

議事録

●開会のあいさつ

都市・地域整備局 局長

●委員及び出席者紹介

●委員長あいさつ

●議 事

(検討会の趣旨について)

○委員長 それでは早速ですが、時間も限られており、資料もかなり分厚いので、これだけ説明を伺うのも大変そうですが、きょうの資料の御説明をいただきたいと思います。では、まず趣旨説明から、よろしく願いいたします。

○事務局 お手元の資料－1で御説明をさせていただきます。

検討会設置の趣旨ということでございますが、資料－1、1枚紙があつて、その下に横長の検討会のスケジュールがありますので、そちらの方を見ていただきながら説明を聞いていただければと思います。

今回の検討会でございますけれども、平成19年12月から始まりまして、年度内ということ考えております。この検討会に先立ちまして、7月のところでございますが、社会資本整備審議会の答申が7月20日に既に出ております。諮問自身は、新しい時代の都市計画はいかにあるべきかということで、平成17年に諮問されまして、それを受けて答申が出たわけでございます。

そのうちの市街地整備施策関係部分、後ほどまた若干詳しく説明いたしますけれども、その項目を抜粋したものが、そこに書いてございます。基本的には、これからの都市政策は、集約型都市構造を目指していくということで、これを総力戦でやろうということでございます。多様な主体、あるいは多様な施策の連携を図りながら、総力戦で集約型都市構造を実現していくということでございます。

その際、市街地整備と都市交通施策の連携が特に重要であろうということでもあります。そこに◇で八つ、これからの市街地整備施策のあり方ということで書いてございます。集約型都市構造を支える拠点市街地の形成、あるいは郊外市街地の賢い縮退、スマートシユリンクの直訳でございますが、それからエリアマネジメントの推進、多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用等、八つの施策。それから今後取り組むべき課題ということで、

そこに四つ掲げてございます。この答申を受けまして、今回、市街地整備の制度のあり方について検討をしていきたいということでございます。

先ほど局長の方からも申しあげましたように、一方で都市計画制度の抜本見直しの検討というのを、私どもの局の都市計画課を中心に、今年度から始めております。これは2年、もしくは3年程度かけまして検討していくということで、我々の市街地整備のあり方の検討は、これと同時並行に検討していきたいと思っておりますし、また市街地整備制度の検討の方から、都市計画制度の見直しに対して必要な提言といいますか、反映をしていただかなさと思っております。

一応、今回の検討会、街づくり区画整理協会に委託した単年度調査ということでございますので、年度内、3月でいったん区切らせていただきたいと思いますと思っております。検討内容は、大変なボリュームがございますので、平成20年度以降も引き続き検討が必要で、そこは都市計画制度の検討の状況を踏まえて、改めて新年度、検討を引き続き行いたいと考えております。

検討事項としましては、そこに(1)からありますとおり、目指すべき市街地水準について、それから市街地の計画・整備・管理体系のあり方ということで、エリアマネジメント、それから市街地整備事業と都市計画との連携等。

それから(3)としまして、市街地整備に係る事業手法・制度の充実ということで、特に既存市街地の再構築を促進する市街地整備の手法、あるいは制度はどうあるべきか。それから今後、人口減少に伴いまして、郊外市街地で縮退が考えられるわけではありますが、それをいかに上手に行っていくかということに対する何らかの手法・制度があるのかどうか。そういった検討をしていきたいと思っております。

それから(4)としまして、市街地整備を担うべき人材・組織の充実。これは、いわゆる団塊の世代の退職に伴いまして、市街地整備をこれまで担ってきた人材がどんどん減っていくというような状況もございまして、これについてもあわせて検討していきたいと考えております。

年度内、大体、月に一回のペースで検討していきたいと思っておりますけれども、何分、ボリュームが多いものですから、第4回の段階では、取りまとめということではありますけれども、恐らく来年度以降に、さらにこういう点について引き続き検討しなさい、というようなことが相当出てこようかと思っております。

それから、この検討会と同時並行に、真ん中のあたりでございまして、今後の市

街地整備制度のあり方に関する講演会、あるいは実務者との意見交換会、こういったものを既にこれまで3回開いておりまして、あと年度内に1～2回、開きたいと思っております。こういったものも参考にしていこうと思っております。

それから意見聴取ということで、民間事業者等からの意見聴取。これも同時並行的に行っていきたいと思っており、その内容については、また次回以降、この検討会に参考としてお示ししていきたいと考えております。

以上、スケジュールと、関連する答申、あるいは検討との関係ということで御説明をいたしました。とりあえず、趣旨につきましては、ここで、一旦止めさせていただきます。

○委員長 それでは今、御趣旨について御説明がございましたが、何か最初に確認しておきたいことがありましたら、御発言をいただきたいと思います。

よろしゅうございますか。大変幅広い範囲でございますので、4回でうまく整理できるかどうか、少し作業班の方も大変だと思えますけれども、よろしくお願いをしたいと思います。

(配付資料の説明)

○委員長 それでは、議事を進めていきたいと思います。今日は配付資料の説明ということで、かなりたくさんありますが、一括でよろしいですか。

では、まず資料の説明を一括でいただいた後に討議をしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 資料を御説明させていただきます。目標としては、30分強、お時間を頂戴いたしまして、7時には終わりたいと思います。かなり端折った説明になるかもしれません。御了承いただければと思います。

資料-2でございますけれども、今、説明がありましたように、7月に社会資本整備審議会の答申をいただいております。今後の集約型都市構造に向けて、市街地整備についてもいろいろ言っておりますので、まずそのポイントを資料-2で簡単に御説明したいと思います。

1ページ目でございますが、これが答申の全体像でございます。ローマ数字が章立てでございますけれども、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ．現状と課題、そしてⅣということで集約型都市構造へ転換を目指すべきであるということをお願いを言っておりまして、上の右側でございますが、「総力戦」という1番のキーワード、あるいは2番目の交通との連携等々言っております。

それを下の青いところの交通、それから市街地整備、それぞれの各論の提言をいただいております。市街地整備につきましては、主要な取り組みのテーマとして、八つ。後ほど説明いたしますが、こういった点、あるいは一番下にありますけれども、今後取り組むべき課題といたしまして、市街地関係については三つ、言っているということでもあります。

今回、この検討会の中では、これをより具体化し、施策・制度化に向けた具体化の検討をしていきたいということでございます。

おめくりいただきまして、2ページでございます。少し、この課題、あるいは言っていた今後の方向性の説明をしたいと思っております。2ページ目は、もう皆様御承知のとおりでございます。社会経済情勢の変化といたしまして、人口、高齢化、地球環境、それから財政的制約の高まり、こういった状況下にあるという認識だということでもあります。

3ページ以降、データを載せておりますが、8ページ目まで少し飛ばさせていただきます。市街地では、市街地に目を向けたときの現状と課題はどうかということではありますが、答申の中で、大きく五つ、整理をいただいております。

1点目は、集約型都市構造を目指していくという中で、その集約のコア、核になるような集約拠点について、諸機能の受け皿となる既成市街地の拠点としての再生がまだ不十分ではないかといったような視点が一つでございます。

2点目は、密集市街地など、防災性ということについて、まだまだ課題があるということでございます。

3点目は、先ほどから話が出ておりますが、今後の人口減少の中で、また集約化をしていくという中で、郊外市街地をどう考えていくのか、ここをしっかりと考える必要があるということでございます。

4点目は、コミュニティの問題、また5点目は、担い手の問題、こういったことについて課題として整理をいただいております。

少しデータの説明をしたいと思っております。9ページ目ですが、中心市街地では、都市機能が空洞化し、人口も減少している、あるいは空き家、空き店舗等も増大している等々ということでもあります。まちづくり三法の改正など、政策を打って、認定も今23でしょうか。それから都計法の改正も先般、全面施行になりましたので、これからそういった取り組みが進んでいくという状況でございます。

10ページ目、そういった街中においてですが、敷地の細分化といったことが進行してい

るという現状がございます。相続等、いろいろな事情があるのだと思いますが、こういった小規模の宅地が増加し、細分化が進んでいくということになりますと、なかなか土地利用がしづらい、あるいは場合によっては密集市街地が再生産される、こういったことにもつながりかねないといったようなことでございます。

11 ページ目でございますが、ごま塩状空地が発生し、土地利用密度が低下していると書いてございます。ごま塩状と言ってもわかりづらいかと思いますが、12 ページをご覧くださいますと、イメージがでございます。下の左側に、富山の例ということで図を載せております。

これは駅から県庁、中心商店街を含む都心部の図面ですが、まさにごま塩のように色が塗られたところ、これはずっと空地になっている、あるいはここ 10 年の間で建物がなくなって空地化している、こういったものがこのように散在して増えているという状況がでございます。こういう中で市街地の活力が低下をしているのですが、これをどううまく使っていくのか、なかなか答えがないという問題があるということでもあります。

そういう中、松江の方の例ですが、スポット的に、空いたところだけで開発をしてしまうという、虫食的な開発も出始めているという状況が見られます。

13 ページ目をご覧くださいまして、今のような話を、ここでは敷地単位での無秩序な中高層建築、いわゆるインナープロールというような言葉で言われているものであります。これは地方都市の写真が張ってありますけれども、これがもう少し極端になりますと、冒頭、局長が申し上げたような 30 階、40 階といったものがポンと建って、周りは何も変わらないということが起こっているというようなことかと思えます。

14 ページ目は密集市街地の問題でございます。接道条件を満たしていない、4メートルの幅員に満たない、あるいは権利が所有権、借地権、借家権、それぞれ錯綜した中でなかなか物事が動かないといったようなことがあるという状況でございます。

