

第7回 都市再生有識者懇談会 議事要旨

日時：令和3年6月23日（水） 10:00～12:00

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

（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

＜新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした今後の都市再生のあり方について＞

- ・資料1、資料2、資料3を用いて、事務局より説明を行った。

＜意見交換＞

○赤井委員

- ・個別の内容については事前にやりとりさせていただき、非常に良い形にまとめていただいた。都市再生有識者懇談会は昨年12月に始まったが、昨年の春頃からコロナ禍を踏まえて今後都市再生がどう変わっていくのかについて問題意識をもっており、目の前の事象に個別に対応すると全体感を見失いがちのなか、今回、このような形で俯瞰して議論するよい機会をいただいた。今回のとりまとめは、デジタル化の推進やそのために必要な環境整備、規制緩和など、先日閣議決定された「骨太の方針」の内容とも重なる部分もあるが、一方、都市の可変性をどう担保するか、新しいテクノロジーをどう導入していくかなど、都市にとって重要な視点が盛り込まれている。
- ・データ活用の観点から意見を述べたい。例えばスマートシティでは、既存のデータを活用するという受け身の姿勢だけでなく、スマートシティの中から新しいデータを生み出していくことが重要である。特に積極的にEBPM（Evidence-based Policy Making。エビデンスに基づく政策立案。）の考え方を政策に講じていく時には、どういったデータが必要で、そのためにはどんなデータをどういった形で取得するのかについて、設計段階から組み込むことが重要である。その際には、個人情報などの、データを利活用する前提で規制や保護の仕組みを発想することが望ましい。なぜなら「保護」と「利活用」が並列に置かれていると、「保護」の議論が先行し煮詰まる傾向があるため、いざ「利活用」の議

論の際に、コンセンサスを得ながら規制や保護の仕組みを時間をかけて見直すことになる。それでは、日本が世界から遅れ、さらに住民への公共サービスの提供の点でも後手に回る結果になる。実際には、いまあるものを変えていくことだけでなく、一から作るものが相当あると思うので、その初期設計の段階から、データを利活用する視点で考えて組み立てていくことが重要である。

- 別の例だが、地方の不動産を中心とした J-REIT は、物件等の情報が足りないことや見える化が進んでいないことから、投資家がリスクを取りにくく、普及していなかったが、今回、東海道 REIT が上場した。東海道 REIT では、コロナ禍の中で上場に向けた準備が行われ、地方の物件は情報が見えにくいという長年の課題に対応し、デジタルデータやオルタナティブデータ、活用できていない行政データの掘り起こしなどにより、見える化を進め、市場からも高い評価を得ていると聞いている。そもそも REIT は、透明性が低いと言われていた不動産市場において、四半期ごとなどに情報が公開されることで透明性を向上させるものであったが、今回のものは、REIT2.0 とも呼ばれ、新しいデータを使って足元の情報を見える化し、新たな投資家を呼び込みつつ、リスクマネジメントのレベルアップを行うことを可能にしている。データを活用した都市再生の議論のきっかけの一つにもなるのではないかな。

○事務局

- データを活用した都市再生の推進について、具体的に検討する必要があると考えている。今後、別のワーキンググループを作り、議論を進める予定である。実際に現場で使えるものにするため、自治体にも検討に参加してもらい、実際のニーズを聞きながら、データをどう取得し、活用していくかということを考えたい。

○赤井委員

- 地方創生やまちづくりを推進する方にとって、どんなデータが有効なのか。また、何のデータがあって、何のデータがないのか。データがない場合には、デジタル化していないからなのか、収集していないからなのかを整理し、それらを解決するための仕組みを、いまのテクノロジーを使ってどう実現していくかについて議論すると生産的だと思う。

○秋田委員

- 質の高いゲストスピーカーに参加いただき、とても勉強になった。改めて全体を見て思ったことが数点ある。
- 資料 1 の p13 に、地方都市ではハイクラスのオフィス整備が必要と書かれており、そこに含まれているのかもしれないが、地方都市でハイクラスのホテルも必要だということを実感している。特に、女性が一人でも安心して泊まれるようなアメニティが充実したホテルができることは、都市にとって大きな魅力になる。オフィスだけでは人を惹きつけられない部分もあるため、都市を訪れるときに、こうしたホテルへの宿泊が目的になることも重要である。
- 資料 1 の p16 で屋上緑化や壁面緑化について記載があるが、生態学の先生に最近言われたのは、屋上緑化よりも木造や内装に木材を利用するなどの方が、総合的に CO₂ や様々な面で優位になるのではないかとのことであった。構造に直接関与しない上層階部分を木造建築にすることも、屋上緑化のような容積率の緩和の対象として、今後、検討することはできないだろうか。
- 新しい場所で新しい取り組みをするときに、それまでにやったことがないことでも、トライアンドエ

