

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会

新たな時代の都市マネジメント小委員会（第6回）

2015年4月10日（金）

【事務局】 大変長らくお待たせいたしました。本日は、皆様、お忙しいところをお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会、第6回新たな時代の都市マネジメント小委員会を開催させていただきます。

本日ご出席いただきました委員及び臨時委員は10名中8名でございまして、議事運営の1に定めます定足数を満たしておりますことを報告申し上げます。

なお、足立委員、清水委員、谷口委員、樋口委員、村木委員、保井委員におかれましては、本日はご都合により欠席でございます。また、野田委員におかれましては、所要により少々おくれてのご到着となる予定でございます。

次に、配付資料でございますが、資料の1枚目、議事次第の下に配付資料の一覧がございます。それぞれご確認いただきまして、過不足等がございましたら、お申し出ください。

それでは、引き続き、議事に進みたいと思います。毎回のお願いになりますが、委員の皆様におかれましては、ご発言をしていただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願い申し上げます。

なお、これより先はカメラの撮影をご遠慮いただきますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、これからの議事進行につきましては委員長をお願いしたいと存じます。委員長、よろしく願いいたします。

【委員長】 はい。それでは、議事を進めたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

まずは、「市街地整備のあり方」について、事務局による資料の説明の後、委員の皆様からのご意見、ご質問をいただき、その後、コンパクトプラスネットワークの取り組み等について、事務局による報告をお願いしたいと思います。

それでは、議事次第の（1）につきまして、ご説明をお願いいたします。

【市街地整備課長】 それでは、市街地整備のあり方について、市街地整備課長、武政からご説明をいたします。このテーマにつきましては、前回、市街地整備の課題と、それから、ご議論いただきたい事項についてご説明をし、皆さんからご意見を承ったところでございますが、今回は若干重なる部分もございますが、課題、そして、対応の方向、それから、今後の市街地整備のあり方についての私どもとしての案を示させていただいておりますので、ぜひご議論をいただきたいというふうに思います。

まず、1ページでございますが、今回の市街地整備のあり方の検討の枠組みでございます。第1回にもお示ししましたが、目指すべき都市像としては、人口減少と高齢化の中でもサステナブルな都市生活を可能にするための「コンパクトな都市」。そして、2つ目の都市像としては、大規模地震等の災害の被害を軽減し、安全な「レジリエントな都市」を実現する。3つ目は、国際的な都市間競争の中で存在感を発揮し、我が国の経済成長のエンジンとなるような「グローバルな都市」。これらの都市像を実現するために、市街地整備を進めていくわけでございますが、その際、市街地整備が終了した後の管理、運営段階についても、整備したストックの価値や魅力の維持・向上を引き続き図るべく、持続的なまちづくりをするということについても視野に入れていくべきだというふうに考えているところでございます。

前回のご議論いただきました内容を2ページ、3ページに、この都市像についての部分と、それから、それぞれの都市像の共通の論点について、公民連携と役割分担、それから、ニーズへの柔軟な対応、リスクの軽減・分散、そして、エリアマネジメントを視野に入れた事業の推進と、4つの項目についてご説明いたしました。それぞれの項目について、私どもからお示した検討内容と、それから、いただいた意見を簡単に整理をさせていただいております。

まず、コンパクトな都市のうち、地方の中心市街地につきましては、市街地の整備を通じて、都市機能、それから、居住の誘導を図るということを進めていきたいというふうに考えたところでございます。これに対しましては、土地を動かす、あるいは、地元の民間が投資をするということについてはインセンティブが必要ではないかというご意見、あるいは、私どもが進めています都市整備のそもそもの目的が、公共施設の整備から集約型都市構造の実現というふうに変ってきているのではないかというようなご指摘、さらには、中心市街地全体を相手にするのではなくて、エリアを限定したり、時間を、時間軸を考えた市街地整備が必要ではないかというご指摘、あるいは、郊外部についてもマネジメント

が必要ではないかというようなご指摘をいただいたところでございます。

次に、ニュータウンなどの都市の郊外部の住宅地、市街地につきまして、拠点地区の都市機能更新が必要だというような検討内容を示したところでございます。具体、ご議論いただきました点としましては、非常に権利関係が単純ではないサブセンター等については、2種再開発のような発想が必要ではないかというご指摘をいただいたところでございます。

レジリエントな都市につきましては、密集市街地ならではのよさを評価し、別の視点での推進方策も必要ではないかというような指摘をいただいたところでございます。

グローバルな都市に関しましては、有事の際の避難場所としての機能確保、あるいは、国際競争力の観点で求められる都市生活の質というのもの的確にとらえる必要があるのではないかというご指摘をいただきました。さらに、エネルギーの関係では、災害時に自立できる拠点空間の形成というのは、私どもがそのグローバルスタンダードのモデルを提示し得るのではないか、あるいは、エネルギーの効率性の確保のためには用途の組み合わせとというのが必要だというご指摘をいただきました。

3ページでございますが、公民連携と役割分担に関しましては、再掲になりますが、公共施設の整備中心ではなく、都市構造の実現というのが公益性の大きな目標ではないか、あるいは、税の活用、さらには、面整備と、それから、誘導方策等についての組み合わせが必要じゃないか等のご指摘をいただいたところでございます。

地権者ニーズへの対応につきましても、これも再掲になりますが、2種再のようなやり方をやはり積極的に取り組むべきではないかというご指摘。それから、リスクの軽減についても、インセンティブがこの誘導には重要だということ。

エリアマネジメントに関しましては、団体の組織化、あるいは、権限付与が必要だと、あるいは、負担が前提のエリアマネジメントというのは進まないよというようなご指摘もいただいたところでございます。

これらのご意見を受けまして、本日お示しする検討項目でございますが、4ページに示しますように、目指す都市像、コンパクト、レジリエント、グローバルなそれぞれの市街地整備のそういう市街地像の実現に向けた市街地整備のあり方をお示するとともに、管理運営段階のエリアマネジメントを視野に入れた事業のあり方について、この後、順次ご説明をすることにいたします。

5ページでございますが、まず、1つ目の都市像、コンパクトな都市の実現に向けた市街地整備のあり方でございます。

現状の取り組みを6ページにまとめさせていただいております。現在、市町村による立地適正化計画の活用を促進し、都市のコンパクト化を進めようとしているところでございます。下の図は前回も説明したところでございますが、市街地整備としては、右側にありますような都市機能の誘導を促進する手段として活用が考えられるところでございます。

このようなコンパクト化のさらなる推進に向けた私どもの市街地整備に対する基本的な認識を7ページにまとめさせていただきました。これまでの市街地整備というのは、左上でございますが、都市の都市化の進展に対応するような都市基盤の整備とともに、土地利用の合理的かつ健全な高度利用、あるいは、都市機能の更新が目的だったところでございまして、当然、下に書いてありますように、これまで行政主導で都市整備が行われてきたところでございますが、一定程度、都市基盤整備は進捗してきたというふうに認識しております。

その結果、右側の上でございますけれども、前回もご指摘いただきましたように、都市基盤整備から力点がより都市構造、コンパクトな都市構造への転換を実現するための手段としての市街地整備というものが求められるというふうに認識をしてございます。

真ん中に赤い箱で書いてございますが、都市基盤整備が進んできたことの結果、事業が主にその民有の土地に対する市街地整備が中心になってきているということで、当然、その民間の土地活用、投資意欲の喚起が必要になってまいります。

右下に、そういうことで、今後は実施主体、支援対象は民間主導になるであろうというふうに書いてございますが、民間事業はともしますと収益性があるところに集中をするという嫌いもございます。したがって、公共の役割としては、空間的・時間的に望ましい事業実施が可能となるような計画ですとかインセンティブを持ちまして誘導していくということが必要になるのではないかとというふうに考えているところでございます。

具体的に、地方都市の中心市街地におけます市街地整備について、8ページからまとめさせていただいております。この後、9ページから12ページまで、4ページにわたって、地方都市、地方都市の中心市街地におけます市街地整備の必要性や課題を例示させていただいております。その後、13ページにそれらの課題に対応します形で、市街地整備の進め方、あり方について、横長の文字ばかりの表で整理をさせていただきまして、この右端にまとめました進め方の具体的なイメージを、その後、14ページ、15ページにまとめさせていただいているというような構成になってございます。

まず、9ページでございます。都市機能あるいは居住誘導のための土地集約あるいは整

形化の必要性という課題でございます。左側には、今回、鹿児島市の中心市街地におけます空地の配置状況を示させていただいております。鹿児島市の天文館地区でございますが、赤いものが空地でございます。地区の5%を超える範囲、ボリュームがございますが、右上の円グラフでございますように、実は2,000平方メートルを超える規模を持つものは1割もございません。一方で、右下にありますように、都市機能導入に必要な施設の敷地というのは、例えば病院でありますと、2万平米超、それから、八戸市の観光展示スペースを中心とするような複合施設でも3,400平米ということで、なかなかそのままではこれら空地の上に施設整備をするというのは難しく、結果として土地の集約とか整形化が必要になります。そのために市街地整備が必要であろうというふう感じておるところでございます。

次に、10ページでございますが、都市の中心地の目抜き通り等、都市整備が一番最初に進んだところにつきましては、非木造の老朽建築物が存在をしております。左の図面は北陸地方で最大規模の繁華街であります金沢市の片町地区でございますが、色分けしてございますように、濃い青や紫、昭和45年以前ですから、もう45年以上たっている建物が前面の建物の半分近くを占めているという状況でございます。これらの建物に対しては、右側の棒グラフにありますように、低い耐震性等の課題があるというふうに公共団体が認識しているところでございます。

一方で、右下に示しますように、古い商業ビルというのも耐震補強、非常にお金がかかるような状況もございまして、具体的には耐震補強を行おうとすると、建てかえ再整備の6割に近いお金がかかるということで、なかなかそういうのが進まないという状況にあるということでございます。

11ページは土地の集約や建物共同化に向けた地権者ニーズでございます。ほぼ同じものを前回も示させていただいております。左側は地権者のニーズが非常に多様であるということ、それから、右上はこれは新しい絵でございますが、都営新宿線の篠崎駅周辺で区画整理を用いまして行きどまり道路等の非常に使いにくい市街地を集約・共同化して共同住宅を建てることで土地を整理いたしまして、道路もきちんとしたものにしていくような取り組みをしている事例。あるいは、右下は高松の丸亀町の再開発事業でございますが、土地の権利をそのまま残した上で、定借をかけて建物を建てている事例、これらによって、多様な地権者ニーズに対応していく必要があるということイメージしたものでございます。

