

## 議事録

○委員長 2月1日、今日で2回目の検討会になりますが、お手元に議事次第がっているとおりでございます。約2時間予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

(配付資料の説明)

○委員長 今日の資料を御説明いただいて意見交換、前回と同じく一括でやりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 資料の説明をさせていただきます。

その前に、議事次第の下でしょうか、配付資料の一覧があるかと思っておりますので、御確認をお願いいたします。まず名簿がございます。資料1として、A3、折り込んだ1枚紙。資料2という横置きのパワーポイント、あり方についてというもの。参考資料1といたしまして、前回の議事概要並びに議事録でございます。それから、参考資料2ということでございます。よろしいでしょうか。

資料1をお開きいただきまして、これは前回と同じ資料でございますけれども、今回の第2回目の論点でございます。右上の大きな箱に、この検討会、書いてございます。検討事項は(1)から(4)まで4点掲げてございますが、今回は、このうちの(2)市街地の計画・整備・管理体系のあり方、エリアマネジメントを推進する枠組みの構築などといったことで、本日の議題になっているということでございます。あと、3回、4回というのが次回へ続いているということでございます。

今日の資料の説明に入ります前に、前回の主な議論を振り返らせていただきたいと思います。参考資料1をご覧ください。議事概要として1枚、議事録要旨をつけてございます。ポイント、キーワードだけ拾ってまいります。

まず市街地整備の進め方ということにつきましては、意思のある住民・団体に責任と権限というキーワード、また、それに参加すると得をするという仕掛けがないと事実上、参加してくれない、といったお話、反対者の取り扱いについて無理して組み入れる必要もないのではないかといった御意見もございました。

それから、事業を進めておられる立場の方からは、住民合意には非常に大変な労力にかかるため、それを進めていく武器といったものをまとめていく者に欲しいといったことでございます。あるいは、B I D的な法制度的なものがきちんとあれば、いろいろ負担をいただきながらということもきちんとできるのにとということもございました。

あと、事業論でございます。既成市街地にシフト、既成市街地でやっていくということの中で、上物の補償費が大きな負担となっており、事業をうまくこなしていくという中では用地の先行買収といったことをうまく制度的に仕組めれば進みやすくなるんだがといったようなこともございました。

また、区画整理の場合ですと、基本的には従前事後で照応したという原則の中で、少し飛ばすといったようなことをする場合には全員合意ということが事実上要るのではないかと考えておりますので、そういったところ、総合的に照応していればいいのだというようにきちんとして制度的にあればいいのだがといったようなこととございます。

あるいは、少し飛ばしていきますけれども、進め方としては、一つの事業ですべてを解決するのは困難であり、複数の事業の連携、コーディネート、プログラム性というようなキーワードでございます。また、民間が動いていくような緩やかな手法と、カチツとした手法とをうまく組み合わせていく、こんな視点も大事じゃないかということとございます。

それから、今後の市街地整備について、うちの局長からエンジンとかいったことも話しがございましたけれども、そういった意味で、郊外のほうで、これから負の開発利益が発生していくといったことと、都市内では正の開発利益といったことをどう結びつけていくかということが全体の集約型都市構造という意味では一つの視点ではないかということがございました。

(1) の最後でございますが、Bプラン的に宅地や建物への意識、土地利用や建築行為から発意する面整備、上物から意識して始まる面整備といったような視点も大事じゃないかということとございます。

(2) のまちの運営、マネジメントにつきましては、受け皿組織の組織化、あるいは市街地整備といった動的な動きがある際に、組織化をあわせてやるというのが現実的ではないかといったようなことと、さっきとダブリますけれども、責任、権限、資金といったような視点でございます。

それから、先ほどの市街地整備事業とあわせたということと関連いたしますけれども、そういった事業の整備中から管理組織を育てていって、シームレスに事業後にもつなげていくということが大事だということとございます。資金面では、容積、建ぺいなど、公共貢献にとどまらず金銭化をしていくということもアイデアではないかといった御意見もございました。等々でございます。

こういった御指摘も受けながら、本日の御議論をお願いしているわけですが、資料－2

でございます。表紙をおめくりいただきますと目次がございます。今日は大きく二つ資料を御用意してございます。

1 点目が今後の市街地整備のシナリオということでございます。先ほどのエンジン論あるいは負の開発利益等々ありましたけれども、今後の市街地整備がどういうポジショニングの中で、どういう進め方なのかなという漠とした大きなシナリオはこんなものでしょうかというたたき台を御用意させていただいてございます。これが一つの御議論テーマでございます。

二つ目は、前回もキーワードを出しました市街地のトータルマネジメントということでございます。事業だけではなくて、事業の立ち上げ、あるいは、さらに上流部分から立ち上げ、管理、そういったこと全体を通した部分についての枠組みを整理してございます。では、中身に入らせていただこうと思います。

1 ページ目でございます。シナリオに関する資料でございます。皆様、御承知のように、都市拡大期における市街地整備のメカニズムと申しますのは、インフラもないということで社会的要請もあるし、地主さんにとっては旺盛な土地利用を背景にした開発利益への期待もあったということで、これがうまく相まって事業が進められてきたという構図だったのかなということでございます。

ただ、そういったものをタイプ分けといたしましょうか、見てみると、行政主導という側面があったり、郊外新規開発といったものが中心であったり、どちらかというところ、つくること、供給することに力点が置かれたという側面があるのではないかとということであります。

いずれにしても、そういうことの開発利益の期待あるいはインフラの整備といったことが相まった中で、そういったことが進められていって、それがグルグル 20 年、30 年、続いてきたというのが、これまでのメカニズムだったのかなということであります。

下の左側ですね、社会情勢の変化という中で、土地需要が減衰をしていく、開発利益の期待値が減少していくということもございますし、行政の方も投資余力がないということからすると、グルグル回るループが切れかかっているというか、同じ構図では進みがたいという状況になっているのかなということであります。そういった中で、右下にありますように、負の遺産であるとか、新たな要請、環境も含め、様々な問題が横たわっている中で、どう考えていくのかなということでございます。

2 ページ目でございます。ここは、これまで社会資本整備審議会等でも御議論いただき

ましたので、キーワードの復習だけですけれども、現状の市街地を放置した場合にはということで、拡散型の都市構造をこのまま放置すれば、さらなる都市機能や人口の流出を招く負の連鎖に陥って、荒廃化、都市経営の破綻をも招きかねないといったことは言われてございます。

どちらかという、これは都市行政的な面で言っていますが、一方、住民の視点から見ても、そういったことにつながっていきますと、都市生活の質が低下するということだけではなくて、自分の資産自体が、極端に言えば、値がつかないと言いましょいか、大幅に下落していくといったようなことも起こってくるということが言えるのではないかとということでございます。

そういったフローみたいなのをいろいろ書いておりますけれども、要点はそういうことでございます。行政、住民それぞれにこういった問題が生じてくるということで、一番下ですが、キーワードとしては集約型都市構造、コンパクトシティと申しておりますけれども、こういった都市構造の集約化を進め、その際に、あわせてストックの質あるいは価値といったことを高めていくということで、逆に言うと、高めていながら集約型構造になっていくという感じの取り組みが必要なのではないかとということでございます。

3ページ目でございます。そういう中でエンジン論で、市街地整備の果たすべき公共性と牽引力といったことでございます。先ほど申し上げましたように、これまでの市街地整備が開発利益への期待を牽引力として、公共施設の整備なり、宅地供給が進められてきたということであったわけですが、これからについては、中でいろいろ議論したのですが、正直、これだねというのが出てこないということでございます。

本日の資料の中では、資産価値の下落リスクなり、都市自体の存続の危機感といったものが、牽引力までなるかどうかあれですが、動機づけにはなるのではないかとということで、そういったことを原動力とした良質な市街地ストックをつくっていくというキーワードなのかなということで今日は、つくらせていただいています。すなわち、住民にとっての下落リスクといったものと、行政側にとっての都市経営の破綻等のリスクといたしましょいか、危惧、そういったものが原動力・動機として作用するのではないかとということでございます。

ただ、難しいのは、四角書きの三つ目に書いてありますけれども、特に地方においては、投資余力も含め、また土地・床の需要というのもそんなにあるわけではなく、限定的であるということからしますと、この二つだけではなくて、それを集約型都市構造に結びつけ

ていく何らかのブースターみたいな仕掛けを少しかましていく必要があるのではないかと  
いう問題意識でございます。そのブースターの仕掛けとして、今日の資料では集約をさせ  
ていく拠点といったところに市街地整備を集中させるような制度的な仕掛けが要るのでは  
ないかといった形で整理をさせていただいています。

4 ページ目でございます。こういうことで、観念的に市街地整備のコンセプトがこれまで  
でと今後とどう変わるのかということをもとめてございます。箱の中にありますけれども、  
2 行目あたりでしょうか、市街地整備の重点の置き方あるいは進め方といったものから、  
各主体の役割に至るまで、コンセプトをつくるという、あるいは供給するといったことに  
重点を置いてきたこれまでから、企画し、つくり、使う、マネジメントする、そういう方  
向へ転換するという認識を新たにすることかなということでございます。幾つか象徴  
的に、これまでと今後について、こんな対比になるのではないかという形で書かせていた  
だいています。

そのうちの 1 点目、5 ページ目でございます。全般的な量的充足といったことから、選  
択と集中指向へという一つのパラダイムシフトということでもあります。四角の中の矢印に  
ございますけれども、選択と集中という枠組みで進めていくということをやっていくため  
には、市民レベルの議論とコンセンサスといったことがあるという、つくっていくという  
前提の中で、集約拠点などの整備すべき区域に対して投資を集中するということ担保す  
るといいますでしょうか、誘導するといいたまうでしょうか、そういったことが重要だとい  
うことでもあります。

それから、事業手法先行型からビジョン先行型という対比でございます。これも矢印の  
ところでございますが、これからは、ストックとしての市街地の使われ方、使い方、参加  
者の意思が重視されるということですので、これまでのように区画整理をやりまうとい  
うところからスタートして、どういうふうにまち割をしていきたいと思いますかとい  
うことではなくて、第 1 に、どのような市街地ストックをつくっていくのかといったよ  
うなことを、地域でビジョンを共有するところが非常に重要なアプローチなのだろ  
うということですので。そのビジョンを実現するツールとして、事業あるいは保全とい  
ったようなことが段階的に、連鎖的に進めていく、そういう仕掛けが求められるの  
ではないかということでございます。

市街地整備ということも、星印でございますけれども、事業だけということ考  
えるのではなくて、そういったビジョンのまとめ、事業を連鎖的に展開し、そこを  
きちんと成熟、

