

## 議事録

○委員長 おはようございます。定刻よりちょっと早いようですが、皆様おそろいですので、第4回の検討会を開催したいと思います。

一応、年度がわりของときでございますし、お約束の4回目ということで、できましたら、今日でまとめをしていただきたいと思いますと考えておりますので、よろしくお願ひ申し上げます。

### (配付資料の説明)

○委員長 配付資料の御説明をいただいた後、一括でいつものように討議をしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 おはようございます。資料の説明をさせていただきます。

まず資料の確認をさせていただきますと思ひます。名簿、議事次第に加えまして、A3横の資料-1、「検討スケジュール」でございます。それから、パワーポイント横使いの資料-2、「市街地整備を担うべき人材等の充実」といった資料。資料-3といたしましてはツーセットでございます。A3一枚紙のものと、同じく資料-3と題しましてA4縦使いの冊子ふうのものがございます。資料-4といたしまして、今後の検討の進め方という一枚紙があろうかと思ひます。

また、資料番号をつけておらず恐縮でございますけれども、参考資料といたしまして、前回の議事概要一枚並びに議事録がございます。

御確認をいただきまして、過不足ございましたら、申しつけていただきたいと思います。

また、追加でH委員より御持参いただきました資料を焼いておりますので、後ほど配付をさせていただきます。

本日の議論に入ります前に、前回の議論の概要でございます。前回の議事概要をざっとごらんいただきますと、大きく3つの議論がございました。1つはスマートシュリンクについてどう考えていくのかということについての御議論。また、エリアマネジメントについて、これは2回目でもあったんですけれども、3回目におきましてもいろいろ御議論いただいたということでございます。そして、裏面にまいりますけれども、その他、全体を通してさまざまな御示唆をいただいたということでございます。

今日、こういった御示唆も踏まえて、第4回目としてのまとめを作成させていただいておりますので、後ほど、その中で御確認をいただければと思います。議事概要あるいは議事録につきまして間違い等ございましたらば、後日でも結構ですが、後ほど御指摘をいただければと思っております。

本日の内容でございます。資料-1、全体像の一枚紙でございますように、本日、第4回目といたしましては青でハッチングをした部分でございます。基本的には取りまとめの御議論をお願いするわけでございますけれども、市街地整備を担う人材の充実について、まだ議論をさせていただいておりませんので、これについて考え方を提起させていただきながら、最終的な報告書について御検討をお願いするといった内容でございます。

人材等の充実につきまして、資料-2でございますけれども、おめくりをいただいて、1ページ目をご覧ください。今後、市街地整備を進めていく上で、これらを担う人材あるいは組織について、展望という大がかりなタイトルであります。どういう認識、問題意識を持つかということでございます。

御議論いただいておりますように、まだまだ市街地整備について大きな役割があるという中で、それを担う人材については、この上に4つ四角がございますけれども、最後のアンダーラインを引いてございますが、これまでの市街地整備で培われた技術あるいはそういったノウハウを継承するということをしちんとやっていくということは大事でございますし、さらに加えて、新たな視点あるいは幅広い他分野にわたる知識・技術といったものも有する人材、こういったものをしちんと育成・確保していく必要があるだろうという観点で、本日の資料はまとめてございます。

下に4つ主な人材とその役割ということで、行政あるいはURや民都機構などの全国的な組織・スタッフ、民間のコンサルタント、まちの専門家、こういったそれぞれの方々がおられるわけです。さらに言えば、エリアマネジメントということで御議論いただきました担い手の方々もございます。それぞれの立場、立場に応じて求められる役割、機能といったものも変わってくるんだろうと思っておりますけれども、そのあたりを一括して資料としてまとめてございます。

2ページ目、その下の市街地整備に係る技術・ノウハウに係る課題等ということでは、4つ問題意識を整理してございます。1つは、これまでの担当者がちょうど団塊の世代の退職といったような時期にもあります。そういったことに伴いまして、技術・ノウハウが喪失してしまうということのを何とか食い止めなければならないという問題意識でございます。

す。

2点目は、こういった人材が実態としては地域間あるいは主体間で偏在性があるのではないか、具体的には大都市に偏在をしているという実態がある。あるいは、セクターで言いますと、公共団体あるいは大手の民間ディベロッパーには豊富におられる一方で、地域に根差したまちづくり団体等ではそういった人材が不足しているといった偏在性にどう対応していくか、きちんと対応していかなければならないという問題意識。

3点目は、そういう中で御議論いただきましたように、今後、コーディネートや事業の調整あるいは、その後のまちの管理・運営といった局面に対しまして、いろいろ調整やコーディネートといったことが重要になってくるという認識でございますので、そういうことをきちんと支えていく人材をきちんと確保しなければいけない。

そういう意味で言うと、3点書いておりますうちの2点目でしょうか、コーディネートや調整等の業務について、きちんと正当に対価を評価して、適切に費用を負担していく、フィーを払っていくということが、「意識が乏しい」と書いておりますが、制度的にそういったものを組み込めない現実もあるのかなということ、ひいては、こういった分野に対して、きちんとした民間の方々が参入してくるという市場の成立を阻害しているのではないかという問題意識もございます。

最後に、今後の新たなパラダイムでの市街地整備を担う人材をきちんと確保していくにはどうしたらいいのかという4つの問題意識でございます。

続きまして、3ページ目でございます。そういったことで、資料の中では7つの観点で整理をさせていただきました。

1点目は技術の継承、人材養成について、研修会などカリキュラムをきっちりとやっていく必要があるということでございます。

それから、リタイアをされた人材につきましても、きちんとといてまいしょうか、その方の御意向にもよりますけれども、地域において、あるいはさまざまな市街地整備の課題に対して活用ができるようなマッチングを考えていくべきではないかというのが2点目。

3点目は、そういう中で、若干違いますけれども、いろんな偏在に対して、特に地域的な偏在に対して退職者も含めた人材の派遣みたいなことも、その切り口として検討ができるのではないかとといったようなこと。

それから、全国組織についても活用が要るのではないかとということでございます。

5点目については、先ほどのコーディネート・調整業務に対する評価の問題。

地域のまちの専門家の参画をどういうふうに促し、また人材を育てていくのかという問題。

最後に、区画整理士あるいは再開発プランナーといった資格者がおりますけれども、そういう方々をきちんと活用していく、あるいは頑張ってくださいといった問題を整理してございます。

それぞれ一応紙はつくっておるんですが、タイトルで御想像がつくような内容でございますので、幾つかピックアップをして御紹介したいと思います。6ページ目をごらんいただきますと、これは地域偏在に対しての現行の枠組みなどの一つの紹介であります。

中段にグリーンの箱がございます。例えば和歌山市と神戸市との間で、神戸市はずうっと市街地整備をやっこれ、また震災等も経験されて多くのスタッフを抱えておりますけれども、現在、市施行は縮小されてきているという中で、一方、和歌山市はそういったことに対しての人材が不足しているという状況がある中で、公共団体間でそういった人材を派遣という形で対応しているといった例も出てきてございます。

また、下にございますが、財団法人の公益的な活動の一貫として、さまざまな地域の段階に応じて勉強会、相談会、また、その内容についても税金であったり、土地利用であったり、さまざまなことについての派遣をするといったようなことが行われてございます。こういったことをより充実していく、あるいは広めていくといったことが大事なのかなということでございます。

7ページ目はUR等の全国組織でございます。URになられてコーディネートの業務も正式に位置づけをされて取り組みがなされてございますが、個々具体のコーディネートのことも行われております。例えば下の左側でございますような昨年の中越沖地震で大きな被災を受けた柏崎市などでは、5つほど項目書いてございますけれども、かなり包括的な、あるいは本来行政がやるべきことから個別具体の地域のコーディネートまで、大きな広がり、あるいはその深さもまちまちでありますけれども、URが支援をしているという例も出てきております。これはURのお持ちになっている公共性でありますとか、施行権能なり、実施体制を持っているといったことが大きく寄与しているんだろうと思っておりますけれども、こういったことは非常に有効な形かなということでございます。

8ページ目の先ほどのコーディネート・調整業務に対する正当な評価ということでございます。公共団体なり業務として発注をさせていただいて仕事をしていただくということになるわけですが、先ほど正当な費用負担をなかなかできないような実態があると申しま

したのは、例えばハードな施設の設計業務、橋梁を設計しますといったようなものであれば、標準歩掛かりといったようなものが整備をされておりまして、規模、大きさ等に応じて、ある程度自動的に算定できるものがございます。

こういったコーディネート業務といったのは、そういった具体の中身自体を確定する、いわゆる歩掛かり的なものがないという問題もございます。また、役所ですので、具体の成果物というレポートをきちんともらわなければならないということになるんですが、何がレポートなんだろうというところもございます。このあたり実情に応じてきちんと費用を支弁できるようなことを、国だけでやれる話ではないんですけども、きちんと考えていく必要があるということでございます。

人材については、そういうようなことで、ある意味、当たり前ではあるんですけども、人材をきちんと育成をしていく、確保していく、そのための環境整備をいろんな側面で、いろんなやり方できちんとやっていくということが重要ではないかといったようなことで資料をまとめさせていただきました。

本日、大きなテーマでございます取りまとめの資料の御説明に入りたいと思います。資料－３のうち、A３のほうは取りまとめ冊子の全体像を一枚でまとめてみたものでございます。大きな構成としては３つの柱からなっております。

１点目が今後の市街地整備のシナリオについて、どう認識をしたか。特に第１回目御議論ありましたように、開発利益あるいは公共施設の整備を起爆剤としたこれまでのスキームが、これからは成立しないだろうという中でどう考えていくのかという論点のまとめでございます。

中段にございますのは、今後の市街地整備を進めていく中で、ここでは市街地の計画・整備・管理体系まで含めて、トータルマネジメントといった言葉で全体の枠組みあるいは各段階での充実すべき内容といったようなことを御議論いただいたということでございますので、その取りまとめでございます。

最後でございますけれども、そういったものを進めていく上での事業手法あるいは制度の充実について、こんなような視点があるんじゃないかという議論のまとめを入れさせていただいたと、こんな構成になってございます。

