

研修報告書

報告者： 近藤美保

会派名

流山市議会 流政会

森亮二、青野直、笠原久恵、坂巻儀一、石原修二、大塚洋一、野田宏規、近藤美保

講師

都市プランナー 野口和雄氏

期間

平成 27 年 7 月 9 日 9:00～13:00 研修

16:00～18:00 吉祥寺駅 駅前商店街見学

研修場所

吉祥寺 貸し会議室 ワ・ミューズ 東京都武蔵野市吉祥寺本町 2 丁目 4-1 4 吉祥寺第一ホテル内
(<http://www.wamuse.com/service2.html>)

研修目的

子育て世代を中心に人口が増えている流山市。その発展の過程で当初目指してきた姿との乖離も一部発生している。そこで、街づくりの礎となる都市計画の体系と国の関連法案の概要、また先進自治体の事例（武蔵野市）の都市計画の事例について学び、流山市が目指す街のありたい姿を実現するために必要な基礎知識を習得する。また、魅力ある商店街づくりに成功している吉祥寺駅周辺商業エリアを見学し、今後の街づくりのヒントを得る。

研修内容

以下、研修内容・見学内容について記す。

- 午前（9:00～13:00）

- 都市計画法の体系と制度活用

- 国の関連法案の概要（地方創生、地方都市再生に向けた戦略の転換、空き家特措法）

- 都市計画と事例

- 午後（16:00～18:00）※ 13:30～15:30 は三鷹市行政視察

- 吉祥寺駅前商店街の街づくり見学



提供資料（会派で保管。閲覧されたい方は流政会 近藤美保までご連絡ください）

以下、野口和雄先生からご提供いただく項目を記す。

提供資料番号	内容
①	都市計画法の体系と制度活用 地方創生、地方都市再生に向けた戦略の転換 空家特措置法
②	まちづくり都市計画 なんでも相談室
③	武蔵野都市計画高度地区の変更・武蔵野都市計画特別用途地区（特定土地利用地区）の決定
④	武蔵野都市計画高度地区の変更（武蔵野市決定）（武蔵野市ＨＰより）
⑤	武蔵野都市計画特別用途地区特定土地利用地区の決定（武蔵野市決定）（武蔵野市ＨＰより）
⑥	吉祥寺の歴史

