

## 第4回 都市再生有識者懇談会 議事要旨

日時：令和3年3月29日（月） 16:00～18:00

場所：永田町合同庁舎7階 701・702会議室  
及びオンライン開催

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）

名古屋市住宅都市局都市活性監 横地 玉和 氏、福岡市住宅都市局都心創生部長 宮本 章信 氏、  
福山市建設局参与 原 秀一氏、福山市建設局福山駅前再生推進部長 池田 圭次 氏 ※発表順

（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

### 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

- ・各自治体にお聞きしたい。オフィスビルの建替えや新築にあたり、容積率の緩和などの制度を活用し都市再生に取り組まれているが、オフィスの中身やニーズはどのようなものか。例えば、企業の国籍、業種、地域に元からある企業なのか、新規に流入してきた企業なのか。
- ・福岡市さんにお聞きしたい。建替え時にすでに入居している企業は一時的に移転が必要だが、そうした企業に対してのサポートや工夫があれば教えてほしい。

#### ○名古屋市

- ・オフィスビルの更新では、市内での流動が多い。従来型のビルからより高機能なビルへの住み替え需

要がある。また、名古屋駅周辺に中枢的な機能の集積を図っており、周辺都市の企業が流入している。

#### ○福岡市

- ・福岡市はこれまで支店経済だったが、本社機能を福岡に誘致することを目指し取組を進めている。容積率緩和によってポストコロナ・ウィズコロナに対応できる新しいビルができつつあるが、新しいビルのひとつに、ジャパネットホールディングスの主要機能の一部が東京から福岡に移ってきた。
- ・一時移転について、建替えビルが、別のビルからの移転テナントを受け入れるためのフロアを提供する場合には、容積率の緩和をするようにしており、ビルの更新が円滑に進むよう誘導をしている。

#### ○福山市

- ・オフィスについては、市内よりも、三大都市圏の企業を誘致できるように取組んでいる。しかし、市単独だけでは難しいため、県とも連携し、去年は東京から1社の誘致を実現した。福山にゆかりがあるIT関係の方の企業で、人手や環境面で、東京とおなじような働き方ができるとのことだった。

#### ○姥浦委員

- ・これまで懇談会では、コロナの影響について全国的な話を聞いてきたが、コロナによって再開発の量的な部分や質的な部分にどのような変化があったのか。あるいは、ありそうなのか、教えてほしい。

#### ○名古屋市

- ・コロナの影響として、計画中や建設中のものについて大きな影響はない。しかし、構想中のものについては、従来型のオフィスではなく、オフィスの中身や郊外での働き方を考慮したオフィスのあり方について、事業者でも模索している段階である。
- ・名古屋市の中では、リニアと直接結ばれる名古屋駅周辺のエリアでのオフィス需要は減っていないが、少し離れた栄や金山では、需要が少し減っている実感がある。

#### ○福岡市

- ・天神、博多では、動いている事業が多く、現時点では、計画を見直すという話は聞いていない。一方で、天神、博多に次ぐ3つ目の拠点である博多港などのウォーターフロント地区については、インバウンド向けにMICEやクルーズの集積など、再整備を検討していたが、来年度以降、計画の見直しを考えている。

#### ○福山市

- ・福山駅北口の広場開発事業は、コロナの影響によりJR西日本の計画が白紙になった。市が実施する北口スクエア整備、電柱の地中化、道路舗装の美装化は計画通り進み、三之丸町地区優良建築物等整備事業は、コロナの影響はあるが計画通り進捗している。
- ・リノベーションまちづくりにより出店した地元の店舗は業態を変えながら、継続的に営業している。一方、全国チェーンの店舗ではコロナの影響でいまま営業を休止しており、改めて地元のコンテンツが大事だと考えている。

#### ○秋田委員

- ・共通する質問として、各都市が自らの都市の役割や立ち位置をどう考えているのか。
- ・名古屋市では、名古屋の中心部への集積が進みそうだが、周辺部や郊外への影響はどのように考えているか。
- ・福岡市の、「住みやすさ」には、利便性に比べて地価が安いことがあると思う。今回の連続的な開発によって地価が上昇し、住みやすさが低下することはないか。
- ・福山市では、空き家や空き地が駅周辺のエリアにどのくらいあるのか。

