

1. 開 会

事務局 大変長らくお待たせいたしました。

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第2回都市計画分科会を開催させていただきます。今回初めて御出席いただきました委員の皆様方を御紹介申し上げます。

【委員の紹介。〔省略〕】

事務局 本日御出席いただきました委員及び臨時委員は24名中16名でございます。社会資本整備審議会令に定めます定足数を満たしておりますことを御報告申し上げます。

次に、前回の分科会以降、事務局側に異動がございましたので、本席をおかりしまして紹介させていただきたいと存じます。

【事務局幹部の紹介。〔省略〕】

事務局 次に、資料でございますが、お手元に一覧表とともに資料11までお配りしております。後ほどでも結構でございますから、過不足がございましたらお申し出いただきたく存じます。

なお、御発言をいただく場合には、目の前のマイクのスイッチをオンにさせていただきまして、発言の終了後はオフということをお願いいたしたいと存じます。

それでは、以降の進行を会長をお願いいたしたいと存じます。

会長、よろしく願い申し上げます。

会長 本日は、皆さん大変お忙しい中をお集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に、澤井都市・地域整備局長より御挨拶をお願いいたします。

澤井都市・地域整備局長 改めまして、どうぞよろしくお願い申し上げます。

先回第1回の都市計画分科会の翌日に都市・地域整備局長に着任いたしました。前回は、前任者から予習をしろということで、この席に座って御議論を拝聴しておりました。

今回、お手元の資料にも前回の御議論を整理したのもお配りしてございますが、改めて読み返してみまして、大変示唆に富んだ有益な御意見をたくさん賜れたと思っております。

本日から、いよいよ諮問の趣旨に即しまして、一つ目のテーマであります「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」ということで、具体的な御議論に入っていただきたいと思います。どうぞまた有益かつ忌憚のない御意見を賜りたいと思います。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

ありがとうございました。

会長 ありがとうございます。

## 2. 議 事

### (1) 民間の都市活動を促す都市計画の枠組みについて

会長 それでは、議事に入らせていただきます。

資料2をごらんください。

前回の第1回都市計画分科会では、「国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀の新しい潮流に対応した都市再生のあり方はいかにあるべきか」につきまして国土交通大臣より諮問がございまして、委員の皆様からそれぞれ自由に御発言をいただいたところでございます。

資料2の「諮問の趣旨」には から までのテーマが並んでおりますが、都市計画分科会といたしましては、それぞれのテーマの関連性にも留意しながら、当面、年内を目途といたしまして、 と つきまして中間まとめを行う必要がございます。本日は、このうちの の「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」につきまして御議論いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

また、本日は、時間が許せば、議事に引き続きまして、平成14年度都市・地域整備局関係概算要求概要及び都市再生本部の最近の動きにつきまして事務局より報告していただきたいと考えております。

それでは、議事に入ります。

事務局から資料の御説明をお願いいたします。

事務局 どうぞよろしくお願いいたします。説明をさせていただきます。

お手元でございます資料3と資料4をごらんいただきたいと思います。説明は資料3に基づいてさせていただきますが、適宜資料4の資料集をごらんいただきたいと思いますので、二つ並べてごらんいただければと思います。

それでは、資料3の1ページでございます。

今、会長からお話がございましたとおり、「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」ということについてでございます。

まず最初に、「新たな枠組みの必要性」と書いてございます。現行の都市計画制度につきまして、私どもがこの諮問点についてどういう観点で物事を考えているかということをお説明させていただきたいということでございます。

まず、現行の都市計画制度は、高度成長期の工業化の進展あるいは大都市への人口集中に対してどのように対応するかということをお目的に築かれたと考えております。具体的には、都市の郊外に向けての無秩序な拡大、これに対応するという意味で、いわゆる区域区分の制度、線引き制度でございますが、市街化すべき区域と市街化を抑制する市街化調整区域とを区分して都市の効率的な整備を図ろうという制度、あるいは、工業化の進展による市街地環境の悪化という観点から、用途地域を内容とする地域地区制度、特に工場系の用途を住居系の用途から排除して良好な居住環境を守るという制度、大きくはこの二つの制度に典型的にあらわれておりますが、こういう制度によりまして都市の膨張に対応しようとしておったと考えております。

また、これらの制度では、このあたりのまちづくりについてはどういう土地利用の方向にしたいかという土地利用のあり方を公共団体が事前明示的に示して、その仕組みの範囲内であれば建築活動を建築確認等の形で規制に適合しているかどうかをチェックするという仕組みがとられておると考えているところでございます。

しかしながら、現行のこういった都市計画の仕組みを生み出した経済状況等は大きく変貌してございまして、いわゆる工業化社会と一体となった都市化社会というものは終えんを迎えつつあるのではないかと考えておるところでございまして。むしろ新しい時代は、国民の大多数が都市住民となり、産業、文化等の活動が都市を共有の場として展開する安定・成熟した都市型社会になるだろうと考えているところでございまして、今までの都市化が進む時代にはスプロール対策が重要であって、郊外に計画的なニュータウン建設を推進するということであったわけですが、新しい都市型社会となりますと、このような開発による新しい市街地の形成を目的とするということよりも、むしろ現に国民が住み、いろいろな活動をしております既成市街地の質の向上を目的とするものへシフトしていく必要があると思われるわけでございます。そういう意味では、市街地再開発事業などによりまして既成市街地の再構築を行うことが都市計画上も重要な位置を占めるようになっておると考えているところでございまして。

このような考え方をもとにいたしまして、既に昭和 55 年には都市開発方針というものが法定化されてございまして、市街地の再開発といったものについて一定の指針を示すという制度を設けておるわけですが、現行の活用実績から見ますと、まだ十分ではないと思われるところでございまして、今後さらに積極的に活用していく、あるいは新しい枠組みを考えていくことが期待をされていると思っております。

今のような基本的な問題点を踏まえまして、現行の市街地の土地利用計画の制度でございますが、今は用途地域に代表される類型的な一般ルールによって大枠を定める方式が中心になると考えてございます。

「(資料3)」をごらんいただきますと、現行の用途地域の制度の建築活動の制限内容が表になってございますが、このような大枠の仕組みの中で行われるというふうにご考えておきまして、2ページでございますが、こういう仕組みにつきましては、むしろ今のような再開発という問題から考えますと、市街地の具体的なあるべき姿を即地的に想定した上で、到達すべき目標像、まちづくりはこうあってほしいということを示す、あるいは、そういうまちづくりをより積極的に進めるといった観点から十分なものであるだろうかと思われられるわけでございます。

したがって、今後はむしろ既成市街地の質の向上に向けて、より建築物等の更新活動を的確に誘導して目指すべき市街地像の実現に積極的に寄与する、こういう仕組みに変わっていく必要があるのではないかと考えておるところでございます。

このように考えますと、現行の都市づくりの手法については幾つか改善すべき点があるのではないかと考えられるわけでございます。

「(資料4)」、「(資料5)」。前回も御説明いたしました、民間投資は東京都を中心とする都市圏では依然として強いものがございまして、都心部への人口回帰もふえておるところでございます。そういった点で3点ばかり改善の必要がある視点を書いてございますが、まず第一に、こういった変化の激しい時代におきましては、行政がすべての土地利用

規制を事前明示的に示すことは困難になりつつあると考えているところでございます。

例えば東京都の例でございますが、都心部では民間による活発な建築活動が行われてございますが、臨海部におきましては、近年の産業構造の転換に伴って遊休地化が従来にないスピードで進んでおるといことがございます。これらの土地につきましては、多くは低未利用の状態のまま放置されておりまして、暫定的に利用に供されていればまだいい方という状況でございます。

こういった地域につきましては、都市計画決定権者が将来こういう土地利用にしていきたいということを十分見きわめながら、例えば用途地域を適時適切に変更するというふうなことができればいいわけでございますが、そういうことをするのは難しい状況にあるのではないかと考えているところでございます。したがって、行政がこういった土地利用規制の詳細についてあらかじめすべてを明らかにすることが困難であるとしても、ある程度民間との関係において事前明示性あるいは予見可能性を確保しながら一定の方向に民間の都市活動を促進させるという都市計画上の仕組みが必要になってきているのではないかとおられるところでございます。

二つ目には、都市における建築活動の大宗が民間によって行われているということについてでございます。

今申し上げましたとおり、都市づくりの分野においては、民間の事業の果たすべき役割は非常に大きなものがあると考えております。これに対しまして、今の都市計画制度につきましては、このような民間の役割を十分に受けとめ切れていないのではないかと考えられるわけでございます。例えば、具体の建築活動以外にも、NPOやまちづくり協議会といった活動が積極的に見られておるところでございます。こういうまちづくりの分野における民間の動きは非常に目覚ましいものがあると考えておるところでございます。

3ページでございますが、こうした住民参加の動きに対しまして、都市計画決定権者が都市を取り巻く現在の状況や将来の動向を考えながら、あるいは都市計画の中でもマスタープランから住民に身近な地区レベルの計画まですべてに対応していくことは非常に難しい状況にある。特に人的にも財政的にも厳しい状況にあるのではないかと考えているところでございまして、民間の取り組みの中にむしろ公的なものを認めて、これを都市計画として受けとめるための仕組みの整備が必要なのではないかというふうにも考えられるところでございます。

3番目には、先ほどお見せいたしました地域地区制度でございますが、これが創造的な都市づくりを行うという意味で緩やかな仕組みであると御説明しましたけれども、むしろその緩やかさが制約要因になってきたのではないかという点でございます。

二つの側面があると考えてございますが、一つは、建築確認によって最低限の土地利用規制を担保していこうというのが現在の仕組みでございますが、これは、例えば土地の有効・高度利用が求められております大都市の都心部ということを考えますと、低密度な利用に対して非常に寛大な制度になるということでございます。再開発、再構築をしていこうという場合には、むしろ阻害する要因になっているというふうにもおられるということでございます。

