

都市・街区価値の向上に資する都市アセットマネジメントシステムの構築

(株)日建設計シビル 正会員 ○大久保岳史

(株)日建設計シビル フェロー会員 杉山 郁夫

(株)日建設計シビル 正会員 石原 克治

(財)都市みらい推進機構 正会員 大場 里樹

(株)インターリスク総研 非会員 清水 純康

1. はじめに

人口の減少傾向や産業構造の変化など社会を取り巻く環境が変わる中、これまでの成長を前提とした都市づくりから、今後は構築されてきた都市の既存ストック（都市資産）を有効に利活用しつつ、新たな時代にふさわしい都市を再構築し、維持できるかが大きな課題といえる。特に、これまでに築かれてきた都市ストックの維持、更新費用は、今後、増大し続けていくものと考えられ、財政上の制約が厳しくなる中、限られた費用で効率的かつ効果的な都市の再構築を進められるかが重要なポイントである。このため、都市を再構築するにあたってのマネジメントにおいて、近年導入されつつある個別施設のライフサイクルコストに基づいたマネジメントを、個別施設はもとより、民間資産をも含む施設群からなる都市システムに適用し、官民一体となって都市構造の変革をバランスよく実現するコンセプトとプロセスを立案することが重要である。

- 最適な整備計画と維持管理手法の導入による都市アセットへの効率的かつ効果的な投資の実現
- GIS等を活用した都市の空間解析
- 都市機能の維持に必要な予算把握に資する情報提示
- 予算制約を踏まえ現実的な構想を元にした市民との対話

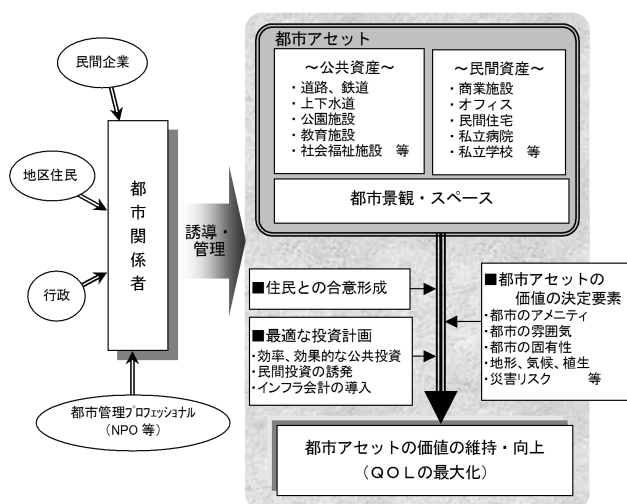


図1 都市アセットマネジメントの概念

2. 都市アセットマネジメントとは

(1) 都市アセットマネジメントの基本的考え方

「都市アセットマネジメント」とは、都市関係者が協働して、都市空間における民間施設及び公共施設を都市空間固有の都市管理コンセプトに基づいて、時間的経緯を踏まえ複数の分野を体系的に調整しながら誘導管理することと定義づける。これにより、効率的かつ効果的な資産の整備、運用を実現することで「都市資産（都市アセット）」の価値を維持、向上させることを目指す。また、「都市アセット」の価値の維持、向上は、最終的には住民の生活の質の向上に資するものであることが重要である。

(2) 期待される効果

都市アセットマネジメントシステムの構築により、次の事項の実現が期待できる。

- 街区特性や住民ニーズを反映した整備及び運用目標（都市管理コンセプト）の明確化

3. 都市アセットマネジメントの基本的枠組み

都市アセットマネジメントは大きく2つのフレームから構成される。

(1) 都市管理コンセプト

これまでに、各自治体に都市全体としての方向性を見据えたマスタープラン等が策定されているが、都市を構成する街区単位での目指すべき姿は必ずしも明確に表現されていない。このため、持続可能な都市システムを構築するには、まず対象とする街区特性を踏まえた目標設定が必要である。その目標については、現実には則した設定が不可欠であるため、後述する「資産戦略マネジメント」と連動（予算制約を考慮）かつ、時代背景・ニーズの変化にも対応可能な柔軟な設定が求められる。