管理をしていくというところまでのプロセス全体に視点を置いて考えていかなければならないのではないかということを書かせていただいております。

6 ページ目でございます。三つ目ですが、ものづくり、つくるということから、つくり、使うという転換でございます。これは先ほど申しましたとおり、今後、ストックとして市街地の質や価値の向上が大事だということと言うと、使い方を重視するということに加えて、前回、意見がございましたけれども、事業から、その後の管理をシームレスにつなげていく、使う体制づくりに取り組んでいくということが大事かということでもあります。

最後、4 点目ですが、全面更新型でかなりまとめてドンと市街地を整備していくということから、既存ストック活用型へという転換であります。これは矢印にございますけれども、今申し上げましたように、総体的に既成市街地の中、都市基盤整備もされておるといふこともありますので、全面的ではなくて、そういったストックも最大限活用しながら段階的に進めていく修復型といったことも有力な選択肢ということでございます。

このようなことで、市街地整備のシナリオについては、牽引力と言いましょるか、原動力については資産価値の持続と言いましょるか、向上といったことがキーワードで考えていくということです。また、市街地整備全体を使うという、あるいはビジョンを共有するということから含めて、幅広いスパンの中で考えていくという再認識といったようなことを1 点目ではまとめさせていただいております。

それから、議題の2 番目でございますが、7 ページ目でございます。市街地のトータルマネジメントでございます。今のようなやつは具体的にどんなイメージなのかなといったようなことを落とし込んでございます。

7 ページ目をご覧いただきまして、大きく左側、右側、分かれるわけですが、第0 段階というのがございます。マスタープラン等で集約型都市構造にしていこう、公共交通軸に沿って中心あるいは駅周辺といったところを集約拠点にしていこう、そんなようなビジョンがあるという前提の上で、第1、第2、第3、第4 というプロセスが考えられるのではないかとございます。

第1 としては、マスタープランで掲げられました集約すべきところについて、これは非常に漠としたエリアでございますけれども、具体的にどこに取り組んでいくのかという区域をきちんと明示していくということで、第1 段階の絵にございますところの緑の四角みたいなイメージで、中心部もあれば、隣の駅もある、また密集市街地もある、そういう中のここだということをきちんと明示させていただいて、そこに制度的な裏づけとして投資や施

策が集中するということをあわせてセットしていくということがスタートラインなのかなということでございます。こういった市街地整備を進めていくのを計画段階できちんと明示していくということが第1ステップかなというのが、この左側でございます。

右側でございますけれども、今言った四角い重点化していく区域についての進め方でございます。第2段階、要するに、ある区域があったときに、これまではその区域全体でダウンとっていたわけですがけれども、先ほど来の話にありますように、そういう時代ではないということからしますと、まずビジョンの共有化をしていきながら、事業の立ち上げに向けて行ったり来たりの試行錯誤なり議論はしていくという格好だろうと思います。機運を醸成し、いろいろ議論していく中で、この辺でまとまってやっついこうかとか、そういったことでだんだん具体化していくのかなということでございます。

そういったビジョンの共有、立ち上げをしていって、第3段階として、個別事業はそれぞれ進んでいくわけです。つまり、イメージとして、一体で行うのではなくて、段階的に事業が行われていくという感じではないかということでもあります。

この絵で微妙に色が変わっておりますのは、例えば四角の中の下ですね。第2段階では幹線道路がないということからしますと、例えば行政主導で街路の整備とあわせて、沿道1皮、2皮、市街地整備をしていこうといったようなパターンもあり得るでしょうし、その他、上のほうの四角いのが三つほどありますけれども、ここは公共が中心で頑張るというよりも、地権者主導で、地権者主体で物事が進められていくというように、いろんなパターンがあるのではないかとということでございます。

こういった事業を進める中で、先ほど来ありますが、使うあるいは事業後のまちの管理といったことも考える体制づくりをあわせて行っていきながら、第4段階においては、そういった事業地区においては管理運営がきちんとなされていくということになりましょうし、逆にそういった組織が、もしかしたら地区全体かもしれませぬけれども、そういった組織ができてくる中で、次の地区の立ち上げなんかが、さらに議論が深まって進んでいくというふうにグルグル回るという、そんなイメージではないかとということでございます。

8ページ目をご覧くださいまして、今のやつを少しブレークダウンしていろいろ書いておりますが、第0段階のマスタープランの明示ということですが、参考資料-2に少し事例を載せてございますので、ご覧ください。

表紙めくりまして、2ページ目に、集約型都市構造を目指した都市計画マスタープランの例ということで、富山市の例が載っております。これは素案のレベルのものではござ

いますけれども、載せてございます。

絵がございませう。ベースにある薄いベージュと言うのでしょうか、それがいわゆる用途地域であります。市街化区域ですが、その中で鉄道軸あるいは幹線道路軸に沿っておだんごが連なったような濃いベージュといたしましませうか、オレンジのエリアがございませう。ここが集約化を図りまじょうというゾーンとして明示をされておるといったことであります。

文章の方で、例えばこんな記述がなされていませう。1. については、拠点集中型のまちづくりでありますとか、広く既成市街地への都市機能の集約化を図りまじょうといった記述が有ります。また、下の方になりますけれども、公共交通軸というのは鉄道の軸あるいは幹線道路の基幹バス交通の軸でありますが、そういった軸の一定の要件のところについては、居住を推進する地区という位置になってございませう。

それから、最後の段落です。さらに、その中についても、都心地区というところについては、ある特別の支援策がございませう。まちなか居住推進事業をやりまじょうというようにし、それ以外の部分については、また違ふアプローチをいたしまじょうといったような形で、幾つかのヒエラルキーの中で位置づけしているということをもマスタープランでやっているといたしまじょう。そんなようことが第0段階というスタートラインなのかなということといたしまじょう。

本編に戻っていただきまして、8ページでございませうけれども、第1段階でございませう。先ほど申し上げましたけれども、この中で具体の投資を集中するエリアを特定し、一点鎖線の青い線でありますが、明示をし、そこに集中する枠組みを、あわせて整えるということといたしまじょう。

特に文章の二つ目に書いてございませうけれども、民間にきちんと頑張るっていただくということからいたしまじょうと、民間主体で頑張るっていただく上では、いかなるインセンティブなり支援があるのかというのをきちんと明示をし、そうしないと、民間の方も参画してこないといったようなことは重要な視点でございませうので、そういうことを書いてございませう。

この区域を明示し、集中する枠組みをつくるということについては、今日、入り口の提示でございませうけれども、今後、こういう視点で検討が要るのではないかといたしまじょう。9ページ、10ページでございませう。

まず、マスタープランレベルの明確化ということといたしまじょう。現状で申しまじょうと、コンパクトシティとか、そういう標語を掲げている都市は多く、少なくありませんが、具体



に何をやるのというところがなかなかありません。キャッチフレーズの域を出ず、拡散を抑制しますということを方針として述べるといったのにとどまっている例が多いということでございます。

その背景、要因としては、どうやってやるのかというのが正直、わかっていないというのか、確立していないということでございますし、さらに加えて、現状を放置した場合の問題点あるいは集約化をしていくということの損得勘定、メリット、デメリットの比較といったことが十分できていないのか、あるいは、郊外を縮退しますよということになりますので、いわゆる切り捨てみたいなことにつながると言いましょうか、そういうことを言っているのに等しくなるということを考えますと、ためらいといったこともございます。そういったことも背景にあるのではないかとということで、二つございます。

一つは方法論ということでございます。やっぱり難しいのだと思います。一たん拡散した市街地を地価の高いところに集めるというのはなかなか答えがないということでもありますので、それを検討するということでもあります。その際、特にこの研究会の中では市街地整備という側面で、整備手法の充実ということで、そういう視点で検討していきたいということでございます。

二つ目でございます。郊外の問題であります。ここは一定の絵姿というか、こういう使い方、使われ方、その使われ方に至るこういう道筋があるのだよということを持たないといけないということもございますので、そういうことを引き続き検討してまいりたいということでございます。

10 ページ目でございます。第1段階、区域を明示し、枠組みを整えるという部分でございます。箱の中にございますけれども、問題意識として三つでございます。マスタープランから区域を明示して、さらにその区域の中に具体の施策を連結させるという視点、そこに投資を集中するという仕掛け、それから、視点としては土地・床需要を集約化していくことで、開発の一つのエンジンにつなげていくという三つの視点があるのかなということでございます。

今のマスタープランから具体の施策事業あるいは規制に至るツールにつきましては、例えば再開発方針といった都市計画の制度があったりいたしますし、別の法体系で中心市街地活性化法ということでエリアを限って施策を講じる、あるいは都市再生緊急整備地域といったことで区域を指定して、様々な支援策を講じるといったものはありますけれども、それらの活用で済むのか、そういったものに少し付加しながら枠組みをきちんと整えてい

くのかということではないかと思えます。

例えば都市再開発方針等は、正直、地方都市では余り活用されていません。全国で1,000に近いぐらいの都市計画があるのだろーと思えますが、60ぐらいしかないということで、活用もされていないという状況もあります。そんな状況だということでもあります。

こういった取り組みを進める中で、課題としては三つ目でございますけれども、どうしてそこに重点化するのかということ、これはマスタープランのレベルの議論でも生じましようが、投資を集中するということがついて回りますと、さらに第1段階でも市の中では議論になるだろーということでもありますので、説明責任が重要だということでございます。

そういう意味でいうと、基礎的な調査を活用しながら、きちんと説明していく、あるいは定期的に点検をしていく、そういう取り組みとあわせてやっていくのかなということでもあります。そのようなことを頭に置きながら、具体の区域を明示し、そこに投資や施策を集中する枠組みの検討を深めてまいりたいということでございます。

続いて、エリアの中でグルグルとビジョンの共有、仕掛けから事業、管理、グルグルという部分でございますが、11 ページからつくってございます。タイトルにありますように、市街地整備の事業とエリアマネジメントを一体的に進めていくということだろーと思えます。

意義・必要性ということで、11 ページ目につくっておりますが、上段のところはキーワードでわかるかと思えます。適正なメンテナンスなしでは陳腐化するということもあるし、いろいろあるということでございます。

下の方でございます。赤いところがございますけれども、こういったことを考えていくと、エリアマネジメントが必要で、価値の創造、維持、増進といったようなことでございます。市街地整備施策を支える土台にもなるのだろーということで、一体的に重点的に取り組んでいくことが必要ではないかと思っております。

青いところがございますけれども、例えば先ほどのビジョンの共有からスタートするのでしょうねという部分でございます。そういうところから始まって、事業というか、何らかのアクションがきっかけになってというのは非常に重要な視点でございますので、市街地整備事業の実施に際しては、まさにエリマネの取り組みがあって初めて進むし、やる場合には必ずやっていこうという原則化していくと、そういう方向ではないかということを書かせていただいております。

