

秩序ある都市空間形成は、中小規模の宅地と大規模な宅地が混在する日本の市街地の中で、個別敷地毎の建築規制によっては実現し難い。かといってすべての都市開発を大規模開発によって実現するというのも空想的である。逆に中小規模の建築物の連鎖が街の楽しさを生み出すという議論もある。どのような形の空間形成にせよ、秩序ある街並みの形成に向けてのルール確立こそが緊急に求められている課題であるというのが委員会の共通の意見であった。

しかし、このようなルール確立に向けての議論では、都市計画の本質を巡る都市の思想、都市の文化の問題、街づくりを巡る広範な社会的・経済的な問題、法理論的な問題、行政の構造や運営能力の実態の問題など多面におよぶ問題が噴出することになる。この委員会でも長年にわたってこれらの諸問題について議論を積み重ねてきた。

この報告書の取りまとめの段階で、2つの大きな動きがあった。ひとつは日本でもやっと景観の価値が法的に認められ、景観三法が上程されたことである。しかも景観に関する行政行為は、当然、認定という裁量を伴う行為になっている。これ自体は全く正当なのだが、景観と最も関わりが深い建築物の高さや容積に関する制度は相変わらず確認という行為のままであり、おそらく現場では混乱が避けられない。この報告書で述べているように、早急に都市計画法と建築基準法集団規定を改正すべきである。

(「はじめに」より)

目次

第1章 問題提起

「街並み計画法の提案・・・成熟した時代の街づくり、里づくりに向けて」

I. 前置き

1. 提案の前提となる時代認識の枠組み
2. 人間生息圏の空間像
3. 広域圏における人間生息圏の計画は都市田園計画法で

II. 街並み計画法は何故必要か

1. 近代化以前の日本の街並み
2. 都市近代化への努力
3. 結果として日本人はどのような市街地環境を手に入れたのだろうか
4. 今後どうなるのだろうか
5. ではどうすれば良いのか

III. 街並み計画法の基本的考え方

1. 提案の骨子
2. 提案の基礎となる基本的な考え方
3. 街並み形成に必要な新しいルールの付加(空間秩序に関する新しいルール)
4. 街並み計画法の構成と現行法との関連性

- 「問題提起」へのコメント—澤田顧問、鈴木委員

第2章 「問題提起」の展開

- 磯部委員
- 日端委員
- 深海委員
- 森委員
- 柳沢委員

○参考編

- 参考1 これまでの報告書の概要
- 参考2 街づくりに当たっての基本的考え方
- 参考3 委員会におけるこれまでの議論

○今後の課題と展望

○「問題提起」より

◇街並計画法の基本的考え方

1. 提案の骨子

- ・この法律の制定目的は、近代化以前には存在した日本の美しい街並みと農村風景を近代技術と現代の生活感覚に対応できる密度と空間で再生させることにある。約50年かけて破壊してきた風景を今後50年かけて再生する。
- ・現在の都市計画法の一部と建築基準法の集団規定を一体化した、街並み計画法を制定する。建築基準法は、建築物単体の技術基準として現行の体系を残す。
- ・国の法律で定めるが、実体的な基準の策定やその運用は地方自治体に全面的に委任する。
- ・今後の建築物の建築、維持改善等の行為を出来るだけ街区、地区単位の基準によって行うよう誘導する。

2. 基本的考え方

- ・地方分権の原則に最大限従う。街づくりは、憲法の許す限り基礎自治体で処理できるようにする。
- ・街づくりの実体を担う企業、私人が協力して街づくりに参加できるようにする。公的な制約条件（規制、基準、手続き、負担その他）を整理し、簡素化・合理化する。
- ・市民参加と情報公開は基本原則。さらに政治・行政のリーダーシップと中立的な専門家の積極的、継続的な関わりによる信頼関係の確立なしには街づくり、里づくりは進まない。全体の意思決定の中でこれらの要素を上手く組入れる。

