

第12回 経済活性化戦略会合 議事要旨

1. 日 時：平成14年3月22日(金) 10:00～11:30
2. 場 所：内閣府共用743会議室
3. 出席者：牛尾経済財政諮問会議議員、吉川経済財政諮問会議議員、島田内閣府特命顧問、亀井大臣政務官、松下副大臣、亀井政務官、小平政策統括官、薦田審議官、中城審議官、和田審議官、喜多村総括政策研究官、須田総括政策研究官、田中参事官、松葉参事官、宮城参事官、塩澤参事官、田和企画官 他
4. 議 題：有識者ヒアリング「都市再生・建設」
 - (1) 石井 幹子氏
(照明デザイナー)
 - (2) 金本 良嗣氏
(東京大学大学院経済学研究科 教授)
 - (3) 福澤 武氏
(三菱地所(株) 代表取締役会長)
 - (4) 前田 又兵衛氏
(前田建設工業(株) 代表取締役会長)

5. 議事内容：

(1) 石井幹子氏による説明

日本では、都市が汚く、緑や水が取り入れられておらず、美しい陽光が十分に住まいに取り込まれていないため、豊かな気分になれない。また、街路照明なども全体的にきちんと整備されていない。美しく、誇りが持てるまちづくりが求められている。

「職住近接」ということが多くの人々のニーズだが、新しいライフスタイルに適った住宅が企画されていない。例えば、女性就労者のため保育園の上に高層住宅があったり、病院の上に高齢者向けの住宅があったり、スポーツ施設の上に一般住宅があるなど新しいライフスタイルに適った住宅が望まれているのではないかと。また、道路の渋滞や排気ガス等の改善、自転車道と歩道との分離、災害や犯罪に対し安全な都市ということにも取り組むべき。

例えば、法規上、東京タワーは紅白に塗らねばならず、ビルは赤い航空障害灯をつけなくてはならないなど、日本の都市が美しくならない要因はたくさんある。都市を美しくするためには、古くなった規制の撤廃等が必要であるとともに、逆に例えば景観を損なわないよう看板や電線等に対する規制等も必要だ。

例えば自分のボートが係留できるヨットハーバー付きの住宅やゴルフ場に隣接した家に住みたいというような憧れがあると思う。この面での規制緩和を行い、国民が買いたくなるような企画をしてほしい。

建設業においては、海外で行なわれているように建設費等の積算をわかりやすくし、

もっとオープンにするなど、国際基準に合わせ、国際化していくことが必要だ。また、職場に女性が加わることで、職場の雰囲気が変わりもっと綺麗にもっと民主的になるという例はたくさんある。重労働の機械化により男女差はなくなったのだから、もっと男女の共同参画を進めていくべきだ。

(2) 金本良嗣氏による説明

欧米諸国では人々が快適に暮らしているが所得水準は日本より低い。都市再生というと東京のことしか考えられていないが、東京の人口は3千万人超で、ニューヨークの1.5倍であり、安いコストで生活するのは基本的に無理だ。アメリカの都市圏のサイズは3百万人から5,6百万人位が多く、この位の規模があれば、都市としてのアメニティもあり、ビジネスインフラも整う。日本ではこの規模の都市が非常に少ないことが問題ではないか。札幌、福岡、仙台といった地方ブロック都市の成長率は非常に高い。都市再生を考える場合に東京だけでなく、もう少し幅広く考えてほしい。

日本では、社会資本は作られているが管理システムが旧態依然であることが問題だ。経営マネージメントが非常に官僚的で、料金のシステムが非常に硬直的だ。ロードプライシング、環境税制等ということを考えていくべきだ。環境税制については、アメリカのように、環境コストや混雑コストなど個々の車がどれ位社会的にコストをかけているかという計算をし、これに見合った負担の税制構造にするという議論を行っていく必要がある。

規制について。日本の公共調達では、明治にできた会計法に基づき入札が行われており、運用でどうにかこなしている。大きなシステムの調達では、ポテンシャルな入札者との間で情報交換をして中身を詰める必要があるが、日本ではこのプロセスが認められていない。1回だけ競争入札を行い、最低価格者が自動的に落札者に決まるというのが基本的仕組みだ。PFIにおける入札の仕組みでも、昔できた法制度をそのまま使い、新しい仕組みを考えていない。実態上非常に重要だが、政治的に難しいのは地域要件、ランク制の問題だ。地域指定をして、そこに本社がある企業でないと入札できない制度を許している国は日本以外少ない。地域エゴでクローズな経済を作らせないという仕組みがない。

