

都市再生有識者懇談会の 開催について

令和3年3月22日

内閣府 地方創生推進事務局

今般の新型コロナウイルス感染拡大により都市再生においても新たに課題が顕在化し、密の回避等、都市活動に様々な影響が発生した。

一方、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはないものと考えられ、新たな生活様式や社会情勢の変化を踏まえたうえで、今後の都市再生の方向性を検討していくことが必要となる。

そこで、有識者をはじめ、都市再生に係る業種・業態の民間事業者や自治体などの現状を把握し、新型コロナウイルス感染症を契機とした都市再生への影響やそれを踏まえた今後の都市再生の取組の方向性を検討するため、都市再生有識者懇談会（以下、「懇談会」という。）を開催する。

既存の都市再生

- ・経済活動の停滞
- ・インバウンドの減少



<新たに顕在化した課題>

- ①密の回避
- ②社会全体のDX浸透

課題の解決にあたり、
現状把握を実施

新たな日常に対応した 都市再生

- ・経済活動の再始動
- ・インバウンドの再喚起



<ヒアリング内容>

- ・新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響とその対応について
- ・新たな働き方・住まい方・生き方を見据えた都市再生と都市間連携について
- ・各都市の都市再生に関する取組について
- ・都市や建物への未来技術の導入取組について

今後の都市再生の方向性への反映を想定

都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)等の一部改正により、安全で魅力的なまちづくりの推進を図るための措置が講じられることや、近年の情勢変化に伴い、都市再生基本方針(平成14年7月19日閣議決定)について、所要の改正を実施。

都市再生基本方針の主な改正内容

安全なまちづくりの推進

- 災害ハザードエリアにおける開発規制や災害リスクの低いエリアへの立地誘導、災害ハザードエリアからの移転の促進等により、防災まちづくりと都市のコンパクト化を進める。

魅力的なまちづくりの推進

- 多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体で形成し、まちのにぎわいを創出するため、まちなかの歩ける範囲のエリアにおいて、道路、公園、広場、沿道建物等の官民の既存ストックの一体的な修復・利活用による交流・滞在空間の整備を進める。

スマートシティ・スーパーシティの推進

- 5G、AI、IoT等の新技術や官民データを活用し、都市や地域における課題を解決するため、スマートシティの取組を推進するとともに、世界に先駆けて未来社会の先行実現を目指すスーパーシティの具体化を図る。

その他

- 新型コロナウイルス感染症の拡大により顕在化した都市の課題に対応するため、良質なオープンスペースの充実、テレワーク拠点の整備、複合型都市開発など職住近接等に対応した民間都市開発事業を推進していく。
- 自然環境が有するグリーンインフラとしての多様な機能も勘案しつつ、都市外縁部の自然再生等を進める。

(参考) 都市再生特別措置法の改正(令和2年6月10日公布、3か月以内(一部2年以内)施行)

安全なまちづくりの推進

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、開発規制、立地誘導、移転の促進等の土地利用方策等を効果的に組み合わせ、総合的な防災・減災対策を講ずる。

魅力的なまちづくりの推進

駅前等のまちなかにおける歩行者空間の不足や、商店街のシャッター街化等の課題に対応するため、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成する。

有識者名	所属	備考
赤井 厚雄	早稲田大学総合研究機構研究院 客員教授	
秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究科 准教授	
姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科 教授	
野澤 千絵	明治大学政治経済学部 教授	
森川 高行	名古屋大学未来社会創造機構 教授	座長

(総論)

○目指すべき今後の都市再生の方向性について

- i 新型コロナウイルス感染拡大を契機とした様々な環境変化に対して、今後ウイズコロナ・アフターコロナ時代の都市再生はどのように対応していくべきか。
- ii 都市における社会経済活動、都市再生の効果を把握・検証するにあたり、新たに考慮すべき観点はあるか。

(各論)

① 今後の都市再生に求められる役割

- i 新型コロナウイルス感染症の拡大を踏まえ、都市再生に求められる役割は今後どのように変化していくと考えられるか。
- ii 今後の都市再生においても人や機能を集積していくことは重要であると考え、テレワークの普及や地方移住への関心の高まり、新たな働き方、住まい方、生き方を踏まえると、都市に必要となる機能や役割、施設・設備は変化していくのではないか。

② 都市ごとの役割や連携方法を踏まえた都市再生

- i 大都市、地方都市、郊外都市などのそれぞれの役割に応じて必要となる都市機能はどのようなものが主流となっていくか。またそれらの機能を各都市に持たせるにあたっての課題はあるか。
- ii リニア中央新幹線や高速道路など高速交通体系の一層の進展により、都市間の時間的距離がさらに縮まることで、地方での雇用や居住ニーズが増えると考えられるが、その際に地方都市に必要となる都市機能は今後変化するか。

③ 未来技術を取り入れた都市再生

- i 自動運転や自動配送などの未来技術が普及することで、都市再生を検討する際に考慮すべき事項に変化が生じるのではないか。
- ii 未来技術が普及することで、都市再生に求められる役割が変化していくのではないか。

	議題	ゲストスピーカー
2020.12月4日（金） 15時～17時	目指すべき今後の都市再生の方向性について	—
2021.1月15日（金） 10時～12時	新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響と その対応について	三鬼商事株式会社さま 株式会社ニッセイ基礎研究所さま 一般社団法人不動産協会さま
2021.2月24日（水） 10時～12時	新たな働き方・住まい方・生き方を見据えた都市再生と 都市間連携について	リクルートワークス研究所さま ザイマックス不動産総合研究所さま 認定NPO法人ふるさと回帰支援センターさま
2021.3月29日（月） 16時～18時	各都市の都市再生に関する取組について	名古屋市さま 福岡市さま 福山市さま
2021.4月	都市や建物への未来技術の導入取組について	
2021.5月	議論内容のとりまとめ①	—
2021.6月	議論内容のとりまとめ②	—