15 ページ目は、郊外市街地の問題でございます。人口は 2005 年にピークをむかえましたが、地方はそれより前に減少が始まっています。例えば東京においても、多摩ニュータウンにありますように、青いところが 13 年から 17 年の間に世帯が減少しているということでもあります。多摩ニュータウンにおいて、駅から遠いところを中心に、こういう状況が始まりつつあるということでもありますし、右側の方は地方部の戸建ての住宅市街地であり、茶色い空地の発生といったことが進みつつあるという状況であります。

中では、そういったものを有効利用しているという例も出てきていますが、そういった

傾向が、今後さらに加速するのではないかということでもあります。

16 ページ目、コミュニティの問題であります。コミュニティは、まちづくりのベースでありますし、日常生活、あるいはいざというときの活動のまさにベースであります。こういったことが非常に希薄化してきております。そういったコミュニティの維持、あるいはまちづくりに向けた地域のまとまりの維持、こういったことが課題になっているということでもあります。

続いて 18 ページ目でございます。市街地整備の担い手ということでございます。後ほど説明いたしますけれども、市街地整備は、今後、すべて公がやるという時代ではないだろうということであり、既成市街地の中では民間の方に活躍をしていただくことが大事ではないかということではありますが、いろいろな問題がある中で難しいということがございます。それを支える担い手、例えば再開発プランナーというようなグラフがございますが、大都市圏に集中をしているという状況もございますし、それを受けとめる市役所側の体制につきましても、例えば 4 割の市町村は、そういった民間の事業を指導したことがないといったようなこともございますので、こういった問題に対して、きちんと体制を組む必要があるのではないかとございます。

19 ページ目、集約型都市構造という提言でございます。イメージ図のように、かつてこういったコンパクトだった都市圏が、今はかなり疎に広がっているという状況ではないのか。このまま放っておくと、右下にあるように、さらに疎になっていくのではないのか。これを右上にある(4)でございますが、きちんとした小山をつくり、また周りはある意味、積極的にと言いましょうか、縮退をさせて、コンパクトな集約型にしていく。当然、交通体系との連携といったことが前提になってまいりと思っておりますけれども、そういった方向性を社整審答申で言っていたということでもあります。

20 ページでございますが、市街地整備につきまして、先ほど 8 点、主要な取り組みを御指摘いただいたということがございます。それを順次、御説明してまいります。

1 点目は、「選択と集中」による重点化、また民間の参画環境の構築といったことでございます。◇の 2 番にありますように、公共投資は、特に公共性、緊急性が高い事業に重点化をしていく中で、あわせて民間主体の市街地整備を促進していく方策を講じるべきであるということ、例えば重点的に整備改善すべき市街地をあらかじめ明示するなどの取り組みをやっていくべきだということをお願いしております。具体的にどうするのかといったことは、まだこれから検討しなければならないという状況であります。

21 ページですが、集約型都市構造を支える拠点的な市街地です。さっきの小山、大山の部分ではありますが、こういった点につきまして、交通との連携、あるいは多様な機能の集積といったような方向で取り組むべきであるといった御指摘をいただいております。

下の方の密集市街地については、例えば防災環境軸であるとか、あるいは規制の合理化、受け皿住宅等、さまざまな施策の連携で取り組むべきであるということでもあります。

22 ページ、スマートシュリンクであります。投資の中では、これからの過渡期における当面、こういう賢い縮退を、さまざまな工夫の中で行って行くべきだという方向性をいただいております。さらにその 10 年後、20 年後、長期的にはどうかということについては、今後の課題ということで先送りをしていただいております。

23 ページ、5 点目、6 点目であります。5 点目は地球環境の問題であります。省 CO₂ の問題を中心とする問題であります。市街地整備等とあわせて、そういった契機をとらえて、地球環境対策をあわせて講じていく、非常に大事なことだということをお願いいたします。

6 番目は、エリアマネジメントです。これまでの市街地整備は、事業の施行自体に重点が置かれていたのではないかと。初動期段階、あるいは完了後の取り組みが不十分であり、整備された市街地を良質なストックとして維持し、価値を高めていくことが重要だということの中で、エリアマネジメントを推進すべきだといった答申をいただいております。

24 ページ、多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用ということでもあります。一番下に参考資料-2 ということで、「多様で柔軟な市街地整備手法について」という資料をお配りさせていただいております。

1 枚めくっていただきまして、両面になっておりますが、1 ページ目、「柔らかい区画整理」、あるいは「身の丈にあった再開発」という言い方をしておりますけれども、従来の既成概念がございます。区画整理で言えば、新市街地で培ってきた概念、また再開発で言えば、いわゆる再開発というイメージに合った高度利用という概念があり、少し頭を切りかえて運用していくべきであるということで、現行の制度の中での柔軟な運用ということでございます。

2 ページ目にいろいろな事例が載っておりますけれども、時間の関係で、個々の御説明は割愛させていただきます。さまざまな工夫ということが、既に始まりつつございますので、こういったことも頭に置いてということでもあります。せつかく F 委員が来られています

ので、一つだけ、事例⑥の修復型というのを御紹介いたします。

8ページになります。いわゆる区画整理といいますと、技術基準上、道路幅員は6メートル以上、特例では4メートル以上です。そういう道路をつくるというのが既成概念ですが、既成市街地でそれをまじめにやりますと、時間もお金も大変かかり、また、皆さんの生活を一生懸命譲らなければならない状況となるというようなことです。

篠崎駅西部という地区ですが、例えば上にありますよう4メートル未満の私道などについては、事業で無理矢理いじるのではなくて、建て替えにあわせて将来あけてくれればいいということで、地区計画で担保をして、事業としては終わるといったような対応を行うとか、あるいはすべての道路をガリガリ入れ替えるというのではなくて、真ん中にありますような行き止まりの私道の部分をつなげた形で、最低限の交通機能なり空間機能を確保していくといった全面改修ではない部分的修復型といったような取り組みを区画整理の中でやるといったようなことも行われつつあるという事例でございます。

また本編資料-2の方に戻りますけれども、そういった多様で柔軟な市街地整備手法について、周知、活用を図っていくべきだという御指摘でございます。

最後に8番目として、担い手の問題について触れられておるということでございます。

25ページ以降、残された今後の課題ということで、4点いただいております。1点目は、まさにこの検討会のテーマであります、既成市街地の再構築を進めていく制度について、きちんと検討しなさいということでありますし、2点目、エリアマネジメントについても、きちんとその中身を詰めなさいということです。3点目、特に地方都市などでの民間資金の活用について、きちんと考えなさいという御指摘もいただいております。それから4点目、郊外部における市街地の縮退問題について、特に中長期的なことについてきちんと考えなさいという御指摘を頂いておるということであります。

社整審の答申は以上でございますけれども、続いて資料-3でございます。A3の1枚紙でございますが、私ども市街地整備課は、区画整理事業、あるいは市街地再開発事業、この二つの法定事業を基軸に市街地の整備に取り組んでおります。その両事業の実績なり、今、直面している問題なりというのを簡単に整理したペーパーでございます。ちょっとかいつまんで御説明したいと思います。

区画整理につきましては、赤字のところだけご覧いただきますと、11,000カ所、34万ヘクタール、DIDの3割に相当する面積で実施してきており、道路については都計道の4分の1相当、公園については公園の2分の1相当、駅前広場については3,000人以上の駅の

3分の1相当とかなりのボリュームを整備してきたという実績でございます。

再開発事業につきましても、864地区、1,283ヘクタールということで、当然、不燃化率100%になりますし、平均容積、土地の有効利用も6.4倍といったようなことであります。また上物がドンときますので、民間投資誘発ということでいうと、国庫補助金額に対して約9倍といったような効果もあるということでございます。

近年の傾向でございますけれども、下の方にグラフが三つございます。ご覧いただきますように、戦災復興から高度成長期、非常に右肩上がりです。事業量が増えてきております。色分けは、濃い青がいわゆるDIDの中、黄色がいわゆる新市街地外です。ちょっと古いデータがあるので不明というのもありますけれども、大体こんなプロポーショナルな状態でございます。

安定成長からバブル以降については、現在に至っては、事業量としては減少傾向にあるということでございます。ただ、そうは言いますが、5万ヘクタールに及ぶ相当量の事業量でまだ展開されているということでございます。

それから、真ん中のグラフですが、事業規模につきましては、近年は青、10ヘクタール以下でしょうか、こういった小規模な事業が増えてきています。既成市街地にシフトしているということと相まって、こういった傾向が見られるということでございます。

再開発の方につきましても、事業実績につきましては同様でございます。高度成長期、右肩上がりです。上がってきましたが、近年、バブル以降は減少傾向にあるということでありまして、バブル崩壊以降、いろんな行き詰まりといったようなことがございます。地価下落という中で、スキームの再検討でありますとか、あるいは地方都市でなかなか立ち上がらないといった状況が今あるということでございます。

また、施行主体ということで、再開発の一番右のグラフでございますけれども、下の青紫のところは公共施行、これが非常に減少してきておりまして、真ん中の赤紫、組合、これが増加傾向にあるということでございます。

直面している課題が一番下にございますが、区画整理について申し上げますと3点ございます。一つは、長期未着手ということでございます。計画決定以降、10年以上、事業化されていないという地区は224地区で1万9,000ヘクタールあります。かなりのボリュームが残ってございまして、これから人口も減ってくるという中で、どう扱っていくのか、きちんとした見直しが必要なのではないかという状況がございます。