もう一つは、建築技術が現行の都市計画法ができた昭和40年代に比べますと非常に進歩してきておるといことございまして、超高層ビルを初め、都市空間の活用といった

ことが飛躍的に拡大してきておるわけでございます。そういう技術にとって十分な枠組みになっているかということもあると考えております。

現行の都市計画、建築規制につきましては、先ほど来御説明しておりますとおり最低限の土地利用規制を示すものでございまして、それを補完する制度として、特定街区でありますとか総合設計といった制度があるわけでございますけれども、一般に優良建築物に対応できる制度にはなっておらないと考えておりました、そういった面で自由な民間の建築活動を受けとめられていないのではないかと。むしろ本来は制約的な状況であったのかもしれないけれども、それを十分に理解されていないのではないかとというふうにも考えられるということでございます。

ちなみに、東京 23 区内で今申し上げましたような現行の容積率制限に係る特例制度を活用した建築物の建築の状況を見ますと、今計画ないし現に事業されているものを集めると、延べ床面積で約 1,600 h a 供給されようとしているわけでございますが、この数字は、1 年間に生み出されます 23 区のビルの延べ床面積が 1,900 h a 程度でございますので、数字としては決して小さなものではない。つまり、こういう特例的な制度に依存している面が非常に大きいのではないかと考えられるところでございます。

そういうことから、今までにもいろいろな制度を検討してまいりました。(5)にございますとおり、特定街区、高度利用地区に再開発地区計画といった都市計画のメニューが加えられ、充実が図られてきたと考えております。さらに、平成 12 年の都市計画法の改正では、再開発地区計画等の地区計画につきまして、住民等から案の申し出ができるということが法定化されまして、官民協働のまちづくりを進めるための枠組みが整えられてきておるとは思っております。

しかしながら、それぞれの制度に共通する課題といたしまして、4 ページでございますが、何点かあると考えております。

共通的な課題といたしましては、いずれの制度におきましても、行政庁に幅広い裁量権が与えられておりました、民間の自由な建築活動を促すという観点からは十分なものとは言えないということ。特に、都市計画決定をするかしないかということにつきましては都市計画決定権者の判断にかかっておりました、民間の提案を都市計画決定権者が受けとめるようなスキームとはなっておらないのではないかと。

その一方で、例えば容積率という点を見ますと、都市計画決定権者の方で運用上制約を設けておったりしておりました、民間の創意工夫を最大限発揮できる運用とはなっておらないのではないかと。

あるいは、都市計画決定や特定行政庁による許可の手續の過程で、いわゆる行政指導等がございまして、非常に詳細な取りまとめがされるわけでございますけれども、官の側の責任が不分明である、あるいは取り決めの内容が十分にオープンにならないということ、あるいは協議的に時間がかかるということから見ますと、時間コストという面では民間の方が弱い立場に置かれているという問題点が指摘を受けておるところでございます。

「(資料 9)」に、都市計画の案の申し出が今回制定されました関係で、手續を説明する図をかかせていただいております。

今、このような手續が進められているところでございますが、次のページの「(資料 10)」でございますが、現実には都市計画決定は短いものでも 1 年以上の時間を要するわけでござ

ざいます。下に、この間話題になりました防衛庁の跡地のお話でございますけれども、ここにつきまして、再開発地区計画を具体的に決める手続の点だけでございますけれども、約1年かかっております。これから事業実施をされる中で再開発地区計画の変更ということが出てくるかと思いますが、そういった点についても時間がかかるということでございます。

次の11ページでは、「(事例2)」ということで、特にまちづくり協議会が関与して再開発的な整備をしていく場合の年限が書いてございますが、10年近い日を経て都市計画の決定がされていくということでございます。もちろんこの以前には地元でのいろいろな取り組みなどがあるわけですが、非常に時間を要すると思われるところでございます。

もとに戻っていただきまして5ページをごらんいただきたいと思います。

今申し上げましたような問題点を念頭に起きまして、新しい時代の都市づくりの仕組みはこのように重点を置かないといけないのではないかとこのことをこちらでまとめたものでございます。

まず第一に構想的な面での仕組みの考え方でございますが、新しい時代の都市づくりの仕組みは官民が協働して民間の創意工夫を都市づくりに十分発揮できるというものが期待されております。都市計画決定権者が都市の現在及び将来の姿を見通して都市計画のすべてを決定するという仕組みにかわり、あるいはそうした仕組みに加えて、都市づくりに関する民間の構想や計画を都市計画として受けとめる柔軟な仕組みを構築することが求められているのではないかとということが1点目でございます。すなわち、民間から提起された都市づくりの構想、計画について必要な情報を公開し、住民参加などのプロセスを経て周辺地域との調整を行いながら、さらに官と民とが協議・調整を行って計画内容を詰めていくという柔軟な仕組みが必要なのではないかとございます。

二つ目に、こういった新たな仕組みを構築するに当たりましては、近年、さまざまな政策課題にこたえるために都市計画制度の改正が繰り返されてまいりました。その反面、ある部分においては制度が非常にわかりにくくなっているのではないかと批判もあるところでございまして、都市計画をより簡素でわかりやすく使いやすいものへと再編成していくことも重要ではないかと思っております。

3点目に、そういった多様な主体の参加と連携を可能とする柔軟な仕組みをさらに導入できないかということでございまして、もしこういう制度が導入できることになると、従来あいまいな市街地像しか持ち合わせていなかった地域地区制度を補完する、あるいはそれにかわって地域特性を反映した民間の発想による優良な市街地像というものを都市計画担保できるのではないかとこのふうにも思うわけでございます。

また、具体の都市づくりの実行段階におきまして、官民が協働して取り組める仕組みの整備が必要ではないかとございまして、特に我が国では、今までも市街地の更新が絶え間なく行われてきておるわけですが、戦後建築されてきております不燃構造の建築物が本格的な更新時期を迎えるということございまして、こういったマンション等の建築物の建てかえの動きが特に中心部では活発化してきていると思っております。また、一方では、20世紀の負の遺産とも言うべき木造密集市街地が広い範囲で存在しておりまして、早急な整備・改善が必要であるということがあるわけでございます。

これらの課題に対応するという観点からは、民間の建築活動を適切に規制・誘導し、より良好な市街地形成に結びつけていく。そのために民間の創意工夫や活力を活用して市街地再開発事業等の事業をより一層に強力していく仕組みの整備が必要なのではないかと考えておるところでございます。

さらに6ページでございますが、優良な民間都市開発を行うためには、その前提といたしまして道路等の都市基盤施設が十分に整備されることが必要でございます。大都市の都市基盤施設の整備はいまだ十分とは言いがたいわけございまして、優良な民間都市開発を行うために必要な都市計画道路等の整備については優先的に事業認可する仕組みでありますとか、こういった公共施設の整備について民間の発意と能力を活用できる仕組みを検討していくことが必要ではないかと考えているところでございます。

「(資料11)」、12ページをごらんいただきたいと思います。ここでは、先ほど申し上げました都市計画の簡素な仕組みという観点から、地区計画について非常にたくさんの類型が従来計画の中であってつくられてきたということをお示ししてございます。一つ一つは御説明いたしません。いろいろな状況に合わせて地区計画を活用するということがされてきたということでございます。

16ページ、17ページ、「(資料14)」、「(資料15)」につきましては、第1回目に御説明しました資料と同じでございますが、都市計画道路の整備状況が非常に悪い、あるいは整形的な土地利用をするには非常に不適切な整備しかできておらないということを示してございます。

今申し上げましたような仕組みについて問題意識を私どもとしては持っており、これを提起させていただいたわけでございますが、一つの例といたしまして、資料6をごらんいただきたいと思います。

資料6には、先ほど来御説明しております民間による都市計画の提案を受ける場合に、法制化したらこのようなことになるのではないかと考えているものでございます。

「1.概要」、「2.背景・趣旨」につきましては、同じようなものでございますので省略させていただきます。

「3.制度の基本的考え方」というところがございまして、ここに書いておりますようなもので参りますと、例えば住民の視点から見ますと、まちづくり提案に係る住民の同意を要件にし、民間の都市開発事業者という観点からは優良な都市の整備をするというような事業計画を明らかにする、そういった中で都市計画の案となるべき事項の提案をしていただく。そういったしますと公共団体が提案に対する考え方を回答する義務、あるいはそういった提案内容、回答内容を一般に公表していく。そういった中で住民・民間都市開発業者と公共団体との間で都市計画に関して対話を行っていくという考え方を制度的に担保しようということでございます。

その場合には、あらかじめ提案をしようとする人が説明会を開催して必要な事項を周知したり、公共団体からの回答等が十分でない場合には国が何らかの関与をするということまでもあわせて検討する必要があるのではないかとイメージを持っておるところでございます。

これはあくまでも一つの参考でございまして、本日の議論はこれにとらわれてというこ

とではございませんが、大まかな説明をしてございますので、具体的なものが頭に描けるように御説明をさせていただいたという性格のものでございます。

以上、私どもが今回の諮問に当たりまして考えております問題の背景、所在、あるいは今後の方向性などについて御説明をさせていただきました。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

ただいまの御説明に関連いたしまして、委員から特に御発言があるようでございますので、よろしく願いいたします。

委員 ただいま御説明がありましたように、本日のテーマは「民間の都市活動を促す都市計画の枠組みについて」ということでございますので、そのテーマに沿って一つの提案をさせていただきたいと存じます。

