

第1回新たな時代の都市マネジメント小委員会

(清水補佐) たいへん長らくお待たせいたしました。本日はお忙しいところお集まりいただきましてまことにありがとうございます。ただいまから、社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会、都市計画部会、第1回新たな時代の都市マネジメント小委員会を開催させていただきます。

私は事務局を務めさせていただきます国土交通省都市局総務課の清水でございます。よろしく願いいたします。

まずはじめに、本小委員会の設置につきまして、ご報告申し上げます。資料の2をご覧ください。本年2月27日国土交通大臣より社会資本整備審議会に新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきかという諮問がなされ、3月7日同諮問について社会資本整備審議会運営規則第8条第1項に基づき、都市計画・歴史的風土分科会に託されました。

3月10日、同諮問について社会資本整備審議会運営規則第9条第2項に基づき、都市計画部会に付託することについて、同分科会にて了承されました。同日、同諮問について、社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会運営規則第1条に基づき、都市計画部会に新たな時代の都市マネジメント小委員会を設置し審議することについて、同分科会にて了承されました。

同日、同小委員会に属する委員等の選任について、社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会運営規則第2条に基づき、都市計画・歴史的風土分科会長に一任することについて、同分科会にて了承されました。

6月20日付けで同小委員会の委員長及び属する委員、臨時委員、専門委員を指名させていただいております。それに伴いまして、委員の皆様方には、6月20日付けで辞令が発行されたところでございます。たいへん失礼ながら、お手元にお配りさせていただいておりますので、ご査収のほどよろしく願いいたします。

また、委員長の指名につきましては、社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会運営規則第3条により、小委員会に委員長をおき、当該小委員会に属する委員等のうちから、都市計画・歴史的風土分科会長が指名するとされております。この規定に基づき、6月10日付けで浅見委員が当小委員会の委員長に指名されておりますので、ご承知おき願います。

本小委員会の設置についてのご説明は以上となります。

本日は、初めての小委員会でございますので、ここで石井都市局長から委員の皆様にご挨拶申し上げます。

(石井都市局長) おはようございます、石井でございます。本日は暑い中をお集まりい

ただきましてありがとうございます。やっと実質的な議論に入るところまでこぎつけたというところで、いかにも役所仕事ということでたいへん申し訳ございません。そうこうしている間に、浅見委員長、それから谷口先生には先般の都市再生特別措置法の一部改正の参考人質疑では大変お世話になりました。

都市計画、半世紀にわたって日本のまちづくりをリードしてまいりました。基本的発想は、戦後の経済成長の中で都市が成長する過程で線引きという形で、鉢巻きをして、その鉢巻きを徐々に緩めながら公共施設を整備し、宅地を供給していくということが、都市計画の使命でありました。すなわち、インフラ整備と宅地供給ということに力点を置いた制度でございました。

10年ぐらい前から、少子高齢化に向けて時代の流れが大きく変わってきました。そういう中でどうやってまちづくりしていったらいいのか、なかなかわからず来たわけですが、その第一歩として、今般、「誘導」という考え方を都市計画の中に入れて、まちを「コンパクト化」をしていくということに向けての1つの新しい方向、浅見先生の方からは「一種の二重線引き」という非常にわかりやすい表現を頂きました。1歩間違うとたいへん議論を巻き起こすご指摘をいただきました。線引き「鉢巻き」の場合は、グリーンフィールド「原野を拓いていく」のをコントロールするのですが、今度コンパクト化をしていくという時は、都市がまさに動いていく中で、実際に住んでいる人を巻き込んでブラウンフィールドの中を再整備をしていくという観点で、いわば前進あるのみということに比べると、たいへん難しい複雑な仕事になっていくと思います。

それに加えて、これからは、グローバル化という問題がありますし、首都直下型地震、南海トラフということで、東日本大震災に端を発してもう1回、日本の地理的な条件を踏まえて強靱な国づくり、レジリエントな都市と。特に巨大都市については、その都市が崩壊をしますと日本の経済が崩壊をするということにもつながっていきます。

そういう中で今回の小委員会では、単純に言いますと、今回手を付けた「コンパクトなまちづくり」、これを更にどう進化させていくか。それから、「レジリエントなまちづくり」をどう進化していくか。そして「グローバルなまちづくり」をどうやっていくかというカタカナばかり並べて恐縮ですが、『コンパクト、レジリエント、グローバル』という3つがキーワードになっていくと思います。

そこで共通することは何かというと、今度は横軸でとってみますと、単純に言うと今までは「整備」、「供給」というキーワードに、私どもの仕事、口の悪い人からはインフラ中毒だというふうに言われるぐらいにやってまいりました。これからは、都市の「管理」、「経営」、あるいは「再生」を意識をしていくと。そういう意味では、今日先生方にも、今までの都市計画の委員には余り顔なじみのない臨時委員の先生にも入っていただけてますが、そういう意味で経営という視点を入れたいということで、この小委員会も、「都市マネジメント小委員会」という名称で進めさせていただきます。

この中でまずは、民が担う公のあり方としての「エアーマネジメント」、それからインフ

ラ等が老朽化をしていきます。あるいはまちも老朽化をしていきます。そういう中で従来の整備供給という手法にとらわれない、更新や用途転換、整理合理化という機能を含めて、「機能という側面から都市を高めていくための方策」を考えていくということについてご議論をいただきたいと思います。

今日平田室長が全体のまとめの説明をいたしますが、それ以外に本日は廣瀬課長と天河課長と清水課長という、担当3課長からも直接説明をさせます。先生方の大所高所から大きな議論を頂戴をしたいと思います。

多少脱線をいたしました。はじめに当たりまして、本小委員会の意図を少し整理をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 次に、ご出席いただきました委員の皆様をご紹介します。

浅見泰司委員長でございます。

(浅見委員長) 浅見です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 足立基浩委員でございます。

(足立委員) 足立です。どうぞよろしくお願いいたします。

(清水補佐) 飯島淳子委員でございます。

(飯島委員) 飯島でございます。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 池邊このみ委員でございます。

(池邊委員) 池邊でございます。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 大橋洋一委員でございます。

(大橋委員) よろしく申し上げます。

(清水補佐) 岸井隆幸委員でございます。

(岸井委員) よろしく申し上げます。

(清水補佐) 小浦久子委員でございます。

(小浦委員) 小浦です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 清水千弘委員でございます。

(清水委員) 清水でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(清水補佐) 谷口守委員でございます。

(谷口委員) 谷口でございます。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 辻琢也委員でございます。

(辻委員) 辻です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 中井検裕委員でございます。

(中井委員) 中井です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 中川雅之委員でございます。

(中川委員) 中川です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 野田由美子委員でございます。

(野田委員) 野田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(清水補佐) 樋口秀委員でございます。

(樋口委員) 樋口です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 水永政志委員でございます。

(水永委員) 水永です。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) 保井美樹委員でございます。

(保井委員) 保井でございます。よろしくお願いいたします。

(清水補佐) なお、加藤委員、藤沢委員におかれましては、本日はご都合によりご欠席でございます。

また、池邊委員、岸井委員、樋口委員におかれましては、所用により途中で退席される予定でございます。

次に資料でございますが、お手元に一覧表とともに、資料1から5、参考資料をお配りしてございます。ご確認をいただきまして、過不足がございましたら申し出ていただきたく存じます。過不足等はございませんでしょうか。

それでは引き続き議事に進みたいと思います。なお、ご発言をしていただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言終了後はスイッチをオフにいただきますようお願い申し上げます。なお、本日たいへん暑くなっておりますので、委員の方もどうぞ上着の方を脱いでいただければと思います。

まず本小委員会における議事の運営につきまして、ご提案させていただきます。社会資本整備審議会の小委員会の議事運営につきましては、社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会運営規則によるものといたしますが、これに定めがない事項については本小委員会で決めていただく必要がございます。

僭越とは存じますが、事務局で案を作成させていただきました。

資料3の「新たな時代の都市マネジメント小委員会の議事運営について(案)」をご覧ください。

記以下のとおり、定足数について、3分の1以上のご出席の場合とさせていただきます、またその他必要な事項があれば随時定めることとさせていただきますと考えています。

また、議事の公開については社会資本整備審議会、都市計画・歴史的風土分科会運営規則第4条に基づき、社会資本整備審議会運営規則第7条の規定において、会長を委員長、審議会を小委員会と読み替えて準用させていただきます、議事録については、内容について委員の皆様の確認を得た後、発言者氏名を除いて国土交通省ホームページにおいて公開することとします。ご質問、ご意見はございませんでしょうか。特段ご意見がなければ議事運営についてご承認いただけますでしょうか。

それではご異議がないようでございますので、本小委員会の運営につきましては、案のとおり取り扱ってまいりますのでよろしくお願いいたします。

なお、本日もご出席いただきました委員及び臨時委員は10名中9名でございまして、ただいまご承認いただきました議事運営の1に定めます定足数を満たしておりますことをご

報告申し上げます。

ここで、委員長に一言ご挨拶を賜りたいと存じます。委員長よろしくお願ひいたします。

(委員長) どうぞよろしくお願ひします。今回のこの小委員会は都市マネジメントということなんですけれども、今まで都市計画、どちらかというとなら物理的な環境を一生懸命考えてきたと思うんですが、今後やはりかなりソフトの部分を含めた都市の運営の仕方、しかもその都市の運営というのは、都市全体だけではなくて地区ごともあると思うんですが、そういったことは非常に重要になってきているということで、そのための策をいろいろとこう考えていきたいというふうに伺っております。

皆様の忌憚のないご意見、あるいは討論を通して実り多いものになりたいと思います。担当の方々、非常に責任を持っていただけたということですので、そういう意味では皆様のご意見は非常に重いものとして受け取っていただけたと思いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

(清水補佐) ありがとうございます。これより先はカメラの撮影をご遠慮いただきますので、ご協力をお願ひいたします。

それではこれからの進行は委員長にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

(委員長) それでは審議に入りたいと思います。どうぞよろしくお願ひします。本日は第1回目ということで、まずは事務局から小委員会における検討事項についてご説明いただいて、その後委員の皆様からご意見ご質問をお願ひしたいと思います。

それでは事務局からご説明お願ひいたします。

(調整室長) 都市局総務課調整室長の平田でございます。

では、まず私の方から、総括的な部分につきましてご説明を申し上げたいと思います。

今回議題になっておりますもののうち、各論につきましては関係課長の方よりご説明をいたしますが、都市政策のこれまでの経緯等を踏まえて、主に議論すべき部分についての枠組み等々についてご説明申し上げたいと思います。

資料は、4-1という資料と4-2を持ちながらご説明をしたいと思います。まず資料4-2のパワーポイントをご覧になっていただきたいと思います。1枚めくっていただきまして、基本的な問題意識等ということで、今回の小委員会でご議論をいただきたいことに関しまして、私どもの方の問題意識を簡単にご説明したいと思います。

まず3ページで、これからの施策展開のイメージということで、資料がございます。これまでの都市政策のやってきたこと、あるいはこれからのやっていくべき方向につきまして、今回ちょっと議論用ということで、細かいことを言い出すとちょっと、いろいろこう正確に言うとはどうなのかということはあると思いますが、いくつかの視点について、これまでとこれからというものを、あえて際立たせて、対比をさせてみて、それで問題意識についてのご理解をいただければなということでございます。

