

# 第1回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ 議事要旨

日時：令和3年8月3日（火） 9:30～11:30

場所：永田町合同庁舎1階 108会議室  
及びオンライン開催

出席者：

（委員）

赤井 厚雄 委員、浅見 泰司 委員、井出 多加子 委員、大佛 俊泰 委員、村木 美貴 委員

（オブザーバー）

一般社団法人 不動産協会

札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室

豊島区 都市整備部 都市計画課

広島市 都市整備局 都市機能調整部

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

（内閣府地方創生推進事務局）

黒田 昌義 審議官、中野 穰治 参事官、桐生 宗明 参事官補佐

---

## 1. 開会

＜開会の挨拶＞

○黒田審議官

- ・内閣府は、都市再生の取組を10年以上行っており、都市再生本部を設置して、緊急整備地域及びその周辺における地価や人口増加について着実に成果を挙げてきたところである。
- ・現在は、コロナ禍における外出抑制や商業施設利用制限によって、都市における様々な側面に対して影響が出ていると認識している。こうしたなか、昨年12月から今年6月までに計7回にわたり都市再生有識者懇談会を開催し、新型コロナウイルス感染拡大を踏まえた今後の都市再生の方向性について、議論していただいたところである。
- ・懇談会のとりまとめにおいて、効果的なデータの活用ということが重点項目として挙げられた。コロナ禍でめまぐるしく変容する都市の今後について、柔軟かつ機動的に都市再生の施策を進めていくため、既存の統計データのさらなる活用に加えて、人流や消費活動といったいわゆるオルタナティブデータを積極的に活用して都市再生のPDCAサイクルを確立し、また民間投資の呼び込みを促進していくことの重要性に関して提言がなされた。
- ・本日お集まりいただいたワーキンググループは、こうした提言を受けて、都市再生を進めるための効果的なデータの活用推進を図るべく、有識者ボードのもとに設置したものである。各委員の力をお借りして、闊達な議論をしていただき成果を出していただければと思う。

## <各委員自己紹介>

### ○浅見委員

- ・都市再生において、データ活用はこれまでも行ってきたが、今回は大きな見直しも含めて検討ということで非常に楽しみにしている。

### ○赤井委員

- ・都市再生の推進に係る有識者ボードの設置以来、関わらせていただいている。有識者ボードのなかで、ビッグデータが出てくる前の段階においては、都市再生の評価指標について、地価や集積、交通の渋滞混雑といったデータのプラスマイナスをどう按分するか議論していた。
- ・現在は経済財政諮問会議の EBPM アドバイザリーボードにおいて、国と地方の双方で社会資本整備も含めて政策の効果をデータでどう評価するかという議論に参画している。今回の都市再生のデータ活用は極めて重要だと考えている。また、最近はデベロッパー、自治体、電鉄会社等様々なところからデータ活用の問い合わせを受けている。そうしたところも含めてお話させていただければと思う。

### ○井出委員

- ・不動産とインフラの研究をしている。

### ○大佛委員

- ・これまで GIS データを用いて土地利用や交通等の都市解析を主に行ってきたが、最近は人流データが利用可能となり、スタティックな研究からダイナミックな研究に移行してきている。さらに最近は、スタティックな状態とダイナミックな状態に加え災害発生といった複雑な事象を研究している。こうした知見を利用して貢献できればと思っている。

### ○村木委員

- ・専門は都市計画であり、最近はデータを用いたスマートシティの評価に関する研究を行っている。オブザーバーとして参加いただいている札幌市は長く研究対象地域であり、地方でも利用できるデータのあり方等を考えたい。

## <ワーキンググループの設置趣旨、設置要綱について>

- ・資料 2、資料 3 を用いて事務局より説明を行った。
- ・本ワーキンググループの成果を活用する主体は、都市再生に取り組む自治体を念頭に置きたい旨、事務局の意向を述べた。

