



第3回検討会の振り返りと本日の論点

令和3年1月12日

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

第4回資料1

議 事

1. 本検討会の問題意識と論点の再整理
2. 第4回検討会の基本的論点
3. 第3回検討会の主な意見

1. 本検討会の問題意識と論点の再整理

新型コロナ危機を契機とした変化

- ・ 在宅勤務推奨・外出自粛により、テレワークが急速に進展。国民の「働き方」や「暮らし方」の意識・ニーズは生活環境や時間価値を重視する方向に大きく変化・多様化。
- ・ デジタル化の急速な進展も相まって、この変化の流れは今後も変わらないのではないか。

問題意識

- ✓ 通勤混雑や狭い住居・オフィスといった都市の過密問題に代表される、これまでの都市における「働き方」や「住まい方」の無理・ひずみが改めて顕在化・先鋭化しているのではないか？
- ✓ 都市構造の再構築や都市インフラの再整備といった従来の都市政策だけではこれらの無理・ひずみに十分に応えることができないのではないか？

変化・多様化する国民のニーズに応え、都市における無理・ひずみを解消するためには、デジタル技術も活用しつつ、住民目線で都市のアセットを最大限利活用し、ニューノーマルに対応する都市政策が必要

論点2-1

- ✓ 計画的な都市アセットの利活用を都市政策へ位置付け
- ✓ 圏域の考え方

論点2-2 デジタル技術の活用

- ✓ データ収集範囲や住民理解
- ✓ 公正・信頼感のあるデータ管理
- ✓ データ利用・共有等のルール
- ✓ 短周期のデータ取得サイクルと整合した機動的なまちづくり

データ
管理者

デジタル
プラカマ

論点2-1

都市アセットの利活用

- ✓ オープンスペース、職住遊融合、複数拠点での生活等のニーズに応えるための都市アセットの可変的な利活用
- ✓ 日常的なゆとりある空間等へのニーズに応えるための都市アセットの多目的な利活用
- ✓ 感染症拡大等の有事のニーズへ応えるための都市アセットの暫定的な利活用
- ✓ 変化・多様化するニーズに応えるための社会実験の促進
- ✓ 健幸ポイント、混雑状況の可視化等の都市アセットの利活用につながるサービス提供
- ✓ 景観やスポンジ化対策、立体空間活用、リノベーションの促進等の低未利用土地等の適切な利活用
- ✓ 開発と運営の総合的マネジメント