資料7をごらんいただきたいと思います。

私どもとしては、これは仮称でございますけれども、街区単位で物事を考えた「街区再編プログラム」のような制度を創設したらいかがでしょうか、そういった提案をさせていただきたいわけでございます。

従来も、今説明がございましたように、民間の優良な建築やまちづくりを誘導するために、あるいは促進するために、特定街区、高度利用地区から再開発地区計画、あるいはそれらの制度の充実・改善が図られてきたわけですが、さらに一歩進めて、かなり発想の転換をした形で、街区単位で民間が自律的に都市計画決定を要請していく。しかも、それらの制度によって地権者の意欲を高めて、また、細分化された地権者たちの合意形成を促進する仕組みをつくる必要がある。そういった問題意識から提案するものでございます。

資料7の「1 制度創設の必要性」のところにある書いてあることは改めて御説明するまでもないと思います。数字で申し上げますと、現在、大都市の中心部あるいは周辺部において敷地の細分化が大変問題になっております。東京の23区で申し上げますと、区部で100㎡未満の個人宅地を人数比で見ますと45%を占めております。つまり、所有者の人数で言いますと、東京区部の場合、45%の方が100㎡未満の個人宅地をお持ちだという状況でございます。非常に土地が細分化されております。これがまちづくりにとって大変な弊害になっております。千代田、中央、港の都心3区だけで見ましても、いずれの区でも50%から70%台が100㎡未満の個人宅地でございます。しかも、これは平成8年以来毎年増加し続けております。細分化が進んでいる状況でございます。これが1点。

それから、先ほどちょっと説明がございましたように、バブル崩壊後虫食い状態となった低未利用地が23区の場合5,800haに及んでおります。こういった中でまちづくりが進まないために、指定容積率については、区部全体を平均しますと250%が付与されているわけですが、この半分程度しか活用されていないという状況です。必要性のところの2段目に書いてありますように、都心周辺部においても、そのさらに周辺においても、表通りは細分化された土地の中でペンシルビルや、それが斜めにカットされたようなビルが建ち並んで、一歩裏通りに入ると老朽化した低層の住宅等が建ち並んでいる。そういうまちがかなり多く見られるわけでございます。

これらに対していろいろな努力を民間も区市町村も行っているわけですが、基本的には、個別の建てかえによるのではなくて、街区単位でまちづくりを進めていく意欲を

促し、また、それを可能とする仕組みが必要となるわけです。

そういう考え方から、2番目の「街区再編プログラム（仮称）のフロー」の図にございますような仕組みをつくる必要があるという考え方です。

このフローの一番上にありますのが街並み再生方針。まず、地域・街区ごとに街並みの将来像をガイドラインとしてあらかじめ示す必要がございます。民間主導で街区単位で再編を立案していく場合には、まずそういった方針を示すことが不可欠でして、これは民間主導を促す前段の段階という考え方で、例えば都道府県の条例に基づいて区市町村が定めるといったことを想定しております。

こういった方針が示された上で、フローの2段目にございますように、これが主眼ですが、街区再編誘導地区の都市計画。これは街区単位の新たな建築ルールを示すということになります。あらかじめ示されております街並み再生方針に基づいて、一定規模以上の街区、例えば2,000㎡以上という規模が想定されると思いますが、そういった街区の規模において地権者等が街区再編計画を立案する。この場合に、一定割合以上、これも例えばですが、3分の2程度以上の地権者の要請があれば、それを受けて街区再編誘導地区のような都市計画を決定するという考え方です。

この場合に、壁面の位置の制限ですとか、建築物の高さの限度ですとか、容積率の緩和など、街区単位の新たな建築ルールをこの都市計画の中で定めて、同時に個別の建てかえの制限を定める必要がございます。で、このルールに従う計画については、事業実施に当たっての認定や許可等の行政による手続を不要なものとする。ただし、このフローの右側に矢印が行っておりますけれども、リスクを回避するために、一定期間、例えば5年程度経過してもデッドロックに乗り上げて計画が思うように進まないという場合には、この計画を継続するのではなくて、これも例えばですが、地権者の過半数の同意があれば、一たん定めた街区再編誘導地区のような都市計画を廃止することが可能な制度にする必要があると思います。

さらに、3段目のフローですけれども、こういった計画を進めていく上での街区再編事業というような事業を従来の市街地再開発事業で進めてもいいんですけども、一定の合意が得られれば、従来の再開発事業よりもさらに簡素な手続で街区再編による共同ビルの建設等が自主的に進められるという新たな事業制度があって、その場合には、事業認可や権利変換等における手続が簡素化される必要があると考えます。しかも、右側から矢印が来ておりますけれども、転出者等に対する税の軽減等の生活再建支援ですとか、最終的に残された未同意者の権利を施行者が取得することを可能とする制度等が必要かと考えます。

2ページ目に、こういった制度をつくったとすると、その特徴でございますけれども、もちろん民間主導のまちづくりということですが、内容的に言いますと3点ありまして、第1点は、事業性を向上させるために容積率や斜線制限を緩和する。例えば指定容積率の1.5倍程度の緩和を行うとか、先ほど申し上げましたように、壁面、高さ等を決定することから、斜線制限については適用除外とする必要があるかと思えます。

次の「公共施設負担の軽減」ですが、従来の再開発地区計画等で、道路ですとか、3%の公園拋出義務ですとか、そういった公共施設負担については軽減していく必要があるだろうという考え方です。

2番目の「リスクの軽減」。後戻りについては先ほど申し上げましたが、同時に、緩和内容について、計画をすべて承認してから容積率緩和等を決定するのではなくて、事前に明示されていることが必要だろう。

3番目に「時間短縮」ですが、転出者に対する税制優遇は公共事業程度には必要ではないか。最後に強制力の付与による事業執行の担保が必要だろう、そう考えます。

これらによって、3ページ目に具体的イメージとして絵を示してございます。これは都心周辺部を考えた場合ですけれども、まず最初に、フローの最初のステップでございます街並み再生方針を策定する。その中では、ここに例示してあるように、高さ100m、幹線通りの空間幅員40m、容積率は指定の1.5倍というふうなことを決めて、緑の軸と道路基盤整備を決める。

街並み再生方針はAゾーン、Bゾーン、Cゾーン、この全体について定められたとしても、そのうちAゾーンの中の左の方に強く赤い線を引いてございますが、この部分について、右側、2番目の街区再編誘導地区の指定、これが民間の地権者から提案されたという場合に、これについて都市計画決定を行っていくという考え方でございます。その結果、次のページにございますように街並みの整備が図られていくという考え方でございます。

今のは都心周辺部ですが、次のページにございますのは木造密集の場合の適用例です。この場合、街区再編誘導地区指定というフローの第2ステップを行う場合に、特徴は、左上に四角く囲ってございますが、街区。この部分については既存建物のままとする。ただ道路整備に合わせて緑地等の整備を行うだけ。そういった敷地もあっていいのではないかという考え方でございます。そして、右下にございますように、の街区につきましては、例えばですけれども、ここは住居系用途として、高さ制限は40m、容積率は指定340に対して、1.5倍ではなく400%程度にとどめるとか、そういった柔軟な制度があってもいいのではないか。

その結果、6ページ目にございますように、この事業を実施後、既に整備されていた一番上の角の部分はそのままなんです、そのほかの敷地についてこういった形で整備が図られる、そういうイメージでございます。

こういった、従来もいろいろ制度的な改善は図られてきているわけですが、さらに一歩進めてというよりも、さらに抜本的な改善・充実をしまして、個別建てかえではなく、街区単位で民間が自律的に計画を提案し決定して土地の有効利用を図っていく。そういう制度が今こそ必要ではないかという考え方からこういう提案をさせていただきました。

以上でございます。

会長 委員、ありがとうございました。

それでは、以上の説明につきまして一括して御議論いただきたいと思っております。御質問、御意見等がございましたら、どなたからでも結構ですので御発言いただきたいと思っております。本日のテーマを中心に御発言をいただきたいと思っておりますが、多くの方に御発言いただきたいと思っておりますので、御発言は簡潔にお願いしたいと思っておりますし、御発言をされる方は、できましたら名札を立てていただければと思っております。

委員、お願いいたします。

臨時委員 きょうの御提案は大変興味深い御提案だと思っております。全体として前提になっているのは、比較的都市の中で投資意欲の出てくる地域がテーマになっているというふう

に思います。ただ、都市全体の経済ということから申しますと、都市の中で必ずしも投資が活発に行われず、あるいはほとんど不動産投資が行われずというデプレストエリアというのが広がるのが非常に問題であるということも一方では認識しておかないといけないのではないかと思います。

その話は後で触れますが、前半の投資意欲の出る地域、いわば活性化可能な地域については、このような街区単位で取り扱うというやり方、かつ、地区計画の問題も取り上げられましたが、非常に細分化された地区計画を総合して活用できるようにするという事は非常に意義あることではないかと思います。

ただ、その場合に、こういったことについては、基本的に基礎自治体に権限を与えるという方向での制度の構成が必要ではないかと思います。国のレベルで事細かな制度の内容を決めていくというような時代ではない。むしろ各自自治体が状況に応じて、これを自分たちなりの判断で十分に住民の参加等を得て決めていける、そういう制度の構成になることが非常に望ましいのではないかと考えております。

それから、2番目の不活性地域といいますが、このような地域は今後はむしろ広がっていくおそれがある。特に現今の経済状況その他からすると、そのおそれは非常に大きいと思いますので、この点については積極的な対応を検討しておく必要があると思っております。もともとマーケットメカニズムではなかなか投資が動かない地域である可能性がありますので、そこに、NPOでありますとか、先行的にそういう地域で活動する主体を支援するという事と、先行的にはある程度社会的な投資が可能である仕組みをつくるということが非常に重要ではないかと思います。

