

第4回及び今回の提出資料の項目	前回までに委員からいただいた主な意見	論点整理（案）
<p>1. 都市機構を取り巻く状況 都市再生事業の実施基準を平成20年3月策定「政策的意義」、「民間のみでは実施困難」、「民間の投資誘導」を条件に採算性の確認を行い着手することとした。</p> <p>2. 都市再生の動き 平成14年都市再生基本方針・都市再生特措法 都市再生プロジェクト外決定、都市再生緊急整備地域65地区</p> <p>3. 地方公共団体の現状 地方公共団体の財政硬直化 技術者の不足や、まちづくり技術の喪失が顕在化 元来まちづくりに対する技術能力が不足</p> <p>4. 民間都市開発の現状 サブプライムローン問題の影響を受け、昨年来不動産の資金調達について金融の目詰まりが発生し大きな影響 不動産向け貸出は、残高、シェアとも急激に減少 資金調達コストは急激に増加 民間不動産開発事業の延期・中止件数が大幅増加</p>	<p>国と都市機構の実施内容整理が必要 基準について「民間のみでは実施が困難」だけでなく、「民間よりも効率的」や「民間を誘導できる」等の視点があっても良い。 中立的な調整、民間業者が単独で持ち得ない人的資源・技術を供給する役割は必要 適切な対価を取る必要がある。 長期的な視点やノウハウ、公共的な必然性について検討すべき マーケットだけで語ると日本の国力の低下を招くのでは？ 特に地方などは採算性が低い。採算性の評価基準が必要 採算性の検討に開発効果や波及効果なども考えるべき 資金調達など時間軸としての基準作りも必要。 URの一つの役割は先導性 金融危機に始まった景気後退等緊急時の対応が必要</p>	<p>1. 基本的な方向 「民間でできることは民間に」「地方公共団体の要請を前提に」といった基準は今後とも遵守する。 事業を実施する場合は、「採算性の確保」に加え、民間投資誘発といった事業の波及効果等、事業の公共性を明らかにするべきではないか。 事業の公益性が高い一方で、地権者が多数いて意見集約に時間がかかるため、法律による強制力が与えられている事業は、URが国の政策実施機関として、着実に事業を進めるべきではないか。 地方公共団体の人材・ノウハウが枯渇していくなかで、まちづくりの専門集団として、まちづくりを支援する弾力的な組織体制、応援体制を確保することが必要ではないか。 大震災、金融危機など緊急事態に対しては、危機が収束するまでの間に限って、政府方針に基づき積極的な取り組みを行うことが必要ではないか。</p>
<p>5. 大都市地域の都市再生 日本の大都市は金融のグローバル化等の中で、国際的地位を維持できている状況ではない。 東京は、投資対象として機関投資家等の注目を集めている。 URは、都市再生緊急整備地域65地区のうち24地域において60の事業を実施 URはプロジェクト全体のコーディネートと敷地の整備、都市計画道路の整備を実施し、民間の投資を誘導し国際金融拠点等を整備</p>	<p>公的セクターの利点は長いリスクを取れるのと、関係者調整、時間軸で変化するものであるので留意が必要。また、5～7年といった時間軸の中で有意義な基準づくりが必要。 大規模都市再生プロジェクトにおける条件整備は必要。現在金融状況が悪く、民間では対応できない。 大規模プロジェクトは長期。民間・自治体で対応困難。 都市再生におけるセーフティネット機能の発揮が望まれる。 大都市では、国際競争力につながる、インフラと都市づくりとをうまくミックスして実施するものに限り実施すべき 民間のみでの都市づくりは、現実的に相当限定されつつある この経済下では現実的な問題として都市づくりを進めていく際に、機構と民間と自治体の連携の仕方を、再考すべき 人材の偏在とか資金の偏在、長期性資金という完全な市場の失敗をURとして補っていく役割はある。 民業圧迫論による 官から民への所得移転に注意。UR側でもしかるべき収益性を担保していくことが重要 今厳しいので出っ張る。また景気が良くなってくれば引込むと言った弾力的な組織を作る必要がある。</p>	<p>2. 大都市地域の都市再生 原則として、採算性の確保が可能な大都市の都市再生事業については、事業意欲がある民間事業者がいる場合には上物は民間に任せ、URは、都市基盤整備など民間事業者支援に徹する。 