

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会  
(令和3年度)  
概 要 書

所 属	
発表テーマ	都市づくり調査室による新たな取組について
発表者氏名	
発表の概要	<p>公益財団法人東京都都市づくり公社は、都市の総合的整備及び地域開発を促進することにより、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的に設立された団体である。</p> <p>これまで、東京都や市町村の負託に応えるべく、土地区画整理事業や下水道事業を始めとした都市基盤整備事業を実施し、広く東京都全域の発展に貢献してきた。</p> <p>昨今の情勢をみると、人口減少・少子高齢化による経済・産業活動の縮小、社会保障費の増加や気候変動による自然災害の多発などが問題となっており、これらに対応するべく、都市づくりのニーズはますます多様化・高度化しており、新たなまちづくりの課題への対応が求められている。こうした環境変化のなか、令和元年に東京都の政策連携団体に指定され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」という目指すべき将来像が示された。このような経緯から、令和2年に「都市づくり調査室」を新設し、「調査研究」と「技術支援」という二つの取組を通じて、当公社から自治体へ企画提案や技術的助言等を行い、政策連携団体として示された将来像の実現を目指している。</p> <p>調査研究では、自主的に多摩地域の各自治体・地域の統計資料を活用した定量分析、開示された政策動向などの定性調査、対象自治体との情報共有、意見交換などを実施し、持続可能な都市に向けて、まちづくりの課題を多角的に分析し、解決策を自治体に向け企画提案している。</p> <p>技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう、技術的な助言・相談を行っている。</p> <p>本発表では、当公社が新たに取り組むこれら都市づくり調査室の業務について紹介する。</p>

## 都市づくり調査室による新たな取組について

### 1 はじめに

#### 1-1 東京都都市づくり公社の成り立ち

公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「当公社」という）は、都市の総合的整備及び地域開発を促進することで、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的に設立された団体である。昭和36年の設立当時は、高度経済成長期が到来する中、生活を支える道路、下水道などの社会資本整備の需要が急速に高まった。多摩地域においても、都心部から人口が流入し、無秩序かつ無計画に開発が進められるスプロール現象が各地で見られるなど、都市基盤整備が急務となっていた。このような時代背景のもと、当公社は、多摩の良好な生活空間の創造を目指し、土地区画整理事業や下水道事業を始めとした都市基盤整備事業を実施するほか、近年では区部においても木造住宅密集市街地における道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業にも携わるなど、広く東京都全域の発展に寄与してきた。

#### 1-2 政策連携団体の位置付け

昨今の社会情勢を見ると、人口減少・少子高齢化による経済・産業活動の縮小、社会保障費の増加や気候変動による自然災害の多発などが問題となっており、これらに対応するべく、都市づくりのニーズはますます多様化・高度化しており、新たなまちづくりの課題への対応が求められている。こうした環境変化の中、当公社は令和元年度に東京都の政策連携団体に指定され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」を目指して、まちづくりのノウハウや技術を磨きつつ、着実に事業を推進している。

#### 1-3 都市づくり調査室の設立

当公社は、まちづくりを取り巻く大きな環境の変化を踏まえ、「シンクタンク・アドバイザー機能」を発揮するべく、令和2年度に「都市づくり調査室」を新設した。「調査研究」と「技術支援」という二つの取組を通じて、当公社から自治体へ企画提案や技術的助言等を行い、政策連携団体として示された将来像の実現を目指している。

調査研究では、自主的に多摩地域の自治体・地域の統計資料を活用した定量分析、開示された政策動向などの定性調査、自治体との情報共有や意見交換などを通じて持続可能な都市に向け、まちづくりの課題を多角的に分析し、解決策を自治体に向け企画提案している。

