

これからの幹線道路沿道のまちづくりのあり方に関する一考察

～ 第二京阪道路沿道を事例として～

(財)大阪府都市整備推進センター 松田 昌清
金城 昌幸
則武 利昭

1. はじめに

最近の社会経済情勢を鑑みるに、社会資本整備を取り巻く環境は厳しいものとなっており、また、まちづくりそのものも行政主導から住民主導へという流れになっている。

そこで、幹線道路沿道部においては、民間活力を投入させるためにもコーディネーターを中心に官民がともにアイデア、工夫を持ち出し、幹線道路と沿道との一体的整備を、効率的かつ効果的に推進し、公害対策を超えた環境対策はもとより道路と沿道空間との新しい環境づくりを創出していくことが必要である。

すなわち、当初から環境対策が可能となる空間を設け、沿道と競合しない土地利用を配することが必要であり、住民・地権者・道路行政者が初期の段階から協調できる場づくり、仕組みづくりを行うことが必要である。つまり、予防的意味で予め考えていくことに大きな意義があると考えられる。

沿道部における環境対策や土地利用のあり方、土地利用や建築物等の規制誘導策について、道路サイド・都市サイドが個別に対応するのではなく、互いに緊密に連携することも必要である。

道路と沿道の一体整備においては、個々に行われたことにより道路と沿道との境界部は権利関係が複雑し、また入り組んだ道路構成といったふさがれた空間を生み出してきた。こうした問題を繰り返し起こさないためにも、利便性をより増す交通基盤整備や土地の有効利用、生活環境の改善、良好な街並み景観、防災環境づくりを考慮した道路と沿道との一体的整備が必要である。

よって、本稿においては国土交通省や大阪府、沿線市による沿道まちづくり検討調査をもとに、21世紀にふさわしい幹線道路と沿道のまちづくりの考え方やそのあり方について、以下に考察する。

2. 幹線道路沿道まちづくりの基本的考え方

幹線道路の沿道まちづくりを進めるにあたっては、幹線道路の大きなインパクトを良好なまちづくりに活かせるよう、住民・地権者、行政（都市計画担当や道路事業担当はもとより開発指導・建築指導や農政部局等横断的組織）開発者等が適切な役割分担のもと、沿道地域の将来あるべき姿を定め、明確な目標をたて、生活環境の改善や道路の利便性の享受、さらには、ミニ開発や乱開発等によるスプロール化の防止など、計画的まちづくりの推進とともに、緑・景観の保全等を適切に行うことが重要である。

また、民有地側と道路側の境界部の空間を相互に共有空間として捉え、民地側は沿道の道路利用と将来まちづくりを考慮し、適切な道路構造への部分改変や土地利用形態を選択する。また、道路側も民地側の土地利用を配慮し、沿道環境と道路機能が最適になるよう機能や構造を調整、改変する『相互共有空間調整方式』ともいえる協議調整の場を設けることが必要である。

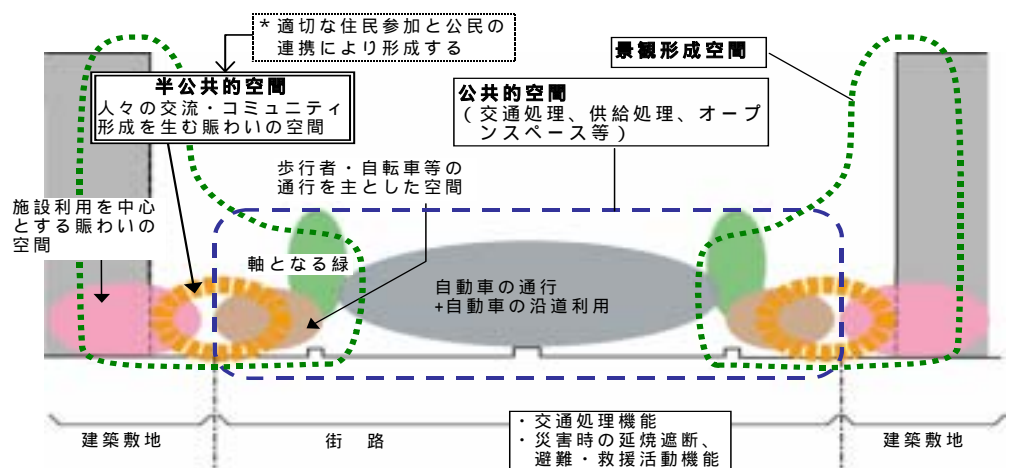


図 - 1 道路と沿道との断面空間構成の考え方

沿道まちづくり整備の基本的考え方としては、以下の通りである。

相応しい沿道環境に向けて、沿道部（特に官民境界部）での空間確保や緩衝建築物等の立地等、生活環境改善に資するような土地利用や空間構成を促進する。

防災課題の克服に努め、防災環境づくりを行う。

沿道地域に相応しい沿道環境・景観を誘導するための具体的な指導基準・技術基準を明確にし、建築指導、開発指導、さらに、景観条例・まちづくり条例等に基づく効果的な指導を実施する。

