

Land-use Laboratory- Tomokazu Arita 土地利用研究室：有田智一研究室

戦後の都市計画の潮流は三つのフェーズに大別される。人口増加と都市拡張の背景から、公共セクターが中心となり規制型の土地利用による市街地整備を展開した時期を第一とするならば、産業構造転換による市街地再生需要の高まりや新自由主義に基づく公共政策のパラダイム下であって、公民連携による協議型都市開発が推進された時期を第二とすることができる。そして、目下都市計画の潮流は第三のフェーズ、即ち、国際地域間競争 / 成長・衰退地域間の格差是正 / 社会的包摂 / 人工知能社会における人道主義アプローチ / 人新世における持続可能性などの地球規模課題への対応が迫られる中で、既存市街地ストックの活用を意図した地域主体の管理・運営、多様な主体間連携によるガバナンスシステムの構築、協定・契約型手法に重点がおかれる段階へと移行する最中にある。本研究室における研究活動は、大きく三本の柱：【都市・地域におけるマネジメントとガバナンス—都市構造と土地利用計画—】住宅政策と住宅地再生】の分野に重点をおき、これらが上述した第二・第三のフェーズに移行してきた歴史的経緯を読み解きや制度の運用実態を評価することにより、然るべきまちづくりの制度や手法を論じることを主たる活動目的としている。

The post-war urban development trend can be broadly divided into 3 phases. Due to the population growth and urban expansion, the 1st phase was the era in which the public sector played a central role in the development of urban areas through regulated land use. The 2nd phase was the period when negotiation-type urban development was promoted through public-private partnership to cope with the demand for urban regeneration due to industrial structural conversion and the neoliberal public policy paradigm. The current trend of urban planning is the 3rd phase, namely, the stage where emphasis is placed on the promotion of utilizing existing city stock through management-governance based approaches, constructing new governance systems through cooperation among various actors, and contract-based methods, amid the pressure to deal with global issues such as international competitiveness, reducing disparities among growing and declining regions, social cohesion, humanistic approach in the AI-driven society and the sustainability in the Anthropocene. The research activities in this laboratory focus on the three main pillars: [Management and governance in cities/regions—Urban structure and land use planning—Housing policy and regeneration of residential areas.] The main objectives of the research activities are to understand the historical perspective on the transition to the above second and third phases and to evaluate the performance of operating policy systems, and to discuss the new desirable institutional design for planning.

日本の戦後の都市計画の潮流 -3 Phases in post-war urban planning in Japan



公共空間の活用・維持のマネジメント -Management of utilization and maintenance of public spaces

道路空間・河川空間・公園等の公共空間の民間主体による利活用を促進することが求められている。民有公共空間においては、リノベーションも含めた維持管理の質の担保が課題になっている。公共空間の活用手法における公共性の評価と担保の方法論や、持続可能なマネジメント体制等の課題について検討を行っている。

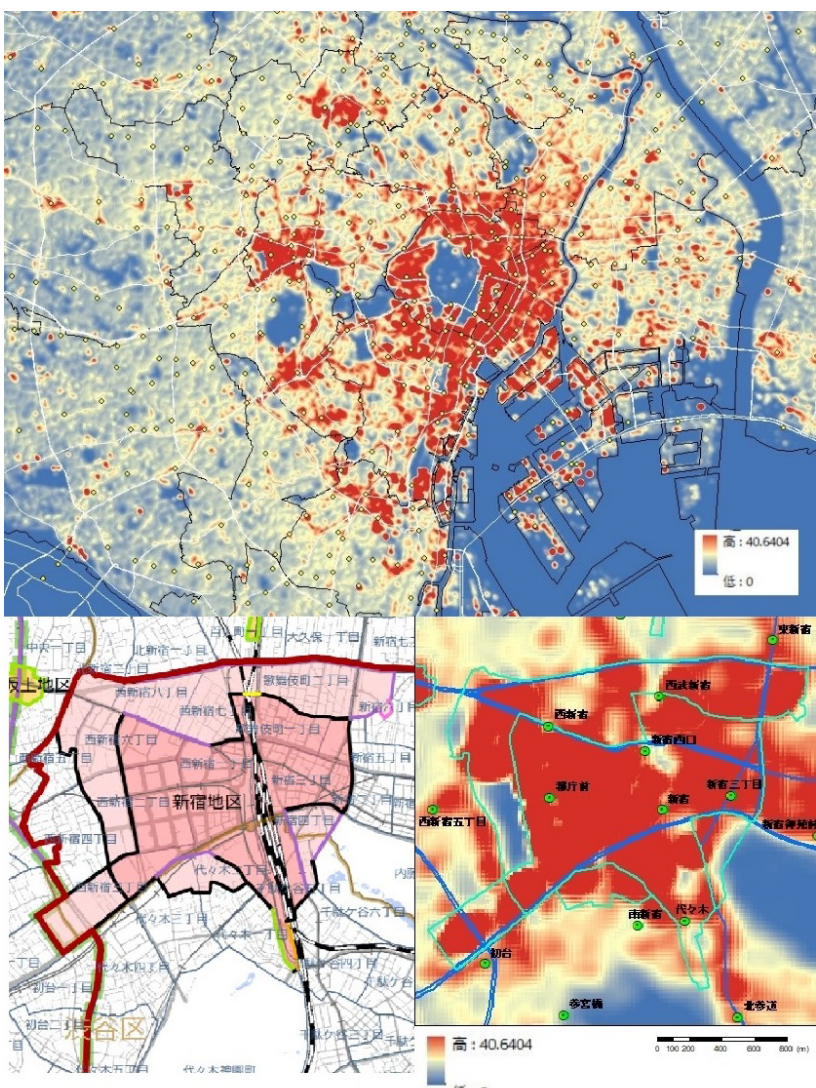
There are issues such as promoting utilization of public spaces by private sector such as road spaces/ river areas/ parks and ensuring the quality of maintenance including renovation as for privately owned public spaces. We are studying issues such as verifying and ensuring publicness in methods of utilizing public spaces and management sustainable systems.



