



地方都市の活力再生

を、割合で示したものである。

基本的な市街化区域における都市計画の考え方は、その前提となる用途地域と建ぺい率・容積率の組み合わせによって、都市密度に規制をかけている。

ご承知のように、近代以降の日本のまちには必ず中心があり、都市計画はそれを強化するように、中心とその周辺を明確に意識した建ぺい率・容積率を指定している。

人口減少局面に入つた現在、このメリハリはさらに顕在する方向にあり、それだけに中心市街地に位置する土地については、行政はもとより、その地権者や周辺も含めた相互理解を前提とする高密度な空間造形への協力が強く求められるのである。

(続く)

清水 秀幸氏(しみず・ひでゆき) 1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社山谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在同研究所社長



人口の増加に寄与できる。

もちろん、銀行は直接的にそれを事業化し、直営することが難しいことから、開発会社に資産を譲渡し、等価交換方式なり必要床面積を買い戻しすれば良いだけのことである。

これが、みずほ銀行と八十二銀行の両角地に実現した場合、同交差点界隈の定住人口は400人程度(分譲住宅戸数にして100戸超)増加し、オフィス人口と商業店舗への買い物を加えた場合、筆者の計算では新たな定住・回遊人口は1500人程度見込めることになる。

これが本来の街づくりの基本的な考え方であり、都市機能誘導区域の有力な一例になりうるのではないだろうか。

ちなみに、建ぺい率とはその土地に対し、予定する構造物の建坪(建築面積)として使用できる割合を指し、容積率とは、その土地の大きさに対して、つくってもよい構造物の大きさ(延べ床面積)

14 新田町交差点周辺を考える

具体的なシミュレーション

を考えてみよう。仮に、同交差点角地に500坪の土地があるとしよう。先述のとおり、都市計画法に定める用途は「商業地域」にあたる。建ぺい率80%、容積率600%(正式な当該地は容積率新田町交差点を占有する2つの銀行500%と混合する)と考慮した場合、建ぺい率を60%に抑え、地上10階建ての複合施設が出現する。

そうした場合、低層階は従来どおり銀行窓口に加え、商業店舗や事務所機能で回遊性・昼間人口比率を高め、中高層階は、サービス付高齢者住宅(サ高住)や分譲マンション等により中心市街地の定住

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
席 員
主 研究員