超高コストの東京圏に集中せざるを得ないビジネスの状況を改善すべき。東京にいなくても、情報面で不利にならないように電子政府の取組みが非常に重要だ。アメリカのように政府情報を必ずインターネットで公開するという仕組みが必要だ。

構造改革後のあるべき建設業の姿について。100%競争というのは他の国でもなかなかないが、日本ほど競争的でない国はないので競争が有効に機能するように改善すべき。

(3) 福澤武氏による説明

国際化、情報化は表裏一体であり、国際的視野に立った情報は、仕事においても、日常生活においても重要なものとなっている。コミュニケーション手段が発達し、どこにいても情報は手に入るが、機械が発達すればするほどフェイストゥフェイスの関係が重要となり、情報交換ができる場所として都市が大きくクローズアップされる。

地方は、それぞれ歴史や文化を踏まえた特色あるまちづくりを進めていけばよい。東京が国際都市として認められないと日本は世界の孤児となり沈んでしまう。国際化・情報化に対応したまちづくりのため、情報インフラを整備し、世界各国から人々が集まり、フェイストゥフェイスで情報交換ができ、情報発信できるまちづくりを目指しているが、ビジネスに特化したまちづくりでは働いている人たちは満足しない。働く場所にも、文化性や娯楽性、おもしろさがなければ愉快地働けない時代となった。戦後の日本は豊かさを追求し、精神的な豊かさを忘れていたが、今は「物から心へ」という時代になっている。

今までのまちづくりは官で枠組みをつくり、その中で民が行っていたが、それでは満足なまちづくりができない。最近では官民協調体制ということが強く認識されるようになったが、全国のまちづくりで行う必要がある。

日本では将来的には人口は減少するが世帯数の減少は遅れ、住宅の需要は多い。求められているのは良質な賃貸住宅であり、今後の住宅政策の中で取り組む必要がある。一方、住宅の所有に対する指向もかなり強いので、資産がない若者のため、長期、低利、固定の金融制度等、国民の要求に応えられる制度を確立する必要がある。

高齢者は個人金融資産 1,400 兆円の圧倒的な部分を持っているがあまり使わない。一方、若い人たちは資金があれば住宅を建てたいと思っている。住宅に関しては生前贈与を無税化し、セカンドハウスについても優遇策をとるべき。危機的状況の時には思い切った政策を打っていかねばならない。

日本の都市景観を損ねている大きな原因は狭小な土地区画だということ OECD の指摘がある。固定資産税等でも優遇措置があり、小さい土地を集約しようとしても難しい。これをどう解決していくか考えねばならない。

開発特区等は是非進めるべき。問題があるからといってネガティブな面ばかり強調すると何もできない。積極的に行うためにはどうしたらいいのか発想の転換が必要だ。

ゼネコンの役割は大きく、資材コストが安くなるというメリットはあるが、いろいろな問題もある。設計監理と施工を分ければかなり改善できるのではないかと考える。

(4) 前田又兵衛氏による説明

これまで我が国は均衡ある発展を目的とし、どこでもサービスを受けられることを目指していた。短時間で目的を達成できたことは評価するが、多くの都市が特色をなくし、国民は通勤や利便性等について不満を持っている。職住近接の都市を一刻も早く作り、一家団樂のゆとりのある住宅を作らなくてはならない。

都市再生特別地区というアイデアは素晴らしいが、一定の地域内に人口が強度に集積する場合、下水道や水道などのインフラ整備に非常に時間がかかる。まず既存のインフラがあり、ポテンシャルのあるところを最大限活用すべきだ。そして、海外で行なわれているように、JR や私鉄等の上の空間にペDESTリアン・デッキを国が整備して、あとは民間に入札し、整備させればよい。

都市の活性化におけるネックについて。景気の低迷により、官民ともに資金が不足していること、許認可等のスピード不足でタイムリーな事業展開や投資の早期回収がで

きないこと、画一的な規制による自由度・柔軟性が不足していることがあげられる。例えば、日影規制のため、南北でビルの高さにばらつきが生じるということが、全国で起こっている。対策については、資金の不足はどうしようもなく、規制緩和などでも劇的に物事が変わるとは思わない。しかし要は知恵とエネルギーを集中して何事もスピードと傾斜配分により進めていくことだ。現在上がっている法案などは99年に業界で提案したものばかりであり、3年の時間が経過していることが問題だ。やるべきことは1年でやるスピード感が必要。