※以下、ご参考

**第1～3回
都市再生有識者懇談会資料
(抜粋版)**

1.都市再生有識者懇談会の開催について

2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日

3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日

4.第3回都市再生有識者懇談会 令和3年2月24日

新型コロナウイルス感染症による日本国内の各種動向

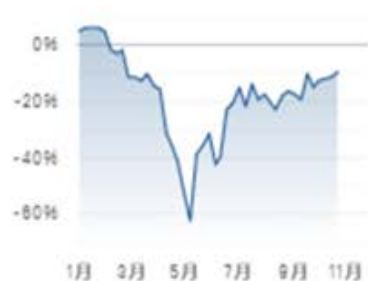
(出典) 内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 V-RESASより

全国サマリー 新型コロナウイルス感染症による日本国内の各種動向

移動人口の動向



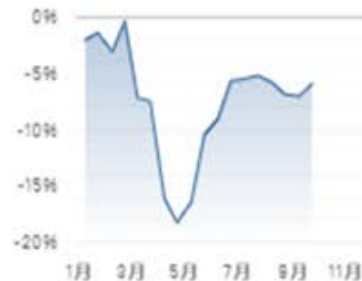
-10% / 前年同週比



決済データから見る消費動向



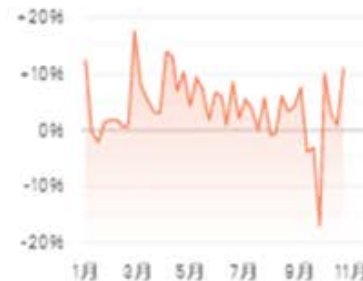
-6% / 前年同期比



POSで見る売上高動向



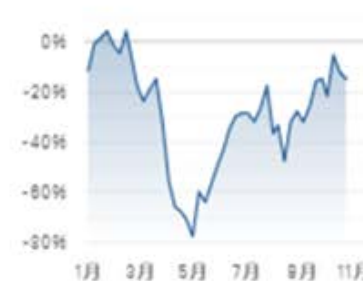
+11% / 前年同週比



飲食店情報の閲覧数



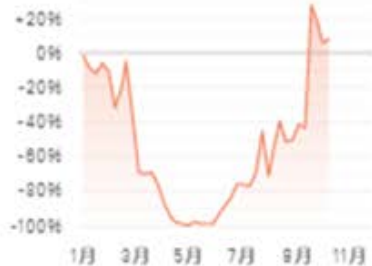
-15% / 前年同週比



宿泊者数



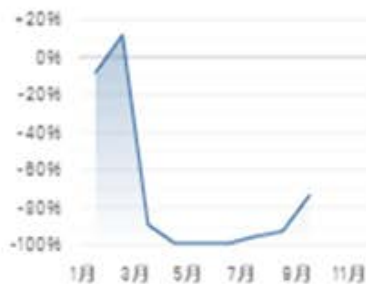
+8% / 前年同週比



イベントチケット販売数



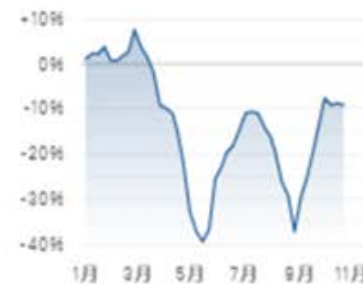
-74% / 前年同月比



外出に関する検索人数



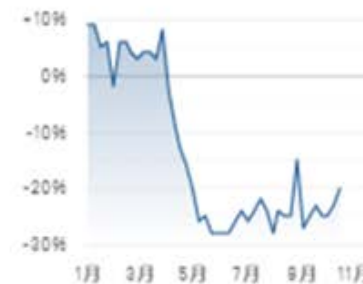
-9% / 前年同期比



求人情報数



-20% / 前年同週比



9

社会・経済活動への影響 東京都への転入超過数

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2020年11月)

○ 東京都への転入超過数は、2020年4月以降前年同月比マイナスで推移。
 ○ 2020年5月には、2013年7月以降初めての転出超過となり、以降も6月を除き転出超過が続いた。

東京都への転入超過数の推移

(2016年1月～2020年10月)

(転入超過数、人)

(転入超過数の前年同月比、%)

年	月	転入超過数 (人)	前年同月比 (%)
2016	4	2,127	-
2016	9	2,658	-
2017	4	1,147	-
2017	9	2,339	-
2018	4	3,121	-
2018	9	2,433	-
2019	4	3,362	-
2019	9	2,657	-
2020	4	4,532	▲65.3%
2020	5	1,069	▲123.9%
2020	6	1,669	▲47.4%
2020	7	2,522	▲310.3%
2020	8	4,514	▲223.7%
2020	9	3,638	▲208.2%
2020	10	2,715	▲202.2%