自治体

まちづくり
団体

住民

企業

大学

論点2-1

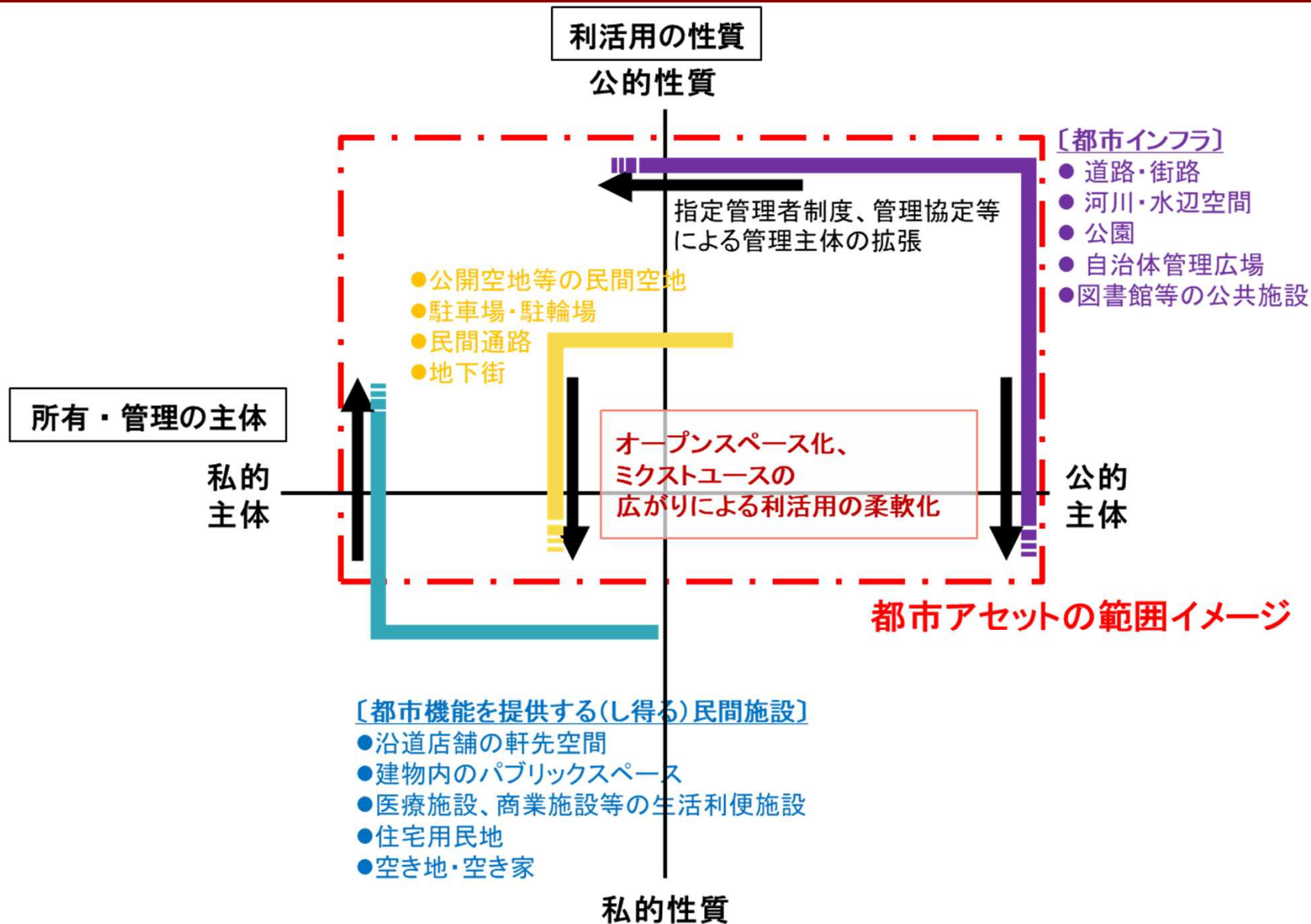
- ✓ 地域の多様な関係者の連携
- ✓ 地域資本の活用

論点2-3

- まちづくりの担い手、検討プロセス、支援策等

都市アセットを最大限に利活用し、その価値を高めることで、都市活動の質や都市生活の利便性向上 = 市民QoL向上を図る

ニューノーマルに対応した地域のライフスタイル獲得・課題解決に向けた 都市アセットのマネジメント（利活用・管理）の方向性



〔参考資料〕 都市アセットの利活用／データ収集・管理・利用の範囲イメージ

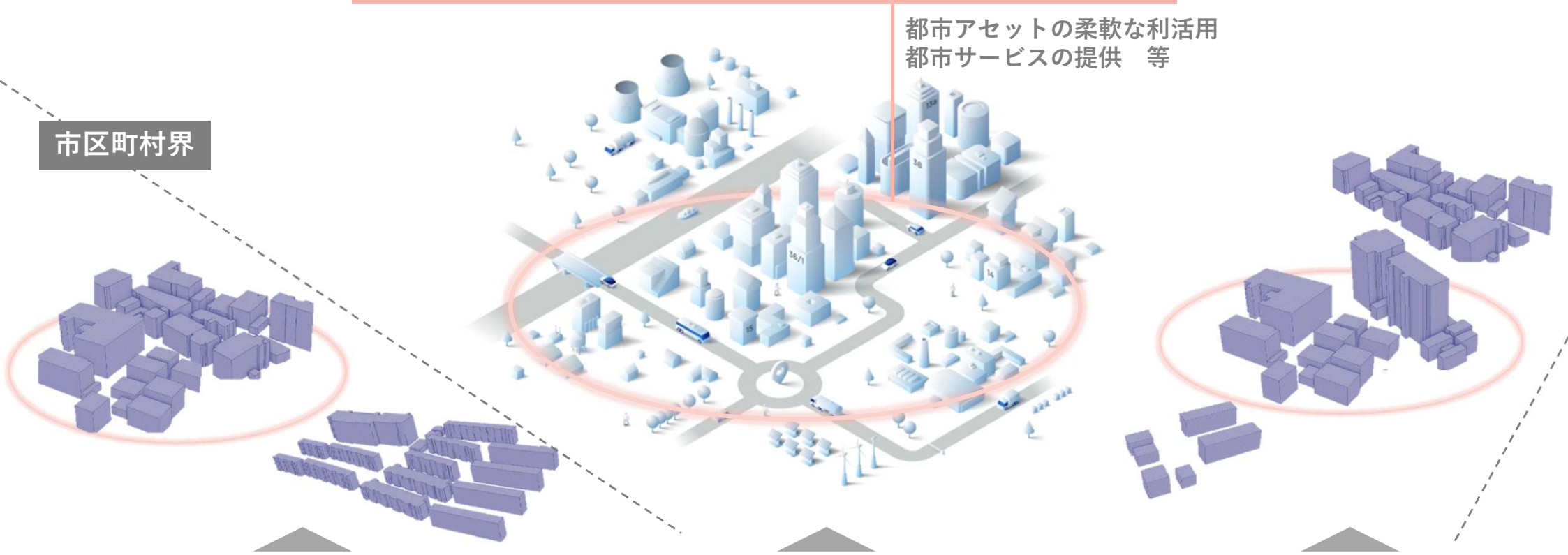
連携体制の構築



都市アセット利活用／データ収集・管理・利用の範囲イメージ

都市アセットの柔軟な利活用
都市サービスの提供 等

市区町村界



広域で共有される官データ/データ連携プラットフォーム

議 事

1. 本検討会の問題意識と論点の再整理
2. 第4回検討会の基本的論点
3. 第3回検討会の主な意見

2. 第4回検討会の基本的論点

○ 基本的論点

(1) 目指すべきまちづくりの方向性

- デジタル化の急速な進展やニューノーマルへの対応により、生活スタイルや都市活動にどのような変化が生じているのか。
- こうした生活スタイルや都市活動の変化により、今後目指すべきまちづくりの方向性はどのように変化していくのか。

(2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方

(2-1) 都市アセットの利活用や都市サービスのあり方

- 目指すべきまちづくりの方向性を実現するため、都市アセットをどのように利活用していくべきか。特に、都市アセットの利活用を進めるために、都市においてどのようなサービスが提供されるべきか。
- 都市アセットの利活用を進めるための方策はどのようにあるべきか。

第4回検討会

(2-2) まちづくりに関するデータの利用環境の改善

- 民間データも含め、どのようなデータをまちづくりに活用すべきか。
- まちづくりに活用するデータの調査方法や調査頻度、提供ルール等はどのようにあるべきか。

(2-3) まちづくりの担い手、検討プロセス、支援策等のあり方

- まちづくりの担い手をどのように充実させるべきか。
