

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

新たな時代の都市マネジメント小委員会（第7回）

2015年5月27日（水）

【事務局】 大変長らくお待たせいたしました。本日は、皆様、お忙しいところを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。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7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。

本日まで出席いただきました委員及び臨時委員は10名中5名でございまして、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。

なお、池邊委員、加藤委員、谷口委員、辻委員、水永委員、村木委員、保井委員におかれましては、本日はご都合により欠席でございます。また、A委員におかれましては、所用により少々遅れてのご到着となる予定でございます。

さらに、A委員、B委員におかれましては、所用により、本日途中退席される予定でございます。また、本日、小関都市局長、田村審議官、清水技術審議官は、所用により途中で退席させていただきます。

次に、配付資料でございますが、資料の1枚目、議事次第の下に配付資料の一覧がございます。それぞれご確認いただきまして、過不足等がございましたら、お申し出ください。

なお、本日、B委員からエリアマネジメントに関連して資料をいただいておりますので、後ほどB委員よりご説明させていただきます。

それでは、引き続き、議事に進みたいと思います。毎回お願いになりますが、委員の皆様におかれましては、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、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

また、政府におきましては、地球温暖化及び省エネルギーのための取り組みといたしまして、今月から「クールビズ」を開始しております。適宜、上着を脱いでご議論いただければと思います。

なお、本日は、国土交通省において緊急地震速報の訓練が予定されており、10時15分ごろに大きな警報音が流れます。大変恐れ入りますが、あらかじめご承知おきください。

では、これより先はカメラの撮影をご遠慮いただきますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、これからの議事進行につきましては、委員長をお願いしたいと存じます。委員長、よろしくお願いいたします。

【委員長】 それでは、議事を進めたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、議事次第(1)につきまして、B委員にご説明いただきます。質疑につきましては、ご説明の後に15分程度時間をおとりしますので、そのときにご意見、ご質問がありましたらご発言ください。

それでは、B委員、よろしくお願いいたします。

【B委員】 それでは、最初にお手元の資料2-1、そして資料2-2をご参照ください。「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査」、そして「エリアマネジメントの実態と効果に関する分析結果」ということをございます。

まず最初に、資料2-1なんですけれども、この2つはかなり膨大なデータ調査分析となっております。時間の関係上、15分から20分程度のご説明とさせていただきたいと思っております。

まず、調査の内容なんですけれども、エリアマネジメントに関する全国的な取り組みに関する実態調査となっております。全国的にこういったエリアマネジメントと言われているものが行われているわけなんですけれども、その実態と効果、特に地価に対する影響といった取り組みが財政的に地方財政をどういうふうに影響しているかといったところが、まだわからなかった部分が多かったので、それに関しまして全国調査を行いました。

資料2-1の2ページを開いていただきたいんですが、調査の概要は、「官民連携まちづくり研究会」というのがございまして、これは私が座長をさせていただいているんですが、京都大学の経営管理大学院及び和歌山大学経済学部の共同で行っている研究会でございます。昨年度から発足した団体なんですけれども、こちらが国土交通省が中心となって実施した調査の分析等を担当させていただきました。

調査の概要につきましては3ページ目です。どういった団体に送ったのかについて書いております。都市再生整備計画を策定済みの市町村のうち、計画が平成24年度末までに終了した地区。もしくは、経過が進行中であって、都市再生推進法人等がエリアマネジメントを実施している地区ということで、市町村数に関しましては、746市町村に対して調査を行い回収した。回答地区数については1,322。回答をいただいた団体数は574団体ということで、回答率が非常に高くなっていて、90%を超えております。国土交通省が中心

となつて行われた調査でもありまして、非常に高い回収率となつております。

それでは、以下、結果についてご報告させていただきたいと思ひます。

まず、5ページ目をめくつていただきたいんですが、「市町村がエリアマネジメント活動を活性化させるために講じている施策」というところなんです。何らかのエリアマネジメント活性化策を講じている自治体は半数強である。5ページ目の下のところを読んでおります。最も割合の高いのは「道路・公園の再整備・高質化その他のハード整備」で3割程度であり、支援策は自治体によってまちまちである。

エリアマネジメントを直接ターゲットにした実質的な支援策である⑦以外の措置を講じている自治体は4割強。⑦というのは、「道路・公園の再整備」です。今申し上げたものですがけれども、それも4割強あるといった形で、実にさまざまな自治体がこういったエリアマネジメント活動を支援しているといった実態が浮かび上がつております。

続く6ページ、7ページは割愛させていただきます。すみません。8ページも飛ばして、9ページは、今回の都市再生整備計画の属性ということなんですが、都市再生整備計画で一番多かったのは、駅周辺型の商業集積地区である。これは約3割を占めております。その他、住宅地区ですとか、こういった地区に対して調査をかけたということでございます。駅周辺型の商業施設が一番多いというデータでございます。

続きまして、10ページ以降、これは一体どういったエリアマネジメントの取り組みがあるのか。この実態調査でございます。我々は、エリアマネジメントをタイプ別にAからFまで分類を行いました。

最初に申し上げますと、Aというのが「まちづくりルール等」というものでございます。まちづくりのさまざまなルールがございます。例えば、法定三協定、建築協定・緑地協定・景観協定というものが実際に存在しますけれども、地域でそういったものを実際にエリアマネジメント団体が支援したり、運営したりするケースがございます。こういったルール関係をAとします。

Bが「イベント・アクティビティ」です。近年ではマルシェとかオープンカフェがすごく増えているんですけども、これをBタイプ。

Cタイプが「情報発信」でございます。

Dタイプが近年非常に多くなつてきております「防災・防犯、環境維持」。

Eタイプが「公共施設・公共空間の整備・管理」。これは一言で言うと、指定管理制度を使って民間が頑張つてやつている。

Fが「民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の増進」ということで、駐車場の共通化事業ですとか、地域によってテナントリーシング事業ですとか、また空き店舗対策ですとか、こういったものがFに入ります。

それぞれの実態の結果が10ページから12ページまで書かれております。簡単にまとめますと、「まちづくりルール等」については、内容的には任意ルールというものです。まちなみとか、広告物、生活ルールというのが一番多くなっておりまして、全体的な割合でも2割ぐらいを占めております。全体のエリアマネジメント活動の約2割がこういった活動です。

続きます「イベント・アクティビティ」なんですが、これは全体では25%、約4分の1を占めておりまして、11ページの上のほうに図がございますが、芸術・文化・教育ですとか、オープンカフェといったものが多くなっております。

続きまして、「情報発信」なんですが、これは全体の16%ぐらいで、情報発信拠点の整備ということが多くなっています。またサインの設置ですとか、地域の案内・地図というのが多い。

Dの「防災・防犯、環境維持」についてなんですけれども、こちらは緑化、美化・清掃が一番多くなっておりまして、全体の割合は約2割弱となっております。

続きまして、ページをめくっていただいて、12ページなんですけれども、12ページのE「公共施設・公共空間の整備・管理」に関するエリアマネジメント活動は、指定管理が一番多い。全体の割合でも12%、約1割強を占めております。

F「民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の増進」と名前が長いんですけれども、こちらが空き店舗対策が断トツのトップになっているということです。これは、全体の6%ということで、実はこの部分がかなり少ないということが実態として浮かび上がってまいりました。

続きまして、このエリアマネジメント組織の法人形態、どういった法人なのかということで、13ページをめくっていただきますと、7割が任意組織である。ほとんどのエリアマネジメントは任意組織で構成されている。続きまして多いのが一般NPO。認定NPOと公益社団というのはほとんどゼロに近いといった実態が浮かび上がっております。任意団体が多いということです。

14ページをめくっていただきます。さて、そういったところが事務局を持っているのか、また専属の事務員を雇っているのかという質問をしたところ、専用の拠点を持っています

よと答えたところが48%、ほぼ半数ですね。専用の拠点を持っていないというのも半分ぐらいある。

また、その下の6)番、「事務局員の属性」ですが、こちらは専属で雇っていると答えたところが約50%ということで、約半分のところは専属の人が誰かっている、かつ拠点も持っているということですが、逆に言うと半分は持ってないということなんですね。この辺が組織としての実態を浮き上がらせております。

15ページ、お金ですね。これは、エリアマネジメント団体のお金は、果たしてどうやってやりくりしているのかという調査なんですけど、こういった団体は半数以上の団体が、今15ページを読ませていただきますけれども、下の枠組みです。

半数以上の団体が、「自治体からの補助金、委託金等」により収入を得ている。

「会員や地権者からの会費その他の出捐金」により収入を得ている団体も、全体の4割と高くなっています。

②から⑥というのは、要するに自分たちでお金を稼いでいる団体です。こういった稼ぎ方があるかという、例えばイベント・アクティビティによる何らかの売り上げによって自分たちで賄っている。また情報発信系で賄っている。防災・防犯系のイベント等によって賄っているとか、いろいろあるんですけど、これを一くくりにして全体の約2割くらいを占めているということが言えるかなと思います。

寄附金を収入源としている団体は5%程度で非常に少ないという結果が出ております。

収入源が全くないという団体はほとんどなくて、全体571団体中35団体しかなかったということです。

めくっていただきまして、16ページは、こういった活動が時系列を通じ、こういったときに多くて増えてきたのか。ずばり結論から申しますと、エリアマネジメントの活動自体が2000年を超えて急増しております。2000年と申しますと、こういったことが起きたかという、旧中活法ですとか、特定非営利活動促進法とかもあるんですけども、こういった法律の制定と同時に、民間でのこういった活動が活発化している実態が浮かび上がっております。

また、2000年代には、その他、都市再生特別措置法ですとか、まちづくり三法の改正、これは2006年ですけども、こういったものがありまして、確かに私が本日参りました和歌山も、こういった年を経てぐっと増えているような感じを感じております。

ところが、2011年以降が急激にこういった活動が弱まっております、増加率が低い

といった結果も出ております。

17ページから、そういった団体の設立の経緯、頻度といったことについて述べております。設立の経緯につきましては、17ページの上10)番、11)番、12)番、そういったところに詳細が書かれているんですが、設立の経緯は、民間発意というのが63%。つまり民意によってこういうのをやろうといったところが多いということです。また、その他、公共発意は35%となっております。

活度の頻度なんですが、こちらは月1回程度以上活動しているのが、全体の過半数となっております。最低月1回はミーティングもしくは活動等を行っているといった実態がわかってまいりました。

また、活動の効果なんですが、実際にこういうことをやって効果があったのか、ないのか。我々の研究会は、この効果の把握について非常に苦戦をしまして、どうやって把握するのかとあって、これから述べます2つの手法をとっています。

1つは、そういった担当者が現場を見て、点数化して、何点なのかという主観的な調査。これが1つ。もう一つが、こういった活動は地価にも反映されるだろうという考え方のもとで、地価に対する発現の効果という2つを見ております。

