

第3回 都市再生有識者懇談会 議事要旨

日時：令和3年2月24日（水） 10:00～12:00

場所：オンライン開催

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

（ゲストスピーカー）

株式会社リクルート リクルートワークス研究所 奥本 英宏 氏、株式会社ザイマックス不動産総合研究所 中山 善夫 氏、認定NPO法人ふるさと回帰支援センター 嵩 和雄 氏 ※発表順

（内閣府地方創生推進事務局）

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（代理出席：坂本 光英 企画専門官）

1. 開会

2. 議事

<本日の論点>

- ・資料1を用いて事務局より説明を行った。

<ゲストスピーカーによる発表>

- ・資料2, 3, 4を用いて、ゲストスピーカーより説明を行った。

<質疑および意見交換>

○野澤委員

- ・中山様にお聞きしたい。資料3のp10、p11にて都市別の出社率の違いについてお話しいただき大変興味深かった。東京に比べて大阪や名古屋などの他都市ではテレワークよりも出社が重視される結果となっているが、なぜこのような傾向なのか、その要因についてどのように考えているか。
- ・嵩様にお聞きしたい。地方移住を希望する地域類型において、「地方都市（市街地）」が断トツで多いとのことだが、「地方都市（市街地）」とはどのような都市レベルのイメージか。例えば、大阪、名古屋、神戸レベル、県庁所在市レベル、あるいは県庁所在市でもないレベルなのか。

○中山様

- ・都市ごとの出勤率の違いについて、いくつか理由はあると思うが、1つは通勤事情だと思う。大阪などの地方都市の方が会社への通勤に時間がかからないため、東京より出勤のストレスがないことが1つの大きな理由だと思う。また、会社の規模としても、東京は大企業が多く、大企業ほどテレワークを重視する傾向が影響しているのではないか。また、今回のスライドには含めていないが、昨年調査した中で、「在宅勤務を続けていますか」という質問でも、いち早く大阪は「止めた」という回答が多かった。大阪では、会社に来て人と集まりたいというカルチャーが、もしかしたらあるのかもしれない。

○嵩様

- ・地方都市といっても人によってイメージが異なり、実はあまり正確な答えがないところである。ヒアリングの中で、移住を希望する都市の規模を聞いているが、人によってバラバラで、県庁所在市レベルから中核市レベルまで非常に差がある。ただ、感覚的には、中核市レベルまでの都市が多いという印象である。いわゆる「市街地」は、ある程度の住まいや仕事を見つけやすい場所という感覚があり、10万人だと少ないという言い方をする人はたまにいる。

○森川委員

- ・嵩様の資料にて、地方移住を希望する地域類型の「その他」とはどのようなものが入るのか。例えば、東京から大阪への移住はどこに入るのか。

○嵩様

- ・東京から大阪への移住は「地方都市（市街地）」に分類される。ここでの「その他」には海外などが含まれている。

○森川委員

- ・「地方都市（市街地）」には、基本的には30万人の都市だが、中には大阪や名古屋と答えている人も含まれているということか。

○嵩様

- ・この集計データはふるさと回帰支援センターに相談に来た人のみなので、大阪や名古屋を希望する人は少ない。ふるさと回帰支援センターには、仕事や住宅を見つけづらい地域への移住希望者からの相談が圧倒的に多い。

○姥浦委員

- ・御三方にお聞きしたい。全体的な話として、東京近郊の関東圏、その外側の地方、さらに農漁村では、ずいぶん状況が異なることがよく分かった。東京では大都市を中心にテレワークが可能だが、毎日ではなく、週2、3日は出勤するという形が多いので、関東圏までは転居できる範囲内かなと思った。一方、東北で言うと仙台と、その他の都市とでは、求められるものや移住者の構造などが違うのではないかという気がした。そういった理解でよいか。
- ・また、地方の都市部に求められているものは何か。地方都市でもテレワーク需要、オフィス需要、移

住の需要があるのは、こういった条件の都市なのか。関東圏以外の同じ地方の中でも、中核都市ぐらいの10万人から50万人、ぎりぎり100万人の規模の都市の中で、移住者を比較的受け入れられているところと、そうではないところがあると思う。また、テレワークの観点からも求められているところ、求められていないところがあるのではないか。

