

都市計画提案制度の 活用手法について

平成16年3月

財団法人 国土技術研究センター

はじめに

平成14年の都市計画法改正により、都市計画提案制度という新たなしくみが創設され、平成15年1月1日から施行されています。

都市計画提案制度は、土地所有者やまちづくりNPO等が、地域の合意等一定の条件を満たした上で、都市計画について、その案を提案できるしくみです。

本調査は、この都市計画提案制度の早期・的確な活用を図るため、民間の知恵と力を活かしたまちづくりに意欲を持つ民間企業等15社が、共同してその活用手法について調査・検討を行ったものです。

調査は、(財)国土技術研究センターが受託して実施し、学識経験者で構成する委員会(委員長:伊藤滋日本都市計画家協会会長)のご指導を得つつ作業を進め、その成果を本報告書としてとりまとめたものです。

本報告書は、1都市計画提案制度の仕組みと意義、2都市計画提案制度の活用手法、3都市計画提案の事例の3章から構成されています。

1は、都市計画提案制度のしくみの概要、基本的な意義を整理したものです。

2は、さらに(1)活用の基本的な考え方、(2)提案者(民間)に求められるところざし、(3)都市計画決定権者(行政)の望ましい評価・審査、(4)新しい専門家の必要性、という4部構成からなっています。

(1)は、1で整理した意義をふまえた活用の基本的な考え方を、(2)は、提案する側となる地域住民や民間事業者等(民間)が、都市計画提案制度を活用するに当たり求められるところざしを、(3)は、それに対し、提案を受けとめる側となる都市計画決定権者(行政)に求められる姿勢や、望ましい評価・審査のあり方を、(4)は、民間による提案づくり、行政による提案の受け止めが円滑かつ適正に進むことをサポートする新しいタイプの専門家の必要性を整理しています。

すでに、都市計画提案制度を活用したまちづくりが各所で進みつつあり、一層の展開が望まれているところですが、本報告書が都市計画提案制度の運用に係る関係方面においてご検討の材料に供されるとともに、今後都市計画提案を検討しようとする地域住民や民間事業者の方々、また、これら取り組みをサポートしようとする専門家の方々においても参考資料としてご活用いただき、まちづくりの推進の一助となれば大変幸甚です。

平成16年3月

都市計画提案制度の活用手法に関する調査 検討体制

【委員会委員】(敬称略。委員五十音順)

委員長	伊藤	滋	日本都市計画家協会会長
委員	岸井	隆幸	日本大学教授
	鈴木	崇英	株式会社UG都市建築最高プロジェクト顧問
	中井	検裕	東京工業大学教授
	根本	祐二	日本政策投資銀行審議役(首都圏企画担当)
	日端	康雄	慶應義塾大学教授
	古谷	誠章	早稲田大学教授
	柳沢	厚	日本都市計画家協会理事

目次

都市計画提案制度の活用手法 エッセンス	4
都市計画提案制度の活用手法 本文	
1. 都市計画提案制度の仕組みと意義	5
(1) 都市計画提案制度の仕組み	5
(2) 都市計画提案制度の意義	6
行政と民間が同じ目線で都市計画を議論し、地域のまちづくりの土壌を育てる	6
民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高める	6
これまでの都市計画運用の変革につながる	6
2. 都市計画提案制度の活用手法	9
(1) 活用の基本的考え方	9
(2) 提案者（民間）に求められるところざし	11
提案姿勢のあり方	11
提案内容のあり方	13
(3) 都市計画決定権者（行政）の望ましい評価・審査	16
行政側が提案を支援し、育てていく仕組み	16
間口を広げて提案を積極的に受け入れる仕組み	17
ふところを広げてまちづくりの提案を受け入れる仕組み	18
都市計画審議会の充実・強化をはじめとする事務処理体制の整備	21
(4) 新しい専門家の必要性	24
新しい専門家の必要性	24
関係者への支援のあり方	26
3. 都市計画提案の事例	27
(参考) 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度との比較	28

都市計画提案制度の仕組み

提案者：地権者やNPO、都市再生機構等
 範囲：都市計画区域又は準都市計画区域
 対象：マスタープランを除く全ての都市計画
 要件：地権者の2/3以上の同意等
 特徴：提案素案の都市計画審議会への提出が義務づけられている

都市計画提案制度の意義

- 行政と民間が同じ目線で都市計画を議論し、地域のまちづくりの土壌を育てる
 都市計画の案の作成が民間に開放されることにより、都市計画が身近なものになる
- 民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高める
 民間の知恵と力を活かしたまちづくりを推進し、地域個々の特性や実情にあった都市計画に充実・修復
- 都市計画運用の変革につながる
 提案制度は、その活用が普及・浸透することにより、都市計画運用を変革していく力を秘めている

活用の基本的な考え方

提案が数多くなされ、提案を契機とした計画決定が一般化することを旨とする

提案者に求められるところざし

- 提案姿勢のあり方**
 まちづくりの主要な担い手としての自覚
 行政では対応しにくい部分に対応する観点で活用
 地域の力を前向きにまとめる
 提案責任・説明責任を果たすという気概
 専門家等を活用した合意づくり・提案づくり
- 提案内容のあり方**
 [まちづくり育成型]
 地域の合意のもと積極的な発想で提案
 地域住民は、予めまちの将来像やルールを考え、それを実現させるという積極的な発想で提案
 段階的な提案で地域を育成(地区計画等の活用)
 まずまちづくりの基本的な方向を定める都市計画を提案、決定を契機に具体的合意形成に努め、詳細な内容を順次提案
 [プロジェクト型]
 提案区域内の合意形成と周辺地域との協調
 状況に応じた区域内の合意形成、周辺地域の理解醸成、周辺地域も範囲に含めたまちづくりの検討、一般市民への情報提供
 プロジェクトの実現可能性に関する説明
 必要に応じ、投資が十分見込めることを示す資料を用意
 ソフトにかかわる仕組みの裏づけをふまえた提案
 必要に応じ、ソフト(維持管理方法等)とハードが一体となったまちづくりを計画し、提案とあわせソフトにかかわる仕組みの裏づけも説明
 都市再生機構による都市再生に民間を誘導するための提案
 コーディネート業務の成果をふまえて必要な都市計画を提案

都市計画決定権者の望ましい評価・審査

- 行政側が提案を支援し、育てていく仕組み
 説明責任の拡大への積極的対応とまちづくりのメンテナンス
 素案検討に必要な情報の積極的提供
 提案の土壌づくりや支援の仕組みの用意
- 間口を広げて提案を受け入れる仕組み
 条例による面積要件の引き下げ
 臨港地区に係る提案を受け入れる体制づくり
 条例により提案者を幅広く認める
- ふところを広げて提案を受け入れる仕組み
 マスタープラン変更の先取り提案の受け止め
 基準に必ずしもとられない総合的評価・審査
 ソフト面の貢献を評価の対象へ
 第三者機関の分析結果を判断基準の一つへ
 段階提案を前提とする提案の積極的受け入れ
- 事務処理体制の整備
 都市計画審議会の機能の充実・強化
 都市及び都市計画の動向に係る情報の把握・提供 / 公募委員の拡充 / 専門部会等の設置による調査・調整機能の充実 / 顔の見える審議会長 / 独立性をもった事務局機能の整備 / 関連組織との連携
 協議窓口の一本化(ワンストップショップ)
 都市計画手続きの迅速な処理

新しい専門家の必要性

必要となる新しい専門家
 ・まちづくりの土壌の育成や提案の支援を行う専門家
 ・提案内容を客観的に分析する専門家(第三者機関)
 ・関係者の利害を中立的な立場から調整する専門家