今述べます12)番につきましては、地価ではなくて、そういった主観的な「大いに効果があり」とか、「ある程度効果あり」とか、担当の方が計測したものでございます。その中で、非常に高かったのが、景観等に関するエリアマネジメント、またにぎわいを創出するエリアマネジメント、また住民相互の意識向上に関する効果といったもの、また知名度の認知度の効果については、こういったエリアマネジメント活動は非常に効果があるのではないかとわかっております。

詳細につきましては、1ページめくっていただいて18ページに書かれております。

そして、少し細くなるんですけども、実際に「まちなみや景観への効果」といってもイメージが湧きにくいので、具体的にどんな効果なのかについては、19ページ、20ページに書かれております。全部読み上げますと時間がなくなってしまうので、一部取り上げますと、例えば3番目の「賃料や空室率等の不動産への効果」という欄を見ますと、エリアマネジメント活動をやった空室率が改善したとか、賃料がよくなったとか、取引が活発化したとか、19ページの真ん中、③の欄では、「新規出店の数/空家・空き店舗の数」が、こういったデータを持っているところがあるんですけども、こういったものに改善が見られたといったところがあります。実際にデータを持っている団体は、全体数からすると少な

ったんですけれども、19ページはデータ数です。

(緊急地震速報訓練)

【B委員】 ちょうどいいタイミングで訓練が入りましたけれども、続けてよろしいですか。すみません。地震は終わったということ。

それでは、続きまして、19ページ、20ページが効果の出現なんですけれども、赤で上にかぶせているところが、各自治体さんが持っているデータなんです。これをごらんいただいたら、こういったところに効果が発現しているということがわかるかなと思います。これは、実際にデータを持っているという部分の表ですから、これが必ずしも効果があるとは限らないです。

22ページにってください。22ページは、最も大きいと思われる効果。こちらは、先ほどの一部繰り返しになりますが、やはりまちなみ、景観に対しエリアマネジメント活動は効果がありました。また、にぎわいや集客等に効果がありました。また、住民等の意識向上、この円グラフのオレンジ色のところ。相互理解、ネットワークの形成にも効果がありました。この辺に非常に出現しているということです。

一番ある意味大事なのが、23ページ以降のところがとても大事なんです。活動区域外への波及効果。いわゆる外部経済性というものなんですけれども、その地域以外に出現している効果なんです。23ページの15)番の表に書かれているとおり、にぎわいや集客をある地域でやると、それ以外の地域にも波及していく可能性が高いということがわかってきております。

また、表の中の⑥と書かれたところなんですけれども、「住民等の意識の向上、相互理解、ネットワーク形成の効果」が26.3%。続きまして、知名度の向上ですとか、こういったものも区域活動外に波及しているということがわかってきております。

24ページは、そのデータの裏づけがあることを調べているので飛ばします。

25ページ、触発効果です。こういったものが地域内で波及効果があるかというところですが、これは、結構波及効果があるほうが多いということになっています。ただし、これは回答者が迷われたようで、無回答が非常に多かったという参考データとなっております。

26ページなんです、「団体が直面している課題」というところ。トップは、やはりこういったエリアマネジメント団体は、人材面の課題が非常に多いということです。つまり、今後こういったところを育てていけば、人材面での何らかのサポートが必要ではないか。

また財政面でも、事業を行いたいのに財源が不足しているというのが33%を占めておりました。

また、制度面での課題。これは6%とあまりよくはないんですけども、少し気になるところであります。

さて、こちらが概況調査で、総じて半分ぐらいのところは事務局があってしっかりしているもの、半分ぐらいは持っていないとか、そういったことが組織的なものでわかってきました。

時間の関係で、次に2-2に移らせていただきます。こちらが効果測定でございます。果たして、こういったエリアマネジメント活動がどういった効果を有したのかということなのですが、これを全部読み上げている時間はございません。各項目ごとの総括の部分について述べて終わりにしたいと思います。

概要なんですけれども、我々は先ほどお話し申し上げましたように、2つの効果分析を行っております。

1つは、主観的な効果でございます。こちらは担当者等が点数化して、5点が一番効果がある。1点が一番少ないみたいな感じで、上から点数化したという効果でございます。

もう一つが地価です。それがエリアマネジメント活動をやっている地域と、そうでない地域とで全国のデータを集めまして、それを比較してエリアマネジメント活動をやっているところが統計的に有意に地価が上がっているかどうかを検証しました。これは計量経済学の世界に入ってくるんですけども、こちらを使っているいろいろ分析をやってまいりました。

結論からいきたいと思います。まず、資料2-2の4ページをあけてください。ざくっといきますが、こういった分析を行っています。まず、自治体規模別にどういったものがあるのかというのをやっております。また、土地利用別の傾向ですとか、6ページの地域ブロック別の傾向を見たりとか、7ページ、自主財源を持っている団体はどうあるのか。これは、ブロック別にいろいろ分析をしました。

簡単に申しますと、小規模な自治体では、まちづくり団体は公共が発意である。つまり民意ではなくて、どっちかという小規模な団体、20万人以下の地域では、公共発意であって、団体の傾向として、任意組織が多い。4ページに戻っております。

中規模、大規模都市については、民間発意が多くなってきております。また、専属の事務員を持っていたりするケースもあるということでございます。

5ページ目にいきますと、上、住宅系の土地利用と商業系の土地利用、これははっきりと

した違いがあるんです。住宅系の土地利用では、民意組織が多いということです。また、株式会社やNPO法人は少なくなっている。また、公共発意によるまちづくり、先ほど言いましたけれども、団体が多くなっております。

5ページの下、商業系の土地利用につきましては、法人格を有しているようなエリアマネジメント団体が多い。また、活動内容については、駐車場の共通化ですとか、テナントリーシングといった活動を行っているエリアマネジメントの団体が多いということです。また、民間発意です。民意の立場で立ち上がっているところが多いと考えられます。

6ページ、7ページですが、地方ブロック別では、これは明らかな傾向が幾つか出ていまして、1つはこういった活動が盛んな地域が、6ページの上のほうに書かれています。北海道・近畿・四国。北海道・近畿・四国に関しましては、エリアマネジメント活動が非常に活発である。ただ、東北地方が非常に少ないという傾向が浮かび上がっております。また、中部地方ではまちづくり団体が非常に多くて、ジャンルも幅広く、活発である。今6ページの真ん中のほうを読んでおります。中部地方も非常に多いということと言えるかなと思います。

7ページ目の上です。自主財源が多い地方ブロックは、北海道・四国・九州。こういった地域は、割と自主財源でやっている。四国・九州においては、自治体からの補助金・委託金を得ている割合が相対的に高いということもわかっております。

あと、真ん中です。まちづくり団体が直面している課題ですが、何らかの課題に直面している団体が多いのは東北・四国・九州地方です。特に四国・九州においては、エリアマネジメント団体は、人材面に課題を抱えているところが多いという結果が出ております。

今、総括の部分も述べましたので割愛させていただいて、駆け足で申しわけないです。すみません。

続きまして、8ページ目。これは、先ほど1点から5点、点数ごとに分けた結果、どういった活動、属性が評価点が高いかといったところです。こちらは総括だけにさせていただきましたと思います。

9ページの3の2の「総括」を読み上げさせていただきます。主観的評価の平均点を使った分析では、エリアマネジメント活動ごとに大きな差はないんですが、事務局がある団体の評価は、事務局がないと答えた団体よりも、総体的に評価点が高い。専属で雇っている場合はさらに高い。NPO・社団・株式会社の法人格を持つ団体の評価は一般に任意団体より高い傾向があるということが明らかになっております。また、情報発信と民間施設の公的活用

の組み合わせ割合は極めて高い一方、まちづくりルール等は単独で行われる傾向。

これは何を言っているかという、まちづくりルールというので最初にスタートした団体は、結構いろいろなところに波及していくと同時に、単独で行われる傾向が一方で高いということが言えるのかなと思います。初動期にまちづくりルール等の活動を行わなかった場合には、その後も行われたい。いわゆる独立性が高いということが言えるのかなと思います。

そして、10ページ、11ページなんですが、こちらは計量経済学、ロジット分析という、点数化の分析です。何点のときにはどういった属性があるという、因果関係の分析なんですが、こちらにも結論のみにさせていただきたいと思います。

12ページの4の2の「総括」をごらんください。少しわかりにくいところで恐縮なんですが、要するにエリアマネジメント団体の収入源です。こちらについては、幾つかの項目で賃料とか、空室率の不動産への効果が収入源があるほうが有意に正の影響を及ぼしている。つまり、はっきりとした収入源を持っているところは、こういった不動産に対するエリアマネジメントをやっている団体にはプラスに作用しているということです。

ほか、事務局の属性、その他についてはデータ数が完全に少なかったこともありまして、有意な結果は得られていないということです。

あと、真ん中のほうですが、エリアマネジメントの設立から経過年数が長い団体ほど正の影響がある。統計的に有意な影響がある。つまり、活動が長い団体ほど結果を出しているということが言えるかなと思います。

また、設立の経緯につきましては、この統計分析においてはあまり重要な有意性は出なかったんですが、活動の頻度につきましては、活発に活動している団体ほどにぎわいや集客に関する効果ですとか、賃料や空室率等の不動産に関するエリアマネジメント活動といった2つの効果については、頻度が非常に影響しているというのが確認されました。

すみません。最後になります。最終的に、こういったエリアマネジメント活動が地価、土地の値段に、その地域ごとにどういった影響を与えているのかの分析を行いました。こちらは大きく分けて、クロスセクションとって、地域別のデータ分析と、パネルデータとって、時間と地域を組み合わせたデータ、そしてDID分析とって、少し高度な統計的な処理も行っております。

結論ですけれども、14ページの最後のところです。こちらをごらんください。結論としましては、商業地につきましては、エリアマネジメント活動をやっているところとそうでないところでは、やっている団体のほうがおおむね正の影響が統計的に有意な形で確認され

ております。ただし、住宅地については負の影響も確認されております。この解釈なんです
が、住宅地につきましては、そもそもそういった住宅の価格が低い、かなり厳しいところで
エリアマネジメント活動が行われる傾向があるのではないかと。つまり、統計の原因と結果の
関係で、もともと低いところ選ばれているのではないかとという予測を我々は立てており
ます。さらに、団体ごとの地価の特性も確認されている。

商業地では、地価が高いところでエリアマネジメント活動が行われ、住宅地では地価が低
いところでエリアマネジメント活動が行われている。今申し上げましたけれども、こういう
考えというか、仮説が立てられることができます。特に我々の分析では、九州地方といった
地方に関しましては、商業地でもプラスの結果が出ているというのが最新のデータで確認
されています。ここには書いていないんですけども、先週やった研究会では報告されてい
まして、必ずしも住宅地についてもエリアマネジメント活動が負の影響を及ぼすとは限ら
ないんですが、商業地については、特に大規模な都市に関しましては、はっきりとしたエリ
アママネジメントの効果が確認されたということが言えるかなと思います。