12 ページでございます。エリアマネジメントの活動、これまでいろんな場で整理されておりますが、ここでも基礎的な整理をいたしました。参考資料－2をごらんいただきまして、5 ページ目でございます。6 ページ目以降、事例を幾つか整理しています。まず総括表といたしまして、役割・権限という観点、財源・負担という観点、人材・組織という観点で特徴的なものについて、こんなものがあるよということを整理してございます。

役割・権限につきましては、公共施設の維持管理を行うというパターン、あるいは、上物のコントロール、土地利用の誘導、床のマネジメント、そういうことを行うというパターン、それから、いろんな事業が近隣で起こっていくやつをうまく連鎖、コントロールしていくというパターンというようなものがあるのかなということでございます。

財源・負担については、基本は地域なり会費なりで負担をするというパターンだと思います。しかし、二つ目にありますが、市街地整備でたまたまだったんでしょうけれども、残余財産ができたといったことをシームレスに活用しているというパターンがあったり、マネジメント活動の中で床の収入あるいは店舗の収入、そういったものを活用しているというパターンもあったりということでございます。

人材・組織につきましては、地域外の方をうまく活用できている例であるとか、行政が地道にそういった人づくりに取り組んでいったというようなパターンであります。

5、6 事例載せてございますので、キーワードだけ御説明をしております。6 ページ目は先日の委員会でも F 委員から御紹介がございました汐留の例でございます。ここは区画整理事業をやっていくのとあわせて、上にスキーム図がございますけれども、中間法人を立ち上げて、さまざまなマネジメントを行っているという例でございます。

いろいろ書いてありますが、例えば役割・権限という表の中でいきますと、ここは大きなポチの中の二つ目のポチですけれども、行政・事業者とともに戦略会議で、いろいろ方針をつくって決定している、あとは紳士協定でみんな守っているということで、権限とまではいいませんが、こういう仕掛けでうまく回しているということでもあります。財源・負担につきましては、店舗事業収益等々ということで、道路占用なども組み合わせて、うまく財源を生み出しているという例でございます。人材・組織ということでは、事務局に専門家を派遣というか、関与していただきながら、うまく回しているということがございます。

7 ページ目は石川県金沢の組合区画整理で行われた例でございます。ここが残余財産をシームレスに活用しているという例でございます。今の財源とは関係ないのですが、役

割・権限について言うと、まだ組合がある間、事業を行っている間でも建築が行われていきますので、その段階で組合の中に委員会をつくりまして、まちづくりルールをつくって、そこが事前にチェックするといったような仕組みを、これも紳士協定であります、導入して、コントロールをやっているということもございます。セットバックした民地の空間と公共施設を一体に管理するということは、組合時代から今のNPOに至るまで行っているということでもあります。

ちなみに、2億円ほどが最初の財源になったということでもありますので、そんなに潤沢な資金ではないということもございます。そういった意味では、「今後についてはいろいろ課題をはらんでいます。」ということはおっしゃられました。

それから、8ページ目の彦根本町という例でございます。ここは衰退した商店街で区画整理を活用しながら再生した事例でございます。ここでポイントとしては、スキーム図がある中に赤で囲んだ株式会社、まちづくりを支援する役割を担った株式会社がございます、これはこのためにあったというわけではなくて、もともと不動産業を営んでおられる会社ですけれども、さまざまな地区をコーディネートしておられる会社でございますが、そういったところが、ここについても手伝いを依頼されまして、仕掛けました。

プレイヤーとしては二つの主体をつくりました。青いのが区画整理組合であります。下の緑が、全く同じ構成員でありますけれども、共同整備事業組合という上物系の受け皿の組合でございます。この二つをパラレルにつくりまして、どちらかという、上物といいましょうか、やめたい方もおられれば、賃貸したい方もおられれば、自分で頑張りたい方もおられるので、そういう方々を事前にきちんと調整をした中で、「あなたとあなたの土地をここに集めよう。核施設をつくってやっていこう。」というような前さばきをきちんとやるというのが緑側の方々の役割で、事業は事業でそれを受けてきちんとやっていくというような役割づけをしていったということでもあります。つまり、そういった仕掛けをする外部の力があつたということと、事業と事実上、同じメンバーですが、役割の違う方できちんと前さばきをしたという事例かなと思います。

9ページ目でございます。これは相鉄が開発したところであります。ここは開発事業者がリードしながら、RCAという緑園コミュニティ・アソシエーションでしょうか、そういった協議会をつくりました。これの特徴は、先ほどの若松・鈴見なんかと同じですけれども、例えば建築行為があるときに確認申請を市に持っていきますけれども、そのときに市が「あなたの地区はこういう委員会があつて、いろいろルールをつくっているから、地

元で一回相談してごらん。」というように、行政とうまく連携してやっているといったような例でございます。

それから、財源・負担という表でございます。会費は取っていますが、事実上、それでは不足しますので、そこは事業者が不足分を出しながら支えているといった組織であります。

10 ページ目は高松の丸亀商店街ということで、これはあっちこっちで紹介されておりますので、キーワードだけです。高松のまちづくり会社、株式会社が活動しております。デザインコーディネートプログラムづくり、商業戦略づくり、ビルの維持管理、それから、床も持ってテナントリーシング等々といった戦略的な取り組みを行っているということでございます。

12 ページ目、飯田市の例でございます。ここも高松と同じようなまちづくり会社が自己で財産も保有しながら仕掛けを行っているという取り組みの例であります。高松がある商店街の中の限られたエリアのためにつくられた組織であったのに対しまして、飯田の例は、もともとはある地区のためにつくって頑張っていたわけですがけれども、中心市街地全体の中で役割を果たしていこうというふうに、エリアが広がっているという例ということで載せさせていただきました。

13 ページは、晴海の例でございます。かなり広域なエリアでいろんな事業が動いていますが、キーワードとしては、人材・組織でURさんがいろいろと知恵を出されてサポートしているということがあるかなということでございます。

14 ページ、最後は足立区です。区がまちづくり推進委員とか、カウンセラーとか、そういうことを地道に続けられてリーダー、プラス専門家をうまく育成している例です。

エリマネについては、いろんなパターンがあるので、一律にこうあるべしといったことができないかなということでございます。今日の資料は、本編に戻りますけれども、そういった方と事業との連携を、さっきの第2、第3、第4のフェーズにあわせると、こんなイメージでしょうかということを整理させていただきました。

13 ページ目でございます。ビジョンの共有、立ち上げ段階においては、マネジメントの役割を担う組織が、例えば行政と地域の橋渡しをするとか、機運醸成をしていくとか、事業の立ち上げを支援していくとか、そんな役割を担っていくというのがこの段階の役割なのかなと思います。

また、事業が進んでいくときには、彦根の例にありましたように、この方々が中心にな

って使い方を意識したやつをまとめていくでありますとか、ルールづくりをしていくでありますとか、この人が財産も取得するという中で戦略的にうまく事業と連携をしていくとか、そんなようなプレイヤーとしての役割を果たしていくのかなと思います。

第3段階の維持管理ということでいくと、維持管理とか土地・床の管理と言いましょるか、あるいはイベントとかソフトも含めて、そういったことをやりながら、でき得れば、周辺の地域に役割を果たしながら、また1番目に戻っていくみたいな、そんなイメージの役割をうまく補完していくと言いましょるか、そんなイメージで一体的に進めていくというような感じじゃないかということでもあります。

14 ページ目であります。先ほどの役割・権限、財源・負担、人材・組織ということで、今後、こんな感じで検討するのかなという論点を整理させていただいてございます。14 ページですが、本当に千差万別と言いましょるか、さまざまな役割が期待されますし、果たしている例があるわけです。キーワードで言うと、土地利用、上物整備にかかわる観点、景観誘導などの観点、施設の管理みたいな観点、イベントのソフトの観点等々あります。こんなようなことぐらいを頭に置けばいいのでしょうか、何か重要な視点はないでしょうかというのが一つでございます。

二つ目は、幾つか事例にありましたように、紳士協定の中での事前審査みたいなことをうまく組み合わせている例が多くございますが、こういうことが任意ということではなくて、反対者という問題も前回、出ておりましたけれども、なかなか難しい問題もはらんでいるということで、こういったコントロールの公共性ということと、それをチェックなり関与していく権限ということについては、どういう考え方をとっていくのかなというのが大きな論点としてあろうかなということでございます。

15 ページ目の財源と負担でございます。ここはお金ということですので、ある意味、単純でございます。1点目、持続的な活動を担保する安定的な収入源として、何があるのかな、2点目、行政としての支援というのはどういう切り口でどんなものがあるのかな、3点目、B I Dのような、ある意味、義務的な負担といったようなことはどう考えたいのかな、4点目、事業の中でそういった原資を確保していくといった仕組みって考えられないかなということでございます。

16 ページの最後でございます。人材・組織ということでございます。特に地方都市でオールラウンドプレイヤーってなかなかおられないのだろうと思いますので、先ほどURという例もございましたが、どういった人材を地域で育成していくのか、確保していくの

か、行政はそれをどう捉えて、どう関与していくのかといったことが論点としてございます。

2点目でございますけれども、先ほどの時系列の中では、事業主体とエリアマネ組織って相互補完関係で共存するというイメージでありましたけれども、一方で、一体化という考え方もあるのかなということでございます。例えば組合なんかは事実上、そこ自体がマネジメントをやって、そのまま移行したみたいな例がございましたけれども、そういうのもございますので、事業主体のマネジメントの役割ということも少し膨らませるというアプローチもあるのではないかとということであります。

3点目、これも先ほどから出ていましたけれども、事業の立ち上げから事業を通じて培われたある種、まとまりといったものをシームレスにエリアマネジメント組織につないでいくという仕組みをどう考えていくのかということでございます。

少し散漫になってしまって申しわけございません。2点目については、復習だけいたしますと、エリアマネジメントと事業とのかかわりってこんなイメージで、こんな役割が期待されるのかなということと、もう少し役割なり財源なりにブレークダウンをした論点という形で議論の材料を提供させていただいたということでございます。

資料の説明につきましては以上でございます。

#### (意見交換)

○委員長 1時間強、予定の時間では残っていますが、今日の事務局からの御提案について少し議論をしてみたいと思います。

大きく二つの事項について説明されたということだと思います。市街地整備、従来のパターンではない方向性、まとめると4ページでしょうか、つくるというキーワードだったものから、使うということに力点を置いたようなことが基本的に必要なのではないかと御説明があり、それを受けて市街地のトータルなマネジメントのようなことにも進んでいくということです。具体的にマネジメントがエリアマネジメントという形になってきて、最後に幾つかの例を御紹介いただいて、それについて考え方の枠組みが紹介されているということかと思います。

御質問も含めて全体に関して一括で討議をしていきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○B委員 最初に資料の1ページ、下の方で残された負の遺産というところが三つほど挙げられていますが、その真ん中で、「依然不足する幹線道路等の都市インフラ」というと