専門家に求められるソフトも含めた幅広い知識・ノウハウの拡充
 新しい専門家を養成・供給する仕組みの確立

関係者への支援
 ・関係者の協調体制の確立
 ・支援の過程で地域の人材を育成
 都市再生機構の活用

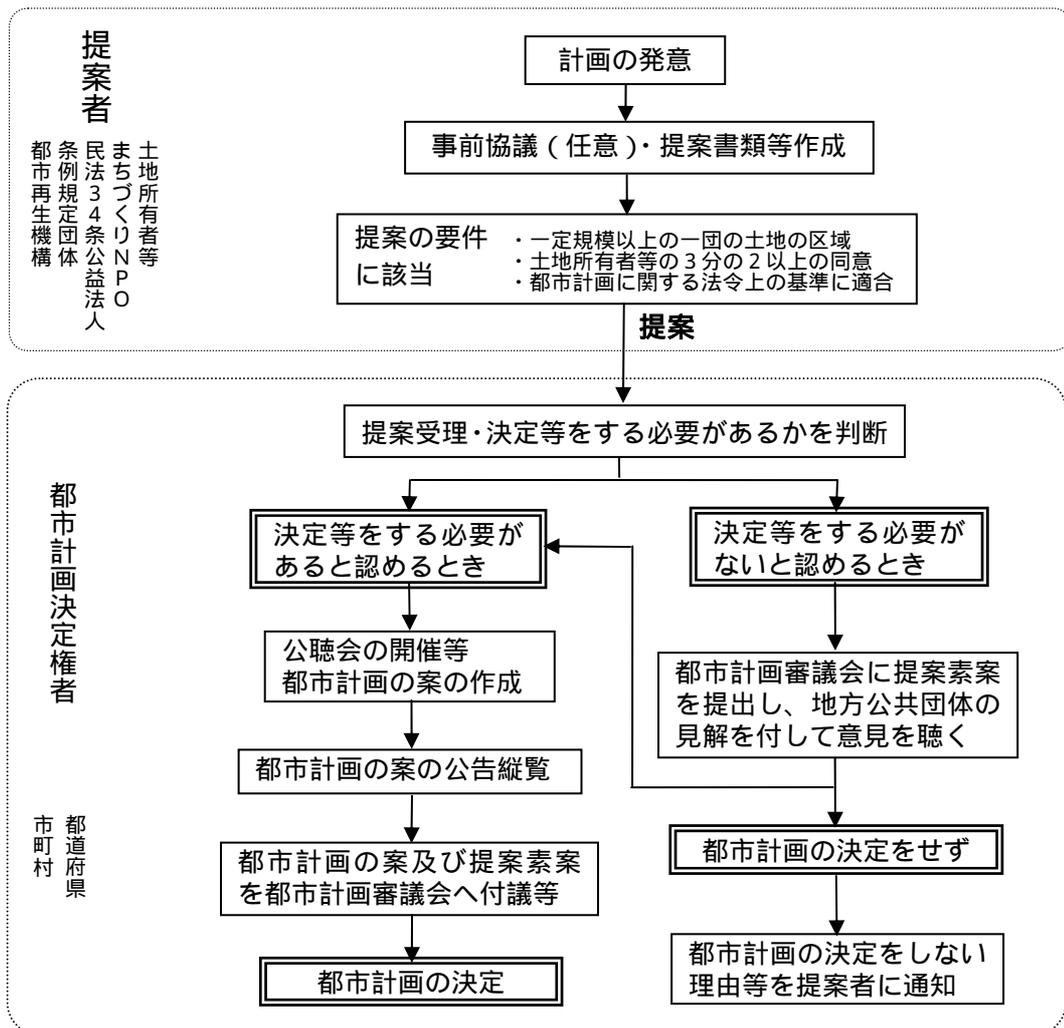
1. 都市計画提案制度の仕組みと意義

(1) 都市計画提案制度の仕組み

都市計画提案制度は、平成14年の都市計画法改正により創設された新しいしくみである。

都市計画提案制度は、都市計画区域又は準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりNPO、都市再生機構等が、土地所有者等の3分の2以上の同意等、一定の条件を満たした場合、マスタープランを除く全ての都市計画について、その案を提案することができる制度である。

提案者から提案を受けた都市計画決定権者は、まず都市計画決定等をする必要があるかどうかを判断する。判断の結果、提案された素案どおり決定しようとする場合、あるいは修正変更した案にする場合は、その案をもとに一連の手続きを経て、都市計画審議会への付議が行われる。一方、決定する必要がないと判断した場合も、提案された素案を都市計画審議会に提出することが義務づけられている。



(2) 都市計画提案制度の意義

都市化社会から都市型社会への移行に伴い、都市計画の重点も、新たな市街化のコントロールから既成市街地の再構築による質の向上へシフトしていくべきであると考えられている。そのため、これまでの画一的なものでない、地域の特性や意向をふまえた創意あるまちづくりやきめ細かなまちづくりが求められている。

こうした背景から創設された都市計画提案制度の基本的意義は、次の諸点にあると考えられる。

行政と民間が同じ目線で都市計画を議論し、地域のまちづくりの土壌を育てる

都市計画提案制度は、これまで専ら行政が行ってきた都市計画の案の作成を民間に開放するものである。これにより、行政と民間が同じ目線で都市計画を議論できる場が用意されるので、地権者や住民にとって、都市計画が身近なものとなり、地域のまちづくりを自ら担う意欲の広がりが期待できる。行政側の積極的な支援姿勢とあいまって、地域におけるまちづくりの土壌を育てることにつながるものである。

民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高める

ひとつひとつの地域のまちづくりについて、地方公共団体の全面的な負担で細部に立ち入って都市計画を決めていくことは、行財政改革を迫られている状況から難しいものがある。こうした中で、都市計画提案制度は、都市における建築活動の太宗を担っている民間が、直接都市計画の案を作成し、提案できるしくみであるため、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることが期待できる。

また、都市計画提案による民間の知恵と力を活かしたまちづくりが進むことで、都市計画が、地域個々の特性や実情にあったきめ細かなものに充実・修復されていくことが期待できる。

これまでの都市計画運用の変革につながる

上記の意義のほかに、以下のような効果があわせて期待できる。すなわち、都市計画提案制度の活用が普及・浸透することにより、従来の都市計画運用を変革していく力を秘めていると考えられる。

(説明責任の明確化)

都市計画提案がなされた場合、都市計画決定権者は、その素案どおり決定しようとする場合も、修正変更した案にする場合も、決定しないことにする場合も、いずれも共通して、提案された素案を都市計画審議会に提出することが義務づけられている(P 5 のフロー図参照)。都市計画決定権者にとって、従来よりも都市計画の案の作成について、説明しなければならない機会が増大するだけでなく、提案された

素案と都市計画決定権者が作成した案の複数案について比較考量し、その判断について合理的な根拠のもとに説明する責任が生じていると考えられる。さらに、ひとつの区域について内容の異なる提案がなされる可能性があることを考えれば、都市計画決定権者に求められる説明責任は、提案制度の普及により、比較検討・分析を行うというより質の高い次元での対応が必要となると考えられる。

(都市計画審議会の機能の強化・充実)

前項の点は、必然的に、都市計画審議会における審議内容、討議のレベルを自ずと規定するものである。内容の異なる複数の案について調整を行うためには、まちづくりや都市計画に係る高い見識が要求されるとともに、審議会としての独自の調査機能が必要になる場合が少なくない。特に、都市計画決定権者の案と提案された素案が対立的な内容である場合には、審議会事務局にも中立性が求められることとなる。このような都市計画審議会の守備範囲の拡大を考慮すると、その機能の強化・充実が極めて重要な課題となっている。

(都市計画決定の機動性)

現在の都市計画は、社会経済状況の変化に対応した必要な見直し・変更が必ずしも的確に行われず、いったん決めたら硬直的に変わらないという批判を受けているところがある。都市計画提案は、このような見直すべき点を地域から積極的にいつでも提起できる制度であるので、従来であれば、定期見直しの際まで検討が持ち越されていたような案件についても、機動的に都市計画決定できる可能性を有するものである。

(従来の範疇を超えてソフトも包含したまちづくりへの脱皮)

地域の住民やNPOがまちづくりを議論し、一定の方向で合意が形成され、それが都市計画提案に結実するという流れを考えた場合、都市計画提案できる項目は、都市計画決定できるハード面での項目に限定されるわけである。その提案が審査・評価される場合に、ソフトも含めた全体のまちづくりの内容を視野に入れて、その一環としてハード面の都市計画項目をセットするという方法が望ましい一方、トータルなまちづくりを考えている地域サイドからみれば、現行の都市計画制度がカバーしている範囲の狭小さや行政のタテ割りなどが意識されることにもなる。

都市計画提案制度の普及に伴い、このような意識が各所で蓄積されてくると、地域の望ましいまちづくりを全体的にサポートできるような方向に、都市計画を拡充・発展させていくべきであるという認識が広がり、具体的な実績をふまえて必要な制度改正や運用改善が検討されることが期待できる。