実際はここに書いてありますもののうち、連続的で、前後である瞬間どちらかに切り替わるというわけではないんですけれども、どちらの要素もありますけれども、重点を置い

で考えるべき点ということをご理解をいただければと思います。

まずいくつか観点を書きましたが、まちづくりの主体ということに関して言うと、これまでは行政による基幹的なインフラ整備と土地利用の規制ということ。あるいは民間のプロジェクト単位での都市開発とか、まちづくり活動が行われていたということかと思いますが、これからの方向性としては官民連携のさらなる推進、民間の担う役割の拡大ということで、こういったところがキーワード的に言うとエリアマネジメントの拡大ということになろうかと思っています。

それから施設・インフラという感じで申し上げますと、これまでは整備を重視してきましたけれども、現在相当の整備水準になり、一方で老朽化に直面をしているということもございます。なお、この資料の中でいくつか「施設・インフラ」という言い方をしております。従来余りこういう言い方はしてないかと思いますが、いわゆる都市計画法の都市施設に限らず、インフラ系の施設、あるいはいろんな公共施設等の、建築物系の施設も含めてまちを形作っている施設・インフラっていうものを総称する意味でこういうワーディングにしているということもございます。

この施設・インフラということについて、これからの方向性でございますが、当然これまでの整理と違うニーズもありますので、新たなニーズに対応した新たな施設・インフラの整備ということもあろうかと思いますが、機能をいかに発揮するかということと、いかにサービスを提供するかということでございまして、機能とかサービスといったようなところが今後の施設・インフラを考える上でのキーワードになってこようかと思っております。

その際の管理運営とか更新、あるいは用途の多様化とか複合化、統廃合といったようなことも、これからは出てくるというふうに考えております。

都市構造・土地利用の方に目を転じていただきますと、これまでは人口膨張に対応して市街地を拡大する中で、開発圧力に対応するための土地利用規制ということでございましたけれども、先ほどの話にもありましたとおり、人口減少等に対応してコンパクトな都市構造にしていくと。その際には、土地利用の規制から都市機能の誘導へといったようなことで進めていくということかと考えております。

市街地整備につきましては、市街地において施設とかインフラを整えていく有力な手段であるわけではありますが、これまでは公共施設の整備を主眼において進めて、また郊外においては宅地供給のためにやってきた側面がございますけれども、これからということに関して言いますと、既存ストックも活用しながら都市機能の向上を図るための「再再開発」といったようなこと、あるいは公共施設の整備というよりもむしろ民間の投資を呼び込むための市街地整備といったような方向性かと考えております。

資金につきましては、特に行政からの資金については税や公債を財源とする補助を中心に、民間事業者に対する融資、税制等の支援も行ってきましたけれども、今後財政資金の制約がある中で、新たな資金調達手法の活用と資金の出し手の拡大といったようなことが

課題になってこようかと思えます。

また、都市政策において用いる技術につきましては、これまでは土木・建築を中心とした技術による施設整備ということだったと思えますが、これからICT等の新たなテクノロジーも活用しながらいかに機能を高めていくかということかと思えます。

また施策の評価については、公共施設の整備水準による評価ということで、下水道普及率とかそういった指標でこれまで評価がされてきた傾向がございますが、グローバルな視点も含めて都市の実力をどう評価していくのか、あるいはベンチマークをどう設定していくのかといったようなことがこれからの課題かと思っております、対比をするところのことかと思っております。

次のページをお開き願います。これまでの都市政策について、これも非常にざくっとした見方ですけれども、振り返ってみますと、都市政策の手法というのが、昭和43年に都市計画法ができて、いろんな事業所等もできておりますけれども、土地利用規制、都市施設の整備、それから市街地整備事業といったようなものを中心にこれまで進めてきておりますが、そういった人口増加への対応の時代から都市の質を高めるというような時代になってきて、例えば民間都市開発の支援というのが1987年に民都法ができ、また2004年の都市再生特別措置法ができて、まちづくり交付金などで、道路とか下水道だけじゃなくて公共公益施設も含めた包括的な支援を行うようになってきたということで、手法も進化を遂げているというところでございます。

今般成立しました都市再生法によりまして、都市機能、居住機能の誘導ということで、人口減少への対応に合った形での政治政策の手法というものを導入しているというところでございます。

こういったところを踏まえて、先ほどの局長からの話にもありましており、目指すべき都市像ということで5ページでございますが、横文字であえて言うと、コンパクト、レジリエント、グローバルというようなところがキーワードになってこようかと思えますが、今回のご議論でお願いをしたい部分は、まさにこのキーワードで書いてあるようなところの都市像を目指していく上でいかにアプローチをしていくかというところの、アプローチの部分についてのご議論をお願いしたいと考えておまして、まさにこのアプローチの仕方のところを総称して都市マネジメントと今回呼んでおります。

その際に3つ要素があると考えております。1つは主体からのアプローチということで、まちづくりに果たす民間主体の役割と官民連携を拡大できないかという問題意識で、主にエリアマネジメントの話を。それから施設・インフラからのアプローチということで、目指す都市像に対応して求められる都市機能を、施設とかインフラが最大限発揮するにはどうすればいいかということで、施設・インフラの機能発揮というところの手法についての議論でございまして、公共施設だけでなく民間施設も含めて考える、あるいは整備だけでなく、管理・運営・更新・統廃合に至る長い時間軸で考える。新たなテクノロジーの活用などを考えるとといったようなことかと思えます。

また手法からのアプローチということで、例えば市街地整備などについてよりよい手法を考えられないかということで、こういったアプローチの仕方についての議論をお願いできればということでございます。

続きまして、7ページをお開き願います。都市マネジメントというものを考える時に、実際には都市マネジメントという言葉から受けるいろいろな言葉の広がりや印象はかなり広いものがございます。

今回諮問をするに当たりまして、ちょっと資料の番号が遡って恐縮です。資料の2をご覧になっていただきますと、資料の2で先ほどの諮問の経緯についてのご説明をいたしましたけれども、資料2の3枚目をご覧になっていただきますと、国土交通大臣から社会資本整備審議会に諮問をした際の文章がございます。そこに諮問事項と諮問の趣旨とあるわけでございますが、「新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか」という諮問に對しまして、先ほど申し上げたような民が担う公のあり方等々のご議論をお願いしたいと思っておりますが、ここの4つめの段落をご覧になっていただきますと、単に従来から進めてきた施設や市街地の整備にとどまらず、都市空間の整備、管理運営の最適化により都市機能を高めていく営みを都市マネジメントと、今回の諮問ではこういう定義をしております、都市空間の整備、管理運営の最適化により都市の機能を高めていく営みということでございます。

そういったことをご議論をお願いしたいと思っておりますが。それを都市全体の、もうちょっと広い意味での都市マネジメントも含めて考えるとどうかっていうところが7ページでございまして、恐らく広い意味で都市マネジメントを考えると、財政運営とか、あるいは都市の行政体制の整備といったような広がりを持つ部分があるかと思っております。

一方で、いわゆる都市行政としてやってきている部分というのがどの部分かと言うと、このパズルのピースのようなものが固まってある部分が、いわゆる都市行政の主な対象だと思っておりますけれども、広義の都市マネジメントの中で、特に都市行政としていろいろな施策を打っているもののうち、ここに書いてある都市機能の配置とか土地利用規制とか都市防災とか、いろいろな要素があるわけでありまして、特に民間主体によるまちづくり活動の推進ということ、それから都市の施設・インフラの管理運営ということ、それから都市の評価ということにつきまして、今回の議論の対象とする都市マネジメントということでの議論をお願いしたいということでございます。

この中で、先ほどから触れております都市機能のことに關して申し上げますと、都市機能の配置というところで、割と大きいピースが青い部分でございまして、この部分につきましては、今回の都市再生法の改正におきまして、かなりの部分の制度的な手当をしているところでございます。

資料の8ページをご覧になっていただきますと、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要ということで、3月の都市計画部会でもご報告いたしましたけれども、この法律が国会審議を経まして先月14日に成立をしまして、21日に公布をされているとい

うところでございます。

この法律は、地方都市での高齢化が進む中での低密度化の進行、あるいは大都市での高齢者の急増といったことを踏まえて、立地適正化計画というものを作っていただいて、多極ネットワーク型コンパクトシティを目指していくということで、都市機能を誘導する区域と居住を誘導する区域を決めて、そこでのさまざまな誘導策を講じていくと。それとセットで公共交通の充実の策も図っていくというものでございます。

この法律につきましては、法律上公布から3か月以内に施行するとされておりまして、現在8月上旬の施行に向けて、都市再生基本方針の改正、都市計画運営指針の改正等について作業を進めているというところでございます。本日お付けしております資料で言いますと、資料の5というものに、都市再生基本方針の改正案に盛り込む事項についてという資料がございますけれども、この資料5に綴じてあるような都市計画運用指針あるいは関係する政省令といったものについて、現在準備をしているというところでございます。

このうち、都市再生基本方針に盛り込むべき内容の案、それから都市計画運用指針についての改正案につきましては、資料の5の1枚目と2枚目でございますけれども、今回の法律改正で新たに導入されます立地適正化計画を作成するに当たっての留意事項等を盛り込んでいるということでございます。これらにつきましては、都市計画に関する技術的なものとなっております、別途専門の検討会を設けまして、浅見委員長、中井委員、谷口委員、大橋委員にお時間をいただき、別途ご議論をいただくということを予定しておりますのでご報告をいたします。

また、あわせて非常に技術的な内容となりますけれども、法律の施行に必要なものとして、資料5の3枚目のとおり、政令の改正についても準備を進めているということでご報告をいたします。

改めまして、パワーポイントに戻っていただきまして9ページでございますけれども。都市マネジメントの捉え方を多少分解して考えると、いくつかあると思うんですが、ソフト面のマネジメントということと、いろいろな施設の区分に応じたハード面のマネジメントとあります。これを現状ではエリアマネジメントという形で、特にソフト面のマネジメントで地域の清掃活動等をやったり、あるいは民間施設のマネジメントをやっているという面がございますけれども、これをいかに拡充して体制の強化ができないかということで、このオレンジの矢印をより太く広くということで黄色いような、拡大するようなイメージで議論ができないかというのが1点。

それから都市の施設・インフラということについて言いますと、これまでは民間施設、公共的な空間あるいは公共施設について、それぞれに整備を、主眼をおいて進めてきたわけですが、こういったものが機能を長期にわたって最大限発揮できるように、インフラの管理運営、統廃合等を改善できないかということ。

それから市街地整備につきましては、公共施設の整備を実施する手法としてこれまでやってまいりましたけれども、民間施設も含めた都市機能向上のための手法として活用でき

ないかということで、こういう問題意識でおります。

今までのご説明でもおわかりのとおり、エリアマネジメントとかあるいは都市の施設・インフラに関する議論というのは、物事を一方、表から見たり裏から見たりということで、非常に一体的に議論していく、光の当て方によって主体で見たり、あるいは施設・インフラで見たりということなのですが、事実上、実際にはかなり同じようなことを、観点を変えて議論していくというようなことになろうかと思っております。