それから2)の事業の長期化という問題であります。公共団体施行で元気なころに始めた

のはいいのですが、財政が厳しくなって、各年度で投入できる予算も少なくなった。そうすると、単純に割ると、あと30年、40年、70年かかるというような地区というのも出てきているわけでございます。こういったところを調査いたしますと、143地区も出てきているということで、今後、どういう対応が必要かということでございます。

それから、組合事業につきましても、バブル期に計画をして、保留地処分金を当て込んでいたものが、地価下落により、収入不足が見込まれるというのが、18年の調査で99組合ありまして、非常に大きな問題と認識しております。

再開発につきましては、先ほど少し申し上げましたが、地方都市における再開発で採算性が非常に厳しいという問題と、それから再開発事業を昭和44年に法制化しており、事業後（ビルを建築後）、三十有余年経過している地区は、350地区を越えており、今後10年間で500地区程度になってきます。リニューアル、あるいはビルの中の空室化みたいなものも出てまいります。こういったものへの対応といったことも課題でございます。

こういった両事業の特徴も少し頭に置いていただきながら、資料-4でございますが、本検討会において、今後、御議論いただきます検討の視点を事務局の方で整理をさせていただきました。おめくりをいただきまして、1ページ目であります。先ほど、課長の方から説明がありましたように、大きく四つと言いましょか、3つプラス1ということで整理をしております。

1点目が、市街地の計画・整備・管理体系のあり方ということであります。詳細は後ほど説明いたします。2点目が事業手法、あるいは制度の充実という点であります。3点目が、担い手の人材・組織の充実という点であります。これらに共通するといつか、ベースになることとして、目指すべき市街地の水準をどうすべきかといったことを並行して考えなければならないなということでございます。

2ページ目以降が各論でございます。まず、1点目の計画・整備・管理体系のあり方でございます。上段の太字で書いてあるところですが、これまで事業施行にどうも重点を置いたきらいがあるのではないかと、従来のそういった市街地整備施策を、今後、市街地のビジョンづくりから、事業実施後における土地利用の成熟に至るまで、トータルマネジメントを担う施策領域へ転換していくことが必要じゃないか。少し大ぶろしきですが、こんな問題意識で考えてございます。

それを少しブレイクダウンいたしますと、3ページ目になりますが、3つぐらいの切り口があるのかなということであります。1点目は、社整審でも言っていたのですが、

特に民間の方に活躍いただくというようなことも頭に置きますと、整備すべき市街地をきちんと明示して、そこに投資なり施策を集中していく枠組みをきちんと考えなければならないのかなということでもあります。

例えば検討の方向としては、今、都市計画基礎調査というものがございます。都市計画の立案に活用しているわけですが、こういったものと整備の事業母体の方とうまく連携をする中で、総点検等々から絞り込みを行う、あるいは都市マス、再開発方針等、そういった制度との連携の中で明示をし、そこに集中をしてきちんと運用していくということを中心にシステム化していくか、ということがあるのかなということでもあります。

2点目は、エリアマネジメントでございます。エリアマネジメントの役割であるとか、組織・運営形態、そういったものを支えるための制度、あるいは支援、こういったことが必要なかといったことが議論としてはあるのではないかなということでもあります。

3点目は、都市計画との連携、連動ということでもあります。検討の方向にただらと幾つか書いておりますけれども、例えば区画整理の場合は、地べたの事業でございますが、既成市街地の場合はやっぱり上物抜きでは考えられないということでもありますので、そのあたり、どう考えていくのかといったようなこともございます。

2行目に時間的概念というのもございます。市街地開発事業の都市計画自体は非常に絵柄だけしかありませんが、例えば土地利用規制がいつどう変わってというのが実は見えないう状況もありますので、いろんな意味で、運用で済む部分もありますし、制度として組み込む部分もあろうかと思いますが、都市計画との連動の中でどういう仕掛けがいいのかといった問題意識がございます。

4ページ目でございますけれども、大きな検討事項のうちの二つ目、事業手法・制度という点でございます。これは二つ、整理をしてございますけれども、1点目は既成市街地の問題、2点目は郊外の問題であります。

既成市街地につきましては、例えば「検討の方向」にございますけれども、先ほどのごま塩状の空地という話もありましたが、基盤整備がまだ実施されていないところは、そういったものと一体でという話もございます。

例えば富山の例でいきますと、区画整理が一回終わって、基盤は整っていますので、空地の集約化などを図りながら、弾力的・機動的に空いたところを含めて改善を図っていくというのはどういう仕掛け、制度が必要かということでもあります。

区画整理でいきますと、換地、法律上は照応の原則ということですが、そういった観点

をもう少し柔軟にできないのかなというような問題点等々ございます。また民間主体が活躍する意味で、どういう制度設計がいいのかという問題、あるいは既成市街地、特に大都市を中心にありますが、地下などの立体的な公共施設、こういったものが入ってくるケースで、なかなか解けない今の制度がございまして、こういったものも見直していくべきではないか等々でございます。

郊外につきましては、中長期的な観点の検討になろうかと思っておりますが、私ども検討の方向として、現在の実態、あるいは今後の見通し、まだ不透明というか、よく把握できてございません。また将来的に、一体、誰が引き取ってくれるのかというか、どういう最終的な土地利用があり得るのかということについても、よく見えてございません。

そういったところから始めまして、最終的には集約型都市構造という中で、郊外を市街地で無くしていくということについて、土地利用規制とも相まってではございますけれども、アクションと言いましょか、事業として仕組むことができるのか、あるいは必要があるんじゃないかといったようなことで、検討が必要かなと考えているところでございます。

5 ページ目以降、区画整理の制度につきまして、少しどんな問題が実際あるかということで整理をしております。5 ページ目は、高い事業費、長期に及ぶ事業期間ということで、グラフにありますように、郊外と比べまして、既成市街地は倍々ゲームで、非常に高くお金がかかるという構造がございまして、特に密集市街地など、減価するような地区ではさらにお金がかさむという中で、こういったところがこれから増えてくるということでありまして、こういった問題への対応が必要です。

それから6 ページ目に3点ありますが、事業を円滑に進めていく中で、種地的な用地を確保していくのは非常に重要であると社整審でも言っていただきましたが、なかなかそれを推進できる体制にないと言いましょか、制度になっていないという問題がございまして。

3点目は、換地照応の原則ということでありまして、法律上は総合的に照応させなさいという趣旨ですが、現場の実態でいきますと、かなり厳しく照応を見ているという中で、合意形成なり、あるいは望ましい土地利用に至らないという問題もございまして。

換地の特例制度が幾つか設けられてきてございます。例えば高度利用地区というものもありますが、やはり高度利用という名前にありますように、なかなか地方都市で適用できない場合もありますので、少し別の公益性から特例をつくれるんじゃないかといったような問題意識がございまして。

それから4番目は借地権、借家権の問題です。区画整理の場合は、借家権は基本的に扱いませんが、現場ではそこを解決しない限り合意が得られないという問題がございますので、どう考えていくかということでございます。

7ページ目、3点目の人材・組織ということでございます。ここは「検討の方向性」にありますように、団塊世代、経験者が一斉退職したという状況もあり、今後こういった担い手のサポートなしにまちづくりは進んでまいりませんので、公共団体において、まちづくりを中長期的観点から担うスタッフをどう充実していくのかとか、あるいは民間セクターの方になろうかと思えますけれども、区画整理士、あるいはプランナー等々、そういった方々をどううまく活用していくか、あるいは地域間のアンバランスをどう解消していくか等々、さまざまな視点があろうかということでございます。

8ページ目は、水準のことでございますが、ここは社整審で言っていたことを参考で載せてございます。ピンクの欄でございます。1点目、世代、用途ミックス、歩いて暮らせる。2点目、生活空間が質的にも量的にも充足等々、定性的に言っていたいてございます。

多分、こういうことを加味しながら、道路が整備出来ているとか、出来ていないというようなこれまでの切り口だけではなくて、市街地のあり方と言いましょか、機能も含めた形の中で、問題のある市街地というのはこう考えていくべき、あるいはこうあるべきではないかということを御議論いただくのかなと考えているところでございます。

9ページ目以降は、問題のある市街地って例えばどのような所なのかなということ、少しイメージを整理してみました。これはとある地方都市、甲府市ですが、別に属地的にここがこうだというわけではないのですが、イメージで置いております。

例えば、駅の前であっても、基盤が未整備な中心市街地が残っている所は結構あったり、あるいは緑でありますとか、震災復興により基盤は出来ているが、先ほどのごま塩みたいな問題、あるいは街区の形状が今の時代に合っていないといった問題等々の再整備が必要というところもあるのではないかなというようなことです。

3番目は、集約型を進めていく中、公共交通軸との連携で核をつくっていくということになるわけですが、そういう観点からして、公共交通軸沿線という目で未整備市街地を考えていくのかなというようなことであります。

それから右側にいきますが、密集市街地の問題、あるいはまだ道路ネットワークとしては、多分、環状道路をはじめとしてミッシングリンクがありますが、そういった幹線道路

とあわせた中で、一皮、二皮、周辺の市街地整備もあわせてやっていく必要があるところもあるのではないかといたことが5点目です。

それからスプロール市街地についても、引き続き残っておりますので、どう考えていくのか、こういう問題が多々あるのではないかとということであります。

10 ページ以降、幾つか写真をつけておりますが、ちょっと御覧いただいて、ああ、こんなところかなというイメージを持っていただければと思います。大体、言葉で想像はつくかと思いますが、写真も御覧いただければということでもあります。資料-4につきましては、そういうことでございます。