## 2. 議事

### <都市再生の取組と今後の方向性について>

- ・資料 4 を用いて事務局より説明を行った。

### <データ活用推進ワーキンググループにおける議論のポイント、今後の進め方について>

- ・資料 5 を用いて事務局より説明を行った。

<意見交換 ①都市再生におけるデータの効果的な活用について>

○井出委員

- ・都市再生を評価するにあたっては、都市の再生は何を目指すのかも考えて、評価の制度や必要なデータを検討していくべきだと思う。感染症を含めた自然災害等従来では考えられないことが世界中至るところで起きている変化の時代にあって、経済活動を主とした在り方を目指すのは少し違うと思う。サステナビリティという大きな枠の中で、どのように都市の持続性を高めていくのかを考えると、経済活動だけではなく安全な暮らしや文化や環境等の要素が入ってくる。今日、1つ大きな方向性を定めた方がいいのではないかな。
- ・従来、経済活動に関しては人口や地価といった指標があったが、サステナブルや、人口減少の時代において、従来とは求めるものが違ってくるなかで、エリアとして数値が増えることが必ずしも良いわけではないと思う。様々なデータが細かくリアルタイムに取れるようになると、例えば都市の中でも極端な粗密があったり、時間や季節や地域によってバランスが取れていないところがあるだろう。そういったところも評価できるような姿勢が必要ではないかな。
- ・評価の柱として都市の安全性は不可欠かと思う。安全だからこそ人々が暮らせて、民間投資も積極的に進んでいく。政府や自治体を持っているデータの中にハザードマップがあり、例えば津波があったときに何分以内に何人が逃げられるといった指標はすでに色々ある。土木学会の公表しているインフラ健康診断等、そうしたデータは多くあるので、ぜひ1つにまとめていただきたい。省庁横断でデータがまとまると都市全体の姿も見えてくる。さらに、それが住民や民間の事業者には伝わると、この都市は成長性が高い、収益性が高いと判断され投資が活発になる。現在はあまり情報がなくリスクが高いので民間の事業者が手を出しにくい状況が続いていると思う。省庁横断でデータをまとめて、そのうちこの制度のこの部分はこのデータを使う、というように切り分けをすればよいかなと思う。
- ・様々なデータをまとめ、評価した結果を住民にも伝えて、自分の都市の努力や伸びを住民に理解していただき、住民と自治体と中央省庁とで情報のキャッチボールを進められるのが良いかなと思う。

○大佛委員

- ・ブレスト的にキーワードを用いて説明したい。
- ・最初に、今後重要となる視点はどのようなものがあるかということである。コンパクトシティやスマートシティといった概念と絡められるかとも思うが、
  - ✓ 時刻/曜日/季節によって異なる人々の活動特性を評価するという視点は重要だろう。例えば、かつての丸の内は「週末はゴーストタウン」と揶揄される時代もあったが、いまは休日も活気がある。過去の反省も含めてそうした視点も必要かなと思う。
  - ✓ 働く環境/学ぶ環境/遊ぶ環境等、様々な活動を支える環境を地域ぐるみで提供する視点。
  - ✓ 防災の視点、BCPの視点。
  - ✓ 都市内の交通移動手段がどのようになっているかという視点。
  - ✓ 将来性やイノベーションの視点。「この地域では新しいことが創出されそう」というポテンシャルを評価する視点も必要となってくる。
  - ✓ 緑環境の視点も必要だろう。
  - ✓ エネルギー消費効率の視点、つまり、アクティビティの量に対する電力等消費エネルギーの効率を評価する視点。