これを横に置いていただきながら、もう一つの資料－３の冊子をかいつまんで、ポイントを御説明してまいりたいと思います。

まず資料－３の体裁でございます。表紙にございますように、「今後の市街地整備制度

のあり方に検討する会」、この検討会のクレジットで取りまとめをさせていただき、対外的にも配付をさせていただきたいなと思ってございます。

と申しますのは、御議論いただいた中でも、まだまだ作業試案といったレベルのものであったり、行政的に言うと、本当に答え、着地ができるのかなといったことも含めて、非常に幅広、前広に御議論いただきましたものですから、国交省というクレジットで出していくと、議論が枠にはまったものとしてならざるを得ないかなということもございましたので、検討会の議論として、その辺の制約を取り払ってということで出していただけたらありがたいという事務局側の思いでございます。

内容でございます。めくっていただきまして、1、2ページ目は本検討のねらいということで、社整審を受けた背景から始まります。最後の3段落ぐらいですね、このような背景のもとで、「この検討会で自由闊達に議論を進めてまいりました。議論は途上ではあるもの、今後さらに検討を進める上で専門家、公共団体等の幅広い議論を進めるベースとして、ここに中間的に取りまとめを行ったものです」という性格づけをさせていただいております。そして、委員の方々の体制、事務局としての国交省、社団法人街づくり区画整理協会といったようなことで位置づけを整理させていただきました。

3ページ目から具体的内容になります。まず1点目の今後の市街地整備のシナリオということでございます。3ページ目では、下の絵にありますように、現状の市街地を放置したらという問題点の問題認識と、こういう問題に対して、方向性として、下の矢印でございますけれども、都市構造の集約化とあわせ、都市市街地ストックの質、価値を高めていく取り組み、すなわち市場価値のある良質な都市・市街地ストックの形成が必要だという大きな方向性を3ページ目では整理をさせていただいたということでございます。

4ページ目以降、2つ整理をさせていただいております。1点目が今後の市街地整備を支えるメカニズムということでございます。開発利益を牽引力とし、公共施設の整備を実現する従来型のメカニズムは普遍性を失いつつある。一方、下の絵に見られるように、生活環境の悪化あるいは資産価値の下落の危惧といったことや、行政にとっての都市経営の破綻の危惧、こういったことの高まりといったことも想定されるので、今後、こういった危機意識が原動力あるいは動機として作用し、良質なストックの形成という市街地整備を促進する方向でメカニズムが再構成されるのではないかとといったようなことを述べてございます。下の絵については、何度か御議論いただいたものを掲載させていただいております。

5 ページ目でございます。そういうことを踏まえて市街地整備施策のコンセプトを再構築すべきではないかということでございます。キーワードは下にございますように、つくるから「企画し、つくり、使う」というのが象徴的な再構築でございますし、より具体的には下の絵にありますように、3つの転換。整備しやすい地区を整備していくということではなく、整備すべき地区を整備していくということ。また、事業手法ありきの先行型アプローチではなく、まちづくりビジョンを先行したアプローチに転換していくべきだということ。それから、事業実施という市街地整備ではなく、ストックの形成、要するに、その後の運営まで取り込んだ市街地整備ということが大事だということで、計画・整備・管理体系の構築が必要だということを整理させていただいております。

6 ページ目で、そういう計画・整理・管理体系のあり方はどういうことなのかという議論をいただいたもののもついででございます。市街地のトータルマネジメントという、若干こなれていない言葉でキャッチをつけさせていただいておりますけれども、その内容でございます。御議論いただいた内容は下の絵にありますように、具体の市街地を特定する以前の第0段階、都市レベルの都市構造形成の方向性の議論、共有からスタートして、第1段階で重点的にどこをやっていくのか、こういう枠組みをきちんとビルトインをした中で、重点的にやる地区の中についてエリアマネジメントなどと一体的になりながら市街地整備を段階的、連鎖的にでも進めていくという枠組みの転換が必要じゃないかということをお議論いただきました。

その辺をより具体的に述べましたのが7ページ目、8ページ目以降になってまいります。7ページ目では、第0、第1段階について考え方を述べてございます。重点的に市街地を整備・改善すべき区域の明示、投資策の集中ということについては、上の箱にございますが、3つの意義があるのではないかとございまして。

1点目はマスタープランと具体的の施策を、あるいは事業を連結していくということ。そして、行政のような限られた投資余力をそこに集中していくということ。特に地方の問題ではあるかと思っておりますけれども、そういったことによりまして、低水準にとどまっておる土地・床需要をある意味、集約化をしていく、変えていく一つのブースターエンジンとしてもしていくといったような意義があるのではないかとございまして。

具体的な明示のあり方について、あるいは計画・整備・誘導手法のあり方についてということで、(1)並びに(2)で記載をしておりますけれども、(1)の下にあります、

全体像としては、都市計画において集約化を図るべき市街地の区域等を可能な限り即地的に設定をしていく。

行政は、そこでは公共性、緊急性の高い市街地整備を重点的に実施してまいります、民間の力を市街地整備に振り向けていく、参画を促していくという中で、区域設定とあわせてインセンティブあるいは計画誘導制度を講じていくということでございます。

そういったことについては、いかなるインセンティブが付与されるかといったようなことを事前に条件提示する取り組みも必要でございます。また、そういった集約型都市構造、あるいはこの市街地整備を重点化していくということについて、きちんと説得力のある説明、分析ができるような取り組みが必要であるといったようなことの方でございませぬ。

8 ページ目の計画・誘導手法のあり方につきましては、いろいろとアイデアなり御注意いただきましたので、大きく真ん中の箱にありますような3つの視点があるのかなということで、民間の都市開発を面的な市街地整備事業へと誘導するインセンティブ等の特例といった視点の検討が必要でしょうし、具体の地権者に対するインセンティブといったものも必要だということもございませぬ。また、今後の都市整備を考えていきますと、都市環境対策といったことをビルトインしていく、誘導していくといったようなことも大事だという御指摘もございました。

そういうようなことで、今後の検討課題として、それらの具体的な枠組みなり、実効性のある誘導方策、どんなものなのかということを中心にきちんと深掘りをして、今後、さらに議論を深めていく必要がありますということで整理させていただいてございませぬ。

9 ページ目以降は、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ということでまとめさせていただいてございませぬ。御議論いただきました切り口は箱の真ん中に3つ書いてございませぬけれども、大きく3つの段階を通じた取り組みが必要だということでございませぬ。施策・事業に向けた機運の醸成、合意形成などの初動期の取り組み、そこで段階的、連鎖的に事業が起こっていく事業段階の取り組み、そういった事業が終わった後の事業後の適切な管理・運営といった持続的な質や価値の維持向上の段階での取り組み、こういったものを一体としてとらえていく取り組みが重要だというようなことだったかと思ひます。

10 ページ目の(1)でございませぬ。そういった中で、市街地整備事業とエリアマネジメントの取り組み、かわりににつきましては、問題意識として、箱の2つ目の四角にござ



いますが、市街地整備事業のみでは事業後の成熟まできちんと担保できないといった一方で、そういった地域の動きがないところでは、逆にエリアマネジメントといった取り組みなかなか動機づけ、立ち上げ困難な場合があるという問題認識の中で、この一体的な展開が重要であるといったようなことであったかと思えます。

また、加えてという最後の四角でございますけれども、この市街地整備事業の本来目的として、そういったものを位置づけていくといったことも考えていくべきではないかといったようなことではなかったかと思えます。

11 ページ、12 ページ目は、エリアマネジメント活動について、少し概念的な整理をさせていただきます。（2）としては活動のあり方ということで3つの切り口、マネジメントの活動という役割がある、プロデュース活動といったものがある、コーディネートというものがある、こういう切り口で少し概念整理をさせていただきます。また、（3）の組織ということでは、さまざまな組織形態があるんだろうという中で、ただ、こういうことは備えていかないと実態うまく動けないよねということであると、1つは合意形成プロセスを内在する地域主体の組織であること、あるいは権限・資金、これら実行力をきちんと持っているということ、そして継続性のある組織である。こういったことを備える必要があるよねといったようなことだったかと思えます。

こういったことだったわけですが、さらに今後の検討課題については、まだまだいろんな深掘りすべきことがあるということで、12 ページ目に5点ほど載せてございます。組織のあり方、財源の確保、権限、人材といった、まだまだ検討すべきことは多々あるよということでございます。

最後の行政の支援ということにつきましても、この前段で整理したような役割なり、その主体の性格に応じて、どういう切り口で行政の支援が組み立てられるか、全部についてまんべんなくというのはなかなか難しいと思えますので、国としての支援のあり方について、こういった切り口なども参考にしながら、こういったものに対して、どういう支援が組めるかといったようなことも今後、整理をしていきたいと考えてございます。

13 ページ目以降については、市街地整備に係る事業手法、制度の充実のあり方について取りまとめをさせていただきました。13 ページ目では、今後、市街地整備の原動力あるいはそのスキームはどんどん変わっていく中で、区画整理、再開発それぞれ転換を考えていかなければならないということ述べた上で、さらにスマートシュリンク、賢い縮退といったものについてもきちんとした答えを探していかなければならないということで

ざいます。

このレポートの中では、四角の最後にございますけれども、提案事項の多くが作業仮説というラフスケッチの段階のものでありますがという注書きを附した上で、アイデアベースのものも含めて整理をさせていただいたという位置づけにさせていただきました。具体的には、下にございます3つの点で整理をさせていただいてございます。

1点目が14ページ目の柔軟な市街地整備手法のあり方ということでございます。15ページ目以降に、4つに細分化して整理してございます。1点目は、これまでゴマ塩状の空地という言い方もしておりましたけれども、虫食い状に点在する空地について集約化をし、市街地整備事業に活用していくというアプローチが重要じゃないかということでございます。そういうことを充実していく上では、四角の中に3つ書いてございますけれども、この空地をある主体が取得し、種地として保有していく仕組み、あるいは、それらを集約していけるような仕組み等々について、そういう切り口での検討が大事じゃないかということだったかと思えます。

17ページ目については、街区統合や公共施設の再配置などに対応した事業手法といったようなことで、これまで整備済みとされてきた市街地におきましても、土地利用の陳腐化あるいは、時代状況に応じて再編をしなければならないという状況が起こってきてございますので、そういうことについての対応についての記述でございます。

そういう中で、既に事例として出てきております例えば区画整理などを活用した再編の取り組みについて、柔らかな区画整理などと総称してございますけれども、そういったことにつきましては、その運用について体系的な整理を行いながら、きちん各主体に提示をしていくといったことも促進を図っていく上で重要じゃないかということでまとめさせていただきました。