あと参考資料を二つお配りさせていただいております。参考資料-1 といたしましては、「都市問題の変遷と市街地整備施策のこれまでの取り組み」ということで、少し時代別の歴史的な特徴と、当時、講じてきた施策、こういったものを取りまとめております。あるいは、先ほどちょっと説明しましたが、区画整理、再開発の実績等について、資料を整理してございます。

今日は、時間の関係で、説明を割愛させていただきますけれども、1 ページ目にあるように、時代別の背景、市街地の課題、施策の取り組み、主な制度改正等々の変遷といったようなことで資料を調整させていただいております。

参考資料-2 は、先ほど説明をいたしました、多様で柔軟な市街地整備手法ということでの資料でございます。

今日は、基本的には説明をいたしました資料-4、「視点」を中心に、これから残り、第2回目以降の検討に当たっての方向性、あるいは視点、こういったことについてご意見をいただければと思います。

(意見交換)

○委員長 今日、初回でございますので、各委員から問題意識、あるいは、この会議の中で、特に力点を置いた方がいいのではないかとといった御指摘であるとか、さらに突っ込んでアイデアがあるということであれば、その御披露でも結構かと思えます。

とりあえず皆様の問題意識を披瀝し合って、少し幅広い視点で見渡してみて、抜け落ちがないような構図を描いていきたいと思えます。

先ほど御紹介ございましたが、どうも資料４の１ページに、事務局側から見ると、こういう三つないし四つの主な視点、論点があるのではないかとということで整理をされています。もし、これに沿って御発言いただけるのであれば非常にわかりやすくなりますが、これに沿わなくても、これからの市街地整備をどう考えるかという非常に高い視点からの御発言でも結構かと思えます。

今日は、局長、両審議官がまだお残りでございますので、ぜひ言いたいことは、まづワッと行っていただいて、これから議論をする作業班に宿題が降りるように御発言をいただければと思えます。いかがでしょうか。

どうぞ。

○Ｃ委員 私は弁護士が職業ですけれども、私の所属しております事務所というのは、弁護士の数が300人以上おります。かなり専門分化していて、私は不動産を扱っているという関係で、大体、クライアントというのは、かなり大企業、または外資ということもあり、経済的な欲求から申請してくる、そういう人たちの欲望もわかっているつもりです。一方、街づくり区画整理協会の法律顧問をやっておりますので、もうだめになっているとか、経営破たんしているような区画整理の再生も三つほどやっています。

あと、前に千葉県柏の方に居住しております、その時に、建築協定の更新という作業を建築協定委員長ということでやったことがあったのですが、改めて皆さんから書面を取らなければならないということで、なかなか大変でした。そういう経験から考えていることを少しお話ししたいと思います。

先ほどのお話だと、基盤整備の問題もそれなりに残っているとは思いますが、やはり魅力のあるまちづくりみたいなものがまだ全然出来ていないのではないかと。したがって、市街地整備をどういう観点で問題と考えて、誰のためにやるのかということをもっと考える必要があり、主体の問題があるかなと思えます。

要するに、住民のためのまちづくりみたいなことを言っていますが、実際、住民の人た

ちが自分たちの問題としてまちづくりに取り組んでいるかという、なかなかそういう現実はないんですね。区画整理も、組合区画整理というのは、本来的に言うと地権者の人たちが集まって、いいまちづくりをするというのが本当はなければいけないのですが、多くの場合は、むしろ公共事業に協力しているような感じで、自分たちの事業としても、自分たちの問題としてもとらえていません。これは全国どこでもそういうことではないかと思います。

先ほどの建築協定で難儀したというのも、実は建築協定は期間が定められていて、最初は10年とかいうことで、更新するときに、もう一度みんなから書面を取らなければならず、それでとんでもなく大変な目に遭いました。

柏ビレッジという東急の計画した市街地ですが、私が担当したのは1,200ぐらいの区画があり、人がすごく多かったです。もともとは、それなりに関心のある人たちが集まって、まちづくりとか、美しい町というのに関心があって、建築協定も承知の上で入ってきているわけですが、更新というときに、自分が必ずしも入らなくてもいいということになると、それなりに抜け出る人が出てきます。建築協定といっても、それほどの内容ではないのですが、自分のことを考えると、抜けた方が自由度があるわけですね。

そのとき思ったのは、結構みんな、勝手な人が多いということです。要するに、まちづくりを自分の問題として認識していない、とらえていない人が多いのですよ。それを、いかんとか、けしからんとか言っても、なかなか難しい話で、現実にはそういう状況です。

建築協定というのは、その地域の人たちの創意工夫でいろいろできるはずのところ、皆さん御存知のように、大体、建築協定の規制と言っても大したことないのですよ。公的規制に若干毛が生えた程度のもので、そのとき極めて不思議に思ったのは、協定で本来いろいろルールがありますけれども、例えばルールを変更するプロセスというのは、その組織にはないのです。規制を変更しようと思ったら、また新たにみんなで建築協定変更を同意していかなければなりません。

要するに一種の団体としての組織的なものがないのです。総会がその中に位置づけられているということもなく、建築協定委員会みたいなのはありますが、それはただ有志の人というか、皆さんから一応は選ばれるわけですが、要するに自分のものとして、みんなが街をよくしなきゃいけないという主体がありません。

また、建築協定も、なかなか実りある形になっていないのは、やはりお金の問題もあります。ルール自体が、そうやってみんなが決めていけないような仕組みになっていて、最

初から与えられている。そして状況に応じて変えられない。運営の主体には、当然、お金とか責任とかという問題が出てくるわけですが、そういう運用する原動力になるものがないのですね。

建築協定って、大体、会費を年間1人500円集めるぐらいで、それで一体何ができるかというと、何もできないような状態です。本当は建築協定というのは、いいまちづくりをする基礎となり得るのだけれども、機能しないのは当然それだけの理由があると、そのとき思いました。

市街地の整備を誰のためにやるのかという観点からすると、地方公共団体の立場から考えると、本当に危ないとか、危険だからとか、そういう観点では介入できると思いますが、それを超えて何かいいまちづくりをしようとかいう観点で考えると、地方公共団体の方が強制力とか、そういったものをもって進むことが絶対限界があると思います。要するに地域の人からすると、それをなぜ自分たちに強制するのだという話になります。だから、そのあたりを解かないと、本当に今後の望ましいまちづくりみたいなものはできないのではないかと思います。

結論を私の考えから言いますと、まちづくりをする主体をしっかりとつくり上げるような、そういうものが必要であり、その人たちに責任もあれば権限もあるし、お金もある。お金もあるというのが難しいわけですが、例えば一つのアイデアとしたら、市町村に入る固定資産税とか都市計画税、こういったものの一部をそちらの団体に与えるから、その団体が自分たちの認められている権限の中で、いいまちづくりをする責任もあるとか、何かそういうようなお金を背後にした仕組みがないと難しいのではないかと思います。

それと、反対の人を無理やり巻き込むような団体づくりは必ずしも必要ないのではないかと思います。反対の人たちに無理やり何かやらせようとする、どうしたって安全とか、だれが見ても反論できないようなことは押しつけられますが、魅力的なまちづくりとか、そういった観点からはどうしても限界があります。抜ける人は抜けても構わないような団体に、それなりの権限と力と金を与えて原動力にするようなことが必要じゃないかとも思っています。以上です。

○委員長 一つ一つやっていく方法もありますけれども、しばらくはまず委員から自由に御発言いただいて、その上で少し整理をしていきたいと思えます。

今、地元の住民の皆さんとの関係で、まだ成熟していない部分があるのではないかと、いうことでしたけれども、E委員、F委員の方で何か御発言をいただければと思えますが、

いかがでしょう。

OE委員 Eですけれども、今のお話を聞いていて、まあ本当にそのとおりだなと思って
おります。

なぜそういうことが起きているのかというと、やっぱりまちづくりは行政がやるものだ
というふうに思っているのではないかなという気がします。ですから、私もそういう問題
が役所の中であったとき、どうしたらいいだろうと各委員の人たちが言っていたのですが、
小学校あたりからのまちづくり教育みたいなことをしていかないとだめなんじゃないかと
思います。

公というものの大切さで言いますと、私たちが子供のときは、まだ舗装もされていなく
て、砂利道が多く、市役所から1ヵ月に1回ぐらい、砂利が来ると、地域の大人の人たちが、
道普請と言いまして、道に砂利をまいて、自分たちの地域をちゃんと整備をしていた
時代があったわけですね。それがいつの間にか、そういういい方法がなくなっており、
みんな、公的なものに対する責任がだんだんなくなってきているように思っております。
ですから、公を自分たちのものだということをどうやって取り組んでいけるかというこ
とを一つ感じております。

それから、少し視点が違うかもしれませんが、まちづくりの大切さというのは、私はい
ろいろと都市計画をやったときに思ったのですが、都市計画図を見ると用途はいろいろつ
いていますが、一般の人が見たときに、その用途から具体的な街のイメージができるのか
と思います。私もそうですが、多分、この地域がこんな街になるというビジュアルなイメ
ージができないのだと思うのですね。

そうすると、じゃあ、どういうために我々は協力したらいいのか、意見を言ったらい
かということも、何かわからないし、言わない。あとは行政に任せておけばいい。先ほど
C委員が言われたように、何か自分に不利なことがあれば大きな声を出して反対だとい
うようなことになってしまっている。

ですから、まずは多くの人達が、将来の自分たちの街の形、それに対してどのようにか
かわりを持っていくのかということがわかっていないという言い方は失礼なんですけれど
も、わからないようになってしまっているのではないかというのが一番大きな問題なのか
と思います。

