

## 今後の市街地整備制度のあり方検討会(第4回) 議事録(概要版)

■ 日 時:平成20年3月26日(水) 10:00~12:00

■ 場 所:都市・地域整備局 局議室

■ 議事内容

### 【資料3について】

○ 資料3は全体的には骨太なものに仕上がっており方向は良い。個別に気になったのは次の点である。

-重点整備・改善地区における計画・誘導手法のあり方 (p8): 経済的なインセンティブ(税制等)が重要で、特に地主にとってアパート経営よりも自然に戻す方が経済的に有利になる制度が必要。

-期待されるエリアマネジメント活動のあり方 (p12): エリアマネジメントの仕掛け人だけでなく、地主にインセンティブを与え、自発的に地主がまとまるのが理想。

-市街地整備に係る事業手法の充実にあり方 (p13): 時期、場所、ボリューム等の縮退のステップを示すべきである。例えば、2100年に人口が半減すると仮定したときに、市街地も半分になる、など。

-息の長い市街地整備手法 (p19): 税を中心とした経済的なインセンティブにより、じわじわ事業が進む仕組みが必要である。

-ツイン戦略 (p23): 現状では、既成市街地の容積率が高すぎて容積ボーナスが機能しない。容積UPが地主にとって得となるためには、市街地全体をダウンゾーニングしておくことが必要。

○ 縮退のステップについて、具体的なイメージはあるのか。

○ 条件を設定したケーススタディ的試算にはトライしているが、今回アウトプット本編に盛り込むまでにはなっていない。別冊資料としてまとめておくことはあり得る。

○ これまでの議論の取りまとめであり大きな齟齬はないが、前さばきが必要である。「人口減少時代の市街地整備の意義」としては、①依然として基盤が未整備箇所の整備②整備済みではあるが昨今の社会状況から改造・修復が必要な市街地の整備(戦災復興地区等)、③マネジメントのきっかけとして市街地整備の活用、といった視点が考えられる。

「これからの市街地整備 (p4 下図)」で、「目的」には、「ゴール」と「オブジェクト」がある。「集約型都市構造」はゴールではなく、オブジェクトの1つ。ゴールはクオリティ・オブ・ライフを高めることであり、オブジェクトとしては美しい市街地を造ることもある。市街地整備の目的が「集約型都市構造」では、目的が矮小化されているのではないか。

「市街地整備を担うべき人材等の充実 (p24)」に関しては、団塊世代から若い世代への技術の継承は総論としては正しいが、ミクロな視点からは受け継ぐべきでないものもある。継承すべきでない技術は伝えないなど「上手い」継承が必要。研修会も、伝える側の「伝え方」

のレベルを上げる視点が必要。

特に専門家のレベルを上げる研修という視点も必要である。

- 某市では、首長の人材育成に対する意識は高いが、実務者は旧来の体質となっている。技術継承の意識をどのように持たせるのかが問題である。

- 市街地整備については**成功・失敗をどこかの時点で誰かが判断することが必要**。

そもそも大きな資金が動くにも関わらず、**経営マネジメントを行う人材が不在**であることが問題である。区画整理組合の場合、業務代行者がいれば彼らが経営責任を負うが、業務代行者がない場合、借入金の返済責任を理事が負っている。

またその前段階として市街地整備に誰が責任を持つのかという問題がある。今後の市街地整備の方向の打ち出しには、**市街地整備の法的責任の所在の明確化をイメージしながら検討**を進めるべき。

- 責任＝リスク負担と認識しており、十分に意識して検討を深めていきたい。
- リスクについては、個別事業の話以上に、社会全体の課題として考えていくべき。
- 少子化などの時代的課題に対応し、新しいコンセプトを出すために知恵を絞っている状況がよく分かる。

「事業手法の充実のあり方（p 13）」については、問題意識とズレがあるように感じる。また、市街地整備に囚われすぎでチマチマした印象もある。自然災害部局との連携等、市街地整備の枠を超えた発想も必要。

- 中井委員の指摘する「前段の整理」はこれまで議論をしてこなかった事柄であり、取りまとめで見えてきた補強すべき点である。

桜井委員の指摘に対応しては、「都市計画との連携」についても触れるべきだが、これについては「その他の検討事項（p 24）」で良いのか。ダウンゾーニングの話もあり、もっと上位で触れるべきではないか。