18ページ目、(3)の民間主導の事業あるいは土地利用を誘導する市街地整備ということにつきましては、経済状況等に応じて大都市と地方都市に分けて問題を整理させていただいております。

大都市につきましては、民間投資といったものが高水準であるという状況はあるわけでございますけれども、問題がないわけでもないということで、ゴシックで書いてあるところであります。従来からあるインセンティブ手法の導入等によって、面的に広げていくという取り組みはもちろんでございますけれども、2つ目として、具体的にいただいた御意見で言うと、区画整理と再開発の一体的に施工するといったようなことも行われている例

もございますけれども、そういった中で資金面、事業面、主体面、まだうまいマッチングができていない面もあるということで、そういったことをさらに強化していくという方策も検討すべきじゃないかということだったかと思います。

また、地方都市につきましては、そもそも土地利用ポテンシャルや民間投資水準が相対的に低水準であるという現実がございますので、公的支援なども含めまして、民間主導の市街地整備事業の成立性をいかに高めていくか、こういう観点での検討が必要だということで整理をさせていただいております。

4点目は、あるスポットで短期的に成果を上げていく取り組みだけではなくて、場合によっては、段階的に修復的に改善をしていくといったような息の長い手法というのも一方が必要だよというようなことでまとめさせていただきました。江戸川で取り組まれている事例でありますとか、地区計画等と併用して取り組むような事例も上げながら、そういったことについても少しサポートをするようなことを考えていく必要があるよということでまとめさせていただきました。

今の充実のあり方の一つの既成市街地の事業手法の充実の方向性ということでございますが、21 ページ目からはスマートシュリンクということでございます。スマートシュリンクにつきましては、とりあえず、2つ整理をしております。

まず1点目として、今後の郊外市街地の土地利用のあり方について、すべからく縮退をしていくんだということではないということを幾つか御注意もいただいておりますので、そのあたりを(1)として整理しております。

郊外につきましても、大きく言えば、2つぐらいに分かれていくのかな。1つは一定の整備水準を有する市街地については、適切な低密度化の誘導をはかる場合もございましょうが、郊外市街地の中での受け皿にという視点も大事であるといったことがございました。

一方で、整備水準が高くない郊外でのスプロール開発地区などにつきましては、例えば都市の緑空間という漠とした言い方でありまして、都市の緑空間としての有効利用へといったような方向が考えられるのではないかと、あるいは目指していくべきなのかなという方向性の整理が(1)でございます。

(2)で、そういう方向性に向けて、どういった手法・制度を考えておくべきなのかということと言うと、大きな方向性としては、①②③と書いてございますけれども、集約拠点への移転をいかに誘導していくのかということと、郊外については、一気にというのは難しい面がございますので、過渡期あるいはある程度の時間の中では一定の居住環境も維

持しながら、住宅用地などは全体としては縮まっていくといったような方向で何か考えていくということ。

そして、住宅じゃなくなったところについて、農地、樹林地あるいは緑といったようなことでの土地利用転換をいかに進めていくのかといったようなことではないかということでございます。ここも十分深掘れができませんでしたので、今後の検討課題ということで5点ほどの視点で整理させていただいてございます。

1点目は、郊外の土地利用のニーズについては、まだ不透明な点が多いといったようなことについて、きちんと議論を深めていきましょう。それから、後ほどのツイン戦略ということと関係してまいります。郊外のこういった縮退、シュリンクにつきましては、開発利益が期待できないといったようなことでございますので、どういう財源で考えていくのかといったようなこと。あるいは、4番目でございますけれども、公共施設について縮退していくことによって、廃止といったことも出てくるだろう、そのあたりをどうきちんと取り扱っていくのかという問題。そして、5番目で、集約とセットでその財源問題も含めて考えていくというアプローチなどについても、是非を含め検討していくといったようなことで御議論があったかと思っております。

23 ページ目に、拠点整備と郊外のシュリンクのツイン戦略といったようなことについて、作業試案という形ではありましたが、御議論の素材を提示させていただきましたので、こういった試案なども一つアイデアとしてはあるねというものを載せさせていただいてございます。

検討課題として、具体的にどういった施策パッケージが有効なのか、またこういったことについての公益性でありますとか、都市計画との連動でありますとか、そういったことをどういった形で考えていく、整理していくのか等々の問題がまだまだあるということで整理をしてございます。

4.-4、人材の充実につきまして、きょうの資料などの要点も含めて記載をしていきたいと思っております。

最後、5番として、その他ということで6点ほど、テクニカルなものも含めて検討事項として挙げさせていただいたというまとめ方にさせていただいてございます。

資料3につきましては、先ほど申し上げましたように、検討委員会の取りまとめとして、きょうあるいはきょう以降の御意見を踏まえて早々に成案化いたしまして、4月以降、さまざまなセクターの方々とは問題提起なり議論を喚起するなり、意見交換をするなり、そう

いった取り組みを私どもとして行ってまいりたいと思っております。その素材として活用していきたいと思っております。また、役所内部での 21 年度あるいは、それ以降に中長期的な政策の検討に向けまして、これをベースにより深掘りした検討を進めていきたいと思っております。

そういう意味で、資料 4 ということで、今後の検討の進め方を御提案させていただきたいと思っております。来年度につきましても、今申しましたように、こういった検討を進めてまいるのでございますが、取り組み案としては 3 つの柱で考えていきたいと思っております。

1 点目が学識経験者等との意見交換といったようなこと、2 点目として、各手法、制度についての具体的な検討ということで、特にスマートシュリンクを含め、あるいは具体的な作業試案のフィージビリティも含め、ケーススタディのような形も必要なのかなということも思っております。そういったことを踏まえて、より具体化に向けた検討を進めていきたいということで思っております。

この委員会につきましては、とりあえず 19 年度の委託の中で設けさせていただいたものでございますので、一たんは、きょうで中間的なまとめをいただいてということで一区切りになりますけれども、20 年度につきましては、この検討の進め方をより具体化していく中で、体制について改めて考え、お願いをすることもあろうかと思っております。

資料の説明につきましては以上でございます。

○委員長 ありがとうございます。

#### (意見交換)

○委員長 今、御説明いただいた資料 3 が今日の中心的な話題ですが、これの見取図として、3 番の長い大きなものがございます。最初に御説明を頂戴した資料 2 は、その中の一部に組み込まれていくということだという御説明でございました。

今日は一応、この回で中間的なまとめをということでございましたので、皆様から、こういう大きな見取図を見て何か抜け落ちがあるのではないかと、少し間違っているんじゃないかと、そういうことについても遠慮なく御発言いただきまして、直しをした上でまとめにしていきたいと思っております。

それと、来年度以降の説明もございましたが、今回の資料 3 全体が来年度以降ずうっといく感じなんですか。順番にやるんですか。いっぱい入っているじゃないですか。いっ

ばい入っているのが全部一気に回っていくんですか。

○事務局 全部を並行してやるのはなかなか難しいかなと思っておりますので、私どもでプライオリティをつけながら、少し絞り込んだ形で効率的に検討を進めてまいりたいと思っております。

○委員長 その辺は、まだ意見を伺っていない地方自治体の皆さんとか、ほかの方の御意見を伺いながら、こういう中から少し絞り込んでいただくということかもわかりません。

意見交換に入りたいんですが、今、お配りいただいたんですが、H委員から2枚ほどの資料を頂戴していますので、これと絡めて、まず委員から御発言をいただければと思います。

○H委員 最初で申しわけないんですが……。

今配ったのは、「学術の動向」という学術会議の機関誌みたいのがありまして、「社会的共通資産」というテーマで何か書けということになって書いたものです。

今日のお話とある程度似ているなということで、1のところでは、ここで何を言いたいかというと、20世紀から21世紀にどう変わってきたのかと、変わりつつあるかということで、成長から脆弱へと転換してきているんじゃないかという、そういう認識からスタートしましょうということで、一方なんて書いてあるところは、私の認識では、片や自然条件が非常に厳しくなっている、これも人間のせいですが、一方で、受け手としての社会のほうは、家庭とか家族とか地域のコミュニティとかが脆弱になってきて、脆弱になったところへ激しいものが押し寄せるといって、そういう図式になってきているんじゃないかというのが自然に対しては一つ。

その下の土地利用に目を転ずればというのは社会的な話で、まさに今日のテーマのスプロールをしたり、あるいは市街地の中がぐちゃぐちゃになってきているということやずうっと書いてきているわけです。

それが1のところに書いてありまして、2のところはどうするかということなんです。社会の目的というか、個人とか社会が何を求めているかという話をしていまして、57ページの下の方に図がかいてあって、これは私の勝手なクオリティ・オブ・ライフというものの分類を自分で定義してみたものなんです、経済雇用機会という、一言で言うと所得なんですけれども、20世紀……。

右上の図と対比して見ていただくといいんですが、20世紀には、右上というのは58ページの図2、それと図1を両方対比していただきますと、図2に書いてあるように、経済

社会が経済も高成長して人口もふえて、経済的繁栄というものが社会の目的でもあったということなのですが、個人のほうに立ち戻ると、A B C D Eという個人が何をもって幸せとするかといったときの、所得がふえれば幸せになったと、ほぼ 100%それに近いような状況というのが高度成長までの日本だったんじゃないか、貧乏なころは。

ところが、現在ではBの生活サービスとか、生活文化機会と言ったほうがいいかもしれませんが、あるいはアメニティ、Cとか。Bのところには、例えば教育文化とか医療、健康とかそういうものが入ってきます。Cは住宅から始まって周辺のアメニティ全部含むと。Dは安心とか安全ということで、自然災害に遭わないとか、ダイオキシンの出ないとか、交通事故から始まって治安維持、最近も事件がたくさん起きていますが、そして最後、環境が低負荷であるほうがいいという、これも幸せ度の目安じゃないかということですね。

AだけだったものがB C D Eのほうに移ってきたと、これが図2で言う 20 世紀、21 世紀という、つまり低成長になってきて、少子・高齢化もしてくるということになると、個人がそうなるということは、総じて社会としての目標とか目的を立てるとすると、生活の豊さというのを目標としてくるということが自然じゃないかということですね。

そのために、我々がこの委員会の中でも対象としている空間とかインフラの役割は変わってきて、必需財としての充足から価値財ということになってきて、資本集約型の社会を支えるために、単目的のものから知識集約的な社会を支えるための多目的——多目的というのはさっきのA B C D Eと人によって違ってくるということですね——、そして、環境とか経済の持続性というものが必要になってきている。

