

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会

第22回都市計画基本問題小委員会

令和4年12月26日

【四辻企画専門官】 少し早い時刻ではございますが、来られる先生方がおそろいになりましたので始めたいと思います。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまから、第22回都市計画基本問題小委員会を開催させていただきます。

私は、事務局を務めさせていただきます都市局都市計画課の四辻でございます。よろしくお願いたします。

本日は、15名中9名の委員に御出席いただいております、うち2名の先生方におかれてはウェブにて御出席いただいております。出席委員につきましては、お手元の座席表をもって代えさせていただきます。

お手元に議事次第、座席表、出欠リスト、配付資料一覧とともに資料1から3までの資料をお配りしております。御確認いただきまして、過不足等がございましたら申し出ただければ幸いです。

また、本日はウェブ併用の会議開催となりますので、ウェブ参加の委員におかれましては、事前に送付させていただいた注意事項について御確認いただければと思います。

また、会場におられる委員におかれましては、御発言の際、机上のネームプレートを立ててお知らせいただけますようお願いいたします。

最後になりますが、本日は、速記業者による記録とt e a m s上の録画・記録機能を使用いたしますので、あらかじめ御了承いただけましたらと存じます。

それでは、これより議事に入りますので、プレスの方におかれましては、カメラ撮りはこれ以降御遠慮いただきたいと思います。

以降の議事進行につきましては、委員長にお願いできればと思います。

委員長、よろしくお願いたします。

【委員長】 皆さん、こんにちは。年末のお忙しい時期にありがとうございます。

それでは、議事に早速入らせていただきたいと思います。今日の議事は1件でございますが、「デジタル技術等の活用による柔軟なまちづくり・都市空間の継続的なエリアマネジ

メントの推進」ということをございます。

まず、事務局より報告をお願いいたします。

【後藤都市機能誘導調整室長】 都市計画課の後藤です。

お手元にあります資料1、資料2に分けて、資料1では、前半に将来の社会経済情勢の変化などに対応するためには、計画策定においてあらかじめ幅や柔軟性を持たせることが有効に働く場面があるのではないかと、また後半に都市空間を自立的、継続的にマネジメントしていくためには、まちづくりを支えるプレーヤーに対しどのような取組が求められるのかという課題意識で論点を整理しています。また、資料2では、資料1で御説明する課題への対応も含め、都市の諸課題への解決にデータやデジタル技術をどのように活用するか、あわせて、まちづくりに活用できる基礎情報としての都市計画関連情報のデジタル化をどのように対応していくべきかという課題意識で論点を整理しています。

それでは、資料1の3ページを御覧ください。1つ目の論点に関連して、まず、都市計画や立地適正化計画は、目指すべき将来像を事前明示的に示し、その実現を図るための手段としての役割も担っています。自治体の計画策定検討に当たっては、現状を踏まえ、現実即した内容にしようという考えと、未来志向で目指すべき将来像を起点として段階的に何をすべきかという考え方が、言わば相克していると考えております。デジタル化などの技術進化に伴い社会経済変化のスピードが高まり、中長期の時間軸で都市像も多様化していく中、目指すべき計画の変化や見通しに照らして、不断に追求していくことが必要ではないかと考えております。

こうした中で、都市計画や立地適正化計画の制度の中に、社会変化への対応力を向上する仕組みを内在化させることができないかとの問題意識がございます。例えばデータやデジタル技術を活用しながら、予見可能な将来像に合わせた段階的な方針や途中経過に応じた複数の選択肢を計画に位置づけたり、将来の利活用ニーズが多様化することを想定し、計画に複数の機能、性格を柔軟に位置づけたりすることが考えられます。本日は、具体的に都市計画における都市施設と立地適正化計画について御議論をお願いしたいと考えております。

都市インフラの使い方に影響をもたらす社会変化の具体例を、4ページと5ページで紹介しています。4ページを御覧ください。街路、広場などでは、車中心から人間中心の空間創出が進められており、技術変化やニーズに応じて機動的かつ柔軟に活用することが求められています。

5 ページを御覧ください。令和6年の改正道路交通法の施行に向けて、電動キックボード等の新たなモビリティや自動配送ロボットなどが急速に実装される可能性があり、新しいモビリティ等に対応した都市インフラの使い方の検討が必要不可欠となっています。

6 ページ、7 ページを御覧ください。都市局においては、こうした新しいモビリティや自動運転の導入を想定した都市施設や駐車場政策の在り方について検討を進めています。

9 ページを御覧ください。先に御説明した問題意識を基に、まずは都市計画における都市施設を取り上げたいと考えます。都市計画決定後や事業完了後に社会からの利活用ニーズが多様化し、都市施設の役割が時間軸の中で変化することを前提に、計画への記載事項の柔軟化により、同一の都市施設が将来にわたって機能を発揮し続けることができないかという視点で資料を整理しています。ただし、都市計画決定がなされることにより建築制限など私権制限が課されることとなるため、法的拘束力の観点から、どこまで柔軟性を与えることができるかを議論する際には、公平性・公正性に十分に留意する必要があると考えています。

10 ページを御覧ください。都市施設は、都市計画に定めるものとして種類、位置、区域を、また定めるよう努めるものとして面積、車線数を位置づけております。一方、対象となる都市施設の種類については都市計画決定権者による広い裁量が認められておりますが、道路、公園、下水道といった多く決定されている種類と、決定実績が少数にとどまっている種類に分かれているところです。

11 ページ、12 ページにおいては、都市インフラの再構築に当たり都市計画決定を活用している自治体の事例、活用しなかった自治体の事例を掲げております。

11 ページを御覧ください。都市計画決定の枠組みを活用し、都市インフラの再構築を行った事例です。例えば左の京都市においては、四条通の歩道拡幅などのために車線数の減少やバス停等の再配置を行う際に、また、右の札幌市の北3条広場については、都市計画道路を広場に変更する際に、それぞれ都市計画決定を行っています。これらは新しい用地買収もなく、私権制限を要しないにもかかわらず、地域の顔である都市施設の機能更新を都市計画の枠組みを活用してオーソライズし、実現した事例です。都市空間の再編を都市計画で扱うことによって、円滑な事業推進が可能となるケースもあるのではないかと考えています。

12 ページを御覧ください。こうした事例のほうが多々ありますが、都市計画を利用したオーソライズをせずに都市インフラの再構築に取り組んでいる事例です。左の山形県鶴

岡市の山王通りでは、沿道の歴史的商店街の移転に伴う活力低下が危惧されたため、現道幅員を維持することにより、都市計画変更を行わず歩道拡幅等に対応しています。また、右の大阪府高石市においては、4車線で都市計画決定されていた道路を暫定2車線で整備し、広い幅員の歩道と自転車道を両側に整備し、利用しています。

14ページを御覧ください。2つ目として、立地適正化計画に移ります。立地適正化計画は、将来の都市像を明示し、経済的なインセンティブを活用しながら、計画的な時間軸の中で誘導を図るものですが、予見可能な社会変化を踏まえ、記載事項について柔軟な運用を図ることがより効果的に政策目的を達成する場合があるのではないかとという問題意識がございいます。

15ページを御覧ください。段階的な時間軸で計画策定をしている自治体の事例です。左の広島県福山市では、計画区間は2025年ですが、居住誘導区域について2050年時点の人口を見据えた想定区域も併せて公表し、段階的に縮小させることを事前明示的に計画に位置づけています。右の山形市は、一定の都市機能はあるものの、自家用車利用が基本となっているエリアを法定外の準都市機能誘導区域と設定しています。将来的には高齢化を見据え公共交通のレベルを高める必要があるため、交通結節施設の新規整備や誘導を検討する中、法定の都市機能誘導区域への見直しも検討していくとのことで、段階的な都市の将来像を計画に位置づけています。

16ページを御覧ください。こちらのデータについては、前々回の委員会で都市経営の高度化に資する取組としてお示しした資料を一部加工したのですが、携帯基地局データに基づくリアルタイムの滞留人口情報を把握することによって、居住人口で目標を設定するにとどまらず、夜間人口など経時的变化に基づく目標が可能となります。今、手前の画面で時間的な推移によって人口の変動が分かるようになっていました。このように、より時間軸の概念を意識した計画策定が可能な場合があると考えております。

18ページを御覧ください。ここまでのページは時間軸に対しての柔軟性を御説明してきましたが、2つ目の論点に関連し、ここからは土地区画整理事業や市街地開発事業について、人々の暮らし方や都市をめぐる政策課題が多様化・複雑化している状況に機動的に対応していくために、同事業の公共性・公益性の範囲について検討することが求められているのではないかと問題意識で構成しています。ただし、これらの事業においても、施行者に地権者等を立ち退かせることに係る権限が付与されるなど財産権への強い制約を伴うため、ニーズに対し高い公共性を保ちつつ、事業の公共性を柔軟化させる余地を

検討することが必要です。

19ページを御覧ください。公共性の柔軟化について、事業目的の解釈柔軟化と事業の公益的効果の拡充という2つの観点から、現状などをお示ししています。まず、事業目的の解釈柔軟化ですが、これまで土地区画整理事業における公共施設の整備の解釈、市街地再開発事業における高度利用などの解釈について、いずれも通知やガイドラインによって柔軟に解釈し得ることを明らかにしてきているところですが、施行実績が、特に地方部では少ないところです。これらの運用が十分に浸透していないため、国としては普及に努める必要があると考えています。

