

第7回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

懇談会全体を通じてのコメント

野澤千絵委員

➤ 人口減少の本格化や建築費の高騰、SDGs への貢献等の社会経済情勢を踏まえ、これからの都市再生の目的・理念は何か。

- ・既存の街の一新を前提とする「スクラップアンドビルド型」「スーパーブロック化」「高度利用」を前提とするのではなく、都市圏全体の持続性やその街の文脈に応じた価値を高める「質」「機能」の維持更新・向上を目的にいれることが必要ではないか。（※コストをかけたハードの質の向上という意味ではない）
→再開発事業ありきの視点ではなく、個別建て替えやリノベーション（耐震化含む）も含めた「面的な質・機能」の維持・更新・向上も重視すべき。
- ・広域的な機能分担・調整を重視することで、拠点エリアが需要を一極に吸い取る形ではなく、郊外・周辺市町村の持続可能性をも視野に入れるべきではないか。
- ・気候変動対策、アフォーダビリティ、交通ネットワークの強化、水害対策、地域経済の循環性、スタートアップ・エコシステム拠点形成といった観点も重視すべきではないか。

➤ 確立すべき都市の個性や、向上させるべき都市の質や価値とは何か。

- ・都市の質や価値は、地域ごとに異なってくるため、当該地域が、確立すべき都市の個性や向上させるべき都市の質や価値については、地域主体でビジョンや計画で明確に位置付けることが必要。
- ・これからも都市再生による「国際競争力の強化」が求められるが、当該地域で具体的にどのような国際競争力の強化に資する機能を強化するのかといったビジョン・機能・ルールづくりが不明確なまま進められているケースも見られる。各地域が持つ個性・コンテンツとともに、広域的な視点から求められる役割を位置づけ、当該地域で強化すべき国際競争力とは何なのかを明確化した上での都市再生を推進すべき。それにより多様な個性を醸成する国際競争力の強化に寄与するのではないか。
- ・都市に求められる質や価値はその時代ごとでも異なってくる。そのため、現時点で行った拠点エリアでの都市再生や過度な区分所有化によって、未来永劫、動かせない・変えられない空間が占拠し、時代のニーズ・変化に対応できない事態を引き起こさない創意工夫が必要。そのためには、時代のニーズ・変化に対応可能な「可変性」ある空間づくりへの創意工夫、具体的には、適正サイズの再開発・広場型再開発の推進、過度な区分所有化の抑制、将来の建替え・再々開発の可能性を加味した従後の権利設定・維持管理体制といったソフト面の工夫などの推進が求められるのではないか。

➤ これまでの懇談会での議論を踏まえて、都市の個性の確立と質や価値の向上に向け、今後、国として講ずべき支援策や、改善すべき制度は何か。

- ・これまでのように、容積率の割り増しがもらえるから公共貢献するというのではなく、開発することによる利益を地域・社会へ還元することが、企業の社会的責務として必要不可欠だという前提へと転換していくことも重要ではないか。

- ・市街地再開発事業と比べて、個別建替えやリノベーションにも所有者等にメリットが感じられる支援策の構築が必要不可欠。
- ・都市再生整備計画事業として実施される事業における「公共性」の概念を、令和版の都市成熟型へとアップデートすべき。これまでのように各種要件・公共貢献として、ハード整備をすれば一律的に評価されるのではなく、当該事業の「公共性」の重みやそのハード整備の「質」に関する評価に応じてインセンティブや支援策を講じられる仕組みを検討すべきではないか。
 - そもそも、まとまった敷地での土地利用転換や土地を共有化してタワーマンション主体の市街地再開発事業と、バスターミナルの集約整備などその地権者等の土地を活用しないと基盤整備ができない場合の市街地再開発事業とでは、その公共性の重み異なる。都市再生にかかる事業に対する国の支援策では、公共性・緊急性が著しく高い区域で行う場合を中心に、容積率の割り増しや補助金を投入するなど、公共性の高い場合に、市街地再開発事業への支援策（容積率の割り増し、補助金、税制優遇措置・金融支援策等）のメリハリをつけていくことが必要ではないか。
 - 容積率の割り増しがなくても、当然に整備するようなもので公共貢献メニューに入っているケースもある。また、公共貢献とされる広場等が実質的にはビルやタワーマンションのエントランスへのアプローチとして機能しており、広く一般に供される空間になっていないケースもある。今後は、整備される空間の「質」や「創意工夫」を評価するという点にも目を向けるべきではないか。
- ・都市の個性や価値・質の向上に資する各地域・事業による「創意工夫」を公共貢献メニューや国庫補助制度の要件として導入することはできないか。具体的には、①事前の地区レベルのルールづくりや計画協議プロセスの構築や共同貢献・協調貢献（後発の開発も適用できる連鎖型の実現）など実現ツールにかかる創意工夫、②個性の継承のための事業スキーム構築などの創意工夫（地域の個性を醸成してきた従前からの地域密着型の個店が追い出されないための賃料設定や事業スキームの設定等）、③地権者や地域の事業者等が資金を出し合うなど、地域全体で事業の持続性を確保するための創意工夫などが挙げられる。
- ・開発後の街の個性を生み出すエリアマネジメント団体への支援策として、都市再生推進法人の階層化による質の高いエリアマネジメント団体に対するインセンティブや役割の強化が必要ではないか。
- ・当該地域の個性・文脈を生かした事業の推進に向けたインセンティブとして、工事費高騰・需要減の中では、容積率の割り増しでは限界があることから、建築計画の自由度の向上にかかる建築基準法等の規制の合理化などに検討の余地はないだろうか。

➤ その他

- ・都市の個性や質・価値の向上に資するための公共貢献のメニューをいくら拡充させても、従来からの定型化したメニューも同時に見直さなければ、事業者側から選択されず、効果が得られない可能性がある。そのため、既存の公共貢献のあり方も同時に見直すといった開発にかかる各種事業手法・補助制度のあり方について、多様な担当課と協調して進めることが重要。開発にかかる各種事業手法・補助制度の中でどれを選択されたとしても、都市の個性や質・価値を向上に資するインセンティブとなるような制度設計が必要。