(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

1.都市再生有識者懇談会の開催について

2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日

3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日

＜ゲストスピーカー＞

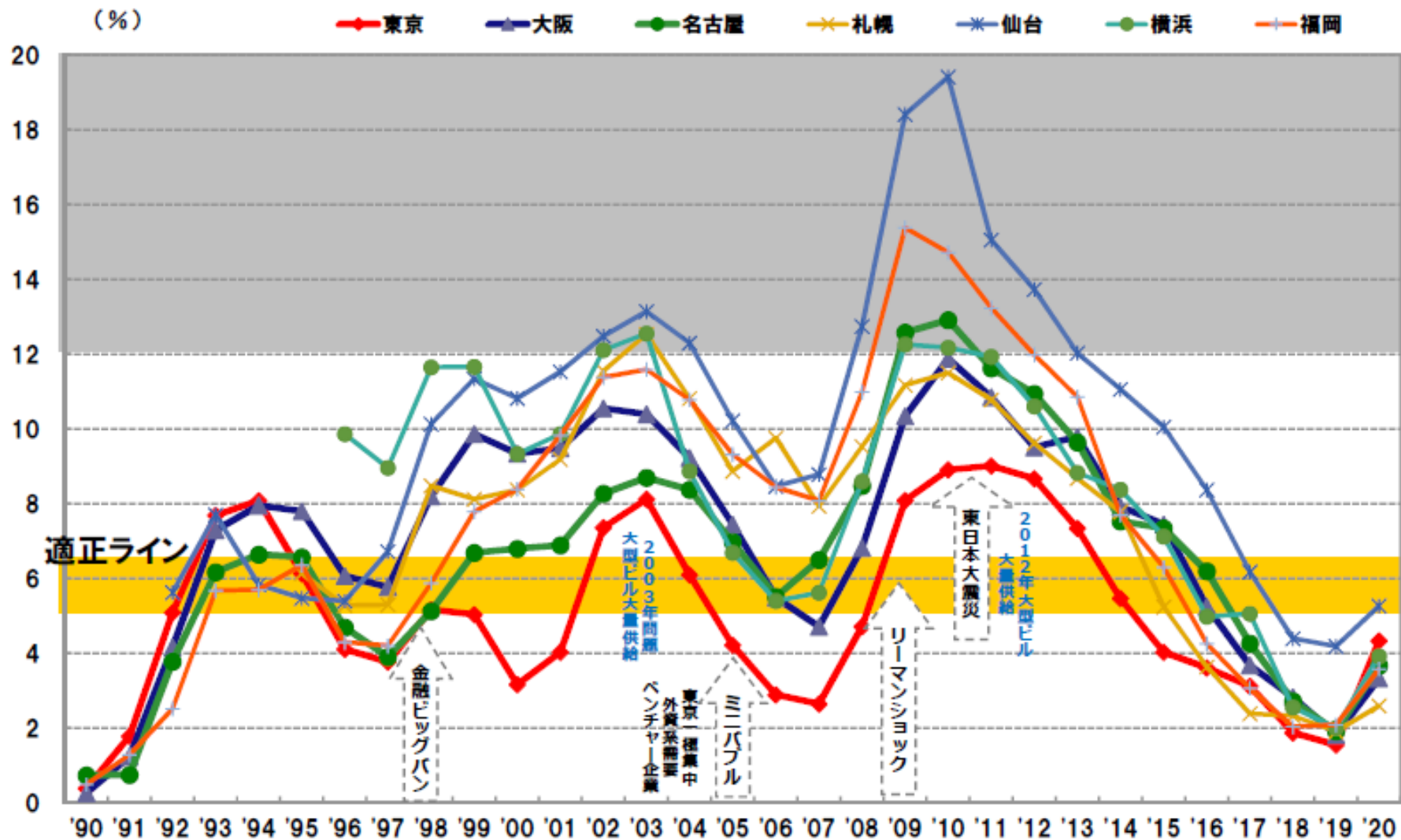
- ・三鬼商事株式会社
- ・株式会社ニッセイ基礎研究所
- ・一般社団法人不動産協会

4.第3回都市再生有識者懇談会 令和3年2月24日

2. 東京ビジネス地区 オフィス市況と動向

全国 平均空室率の推移

各年12末時点



1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

全国規模企業のオフィス移転 決定プロセスの変遷

「オフィスニーズと企業ガバナンスの変遷」

各支店や営業所長の
権限で総務部長が手
続きを行い各所属長
の印で契約が出来て
いた

ブロック制へ
契約の手続き等が統
合され始めて、
支社単位からブロック
管轄で管理

東西2本社制
東京本社(東日本)・
大阪本社(西日本)

東京1極集中
加速へ

西日本

東日本

東京本社
総務部
ファシリティ
全国を東京本
社で管轄する
オフィス全国標準化

2001年～

1996年～2000年

1991年～1995年

～1990年

オルタナティブデータは即時性や粒度の高さから様々な利用が期待される



- オルタナティブデータは近年、「取得可能になったデータ」 and/or 「活用可能になったデータ」
- ビッグデータとの違い？（3V・・・「Variety(種類)」、「Volume(量)」、「Velocity(頻度)」）

方向性

具体例

速報性・リアルタイム
性の高い分析

新型コロナウイルス感染症の影響分析

これまで定量化され
てこなかった定性的な
情報を活用した分析

サブマーケット分析・予測の精緻化
(Target Market Analysis, Predictive Data Analysis)