感想

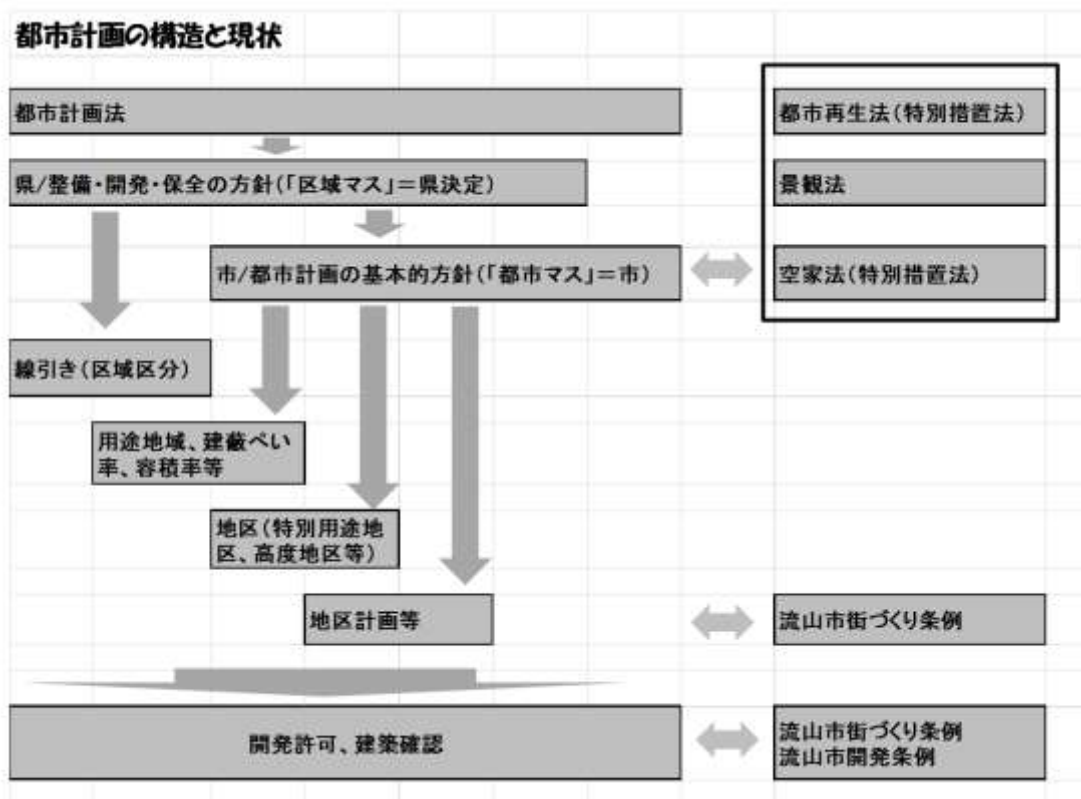
都市計画の基礎や国の関連法案、先進自治体の事例（武蔵野市・三鷹市）を通じて、都市計画の基礎知識を習得することが出来た。成長過程の街流山においては開発が活発化しており、大規模建設時に周辺環境に与える影響で度々問題が発生している。先進の事例をそのまま適用するのは難しいかもしれないが、将来を見越して先手を打つ姿勢は共通である。市民のための提案を議員の立場からも行っていきたい。

研修詳細

都市計画法の体系

都市計画とは、都市の将来あるべき姿（人口、土地利用、主要施設等）を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことである。あるべき姿の実現には時間がかかることから、住民に理解しやすいように都市の将来像とその実現の道筋を明らかにすることが重要である。都市計画では、この将来像と見通しを、上位を県が（都市計画区域マスタープラン）、下位に市町村（市町村マスタープラン）で定義をしている。

県で定める都市計画区域マスタープランは、広域的な視点にたち、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定める。市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即して、住民に最も身近な市町村がより地域に密着した視点に立って、街のありたい姿（方針）を定める。この実現のために、国の法律（都市再生法（特別措置法）、景観法、空き家特別措置法）、用途地域や都市計画制限などを総合的に活用するのだ。流山市は、街づくり条例があり、市民主導で良質で魅力的な街づくりを提案したり、大規模開発の際に住民と事業者が協議できるように手順も定めている。



出典) 野口和雄氏 提供資料①より

国の動き、関連法

1. 都市再生特別措置法

地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が見込まれる中で、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援する目的で制定された。以下特徴を記す。

- 立地適正化計画として、都市マスタープランとみなす措置（時間軸も設定）が可能。
- 医療・福祉施設や商業施設などを集める「都市機能誘導区域」を決め、容積率の緩和や税制優遇、補助金制度で郊外からの移転を促す。
- 住宅を集める「居住誘導区域」も決め、区域外では大規模マンションなどを建て難くする。

2. 景観法

都市や農山漁村等における良好な景観の形成を図るための法律。日本では高度成長期以降、経済性が優先され、建築基準法や都市計画に違反しない限りどのような形態の建築物でも建てられる状況であったため、ヨーロッパなど諸外国と比べて、景観が無秩序でみすばらしい状況に至った。さらに各地で高層マンションの建設などをきっかけにしたトラブルや屋外広告の氾濫が発生し、景観の価値に対する意識が次第に高まった結果、地方自治体では地域住民の要望に応え景観条例を定めた（法令の委任に基づかない自主条例のため強制力が無いという課題あり）。2005年（平成17年）6月1日景観法が全面施行されたことにより、実効性・法的強制力を持たせられるようになった。

