

社会資本整備審議会第2回都市計画分科会指摘事項

「官」と「民」の関係

全般

民間のやりたいことはどんどんやらせて、あとはマーケットに任せればよい。完全に市場に任せるのは怖いという市民感覚がある。

広い東京において、多様性（ダイバーシティ）を認め、いろいろな形が生まれていい。オープンスペースの枠組みさえしっかりすれば、あとはいろんな姿があっていい。これをコントロールしようというのがおかしい。

土地利用規制について

容積率は問題。指定容積率の2分の1しか、都心においては使用されておらず余っている状況。容積率の使いすぎの心配はிரない。日本の都市計画はストイックすぎる。もっと弾力的にすべき。

斜線制限より日影規制の方が、実際には問題。日影規制については都心から全面的に排除する必要がある。100歩譲って地区ごとに考えるとしても、隣接地区に対し、一定以上の距離が離れたら、建築を認めるべき。

民間の創意工夫に対し、容積率のボーナス等を与えるなど、より柔軟に認めていく必要がある。

容積率割増については、複雑怪奇でありサッパリして欲しい。日影規制についても、外すのが適切かどうか討論すべき。

都市計画に関する制度が複雑になってきているので、整理することが必要。

都市計画決定にかかる時間

敷地があったとして、敷地を共同化して共同建物を建てようとする、コミュニティ等の関係もあり民間で調整することになるが、民と民の調整は非常に時間がかかる。

都市計画決定には時間がかかるとあるが、金利の問題等からも、時間を常に意識する必要。時間が勝負。

現行制度は、全員合意等時間がかかり、取引費用の高いシステムである。

「民間」の範囲

「民間」には、営利企業だけではなくNPOが含まれているということがコンセンサスになりつつあると考える。

官と民の位置付けをどうするのか。民については、事業者のみならず、NP

〇も視野に入れ、さらに地権者、個人が参加できるものとして、広く捉えることが重要である。

まちづくりNPO等に対する支援

都市計画は長期間継続するものであり、NPOを活用しようというのであれば、NPOの独立性、市民性、柔軟性を損なわない範囲で、支援することも必要。

まちづくりNPOの活用において、アイデアや意欲があっても、長期的な継続実効性を持たせるには、財政支援等、活動拠点の支援、調整の場の支えが必要。また、公共性の高い組織には透明性の高い、公明正大な支援が必要。

まちづくりの発意をできる主体を育むような支援も自治体の役割として必要。まちづくりにおいて発意ができる能力によって、格差があってはならない。官民は、意見をぶつけ合いながら協調していくことが重要。

民間による都市計画の提案

民間提案制度については、住民や民間及び地方公共団体がもめたとき、国が出てくるというのは、お上への依存に外ならない。むしろ、国ではなく市民による第三者機関とすることが望ましい。

民間による都市計画の提案があった場合に、あらかじめ、その是非を判断するための基準を決めることができない点で、行政としては難しいという問題がある。土地利用の分野でそれを補うのは、住民参加の手続きである。地権者だけでなく多数参加して、じっくり時間をかけて検討すべき。

国の関与については、まずは、県・市町村レベルの対応が必要。相談に応じるとか、情報提供するとか、「国の関与」の意味次第。

国の関与については反対。地方分権推進一括法でやってはいけないことになっている。

国の関与については、イギリスにおいて計画協定の枠組みの中で国が地方公共団体に対し一定の関与をするという仕組みがあるように、最後には地方公共団体に代わって、国が必要になることもある。