20ページを御覧ください。地区の景観保全や省資源化による事業費の低減の観点から、リノベーションの考え方を可能な範囲で導入していくことも重要です。このため、これまで既存建築物の活用については歴史的建築物の場合などに限定して認められておりましたが、建物を完全除却せずとも、滅失登記をし得る程度まで除却されていれば既存建築物を活用し得ると整理を行いました。また、令和5年度予算案にも関連の経費が盛り込まれております。

21ページを御覧ください。次に、事業の公益的効果の拡充です。例えば土地区画整理事業においては、施行地区内の一定の公益的施設の敷地については、減歩割合への配慮などを行うことができる旨を位置づけているところですが、地方公共団体の御意見などを踏まえ、見直しの検討が考えられるのではないかと認識しております。

22ページを御覧ください。また、市街地再開発事業においては、事業後の権利関係ができるだけ分かりやすいものにする観点から施設建築物の敷地を一筆にすることとしておりますが、道路や都市高速鉄道を地下や上空に設ける場合などに区分地上権を設定して、事業後の設置または存置ができるようにしています。本措置について、合意形成がより迅速に進み、事業推進につながるような対応が期待されているところです。

24ページを御覧ください。ここまで御説明したまちづくりの計画を実現し、地域経営につなげていくためには、多様な関係者が積極的かつ継続的に活動し、都市空間をマネジメントする必要がありますが、ともすれば社会経済変化、技術革新等に伴い都市サービスの提供領域が拡大・多様化しているところ、エリア運営に当たっては不安定な要素もございます。3つ目の論点に関連し、民間事業者などのエリアマネジメント団体に対しては、都市再生推進法人として公的位置づけを与える柔軟な仕組みの受皿もあり、現在、全国100団体を超えて指定されておりますが、これらの団体についてポテンシャルを最大化し、

継続的に運営を続けるためにはどのような在り方が望ましいのかという問題意識で整理しております。

25ページを御覧ください。まちづくりに携わる地方自治体や民間事業者に対して課題をアンケートしたところ、地方公共団体からはまちづくりの担い手となる民間事業者などの不足、民間事業者からは都市サービス事業の採算性の課題、全体としては幅広い関係者によるルールや枠組みがない、多様化する市民ニーズに対応した都市サービスの提供が困難との回答がございました。

26ページを御覧ください。都市再生推進法人を対象に、さらに詳細なアンケートを実施しております。全国の都市再生推進法人の組織形態や活動規模は様々であり、また、自治体の出資率は全体の約半分との結果になりました。

27ページを御覧ください。都市再生推進法人の取り組む事業としては、半数以上の団体が公共施設の管理・活用、イベントによるにぎわい創出との回答がありました。また、主な収益としては、半数以上が不動産管理収入や指定管理などの公共からの委託料となりました。公共空間の柔軟な活用により収益性の向上に寄与できるかは検討が必要と考えます。

28ページを御覧ください。エリアマネジメント活動の安定的な活動財源の確保に向けては、平成30年に地域再生エリアマネジメント負担金制度を創設しました。これは、市町村が活動区域内の受益者からエリアマネジメント活動に要する費用を徴収し、エリアマネジメント団体に交付する仕組みですが、まだ全国的な活用には至っていないところです。

29ページを御覧ください。都市再生推進法人をはじめまちづくり団体の継続的な活動のためには、自治体が団体の活動に積極的に関与する後押しも重要です。現行、都市利便増進協定制度も必要に応じて活用されていますが、仙台市や前橋市のように都市再生推進法人の指定前、指定後においてもまちづくり活動を行政が伴走支援する仕組みが取られている地域もございます。

31ページを御覧ください。引き続きエリアマネジメントの視点ですが、4つ目の論点に関連し、市街地整備事業においては、その特性上、事業の完了と同時に事業主体が解散するため継続したエリアマネジメントにつながりづらく、整備後の施設の利活用が十分に行われていない事例も見られるところです。このため、地域の良好な環境や価値の維持・向上につなげるためにはどのような取組が必要かという問題意識に基づき、事例を整理しています。

32ページを御覧ください。市街地整備事業の事業後も継続的なエリアマネジメント活動を行っている例として、土地区画整理事業の権利者が中心となったエリアマネ組織の設立や、活動の拠点となる施設整備など事業中から事業後を見据えた取組を行い、継続して活動を実施している地区もあります。国としても事業後の活動拠点整備等への支援を充実してまいりましたが、こうした取組が行われた地区は限定的であり、さらなる普及が必要と考えております。

33ページを御覧ください。市街地再開発事業においては、施行主体が信託手法を活用した管理・運営の一元化などに取り組みやすいようマニュアルを整備してまいりましたが、整備後の商業施設の適切な管理・運営のため、商業床の共有床部分を信託対象とする民事信託スキームを採用して、安定した資産管理を行っている例もございます。また、まちづくり会社が事業主体となって施設整備、再開発事業、空き建物のコンバージョン等を連鎖的に展開し、運営施設やイベント等からの収益を次のまちづくり資金として活用し、継続的な取組につなげている事例もございます。

34ページを御覧ください。以上を踏まえまして、資料1の論点整理に入ります。具体的に検討の必要な事項として、1つ目、都市計画における都市施設について、私権制限との関係に留意しながら決定事項の多様化、柔軟化の在り方や、種類の柔軟な解釈の在り方を実現できないか。また、京都市や札幌市の事例のように都市施設の機能更新・改良に当たり、都市計画を活用した地域の合意形成手法としての取組の促進に向けて、国として横展開支援など検討できないか。立地適正化計画については、予見可能な社会変化等を考慮しあらかじめ決定事項に幅を持たせるなど、柔軟な計画策定が効果的な場合があるのではないか。また、デジタル技術・データを活用して動的かつ経時的変化を踏まえることにより、一層効果的な計画策定につながるのではないかという点。

2つ目として、市街地整備事業について、事業目的の解釈の柔軟化に取り組んできたところ、事業施行事例を今後増やしていくためにどのような施策が有効なのか、また、事業の公益的効果の拡充について、現状の土地区画整理事業の特別の宅地の対象から拡充の余地があるのか、また、公共公益施設の立体的・重層的な空間利用をさらに推進するためにどのような施策が有効なのかという点。

引き続き、35ページを御覧ください。3つ目として、都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進に関し、都市サービスが多様化する中、都市再生推進法人の継続的なマネジメントを実現するためには、例えば法人形態に応じた制度の柔軟化や事業性を確保する

ための仕組み、また、地方公共団体が都市再生推進法人の活動を適切にフォローするための仕組みなどが必要ではないかという点。

4つ目として、市街地整備事業完了後のエリアマネジメントの在り方として、事業施行中に醸成されたまちづくりへの機運を活用し、継続したエリアマネジメント活動を実現するためにどのような工夫が考えられるか、また、事業完了により整備された施設の利活用を推進するためには管理・運営の一元化など、どのような工夫が考えられるかという点。

最後、5つ目として、新たなモビリティの普及を見据えた都市施設の在り方など、技術の進展等を生かし柔軟なまちづくり、都市空間の継続的なマネジメントの推進を実現するためには、都市計画制度にどのような変化が求められるかという点について御議論をお願いします。

続いて、資料2に移りたいと思います。資料1では、複雑化・多様化、また社会経済情勢の変化に、まちづくりの計画や事業実施において柔軟に対応できないかという制度論からのアプローチが主となっておりますが、ここでは主に技術論から、都市課題の解決にデータとデジタル技術を有効に活用するためにどのような方策が必要か御議論をお願いしたいと考えております。

1ページを御覧ください。こちらは、資料1で御説明した施策に対して、デジタル技術の活用可能性について整理し、お示ししているものです。ここで挙げた課題はほんの一部に過ぎないとは思いますが、都市にまつわる様々なデータやデジタル技術を有効活用することが今後の都市政策において重要であると考えております。

2ページを御覧ください。こうした都市政策におけるデータ、デジタル技術活用については今年7月にビジョンを示し、このビジョンに基づきまちづくり分野のDXを推進しているところです。

4から7ページは、現在、都市局が関わっている自治体のまちづくりDXの事例を御紹介します。

4ページを御覧ください。愛媛県松山市の例ですが、松山市駅前広場の空間再編に向けて、人流データの取得などにより広場の空間が変化したときの人の流れなどシミュレーションを可視化し、ワークショップで活用しています。まちづくりにおけるプランニング、合意形成手法としての活用の事例となります。

5ページを御覧ください。新規開発型の事例ですが、現在整備中の大阪市のうめきた地区においては、ボランティアやまちの活性化に資する活動を行った人に対しポイントを付

与する仕組みを通じて、まちや市民のQOL向上につながる取組を実証しております。

6ページを御覧ください。こちらでもエリアマネジメントに取り組んでいる事例ですが、大丸有地区において、大丸有エリアのデータを取得、連携する都市OSと連携し、屋内外のデータ統合による仮想空間の点群データを活用した自動走行モビリティ実証などに取り組んでいます。

