

## 第4回小委員会における主な意見

(維持管理や撤退に係る負担の在り方)

- 市町村よりも小さい単位でのインフラ・公共施設の維持管理の収支を明らかにすることは、誘導地域の設定などの計画（の正当化）に役立つのではないかと。さらに一歩進んで、維持管理に見合ったインフラの料金を設定する場合などには、課税ではなく契約などの手法によることになるのではないかと。
- 市町村よりも小さい単位での開発が都市全体に影響を及ぼす場合、税金によって費用負担を都市全体で頭割りするのではなく、個別の開発行為に対して負担金を課すこととすれば、負担を上回る収益を上げられる開発のみ進むことで、効率的な都市の形成が実現できる。このような考え方はまちの維持管理や存続にも当てはまるもので、効率的に維持管理ができるところだけが自然と残っていくことになる。ただし、追加的な負担により発生する損失は、（新規）開発の場合は開発できないという機会損失で済むが、維持管理の場合は住民の転居を要するなど（現実的でない）実際の損失が生じることになる。
- インフラ整備やまちの維持に必要な資金を開発業者から調達する仕組みは興味深いですが、コストは消費者に転嫁されるためマーケットに連動していないと、地域間競争ルールがある程度形作られ、開発が促進される場所とされない場所が出てきて、地域間格差を拡大する要素になるのではないかと。
- 郊外の高齢者向けの生活支援事業は事業単独での経済的なメリットはほとんどなく、まちの活力向上やエリアブランドの維持といったメリットのために行われている。このように、単独の事業者では難しい地域維持に必要な事業について、業種の垣根を取り払い、ベネフィットとコストをツーペイにして、皆でシェアするような手法ないしノウハウも考えていく必要がある。
- 地方都市ではそもそも市場原理での開発は難しいので、市場を通じて自然淘汰的にコンパクトにしていくという考え方は成り立たない。公共と民間の役割分担の議論というよりは、公共を「公」と「共同」とに分解した上で、どのようにまちづくりに落とし込んでいくかという視点が重要。
- イギリスやドイツの開発負担金制度には、地方自治体の財源調整的な性格があるのではないかと。インフラの維持管理に係るトータルの財源の中で、これらの制度がどの程度の比重を持ったものなのか、また、将来にわたる維持管理の財源をどの程度確保できるものなのか、日本と比較した状況を確認したい。
- 撤退は撤退でコストがかかる。特に、丘陵地を開発した住宅地などは災害リスクを高めてしまう可能性があり、その対策には費用がかかる。撤退＝タダではなく、その費用をどこから持ってくるのかが大きな課題。一つの方向性として、容積飛ばしのように、資金が動くところと必要などところをつなぐ理屈を考えることが必要ではないかと。維持するより撤退する方が本当にコストがかからないのかも議論すべき。
- スポンジ化していくところの維持管理を誰がどんな費用負担の下で行っていくか。スポンジ化は構造的に都市のかなり広い範囲にわたり、その負担の再配分も収益のあがるところからそうでないところへ向かうため、かなり広い範囲で考えていく必要があると、地方都市では収益のあがるところもないといった課題もある。このため、負担の在り方は非常に大きな問題だが、まず第一歩

として、そもそも維持管理にどのくらい費用がかかるのか、撤退の方が安上がりかなど数字として出していくことが議論に有益ではないか。

#### (協定・契約手法)

- 開発の社会的影響を考慮し、諸々の社会的費用を差し引いてなお利益が残る開発のみを認める考え方から、都市計画の境界線を曖昧にした上で、様々な交渉によりルールを設定する制度を検討することは有意義。その場合、どのように透明性を確保し、関係者が納得できる結論を導いていくかが課題。また、開発を呼び込むためのダンピング競争も起こり得るので、事業者には最低限求めるもの、必ず交渉すべき事項やその基準を設けることが必要。
- イギリスの計画義務は、日本でいえば開発許可処分の付款に当たり、名宛て人との関係で閉じられている内容を、法定の協定という契約の形をとって、透明性を担保しつつ、交通・教育・福祉・エリアマネジメントなど広い範囲に及んで扱っている点で示唆に富む。
- 公的な行為に付随して、協定により、事後的なエリアマネジメントを担保するという発想はあり得る。元来、都市行政は権力的なものも含めこのような行政行為代替的な協定制度を導入しやすい分野と考える。
- 現行の都市計画制度は、土地利用について what to use をコントロールしようというものになっているが、今問題になっているのは how to use。英米では what to use はゾーニングでコントロールし、how to use は covenant でコントロールしている。日本では how to use をコントロールする手段がないので、協定や契約という手法につなげていくべき。

#### (コミュニティによる地域運営・ルールセッティング)

- スポンジ化への対応について、コミュニティにどれだけの役割が期待できるかは、実情を踏まえれば、厳し目に見ておくべき。
- コミュニティのつながりが強く意欲もあるのだが、メンバーの高齢化が進み、実際にやれることが限られてきているという現実を踏まえなければならない。
- 商店街などのコミュニティの活動にはエネルギーとお金がかかる。各地域にコミュニティを育てても、持続可能なものになるかどうかはわからない。
- コミュニティの活動は草刈りをとってもまだ成長への期待に基づいている。人口減少に適合していくためには、戦略的に緑地を増やしていった縮小するというように、考え方が切り替わらなければならない。この点は、学者の方からも発信していく必要がある。
- 民間との協働によるまちづくりの仕組みは、基礎自治体として全体のグランドビジョンを定め、地域の役割を定めるという行政の役割を理解した中で落とし込んでいかないと、パッチワークのようにばらばらなものになってしまうのではないか。
- 横浜市の事例では、かなりのエネルギーと費用をかけていると思うが、コミュニティによるルール策定にはなかなか至っておらず、コストを考えると政策的になかなかペイしないのではないか。
- 横浜市は、助成的・受益的な側面が強い。勧告などの厳しい措置を講じる場合には、エリアや対象者の捉え方を厳密にしないとうまくワークしないのではないか。

- 郊外住宅地で、最低敷地面積制限が若年層流入の足かせになっていることがある。既存の住民だけで地域のルールを決めてしまうと、排他的なルールになる危険性もある。
- 現在のコミュニティによるルール設定は、最低基準に対してどう付加価値を付けるかという形でできているが、今後、シビルミニマムに満たない最低基準以下のルールをコミュニティが決定し、それが失敗したときに行政がどこまで責任を負うかという点は非常に大きな論点。
- 地域運営のための住民活動が行われているかどうかは、偶発的な要素や個人のマンパワーによるところがあり定量的な線引きが難しいものであるため、スポンジ化の解消を図るべき地域をこの視点で選別することは、よほど綿密に地域の実態をわかっていない限り難しい。

(その他)

- 地方自治体の関係者に話を聞くと、都市のスポンジ化について問題意識は持っているが、国がどのような検討を行っているのか、全く知らない。国の問題意識や検討の方向性について情報発信することも必要ではないか。
- 商店街の空き地・空き家問題でまず立ちはだかるのは、地権者・地主の圧倒的に強い権利の問題と、旧態依然の都市計画や行政のマスタープラン。これらを改善する方向性を打ち出すべき。