

# 都市空間の公共性をめぐって

— 計画利益の公共還元を手掛かりとして —

(株)UG 都市建築 竹内光博

## 1 目的

1980年代以降、重要な経済政策(経済浮揚策)のひとつとして、都市における大規模な開発事業の展開が主題化され、土地の高度利用や土地の流動化の名の下に強力に押し進められてきた。2002年の「都市再生特別措置法」は象徴的であり現今の都市に対して少なからぬ影響を与えている。また、この文脈のなかで都市空間利用のあり方を量的側面から規定する「容積率」の意味は、時代の変遷のなかで大きく変化してきた。本報告は、この「容積率」に着目し、さらに「計画利益の公共還元」という概念を媒介にして、「都市空間の公共性」に関する一側面を考察することを目的とする。

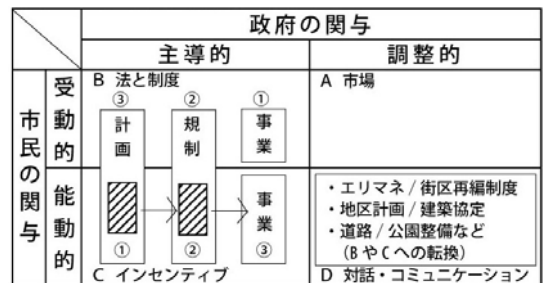
## 2 方法

第1に、わが国における「容積率」制度の歴史的変遷を整理し、その質的变化の内容を考察する。

第2に、わが国における都市計画制度の変化の動向を右図を参照(特にC・D象限に着目)しながら確認し、その上で改めて「容積率」制度のもつ意味を考察する。

第3に、前記①②を基礎として、計画利益及びその公共還元の考え方を取り上げ「都市空間の公共性」の一側面を考察する。

【図】都市計画制度の構図



## 3 結果

1970年の建築基準法改正により「容積率」制度は全面的に導入された。当初の導入意図と乖離し、1980年代以降は、過剰資本を都市再開発へと向かわせるための規制緩和策のひとつとして「容積率」制度は経済価値を表す指標としての意味合いを強めてきた。

一方、わが国の都市計画制度も幾多の改正を通じてその思想や体系・制度を改変し、端的には【図】にあるような変化の構図を描いている。現在、この図式において改めて「容積率」の意味を考えることが必要である。特に、古くからある「開発利益の公共還元」の観点から「計画利益」を軸とした「容積率」の意味を見出すことが求められている。

## 4 結論

法定の都市計画制度に規定される「容積率」は、その原初的な意味を変化させ、より能動的な手段として活用される方向にある(この状況に対する批判は多い)。一方、都市計画制度をめぐる思想や体系はより民主的なレベルへの対応力を増しており、従来からの「計画利益」概念とその公共還元の議論を媒介することで「都市空間の公共性」に関する一側面を把握することができ、有効な制度設計に向けた議論の端緒とすることが可能である。例えば、D象限において、一定エリアにおける自主的な共同管理の対象として「容積率」＝「計画利益」を捉える方途を指摘することができる。

文献 石田頼房[2004]『日本近現代都市計画の展開 1868-2003』(自治体研究社)  
 大澤昭彦[2011]「日本における容積率制度の制定経緯に関する考察」『土地総合研究』(土地総合研究所)  
 大村謙二郎[1993]「開発利益の発生と社会還元検討の対象」『開発利益還元論』(財団法人 日本住宅総合センター)  
 竹内光博[2007]『都市モデル論序説』(日本経済評論社)  
 — [2008]「開発利益の公共性をめぐって」(日本社会学会一般報告)  
 原田純孝ほか編著[2001]『日本の都市法 I 構造と展開』(東京大学出版会)