7ページを御覧ください。宇都宮市では、3D都市モデルを用いた都市構造シミュレーターを開発し、まちづくり施策の方向性をビジュアルに可視化することにより、市民とのコミュニケーションを活発化させることに貢献しています。

次に、まちづくりDX実現に必要なデジタルデータ整備の現状と、さらなる活用に必要な取組を御紹介します。

9ページを御覧ください。都市局の調査によると、約4割の市区町村においてまちづくりへの新たなデータ活用ニーズがあることが分かっておりますが、その一方、多くの自治体でノウハウ、人材、予算が不足している現状がございます。また、まちづくりに活用できる基礎情報としての都市計画情報については、防災、健康、福祉、3D都市モデルといった本来の都市計画分野以外への活用が進んできているところ、特にオープンデータ化の実績については全市区町村の1割にも達していません。データの活用にも限界があるとともに、データ活用のメリットも見えづらい状況にあると考えております。

10ページを御覧ください。そのような中、都市計画情報のデジタル化・オープン化等について、自治体において取り組んでもらいやすくなるよう、現在都市局において検討会を設置し、議論を進めているところです。

11ページから13ページは、まちづくり向上のために、都市計画情報をはじめ都市局に関連するデータの活用の際に進めている取組を紹介してまいります。

11ページを御覧ください。1つ目がProject PLATEAUです。多様な主体によるデータ、デジタル技術のまちづくりへの活用を進めるため、都市計画情報の図形、属性情報と航空写真などを組み合わせて3D都市モデルを作成し、オープンデータ化や閲覧・分析ツールを整備し、ユースケースを開発しております。

12ページを御覧ください。シミュレーション技術やビッグデータの活用により、個人単位の移動の動的分析に基づき施設立地を検討するスマートプランニング手法も取り入れながら、都市交通調査の手法見直しなどの検討を進めています。

13ページを御覧ください。同じく都市交通調査に関連して、データについてオープン

データ化により分析、可視化を進めるとともに、3D都市モデルと連携し人々の活動や移動も再現できるようにしていくなど、自治体でデータに基づくまちづくり政策の立案を実現できるように進めているところでございます。

14ページを御覧ください。資料2の論点をまとめておりますが、都市の諸課題解決にデジタル技術をどのように活用するのか、特に都市計画はどのようにデジタル時代に対応すべきかと、大きく2つに分けて御議論をお願いします。その際に、限られた財政・人的リソースの中でデータを充実させるために主軸として必要な施策と必要なデータは何か、また、データ活用のノウハウが不足している中で、都市計画、整備、管理・マネジメントの各段階で有効なデジタル活用のユースケースを創出・社会実装するために必要な施策は何か、また、データ活用について官民連携を深めるために必要な取組は何かという点に特にコメントをいただけましたら幸いです。

以上、どうぞよろしくお願いたします。

【委員長】 以上で説明はよろしいですか。どうもありがとうございます。

それでは、まず最初に、本日欠席されております〇〇先生から、今回の議事について事前に御意見をいただいているということですので、事務局より代読いただければありがたいです。

【四辻企画専門官】 それでは、事務局より御紹介させていただきます。

まず、資料1、社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性について、3ページのまちづくりの方針と時間軸のイメージ図では、「目指すべき将来像」＝「データ、デジタル技術の活用」という形で読めてしまう。予見可能な将来像は現状趨勢に過ぎず、それだけでなく、緩和策・適応策を含めた気候変動対策や社会的公正への配慮、新たな感染症の対策など世界的に議論されている環境や社会の変化への対応を意識した将来像を創造的に検討する必要がある。

2点目です。「都市施設の決定事項の多様化、柔軟化」については、順調に事業化できる都市施設における多様化・柔軟化だけでなく、道路や公園など長期未整備都市施設の段階的整備や都市計画制限内容の柔軟な変更についても検討したい。例えば事業化のめどが立たない都市計画道路の区域内の都市農地が戸建て住宅地として開発される事例があるが、いずれ住宅が都市計画道路整備のために除却されるのであれば、そのようなコストを払うのではなく、都市計画道路が整備されるまで都市農地をオープンスペースとして維持するほうが社会的メリットは大きいように思う。また、なかなか拡幅されない都市計画道路の

沿道機能が投資が控えられることによって衰退する事例があるが、一気に道路拡幅ができなくても、少しずつスポット的に土地を買収して、滞留空間やグリーンインフラとして暫定整備するような柔軟な事業展開ができないだろうか。道路の利活用について様々な社会実験が展開される今、地域の団体と連携しながらこのような税の対応を取ることは有用だと思う。

続いて、資料2についてです。1点目、敷地境界線、建物の建設年、階数ごとの建物用途（少なくとも1階用途）については、都市計画・まちづくりの検討をする上で必須なので、都市計画基礎調査に含めていただきたい。

2点目ですが、気候変動対策の関係で建物の性能やエネルギー消費量についてもデータがそろそろよいのではないかと。

以上でございます。

【委員長】 どうもありがとうございます。非常に的確な御指摘をいただいているかと思えます。

今回も委員の皆様から順番に御意見をいただいて、最後にまとめて国土交通省側から御意見をいただければというような段取りで進めたいと思いますので、よろしく願いいたします。

最初に四辻さんが言ってくくださったように、会場の方は、御意見があればまずネームプレートを立てていただいて、それで、オンライン参加の方は挙手機能で御発言をお願いできればと思います。若干順番が前後することもあるかと思いますが、よろしくお願いいたします。

資料1、資料2の相互に関係いたしますので、どこからでも結構です。よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。最初は御発言しにくいですか。

〇〇さん、ありがとうございます。では、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 〇〇です。

最近、変化のスピードは本当に早いなと思ってしまっていて、少しでも情報を見逃すとすっかり変わることが多いなと感じる今日この頃でございます。そうした時代の変わり方が早いとした観点からすれば、都市計画、立地適正化などの計画ものというのは、いろいろ記載し過ぎると、かえって身動きが取れなくなるということもあるんじゃないかなと思っています。軽微な変更ならいいとは思いますが、硬直化というか、一度決めたことを曲げることへの抵抗感といいますか、都市計画決定事項に細かなことを記載化することは

かえって硬直化につながるんじゃないのかなというふうにも感じます。ちょっとした変更の際してもスピード感を失います。ただ、ずっと1人の担当者が続けていければ、慣れているという観点で話は別かもしれません。私どもの市では、都市計画変更の際して市民の皆さんに説明のためのパワーポイントを作成するんですけども、そういった補助説明パワーポイントなどを作成して、その中にあらかじめ時代に合わせて柔軟性を持ちますよとか明確化したほうがいいのではないのでしょうか。また、都市計画事業で進めるのであれば、その事業説明会で最新の計画についてある程度細かいところまで説明するとよいと思います。

参考事例なんですが、私どもの市ではつい先日、緑の基本計画を策定したばかりなんですけれども、その緑の基本計画の中に、具体的なものとしてアクションプランで定めますというような形にしているんです。そうすると、新たな出来事に対して随時アクションプランを定めて事業を進めるという仕組みをつくったところで、すごく柔軟性を持っているんじゃないかなと自分でも感じているところです。なので、アクションプランはすごくお勧めです。

また、都市計画施設の種類の話なんですが、これについては、時代の変化の目まぐるしさから考えれば、未来のためにいろいろな施設を都市計画施設に位置づけることができるのはすごくいいことだなと思います。

あとは、計画ものについては、硬直化に気をつけながら柔軟性を持たせていくことがいいことだと思います。

ただちょっと気になったのが、都市マスとの関係性はどうなるのかなと思っていて、柔軟性を持たせるのであれば、都市マスも柔軟な運用があってもいいんじゃないかなというようにも感じたところでございます。

時間軸を踏まえた立地適正化のお話なんですが、確かに当市も既存のまちの状況に引っぱられて誘導区域を定めたところです。これはもう本当に断言します。そうすると計画じゃないなという感じもして、そこはもっとリアルに考えていかなければいけないと反省しています。なので、夢と理想をしっかりとしなければいけませんよねといったところで、それでいて柔軟性を持つと。ということで、私の後任の人が誰かやってくれると思っていますので、よろしくお願ひしたいと思います。

あと、都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進なんですが、当市の事例で、都市で活動し、まちの景色をつくる人と考えるのであれば、KAMAFUSE MARKETと

いう取組を今やっているんですけれども、駅前広場や都市公園の使用料を無償化して、そこで商売をしていただくと、それが新しいまちの景色をつくったり、また清掃活動にもつながっているんで、市の維持管理費低減にもつながっています。先日は点字ブロックの部分の除雪も、その団体が任意で行っていただいたところです。なので、法人団体ではないけど、ある意味都市再生推進法人じゃなくて都市再生推進商みたいな感じになっているので、そういったこともいいかなと思っています。ということで、他自治体の事例を研究するというよりも、とにかく駄目もとでいろいろなことをやってみるべきだと思います。

また、推進法人は私どもの市にもいまして、MINTO機構の融資を受けながら、閉店したスーパーを再びオープンさせることができました。ふだんから市と法人が話す機会を設けていて、ウォークアブルの制度が創設されたときも速やかに情報を提供することができ、再オープンへの事業展開を図ることができました。なので、市と法人の常に話し合える関係がすごく大事なことと思っています。