○奥本様

- ・会社の出勤を前提としないオンライン就業ができる企業はごく一部である。多くの企業は、週2日程度はリモートワークをして、それ以外は会社に出勤する形が一般化していくと思う。そうすると、住まいは会社がある大都市の近郊圏に分散していくと見た方が良い。従来は家と会社の通勤距離や時間を人事制度で規定する企業も多かったが、そういった制約を無くす傾向にある。そういう意味では、近郊圏と呼ばれる領域は広がっていくと思う。一方、近郊圏を超えていくのが、副業や二拠点居住的なオフィス分散だと思う。特に、副業では月1回程度出社するような地方と首都圏を跨ぐ動きが出てきており、居住エリアがかなり遠くまで広がる可能性がある。感覚的には、大阪に住んで東京に通うなども可能になる。このような形で、場合分けが出てくると思う。おそらくは、週3日程度の出社と月1~2回リアルの会議に出席する2種類の雇用のスタイルに分かれていくと思う。

○中山様

- ・段階的に企業が考え方を変えていくと考えている。まずは在宅が始まり家の近くで働く。首都圏で言えば近郊で働くことを認めるようになり、週2、3日は出社になると思う。その中でワーケーションなど、少し離れたところで働くことも段々と増えると思う。地方にとっては、移住という形が好ましいことかもしれないが、例えばワーケーションによって関係人口を増やすことも地方の活性化のひとつの在り方だと思う。例えば徳島県神山町のように、企業がサテライトオフィスを置いて、そこで働く人と地元との交流を深めていく企業が増えるのではないかと思う。

○嵩様

- ・地方都市でも、ある程度の人口規模の都市に人気集中していることは、普段の相談の中でも把握している。例えば、福岡県だったら福岡市の相談が9割を超えているとか、宮城県だと仙台市、広島県だと広島市など、地方の圏域の中で核になる都市の人気が圧倒的に多い。その背景にあるのは仕事で、相談に来る人の圧倒的多数が移住先の地域での就労を希望している。希望する就労形態についてデータをとっているが、企業で働きたい人が圧倒的に多い。こうしたことから、仕事を見つけやすい地域に対しての移住ニーズが圧倒的に多い。また、新たに自分で起業したい、東京での自営業を継続したい人もいるが、そういった人も人口集積が高く顧客の多い核となる都市への移住ニーズが高い。

○姥浦委員

- ・仕事が前か後かということともリンクしながら、地方の核都市とその他の都市では移住者が構造的に違うことがよく分かった。

○秋田委員

- ・奥本様の資料 p14 で、千葉の人気が高くなったということだが、コロナを契機にテレワークのため広い住まいのニーズが高まったが、東京の地価や物件価格の上昇の結果、これまでのように東京都内で

一定の広さの住宅が買えなくなり、その結果千葉に押し出されたのではないか。特に、木更津、成田等では通勤の便がよく、さらにテレワークもできるため、千葉が選択されたのではないか。一方、ライフスタイルチェンジ型は、館山だけだと思う。館山はこれまでも移住者の呼び込みに積極的であったが、その時に困るのが仕事の紹介だった。どうやって仕事を紹介するか苦慮していたが、コロナ禍でテレワークが広がり仕事の問題が解決されたため、2位になったのではないか。つまり、館山以外の千葉の住宅需要の増加は、東京の住宅地価上昇の結果として起こったのだと思うが、見解をお聞きしたい。また、仕事やライフスタイルを変えずに転居できる範囲はどのくらいか、感覚として分かるものがあればお聞きしたい。

- 中山様の資料 p29 でワークプレイスの定義があるが、フレキシブルワークプレイスに求められる機能について、例えば、自然とのふれあいは、とても重要で、そこを評価して本社移転するケースがあるのではないか。示されている「心理的快適性」「機能的快適性」「物理的快適性」の3つの快適性がどのように変わりつつあるのか、お聞きしたい。
- 嵩様には、仕事の紹介はどのように行っているのか、お聞きしたい。

○奥本様

- アンケートでテレワークに対する不安を聞くと、1番はON・OFFの切り替えの問題、2番はスペースの問題が挙げられる。スペースについてはリビングダイニングで仕事をする人が50%くらいであり、自分の部屋を持つ人は10%程度に留まっている。そのため、今回のコロナ禍を起点に住み替えたいという方は、ほとんどが部屋を増やしたいというニーズである。なので、千葉の人气が高まっている理由としては、部屋数を増やすためにはどうしても郊外に出ざるをえないということが一番大きいと思う。最近は納戸にデスクを併設できるプランや、リモートワークルームを組み込んだ都市型マンションも出てきており、こういった部屋の確保が進んでいくと、わざわざ郊外に出なくてもよいとなるかもしれないが、当面は狭くてもよいので1部屋を確保したいニーズによる転居は増えると思う。
- 館山のニーズが増えているのは、ON・OFFの切り替えが難しいことへの対応だと思う。テレワークの場合、昼食などで買い物に出ても、徒歩5分のスーパーで用が足りてしまう。そうすると外に出る時間は10分未満ということにもなり、気分転換にもならない。もう少し生活を楽しめる環境を求める転居が増えているのではないか。