- まちづくりに向けた検討を地域の関係者間で行うには、住民参加も含めてどのようなプロセスを経るべきか。
- まちづくりを推進するための費用負担はどのようにあるべきか。
- まちづくりを評価する指標はどのようにあるべきか。

3. 第4回検討会の論点と事務局素案

第4回検討会の基本的論点

(2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方

(2-2) まちづくりに関するデータの利用環境の改善

具体的 論点

- 民間データも含め、どのようなデータをまちづくりに活用すべきか。
- まちづくりに活用するデータの調査方法や調査頻度、提供ルール等はどのようにあるべきか。

事務局 素案

① まちづくりに関するデータの利用環境の改善について

- ・従来まちづくりに活用されてきた長周期の静的な都市活動データに加え、1年、数か月、数週間、リアルタイムといった、短周期の動的な都市活動データをまちづくりに活用すべきではないか。
- ・地域の多様な官民データを連携・共有するための取組みを促進すべきではないか。そのため、官民データの収集・管理・利用に当たっての役割分担やルールを地域で協議する場が必要ではないか。
- ・都市計画基礎調査等のまちづくりのベースとなる官データについて、新技術の活用による効率化・省力化、データ規格の統一化、オープン化を図るとともに、官民データを利用した3D都市モデルの構築及びそのユースケース開発等を推進すべきではないか。
- ・地域の多様な官民データの利用を促進するための人材育成やノウハウ支援等が必要ではないか。

3. 第4回検討会の論点と事務局素案

(2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方

(2-3) まちづくりの担い手、検討プロセス、支援策等のあり方

具体的
論点

□ まちづくりの担い手をどのように充実させるべきか。

事務局
素案

② まちづくりの担い手の充実について

- ・都市アセットの整備・利活用やデータの利用について、まちのビジョンを共有しながら公・民・学が連携して推進するための体制を構築すべきではないか。
- ・地域のまちづくり団体は、都市アセットの利活用やデータ収集・利用の牽引役となる存在であり、その役割や位置付けを明確にすることが必要ではないか。

