

ポストコロナを見据えたTOKYOの進化の方向性 (by NEXTOKYO Project)

国土交通省「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」

2020年11月13日

CIC Japan会長
A.T. Kearney日本法人会長

梅澤 高明

NEXTOKYO Project

+

A.T. Kearney



楠本 修二郎
カフェ・カンパニー



齋藤 貴弘
弁護士



齋藤 精一
ライゾマティクス



梅澤 高明
A.T. Kearney
CIC



林 千晶
ロフトワーク



小笠原 治
ABBALab



田川 欣哉
Takram



後藤 良平
A.T. Kearney



伏谷 博之
タイムアウト東京



藤村 龍至
建築家
東京藝術大学



森 俊子
建築家
ハーバード大学



石田 真康
A.T. Kearney

コロナ禍は、人々の暮らし方・働き方と価値観に大きなインパクトを与えた。日本では取組みが遅れていたデジタルトランスフォーメーションもついに進みつつある。

Stay Home/Work From Homeにより、人々は自分の時間と家族との時間を取り戻し、自宅での生活を充実させるきっかけとなった。日用品・衣料・家電や動画配信など、様々な分野でオンライン消費がはいよいよ定着した。健康と食生活、家族、趣味により多くの注意を向け、柔軟な働き方を志向する人が増えた。さらに働く意味、生きる意味を考え直したという人も多い。

都市のあり方も大きく変わる。

オンライン会議・コラボレーションツールの普及を受けて、企業の本社機能の見直しとサテライトオフィスの活用が進む。大規模再開発が続く中、都心部のオフィスが供給過多となるのは時間の問題だ。オンライン消費の定着を背景に、小売業におけるリアル店舗のニーズは減少していく。インバウンド観光需要の消失を背景に、活況を呈していたホテル建設投資も急減速する。

働き方の多様化と価値観の変化を受けて、人々の住み方も多様化する。サテライトオフィスやリモートワークを活用した郊外居住や地方居住、あるいはマルチハビテーションが増加するだろう。

これらの変化を受けて、都心部でも不動産の優勝劣敗が進み、中古雑居ビルの空室率の大幅上昇が予想される。

右肩上がりで進んできたTOKYOの都市再開発は、明らかに転換点に差し掛かった。特区の容積率緩和を梃子に民間主導で進めた都市開発の結果、経済合理性に引きずられて各地区の同質化が進んだ。この先、必要な転換を推進するためには、東京都がより主体的に都内各地区の方向付けをしていくことが必要だ。

これからの数年間は、“New Normal”と“Back to Normal”のせめぎあいが続く。先の読めない転換期だからこそ、様々な分野で大胆な実験が必要だ。

都心部でも低廉な中古ビルが活用可能になる状況を逆手にとって、TOKYOの新たな発展エンジンを創りたい。起業家、クリエイター、アカデミア、先端的生活者が集結する「都心の実験区」の創造だ。国内外から集まる異才・異能たちが仕出かす社会・産業・文化の実験を起爆剤として、TOKYOの産業革新力と文化発信力を飛躍的に高めることが狙いだ。

TOKYOは「with/afterコロナの都市のあり方」を創造し、日本全体を牽引していく責任を持つ。「実験区」発のイノベーションを通じて、欧米主要都市に先んじて感染を抑え込んだTOKYOが、新たな都市の姿を世界に示して行きたい。

TOKYOが目指すべき方向性

リアルとデジタルが融合した都市

- 「スマート東京」の加速
- オンライン上に東京のコンテンツを集積

空間と時間が滑らかに繋がる都市

- 職・住・遊の融合
- 24時間都市（時間の使い方の多様性）

豊かな風景のある都市

- 水辺・公園の有効活用
- ウォーカブル・シティ

環境変化と街づくりの 進化の方向性

コロナ禍による影響で、 街づくりでは4つのトレ ンドが進展/加速

移動の減少/イエナカ化の進展

- 公共交通機関の利用が50%以上減少
- 在宅勤務・テレワーク対応企業が倍増

防疫意識の高まり

- 90%以上の消費者が衛生意識が向上
- レジでの手指接触やスマホ操作の際にも衛生管理が気になるように

オンラインサービスの充実

- リモートワーク普及によってツール群が浸透
- オフラインを前提としていたサービス等がオンラインに移行

政策のビッグデータ活用

- 中国や台湾、韓国などでビッグデータを活用した検疫システムが有効に機能
- Googleなどが自治体向けにデータを公開

①フレキシブル化

- オフィス需要の変動などにより、空間用途の多様化が必要に

②ウォークブルシティ

- 公共交通が忌避される
- 歩行者を中心とした街づくりが必要に

③職住遊の融合

- 在宅の長時間化により、住宅にも「職」と「遊」が求められる

④デジタル化社会

- デジタルを活用した都市機能が高度化される
- 通信インフラの増強が必要に

フレキシブル化 (1/2)

