

## 1. 開 会

事務局 大変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第6回都市計画分科会を開催させていただきます。

本日御出席いただいております委員及び臨時委員は、24名中15名でございます。定足数を満たしておりますことを御報告申し上げる次第でございます。

次に資料でございますが、お手元に一覧表とともに9種類の資料をお配りしてございます。恐縮でございますが、御確認いただきまして、過不足がございましたらお申し出いただきたいと思っております。

なお、御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しておいて、御発言の終了後はオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

## 2. 中間とりまとめ(案)について

会長 本日は、大変お忙しい中をお繰り合わせいただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきます。資料の2をごらんください。

本日は、平成13年7月5日、第1回都市計画分科会におきまして、国土交通大臣より諮問されました「国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀の新しい潮流に対応した都市再生のあり方はいかにあるべきか」のうち、諮問の趣旨のとにあり、「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」及び「木造密集市街地解消のための方策」について御議論いただき、中間とりまとめを行いたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、本日は議事に引き続きまして、資料4の分科会の再編につきまして事務局より報告をさせていただきます。

それでは、議事に入ります。まず事務局から資料の御説明をお願いいたします。

事務局 それでは、資料の3をお開きいただきたいと思います。

先ほど会長から御紹介がございました「国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀の新しい潮流に対応した都市再生のあり方はいかにあるべきか」ということについての中間的なとりまとめ(案)でございます。

1枚おめくりいただきまして、最初に目次がございます。その次の第1ページの「はじめに」からでございます。このところでは、今回、分科会の方でとりまとめをしていただくに至りましたその背景を記述してございます。諮問の趣旨に従って記述させていただいております。

書いてございますとおり上からでございますが、本格的な都市型社会を迎えようとしている中で、東京圏、大阪圏などが国際的に見て地盤沈下する一方で、地方では、中心市街

地の空洞化、鉄道等による市街地の分断といった構造的な課題が存在しております。一方、生活の質という面からも様々な課題に直面しておるということでございます。これら「20世紀の負の遺産」ともいふべき諸課題につきまして、早急にその解決を図る必要があるということでございます。

そして、その都市について、魅力と国際競争力を高めることが内政上の最重要課題とされているところであります。特に都市の再生という中では、都市の構造改革を図り、活力と魅力、品格にあふれた都市空間の創出を図ろうとするものでございます。その中では、民間の力を引き出し、それを都市に振り向けることが決め手となると考えられるわけでございます。そして、こういうことは経済構造改革を推し進める観点からも重要であるということでございます。

特に都市の再生は、民間の都市活動の領域を拡大するとともに、行政の効率的運営にも資するものでございます。また、市民参加による草の根まちづくりの展開は、新たな都市の雇用を創出する可能性をも有するものであるということでございます。

政府においては、この5月8日、内閣に内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部が設置されまして、次のページでございまして、当審議会においても、こういう動きと並行して諮問がございました。先ほど御紹介がございました「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」と「木造密集市街地解消のための方策」を、当面の緊急課題として審議を行ったということでございます。

この中間とりまとめは、これらの課題につきまして、これまでの審議の結果明らかにされた主要な課題と検討の方向性について、中間的にとりまとめたものでございます。新たな都市計画のあり方が今後求められていることもございまして、引き続き「21世紀型都市再生のビジョン」、「次世代参加型まちづくりの方策」など、中長期的視点に立った都市再生のあり方について今後検討を行っていただきまして、最終とりまとめをお願いしたいと考えております。

3ページが、委員の皆様方の名簿でございまして、4ページに、今までの分科会の審議経過について簡単に記してございます。

それでは、本題については5ページからでございます。

まず、最初の項目の「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」ということでございます。若干確認的になりますが、ざっとお目通しをいただきたいと思っております。

その必要性についてでございますが、今の都市計画制度の枠組みについては、高度成長期に、都市の郊外に向けて無秩序に拡大する都市化の状況に対応するための仕組みとして設けられたものでございまして、一定の役割を果たしたと考えておりますが、この仕組みは、地方公共団体が確定的な土地利用規制の仕組みを用意して、建築確認等の形で規制に適合するか否かをチェックするというものでございました。

しかしながら、新しい時代、安定・成熟した都市型社会においては、今後、既成市街地の質の向上を目的とするものへとシフトしていく必要があるということでございまして、既成市街地の再構築が重要な位置を占めるようになってくると考えられます。

(3)の土地利用計画に関する現行制度については、用途地域に代表される類型化された一般ルールによって大枠を定める緩やかな仕組みの方式が中心的役割を担っているわけですが、このような仕組みについては、市街地の到達すべき目標像を示したり、あるいは

市街地環境の形成を積極的に進めるという観点からは十分なものではないと思われるわけ  
でございます。6ページでございますが、それが、こうした無秩序で風格のない都市の景  
観が形成されてきた一つの理由ではないかと考えられます。

今後は、目指すべき市街地像の実現に積極的に寄与する仕組みの構築が必要であると考  
えられるわけでございます。

このように考えると、特に民間投資が強い需要が認められる大都市を中心として、幾つ  
かの面で改善が必要ではないかと思われるわけでございます。

第1に、行政があらかじめすべての土地利用のあり方を確定的に示すことは困難である  
という認識のもとに、特に民間との関係においては、その大枠を示すこと等によって一定  
の事前明示性・予見可能性を確保しながら、民間の都市活動を促進するような都市計画上  
の仕組みが必要になってくるのではないかと考えてございます。

第2に、都市活動における建築活動の大宗は民間によって行われておりますので、「民」  
の果たすべき役割には大きなものがあります。こうした「民」の役割を十分に受けとめ切  
れてないのではないかと認識のもとに、また、NPOやまちづくり協議会の活動に見  
られるような、最近のまちづくり分野における民間の目覚ましい動きも考えますと、都市  
計画決定権者がすべてに対応していくことは、人的にも、財政的にも難しいものがあると  
考えられます。「民」の取り組みの中に「公」的なものを認めて、これを都市計画として  
受けとめるための仕組みの整備が求められていると考えられるわけでございます。

7ページでございますが、このことは計画段階だけではなくて、都市づくりの実行段階  
においても同様でございます。民間の資金やノウハウを活用する方向で検討することが  
必要であるということでございます。

少し具体的に見ますと、第3に、現行の地域地区制度による土地利用規制が、本当に創  
造的な都市づくりを行う上で十分なものであるか、むしろ制約要因ではないかというこ  
とでございます。

1つは、現行の制度のように、建築確認によって最低限の土地利用規制が担保される  
という仕組みは、むしろよりよい街並みを形成しようとする優良な民間建築活動をかえ  
って阻害する要因になっているのではないかと。

もう一つは、建築技術がこのように進歩してまいりますと、超高層ビルをはじめとし  
て都市空間の活用可能性を飛躍的に拡大してきたわけございまして、昭和40年代にでき  
た都市計画・建築規制の枠組みは、かえって制約要因になっているのではないかと  
いうことでございます。

また、現在、東京23区内で進行しております容積率制限に係る特例制度を活用した建  
築計画を見ますと、延べ床面積で約1,600ヘクタールございまして、大体1年間に新  
たに建築される東京都内の建築物の延べ床面積にほぼ匹敵する数字になっていること  
を考えると、これは相当大的な数字であると思われるのではないかと考えてございま  
す。

(5)で、こうした民間の優良建築物に対応するために、土地利用規制を強化・緩和す  
る都市計画のメニューの充実を図られてきました。しかしながら、いずれの制度におい  
ても、行政に幅広い裁量権がございまして、8ページでございますが、民間都市開発事  
業者等にとって、事前明示性の高い、時間コストの小さな制度とはなっていないと考  
えられるわけでございます。

こうしたことから、現在、新しい時代の都市づくりの仕組みが求められているのではないかと考えられます。

9ページでございますが、具体的な仕組みの大まかな方向性でございます。

(1)は、新しい時代の都市づくりの仕組みは、民間の創意工夫を都市づくりに十分に発揮できるものであるとともに、官民が協働して地域をつくり上げることに寄与できるものであることが期待されるわけでございます。現在の仕組みにかわり、あるいはそうした仕組みに加えて、民間の構想や計画を受けとめる柔軟な仕組みを構築することが求められているわけでございます。そういった場合に、必要な情報を公開しながら、住民参加などのプロセスを経て、計画内容を詰めていく柔軟な仕組みが必要ではないかということでございます。

民間によるまちづくりの機運を都市計画の提案として受けとめていく場合には、必ずしも関係権利者等の全員の合意によらずとも、土地所有者等の一定の合意を契機として、都市計画の手続が行われるような仕組みの整備が必要でございます。

その一方で、提案内容の可否については、行政として、経済合理性等の画一的な基準では判断できないという難しさがあるのも事実でございます。ある発意が他の主体にとっても望ましいものであるか否かについて、十分な住民参加の手続によって補うことにより、都市計画としての公共性・倫理性が担保されることになるのではないかと考えております。このようなこととあわせて、地域において目標とすべき市街地像を明らかにすることのできる都市計画制度の充実を図る必要があります。最低限必要なオープンスペースの枠組みについて確保した上で、その枠組みの中で、住民による多様なまちづくりが認められるべきでございます。

また、地域特性を反映した、民間の発想による優良な市街地像を都市計画上も担保することが、これらの制度の実現によって可能になるのではないかと考えております。

10ページでございますが、都市づくりの実行段階においても、官民が協働して取り組める仕組みの整備が必要であります。

背景として、戦後建築された不燃構造の建築物が本格的な更新の時期を迎えつつあり、マンション等の建築物の建て替えの動きも活発化しております。一方、木造密集市街地が広い範囲で存在しており、これらの課題に対応するためには、民間建築活動を適切に規制・誘導しながら、民間の創意工夫や活力を活用して、市街地再開発事業等の事業をより一層強力に実施していくための仕組みの整備が必要であるということでございます。

また、優良な民間都市開発が行われるためには、道路等の都市基盤施設が十分に整備されることが必要でございますが、東京等大都市においては、まだ十分なものとは言い難い状況でございます。その整備を強力に推進する必要があることはもちろんですが、民間都市開発と連動して事業の着手を図るための仕組みなどの検討が求められていると考えているところでございます。