人材や資金の偏在、長期資金調達の困難さ、公共施設整備を一体的に行う際の外部経済効果等の市場の失敗がある場合には、それを補完する役割もあるのではないか。 国際金融拠点、ナレッジキャピタルなど、国の国際競争力強化のためのプロジェクトについては、引き続き着実に事業を進めるべきではないか。 関係権利者との権利調整、都市計画変更に伴う行政機関との協議等、官民の調整・民間の調整のため中立性・公平性が求められる事業や事業期間が長期化する事業については、URは一定の役割を果たすべきではないか。 URは官民の役割分担を明確にし、リスクに見合った適正な収益を確保することが必要ではないか。 都市の居住環境の向上のため、工場跡地、国公有地等の大規模低未利用地、大規模団地等の土地利用転換の機会を捉えて、良質な住宅ストックの形成や福祉施設の整備等による地域の複合的な拠点形成に向け、民間事業者を誘導していくことが、今後も必要ではないか。</p>

第4回及び今回の提出資料の項目	前回までに委員からいただいた主な意見	論点整理（案）
<p>6. 地方の都市再生</p> <p>地方都市の顔たる中心市街地において人口密度が低下し、まちの活気がなくなっている。</p> <p>様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりをすすめることが必要。</p> <p>地方都市には民間都市開発を誘導する上での課題が多い</p> <p>URは全国60都市で、これまでの豊富な事業経験に基づき、まちづくりの構想・計画づくり、事業実施を支援。</p>	<p>大都市は民間で出来るものも多い。地方再生は地方のみでは難しい。今後URが本格的に地方再生を主軸とした機関になるべき。</p> <p>地方都市再生の主は自治体。仕組みをきちんとしないと理解が得られない。地権者調整等地方都市での事業実施ノウハウが本当に蓄積されているのか。</p> <p>地方都市では、URのノウハウは貴重。うまく引出すべき。</p> <p>地方都市での事業は小回りの効くような意思決定が重要。</p> <p>地方においても、民間が活性化することを考えるべき。</p> <p>地方都市は都市再生のみではなく、医療や教育等パッケージでどうするのかを考える必要がある。</p> <p>人口動態を踏まえた採算性の検証やコンパクトシティなど十分な議論が必要。</p> <p>民間の動きが本当でないのかを確認する必要あり。</p> <p>地方の再生、地域社会はパッケージ。大きな視野の中で都市再生・中活をやらなければならないといけない。</p> <p>都市の再生はハードのみではなく医療や教育などのソフトも含め、都市のあり方を考える必要がある。</p> <p>地方都市の駅前再生は不動産的な側面だけではなく、多角的な問題。どう問題意識を持っているのか？状況は絶望的で、息の長い対応が必要。</p> <p>URが関与すると1パターンになりすぎる。</p> <p>今ある形をいじりながら変えていくのは非常に難しい。地域社会のあり方をにらんで考える必要がある。</p> <p>URはこれからは土地を持たず、いわゆる人の権利を調整するというのが多くなる。その際は人をどう住ませるかが重要。そのためのインセンティブが必要。</p> <p>一緒になって汗をかく主体が必要。</p> <p>URのプロジェクトは、個別プロジェクト的な所がある。複数の事業や地方公共団体と連携して長くコミットすることも大事。</p>	<p>3. 地方の都市再生</p> <p>地方の都市再生は、国全体として取り組むべき重要課題であるが、民間主導ではなかなか進まないため、公的機関が積極的に取り組む必要がある。しかし、地方公共団体は財政的課題及び事業に関するノウハウが不足していることから、URが地方公共団体と連携しながら民間企業の誘導等により事業の推進を図る。</p> <p>URの大都市における都市再生事業の経験や企業とのネットワークなどのノウハウをもっと積極的に地方に投入すべきではないか。</p> <p>URは、単に道路、公園など公共施設整備や再開発などハード事業だけでなく、医療、教育など地域が抱える課題も含めて、総合的な支援を地方公共団体に対して行うべきではないか。</p> <p>地方都市の深刻な経済状況を踏まえ、構想づくりから事業の立ち上げまで、長期にわたり、地方の都市再生に取り組むべきではないか。</p>
