

第19回都市再生の推進に係る有識者ボード
議事概要

日時：令和3年3月22日（月） 16:00～17:30

場所：永田町合同庁舎7階特別会議室

議事次第

1. 開会
2. 令和3年度 都市再生緊急整備地域の新規指定・既指定地域の評価等
3. 都市再生有識者懇談会の開催について
4. 都市再生における新たな評価指標の検討
5. 都市再生の最近の動向
 - ① 都市再生安全確保計画作成の手引きの改定
 - ② Project “PLATEAU” について
6. 閉会

議事要旨（公表部分）

<都市再生の最近の動きについて>

- 事務局より、都市再生に係る最近の動向について、議事次第2～3の内容を説明。

<都市再生における新たな評価指標の検討について>

- これまでの都市再生緊急整備地域の評価については、集積を高めながら、そのデメリットを排除した結果、最終的に地価に反映されるという議論を元に行われてきた。

コロナ禍を経て、都市再生は何が起これば成功と言えるのかを今一度見直す必要がある。これまでの評価に関する議論を深掘りすることで、今後の都市再生のあり方につながっていくものと考えている。

- 都市再生緊急整備地域の指定による開発の進捗状況に関連するキーワード

を拾うべき。地域指定を継続するか否か、評価指標を見るだけで判断できるようにしたら良いと考える。地元の熟度、開発機運の高まりも、キーワードとして検討してもよいのでは。

周辺への波及効果を見るにあたって、どの範囲で見ていくのかを明確に定義してもよいのではないか。行政負担を考えて、指標を絞るにあたって、適切なものを考えていく必要がある。

- 今回の検討で、オルタナティブデータ等のリアルタイム性の高いデータを今後活用するのであれば、基幹統計調査実施期間を考えて設定した5年毎の期間について、これまでと違った頻度や観点で再評価ができるのではないか。また、都市間の比較を行うにあたって、対象エリアの細かさが異なってくると考える。

5年後に評価するときには、今とまた異なったデータ群が出てきていると思う。新しいデータも柔軟に取り入れられるような分析フレームワーク、評価手法についても併せて検討していく必要があるのではないか。

- 新たな指標の追加として、少々質的ではあるが、まちづくり協議会等の民間主体がどの程度まちづくりに関わっているか、といった観点も考えられるのでは。集積による人口増、滞在時間増等のプラス面の効果と、それに伴う渋滞や公共交通の混雑率等のマイナス面の効果、両面からの考えを持つておくとよいと考える。

有識者懇談会での議論を踏まえると、人口、地価が下がってもまちとしては良い、というケースも出てくると思う。相対的な評価の手法も取り得るのではないかと考える。

- アメリカだとニューノーマルに近い状況になったことでむしろ地価が上がっている地域もある。諸外国の例も踏まえた検討が必要。既存の公的指標、行政記録情報、オルタナティブデータ、3つの分野で何を見たら何が計測できるのかを整理し、整備すべき分野の有無を見ていく必要がある。

今後、都市再生の評価指標を作り、元となるデータ特定を行っていくと思うが、クローズドな評価のみに用いるのではなく、自治体も日常的に見ることができ、自治体政策の再チューニングにも使えるプラットフォームのようなものとしてオープンにしていくとよいと考える。

- 評価指標の数、観点については検討を重ねる必要がある。都市再生の評価の目的は、エリアのQoLがどれだけ上がったのかを図るものと考え。QoLを上げる指標とは何かを検討すべき。

エリアを大きくすると、5年毎のデータ取得ではあまり変化が見られない。地域内でのデータ、波及する部分のデータを見ることで、変化の度合いも見えてくると思う。

エネルギーのところで、単位面積あたり CO2 排出量とあるが、もう少し充実してほしい。新規開発を行うと容積率は上がるため、通常のパイロット地区の排出量に対しどれだけ減少し、それを押さえるための対策として何を行ったのかを評価する指標が重要。

- データの収集ではなく評価が目的である。都市再生の指標も多様性が求められる一方で、評価として何を行うのか、芯を持って慎重に行った方が良い。自治体に対してのメッセージとして何を込めるのが重要。

波及効果は重要だが、波及の内容としてどういった良い影響があるか、例えば先の CO2 排出量では、域内では増加するが、都市全体では相対的に減少するなどの評価も可能であり、エリア内のみでなく全体から見る視点も必要。

<Project “PLATEAU” について>

- 通信環境のデータなどを重ねあわせることができれば面白い。
- 今後ファサードの情報等が入ってくると一般のパソコンではかなりの処理能力が要求される。動作にあたり過度なハイスペックが要求されないよう、頑張してほしい。

以上