そのため、資料の10ページでございますが、小委員会の検討の進め方としましては、民が担う公のあり方という部分と、都市機能の更新の新たなあり方ということで、施設とかインフラの部分について一体的な議論をしていきながら、来年の然るべきタイミングを目標に第1次とりまとめということに向けてのご議論をお願いしたいと考えておまして、その後若干議論の内容が違ってきますので、都市の現状とか政策の評価の話について、続いてご審議をお願いしたいと考えております。

一方で、実は都市局の方で個別に抱えております地下街とか駐車場の安全対策の話ですとか、あるいはエネルギー利用の効率化とか、都市開発の海外展開といったようないろいろな個別の検討課題もありますが、それを別途検討しておまして、11ページにありますようないくつかの検討の体制を設けまして議論しておりますが、こういったものの議論の結果につきましても、検討の熟度に応じまして小委員会の検討に反映をさせていきたいと考えております。

こういった形でのご議論をお願いしたいと考えているところでございます。

続きまして、各個別の主要分野につきまして、担当課の方からご説明をいたします。

(まちづくり推進課長) まちづくり推進課長の天河でございます。私はエリアマネジメントを担当しておりますので、私の方から説明をさせていただきます。

13ページでございますが、まずエリアマネジメントって何だろうということでございます。カタカナで書いてありますんでなかなかわかりにくいと。恐らく世の中の人はそのような知らないんじゃないかなと。今日お集まりの先生方は皆さんご存じかと思えますけど。例えば街を歩いてる人に聞いて、エリアマネジメントって知ってるって言っても多分余りご存じないのかなということがありますので、まず大体どういったことかということでございます。

一番下にだいたい色で書いてありますけど、価値ある地域の形成・活性化ということが書いてあります。要するに地域の価値を高める取り組みというふうに一言で言えばいいのかなというふうに思っています。

その上ででっかい箱がありまして、町内会とか自治会、あるいはまちづくり組織、NPO法人、商店街振興組合とか書いてありますが、これを大体エリアマネジメント推進組織というふうにしてますけれども、大体基本的には民間の組織が中心となってやる取り組みということでお考えをいただければいいのかと思えます。

右側に行政とありますが、行政は結構小さく控えめに書いてあります。行政はやっぱり、

どうしても平等性とか平均性といったものに縛られるということがあります。一方でエリアマネジメントということは、さっきありましたように地域の価値を高めるということで、地域の個性等を高めていくと、そういった取り組みでありますので、なかなか平等性とか平均性といったのと、若干難しい部分があります。

そうは言っても、市町村を中心とした行政は、恐らくかなり包括的な意味でこういった主体を取りこむといった力がありますので、こういった民間と行政が協働しながら一緒にやっていくといったことで考えていくのがいいのかなということで、考えております。

次のページ行っていただきますと、じゃエリアマネジメントって何をするんだろうということでございますが、これいずれも6年ほど前に、国交省の土地・水資源局でマニュアルを作ったものを基にして書いているんですけども、片括弧 i から iv までございますが、i) で、エリア全体の環境に関する活動ということで、例えば将来像とかプランを作る、あるいはそれより一歩進んで、街並みの規制・誘導をする。それから ii) で、共有物とか公物を一緒に管理をする。それから iii) で、防犯性を高める、快適性を高める、あるいは地域の経済の活性化を図る、空家・空地の活用を図る、iv) で生活のルールづくり、あるいはコミュニティ形成といった完全にソフトの話。こういったものがエリアマネジメントの要素ということで考えていけばいいのかなというふうに思っています。

15 ページでございますが、エリアマネジメントへの支援制度というふうに書いてありますけど、いっぱい制度がございます。これ大体できたのが、平成の15～16年以降にできております。大体10年ぐらい前に、エリアマネジメントの小林重敬先生の本が出たのを皆様ご承知かと思えますけれども、私もその時にエリアマネジメントという言葉は初めて知りましたが、それ以降恐らく国交省都市局でもこういった取り組みに注目しまして、こういったものを支援していこうということでいっぱい制度を作ってまいりました。

①がまず活動団体の指定ということで、まずは活動団体にお墨付きを与える制度、それから活動の円滑化のための制度ということで、都市利便増進協定とか道路占用許可の特例、③で財政的な支援、④で人材育成といろいろありますが、これにつきまして、次ページ以降で簡単にご説明差し上げたいというふうに思います。

1枚めくっていただきますと、都市再生整備推進法人の概要というのがあります。これ平成19年に作った制度でございますけれども、黄色いところ見ていただきますとメリットとありますが、一番上にまちづくりの担い手として公的位置付けを付与とあります。これがやっぱり一番大きいんだろーと思えます。

市町村が、これ実際都市再生特別措置法に基づきまして法人を指定しまして、その指定された法人が都市再生整備推進法人となるわけですが、いわば市町村のまちづくりのパートナーとなるような法人を指定するという形になっております。実施する事業のイメージと左側にありますけれども、オープンカフェとか自転車共同利用といったことがありますけれども、こういったことをしっかりやってくれる法人を市町村が指定して、市町村と一緒にまちづくりをやりたいという法人を指定する制度になっています。

17ページでその一覧ということで書かれておりますけれども、14社今指定をしています。指定日のところを見ていただきますと、大体平成24年から25年、26年ということで極めて最近の指定が多いです。これ制度自体19年からできてますけど、ここ2〜3年でかなり増えてまして、今も準備中だという法人があるというふうに聞いています。したがって最近非常に取り組みが盛んになってきていると。

第1号は札幌なんですけれども、それ以降大都市というだけではなくて、地方都市においても結構指定をされているという状況でございます。

次のページに行っていただきますと、今回ちょっと拡充をしまして、元々都市再生整備推進法人という非常に硬い名前なんですけれども、元々、従来ありましたまちづくり交付金のための計画が、都市再生整備計画といったものですから、それに随伴するような形で最初作ったものですから、都市再生整備推進法人となっておりますけれども、先ほど話がありましたコンパクトシティの法案が今回通りましたので、そういった仕事もあわせてやるということで、今回都市再生推進法人という形に改称するとともに、コンパクトシティ関係の業務をやるように業務を追加しております。

19ページをご覧くださいますと、都市利便増進協定、これ平成23年から作ってますけれども、左の下の方にありますが、例えば広場とか駐輪場とか緑地、ベンチといった根幹的な施設ではないんですけども、ちょっとあると便利かなと、まちにいる人がみんな誰もが使えるような施設ですね、そういったものにつきまして協定を結んでしっかり管理をしていこうと。結んだ協定に対して市町村が認定をして、お墨付きを与えてしっかり管理をしていこうというような中身になっています。

右側の方にありますけど、協定締結者は地域住民とか、都市再生整備推進法人といった方々に協定を結んでいただいて、こうしたちょっとした施設をしっかりと管理してまちをよりよくしていこうといった制度になっております。

次のページに行っていただきますと、今度は道路占用許可の特例というのがございます。すいません、一番下の方に小さい字で米印が書いてありますけれども、ずっと下の方見ていただきますと、占用許可基準の1つ。道路の敷地外に余地がないためにやむを得ない占用であることと書いてありますが、道路を占用する際には、ここじゃないと道路の上じゃないと置けないという、その場合じゃないと占用許可は下りないというのがあるわけですが、これはそういった要件を、適用を除外するという制度でございます。

ですからオープンカフェとか、広告板という事例が載っていますが、これは別に道路の上じゃなくても本来どこでも置けるわけなんですけれども、道路の上に置きたいといった場合に、普通であればこれはほかに置けるからだめですよと言われるものなんですけれども、この制度を使いますと道路の上にも置けるようになります。これによってまちの賑わいを図っていくといった制度になります。

ただし、占用許可基準の特例というふうに書いてありますけど、占用許可を受けた者は、しっかり道路を清掃するなり植栽の管理などをしてくださいと。オープンカフェとか広告

板を置ける代わりにしっかり清掃等をする、そういった仕組みになっております。

それで今申し上げました2つの都市利便増進協定と道路占用許可の特例という事例が21ページに挙がっておりますけれども、札幌の大通地区の事例でございます。社会実験を経て、オープンカフェを恒久設置したわけですが、都市利便増進協定としては、北海道開発局、これは国道ですので北海道開発局と札幌大通まちづくり会社が協定を結んで、オープンカフェとか広告板とかベンチを置くと。下の方に道路占用許可の特例がありますが、そのオープンカフェとか広告板を置く際に、今申し上げた道路占用許可の特例を使って置くということで、非常にまちの賑わいに資するような取り組みを、こういった制度を使ってやっていらっしゃるという事例でございます。

次のページに行ってくださいますと、じゃどれくらい実例があるんだろうなということですが、そんなにたくさんはあるわけではありません。都市利便増進協定は3つ、富山、川越、それから今見ていただきました札幌、それから道路占用許可についてはもうちょっとありまして、新宿、大阪、札幌、高崎、岡山、それから鳥取といったところで、いずれにしてもオープンカフェでありますとか自転車の置場ですよね、レンタル自転車の置場、そういったものを置くのに使っているという形が多いかと思えます。

それから23ページは若干変わってるんですけども、都市計画の提案制度、これは平成14年から都市計画法の中に入れておりますけれども、元々都市計画というのは非常に権力的な行政であったかと思えますけれども、それがこの平成14年、この頃になるとかなり変わってきて、一定の要件を満たせば提案ができるといった仕組みも入っております。これによってまちづくりに、市民の方々に参加していただくという仕組みも入ってきております。

それから次のページをめくっていただきますと、都市安全確保促進事業ということで、エリアマネジメントのいろんな要素があるとは思いますが、1つ安全の確保というのがあると思えます。

元々エリアマネジメントというのは、私が聞くとところによりますと、アメリカとかでBIDといった仕組みがあると。BIDというのは恐らく荒廃した市街地を安全にする、きれいにするといった民間の取り組みだったというふうに伺っておりますが、日本のまちにつきましてはそれほど荒廃もしませんし危なくもないんですけども、ある意味、災害、特に地震ですね、地震に対しては非常に、こないだの東日本大震災でもかなり帰宅困難者の方が東京の主要駅にとどまったということもありますので、そういったところを何とかできないかということで、これは平成24年に作った制度でございます。

都市再生緊急整備地域とか主要駅、大体乗降客数が30万のような非常に大きな駅、あるいは市街地が非常に詰まっているところ、そういったところにおきまして、都市再生緊急整備協議会とか帰宅困難者対策協議会といった協議会が計画を作って、それに基づいていろいろなソフト対策、ハード対策をやっていくと。これに対して国が支援をするという制度になっております。

その策定状況が25ページに載ってますけど、まだ余り多くはありません。これについてはもっと増やしていかないといけないというふうに各方面からご示唆をいただいております。

もう1枚めくっていただきますとシティセールスでございます。今申し上げた防災性の確保とともに、特に先ほど局長から話もありましたけど、国際性を高めていくといった取り組みが特に東京とか大阪といった大都市では必要になると思います。こういった、今までハード面での支援はいろいろやってきましたけれども、今回はソフト面からの支援もやりたいということで、今年度から始めた事業であります。

特にその赤い、一番下の右側の下のシティセールスと書いてありますけど、例えば国内外でプレゼンテーションするとか、国際会議にあわせて何かのイベントをするといった、極めてソフト的なことについても国交省都市局から支援をするといった仕組みを設けております。これもエリアマネジメントの大きな要素になるかというふうに思っております。