地区計画制度の拡充

良好なまちづくりを実現するため、都市計画制度は継続的に拡充されてきている。たとえば、都市計画提案において最も活用が期待されるツールのひとつである地区計画制度をみても、今国会に法案が提出され、次のような拡充を図ることとされている。

景観法の規定により、市町村が条例にもとづき、地区計画で定めた建築物の色彩等を含めた形態意匠について、強制力（着工禁止、違反是正命令等）をもつことが可能となるしくみを設ける。

都市緑地保全法の改正により、同様に、地区計画で定めた建築物の緑化率について、違反是正命令等が可能となるとともに、緑化率を建築確認の対象とする等のしくみを設ける。

2. 都市計画提案制度の活用手法

(1) 活用の基本的な考え方

提案が数多くなされ、提案を契機とした計画決定が一般化することを目指す

前述した提案制度の意義が、期待どおり実現されるためには、民間の知恵と力を活かした提案が全国で、またひとつの市町村でも数多くなされ、提案により都市計画決定される事例が数多く出てくるのがまず必要である。提案にもとづく都市計画決定が一般的なものになっていき、数多くの提案事例について、地域と行政側双方が経験を積んでいくことにより、提案を契機としてよりよい都市計画を討議し、合意していくというまちづくりのサイクルを定着させていくことが望ましい。

そうするためには、以下に示すような、提案する側となる民間、提案を受け止める側となる行政の双方の意識改革、及び、民間による提案づくり、行政による提案の受け止めが円滑かつ適正に進むことをサポートする新しいタイプの専門家が必要である。

1) 提案する側（民間）の意識改革

市民や民間事業者は、都市計画というものが専ら行政のしごとであるというこれまでの意識を転換し、まちづくりを担う主体としての自覚をもつことが重要である。

その上で、民間ならではの知恵と力を生かし、たとえば、地区の個性や特殊性を生かしたローカルルール提案や、地区レベルのきめ細かな計画の提案、急激な変化にいち早く対応した計画の提案、ソフトとハードが一体となった計画の提案など、行政だけでは対応しにくいあるいは対応できない部分を、提案を活用して積極的に対応していくという姿勢が必要である。

そうした活動が契機となって都市計画の内容が変更され、更にその結実として現実の市街地環境が改善されたとき、都市計画がより市民に身近な存在として再認識されるはずである。都市計画が人々の生活と生産を支える重要な社会システムとして認識され、支持を得られるためには、こうした実体験の積み重ねが重要である。

また、民間事業者等は、行政や専門家と連携して地域住民によるまちづくりを積極的に育成・支援する姿勢を、一方地域住民は、民間事業者等を地域のまちづくりにうまく活用する姿勢を持つことが望ましい。民間事業者等と地域住民等とが相互に連携し、民間の知恵と力を結集させるという視点がまちづくりを進めるためには重要である。

2) 提案を受け止める側（行政）の意識改革

提案を受け止める側となる行政は、これまでの都市計画というものの全ての責任

を自らが担うという発想から、民間の知恵と力を活かして都市計画、そしてまちづくりを進めていくという発想へと転換する必要がある。

その上で、提案が出てくるのを待つ姿勢ではなく、上記のような民側の意識転換を促進するために、たとえば積極的な情報提供を行うなど、民間による提案づくりを支援・育成する姿勢が必要である。

また、提案の要件の間口を広げたり、柔軟にふところを広げて提案を受け止めるなど、提案のハードルを低くする姿勢が必要である。

さらに、数多く出される提案を適切に受け止め、よりよい形で計画決定に結びつけていくためには、都市計画審議会をはじめとする事務処理体制を思い切って強化・充実しなければならない状況になるという認識をもつべきである。

一方、民間からの提案を積極的に受けとめるだけでなく、これを受け行政側もさらに良い提案を行っていくように努めることが重要である。

3) 新しい専門家の必要性

都市計画提案が数多く出されるためには、従来のような行政側の計画づくりを支援する専門家だけではなく、地域に入り込み、地域住民等による地域の課題解決やよりよいまちづくりの実現に向けた提案づくりを支援・育成する専門家やNPOが必要となる。

また、提案制度の活用の中で、ソフトも含めたまちづくりを適切に評価・誘導する際の行政側では評価しにくいソフトに係る項目を客観的に分析する専門家、都市計画審議会等において必要な調査・分析を行う専門家、等が必要となってくると考えられる。

行政や民間事業者、NPO等が、これら専門家を積極的に活用することにより、社会に定着させていくとともに、従来の専門家は、新しい知識・ノウハウの拡充に努める姿勢が必要である。

(2) 提案者(民間)に求められるところざし

提案姿勢のあり方

1) まちづくりの主要な担い手としての自覚

地域住民や民間事業者等は、都市計画というものが専ら行政のしごとであるという従来の発想を転換し、まちづくりを担う主体としての自覚をもつことが必要である。

また、プロジェクトを実施するためや阻止するために都市計画規制の見直しを求めるといった陳情や要望を超えた高いところざしをもち、都市や地域の課題解決や、将来のまちづくりの方向の実現に向けた都市計画を自らが積極的に考え、提案していく姿勢が大切である。自らの提案によって都市計画が現実に変えられていく過程を体験することができれば、都市計画やまちづくり行政をより身近なものとすることができる。そうした活動の積み重ねは、その地域社会を活性化させ、地域による課題解決力を高めることに通ずる。

2) 行政だけでは対応しにくい、対応できない部分に対応する観点で活用

都市計画提案制度の意義をふまえ、たとえば、地域特性にきめ細かく対応した最も地域にふさわしいまちづくりを実現するために必要な都市計画のローカルルールを提案したり、行政だけではなかなか実現できなかったものを、早期によりよい形で実現していくためにプロジェクトと一体化を図れる形に既存の都市計画を変更する提案を行ったり、社会経済状況の変化にいち早く対応するために都市計画の変更の提案を行うなど、民間ならではの知恵と力を生かし、行政だけでは対応しにくいあるいは対応できない部分を、提案を活用して積極的に対応していくという姿勢が必要である。

3) 地域の力を前向きにまとめる

まちづくりを進めるためには、地域の関係者の合意が形成されることが必要であることはいうまでもない。

民間事業者等は、プロジェクトを計画する場合周辺地域も連鎖的に発展することが、計画するプロジェクトとの相乗効果により双方にとって望ましい場合が少なくない、また地域のまちづくりの気運が高まることが契機となって、その中からプロジェクトが立ち上がる場合も考えられるという発想をもち、将来的な都市計画提案を視野に入れ、行政や専門家、NPO等と連携して地域住民によるまちづくり計画を積極的に育成・支援する姿勢をもつことも重要である。

一方地域住民は、主体的にまちづくりの方向を考え、事業者と対立するのではなく、むしろ民間事業者等の力を地域のまちづくりにうまく活用する発想を持つこと

も重要である。

このような、それぞれの関係者の協調的な姿勢が、地域の合意形成を図る上で重要である。

コラム 2

事例（旭化成の取り組み）

旭化成は、住宅事業で培ったノウハウと問題解決力を基に、積極的に地域の中に飛び込み、合意形成の推進を図ることで、「密集市街地の共同化」「老朽化したマンション建替え」等、地権者との共同事業化を実現、地域の問題解決に結びつけている。

(<http://www.asahi-kasei.co.jp/atlas/index.shtml>)

事例（増田組工務店の取り組み）

増田組工務店は、民間ならではの地権者に対するきめ細かなコーディネート能力を生かし、大田区の蒲田3丁目を舞台に、密集市街地での共同建替え事業を推進、地域の問題解決に結びつけている。

(<http://research.php.co.jp/seisaku/report/98-19-2.html>)

4) 提案責任を果たすという気概

現行の都市計画を変更することが妥当である理由、変更することでどのように都市や地域の発展に寄与することが可能かを明確に整理し、適切に説明することが必要である。

また、プロジェクトを計画する民間事業者等は、提案内容を責任を持って実現することを明らかにすることにより、行政や地域住民が安心して同意できるような信頼関係を構築することが必要である。

5) 専門家等を活用した合意づくり・提案づくり

提案づくりを進める上で、行政側の積極的な支援を得て、地域と行政の協調関係を築くことが必要であることはいうまでもないが、さらに、都市計画の専門家を活用することが極めて有効である。たとえば、専門家の力を借りることにより、まちづくりに係る制度の情報収集を効率的に行ったり、専門的・中立的な立場からアドバイスを得ることで、まちづくりの方向について議論を整理して前向きな合意をとりまとめることが可能になる場合が少なくないと考えられる。(P24、1) 参照)