以上です。

【委員長】 現場感覚あふれる、非常に有益ないろいろな御意見をありがとうございます。決め過ぎないで、アクションプラン等で考えていくというのは非常にやりようとしてはあるのかなというようにお聞きして思いました。どうもありがとうございます。

〇〇先生が挙手機能で挙がっておりますので、〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 途中から参加しているのでちょっととんちんかんなことを言うかもしれませんが、お許してください。

資料1の論点の解釈、すみません、説明を聞いてないのでそういう解釈でいいのかちょっと分からないんですけども、多分都市をめぐる経済社会環境が物すごく変化するから、それを見通せる将来みたいなものを見据えて、そこからバックワードに考えてきて、それで都市計画の内容ですとか規制なんかを決めていく、そのときに都市計画の内容について柔軟性を持たせようということかなと、最初の部分についてそのように感じたんですけども、そういう解釈を前提にして1点だけ御意見を申し上げたいと思います。

都市をめぐる経済社会環境が物すごく変化して、それを見通すことができるかというのと、最初の御意見にもありましたように、恐らく見通すことはすごく難しいように思うんです。そういう意味では、見通せる未来からバックワードに考えて都市計画の内容とか規制の内容を決めるというよりは、もう少し実験を許容するような仕組みを都市計画の中に入れて

きたほうがいいのではないかなと思います。

ただ、都市計画で決める内容というのは、どっちかというハードなものが多いので、結構不可逆なことを決定せざるを得ないので、ちょっと実験になじまないようなところがあるかもしれませんが、実はインフラとか空間の使い方というのは、どっちかという、空間のハードなスペックというのは使い方によって相当違ってくるんだと思います。その使い方についてはかなりいろいろな新しい提案がなされていると思います。つくば市なんかは特にそんな気が私はしているんですけど、そういう実験を許容するような地区の在り方としては国家戦略特区というのがありますが、あれは政令で決めないといけないので、多分もう少し全国的にインフラとか都市の空間の使い方に関する実験ができるような仕組みというのがあったほうがよくて、多分柔軟にしなければならないのは、ハードな不可逆なインフラの形をどうするかそういうものよりも、使い方をどうしていくということに関する実験をもう少し明示的にできるような仕組みのほうが必要なかなと、そのように思っています。つくば市で、歩行者も自動車も、それから新しいモビリティも共存するような交通空間、道路空間みたいなものも考えられていらっしゃるし、デジタル技術を使ったいろいろな提案が出ていると思いますけども、そういうことを実験できるような仕組みを設けたほうがいいのかなと。

特に申し上げたいのは、国土交通省が所管のハードな部分に関する規制の内容を決めていくというよりは、どっちかという特区の提案で出ているのは、例えば道路交通法とか道路運送車両法とか、そういった使い方の部分に関する規制緩和とか新しい使い方に対応するような提案みたいなものが出てきているので、そういった都市をめぐるいろいろな経済社会活動のソフトな規制みたいなものも含めた実験ができるような、そういう仕組みを、この論点1といえますか、資料1の提案の中にも中長期的には含めたほうがいいんじゃないかなと思いました。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。実験を考えてはどうかということですね。この辺りは、また後で事務局からお答えをいただければありがたいと思っています。つくば市の例を御指摘いただいたんですけど、つくば市で実験をやっているところは、実は歩道がかなり広いんですね。そういう意味でハードがしっかりしていると実験もしやすいと思いつつながら〇〇先生の御意見をお聞きしていました。どうもありがとうございます。

〇〇先生、お願いします。

【〇〇専門委員】 御指名ありがとうございます。〇〇でございます。資料1に関連して御意見を申し上げたいと思います。

34、35ページに論点整理がございます。この中で例えば①-1ですとか④でしょうか、市街地整備事業完了後のエリアマネジメントといったことに関連して、例えば①-1にありますような都市施設の使い方がいろいろ変わってくるということに対応した何か論点があるのではないかとということなんですが、実際は施設単体でどうこうということよりも、その施設を含んだといいましょうか、周辺の地区といったところのまちづくりを考えていく中でまちづくりの必要性から施設の使い方であったり、あるいはマネジメントの話であったり、いろいろなことが出てくるということが現実なんだろうと思うわけです。

今、この①-1で、例えば都市施設の決定事項として様々、多様化するなり、あるいはソフトなこと、柔軟なことを入れ込もうというようなことの論点で挙がっておりますけれども、今、〇〇先生なり、あるいは〇〇さんからもありましたように硬直的なというか、都市計画本来の計画を明示し、権利を制限しといった本来のものからいくとちょっと違うベクトルなのかなという気もいたします。それよりも、地区として施設の空間をまさにどう活用していくのか、またそこでどんな活動を誘導していくのか、そういったことに関するようなことの議論があって、最後、都市施設の計画として現行の制度でどう解くかということの中でいろいろ整理がされてきたというのが実態かなという気もいたします。

今、〇〇先生からもお話がございましたように、本来であればそういった狭義の都市施設なり公共施設の議論にとどまらない空間の使い方、そこで行われる活動に関する議論をいかにしっかりと議論できる素地を整え、またそれが実現する環境を整えていくかということが大事かと思いますが、都市計画自体はそういった管理法とか管理者を少し横断的にまたいで議論できる場を提供するというのも都市計画の非常に大事な役割かなと思いますので、ぜひそういった部分の地区の共通のビジョンであったり使い方、活動、そういったことを議論できるようなことを推進するようなことを考えてはいかがかなというように思う次第でございます。イメージで言うと18ページですか、市街地整備2.0でスパイラルの絵が出ております。ベースにある共通ビジョンみたいな、その部分を少しつくり上げていくのを支援するような、何かそのようなことがあってもいいのかなという感じがいたします。

ですから、その際にここでやるのは、議論がスタートし、いろいろなトライアルができるようなスタートラインということでもありますので、まさに機動的なものであってよろし

と思いますし、かつ10年、20年これでいくんだというものではなくて、かなり時限を切って、かつ今後変更ありきといったような、そういったものとしての何か、先ほどアクションプランといったような運用の話もございましたけれども、そういう変化を想定したものであるものとしての支援といったものが何かできればいいのかなというような感じで聞いておりました。今のお二人の話とかぶりますけれども、私からの御意見として申し上げます。

以上でございます。

【委員長】 整理してお話しいただきまして、どうもありがとうございます。

では、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

まず、資料1の34ページ目の論点整理の②の2つ目、「既存建築物を活用した市街地再開発事業を推進（実施件数の増加等）するためには、どのような施策が有効であるか」という論点ですが、ちょっと論点からずれますが、最近、特に地方都市の拠点的な都市でも老朽化したオフィスビルや建物について、建て替えであったり、あるいは建て替えがかなり厳しいのでリノベーションという形で何とかしたいが、その推進政策、推進施策がなくて困っているという相談が多くあります。確かに床需要が低迷していて、保留床の売却先が見つかりにくいような地方都市の町なかなどには空き建物や空き家も多い状態となっています。こうした有効な土地利用がなされていない状態の区域を対象に、歴史的な建築物、あるいは廃業した百貨店などの既存建築物のリノベーションも含める形で、かつ物理的な高層化を伴わないような形の中で再開発というのを入れ込むというのは大賛成です。

特に区域を一体的に整備するということでの町なかの再生にも寄与しますし、先ほどお話がありましたように土地整備費・補償費・工事費などの支出も減らせますし、工事中も既存棟を活用して、そこの町なかに合った商店とか業務を継続させながら事業を推進していくというような事業を行える可能性も広がるのではと思っています。

が、一方で、市街地再開発事業を行うとなると、デベ側にとっては活用しやすい法制度なので、再開発に参加する気がない近隣、隣接した既存ビルオーナーなどの側から見ると再開発事業に巻き込まれ、事業区域に入れられてしまうというリスクが高まります。つまり、制度検討時には意図しなかったような財産権の制限にもつながると言うことが懸念されるので、方向性は非常に大賛成ですが、少し慎重に検討する必要もあると考えています。

一方で、都心部でも老朽ビル、地方都市ではなくて東京都心でも老朽ビルの機能更新というのが非常に必要になっていて、容積率緩和を得て保留床を多く生み出す形の高度利用

型再開発事業のような形と一体的に取り組んでもらうことで、古いビルも巻き込みながらリノベーションしていただくといったようなことも選択肢の1つとして考えておくことはとても大事だと思います。なので、巻き込まれるリスク問題と老朽ビルの機能更新問題とこのを考慮すると、例えばリノベを行う既存建築物の所有者との合意がある場合に限定するなどの要件を盛り込むなど、少しケーススタディしながら整理していく必要もあるのではないかなと思います。

加えて、今後再々開発というものも議論していく必要がすごくあると考えられますが、こういった単純に既存の建築物のリノベーションも市街地再開発事業でいいよというように法解釈をどんどん緩めていってしまうと再開発事業の公益性、公共性の確保というところが逸脱しかねなくて、ちょっと心配な面もあります。ですので、メニューとしてはあつたほうがいいですし、進めていくということは大賛成なんですけれども、果たしてその地域・エリアで再開発事業までする必要があるのか、それとも、リノベーションで対応していくなら、むしろリノベーションや古いビルの建て替え支援をすることによって町なかの再生をしていくという方向もあるかと思しますので、ここはすごく慎重に議論していただけたらと思います。ですので、資料の「論点」のところに書かれている「どのように事業の実施件数の増加をするかという施策はどのようなものか」という点についてはではないのですが、まずはその議論の前提として、非常に大賛成ではありますが、どんどん再開発の解釈を置き換えられていくとなるとちょっと危険ではないかという若干の懸念があります。ただ都心も再々開発は必要だと思っておりますので、その辺りの取扱いを考えていただければというのが1点目です。