「都市管理コンセプト」においては、将来的な住民属性及び価値観の変化を考慮するために、林、土井、杉

キーワード：都市の再構築、アセットマネジメント、QOL、街区の格付け

〒102-8117 東京都千代田区飯田橋 2-18-3 (株)日建設計シビル

TEL：03-5226-3070 FAX：03-5226-3075

山ら¹⁾が提案した「QOL」の概念に基づき「街区の格付け」を導入することで、目標設定を実施することとする。

（２）資産戦略マネジメント

設定された目標を実現するために、施設の維持管理や更新だけでなく、「新設」「撤去」「転用」等の選択肢も考慮した上で、最適な資産戦略（個別戦略の組み合わせ）を検討することとする。また、マネジメントにあたっては、都市を構成する基盤施設群を対象とするハード面のみならず、景観や住民等によるまちづくり活動といったソフト面までを総体的に管理、運営する仕組みを構築し、継続的な評価・改善システムを運用することで、健全かつ持続発展的な都市経営が期待される。このため、最適な資産戦略の検討にあたっては、LCCの低減だけに限らず、リスクや民間活力の導入等の多面的な視点から資産戦略を実施することとする。

将来的には都市アセットマネジメントにおいても、事業実施の結果をマネジメントの改善に反映させることが重要であり、モニタリングを実施することによるマネジメントサイクルを実現することを目指す。

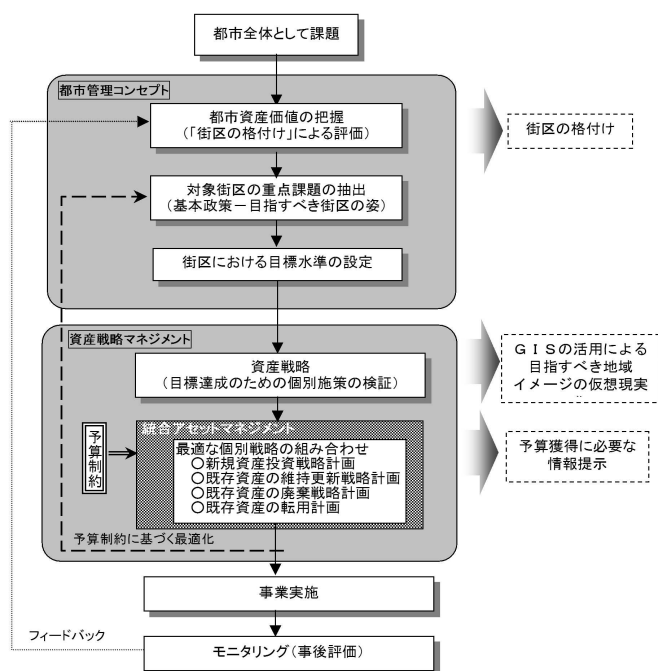


図2 都市アセットマネジメントの全体フロー

4. 都市関係者の役割分担及びメリット

都市アセットマネジメントシステムの構築による都市の再構築のためには、多くの都市関係者の協働が不可欠である。ここでは、想定される都市関係者として、大きく「行政」「民間事業者」「住民、地域社会」に区分すると、以下の様な役割分担及びメリットが期待できるもの

と考えられる。

（１）都市システムの更新過程段階における役割分担

〔凡例〕▶：役割分担、◇：メリット

【行政】

- ▶ 分野横断的な予算制度の検討
- ▶ 官民協働のための法規制の課題抽出
- ▶ 都市管理専従組織（NPO等）の設立支援等

【民間事業者】

- ▶ 都市空間分析、評価手法、都市運営システムの確立
- ▶ 既存施設の劣化度調査、データベースの構築
- ▶ 投資に見合う長寿命構造物の技術開発

【住民、地域社会】

- ▶ 都市マネジメントに関する意識向上、役割模索

（２）達成段階における役割分担及びメリット

【行政】

- ▶ 都市・街区の格付けによる都市情報の提供（第三者機関）

◇ 構造改革の推進、効率的な財政運営

◇ 都市データを利用した迅速な災害復旧体制の確立

【民間事業者】

- ▶ 時代変化に対応した管理及び課題対応策の提案

◇ 公共事業依存体制からの脱却

◇ 都市再編の新規事業への参入機会の増加

◇ 都市情報の共有化による効果的な参入意思決定

【住民、地域社会】

◇ 生活の質（QOL）の向上

◇ 税負担の軽減による家計水準の向上

5. おわりに

本稿では、都市アセットマネジメントの全体の枠組みの概要について整理した。現在は、具体的な都市に適用することで、検証を行っているところである。詳細については、別の機会に紹介したいと考えている。

〔謝辞〕本稿は、明星大学木下瑞夫教授（前都市みらい推進機構）及び本テーマの研究会メンバーである（株）パスコの五関利幸氏、江上和英氏との議論を通じて得た知見を踏まえ取りまとめた。ここに感謝の意を表したい。

【参考文献】

- 1) 林良嗣、土井健次、杉山郁夫：「生活の質の定量化に基づく社会資本整備の評価に関する研究」、土木学会論文集 No.751/IV-62、pp 55-70、2004.01