

ポイント

数値の仕様より性能水準による規制目指せ。安全施設整備は地域の固定資産税を財源に。住宅購入時の消費税一括課税の見直し急務。

福井 秀夫 政策研究大学院大学教授

日本の都市は、危険で乱雑、景観を損ねる建築群、過密な通勤列車、渋滞、依然として狭く高額な住宅など、多くの問題を抱える。

要因の1つ目は、計画や規制の根拠の厳格な検証がなされていないことだ。例えば容積率規制の目的は、周辺都市環境の確保とインフラへの負荷の統制にあるとされる。

経済教室

が、周囲の環境に同じ影響を与えることはあり得ない。

後者も成り立たない。都心の高容積の住宅は通勤鉄道への負荷を軽減するが、郊外の同じ容積の住宅は鉄道の混雑を助長する。これらを同一に扱う規制に合理性はない。

2つ目は、計画や規制が順守されないことだ。インフラや土地利用に関する未達成の都市計画は膨大だ。また2010年度に全国で建築基準法違反が5561件あったが、違反は正命令は40件で、行政が本人に代わり実行して是正する代執行は全くない。

た。実態として違法の多くは放置されている。3つ目は、執行責任体制の不明確だ。同じ法令の運用でも国と自治体で調整が困難なことも多い。また自治体相互でも、都市中心部と周辺部の自治体では税収構造も居住者の属性も異なる。特に周辺部では、マンション建設に関する負担金に徴収されるように、住宅立地に対して多くの負担を求めがた。

新・都市モデルを考える① 安全・環境確保へ税見直せ



敗に学ぶ「良いまち」ことなど。神のみぞ知る「良いまち」を想定する「計画権者」たる自称専門家、市民が白紙委任を強いられる仕組みとは決別すべきである。具体的には、以下の課題がある。

第一に、先験的に「良いまち」像を決め、実際の環境への影響とは必ずしも連動しない。何となく、何となくといった規制数値の「任侠」を定めたりしないことだ。安全、環境、快適、景観など都市が備えるべき性能要素は、その要素ごとに、耐久・耐震性能、騒音・汚染・臭気レベルなど、端的に弊害を対応する「性能」水準を想定できる。規制や計画は機械的な仕様でなく、こうした個別の性能を統制するものに移行すべきだ。それらの結果たる集積解が「良いまち」をもちたらずにすぎない。

第二に、安全と環境を守る確実な仕組みの構築だ。都市の大部分は、外部性統制、相互でも、都市中心部と周辺部の自治体では税収構造も居住者の属性も異なる。特に周辺部では、マンション建設に関する負担金に徴収されるように、住宅立地に対して多くの負担を求めがた。

第四に、都市構造を静止画のようにとらえず、住民のニーズに柔軟に 대응して臨機応変に改善でき、土地の有効利用が図られるよう、権利移転の障害を除去すべきだ。

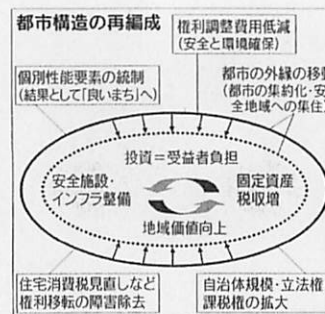
固定資産税収基準に 権利移転の障害除去を

合により強制加入も含めて、リスクに応じた料率の保険制度で備えなければならない。老朽化し、耐震性に劣るマンションの更新を阻むのは区分所有法であり、抜本改正が必要だ。①建て替えに5分の4の合意が必要の建て替えのみ許し、米国のような区分所有者の解消措置がないため権利者が膨大(②)建て替え不参加者の方が補償金で有利となし、権利移転の障害除去を

地など地域全体の防災性能や環境水準が劣る場合も、再開発の権利調整コストは膨大で、これまで例外的な成功事例があるだけで、高度のノウハウや大きな資金力を持つ事業者が、膨大な努力と時間を負担しようやく成就できるという現状こそ問題だ。都市再生機構などが取用権を背景に、問題のある地域の土地を短期間で全面買収したうえで、傾いた計画で大きな開発利益を創出できる者を民間事業者などから入札で選定して、迅速かつ大規模な土地利用更新を図る手法を原則とすべきだ。

第三に、都市の集約化のためには、計画で都市化促進・抑制という線引きをするよりも、安全施設同様、集積の小さい地域ではその地域の固定資産税収の限度で各種インフラの整備・管理をするという受益者負担の仕組みに転換すべきだ。そうすれば、膨大なインフラ管理費用のかかる低密度の地域から、インフラ利用効率の高い都市中心部への集住、産業の集積が進む。集積の利益と負担を自治体間の調整コストなく均衡させるためにも、課税とインフラ整備機能に関して細分化した自治体を生活動圏に合わせた再編成し、通勤圏の周辺部と都市中心部は同一自治体とするのが望ましい。地域の事情に応じた法と税財政制度の設計を可能とすべく、国の自治体間財政調整を縮小し、特区の活用などで連邦制の州並みの包括的な条例制定権、課税自主権も付与すべきだ。

第五に、ひでお58年生まれ。東京大法学部、旧建設省へ。京都大工学博士。専門は行政法、法と経済学。



今後の都市政策の基本方向は、①人命、身体、財産などの安全を厳格に確保する②人口減、高齢化に応じた都市の集約化を目指す③手段の選択に際してこれまでの政府の失

ふい、ひでお58年生まれ。東京大法学部、旧建設省へ。京都大工学博士。専門は行政法、法と経済学。