都市構造 / 土地利用計画 とインセンティブゾーニング手法 -Urban structure/Land use planning & incentive zoning methods

東京都における拠点配置計画及びそれと連動したインセンティブゾーニング手法の運用方針—土地利用政策の内容と、現実に開発された建物床面積総量—市街地の実態のギャップを、地理情報システム (GIS) や各種土地利用調査データ・人口データ等を活用することで、定量的に検証する。これによって、都市構造の将来目標像と土地利用規制の制度設計に対する提言を行う。

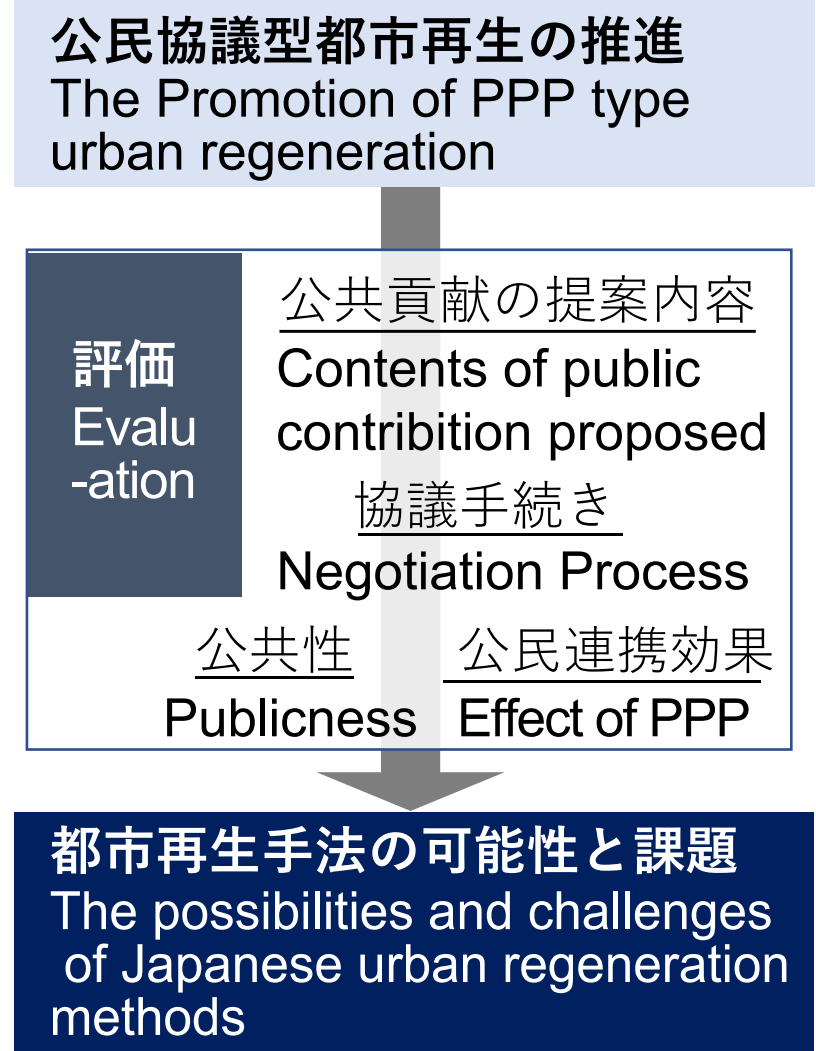
There are gaps between the contents of the land use policy in Tokyo, namely the urban cores placement planning policy and the operational policy of incentive zoning methods, and the actual conditions of the urban area—the actual developed floor space total amount. The gaps will be verified quantitatively by utilizing the geographical information system (GIS) and various land use survey data and population data. Through this approach, we will propose future goals of urban structure and institutional design of land use regulation.