○中山様

- 資料の p32 のスマートウェルネスオフィスという概念を用いて説明をしたい。これはオフィスの理想的な概念である。まずオフィスは頑丈で地球環境にやさしくなければいけない、さらに、健康で快適でなければいけないとされており、いまはこの段階である。さらに最近は、緑や空気、水、食べ物が非常に注目されている。これらの項目はCASBEE-ウェルネスオフィスの評価項目にもなっており、こういったものの充足に、イノベーションなどの知識創造の促進が期待されている。また、優良な物件に対する認証制度もできており、このCASBEE-ウェルネスオフィスは2019年6月からスタートしている。

○嵩様

- 有楽町のふるさと暮らし情報センターの各県のブースでは、半分くらいの県で就職相談員がおり、ハローワークの分室も併設し、就職相談ができるようになっている。移住したい地域が決まれば、そこ

での仕事の紹介という流れになっていく。ただし、ある程度そこで暮らすイメージが固まっていることが大切で、まずは自分のイメージする暮らしの相談からスタートし、そこで暮らし続けるために仕事をどうすればいいのかという流れで進めている。

○秋田委員

- ・仕事も家も一緒に変えるというものが今までの移住だったと思うが、仕事を変えずにライフスタイルのみを変えると形もでてきたと思う。コロナ禍の影響を受けて、仕事と家をセットで紹介するケースは増えているのか、減っているのか。

○嵩様

- ・ほとんど変わっていない。コロナ禍でリモートワークができるようになったから移住しようという人はごく一部であり、圧倒的多数の方はそうではない相談が多い。リモートワーク移住をしようという人たちも、会社が完全フルリモートをOKにしていないところも多いので、首都圏に近い地域の人気が高い。群馬、栃木、茨城の北関東3県の相談数は1.5~2倍に増えた。都市の拡張的な意味合いで、通勤時間が増えても1部屋増やしたいというニーズによる相談だと思う。
- ・2019年の移住希望先ランキングでも、行ったことがある地域など、イメージしやすい地域の順位が高い傾向にある。長野、静岡、山梨が人気で、広島の人気も上がってきている。移住イベントを行ったところが人気になることもあるのであくまで参考として見てほしい。東日本大震災後に西日本の人気が高くなった傾向はある。

○赤井委員

- ・これまでのところ働く人の目線に焦点をあてた議論だったと思うが、異なる視点から質問したい。具体的には、労働の生産性という観点、中核的な都市の国際競争力の観点、職住が分離された場合に、住む地域におけるコミュニティはどうあるべきかという観点である。
- ・奥本様にお聞きしたい。フランスでは法改正によってリモートワークが広がり、週2、3日のリモートワークの生産性が高いという結論が出ているということだが、それはなぜなのか。日本では緊急事態宣言の影響もありフルリモートワークが念頭にあるが、リモートワークの割合はどの程度が適切なのか。また、進めるにあたって、現状のインフラや制度面における制約はあるか。
- ・中山様にお聞きしたい。8~12月でリモートワークの割合が減り、その後も去年春のような割合には戻っていないが、出社が増えたのはなぜか。何かインフラ面などでの要因があるのか。また、今後の東京のオフィスの需給はどう考えられるか。併せて、足元のリモートワークなどの動向が今後継続とすると、東京の国際競争力の観点から今後どのようなようになるとお考えか。
- ・嵩様にお聞きしたい。職場が東京などの大都市、住まいが地方になった場合に、地域のコミュニティはどうなるのか。地方都市においてコミュニティ機能が全くないとなると、帰って寝るだけのようない世界になってしまうが、改善が必要な点があるのか。

○奥本様

- ・リモートワークで生産性が高まるのは、この2日間のリモートワークが、人に邪魔されず集中できる時間を確保することにある。コミュニケーションや会話をしながら創造的にアウトプットすることは、オフィスに出社して行うことになる。こういう切り分けがしっかりと進むと、生産性が向上する。

