

## 今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第1回）

### 議事概要

日 時：令和元年9月12日（木）10:00～12:00

場 所：中央合同庁舎第3号館8階国土交通省国際会議室

※ 事務局からの趣旨説明（検討会設置の趣旨、市街地整備に関する現状と課題）、委員・ゲストスピーカーによるプレゼンテーションの後、委員はじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

[今後の市街地整備のポイントについて]

- 富良野市では病院の中心市街地からの転出をチャンス転換し成功したが、ピンチをつくり出さないようにすることがまず大切。地方都市では、築40年以上の老朽建築物が増加しており、個別更新が難しいという実態がある。これらを連鎖的に組み合わせ、全体としてどのように更新していくのか。市街地全体としてのシナリオづくり、立地適正化計画の機能誘導などと連携し、時間軸も含めたプランづくりが行政に求められている新しい役割と思う。
- 地方都市では、あたりを歩く人がいない中でどう再生していくか。人口約2万人の富良野市のまちづくりは、まちづくり会社が稼げる、地域商店が稼げるという考え方で成功した。これが、観光のような強みのないほかの20万30万規模の都市になったときに、何をもとに地域が稼げる市街地再生ができるのか、ビジネスモデルや整備のパターンを探していく必要があると感じた。
- 地方都市の再生は、まちなかでの産業再生とミキシングする重要性を改めて感じた。東京都心部では、まちづくりの牽引者（リーダー）の発掘や育成が大きな課題と思う。
- 富良野市の場合、まちづくり会社を中心に、政官も一体となり、立場ではなく役割で一体となって連携したことが実現の大きな力になったと感じた。
- 再開発事業の目的は、不燃化や木密の解消から、ビジネススタイルやライフスタイル、テクノロジーの進化等を踏まえた機能更新を促進することによって変わってくると思う。この観点から、都市計画等の柔軟性を高め、時代に適合した更新を促進することが必要と考える。
- 地方都市では、低層・木造の街並みや商店街のモール再生など地方らしさを演出できる再開発事業が考えられると良いのではないかと。
- 神戸市では、幅員約50mの道路の歩行者空間化を検討している。歩行者空間づくりにあわせ、周辺地権者や事業者とともにエリアマネジメントの仕掛けを考えているところ。
- 神戸市としては、再開発事業に関しては、高度利用された市街地においてタワーマンションでない再開発が必要と考えており、住宅以外の保留床をどうするのかという課題がある。また、従前地区にまだらに耐火建築物があり、耐火要件に適合せず再開発事業が適用できないケース、非住宅区分所有ビルの更新で合意形成が課題になっているケースがある。
- 再開発や区画整理といった事業の枠組みにとらわれていたが、どんな場・空間を作るべきかが重要であると感じた。事業コーディネート段階・事業後の段階も手伝っていく仕掛けが必要。また、時間軸を踏まえたトータルな概念のマネジメントが必要。富良野市の事

例を聞き、行政が計画を策定してコントロールするだけでなく、民間の知恵に任せる余白の部分を持つことも重要と感じた。

- 木造で再開発事業を行いたい。また、北海道の地方都市では、土地が豊富にあるため、高度利用でない面的に土地を埋めるための再開発事業に取り組めるようにしてほしい。
- 既存の事業の仕組みや制度や補助といった、決まったことにとらわれてしまうが、地元の意向を的確につかみ、必要に応じて新しい制度を考えるような柔軟なスタンスでまちづくりに取り組むことが重要と改めて感じた。
- 本日は、大都市では容積率緩和の手法の工夫、地方都市では地域の個性づくり・活力の再生が重要との指摘があった。大都市・地方に共通するものとして、時間軸を含めたシナリオづくりと、社会の変化に対応するための柔軟な事業手法・事業要件の必要性、マネジメントの観点、それを動かす人・組織の観点の重要性も指摘された。

[その他]

- 次回の検討会は令和元年 10 月 1 日（火）10 時～12 時に開催予定。

(以上)