

新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか(中間とりまとめ) 素案 概要

(諮問の背景) ・大都市での高齢者の急増、地方都市での人口密度の低下等に対応し、今後、多極ネットワーク型のコンパクトシティを志向。また、防災性向上、国際競争力強化、産業・雇用機会の確保による活性化等が急務。
 ・こうした課題への対応は、厳しい財政事情や、施設・インフラの相当程度の蓄積を考えれば、民間の力を最大限活かすとともに、既存ストックの有効活用や整理合理化など従来の発想を転換した手法が必要。

第1章 都市をめぐる社会・経済情勢の変化とめざす都市像

1 社会・経済情勢の変化

- 人口減少・高齢化の進展
 - ・大都市では、高齢者数急増。医療介護需要への対応が懸念。
 - ・地方都市では、人口密度低下。魅力・活力低下と人口流出加速が懸念。
 - ・他方、高齢者の健康状態は向上し、勤労意欲も高い。社会参加を一層進め、社会を支える人材へ。
- 財政制約の深刻化と施設・インフラの老朽化
 - ・インフラは相当程度に蓄積。今後一斉に老朽化。地下街等民間施設の防災・老朽化対策も急務。
- 地震、風水害等の災害の甚大化
 - ・大規模地震対策、局地化・集中化・激甚化する豪雨対策に加え、都心の地下空間の防災対策、帰宅困難者対策、密集市街地の改善が急務。
 - ・また、企業は、災害時の業務継続性確保を重視。エネルギーの自立化・多重化など防災性向上が、国際競争力強化の観点でも重要。

- グローバルな都市間競争の激化
 - ・アジア諸都市に比べ、自然災害リスク、英語通用性等で比較劣位。民間の投資・ノウハウを活用した国際競争力の強化が必要。
- 食料・水・エネルギーの一制約、地球環境問題
 - ・持続的発展に向け、健全な水循環の維持・回復、地球温暖化対策、生物多様性確保等の取組が必要。
 - ・都市では市街地の拡大に伴い緑地が減少。他方、近年、民間開発に伴う緑の創出が進展し、良好な都市環境・生物多様性の確保に寄与。
- ライフスタイルの多様化
 - ・核家族化等を背景に地域コミュニティが弱体化。他方、賑わいの創出、まちなみの保全等に取り組むNPO等多様な主体の動きも。

2 めざす都市像 ～ コンパクト、レジリエント、グローバル ～

- ① 「コンパクト」な都市
人口減少・高齢化の中でも都市機能を維持し、持続的な都市生活を可能にする
- ② 「レジリエント」な都市
切迫性が指摘される大規模地震等の災害の被害を軽減し、生命と財産を守る
- ③ 「グローバル」な都市
激化する国際都市間競争の中で存在感を発揮し、経済成長のエンジンとなる

第2章 今後の都市政策の方針

- **開発(デベロップメント)から運営(マネジメント)へと**力をシフトし、インフラ整備や土地利用コントロール等を通じて都市の姿形を整えるだけでなく、持てる資源を最大限活用して、**効率的・効果的に都市機能を高めていく必要**。また、まちづくりの本来の担い手である「民」の活動領域の拡大も必要。
- 今後の都市政策においては、財源に限られる中、**民間の投資・ノウハウを呼び込む**とともに、**計画・整備、管理運営から更新、新たな利活用、場合によっては整理合理化に至る時間軸**を意識しつつ、既存ストックの有効活用等を図り、**都市空間がもつ効用を最大限に発揮**させる視点が重要。

- このような視点で、**経済性の追求に加え、生活の質の向上をめざし**、その対象とする**空間概念・時間軸・主体を拡張**しつつ、**都市空間の整備、管理運営等を「最適化」**することで、**効率的・効果的に都市機能を高めていく**営み(都市マネジメント)を実践。

- このような都市マネジメントが、より小さな地域から都市全体に至るまで、有機的なつながりをもって実践されることで、都市機能等の維持向上、災害時における自立・業務継続、地域の強みを活かした対外発信等が可能となり、めざす都市像の実現へ寄与。

I トータルでの都市空間と一連の時間軸を意識したマネジメントの推進(空間概念・時間軸の拡張)