そんな話を書いてあります。理屈をこねているだけの様な感じもしますが、意味合いからすると、こういうことじゃないかということです。ちょっと長くなって済みません。

今日の委員会の資料をお聞きして、全体としては大変いいと思っております。こういう方向性が骨太に出てきたということ自体が、委員長を初めとしてリードされたのは大変評価しているものです。

個別に言いますと、資料-3の8ページで、一番上の箱に経済的インセンティブをどういうふうに与えるかという話があります。これはどこをリンクして書けばいいかわかりませんが、とにかく既成市街地、寄り集まるべきところでは、ストック化というか、私が言っているクオリティの高いストックという意味なんです、クオリティ・ストック化するほうが経済的には有利になると、地主にとって。

それから、スプロール地においては、アパート経営なんかを期待しているよりも、自分

のところを畳んで自然に還元するという選択をしたほうが有利になるというインセンティブ。これは税の制度をきちんと再整備するということが基本じゃないかと思えますけども、環境にやさしいこととか、土地利用の適正化ということに関して、社会にとっていいことをすれば、そっちのほうを有利にしておかないと、現在、有利になっていないのを無理やり動かそうとしているものだから、とっても大変なので、そういう意味で、これは検討会として出してもらおうというのはいいかもかもしれませんね。国交省として出すと、どうして税のことをいじくるんだという話がすぐ国土審議会なんかで出て、意見が受け入れられないものですから、これは検討会を活用していただければいいと思います。

それから、12 ページのところ、まさに今後の検討課題ですが、②に「地域の負担と安定した財源の確保」というのがあります。これと関連して、地主がどういうふうに負担してということですね。それから、地主が喜んで負担するとか、地主がメリットを受けるという、出ていくほうと入ってくるほう両方なんですけど、どこかに地主がいるんじゃないかと思うんですね。

これは後ろのほうで課題のところに書くのか、ここに書くのがいいかわかりませんが、エリアマネジメントの仕掛け人システムだけでは動かないので、地主が集まって何かやるシステムといいますか、相談して、そこにうまくインセンティブを与えておいて、話がまとまったら、そっちが得するという格好が理想的だと思っています。

その次に、ページの順番で言っちゃいますが、13 ページです。黄色いところのど真ん中ぐらいで、「賢い縮退に対し」というのがあります。どこかの節に、今回じゃなくてもいいので、課題で結構ですが、縮退のステップというか、CO<sub>2</sub>でも 2050 年に半分とか何かそういうイメージがありますよね。だから、どういう基準で考えたら、どこまで、いつまでに縮退していないといけないと考えられるのかと、今、決めつける必要はないんですが、寄って立つ基準によって縮退のパーセントが違ってくるんじゃないかということで、私しょっちゅう言っている話だと、2100 年で人口が半分になるとすると、1 人当たりの市街地維持費用が今と変わらないというものをイメージすると、市街地は半分じゃないといけないということですね、例えば。

そういうのを幾つか出して、どれをきちんと守らないととんでもないことになるのかというのを皆さんに議論して選んでいただければいいという、そういうことだと思います。実際には、半分にしても社会保障とかいっぱい入ってきますから、それでも無理じゃないかと思えますけれども、それは何を意味するかというと、先ほどのクォリティ・オブ・ラ



イフを落としていくということを意味するわけですね。

それから、19 ページに「息の長い市街地整備手法」というのがあります。これも、まさに経済的な、特に税を中心としたインセンティブを与えることによって、無理やりその事業を進めるということではなくて、地主ですね、あるいは居住者が移転することもそうですが、じわじわと寄り集まっていくというものが必要じゃないかと思います。ここにも、まさに経済的なインセンティブが要するという、仕掛けが要ということだと思います。

あとは 23 ページ、これは困ったなと思うことですが、23 ページのツインの戦略ということで、こういうことをやろうという、まさにこのとおりだと思います。このとおりだと思うんですけども、難しいなと思うのは、私も本当はやりたくてしょうがないと思っている一人ですけども、右側の既成市街地の容積が余りにも大き過ぎるんです。つまり、その地主にとって、こういうふうにしたほうが得だということになるためには、先行して黙って別の理由で全体をダウンゾーニングしておくということが必要なんじゃないか。

このためというはずいので、知らん顔して全く別の仕掛けで先にやっておいて、そうしておいて、こういうことですね。つまり、外の緑を助けるようなことを内部の地主がすればいいことがありますよとか、逆に助けなさいとか、助けたときに限って何かおまけをあげますとかいうことができますが、今はおまけをもらいすぎているものですから動かないという。それが困ったことだと思ったんです。

以上です。

○委員長 今、幾つか御指摘をいただきました。

インセンティブにかかわる話は恐らく宿題で、これから具体的に考えなければいけないんですが、先ほどの縮退のステップイメージで、何となくボリューム感というんですか、目標像みたいなものはつくるべきではないかというあたりは今回、事務方の案の中にはどうなっているんですかね。そういうイメージを持っていらっしゃるんですか。

○事務局 何らかつくってみようとチャレンジはしてみたんですけども、倒れてしまっているというのが正直なところです。

目標とかいうとなかなか重たいんですけども、委員おっしゃったように、ある仮定というか、ある条件でやると、こうなるよ、こうなるよといったものはできるかもしれませんので、再チャレンジしてみようと思います。しかし、このまとめのスケジュールに乗るかどうかわかれますが、これと別冊になるかもしれませんが、材料は用意していきたいと思います。また委員にも御相談をさせていただきたいと思います。

○事務局 これをいろんな方に配るといふとき、そもそもシュリンクしてくるんだよとせざるを得ないんだよということを示すためには、今おっしゃられたように、ある推計のもとでこんな状況が想定されるというのは何がしか書いておかないと、一般の方にはインパクトがないのかなと思いますので、専門官から話がありましたように、どこまでできるか、ここでは確約できませんけど、チャレンジしてみたいと思います。

○委員長 H委員のイメージは全国的なトータル地のイメージですか。地区、地区でもそういうのを立てるべきだという。

○H委員 地区、地区は難しいと思うんですね。私が言っているのは、全国の人口がこうだとすればという話で、しかし、それぞれの市町村で考えていけば、もっとたくさん減るところもあるし、それは想像するんじゃないかというぐらいでよろしいかと思います。

○事務局 ある都市で人口が 2000 何十年に半減するという状況になったときに、例えばこんな状況、こんなふうになるんじゃないかと。

○H委員 モデルの試算でもいいし、そんなことでいいんじゃないですかね。こういう考え方もあるぐらいでいいんじゃないですか、紹介しておくぐらいで。

○委員長 ほかに御発言をいただいてから、また整理したいと思います。

お願いします。

○G委員 今まで議論してきたことをまとめられているので、大きなそごはないというのが私もH委員と同じような印象ですけれども、幾つかこんなところは気になるなというあたりを中心にお話します。

資料-3に沿っていきますと、後ろのほうはこんなものでいいんじゃないかと思うんだけど、最初のところで、もうちょっと大きなさばきみたいなものが、こういう形の報告にするのであれば、あったほうがいいのかというところがあります。

1つは、人口減少時代の市街地整備の意義をちょっと出しておいて、それぞれが後ろのことには比較的対応しているんですよという形をとられるというのがあるのかなと思いました。大きく分けると、人口減少時代の市街地整備の意義の1つは、基盤未整備のところがあるところの量残っているんで、その基盤を一定の水準まで持っていくということですよ。

2番目は、基盤はある程度できているんだけど、社会経済状況の変化で、今の都市の使い方に合わなくなってきているので、そこは手直しをしていきたいと思います。昔の戦災復興事業でつくったような街区の大きさだと、今のニーズに合わないとか、そういう話だろう

と思います。

3番目は、エリアマネジメントの関係ということになると思いますけど、本来、マネジメントみたいなソフトなものはどこであってもいいんだけど、なかなか起きてこないで、こういう市街地整備をきっかけにして、そういうことを動かしていくというか、つまりソフトもハードも含めた都市を動かしていくうまいきっかけとして使おうという視点だろうと思うんです。

そういう3つを頭に視点として、人口減少だから市街地整備しないでもいいんじゃないかということに対しては、市街地整備というのは人口減少時代でもこういう意義があつてという部分はあつたほうがいいのかなども……。どういう書き方をするかはいろいろあると思います。

それともちょっと関連するんだけど、4ページに「これからの市街地整備」という、とても素敵なことが書いてあります。集約型都市構造の実現と書いてあるんだけど、確かに、これはそのまま合っているんですね。でも、ここより大きなもう一つの枠組みがあつて、目標というのにはゴールとオブジェクティブって両方あるんですけど、これはオブジェクティブのほうなんですね。例えばH委員が言われた空間のQOLを上げていくということがゴールであつて、その一つのオブジェクティブとして、こういう集約型都市構造の実現というのがある。

ほかにも多分というか、例えば美しい市街地を整備していくなんていうのも当然あるわけです。市街地整備やっていったら、今の乱れた景観をいいものにしていこうという、そういうオブジェクティブもあつて、これだけって書くと、市街地整備全体の目標をやや……。この報告はそこに絞っているんで、それはいいと思うんですけども、矮小化した誤解を与えるのではないかなと思いました。

それから、最後のツイン戦略のところは前回、少し申し上げましたけれども、H委員もくしくも言われましたが、こういう事業の側面だけじゃなくて、都市計画の手法、容積の移転だとか、そういうのも含めて、どうリンクしていくか。後ろの課題って、今後の検討事項ということなんでしょうけど、そこへ入れておいて、都市計画手法との連携とか位置づけとかあるので、その中に入っているのかなと思いましたけれども、もうちょっと明示的にされたほうがいいのかかなと思いました。

それから、24ページの4.-4に入るべき人材等の育成というところで、ひょっとする耳の痛いことを幾つか申し上げるかもしれません。

これも全体としては、ここに書いてあるとおりで何も反対することはないんですが、基本的なストーリーとしては、経験豊富な団塊世代が退職をして、そういう技術やノウハウを退職した後も若い世代の人に現場でのまちづくり活動なんかの舞台を通じながら継承して行ってほしいということですよ。それは本当にそのとおり。

