

ニューノーマルに対応した新たな都市政策はいかにあるべきか  
——都市アセットの利活用を通じた今後のまちづくりの方向性について

中間とりまとめ報告書案（骨子）

はじめに

第1章 都市をめぐる新たな社会動向と最近の取組等

1. 新型コロナ危機を契機に生じた変化

- ・ 新型コロナ危機を契機として、在宅勤務・テレワークの急速な進展、自宅での活動時間の増加等、人々の生活様式は大きく変化（ニューノーマル）。
- ・ 生活様式の変化により、「働き方」や「暮らし方」の意識や価値観も変化・多様化。ワークライフバランスの重視、ゆとりある屋外空間や住居周辺のワークスペースへのニーズの高まり、複数拠点での生活への関心等。
- ・ 「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観の変化・多様化に対応し都市政策へのニーズも変容。職住遊の機能が融合した都市機能の充実、良質なオフィス環境の整備、ゆとりある屋外空間や回遊空間の構築などが求められる。
- ・ サイバー空間とフィジカル空間のハイブリッド化の進展により、人々の意識・価値観の変化・多様化を更に加速化・不可逆化。

2. これまでの取組と今日の課題

- ・ 都市における施設・インフラ整備は進展。近年は整備された施設・インフラをいかに利活用するかが議論のテーマに。
- ・ 都市圏単位の取組としては、都市の集積のメリットを維持するため、都市構造の再構築を図るコンパクト・プラス・ネットワークの取組や都市の国際競争力の強化のための取組等を推進。
- ・ 人間中心・市民目線のまちづくりとしては、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり、スマートシティ等を推進。
- ・ 変化・多様化する人々の意識・価値観に迅速かつ的確に応えるため、人間中心・市民目線のまちづくりを深化させる必要。
- ・ その際、厳しい財政状況等の下で変化するニーズに迅速かつ的確に応えるため、既存ストック利活用という観点が欠かせない。
- ・ このため、検討会では官民の既存ストックのうち、その利活用が都市生活の質や都市活動の利便性向上に資するものを「都市アセット」と称し、その利活用を通じた都市政策のあり方を主な議論の対象とする。

## 第2章 今後の都市政策のあり方

### 1. 目指すべきまちづくりの方向性

- ・現在の都市の姿は、ニューノーマルがもたらした人々の「働き方」や「暮らし方」に対する意識の変化・多様化に十分に対応しきれていないと言いき難い。例えば、職住分離構造により住居周辺にワーキングスペースがない、まちなかの既存ストックがゆとりある空間として活かされていない等。
- ・都市生活や都市活動に対する人々のニーズと都市の姿とのミスマッチ＝「働き方」や「暮らし方」に関する無理・ひずみは、新型コロナ危機を契機として改めて顕在化・先鋭化。

#### (人間中心・市民目線のまちづくりの深化／機動的なまちづくりの実現)

- ・今後の都市政策には、ニューノーマルに対応するため、「人間中心・市民目線のまちづくり」を更に進化させ、市民一人ひとりのニーズに的確に応えるとともに、これを迅速に実現していく「機動的なまちづくり」が求められる。

#### (都市アセットの利活用)

- ・人間中心・市民目線のまちづくりを機動的に実現していくためには、これまでに整備されてきた官民の既存ストックを都市アセットとして利活用することが不可欠。
- ・例えば、職住融合した複合拠点等へのニーズに応えるために、新たな都市空間整備を行うことは、時間や費用が大きく、きめ細かい対応も難しい。このような場合には、既存の街路や民間空地等の都市アセットの使い方を柔軟化したり、その活用を円滑化したりすることが有効。
- ・このため、都市構造の再構築や都市インフラの再整備といった中長期の対応を進めつつ、官民の都市アセットを利用し、活用することで地域の課題を解決し、新しいまちの価値を生み出すことにつなげていくという「都市アセットの利活用」<sup>1</sup>に重点的に取り組むべき。

---

<sup>1</sup> ここでいう利活用とは、単に既存ストックの効用を維持するための管理とは異なり、人々のニーズに応えるため、既存ストックを能動的に「利用」し、その価値を引き出すよう「活用」すること。

## 2. 目指すべきまちづくりの方向性を実現するための視点

人間中心・市民目線のまちづくりの深化と機動的なまちづくりの実現という方向性を具体的な施策に落とし込む際の視点。

### (A) 地域資本を活用した課題解決型のまちづくり

- ・ 多様な主体との協議を通じて地域課題の明確化・ビジョンの共有を行った上で、地域資本<sup>2</sup>を発掘し、それが最大化されるように都市アセットを利活用していく視点が必要。
- ・ 緑の豊かさやオフィス街における高級感のある街路空間といった環境資本や経済資本を活かした都市アセットの利活用により、地域の独自の魅力を引き出すことができる。
- ・ 地域コミュニティやまちづくりの担い手のネットワークなど地域の社会関係資本を活用することで、真に市民のニーズに寄り添うまちづくりの実現につなげることができる。

