

## 第2回 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会

### 議事概要

日時：平成31年3月5日(火)9:00～11:00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局局議室

- ※ 前回欠席の三浦委員より資料に基づき説明がなされた。
- ※ その後、梅澤ゲスト委員、島原ゲスト委員、七尾ゲスト委員から、それぞれ資料に基づき説明がなされ、委員はじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

#### [多様なまち・エリアの創出]

- 各都市・エリアが、エッジの効いた五感に訴えるセンシユアス・シティを目指すことについて、個人レベルでは誰もが共感するのに、ほとんど具体化できていない。人口増加を前提に構築された制度、組織、お金の流れを変えていかないといけないのではないか。
- 日本の都市は、安全・安心、衛生、公平(均質)については、一定レベルまですでに実現しているといえるのではないか。次に実現すべきは楽しさ、幸せ、出会いなどであり、仕事も labor から work、さらには play により生まれる時代となってきた。
- 都市計画などの制度は「無難に作る」という点で大きな役割を果たしてきたが、なんとか突破口を開けないか。
- 大規模開発でなく、多様な人々がかかわりながら段階的にまちの個性をどのように作っていくのか。例えば、問屋街や地方の第2、第3の都市の駅前新しい価値を作っていくには、まち全体のビジョン、やわらかく運用するプラットフォーム、公共・半公共・準公共空間の使い方、手続きなどのハードルを低くしていくことが重要ではないか。

#### [経済合理性とまちづくり]

- 経済合理性を追求すると、同じものを作りたくなるインセンティブが働き、高い賃料を支払える企業やナショナルチェーンばかりのプロジェクトになってしまいがちである。似たようなミクスTUREビルばかりにならない仕組みが必要ではないか。
- 個店の改修を連鎖させるリノベまちづくりなどにおいては、寄付金やクラウドファンディングによるボトムアップ型・利用者目線型の資金が大きな意味を持ちそうである。S市役所からは、ク

ラウドファンディングは資金的な意味に加え、社会的コンセンサスの証として、個別のプロジェクトへ補助金等の公金を支出するよい理由になりそうだとの話も聞いた。

- 一方、再開発は最低でも数十億レベルの大型プロジェクトであり、トップダウンの強い方向付けがやはり必要ではないか。まちごとの個性を伸ばすためには、エッジの効いたコンセプトを作成し、コンセプトに呼応した産業、文化・観光等の担い手をパートナーテナントとして呼び込むことが重要であり、その際、例えば、経済合理性から離れて、意図的に賃料を低くした個人商店・ローカル店中心のエリア設定、積極的な景観規制(看板や路面店は夜間点灯しなければならないとするルールづくり等)等により、まちの個性化を促進すべきではないか。
- 地階レベルの賑わいを生むには、1階のシャッターが開き、なにかしらの活動が行われていることが重要。シャッターを閉める店舗への課税等は考えられないのか。
- また、開発計画の方向付けに応じたテナントの税減免など、容積率緩和以外のインセンティブが考えられないか。

### 【個別プロジェクトとエリアマネジメント】

- まちづくりにおいては、トップダウンとボトムアップの両者のバランスが何よりも重要である。
- 再開発事業においては、地権者とデベロッパーのみが関係者とされ、その他の地元住民、まちの人は、こうなってほしいとの口を挟めない仕組みになっている。一方で、自治体等が主導して「よいまち」の姿についてコンセンサスがあるわけでもなく、まちづくりがボトムアップでもトップダウンでもなく、アンコトロラブルになっていないか。
- 中間支援組織としてのエリアマネジメントが、現在の公物管理を中心とした事業からさらに展開し、開発に関係のない人々を巻き込み、幅広い価値と収益をあげていく必要があるのではないか。その際、“エリアトークン”(エリア内で消費できる仮想通貨)のような仕掛けも有効になってくるのではないか。
- 地域では、ビジネスコミュニティと地元コミュニティの両者が重要な存在であり、一部企業では、地元コミュニティに全面参加せよとの指令のもとに積極的な関わりがはじまりつつある。企業がかかわることで、エリアマネは今後、都市経営的な側面を強くしていくのではないか。

### 【公共空間の可能性と寛容性】

- 多様性は重要なキーワードであるが、生態学では $\alpha$ 多様性(ひとつのもののなかでの多様性)と $\beta$ 多様性(全体としての場の多様性)の二種類があり、都市全体として、いろいろな場がある

ことが重要ではないか。

- 管理者の努力によって公共空間のメンテの質は高く、そうした空間へのアクセスの公平性は保たれているが、活用のチャンスの公平性はまだ足りない。よくよく見ると都市には面白い人がたくさんいるが、そうした人々がアクセスできるようになっているか。
- 日本では、30年ほど前までは“ほこ天”をはじめ公共空間が今より積極的に活用されていた印象。都市部への住宅集積に従い、来街者に厳しく保守的になっている面はないか。まちごとに寛容性には差があり、住宅の集積状況、昼夜間人口などを踏まえて、戦略的に進める必要があるのではないか。
- 国が制度改正、規制緩和をしても、住民の声を直接受ける自治体においては保守的な運用をせざるを得ず、実態が変わらないケースがままある。国として強制的に「このエリアはナイトタイムエコノミーを進める」等決めてしまうことはできないのか。
- 住民意見やクレームのなかには正当なものもあるが、ごく一部のラウドマイノリティのクレームを過大に拾わない仕組みも重要ではないか。世界で人気のある都市においても反対意見は少なからずあるが、それを乗り越えてきている。
- 警察はクレームがひとつあるだけで厳格に対処せざるを得ない面がある。国交省と警察庁でそうした現場情報を共有できないのか。
- 他者への寛容性は、自身が地域コミュニティの一員であると感じている人ほど高いとの調査結果もある。
- 大規模建築物の足元の公開空地について、税賦課等のペナルティないしはインセンティブを与えることにより、活用を促進する仕組みを作れないか。

以上