住民・地権者の主体的な計画的まちづくりを促進するために、住民組織の設立やその活動に対する支援方策など、沿道まちづくりの推進体制の整備を図る。

まちづくりの具体化の熟度に応じて、段階的に土地利用調整が可能な方策について具体化を図る。

リーディングプロジェクトとなるモデル事業の推進により、住民への意識啓発と沿道全線にわたるまちづくりへのインパクトを高める。

また、沿道部における土地利用別モデルとしての空間構成の概念図を以下に示す。

表 - 1 土地利用別モデルとしての空間構成の概念

平面構成	非住居系施設	非住居系施設は、幹線道路のポテンシャルを有効活用できるものとする。なお、沿道型商業・業務施設は、交通利便性を考慮して他の幹線道路との交差点周辺に配置していくことが望ましい。 工業・流通系については、周辺住環境等に配慮して周囲を緑化していくことが望ましい。
	中高層住宅	中高層住宅は、原則として北側には配置しない。やむを得ず北側に配置する場合は、高架道路部よりも高さを低く抑え、高速道路の音を至近距離で受けないようにする。
	戸建住宅	道路周辺に戸建住宅を誘導する場合は、幹線道路との間にバッファ機能となる中高層住宅又は距離減衰効果、住宅環境の保全を目的とした、緩衝帯を設置する。
空間構成概念図		

3. 第二京阪道路における沿道まちづくりの基本方針

前章の沿道まちづくりの基本的考え方に基づく、第二京阪道路の計画的な沿道まちづくりの基本理念及び取り組み方針は、以下のとおりである。

(1) 沿道まちづくりの基本理念

開発ポテンシャルの高まりによる乱開発やスプロール化の防止
 第二京阪道路の整備インパクトを十分に活用したまちづくり
 個性と魅力ある沿道部形成に向けたメリハリのある土地利用の展開
 緑の連続性や第二京阪道路全線での一体感あるまちづくり
 防災課題の克服（特に、インナーエリア）に向けた防災環境づくり。
 地域コミュニティを構成する住民や地権者等の主体的参画・協働によるまちづくりの実践
 時代や世代を超えて柔軟に対応できるまちづくりの実践

(2) 沿道まちづくりの取り組み方針

沿道まちづくりの取り組み方針は、

沿道地域に相応しい景観や街並みを実現するために、沿道地域における立地基準や技術基準を定め、建築確認や開発許可、さらには、景観条例・まちづくり条例等に基づいて、良好な沿道景観や街並みを誘導していくこと、

住民等による主体的なまちづくりを基本としつつ、地域におけるまちづくりの具体化の熟度に応じて、適切に土地利用調整が可能な方策について具体化を図ること、

住民・地権者の主体的な計画的まちづくりを促進するために、住民組織の設立やその活動に対する支援方策など、沿道まちづくりの推進体制の整備を図ること、

モデル事業の推進による住民への意識啓発と沿道全線にわたるまちづくりへの波及効果を図ること、である。

そこで、第二京阪道路沿道においては、以下に示すまちづくりの“三つの目標”をもって、魅力あふれ美しいまちとすることを目指していくこととしている。

このように、魅力ある美しいまちづくりを進めていくためには『みんなで共有するルール』が必要であり、このルールが少しずつでも守られていけば、「緑立つ道(第二京阪道路)」沿道は次世代に誇れるまちになると考える。

第二京阪道路の整備に伴い、懸念される乱開発やスプロール防止を図り、道路の整備インパクトを積極的に活用し、地域の課題に対応しつつ、地域の個性を活かした魅力あるまちづくりの実現を目指していくには、三つの目標にもとづくまちづくりのルールのもと、行政、住民、開発事業者等が共通認識を持ち、互いに連携・協力しながら、沿道地域のまちづくりに取り組むことができる共同の仕組みづくり、共同の場づくりが必要となる。