新たな経済指標・
インデックスの開発

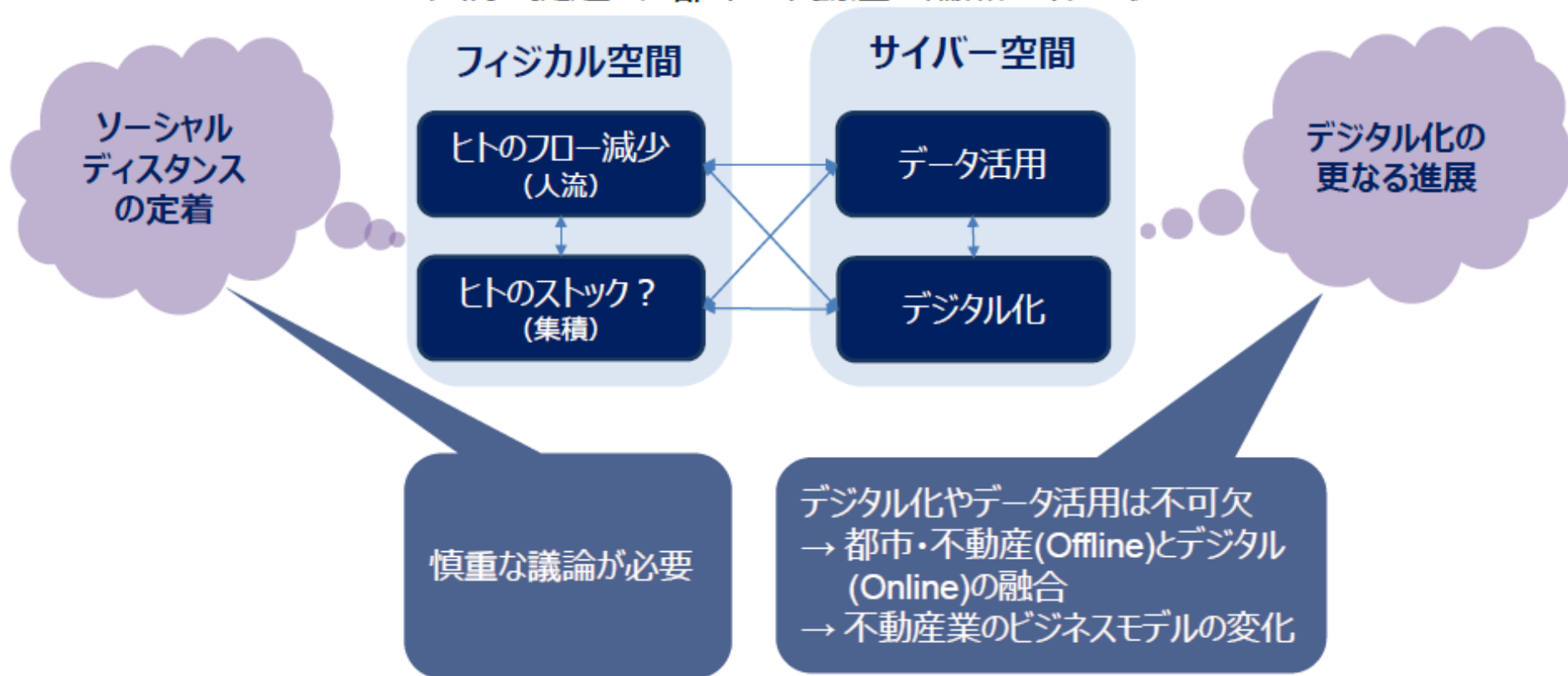
不動産ヘドニック指数の改善

(注) 方向性は岡崎・敦賀 (2015) から引用、具体例はニッセイ基礎研究所
(出所) 岡崎 陽介、敦賀 智裕 (2015) 「ビッグデータを用いた経済・物価分析について— 研究事例のサーベイと景気ウォッチャー調査のテキスト分析の試み—」、2015年6月、日本銀行をもとにニッセイ基礎研究所作成

コロナ禍が都市・不動産へもたらす帰結とは？

- コロナ危機を奇禍として、都市・不動産の「デジタル化×データ活用」の長期トレンドを推進したい
- 都市・不動産のソフトを磨くことによる課題解決やレジリエンスの向上が期待される

コロナ禍が提起した都市・不動産の論点のイメージ



出所：ニッセイ基礎研究所

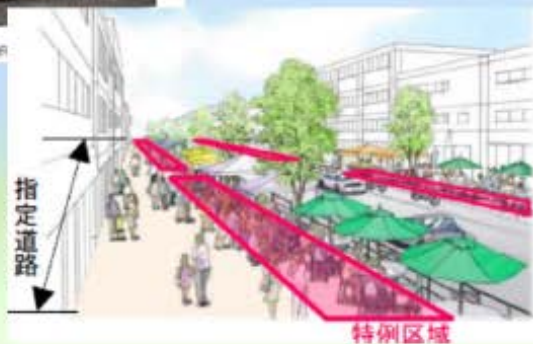
●新たな働き方・住まい方・生き方に対応する 都市再生の方向性

■需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく
⇒変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。

- ・ソーシャルディスタンスの確保の
ニーズの高まり
→公開空地や道路空間の有効利用



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved



- ・エリアマネジメントによる、
面的なコロナ禍対策
→エリアマネジメントの支援策拡充

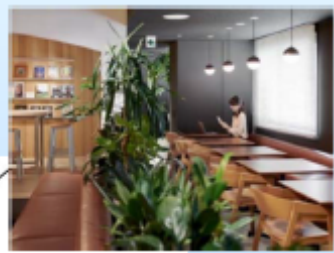


●新たな働き方・住まい方・生き方に対応する都市再生の方向性

- 需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく
→ 変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。
- コロナ禍以外にも、頻発する水害への対応も急務。

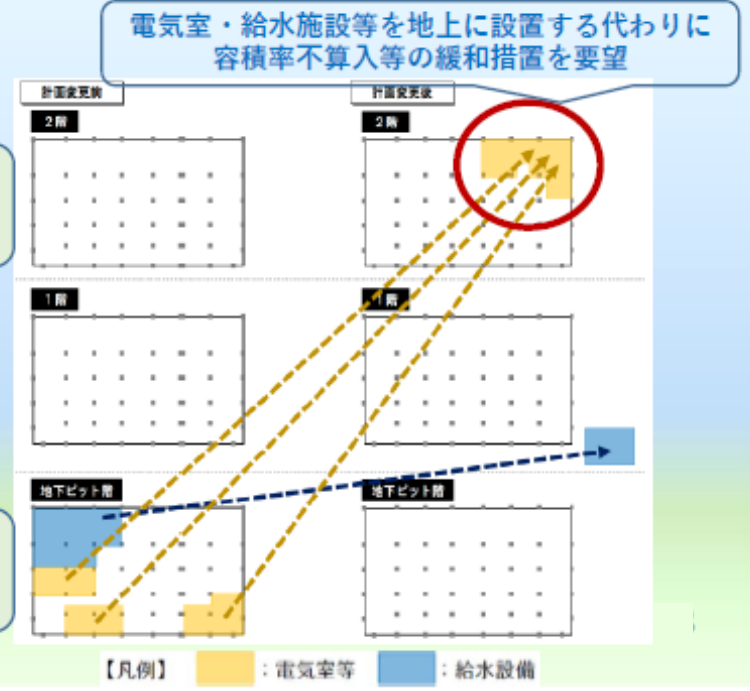
・ 近郊・郊外におけるシェアオフィス
→ 供給促進へ土地利用規制を柔軟化
ランニングの支援策の検討も