- ✓ 地域外/国外からの来訪者の視点。住んでいる人だけではなく外の人がどれくらい流入しているかという視点。
- これらの視点に対して次のようなデータがある。
  - ✓ 生活時間調査に関連するデータ。余暇や、学習、レジャー、買い物等で、地域の人々がどのような活動をしているのかが分かるデータ。
  - ✓ 文化/芸術/学習/イベント活動に関するデータ。開催数、規模、内容等。
  - ✓ 地域に住んでいる人、就業している人がどう評価しているかという、下から目線の情報も収集しておく必要があるかと思うので、レピュテーションに関するデータ。例えば住んでみたい街ランキング等。
  - ✓ 交通手段が、自転車や徒歩、カーシェア等に移行してきているというデータ。
  - ✓ イノベーションの視点に関しては、ベンチャー企業の登録件数など。
  - ✓ 緑化や地域の緑被率。エネルギー自足率。
  - ✓ 宿泊者数や宿泊延べ日数。
  - ✓ 居住地別の人流データ。
- その他にも可能性のあるデータとして、
  - ✓ 購買データ、シェアオフィスやシェアカーの普及率。
  - ✓ 夜間人口等のスタティックな情報ではなく、流入人口の分布も重要になる。
  - ✓ レピュテーションについては、SNS やマスメディアのデータがある。
  - ✓ 自治体によっては、登録モニターからデータを聴取することもあるかと思う。
- データ活用にあたっての阻害要因としては、データの一次分析の必要性が挙げられる。生データを集めても、どう使えばよいか、分析・判断ができない人のために、データを収集するだけでなく一次加工をしてあげることが必要かと思う。

#### ○村木委員

- データについては 2 点ある。1 つは、これまで都市再生の効果は地価で説明できるということで評価されてきたと思うが、それをどこまでブレイクダウンするのかということである。都市再生の成功を QOL の上昇と考えるのであれば、QOL は何で評価すれば良いか。例えば森記念財団のインデックスだと指標が 70 あり、スマートシティでは世界的には 27~73 ほどの指標数がある。その指標を地方自治体が準備すると、かなり大変になるだろう。簡単に取れる指標に限るのか、それともきっちり評価するために多くの指標をつくるのか。都市 OS のなかで準備していくということもあると思うので、よく考えた方が良くだろう。
- もう 1 つは、新しい社会課題への対応についてである。脱炭素は、今後の都市再生の評価指標として考えていくべきだと思うが、その際に、建設時の単位床面積あたりの CO2 排出量と、そこで人が社会活動を始めたときの CO2 排出量は違うため、分けて考えることが大切である。都市再生を行う地域では、多くの場合床面積が大きく増加し、結果としてその地域での排出量も増加するため、短絡的に開発は駄目だと言いつける人もいる。データの説明をどのようにするかは、かなり慎重に考えなければ、都市再生に対する反対を煽ることにもなるため、よく検討した方が良くだろう。

#### ○赤井委員

- 以前に評価指標を検討した際は、都市再生を評価する指標が少なく、その時点で取れるものとして何

があるかを考えていた。集積を高めることが都市再生緊急整備地域には求められるが、集積を高めると渋滞などのデメリットも出てくる。それらを差し引きした指標が地価であるという議論がなされたかと記憶している。

