

平成18年10月26日(木)  
於・国土交通省6階618会議室

参考資料 - 2

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5回都市交通・市街地整備小委員会

議 事 録

国 土 交 通 省

## 【出席委員】

黒川洸委員、大橋洋一委員、岸井隆幸委員、中井検裕委員、伊丹勝委員、  
谷口守委員、根本祐二委員

## 【開 会】

事務局 本日はお忙しいところをお集まりいただきましてまことにありがとうございます。ただいまから、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5回都市交通・市街地整備小委員会を開催させていただきます。

本日、ご出席いただいております委員は、13名中5名でございまして、議事運営第4に定めます定足数を満たしてあることをご報告申し上げます。

なお、青山委員、上山委員、マリ委員、中村専門委員、森専門委員、山内専門委員は、本日、ご都合によりご欠席でございます。岸井臨時委員、根本専門委員におかれましては少し遅れるということでございます。また中島都市・地域整備局長でございますけれども、本日、国会の関係で若干遅れてまいりますので、よろしく願いいたします。

次に配付資料でございますが、お手元に一覧表とともに6種類の資料をお配りしてございます。ご確認いただきまして、過不足がございましたら申し出いただきたいと思っております。

それでは、早速ですが、議事に移らせていただきたいと思っております。これからの進行は、黒川委員長、よろしく願いいたします。

委員長 お忙しいところをお集まりいただきどうもありがとうございます。

早速ですが、議事次第にありますように「市街地整備施策のあり方」ということで、最初に、資料の説明のほうをお願いします。

事務局 市街地整備課長の松田でございます。よろしく願いいたします。

きょうは「市街地整備施策のあり方」ということで、この後、資料を通して説明させていただきます。若干分量が多い資料でございますが、最初に本日の説明内容の全体像、見取り図といえますか、それを簡単にご説明させていただきます。

資料の1ページでございますけれども、集約型都市構造の核となる拠点市街地の形成ということで、6月までの中間取りまとめの中で方向性が出されたわけでございますけれども

も、「現状と課題」ということで8月、9月と北陸あるいは東北方面への視察結果も踏まえ、改めて整理したのがその「現状と課題」ということでございます。

特に地方都市におきまして、ごま塩状の空き家や空き地等の存在、ある程度公共施設が概成しているようなところでも土地の細分化等によりまして、いわば土地利用状況が劣化している、空洞化しているというような状況、あるいはその結果としてコミュニティも希薄化しているというような形の状況が見られるわけでございます。

それに対して、我々としましては集約型の都市構造を目指すということではありますが、具体的にどのような拠点市街地像になるかということで、上の右のほうに書いてございませけれども、人口減少は都市総体としての力を減ずるといふ危惧は当然あるわけでありませけれども、逆にこれを奇貨としてといたしますか、これをある意味チャンスととらえまして、我々としては良好なまちづくりを行っていくべきではないかということで、1人当たりの空間量を拡大する可能性、あるいは都市基盤への負荷軽減といった面を積極的にとらえるという視点もあるのではないかと考えまして、以下の3つの方向を目指すということでもあります。

世代、用途ミックスのまち、あるいは歩いて暮らせるまちづくり、それから、今ほどちょっと述べましたような生活空間を量的にグレードアップする、居住空間を含む生活空間あるいは公共空間も含めて、この際量的にアップする。それから質的なアップも当然図っていく。それから、ソフト面としては、コミュニティを再構築していく。そのような拠点的市街地像が考えられるのではないかと考えております。

そういったことを踏まえまして、目指すべき拠点的市街地像を実現するための方策ということで、3つ掲げてございます。

1番目は、公民の適切な役割分担による整備の推進ということでありまして、「選択と集中」によりまして、集約的な都市構造を図る上で必要性の高い、あるいは緊急性の高い地区、それから安全・安心のために必要な地区、そういった地区に公共投資を重点化していく。一方で、民間の参画を促進する方向、特に空洞化しつつある中心市街地等におきまして、民間の参画を促進していく、そういった方向へ行政の基本的スタンスを転換していくべきではないかということが第1点であります。

第2点目として、その際、市街地整備手法の活用。我々、面的な市街地整備手法ということで、区画整理事業あるいは再開発事業というツールを持っているわけでありまして、土地の交換分合あるいは権利変換、こういったものが可能なツールを持っているというこ

とで、この活用が効果的ではないか。ただし、今までのやり方ではなくて、やり方の転換あるいは柔軟な活用ということが当然必要になってくると思われましても、いずれにしましても、そういった面的手法の活用が効果的ではないかと考えております。

3番目としまして、持続可能な発展に向けた市街地整備ということで、地球環境問題や景観への関心の高まりを踏まえた持続可能な発展、あるいは地区を良好な状態で維持・管理していくという、いわばエリアマネジメント、こういったものをその市街地整備の中で実現していくべきではないかというような3つの方策を考えております。

次のページをお開きいただきたいのですけれども、中間とりまとめと本日も審議いただく事項の関係ということで、その黄色で塗られている部分が今回ご審議いただく部分ということで資料をそろえている部分であります。次回市街地整備を議論するときに、安全・安心の確保、密集市街地等の整備のあり方、あるいは集約性を高める一方で、一層密度低下していくのではないかと、いわば縮退市街地というような言い方も以前してありましたけれども、そういった市街地の密度低下への対応、こういった事柄につきましては、次回以降、市街地整備を議論する段階でまたご審議いただきたいと思っております。

一応、全体像はそういうような内容でございます。以下、専門官のほうからご説明させていただきます。

事務局 市街地整備課企画専門官の中村でございます。引き続きまして、資料の説明をさせていただきます。

3ページ目でございますが、ここから「現状と課題」を再整理をさせていただきました。中間まとめをいただく際にも出てきた論点がございますけれども、先ほど課長からございましたように、現地視察も踏まえて改めてきょうの議論の内容に照らして再整理をしたというものでございます。

まず1点目、3ページでございますけれども、市街地の拡散状況というようなことでございます。市街地が拡散をしたまま人口減少局面に入った。人口密度が非常に薄くなっているというグラフがございます。また、さまざまな意味でその弊害ということがございますが、例えば行政コストの問題といったこともあるということでございます。

4ページ目でございますけれども、市街地の状況でございますが、拠点的な市街地とすべきというような候補でありますところの主要駅の周辺といったようなところにつきましても、小規模な敷地を個別に利用した非効率な利用形態ということがまだまだ見られるということがございますし、また、先ほども話がありましたけれども、地方都市の空洞化、

土地利用の空洞化といったことも進んでいるという状況が顕著に見られるということでございます。

5 ページ目をごらんいただきますと、ここはそういう物的な状況のみならず、その活動という観点でございますけれども、そういった市街地の空洞化ということは意識の変化とも相まりまして、コミュニティの希薄化ということがかなり進展している状況があるところでございます。それは地域活動の継続の困難化といったことももたらしておりますし、さまざまな不安感といったことも生じてきているという状況があるということでございます。

6 ページ目でございますけれども、こういった市街地の再整備を行っていく中で、公共が行う、民間が行う、双方の場合があるわけですが、民間というものに着目してみると、民間事業者が開発をしていくという場合の一般的な傾向として、収益性が高く、またリスクの少ない、そういうところで事業を仕上げる、そういう傾向がございます。そういう傾向自体は個別敷地での建て替えにとどまるという傾向があって、権利の整序を伴って広がりのある面的な更新につながるという部分がなかなか進まないという面があるかということでございます。

下にポンチ絵がありますけれども、こういうまとまった空地一つを事業化をして、周辺になかなか波及をしないというようなことだろうと思いますが、できれば、こういうものをもう少し周辺を取り込んだ形で、権利の整序なども行って、面的にできないだろうか、そんな問題点があるのではないかとということでございます。

7 ページ目をごらんいただきますと、こちらは行政側が直面している問題でございますけれども、財政的、あるいは人的な制約といったものが進んでまいっております。市街地整備という面におきましても、一層重点化をしていく、効率的に進めていくということが求められております。

集約型都市構造という中間とりまとめでいただきました取り組みに際しましても、そういう大きなビジョンのもとで戦略的に市街地整備を重点化して行っていくという取り組み自体が、まだ一部の団体にとどまっているという状況ではないのかという感じが見られるところでございます。

資料の右下に現地を視察しました金沢、富山の例を載せておりますが、この両市はそういった視点に立ってさまざまな戦略的な取り組みをされているという例でございますけれども、こういう例はまだ少ないのかなということでございます。

8 ページ目をごらんいただきたいと思います。8 ページ目は資金の循環の問題でございます。投資資金につきまして、不動産開発といった投資については、やはりまだ大都市にお金が回っているという状況だろう。地方にはなかなか回らないという状況が現にあるのかなということでございますし、金融機関の貸し出しという面について見ましても、地方金融機関の預貸率は、貸し出しという意味では低水準でございます。その貸し出しの中でも、都市開発というのはかなり低い状況ではないかということがございますので、このあたり、地域の資金の循環という意味でも、いろいろ解決すべき課題はあるのかなということでございます。

9 ページ目をごらんいただきますと、こういった現状、課題を踏まえまして、目指すべき拠点市街地像についての資料が続いてまいります。先ほど課長が申しました人口減少を一つの奇貨ととらえて、空間拡大等々積極的にとらえて進めていくという3つの拠点市街地像についてまとめてございます。

10 ページ目をごらんいただきますと、1つ目の世代、用地ミックスのまちということでございます。先ほどありました空洞化をしているというまちの中心部、こういったところを利用密度を上げていく。そこにさまざまな都市機能を導入、集積をしていくということが必要であろう。そこで、老人から若者までだれもが暮らしやすい、そういう市街地をつくっていくことが大事だろうということでございます。

その際、当然交通サービスを確保しながら、歩いて暮らせるまちづくりといったことをあわせて行っていくということだろうということでございます。

11 ページをごらんいただきますと、2点目の拠点的市街地像、生活空間の量的・質的レベルアップという点でございます。1点目はどちらかという機能面だったわけですが、こちらは空間面ということになるかと思えますけれども、左の下のグラフにございますように、敷地の集約化等によりまして、居住空間また公共空間、こういったものを反転させていく、V字カーブで増やしていく、こういった空間の形成が大事だろう。これを通じて、実感として豊かさが感じられる市街地を形成していく、こういう市街地像が必要なのではないかということでございます。また、その際、公共空間だけではなくて、民地と一体になって公共的な空間、そういったものを充実していくことが重要ではないかということでございます。

12 ページでございますけれども、3点目のコミュニティの再構築ということで、先ほどの機能、空間に対して、今度は活動という面になるかと思えますけれども、先ほどま

ちの劣化を防ぐという説明もございましたけれども、こういった拠点市街地が持続的にその集約型都市構造の中で役割を果たしていくというためには、地区住民などが継続的にまちの維持・管理にかかわっていく、まちをメンテナンスしていく、そういうことが極めて重要でございます。