以上が、大体今まで御議論していただきました背景と大まかな方向性ではないかと考えております。

11ページからは、個別の項目について今後の検討の方向性をまとめさせていただいております。概ね前回までの御審議の中で御紹介させていただいたことを踏まえてとりまとめをさせていただいております。若干今までの記述とダブるところもございますが、11

ページ以下を説明を続けさせていただきます。

まず最初に、今後の検討の方向性でございます。特に計画段階では、「民」の取り組みの中に「公」的なものを認めて、これを都市計画として受けとめる。また、実行段階では、事業の実施主体がこれまで公的主体に限定されていたものを民間にも開放する方向で検討していく必要があるのではないかとというのが、大まかな総論でございます。

(1) 都市計画・建築規制についてでございますが、これについては御審議の中でも、地域を分けて考えるべきではないかという御指摘ございました。

まず最初の○でございますが、民間都市開発事業者に旺盛な投資意欲が認められる大都市地域においては、民間都市開発事業者の発意を適時適切に受けとめ、都市計画を弾力的に変更するための仕組みが求められているということでございまして、民間の投資を積極的に誘導する観点から、良好な市街地整備を実現するための事前明示性の高い土地利用計画の仕組みが必要であるということでございます。

一方、全国的には、住民等による地道なまちづくりの取り組みがあるわけでございます。これを都市計画に反映するための制度の導入を図る必要があるということでございます。

したがって、以下の施策について検討する必要があります。

まず最初に、民間による都市計画の提案制度の導入でございます。基本的な制度構成のあり方について12ページでございますが、土地所有者、まちづくり協議会、あるいはNPO等から、自主的なまちづくりが推進されるように、当該区域内の土地所有者等の一定割合以上の同意を得て、都市計画の案となるべき事項について提案できるよう措置すべきである。そして、提案の対象となる都市計画については、基本的に広く認める必要がある。提案内容については、都市計画審議会に付議することにより、その必要性について適切に判断する必要があるということでございます。

そして、最後の○でございますが、特に都市の再生を図る必要がある特定の区域においては、都市の再生に資する都市開発事業を行おうとする者が都市計画の提案をすることができるように措置すべきであって、この場合については、都市計画の提案からその決定又は変更までの期間を明示することによって、民間事業者等の負う時間リスクの軽減にも配慮する必要があるということでございます。

その際に留意すべき事項でございますが、地域住民が広く参加し、十分な協議が行われることに配慮する必要があることはもちろんでございますが、制度が定着するに従って、より手続の迅速化が図られるようお願いしたいということでございます。

また、これらの制度が有効に機能するようにするためには、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆるマスタープランなどの内容を今後とも一層充実することが必要でございますし、地域住民など経験やノウハウを持たない者が都市計画について参加していけるためには、これらを支援する制度の充実について今後検討する必要があります。また、直接受け手となる地方公共団体に対しても、必要な支援を行っていく必要がございます。

の良好な市街地の整備を実現するための新たな土地利用計画の仕組みでございますが、13ページでございます。特に、都市の再生の拠点として緊急に整備を図るべき特定の地域においては、地域の整備方針などを示すことによりまして、その市街地像を具体的に明らかにし、市街地像の実現に寄与するような民間主導の自律的なプロジェクトがより

促進されるような措置が講じられる必要があるということでございます。

基本的な制度構成のあり方としては、特に、既存の用途地域に基づく規制に加えて、自由度の高い計画を定めることができる特別の都市計画制度を創設すべきでございます。その中では、必要に応じて誘導すべき用途を明示するとともに、形態に関してきめ細かく都市計画で定めることによりまして、用途規制、容積率制限、斜線制限、日影規制等については、特定行政庁の許可等によらず規制を緩和することができる事前明示性の高い仕組みとして構築していこうということでございます。

留意すべき事項でございますが、その際、活用に当たっては、そのねらいを明確にするとともに、環境や地域コミュニティに与える影響等を含めまして、公共性の担保に十分留意する必要があるということでございます。

それから、第2回目の分科会において 委員からも御説明いただきましたが、そのような既成市街地における非効率な土地利用を是正しながら、土地の有効・高度利用をしていく、狭小な敷地を統合し、街区全体としてまとまりのある調和のとれた建築物の整備を誘導する、こういった制度としても活用していただくことが期待されるところでございます。

また、公的セクターが、その間を調整していくような仕組みについても検討する必要があるということでございます。

が地区計画制度の見直しでございます。14 ページでございますが、地区計画制度については、身近なまちづくりを誘導するものからプロジェクトを促進するものまで、多様なメニューがあり活用されていますが、制度が複雑でわかりにくいという批判もあります。よりわかりやすく使いやすい、一般的な制度として再構成すべきであります。

例えば、いろいろな地区計画を一本の地区計画という制度に統合して、これらの用途・容積緩和型のメニューを地区計画のメニューとして追加する等、わかりやすい制度構成とするとともに、目的や地域の実情に応じ、複合的なニーズにも対応できる制度とすることによって、機動的なまちづくりが実現できるよう配慮する必要があるということでございます。

留意すべき事項としては、より一層これらの制度が活用されるように努力するとともに、これらの制度の統合が住民等に混乱が生じないように留意すべきであるということでございます。

次に、(2) から都市づくりの事業手法でございます。 は市街地再開発事業の見直しについてでございます。これについては先ほど申し上げましたとおり、ノウハウや資力・信用を有する民間事業者が土地所有者等と連携して事業の実施ができるようにする必要があります。

15 ページでございますが、基本的な制度構成のあり方として、土地所有者等が参画した株式会社等については、第一種市街地再開発事業、第二種市街地再開発事業の施行権能を付与すべきであるということでございます。土地所有者等の意向が十分に事業に反映されるようにするとともに、地方公共団体の指導・監督の下、事業実施の公正性、透明性、確実性が担保されるよう、必要な措置を講ずる必要があるということでございます。

留意すべき事項として、特に、土地所有者等の意見が十分反映されるよう配慮するとともに、税制上の特例措置もあわせて講じられるように対処する必要があるということござ

ざいます。

は土地の健全な高度利用のための敷地の集約化についてでございます。土地区画整理事業が、この敷地の集約について活用されているところでございますが、敷地の共同化意向のある宅地の所有者等が敷地を集約化し、敷地規模を拡大することにより、良好な街区を形成することを可能とするような換地の特例制度を措置すべきであるということでございます。

(3)で民間都市活動を支える都市基盤施設の整備については、都市の骨格を形成する都市基盤施設は、次のページでございますが、特に重要でございます。公的セクターが、その事業実施の見通しを示した上で、計画的な整備を強力かつ機動的に推進されることが求められております。

さらに、優良な民間都市開発に呼応して都市計画道路の整備を機動的、重点的に実施することができるよう運用を見直すべきであるということでございます。民間都市開発とタイミングを合わせて事業認可を行うような運用の改善、あるいは、民間都市開発事業に必要な都市基盤施設の整備を行う民間事業者に対する財政的な支援措置を講ずるべきであるということでございます。

次に、木造密集市街地の解消の関係でございますが、引き続き説明をさせていただきます。

事務局 を説明いたします。17 ページでございます。1 番目は現状と課題ということで、(1)は、全国で約2万5,000 ha(東京都、大阪府にそれぞれ約6,000 ha)になっております。地域の特徴としては、この地域については公共施設が未整備である。接道要件を満たしていない小規模な敷地の上に老朽木造建築物が多いという特徴がありまして、阪神・淡路大震災の際には、木造密集市街地において人的にも物的にも大きな被害があったことから、早急な防災性の向上を図る必要がございます。

(2)は、ここに住んでいる方が小規模・高齢者世帯や借地権者等の零細地権者が多く、総じて現状を変えることを望まないという傾向がございます。

(3)は、これまでの方策としてア、イ、ウとございますが、アでは、基本的には住民等の協議会を設立し、その中で避難路や小公園、隅切り等を行ってきている。こういうことが行われてきております。

イでは、大規模な防災拠点といった形で、市街地再開発事業等の面的整備も活用されておりますが、こういった大規模なものについては、最近では厳しい財政状況から、事業量が低下する傾向がございます。

18 ページに参ります。ウでは、最近では、土地所有者等が自らの発意と努力により共同建て替えし、そして改善する例も見られております。

エでは、その市街地内で生活に即した街路が整備され、その沿道に民間建築物が建て替えられて、全体として避難路や延焼防止性能を向上される措置が講じられております。

2の大きな基本目標でございますが、この辺は前回の3回目の議論を踏まえまして随分直したところでございますが、こういった地域の向上のために、地方公共団体が地域の実情に応じた目標を設定し、この目標を効果的に達成するための防災まちづくり計画を策定するとともに、計画に基づく事業に対し、重点的に投資・支援する必要があるということで、このあたりは前回よりも、公共団体の主体性を重視すべきだという御意見がありまし

たので、そういう形で全面的に直しております。

3の具体的な施策の方向でございますが、これも前回の(1)、(2)と入れかえまして、(1)番は住民主体の防災まちづくりの推進ということにしております。内容的には、住民が主体となって合意を形成し、相互に連携をとりながらまちづくりに取り組むことが求められております。こうした取り組みに、公共事業や公共からの支援を有機的に組み合わせることが有効であるということでございます。

このため、住民等から構成されるまちづくり協議会が中心となって計画を調整できる体制を整備するとともに、土地所有者等のニーズに対応した多様なまちづくりを総合的に支援する必要があるということでございます。

中身的には、は地区の災害危険性の公表等による住民意識の高揚でございます。その地域が地震等に対する危険性を理解し、また、住民と公共団体の合意形成を図るためのいろんな手法が必要だということでございます。

は住民主体のまちづくり推進体制の整備で、19ページになります。まちづくり協議会と地方公共団体の信頼関係を築くと同時に、こういった形のもを支援するためのまちづくりNPOの活用や、コーディネータの派遣等の技術的援助を強化する必要があるということでございます。

一方で、住民発意による防災街区整備地区計画の活用を図るための施策として、2段階の策定方式、準耐火建築への誘導、街並み誘導型地区計画との併用といった制度改正を行う必要がございます。