構造改革後のあるべき姿について。昭和45年の業法の改正以来、今問題となっている重層下請け構造を作らねばならない構造になっている。今、製造業で行なわれているように、短期間で安いコストで製造できるのは、設計と施工が一緒に行なわれているからだ。建設業にも取り入れなくてはならない。官庁工事の場合は非常に難しい面もあるので、設計施工に分けるものと、一緒に行うものと、要求に応じて使いわけていく必要がある。今後は、ランク制や経営事項審査の抜本的見直し、地域要件、事前審査制度等の入札制度改革を行っていく必要がある。最低価格者が落札者と書いているのは中国と日本だけであり、ぜひとも明治以来の法律を変えて欲しい。海外で行なわれているパートナーリング方式や総合評価方式など採用して欲しい。

(5) 自由討議

(島田顧問)

賃貸住宅について。基本的に日本は持ち家政策を進めてきたこともあり、特に集合住宅の質が悪く、整備も遅れている。しかし、経済は低成長となり、地価もあがらない状況の中で、土地を担保にして持ち家を手に入れるのは難しくなっている。これからは賃貸住宅ということが重要になってくるが、どのような支援の仕組みがあればいい住宅が供給されるようになるか。

(福澤氏)

これまで賃貸住宅は利益の問題もあり積極的に取り組まれなかった。今後は、都心回帰が鮮明になっているので、都心の良質な賃貸住宅ニーズも高まってくるだろう。家族構成が変わっているので、それに応じて住居も変わっていくと思う。最近、高齢者が一戸建ての家から病院や買い物ができる都心の便利な所に移り、子供のいる家庭にも都心回帰の動きが見えてきた。丸の内に託児所を作っているところもあるが、果たしてどれだけ利用されるか。皆遠くに住んでいるのに満員電車で子供を連れてくるだろうか。

(島田顧問)

山手線の内側の人しか使えない。託児所を作る場合3種類の場合分けがある。山手線の内側の人のためには都心に、外に住んでいる人には駅の周辺に。工場等は車でいけるので職場に作らないといけない。

(福澤氏)

これも住宅政策と関連してやっていかないとただ託児所を作っても誰も利用しない。

(金本氏)

賃貸住宅についてはマーケットの構造をみないといけない。賃貸住宅のサプライヤーは地主やサラリーマンがメイン。このサプライヤーのコストで価格が決まる。ここにデベロッパーが入っていても当然ペイしない。節税マネーが入るようにするのかどうかというところがポイント。

(島田顧問)

8千万円の分譲マンションを買っていたものが、低成長で給与があがらない時代になったから、むしろそれと同程度の質の賃貸マンションを安く借りたいという人がポテンシャルで非常に増えているはずだ。

(金本氏)

それは例えば外国人用の賃貸市場のプライシングだ。それ位高くないとペイしない。

(前田氏)

今の相続税は3代限りで資産がゼロになるようになっている。自分達の土地を維持するためには賃貸住宅を作らなくては維持できないようになっている。税制から手をつけないといけないのではないか。

(島田顧問)

官やデベロッパー、住民など様々な人々が議論していいコミュニティを作るという意味でのパートナーシップは育ちうるのか。

(福澤氏)

丸の内の例でいうと、約80の地権者で協議会を作り、将来どういうまちにするか議論している。その協議会と東京都、千代田区、JR東日本の4者が集まってまちづくり懇談会を作り、具体的にガイドラインを作っている。いい方向に動いている。

(島田顧問)

丸の内は少し特殊だと思う。もっと生活者に近いところに開発の余地が残っていると思う。イギリスではキーワーカーズというものが強調される。教師や看護婦、医者等が住めるようなプライシングか、コミュニティーの設計になっているか、そういう観点をかなり多角的にとりいれて、大議論して、地域の納得を取り入れる知恵があるような気がする。単に官民協調とか関係機関の意思決定ということではなしに、もう少し総合的、人間的なまちづくりのための知恵があると思うがその点について日本はどうか。