全部マクロな議論としては、本当にそのとおりなんだけど、ミクロに個別に見ていくと、必ずしもそうじゃないところがあって、余り継承してほしくないようなものの中には……。大多数はそうだというわけじゃなくて、大多数がこれだったら、これでいいと思うんですけども、必ずしもそうじゃないところも結構目につくぐらいあることもあるんですね。

その意味では、どういう書き方をするのかよくわからないんですけども、うまい継承ができるということのほうが、もちろん団塊の世代の人にも頑張ってもらいたいということはいいいことなんだけど、うまい継承ができるということのほうがプライオリティが高いんじゃないかな。

もう一つは、うまい継承のときに変な技術は伝えないでほしいわけです。だから、研修というときに、継承する側のレベルをもっと上げる研修と、受ける側が非常にすぐれた、これから本当に必要となるような技術を継承するような研修と、両方あるんじゃないかなと思うんですね。

その意味では、専門家のレベルを上げていくというか、この時代のかなり急激な変化についていっていただくような部分は、どこかに入れておいたほうがいいんじゃないかな。神戸の震災のときに、本当に神戸の震災復興に使える専門家は何人という話は、現場では結構聞いていたわけです。コンサルのマーケットはもっと大きいわけだけど。そういうことを考えると、専門家のレベルを上げるということの視点は、この中には必ず入れておいてほしいなという気はします。ちょっと耳の痛いお話かもしれません。

とりあえず、今後の検討のところはあるんだけど、これは話が別だから、後で……。

**OH委員** 今、G委員が言われたことは、私も割と直近で経験しているんです。

別に何市って言わなくてもいいんですが、名古屋市で、市長は、今のこういうことに対して物すごく重要だと思っていて、とにかく何かやりたいと思っているんですね。ところが、実際の再整備とか、今度も地下鉄が延伸されて駅そばをどういうふうに整備するかってやっているんですが、実際のレベルになると、何とか課とか、何とか係になってくると、全く旧態依然としたやり方になってしまうんですね。

そういう意味で、意識そのものががらっと変わるような、つまりオプションは非常に広

くて、同じことをやるということが善じゃないような、役所としては難しいことなんです、ここでそういうかじ切りをするようなイメージをどうやって全員が持つかというのは、これは一番難しいことだと思いますけれども、ぜひ入れていただきたい。

○委員長 G委員、大きく2つのお話のように思うんです。後半は専門家の話として、専門家の質を上げよということを書きと書くべきだと。前半は、このレポート全体の位置づけですか、集約型の都市を目指すということ大きな目標にして、シナリオをずうっと書いてきているけど、本当は市街地整備という面で見ると、もっと違う見方があるというのも書いておかないといけないんじゃないかとか、あるいは、先ほどのボリューム感のあれとも似ているんですけど、マクロで見たときに、サクッと見たときに、市街地の質が本当はこうなっているというあたりも言わないと、ある特定の地区だけで行って来い、行って来いというだけの話だと、少し違うんじゃないかということですね。

○G委員 そうですね。

○委員長 その辺をどうしましょうか。どこかでうまく処理しないと、確におかしくなりますね。

○C委員 全体の問題にもかかわるんですけども、先ほど林委員はスマートシュリンクの目標ということもおっしゃって、それとも関連するんですが、新しく市街地整備の方向性を決めて進めるというときに、それが最終的にというか、成功したのか、失敗したのかという、それをどのタイミングで、だれがどういう基準で判定するかみたいなのところがないといけないんじゃないかなと思います。

現在の日本の市街地整備の一つの問題は、うまく行っていないときの責任をだれかが取っているのかとか、そのあたりがかなり無責任な状態になっているような気がしています。特に失敗とか責任をだれが負うかというときに、特に大きな資金を投じてやっていたときに、また大きな資金が必要な場合に、最終的にうまくいっているかどうかという問題があって、私は土地区画整理で破綻している組合の再建の問題を幾つかやっていますけれども、過去は土地の値上がりがあったということで開発利益が十分生まれて、かなりいかげんな事業の進め方をしても何らかしつまと合わせることができたところがあったと思うんですけど、バブルが崩壊した後はそういうことはなくて、区画整理の場合も地方公共団体施工と組合施工と大きく分けた場合に、組合施工については業務代行者が入っていたところは業務代行者が責任を取って処理をしていた。そのかわり、業務代行者だったディベロッパーとかゼネコンが区画整理の経営の責任を取る、引き受けるような取り組

みは今、一切していませんよね。

そういう意味で、ゼネコン、ディベロッパーは本当に純粋な工事とか販売は別として、組合区画整理の運営をかわってやるようなかつての業務代行なことは、ほとんどされていない。そういうところで人材の問題もありますけれども、民間ではノウハウが次に継承されていないという問題あると思いますけれども、今、そういう状態で、もう一方、業務代行が入っていなかった組合は、市町村が立ち上げをかなり推進して、ずうっとかかかわっているというのが多いんです。

そういうところで、どういう問題が起きているかということ、金融機関からお金をたくさん借りた組合が返せない。そこで理事が保証人になって借りているという経緯があって、理事の人たちはとんでもない責任を負わされている。最終的な結末をつけるためには、組合員から賦課金を取って、ある程度用意しないと債権放棄も金融機関はなかなか応じない。その段階で、組合員というのは地主ですけれども、想定もしていなかったような負担を負わされる。

こういうときに、本来、こういう責任は一体だれが負うべきなのかということですね。今後こういう状態を放置していれば、大きな資金を動かすような事業はなかなか組み立てにくいんじゃないかなと思います。

それで言いたかったことは、大きな資金を動かしてやっていかなければいけない事業をやる場合に、一番重要なことは、普通の会社だったら社長がやるようなことだと思うんですけれども、経営のマネジメントをだれが責任を持ってやるか、そのあたりの人材が、正直申し上げて、これまで全然存在していないというのが実態だと思います。

したがって、今後の人材の問題を考えるとときには、そういうところが非常に重要なんですけれども、その前段階で、だれが責任を持つのか。だれがとった場合、法的な責任ということになると、法人格を持っていないといけない話ですから、責任を持つのは、市町村なのか、個々の個人なのか、それとも事業主体となる組合とかそういうものなのか、もっと違ったものなのか、最終的に、だれかに法的な責任、法的な義務は帰属してくるわけですから、そのところをイメージしながら考えないと、今後の力強い市街地整備はあり得なくて、単なる夢物語のことを言っているだけになるんじゃないかなという気がしています。

**○委員長** 何か事務局からお答えになることありますか。大変難しい課題ですけれども、大事です。

○事務局 今の話は、責任という言い方はある意味、リスクをだれがどう取るかということだろうと思うんですね。これから、開発利益が場合によっては見込めないという中で、いろんな事業をやっていくときに、事業の過程で生じるいろんなリスクをだれがどう取っていくかということをごきちん意識して進めていくと。事業の進め方の一つの考え方として、そのあたり確かに今まで余り表に出して我々も言っていなかったところがありますので、例えばURなんかは、いろんな事業をやる時に、リスク感覚というのはよく対応していただいていると思いますけれども、そのあたりを何らかの格好で盛り込んでいくということかなと思っております。

○委員長 個別事業の成立性ということ以上に、社会全体のシステムとして、みんなでリスクをうまくヘッジするような仕組みを持っていないと、動かないよという御心配だと思いますので、その辺も含めた、大きな意味でインセンティブの話にもつながるのかもわかりませんが、検討していただけるといいですね。ありがとうございました。

○OD委員 感想めいたことなんですけれども、少子化とか時代が大きく変化していて、今までの手法ではだめなので何か新しいコンセプトがほしいということで、これは時代的な課題なんですよ。

横断的に言うと、最近、いろんな行政の領域で時代的な課題にどうやってこたえるのかということに対して、ない知恵と言っちゃ悪いんですけれども、ない知恵を絞ってクリエイティブなことを一生懸命出そうとしておられるという意味では、今回の報告書は、今まで議論してきたことがどういうことだったのかよくわかったということもあって、なかなかいいんじゃないかと思いました。

実際には、私は制度論ですからあれですけど、13 ページにあるような事業手法の充実のあり方というのは、充実という表現が何回か出てくるんですけれども、充実のあり方という言い方はちょっと変だと思うんですけれども、あり方をどういうふうに変えていったらいいのかということに最終的には来るんですけれども、底流に流れている問題意識と何か違うのを出したいという点については、素直に頑張ってくださいねという感じがするということですね。

些末なことかも知れませんが、この報告書の書き方というかな、結構かわいくつくっていて悪くないかなという気がしています。表紙がちょっと地味だと思いますけれども、役所系の資料にしては、なかなかよろしいんじゃないでしょうかというふうに思います。

ただ、私が思うのは、何か大きく変えるときに、例えば日本国憲法を改正するときの議論のあり方なんていうのを最近よく思うんです。松本案を政府内で準備しますよね。それが本当に英知を結集して緻密な議論を重ねて、自分たちとしては自分たちの首を締めるようなというふうに思いながら出していったのがGHQによってけっ飛ばされて、全然わけのわかんないような条文を、わけがわからないままに日本語に変えていくわけですよね。佐藤達夫さんという昔の、若き官僚だったころに法制局長官をやられた方が、本当に何の意味もわかんないけど、一生懸命変えたということを述懐しています。

そういう局面に入っているのかなという感じもしてまして、そういう意味で言うと、ここに書かれていることは、精神はよくわかるし、応援したいんですけども、ちょっとちまちましているというか、市街地整備にとらわれているところが、そういう組織の人間じゃない人間からすると小さいなという感じはあって、戦争が起きても困るんですけども、何かしら大きな変革がそのうち来るんでしょうねという感じがあって、その一種の萌芽みたいなのところがあるのかなと思っております。

そんなことで、どういうふうにやったらいいんですかね。中央省庁改革をもう一遍やるみたいな話もあったりとかしますけど、私なんかから見ると、最近、私は港湾について関心を持っていて、港湾も本当にシャビーな感じなんですけれども、日本の場合には港湾、海という概念がついこの間までありませんでした。

そういう意味では、海という概念を持って国際性というものから社会資本を整備していくといったときに、一方ではドバイであったりアムステルダムだったり、日本の港湾とは全然違うコンセプトが現実にあって、日本はGDPで18位とか、とんでもない活力がなくなった中で小さいことをちまちまやっているなということを強く思っています。しかしながら、 hopelessではないんだろうと思っているので、よくわかりませんが、いつか来るべきその日のために準備をしておくということで、私としては、内容的には特段異論はございませんので、ダーンとやってほしい。