- 現場としては、これらの方向性を基に、具体的にどのように進めるのか、という点が非常に重要になる。やり方のノウハウについても検討をお願いしたい。

縮退については、それにかかる費用を試算しておく必要がある。

人材育成については自治体としても問題意識を持っている。**新しい情報が欲しくても、取れない人もいる中で、うまく情報提供する仕組み**が必要。

「今後の市街地整備を支えるメカニズム（p. 4）」において、これからの市街地整備には、住民参加、住民連携を必ず取り入れるという発想を示すべきである。

「市街地整備事業と一体的に展開するエリアマネジメントのあり方（p. 9）」について、計画を練り上げるには住民は「協力」ではなく、「参画」というスタンスにしておくべき。

- 縮退に関しては、**人口減少による負担増について具体的な数値などを把握し、公表**すべき。

例えば、このままでは将来このくらいの行政コストが発生するため、何をすべきか、等。

また、まちづくりの責任については、**地区レベルについては地権者の知恵と工夫で対応すべ**

きと明言することが必要である。

- 地権者が主体的に事業を行う場合、今後の市街地整備の基本単位を「街区」とすべき。  
道路特定財源の考え方としては「受益者負担」(ガソリン税)、「道路等の損傷負担」(重量税)、「環境損傷への負担」があるが、もう一点、車社会による「空間損傷への負担」があるはずであり、市街地整備に活用する理屈になるのではないか。
- 今回の報告を受け、具体的に何を行うのか。区画整理の基準の改定のみか。  
都市計画も、どの程度の単位で考えるべきか。
- 市街地整備の単位は、全国同一である必要はなく、地域の実情に応じて判断されるものである。その際に大切なのは、事業を担当する者が都市経営を意識し、市街地への投資の必要性を説明できるようにしておくこと。
- 人材活用については、機構の市街地整備の経験ある人材を活用して頂ければと思う。  
URでは、大都市は民間事業者が参画できるが、地方都市の支援が重要と考えているが、支援を行う場合の人件費が課題。  
例えば担当者5人を貼り付けた場合、人件費等で年間1億円程度かかる。10年の事業の場合、10億円を事業の中で回収する必要があるが、地方都市の身の丈系事業では、回収が困難な場合が多い。
- 国道16号線、川越市辺りでも依然として開発し易いところに市街地が広がる傾向がある。「重点的に市街地の整備・改善を進めるべき地区の明示のあり方 (p7)」「今後の郊外市街地における土地利用のあり方 (p7)」において、規制的な対応も盛り込むべき。  
宅地を農地に変えるよりも、調整区域の耕作放棄地を農地に戻す方が低コストであることを考えると、高コストをかけて農地化する仕組みをどうするか。
- 大都市の調整区域は、様々な緩和規定があり実際には開発可能な状態となっており、このままではスマートシュリンクに説得力を持たせられない。別途行われている都市計画法の抜本見直しにおいて、この辺りに関してぜひ議論して頂きたい。
- 本研究会の議論は市街化区域に限定していない。  
市街地整備の意義を書き込むべきというご指摘は受け止めた。  
市街地整備は、事業費を使うことだけでなく、都市経営の問題が重大。都市のマネジメント、都市経営のマネジメントという視点が必要と認識。
- 市街地整備の目的は、持続可能な市街地をいかに造るか。その際の視点として、都市経営、環境対策、美しい都市づくりなどがあり、最終的に土地利用や交通などに落とし込まれていくイメージ。総論がなく、各論だけにならないように。
- 都市計画マスタープランは今後は都市経営的な発想に基づき描かれるべき。
- 前段については作業班で議論して盛り込んでいく。  
市街地整備課の所管を外れる部分についても、「検討会」クレジットで公表することもあり、できる限り盛り込む方向で対応したい。

### 【今後の進め方について】

- その他の検討事項(p25)として5項目以上あがっているが、今後はどのように検討するのか。
- プライオリティを付けて進めていきたい。
- 手法の検討については、ケーススタディレベルではなく、アイデアが実際に使えるかという検証を行うべき。誰がどういう意向で参画するのか、土地の増進はどうなるのかなど、具体的シミュレーションレベルで検討しないと意味がない。