すみません。資料が膨大だったために、なかなか的を射た説明ができなくて恐縮ですけれ
ども、全般的な総括としましては、今後、こういったエリアマネジメント活動はそれなりに
地価に対してプラスの影響があるということは確認されている。また、特にソフト事業、景
観、にぎわい、認知度の向上にはっきりとしたプラスの効果があるのではないかと。

一方で、人材面でちょっとした組織の課題がある。また、財政面でも苦戦している団体が
半数ぐらいあるということが言えるのかなと思っております。

以上、報告でした。どうもありがとうございます。

【委員長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたら、どうぞ、C委
員。

【C委員】 非常に興味深いご報告をありがとうございました。コメントと質問の順番で
いきたいと思います。非常におもしろいと思いました。

先にコメントですけれども、きっと地価の解釈で思ったところなんですけど、こういうエリ
アママネジメント事業というのは、すごくソフトな事業で、ハードなものだけではありません。
そうすると、何を投入して、何がアウトプットとして生まれてくるかということだと思
うんですね。そうすると、土地は固定化されていて一定ですから、資本と労働力ということに
なってくると思います。それが、労働力の投入というのが、そこに専任がいるかとか、どれ

ぐらいのアクティビティでそこで活動しているかというところがあります。

もう一つ、資本のところ、例えばノバージョンしたかどうか、そういうものが資本の増加といいます。その結果として、アウトプットが、空き家が減ったり、空室率が下がったりとか、新規の出店があったり、にぎわいが出てきたというのがあって、その次に出てくるのが、間接市場のほうで地価が上昇するという感じになってくるんだろなということだと思います。

そうすると、そこには時間がかかってくるので、色々なものをコントロールして、Difference in Differences (DID) で見たときに、どれぐらいの期間でそれを見るかということにもよると思うんですけども、住宅地の場合でも、ヘドニックでやってしまうと、どうしてもクロスセクションなので、マイナスで出てしまう可能性があると思うんです。しかし、DID でやったときに、時間のとり方によってはうまく出てくる気がします。

そこからの解釈というのは、そこで活動が行われているかという人の投下のされ方、滑動量というのがすごくおもしろいなと。きちんと測定できそうだなと思いました。それがきちんと出てきているということがおもしろいなと思います。

もう一つは、地価に顕在化されるのは少し時間がかかるので、測定する手法のところは、少し考え方がある。それがないからといってだめということではないのかなという気がしました。

もちろんその後、ご指摘のとおり、必ずスピルオーバーがありますので、その効果も含めると、そこで出てきたものは、やはり過少に出てくるので、効果というものは、ほんとうはもっと大きなものがあるのではないかという期待を持っていますというのがコメントです。

今度は質問ですけども、非常に細かい話ですが、エリアというのは大体どれぐらいのエリア。エリアマネジメントの規模というのは、大体どれぐらいのエリアなのかということと、もう一つの一番関心のあるところの、人を投入するときに、ハイスキルな人、ハイスキルドワーカーが投入されているのか、学生とか、スキルがあまりない方々も含めた投入なのか、それによって差が出てくるのかというのは、プロダクティビティを見るときに、我々はすごく関心を持っていて、誰が担い手になると効果が顕在化しやすいのかみたいなことが、もし感觸的にあれば教えていただければなと思いました。

【B委員】 どうもありがとうございます。地価の分析に関しましては、非常に高度なご指摘をありがとうございます。今回、専門的過ぎるかもしれませんが、DID という特殊な分析をやっています。ディファレンス・イン・ディファレンスという分析です。こちらは地

区の数と期間、それぞれダミー変数を掛け合わせたような変数を新たに導入して政策効果を見るというやり方なんですけど、こちらについては必ずしも統計的に有意なものも得られていないんです。今、C委員がおっしゃったような区間のとり方によっては、その有意性が出てくる可能性もありますので、今後の課題として検討してみたいと思っております。

また、エリアにつきましては、基本的には今回の調査対象が都市再生整備計画を策定済みの市町村のうち、都市再生計画を実際にやっている地区を対象にしております。具体的な広さにつきましては、資料2-1の6ページ、区域面積などのそれぞれ影響する範囲の平均値みたいなことをとっているんですけども、こういった形になっております。

はっきり言って、なかなか範囲のとり方は難しいです。例えば、あるオープンカフェの活動をやっていたら、それがどういった地域のエリアなのか。和歌山の場合、せいぜい100メートル×100メートル四方でやっていたり、それが300メートル四方でやっていたり、いろいろなケースがあるんですけども、ケース・バイ・ケースで、そこは若干ファジーなことになっております。

最後のご指摘の人材なんですけれども、こちらは確かに一番ある意味で大事なんですが、よくありがちな、この調査の中では、はっきりとした誰が担い手になっているのかというのは出てきてはいません。ただ、民間で立ち上がったケースか、公共でやったケースかは、はっきりとした違いがあるかな。公共的に、まず先導して行って、後を民が引き継ぐ形でやるケース。または、そもそも民が、地域の課題を、これは問題だからということでNPOみたいな形で立ち上がってやるケース。

最近ですと、例えばリノベーションと言われている事業で、非常に民間発意が多くなっているんです。例えば、こういったリノベーション事業に関しての民間発意の場合は、地域に対して非常に何とかしたいという建築士の方がリーダーシップをとってやられているケースが多いように思います。

どういった方かという個別はわかりにくいんですが、実はリーダーがいるところと、そうでないところではっきりとした差があるような気が、この調査ではないんですが、私の個人的な意見としてはあるかと思えます。

どうもありがとうございました。

【委員長】 はい。ほかに、D委員。

【D委員】 2点、ご質問というかコメントなんですけれども、地価の住宅地でマイナスに出ているということについては、僕もC委員のおっしゃるように、どっちかというと推定

手法の問題であって、コーザリティが変になってしまっているとか、変なことが起きている世界なので、工夫していただければと思います。それはなぜかという、そもそもエリアマネジメントの活動として、負にきくようなルートというのが、あまり理論的に想定できないので、それは効果が出るか、あまり出ていないかの世界だと思うんです。

ただ、少し心配なのは、ものすごく変なことをやってしまって、地価に影響してしまっているということがないわけではない。そういうルートが考えられるのは、エリアマネジメントの活動のうち、まちづくりのルールとあって、過剰なローカルルールを設定することによって、再有効利用が妨げられることによってマイナスに出てしまうというルートがあり得ないことではないので、その活動とクロスさせて、それが出てしまっているのかというチェックは、多分必要だと思います。

もう一個なんですけれども、基本的には、商業地でよく出ていますけれども、プラスに出ています。その結果をご披露いただいているわけです。主観的な調査のところ、2-1の18ページで、大体赤とか青とかで成功していますというところなんです。緑とか紫がすごく多いのは、賃料や空室率の不動産への波及というところがマイナスに出ているわけなんです。何となく賃料、空室には全然効果がないですという結果と、商業地でプラスに有意に出ているというのが、やや矛盾しているような気がするんです。

しかし、多分それは矛盾していないという結果もあって、要するに、その地域自体ではあまり空室率もそんなに変わっていないんですけども、地域全体というところでは、やっていないところと比べると地価が下げどまっているとか、そういうことが統計的にヘドニックでは出ている。だけど、担当者の目の前か何かかわからないけれども、町の空室はあまり減っていないとか、そういうことかもしれない。

だから、ここは結構重要で、空室とか賃料を上げることを目的にしている活動が失敗しているのか、それとも効果が計測できていないのか。効果が計測できていないんだとすると、そういう活動をやめてしまう可能性があるんで、それは区別されるようにしたほうがいい。要するに、何を言っているかという、③の活動をやっているようなところでヘドニックみたいなものが結構出ているんだとしたら、それはその担当者が認識していないというだけの話なので、それは政策のPDCAの中でこういう評価をすればいいというルートを設ければいいと思うんです。

そういう意味で、ヘドニックのところ、幾つか工夫されると、政策のインプリケーションが結構豊かになるような気がします。

【B委員】 はい。わかりました。先生おっしゃるように、現場の主観的な効果と、外生的にどうか、そういった価値を把握できる地価とは少し違うところがありますので、そのデータをピックアップして、精査して分析してみたいと思います。

ただ、おおむね商業地についてはプラスの効果が強いのかな。また、住宅地については、先生ご指摘のとおり、一部そういったルールが下げている可能性もありますので、そこは個別なヒアリングを含めてやってみたいと思っております。

どうもありがとうございました。

【委員長】 では、E委員。

【E委員】 詳細な分析をどうもありがとうございます。

今のD委員のお話にも関係するんですけども、エリアマネジメントをやったことの成果を非常に詳しく分析されています。そもそも何を指して、何を目的に活動を行ったのかという点と、そのような成果との関係性がわかれば教えてください。民間発意でやる場合と、公共が補助金等々を出すなどして主導する場合、当然その目的が違うと思うんですね。その目的がほんとうに実現されたのかということも、もう少し詳しく見たほうがいいのではないかなど。

19ページのところに、まちなみやにぎわい、賃料といった効果を分析していらっしゃいますが、賃料目的で実施した取組みなのか、まちなみを向上させるという目的で実施したのか。目的と効果が整合していればよいと思いますので、そのあたりがもしわかればお願いします。

【B委員】 わかりました。どうもありがとうございます。

今回、主におっしゃるように、エリアマネジメント活動がある意味公的な性質を帯びているのか、また、それを我々がどうやって支援していくのかというところの1つの基礎データとしてこの調査を行った経緯があります。具体的には、例えばスピルオーバー効果ですとか、先生おっしゃったように民間の発意でやっているのか、公的な発意でやっているのか、その細かい内容について、まだ分析が完全に行われていないんですが、ご指摘を受けて、民間発意ではどういった経緯で、今後どういうふうに進んでいくのかも含めて、またどういった政策的支援が必要なのか等を含めて分析をしたいと思っております。

ありがとうございました。

【委員長】 ほか、ありますでしょうか。はい、どうぞ。

【A委員】 ありがとうございました。遅れてきて申しわけありません。さらに早く失礼

してしまう。ほんとうに申しわけないんですが、この調査、大変興味深くて、ありがとうございますございました。

ぜひ伺いたいのは、イベント・アクティビティのところなんです。これは、初期にどこもやっているし、その後も一番やっていることであり、そして、こういったまちづくりの団体にとって大変な問題というのは人とお金ということですが、イベント・アクティビティは一番お金がかかる場所だと思いますし、人手もかかる場所だと思うんです。

では、実際に効果があるかを見たときに、2の資料の8ページを見ると、イベント・アクティビティの活動別の平均というのが、平均より低いというか、実際、イベント・アクティビティというのが、たくさんやられている割には、この効果があまり見えなくて、私の感覚的にいろいろなところに行ってみると、イベント・アクティビティというのが一過性のもので効果がない場合と、非常に持続性がある場合と2つあります。

