

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 議事概要

日時：令和7年3月24日（月）9：00～12：30

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局局議室

※各委員からプレゼンテーション、事務局から中間とりまとめ骨子（案）の説明がなされた後、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。

【今後の都市再生のあり方】

- 今後の都市のあるべき姿を検討するに当たって、都市再生特別措置法の枠内で議論を完結させるべきではない。歴まち法等の個別法、道路法等の施設関係の制度や、都市計画法も含め、都市再生特別措置法との関係を意識し、それらの役割分担を検討するなど、幅広い視野を持って議論をしていくべき。
- 都市再生の取組の中で、以前から営まれていた個人商店が再度同じ土地で経営できるようにする取組など、地域固有の魅力を高めるような開発事業者の創意工夫をより積極的に評価し、インセンティブを与えていくべき。
- 都市再生プロジェクトにおける公共貢献として、自治体が画一的に一定の取組内容を求めるよりも、事業者がその地域に合わせた貢献を行ったほうが、地域の個性を生かす開発が行われる余地が大きく、それらは最終的に都市の質や価値の向上に大きく寄与するのではないか。
- 都市再生特別地区以外の規制緩和手法についても同様の考え方が反映されなければ、開発事業者はより経済合理性の高い規制緩和手法を選択するだけなので、これらを制度的に措置する際には留意が必要。
- 開発事業が完了し、利益を確保したところで別の地域の開発に移るという方法を繰り返すのではなく、その地域の持続可能性を確保することを目的に、開発利益を適切に地域に還元する仕組みが必要。
- 新しい時代の都市再生をさらに後押しするため、評価指標の検討をしていくべき。都市の質や価値を適切に評価でき、様々な都市がそれに向かって取組を進めていくことができる指標が必要。
- 都市の質や価値を評価できるような指標について、今後更なる議論が必要。LEED認証など世界的に認められた指標は、投資判断の基準になるといった効果があり、都市の質や価値についても類似の指標を作ることができれば、外部からの投資の呼び込みなどを通じて、質や価値を高める持続可能な都市再生の実現に大きく寄与するのではないか。

【今後の都市再生に求められる視点】

- アフォーダブルな住宅を供給すべき、という議論があるが、現在高齢者の持家となっている住居が今後空き家となることを加味すると、新規の住宅供給ではなく、公園の再整備やモビリティサービスの維持など、生活圏のインフラの整備・更新に予算を割く方が適切なのではないか。
- 都市再生の文脈での「アフォーダブルであること」とは、単にアフォーダブル住宅を新たに作るということではなく、資本力のないスタートアップ向けのインキュベーション施設を整備することや、昔から営業している魅力的な個人商店がなくならないようにすることではないか。
- 都市再生を促進していく中で、国際競争力強化という文脈でも、これまで以上にカーボンニュートラルの観点に配慮した都市開発等の取組を後押ししていくべき。また、SDGs に関しては、17 の目標全てが都市政策で達成すべき目標である。都市開発が直接関連する領域だけでなく、人々の生活を構成する要素全体を視野に入れながら、都市のあり方に向き合っていく必要がある。
- 国際競争力の観点から、国際人材に求められる都市を目指すべく、生活機能の向上に取り組むことは有効。他方で、国際人材として、トップクラスの人材のみを想定すると、生活機能の高級化を招く。異質な者同士の交流により、イノベーションが加速する側面もあるため、若者やクリエイティブ人材も含め、多様な人材が想定し、彼らをまちに惹きつけるための取組を展開する必要がある。
- 立地適正化計画で誘導する機能として、イノベーション創出に資する業務施設を位置づけ、それらの集積を図るのは非常に有効だと考える。一方で、イノベーションの創出を有効に促進するには、それらの施設が密に集積していることが必要である。特定の街路や地区といったスケールで誘導エリアを指定し、メリハリある戦略的な誘導を行うことが重要。地方では、自家用車での移動が前提であることも鑑み、業務施設を幹線道路沿いなどに集積させるなど、その都市の環境に応じた集積のバリエーションが考えられる。