具体的
論点

□ まちづくりに向けた検討を地域の関係者間で行うには、住民参加も含めてどのようなプロセスを経るべきか。

事務局
素案

③ まちづくりの検討プロセスの改善について

- ・官民データの収集・管理・利用の手法・主体や、提供される都市サービスの内容等について、住民の理解・信頼を得て進める仕組みが必要ではないか。
- ・まちづくりへの住民の主体的な参画を促進するため、検討過程における住民に対する積極的な情報発信・共有に加え、リビングラボやシビックテック等の取組や、3D都市モデルやi-都市再生等の活用により、双方向のコミュニケーションを推進すべきではないか。

3. 第4回検討会の論点と事務局素案

第4回検討会の基本的論点

- (2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方
- (2-3) まちづくりの担い手、検討プロセス、支援策等のあり方

具体的 論点

- まちづくりを推進するための費用負担はどのようにあるべきか。

事務局 素案

- ④ 財源確保の工夫について
 - ・ 駐車場、駐輪場等の運用収入やデジタルサイネージ等の広告収入をはじめとする自主財源確保の円滑化、地域の関係者の合意に基づく継続的な活動資金の確保など、まちづくり団体の財源を持続可能なものとする方策が必要ではないか。

具体的 論点

- まちづくりを評価する指標はどのようにあるべきか。

事務局 素案

- ⑤ まちづくりの評価指標について
 - ・ 都市アセットの整備量自体ではなく、可処分時間、回遊傾向、健康状況など、都市アセットの整備・利活用により向上する市民のQoLに着目した評価項目を地域で設定し、まちづくりの指標とすべきではないか。

議 事

1. 本検討会の問題意識と論点の再整理
2. 第4回検討会の基本的論点
3. 第3回検討会の主な意見

3. 第3回検討会の主な意見

第2回・第3回検討会の基本的論点

(2) 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための都市政策のあり方

(2-1) 都市空間の利活用や都市サービスのあり方

具体的
論点

- 目指すべきまちづくりの方向性を実現するため、都市アセットをどのように利活用していくべきか。特に、都市アセットの利活用を進めるために、都市においてどのようなサービスが提供されるべきか。
- 都市アセットの利活用を進めるための方策はどのようにあるべきか。

事務局
素案

- ① 都市アセットの利活用や都市におけるサービス提供を進めるに当たって、どのような視点が必要か。例えば、以下のような視点が重要ではないか。
- (1) 技術駆動型ではなく、地域の課題解決や価値創造を指向すること
 - (2) 地域の人材や企業、環境・観光資源等の地域資本を活用すること
 - (3) 利用者や活用するデータの範囲などを踏まえた圏域・エリアを設定すること
- これらの視点からすると、市町村をはじめ、まちづくり団体、地元企業・先進企業、大学等の研究機関、公共施設管理者、住民といった地域の多様な関係者の連携による持続的な体制作りを推進する方策が必要なのではないか。

主な
意見

- 安全・安心・健康志向の高まり、許容される密度感の変化により、安全に集まって多様な活動ができる空間として、パブリックスペースを広くとらえ、ゆとりを持たせることが重要。街路、公園、広場、鉄道駅、鉄道車両内、ショッピングセンター、商業・飲食施設、高層ビルEV内、シェアオフィスなどの不特定多数が利用する空間を広義のパブリックスペースと定義すべき。

