

株式会社オフィスビル総合研究所

本田広昭

21 世紀、日本は「美しいまちづくり」を本当に実現できるのだろうか。「震災からの復興という混乱、まちづくりビジョンの欠如、不動産にかかわる私権の強さなどが複合汚染となって今の都市景観をつくり出した」と感じている人は多いはずだ。歴史的文化的に貴重な建造物でさえ継承できなかったことは、取り返しがつかない事態として認識すべきだろう。今、多くの市民は本物の豊かさを求め、「歴史と文化を継承する美しいまちに暮らしたい」と欲し始めている。日本でそれを実現させるには、我々自身がその仕組みや制度を真剣に考え、最も望ましいと思われる方法を実行に移していかななくてはならない。そこで、1 つのアイデアを紹介しよう……

“美しさ”とは“調和”であり個々がそれぞれに好き勝手にしては、まとまるはずもない。といっても、主観的な美しさを多数決で決められるわけもないわけで、そのためには、地域住民が集まり、確かな目利きを雇い入れてそこに委ねる必要がある。

まず、地域住民を組織化し、地方自治体から歩道や公園も含め、街区のメンテナンスなどを統治する「町並み協定団体」をつくる。窓やドアのデザインにも口出しできるプロの「景観設計士」を採用して、区域どうして美しさを競いあう仕組みをつくるのだ。美しさの順番に、クラスA、クラスB、クラスC、クラスDに格付けされ、美しければ美しいほど税制面で優遇されるというのはどうだろう。

しかし、歴史的建造物を継承し美しいまちづくりを実現させるためには、国と地方自治体も一体となって、経済的に合理性をもった仕組みが必要不可欠である。

まず、地方自治体が指定した街区で町並み協定団体をつくと固定資産税と都市計画税にあたる不動産税を一部免除するという制度をつくる。町並み協定団体では、街区内の個々の容積率を景観設計士とともに決定し、一定割合以下に容積率を制限する場合は、補償を行う。その補償の原資は、特別に容積率を多く認めてもらった地権者から徴収する仕組みで、Aさんに「あなたの敷地は、歴史的建造物の隣りだから容積はこのように抑えてください。その代わり補償します」と言える一方で、Bさんに「あなたの敷地には、特別に容積のボーナスをあげますが、その分のお金を払ってください」とも言える。

歴史的建造物は、地方自治体が指定、国と地方自治体と町並み協定団体とが一定の割合で特別補償を行う。町並み協定団体は、これらの補償を行うために補償券という証券を自ら発行し、補償券には優先補償券（歴史的建造物に対する補償）と普通補償券（一定割合以下に容積率の制限を受けた場合の補償）とがある。これらの補償券を大切に手元に置いておけば、毎年、町並み協定団体から継続的に補償費の支払いを受けることもできるが、この補償券を他人に売却譲渡することでまとまったお金を一度に受け取ることもできる。

詳しくは、今年 4 月 18 日に発売された当研究所の新刊「都市の記憶～美しいまちへ」第 4 章「歴史と文化を継承する美しいまちへ～法制度の提言」をご覧ください。