ですので、市街地の再整備を進めるに当たりまして、地権者の参画などを得ながら、まず既に希薄化しているコミュニティを再構築していく。当然生きがいとかが、そういった意味でのコミュニティ活動はあるわけですが、まちの維持・管理、メンテナンスに地域の方々の参画を求めていく、そういう視点も大事であるということが3点目でございます。

下に横浜市緑園都市という事例を載せてございます。これは相鉄いずみ野線の相鉄が行いました区画整理の住宅地開発のところの事例でございますけれども、開発段階から、これは事業者である相鉄さんが中心になりまして住民とまちの維持・管理について組織を立ち上げて活動してきております。まちづくり・環境整備、緑化あるいは国際交流、文化活動等々さまざまな活動をそこでしているわけですが、例えばまちづくりといったようなことについて見ますと、まちづくりのガイドラインを地域でつくっておりまして、例えば建築行為が行われて建築確認が出されます際に、市のほうから、地域にはこういうルールがあるから地域の協議会によく相談してごらんというようなご指導をいただいて、協議会のほうで建築者、事業者の方にそういったルールをご説明して協力を求める。それがひいては地域の街並み保全等々につながっていく、こんなような取り組みを行っている例もございます。こういう形だけではございませんけれども、こういった取り組みを市街地整備の段階から仕掛けて確保していく、そういった市街地像というのが要るのではないかと、ということでございます。

13ページ以下が、じゃ、そういったものに向けてどのような取り組みをしていったらいいんだろうかという資料でございます。3ということで、拠点的市街地像実現に向けた方策としてまとめてございます。

大きく3点まとめてございまして、公民の適切な役割分担による整備の推進、市街地整備手法の活用、そして、持続可能な発展に向けた市街地整備ということでございます。14ページ以下にそれらをまとめてございますので、14ページをごらんください。

最初の公民の適切な役割分担による整備推進ということでございますが、まず1点目といたしまして、市街地整備における公共側の役割、取り組みをどう考えるかということ

まとめてございます。公共側の役割、これは中間まとめでも触れていただきましたけれども、集約型都市構造を目指した拠点的市街地の整備に向けて、公共性の高い市街地整備を行うということなのですが、その中で、自らが施行するという場合も当然ございますが、民間事業者の参画を促進して民間投資を加速する、これを通じて市街地の再整備を図る、こういうことに対して行政側が支援する、こういう役割が今後自らの施行ということに加えて重要になってくるのではないかとということでございます。

下の図は中間とりまとめでも載せていただきましたけれども、矢印で示しているように、民間施行の市街地整備を収益性の低い部分にも出てきていただくような、そういう支援の役割、ここが行政側としてきちんとあるということでございます。また、リスクへの対応ということも、その中でどういった対応があるのかということ踏まえて役割を果たしていかなければならないということだろうと思います。

15ページ目でございますけれども、具体的な支援のイメージということでございますけれども、今後重要となっていく公共の役割として、下にありますような民間参画を促進する支援策というのがあるのではないかとということでございます。詳細はまた後ほど出てくるのですけれども、例えば、民間事業者が徒手空拳でその地域に入るのはなかなか難しゅうございますので、地権者と民間事業者を結びつけるような場をうまくつくってあげるようなこと、こんな取り組みから始まりまして、技術的な援助、あるいは専門家の育成等々、さまざまな支援というのがあるでしょう。また、行政側のほうは、開発が将来、例えば開発行為になります、あるいは区画整理になります、再開発になります、そういった際にさまざまな許認可あるいは協議という点で関わってまいります。そういった際におきましても、窓口の一本化等の、これは支援といいましょうか、当たり前のことではあるんですけれども、そういった観点もあるでしょう。あるいは助成もありましょう。このようにさまざまな観点で民間参画を促進する、こういう観点の支援を重視し、きちんと体制を整えていくことが重要ではないかとということでございます。

16ページでございますけれども、公民連携をしながら拠点的な市街地の整備を進めていくという中にありましては、2点目の論点としまして、公共投資の重点化をしていくということが大事でございます。中間まとめでも集約型都市構造の再編を進める上で、特に公共性の高い事業に重点化をしていくということで触れていただきました。

具体的にどういうところがあるのかということイメージいたしますと、3つほどポツで書いてございますけれども、都市交通戦略と一体で整備すべき市街地というのがまず考



えられるだろう。それは駅周辺などのまさに中心部、あるいは交通軸上の結節点周辺の拠点的市街地といったものもございましょうし、また骨格幹線道路網を形成する環状道路等を周辺とあわせて整備したほうがよいというような場所もあるでしょう。そういったところについて該当するのではないかとということでございます。

また、先ほどありました敷地細分化・空洞化という状況が生じて機能の更新が必要である、こういった拠点的な市街地についても該当するであろう。また木造の密集市街地、こういったところが重点化をしていくべき市街地ということに該当していくのではないかとということでございます。

下の段でございますけれども、ちょっと文脈が横のほうに行きますけれども、区画整理事業につきましては、都市計画に定めて、それを事業として実施をしていくという形式が多々ございますが、かなり以前に都市計画で定められたもののまだ着手されていないという、長期未着手と呼んでおりますけれども、そういった地区、あるいは事業化をしているんだけれども、さまざまな事情でなかなか進んでいない、停滞をしている地区、こういったものが現にございます。こういったものにつきましては、重点化という観点から集約型都市構造への再編を進める上で必要性・緊急性を再点検いたしまして、場合によっては事業の取りやめ、あるいは区域の縮小など、そういった対応もこの取り組みの一環の中で行っていくべきではないかとことを考えてございます。

17ページ目は、先ほどちょっと申し述べました、こんなところが重点化すべき市街地ではないでしょうかといった事例を載せてございます。左上の例は、駅周辺で広場もなく周辺土地利用も非常に細分化している、機能更新が必要ですねといったような地区の例でございます。右上は、ごま塩状の空地で空洞化をしているような中心市街地、左の下は骨格幹線道路と一体的に、場合によっては面整備の手法を使いながらというような例もあるということ。最後に密集市街地、このような例を載せてございます。

18ページ目でございますけれども、これは先ほどの区画整理の見直しのお話でございます。ポンチ絵で申しわけないのですが、都市計画道路、骨格幹線道路を中心としまして、広く市街地整備を行うという形で過去から取り組んでいる、あるいは計画をしている地区というのは多数ございます。こういったところにつきましては、場合によっては右側のような形で必要最小限という形で区域を見直すといったような形の見直しもあわせて進めていく必要があるのではないかとということでございます。

19ページ目は役割分担のうちの論点 でございます。具体的に、じゃ、公共が民間事

業者の参画を促進する、民間事業者を支援するというのを論点 で申し上げましたけれども、じゃ、具体的にはどんなイメージかということでございます。

まず民間事業者に参画いただくということについて言いますと、課題にもございましたけれども、収益が不確定な状況で大きなリスクを負うことはできないという問題、また、地域に入っていった際の初動期のコスト負担、あるいは地域との関係での信頼感、こういったものがないといったような問題点がございます。

あるいは、地方都市においては、そもそも大手の民間事業者、そういった開発を専門に手がけているような事業者がなかなか入っていかないという問題、じゃ、地域の中でと申しましても、地域の中で人材不足あるいはそもそもそういった投資意欲といったものがないといった例もございます。

こういったことへの対応ということでございますけれども、対応策の1点としまして、そういったリスクを低減させて、民間参画が可能なレベルまで下げていく、こういったことに行政が支援していくということがあるだろうということで、例えば初動期の費用負担を行政側が一定持つといったようなこと、あるいは行政側が地域と民間事業者の間に立って、何らかの信頼性を付与するといったような取り組みというのが必要なのではないかとということでございます。

2点目、特に地方都市でございますけれども、地域の人材あるいは地域の資金、そういったもので市街地の再整備、再構築が進んでいくような仕組みというのを作り上げていかなければなりません。それは持続的な地域の発展、まちづくりの人材の育成、そういった意味でも重要でございます。そういった意味で、地域の設計事務所、工務店、あるいは相続ですとか資産管理、運営といった、そういう面もございますので、法律事務所ですとか税理士さん、そういったさまざまな専門家の方々の協働による事業展開、こういった形というのを導入していく必要があるのではないかとということでございます。それがひいては地域経済の活性化にもつながる、そういう好循環をもたらすんだ、そういう認識の中でこういう取り組みを進める必要があるのではないかとということでございます。

20ページをごらんいただきますと、これは何度か出てきました中心市街地のごま塩状の市街地の例でございますけれども、ごま塩状の市街地でも、例えば富山のように公共施設、道路がもうでき上がっているというような市街地もございます。こういうところにつきましては、なかなか公共が、例えば道路整備をきっかけとして市街地を再整備しませんかという取り組みがなかなかしづらいという地区もあって、中にはここはもう行政がやる

仕事はない、あとは民間の自発的な活動に任せるだけなんだというような認識を持つような自治体もないわけではないと思います。

ただし、こういう地区はそうではなくて、民間がこういった街区の中を再編していくような取り組みを間接的に、あるいは直接的に支援をしていく先ほどのような取り組みも必要だということで、行政側としてももう少し再認識をする必要があるのではないかとということでございます。

富山の例は、こういう状況を受けてさまざまな取り組みを行っておりますので、悪い例というわけではないんですけれども、その他市町村においてはそういう認識のところもあるのかなということでございます。

21ページ目でございますけれども、民間のご意見を伺った研究成果を少し載せてございます。区画整理促進機構というところの民間事業者の研究会という場に出てきた意見でございますが、民間だけで直接地元に入ってもなかなか信頼が得られないというそもそも入り口の問題がございます。それから、合意形成など不確定なリスクがある中で、初動期の費用負担はなかなか困難であるといったような問題がございます。

それから、行政側の体制にも実はいろいろ問題というか、改善してほしい点があるということをおっしゃっておられます。例えば、卑近な例で申しますと、開発許可ですと、かなり定型化したシステムがあるわけでございますけれども、後ほど出てまいります、例えば小規模な区画整理で、市街地を少し再構築するといったようなことを持っていった場合に、そもそも窓口がないでありますとか、開発許可でやったらいいんじゃないのとか、さまざまな予期せぬ労力を取られてしまうといったような声もございます。そういう問題等々ございまして、こういったことを丁寧に対応していくことが必要なのかなということでございます。

下の絵は、上にあります地元と民間事業者を結びつける取り組みの一つの例ということで載せてございますけれども、千代田区が今ちょうど飯田橋・富士見地域で行っております一つの例なのですが、もともと区、それから地権者、関係事業者といった協議の場がございますけれども、その場を通じて、今後市街地整備の構想を取りまとめる、あるいは、さまざまなルールを決めていく、そういう段階に入ってくるわけなのですが、マネジメントオフィスというコーディネートを行う部隊を設けていこうということで、区がそういった民間事業者を募集をいたしまして、そこに業務委託という形で費用を出して、そして民間のノウハウを活用した中でプランづくり、合意形成を進めていく、そんな取り組みの事

