

## 第2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

### 「広島市事例紹介」

広島市都市整備局都市機能調整部紙屋町・八丁堀地区活性化担当

松尾担当課長による説明内容

#### [スライド1]

- ・広島市の事例紹介ということで、広島市の最近の都市再生緊急整備地域の状況について説明する。

#### [スライド2]

- ・広島市では、2017年に「ひろしま都心活性化プラン」を策定し、「楕円形の都心づくり」を推進している。
- ・広島駅を中心とした広島駅周辺地区と、古くから商業・業務の集積が進んだ紙屋町・八丁堀地区、この2つを核とした「楕円形の都心づくり」を進めるため、都市再生緊急整備地域制度を活用することし、広島駅周辺地区はすでに平成15年に指定されていたが、紙屋町・八丁堀地区が平成30年に指定され、令和2年9月に両地区が統合されて「広島都心地域」となっている。赤枠部分が「広島都心地域」全体で234ha、楕円形の都心の核となる部分を特定都市再生緊急整備地域に同時に指定いただき、こちらは合わせて153haとなっている。
- ・本日、個別の都市開発の状況については紹介していないが、広島市においても、特定都市再生緊急整備地域の指定などを契機として、民間再開発の機運が非常に高まっている。
- ・後程、コロナ禍の影響も紹介するが、市街再開発事業レベルのものだと、時間軸の関係でコロナの影響は大きくは受けていないという印象を受けている。
- ・具体例で申し上げますと、目抜き通りである相生通り沿道に市営基町駐車場という大きな立体駐車場を広島市が持っていたが、人中心の都市づくりを目指すということで、この立体駐車場を廃止し、跡地を使って周辺の民地と一体となった再開発事業を広島市のリーディングプロジェクトとして進めている。
- ・一方で、広島平和記念公園の北側に原爆ドームがあるが、平和記念資料館の下から原爆ドームを眺めた時に、後背地に広島商工会議所ビルという大きな黒いビルが映り込むことが、都市景観上の課題となっていた。
- ・この再開発事業で整備される再開発ビルに商工会議所を移転させ、広島商工会議所ビルは解体し、原爆ドームの後背地の良好な景観の確保と、老朽化した商工会議所ビルの更新、再開発などを一体的に進めていくというプロジェクトを進めている。
- ・再開発事業では、一定の公共貢献が求められることになるが、この再開発プロジェクトの特徴として、再開発事業区域と大きく離れた広島商工会議所ビルの解体を再開発事業における公共貢献と位置付けて事業の中で実施していただくという形を採用している。この取組は全国的にみても珍しい事例ではないかと考えている。

#### [スライド3]

- ・続いて、都市再生等に関する効果検証だが、本市の都心において、都市再生整備計画の中で定めている定量化指標としては、左側にあるように、公共交通/公園の利用者数、歩行者通行量、交通環境/にぎわ

い・交流の満足度、にぎわい創出イベントの回数などを設けている。これらは、定期的に個別に調査したり、アンケートなどで把握している。

- ・その右側に、広島市実施計画における重要業績評価指標 (KPI) として定めているものを示しているが、この中で特徴的なものとしては、「都市再生緊急整備地域において都市計画案制度に基づき都市計画決定された都市開発事業数」がある。言葉にすると長いが、都市再生特別地区の都市計画提案を民間事業者が行いやすくなるよう、広島市独自の条例を定め、民間提案の要件を、通常であれば 0.5ha 以上の開発であるところ、0.2ha 以上まで緩和し、再開発を促進しようとしている。そういった方策が有効に活用されているかどうかを把握するために、このような指標を設けている。
- ・地域再生計画における目標数値については、都心におけるエリアマネジメント活動を促進するために、令和 3 年度から設定したものである。その中では、「まちづくり推進プラットフォーム」がエリアマネジメント団体等から相談を受けて課題解決につながった件数や、「まちづくり推進プラットフォーム」が支援を行うエリアマネジメント団体等の数、エリアマネジメント団体が公共空間等を活用した収益事業で得る収入額、エリアマネジメント団体が公共空間等を活用して実施した収益事業の数などを掲げている。エリアマネジメント団体が自立的な運営をしていく上では、いかに収益を上げていくかが一つの大きなポイントであるので、それを把握できるよう、地域再生計画でこういった数値目標を設定している。

#### [スライド 4]

- ・次に、コロナ禍による都市の状況変化だが、不動産については、地価の公示価格の変動率を、札幌、仙台、広島、福岡の地方 4 都市平均で見ると、直近の令和 3 年度で、商業地の上昇幅が減少しているが、広島市の場合は、商業地でプラスからマイナスに転じ、ベクトルが変わっている。商業地においては、外出自粛や営業時間短縮、インバウンドの消失といったこともあり、厳しい状況が続いている。オフィスの空室率も増加している。
- ・観光客数については、外国人観光客が令和 2 年度で 9 割減と、大半が消失しているという状況である。

