

今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第2回）
議事概要

日 時：令和元年 10 月 1 日（火） 10:00～12:00

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、委員・ゲストスピーカーによるプレゼンテーションの後、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。

[地方都市における今後の市街地整備のポイントについて]

- 地方都市におけるエリアマネジメントには、賑わい創出やハード管理以外に産業再生やテナントコントロールといった手法があるが、急激な衰退が予想される小さな地方都市ではテナントコントロールや産業の導入は、地方だと成立しにくいのではないか。県庁所在地のない1～10万人規模の地方都市で、急激に生産年齢人口が下がっているような地方都市でのサステナビリティを考えた場合、数市町村で連携して公共施設の再配置や市街地再編を行うことが必要。
- まちづくりでは賑わいの創出そのものを目的としてやっているわけではなく、来訪者がお金を落とし、地域が経済的に循環するということを念頭に取組んでいる。新山口駅北地区官民連携事業では、地元企業と学生をマッチングさせる交流機能「アカデミーハウス」により若者の地元定着を図る、地元病院と連携して健康増進産業活性化を図るなど、市街地整備事業を地元産業振興につなげる取り組みをしている。
- 土地の値段が高い都会ではBID方式でやれるが、地方都市では、これからのエリマネ会社の役割は地域の横断的な組織として、地域の産業・企業と地域の人材をマッチングすることが必要。
- 金沢市は長期的に一貫した都市像と政策により開発と保全の両輪でまちづくりが進めているが、「区分け」の隙間の空間の保全はどのように行っているのか。また、地元の土地、建物に対する関心が高くないように思われるが、遊休資産の有効活用も必要。社会実験などをうまく実施し、土地利用を多様化するようなアプローチが考えられないか。
- 金沢市では、まちの旦那衆の発案を受けて町家について保全条例を策定している。市ではまちづくりに関わる部署をまとめたフロアを設け、連携して取り組んでいるところ。一方で、所有者の代替わりで町家が壊されることもあり、案件ごとに対応している。
- 神戸市では、高容積型と身の丈型の両方の課題と可能性がある。高容積型ではマンション頼りになり、身の丈型では補償費の負担がネックになる。再開発はもともとミクストユースを作り出す手法だと思うが、身の丈型でそれをどう成立させるか。その辺の解決方法を検討したい。
- 金沢市では、建物の建設コストを減らすことと、元の人に転出せずに残ってもらい、仕事を続けてもらうことに取り組んでいる。
- 身の丈再開発のネックは補償費であり、強制力を持ってまちづくりをしようとするなかで、補償費を補助金等でどのようにサポートしていくのかの議論が必要。補助金を要らないという人には支払わないことも含め抜本的な検討が必要。然るべき産業政策がない場合、ま

ち中から結果的にいなくなってしまう。被災地では、シャッターすらない、中心市街地がどこだったという痕跡もないような都市がある。こうした都市が他にも広がっていく状況も踏まえ、これまで以上に、産業との連携が大事。水産加工業等の工場が街の中にあってもよいのではないか。広範に地方都市の議論を考えていくべき。

- 床のインセンティブや、コモンスペースなどの公共的空間の使い勝手（緩和など）のインセンティブが効くのはどの程度の都市規模なのか。さらに小さい都市では、使い勝手のインセンティブも効かない。ポートランドでは、TIFの仕組みの活用により公共投資がなされ、それにより民間の投資が誘発されている。このような仕組みを日本でやろうとすると調整していくのが非常に難しいという状況がある。行政の中に調整窓口の一本化などが必要。
- 身の丈モデルとして、社会実験などを通じて処方せんを描きながら、地域的な特徴のある空間をイメージしつつ、経済自立性を実現するようなプロセスが考えられないか。
- 適切な補助制度は、大都市と地方で異なる。ランニングコストに対し補助をすれば良くなるという感覚がある。地方都市では、投資家がいらないため行政が地域最大の投資企業だと考えるべき。公益性と利回りといった、リターンを強く意識した投資をするという感覚を行政が持つべき。行政の組織変革にもつながる。
- 補助金については、これまでは公共施設をつくるのに出していたが、今後は何に対して補助していくのか。立地適正化計画における都市機能誘導と連携し、補助金のあり方を組み直していくような考え方が必要ではないか。道路を歩行者専用とするのは、警察との協議・調整が大変ではないか。金沢市ではどのように取り組んでいるのか。
- 交通実験を通じて警察との関係性を構築していった。警察のほか、道路管理者も「何とかしないと」という意識があった。
- 地方都市については、県庁所在地レベルと10万人程度のレベルのポテンシャルの違いを認識した検討が必要。また、現状の補助の仕組みは三低と高建蔽率を組み合わせた身の丈型の開発を誘導する形になっていない。そこを誘導するような戦略的な補助金のあり方を検討すべき。民間主導のネットワーク型、ネイバー型の取組は重要だが、マスタープラン等の連携も依然重要。二者択一でなく地域活性化の観点からそのような考え方を促進すべき。
- 民間が新しいことをやる際には、規制に引っかかることが多い。民間の動きや考え方をファイナンスも含めて受けとめられる役所側の人材育成が課題。ファイナンスの問題として、地域のまちづくりを支援するような、地域のなかで資金が循環するような仕組みづくりが重要。最終的な目標は、地元の人が生活する場をつくること。東京都内でも私鉄の各駅停車しかとまらない郊外部のポテンシャルは、小さな地方都市と変わらない。
- 地域で経済を回す仕組みは、中央の資本の論理ではなく地域の互助の感覚が重要。所有と利用の分離を身の丈再開発に取り入れて権利を整理することも考えられる。
- 行政は公共性ということに対してどのくらい価値を見出すことができるか。片町A地区の身の丈再開発に対する補助金は、公共的な空間を買うというような考え方が根っこにあり、投資してきたようなもの。規制をするのも行政なら、うまく進める方法を知っているのもまた行政である。また、まちなかの賑わいは、そこに来ないと楽しめないコンテンツなど、人が訪れる仕掛けがないと実現しない。それだけはしっかりと考えながらまちづくりに取り組んでいく必要がある。

○本日は、県庁所在地以下の中小都市における産業との連携、地域の特性に対する施策の必要性が指摘された。話には出なかったが、観光や農業もあるのではないか。地方都市では、床のインセンティブは効かないが公共空間の活用はインセンティブになるかもしれない。さらに小さい都市では公共空間の活用もインセンティブとしてははたらきづらいか。補助金や制度（T I F）の検討が必要という提案もあった。プロジェクトに対する戦略的な位置づけを与えないと公的な支援は難しいなか、地方でお金をうまく回せる仕組みをどのように検討してくのか。公共空間での社会実験等から始めていく形等、事業を興すためのプロセスの整理が必要。まちづくりには強制力が必要な側面があるが、身の丈の実現には補償金を減らすための合意も重要。空き家・空き地等の遊休資産が点在している状況に対し、どういう手を打つのかも課題である。保有の権利と使う権利をどう調整するのか、また、地方都市ではまちの中に一体何があれば人が満足するのか。リアリティのようなもの、人間のつながりのようなものをどうやって醸し出すのか、人が訪れてくれるような仕組みをどうやってつくっていくかも検討すべき課題である。

[その他]

○次回、10月15日（火）10時から都市局局議室で開催する。

（以上）