例でございます。こういったパターンだけではないと思うんですけれども、地元と民間事業者をつないでいく中に行政が関与していくことが非常に大事ではないかというようなこととでございます。

ページが消えておりまして恐縮でございますが、22ページでございます。上の段は、例えば左側は大手の法人であれば、設計部、工事部といった部隊だけではなくて、法務部といった、要するに法律あるいは財務、さまざまな専門家を内部で抱えて、そして地権者に対応してさまざまな提案していくという体制をとれているわけですが、右側にありますように、地方では先ほど言いましたようにそのような民間事業者がなかなかいないという状況の中で、例えば富山市の取り組みなんですけれども、今こういった実験的な取り組みを行っております。

中心市街地の土地利用・まちなか居住の推進のためのプラットフォームというようなものを設置して、そこで建設業、設計事務所、弁護士、会計士、司法書士等々、こういったさまざまな分野のチームを組んだ中で、地権者とともに、具体の街区の再編のプランを議論してまとめ上げていく、こういう取り組みをしております。これは一つの地方都市の民間を活用していくというモデルといいましょうか、いい事例になるのではないかとということとでございます。

それから、下の段は、専門家の不足の状況ということで、これは再開発プランナーの登録状況は三大都市圏に非常に集中しているという状況でございます。真ん中のグラフは、個人・組合施行の区画整理について、許認可を行ったことがない、あるいは県が許認可を行う場合もありますから、みずからの区域内で個人・組合区画整理が行われたことがない市町村というのをリストアップしてございます。平成元年以降の集計でございますけれども、約4割がそういった個人のような小規模な区画整理、あるいは組合といった他者が行う区画整理について協議あるいは指導といったことを行ったことがないという状況がございますので、なかなかそのノウハウの蓄積というのも難しい面があるのかなということとでございます。

また、専門家という意味で申し上げますと、右下でございますけれども、都市再生機構といった公的な機関の活用というのも重要ではないかということとでございます。この写真は、押上・業平のタワーが将来立地するエリアでございますが、ここの組合設立あるいはその後の事業の運営について、都市再生機構がコーディネートを受託しているという例もでございます。こういった格好の都市再生機構の活用というのも視野に入れる必要があるだ

ろうということでございます。

23ページ目でございますが、ここから市街地整備の手法の活用という論点に入ります。拠点的市街地像を実現していくという上では、3つの観点が重要だろうということにしております。1つは、公共施設の整備、2つ目はそこに都市機能を導入する前提としての土地、あるいは床の確保といった点、3点目は、そういったことを通じて土地利用を整序化し、市街地環境を改善していくという観点、これらの3つを両立させていくということが大事でございます。そういった意味では、区画整理あるいは再開発といった面的な市街地整備手法というのは、かなり効果的に活用できるだろうということでございます。

先ほどのごま塩状の市街地のようなところにつきましても、権利の整序、整理調整の手法を有しておりますこういった事業手法の活用は可能でございますので、公共が直接というのはなかなか難しい場面でありましても、ツールとしての活用という意味で、その活用に向けた環境を整えていくことが大事だということを述べてございます。

最後に、事業の進め方については、従来型ではなくて、さまざまな工夫、手法の転換、あるいは柔軟な活用といったことが大事だということで述べてございまして、幾つか24ページ以降に具体例を載せてございます。

区画整理事業でございますけれども、5つほど象徴的な視点を書いております。大規模・長期間・公共主導から小規模・短期間・民間主導。土地の交換分合と上物整備、これを連携して同時計画をしていくといったようなこと。現位置換地という原則がございますけれども、そこからの転換、集約換地等によって必要な市街地像ということを前提に事業を進めていくといったようなこと等々、既に取り組み始めている柔軟な、あるいは考え方の転換の例でございます。

下の絵は南青山二丁目の地区で個人施行で行われた区画整理でございますけれども、敷地を有効利用したい地権者さんと個別利用を望んでいる地権者さんが散在をして、結果的に空地になっていたような地区でございましたけれども、区画整理事業で底地を整理をいたしまして、まとまった建築物を建てることができたというような形で、敷地整序型の区画整理事業という形で推進をしておりますが、それを適用して土地利用実現を図ったという地区でございます。

25ページ目は、上のほうにございますのは、彦根の本町地区という、これは組合が行いました区画整理事業でございますけれども、商業地、商店街における区画整理事業で

ざいますが、左側のばらけた赤、青の方々の土地を右側のように集約いたしまして、例えば案内所等を立地する街区、あるいは四番町ダイニングという飲食を中心にした街区という、これも地域像を前提に土地のあり方を考えてやったという形で、集約換地という手法を活用した例でございます。

下の例は、これは宇部市中央町三丁目地区というところでございます。これは市が行った区画整理事業でございますが、ここも将来の地域像を考える中で、集約換地なども用いているんですが、ここでは上物立地をやる際に、区画整理だけではなくて、建築物に対する助成制度、例えば優良建築物等整備事業、あるいは借上公営住宅の整備制度、こういったものも連動しながら、あわせて使いながら進めていったという例でございます。

こういった形でさまざまな柔軟な手法、あるいは合併施行といったような形を取り込んでいくといった取り組みが必要だろうということでございます。

26ページ目は再開発の例でございますけれども、従来の大規模なビルを建ち上げるという再開発から、特に地方においてはむしろ規模を小さくして、複数連鎖的に波及させていくという思想が大事ではないか。あるいは地域の床需要に合わせて保留床の規模をあまり過度にしない。床需要に合わせた決定をしていって、そのリスクを最小限にとどめていくといったような取り組みということで、身の丈再開発といったキャッチフレーズで今進めてございますが、その取り組みの例でございます。

写真の上は妙高の再開発でございますけれども、さほど高度利用という感じではなく実現をした例でございますし、田原中央地区と申しますところは、容積の表が載っておりますけれども、結果的には200%に満たないような容積率で再開発事業が成立をしているという格好でございますので、こういったことが可能である、こういった方向を進めているという例でございます。

このような市街地整備手法の活用という点に続きまして、3点目は、27ページでございますけれども、持続可能な発展に向けた市街地の整備という少し横断的な、あるいは付加的に取り組むべき論点でございます。

1つ目はエリアマネジメントという点でございます。こういった市街地整備というのは、いわゆるプロジェクトでございますので、事業が終わってしまいますと、事業者自体はなくなってしまいうわけでございまして、そこから先は地域の方々がそこで暮らしていくという格好になるわけですが、なかなか市街地整備中のさまざまな取り組みが整備後に持続をしないというような問題点がございます。

そこで、対応策といたしまして、市街地整備の計画の段階から、事業・管理まで一連となった仕組みを導入して、将来の維持管理、地域の管理といったことに取り組んでいくことが重要だということでございます。

その際、特に整備中は、例えば事業者が負担をしながらといった形も可能なわけでございますけれども、整備後につきましては、その地域が基本的には主体となってやるわけでございますので、持続的にその活動ができるような形での支援といったものも必要になる場合もあるだろうということで、そういったものの充実も必要だろうということでございます。

27ページ目の事例は、金沢市の若松鈴見地区という組合区画整理の事業地区の例でございますが、ここは組合を解散する際に残余財産が残ったということもございまして、もともと事業の中で、写真にございますように公有地と民有地の境に、民有地側でセットバックをして緑地のような空間を確保しておりまして、それを組合がずっと管理をしてきたわけなんです、それを組合解散に当たりまして、残余財産の管理等々を組合の解散後も持続的に活動する団体に引き継ごうという決議をいたしまして、今、その受け皿になりますNPO法人を立ち上げているという段階でございます。そういう中で、組合あるいは今後NPO法人が管理をしていくわけですが、例えば真ん中の写真なんかは、民有地でもございますので、こういった案内板なんか、営利企業といいたまうか、何とか医院ですとか、何とか商店、そういったものも載せられるといった形できめ細かなサービスといったこともできる形でうまく機能している例でございます。

28ページ目もエリアマネジメントの事例でございますが、左側は汐留地区の例でございます。汐留地区は事業中から中間法人のタウンマネジメントという組織を地権者等が参画して立ち上げてございます。その法人がまず、例えば写真にありますような歩行者専用道路の管理といったようなことを管理者から受託をすることと加えまして、民有地側との一体的な管理、特にここはかなりハイグレードな空間形成をしておりますので、そういった高質な管理といったようなことについてもこの中間法人タウンマネジメントが行政側からの委託、あるいは会員からの会費、そういったものを出し合わせた費用の中で実施している例でございます、事業段階からそういったものが継続している格好でございます。

右側は、これは住宅地の例でございます。東葉高速鉄道の沿線で船橋美し学園という都市再生機構が施行している地区がございます。ここでちょうど使用収益が開始されて、そろそろ街開きをしようという段階になりまして、施行者であります都市再生機構が将来の

社会的資産価値が永続的に保たれていくような仕組みを考えましょうといったような提案を地権者に行っていく中で、最終的にはNPO法人を立ち上げて進めております。

このNPO法人は地権者、それから入居されてくる住まい手、そして実際に建築を行う事業者、こういった三者の間にあつていろいろまとめ役をやっていくということで、さまざまな事業を行いながらやっているという形で、これも事業の途中の段階でこういった法人を立ち上げて取り組んでいるマネジメントの例でございます。

29ページ目でございますけれども、2点目の論点としまして、公民連携による公共空間の確保という点でございます。今のマネジメントの話とも関連するのだと思うんですけれども、空間づくりに当たりまして、整備後の利活用まで見据えた空間整備といったことが大事であるという認識を持ってございます。その中で、空間はあればいいというだけではなく、公民で形成していくことが非常に大事ではないかということで考えてございます。

その心ということでございますが、下に書いてありますように公共的な空間、官民が一体となった空間といいますのは、やはり地区の方々の財産でもあり、地区の方々が自発的に管理に参画をする面がございます。そういう意味では、地域が主体となった空間の管理・維持ということを通じて、もっと広がった範囲でのまちの維持・管理、持続的な発展という取り組みにつながっていく一つのきっかけにもなる、道具になるといったような視点も非常に重要ではないかということで、そういう意味も込めまして、公共的空間といったものをいかに計画段階からうまく合意を得て作っていくかという取り組みが大事だということでございます。

30ページ目、最後でございますけれども、環境配慮あるいは景観形成を内部化した一体的推進ということで、市街地整備を行う際に、そういった観点も内部化をして、できれば一体的に、あるいは継続的に行っていくという仕組みが必要だという点でございます。

