

第6回 都市再生有識者懇談会  
議事要旨

日時：令和3年5月18日（火） 16:00～18:00

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

（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

---

## 2. 議事

<中間とりまとめについて>

資料1、資料2を用いて事務局より説明を行った。

<質問>

○赤井委員

- ・この「中間とりまとめ」は、どのような位置づけになるのか。今後の展望について教えてほしい。

○事務局

- ・都市再生有識者懇談会は6月までの活動とし、いったんのとりまとめを考えている。その後、政策や制度への展開については、関係部局とも連携しながら進めていきたい。そのひとつとして、都市再生の新たな評価の指標について、別のワーキンググループを作って検討をしていく。未来技術についても、別途どんなことができるか考えていきたい。
- ・まずは「中間とりまとめ」としてまとめ、何をすべきかをまた別の形で整理をしたい。

○赤井委員

- ・都市再生基本方針の改定にもつながるというイメージでよいか。

○事務局

- ・都市再生の基本方針は2年に1回程度の頻度で改定しており、今回の議論の内容を踏まえ、必要に応じて反映していきたい。また、予算についても、必要に応じて反映させていきたい。

## <意見交換>

### ○森川委員

- ・まずは「1. はじめに」「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」について、意見交換をしたい。

### ○野澤委員

- ・「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」について、今回のコロナ禍で、公共交通事業者は大きな打撃を受けており、地方のプロジェクトも含めて開発の延期などが出ている。地域交通網の維持について、書いておく必要があるのではないか。
- ・オフィスの空室率は上がっているが、三鬼商事さんの説明では、流動性の観点から空室率は5%程度あって良いとのことだった。また、東京の空室率は1.5%から4%ほどに上昇しているが、流動性が確保されることで面白い街に変わっていくという視点もあると思う。

### ○森川委員

- ・コロナによって公共交通機関が打撃を受けているという点は、「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」の(1)と(2)のどちらにも入ると思うので、反映いただきたい。
- ・「1. はじめに」について、コロナによって我が国のDXが世界的に遅れていることが露呈しており、記載して良いのではないかと。
- ・「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」の(1)にて、人の行動の変化として、密や混雑を忌避する行動が起こった、という記載を加えてほしい。これまで満員電車、オフィス環境、生活面などで、人と人が触れ合うくらいの混み具合が容認されていたが、そういったものが忌避され、ポストコロナであっても、以前ほどの密になるシチュエーションは少なくなるのではないかと思う。
- ・「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」の「(2) テレワークの進展による働く場所の変化」にて、新たな項目として、家で働く環境が重要視されるようになった、という記載を加えてほしい。いままでは、深夜帰ってきて寝るだけの場所が、週2日テレワークする場所となると、さまざまな環境が不足していることに気づく。テレワークする場所やインターネット環境、子どもの育児をしながらのテレワークなど、家で働く環境への見直しの観点を加えてほしい。
- ・「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」に新たに(4)として、今後の都市再生に大きく影響し、世界的な潮流となっている「脱炭素化」の内容を加えてほしい。CO<sub>2</sub>の排出量としてが、オフィスビル等のエネルギー消費が大きいので、今後の都市再生を考えるうえでの大きな論点になるだろう。

### ○事務局

- ・在宅勤務するうえで、住まいの環境が大切なことが明らかになった。テレワークの実態は在宅勤務であり、人の流れとしては、東京の郊外部や三浦半島や房総半島などへの転出にとどまっているという現状がある。テレワークの高まりを、どう都市再生につなげていくかを深掘りしていきたいと考えている。

### ○赤井委員

- ・「1. はじめに」について、平成14年、平成23年、平成30年とあり、その中でも大きな節目が平成23年の特定都市再生緊急整備地域の創設だと思う。前年の平成22年の都市再生基本方針改定にて大

きな変更があり、民間資金の活用などが加えられた。それまでは公的介入による都市再生としての視点が強く国土交通省を中心とした政策だったが、平成 23 年から政府横断的な政策になった。いわゆる「民間資金」×「都市再生」という言い方ができると思うが、今回の大きな変化は、デジタル化の進展と未曾有の事態への対応という点であり、「データ」×「都市再生」ということではないか。したがって、データの活用が都市再生の中で本格的に取り入れられるトレンドになったという記載があっても良いのではないか。

- 3 ページ目の「テレワークの進展による働く場所の変化」の中の「働く場所として」という記述について、「オフィスは価値創造する場」、「自宅などは作業を行う場」という記載があるが、もう少し普遍性のある書き方が良いのではないか。例えば、オフィスは結果的には価値創造だが、やっていることは「コミュニケーションの場」なのではないか。自宅などは作業というよりは、「思考をする場」といった方が良いのではないか。