は先ほども説明がございましたが、提案型の都市計画、都市計画を提案するといったものを、こういった地域にも導入を図る必要があるということでございます。

は、土地所有者等が防災性の向上を図るための建築活動等を行うわけですが、こういったものを積み重ね、連鎖させていくことが有効だということでありまして、そのための財政・金融上の措置のほか、各種の制度を土地所有者等にわかりやすく周知するなどの取り組みを進めていく必要があります。例えば、密集事業と区画整理事業の一体施行、または建て替えに合わせて敷地整序を図るための事例集の策定・普及等が考えられます。

また、密集地域については、耐震基準に合わない建物が多く、阪神・淡路でもこういったものが大きな被害をもたらしたことを踏まえて、建物の耐震改修促進のための支援の強化等を行う必要がございます。

では、地域の整備や時間と労力を大変要します。そのため土地の交換・整形、基盤整備、共同化ノウハウ、民間活力を引き出す条件整備等々から、技術力・ノウハウのあるような公的セクターやまちづくりNPOの適切な活用を図る必要があるということでございます。

(2)は、この中で公共として重点的にどこを整備するかということを書いております。内容としては、こういった地域をすべて全面開発することは非常に難しいと考えられます。こういう地域を、できるだけ少ない投資で最大の効果をもたらすような観点からメリハリをつけた公共投資を行い、あわせて、民間投資の誘発を図るような手法を使うべきであるということでございます。

では、密集市街地の中に公共施設がつくられると、その沿道に民間活動が誘発され、不燃化が進み、防災性の向上と生活環境の向上を図られますので、こういう地域にある未



整備で都市計画決定されている街路、都市計画道路を、地域の防災性の向上を図る観点から整備を行い、この沿線に不燃化された市街地の形成を図る形の「防災環境軸」の整備が有効であると考えられます。

こういったものを地域の状況に応じて促進されるよう、次の措置が必要でございます。

アでは、住民と協議しつつ、公共団体に目標、区域、手法等を明らかにする。

イでは、いろんな事業をその地域に応じて活用する。さらに、その場合には地方公共団体が自らの裁量で柔軟に対応できる支援制度の活用を図っていくことが必要でございます。ウでは、沿道の不燃市街地を形成する場合の誘導策として、都市計画上の防火地域、最低限高度地区、誘導容積型地区計画、総合設計制度等を活用すること、それから、単につくるだけではなくて、そういった地域に生活拠点となる社会福祉施設、コミュニティ施設、防災施設等の積極的な立地を促進することが必要でございます。

エでは、こういった地域は密集した地域でございますので、従来の制度だけではなくていろんな制度を使う必要があります。また、敷地の整序、集約化、共同化を促進する必要があります。21 ページに参りまして、このぽつにありますような区画整理事業や再開発事業、都市防災不燃化促進事業を、この地域の特性に合わせた制度改正を行うことが必要でございます。

では、一方で、こういった地域で工場が遊休化する、小中学校が統合化されることにより跡地が発生することが予想されます。こういったものを単に都市開発事業用地として活用するだけではなく、密集市街地の整備に、防災性の向上につながるように活用を図ることが必要でございます。例えば、公園や広場の整備、周辺街区との一体的再開発、道路等の代替地の提供等について、インセンティブのあるような制度の活用を図る必要がございます。

また、敷地整序型区画整理事業の活用等によって、再編を行う必要もございます。

では、こういった地域でのオープンスペース確保ということで、防災公園街区整備事業、緑化重点地区整備事業といった事業を積極的に活用する必要があるということでございます。

では、敷地の細分化ということで、密集市街地やその周辺で、さらにミニ戸建てのような開発が進み細分化が進んでいる状況もございますので、この建築物の敷地面積の最低限度に係る土地利用規制について、木造密集市街地等への適用を推進する方策を講ずるなど、敷地の細分化を進展させない方策について検討する必要があるということであります。

22 ページに参りまして、(3)の推進体制の整備として、密集市街地については、単独なものではなくて横に連携した対応が必要でございます。そのために、公共団体においては、密集市街地の整備に携わる人材育成とあわせて、都市計画、街路、市街地整備、住宅、福祉、商業振興等の各部局が連携して対応できる体制の整備が必要でございます。

さらに、こういった住民の主体になるためには、NPOや専門家の派遣システム、これを推進する体制づくりが今後必要であるということでございます。

事務局 最後に 23 ページでございますが、今後の検討の進め方として、今ずっと申し上げましたとおり、都市づくりは、住民や企業、まちづくりNPO、まちづくり専門家、民間都市開発事業、国、地方公共団体等の公的セクターが、それぞれの立場で一体となり協働して取り組むべき課題でございます。

多様な主体の参加と連携によるまちづくりが極めて重要な課題であるわけですが、その場合、多様な主体の自立性等を損なうことがないように留意しながら、これらの主体がそれぞれの役割を果たすことができるように、例えば、まちづくり専門家の派遣等による情報の共有、相互調整等の仕組み、あるいは、市民組織を支援するためのまちづくり基金等の設置等について、引き続きさらに検討を深めていく必要があるということでございます。

中間とりまとめにおいて指摘した課題についても、残された検討課題でございます「21世紀型都市再生のビジョン」及び「次世代参加型まちづくりの方策」など、中長期的な視点に立った都市再生のあり方の検討と合わせて、引き続き検討をしていく必要があるということでもまとめさせていただいております。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの中間とりまとめの（案）につきまして御意見、御質問がございましたら、どなたからでも結構ですから御発言をお願いしたいと思います。御発言に際しましては、この名札を立てていただくのと、できるだけ簡潔をお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。それでは、どうぞ。

委員 基本的によくまとめていただきまして、私どもは実際に都市計画を実行する立場から言いますと、こういった考え方で制度の創設や改正を行っていただければ、それをぜひ活用して実施していきたい、効果も期待できると、基本的にはそう考えます。

具体的な点について幾つか申し上げさせていただきますと、1つは、13 ページから 14 ページにかけて地区計画の見直しの指摘がございます。これはわかりやすくするために、再開発地区計画等を地区制度の一環として再構築するという提言でございます。

14 ページに、留意すべき事項として、「地区計画制度の統合により、それを活用する地方公共団体、住民等に混乱が生じないように留意すべきである」と書いてございます。これはどういうことかと言いますと、例えば東京の場合で言いますと、再開発地区計画についていろいろ検討して、結局3 h a以上ですと、地区計画一般の基礎的自治体の決定権限ではなくて、東京都が決定するという仕分けを現在しているわけです。これが統合することによってどうなるかということは大変関心のあるところでありまして、留意事項としていただいておりますが、私どもとしては大きな地区計画でもいろいろなものがありまして、特にローカルな地区計画と、それから首都としての都心部の再開発地区計画を考えると、大規模なものについては相当容積率も高くなって、周辺地域にも相当影響を及ぼすこととなります。また、都市機能の更新という観点から計画的な誘導等が必要な制度だと思えますので、地区計画に統合した場合にも、引き続き、そういった場合には広域的な観点から、広域的自治体が主体的な役割を果たせる制度として維持していくことが必要かと思えます。それから、全体として、今回示された中間まとめの内容について、時間軸から考えて制度改善を早急に法改正等を行っていくことが必要かと思えますが、その場合に、今回基本的な制度構成のあり方に仕分けされないで、留意事項の方に仕分けされているものについても、早急に法改正等制度化を図るべきだと思えます。

具体的に申しますと、例えば 15 ページで、市街地再開発事業の民間、株式会社等への施行権能を付与した場合の留意事項で、転出者に対する税控除等について、望ましいとい

う表現に留意事項ではなっていますが、こういった点とか、その後の方の区画整理事業の場合の柔軟な換地制度等については、早急に制度化していくことが必要であり、かつ効果的ではないかと思います。

それからもう一点だけ、木密の方なんですけど、木密の整備については、前半の部分の民間の活力という視点とは多少違った意味で、非常に時間コスト、マンパワーコストのかかる事業、あるいは地域も多うございますから、国の重点的な財政資金の投入が木密の改善には必要ではないかと思います。

それと関連して、都市基盤整備公団の活用が期待されると思います。公団のノウハウ、マンパワー、事業執行能力を、木密の場合は非常に生きる地域だと思っておりますので、そういった形で事業展開を図っていくことも必要ではないかと思います。

それから、最後にやや細かいことですが、20 ページに木密の防火地域の指定の促進について触れています。もちろん防火地域の指定促進していくことも必要ですが、同時に、準耐火建築物以上の耐火性能を持っている建物への建て替えを促進することも効果的かと思っておりますので、そういった意味での制度の拡大といえますか、新たな防火地域制度のようなものを創設していくことも必要なので、引き続き御検討いただければと思います。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

臨時委員 今回の中間まとめは、都市計画の枠組みを大きく言うと、行政中心のものから、民間企業といわゆるボランタリーや市民セクターと、三極構造に変えていくような大きな枠組みの転換をもたらすようなものとして考えられているのかなと思います。そういう意味では全体的に好印象というか、評価されるべき内容ではないかと思っています。幾つか細かい点について気になる点がありますので、その点をこちらの方にまとめてあるんですが、簡単に紹介させていただきたいと思います。

まず、3の1の「都市計画・建築規制について」というところです。民間の都市計画の提案制度の導入のところですが、これは合意要件のところについて、地権者を中心にしてというような記述があると思うんですが、これは例えば先行している制度の地区計画の申し入れ制度というのが既にあるんですが、そこでは「住民又は利害関係人」となっているわけです。ここで、土地・建物利用者の権利者だけに限定してしまう必要はないんじゃないかと思っていて、住民又は利害関係人という地区計画の申し入れ制度との制度的な整合性もありますので、そういう記述内容の方が妥当ではないかと思います。

それから、より具体的に合意の要件とか、縄張り合意が適切かということとか、本当に住民とか地権者等でいいのかという話も含めて、細かい規定について、市町村の条例等で具体的に規定できるような2段階の法制が重要じゃないかという感じがいたします。

それから、決定の変更の判断についてなんですけど、留意すべき事項ということで幾つか記述があるんですけども、それに加えて、実は都市計画審議会に付すことだけでは制度の仕組みとして恐らく不十分ではないかと思います。やはり具体的な協議を行うような過程をプロセスに盛り込む必要がある。それはどういう形で規定すべきかというのは、いろいろバリエーションがあると思いますが、その点に御配慮いただいた方がいいんじゃないかと感じます。