ころが正直、すごく引っかけますね。まだまだ足りないのだという主張はちょっと微妙なところがありまして、負の遺産というイメージとあわないですし、現実これでもいいのかなという意識もあって、特に幹線道路というところが特出しになっているところは非常に引っかけますので、これは検討が必要かと思います。

例えば各地の自治体で問題になっているのが都市インフラの整備ができないということで、その整備の累積赤字が非常に大きいわけですね。

ところが、どうしてそういう累積赤字が集まってしまったかという、都市構造が本当に広がってしまって、維持管理もできなくて、非常に効率が悪いということから発生しているということなので、例えばインフラが散在してしまって、その維持管理が非常に大きな負の遺産として自治体を苦しめているという現実があり、その辺を足りないというよりも住民サービスにはね返ってくる負の遺産なのだよというところを言っていただいた方が実感としては合っているのかと思いました。

次に3ページのこれからの市街地整備というところでは、議論の中で開発利益とかそういったところで、所有者として、表現は悪いのですが、儲かるよ的な色合いが強かったと思います。それはどうしてかという、開発利益が地主のところに残ってしまったという仕組みというのもあったと思います。

開発利益の還元ということは進めていかなければならないですし、儲かるというよりも、所有者の視点というのは、例えば資産価値の下落が大変だとか、そういうことはわかると思いますが、それ以外に住民としての視点というのもすごく重要だと思います。

住民としては、都市存続への危機感ということで、例えば生活の質の向上とか、利便性ということがすごくあると思います。具体的には病院ですよ。医療サービスが危機的状況にあるということで、自分の住んでいるエリアに、ある程度の質の病院が来てくれるのだということは住民にとって物すごい大きな利益だと思いますね。

そういったことが具体的に示さなければならない状況になっているので、住民としては、利便性の向上、生活の質の向上という、そういった住民としての視点を訴えていくということも必要だと思います。そうでないと、どういったエリアをつくっていくかということも合意の形成が難しいのかなと思いました。

めくっていただいて、4ページ目のコンセプトの再構築というところで、委員長がおっしゃったように、二つの方向の整理があるのですが、この中で見えてこないのが、公的機関の役割とか分担が今後、どのように考えられていくのかというところが一つ抜けていて、



実はすごく大切だと私は思っております。

これまでの市街地整備、例えば民間の組合なんかの場合には自分たちでやっていく、申請して、認められればみたいなどころがありました。今回は、富山の例なんかもありましたけれども、地区全体で大きなマスタープランみたいなものがあって、そこでの整合性みたいなどころをチェックして企画して、そこで初めて、そこから民間に主体的に動いていただくということがあるので、ある意味、公的機関はソフトウェアのところでは先達をつけなければいけないという重要な役割があると思います。

ですから、公的機関は、あくまでも民間が主導なのだけれども、お金のできない必要な規制なり、ルール整備のところでは、企画の段階から主体的に参加しなければいけないということなんです。

もう一つ、非常に難しくなっているのはリスクの分担ということだと思います。従来の市街地の整備、特に民間の組合の場合ですと、リスクがあることすら、よくわからないまま何となく儲かるよという話に乗ってしまって、最終的にはリスクをこうむってしまったということもあるので、そういったリスクの分担を行政と民間と住民の方とどういうふうに分担していくのかという、そういうリスク分担の管理というのは、事業自体がすごく難しいので、そういった視点も重要なことだと思います。このコンセプトの再構築というところで、繰り返しになりますが、公的機関がどのようにかわりを持ってやっていくのかということとリスクに関して整理をいただければと思います。

少し気がついたところで、まだ全部読んでいませんが、11 ページでエリアマネジメントの一番下ですが、「特に、市街地事業の実施に関しては、エリアマネジメントの取組を原則とすべきである」といったときにも、原則もそうなのですが、事業とエリアマネジメントの大小関係がよくわからないのですね。全く同じ面的なあれでいいのか、それとも、エリアマネジメントってもうちょっと広い枠組みの中で、ここは事業をしていくというようなイメージでおっしゃられているのかと、そこをきちんとしないと、とにかく何かつくって、何かやって、走ってしまうと困りますので、より広い公的な意味でのエリアマネジメントの整合性というところがすごく重要じゃないかと思いました。

○委員長 最後の御質問の意味もあつたので、エリアマネジメントと事業区域との関係はどう考えて書いているかということについて、いかがですか。

○事務局 基本的には、再開発とか区画整理、ある種、地域を揺さぶる事業ですので、その影響はその地域だけにとどまらずに、その周辺にも影響を与えたいと思います。そういう

意味で望ましいのは、その事業区域にとどまらず、もう少し広いエリアについて、事業をきっかけにエリアマネジメント的な取り組みをしていくというのは基本的に望ましいのかなと思っています。

とはいえ、全くハードをいじらないところまでエリアの区域に入れられるかということ、そこは難しいところがあって、少なくとも当該事業エリアはそういう取り組みをしようと、できれば、その回りも含めると、基本的にはそんな考えでおります。

○事務局 若干補足いたします。

さっき時系列で大きなエリアについて幾つか複合的という話がありましたけれども、あるエリア全体で、そういったマネジメントというのでしょうか、まちづくりを進める会がある中で、大きなマネジメントの中で事業が結果的に一部分、部分集合で行っていくという形もあるのかなという形で、今、事務局が申し上げたようなパターンと、マネジメントありきから事業が生まれてくるパターンと、両方、パターンとしてはあるのかなということだと思っています。

○事務局 B先生が最初に言われた負の遺産のところですが。依然不足する幹線道路等の都市インフラということですが、ここのイメージは、都市計画決定された道路で未整備のものが、都市によって半分近くとかありまして、もちろんその中には今後、人口減少する中で、もう必要がないということで見直して不必要になるものもあるとは思いますが、例えば密集市街地の中に計画決定されているけれども、まだ整備されていないとか、そういったものがまだまだ結構ありますので、一応そういうものを意識して書いております。

そういうのを負の遺産というふうに一括して表現するのがいいのかどうかというのはありますので、そこはまた工夫したいと思いますが、イメージとしては、そういうイメージでございます。

○委員長 前半の御意見のところ、事業の目的というのですかね、何を解決したいと思って取り組むのかという話あたりの問題が実は公的機関の役割の話であったり、リスク分担の話であったりして、この資料でいうと、10 ページぐらいに、重点的に市街地の整備・改善を進めるべき区域の明示っていうのが出ていますよね。今の話は、これと非常に密接に関係すると思います。この辺は行政がやるという理解でいいのですか。

○事務局 区域の明示自体は行政が何らかの体系のときにやるのだろうと思いますが、そこに至る道筋の中では、さまざまなパーティとの議論は欠かせないだろうと思います。

○委員長 その辺が先ほどの生活者の視点から区域をというか、何が問題なのかというの

をやればいいのかというあたりと密接になっているという感じですね。

ほかにいかがでしょうか。

**〇〇委員** 先ほどの話と関連するのですが、公共団体の役割と、地域住民というか、土地所有者等の関係ですね。時代も変わってきて、市街地も相当整備されてきて、しかし、公的なお金は限られているわけですから、これをどこに重点的に使うかというのは当然、過去とは違った形で考えていいと思います。

そういう意味では、今何が重要かということをやっていきことは当然だと思いますが、一方、先ほど御紹介があったように、市街地整備事業を実施するときには当然、エリアというか、その地域の住民の人たちとの関係をうまく調整しないといけないという問題があって、その調整のためにエリアマネジメントが必要だということもよくわかります。しかし、もう一つ、公共団体からの働きかけと別途、地区レベルというか、まちづくりの主体となる原動力というか、そういったものが本来的に存在していないという、それはある意味で当然なのかもしれませんが、そこにも大きな問題があるのではないのでしょうか。

これは前回もお話したのですが、私の考えとしたら、ミクロのまちづくりのようなところは、基本的に公共がどうということではないと思います。私は、「住民」というのは好きじゃなくて、非常にあいまいになっちゃうので、「土地所有者、借地権者」、こういった人たちの責任だと割り切ってしまうと、その人たちが団体としてまちづくりをつくりやすいような制度を何かつくってあげる必要があるのではないのでしょうか。それが何かって、唯一これが正しいというのはいり得ないと思いますけれども、使いやすいものを制度として提供してあげるというのは重要じゃないかなと思います。

エリアマネジメントのいろんな御紹介があって、各地域でそれぞれ工夫されています。それも既存の制度を使うしかないのだから、既存の制度を使ってやっていっちゃうわけですが、けれども、皆さん、それぞれ不満というか、使いづらいとか、これはうまくいかないという問題を抱えているんじゃないかと思うので、そういう問題を解消するような、ある程度使いやすい団体を組織できるような制度づくりが必要じゃないかなと思います。

**〇委員長** 今の御意見は、先ほどの御意見と非常に関係するような気がしますが、例えばここでやろうとしている事業、あるいはエリアマネジメントを起こそうとしているところは、皆さんの意識の中で重点的に市街地整備を進める区域の中でなければいけません。

○事務局長 地権者の責任をうまくあれしていくということであろうと、それはこのエリア以外のところでも起こっていただくことは望ましいであろうということではありますが、これによりポジティブな支援なり、ブースターがかかるというところは、たまたまここであるということでありまして、エリアマネジメント自体はさまざまところで地権者中心で進められていくというのはあるのだらうと思います。

○委員長 公的な役割と、市民発意というか、権利者発意の問題との仕分けのところかもわかりませんね。

○技術審議官 昨年、開いていただいた社会資本整備審議会の都市交通支援整備小委員会で、市街地整備と行政の役割について御議論いただきました。

例えば東京で言いますと、丸ノ内とか渋谷とか大事な拠点とか、地方都市の駅前というのは非常に大事で、それは行政が力を入れてやっていくというのは皆さん納得しますが、それ以外の普通の市街地で、例えば住宅地で行政が主導するのか、市民が主導するのかというのは、なかなか仕分けしにくいのです。

ただ、小委員会のときの議論は、拠点的な市街地で都市構造を変える上で大事なところは行政が主導しましょう。もう一つは、密集市街地のように、市民からは発意されなくても、放っておいて地震でも来たら大変なところはやりましょう。それ以外のところは、市民の動きがあれば行政が支援しましょうと。そうしないと、全部一律に行政が主導するなんて無理だからという整理はさせてもらいました。

密集市街地とそうじゃないところで、つまり行政が力を入れるべきところとそうじゃないところの仕分けってなかなか難しく、F委員がおられますけれども、東京都の方と話をしますが、行政は一生懸命、この地域は危ないからと地元へ入ると、「ここで住みやすいから放ってくれ。」と言われて、何のために行政が一生懸命なるか、むなしくなるという職員の話も聞きます。どのように行政が主体的に関与すべき区域を見つけていくかというところで大事なポイントになるような気がします。

