

## 第2回持続可能なまちづくり研究会 議事要旨

### 1. 日時

平成24年3月7日（水）18:00～20:00

### 2. 場所

中央合同庁舎第3号館4階 国土交通省幹部会議室（東京都千代田区霞が関2-3-1）

### 3. 出席者（五十音順、敬称略）

浅見 泰司、植村 公一、清水 雅彦（座長）、住田 昌弘、竹宮 裕二、藤本 欣伸、森田 朗、横山 禎徳

### 4. 議事

- （1）持続可能なまちづくりに向けた取組み等について
- （2）都市の再生（住宅団地を核としたまちづくり）についての意見交換
- （3）検討のスケジュールについて

### 5. 議事概要

- 都市再生機構の事業実施上の主な条件、既存ストックを活用した官民連携の取り組み、東日本大震災の復興支援の取り組み等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。
- 委員より、都市の再生（住宅団地を核としたまちづくり）について意見陳述を行った。
- 今後の検討スケジュールについて確認された。

### 主な質問・意見は次のとおり

- ・UR住宅の耐震化を高齢者等の居住者に負担をかけずにスムーズに進めることが課題。
- ・耐震化の取組みはスピード感が遅い。スピードを速める必要がある。
- ・市街地住宅（いわゆるゲタバキ住宅）の耐震化については区分所有者との協議を迅速化すべき。
- ・URが事業を行う際、住環境やコミュニティ改善に係る達成目標を設定しているのか。
- ・UR自らがすべての団地再生を行うのではなく、民間事業者の資金負担を含めて考えるべきではないか。
- ・「低炭素まちづくり」は団地だけではなく周辺の地域まで広がるべき。URと民間事業者との協力で、周辺地域の住宅を含めてストック活用や住み替え等を進めていくべき。
- ・大量供給の時代にはやや画一的で大規模な住宅団地が整備されてきたが、居住者の高齢化の時期を迎えており、住宅団地の再生が、周辺の地域も含めて介護や福祉など地域の生活拠点の再構成の必要性に応えることができる機会となっているのではないか。
- ・住宅団地の集会所を地域マネジメントの拠点として活用し、住宅団地のみでの管理から地域のコミュニティビジネスへの展開も可能ではないか。
- ・周辺地域の民間のマンション建て替えや耐震改修の際、一時的なあるいは恒久的な転居の