効果がある場合というのは、割とそれにかかわった商店街の人たちの意識が変わった、経営のやり方が変わったとか、ビジネスのやり方が変わったとか、まちの人たちのコミットの仕方が変わったとかというのは、持続性があったりするんです。しかし、どうも施策としてこういったまちづくり団体を支援していくときに、一体どこを支援したらいいのか考えたときに、イベント・アクティビティというのは一番支援されがちのところなんですけれども、この効果がよくわからなくて、もう少し詳細な分析とか考察があれば伺ってみたいなどと思いました。

【B委員】 はい。おっしゃるとおりです。イベント・アクティビティは一過性が強いのと、それが果たして政策的に支援する必要があるのかといったところにつきましては、個別のデータをマイクロにいっぱいとしていますので、それと照らし合わせて分析をしたいなど思っております。

【A委員】 ありがとうございます。

【B委員】 ちょっとすみません。今、共同研究者が……。

【A委員】 ああ、すみません。私のデータの見方が間違えているかもしれない。

【B委員】 すみません。共同研究者から指摘がありました。イベント・アクティビティにつきましては8ページですね。これは、にぎわいや集客に関して、8ページの上の表なんですけれども、縦列のBのイベント・アクティビティを横に見ていきますと、赤で書かれている「にぎわいや集客への効果」の部分ですとか、「消費活動や売上、雇用などの経済への効果」といったところにも多少影響しているということは言えるのかなと思います。

ただ全般的に、それがその後、どういうふうな形で売り上げにつながっているかとか、時間を経た調査に関しては課題ですので、やっていきたいなと思っています。

【A委員】 ありがとうございます。

【委員長】 あとお一人ぐらい。では、どうぞ。

【F委員】 どうもありがとうございました。大変ご苦労されているんだらうなというのが何となく伝わってきました。

私から確認なんですけれども、最初の資料2-1の3ページに回収数と回収率というのがあって、回答市区町村数と回答地区数はわかるんですけれども、その次の回答団体数というのは何の団体のことなのかというのを教えていただきたい。割と後ろの分析は、みんなこの574が母数になっていることが多いので、この団体数が要はまちづくり団体のことなんだらうなと思うんですけれども、それについて、団体に聞いているわけではなくて、市区町村に聞いているわけですね。だから、効果が、ある意味市区町村の目から見た効果というところなんだらうなという確認の一番大きな点です。

もう一つは、もともとの効果の項目の立て方に、明らかに住宅地では関係なさそうなにぎわいがあって、そこに住宅地のサンプルを入れると、むしろ変なふうに出るので、効果ともともとの場所性というんでしょうか。それとの仮説の上で対象とされる団体をあらかじめ選ばないと、非常に間違った方向に結果が出てくる可能性があるようにも思うんですね。

後ろのほうはコメントです。最初のほうの団体数というのだけ、少し教えていただけますか。

【B委員】 はい。こちらは、今先生ご指摘のとおり、今回の調査は市町村単位で地区数でやっているんですけれども、その中で実際にエリアマネジメントを動かしている団体が地区ごとにあったので、それを後で拾ってきて574団体となっています。ですから、もともと団体のリストがあって、その団体に送っているわけではなくて、都市再生整備計画を実施しているところの団体ということです。

評価につきましても、確かに市区町村を経由していますので、そういったバイアスが存在するというのは最初からあったんですが、民間の団体が実際にどのぐらいあって、こういったところに送ったらいいのかなというのは、なかなか統計調査上難しかったので、こういったやり方を採用させていただいております。

それと、その他については今後の検討の課題とさせていただきたいと思います。すみません。ありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございます。

すみませんが、時間の関係で、進ませてもらいたと思います。

それでは、続きまして、議事次第の（２）につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

【都市政策企画官】 それでは、資料３－１を中心といたしまして、資料３－２も参照しつつ、事務局よりご説明をさせていただきます。

今回の資料の趣旨でございますけれども、これまでエリアマネジメントと施設・インフラと市街地整備の３つのテーマそれぞれでご議論いただいておりますけれども、今回、今後の取りまとめに向けまして、１回全部整理いたしまして、１つのストーリーとしてこういった形があるのではないかということでまとめさせていただきます。

まずページをおめくりいただきまして、３ページでございます。これまで第６回までの議論を簡単に整理したものでございます。時間の関係もありますので、はしりながら説明させていただきます。

３つの柱のうちの１つ、エリアマネジメントです。エリアマネジメントの現状につきましては、Ｂ委員のアンケート結果等々がありますとおりで、団体の増加と活動の多様化がある中で、今後の課題といたしましては、エリアマネジメント団体の活動領域の拡大であるとか、活動の円滑化、自立的・継続的に活動できる環境の整備、あるいは基本的には地方公共団体が支援しつつ、国としては先進的な取り組みへの支援が考えられるのではないかとということで、事務局側としての課題として整理しております。

小委員会での皆様のご意見、ご指摘というところにつきましては、まずエリアマネジメントという言葉を知っている人が少ないので、きちんとそういうものを説明していくというところ。

２ポツ目にありますけれども、エリアマネジメントをやっている機能から着目して、対象をもう少し正確に定義するというところ。

後段部分になります。行政が支援・関与するとなると、何らかの理屈がないといけないので、そういったところをきちんと整理するというところ。

国と地方公共団体とエリアマネジメント組織、それでお互いが学び合うような学習過程を仕上げていくことが現実的ではないかというところ。

あと、エリアマネジメントは非常に多様な活動をしているので、１つの枠組みで捉えるのは困難ではないかというところ。

あと、公益性というより外部性がどれだけあるかをはかりながら、その中で支援の額の妥当性を見ていくべきではないかというところ。

4ページにいきまして、補助金や交付税がございますけれども、こういったものが本来の民間の活動の芽を摘んでしまう可能性があるのも、そういったところで公的な関与の仕方に気をつけるべきではないかというご指摘。

あとは、エリアマネジメント団体をどうやって持続可能な形で組織化していくのかという点についてご指摘がございました。

また、5ページでございますが、施設・インフラに関しましてですけれども、施設が多様化・複合化また老朽化が進んでいるというところ。

また、民間所有の公共的な施設が増加しておりますけれども、こうした中には管理者が取り組むべき責任範囲が明確化されていないというものがあるという点。

また、施設の整備に当たって整備主体間の連携がない、あるいは利用者とのミスマッチが生じているという現状も見受けられるという中で、課題といたしましては、効果的・効率的な管理・活用という点。

あとは、安全性を確実に確保するという点。

あとは施設群の機能・効果をより効果的に発揮するための仕組みづくりが課題ではないか。

これに対する委員会での皆さんのご意見といたしましては、施設の捉え方として、捉え方の2ポツ目ですけれども、個別的・自立的に利用される施設と複数の主体が設置した施設が連続して1つの利便性を担保している施設を2つに分けてちゃんと考える必要があるのではないかと。

また、「維持管理の仕組み」のところですが、地方公共団体の範囲を超えたり、人が死亡するといった危険性の高いものについては、公共の関与が考えられる。あるいは、その下ですが、都市の全体の安全性を確保するために必要なものについては関与が考えられるのではないかとという点。

めくっていただきまして、6ページですが、「施設の更新や整理」といったところでは、つくる計画ではなく、つくらない計画。減らす、まとめる、やめるということも含めたマネジメントが大事ではないかという点。

あと、「エリアマネジメントによる取組」といったところでは、公的な部分まで民間が担うには財源の問題が多くて、インセンティブが必要という点。また、管理と活用という違い

を明確にしながら、活用で得た財源を管理に使うなどということ、きちんと組み合わせることが大事ではないかというご指摘をいただいております。

また、市街地整備につきましては、7ページでございます。現状といたしまして、既成市街地では都市機能の誘導、更新が必要とされている市街地が存在するという一方で、既成市街地の事業というのは、地権者の合意形成の長期化などの事業リスクが大きくて、事業の困難を伴うというところがございます。

また、整備されたストックを有効活用するためには、管理・運営まで視野に入れなければいけないんですけども、そういった認識がなかなかされていないという状況がありまして、これを踏まえて、今後の課題といたしましては、既成市街地における公民連携の市街地整備の推進でありますとか、多様な地権者ニーズへの対応と事業性の確保でありますとか、事業の計画、実施段階から管理・運営を視野に入れるということが重要ではないかというところがございます。

委員の皆様からのご指摘といたしましては、従来の公共施設整備から、土地・建物の整理・整序の重要性が相対的に増大しているというところ。

3ポツ目で人口の減少下で、エリアを限定して時間をかけた民間主導による市街地整備が必要ではないかという点。

8ページに移りまして、「グローバルな都市」のところでは、有事の際の避難場所としての機能でありますとか、そういったさまざまな機能の確保も重要ではないか。

あとは、エネルギーの関係が真ん中のあたりにありますけれども、エネルギーの効率性は用途の組み合わせが重要であり、立地適正化の視点も重要だということ。

共通の論点として、公民連携という役割分担のあり方というところが、区画整理と地区計画などによる上物の誘導といったものが有効ではないかという点。

9ページにいきまして、地権者ニーズに応じたというところでは、再再開発の要件でありますとか、あるいは3ポツ目に種地を活用する場合の事業区域を重複させたような連鎖的な区画整備、飛び地を含む再開発といった柔軟な事業手法があるのではないかとこのころ。

あと、事業リスクの観点で言いますと、地方の投資リスクが大きいので、そういったところで地元資本が投資するインセンティブが重要ではないか。

あと、エリアマネジメントの観点におきましては、市街地再生の核となる団体の組織化と権限の付与が必要ではないかというところ。

時間の関係で全てはご紹介できませんでしたが、こういったさまざまなご意見をいただいているというところがございます。

11ページをおめぐりいただきまして、ここからがストーリーというところで、どういふふうに考えていくのかという事務局としての1つの提案でございます。

11ページの頭のところで、「都市を巡る社会経済情勢の変化」というところは第1回でもお示ししましたけれども、人口減少や高齢化、あるいは財政制約の深刻化、地震・水害などの災害の甚大化というところがございまして、こういった中で我々として、都市のあり方としてどういふふうに考えていくのかというところが2ポツ目でございます。人口減少・高齢化の中で持続可能なコンパクトな都市にすべき。大規模災害から生命・財産を守るレジリエントな都市にすべき。国際的な都市間競争を勝ち抜くグローバルな都市といった、「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」というのがキーワードではないかと考えております。

こうした基本的な理念を社会情勢の変化の中で実現するためには、どういった考え方に基づいてやっていかなければならないのかというところが3ポツのところでございます。施設インフラの関係で申し上げますと、施設インフラは相当程度備わっていますけれども、一方で人口減少によりまして需要が減少する。また、施設の老朽化が進行していくという中でどういふふうに更新していくのかというところが課題になっているところがございます。