#### ○名古屋市

- ・立ち位置としては、東京から大阪まで7000万人のスーパー・メガリージョンの中心なので、広域交流を促進する加速装置のような役割が必要と考えている。普段の仕事は各エリアで行うが、大きな交流や発表の場という舞台装置の役割を果たすのが、名古屋市の役割と考えている。リニアが開通すれば、各都市が非常に短時間で結ばれるので、連携の中心となるホストシティのような役割を果たすと考えている。
- ・名古屋駅以外のエリアでは、生活圏域の拠点として複数の地域拠点を位置付けており、各地域の特性を生かしたまちづくりを進め地域独特の営みを行う場としている。一方、都心はハレの場として、オフィス立地などを誘導するなど、メリハリをつけたまちづくりをしていきたい。

#### ○福岡市

- ・空港が非常に近く便利な反面、航空法の高さ制限によってビルの建替えに対するキャップがかかっていたが、それを国家戦略特区による規制緩和と、市独自の規制緩和をあわせることで、ビルの建替えが動き出した。また、シティプロモーションにも力を入れており、天神ビックバンや博多コネクティッドなどのまちづくりの取組みを市として積極的に発信していることが効果的だった。
- ・都心部における地価への影響については様々な意見はあるが、今後、福岡市が選ばれるまちとなるためには、高機能なオフィスビルなどを増やし、新たなビジネスを集積することで、雇用の創出を図ることが大事だと思っている。

#### ○福山市

- ・駅前の再生にあたっては、行政主導で再生の方向性を分かりやすく市民に示すことが大切だと思う。
- ・空き家については、伏見町に相当程度ありスポンジ化が進行していたため、リノベーションまちづくりに取り組んでいる。

#### ○赤井委員

- ・名古屋市では自らを「スーパー・メガリージョンの中心」とし、福岡市では「アジアに向けてのゲートウェイの中心」と位置づけ、まちづくりを進めているが、周辺自治体や隣接都市といった広域での連携について、どの程度検討がなされているか。
- ・コロナ禍以前から計画していた事業がストップすることはないだろうが、コロナ禍以降の計画策定を視野に入れた際、集積という観点では何を残し、何を变えるのか。また、資金面や制度面での制約があれば教えてほしい。

#### ○名古屋市

- ・スーパー・メガリージョンの中心という地勢的な位置にあり、その役割をしっかりと果たさねばと考えている。名古屋市の狭い範囲ではなく、少なくとも名古屋圏や中部圏で考えるべきだと考えている。日頃は、首長の懇談会が定期的に行われており、各市町村との意見交換をしている。また、木曾川水系などの自然地形に合わせた中での広域連携や全体の中での市の立ち位置については、国や中部地方整備局とも意見交換を進めている。さらに、いままでなかった連携として、リニアの中間駅となる飯田市、中津川市、甲府市、相模原市とも定期的に意見交換をしている。その中で、二地域居住や観光面などの多角的な連携を進めるとともに、名古屋市が中心的な役割を果たすべきだと考えている。
- ・アフターコロナに向けては、模索している最中であり、本日の懇談会の議論を我々も興味深く伺っている。都市計画や建築基準法における用途地域の在り方について、住まい方や働き方が大きく変わりつつあるなかで、職住の境目が分かりづらくなってきている。都市の構造や都市機能の誘導の進め方について、規制型ではない形で新しく構造化する方法について、迷いながら勉強しているところである。

#### ○福岡市

- ・市全体や周辺の都市圏レベルでのまちづくりを進めており、九州やアジアを見据えた取り組みが大事だと考えている。交通網などのインフラ整備は進んできているので、今後のまちづくりについては、民間活力の活用を引き続き考えていきたい。
- ・ウィズコロナ、ポストコロナにおけるまちづくりとして「感染症対応シティ」というコンセプトを追加しており、ビルの建替えに合わせて感染症対策の取組みを誘導している。今後、生活様式にどのような変化があり、どのようなまちづくりを進めていくべきかなどを、こうした検討の場の議論なども踏まえて検討をさらに深めていきたい。

#### ○福山市

- ・広域との連携については、昔から備後圏としてまちづくりに取り組んできた。駅前整備については、備後圏の玄関口としての役割を担っていきたい。駅前広場の整備にあたっては、コロナ禍を経てどのような駅前広場が必要か検討していきたい。

#### ○森川委員

- ・福岡市さんにお聞きしたい。コロナの影響は非常に大きいのではないかと。今後の福岡市の方針として、アジアのゲートウェイという大方針は変わらないのか。リニアやスーパー・メガリージョンについての影響やリニアに対して市として考えていることはあるか。
- ・福山市について、リニアやスーパー・メガリージョンに対して市の政策として考えていることはあるか。また、人口が増えたとのことだが、どこから流入しているのか。もう一点、福山城の二の丸と三の丸の間に新幹線が通っているのは全国的にも非常に珍しいが、その良い点、悪い点を教えてほしい。

