

今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第6回）

議事概要

日 時：令和元年 12 月 16 日（月） 16:00～18:00

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。

[エリアマネジメントを視野に入れた市街地整備手法の活用について]

- アクティビティーの連鎖や持続性が大切ということであれば、立ち上げから管理までの持続性を担保する仕組みが必要。事業主体がつくったビジョンやルールをエリアマネジメントとして運用していくイメージ。マンションというハードを管理するための原始規約があって、施設の改変をしていく。市街地整備においても同様に、標準的なルールづくりができないか。
- 周辺との関係やどの範囲を取り込むかに関する考え方はどのようなものか。
- 事業施行（前）段階からの事業者と地権者との話し合い、より広い範囲の場合には地方公共団体が代表してルールやビジョンを設定するなどケース・バイ・ケース。
- ビジョンのエリアについて事業区域の中と外の間をクリアすると議論が進みやすい。エリアが事業区域を対象とするのか、それ以外も含むかによって調整が異なる。
- これまでは個別事業の期間内、エリアの内側で議論が完結していた。今後は時間軸とエリアの広がりを含めた議論が必要。
- ビジョンは都市再生整備計画のようなイメージか。こういう空間がほしいというところからスタートし、どうやってつくるのか、道路を再編するのか、市街地整備事業なのか、多様なパターンがあるはず。ビジョン・事業・マネジメントの検討や実施の順序も多様であり、代表例や応用例を整理すべき。
- エリアと事業の関係は、区画整理・再開発などの事業手法や、商業・住宅などの用途によって異なる。代表例・応用例を手法と用途について整理したうえで論点を明確にすべき。ゲリラ的な取組みだけでなく、ある程度の強制力のもとで拠点を整備し、その効果を全体にどうやって広げるか、などの論点を整理したいところ。
- 永続的なマネジメントのためにはどのような事業が必要か、どのような体制が必要か、時系列を逆算していくような考え方の制度設計が必要。協議会と、組合と、まちづくり会社という、ここの連動がうまくいくような組織形態の転換や、エリアマネジメントの運用が保証されることがポイントではないか。
- 市街地再開発事業の中にエリマネを入れるのか、エリマネのために市街地再開発事業に何ができるのか、などについて論点を明確にすべき。ビル系・住宅系の切り口での論点整理も必要か。
- 将来の維持管理やマネジメントを見据えた制度設計が必要。まちづくり会社等の収益事業（駐車場経営など）をあらかじめビルトインするケースと、民間の開発事業者が人件費等を負担するケースがあるのではないか。

