

3章：新生東京のビジョンと再開発手法

資料3 参照

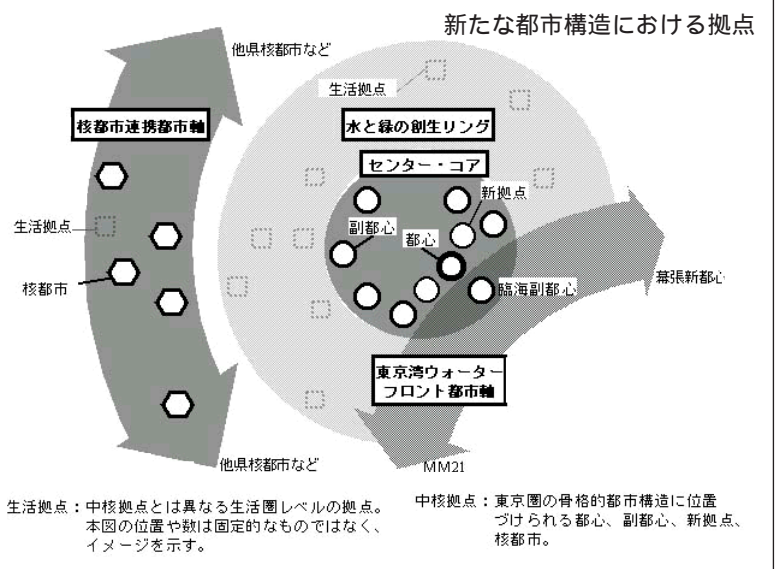
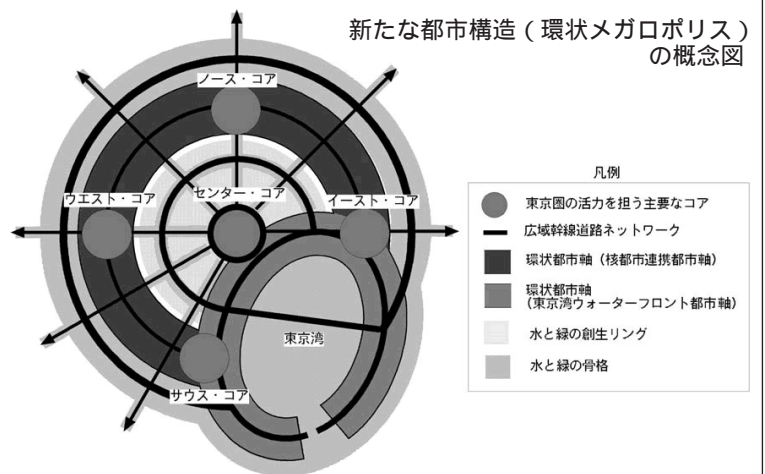
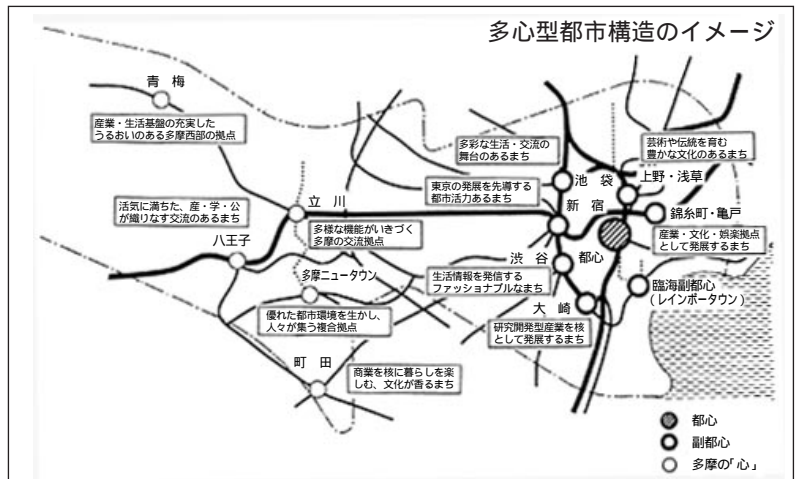
センター・コア発想による街づくり