それから、12ページは、既成市街地の事業には非常に時間やお金がかかるという情報でございまして、これはほぼそのまま前回も示したところでございます。

13ページにこれらの課題に対応する方法を整理をさせていただきました。低未利用地の散在ですとか、地権者ニーズへの多様な対応、そして、投資リスクが大きいというようなことに対しまして、右側に示しますように、民間の事業を誘導するために方針をきちんと事前明示していくと、あるいは、中心市街地を満遍なく取り組むのではなくて、重点的、戦略的に対応していく必要があるというふうに考えているところでございます。また、需要に応じた手法を固定せずに、多様な方法によって連続的・段階的に進めていく必要があるのではないかというふうに考えてございます。

この赤枠で囲った進め方の部分をさらに具体的に14ページ、15ページに事例をもって示させていただいておりますが、この赤枠の中が私どもとしての一つの答えのイメージでございまして、この辺について、ぜひご意見を賜ればと思っているところでございます。

14ページでございまして、民間を主たる対象に、都市機能あるいは居住誘導を図るためには、あらかじめ公共団体がまちづくりの方針ですとか支援措置を事前明示をして積極的に民間と連携することが必要ではないかと。その際、都市機能の誘導区域については、中心市街地を満遍なく扱うのではなくて、区域を限って重点的・戦略的に対策をとっていくべきではないかというふうに考えているところでございます。

左側に示しますように、中心市街地というのはこれは中心市街地活性化のエリアでございまして、人口10万を切る都市でも100ヘクタールを超える規模が指定されているような状況でございまして。一方で、右側にありますように、金沢市では、その中心市街地活性化のエリアの中で特に開発をすべきところ、あるいは、保全をすべきところを色分けをさせていただきます。こういう重点化が必要ではないかというふうに考えているところでございます。

次に、15ページでございまして、都市機能・居住誘導を図るためには、多様な地権者ニーズを踏まえて、法定の市街地整備事業の柔軟な実施も当然でございまして、任意の建てかえ、既存建築物の活用、あるいは、土地の集約・整形化と共同建物化の一体的実施など、多様な手法によって進めていくことが必要じゃないかというふうに考えているところでございます。

左下に、左側に地方都市の目抜き通り、ストリート、ここでは都市機能集積軸と呼んでございまして、に下から市街地開発事業、あるいは、単独所有建物のリニューアル、協調

建てかえ、共同化、個別建てかえとさまざまな手法を取り込んで順次進めていくべきではないか。

その中で、右側でございますが、再開発事業につきましては、これまでブロック単位で行われてきたものを、こういうストリートを挟んだ形で事業を進めていくというのも一つのやり方ではないか。あるいは、土地区画整理による基盤の整備と、それから、共同化の建物の整備というのをあわせてやっていく必要があるのではないかということ。さらには、これらにとどまらず、既存建築物の活用も重要であるということ。しかしながら、実際に民に事業をやっていただくためには、右端、右下になります。除却コストが非常に負担の上でネックになっているといった状況をまとめさせていただいております。

16ページは、現在、実際にその土地集約と建物共同化を行うやり方として、区画整理と再開発を一体的に施行するという方法がございます。右側の絵にありますように、散在します再開発事業の参加者を、この絵の右上のほうに集めてきて、共同化された再開発のビルに収容するとともに、これであいたエリアを使って区画整理で基盤は固めていくというようなやり方がございます。

ただ、現実には、左側の流れ図にありますように、再開発の都市計画決定後、区画整理の事業認可を得て、その中で区画整理から再開発の事業区に抜けていく参加者を確定し、区画整理の換地計画を認可した後、やっと市街地再開発のほうの事業認可に至るといったような両方の手順を踏んでいく必要がございますので、なかなかその片方の事業に引っかかってしまうと進まないというような実態もあるというふう伺っているところでございます。

続きまして、都市部の郊外市街地における市街地整備についてでございます。

18ページは前回お示ししたものとほぼ変わってございません。高齢化が進む中で、公共・公益施設の老朽化・陳腐化・空き家化など、あるいは、防犯上の配慮の不足が見られるということで、これらに対応する必要があるというふうに考えているところでございます。

19ページでございますが、これらに対応するためには、既に存在する公的不動産を活用した民間による都市機能の導入、あるいは、街区再編による民間による都市機能の更新、さらには、再開発事業を活用した都市機能更新等が考えられるところでございます。

20ページには、これを2つに分けて、まず、公的不動産の活用、あるいは、公共施設の再配置、再編・整備についての例を示させていただいております。左側は前回も資

料に入れました千里ニュータウンの例のセンター地区の例でございます。さらに、右側には大分県の大分市の明野地区ということで、これは昭和40年代から新住宅市街地開発事業で実施されたニュータウンのセンター部分でございますが、写真にありますような大規模商業施設を誘致するために、区画の代替化、あるいは、幼稚園の移転、公園の新設を図るために、平成15年から区画整理事業を導入して実施した事例でございます。こういうことに取り組んでいく必要があるのではないかと考えてございます。

さらに、21ページの事例でございますが、これはどちらも大阪の千里ニュータウンでございますけれども、左側は藤白台の、吹田市の藤白台におきまして、再開発事業を用いて近隣センターを上に住宅を載せる形で再整備をしたという事例でございます。右側は同じ千里ニュータウンの中の豊中市の千里東町でございますが、近隣センターの再整備を住宅団地の建てかえにあわせて実施をするということで、近隣センターを隣のブロックに移すことで、仮設の施設等を用いずに実施がされた例でございます。こういうことに取り組んでいく必要があるんじゃないかというふうに考えております。

そして、22ページからは、レジリエントな都市の実現に向けた市街地整備のあり方についてでございます。

現状、23ページにありますように、全国にあります6,000ヘクタールの密集市街地に対しまして、この図に示しますような幾つかの手法を組み合わせることで現在実施をしているところがございます。下にありますように、部分的なものもございますが、ほとんどのエリアで何らかの取り組みがなされているところがございます。ただ、その解消がテンポよく進んでいるというわけではございませんので、これらを早期に整備していくために、24ページ以降、課題となっているところを簡単に示しております。

24ページは、その密集市街地は敷地規模が大きくない上に非常に権利関係が複雑であると。所有者、建物所有、土地所有、建物所有、居住者の権利がそろっているものが全体の3分の1ぐらいしかないという状況、あるいは、重点密集やDID内での土地区画整理事業については、事業期間が長かったり、非常に事業のコストがかかるという状況でございます。

こういう中で、25ページでございますが、今後の進め方としては、公的な不動産を種地として活用する、あるいは、連鎖的な事業展開を進めるということを進め方にさせていただきたいというふうに考えているところがございます。

26ページのほうに具体的に記述させていただいておりますが、左側は豊島区の例でござ

ざいまして、これについても前回お示したところでございますが、具体的により、右側でポンチ絵で描いてございますが、公的不動産の未利用地を活用しまして、再開発事業を先行的に進め、ここに例えば集合住宅へ移ってもいいと、ただ近隣で住みたいという人、青色の敷地に住んでいるような人を収容すると。あるいは、黄色で描いております域外に転出したいという人は外へ出すと。あいた部分を使って、この密集市街地を改善をしていくというようなやり方で市街地整備を進めていくことが有効ではないかというふうに考えているところでございます。

27ページからは、グローバルな都市の実現に向けた市街地整備のあり方でございます。ここでは2つのテーマにまとめさせていただいております。1つ目がポテンシャルを生かした都市機能更新、もう一つが面的なエネルギーのネットワークでございます。

まず、大都市都心部のポテンシャルを生かした都市機能更新についてでございますが、29ページにありますように、現状、全国に特定都市再生緊急整備地域等を指定いたしまして、現在、都市機能更新を順次進めているところでございまして、下の写真にありますような幾つかのプロジェクトは既に実施が進んでいるところでございます。

しかしながら、30ページ、これは前回お示したとおりでございますが、戦災復興あるいは震災復興でつくられた市街地というのは非常にロットが小さくて活用しづらい、あるいは、緑地や避難地のスペースがないというような状況にございます。ということで、これらを何とか大街区化していく必要がある、あるということで、31ページ以降、まとめさせていただいておりますが、大街区化をすることによって、民間の都市開発プロジェクトを誘導していきたいというふうに考えているところでございます。

32ページの左側は、大街区化の意義と効果でございまして、これについては前回の資料にも入れさせていただきました。具体的な例として、右側にありますように、東京スクエアガーデンですとか虎ノ門ヒルズでありますと、やはり基準階で3,000平米を超えるということで、やはり敷地でいいますと5,000平米を超える土地がないとこういうものがおさまらないということで、大街区化が必要であるというふうに考えているところでございます。

31ページはその具体的な事例でございまして、上は淡路町の再開発、下は大阪の阪神百貨店のブロックにおきまして、道路の上空に建物を建てるような形で、より広いフロアを確保した事例でございます。こういうものをより進めていく必要があるというふうに考えているところでございます。

次に、レジリエントな都市についてのもう一つの論点のエネルギーの面的ネットワークの形成でございます。

35ページは、災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給に対するニーズについて、アンケート結果について、これは前回もお示したところでございます。非常に震災後、これ、こういうことに対するニーズが増えているというふうに認識しているところでございます。

36ページは、六本木ヒルズ等で実施されているエネルギーの多重化・自立化の試みでございます。平常時はそのガスを燃料に使ってコージェネを動かす。当然、通常は系統電力も入ってきているわけでございますが、仮に災害が起こりますと、系統電力についてはなかなかすぐには復旧しない。一方で、中圧ガス管によるガスの供給というのは比較的耐震性が高いということで、下の米1にも書いておりますように、非常用電源と同等に扱うことが可能でございます。実際に今回の東日本大震災においても、虎ノ門ヒルズに対する中圧ガスの供給は途絶えなかったということでございまして、下にありますように、電気と熱を災害時でも一定程度送り続けることが可能になるというわけでございます。

しかしながら、37ページにありますように、都市開発は順次進んでまいります。緑色の部分が既にエネルギーの面的利用がされているところでございますが、その周辺で再開発が行われる、あるいは、今後、面的な利用が計画されているところがあると、これをどうしてもつないでいく必要がございますが、そういうそのつないでいくことについての計画が事前になかなか示されていない、あるいは、具体的な協議を進める場がないということ、あるいは、面的利用のためにはその熱導管等のインフラを事前に準備をしていく必要があるということ、事業採算性の確保が厳しいというような問題があるところでございます。

したがって、38ページに示しますように、エネルギーの面的ネットワークの形成のためには、そのための計画の事前明示、あるいは、関係者間の協議調整を円滑化すること、それから、面的利用のインフラのためのインセンティブを整備していくこと。さらには、道路空間等の公共空間をうまく使ってインフラを整備していくことが必要ではないかというふうに考えているところでございます。

39ページはエネルギーの面的利用を支援するために、具体的にガイドラインを示している例が大丸有にございます。まちづくりガイドラインの中にエネルギーについての記述がございます。あるいは、左下にありますように、京橋のスマートコミュニティ協議会に