左側の省CO<sub>2</sub>型の都市づくりといいますのは、これは大阪の中之島の例でございます。ここは面的に何か整備事業が動いているというわけではないのですが、ちょっと図が小さくて恐縮ですけれども、中之島3丁目地域熱供給というのがありますが、これは未利用エネルギーを活用した熱の取り組みでございますし、あと緑のネットワークですとか、民地側の屋上緑化ですとか、こういった面的に環境という観点で総合的な取り組みを行うというようなこと、場合によっては市街地整備事業の中であわせて必要なインフラなども一体的に整備をしていくということが大事だろうということで載せてございます。



右側の図は景観マネジメントということでございますけれども、従来より景観形成を市街地整備とあわせてやりましょうということはやってきてございますが、計画段階で景観面という観点で検討し、補佐・支援していくという取り組みは従来からやってまいっていました。

ところが、実際、施行段階になって現場の判断でいろいろとデザインが変えられてしまう、あるいは民地についてもなかなか統一的なコンセプトの建築活動が担保できないといったような問題もございますので、少し計画段階だけではなくて、実施段階あるいは管理の段階まで含めて持続的にこういった景観という観点でずっと見ていく取り組みも必要ではないかということで載せてございます。

以上、ちょっと大部になりましたけれども、今後の市街地整備の施策のあり方ということで、拠点的な市街地像を、あるいはその実現に向けてどういった考え方で取り組むべきなのかという点についてご説明を申し上げました。

説明は以上でございます。

委員長　　どうもありがとうございました。それでは、今からこれについてのご意見、ご質問をいただきたいと思えます。

A 臨時委員は途中で退席するというので、もし先に発言して頂けたらと思えます。

A 臨時委員　　それでは、ちょっと途中できょうは退席させていただきますので、気がついたところを幾つかコメント申し上げたいと思えます。

私の中でもあまり整理されていないので、その分差し引いて聞いていただければいいと思うんですが、全般的には大変よくできた資料だと思えました。その上でのコメントですが、まず市街地整備のほうは、交通と違ってといいますか、交通よりははるかに民間に頼っている部分が多いわけで、ということはどういうことかという、基本的にはマーケットがあって、それを前提にいろんなことを考えていくわけですね。そうやって見ると、例えば資料の8ページに、民間の投資は大都市がどうしても中心になっていて、地方への投資は非常に水準が低い。それから、例えばまちなか居住というか、都心回帰のような傾向も、東京のような大都市と地方だと随分違う。つまり、需要の側も大分異なっている。

そういうことを考慮すると、全般的にこの資料が大都市の話もあれば地方の都市もあるという、わりと両方共通しているんなことが書かれていると思うんですけれども、やっぱり条件の異なるところには少し異なるなりの配慮が必要なのではないかというのが、最初

の全般的なコメントです。

その意味で幾つか細かいことに入らせていただきますと、まず地方都市についてという  
か、10ページに「目指すべき拠点的市街地像」というのがあって、ここがいろいろ申し  
上げたいことがあるんです。

1つ目は、拠点市街地をつくと、集約型都市構造にとってこれは大変結構だし、その  
とおりだと思います。そのときに空洞化している市街地の利用密度を上げるというの、  
実はその中身の問題で、例えば地方都市だと、ちょっと行きつ戻りつして申しわけありま  
せんけれども、まさに26ページのような市街地再開発事業における取り組みのところで  
極めて正しく認識されているように、最近、中心市街地への例えば住宅需要みたいなもの  
が地方都市でも出てきているとはいえ、大きな市街地再開発事業なり開発をやって、大き  
な住宅供給をすれば、それは1個目で大体終わってしまうというような状況があるわけ  
です。これは大変正しく後ろのほうで状況認識されていると思うので、そういう意味で言う  
と、ただ利用密度を上げるんじゃなくて、上げ方の時間的管理というのが地方都市では非  
常に必要で、需要なり、そういうものを見きわめながら、まさに身の丈に合った再開発を  
どう時間的にうまく市が中心市街地の中で、あるいは拠点市街地にしようとするところで  
連鎖的に起こしていくかという視点が、特に地方都市で私は大事だと思っています。

そういう意味では、エリアマネジメントは維持管理だけではなくて、多分そういう開発  
のマネジメントみたいなことも本来地方都市では必要なのではないかと思います。

一方、大都市では、これもどこかにまことに正しく書かれていましたけれども、民間は  
収益性が高くリスクが少ないところにいきがちだと。大都市は現在の場合、その収益  
性が高くリスクが少ないというのは何かというと、大規模な工場跡地とかなんですね。だ  
から、そこにどうしても民間の開発がいつてしまう。

問題は拠点的市街地で、むしろ民間はそこはいいんだけど、頑張っしてほしいのは、  
そうじゃない、ちょっと先祖返り的な伝統的再開発というか、やっぱり合意形成をしながら  
市街地をまとめていくというところで、ここにどう、後で公共の支援の話がありました  
けれども、特に最初の地権者のところに入るのに、信頼がなかったりとかリスクが高かっ  
たりする、ここの支援はやっぱり公共として相当手厚くするということが大都市の場合に  
は必要なのではないかと考えております。

それから、11ページに行きまして、「目指すべき拠点的市街地像」の なんですけれ  
ども、拠点的市街地像のイメージで、左のグラフはまだいいとして、やっぱり右の絵でい

いかどうかという話なんですね。確かに日本の市街地で拠点的整備をしようと思うところには、まだ左のようなところも残っていることは確かなんだけど、そういうところは非常に少なくなってきていて、果たして公共空間もこういう量がたくさんあるという思想だけでほんとうにいいのだろうかとちょっと最近疑問に思っているんです。

むしろ左の絵でも、一つ一つの公共空間が非常に質が高く整備されていて、かつそれが有機的にネットワークされていたら、そのほうがいいんじゃないかというような価値観も、これからの持続可能な市街地像という意味では十分あり得ると思うんですよ。

そういう意味で、ちょっと右の絵は、私は空間像としてもやや貧弱な気がいたしますし、ほんとうに公共的空間について、量も大事なんだけど、量は多くのところでは、密集市街地のようなところを除けば、ある程度はできてきているわけですから、どう質を高めていくかという議論をもう少しここで重点を置いたほうがいいんじゃないかと思いました。

それから、目指すべき拠点的市街地像の なんですけども、これはコミュニティの再構築ということで、これは全くそのとおりなんですけど、ここで言われているような住民主体型のエリアマネジメントというのは、住民と地権者がイコールのところではわりと成立する、つまり、郊外の住宅地ではわりとこういうことは成立するんだけど、中心市街地というのは、住民と地権者がそうそうは一致していないことが多くて、だからこそ非常にマネジメントが難しいわけですね。そのあたりはちょっと配慮されたほうがいいのかと思ったところです。

それから、16ページです。特に下の区画整理事業の長期未着手地区とか、全くそのとおりなので、ぜひこれをやっていただけるといいなと思いますけれども、おそらく、例えば18ページに区域を縮小する絵が書いてありますけれども、これは現実ではなくてポンチ絵と理解していいんですか。ほんとうの事業でこういうのはあるんですか。

事務局 あります。

A臨時委員 そういうことと言えば、そういう縮小するノウハウとか、あるいは事業を取りやめるときにもハードランディングにならないで、ソフトランディングをさせていくようなところ、これは制度的な部分も含めて、少しそういうことを、それこそ国のほうで制度的な支援だったり、あるいは技術的ノウハウの支援みたいなことをされないと、多分なかなか地元のほうは縮小とか撤退とか言われても身動きがとれないというような状況なんじゃないかと思うんです。実例があるのであれば、ぜひそういうのをうまく啓発活動

に使えばいいのではないかなと思いました。

その次の絵の17ページで、これは単純な話ですけれども、こういうところに重点的に投資すべきなんじゃないかということで、金沢の外環道路のところの区画整理事業地区、このことを言われているんですね、きっと。これは金沢市はほんとうにこう思っているのかどうか。かなりこれは外側の、ここに拠点してもほんとうに集約型になるかどうかはちょっと疑問なところもあります。

もう一つ、20ページ、空き地の問題なんですけれども、これも多分いろんな考え方があって、四角の中のマルの2には空き地の集約ということがわりと強調されているんですけれども、集約だけじゃなくて、もう少し他の方策で拠点性を上げていくみたいなものも、場合によってはあり得るんじゃないかと思うんですね。もう少しいろいろな書き方ができればなど。

例えばヨーロッパの衰退市街地だったら、こういうところを、特に公共用地でこういう空き地状のところがあれば、非常に低賃料でNPOに貸し出したりして、そこでいろいろな、まさにエリアマネジメント的な活動をやったりするということが結構頻繁に行われているわけです。あるいは、事業型の非営利組織みたいなところが住宅をつくって供給したりしているということもあるので、必ずしも集約するばかりじゃなくても、拠点性を上げていくような方法は幾つか考えられそうなので、そのあたり、どちらかというとし街地整備なのでハードな話が中心なんだけれども、そういうソフトな話も少し入れて書かれたほうがいいんじゃないかと思いました。

たくさん申し上げましたが、とりあえず以上です。

委員長　たくさんあったですけれども、事務局から何か発言がありますか。

A臨時委員　コメントということでいいです。

事務局　たくさんご意見をいただいたんですけれども、一番最初の大都市も地方都市も一緒にしたような格好で「現状と課題」のところを議論されているんじゃないかという話、実は中でこの資料をつくっているときも同じ話がありまして、どっちの話なんだろうと。基本的には地方都市のように見えるけれどもということだったんですけれども、一応我々としては、拡散型の都市構造が進む中で、中心市街地で空洞化が進んでいるような、そういう地区ということで、地方都市にももちろん多いとは思いますが、大都市の近郊でも同じような状況があるのではないかと。そういう問題を抱えている都市を一応汎用的にイメージをした上で、この「現状と課題」を整理したつもりではあるんですけれども、

まさにおっしゃるような点があると思いますので、少し今後配慮していきたいなと思っております。

あとは、いちいちごもっともなことなものですから、それぞれ整理をさせていただいて、次回までにもう少し精密な議論ができるような資料にしたいと思います。

一番最後にご意見をいただいた20ページの空き地の集約化だけじゃないんだろ、他のやり方もあるんだろと。まさにそのとおりで、今回我々としては、こういった空洞化してごま塩状になっている市街地について、アクション型のツールで何か整理していくと。我々市街地整備課でそういうツールを持っているものですから、それが適用できるのではないかという視点で整理しちゃっているものですから、少しそちらのほうに偏った書き方になっているのかなというふうに思います。おっしゃったように、実際にはたしか富山でも優良建築物整備事業で、その中に福祉施設なんかを入れたりしている例もあって、空洞化した土地の中にそういうものを整備した例も聞いておりますので、もう少しここは幅広く整理してみたいと思います。