それから27ページでございますが、住民参加型まちづくりファンドということで、平成17年からやっておりますけど、まちづくりファンドというのが真ん中にありますけれども、基本的に例えば何とかまちづくり公益信託といったようないろいろな人から寄付を募ったり、そこに市町村が補助をしたりして、細かい小さな、右側にありますまちづくり事業でありますけど、建築物の整備とかシンボル施設の整備といった、非常に細かいまちづくり活動がありますが、そういったものを支援する制度が今は市町村さん等でお持ちですけれども、それに対して国が民都機構を通じまして資金拠出をして支援するといった仕組みを平成17年から作ってます。

事例としまして右側に上越市の事例が載ってますけれども、結構これも使われてまして、ここ10年ほどで支援件数110件、支援総額33億ということでそれなりに使われている制度になってございます。

それから次のページに行ってくださいと、民間まちづくり活動促進事業ということで、これも当課の事業でありますけども、普及啓発事業と社会実験・実証事業ということで、いろいろな民間のまちづくり活動をソフト面から支援していこうという事業になっております。

ということで今、縷々どんな事業、どんな制度があるかご説明申し上げましたが、じゃ実際の事例ってどういうのがあるのかなということでございます。

29ページを見ていただきますと、5つ事例挙げてますが、これは3月から5月にかけてまして、私どもの方でいろいろなエリアマネジメント団体の方からヒアリングをさせていただきまして、それをこう私どもの方で勝手にまとめさせていただいたものでございます。

1から5まで類型がございまして、まず1番として大丸有地区におけるエリアマネジメント活動ということで、大丸有ということで大手町、丸の内、有楽町で、三菱地所さんが中心となってやっていますけれども、要は大都市の中心部において大手デベのようなところがやっているところですね。

それから2番目の札幌大通まちづくり株式会社、これを特出しさせていただいてますけど、これは要するに会社形式をとることによって収益を上げて、その収益を更にまちづくりに突っ込もうという形でやっていらっしゃる。そういう意味では余り配当等は考えてないというふうにおっしゃってましたけど、そういった会社です。

それからまちづくりとやまとありますが、これは地方の中核都市において市町村とかなり連携を密にしてやっているところですね。

それから4番の株式会社北九州家守舎ということで、これは後で出てきますけども、リノベーションをしっかりとやって、今までまちづくりって言いますと、まずハードから入って物を作ってそれで誰かを入れてっていうことでやってましたけども、どうしても過剰投資になるとあとが回らないっていうことで、新しい投資ではなくて、まずリノベーションで空いているスペースを改修して、そこに新しい業者を入れてどのぐらい家賃を取れるか逆算をしてやっていくようなやり方です。

それから最後トリトンスクエアは、エネルギーの一体的、効率的な管理を実施するような形で、概ね5つの類型でまとめさせていただいております。

なかなか時間が迫っておりますので簡単に申し上げさせていただきますけれども。大丸有地区は、非常に日本で一番大きなエリアマネジメントの活動団体じゃないかと思えますけれども、いろんなパターンに応じまして4つぐらい、協議会なり協会を作ってやっていらっしゃる事例でございます。

それから札幌大通は今申し上げましたように、しっかり稼いで、その利益をすべてまちづくりにもう一度還元していくという形でやっていらっしゃる事例でございます。

それから1枚めくっていただきますと、まちづくりとやまがありますが、これは先ほど申し上げましたように、富山市でグラウンドプラザという広場を、全天候型のグラウンドプラザという広場を設置されましたが、その指定管理者になるとともに、いろいろな、中心市街地の活性化の仕事に富山市さんと一緒になってやってらっしゃる事例でございます。

それから株式会社北九州家守舎につきましては、今申し上げましたが、リノベーションという形で、空きビルについて、例えばここを改修してどんな事業を入れたらどれぐらい家賃が取れるだろう、どれぐらいお客さんが来るだろうということを逆算して、だったらこれぐらい改修費を押さえてやろうということ取り組んでいらっしゃる。北九州さんに聞きますと、これによって新しい雇用がかなり生まれたと。若い人が例えば製造直販、例えば革細工をやってそこで売するような場合とか、あとレストランとかカフェとか、あるいはインキュベーション的なオフィス、そういったものをこういった改修をすることによって入れまして、大体200人ぐらいの新しい雇用が生まれたというふう聞いてますけれども。そういった形でやっていらっしゃる事例でございます。

それから1枚めくっていただきますと、最後の晴海トリトンスクエアで、これはいわゆるエネルギーの一体管理、それで継続的にエネルギーを削減するといった取り組みをされている事例でございます。

それでいろいろと見てまいりましたけれども、じゃ課題って何だろうということで35ページに書いてございますが。まず共通する課題として認知不足というのがあろうかと思えます。冒頭申し上げましたが、余りエリアマネジメントという言葉は多分知られていないと思えます。したがってこうした取り組みを、結構いい取り組みをしてるんだけど、世の中の人には余り知られていないというところがあるかなと思えます。

それから財源不足ということで、自主財源も限られていると。広告を出しても特別活動経費を賄うほどの広告料は取れないというふうに聞いてますが、そのため事業費の一部を行政からの補助金に依存しているといったところも多い。

それから人材不足ということで、行政や企業から派遣職員を受けてやってる場合があると。

それから諸手続の煩雑さということで、例えば今申し上げました広告を出そうとしてもなかなか面倒くさい。あるいはオープンカフェを出そうとしても、なかなかいろいろなところとの協議をやるということで時間がかかるということがあろうかと思えます。

それから類型ごとの課題ということで、これは私どもであくまで整理したものであります、この例えば大丸有さんとか札幌大通さんからこういう課題があるというふうに聞いたものではありませんけども、例えば大丸有地区であれば、公共公益施設管理に当たって金銭的な負担が大と書いてありますけれども、かなり高質な高いレベルの公共公益施設を置いてらっしゃいますので金銭的な負担がかなり高いと。

それから札幌大通のような割りと稼ぐタイプの事業会社さんにつきましては、地方都市で収益事業をやっていくのはなかなかしんどいと。民間事業によって非収益事業をやっていくにはなかなか限界があると。

それからまちづくりとやまさんでは、指定管理者になって安定した収入はあるんですけども、なかなか新しい事業展開にはつながらないのではないかと。

北九州家守舎さんにつきましては、収益事業が軌道に乗るまでなかなか初期投資がしんどいと。

晴海トリトンスクエアさんにつきましては、利害関係者との協力関係の構築と、長期継続が必要ということで、これは私どもの方で勝手に整理させていただいた課題になってますが、概ねこういった課題があるだろうというふうに思っております、こういった課題をいかに解決していくかということが今後の課題、我々に課せられたテーマかなというふうに思っております、以上でございます。

(街路交通施設課長) 街路交通施設課長の清水でございます。続きまして、都市の施設・インフラについてご説明させていただきます。

お手元の資料のうち、2つ使わせていただきまして、資料4-1、縦長の基本的な論点のペーパーでは、1枚目の裏側のところに、都市の施設・インフラという論点がございます。これと資料2、ただいまのパワーポイントでございますけれども、こちらでは37ページから都市の施設・インフラについてでございますけれども、これをあわせてご覧いた

だければと思います。

まず論点のペーパーの方の最初から少し見ていただければと思いますけれども、都市の施設・インフラの論点の最初にございますのは、公共性を有する民間施設など、公から民へと対象を広げていただいてご議論いただければというのが最初にございます。説明資料では37ページからご覧いただければと思います。こちらにはまず都市施設の、現行の法律でどのように書かれているかを抜き書きしているものがございますが、正直申し上げまして、ここでは公共が整備している公共施設という非常に硬い印象で法には定められてるかと思えます。

これが基本ではございますけれども、次の38ページをご覧いただければと思います。38ページは、民間都市開発事業によりまして、公共性を認めて支援してる施設でございますが、これを下に載せてございます。これを見ていただきますと、かなり多様な民間施設も公共的なものとして支援の対象になっているということかと思えます。

それから39ページ、40ページでございますけれども、一般に公共施設と考えられておりますような都市公園とか緑地などでも、民間のノウハウを導入いたしまして、魅力の向上とか効率的な管理とかそういうことに取り組むなど、多様な主体による取り組みというのは現実には既に始まっているということでございます。

次に43ページをお願いいたします。論点の最初の丸に対応してるわけでございますけれども、これまでの都市施設の整備というのは、まず量を確保するという点にポイントがございました。このため都市計画というのは他の土地利用を制限して、立地のための空間を確保し、整備を容易にするということに主眼がございました。

一方現在は、どちらかと言うと機能の発揮とかサービスの提供などにも視点が移りつつございます。43ページの真ん中の図の5段になっております、5層階層になっております真ん中の部分が都市施設についての部分でございますけれども、都市施設、道路なんか典型的な例でございますけれども、やはり自動車交通を大量にさばく幹線道路のように、都市の中での骨格としての位置を決めていくということが非常に重要でございました。

44ページをご覧いただければと思います。現在どのような状況になってるかということでございますが、例えば左側を見ていただきますと、これはある駅前の状況でございますけれども、幹線道路を整備していくと言いますよりも、駅前の地区に歩行者のネットワーク、面的に、歩行者が歩きやすい空間をどうやって整備していくか、こういったことが課題になってきてございます。あるいは右側を見ていただきますと、これは1つの幹線道路についてでございますけれども、そこにバスを走らせる、そのバスを非常に便利な、またバリアフリーなものを作ろうとしたら、どういうふうにかこの道路の中を作っていくかなければならないかという、道路の位置というよりも、道路の中の機能、そういったことに着目した取り組みというのが非常に重要になってきてるところでございます。

それからまた45ページを見ていただきますと、公園等におきまして、これまでは児童公園というのを配置してきたわけでございますけれども、高齢化とか子育て支援のニー

ズなどの変化に対応いたしまして、既存の公園の機能を再編していると、そういうふうな例もございます。

このような整備から機能をどうやって確保していくかという点に重点を置いた動きに、どのように対応していけばいいかというのが最初の視点でございます。

次の論点、2つめの丸でございますけれども、46ページでございますが、これまでは道路とか公園とか下水道など公共が管理する基礎的な施設というところから都市計画をやっておたわけでございますけれども、医療とか教育とかエネルギーなど多様な施設へ、あるいは民間が主体の施設へと広がっているということでございます。

実はこの46ページ、都市計画法に定めております都市施設でございますが、意外に広いという感じがするかもしれません。いろいろな施設が定められるようになっているわけでございますが、実態はどうかと言いますと、47ページでございますけれども、大体決まっておりますが道路、下水道、公園が中心でございます。右のような学校とか図書館、それから福祉の施設、医療の施設、こういったものは非常に活用されている例っていうのは稀という状況でございます。

次に48ページをお願いいたします。先ほども少し触れましたけれども、では実際に都市計画されているのは少ないけれども、公共的に応援してるものはどうかと言いますと、これは地方都市リノベーション事業という都市再生整備計画事業の、どのようなものを対象にしているかでございます。これはイメージといたしましては、まちづくり交付金というのをご存じの方がいらっしゃればわかりやすいかもしれませんが、さまざまな種類の公共団体がアイデアとして考えるような、さまざまな施設が対象として支援できるようになっておりまして、実態としては都市計画法に定めている実態に比べると、かなり広がっているという状況でございます。