別の視点から言いますと、私はまちづくりというのは具体的に再開発と区画整理を担当
している部であり、こういう街をつくるために、手法として区画整理とか再開発を使うと

というのが本来の目的だと思うのですが、その具体的な街のイメージがないまま、区画整理が目的になって、再開発が目的になっているというようなことを強く感じております。

ですから、そういうことを踏まえたことをもう一回整理をして、一般の方々に教育という言い方は失礼ですが、説明をして、わかりやすくして、みんなが同じような土俵で意見が言えるような場づくりというのが求められているのではないかなと思っております。余りまとまらないですけども、雑駁にそのように感じております。

OF委員 これからの話を理解していただく上で、私の立場を御紹介しておきますと、私の根っこは東京都で、今、江戸川区に出向しております。今のテーマで気がついたのですが、誰のためのまちづくりかという点で、汐留の区画整理を御紹介したいと思います。

汐留のまちづくりというと、企業のための集約都市をつくっているように見えますが、実はそれは山手線の東側の外側、それから山手線の西側にも、実は約80軒の密集市街地がございました。一番小さい方で、わずか28㎡という木造2階建に住んでいる方がいらして、2階に御本人はお住まいで、1階はテナントとして文房具店に貸しており、おばあちゃんだったのですが、そういう方も巻き込んだ、土地の所有形態のアンバランスな区画整理をやりました。

実は問題なのは、人が住んでいる西側地区で、80軒の方々がいたのですが、結論だけ申し上げますと、最終的には御自分たちで共同ビルを幾つかつくりました。象徴的なのは、あそこに場外馬券場のウインズというのがありますが、あれは実は43人の構成員による再開発集約換地ビルなのです。宅地は短冊で換地をしているのですけれども、それ以外に2軒、ないし3軒で共同化した方々が12軒いらっしやって、80軒のうち、約6割の方が共同化ビルであり、単独再建した方はわずか4軒です。

それは、自分達で何かしなければ、大企業に飲み込まれて、この街が死んでしまうということから、どうやったら自分達の生活再建できるかということで、結局は就業の場、住まいの場としての共同ビルをつくり、一部では、総合ディベロッパーを呼び、それを入れた共同化ビルもあります。

さらには、でき上がった街を自分達の街で未来永劫、いい形にしたいということで、いわゆるBIDと言いますが、中間法人をつくりまして、まちづくり協議会というところで街の管理をしています。ですから、実はあそこは公共用地に街路樹とか植わっていますが、そういう管理も街がやっています。

汐留ですので、御存知かもしれませんが、日本テレビや電通というのがあり、劇団四季

が入っています。劇団四季へ行くときに、新橋の駅から地下道が真っ直ぐドーンと行っています。あれはもちろん東京都の地下道、公設の地下歩道としてつくっていますが、そのまちづくり協議会にすべてお貸ししています。

わずかな占用料でお貸ししていますが、占用料というのは、あそこにソニープラザとか、NTT ドコモとかいうのがありますが、あれは動く建築物とみなして、キャスターがついており、キャスターの分だけ占用料をいただきます。1個、300円とか400円です。残りはもちろんNTT ドコモがまちづくり協議会にショバ代を払っています。

実はそのショバ代で、地下道のところにホームレスがいないように、ガードマンを雇って良好に管理しています。それから清掃員を雇ってきれいにしています。果ては、あそこで年中行事のようにストリートパフォーマンスとかいろんなことをやるのですが、そういうのも出展料を取って、街が自分たちで管理するというようにしているのですね。

ですから、ここで今後の問題として整理ができればありがたいと思うのは、実は法制度の問題として、BID というのは、アメリカなんかは自分達も負担をしていますので、固定資産税の2分の1について、BID 組織をつくと減免をしています。減免された金額の倍をまちづくり、地域の街の管理のために拠出しています。全体とすると固定資産税の1.5倍の地域の金が集まります。だから、個人負担とすれば50%、持ち出しが増えるわけです。それでも、50%増えて、100%分は自分達の使い勝手にまちづくり協議会の方で使えます。

実はそういう制度が日本にはなかったものですから、無理やり中間法人をつくりました。あそこには日本テレビとか、森ビルとか、たくさんの企業が入っていますが、企業さんからもそういうまちづくり協議会に将来の維持管理のため、お金を出してほしいと言ったのですが、寄附行為が認められないので、損金を切って負担金を払うような気持ちに企業としてはなったものですから、なかなか賛同が得られませんでした。個人からは、間口に従って負担金をいただいているのですが、企業から今はいただいていますけれども、その賛同を得るのに非常に苦慮しました。

ですから、街をつくと同時に、将来の街を熟成していこうという意欲のあるところには、何か法的な裏打ちがあればいいなと思いました。

もう1点、済みません。もう1点は、江戸川区の一之江というところで、やはり区画整理をしたのですが、今、事務局からお話があった照応ということです。実は、駅周辺のまちづくりをやろうと思うと、旧来の駅周辺には小宅地がたくさんあって、密集市街地、木密みたいな状況でした。

そこで、実は区画整理審議会では、照応の原則からは外れるかもしれませんが、大規模地主を駅前に進出させたい、させたあかつきにはこういう街になりますというプランをつくって提示しました。また、区画整理の終わる前に建物を建てるという条件で、いわゆる我々は後合わせと言っておりますが、建物をインフラができ上がる前に着工させて、建物はある程度のビルの高さになりますので、20 ヶ月とかかかります。その20 ヶ月後のビルの供用開始のときまでにインフラの整備を間に合わせます。そのため、一番に駅の周辺からつくり始めます。

ですから、駅前広場ができて、駅の出口など要請駅で開業して、ラッチをつくらせたんですが、それが街の一番最初です。そこから周辺に向かって、今もやっていますが、一戸建ての換地を進めていきます。だから街の絵姿が地域としてはすぐ見えます。また、更地を絶対につくりません。ここも実は照応原則からすると、全部外れていると思います。

まあそれは地域の合意に基づいて、了解を取ったということで進めさせてはいただいたのですが、そこをもう少し柔軟な制度があれば、もうちょっと楽だったかなと思っています。

○委員長 それじゃG委員、どうぞ。

○G委員 なかなか刺激的な研究会で、こんなペースで発言が回ってくると大変なことになりそうなのですが、今、とりあえず委員の皆さんからお話があったのは、市街地の維持管理をどうしていくかという話で、僕もその部分については、最終的にはBIDにしる、ほかの組織にしる、受け皿の組織をどう考えていくかというところに帰着するのではないかという印象は持っています。

そこへ行くまでに、例えば資料-4の2ページ、市街地の計画・整備・管理体系のあり方というところをもう少し整理して考えてみようとしていたのですが、まずは、整備そのものを続けていけないといけないところはあるのだろうけれども、それよりも相対的には維持管理の方が重要になってくるだろうという一般的な認識があります。

しかしながら、もう出来上がっている市街地の中で、これから維持管理の受け皿を見つけていこうとするのは、例えば中心市街地でTMOというのを考えていろいろやりましたが、ほとんどうまくいかなかったことを考えると、非常に難しいと思いますね。

だとすると、何か市街地を動かす、つまり市街地を整備するというタイミングをつかまえて、その後ろのことも考えさせようとする。だから市街地整備だけじゃなくて、その後の維持管理体制も考えたトータルマネジメントなのだというお話のつくり方で、それは非

常にすんなり入るし、正しい見方なのだろうなと思っています。

そのときに、整備と、当然、その後に控えるべき組織、何らかの組織的なものと言ったらいいのかもしれませんが、あるときに、これがプツリ切れているのが、まだ一般的な認識で、再開発事業みたいなものを考えても、施行主体と後の管理主体が全然違うわけです。時間的にすごく、ある断絶局面というのがあって、具体的には事業が終わって組合が解散する時のことですけれども、その連続性がなかなかうまくできていません。

区画整理は段階的に進められていくことが多いので、現実的にはだんだん管理主体へと移行していくところがあるようにも思います。ただ、いずれにしろ汐留みたいに、ある種、日本を代表するような企業が入っているところでなくても、そういう将来の管理をしてくれるような、あるいは管理の担い手となれるような組織を、整備のときから考えていこうとすれば、やはり僕は整備主体に管理のフォーメーションというか、管理の体制というのか、そういうものを整備という概念の中に既に組み入れておくという発想が大事なんじゃないかと思います。

そのときに、さっきのC委員の話じゃないですが、みんながみんな、維持管理なんかに関心があるわけじゃないので、整備主体が最初は管理の責任も100%になっています。ただ、そうすると、とてつもなく重いので、時間を少しかけながら管理組織を育てるという言い方がいいのかどうかわかりませんが、育成していき、最後はいきなり整備主体が退場するのではなくて、徐々に退場していけるような整備と維持管理をシームレスにつないでいく必要があります。

ただし整備主体も、ずっと維持管理の面倒まで見させられると、たまったものでないので、それはいつかなくなります。うまく引き継げなくて、結局うまくいかないところもあるでしょうけれども、少なくともそういうことをスムーズにやりたいと思っているようなところに対しては、相当の支援だったり、法律の仕組みだったりを手当てしてあげるという考え方はどうもありそうだなと思います。

だから維持管理というか、ここの1の話は、受け皿組織が1つ大きなキーワードで、これを誰につくり上げてもらうかというか、誰に育成していってもらうかというところが、ここでの話であると思います。

建築協定のお話で、僕も一回、研究で調べたことがあり、みんなとても大変苦労されているのですが、それは育ててくれるところがないわけですね。投げられて、自分たちで勉強してやりなさいみたいな話なので、そこをうまく整備主体に、ある種もうちょっと責

