

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28回都市計画基本問題小委員会

令和7年5月22日

【坂崎企画専門官】 それでは、お時間より少し早いのですが、会議を開催したいと思います。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28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坂崎でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、13名中12名の委員に御出席いただいております。うち1名はウェブにて御出席いただいております。出席者につきましては、お手元の座席表をもって代えさせていただきますが、国土交通省の出席者に関して、都市局長の内田が急遽の国会対応のため、本日は欠席となります。申し訳ございません。

資料については、委員の皆様にはタブレットを御用意しております。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幸いです。

また、会場におられる委員におかれましては、御発言される場合には挙手をお願いいたします。司会者、進行者より順次指名をいたします。

最後になりますが、本日は速記業者による記録とTeams上の録画・記録機能を使用しますので、あらかじめ御了承いただけたらと存じます。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

以降の議事進行につきましては、〇〇委員長にお願いできればと存じます。〇〇委員長、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員長】 皆さん、どうもおはようございます。〇〇先生も、おはようございます。よろしくお願いいたします。

それでは、早速ではございますけれども、議事に移らせていただきたいと思います。今日、多分、このメンバーで集まるのは初めてですね。ということもあって、大変フレッシュな気持ちでやりたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、議事、最初、今後の進め方及び御議論いただきたい論点についてということ

で、事務局より報告をお願いいたします。

【沖本都市機能誘導調整室長】 それでは、今後の進め方・御議論いただきたい論点についての資料に沿って、資料1に沿って私、都市計画課の沖本から御説明をさせていただきます。

まず1ページからでございますけれども、1ページ目から4ページ目まで、前回、2月の会議で事務局のほうから幾つか論点を提示して、それについて各委員からいただいた御意見をまとめ直しております。これ、まさに多角的な意見をいただきましたということでございまして、個別の紹介は割愛させていただきますが、これを踏まえて後ほど御意見をいただきたいものとしてお示しをする本小委員会の論点案というものを作成いたしております。それぞれ5つの論点案というものを今日提示いたしますけれども、その論点に沿って個別の意見は紹介させていただくことにしたいと思います。

5ページ目を御覧ください。都市局では昨年の秋から、法制度創設から約20年が経過した都市再生のこれまでの取組を振り返るとともに、中長期的な視点、あるいは地域文化を育むというような視点から、新しい時代の都市再生の在り方を検討するということで有識者懇談会を設置いたしております、そこで有識者の皆さんにお集まりいただいて、御意見をいただく、議論いただくという場を開催しておりました。本日、委員であります〇〇委員に座長をお務めいただきまして、こういうようなメンバーで8回にわたって熱心な御議論をいただいて、そしてこの5月に中間取りまとめを公表いただいたということになっております。その内容について少々説明を差し上げたいと思います。

次の6ページ目でございます。成熟社会の共感都市再生ビジョンと題して、その中間取りまとめがされておまして、まず目指すべき都市再生の方向性ということで真ん中のほうにありますけれども、安全性、利便性、快適性、こういった都市の普遍的な魅力と、それと地域の歴史・文化、自然・景観であるとか、本物の雰囲気、コミュニティとか、こういう都市それぞれの固有の魅力、こういうものを両方高めて育てていくということが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化につながっていく、こういうような考え方でまとめられているものになります。

その際に必要な視点として3つ挙げられておまして、1つ目が官民連携で経済的な価値と公共的な価値を両立していく。計画段階から協働を促進していくことが大事ではないかということ。2つ目は、都市の固有の魅力に着目して地域資源である既存ストックの活用を促進していくべきではないかということ。3つ目がまちを育てていくということで、

可変性・柔軟性を許容するために余白を創出することを促進していくべきではないかという、こういう大きな考え方が示されております。

7ページ目に、この2枚で構成されているのですが、具体的に取り組むべき施策として7ページ目になります。盛りだくさんの内容なのですが、詰まっているところなので紹介させていただきます。1つ目が協働型都市再生によるウェルビーイングの向上ということでございます。1点目、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、魅力的な施設の整備及び管理運営に今課題があるということ。それから、2つ目です。脱炭素化による環境負荷の低減であるとか、地域固有の文化の振興等に対応する都市再生の理念を構築すべきというような話。それから3つ目、持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフオーダビリティの確保などソフト面を含む多様な工夫の評価を促進していくべきではないかということ。

それから、全体の2点目でありますけれども、余白を楽しむパブリックライフの浸透ということでありまして、1つ目、都市に将来の可変性・柔軟性を許容する余白を残すということで、パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視していくべきではないか。また、ウォークブル施策とほこみち・交通政策との連携であるとか、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用を促進していくべきではないかということが書かれています。

3点目です。地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成ということで、登録有形文化財、地方指定の文化財、あるいは昭和期に建てられたような建造物など、毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用していくべきではないかということ。シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、はたまた国内外の観光客の誘客による域外からの稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要ではないかということが書いてあります。また、関係省庁で連携して歴史まちづくりの裾野の拡大、あるいはエリア価値を高めるような地域資源の保全を促進していくべきではないかということが記載されています。

4点目です。業務機能をはじめ、多様な機能の集積による稼ぐ力の創出ということで、都市は創造的活動を活性化する「共創の場」ということで、新たな価値、イノベーションを創造・創出する舞台である。立地適正化計画に業務機能をはじめ、様々な機能を位置づけることにより、居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進していくべきということが書かれています。

最後、5点目です。共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営として、エリアマ

ネジメント団体は、主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等との新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在になっていく。計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりでありますとか、官民協調領域を位置づけた活動計画、エリアマネジメントの活動計画の策定を促進すべきということが記載されている。これが全体像ということになっております。

次、8ページ目です。こういうような、前回、委員の皆様からいただいた御意見、示唆、そういうところとこの今御説明をいたしました都市局での懇談会での提言を踏まえまして、最近の都市政策上の論点を5つの論点に整理をいたしました。これらは、いずれも人口減少、少子高齢化、災害の激甚化等の社会醸成の変化の中で都市の持続性を高めるために不可欠な喫緊の課題であるということで我々として考えていることでございまして、この委員会において、個別にこれらの論点について検討を進めていくこととしてはどうかということで、論点の案として5つの論点設定をさせていただきました。本日は、これについて委員の皆様のお意見をいただきたいと考えております。例えば過不足があるかとか、こういうところも加えるべきではないかというような話であったり、あるいはここはもっとこうしたほうがいいのではないかと、こういうような御意見をいただきたいという趣旨でございまして。あるいはこの論点を議論するに当たっては、こういうところをしっかりと議論すべきというような御意見をいただくということでも結構でございまして。

具体的な5つの論点の内容については、次のページ以降で個々に説明をさせていただきます。9ページ目を御覧ください。1点目に集積による利便性、生産性の向上という観点でございまして。これについては、委員のほうからいただいた論点としては、4つほどありましたので簡単に紹介させていただきますと、イノベーション創出、あるいは様々な都市機能の集積が重要となるという話。それから、地方都市において投資を促進するような仕掛けづくり、稼ぐ力を高めるための都市再生が必要であるというような観点。それから、ウォークブルの概念、これ、今進めているということでございますけれども、居心地がよいというだけではなくて、情報や機会の取得、こういうような機会もあるということも含めて考えていくべきではないかというような話。それから、地方創生の取組として、仕事を創出しつつ、サテライトオフィスの設置等の場づくり、こういうものも必要ではないかというような御意見もいただいたところでございます。

これを踏まえて上のほうに書いてありますけれども、論点の1として居住者の利便性を高め、併せて地域の稼ぐ力を高めるために、まちなかにどのような機能の集積が必要とな

り、そのために都市政策としてどのような取組が必要かという論点案を設定させていただきました。

この参考情報として10ページ目以降に幾つかの情報を掲載させていただいておりますので、紹介をさせていただきます。10ページ目です。まず、言わずもがなということでございますが、東京圏への人口の集中ということが、最近また一層言われているということでございます。地方都市であっても一定程度の都市の持続、維持のためには、一定程度の人口集積が不可欠であるという一方で、若者世代が地方から東京圏に転入するという傾向が続いております。データで見ても、今、20代前半の方で東京圏以外に居住されている方というのは各年齢100万人ずついるという数字がありますけれども、この20代前半の転出入差で8万人、ですから、多くの方が東京圏に継続的に移転されているという状況でございます。

11ページです。では、そういうような状況がどうして起こっているのか。これ、アンケート、いろいろなところでいろいろな方がやられていると思いますけれども、これは1つのアンケートでありますけれども、大体同じような結果が出ていますが、人々、転出するほうの理由としては、仕事・進学先がその地域に少ない、あるいはまちなかの魅力が乏しいというようなところ、こういうところが結構集約される大きな観点になっております。こういうところにどうアプローチしていくかということが今求められていることなのかなと考えております。

12ページ目です。今、政策の現在地としては、立地適正化計画という政策を進めてきております。これはコンパクト・プラス・ネットワークというものをそれぞれの地域で考えてもらうための政策ツールとして10年前から進めてきておりまして、いわゆる市街化区域、あるいは非線引きの場合は都市計画区域ということになるのですが、その中に居住と都市機能、公益施設とか、そういうものですが、居住と都市機能を集約していくというような計画でございます。これによって持続可能なまちづくりの将来像、あるいはそのために何をするか、取組、アクションというものを明確化して地域の皆さんの中で広く共有をしていくというための仕組みでございます。

13ページです。これについては10年間ほど進めてきておりまして、ある程度計画策定というものも進んできたという段階にあります。では、今、何が求められているかというと、見直しということでありまして、今、立地適正化計画、定められた地域についてどうなっているのか、評価をして、そして必要に応じた変更を促していくというようなこと

が求められております。そのため、今年度から都市局のほうでは「まちづくりの健康診断」と題しまして、これ、市町村、実際、計画策定するのは市町村でありますから、そことの相互のやりとりをする。具体的には、国は基礎的なデータであるとか、評価指標、こういうところで評価ができるんだよということを示します。

そして、市町村がそれに対してどのような政策をしているのか、施策の取組の評価というものを行って、相互にそれをやりとりすることによって市町村のほうでも、ああ、今、こういうところが足りていないんだということで、立地適正化計画を見直してもらうということ。あるいは国のほうでも、そういうような状況をまた収集して、それによって政策の見直し、立地適正化計画、あるいはその他にも含めた政策の見直しにつなげていくという取組、こういうものを今年度から始めているということでございます。これ、〇〇委員長をはじめ、有識者の御指導もいただきながら、今、着実に進めているところということでございます。

ここまでが政策の現在地ということでございますが、14ページ以降は先進地域の事例ということになっております。1つ目が福岡県福岡市の事例でございまして、これは都心部至近の九州大学のキャンパス跡地、一部が空いたところでありますけれども、そこにイノベーション施設をコアとして次世代の通信基盤研究拠点であるとか、ビジネス街区との連携をできるような、そういう再開発を進めておられる。これは進行中のものでございます。ここは構想としては、新産業の創造・発信であるとか、地域に開かれたミクストユースなまちの実現、いろいろな用途も集めるというようなことでありますけれども、こういうようなコンセプトで構想されているものということでございます。

