

今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第7回）

議事概要

日 時：令和2年1月17日（金）15:00～17:00

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。

[再開発等まちなかの再整備を巡る状況の変化とこれからの課題について]

- 再開発ビル・区分所有建物の改修（リノベーション）などの際に実質的に全員同意が必要な点を改善できないか。リノベーション等の建替えてない場合でも権利変換のような仕組みで縦覧により再整備する仕組みができないか。いわゆる身の丈再開発への支援として上乘せ補助の検討ができないか。非住宅の区分所有建物の更新について、例えばエリアを区切って3分の2の同意でできるような制度設計があり得るのではないか。また、公共施設が整備済で建物だけが老朽化しているケース等において、今後、新しい公共施設を立体的につくる必要が想定されるが、全員合意はハードルが高いため、縦覧型でもできるようにできないか。
- 区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行しようとするときに、区画整理事業の事業費を市街地再開発事業からの負担金によって賄うという仕組みを検討すべき。
- 再々開発の際に、法第3条第一号の要件に該当しているかということ再度評価する必要はないのか。
- 再々開発をする場合には、都市計画決定を行うため、高度利用地区など法第3条第一号の要件に適合していることについて再評価がなされる。
- 再開発については、必要な機能との関連で健全利用の内容や更新のあり方が決まってくると思う。そもそも再々開発という概念が古いのかもしれない。かつての再開発で求められた機能更新は密集市街地の不燃化や防災性の向上など素朴なものだったが、大きく変化している。新しいニーズにあわせた概念を示す必要がある。
- いわゆる再々開発の意義は「機能更新」が重要。法第3条のすべて満たすということではない、といえないか。
- 法第3条第三号と四号の要件は時代とともに変わってくる性格のもの。
- 今後は、すでに耐火建築でありながら都市機能の更新が必要なケースが出てくる。この観点で耐火要件を見直していくべき。
- 高度利用という用語について、機能的にビルの働きとして高度利用を図るといったようなニュアンスでもとらえられるのか。
- 耐火要件については、老朽化したものでも読めるように制度を見直してきたところ。高度利用の概念は、物理的に必ずしも従前に比べて容積をつまなければならないということではなく、広がってきているのが実情。
- 量的な高度利用でなく質的な整備を重視し、そこに転換するのだということ明確に示すべき。

- 身の丈再開発という用語には「特別な再開発」というニュアンスが感じられる。老朽化・陳腐化したまちをどうやって再生する手法の一つとして使いやすい手法となるように考え方を再整理してほしい。
- 用語自体を変えるタイミングか。「高度利用」については量的な高度化という概念から脱すべき。「身の丈再開発」についても、いわゆる既存再開発のカウンターとしてでなく、地方都市等における整備を促進するようなフレーズにすべき。
- 高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、特定地区計画というこの4つの用語の中で、各ケースの実態にあった概念が位置付けられるため、高度利用地区という用語に焦点を置く必要はない。
- 再開発の概念が変わってきており、既存の用語が適切ではないという御指摘が多い。また、いわゆる再開発ビルを再整備する再々開発と、老朽化ビルを含むエリア全体の再開発では、制度上の課題が異なる点を踏まえ、法第3条第三号と四号の要件を整理すべき。
- 再々開発については、強制力を持った事業としてふさわしいかどうかという議論が必要。地権者ニーズが多様化している実態を踏まえ、区画整理と再開発の一体的施行は有効であり、使いやすくしていくべき。
- 行政としては一度補助金を投入した地区への再投入について、入れ続けることがよいことか考えるもの。現場に必要な事業について、区画整理と再開発のバランスも含め、最も適切な手法を選べるようなればよい。
- エリアとしてビジョンを掲げつつ、まちの課題を踏まえた都市計画の網なかで、必要な事業を強制力のもとで進められるようにすべき。

[中間とりまとめについて]

- 機能主義の時代が終わろうとしており、エリア価値を高めることが課題。「エリアバリュー」がキーワードで「機能から価値へ」といったパラダイムシフトが起こっている。このようなメッセージとともに、エリアバリューを上げていくための方法論、制度、補助金、市民参画のあり方のメニューなどを示すべき。自治体職員や市民に届くようなブランディング戦略も重要。また、商業地域等における建築基準法上の制限について、現行制度の一部に中心市街地への再投資がしにくいものがあり、まちに新しい価値をつくるためにはどのような施策が必要かという発想のもと、再検討が必要。
- 何をやるべきかということフォーカスしたうえで、大都市と地方都市、民間企業と民間の取り組みをサポートする行政など、それぞれに届くメッセージ性が必要。また、エリアマネジメントに多くのことを委ね、エリマネさえあれば大丈夫といった考え方は望ましくない。資金や運営体制についてももう少し検討すべき。
- 再開発が多様であるためには要件も多様であるべき。この点を踏まえ法第3条の要件を柔軟に運用できないか。そのためには、これもできる、ということを示すことが必要。また、安心・安全・生命などの観点で区分所有の同意要件を再検討できないか。
- 再開発のあり方が変わってきており、そもそも論を整理したうえで、短期的に変えていくもの、長期的な課題の中で徐々に変えていくものの検討が必要。スピーディーな事業推進の必要性が高く、整備済の大規模ビルの権利関係の調整や従前建物の解体時期などの課題を整理すべき。

- リノベーションを進めるためには、区分所有法の法律上の課題について、構造上・利用上の実態や実務的な問題点を踏まえた議論が必要。
- 民間事業のパートナーとしての地方公共団体の職員など、事業を進めるための担い手の確保・育成について打ち出したい。誰に向けてのメッセージか、提言のポイントをどこにするか、メリハリをつけたい。
- 再々開発については強制力のある制度としてどのような組立てにすべきかが課題。再開発をめぐる環境が大きく変わってきているということを十分に認識し、どのような形で整理ができるのか検討したい。

[その他]

- 次回は2月13（木）13時から都市局局議室で開催する。

(以上)