- 当時はそれでよかったかと思うが、現在は社会経済のデジタル化の進行に伴って、評価の助けになるそれ以外のデータが副産物として出てきた。しかし、指標として使われていないものもあり、未開拓な部分が多いと思う。
- ここ 1、2 年、不動産会社や不動産をポートフォリオとして持っている電鉄会社、不動産に投資をしている J-REIT の運用会社、その価値を評価するアナリスト等から、四半期や半期に 1 回の鑑定評価だけでは目の前の現象の評価ができないという意見が出ている。投資家においては投資判断のベースになる情報をどう入手すれば良いのかが議論となり、不動産会社や電鉄会社においてはポートフォリオに含まれる不動産の用途を変えるべきか否かの議論がある。変えた方がいいのは、住民の利便性が高まったりニーズがあったりするものである。以前の不動産鑑定は経験則にたよる部分が多少なりともあったが、キャッシュフローという概念によって、現在価値に割り引いて DCF 法でみたことで、科学的に説明できる鑑定評価制度を導入できた。それが 20 年前のことで、その情報開示がいまに続いている。ここからプラスアルファでどのようなデータがあれば目の前で起こっている動きをより正確に把握できるかが重要かと思う。
- 都市再生有識者懇談会の議論のエッセンスを引くと、中長期の視点からすると目の前で起こっていることは必ずしも判断基準となるものではないのだが、インフラや都市の基盤をまず確保した後、その時々で必要な用途に変換するといった可変性をどう持たせていくか、その取り組みを後押しするものとして、都市における安心・安全をどう確保していくかが重要かと思う。
- 都市再生はどうなれば成功するのか。かつては集積の一言で言われたわけだが、諸先生方にお話いただいたように、都市によって目指すものが少しずつ変わってきている。コロナで起こったことの一つには、大都市一極集中から中核都市に目が向けられるということがあるのではないかと。そうしたときに地価という、どちらかと言えば遅行指標となるものだけで良いのかという議論がある。これまで使われてきたデータに加えて、動的なデジタルデータをどこまで活用できるかが重要かと思う。
- スマートシティが全国 100 箇所設置され、そのなかで都市 OS やデータ連携基盤といった、一からデータを収集する基盤をつくる。今あるものなかで何を活用するかという議論もあるが、都市 OS やデータ連携基盤のなかで何のデータを取れるようにすれば、これからのそれぞれの都市再生や地域活性化の議論がより実のあるものになっていくのかについてまとめていくことが、ここでの議論における一つの大きなテーマではないかと思う。
- データに関する問題点には大きく分けて 3 つある。1 つ目は、そもそもデータを取っていないということ。これは取ればよいという話である。
- 2 つ目は、データは取っているがデジタル化していないため使えないということ。これはどうやってコンバートしていくのかという議論である。
- 3 つ目は、デジタル化まで進んでいるが、共有や活用ができていないということある。個人情報や仕様が異なるため、複数の都市間で情報の比較ができなかったり、互換性がなかったりするものなどである。この点については、データ連携基盤や都市 OS の整備において答えが見出せるのではないかと希望を持っている。
- 議題の外側に出てしまうかもしれないが、データ活用に関するアンケートの 2 (1) に、「都市再生における施策の効果検証や課題分析を行うにあたり、現状では把握できていないものの、今後収集・活

用する必要があると考えるデータはありますか。」とある。ここで「データ」とすると、頭の中が真っ白になる人が多いのではないか。何を把握したいのかを聞いてあげると、民間でデータを扱っている人たちから「それを把握したいのであればこのデータが使える」、「これをインプルーブし、規制を緩和すればより共有しやすくなる」、という議論が出てくるかと思う。「データ」とすると、今すでにあるデータのなかでの議論になってしまう。オルタナティブデータは現在進行形で進化している状態にあるため、今回の議論に、交通整理しながら先導していく役割を果たすことが期待できるかと思う。

#### ○浅見委員

- データ活用という観点から考えると、大きく分けて2種類ある。1つは都市再生自体を活性化する、高めるという視点であり、もう1つは都市再生の、例えば緊急整備地域のチェックをするという視点である。
- 1つ目の都市再生自体を活性化することについては、あまりこれまで考えてきていないように思うが、これからはデータをうまく活用していきたい。例えば都市再生を進めるなかで齟齬があると思ったときに、すぐに軌道修正できるようにしておくこと。これまでは5年に1度の評価だったので、軌道修正をしなくても5年経つという状況だったが、臨機応変に軌道修正できるということは重要かと思う。例えば、池袋では、スマートシティという観点で、ある道に人が偏りすぎてしまった場合に別の道に人を導くといった例があった。これはリアルタイムでのコントロールの仕方かと思う。
- 2つ目は、エリアの範囲を考えた方が良くということ。緊急整備地域は都市の中の限られたエリアであるが、その地域だけを活性化しようとしているわけではなく、都市全体、あるいは周辺の地域も含めて活性化することである。どちらも重要だが、混同は避けるべきかと思う。
- 加えて重要なこととして、指標をとることを目的にはいけないと思う。色々な自治体が様々な目的を持って都市再生に取り組んでいるが、全てが同じ目標ではない。全ての自治体が全て同じ指標を使うとなると膨大な指標を集め、指標のための指標ということになってしまう。指標が活かされることがメインであり、目標に応じた指標の選択は極めて重要だと思う。また、その都市にとってあまり有効でないものまでを押し付けるのはよくないかと思う。
- 地価は代表的な指標だが、今後考えるべきは、より早く効果がわかる指標は何かということかと思う。例えば、地価に比べると賃料の方がリアクションが早いだろう。そうした観点からデータを絞る込むということは方法論としてあるかと思う。
- 究極的には、都市再生は社会実験だと思う。ただ、社会実験として扱われていないというところが問題だと思っている。社会実験は、失敗したら別のやり方で進めなければならない。ところが、現在、都市再生は社会実験的に扱われていないので、指定したらその指定を維持しなければならなかったり、最初の計画通りでないと計画の進捗が悪いとして評価が悪くなったりすることを危惧しながら進めている感じがある。失敗を最小限に食い止めつつ、より良い実装に向け進めていくことが非常に重要である。そのために現状を把握するためのデータがあると思う。
- 個人情報については、問題があるから公開できないと短絡的に考えるのは良くない。個人情報を保護しつつ公開する仕組みを常に考えるべきだと思う。場合によっては、マスキングするなどの方法がある。そうしたことに、国としても積極的に関与していければよいかと思う。ただ、相手がある問題なので簡単には解決できないだろう。

