

第3回あおもりまち育て人勉強会 in 五所川原市

◆日時・場所

日時：平成24年2月22日（水）
18：30～20：30

場所：ELMの街 ELMホール

◆次第

1. まち育て人講座
「コンパクトシティ」、「まちづくり三法」、「まちづくりと農業」
弘前大学教育学部副学部長 北原啓司 氏
2. あおもりまち育て人認定式

◆参加者

受講生（五所川原市民） 11名

◆勉強会の様子



・まち育て人認定式



今回の勉強会では9名の方々が青森まち育て人として認定されました。

第3講 コンパクトシティ

弘前大学 北原啓司

1

1. コンパクトシティの起源

G.B.ダンツィヒ & T.L.サティ(1973年)・・・米国

Compact city

都市問題解決のための高密度な人工空間
25万人都市・直径2.65km、高さ72mの円筒
8層



- 自動車の普及による都市の低密拡散の進展
- 地球環境意識の高まり

※自動車に依存しすぎた生活を変える！

2

★コンパクトシティを日本語に訳すと・・・

○縮退都市

山形県ではスマート・シュリンク(賢い縮退)

○非成長都市

- ・今さら形を縮めることなど不可能
- ・郊外の住宅地に予算がまわってこないのか
青森の除雪総延長は、岡山まで！？
- ・コンパクトシティだと中心市街地は心配ないのか