➤ 次ページへ続く

3. 第3回検討会の主な意見

具体的
論点
事務局
素案

➤ 11ページ

➤ ①・11ページ

- 都市アセットの利活用は、都市経営者の視点からの都市の全体最適の視点だけでなく、生活者の視点からの個々の最適も考える必要。
- 都市アセットの利活用は、ボトムアップだけだと局所解になるため、官民でビジョンを共有し、全体のビジョン・計画との整合性も大切。
- 公共交通中心の都心部ではパブリックスペースは駅周辺に集まるので、駅まち空間の高付加価値化の視点が重要。官民両方の敷地や建物の内外、縦動線（高低差）などをシームレスに活用することで、駅周辺に一体的なスペースを作り出し、豊かなパブリックスペースを生み出すことができる。
- 駅まち空間を広義のパブリックスペースとして活用するためには、官民が境界を越えて連携し、エリアマネジメント組織を活用して一体的な空間利用を行うことが重要。
- 都心・郊外だけでなく中間エリアが生まれている。この中間エリアのマルチタスク化（複合拠点化）を進めることが重要。業務、商業、住宅の用途をバランスよく融合（職住遊の融合）させている中間エリアの例として二子玉川駅地区がある。鉄道事業者が中心となり、多様な主体の連携によって駅まち空間の高付加価値化を実現している。
- 居住エリアである郊外でも、駅まち空間を中心に多機能化を進めることが重要。駅前広場やリノベーションにより生み出した空間を活用して、自然環境等の郊外ならではの価値を活かしつつ、コワーキングスペースの設置など郊外居住拠点の複合化を進める必要がある。
- 複数の拠点をマルチタスク化したうえで、それをつなぐラストワンマイルの交通手段の確保が重要になる。バスやパーソナルモビリティなどの地域密着型のモビリティを運用するためのモビリティハブの整備が必要。

主な
意見

3. 第3回検討会の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

事務局
素案

➤ ①・11ページ

主な
意見

- 都市アセットの価値の向上のためには、都心では官民で社会実験を繰り返し、伸びるところを探しながらウォークアブルなまちづくりを発展させることが、地方都市ではこの機をチャンスに自然等の魅力を活かした可能性を探ることが重要。
- コロナ禍で子育ての視点が見落とされがちだが、子供がのびのびと成長できる空間や仕組みをつくる視点から、都市のみどり・オープンスペースをまちづくりに活かすことが必要。公園等だけでなく民有地のみどりも重要であり、官民のみどり・オープンスペースをボーダーレスに活用することも重要。
- 都市のみどり・オープンスペース（グリーンインフラ）をまちづくりに活かすためには、産官学民連携のハブとなる中間組織が必要。
- 西新宿のエリマネ組織は事務局企業が人員を派遣し、会員企業からの会費で運営費を賄っている。継続的な活動のためには、会員企業の会費に頼るのではなく、新たな収入源の確保や、継続的な財源確保の仕組みが必要。同時に、エリマネ組織が提供するサービスと参加各社のメリットを考慮した公平な利益享受の考え方を示す必要。
- 継続的なエリマネ活動のためには、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BID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、いかに民に収益力のある都市アセットを使わせるかが重要であり、これを促す仕組みを検討していくべき。

3. 第3回検討会の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

- ② 例えば、エリアマネジメントやリノベーションまちづくり等の官民による一体的な都市アセット利活用の取組が広がっているなか、都市活動のモニタリング技術の向上やゆとりのある空間へのニーズの高まり等も踏まえ、都市アセットの柔軟な利活用をさらに進めていくことが必要ではないか。

このため、例えば、以下のような方策を検討すべきではないか。

一人流等の都市活動データの取得・分析やこれを利用した需要シミュレーション等に基づき、街路空間等を時間限定・曜日限定で交流・滞在空間として活用するなどの、都市アセットの可変的な利活用を進めるための方策

ーイベント時等の賑わい創出の場としてだけでなく、日常的な利活用の場（オープンテラスやキッチンカーの設置等）としての、都市アセットの多目的な利活用を進めるための方策

ー災害や感染症拡大等の有事の際に都市アセットを有効活用（野外医療スペースや一時避難場所の設置等）できるような、都市アセットの暫定的な利活用を進めるための方策

事務局
素案

主な
意見

- 官民が連携した駅まち空間の高付加価値化をさらに進めるため、都市アセットの柔軟な利活用のルールや方向性をはっきりと打ち出すことが必要ではないか。
- ニューノーマルに対応するには、用途の変更柔軟化・可変性確保が重要になる。この際、長期・短期どちらの変更か、時間軸も意識する必要。