においては、ISO22301を取得して進めているというふうに向ってございます。右側は実際の面的エネルギーの面的利用の例でございますが、右上は田町の東口北地区の事例でございますが、ここは地権者が非常に少なかったということもあって、非常に短期にスムーズに進んだと。一方で、右下にありますような晴海トリトンについては、非常に関係者が多い、あるいは、事業が長期にわたったということもあって、右下にありますように、13年間を要して完成に至ったというふうに向っているところでございます。

それから、40ページは面的利用を促進するためにはインフラ整備を行う事業者に対してインセンティブを与えることが必要ではないかという論点でございます。左側は、大丸有の丸の内の中通りの地下にエネルギー供給のための共同整備を事前に行って、周辺のビルに対するエネルギーの共用化が可能になるような仕組みを今整備を進めていただいている事例でございます。右側は、熱供給事業の脆弱性を減らすために、導管をループ化をするということ、1カ所が仮に途切れたとしても、もう一つのルートで熱を運ぶことができるというような試みをしているところでございまして、こういうことを行う者に対して適切なインセンティブを与えていくことが今後より必要になってくるんじゃないかと考えているところでございます。

41ページは、このようなエネルギーの面的利用のインフラを収納する空間として公共空間を活用していく必要があるのではないかということについての整理でございまして、名古屋のテレビ塔周辺におきまして、地域レジリエント化を実施している事業、あるいは、右側は札幌市の都心地区でございますが、いずれも地下街等の空間をうまく使って、道路下にある地下街等を使って、あるいは、地下歩行空間を使って、そこに熱導管を入れていくことで、新たに熱導管を掘削をしたりして設置するよりもコストを下げるといったことを行ってございます。こういうことをより活用していくことが必要ではないかというふうに向ってございます。

最後に、管理運営段階のエリアマネジメントを視野に入れた事業のあり方についての整理でございまして。

43ページは、エリアマネジメントの視点の重要性でございます。これはもう皆さん、よくご存じの事例でございますので、飛ばさせていただきますが、今後、44ページにありますように、エリアマネジメントのような事業事後の取り組みと一体となった事業の促進が必要ではないか、あるいは、それに係るまちづくり会社等のエリアマネジメント団体がうまく事業に参画する仕組みが必要ではないか、さらには、管理運営段階にうまく引き

継いでいくための仕組みが必要ではないかということを考えているところでございます。

具体的には、45ページに市街地整備の構想、計画、事業実施、そして、管理運営段階におきまして、地方公共団体、そして、実際に市街地整備を行う者、事業者、そして、エリアマネジメントをいずれ担うであろう者がどういうふうに関係をしていくかと。当然、構想段階は公共団体と事業実施者が中心でございますが、計画段階、事業実施段階については事業実施者が中心になり、管理運営段階についてはエリアマネジメント者が中心になってまいります。それぞれ途中の段階でも矢印に示しますような協議、調整の場面がございます。あるいは、真ん中の事業実施施行者が、その後、エリアマネジメントになっていくということも考えられるわけございまして、こういうことを最初から視野に入れて事業の構想をする、あるいは、計画するということが必要ではないかというふうに考えているところでございます。

具体的に、46ページでは、例えばまちづくり会社が事業参画を含めてエリアマネジメントを行っている事例ということで、長野県の飯田市のまちづくりカンパニー、これは三セクでございますが、これが複数の中心市街地の事業にさまざまな形で継続的に関与していくことで、まちづくりに一貫性を持たせるような取り組みがございます。あるいは、右側は前回もご紹介をいたしました、福山市の再開発事業におきまして、会社施行で実施していただいた事業について、その事業主体である会社が、事業完了後、定款を変更して、管理運営の会社に変身をしていくというような形で、引き続きお取り組みいただいた例でございます。

47ページに、この会社施行制度を簡単にまとめさせていただいております。施行者の一つとして株式会社がなれるということになってございまして、47ページの上の箱にありますように、再開発では10地区、区画整理では2地区、事例がございます。ただ、会社の要件がございまして、株式会社のうち、事業実施の施行を主たる目的とすること、あるいは、三にありますように、議決権の過半数を所有権、借地権を有する者が持たなきゃいけない。あるいは、これらのトータルが3分の2以上占めなきゃいけないというような要件がございますが、これを満たせば会社施行が可能であると。あるいは、この、ここにありますように、過半数を占めていればいいということですから、地権者以外の者も株式を持つことができるということで、例えば左側にありますように、まちづくり会社が再開発の会社に出資をするというような形で関与していくことも可能ではないかということ。あるいは、右側にありますように、これは前ページでご紹介した福山市の事例でございま

すが、会社施行が終了した後、定款を変更して、まちづくり会社に会社を変身させていくというような形で、一貫してまちづくりに取り組んでいただくやり方があるのではないかとこのように考えているところでございます。

非常に、すいません、早口で雑駁でございますが、市街地整備のあり方について、資料の説明でございました。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたら、ご発言をお願いします。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【A委員】 前回休んだので、もしかしたらやりとりがもう行われているのかもしれないんですが、エネルギーのところをちょっとご質問をさせていただきたいと思います。

エネルギーについて、災害時の業務継続について、その脆弱性を克服するためにいろんなことを、何ていうんですかね、面的な共同利用を進めますということは今打ち出されているわけですが、基本的にエネルギーのその脆弱性……、ごめんなさい、エネルギー供給に関する災害時の脆弱性を克服した便益というのは、その当事者に多分帰属されるんで、それはいいことですからやっってくださいという世界にちょっと近いのかなと。

おそらくこの提案されているものというのは、その計画を事前明示するというからには、計画を事前明示した場合には、エネルギーの面的利用とか共同利用以外のエネルギー利用とか、そういうものを禁止するというか、そんなことをやっちゃいけませんと、それ以外のものをやっちゃいけないという何らかのその措置が必要になるような気がするんですけども、それはそうなんでしょうかというご質問と。

もしも、それだとすると、ある一定の地域については面的利用とか共同利用を強制するような形になりますし、インセンティブが必要だということは、多分、利用者だけじゃなくて、何らかの都市全体とか国全体の税金を何らかの形で入れるというようなこともイメージされるかもしれませんが、いいことだからそういったことをやりますというのはややプリミティブ過ぎるような気がするんで、多分、その部分でその地域における災害時のエネルギー脆弱性があること自体が、都市全体とか国全体にとって非常に大きなダメージがあるという、そういう、何ていいますか、仕分けが必要になるような気がするんですけども、そういう絞り込んでいくような手続というのは予定されているのかということをお伺いしたいと思います。

【委員長】 いかがでしょうか。

【市街地整備課長】 まず、後半におっしゃっていただいた、どういうところでこれやるのかということかと思いますが、基本的にはやはり、国際競争力を上げていかなきゃいけないような、そういうような市街地について行すべきだということで、当然これは我が国の大都市の、それも非常に集積度の高い、あるいは、国際競争力に大きな影響を及ぼす範囲を中心にこういうことを実施していくべきだというふうに感じておるところでございます。

一方で、今回、例としてお示した六本木ヒルズにもありますように、現実にはその東日本の大震災の際にエネルギーが生き残っているエリアは、周辺の市街地を支えるという機能もございます。こういうものをきちんとある密度で整備していくことで、市街地全体の安全度を高めていくという機能があるんじゃないかというふうに感じておるところでございます。

前半のご指摘で、他の用途への転用の禁止とか、あるいは、義務づけ等については、まだ必ずしもそこまで踏み込むということまでイメージをしているわけではございませんで、やはりこういうものをきちんとある密度で整備していくことで、市街地全体のその脆弱性を適切に下げていくということが可能ではないかというふうに考えておるところでございます。

【A委員】 何というか、日本全国、ある密度でそういうものを整備していくというイメージと、国際競争力に非常に決定的な部分についてだけ、いろんな関与とか、税金を投入するというイメージというのはちょっと違うように思うんですけども、それはどう受けとめればいいですか。

【市街地整備課長】 基本的には、やはり国際競争力に大きな影響を及ぼすような範囲について、特にここで書いたようなことを重点的に進めていきたいと。一方で、地域冷暖房のような一般的な制度については、そういうところに限らず、民ベースで動くことについてはこれまでどおり進めていくということになるかというふうに感じております。

【委員長】 よろしいですか。おそらくA委員が言われているのは、公金等を投じるためには、外部性があることを確認する必要があると。例えばその周辺の市街地に役に立つ、例えば緊急時に、そういうところにもサービスするというようなことであればそれはいいと思うんですが、国際競争力というのがその外部性としてどういうふうにとらえているかというところを多分聞いておられたと思うんですね。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【B委員】 すいません。一つお聞きします。今回の問題の中には、住宅と、商業施設のようなものがあると思いますが、住宅のところはやはり気になります。その中で、郊外における市街地整備の問題の中にニュータウンの問題があったと思います。ニュータウンについては幾つかの物件について拝見しています。

その中で、50年ぐらいたって、多摩とか千葉を中心として老朽化したものが多く存在しています。その多くは人が出ていき、歯抜けになってしまっています。歯抜けになった状態で何とかしようという非常に難しいことを考えていらっしゃるが故に、そのエネルギーを考えても、その住居の中に存在する公共的な施設にしても非常に効率性が悪く、しかも治安も悪化しているということがあると思います。

今おっしゃられている話では、建て替えや再開発にお話が集中しているように思われます。今の状況では、人口が減少し世帯数も減るということを考えますと、先ほど再開発のところにあったような、人を移転して、なるべく1カ所に集まっていただいて、余った部分を壊すというような、そういう動きというのはあまり考えられないものなんでしょうか、というご質問させてください。

【市街地整備課長】 前日もご指摘をいただいた点でございますが、今回の資料は、例えばニュータウンについても比較的基盤の整った比較的質の高い郊外住宅地の、それもセンター地区をどう市街地整備でサポートしていくかという観点で整理をさせていただいて、ピュアな住宅の部分ですとか、あるいは、あまり質の高くない民間の開発について、どう町を縮めていくかという部分について、ちょっとこの議論の視野に入っていない部分でございまして、私どもとして検討はしなきゃいけないところではございますが、ちょっとまだ答えを書き切れてないものですから、その辺について今、この資料ではカバーがされてないというふうにお考えいただければというふうに思います。

【B委員】 ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょう。どうぞ。

【A委員】 すいません、今のB委員のご質問にちょっと絡めて教えていただきたいのは、私もちょっとわかんないなと思ったのは、天文館通りの9ページの例がこんなに空き地がありますよというようなことがあって、多分この空き地をいろいろ集約化しても、おそらく地域全体に対する、何ていいますか、需要が減っているんで、全部集約したとしても、再整備とか建てかえとか、そういうようなことには結びつかないような場合もあるの