#### ○姥浦委員

- 今まで都市再生は「何を目指してきたか」という、そもそもの話がもう少しあるとよい。そこにコロナの感染拡大や DX の進展を踏まえ、ポストコロナでも残るものについての言及があり、それが今後の都市再生のあり方になるのだと思う。構成の問題だが、その方がわかりやすいのではないか。
- 5 ページの「今後の都市再生のあり方」の書き方について、重なる部分があり難しいかもしれないが、まず「今後の都市のあり方」があり、その上で「都市再生のあり方」があると思う。例えば、6 ページで地方都市にハイクラスのオフィスを整備する記載があるが、一方で安いオフィスも非常に重要である。リノベーションによって空きオフィスを埋めるだけでなく、経済的に多様な主体が活動できる場を作っていくことが都市の役割だと思う。そして、都市再生では、そのうちの特にハイレベルなオフィス環境の整備を担うという役割なのではないか。今後の都市のあり方があり、その中で都市再生はここを担うという書き方になるとよい。

#### ○秋田委員

- 少し都心から離れた松戸では、防災性の向上が都市再生の大きな根拠になっている。気候変動もあり風水害に対する防災性を高めた拠点をつくるのが、都市再生を推進する理由の大きな部分を占めている。カーボンニュートラルは、気候変動や防災と繋がる部分があり、こうした記述があると、都市再生として、取り組む理由付けとして良いと思う。
- コロナによって、密度に対する人々の意識は高まっていると思う。都市再生においても、空間に対する密と疎のバランスをもっと意識することについて、記載していただきたい。

#### ○赤井委員

- 防災の議論は、東日本大震災の直後に大きく取り上げられたが、その時は地震が中心の議論だった。現在は気候変動の影響により風水害が起きている。政府の他会議において、予防保全型の社会インフラ整備について議論されるなど、いま重要なテーマである。都市再生においても、インフラの保全、生活の安心・安全など都市の価値に繋がる重要な部分であり、賛同したい。

#### ○森川委員

- ・ これまでは都市の災害といえば、地震に注目していたが、いまは豪雨などの風水害が頻発している。気候変動に伴う防災意識の高まりについて、「2. 都市再生をとりまく潮流とその変化」の中に節を設けてはどうか。

#### ○野澤委員

- ・ 4 ページの「データの効果的な活用」の記述にて、「エビデンスベースでの都市再生の計画」とあるが「計画」というのは、具体的にどのようなイメージか。

#### ○事務局

- ・ コロナによって商業施設やホテルなどが影響を受けているが、例えば、都市再生緊急整備地域の指定や容積率のボーナスなどの施策は、商業施設などの状況をデータで把握しながら検討するべきであり、都市再生に携わる行政はその状況をつぶさに把握する必要があると考えている。

#### ○赤井委員

- ・ 補足をさせていただきたい。オルタナティブデータとビッグデータは包括すればデジタルデータであり、それ以外は調査の頻度が少ないアナログの公的統計である。これまで都市を評価するには、こうしたアナログなデータを利用する方法しかなかったが、デジタル化の進展によって、いまはリアルタイムに近いかたちで、人の動き、交通状況など足元の状況を把握できるようになった。この文章では「エビデンスベース」という言い方をしているが、「こうしたデータに基づいて」と言う意味だと思う。「計画や運営」とは、現状把握やシミュレーションのことだと思うが、こうしたデータを活用することで、1年遅れの地価や数年おきの人口を見るよりも立体的に都市を把握できる。さらに、方向性のひとつとして記載の「可変性のある都市再生」を考える場合にも、こうしたデータが有用だと思う。例えば、EBPM (Evidence-based Policy Making) の議論の際は、即時性のあるデータがあれば、変化に対し素早い対応ができるというイメージで使われている。

#### ○森川委員

- ・ 交通分野の具体例では、交通の計画をする際に、以前は10年に1回のパーソントリップ調査という紙による調査データを使っていたが、今はカーナビのGPS、鉄道のICカード、歩行者のスマートフォンのGPSなどのデータが取得できる。こうしたデータによって、車の通過交通量の減少や歩行者の増加のエビデンスが取れば、車線を減らし歩道を広げるなどの計画ができる。

#### ○赤井委員

- ・ 国全体のGDPは毎年公表されるのに対し、都道府県や地区別では3~5年に1回しか公表されないわけだが、いまはデジタルデータによって例えば5kmメッシュ単位で商品の値上げ状況や客の集中状況が把握でき、商業施設などの配置戦略等にも使われている。交通計画でみられるように都市計画や都市再生の分野において今後、デジタルデータを活用していくべきという意図だと理解している。