それから、協議を具体的なものにするために、提案を技術的に評価するような方策が必要だと。提案を評価するような技術なりそれに関連する規定が必要だと考えます。提案の評価というのは、実は都市計画決定一般に対して行われるべきことなのかなと考えております。

それから、住民等による提案策定の支援についてということで、留意事項のところ、住民提案を支援する体制については、地方公共団体と公的セクター、恐らく都市基盤整備公団のような公的セクターだと思いますが、そういうところが積極的にかかわることはもちろん重要なのですが、それ以外のまちづくりの専門家組織や、まちづくりに関連するようなNPOが支援に積極的にかかわることが多分必要で、そういう規定、記述についてぜひ入れていただければと思います。

それから、地区計画制度の見直しの方に飛びますが、そちらの方については、例えば今の地区計画制度では建ぺい率の緩和はできないわけです。もう少し建築規制の方と地区計画レベルで連携するような仕組みをつくれないうということ。例えば、連たん設計とかそういう制度が建築基準法の方ではどんどんできているんですが、それらと地区計画の連携をもう少し考えて、地区ないし街区レベルでの規制の一体的な運用を何とか制度的につくっていけないのかなというふうに考えます。これは継続的な検討になるかと思いますが、ぜひ検討していただければと思います。

あと、木造密集市街地の解消のための方策についてということで3になりますが、これも基本的には非常に賛成です。各種事業の総合的な適用が必要だという記述があると思うんですが、それに当たっては、具体的な制度の運用の話になるかと思うんですが、地元住民とか、先ほども出てきているNPOとか、そうした主体と基礎自治体とのある種の連携したプロポーザル形式、つまり、地元でこういう市街地整備をやりたいんだという提案を出していただいて、それに沿った形で事業を具体的に実行するような方式、そういうやり方というのがうまく取り入れられないか考えますので、そういう方式についてもぜひ検討していただきたいと思います。

あと質問が2点ありまして、土地利用制度の抜本的な改正が考えられているんですが、良好な市街地整備を実現するための土地利用計画の仕組みということで、自由度の高い都市計画制度が提案されているんですが、この制度のイメージがいまよくわからないんです。例えば、今現存する再開発地区制度と一体どういう点が異なるのかという点について、今の段階で具体的な制度のイメージがあれば少し教えていただければと思います。

それから、順序が前後しましたが、都市づくりの事業手法について、再開発事業の施行権能を株式会社に付与する。それは可能であるかと思うんですが、その際には合意要件とか、第二種の市街地再開発事業については主要件が伴うわけですから、これはある種の社会的合意に基づく強制権の発動ということなので、原理的にどういうふうに可能なのか、可能な場合はどういう要件が必要なのかということ、もう少し具体的にイメージしていただければと思います。それがないとこれを可能とすることは難しいんじゃないかと考えております。

以上です。

会長 ありがとうございます。2つほど質問がありましたが、御返事いただけますか。

事務局 まず最初に、質問が2点ございましたので、お答えさせていただきたいと思い

ます。自由度の高い土地利用計画の仕組みということでございます。今委員の方から御指摘がございましたとおり、既存の制度がいろいろございます。例えば今の制度については、規定できるいろいろな項目について、それぞれの制度目的からその決められるべき内容が限定されておりまして、例えば一つ申し上げますと、高度利用地区などは容積率をできるだけたくさん使うという制度でございますので、例えば高さの制限に関する内容が含まれておらない。そういう多少帯に短かしたすきに長しといえますか、そういう点があると思っておりますので、そういう部分をより総合的にするようなイメージであるとか、あるいは、いろいろな特例措置を講ずるのに特定行政庁の許可、確認、認定といった問題がある中で、できるだけ建築確認という一つの制度で担保していくことにならないだろうかというところが自由度の高いイメージで思っておりまして、さらに、これに加えまして提案制度とあわせて活用することによって、よりそういうイメージが強くなるのではないかと思っているところでございます。

それから2つ目は、市街地再開発事業につきまして、株式会社等が事業主体になることの要件でございましたが、基本的には今現在組合の再開発事業がございまして、その中でいろいろな合意のあり方が決められております。したがって、それが一つの同じような基準としてあらわれてくるのではないかと。例えば事業計画をつくるときには、その地権者の3分の2の合意を得るとか、そういった仕組みがあわせて使われることによって、一つ成立していくことができるのではないかと。ということでございます。

それから、二種の事業の関係がございましたが、これについては市街地再開発事業は全体的に都市計画決定がされるということで、その入り口のところの公益性が担保されていると考えられますので、あとは実際に事業を施行する会社の監督と相まって、公益性を担保しながら二種の事業ができていくのではないかと。その際に、事業をするに当たって他の公共施設の整備事業と違いまして、基本的には地区内に残りたい方は残れる性格の制度でございまして、そういう面も加味して要件を決めていくのではないかと考えております。

それから、御指摘を幾つかいただきました。私どもも基本的にはこのような方向でまとめていきたいと思っておりますが、時間軸との関係では、できるものからということにならざるを得ないと思っております。1点は、提案者の範囲について、少し狭いのではないかと趣旨のお話であったと思います。地区計画制度については、全員合意の制度の枠組みであるとか、それぞれの規制が最終的に条例で決められなければ建築規制にならないというふうな、少しほんわかした制度であることに対応すると、都市計画として提案できる範囲が、非常に幅広く認められるべきであるとまとめさせていただいておりますので、そういう意味では住民とか利害関係人だけでは、都市計画の提案をしてくるのは少ししんどいのかなということも事前の法制局との議論でも指摘されておりまして、すぐに住民とか利害関係人という大枠でこの制度を運用していくのは、直ちには難しいのかなと思っております。

いずれにしても、今後、中で議論させていただきまして、細部について詰めさせていただきたいと思っております。

会長 よろしいですか。

臨時委員 ちょっと1点だけ。確認申請で、いわゆる緩和的な行為をどんどん認めていくというのは、本当にそれでいいのだろうかという感じがして、許可の裁量の枠組み

を、許可に関連した行政の裁量の枠を小さくすることはもちろん重要だと思んですが、本当にそれは確認申請と同じ業務でできるのかというのは、ちょっと検討していただきたいと思います。

会長 それでは、委員、お願いします。

臨時委員 ただいまの委員のお話と重なりますので、今述べさせていただきたいと思います。

1つは、新しい時代の都市づくりの仕組みという内容で、民間からいろいろな提案をすることが、この中で基本的な制度の方向が出されたことは非常に意味あることだと思っております。この全体の提案は非常に結構であると思っております。

それから、木造密集市街地についても、従来の課題をどうやって乗り越えていくために様々な工夫を具体化し着実に進めるということで大変よろしいかと思っております。ただ、都市づくりの仕組みの提案制度自体は結構です。そして、9ページの真ん中からちょっと上のところに、民間から提起された都市づくりの構想・計画に対しては、柔軟に対応し、一定の合意を契機として手続を行うわけであります。次に、その一方で単に経済合理性等の画一的な基準では判断できないこともあり、十分な住民参加の手続によって補うことにより、都市計画としての公共性・倫理性が担保されるということであります。ここは、「のではないかとやや弱い書き方になっております。

同様のことが、今後の検討の方向の中の12ページ、留意すべき事項の最初の○で、「地域住民が広く参加し、十分な協議が行われることについて、配慮する必要がある。」ということで、「配慮」という言い方、あるいは13ページ、基本的な制度構成のあり方の中で、いろいろな規制について緩和の問題が上にあって、環境や地域コミュニティーに与える影響等を含め、公共性の確保に十分留意する必要があると、「留意」という書き方になっている。このところについては、突っ込んだ検討が必要ではないかと思っております。

先ほど、参加等については、各自治体の条例に委ねると委員はおっしゃったわけですが、その場合に参加の基本的なポイント、原則については、法律の中できちっと決めておく必要があると思っております。一番重要なのは、参加が、どういう段階からどのように行われるべきかだと思います。計画提案というのは様々な選択肢があって、選択案の中のある考え方を取り入れてだんだん具体化していくわけです。その基本的な選択の段階で、住民の参加を求めることを義務づけることが非常に重要であると思っております。

現在は、参加については、むしろ計画が行政にせよ、民間の事業者にせよ、選択に選択を重ねてほぼこの1案であるというふうに絞り込んだ後に、住民に参加を求めることが非常に多くなっております。その結果、一応計画立案過程で、「参加」が義務づけられるよう法律で読めるように書いてあっても、実態はほぼこの線であるという段階になってからの参加になる。この段階に至っての参加では、住民がいろいろ意見を言っても、その意見が具体化されないのが通例であります。行政の方も一本に絞った後にいろいろな意見をもらって、それで基本的に変えるような話になるのは、とてもそれまでの積み重ねを考えると受け入れがたいということになる。両者ともに幸せな創造的な知恵を集めることにはならず、消耗な結果になっております。

そこで、ドイツ建設法典では、参加について法律の中で基本的な選択段階から、参加すべきであることを決めております。そういったことは、具体的な方法はともかく原則とし

て、そのこのところをきちんと定めた内容の条例を自治体に義務づけることが非常に重要ではないかと思えます。

また、参加は単に消耗の話ではなくて、様々な人々の知恵を集めて、その知恵の集積として非常に質の高い都市空間が実現できていくと思えますので、この点については、都市計画としての公共性、倫理性を担保する意味からも御検討いただき、制度の中にあわせて入れていただければ、この仕組みはなお意味あることになるんじゃないかと思えます。それが第1点です。

それから第2点は、あちこちにNPOについての役割が書かれておりまして、これは非常に従来の制度と比較して意味あることであると思えます。12ページの留意すべき事項の下の方では、これは委員と同じ意見であります、公共団体、公的セクター等だけではなくて、NPOも当然一緒にあわせて検討の中に入れていただきたい。

まちづくり協議会等について、あるいは住民が主体に取り組むことについても、強調されている点は非常によろしいわけです。その際にも従来の調査の実績では、まちづくり協議会だけでは、実効ある活動はできません。住民が主体となる取り組みはNPO、まちづくり専門家、そして行政の連携のシステムをどうやってきちっとつくるか、そのシステムづくりをまず重要と考えて進めていただきたい。そこら辺も組み込んだ書き方にしていただけるとよいのではないかと考えています。