3. 空き家対策特別措置法

適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進しようとするもの。空き家を「特定空き家」と認定し、除却、修繕、立木竹の伐採など、助言又は指導本人に指導することができ、従わない場合は行政代執行で撤去することができるという点が特徴。また、これまで住宅であれば固定資産税 1/6、都市計画税は最大 1/3 であったが、特定空き家と認定された場合は、この減税措置は適用されなくなる。

一方、特定空き家の解体費用は本人負担だが、事実上は行政が負担しなければならない状況となるため、費用対効果についての市民に説明する必要性が発生する。よって実運用に耐えるものかどうかという難しい側面もある。

一番重要なことは、空き家にしない方法を推進することである。それは建物所有者が「元気のうちに空き家にならない方法（財産をどうするか）」を考えるよう促した方が良い。思い出があるため不動産より動産の方が、処理が大変になる。50歳代のうちから啓蒙する仕組みが必要。

4. まち・ひと・しごと創生法

少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくための法律で、下記の予算措置がはかられている。

ただしこの処置はオリンピックまでで、その後の見通しは立っていない。

- 地域消費喚起・生活支援型交付金

プレミアム付商品券（域内消費）、ふるさと名物商品券・旅行券など

- 地方創生先行型交付金

- 基礎交付

人口減少対策の計画を主目的とした地方版総合戦略策定のための予算を 1000 万円（市町村）補助。国としては 10 年間で合計特殊出生率を 1.8 まで上げることを目標に、若者の結婚出産・子育てや雇用の要望を叶えるための計画を策定するよう要請。流山市は、計画策定を自治体職員で行いコンサルには委託しない（担当者がきちんと説明できる、議員と論争が出来る状況になる）。

- 上乗せ交付

地方版総合戦略の策定状況、政策 5 原則等からみた事業等の内容を踏まえて内容の優れたものに対して上乗せ交付額を決定する

- まち・ひと・しごと創生総合戦略における 200 の政策パッケージ

政府はありたい姿実現のための 200 の政策パッケージ（・小規模事業者支援パッケージ事業（252 億円）、中小企業・超規模事業者人材対策事業（60 億円）、再生可能エネルギー熱利用加速化支援対策費補助金（60 億円）、地域再生戦略交付金（50 億円）など）を用意、これを使うと更なる交付金対応となる。

5. 地域再生法

地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出など、地域が行う自主取組を国が支援するもの。
NPO等が必要な事業と認めて指定すれば、国が直接補助金を出すという点が画期的。

都市計画の基礎知識

都市計画は、都市計画制限によって実現される。都市計画制限は開発の経済性が優遇されすぎないよう、私権に対して課せられる制限の総称であり、工夫次第で都市をありたい姿に誘導することが出来る。都市計画制限には様々な手法があるため、その手法をうまく組み合わせて使用することが重要である。研修では下記の手法を学び、活用事例についての説明があった。

手法

A) 高度地区

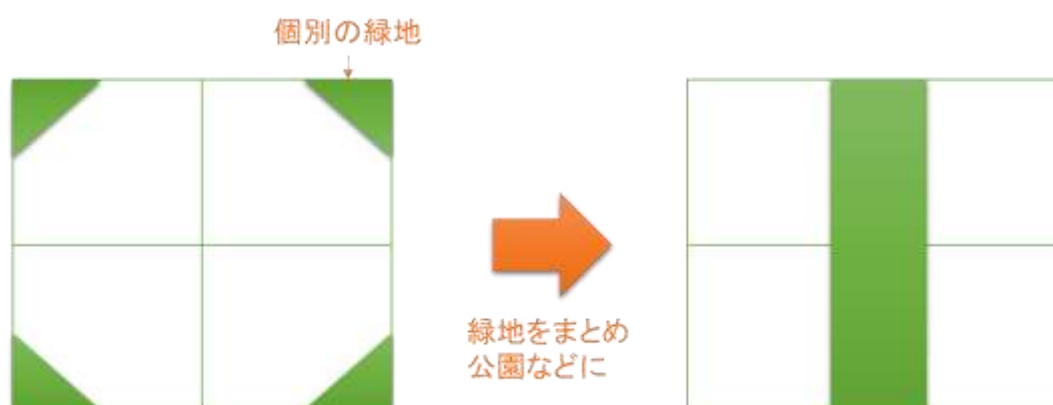
街並みおよび住環境の保全をするため、建築物の高さの最低、最高限度を導入するもの。