用途・テナントを固定
せず、空間・時間的に
柔軟な活用

空間的柔軟性 – BOXPARK

輸送用コンテナを店舗にしたポップアップモール

【柔軟性】

- クラブイベントを開催できる**広場**や卓球などが
できる**多目的スペース**が存在

【流動性】

- 出店テナントは**定期的に入替**

【実験性】

- 低コストで出店可能なため、思い切ったキャン
ペーンや販促施策実施が可能



Source: BOXPARK公式HP、HeadBox “Full Venue, BOXPARK Wembley”, LONDON AtoZ「輸送用コンテナを利用したショッピング・モール、BOXPARK」、

フレキシブル化 (2/2)

用途・テナントを固定
せず、空間・時間的に
柔軟な活用

時間的柔軟性 – 1111リンカーンロード 地域の中心となった多目的駐車場

【柔軟性】

- 週末には駐車場フロアをイベントスペースにして
アートイベントやファッションショーなどを開催

【多様性】

- オフィス、小売店に加え、日本料理の“CHOTTO
MATTE”などの飲食店もテナントとして出店



Source: 1111 Lincoln Road公式HP、BEYOND BY LEXUS “ART PARK”、WEDDING WIRE “1111 Lincoln Rd”

「職住遊」の融合 (1/2)

都心・郊外ともに、職
住遊が融合したコミュ
ニティ拠点が発展

「住」と「遊」の融合 –Tietgen

コミュニティ形成を促す大学寮
(コペンハーゲン)

【住】

- 12人の**居住グループ単位**で生活し、
リビングダイニングやキッチンなどを共有

【遊】

- 各居住グループには映画やグループワークなどの
機能を持つコモンルームが割り当てられ、
グループ間での交流を促進



「職住遊」の融合 (2/2)

都心・郊外ともに、職
住遊が融合したコミュ
ニティ拠点が発展

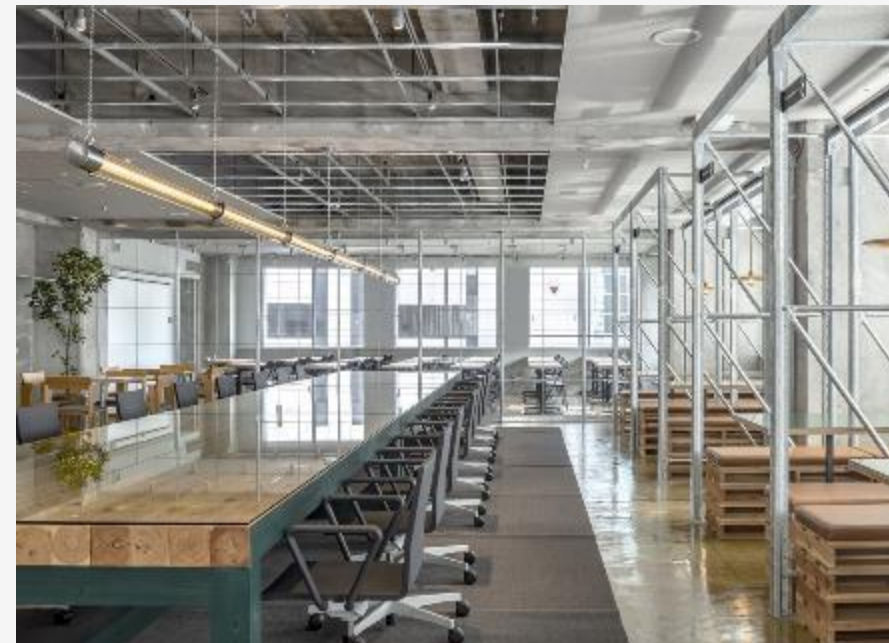
「職」と「住」の融合 -12 SHINJUKU 「住」併設で多様な過ごし方が可能なオフィス

【職】

- 共有スペースを通じてコミュニティが育まれ、
ビジネスの発展に貢献

【住】

- キッチンやシャワー、ランドリーを備え、**オンとオフのシームレスな切替**が可能
- リビングダイニングやキッチン、入居者の家族を招待し**オフィスでも家族の時間**を楽しめる