・ 都市型水害への対応が急務
→ 機械室(電気室)の容積率不算入措置の創設を



地上
容積対象

地下
容積対象外



1.都市再生有識者懇談会の開催について

2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日

3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日

4.第3回都市再生有識者懇談会 令和3年2月24日

＜ゲストスピーカー＞

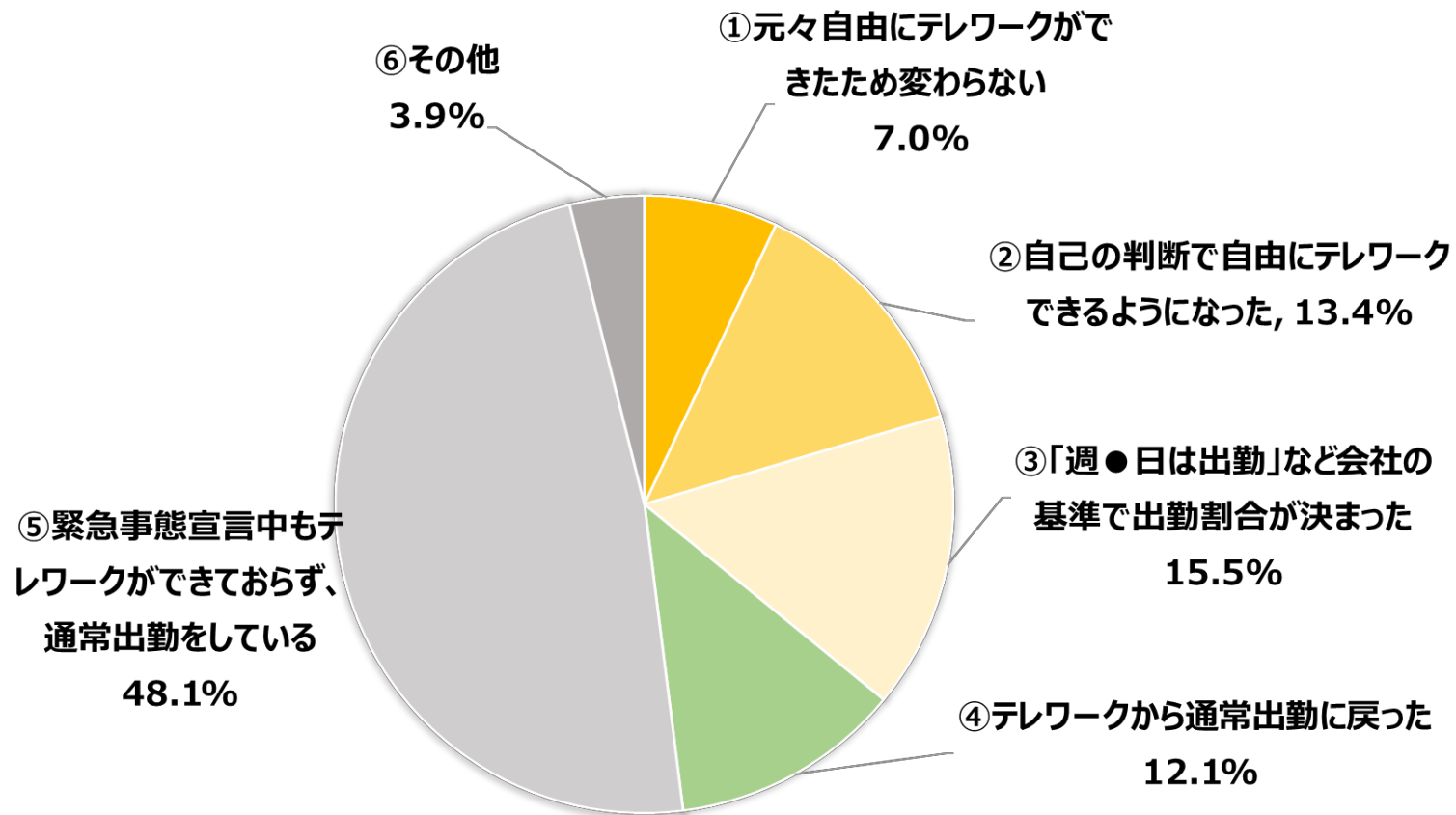
- ・リクルートワークス研究所
- ・ザイマックス不動産総合研究所
- ・認定NPO法人ふるさと回帰支援センター

■ 宣言解除後も多くの企業がリモートワークを継続

- リモートワーク実施企業のうち、通常出勤に戻した企業は25%程度に過ぎない

○ 緊急事態宣言解除後（5月25日以降）テレワークの割合について変化はありましたか？

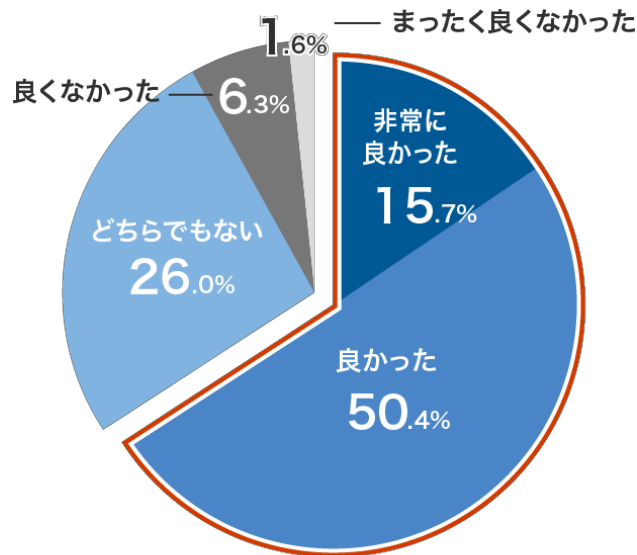
(単一回答 N=948)



■リモートワーク経験者の多くが継続を望む

- リモートワーク経験者の66%が自律的な働き方を支持し、8割以上が継続意向を持つ

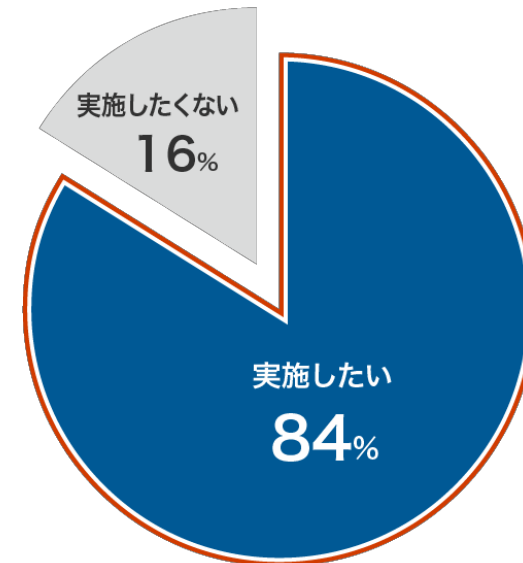
○自己の判断で自由にテレワークできるようになって良かったですか



N=127

良かった | 計 **66.1%**

○今後のテレワーク継続意向は？



N=1,390

実施したい | 計 **84%**

出典：リクルートキャリア『新型コロナウイルスに関するアンケート』（2020）

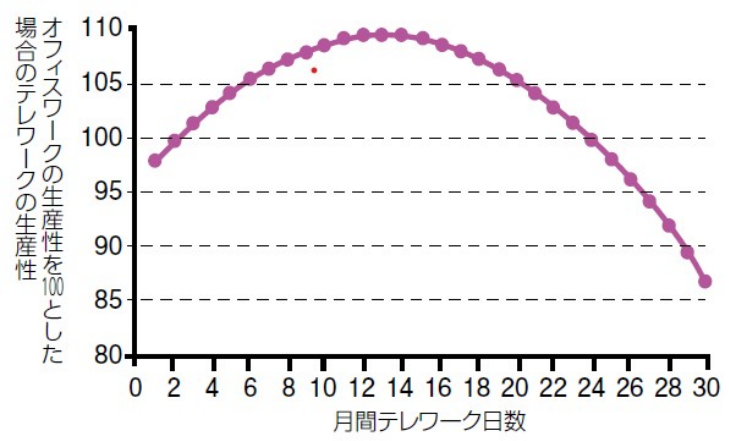
出典：リクルート住まいカンパニー『新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査』（2020）