(福澤氏)

日本ではまだそこまでは至っていない。

(島田顧問)

何千戸もできる住宅を作ったとき、日本では、病院やケアハウス、保育所等というものの整備は手薄になる。空間設計と収益率だけでやっているのは不十分ではないか。

(福澤氏)

大きな開発の場合は様々な事を考慮して進めている。

(吉川議員)

ある程度大きなコンプレックスの場合、住居があり、病院があり、託児所があるというようなものを、民間デベロッパーも整備すれば、価格が少し高くても需要があるの

ではないか。いずれにしてもビジネスになりそうだと思うのだが。

(前田氏)

それは規制の問題だ。例えば、ある民間会社がコンプレックスを整備する中で保育所を作ろうとしたとき、それが社会福祉法人の補助金が入る認可保育所の場合、工事は入札をしなければならないなど様々な規制がある。国でペDESTリアン・デッキを全て作り、そこに民間から色々なアイデアを出してもらおう。民間の顧客ニーズにまかせると、インフラが整備されるまでにもものすごい時間がかかってしまう。

(島田顧問)

マンションコンプレックスの場合、例えば託児所や老人ケア施設を設ければ、容積率を増やせるという制度もある。政府も考えているが、しかし制度が実際には使いにくい面がある。日本の仕組みでは、志を等しくする者がパートナーシップを組んで進めるということを許さない印象がある。

(前田氏)

本当に住民のニーズがあるものを作ろうとしても作れないのではないか。例えば、JRの駅の上に、ペDESTリアン・デッキを作り、病院や市役所、保育所、スポーツセンターを作るのは非常に難しい。

(金本氏)

ある程度大きな開発なら民間事業者がいろいろできるが、今大きな事業はない。デベロッパーが一括して開発するのは今や不可能だ。イギリスと日本とではコンテクストが違う。イギリスの場合は都市計画規制があり、住宅一戸一戸の敷地形状や建物デザイン等について都市計画当局が認めないと開発できない仕組みになっている。その中でパートナーシップが動いている。日本の場合はその仕組みがない。

(石井氏)

日本の場合、官も民も一つ一つの小さな単位を大事にしない。ヨーロッパでは国の経済は一つ一つの家庭の経済が成り立ってはじめて総体としての国の経済が健全に発達するということが基本的な常識としてある。家庭の一番大きな役割は次世代を育み育てることであると思うが、個人的な努力で子育てしながら仕事をせざるを得なかった。官も民も個人の生活を大事にしないと国はなくなるということを考え直してほしい。

(前田氏)

例えばマンションを作ると、コミュニティルーム、クリニックなど、付加価値を高める施設の床面積は容積に含まれるので、採算が取りにくくなる。

(島田顧問)

かつては、高度成長で地価があがり、地価を担保にしてローンを組み、給料があがるから払えると思ってどんどん建ててきた。これからは人口が減り、高齢化し、給料があがらない、地価が下げ含みになっていくということになると、今までのメカニズムが全て変わる。世界最大の貯蓄を持つ国民にはポテンシャルの需要はあるはずなのにそれを形にする商品設計がなさ過ぎると思う。ビジネスの思想が貧困で、古い構想しかない。1度しか使えない資産をどううまく使っていかということについてのファイナンシャルな方式と空間設計とコミュニティにマッチした商品を開発すれば「都市」

の中に需要があると思う。

(金本氏)

今マンションは非常に売れている。皆が買ったがっているのは安いマンションだ。マーケットは動いている。

(福澤氏)

極端に言えば一部屋ずつ全て違う仕様でなければならないという位に個性が求められる傾向であり、様々なニーズに合うように工夫している。

(前田氏)

賃貸の問題もまず税法上から手をいれること。そして中古市場の問題として住宅の評価システムがないこと。再開発する場合には商業地区でないと採算がとれない。採算がとりにくくなる理由のひとつは公共的なスペースの扱いだ。公共財なのに何故デベロッパーや開発者に負わせるのか。仕組上にひずみが生じているので、分析し原因を考えて変えていかなくてはならない。

以上

なお、本議事概要は、速報のため事務局の責任において作成したものであり、事後修正の可能性あります。

(連絡先)

内閣府 政策統括官(経済財政-経済社会システム担当)付

参事官(経済社会システム総括担当)付 TEL : 03-3581-0783