#### ○赤井委員

- ・浅見委員の御発言で、後段の二つの点は非常に賛同するところである。
- ・都市再生が社会実験という発想は非常に重要。5年間、スタティックにブラックボックスになってしまい、5年間経ったときに評価するのではなく、習慣的に継続的に評価をする枠組みをつくっていくという発想は、いままでの考え方の中にはなかったかと思う。それはなぜかという、5年経たないとデータが得られなかったから、地域ごとのGDPも3～5年経たないと分からなかったからである。実態をもう少し足元で測れる指標があるのであれば、5年おきに評価するというサイクルはそのままに、その間でモニタリングしていく能力を政府として持つことは重要だと思う。
- ・個人情報関連の話は、従来の諮問会議等でも議論されており、「データの利活用と保護の両輪」という書き方をしていた。それが、年末の改革工程表の議論の段階では、単に「両輪」と言ってしまうと、えてして規制だけが先に決まってしまう、活用の方ががんじがらめになるので、「利活用を前提とした規制環境の整備」というべきだという風に発想が切り替わっている。都市再生分野でもその発想で発信をしていくことは非常に重要だと思う。

#### ○事務局

- ・脱炭素社会への取組、気候変動等のリスクの高まりに伴う都市の安全、災害への備え等は、民間の投資を呼び込むうえでも非常に大事な視点だと思っている。自治体のアンケートやヒアリングも含め、取り入れられるよう対応していきたい。
- ・また、都市OSの中でどこまでデータが取れるか、というアベイラビリティの話がある。自治体へのアンケートを通じて、どういったものをワーキングの成果として定めていくかということを考えていきたい。
- ・赤井委員、浅見委員より、都市再生は社会実験のようなものであるということ、都市機能の可変性というものがこれからは大事であるという指摘があったが、もっともだと思う。これはデータ活用ワーキングの前提でもあるが、動的に、リアルタイムに、短いスパンでデータを取り、都市再生の取組を判断していくことが大事な視点だと思う。これについてもしっかり考えていきたい。

#### ○赤井委員

- ・アンケートについて、データで何を使っているか、使っていないかと聞くと、答えがある程度限定される。どんなことを把握したいと思っているのか、把握できていないものは何なのかということについて、自治体の意見を聞くのが良いのではないか。どのようなデータが手に入るようになっているかという知識も、必ずしも全ての自治体に均等に広がっているとは思わない。そうした意味では、何を使っているかというより、何を把握したいか、何が隘路になっているか、という聞き方だと答えが出てきやすいと思った。

#### ○浅見委員

- ・アンケートでは、収集活用が必要と考えている「データ」ではなく「情報」と書く方が適していると思う。データまでブレイクダウンできないが把握したい情報のニーズを捉えた方が良いのであれば、「データもしくは情報」とするなどの工夫も必要かと思う。