委員長 どうもありがとうございます。どうぞ。

B臨時委員 1ページと2ページにきょうの議論の枠が書いてあるんですけども、きょうは安全・安心とか、市街地の密度低下の問題ではなくて、拠点的市街地の整備ということターゲットにしてやりましょうと。これは前々から非常に大きな話題で、総力戦でやるんだということで都市交通戦略というふうな言葉もあったように記憶しているんですが、そういう枠組みなんだけれども、2ページのところで、引き続き検討すべき課題の1番と7番を外しているのは何か理由があるんですか。これがないと総力戦にならないんじゃないか。

事務局 外したわけではなくて、今回そこまで議論が深まらなかったものですから、十分ご用意ができなかったということでございます。申しわけございません。

B臨時委員 いずれ出てくると。

事務局 はい。

B臨時委員 ぜひやっていただきたい。要するに、公共交通を軸にするにしても、例えば公共交通の事業者が抱えている空間あるいはその施設の問題と、それから駐車場はおそらく考えなきゃいけないし、それから、そういうところにどういう機能をむしろ誘致すべきなのかという議論もよくしておかないと、市街地整備の中で引っ張ってくるどういうメニューがあればいいのかというのもうまくわからないかなと思うから、ぜひきょうで拠

点的市街地が終わらないで続きがあるということをお願いしたいと思います。

それを前提にして、先ほどA臨時委員もちょっと言われましたが、僕も地方都市と大都市は大分違うんじゃないかと思うんです。地方都市に関して言うと、ここにも書かれているとおりで、マーケットのメカニズムだけではどうもいかないだろうと。だから、底上げというのはいいかどうかわかりませんが、少し支えてあげないと動いていかなかなと思います。

そのときに、ここではあまり明示的には書かれてないんですが、公と民のパートナーシップという言い方にはなっているんだけど、非常に宅地を取り扱うところでもあって、行政そのものが出ていくことがやりにくい場面も中にはあるだろうと思うんです。つまり、例えば個人の土地を買ってくれと言われて買えるかという話なんかも含めたらですね。そういう意味では、一つのツールとしてはその中間領域にある都市再生機構のようなものをもっと積極的に活用するようなメニューはないのか。それは今都市再生機構が全部やるということ意識しているわけではなくて、条件を整えたら卸売をするのもあるだろうし、あるいは民間の地域の人たちがそういうまちづくりのパートナーとして自分の土地を安く貸してくれるとか、あるいはしばらく集約しても、賃料も大してなくてもいいんだ、場所も移してもいいんだというぐらいの、まちのために自分の資産を使ってくれるならばというような、そういうパートナーを見つけるというレベルにおいても、何か公民の中間領域の組織が果たすべき役割というのがあるんじゃないかというのが地方都市の1点です。

大都市のほうは、拠点的な市街地を既にかなり交通、特に鉄道駅周辺で動き出していますから、それはそれである程度いくんだと思うんだけど、より魅力的な国際競争力も持った非常に質の高い、安全で魅力的な市街地にするということを考えるとすれば、最後のところではCO<sub>2</sub>の削減とか、景観とかいうことも書かれていますが、もう一つ、大都市部の都市再生でぜひ合流式下水道の改善も考えなきゃいけないんじゃないか。大都市部は古くから下水道があるので、みんな合流式であるわけですが、こういう都市再生のときに、全面的に分流にはならないにしても、水環境をよくするということを積極的に考えるべきなのではないかという気がしますので、その他の施策との連携ということになるとすれば、次回でも結構なんですけれども、お考えいただけるといいかなと思いました。

委員長 今の最後の下水道のは、もう一つ部会の中に小委員会ができますね。そっちにぜひそういうことも伝えていただくといいんじゃないかと思います。

今ので何かコメントはありますか。

事務局 都市再生機構のお話、確かにちょっと1カ所だけ触れたところが22ページで、専門家の活用という中で都市再生機構の話を経験的に出しているんですけども、確かに専門家としての活用以外に、そういった都市再生機構の場合には土地有効利用事業というふうな土地を一たん取得するという、そういうツールも持っておられますので、多分面整備事業をやる場合には、種地があるということは非常に重要だという意味で、そういったツールを使いながら市街地整備をやっていく、そういう意味では非常に都市再生機構の出番があるんだろうと思っております。先ほどのような専門性ノウハウという面に加えて、今のようなツールを持っている。そのあたりはちょっとまた考えていきたいというふうに思います。

あと、合流式下水道については、また下水道の小委員会のほうとも連携をとらせていただきたいと思います。

事務局 今のところは、公園小委員会と下水小委員会とこちらと今3つ立ち上がっているんですけども、諮問事項としては、生活インフラという大きな、1つの中を3つの小委員会をお願いしております。それで、今お話が出たようなこととか、例えば街路の再構築をするときに、水とか緑とかにどう配慮するかということもありまして、まだ決定はしていませんけれども、少なくとも一度は合同でやりたいなということもちょっと相談しておりますので、年内は難しいかと思っておりますけれども、そんなこともちょっと考えさせていただきたいと思います。

C 専門委員 全体としてはA 臨時委員のおっしゃるようによく全般をカバーしてまとまっていると思います。コーディネーター協会としては身の丈ツールというのは3年前ぐらいに言い出しております、それが採用されて大変同感するところです。

全体によくまとまっているということは、実はそんなに新味はないと。ですから、全体としてはベスト・プラクティスを集合させているというような感じで、それはきょうはこの2ページの黄色い部分だけです。その部分はそういうベスト・プラクティスの集合をいずれ答申としてまとめて、それが世の中に出ていくことが非常に意義があるというふうに理解すれば、それでいいのかなと思っておりますが、やや未来志向とか、新しい切れ味のあるところとか、そういうのがちょっとないなという感じがございます。

そういう観点で多少申し上げますと、1つは、特に戦災復興あたりでやった区画整理の街区の大きさ、これは全国的に多分今の都市活動に合って来てないんですね。ですから、

そういうのを街区の一体化か、あるいは複数街区の計画化、そういう観点が非常に奨励されてもいい時期ではないのか。

もう一つは……。

委員長　　ちょっとすみません。今のは私も気になっているところなんですけれども、それは大都市でも地方都市でもというイメージなんですかね。

Ｃ専門委員　　さっきの富山の図を見ていて思ったんですけれども、大都市は明らかにそうなんですけれども、富山ぐらいのポテンシャルティでどうかというのは、私もちょっとはっきり言い切れないですけれども、大都市は明らかで、戦災復興の大きさから言えば、多分4つぐらいの街区がまとまるのが一番現代的なんじゃないかなと。4つというのは例えばですが。

もう一つは、やっぱり中心市街地の中にも、公共用地とか、国公有地、あるいは公共建築であまり使われていない価値が落ちてきているもの、こういうのはかなり存在しているはずで、こういうのも更地の一種ととらえればいいですけれども、やっぱりそういうのが絡まった計画であってよろしいのではないかというのがもう一つ言えるかな。軸としてあると切れ味がいいだろう。

それから、もう一つは、前にB臨時委員がおっしゃったんですけれども、複合施設として複合、特に公共的空間と建築的空間の複合がこれからの一つの流れではないかというあたりを何かガイドラインとして言えないかというのが感じられました。切れ味をやや未来志向にするという、そんなのを感じました。

もう一つは、公共側の役割、取り組みのところで、リスクへの対応とか出ておりますけれども、民間側から言うと、多分プロジェクトの時間要素ですね。これがいつまでにどう判断がされて、どこから供用が開始されるのかというあたりのリスク、これは非常に大きな判断軸になるので、なかなか公共側の価値観と合わないかもしれないですが、その辺もやっぱりそういうベスト・プラクティスとして、これから地方へも発信するのであれば、そういう姿勢が非常に大事であるというところを発信すべきではないか。

それから、これはこの答申と直接結びつかないんですが、最後のページに景観マネジメントとかあるんですが、非常にわかりやすく、これも個人的意見として結構ですが、区画整理で大都市開発をやった、例えば汐留、それから品川がありますね。ああいうのは、今、でき上がってみると、非常に社会的に美しくないという評価が多い。非常にわかりにくいとか、ごちゃごちゃしていると。これはやっぱりそれぞれやられた方は公共側も民間



側も頑張ったんでしょうけれども、結果的にそういうことになっているので、何かやっばり仕掛けとして、もう少し厳しく結果へ収斂させる仕掛けがあって、それで結果としても社会的にいい大規模開発か、あるいは面整備の建築群になった、そういう評価を得るような、その辺の法律が今どうも欠けているような気がしまして、その辺の指摘がどこかでできないかなと。せっかくの機会なので一つ言わせていただきました。

とりあえず以上です。

委員長 何かありますか。

事務局 新味がないんじゃないかというご指摘は耳が痛いご指摘なんですけれども、一たん区画整理をしたところの再整備、再区画整理みたいなお話もあり得るんじゃないかというような形のご指摘が一点あったかと思います。いわゆる、街区の再編みたいなものだと思うんですけれども、確かに我々、この中で指摘させていただいているのは、どちらかということ、街区そのものはありきで、その街区の中の土地が細分化されていて、それが問題で街区の中で再整序をしたらどうかということところは指摘しているんですけれども、もう少し広いエリアで、街区の再編的なところまでというのも確かにあり得る話なのかなとは思っております。ちょっとそこまで大胆に今回ご提案できなかったという面はあろうかと思っております。検討させていただきたいと思っております。

それから、まちの中で大きな公共用地、公有地みたいなものがあって、それを核にした市街地整備というお話があったかと思っておりますけれども、確かに最近、少子化の影響で、小学校、中学校、小学校が特に多いと思っておりますけれども、統合して一方が廃校になるという状況が結構生まれてきております。もう一つは、合併によって公共施設が統合して一部要らなくなるという、そういう動きがありますので、確かにそれはいろいろなところでもご指摘いただいている面でありますので、そこは引き続き検討させていただきたいというふうに思っております。

それから、地方への発信ですね。これはまさに我々、今回意図している重要なポイントの一つだと思っております。従来公共団体はあまり民間が行う都市開発については、許認可の範囲の中でいろいろ規制、誘導しているわけでありまして、少し民間の立場に立って市街地整備にうまく持っていくという視点が必ずしも十分じゃなかったのかなということで、そこはぜひ公共団体としてもそういうところに目を向けていただきたいということは、メッセージとして発信していきたいなというふうに思っております。そこはもう少し表現の仕方等考えていきたいと思っております。

とりあえず私のほうからは以上です。

委員長　今のところはどこに書いたらいいかなんですけれども、多分国の人たちはよくいろんな手法を持っていることを知っているだけけれども、市町村の担当者までいくと、そんなことはできるんだっけという、知らないといえますかね。さっきの街区の話だって、再編型の区画整理なんてできるようになっているんでしょう。実際やる民間の人たちが、それまでだって、複数のクライアントにするのは面倒くさいな、もう一人のクライアントさんのところだけでいいやとやっているときに、今度公共団体が、そう言わないで、あの人も一緒に組んだらどうというあたり、逆に言うと民が嫌がっているのも実態だと思うんです。だけど、そのときに公共の、お国の人じゃない人たちが、むしろそういう手法をもう少し熟知しているようなことが必要なんじゃないかという印象を私なんかは持つんですけれどもね。