2点目は、資料2の論点整理の14ページ目、「限られた財政・人的リソースの中でデータを充実させるために必要な施策とは何か」という点ですが、データを充実させるということ、あるいはデータを使おうみたいなことが、日本で全体的に非常にDXだということですごく進められていますが、もう少し前提条件というものもきちんと考えていただきたいなと思っています。データをどうつくっていくか、整備していくかということ、つまりイニシャルコストをどうするか、補助するかといった初期段階だけの話ではなくて、その後そのデータをどのように更新していくのか、あるいはそのデータを使うための保守管理などもどうしていくかという長期的な話とセットでぜひ検討していただきたいなと思います。

というのも、いろいろなスマートシティという関連で事業が展開されているわけですが、地方の小規模自治体の財政では補助金が切れたら本当にそれを継続できるのかというちょ

っと心配なところも散見されまして、データを整備していくという初期段階だけではなくて、長期的にどのように保守管理、更新がコストも含めて可能なのかといった「持続可能性」も加味したような形の都市に係るDXの推進というのを意識して推進していただきたいなと思います。

最後に、今、モデル事業などがいろいろ展開されていますが、そのモデル事業の在り方自体も少し考えていく必要があるのではないかと考えています。というのも、非常にいろいろなモデル事業を国でやられており、個々のデータはたくさん取れています。それが、よく言われていることですが、情報を共有化したり結合化していくという方向になかなかできていないのではないかとこの点です。せっかくのデータが埋もれてしまっているのではというように見えています。ただ、今はまだ全体的に過渡期であるということも言えるのかもしれませんが、国としてはそういった個々に出てくるデータをどのように標準仕様の形を整えていくのか、連携できるかというところにこそ力を入れていただければと、いろいろなデータを分析していると思っております。

例えば、前回森林の話が出てきましたけれども、森林経営管理制度やスマート林業について調査をしておりますが、都道府県が森林クラウドをちゃんと構築しても、実は市町村は全然使えてないといった問題も見られます。今後ESG投資とか、あるいは森林信託、ゆくゆくは森林REITのような形も視野に入ってくるときに、客観的なデータに基づく評価というのが絶対に必要になってくるので、そういった意味で、逆算して客観的なデータに基づく評価として何が必要なのか、あるいは国際標準としてどういうデータが必要なのかという前提条件の整備というものをぜひ国主導でやっていただきたいと思っております。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。3点御指摘いただきましたが、最初の1点目は、この議題だと誰かが絶対指摘しないといけないことですね、公共性、公益性をきちんとどう担保するかということです。2点目、3点目は、過去に僕もいろいろなデータでモデルをつくったことありますけど、継続されないということは非常に経験していますので、そういうことも含めて御指摘いただけたなと思っています。ありがとうございます。

〇〇先生、お待たせいたしました。

【〇〇臨時委員】 どうもありがとうございます。私、前半と後半で1点ずつ指摘させていただきたいと思っております。

まず、前半のほうでございますけれども、私なりに前半の論点というのはアジリティの

問題であり、暫定性の問題であるというように理解いたしました。先ほど、むつ市さんのお話で緑の基本計画の中にアクションプランをと、大変に結構な話だと思いますし、ぜひ詳細を伺いたいなと思っているんですが、一方で、そうしたアクションプランに代表されるような暫定性や、あるいはアジリティを前提としたようなタイプでの話というのは、どちらかという、例えば公園緑地で言うと中小規模の公園緑地においてこそ必要な議論であるのかなと思うんです。せんだって、御承知のように長野で住民の苦情から公園を閉じざるを得なくなったといったようなことが新聞紙上をにぎわしておりましたが、ああいうタイプの話に対しては確かに暫定性ないしはアジリティを前提としたようなタイプでの公園の在り方ということが必要になる。けれど一方で、大規模な公園であってみたいり、あるいは河川敷であってみたいり、こういったところに関しては、それこそ公共性という文脈の中でもってがっちりロバストに整備を進めていくということが今後とも求められるのではないかなというふうに感じております。

特に私ども、最近のコロナ禍の中でもって公園緑地等の利用がどうなっているのかということでもかなり大規模な調査をしたんですけども、結論を非常に単純化して申しますと、テレワーカー等の新しい公園の利用者ほど大規模なそうした緑地公園を必要としていて、居住地選択に際してはそうしたものがあるとプラスに働くんですけども、逆に中小規模の街区公園とか近隣公園というのは居住地選択に対してマイナスに働いちゃうといったような結果が出てまいりまして、そういった意味でも大規模な緑地帯の重要性がクローズアップされてきている中で、そういったところに対しては従来同様かというと、もしかしたら従来以上ががっちりロバストにそれを整備していくということがあって、その両方がうまく組み合わさるとということが非常に大事なのではないかなというふうに考えております。

私、よくスケルトンインフィルという言い方をしますが、スケルトンとしての大規模な緑地帯に関しては引き続き公共サイドががっちりロバストに造っていく。一方、インフィルに相当するような中小規模の公園に関しては暫定性等を前提としたアジャイルな公園整備の在り方というのを前提としていくといったような、そういう分けが必要になってくるのではないかなというふうに思っております。

それから、2点目に関しましてはデジタル技術でございますけれども、端的に言って、私は確かにデータを充実させていくといった面も、当然それは大事だと思うんですけども、一方で、いわゆるダイバーシティ・アンド・インクルージョンのほうにデジタル技術を振

っていくということも忘れてはならないのではないかと思います。

一例を申しますと、今、大手町、丸の内界隈のまちづくりのお手伝いをしているんですが、御存じかと思いますが、あの界隈は、コロナ以前は大体昼間人口30万人だったのが今は15万人ぐらいになっていると、恐らくもうこれは戻らないと言われているんです。つまり、あの辺は大手の企業ですのでテレワークが浸透いたしまして、その結果として恐らくもう15万人から、せいぜい戻っても20万人ぐらいで終わるだろうという予測がされているんです。そういった中で、過疎地の関係人口を増やしていくといったような発想と類似するものとして、丸の内や大手町に関係する人たちというのをどうやって増やすのかと。そのためには、例えばもちろん身体に障害をお持ちの方もそうかもしれませんし、あるいは精神的な障害等をお持ちの中で、なかなか毎朝満員電車に乗ってあそこまでやってくるということはできないけれども非常に得難い才能を持ちであると、こういった方々を丸の内や大手町の関係人口としてどう引き込んでくるのかというところがあのまちの再生にとっては大事なんじゃないか、こんな議論をしているんですけど、そこにこそデジタル技術というのが応用できるのではないだろうか。わざわざやってこなくても十分にその方の才能が発揮できるような、そういう技術を整備していくといったことが必要なのではないかという議論をまさにしているところでございまして、そういった観点でDXというのを捉えていくということも違った意味で非常に大事なのではないだろうかというふうに考えている次第でございます。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。ダイバーシティ、インクルージョン、ここの議論の中になかった観点、新たな切り口を御指摘いただきまして、どうもありがとうございます。

〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 〇〇でございます。私からは3点ほどコメントさせていただきたいと思います。

まず、資料1の社会の変化に対応した柔軟なまちづくりの可能性という点、2ページ以降の話です。改めてここでお示しになっている都市施設の決定事項の柔軟性、つまり制度の柔軟性という観点を考えた場合、2つの側面として整理できるのではないかなと思っています。

1つ目の側面というのは、法律に規定している事項の規律密度が高いので、地域の実情

に応じた柔軟な対応ができないことが課題であったり、問題であったりして、法律の解釈を柔軟に解釈できるようにする、あるいは法律の規律密度を低くして、例えば地域独自の基準や条例によって対応していくというようなことが考えられます。

2つ目の側面というのは多様な主体、とりわけ民間が中心となって事業を行うために、あるいはここでお示しになっている時間軸を踏まえて決定内容を変化させていくためには、現状の法律では硬直的であるために基準や手続、特に決定の変更とか見直し規定を柔軟に解釈する、あるいは手続を簡素化、簡略化していく、さらには実験的な取組の正当性を担保していくということなどが考えられます。このような地域や自治体が地域の実情や空間の使い方に応じて柔軟に自主解釈するという考え方については、個人的には大変賛成しております。

ただし、いずれの側面も法律の枠組みを緩やかにし、あるいは自治体が法律に基づく規定をいかに解釈し、決定していくかが重要になるわけですが、自治体が法律の規定に対して自主解釈をしていくためには、その正当性を担保して、そして意思決定するための論拠とエビデンスが不可欠になってくるわけで、エビデンスのためのデータが必要で、それが論拠に基づき容易に入手、取得できるような支援が必要であると思われまます。

