

今後の市街地整備制度のあり方検討会(第3回) 議事概要

■ 日 時:平成20年2月20日(水) 10:00~12:10

■ 場 所:都市・地域整備局 局議室

■ 議事内容

【スマートシュリンクについて】

- スマートシュリンクの手法を考える前に、地元主体と市街地整備との関係の整理が必要。
拠点でも郊外でも、誰のために投資をするのか、投資が市民全体の利益にはねかえるのか。
- 郊外の集約拠点をニュータウンとしているところで、「良質な社会資本ストックとして住宅地水準を上げる」という視点があるはずで、それを強調すべき。
スプロールは密集市街地よりも20世紀の負の遺産だと考えており、この解消が大切。解消に向けたバリエーションは多い(自然へ返す、基盤を整備する、等)。
- 住宅地のレベルアップは、公共団体が行うべきことか？個人の話ではないか。
- 集約型都市構造への動機は、今後限られた税収の中でどういう街にするかという都市経営と、地球環境問題への対策の2点と認識している。
住宅地の質の向上は、修復型のまちづくりの動機にもなるのではないか。
- 郊外土地利用として、農・緑という考えはよいと思うが、農地は農業政策との連携が必要。
縮退問題は、良好な区画を作ることに(民的でなく)公的価値があるとすれば公金投入の正当性が出る。
税のインセンティブと言う文言が見られるが、税はインセンティブのためにあるのではない。
公共施設の廃止については、地元の反発を招かない適切な手続きの整備が必要。

【エリアマネジメントについて】

- 現在でも多くの事例があるため、今後は、よりやり易くすること必要だが、組織や活動をしっかりと整理することが必要かどうか疑問。公的支援や公的機関の街づくりへの関わりを整理したらどうか。
- 長期的間には、所有者や住民が入れ替わるが、この新しい参入者への対応も課題。
相続の発生により街が壊れることもある。街づくりへの意識はあっても現実的に困難な場合もある。
既存の居住者と、新しく入ってくる人は、別々に考える必要があるのではないか。
既存住民には、このままだとどうなるかをしっかりと伝え、新しい住民は、うまくコントロールすることが重要。不動産会社との商業者をうまく利用する視点も大切。
- 江戸川区の一之江駅西部地区や瑞江の事例から、エリマネ活動を根付かせるには、いきなりポンと地元に渡すのではなく、長い年月をかけて地元を醸成することが必要であると考えている。
継続的な活動には、資金が必要。B I Dや固定資産税の一部を投入するなど。
- URが晴海で行っているマネジメントが成功した要因は、地権者のほとんどが法人であったこと、臨海部で土地利用転換が契機となったこと、良好な計画に対する容積率のボーナス制度があったこと、地権者の中にリーダーシップをとる者がいたことが上げられる。URが大規模事業を予定することで、組織的に初期投資が可能となった。
- エリマネ組織への引継ぎにあたり、保留地処分金等の金銭以外に、事業でモノを整備し引き継ぐことも考えられるが、どちらも税制が課題ではないか。
- 財源を税金とする場合、任意団体では難しいのではないか。
制度的枠組みがなければ、ルールや規制も、財源の措置も困難。

- 地域住民といった場合、土地に対する利害の深さによって濃淡があるのは確か。
法人が持つ潜在能力の活用という視点も大切。法人は、合理的意思決定ができ、資金もある。
区分所有権を持つ者の扱いはどうすべきか？
- 組織の継続について、汐留では判断として年1億をエリマネ組織に支援し、その資金で道路空間を使い収益を上げてよいとしている。
このような取組が制度化されれば、組織の継続性が確保されるのではないか。

【その他、全体を通じた意見】

- 息の長い市街地整備は、地区計画を市街地整備とどうあわせていくかは重要なテーマ。
時間軸で柔軟に対応できる制度があるとよい。
計画を先に作り後に変更で対応するのではなく、最初から柔軟に実施できる制度のイメージ。
- ツイン戦略は、もう少し膨らませても良いのではないか。例えば、市街地から郊外への移転、ソフト的な制度、例えば、「会員権」を設け、市街地でも郊外でも住める、というものなど。
- 市街地整備組合は、URのような独法的主体でもよい。どういう主体にどういう公共性を与えるかが課題。
- 息の長い市街地整備は、終わる前に朽ちてしまわないか。短期決戦的視点も重要。
- ナチュラルハザードは、河川沿いの課題に取り組んでいるが、既存居住者の移転と建築規制が課題となり、現実的には手立てがない状況。現実的課題として取り組んでほしい。
- スーパー堤防の事業では、長期の中断移転や税制面の課題から、ツイン区画整理の導入を検討中。
- 区画、再開発両方のノウハウがある者は、民間では少ないのではないか。
民間的には、手続きをシンプルにして、期間短縮を図るほうがよいのではないか。
- 一体的施行では、建物の床が実施的資金源であるため、保留地を再開発事業区に入れる制度は必要。
- 申出換地について、事業計画策定段階で地権者等の意見を聴き、申出換地を定める手続きを制度化すれば、その後は全員合意が不要とする制度体系を検討してはどうか。
- 申出換地は、港北NTでもやっている。要は、「照応」をどう読むかの問題ではないか。
- 国家資格をつくり、トータルにマネジメントできる人材の育成を行ってはどうか。
1つの区域で街づくり提案を募集し、採用された案に対し、施工からマネジメントまで提案者が行うことができる、という制度もよいのではないか。
- スマートシュリンクとハザード問題は、大儀をどうするか。
大儀を言いつつも、各個人に還元される要素がないと、事業は動かない。
- 個々の利益を協調すると、エリマネ的発想が生まれ、エリマネには、きっかけと継続性が必要となる。
きっかけは、相続や市街地整備があり、いきなりはできない。
加えて、活動には資金と権限が必要で、それが制度化されれば付与しやすい、という整理ではないか。
- 市街地整備そのものの概念が変わりつつあり、具体的なことは「提案」に基づく方向にある。
従って、「提案できる」制度を作れば、いろいろなことが可能となるのではないか。
- 今後考えるべき事項としては、以下のものがあるのではないか。
 - ・河川沿等、ハザードエリアからの「撤退」について
 - ・市街地整備と関連した「債権化」について
 - ・都市計画制度との関わりについて