

今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第5回）

議事概要

日 時：令和元年 11 月 27 日（水）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。

[老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新、敷地利用ニーズの多様化への対応について]

- 老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新に再開発事業が活用できるとやりやすくなる。その際、用途の組み換えができると計画の柔軟性が向上する。「事業の成立性の確保」というとハードルが高いが、事業性向上を目指し、それに対し支援するという論点ではないか。再開発の施行要件や合意要件、借家人の明け渡し事由、部分建替えの要件、公共貢献の担保の考え方、都市計画による容積率の再設定など。地方都市では再開発等の経験が少ないことが多いため、官民の双方に、たとえば、URや民都機構で経験のある職員がコーディネーター的な役割で支援することが必要。
- 片町A地区は最初から身の丈再開発を目指したものでなく、様々な検討を経て、最終的に身の丈となった。ポイントは、分譲マンションを計画しなかったことと、地権者の全員が店子の賃貸借契約を事前に解除し自ら移転補償等を負担したこと。事業費に占める補助金割合は大きいですが、施設規模を小さくしたため事業費自体が縮小し、補助金の総額が少なくなった。地権者等の出資によるマネジメント会社が共有床を保有・運営しているため、空き床が生じた場合等でも配当が得られるなど、特定の人だけが収入がない状態を避ける工夫がある。
- 片町A地区は、地権者が共有床を引き受けてデベロッパーの負担を肩代わりするという地権者の負担を伴うものだったが、保留床処分金を圧縮したことと、地権者の事業推進意向があったことから、合意形成が可能となったと理解。今後の高容積型でない方向の再開発のあり方については、容積率以外のインセンティブとともに地権者等への補償費用を何らかの形で抑えるという面も含めて、一般化できないか。
- 賛成でない人がいることを前提として、補償の議論は必要。大地権者が自らの補償を受けない等の負担をして事業推進を希望したとしても、税の扱いを含め、公平性・公正性の課題がある。また、非住宅の区分所有建物を再開発事業の中でどのように扱えるのか、権利変換の仕組みとともに検討が必要。再開発の施行要件の検討については、時代背景により土地利用の不健全の概念が変わってくるという認識が必要。保留床処分金への依存についての検討は、住宅局事業のバランスシートで見べき。
- 戸建ての建て替えであれば当然自己負担で行うところ、再開発は公益性などを念頭に補助を入れていたが、その仕組みが崩れてきている。財産権の保護の仕方も変えていかないと難しい。補償費については、従前の権利保護の観点から、財産権、生活権、営業権などを総合的に検討する必要がある。また、空き家の増加等の都市問題などを踏まえた新たな公益性の内容を検討することも必要。

- 過去の整備により量的な課題解決が終っている中で、量から質へ、自治体ごとの戦略性を踏まえたものへと変化している。ビジョンやマスタープランとリンクする限りにおいて認めていくという考え方が必要。非住宅の区分所有建物の権利変換の仕組みは、なぜマンションだけが認められているのかという論理構成を教えていただけると議論がしやすい。また、事業推進における官民双方の区画整理と再開発の縦割り体制を改める必要があると思う。
- 需要や市場性に課題がある中小地方都市の市街地をどう変えていくのか、モデルケース、アクションプラン、パッケージ的なアプローチを検討することが重要。具体的には、区画整理、個別建替え、再開発などの手法をパッケージ化し、マニュアル・処方箋として提示しつつ、意欲のある市町村や意欲のある地区を総力戦で支援していくイメージ。
- マンション建替円滑化法の権利変換の仕組みは政策ニーズがあったから制度ができた。非住宅の区分所有建物でも同じようにニーズを整理することが必要。また、これまでの延長線上にない新しい再開発のモデルが要求されている。たとえば、従来型の再開発に対しての機能更新型の再開発など。その前段として大局的な方向性を検討し示すことが必要。
- 事業手法や補助金などの知恵出しを一緒に行う行政窓口が必要であり、まず行政職員の意識啓発が必要。許認可権者は、制度の効果的な運用により実現可能なものを読み取る必要があり、その判断に資する事例整備が必要。既に開発済み、という地区においてもその当時の基準で十分な整備が行われただけ。安心の重さみたいなものが土地や床の価格に反映されると合意形成がしやすくなる。この観点から税金の掛け方を検討することも考えられる。床の賃貸で大きく稼げる都心部と、これができない郊外部の再開発では意味がまったく違う。事業の名前を変えてもいいくらいの話。この点を踏まえた手法の選択・推進・支援が必要。公の関与が必要な再開発はマスタープランに位置づけのある拠点や駅前くらいか。
- 高度利用による従来型の再開発の考え方を転換し、面的な再開発に使えるような検討が必要。区画整理については立体換地を活用しやすいように、再開発については個別利用区を市街地の再編に活用できるようにしてほしい。耐震化の課題は重要であるため、土地利用の不健全の内容の一例と考えるべき。耐震メニューとの併用による取り壊しの費用負担軽減も有効か。
- 高度利用地区の壁面線の指定により、個別利用区で存置する建築物の移転が必要になることがある。移転費用が課題になることもあるため柔軟な運用の検討が必要か。また、建物利用の結果として土地利用の健全性が損なわれる状態を考慮したうえで、土地利用の不健全の概念を再考すべき。
- 事業推進意向のある権利者ばかりであれば負担の融通や合意形成も可能だが、そうでない場合の、現状の法定の市街地再開発事業とはどのようなものか、どういうことをやろうとしているのか、どのような権限が与えられているのか、改めて整理していただきたい。そのうえで、老朽化・陳腐化したストック群の活用や更新は何のためにやるのか、土地利用の不健全の内容を含め、新しいニーズとは何なのか、どうやって判断するのか、その目的は何か、安全や耐震性、立適や機能更新との関係などを踏まえ、今の仕組

みの限界を明確にすべき。また、都市計画や都市開発事業の目的が大きく変わってきている点を皆さんが指摘しており、この整理をしていただきたい。

- 前は市街地整備の大枠のあり方を議論し、本日は、課題への個別アプローチの手法等の議論をしたが、これらをつなぐ間の議論が抜けた形になっている。次回は、この点について、エリアマネジメント等を含めた大きなエリアと時間軸のなかでどうしていくのか議論をお願いしたい。
- 新しいニーズや新しい公共性を検討するうえで、中心部における交通、景観、機能更新といったものが中核都市に期待される機能であることを踏まえ、法第三条第3号の中身の検討につながるのではないかと。検討すべき要件の具体化にもなり、そこに問題が集約されると思う
- 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行について、区画整理が先行する場合と再開発が先行する場合は、課題が全く異なる。区画整理の中での一体的施行では保留地があり区画整理の事業費が出るが、再開発をベースにすると、保留地がないため、一体的施行における区画整理の事業費をどのように担保するかが課題。
- 床を購入するための資金が乏しい地区等で、ゆるやかに土地を購入する仕組みとして定期借地権を活用できないか。たとえば、自治体や公社が空き家・空き地問題の解決策として底地をもち、立適で誘導する都市機能等を定期借地権付きの床をつかって誘致するというイメージ。
- 大手町のような種地を活用した玉突き型の市街地整備が地方都市でも可能なのか、検討したい。
- 老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新は何のために行うのか、まず整理が必要。強制力を伴う手法が必要か、税金で支援するのか、今の制度でできない部分があるのか、何を改善すればよいのか、また、新しい制度をつくったほうがやりやすくなるのか、引き続き整理が必要。それらは、最終的にはエリアマネジメントの議論につながってくると考える。

[その他]

- 次回は12月16(月)16時から都市局議室で開催する。

(以上)