また、地域のまちづくり協力者として、都市計画等を専攻する大学生等と連携することも有効な場合があると考えられる。

6) 別案との比較検討への協力

特にプロジェクトを計画する民間事業者等は、提案者として最適と考える都市計画案を提案するのはもちろんだが、同一地域で異なる内容の別案が提出されたために、比較検討することとなった場合等においては、提案者として最適と考える理由、

根拠等を十分説明するとともに、別案との比較検討の議論にも積極的に協力することが必要である。

提案内容のあり方

(まちづくり育成型)

特定のプロジェクトの実施を目的とするのではなく、地域のまちづくりを育成したり、まちの将来像を実現させていくために都市計画提案制度を活用するタイプ

7) 地域の合意のもと積極的な発想で都市計画を提案

地域住民は、たとえば、開発案件が発生してから、それに対抗するために都市計画を提案するなど、ネガティブな発想ではなく、予め、主体的に自分たちのまちの将来像やルールを考え、合意し、それを実現させるという積極的な発想で責任をもって都市計画を提案することが、良好なまちづくりを実現するために重要であると考えられる。

8) 段階的な提案で地域を育成

まちづくりの初動期から細部にわたる内容まで合意するのは必ずしも容易ではないことが多い。そのため、第1段階として、まちづくりの基本的な方向についてまず意見をまとめ、その方向を定める都市計画をたとえば地区計画の方針として提案する。その都市計画決定を契機としてさらに具体的な合意形成に努めることにより、第2段階として合意が得られたところから、詳細な内容をたとえば地区計画の地区整備計画として順次提案していくといった活用方法が、地域を育てていく上で有効と考えられる。

(プロジェクト実施型)

都市や地域の発展に寄与する特定のプロジェクトの実施を前提に、それを実現させるために都市計画提案制度を活用するタイプ

9) 提案区域内の合意形成

提案に必要な区域内地権者等の同意率は2/3以上だが、少なくとも提案内容のお知らせや説明は、すべての地権者等に対し丁寧に行い、地域の合意形成に積極的に努力することが必要である。

さらに、地域の状況に応じ、地権者等と一体となってまちづくり協議会を立ち上げるなど、地域の合意にもとづく総合的な提案を目指すことが望まれる。

10) 周辺地域との協調

プロジェクト実施型の提案に際しては、プロジェクトが与える周辺環境への影響

に配慮し、必要に応じて説明会を開催するなど、周辺地域の理解醸成を図ることが必要である。また、周辺地域のニーズに応じ、地方公共団体や都市計画の専門家と連携して、周辺地域の将来像やそれを実現する都市計画を合わせて検討し、周辺地域も含めた範囲で都市計画を提案したり、プロジェクト実現による効果を周辺地域のまちづくりにつなげていくことも可能性があれば、検討することが望まれる。

11) 市民に支持を得た形で提案

都市計画公園や都市計画道路の変更、廃止等、周辺地域だけでなく、さらに広範囲に影響を与える提案を行う場合、必要に応じ、広く一般市民も含めた協議の場を設け、その経緯と結果を記録として示すなど、市民に支持されていることがわかる形で提案を行うことが望まれる。

12) プロジェクト完成後のまちの維持管理を考える

提案内容の妥当性が完成後のまちの維持管理の内容に大きく影響を受けるような場合には、プロジェクトが完成した後、まちがどのように維持管理されていくのかについて、提案とあわせて説明することが重要である。特に、提案者が完成時点までしか関与しない場合等については、良好な環境やまちの活力が担保される仕組みについて検討することが望まれる。

13) プロジェクトの実現可能性に関する説明

プロジェクトの実現可能性について説明する必要がある場合には、たとえばプロジェクトへ参加意欲のある企業名を示した資料や事業計画、資金計画等、投資が十分見込めることを示す資料を、プロジェクトの熟度に応じて適切に用意し、都市計画決定権者が安心して意志決定できるようにすることが望まれる。

14) ソフトにかかわる仕組みの裏づけをふまえた提案

都市計画提案それ自体は、ハード面に係る項目が中心だが、たとえば、あるソフトにかかわる仕組みを前提として有効に機能する空間計画を提案する場合などにおいては、ソフトとハードが一体となったまちづくりを計画し、都市計画提案とあわせてソフトにかかわる仕組みの裏づけについても説明することが望まれる。

コラム 3

ソフトとハードが一体となった計画の例

ソフトの仕組み	提案するハード
賑わいを生む仕掛け（パフォーマーの派遣等）、 地域住民が参加できるイベントの企画・運営 等	公開空地の整備（容積率の緩和）
地域住民に開かれた施設利用の保証、 文化創造・発信を行う組織の設置 等	文化・交流施設の整備（容積率の緩和）

夜中以外は、誰もが安全に通行や休憩ができるように管理する仕組み 等	屋内型の公共空間の整備（容積率の緩和）
シャトルバスの運行、商品の即日宅配サービス 等	大規模集客施設の整備
地域力の形成に資するコレクティブハウジングの供給、学校用地を捻出する仕組み 等	住宅の整備（容積率の緩和）

15) 早期実現が可能となる区域取り

関係地権者の合意形成状況により、必ずしも地形地物によらない範囲で早期事業化することが適当なケース等については、事業の整備効果を勘案し、弾力的な区域取りにより提案を行うことが考えられる。

（都市再生機構）

17) 都市再生に民間を誘導するための提案

平成 16 年 7 月に発足する独立行政法人都市再生機構は、民間投資を誘発し、都市再生を進めるため、大規模工場跡地等を活用した都市の再編や密集市街地の改善における民間都市開発事業の条件整備の一環として、コーディネーターの役割を積極的に果たすとともに、必要に応じ、その成果等をふまえて必要な都市計画の提案を行うことが期待される。

コラム 4

都市再生機構への提案権の付与

独立行政法人都市再生機構の前身となる都市基盤整備公団は、これまでも、土地有効利用事業や委託に基づくコーディネート業務等を進めていく中で、実質的に上記に近いコーディネーターとしての役割を果たしてきた。

この役割をより一層強化する観点から、都市再生機構には、委託に基づくことなく、コーディネート業務が自らの意志で実施できる業務や、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画の提案者となれる権能が付与されることとなった。（独立行政法人都市再生機構法第 11 条第 1 項第 6 号、第 15 条）

(3) 都市計画決定権者（行政）の望ましい評価・審査

行政側が提案を支援し、育てていく仕組み

提案1 説明責任の拡大への積極的対応とまちづくりのメンテナンス

創設された提案制度が実効的に活用されるためには、都市計画決定権者は従来にも増して、都市計画の基本方針や用途地域等の都市計画決定に係る情報をはじめ、そもそも都市計画で何をどのように決めているか、またその理由や根拠は何なのか、等について、住民をはじめとする潜在的な提案者に対して、わかりやすくかつ十分な情報提供を行い、説明責任を全うすることが必要と考えられる。当面、都市計画提案制度の創設とその手続き、評価の視点等について、わかりやすく広く周知することがまず必要である。

さらに、都市計画基礎調査のデータ等、都市及び都市計画の動向に関する情報を整理・分析して、たとえばまちづくり白書のようなかたちで、わかりやすく定期的に情報提供したり、継続的に都市計画マスタープランをフォローアップするなど、今後、まちづくりをメンテナンスする施策が極めて重要になると考えられる。

コラム5

提案に対する評価の視点の事前説明（横浜市）

横浜市では、都市計画提案制度をきめ細かい都市計画を運用するしくみとして活用していこうと考え、都市計画審議会に小委員会を設け、提案に対する評価の視点を審議し、答申という形で明確化して公表している。

具体的には、横浜市のまちづくりの方針との整合、環境への配慮、地区内外のコンセンサス、計画の担保性、まちづくりへの寄与、適正な提案区域の設定、の6点を評価の視点とするとしている。

（横浜市都市計画審議会「これからの地域地区制度運用のあり方について」答申平成15年7月）

提案2 素案検討に必要な情報の積極的提供

提案者側が、都市計画のもつ長期性や広域性の観点からの提案の必要性を検討するにあたり、たとえば、都市計画道路のルートや道路幅員、断面構成を検討するための将来交通需要予測の結果等、行政側が都市計画を検討する際に活用する基礎情報を積極的に提案者に公開・提供するとともに、必要に応じて説明を行うようにすべきと考えられる。また、このような情報については、状況の変化にあわせて継続的に更新されたものであることが必要である。