加えて言うならば、これまで何度かここで意見を言わせていただいているように法解釈の正当性の確保のみならず、様々な側面で市町村が制度を運用することが非常に困難な状況になっています。したがって、様々な支援や、以前話をしたのは支援するための組織の充実も含めて市町村をいかに支えていくかという件について、是非検討していただきたいと思っています。

なお、この2ページ以降については公共のオーソライズとか合意形成という表現が幾つか示されていますが、かなり使い方が不明瞭で不正確なところもありますので、正確な表現として、検討し、直していただきたいなという要望がございます。

次に、資料1の都市空間の継続的なエリアマネジメントの推進、23ページ以降の点についてです。この問題は、今日の都市計画が、これまでの計画整備だけでなく、運用・管理を含めた概念として一般化、普遍化していく必要があるという点に非常に深く関わっているのではないかと考えています。この必要性については、『「管理型」都市計画』という著書がございまして、そこで東工大の中井先生が運営・管理を含めたものが本来の都市計画であるというのを説明されています。このような観点から検討内容を考えてみますと、まず、地域の管理組織やエリアマネジメント組織が必要であるということはもう既に一般

の認識になっていると思われませんが、これらの組織が抱える問題の中で、今日も御指摘がありましたけれども組織を継続するための財源の問題が非常に重要であると言われていません。

これに対して、御指摘どおりエリアマネジメント負担金制度が設けられたわけですが、これに関連する研究会に幾つか参加させていただいている中で、エリアマネジメントによる受益を実証すること、それから受益の範囲を特定すること、それから条例を制定する必要があるので市町村が積極的に関わる必要があるという点が課題として言われています。このようなフリーライダーに財源を求めるという特殊な、あるいは部分的な対応も当然考えられるんですが、地域管理やエリアマネジメントを都市計画における一般的、普遍的な取組として本来の形として考えた場合、例えば都市計画税などによってマネジメント組織の財源を確保していくということが当然の内容になってくるのではないかなと考えます。

また、次に提示していただいている市街地整備事業完了後のエリアマネジメントについてなんですが、これについても管理やマネジメントが一般的、普遍的で不可欠であるということを前提に事業完了後のエリアマネジメントを要件に事業の認可を行う手法というようなことも考えていっていいのではないかなと思っています。

次に、資料2、都市にかかわるデータの取得・デジタル対応やデジタル技術の活用についてです。私はDXに関する専門家ではないので詳しい話はできませんが、技術の進化とともに、例えばPLATEAUというような都市計画の基礎調査データの整備を進めることというのは、直接法的な根拠にはなり得ないとしても、将来種々の手続や計画策定の速度あるいは質を高めるために非常に重要であると考えています。

しかし、その一方で、自治体や地域が政策やまちづくりにおいてこういった高度なデータをどのように使うのか、どのように使いたいのかというのは、政策やまちづくりのビジョンや目的によって異なってくるのではないかと考えられます。実際に今日事例で挙げていただいている大丸有や宇都宮市の例でも、ビジョンや目的をかなり明確に設定されています。その上で、それに即したデータの活用というものが示されています。したがって、まずは各自治体や地域のエリアマネジメントなどが計画策定やエリアマネジメントなどを計画、実施されている際に、高度なデータ利用がどのように活用可能かというケースをまずは蓄積していくことが非常に重要なのではないかなと思います。その中で普遍的なものを重点的に行うという方法も考えられます。

また、知事会が主催しているデジタル・ソリューション・アワード大賞という審査委員

をしているんですけれども、その中で自治体においてもDXの様々な取組が今検討されています。アイデアもかなり豊富ですし、様々な提案がかなり刺激的に示されています。そういう実績、アイデアを都市計画の観点から募ってみたりとか、対話するような場を設けたりとか、そういうことを積み重ねていくことが、必要なデータが必要な形で使われていくには重要なのではないかなと思っています。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。前半ではマネジメントの非常に基本的な考え方の整理をいただいたと思っています。後半は、グッドエグザンプルガイドみたいなのがあったらいいよねという話ですね、どうもありがとうございます。

〇〇さん、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 〇〇でございます。よろしく申し上げます。私からは、資料1の市街地整備事業の有する公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充について、現場の視点から2点ほど御意見を申し上げたいと思います。

まず、再開発事業のほうでございます。神戸市ではいわゆるオールドニュータウンの集合住宅の建て替えに、この市街地再開発事業を適用できないかといった検討を始めようとしているところでございます。具体的には、市が40年、50年前に開発したニュータウンで20棟程度の集合住宅、具体的にはエレベーターのない住宅ですけども、そういった5階建ての集合住宅が複数の街区に1街区に1棟ずつ建築されているようなエリアを対象に考えているところでございまして、築50年ですので建物も老朽化し、住民の皆さんも高齢化しているので早急な再整備が求められているという課題でございます。

こういうようなニュータウンの集合住宅のエリアにつきましては、現況の土地利用は別に細分化されているわけでもございませぬし、今後の人口減少を考えますと必ずしも高度利用が目的ということにはなりませんけれども、バリアフリーに配慮した適切な戸数の集合住宅に再建し、併せて道路も統廃合して、例えば住民の皆さんが集うことができる十分なコミュニティスペースを設けるとか、またコミュニティ施設といったものを設けるような事業を考えているところでございますが、こういった事業も再開発事業の仕組みが使えないかということで、財政的な支援も含めて活用できないか検討しているところでございます。これは今後の大きな課題と考えていますので、こういったオールドニュータウンの集合住宅エリアの再整備について、従前の土地利用は細分化されておられませんし、高度利用を目的としない事業になるかと思っておりますけれども、併せて行います公共空間の整備ですと

か地域の方が集うコミュニティ施設の整備、こういった公益性を評価させていただいて、もちろん所有者の方の合意形成を図った上で再開発事業の適用というところまでできないか検討していきたいと考えているところでございます。

もう一点は、柔軟な区画整理事業の活用についてでございます。神戸市はまだまだ密集市街地の課題が残っておりますので、密集市街地の改善につきまして、特に老朽住宅の建て替えに当たりまして、小規模で柔軟な区画整理事業を活用したいと考えているところでございます。現場では、密集市街地が改善しない一番の理由は、老朽住宅の建て替えが進まないということが一番の問題かと考えております。国土交通省さんのほうでお示しいただいた小規模で柔軟な区画整理ガイドラインを参考にさせていただきまして、例えば敷地整序型区画整理事業によりまして必要最低限の4メートルの区画道路を整備し、公園は整備しないと、こういった一定の基盤整備を行った上で老朽家屋の建て替えを促進していきたいと考えてございます。

その時に、あわせて建築基準法の制限がネックになる場合もございまして、なかなか前面道路が整備できただけでは建て替えが促進されないというケースも想定されます。ですので、こういった柔軟な区画整理事業と併せて一定の地区内の建築物の建築のルールも定めることで建て替えを促進していきたいと、こういったことも検討していきたいと思っております。

具体的には、一定の建物のセットバックをルール化するような町並み誘導型の地区計画を定めることで斜線制限を適用除外にするとか、あるいは地区内の建築物について、建て替えに当たりましてはより防火性能、耐火性能の高い住宅にしていくといったことをルール化しまして、建築基準法の世界になりますが、建築許可によりまして前面道路が必ずしも4メートルなくても建物が再建できるようにといったことを検討しているところでございます。このように区画整理による土地の整序と道路整備に併せて建築規制の緩和のためのルールづくり、こういったものを地域のまちづくりの中で併せて検討することで密集市街地の老朽建物の建て替えを促進していきたいということを考えているところでございます。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。先ほどは〇〇先生からDXのほうのグッドエグザンプルガイドが要るよねというお話がありましたけど、今のお話を聞いてれば、こちらの柔軟なまちづくりもグッドエグザンプルガイドのようなものがあつたほうがいいですよ。

神戸市の例もぜひそういう中に入れていただければありがたいと思います。ありがとうございます。

オンラインで委員、お待たせいたしました。エリマネのお話を多分いろいろ聞かせていただけるのではないかと思います。よろしくお願いします。

【〇〇専門委員】 ありがとうございます。

地域団体が主体となった都市再生推進法人ということで、御紹介を資料の中でもしていただきましたけれども、まず、都市施設の活用に関して、非常に細かい話ですが公開空地とか地区施設の話で、やはり先ほど御指摘もありましたが建物単体ではなくて地区レベルのビジョンとの、地区のエリアでそういった地区施設だとか公開空地をどのように活用していくかということのテーブルに立つということができるといいなというふうに思っています。それが都市再生推進法人の活動を適切にフォローするための仕組みというところに入ったらいいなと思っているんですが、地区レベルで考えたときに、収益性が伴う都市サービスが可能な公開空地と、収益性があまり伴わないけれども非常に公益性が高いとか、憩いと潤いを与えてくれるような立地と、立地によっていろいろな特性が出てくるんです。なので、そういうのをエリアで見て、例えば収益性が高いところに関してはその収益をどう使うかということ全体で考えることができたらいいなと、そういったことを感じております。