ラーの実験ではなく本番にしたいという話を聞く。例えば、無人の交通システムを導入するときも、実験という扱いではなく本番としてできないかという相談が自治体からある。

- ・時間の違いを意識することが大事である。まちづくりは100年、都市再生は10～20年、データは半年～1年。こうした時間サイクルの違いを踏まえながら都市再生をどう考えるかが重要である。

○姥浦委員

- ・この懇談会では、最新の情報が全体としてよく分かり、こういう機会をいただき有難かった。細かな点も含めて指摘をする。
- ・資料1のp4の3段落目について、「非接触タイプのオフィスと在宅対応のマンション」という言い方がいい。
- ・資料1のp8の下から2段落目について、自転車のシェアリングサービスについて記載があるが、自動車のシェアリングサービスも重要であり、駐車場の全体量の削減や配置再検討にも繋がると思う。追記してほしい。
- ・資料1のp10の1段落目にて、フェイス・トゥ・フェイスによる出会いやイノベーション創出とあるが、出会いと「交流」としてほしい。
- ・資料1のp10の都市の意義のパートについて、今までは物の売り買いなどの小売りが中心だった都市に、今後リアルの価値を踏まえた体験などが重要になっていくのだと思う。したがって、最初の段落には、小売りだけではなかなか厳しいということなどを加えてほしい。実態として、リアルの店舗がインターネットに置き換えられており、都市再生において、コンテンツがより重要になっていく。
- ・資料1のp11の（都市再生の役割と柔軟性・可変性の確保）の段落について、都市再生の根本的な役割という書き方をしているので、「特に地震のみならず」の前に、人中心、アメニティの向上などについて、もう一度触れてほしい。
- ・また、資料1のp11の（都市再生の役割と柔軟性・可変性の確保）の段落では、質の転換について多くの記載があるが、量についても考える必要がある。特に東京以外の都市において、量をどうするかはコロナ禍以前も課題であったが、今後はよりセンシティブに考える必要があり、今回の大きな結論のひとつだと思う。日本全体の床の量というよりも、配置がどう変わるのか、スポット的な場所のポテンシャルがどう変わるのかといったことである。地方都市では、都市再生の動きがあると、量に大きく影響するので、全体の量の中で、都市再生緊急整備地域内の床の量が占めるバランスについて、データを活用しながら今まで以上に配慮していく必要があることに触れてほしい。
- ・資料1のp11の最後の段落で、東京と地方の開発同士や都市同士の連携について記載があるが、地方では地方都市とその後背地の農山村との連携も非常に重要である。実際にショッピングセンター等が地場産品を扱うと地域貢献としてカウントするなどの例もある。都市側は地方全体のディスプレイ的な役割を果たすことも入れられると良い。これはp14の最後の段落でも同様であり、農山村も含め広く考えられるとよい。

○野澤委員

- ・本文について1点気になった箇所がある。p14の「③新たな時代に対応した新たな都市間連携の強化」で、3段落目と4段落目は、上の二つの段落に記載の（オンラインを活用した新たな都市間連携）とは少しニュアンスが異なるため、3段落目か4段落目の前に、新しい小見出しが必要ではないか。小見出しの案としては、「大都市と地方都市との相互連携を強化する都市再生の推進」などが考えられ

る。姥浦委員から意見があった農山村の話をごくどこかに入れるとしても、オンラインを活用した連携とは切り離して明確にするか、あるいは「オンラインを活用した」を除くなど、再整理してほしい。

○森川委員

- ・コンパクトによく整理いただいていると思うが、今回、秋田委員の意見を聞いて、都市観光の観点が弱かったと思った。観光はオンラインではなく、リアルでこそ楽しめるものである。都市の魅力として、都市観光も重要な要素である。都市観光に対して公共政策ができることは、歴史的な資産をよりブラッシュアップするための補助や、ホテルのような訪れた人が魅力を感じられるインフラを整えていくことだと思う。例えば公共交通を使うときに、地方都市では交通系ＩＣカードがほとんど使えない。これは交通系ＩＣカードのシステムを導入する際の費用等が大きいことが要因である。例えば、そこに対して公的な補助があれば、地方での公共交通の利便性が向上し、魅力向上に繋がるのではないか。このような来訪者にとってのインフラ的なものへの補助政策があつて良いのではないか。
- ・また、最後に重点事項を挙げられており、提言的に記載されているが、今後この重点事項がどのように政策に活かされるのか。