○F委員 先ほどの負の遺産の表現の問題ともかかわりがありますが、東京の例で御紹介しますと、戦前に東京緑地計画という非常に大きなグリーンベルト構想のもとに、たがをはめようとしたわけですね。それは8,000ヘクタール以上の大きさがありますが、終戦後、なかなかうまくいかないままに、そこは区画整理をすべき区域という形で、ほとんど手をつけられるようになりました。

私が行っている江戸川区の場合には、そのエリアの中に建っている建物は95%以上、

違法建築です。当時、建築基準法で1割の建ぺい率で緑地の中に家を建てていたにもかかわらず、今はまさに密集市街地です。1間道路で10坪住宅が連担しているような場所になってしまっています。

そうすると、市街地の大きな開発の時流にも乗れず、いつの間にか市街地開発をしようと言っている開発利益を生み出せるような時期を失ってしまって、それで異議なしという問題のような、言ってみれば、負担だけが残された地区というのはあるわけですね。ちなみに、私が行っている江戸川区は1900億円ちょっとの予算の中で、生活保護費が400億円です。だれも東京にそんなところがあると思っていらっしゃらないと思います。港区や中央区や千代田区みたいなのが東京だと思っているでしょう。

ですから、市街地開発というか、市街地整備をしなければいけないコンセプトは確かに変わってきていますが、技術審議官がおっしゃったように、いろんな形で手をつけないと、災害があったときとか、生活の維持とか、これからの高齢化社会、相互に助け合うような社会は、物理的な都市の構造の支えがないと、周辺住民同士助け合うことすらできません。地域力すら発揮できないという場所があるのです。我々としては、反対はされても、ここはやりましょうよという形で提案をしていかなければなりません。それは行政の責任だと思います。だから、コンセプトは再構築しなければいけないと思いますが、やはりやらなければいけません。

**○委員長** やるべきだということでは、行政側も考えて、しっかり国に働きかけをしていくことが必要で、自発的なものだけでは、なかなかですか。

**○F委員** 無理だと思います。

それで、自発的な点でいくと、うちのところで、周りが全部組合の区画整理、公共団体区画整理やって、当時、大反対をして、むしろ旗立てて、30年前に、そこだけ嫌だと言っていた地区が、そこだけ残ってしまったのです。ようやく、今になってきて自発的に民間の人たちなどをオブザーバーに入れて話し合いを始めたのです。そうなってくると、我々の方にも「何かいいアイデアありませんか。」と聞きにおいでになるようなのです。

そういう地区は時間が必要だったのだらうと思います。でも、それは捨てておくわけにはいきません。「嫌だと言ったから、やりませんよ。」と言うわけにはいかないし、そこはやっていくということになっていくんだと思います。

**○D委員** 今のお話を受けるとしますと、古典的な意味で行政がやらなければいけないところがあるのは、その通りですが、有効な権限の行使の仕方みたいなものが、決断も含め

て、余りできていないのですよね、地方公共団体というのは。私、せっちななものですから、どうして、もっとさっさと、もう少し力強くできないだろうかと思っています。

まちづくりの場合に、都市政策というのは、今日の議論もそうなのですが、何かつかみどころがなく、何か取っかかりを探しておられるのはわかります。しかし、非常に悩ましいというか、ゴニョゴニョ言っている間に時間だけが過ぎていくという感じが大変ありまして、どの辺から言ったらいいのかなというように思います。

一つは、古典的な領域においては行政が、担い手の問題も含めて、どのように効果的に権限発動できるかという仕組みを積極的に考えるということで、従来の都市計画法の中にあるような議論では多分だめなので、何か頭出し的なものを思い切って出さないとだめなんだけど、できるかなという感じが一つです。

それで、今日の御議論で少しコメント的なことですが、資料－２の３ページですが、エンジンの話がございます。市街地整備の果たすべき公共性ということで、公共性という単語が出てくるということ自体に私は感動を覚えますけれども、そういう公共性をどうやって実現していくのかというときに、エンジンになるのが真ん中の四角だと、都市経営の破綻への危惧感とか、資産が減るとか、そういうマイナスのものをてこにして何かやるというのは無理です。

そういう話ではないし、住民のベースから言えば、そんな変なところからはさっさと引越そうと思うはずだし、そういうことではないと思います。今までの基準をよくも悪くも前提として、もうちょっとグレードアップしたい、よくしていきたいと、要するに、プラス指向で考えていかないと、仕組みとしてはうまくいかないのではないのでしょうか。

そんな危機感を本当に生々しく国民全部がと言いますか、行政も含めて感じるなんていうことはまずあり得ないですし、まして行政は、人ごとと言ったらなんですが、仕事としてやっているだけなので、そういう危機感というのは肉薄した形では持たない主体だと思いますので、そこは理屈の立て方をもうちょっと考えた方がいいのではないのでしょうか。未来指向でと言いますか、積極的な指向で考える必要があるのではないかと思いました。

それで、幾つかありますが、後ろの方でいきますと、14 ページですね。エリアマネジメント活動のコンセプトに係る主な論点というところに絡めてちょっと申し上げたいのです。

エリアマネジメントの話で、公と民が、官と民がどういう関係に立ったらいいのかみたいな議論もありましたが、一つは住民の位置づけです。住民については、先ほども御意見

がありましたが、住民の視点というのはすごい大事なですね。

大事ですが、住民にやらせるかということ、それは違うと思います。とりわけ、まちづくりの話というのは公共性の話ということになりますから、住民が自ら参画すると言っても、文字どおりの意味で主役になるということはありませんのであって、そこは距離感が完全にあるし、そういうものをむしろ住民の視点で、住民の利益を代表するような主体というのが住民とは別に絶対必要で、短期的には住民の個別的な利益と対立するわけで、そういう前提で考えないとだめなのだろうと思います。

そういうときに、どういう主体がいいのかということですが、先ほど中間法人の話が滞留でしたか、ありましたが、協議会なんかは責任が無責任になるだけみたいな感じがあって、協議会よりはもうちょっと機動力のある主体、少人数で、しかも権限もなければいけないのですが、小回りのきく、目端のきく組織をコンパクトにつくっておくということが必要だろうと思います。

それから、中間法人的なものを仮にイメージするとしますと、それがどういうふう動くのかということです。これは先ほどの議論にもかかわりますが、まちのつくり方みたいな話でも、最近、ホテルとかいろんな施設で言葉として出てくる「公共の匂いがするところ」というのはだめだという発想があって、だめなのです、ダサイですね。ダサイし、サービスも余りちゃんとできていません。

そこら辺は民間のおしゃれな感覚というのか、利害と一致しているようなところじゃないとできないところがあって、そうすると、どういうまちをつくるのかということで、先ほどの古典的な話じゃなくて、先端的なものをつくっていくということだとしますと、行政の役割というのは、お金だけ出してもらって、それから法制度をちゃんと整備してもらって、後は口を出さないでもらいたいということで、そこはリスクを含めた形で仕組みをつくらないとしようがないかなと思います。

住民に任せるとするのは、マンションの管理組合がほとんど機能していないという実態にも符合すると思いますので、そこら辺は現実を見すえて何か動く仕組みを考えてほしいなと思います。

それで、抜け落ちている視点ということで一つ思うのは、私自身もそうですけれども、市街地整備の話で念頭にあるのは地権者とかということが出てきますが、何となく事業者が基本的なイメージにあるのではないかと思います。つまり、本当にその土地にそれなりに根づいて生活をしていて商売をしているとか、そういう感じがするのだけれども、日本

の職業人口の何割ぐらいがサラリーマンになっているのかよくわからないんですが、恐らく7割とか8割とか、そんなぐらいですか。

そうすると、サラリーマン的な人がまちづくりに何かしら関与すると、たくさんは関与できないです。あるいはお任せしたい主体がどういうものであるかというふうに投げられる主体というのを考えていただいて、かつ、自分も多少はコミットできるということを入れないと、中間法人にせよ、協議会にせよ、住民をどうインボルブするのかみたいなことを言ったときに、本当に無責任なフリーライドだけしたいみたいな人たちがたくさんいるのだけれども、そういう人にどうやってターゲットを絞るのかというところが必要ではないかなというように思います。

あと一点だけ申し上げたいのですが、10 ページです。重点的に市街地の整備・改善を進めるべき区域の明示というところなのですが、これもちょっと幻想があり、そういう区域だと切り捨てる区域も出てくるという話があって、何でそこだけ推進するのかということについて説明責任が必要あるんだということだったのですが、都市計画に関する説明責任なんていうのは非常に裁量性の広いところですので、はっきり言って、わかるような形で説明なんてできないというのが実質だと思いますね。

だから、そこも何か引っ張られているところがあるのだけれども、むしろそうじゃないという前提で、広報の仕方は別ですよ、別ですけども、実質において説明がちゃんとできるなんていうのは少し違うのではないのでしょうか。

そうすると、最初の話に帰るのですが、一種の特区的な発想、それから、市町村ベースですと規制権限って行使できないのですね。実際にはいろんなメンタリティの問題もあるし、大企業に対して本当に規制権限行使できるか、力関係からいってもなかなかできないということもあるし、目端も余りきかないということがあって、ちょっと遠くにある主体がやったほうが良いというわけで、そのことと説明責任的な話というのは恐らく連動するのだと思いますが、そういうことを考えていただいて、特区的な発想で、かつ投資を集中していくという仕組みをあかぬけてつくっていただきたいなというように思います。

**○技術審議官** 行政の側からまちづくりに関与している現場感覚から御検討いただきたいとか、考えていただきたいポイントを申し上げます。

先ほど危機感をてこにという話、役人は普通、ああいう言い方はしたくないのですが、現場の感覚からすると、それに頼らないと動かないのではないかととなります。今、エリアマネジメントの動きが出ているのは、住民というか、正確に言いますと、地権者が危機感



を持っていて、何かしなければいけないと思って動いている事例が多いので、こういう感じもあります。

例えば先ほど紹介した金沢の若松・鈴見という地区がありますが、これはもともと組合施工の区画整理です。地権者の方々は、土地活用で儲けようと思って組合をつくって始めましたが、金沢って区画整理はあっちこっちでやっけていまして、だんだん人口が減ってくると、最初に危機感を持ったのは、堀内で売れそうになくなるなという心配だったのです。堀内が売れないと自分たちの事業が大変になる。どうかしなければいけないとなって、差別化しなければいけないという議論をし始めたら、堀内は売れないどころか、そこに住んでいる人たちも、場合によったら、どこかへ出ていってしまうおそれもある。それだったら大変だということで、地主としての価値を高めようと、自分たちの資産価値を高めようというのがほとんど原動力です。

それから、役員の方々と現地へ行って随分話し込みましたが、自分たちの資産価値をちゃんと守って、そうしておけば、自分たちの息子や孫も出て行くことなく残るかもしれないし、出て行っても戻ってくるかもしれない。そういうことがこれにつながっているのですね。

