

今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会(第2回) 議事録概要

■ 日 時:平成20年2月1日(金) 15:30~17:40

■ 場 所:2F特別会議室

【議事録要旨】

1)市街地整備のシナリオについて

- 散在する都市インフラの維持管理は公共団体の課題であり、「足りない」ことはないのではないか。
- 住民の視点(生活の質の向上)にたった議論が必要では。例えば、病院が必要、等。
- 公的機関の役割がどこまでか、といった視点が抜けているのではないか。
- 市街地開発の時流に取り残された市街地は確かに存在し、いろんな形で手を入れることが必要な地区も多い。このようなところは行政の責任で整備すべき。
- 市街地整備のエンジン論は、資産価値低下や都市存続の危機感といったマイナス思考では動かないのではないか。プラス思考の動機付けが必要ではないか。
- 整備すべき区域の明示と切り捨て論について、都市計画に説明責任を求めても、説明しきれないと割り切りも必要ではないか。
- 動機付けとしての資産価値下落リスクは、欧米では正しいが、日本では背景が異なる。
- 30点の既成市街地に集約するより、0から新しく拠点を作るほうが良い場合もあるのではないか。「やれる」ところを「やるべきところ」という逆シナリオ作りも必要ではないか。
- 開発利益牽引型から、クオリティ・オブ・ライフ牽引型への転換が必要ではないか。
- 個別の建替えの投資ではなく、ストックを活用したエリア改善に投資する方向に誘導すべき。
- 自動車税のグリーン化のように、税制等によりマーケットメカニズムを変えることが必要。
- 区画整理は、開発利益の追求と、震災・戦災復興のような公的側面の両面を持つ。

2)市街地整備の計画体系のあり方について

- 再開発方針は、使い方を変えればよい仕組みができるのではないか。
- 切捨てる議論は、青森市が除雪費の観点から郊外開発を抑制したように、行政も経営感覚を持つことが必要。社会実験的には始めるのも一つ。

3)エリアマネジメントについて

- 事業地区にとらわれない、より広範なエリアマネジメントの概念が必要ではないか。
- 土地所有者の責任として、その者達が団体として街づくりに参加しやすい制度が必要。
- 事例を通して、制度の上の使いにくい点を改善することが必要。
- 住民の視点は必要だが、住民が行うことは無理であり、住民の利益を代表する第3者の主体が必要。
- 協議会では無責任だが、小回りのきく、コンパクトな組織が必要。
- 民間のオシャレ感が必要。公共は、金を出し、整備し、口を出さないことが重要。
- 第3者の主体による実施は困難。
- エリマネの主体を考える場合に、借家人と土地所有者・借地権者を一緒に考えるべきではない。
- エリアマネジメントは、本来公共がやるべきことを代替するものか、「上のせ」するものか。
- 組織は、「何をやるか」による決まる。再開発のテナントリーシングを地権者の組合がやるのは困難。

- 行政の経験からも、地権者等の地域に係わる人が、地域を考えることが大切。
- エリアマネジメントは、スキームと支援が決まれば後は「人」。キーマンが必要。
- 不動産業は、大手企業がメイン。地元を育てていく仕組みが必要。
- 主体（組織）が誰かと、実務（手伝い）を行う者は別。組織は地権者であり、実務は専門家。
- 自己責任と財源付与が大切。自主的に組織に加わりたいと思わせることが大切。
- 長い歴史の中で、道路・公園の整備そのものが目的化し、街づくりの目的が薄れている。街づくりの目標を、事業の外で行うのがエリマネであるし、事業の中で達成することもあるのではないか。
- キーパーソンは、地元の信頼と事業の知識の両面が必要。
- 「これ」という原理・原則的な整理ではなく、いろいろな面がシームレスに絡んでいるという考え方も重要ではないか。