もう一つ、データ活用とエリアマネジメントの負担金の話というのはかなり密接な関係があるかなと思っているんですけれども、地区の中に地権者、住民、テナント、様々な受益者がいるという中でエリアマネジメントを考えると、それぞれの担い手ごとにどういった受益があるのかというのはかなり複雑とか、マネジメントの煩雑さがかなりあるので、これをまず見える化したいなと、どういう技術があったらいいのかというのはちょっとまだぴんときていないんですけれども、見える化して第三者に伝えたいという思いがかなりあります。これによって負担金という考え方もすごい整理されていくんじゃないかなと思っています。例えば防犯カメラなんかを町内会主体で整えたというものを、徐々にエリアでエリアマネジメントで運営できるようにしていこうというような地域からの要望をいただいているんですけれども、町内会レベルでやられていることと、エリマネという広がりの中でこういったデータをどう活用していくかという話になると、かなり金額とかそういうレベルも違ってくるものですから、そういったことも地域が自立するためのマネジメントを効率化していくために、どういうデータをどのように活用したらいいか

ということはすごく整理したいなというふうに思っています。

あとは、これもどういう技術があったらいいかということがよく分かっていないですけど、行政の決定プロセスと地域合意形成のプロセスというのがうまくかみ合わないということが結構あるので、この辺でも見える化というものがあるとどんどん現場はスピード感を持って進んでいってしまうので、その辺に問題意識を感じています。

すみません、ちょっとまとまらない話ですが。

【委員長】 いえいえ、どうもありがとうございます。ちょうど資料1と資料2の内容をつないでいただいたような御指摘をいただいたと思います。どうもありがとうございます。

ということで、発言されてない方はいらっしゃらないですね。

では、私からもコメントなんですが、若干今日欠席者も多い関係で時間的には今までよりも余裕がある流れで進んでおりまして、多分第2回のさらにコメントをされたい方は、この後でまた御発言いただける機会があると思いますので、そこも含めて考えておいていただければと思います。

私のほうは、それぞれ柔軟な都市計画の話、それからエリマネの話、デジタルの話、それぞれ1つずつコメントさせていただければと思います。

柔軟なまちづくりのほうは1つというか、その中が幾つかあるんですけども、まず、時代的にはこういうことが非常に大事になってきたなという感想で、資料もよくまとめてくださっていると思うんですけども、実は都市計画道路をどうやって柔軟に廃止するかとか、あと実証実験をやってどのように新しい仕組みをまちの中に入れるかというのは、今まで結構自分自身もやってきた経験があるんですが、そういう柔軟な仕組みを導入してもそれが硬直的に運用されるという問題があるということです。都市計画道路の廃止なんというのも、自治体によってはすごく早くやるところもあれば、そうでないところも結構あったりして、そこは結構ばらばらなんですけれども、そういう先送りにする構造というのがベースにあって、そここのところにメスを入れないと、幾らいい仕組みをつくっても全体としてちぐはぐになってしまうところが出てくるのではないかなと思っています。

それに関連するわけではないんですけども、ちょっと極端なというか、海外の事例を2つお話ししようと思います。1つ目はドバイです。これは何のために行ったのかな、もう5年ぐらい前なんですけれども、今から言うお話を見に行ったわけではないんですが、タクシーで移動していて、道路を工事しているんです。何か掘り返しているんです。浅い掘

り返しなんですけど、しばらく行くと線路が敷いてあるんですよ。もうちょっと行くとLRTの車両が止まっていて、試運転中となっているんです。それが9月なんですけれども、11月開業予定となっているんです。これこそ柔軟なまちづくりではないかなと思うんですけど、そういうことって、ちょっと次元が違うんだけれども、こうやったほうがいいよなということをその場で意思決定してやっていくという、その本当の元のところというのが、今、我々日本でなくなっているなというのが一つ感じているところなんです。

それと、あとこれも海外事例なんですけども、最近イギリスの知り合いの研究者が大学に来ていろいろ意見交換している中で、今イギリスのプランニングが結構大変なことになっているという話を聞いていて、それはローカリズムというのがしばらく前にあって、要するに地方でいろいろなことを、自分の地域でいろいろなことを決めましょう、そっちのほうがいいですよという地方分権の流れがあります。その中で、パリッシュという、教会区という本当にローカルのエリアがあるんですけど、そこに権限を落としていこうという話がこここのところ何年か出てきています。それはそれでいい流れだったところが、今年の2月にボリス・ジョンソンが「レベリングアップ」という白書を出しました。それは、地域で決めるんだけれども、そこにマーケットとデジタル、今日の議論にもなっていますが、その観点を含めて地域を変えていこうという、要するにレベリングアップということなので、それこそ遅れている地域をどうやってアップさせるかという観点が主流なんですけど、それによって、これはまさに柔軟な都市計画という1つの切り口なんだろうなと思うんですけども、結構プランニングが混乱しているということです。本来その地域であったほうがいいと思えないような建物ができたり、それがコントロールできなかったりというようなことが起こっているということを聞いているので、だからドバイの例、それからイギリスの例、両極ではあるんですけども、いろいろなことが海外でも起こっているということも参考になるかなと思いました。

関連して、以前からずっと思っているんですけど、都市計画審議会って何なんだろうというふうに思っています。幾つかの審議会の中に入れていただいているんですけども、そこで出てくる議題というのは、道路を実際に造るようになったときに、それこそ道路の幅が変わるからここを除外してここを新たに決定しますとか、あと廃棄物処理場を新たに造るのでそこをどうですかみたいな、そういう議題はいっぱいあるんです。けれども、本質的な、それこそ都市計画の方向性を今変えたほうがいいとかという話こそ、本当はそういう都市計画審議会なんかの場で議論できるようにしたほうがいいんじゃないかと思うん

ですけれども、都市計画全体の仕組み自体が柔軟さを欠いているような気がしていて、本当にもっとそういう意味でメスを入れるところはないだろうかということを感じて持っています。すみません、長くなりましたが、それが1点目の柔軟なまちづくりの話です。

2点目はエリマネです。これは御指摘どおりで、いろいろなところでもうちょっとケアしていったほうがいいよねという話で、つくば市もURさんが開発に関わってくださったんですが、終わったら出て行かれたということで、その後、例えば西武百貨店とか中心市街地のところがうまくマネジメントできてなくていろいろ問題が起きるわけなんです。あと、そういう意味では三陸のまちづくりなんかも、これもURさんですけども、終わったら撤退するというルールでやっているんですけど、もうちょっと継続して伴走してあげたほうがいいのではないかなというところというのが地元の専門家とかが足りない状況の中に見えるので、そういう意味では、僕はURの役割というのをもうちょっと今の状況から考え直したほうがいいんじゃないかなというのを感じているというのが、エリマネに関してです。つくるだけでなく、引き続きやってくれる方がもうちょっといたほうがいいということです。

あと、3点目はデジタルなんですけれども、デジタルは公共財ですという認識がもうちょっとなければ駄目で、特に交通系でいろいろ御一緒させていただいているんですけども、民間会社が高く売るという仕組みができつつあって、ちょっと懸念しています。そういうものは公共財なので、公共政策のためには安い価格で常に利用できるようにしておかないといけないと思います。

その流れの中で、デジタルデータで将来的に問題になるかも分からないなと思っているのは、フェイクの問題がちょっと気になっています。交通調査なんかだと、明らかにメーキングされたデータですよ、アンケートで回答するときに適当にバーッと書いたデータというのは一応見て分かるので、おかしいんじゃないかということは紙に遡ってチェックすれば分かるんですけども、一度デジタル変換されて、それがまた再度何らかの目的でフェイクがかかったものがデータとして流通するようになると、それはもう元をたどれない状況になるので、そういうデジタルデータに関しては、実はフェイクの問題というのを気にしないとイケないということがあるかなと思っています。

以上のようなことを考えています。

残り30分ぐらいあるんですけど、どうでしょうか、一度事務局にお返しでしょうか。その上で、もう一回皆さんから御意見いただくか。もう一度、2回目の御意見をいただい

てから最後にお答えいただくか、どちらがよろしいですか。

【鈴木都市計画課長】 ありがとうございます。今、例えばこういう部分で資料の意図をもう少し説明せいというようなことは1巡目ではあまりなくて、ある程度意図としては先生方に酌み取っていただいたのかなと思いますので、その意味で「これはこういうつもりでした」みたいなことは、今必ずしもかなと思っておりますので、もしよろしければ……。

【委員長】 2巡目を。

【鈴木都市計画課長】 はい。

【委員長】 ということでございますので、1回目の御発言で言い残したこととか、ほかの先生の意見も聞いて、私ももうちょっとこれを言いたいとかということがありましたら、時間がございますので遠慮なしにいただければと思います。いかがでしょうか。ここからは乱入していただいて結構です。オンラインの方も、発言したければノーコントロールで入ってください。よろしくお願いします。