次に15ページ目です。これはこの委員会でもヒアリングをいたしましたけれども、新潟県長岡市の事例ということでございまして、日本初のイノベーション地区の創設を目指して関係機関と研究連携協定を締結されて、産業を中心とした都市機能の集積をまちなかで進められているという例であります。まちなかに拠点である「ミライエ長岡」というものを整備されて、そしてそこに近隣の技術系の大学であるとか、デザインをやっているような、そういう大学、高専の持っている専門性であるとか、そういうものを集めるような形で学生起業家であるとか、大学発ベンチャーを生み出すというようなところを作っておられます。

16ページ目です。これは、これまでイノベーションということで2つ例を挙げましたが、代わってこれ、町の中に賑わい施設を位置づけられて、まちづくりをしている

という例で、長崎市の例を掲載しております。都市の中心部に位置します工場跡地、広いところがあったということでありまして、そこに地元の大企業が中心となって公共性の高いサッカースタジアム、アリーナ、こういうものを民設民営で建設をされている。その周りにホテル、オフィス、商業施設を併設されるということで、民間の力でスポーツを中心とした新たな町を創出したプロジェクトということでございます。スタジアム、アリーナを中心とした面的にまちづくりをされているという例でありまして、これによって交流人口の増加であるとか、雇用の場の創出ということで様々な地域課題を複合的に解決されるということに取り組まれている例ということで掲載をさせていただきました。

17ページ目を御覧ください。様々な地域で、こういう形で行われておりますけれども、そのとき、例えば立地適正化計画においてこういうエリアを位置づけることによって、住まいと都市機能の近接性の確保による利便性の向上であるとか、賑わい創出による町の魅力の向上、既存ストックの有効活用なども期待されると考えております。会津若松市の例では、この大学を研究核とした産学連携の拠点ということをつくられておりまして、そこには首都圏などのICTの関連企業が機能移転できるような受け皿のオフィスを整備されているという例でございます。左下、鶴岡市では、これはバイオ系の研究教育機関、民間企業、大学の近くに同じような業種のところを集められて、そこがまた拠点にされているというような例でございます。

瀬戸市の例は、少し色合いが違いまして、中心市街地の空き家について、地域固有の焼き物の伝統、瀬戸ということで焼き物ということでもありますけれども、伝統を引き継ぐ若い世代のアトリエ、住まいとしての利活用を推進されているというような例もございます。それから、静岡市では、海洋産業の振興と海洋環境の保全、世界的な拠点形成のために大学、研究機関、企業が活用できる共用ラボ、こういうものを整備されているという例もございました。

以上が集積の関係の論点ということでございます。

18ページ目に行きまして2点目です。個性を活かしたまちづくりについての論点について御説明させていただきます。この点につきまして、各委員からお示しいただいたような切り口を少し紹介させていただきます。地方都市の競争力強化のために個性を活かしながら都市構造を変えていくことが重要ではないか。地域資源を活かしたまちづくりについては、観光振興は目的の1つにはなり得るけれども、地域住民の福利に根差したものにすべきではないか。それから、人口減少下では、関係人口を増やすことが重要であり、地域

住民、観光客、双方がよいと感じるまちづくりが必要ではないかということ。4点目、地域の残す価値をどのように評価するか。こういうようなところも気をつけることが必要ではないかというような御意見をいただきました。

こういうものを踏まえて2点目の論点としましては、地方都市の魅力を引き出すため、地域の歴史文化等の個性を活かすことが重要となるが、地域住民と観光客のバランスをとりながら、どのようなまちづくりを進めていくべきか、ということで論点案を作成させていただきました。これ、先ほどの懇談会のほうでも関連する議論があったので、幾つか紹介させていただきます。

18ページ目の下のほうに少し掲載がありますけれども、歴史まちづくり計画の核となる文化財の類型を見直すことで、地方公共団体が柔軟に策定できる計画とするなど関係省庁連携の下、歴史まちづくりの裾野を拡大する必要があるというような御意見。これは提言の中にもありました。それから、その地域の歴史、文化を形成してきたエリア価値を高めるポテンシャルを有する地域資源について、その将来的な活用を前提としつつ、構造補強等の保全措置を講じることも考えられるというような記載もあります。それから、広域的な景観の保全、これについては都道府県の役割についても検討が必要だというようなことも懇談会の提言には概要としていただいております。

19ページ以降で、個別のところについて補足で説明をさせていただきます。現在、歴史まちづくりについては、歴史まちづくり法というものがございまして、それに基づいて施策を進めているということでございます。ただ、この中では、この歴史まちづくり計画は市町村が作る計画なのですが、核となる国指定文化財等の建造物と、それと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地を重点区域に設定して、歴史、文化を活かしたまちづくりを推進する、こういうような仕組みの法律になっております。

ですので、この重点となるのは重要文化財、それから、重要伝統的建造物群、いわゆる重伝建というものですけれども、こういうものに限られているということでございまして、市街地環境は一定程度、こういう歴史的風致があるようなところというのがあっても、そういう核となる建造物、指定建造物がないと計画的な歴史まちづくりに取り組めないというような状況があるということでもあります。今、歴史まちづくり計画は全国98ということでございますけれども、これのそもそもの分母というところに今制約があるというのが今の現行法ということになっております。

それから、20ページ目です。市街地におけるエリア価値を高める建造物ということで、



懇談会のほうでも議論があったような内容でございますけれども、昭和期に建てられたような建造物など、エリア価値を高めるような可能性はあるが、一方で既に現存していないものとか、あるいは保全、解体の岐路にもうそもそも今置かれているような建造物というものもございまして、それをどうやって、それに対応していくか、あるいは活かしていくかというような話でございます。

京都市の美術館でありますけれども、これはネーミングライツを活用し、耐震化の財源を確保しましてリニューアルをしているという例でございます。また、建築公開とかガイドツアーということで、町の魅力につなげているというようなこともございます。

21ページ目です。景観のことでございますけれども、これも景観法という法律がありまして、これは20年前から市町村単位で景観計画を作成して、保全をするというような仕組みがあります。ただ、これ、複数の市町村域にまたがって、一体の景観を形成するもの、例えばこういう大きい山とか、こういう自然景観などの場合には、市町村だけでは、この規制などの足並みがそろわなくて、実際に求められているところ、目的が達成されないというような事例があります。市町村ごと、あるいは市町村がやっていないところは都道府県がこの計画を持つということになりますので、そこの足並みがそろわない例というか、そういうような事例というものも今言われているということでございます。

それでは、次、22ページ目でございます。3点目、都市マネジメントの高質化というところに説明を移させていただきます。ここについては、各委員からお示しいただいた論点としては、都市の規模によって都市再生が果たすべき役割に相違があるというような話。それから、まちづくり団体の資金源を含めた持続性をしっかりと担保すべきだというような話。それから、計画、マネジメントの計画について暫定性や機動性を発揮できるような柔軟でアジャイルな計画を模索することも大事ではないかという話。それから、人と物の関係性、こういうものを踏まえて土地の価値を評価すべきということで、顔が見える範囲での「共」の関係をしっかりと再評価していくことが重要ではないかというようなお話。それから、人口減少下で市街地維持の観点から、管理運営の重要性が高まっていますけれども、都市再生法も含めた都市計画法制の中で管理運営の観点をどのように埋め込んでいくべきかというような御意見をいただいたところでございます。

これを踏まえて論点3つ目としては、都市、地域の質や価値を向上させ、それらの持続性を高めるために、エリアマネジメントや、公共空間の利活用、公共公益施設の整備・管理運営について、どのような方向性が考えられるか。また、今後の民間都市開発プロジェ

クトでは、公共への貢献等として、どのような創意工夫が評価されるべきか、というような論点案を設定させていただきました。

関連する懇談会の議論、少し紹介をさせていただきますが、このページの下の方です。ソフト面を含む多様な貢献を含め、中長期的にその質を担保し、柔軟な施設の活用を図る等の観点から、協定等の契約的手法の導入が必要ではないか。それから、計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりであるとか、エリアマネジメントの官民協調領域を位置づけた活動計画の策定を促進すべきではないかというような議論もございました。

23ページ目以降で個別に補足で説明をさせていただきます。まず、民間都市開発の貢献という切り口のフォーカスでございますけれども、現在の到達点です。大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成であるとか、アート体感によるクリエイティビティの向上など暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングを実現した都市再生プロジェクトが今こういう形で展開をされております。これは最新のまさに事例ということでございます。

それから、24ページ目です。個別に見ますと都市開発事業と一体的に整備される公共公益施設の効果も含めて、総合的に評価をすることで、都市再生に資する質の高い公共公益施設の整備等が民間都市開発に伴って実現されてきたということになります。麻布台では地区幹線道路、あるいはインターナショナルスクールが整備されるということであったり、大手町では大規模な緑化、それから、国際水準のホテルの整備、八重洲の例ではバスターミナル、それから、ビジネス交流施設、こういうものも整備がされたということでございます。

25ページ目です。さらには民間開発事業者の貢献の少し変わった事例としては、学生マンションを都心で整備をされて、再開発に伴って一部分をそういう形で整備されて、その中で地域のお祭りなどエリアマネジメントに参加する見返りに、そこは低廉な家賃設定を可能とするということをして、それで地域の賑わい、人を呼んで参加してもらおうという直接的にこういうような賑わいのための仕掛けをされているという例もございます。

それから、26ページ目です。これは近接する広場、開発されたところとは隣のところということでもありますけれども、既存の広場と一体的に活用できるように屋外ステージ、屋外ビジョンを整備されたという例でございまして、開発事業者のほうでも新たにまちづくり団体を組成されて既存のエリアマネジメント団体と協調して、より隣と合わせた空間活用を実施されているという例でございます。

27ページ目です。こういう民間投資開発の公共貢献により整備された公共公益施設の整備、維持管理を担保するためには協定というような契約的手法というものも一部では使われております。こういう中では、いろいろ、協定なので細かく書いてありますけれども、竣工後、1年ごとに履行状況を確認するというようなこともされているというような、こういう仕組みもあるということでございます。

それから、エリアマネジメントについて28ページ目以降に事例を紹介させていただきます。まさに活動が全国各地のニーズに応じてやられているということでありまして、活動内容は大変多様化をしているということが、紹介させていただきたいことでございます。

29ページ目です。このエリアマネジメントを支える主体に関する制度としては、都市再生推進法人制度というものがございまして、これ、優良な民間まちづくり団体を市区町村が指定する。そして、そこに各種の特例措置、あるいは予算支援を通じて活動をしているというのが、今、制度に関しての現在地ということでございます。都市利便増進協定への参加によって、協定という仕組みで持続性を担保するというような仕組みもございまして、こういうこの都市再生推進法人の制度というものは指定数、右のほうにグラフがありますけれども、着実に進んでいるということでございます。