提案3 活発な都市計画提案は地域活力の指標であると認識し、その土壌づくりや支援の仕組みを用意

地域のまちづくりを地域自らの知恵と力で進めていくことが、これからの活力ある地域経営の要であると考えられる。都市の発展を目指した都市計画が数多く提案

されることは、その望ましい発露であると行政は認識し、受け身の姿勢ではなく、提案が活発に生まれる土壌づくりや提案を支援する仕組みを積極的に用意することが必要である。たとえば、専門家の協力を得て住民が主体となってまちづくりを進める活動（P24の1）に関連）を費用面で支援したり、地区内の合意形成や周辺地域の理解醸成がスムーズに進められるよう、合意形成や理解醸成の場の開催を支援（案内を行政の広報誌に掲載、会場の幹旋、オブザーバーとしての参加等）する等、地域特性をふまえた柔軟な取り組みが求められる。このほか、土地利用の変動が見込まれる地区について、たとえば都市計画審議会がまちづくりアイデアを公募し、それを契機として地域のまちづくりの方向について議論を深めていくといった手法が有効な場合も考えられる。

なお、都市計画提案は、地区内地権者等の2/3以上の同意が要件となっているが、この同意取得は必ずしも容易ではない。支援の仕組みの用意に加え、要件を満たした提案については、地域の合意の重みに鑑み、提案を尊重する姿勢を示すことが、提案の活発化のためには必要である。

コラム6

プランニングエイド（イギリス）

イギリスでは、プランニングエイドと呼ばれる仕組みがある。これは、都市計画に関する中立的で専門的な支援を無償で提供することを、支援を必要としていたり、他の手段では支援を得られないグループに対して行うこと、またこういった活動を行っている組織をさす。

プランニングエイド活動は、主に行政による財政的な支援と、ボランティアの労働力により運営されている。

具体的には、電話相談に対する助言や、公開審問での参考人、ワークショップ等で市民の意見をまとめる人などの派遣などの支援活動が行われている。（参考文献：金井正樹他（2000）「イギリスにおけるプランニングエイドによる計画支援の実態と効果に関する考察」、『都市計画論文集』 35）

間口を広げて提案を積極的に受け入れる仕組み

提案4 面積要件の引き下げ

たとえば、密集市街地のように街区が小規模で零細権利者が多い地区などでは、0.5ha以上という面積要件では、提案のための合意形成が困難な場合が多いと考えられる。法令に基づく条例を活用し、積極的に緩和を図ることが必要と考えられる。

コラム7

提案が可能となる面積要件

都市計画の提案が可能となる区域面積の要件は、原則0.5ha以上となっている。しかし、都市計画法施行令第15条の2の規程により、各地方公共団体が条例で0.1ha以上0.5ha未満の範囲内で別途規模要件を定めることが可能となっている。

東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）

「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の中で、知事により指定される「街並み再生地区」の全部又は一部の区域に、東京都が再開発等促進区を定める地区計画を定めている地区において、地区整備計画を提案する場合に限り、規模要件を 0.1ha 以上に緩和する内容が規定されている。

提案 5 臨港地区に係る提案を受入れる体制づくり

臨港地区については、都市計画法第 23 条 4 項に「港湾管理者が申し出た案に基づき定めるものとする」という規定があるが、とりわけ都市部に近接する臨海部は、工場等の閉鎖・規模縮小化に伴い、土地利用転換の需要が高く、都市的土地利用の場としても重要な場所となってきた。そのため、法令に則り、臨港地区に係る提案を対象とするとともに、提案があった場合に、都市計画部局が主導で、その内容について港湾部局と調整を行うルールを予め設定し、明示することが必要と考えられる。

提案 6 提案者を幅広く認める

地域のまちづくりを進めていくために、まちづくり協議会等を組織し、情報収集や合意形成、計画づくりなどを行っている事例が増えている。また、プロジェクト計画者や都市計画の専門家が参画することが望ましいケースも考えられる。これらの組織についても、法令に基づく条例を活用し、積極的に提案者として認めることが必要と考えられる。

また、新たに組織される都市再生機構は、市街地の整備改善に係る業務に関して、都市計画提案ができることになっているので、まちづくり気運が高まっている地域や市街地整備が必要な地域と都市再生機構の連携をはたらきかけることにより、提案の促進を図ることが期待できる。

コラム 8

提案が可能となる主体

提案が可能となる主体は、地権者（土地所有者、借地権者）、まちづくり活動目的の特定非営利活動法人、民法 34 条公益法人、に準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体、都市再生機構、となっており、による団体として各地方公共団体が条例により独自に提案者の幅を広げることが可能となっている。（都市計画法 21 条の 2 第 1 項、第 2 項、独立行政法人都市再生機構法第 15 条）

ふところを広げてまちづくりの提案を受け入れる仕組み

提案 7 制度の枠組みにこだわらず、提案を広く受け討議する

制度上、都市計画提案は、マスタープランは提案の対象となっておらず、また提

案内容もマスタープランにそったものが条件となっている。しかし、マスタープラン策定後、年数が経過していたり、当該地域の状況が急激に変化している場合等で、マスタープランのしかるべき変更を先取りするような内容の提案については、貴重な問題提起と受けとめ、マスタープランの改訂やフォローアップに反映させていく姿勢が望まれる。

コラム 9

社会経済状況の変化に応じたFプランの変更（ドイツ）

ドイツは、市町村全域におけるマスタープランである「Fプラン」と地区単位の詳細計画である「Bプラン」による二層制の都市計画システムをとっており、Fプランに基づいてBプランが策定される。ただし、Fプランはあくまで準備的プランであり、社会経済状況の変化に応じて、Fプランの変更が頻繁に行われている。（たとえばベルリンでは、ここ10年で約100箇所（市全体面積の約2.5%）の計画変更があった。）

また、社会経済状況の変化から、既存のFプランに矛盾するBプランを策定する必要がある場合は、Bプランの策定とFプランの変更を平行手続きで同時に進めることができる（建設法典第8条3項）。（平行手続きのため、手続きが迅速に行われる。）

提案 8 総合的な評価・審査

たとえば、プロジェクトと一体化することで、長期未整備のままの都市計画公園について、区域面積が減少するが、質の高い公園が早期に利用可能となるなど、都市や地域への貢献度が高い内容の提案の場合、既定計画の変更を認めたり、公開空地の整備が必ずしもベストの選択肢でない地区で、空地の確保に代替して都市や地域への貢献度が高い内容の提案がなされた場合の適切な評価など、現行の指定基準や運用基準に必ずしもとらわれない、より良いまちの形成に向けた総合的な評価・審査が行われるべきと考えられる。

コラム 10

都市開発諸制度の各運用基準（東京都）で容積割増の評価対象となっている項目

- ・公共基盤施設（道路、公園等）の整備
- ・公開空地の整備
- ・地区の環境改善に資する施設（中水道、地域冷暖房施設等）の整備
- ・災害に強いまちづくりへ貢献する施設（防災、保安施設等）の整備
- ・地区交通環境の改善（公共駐車場、駐輪場、地下鉄出入口等の整備）
- ・地区の供給処理機能の整備、改善
- ・住宅の整備
- ・地域コミュニティ向上に貢献する施設の整備
- ・福祉の向上に資する施設（福祉施設等）の整備
- ・歴史的建造物等の保存、修復
- ・緑地の確保（緑化、屋上緑化、保存緑地等）
- ・街並み景観の形成への寄与 等

提案9 ソフト面の貢献を評価の対象へ

特にプロジェクト実施型の提案の場合、ハード面の提案とセットで説明されたソフト面の貢献についても、評価の対象とできるよう、既存の運用基準や評価のしくみの拡充について検討することが必要と考えられる。(P14、14)参照)

提案10 第三者機関の分析結果を判断基準の一つへ

都市再生特別地区の場合と同様、提案内容の信頼性・妥当性を客観的に予測・分析する第三者機関を活用し、それによる分析結果を判断基準の一つとする仕組みが必要と考えられる。なお、プロジェクト実施型の提案の場合に、事業実施の確実性を判断しなければならないケースでは、そのような事業評価を行える第三者機関の確立や人材の育成が必要である。