あわせて、不動産の金融の仕組みをさらに柔軟にしていくことが必要だと思います。不動産SPCとか証券化の仕組みが出てきているのは大変結構ですが、まだまだ使い勝手が十分でないのと、不動産の金融自体のマーケットがどうやってできるのかがはっきりしておりません。今、住宅金融公庫の改革といったことが考えられて、中ではアメリカのファニーメイとか、そういうものが一つのモデルであるという議論もあると思いますが、そういった点を含めて、不動産の柔軟な金融システムを組み合わせていくということをご検討願えればと思います。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

さん、どうぞ。

臨時委員 私、きょうの御提案は、いまだかつてなく前向きな、民間の力が出てくる御提案で、非常に評価いたしたいと思っております。

民間で年々改築されております建築量が既存のストックに対して3%近いという状況ですが、それをどういうふうがいい方に誘導していくか。それをどんどんやっていくことによって、取り残される地区が出てくるわけですが、商品価値がなくなって、そこからどんどん人が転出し始めるということがあっても先生がおっしゃるように、そちらの手当てが先ですよという議論をして、格差がつくのを恐れていると進歩がない。今やいろんな分野で、やりたい者がどんどんやって、新しい商品をつくり出していくことによって全体のレベルの向上につながっているように、そういう形に都市もあるべきだということです。取り残されるところを心配しているよりも、やりたいところをどんどんやらせる。それが

余ってくれば当然安くなっている層を吸収していけるわけですから、基本的には需給のマーケットに任せていけばいいと思います。そういう観点から言いますと、この提案のレベルではまだ少し積極性が足りないのではないかと思います。

例えば容積率の問題ですけれども、東京内では、先ほど、指定容積の2分の1しか使われていない、都心でもまだ余っているというようなお話がございましたけれども、現にニューヨークでは、ミッドタウンとか、ダウタウンとか、使われておりますところの街区の容積は1,400～1,500%使われております。東京では、一番使われている都心といえども、中央区で400、港区で250ぐらいのレベルですよ。ですから格差は5倍とか7倍、8倍あるわけです。

今、容積を5割ぐらい増してとか、2倍ぐらい増してとかいう話がありましたけれど、やるところはもっと大胆に、2,000%といったような容積も与えていいんじゃないか。つまり、全部建つわけではなく、必要なものしか建たないのですから、ある地区が容積を建て過ぎるというようなことを心配する必要はないんじゃないか。ニューヨークでは、千何百%建っているところがあっても、まだ許容範囲の30%ぐらいしか実現していないと思うんです。別にそれで問題が起こっているわけではないと思うんです。ですから、まだ日本の都市計画は少しストイック過ぎるというふうにも思っているわけです。その辺も含めて、もっともっと弾力的に考えていってもいいんじゃないかと思います。

長くなりますが、もう一つ。先ほどの御提案の中で、斜線制限はある地区についてこれを排除してもいいのではないかという御提案がありましたけれど、我々が仕事をしていくときに一番問題になるのは日影規制の方でございます。日影規制というのは、開発している地区に落ちる影よりも、隣接地区へ落ちる影が対象となります。したがって、日影規制が相当広範囲に解除されないと実は建てられないわけです。

この問題は、全面的に日影規制を都心地区みたいに高度利用されるべき地域から排除してしまうのが一番いいと思うんですけれども、あえて地区ごとに考えなければいけないとすれば、隣接地区に対して一定距離以上離れた場合はこれを許可するといいますか、つまり、高いものを建てれば当然長い影が伸びるんですけれども、影もだんだん薄くなりますので、例えばニューヨークの場合のように、裏宅地が18m離れていればいいのか、30m離れていれば日影は免除するとか、そういう規定でもつくっておけば相当程度その問題は解決できると思います。斜線よりも日影規制の方が今はより問題だと思っております。

会長 ありがとうございます。

それでは、 委員。

臨時委員 私はこの分科会の中で唯一の特定非営利活動法人（NPO）から出てきた委員ですので、非常に期待されているNPOとして幾つか発言させていただきたいと思えます。特に、完全に需給のマーケットに任せるとか言われてしまうとすごく怖いと思う市民感覚があります。

資料3の2ページの「第2に……」というところでNPOが登場しているわけですが、でも、「民間」という言葉を使ったときに、営利企業だけではなくて、公益的な立場で市民が活動するNPO（特定非営利活動法人）のようなものも含まれるということはほぼコンセンサスになりつつあると考えていいのだなというふうに思っています。

しかしながら、NPOは、民主的な運営とか、公共性とか、当事者の視点に立った専門

性という点では非常に信頼できる組織なんです。都市計画のように長いスパンで継続的に活動することを期待されることになると、やはりNPOを育てるといえるか、支援する仕組みが必要だと思えます。その支援する仕組みをつくる時に、NPOの独立性とか、市民性とか、柔軟性とか、そういうものを損なわない形でやっていただきたいということがあります。

その分野ではアメリカとイギリスにモデルがありまして、アメリカではCDBG（コミュニティ・デベロップメント・ブロック・グラント）、コミュニティ開発包括補助金というものがあります。イギリスにはSRB（シングル・リジェネレーション・パッケージ）、包括的都市再生予算という制度があります。これらはNPOが行政や民間企業との良好な協調・連携のもとに活動できるようにデザインされています。ですから、NPOにぜひ参入してほしい、参加してほしいとおっしゃるときには、同時に、NPOに対してこのような長いお付き合いができるような支援も組み込んでいただきたいと思えます。

それから、資料6の「制度の基本的考え方」の最後のところで、「地方公共団体からの回答が十分でない場合に国が関与すること等を検討」と書いてありますけれども、住民や民間とか地方公共団体がもめたときに国が調停者として出てくるというのは、ある種お上への依存を生むという影響もあるのかなと思えます。ですからこれは「国」ではなくて、「市民による第三者機関が関与する」というふうにしてはどうかと思えます。

それから、「街区再編プログラム（仮称）の創設について」の資料7ですけれども、これはきちんと議論した方がいいと思えます。

そこで、この分科会全体への提案なんですけれども、時間も短いですし委員もたくさんおられるので、ここで言い尽くせないことがあると思えます。それで、この会議が終わった後ファックスで追加意見を出せるという制度にしていただければと思えます。これはほかの分科会では認められているということを知っています。

街区再編プログラムですが、地上げ屋が居住者を追い出して土地をまとめるというようなクリアランス型の再開発はしないでいただきたい。そこに住んでいる人の意見を反映して、コミュニティを壊さないで、コミュニティが形成されるような、住み続けられるような修復型のまちづくりにしていただきたいということをぜひ言いたいと思えます。

ありがとうございました。

会長 ありがとうございました。

今のファックスのことにつきましては、事務局で何か意見はありますか。

事務局 結構かと思えますので、後でその旨お知らせをさせていただきたいと思えます。

会長 委員。

委員 行政法をやっている立場から申し上げますが、御提案の計画提案制度というのは私は大変結構なことではないかと思えます。

土地利用とかまちづくりの分野というのは、先ほどから、もっと弾力的にと柔軟にかいいうお話がございましたが、まさにそういう分野でございまして、今まででもそういう試みはもちろんされているわけですけれども、民間の創意工夫によるいろいろな提案が出てくれば、容積率のボーナスでありますとか、いろいろな可能性をより柔軟に認めていくという方向が望ましいと思えます。ただ、これはある意味で言うと基準をあらかじめ示せないということがございますので、行政にとっての難しさはやはりあるだろう。つまり、こ

という基準さえ満たせばそれでよいと言えばよかったという画一的な扱いができないことになりしますので、そういう問題点は出てくると思います。ただし、私は、まちづくり、土地利用の分野においては、これを補うものが市民参加、住民参加の手段であろうと思いますので、地権者だけでなく、周りの方々も含めて多数参加して、ゆっくりと時間をかけて手続を進めていくという過程で、先ほど申しましたような、あらかじめ示せない部分ですね。そういう難点を補うことができるのではないかと、つまり手続の参加の中で計画を進めていくことがいかにできるかということにかかっているのではないかと考えております。

もう一点。私も資料6の最後のところでございます「地方公共団体からの回答が十分でない場合に国が関与すること等を検討」というのは、急に「国」が出てきておりますので奇異に感じております。恐らくは市町村レベルでの回答をまず考えているのではないかとと思うので、少なくともそれからすぐ国が出てきてしまいますと、「関与」ということで何をお考えになっているかという意味次第でもあろうかと思いますが、都道府県もありますし、相談に応ずるとか、情報提供をどんどんしていくとか、いろいろな関わりがあるかと思いますが、ここの表現は私も気になったところでございます。

とりあえず以上です。

会長 ありがとうございます。

委員、お願いします。

委員 資料3で御説明いただきました5ページ以降の「新しい時代の都市づくりの仕組み」の提案に即して意見を申し上げたいと思います。

まず、新しい時代の都市づくりの仕組みに関して、「官民が協働して、民間の創意工夫を都市づくりに十分に発揮できるものであることが期待される」という表現がありますが、今まで委員の皆様の御発言がありましたように、このときの「官」をどうとらえ、「民」をどう位置づけるかという場合に、今回の事務局の御検討の中では、「民」を民間の事業者のみならず、特定非営利法人のNPOを視野に入れ、さらに、それぞれの地権者個人にも積極的に都市づくりに参加してもらおう。そういうところで広く「民」をとらえていると思うんです。

私はこれは非常に重要なポイントだと思っておりますし、いい意味での広がりがあると思いますが、ただ、配慮しなければいけないのは、そういう場合に、民の中で、都市づくりにかかわった経験ですとか、問題意識をどのくらい巨視的にとらえることができるか、自分の問題、当事者として微視的、ミクロにとらえることができるかというような差がございますので、公と民、官と民の協働のプロセスもまだ日本は経験が不足しておりますけれども、民の中での調整とか、情報共有であるとか、あるいは取り組みに対する相互の理解というのが非常に重要になってくると思います。