東京都の都市計画審議会の調査特別委員会は1999年末から動き始めました。2001年の1月6日には委員会のまとめ役としてコアメンバー5人と一緒に石原知事と2時間ほど意見交換を行い、基本的な考え方について了解をいただきました。それに基づいて後日まとめたものが「都市づくり調査特別委員会答申」です。これは、あくまでも調査委員会の答申であり、今年の10月に、東京都がほぼこれに沿った形で行政計画として「東京の新しい都市づくりビジョン」をまとめる予定です。

右図のように、東京は従来、多心型都市構造を作っています。都心が幹で、枝として池袋・新宿・渋谷・大崎などの副都心があって、さらに外側に郊外部の拠点があるツリー構造です。幹があり、枝があり、葉があるというツリー構造で東京を考えてきたわけです。都心が持っている業務機能がその中心的な機能であって、それから副次的な機能は副都心に、それからさらに郊外部の拠点に展開していくという考え方です。

しかしこれからの東京を考えてみた場合、秩序だったツリー構造的なものではなく、むしろ、さまざまな機能が役割を持ち、全体としてエリアを形成していくような都市になっていくのではないかと思います。それが「新たな都市構造」図です。

ある意味で当然のことですが、石原知事から「東京を考えるのに、東京都だけで考えず、東京圏で考えてほしい」という意見がありました。そこで、東京をセンター・コアと位置づけ、横浜、川崎をはじめとする周辺を、サウス・コア、立川、八王子等をウエスト・コア、大宮、浦和等をノース・コア、千葉や幕張新都心をイースト・コアと位置づけ、全体構造を考えたものです。さらに東京に絞ったのが「新たな都市構造における拠点」図です。従来のように、都心があり副都心があるという構造を重視するのではなく、むしろセンタ