技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう、技術的な助言・相談を行っている。

本発表では、当公社が新たに取り組むこれら都市づくり調査室の業務について紹介する。

## 2 調査研究の主な取組

### 2-1 調査研究の概要

#### (1) 調査研究の背景・目的

近年のまちづくりでは、画一的な手法ではなく地域の実情に応じた手法が必要であり、自治体においても課題は様々でその解決策は多種多様である。そこで、調査研究では政策連携団体として示された将来像の実現に向け、シンクタンク・アドバイザー機能を発揮することを目的に、自治体に向け、取り組むべき課題やその課題解決に向けた政策等を企画提案している。具体的には、自主的に自治体の人口動態や産業構造、施政方針や基本計画などの基礎情報を調査し、自治体の主な課題である産業振興、環境、防災安全、福祉等とまちづくりの観点から多摩地域にある自治体のまちづくりにおける潜在的な課題を多角的に分析し、自治体と課題を共有するとともに、課題解決に向けた政策を自治体に対して企画提案している。

#### (2) 調査研究の対象と目標

多摩地域にある全自治体にあたる 30 自治体を対象に調査研究を進めており、令和 5 年度までに 30 自治体の地域課題分析と 15 自治体への企画提案を目標としている。

### 2-2 業務内容

#### (1) 調査研究の進め方

調査研究では、対象とした自治体を独自の視点で調査し、自治体との意見交換を行いながら潜在的な地域課題とその解決策の発掘を自主的に行っている。調査研究の主な流れは図 1 の業務フローに示すとおりである。

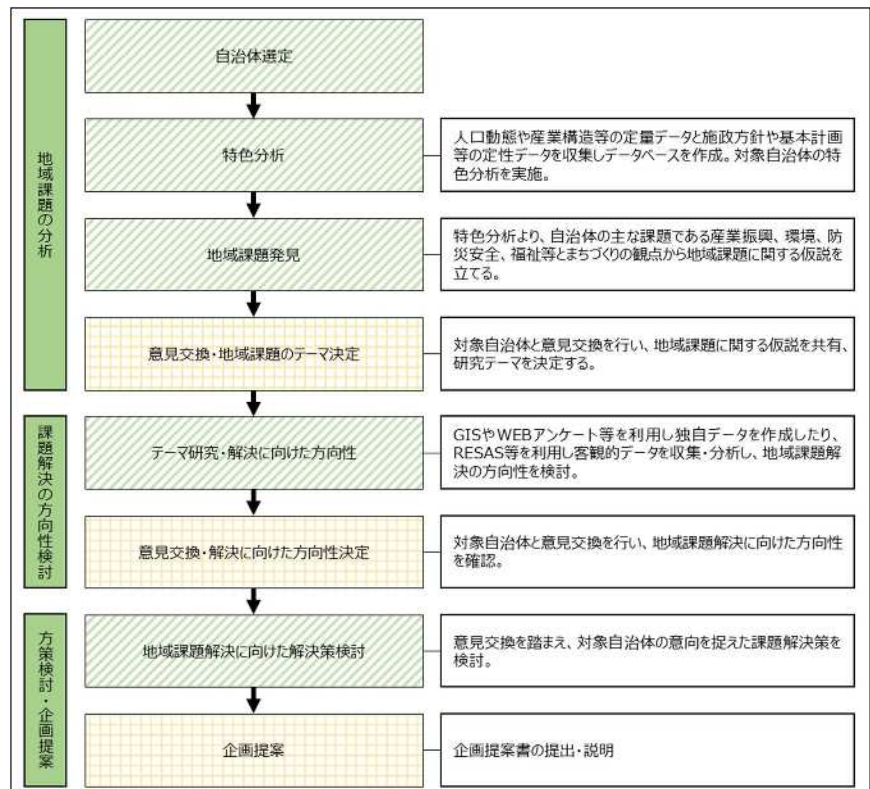


図 1 調査研究の業務フロー

## (2) 具体的な取組

ここからは、前述した調査研究の業務フローに基づき、令和2年度に実施した特定の対象自治体における調査研究を紹介する。

### ①地域課題分析

対象自治体は広大な面積を有し、川や森林などの占める割合が高く、東京都に属する自治体の中でも有数の自然が豊富な自治体である。

また、国の課題でもある人口減少等に加え、主要産業の事業所数が減少しており、産業の停滞による地域経済衰退が問題となっている(図2)。しかし、自然をいかしたキャンプ施設等は豊富であり、宿泊業、飲食サービス業の事業所数が東京都、全国に比べ高い(図3)。