任持って、後ろの育成まで面倒見てもらうというような考え方なのかなと思っております。

それから、もう1つしゃべっていいですか。事業手法と制度のところは、ここも幾つかポイントがありそうな気がします。特に①の既成市街地ということだと、種地だと思いますが、今は結構、種地というのは出てくるものかどうか、既成市街地の中には結構、種地があつて、種地がないというところの方がむしろ珍しいような気がします。その種地を、種地開発で使っており、本当の意味での種地になっていないというような気がしますね。

それはどういうことかという、ここの市街地整備に係る事業手法・制度の充実というところも、ここに帰着するのではないかと思います。つまり単独の事業で何か市街地を変えていく、今までの成長時代は、大きな区画整理事業をやればそれなりに大きく都市を動かすことができたのですが、どうも人口減少のときには、一つの事業で何かを解決するというにはどうもなっていない。時間軸も含めて、事業を複数、Aという事業とBという事業をどう連携だてたり、有機的に連鎖させていくか、事業の連続プログラム性というのでしょうか、何かそういうものがないと、なかなかこれからの時代には対応できないのではないかと基本的には思っています。

だから区画整理の仕組みも、今日、事例であるみたいに、いろいろ工夫をされていますし、再開発事業だって、いろいろ工夫をされた事業もあるのですが、基本的には一個の事業の中でいろいろ工夫をしても、なかなか大きな力になりません。市街地を変えていくときの1つのきっかけにはなりそうで、それはそれなりにうまく対応された例にはなるのだけれども、やっぱり何か1回切りみたいな感じで、そこをうまく事業同士をコーディネートしたりするという発想が欲しいですね。

例えば区画整理と再開発を、場所が違うところでどううまく連携させていくかなんていうのは、事業手法上は非常にチャレンジングな課題だろうと思いますが、何かそういうことをやっていかないと、どうも賢い縮退だつてできそうにもないし、いずれにしろ何か一つの事業で全部の問題を解決しようと思つても、非常に難しいのではないかと思っています。

そのときに事業を連携させるためのキーワードというのが、どうもありそうな気がして、好き勝手にしゃべっていますけれども、成長時代の開発を動かしていたものは何かというと、やっぱり開発利益です。つまり開発利益があるから、みんな開発するわけで、それをディベロッパーだつたり、土地所有者だつたり、あるいは公共団体がどう分配

するかということで、ずっとそういう議論を重ねてきています。

しかし、これからは開発利益が期待できそうなところと、開発利益を期待できない、むしろさっきの縮退みたいな話が出てくると、負の開発利益を期待しないといけないようなところが出てきます。

そうすると、プラスの大きな開発利益がありそうなところと、でもマイナスの開発利益であるが、今後の集約型都市構造を考えると、それをある程度、受容しないといけないところのマイナスの部分を、どううまく足し合わせて分配していくか、そういう発想で事業を連携させていくということが、事業手法を使って集約型の都市構造を考えていくというときには、何か非常に重要そうな気が個人的にはしています。そういう意味では、やっぱり開発利益ということ、ちゃんと見てみないといけないのかなと思ったりしているところです。

○I オブザーバー I でございます。今回、非常に難しい議論になりそうなのですが、一つは目指すべき都市像というのをどこに求めるかというところを、初めにイメージしておかないと、そのために制度をどうするかというようになると思うんです。そこが私にはいまひとつよくわかっていないので、私の勉強が必要なかもしれませんが、そこはもう少し整理が要るのではないかと考えております。

それから、私は今、再開発事業を担当していますけれども、再開発事業というのは非常に合意形成に時間がかかるということで、大体、通常、機構施行の再開発は、現地事務所に5人から10人ぐらいの人を置いて、さらには公共団体の方とか、それからコンサルタントとかでチームをつくって、早くて10年ですね。15年とか、非常に時間をかけて、やっと3ヘクタールぐらいの事業ができているということで、そういう意味では市街地全体から見ると、非常にピンポイントな整備にすぎません。

先ほどG委員がおっしゃったように、再開発事業だけで街がよくなるわけではありません。再開発事業が一番難しいところで進めていく手法なので、周辺をどうしていくかというのとセットにしないと意味がなく、周辺の整備手法として何かあるのかということなるのだろうと思っています。

周辺については、公共団体や機構みたいなところが全部やるというのは余り現実的ではなく、むしろ民間のディベロッパーの力をどう引き出していくかということです。要するに再開発事業のように精緻じゃなくてもいいのですが、もっと緩やかな整備手法というのが、今、余りないのではないかと考えていまして、そこをどうするかということ、再開発

なり区画整理なりというハードな手法と組み合わせていくということが、多分、出口としては一つあるのではないかと考えています。

○Jオブザーバー 同じ都市機構のJでございます。I委員は再開発、私は区画整理を担当していることが長くて、今現在、既成市街地の事業を専らやっているわけでございますけれども、公団時代からいる中では、郊外の新市街地を担当していたのが長くなります。そういう意味では、今、一番小さい2,000㎡ぐらいの地区から、かつては2,000haというニュータウンも担当していました。

今、既成市街地の事業を担当しております、一番難しいなといつも思うのは二つございます。一つはいろんなところに出ておりますけれども、合意形成ということです。その合意形成の取り方なのですが、100%同意ということが求められることがあります、80%の同意と100%の同意の差は、わずか20%の差じゃなくて、もう数十倍、百倍というような労力の差があるような気がしています。

80%の同意と100%の同意で、最終的に何かが変わるかといったら、ほとんどぶれることはありません。つまり20%の方に御理解をいただくのに労力と時間がかかるわけですが、できていく街の形が、いろいろそれによって変わっていくかといったら、そういうことではありません。そうすると、そこにかけている時間なり労力というのは何なのだろうと思うことがあります。それが一点です。

それからもう一点は、区画整理の手法を使っておりますと、既成市街地でやっている事業ですごく難しいのは建物の件です。上物補償というお金をかけて街を動かしていくというのは、増進があれば、それはそれなりにということですが、余り利益が上がらないところでは、そういうのがなかなか出ません。そのような中で、何とかうまくいっているのは、上物に対するお金がほかの方から出る事業と組み合わせたような形だと思います。

一番多いのは道路です。道路がかかることによるお金を財源に全体が動くような仕組みをつくるとか、それからまだ余りうまくいっていないのですが、チャレンジしているのが水辺都市として、河川がお金を出してくれるような公共事業と一緒にやってやる形のもです。

それから二つ目は、再開発との組み合わせというような形です。数年前、港という地上げで有名なところを担当しておりましたが、ここはなかなか再開発でも解けないし、区画整理でも解けないということで、一体的施行という形で取り組んでいます。

中でも、建物の補償に関しては、かなりの部分を再開発との役割分担の中で区画整理

事業分を軽くして、全体の残る地権者さんの負担を極小化するような形で事業を組み立てていますが、いずれにしても上物に対する補助が必要となります。

たまたまスポンサー的な補償に対して出してくれる事業なりとの組み合わせがあれば解けますが、区画整理単体でいけば、減価補償金なり補助金なり、いっぱいお金を突っ込んで、解いていかなければなりません。これはなかなか重くて時間もかかるということで、我々、機構のような組織がこれをやろうとすると、時間と経費がかかり過ぎて、事業そのものをつぶしてしまうというような形になっており、それを何らかの手当てをしながら非常に短い期間で解けるようなやり方がないのかなというようなことを思います。

ニュータウンの関連で、スマートシュリンクのような考え方で、今日、さらっとだけ話しますが、「まち育て」ということに取り組んでいます。これは先ほどG委員がおっしゃっていただいたようなことをやろうとしているということでございます。要は、事業の中で、我々、事業主体のときに、直接、機構が最後まで協力するのは難しいので、第3セクターなり、我々の関連会社なりとリンクしながら、街をつくっていく中で街を育てるような組織を残していこうというようなことに取り組んでおります。

しかし、これもまた天下りがどうのということで、これもまたたかかっているというような状況でございます。済みません、最後はちょっと余計なことを話しました。

○委員長 一応、一通り、委員、オブザーバーの方には御発言いただきましたが、少し相互の議論をしたいと思います。どこから整理しようかなと思っていましたけれども、区画整理とか再開発とか、既にある事業手法があつて、そのプロジェクトが動くためには何が今必要かという意味での御発言、最後の方にも合意形成の話だとか、事業費の話とか、幾つかございましたが、そういうレベルの議論が当面の事業の問題としてあります。

ただ、それが終わって、街がよくなって、しばらくして街がもっとよくなるという、今のまち育てというか、そういうプロセスで全体を見たときには、どうもそこにG委員の言葉によれば「断絶」があつて、そういう事業ですら、シームレスになっていないため、整備という概念そのものをもうちょっと変えなきゃいけないのではないかという御発言がありましたね。

それが一つなのかもしれませんが、同時にそういう事業が起きないところも街にはいっぱいあり、多分、違う方法でいろいろやっているのだろう。そこについては、そもそも合意すべきベースになる主体がはっきりしない中で、いろいろな方法をとっているけれども、その主体がどうもあいまいであり、その主体を支えるシステムがないのではないか。

それは例えばBIDだとか、あるいはいろいろな今の区画整理手法的に言えば、合意と照応という一般論との矛盾だとか、そういうところがどうも一つはつきり支えるシステムがないから、あるいはそれを育てていくシステムがないから、何となくぼやぼやとしているのではないかという御発言があったように思います。

これらを解くためには複数連鎖みたいな、色々な事業を重ねてやった方がいいのではないかと、もう少し柔らかい別の手法があってもいいのではないかというようなお話が出たようには思いますが、今の話は大体、既成市街地をイメージした議論でよろしいのでしょうか。