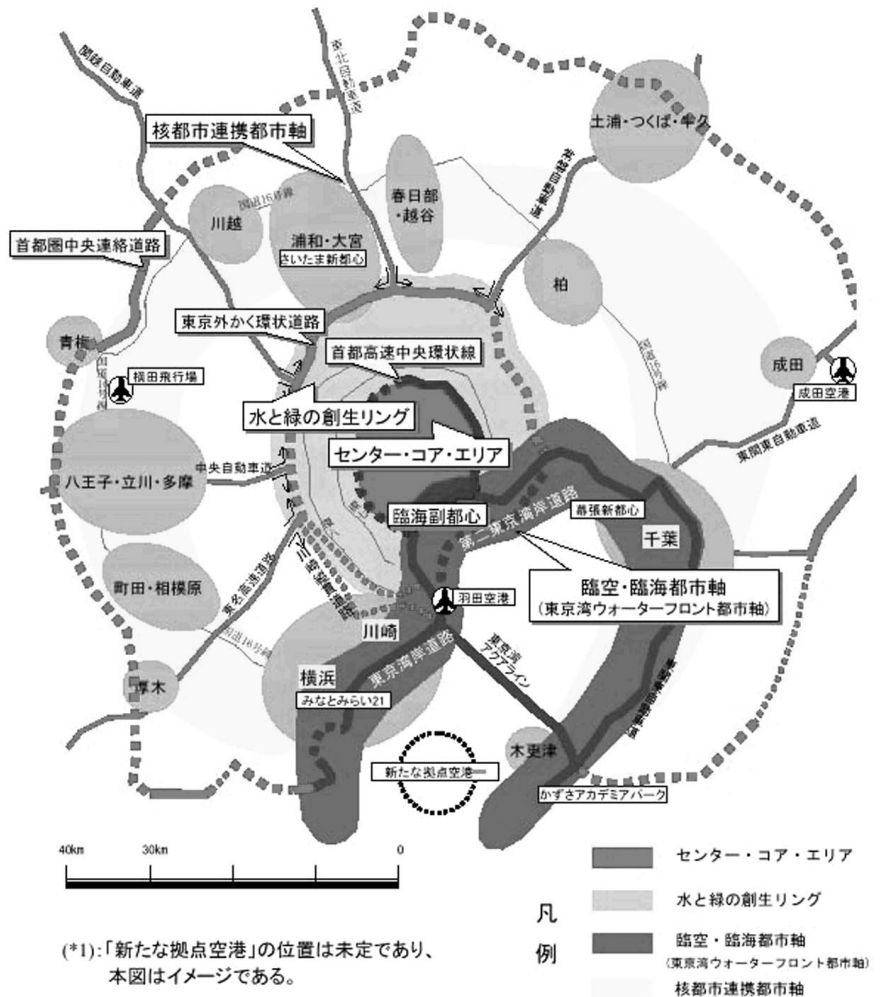


ー・コアという中心的な構造があり、その中に新拠点がそれぞれ生まれてきて、従来の芯と一体となってこのセンター・コアを支えるというものです。それは時代に伴ってある部分は消え、ある部分は生まれてくることになりま。ここでは、秋葉原と品川を新拠点と位置づけています。

こうした拠点が、時代に伴って新たに生まれ、消えていくような構造全体を「センター・コア」と考えています。そして、その外側に「水と緑の創生リング」があり、さらに「東京ウォーターフロント都市軸」があり、さらに外側にぐるりと「核都市連携都市軸」があるという都市構造を考えているのです（右図上下とも）。

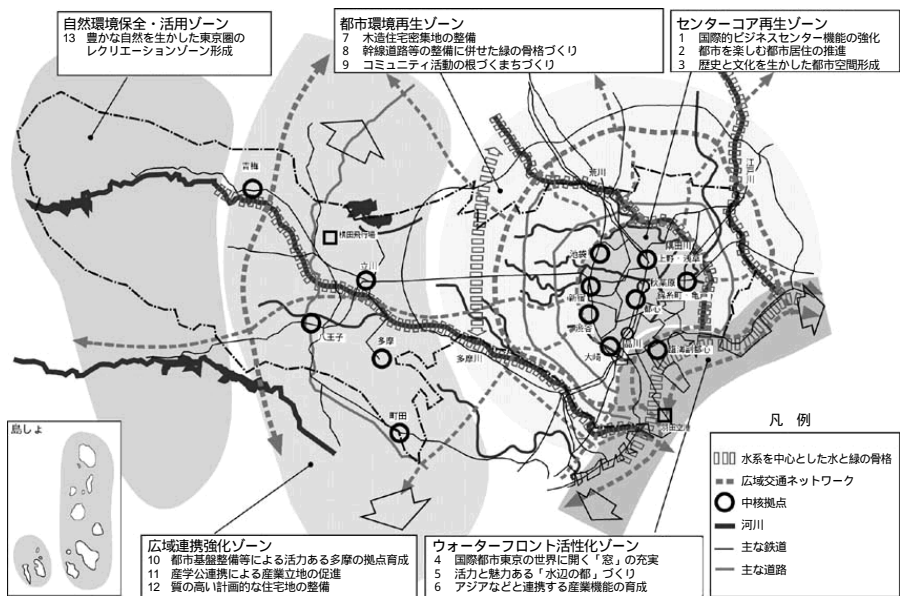
11月頃に東京都が発表する「新しいこれからの都市づくりのビジョン」があります。最近東京都が中間報告として「東京の新しい都市づくりビジョン」というのをまとめました。これは、東京の50年先を見すえながら、2025年を目標年度とする都市づくりをしていくものです。従来の固定的な構造を考えるのではなく、政策誘導型の都市づくりを目指したもので、都市の構造のあり方については先に述べた通りですが、それ以外にも、ソフトの仕組みも提案することになっています。

環状メガロポリス構造



再開発プロセスの検討

例えば、「都市づくりを考える新たな進め方」では、都市計画の決定プロセスを考えていこう、透明性を図ろう、迅速・確実に都市づくりを進められるようにしよう、あるいは税制を上手く活用していこう、というようなことが盛り込まれています。また、その他、東京都は新たな独自ルールを決め、都市をつかっていこうということを一生懸命考えています。その一つが、街並み形成方針及び街区再編プロジェクトの誘導



制度の創設です。これは、敷地単位ではなく、街区単位で建築ルールを決め、新しい都市づくりを展開できるようにしようというものです。

街区再編型プロジェクトとは、従来個別だったものを街区単位で考えようというもので、図のように街区全体で新しいまとまったものができればいいわけです。図のようなもの以外にもさまざまなタイプを考えながら街区単位で規制ができる、街区単位で誘導ができる仕組みづくりを、重点的に議論していきます。これから国の社会資本整備審議会の中の都市計画分科会と建築分科会でも、こうした考えを参考にしながら、仕組みを議論しようということになっています。