だから、ベスト・プラクティスというのはよく知っているからそう思えるだけけれども、地方のお役人から見たら、区画整理って、今そんなことまでできるようになったのと。ミニの区画整理だって、すごい小さいのだっていいんですよ。そんなこと知らないよというほうが多いんじゃないかと思うんで、むしろそういうのをPRすることが必要なという気がするんですけどね。

事務局　おっしゃるとおりで、例えば24ページに個人施行の区画整理3,000平米、0.33ヘクタールのもがあるんですけれども、8月にまちづくりトップセミナーで、全国の首長さん方においでいただいて、御殿場のほうで缶詰めになって勉強会するときに、ちょっとそういう小規模の区画整理のご紹介をしたら、一体何平米まで区画整理できるんでしょうかという質問がある首長さんからあって、いや、3,000平米でもやっていますよと言ったらびっくりされていた。要は区画整理というと、いわゆる新市街地の大規模な形でやる、いわゆるそういった区画整理を区画整理だというふうに思われている方が非常に多い。だから、そうじゃない、こういうパターンもあるんだということをきちっとメッセージとして発信していくことも非常に重要なというふうに思っております。

B臨時委員　関連なんですけれども、区画整理事業が非常に盛んだった時期、あるいはその前の戦災復興の経験者はもうほとんどいらっしやらないかもわかりませんが、そういう世代がちょうどおやめになる時期なんですね。その後のグループが、比較的この10年間ぐらいちょっとシュリンクしているときに、そういうところに入っていて、あまりそのノウハウを十分に引き継がれていないかもしれない。要するに、地元に行ったら怒られ

るので、そこまで行かないという、そういう人が多いぐらいで、やっぱりそういう意味では人材をこれからもどういうふうにするかというのは、民間の方も同じですね。一時期バナーといらした都市開発部隊が、バブルのときに全部なくなっちゃった。でも、彼らはすごくそういうノウハウを持っていらして、力もあるというのがあって、確かにPRもそうだし、そういう方たちの力をうまく使うというのも必要かもわからないなという印象を持ちました。

事務局　ちょっと補足させていただきますと、先ほど市街地整備課長が盛んにツールとしてという言葉を使ったんですが、その辺は非常に大事だと思っていて、どうしても区画整理事業というと、減歩なり、それから保留地の処分金で事業をやるというイメージなもので、今の時代、なかなかそれは成立しないというのでシュリンクしちゃうんですが、そうじゃなくて、土地を動かすルールとして使えばいろんな使い道があるというところでぜひPRしたいというのでこういう書き方になっているということをご理解いただきたいと思います。

それから、先ほど伊丹委員が最後におっしゃった汐留とか品川の事例、確かに区画整理を応援してきた部隊として非常に残念というか、内心じくじたる思いなんですけど、非常に悩ましいのは、これからの区画整理は上物一体だというのはここにも書いていて、土地空間をどんなものをつくるかという前提で換地計画をするようにということを盛んに言っているんですが、最後は土地所有者の方々が分かれたときに、それぞれ個別最適をねらってビルを建てられるというケースがあって、むしろ面整備型というよりも、大規模開発のデザインコーディネートという問題なのかなという気もしました。その辺、うまい言い方といいますか、指針の方向があったらぜひご意見をいただきたいというふうに思っています。

汐留に関しては、いろんなところに批判があるもので、例えば、今大阪の梅田北で動きつつありますヤード跡地の開発ですが、大阪の方々は、汐留のようなことにはしたくないということをおっしゃっていますね。それから、あそこは土地の処分に関して、相当複雑ではありますが、建物とか機能導入の提案を何回かに分けてやるような形で、あのヤード跡地一体的にまとめた空間をつくる試みをしていて、それも一つ実験的な取り組みとして注目しているところでもありますけれども、何か方法論として方向をうまく打ち出せばいいと模索しているところですので、また何かご意見がありましたらよろしく願います。

D臨時委員　私の率直な感想なのですけれども、市街地再開発とか区画整理を手法として使っているので、今まであった道具がそのまま使われて展開されている印象を与えます。今までと、どこが違うということが形の上ではっきり出ないと、なかなか地方公共団体とか、ましてや市民の方にまで伝わるかなというところが、制度設計の問題として一番気になります。

例えば、大前提として、集約型都市構造というのが前提にあるということが制度的にきちっと出ることと、都市基盤が拡散すると負荷が大変だということが何らかの数字で、財政的な形で市民に示されて、金沢とか富山みたいな先進自治体でいい数字が出ることによって、自治体に選択可能性が示されることが大切です。その上で国が公的支援をする場合の条件も、もう少し明確にならないかなという感想を持ちました。

例えば16ページのところに出ている基準自体は、先ほど言いました従来の市街地再開発とか再開発のときでも基準になった公共性の基準と、どこが違うのだろうかという気がしてきます。もっと具体的に、コンパクトシティの考え方にのっとって、郊外のほうは抑えて、中心市街地では市街地整備以外の交通も福祉も歩行者施策もやるという、全体に目配せしながら、支援条件が出てくるというよう、何か連結型の仕組みが望まれます。あと15ページのところでも、単に助成と書いてある。この助成の中身をどういうように考えるか、もうちょっと細かく、保留床のところでは公共施設の図書館を入れてやるとか、福祉施設を入れるような形で展開するとか、いろいろ事例もあると思うのですが、その助成の仕方も、もっと見える形で書かれないと、今回の施策自体が全体として市民に見えないかなという気がします。

それとあと、専門家はここに書いてあることをある程度わかるのかもしれないのですけれども、素人を念頭に置いて、政策をワンパッケージで示すことが大切です。特に今回は小規模の市街地整備にある程度関心もあって、メンテナンスまでも視野に入れて、ノウハウのところについてのシステム化を図る、地権者の中だけじゃなくて、他の関係者も取り組んでシステム化するという全体を示しつつ、ある程度やれば行政が許認可はじめ後押ししますよという、政策メッセージをワンパッケージにして示したらいかがですか。契約で言ったら約款みたいに契約モデルで何か書いてみるとか、契約でやらないのであれば、組織モデルで、こういう協議会モデルでやるという、モデルを具体的に出して、そこに乗ったらこうなるというパターンを1、2、3みたいな形で出していただくと、もっと提言がリアリティをもつのではないかなという気がしました。

法律学の観点から気になったのは、市の関与の度合いということです。21ページにマネジメントオフィスが出ていて、22ページのところでプラットフォームが出ています。両者はある程度似ているのですけれども、自治体自体が中に入っているか、外に出ているかというのは、これは相当大的な問題で、責任問題とか、公共の関与の仕方としても相当違ってくると思うのです。2つを単に並べるだけではなくて、入る場合、外に出る場合でどういう違いがあって、どういう場合には入って、どういう場合には出るということの仕分けみたいなことも、この際整理されたらいいかなということが、制度化を進める上では気になった点です。

委員長　ほかにどうですか。

E 専門委員　今D臨時委員がおっしゃられた、特に前半のご意見は僕も思っていたんですが、まずマクロの視点というのが、中間とりまとめのときにはあったのに、今回のお話にはなかったという気がしております。特に6ページとか、エリアの中だけで集約していきましょうという絵はあるんですけども、それを圏域全体で見たときに、よかったかどうかというふうな確認を行う部分が、ほんとうはあってよいように思います。例えば、ミクロな建築物の場合は建築確認とかの確認作業がございますね。どの程度厳しく見るかは考え方があると思いますが、予定どおりできているかどうかをチェックするという発想で、例えば「都市構造確認」みたいな発想が要るんじゃないか。5年に1回ぐらいほんとうに集約型都市構造にうちの圏域はなっているんだろうかという検討もあったほうがよいのではないかと気がしております。

あと、関連して、きょうのお話は、公共交通軸に沿った魅力的な拠点市街地の整備というお話ですが、その「公共交通軸に沿った」というタイトルに合うような議論というのは、あんまり中になかったような気がします。これはマクロな視点から見たときの評価の非常に重要なポイントだと思っていまして、一個一個の区画整理とか、いろんなテクニックでいろんなところで整備をすすめるのだけれど、それが圏域全体で見たときにちゃんとコリドールになっているかどうかですね。そのような観点からの評価というのは、僕は非常に大事なんじゃないかと思っています。

以前、筑波で委員長に、筑波に新都市交通が入らなかったのは、あのような幅のある形で都市構造ができてしまったからで、土浦から一直線の形で都市がコリドールになったら、もっと新都市交通が入りやすかったのではないかとのご議論を伺ったことがありまして、そういう意味では、そういうマクロな視点というのは非常に大事と感じています。

富山市さんとかは非常に先進的で、そういうマクロな視点を既にお持ちのところはいいですけれども、ごく普通の自治体に対しては、マクロな観点からコリドール化などの集約状況をチェックするガイドラインみたいなものが要るのではないかというふうに思いました。

関連してもう一つよろしいですか。

委員長　どうぞ。

E 専門委員　あと、今マクロな意見だったんですが、もう一つミクロなほうの意見です。いろんな難しい障害はあると思うんですけれども、いろんなテクニックを組み合わせる2人だけの区画整理とか、あと、密集市街地と区画整理を組み合わせると門真でやられるとか、そういうテクニックは知られていないので、やっぱりPRしていくことが一つ大事ということ。あと、伊丹さんがおっしゃいました未来志向型という意味で、これはちょっと成立は難しいかもわからないんですけれども、飛び換地を逆にやるというようなものが要るかと思います。具体的には、離れたところを郊外でも先に見込んで市街地化をしておいたほうがいいところは、区画整理と一緒にやってしまう飛び施行という方法が熊本などでやられているケースがあると思います。が、この話だけだと、今ある市街地の中をよくするという話にはなるんだけど、最終的に都市構造が集約化されるという保障は何もないわけですね。要するに、今市街地の中の市街地として使用しない部分を外に出していく、すなわち緑地とかを外に戻していくというふうなシステムというのは、やっぱりどこかにないと未来志向型にならないという気はしています。