ですよね。今日はいろいろ新市街地の話も一応出ていたりしますが、これまでは割と新市街地を一生懸命やってきて、いよいよ人口減少だから街の真ん中へ来る議論としてやっていますが、新市街地の方については特に何か御発言ありますか。これからどうしたらいいのか。スマートシュリンクとはいうものの、何をすればいいのか。

OG委員 先ほどの負の開発利益というのは、主にこれから新市街地で出てきそうであり、新市街地はこのまま放っておくと、さっき事務局の話だと、先の状況さえちょっとまだよく見えていないという話でしたが、多くのところでかなり空き家が増えてきており、非常に立地条件の悪いところでは、そういう傾向があらわれ始めてきているのかなというふうに僕自身は認識しています。

しかし、そうだとすると、このまま放っておくと、ちょっと大げさな言い方ですが、廃墟みたいなどころが増えていくということになり、賢い縮退とは全然違う概念で、ただ野ざらしになっており、要するに撤退をただけで、実際は誰かが所有しているが使っていない状態にすぎません。

そのまま放っておくと廃墟となって自然へ帰っていくのかもしれませんが、今回の議論はそういう話ではなくて、むしろ撤退とか縮退をするにしろ、きっちりといい街を残しながら撤退していこうということです。言葉が変ですが、撤退する部分もあるけれども、逆にむしろ今までよりも、例えば住宅地ということであれば住環境水準を上げてあげるといような部分を持っていないと、何のための賢い縮退かということになると思います。

そうだとすると、縮退も、引くということを考えるよりは、むしろ整備しながら引いていくということを考えなければならず、そのためにはやっぱり今の整備と同時に、ある種、空き家を集約して公園にするなど、自然環境に戻していくことが必要です。そのためには負の開発利益が当然発生しますから、それを誰が負担するのかということで、今度は

街中の再開発の、まだ開発利益はプラスの側で非常に大きく見込めるところから、いわば都市内の開発利益の移転をやっていきましょうというような話が出てきてもいいのかなというように思っています。

その前に、新市街地の中にも何か賢い縮退を積極的に考えていくべきところと、余り縮退をせずに、例えばニュータウンみたいなところはすごく住環境整備水準がいいので、むしろ縮退とかという話じゃないと思います。そこは、そこでどう維持管理をしていくかという話だろうと思いますし、さっきの柏ビレッジも多分そういう範疇なのかもしれません。何かそういう仕分けをした上で縮退という話になると思います。

〇〇委員 大きな一つの問題というのは、少し極端かもしれませんが、市街地整備の責任を誰が持つのかというところで、市町村ではなく、地区の住民というか、住民というのも実は正確ではなくて、土地を処分したりできるのは、大体、土地所有者、借地権者なので、その人たちの責任なのだと割り切ることです。

要するに、いろいろな問題がそれなりに山ほどあるわけです。それを問題と誰が感じているかという、それはその地域にそれぞれ住んでいる人がそれなりに問題を感じるかもしれません。大局的な範疇で言うと、安全や都市基盤の骨格みたいなところは全体の関心かもしれません。

これまでやられてきたけれども、なかなかうまくいっていないのは、きめの細かいまちづくりのようなところで、そういうところは先ほどインナー何とかとありましたけれども、誰が問題と感ずるかということをもとめて、極端に言うと、その地域の人が、こんなにみつともないけれどもいいのではないかということであれば、放っておいていいと思います。

だから、主体とか責任を余り市町村などが持ってしまうと、非常に平板なまちづくりになってしまうような気がしています。だから責任も主体も、市町村ではなくて、地区の住民なのです。もっと正確に言うと、土地所有者と借地権者ですというような形にしてしまって、責任を負わせるけれども権限も与えるという必要があると思います。

あと、先ほどG委員がおっしゃったように、確かに従来、開発利益が原動力になっているわけですね。私も長年、弁護士をやってきてまして、大体、みんなの行動の原動力は欲望ということをつくづく感じていますので、多分、教育とかいうのは、なかなか難しい話だと思います。

要するに、そういうようなところに参加すれば自分たちはそれなりの利益が得られると

か、参加しないよりもした方がいい、自然とそのような主体に参加した方がいいというようなものをつくってあげないと、うまくいかないだろうと思います。

開発利益を期待できるところは随分少なくなってきたので、それと違った形で、先ほど私が申し上げたのは、固定資産税とか、都市計画税を一定程度、負担を免れるようにするという事です。それを原資としてでもいいですけども、そのかわり、その分、自分たちで責任を持って街をつくる、そういう基礎がないと、また机上の空論になります。責任だけ与えられても絶対やるはずないし、責任を実行できる基盤があって初めて何かできます。それが自分たちにとって利益になると思わないと、絶対みんな入ってこないと思います。

先ほどJ委員がおっしゃっていましたが、80%と100%とは全然違うということです。まさにそのとおりで、私も柏ビレッジの建築協定のときに、みんなに号令かけて、95%まで集めると言いましたが、それは難しくて、でも90%以上いきました。それでも反対というか、その人たちを説得するためにもものすごく時間を使いましたが、一応やってみようと思い、でもそれも結局無駄でしたね。ほとんど無駄でした。

だからそれを考えると、こういう人たちも一緒に入るのが理想だけれども、その人たちを脱落させるというのは、ある意味ではフリーライドを許すことになって、私の気持ちとしては許しがたいようなところがあったのですが、でもそこを追及するというのは、やっぱり人間の現実社会からするとずれがあって、無理なことだと思います。

だから、そういうところから外れる人は外れても構わないです。ただ、入りたいという人には入ってもらって、その人たちに利益も与えるし、責任も与えて、権限も与えるような、そういうことを用意してあげないと力強い主体にはならない、そういう気がしています。

○委員長 ほかにはいかがでしょう。

○F委員 今の問題が、多分、一番大きな問題だと思いますが、区画整理だと、最後は100%にしないことには仕事が終わらないというか、街ができ上がらないわけですね。

ですから、私たちの仕事の例でいけば、年間365日のうち250日、地元の説得です。もう土日ありませんし、家庭生活もほとんど犠牲にするぐらいの形で、いや本当に自分の家にいるより現場に入っている方が長いです。でも、それだけの回数重ねると、あるときから加速度的に地域が目覚めるというか、すごい協力をしてくれるようになります。

私の経験では、反対した人ほど賛成に回ったときの原動力としては、ものすごく力強い

協力が得られます。その20%なのですが、その20%の段階を乗り越えれば、私たちはよく言いますが、100人いれば100通り、1,000人いれば1,000通りのまちづくりを実現しますから、皆さん一緒にやりましょうと。最後終わってみれば、みんなよかったねと言ってくれます。

でも、そこを誰がやるかという、汐留みたいに地域がやっとうまくいった例もあります。汐留って、大企業ばかりに見えますが、はっきり言って大企業はほとんど協力的ではありませんでした。BIDも、金を出すのは嫌だと言ったのは大企業で、公というのは何だと、道路の管理をするのは役所の仕事だろうとも言いました。金はびた一文出さない、税金払っているのだから、そちらでやれと言ったのは、某大企業の何とかです。都市計画はおれに任せろとよく言っている、あの人なのですけれどもね。

ところが、28㎡のおばちゃん、80㎡のアイスクリーム屋のおじさんは、おれがと行って説得に回っています。お金も自分で出しましょうと言っています。ですから、そういう人が動き出すと、大企業も、我々だとなかなか言えませんが、そういうおじちゃんは社長相手に、何を言っているのだ、という雰囲気になってくるのですね。

そこを乗り越えるまでは仕方ないかなというか、そこを頑張り通さないとなかなかうまくいかないかなというように思っていて、それはもう私も区画整理を二十数年間、多摩ニュータウンから始まって以来ずっとやっていますが、今だにそこはどうしようもないと思います。

ルールではどうしようもない、人間関係が最後は勝負するところではありますが、そこを何か制度で後押ししてくれるといいなというところを、何かこういう場で言わせていただくと、言い方は悪いですが、武器をくださいということになります。

例えば、先行買収を事業として取り組めると、ものすごく楽だと思います。

○委員長 ありがとうございます。

○局長 先ほどC委員から、誰のためのまちづくりかというのは非常に難しい判断だし、それからE委員から、区画整理、再開発の事業そのものが目的になっているのではかという意見がありました。それと地権者との関係といろいろあったのですが、つらつら思いますと、これまでの人口急増期といいますか、都市化が進んでいるときの再開発・区画整理で我々が何を考えているかといえば、やっぱりある意味では公共施設の整備なのですね。街路をきちっと抜く、あるいは空地をつくる、公共施設をいかに区画整理なり再開発の手法をもって整備するかというのが、ある意味で主眼でありました。

そのエンジンとなるのが、先ほどから言っている開発利益です。もう一つは、旺盛な需要です。つまり保留地、保留床が間違いなく一定の価格で売れる、それで事業費が転がっていく、財源調達ということなのですね。これから人口が減っていき、ある程度、街も熟成してきている、成熟した都市です。何もしなくていいのかということ、やっぱり市街地整備上の問題というのはまだまだたくさんあるわけですから、そういったある意味で開発利益が期待できない、あるいはせつかく事業をやっても保留地なり保留床に買い手がつかないような中で、どうやって事業をするかということになります。

つまり次のエンジンをどうやって見つけるかということについて頭の整理をしないと、かつてと同じような発想で、保留地、保留床さえつくれば事業費が工面できて、事業が転がっていく、それで公共施設ができていくという時代じゃないのだらうと思います。