木造密集地域は、例えば18ページの「具体的な施策の方向」のところの(1)番目で、住民主体の防災まちづくりがあります。住民が主体になって合意形成し云々と書いてありますが、この場合には、今申し上げたようなNPO、専門家、行政等と連携システムをきちっとつくりながら進むことが非常に重要であると思えますので、そういった点を組み込んでいただければと思えます。

それから、19ページに、多様なまちづくりの手段の整備というところがあります。今既に国土交通省でもいろんな整備事業を総合化しようということを進めておられます。これをさらに思い切って、もう局の単位を超え、あるいは省の単位を超えて、現場のまちづくりでは横に一体として取り組めるような方向に考えて具体化していただきたい。これは大変なことはわかっているんですが、現場ではぜひそうあってほしいと長年言われている課題であります。そろそろその機も熟しているのではないかと考えているわけですが、お願いしたいということでございます。

もう1点は、従来どうしても事業が、物的な環境に直ちに結びつくことがこの省の役割となっているために、農業で言うと土地を耕やさないでいきなり実を獲得しようということが非常に多い。やはり耕やし育て、そしてようやく実するというプロセスをきちっと評価していただきたい。単に物に早くたどり着くための調査で、1年、2年でおしまいというのでは実が実らないということをふまえて、制度を上手に考えていただきたいと思っております。

あわせて、最近補助が、国の方では動かしたいと思っても、従来の補助システムでは自治体の財政難のために、受けとめかねるということになってしまいます。特に都市再生のような場合は、むしろ直轄的な財源にするなどもあわせて考えていただけないだろうかと思っております。

従来は、直轄でやる河川等は国の機関から直接NPO等に、いろんな支援、活動の費用

を出せることによって河川沿いの市民の活動が非常に活発化して、そのことが親水河川を進めるのに非常に効果を上げたということがあります。そういったことも大変重要ではないかと思います。特に木造密集市街地については、自治体の役割も重要であるんですが、今の財政状況からいくと、もう少し基本的に違うお金の流れ方も考えていただけないだろうかと思っています。

以上です。

会長 ありがとうございます。ただいまのは御意見、御要望でよろしいですね。

臨時委員 検討していただければ結構です。

会長 それでは、委員、お願いします。

委員 全体の流れは大変結構ですし、きょうのとりまとめはこれで私は異存ございません。改正都市計画法の精神をうまく生かして、都市再生に結びつけているという意味で、中間まとめはいいのかなと思いますが、全体で一言印象を言わせていただければ、地方分権の成立要因の説明として、御存じのとおり補完制の原則というのはよく言われます。市町村を都道府県が補完し、都道府県のできないところを国が補完する、こういうふうな上位が補完をする考え方です。主体は市町村です。こういう地方分権の精神を縦型補完制とすれば、今横型補完制を言われていて、それは市町村に対しての横型、つまりNPOとか、NGOとか、住民個人とか、企業とかというふうな横型の補完制がこれから新たな課題になってきて、縦横相まって地方分権、住民分権が成立する、こういう構造です。今回のまとめは、横型補完制が前提でないと何もできないという認識が非常によく出ていて、そこをぜひこれから関係自治体、国はよく理解して踏み込んでいただきたい。

住民の足りないところは自治体が補う。自治体の足りないところは住民が補う。つまり、どちらも主体であるという考え方でないと、この種の構想はうまくいかないだろうということをお願いしておくことが1つです。

それから、前段で1つ質問、後段で1つ御提案ですが、前段では、さんが言われた提案の技術評価ということで、委員の方から資料をいただきました。私は大変おもしろく見たんですが、人工基盤というような創造的提案があったとしたとき、これはあるところには向くけど、あるところには向かないということになるんですが、その創造的提案をどこかの地区計画で認めた。そのあとはどこでもOKだと、こうなるとはいけない。1つ壁を超えるためにものすごく時間がかかるけど、一たん超えた壁はどこにもOKと、こういう今までの行政手法は逆に向かないんじゃないか。それぞれの地域にふさわしいものならば、逆に規制を大いに緩和し、手続措置を緩和して、早く実現させる、こういう精神がぜひ裏づけとして欲しいというのが私の前段のお願いです。

もう一つは東京都にお願いなんですが、5月から建設廃棄物リサイクル法が施行されるわけですが、きょうは技術調査室の方はいらっしやらないかな。若干苦戦しているようですね。うまくいかないような感じがするんです。建設廃棄物の中で問題になっているのは混合建設廃棄物、「混廃」と言われて、家を壊すときに瓦から、壁から、ガラスから、木材から、場合によってはアルミから、コンクリート部分まで、一緒にグシャッと壊したものはどうにもリサイクルできない。これが「混廃」という困惑廃棄物なんですが、困惑の「困」ではなくて混ざった方の「混」を使うんですけれども、実際は困惑しているわけですね。



これを何かプロジェクト的にできないかということ、私かねてから待っていたんですが、木密がこれなんです。ある一定の地域でうまく話が進んで例えば、20軒まとめて壊して再開発事業を進めるときには、建設廃棄物リサイクル法を適用して、モデル的にその地域の建設混廃をリサイクルするような事業に乗せるというのを義務づける、ないしは法的に追っていくことができないか。

これは東京都へのお願いと質問となんですが、もし さんにお答えいただければお願いします。

以上です。

会長 どうぞ。

委員 例えば都営住宅の建て替えなんかですと、その都営住宅の建て替え分は、新規にその団地の中ですべて処理するというのを始めていますので、木密についても、実際に具体的な実施ではいろいろ問題があると思いますが、検討する必要はあると思いますので、取り組まさせていただきます。

委員 都市の再生はして、資源の再生はなしではしょうがないんですね。都市のひとり勝ちでなくて、循環型社会も同時に成り立つような行政措置をぜひお願いしたい。これが東京都にも国にもお願いです。

会長 ありがとうございます。

それでは、 委員、お願いします。

臨時委員 今度の御提言は、計画または各政策を弾力化するという方向、あるいは民間の知恵及び力を大いに活用するような方向、非常に評価できると考えております。

ただ、私一昨日、上海市の市長や都市計画関係の副市長、局長さんたちとお話をする機会がございまして、実は大変ショックを受けたんです。というのは、ほとんど保存でもするのかと思っていたフランス租界とイギリス租界の建築物で、これを保存するというのを決めたもの以外は全部再開発してしまう。そして、それも生半可なものではなくて、40～50階建てを中心として立体的な土地利用にして、しかも大きな湖をたくさんつくるみたいな計画なんです。あるいはオウコウ川沿いに4つ開発すると言っても、川の兩岸を開発して橋をかけてつなぐというような大規模な開発なんです。

ここの木密地区の対象を見ると、これは今の形が基本的には存続するけれども、それを耐震性、環境を若干よくしようという計画なんですけど、中国のレベルでいくと、フランス租界というのはパリのまちを模してつくっておりますが、ほとんどパリの住宅地そのものみたいなもので、4～5階建てのものをみんな壊してやり直すという再開発をするんです。我が方は木密をなるべく残しておいてやろうと、そういう姿勢でいいのかなということ強く感じました。

私の方で外郭環状線沿いに何カ所か便利のいいところを立体開発して、そこになるべく集約して緑道をつけたらいいという案を出しておいたんですが、もし上海の連中にやったら、全部クリアランスすることを前提にして、幾つかのニュータウンをつくって、それこそ川が6本あるなら、湖を6個つくってというような計画になるんだろうなと思いました。そのレベルの計画を思い切ってやるべきじゃないか。単に道路を通す、立体交差する、電車の駅をつくる、駐車場をたくさんつくるというのではなくて、その機会に環境もよくする。それこそ川で、ニュータウンを取り囲んだような計画でもつくってやる。ちょうど

川も6本あります。鉄道も6本あります。高速道路も6本通っているんですから、それと外環とを結びつけた、全く違う計画を基本的に持ってやるべきじゃないかと思いながら帰ってまいりましたので、とりあえず御報告させていただきます。

会長 今のは御報告でよろしいですね。

臨時委員 私の案は修正したいと思っているんです。

会長 それでは、委員、お願いします。

臨時委員 第三者的なことと言わせていただきたいんですが、最初は、前回ちょっと議論になった総量規制という話が少し出ていて、その関連で少し個人的に考えていたんですが、例えば都市に降り注ぐ太陽光を最大限に有効に使うような都市計画はないかという発想で考えますと、例えばここでは6ページのところに、北側斜線で斜めにカットされた建物群は無秩序で風格がないと書いてあるわけです。だけど本当は、もしもその太陽光を各建物が最大限に有効に太陽電池みたいなものをつくってやるとすると、なるべく北側斜線は残して太陽光を各建物が受けるようにするか、あるいは高さをそろえて屋根を有効に使えるようにするか、そういう話になるんだろうと思うんです。

それから、逆に言うと斜めのカットはなぜ悪いのか。私はよくよく考えると、太陽を最も評価した文化は日本が最高だといえるのではないか。太陽を評価する文化なんだからこの建物でいいじゃないかと言えば、これも世界に通用するある種の景観なんだろうと思うんです。そういう意味で考えると、決してヨーロッパ型のパリの街並みがいい街並みだとも言えないんじゃないかと思って、この文言は若干問題があるんじゃないか。逆に太陽光を最大限に使うようなこともあり得て、それをもっと主張するような考え方、文化を尊重してもいいんじゃないかと、あえて思うところであります。

そういう意味で、決して北側斜線が悪いんじゃないかと、それをいかに評価し直すかということかもしれない。それは生活の知恵だったわけですね。ですから、そういう意味での違和感を感じます。

それから2番目は、民間活力、民間のアイデアを使って有効なきれいな再開発ができる部分があると思うんですが、その周辺に何が残るかということ、従来型の細かい道路だったり、狭い道路だったりすると思うんです。そうすると部分的にはスーッと走るかもしれないけど、そのボトルネックが町中じゅうにできることにもなりかねない。結果として都市が再生されるかということ、非常に小さいところでは再生されるのかもしれないけど、東京全体で考えたときのボトルネックは全然解消されなくて、かえって場合によっては悪いことになっていくかもしれない。都市再生という言葉の中身ですが、もうちょっと全体的な計画の中で一つずつ位置づけていかないと、恐らくこれは都市再生につながらないんじゃないかと、あえてそういう感想を持ちます。