3

EC「都市環境に関する緑書」1990年

- ①都市部での環境汚染を防ぐ
- ②緑地での新規開発を抑える
- ③歴史的文化財を保全する
保存≠保全
- ④都市の再生、持続的な経済開発を進める

都市のぶざまな拡大の抑制、公共交通の促進



最もエネルギー効率が良い: 持続可能
sustainable

4

2. コンパクトシティの本質は

○都市マネジメントの発想
「まち使い」と「まち育て」
manage to ~

○ライフスタイルの変化を誘導
形がコンパクトな都市という意味ではない

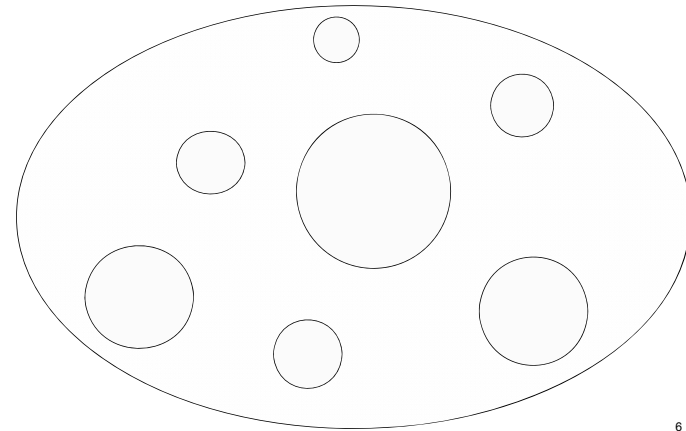
↓
ライフスタイルをコンパクトにする

※郊外に拡散した薄いライフスタイルだけではなく、
街なかの魅力を満喫する濃いライフスタイルも
選択できる都市
郊外の単純な否定ではない！

成熟都市

5

★合併した都市でもコンパクト？



6

3. コンパクトシティが目指すもの

持続可能性の高い都市づくりを目指す

- できるだけ車に依存しないで公共交通機関や
徒歩による生活ができる都市づくり
- 既存ストックを活用した都市づくり

「拡大市街地の整序」 → 「集約型都市の実現」



開発 (Development) → 運営 (Management)
一時的 → 継続的



「まちづくり」 → 「まち育て」

7

○ソフトを複合させて生まれる新しい物語



ストックを残すのではなく、育てるための編集
まち育て

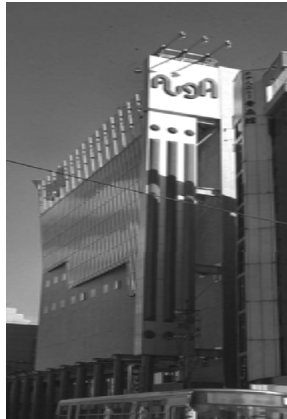
○まちを育てるための3つの手法

- (1)つなげる
- (2)つかいまわす
- (3)うらがえす

8

(1)つなげる①:青森市アウガ

～ホタテ貝と太宰治をつなげる～



9



日本唯一の公立図書館内の冷蔵ロッカー

10

(1)つなげる②:富山ライトレール

～JRとチンチン電車をつなげる～



11

★一般にLRTと言えば・・・

- 地球温暖化の時代に、自動車を減らしたい
- 地球に優しい交通機関
- これで朝夕の交通渋滞がなくなる
- 昔のチンチン電車とどう違うの？



12

★ライトレールが進める「まち育て」

○沿線のまちづくりによって生まれる新しい物語

- ① 駅アクセスの改善
 - ・ 駐輪場の整備
 - ・ フィーダーバスの導入
- ② 駅周辺の住宅促進
 - ・ 高齢者優良賃貸住宅の促進
- ③ 魅力あるまちづくり促進
 - ・ 散策路の整備
 - ・ 古い街なみの保存、活用
 - ・ 休憩施設整備

それこそ、本当のコンパクトシティ!

13

(2)つかいまわす

弘前市の市民活動～奈良美智展弘前～



14



★街が動き始める!?



16



17

(3)うらがえすー「私」と「公」とを転換させる戦略ー

○事例1 津軽の「かぐじ」
軒先空地がみんなの歩道になる

○事例2 武生(福井県越前市)の商店街
ウラがオモテに変身する

★これこそが、PFI
Private Finance Initiative

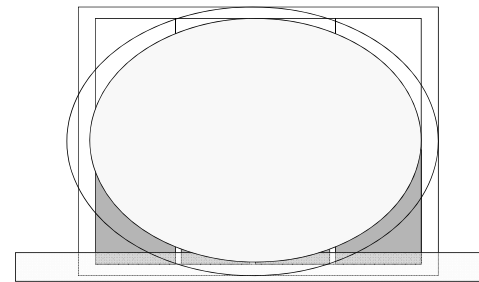
18



事例1 津軽の「かぐじ」

★「こみせ」から「かぐじ」へ

饅頭(街区)のカワとアンコ



ウラの「私」をオモテの「公」にする
主人公!?

20



★アンコの内側が面白い！（事例2 武生のまちづくり）



22



★中心市街地には皆さんの「場所」がありますか？



24

第4講 まちづくり三法

25

1. まちづくり三法って何？

- 都市計画法
良好なまちを形成するための
土地の使い方に関するルールづくり
- 大規模小売店舗立地法
生活環境への影響が大きい大型店の調整
- 中心市街地活性化法
中心市街地の空洞化を抑制し活性化を支援

26

2. 中心市街地にかけられた期待

○70年代の中心市街地戦略

ショッピングモール(旭川・横浜・仙台)

アーケード(高松・新潟)

モールを楽しく歩き回る



商店街でお金を使ってもらう

1974年 大規模小売店舗法

大店法

1500㎡以上の出店を規制

1979年には500㎡以上に強化

27

○80年代後半(バブル期)

大規模再開発複合施設の登場(駐車場完備)



とりあえず、集まってもらってお金を使ってもらう

1986年 前川リポート

規制緩和を提言

商店街は大店法を楯に、抵抗するだけ

大企業の論理で地方都市の将来が左右される

28

○90年代<規制緩和から低成長へ>

1991年 米国トイザラスが日本進出
1992年 改正大店法
規制対象を3000㎡以上に緩和
1998年 中心市街地活性化法、改正都市計画法
2000年 大店法廃止、大店立地法施行

