

## 委員長に聞く①

### 都市政策委員会

# エリアマネジメント力高め 都市の魅力アップ

三菱地所(株) 代表執行役 執行役副社長  
谷澤 淳一氏



東京ビルディング協会には9つの委員会が設置されているが、今年度2つの委員会の委員長が交代した。都市政策委員会の委員長に就任した谷澤淳一・三菱地所(株)代表執行役執行役副社長、財務委員長に就任した鈴木真吾・三井不動産(株)執行役員ビルディング本部副本部長のお2人に登場いただいた。

スマートシティへの変革を目指す  
—都市としての東京の課題についてのお考えを聞かせてください。

谷澤淳一委員長 長期的な部分と中短期的な部分に大きく分けて考えることが大事だと思います。人口動態を含めて日本が置かれている立場を長期的な視点で捉え、それを踏まえて、中短期的な視点で東京がどういう都市を目指していくのか考えていくということです。

周知のように、少子高齢化と人口減少の進展により、何も対策を講じないと経済は縮小していってしまいます。それに伴って社会も構造的な課題を抱えることとなります。こうした経済発展という課題と社会が抱える課題の解決を両立していくことが基本的な考え方だと感じています。

—東京の課題を解決し、目指す都市の姿とは？

谷澤委員長 政府や国土交通省では、超スマート社会の実現を目指す「Society5.0(ソサエティ5.0)」を掲げています。これは第4次産業革命と呼ばれるIoTやAI、ロボット等の最新技術を駆使し、経済の縮小や少子高齢化、人口減少といった課題を解決し、社会をバージョンアップし、発展させていくことを狙っています。

端的に言うなら、「スマートシティへ

の変革」、「スマートシティの実現」が求められているということです。そういった動きを踏まえた上で、「東京は何ができるのか」、「東京が抱えている課題をどう解決していくのか」という視点が必要になってくるわけです。スマートシティの実現ということをまちづくりに置き換えると、目指すべき将来像が見えてきます。

都市のあり方そのものが  
変わってくる

—動き方の多様化でまちづくりも変わってくる？

谷澤委員長 IoTやAI等の最新技術の進歩、テレワークを含めた多様化する働き方がまちづくりへ与える影響は非常に大きいものがあります。影響が大きいだけに技術が進めば進むほど、より一層多様化する働き方に対応した場の提供が求められてくるはず。その一方で、今後より貴重で重要になってくるフェイスtoフェイスということへの対応も求められてくるでしょう。

多様化する働き方への対応として、人が移動しなくても仕事ができるニーズと、人との交流がより貴重で重要になってくるというニーズに相對し、両立させていく必要があります。

まさに都市のあり方そのものが変

わってくることとなります。今後のまちづくりを通して対応していかなければならないと感じています。

—具体的にどうように対応していきますか？

谷澤委員長 短期的な視点では、2020年の東京オリンピック・パラリンピックが大きなキッカケとなるはず。世界から日本が、東京が注目され、海外から多くの人々が日本へやってきます。東京のまちづくりを軌道に乗せ、東京が抱える課題を解決する絶好のチャンスだと感じています。

国連の「SDGs(持続可能な開発目標)」で17項目にわたる目標が掲げられています。これら目標を、まちづくりという切り口に置き換えてながめてみると、今後のまちづくりの方向性が見えてきます。例えば、目標9を取り上げてみると、目標9では「産業と技術革新の基盤をつくる」という目標が掲げられ、「強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る」と謳われています。これをまちづくりに置き換えると、とても分かりやすく、「強靱なインフラ整備」、「持続可能な産業化」、「技術革新の拡大」などまちづくりに求められる要素が包括され、都市の課題の解決につながっていくことになりま

す。

また、目標15は「陸の豊かさを守る」という目標のもと、「陸上生態系の保護」や「森林の持続可能な管理」、「土地劣化の阻止」が謳われており、都市の環境問題についての対応が示されていると見ることができます。