せめてやってほしいのは、この間も言いましたけど、スマートシュリンクとかいう話も本当は、せめて自然災害部局とちゃんと連携するとか、そのあたりのところがすごく密度が低いんですよね。だから、市街地整備のあり方も大事なんですけれども、省内でどういうふうにするのかということが国土交通省の生き残りのためにも必要ではないかということを感じております。

以上でございます。



○委員長 エールがいろいろ送られたという感じですがけれども、何かお答えになりますか。  
——いいですか。

先ほど来、似たような御意見があつて、我々が議論してきたことが、手法論になってくればくるほど、それを再度整理してみると、「おいおい、ちょっと待てよ。回りをちゃんと見たときに、もっと大きなことを言っておかなきゃいけないんじゃないか」という話がレポートにしたときにやっと気がつくということなのかも知らないので、前段のあたり、ちょっと補強しなければいけないと思うんですね。

それから、私自身も最後のところで、都市計画手法との連携というのが最後にポロッと出てくる、都市計画か。25 ページの最後に、その他の上に出てくる。こんなところでいいのかなという気がするんです。全体の話をしようとしているときに、これがこんなところにおいて本当にいいのかという気もややす。先ほどダウンゾーニングと絡めたらどうかというお話もあったし、そもそものリスクを負っている市街地、自然環境との問題の話もありましたし、そこはもうちょっとウエートを高くして整理をしたほうが全体のおさまりもいいんじゃないかなという気が、皆さんの御発言を聞きながら感想として持ちました。

○E委員 自治体の担当のほうとしての意見ですが、これがいろいろな自治体から来年度、御意見を聞くということなんですけれども、「具体的にどうやるの、わかったけど」というのが、実務をやる人間としては一番感じるどころなんですね。

確かにいいことですよね。どういうふうにするのか。都市経営が問題だよ。私も今、どういうふうにするのかなと気になっているのは、わかんないのは、やらなければいけないと思っていますけど、これから税収が落ちていって、今ある社会資本の維持もやらなければいけない、新たにつくらなければいけない、それだけに幾ら銭がかかって、今後どれだけの負担がくるんだと、また民生費もどんどん高齢化へいくと、そっちのほうに行く。さいたま市も予算決算でいくと、前年度に土木費と民生費が逆転して、土木費がどんどん落ちているという状況でございます。

ですから、都市経営上、私もそういうことをやって、集約的な都市をつくるべきだという説得材料にしたいんですけれども、どういうふうにするのというのを、その他の項目かもしれないんですけど、そういうようなやり方のノウハウというか、そういうのも検討していただければなと思っております。

それから、自治体の関係という人材育成なんですけど、さっき名古屋市の話が出ましたけれども、私も含めてさいたま市、ほかの自治体もそうですけれども、一番大きい人材が

育っていかない、要するにマンネリのことをやっているというのが、情報がこれだけあるのに、その情報を取ろうとしないし、取ってもわからないというところで、もやもやしている人が相当いるんじゃないか。そうすると、そういう情報が生きるように、どういうふうに各自治体、地方自治体の職員に伝達するのがいいのかな、逆に言うと、それを教えていただきたい。

我々も本当に一生懸命研修で次の時代を育てるためのことをやっておりますけれども、ちゃんと育ってくれているのかなというところも本当に危惧しております。人を育てるということですね。その辺も、みんなお願いみたいな形なんですけれども、ぜひ検討していただければなと思っております。

それから、報告書で言わせていただきますと、4ページです。今までは、前回の会議でも発言させていただいたんですけど、どうしても需要供給型というか、行政指導型の市街地整備だったわけですけども、これからは、再構築というと、どこを見ても、日本国内及び諸外国を見ても、そこに住んでいる方の住民という言葉が適切かわかりませんが、一般の方々、民の方々、住民というか、権利者の方々の御協力が必ずある、それがないとできていないということでございます。4ページのこのところにブースターの水色の線ですかね、住民の参加と連携的な内容の文を入れていただきたいなど。それが一個あるだけで、最初に見た段階で、これからは住民を必ず入れて計画をつくらなければいけないんだよという認識を持ってくれるのかなという気がしました。

9ページでいきますと、下の図の中に、住民と仕掛け人・コーディネーターが協力という形の言葉になっているんですけど、個人的には参画とか参加とか、要するに、行政と住民が……。もとの計画は行政がつくらざるを得ないんですけども、それを練り上げていくには、住民の方が入っていかないとできないということで、協力というよりは、対等的な形で一緒に参画するという言葉がいいのかなと思っております。

もう一つ、こういうことは大切ですけど、どうしたらできていくのか。みんなやらなければいけないと思うかというところ、最初の委員会でしたか、委員長が事業計画の中に将来の土地利用なんか、区画整理と書いてありますけれども、だれもそんなことできると思っていないけど、書いていると、実現性がない文章が書いてあると言われましたけれども、今後は冗談抜きに本当にそういうことがやらなければいけないということを、例えば区画整理の技術基準になるのかどうかかわかりませんが、ちゃんと担保を取るような事業じゃないと、お金はつきませんよという方法が周知すると、嫌でもやらざるを得ないかなと

いうことになる。

行政の職員としては、変なことを言うようではすけれども、脅迫するじゃないですけれども、強制的なことがないと、それが本当に実現できるような方向には動かない。また事業のための事業をやって、それが将来破綻したり、どうするのということになってしまおうという気がしております。

以上でございます。

**〇〇委員** 今の関連で、たくさん情報があって、それを取り入れるということがなかなか現場でできないとか、そういう意欲がないようにお伺いしたんですけど、例えばスマートシュリンクの話もそうですが、将来的に市町村が物すごく財政的な負担を抱える可能性があるのであれば、今後20年とか30年とかわかりませんが、将来にわたってこの市町村では人口がどうなって、将来的にどれだけ財政の負担が発生して、それを効率的に解決するためには、この段階でこういうふうなことをすべきだとかという、そういうものを各市町村が、本来的には市町村の問題かと思えますけれども、責任を持って組み立てるようなことをしないと、そういった目標に向かって何が一番費用がかからずに、また社会的な軋轢もなくできるのかということとは組み立てられないんじゃないかと思うんです。そういうふうなことをやると、今度は市町村の責任で、また職員の責任というか、意識も高まっていくんじゃないかなということをおもいました。

もう一つ、9ページの図、私も協力というのはいかがかと思いましたが、最初から申し上げていることではすけれども、要するに、まちづくりとか市街地整備について、どの範囲のものを市町村が責任を負うのか、どの範囲を地権者の人たちに負わせるのか、そここの割り切りをある程度しないと、このあたりも精密な議論ができないんじゃないかなと思います。

私は、割と狭いレベル、地区レベルのようなまちづくりについては、本来的には地権者の責任といいますか、そういう形に持っていかないと、今後、そういったところまで市町村が大きな費用を面倒見るということは不可能なんじゃないかなというふうに思います。もちろん、とんでもなく公共性の高い施策というのは、場合によってはあるかもしれませんが、例外的なものを除いて本来、まちづくりとか地区レベルの狭いところのレベルの市街地整備は、地権者の皆さんの責任と知恵と工夫でやってくださいみたいなところがはっきりしないと、将来の方向性がよくわからないんじゃないか。

それは単に私の意見ですから、いろんな考え方があると思います。

○委員長 今の2人の意見の中で、参画連携の9ページの図ですね、協力という名の一方の矢印は考えどころじゃないかというあたりですが、いかがですか。こう書いた意図があれば御説明いただければいいんですが。

○事務局 確かにおっしゃるとおり、もともとエリアマネジメントというのは地域主体でというところが一つのキーワードだと思いますので、住民が何か協力するというのはひと事みたいに……。おっしゃられて、改めて気がつきました。

○H委員 さっき小澤さんが言われたことでしたか、あるいは渋谷さんだったか、区画整理というか、これから整備するときの品質、クオリティを、この基準以上だったら認めるかという、それが非常に重要だとおっしゃったのは、私も本当にそのとおりだと思います。

私は地主が一つのキーだと思っているんですが、地主たちの集団が何かを持ち込んだときに審査するようなことですね。区画整理組合ももともとそうだったんですが、一つのキーワードとして、街区を基本単位として何かやっていくような。ただし、街区というのはどこまでかということは定義をしていかなくちゃいけないんですね。あるいは、街区間での調整も含めてですけれども、一つのキーワードは街区かなと思っているんです。全体主義的にまち全体というのもできないし、個別の地主ごとにやっていてめちゃくちゃになりましたから、どこかに街区を基軸とした再整備をしていくという意識を入れたいなと思いました。

それから、やや蛇足かもしれませんが、道路財源についても私、意見を持っていまして、原稿を書いて出したいところなんですけれども、こういうことに対して使えないかというか、使うべきだと思っているんですね。

1つは、前にも言いましたかね、受益者負担で、とにかく車を使う人は歩いている人よりもたくさん必要とするだろうというので、田中角栄がすばらしいシステムをつくって受益者負担ということをしました。それから、重量税というので、2番目は損傷者負担という、損傷が大きい重たいやつはたくさん払うべきだ。そこまではいいですね。

3つ目は、今出ている環境損傷負担のようなものですね。環境負荷に対する負担。これは明示的にはやられていないんですけれども、公害認定患者に対する補助のようなところに使われているわけですね。それをもっとはっきり第3段でうたうべきである。

第4段が、もっと大きい自動車交通系の責任があるところは、空間を破壊したというか、空間をディスオーガナイズした責任は非常に大きくて、つまりスプロールさせて、それによってこんなにコストが生じたんだということで、これはだれがやったのといったら、そ

れしかないわけです。

もちろん住民の意識がそうしたんですけれども、部分的には、少なくとも非常に大きな責任があるものですから、そういうところを根拠に空間損傷負担という、環境の負荷よりもオーダーは大きいんじゃないかと思えますけれども、そういうものをきちんとやって、そして、空間をリオーガナイズするんですね。空間をリオーガナイズするために、戻すために使う必要があるのではないか。ある種の原因者負担ということになると思いますが、そんなこともあり得るんじゃないかと思うんです。

ここにそんなものをいきなり書くかどうかというのは別ですが、財源要りますからね。ダウンゾーニングをすると同時に、道路財源のほうも知らん顔してやっておいて、これを実施するということをすると非常にいいんじゃないか。