そういう意味で、2点目でございますが、きょう、委員から御提言いただきました「街区再編プログラム」というのは、私は一つの意味ある実験的取り組みとしてぜひ進めたいと思っておりますのは、地権者という個に余り戻り過ぎず、しかも、基礎的自治体といいましても、市町村の都市計画でもまだ広いということがございまして、条件が違ふところで統一的な都市計画をつくるというところでは、自治体の規模にもよりますけれども、なかなか御苦労があるようでございます。

そういうことと言えば、一定の街区というところで、今申し上げましたような自治体もかわり、民間の事業者の方もかわり、まちづくりNPOの方もかわり、地権者である個、集合住宅であればそういうところの区分所有者の方がかわるといことで、街区というのを一つの広さとして、ここに例示されますような、例えば都道府県の条例に基づいて市町村が策定したガイドライン。しかし、市町村が策定する際には、できる限り市民参加でガイドラインを策定するという一つのステップが入りますし、仮に3分の2以上の地権者の合意によってというようなところで街区再編誘導地区の都市計画決定がなされるというときに、今まで全員一致で来なければならなかったという弊害を、少なくとも3分の2なり、場合によっては5分の3とかになるかもしれませんが、こういことで、かわる人たちが実感を持ってまちづくりの担い手であるというような志向をしていただくのは有効かなと、このプレゼンテーションを聞かせていただきました。

3点目、最後でございますが、先ほど 委員もおっしゃいましたように、都市のまちづくりNPOの活躍は目覚ましいものがございますけれども、長期的に取り組んでいくということになりますと、アイデアや意欲にはたけていたとしても、それを継続的に実効性あるものとして進めていくに当たっては、やはりそれなりの財政的な支援、活動の拠点の支援、調整の場の支援など、そういったものが有効に働くかと思ひます。したがって、具体的に「街区再編プログラム」などを進めていくときには、公共性の高い市民の組織、民間の組織に非常に明示された公明正大な支援をすることによって、市民も育つでしょうし、民間事業者との連携の場もあるでしょうし、自治体の方もよりかわりやすく、パートナーシップ、協働がとれやすくなるのではないかと思ひまして、「新しい時代のまちづくりの仕組み」として提案されている本当に前向きなところでは、市民の強さもありますが弱さもありますので、それが影とならないように、民の間のいい意味での競争はよいのですが、条件の違い、いろいろな違いによって、そこから無用なあつれきや影の部分が生まれませんような条件整備は、しっかりこの分科会でも考えて提案していきたいと思ひました。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、 委員、お願いします。

臨時委員 具体的な提案でなかなかおもしろいと思ひましたが、そんなに大きくない市ですが、現場で仕事をしている立場で申し上げたいと思ひます。

細分化された土地を統合化して街区ごとに再開発するということは、ある面ではその方向でいいと思っておりますが、しかし、これを民間活力でやるというケースが果たしてどのくらいあるのかなというのを率直に思ひます。

例えば、街区といっても、自分のところを例に挙げて恐縮ですが、700～800㎡で1街区をなしているところもあれば、1万㎡を超えるような街区もあります。容積率も、一番低いところで80%の一種低層住居地域から700%ぐらいまでの商業地まであります。ですから、この提案がぴたり当てはまる街区というのはそう多くないんじゃないかという気がします。

しかし、せつかくいい提案でありますし、私どもも無秩序なスプロール化と細分化について危惧を持っておりますので、もし短期間にやるとすれば地上げの再燃なんていうこと

になるわけなので、ある程度スパンを置いて恒久的な制度にしてやって、一定期間、5年とか10年は細分化された土地を所有していくという、社会資本である程度、土地保有機構みたいなものを発想して、そこが土地バンクになって、例えばその街区の3割とか4割の土地を5年かけ、10年かけようやと取得し、取得した土地を、どういうやり方にするのかは別にして、公共的なところで取得したものを種地にして、残りのところを民間の活力を得て開発するとか、2、3年で強引にやるということを考えないで、さまざまなことを配慮してやる必要があるのではないのでしょうか。細分化された土地を1団地として街区形成して何かやるということも、実際にはものすごく大変なんじゃないかという感じを現場で感じております。

だから、方向性はいいんですけれども、ほかの何か、土地保有機構のようなものを設けて、それがある程度買った後に仕事をしてもらうとか、そういう話がうまくかまないと、金利のついたお金を長い間寝かせておくということではできないでしょうから、そういうことなんじゃないかなという気がいたします。

それからもう一つ、市場性を取り入れていくということについてはそれなりに結構なんですけど、そもそも土地や家という基礎的な社会資本にどこまで市場性を取り入れていってやるのかということについて、根本的な議論ももう少ししてみる必要があるんじゃないかという気がいたします。

都市基盤整備公団の民営化などもいろいろ模索されているようでございますけれども、武蔵野市の場合などは、大きな団地が二つありますけれども、その団地は単に居住者のためだけではなくて、計画的な都市計画が行われていることによって、中規模の緑地を中で確保するとか、緊急の場合の避難先になるとか、環境的な面、防災的な面、それから、かなり広い面積をとっていますので、その中に社会的な施設をつくるソーシャルミックスの手法とか、いろんなことをやっているの、それが全部民間活力みたいな理屈で行くのかどうか。公の部分はどこなのか、私に活躍してもらう部分はどこなのかという仕分けをするべきではないかと考えております。

したがって、都市基盤整備公団の再編などについても、十分そういった公的な視点、社会的な視点、例えば中に緑地をつくったら、それはもしかしたら公園として機能している場合には公園のお金というふうに考えればいいわけで、武蔵野市が5,000㎡の公園をつくると20億ぐらいかかります。用地買収してやると。それはそれで公的な支出で20億支出したんだと。その部分は、というふうに公と民の使い分けをしないと、活力をうまく使うときに国民的なアレルギーが出てくると、このように考えています。したがって、活力を与えるという方向は趣旨としては賛成ですけれども、うまく仕組みを考えないとだめだろうと思っております。

それから、資料6の最後のペーパーで、「提案に対する地方公共団体からの回答が十分でない場合に国が関与すること等を検討」となっておりますけれども、こういうことは地方分権推進一括法でやっちゃいけないということになったわけですから、これについては事務方の方はどうお考えになっているかお尋ねいたしたいと思っております。

会長 ありがとうございます。

国の関与の問題は皆さんから御意見がありますので、最後に御見解を承ることにしまして、委員。

委員 実は意見をどう言うかということと密接に絡むので、これは事務局から先にお答えいただきたいんですが、今後どう進めるのかというのをもう少し言っていたらいいかと。つまり、きょうはこの分科会でここまでクリアしてほしいというのがもしあれば、どうしても言うておかなきゃならないことはこの場でぜひ言って、これはぜひ検討してほしいということをお願いしたいんですけども、枠組みが見えないと。

きょう 委員から御提案がありました再編プロは私も大変重要だと思うんですけども、きょうはこういうのを前向きにやろうということで意見をとりたいということであれば、それ以降逆に、つまり、これは法律改正を伴う話なのか、むしろ国の政策的な問題なのか。一番重要なのは、ここで幾ら議論してもよいのか、法制局の審議として問題があるのかないのかというのは事務局はわかっているはずなので。つまり、通る見込みのものを出しているのであれば、逆に言うたとどうすればいいか。ただ、これは根本からここで議論をして今後につづけていきたいということなのか。その仕分けがないと、せっかく議論しても、これはまだまだいろんな……。

一つ例を言いますと、きょうあった道路のつけかえという提案ですが、私もこれは都心のいろんな再整備の中で重要だと思いますが、これは都市計画法の範疇なのかどうか。つまり、公道認定、公道の入れかえとか、廃止とか。つまり、都市計画法の中で包含していくのであれば議論した方がいいと思うんですが、これを一種の減歩ゼロの土地交換分合ということで、区画整理制度をむしろ積極的にそういうふうにするんだということであればそれでいいんですが、果たして現実に今の社会の中でそこまで議論が熟しているのかどうか。通るのであれば僕はやった方がいいと思います。その上で、東急文化村も道路をつけかえましたし、事情はわかりませんが、今、牛込かどこかでマンションがもめてますね、道路の問題で。これは都市計画法じゃないんですね。区が道路を廃止するようですけど、ああいうものについてを、ネックになっている部分を、これは都市の再整備にとって一番重要な問題の一つだと思いますので、それは都市計画の制度の中で包含しながらやっつけていこうということなのか。それによって議論の仕方が違うかなと。

それと絡めて申し上げますと、すべての資料を事前に送付いただく必要はないと思いますが、一番重要なことについては事前に送付していただいて、これはファックス、電子メールで全然構いませんので。それであれば、欠席する場合にはファックスで意見を申し上げます。むしろ終わった後の意見よりも事前に送っていただくのが重要でして、それも実は、これはできればまとめてほしいとか、そういうことがあれば言っていた方がいい。それによって意見の出し方が違うという気がいたします。

つまり、きょうは頭出しでやって、場合によっては1年後をにらみながら議論していくというテーマなのか、ともかく年度内にはまとめたい部分があるのかどうかによって、それもできれば強弱を出しながら御説明いただきたいというのが要望です。

できればもう一回ぐらい意見を言う場をちょうだいして、中身についての質問や意見は別にあるんですけども、進め方については早目に明確にいただいた方が。各委員の人も処理に困るんじゃないかなと。意見の出し方でね。これだけ大勢の委員ですから、1人で長時間とらないようにという今の会長の御指摘はもっともなんですけれども、とはいいながら、どうしたらいいかという感じでして、これはお願いしたいと思います。