#### ○森川委員

- ・ 第3章「今後の都市再生のあり方」についてご意見をいただきたい。

#### ○赤井委員

- ・7 ページの「①効果的なデータの活用」で「i-都市再生の効果的な活用」と記載があるが、少し限定しすぎではないか。スマートシティにおけるデータ活用としては、自治体間で連携ができるデータ基盤として「都市 OS」という言葉が使われている。ここではデータ基盤をどう整備していくかという話なので、「都市 OS」という言葉を使った方がよい。都市間連携や多核連携を可能にするには、県境や市境に関わらず全体を見渡し、どこに何があるかの把握を可能にすることが必要で、そのためには市や県などの自治体に横串を刺すような都市 OS が必要であり、この実装によって柔軟性、可変性のある都市再生が可能となる。
- ・5 ページで「都市のなかに、緑の空間を増やしていくことも重要」とあるが、以前は景観のための緑という視点が多かった。ここではマクロな課題である生態系について触れているが、改めて緑の役割を深掘りして記載した方がよい。
- ・8 ページの「都市施設の再整備や利活用」には、シェアリングエコノミーの活用の視点があった方がよい。その手法として、PPP や不動産特定共同事業法の活用が結び付いてくる。
- ・10 ページの「トライアンドエラーを繰り返すことが重要」という点は重要である。都市再生としては、サンドボックスのような制度の活用を推進し、トライアンドエラーを繰り返す仕組みだと思いが最後にさらっと書くよりは、具体的な成果や議論につながるよう記載する方が望ましい。

#### ○野澤委員

- ・データの活用について、近年、各鉄道会社で MaaS に取り組んでいるが、各社の顧客を繋ぎ止めるツールとしてのアプリとなっており、タクシー、バス、シェアサイクルなど地域の交通サービス全てを含む本来の MaaS としては、途中段階であると感じる。また、コロナで交通事業者が大きな打撃を受けたが、地域における交通の足を、今後どう維持・発展していくかについて、協議会等を作って議論していかないと本当の意味での都市再生にはならない。前回、都市再生のプロジェクトを通じてエリアマネジメントの組織を地域で育てていくという話があったが、都市再生のプロジェクトがあるときには、駅前広場の再整備、駅周辺のバスターミナルや道路空間のリニューアルなどとともに、交通事業者各社が協働して、既存交通の統廃合や再編など地域交通のあり方を一緒に考えるべきであり、こうしたことを記載できると良い。

#### ○森川委員

- ・都市の DX で最もわかりやすい例として MaaS があるが、現在は各鉄道会社の囲い込みになっている。その理由は、本来作るべき首都圏全体の MaaS を作っても儲からないからである。膨大なプラットフォームを作らないといけないが、それによって劇的に乗客が増えるわけではないのでインセンティブがなく、誰も手をつけない。各民間事業者のデータをまとめて、プラットフォーム作るころまでは公共のお金を使って実施し、運営は民間事業者がお金を少しずつ出し合い実施していくことが、今後の都市再生における DX の一つと考えている。

#### ○森川委員

- ・5 ページの 2 点目で「職住近接が選好される」とあるが、果たしてそうなのか。職住近接したい人もいれば、職から離れて遠いところに住んで、住遊近接を好む人も出てくるのではないかと思うので、

今回の影響が必ずしも職住近接ばかりに向かうわけではないのではないか。

- ・ 5 ページの「都市をとりまく環境の変化と目指すべき都市再生の方向性」について、今後の都市再生の方向性としては、都市の価値、リアルで集まることの価値を追求していかなければならない。昔は何も考えずに週 5 日オフィスに集まって事務作業をしていたが、今後そういうことは家でやれば良い。わざわざ通勤して密になって働くことの価値を向上させる必要があり、コミュニケーションをうまく取れることが都市の価値になるのではないか。家の中にいて家の周りを散歩するだけではつまらないので、都市の環境に身を置いて、都市の環境を楽しむ。仲間との飲食やライブパフォーマンスも集まることの価値が大きい。ポストコロナであっても、都市にはリアルで集まることの価値をより追求するための施策が求められる。
- ・ 6 ページの「都市の役割に応じた都市再生」について、地方でも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は必要だが、オフィス環境だけでは集積のある東京には勝てない。地方の都市を再生するためには、地方の個性を伸ばすことが極めて重要である。文化や風土、自然環境、食べ物などの価値を上げていくことで、クリエイティブ層を惹きつけることができる。
- ・ 前半の議論にあった「都市再生をとりまく潮流」について、密を回避する潮流があるとすれば、その対応として、人間の尊厳や QOL の面で問題がある満員電車からの脱却は真剣に考えていく必要がある。また、脱炭素に加えて、新たな脅威である風水害や感染症への対応を都市再生で考えていかなければならない。この点については項目を増やす必要があるのではないか。