3. 街並み形成に必要な新しいルールの付加

- ・日影：現在の日影規制は街全体として見ると無意味で、隣地との民事調整規定に近い。日影を問題とするべき住宅主体の場所では、街としての連続的・高度化の結果においても一定の日影基準が守られるよう改正すべき。
- ・視距離：住宅用途主体の建築物群のコントロールでは、窓面、特に主居室からの視距離の配慮が必要。道路や公園、中庭等を介した視距離の基準を設ける必要あり。これは日影、通風の確保にも繋がる。
- ・公的・協的空間の確保：今後、土地利用高度化に伴う公的公園建設の実現は難しい。私的な土地内のオープンスペース、あるいは建築物内で公開性のある空間の確保を進めることが不可欠。

参考2 街づくりに当たっての基本的な考え方

○街づくりの公共性 ～街並・家並計画の法理論的基礎～

- ・ここでの意図は、「公共性」をめぐる抽象的な大議論をすることではなく、新しい街づくりの提案「街並・家並計画」の特性を理解するために必要な限りで、法的な論点を整理しておこうとするものである。

(1) 公共性の多元化と都市計画

都市計画と公共性、古典的な公共性、国家的公共性と地域的公共性の二区分論についての整理

(2) これからの都市計画と柔らかい公共性の理念

固い公共性と柔らかい公共性の区分、「中間的な公共価値（柔らかい公共性）」というカテゴリーの可能性、公私の中間領域における公共価値を担保するシステムの必要性についての整理

(3) 中間的公共性論と街並・家並計画

街づくりの公共性の各段階

		私的自治	柔らかい公共性			固い公共性	
			街並協定会 (自治体契約ナリ) (環境配慮申合せ)	街並協定会 (自治体契約ナリ) (街並協定)	街並整理組合 (街並計画)	基礎自治体	国
法的性質		私法的	私法 + 若干の公法	公法 + 私法	公法 + 若干の私法	自治体公法	古典的公法
物理的広さ		無限定 実際には狭域	地区レベル			自治体の区域	無限定、広域
画一性		個別的	地区レベルでの個別的ルール			自治体単位での 地域個性の反映	全国画一的
街づくりの総合性		対象は無限定	住民の要求の総合性に対応して、 街づくりのあらゆる側面に及ぶ			国よりは総合行政 的だが、縦割り は残存	省庁の縦割り構造
公権力 性 *1	一方性	当事者の合意	関係住民の 個別的合意	関係住民の 総意的合意	団体的決定 (特別多数決、 強制加入など)	住民参加を加味し た一方的決定	一方的決定
	拘束性	契約の強い拘 束力	紳士協定的な 申合せ	認可済協定は 地区住民を拘束	組合の機関決定 による拘束	条例による正規の 拘束、要綱による 事実上の拘束	公法法規による正 規の拘束
	強制性		司法的強制			組合費用の 強制徴収など	法律の根拠があれ ば国と同じ。 条例のみでは限界
主体		私人	地区住民ないし 民法上の組合	民法上の組合	公共組合	基礎自治体	国及び 法定受託自治体
内容		無限定	環境配慮義務	街並み・景観など	街並の 維持改善全般	地域の一般ルール	全国ルール

← 本報告書における提案部分 →

現代社会に相応しい都市計画・建築制度のあり方ーその4ー

街並計画法の提案 別冊資料編：街並・家並計画～建替えルールの提案～

平成16年11月発行

報告書本編で述べた法システムに基づく具体的な「ルールの提案」は、まだ議論の余地が残るため、参考案という位置付けの下に別冊資料編としてまとめたものです。（非売品）

第1章 街並・家並計画ー建替えルールの提案

1. 街並・家並計画システム
2. 街並・家並基本計画
3. 家並規則・街並計画・街並協定

第2章 街づくりに関する制度再編後の全体の構成

1. 全体の構成
2. 各主体の役割と関係 住民ー地区レベルの主体ー市ー県ー国

第3章 街並・家並計画の部品

1. 国から市レベルの法律・計画に盛り込まれる内容
都市田園計画法ー都市田園計画ー街並・家並計画法ー新建築基準法ー街並・家並計画条例
2. 地区に係る計画・規制の内容とその主体、進め方
街並計画ー家並規制（+街並協定）

第4章 街並・家並計画のタイプ別適用シミュレーション

1. 街並計画・強制的指定地区（K地区を事例として）
2. 街並計画・自主的発意地区（Y地区を事例として）
3. 家並規制のみかかる地区（H地区を事例として）