■ 今後、リモートワークは成果を高める手段へと移行



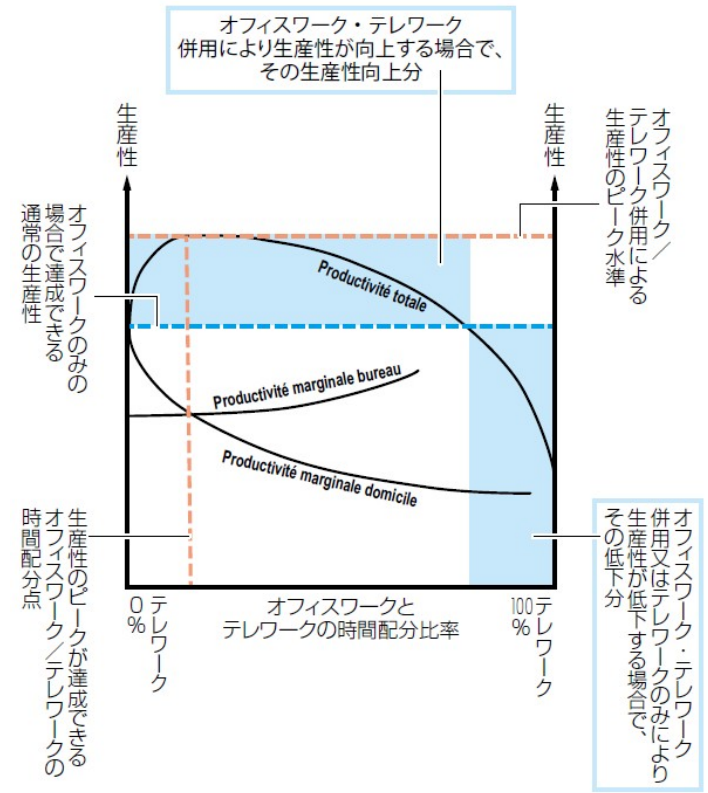
- フランスでは、1998年導入の35時間労働制をはじめとして、2017年には労働時間や未消化の有給休暇などの、労務上の権利をポイント化してストックする、就労活動個別口座（CPA）を導入
- 同年の労働法改正では、「リモートワークで働く」ことを従業員の権利とする大胆な決定を行っている
- リモートワークとオフィスワークの生産性研究から、週2日のリモートワークが定着している

○月間のテレワーク日数と生産性の推移



出所：Danish Technological Institute, ローランドベルガー分析 CAS2009 年報告書

○テレワークの時間配分と生産性の関係

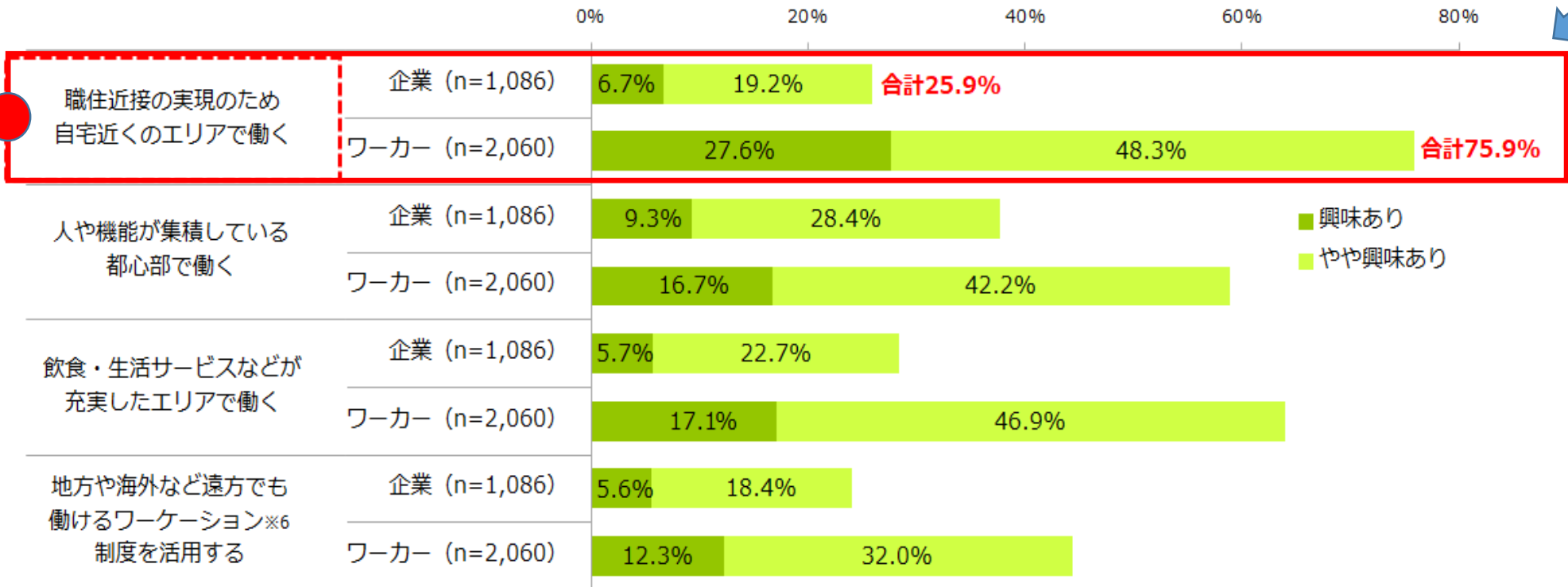


出所：Danish Technological Institute, ローランドベルガー分析 CAS2009 年報告書

ワーカーは職住近接のニーズが最も高い

全体的にワーカーの方が働く場所に対する興味度が高く、「**職住近接**の実現のため、自宅近くのエリアで働く」（ワーカー75.9%、企業25.9%）が、企業意見とのギャップが最も大きかった。

【働く場所に関する興味度】（企業／ワーカー比較）



※6 ワーケーション...旅行先などで働くことを意味する、ワーク（仕事）とバケーション（休暇）を組み合わせた造語。

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルな働き方と生産性の関係」（2019年12月）

Copyright(c) xymax corporation All rights reserved.

