

今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第3回）

議事概要

日 時：令和元年 10 月 15 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]

- 区所有の広場の地下は区が管理しても良さそうなものだが、わざわざエリマネ法人を作って管理している。このように区とエリアマネジメント法人とが契約するのは、他の地区でもあることなのか。
- 広場地下の収益施設の運営により収入を得ることで、維持管理も地元で負担している。この地区だからできたことであり、他では補助金をもらって維持管理しているものがほとんどではないか。収益施設の運営による収入は税金がかかってしまう。エリアマネジメントに必要な収益部分は税が免除されると助かる。
- 区にとっては、広場地下の賃料収入が民間の公益活動を誘導し、税収が得られるというメリットがある仕組みと理解される。どのような地区であれば成立するのか整理できないか。
- 区にとっては、広場部分の維持管理費は必要ないが、一方で収益も生まない。事業リスクはエリアマネジメント法人が負担するという仕組み。域外貢献的な扱いで整備、店舗を誘致し、土地・施設を区の所有としたうえで、区がエリアマネジメント法人に無償で使用貸借をさせている。
- 開発とあわせて広場や施設を生み出し、エリアマネジメントの原資にするという大都市都心部における1つのモデルか。これからのまちづくりは、エリアマネジメントまで見据えた事業として仕掛けていく必要がある。
- エリアマネジメントを事業計画に組み入れ、広場・公園等の公物を用いて収益が上げられる仕組みがあると良い。
- 日本は欧米と比較し建物寿命が短いため再々開発のニーズは高いのではないか。国際競争力の観点から日本の都市に投資を集めることが重要であり、そのための安全・安心を確保することが重要な課題。警察等の関係諸機関との調整や、権利者の合意形成に長期間かかるのが当たり前という前提を変えていくべき。公開空地の中には、狭く意味の無いものも散見され、公開空地の評価の仕方を変えることが有効か。開発等において、域外での社会貢献がしやすいよう柔軟な制度運用等を検討し、公開空地や公園の整備を促進して都市のQOL向上を図ることも必要。
- 権利者の合意形成については、所有と利用の分離を含め、多様な対応手法を検討すべき時になっているのではないか。
- 再開発は合意形成までに時間を要するが、建物完成後のほうが時間は長い。この点を考慮し、再開発の目的を考える必要がある。その際、法定再開発のように、ある程度拘束力を持つ事業のあり方の検討がポイントか。補償費の負担が事業上の課題になるが、リザーブ