コラム11

第三者機関による鑑定(ドイツ)

ドイツでは、計画協議の際の自治体への説明や、自治体による議会への説明資料として、事業者の負担で、歴史的・文化的価値の評価や開発に伴う環境等への影響及びそれに対する代替措置の妥当性等について、第三者機関(資格を有した大学教授や民間の専門調査機関等。内部に鑑定組織をもっている自治体もある。)に鑑定を依頼し、その結果を鑑定書という形で示すことが一般的に行われている。行政内には、この鑑定が適正に行われているかをチェックする専門家がいる。

提案11 段階的提案を前提とする提案の積極的受入れ

地域やプロジェクトを育てていく観点から、たとえば、地区計画(再開発等促進区)の方針の中で、その時点で明らかになった条件を前提とした容積率の目安を明示する提案等、提案者が段階的な提案を前提とする提案を行った場合、それら提案内容を積極的に受け入れる姿勢が必要と考えられる。

また、たとえば広域的なまちづくりの中で、順次事業化を進めていくケースの場合、第1段階の事業地区提案時に、全体の事業確定の担保を求めるといった過大な要求を課すのではなく、弾力的な取り扱いによるプロジェクト育成の姿勢が求められる。

コラム12

地区計画の方針決定段階での容積率の目安の提示

地区計画(再開発等促進区)は、段階的な都市計画決定が可能だが、方針の段階で容積率の目安が示されるケースは少ない。方針決定段階で容積率の目安が示されたケースとしては、霞ヶ関三丁目南地区がある。

霞ヶ関三丁目南地区は、PFIによる中央合同庁舎整備プロジェクトで、PFI事業者の募集の前段階で、地区計画(再開発等促進区)の方針を都市計画決定し、その中で、容積率の最高限度が定められた。これにより、事業者募集の条件として、利用可能な容積率の目安を示すことができ、事業化が円滑に進んだ。

都市計画審議会の充実・強化をはじめとする事務処理体制の整備

提案 12 都市計画審議会の機能の充実・強化

都市計画提案制度を適切に活用するためには、事務処理体制の整備が求められるが、とりわけ、都市計画審議会の機能の充実・強化を図ることが必要である。文字通り、本当の意味で、地域にとって望ましい都市計画のあり方を「審議」することが必要と考えられる。

地権者の2/3以上の同意で提案ができる制度の性格上、同一地域に内容が異なる複数の提案がなされる可能性があること等を考慮すると、都市計画審議会が果たすべき役割が拡大していると考えられる。事務局案に異議がないかどうかを審議するといった従来のレベルにとどまらず、各提案主体の利害を調整し、望ましい合意内容はどうかとといった調停的な機能を求められることが考えられる。そのためには、場合によっては、提案者から詳しく意見聴取を行ったり、現地の状況を確認する等、これまでにない調査・調整機能が必要になることも考えられる。

このような機能を的確・円滑に果たすためには、以下のようなしくみを、地域特性にあわせて選択し、積極的に導入することが望ましいと考えられる。

なお、将来的には、都市の基本的な方向づけをするような内容や、都市全体に大きな影響を及ぼすような内容を都市計画決定する際には、議会が承認することとし、このような議会承認手続きを前提として、都市計画審議会は、専門的見地から十分な審議を行うため、議会からの独立性を確保することが望ましいと考えられる。

(都市及び都市計画の動向に係る情報の把握・提供)

たとえば、都市計画基礎調査データ等、都市計画決定に係る判断に必要な各種情報について、都市計画審議会として、定常的に把握するとともに、審議に関連する情報を市民に対してわかりやすく提供する。

(公募委員の拡充)

審議会委員として市民から公募する委員数を大幅に拡大し、一般市民に関心の高い課題について、積極的・能動的に取り組むことにより、審議を活性化する。なお、公募委員の選任に当たっては、審議における中立性の確保にも留意することが必要である。

(専門部会等の設置による調査・調整機能の充実)

複数の都市計画案について比較検討する上で、専門的な見地からの分析作業が必要なケースや意見対立の調整方向について検討が必要なケース等に適切に対応するため、たとえば、専門部会、小委員会等、機動的・実効的な調査・調整を行う組織を審議会の中に設置する。

小委員会の設置（川崎市）

川崎市では、都市計画審議会の下に「都市計画提案制度小委員会」を設置している。市の方針については、都市計画審議会で審議する前段階で、同委員会に諮り、意見を聴くこととなっている。（川崎市都市計画提案制度の手続きに関する要綱）

（顔の見える審議会長）

上記のような機能を審議会が果たすためには、審議会の代表者としての審議会長が、自らの見識に基づき、主体的に調査・調整作業を指揮するなど、事務局を納得させつつ、審議会運営をリードしていくことが望ましい。これにより、市民や議会等から信頼されるとともに、存在価値を認められる審議会となる。

（独立性をもった事務局機能の整備）

都市計画審議会が、公平公正な審議を中立的立場で行うためには、都市計画決定権者（たとえば、市の都市計画課）が審議会事務局を兼ねていることは必ずしも望ましくないと考えられる。

上記のような適切な審議、判断を行えるよう必要な資料作成等を行う独立性のある事務局機能の整備が求められる。専属事務局を設けることが難しい場合には、外部の専門家を活用することを検討すべきである。

公開意見調査（フランス）

フランスでは、行政から独立した第三者の調査委員（行政裁判所が指名）により、利害関係者の意見の聴取・集約、それに基づく計画案の妥当性について調査が行われる。これは、公開意見調査と呼ばれており、その結果が計画決定の判断材料として活用される。

（関連組織との連携）

開発審査会や建築審査会、さらに、港湾審議会、農業委員会等、関連する分野における、議論や判断について、積極的に情報公開を行い、各種審査会や委員会の隔たりをなくすことにより、連携して整合性の確保を図る。

提案 13 協議窓口の一本化（ワンストップショップ）等

一つの都市計画を提案する場合でも、それに関係する部局は多岐に及ぶこと、また専門的知識を有しない住民等が提案者となる場合があることから、都市再生特別地区の場合と同様に、協議窓口を一本化することが必要と考えられる。（たとえば、臨港地区の提案相談の窓口の一本化（P 18 提案 5 関連等）また、それが可能となるよう、これまで以上に専門的知識を有する職員を内部に育てていくとともに、状況によっては、契約スタッフ等として外部の専門家（P 24 の 1）、P 25 の 3）に連携して雇用することも検討が必要と考えられる。

専門家が窓口を担当（ドイツ）

ドイツでは、庁内の部局によって意見が分かれた場合、窓口担当者がイニシアチブをもって調整を行う。なお、窓口担当者は、大学で建築や都市計画を学んだ専門家である。

契約スタッフでの人材確保（フランス）

フランスでは、一般の職員の他に、専門的知識・技術を有した人材を契約スタッフとして確保している場合が多い。この契約スタッフとなる人は、他の自治体や民間事務所を行き来しながらスペシャリストとしてステップアップしていく。

提案 14 都市計画決定手続きの迅速な処理

一般の提案制度でも、都市計画決定手続きの処理について運用等で自ら期限を設定する等、機動的な取り扱いをすることが必要と考えられる。ただし、結論を急ぐあまり、提案を否定する傾向にならないよう、前向きな対応が求められる。

また、案件の評価・審査が現時点でどの段階にあるのかという進捗状況について情報公開することが必要と考えられる。

(4) 新しい専門家の必要性

新しい専門家の必要性

1) まちづくりの土壌の育成や提案づくりの支援を行う専門家

都市計画の一般市民へのなじみの薄さや、都市計画の専門性の広がり、都市計画のメニューの多様化、建築基準法をはじめとする関連法との関係の複雑さ等をふまえると、都市計画提案が活発に生まれる土壌を育成したり、提案づくりを支援する専門家の存在が重要となる。

住民をはじめとする潜在的な提案者が、安心して専門家による支援を受けられるよう、地方公共団体と連携して、日本都市計画家協会をはじめとするまちづくりNPO等が、上記専門家を積極的に紹介、派遣していくことが必要と考えられる。(P16 提案3に関連) また、専門家や住民有志が中心となって特定の地域を支援・育成するまちづくりNPOを積極的に立ち上げることが必要と考えられる。

コラム 16

まちづくり人材派遣助成事業(日本都市計画家協会)

