

第8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8月4日(火) 13:30～15:30

2. 場所

中央合同庁舎7号館西館9階共用会議室1
(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、櫻谷 隆夫、
近藤 やよい(代理:斑目都市計画課長)、富山 和彦、中井 検裕、
森田 朗(座長)、吉田 信解

4. 議事

前回までの議論、ヒアリングを踏まえ、住宅政策及び都市・地域政策において都市再生機構に期待される役割

都市再生においてURが担うべき役割

5. 議事概要

都市再生においてURが担うべき役割に関して、資料説明後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

- ・国際金融都市の構想のように、長期的な、国家的な課題については、しっかりとした事業主体が関与することにより、目的を一貫して進めるといった役割もあるのではないかと。
- ・地方の定義というものを、見直さなければいけない時期に来ているのではないかと。
- ・低炭素等の実現、環境等の問題について論点整理から抜けている。実際、環境に配慮したまちづくりの推進が行われており、URが関わっているところもあるので、独立した項目として盛り込まれていくべき。
- ・事業採算性の判断基準において、どれだけの投資期間を採算性の判断にしているか。また、採算性を考える際に、補助金の有無が判断基準にどのように影響してくるか。
- ・地方再生は事業者が個別で行っても難しい、広域でまとまって1つのコンセプトでやっていくことが必要。そういう中でURの役割、貢献等は可能か。
- ・働く場の確保がなければ、子世代が地元に戻れず都心部へ人口流出するという流れを変えることは難しい。
- ・法律上の様々なツールをきちんと使っていくには、ノウハウ・専門的な知識が必要である。地方もこれから人を増やしていくということが難しい中で、専門に特化した部分を充実させることは難しい。そこで都市再生機構と協力し合うということが大事になる。
- ・割引率について、どのような考え方であるか。外部経済的なメリット以外に、この手

の投資は常にリアルオプションの価値というのがあるはずだが、こういったことについて議論があれば教えてほしい。

- ・地方について、現実是非常に厳しい。できないことでも何でもやりますといった方向になるのではなく、現実的にとらえた方がいい。リアリティを感じるのは、コンパクトシティぐらいと考えている。
- ・まちなか居住の方向に進みたいと考えてはいるが、現実には規制等、厳しい状況にある。また、土地の権利関係が難しい土地が多く存在し、放っておくとまちなか再生は進まない。土地が生きるようなインセンティブを地方自治体も考える必要がある。地方自治体として努力しないといけない面もあるが、国あるいはURについても、まちなか居住を進めるのであれば、現実の壁をどのように打破していくのか一緒になって考えてほしい。
- ・負担が少なく済むという理由から、駐車場にしている例や老朽化した建物を壊さない例が多い。まちなかを綺麗にしていくためのインセンティブというのはどうやってつくっていったらいいか考える必要がある。
- ・大都市地域でURが活動をするということになると、民業圧迫というよりも、むしろ民間がそれに依存してしまうと思う。そういう意味で、大都市地域については、基本的に防災や都市基盤整備だけに留めていくという姿勢が大事なのではないか。
- ・国際金融拠点というのは大事な政策目標だと思うが、URがどのくらい関与する必要があるのか考える必要がある。
- ・都市再生とか住宅セーフティネットについて、誰がどういうことをやるべきか、地域、大都市・地方で違うだろうし、プレイヤーは一人ではなく沢山いると思う。そういう中で、URの役割というのが何なのかという議論をしないといけないのではないか。
- ・上物は民間で基盤はURというが、URが公的な主体ということの代名詞であれば、直営で自治体等が事業を行うということも可能なのもあると思われる。
- ・採算がとれないものがURの役割だということは短絡的ではないか。URも今の事業形態は採算がとれなければやれないわけなので、採算がとれないもので必要があるものについては補助金で下駄を履かせて事業を行う等あるのではないか。補助金を出すということであれば、民間でもやれる可能性もある。
- ・様々な主体が参加できるというのをテーマ毎に、あるいは場所も含めて整理しながら、その中でURの役割というのを考えていくという議論をしないと、少し議論の仕方が短絡的である。
- ・事業単体のNPVはある意味マイナスになっていたとしても、地域としてのNPVは上がっているということが重要。地方再生におけるNPVの考え方は要検討。
- ・URがエリアマネジメントにどう関わっていけるか。事業の後にどのような形で地域と関わりを持ち続け、やがては地域に引き継いでもらうかという発想が求められる。
- ・法定事業の2つの柱である再開発と区画整理は、地方都市では事業の仕組み自体がもう合わなくなってきているところがあるので、新しい事業制度を考えてほしい。
- ・防災密集系はなかなか民間では難しい。プレイヤーがそんなにいないところなので、どうしてもURなり公的な主体なりがそこで活躍をせざるを得ない。また、密集地域で事

後的な復興をやろうとすると、まちづくりとの関連が出てくるので、事後復興もさることながら、平時においてどれだけURが活躍できるかというのが宿題ではないか。

- ・国際競争力の話について、基盤施設は公なりURで上物は民間というときの、基盤施設の中身を考えないといけない。
- ・URが保有している専門的な技術をどのように世代を越えて継承していくか。例えば土壌汚染みたいなものがこれから重要な問題だと思うが、そのような新しい専門家の育成について期待したい。
- ・医療とか教育のパッケージについて、子育てとか高齢者とか、様々な課題がある。URは非常に広大な土地を持っているので、その再生という意味では新しいまちづくりにつながっていくのではないか。そのような社会実験的なものを、区としてはこれからURと協働しながらやっていきたい。
- ・やる気のない人、これでいいと思っている人にいい話を持ちかけても難しい。その部分を収用して近くに移転してもらい、その場所を活性化するという発想でやってほしい。
- ・地域にもやる気がある人はいる。そういうやる気のある人、地方公共団体に対して、国がそこに集中して、成功例を示すようにしないとけない。また、移転する受皿というところでURが場所を確保する等が必要ではないか。
- ・これまでの議論の軸は、政府部門か市場部門か、官か民かという切り口で議論されているが、なぜガバメント（中央政府、地方自治体）ではなくて、エージェンシー・オブ・ザ・ガバメントにやらせなきゃいけないかという整理が必要ではないか。
- ・地方都市の再生において、全国組織が地方都市に取りかかってしまうと単一な市街地をつくるのではないか。競争し合うという関係が必要。URが地方都市をやる場合、分割されて競争がそれぞれで行われるようなやり方にする等、地方都市を手がける場合にどのようなスタンスで行くのか、どういう仕組みを働かせるかという点も論点として重要ではないか。
- ・事業着手の判断にあたっての開発効果、波及効果等の考え方について。
- ・URのあり方についてゼロベースで考えていこうという検討会であるので、担うべき役割というときに、URの現在のあり方を前提にして議論すると、最初の趣旨の観点から矛盾をすることになりかねない。まず、都市再生に関して何が必要か、やるべきことは何か、ニーズは何かということがあって、次に、それらについてどういう形で答えていくかという方法の問題がある。その方法の中で形態を考えたとき、URでなければできないという論理的な手順でその必要性なり役割というものを説明する必要がある。
- ・地方再生について、明らかに人口の減少、特に地方においては高齢化が進んでくる中で、一部を除いて昔のような形で再生されるということは非常に難しい。これから日本の地域のあり方を考えるときには、違った絵を用意し、それに合わせて日本の地域社会のあり方というものを考えていかざるを得ないのではないか。