また、その主体を見てみますと、行政につきましては財政制約等が厳しさを増しているところがある一方で、民間の事業者さんやまちづくり団体では、まちづくりに関する実力をつけてきていて、さまざまな観点からまちづくり活動に携わっていただいているという状況になっているところがございます。そういった状況の中で、施設の整備、管理、更新に際してどういふふうにやっていくのかというところで見れば、個々の施設の効用を最大限発揮できるように、都市を空間として見て、空間の整備、管理、運営を最適化するということ。これも「都市マネジメント」と呼びたいんですけれども、そういったことをすることが必要になるのではないかと考えております。

この都市のマネジメントを行っていくに際しまして、視点として我々として考えているのが3つございます。

1つは、個々の施設というよりも、都市の空間をトータルで考えて都市空間を形成していくという視点。2つ目は時間軸ですけれども、都市の空間の計画、整備、管理運営までを一連の継続したマネジメントとして見るという視点。あと、3点目ですけれども、そういった地域のマネジメントをしていく主体というものをきちんと確立していくという3つの視点

で整理させていただいているところがございます。

おめくりいただきまして、12ページでございます。ここからは関連資料も参照していただければと思います。

まず、「トータルでの都市空間の形成」という点につきましては、個々の都市機能の更新というものを、エリア全体で最適化することが重要だと考えております。そのためには、隣り合うような複数の施設がきちんと連携し合うということと、1つの空間に複数の役割を持たせる。道路空間なんですけれども、広場空間にもなり、あるいは災害時には避難の場所にもなるというような複数の役割を持たせることによって、効用を最大限発揮できるように広い視野、視点を持って都市空間を形成することが必要ではないかと思っております。

そのために、具体的に行うべきところといたしましては、地方公共団体のみならず、施設管理者、交通事業者、利用者なども含めまして、関係者が連携して、将来のまちづくりの姿の方針を共有することや、公共施設と民有の公共的な施設、道路と通路みたいなところの一体的な整備や利活用、あとは先ほど申し上げたような多面的な機能の発揮の促進ということが必要になろうかと思っております。

イメージとして、関連資料をご参照いただければと思います。「幅広い関係者が連携したまちづくりの方針の作成・共有」という点につきましては、関連資料の3ページでございます。都市再生研究整備の地域の中では、都市再生研究整備協議会というものが、例えば、帰宅困難者対策として安全確保計画といった計画を協議会の構成員、国、地方公共団体から建物所有者、管理者のような方々が集まっていたりして方針を共有するということをしております。

また、めくっていただいて、4ページ。これは国が関与というわけではございませんけれども、横浜市さんと東急電鉄さんが住民の方々を巻き込んで、まちづくりのワークショップを行いまして、次世代の郊外のまちづくりの基本構想というものを、田園都市線の沿線でモデル的につくられているということで、鉄道事業者と市と住民とでまちづくりの方針を共有するという取り組みも出てきているというところがございます。

また、「方針の事前明示による民間誘導」と本体資料に書いてありますけれども、これは立地適正化計画などもできまして、都市機能をどういったところに誘導するとききちんと民間に事前に明示することによって、民間の施設を誘導していくという視点でございます。

また、「公共施設と公共的な施設の一体的な利活用」とにつきましては、JRの博多駅の例がございますけれども、関連資料の6ページでございます。公共施設と民間が所有する公共

的な施設、道路、通路が一体となって歩行者空間をつくっていくところ。また、災害時には、きちんと避難経路にも活用されるという視点と、駐車場のネットワークが7ページにあります。渋谷や大丸有というところで、駐車場を地下でつなげることによりまして、複数の駐車場のネットワーク化を、民間の所有者さんたちが連携して、そういったことを行っているという例もございます。

また、「施設の多面的な機能の発揮」という点におきましては、参考資料8ページでございます。札幌市の例で、札幌の大通りのまちづくり株式会社で、道路空間にオープンカフェを設置して、にぎわいの広場的な空間として利用したり、札幌駅前の地下通路でございますが、ここは道路空間なんですけれども、広場として位置づけることによって、さまざまな活動をされて、多面的な機能の発揮を協定制度などを使いながら実施されているというところがございます。こういった形をもっと我々としても後押ししていくのかなという点でございます。

説明資料に戻っていただきまして、都市空間の形成の最後のポツでございます。従来、行政による街路などの公共施設整備に伴いまして都市機能の整備が行われてきました。今後、民間による都市機能の更新というものを適切に誘導できるように、より柔軟な市街地整備手法で対応していくことが必要ではないか。そういった必要なメニューがありましたら、そういったところを追加していくという形が必要ではないかというところでございます。

参考資料の9ページ、イメージとしてごらんいただければと思います。以前にも資料としてお出ししていますけれども、需要に応じた柔軟な施工区域の設定でありますとか、地権者のニーズにあわせた敷地の集約、再編、都市機能の誘導というところ。あとは、既存の民間の建築物を利用したりノバージョンでありますとか、そういったさまざまな手法を、必要なところに応じて使っていくことが必要ではないかというところでございます。

あと、大街区化につきましても、参考資料の10ページでございます。大街区化を行うことによって、一時滞在施設の機能を持たせたり、大きな構造物であるMICE機能を持たせることも可能になりますので、そういったところも柔軟に対応していくことが必要。

あとは、公的不動産の種地というところでは、12ページになります。池袋で実際に行われている事業でございます。公的不動産を種地として密集市街地を整備していく。そこで、また新たに種地になるところをさらに整備していくということで、連鎖的な事業展開を行うという点がございます。そういったさまざまな手法を活用していくことによって、民間の都市機能の誘導を行っていくことが必要ではないかという点でございます。

説明資料に戻っていただきまして、13ページになります。時間軸としての「都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進」というところがございます。これまで、先ほどの振り返りのところにもありましたけれども、ハード整備や施設管理というところに注目が行っているというところございました。ソフト的な活動も含めて、地域を長期的に運営するという視点が必要なのと、そういった運営を念頭に置いて施設の計画・整備・管理を行うという視点が大事かなと思っております。

具体的には、エリアの課題を意識しつつ、関係者が連携してそういった管理、利用、更新のルールづくりを推進していくべきだと考えておりまして、ルールづくりの例としては、田町の例を参考資料につけております。

参考資料の14ページでございます。田町はエネルギーの面的利用を進めておりまして、計画段階から協議会を設立しまして、公共公益施設と愛育病院を一体的に整備するというのに合わせて、災害時にどういうエネルギー利用をするのかというところまで、きちんとルールづくりをしています。また、実際に運営を行うに当たって、省エネであるとか、そういった観点で協議会における協議をしながら地区を構築しているという事例がございます。こういった形で計画段階から、あるいは利用、運営の段階におきまして、関係者でルールをつくりながら、きちんとエリアをマネジメントしていくことが重要ではないかと思っております。

また説明資料に戻っていただきまして、13ページの最後のポツでございます。管理者が細分化しているような公共的な通路といったものの管理・運営。あるいは機械式立体駐車場のよう、製造者と設置者と管理者と利用者が皆異なるという場合においては、それらの関係者の適切な役割分担と連携が必要ではないかと思っております。

参考資料の17ページでございます。これは悪い例でございますけれども、複数の主体が池袋駅の通路などによりまして、誘導ブロックが不連続であるとか、案内サインが全く異なるサインになっていることについては、関係者がうまく連携していくという視点が必要ではないかというところがございます。

参考資料の18ページでございます。地下街につきましては、関係者が非常に多岐に及びますので、そういったところで、これは大阪市の例ですけれども、大阪市の地下街では協議会を設置して、浸水対策で浸水を想定した訓練を協議会で横で連携して実施されているところがございます。そういったことを後押ししていく、こういった取り組みを進めていくことが必要ではないかというところがございます。

また、機械式立体駐車場につきましては、参考資料でガイドラインをおつけしましたけれども、関係主体間の連携もガイドラインでお示ししております、こういったところで安全性確保のための取り組みを進めていくことが必要ではないかと感じております。

また最後、説明資料の14ページをごらんいただければと思います。「地域をマネジメントする主体の確立」でございます。こういった地域のマネジメントを行うに当たりましては、地方公共団体の行政区域より狭い場合がほとんどでございます。そういった中で地方公共団体が全面に立つということではないかと思っておりますので、そういった中でこういった主体が主導していくのかという点であろうかと思っております。

これにつきましては、さまざまな目的を達成するために創設されたようなエリアマネジメント団体がそれぞれの分野で活躍されるでしょうし、また、これらを結びつけるような地域の協議会。地方体が音頭をとるような場合もあるかと思っておりますけれども、そういった協議会なども想定されるかと思っております。

エリアマネジメントをどう公的に関与するのかという点でございます。本来エリアマネジメントというのは、自分たちの地域をよくするための自分たちの取り組みであると考えられます。我々の都市政策を進めていくという観点で、都市機能の向上でありますとか、都市の居住環境の向上という観点から見て、外部性を有する場合には公的関与ができるのではないかと、あとはいまだ定着していない先進的なまちづくりの取り組みを立ち上げるような場合には、公的関与ができるのではないかと、外部性と先進性というところがエリアマネジメントに対して公的関与する鍵ではないかと思っております。

外部性につきましては、そちらに書いてありますように、国際競争力の強化でありますとか、帰宅困難者対策、災害時の業務継続性の確保という点と、地方都市においても産業の育成みたいなものもあろうかと思っております。外部性を有する場合に対する我々としての支援としては、国際的なビジネス環境の形成に対する支援であるとか、帰宅困難者対策の支援、エネルギーの継続性確保の支援も行われております。地方都市における産業の育成という観点では、こちらにも来ていただいた北九州家守舎のような取り組みが産業の育成にもなるのかなと考えております。

また、先進的なまちづくりの取り組みの支援という点では、民間まちづくりの活動促進ということで、社会実験等への支援も今行っているところでございます。

また、行政として、支援をどういう考え方に基づいてするのかという点でございますけれども、支援をし続けるという関係ではなく、エリアマネジメント団体が自立的・継続的に活

動できるような環境整備、側面支援のような形で行うべきではないか。そのときには、公益性の高い活動のみならず、公益性の高い活動を行うために必要な収益をとるような事業も含めて、そこは緩やかな考え方のもとに環境整備を進めるという観点が必要ではないかと思っております。

具体的には、エリアマネジメント団体の地域住民への認知度の向上でありますとか、エリアマネジメント団体組織間でのノウハウの共有であるとか、人材の育成をやることによって、エリアマネジメント団体における活動の円滑化や活動領域の拡大が必要ではないかと思っております。そういった点で、現在16団体ございますけれども、都市再生推進法人をさらに活用していくという点でありますとか、既存ストックを活用したリノベーションの推進。

これは、北九州家守舎でございまして、資料27ページにございます。振り返りになりますけれども、都市型産業の育成とか、雇用の創出を実現するようなりノベーション活動にプラスして、スクール活動としてのワークショップなどを行うことによって、まちづくりの人材を育てていくという活動をされているところでございます。こういった先進的な取り組みの普及をしていくという点と、人材の育成はスクール事業への支援も行っておりますけれども、そういった支援が必要ではないかという点でございます。