ただ、個別のエリアマネジメント団体の様子を聞きますと、30ページ目です。やっぱり実施エリア、フェーズによって異なった課題、様々なまさに課題があるということでございます。これ、たくさんあるので、そのままに書いているのでたくさん課題があるんだなということを見ていただけるかと思いますが、一言で申し上げると、組織の立ち上げ期においては、主体の話、複数の主体を結びつけていく、あるいは行政との連携をしていくということが難しいということが書いてあります。ある程度組織が立ち上がってから活動を継続していくという段階になっていくと、今度は安定した収益、あるいは財源の確保が難しい。それから、やっぱり最初はパッションのある人が中心になってやっていくということでありまして、その後の安定した活動をしていくためには人材の確保であるとか、育成をするのが難しい。こういうようなことが一言で言うと挙げられている課題でございます。

31ページ目でございます。こういうところの課題にどう手を打っていくかというのがこれからの課題ということになるわけなのですが、最近の事例では、1つ好事例としては、これ、梅田の例でありますけれども、行政、開発事業者、エリマネ団体が計画段階から連携をして、だから、計画段階からそういう関係者がもう入ってしまう、セットしてしまう

ということですね。こういうような事例もございます。そして、活動計画を策定して公益性、継続性をある程度中期的に担保していく。そして、左のほうにありますけれども、エリアマネジメントを担保するために事前に開発事業者が地域貢献を確約されている。これによって先ほど中長期的、活動継続面における課題である財源とか、人手とか、そういうところというのもこれである程度見通しを持って進められるような形になっているという事例として紹介をさせていただきます。

それから、32ページ目、4点目に移ります。災害リスクを含めた適切な土地利用の在り方という論点でございます。この点については、前回、委員からいただいた御示唆としましては、都市郊外部について地域の合意を得つつ、長期的なビジョンを持っていくことが重要ではないか。都市圏の一体性があるにもかかわらず、土地利用規制の強度の不連続性が生じている地域にどうアプローチしていけばいいか。それから、いろいろな設備の取捨選択など住民にとって痛みを伴う選択が迫られる場面があるので、関係主体間での丁寧な合意形成が重要ではないかという話。それから、マスタープラン、総合計画と国土強靱化地域計画との連動が重要。これは災害リスクの観点ということでございます。ということで、論点の4番目としては、人口減少が進む中で、地域の合意を得つつ、災害リスクを含めた適切な土地利用を促すためにはどのような方策が必要か、という論点案を設定させていただきました。

33ページ目以降がその参考資料ということになりますが、自然災害の頻発、激甚化している状況であるとか、将来リスクも含めて、これは前提とせざるを得ない状況であるというのが33ページ目です。

34ページ目です。今、政策の制度対応の現在地としては、令和2年に立地適正化計画に防災指針というものを記載することを位置づけました。これは区域内に浸水想定区域などの災害ハザードエリアが残存する場合には、適切な防災・減災対策をするということに記載するというところでございまして、立地適正化計画の居住、都市機能の誘導とこのハザードマップとの照らし合わせというものが、この令和2年に制度改正をして行ったということになります。

35ページ目からが、これは少し災害とは離れまして、積極的な土地利用規制を導入されている自治体の事例ということでございます。青森県むつ市は、非線引きの白地地域に商業系用途を規制する特定用途制限地域を都市計画決定されているということでございます。さらには、居住調整地域、これは市街化区域の中で調整区域並みの開発規制をかける

というものでございますけれども、こういう地域も都市計画決定をされておりまして、住宅系の用途の開発を規制されているという例でございます。

それから、36ページ目です。秋田県の横手市の例でございますけれども、これも特定用途制限地域の指定によって、中心部の空洞化対策を推進されているというような話でございます。これは一旦指定をされている特定用途制限地域の制限見直しで、より無秩序な市街地拡大を抑制するためということで、より掘り下げるような見直しもされているということでございます。

37ページ目でございます。この土地利用規制をしっかりと、土地利用コントロールを適材適地といいますか、導入していくべきということは、この都市計画基本問題小委員会での前回での中間取りまとめにおいても提言がされております。市街地内外を一体的に捉えたメリハリのある土地利用コントロールの導入が重要であるということが言われておりまして、それを踏まえて我々としては、こういう1つ、地域の実態に即した土地利用制度活用のヒント集という、こういうツールを作りまして、これを地方自治体に周知をするというような活動を行っております。

以上が土地利用規制です。

最後、5番目でございます。政策間、地域間での連携について、38ページ目です。これについていただいた御意見としましては、都市政策を推進していくためには、交通政策、住宅政策、国土強靱化政策との連携を強化すべきである。それから、主体間というところでございますけれども、国、都道府県、市町村の役割分担を明確化しつつ、協調の発想で広域連携を進めて、都市圏として対応していくべきであるということとか、市町村間連携に際しては、都道府県による支援が非常に重要であるというような話であるとか、こういう意見がありました。さらには、協調するための前提としてのデータのプラットフォーム、こういうものが必要になってくるのではないかと。自治体の負担軽減に配慮するという観点で、DXの推進であるとか、既存計画の枠組みの活用をうまく進めていくことが必要ではないかというような話。デジタル技術を活用した都市計画、まちづくりの推進が必要ではないかというような御意見がございました。

それを踏まえて5番目の論点としては、これらの施策が効果的に推進するためには、ほかの施策との連携、地域間での広域的な連携等が重要だが、具体的にどのような連携が考えられるかという論点案を設定させていただきました。背景を39ページ目以降に資料をつけておりますけれども、39、40、41がそれぞれ社会資本整備重点計画での議論で

あるとか、住宅宅地分科会、それから、国土強靱化ということで、それぞれ政府で今並行して進められているような議論の状況ということでございますけれども、それぞれのところにやっぱりまちづくりとの連携というものも、それぞれの政策分野のほうからもやっぱり書かれておりまして、これは相互に連携していくことが大事なのだということで、しっかりしていかなければいけないところなのかなと思っております。

42ページ目です。これ、主体間の連携ということでありますけれども、都市圏でまさに立地適正化計画についても取組を進められている例ということでございまして、これは横の連携、こういう幾つかの都市圏ということでありますけれども、事例がございます。

43ページ目、44ページ目が具体的な例でございます。

説明は割愛しまして、45ページ目です。この点については、前回、この委員会でも群馬県から御説明を受けたということになります。群馬県からの資料、45ページ目についてありますけれども、そのときもやっぱり立地適正化計画、これ、市町村が作る計画でありますから、都道府県の立ち位置がちょっと曖昧であるよと。県の調整能力を発揮するための権限が少ないのだ、区域マスとの整合を確認する程度なのだというような御意見がありました。あるいは都市計画区域間では隣接する線引き市町村と非線引き市町村の規制の差などがやっぱり実態面においては少し大変なのだというような御意見もいただいたところでございます。

最後、47ページを御覧ください。こういう主体間であるとか、政策間連携を行っていくという前提、連携のベースとしては、まちづくりDX、こういうものを今様々な観点で、3D都市モデルを中心に様々な観点で進めておりますけれども、こういうものも期待が大きいところということでございます。

すみません、長くなりましたが、私からの説明は以上でございます。

【〇〇委員長】 どうもありがとうございます。

それでは、今から委員の皆様には御意見、御質問いただきたいと思いますのですが、最初に〇〇先生から懇談会を取りまとめていただきましたので、これ、結構、集中的に大変な懇談会だったのではないかなと思うのですが、その懇談会の総括と〇〇先生御自身の御意見もいただきたいので、最初にお話しいただければありがたいです。

【〇〇委員】 ありがとうございます。懇談会の資料、報告書などもウェブサイトで開催されていますので、概要版よりも報告書の文章を読んでいただくほうが理解していただきやすいかなと思います。

このポイントなのですけれども、主に3つありまして、6ページ目にも下のほうに3つ並んでいます。1つ目は今後の都市再生においては経済的な価値だけではなく、公共的な価値を官民連携で両立するようにための創意工夫、事業者側や地方自治体、いろいろな方の創意工夫そのものを公共貢献としてきちんと評価をしようという方向性が打ち出されたという点です。都市再生といっても計画段階から開発の内容、事業スキーム、維持管理体制やコスト、エリマネなど様々なフェーズで様々な主体との協力、協働による創意工夫というものに対して、ハード整備したら、はい、公共貢献みたいなのではなくて、きちんと都市再生の創意工夫への取組の解像度を上げて、こうした苦労や創意工夫をちゃんと公共貢献として支援していこう、評価していこうという考え方が提示できたのは大きい一歩かなと思っています。

2点目は、地域特性にもよるのですけれども、ここに書かれていますようにいろいろな歴史的な、あるいは文化的な、いろいろな固有な魅力というものに着目して、単に新しいものを建てるというだけではなくて、既存ストックの活用支援にも目を向けよう、それを都市再生という文脈の中で正面から取り上げたというところも大きいと思っています。特に重要文化財に限らず、これまで、先ほど昭和時代といった話も出てきましたけれども、これまで地域の誇りとして大切にされてきたような地域資源の保全、活用や、中小規模のオフィスが混在した雑多なまちのほうがイノベーションは生まれやすいのではないかという議論もありまして、そういった雑多なまちというものもきちんと尊重しようよということで、中小ビルのリノベや既存ストックの活用、支援というものを支えていこうという文脈でございます。

最後に3点目なのですけれども、育てていくという視点をすごく大事にするという点です。都市開発のプロジェクトというのは、その竣工したり開業するタイミングを価値のピークとしないということで、エリマネ活動の持続性ということをきちんと確保していこうということや将来を見据えて可変性とか柔軟性を答えられるようなフレキシビリティ、ここでは余白という言葉が使われていますけれども、そういったものを生み出すことの必要性をきちんと都市再生の中に入れて、それがいろいろな方に共感されることを目指していくべきではないかというような趣旨で懇談会の取りまとめを行いました。あるべき論を並べただけでなく、いろいろな工夫をちゃんと評価していこうというところが出たのは大きいと思います。最近、都市再生の分野だけではなく、地方創生でも、社会課題の解決のための若者がスタートアップをやりたいと思っても、ソーシャルインパクトはすごいあるん

ですけれども、それがちゃんと評価されず、投資が集まらないということになっています。時代的にも目に見えない価値というものをどのような社会的なインパクトがあるのか、きちんと解像度を上げて、底上げをしながら支援したり評価をするということが非常に必要なのではないかなと考えております。

懇談会の報告は以上です。

【〇〇委員長】 クリアに論点整理いただきまして、どうもありがとうございます。今の〇〇先生のお話とセットで聞くとすごくよく分かりましたという感じですね。どうもありがとうございます。

それでは、今から残りの時間、各委員の皆様から御意見、御質問いただければと思うのですが、どなたからでも結構です。特にこれからの取りまとめに当たって、何が抜けているよということがあれば、今回、ぜひ御指摘いただけるとありがたいなと思っていますが、いかがでしょうか。

〇〇先生、お願いします。

【〇〇臨時委員】 資料をまとめていただきまして、ありがとうございました。30ページなのですが、エリアマネジメントの課題を整理されたというものになっているんですが、どうしてこういう分類になっているのかというのが分からないんですね。なぜ三大都市圏と地方都市圏でそれぞれの課題が分かれているというような位置づけになっている、これは背景として思うに地方都市圏は行政との連携に課題感が強いというのは、地方都市圏のエリマネは行政と連携するものだ。三大都市圏は民間と連携するものだという、なぜか、何かこの前提条件が設定された上でこの課題が語られているような気がして、全然実情と合っていないなというのが印象です。

三大都市圏も、東京の都心部における民間事業者がエリマネすることによって、利益を得られるような場所みたいなところでのエリマネという話と、郊外における中核市みたいなところの都心部におけるエリマネの話、それから、団地のエリマネみたいなものとか、そういったもので全然違ってきますし、地方都市でも例えば札幌のようなところであれば、かなりエリマネとしては強い財源を持ちながら進めていたりですとか、あと例えば福岡のようにJRが拠点として考えているような駅の周辺であったりすればまちづくりの主要なプレイヤーとしてかなり安定した状況でできるとか、それぞれによって事情は異なります。三大都市圏と地方都市圏で分けて、それでエリアマネジメントの課題としてどう支援していくかというようなこのフレームワーク自体が間違っていると思います。



なので、あんまりきめ細かく見たら、それはそれで全体像が見えないのかもしれませんがけれども、基本的には例えば住宅地をどうするかとか、郊外部の中心市街地をどうするかとか、地方都市の中心市街地、しかも、政令市なのか、もしくは札幌とか仙台みたいな地域の中心となる都市なのかというのでも、それで全然違ってくるのですけれども、むしろ、エリマネの目的のほうで分類する上では大きくて、その上で人口規模とか、それから、財源の在り方、座組みの在り方も分類の上で重要です。例えばフェーズ1の主な課題のところで、複数の主体が組織するのが難しいというのも、それもエリマネの最初の立ち上げ方の問題であって、これもいろいろなスタイルがあるんですよ。それは目的とも連動していますし、誰がお金を出して、それをやってくれるかというのもありますし、行政側がそれを支援する立場として、自分たちで考えるという場合もありますし、30ページの分類は考え直してほしいなというところです。これからの支援のありかたを考えていくための基盤としての資料としては、もう少しフレームワークを考え直したほうがいいなというのが1つです。

また、オーセンティシティの話が出てきました。〇〇先生にも説明いただきましたけれども、私はオーセンティシティの研究をしまして、金沢でずっと金沢らしさというのは何かというのを民間のNPOの立場で議論して、共有していくというような活動をずっとしていたんですね。金沢は観光地でもありますし、都市の個性があるというふうに一般には言われているのですけれども、一方で都市計画道路の整備に伴って貴重な建物が壊されたりですとか、高層化を望むような声が出てきたりですとか、なかなか今までの積み上げとして都市らしさを作ってきたもののずれが生まれてきているなというのが正直なところです。

なので、これはハードの話ではないんですけれども、都市計画の中で言うべきものなのか、分かりませんが、我々がやっていることも含めて、基本的には価値の共有を言語化するって、ものすごい重要なんです。それが立場によって全く共有されていないということがある。なので、若い人たちが自分が住みたい場所というようなことを考える価値観と、高度経済成長期を御経験されたような方が考える都市のあり方と、世代間をつなぐ都市の価値の共有というのを言語化する仕組みみたいなものがないと、オーセンティシティの話は非常に難しい。それも行政と民間のずれもあります。なので、価値の言語化は空間の開発とともに、しっかりそれを共有するような場を作ること自体も評価してもらえるということが重要なのではないかなと思います。

すみません、長くなりましたけれども、以上です。

【〇〇委員長】 重要な御指摘、ありがとうございます。

恐らく、僕が事務局の代弁をするつもりは全然ないですけれども、多分、東京の事例ばかりがエリマネでは挙がってきているので、地方の事例ないのみたいな議論になって、こういう組立てになったのだらうと。僕の事務局に対するコメントの影響もあるかも分からないですけれども、むしろ、そういうエリマネの話とか、オーセンシティの話とか、〇〇先生に入っていたのは、こういうコメントをいただくためなので、ぜひ事務局と一緒に資料を変えていただけるとありがたいと思っていますので、よろしくお願いします。

では、順番でいきますか。〇〇先生。

【〇〇臨時委員】 順番ですので、観点がまた全く変わるかもしれないですけれども、御容赦ください。まずは意見のお取りまとめ、御苦勞さまでした。そして、御説明もありがとうございます。８ページ目の「ご議論いただきたい論点」は、いずれも非常に重要な課題だと認識しておりますので、それぞれ個別に検討していくということについて特段異論はございません。ただ、これらの論点全てに関係するものとして、人口減少や少子高齢化といった社会状況の変化の中で、都市の持続性を高めていくために、これらの論点と合わせて取り組むべき喫緊の課題があると考えています。それが都市計画制度、特に土地利用制度に関する機能不全の問題への対応です。

私は最近、日本行政学会の総会で「縮減社会における一極集中と地方創生一空間管理の視点から一」というテーマで報告の機会をいただき、日本の人口動向と土地利用について改めて分析をしました。その結果、人口が減る一方で、市街化区域や非線引き区域、準都市計画区域といった市街地を増やす土地利用というのは、依然として拡大傾向にあるということが分かりました。土地利用制度自体が急変しているわけではありませんが、２０１０年頃から顕著になった人口減少と重ね合わせると、人口と市街地の面積との間に大きな乖離が生じており、その乖離傾向が一段と強まっているという状況が確認できました。この乖離が意味するところというのは、市街地の空洞化やスポンジ化が進行しているということです。

特に現在のように一極集中が続く現状では、地方の市街地の衰退がさらに加速していることが予想されます。国土交通省でも既にいろいろ検討されていると思うのですが、空洞化やスポンジ化というのは、都市の魅力を損ない、景観や治安の悪化を招き、生活サービ

スの縮小、撤退を引き起こします。とりわけサービス業は地域の重要な雇用の受け皿でもありますので、これらが失われていくことで地域経済の停滞や若年層の流出を招く要因になっています。つまり、人口規模に見合った都市づくりを担うはずの都市計画制度が、縮減社会ではうまく機能しておらず、そのことが結果的に一極集中を後押ししているという状況があるということです。また、市街地の拡大とともに整備されてきた都市施設も老朽化が進んでいて、国土交通白書でも地方の財源不足というのが課題として指摘をされています。

このような状況下で、地域の利便性を高め、「稼ぐ力」をつけ、イノベーション拠点を維持し、ウェルビーイングを実現していけるのか、疑問が生じざるを得ません。ですので、本日、掲げられた論点は、それぞれに非常に重要なのですが、それを実現するためにも、これらの論点に加え、都市計画区域や、区域区分制度などの土地利用制度の厳格な運用、そしてこれらの制度と立地適正化計画の実質的な連携、さらにはフランスなど、欧州の都市化抑制制度のような制度導入も、併せて今後の重要な課題として御検討いただければと思います。よろしくお願いします。

【〇〇委員長】 御指摘、どうもありがとうございます。

それでは、〇〇先生かな。

【〇〇臨時委員】 〇〇です。前回欠席させていただきましたので、併せてということでも少し数多く細かいところまでお話しさせていただきますけれども、御了承ください。

私は、もう少し都市政策を前に進めるための具体的なポイントを6点、5点ほど申し上げます。まず1番の集積による利便性、生産性の向上ということで、生産性の向上に多様な社会というのは実に重要だということは、前々から言われていることだと思います。2023年の高松の都市大臣サミットですか、あの際にもインクルーシブとDXとレジリエンスということがあった中で、やっぱりインクルーシブという言葉を変えて都市の中で、都市政策の中でどう考えるのか。これまでも障害の有無、もしくは男女とかありましたけれども、昨今、一番私が思うのは、外国人居住者が微増ながら増えています。過去最多というふうに言われています。

なので、この外国人居住者もしくはインバウンドのような一時的に訪れる方とどのように快適に都市を過ごしていくのかというようなことは、やはり考えなければいけない。今までやっていたサインをどうするとか、言語をどうするというような表層的なステップ1みたいなことではなく、もう少しそのルールをどのように共有するか、ルールも生活上も

ありますけれども、例えば不動産売買とか、そういった切り込んだところでも、この外国人の居住者ということに対して、どのように皆さんが気持ちよく住める都市を継続的につくっていくのかという意味では、大事かというふうに思っています。

2点目、同じこの集積によるというところですけども、ウォークブルのお話、ございました。私、以前からウォークブルというのは、環境負荷低減ということとひもづけて議論というか、進めていくべきではないかと思っております。というのもロンドンなどの取組を見ていると、中心部に車両制限をするということをもう20年前からやっているわけですけども、当初は渋滞緩和という非常に物理的なお話でした。最近は環境負荷低減と結び付け、車のガス排出量性能の合わないものは、非常に高価なチャージをかけて入ってくることを阻止するぐらいの取組を行っています。そうやってロンドン市の環境がこれだけよくなりましたみたいなことを実質的に出すと同時に、都心部での車依存度を下げてウォークブルにし、皆さんが歩いて公共交通の利用率を高める。そういう論点もあるかと思うので、環境との掛け算でこのウォークブルを進めていくべきではないかということは、いつも考えているところです。

それと、この題名の集積による利便性というところが少し引っ掛かりました。利便性というのは、今まで我々がずっと追求してきたことですが、人口減少の中で、ウェルビーイングとか言われている中で、イノベーションの話もありましたけれども、例えば集積による新たな価値の創造とか、先ほどの価値観の共有とか、そんなことのほうが何か私的にはしっくり行くと思いました。というのが1番目でございます。

すみません、続けて話させていただきます。2番目の文化ということで、この歴史的風致の維持向上ということで歴まちができ、一定の効果があることわかりました。課題として、分母が少しそろそろ頭打ちではないかみたいな話は先ほどの説明でもありました。文化庁のHPによると、自治体による指定、もしくは選定の文化財、もしくは登録財に建造物でも結構な数、挙がっています。これはやっぱり地域において、これが重要だということで、その自治体が指定したものなので、こういったものを加えるというのはあるのではないかと非常に具体的なお話です。

それともう一つは、やはりこれを利活用していくということをさらに進めるために、例えばですけども、財団のようなものを設立する。これも非常に有名な話ですけども、イングリッシュヘリテージは、長い歴史のうち最初は保全の姿勢でございましたが、最近では利活用をいかにしていくのかということに舵を切って、その利活用をしながらインバウ

ンド対応とか、歴史の継承というようなことをしておりますので、ぜひそのような何か財団みたいなことを考えると、少し前に進むか、と思ったりしております。

もう1点は、景観のお話も参考資料として入っていましたけれども、ちょうど昨日も授業で景観の話をしたばかりなので記憶が新しいのですが、2004年の景観法が設立された背景には、観光立国大綱が出されたというようなことも背景の1つにあったかと思います。ここまでインバウンドの数が増えてきたという昨今、20年たって少し景観バージョン2ぐらいに、少し景観のほうも、そういった外からの目線を入れるということもあるかと思います。地方に行くとなかなか、うちには何にもないから景観計画を作ってもみたいな言葉を時々聞きますけれども、やはり中にいると気づかないということは多々あって、新たな価値を見いだしていただくのに、外国の方々のインバウンドの目からどうか。同時に、その方々が余りに大量に押し寄せるのでオーバーツーリズムという言葉で課題も指摘されています。ですので、そういう意味では近景の景観というか、まちづくりをどうしていくのかというような近景整備と、遠景の両方から何か新たな景観ということを探っていくという、そんな時期に来ているのではないかと思います。

最後です。3点目の都市開発の公共貢献、これは懇談会のほうで集中的に議論して興味深い報告をしていただいて、本当、進むといいなと思っております。契約というお話がありました、私も前から思っておりました。グローバル化ということはマーケットが広がる。まだ起きていませんけれども、どんな方がそのマーケットに入ってきて、開発された方と違う方が管理するかもしれないということも起こり得るというような、そういった中でどうしても契約社会の欧米に比べると少しいろいろな面で弱いのではないかと思います。その管理運営の担保という意味では契約が必要ですし、また、一步進むと公共性の担保ということにロンドン市などは、すでに着手しています。

というのは、ロンドン市でも開発によるプライベートリーに所有されているパブリックスペースが増えてきております。ただ、その仕様が、完全に公共的な利用かというような議論から、公共性をどう担保するかということで議論がありました。大規模開発の際には、パブリック憲章ということで、事業者には8つの項目についてサインすることを義務付けています。その8つの項目とは、必ずオープンにしますとか、そんなものですが、取り決めたものを開発許可証に1枚入れるというような位置づけをしたりしています。今後、グローバルな社会で東京もしくは日本という国がもっと世界とともにやっていく上では、都市開発をする上でその後の管理運営に関わる契約という考え方はあるのではないか

と思っております。

すみません、長くなりました。以上です。

【〇〇委員長】 非常に多角的な観点からの御指摘、どうもありがとうございます。

それでは、次、〇〇先生なのですが、〇〇先生、すみません、会場を優先して回しておりますので、最後になると思いますけれども、何とぞ御了解ください。

〇〇先生、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。各論点につきましては、いずれも私自身もいろいろなプロジェクトを通じて自治体さん等と一緒に進めていることが含まれており、それぞれにコメントしたいところですが、とても時間が足りないので論点の1と3について特に申し上げたいと思います。

まず論点の1番について。「集積」と「利便」という話でございますが、ざっくり言って、車依存が進行して郊外部でスプロールが発生している都市で、いかに集積を高めていくのかというときの議論については、今、〇〇先生もおっしゃったように、「環境」という議論と非常に密接に絡んでくるのではないかと思います。一方、すでに一定程度集積もしているし、公共交通の依存度も高いところでは、集積のもたらす効果として、たとえばイノベーションといったようなことが問題になっている状況があるかと思います。この両者は、ひとくちに「集積」と言っても、何を問題視し、何を考えるべきかがかなり違うのではないかと思います。

とくに後者の例として、これまで大丸有におけるウォークブル委員会に関わっていたのですが、そこで一番議論していたのは、イノベーションは、必ずしも利便性とか快適性という話ではないということでした。と申しますのも、イノベーションにもいろいろなフェーズがあって、いわゆるシーズをインキュベートしていくといったような話もあるでしょうし、それから、ユニコーンと呼ばれるような尖った企業をいかに伸ばしていくのかという議論もありますが、そこで1つ大事なものは、いろいろな人との出会いを考える際に、「ミートmeet」つまり予定調和的にあの人のこういう情報が欲しいから、あそこでこういうふうに出会うのだという話では、なかなかイノベーションは進まない。むしろ、「バンプbump」が必要だと。偶然、予期しなかった人や情報と予期しなかったところでぶつかるようにして出会ってしまう。それが実はブレークスルーをもたらすことに着目すべきではないかと。だとすると、バンプを促すような集積というのは、必ずしも利便性や快適性という次元で語れるものではなく、むしろ逆かもしれない。そのときはぶつかって怪我をして

しまったけれども、後になってみるとあのバンプがブレークスルーになっていた、といったことを考える必要があるのではないか。ですので、そういった観点から考えると、先ほどの〇〇先生の問題提起とも共通いたしますが、「集積」を「利便」という言葉だけで語っていいのかという点は、もう少し考える必要があるのではないかなと思いました。

それから、集積をめぐってもう一つは、最近、全国首長会というところで、いろいろな各自治体の首長さんとお話をしたところなのですが、皆さん共通におっしゃっていたのは、立地適正化計画は、策定はしたけれども運用は難しいと。一例として、とある自治体の方がおっしゃったのは、例えば周辺に農村集落が点在している中にあって、中核の市街地がある。立適を通じて、中核の市街地に人を集めることに資金や資源、人材を集中させてしまうと、限られたリソースのなか、周りの農村集落の維持再生に手が回らなくなり、周辺の農村集落が死んでしまうと。そして、農村集落が死んでしまうと、基幹産業としての農業が崩壊してしまうんですと。同様のご指摘は他の自治体の首長からもございました。限られたリソースの最適配分という意味で、集積することによるプラスと、その裏返しの部分を同時に議論しながら、プラス・マイナスを掛け合わせていったときに最終的にプラスなのか、あるいは、いや、こういうケースだったらむしろマイナスが上回ってしまうといったような、そういうフランクな議論が、「集積」をめぐっては、是非される必要があるのではないかなと思いました。

次に論点の3です。「余白」という言葉がございましたけれども、実は数週間前に香港で都市計画関係の研究集会がございまして、香港以外にも、シンガポールやオーストラリア、イギリス等の国々の方が集まったのですが、そこでの論点の1つがまさに「プランニング・ザ・ホワイト」でした。シンガポールでは今、ホワイトをこういう形で位置づけようとしているとか、香港ではこんなことを考えているとか、そういった報告がいろいろなされたのですが、そうしたなかで、例えばデベロッパーとホワイトという議論をすると、ホワイトという名の施設や土地利用をつくってしまうと言うんですね。それでは全然意味がない。つくるという次元ではなくホワイトを考えろというと、デベロッパーは途方に暮れてしまうのだという指摘がなされていました。

そのとき、ちょっとホワイトとは違いますが、日本の都市計画に関する制度のひとつに生産緑地というものがあるという話をしました。釈迦に説法で恐縮ですが、生産緑地って、地権者の意向によって制度を適用するか否かが決まるという意味で、都市計画に関わる制度としては異色ですよ。即地的に決まるわけではなくて、地権者意向が効いてくる。こ

のように、都市計画にかかわる制度としてはきわめて異例なわけですが、しかしこの制度が、農業に関わる制度と都市計画上の制度とのある種の齟齬というかズレの部分吸収し、全体としては合法的な土地利用がなされている。こういう考え方というのは、例えばホワイトの計画にも適用できないだろうか。そんなような議論をしたところ、手前みそですが、それは面白い、もう少し研究させてほしいんだけど、何か資料はないかといった反応がありました。

生産緑地法に限らず、我々が培ってきた様々な施策のなかには、「余白」を考える上でも示唆をもたらす施策もあったのだらうと思います。ですので、それらをもう少し発掘していくことによって、余白をどう考えていったらよいかを検討してみてもよいのではと思うんですね。ちなみに、私どもは目下、都市内の「余白」として、開発途上の空閑地とかコインパーキングに着目し、これをオープンスペースとして、地域の広場等としてうまく活用できないかといった課題について、研究会等を開催しながら議論を重ねてきたんですが、そこでの議論も、ご参照いただけるかもしれないと思っておりました。

最後に、その論点3と関連するのですが、これも最近いろいろな研究会等で述べていることなのですが、結局のところ、公共貢献ということをめぐっては、基幹インフラが未整備であった時代には、いわゆるかたい公共貢献、すなわち上下水道であり、道路網であり、様々なライフライン、これを大規模再開発等の都市開発事業を通じて整備していくのが錦の御旗であったかと思います。ところが最近では、まちづくりというと、例えば古いビルとか古民家をうまくリノベしながら町の個性を作っていく、あるいは住民参加を第一にエリアマネジメントなどもうまく使いながらまちづくりを進めていくことが問われる。これらは、従来のかたい公共貢献に対して、やわらかい公共貢献と対比的に捉えることができるのではないか。これからは、やわらかい公共貢献に対してかたい主体がどうやってアプローチできるのか。そこを考えていくことが非常にポイントになってくる時代なのではないかと思っております。

したがって、今後の論点としては、もしも可能であれば、1番目の論点をめぐっては、「集積」の裏の部分をも議論すること。それから、3番目の論点をめぐっては、「やわらかい」をキーワードとした議論ができると、議論の幅が広がるのではないかと思います。長くなりましたけれども、以上です。

【〇〇委員長】      ありがとうございます。

〇〇先生。



【〇〇委員】      ありがとうございます。〇〇先生のお話にあったかたい公共貢献とやわらかい公共貢献の話や〇〇先生から公共性の確保、担保というお話がありましたが、この懇談会のときも言っていたのですが、これまでのかたい公共貢献にやわらかい公共貢献もプラスしてできますよというメニューの拡充の形だと、結局、従来型のかたい公共貢献のほうが楽だとなって、結局、スクラップ・アンド・ビルドされてしまうということがあるので、いま一度、これからの推進するための政策間での連携して、都市再生や市街地再開発事業の公共貢献の在り方そのものをもう少し考えて制度そのもののスクラップ・アンド・ビルドが必要ではないかと考えています。

もう1点は、公共貢献というと何かやってあげるといったイメージがあるので、公共性の確保については、少なくともこのまちは、これだけは守ってねという点をきちんと決めた上で、公共貢献を評価をしていくといった仕組みがないと、結局、やりやすいものばかりが採用されてしまい、また同じようなまちになってしまうよということになるので、そこが大事なのだと思っています。

2点目なのですが、1番にある「集積による利便性、生産性の向上」のところですが、今、地方都市の中核的な都市、金沢市とか、神戸市ではそうだと思うのですが、古い中小ビルが陳腐化してしまい、それが動かないということが大きいと思います。そこをきちんとリノベーションなどを支援しながら、アフォータブルなオフィスであったり、場を作っていくということにどうやって支援をできるのか、例えば、用途変更などのハードルを下げるなど、いろいろな工夫があると思います。その辺りは実態を聞きながら、より今、中小ビルで困っていらっしゃるような中核的な都市の再生につなげていけるのではないかと考えています。

3点目なのですが、この4の「土地利用のあり方」についてですが、〇〇先生がおっしゃったように、土地利用規制そのものはきちんと見直していくということが大事であり、立適は線を引いているだけなので、そこからさらに進んで土地利用規制も見直していくということを、補助金が欲しくてやりましたと言うとは思いますが、とはいえ、これから本当にガンガン人口が減っていくので、本当に都市全体としての持続可能性を確保していくためには、避けては通れないと思います。やはり土地利用規制の見直しに踏み込んでもらうためのインセンティブ、各自治体へのインセンティブの在り方を検討していく必要があると思います。特に非線引きで立適、やりませんとかいうところや、立適をやっているけれども、災害リスクが高いところをどうしていくか、単に防災指針を作れ

ばいいというのではなくて、やはり併せて土地利用規制も見直していくという形なども検討していく必要があると思います。土地利用規制を見直せない場合には、防災指針でやっているだけではなくて、ちゃんとその実効性を上げていくということをちゃんと見ていくということが大事なかなと思っています。

最後に5の政策間、地域間での連携についてですが、ずっと広域連携は必要だ、広域調整は必要だという議論はあるのですが、今、総務省の大都市における行政課題の対応に関するワーキンググループ、私も委員なのですが、そこでも広域連携の議論がかなりなされております。私自身、知らなかったのですが、関西広域連合では、各都道府県がお金を出し合って、広域連合全体としてのいろいろな取組にお金を出すなどやり始めているということです。広域連携のあり方は、土地利用規制の在り方とも関係するので、総務省の動きなどとも連携して考えていく必要があると思っています。

このワーキングは、いわゆる川崎市と横浜市が神奈川県から独立したいという話も含まれております。ワーキングの議論では、地方は今後ますます人口が減少していくことから、中核的な、例えば高知市が高知県全体、あるいは都市圏全体の対応に権限を持つといった形もあり得るのではないかという意見もあるなど、今後、本当に人口減少が進む中での国の形、ガバナンスの在り方について議論されているので、ぜひ連携して取り組んでいただきたい。

もう1点は、国交省の上下水道政策の在り方検討会の中でも、上下水そのものも小さな自治体の事業体ではもうもたないという状況が明確に出ていまして、かといって、広域連携したらいいと言っても、中核的な都市が一緒にまると水道料金が上がってしまうとか、全然メリットないことになるので、その議論がなされています。それぞれの分野ごとに広域連携をどうするべきかの議論をするのか、それとも土地利用権限やいろいろな事業、上下水の事業を都市圏として全体的にやっていくという議論をするのか、いろいろなファクターによって望ましい形が変わってきます。広域連携の在り方そのものが、各分野で個々に議論されているので、相互に連携をしていく必要があります。都市計画だけ取り残された形で議論が進むと、後々大変なことになるかなと思っています。

以上です。

【〇〇委員長】      ありがとうございます。

それでは、私の左側の自治体の方からいきたいと思います。群馬県さんですね。最初、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 論点は本当にこのとおりだなと思っています。群馬県は市町村を束ねる立場で言わせていただきますと、先ほど〇〇先生から土地利用規制の見直しというのは、本当にやっていただきたいなと思っています。立地適正化計画と、先ほど補助金目当てという話もあったのですけれども、なかなか立適と都市計画制度というのが連携していないというのがやっぱりポイントで、群馬県、県として市町村に言える部分も少なかったり、調整もできにくいというところがあります。

あと、最後の論点で政策間、地域間連携というお話もありまして、そういった問題はあるにしても、最近、どこの市町村というのは言えないのですけれども、線引きの市と非線引きの町と隣接する市と3市町で、土地利用を何とかしようということで会合を持ち始めておりまして、それぞれ将来像をどういうふうにするかというのを議論して、それぞれができるものをやっていこうかなというような機運もちょっとずつ高まっています。

あと、やはり何といっても、そうは言っても、いい政策をその三者で立案しても、最終的にはやっぱり首長さんの判断というものもありますので、何とかそれぞれがやっぱり連携して土地利用をしっかりやっていこうということが将来的にも自治体にとってお得だよということが何かいいデータで示せるといいかなというようなことも考えていますので、冒頭、事務局さんのほうから説明があったデータでちゃんと示せるということも何か支援していただけるといいかなとは思っております。

あと、資料の中で13ページですか、まちづくりの健康診断というお話もあった中で、事例として評価レポートを提供するという中の直接指標として居住誘導区域内人口割合というのが大きくなっていて、人口密度が下になってしまっているのですけれども、何となく居住誘導区域って、一定の人口密度を高めるということが主眼かなと思っていたので、人口割合だけがクローズアップされてしまうと、せっかくやろうとしていることがバックしてしまわないかなと心配があったので、ここだけはどうかかなという心配は少しさせてもらいました。

そのようなところですね。私からは以上になります。

【〇〇委員長】 どうもありがとうございました。

では、神戸市さん、お願いします。〇〇さん、お願いします。

【〇〇専門委員】 神戸市の〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。今挙げさせていただきました論点、これもそれぞれ重要な論点かなと思っております。ふだん、都市計画の行政に携わっている中で感じますのは、特にこの論点の1、2、3に絡むのですけれど

も、都心とか拠点駅周辺以外のエリアの価値を高めるような仕組みというのが、特にこれから求められるのではないかなと考えてございます。もちろん、都心とか拠点駅周辺の取組、これは非常に重要でございまして、引き続きこれは取り組んでいく必要はございますけれども、こちらのほうは都市再生プロジェクトですとか、都市構造再編集中事業など制度もございまして、民間事業者などのプレイヤーもその場にいることが多い。あるいは行政としても集中的に予算措置しやすいといったようなことがございまして、仕組みとしては、もちろんイノベーションをどう起こすのかという工夫は必要ですけれども、一定、整ってきているのかなと考えてございます。

一方で、これから人口減少局面の中で、都市の質というのを高めていこうと思いますと、地域全体の中で、都心とか拠点よりも圧倒的に広いそのほかのエリアをどうしていくのかということが重要になってくるのかなと考えております。神戸市でも、特にこれからしっかり目を向けないといけないなと考えている地域というのが幾つかございまして、1つは都心の外側にある商業、業務地、先ほど〇〇先生からもありましたけれども、大規模な再開発をするということではなくて、連鎖的にリノベーションというかいうのを起こしながら、その場ならではの個性的で、かつ低廉なオフィスを供給する、そういうためにどういうことをしていったらいいのかとか、あるいはもう一つは既成市街地、山麓部の住宅地とか密集市街地、利便性は高いけれども、なかなか建て替えが進まない場所、それから、ニュータウンでも電鉄会社とか、あるいは神戸市とか、開発事業者がいなくて、そういうニュータウンで古くなったところから、やっぱりスポンジ化というのが先行して起こってくるのかな、こういう場所をどうしていくのか。それから、市街化調整区域の田園地域。こういったところ、手を打たないとスポンジ化するリスクが非常に高いエリアにおいて、どういうふうにこのエリアの価値を高めて、そのまちの更新を促していくのか。これが大きな行政課題に今なっております。

現在の都市計画の制度としましては、そういったところで地区計画などのルール系についてはありますけれども、やはり更新を促すツールというのがなかなか用意されていないのかなと感じてございます。もちろん、都市計画分野だけではなくて、他分野との連携の中で交通とか、買物とか、あるいは集まる場所をつくる、緑を増やす、それから、地域資源を活かす、それぞれの地域ならではの個性を活かしながら、空き地とか空き家をうまく活用して建物の更新を促す。それによってまちの価値を高める、そういう流れを作っていきたいと考えております。これによってアフォーダブルな住宅も供給もできますし、都

心ばっかりに一極に集中するというようなことの抑制にもなろうかなと考えてございます。

課題としては、先ほど30ページで挙げていただいていますけれども、現場感覚としても、行政としてなかなか大規模な予算措置というのをしにくい場所でありまして、事業者にとっても、その更新というのは手間の割にはなかなか利益が少なくて手を出しにくいとか、そういった場合、一番の課題としては、そのリノベーションに取り組むプレイヤーがいるエリアが限定的だということでございます。市としても、これに対する解決策を探しているところですが、特別な条件があったからできたということではなくて、仕組みとして何かそういうことが用意できないかなと考えてございます。

以上でございます。

【〇〇委員長】 どうもありがとうございます。

それでは、長岡市さん、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 長岡市の〇〇です。私も論点については、まさにおっしゃるとおりで、これもまた深めていくということになろうかと思います。長岡市のことで少しお話しさせていただきますと、先ほどお話があったように立適と集落地域の話は、我々も立地適正化計画もそうですし、中心市街地政策を進める際も、まちなかだけお金を入れてという御指摘をいただくのですけれども、我々としては立適についても、何も集落地域を住めなくするわけではないので、皆さんが生活をしていくための大事な都市機能をまちなかに維持する意味で、都市中心の市街地に対しての集積を図っているということを繰り返し説明しているという状態で、今後もそういう形で取り組んでいきたいということをお伝えしています。

そういった集積を進める上でまた、今、高規格な建物については、再開発事業などで整備を進めているのですが、イノベーションということを我々も言っており、スタートアップなどで、より安価な床のニーズもある中で、そういった安価な床をどういうふうに供給していくかということで、リノベーションですとか、コンバージョンという手法もあろうかと思うのですが、そういったことをどういう形で、行政として支援できるのか。金銭なのか、情報なのか、そういったことも今後の課題と捉えています。

また、市街地の拡大という面について言いますと、長岡市も先般の定期線引きで市街地を拡大したのですが、その際はあくまでも業務用途ということで、人口は張りつけないというやり方をしております。というのやはり働く場所がないというのは、地方においても課題なので、そういった業務団地等をしっかり広げながら、市街地は拡大しますけれ

ども、人口については必要以上に郊外には広げないという、これは議会等の質問で明確に答えながら進めてきています。

ただ、不動産事業者さんから聞くんですけれども、もともとの住宅地の中の1軒、2軒空いたところに、若い人ってなかなか入りたがらないということです。結局、若い世代がポンと入っちゃうと、ずっと色々なことをさせられる、町内の関わりとかの中で色々な負担が増えるのではないかということを、非常に警戒しているというようなお話も聞こえてきて、そんな意味でデベロッパーさんはある程度、広い開発地、工場の跡地とか、市街地の中で埋めるしかないとなれば、そういった大きな土地の開発となるんですが、そういうところをどうしても希求している動きがあるという中で、我々としては空いたところを、狭い敷地を2つ、3つまとめるような支援なども研究はしているんですけれども、制度化しても、なかなか使い勝手が悪いのか、使い手がいないというような状態で今、担当課のほうでも悩んでいるところです。

あと、水害、災害についても、長岡市は先般、御説明したように市の真ん中に信濃川があるということで、水害については、向き合っていくしかないという中で、立地適正化計画の防災指針ですとか、防災サイドとも連携していますけれども、高台避難とか、上階避難というようなことを入れながら、まちをどういう形で未来につないでいくかという視点で取り組んできておりました。あとは、都道府県さんとも、我々、市町村の関係ということを見たときに、確かになかなか県の皆さんも悩みが多いかなと思うのですが、あまり強く出ると画一的なまちづくりになるということもあるのですが、先ほど市街化区域の話等もあったんですけれども、市街化調整区域、線引きのところはかなり厳しくやっていますし、線引きがないところ、あるいは都市計画区域外においても、土地利用計画、国土利用計画の中で、農地サイドで厳しい制限をかけているので、その連携をとることによって、拡大をかなり抑えているという現状があります。

ただ、先ほど言いましたように、市街地拡大で人口フレームは、我々は張りつけないというやり方をしても、近隣でその逆のことをやられたりすると、結局、意味がなくなってくる、市街地の空洞化に対する対策として弱くなってしまうので、例えばそういったことを県さんのほうから見てくれとは言わないですけれども、市町村サイドから、調整をしてほしいという申し入れがあったときに動いてもらえるような体制というのもあり得るのではないかなと思っています。区域マス等も違うエリアだったりすると、なかなか私どもとしても、非公式では照会できても公式な話はできないということもありますの

で、規制を厳しくすると画一化するという中での話なので、なかなか難しいかと思うのですが、連携して将来に向かって地域をつないでいく意味では、まちの空洞化はぜひ避けていきたいという意味で、そんなふうを考えているところです。

まとまりがなくて申し訳ありませんが、以上です。

【〇〇委員長】 やっぱり各自治体さんのお話を聞かせていただくと、実態がよく分かって、大変ありがたいです。どうもありがとうございます。

それでは、〇〇委員さん、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 取りまとめ、ありがとうございます。経団連の都市住宅政策委員会のほうからの推薦でこちらに参加させていただいております。三井不動産の〇〇といいます。よろしくお願いします。私からは、この論点5つ、それぞれあるのですが、その中でもこの1の集積の点、2の個性を活かしたまちづくり、5の推進するための連携、この辺りについてコメントさせていただきます。

まず1つ目ですが、大都市と地方都市の関係ということでよく言われるのですが、人口減少、少子高齢化、この中で成長型経済を実現するためには、大都市も地方都市ともにそれぞれの規模や立地に応じて個々の都市が持つ能力を最大限発揮できるように、やはりおのおの当事者、関係者で取り組むべき課題、役割というものをしっかり整理する必要があると思っております。よく地方創生の議論で東京、大阪の大都市から人や企業を地方へ移動させようみたいな話も出るのですが、地方創生をやはり大都市が担うべき日本経済の牽引ですとか、国際競争力強化、これと対立概念で捉えるべきではなくて、大都市、地方都市ともに継続して発展できるように、それぞれの都市間連携も含めてですが、両輪で推進していくことが大切だと思っております。

2つ目は、その大都市はやはり国際競争力強化に資する大都市の在り方というものが求められると思います。将来にわたって日本の国際競争力、これを高めていくには、やはりイノベーション、これを通じて新たな価値を創出し続けたいといけない。イノベーションを起こして、事業として成立させるにはやはり資金や高度人材の獲得や事業会社との連携、会計、税務、知財、専門家の支援、要するに人や物や金が集まりやすいイノベーション、エコシステムが必要で、そこには絶対リアルな集積が重要だと思っております。世界中から人や企業を引きつけて、国が持続的に発展を遂げるためには、都市の国際競争力強化は必要であって、特に大都市においては人、物、金の集積を強化し続ける。そのことで日本全体の牽引力になることが求められていると理解しております。

3つ目は、では、一方で地方創生に通ずる地方都市の在り方についてですが、私ども、地方都市でもいろいろ事業をやっているのですけれども、地方都市の継続成長のためには、そこに人材が継続的に流入、定着する。そういう持続可能性のある仕組みづくりがやはり重要で、東京で行っていることを地方が小さく模倣したり、選択や集中をせずに小さな幕の内を地方で作っても、やはり規模の経済が働いて魅力のある方向へ結局は人は流れていく。大都市のほうへ流れてしまうと思います。なので、まちづくりにおいては、やはり一定の人口集積は必要ですし、コンパクトシティ化を進め、その上で地方都市の持つ強み、これをいかした稼げる産業への選択と集中を非常に難しいとは思っているのですが、戦略的に進める時代になっているのではないかなと思っています。

差別化の要素として地域の歴史、文化を活かしたまちづくり、これももちろん1つ選択肢ですが、産官学が連携して特定の産業や大学、そこを中心としたまちづくりという観点も大事だと思っています。各地方大学でやはり強みある分野を磨いて、それを学びたいと思う学生が全国から集まって、その優秀な学生と研究成果を目当てに関係する企業も集まる。雇用が生まれる。そこにもともとある自然や文化、コミュニティ、生活費の安さ、こういったことを活かした生活環境を整備して、ポイントはやはり大都市にはない優位性をしっかり持つこと。住みたくなる地域としての人材が定着していくことだと思っています。地方都市、地方大学、この強みを活かした産業分野の集積ですとか、まちの賑わい、生活の潤い、要は地域の特徴、魅力をどう作るか。そのための補助金やその他支援施策、これは各自治体や大学が主体的、能動的に動きやすい持続可能な仕掛けづくりが大事ではないかなと思っています。

最後に、今まさに都市の在り方やまちづくりについては、このような幅広い分野の知見を集めたオールジャパン的協議が東京だけではなくて地方、各地でもっともっと必要になっているのではないかなと思っています。繰り返しになりますが、日本各所がこの成長型経済を実現するには、産業づくりを含めたまちづくりがやはり求められていると思います。そのために産業分野、教育分野に限らず、広く連携が必要で、政府の先般の第6期の科学技術・イノベーション基本計画、ここでもイノベーション・エコシステムの形成について触れられているのですが、そこに都市の記載はあるのですが、具体的なまちづくりの施策までは落とし込まれていないです。現在、日本のこの目指す成長型経済への移行、そこに資する大都市、地方都市の在り方、それぞれもろもろでのモデルケースづくり、こういった辺りを経産、文科、内閣府他、他の省庁はもちろんのこと、自治体や産業界、アカ



デミアも含めて各所で広く議論をする時期であって、そういう機運がもっともっと高まっていけばいいなと個人的には思っています。

以上です。

【〇〇委員長】 どうもありがとうございます。

それでは、すみません、〇〇委員さん、お待ちいただきまして、ありがとうございます。

【〇〇専門委員】 ありがとうございます。日本商工会議所まちづくり・地域経済循環推進専門委員会副委員長で、長野県佐久商工会議所副会頭の〇〇でございます。どうぞよろしくお願いします。

私からは3点コメントしたいと思います。

まずは地方都市の位置づけ強化についてです。この「地方都市」とはどのような都市を指すのかいささか疑問です。地方都市ではありますが、金沢のように観光により外貨を稼ぎ、非常に有効なまちづくり事業を展開している都市も存在します。そのため、地方都市の位置づけ強化に先立って、まずは、それぞれの地方都市における人口規模、人口減少率、中心市街地路線価、中心部不動産の平均的な築年数、店舗減少率、空き店舗率、主要駅の乗降者数、観光コンテンツ等の評価指数により都市を分類・整理する必要があるのではないかと考えております。

その上で、現状の路線価では民間投資が難しい都市に対しては、補助率を上乗せするような制度改正の必要があるのではないかと考えております。現在、多くの地方都市で物価高により、期待される収益が解体除却等の投資コストを下回っておりまして、放置される不動産が多数存在しています。その中でも、例えば観光により再生が模索可能な都市については、観光DMOとのセットによる新たな補助制度の創設等を検討するといった、従来の制度の大幅な見直しも重要であると考えております。

さきほど、それぞれの地域の事業者、住民の様々な活動を支える多様性、利便性についてお話があったと思いますが、多様性、利便性を高め、生活街としての機能を取り戻すためには、従来の商業機能に加えて、様々な業種業態が、新たな付加価値やイノベーションを生み出す場としてのオフィスや観光等の幅広い機能の集積を促すことが重要ではないかと考えております。こうした地方都市の現状を放置すれば、シビックプライドは全く醸成できません。衰退するまちを見ながら子供達は小学校、中学校、高校と育っていくため、地元に戻ってくるわけがありません。都市再生はスピード感を持って進めていく必要があります。

一方、各地域でも、国内投資やインバウンドなど稼ぐ力を高めるチャンスは非常に大きいと肌感覚で感じております。若者、女性が抱く「地元に戻ろう」というニーズの受け皿となれるよう、地方都市の再生の加速化に向けて、政策的な後押しを期待したいと考えております。

2つ目でございます。地方都市の現状と乖離している既存制度の見直しについてです。例えば、私も佐久市では防災街区における老朽化した店舗・住宅の建て替えが課題となっています。多くの地方都市では、防災街区として共同建て替えを実施した建物の築年数が50年、60年経っており、再々開発に直面している物件が非常に多いです。こうした街区において、50年前は確かに住宅密集地であり、防災対策が必須でしたが、現在では、空き地や空き店舗がかなり増加していて、既に住宅密集地とは言えない状況にあり、特に人口10万人以下の都市では顕著にみられるのが実態です。しかしながら、防災街区指定を受けているため、例えば一部の街区を売却し、購入者が木造建築物を再形成する場合に防災対策が必要となるなどハードルが高く、不動産が流動化しづらい状況にあります。こうした既存の制度等においても、現状と照らし合わせて、見直しを行っていただきたいと思います。制度を見直すだけで民間投資が誘発されるとともに、放置不動産も減少するエリアは多数存在すると思いますので、大いに期待をしています。

最後に、地方都市におけるまちづくりのプレイヤーの活躍促進についてです。私は4月に「一般社団法人まちづくり日本」という専門人材によるまちづくりの伴走支援を行う法人を立ち上げました。これはまちの個性やエリアの価値を高めるために、プレイヤーの活動を促していきたいという趣旨でございます。

持続可能なまちづくりを進めるに当たって、民間と行政がしっかり連携を組むというのは当たり前のことなのですが、私自身、全国200近くの商店街に出向いて視察してきた中で、現状はどうなっているかというと、ほとんどが民間と行政の価値観ギャップ、民間の事業スピードとの足並みが揃わないなどの課題が顕著にみられました。この解決のためには、市町村都市再生協議会をはじめとした官民連携の場における民間の提案権を強化し、行政の計画に民間発意による公民連携事業を落とし込めるような環境、仕組みをつくることが間違いなく必要ではないかと考えています。民間としては、まちづくりにおけるウェルビーイングやエリアマネジメントの重要性を訴えても、庁内の理解・調整等がネックとなり、1年、2年、3年と時間が過ぎてしまい、その間に行政職員の人事異動もあって、ゼロリセットで同じ説明をしなければいけないという現状もあります。

また、安易にショッピングモールの誘致が行われるなど、旧市街地に固有の歴史や文化、経済、町並み等をまちづくりに活かすことがなされず、まちなかの再生はできるのかというような地域は多いです。以上のことから、民主導ということで仕組みづくりを進めていただきたいと考えております。

以上です。

【〇〇委員長】      どうもありがとうございます。

〇〇先生、すみません、お待ちいただいたのですが、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】      ありがとうございます。ほかの業務の関係で足を運ばませんで、オンラインで失礼いたします。ご説明を聞きまして、やはり市民の方のための、何かまちのビジョンを示すということがますます重要になっているのかなということは思っていて、それで、今日は〇〇先生の委員会の報告をお聞きした中で、私が一番何か関心を持ったのは、共感を集めるというか、市民の方の共感を集めるようなまちのビジョンを示すということが何か一番大事なような気がしています。というのは、今、大学で都市法の授業をやっているんですけども、今週、マスタープランを扱ったんですけども、学生からはこんな抽象的なことをホームページに載せる意味が一体どこにあるんですかとか、そういう厳しい質問を受けました。ですけども、そういう学生に対しても具体的な、例えば子育てとまちの関係を示した後でまちづくりのことを話すと、非常に食いつきがいいというか、関心を持ってもらえるわけです。

そうだとしますと、今日のペーパーで言いますと、28ページ辺りのところに書いてあるような内容、健康だとか、緑だとか、子育てとか、介護、医療とか、防災など、これは機能という言葉で呼ぶのか、社会課題という言葉で呼ぶのか、そこはちょっと分からないんですけども、そういう社会課題を解決する基盤としての都市制度なんですよという、そういう説明やアプローチの仕方をしながら、都市制度の有用性を語っていくということをしないと、共感を集められず、合意形成までとても行けないのではないかという出発点のところがとても気になりました。それで、今日の御説明の中でも連携という言葉がいっぱい出てきているんですけども、そういう中で例えば防災関係は、局も同じということもあって、立地適正化計画の中にも防災が書き込まれてということで、今言った社会課題とそのビジョンとがある程度連携しているんですけども、同じような作業は、先ほど申しましたような社会課題との関係では、少し都市制度のほうが進み寄っていったら、そういうものを少し取り込んでいく必要がある。そうすると立地適正化計画が何となく市の総合計

画に近いほうに歩み寄っていくようなことになるのかもしれませんが、そんな形で、今言った社会課題を解決する上で、公共貢献を考えるというような形で、間口を広げるといようなことが大事なのではないか、そんなことを思いました。そういうような意味でのビジョンというものを立地適正化計画に、どこまで記載できるのかということが1個課題かなと思いました。

それと協定制度というのは、活用していただく必要があると思うのですけれども、ただ、この27ページに出ているような、民事にはないような行政的な協定というようなものに注目して、例えば承継項があるだとか、ここに挙がっているものは、指導に従わないと事実公表ができることを盛り込んでいて、普通の契約にはないようなことも入っているんです。けれども、こういうのだけではなくて、実務の世界を丁寧に見れば、民事の契約としてまちづくりという任務のために契約、協定を使っているという例はすごく多いと思うんです。そういうものを広く拾っていくことが必要かなと思います。

その場合に協定の使い方も多分2種類あって、ある程度、課題が煮詰まって、それをどう履行していくかという執行段階に関する契約もあると思うんですけれども、そうではなくて計画を作る前段階に、関係者が歩み寄って、とにかく話し合いをして、これらのことについて交渉を始めましょうみたいな、そういう場を設定する協定というようなものも、まちづくりの分野だと重要なのではないかな、そんな気がいたしました。

45ページのところで、お隣同士で連携できれば、それは非常に素晴らしいと思うんですけれども、えてして隣同士で必ずしも仲がよくないというところは多いわけです。そういうようなところについては、都道府県が一定程度の役割を果たしていただくということは、都市計画法にも条文はあるわけですから、そこはやっぱり充実させていくということが大事だと思います。それで、その場合に区域マスタープランが、この都市計画区域を前提にして作られているので、必ずしも広くなくて、市町村のマスタープランとほとんど変わらないようなものだと広域調整の軸にはならないので、神奈川県なんかで作られているように、都道府県レベルでのマスタープラン、これは法定でも何でもいいんですけれども、そういうようなものを使って整合を図っていくというような仕組みづくりというか、運用はやっていかないといけないのではないかな、そのような感想を持ちました。

以上です。

【〇〇委員長】      どうもありがとうございます。

皆様から御意見をいただいて、残り5分ですが、少し交通整理が必要な部分があると思

うので、何点かコメントさせていただきたいと思います。

まず、1点目はそもそも立適とは何か？ということです。9ページの集積による利便性、生産性の向上のところで、立適のお話が出てくるのですが、もともとはマスタープランでの記述や、それ以外でもいろいろな都市のカンフル政策があった結果、スプロールが各所で出てきてしまったという経緯があります。それではいけないから体質改善しようという意図で立適を始めたわけで、その中でまた地域の稼ぐ力とか、機能の集積とかというカンフル的政策を立適の中で直接的に打ち出すと、本来、立適で何をやろうとしてたんですか？ということになりかねません。注意しないと、ちょっと立適というものの軸がずれてしまうような気がしています。なお、ネットワークも含め、都市が体質改善に向かうことで、実質的に揺らぎない稼ぐ力もついてくるというのは、宇都宮のLRT整備を見れば一目瞭然（沿線人口増、地価アップ、投資増加）です。体幹のしっかりした都市への投資を怠らないということの方が基本かと思います。

あと、国交省さんがコンパクトシティ政策、分かっていますかと市民に調査されたことがあるんですけども、「分かっている」と答えた人は8%しかいないんですよね。私の研究室で、その分かっているという人だけを取り出して、本当に分かっているかどうかのチェックをしたところ、デジタルを都市に導入することだと言っている人が4割、タワマンを建てることだと言っている人が2割、中山間地域、農村から撤退することだと言っている人が3割で、分かっていると自称している人はかなりの割合で実は何も分かっていないということなんです。ぜひ〇〇先生にお願いしたいのですが、〇〇先生と一緒に盛り上がった地域の立適は無理ですと言っている方たちの農村は、立適とは関係なしに農村政策の方が問題で勝手に衰退いたします。そもそも立適では農村から撤退しようということを行っているのではなくて、スプロールをやめましょう、体質改善をしようと言っているだけなんです。財政制度分科会などで、能登から集落を集約することが何かコンパクト化なんだみたいなことを言っている方もおられるようで、そういう立場の方の誤った発言が誤解を大きくしているように思われます。そうじゃないよと。立適は農村からの撤退ではなく、都市のスプロールの問題を解決するということを目指している。そこを皆さんもっと分かってくださいということをぜひ〇〇先生のパワーで皆さんにお伝えいただけるとありがたいなと思ったところです。以上が1点目です。

あと2点目、都市の個性、非常に大事なのですが、オーバーツーリズムが非常に問題になっています。私の授業で毎年200人の学生を相手に好きな都市、嫌いな都市を

理由とともに挙げよとやっているんですけれども、去年までみんな好きだと言った京都と鎌倉が今年からは嫌いな都市のグループに入りました。理由は混雑して、行く気がしないということですね。そういうふうなことも起こっています。

3点目として、「余白」をどうポジティブに捉えていくかということも極めて重要かと思っています。ちなみに、スポンジシティというのは我が国では空き家・空き地が多いというネガティブワードですが、海外では防災性能が高い、スペースを活かして都市の魅力を高められるといったポジティブワードとして使われているガラパゴス用語です。また、公共交通が無かったり、サービスレベルが極めて低い自治体は、コンパクト・プラス・ネットワークの枠組みでは先述したような十分な策が取れないという現実があり、政策の守備範囲上、大きな余白になっているともいえます。これらの地域に対しては、極めて厳格なルールに基づく自動車型拠点もコンパクト化政策の一環として取り入れていく考えも必要です。それは、規模の大きなまとまった計画的駐車場を中心に、そこに車を停めてゆつくりとウォーカブルなまちなかを回遊できるP&W (Park & Walk) の設計になっている必要があります。それは、店ごとにバラバラに駐車場がある幹線道路沿道型商業地や、施設内に人を閉じ込める形の道の駅とは全く異なるもので、極めて厳格な審査に基づいてのみ承認を可能とすべきものです。

あと、最後に4点目となりますが、5番目の予算に関して、これは総務省さんのお話、御紹介がありましたけれども、財務省さんも実は興味を持っています。コンパクトシティ、各市町村ばらばらにやっていると、みんな分散化計画になってコストがかかってしまうので、まとめたほうがコストが安くなるだろうという観点だろうと思うのですけれども、実質、いいものを作るという意味で、ひょっとして省庁間で手を結べるところもあるのかも分からないと思っているので、議論を進めていただければと思います。

ということで、時間が来てしまいましたので、たくさんの御意見、どうもありがとうございます。事務局側から特に何かお答えいただくということはございますか。もしくはこのまま終わってしまってよろしいですか。

【須藤まちづくり推進課長】 1点だけ、よろしいでしょうか。

【〇〇委員長】 はい。1点だけ。

【須藤まちづくり推進課長】 まちづくり推進課長の須藤でございます。1点だけ、すみません。冒頭、〇〇委員からエリマネ関係の資料への御意見のところですが、この資料は、懇談会の時も使用してございます。その際、全国エリマネジメントネットワークの

皆さんとか、様々な団体さんからお話を伺ったり、御相談しながらいろいろ資料を作ったところでございますが、何分、事務局として当課のほうでの整理が悪かったんだなとしみじみ反省をしたところです。今日いただいたコメント等も含めながら、引き続きエリマネについてはワーキング等も行って議論を深めていきたいと当課としては考えておりますし、今日いただいたコメント等も踏まえながら、しっかり対応していきたいと思います。また、関わっていただいた団体さんの御意見等もしっかり踏まえさせていただきたいということは、改めてお伝えしたいと思います。ありがとうございました。

【齋藤都市計画課長】 それ以外の御意見、様々なキーワード、いいキーワードをいただいたと思っていますので、これらを含めてどういうふうに論点を構成していくのかというところ、事務局のほうで整理いたしまして、次回以降、個別の検討課題について御議論いただけるようにしたいと思いますので、引き続きよろしくお願いします。

【〇〇委員長】 どうもありがとうございます。

それでは、本当に御意見、ありがとうございました。引き続きよろしくお願いいたします。以上で私の進行を終了したいと思います。事務局にお返ししたいと思います。どうもありがとうございました。

【坂崎企画専門官】 〇〇委員長、委員の皆様、ありがとうございました。本小委員会については、年内目途で一定の結論を出せるように、引き続き進めてまいりたいと考えております。次回の日程など詳細については、追って御連絡をさせていただきます。

また、本日の会議の議事録につきましては、後日、各委員の皆様へ送付をさせていただきます。御了解をいただいた上で公開する予定でございます。

それでは、以上をもちまして、第28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、誠にありがとうございました。

— 了 —