以上より、人口減少や産業の停滞等によって地域経済が収縮傾向にあるため、地域経済活性化と人口減少の歯止めが重要な地域課題と仮定した。

対象自治体も地域課題について、共通の認識を持っており、本研究では地域経済活性化と人口減少の歯止めを地域課題に設定した。

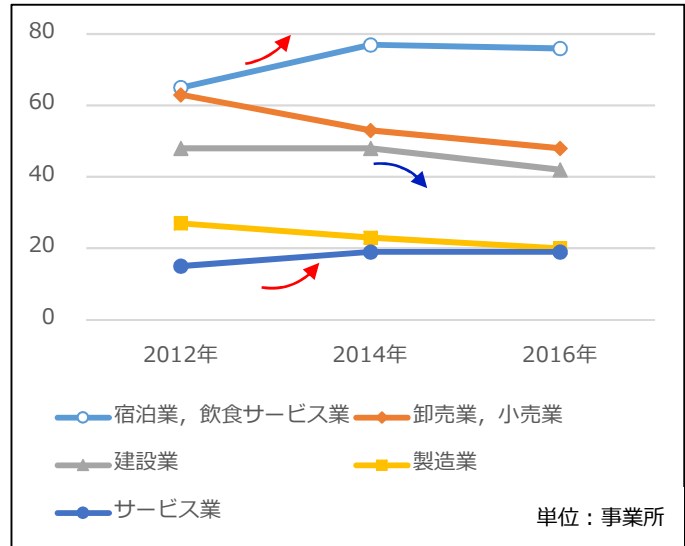


図2 対象自治体の主要産業の事業所数推移

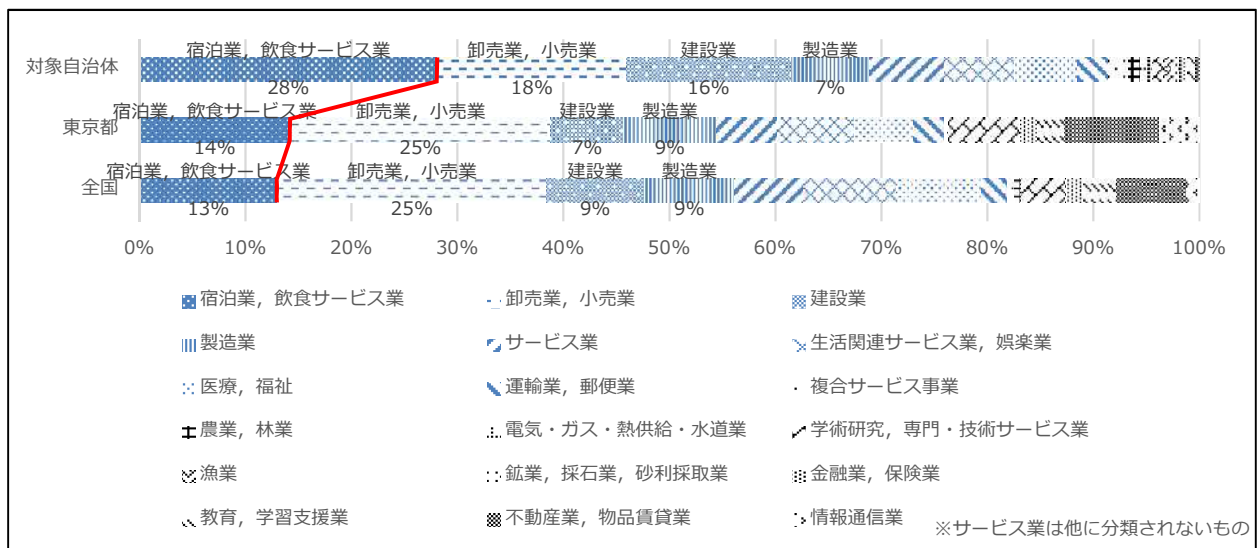


図3 産業分類別事業所数割合 (平成28年度)