【地方都市の再生】

- 現行の都市再生制度においては、身の丈再開発やリノベーション、既存ストック活用に対するインセンティブが不十分である。特に地方都市では、大規模な再開発は困難なものの、リノベーションであれば事業として成立するケースも多いため、それらを後押しする制度があるとよい。
- 再開発による地方創生へのポジティブな効果は非常に大きい。県庁所在地程度の規模の地方都市であれば、法定再開発による事業が成立する地域もあるので、そのようなケースの事業を支援できれば、その地域の活性化に大きく寄与する。それらへの支援措置として、例えば再開発による社会的価値の創出度合いに応じた補助制度などが考えられる。

【今後の都市開発プロジェクトのあり方】

- 大学の近くの地域で、ビルの一部を学生マンションとして整備している事例もあるように、その地域に住む人のニーズや、社会的要請を踏まえて、特定の人々をターゲットにした施設を開発するなど、地域に応じた柔軟な開発が今後求められてくるだろう。
- 開発と運営の主体の分離や、管理運営の担保措置などを含め、海外では、開発後の管理運営までを視野に入れて多様な手法がとられており、これらを参考に、日本でも開発事業完了後の管理運営を担保する仕組みを導入する余地がある。
- アフォードブル住宅の供給については、海外では住宅の運営は開発事業者ではなく別の組織が行うなど、開発と運営が分かれているのが通常である。また、ドイツでは、開発した後 20 年間はアフォードブル住宅として運営するという契約を取り交わすという手法がとられている。
- 公共貢献として、公共公益施設を整備するだけではなく、中長期的な対応として、開発が創出する外部不経済に応じた資金拠出を認めるなど、公共貢献の方法はより柔軟化されるべき。資金拠出による貢献は、開発利益を公共に還元するという文脈で、アメリカなど海外では広く認められている。
- 海外の事例では、資金拠出があくまで開発による外部不経済に対応するものであることを証明するため、様々な使途の制約や拠出の理由付けがなされている。日本でこうした仕組みを導入するに当たっては慎重な検討が求められるが、開発資金の還元は、例えば都市再生推進法人に拠出金をプールし、多様な財源として用いることも考えられるのではないか。
- 開発事業者の資金拠出を受けて、第三者が公共公益施設の整備等を行うという形態の公共貢献も考えられるが、その際には使途を含めた透明性の確保が課題になる。資金拠出を適切に評価する方法や、開発事業全体の包括的な環境アセスメントのあり方と合わせて議論していくべき。

【エリアマネジメント】

- エリアマネジメント団体が活発に活動するためには、市町村だけでなく、同団体が使用する制度の策定や活用する空間の管理者になり得る都道府県の役割も重要。都道府県として、エリアマネジメントのあるべき姿の方向性を示せば、自治体部局内での認識の統一も図られるので、エリアマネジメント団体が様々な活動を行おうとする中で、自治体の担当部局との折衝を行う際に非常に有効。
- エリアマネジメントのあるべき姿を検討する上で、財源面や人材面といった観点に加え、活動の内容がどのようにあるべきかという観点でも検討していく必要がある。エリアマネジメント活動を通じたコミュニティ形成やソーシャルキャピタルの醸成、エリアマネジメント団体内部での合意形成のあり方など、今後検討すべき論点は多岐にわたる。

【自治体のまちづくりに関する国としての支援のあり方】

- 自治体では、国がつくった制度を活用することそのものが目的化している現状が散見される。地域における都市再生の方向性やそのために必要な手段などについて、自治体が主体的に考えられるようになる必要があると感じている。例えば、自治体職員が、行政の都市プランナーやコンサルタントと交流し、ノウハウを吸収できるような場を設けることも一案だろう。
- 自治体が地域の方向性について主体的に考えるためにも、現行の立地適正化計画を、より広範な「都市再生デザイン戦略」として拡充し、自治体が主体的に都市の方向性を検討できるような枠組みを作れるとよい。
- 国と自治体との役割分担という観点では、国が様々なインセンティブ措置を講じることができるが、その地域固有の魅力は何か、地域の価値はどこにあるのかといった、まちの方向性を左右するアイデンティティは、自治体や地域が自分たちで発見・定義するほかない。このような初期段階の取組は、人材や資金の面で非常に困難なプロセスとなるので、UR や民都機構が、人材派遣を含め長期で伴走支援を行うなど、特に集中的な支援が必要である。

(以上)