

第1回 都市再生有識者懇談会 議事要旨

日時：令和2年12月4日（金）15:00～17:00

場所：永田町合同庁舎7階 701・702会議室

出席者：

（委員）

赤井 厚雄 委員、秋田 典子 委員、姥浦 道生 委員、野澤 千絵 委員、森川 高行 委員

（内閣府地方創生推進事務局）

眞鍋 純 局長、山西 雅一郎 局次長、長谷川 周夫 審議官、森本 励 参事官、桐生 宗明 参事官補佐

（国土交通省都市局まちづくり推進課）

光安 達也 課長

1. 開会

<開会の挨拶>

○眞鍋局長

- ・平成13年に都市再生本部ができ、来年で20年という節目の年になる。これまで都市再生緊急整備地域を政令で定め、区域の中で都市計画や建築制限に関する緩和、税制、融資など様々な面の支援で都市再生を促進してきた。成果は出ているが、今年に入って新型コロナウイルス感染症が拡大し、今までの都市再生の施策はこのままで良いのか。立ち止まって方針を練る時期に来ているのかもしれないということで、この懇談会を設立することにした。
- ・本懇談会では、当局が所掌している都市再生をテーマに、関連のある地方創生、まちづくり、住まいづくりといった事項も含め忌憚ない意見をいただき議論していきたい。

<各委員自己紹介>

○森川委員

- ・交通計画や都市計画を専門としている。中でも交通が専門分野で、交通まちづくりということで、交通システムからまちづくりを支援してきた。最近は自動運転車を情報学の若手研究者と一緒に作り、これを使ったモビリティサービスによるまちづくりや、過疎地の高齢者向け交通サービスなどに取り組んでいる。また、いまから1年前くらい前のコロナ禍の直前から「リアルでフィジカルな移動、コミュニケーション、活動」と「サイバー、オンライン上でのコミュニケーションと活動」の何が違うかという理論的な研究を始めたところで、今回の懇談会も大変勉強になるのではないかと楽しみにしている。

○赤井委員

- ・1990年代からアメリカの投資銀行で不動産ファイナンスをやっており、様々なアセットと金融市場を

つなげるということに取り組んできた。早稲田大学では 2003 年以来、不動産×金融という分野で研究をしている。また、5 年前から東京大学でテクノロジーの観点から社会をどうバージョンアップしていくかというプログラムの責任者となり、AI やブロックチェーンなどの要素技術の話と、テクノロジーで何が可能となり、どのように社会と折り合いをつけていくのかというアプローチで金融を中心にしつつ、都市構造のあり方について分析している。また、行政自体がデジタル化していく中で行政サービス、社会のあり方、ビジネスのあり方をどうデータドリブンに変えていくのかということ进行分析していた最中にコロナの感染拡大が起きた。

- 10 月から経済財政諮問会議経済・財政一体改革推進委員会の EBPM アドバイザリーボードというところで仕事をしている。その中でも都市についても話題となっており、どういうビジョンを持って、どのように進めていくのか、進めていくにあたって最適なアプローチは何で、KPI をどこに置いて、どう検証していくのか、といった観点で PDCA を回していくということを考えている。都市再生本部でも比較的長くお付き合いがあるが、過去は民間資金×都市、東日本大震災のあとは防災×都市で、おそらく今回はデジタル・データ×都市という側面での検討段階に入ってきていると思うので、そういう観点からも発言していきたい。

○秋田委員

- 千葉大学の大学院園芸学研究科でランドスケープ、緑地、都市計画を専門としている。千葉大学園芸学部は国立大学で唯一の園芸学の専門ということもあり、日本造園学会の常務理事として学会誌の編集委員長を務めるなど、ランドスケープ分野を牽引する立場にもある。
- 実務としては、千葉大学園芸学部が常磐線の松戸駅にあり、その周辺が都市再生緊急整備地域の指定を目指して新しい拠点の基本構想をつい先日公開したところ。市民の方々からご意見を沢山頂き、パブリックコメントにひとつひとつ答えることの大変さや大切さを実感している。都市再生としてここからという時にコロナが発生し、これからどう方針を変えていくか検討している最中である。
- 国土交通省でも「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」に参加し、現在はコロナ後の「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」にも参加している。それらを踏まえてこの懇談会の検討に参加させてほしい。

