

## 今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第8回）

### 議事概要

日 時：令和2年2月13日（木）13:00～15:00

場 所：中央合同庁舎第3号館6階国土交通省都市局議室

※事務局説明の後、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。

#### [防災・減災対策に資する市街地整備のあり方について]

- 法定の市街地整備事業（区画整理、再開発）について、災害危険区域（レッドゾーン、イエローゾーン）における施行の際に安全確保を促進するような制度設計になっているのか
- 災害危険区域での市街地整備事業での安全確保等のチェックは認可権者の裁量による。現行制度は浸水等の自然災害に配慮するようになっていない。
- 再開発事業は水害リスクに対する避難空間の整備などで有効。この観点で法第三条の施行要件について何か検討していれば教えてほしい。
- 施行要件に水害に関するものはない。イエローゾーンで施行制限するのは現実的でない。避難施設の整備等に資する再開発など、今後どのような配慮が必要か考えていく必要がある。
- 減災の観点で地震災害を最小限に食いとめる耐震性能の向上は重要。再開発ビルの耐震性の問題どう考えているのか。
- 建築基準法で定める基準よりも高い水準で耐震性能を確保したものに上乘せの支援をする予算措置がある。
- 区画整理事業や再開発事業で地域の安全確保が図られるのであれば、事業にその内容を盛り込んでいくべきだが、法定要件がなければ事業者による任意の協力でしか実現されない。
- 市街地整備事業での安全確保を実現には強制力がある。これをどう担保するのは難しい問題。
- UR は大阪府堺市の大和川左岸で高規格堤防整備事業と土地区画整理事業による一体整備を行っている。堺市が零細地権者等の権利を従前に取得して事業に協力していただいております。住宅地で行う防災関連の市街地整備事業では地区外転出の選択肢を用意することも重要になることを見据え、税制を含めた制度設計を考えているか。
- 災害対策の観点で先買い制度など税制も含めた議論は可能なのか。
- 具体的に検討する段階には至っていないため今後検討していきたい。
- 高規格堤防は豪雨災害への対応等に向け必要だが整備に長期の時間を要する。短期的に効果がある対策とあわせてバランスよく対策するべきで、危機管理系の施策と連携してメッセージを出すべき。
- 一級河川の防災施設は100年、200年の災害確率を想定するもので、逃げることを優先する、被害が少ないエリアへの水の誘導等の広域的な対応が必要。一方、中小の河川では、20年、30年の確率を想定し、都市計画による施設整備で対応できる可能性がある。議論においては都市計画の施策で対応できる範囲を考えることが必要。

## [とりまとめについて]

- 大都市で国際競争力強化が前面に出ており違和感がある。3大都市以外の政令市（札幌など）は大都市と地方都市のどちらに入るのか、読めるような書きぶりが必要。また、都市基盤の柔軟な再構築については、敷地整除等も重要だが、福岡・天神の中央公園の再生のような公共空間の再構築の取組が重要。公園は関係者が少なく実現可能性が高く効果も見込まれる。社会実験を含めた多様なあり方をメッセージとして伝えるべき。
- とりまとめの売りを明確にしたい。たとえば、多様な主体や多様な活動を受け入れ持続的にまちの価値を育む面整備のあり方などか。また、地方都市と大都市をあえて分けて書く意味が気になった。基本的な手法は大きく変わらないと思う。
- 高度利用という用語の意味について答えを用意しておくべき。量的な高度利用から質的な高度利用への転換、アクティビティの重視、快適性、防災性、機能性などがキーワードか。高度利用の解釈を都市計画決定権者や事業認可権者の裁量に委ねてしまうのは好ましくない。
- 市街地整備のあり方について、それを実施することの影響をどのように捉え、どう対応するか、考え方を整理できないか。たとえば、再開発事業でタワーマンションを整備することによる児童数急増への対策などが重要な課題と思う。
- 「市街地整備 2.0」のキャッチフレーズについて、『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」確保のための複合的更新』への方が座りが良いのではないか。ダイアグラムに、多様な主体がエリアビジョンを共有する段階を言葉で明示したほうがよい。大都市と地方都市の課題や取組を横並びに整理し、違いを分かりやすくすべき。また、区画整理や再開発の縦割りの弊害を改善し、一体的施行を含めたバランスのよい手法選択ができる人材育成の必要性を示したほうがよい。
- ダイアグラムではスパイラルのベースを支える概念としての「都市基盤整備」を明示すべき。また、このダイアグラムは、多様な担い手が「ポジティブスパイラルループ」を描いてエリア価値を上げていくことを意味するため、その例示を引き出し線などを用いて加えるべき。「ポジティブスパイラルループ」による価値生成に関するメッセージをダイレクトに伝えるネーミングなどの工夫があったほうがよい。
- 図表に記載している技術的な問題点（事業成立性の向上の工夫例としての地権者の負担や補償費の減額、任意の建替えの課題例としての全員合意など）は本文に記載すべき。また、立体的・重層的な空間利用の推進について、立体道路に続く需要がわかるように並び方等を工夫し、対応不可の例示については小中学校等も含まれており、広すぎるので本当に必要なものに絞るべき。区分地上権の設定以外の例示（協定の活用等）もあるとよい。
- 柔軟な市街地整備を進めるなかでの法定事業の実施にはまちのコンセンサスが重要。立地適正化計画制度との関連など、そういう話は少し入れるべき。地権者の自らの負担で進めることができる任意事業と、強制力を伴う法定事業の推進では、課題の本質が異なる。この点を踏まえた2段階の課題設定が必要。災害リスクの観点での立体都市計画の課題として、防災・減災のためのデッキ整備をあげるべき。逃げ場もそろそろインフラという言い方も必要か。
- 5ページ4行目に「これまで以上に市街地を「つかう」という視点が重要になってくる」

という文章を入れられないか。市街地整備のあり方は、エリア価値向上という大きな目指すべきランドデザインにむけ、社会実験や暫定利用などの試行錯誤を重ねるもの。「小さく、早く、柔軟に展開」と記載されているが「小さく」という単語は相応しくないのではないか。また、用途の柔軟化や可変性を課題として頭出しできないか。

- 用途の柔軟化については例外を認めるなら例外規定を整備する必要がある。また、立地適正化計画について、都市計画の実現や経済活性化などまちづくりの効果を具体的なメリットとともに、国費や補助金を活用した市街地整備像が描けるとよい。
- 今回のとりまとめの方向性を踏まえ、具体的な手法や制度の創設、法改正の検討などにつなげていただきたい。
- とりまとめの本旨は、目標とすべき地域ビジョンがあり、ビジョンを実現してエリアの価値を上げていくような社会を目指していく、ということ。この点を踏まえ、ダイアグラムの図やネーミングを工夫したい。また、具体的に制度改正が考えられるものと、課題の明確化など今後の議論の継続が必要なものについて、メリハリのある整理をしたい。「大都市と地方都市」や「高度利用」など、ポイントとなる言葉の区分や定義については各々の課題を適正に網羅するよう再整理したい。防災関連の課題については、これからの市街地整備のなかで求められる事項について記載したい。
- 今回のとりまとめでは、目指すべき市街地のあり方や都市政策の課題に対応した市街地整備のあり方などをまとめたい。今後に向けては、市街地整備は私人の財産権に関するものであり、当局の解釈で柔軟化できるものではなく、法や事業制度を改めて見直し、どのような解釈が必要かの検討をしたい。また、防災・減災対策については、1回の法律改正により解決するものではない。区画整理や再開発の事業制度は使い勝手のよいツールであるため、これをどのように活かすべきなのか引き続き検討していきたい。

(以上)