公民協議型都市再生 -Urban regeneration by Public-Private Partnership

産業構造転換に伴う既成市街地の再生を規制緩和・民間活用によって実現する公民協議型都市再生の推進は、1980年代半ば以降の世界的潮流となった。民間事業者による公共貢献の提案内容を適正に評価し実現を担保するための公民協議手法が発展してきた。国際比較研究を通じて、日本の都市再生手法の可能性と課題を明らかにする。

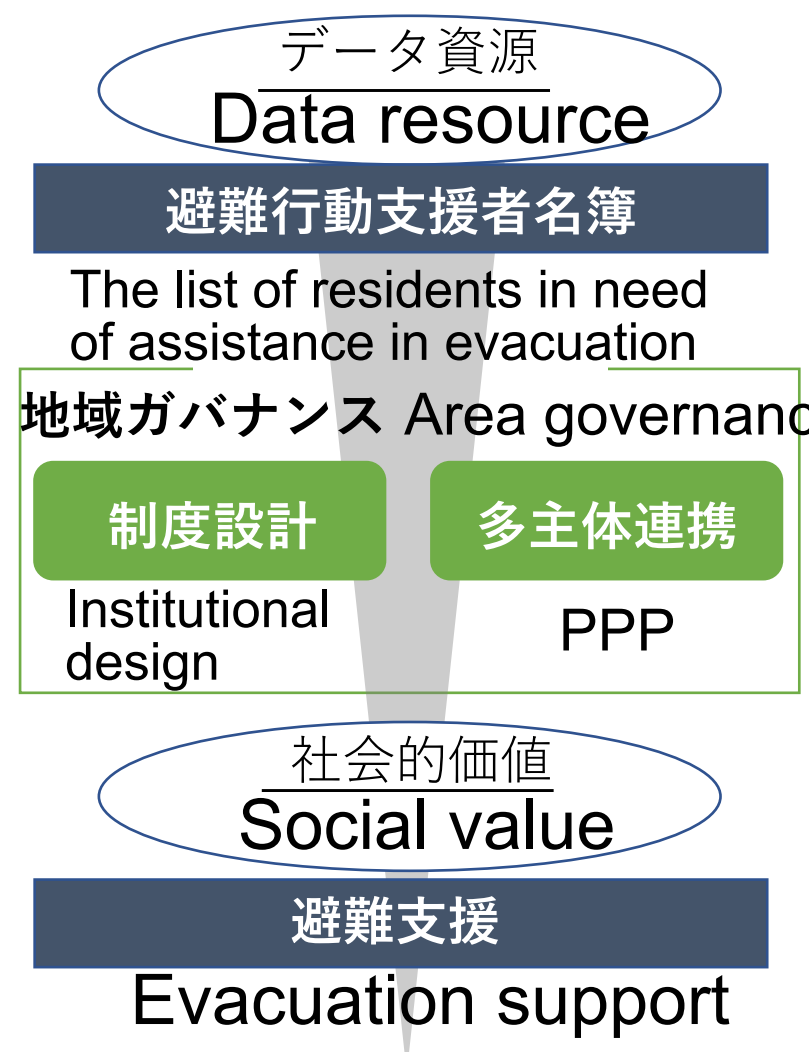
The zoning system in Japan is still based on the system corresponding to the era of the first phase mentioned above, but it is not sufficient enough to cope with changes in social needs in the eras of the second and third phases. Through international comparative studies on land use regulation procedures between Japan, the United States, Britain, and Germany, we are conducting research on the ideal methods of inducing development through both an evaluation from a professional perspective and a democratic consensus building process.



