

今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会
第 1 回検討会議事録要旨

- 日 時：平成 19 年 12 月 13 日（木） 18：00～20：10
- 場 所：国土交通省都市・地域整備局 6F 局議室

【議事録要旨】

1) 市街地整備の進め方

- 意志のある住民・団体に責任と権限を与え、また、参加すると「得をする」しかけ
- 反対者を無理して組み入れる必要はない
- 住民合意は多大な労力が必要で何か「武器」がほしい
- B I D 的な取組のための法制度の整備があれば税制特例により企業地権者の賛同が得やすい
- 既成市街地の区画整理は上物補償費が重荷
- 先行買収を市街地整備事業の中に組み込めると非常に楽
- 「換地照応の原則」から「全員合意」が必要であり、「総合照応」のような制度的な措置があればいい
- 立体的施設への対応の視点がかけている
- 一事業で全てを解決するのは困難、複数の事業を連携、コーディネートさせながらのプログラム性をもった取組が必要
- 民間事業者主体に動いていくような緩やかな事業手法と、かちつとした区画整理、再開発との組み合わせが必要
- 郊外市街地の土地利用転換に費用が、すなわち「負の開発利益」が発生するが、都市内の都市開発に伴う「正の開発利益」を移転する考え方
- +の開発利益と-の開発利益をいかにして結びつけ、組み合わせるかがキーワード
- 「増歩」(+精算)も視野に入れる必要
- いいまちを残しながら撤退するところは撤退する、居住地は集約整備しながら空いた土地は集約化し農地等に土地利用転換するという考え方はよい
- これからの市街地整備は、Bプラン的に、宅地や建物を意識することが重要であり、土地利用、建築行為から発意する面整備があってもよいのでは

2) まちの運営、マネジメントについて

- エリアマネジメントは受け皿組織をどう組織化するかがポイント
- 市街地整備などの動的動きと併せた組織化が現実的
- 「まちづくりの主体」に責任、権限、金を持たせることが重要
- 整備中から整備主体がサポートしながら管理組織を育み、整備から管理へのシームレスにつなげていく仕掛けが必要
- 容積率、建ぺい率を、『公共貢献』にとどまらず金銭化し、市街地の維持・管理等に充てることも一案
- まちの将来像が（ビジュアルに）住民に伝わっていない
- 住民は行政がまちづくりに責任と認識。学校教育等で「公」意識を高めることが必要