それから3つ目ですが、今までの行政主導型の都市計画がうまくいなくなってきた。あるいは時間がかかり過ぎる。場合によっては非効率だ。これは行政批判に対する一つの典型的な例だと思うんですが、それでは、さっきもどなたか言ったように、主体を増やして参加型のものにしたら、時間的なスピードアップは本当にできるのかどうか。これも非常に疑問だと思うんです。行政主導型の今までのやつは何が悪かったのか。行政官が悪かったのか、その仕掛けが悪かったのか、その辺の問題点がもうちょっとクリアになってないと、ただいろんな人の意見を聞きながらやりましょうというだけでは、決して効率化に

はならないんじゃないかと思うんです。

書いてあることは全体的に正しいと思うし、新しい方向だと思うんですが、そのためには、逆に行政官自身がどこを反省したらいいかというその心得を、末端のところまでいくのか、上の建設省のトップが心を入れかえるのかわかりませんが、どこかで全部のところに入れかえていかない限り、魂が入らないものになりかねないと思うんです。

そこが第三者的に見ていると、本当にこれでいくんだろうかというのがもう一つわかりにくいという感じを受けまして、先ほど 先生がおっしゃったけれども、行政手法の変更、本当にどこを変えるのがこの場合一番大事なのかというところを、もうちょっとプロフェSSIONALの方々が本気でその提案をここに書き込んでいただかないと、恐らく我々が読んでもわからないし、自治体の末端の行政官は、ただただみんなの御意見を伺いましょうというだけで、また時間がかかる方向にしか行かないんじゃないかという若干の危惧を持つわけです。

今さら言われても困るといわれるかもしれないけれども、もうちょっとその辺の具体的なこの考え方を実態化するマニュアルなのか何なのか、そこをあわせて提案していただかないと、いつまでたっても同じ状況が続くんじゃないか、若干そんな気を持ちまして感想を申し上げたわけでありませう。

会長 ありがとうございます。その行政のプロセスにどうやって行政官が参加していくかというのは、よく行政側と相談させていただきます。

それでは、 委員、お願いします。

委員 今の 先生のお話について若干コメントするような形になると思います。全体の枠組みはこれでよろしいだろうと、新しい方向を打ち出したと私も思います。ただ、一民間の都市活動に関する枠組みについては、これを実現するに当たってどうコントロールできるか。適切な言葉はないんですけど、コントロールできるかというその仕組み。先ほど

さんから、提案を評価するというお話がございましたが、その仕組みをどう導入するかという話です。

それから、2番目の木密については、もう少し元気が出るインセンティブを与えるような何か考え方ですね。 委員がおっしゃったようなところまでいくかどうかわかりませんが、もう少し元気が出るようなお話があった方がいいなという全体的な感想でございます。後者については長くなるのでお話しませんが、最初の民間都市活動を促す仕組みについて、 委員がお話になっている主体がいろいろ参加すると、それだけ余計な手間暇がかかるんじゃないか。こういう仕組みであるけど、しかし都市をつくっていくことによって、一定の公共性があるというところをどこで確保するかという仕組みをいろいろ考えなければいけない。恐らく3つの面から考えられるのではないかと。1つは主体です。これがかわる主体を民間と言っているけど、民間以外の主体をかませるといって、言葉は適切ではないかもしれませんが、があると思います。

例えばフランスでパズという、今回提案するのと同じような、従来からの都市計画の枠組みをそこだけはずして、提案型の仕組みというふうに動いている制度でございます。これは様々な主体が参加すると言われてはいますが、多くの場合は混合会社、フランスで言う第三セクター的なものがそこに介在して、日本で言うと公団でしょうか、そういうものが介在して、主体面から一定の公共性を確保していくというやり方がある。ただ、この面に

については、今回の提案の中でそこまで入れるのは、恐らく今回主張している提案の中では、必ずしも好ましくないのかなという感じがしないでもございません。

もう一つは、先ほど さんがおっしゃった協議のプロセスを明確に入れる。ただ、協議のプロセスを単に明確に入れるということだけでは、今お話がございましたように、時間が長くなるだけだというお話ですから。これは例えばイギリスであるように、プロセスを公開して、できるだけ協議の過程を書面で明確にしていく。行政側がこう言った、民間側がこう言ったということを書面で明確に取り交して、後ほどその書面が一般に公開できるような形。どういうスタンスで行政側が民間に物を申したか、どういうスタンスで民間側が行政側に提案したかということが明確になるような議論が必要ではないかという感じ。そういう意味での明示性が必要ではないかと思います。

それからもう一点は、プランの充実ということであります。協議の前提としてプランを充実する。これは言葉としても書かれているわけでございます。ただ、ここでは整備、開発及び保全の方針を明確にする、充実すると書いてございますが、その充実の方向について、ぎっしり議論すべきではないかと思います。

例えばドイツでは、こういう大きな時代変化に対応して、民間提案型のプロジェクトを受けるプランとして、骨格プラン、ラーメンプランのようなものを用意して、時代が 10 年、20 年先、こういう都市がこういう形で動きますよというプランを用意していたり、あるいはイギリスでは、マスタープランの中にショッピングリストをつくって、この地域で開発するに当たって行政側がこういうまちづくりを考えていますよということ、民間側が具体的にわかるような形でリストを提示して、開発するに当たって、なるほどこの地域の方々はこういうことを期待しているんだなということを読み取れるようなショッピングリスト、そういうものをプランの中に示して、そういう形で明示性を高めていくといういろいろな仕組みございます。

申し上げますと、主体、協議の仕組み、プランの充実というような幾つかの点にわたって、今回の提案をフォローするような検討が私は必要ではないかと思っております。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、 委員、お願いします。

委員 私もこの中間とりまとめ全体については、結構かと思えます。今の 委員の話、あるいは 委員の話で、住民参加とかNPOの参加を今度積極的にしようというのはいいんですが、そうすると時間がかかるということは前提として認識すべきだと思います。現在、参加するときのルールについては普及してきたと思います。参加した後で協議して何か決めなければいけないわけですね。そうすると、決定のルールというのは徹底的に日本の場合は何もない。その決定のルールをどうやってしたらいいんだろうかということについて、今後の検討として必要ではないかというのが第1点です。

次に、木造密集市街地の解消については、私はこれはこれでいいと思うんですが、もう一つ心配なのは、今は木造密集市街地と言われてないんだけど、予備軍がかなり出てきている。要するに相続の問題でいくと、みんな分割されて、そのときどうなっているかというと、ミニ開発はだれも文句を言えなくて、しかし、マンションを建てようとする、徹底的に周りから抵抗を受けてしまう。本当はどっちがいいんだろうか。よりよい住環境の

まちというのは、もしかしたら今反対されているマンション型で、少し中層なりにした方がいいのか、それとも今のミニ開発だと、土地が 30 平米ぐらいで家を建てちゃうというのが、東京の 23 区の周辺部でだんだん出てきているわけです。それが多分私は木造密集市街地の予備軍じゃないかと思うんです。予備軍がいるとすると、なってしまう前に予防措置を都市計画等で考える必要がないのかどうか、今後の検討課題として加えていただきたいと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

委員 私も全体としてはこれで結構だと思います。当初では、たしか 12 月までのスケジュールでという話も最初にあった気がしておりますが、年度中に無事ほぼ出せたようでございます。事務局の御尽力に大変お礼を申し上げます。

その中で、前回配付された資料とその後の調整で加わったと思いますが、15 ページに、先ほど一番冒頭に委員からも御指摘がありました。5,000 万控除のところがございます。これは大変重要なことだと思ひまして、恐らくこの「中間とりまとめ(案)」中ですべて税制のことを語れないので、「望ましい」と遠慮がちに書かれているんだろうと思ひますが、いずれにしてもこれは大変重要なことですので、阪神・淡路の復興の場合も、この税制上のいろんな措置が復興の促進に非常に寄与したのは明らかだと思ひますので、こういう方向で実現するといいいのかなと思ひております。

それと絡めて、実は再開発についてこういうことの内容が書かれております。密集市街地にも関係しますが、区画整理ですね。密集市街地の中をある程度区画整理しながら土地を少し交換分合して、一方で共同建て替えをしたり、それから、既に幾つか先行買収した場所を少し活用するというのは大変重要になるわけでありまして、つまり転出者なり転出希望者に対して現状では、そういう構想があったり、密集市街地を取り組んでいる最中で、5,000 万控除というのはまだ制度上は無理になっているわけでありまして、阪神・淡路の場合は、たしか区画整理復興促進区域に決定して、それと租税措置の特例が連動していて実現したように記憶しております。正確じゃないかもしれませんが。

いずれにしても、この先行買収をいかに進めるかが、その地域の人にとっても……。密集市街地の都市改造というのはじっくりかかるわけですが、むしろそういう措置があるなら、別の形で生活設計を組みたいという方も中にはあると思ひます。例えばこういう機会があれば、小さな土地を売ってむしろ子供と一緒に住もうとか、別の形でやろうとか、人間のライフスタイルでいろんな要望があるわけです。地域に当然コミュニティ、愛着があるのは事実としても、人間の年代によって、場合によっては年とってくると病院のそばがいいということがあるかもしれません。そういう選択の幅を広げたりすることが大変重要ですので、5,000 万控除をここに書かれましたので、区画整理密集市街地の先行買収に対する 5,000 万控除等の話を、自治体の方からも、ぜひこういう控除が欲しいんだというのは現場を見るときにお聞きしておりますので、これはぜひお願いしたいと考えております。それからもう一つは、検討期間が密集市街地の方が少し少なかったものですから、まだ若干いろいろ盛り込んだり、書き直したりした方がいいのかなという点もあると思ひます。時間もありますので別途ということにしますが、一つだけお伺いしたいんですが、特

にこの諮問内容の1番の「民間の都市活動」については、今回は分科会でも熱心に議論されて、恐らく各委員も既に議論がある程度し尽くしたといえますか、主なことは全部お互い議論したと思います。密集市街地のことは、もう少しこの中に取り上げるつもりか、あるいは一たんこれで節目にしたいのか、それをちょっとお聞きしたいと思います。