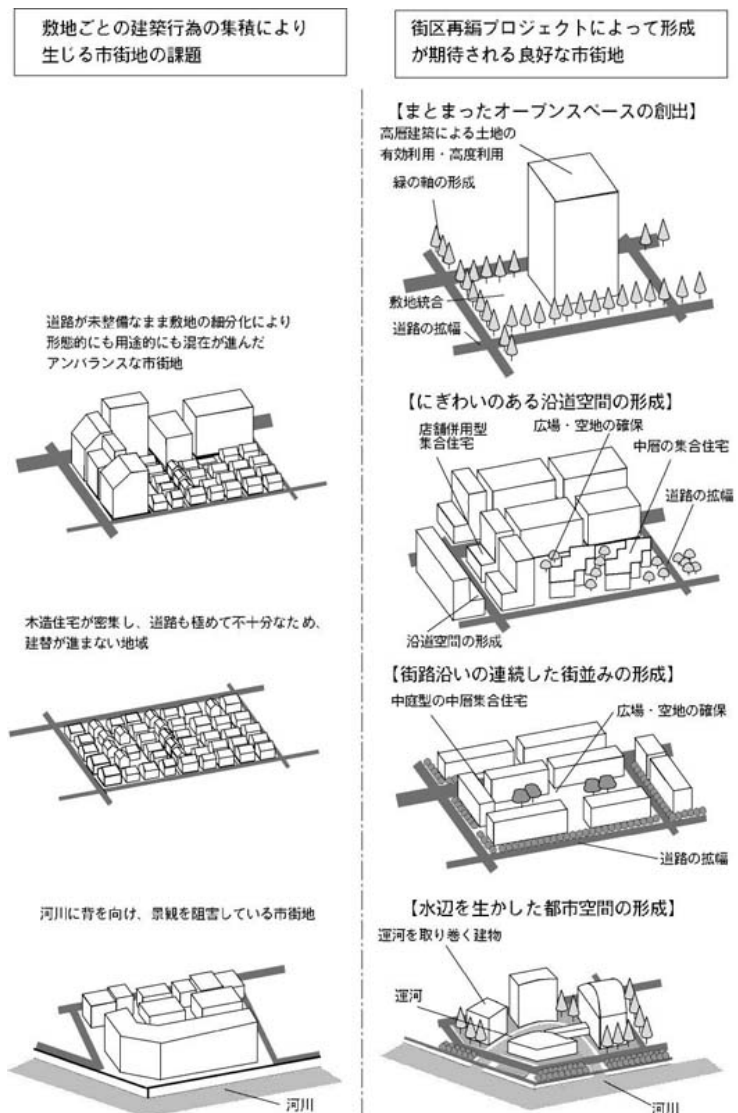
このような議論以外にも、東京都の「新しい都市ビジョン」の中ではさまざまなことを提言しています。例えば図は、都市づくりにおけるパブリック・インボルブメント（PI）的手法（注釈3）のイメージです。単に行政側の命令に従って街をつくるということだけではなく、話し合いの場を設けて具体的な計画案を確定していく仕組みを考えています。

街区再編型プロジェクトを展開する場合、東京都として新しい都市づくりについて、段階的に合意形成を図っていく仕組みを検討しています。例えば最初の構想段階では住民の3分の2の合意が必要で、その次は80%、最後実現に当たっては95%という基準を決めます。2/3の合意の段階では、後戻りして都市計画決定を取り消せますが、80%の合意を得たら後戻りしないで事業に着手します。このような仕組みによって、街区単位で事業化を図る手法の導入を、東京都ではかなり真剣に考えています。都市計画審議会、都市計画分科会、建築分科会も、こうした東京都の動きに呼応するような形で議論を始めようとしているところです。

これに関連して、「調査特別委員会答申（資料3）」の「政策誘導型都市づくりに必要な新たな仕組み」では、公共投資だけではなく、さまざまな条件を設定することによって民間の投資が上手く展開できるような仕組みを考えていくべきであると述べています。そして、三つの提案を行っています。一つ目は「都市づくりの目標の共有」、二つ目は「都市づくりに関する情報提供体制の整備」、三つ目が先ほど述べた「計画決定プロセスの透明性の向上」です。都市計画を計画の構想段階からパブリック・インボルブメント（PI）的な手法を取入れて決定プロセスの透明性を図ろうというものです。