日本都市計画家協会では、全国から推薦や公募により、まちづくり活動を選定して、必要とする専門家等を派遣し、その報酬等を助成する「まちづくり人材派遣助成事業」を展開している。

地域のまちづくりを支援・育成するNPO(台東区谷中)

台東区の谷中では、「ひとまちCDC」「たいとう歴史都市研究会」という2つの地域のまちづくりを支援・育成するNPOがある。

「ひとまちCDC」は、台東区谷中地域と台東区を活動の拠点として、地域の価値を守り、高めるため、地域と地域社会に基盤を置いて地域共生型の住み続けられるまちづくりに取り組むNPOで、地域のまちづくり活動の支援や地域と共生する土地・建物活用の促進等を行っている。

「たいとう歴史都市研究会」は、台東区および谷中界隈の歴史と文化を生かしたまちづくりのためのNPOで、谷中界隈の「木の住まい」を次の世代にも受け継げるよう、木の住まいの修理・活用相談、木の空家・空き部屋の入居者紹介などを行っている。

2) 提案内容の事実関係を客観的に分析する専門家(第三者機関)

ソフト面も含めた幅広い提案について、公正な評価・判断を都市計画決定権者側が行うためには、行政側の政策判断とは分離した形で、たとえば、環境影響評価、交通計画や事業採算に係る資金計画などの提案内容に係る項目について、提案内容の事実関係を客観的に分析する専門家(第三者機関)(P20 提案10参照)の存在が必要と考えられる。

学識経験者や専門的ノウハウをもつ民間コンサルタント等が、これらの役割を担う専門家として、積極的に鑑定依頼を受け、その土壌を育てていくことが重要と考えられる。

3) 関係者の利害を中立的な立場から調整する専門家

地権者の2/3以上の同意で提案が可能となる制度の性格上、同一地域に内容が異なる複数の提案がなされる可能性があること等を考慮すると、中立的な立場で、提案主体の利害を調整し、意見の相違を乗り越えた合意形成を促す専門家が必要と考えられる。

このような専門家が、都市計画決定権者や都市計画審議会を支援する等の連携を行うことで、提案に係る調整を進めることができると考えられる。(P21 提案12、P22 提案13に関連)

4) ソフトも含めた幅広い知識・ノウハウの拡充

提案者の支援・育成や関係者の協調体制の確立、公正な評価・判断を行うためにも、都市計画の専門家は、従来の蓄積に安住することなく、恒常的に都市計画に係る知識・ノウハウの拡充に努めるべきである。特に、昨今都市計画が関与する領域が拡大していることから、今後は都市計画に係るハードの側面だけでなく、福祉や防犯などソフトも含めた幅広い観点からの知識・ノウハウの拡充に努めることが重要である。

5) 新しい専門家を養成・供給する仕組みの確立

現状でも、都市計画の専門家は、全国のまちづくりを進めていくためには不足している。上記のように、今後さらに新しい専門家が求められているわけだが、必要な人材が必要な量、養成・供給される仕組みを確立することが必須である。

このためには、たとえば、前述のように都市計画審議会の調査・調整業務等に専門家を活用し経験を積んでもらう、コーディネート業務のようなソフトな業務に対して、その質に見合った適正なフィーが支払われることを保証する、良質な仕事についての情報提供を広く行う、まちづくり協力者という形で都市計画等を専攻する大学生等に実践経験を積んでもらう等の方策を地方公共団体や民間事業者、NPO等が先導して社会に定着させていくことにより、専門家の供給市場を形成していくことが重要である。

コラム 17

王立都市計画協会(RTPI)(イギリス)

イギリスで実績のあるプランニングエイド(P17 コラム6 参照)の一つに、王立都市計画協会(RTPI)がある。

同協会は、市民のまちづくりへの知識上の支援や技術的な支援に加え、専門家の認定や養成活動も行っている。

具体的には、同協会の会員に対する「公認プランナー」としての資格の認定や、プランニングエイド関係者の情報交換のための全国大会の開催、プランニングエイド活動を支援するコーディネーター職の設置等を行っている。

(参考文献:金井正樹他(2000)「イギリスにおけるプランニングエイドによる計画支援の実態と効果に関する考察」、『都市計画論文集』 35)

関係者への支援のあり方

6) 関係者の協調体制の確立

提案に係る主体は、それぞれの立場での視点や発想のみの主張に陥りやすく、それが要因で関係者間に軋轢が生じることが少なくない。そのため、各主体を支援する専門家は、それぞれの立場で、各主体に不足する視点や発想を助言したり、例えば、プロジェクト計画者を支援する専門家であれば、都市計画決定権者側に民間の視点や発想をわかりやすく説明するなど、双方のパイプ役になること等により、関係者間の協調体制を確立するよう努めるべきである。

また、ある程度地元の熟度が高まってから専門家の協力を依頼するケース、逆に初動期に専門家の協力により基礎知識を習得するケース等、地域の状況に応じて、適切な協調体制を検討することが重要である。

7) 支援の過程で地域の人材を育成

まちづくりは、継続的な取り組みが維持されてはじめて実現するものであるため、特に住民・地権者を支援する立場での専門家は、提案内容の作成を支援するだけでなく、支援の過程でまちづくりの実行を担う地域の人材育成に努めることが重要である。

8) 都市再生機構の活用

前項までのほか、既成市街地の整備改善に必要な調査、調整及び技術提供業務の一環として、都市再生機構が都市計画提案の支援を行うことが有効であると考えられる。中立的な立場から、まちづくりに係る専門的な知見、実績を活かした相談、調整、評価等を適切に行うことにより、民間のまちづくり活動をいろいろな角度から支援することが期待される。

3. 都市計画提案の事例

(平成16年3月末現在)