会長 大変重要な問題提起だったんですけど、これはどういたしますか。

では、事務局から。

事務局 今の点でございますが、前回、諮問の際にお願いをしておりますが、年内に何らかの取りまとめをお願いしたいということをお願いしております、本日と10月につきましては「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」、11月には にごございました密集市街地の関係の御議論をいただいて、12月に何らかのまとめをお願いするというスケジュールを前回お話しさせていただいております。

きょうは、第1の問題であります「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」につきまして御議論をいただきまして、私どもとして、それらの御意見を踏まえてどのような考え方が出せるかということ、次回に何らかのものをお示しするという格好で考えているところでございます。したがって、本日は、会長からお話ございましたが、皆様方のぜひ言うておく必要があるという御意見を聞かせていただきまして、それを踏まえて事務局で何らかのまとめをさせていただきたいということが1点でございます。

それから、きょう、 委員から御説明をいただきましたが、本日はこれについて議論をするという趣旨ではございませんで、最初にお話をしました「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」ということ具体的なイメージを持っていただくために、お示ししたということでございます、いずれにいたしましても、全体の都市計画制度の問題や法的可能性といったことは、これからの御意見を踏まえて私どもで考えさせていただきたいということでございます。

会長 よろしいですか。

委員 では、それを踏まえて、端的に私の意見だけ申し上げておきます。

都市計画と一般に言いますが、実は問題になっておりますのは用途地域、ゾーニングコントロールの規制の部分、どういう条件のもとに、いかなる手続や期間をもって変更するか。これと再開発事業。どこかの資料にありましたが、実際はそこに行くまでの過程が物すごく大変でありまして、事業については、それは全く性格が違うと思うんです。ですから、十把一からげと言っては失礼ですが、土地利用コントロールの部分についての変更とか民間の誘導に対してどうやったらいいかということ、これは行政システムの問題だと思います。それから、利害が対立した場合に、地権者によっても意見が違うと思うんです。極端に言いますと、借家人の人たちとデベロッパーは違うわけですから、それについて調整をどうするかということ、これを明確に観点を。これはどこがネックかというのは調べればすぐわかると思いますので。それから、この中には行政の立場、民間デベロッパーの立場と皆さん出ておりますから、一体どこが問題なのかというのは、そこの上で明確に出していただければいいのかなと。

事業については、確かにきめ細かな地権者の意向とか、まとめとか、これは優秀な民間コンサルタントの役割は大変重要だと思いますけれども、とはいいいながら、先ほど 委員がおっしゃったように、公の役割はどうするんだとか、公団、公社。現在ではこういう第三セクターが大変評判が悪いんですが、逆に言うと、福祉とセットでどうしたらいいとか、そういうものについて、果たして公共のデベロッパーの役割が本当に必要ないのかどうか。民業を圧迫するとかそういう意味じゃなくて、そこら辺はぜひ考えていただいた上で、そういうものをやるとか、そういうものにインセンティブを与えないと事業が動かないとか採算に乗らない部分はどうかという、そこら辺もあるんじゃないかと思いま

すので、そこをぜひクリアにしていいただければと思います。

もう一つ、都市計画法の中だけでできる問題は、特に容積割り増しの制度は、ここに御指摘があるように複雑な状況になっていますので、とにかくこれはさっぱりしていただいて、それで上手に民間を誘導する。と同時に、私は一番ネックはやはり日影規制だと思うんですが、都心3区外すのがどうかとか、都心3区では、ある条件に合った場合外すかどうかとか、そういうことが適切かどうかという議論をした方が、今の容積率の活用がされていないとか、そういう部分はそうだろうと思いますし、都市計画について言えば、この資料だけで制度改正というのは国の審議会としてはデータ不足だと思います。

ニューヨークのマンハッタンを比較する場合、東京ではともかく都市計画になっていない場所がいたるところにあるわけで、補助線とか街区ができていないのは一体だれの責任によってだれがするのか。再開発を誘導する中でつくっていくというのか、あるいは都市計画できちんとやるというのであれば、今言った10mぐらいの道路をきちんと行政側が責任を持って誘導しようとか、そこにお金をつけようとか、それと民間再開発をセットにしようとか、そういうことがないと、いつまでたっても街路パターンはこうなっていますと。じゃ、これをどうするのという話がないとこれ以上進まないと思うんです。東京の戦災復興、震災復興をやっているところは街区はしっかりしているわけですから、港区とか、渋谷区とか、北区とか、葛飾区はどうするんだという話については、ただ図面の比較だけではどうしようもないわけです。ですからそこは都市計画街路とか、そういうことをそこまで、例えば細道路まで踏み出すのかどうかですね。戦前は東京はあったわけですけど、戦後やめているわけですから、そこら辺をぜひ議論していただいて、それは法制局と議論する話ではなくて、都市計画行政としての考え方そのものだろうと思いますので、そういうことが希望であります。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。なるべく簡潔にお願いをしたいと思います。

委員 それでは、手短に。

1点は、きょうのお話し合い、あるいは前回の議事録を見ても、都市像については多様な御意見がありますね。そういうときに都市をつくるに当たっては、基本的には、先ほど委員のお話がありましたように、手続をどこまでしっかりやるかということが極めて重要であって、さまざまな価値観を持っている中でそれを議論し、しっかりベースに乗せるということが恐らく必要だろうとっております。

そういう意味で考えると、委員が提案している街区再編型は、ある意味で計画から規制、事業まで一貫したフロー、手続を明確に示して、それを具体的な姿としてあらわそうとしている。そういう手続的な役割を重視したプロセスを明示しているという意味では評価できる仕組みではないかと思っております。

もう一点は、先ほどから新しい公共性という議論がございますが、行政側だけが公共性を担うのではなくてさまざまな主体が公共性を担うというお話がありました。そのときに、それでは公共団体がまちづくりから手を引いていいのかということ、そうではなくて、

委員もお話ししたとおり、実は公共団体にさらに大きな行政力が必要になってくる。要するに民間とある意味でやり合うというようなこととか、街区再編型の地域に入って民間が動き出す、そういう事業にどう対応するかという判断をそれぞれの場面でしてい

なければいけないという新しい役割を担う。そういうことが自治体に与えられてくると思います。

そのときに、恐らく自治体だけではどうしようもないから、NPOとか、場合によっては都市基盤整備公団という新しい公共を担う役割を持った主体がある意味で行政に部分的にかわって役割を担う、そういう仕組みをぜひ導入していくべきではないかということです。

もう一点は、極めて変化が激しい中で、先ほど事前確定性はよろしくないという議論がございましたが、事前確定性と事前明示性という言葉の使い方を明確にさせていただいて、その上で事前明示性の条件の下で、具体的にまちづくりが変化しているということを示すことが必要だろうと思います。今まで、大がかりなまちづくりをやろう、動かない、ということを繰り返してきた嫌いがございます。そういう意味で考えると、委員が提案している街区再編型というのは、とりあえず街区でこういうまちの姿が見えますよということとをさまざまところで示していくという手がかかりを得る、そういう仕組みでも評価できるものではないかと思っております。

ただ、それを最終的にどういうところで、公共側と申しますか、さばいていくかというときに、強制力の問題その他が問題になるのではないかと思います。どこまで本当に強制力を働かせるか、民主導のプロジェクトに強制力を与えることができるのかということは少し課題になります。それは、今までの事業制度はさまざまにございますので、さまざまな事業制度をむしろ活用することによって、場面場面で使い分けるといったことが必要ではないかと思っております。

最後です。長くなりまして済みません。

先ほど国の関与の議論がございましたが、イギリスでも、計画協定という枠組みの中で、地方自治体が行っている回答は、これだけ民間あるいは地域の方が考えているのに、その地方公共団体の言いようは余りにもひどいではないかというときに国が一定の関与をするという仕組みがございまして。そういうことを想定するならそれなりに意味があると考えております。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

国の関与の問題につきましては最後に事務局からお答えいただくつもりでございましたけれども、委員からの話もございましたので、何か御意見はございますか。

事務局 国の関与につきましていろいろ御意見をいただいたところでございますけれども、今、先生から少しお話がございましたが、私どもといたしましては、よりよいまちづくりをするという観点から、国としてお手伝いをする分野が本来にあるのかどうかということを検討していきたいということでございます。

従来、地方分権といいますと国と地方公共団体を対立的にとらえる感があったと思っておりますけれども、今申し上げましたような具体の都市計画といいますか、まちづくりの手段の中で住民と公共団体が対峙をしていくという場合に、うまく調整がいけばいいわけでございますけれども、必ずしもそうでない場合も想定されるわけでございます。また、これは昨年の都市計画法の改正の審議のときにも議論になってございますが、地方公共団体の都市計画における事務能力も千差万別であるということがございまして、そういったものを

国としてどういうふうに補完していくのかということが重要な課題として指摘されてございます。

そういう意味では、私どもが当初の目的に従って、何らかの国の役割というものがあれば、それは積極的に主張すべきであるし、そうでないのであればそれは必要がないということになると思いますが、そのようなことを考えていきたいということでございますし、本日の御意見なども踏まえて私どもの意見をまとめていきたいと思っております。

会長 ありがとうございます。

御意見があるかと思えますけれども、時間の関係もありますので、 委員。

臨時委員 きょうのお話を聞いていて、今の 委員の話と大分重なってしまうんですけども、日本の市街地の場合は市街地像を描くことが非常に難しいということが課題であって、それを特に行政だけが確定的に描くことは困難だということは今までの都市計画の実務の中でわかってきているわけですね。それを解決する一手段として、広い意味での民間の発意に一部をゆだねて解決していこう。そういうやり方を考えるということは非常に有効じゃないかというふうに変評価しています。

