

# 持続可能なまちづくり研究会 提言の概要

別添1

## 持続可能なまちづくり研究会設置の趣旨

高齢化・人口減少の進行する中、地方都市を含めた持続可能で活力あるまちづくりが重要な課題。省エネ・環境重視型の都市へと変換を促す、低炭素まちづくりを進めていくことが必要。このため、有識者による研究会を設置し、以下を検討。

- ①持続可能なまちづくりに向けた、都市再生の方向性に関する検討
- ②具体的な事業手法の検討(UR都市機構の活用、民間活力の活用等)

### 【研究会委員】

浅見泰司	東京大学教授 空間情報科学研究センター長
植村公一	株式会社インデックスコンサルティング 代表取締役社長(国土交通省政策参与)
清水雅彦	慶応義塾大学 常任理事 <b>【座長】</b>
住田昌弘	弁護士 センチュリー法律事務所 パートナー
竹宮裕二	税理士 KPMG税理士法人 パートナー
藤本欣伸	弁護士 西村あさひ法律事務所
森田 朗	東京大学法学政治学研究科 教授
横山禎徳	東京大学エグゼクティブ・マネジメント・プログラム 企画・推進責任者 <b>【座長代理】</b>

(敬称略、五十音順)

### 【開催経緯】

- ・第一回研究会 2月22日(水) 9:00~11:00
- ・ヒアリング 2月23日(木) 13:30~17:30
- ・ヒアリング 2月29日(水) 13:30~17:30
- ・第二回研究会 3月7日(水) 18:00~20:00
- ・第三回研究会 3月12日(月) 18:00~20:00
- ・ヒアリング 3月19日(月) 18:30~20:00
- ・第四回研究会 3月29日(木) 18:00~20:00

# 1 検討の背景とまちづくりの諸課題

## (1) 持続可能なまちづくりに向けた課題

### ① 低炭素・循環型のまちづくり

- ・都市の社会経済活動に起因する二酸化炭素排出量の増大を抑え、都市の低炭素化を図るため、都市機能の集約化等を目指すまちづくり計画の策定、低炭素建築物の整備促進等が必要。

### ② 高齢社会に対応したまちづくり

- ・人口減少傾向の中、大都市郊外の大規模住宅団地及びその周辺で、人口減少、高齢化、施設の老朽化が顕著。高齢者の居住施設、医療・介護サービス提供施設等の不足に懸念。

### ③ 安全性・防災性の高いまちづくり

- ・東日本大震災を契機に都市の防災性への意識が高揚。大都市の拠点駅周辺での安全確保、その周辺の密集市街地の整備改善、老朽化マンションの安全性向上等が急務。

### ④ 活力と魅力のあるまちづくり

- ・地方都市等で、中心市街地の活性化に加え、長期に利用されない空家の活用等が課題として顕在化。

### ⑤ 官民の連携等による持続可能なまちづくりの実現

- ・多様・複雑な課題を解決し持続可能なまちづくりを実現するには、官民が役割を補完し連携すること、既存ストックを十分に活用すること、まちづくりの専門家を活用することが重要。

## (2) UR都市機構の改革の経緯と課題

- ・UR都市機構による住宅・宅地の大量供給という旧来の役割は終焉。
- ・行政改革の方針に従い、「民にできるものは民に」を基本に、事務事業について継続的に見直し。
- ・賃貸住宅事業については、新規供給は行わず、低所得高齢者等の居住の安定に配慮しつつ、既存団地の状況に応じた建替、リニューアル、用途転換を行い、再生・再編。
- ・都市再生事業については、政策的意義の高い事業に特化しつつ、民間事業者・地方公共団体を補完する事業を実施。リスク分散や収益性の確保も課題。
- ・他方、巨額の負債と繰越欠損金を有し、その返済・解消が必要。

## 2 民間事業者とUR都市機構との連携等によるまちづくりへの取り組みの方向性

### (1) 基本的な検討の方針

- ・持続可能なまちづくりに向け、民間事業者等と連携してUR都市機構がどのような役割を果たすべきか、十分な検討が必要。

### (2) まちづくりの各局面における取り組みの方向性

#### ① 災害復興まちづくり支援への取り組み

- ・被災地の住宅再建やまちづくりに、URが保有するノウハウやマンパワーを有効に活用。
- ・防災・高齢化・低炭素など諸課題に対応した復興のモデルになるまちづくりを早期に実現させ、全国に周知し復興の姿を強くアピール。

#### ② 住宅団地を核とした、低炭素・循環型、高齢化に対応した医・職・住近接のまちづくりへの取り組み

- ・URの保有する耐震性の低い既存ストックの耐震性確保を迅速化し、地域の防災性の向上に貢献。
- ・UR住宅団地の建替えや集約により発生する土地・建物を有効に活用。地域活性化及び医療・福祉拠点としての再整備や、PPP手法等による高齢者向け住宅の供給により、医・職・住近接のまちづくりを実現。高齢者も就労などにより継続して社会に参加。

あわせて、団地周辺の「住み替え」を促し、世代が循環する市街地の形成を支援するコーディネートを実施。

- ・多様なサービス事業者と適切に連携。

#### ③ 経営環境の改善に配慮した住宅団地の再生への取り組み

- ・民間事業者の知見を採り入れ、建築年度の古い低収益の団地の再投資促進による価値向上、URの複数の住宅団地の集約化、個々の住戸ごとのきめ細かなリニューアル及び家賃設定による収益力向上等を検討。

#### ④ 安全性・防災性が高く、活力と魅力のあるまちづくりへの取り組み

- ・低炭素・循環型都市構造の実現、安全性・防災性の高い都市空間の形成、地方都市の活性化等、多様な政策課題に対応した計画立案、関係機関間の調整等に関し、URのノウハウを活かして地方公共団体の取り組みを支援。

さらに、全国のまちづくりにおいて貴重な資源として活用するため、URが関与してきた先行事例を広く周知。

- ・マンションの改修・建替えなどURのノウハウが活かせる分野への支援を検討。

#### ⑤ その他多様なまちづくりの支援への取り組み

- ・URの住宅供給やまちづくりのノウハウについて、公有地の有効利用、集合住宅の管理運営や海外の新興国でのまちづくりへの活用を期待。

## 3 今後の検討に向けて

- ・内閣府における調査会での検討の結論が得られた段階で、これを踏まえ、適切に実施。