

第7回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

懇談会全体を通じてのコメント

大沢昌玄委員

- 人口減少の本格化や建築費の高騰、SDGs への貢献等の社会経済情勢を踏まえ、これからの都市再生の目的・理念は何か。
 - ・都市再生は、フィジカルプランニングとしての都市計画を次のステージにアップ（都市戦略）する契機になったと考えるが、「つくる」といったフィジカルプランニングの側面も強く、持続的な地域の価値の向上に資するといった「育てる」概念をもっと目的と理念に含めることが重要である。
 - ・都市再生の目的である、「都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上」に対して、都市機能の高度化（商業・業務機能及びエリアのグレードアップ）には大きく貢献しているが、居住機能の向上に結びついているかは検証が必要であると考えます。居住機能とは具体的に何かの議論を踏まえ定義することが必要である。

- 確立すべき都市の個性や、向上させるべき都市の質や価値とは何か。
 - ・それぞれの都市が持つ個性を引き出し向上させ続けるという考え方に加え、新たな良好な価値を創出（創造）するという考え方を加える必要がある。その意味では、「確立すべき都市の個性や、向上させるべき都市の質や価値」に対応する基本理念を据えることが重要である（都市再生の定義に加え、都市再生の基本理念を明記する）。

- これまでの懇談会での議論を踏まえて、都市の個性の確立と質や価値の向上に向け、今後、国として講ずべき支援策や、改善すべき制度は何か。
 - ・これまでは「つくる」ことに対する支援策が展開されてきていたが、「育てる」ことに対しても支援策を展開することも必要である。その意味では、これまでの「つくる」を前提とした事業期間という概念に対して、「育てる」というが明確な期間がない概念に対して、目標を定めて支援することが重要である。これまでの個別施設（インフラ）に対するメンテナンスだけでなく、都市完成後の都市全体に対するメンテナンス（育てる）への支援策が求められる。
 - ・地域の価値が上がりその価値が維持され続けることによってメリットを受ける主体を踏まえ、その受益を還元する仕組みの展開が必要である。地主・床保有者といった関係権利者と事業者（施行者）という主体*がいる中で、これまでは事業者が行う地域への貢献が中心であった。そのため事業者が「つくる」段階で収益を得る必要があり、結果として床面積を拡大することとなっている。※関係権利者と事業者が同じ組織のパターンもある。関係権利者が地域に貢献する仕組みの具体化、見える化が必要である。

- その他
 - ・緊急経済対策として都市再生特別措置法が制定されて以来、国際競争力強化や都市の魅力アップ、民間活用という観点において、非常に大きな効果を果たしてきた。都市に「稼ぐ力」を考えさせ付与させて意味でも都市再生制度の意義がある。一方で、都市再生制度＝床面積拡大＝超高層ビルというような誤解されるイメージがついていないか懸念している。地域に対する貢献や都市の持続性、人々との出会いの場創出などの効果について、もっともっとアピールしたほうが良い。
 - ・人の活動を中心とした都市再生施策に対して、物の供給を支援する考え方も加える必要がある。