防災—社会的弱者支援のためのデータ活用 Disaster prevention- Utilizing data to support the vulnerable group

災害対策基本法に基づき避難弱者の情報をリスト化した避難行動要支援者名簿が、個人情報保護の観点で懸念するあまり、地震や水害などの災害発生時に各市町村で有効活用されていない問題が生じている。この課題を解決するため、自治体独自の条例を定め、地域の自治組織と情報共有を図っている事例に着目し、その制度設計プロセスを明らかにする。

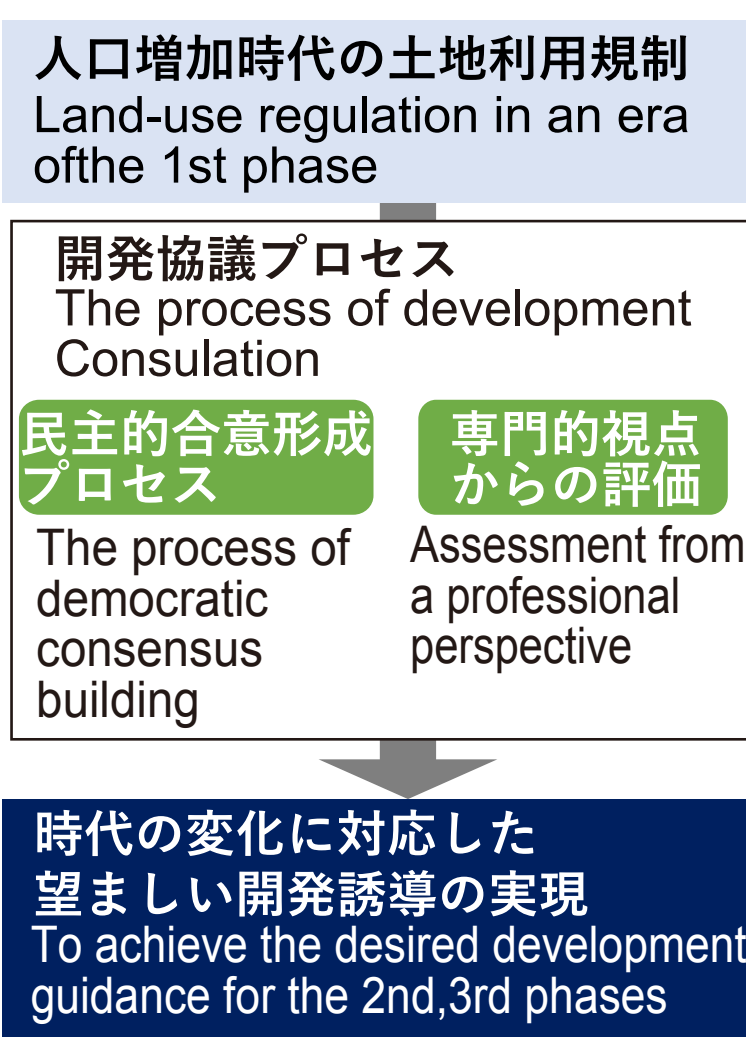
Lists of Residents in Need of Assistance in Evacuation which should be prepared based on the Disaster Countermeasures Basic Act are not effectively utilized in each municipality at the time of disaster such as earthquake or flood damage, because of excessive concerns about personal information protection. In order to solve this problem, we will clarify the process of system design by focusing on cases where local governments have established their own ordinances and sharing information with local autonomous organizations.



土地利用規制制度 / 裁量的審査手続き / 国際比較研究 -Land-use regulation system/ Discretionary examination procedure/ International comparative studies -

日本の用途地域制は、上述の第1フェーズの時代に対応した仕組みを未だに基本としているが、第2・3フェーズの時代における少子高齢化等起因する社会ニーズの変化に対応するためには十分ではない。土地利用規制手続きに関する日米英独などの国際比較を通じて、専門的な視点からの評価と民主的合意形成プロセスの双方を通じた望ましい開発誘導の実現のあり方について研究を実施している。

The zoning system in Japan is still based on the system corresponding to the era of the first phase mentioned above, but it is not sufficient enough to cope with changes in social needs in the eras of the second and third phases. Through international comparative studies on land use regulation procedures between Japan, the United States, Britain, and Germany, we are conducting research on the ideal methods of inducing development through both an evaluation from a professional perspective and a democratic consensus building process.



公的住宅団地の再生 -Regeneration of public housing estates

20世紀後半には、戦後の住宅不足の解消と都市部への人口集中問題の対策として、公的賃貸住宅の大量供給が行われてきた。これらの老朽化した公的賃貸住宅団地では、既存の住環境ストックを活かし、高齢化社会に対応した再生が必要である。立地や規模などの量的特性と、政策的役割などの質的特性を考慮し、団地再生方針の決定プロセスを分析している。

In the 2nd half of the 20th century, a large amount of public rental housing was provided as a solution to the postwar war housing shortages and the problem of population concentration in urban areas. These dilapidated public rental housing estates need to be regenerated in response to an aging society while making use of the existing living environment stock. We analyze the decision process of the housing regeneration policy taking into account of the quantitative and the qualitative characteristics such as location, scale and policy roles.