彦根の事例も、もともと土地を持っている中心商店街の方々です。どんどん衰退する、このままでは、どうしようもないということで動いているのが地主の方々なのです。

それで、危機感とか、このままじゃ資産価値が落ちるという話は結構原動力になるのではないかと。かつての時代であれば、まさに住宅すごろくじゃないですけども、どんどん売って儲けたけれども、今、ニュータウンに住んでも売りようがないから、しょうがないということもそうなのですけれども、自分の住み家だから頑張らなければいけないと思う人も増えてきているような気がします。

だから、マンションも、今までの管理組合は大したことなかったのですが、いよいよ建て替えを視野に入れて結束が強まるという傾向が定性的にはあるように思っています。このままでは自分たちの地域も資産も腐っていく、そうすると、そこには子供も孫も出て行ってしまっという意識をちゃんと支援するという視点も大事ではないかというのが一つです。

もう一つ、そういう感じで言いますと、先ほどC委員おっしゃった話で、現場感覚からすると、私も全く同感なのですけれども、住民と言ってしまうと、やや乱暴な言い方しますと、賃貸住宅に住んでいる方、お店の店子で入っている方々も一緒に含めて議論で

きるかという、なかなか難しいところがあります。運命共同体として、その地域のことを考えていただくという人は権利を持っている方かなというように思っていて、住民と地権者という対象を考えると分けていなければならないという感覚はずうっと持っています。

**〇〇委員** 先ほどD委員のお話の中で、住民に期待してもだめなのではないかというお話があって、一方、市にも期待できないというか、中間的な協議会はなかなか難しいけど、もっと機動力のある主体みたいなものに期待するようなお話があって、そこに権限も与えてというお話だったのですが、それはあり得ないと思います。

市が一方であって、住民というのはもちろん市にくくりがありますけれども、あと権利者ってありますね。中間に天から降ってきたところが権限を持ってまちづくりにどういう立場で話をするか、これはあり得ないですね。単に呼び水を誘うような、民間の事業者が入ってというのはあるかもしれませんが、本当に自分の責任でまちづくりをするという主体には絶対なり得ないと思います。だから、そこに権限を与えるということはありません。

先ほどマンションの管理組合も機能していないというお話がありましたが、管理組合が無かったら何もできません。ああいう主体がちゃんと組織されているからマンションは管理できるのであって、ああいう組織がまちづくりにはないと思います。

だから、それにかわるようなものをつくる必要があって、先ほどおっしゃった借家人は土地所有者、地権者と一緒にできないということは私もそう思います。借家人というのは、ある意味では、そこに密着して住んでいる間は、また事業をやっている間はコネクションがありますけれども、まちづくりという観点から、何か発言権があるかという、例えば建物の中で借家人が釘を打つことすら躊躇するというか、やっていいのかわからないというような人がまちづくりに、建物、土地、そういった土地利用に本当に責任を持って発言をするのか、それはないだろうと思います。

だから、住民といった場合には、住民というのを無視してはいけないことももちろんありますが、市全体の市民という観点で、市民全体の立場で考える、特に貧しい人たちとか、住環境の悪いところ、この人たちをここで放っておいていいのかという観点からの市の政策というのは当然あるべきで、そういう観点から離れて、その地域のまちづくりについて、一定の区画の住民、地権者じゃない人たちも含めて、その人たちの意向を考えるというのは非常に難しいし、そうする必要はないのではないかなと思います。

**〇〇委員** 先ほどのお話で一つ思っているのは、資料の16ページに安全安心まちづくり

の話が出てきますね。危機感をてこにする、てこにしないという話があるのですが、これが一つのでこになることは確かですね。特に防犯の領域では非常に清新的な仕組みというのがあって、初めて住民が団結してまちづくりについて関心を持つということはありませんが、それがどこまで広がりを持つのかというと、それに何かしらプラスアルファをして広げるとことはあり得るのだけれども、本当に心が浮き立つようなきれいなまちづくりにつながるかというと、そこにはかなりの距離があるだろうと思っています。

そういう意味で、住民の参画ということからしましても、本当の伝統的な秩序維持みたいなところの話と、危機感ということなのですからけれども、そういうこととプラス指向のものとは少し違うのではないかと、恐らく両端ないといけないのかなと思います。

それから、管理組合について一言申し上げると、現状、管理組合が機能していないのは共通認識だろうと思いますが、だから、無くていいということを行っているのではなくて、機能していないということを行っているだけなのです。ああいうのをもっと動くようにしたらいいですね。

だから、素朴な民主主義に幻想を抱いてはいけないので、民主主義はとても手間暇がかかりますので、みんな忙しいですから、なかなか参画できませんので、もっと使い勝手のいい、参画しやすいスキームを考えるべきだと思っています。

以上です。

**○委員長** 最初から公共の役割と権利者の役割があって、その中間ゾーンにエリアマネジメントという名前の組織が何となく生まれてきていて、これは一体何なのだということですね。事業の目的とか何かによっても違うのかもわかりません。余りはっきりしていないのではないかと御意見がこちら辺で浮んでいるという感じではないでしょうか。

**○G委員** 全体の印象ですが、今日の資料2というのは、学者風のところと実務者風のところが رفتり来たりしているなという印象は受けました。

それで、最初の市街地整備のシナリオというところで、D委員から、一言で言ってしまうえば、資産価値の下落リスクとか、都市存続への危機感みたいなものが原動力になり得るのだろうかという問題提起がされたと思います。

欧米では確かにこうだったのですね。資産価値の下落リスクとか、都市存続への危機感というのが、衰退した都市を再生するというのは欧米では正しかったと思いますが、それには、そういうことになる条件みたいなものが幾つかあったと思います。

一つは資産価値の下落ということ、つまり市場が環境を反映してちゃんと資産価値を下

落させてくれるかというところで本当に日本でもできるかどうかというのは一つのポイントだろうと思いますね。だから、犯罪が非常に高くなると、その住宅地の価値が落ちるかとか、そこまで少し戻らないといけないのかな。

現実にシャッター商店街でも非常に資産価値はあるわけですね、日本の場合には。ああいうのを見ていると、もう少しそういうところの整備に立ち戻った話がここにはかかわってくるのかなと思いました。

それから、都市存続への危機感はどういう条件が必要だったかというのを、ヨーロッパとかを見ていると、ある種、過剰なまでの市場に頼った競争環境というのがその背景にあって、競争の敗者になると、本当にボロホロになるということの危機感だろうと思います。そこまでの競争環境が本当に日本でも受け入れられるのか、あるいはいいのかどうかという、もうちょっと議論しておいたほうがいいのかなという気は個人的にしています。

いいことには、日本は、こうなっても余り住民は逃げなくて、夕張みたいになってもみんな、そこで頑張ろうとなるわけですよ。だから、その辺は欧米みたいに人が逃げ出すということは余りないとは思いますが、本当は逃げたいのかもしれないけど。それが1点。

もう一つ、市街地整備の全体像のところでは、これも先ほど少し議論がありましたけれども、切り捨て地域というのかな、集約型都市構造をある種、最初にみんなで議論をして、切り捨てるべきというか、切り捨てていかざるを得ないようなところをみんなで合意しましょうねみたいなどの議論ですよ。

ここが現実的には非常に大きなネックになるところではないかと思うのですけれども、そのときに、今日のペーパーだと、ある種でき上がってしまった市街地を前提として、そこを中心に集めてくるのだというのがかなり色濃く出ていて、確かに、それが一番いいのですけれども、そればかりでもうまくいかないのではないかと思っているところもあります、個人的に。

でき上がってしまった市街地って、例えば市街地の整備水準とか考えてみると、100点満点で100点の市街地もあれば、100点満点で60点ぐらいのところもあれば、実は100点満点で30点ぐらいしかない市街地だって現実にはいっぱいあります。

そういうところを中心に、そこは0点よりは30点の方がいいのだということで集約をしていくということもなかなかしんどいところがあって、逆に30点のところを100点にしていくより、一層のこと、0点を100点にした方がやりやすいところだって現実はあると思います。

その意味では、今までのタイプの整備も含めながら集約をしていくという大きな目標に向かっていくというお話し立てをしていかないと、本当に切り捨て論というのが出てきて、切り捨てじゃなくて、これからの可能性も含めての集約ですという物言いではないと、現場ではつらいのではないかなという気はしました。

だから、別の言い方をすると、東大の先生が市街地整備の必要性と可能性と言っていて、昔、市街地は広がるはずだったから、みんな必要性のある地域だったので、やれるところからやっていけば良かったわけです。だけど、やるべきところを絞らないといけないと、そちらの方はおっしゃっているのだけれども、やれるところを、やるべきところに仕立て上げていくという逆向きのシナリオも選択肢として残しておかないと、全く何も動かないということもあり得るのかなと思います。

もちろん鉄道が来ているようなところは 100 点満点の 80 点以上のところだから、そういうところは大事にしなくてはいけないというのはわかりますけれども、そこは余り原理主義ばかりでも良くないのかなという感じです。

それから、エリアマネジメントの方はいろんな議論が委員の間でもありましたけれども、幾つか申し上げます。例えば、14 ページに組織の役割と権限ということが書いてありますが、中に書いてあることはもう少し整理する必要があります。つまり、エリアマネジメントというのは本来、公共団体がやることを、公共団体は力がない、あるいはお金がない、そこまで手が回らないので、機能として、エリアマネジメントということでやってくださいという代替の存在なのか、公共サービスを代替するものなのか、それとも、上乗せするものかによって、全然違うと思います。

ここに書いてあるのは、割と代替ものが多いので、本当は公共団体が力とお金とスタッフがあればやるべきものではないかというのが結構、ここの中には入っていると思います。だからこそ公共性の話とか出てくるとは思います。そういうものについては権限を外部委託します。指定管理者が一番いい例だと思います。

そういう公共サービスの代替組織なのか、あるいは、それではないタイプの上乗せというのでしょうか、あるいは横出しでもいいのですけれども、そういう組織なのかを、どんなものを提供するかで仕分ける必要があるのではないかと思います。

最後に、最後のページの最後に、組合の場合に、組合をエリマネ組織にというのがありますが、これも何をエリマネで求められているかによって随分違って、区画整理の場合は、さっきの金沢の例がありましたけれども、うまく継承できますが、再開発なんて後

ろのテナントリーシングなんていったら、地権者、完全な素人なので、そんなところに引き継いでもらった方がよっぽどうまくいかないわけですよ。むしろ、ほかのところに来て、専門的にやってもらった方がよっぽどいいわけで、これは後の何をやるかによって随分変わってくるのではないかと思います。

