

第6回都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会 議事要旨

1. 日時

平成21年5月7日(木) 15:30～17:30

2. 場所

中央合同庁舎7号館西館12階共用第2特別会議室
(東京都千代田区霞ヶ関3-2-1)

3. 出席者(五十音順、敬称略)

石澤 卓志、太田 差恵子、大西 隆、翁 百合、小幡 純子、榎谷 隆夫、
近藤 やよい、富山 和彦、中井 検裕、森田 朗(座長)、吉田 信解

4. 議事

都市再生の現状等に関する有識者からのヒアリング

都市再生の現状とURの今後の役割について

(三菱地所株式会社 代表取締役専務執行役員 長島 俊夫氏)

関西圏における経済状況と都市再生への期待について

(社団法人関西経済連合会 専務理事 奥田 真弥氏)

密集住宅市街地の整備 - 事業例と今後の展開 - について

(東京都市大学 教授 住吉 洋二氏)

5. 議事概要

都市再生の現状等に関して、有識者からのプレゼンテーション後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

<都市再生の現状とURの今後の役割について>

- ・最近の経済状況について、開発のスケジュール遅延等につながると考えているか、あるいは事業期間が20年、30年と長期間に渡る中で十分に吸収できると考えているか。現時点で、最近の経済情勢というものが再開発に及ぼす影響をどのように考えているか。
- ・民間がより採算面を上げるために、例えば事業主体の一部として、URに対して積極的な行動を行う等ということもあり得るのか。
- ・そもそも機構のあり方について、議論が始まった理由の一つに民業圧迫という問題があったと思う。土地の整備・保有というあたりを機構が担当して上物は民間がやる、そういうすみ分けみたいなものが民業圧迫という批判を封ずるのに有効なやり方だと評価しているか。
- ・大都市については規制緩和で民間でも活動できる、地方都市については採算性もあってなかなか手が回らないと割り切れば、国はむしろ一定の税金を注ぎ込んで地方都市の活性化というのを担当して、大都市と地方都市というすみ分けもあると思うがいかがか。

- ・例えば、景気の動向によって、各社が一斉にマンションを建てる、それで供給過多となり売れ残ってしまうという現象が起きている。都市開発においても、それぞれの事業は正しいが、トータルで見るといつの間にか過剰になっている等の現象が今まで起こっていたのではと思われる。民間としては難しいと思うが、そのようなことの仕切りというのは本来どこがすべきと考えているか。
- ・政策的、社会的意義に対応した事業に取り組んだ場合、長期・短期に関わらず、不採算の部分も出てくる。その際、不採算の部分を抱えないといけないという論理の中で説明責任を果たさないといけない。そういう意味では、具体的な、例えばここでこれだけの損を出してもトータルとしてはこれだけのメリットがあるということも含めた説明を行う必要があると思われる。

< 関西圏における経済状況と都市再生への期待について >

- ・関西の都市開発のプロジェクトについて、何か関西らしい新しい道を見つけて特色を出すということが基本的には大事なのではないかと思う。機構についても、関西は東京とは違うカラーがある等、関西色というのを出していく工夫も必要。
- ・自治体が知っているまちづくりの発想、関わりのある範疇のことだけではない、新しい切り口での発想を受けとれるような人材の提供やソフトの提供が、自治体がURに一番期待している人的な側面なのではないかと思われる。
- ・東京都の開発のグランドデザインは、東京都が行えば、大部分が解決すると思うが、関西圏の場合、非常に広域で複数県にまたがっていることもある。そうすると、全体のグランドデザインは一体どこがどう整理をすればいいと考えているか。
- ・関西の場合は3極1軸で、3つ同じようなところがうまく分散をしているというのがその特徴だが、その特徴のメリットを發揮しておらず、3つが皆、自分が中心というような意識を持っていると思う。東京を意識せずに個性を發揮するという発想が、これから関西の考える一つのポイントと思われる。

< 密集住宅市街地の整備 - 事業例と今後の展開 - について >

- ・プレゼンいただいた事業は、大規模な開発と、密集事業というのが組み合わさって隣接しているわけだが、これは両方そろわないとできないものなのか、密集だけで独立しても事業になるのではないか。

< 全体を通して >

- ・URが政府部門と市場の狭間でどういう役割を果たすのか。例えば人材や資金の偏在、長期性資金等は市場の失敗だと思うが、それをどう補っていくかという議論と、密集地域の問題のように市場の外部性であるものについて、どう補っていくかという議論、大きく分けて2つがあると思われる。
- 大都市の再生事業等はどちらかというところと前者で、この分野は補完性が見られる部分なので、1つ間違えると公的部門から民間部門への所得移転が起きる危険性がある領域なの

で、ちゃんと見ていくべき部分があるのと、この部分はURも収益性を担保していくことが重要だと思う。

一方で、密集の問題については、逆にあんまり厳密に言ってしまうと進んでいかない。これはまさに説明責任の問題であり、透明に公の国民の納得を得てやっていくという話になると思う。

- ・収益事業的なものと公益事業的なものを区分会計的にわかりやすくやるということについて、現状ではどのようになっているか。実績の問題として、特に大都市の再開発事業は、長期的に見た場合、どのような事業採算になっているのか。
- ・機構の役割を評価して必要性を述べているプレゼンが多かったと思うが、もう少し幅広く、そうでない意見の方々のプレゼンの機会があればいいと思われる。