会長 それでは、今の御質問について御返事をお願いします。

事務局 今後の進め方については23ページに記載しましたが、今回の関係については、一応は中間まとめの格好にしたいと思っております。今回いろいろ指摘を受けた課題については、これから検討すべき課題ともあわせて検討する必要があると考えておりますので、引き続き連携をとって御検討の事項の中に含めていきたいと思っております。

委員 幾つか気になる点もあるんですが、それはまた別途ということにして。

1点だけ済みませんが、地方分権の中で、前身の都市計画審議会の中でも今回の分科会の中でも議論はされておりましたが、都市計画税をどう考えるのか、1回議論というか検討してほしいと思います。なぜかという、特に地価の高かった時代には、地域住民の重税感をなくすために、選挙のときに首長さんによっては、都市計画税は引き下げますということをお約束にしたりするケースが間々ございました。現実そういう措置をされている自治体も私は見聞きしております。実は都市計画税は全くの自主財源でございます、法定の範囲で、もちろん法律上の範囲で徴税できる範囲が決まっているわけですが、それをぎりぎりまで下げた自治体もあるわけです。

ところが、きめ細かく地域のNPOの活動とか、いろんなまちづくりとか市民参加を含めて、それから、ここにいろんな情報提供とか、ライブラリーとか、むしろそういうことにも積極的に都市計画税を活用して、何となく固定資産税そのものだというような理解がまだ日本全体にあると思うんですが、せっかくこういう制度化されている貴重なまちづくり、都市計画の自主財源ですので。審議会の答申に書いたからどうかなというものではないと思いますが、大変重要な財源をぜひ活用してほしいと。こういう非常にきめ細かな活動については、活用できる部分ではないか。

阪神・淡路のときも、まちづくり支援については、予算上のことは大変苦労した点がありまして、普段からこういうものを基金にするとか、それから、いろんな形で積み立てた基金がこういう財政難ですから、ほとんど取り崩している自治体も多いということがあります。こういう財政事情の中ではしょうがないと思いますが、自主財源、既に制度化されているものはどうするのか、どこかでちょっと考えてほしいということがございます。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

臨時委員 私の立場から申し上げなければいけないことが1つあると思うんです。さっき委員が申し上げられたことなんですが、非常に私も賛同しておりますし、私の意見を代弁していただいたかなという気で聞いていたんですけども、この報告書のまとめについて私の立場で言うと、事務局の方は非常に苦労されてつくられたんじゃないかと思えます。官、民、住という3つの分野があると思うんですが、その辺のウエートの置き方について、若干一貫していないのではないかという気がして仕方がありません。それはなぜかということ、先ほどから論じられているように、「住」を参加させると時間がかかる、効

率が悪くなる、官、民で動かしていけば楽な方向が出てくるという部分の矛盾が、やはりこのまとめの中にもあるのではないかと感じているわけです。

ただ、私は今 委員からの意見を聞いて気持ちの上で、そうだというふうに言っているんですけども、住民がこういうことに参加したい、参加していくんだという気持ちを持つ仕組み、それはやはり自分の住んでいる住環境に対して、夢が描かけるかどうかという部分だと思います。そういうことをしっかりと打ち出していないと、参加しなさい参加しなさい、仕組みをつくりまますよというふうに言っただけでは夢が描けないわけです。また、道路が通って、高い建物になって、バリアが増えてということでは困るわけでありまます。

特に高齢社会を迎えておりますので、こんなふうにもやい住宅のように、こうやってみんなで力を出し合って住宅を改造して、中層にすればこういうことができるんだよということも明確に打ち出していく必要があるんじゃないか。そうでないと住民参加、参加と言われても、なかなか参加できにくい部分が出てくるのではないか。

そして、この報告書の中にありますけれども、どうも「住」はこういうことについては、まだ無知であるという機運があるような気がして仕方がないんです。住民が表現ができないかもしれないし、なれてないかもしれないんですけども、自分の住環境については非常に関心があるんだということを、私は前提にちゃんと主人公として、官、民、住ということをしきりとバランスよくとらえてまとめていかないと、どうしても何か官、民の意向だけが強い報告書になっていくのではないか、そんな心配をちょっと感じたということだけは御報告しておきたいと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

事務局 今 委員の方から貴重な御意見をいただきましたが、若干もし誤解がございましたらということでございますので、なければ余計な一言でございますが、この場合、言葉がいろいろ錯綜しておるかと思えます。「民」という場合には、住民もこの「民」の概念の中に入れて書いてございます。それから、住民が関心がないとは思っておりませんが、都市計画という制度については、私どもの努力が十分でないこともございまして、都市計画制度についての御理解はなかなか難しいのかなという部分がありまして、その点についてはいろいろ支援するとか、NPOの方々に御努力いただくとか、そういうことが必要ではないかというスタンスで書かせていただいております。

臨時委員 その点については確かにそうであろうと私は思いますけれども、全体の印象として読んだときに、官、民と言ったときには、どうも民間の開発会社の方たちの意識、それを強く意識されて書いているんじゃないか。住民というのが、どうもその辺では抜けているのではないかという気がしたということをお知らせだけでございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、 委員、お願いします。

臨時委員 第1点目は質問なんですけど、民間の知恵を活用する地域ということでここに出されておりますが、これはどういう地域を想定しているのか。新しい法律も出されるようですけども、その法律の中でどういう位置づけをしているのか。地域を特定しているのか、そうじゃなくて普遍的な意味で言っているのか、ちょっとお考えをお聞かせいただ

きたいと思います。

それから、2つほど意見を申し述べたいと思います。木密のところに関連して、P 15に「土地の健全な高度利用のための敷地の集約化」ということと、21ページには「敷地の細分化防止策」ということが書いてあります。今までもそのような趣旨の発言を申し上げてきたんですが、先ほど 先生もおっしゃったように、相続が発生するとどんどん細分化されて、また次の木密の予備部隊が出てくるという現状を目の当たりにしております。それ以前からの木密もあります。容積率の高いところなどは、木密になるわけでありまして。

こういうことをもし本気で解消しようとしたら、土地の集約化が避けて通れないわけで、先ほど 委員から上海の例などを出されましたが、今までの我々の現場の感覚からいくと、エイヤーとばかり、上からバサッと到底いかないわけです。例えば1つのブロックの木密を解消しようとする、そのブロックの中に仮に20軒あったとすると、あるところは10年前に買ったけれども、あるところは5年前に買った。今度は3年前に買った、2年前に買った。つまり土地の集約化のために時間がかかるわけです。そうすると、土地を一定期間保有しておくというのがないと、木密を改善しようとしてもなかなか改善できないだろうと私は思います。

要するに住民参加型でやるとすると、そういうものはある程度買って行って、それで例えば一定の期間がきたら、何か網をかぶせたり事業計画をかぶせる。こういうことをやらないとなかなか実態はそうはいかないわけで、木密を本当に解消しようとするならば、土地を保有しておくような機構、これはどこがやるのかは別にして、都市整備公団なら都市整備公団でもいいんですが、いずれにせよ、一定程度無利子の金を何年か寝かしておくという仕組みをつくらないと実際には機能しないと思います。これは意見でございます。

それから、事前に 委員から貴重な資料を送っていただいて、ありがとうございました。大変興味深く、大胆なことで。ただ、武蔵野とか、練馬とか、杉並は外環をこれからやろうとしている地域でありまして、今まで高架で通り過ぎるのを、これではだめだというので地下にしようとしているところでもあります。しかも私ども武蔵野の場合は、一種低層住居専用地域のところに行くわけで、これについては貴重な御提案だと思っておりますが、この議論をしますと外環は進まない、私は現場として率直に申し上げております。

今これから整備しようとしているところは、三千数百件の地権者がおります。この議論は、できるところは非常におもしろい議論だと思いますし、現に外環の上に住宅をつくっているところもあります。しかし、これからようやくP I方式や何かでやろうかという空気がようやく出てきて、P I住民協議会の準備会が今年の12月にそろそろできそうだというときに、この議論をするとまた振り出しに戻るだろうという感じがしております。したがって、これは中身がいいとか悪いとかではなくて、現状について御報告を申し上げておきたいと思います。

会長 ありがとうございました。1つだけ何か質問がありましたね。

事務局 お尋ねの件は、中で書かれております都市の再生の拠点として緊急に整備を図るべき特定の地域というふうな書きぶりのところだと思います。前提として、民間の都市開発事業者が、旺盛な投資意欲が認められる大都市地域においていろいろ考えるべきであるということを前提としてでございますが、そのような投資が行われることを前提とすると、例えば交通結節点のようなところであるとか、臨海部のように大規模な土地利用転換



が図られているところを集中的に整備することによって、都市全体に非常に大きなインパクトを与えることができる。そういう場合を当面は想定するのかなという議論を今中でしておるところでございますが、具体の地域のイメージがはっきりと固まっているわけではございませんが、今のようなイメージの範囲内で、いろいろな地域について検討をこれからしていきたいと考えております。

臨時委員 念のためもう一度お尋ねしますが、そうすると今のような地域は一般法として幅広くやって、例えば武蔵野なんか700%の地域があるわけです。それだけの土地余力があるかどうか別にして、あるわけですが、広くそういうところを想定して、ここかここかこうやるんじゃないかと、首都全体の中のある一つのエリアというふうな考え方でしょうか。

事務局 その辺については、きょうは委員も来られていますが、地方公共団体と十分相談しながら決めていかなければ難しい問題だと考えております。ちょっと確定的に回答はしづらいわけですが、基本的には先ほど申し上げたような範囲で、公共団体の方と十分相談させていただきたいと思っております。

会長 よろしいですか。

委員は二度目だと思いますので、その前に、委員どうぞ。

臨時委員 この中間とりまとめ案については、経済対策ということもございまして、そういう視点も踏まえてこれで結構かと思えます。なお、私も最初に2点申し上げたい点があります。1つは、都市再生は都市独自のものではなくて、国全体として地域との関係でどういうふうなことをとるかということもありますので、その基本路線、考え方は、書くことはありませんけれども、基本的な考え方を置いていただきたいということでもあります。