#### ○福岡市

- ・博多港は、これまでクルーズ船の寄港が非常に多く、ウォーターフロント地区の再整備を考えていた。そこにはMICEもあり、たくさんの引き合いがあったが、新型コロナによってなくなってしまった。ウォーターフロント地区の再整備については見直しの必要性があると考えているが、目指す都市像が「アジアのリーダー都市」であることに変更はない。リニアとの連携については、いまのところ検討

はしていない。

#### ○福山市

- ・リニアについては、具体的には考えていない。
- ・人口が増えた理由は、福山市では出生率を高める施策をしてきた影響があると考えている。
- ・お城の遺構が駅の北と南に分かれており、そういった遺構を活用した賑わい創出が可能なのが良い点である。悪い点は JR が通ったことによって、一部遺構がなくなったことである。

#### ○野澤委員

- ・1 点目、大都市も地方も高度経済成長期に作ったビルが老朽化し、現在の IT 化などに対応できず陳腐化したビルが多い。市街地を持続的に更新していく仕組みを都市再生の中に取り入れる必要があるし、持続的に更新するエンジンを強化する必要がある。そうしたことが、災害に強い都市再生にもつながる。都市再生緊急整備地域を指定するときは想定されているプロジェクトがあると思うが、こうしたプロジェクト以外の老朽化ビルの建て替えを進めていくために、例えば民間都市再生事業の要件の緩和が、都市再生緊急整備地域全体の再生をさらに進めるエンジンになるのではないかと。また、解体費の支援や税制上の優遇措置なども考えられるのではないかと。
- ・2 点目は、「都市か地方か」ではなく、「都市も地方も」という都市再生を考えるならば、都市再生緊急整備地域内のオフィスを建替える際の緩和を活用して、都市再生緊急整備地域間で連携することもあるのではないかと。A という地域、B という地域で本社機能を分散したり、地域 A で容積率を緩和し床を取得するならば、その企業が地域 B でサテライトオフィス等の床を取得する際に優遇があるなど、都市再生緊急整備地域の相互間の連携を模索すると、強いところが強くなるだけでなく、より多くの地域に効果が波及するのではないかと。

#### ○姥浦委員

- ・市街地の更新が求められる中で、量的な拡大と上手く結びつけている都市が名古屋市、福岡市であり、そこまで量的な拡大がない都市が福山市だと理解した。名古屋市、福岡市でも、大きなプロジェクトではない個別更新をどう進めていくかが、もう一つの課題としてあると思う。
- ・量的な拡大の成功には、コンテンツが重要なポイントである。一つは、広域的な連携や圏域での役割を考える中で、質的な要素を入れられないか。たとえば、仙台は東北で独り勝ちの状況だが、仙台だけが勝ってもその他地域の発展には繋がらず、後になって困ることになる。仙台は東北のディスプレイ的な機能としての位置づけがあると思うが、東北全体が仙台をどう使い発展し、また仙台の発展が東北にどう還元されるのか、考える必要がある。独り勝ちではなく、広域に還元するために、そのコンテンツを都市再生でどう支援するかの検討が必要ではないか。その先に、コンテンツと地域の発展がリンクするのではないかと。

#### ○秋田委員

- ・都市再生も圏域で考える必要がある。それぞれの都市が圏域を意識し、その中での役割を認識することが大事である。また、都市再生においては多層的な圏域設定が必要になってくる。
- ・近年の都市再生は、オープンスペースの高質化が大きなキーワードである。コロナ以前からそういう潮流があった。オープンスペースをつくれれば、容積率の割り増しが受けられるが、オープンスペース

自体が都市再生の重要な役割を担う中で、容積の積み増し以外のインセンティブを考えてほしい。例えば、リノベーションのための費用や野澤先生がおっしゃった解体費の支援など、容積以外のインセンティブについて、この中で検討できるとよい。

