

第4回都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会 議事要旨

1. 日時

平成21年2月5日(木) 15:30～17:30

2. 場所

中央合同庁舎7号館西館9階共用会議室1
(東京都千代田区霞ヶ関3-2-1)

3. 出席者(五十音順、敬称略)

浅見 泰司、石澤 卓志、大西 隆、翁 百合、小幡 純子、樫谷 隆夫、
近藤 やよい(代理出席:菅原足立区都市整備部都市計画課長)、富山 和彦、
中井 検裕、森田 朗(座長)、吉田 信解

4. 議事

(1) 都市再生の課題と取り組み

5. 議事概要

都市再生のあり方を検討するにあたっての、都市再生の課題と国や都市再生機構の取り組みについて、事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

- ・都市再生の目標には、環境や通信などのインフラ整備等も掲げた方が、社会的ニーズもあり、必要性が高いのではないかと。
- ・民間の場合には不動産投資についてのある程度の指標がある。公的セクターが取り組む際の客観的な採算性の指標があれば対外的にも説得力が増すのではないかと。
- ・大都市の住宅供給のために生まれた機構という歴史をうまく転換して、地方都市の再生のために取り組む国の機関という性格づけができるかは相当大きなテーマである。
- ・都市計画道路整備等は地方が計画を立ててやるもので、機構が地方を超えて事業はできない。
- ・地方は財政も厳しく、人材という面でも職員の数を減らしている。今は福祉・医療にかかるお金が伸びていて、サービスもやはり福祉の方に特化して行かざるを得ない。その結果としてまちづくりをやる人数は減らさざるを得ない。
- ・中心市街地では人をいかに住ませるかが重要。その際は何かインセンティブを与えないといけない。地元は地元で考えるが、大きな見識を持った人の応援も必要である。
- ・機構が地方都市のやや大都市と異なるマーケットや、大都市と異なる地権者の性質に対してどれだけのノウハウを有しているのかを、きちんと見ておく必要がある。
- ・地方で小規模のプロジェクトを動かしていくには組織的にもかなり小回りのきく意思決

定が必要になるが、機構が対応できているのかは検証する必要がある。

- ・民間開発や民間投資をどの程度誘導できたかについて分析・検討しているのか。
- ・ブラウンフィールドは欧米ではほとんど公的な力で解決しており、都市機構の一つの役割としてあるかもしれない。
- ・低炭素都市について、個別の開発レベルであれば民間でも取り組めるが、都市全体をどう低炭素な構造に変えていくかという辺りはなかなか民間ではやりにくい面がある。
- ・都市再生の基準に違和感がある。国や複数の公共団体からの要請もあるのではないか。また民間ができないというものだけでなく、民間よりも効率的にできるとか、民間よりも長期的な観点から実施することが望ましい等の視点があってもよい。
- ・単体事業としては不採算だが社会的に有益である事業があるのではないか。その有益性を厳しく審査した上で、このようなものも機構の一つの重要な仕事かと思う。
- ・機構のプロジェクトは個別プロジェクト的なところがあると思う。1プロジェクトではなくて、自治体の長期的な計画に長く関与するようなものが必要である。
- ・民間が引いたときは出て、景気が良くなって民間が出てきたら引く。そのような弾力的な組織をつくらないといけない。
- ・民間の知恵を活かすにはどういうサポートを国や機構が行ったら良いかという視点で考える必要がある。
- ・政府部門と市場部門との補完の議論だが、空間軸と時間軸の2軸で考える必要がある。
- ・民間の金融部門というのは長期性のリスクマネーを出すことが非常に苦手になっており民間では10年を超えるような事業はできなくなっていることは事実である。
- ・平時から公的部門の緊急時の政策パッケージについて準備する必要がある。
- ・地方都市の再生では、ハードだけではなく医療や環境などのソフトをどうするか等パッケージで考える必要があり、その中で機構の役割が何なのかを考える必要がある。
- ・都市再生の課題はいずれも大切であるが、全てURでやることは独法の理念から言っても難しい。手続き的な観点も含めどうしても機構でないといけないものだけという形で限っていかないと肥大化しすぎると感じる。
- ・人口動態を踏まえ、採算性の検証やコンパクトシティへの取組み等を行う必要がある。
- ・政府部門であることの強みの一つは、長いリスクがとれることで、そのリスクは経済危機の時とそうでない時は非常に相対的であるから、切り分けて考えることが重要である。
- ・初めて自治体が事業に取り組む際に、事業のある程度早い段階から機構に入って貰わなければならない事業があるが、そのときに採算性のところだけを意識してしまうとなかなか入って行けないところがある。
- ・長期的な観点、他に代替できないノウハウが必要、公共的にやる必要等、どのような範囲で機構が役割を果たせるのかはもう少し検討が必要である。
- ・都市の再生はハード面のみでなくソフト面も含めて都市のあり方全体を見直して、その中で都市の再生のあり方というものを位置づけるという観点から議論が必要である。