49ページに少し模式的にお示ししてございますけれども、じゃそれは一体どういう点が違うのかと。道路のような公共的な施設とそういった施設はどういった点が違うかということでございますが、この模式図の真ん中辺りを見ていただければと思います。

例えば福祉の設備とかそういった施設を整備する際に、自治体にとりましては、なぜこの場所にその方が整備する、その施設を応援するのか、そういう説明が必要になります。また一方、民間の方からいたしますと、そういうものを整備しようと思っても、都市計画等で正確な位置付けがなければ、場合によっては行政から確実に支援されるのかというような不安がつきまとうということになります。

都市計画制度のような、例えば何らかの形で市民も含めた合意形成のプロセスがございましたら、民間も安心して参入できるし、公共も安心して支援ができるということになるのかもしれないので、このような点が次の論点になるかと思えます。

3つ目の論点でございますけれども、51ページを見ていただければと思います。現在の都市関係の法律は、整備のための法律という性格が非常に強くなってございます。それで道路のように、道路法のような公物を管理する法律がある施設、そういったもの以外に

つきましては、安全の確保とかそういう管理の仕組みが法的には十分ではないというのが次の論点でございます。

5 1 ページは左側に都市公園、右側に広場というのをちょっと比べているわけですが、公園につきましては、上から下まで整備から管理まで、都市計画法と都市公園法でカバーされているのに比べまして、広場というような空間につきましては、これ整備する法はあるわけですが、管理の規定というのはございませんので、その点が問題かと思えます。

5 2 ページをご覧くださいと思います。そういった施設は実はかなりございまして、それもよく市民が使う施設でございますが、例えば地下街とか、それから真ん中の駅の自由通路、公開空地など。右側の駐車場、こういったものも実は管理を定めた法は直接にはございません。都市計画的に位置付けて整備はできますけれども、それを管理するということは法律ではなかなか今のところはないということでございます。

このため、例えば5 3 ページを見ていただきますと、安全性を確保していく仕組みというものがないということでございまして、例えば右側のように、マンションの車庫なんかにつきましては、機械式駐車装置の死傷事故も毎年発生しておる状況ではございますけれども、安全性の基準を義務付けるとかそういったことは対応ができない現状でございます。地下街等につきましても、法的にそういったことをきちんとお願いしていくとか、お願いではなくて法的にちゃんと位置付けていくことができないという状況でございます。

管理をいかにするかというのは次の論点でございます。4 点目でございますけれども、5 4 ページをご覧くださいと思います。4 つ目の論点でございますが、やはり人口減少の時代に入りまして、施設の再編、用途の転換、場合によりましては廃止も視野に入れていく必要が出てきているということでございます。

こちらのグラフはやはり長年の整備で、相当程度都市のインフラは整備が進んでまいりました。5 4 ページのグラフでも、少しずつ整備が頭打ちになってきているという状況がうかがえるわけでございます。しかしながら、この5 4 ページの中の真ん中の上辺りにございますように、これはもうかなり整備されたところでございますが、震災復興事業で整備されたところでございますが、整備は進んでるんだけれども、道路はたくさんあるんだけれども、街区の規模が小さくて、右のような丸の内とかマンハッタンに比べると、都市の装置としての性能が劣るということでございます。

5 5 ページ、5 6 ページをご覧くださいれば、現在、自治体の方では、建物関係の施設、さまざまな、いわゆる箱物という施設が中心でございますけれども、老朽化への対応とか、人口減少、高齢化などを踏まえまして、自治体が、こういう公共施設の廃止とか再編を含むマネジメント計画を策定している例が増えてございます。

それに対しまして、道路等についてでございますけれども、現在のところ、今のところまだ余りそういった取り組みはございません。と言いますのはやはりまだ、基本的なインフラについてはニーズもまだまだ高いということでございますけれども、中長期的には、

あるいは機能を高度化するとか、そういうポジティブな意味では道路網なんかも今後再編、廃止なんかを念頭に置いた対応が必要ではないかと考えております。これが4つめの論点でございます。

最後に論点をもう一度大づかみに振り返っていただくために、58ページにグラフを作っております。非常に大づかみではございますけれども、58ページの図を見ていただきますと、まずはこの赤い軸を見ていただければと思います。

赤い軸は、公共から民間へと広がる軸でございます。それから左下の方へ伸びている青い軸でございますが、これは基礎的なインフラから、さまざまな多様なインフラへの軸ということでございます。それから上へ伸びております緑の軸でございますが、これは整備から管理とか活用に向けた軸でございます。

こういったことを論点に、今後都市施設の制度をいかにこれから見直していかなければならないかと、そういった点をご議論いただければと考えておりますので、この58ページの見取図なんかを参考にご議論いただければと考えております。以上でございます。

(市街地整備課長) 市街地整備課長の廣瀬でございます。お暑い中長い説明で申し訳ありません。もうしばらくお付き合いいただければと思います。

資料4の2の60ページをご覧ください。第1回でございますので、市街地整備事業について、ごく簡単にご存じの方も多いかと思いますけれども、お話をしたいと思っております。

最初に区画整理でございます。土地区画整理につきましては、この左側の絵にあるように、宅地を整地化すると、公共施設を整備していく事業でございます。換地という手法をもって整理してございます。

これは、非整形の土地を整形化して、新たにこちらに土地の権利を移していただくということでございます。これに際しまして減歩という形で少しずつ地権者の方に土地を出していただきまして、公共施設の用地に充てることと、保留地減歩と申しまして事業費に充てるというような事業でございます。

もちろん、都市計画道路等の施設整備につきましては、それぞれの施設管理者から負担されるということでございまして、国も補助しているというようでございます。

その次のページ、61ページ、市街地再開発事業でございます。こちらの方は2種類事業制度がございまして、第一種市街地再開発事業につきましては、区画整理と同じように、土地ではないんですけれども、土地建物を、こちらでは権利変換と言ってますけれども、土地建物を新たに作った再開発のビルに権利変換するというものでございます。

もう1つの事業は第二種の再開発事業でございまして、こちらは一度全部土地建物を買収した後で、新しく再開発ビルを作りまして、そちらに床をほしいという方につきましては、優先的に譲渡するという形で進めております。つい最近虎ノ門でできました虎ノ門ビルズがこの手法を使って整備したものでございます。

区画整理事業は、実は法律が昭和29年に制定されておりますので、今年でちょうど6

0年。再開発事業は44年に制定をしておりますので、今年で45年ということでございまして、その次のページで実績を表しております。

区画整理事業につきましては、新市街地の整備に主に使われてきたこともございまして、地区数、面積とも徐々に実績としては少なくなっているということでございます。ただ、下のところに実績等のことを書いてございますけれども、全国の市街地の約3割を区画整理事業で作っておりますし、公園については2分の1相当を整備しております。あるいは都市計画道路の4分の1、駅前広場の3分の1を作ってきているということでございます。

一方再開発事業につきましては、既成市街地で土地の高度利用を行う事業でございますので、区画整理ほど実績は落ちてきてはおりませんけれども、徐々に、右肩下がりまではいきませんが、少しずつ事業地区が減ってきているということでございます。

その事業のもう少し詳しく見たものが63ページにございます。区画整理事業につきましては、新市街地から既成市街地に事業地区が移ってくるんですけれども、左のグラフを見ていただきますと、やっぱり事業期間が長くなる、事業費が増大していくという特色がございます。

右側のグラフに、再開発の施行者の分析を書いてございますけれども、再開発事業は公共施行、公共団体が施行するのが減ってきておりまして、組合施行等が増えてきておるということでございます。これは区画整理事業でも同じような傾向がございまして、個人施行の事業の箇所が増えてきているということでございます。

再開発事業の下のところを見ていただきますと、以前の再開発ですと、駅前再開発で商業施設を中心に作られているのが多かったんですけれども、最近の再開発ビルは結構住宅を多く積んでいる再開発が増えてきているということでございます。

次に、市街地整備ではなくて、市街地の今の私どもが考えている課題について3点ほどお話し申し上げたいと思います。64ページをご覧くださいければと思います。

1つは地方都市の中心市街地を見ていただきますと、これ宮崎市の例でございますけれども、空家だけではなくて空地が多くなっているということでございます。これは宮崎市だけの例ではなくて、地方都市共通の問題でございます。大都市の方は、先ほど清水からお話がありましたけれども、震災復興の区画整理をやっているようなところにつきましては、かなり土地が細分化されておまして、代表的なのは虎ノ門のエリアであるとか、八重洲のエリアであるとか、そういうところについてはなかなか街区が小さくて、高度利用が進まない形になっているということでございます。

その次の2点目の課題でございますけれども、65ページを見ていただきますと、現在の都市再開発法ができる前から、再開発的な事業が展開されております。27年に防火建築帯事業、写真を見ていただきますと、大垣市の中心市街地にあるこのような商業、上はオフィス、住宅等の下駄ばきビルのようなもの。あるいは下にある、港区の、これは市街地改造事業で作ったものですが、こういうビルが非常に老朽化してきているという

ことをごさいますして、再開発事業についても、完成したビルが今後どんどん老朽化してくるものが増えてくるというのがわかってきております。

3つ目の課題でございます。その次のページを見ていただきますと、もうこれは皆さんご存じのとおり、密集市街地の問題でございますして、阪神・淡路の大震災以降、密集市街地がかなり問題になっておるわけでございますけれども、一応平成32年には概ね解消するという目標を設定してございますが、なかなか難しいというのが実態でございます。

右側の下のグラフを見ていただきますと、区画整理事業を密集市街地でやると何年ぐらいかかるかと申しますと、平均で19年でございまして、20年ぐらいかかってしまうということと、これは理由は単純でございまして、建物が多いことと地権者数が多いということで、見ていただきますと平均しますと500人近い方の地権者数があるということでございます。

この3つの課題を解決するための市街地整備手法のあり方について、ご議論をお願いできればというふうに考えております。以上でございます。

(委員長) どうもありがとうございます。それでは以上の説明内容につきましてご質問、ご意見をいただきたいのですが、実は結構説明時間が長かったので、1人2分程度ぐらいしか持ち時間がないということをご承知いただきたいと思っております。まず最初は、ちょっと途中で出られるということをご承知しておりますので、もしよろしければA委員、B委員よろしくお願ひいたします。

(A委員) それでは手短にまいります。最初の、一番ショックだったのが先ほどのエリマネの図ですね。平成20年とは言え、これがエリアマネジメントのイメージかと言われると、日本のエリマネのイメージかと言われると、非常に、ここには海外のことをご存じの先生方もいらっしゃると思うんですけども、非常に恥ずかしいエリマネのプランだなという印象があります。

と言いますのは、今回のエリマネもそうなんですけれども、基本的にエリマネを何のためにするのかという時に、大丸有だとかさまざまなものがありましたけれども、私はやはり国際的な兆候から言うと、ヘルシーなライフスタイルと、市民がハッピーであることと、それが持続的なまちづくりに続くという、そういうところに主眼があると思っておりますので、今回のエリマネも、いわゆる施設を中心としたエリマネではなくて、QOLから都市経営というところまで含んだエリアマネジメントがどう達成できるのか。そのためにどういう職能だとか、あるいはそういうツールだとか、あるいは従来の行政がやってきた公園とか街路樹とか道路とか公共公益施設に対するお金の考え方、要するに、整備費は出してもランニングは非常に低いですとか、そういう考え方に対してエリアマネジメントということで、どう地域再生に資することができるのかというような部分にきちっとコミットしないと、大丸有とか、そういうような大通とか、うまくいっているような商店街のイメージをもって、これを全国の商店街に推進しようっていう議論をやっても、ちょっと本省でやる議論ではないんじゃないかというところがちょっとあります。

