

第2回小委員会における主なご意見

<検討の視点・論点>

(空き地・空き家の捉え方)

- 空き地・空き家の発生状況が完全にランダムということにしてしまうと、対処の手がかりがなくなってしまう。スプロール市街地だったのか、ニュータウンだったのか、区画整理で整備されたところなのかによって撤退のメカニズムは異なり、ランダムなだけではないので、基盤整備やゾーニングの状況、(まちの)つくられ方や経緯などの類型化の精緻な分析が必要。
- (このような構造的な分析で) 空き地の利用価値や蓋然性を見ていかないと都市計画の仕組みにはつながらない。
- 空き地・空き家の問題事象が、一過性のものなのか、不均衡が均衡に戻るようなものなのか、時間軸の中できちんと捉えて考える必要。
- 空き地・空き家の(処理について) 意向を確認できるところはまだ恵まれており、それができない、所有者がわからないという大きな問題にフォーカスした政策が必要。
- 良い空き地・空き家とそうでないものがあるとして、それがア prioriに決まっているわけではなく、うまく使えたものが良い空き地・空き家ということ。トライージという考え方は一つのポイントとなる。
- 空き地と空き家は都市計画上はかなり異なるもの。空き地は土地利用だが、空き家は住宅利用で、利用主体がいなくなっただけであり、今までの都市計画では非常に取扱いの難しかった、新たに考えていく必要がある領域。

(コンパクトシティ政策の課題)

- 空間計画でコンパクトシティなどまちのあり方や人が住むべきでないところを決めることの正当性については改めて整理が必要。説得力があるのは財政的な効果。
- どのくらいの期間でコンパクトシティを達成するかについて、超長期的な視点を入れて、例えば100年後の効率的な都市の姿を描き、それを目指すことが重要。過渡的な対策はこれとは別に考えることが必要。
- 集約化には50年から100年かかると思っているが、そのような長期の先に明確なビジョンを描くことは難しいので、暫定ということをもっと積極的に考えることが必要。時間限定のソリューションが連鎖していく仕組み、暫定性を積極的に認定していく仕組みも制度上必

要なのではないか。

- 立地適正化計画で、市街化区域全部を居住誘導区域にしているようなところは本当にそれで良いのかしっかりチェックする体制が必要。また、居住誘導区域への集約に向けたツールを都市計画としてどう考えていくのか、そのための財源をどうするのか、といった課題がある。
- （コンパクトシティ政策の中で）非集約化エリアのあるべき姿が描けていない。
- 非集約化エリアと都市計画区域外の違いをどう整理するのか。このまま集約化が進むと両者の違いはなくなるのではないか。都市計画区域をどう設定するのか、視野に入れるべき。

（都市圏全体、ネットワークとの関係）

- 都市計画はこれまで都市を生産性で捉えてきたが、生産性を向上させるべき都市なのか、消費活動の場としての都市なのか、どのような都市像を描くかによってこの問題の捉え方が違ってくる。
- 生命体として都市を維持していかなければならないというレベルで、都市計画全体、都市圏全体のストラクチャーの視点が欠けている。
- 茨城県内で人口が増えたのはつくばエクスプレス沿線のみで、逆に言えば他の地域から人口を奪っている。（地区レベルの）住宅の議論も都市全体、広域的なエリアの中でのインフラや交通体系も含めてその位置付けの中で考えることが必要。
- ネットワークの視点がやや欠けている。鉄道に加えて、遠い郊外には基盤となる道路が非常に重要になる。都市計画区域外で住宅が張り付いているのはほとんど国道沿い。これから集約化が進むと、都市計画区域内の非集約化エリアなども同様の状況になっていくと考えると、ネットワークは重視すべき。
- 自動車のネットワークをどう考えるかは重要な論点。

（行政の関与の視点）

- 公的セクターが強い権限を持って介入すべき場面は、外部不経済があるとき。有効活用は資源配分の問題であって、市場メカニズムに任せ、後方的な支援にとどめるべき。社会的厚生観点からは、みんなが新築に住んだ方が（中古の）空き家に住ませるより大きいかもしれない。公的セクターが何を根拠にどこまでやるのかということをはっきりと定義することが必要。
- 周辺の不動産価値を下げないために空き地・空き家をコミュニティで利用するといった取組を20年、50年と続けることが本当に正解なのか、しっかりと線を引くとともに、それに

に向けたタイムスケジュールを都市計画の中で考えていく必要がある。

<具体的対策の方向性>

(総論)

- 大きな施策の方向として、拠点に強く集約していくのと、スポンジ構造に合わせるというのはそのとおりだろう。
- 市場価値があるものはマッチングの融通性を高める工夫をすればよい。市場価値がないものに対する対策がトライアージだろう。
- スポンジ化は、不動産市況にマイナスの影響を与えるという外部不経済をもたらし、市場ベースでの努力を無効にする。このため、何らかの面的な規制が必要。この点、相続税や固定資産税を通じて時間をかけて政策的に誘導していくことが必要。
- 経済性がない物件を流通させるのに、現状では、例えば（地場の）不動産会社が善意でボランティアにやっているが、収益性がないので一般化しようとする限界がある。それをビジネスにどう乗せていくか、ビジネス化のスキームや手数料の問題などを考える必要。また、土地の統合による（二戸一住宅など）マリッジ・エフェクトを最大化する視点は重要。