また、説明資料の14ページの最後のポツでございます。地域のエリアマネジメント活動自体が相互に矛盾を来したりすることがないように、エリアマネジメント活動自体が有機的に結びつくほうが効果的な場合もございますので、そういったことで団体間での情報の共有や連携の促進が必要ではないか。エリアマネジメントの場づくりが必要ではないかという点と、さまざまなまちづくりの計画段階からのエリアマネジメント団体に関与できるような仕組み。先ほど見ていただいた協議会とか、そういった組織を活用しつつ、エリアマネジメント団体がきちんと計画段階から関与できるような仕組みが必要ではないかと感じております。

今回、このような形で1つのストーリーとして構成させていただきましたけれども、こういうほうがいいでありますとか、あるいはこういう視点を加えるべきだというところを幅広くご指摘いただきまして、次回、素案を提示させていただくことについて、素案の中に取り込んでいきたいと思っておりますので、ご議論のほう、よろしくお願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、ご意見、ご質問、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。はい、どう

ぞ。

【C委員】 ありがとうございます。

まず気になることから、9ページの地方の投資リスクが大きいということがあるわけです。私自身、前職で不動産投資とか、今は年金のポートフォリオのご相談なんかを受けさせていただいているんですけども、地方が必ずしも投資リスクが高いと言い切ってしまうのは、少し違和感があります。もしよろしければ、「地域ごとに投資リスクが異なります。そのために、地域に精通している地元資本が入ったほうが、リスクをよくご存じなのでいいのではないか」ぐらいのトーンのほうがいいのではないかというのが1つ目の簡単なところですよ。

後半のところですよ。私たちのマクロ経済のほうでは、ピケティがあのような本を書かれてから、格差の課題というのはすごく重要として注目されています。そういう中で、どういうふうに平等に国民に対して受益、便益を与えていったらいいのかという議論をする中で、国際会議などではやはりインフラストラクチャというのは非常に重要ではないかという意見が出されています。インフラというのは、国民にあまねく公平に便益を与えるものだという議論が、今我々の中では高まってきております。そういう意味では、地域や国のプロダクティビティを改善するために都市施設というのは非常に重要なんですということになるんだと思います。

これは大前提で、今度は2番目で、そういうときに我々が考えるのは、生産をしていくためには、先ほど申し上げたように資本を投下するのと、労働力を投下することが必要になるわけですよ。資本はインフラであったり、地域のリノベーションを民間がやったりということころを、どう維持していくのかという議論があります。そこに欠けている労働市場の話になりまして、地域に行けば行くほど大きな課題というのは、もう一つマクロの議論の中ではジェンダーギャップとジェネレーションギャップみたいな話があります。女性の活用というのが、きっちりとまだ十分できていない。地方に行くと、やはり技術や教育を受けた女性がいっぱいらっしゃるわけで、私も柏のほうでまちづくりの議論をやりまして、女性の方々が有効という言葉はよくないですけども、ご活躍いただいています。または、お年寄りの方々というか、リタイアされた方々は非常に重要な資源として使えます。そういう地域資源になっているような、今日本の課題になっているジェンダーギャップやジェネレーションギャップみたいな課題を、実はこういうところでも吸収しながら行けるのではないかなという気がしています。

そのキーワードの1つがミスアロケーションという問題で、本来はこういうことに使ったら、もっと有効に不動産でも人でも使えるのに、今は偏ったアロケーションで、資源配分が間違っただけなので、それをきちんと最適なところに戻してあげると、新しいことをやらなくても、今ある資源で成長できるんだということができないかなと考えています。その中で、例えば人材開発も含めて考えていく必要があるのではないかなという気がします。

3つ目が、公的な関与というところで、外部性と先進的な取り組みということを挙げていらっしゃると思います。やはり先進的でなくても、家守舎みたいな事業で地域を波及させていこうとしますと、スタートアップのリスクは誰がとれるのかみたいな議論があります。スタートアップリスクを、もし公的なところでとれるような仕組みがあるならば、とっていただくようなことも、これに限定してしまうとかなり矮小化されてしまい、広く波及できそうにないので、もう少しスタートアップのところのリスクの関与の仕方も検討いただけるといいかなという感じを持ちました。

以上、3点です。

【委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【F委員】 中間取りまとめに向けた作業ということで、その点を幾つかコメントさせていただければと思います。したがって、資料でいきますと、3-1の11ページ以降ということになります。

まず、小委員会が立ち上げられたのは、当然諮問があったから立ち上げられているわけで、その諮問の内容を前提にこの中間取りまとめが書かれているということ。今日出された資料は骨子なので、そこは十分注意されたほうがいいのかなと思いました。

例えば、2に「今後の都市のあり方の基本的な理念」というのがあるんですけども、これは私の記憶だと、前の審議会の小委員会では、都市と緑・農の共生みたいな、「今後の都市のあり方の基本的理念」に入っているんですね。ところが、今回はすぽっとそういうものが抜けている。それは、もともとの諮問の内容が違うからそういうことになっているということなんだけれども、それがなくて、時系列で見ていくと、何で理念がころころ変わるのかなということがあるので、そこはあらかじめちゃんと整理されておかないと、読む方がかなり誤解を招くのかなと思います。それを、まずちゃんとしていただけないかなというのが1点目です。

それから、2点目は、「今後の都市政策の方針」に書いてあることは、大体よろしいかなと思います。ここでは、最適化する都市マネジメントになっていて、その後ろが全部、今度はエリアというものが出てくるんですね。これは、その次のトータルでの都市空間の形成もエリア全体とか、その次にもエリアの課題とか、最後はエリアマネジメントの話なので、ここもエリア。都市とエリアの関係が全くどこにも言及されていない。エリアという概念が非常に大事だよと。それは今までの地公体の範囲よりは小さいわけですよ。なぜ今回の取りまとめの中では、地公体の都市という従来の範囲よりも小さなエリアということに着目することが大事なのかということを書かれないと、何でいきなりエリアが出てくるんですかということだと思います。それが幾つも書けることはたくさんあると思うんですね。それをぜひお願いしたいというのが2点目です。

それから、あとはごく簡単にしたいと思います。3点目は、「トータルでの都市空間の形成」というところで、ここは都市機能の話なので、多分、主にインフラ系の話だろうと思うんですね。そのときに、更新を最適化するという概念がよくわからなくて、何をどうすれば最適化したことになるのか。書ける公的な費用を最少化しますという意味での話なのか、それとも後の使いやすさを一番便利ないようにしますという意味なのか。そこも整理しておくことが必要かなと思いました。

それから、あと2つなんだけれども、4点目はごく簡単で、13ページの都市空間。これは、時間軸上の話ですよ。そうすると、3つ目の黒ポツの話は、複数機能主体の連携の話なので、多分どっちかという、上のページに入れておくべき話なのかなと思います。

それから最後は、一番最後のページで、ここは主体の話なんです。確かにこういう書き方なのかなとも思いますし、あまりエリアマネジメント団体ということを厳密に定義する必要はないし、むしろそれは好ましくないと思っているんですけども、それでも何もないとエリアマネジメント団体というのは、何のことを言っているのかがよくわからない。例えば、最低限地域の団体であって、地域の公益に資するとか、せめてそういうことぐらいは書かないと、何でもエリアマネジメント団体ですよという話ではないのではないかという気がするんですね。

特にこの後に公的支援の話も出てくるので、そうやって考えると、今はまだ骨子なのでこういう書き方をされているんでしょうけれども、やはりエリアマネジメント団体たるものの持つ要件だとか、あるいは国としてはエリアマネジメント団体というのは、定義ではなくて、こういうものであってほしいということは、私はここに書き込んだほうがいいのではないかな

いかなと思います。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがですか。はい、どうぞ。

【G委員】 F委員のご意見に共感するところが多くございましたので、関連して、ストーリーに関しまして少し申し上げたいと存じます。

まず、諮問事項との関係ということで、基本理念である「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」が最初に挙げられております。これが最初に来まして、資料3-1の12ページ以下で、1、2を受けて3となりますと、先ほどB委員にご報告いただいたエリアマネジメントの実態とのずれのようなものを強く感じます。「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」いずれについてもそうですが、とりわけ「コンパクト」について、先ほどご紹介いただいた中で、エリアマネジメントがどのような貢献をしているのかがよく見えなかったこともございます。例えば、まちづくりルールにつきまして、これは任意ルールでかなりやっている、また、それだけの単独の活動になっているということでもございましたので、「コンパクト」を担う主体としてエリアマネジメント団体を取り上げるということには必ずしもつながらないようにも思います。

また、関連資料のなかでさまざまな民間の主体をご紹介いただいておりますが、こういうものとエリアマネジメントとのずれも気になりました。

あともう一点、まちを畳むということが、骨子の中では、取り立てて挙げられておらず、やはり整えていくほうに重点が置かれているのではないかと感じました。まちを畳む上での意思形成のあり方は、この小委員会でもかなり議論されましたのに、そのあたりが骨子には欠けているのかもしれないと思います。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【D委員】 私はF委員の意見もわかるんですけども、全体のストーリーとして、都市計画で今までできなかったこととの整理というのは、先にしたほうがいいのかなど。これからマネジメントや管理、更新をしていく必要があつて、それはもう少し市町村よりも狭域なレベルでそういったきめ細かいことをやっていくから、エリアというか、小さい空間的な範囲の中で、何か時間軸を持った計画や契約をやって、エリアマネジメント団体というところが管理していくというストーリー自体はわかります。

そのときに、私がわからないのは、時間軸を持って考えていかないといけないとか、あるいは時間軸を持って管理していかないといけないというのは、ほんとうにその狭域なレベルだけでいいのかというのは考えたほうがいいのかな。要するに、都市計画という市町村単位や都市県単位の立派な計画があるわけですから、そういったものに重ねて時間軸を持った狭域の計画や団体が出てきて、契約が出てきた場合に、都市全体としての将来的な方向性や時間軸みたいなものとの整合性のチェックとか、あるいは事前明示をするというのであれば、都市計画全体の時間軸を持った事前明示は要らないだろうか。それは、都市計画との関係というのは、私は整理したほうがいいのではないかなと思いました。

それから、もう一個だけですけれども、エリアマネジメント団体に関与していくというときに、外部性と技術開発、産業育成みたいなことをおっしゃっていました。多分、外部性や新規技術、あるいは産業育成は全然関与の観点が違ってきて、技術開発に外部性があるといえますけれども、それを特許権で保護するとか、そういう性質のものなので、すぐ補助金をあげたりということには、必ずしもならないような気がするんですね。

ただ、将来の長期的な視点がなかなかないから、そういう長期的な視点に立てるガバメントがいろいろ考えていくというのは、ないわけではないと思います。ただそれは、C委員が言った、リスクを誰がとるかみたいな、金融的な観点になると思うので、特に新技術、あるいは産業何ちゃらというのは、今日、B委員に発表していただいたような、ほんとうに効果があったのかといった後からのチェックが必要になってくると思うので、多分関与の仕方が違ってくると思うんですね。そういう部分は分けて書いたほうが、あまり何でもかんでもという印象を持たないと思うので、そうされたほうがいいのかなと思いました。