今後のまちづくりや都市の抱える課題の解決のためには、こうした視点で取り組むことが求められてくるのだと考えます。

都市再生の貢献を評価する  
仕組みを

—東京を魅力ある都市にするためには？

谷澤委員長 都市の機能として、事業継続性を有し、気候変動に伴う災害への対策や帰宅困難者対策、地球温暖化に対する環境対策が構築されているのに加え、ラグビーワールドカップや東京オリンピック・パラリンピックを控え、テロ対策なども兼ね備えた安全安心なまちづくりを進めていかなければなりません。そのためには一部の企業や業界というのではなく、関係する全ての人達で取り組んでいくことが大事です。

—まちづくりの諸制度等に対する要望はありますか？

谷澤委員長 都市再生に関わる諸制度について、国も東京都も柔軟になってきていると感じます。都市再生特区などもこれまで以上に使い勝手がよくなってきています。

あえて言うのであれば、従来評価されてきたハード面での取組みに加え、都市再生の重要なファクターである環境対策やテロ対策をはじめとする都市の機能を向上させるような取組みについてその貢献を積極的に評価し、プロジェクト容積率の緩和などのインセンティブを与えるような仕組みがあると民間提案も盛り上がってくるのだと思います。これまでも総合設計制度において公開空地の確保やビル内の住宅等

の付置に対するインセンティブがありました。また、都市の課題を解決し、都市再生に貢献する取組みにもインセンティブを与えることを考えてほしい。

なかなか目に見えるものではないですが、「Society5.0」でも注目されているIoT、AIをまちづくりに活用した取組みなども評価されてもいいはず。

また、その一方、一度認められてつくったものを変更できるような制度の柔軟性も必要です。例えば、付置義務駐車について規制緩和がされましたが、既存の付置義務駐車場を転用しようとすると、備蓄倉庫や資材置き場などしかありません。消防法など他の法制度も関係してきますが、都市再生に貢献する他の用途へ転用できる規制緩和も検討してもらいたい。

時代はどんどん変化していきます。都市に求められる機能やニーズも刻々と変わっていきます。そうした時代の変化、ニーズの変化に迅速に対応する柔軟な姿勢が行政にも求められてきています。

都市間競争を勝ち抜くための  
人材育成を

—オリンピック・パラリンピックで東京は注目されますね。

谷澤委員長 「都市間競争を勝ち抜く」ことを命題に掲げて事業展開していきますが、オリンピック・パラリンピックこそ世界へアピールする絶好のチャンスだといえます。

また、東京をはじめ日本の都市の魅力をアピールするためにも、都内だけでなく、全国の観光資源との連携を図りながら魅力を発信していくことも大事です。日本を訪れるのは観光客だけでなく、ビジネス関係者もいます。大丸有をはじめ都内にはコンベンション機能を有する施設がたくさんあり、各種コンベンションの誘致等にも力を入れていくべきです。

—都市間競争を勝ち抜くために必要な

ことは？

谷澤委員長 魅力ある都市を運営していく上で、エリアマネジメントの役割はより重要性を増しています。

オリンピック・パラリンピックを前に、公共空間が利用しやすくなってきているのは確かですが、まだまだ十分ではありません。そうした空間の利活用をはじめとする地域のマネジメントを手掛けるエリアマネジメントに対する支援をもっと積極的に行っていくことが大事だと感じています。そして、何よりも都市の魅力を継続的に発信し続けるエリアマネジメントの担い手を育成していかなければなりません。現在は、企業が大きな負担をして運営しているというのが実態です。国も支援に乗り出してきていますが、エリアマネジメントに資金が循環していくような仕組みづくりが求められています。

趣味は釣り、  
美味しい魚を釣ること

—都市政策委員会としての活動について

谷澤委員長 会員の経営に直結する税制改正要望や予算要望などは当然として、まちづくりや都市再生に関わる制度改正や規制緩和等の要望に関しても、不動産など他の協会とも連携しながら展開していくこととなります。

最近では「規制のサンドボックス制度」が脚光を浴びています。新しい技術やビジネスモデルを実証するために、ある地域で現行法の規制を一時的に停止するというもので、革新的技術の事業化がスピーディーに進むなど様々な可能性を含んだ制度なので期待しているところ。

—休日の過ごし方など、趣味は？

谷澤委員長 趣味は釣り。父方と母方の両方の祖父が釣り好きで小さな頃から遊びという釣りをしていました。以前は溪流釣りでしたが、今では海に出て美味しい魚を釣ることが楽しみです。