かなと思うんですね。

ですから、例えば、何ていうか、立地適正化計画でした、誘導計画でしたっけ、コンパクトシティの計画です。もしも、何ていうか、コンパクト化してその需要をその都市に集めるんで、基本的なポテンシャルとかデマンドが確保されますよということであれば、何となく私、わかるんですけども、皆さんがおっしゃっているような事業手法によって解決できる部分だというのはわかるんですけども、もしも、立地適正化計画でしたっけ、それがもしも書かれてないというか、なされてないんだったら、おそらく地域全体に対する需要が下がっているんで、いくら事業手法でこんなやったとしても、もう、何ていいますか、何ていうか、建てかえ需要がそもそもないとか、再整備需要がないような部分って出てくるのかなと思うんですね。

何ていうか、全部じゃなくて重点化しますよということをおっしゃっているわけですけども、それって、その要するに重点化されたほかのところというのは放っておかれるというようなことなのか、それとも、すいません、B委員ですね、B委員がおっしゃるように、除却に対しては何らかの支援をすとか、そういうようなことをおっしゃっているのかというのは、多分いずれその決着をつけないといけないことなのかなと思うんですけども、それはちょっと今お答えいただかなくても、いずれ何か絶対必要なのかなという感じを、B委員の意見を聞いていて思いました。

【委員長】 よろしいですかね。これから検討しなきゃいけないということをおっしゃったので。

ほか、いかがでしょうか。何かございますでしょうか。何かないですか。じゃあ、どうぞ。

【C委員】 すみません、15ページでは、今日、方策ということで多様な手法を活用して進めていくという、そういうお話がありました。確かに今、日本のいろいろな自治体で様々な工夫がなされている具体例が出ていて、そういうものを今日ご紹介いただいたんですけども、それは現行の法制度を前提とした上で、その中を運用でいろいろやりくりされているという、そういう例の紹介だったと思うんですね。

ですけども、運用を進めていく中で、やはりちょっとここは使いづらいというような意見というようなものも現場から出ているのも事実で、そういうところは、誘導策で税制とか補助金とかを活用する場合であっても、それに加えて、法制面でも何かそういう民間がやってみようというインセンティブが出るようなところの改良を図ることは、小さな話に

なるかもしれませんが、こまめにやっていくということが大事ではないかなという気がしました。

その点からいきますと、手法も、今ある多様な手法をさらに少し改良するというような視点が大事なのかなと思います。思いつきで幾つか申しますと、例えば今お話が出た除却も、今まではすごく醜くなってしまったようなところを単に壊すという、非常にネガティブな除却制度を前提に使ってきたのですけれども、そうではなくて、都市の中核部分で、どうしてもこの地区で都市の更新を図ってもらわないと困るところに対して壊すための除却制度というのは、特に再更新などでは、公共性の観点とかいろいろ理由づけも違ってくるので、別途、新たな除却制度を立ち上げるということをされたらどうでしょうか。

それから、例えば、都市再開発法の3条の3号というところで第1種市街地再開発事業の要件が書いてあるのですが、著しく不健全とかという言い方をして、非常に不確定な文言で要件が定められているに止まり、通達でこれの適用可能性について相談を呼びかけているという、こういうやり方ではなくて、都市の中核になるべきところで都市機能を十分に果たしていない地区であれば、そういうところについては積極的にもう一回開発を行うことができますというようなメッセージを送るような要件の書きぶりにもすることも重要です。

あと、再開発でも地上権設定型とかタイプが限定されていて、それに入らないものは全部、全員同意型というところに入ってしまうという類型区分は、それはちょっと柔軟性に欠けるので、そのタイプを、特に底地の権利を残したままでやりたいという方が多いのであれば、それに則したようなタイプも用意するようなやり方も再考の余地があります。また、種地を活用して連続的に開発が連鎖していく事例では、今までのように1回最終で権利を確定するという場合であれば、重複の施行というのはネガティブかもしれませんが、近時の種地手法だったら、ある程度重なってやっていくということも必要で、そのところを少し緩やかにできないか、課題です。

どうしても、今日お話に出てきました飛び地の問題が出てくるのであれば、換地の飛び地も再開発について明文規定をきちんと置いて、やりやすいようにしてあげるとか、制度面での工夫が幾つかあるような気がするわけです。

それと、気になるのが、コンパクトシティ政策でよく描いてある絵は、駅のところに居住を集積するというので、交通施設とまちづくりが重なるわけで、そうすると、鉄道施設との関係での立体的な権利調整という問題があって、立体道路で工夫された手法をやは

り駅のところでもやって、その際には、地上権がきちんと設定できるとか、占用許可が売買とかで流れないような仕組みをつくって安心させてあげることも、一種の事前明示施策として必要なかと思いました。

どれも非常に瑣末な問題で申しわけないんですけども、そういうところを地道に改良して制度として手法を提示するというやり方をされたらどうかなという感想です。

【市街地整備課長】 大変重要なお指摘を、それも4つ、5つ、いただいたと思います。私どもとして問題意識を持っている部分もございますので、ご指摘いただいた部分について、うまくこの中に盛り込んでいきたいというふうに思いますので、引き続き、ご指導をよろしくお願いいたします。

【委員長】 じゃあ、D委員、E先生の順で。

【D委員】 ちょっと関連をしそうなので。まず、7ページの図で大きく全体像が整理をされていて、この図自体はこうかなと思うんですけども、上の段はこれまでとこれからということで、市街地整備の目的というのがありまして、大きくコンパクトな都市構造への誘導ということが大きなやっぱり目的に変わってくるということだろうと思います。

そのときに、これまでだと、公共施設を整備するというのが大きな目的の半分なので、いわば土地だけである程度、市街地整備の目標が達成できるところがあるわけですけども、今後は特にこの都市機能を、住居をできれば誘導してくれるような、そういった都市機能を立地させるということが市街地整備の目的になってくるとすれば、やはり建物の中身、施設建築物の中身が非常に大事なので、ここはやっぱり土地だけではなくて、土地と建物をどう一体的に市街地として整備していくかということだと思うんですね。

そのときに、今、C委員からもいろいろアイデアが出ていましたけれども、例えば26ページに、これ、豊島区の例のポンチ絵ということで、これは公的不動産も使っているわけですが、全体が大きく市街地再開発事業区域等と書いてあって、こういうことができないかということなんですけれども、青いところはできるんですけども、問題はこの残っている赤いちっちゃな家たちなんです。これが市街地再開発事業は全員同意じゃない限りは、一筆共有の大原則があるので、これが非常に大きなやっぱりネックになっていて、これを外したいんですけども、外そうとするともう全員同意しか手がないと。あと、地上権の非設定型というのがありますけど。

その意味で、やっぱりもう少しこのあたりが、原則型じゃなければ、もう100%同意じゃないといろんなことができないと、やや非常に極端なので、もう少し中間的な部分が

ここに入ってくればいいのかというふうに思っているところです。

ただ、一筆共有の原則というのは事業の根幹を支えている部分なので、この種の考え方でいくと、結構深い議論をしないとほんとうはいけないのかなと思います。多分、区画整理だと、それに相当するのは換地照応の原則というやつで、これは今のところ、申し出だとか集約だとかという特例でどんどん飛ばしを認めるようにしていますけれども、もう少し自由に換地ができるというようなことと、さっきの一筆共有、何でも一つの建物の中に行かなくちゃいけませんよというようなところをもう少し柔軟にすると、やっぱり土地と建物が本来、一体的に整備できるような、一体って1個の建物という意味ではなくて、面的に整備できるような考え方が出てくるのかなと思いますけど、そのために、やっぱりちょっと事業の構造的な中心部にやっぱり切り込んだ議論が必要なのかなと思います。それが1つ目です。

もう一つは、さっきの7ページで、今度、下の段なんですけど、「主に行政主導」から「主に民間主導」と書いてあるんですけども、さっきのどこだったかな、ちょっと待ってください、12ページを見ると、これは市街地再開発事業のほうですけども、地方に行けば行くほど、保留床処分金が小さくなって、むしろ公的な支援が大きくないと動かないという、そういう構造になっているわけですね。

これはもう明らかにこのここに書いてあるデータのとおりなので、その意味では、主に民間主導って言い切られてしまうと、ちょっとそういう部分はどうなるのかなと。つまり、民間は主導的な役割を担うけれども、支援はむしろもっと手厚くしてあげないと、こういうところは動かないのではないかなという気がいたします。

日本の市街地整備事業というのは、この保留床とか保留地だとかというところが一つのポイントで、そこが民間のインセンティブを動かしてくれる部分なので、そこと、それから、それに対してどれぐらい行政とか公的な支援をするかというのが、今までと変わってきているというのはわかるんですけど、あまり何か行政主導が民間主導にみたいな、何かステレオタイプな書き方じゃないほうがいいんじゃないかなというふうに思いました。

以上です。

【委員長】 ありがとうございました。

続いて、E委員。

【E委員】 今の7ページと45ページのところの2つが何か全体像を示しているような気がするんですが、まず、45ページのほうで、これまでは、特にここで市街地整備と

呼んでいる土地区画整理事業とか市街地再開発事業の事業実施段階のさまざまな道具立てを議論するのが比較的多かった。それに対して、点でしかない市街地再開発事業、あるいは、かなり大きなエリアを行政がかなりの力を持ってやっていかなきゃならない土地区画整理事業だけではなかなか市街地整備がうまく展開していかないと、そういう状況にあるということはそうだなと思うんですね。

したがって、そのために、より前の段階からより柔軟に構えて、もちろん点が線になるかもわからない、面が多少線になるかもわからない、その線が次の民間の何か建てかえを生むかもわからないというような、前段のそういうまちづくりに対する合意形成であったり方針をうまくつくって行って、行政は其中で、土地を、種地を買ったり、あるいは、権利をかえてあげて民間の事業をしやすくしたりというようなことをやるんだなというのは一つの方針だというのはわかるんですね。

もう一方で、終わった土地区画整理事業、市街地再開発事業は、それで町は終わらないわけなので、その後のフォローアップもやらなきゃいけないから、マネジメント、エリアマネジメント的な手法をその面整備事業のところから、終わる前から組み入れてやったらいいじゃないかと、これもそのとおりだと思うんですよ。

そうなんです、7ページのところとの兼ね合いで言うと、真ん中のところに、この「都市基盤整備の相当程度の進捗に伴い」と、こう書いてあるんだけど、確かに新規施設をつくっていくというニーズについてはある程度、水準まで来たというのも事実だと思いますけど、一方で、機能更新をしなきゃならない施設があるのもかなりの事実だと思います。それから、社会のニーズも変わってきているという事実もある。

この場面でも、今日のような場面と違うところでは、都市施設のさまざまなマネジメントのあり方というのを議論しているじゃないですか。その都市施設のマネジメントの議論と今日の市街地整備の議論のすき間がちょっとあるような気がする。