地区名	守谷市・みずき野地区	横浜市・笠間二丁目地区	川崎市・南渡田北地区	横浜市・二俣川一丁目地区	札幌市・新川第一地区	高崎市・問屋町地区	名古屋市・高見二丁目地区	
提案年月日	平成15年3月20日	平成15年7月4日	平成15年8月6日	平成15年9月12日	平成15年9月30日	平成15年10月22日	平成15年12月5日	
都市計画決定年月日	平成16年2月2日	平成16年1月5日	平成16年4月を予定	未定	平成16年3月9日	平成16年4月1日を予定	未定	
都市計画手続き期間	約11ヶ月	約6ヶ月	約8ヶ月の予定	未定	約5ヶ月	約6ヶ月	未定	
提案区域面積	約66.8ha	約0.8ha	約12.5ha	約0.8ha	約4.9ha	約36.6ha	約4.6ha	
地区の概況	昭和50年代に開発された低層住宅型ニュータウン。開発時に建築協定が締結され、緑豊かな街並みと良好な住環境が維持されている。	大船駅近くの住宅地で、一戸建てやアパートが立ち並んでいるが、工業地域が指定され、周囲には、大規模な工場が立地している。	京浜臨海部の工業地帯の一角。市の総合計画により都市拠点に位置づけられており、都市再生緊急整備地域や国際環境特区(構造改革特区)にも指定されている。	二俣川駅近くの幹線道路の沿道地区。北側は低層住宅地となっており、その境目の部分で、このほど道路の拡幅整備が行われた(4m 10m)。	市の郊外部で、土地区画整理事業により形成された市街地。地区計画により、土地利用を、住宅、工業業、流通・運輸業務等に区分している。	市の中心から北約3kmに位置する卸商社街で、卸商業の中核を担ってきた地区。高崎問屋町駅の整備が進められ、平成16年の秋頃に開設予定。	都心と市の東部に広がるなだらかな丘陵地の中の既成市街地に位置。池下駅、今池駅に近接し、商業施設、公共施設が集積する利便性の高い住宅地。	
提案者	地権者(自治会代表)	地権者	地権者	地権者	地権者	高崎卸商社街協同組合	地権者	
地権者数	約2000人	24人	3人	15人	8人	185人	1人	
同意率	権利者数割合	83%	90%	100%	70%	100%	81%	100%
	面積割合	83%	88%	100%	84%	100%	87%	100%
提案の背景・ポイント	建築協定の審査を自治会が行っていたが、居住者の高齢化に伴い、その業務が重荷になってきた。このような状況の変化の中、今後も建築協定により形成されてきた良好な住環境を維持・増進していくため、ローカルルールとしての地区計画を提案。	社会経済状況の変化から、地区内に遊休地が発生。具体の開発計画はないが、今後も現状の低層住宅地としてのまちを維持していきたいため、事前に用途地域、高度地区等の変更を提案。	上位計画(研究開発拠点の形成)の実現化に向け、社会経済状況の変化により遊休地化した工場跡地を、研究開発機能、国際交流機能、それらを補完する住宅機能等へと土地利用転換するプロジェクトを実施可能とするため、用途地域の変更等を提案。	道路改良事業による基盤の拡充という状況の変化を背景に、上位計画(副都心としての商業・業務機能の高度化)の実現化に向けたプロジェクト実施地区を含む一定の範囲の地域で、高度利用を可能とするため、用途地域、容積率、等の変更を提案。	流通・運輸業務地区として用途を制限する地区計画が10年程前に策定されたが、社会経済状況の変化により、その内容が足かせと続いている。遊休地の有効利用による市街地の成熟化をめざし、用途制限の内容を緩和する方向で地区計画の変更を提案。	当該地区は、卸商業の中核を担ってきたが、流通構造の変革等により環境が変化(休廃業した卸商社の跡地にふさわしくない業種が進出しはじめた。)時代の要請に応えられる新しい問屋街への再生をめざし、乱開発を防止するためのローカルルールとしての地区計画を提案。	社会経済状況の変化により、閉鎖される社宅跡地を、地域特性に応じた公共貢献を果たしつつ、土地の有効利用を図るプロジェクトの実施を可能とするため、再開発等促進区を定める地区計画を提案。	
タイプ	まちづくり育成型	まちづくり育成型	プロジェクト実施型	プロジェクト実施型 まちづくり育成型	まちづくり育成型	まちづくり育成型	プロジェクト実施型	
提案内容	地区計画の設定 ・建築物等の用途の制限 ・容積率の最高限度 ・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置 ・高さの最高限度 ・かき又は柵の構造の制限等	用途地域の変更(工業第二種中高層住居専用) 容積率の変更(200% 150%) 高度地区の変更(31m 15m) 防火・準防火地域の変更(なし 準防火地域)	用途地域の変更(工業専用 工業) 地区計画の設定(方針のみ)	用途地域の変更(第1種住居 商業、第1種低層住居専用 第1種住居) 容積率の変更(200% 400%、100% 200%) 建ぺい率の変更(60% 80%、50% 60%) 高度地区の変更(20m 31m、10m 20m) 防火・準防火地域の変更	地区計画の変更 ・建築物の用途制限の変更(神社・寺院・教会等、公衆浴場、ボーリング場・スケート場等、200㎡未満の劇場・映画館等、店舗の建築が可能に)	地区計画の設定 ・建築物等の用途の制限 ・壁面の位置の制限 ・形態又は意匠の制限等	再開発等促進区を定める地区計画の設定 ・地区施設の配置及び規模 ・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・高さの最高限度 ・形態又は意匠の制限 ・垣又はさくの構造の制限等	
提案内容が妥当と判断された主な理由	・これまでも建築協定により同様の内容がルール化され、機能していた。 ・地権者の合意形成が十分に図られている。	・用途地域の指定基準に適合している。 ・住居系用途地域としての環境維持が可能(隣接工場は軽工業のため等) ・周辺への影響はなく、隣接地の合意も得られている。 ・現行の用途地域が指定される以前から住宅地として利用されていた。	・「研究開発機能、国際交流機能、これらを補完する商業・業務・住宅複合市街地の形成を目指す」という市の上位計画に即する提案となっている。	未定(市が行った説明会、提案素案の公聴会の際に、周辺住民等から出された反対意見をふまえ、市としての方向性を検討中)	・流通運輸系の土地需要が後退傾向にある。 ・現在の制限内容では今後も土地活用が見通しが厳しいと想定される。 ・未利用地が活用されることにより市街地の熟成を図っていくことが望ましいと判断される。 ・周辺との合意形成が概ね図られている。	・元々組合の規約により自主規制されていた。 ・自分たちの街は自分たちでつくるという理念の基に、市の規則に則り提案されている。 ・市の上位計画と整合性がとられている。 ・協同組合員及び区域内の地権者の合意形成が図られている。	未定(市としての方向性を検討中)	

(参考) 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度との比較

下表は、都市計画法に基づく都市計画提案制度の仕組みを、都市再生特別措置法に基づく提案制度と比較する形で整理したものである。

	都市計画法(第21条の2)に基づく都市計画提案制度	(参考)都市再生特別措置法(第37条)に基づく都市計画提案制度
対象地域	都市計画区域又は準都市計画区域	都市再生緊急整備地域
規模要件	一定の規模 以上の一団の土地の区域 原則0.5ha 以上、ただし条例で0.1ha 以上0.5ha 未満の範囲内で別途規模要件を定めることが可能	都市再生事業に係る土地の全部又は一部を含む一団の土地の区域(規模要件はなし) ただし、都市再生事業の事業区域は、0.5ha 以上
提案が可能な主体	土地所有者・借地権者 まちづくり活動目的の特定非営利活動法人 民法34条公益法人 地方公共団体が条例で規定する団体 都市再生機構	都市再生事業を行おうとする者
提案の要件	都市計画法第13条(都市計画基準)その他の法令の規定に基づく都市計画に関する法令上の基準に適合 土地所有者等の3分の2以上の同意	
	-	環境影響評価法第27条の評価書の公告を行っていること(対象事業に該当する場合)
提案対象都市計画	下記を除く全ての都市計画 ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ・都市再開発方針等 都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針、防災再開発の方針	下記に該当する都市計画 ・都市再生特別地区 ・高度利用地区 ・その区域の全部に再開発等促進区を定める地区計画 ・市街地再開発事業 ・土地区画整理事業 ・政令で定める都市施設
提案先	提案する都市計画の内容が、都道府県決定の都市計画は都道府県に、市町村決定の都市計画は市町村にそれぞれ提案する。	
	-	都市再生特別地区は、都道府県(政令指定都市の場合は、市)決定のため、都道府県(政令指定都市の場合は、市)に提案

	都市計画法（第21条の2）に基づく都市計画提案制度	（参考）都市再生特別措置法（第37条）に基づく都市計画提案制度
必要図書	提案は、都道府県又は市町村に対し、提案書（氏名及び住所を記載したもの）に下記図書を添付して行う。 ・都市計画の素案 ・同意を得たことを証する書類	
	-	・都市再生事業に関する計画書 ・都市再生事業に関する図書 -付近見取図 -建築物の配置図 -建築物の各階平面図 -建築物の二面以上の立面図 ・環境影響評価法第27条に規定する公告を行ったことを証する書類
都道府県又は市町村の判断（処理期間）	都道府県又は市町村は、遅滞なく、決定等をする必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。	
	-	計画提案が行われた日から6ヶ月以内に、都市計画の決定若しくは変更又は決定等をする必要がない旨の通知をする。
都市計画審議会への付議	都道府県又は市町村は、都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、案に併せて、計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。	
決定等しない場合の措置	都道府県又は市町村は、決定等をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を提案者に通知しなければならない。 都道府県又は市町村は、上記通知をする場合、あらかじめ、都市計画審議会に計画提案に係る素案を提出してその意見を聴かなければならない。	

都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度と比較した場合、都市計画法に基づく都市計画提案制度の主な特徴として、次の点があげられる。

- ◆ 都市再生緊急整備地域に指定されていないエリアでも活用ができる。（ただし、都市計画区域又は準都市計画区域内）
- ◆ 0.5ha以上という規模要件がある。（都市再生特別措置法に係る提案制度の場合は、規模要件が存在しない。ただし、都市再生事業の事業区域は0.5ha以上が必要。）
- ◆ 事業者ではなく、地域住民（地権者）やNPO、都市再生機構等が提案者となる。（都市再生特別措置法に係る提案制度の場合は、都市再生事業者が提案者。）

- ◆ マスタープランを除く全ての都市計画が提案できる。(都市再生特別措置法に係る提案制度の場合は、提案できる都市計画が限定されている。)
- ◆ 事業計画に関する資料の提出が義務づけられていない。(都市再生特別措置法に係る提案制度の場合は、提出が義務づけられている。)
- ◆ 都市計画決定手続きの処理期間に期限が設定されていない。(都市再生特別措置法に係る提案制度の場合は、6ヶ月以内という期限が設定されている。)