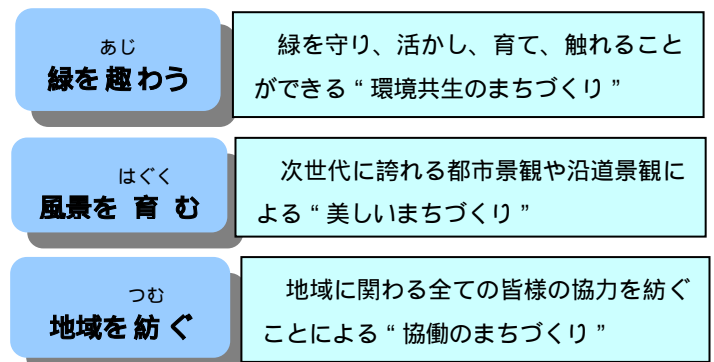


図 - 2 まちづくりの三つの目標

4. 第二京阪道路における沿道まちづくりの実現化に向けて

(1) 沿道まちづくりにおける役割分担

“美しいまちづくり”を現実のものとするためには、各地区に住んだり、働いたりしている人々自らが自らのまちの将来像を共有し、住民・民間開発者・行政がそれぞれの役割分担のもとで、協働してまちづくりを進めることが必要である。

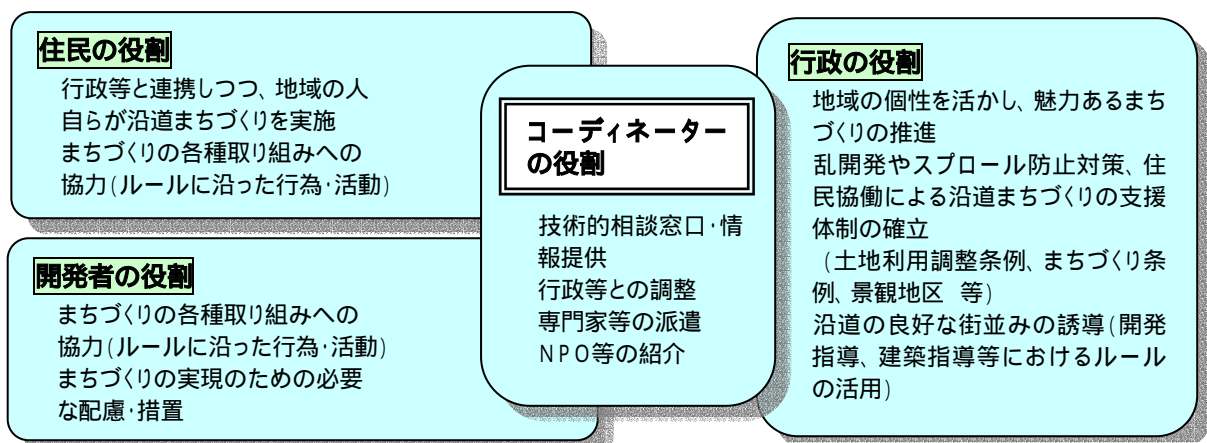
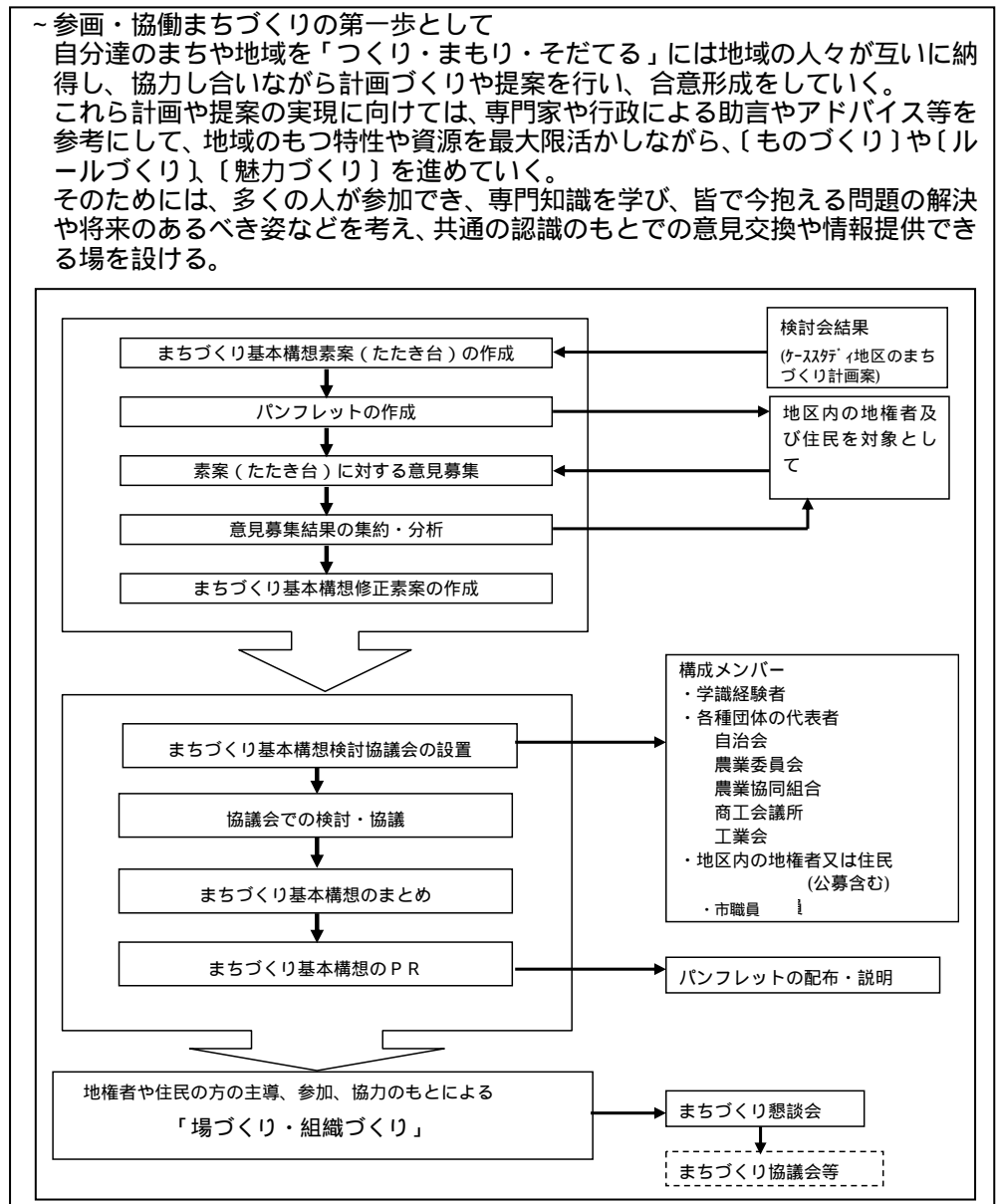