【委員長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【E委員】 ご説明を伺っていて、何々が重要とか、何々が必要ということで、必要性について多く書かれているのですが、一体それを誰が何をやるのかという主体が見えづらいという印象を持ちました。

最後のところで、今もご議論がありましたけれども、外部性を有する場合には公という整理になっているようです。公といったときに、自治体なのか、国なのかということもありますし、先ほど都市マネジメント、エリアマネジメントという違いが、私自身もよくわからなかった部分があるんですけれども、都市マネジメントといったときは、自治体、都市のリーダーがその都市をどうしていくのか。どのようにコンパクトで、レジリエントで、グローバルな都市にしていくかということを考えて、全体のビジョンをつくり、進めていく。これは、

外部性云々というのではなくて、自治体が責任を持って、リーダーシップをとってやっ
てい
かなくてはいけないということだと思っ
たんですね。それに対して、国がど
ういう役割をするのかということ
は、国が外部性があるものにつ
いて支援をすることなのかどう
かということ
とです。

そのあたりが見えづらい印象です。何でもかんでもエリアマネジメント団体の発意で
ということではなくて、もちろん発意をある程度引き出しながら、自治体としても全体の運営
をしていく。個々のエリア団体が自分のことだけを考えていてはだめなので、どうい
うふう
に都市のビジョン、都市のマネジメントという観点からエリアマネジメント団体の相互
の連携を促して、誘発してマネジメントしていくか。このあたりの記載が少し弱い
のではない
かなという印象を受けました。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【H委員】 今日はまとめに関する意見なので、いろいろ言ってもいいと思
いますのでお
話しします。

11 ページのところで、2 番目に「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」と三大話
をいただいたわけですが、答えは「都市マネジメント」と書いてあるわけ
ですね。そのと
ころはもう少し
かみ砕いておかないと、つながらな
かったという感じが残ってしまう
と思うので、そこはぜひ補強して
いただきたい。

その上で、都市マネジメントとしたときに、3 章では1、2、3とあって、
見ていると、
1 は都市空間の個別の要素を個別
ではなくて全体で考えなければい
けませんよねということ
を主におっしゃっています。2 番
目は、プランニングから事業して
、運営管理まで、時間軸で切っ
ている。空間要素を広げるとい
う話と、時間軸で切るとい
う2つのことを1番と2番はさ
れていて、それを実際にマネジ
メントする主体のことが3番目
に書いてあると理解するんです。

それで都市マネジメントということ
で考えたときには、議論してい
ないの
で、書けないから初めから外した
ほうがいいのではないかとい
う気もするんですけども、ほん
と
うは土地利用に関してだ
って、都市マネジメントはあ
るはずなんですよ。一応つく
ったから、それが答えだとい
って
もいいんですけども、ここ
で言っている、特に3番の後
段の3行は、施設のみ書いて
ある。これは非常に不自然な
感じがしてしょうがないん
です。

これまでの都市計画が、土地利用であり、都市施設であり、市街地整備であるとするなら

ば、実際に施設と市街地整備は、議論としてはやったわけですよね。当然、市街地整備の話もあるだろうし、施設の計画の話もあるはずなんですけれども、最後の3行がひどく中途半端です。土地利用もほんとうはやったほうがいいなと思うけれども、あまり議論していないから、なければなしでもしようがないと思います。

そういう目で、次の12ページ、13ページを見てみると、ここはF委員もおっしゃったとおり、混乱している感じがするんですよね。最初の「トータルとしての都市空間の形成」が、個別要素の空間をなるべく一体的に考えていこうということで仕切っていて、そのために計画の中では、関係者が連携してつくりましょうねと言っている、3番目の丸ポツはわかるんですね。

4番目の事業についても、これまでやってきたけれども、民間にももっとやっていただけるようにしましょうねという意味で書いてあるんだけど、これも市街地整備事業しか書いていないんですね。本来は、都市施設の整備に関してもあってもおかしくないし、ほんとうはそういう目で見べきなのではないかという気がします。

その後の13ページは、最初の精神は別にして、2番目の丸ポツは、計画をつくる中でということだと思います。管理や更新といったものを最初から考えていきましょうねという、計画レベルにおける、最初からルールづくりを考えて引き継いでいくという継続性をおっしゃっているような気がするんですけども、事業のときには何もなかったんだっけと。事業のものは、少し上のほうに入っていたりするんですよね。例えば、区画整理事業、市街地再開発事業が進んでいる。次をどうやってよりよい管理・運営に持っていくのかみたいな話も議論したはずなので、もし時間軸ができるならこっちなのではないかな。時間軸と空間のミックスがやや混乱しているな。

4番目のものは複合なので、これは上のほうではないかと私も思います。少しそこを整理していただいて、それを含めたマネジメント主体の議論があるというふうに、もう少しわかりやすくしていただけるといいなという感じがします。

【委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【I委員】 今日の構成案を見ていまして、一番ポイントになるのが、エリアマネジメントという言葉です。先ほどF委員がおっしゃったエリアという用語も問題になりますし、マネジメントということも問題になるわけです。今まで使ってきたのでだんだん慣れてきてしまったんですけども、外の方が聞いたときに、これはどういうものなのかなという疑問

が残ります。

それで、議論としては、今まではハード中心だったのが、これからはソフトですという形で、今までとは違うという説明の仕方もあるのかなと思います。けれども、今日、B委員のご報告を聞いていておもしろかったなと思うのは、2000年代に入ってから、エリアマネジメントの団体が非常に顕著に増加している点です。もちろん非営利団体を活用しようという法律が1つできたというのが側面にあるとは思いますが。そのほか、まちづくりの三法があったり、特別措置法があって、このように今まで中心部のところに手をかけてきたいろいろな法律の中に、エリアマネジメントの萌芽になるようなものが実際にあって、それが起因で、何らかの条例などの制定が続き、エリアマネジメントが展開してきた。さらに、それをここでもう一段階進める、継続性のほうに着目するという見方も可能です。2000年代以降にできたまちづくり関連の新しい法律と、エリアマネジメントの関係を整理されて、どこを補強していくのかという検討も、1回されておくといいかなという気がします。

そういうことをされると、理念の面もそうですし、今日のペーパーを見ていても、手段として正面に出てくるのは協定、協議会、それと駐車場、占用許可の問題とか、広告とか、今まで、どちらかというところと周辺的なところにあった手法に注目されているということがあって、こうした傾向は措置法の中にも、確認できるわけです。ですから、そういうところをさらに伸ばすという意味で、継続的なエリアマネジメントの発展という視点も大事なのかなという気がしました。

【委員長】 どうぞ。

【B委員】 今のI委員に関連してなんですけれども、最近ここ数年間、調査も実際にやってみて、私がイメージするエリアマネジメントは14ページの下のほうに書かれている北九州家守舎といった団体。つまり、地域の人たちの民間団体が立ち上がって、みずから老朽化した建物とか、リノベーションが必要なものを民間資金を使ってやっていく。この辺は、ほんとうに今後すごく注目される場所なんですね。

例えば、ここにも書かれていますけれども、外部性や公共性をエリアマネジメントに求めるのならば、こういったところもある程度重点的に考えていくというのも1つではないでしょうか。というのは、これはすごく各地域に波及効果を持っていますし、いわゆるスピルオーバー効果として、我々が調査したものも、かなりはっきりとして大きなものが出ているように思うんですね。

ですから、こういった建物ですとか、民間のお金を使いながらやっていく。ただ、それを

どうやって持続させるか。団体によってはアップアップしているところもありますので、それを持続させるような取り組みの支援を強化的に考えたら、さらによくなるのではないかなと思いました。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょう。どうぞ。

【J委員】 失礼します。

ここまでまとめられていて、外部性や先進性を評価しながら、公的に関与して、支援していこうということは非常に賛同いたします。

コメントとしますと、ここに書かれているのはかなり大きな都市の話が大きいんです。地方都市で出てきますのは、新潟市ですとか、大分市、あとは飯田市が若干出てきますけれども、ほかにはあまり出てこなくて、大都市の事例がたくさん出てまいります。そうしますと、例えばこれを地方都市の方が読まれたときにどうなのかと言われると、ハードルがかなり高い感じがします。

B委員の先ほどのアンケートを見ますと、まちづくり団体574団体のうち、約400、7割は20万人以下のまちです。ですから、20万人以下のまちの意見があアンケートにはたくさん入っているという中で言うと、残念ながら、この取りまとめの中には、その視点が若干薄いのかなと思われました。

20万人以上の特例市以上になりますと、地方公共団体もそうですし、市民もそれなりの理解があるんですけども、それ以下の自治体に対する支援みたいなものがあるといいと思いました。そういう意味で言うと、先ほどC委員が言われたスタートアップリスクでしょうか。そういう部分をどうやって小さなまちで、小さな活動に支援していかれるかといったことが入っているといいと思いました。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【H委員】 今度はまとめ方ではなくて、参考事例も含めて、まず公園の関係の事例をぜひ入れてほしい。それから、駅についても入れてほしい。それから、治水も入れてほしい。複合的にやろうと言っているけれども、自分たちのやれる範囲のところしか書いていないという感じがすごくするんですよね。やはりいろいろな施設を目配りしてやるということはすごく大事なことだと思うので、少し頑張って足していただけないかと思います。

【委員長】 ありがとうございます。

私も少し申し上げたいんですけども、まず「都市マネジメント」という言葉が、最初から浮いている感がなくもないんですね。何をもち「都市マネジメント」と呼んでいるかというのは、何か曖昧なまま進んでしまっているの、その部分をもう少し明確にするのか、場合によっては呼称を変更してもいいかもしれません。そういう気がいたします。

大きくは施設に関するものとエリアに関するもので、それは両方どちらも都市なのでということで、そういうふう呼んだのかもしれないんですけども、「都市マネジメント」と呼ぶ概念の中心概念というか、キーコンセプトが何かというのが、何かもう少し書かれるべきかと思ひます。

例えば、11ページのところにいろいろな理念を踏まえつつ、個々の施設の効用が最大限発揮されるよう、都市空間の整備・管理・運営を最適化する「都市マネジメント」ということは、この最適化する行為を「都市マネジメント」と、一応ここでは定義しているのですが、この定義でほんとうに正しいのかどうかというのは、おそらく若干異論もあるのかなという気がいたします。その辺を少し整理した上で書いたほうがいいのかと思ひました。

それから、皆様のいろいろなコメントを伺っていますと、空間的な総合性と、時間的な総合性と、主体の確立という3つがあります。おそらくそれが網の目のように関連してきて、そのどこを強調するかによって、どこに配置するかというのは変わってくると思ひます。例えば、1つは空間や時間や主体に関してマトリックスをつくってみて、どこの部分が非常に弱いのか。にもかかわらずニーズが高いのかという整理をすると、今後、特にその中でも強調していくべきところがどこかということがわかるという感じがいたしました。