## ②課題解決の方向性検討

対象自治体は地域経済が衰退傾向にある中、豊かな自然を活かした観光資源を有しており、それらを活かした地域課題解決策を模索した。

観光産業の特徴として、対象自治体への観光客の多くは、日帰り客であり、全体の観光客数における宿泊観光客数の割合が低く、また、観光客数が1年間で偏っていることが課題として挙げられる(図4)。

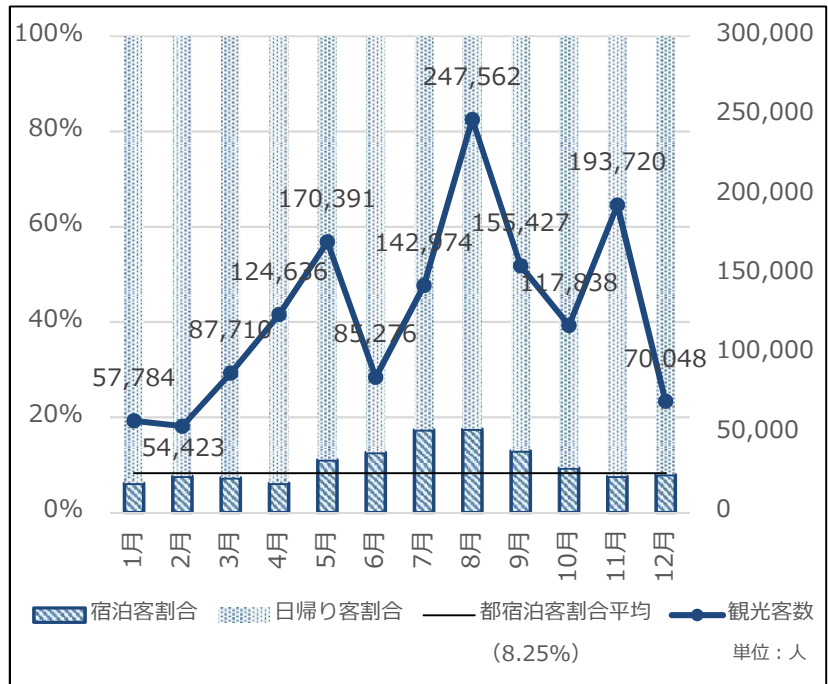


図4 平成29年の観光客数

観光振興に伴う地域経済活性化を図るためには、閑散期でも集客が見込める取組を実施し、通年型観光を推進することで、1年間の観光客数の平準化を図り、宿泊、飲食、体験・アクティビティなど、地域の多様な分野で観光客による消費活動が行われる滞在型観光サービスの充実強化が必要と思われる。

本研究では、対象自治体の観光振興に対する基本戦略として、「星空観光」を提起した。環境省が行っている調査などから、対象自治体は天体観測の適地であることが分かった。天体観測は宿泊を伴うコンテンツという特性上、宿泊を伴う観光振興が可能になると考えた。星空観光を観光振興の主な取組としている他の自治体と比べ、対象自治体は都心からの利便性や手軽さなどが秀でており、星空観光地としての優位性は明らかである。

また、天体観測は天気の影響を受けるものの、季節による影響はほとんどなく、通年で観光振興を行うことが可能となることから課題解決の方向性に合致していた。対象自治体は意見交換の際も、この星空観光に対して興味を示しており、課題解決策の方向性として決定した。

## ③方策検討・企画提案

対象自治体における重要な地域課題である「①地域経済・産業の活性化、②人口減少の歯止め」を解決していく上では、観光の更なる発展が活路になると考えた。特に現在、コロナ禍、With コロナの中、マイクロツーリズムが注目を集めているだけに、観光の振興に取り組むには好機といえる。具体的には、宿泊需要が少なく、冬季の来訪者が少ないといった傾向があるだけに、地域活性化観光振興のポイントは、地域経済の活性化に寄与する滞在型観光、通年型観光の充実強化にあるといえる。こうした滞在型観光、通年型観光の推進に向け、「星空のまち」としてブランド化することにより、宿泊需要や冬季観光需要が創出され、対象自治体における滞在型観光、通年型観光の充実につながるものと見込まれる。かかる星空観光の推進に当たっては、先進事例も踏まえれば、柱となる星空ツアーに加え、対象自治体内の照明管理、宿泊施