そういった意味では、マネージャーのようなものが、先ほど一部富山のようなところで具体的な事例ありましたけれども、やはりエリマネの必要なところ、今まだ手を入れれば、ここの地域は再生できるよというところ、そこに具体的にちゃんとお金を入れて、どういうマネジメントをすればその地域が再生できるのかという辺り、そういう辺りも含めた議論、そういう中でマネジメントという言葉が従来日本の中では維持管理というふうになってきましたけれども、冒頭都市局長からお話がありましたように、運営だけではなくて資金だとか投資だとかそういうところまで含めた話になれるという、その話にきちっと最終的に行き着くような話に、今回の話がうまく結びつくと、地方都市のいろいろな困っているところなんかのエリマネというものを考えられるのかなということがあります。すみません、時間長くなりました。失礼いたしました。

(委員長) じゃあB委員お願いします。

(B委員) 2つだけ申し上げます。1つはエリアマネジメントの方で、細かなことを言っただけなんですけど、とりあえず何かターゲットになるところというのを意識した仕組みが要るのではないかという気がしていて、私の中でのターゲットは、複数の鉄道事業者が重なっている交通結節点。これはそれぞれの空間の中でみんな勝負をしようとしていて、お互いにうまくいってないケースが多々ある。今、交通政策審議会でも議論になりつつありますが、そういうところに対して具体的にどういことをやればいいのかというのが、極めて具体的なエリアマネジメントとして大切ではないかという気がいたします。

それから2点目は施設の方、書いてあるとおり、おっしゃるとおりなんですけど、一方で都市の中で、特に地方部では、かなりボイドな土地利用が増えてる、空地やら空家やら。それ自身は余りよくないという意見もあるけど、でも都市の中でこれまで魅力的な都市を作るためにはオープンスペースがいるとか、緑地がいるとか、あるいは何かもうちょっと自然に親しめるものがあるとか、いろいろ言ってきたわけなんで、そういう意味ではボイドなものに対する都市の施設としての意味っていうのを、何かもうちょっと考えてもいいかなっていう気がします。

これ多分農地の話にまで行っちゃうんですけど、その辺はどう考えるのかっていうのもぜひお考えいただければ。

また、従来のいろいろ書いてある施設はこのとおりだと思いますけど、何かこれを超えた新しいニーズも出つつあるような気もするので、そこもぜひ拾っていただけると、低速度な交通であったり新しい交通手段に対するニーズだったりというのがありますので、そういった新しいニーズの方もちょっと拾いながら考えていただけるとよいと思います。

(委員長) ありがとうございます。それではそれ以外の方々。C委員お願いします。

(C委員) 1点だけ。今までのご指摘とはちょっと違う観点になるんですけども、エリアマネジメントについて少しくこういう議論をしていただけないかというお願いでございます。

ご説明の中でエリアマネジメントって、基本的に民間と協働してプラスアルファみたい

な形で付加価値を付けていくっていう観点からご説明いただいているように思うんですけども、でもエリアマネジメントっていうのは、1つはより市町村よりも共益的なエリアで公共財を供給する主体を設けるっていう、そういう観点もあるんじゃないかなと、そのように思います。

その場合に何がいかって言うと、要するに公共財によっては、種類によっては最適なエリアと言いますか、最適な供給規模とか最適な供給範囲っていうのは違うにもかかわらず、市町村というのは一括して都市計画とか都市政策とか、そういうものを供給する主体になっていると。そうじゃなくて、もう少し地元の方で合った供給をやりやすいようにするという、よりの確な、効率的な公共財を供給する主体を設けるという意味があるんじゃないかと。

そういう公共財の供給主体に対して、財源、要するに税を取るとか課税権とかあるいは料金を取るとか、そういうものと一緒に権限を譲渡した場合に一体何が起こるのかということ考えた場合に、私は1ついいことがあると思うんです。非常に、国土交通省の方でご努力いただいてコンパクトシティのための法律っていうのは整備されたわけですけども、基本的にコンパクトシティのどこに集積させるのかっていうことについては、基本的にはやはりプランナーが決めるというような形になっていると。それってすごい、結構難しいことだと思うんですね。

ですから、基本的にエリアマネジメント組織っていうのかどうか分かりませんが、より共益的な公共財供給主体の競争を通じて、優勝劣敗がわかってくると。要するに負ける地域とかそういうものがわかってくる。そういう中でどこに集積させるかどうかということ、マーケットを通じて居住地選択とか、そういうものを通じて集積すべき地域っていうのがわかってくる。だから、エリアマネジメント組織とかそういうものを、より共益の公共財供給主体として定義づけて、その競争を通じて集積すべきところを明確にしていく、マーケットを通じて。そういうご議論をできればしていただきたいなと、そんなふうに思いました。

(委員長) ありがとうございます。

(D委員) 私の方からは専門が統計なので、こんなインデックスが作れないかというようなお願いがございませう。

都市のマネジメントをしていくということですので、何をマネジメントするかというと、リスクをマネジメントしていくというようなことになろうかと思ひます。そうするとやはり、パフォーマンスをきちんと測定できるようなインディケータとか、または統計というものがないと、マネジメントができないわけですね。

例えば目標値を定めろっていうのは非常に難しいことでもありますけれども、それも例えばターゲットになるようなベンチマークを作る、そしてその各自治体やインフラがどういうマッピングになっているのかということ、政策的な形でわからないと、政策っていうのはなかなか打つことができないんじゃないのかということになります。

そうするとどのような目標単位で統計を作るのかっていうふうになるわけですが、今我々はビッグデータというものを使ってインデックスを作るっていうようなことが実は非常に統計の世界でも議論がされてるわけでありまして。例えばデリーのCPIを作ろうとか、またはウィークリーの不動産の価格指数を作ろうとかっていうことが、世界的にグーグルなんかも今やってるわけでありましてけれども、こういう都市のマネジメントっていうことで考えた時には、エリアの解像度を、我々は経済は時間軸での解像度を上げることが今やっているんですが、エリアの解像度をもっともっと上げていくっていうようなことが必要になってくるんじゃないかと思えます。

例えばエリアマネジメントということであるならば、目標とするエリアのターゲットとしたきちんとした統計を作っていないとわからないっていうことになるかと思えます。

それでは、どんな統計を作るのかっていうことになるわけですが、例えば人口1つとっても、BISっていうようなところが、国家の老人の依存度みたいなものを知る時に、生産年齢人口に占める、65歳以上人口という高齢人口依存比率と言いますが、そういうようなものを作ってみるとか。インフラは例えば公共施設なんかだと、危険校舎比率はわかるけど、老朽化の比率がわからない。それでは老朽化のものを作ってみるとか、空家とかエネルギー効率とか、インフラの費用とか、そういうものが見える形になっていないと、なかなか政策ができないんじゃないかなというふうに思えます。

次に、そうするとそういうような指標ができていくと何が嬉しいかっていうことになってくるわけですが、定量化ができるとリスクがわかります。リスクがわかればリスクをシェアリングできます。リスクがシェアリングできると、官がとるべき、または中央がどういうリスクをとって、自治体にどういうところを残していくのか、ということがわかります。資金調達と言うことで考えれば、中央はメザニンをとって、リスクが軽減されたものを自治体なり民間に負ってもらう。そういうことをしていないと、官民の連携っていうのは難しくなってくるんじゃないかなというふうに思えます。

続いて、グローバル化っていうことで今おっしゃられたわけでありましてけれども、高度経済成長期というのは都市を輸入してきました。工場を外にどんどん作ったり、買ったりし、オフィスも海外に行って、都市を輸入してきた。そのことによって供給量が増えてどんどんどんどん地価が下がっていったっていう構造があります。

そうするともう少しグローバルインベスターをターゲットとして、都市を輸出するっていうことで考えると、そういうような統計データが出てくれば、今ある都市を輸出することができるっていうふうに考えれば、今予想されているようなアセットメントダウンみたいなことも防げるんじゃないかなというふうに願っています。

最後ですが、世の中は今お金がものすごく余っておりまして、世界中のインベスターがお金を余らせている。実は地方にもお金が余ってるわけでありまして、地方銀行に多くの資金が眠っています。そういうようなところがお金を出すために再開発事業を作ればいいわけです。でもリスクがわからないから、銀行としてはお金を出すことができない

ってというようなことが起こります。そうするとこのような統計を作る、インディケーターを作ることによって、メザニンを誰がとるかということがわかることによって、潤沢に今余っている地方のお金を、こういう都市再生に回していくってというような仕組みを作ることができるんじゃないのかなというふうに思います。

そういう意味で今日お願いというのは、どんな統計をどういうふうにつけていくのかってというようなことを、ぜひお考えいただければなということでございます。以上です。

(委員長) はい、ありがとうございました。E委員お願いします。

(E委員) 1点だけ質問させてください。エリアマネジメントという考え方はすばらしいと思いました。点ではなくて面で魅力的なまちを作っていく。特に官民が連携しながら地域の価値やブランドを作っていくという発想は非常にすばらしいというふうに承りました。1点危惧するのは、先ほど優勝劣敗というお話がC委員からもありましたが、ある特定のエリアだけが個性を持って魅力的になっていくということで、全体の、都市としての統一性や魅力が損なわれる可能性があります。全体と個々のエリアとの関係性をどのように考えてらっしゃるかという点につき教えていただければと思います。

日本の人口が縮小していく中で、エリア間で競っても、最終的には負けるところが出てきてしまい、そこが荒廃すれば都市全体としての魅力というのは低下する可能性があると思うんですね。やはり日本が考えなくてはならないのは、冒頭の局長の話にもありましたけれども、グローバル都市としてどうやって外から日本に人を呼んでくるか、企業を呼んでくるかという点です。企業や人は大丸有を目的に来るわけではありません。都市全体として高い価値を持っていることがグローバル社会にも伝わり、その結果として人や企業に来てもらえるようにすることが重要と思います。個別のエリアの最適化ではなくて全体最適ということを考えて時にどうあるべきか、という視点が少し欠けているような気がしました。

そういう観点で申し上げますと、例えばビルバオというスペインの都市がありまして、シンガポール政府の都市賞を受賞しているんですけども、まちのどこを歩いてもカフェがあってベンチがあって人が立ち止まって話ができる、ベンチに座って会話が楽しめる、そんなまちづくりをしています。それが都市の魅力として高く評価されています。

ある特定の場所だけに、オープンカフェやベンチがあったとしても、人々はオープンカフェがあるからその場所に行くわけでは必ずしもないと思います。何となくまちを歩いたらカフェがあって休んだり、そこで会話や交流が生まれるといったまちづくりを全体として進めてゆくことも大切だと思います。その辺りの考え方を少し教えていただければと思います。

(委員長) ちょっと5人ぐらいお話いただいたので、もし国交省の方で補足なり、若干ご質問みたいなことがあったんですが何かありますか。よろしいですか、続けてしまつて。じゃあ続けさせていただきます。