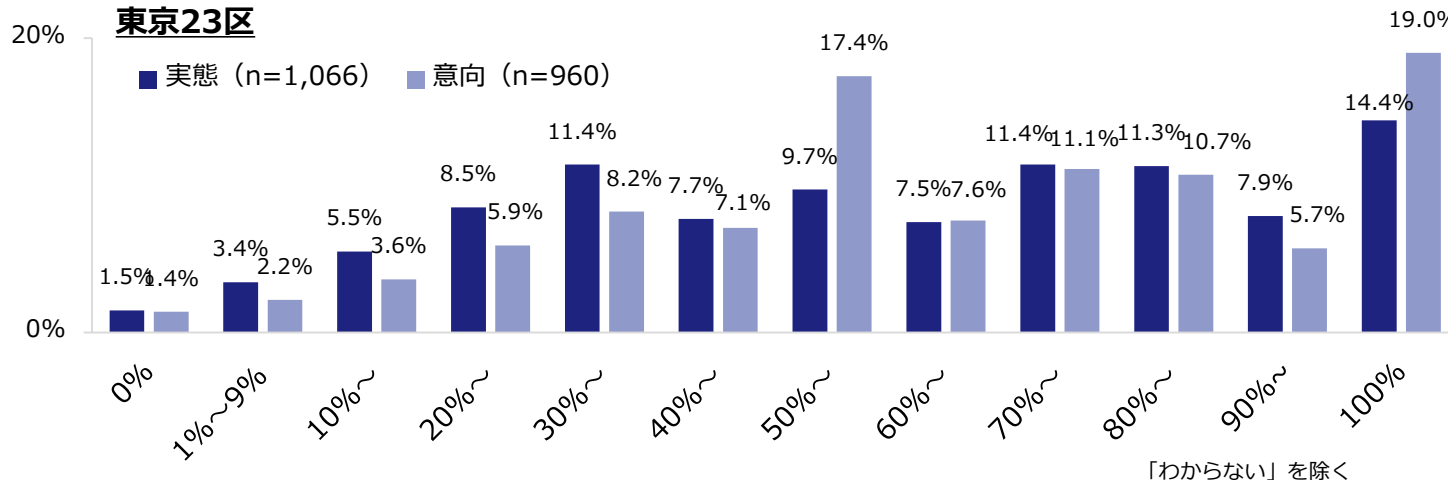
（出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より）

現在の出社率は？ポストコロナの意向は？（続き）

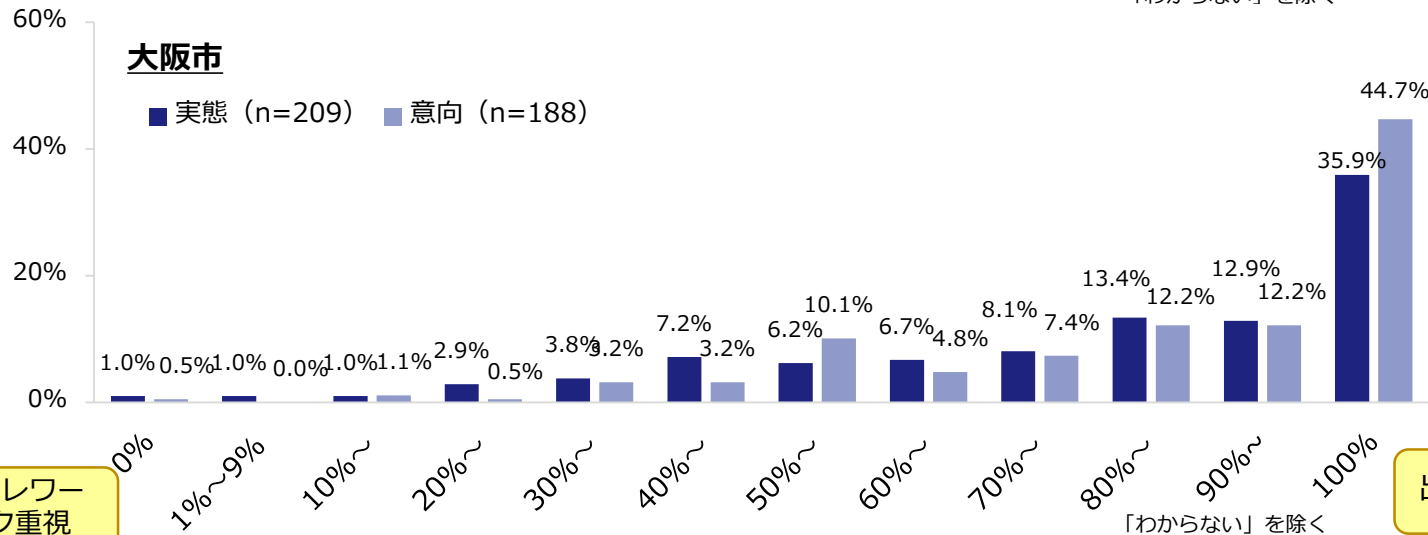
現在

将来

【10月時点の出社率（実態/コロナ危機収束後の意向）＜オフィス所在地別＞（全国大都市圏）】



東京23区は実態も意向も**なだらか**（テレワーク重視）な分布になっている



大阪市は実態も意向も**右寄り**（出社重視）で100%が一番多い。
※名古屋市や他の政令指定都市も同様

テレワーク重視

出社重視

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」（2020年12月）

Copyright(c) xymax corporation All rights reserved.