そのときに、多分ファンドがないじゃないかという話に当然なって、今の区画整理さえうまく動かないのに、そういうファンドをどこで出すのかという議論になるかと思いますが、30ページで環境配慮とかの議論が出てきているんですが、例えば省CO<sub>2</sub>型の都市づくりなんていう話というのは、ひょっとしたらそういう話にリンクするかもわかりません。要するに、長い間郊外に住んでいる住宅地が残っていると、そこから交通で発生するCO<sub>2</sub>というのは、トータルでどれぐらいの負荷になるのかとか、そこを維持するインフラコストというのはどれぐらいになるのか。それを考えると、多少補助してでも逆飛び換地みたい工夫を行って、郊外に住んでいる人を中に来てもらい、都市側の使用していないスペースを外に出すという仕組みをつくる試みもありえるのかな。排出権取引の応用のような発想で、計算してみるとなかなかお金的には難しい青臭い議論なのかもわからないのですが、ただ、何かそういうことを打ち出して攻めるところがあってもいいのかなという

ふうに個人的には思っています。

以上です。

委員長　　なかなかこれは難しいね。

F 専門委員　　ちょっと汐留の話が出ていたので、私も原因者の一人なもので。個別最適をとらざるを得なかったということだと思っんです。全体のガイドラインが明確に示せないで、高く土地を売るということが目的だったので、なぜそうなるかという、隣に何が建つかわからない状態であれば、全体最適を目指すはずがないわけで、まあ囚人のジレンマということだと思っんですけれども、結果的に自分さえいいものを建てるしかなくなるので、それは民間が悪いというよりは、そういうような行動をとらせた全体の枠組みの作り方が失敗したのではないかと思います。

ということで、まちづくりガイドラインをかなり強制力を持った形で導入するということは、経済原則とは全く矛盾しないので、むしろそちらのほうが土地が高く売れるという可能性もありますので、その辺はよく今後検討していくべきかなというのが1点です。肯定的な意見です。

それから、資料についてちょっと言いますと、3点あります。

まず8ページ目に、ちょっと小さな話なんですけれども、銀行の預貸率の推移というのがありまして、5年3月までなんですけれども、実はこの後反転してありまして、今結構上がってきているということなので、ちょっとミスリードするので、数字をリニューしていただきたい。なぜ反転したかという、地域金融機関の不良債権処理がほぼ終わって、これから前向きな経営に向かうという潮目になっているようなので、まちづくりへの投資も期待できる環境にようやくなってきたかなというのはプラスの材料だと思っるので、それは書けばいいのではないかと思います。

2点目が21ページ目の役割分担の話でありまして、役割分担なりパートナーシップという言葉が出ていて、これはこのとおりで、私の専門なので、言葉を使っただいて大変ありがたいなとお礼を申し上げつつ、従前型の官民が入って仲よくやっっているということとどう違うかというところがちょっと判然としないのが多分パンチ不足になっている原因かなというふうに思っます。

役割分担というのは、ほんとうに権利と義務をぎりぎり分け合っって、余すところなくリスクをつぶすことによってのみ成立するという考え方をとっっていますので、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なので、ちょっと日本語で誤解をされがち

なので、その辺をうまく伝えないといけないかなと。

21ページ目で言いますと、まさに合意形成のリスクというのをどうやるのか。行政がとるか、民間がとるかということが問題になっていますけれども、一つは、行政もとれない、民間もとれないのであれば、中間的な、先ほどB臨時委員がおっしゃった都市再生機構のようなリスクテイク法人を間に入れるというのが一つのソリューションで、これはやはり日本の知恵だと思うんです。だから、そういうものをリスクがとれないような形にしていくというのは、ちょっとこれは政府の失敗の一種かなと私は思っていて、都市再生機構さんのご活躍をまず期待したいというのが一つの解き方です。

もう一つは、民間に開発オプションを与えるというのがあるかと思っていて、初動期に入ってくださいと。それで、ある程度活動費用を出すんですけれども、今までは、最後まであなたがやるから、ただでやってちょうだいということだったんですが、それはできないとして、費用は面倒を見てあげますということだったら、コスト的には入れるんですけれども、そうすると、今度、あなたに権利を渡すわけにいかないということになって、最終的には事業を公募するみたいなことになると、そこで断絶しちゃうので、優先開発権ですね。その人が拒絶しない限りその人がやれるというようなことで、これはアメリカなんかで使っているんですけれども、そういうような開発のインセンティブの与え方が一つあるかなと。

もう一つは、逆に地権者が、勝手に自分だけ抜けて土地を虫食いで売っていくというのが一番怖いわけで、それを防ぐために、処分権の留保というのを今ちょっとやろうとしていまして、これは民民である地域でやろうとしていますけれども、お互いに土地を売るんじゃなくて、第三者に無断で売らないという誓約をまとめてきてもらって、それがあると非常にリスクが少なくなるので、その状態で民間に入ってきてもらうということなんです。だから、自分たちで何とかしようと思っているというあかしになるので、そうじゃないと、もう民間は入りませんよ、頼まれても入りませんよということなので、そういうやり方を今ちょっとしようとしていて、かなり動きそうな感じなんです。

もっと言うと、その処分権を留保した地権者には、固定資産税を減免するとか、そういうインセンティブがつくともっといいかなというふうに思っています。これは実は都市再生戦略チームのほうで、ちょっとそんな話をしているという話であります。

最後にもう一点ですが、27ページで、エリアマネジメントの話がありまして、ちょっと金沢のNPOさんのはよくわからないんですけれども、指定管理者なり、あるいは業務



委託なりで、行政のほうで決めた仕事を粛々とやってもらうというパターンというのは、当然あり得て、それはきちりやっていただくという契約を結んで、そのとおりやっていただければいいんだと思うんですが、それが一つのソリューションだと思います。それ自体も実は簡単ではなくて、ふじみ野市の市民プールのような、ああいうサボタージュとか、モラルハザードとか、そういう問題が出てくるので、それもノウハウを結集しないといけないんですけれども、実はまちづくりの場合は、そういうガバナンスタイプの解き方ではなくて、モチベーションタイプというふうに我々の用語で言っていますけれども、まちを発展させるといいますか、まあ、ハイリスク・ハイリターンなんですね。ガバナンスというのは、ローリスク・ローリターンで、決められた仕事さえやってもらえばいいというようなことなんですけれども、モチベーションというのは、リスクを負ってでもちょっと仕事をしてもらって、うまくいったら、高いリターンが返るような、そういう仕組みということなので、まち全体にストックオプションがあったら、それを渡してあげるというふうに考えてもらえば一番いいと思いますけれども、まちづくり会社なんかの利益の財源を固定資産税をバックするというようなことで、TIFを少しデフォルメしたようなものなんですけれども、そんなようなことを今ちょっと考えていて、それで、やはりそういうハイリスクなものにも積極的に向かっていけるような枠組みを用意しないと、できることしかできないというようなことになるんじゃないか。

いろいろ申し上げましたが、以上3点でございます。

委員長 何かコメントはありますか、それとも伺っておいて、少し次のあれに行きますか。

事務局 今回ご提案したやつ、それぞれまだ深掘りができていないところが確かにあると思っています。民間に対する支援の内容というところで、いろいろばらばらと項目だけは提示していますけれども、そこがもう少し具体性がないと突っ込んだ議論ができないのかなと。今、F専門委員からいただいたのも、そういうことかなと思っておりまして、そこはさらに深掘りをしていきたいと思っております。

それから、区画整理とか再開発のツールとしてのいろいろ、これまた項目だけは出ているんですけれども、まだ深掘りしてないもんですから、それも引き続き検討させていただきたいと思っております。

それから、やはりいきなりミクロな視点で今回「現状と課題」のところで出たので、もうちょっとマクロにとらえるべきではないかというようなご指摘がたくさんあったかと思

います。ちょっとそこも検討させていただきたいと思います。

もう一つは、一般の国民に対して、あるいは公共団体に対してメッセージとしてきちっと伝わるように、専門家だけじゃなくて、もっとわかりやすくというところのご指摘もいただいたのかなというふうに思っております。

委員長 今の意見でちょっと私もこれがいいかどうかまだわからないんですけど、さっきから公共交通軸を何とかって言うことがどこかで触れられていたりとか、ベストミックスじゃないけど、そういうのだけが挙がっているとかいうけど、D臨時委員が言うように、こういうのでパッケージ化して集約型にするんだというのと、こういうところはこういうパッケージを使ったらどうですかというような言い方のほうがいいのかどうか。だけど、それは何とか地区みたいなのを決めるのがいいのかどうかともわかりませんが、例えば最初にそういうので入って、5年やってダメだったら、もう次に行きますよという時間軸を切って、指定したらずっと指定しっぱなしみたいになるんじゃないかと、ある程度時限が来たら、そこは合意がとれないならほかのところに行きますよとか。そういうところならこういうパッケージでいるんなら援助をしますよというほうが、皆さんが言っているのは近いのかなという気もするんですね。それがほんとうにいいのかどうかというのは、私はまだ自信はないですが、そうすると、少しC専門委員が言ったようなパッケージにするというのは別な意味で、それは戦略的に決めれば、そこはやりますよという言い方は今までと違った言い方になるのかな。

ただ、こういうツールがありますよというだけじゃなくて、それを使う場所なんか決める、その集約型の拠点は、戦略的にこういうのを決めたらどうですかというメッセージを送る。それはどこで決めるかは、当然公共団体とか地権者さんで、ここで15ページのコミュニティとか21ページ、ここいら辺のもの、それはどこまで適用できるのかというのをうまくまとめると、いい助成ができますよとか、そんなのに結びつくほうがいいのかどうかというのを少し検討していただけないですか。それがいいとは自分でもまだ言い切れないんです。じゃないと、今まででも、何でもそうだけれども、計画とか何とかって一回決めると、見直しもせずに10年でも15年でも平気で置いてあるじゃないですか。こっちは時限にして、もうそれでなかったら自動消滅とかね。都市計画に時間軸を利用というやつですよ。そんなことも考えてみてください。

事務局 そうですね。視察に行った金沢市は、まちなか居住を推進するということで、エリアを設定して、その中でこれこれこういう良好な開発をしたら助成をしますよという

ような格好で実際していましたので、そういうエリアを決めてというのもあり得るのかなとは思っております。また引き続き検討させていただきます。

委員長　　じゃ、きょうはここら辺で議論を終わりにしてよろしいですか。

きょうはその他というのがありまして、10月5日と6日にD臨時委員とB臨時委員とE専門委員と私と、それから事務局とで一緒に盛岡、弘前、青森の現地視察に行って、実は帰りは大変だったんです。予定の日に帰れなかった人もいたりで、羽田と成田空港がものすごい勢いで込んだりしたから、羽田に帰ってこられないという事態があったんですけれども、そのことについてちょっと事務局からご報告いただければと思います。よろしくをお願いします。

事務局　　それでは、参考資料 - 4 という表紙の資料があると思いますが、そちらに基づきまして、市街地整備課で課長補佐をしております服部と申します。ご説明をさせていただきます。

表紙をめくっていただきまして1ページですけれども、行程ということで、10月5日盛岡市、そして6日に弘前市と青森市を訪れております。盛岡市では、主に中心部、それと機能集積を行っている盛岡駅の西口、それから川を渡った盛南新都心という地区を視察。あと、交通に関してはゾーンバスシステムの松園地区というところのバスターミナル、あとは都心循環バス、こういったものの視察を行っております。