ただし、そういうやり方をやる前には、ある意味で今まで公的主体が公共性を担っているという前提で、例えば市町村なり都道府県が用途地域とかを定めていたわけですから、それをある種民間の主体にゆだねるわけです。公共性を民間の主体に委譲していくようなことを行うわけですね。その場合には、ある発意がほかの主体の目から見たときにもいいものであるのかということを入念にチェックして初めて本質的な意味で公共性が達成されるんだというふうを考えるべきだと思うんです。

つまり、一つの発意に対して、それ以外の主体からの関与を広く認めない限り、こうした提案制度というのは、実際にいいまちづくりには貢献し得ないと私は考えております。多様な主体が関与できるさまざまな仕組みをあわせてつくり上げないと、こうした提案制度は逆に弊害を多く生んでしまうんじゃないかという気がしてしまう。

一つ気になるのは、地権者主義というか、地権者が提案して地権者が納得すれば、あとは行政がその内容を審査して都市計画決定をしてしまうというのは、もしそういう制度だとすれば問題があって、提案された内容に関連する多様な主体ですね。それは通勤者かもしれないし、借地借家権者とか、そういう人かもしれないし、違う人かもしれないですね。いろいろな人がその提案に対していろいろな意見を出せて、しかもそれは協議ができて、一定の審査過程みたいなものを経てちゃんと公定化されるというか、その手続きがしっかりしていないとまずいんじゃないかという感じがしています。

もう一点だけつけ加えたいんですが、提案型のスタイルを取り入れていったときの公的な主体、市町村なりの役割はどういうことなのかということで、一つは、今申し上げたような、協議とか、合意とか、審査とか、そういう手続きを、その自治体の特色に合った形で組み立てる。例えば港区や千代田区みたいのところと、武蔵野市みたいのところでは、協議のプロセス自体も恐らく異なる可能性が高いんです。そういうことを考えると、そういう手続き自体は自治体の創意工夫で組み立てられるようなやり方が必要で、そこに公的主体の役割が一つあるんじゃないか。

もう一つは、先ほど 委員から話があったんですが、非常に能力があって発意ができる主体だけが発意をしているということは、ある意味で格差をどんどん広げることになる

ので、発意をはぐくむようなある種の支援は公的主体の役割として今後重要になってくると考えます。

例えば民間のデベロッパーと普通の地権者を比較すれば、普通の地権者の発意する能力は明らかに低いわけです。ですからそういう地権者に対して、ある種の提案ができるような支援ができるような枠組みも非常に重要じゃないかと考えます。

以上です。

会長 ありがとうございます。

時間も大分押してまいりましたので、あと 委員、 委員、 委員、 委員、  
委員の順番で御発言をお願いいたします。

では、 さん。

臨時委員 今までいろいろな委員から出た意見とかなり重なる部分もあるんですが、私は都市計画の専門家というのとはかなり違いますが、門外漢が意見を聞いていた印象ということになってしまうかもしれないんですが、少し意見を言わせてください。

委員の街区の御提案は、私も、これからこういうことが起こっていけばいいと思うんですが、一つ、伺っていて、計画のやり方の議論と課題の議論というののがかなり分裂しているというか、分けて論じられていて、それは法律ということと行政ということと言うと仕方がないことだと思うんですが、それを分けて議論するのはかなり難しい問題じゃないかと思うんです。

委員からは都心の商業地だと思い切りが悪過ぎるというような意見が出るでしょうし、住宅地だとこんな大規模な投資がそもそも進むわけではないというタイプの意見が出てくる。そういうことで、やり方の議論と課題の議論を分けてやっちゃうと、どこにも通用しないというか、宙に浮いたような案だけができてしまって、私の印象で申しわけないんですが、市街地再開発事業のやり方とほとんど同じようなことでできるタイプの課題の解決しかできないような仕組みだけができて、今までとそんなに変わらないというか、これができることによって、実は駅前の再開発みたいなどころだけが何番目、何番目とつけ加わっていくということだと、そもそもこの審議会が設置されている理由である、今までの調整の枠組みではとても解決できないような問題を解決するというタイプのことにならないんじゃないかと思うんです。

それは例えば、職と住が離れていることによる問題をどうするかとか、保育園がある場所と住居の問題とか、生活空間と働くこととか、あるいはきょうの中で言うと市街地と工場地域の格差をどうするかとか、離れたものをつなぐという作業が多分国とか公共性の議論の中でしかできないことで、その議論というのは、多分街区というユニットを扱っている話だとすごく違う議論だと思うんです。すごく小さな地権主義という1個のユニットの中でだけセルフコンテインドなアクティビティだけの調整をするという議論と、すごく離れたものをどうやって調整するかという議論とは、根本的に違う課題で、そういう意味だと、今の街区のはたまたまの御提案だったと思うんですけれども、ここの審議会が問題にしているような、都市の人間の行動の広がりをどう調整していくのか、都市という仕組みを通じてどう調整するかというタイプの議論とはあわないユニットの計画の議論になっているような印象を受けました。

財源というのは限られているので、失礼な言い方になってしまうかもしれませんが、今

までのやり方でできることの延長でやれることは、今までどおりでやればいいんじゃないかなというのがあって、それにどんどん財源が落ちていく方向で決定が進むというのは少しもったいないような気がします。以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

委員 さっき 委員から、23区で100㎡以下の宅地が45%あるとか、あるいは委員から、ストックの3%が建てかえられているということであれば、30年に1回住宅は建てかわるという話になると思うんです。そうすると、例えば私が100㎡の土地を持っていて、どうしようかと考えたときに、隣のおじいちゃんと、あそこのおばあちゃんと一緒にマンションを建てた方がいいと考えるか、それとも100㎡で木造の家をつくった方がいいかということを考えますと、今のところは、そういう人たちと一緒にやって民衆で何とか同意をとっていくというのは物すごく時間がかかるから、あのおばあちゃんとは口をききたくないとか、そういうコミュニティと関係が出てきますから、あの人と無理に一緒にさせると難しい。木造だったら固定資産の優遇措置がかなりある。そこにかたいものを建てると、残存価値をやると50年とか60年、固定資産の税が高い。木造なら20年で1割になっちゃうというように、良質な市街地をつくるというときに、都市計画制度以外のところで良質にならないような、もっとインセンティブがよくきいている。それは都市化社会のときは、そうしないと宅地の供給や住宅の供給が間に合わなかったからそういう制度をつくったんだと思うんですが、都市型社会になったら、それを逆転させないとまずいんじゃないか。

そういう意味では、狭小宅地には優遇税制をもとに戻す、土地を統合していく人に対してはボーナスを何かの形で渡すというような形で、そっちの方向に行く制度をつくっていかないといけないんじゃないか。それを都市計画制度だけで何とかしようとする、さんが言うように、今までの市街地の事業や区画整理事業をちまちま直すだけにとまってしまうんじゃないか。もっと大きな視点で民の動きの方を方向づけ出来るように他の制度を含めて変えていくかという議論がどこかでされないといけないんじゃないかと私は思っています。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

委員 きょうの初めの説明を伺いまして、画一的なやり方、あるいは全国一律という考え方はもはやだめだということを行政の方から言われた。それから、都市計画決定までに非常に時間がかかるといったことを例に挙げられて、時間ということが大切だということを言われまして、行政の方からこういうことを言われて、私は、失礼ながら非常な進歩だなと思ったんですが、これからのまちづくりというのは官民協調体制でやっていくということ、これは基本的にこの姿勢でやっていかなければできないと思うんです。

その場合に、実は私の場合、丸の内でもまちづくりの協議会を10年ぐらい前からやっているわけですけど、ここで我々が非常に焦るのはやっぱり時間の問題なんですね。今、超低金利時代とは言われていますけれど、しかし、かなりの量の金に対する金利がかかるということを考えますと、我々は時間の勝負でやっているわけですから、その点で時間ということを常に強く意識してやっていく必要があるということだと思います。

官民協調体制のやり方で私どもがかなり成果が上がっていると思うのは、我々はこういうまちづくりをしたいと。それが法的にいろいろ抵触したり、または整備されていないという面が出てくるわけですね。そういうことで、私どもがやってきた昔からの歴史を振り返ってみますと、例えばビルの区分所有制度なんていうもの昔はなかったんですね。地権者を集めてやろうという場合にどうしたらいいかということから区分所有制度というものが整備されたわけです。特定街区というの、行政の方といろいろお打ち合わせしている中で、じゃ、こういうことでやったらいいんじゃないかということでした。容積の移転とか用途の移転も行政と民間との間の話し合いでいろいろやっている中から出てきたわけです。

そういうことで、今後も、官民協調体制ということは、単に仲よくやりましょうということじゃなくて、こういうことをやりたいんだ、そうしたらどういう問題があるかということぶつけ合って、そこでいろいろなものを生んでいくという基本的な姿勢。そしてこれは常に時間ということのを頭に置いてやっていくということ、ぜひここで皆さんに再認識していただきたいと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

委員 2点申し上げたいと思います。

まず1点目は、先ほどの御説明の中でも御指摘があったとは思いますが、都市計画にかかわるいろんな法制度がありますけれども、それがかなり複雑になっているので、それを整理したいという課題の認識の御発言があったと思うんですけれども、それをぜひ精力的に、かつ、徹底的にやっていただきたいと思います。

と申しますのは、ここでテーマになっているお話は、結局、新しい官と民との関係をつくりましょう、新しい公共性をつくりましょう、民の発意を引き出して前に進みましょうという話だったと思うんですけれども、それをするためには、今の制度の簡略化といえますか、整理が非常に大事だと思います。