Source: 12 SHINJUKU公式HP



cic
tokyo

OPENED on OCT 1st

cic : 世界につながるイノベーション発進基地

私たちはイノベーションが生まれるコミュニティをつくり
社会・世界を変革する起業家たちを支援します。



CIC は世界9都市に展開する都心型の大型イノベーションセンター（1999年、米MA州ケンブリッジで創業）

CIC Tokyo は国内最大級の都心型拠点。虎ノ門ヒルズビジネスタワー 15F & 16F（計6,000m²）に2020年10月1日にオープン

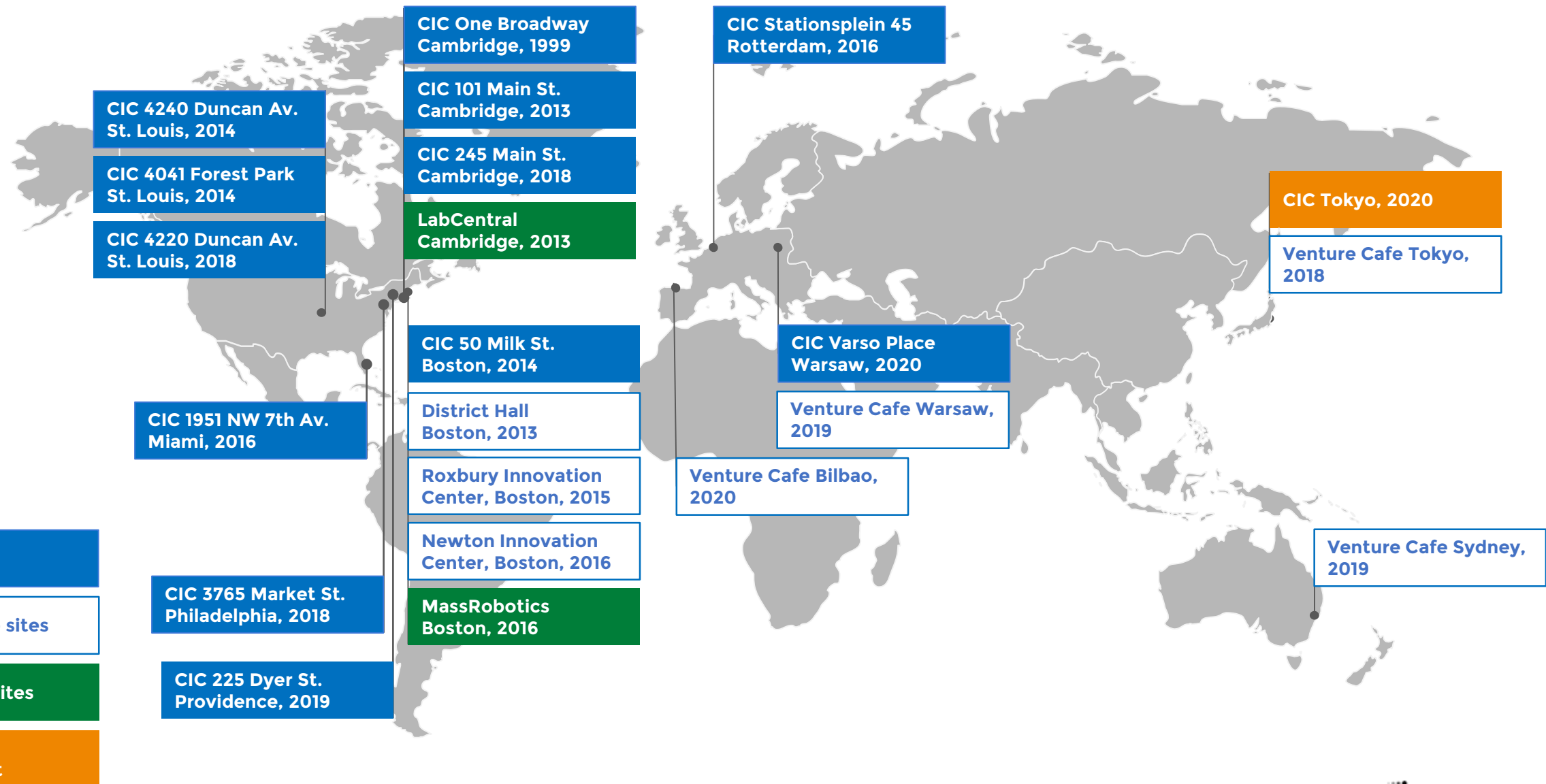


Venture Café は世界11都市に展開するイノベーションコミュニティ構築のNPO

毎週木曜にイノベーションイベント「サーズデイ・ギャザリング」を実施

Venture Café Tokyo は2018年3月の創設以来、120回超のイベントを実施、延べ約3万人が参加

CIC のグローバルネットワーク: 関連組織を含め11都市に19拠点



CICの特徴：イノベーターに最高の環境を提供

- 業種の枠を超えたスタートアップの集積
- 特化型コミュニティを複数形成（ヘルスケア、エネルギー・環境、スマートシティ等）
- 起業・イノベーションを支援する強力なサポーター陣
- 世界と繋がるネットワークと多国籍・多文化のサポートチーム
- メンバー同士／外部のイノベーターとの濃密な交流（Venture Caféと協働）
- アクセラレータープログラム、アカデミアとの提携プログラム

CIC Tokyoの当面の目標

- 初年度でスタートアップ100社、2年で200社以上
- 特化型コミュニティを複数形成（ヘルスケア、エネルギー・環境、スマートシティ他）。各分野をリードするスタートアップ各10社
- 女性起業家No.1の集積
- 外国人起業家No.1／外資系スタートアップNo.1の集積
- 国内外の大学の研究機関 No.1の集積