それから、何人かの委員がおっしゃっていましたが、私も心配しているのは、基本的な理念の3つとその後が、あまり対応関係がない。ないと言うと、少し言い過ぎかもしれませんが、対応関係が弱い。もちろん基本理念はあっていいですし、この2つの概念は重要だと思ひますけれども、ことさら章を1つ費やして強調するほどなのかどうかというのを考えてもいいかなという気はいたしました。

むしろ都市マネジメントとしての基本理念というのはもっと違って、連携性とか、総合性とか、柔軟性とか、都市マネジメントプロパーとしては基本理念になり得るかもしれない。これはもちろん都市のあり方ですから、都市マネジメントとは違うの思ひますけれども、全体の組み立て方としては、都市マネジメントで特に今までやられていないことはこういうことなので、今後の重要な基本理念としてこういうものがありますと書いていったほうが、もし

かしたらすっと読めるかもしれないなという感じがいたしました。

ほかに何かありますでしょうか。もう2巡目に入っておりますので、どうぞ2巡目のご発言大丈夫ですので、いかがでしょうか。特にはないですかね。いかがでしょうか。場合によっては、少し前のほうも含めてのご意見でもかまいませんが、いかがですかね。

何か事務局として、もしコメントがあればお願いいたします。

【都市政策課長】 さまざまご指摘ありがとうございました。

事務局としても、うまく接続詞ができていないところとか、考え直したいと思っております。もともと諮問自体がかなり幅広いことを前提にさせていただいて、今回、中間取りまとめとして、事務的にはこの夏ぐらいに芽出しをしておかなければいけないほうから逆にアプローチして、論点を勝手に絞り込んでいる部分とか、それが結果的に最初の諮問させていただいている内容と、今話題にしていることとのずれが発生している部分もあるかなと思って反省してございます。

中間取りまとめとして、誰が何をという部分で、踏み込める部分が限られてくるのは仕方ない部分があるかなと思っているんですけれども、そういう意味で、具体的に申し上げますと、エリアマネジメントの話とか、市街地整備手法の話とかを打ち出していくことから、どういうことを整理しておくべきかという頭で入り過ぎていてうまく行っていない部分があるかと思っておりますので、整理し直したいと思っています。

今日いただいた、1つはB委員からのご報告もあったので、その辺も踏まえてやる部分も少しあると思いますし、いろいろな切り口でご指摘いただいたんですけれども、今までの審議会でのご議論を踏まえた議論でありますとか、F委員から言われたこともあります。I委員から、そもそも今まで法制度等でやってきたこととの関係もご指摘いただいたので、事務局としては、転換するということにこだわり過ぎているところもあるかなと思います。要素的には、ずっとあるご議論いただいてきたことの延長線上にある部分が実は結構あるので、そのあたりは頭を切りかえて、ちゃんと地に足がついた形にできればなと思ってございます。

国としてどういうことで関与していくかということも、今日ご出席の先生方からもご指摘いただきましたし、実は今日ご欠席の先生からも、事前に説明したときに別途のことを言っていたりしているもので、そのあたりも次回に向けて再整理して、またご相談できればと思っております。

あと、H委員から総合的と言っている割に、掲げている情報が偏りがある。それはすま

せん、十分自覚しております。今、関連資料とごまかして、手元に出せるもので詰め切れていないものを出していないというところがあるので、少し頑張ってみたいと思います。よろしく願いいたします。

【委員長】 はい、どうぞ。

【技術審議官】 大体の委員の方、もうお気づきかもしれませんけれども、実はこのつくり方が、最下流のほうからさかのぼってつくっているというのを、もう皆さん気づかれたかと思います。一番最後に何をすべきかというものが幾つかあって、そこから担当課がさかのぼって行って、上流のほうへ向かって、今ようやく上流まで行ってストーリーができたという状態。これからもう一度、上流から流してみても、そうするとこれが抜けているというのがわかりますし、いろいろな位置づけが足りないとかがわかってまいりますので、もう一度そういう作業をさせていただいて見ていただければと思います。すみません。

【委員長】 幾つか水路がない部分もあったかもしれないので、そういうものをつなげていかなければいけないと思います。

どうぞ。

【H委員】 何度も言って恐縮なんですけれども、今の下流から行くと、駅とか駅周辺については、もう少し真剣に考えていただきたい。これは、交通政策審議会でも取り組んでいるので、必ずやここは何か手を打つべきなんですよね。もう少し考えたほうがいいかな。

それから、公園緑地について、全く触れていないのは僕はおかしいと思うんですよね。別途やっているのはやっているんだろうけれども、パークマネジメントとか、いろいろ言ってきたはずなので、そういう議論もちゃんとここに入れ込んだほうがいいのではないかな。最下流は、多分そこにもあるのではないかと考えています。

【委員長】 もう少し下流も探せということですね。

はい。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【I委員】 先ほど委員長がおっしゃったことに私も共感する部分があります。基本理念というところを、今の最下流からたどっていくと、最下流に出ている課題と、その課題に対する対応手法の考え方は、かなり共通のものがいろいろあると思うんです。例えば、関係者が協議しながら進めるとか、一定の時間を気にしながらやるとか、財政制約を考えて、身の丈の中でおさめつつやるとか、そういうものを基本理念のところに盛ることができる気がして、むしろそういうものを出すことが、これからの都市政策を考えていく場合の礎になるのかなという気がします。「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」は大き過ぎるの

で、中間項に着目して、中二階でまとめるような現代的指針を出すということをされるのが、私はいいような気がします。

【委員長】 どうぞ。

【E委員】 すみません。異論という訳ではないんですけれども、もちろん下のレベルの観点は必要だと思うんですが、やはり私はここで掲げられている「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」という3点は、非常に重要な理念であると思っています。日本が抱える固有の高齢化・少子化という問題、災害という問題、グローバルな都市間競争の中でどうやって競争力を向上させていくかという問題が、日本の今後の都市政策の前提であるという点に基づいて、そのような施策や取り組みを行っている都市やエリアマネジメント団体を支援していくんだという大きな方向性が示されたほうがいいと思っています。

外部性の評価についても、3つの観点を踏まえた上で、個々の施設や地域ではなくて、全体の面で考えていく。それから、「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」な都市をつくるための維持管理や運営というところまで考えていく。そのような取り組みを進めるところに対して、国としても支援していきますよ、といったメッセージが強く伝わったほうがいいのではないかと考えています。

【委員長】 この基本的な理念というのは、むしろ目的の重要な項目として考えるということでしょうかね。その場合、ただ、エリアの場合、この3つだけに絞られるのか、もしかしたら他にもあるかもしれないので、そういう意味でのチェックも必要かもしれませんね。

ほかにいかが。どうぞ。

【D委員】 私は、「コンパクト」「レジリエント」「グローバル」、それはそれでいいと思う。いいと思うし、それは掲げたほうが、何のためにやるのかというものが出るのでいいと思うんですが、「コンパクト」も「レジリエント」も「グローバル」も、かなり強烈な、結構大きなガバメントが関与すべきテーマだと思うんですね。それは、要するに防災性を高めるためにすごく強力な関与をするという政策が普通に思い浮かべるし、グローバルなものでも、かなり集約したようなビジネス地区をつくるとか、そういう政策に結びつくことがすごく多いイメージの言葉だと思うんです。

ただ、ここで出ているのは、どちらかという文献的にエリアでいろいろ関与していくことを増やすという政策の方向性が出ているから、それはそういうストーリーを考えてやらないと、3つのコンセプトを出して、それと政策がどんなふうに関わりついていくのか。あえて文献的なマネジメント手法を強調して出すということは、少しストーリーをつけてやっ

たほうがいい。

やはり地区、地区で判断したほうがきちんとしたマネジメントができるので、それが「レジリエント」にもつながるし、「コンパクト」、「グローバル」にもつながるというストーリーがうまくできるのであれば、それはぜひ生かしたほうがいいかなと思います。

【委員長】 どうぞ。

【C委員】 ほんとうに一言だけ。大きな理念というところなんですけれども、今我々マクロ経済学のところで、経済理論のディスコンストラクションということがすごく重要な議論になっていて、モデレートに経済が成長するという中で、今までのさまざまな仕組みやモデルはつくられてきました。

日本がこれから直面するのは、先ほどE委員からもありましたけれども、実はドラスティックに人口減少があるとか、高齢化という世界は、今まで我々が想定していないような世界が登場してくる中で、過去の継続性というのはすごく大事な問題なのかもしれませんが、実はそこに解がなかったということで、非常に大きな方向転換をここで決めるんだということであるならば、宣言は必要だと思うんですね。

過去の継続性を大事にしながら、実は過去の継続の中でも未知の世界に入っていくというときには、今までの継続では解はないわけなので、ここで転換をするという意思決定をするのか、いやいや、過去の延長線でそれを捉えるのかということは、私は都市計画の専門ではありませんけれども、経済学ではすごく大きな決断を求められています。

既にモデレートな成長という前提のものはもう限界が来ていて、では、どうしようかという判断なのか、いやいや、今までのものを継続できるんだ。そこはよく議論されたほうがいいのかなと思って、今のお話を聞いておりました。

【委員長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょう。大体よろしいですか。では、どうぞ。

【都市政策課長】 追加のコメントありがとうございました。

おっしゃるとおりだと思っていまして、実は狙っている施策として、エリアマネジメントみたいなものを狙っているんだけれども、国としてやっていくのに大上段なストーリーが要ると。これは難しいことにチャレンジしているという自覚がまだ足りないのかもしれないんですけれども、その辺をしっかりとうまく結びつけていきたい。課題をものすごく明確に認識させていただいたと思っております。

それから、C委員のご指摘も、そこも今日のご議論と、もともと持っていたこととの距離

をどう縮めるかという問題で、多分大きな方向性、理念的な問題として転換を志向しているんだけれども、道具立てで我々が持っているものは、割とある程度そろっているものを変えていくという部分が、実は含まれている。そのあたりを、どうちゃんと結びつけていくかということなのかなと受けとめました。その辺も、打ち出し方とか、実際の道具立てのつくり方とかを含めて、きっちり中で整理したいなと思っています。

いずれにしても、まだまだ未熟なものをかなりご指摘いただきまして、ほんとうにありがとうございます。

【委員長】 大体時間ではあるんですが、何かほかにご発言ありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上で議事次第の（１）、（２）を終了とさせていただきます。

議事次第では「その他」とありますけれども、何かございますでしょうか。

【事務局】 次回の本小委員会の日程につきましては、６月２６日の金曜日、１７時から１９時での開催を予定しております。正式な通知は、後日、文書にて送付させていただきますので、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、こちらから郵送させていただきます。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、第７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。今日のご審議いただき、どうもありがとうございました。

— 了 —