つまり、先ほどの45ページの事業実施のところ、何も市街地再開発事業、土地区画整理事業じゃなくて、仮に例えば街路整備もあるかもわからない。大都市部であれば、今盛んに動いている駅の改良もあるだろうし、それから、地方都市だと、特に駐車場の整備もあるだろう。被災地だったら、未利用地の公園整備もあるだろう。

そういったものについて、単にその施設をつくるだけじゃなくて、その前段からその施設整備がより大きな効果を生むように、周りに対してどうやって波及させるのかという視点で考える。あるいは、その後のマネジメントを意識した都市施設整備をするというよう

な、そういう従来の施設整備型の事業と従来の面整備型事業だけでないところを埋めていくという、そういうシナリオがもうちょっとあったほうがいいかなと思います。実はこれは全体のこの審議会全体の答申のイメージの議論でもあるんですけどね。

そういうときに、やはり今みんながすごく気にしている、特に大都市部の駅の周辺のこれだけの大きな変化というのが、どうやってそれをより周辺にも波及させるかとか、その再開発が周辺部に対してどういうふうないい波及効果を展開させるのかということについては真剣に議論しなければいけないと思うんですよ。

幾つかそういうテーマが、大都市部だったら駅だと思います。さっき言ったとおり、地方ならば駐車場かもわからないし、場合によったら、活性化施設のようなものをつくる際に、単に施設をつくるんじゃなくて、それをやるときに何を考えるかという前段と、つくった後、どうするのかという後段とを一緒に考えるという、そういうシナリオがおそらく要るのではないかなと思います。

今日は、市街地整備の中でも区画整理、再開発にちょっと焦点が当たっていますけれども、全体としてはぜひそういう話にまとめていただけるといいんじゃないかと、こう思います。

【委員長】 ありがとうございます。

何かありますか。では、どうぞ。

【F委員】 手短に。今の45ページのところで、私も1つ、皆様もご存じのように、日本ほど地籍が進んでないところはございませんで、今、被災地でも、たぐっていくと、もう何か明治か、もっと前までわからないというようなところがあって。

このスキームの中に、やはり土地所有に関する切り込みが全くないので、定借とか利用権だとか、そういうようなものを入れないと、さっきの鹿児島のような事例の中でも、要するに土地が要するに所有権でやる限り、コンパクトにしようと思っても、なかなか集約化しよう、するときに、とりあえず所有者がわからない、不在地主が多いとか、そういうことでまずは動かないんじゃないかというところの点についてのちょっと言及が全然ないので、その辺についてどうなのかという点が1つございます。

それから、2つ目には、先ほどD委員から、民間にというのでちょっと飛躍というか、あれがあるんじゃないかというお話もありましたが、この45ページの中で、このエリアマネジメント団体がやることというのが結構いろんなことが書かれているんですけども、これまでご紹介いただいた比較的いわゆる先進事例とか、あるいは、大手のディベロッパ

一なんかのやっているエリアマネジメントのところというのはできるんだろうと思うんですけども、この市街地の集約化、特にコンパクト化の必要なところで、この一番最初にあった「まち・ひと・しごと創生総合戦略」みたいなもので適正化をしていかなくちやいけないようなところで、果たして、このエリアマネジメントにやれる、何ていうか、スキルと、それだけのものがある人材がいるのかというところの問題でございます。

もちろん東京のコンサルとかいろんな人たちがそれはできるよという部分があるのかもしれないですけども、その辺の人材養成ですね。それは英国とかアメリカなんかですと、そういうものがきちとした協会の組織によって、マニュアルがいいかどうかは別ですけども、ある意味での権利関係だとか、そういうスキームも含めて、何ていうか、模範的なものというのが出されていて、それに伴って、プラス、独自のやり方でやっている。このやり方だと全然人材育成のところ、エリアマネジメントを担う人がこれからどうなのかと。市役所やそういうところとの間で調整をしたり、あるいは、それを実際にマネジメントしていく人材を全て民とかNPO上がりのところに全部期待していいのかというところの問題というのに関して、やはり何か、これは政府がやるかどうかはまた別なんですけれども、やはり何らかの形で人材育成というところの課題というのが言及されてもいいんじゃないかと思います。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。よろしいですか。

【市街地整備課長】 前半の土地所有の状況の把握と、それから、事業進捗への影響について、確かにここに全く記述、言及ございませんので、ちょっと状況等を確認をさせていただいて、必要な措置等についても考えさせていただきたいと思います。

後半のお話については、私どもというか、市街地整備だけではなくて、マネジメント全体のお話だと思いますので、そちらのほうでまたご議論いただくことになろうかというふうに思いますので、よろしく願いいたします。

【委員長】 ほかにいかがでしょうか。じゃあ、どうぞ。

【G委員】 今回のこの論点整理を見ると、市街地整備に関しまして、地道に課題になっているところを指摘していただいたのかなという気がします。

そうした中で、私がやはり一番課題になると思うのは、冒頭幾つか発言がありましたが、コンパクトな都市やレジリエントな都市において、市街地整備が容易に進捗しないということです。適正に進捗を図るために、どういうインセンティブが必要なのかというところ

に関して、もう一段の工夫があつていいと思います。

3点あります。1つは、冒頭、論点整理の中に、土地を手放すインセンティブですとか、地元資本が投資するインセンティブに言及されています。これに関連して、都市再生法の中では、1つの目安としてコンパクトシティで人口密度現状を維持することを大前提に、いろんな事業を入れていくことになっています。けれども、実際の中心市街地のあり方は実に様々で、狭い街区では空洞化し切つてすでに人が住んでいない地区や、さらにそこから反転してすでに自然体で人口増加している地区もあります。

こうした市街地の状況をもう少しきめ細やかに考慮して、最終的には人口密度や人口の推移に着目して、インセンティブや補助金を割り増しをしたりする工夫ができないのかというのが1点です。

それから、2点目は、高齢の利害関係者に関する件です。地権者に関しても高齢であれば、あるほど、単純に等価交換で事業を進めることができないという難しい課題があります。この点に関しては、事業主体としても今までいろいろな工夫してきましたが、今後、この高齢関係者の割合が、どんどん増えていきます。すでに事業進捗の工夫の限界を超えているという指摘もあり、もう少し突っ込んだ対策がとれないのかというのが2番目の点です。

それから、3番目です。D委員のご指摘と少しニュアンスが違うかもしれません。7ページの図に関して、民間主導でステレオタイプにいくと、地方都市での事業進捗は厳しいと、確かに私も思います。しかし、一方で、公共のかかわり方もいろいろあつて、公共団体施行でいくということと、組合施行の事業の中で床を公共が沢山取得するというのでは、公共のかかわり方が本質的に随分と異なります。

厳しい人口減少と超高齢化の中で、民間主導と言いながら、行政は、どの辺までリスクテイクしていいのかということに関しては、もう少し丁寧に議論したほうがいいのかなという気がします。

以上です。

【委員長】 今のG委員の2つ目のところで、高齢の権利者、地権者の工夫をもう少ししたほうがいいのではないかとおっしゃったのですが、何か具体的にどういう工夫をしたらいいのでしょうか。

【G委員】 それは僕にも名案がありません。みんな困つていと思います。すでに権利者が高齢で所有資産も減価償却してしまっている場合には、リスクを伴う追加投資は避け

て、減価償却してしまった施設を使用し続けて、ほそぼそとでも営業し続けたり、住み続けたりするのが、本人の生きがいにとっても一番いいのです。新たに事業を行ったり、環境を変化させることには、それ自体、大きなリスクが伴います。これに対してどういう補償なり、どういう対策を講じればよいかという課題です。

昔だったら、ちょっと公営住宅を活用したりして、なんとかしました。今後、高齢関係者が増大するなかで、さらにどこまで何をすることが許容されて、事業の進捗を図ることができるのか。先ほど、D委員が戸建てのエリアについて言及されましたが、その話とも通じるところがあります。

【委員長】 いろいろな事業手法のときに、ステレオタイプの的に、こういう市街地がこうなるというふうにAがBになっちゃうというのではなくて、Bが多いけれども、Aもちょっとあるというように許す形にすると……。

【G委員】 そうそう。

【委員長】 まさに高齢者の方も安心してそういったところに住みかえられるというのがあると思うので、いろんな事業手法をちょっと補充していくといいのではないかというのがアイデアではあるのですけど。

多分、そんなようなイメージでしょうね。

【G委員】 そうですね。はい。

【委員長】 はい。ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【B委員】 グローバルのところで一つ質問させてください。ビジネスサイドから申し上げますと、日本の国際的都市における地位は最近低下しているようなところを実感します。今回のご説明の中では、主として街区を大型化することでビルをよくするですとか、都市機能をよくしたり空地を増やすとか、それらにより緊急災害時にいろんなライフライン等が確保ができていような街を作る、そのようなハードの点に集中されているかと思います。さらに前向きな観点で、例えばシンガポールとかロンドンに行きますと、金融は金融で集まってファイナンシャルディストリクト、シティのようなものを作ったり、あるいは半導体の町とかITの町とかを作ったりしますが、日本でもそういう方向に向けて特色のあるグローバル対応のできる街をつくろうというような方向性もご提言というのは可能性がないのかなという素朴な疑問があるんですが、いかがでしょうか。

【委員長】 いかがですか。

【B委員】 すいません。

【市街地整備課長】 非常に大事なご指摘だと思います。ちょっと市街地整備のあり方の中でちょっと答えが出し切れない部分がございます……。

【B委員】 すいません。

【市街地整備課長】 そもそもどういう都市づくりを目指すか、そのグローバルのほんとの中身を考えていくところのご指摘だと思いますので、すいません、ちょっとどう扱わせていただくかも含めて検討させていただければと思います。

【B委員】 問題提起ですので、これから検討してくださればと思います。

【委員長】 例えば、今、B委員がおっしゃった半導体の町とか金融センターとかというのは、まちづくりとして何かあることをしたのか、それとも、むしろ産業のほうでどんどん集まってきて形づくられたのか、どういう形でつくられたケースがありそうでしょうか。

【B委員】 私は金融の出身なので、その範囲で見えてきたこととお話しします。例えば金融については高速のネット通信網ですとか、取引所との接続ですとか、そういうものを1カ所に集めていったようなシティとかシンガポールのファイナンシャルディストリクトが発展したと思います。つまり、その産業をエリアに誘致もしたと思います。一方で、そのエリアに同業者やクライアントが集積すれば当然他の金融機関もそこに集まるということもあるので、その両方だと思います。私見ですが。

【委員長】 ありがとうございます。そういうのが参考になりそうということですね。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。じゃあ、まず、H委員、お願いします。