設との連携、地域通貨導入等、地域全体での複合的な取組を提案した。

### (3) 調査研究の事例紹介

ここでは、その他の調査研究の取組について事例紹介する。

#### ①内水氾濫浸水予想区域図作成

既存のハザードマップに活用されている浸水予想区域図は、1000年に一度の降雨を想定しているため、住民が現実味を感じにくく、避難行動に結びつかないことが考えられる。

本調査は、令和2年1月に東京都から公表された浸水予想区域図（浅川圏域大栗川及び三沢川流域）作成時に使用した既存のシミュレーションモデルを活用し、中～高頻度の降雨量における浸水予想区域図を作成し、豪雨災害時の避難に対する住民の意識向上につなげるとともに、雨水浸透施設の設置による浸水被害の軽減効果を示し、自治体による浸水対策の実施促進を図るものである。



図5 現地踏査した浸透施設

#### ②多摩テレワーケーションシティ

都市づくり調査室では、調査研究能力の向上を図るため、調査研究における社外連携を目標に掲げており、その一つとして令和3年度から、観光シンクタンク機関である株式会社 JTB 総合研究所（以下「JTB 総研」という。）と連携している。JTB 総研と共同研究を実施することは、当会社にとって新たな知見を吸収する機会であり、調査研究能力の向上につながると考えられる。これらを踏まえ、調査研究では、自治体に対する企画提案に向け、JTB 総研とテレワーケーション導入可能性に係る調査研究を実施している。

研究の背景としては、人口減少が進む日本において、少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少などの問題に直面している一方、新型コロナウイルス感染症は様々な社会変化をもたらし、多様な働き方を選択できる社会の実現が求められており、人口減少が起因となる様々な地域課題を解決するため、関係人口・交流人口の創出や新たな価値創造が期待できるワーケーションに着目した。本調査は、多摩地域の有する多様な特性を生かした新たなタイプのワーケーションとして、ワーク&バケーションに都市型ライフを加えた「多摩テレワーケーションシティ（仮称）」のコンセプトを構築し、東京版のワーケーション導入及びそれに伴う多摩地域の更なる活性化を図るものである。

#### ③都市農業の保全と振興

②の JTB 総研との連携同様、行政シンクタンク機関である公益財団法人東京市町村自治調査会（以下「自治調査会」という。）とも調査研究に関する連携を開始した。自治調査会は、市町村の自治に関する調査研究や広域的・共通的な行財政課題を調査研究しており、行政分野で強みを持つ自治調査会と連携することで、調査室の知見や調査研究能力の向上が図られる。これ

らを踏まえ、自治調査会が過去に広域的・共通的なテーマとして取り扱った都市農業の保全と振興に係る調査研究成果から具体的課題や方策を学び、当公社で具体的に対象自治体を抽出し、研究している。

研究の背景としては、都市内における都市農地の位置付けが、平成27年法律第14号都市農業振興基本法の制定を経て「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」に転換される一方、多摩地域における都市農業・都市農地は減少傾向にあり、その保全と振興に向けた施策が求められている。本調査は、都市農業・都市農地をまちづくりに活用するという観点から、農業経営形態・農地利用形態の多様性を高めるアプローチを検討し、自治体のとるべき施策について、調査研究を進めている。

### 3 技術支援の主な取組

#### 3-1 技術支援の概要

##### (1) 技術支援の背景・目的

多摩・島しょ地域の自治体では、技術職員不足が深刻になっており、表1に示すとおり、多摩・島しょ地域39自治体のうち、技術職員がいない自治体は11自治体ある。技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう技術的助言や相談などを行うことを目的としている。