#### [スライド 5] ※非公開スライド

- ・足元の経済の状況だが、新聞報道等をもとに紹介する。
- ・商業については大型ショッピングセンターのある郊外エリアの支持率が低下している。客が身近なスーパーに流れているという新聞報道もある。買い物の楽しさを追求する中心街にも客が奪われているとされている。
- ・通販の利用が増えており、買い物の手段が変わりつつあるということが広島でも起こっている。
- ・先ほど申し上げたように、地価も下落している。

#### [スライド 6] ※非公開スライド

- ・広島には、先ほど申し上げた平和記念公園、原爆ドーム、近郊では宮島といった、世界遺産を期待して訪れる欧米系の外国人観光客が多いという特徴があるが、そういったインバウンド需要がほぼ消失している状況で、ホテルも危機感を持っている。
- ・オフィスについては、先ほど空室率が出ていたが、肌感覚では、企業拠点の大きな撤退や縮小の動きは

まだ見られていないという印象を持っている。人員増に伴う拡大や環境改善を求めた移転などもある程度堅調であると認識している。

[スライド7]

- ・次に、新たな指標のイメージについてだが、まずは広島都心地域の地域整備方針を紹介する。
- ・広島市としては、平和記念都市としての国際的な知名度と、水と緑に囲まれた美しい都市景観を生かした都市づくりを進めていきたいと考えている。
- ・そのためには、国内外から更に多くの人や企業を惹きつけていくこと、そして、人が中心となる都市空間を形成していくこと、新たな人の流れを生み出すことによるにぎわいの創出に向けた取り組みを推進していくことが重要であると考えている。

[スライド8]

- ・この地域整備方針に基づく整備効果をどうやって定量的に把握していくかが課題となるが、ここに掲げているような、外国人観光客数、グローバル企業の進出数、外国人従業員数、新規事業所数、歩行者通行量といったものが効果検証の指標例として考えられると思う。
- ・本ワーキンググループでもご議論いただいているが、地域整備方針の達成には民間の投資が重要になってくる。そのために民間事業者の投資をいかに都市に誘導していくか、そのための判断材料にするような指標はどういったものなのか、そういったところをこのワーキンググループでの議論を通して我々も把握していきたい。

[スライド9]

- ・どういった指標が広島市の PR や現状把握に有効なのかという視点で考えたときに、先ほどの地域整備方針でも広島市は水とみどりの都市を標榜していることから、みどりに関する指標として着目したのがこの「緑視率」である。
- ・「広島市みどりの基本計画」において、緑被率、どれくらい緑にカバーされているかは広島市全体では78.8%である。市街化区域は21.5%で、都市再生緊急整備地域に限ると緑被率が11.8%まで落ちてくる。
- ・さらにそれを実際に人間の目から見た緑の量である「緑視率」で考えた時にどうなるか。都心においてポイントを定めて「緑視率」を測定したのがこの表である。
- ・こういった指標も一つの参考になると思うが、普遍的にデータをとっていくとなるとある程度のお金もかかり、拠点間比較、都市比較をする場合にはどういう形で緑視率を計測するか足元をそろえていく必要がある。そういった課題もあろうかと思う。

[スライド10] ※非公開スライド

- ・参考として、スマートフォンの人流データを用いて人流分析を行った事例を紹介する。
- ・駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を比較したところ、旧来からの都心エリアである紙屋町・八丁堀地区は勤務者、来街者とも駅周辺地区よりも多く、また、女性の割合が多い。駅周辺地区は近年、再開発が進んでいるものの、紙屋町・八丁堀地区の集客力が依然強いことがわかる。

- ・個人的な感想として、人流データの把握のために通信キャリアのサービスを使っているが、キャリアごとに、スマートフォンの位置情報を使うものと、基地局の情報を使うものがあり、それらを基に推計して得られるデータに一定の癖があるのではないかという印象を受けた。得られたデータをキャリアごとに比較し、複数サービス間の違いも踏まえた分析ができれば一番よいが、そのためにはキャリアごとに契約する必要があり、予算的な制約もあって難しいというのが現状である。
- ・大都市と異なり、広島などの地方都市では、位置情報など個別のデータを使う際に、データの利用を許諾しているユーザー数の関係で、エリアを狭めれば狭めるほど統計上の誤差が大きくなりそうな印象があるので、そういったところも地方都市の課題になるのではないか。

以上