【G委員】 ひとつお伺いできればと思うんですけども、ちょっと知識不足で大変恐縮なのですが、コンパクトシティといいますと、富山市さんが大変成功しているモデルだと理解をしています。ソフトの施策、たとえば住宅の購入補助や事業者への補助、LRTなどの交通政策との一体化とか、孫と一緒に来るとただですよとか、多様なアイデアやソフトの施策によって、コンパクトシティの成功があるというふうに理解をしています。

今回、富山市さんはここには入っていないようですが、具体的に、富山市さんのケースでは、今日ご説明いただいたような手法が使われているのか、それとも、そのような手法がなくても、ある程度の活性化が図れるというふうに考えてよろしいのか。今日ご説明頂

いた手法と富山市さんの成功をどのように関連づけて考えればいいのかという点が少しわからなかったものですから、教えていただければと思います。

【市街地整備課長】 後ろの列に、この間まで富山の副市長だった課長がおるんですが……。

【G委員】 そうですか。

【市街地整備課長】 課長の前でちょっとしゃべりにくいんですけども。基本的には富山市でこれまで先進的に進めているコンパクトシティづくりのある意味、延長線で、私ども、提案をさせていただいている部分が多いというふうに思っております。例えば空地が非常に多くあって、それを何とかしていかなきゃいけないというのは、今日は鹿児島でお示しましたけど、富山も同じような状況だと認識しています。

ただ、その中で、路面電車の沿線を中心にうまく都市開発、都市整備を集中させていって、非常に都市機能が集積したところと、それから、住みやすい住宅地をきちんと色分けして整備をしていくと。

基本的には、今日の資料の頭のほうにありますその立地適正化計画のご紹介が6ページにありますけれども、やはりこういうものをきちんとまちづくりの方針として基礎自治体である市町村がつくって、その中の、今日ご説明した市街地整備の部分はこの特に赤い部分ですね、の機能を集積をさせたり、機能更新をしたりするところの手法として、私どもの手法を説明させていただいた。同じような考え方で、より先進的に富山市さんなんかがお取り組みいただいているというふうに理解をしております。

よろしゅうございましょうか。

【G委員】 はい。ありがとうございます。

【委員長】 何か補足ありますでしょうか。

【街路交通施設課長】 前富山市副市長の神田と申します。今、市街地整備課長がおっしゃったとおりなんですけど、やはり富山はいろんな事業を重層的にやっているんですけども、コアとなる事業はやはり再開発、あるいは、一部、区画整理もやっているんですけども、これをこういった法律に基づいた制度でやっています。

先ほどもおっしゃったように、例えば非常に高齢地権者の問題とか、それから、市役所がその保留地を買っていくとかというのはやっぱり全てそういう問題に直面してしまっていて、それをある意味で乗り越えていって、だけど、動いているものもあるけれども、実は動いてないものもあるんですね。

ですから、事業としてはやはり課題を、今日ご説明があったような同じような課題を抱えていながら、進んだ事業を大事にしながら、さらに、今日はエリアマネジメントの話がありましたけど、エリアマネジメントの概念にとどまらず、非常に広範なマネジメントをやっているんですね。今お話があった、例えばいろんな、孫といるとただになるとか、いろんな高齢者のパスを、無料パスを非常に独特なものもやっているとか、いろいろなことをやっているんですが、それは広い意味でのマネジメントだと思うんですね。その施策を重ねていっていると思うんですね。その辺を全体としてうまく組み合わせて、富山という地域の特性に合った進め方をしているということだと思います。

ですから、一つ一つの事業を見れば、やはりこういった制度を使いながら、やはり同じような課題に直面しながらやっているということだと思います。

【G委員】 ありがとうございます。

【委員長】 よろしいですか。

じゃあ、どうぞ。

【I委員】 前回いろんな話をしたので、あんまりないんですけど、強いて上げると、ちょっと1点だけなんですけど、15ページに「連続的・段階的」というキーワードが入っていて、ああ、すごいな、なるほどなというふうに自分自身、感じました。

これ、実は研究室で何か空想、空想都市設計みたいなことを思考実験的に議論しているんですけど、以前考えていたのは、安全な木造密集市街地を町の中に新しくつくろうみたいな空想実験をしていたんですね。そのときに、密集市街地のよさって何だろうと考えていくと、やっぱり時代に合わせて新陳代謝しやすいと。小さいがゆえに、部分、部分を変えていきやすいと。そうすると、何十年かたつと、新しい時代の機能を持った市街地に変わり、また時間がたつと徐々に変わって、時代に追随していけると。何かそういうよさがあるんじゃないかというような議論をしていた記憶があります。これがかなり以前です。

そのときに、今日出ているメモに通貫するのが、基本は土地を集約して大きなブロックをつくって、そこに大きな建物を建てていくというのが市街地整備のわりとオーソドックスな方向性であると。そのとおりなんだろうなと思いながら、一方で、50年前によかれと思ったつくった豪華建築体ビルが今まさに問題になってきていると。

今考えている大きなビルを建てていくという市街地整備の形が、50年後、新陳代謝という意味でどうなるのかなと考えると、あんまり大きくやり過ぎるのも、50年後、また何か問題を引き起こすかもしれないなという、今、空想をしていたんですね。

だから、そういう意味で、どれぐらいの規模感で開発をしていくのがいいのか。多分、地域特性によって大分違ってくると思うんですが、そのあたりを何か共有するというか議論していくことも大切だなというふうに感じました。

以上です。

【委員長】 確かに建物が大きくなると権利者も増えますので、今でさえ、こういうケースが難しいと言っているのに、ますます難しくなると……。

【I委員】 そう。

【委員長】 なかなか憂慮するべきところもありますよね。

【I委員】 何か大き過ぎて壊せないみたいな状態が。

【委員長】 ありがとうございます。その点も少し考えていただければと思います。

ほかに。どうぞ。

【D委員】 追加で、一番最後のページと、先ほどの45ページあたりの話で、今回、このマネジメントということで、45ページなんかはその市街地整備事業から連続的に後ろのマネジメントにつながっていくようなイメージで、今まではこの解散というところでもう基本的にはぶつと切れていたもので、それ、そのこと自体はいいんですけども、市街地整備事業という何かプロジェクトのアフターケアの話とエリアのアフターケアの話がちよっと交錯している部分があって、一番最後のページですと、この左側のまちづくり会社というのがあって、これは飯田まちづくりカンパニーの多分イメージだと思うんですが、実際にはこのA地区の市街地整備会社というのがまずそのA地区のアフターケアというフォローアップをちゃんとやるマネジメントというのがほんとは必要なんです、まず。その上に、こういう幾つもの個別の事業があるものを改めてエリアの中でマネジメントすると。

多分こういう2段構成になってなくてはいけないところで、飯田は大変そういうところが上手なので、このまちづくりカンパニーがいわばこちらのA地区の中の一部の床を持つたりすることで、両方の役割を果たしているんだけど、通常はまずは市街地再開発事業だと、そのビルをどうマネジメントするかという話がまずあって、さらにその周りの地域も含めて、エリアをどうやってマネジメントするかという、そういう何か2段構成でやっぱり考えるほうがいいのかというふうに思いました。

その意味では、今日の話は、最後のページの右側はプロジェクトベースの後ろの話なので、そこと、これまで大丸有等の先進例を見ながらやってきたその地域全体をみたいな話

は、もう一段、その先の話にあるのかなと。まずはやっぱり市街地整備事業というテーマからいくと、今まで最後の解散で終わっていたところを、その先をまず、その世界の中でちゃんとマネージしていきましょうというのが第1段階で、それがさらにエリアマネジメントに発展しますよというような、そういう構造なのかなと思います。

以上です。

【委員長】 ありがとうございます。

まだ発言されてない方がいらっしゃいますけど、何かありますか。よろしいですか。じゃあ、お願いします。

【J委員】 お伺いしている中で、非常に素朴に、何らかの法的な支障あるいは制度上の支障があるんだろうかということをずっと考えておりました。C委員からも、現行の法制度をよりよくしていくという観点から、様々な手法の見直しについて教えていただきましたけれども、やはり誘導であったとしても、税制上の優遇措置や補助金、あるいは、手続面でのさまざまな工夫に対して、何らかの歯どめというものは必要なのではないかと考えております。

より優遇すれば、それはインセンティブとして働き得るかもしれないけれども、どこまで許容されるのか、そのための議論の枠組みを私自身考えてまいりたいと思います。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。これは実はA委員の最初のご指摘と通じるところがありますね。

K委員、何か。

【K委員】 大丈夫です。

【委員長】 よろしいですか。

あと、ご発言、よろしいでしょうか。

じゃあ、私のほうからも1つ。

何人かの方が実際にはもう発言されましたけれども、やはり重要な点は、ひとりでいろいろやるのではなくて、みなでやる仕組みにしていこうと、ちょっと曖昧な言い方ですが、そういうことになっていくのかなと思うんですが、しかも、それは空間的な範囲を広げるとともに時間的範囲も広げましょうと、そういうことだと思います。

そのときにやっぱり問題になるのは、特に本質的に問題になるのはやはり合意形成の問題とか権利調整の問題で、先ほどの区画整理だとか再開発だとか、そういう話のご指摘あ

りましたが、それ以外に、例えば区分所有法とか借地借家法とか、個人の権利にかかわるものでいろいろなものがあるんですが、それは必ずしもこういったことを進める上で円滑に合意形成等ができるような仕組みになってないので、その部分をよく考えていかないと、その分、さらに補助金を積むということになると財政的にもたなくなりますから、まずはそういったことも地道に考えていく必要があると思います。C委員は小さいとおっしゃいましたが、実は小さくなくて、非常に大きなことではないかと思っておりますので、ぜひお願いいたしたいと思っております。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、引き続きまして、議事次第の（２）に入りたいと思います。事務局から、まず、報告をお願いいたします。

【事務局】 それでは、議事次第の（２）についてでございますが、本小委員会での検討の前提の一つとなっておりますコンパクトな都市に関しまして、先日、コンパクトシティ形成支援チームの設置など、動きがございましたので、まちづくりにおけるデータ活用など、都市計画行政を推進するための支援に関する事柄とあわせまして、ご報告させていただきます。

【菊池施設計画調整官】 都市計画課の菊池でございます。よろしくお願いたします。

今日も、立地適正化計画に基づく居住機能、都市機能の誘導が話題になっていました。コンパクトプラスネットワークの取り組みについては、第１回、昨年６月２５日のときに、これから法律が施行されますというご報告をさせていただきましたが、その後、ご報告をしておりますので、ここでご報告をさせていただきたいと思っております。

１ページ、２ページは法律の背景となる現状と課題ですので飛ばさせていただきます、３ページです。

まず、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度ですが、右上にありますように、２６年８月１日に施行されてございます。また、その下のページですが、関連する法律として地域公共交通活性化再生法があります。これは、公共団体が中心となって、まちづくりと連携して面的な交通ネットワークを再構築する法律で、平成２６年１１月２０日に施行されています。