○委員長 ありがとうございます。

参画連携の話は一たんとりましたけれども、人材の話は先ほどの専門家とはだれかということと連携して、自治体に本当に専門家がいるのかという問題かもわからないし、存在するかどうかという、今のシステムで動いているときに専門家になっているのかという問題もあると思うし、また人材の話で考えていく。

一番大きかったのは、こういう議論をしても、どうやって実際にやるんだという話の中で、区画整理の技術基準を見直す程度じゃだめなんじゃないのかという感じだと思うんですけど、私もそんな感じしていて、何で目的から変えないんだと思うんですよね。

そもそも技術基準というのは、目的があつての話だけど、目的のところをもっと充実すれば、おのずと変わる。だから、この書きっぷりは本質的なところに変えてもいいんじゃないかなという気が個人的にはしました。

もう一つ、逆にこれはE委員にも伺いたいんですけれども、先ほどマスタープランがあったほうがいいようなお話もあつたんですけど、どういう単位でやりますか。つまり、全体でシュリンクするとかいう、減らすという議論は、トータルの議論は、みんなそれほど文句は言わないけど、実際にどの単位でその議論を考えるか。さいたま市でオーガナイズするのでいいのか、隣接のまち、あるいは、さらなる向こうまで含めたより広域の世界で考えるのか、そういうのは余り書いてないですよ。非常にややこしい問題なんだけど、その辺は御意見があれば……。

○E委員 難しい質問ですね。

基本的には全部同一ということはないと思うんです。地域、地域によって、その特性…

…。前の前の委員会で青森市の例をお話したんですが、雪国のところで除雪費が相当かかるところに、郊外までやらないようにしたほうがインフラのコストも下がるし、除雪費も下がるから近郊をやりましょうという。だから、その地域、地域によって変わってくると思うんです。

ただ、我々市街地整備等をやる人間が都市経営感覚を持って、さっき言ったように、これだけのお金が入ってこない、これからはこれだけ出る、そのとき、どの程度のまちがいいんだということを市街地整備をやる職員がみんな認識を持つということが大切じゃないかと思うんです。

だから、「これだけ金寄越してくれ」って財政に言うと、「そんな金ないよ」と言われちゃうわけですが、単純に言えば。「そうじゃなくて、これから、この都市を運営していく、維持していくには、これだけのコストがかかる。なおかつ、この先もこれだけかかる。だから、これだけの金がほしいんだ。今投資しないと、先へ行くとお金がなくなるから、今投資したいんだ」という説明をしないと、財政当局は「そんなそっちの意見でしょう」と言われちゃう。

逆に言うと、我々都市整備をするほうの担当の一つの武器として、各職員が持つべきだと思うんですよね。そういうことを持たないで、ただだらっとみたく、必要だから金くれ、だめだよで終わりというのと、本当に大切なことが、やるべきことがやらないで進んでいっちゃうということになる。

だから、それは各都市によって違うと思います。その辺は各都市のそういう感覚を持った判断で決定すべきじゃないかなと思っております。

○委員長　なかなか結論は出ないと思うんです。一市町村でいいのか、県でやるのかとか、都市計画区域のあり方にもかかわる問題だし、今のお話を伺っていると、昔というか――まだあるのかな――、市街地整備基本計画ってあったじゃないですか。ここで言っているトータルマネジメントというのは、市街地の管理・運営計画みたいなものに少しシフトしていく、そういう感じですよ、何となく。

今や市街地整備基本計画というのは、恐らく雲散霧消に近い状態だと思うけど、トータルなイメージを持って、その順番もみんなが一応考えて、その仕組みをある程度描けないと、幾らやったって本気にならないんじゃないのという御指摘かもわかりませんね。

ほかにはいかがでしょうか。

○I委員　きょう初めて出た資料－2の2ページ目あたりに、人材に関する課題がいろい

ろ出ていました。これは、確かにそれぞれもっともだと思います。

私どもURは最もたくさん市街地整備系の人材を抱えている組織だということで、積極的に人材を活用していきたいと思っているんですが、その中で一つ、特に昨今は再開発についても、これから地方都市が課題だろうと。大都市については、ここにある地域間、主体間による偏在という話があって、大都市は民間でも再開発にかなり積極的に取り組んでいる。地方都市については、中心市街地活性化とは言いつつ、現実にはそういう人材がないという状況かなと。

一方で、私どもとして、地方都市にこれから取り組もうと思ったときに、どういう体制でやればいいのかというのが結構難しい課題かなと思っています。一つの地区の再開発をやろうと思うと、権利者の合意形成とかそういうことが重要ですので、3人とか5人とかそのくらいの人間を現地に張りつける。例えば5人ですと、1人当たり人件費、経費込みで2000万とすると、年間1億ぐらい、お金がかかっちゃうんです。

再開発やって仮に10年とすると、10億円ぐらいの経費を事業の中で回収していかなければいけないという、大都市の再開発ですと、事業規模が数百億ということなので、そういったものも十分吸収できるんですけども、地方都市で、特にこれから身の丈再開発と行っていくと、総事業費数十億という感じになっちゃうと、10億は非常に重いということになる。

ですから、実際に人材も偏在しているんですけども、その財源というんですかね、人件費を賄うための仕組みというの、ツインじゃないですけども、大都市と地方都市間のやり取りもある程度見込んでいかないと、地方都市の整備はなかなか進まないんじゃないだろうかと考えています。

もう一点は、退職者の話がありました。私どもも団塊世代が非常にたくさんおります。子会社への天下りはいかんという話が出てきていまして、これから、そういった人がどこへ行くかという話は非常に重要になってくると思っています。そういうことも含めて、ぜひ御活用いただければと思っています。

**○J委員** スマートシュリンクのことについて若干あれなんですけれども。

私、16号線沿い、川越のあたりに住んでおるんですけども、ここで何が起きているかという、市街化区域のフリンジの調整区域で、相変わらずスプロールしているわけですね。最近のスプロールは、開発の条件が厳しいから、道路は6mありますし、宅地は60坪あるわけなんです。今、市街化区域にあるかつてのスプロール市街地より随分整

備のグレードはいいわけなんです。いいけども、20戸、30戸単位の開発だから、道路はつながらない。そこのところだけで、もとの道路にへばりつくような形でスプロールしていくわけですね。川越は、年間に何百人しか人口はふえていないはずですけども、それをはるかに上回る開発が起こっている。こういうことが起こっているわけですね。

マスタープランとの関連もあるんでしょうけども、この先、どこをスマートシュリンクさせるかという議論をしているんだけども、相変わらず、やりやすいところ、コストの安いところで人が拡大して市街地をつくっているという状況が、私が住んでいるようなエリア、16号線で、30キロ、40キロ圏のところは、こういうのが相変わらず進んでいるんじゃないかなという気がするんですよ。

これとスマートシュリンクを、行政といいますか、どういうふうにマスタープランの中にオーソライズさせていくかという視点で、そういうところはとめようよという力が働かないと、縮めましょうよという形にはきつとまらないだろうと思うんですね。

だから、今回の7ページあたりのマスタープランの話のところなのか、21ページ以降のスマートシュリンクのところなのかかわからないけど、規制的な話も少し書いておかないとまずいのかなというのが一点、しております。

それから、前回の検討会のときに、どうしようかなと思っていたんですが、たまたま技術審議官から農業政策云々の話が出たんですけども、市街化区域の宅地だったところを農地に変えるコストよりは、調整区域の耕作放棄地を農地に戻すほうが随分安いわけなんです。そういうのを考えると、市街化区域の中の使わなくなった土地が森に戻る、あるいは畑に戻るというのは、かなりハードルが高いだろうと思うんですね。

だから、農業施策云々はともかくとして、そういう認識を持った上で何ができるのか、どうしていくべきなのかというのが議論されないと、市街化区域の中の使われなくなった土地をどうするという手がないじゃないかなと思います。

○委員長 ありがとうございます。いろんな御意見でした。

○E委員 今、市街化調整区域のお話が川越市の例で出たんですけども、この委員会では市街化区域の話だからという限定で私も黙っていたんですけども、昨年と一昨年度、2年度、私、ちょうど開発の担当をやっていたんです。そのとき、目からうろこで驚いたのは、私の個人的な感覚ですけど、「市街化調整区域は開発させないと思うんだよね」という意識で行ったわけです。

ところが、毎日のように開発業者が調整区域の開発の申請に来るわけです。「なぜ、そ



んなにおりるの。やらないところじゃないの」と言うと、開発審査会の緩和基準がたくさんありまして、それに適合するからいいよと。逆に、許可屋は、それを取るために、これもなるだろうと攻めてくる。

ですから、市街化区域のことを一生懸命やっておりますけれども、調整区域がどうあるべきかという議論は一切やっておりません。調整区域はできないという認識はほとんどの人が持っているんですけども、実際はそうじゃなくて、大都市圏の周辺はそうだと思うんですけども、相当おかしくなっている状況です。

だから、スマートシュリンクの議論をやったときに、私も当初、大都市の調整区域はどうなるのというふうな形なので、今回の議論とは違うんですけども、都市計画法の見直しをやられるということなので、市街化調整区域については規制するなら規制してだめだというような形にしないと、スマートシュリンクと矛盾したことを行政がやるようなことになりかねないなという認識を私は持っておりますので、その辺は別の議論かもしれませんが、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

○委員長 何か答えられますか。

○技術審議官 補足だけしておきます。この議論は決して市街化区域に限定して議論を進めているつもりはなくて、市街化調整区域の中でも、E委員がおっしゃられたように、既存宅地とか農家の次、三男住宅とか、開発許可を取って開発された市街地があって、それが崩れてきているところがあります。線引き制度を置いておいてといいますか、市街化区域、調整区域全部含めて、今の都市の実態から議論を進めているということですので、追加的に何か御意見があれば、そこは言っていただいてと思います。スマートシュリンクの話は、市街化区域で未開発の部分と調整区域で蚕食した部分も含めてどうするかというのを考えたいということです。

その関連で、先ほどE委員がおっしゃられた市役所の市街地部局の人たちが非常に悩むと、これだけ市街地整備するときにお金が必要で、それを財政当局にという話を聞いて改めて思ったんですが、これは冒頭にG委員がおっしゃられた意見とも重なると思ったんです。

というのは、市街地整備って、例えば拠点に面整備やっっているような機能導入すれば、それは税収につながるわけでありまして、スマートシュリンクすれば行政コストが減るということで、都市経営にもろに効く話なんですね。だから、本当は市街地整備部局の人が、お金を使うというだけの感覚じゃだめだということの問題意識でおっしゃられたと思うの