受け皿とするなど、地域全体の再生の支援機能が期待できるのではないかと。

- 将来的に、地域の人口減少が進み地域から集団的に移転する必要がある場合、バッファとしてURの住宅を受け皿として活用することも考えられるのではないかと。その際、移転元の土地を従前の自然的な状態に復帰させる事業が必要となるのではないかと。
- 低密度となった市街地において、常駐型ではなく移動型サービスの支援拠点としての活用も考えられるのではないかと。
- URはこれまで、国土の基盤整備をしっかりとやってきた。東日本大震災の復興にあたっては基盤整備が重要であり、URの役割は大きい。農水分野やエネルギー分野まで含めたまちづくりをコーディネートすることが必要。これまでのノウハウで不足する領域の部分は能力を付けていくべき。
- URにおける住宅事業で重要な点は「国民負担の最小化」であり、まちづくりへの貢献を果たしながら非効率な事業を見直し収益力の向上を図ることが必要。団地を集約化して生じる余剰地について価値を高め、民間のアイデアを採り入れ上手に売却することが必要。単独の団地で考えるのではなく、複数の団地をひとつにまとめ集約化する中でまとまった土地に商業施設、大学、研究機関を誘致するなど連携を図り、価値を高めながら売却していく工夫が考えられるのではないかと。
- 建替にあたっては、将来の状況変化に柔軟に対応するため、あらかじめリニューアブルしやすい構造のものとして整備する必要があると、そうした工夫を講じることにより、売却しやすくなり、また、REITの活用も含め検討できる。
- 「リスクとリターン」をどうとらえるかが課題である。事業を行うにあたって民間事業者と協力をする場合、それぞれが応分のリスクとリターンを共有する工夫がなされるべきではないかと。保有する既存ストックを活用し現物出資等を工夫していくことにより家賃水準を低廉化することも可能ではないかと。他方、建て替え後に利便性が向上するのであれば、従前家賃と差が生じたとしても、必ずしも低廉化させる必要はないのではないかと。
- 住宅団地の各住棟の防災対策は必須であるが、まち全体へとつながる広がりをもった対策が重要である。
- 環境に配慮したまちづくりの対策については、民間による取り組みには限界があり、やはり公的セクターでなければ困難。
- URのまちづくりのノウハウや能力は、新興国におけるまちづくりに有効に発揮できる。URの専門性を生かした活躍の場は海外にもあるはず。
- 「都市再生機構のあり方に関する検討会」でURは住宅供給に関する一定の役割は終えたという結論。今後は国民負担を増やさず、76万戸のストック居住者の居住安定に配慮しつつ、それ以外の業務は縮小することとし工程表を作成することとされた。
- 急速な都市部の高齢化は深刻な状況であり、医療・介護の分野を含めた政府全体の政策の中で、URが果たすべき役割があるのではないかと。
- 「超高齢化社会」という文脈のなかで団地再生を捉えるべき。その作り上げるコミュニティは望むらくは世界的に見ても「先駆的コミュニティ」であることが望ましく、その一つの解として年齢属性ではなく個人差でとらえる「年齢不詳化社会」を実際の生活の中で作り上げるべき。持続可能であるためには、経済的なつじつまが合うことが重要であり、安定した社会という日本の強さに立脚する戦略を進めることが必要。
- 社会システムの部分最適化を求めるのではなく、生活、医療、就業、移動、年金を総合的

に扱い、全体をまとめプロデュースする組織が必要である。現状どの組織も取り組んでいない。ハードが中心ではないが、社会システムを定義した後、ハードウェアを考えることが重要。

- ・「目的と責任を持った活動的高齢者」の社会参加を進めることが結果として健康寿命を延ばし、介護費用の減少、消費活動の促進につながる。このような高齢者対象の事業機会はこれから開発すべき。
- ・団地再生を考えるに当たっては、高齢者中心だが高齢者のみではなく、長期的には多様な高齢者と年齢層が住み、活動するコミュニティを創り出すことが可能な要素を組み込んでおくべき。
- ・社会参加の望ましい形態はやはり就業であり、健康のまま社会参加を職住接近で続けることができる環境を実現すべき。
- ・地方と都会と両方に居住する生活はすでに存在しており、都心に比較的近い団地はセカンド・ハウスになり得る。
- ・URの果たすべき役割としては、「社会システム」を組立てることではないか。その際、必ずハードウェアと一体として検討すべきではないか。
- ・URは、高度経済成長期にある種の所得再配分の機能、福祉政策の実行部隊として役割を果たしてきた。民間では実施できない部分の政策実行を、その都度目標を掲げて行ってきたが、社会の構造変化などに対応した公共財の提供のあり方を実施してこなかった面があり、今後存続するとすれば、どのような形態でどのような条件下で業務を行うかが問われている。
- ・独法における採算性とは何かという整理が必要。高コスト構造は見直しが行われるべきだが、政策立案と民間の市場との間をつなぎ、都市の安全・安心・快適性の向上のために機能を発揮する役割は重要。
- ・UR事業には長期にわたって持続せざるを得ない部分も含めて、社会に求められる機能に応じた組織の形態をどうすべきかが今後の議論の焦点ではないか。
- ・URが行うべき事業について、重要なのは将来を見据えた「先見性」である。
- ・URが都市再生事業に取り組むきっかけ、個々の現場での職員の意見反映、事業実施基準やカンパニー制導入などの改革に関する社内周知、職員意識の改革、職員モチベーションの維持確保の状況等につきUR職員からヒアリングを行いたい。
- ・URのミッションについて、短期・中期・長期の方向性を教えてほしい。