

縮退の時代における“まちづくり”について、
法務・都市計画担当者が身につけるべき考え方がわかる！

縮退の時代の 「管理型」都市計画

自然とひとに配慮した抑制とコントロールのまちづくり

藤田宙靖 監修 亘理 格・内海麻利 編著
(一財)土地総合研究所 編集協力

A5判・372頁 定価3,300円(本体3,000円+税10%)

行政法学的視点と
都市工学的視点の
両面から分析を試みた
類書のない書籍！

人に優しく
自然環境に調和した
“管理型”都市計画へ転換する
ための法整備・計画技術の
手法を網羅！



「この地域に住んで
よかった」と
住民に思ってもらえるような
“まちづくり”が可能になる！

人口減少・経済縮小
時代における
新しい都市計画の
理念がわかる！

あとがきより抜粋

本書の表題を「『管理型』都市計画」としていることに顕著であるように、先に触れた基礎概念としての「管理」という語を重視している。……「縮減（退）期における土地法制度のあり方」を問う研究の根底には、「成長期の都市計画法制度を支える「建設」と「規制」の観念に代わる、新たな理念が必要となるのであり、それは恐らく「管理」とでもいうべき概念なのではないか」という、漠然としてはいるが関係者に共通した、一定の問題意識が存在してきた。

一般に「管理」という日本語それ自体は、「人為によって、対象物に適正な秩序をもたらす」というほどの意味を持つものといえようが、そのような観点からするならば、都市計画とは、それ自体がそもそも「管理」のための一手法であるに他ならない。すなわち、それは、人為を加えなければ暴走する都市の発展（ないし衰退）に一定の秩序をもたらそうというものであるからである。（監修 藤田宙靖）



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

第1部 総論

- 第1章 「枠組み法化」及び「管理型」の意味 (亘理 格)
- 第2章 縮退の時代における都市計画制度 (大貫裕之)
- 第3章 「枠組み法化」と「管理型」都市計画法制
 - 第1節 「管理型」都市計画法制について (角松生史)
 - 第2節 「枠組み法化」と「管理型」都市計画法制について (中井検裕)

第2部 現行法における「管理」の制度と実態

- 第1章 都市計画法にみる「管理」の位置づけ (原田保夫)
- 第2章 「管理型」都市計画における地区計画の可能性と課題 (内海麻利)
- 第3章 景観法における「管理型」の法的仕組み (亘理 格)
- 第4章 空家法の実施と条例対応 (北村喜直)
- 第5章 超高齢社会・人口減少社会におけるマンション管理問題 (吉田克己)
- 第6章 農業関係法における「管理」の制度と実態 (原田純孝)
- 第7章 入会権の変容と今日的課題 (古積健三郎)

第3部 小公共における「管理」の最前線

- 第1章 都市のスポンジ化と都市計画 (饗庭 伸)
- 第2章 都市計画法関係協定制度の現状把握及び今後の課題 (佐々木晶二)
- 第3章 新たな協定制度等の創設 (宇野善昌)
- 第4章 管理型都市づくりとエリアマネジメント (小林重敬)
- 第5章 縮退実施のための協働的プランニングと土地所有権 (高村学人)

第4部 「枠組み法化」と「管理型」都市計画法制の考え方

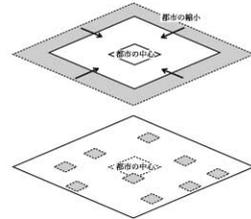
- 第1章 これからの都市計画法制 (亘理 格)
- 第2章 マクロ的対応・ミクロ的対応と「管理型」都市計画法制の担い手 (内海麻利)
- 第3章 「枠組み法化」と「管理型」都市計画法制 (大貫裕之)
- 第4章 「管理型」都市計画の確立のための実践的考察 (原田保夫)

第5部 あとがき——むすびに代えて (藤田宙靖)