それから、先ほど委員さんからも御指摘があって、結果論としてボトルネックみたいなものができたら困るという話がありました。私はあのときに高速道路とビル風の話で具体的に申し上げましたけれども、こういう悪い結果が出てはいけませんので。特に問題は、この留意事項に掲げてある事項が非常に重要な課題だと思っております。これをさらに検討していただいて、幅広い意見もとっていただきながら、よく検討していただくことが一番重要じゃないかと考えておりますので、この留意事項を大切にしていきたい、もっと検討してもらいたいと思えます。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員は最後をお願いすることにして、時間の関係がありますので、委員お願いします。

臨時委員 何点か指摘させてください。まず7ページですが、3つ目の段落に、1つは、建築確認によって最低限の土地利用規制が担保されるという仕組みは、低密度利用に対して寛大で、優良な民間建築活動を阻害するというふうに書かれています。この表現だと、建築確認という現行の制度を否定しているようにとれなくもないんです。土地というのは最低限の規制は必要だと思いますので、こういうものを否定してしまうと、公共性を犠牲にして過度の利潤追求をしようとする主体がもし出てきたときに、歯どめが効かなくなるのではないかと思います。ですから、最低限の土地利用規制は原則であって、その枠にはめない方がいいという場合は、例外として認めるということではないかと私は思います。

次に 11 ページですが、( 1 ) の都市計画・建築規制について、丸が二つございますが、この 2 つの丸の表現を見ると、開発業者が旺盛な投資意欲を示した地域は開発業者用にとっておいて、それ以外の部分を地道なまちづくりがやりなさいというふうにとれるんですけども、このようにあらかじめ活動地域を分けるのは、おかしいと思います。すべての地域で最も公共の利益に沿っており、しかも、すぐれた提案が採用されるようになるべきだと思います。

それから、13 ページですけれども、基本的な制度構成のあり方で、緊急に整備を図るべき特定地域について、自由度の高い計画を定めることができる特別の都市計画制度を創設すべきと書いてありまして、そして、留意すべき事項のところ、公共性の確保に十分留意する必要があると書かれていますが、どうやって自由度の高さと公共性の確保を両立させるのか、詰めておかないと危ないと思いますので、これはやはり継続審議とすべきであろうと思います。

それから、15 ページの基本的な制度構成のあり方ですが、最初の○の終わりの 2 行ですが、土地所有者等の参画した株式会社等について、第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業の施行権能を付与すべきであるというのには、反対です。特に第二種については用地の全面買収型であって、これを株式会社に任せることは、バブル期に往行した地上げと同じようなことが起こる危険性があると思います。バブル期のようなトンネル株式会社による地上げが行われないという保障がどこかについているのでしょうか。

それから、留意すべき事項のところ、転出者に対する税制上の特例措置ですが、これ自身が悪いとかいいとかというのではなくて、私どもは一貫して、コミュニティを破壊しない、そのコミュニティに住み続けられるようなやり方をして欲しいと言ってきておりますので、まず追い出すことを簡単にできるようにということをもし言われるのであれば、そのまま住み続けられるような施策も、ここに書いてほしいと思います。

以上です。

会長 それでは、どうぞ。

事務局 今貴重な御指摘をいただきました。私どもの考え方を十分御説明できておらないのかもしれませんが、まず最初の 7 ページでございますが、このところにつきましては、要は御指摘いただきましたとおり、建築確認による現行の土地利用規制を完全に廃止して、すべてのところで新しいことをやれということではございません。基本的には、必要などころで必要な制度を動かすということが今の時代ではまだ必要かと思っております。今後、その都市計画全体の制度をどういうふうにしていくかということは、また次回以降の御議論の中でも御議論していただけるものと思っております。

それから、11 ページのところでございますが、私どもとしては今までの御議論を踏まえまして、どちらかという思い切った制度については、必要な地域においてやるべきであるという御議論があったと思っております。この見方は、順番がもしかしたら逆なのかもしれませんが、全国的な提案制度というものは全国的で、当然その上の、投資意欲が認められる大都市地域において排除されるというわけではございません。これは全国的にはそういうことでございますが、ある程度思い切った制度については、地域を限定してという趣旨でございます。

それから、13 ページの自由度の高い計画と公共性の確保については、御指摘のとおり

非常に難しい問題でございまして、これは本日も多くの委員の方々から、参加の問題であるとか、手続の問題であるとか、そういう中で十分議論すべき話であると御指摘いただいていると理解しております。

それから、15 ページについては、表現をつけ加えさせていただきたいと思っておりますが、決して追い出すとかそういうことではございません。先ほど 委員からお話があったのですが、やむを得ず転出していく方にとっては、必要な措置はやはり講ずべきであるというのが基本的な考え方でございます。コミュニティの維持といった問題がその地域で必要であれば、当然それが主体的に考えられるべきものだと思っております。

そして、民間の事業者が二種のということについては、基本的には土地所有者などが参画する株式会社ということで、地権者が排除された一般のといいますが、一般の民間の会社ができるというふうにはならないと思っております。こういった地権者の参画の仕方とか、あるいは先ほど 委員の方からお話があった手続の問題であるとか、既存の地権者との関係を整理した上で、これは検討すべきものだと思っておりますので、法制局ともその辺については十分調整させていただきたいと考えております。

会長 ありがとうございます。

ほかに御発言もないようでございますので、最後に、 委員にお願いいたします。

臨時委員 先ほど御報告の中で申し忘れましたことが1つございます。上海の建築物なんですけど、1990 年にトウ小平が上海も開放区にして、再開発といいますが、経済特区にしようということをして以来 11 年ですが、その間に、現存しているその時代の建物は 60 %、新しく建ったのが 120 %あるそうです。これから、あと 10 年で残存するのは 20 %、それで新しくできるのが 300 %であるという全く新しいまちが 20 年でできる。

東京の場合、25 年で建て替えられると大体言われております。そうすると平均年齢 12.5 歳ということになるんでしょうか。これから 25 年たったらどうなっているかということなんですけど、25 年後に恐らく現在の量の 100 %は新しく建っている。じゃあどのくらい残っているかということ、恐らく 50 %くらい残るんじゃないか。今建築の趨勢とか、消えていく趨勢を見ていると、都市再生でちょっと加速される。そんな感じになると思うんです。これから 25 年間たつと 100 %がどんな形で建っているかということで、全く違う都市になるわけです。それが今の建物の建て替えであったり、その敷地を細分化してさらに過密にして平面利用している状況であったとすれば、完全に時代遅れのまちということになって、都市間競争から脱落していくことになると思います。

御報告しておきます。

会長 ありがとうございます。

ちょうどいております時間も既に超過しておりますので、この辺できょうの御議論は終わりにしたいと思います。皆さんのお話を承ってまいりまして、フィロソフィーとか手続その他について、多少の御異論はあったのではないかと考えておりますが、皆さんの御意見を踏まえまして今回の中間とりまとめを行いたいと思っておりますので、最後のところは、ひとつ私に御一任いただくということでとりまとめを行いたいと思っておりますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長 ありがとうございます。それでは、そのように取り扱いをさせていただきます。

### 3. その他

会長 続きまして、分科会の再編について事務局から説明をお願いします。

事務局 資料4をごらんいただきたいと思います。社会資本整備審議会の分科会の再編でございますが、実は平成14年度の組織改正におきまして、都市計画分科会と歴史的風土分科会を統合しまして、都市計画・歴史風土分科会にすることになったわけでございます。この点につきましては事前に御連絡申し上げましたが、都市計画分科会と歴史的風土分科会は、都市計画制度と類似するような制度問題について歴史的風土分科会の方で議論してもらうということで、こういったところは都市計画制度とそういった歴史的風土に関する制度、類似するものを一体として議論していただくことが適当ではないかということと、歴史的風土保存区域の拡大等保存の観点と、まちづくりの観点といったものをあわせて検討を行っていただくことも必要だと考えられますことから、より効果的な御審議をいただくために統合するものでございます。

また、改正後の一番下のところに、公共用地分科会というのが出ております。土地利用法が改正されたことにあわせまして、所要な第三者機関による審議を行うということから設けられることになっておるわけでございます。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの御提言について何か御意見、御質問ございますか。よろしゅうございますか。

### 4. あいさつ

会長 それでは、他に御質問もないようでございますのでこの程度にさせていただきますが、最後に、澤井都市・地域整備局長から一言ごあいさつがあると思います。どうぞよろしくをお願いします。

澤井都市・地域整備局長 皆様方におかれましては、昨年来半年間に、きょうを含めまして6回ということで、大変精力的な御議論を賜りまして、きょうもまたいろいろと示唆に富んだ御意見を拝聴いたしました。中間とりまとめを1回させていただきますが、所要の制度の整備にもつなげていきたいと思っておりますが、特に提案ということを制度化することが一つの議論の中心であったわけでありまして、従来の公共提案と比べまして、民間からの提案の道をつけることにつきましては、例えばそうした提案を軸にして、今まで以上に透明性の高い決定に至る議論ができるだろうということ、あるいは提案にいろんな方が参加することによりまして、いい計画ができるということ、あるいはそれ以上に、できた計画が計画策定に参加した方々によって実現されるという意味で、計画の実現力が今まで以上に高まるのではないかと。私なりに2つのメリットをそこに見出したいと考えております。

また、きょうも官の側の意識というお話もございましたが、特に力のある、ポテンシャルのある民間事業者によって、相当部分まちをつくりかえていくことは必須だと思ってお

りますけれども、特にそういう場を中心として官の意識、もうちょっと言いますと、公共の都合のようなものがそういった民間の活動を制約しているケースがある。とすれば、公共の都合を民間の感覚にあわせていくことも、意識改革の中ではそのベースとして大事ななど。現に街路整備などについても、具体的にこうした取り組みをしないといけないということで、公共団体と色々な議論を始めていることでもあります。こういった実践も積みまして、ぜひ意識の方も、21世紀にふさわしいものに持って行きたいということもあわせて考えております。

いずれにいたしましても、いただきました大変貴重な数々の御意見を参考にいたしまして、さらに精進を重ねてまいります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

会長 ありがとうございます。

以上をもちまして本日の会議を終了させていただきます。最後まで長時間にわたり、大変ありがとうございました。

閉 会