表1 多摩・島しょ自治体の技術職員（建築・土木）数

市町村名	面積※1 (km <sup>2</sup> )	人口※2 (人)	職員数(人)※3			市町村名	面積※1 (km <sup>2</sup> )	人口※2 (人)	職員数(人)※3		
			一般行政職	うち土木	うち建築				一般行政職	うち土木	うち建築
八王子市	186.38	576,076	2241	135	63	稲城市	17.97	92,895	349	27	13
立川市	24.36	181,393	792	57	29	羽村市	9.9	53,977	288	9	3
武蔵野市	10.98	149,454	753	50	40	あきる野市	73.47	79,565	351	16	3
三鷹市	16.42	194,831	786	42	28	西東京市	15.75	207,210	819	31	23
青梅市	103.31	132,202	518	50	7	瑞穂町	16.85	32,028	174	2	2
府中市	29.43	263,683	1049	26	36	日の出町	28.07	17,008	115	0	0
昭島市	17.34	112,200	450	15	6	檜原村	105.41	1,953	37	0	0
調布市	21.58	240,857	990	35	30	奥多摩町	225.53	4,774	78	0	0
町田市	71.55	434,994	1817	112	68	大島町	90.76	6,928	123	4	1
小金井市	11.3	127,623	526	22	10	利島村	4.12	319	21	0	0
小平市	20.51	196,773	736	30	18	新島村	27.54	2,476	81	0	0
日野市	27.55	190,708	844	46	19	神津島村	18.58	1,819	52	0	0
東村山市	17.14	150,421	624	0	0	三宅村	55.26	2,139	66	0	0
国分寺市	11.46	130,100	523	22	18	御蔵島村	20.54	322	16	0	0
国立市	8.15	75,310	387	25	15	八丈町	72.23	6,832	136	3	1
福生市	10.16	56,612	288	0	0	青ヶ島村	5.96	174	22	0	0
狛江市	6.39	83,787	368	16	15	小笠原村	106.88	2,985	113	2	3
東大和市	13.42	84,240	366	7	4	※1 東京都区市町村別の面積について(総務局行政部長通知) 令和2年10月1日現在					
清瀬市	10.23	75,504	346	3	2	※2 東京都の人口(推計)(総務局) 令和3年4月1日現在					
東久留米市	12.88	116,550	477	16	6	※3 地方公共団体定員管理調査(総務省) 令和2年4月1日現在					
武蔵村山市	15.32	71,162	297	19	6	技術職員がいない自治体					
多摩市	21.01	147,378	657	30	13						

## (2) 技術支援の考え方

技術支援では、ある特定の事業の支援を行うのではなく、計画の進め方や設計書の作成方法など何でも相談できる環境が重要と考え、公共施設について幅広く相談できる体制とした。

具体的には、図6に示すように、技術職員不足等に悩む自治体と覚書を締結し、公共施設全般に関わる計画・設計・工事・維持管理等について、相談があればその都度助言や提案を実施することとした。これまで総合的に都市開発を行ってきた技術的ノウハウや、東京都・関連団体との連携など当公社の強みをいかした助言や提案を行っている。費用については、当公社の持つノウハウ等を広く社会に還元する事業のため、無償で行うこととした（技術的な支援）。

助言や提案をしていく中で、計画策定業務や工事の設計・施工等の事業を実施してほしいという要請があった場合、当社が実施可能な業務・事業であれば、別途受託協定を締結し、支援を行う。こちらの費用については、発注費等は自治体が負担し、有償で支援を行うこととした（技術的な支援・マンパワーの支援）。