というのは、先ほど委員からも御指摘がありましたけれども、今までは基本的に全員合意システムでやってきたために本当に時間がかかったんですね。それは「法と経済学」の分野の用語では取引費用といいますけれども、取引費用が非常に高いシステムが日本のシステムだったわけです。先ほど委員の御提案もありましたけれども、このお話は、3分の2なり何なり、単に法制度上のみならず実態としても特別多数決制度に持ち込みたいというお話だったと思います。これをするためには、こういう制度を入れて、特別多数決でも、とにかく全員合意システムでなくてもやっていいですよという総意、この点についての国民的なコンセンサスができなければ、制度をつくっても絶対うまくいくはずはないわけです。

それをつくるためには、先ほど委員は“発意をはぐくむ能力”を民につける必要があるとおっしゃったと思いますけれども、まさにその点が必要で、国民の多くの人に、都市計画というのは非常に長期的な取り組みが必要で、なおかついろんな制限を伴って、最後は多数決で決めなきゃいけない動かないシステムだということ、きちんとしてもらわないと絶対進まないんですね。それをわかってもらって、インボルブしてもらって、こ

うということについて多数決で決めてもいいという土俵に乗っかってもらうことが大事なわけです。その際、乗っかってもらうためには、みんなに制度をわかってもらわなきゃいけないわけですね。そのためには、できる限り簡単に説明できる制度にする必要があります。制度の基底にある基本的価値や考え方がまずあって、制度の中での順番、事の軽重を理解できる形にする必要があります。何が一番重要で下の方は自由にやっていますというプライオリティをつけてどの部分は固定されていて、どの部分で“発意”を認めるかを、制度を簡素化しつつ、明確にするということを是非やっていただきたいと思います。

先ほど、今までの制度でできたものをするために新しい制度をつくってもというお話があったと思いますが、これまでの霞が関のやり方というのは、新しい制度をつくるということに省庁の、あるいはそれぞれの公務員の方の評価がかかっていたところがあります。制度を小さくする、簡略化する、あるいはスリムにするということで評価されるシステムにするというのは難しいかもしれませんが、それをしないと新しい公共性という話にはならないと思います。

2番目は環境の問題でありまして、都市をつくり直していくこれからのことを考えたら、先ほど更新が速いというお話がありましたけれども、環境問題や産業廃棄物問題が深刻化し、また少子高齢化社会を迎えて、スクラップ・アンド・ビルドをくり返す今までのやり方で考えていくべきではなくて、もっと長期的に、建物でも、まちでも、きちんとつくって、それを長期的に使うという発想に変えていかなきゃいけないと思います。その点については、ぜひ公的な関与でいろんなシステムを考えていただきたいと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、委員、お願いします。

臨時委員 最初に、先ほど委員がおっしゃったように、いろんな価値観が都市に対してはあるので大変難しいのだらうと思いますが、結論を先に言いますと、委員から提案がありましたが、こういう提案であれば、企業とか、都市計画のコンサルタントとか、あるいは区市町村なんかも、かなりいろんなことを今まで考えてきているんですね。パブリックコメントを都市計画法の改正のときにやりましたが、期限がえらく迫っているようですから大急ぎでもいいと思いますが、提案をたくさん集めるというのは一つの考えじゃないかと思います。これ一つではなくてですね。

といたしますのは、恐らく官でも国の視点と区市町村の考えは全然違うと思います。バックにあるのは住民ですから、住民は基本的にその土地にずっと住み続けて、生活をやや保守的に維持するということになるでしょ。だからさんはどちらかというとそういう立場でやらないと落選しますから困ると。

臨時委員 今、5期目です。

委員 忌み言葉を使ったかもしれませんが（笑声）。それから、さんは国全体の経済とか今の社会資本の問題を考えて先ほどのような御提案をされたと思うんです。ベクトルが逆なんですね。それは当然だと思うんです。先ほど委員も言われたように、いろんな立場があって、都市のイメージというのは違うわけですから。

私の結論は、これだけ広い東京なんだから、そして東京中にはいろんな地域がありますから、前回申し上げましたが、ダイバーシティというので認めていけばいいんだと思っ

ているんです。私は環境とか景観の視点ですから、オープンスペースの枠組みだけしっかりしていれば、その中はその地域におられる、あるいは権利を持っている事業者や住民や自治体がいっぱいあることを考えてやったらいい。選ぶ選択肢はうんとふえますから、私はいろんな形が生まれていいんだと。このくらい大きな都市を何かの制度でコントロールしようとする方が無理なんですから。

だからパブリックセクターがやらなきゃいけないのは環境の枠組みだと私は思っているんです。緑とか水と言うと非常に基本的な話になると思いますが、だけど、東京はそういう大きな自然のシステムがあるわけで、これの弱いところは補強するような仕事をやっていかなきゃいけませんけれども、私は、そういう額縁だけきちっと公的なセクターがやれば、中をどうするかは今言ったようにかなり多様でいいと思うんです。その一つに「街区再編プログラム」も有効だと思います。ただ、恐らくこれだけではないだろう。先ほど言われたように、NPO側から見ると、もっとこういうやり方がなきゃいけないじゃないかという提案は絶対あるはずですから、そういうものをもっと出し合って、大きな変革は、そういう複数のメニューをみんな認める。それにふさわしい要件を持っている場所です。その後は手続。確かに、どういう手続でそれを決めるか。ここではこれをやっていいというのを決めるということは必要だと思いますが、私は、複数のいろんなメニューがあった方がいいんだというふうに考えて、パロック式の都市のように決まった形をつくるんだなんていうような理想像はもう描けない。むしろそう割り切ってやった方がいいんじゃないかと思っております。

以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、時間の関係もありますので、最後に 委員、お願いします。

臨時委員 この仕組みにつきましては結構だと思います。ただ、お話が出ていますように、だれが参加して、どういう手続でどこから手をつけていくのかというところが基本になるんだろうと思っています。

といいますのは、具体の例が出されましたのでイメージがわいてきたんですが、諮問にありますように、国際化、情報化、高齢化等に対応するということに、どこから手をつけるのか。だれがそれを言い出すのかということが重要だと思うんです。

経験から申し上げますと、例えば成田につながっている首都高速で箱崎を通るときに往復で下におりることが多くあります。国際化がテーマのひとつであれば、だれでも疑問に思う点だと思います。これをだれが言い出して手をつけるのか。これは参加の問題と手続の問題だと思います。そのあたりはどうなっているのか。

それから、街区ごとにやるのはいいんでしょうけれども、道路の問題もありますし、

委員から提案がありましたように、例えば出ていく人に対してどういう手当をするかという問題もあります。市長さんもおられますが、生産緑地制度は都市再生の両方の意味をもっていると思います。しかも、行政がコストを負担せずに土地を確保できる制度だと評価しております。そう考えますと、街区だけではだめで横のつながりをもって周辺を含めて全体の開発計画が必要ではないのかと考えます。そこで、地方自治体の主体的取り組みは理解しますが、国の関与もそういう面でしっかりしておかなければ、ばらばらになってしまうんじゃないかという気がしております。

それから、これも身近な問題として言えば、私の職場は有楽町ですが、夏は外に出られないくらい暑くなりますね。冬は強い台風ぐらいのビル風が吹きます。都市化から都市型社会に移すというときに、これでは逆に住みにくいまちづくりになっていると思いますけれども、そういう担保をだれがするのか。国としてそういう基準をつくらないと良い方向にむけての再生にならないと思います。従って、基本的な側面での国の関与は強化されてよいと思います。

会長 ありがとうございます。

## (2) そ の 他

会長 それでは、時間の関係もございますので、きょうの御議論はこの程度にさせていただきます。先ほど 委員からお話がありました今後の進め方について事務局からお話ございましたが、もう一度今後の進め方につきまして御説明をお願いしたいと思います。

事務局 どうもありがとうございました。

先ほども御指摘がございましたが、「民間の都市活動を促すための都市計画の枠組み」につきまして、本日の御指摘を踏まえまして引き続き検討してまいりたいと考えているところでございますが、資料2の「諮問の趣旨」にもございまして、都市再生本部の検討と並行して早急に検討を行う必要というのも片方ございまして、年内には中間まとめをお願いしたいと考えているということは先ほど申し上げたとおりでございます。

このため、「民間の都市活動を促す都市計画の枠組み」につきましては、本日の御審議を踏まえ、次回の都市計画分科会におきましては、一定の方向をお示しいただきたいと考えているところでございますので、どうぞよろしくお願いをいたします。

会長 ありがとうございます。

今、事務局から御説明いただきましたけれど、多岐にわたります検討事項につきまして、大変短い時間の中に集中的に御審議をいただくように、中間的なまとめの素案となります。次回の都市計画分科会の資料につきましては、委員に取りまとめの労をお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長 それでは、委員には、大変御苦勞をおかけしますが、どうぞよろしくお願いをいたします。

委員 検討する時間も限られておりますし、きょうの御意見を伺って、非常に多岐にわたる課題があるとわかりました。どこまで任を全うできるかわかりませんが、努力させていただきます。よろしくお願いをいたします。

会長 ありがとうございます。

私の議事運営の不手際で時間配分がうまくいきませんで恐縮ですが、時間もなくなりましたので、配付いたしております資料につきましては、後ほど御参考にしていただきたいと考えております。

事務局から何か最後にございますか。

事務局 次回の日程でございますが、第3回都市計画分科会を10月23日15時より開

催の予定でございますので、またよろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

会長 それでは、10月23日の15時ということで第3回をお願いいたします。

以上をもちまして、本日の会議を終了させていただきます。

皆さんから大変貴重な御意見、長時間にわたり、ありがとうございました。

それでは、閉会いたします。

閉 会