(F委員) 今のお話にずっとつながっていく事ですが、1つの例で数年前に千里ニュー

タウン、これ市街地整備の話に絡むと思うんですが、千里ニュータウンの住宅が古くなってきたので建て替えようという話があった時に、今の水準よりもすごく大規模なものに建て替えて、床がもっと売れたからよかったじゃないか、ハッピーというケースがありました。これもだから都市圏全体の人口減少があるということを考えると、このような個別の競争で勝った時に、かえって全体のリスクが大きくなってしまおうというふうな話があって、その辺りをどう考えるのかなというところが気になっています。

コンパクトシティの議論ですと、都市地域総合交通戦略を策定している44の都市で、マスタープラン上でいくつ拠点を設定してるかと言うと、521設定してるんですね。1都市辺り大体12個とか13個とか設定してるわけで、そういう形で全体のリスクを大きくしていくような競争をしたらまずいんじゃないかというふうに思っています。全体を見る視点っていうのがやっぱり必要で、そういう意味では都市マネジメントの小委員会なんですけど、都市圏マネジメントの小委員会にしてほしかったなと思ってるというのが正直なところですよ。

もう1点だけ、まちづくり交付金について前半部分の話の中で、少し触れられたのですが民間資金に対する公共の資金として非常に大事なものだと思うんですけども、最近それがどうなってるのかっていうのがよく見えなくなってきています。評価の仕方とかも地方自治体が自分で評価する自己評価の仕組みになっているので、自己評価上まずいものは継続しないような傾向が以前には見られていました。

そういう意味でいくと、本当にやっぱりそれも自己評価ではなくて外部できちんと評価して、バツがついても継続してお金を付けて育てた方がいいような案件も有ると思います。公共事業的に、例えば減築をしっかりとやるとか、そういうふうなことでリスクを下げられる場合もあります。公共事業的な視点もやっぱりあわせながら、民間にどの部分を持ってもらうかということセットで議論しないと、最適解というのは見えないのかなと感じています。最近の風潮として非常に民間シフトなので、それはもちろん民間はよい部分はありますが、ちょっと話の持っていく方として気になりました。以上です。

(委員長) ありがとうございます。じゃG委員お願いします。

(G委員) 今滋賀県で都市計画区域の話をしてるんですけども、結局都市計画区域の中で計画をしてきたこれまでっていうのは、ある一定の面の中で、その中の市街地であったりとか、インフラの水準だったりというのを考えてきたと思うんですけども、今日のお話だと、コンパクトシティ化していく中で、どちらかと言うと今回の立地誘導の話もそうですけども、ある都市の構造を設定して、それはある地区とネットワークを持ったような構造で、面と言うよりもある種都市構造を設定する中で都市利用を再編していこうというようなイメージなのかなというふうに考えたわけなんです。

そうするとそこでは、その中で核になるようなところが多分今日言われているようなエリアマネジメント的な発想が待たされていて、そのネットワーク的なところにインフラ的な部分の再編ということが関わってくるのかなと思ってるんですが聞いてたんですけども。今

F委員から都市圏っていう話もありましたけれども、やはりそういった時に再編していった後の部分って言うんですかね、どういうふうにその都市構造を、どのレベルでどの計画単位で合意して、その適正だったりとか効率性っていうのを、どのような考え方で図れるのかっていうのはちょっとまだ私にはよくわからなくて、その辺の議論も要るのかなっていうのが1つと。

それから都市利用を再編していくと、土地利用しなくなっていく部分っていうのは出てくるかと思うんですけれども、そういった時の地域の中での配置だったりとか、あるいはそれが環境とどういうふうに整合させていくのかとか、もう少し、事業を変えて行った時のあと、出てくる課題として、単に作っていく側というか残していく側、集中していく側っていうのはこの議論の中であるかと思うんですが、その裏側にやはり、環境と整合させていかなきゃならないような、あるいは都市圏で効率を考えていかなきゃならないような部分っていうのがあって、そっちをどういうふうに今回の議論の中で見ておくのかというのが少し気になったところです。

ですから結構、どういうふうにこういった計画単位を捉えて、ネットワーク的なところ、あるいは構造的なところをどういう仕組みで意思決定していくのか。誰がどう決め、さっき競争っていう議論もありましたけど、誰がどう決めていくこと、何に基づいて考えていくのかっていう辺りが、これまでの成長とは違う指標の取り方っていうことが少し気になったところであります。

(委員長) ありがとうございます。じゃH委員お願いします。

(H委員) 4点ございますので、30秒ずつお話ししたいと思います。

最初は割と全体の話で、全体的に今日の話は、いや、この委員会がそうなんですけれども、民間へのシフトという基調だったと思います。これは裏返すと、逆に公共は何をすべきかという話なので、そこをしっかりと意識していただきたいということと、国の審議会なので、最終的には国が何をすべきかというところを意識してないと単に議論して終わりというのではしょうがないので、制度あるいは法律に反映させるのか、あるいは補助の仕組みを充実させるのかといったような視点をやっぱり常に持つておかないといけないと思います。これが1点目です。

2点目はエリアマネジメントの話ですけれども、整備とマネジメントとの1つの大きな違いは、整備はできあがるとそこで終わりということなんですけど、マネジメントは基本的に終わりが無い、ずっと続けられないといけない。そういうことを考えると、どれだけ安定してそういうことができるかということは非常に私は大事な視点だと思っていて、そのために主体であれば例えばガバナンスの問題とか、それから今日も少しお話が出ましたけれども、財政的にその主体がどれだけ持続可能になってるかというようなこと。つまり、全体的にどう安定した仕組みを作れるかというところが、非常に大きなポイントなのかなと思っています。

それから2番目の施設・インフラについては、これは先ほどB委員からもちょっとお話

がありましたけど、そもそも現代に求められている都市のインフラは何かというところを、まずはやっぱり議論すべきなのかなと思います。それは誰が供給するかとはまた別の話で、更にそれに都市計画がどう関わるかは、その上に重なってくる話だと思うんですね。

インフラの中には排除性が非常に強くて、むしろ民間でやった方がいいみたいなものもあるでしょうし、道路みたいにフリーライダーを抑制できないものについては公共でやればいいというような、誰がどういう仕組みで提供するかという話は後からついてくる話で、そもそも論として現代都市のインフラというのは何かというところは、一度きっちり議論した方がいいんじゃないかと思います。

そういう意味では私は、エネルギーとか情報はもう現代都市にとって不可欠なインフラだろうと思っています。

それから3番目の市街地開発事業のところは、ここは本当はいろいろあるんですけど、一言で言うと、市街地を作るための市街地開発事業は立派にこれまで議論してきたので、市街地をたたむために市街地開発事業をどう使うかというところの視点をぜひ入れていただきたい。

そのためにうまく、これまでの仕組みで使えるところとそうじゃないところを多分パッケージにしないといけない部分があって、具体的には今の市街地整備事業は、公共と地権者が正の開発利益を分け合う仕組みで成り立っているけれども、それで、どんどんこれから正の開発利益が小さくなっていきますし、あるいは負になるかもしれないので、そういうものを、誰がどう負担して分け合うかというところを考えていくんだらうなと思いました。以上です。

(委員長) ありがとうございます。それではI委員お願いします。

(I委員) 私は地域のエリアマネジメントの必要性というのを本当に感じております。まず中心市街地の活性化に関して言いますと、例えば土地の問題が全然民間の中で動かなくて、その土地を誰が調整してくれるのかっていうのが民も公もできないわけですね。

なかなか民の側でも動かない。公の側でも、個人の土地だからという理由でまとめたりするのはなかなか難しいというのが続いている。それが結局、土地が空き店舗だとかシャッター通りだとかになってくる理由の最大のポイントなのです。できればこのエリアマネジメントの視点の中で特に土地問題の調整等、こういったところを持続可能に民の側がやってくれるような組織を作ることがものすごく大事ななと思っております。

一例を挙げるならば、JR和歌山駅の約300メートルの商店街があるんですけども、その1軒が過日売れたんですが、その価格が約300万円なんですね。駅前の土地で。15坪ぐらいですか、まあまあ広さで。ただ、なんで売れなかったかと言うと、その土地に相続が発生していて、持っている地権者の方から、土地を買うのに判子を10回押してもらわないと売却、ないし入手ができないといった状態。

こういった土地が山ほど地方都市には転がってしまっていて、つまり土地のそういった権利関係の移転の時のいろいろな複雑なシステムが、土地再生そのものを阻んでるのかなとい

うふうに思います。ですからこういったところも、もし第三者機関的なところがマネジメント的な側面を持って動いてくれたら一気に大きく進んでいくのではないかなというふうに思います。

逆に成功例で言うと、香川県の高松市の再開発のケースですね。商店街を再開発したんですけれども、あそこは全部定期借地にしてしまって、約60年の期限としました。こうした業務は民間がやっているんですよ。つまり、民間が介在して事業を起し、土地を60年の借地とすれば地主さんは地代がかなり入ります。実際に地主さんは地代収入を得ることに成功しています。今も6%から7%で利回りを地主さんは得ていますが、これこそが都市マネジメントかと思います。ミクロの例で言うと、土地問題に対してぜひそういった視点を持っていただけたらなと思います。

もう1点だけすみません、広域の話が先ほど先生方の中で何人かから出されたので。イギリスは広域調整ということで、エージェンシー化されたRDAという組織、これはRegional Development Agencyと言うのですが、これは労働党政権の時に作ったんですね。これは要するに広域で無駄のない開発、日本だとどうしても郊外型店舗の誘致競争みたいになっちゃって、マクロの論点で見たら非常に無駄な投資がいっぱい各地に発生します。市町村が引っ張り合うもんですから、同時にいっぱいできちゃったりとかして、いわゆるゲーム理論的な世界に入ってしまう。これを調整する組織がないんですよ。

これを広域的に見てくれるようなマネジメント組織、こういったのがイギリスには先ほど触れたRDAという組織があって、今は保守党政権に移行してからLEP、Local Enterprise Partnershipと言うのですが、こういった名前になりました。これも引き続き広域的に地域の再生を担う。これは半官半民みたいな組織でして、いわゆる公の側の意見も入れば、民の側の意見も入ると、こういったところなんです。

つまりマネジメントって、マクロとミクロ、ミクロについては土地問題ですね、マクロについてはそういった広域調整みたいなものがあつたら、より良いエリアマネジメントの形になっていくかなと思います。以上です。

(委員長) ありがとうございます。じゃJ委員お願いします。

(J委員) 2点です。今日のお話は全体として、官民連携に関する話ではないかと思えます。都市マネジメントを官と民がどういうふうに役割分担していくかという話で整理するといいいのではないかと思います。

そこで、1つお願いします。

この連携パートナーとなる民って結構いろいろだと思うんですね。敷地レベルの話か、街区、地区レベルの話なのか。あるいは、都市、広域レベルの話もありました。このようにスケールごとに少し整理して、連携パートナーとなる民には、どういう人や組織があるのか、どんな課題があつて、どういう施策を考えていくべきなのか整理してはどうかと思えます。