(隣地統合等)

- 隣地統合の促進は非常に良い提案であり、そのような仕組みを構造的に設けることが必要。
- 隣地統合は比較的現実的な対策だが、（隣地が）高齢世帯の場合など、敷地の統合が進まないところについては、厳しい面的な規制を考えていく必要があるのではないか。
- 物件に手を入れて活用し得るとしても、一過性のニーズなのか、マーケットが存在するのか、見極めが必要。財源に限られる中で、補助をどこまで入れて空き家の再生をするのか、エリア取り、線引きが非常に重要。
- イギリスの中心市街地では、しっかりと線が引かれており、B I Dでは何ヶ月か空き店舗になると課税を強化するとか、空き店舗が多く存在するところは周辺の不動産価値を下げるので、収用してしまうということを真剣にやっている。税についても議論すべき。
- 区画整理事業が事業によって価値が上がることを財源にしているのに対し、（野澤委員提案の）区画再編事業は、損失が緩和されるという方向しかない。価値ゼロの地代期待・地価期

待を植え付けない限りうまくいかない仕組みだと思うが、このような価値ゼロとなるエリアを地域のビジョンとして示すのは、都市計画の役割である。

○区画再編事業について、一番大事なのは、強制力を持って、空いている土地に手を出せる条件整備をするために公共投資を入れられないかという点。ここだけとは死守するような重点区域をきちんと線引きをして、ハードではなく、権利関係の調査等に公共投資を入れ、加えて、優先的な先買い権や収用権といった手法を使える仕組みを提案したい。

○コミュニティベースでがんばったところが生き残るとするのは、時間がかかりすぎるのではないか。米国のランドバンクは、市場価値のない土地を買い集めて情報を集約し、コミュニティベースでは価値のある土地をただ同然で引き渡しをする仕組みで、先買権や税による支援が講じられている。草ぼうぼうの土地があると隣地の価値が下がってしまうが、適切な管理がされることで価値の低下を抑えられることに価値がある。コミュニティの頑張りに委ねるより、このような集権的な組織を作って情報を集約し、コミュニティにつないでいくという方が、スピードが高まるのではないか。

○コミュニティといっても、町内会・自治会と、空き家で何か面白いことをやりたくて集まってくる若者として、その両方が漠然とコミュニティと捉えられているようだが、両者では動き方が違う。

○区域取りについて、外から来るブローカーのような人は、突然調整区域のエッジのところでは何か始めたりすることもあるので、このような主体にとって使いやすい都市計画制度を用意するという視点に立てば、区域を定めることは考えない方がいいかもしれない。

(減築等)

○トータルで人口減の中で、例えば、マンション建替えを高層化で実現するのは、(周囲から人口を奪うもので)広域的にダメージを及ぼす癌細胞のようなもの。(建物、施設を)減らすこと、減築に対して公共事業の仕組みを入れるべき。

○事業性が低くなり合意形成が難しくなっている中で、さらに床を減らしていくという施策が必要。公共施設であれば公共施設等最適化事業債があり、民間にこのまま当てはめることはできないが、床も減らして再開発していくような方向性が打ち出せないか。

○いわば負の開発利益をどう扱うかという点について。一つは、集約するところはプラスの開発利益があるので、そこからどう移転してくるか。二つ目は、緑のような、今まであまり評価されていないものをプラスのものとしてどう評価していくか。三つ目は、負の利益として、全員で平等に負担するしかないと考えたら、税制の話につながっていく。

○解体のための費用を貯めるなど、いわば終末を準備するための制度が考えられないか。

(緑の活用)

- 市場に乗りにくい土地は緑系の対応を求められるが、敗戦処理ではなく、緑の側からでも無理なものは無理。田園住居地域であれば、田園住居にとって望ましい要素、望ましくない要素があって、望ましくない要素を洗い出して対策の優先化を考えるのだろう。
- （スポンジ化への対応には）緑と防災の視点が重要と思っているが、ここはこうあるべき、ということを緑（緑地計画）の側から科学的な理屈で言ってもらうことが大事。
- 居住誘導区域に入らない非集約エリアにアメが必要。ただで緑地にできるわけではないし、農地にするにしてもお金はかかる。デトロイトでも集約する側に関して農地事業などお金を入れているので、減らす側へのケアがないと、コンパクトにしていくことはできない。

<その他>

- バイオミミクリー（生物模倣）の研究分野では、スポンジすなわち海綿は少ない部材で体を支える、最も効率的な構造を持つもの。ここでの使われ方とは逆の意味を持っている。
- 市町村長の中には、気合いでともかく人口は維持するとキャッチフレーズを挙げてやっている人たちがいる。こういう動きとうまく並行してやっていかないといく必要があり、その工夫に留意すべき。
- がんばっている地域には応援する手段はいろいろあるが、スポンジ化の問題についても、都市計画的な手法で地域を支援する施策があれば地域に入っていくやすい。
- 駐車場は、空き地・空き家を最も安く、かつ固定資産税相当額を稼げる手法であり、現実的な土地利用手法として許容していくべきではないか。