で、そもそも市街地整備とは何ぞやという話はきっちり書かなければいけない。

G委員の先ほどの御意見を聞くと、ゴールとオブジェクティブと分けられて非常にわかりやすかったんですが、そのゴールは例えば快適な生活が持続的にできる都市をつくるんだというくらいの話で、市街地整備というのは、その中でどう位置づけるかというくらいの話まで本当は整理するのかなと。

そうすれば、例えば6ページでは市街地のトータルマネジメントなんていっているんですが、場合によっては、都市のマネジメントあるいは都市経営というところから少し出してもいいのかなと思ったんですけども、G委員、先ほど一番大きいところだけ言うんじゃないかということについて、何か追加的な御示唆があればお聞かせいただきたいと思えます。

**OG委員** 最後に残って言おうと思っていたことはちょっと別のことですがけれども、大きな話は竹内さんの言われたとおりで、持続可能な市街地というんでしょうか、都市をどうやってつくるか。それは都市経営の側面もあるでしょうし、集約型でCO<sub>2</sub>だみたいな環境的な側面もあるだろうし、欧米なんかでは美しい都市をつくるというのも持続可能な都市の一貫であると。つまり、美しいからみんな傷つけないので維持管理のコストが安いということなんです、それは。大体汚いものはみんなボンボン壊すので維持管理がかかると、更新のペースも非常に早い。そういう理屈でみんな組み立てられているわけですね。

だから、ゴールは市街地整備だけじゃなくて、土地利用規制もそうだろうし、交通計画もそうなんだろうけど、持続可能な都市をどうやってつくっていくかという大義みたいなものがあって、その下に市街地整備というやり方で、最終的な目標に貢献するような個別目的というんでしょうか、オブジェクティブに当たるところを達成していこうかという組み立てで、全体の戦略を組み立てているというイメージだと思うんです。

そこまで前に戻った話がこの報告書で必要かどうかはわかりませんが、そういう意識を持ちながら最初、さばかれないと、総論がなく各論だけの報告書みたいなイメージを覚えたので、そのように申し上げたところです。

それから、最後に言おうと思っていた今後の検討の進め方というところで、先ほど渋谷さんが同じことを言われていたんですけども、どうやってやるのという部分だと思うんです。その中で言うと、ここの各手法、制度に係るケーススタディというのは非常に重要だと思うんですけども、以前、事務局が私のところに来られたときに申し上げたかもしれませんが、これはケーススタディじゃだめで、つまり、アイデアはいっぱいあって、

そのアイデアが本当に使えるかどうかの検証をしないとイケない。

だとすると、特に市街地整備というのは公共だけがやるわけじゃなくて、民間のマーケットをにらみながらやるとなると、だれが具体的にどういう意向を持って参加をするのか、あるいは事業だったら転出するのかとか、細かい区画整理だと換地をするときの増進率がどれぐらいになるのか、逆に言うとマイナスになるのかとか、そういう具体的なシミュレーションのレベルに行きつかないと、仮想的に動かすところになりますよというようなポアットとしたケーススタディは結構いろんなところでやられているし、余りやっても意味がないというか。

せっかくこういう場で、ノウハウを持たれている機構もいれば、区画整理協会もいれば、現場の方もいる中で、本当にそれは産学官共同でも何でもいいんだけど、きっちりとしたシミュレーションレベルのもので議論をする。やっぱりだめなのか、ここを抜けばいいとか、あるいは、これぐらい市民が協力すれば、財布の中から1世帯1万円ずつ出してくれたらうまくいきますよという話なのか、そのレベルを詰めないと、なかなか先の議論に行けないような気が個人的にはしています。

本当は大学の研究者の仕事なんだけど、我々もお金と資源が余りないので、もちろんお手伝いをするには全くやぶさかではないので、そういうレベルのことを、限られた期間ではハードル高いかもしれませんが、考えていただければと思います。

○委員長　そろそろ時間になりかけているんですが、最後にぜひこれはという御発言がありましたら、お受けいたします。

○C委員　先ほど竹内さんがおっしゃった都市経営的な観点で市街地整備を考えるというのは、私も同感で、そういう視点がないと全く意味がないことになるんじゃないかなと思います。

それで、私、よくわからなかったんですけど、都市計画のマスタープランをつくる時には、都市経営的な、財務的なそういったことをどの程度詰めて議論がされているのかよくわからないんですけど、その基礎がないと、都市計画マスタープランで単に絵を描いているだけで余り意味がないんじゃないかなと思うんです。

もし従来の都市計画マスタープランが都市経営的な観点で将来、こういう市街地を維持していれば、どれだけコストがかかったとか、それを削減するためにはこういう対応が必要だという、そのあたりの検討がなく、できている既存のものがあるのであれば、そういう観点での見直しが必要じゃないかなと思いました。

以上です。

○委員長 今、お答えにならなくても、特によろしいですか。

○事務局 今までいろいろいただいた意見の中で、大きなさばきあるいは人口減少時代の市街地整備の意義、その前段のところは足りないんじゃないかという指摘はもっともだと思っています。我々、社会資本整備審議会で議論したことを踏まえて、各論にいきなり入ったというところもあるので、改めてそこは整理をして盛り込みたいなと思っています。ですから、このレポートを最初に見た人が全体のストーリーがわかるように、もう少し整理をしてみたいと思っています。

それから、いろんな御意見をいただいた中で、やや市街地整備課の所管を外れるような部分もあろうかと思いますが、検討会の事務局という立場で盛り込めるところは盛り込ませていただきたいと思っています。

以上です。

○委員長 最初に御説明がありましたけれども、これは検討会として出すということを考えているということですから、余り現状の制約にこだわらないで、少し踏み込んでお書きいただいてもいいんじゃないか。それを見て、いろんな反応が返ってきて、来年度以降、それを具体の施策にうまくつなげていただければ、初めからこじんまりまとめるよりは、いろんな反応が返ってくるんじゃないかという気がしますので、ぜひお願いをしたいと思います。

今後の進め方について、もし何か説明があれば……。一枚紙が入っていますよね。

○事務局 事務局からのお願い文がお手元にあります。

報告書につきましては、年度末も迫っておりますので、早く取りまとめをしたいということがございます。大変短い期間で恐縮でございますが、報告書の内容につきまして御意見ございましたら、3月31日までにメールにて事務局まで御連絡いただき、これを踏まえまして、委員長とも相談して最終報告書を取りまとめたいというものでございます。

本当に短い期間で、大変お忙しい中、恐縮ですが、よろしく申し上げます。

○委員長 今日、御発言の足りない部分もあろうかと思っておりますので、時間が足りなかったということもあろうかと思っておりますから、もしお気づきの点がありましたらメールでお届けいただきたい。ただ、これは今年度の仕事だと思っておりますので、一たんは報告書を取りまとめる必要もございますので、恐縮ですが、きょうちょうだいしたものはどんどん直していただくということと、後からいただくものにつきましても、まとめた段階で私のほうに

御一任いただいて、それを入れ込んだ形の報告書として、とりあえず整理して納めさせていただくということにしたいと思います。

時間的に余裕ができれば、ちゃんとPDFでも何でも見ていただくような仕掛けがあれば、もっといいと思います。少し考えさせていただきたい。ただ、遠慮なく御発言はいただきたいと思います。もっとこういうのを書いたほうがいいよというのがありましたら、3月31日まででございますが、御提出をいただきたいと思います。

特にこれで御発言なければ、一たんここでお返しをしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

4回にわたり御協力いただきまして、本当にありがとうございました。まだ、この中だけの議論ですから、これから出すとどういう反応が返ってくるかによっては、うまくいっているのか、うまくいっていないのかわかりませんが、来年度もこういう勉強会は続くんだろうと思いますので、御協力をいただければと思います。長時間、ありがとうございました。

一たんお返しします。

#### (都市・地域整備局長挨拶)

○都市・地域整備局長 本年度、これで最後ということでございますので、一言ごあいさつを申し上げます。

昨年12月13日に第1回、非常に短い期間に4回、お集まりいただきまして、御議論いただきました。特にきょうの御議論を伺ってしまして、我々、若干反省があるとすれば、手順前後かなという嫌いがあります。

話がありましたように、全体の都市計画制度の抜本見直しを進めています。御案内のように社会経済環境が激変していますので、そういった中で、これからの都市計画制度はいかにあるべきかという議論をしています。

その中では、きょう御議論ありましたように、目指すべき都市の将来像はどうあるべきかとか、それを都市計画のマスタープランにどういうふうにするか、マスタープランをどう充実するか、あるいは交通体系をどうするか、土地利用規制のこれからのあり方をどうするか、規制の強化をどうするか、さまざまな検討をそれぞれやっているんですが、まだ検討途上なんです。

特に冒頭の都市ビジョンみたいな、これからの都市の姿のところは近々、やっとな審議会に小委員会を設けてスタートするという段階でございます。ですから、きょう委員の方からいただいた大枠の議論ですね、まさに市街地整備手法みたいな具体的なテクニカルなところの議論をする前のところを少し書き込んだらということは、実は書き込めたら、すぐに終わってしまうという話であります。

課題的なところの整理はできますが、市街地整備手法とリンクして、こういうふうになるから市街地整備手法はこうなんだというところがとても書けないだろうと思うというか、今申し上げたような課題をそれぞれの分野で検討していかなければいけないわけですから、そういう意味では、今年度のレポートそのものは、そううまく書き切れないと思います。

ただ、なぜ市街地整備手法の見直しが必要かとか、市街地整備の目的は何かとか、あるいは市街地整備という用語そのものがいいかどうかという問題あるのかもしれませんが、そういったところはきちんと位置づけを書き込めるように、いただいた御意見を踏まえて、残された期間、整理をさせていただければと思います。

そんな意味で、とりあえず中間報告をいただくことになるんですが、来年度、今申し上げましたようなそれぞれの分野の検討も進んでまいりますので、そういった中で、この検討会をどうするか、あるいは検討体制をどうするかについて、改めて委員長とも相談させていただいて、来年度、どうするかを決めていきたいと思います。

いずれにしても、大変難しい課題、4回にわたって御議論いただきました。改めてお礼申し上げます、とりあえず閉会ということですが、ごあいさつさせていただきました。ありがとうございました。