<p>7. 防災性の向上</p> <p>首都直下地震、東南海・南海地震被害想定に寄れば、震度6弱以上の区域が圏域を超え広域に拡大。死者数数千人～1万3000人と大地震に対する脆弱性は著しい。</p> <p>地震時等において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき市街地が東京や大阪を中心に全国で8000ha存在し、早急な解消が必要。</p> <p>避難路・延焼防止等に資する防災軸も未整備</p> <p>URは、全国31地区でコーディネートを実施。</p>	<p>密集事業を行うと、災害の際にどの程度被害が減るとい指標が必要。</p> <p>密集地域の問題というのは、民間事業者が取り組むインセンティブはない。URとして対応すべき。</p> <p>密集の問題というのは、採算があうものではない。説明責任をはたし、透明に公の国民の納得を得てやっていくべき</p>	<p>4. 防災性の向上</p> <p>首都直下型地震等で密集市街地には人命・財産の巨大な被害が想定されており、密集市街地の整備改善は、国全体として取り組むべき重要課題であるが、民間主導では収益性が見込めず実施が困難なため、公的機関が積極的に取り組む必要がある。しかし、地方公共団体は予算制約や事業ノウハウの不足から単独での取り組みが困難であることから、地方公共団体とURが連携し、役割分担をしながら、着実に推進する必要がある。</p> <p>採算性のとれない事業を実施するためには、その費用対効果など国民への説明責任を果たした上で、国民の理解を得つつ、必要な公費を投入すべきではないか。</p> <p>国としても、密集市街地の整備がより円滑に進むよう、予算、税制など制度改善に努力すべきではないか。</p>
<p>8. 喫緊の都市再生の課題</p> <p>都市再生に不可欠な公共施設整備の促進</p> <p>超長期的(段階的・連鎖的)な街区再編</p> <p>ブラウンフィールド問題</p> <p>集約型都市構造を支える交通結節点の整備・改善</p> <p>広域根幹的事業と一体となった市街地の整備</p> <p>米軍基地跡地利用</p> <p>震災復興</p> <p>大都市圏再編に資する郊外再生</p> <p>コンパクトシティの実現</p>	<p>都市再生の課題としては理解できるが、全部URがやるとはいかない。絞っていかざるを得ない。</p> <p>都市再生に不可欠な公共施設整備については 地方公共団体の意志決定、技術的支援集団の都市再生機構といった役割分担の整理が必要。</p> <p>土壌汚染については今後近いうちに大きな問題となる可能性。欧米の例でも公的な力を入れないとたづかぬ。モデル的、先導的にやる必要がある。</p> <p>低炭素の実現について都市全体のマネジメント、新たな考え方のもと実施する必要がある。</p> <p>エリアマネージメントにも対応すべき</p>	<p>5. 喫緊の都市再生の課題</p> <p>政府としての都市再生の課題のすべてをURが担うわけにはいかない。真に国の政策実施機関であるとともに、まちづくりの専門家集団であるURでなければ、ほかに実施する機関がないテーマに事業を絞っていくべき。</p> <p>直近に発生が予想されている首都直下型地震、東海、東南海地震に対応した、緊急復興支援部隊としての役割は、その体制(参集体制など)を準備すべきではないか。</p> <p>鉄道と一体となった交通拠点整備や広域根幹的な事業と一体となった市街地整備(スーパー堤防など)は、地方公共団体の体制、ノウハウを超える部分があるので、まちづくり専門集団としてのURが、地方公共団体を支援する役割が必要となるのではないか。</p> <p>コンパクトシティ、ニュータウン再生、土壌汚染等、国の都市再生上の課題となっているテーマについて、URが先導的に取り組む必要があるのではないか。</p> <p>米軍基地跡地問題は、沖縄をはじめとして、都市再生上の重要な課題であり、国としての制度改善の努力とあわせて、URの事業の可能性について、引き続き検討すべきではないか。</p>