#### ○赤井委員

- ・理想を言えば、V-RESASのようなところに、最大公約数的に色々な自治体が把握したいと思ってい

る基盤のデータを、国が一括で調達・公開して、自由に使えるようになると良い。

- ・いまはクレジットカード会社等が地域に営業をかけて、データ商品を売り込みに行っている。県や市の職員は値段が高いのか安いのかも、本当に使えるかもわからずに、悩んだ結果買ってしまうということが起こっている。機に乗じてつまらないビジネスをする人たちを撃退することにつながるような整理をすれば良いと思う。

#### <意見交換 ②都市再生緊急整備地域の評価制度の改善について>

##### ○井出委員

- ・評価エリアの範囲については、自治体の方々の意見をベースにしたほうが良いのではないかと。
- ・オルタナティブデータを活用していこうということであれば、リアルタイムであることや、細かいメッシュであること等が重要になってくる。データはより細かくリアルタイムに、あるいはメッシュに取れるものは取り、柔軟性を保つことが良いと思う。
- ・逐次、誰がデータを収集するかとなると、自治体の方に負担をかけるよりも、今あるデータを上手く活用していく方法を見せていくべきではないか。場合によっては自治体の方がそれを直接検証しなくても良いような、評価データの収集・整理の仕方もあるかと思う。
- ・ただ、評価頻度については、何らかの区切りが必要なので、毎年、四半期等のデータを見ながら、評価の中間時期を1回検討していただくというのがいいのではないかと。5年サイクルはキープしつつ、例えば3年ぐらいで、データが使いにくくないか、現況とかけ離れていないか見直し、方向を変えていくことも考えられる。
- ・データの活用について今非常に欠けていると思うのは、国民や住民のそれに対する理解である。理解が追いついていないため、新しいことをしても浸透せず、足踏みしているものが多い。浅見委員や赤井委員の話にあったように、データの活用によって皆さんの暮らしが良い意味で見える化されていることを伝えていかねば、結局何のために自分のデータが取られるのかが分からないというトラブルの元にもなると思う。
- ・まとめると、5年のサイクルはキープしつつ、中間評価の年を1回設けるとのこと。機械的に民間事業者のデータや既存のデータを活用するものについては、できるだけタイムリーに細かく収集できたら良いと思う。

##### ○赤井委員

- ・5年に1回というのは、都市再生を行うためには建物を建設したりコンバージョンしたりする等の工事に伴う作業があるため、1年というわけにはいかない、というところから組まれている期間である。その期間を短くすると無理が生じるため、評価は5年に1回が良いと思う。
- ・ただし、そこに暮らす人は5年の間にもさまざまな活動をするため、モニタリングし把握していくことによって、例えばコンバージョン等の工事の方向転換や微調整をすることも可能だと思う。
- ・都市再生緊急整備地域は51地域あるが、5年間で起こること、その中でいわゆる工事、建物を建てる・壊す、道路を敷く等以外で何を見なければならぬかは、事務局で精査・抽出していくとわかってくると思う。
- ・例えば大きな商業施設を作ったら買い物客が増えたという場合、オルタナティブデータを使用すれば、



域内に住んでいる人が買っているのか、域外の人を買っているのかが容易にわかる。匿名加工情報にすれば、住んでいる都道府県と、買い物をする都道府県が把握できる。そこで様々な示唆が得られる。人の動きに注目していくことが、オルタナティブデータを扱う上では大事。工事というハードと、人の動きというソフトで分けて見ると、後者は、枠組みさえ決めてしまえば流れてくるデータである。都度都度取りに行くものではないので、データの収集にそれほど時間がかかるものではないと思っている。

