

## 第2回大都市戦略検討委員会における主な意見

### <都市の国際競争力について>

- ・世界都市ランキング GPCI では、東京は4位。偏差値70以上の指標数を見るとロンドン、ニューヨークは16、パリは11、東京は10。この指標数で勝てなければ国際競争力で勝てない。
- ・東京が弱い指標（偏差値50未満）として、経済では「市場の魅力」と「法規制・リスク」。交通・アクセスで「国際交通ネットワーク」と「交通利便性」がある。
- ・都心ランキング GPICI では、東京は MICE 施設やファイブスターホテルの数が他都市と比べて少なく、自然環境面でも強いとはいえない。また、エアポートパフォーマンスとして国際線の少なさは明らかかな弱点といえる。一方で、GPICI においては、ミシュランのレストラン数は圧倒的に強い部分である。
- ・都市圏ランキング GPMAI では、都市圏全体を5つの機能と3つの視点で評価しており、東京圏はインテリジェンス、ネットワークが強い一方で、インタラクション、バイタリティが弱いとされている。
- ・3,500万人の都市圏を経営しているのは先進国では東京のみであり、そのノウハウについて世界中から質問を受けている。そのような物質的な価値で量ることができない「運営力（＝感性価値）」について、他都市と比較を行った結果、1位で東京、2位がウィーンとなった。東京は大都市でありながら、ウィーンのようなこじんまりとしたすばらしさを持てる都市であるということである。
- ・東京の特徴は拠点の数が多いためである。これらの拠点で民間、官民連携含めて開発が進められているが、オリンピックに絡んだインフラ設備がほとんどないのが非常に悩ましいところである。ニューヨークやロンドンは、開発を進めながら、開発とつなげるインフラ整備を行っている。
- ・大都市戦略については、10年程前から世界各国が最も重要な戦略においている。一方、日本では、国土計画を長くやってきて、バランス論が残っている。世界の全ての国のスーパーパワーは全部第3次産業で動いており、そのエンジンの役割は大都市が担っているから、大都市を強くするのは当然ながら重要となる。
- ・国際競争力のテーマは東京のテーマであって、日本の他の都市のテーマではない。
- ・三大都市圏といってもそれぞれ性格が異なるため、三大都市圏をまとめて議論した方が良いものとまとめるべきではないものを整理すべき。

### <大都市の国際競争力の強化に向けた民間都市開発事業者の取組みについて>

- ・都市開発事業の目指す姿を「大都市の国際競争力を強化する」、「都市を整備、再生するとともに『賢く使う』」、「官民が役割を分担し連携して実行する」の3つに整理し、これらを実現するため、民間事業者が取り組む方向性を「ビジネス環境の整備」、「安全、安心、快適なまちづくり」、「公共インフラの充実したまちづくり」の3つに整理した。
- ・「ビジネス環境の整備」として、国際競争力の強化のためにグローバル企業を呼び込むための高質なオフィスの整備が第1である。
- ・「安全、安心への取組み」について日本では地震リスクがついて回るものの、技術開発が進み、制震装置の導入や24時間対応の自家発電装置の導入により、大きくリスク低減することができる。