５ページをお開きください。このような法律の施行と相前後して、国土全体の方向を示します理念、考え方を示します国土のグランドデザイン２０５０が平成２６年７月４日に公表されてございます。この中でキーワードは『コンパクトプラスネットワーク』という

ようなことが示されておりまして、基本戦略として、国土の細胞としての「小さな拠点」と、高次地方都市連合の構築ということの中に、都市において、都市機能、居住機能の誘導、再整備、それから、これと関連した公共交通ネットワークの再構築を図り、コンパクトシティの形成を推進というふうにうたわれています。

そして、6ページですが、これを踏まえて、国土の戦略的なビジョンを再構築するための国土形成計画について、全国計画と地方計画の見直しが進められております。現在、国土審議会の計画部会を立ち上げ、審議中のごさいます。平成27年の夏ごろに最終報告を取りまとめる予定のごさいます。下が26年12月16日の途中の段階の中間整理案ですが、この中でもコンパクトプラスネットワークということが示されているところのごさいます。

7ページをお開きください。法律の施行後、どのような形で公共団体の支援をしてきたかということについてです。それぞれの法律施行後、全国の10ブロックで地方公共団体、交通事業者向けの説明会を開催いたしまして、これまでに延べ1万人以上の方々にご説明をしてきております。本省職員の派遣などによりまして、市町村を総合的に支援していくというような動きを加速しようということで、大きく3点の取り組みをしています。

まず、1つが、都市と交通の合同プロジェクトチームをつくるということでしてございまして、都市局と、総合政策局の公共交通政策部が一緒になって取り組んでいく。そして、地域に身近な相談体制を構築するということで、整備局と運輸局にワンストップの相談窓口を設置していく。そして、情報提供とノウハウの共有ということで、説明会をブロックごとになりまして、先進事例のノウハウとかを今いろいろと公表しているところのごさいます。

ポイントとしましては、説明会を交通と都市の両方でやっているということでして、ブロック説明会に行きますと、市町村の都市計画の担当部局と交通の担当部局、さらに、交通事業者の方々と一緒に説明をしているということでして、それぞれの担当者の方からは、都市と交通のことが初めて一緒にやって、よくわかったというような感想を聞いているところのごさいます。

その下、8ページのごさいます。現在、立地適正化の作成について、高崎市、富山市、久留米市、熊本市など、大体62の都市が具体的検討の意向を表明してございまして。下に久留米市の事例と高崎市の事例をつけてございまして。

その次、9ページをごらんください。現在、昨年12月31日の時点で意向を表明し

ている市町村、62都市でございます。着色部分は地域公共交通網形成計画と同時に検討していくということを表明している都市でございます。現在、この都市が、どんどん増えてございまして、今後、また3月31日時点でこの意向表明についてアンケートをしているところでございますので、またこれが増えた形で近々ご報告できると思っております。

その下、10ページをごらんください。こういう状況の中、昨年12月27日に閣議決定されました、まち・ひと・しごと総合戦略の中におきましても、政府全体としてこのような取り組みを進めていく必要があるということから、関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」を設けて、強力な支援体制を構築するとしたところでございまして、2020年までにこれを作成する市町村を150市町村を目指すというふうにされたところでございます。

11ページをお開きください。支援チームにつきましては3月19日に第1回の会議が設けられまして、関係施策を連携した支援策について、関係省庁を挙げて市町村の取り組みを支援するとしてございます。チームリーダーは都市局の担当審議官であります田村審議官をリーダーに、公共交通政策部の副部長が副チームリーダー、そして、10省庁から構成員が成っております。内容としましては、下にご覧いただけますように、市町村からの相談のワンストップ化、課題やニーズの吸い上げ・共有、国の施策へのフィードバック、そして、施策に関する情報発信ということをやっていこうと考えてございます。

具体的な連携として、幾つかの事例をつけてございます。12ページでございますが、これはもうそもそも現在、一緒に取り組んでいるところですが、地域公共交通の連携でございまして、地域の公共交通の維持・確保が厳しい状況から、利便性の高い公共交通で結ばれた町を目指して、立地適正化計画と地域公共交通再編実施計画を連携してつくっていくということをしてございます。

13ページをお開きください。公的不動産の再編との連携でございまして。現在、公共施設等総合管理計画の策定に向けて動きが出てございます。地方公共団体では、将来の公共施設の維持管理・更新費用の増大ということから、総務省からの要請によりまして、この計画を全国の自治体の98%が平成28年度までに策定するという予定になってございまして、公共施設の更新・統合・長寿命化とかを計画的に実施することになってございます。

これは公共施設の単なる更新・統廃合ということではなく、当然ながら、まちづくりと連携していくことが必要でして、これを一緒に取り組んでいこうということから、「まちづ

くりのための公的不動産有効活用ガイドライン」というのを発出して、一緒に取り組むように公共団体の方々に働きかけをしているところでございます。このチームで総務省の方と一緒にさらに一緒に連携しながら、この再編との連携を取り組んでいきたいと考えてございます。

それから、14ページでございますが、医療・福祉政策との連携でございます。「地域包括ケアシステム」、そして、「健康日本21」ということで、高齢者の方の介護の問題、あるいは、若い方々も含めた健康で生活ができるような環境の創造ということにつきまして、日常生活圏域で適切に生活サービスが提供されることが必要だというようなことから、一番下に書いてございますように、内閣官房、厚生労働省との議論を重ねまして、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」というのをつくりまして、いろんな生活サービス機能を計画的に配置していこうということを取り組んでいるところでございます。こういったことにつきましても、厚生労働省とさらに連携して取り組んでいきたいと考えてございます。

それから、15ページでございます。農業振興施策との連携でございます。立地適正化計画においては、居住誘導区域はある程度一定の人口密度を維持しようという地域でございますが、当然、その外側につきましても、やはり人々がまだ当然お住まいの方々がおられますし、そういったところへのやはりきちんとした対応も必要だろうと考えてございまして、そういった地域につきましては、農業振興施策と連携しながら取り組みを図ってきたいということを考えてございます。

そして、16ページでございます。防災施策との連携ということで、コンパクトシティのこの取り組みに当たりましては、災害リスクの低い地域への居住、都市機能の誘導を図ることが必要だということ、そして、一方で、既にやはり都市機能とか住宅とかが集積している地域については、多少災害リスクが高くても、そういった地域というのは引き続きやはり大事な地域でありますので、河川、下水道とかの整備をむしろ重点的に推進することが必要だろうと考えております。

まず、リスクの提示ということで、災害リスクにつきましては、例えば今のハザードマップですと逃げるためのハザードですので、わりとかなり広く赤く塗られているわけですが、災害リスクを高い地域というのを明示していき、そして、それに基づきまして、災害リスクの低い地域に居住・都市機能を誘導していく、そして、居住等を誘導すべき地域についてはいろいろな施設整備を重点的に行うということを連携して取り組みたいと考

えてございます。

17ページでございますが、これまでの連携の全体をイメージしたものがこのような図でございまして、さまざまな施策と連携しながら取り組みを進めているところですが、当然ながら、地方公共団体においても庁内関係部局との連携を図ることが重要だと考えてございまして、18ページの熊本市の事例にありますように、関係部局との連携を積極的に図るよう取り組みをしていただくように、現在、働きかけをしているところでございます。

19ページですが、このコンパクトシティ支援チームですが、3月19日に第1回会議がございまして、本日、つい先ほどですが、第2回の支援チーム会議がありまして、地方公共団体の方々に関係省庁のコンパクトシティ形成に向けた政策を説明をいたしました。全部で500名以上の方々に来ていただきまして、つい先ほど会議が終わったところでございます。今後、5月中旬にブロック別相談会というような形できめ細かく相談をしていきながら、引き続き、支援チーム会議におきまして、課題やニーズの吸い上げ、共有をししながら、支援をしていきたいというふうに考えております。

20ページでございますが、なかなか本省ですと地方公共団体の方は遠いというところもございまして、身近な窓口ということで、整備局、運輸局にそれぞれの窓口を設けて対応してございまして、21ページですが、その相談窓口におきましては、ワンストップで相談をいただければ、関係省庁と情報を共有して対応するというようなことを考えてございます。

その後、続きまして、少し小さな拠点についてもご説明をいたしたいと思っております。

【高山都市機能誘導調整室長】 同様に、都市計画課の高山と申します。地方部におけますコンパクトとネットワークに関する施策について、私からご説明をいたします。

スライドの22にあります内容の背景になりますところといたしまして、中山間地等の地方部におきましては、人口減少等を主たる要因といたしまして、商店ですとかガソリンスタンドといったような施設が撤退をして、基本的なそうした生活サービスを受けることすらままならないといった事態が生じております。

これに対して対策を講じなければならないということで、「国土のグランドデザイン」、昨年7月に国土交通省としてまとめたものでございますけれども、そうした施設が集落の中でばらばらに分散をしていますと、車でも持っていない方にとっては非常に通うのに不便で、それが運営にも支障を来すということでありますので、そうした地域におきまして

は、商店ですとか診療所といった日常生活に不可欠な施設を一つところに歩いて動ける範囲の中に集めまして、そこで1回の外出で買い物をするといったような用事が済むように、そして、住民の方々の利便性を確保して施設を維持し、さらには、そうした集落、生活圏全体の地域社会の維持を図っていこうというものでありまして、それを「小さな拠点」と呼んで、その形成を推進していこうということをやったところでございます。昨年末にまとめました、まち・ひと・しごと総合戦略につきましても同様の位置づけを図っております。

今回、この政策を法制度化をいたしまして、さらに推進をしていきたいということでございまして、次の23ページのスライドをごらんください。昨年、立地適正化計画を都市再生法で改正をして措置したわけでありまして、今回、この地方部の施策を地域再生法の改正をしようというものでございまして、先月、閣議決定をした内容でございます。

左側の図でありますけれども、これは「小さな拠点」の形成を先進的に実際に取り組みされた例でもあり、かつ、今回の新しい制度のイメージを示すものであります。具体的には京都府の南丹市の美山町平屋地区というところでございまして、この白い丸で示す集落で構成をされる昭和の大合併をする前の村であったエリアであります。住民が大体900人ぐらいのところがございますけれども、この中のその赤い枠で示すところ、具体、右下に大きくなっておりますけれども、販売所ですとかコミュニティセンター、観光案内所、加工施設といったような施設を持っている道の駅を核といたしまして、周辺の診療所なり保健センターといったような施設とあわせまして、一つの拠点を形成をしているというものでございます。こうしたモデルケースを考えながら制度をつくってございます。

