

第3回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 議事概要

日時：令和2年12月10日（木）13:00～15:00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局議室

※事務局、奥森ゲスト委員、佐藤ゲスト委員、村上ゲスト委員からそれぞれ資料に基づき発表がなされた後、委員間において以下の意見交換がなされた。

○委員発表に対する質疑応答

- Q. 西新宿スマートシティのデジタルツイン構築について、フィジカル空間とデジタル空間を連動させるためにどのような工夫をしているのか。また費用負担はどうしているのか
- A. 現状では静的なデータを入れており、活動などリアルタイムデータの反映はこれから進めていく。費用については協賛金による。
- Q. 都心から郊外への人の移動のシフトについては、パーソントリップ調査でも同様傾向がここ10年程確認されており、新型コロナ危機より前から起きつつあるもの。新たな働き方への対応に関して、ミクロな動きを見るとうまくいっていない可能性もある。例えば、web会議の増加に合わせて、移動中に利用できる駅中のワークスペースが急増しているが、クオリティの低いアセットの乱立にならないよう、開発と運営の総合的なマネジメントが重要である。また、今は当たり前のようにコーヒーショップで仕事をしており、誰もが使えるワークスペースとしてもはや一種のアセットとも言えるようになってきている。このように、かつては想像できなかったものがアセットになることもあり、想像力を膨らませて都市政策を考えるべき。
- A. 働き方に関しては、DayShare（日単位）、TimeShare（時間単位）の2つのやり方を使い分けており、テレワークをする場所の確保に難儀することもあるかもしれない。また、シェアオフィスの増加を受けて、本体のオフィスが空き、交通の流れも一方向ではない多目的な動き方に变化しており、これに対応した都市アセットを考える必要がある。
- A. 都市アセットの質の担保・向上という観点についてであるが、本日紹介したプロジェクトは全てボトムアップ型で、できあがった良い事例が周りに波及効果を与えている。公的主体等が、マスタープランで大きな目指すべき方向性やクオリティを示すことで、どういったことを目指すべきかが明確となり、民間はそれに合わせた提案ができる。
- Q. 都心では都市アセットの柔軟な活用のための用地の交換が成り立ちやすいだろうが、郊外ではどのようなロジックで転換ができるか検討が必要ではないかと思う。道路から広場の転換は、おそらく、実現には相当の苦労があったのではないか。
- A. 日比谷のケースは、もともと、路面電車の停車場跡で交通量の少ない広い道路があったという環境があった。道路から広場の転換については、広場の位置づけが法律上なく、条例を定めないと定義がされないことも協議が難航した要因だったのではないか。広場という

ものの位置づけを検討しても良いのではないか。また、公共の都市アセットの用途の可変性について打ち出すのは非常に重要。

○意見交換

(検討会の論点について)

- ・この検討会の背景・問題意識は広いが、都市政策として特に取り組むべきこととして、既存の都市アセットの価値の更なる向上と地方都市の新しい可能性ではないか。
- ・コンパクトシティが都市経営者側から全体最適を考えているのに対し、ニューノーマルは生活者の視点から見た都市の個々の最適も考えるものではないか。これらのバランスを考え、齟齬がないようにすることが必要。
- ・ニューノーマルにおいては、働き方や住まい方の変化、都市アセットのマルチタスク化、オープンスペースの重要性等の考え方が出てきており、これらはデマンドサイドのニーズに対応した都市政策ということである。一方デジタル化はコロナ以前から、効率的な都市サービスの提供や管理手法というサプライサイドが強かったのではないか。
- ・都市アセットの価値の更なる向上については、主に都心部をターゲットに、ウォークアブル政策の更なる発展形を考えることで対応していくのではないか。公民で社会実験を繰り返し伸びるところを探し、取組主体を民間主体に委ねていくことが重要ではないか。その際、的確な民間主体と組むことも重要。

(都市アセットの利活用を進めるための方策について)

- ・用途転換について、用途が純化されている郊外住宅地では1階部分の転換が重要だと考えられるが、一方で、これまでの立地適正化計画による地区内の拠点への集約という考え方も当然あり、今後の取り組み方を考えていく必要がある。
- ・用途地域、都市施設については、長期的なスパンでの変更、短期的なスパンでの変更、それぞれに対応できる制度になっているかの検討が必要ではないか。
- ・全体と部分の関係を位置づけていくべき。ボトムアップだけだと局所解になってしまうため、ビジョン・計画との整合性が大事。
- ・公共性と、特に短期的な収益性のバランスをどうとるかも重要。例えば、屋上の公園は賑わっていて良い公共空間が出来ているが、グラウンドレベルで見ると商業施設になっている事例もあり、公共的視点からこれでいいのかという議論もある。
- ・社会実験によって空間の使い方を考えていくことが重要。
- ・郊外では分散型の魅力的な拠点をユーザー側でつくっていくことが重要。
- ・コロナ禍を経て、ITベンチャー等の三次産業の大企業がオフィスを移転する先として地方都市を選ぶケースが出てきており、地方にとってチャンス。このような企業の移動先としては、地方の中心市街地ではなく、自然環境の豊かなところに魅力を見出され、選ばれる傾向にある。これまでは、中心市街地に重点的に投資をしてきたが、価値が出てきているのは都市の中心ではない。こういった動きを受けて、都市政策と産業誘致の新

たな可能性も検討していくべき。

(まちづくりの担い手について)

- ・ エリアマネジメントについては、民が都市アセットを持っていない中で、行政の補助金に頼らない恒常的な財源の確保が課題。欧米ではB I D制度も見られるが、日本では強制徴収などは必ずしも馴染まない場合もある。都市のアセットの利活用に関しては、いかに民に都市アセットを渡して、それを収入に活かすかが重要であり、これを促す仕組みを検討していくべき。
- ・ 駐車場や広告板を管理し、アセットからの収益で自動的にお金が回るようになっているエリマネ団体の取組事例もある。
- ・ 所有・管理・運営の主体は、実際は分離している。各々がPFIなどで連携するなど、多様な関わり方を想定したルールが必要。PFIは整備メインだが、多様な関わり方を想定すれば、管理・運営などエリアマネジメントの資金確保や、リスク管理のための保険制度を導入するなどの必要が見えてくる。
- ・ 都市アセットを日常的に活用する体制を作っておくと、非常時にも機能するはず。
- ・ 時間軸・ライフスタイルに合わせて、緑・オープンスペースを育てるものとして考えるべき。また市民側から欲しいものを企画して実現すること、さらにこの活動を生み出す場づくりが重要で、それを支える中間支援組織が非常に重要。

(都市アセットの定義について)

- ・ 都市アセットの範囲については、民間建築のセミパブリックな空間も含めて、官民のアセットのボーダレス化が起きているのではないか。
- ・ アセットの範囲をどこまでとするか。仮にアセットを「図と地」の図とするならば、例えば緑地は、常に図になるのではなく、場合によって地にもなりうる。このように図だけでなく地とセットで空間のあり方を検討する必要があるのではないか。
- ・ 地方と都心、都市と郊外では都市アセットの種類や質も違うので、とりまとめの際には整理が必要。
- ・ アセットの質を考えるためには、都市アセットを含めた一定のエリアを面的に捉えること、さらにその範囲の設定が重要。

以 上