私は、エリマネ団体のディスカッションの場に参加させていただくことがあるのですが、

そこにも、やはりいろんな団体さんが出てこられます。再開発に連動すれば、複数の地権者さんとの関係を重視しつつも、実質的には一社のディベロッパーさんが進める体制になっているところもありますし、中心市街地などであれば、かなりの数の人や組織がいわゆるパートナーシップを作って活性化を進めている場合が多いです。

エリマネの役割も、個別事業のレベルであれば、多様な主体が連携しながら、開発段階から管理のフェーズまで考慮し、そこで如何にまちづくりの財源や活動を生み出すかといった議論と必要な規制緩和の話がメインになりますけれども、街区・地区レベルの話になった時には、そもそも現状はどうなっているのかを示すデータづくり、いわばデータバンク的な役割がエリマネに求められたりもします。また、それを踏まえてアクションの合意形成をし、実際に、その合意にもとづき、事業を動かしていったりするような役割が求められます。

さらに都市・広域レベルであれば、先ほど出ましたように、公共側と民間側からの、いわゆる投資マネーを、グローバルな視点で都市に競争力を持たせるために、どういうふうにするのが最も効果的なのか、いわゆるレバレッジをどういうふうにかけていくのかっていうような、そんな視点で動いているのが世界のトレンドではないかと思います。イギリスのお話でもありましたけれども。そういう視点だと、エリマネといっても、役割はまた違ってくると思うんですね。

なので、その辺のスケール感の整理をしておいた方がいいと思います。

これが、1点目です。

2点目は、やはりその整理の中で、私は、街区や地区ぐらいのレベルでの検討が肝になると考えています。そこが一番事業を動かす可能性としてはあるけれども、実力が発揮できていないと思うのです。さきほど、個別の事例しかないというようなお話がありました。このレベルの連携をどう形作るのか、つまり、組織とか財源の話が大事だと思います。どういう条件が整った時に、例えば空地、空家とか、インフラもそうですけども、所有とか管理とかを民間と一緒にできるのか、あるいは委譲していけるのか。そこら辺の地区レベルのガバナンスと官と民と権限の関係を整理しておいた方がいいんじゃないかなと思います。

今日、都市再生推進法人にお墨付きを与えるというような話があったと思うんですけれども、欧米のエリアマネジメントとの大きな違いは、単に認定するというのではなくて、認定された組織っていうのはどういうふうにするのか、どうあるべきかというところを明確化しているかどうかだと思います。日本は、まだ不明なところが多いんじゃないかなという気がするんですね。

都市計画の提案制度の話もありましたけれども、最近イギリスで作られたネイバーフッドプランニングなんかは、単に住民が提案するというよりは、地区レベルで、住民自らが地区の方向性や必要な施設について合意を形成し、場合によっては、その施設を自分たちで所有して管理していくっていう、そういうところまで踏み込んでいるわけですね。

だから提案っていうよりは、もっとうち地域の中の小さい単位でいいと思うんですけども、もう合意形成して、そこからまた維持管理していく主体までするにはどうしたらいいか、その辺考える必要があるかなと思います、以上です。

(委員長) ありがとうございます。じゃ K 委員お願いします。

(K 委員) すみません、私もごく手短かに、4 点だけお願いします。

1 つに、この都市マネジメントやコンパクトシティに関する話は、一般の人からも非常に注目されている議論です。好意的に言われることもありますけど、余計なことをやると怒られることもあります。そういう意味で、住民の関心が非常に高いのですが、そうした中で一番感じるのは、ここで議論されていることと住民がイメージしているところに大きな乖離があるということです。

ここは専門小委員会なので、専門用語も使って正確に議論すべきですが、その一方で住民が漠然と描くコンパクトシティや都市経営のイメージ・視点も失わないように、議論していく必要があるというのが 1 点です。

2 点目です。そういう意味で今日用意してくれた資料の中では 3 ページの、これからの施策転換イメージというのは、厳密さを捨象して作成ということで、大胆に今後の方向がある程度示していると思います。しかし、少し違和感があるのは、私の専門ではないのですが、土木・建築を中心とした技術による施設整備がこれまでで、これからは ICT 等の新たなテクノロジーの活用ということになっています。確かにイメージはそうかもしれませんが、さすがにここまで書くと、土木や建築の人たちのやる気をくじくような気がします。もう少し違った書き方があるのかなというのが 1 つです。

さらに、実質的に私が気になるのは、その上の資金のところですか。確かにこういう流れはあります。しかし、資金調達のことに関して言うと、新たな調達手法の活用ですとか、資金の貸出しというよりも、今の地方都市なら地方都市の中に、現行制度でも投資していただけるような魅力ある環境整備ができるかどうかということのほうがより重要だと思います。

人口減少でダウンサイジングしていく中で、しかし、魅力ある投資環境を維持できるかという点が重要ではないかと思います。また、民間事業者に対する融資や税制等はこれまでも考えてきたところですが、今後、住宅税制その他も含めた税制関係のあり方を、ぜひ検討してほしいと思います。

第三に、13 ページ以降のところ、都市において民が担う公についてというタイトルの中で、エリアマネジメントの話が出てきています。エリアマネジメントの話は見えやすい、とっかかりやすい話なので、ここを中心に議論していくことに異論を唱えるわけではありません。しかし、どうして民を中心に考えるかと言うと、今後の都市施設や公共施設の維持更新方針を考えた時に、受益者負担ですとか、事業者でどのぐらいできるかということが重要で、その意味で民が都市を担うという話があるからです。

また、今回は、無理矢理規制で人やモノを動かすのではなくて、マーケット原理の中で

自然に住宅や商業をどれだけ誘導できるかというところに、基本があります。さらに、コンパクトシティ化してもやはり郊外部は残りますので、都市全体でどの程度まで市街化区域や都市計画区域に人口集中させるべきなのか。どの程度まで、人々は郊外で快適に住みつけることができるのか、その目安を財政的に考えられるのか、どうか。

そういう全体のマクロの話が、都市圏全体や1つの都市の中でどう考えられるのか。これは、この中でも最重要項目で、どこかで議論してほしいと思います。

最後に、市街地整備です。市街地再開発事業や土地区画整理事業は、基本的な仕組みとして、保留地や保留床を処分して事業を進めるという形になっています。しかし、今、現実問題で地方都市では、床を減らさなければならない状況です。無理やり床を作っても、なかなか処分できません。そのため、保留床に関しては、地方公共団体が取得することを前提に、事業がなりたっていることもあります。

しかし、その一方で公共施設白書等がどんどん作られています。このままでは公共施設は公共施設で過剰になってしまう可能性があります。そうすると本当に床を減らしてどうしたら事業が成り立つのか。

さらに、保留地処分を考えなくても、区画の再整備を行うことができないのかどうか。ここらあたり事業施行の根本を再検討する必要があります。そして、場合によっては公共取得の部分について何か工夫することができないか、検討していく必要があると思います。以上です。

(委員長) ありがとうございます。じゃあL委員お願いします。

(L委員) 今日の報告を聞きまして私が思ったのは、従来の公物管理法に関して補充的な仕組みをどのような形で作っていくのかが今回の委員会で1つ課題になっているという点です。

1つは、まず対象範囲について従前から公共施設として扱ってきた対象から生活関連施設に広げていくことと、その公共施設を運営していくに当たっての合意形成をどのような形でやるのか、これらの点に焦点を当てて仕組みを構想するとか、ある程度長期的なスパンの中でマネジメントを考えて計画を作らせたりして、時間管理とか、老朽対策とかを盛り込んだ仕組みとして整備することです。

従前の公物管理だと、単に単体としての施設が適正に管理されているのかという見方をしてきたのに対して、エリアマネジメントをやる中での施設整備という新しい視点からすると、エリアの中で期待されている役割からして、満たすべき機能を要請する、ちょうど建築法の世界で単体規定と集団規定という見方をしていたことを公物管理の中でもしていく必要があるような気がいたしました。

そういうところを拡充、補充していくようなことが大事だということと、あとは法人指定の話が出てきましたが、指定された法人があとで個別の占用許可を取るのにいろいろ苦勞とかしているという話からすれば、今後は法人指定をしてある程度一定の仕事をそこに担ってもらうのであれば、最初に基本協定ののようなものを結んで、そのところで織り込

まれている事項については、協定をもって占用許可に代えるなど、何かワンストップではないですけど、手続上の負担軽減を図る仕組みができないのかなと思いました。

(委員長) ありがとうございます。じゃ M 委員お願いします。

(M 委員) 感想だけ一言申し上げたいと存じます。先ほど J 委員から、民について分類が必要ではないかという意見がございましたが、私もそう思っております。

都市につきましても、全体と個々との関係について何人かの委員から指摘がございましたけれども、国全体か、広域、都市圏などか、個々の地方公共団体か、さらに狭域の区域かというように、いかなる区域を基本単位とするかに応じてさまざまな考慮が絡んでくると存じます。そういったことを視野に入れながら、国が何をすべきか、H 委員の指摘がございましたけれども、国としてはもちろん国土交通省をはじめ、地方自治の分野であるとか、医療福祉の分野であるとか、さまざまな取り組みがなされていると存じますので、それらとの密接な関係をも踏まえながら、問題を考えていきたいと思っております。

(委員長) ありがとうございます。

(N 委員) リノベーションは、少子高齢化の中で非常に重要な都市機能の中で大きな問題だと思いますが、多くのオペレーショナルアセット、特に低利用、もしくは微利用、もしくは必要なのに不足している子育て支援ですとか、社会福祉の施設につきましては、非常にオペレーショナルな面が強いと思うんですが、イノベーションによって供給不足を直していくということが大切だと思います。官なのか民なのか、その割合を検討するとともに、そのオペレーショナルな部分で人手が足りないというところによって供給が不足している部分に対する議論が必要だと思います。さらに外国人をどのように居住及び雇用の場面において使っていくかというところの議論を深めていただきたいかなというふうな感想を持ちました。

(委員長) どうもありがとうございました。最後にちょっと私も 1 つだけ。皆様方からいただいたご意見はそのとおりでと思ったんですが、もう 1 つちょっと考えなきゃいけないかなと思ったのは、公共サービスとして最低限保証しないとけないものは何かということだと思うんですね。

場合によって、民に下ろしていくと、すごくまだら模様で民が入ってきて、それ以外の部分を公が担うと非常に非効率なことになってしまって、最終的に社会全体としてはかえってマイナスになることもないとは言えないので、そういう意味で言うと、どういう状態というか、どういう最低限のことが保証されているか、あるいは民に切り出す時の切り出し方、例えばいい例かどうかわかりませんが、JR の分割みたいなものですね。そういうようなことを少し考える必要があるかなというふうに思いました。

たいへん時間がなくて申し訳なかったんですが、いらっしゃる方には全員ご意見いただきまして、もしよろしければ議論はここまでにさせていただきたいと思っております。議事次第ではその他とありますけれども、何かありますでしょうか。

(清水補佐) ありがとうございました。次回の日程についてお知らせいたします。次回

の委員会の日程ですが、9月1日月曜日15時からを予定してございます。後日事務局から開催案内を送らせていただきますのでどうぞよろしく願いいたします。

なお、本日の資料についてですが、机の上にそのまま置いていただければ後日こちらから郵送をさせていただきます。以上でございます。

(委員長) どうもありがとうございました。それでは以上で、第1回新たな時代の都市マネジメント小委員会を閉会いたします。今日は長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。

株式会社エサップ

速記者：斉藤祐子