○姥浦委員

- 元々都市計画、土地利用計画を専門にしており、13 年くらい前に東北に来て、10 年前の震災以降は震災の研究と実践をしてきた。現在は、地元の仙台で都市再生を含む色々なことに関わっている。仙台は量を広げるという部分があれば、一方で少し郊外はそうではない部分もあり、地方都市と東京の間のような存在である。質を求めるとするのは市役所の近くや定禅寺通りなど、名古屋でいうと栄のような場所になるが、駅前とそうではない中心部、それ以外の郊外と色々な場所を持っており、それがコロナでどうなるかというところを注視している。
- 個人的に興味を持っているのは、コロナの影響によりリアルな空間がバーチャルに置き換わった部分があり、今後リアルな空間がバーチャルになったり、バーチャルな空間がリアルになったりさらに融合する部分も出てくるのではないかと思っている。そういう時代の中心市街地のあり方、拠点のあり方はどういうものがあるのか、これからの話として興味を持っている。

○野澤委員

- ・4月から明治大学にて都市政策、都市行政を教えている。ここ数年は住宅政策寄りの、空き家問題や住まいの終活の話を中心に取り組んできた。それを突き詰めていくと、都市の土地利用計画等と住宅政策がきっちり連携していくことが重要であるということがわかってきた。
- ・コロナになって、東京の都心には世界でダブついた投資マネーが流入してきており、転売による差額で儲けることを目的とした投資によって都市が翻弄されないかというところが心配である。投資には2種類あり、再開発事業等を動かすために必要な投資もあれば、今回のように右から左という形で儲けるための投資もあって、分けて考えて注視していかなければと思う。
- ・空き家の状況がひどいところは、市場価値が下がると投資目的・転売目的の事業者が集まった結果、活用せず塩漬けにしたまま放置するということが起き、街が崩壊に向かう。そういう点で、東京都心のような場所は注意する必要がある。
- ・コロナで、都市と地方の関係性を再構築する必要があると思っている。コロナで経済が低迷し、これから不動産開発が難しくなる可能性がある中で、都市ばかりに投資が集中するだけでなく、地方に手を差し伸べる仕組みを考えなければならない。例えば、都市計画では水害時を想定した隔地貢献のような仕組みが導入されたように、儲かる場所の動きを地方などと抱き合わせで連動させていくような、新しい関係性を作りながら、都心の勝ち組エリアだけに資金が集まるのではなく、その効果や動きを地方に広げていくということをコロナ禍であるからこそ取り組んでいく必要があると思う。

<懇談会の設置趣旨、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。

2. 議事

<都市再生の動向と新型コロナウイルス感染症の影響、議論のポイントについて>

- ・資料4、資料5を用いて事務局より説明を行った。

<意見交換>

○赤井委員

- ・我々は東日本大震災、リーマンショックなど様々なテールリスクをこれまで経験してきた。過去のパンデミックは日本以外で起こってきたため、日本の都市という観点からすると外側の議論だったが、今回のパンデミックは、都市においても変化は起こるのだということを認識するきっかけになった。
- ・姥浦委員が冒頭の自己紹介でおっしゃったリアルとバーチャルの融合、中心市街地と拠点のあり方という投げかけは関係があるように思う。「都市が成功する」とはどういうことなのか。本懇談会における検討の大きな方針として、都市が再生することで達成すべき目的とは何かを考えることは重要だと思う。
- ・少し前までの都市再生本部での議論はもっとシンプルで、集積を高めれば地価は上がるという図式だった。都市再生の成功の要因は様々あるが、集積のメリットから渋滞や混雑などのデメリットを差し引いたネットの部分で都市の成功の指標であり、それを表すのが地価であったが、単純にそうではなくなった。
- ・今回のコロナのように外圧的に大きな変化を求められる時には、それに対応するための手段として、スマートシティのようなテクノロジーを活用した都市や都市間の連携が求められているのではない

かと思う。突然発生する変化やその影響を年レベルで確認するのではなく、都市の見える化を推進しリアルタイムに近い形でデータに基づいた分析ができるインフラを都市の設計の発想に持っていく必要があると思う。そのためには、都市機能の見える化や、自治体等の組織間の連携がスムーズにできる形でのデータの標準化や互換性を見出していかないといけない。

- ・経済財政一体改革推進委員会で意見表明した内容だが、活用できないデータに4つの類型があるという話をした。①データがそもそも収集されていない、②収集されているが紙でしか存在しないなどデジタル技術として使えない、③デジタル技術的としては使えるがルールや慣例の制約でアクセスできない、④アクセスできるが利用されていない、という4類型がある。それを各政策分野で精査し、ルールで変えられるもの、頑張ったらデジタル化できるもの等、一覧化できるよう整備したらどうかと議論している。都市の分野も基本的には同じで、i-都市再生をバージョンアップしたものになると思う。スマートシティやスーパーシティなども、その手の議論をした上で、未来技術、モビリティ、建物の構造、どういうデータを、どこからどう発掘し、新しく作り、収集し、多くの経済主体、行政や国民が利用できるようなインフラをどう作るかを議論していくべきだと思う。
- ・また、社会保障ワーキング・グループの中で議論になったが、コロナ禍で、医療、健康関係のデータの収集システムに欠陥があったことが議論になった。例えばコロナによって検診率が下がったが、分野によって下がったかどうか分かるところと分からないところがある。そもそも検診が本当に健康に効果があるのかといった検証ができない中で、こうした議論に意味があるのかといった話があった。一方、リアルとバーチャルの融合が進み様々な政策領域の検証が可能となる中においては、個別の市街地や拠点のあり方、都市と都市の多核連携のあり方が改めてテーマになってくるのではないかと思う。

