

## 都市圏全体で利害調整を

大都市問題と政策を考えるうえで、小泉秀樹・東京大学教授の「コンパクトシティー実現の条件(下)」の表題論稿（日本経済新聞 2020年3月3日朝刊）が参考になるので、抜粋して紹介する。

都道府県や関連市町村が参加する都市圏単位での持続可能性を追求したプランニングが重要であり、都市圏プランの策定と連動する形で、各市町村のプラン（持続可能性計画）を策定し、必要に応じた立地誘導や土地利用コントロールを行うことが、人口世帯減少や少子高齢化が進む日本においては必須といえる。その際、必要となる政策を表に示した。

欧米における都市計画とは、都市を計画することでだけではなく、農地や林地を含んだ、自治体区域全体の土地利用のコントロールを指す。

日本でも、都道府県域全体か都市圏全体（都市計画区域外を含む）を対象とする包括的な計画が必要である。

その際、現行の市街化調整区域や都市計画区域外のスプロール（無秩序な開発）や大規模開発をコントロールの対象とすることが重要な課題となる。

都市機能誘導区域や居住誘導区域を狭めに指定し、コンパクト化することだけではなく、調整区域や都市計画区域外を含め、小さな拠点的区域を多数設定するような自律分散的都市構造を目指すなど、その地域の歴史文化的・環境的資源、居住や雇用の場の立地、人口動態、公共交通サービスの現状などを踏まえつつ都市圏構造を検討し、デザインすることが不可欠だ。

また、基礎自治体レベルの地域に密着した都市機能誘導の検討と、都市圏スケールの持続可能性の検討を並進させる際には、地域間の利害調整のメカニズムを新たに創設する必要があるだろう。

具体的には、プランによる土地利用コントロールと、それに伴い、特定地域に集中する開発利益や不利益を再配分（緩和）するための仕組み、例えば、土地利用計画およびコントロールと密接な連携をもった開発権の取引、税制的措置、債権、ファンドなどが必要だ。

持続可能な都市圏形成に向けた取り組み		
課題点	対応	
都市圏プランニングの枠組み形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村間の土地利用調整の必要性</li> <li>都市圏単位での共創的将来像のデザインと共有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>手続き：都市圏プランと市町村プランの並進的作成、持続可能性評価を通じた調整、都市圏プランの都道府県策定と市町村の批准</li> <li>都市圏プランの内容：都市圏全域を対象とした人口や雇用の配置、土地利用の方針</li> <li>実現手段：各種土地利用規制の整合、インフラなど空間形成関連諸事業の整合</li> </ul>
調整区域、都市計画区域外のスプロール対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>外縁部の緩規制区域の存在</li> <li>低成長下で外縁部の開発が進み持続可能性が低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市圏プラン及び市町村プランにより調整区域及び都市計画区域外にも土地利用方針を策定</li> <li>土地利用転用や開発、建築等の許可制度、事業実施を整合的に運用</li> </ul>
インナー郊外のスポンジ化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンジ化の発生区域では、空き家空き地の増大、高齢化の極度な進展などの課題が累積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村が該当地域を特定し、社会・空間マネジメントプログラムを分野統合的に実施</li> <li>国、都道府県による必要な支援策の提供</li> </ul>
自治体間や自治体内部間での利益調整の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部地域への開発誘導とそれ以外の区域での規制強化については社会的受容や同意が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市圏及び市町村のプランに基づく土地利用コントロールと税制、補助金、ファンドなどを密接に連動させ、開発がもたらす「利益」を、他区域や周辺市町村とシェアする。</li> <li>大規模開発がもたらす税収の増大を市町村間で分配／新規住宅開発を、空家や空地既存住宅のマネジメントと税制優遇措置などで関連付ける／農地や山林の保全・活用と既存開発区域内の開発を連動させる規制やファンド、税制措置 など</li> </ul>

(2022年11月14日)