#### ○大佛委員

- ・評価エリアの範囲についての意見は、赤井委員とかなり重複している。例えばワークスペースを大量に供給しても、そこに居住地が増えるという話ではない。サービスや色々な事業が影響を及ぼす、いわゆる後背地までの影響も含め考える必要があると思っている。
- ・評価頻度についても赤井委員と似ているが、データの入手可能性と、そのデータを活用して何を見たいのかの組み合わせから判断したほうが良いと思う。例で言うと、年に1回は健康診断を受けるが、毎日体温・血圧等を測るというように、常時計測したほうが良いものと、1年に1回で良いものを切り分ける必要があるだろう。
- ・また、常時ダイナミックにリアルタイムのデータは入ってくるけれども、毎日それを眺めるのは疲れるというデータも中にはあると思う。目的に合わせ、常時入るデータでも一月に1回や四半期に1回ぐらいで良い場合もあるかと思う。
- ・5年に1回、1年に1回というデータ取得の頻度については、基本的には良いと思うが、データの見方については、時間断面で切ってしまうと、例えば大規模な開発事業を行った場合には、一時的に床面積や就業者が減り、その時期はポテンシャルが下がっているように見えてしまう可能性がある。その前後を含めてどのような開発行為が行われたのか、都市がどのような方向に向かっているのかを把握することが重要である。データの見方については、基本的には時間断面で見るとはいいが、前後を確認しながら判断することが必要かと思う。

#### ○村木委員

- ・3点ある。1つ目は、データを取る範囲についてである。都市再生緊急整備地域だと10haぐらいの所から、東京臨海の2,000haくらいまでの幅がある。東京臨海では再開発エリアとその波及エリアまで都市再生のエリアの指定がされているが、10haぐらいの地方都市だと都市再生のエリアは小さくても波及効果のあるエリアはもう少し外側まである。データを取る範囲をどこまでとするのが良いのかという範囲の設定のあり方が課題としてある気がする。
- ・2つ目は、地域で取れるデータには限界があるということである。都市OSに載せるようなデータの話を知ると、町丁目や市町村単位のデータがあるため、これをどこまで細かく取るのか。仮に東京臨海の2,000haの場合だと、5年でデータを見ても大した変化は出てこない。10haぐらいであれば、開発が起きればすぐに大きな変化が見られる。ここをどう考えるかが重要である。
- ・3つ目は、数字の意味をどう評価するかということである。相対評価の必要性の有無について非常に気になっている。数字が少し良くなったら「良い」と考えるのか、良くなった数字が相対的に見ると「まだ低い」と見るのか、目標値をどう考えるのか。2、3年前に大丸有で行った例では、相対評価ができないため、LEED等の数値を使って評価したが、それが本当に最適なのかという議論が常にあり、その論点が解消されないと数字を集めてもあまり意味がない気がする。

#### ○浅見委員

- ・タイミングについては、PDCAを回す時に軌道修正できるタイミングがあると思う。不動産開発であればある程度期間がかかるが、店舗だとそれが短い等、色々ある。軌道修正できる時間とデータを取るタイミングを考える必要があるかもしれない。
- ・もう一つ重要かもしれないと思ったのは、都市再生事業を行った時に、都市の魅力度が上がったことを、誰にアピールするかという視点である。投資家か、そこに住もうと思っている人か、あるいは立地しようとしている企業かもしれない。かつ、企業の中には情報系企業、製造系企業等、様々なセクターがあるだろう。今後、おそらく都市のマーケティングが重要になるとして、どこにアピールできているのかをいち早く判断し、それがアピール先として適切であるかが分かれば、そのために何をしたら良いのかという発想につなげていくことができる。都市再生事業をスタティックに考えないで、ダイナミックに捉え、マーケティングをした時に、アピール先の反応が芳しくないと思ったら、アピール先を変えるのか、アピールの仕方を変えるのか、戦略を練る一助になると思う。そういう形でデータを活用し、評価をしていくと良いと思った。

#### ○事務局

- ・都市再生緊急整備地域の評価制度の改善について、たくさんのご示唆をいただいた。
- ・PDCAのAction（軌道修正）に入るタイミングは、年1回が現実的であろうという声をいただいた。ただその行為に至るまでのデータの取り方・頻度、あるいはモニタリングする頻度については、もっと細かい頻度でという事もあるかと思うが、どういった頻度が適切かについて、オブザーバーの自治体の皆様の意見も踏まえて考えていければと思っている。
- ・都市再生を評価するだけでなく、自治体が都市再生のアピールやマーケティングを考えた中で、どういったデータをどのように見せれば効果的にアピールできるかというの、大事な視点だと思うので、データ活用事例のとりまとめの中で検討していきたい。