以上です。

**OE委員** 先ほどから地方自治体が云々という話も、行政の話が出ましたが、お話を聞いている中で感じたことは、今までは人口増だとか税収とかいろいろあって、社会資本が足りなくて、それで追いつけということでやってきた結果が、今までの状況ですから、住民というのは、はっきり言えば、利益があればいいやというぐあいで協力されていたんだと思います。ちょっと社会の状況が変わってきたということになって、視点が変わってくるわけです。

ただ、先ほどD委員でしたか、住民は主体になり得ないと言われましたけれども、住民という言葉がいいのかどうかわかりませんが、基本的にはそこに住んでいる権利者の方々が主体にならないと、利益だけを求める人たちが主体になって動いていってしまいます。それぞれの住んでいるということですか、かかわり合いを持っている人が地域にかかわることによって、地域に愛着を持つようになると思います。それがないと、一方的にやられたものを「はい、どうぞ」と言われても、誰もついていけないというのが今の状況かなと思います。また、それを変えていきましょうよというのが、こういう会議の場なのかなと私は思っております。

今までいろいろ出ている中で、確かに言われていることはもっともなことがあります。私も行政の中においています。どうして、こういう事業をやるのかなとか、何でやるのかなと、市民に対して説明できるのかなと思うことがあります。これからは、そういうことをちゃんとやっていきましょうということだと思います。

この中に、どのようにやっていけばいいのかなという、具体的に都市再開発方針なんかは見ていると、区域図と文言を書いているだけです。それでは、誰もどのようなまちになるのか、わからないし、どのように参加したらいいのだろうということになります。逆に言うと、地域なんか書いてあると、「私のところ、再開発やるの。」なんていう人も出てくるわけです。「そうではありませんよ。」という説明からになります。だから、その辺の再開発方針の使い方を変えていくことによって、住民の方々にも理解していただけるし、参加していただけるというシステムができるのではないかなという気がしております。

それから、先ほどから、住民の方々というのですかね、権利者の方々に協力していただくには、危機感というのは確かに大きなバネとなります。しかし、最初は危機感で始まりますが、事業へ参加される方は、その事業をやることによって夢を持ってくると思います。その夢をどのようにつくっていくかというのも一つの大切なことなのかなという気がしております。そんなことを考えながらやっていけばいいと思います。

それから、切り捨ての話も出ました。私は余り情報がないのですが、例としまして、行政の責任として、たしか青森市が雪の問題で郊外はやめますよと、明確ですよ。除雪費をこっちにやったほうがいいからという形です。

ああいうことを今後、行政はやっていかなければいけないと思います。要するに、税金に限られた中で拡散していくと、これからはつくったものの維持管理費が相当かかってきます。「その維持管理費はできませんよ。あなたのところのこの区域はこれだけの税収しかないんで、費用対効果から、だめですよ。」というところをやっていって、そういう都市側の経営という感覚を行政が持たないといけない時代になってきたのかなと思います。

物事をやっていくにはお金と知恵なのでしょうけれども、お金がなくなってくる状況ですと、そういうことをはっきり説明して、なおかつ、ここが重要なところだから、ここは行政がやりますよという説明責任が大切になってくるのかなという気がしております。

先ほどいろいろ考えて、まとまらない話ですが、そんなことをやって、ちょっと乱暴な言い方をすると、それで社会実験、実験されたほうはたまらないよと言われるかもしれませんが、実験的なところをやってみて、それを参考にこういうシステムを広げていけばいいのかなという気はしております。

以上でございます。

○委員長 H委員、前回、御欠席でした、きょう突然ですが、こんな感じの議論なのですが、いかがでしょうか。

○H委員 今日はジッとして聞いていようと思っていました。

いろいろお聞きして、本当に参考になりました。具体的な事業を進めていくという問題と、一般的なセオリーがしっかりしているかどうかというか、制度といいますか、その制度の考え方というか、個々の制度じゃなくて全体の市街地とか都市とかをどちらへ持っていくかという、それと整合した個別のところのエリアマネジメントみたいなことを考えますと、これは順番に見たほうがわかりやすいかもしれません、まず資料の1ページの負の遺産のところです。

一言で言うと、私のセンスで言うと、成長期には、二、三日もどこかで書いておられました、日本の住宅が 31 年ぐらいになったんですかね、寿命が。少し伸びました、ここ 10 年ぐらいで、26 年から。その際、アメリカが 44 年で、イギリスは 75 年というデータを使われていました。

今まで 30 年で投資したものを無に帰すというシステムをとってきたわけですが、成長期だけです。それ以前は、そういう力がなかったからできなかったのですが、非常に特殊な時代だったのではないかと思います。これから、それが続けられるかという、誰でもわかるように、それは不可能だったのです。そうすると、どういシステムに移行しなくてはいけないかという、投資すればするほど良くなる資産価値というか、もっと広義のものですね。

私は、その言葉としていい言葉がないので、ストックって非常に曖昧な言葉なのですが、仮にストックと呼ばせていただきますと、そういうストックが蓄積されるシステムに切りかえようというのが現在の何を転換しなくてはいけないかということだと思います。そのときに残された負の遺産というのは、具体的に密集市街地であったりするわけです。別に密集地市街地でなくても、都心部の戸建ての住宅があった横に、例えば 20 階とか 30 階のビルがボンと建つなんていうのは負の遺産です。よ。

ここでいけないのは、個別主義というか、セオリーが個別になり過ぎていて、例えばストック化しようと言ったら、200 年持つ住宅を建てたらおまけしましょうみたいなことが出てきます。これが根本的にいけないのだと思います。個におまけを要するというか、インセンティブを与えるからいけないので、例えば大きな都市だったら、少なくとも街区というか、街区が 200 年間残るかどうかという審査をすべきであると思います。そうすることによって、個々の住宅は良くなっていくと思います。

どういう意味かといいますと、ストック化されているかどうかというのは少なくとも二つあって、一つは物理寿命です。200 年住宅にしようというのは、物理寿命のことを恐らくおっしゃっているのだと思います。だから、姉齒さんが出てきたようなところのああいうものはストックにならないという発想だと思います。だけど、果たして、今の都市というのが物理寿命のために住宅の寿命が 30 年になっているのでしょうかということですね。

私はそうじゃないと思っていて、物理的にはもっともつと思います。けども、せっかくいい戸建て住宅を建てたとか、マンションを建てたのに、来年、5メートルとか 10メ



ートル前にボコンとそれよりもばかでかいものができて、ビル環境を破壊していつています。さっきの生活の質とかそういう話が出てきましたけど、そういうサイクルに入っています。それをどういうふうに修正するかという、そういうことが起こらないようにするし、何かつくったら、みんなの価値が上がるという、そういうようなところだと思います。

ちょっと前置きが長くなりましたが、開発利益の話が次に出ました。2ページ、3ページあたりに開発利益があったと思います。それと開発利益牽引型というのは非常に関係していて、開発利益牽引型というのは、どなたかもおっしゃったように、土地所有者にとっての利益を上げるとハッピーだと思っていた時代があったということです。

ところが、経済規模をある程度上げていくときには、それでハッピーになりましたが、現在は逆になってきました。めいめいの土地所有者が得するようなことをやっていくと、皆さんの生活の質が落ちるといって回転に入っていきますよね。そういう意味で、開発利益、土地所有利益と言いますか、そういうものの牽引型から、非常に平たく言うと、クォリティ・オブ・ライフ牽引型にすべきであると思います。

クォリティ・オブ・ライフというのは、開発利益のように経済的な利益だけではなくて、安全安心とか、アメニティとか、環境負荷が小さいとか、ヒートアイランドがないとか、そういうものがハピネスに利益を与えるようになったわけで、ハピネスの重みというのが経済的利益に非常に偏っていた高度成長期と重なりますが、そういうときとは違っているということで、そういうふうに変えなくてはいけないということです。

もう一つは、Q Lだけでいいかと言ったら、コストというのも、今日のコストではなくて、これも先ほど言われたと思いますが、次の世代も含めて、今、道路をつくっていいかどうかという判断というのは超長期にわたったコストが、私は一般的にそれは市街地維持コストと言っていますが、道路でも何でもそうですが、道路をつくってしまったがために、いろんな立地が散らばってしまうということがよく起こります。そうすると、道路のコストだけでは全然済まないような、ありとあらゆるインフラコストが生じるわけですね。そういうものが生じないようにするということが必要だと思います。

ちょっと長くなりますが、土地に関する自動車税のグリーン化のような、ああいうものが要るのではないかと思います。自動車税のグリーン化よりは複雑ですけども、自動車税のグリーン化というのは、自動車販売で非常によくわかった人がやったかという、そうでもないと思います。

しかし、役所の仕事は何だと言ったときには、あれこそ典型的な役所の仕事をしたんだ

と思います。それは何かというと、あの制度をいじることによって、皆さんが自動車を買おうと、どっちに動くかと言ったら、今までは3ナンバーとか、たくさん買ったから、買うとモクモク排ガスが出る世界が来たが、今、買いかえると、負荷の小さいのに買いかえますね。そういうふうにして市場を設計し直したわけです。だから、環境負荷という観点からだけしか見ていないかもしれませんが、その観点からは非常にうまく設計し直したということになるわけです。

そういうことで、土地の市街地の方も、どうしても税も含めたインセンティブが必要になってきて、自己中で建て直す人にとっては何も得しないのだけれども、さっきの言葉は忘れましたが、エリアマネジメントという言葉でしたか、これの具体的なものとして、例えば街区という単位でいいから、街区の単位の中で地主たちが協議して、30年後の土地利用とか、建物の形とかも配置とかがこうなりますみたいなやつを出してきたら、おまけしてあげるような、固定資産税ですね、地主だったら。そういうような再設計をします。

それはみんなに見えるわけですね。なぜそういう再設計するということになると、そこに住んでいる人のQ Lが上がり、いい市街地が都市の中にできますから、コンパクトシティにするという具体策になりますよね。外に散らばらないから、外での余分な市街地コストや維持コストが減るのだと、それもある程度計算すればいいと思います。そして、どのくらいのおまけという、そんなことをインセンティブとしてやっていけばいいのです。

そんなことをやっていたのでは間に合わない超密集市街地でもっと危ないとか、放置したらすぐ水がつかるとか、そういうのも計算して見せて、買い取って、引っ越してもらった方が安いというのは、そういうところは公共が直接出動すればいいのです。

そうじゃない中間層のところは、インセンティブを与えないと、そんなものに全部税金注ぎ込むわけにいかないですから、これはマーケットの設計を上手にしてやって、みんなが経済活動をすれば土地利用が正常化されていき、ストックになっていくという、そんなことを示す必要があるのではないのでしょうか。

済みません、もう終わりますが、私、方針は大変気に入っていますので、余計なところはやめて集約しましょうということで、これはまさにこうだと思って、これは大変いいと思っています。