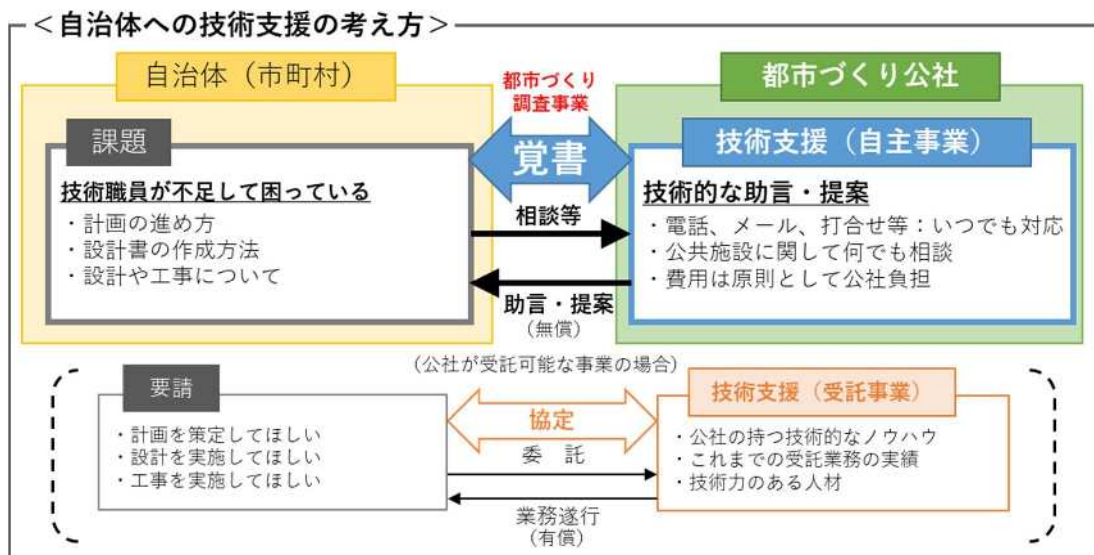


図6 技術支援の考え方

## (3) 技術支援を行っている自治体

「都市づくり調査室（技術支援）」では、令和2年度に3自治体、令和3年度に5自治体と覚書を締結し、技術支援を行っている。



### 3-2 業務内容

#### (1) 技術支援の進め方

図7に技術支援の進め方を示す。覚書を締結した自治体から技術支援の相談があった場合、まずは、自治体が何に困っているのか課題等を明らかにするため、電話やメールで相談内容の確認を行い、ヒアリングシートを作成し、相談内容の精査を行う。次に打合せを実施し、現地確認等を行う。続いて、調査・分析では先行事例等の資料調査や必要に応じて東京都や関連団体等へのヒアリングを行うことで、自治体がどのように事業を進めていけば、適切な委託・発注を行えるのかについて精査をする。そして、調査分析で調べた内容を基に助言・提案資料を作成する。助言・提案資料作成後、最終的に自治体へ説明を行い、支援完了となる。その後、自治体は必要に応じて、助言・提案を参考にして発注等の作業を進めていく。



図7 技術支援の進め方

実際に相談があった事例を表2に示す。相談の種類は、「新庁舎建設事業の進め方の相談」など事業の進め方の相談と、「豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法に関する相談」などの技術的な相談の2種類ある。進め方の相談と技術的な相談の割合は、事業の進め方の相談が約8割と相談の大半を占めている。

#### (2) 技術支援相談内容

また、相談される分野については、図8に示すとおり、土木が最も多く60%、建築が24%、設備が16%という割合になっている。

また、相談される分野については、図8に示すとおり、土木が最も多く60%、建築が24%、設備が16%という割合になっている。

表2 主な技術支援相談事例 (n=26)

相談の種類	相談内容例	相談件数 (割合)
事業の進め方 について相談	・新庁舎整備の進め方 ・学校体育館への空調機設置の進め方 ・公共施設長寿命化計画策定の進め方など	21件 (約81%)
技術的な相談	・豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法 ・河川の浸水対策など	5件 (約19%)

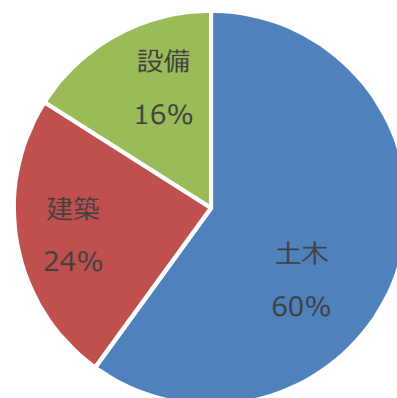


図8 相談分野の割合 (n=26)