#### ○赤井委員

- ・都市再生の議論は、昨年と今とでだいぶ異なる。昨今の頃は東京一極集中から地方へというヒト・モノの流れに関する一辺倒な議論であったが、今はだいぶ落ち着いてきた。それを踏まえた上で、バランスを持った運営に傾いてきているというのは良いことだと思う。
- ・かつては、東京の不動産はデータがたくさん集まるので情報の見える化が進んでおり、そのために勇気をもって投資できるという形で、資金が集まっていた。地方は情報が少ないので投資家が尻込みするといった、ある意味臆病な動きがあった。
- ・この1年で注目しているのは、5月に上場した東海道リート投資法人である。東京から京都までの間の東海道新幹線沿いの産業関連物件を中心にして作ったREITである。東海道リートは、ショッピングセンターやオフィスの人流がどうなっているか、例えば東京では激減しているが、ある地域ではそれほど減っていない、むしろ他の地域からの来客者により売上が伸びている等を示した結果、市場でも高く評価され上場できた。オルタナティブデータを使って、立地に伴って人の集中があり、結果的にそこにある商業施設が上手く回っているということ、極めてロジカルに、データに基づいて説明している。
- ・そういうことは自治体がやっても良いと思う。それをすることによって、例えば民間投資を呼び込む

ことにも結び付く。REIT の一つのチャレンジだったわけだが、コロナで多くの投資家が漠然とした不安に負けて消極的になっていく中で、データを活用して攻めて成功した事例である。手法としては、都市再生の取組の中でも、REIT だけでなく、都市開発の事業者や、自治体の中でも大変参考になる部分があると思う。

#### ○浅見委員

- ・都市再生緊急整備地域という、エリアを指定する方式自体が本当に最適なのかという疑問を感じたことがある。
- ・一例を挙げると、コロナ禍でなかなか地方に行けないが、テレビ等では、各地方のアンテナショップが東京にありながら地方の様々な物産をアピールしている。都市再生緊急整備地域は、色々な地域のショーケースとしての位置づけであり、その背景には日本全体があるのだという発想を、もう少し持つべきなのではないかと思っている。
- ・場合によっては、バーチャル地域的な発想もそろそろ考えるべき時期に来ているかと思う。

#### ○井出委員

- ・この制度は、法制度によって評価する部分と、プラスアルファで評価する部分があるかと思う。民間の投資を呼び込むような評価はプラスアルファの部分になる。コアとなる制度に関する部分を上手く切り分けて、情報を活用できると良い。何百も指標を示すのではなく、統計的な解析を行い、客観的なデータに基づき定期的に見せていけるよう、その辺りは硬軟付けていただければ良いと思った。

#### ○事務局

- ・先ほど浅見委員から発言があった大きな枠組みの話だが、有識者懇談会の中でも、資料4の7ページ「③新たな時代に対応した都市間連携の強化」の議論の中で、例えば「リアルとバーチャルの融合や未来技術等を活用した新たな都市間連携」という議論や、仙台等の地方都市であると魅力的な地方や農山漁村などの後背地との繋がりを強化していかなくてはならないのではないかという議論もいただいた。今回のワーキングではなかなかたどり着けないところではあるが、我々地方創生推進事務局としても課題として持っているところをご理解いただければと思う。

### 3. 閉会

#### ○事務局

- ・委員の皆様には長時間にわたり熱心にご討議、ご提案いただきました。ありがとうございました。
- ・今日いただいた意見は、ワーキングの締め方、検討の締め方、第3回以降ゲストスピーカーを招くことも考えておりますがその人選にも、反映させていきたいと思っております。
- ・次回は9月7日(火)10時~12時を予定しております。開催の方法につきましては、改めてご連絡いたします。
- ・それでは、これもちまして、「第1回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ」を閉会いたします。

以 上