そうすると、いかに開発利益が見込めない中で事業費を生み出すのかということ、あるいはせつかくつくった保留地なり保留床をどうやって街の活性化に生かすかということを考えなければいけません。

冒頭、私のあいさつの中で、地方ののっぽビルけしからんと申し上げたのは、あれはある意味で独り占めなのですね。これから乏しくなるであろう地方都市のそういった需要、都市的な土地なり床に対する需要を、ある意味でワンポイントのところが独り占めしてしまっています。ですから、本来、ほかのところでもう少し市街地をブラッシュアップしたいと思っても、その原動力、つまりエンジンの油を全部一つのビルが吸い上げてしまって、地方都市を整備するエンジンもなければ油もなくなってしまうことが心配だということですから、ちょっと冒頭、例示で申し上げました。

それから、先ほどから出ているように、区画整理をやってきた事業主体が、その事業が終わった後の維持管理、エリアマネジメントまでできるかと言えば、これは正直言って、区画整理をやっている人たち、事業者は、宅地の立ち上がりだって興味なく、放ったらかしだったわけですから、いきなり急に区画整理事業者がエリアマネジメントの整備主体になっていくというのは非常に難しい話です。

C委員が冒頭におっしゃったように、多分、柏ビレッジは一人建築協定だと思うんです。ですから、入った人たちですら、なかなかそれが維持できません。住民ですら、ある一定の市街地整備水準の維持すらできない状況で、誰がお金を出して維持管理していくかということです。汐サイトの問題とか、うまくいっている例ももちろんありますが、ある種のスポンサーなり、非常にレベルの高い成熟した住民がいるという前提ですから、どこでも

かしこでも汐サイトができるわけじゃないと思います。

ですから、そんな中でこれから人口が減っていく中の市街地整備となります。市街地整備をしなければならない、これは整備水準論にももちろん絡むんですが、やっぱり整備しなければならないというニーズがあるとするならば、それをこういった経済社会環境が変化する中で、どういう考えでもって、どういう財源を念頭に置きながらやっていくかというのが非常に難しいということなので、ぜひその辺にもう少し深掘りした御提言とアドバイスがいただけたらなという感じがします。

○委員長 面的な事業がどういう位置づけで行われていたのかというと、やはり地区レベルの公共施設整備、特に道路とか水路だと思えますが、そういうものの整備をすることが必要なのですが、都市計画の体系では幹線道路と3種類か4種類の用途地域しかありません。それは結局、区画整理という手法でやるのだということになっていたから、旧都計法26条のうち6ないし9は区画整理の条文になっていたのだと思います。それはただ新市街地をターゲットにしていたことが多いただろうから、比較的、目的は均一と言いましょか、同じような人たちに対する取り扱いだったのですね。

ただ、それが内側へ入ってくる、あるいは少しずつ成熟した地域で人々のいろいろな思いが錯綜しているところでやろうと思うと、宅地とか建築物の利用というところに、やはり何かもうちょっと思いが至らないと、みんながその気になりません。

本当は、まちづくりですから、最低限の公共施設整備だとか、宅地・建物のいろんなあり方だとか、さらに言えるのは、その後の街を育てていくというマネジメントです。前の二つぐらいまでは、ドイツのBプラン的だと思いますが、そういうふうなことをやらなきゃいけないのだからけれども、その第1段階のところ、おっしゃっていたようにとまっていた感があります。

だから、G委員がおっしゃった「整備」という概念が、非常に狭い範囲にとらえられています。区画整理の事業計画書というのは、公共用地の区分の計画でしかなく、街のビジョンについては、書いてはあるものの、本気でそれを実現するというのを仕事だと思いません。

それはでも第1段階では合っているのだと思います。ドイツのBプランだって、第1段階は公共用地と私有地の区分が大事だということですから、そこは合っていると思いますが、それでは今、我々が欲しがっている街の、その次のステップにいていないのだからと思うから、その辺の深掘り、概念を広げていくということはやらなければならないのだ

ろうなと思うし、それを宅地の利用だとか、街をうまく転がしていくといったことからこそ発意するというものがあるかもしれない、恐らく、そういう発意があるところはそれなりに動き出しているのかもわからない気がしますね。

それから、それを動かしていくときにエンジンになる、ガソリンもそうですけれども、何があるのかということがあるのですが、なかなか従来のように開発の利益ということだけで、いわゆる新市街地での農地から宅地に移すという開発、今は市街地開発事業という都市計画の用語の中に入っていますけれども、「開発」という言葉が言っていることは、まさしくそういう概念であるところにまた問題があります。

それ以外の、宅地利用に関して区画整理事業で最近やっているオーダーメイドなやつというのは、ニーズが別のところであって、別の人が金を出してくれます。保留地をつくって、それを売りにいくのではなくて、来てくれる人に対して保留地をつくるという、そういう世界です。

それが集約型という都市構造の中で、何が本当にこれから必要なのかということ、あるいは高齢社会に向かって、環境に向かってというときに、何かキーワードがあるかどうかですね。

それからもう一つは、新市街地のところについて、市街地開発事業という言葉で言っている限りにおいて、どうしても市街地しか見ていないのだけれども、新市街地の方は、市街地と農地と混在しているのが実際です。市街地開発事業という概念だけで本当にこれから周辺部のところについて議論するのが正しいのかどうかというのも、やや気にはなりません。

そのほか、あと個別のちまちました気になることを申し上げますと、これまでの区画整理は、公共施設整備が主だったと言っているものの、そこに出ている公共施設整備というのは、平面的な公共用地でしかなくて、立体都市計画のような概念が出てくる中で、立体的なものについてはほとんど言及できていない、そういう問題もあります。

開発利益に関していうと、これまでの原動力は開発利益を分け合っていましたよね、日本は比例清算で。これが本当に社会的にこれからもそれでいいのかということになると、何も比例清算でなきゃならない理由はないのですからね。差額清算したっていいわけですから、みんなが良くなるのであれば、増歩をするということを堂々とやってもいいと思います。その人がお金を払うという清算に当てがなくなれば、そういう方法だってあるだろうという気がします。

だから、個別にはちょっと幾つか、そんなことも気になっていて、これから大きな都市像の話もあったし、それを踏まえた市街地整備というのはどういう概念なのかというのを我々としてはどう思うかということです。それにさらに市街地開発事業というのと区画整理、再開発というような手法の改善、あるいはそれからさらに発展してどんなものができそうかということです。

いや、そういうことではなくて、本当はもっとベースの主体論があると思います。そういう事業手法で考えるのではなく、もうちょっと違う、街を誰がつくっていくのかという主体論があって、そこには別のサポーターが本当はないと、そこからあるものは区画整理、再開発という事業手法にいくし、そうでないものもあるんだというような意見を今日いただいたように思います。

少し整理していただいて、また次回以降、こういうようにして多少の材料をいただけるわけですね。それを踏まえて、また議論を重ねていきたいと思います。

〇〇委員 一つ言い忘れてたのですが、何か整備をするとか管理するとお金がかかってきます。そのお金の一つの出どころというのは、私は容積とか建ぺい率とかを、余分にあげて、そのかわり対価としてそういうところからお金をとるというのがあってよくないかと思えます。

要するに、今、東京でどんどん乱立して、すごく高層ビルを建てていますが、例えばあれが公開空地をそれなりに提供したからといって、そんなに空間を支配しているのかと思っています。本当にそれに見合うものを、公共というか、みんなに渡しているのかという観点からすると、かなり私は疑問だと思っています。

先ほど局長がおっしゃったように、地域で、あるところが独占している。そういうのを本当に許していいかという観点からすると、極端な融通というのは問題あるかもしれませんが、普通以上に容積、建ぺい率とか、こういったものを享受したいという人は、一定の計画の中にももちろん収まらなきゃいけないと思いますが、それなりのお金を出すことで、その出したお金がまちづくりとか、そういうお金のない主体のところにならに渡されれば、一つのエネルギーにはなると思えます。

どうも私は、その容積率とか、容積率だけでなく建ぺい率でもそうですけれども、違反建築物が山ほどある中で、違反建築物をまともな建築物にするために容積率を買ったり、建ぺい率を買うという動機もあり得ると思いますが、普通以上に優遇をしている人たちから、ちゃんとそれなりの負担を出させるというアイデアが必要じゃないかな思っています。

た。

○**審議官** たまたま上海に行ってきた、森ビルが101階建てを建てていて、容積率はどれだけですかと言ったら、1,000%ですと回答がありました。周りにも高い建物が建っているのですが、あれが一番高く、ほかは700%とか800%ぐらいだと思います。

どうやって建ったのでしょうかということを知りましたら、中国政府の方は、一定のその地区の容積というのは決めていて、これは機能上必要だということで認めてもらうんだけれども、なかなかちゃっかりしていて、リースホールドなものですから、実は上乗せの200%分については、その下の一種あたりというか、100%当たりにつき直した金額で、99年のリース料を払わせるという仕掛けで、委員が言われていたようなものに多少近い発想です。

中国はもともと地べたが国有地ですから、そういう荒っぼいまねができるのですが、そういう形で容積率を上乗せするときには、それに対価をつけて、一度、上海政府がそれを集合して、いろいろなインフラの整備費だとか、そういうのに充てるといったこともやっている例があります。

政治体制が全然違うので、余り参考にはならないと思いますが、事例です。

○**委員長** 都市計画制度と何かリンクしないと、単独に事業手法の議論だけしていてもうまくいかないということだろうとは思いますが。そういう意味じゃ、今までは開発利益がまさしく原動力だったけど、違うことを考えてもいいのではないかというのは、あめとむち、両方あるかもわからないなという気がしますけどね。