○秋田委員

- ・実務としてまちづくりを進めるにあたり、一番問題になっていることは、技術変化が織り込めないところ。特に交通分野において、5、6年かかるプロジェクトの中で、間違いなく技術は変化すると思われるが、いま設計しないといけないので、道路をどの程度広げるべきかという具体的なことを決めるのが難しい状況である。こうした課題について検討いただきたい。
- ・都市再生をどう評価するかという点で、再開発の評価軸として人口、地価、防災、みどりといった評価軸は既にあるが、評価されていないものとして文化がある。例えば、再開発の中で大きな彫刻などを取り入れ、それが人を惹きつけているが、その効果について全く評価できないことに課題を感じている。
- ・今の施策において、国際競争力を高めるうえでは、都市だけでなく地方都市の魅力も非常に重要だと考える。海外の方々には、東京よりもローカル性の高い地方により魅力を感じる人が多い。地方における地域性の維持や向上について検討していくことが重要だと思う。
- ・人口も減少していくなかで、特徴のない郊外は、選ばれない都市になる可能性が高い。特定都市再生緊急整備地域以外の地域こそ、地盤沈下の下支えとなる施策が重要ではないかと思う。

○姥浦委員

- ・都市再生のような中長期的なプロジェクトを考えるにあたって、何かあったときに対応できる冗長性の確保は重要であるが、ソーシャルディスタンスの確保のようなウィズコロナの観点を主に考える必要が本当にあるのか。一方で、技術的には未熟であるけれども、コロナによって打合せや会議がバー

チャルで代替されるような動きは、今後も継続していくのでないか。何がコロナ後も残り、何が短期的、数年で終わるものなのか、分けたうえで今後の方向性を検討していくべきだ。

- ・都市再生において、量的な側面から質的な側面に主眼、目的が移ってきているように感じる。都市における不燃化が必要であったのは、バラックのような地域があったような時代を前提としており、糸魚川のような大火事は10年に1回、20年1回に発生するかしらないかという頻度でしかない。そういった現状を踏まえると今後は何のために高いビルを建てるのか、文化・歴史など、人の生活が豊かになる質的な側面をどう捉えていくべきか検討すべきだと思う。また、そうした質は、再開発を行うときにも、それを運営していくときにも、特に地方都市において重要になってきている。
- ・都市と郊外との関係について、都市再生の効果として地価が上がったという話があったが、都市再生の整備を行う区域だけが良ければいいという話ではなく、都市再生を行うことで周辺の都市や周辺の地域にどう影響があったのかも含めて評価することで、例えば都心はマイナスでも全体としてはプラスになっているなど、ゼロサムではない、もう少し広い観点も必要なのかもしれない。

○野澤委員

- ・都市再生は長期的なプロジェクトなので、三密の回避といったことはウィズコロナでの短期的な対応でしかなく、アフターコロナを議論すべきではないか。都市での密によるストレスやそれによる災害危険性といった「都市の混雑の回避」という視点から、より豊かに都市の暮らしができるための都市再生のあり方を考えた方が良いのではないか。
- ・地方の都市再生は、東京や大阪と同じようなプロトタイプではなく、地域にあった文化や歴史を大事にしつつ、身の丈再開発をどう進めるかが重要。都市再生として身の丈再開発をどう支援できるかということ、スキームを組んで進めていけると良いと思う。
- ・その中で、都市と地方ツインのような関係があるのではないか。都市で容積率の緩和などを行うときに、地方側のニーズを事前にリスト化して公開するなどをした上で、都市側の容積率緩和のための公共貢献として、地方側での身の丈再開発の床を埋めてもらうための支援な・仕組みづくりが必要ではないか。都市と地方の開発を相互連携させ、地方が求めているニーズとマッチングさせ、都市が動くことが地方の貢献にもつながるようなスキームが組めないかと思う。
- ・スマートシティを推進したいとしても、初期投資が大きく、保守の費用もかかるため人口が集まる都市の中心部といった限られたエリアでないとなかなか出来ないということをよく耳にする。地方の拠点エリアで行う身の丈スマートシティまちづくりのような形ができないかなと考えている。
- ・問題意識としては、このままいくと、開発で生み出された床をオフィスや商業などで埋めるのが難しくなり、住宅ばかり建つことになる。大きな都市であっても、繁華街で空いてきた土地をデベロッパーが狙って分譲マンションが建ったり、小さい戸建てが建ったりする状況になっている。開発側から見ると、分譲住宅を入れたほうが全体的な採算が上がるため住宅機能が誘引される実情もあるので、過度に拠点エリアをベッドタウン化させないことは重要だと思う。