- ・一方、日本のいまの状況は、リモートワークでも朝から晩まで ZOOM を使って会議をするという状況であり、会議の内容によってはリモートが故に生産性が下がることもある。通勤時間が減った以上の効果があるとはいえない。
- ・今後の課題は、業務の内容を区分けしながら最適な集中時間とコミュニケーション時間を確保できるかであり、それによってリモートワークの生産性は大きく変わる。緊急事態宣言が解除された後に、成果を上げるためのリモートワークとは何かを企業は真剣に考え始めると思う。業務内容の組み替えが進んでいった先に、リモートワークの生産性は上がっていくと思う。

○中山様

- ・出勤率の調査を 8 月、12 月のほかに 1 月にも行ったが、少し変化している。コロナ禍ということもあり、感染状況とも連動した変化だと思う。また、今後についてはテレワークがある程度定着し、企業のオフィス戦略の一つとなると思う。ただし、ハイブリッドという形であり、メインオフィスはなくなると思う。
- ・また、メインオフィスがどうあるべきかは、再定義されることになると思う。その中でメインオフィスは中心部にあることも考慮すべきで、去年の 7 月に三菱地所さんがポストコロナを見据えたまちづくりとして、28 万人が働くまちから 100 万人が集うまちといったビジョンを示されたが、毎日来るわけではないが様々な人が来てそこで働く、イノベーションを起こす、コミュニケーションをとることが国際競争力を高めることにつながるのではないか。そのためには、一定の都市開発による良質なストック形成は必要であると考えます。

○嵩様

- ・地域コミュニティとの関わりといったライフスタイルを求める人は昔から一定数いる。その際、子どもや将来のことを考える中での地域コミュニティとの関わりについては、奥さん側の意見の方が圧倒的に強く、女性主導で動いている部分が多い。これまでの議論では、仕事からみの男性側の意見が多いと思うが、地域コミュニティとの関わりの部分はさらに掘り下げる必要がある。

○赤井委員

- ・中山様と奥本様にお聞きしたい。社会や経済がデジタル化していくことは不可逆的だと思うが、その時に都市に必要なインフラや機能について、いま足りないものがあるか。

○中山様

- ・DX 化が進む中で、都市レベルのデジタル基盤の整備が国交省を中心に行われているが、オフィスビルもデジタル化し、さまざまなものをデータ化していくことは当然必要になる。それが、快適に働け、イノベーションの創造にも繋がっていくと思う。

○奥本様

- ・デジタル化については、都市というよりも、企業が扱う情報ネットワークにおいて、リモートができる環境をいかに整えられるかという、バーチャルな意味でのオフィスワークのデジタル化が求められている。中小企業はそこへの投資が十分ではなく、遅れているので、地方でのリモートワークが少ないことにも繋がっている。

- ・都市に求められるものとしては、オフィスと自宅以外のオフィス環境があたりまえの世界が実現してくると思うので、そういった場所の整備が都市に求められることだと思う。
- ・デジタル化によって、居住や労働等の観点において、地方と都市との差はフラット化していく方向に進むと思う。10年後くらいには国に関係なく仕事ができる環境が整い、都市という区分けは逆に少なくなるのではないかと。

○森川委員

- ・続いて、都市ごとの役割や連携方法などについて、各委員からご意見をいただきたい。

○野澤委員

- ・大阪、名古屋はコロナ禍でも出社重視であり、中小企業が多いからではないかという話があったが、東京以外の大都市ではクリエイティブな知的労働を行うセクションが少ないからではないかと思う。例えば、関西の大学を卒業した優秀な人材も、地元に残る人は公務員や一部のインフラ系の大手企業に就職する人だけで、多くの人が東京で就職してしまう。そういった意味で、東京以外の大都市の大阪、名古屋、仙台、神戸では、クリエイティブ層が集まるようなハイクラスのオフィスや部署が少なく、そういった整備や誘導策を都市再生として推進していくことは重要であると考えている。特にコロナ禍で、いまの高校生は地元志向になっていると聞くので、その人たちが地元の大学を卒業した時に、優秀な人材を地元で留めることで、地方がクリエイティブに生まれ変わっていくことにつながるのではないかと。そういった意味でも、今がチャンスだと思う。
- ・移住のニーズは、中核市レベルの市街地で、特にサラリーマン希望が多い、また賃貸希望が多いということだったが、特に中核市レベルでは良質な賃貸住宅が足りていないと思っている。なので、中核市レベルの都市では、東京や大都市にいる企業のサテライトオフィスを整備していくことが大事ですが、それに伴い必要となる良質な賃貸住宅の供給も必要だと考えられる。ただし本社レベルの企業誘致は難しいと思うので、東京などの都心での再開発などと隔地で連携し、東京の再開発ビルに入居した企業のサテライトオフィスを中核市に入居するといった都市と地方の動きを連携させるような誘導策や、それにインセンティブを与える隔地連携の可能性はあるのではないかと。ただし、中核市レベルでも新規開発の需要がないという話もあるので、例えば、古くなっている高校や小中一貫校などとオフィスを合築するなど本来やるべき事業とからませて都市のリニューアルをすすめることが重要である。その結果として、まちなかでの公共交通網も維持できることにつながるのではないかと。