まちづくり三法が、中心市街地を守ってくれる！？
「街なか居住」

↓
住んでもらって、お金を使ってもらう

29

○2000年～現在・・・大型店過剰時代

1500㎡以上の大型店(デパート・スーパー)
1997年の年間販売額がピーク
23兆4100億円

店舗は増え続ける
新規出店:2000年 4000店舗
2003年 4111店舗
店舗あたりの売上額は激減
1997→2003年 28%ダウン

巨大アウトレットモールの乱立

30

○市民意識の変化

小売店舗等に関する世論調査(内閣府、2005. 7)

- ・もう新しい大型店は必要ない ... 51%
- ・今後のまちづくりの方向性
 - ①中心部の賑わいの維持・回復 33%
 - ②郊外を中心に開発、発展 14%
- ・大型店の出店規制
 - ①必要 60%
 - ②必要ない 17%

31

3. なぜ、まちづくり三法を改正したの？

「福島県商業まちづくり条例」
6000㎡を超える大型店出店を広域的に調整

一般的には
規制が緩くて広い土地が確保しやすい都市
計画区域外や郊外の農村部に大規模な店
舗が立地

→都市の拡散や周辺市町村の
まちづくりに悪影響を及ぼす

↓
法律的な対応が必要

32

4. まちづくり三法改正で何が変わったの？

- 「計画なき開発」が認められなくなる
これまでは、とりあえず開発すれば何とかなる！
※1万㎡を超える大型商業施設の立地
商業地域、近隣商業地域
準工業地域
郊外に分布することが多い
→中心市街地活性化基本計画の認定条件
＝準工業地域に1万㎡を超える
商業店舗の立地を制限する
↓
特別用途地域

33

- 都市と農村を一緒に考えていく計画が必要
都市計画だけでまちづくりするには限界
→農業を続けるための方法を工夫する必要

- 市街地の空洞化に対して解決策を考える必要
都市計画法の改正
→郊外部に大規模商業店舗が開発される
可能性はかなり低下



それだけで中心市街地が活性化するわけではない

34

第5講 まちづくりと農業

弘前大学 北原啓司

35

1. 農村部の都市計画

1) 農村の地域づくりの課題

農地を転用して開発していこうとする意志
→法律で必ず止められるわけではない

- ①都市と農村における土地利用のルールが縦割り
国土交通省 vs. 農林水産省
- ②都市計画法の規制が緩い
開発許可制度
非線引き白地地域
- ③都市計画が手を出せない地域がある
都市計画区域外・・・常盤地区

36



農村風景の中に突然現れる大駐車場と大型店舗

④広域的な視点の欠如

隣接する市町村の取り組み方や考え方が違う
 片方が開発を抑制
 隣町が農地の開発を認めてしまう
 →結局大きな影響を受けることになる

「広域調整」の必要性
 周辺市町村の意見を反映させる
 ↓
 市町村の一存で開発を認めることは
 原則的に不可能になる

38



市街化区域

- 計画的な市街地形成
- 道路、公園、下水道の重点整備

市街化調整区域

- 厳しい開発規制
- 優良農地の保全

定期的に見直し
 (拡大はほとんどない)

2) 農業を続けていくことが困難な状況にある

- そのまま水田で米を作り続けた場合の収入

約90万円/年・ha
 (90俵の収穫と仮定)

- 大型商業施設の開発者に
 土地を貸した場合の賃料

約700万円/年・ha

40

3) 持続可能な農村計画

住民自らが考える地区の将来像



その将来像を実現する土地利用計画の策定

市街化区域内の農地

続けていくか、転用すべきか

市街化調整区域の土地利用

続けるために、何が必要なのか



計画性と総合的視点の必要性

地区にとって必要なこと、必要ないことの判断

★古代ギリシャのアテネ人が
新たに市民になる際の誓約

私たちは、この都市を、

私たちが引き継いだ時よりも、

損なうことなく、より偉大に、より良く、

そしてより美しくして、次世代に残します。