さらに「民間の参画による魅力ある都市づくり」のために、「公共投資プログラムの明示」や「都市開発の活性化のための条件整備」を実現しようと述べています。また、「民間資金を生かした都市開発の促進」というこ

街区再編プロジェクトの効果（例）



街区再編プロジェクトの流れ（たたき台イメージ）

注釈3：住民参加の一手法。計画の策定に際して、広く住民の意見・意志(Public Involvement)を調査する時間を確保し、かつ、策定の過程を知る機会を設ける方法であり、参加はアンケート等さまざまな方法で行う。

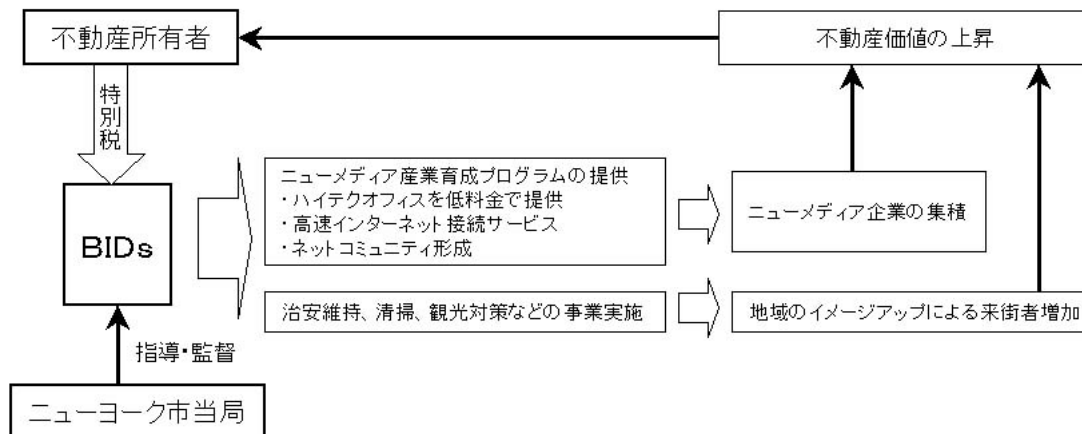
とで、PFI、証券化やSPC法（注釈4）等の新しい手法を活かそうという提案、あるいはNPOの参画等についても触れています。

BIDの導入の検討

特別調査委員会ではニューヨークのロウマンハッタンのBID（注釈5）についても議論しています。

ロウマンハッタンのBIDである、ダウタウンニューヨーク振興組合（ADNY）は、いわば不動産価値の上昇分を生かして街をつくっている組合です。ADNYのコンサルティングや再開発などによって産業が活性化しますと、その産業が活性化したエリアについて、行政権益を得ることができるようになり、徴税権を持ちます。

徴税権といっても、そこに住宅だけ持っている人は除外されて、その産業の経営者、場合によっては不動産所有者側から特別税を取ります。ADNYはそのお金を地域のさまざまな基盤、インフラ整備に使います。よってニューメディアのような新しい産業が集積し、不動産価値が上がり、不動産所有者にも利益がバックされていく仕組みです。カリフォルニアでもどこでも、アメリカ中で同じような仕組みをとることができます。同じような制度をわが国にも導入できないか、東京都は提案しています。



注釈4：不動産などの資産を証券化することで企業の資金Special Purpose Company調達を容易にし、資産の流動化を促進することを目的に定められた法律。

注釈5：Business Improvement Districts（市街地整備組合）一定地域の清掃や安全確保を主に担当するNPO組織。ダウタウンニューヨーク振興組合（ADNY）もその一つで、これらの業務のほか、再開発や経済開発への協力、コンサルティングも行っている特異なBIDsである。通常BIDsは、市がその区域の不動産所有者等に特別税を課したものを還付してもらい、財源に当てている。商用ビルには、固定資産税に対する一定率を付加し、住民については、ごくわずかな額を特別税として徴収しているところが多い。