○姥浦委員

- ・東京近郊圏、地方の拠点的都市、その周辺都市で大きな違いがあることが分かった。また仕事がかか後かという話では、地方に移住したい人は、仕事を変えずというよりは、仕事を新たに探すことがまだ一般的だということも分かり、少し残念だった。そうした中で、積極的な移住では、起業を増やすことが今後重要になると思う。仕事を持つ人をどう移住させるか、新しい仕事の間をつくるサイクルをどう作るかも、今後重要なことである。ただし、まだメインストリームは、そこではないということだった。

○秋田委員

- ・仕事と家をいっぺんに探すリスクは大きいと思っており、仕事を持ったままの移住が進むと、人の流

動性の確保や地域再生の起爆剤になる可能性があると思う。例えば、原発被災地の復興について調べていると、最初に外から地域の再生に入った人はWEB等の仕事を持ったまま移住ができる人であった。こうした人材が牽引役となり、その後の地域の再生に貢献している。仕事を持ったまま移住することで、そういう人たちが外とのつながりを広げていくこともできると思う。地方にそういう人が交わるハブのような環境を作っていくことは重要である。

- ・一方で、都市的な空間を地方に作っていくと、地域の個性が消えてしまう可能性がある。地域の中の文化、芸術、歴史、食などの地域の個性をどう活かしていくかが都市再生においては重要で、それが魅力になり、様々な人を惹きつける力になる。したがって、オフィスの床だけでなく、地域のアイデンティティを維持、創造しながら、それをどう都市再生に組み込んでいくかがとても重要である。

○赤井委員

- ・東京からの転出だけに限らず、二地域居住やワーケーション、圏域を広げて仕事をする事なども含めて、一定程度人の移動は起こるだろう。従来のように一箇所に住んですべてを行うわけではなくなるので、都市の機能の見える化を推進しないと、二拠点居住等をした先で戸惑う人も多くなるのではないか。それが健全な人の動きを阻害するおそれもあるので、そういう意味で、特に仕事をするような都市での機能の見える化が重要である。
- ・デジタルインフラの整備は、東京だけでなく、大阪、名古屋でも格差があるので、その平準化を図ることは、知的労働が自由にできることにつながる。特に、コミュニケーションはオフィスで行い、集中した作業は自宅という切り分けになると思うが、その間の情報のやりとりを考えると、デジタルインフラの整備はやはり重要である。もちろん個別企業の努力の部分もあるが、都市としてそれを後押しできるフレームワークを重点的に整備していくことが重要である。

○森川委員

- ・姥浦委員から、選ばれる要素や求められる要素とは何かという話があり、私もそこに興味があった。Uターンの人は自分の田舎という大きな要素があるが、それ以外のJターン、Iターンでは、たくさん選択肢があるなかから選ばれる要因が地方都市には求められる。まだはっきりとは分からないが、以前は福岡県が人気だったが現在は広島県が上位に上がってきているのがなぜなのかなど、分析や深堀も必要ではないか。
- ・野澤委員からお話があったように、特に企画をやりたいような人は、そういう部署が東京の本社にしかないため、地方から出て行ってしまう。特に、愛知県で深刻なのは若い女性が東京に出てしまうことである。今後は、名古屋支社や大阪支社にも企画部署を置き、週や月に1~2回はコミュニケーションをとるため、東京に出て企画を練り、普段は地方で集中した作業やリモートによるコミュニケーションができるかというのではないか。ただし、例えば岐阜県や南紀などの都市では、完全なリモートで仕事ができるかというとならぬ。新幹線などの高速交通機関沿線の都市と、そこから遠い地方都市という2段階くらいで、どのような適切な役割分担があるかということはまだ結論がでていない。今後も引き続き考えていきたい。

3. 閉会

○事務局

- ・ゲストスピーカーの皆様には貴重な発表をいただき、また、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3月29日（月）16時～18時を予定しております。
- ・それでは、これをもちまして、「第3回 都市再生有識者懇談会」を閉会いたします。

以 上