B) 特別用途地区

用途地域制限だけでは定義しきれない地域個別の事情を反映するために、特定の用途を制限する目的で重ねて指定するもの。

C) 敷地の共同化

敷地個別の緑地を共同化することにより、公園化などが行える。



D) 敷地の分節化

敷地を分節化することにより、建物が分節され、圧迫感を軽減したり、風の通り道を確保することが出来る。



都市計画制限の活用事例

時代の変遷において、ある用途の建物が移転する場合には、跡地をなるべく高く売りたいとするのが常である。しかし何も制限しないと、経済性が優先され跡地に何が建設されるか分からない。例えば広大な敷地を持つ大学のキャンパスが移転することを考える場合、これまでが緑豊かで落ち着いた場所にある場所に、工場が金属剥き出しの状態で建設されれば問題となる。

三鷹市では、特別用途地区や高度地区などの制限を地域の事情に合わせ設定し、時代の変遷の中で土地の利用や所有者が変わっても環境が著しく変わらないよう、敷地面積や用途や建蔽率や容積率も同程度に保てるようしている。事業者は法的に問題がなければ最大限の利益を追求せざるを得ない性質があるため、最初に都市計画制限をかけることで事業者との交渉力を得ている。

吉祥寺駅 駅前商業地区見学

吉祥寺駅の駅前商業地域は、半径 400m程度の広がりを持ち、その中の半径 200m程度のエリアに主要な大規模商業施設が立地、それらを商店街でつなぐ構造になっており、様々な店舗が集積、まちの魅力になっている。今後のおおたかの森駅周辺の街づくりを考える上で参考の 1 事例としたい。



出典) 吉祥寺におけるまちづくり戦略

https://www.city.musashino.lg.jp/dbps_data/material/files/000/000/005/783/3741-1.pdf

① 大規模商業施設をつなぐアーケード

大規模商業施設の隙間をアーケードでつなぐ、歩いて楽しめる店舗が沢山存在している。



大規模店舗



大規模店舗をつなぐアーケード

② 多彩な顔を持つ サンロード商店街

大規模商業施設と商店街が併設、共存共栄している。



商店街案内図



大規模チェーン店



洋品店



花屋



青果店



洋菓子店

③ 戦後の闇市から始まった、不思議な魅力をもつハーモニカ横丁

第二次世界大戦後の闇市から発展、モダンで斬新なデザインの店舗が不思議な魅力が若者の間でジワジワと人気が上がっている。たくさんの小さな店舗が立ち並ぶ様子を、楽器のハーモニカの吹き口に似ていることから命名されている。



④ 歩いて楽しい回遊性のある街づくりを実現するために

集積商業地域では、荷捌き車両が混雑化により、歩行者の安全性、快適性に課題が生じるのが常である。後日調査の結果、この課題に対応するため、つまり人を中心とした道路空間づくりを推進するため、荷捌きに関係する当事者（地元商業者、輸送事業者、関係機関、駐車場事業者）が幅広く参加する吉祥寺荷捌き協議会（仮）を設置し、対策を講じているようである。今後も発展に成功した事例として引き続き研究していきたい。



出典) https://www.city.musashino.lg.jp/dbps_data/_material/_files/000/000/005/783/3741-1.pdf