〇〇先生、どうぞ。

【〇〇専門委員】 どうもありがとうございました。資料2ですか、デジタルのほうをちょっと言い忘れておりましたので、2点ほど申し上げたいと思います。

1つは、先ほど交通に関しても民間が提供するデータがだんだん高コスト化していくことの懸念があるみたいな話もございましたけれども、自治体が独自というか自前でつくっているデータ、例えば基礎調査関連でいうと建物現況であったり、土地利用現況だったりといったものがあります。多分建物現況なんかは固定資産税の調査と連携しながら、自治体全体としてはコストを軽減しながらやるなんていうことをやっておられると思うんですけども、私は土地利用のほうはどのようにやっているのかは十分承知していませんが、申し上げたいのは、例えばコストを下げるとか機械化していくといったようなことをやっていく新しい技術ができてくることで、自治体が自らやること、あるいは民間がやることについてもデータの整備というのは進むんだろうというように思うんです。先ほど〇〇先生ですか、データのメンテナンスとか持続可能な仕組みが要るよという話は、まさにそのとおりだと思うんです。そういう意味でいうと、例えば土地利用現況が仮に航空写真を撮影して一々人がチェックしてやっているというようなことでもしあるとするならば、AIだ、画像判別だ、みたいなことを用いることでより高速、機械化できるということがあるとすると、そういう技術開発みたいなことをぜひ推進することが大事なんだろうと思うんです。ただ、それって多分都市局がやるような仕事じゃないと思うので、直接やるの

は違うと思うんですけども、こういう技術を欲しいよと、こういう技術があるといういろいろ進むんだけどなと、変わるんだけどなということの発信みたいなことはぜひ国として、都市行政、ユーザー側として、何か大きく発信していくというようなことが大事なのかなということの一つ感じました。

それから2点目は、先ほど〇〇委員がおっしゃったいろいろなエグザンプルケース、ガイドがあるといいですよという話に関連するんですけども、これは私の個人的印象なんですけど、大都市はいろいろなことをやられていたりして、いろいろな実験的なことも行われているような気もするんですが、一方で地方都市、特に地方中小都市なんかだとデジタルを使った試みというのはなかなか浸透していないのかなというような感じもするわけです。結局、さっきのエグザンプルガイドでもありませんが、個別のケースで違ってくるので、場所、それからそこで何をやるかというテーマ、場所とテーマに応じてその組み合わせるデータであったり使い方というのは変わっていくわけです。ですから、そういういろいろな取組が行われるような仕掛け、多分今は都市局さんもいろいろなことでやっておられると思うんですけども、ぜひそこをより強化していただいて、いろいろなケースがあちこちで起こって、失敗するものもあれば、部分的に成功するものもあればといったことがたくさん起こるような仕組みをやっていくことがデジタルのユースケースの充実にもつながっていくと思いますので、ぜひそういったことをお願いできたらなと思いました。

以上、2点でございます。ありがとうございます。

【委員長】 どうもありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。よろしいですか。

私の会議って、早く終わることはあっても時間を延長することはないので、そういう意味では若干予定よりは早く進んでおりますけども、よろしいですか。

ということでございますので、以上が委員からの意見でございますということで、いかがでしょうか。事務局側から、国土交通省さん側から、今までいただいた意見等に関して一通りお答え等をいただければと思います。お願いします。

【鈴木都市計画課長】 都市計画課長の鈴木でございます。

先生方、年末の最終週なんですけれども御足労いただきまして、またデジタル参加いただきまして、誠にありがとうございます。

今回、いろいろありがとうございます。いただいた御意見は、我々として全てテイクノートしていろいろ考えていきたいと思っておりますが、特にハードの使い方の提案力を高

める仕組みということであるとか、あるいは〇〇先生からも、せっかく仕組みを柔軟にしても運用が硬直的だと同じことになるよねというようなことで、我々としてもそのジレンマと申しますか、制度と運用ということの中でどうやってベストバランスを、みたいなことでやってきているんですけども、そういうところをさらに今日の御指摘も踏まえながら、どこを探っていけたらいいかなというようなことを思っております。

今回の隠れた問題意識として、資料1と2でたまたま便宜的には分けているんですけども、何とか資料2のデジタルの力を使ってそういうところの解決に少しでも近づけないかなというような思いはございまして、そういう意味でも貴重な御指摘をいただいたなと思っております。

今申し上げた問題意識のところからいたしますと、デジタルを使ってダイバーシティ・アンド・インクルージョンというお話であったりとか、あるいは柔軟な決定を都市計画決定権者がしていくために論拠とかエビデンスが必要なんだと、そのためのデータであり、デジタルなんだという御指摘も賜りまして、こういったところを含めてそれをどのように掘り下げていったらみんなのためになる都市計画につながるのか、あるいはまちづくりの施策につながるのかということは引き続き考慮させていただきたいなと思います。ありがとうございました。

あと、それぞれの市街地の在り方、あるいはエリアマネジメントの在り方、デジタルの力も、新しい時代に合わせてうまく活用していくということも含めて検討させていただきたいと思います。本日はありがとうございます。

【委員長】 それだけでいいですか。ほかの方からもし何かあればと思いますが、よろしいでしょうか。

菊池さん、何か言いますか。

【菊池技術審議官】 ありがとうございます。

制度というか、運用なのかもしれませんが、私もマスタープランと実際のアクションをどうつなげるのかというのは、この都市計画の課題だとずっと思っていました。そういう中で、マスタープランというのはもうちょっと課題というか方向性というか、共通のビジョンみたいなものをある程度示しておいて、それに基づいて地域が具体的なまさしくアクションプランというか、そういったものをつくっていくような仕組みをつくっていく柔軟にしていくというのが方向なのではないかなとずっと思っていたんですが、今日、皆様方から最初にそのお話を多くいただいて、そういう方向で今後施策というのを進めて

いくべきなのかなという意を改めて強くしました。ありがとうございました。

【委員長】 どうもありがとうございます。

委員の先生方、よろしいでしょうか。

〇〇先生、どうぞ。

【〇〇臨時委員】 先ほど公共のオーソライズというものを少し明確にさせていただきたいということを申し上げましたが、どのような意味でこの言葉を使われているのかなということを、お時間がありますのでお答えいただければと思います。合意形成して意思決定というようなことが必要だということは皆さんも御認識のところだと思うんですけども、その主要な部分がこの公共のオーソライズということに多分込められているのだろうなと思いますので、この点を補足的に説明いただければありがたいです。

【鈴木都市計画課長】 それぞれ事例を、都市計画を比較的細かめに使っている事例と、そうでなくとも少し粗い形で、よく言えば柔軟に都市計画に書いてあるという事例を御紹介させていただいております。これはどっちがいい悪いということではなくて、幅がありますというということをまずお示ししたかったんですけど、その上で、オーソライズというのは確かに少し横文字に逃げてしまったかなというところもあるかも分かりませんが、申し上げたかったのは、例えば京都市の四条通のような事例で言いますと、あれは必ずしも都市計画決定までしなくてもいいという見方も技術論からするとあると思います。そこをあえてしたというのは、車線を多少いじめてでも歩道を確保するんだという意味をこの計画決定に込めて、そこで先生もおっしゃっていただいたような意思決定というか、世に問うたというところが非常に大きかった、そういう経緯もございまして、そういうそれぞれの背景とか哲学というものをある種計画に背負わせたみたいなところが1つの意図だったと。ただ、御案内のとおり、それはそれでかなり激しいまちを挙げての論争にもなったわけでもありますし、まちによっては、そこまでのことをせずとも柔軟にスピーディーにやっていきたいというニーズもありだと思います。そういう意味では一長一短みたいなのところもあるのでどっちがということではないんですが、そういう幅があるということをお示ししたかったと。ただ、オーソライズという言葉については確かに御指摘のところもあるなと思いますので、少しこれから気をつけていきたいと思います。

【〇〇臨時委員】 気をつけられるというか、むしろ公共のオーソライズというのが非常に重要で、この点に幅があっているいろいろな形で決定されており、この部分こそが柔軟性につながっているというように思っております。したがって、むしろこの言葉を使ってい

ただいてもいいんですけども、その点をもう少し整理する形で柔軟性というものと結びつけて整理いただけると、地域の人たち、あるいは自治体の人たちがより制度を解釈するにイメージしやすいものになると思います。よろしくお願いします。

【鈴木都市計画課長】 ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。ある意味、今日の一番大事な点をもう一度ちゃんとみんなで確認する機会をいただいたという、そういう理解かなと思います。どうもありがとうございます。

ほかによろしいですか。

それでは、あと資料3、今後のスケジュール、こちらの御説明をお願いいたします。では、進行をお返しいたします。御協力、どうもありがとうございました。

【四辻企画専門官】 どうもありがとうございました。

今後のスケジュールについて御説明させていただきます。資料3、今後のスケジュールとある資料を御覧ください。9月から各論のお話を4回開催させていただいて、御議論いただいたところがございます。来年になりますけれども、第23回、第24回ということで日程をいただいているところがございますが、これまでいただいた各論に係る御議論を事務局のほうで一度整理いたしまして、次回、2月24日に中間取りまとめに向けた骨子という形でお示ししつつ、そちらに係る御議論をいただくということで予定しております。それから、3月22日、次々回になりますけれども、その骨子の議論を踏まえた上で中間取りまとめ案という形で事務局のほうでまとめまして、またこちらについても御議論いただくということで、年度内、来年2回の開催を予定しているというところがございます。先生方の引き続きの御議論をよろしくお願ひしたいと思います。詳細については、また後ほど事務的に御連絡させていただきます。

予定については以上でございます。

そうしましたら、本日も長時間にわたりまして御議論いただきまして、どうもありがとうございました。本日の会議の議事録につきましては後日各委員の先生方に送付させていただきます。御了解いただいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第22回都市計画基本問題小委員会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —