

## 第5回 都市交通・市街地整備小委員会

### 議事の概要

(事務局作成)

以下の内容について資料説明後、討議

#### 今後の市街地整備のあり方について

討議の概要は、以下のとおり

(概要)

議論にあたって、大都市と地方都市の条件の差異に配慮が必要。

地方都市では、市街地の利用密度を上げるにあたって、上げ方の時間的管理が必要であり、需要を見極めながら身の丈にあった開発を連鎖的に実施するなどの、開発のマネジメントが必要。

大都市については、大規模跡地系はよいが、合意形成を図りながら市街地をまとめる必要のある事業に対して、公共として手厚く支援を行う必要がある。

これからの公共空間整備の考え方は、有機的なネットワークの構築など、量から質への議論に重点を置くべき。

住民と地権者が一致しない中心市街地では、住民主体型のエリアマネジメントが非常に困難であり、配慮が必要。

長期未着手地区の見直しについては、ソフトランディングさせるような国による制度的・技術的支援が必要。

中心市街地における空き地や空き屋等の対策については、集約化のみではなく、例えばヨーロッパでは公共用地を低賃料でNPO等に貸し出したりしているように、他の方策でも拠点性を上げる方策を考えるべき。

拠点的市街地の整備、集約型都市構造への再編は総力戦であり、都市基盤施設の整備・更新とそれを契機とした市街地環境の改善や他施策との連携は重要。

地方都市においては、公民の中間的存在である都市再生機構を積極的に活用するメニューを検討すべき。

大都市において事業は動いているが、国際競争力の高い安全で魅力的なものにするためには、都市再生の際に、合流式下水道の改善も考えるべき。

内容はよくまとまっているが、ベスト・プラクティスの集合となっており、未来志向・新味のある話も必要。

戦災復興で基盤整備を行った地区においても、街区規模が現在の利用形態と合致しないものについては、まとめるという観点があってもよい。

中心市街地における低利用の公有地等を更地の一種として捉え、それを有効利用した市街地整備を考えてもよい。

街区再編型の区画整理など、市町村担当者が知らないために有効に利用されない事例が見られるため、情報発信・PRが必要。

戦災復興区画整理の経験者がリタイアされる中、区画整理の技術が引き継がれていない地域もあることから、区画整理を行える人材をいかに使うかが必要となってくる。

制度設計の問題として、今までとどのように違うのかを明確に打ち出さなければ、地方公共団体や市民まで伝わらない。

助成の基準や中身をもっと見える形にできないか。いくつかのパターンを提示すればリアリティがでるのではないか。

マネジメントオフィスやプラットフォームを並べるだけでなく、行政が取組の外的場合と中に入る場合で何かどう違うのか考えるとよいのではないか。

集約型都市構造となっているかどうかの圏域全体でのマクロ的視点が必要であり、例えば「建築確認」のような「都市構造確認」といった発想が必要ではないか。

集約型都市構造を実現するために、インフラコスト等も考慮して、郊外から拠点への「逆飛び換地」という展開もあり得る。

銀行の預貸率は反転しているので資料をリニューしてほしい。まちづくりへの投資も期待できるようになってきている。

公民の役割分担とは、仲良くやるようなものではなく、権利と義務を厳密に分け合っあいまいなことを許さないという意味でのパートナーシップである。

合意形成のリスクへの対応策として、都市再生機構の利用、民間への開発オプションの付与、地権者の処分権の留保（都市再生戦略チームで検討）が考えられる。

エリアマネジメントについては、指定管理者制度や業務委託のようなローリスク・ローリターンなガバナンスタイプのもので、まち全体にストックオプションを導入し、リスクを負いつつまちづくりを行ってもらうようなハイリスク・ハイリターンなモチベーションタイプのものが考えられるが、今後は後者にも積極的に取り組んでいけるような枠組みを考える必要がある。

集約型都市構造に向け、様々なツールをパッケージ化し、5年間等の時限を設けた支援というのはどうか。