- マンション開発では、自治会運営も大変なのに、エリマネ組織の運営もやるとなれば大変になるということもあるのではないかと。計画段階から将来のエリマネを考えるべき。再開発等のまちづくりを通じてまとまった組合組織をエリマネに活用する視点が必要。また、広告収入を担保する公共施設の活用のルールや、将来のイベントを見据えた電気や水道設備の埋設など、エリマネをイメージした施設整備が重要。
- 競争力がある東京周辺でのエリマネと、競争力が既になく、その地域全体をどのように保っていくかという地方のエリマネは全く違う。
- ビジョン・プランニング・インプリメンテーション・マネジメントの順番でうまくいかないケースが出てきており、どこから始まってよいのではないかと。そのためには、柔軟な施行区域などの工夫が必要。また、プロジェクトエリアのマネジメントとビジョンエリアのマネジメントは異なるだろうという指摘もあった。小さいエリアでは資産継承の仕組みが有効かもしれないが、エリアのマネジメントのためには、さらなる工夫がないと厳しいのではないかと。用途や都市規模を踏まえた制度設計の重要性も指摘された。
- 区画整理や再開発以外のリノベーションやソフト事業を含め、空間と時間の両方の軸での持続的なエリアマネジメントにつながるような新しいタイプの市街地整備の基本構想的なビジョンが必要とイメージ。
- ビジョンの目的は地域の活性化や周辺への効果の波及など。そういったものを阻害しないという視点が必要。
- ビジョンは地域における合意や意思を示すものであるべき。インプリメンテーションからスタートして、やはりもう1回ビジョンをみんなで考えようという流れもあり得る。
- ぐるぐる回るのも逆方向もあるということ。インプリメンテーションからビジョンにまた戻ってくることもある。
- まちづくりは、進みながらも右左をよく見て、足元も天井も見て、将来にとって有益なことは今のうちにやっていくというイメージ。これは行政の役割であり、行政がやりきれないときに民間の資金や調整をいただきながらやっていくというのが本来ではないか。
- これまでは行政が最初の計画のところで正当性を担保していた。ぐるぐる回るといときには、同じような考え方は難しいのではないかと。広告規制の緩和などの公共性をどのように認めるのか、最初の計画で担保するというのは古典的過ぎるので、工夫が必要ではないか。
- アクティビティーの連鎖などは、前に決めたことの拘束性がある程度ない限りにおいては継続しない。この観点でルールやビジョンを誰がどういう手続で決めたのかということが重要になる。順番を逆にする場合や何の権限も与えられてないような主体が決めたビジョンに拘束性を与えることはできないのではないかと。
- 福岡の天神のエリアマネジメントでは、全体のゆるやかなビジョンを掲げてソフトと取組とを行い、その一部のエリア（明治通り）の協議会の提案により地区計画が決定され、再開発や建替えの誘導を実現している。重層的・同時多発的な取組みの事例といえ、ビジョン、事業、マネジメントのあり方の1つのパターンが見えてくる。
- エリマネは基本的には受益と負担の関係が重要。お金のことまで考えなければ、エリマネの本質の議論は難しいのではないかと。
- 我が国のエリマネは特段ルールがない合意でスタートしているというところがある以上、規範性が弱い。各エリア・各フェーズにおける規範性の強さやそれを継承することについて

てもう少し考えたいうえで制度化の議論をすべき。

[多様な敷地利用・空間利用ニーズを実現するための市街地整備手法の活用について]

- すでに整備された市街地を再整備する段階では、既存道路上に権利変換ができるのか、道路占用で入っている下水道についてそのまま残る場合にどのように権利設定したらいいのか、等の制度上の細かい課題が出てくることが想定される。
- 既存道路上への権利変換については、公共施設の管理者の同意や構造上の課題など、必ずしも解けていない問題点があると認識。
- 多様な敷地利用・立体利用は、容積がお金になる大都市以外では有効。そうでないところでは公園と道路など公共施設と公共施設の重ね合わせが一つの切り口ではないか。
- 立体道路制度や立体換地の実績について教えていただけるとありがたい。
- 空間利用ニーズの論点は、道路開通のための必要性か、周辺の市街地整備との一体整備の必要性が考えられる。
- 立体道路制度の適用区域は広がっているとはいえ限定的。公共施設の管理権を空間的にどのように広げるべきかの論点整理が必要。
- 民の権原の議論と公の権原の議論を分けて考えるべき。立体道路制度については、公の権原は（底地として）そのまま民の権原が（区分地上権として）上となるのが基本であるが、実務的なニーズは逆ではないかという気がする。
- 立体道路制度の課題は何なのか、整理してほしい。それにより議論の仕方が変わってくる。
- 立体道路制度については、川や水路など、物理的な事情で阻まれて道路整備ができず困っているというときに上手に使ってほしいという趣旨と理解している。
- 公共空間と民地との立体的利用については地下街の問題もある。整備後 50 年近く経過しており更新の必要があるが、バリアフリーの改修すらできないという状況もある。立体道路制度の課題とあわせ、ぜひお考えいただきたい。
- 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行は別々の認可が必要。ひとつの認可でできる新しい手法を考えてもらえないか。
- 基本的な基盤整備が概ね済んでいるなか、建物の老朽化や陳腐化などの問題意識のもと、再開発や区画整理をどのように活用していくのかという点が課題であると認識。

[その他]

- 次回は 1 月 17（金）15 時から都市局局議室で開催する。

(以上)