10月6日、弘前市のほうですが、主に弘前駅の西側になりますけれども、既成市街地の区画整理事業を行った地区を主に視察を行っております。

2ページでございますけれども、6日の午後青森市のほうに向かいまして、主にコンパクトシティの核であります中心市街地の取り組みというものを視察をしております。

3ページ以降、それぞれの市での概要になりますけれども、3ページは盛岡市の視察の概要でございます。まちづくりの取り組みとして大きく3点あるんですけれども、1つ目は新しい都市機能の集積ということで、今の都心地区と盛岡駅の西口の地区、及びさらにその南側になりますけれども、盛南新都心、これも区画整理事業で今機能集積を行っているということ。

2点目は、既存の中心市街地については、歴史的資産を生かした景観形成ということと、かなり街なか居住という意味でマンション立地が進んでいるという状況がございました。

あと3点目で、バス交通の活性化ということでゾーンバスシステムの導入、あと都心循環バス、平均1日34.5人ということで、かなり利用されているということでございます。

す。

4ページは、少しどういうところを見たかというのをちょっと表にまとめたものでございます。

続きまして5ページですけれども、左下なんですけれども、今軸状都心構想ということで、盛岡市は既存の都心地区と、盛岡駅の西側の地区、そこから川を渡って盛南新都心地区というのをやって、軸状都心構想というものに取り組んでいるということでもあります。

5ページの右の上のほうには、現在の中心市街地のほうを向いて撮った写真ですけれども、結構なマンション立地になっているということでございます。

6ページでございますけれども、これも右の上のほうに中心市街地のマンション分布というのがありますけれども、この中心地区に大体100棟近くマンションが建っているというような状況。また、その下のほうには都心循環バス、「でんでんむし」という愛称ですけれども、ちょっとこちらの写真のほうをつけてございます。

続きまして7ページですけれども、今度は交通の関係でゾーンバス、これは見てきたのは、右側のほうにゾーンバス3地区、青山地区、松園地区、都南地区と3つあるんですけれども、今回は北側のニュータウンである松園団地と都心部を結ぶゾーンバスの視察を行ってきております。

8ページのほうにちょっと具体的な写真とかありますけれども、幾つかある工夫をしておりまして、左上の写真では、これは4車線の道路なんですけれども、朝の通勤時間帯等は上りを3車線、下りを1車線にしてしまっていて、その3車線で1路線を専用レーンにしているというような工夫。さらには、その下にバスターミナルですけれども、ここで基幹と支線の乗り換えを行っているということ、さらには、一部基幹バスの区間に公共交通優先の信号システムを導入しております、その結果、バスを利用したほうがマイカーよりも速達性があるというようなバスの優位性を生み出して全体として利用者が増えているというような状況がございました。

それで9ページですけれども、盛岡市のまちづくりの課題ということですが、先ほどお話しした都心の軸状の都市構想ですけれども、それぞれのアクセスは強化されてきているんですが、都市間の交通網の整備が課題。

2点目としては、街なか居住の定着なんですけれども、これからマンションの場合、高さ、事業採算性のほうからうまく誘導がしっかりし切れるのかというような課題。

3点目、公共交通に関して言いますと、松園地区は相当いいんですが、残り2地区のゾ

ーンバスがなかなか利用が停滞をしているというような話でありますとか、大通りのトランジットモール化は実験をやったんですけれども、商業者の反対があったというような話であります。

最後に、地元との意見交換ですけれども、意見としましては、バス等の公共交通政策に都市行政でも対応してほしい。もしくは公共交通への国の資金助成の必要性、また歴史的建物や町家の保全に国の支援、相続税対策を期待というような意見がございました。

続きまして、10ページですけれども、今度は6日の午前中、弘前市の視察をさせていただきます。ここではやはり雪と1年のうち3分の1はつき合うということでございまして、1点目は、弘前駅周辺のまちづくりということで、冬でも歩けるような歩行者空間の整備というのをやっているというような話。

2点目は、道路整備の取り組みということで、かなり中心部の道路整備のおくれ、とくに放射道路の渋滞がひどいというような話。

3点目は、公共交通への取り組みということで、津軽28市町村でバス維持のための協議会があったんですけれども、15年には解散して、今は各市町村ごとで検討を行っている。弘前市も都心循環バスを入れて、利用者はなかなか増加傾向だ。2カ年かけて、これから交通計画を策定しようとしているというような話であります。

11ページは具体的な視察箇所の概要をまとめたものでございます。

12ページでございますけれども、主に右側のほうで駅の西側の主に3期に分けて区画整理をやってきたんですけれども、ここの2期を中心に視察を行っております。

下のほうにちょっと絵がありますけれども、一部再開発事業でつくった中のダイエーが撤退したというような課題を抱えているという話であります。

13ページは、これは地区計画で壁面線後退を決めて、1階部分をセットバックして、いわゆる道路の空間と民地のセットバックで冬期間も歩きやすいような歩行空間を確保しているというような写真であります。

14ページは、これは今やっているところですが、駅前の北、ここは住宅局の密集事業と一緒に区画整理を行おうしているものです。

あと、右側のほうには弘前駅、最近橋上駅舎化をして自由通路をつくってということで東西の連絡性がかなりよくなったというような話があります。

15ページは、左側に街路の整備状況ということで、やはりかなり真ん中の部分がなかなか整備が進んでいないというような話でありますとか、右側には、100円バス、これ

は循環バスですけれども、利用者は少し増加傾向というような感じになっております。

16ページが弘前市のまちづくりの成果と課題ということで、1点目は、弘前駅の西口のほうですけれども、雪国の歩いて暮らせるまちづくりという意味では、かなり立派な市街地整備がほぼできてきたかと。

2点目は、道路整備のおくれということで、やはり冬期の道路渋滞が非常に大きな問題である。

公共交通政策に関しましては、ちょっと先ほども話しましたが、交通計画の策定も踏まえて、これからいろいろ話し合っていきたいという話。

あとは、市長さんのほうからのご意見としては、公共交通と自動車にかかわる交通施策はハード、ソフト両方が大事。バス路線維持に取り組んできているけれども、財政上の問題が非常に大きいというお話がございました。

最後、青森市でございますけれども、17ページでございます。4点書いてありますけれども、雪国のコンパクトシティということで、この雪というキーワードで市民的合意を形成してきたということ。あと、そのために中心市街地活性化に向けて重点的な取り組みを行っている。そういう動きにつられてか、かなり街なか居住ということで、民間マンションが多数立地をしてきている。

4点目は、視察は行っておりませんが、平成22年度には新幹線が開業。これが中心市街地から4キロほど西にございます。今、ここの受入態勢をやっているという話でございます。

18ページは具体の視察箇所をまとめた表であります。

19ページですけれども、これが青森市の都市づくりの理念ということで、大きくインナー、ミッド、アウターということで、このインナー、ミッドが市街地で、アウターが、基本的には土地利用をもうさせないということで、一つ開発の限界線というのがあります。これは直轄のほうでつくられた国道7号の外環状線というのが走っておりまして、かなり物理的な道路が一つの境界線をつくって、その道路の内と外でここで限界と土地利用の制限をわりとはっきりとしているというようなことを行っております。

20ページですけれども、ちょっと当日、雨もあって視界もあまりよくなかったんですけども、市街地のほうを望んだ写真とかを載せております。

21ページですけれども、中心市街地の活性化ということで、いろいろさまざま取り組んでおります。再開発をやったり、あとはバス機能の集約化なども、今いろいろ計画をし

たり、そういう動きに呼応して民間マンションの建設も進んできているということであり  
ます。

22ページは視察の写真がありますけれども、パサージュ広場、これは市役所のほうで  
土地を買って、商業のインキュベーター施設の、建物もつくって、運営管理は完全に民間  
に任せているという事例。

あと、アウガは、これは再開発ビルですけれども、地権者さんの市場の関係者が地下に  
入りまして、市のほうも市民図書館をここに入れたというような事例であります。

23ページはマンションの動向ということで、平成19年度までに約850戸は供給さ  
れる。このような状況で右の下のほうに中心市街地地区の人口の推移がありますけれども、  
平成16年度で大体昭和60年度レベルまで人口が戻ってきた。多分このまま推移すれば、  
昭和55年度のレベルまで戻るのではないかというお話でした。

24ページ、最後ですけれども、雪国のコンパクトシティのモデル、かなり具体化もし  
て、それなりに効果も出てきている状況ということと、あとは新幹線開業ということで、  
中心市街地と離れておりますので、ここのアクセス性の確保というのが大きな課題である。

3点目は、交通政策の課題ということですが、1つは、このコンパクトシティを  
支えるバス交通、一応T型3層という計画はあるんですけども、これがまだあまり具体  
化していませんので、そういう話ですとか、新幹線ができると同時に、東北本線が並行在  
来線になりますので、この活用が当面大きな課題ということでもあります。

市長さんからの意見としては、かなり駅前の中心市街地の集中投資ということにいろい  
ろ批判もありますけれども、とにかく集中的なまちづくりは継続するということと、かな  
マンションが建っているんですけども、景観とか、そういうことに関してはあまり明確  
な反対はないというようなお話がございました。

ちょっと駆け足で申しわけありませんが、視察の報告は以上でございます。

委員長 どうもありがとうございました。

何か視察をされた方で追加する意見はございますか。よろしゅうございますか。

私の印象は、3市の市長さんもマンションにだれが住んでいるのと言ったら、ここ数年  
の豪雪で除雪が嫌になって、みんな都心に逃げ帰っているんですというのがメインの理由  
になっちゃうので、これは全国版にならねえなという感じがしましたけれども、後で幾つ  
かまた積雪地帯から違うところを見れば違うことが出てくるのではないかと考えていま  
す。どうもありがとうございました。

あと、事務局から連絡事項はありますか。

事務局 次回以降の日程でございます。委員の皆様方からご都合をお伺いいたしまして、一番多くの委員がご出席いただけるということで、年度内につきましては、次回でございますけれども、第6回を11月15日、午前10時から、第7回を12月14日、同じく午前10時から、そして第8回を年明けの2月1日の午前10時から、そして第9回を3月16日の午後1時30分から開催させていただきたいというふうに考えております。

もう一度申し上げますが、11月15日の10時、12月14日の10時、2月1日の10時、3月16日は午後1時半からでございます。お忙しい中、大変恐縮でございますが、ご出席方よろしく願いいたします。

なお、正式な開催通知につきましては、後日郵送させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

委員長 そういう日程になっておりますので、どうぞご都合をつけていただければと思います。

それでは、これもちまして、きょうの会議を終了させていただきます。どうも長時間ありがとうございました。

【閉 会】