- ・環境に配慮した開発として、ビジネス街において街路や空地に積極的に植樹、緑化を行うなど、緑と水辺の環境整備にも貢献している事例がある。
- ・「公共インフラの充実」として民間開発を活用した公共インフラの整備事例として虎ノ門地区を紹介する。再開発を機に、外国人や高齢者にもやさしいバリアフリーの交通結節拠点を整備し、羽田・臨海部との交通ネットワーク向上にも寄与するという事例である。
- ・東京オリンピック、パラリンピックという強力なエンジンを得た今こそ、大都市の国際競争力を強化する千載一遇、もしかすると最後のチャンスかもしれない。ただし、直面する課題もある。再開発事業は資金回収に長時間を要する。そして、都心部では単独敷地で建て替えられる敷地はほとんどないため、周辺を取り込んだ再開発が多くなり、地権者等への協議に時間を要する問題がある。また、耐震、環境、ICTなど求められるスペックが大きく上がり、コスト増大も懸念されている。
- ・インターナショナルスクール等の付加価値を創出する施設は採算性が悪いため、家賃がまだ思ったほど上がらない現状を踏まえると、事業性を重視する事業者として、社会のニーズがあっても、導入しづらい。
- ・これからの社会に必要となるものの、事業性の低い用途や施設について、支援措置の充実を図ってほしい。個別の規制の緩和を考えるのではなく大都市のあるべき姿を実現するために、制度、政策をフィッティングしてほしい。
- ・大都市圏中心部では、住民の方もコミュニティを欲しているが、彼らだけで何かを作り出すのは難しい。企業、住民というよりも、その場にいる人たちが一体となって、その中で企業を先導役としてうまく使いながら町の活性化や防犯、防災に取り組んでいくのがよい。
- ・再開発では住民の方々の望んでいることや問題視していることを事業者側がどれだけ拾い、選択肢を提案できるかが大切だ。また、再開発エリアと周辺地域が共存共栄できるようにお互いが連携することが必要。
- ・開発エリアだけでなく、周辺を含めた大きなエリアでとらえて物事を考えるべきである。

#### <委員からの意見>

- ・インセンティブについて考えなければならない。特にスピーディーな都市再生というのが、どのような形で緩和策になるのかということが非常に重要。
- ・空間的なスケール感をどう考えていくのか。だいたい10キロのエリア、その中に5キロの都心がいくつか入っているというスケール感で考えるべき。
- ・競争力を議論する上で、ベンチマークを考えることが必要。他の都市からどうベンチマークされているか、あるいは分野ごとの競合相手がどこかを考えるべき。
- ・民間都市再生事業について、今どういう状況なのかがわからない。PDCAを回してチェックしなければ、今後も同じ轍を踏むことになりかねない。上手くいっていない計画は抜本的に見直すこともしなければいけない。
- ・地方創生と東京一極集中の両立はとても難しいと考える。そのため、国際競争力の強化、大都市戦略を考えるときにも、地方との対流という視点を高いプライオリティで常に持つべき。
- ・インフラや施設整備だけでは国際競争力は強くない。一番の問題は、世界から人、モノ、金を集められる魅力的な市場をつくること。公民連携も含めたチームジャパンで施策、支援を実施しなければい

けない。

- ・都市再生法は、戦後型のまちづくりを近代的な成熟社会に合ったまちづくりに変える役割を果たしてきた。これからは都市再生法の方から都市計画法に踏み込む形で規制緩和、強化等のメリハリをつけていくべき。更地、公共施設跡地に建てる建物よりも、民間が苦勞して再開発していくところこそ、メリハリをつけて優先すべき。
- ・基礎自治体の都市再生法に対する関与と、それから都市再生法における都市計画法、建築基準法の地区計画の関係については法的な整理が必要であると考ええる。
- ・東京の魅力として欠けているものは、国際会議場、展示場等のエンターテインメントやスポーツ、文化芸術、公園等の施設である。その不足分をいかに増やすかということを考える都市再生法であってほしい。
- ・住民が文化、地域特性を持ち、魅力のある生き方をするをベースに国際競争力の強化を見据えた都市開発があるならば、住民が開発とどのように調和するかということが重要な課題であるといえる。
- ・日本は世界に先駆けて、大都市圏で超高齢化が進むと同時に、絶対人口が減っていく。その中で住民にとって魅力的な街にするというコンセプトを忘れないで開発をしていただければと思う。
- ・民間事業で都市再生の一環として多くの緑、高質な緑が形成されたことは評価すべき。一方、自然環境については、都市により気候帯や生態系等のベースが異なる点に、もう少し配慮する必要があるのではないか。
- ・自然環境の指標として生物多様性があるが、各国がそれぞれに有利な指標として多様性を議論する中で、カバレッジや絶対数など異なる考え方が生じている。東京は温帯の特性として、カバレッジも絶対数も上げられるポテンシャルを持っている。そのポテンシャルに対する配慮がなかったことが大きな問題であった。
- ・国土計画を議論するときにもいつもいっているが、目的は各地の街筋、谷筋の文化を大事にし、守り育てることにある。それが国土の多様性を生み、日本の文化の涵養と強靱化につながる。