- 人口減少時代を迎え、地域差はあるものの都市には施設・インフラが相当程度整備されており、厳しい財政制約の下、持てる資源を最大限活用して**効率的・効果的に都市機能を高めていく必要**。同時に、病院、福祉施設、商業施設等の民間施設を含めた都市の施設・インフラをトータルで最適に整備、管理運営等するため、面的に又は複数主体が関わり都市空間の最適利用を図ることが重要。
- 個々の施設・インフラの計画・整備や管理のみならず、**地域を長期的に運営する視点が必要**。管理運営段階を含めた施設の持続可能性、将来の更新・除却費用を含めたライフサイクルコストを念頭に置いた計画・整備が必要。また、計画・整備から管理運営、更新、新たな利活用、整理合理化に至る長い時間軸の中、参画する多様な主体の連携や情報共有を図り、円滑なマネジメントを推進することが必要。

(1) 立地適正化計画等による将来像等の明示

立地適正化計画等により、長期的視点に立ち、都市の将来像や都市全域を見渡した都市機能等の適正配置等について、幅広い関係者が関与しつつ作成・明示し、状況に応じて不断に見直しつつ、持続可能で活力あるまちづくりを進めるべき。また、立地適正化計画等の策定プロセス等を活用し、幅広い関係者がまちの将来像を広狭様々な範囲で共有べき。

- ① 方針の事前明示による民間開発の円滑な誘導
- ② 幅広い関係者が連携したまちづくりの方針等の作成・共有等

(2) 関係者の連携による利活用等に関するルールづくりとその実践

都市空間のもつ効用を最大限に発揮させるためには、都市空間の広がり・時間軸を意識しつつ、関係者の連携・情報共有を図ることが重要であり、より早期の段階からの参画を得ることが効果的。そのため、幅広い関係者が連携し、まちづくりの方針の作成や、施設・インフラの管理、利活用等に関するルールづくり等が推進され、それが安定的に継続されるよう促すべき。

- ③ ターミナル駅周辺など公共的空間の一体的な利活用
- ④ 施設・インフラの多面的な機能発揮
- ⑤ 事業の早期の段階からの管理運営に関するルールづくりの促進
- ⑥ 地下街、機械式立体駐車場等の安全性確保

(3) 将来像の実現に向けた柔軟かつ機動的な手法の導入

従来、行政による施設等の整備にあわせてなされる場合が多かった都市機能の整備・更新においては、エリア全体の都市空間形成の観点から、民間による整備・更新を適切に誘導することが重要。そのため、将来像の実現に向け、民間の視点での事業リスクの軽減を図るため、事業期間の短縮や事業コストの縮減を視野に、より柔軟かつ機動的な手法を導入するべき。

- ⑦ 需要に応じた多様な手法による連続的・段階的な市街地整備
- ⑧ 大街区化等による有効高度利用の促進
- ⑨ 公的不動産等の種地としての活用と連鎖的な事業展開

II 地域をマネジメントする主体の確立(主体の拡張)

- 都市マネジメントは、都市全体だけでなく、街区やコミュニティ単位など都市内のより小さな地域においても実践されることで、住民ニーズへの迅速・適確な対応が可能となり、効果が高まる。公平性・中立性等で行政の活動に限界がある中、地域のマネジメント主体の確立が重要。実力・知見を蓄積した民間における公共意識の高まりに鑑み、本来的なまちづくりの担い手である「民」をパートナーと認識し、育成・支援することが効果的。
- そのような中、都市機能や良好な居住環境の維持向上に取り組むエリアマネジメント活動*が広がっており、活動主体との連携や、活動領域の拡大が重要。

(1) エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上

エリアマネジメント団体の地域住民への認知度向上を図るとともに、人材面・財源面での課題に対応するため、団体間の連携促進、先進事例の水平展開等により、ノウハウの共有、人材育成等に取り組み、活動の円滑化、活動領域の拡大を図るとともに、団体の自立性・継続性を向上させるべき。

- ⑩ 都市再生推進法人制度の更なる活用
- ⑪ 自主財源の確保など優良・先進事例の水平展開
- ⑫ 活動の中核となる人材の育成

(2) エリアマネジメント団体相互間や官民の連携促進

地域のエリアマネジメント団体によるそれぞれの活動が有機的に結びつくことで、部分最適に陥らず、都市空間の効用の最大限の発揮につながるよう、団体間の情報共有・連携を促進するとともに、エリアマネジメント団体の参画を促進する環境整備に取り組むべき。

- ⑬ エリアマネジメント団体相互の連携・相互補完を促進する場づくり
- ⑭ エリアマネジメント団体の参画を促進する環境整備

*エリアマネジメント活動

… 街区やコミュニティ単位など地域における良好な環境や地域の価値を維持向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組