### (B) 市民目線の圏域設定

- ・ 地域の課題等を踏まえたうえで、生活圏<sup>3</sup>などを意識して、市民目線で取組の対象区域（圏域）を設定することが重要。市民のニーズは様々なので、きめ細かく応えるには画一的な圏域設定は適当ではない。
- ・ 地域資本と組み合わせた都市アセットの利活用により地域の課題解決を図る（A）の観点からも、市民目線での圏域設定が重要になる。

### (C) 都市の特性に応じたまちづくり

- ・ 都市規模別に充実させていくべき機能を分担することも有効。大まかな方向性としては、大都市は国際競争力を高め、郊外は多様な世代や属性の人々が暮らしやすい居心地の良い空間を充実させ、地方都市は豊かな自然等の地域資源を生かした交流滞在空間を形成するなど。

### (D) デジタル技術／データを活用したまちづくり

- ・ AIやIoTといった新技術や都市活動データをまちづくりに取り込むことが重要。これにより、地域資本を活用した課題解決型のまちづくり（A）を深化させることや、真に市民目線に立った圏域設定（B）が可能となる。
- ・ 地域のデータを地域で使いこなすという視点や、広域のデータ連携プラットフォームを活用しつつ、その利益を地域で享受するという視点も重要。

<sup>2</sup> ここでいう地域資本は、経済資本だけでなく、環境資本や社会関係資本を含む。

<sup>3</sup> 市民が日常生活において行動し、暮らしの中心となる範囲。

### 3. 今後の都市政策のあり方

#### (1) 都市アセットの利活用のあり方

- ・ 市民目線の圏域設定のもと、多様な主体が連携し、官民の都市アセットを境目なく一体的に捉えて柔軟に利活用することが必要。
- ・ 都市アセットの利活用を通じた都市サービス<sup>4</sup>の創出の推進も重要。この際は、技術の活用ありきではなく、真に求められる都市サービスを市民との対話の中から作り出すことが必要。
- ・ これまでのまちづくり施策を都市アセット利活用の促進の観点からブラッシュアップさせることも有効。
- ・ これらを踏まえ、都市アセットの利活用の方策として、以下の取組を推進すべき。

多様な主体による持続的な推進体制／都市アセットを地域で利活用するための総合的な計画制度／都市アセットの可変的な利活用／都市アセットの多目的な利活用／都市アセットの暫定的な利活用／有事における都市アセットの機動的な利活用／まちづくり手法の柔軟化／適切に利活用されていない既存ストックの有効活用／更なる立体空間活用の推進／面的リノベーションの促進／開発と運営の総合的なマネジメント／まちづくりを評価する指標のあり方

#### (2) データ利用環境の改善のあり方

- ・ 都市アセットの利活用や都市サービスの創出をはじめ、まちづくりの構想・計画、都市空間の整備、住民との合意形成、モニタリング・評価などまちづくりの各段階に都市活動データを取り入れていくことが有効な手法の一つ。
- ・ データを活用したまちづくりを進めるためには、データ収集・管理・利用の各局面における住民理解の醸成、信頼性の高いデータ管理スキームの構築、官民データの連携・オープン化といった視点が重要。
- ・ 特にパーソナルデータ利用についての社会的受容性は未だ過渡期であり、住民との信頼醸成・合意形成に特に配慮する必要。市民がデータを活用したまちづくりを「自分ごと」として考え、参画できるよう、データの使い方を地域で議論することや、個人情報が含まれるデータ取得をオプトイン方式により行うことが重要。
- ・ これらを踏まえ、データ利用環境を改善する方策として、以下の取組を推進すべき。

データ収集・管理・利用についての地域のルールづくり／都市活動データを活用したまちづくりへの支援／都市活動データに関する公的調査の充実等／短周期で取得されるデータのまちづくりへの取り込み

<sup>4</sup> 例えば、MaaSのような移動サービスは、街路空間の利便性を向上させ、その利用を高度化させることができる。

### (3) まちづくりの担い手、プロセス等のあり方

- ・ 人口減少期にある我が国においては、民間開発を行政が規制的手法によりコントロールする手法はもはや馴染まず、地権者等とまちづくり団体等が連携し、能動的に都市空間の価値を維持・創造する発想が必要。
- ・ エリアマネジメント団体に代表されるような、比較的狭い範囲におけるきめ細かい人間中心・市民目線のまちづくりを担う主体の拡充や、地権者等のまちづくりへのコミットメントを引き出す仕掛けが重要。
- ・ これらを踏まえ、まちづくりの担い手の充実や、まちづくりへの多様な関係者の積極的な参画を促すための方策として、以下の取組を推進すべき。

まちづくり団体の役割の拡充／地域・市民主導の持続的な活動を支える仕組み／  
まちづくり団体の自主財源の拡充／市民参加の拡充

## 第3章 おわりに