図 - 3 役割分担

(2) モデル事業の推進

沿道部においてモデル地区を定め、道路と沿道の一体的まちづくりのリーディングプロジェクトとして示すことにより、沿道まちづくりにおける問題点・課題やその対応策を明らかにすることができ、他地区への波及効果を高めることが期待できる。

以下は、モデル事業推進にあたって、その初動期の進め方についての具体例である。



5. おわりに

地域住民が愛着を持ち、誇れるまちを目指すには、幹線道路と沿道との一体的整備事業を推進する中で、公・民がコーディネーターとともに、将来のあるべきまちの姿や営みを考え、「夢」を創り、育てていくため、「共同の場・仕組み」の設定が最も重要であり、緊急の課題である。

よって、今年度においては「共同の場・仕組み」づくりの具体化を行うとともに、今後も本稿で述べた考え方を基本に据え、次世代に誇れる沿道まちづくりの実現に向けて積極的に検討を進めていくこととしたい。

最後に、本稿の取り組みに際し、国土交通省浪速国道事務所、大阪府建築都市部総合計画課、寝屋川市及び各関係機関には、ここに敬意を表すものである。

<参考文献>

- 1) 国土交通省近畿地方整備局浪速国道工事事務所：平成13年度・平成14年度・平成15年度「緑立つ道」大阪府域沿道まちづくり検討業務報告書，2002.3，2003.3，2004.3
- 2) 寝屋川市：平成13年度・平成14年度第二京阪道路沿道地区の計画的まちづくり検討業務報告書，2002.3，2003.3
- 3) (社)日本都市計画学会関西支部：関西都市計画100年の歩みとまちづくりの知恵，(11)環境と沿道土地利用に配慮した道路整備，藤田健二著、P76～P77，2001.10
- 4) (財)大阪府都市整備推進センター：機関誌「大阪のまちづくり」第7号，2003.11