➤ 次ページへ続く

3. 第3回検討会の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

事務局
素案

➤ ②・14ページ

主な
意見

- 都心と郊外の間接エリアにおけるマルチタスク化を進めるため、空間用途の多様化を円滑化するとともに、都心部に比べステークホルダーが多様ではないので、鉄道事業者が中心主体となったまちづくりを支援することが必要ではないか。
- 郊外の駅まち空間の多機能化を進めるため、中心主体となる鉄道事業者の取組とともに、緑や環境空間整備、公園や緑地との連携によるグリーンネットワークの構築を支援すべきではないか。
- 道路空間を広場に転用するなど、可変的な都市アセットの利活用を進めていくためには、可変的な利活用、というコンセプトを公共セクターが打ち出すことが重要。また、広場など、制度上の位置づけがない公共物の位置づけを検討すべきではないか。
- モビリティハブ整備を進めるため、そのための民地や公共空間の開放を後押しするインセンティブ付けや、社会実験の円滑化、担い手の充実等の支援が必要ではないか。
- グリーンインフラを生かしたまちづくりの実現の鍵は社会コミュニティの醸成。コミュニティの形成には時間も手間もかかるが、コミュニティがなければ、飽きられて次のものに移ってしまう。そのため、市民自身がやりたいことを実現していくことが必要。
- 民間空地、建物のロビー空間、歩行者デッキ等の民地を含めた「官民のオープンスペース」をスムーズに利活用するためには、条件や利用形態等を定めた地域のローカルルールを官民が共有したうえで、エリマネ組織が俯瞰的に運用・マネジメントする仕組みが必要。
- 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。

3. 第3回検討会の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

- ③ 例えば、都市アセットの利活用を進めるためのサービス提供に当たっては、次のような視点が重要ではないか。
- (1)市町村をはじめ、まちづくり団体、地元企業・先進企業、大学等の研究機関、公共施設管理者、住民といった多様な関係者の連携による持続的な体制作り〔再掲〕
 - (2)初期投資における行政主体の支援、マネタイズ手法や民間資金調達スキームの確立、ステークホルダー間の費用負担・収益分配関係の整理等、サービスを実証から実装フェーズへ移行するための資金面における持続可能なエコシステムの構築
 - (3)データ取得・共有に対する住民理解の醸成とこれを前提とした信頼性の高いデータ管理・提供手法の構築や、分野横断・都市間の官民データ連携・オープン化
- これらの視点からすると、例えば、以下のような方策が必要なのではないか。
- ーサービス提供等に必要なデータ取得・共有について、住民等のデータ提供主体が信頼感・納得感をもって協力するためのルール作りを地域で議論するための方策
 - ーサービス提供等に必要なセンシング機器等の設置・運用について、行政主体と民間事業者等が連携し、まちづくりと一体となって進めるための方策
 - ー地域に根差したまちづくり団体をデータ利用やサービスの企画・提供の中心的主体として位置付けるための方策

事務局
素案

主な
意見

➤ 次ページへ続く

3. 第3回の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

事務局
素案

➤ ③・16ページ

主な
意見

- 都市サービスを提供していくためには、公正なデータ流通やデータ提供を支える仕組み、ルール、メリットづくりが必要。そのため、都市再生推進法人などの公的な位置づけのある主体や、公共セクターが仕組みづくりに関与する必要がある。
- モビリティやロボティクスサービスに必要な建物データなどを流通させる仕組みや、そのためにデータの正確性を担保する方策が必要。
- スムーズな公共空間の活用には、パーソナルモビリティのポートなどの新たなサービスに必要な設備の定義付けを明確にしておくことが必要。
- 都市サービス提供のアイデアをもつ企業と実証フィールドを提供する都市アセット側のマッチングを円滑化する仕組みが必要。

3. 第3回の主な意見

具体的
論点

➤ 11ページ

- ④ 例えば、都市アセットの価値を高めていくという観点から、今後の都市開発も含め、都市アセットを最大限に利活用する施策を総動員することが必要ではないか。

このため、例えば、以下のような方策を検討すべきではないか。

- 一 景観を阻害したり、スポンジ化している空き地等の適切に利活用されていない都市アセットを有効に利活用するための方策
- 一 立体的な空間活用など、限られた空間を有効活用するための方策
- 一 遊休不動産をテレワーク拠点等にリノベーションするなど、エリア価値を向上させるとともに、二拠点居住をはじめとする人々のライフスタイルの変化等に対応するために都市アセットを有効活用する方策
- 一 再開発事業等と竣工後の管理・運営を総合的にマネジメントするため、事業実施主体と管理・運営主体の連続性を確保する等の方策

事務局
素案

- 駅まち空間等を多機能・複合化させる際は都市アセットの質を担保する視点も重要。公共セクターが目指すべき姿・クオリティを明確化することで、民間がそれに沿った提案ができるのではないか。
- 都市アセットの所有・管理・運営の主体は実際は分離しており、各フェーズにおける官民の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、管理・運営フェーズにおいても、エリアマネジメントに対する資金提供スキームや、リスク管理のための保険制度を導入が必要ではないか。

主な
意見