

## 第 1 回小委員会における主なご意見

## ＜スポンジ化への対応に関する視点・論点＞

○スポンジ化は、土地のコストに見合う価値が見出せないという、構造的な要因によって発生している。このため対応策も、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に沿った、インフラへのアクセシビリティの改善など、構造的な対策を基本とすべき。

一方、情報のマッチングやプール、利用促進など、機能的な対策が提案されている。これらは、コンパクトを達成する過渡的なものとして位置付けられ、スポンジ化に対する永続的な対応として考えるべきではない。

○オープンスペースができることには、これまで実現できなかったことができる余地が出てくる側面もある。多孔質化をマイナスの文脈でのみ捉えるのではなく、むしろポジティブに捉えることができない現行の制度等に問題があると考えられるべき。

○空き地を生かしていくには、どう投資できるかによる。都市に余裕がないと、戦略的な投資が進まない。空き地をもっと積極的に評価し、都市を活性化させる資本として考えていくべき。

○まず、これからどのような都市であるべきかをきっちり考えるべき。

産業用地がスポンジ化すると、建つところにはマンションが建って、建たないところは何もできないという状態に二極化している。住宅は短期的なニーズで動くため、スポンジは楽に埋まるが、都市は住宅だらけになって仕事の場がなくなってしまう。産業の立地・集積のチャンスを逃さないために、すぐ使える状態で持っておくという視点も大事。

○「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産とは思わない」という人が増えてい  
る中で、都市計画が、今ある住宅やまちの資産価値の維持・向上のために何が足りないのかを議論し、どのようにこれらに資する制度にしていくかが問われている。  
解決策を具体的に検討していくことがこの委員会の役割だと思う。

- 日本では、中古の住宅ストックが流通できる環境や市場が形成されていない。郊外の空き家が流通しないのは、リセールバリューがないこと、価値を保って流通市場に乗せるという観点が消費者にないこと、不動産評価手法の不備などが原因。  
世帯数より住宅数が多い、中古ストックの時代になっているにもかかわらず、新築主体の社会ムードで、ふさわしい制度設計がされていないことに問題意識がある。
- スポンジ化について危機感を持っている自治体は多いが、対策がなく、なかなか地域に入っていけない現状がある。短期的に対策を打てるメニューが必要。

### <コンパクト・プラス・ネットワークに関する課題等>

- 人口減少下でスポンジになるのは当然。どのような都市をつくるのかを明確化することが必要。そのために立地適正化計画で、都市機能誘導区域と居住誘導区域をどう設定していくかが重要。一方、計画を実現するためのツールが少ない印象。
- インフラを維持することのコスト（住民の負担）を考えて、どのような対策を講じるのかを考えるべき。
- 最近の調査結果で、都市計画区域外では、国道沿いや都市計画区域内に人口が移動し、自然とコンパクト・プラス・ネットワークの形に向かっていることが分かった。  
一方、都市計画区域内は、居住誘導区域にならないエリアをどうするかが一番の問題。例えばデトロイトのように、そのようなエリアに積極的に投資をするような形を打ち出していないと、居住誘導区域の設定も難しい。
- コンパクトシティ政策を進める中で、例えば線引き廃止や開発許可の取扱いなど、現行の都市計画法制でベクトルが違っているものがないか点検する必要がある。
- 現在の都市計画制度は、規制型の都市計画の仕組みと、立地適正化計画に基づく誘導・給付型の仕組みのデュアルシステム。立地誘導型システムで、計画を実現する個別手法が欠けている、ないしは運用に任せてしまっているため、特に協定手法と協議会のあり方に重点を置いていくことが必要と考える。

## <自治体の推進体制>

- 今までの日本の都市づくりはネガティブプランニングで、待っている形ばかりだったが、今後は、土地利用転換や（まちづくりのツールとして）協定等を考える時にも、行政マンの専門職化がより強く求められる。
- 現場の状況は自治体で異なる。各自治体がどれだけ咀嚼をしながら実践していけるかは、専門家が重要になる。まちづくりの継続性をいかに確保するかも課題。
- 地方自治体の首長の考え方と、職員のスキルが課題。まだスポンジ化の原因づくりを各自治体がやっているという現実がある。政策ができて現実に改善させるのは現場の末端であり、自治体間の温度差、ギャップをどうしていくのかという点も含めた議論が必要。
- スポンジ化によって都市から抜けたため、これから求められる機能は福祉、医療、介護、買い物などが、これらの施設は都市計画施設として位置付けられていないというギャップがある。各施設に所管部局があるが、まち全体との関係から（立地を）都市計画部門が考えるということもあり得る。

## <検討の進め方等>

- 今後の議論の進め方に関して、4つの大きな要素がある。1点目は、現状把握と原因分析。違う現象がある場合、平均値ではなく類型化が必要。2点目は、将来のあるべき都市像について、曖昧なものを1つ作るよりは、先鋭的なものをいくつか用意し、あとは地域の選択とするという考え方もある。3点目は、考えられる政策手段を幅広く提示すること。実現可能性が低いと考えられる場合も、議論の俎上に載せておくことが重要。4点目は、実現可能性。政策に支持が得られるか、自治体に実現能力があるかという側面があるが、固定的に考える必要はない。これらについて並行的に議論して整理することで、実のある提言を出せるのではないかと。
- 最終的に誰のためにやるのか、国民の生活のため、生産性向上のためという出口を考えて議論を進めてほしい。また、政策としてどのようなことをやろうとしているのか、まちに暮らす人々にもわかりやすい形で打ち出してほしい。

○スポンジ化は構造的な問題なので、議論に際しては、何年ぐらいをターゲットにした対策なのかというスケジュール感があった方がよい。

○「スポンジ」は英語では多孔質の意味は持たない。和製英語であるとの認識の下で使用するのであればよいが、用語としてはいかがなものか。

#### <その他>

○長期未着手の問題については、最高裁判決（における長期間の建築制限に対する損失補償を不要とすることに疑義を呈する補足意見）を踏まえ、見直しはちゃんと進めている、規制を緩和して利用は一定程度認めているといった整理をしておく必要。

○現在、地方都市の中心市街地では百貨店の撤退が相次いでおり、その跡地をどうするかは喫緊の課題。具体的な方策、処方箋は出せないとしても、考え方をなるべく早く提示することも大事。