○森川委員

- ・拠点エリアの住宅地化は深刻な問題で、神戸市が三宮でタワーマンションを規制している事例がある。都心部をベッドタウンにさせないというときに、都市とは何か、都市の役割は何かということが再度問われているのではないか。

- ・都市の混雑の問題について、このコロナ禍で、皆が変化を認識したことを契機に、これまでやっていたことを一旦振り返り、考える時代が来たのかと思う。
- ・今までの成功例にあった地価の向上や人口の増加とは異なる評価軸が必ずや必要。それが何かをこれから議論していきたいが、文化などの質的なものや、それをネガティブに測るなら「生活ストレス」かもしれないし、ポジティブに測るなら「well-being」かもしれないし、伝統的な「住みよい都市ナンバーワン」のようなものかもしれない。
- ・議論して頂きたいのは、都市の役割は何なのかということ。「ソーシャルディスタンスを保ちましょう」というようなことが10、20年続くことはあってはならない。都市の魅力は密であることの楽しみだが、一方、満員電車、渋滞、狭いオフィスといった密による問題は顕在化しており、それらを改善していくような都市再生の方向性が今後出てくると良い。
- ・地方と都市がツインになってお互いを高め合うという考え方があってもよいのではないか。大きな目で見ると東京は人口がどんどん増え、地方はますます減っていくというゼロサムゲームが本当に良いことなのか。例えば、二地点居住が進めば、住民票を置いている場所で集計する人口は適切ではないかもしれない。二地点、三地点で活動する人をどう評価していくのか、都市再生において新たな観点での評価が重要。

○真鍋局長

- ・次回以降ゲストスピーカーをお招きしてお話させていただくが、こういった人の話を聞きたい、こういったデータや資料が欲しいといったリクエストがあれば、発言いただければと思う。

○野澤委員

- ・NTT がリモートワールドという分散型社会の提案をしている。都市での活動をすべてデータ化し、飲食店や病院等のどこが混雑しているかを一元的に把握できたり、その情報を閲覧してその場で予約できたりするそうだ。そういったデータが一目瞭然になれば、混雑の回避や病院の受診の順番を待つために無駄にしていた時間を有効に使えるなど生活の利便性も高まる。そういうものが将来的にできるとすれば、どのようなインフラが必要かということまで踏み込んで聞けると面白い。

○赤井委員

- ・それが正にスマートシティ、スーパーシティの果たすべきものだが、今はそれが無い。それぞれの企業がデータを抱え、利己的な理由で使っているので、もう少し共通基盤のようなものがあつたほうが生活しやすくなる。今後それをどのように整理し進めていくのかは重要だと思う。
- ・今回の検討にあたっては、インバウンドの意見が無いこともあり、閉じられた国内の視点しか出てこない。中長期的に見た時に、国際的な視点を無視して都市を設計すれば、地方も東京都心も、国際社会から日本は完全に置いていかれる。要するに海外の人はどう考えているのか。彼らはどういう風に都市を見ていて、都市に何を望んでいるのかということは、視点として頭の片隅に置いておかなければいけない。
- ・密の反対の疎について、ヤフーの安宅氏が「風の谷を創る」という話をされているが、東京に住む多くの人にとっては、そういう場所は時々余暇として過ごすには良いが、住んで生活するのは難しい場

所ではないか。一方でそれを実践される方もいるので、そうした人の意見も、ヒアリングしていただき、そういった意見や理屈を理解しておくべきではないか。開疎化を金科玉条と思っている人はほとんどいないと思うが、議論していくためのベースにしていくことはあるだろう。

○森川委員

- ・デジタルの使い方の話、デジタルを使って疎な場所に住むことが良いという意見を持った人の話、国際の視点でお話ししていただける人の話といった意見をいただいた。他にもあれば事務局にメールでリクエストを出して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いただき、ありがとうございました。
- ・次回は1月15日（金）10時～12時を予定しております。
- ・それでは、これをもちまして、「第1回 都市再生有識者懇談会」を閉会いたします。

以 上