#### ○赤井委員

- ・都市間の連携にあたっては、都市OSの共通基盤を整備することが、社会資本整備の観点から重要である。リニアによって時間交流圏が広がる近未来に、こうした基盤が整備されることで、例えば物理的に遠い都市同士であっても連携を図ることができる。こうした取り組みは、デマケーションの問題やインフラの重複投資によるメンテナンスコストの課題があるものの、都市の活性化の原動力に繋がるものとして重要である。そのためには、デジタル上に様々な情報を管理・明示し、協議会のような特定のエリアに留まらず、必要であれば県境や市境を越えて活用できる都市OSのデータベースの整備が鍵になるし、その視点に立ってソフトの議論を深める必要がある。3月26日（金）諮問会議の一体改革推進委員会の中で、国と地方のシステムに関して、都市OSのソフトの面で個人情報の取り扱いに関わる問題が指摘された。利活用を前提とした保護のルールを定める必要があり、個人情報の保護のあり方について、その前提として利活用を働きかけるような都市間で共通したメッセージが必要である。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の社会情勢の中、資金面で大きな問題は提示されていない。しかし、リーマンショックの際、はじめは資金調達に問題はないとしていた大手デベロッパーは、1年も経たないうちに多くの計画の縮小を余儀なくされ、結果的にメザニン融資を行う制度を民都機構に作るようになった。資金面について、機動的な公的介入を行うためにも、問題になる前に先行的にウォッチしておく必要がある。特に、金融機関のスタンスについては、いまの段階から冷静にモニタリングしておく必要がある。

#### ○森川委員

- ・高速交通網によるストロー効果は2段階ある。1段階目は新幹線駅がない地方都市から新幹線駅がある都市へのストロー効果であり、2段階目は首都圏へのストロー効果である。リニア開通によって、ストロー効果が加速されるのではと危惧していたが、コロナによって潮目が変わり、リモート就業や二地域居住など東京から地方への移住などが起きている。こうした動きを後押ししたデジタルトランスフォーメーションは今後さらに本格化していくので、住みたいところに住む傾向は強くなるだろう。その時に、東京以外の地方都市は、魅力的なまちづくりを進める必要がある。以前はミニ東京的な支店経済を形成すれば地域の中心都市としてそれなりにやっていたが、今後はそれでは負けていく。個性を持ったまちづくりが求められ、さらに東京や東京以外のまちと連携していくことが必要である。
- ・連携や二地域居住といっても、飯田と名古屋に二地域居住するような形のほかに、同じ都市圏の中で都心部と郊外部の中山間地域との二地域居住の形もある。都市圏の郊外に魅力的な地域があることも強みになる。
- ・リニアには破壊的な効果がある。現在は名古屋と飯田の行き来は大変だが、これまで交流が少なかったまちがリニアによって隣町になる。中津川、飯田、甲府などの遠い都市との連携が可能となる。
- ・コロナをきっかけに、居住と仕事の分離が可能で、それが面白いと気づいた人は多い。都市やビル開発のあり方は大きく変わり、連携型になっていくと改めて感じた。
- ・これまで都市間の移動では、公共交通機関を使うことを中心に考えてきたが、車は自動運転などの技

術革新が進んでおり、車とその他の移動手段について役割の見直しが必要になる。特に都心と郊外に住んで生活を楽しむには車はより重要な移動手段になるのではないか。

#### ○赤井委員

- ・自治体の方にお聞きしたい。この1年で様々な動きがあったと思うが、都市の運営という観点から、チャンスとして新たに見出しているものがあれば教えてほしい。

#### ○名古屋市

- ・名古屋圏域は、自動車産業などの製造業を中心とした地域に密着した産業を基盤にして成り立つ圏域である。今後、人の価値観が変わり、人の大きな交流が生まれる中で、新しい複眼的な産業構造を作れるのではないか。また、もう少し広いエリアでの圏域観光などが創出できるチャンスと考えている。リニアの到来とコロナによる環境変化は、名古屋の独自のアイデンティティを発信するチャンスだと考えている。

#### ○福岡市

- ・昨年8月、新型コロナ危機のピンチをチャンスと捉え、「感染症対応シティ」というまちづくりのコンセプトを示した。ビルの建替えとあわせて、感染症に対応したまちづくりの推進について発信していくことで、福岡市を選んでもらえるようにプロモートしていくことが大事だと考えている。

#### ○福山市

- ・東京から移転してきたIT企業の方の話によれば、地方でも東京と同じ仕事ができることや、地方でも想像以上に優秀な人材が集まることに気づいたとのことで、地方の新たなチャンスだと思っている。

### 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4月16日（金）16時～18時を予定しております。
- ・それでは、これもちまして、「第4回 都市再生有識者懇談会」を閉会いたします。

以 上