ある発意が他の主体からみていいものであるのか否か、入念なチェックが必要であり、それによって公共性が達成される。そういう意味において、他の主体の関与が必要である。

国民の多くの人に特別多数決でも決めていいという国民的なコンセンサスを得るためには制度を分かりやすくする必要がある。

街区を単位とする良好な市街地整備

街区再編プログラム（東京都提案）

制度概要としては、民間主導を促す前提の段階で街並みの将来像をガイドラインとして、「街並み再生方針」を、例えば都道府県の条例に基づいて市区町村が定める。次に方針に基づき、例えば、一定規模（2000㎡以上）の街区で3分の2程度の地権者の合意で壁面制限、高さの限度、容積率等の街区単位の新たなルールを定め、「街区再編誘導地区」として都市計画決定する。リスクを回避するため、都市計画決定後、5年程度で地権者の過半数の同意があれば、計画を廃止することも可能とする。

また「街並み再生方針」が決定されると、街区再編事業等を実施し、個別建替えを制限する。当該事業においては、事業認可、権利変換計画の手続き等を従来の再開発事業より簡素化する。一方、転出者のための税の軽減や未同意者の権利を施行者が取得する等の仕組みが必要。

事業については、クリアランス型の再開発はしないで欲しい。居住者の意見を反映して、コミュニティを壊さない修復型のまちづくりを。

計画のやり方の議論と課題の議論とが分裂してしまっており、都心の商業地については思い切った緩和をすとか、一方住宅地においてはそもそも大規模開発は進まないなど、結局どこにも通用しないものになっているのではないか。

税制

転出者に対する公共事業並みの税制優遇が必要。

現行税制においては、木造戸建ての方が減価償却上有利だし、固定資産税も安く、良好な市街地を形成するインセンティブになっていない。

手続き

基礎自治体に権限を付与することが大事。各自治体が状況に応じて自分の判断で決められるのが望ましい。

街区再編プログラムでは3分の2以上同意としているが、全員合意の弊害を除去できるのではないか。

都市像は多様、したがって手続きを踏むことが重要。様々な価値観をベースに乗せる必要がある。街区再編プログラムについて、計画から規制、事業まで一環した手続きを明示したことは、評価できる。

街区再編プログラムは事前明示性を示しており、様々な形で街区の姿を示すことができる仕組みとして評価できる。

街区再編プログラムの仕組みは結構。誰がどうやって参加しどういう手続き

をとるのか。国際化、情報化、高齢化に対応するときに、誰が言い出して、手をつけていくのか。参加の問題と手続きの問題。

街区

前提として投資意欲の大きいところがテーマとなっている。都市の中で、必ずしも活発に投資が行われないデプレストエリアもあるということを認識しておく必要。

条件の違うところで統一的なまちづくりを行うには、市町村でも広い。一定の街区を一つの広さとして、官・民（事業者・地権者、NPO、個人、区分所有者等）が係わり合いながら、市町村のガイドラインを策定する。

細分化された土地において、街区単位で行うという方向性はよい。ただし、街区再編プログラムの提案に当てはまるものは少ないのではないか。

街区の形成のためには、補助幹線街路の整備が重要。これを誰の責任によって行うのか。

その他

不動産金融の仕組み、金融システムを柔軟にすることが必要である（例えばSPC、証券化、住宅金融公庫の改革等）が、まだまだ使いにくい制度である。

市場性を取り入れるのはそれなりに結構だが、そもそも土地と家という基本的社会資本においてどこまで取り入れるのか、根本的な議論が必要。

新しい公共として、地方公共団体がまちづくりから手を引くのではなく、ある意味で民とやりあう行政力が行政には必要。街区再編に民が入って動き出すことへの対応として、新しい役割が与えられる。そこで、NPO、都市基盤整備公団など新しい公共を部分的に担う仕組みを導入すべきではないか。

分科会の運営のあり方

運営面についての意見

FAX等で追加意見が出せるようにして欲しい。

今後どう進めるのか、今日この分科会でどこまで行くのか、クリアすべきことは何か、また、街区再編プログラムは法律改正を伴うものか、政策的なものか、法制局の審議として問題あるのか等明確に見えない。仕分けが必要。一番重要なことについては、事前にFAXやメールで委員に送付する必要がある。その上で中身については、この場で議論する。強弱をつけて欲しい。