右側にその制度の内容でありますけれども、市町村に地域再生計画、これで小さな拠点づくりの将来ビジョンを書いていただいて、総理大臣認定を受けてもらう。それをもとに、さらに地域再生土地利用計画というものをつくっていただくわけでありまして、赤い升のところになりますけれども、この施設を集約をする地域再生拠点の区域、それから、集約をする施設を定めていただきます。

この赤の集めたい区域以外のところにこうした施設が立地をするというような動きがあった場合には届け出をしていただきまして、そこでこの拠点の中に集まってもらうような行政指導、働きかけをするきっかけをつくるというものであります。実際にこの区域内で整備をされる場合には、農地転用許可、これを要件を緩和をしたり、あるいは、その市街化調整区域であれば、開発許可の手続を簡素化をしたりということで整備を促進をいたし

ます。

それから、ちょっと飛びまして、国土交通省としてネットワークの部分です。青枠のところでありますけれども、こうした地域はなかなか路線バスの事業ももう成り立ちませんので、公共団体やNPOが運営をいたします過疎地の有償旅客運送というものが機能しているところが多いわけですが、こうしたその計画を認定を受けていただいた場合には、通常、旅客のみを運送をしているところで、貨物の運送も認めるということをしてございます。

こうしたことによりまして、例えば拠点の店舗から周辺の集落に宅配サービスができたり、あるいは、この周辺の農家から道の駅の販売所に農作物を集荷をしたりというようなことが容易になろうかと考えております。

このほか、緑のところにありますけれども、いろいろな農地をより有効に活用して、地域振興施策を図るための市町村の勧告、働きかけを措置してございます。

さらには、もう一つ下の肌色、4つ目のところでありますけれども、こうした地域の維持活動の担い手といたしまして、今、NPO等が指定法人として指定をされて活動しておりますけれども、さらに、社会福祉法人など、担い手を広くとって活躍をしていただくような仕組みを今回とってございます。

その法律の措置に加えまして、一番下のところにありますけれども、新しい交付金が措置をされてございまして、こうした拠点の形成の財政的支援ができるようになってございます。

以上、こうした地域再生法の改正につきまして、今、国会での審議を待っているというようなところでございます。

ご報告は以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。

【施設計画調整官】 すいません、もう一つ、資料3-2まであります。

【委員長】 そうですか。すいません。

【施設計画調整官】 あわせて、資料3-2でございます。資料3-2はこのような立地適正化を含むような質の高い都市計画行政を推進するための支援について、2点、ご報告でございます。

1点目が、データの活用の促進です。例えば今日、先ほど富山市の取り組みが話題になりましたけれども、あのような取り組みができているというのは、やはりデータをうまく

使いながら、きちんと分析をして、市民の方々にわかりやすく課題とかを説明しているということです。富山市の場合、住基台帳、そのほかいろんなデータをGIS上に展開しまして、そして、それを把握・可視化して、重ね合わせて分析をしています。

このようなことから、その下の資料ですが、まちづくりにおけるデータの活用に関して、平成26年度に検討を実施しまして、方向性を取りまとめています。

1.として、既存の調査のデータの課題について、基礎調査、交通実態調査、まちづくり関連調査についてそれぞれ取りまとめをしまして、そして、状況の変化について、新たなニーズの発生、あるいは、効率的な実施を求める要請、パーソナルデータの状況、それから、定量的分析の必要性の高まりを受けて、改善の方向性・具体的検討として、例えば、まちづくり関連調査に関する全体像の提示ということで、いろんなデータがどこに眠っているのか、そして、それをどういうふうに拾ってくれば、どういう加工ができるのかというのを技術的助言としてこれからは整理して、ガイドラインをつくる時はデータがどこにあるかを示す、それから、その右ですが、都市計画基礎調査とかの合理化・簡便化につきましては、既存の行政のデータがかなりいろんなところにありますので、それを活用する、それから、例えば交通実態調査につきましてはITを活用する、などのことを取りまとめまして、引き続き、データ活用という面でも公共団体を支援したいと考えています。

それから、最後のページですが、地方公共団体の方々とあわせて、実際に分析・検討する民間の都市計画実務専門家の方々との連携について、その方向性を取りまとめています。

まず、1番目に、これまでも大きな役割を果たしてきたこと。2番目に、引き続き担うべき役割として、『ホームドクター』、『コーディネーター』、『政策アドバイザー』というような形で、民間の実務専門家という人たちが活躍していただかなければ、まちづくりがうまくいかないということ。そして3番目に、そういった方々に対して強化すべき能力として、データ活用評価分析、合意形成、民間施設誘導、他分野連携、政策アドバイザーのような分野があること、4番目に、育成に関する支援方策ということで、公共団体の方々への説明に加えて民間の実務家の方々にも講習会による制度や分析方法の周知、あるいは、ガイドライン等によりデータの分析手法等の公開というような取り組みをしていったらどうか、5番目に、そういった方々との連携を促す仕組みとして、適切に評価され、活躍する仕組みについて引き続き検討していく必要がある、というようなことの方角性を整理いたしました。引き続き、こういう方々がきちんとまちづくりに対していい提案ができるよ

うな形の連携を進めていきたいと考えてございます。

長くなりましたが、以上でございます。ありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございます。

あまり時間がないのですが、もし何かご質問等ありましたら、どうぞ。

【I委員】 ちょっと教えていただきたいと言いつつ、多分コメントするんですけど、この3ページで、これ、僕の前の発言とも関係するんですけど、3ページ。

【委員長】 3-1のほうですか。

【I委員】 3-1の3ページの真ん中の絵の薄い緑色のところなんですけど、「区域外の住宅等跡地の管理・活用」と、もう住宅が立ち退いて跡地がたくさん出てきて、そこにペンペン草が生えるという像をもう何か前提としているような気がするんですけど、多分ここをどうマネジメントしていくかということが非常に重要で今最も欠けているところなんだろうなと。

それ、多分全員に共通している話だと思うんですけど、これ、住宅などの跡地がそもそもできないような形にすべきで、多分、低密度化を、土地の価値をある程度維持しながら、低密度化を図っていくというのが何かあるべき姿かなとぼんやり僕は思っているんですけど、何かそういう方向の、そういうことができるような何か方法とか既成、誘導のあり方というのを何か発明しないといけないんじゃないかなというように気がしています。

一方で、居住誘導区域の中、あるいは、その都市機能誘導区域に投資していくことで、そこに集めるというベクトルを働かせようということではあるんですけど、一方で、郊外に向かうベクトルもまだ依然として残っているわけですよ。多分、ファミリー世帯が一次取得で住宅を買おうとしたときに、郊外のほうが安いからそっちに移っていくという、そういう志向がいまだあって、その志向を何かとめていくような仕掛けをあわせて何か入れていかないと、結局何か絵に描いた餅になっちゃうのかなという危惧をしているところで

す。

それから、16ページ、これは防災の話なんですけど、危ないところから移り住みましようみたいな話だと思うんですけど、これも移り住みましようというか、多分、低密度化を図って行って、災害になったときに悲しい家族を減らしていくという、多分そういう話と、あとは、一方で、ハザードをきちんと理解した上で、被害が少なくなるような上物を蓄積させていくという発想も同時に考えていく必要があるんだろうなと。だから、洪水常襲地帯で高層マンションをつくっておけば、洪水が来ても、一面水景色といって喜べるかもし

れない。ちょっと議事録から外しておいてくださいね。だから、撤退するだけではないという話ですね。

あと、これは純粹に質問なんですけど、3-2のほうの都市計画基礎調査のところで、土地利用とか上物の状態を見ていくと。人の移動に関してはパーソントリップ、交通実態調査ということなんですけど、2.のところにある「パーソナルデータの利活用にかかる制度的検討の進捗」というのが今どんな状況かというのをちょっと教えていただきたいと思っています。

というのも、箱とか土地利用を見ているだけでは多分不十分で、もう都市でのアクティビティを見ていかないと、正確に状況がわからないと。そういう意味で、これは必須かなと思っているんですが、今現在、どんな感じなんでしょうか。

【委員長】 最後のはご質問ですが。

【都市計画調査室長】 お答えをいたします。パーソナルデータの利活用にかかる検討につきましては、総務省だったか内閣官房だったか、すいません、そちらのほうで議論が進められてございます。それで、例えば、携帯電話の位置情報であったり、あるいは、交通ICカードのデータだったり、さまざまなデータが今たまっているわけですけども、それらの取り扱いについて、一定の手続を経て、公的……、公的といいましょうか、第三者の方も活用できるようになったほうがいいようなものについては、一定の手続を経て活用できるような仕組みといったことが出されまして、それを順次、法制化していくといった方向でまとめられてございます。

それができた後は、それぞれのデータを保有している事業者が手続を経ていけば、それが活用できるような環境になっていくといったようなことでございますが、現在まだそれが、何ていうんでしょうか、制度化の方向が示されたという段階でございまして、実際の制度化自体はもう少し時間がかかるという話を伺ってございます。

以上でございます。

【委員長】 よろしいですか。

もう時間がないのですが、もうよろしいですか。では、短く、お願いします。

【G委員】 すみません、1点だけ簡潔に申し上げます。今日ご説明頂いたコンパクトシティ、ネットワーク、公共交通を使ったコンセプトというのは、世界の都市の潮流を見たときに、非常に先進的なモデルとして提示し得ると思っておりますので、ぜひ進めていただきたいと思えます。

ただ、やはり自治体としては、取り残される側の住民からの抵抗を考慮する必要があります。どのように周辺部の市民の理解を得てゆくか、ということが非常に大きな課題になってくるのではないかと思います。

このコンパクトシティ、ネットワークの取組みを行うことによって、地域全体の価値が高まるということを示すことが重要です。経済的な価値、環境面での価値、社会的な価値、さらには防災の面でもメリットがあるということ、できる限り定量化して市民に見せ、納得してもらえよう、省庁間のチームで取り組んでいかれるとよいと思います。

なお1点だけ、今日ご説明の中では、環境という言葉があまり出てきませんでした。公共交通をベースとしたコンパクトシティを形成することによって、環境の負荷が減り、市全体として環境価値が高まるという点についても併せて強調されると、市民の理解も高まってゆくはずですので、ぜひ加えて頂ければと思います。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございました。

それでは、すみませんが、時間が参りましたので、以上で議事次第の（2）も終了とさせていただきます。

議事次第でその他とありますけれども、何かございますでしょうか。

【事務局】 次回の本小委員会の日程になりますけれども、5月27日の水曜日、10時から12時での開催を予定しております。正式な通知は、後日、文書にて送付させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日の資料についてですが、机の上にそのまま置いていただければ、後日、こちらから郵送させていただきます。

以上でございます。

【委員長】 それでは、第6回新たな時代の都市マネジメント小委員会を閉会いたします。どうもありがとうございました。