○委員長 動機づけのところもよく考えて、制度設計のやり方について御意見があったと思います。

先ほど危機意識を動機づけにしてというお話もありましたが、一方で、市場のメカニズ

ムと日本はうまくいっていないよというのも、だから、個別の市場メカニズムが直接危機意識にはつながっていないかもわからないとなるという話があって、今のは面というか、群でエリアのQ Lを評価するという仕組みを、むしろインセンティブとして制度の中に持ち込んだら、それは効くのではないかという、そういうような御意見のように思います。

**○H委員** ついでに、住むときの住民税も同じようなおまけをしたほうが僕はいいと思っています。地主が頑張って協議して、建て方を変えましょうとか、庭を同じふうにいたしましょうなんて言って、いい街区ができたなら、それは三つ星、四つ星とかつけるのですよ、自動車と一緒に。そこに入るか、お隣のグジャグジャの街区に入るかと言ったときに、グジャグジャの街区に入った人は住民税は同じ、協力し合っているいい空間を出したところに入る人は住民税が三つ星だったら、例えば 30 年半額とか、四つ星だったらただみたいな、そういうふうにすればいいと思います。

私はいろんなところで言うのですが、そうすると、財政の先生が「先生、それは絶対無理だ。」と。何でもいいかって聞くと、省庁の管轄が違うからという話になります。国交省系で言うという、絶対無理という話です。

そんなこと言っている場合ではないので、みんなが自発的に動くようにしないと、何もならないと思います。

**○F委員** 幾つかの点でかかわりがあるので、事例としてお話をさせていただきます。

皆さん、汐留って、すごい大規模開発にご覧になっていると思いますが、さっきの誘引の話をしてますと、汐留でまちづくり協議会をつくらうと言ったときは、何でつくらうかと言ったときに、最初にお話したのは、こんな大きな都市つくって、銀座に勝てますか、新宿と比べてどうですか、最初に脅かしたのは、当時、新宿は、はっきり言うと、ホームレスとごみだらけのまちでした。

汐留つくって、ホームレスの対策を東京都に任せてもできません。新宿見てください。自分のいる都庁舎の真前で 180 人もホームレスに住みつかれていて、今だに追い出せないのです。これを役所に任せて、どうします。例に引いてきたのはニューヨークの B I D、自分たちでごみ掃除しよう、自分たちでガードマンを雇って犯罪を減らそうという動きをやっている都市がありますよと。そのときに B I D は、日本にはもちろん制度はありませんでした。将来、ビルが幾ら建ってもスラム化していくのではないかという不安は当時ありましたね。それが一つ。

もう一つ、汐留まちづくり協議会というのは、地権者が 80 人いましたが、一方は国鉄

清算事業団の大規模開発とペアリングされました。そうすると、さっきの収益をどう図っていくかという点では、片方は 30 坪に満たないですね、一番小さい方は、この間も御紹介したように、28 平米の文房具屋のおばあちゃんが 1 階にテナントで文房具屋さんに入ってもらって 2 階に住んでいます。そういう人まで一緒のまちなのです、あそこは。

そうすると、こっちにでっかいビル建てて、最新型のテナントで、お客さんが入り、こっちはまちつくっても、お客さん一つ入らず、テナントビルで閑古鳥泣くのではないか。それで生まれたのがチッタ・イタリアというコンセプトをつくって、壁面をそろえて、先ほどおっしゃった景観についても自分たちでチェックしない限り、それはつくってもらっては困りますよと。イタリアというのを出したから、イタリア大使館が乗ってくれて、「デザインコンセプトについては私どもの国のデザイナーをチェックマンで入れますよ。」と言ってくださって、そのチェックをいただかない限り、あそこはビルも基本的に統一コンセプトにできるようにしたのです。

ですから、はっきり言うと、自分たちで何とかまちをしないと、場所だけのポテンシャルでは維持できません。銀座の旦那衆に負けてしまうということが背景にあって、まちづくり協議会をつくりました。

もう一点は、さっきの税の問題が、まちづくり協議会があそこまでやってくれるなら、税は裏打ちして何か支援できるような形にしたいと思うのですね。当時、組織はつくっても、B I D という税法上の得点がつくれなくて、この間もお話しましたように、あそこは占用料という格好で地下通路を大々的に使っていただくときの使用料の収益でまちづくり協議会を維持しようじゃないかということです。言ってみれば、税の組みかえみたいな形ですけれども、そういうようにしたのですね。まちをつくっていく動機づけも、マネジメントしてというか、維持管理しなければいけないという発想も、このままじゃ置いていかれるぞという気分から出発したのは事実ですね。

スキームができて支援ができれば、最後は人だと思えます。今うまくいっているまちも、彦根さんもそうですし、どこもキーマンがいるのですよ。だから、そういう人を育てることこそ、最後の 16 ページにありますけれども、人と組織は、日本のまちづくりでは何とか次の人を育てないとうまくいかないと思えます。

**OB委員** 人材のところですが、素人の方が多からということで、例えばURの事例とか、ディベロッパーを入れるという話がありましたが、不動産の世界でもそうなのです。どうしても事業費に対するリスクがすごく高いですね。そうすると、体力があるとか、

人材がすごくたくさんいるとか、資金力があるところが中心に事業を進めていくようになってしまって、育てていくということは非常に難しくなっていると思います。

いろんな先行事例をたくさん持っているディベロッパーの東京を本社とする方が出ていってというふうな構図になってしまうと、今は頑張っている方たちが次に渡していく相手がない状態が本当にすぐ出てきてしまうということで、地元の人をどう育てていくかということはこの仕組みの上でも重要で、民間ベースなので難しいと思いますが、協力しないディベロッパー、大きい団体の協力を仰ぎながらも地元の人たちを育てていって、育てられていったのだということが履歴としてわかるような、それこそ名刺に書けるというレベルから、自分のキャリアの蓄積として生かしていくような仕組みもあわせてつくっていかないと、整理した瞬間に立ち消えて、あとは終わってしまうということになると思います。

**○委員長** エリアマネジメントも重要ですが、それを誰がどうやって動かすかということ、人ではないかという御意見が最後に出てきています。

今日はそろそろおしまいにならなければいけません、最後に何か御発言がもしあればお願いします。

**○委員** 今日いろいろ伺って、重要なのはまちづくりの主体となる組織づくりだと思います。ただ、そこはある意味でマンションの管理組合みたいなものでしかないのかもしれませんが、マンションの管理組合だって、別に管理組合の人がやっているわけではなくて、そこからさらに委任をして専門家に頼んで、それでやるわけですね。まちづくりだって、そういう組織に主体をどうつくるかということと、それをだれが実際にいろいろ手伝うかというのは別に考える必要があると思います。

組織は地権者がベースでなければ、土地利用を与えることについて口出す権限がほかの人はないのではないかということで、ほかの人は難しいだろうと思います。そこをベースにした組織をつくるということと、そういう組織にミクロのまちづくりについては自己責任みたいなものを課すというか、そのかわり、財源は手当てするということです。

先ほどお話にもありましたけれども、例えば固定資産税、都市計画税みたいなものは、そういう団体ができたところで、そういう団体の構成員であれば半額にするとか、そういう形で恒常的な資金の手当てをしてあげないと絶対にうまくいかない、そういう工夫が必要じゃないかなと思います。

そういう団体を構成して、そのメンバーであるということが利益であって、自然とそ

ういう団体に加わりたいという形に持っていかないと難しいと思います。

エリアマネジメントで先ほどG委員から、これは公共団体がやるべきことも結構入っているのではないのというお話があったと思います。どのエリアを見るかにもよりますが、地区レベルとか街区レベルの話は本来的に公共団体の仕事というようには考えないで、地区の人たちに任せるということが必要ではないかと思います。

というのは、地方公共団体というのは本当にお金がないですし、職員の数も限られていて、そういう中でまんべんなく地区レベルのまちづくりの質を高めるようなことをできるはずは絶対にはないだろうと私は思います。

それで、すごく重点的に絞って手を入れるということはできると思いますけれども、それ以上のことを市町村に期待することは不合理だと思うし、市町村の職員も2、3年ごとにかわるようなことが多いですから、そういう人たちが長期的な視野で責任をもってまちづくりにかかわるということは非常に難しくないかなと思っています。

○委員長 歴史を振り返ってみると、耕地整備から出発した区画整理というのは、まさしくお金儲けでもあり、でも日本のためでもあるということで、行政がそれをサポートする部分があって、まさしくB I D的なところがあると思います。

一方で、震災復興とか戦災復興というのがやられたところは、国も国の力でもやるぞということで区画整理をやってきました。公共が絶対やらなければいけないと思う強い意志のところでは働いてきたものもあれば、自発的にやってもらうというある種のプロトタイプと、中間ゾーンに各事業が入って、それらの両面を持ちながらやってきているところがありますね。

ただ、何となく事業が定型化してくるに従って、この中で、これをやるためのものだという、これはこれというのは、あの絵をかいた道路の用地をとるためなのか、公園の用地をとるためなのか、それが事業の目的であるかのごとくになりかけたので、もう少し違うことを本当はねらっていた部分があるのではないかということを考え出すと、それが事業の外にいると思えば、もう少しエリアマネジメントをやらなければいけない、中にいると思えば、事業の中でもっとやったらいいのではないのという世界で、ただ、それもやり手は誰なのかというと、強引に戦災復興でやっていた人たちが、今の時代に新しいまちづくりに力を発揮できるかということ、それは無理だろう、もっとうまい人がいるのではないかということも事実かもわかりませんよね。かといって、全然関係ない人がやったら、誰も信頼置かないから、突然降ってきた人に任せられないだろうということも事実ですね。

そうすると、そのキーパーソンというのが、そういう地元の信頼を得ながらノウハウを持っている人をいかにうまくマネジメントするかということが大事で、その人は誰なのか、どう育てるのかということが最後に出てきており、答えはまだ書いてないので、次回、それを議論していただければと思います。

G委員がおっしゃった線をピチッと引いて原理主義でやるよりは、得という御提案もあったけど、柔軟な構えもあるかもわかりません。御都合主義と言われるかもわからないけど、そもそもそういうような連続性の中にあるので、どこかでガクッと切れているというよりは、事業そのものが両方の側面を持っているというところがあるような気がします。

済みません、3回目は、いよいよまとめに入らなければいけません。2月20日ですか、前にメールであったと思いますので、御予定を取っていただいているかと思います。2月20日の水曜日の10時からということでお願いできればと思います。

今日は、まだ市街地整備の概念論ですけれども、これから制度論に入ってくると、先ほどH委員がおっしゃったような制度設計の考え方もうまくしないと実現しないということかと思しますので、さらなる知恵を御指摘いただければと思います。最後に人材・組織の充実と書いてあるから、これも多分出てくると思います。

○事務局 本日は以上で閉会させていただきます。長時間にわたり、どうもありがとうございました。