用地を活用した連鎖的な再開発について、小規模なエリアでも事業構築できるような仕組みを考えないと補償費の抑制は難しい。

- 区画整理と再開発とを組み合わせれば土地への権利変換なども可能になる。それ以外にどのようなオプションが考えられるか。
- 直接移転は補償費の抑制に有用であるため、地区外への移転、リノベーションで再整備した建物への移転等、バリエーション拡大の検討が必要。
- 域内の地権者が域外へ移転するにあたって、その種地となる域外の地権者に対する税制優遇など、既存の税制優遇等における課題を検討する必要がある。区域設定を柔軟にすることも有効ではないか。民地の利用において、公益性をどのように担保するかが重要な課題。公開空地は所有者だけでなく地域で利益を受けるものであり、地域で面倒を見ることを制度化することも考えられる。
- 公開空地は、土地所有者がすべてをコントロールできるものではなく、エリアマネジメントと絡めた柔軟な活用が図れるようにすべき。
- 神戸市に伺いたい。車道減少の検討について、社会実験時の交通量調整はどのように行ったのか。再々開発は、解体費用をある程度公共で補助すれば先に進むのか。都心における高層住宅の立地制限の制度上の根拠は何か。
- 当初は交差点改良程度のみで、段階的に車道を減少させる。シミュレーションを行い、通過交通を他の路線に振っている。再々開発の手法については答えがなくて困りながらやっている。容積を増やして収益を上げる方法はどこでもできるものではなく、高容積型と身の丈型の双方について検討したい。再開発における合意形成を促進するには、デベロッパーによる権利取得などの民間の力が必要な要素と考えている。タワーマンションについては、特別用途地区を定め制限している。地価が上がっている地域では、土地の先行取得が進んでいない。
- 神戸市は、震災復興で多くの土地を取得し、それが後々まちづくりに大変役に立った先進的なまちだと思う。
- 土地の先行取得については、現在の都心部等においては金額が合わず困難な状況。
- 最近は金利が安い。いわゆるリザーブ地の確保などに際し、それをうまく使えないか。URはどのように土地取得したか。
- 国の政策に合致した事業として取得している。その場合、条件に合えば国による無利子の出資金を活用している。
- 再々開発が可能となる条件について、すでに公共施設が整備されたものや土地の所有関係が整理されたものは、今の制度では説明が難しい。公共施設の整備をどう認めるかがポイントではないか。また、土地所有にこだわりのある地権者は、一筆共有としたがらず、全員同意が必要になってしまう。縦覧型で底地を分有した再開発が可能になると良い。
- 底地分有については平成 28 年の都市再開発法等の改正で一部可能になり、再開発法上の一筆化要件は実態として意味がなくなっている状態。
- 区画整理の短冊換地上に建てられた共有建物もいずれ再整理しなければならないか。
- 再開発と区画整理の一体的施行において、特定仮換地を短冊にしているケースは多いが、一体的施行の場合にはそれを合筆できるため、上物の再整備については可能と考えてよい。
- 現行制度をうまく運用して対応するパターン、現行制度を部分的に変えるパターン、現行制度を抜本的に変えるパターンの 3 つが求められている。

- エリアマネジメント事業を開発事業等の当初からビルトインしていくというのが今後の大きな流れになるのではないかと。そうした仕組みがあれば、地方にも広げやすい。
- 計画中の地域については検討が始まったばかりなので、まず、区分所有者の機運醸成に取り組んでいきたい
- エリアマネジメントの促進については、事業継続性について現場で苦労しているということが全体の流れか。日本版B I Dの議論も含め、お金が回らない地方でどうやって持続性を担保するのが課題。
- 市街地再開発事業については、これまで適宜要件の緩和等をしながら活用しやすいようにしてきたところ。今後も現場のニーズ等を把握しながら、望ましい運用等を考えていきたい。再開発以外では、いわゆる非住宅の区分所有ビルなど、権利関係が複雑な中小の建物などの更新が大きな課題と認識。
- プレゼンの中で市街地における課題の事前明示の話があった。土地利用だけでなく、IoT、サステナビリティ、エネルギーなど、多様な観点から課題を事前明示することが重要ではないか。行政側から開発に対して事前明示する仕組みがあれば、開発事業者も調整しやすい。
- 既往の市街地整備の工夫事例や経験を整理し共有するだけで現場は相当救われる。また、エリアマネジメントを事業の中に組み込む場合、その公益性について深掘りし、占有料など責任の分担の仕方を整理する必要がある。
- エリアマネジメントという概念は、未だに固まっていない。
- ポテンシャルの低い都市等ではエリア単位のまちづくりが重要。行政が公的な立場から方向性を示し、民間の地域課題提案型開発が連鎖的に展開される仕掛けが考えられないか。大都市では、URなどの組織をうまく活用し、エリアプランから地域を揺さぶっていくことが有効ではないか。
- 再々開発については、施行区域要件、権利設定の話が出たが、幅広い形でいろいろなニーズを吸い上げられるような仕組みの検討が必要。
- 課題を事前明示するべきという意見があったが、大都市、地方都市を問わず、地域の持続可能性の観点からエリアマネジメント等の活動が必要という点は、本日の共通認識。それはどういう組織なのか、どういう仕組みでやればいいのか、どういう位置づけが必要なのか、検討が必要。また、再開発に関しては、所有と利用の分離やリザーブ用地を活用して時間を稼ぎながら合意形成を図る等、柔軟な方法を考えることが必要。最低限、既往の経験や知恵について、共有すべきという話もあった。

[その他]

- 次回、10月23日（水）10時から都市局議室で開催する。

(以上)