

はじめに

東京オリンピック・パラリンピックの開催決定を契機に、東京への国際的注目度が高まっている。東京は、成熟した国際都市としての地位を確立し、さらには世界最高水準の効率性を誇る交通システム、世界的な大都市にあって世界屈指の高い安全性と社会的信頼性、清潔で快適な街並み空間、最先端テクノロジーに支えられた都市建設による都市景観と歴史的文化遺産・空間の多様性、さらには Cool Tokyo にみられるポップカルチャーのユニークさやクリエイティブシティとしての魅力に溢れている。

一方で、昨今の国際経済市場のボーダレス化に伴うアジア諸都市の急速な経済成長を背景に、東京の相対的な国際競争力は、その地位が後退している側面もある。今後、益々加速化し激化する世界の都市間競争の中で、国際都市としてのプレゼンスを更に高め、世界の政治経済を牽引する都市として、世界中から様々な資源を惹きつける都市力の向上に、一層の取り組み強化が求められる現状にある。

この度の東京オリンピックの開催決定により、国際都市として東京が誇る優位性を世界中に伝える都市外交の機会が増え、さらには経済活動への波及効果や、新たなビジネスチャンスの機会が確実に高まっている。今後、三環状道路整備による広域交通体系の高度化や、旧市街地更新による新たな都市空間の資産価値増・魅力向上、オリンピック開催決定に触発された民間開発や湾岸部でのマンション建設など、民間資本によっても都市改造が進むことで、国際都市としての飛躍的な競争力向上に、大きな期待が寄せられるところである。

都市改造によって新しい都市空間が建設される一方、今後の人口減少を見据えたオリンピック後の成熟都市東京のためには、ストック重視の視点に基づく住環境整備も一層進められることが肝要である。2006年、戦後以来、住宅宅地の計画的供給政策基盤であった住宅建設計画と、大都市法宅地供給計画関係規定が廃止され、新たな生活者目線の住生活基本法が制定された。2011年3月改訂の現住生活基本計画では、中古流通・リフォーム市場の整備を基本的方向性の一つに掲げている。その実現を目指し、今一度、新築主義から、既存資産活用に重点を移すという、都市づくりの方向性を再認識し、生活者視点の都市づくり、ストック重視の都市づくりにおいても、一層の推進強化を図ることが

求められている。

今年度の当アカデミーでは、オリンピック後をも視座に、今、東京がオリンピック開催にむけて何をなすべきなのか、国際都市東京の不動産市場の更なる発展を目指して取り組むべき課題は何か、さらに都市生活の基盤である日常生活全般や住環境を省みて、これからの東京の都市づくりの方向性について、多様な視点で幅広い論点について議論を重ねてきた。結果、本報告書で紹介する議論は、特に取り組むべき次の3点に集約した。

まず第一に、首都東京は、世界政治経済のボーダレス化に伴って、国際的な都市づくりが益々加速化して求められていること、そのためには東京が世界的に誇れる国際都市であるという姿勢のもと、都市政策や都市外交を一層強力推進すべきこと、第二に、国際都市東京の不動産市場を踏まえ、外国人との不動産取引については新しい課題が顕著になりつつあり、その課題について早期に検討を始める必要があること、第三に、大都市における日常生活を考える時、東京全体で空き家・空き室対策が早急に必要であること、空き家のうち、とりわけ賃貸空き家・空き室への対策が急務であること、所有者不明宅地の管理を共有化するような仕組みが必要であること、都市農地の宅地化に伴う農地減少と土地の細分化をどう考えていくべきか、という点である。さらに最終章では、これからの東京の都市づくりに向けた具体的な提言を取りまとめ、全日が社会還元しうる取り組みについて言及している。

今や、成熟した時代の国際都市東京の都市づくりをめざして、土地利用の基盤となる都市計画法の方向性と、新築主義ビジネスモデルの双方の大転換を実現する時にある。東京オリンピック開催決定を契機とした都市改造の効果を一過性で終わらせることなく、人口減少時代に即した新しい東京の都市づくりが、早急に実現されることを期待している。本書が、そのための一助となれば、幸いである。