### (3) 技術支援の具体的な事例

令和2年度から技術支援を行ってきた案件のうち、技術的ノウハウや東京都や関連団体との連携など当社の強みをいかして支援を実施した事例を紹介する。

#### ①学校体育館への空調機設置について

【相談内容】小中学校体育館への空調機器設置に伴う補助金の申請や契約について

【支援内容】学校体育館に設置する空調機の規模、建設コスト、ランニングコスト等を調査し、自治体へ報告を行った。あわせて、調達方法を助言し、特記仕様書の作成を支援した。

【ポイント】東京都とメーカーへヒアリングを実施 ⇒ 当社の強みである東京都との連携



図9 設置された空調機

#### ②豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法について

【相談内容】斜面崩壊箇所の復旧に関する「工法」及び「施工範囲」について

【支援内容】東京都へのヒアリングを行い、都道における斜面对策や近隣の地質状況等を把握し、助言にいかした。斜面崩壊箇所の復旧工法について、図面等を用い分析を行い、復旧工法の進め方等の技術的な提案を行った。

【ポイント】東京都へヒアリングを実施 ⇒ 当社の強みである東京都との連携  
復旧工法について技術的な提案 ⇒ 都市開発（工事）のノウハウを活用



図10 斜面崩壊箇所の状況

#### (4) 受託による更なる支援

令和2年度に自治体から相談があった2事例（公共施設の長寿命化計画策定業務）については「(2) 技術支援の考え方」でも示しているように、当公社他事業部で別途協定を締結し、受託事業として支援を実施している。都市づくり調査室の助言・提案といった技術支援に加え、計画策定業務など実際に業務を受託する形での支援を行い、技術職員不足の自治体へ更なる支援を行っている。

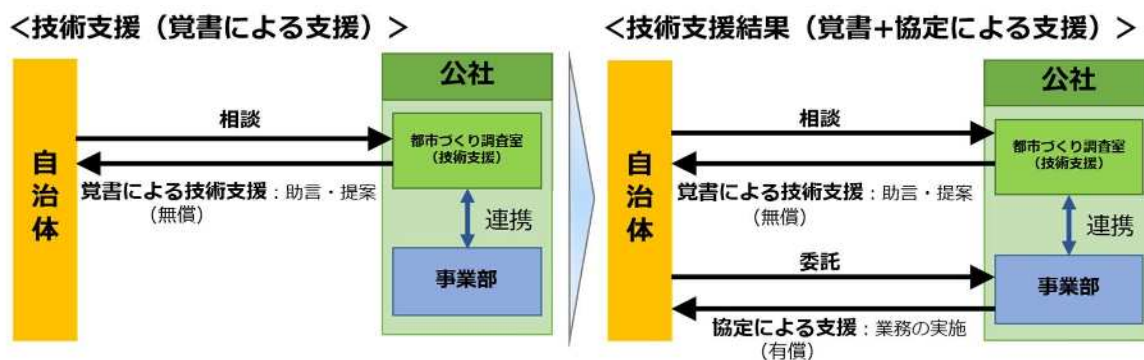


図11 受託による更なる支援

#### 4 まとめ

都市づくり調査室は、まちづくりを取り巻く大きな環境の変化を踏まえ、「シンクタンク・アドバイザー機能」を発揮するべく設立され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」という将来像の実現を目指して企画提案や技術的助言等を行っている。

調査研究では、企画提案を通じ、これまでの都市系の窓口のほか、産業系、企画系の部局との新たな関係構築を果たした。令和5年度までに30自治体の地域課題分析と15自治体への企画提案を目指しており、昨年度までに4件の企画提案と8件の地域課題分析が終了している。今年度は、更なる調査研究の質の向上を目指し、JTB 総研や自治調査会と連携も行いつつ、地域課題分析、企画提案を進め、シンクタンク・アドバイザー機能を発揮することを目指している。

また、技術支援では、令和元年4月に「都市づくり調査室（技術支援）」を新設して以来、自治体から様々な技術支援の相談があり、技術職員がいない自治体の技術的な支援のニーズがより明らかになった。現在5自治体へ支援を行っているが、技術職員（建築・土木）がいない自治体は他にもあるため、今後も技術職員不足の自治体への支援を拡大させていく予定である。