#### ○秋田委員

- ・ 内閣府という組織で都市再生に関する議論を行っていることを踏まえた提案が重要であると考えている。目指すべき都市再生の方向性として、MaaS やデジタルなどの新技術、マネジメントの仕組みなどの手段が多く書いてある。しかし、こうしたツールを使う目的は、やはり「人中心の空間づくり」と「合理的な空間づくり」だと思う。合理的というのは、例えば、二酸化炭素をできるだけ排出しない空間づくりのようなものである。このように本質的に都市再生が目指すものを書いていただくと、都市再生に取り組む立場として非常に心強い。

#### ○森川委員

- ・ 根本的で重要なご意見をいただいた。事務局でも考えていただきたい。

#### ○姥浦委員

- ・ 全体的に読んでいて、全体像と個別の話の役割が見えづらい印象を受けた。
- ・ 都市再生の際に、何にインセンティブを与えるかを意識して重点的な事項をまとめているとすると、これまでの議論にはあまり出てこなかったが、社会課題を解決するようところにインセンティブを与えるということがあるのではないか。
- ・ SDGs の観点から抜けているところがないか、全体を改めて確認することもありうる。

#### ○森川委員

- ・ SDGs の 17 の目標だけだと漠然としすぎるので、その下の 169 のターゲットと突き合わせて都市再生がどこに関われるか見ていただけると良いかと思う。

#### ○秋田委員

- ・5ページの「デジタル」と「グリーン」は分けた方が良かった。
- ・グリーンインフラは、景観や生態系だけでなく、最近の論調では防災や密度のコントロールなど様々な機能が含まれているので、その点を考慮すると良い。
- ・社会課題の解決について、松戸市では防犯が大きな社会課題になっており、猥雑な空間ではなく誰もが安心して過ごせる場所をつくるのが都市再生に期待されている。それぞれの地域が抱える社会課題に対する解決策という観点を取り入れることで、地域の課題に沿った都市再生になる。

#### ○野澤委員

- ・コロナがあったからこそ、人中心の都市づくりが大事だということを再確認した。だからこそ「痛勤」電車の環境を改善すべきだし、大都市の中でも密を避けて身体を動かす緑豊かな空間が重要であると気づけた。「人中心」という視点で、あり方を再整理してはどうか。
- ・7ページ以降の「(2) 今後の都市再生を進めるうえでの重点事項」についても、あり方を書いている部分とツールやプロセス、手段を書いている部分がある。例えば、「①効果的なデータの活用」「③都市間連携の強化」「④都市再生を推進する活動主体の支援」は手段とツールで、「②柔軟性・可変性の向上」「⑤未来技術への対応」はあり方ということではないか。あり方の話と、それを実現するために重要なツールや手段、プロセスとを示すという形にとりまとめを再整理すると良いのではないか。その際には、いま一度人中心のまちづくりを目指す都市再生という軸があり、そのために、みどり、交通、空間、未来技術などが重要であると関連づけてはどうか。

#### ○赤井委員

- ・いまの話に関して、個人の目線に立った整理の仕方もあるが、政策の全体の枠組みとしては俯瞰的に社会システムをどうデザインするかという観点も重要である。個人に寄りすぎないように、バランスが必要で、今回は草稿の段階なので、各項目の内容と種類が揃っていない部分があり分かりづらくなっているのだと思う。
- ・7ページの「スマートシティにおけるデータ活用」の部分についても、1点目の後半に作業が書いてあるのでツールみたいになっているが、そもそも前段として書くべき内容は、「利活用を前提とした個人情報保護の枠組みを整備する」ということではないか。そのルールが、データをどう使っているのか、担い手はどこか、プロセスはどうするのか、行政はどう関わるのか、ということに繋がっていく。現在は、2点目、3点目にあり方があり、1点目に作業があるので、枠組みをどう整備するのかというあり方の内容として再整理してほしい。もちろん都市再生本部が決める内容ではないが、今回のとりまとめとしては、そのように整理してほしい。

#### ○姥浦委員

- ・「そもそも都市再生とは」という部分にもなるが、これまでの再開発は再開発、駅前空間は駅前空間、道路空間は道路空間といった縦割りの空間づくりであったが、「都市再生」を横串にして、あらゆる部署が連携し、その空間を人中心に作り替えていくことを目指してほしい。狭い意味での都市再生としては、従来の枠組みを超えて皆で取り組むためのプラットフォームや起爆剤であることだと思う。例えば公園についても、その公園だけではなく、その隣の道路や川、再開発なども連携し取り組んでい

くという考え方をに入れてほしい。

### 3. 閉会

- ・本日のご意見を踏まえて、骨子素案の修正作業を進めさせていただく。後日、議事要旨の内容を照会する。
- ・第7回有識者懇談会は6月23日水曜日10時～12時を予定している。取りまとめの概要や本文を作成し、事前に送付させていただく。開催形式はその時の状況を踏まえて連絡する。

以上