2 スポンジ化する都市空間

人口減少時代の都市空間はスポンジ状に小さくなっていく。人口増加時代の都市が中心から外縁に広がっていったため、人口減少時代にはその反対、つまり外縁から順番に縮小していきつつある、というイメージを描いてしまいがちである(図表-1)の上、空き家や空き地の発生状況を観察すると、それはどちらかというと中心に近いところ、つまり古くが開発されたところによく見られるし、更にはならば、中心だろうと郊外だろうと、空き家や空き地は発生している(図表-1)の下。その理由は、日本の都市が拡大の過程で細分化され、個々の人々が都市空間を分けて所有しているからである。誰かの家の隣は別の人の持ち物であり、100の住宅がある町には100人の所有者がいる。100人の人々はそれぞれの事情で、それぞれの意志で所有している宅地を使わなくなる。こういった人々のバラバラの意志に規定され、都市の空間はあらかじめランダムに縮小し、その様子が「スポンジ」のようにあちこちで穴が空いていく状態に見えるのである。

(図表-1) スポンジ化する都市空間



第1章 都市のスポンジ化と都市計画

スポンジ化は近代以降に我が国が長い時間をかけてつくり上げて来た土地制度と深く結びついている。近代化の過程で個人の土地所有権とその売買を認めたこと、戦後の農地解放によって大規模地主を解体してしましたこと、持ち家・持ち地政策を推進してしましたことなどである。強い所有権が付与された土地がバラバラのタイミング、バラバラの動機で変化していく、スポンジ化は後戻りをするのでない不可逆的な現象であり、革命でも起こらない限りその構造を消すことはできない。五十嵐敬喜氏⁽¹⁾(2016)を中心に土地の所有権の仕組みを抜本的に変えていこうという議論があり、筆者も大きな期待を寄せているところであるが、一方で待った無し人口減少時代を迎えている。本章ではこのスポンジ化の構造を前提とした現実的な都市計画の方法を考えていくこととした。

スポンジ化の発端は1990年代後半に都市の中心部で起きた空洞化、商店街の空き店舗問題にあり、2010年代にはそれが空き家問題となって全ての市街地に現れてきた。前者に対応するために作られた法は1998年の中心市街地活性化法、後者に対応する法は2014年の空家法である。前者は中心市街地の空洞化の原因を主に商業環境の変化だけに求めていたが、例えば「店舗と一体化した住宅を高齢化したかつての商店主が居住しているため、空き店舗を賃借に出せない」という問題がよく指摘されており、それは人口構造の変化に規定された問題であった。そして空き家問題は、人口減少時代が始まり、住宅・土地統計調査による空き家率が13%を超えた2008年ごろより大きな社会問題となった。中心市街地活性化の問題が20年経っても私たちの頭を悩ませているのと同様に、空き家の問題もおそらく何十年も私たちの頭を悩ませるのだろう。

では、具体的にどういった状態にあるのだろうか。まず大都市の状況を首都圏の状況を明らかにした調査⁽²⁾を参考にしていこう。スポンジ化がどのように起こり、そこにどういった問題が発生するのか、慎重に観察しないといけないのは1970年代から1990年代にかけて開発された戸建て住宅地である。開発に

(1) 五十嵐敬喜「現代都市論」法政大学出版局、2016年

(2) 国土交通省研究所「低未利用ストックの活用促進に向けた地域マネジメント手法に関する調査研究」、2020年3月

詳細・お申し込みはコチラ
 <クレジットカードでもお支払いいただけます>



第一法規

検索

CLICK!



キリトリ線

申込書 (第一法規刊)

縮退の時代の「管理型」都市計画 —自然とひとに配慮した抑制とコントロールのまちづくり

●定価3,300円(本体3,000円+税10%) [コード074328]

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
 *消費税は申込日時の適用税率に依ります。

○上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。
 *現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。
 (いずれかを✓で選択ください。) 代金引換により支払います。 現品到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	*送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用いただけません。
---	--	---

年 月 日

〒 _____ 丁目 _____ 番 _____ 号 _____ 様

機関名 _____ 部署名 _____ 公用 私用

フリガナ _____ TEL _____
 ご氏名 _____ E-mail _____ @ _____

お客様の個人情報の取扱いについて
 お客様よりお預かりした個人情報は、納品や請求書の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daichihoki.co.jp/support/contact/contact.php)がフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル TEL.0120-203-696 FAX.0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛お送りください。

■宛先
 〒107-8560
 東京都港区南青山2-11-17
 第一法規株式会社
 FAX.0120-302-640

書店印