(出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より)

集約と分散のハイブリッド戦略とは？

	集約	分散
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションがとりやすい ・アイデア出ししやすい(プレスト) ・勤怠管理がしやすい ・情報セキュリティ度が高い ・ネットワーク環境が安定している 	<ul style="list-style-type: none"> ・WLBが保ちやすい ・家事、育児、介護の両立がしやすい ・通勤/移動時間を短縮できる ・リフレッシュしやすい ・集中しやすい ・スペースコスト削減の可能性
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・WLBが保ちにくい ・家事、育児、介護の両立がしづらい ・通勤/移動時間が長い ・リフレッシュしづらい ・集中しづらい ・スペースコストの固定化 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションがとりにくい ・アイデア出ししづらい ・勤怠管理がしづらい ・情報セキュリティ度が低い ・ネットワーク環境が不安定になりやすい

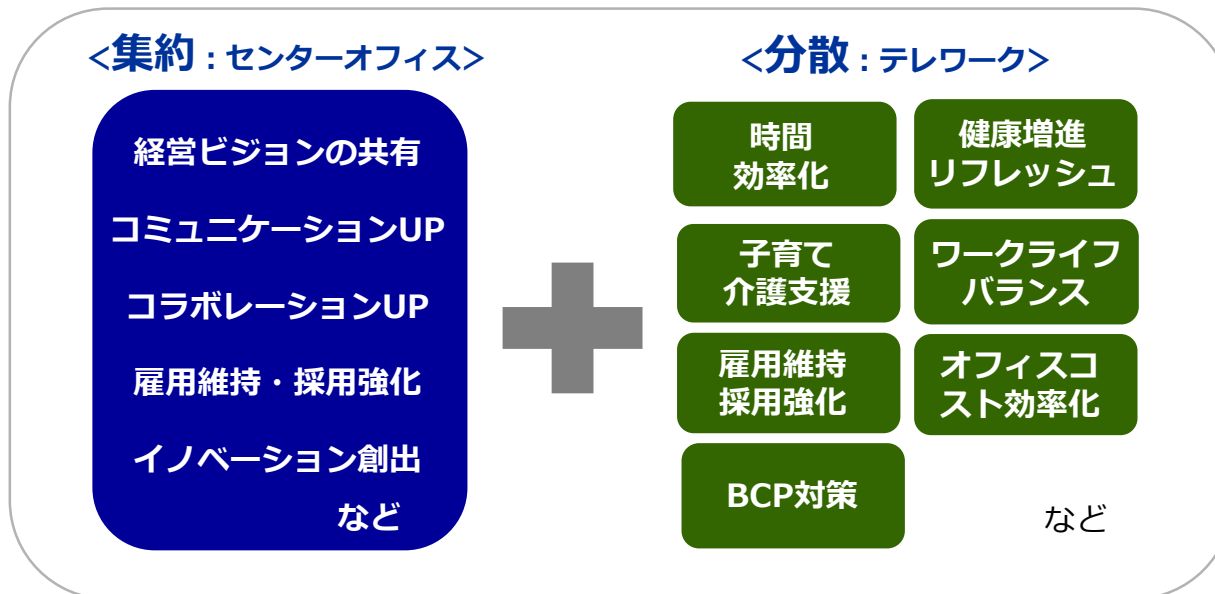
これからの働き方と働く場所の主流 (⇒集約+分散)

メリットのみのいいとこ取り

「集約」と「分散」にはそれぞれメリット・デメリットがある

従来型の日本企業はココ

メリットもあるがデメリットもあった



コロナ以前から、企業の今後のオフィス戦略はハイブリッド戦略が主流であった

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

社会情勢の変化による移住スタイルの変容

リーマン・ショック・・・「消極的移住」

- 就労の場を求めて田舎へ（一次産業）

東日本大震災・・・「疎開的移住」

- 「田舎」から「地方都市」へ

地方創生・・・「積極的移住」

- Uターン、起業、多拠点居住

現状の暮らしへの不安・不満

地方暮らしの魅力
+α

新型コロナ・・・複合的なインパクト（上記3つが同時発生）

- リモートワーク移住 → 積極的移住
 - これまで地方移住を考えていた人たちが積極的に動き始めた
 - フルリモートワークOKとなり、仕事の不安が解消
- 失業者の増加 → 消極的移住

都市住民の「価値観」と「移住の概念」の変化

都市の価値の低下

若者の地方志向（Uターン志向） 20歳代後半～ … ライフステージの転換期

- ▶ スマートフォン・SNSの普及 → 途切れない人間関係と情報の同時性
- ▶ 結婚～出産～子育て等、中長期的な将来設計を考える時期
→ 相対的に「東京」の価値が下がるタイミング

東日本大震災～新型コロナ … 都市生活への不安と現状の住まいへの不満

- ▶ 都市生活のリスクが顕在化 ※ 都市=人口規模が大きい、密度が高い、異質性・移動性が高い

リモートワーク移住

- ▶ 転職を伴わない移住（出社を前提としない働き方）
- ▶ 1時間半程度の通勤時間は許容（週に2日程度の出勤）

消極的移住

- ▶ 経済情勢の悪化による失業者の増加
 - ▶ 生活コストを下げるための移住、一次産業、地域おこし協力隊等への就労

新型コロナ禍での移住の可能性と課題

仕事 … リモートワーク移住=**転職を伴わない移住**

- ▶ 北関東3県の相談件数（電話・メール・面談）が前年同期比1.5～2倍に（6-9月）
 - ▶ 在宅勤務に伴う週に2日程度の出社 = 「郊外」への「引っ越し」ニーズ
 - ・ **拡張する郊外**：外環道エリア → 圏央道エリア → 小田原、高崎まで東京の郊外化
 - ▶ 通勤時間と部屋数のバスター（部屋数 ≥ 通勤時間）

住まい … 賃貸から購入へ（ローン審査の壁）

- ▶ 購入への不安・・・地域に縁のある人がメインターゲット
 - ▶ 未だに根強い賃貸ニーズ VS 空き家でない空き家問題

受け入れ体制 … ヨソモノへの不安と不信

- ▶ 自治体の期待 VS 集落側の不安
 - ▶ 現地訪問・交流による「関係づくり」が困難に
 - ▶ オンラインだけでは関係づくりに時間がかかる