○事務局

- ・最後の提言部分は、内閣府地方創生推進事務局として、できることを中心的に記載している。具体的には、都市再生におけるデータ活用については、さらなる具体化を進めていきたい。その他の項目については、都市再生基本方針への反映や、すでに予算化している取り組みをさらに推進できないか考えている。また、国土交通省やまち・ひと・しごと創生本部事務局などとも連携し、具体化に取り組んでいきたい。

○森川委員

- ・それでは、最後にもう一巡、感想でも構わないのでご意見をいただきたい。

○赤井委員

- ・新たに気づいた点についてお伝えしたい。p12 の一番下の段落で費用負担について書かれているが、実際に進めていくにあたり必要となる「規制環境の整備」について触れてほしい。
- ・p13 について、今回、地方都市については、移住先の観点から記載がされているが、移住した後の話には触れられていない。移住の前には、観光や出張があるだろうし、都市再生においてもこういった要素は重要である。都市の国際競争力として「食・文化・芸術」についての言及があるが、地方都市では「食」に極めて特色がある。例えば、旅館の再生事例などでは、食をブラッシュアップし、さらにアメニティを整えることで、本来持っていた魅力を顕現化させている。「食・文化・芸術」といったコンテンツの充実や、コロナでダメージを受けている場合にはその再生も含めて、都市再生の一環として重要になってくると思う。
- ・また、今回の議論をどう具体化していくかは、非常に重要である。スーパーシティとも絡む分野であるが、データ活用については、様々な主体による取り組みが進んでおり、特に都市間の連携を可能とするデータ連携基盤の整備については、内閣府の都市再生分野が主導してほしい。都市再生基本方針への反映ということは勿論あるが、一方で、内閣府、内閣官房の総合調整機能をいかに発揮するか、事務局で知恵を出してほしい。

- ・また、都市再生という切り口で議論している会議体は他にないと思う。今回の議論をいかに浸透させていくかも重要である。データ整備については、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でも、今年の年末頃を目指し、基本方針や今後の工程表などの策定を進めている。いまは GIGA スクールや医療施設整備などのテーマが目立つが、都市の話も含まれていくべきであるし、含めてほしい。

○秋田委員

- ・内閣府の横断力は大事だと思っており、内閣府にデータ系の新たな取り組みも牽引してほしい。都市再生はいままでトップダウンの側面が大きかったが、データ活用によってボトムアップの可能性も出てくると思う。例えば、先ほど例で挙げた地方のバスで交通系 IC カードが使えないことも、改善されれば、小銭などの心配もなくなり、地方をもっとスムーズに安心して楽しめる。こうした基盤が未整備な部分のボトムアップも都市再生の範疇として認識できるならば、都市再生の取り組みや概念が広がるし、波及効果も大きいと思う。また、先ほどは地方でのホテルについて挙げたが、地方でのタクシーの利便性も重要な要素である。
- ・広域連携は重要と考えている。都市再生で拠点を作るときに、周辺の自治体をサポートするような機能を入れるとボーナスを貰えるなども検討できるのではないか。例えば、東日本大震災で福島事故があったときに、住民の多くは避難先として示された内陸部ではなく、いわき市に避難し、結局支所もいわき市に作られた。広域圏の中において、普段から利用しており、馴染みのある生活の拠点となる場所が大事だということが良く分かった。これからの都市再生では、災害時に行政機能をどう補完するかという視点も含めた公共整備も大事である。

○森川委員

- ・三大都市圏や大都市以外では、流しのタクシーがないのが実態である。今後、アプリが全国に広がれば、流しのタクシーがなくとも地方での交通利便性が向上するかもしれない。

○姥浦委員

- ・仙台では以前、高級ホテルを誘致するために容積率 10%のボーナスを行ったが誰も手を挙げなかったということがあった。
- ・今回の議論の根本は、デジタル技術が都市にどんな影響を与えるのかということだと思う。とりまとめにも、バランスが取れた融合と記載があるが、それがどういうことなのかはやはり難しい。都市はデジタル技術と融合しようと思っても、デジタル技術は融合しようとは思わず、技術寄りにどんどん進んでいく。都市がデジタル技術にどうやって追いつくのかという形にならざるを得ない。三次元などの空間共有型も出てきており、技術はどんどん進むので、ここで言われている前提条件も変わっていく。一方、都市のハード整備は 50 年超のスパンを考慮するので、難しさを改めて感じさせられる。なので、普遍的に必要なものが何かを考えながら、空間の質と量に落とし込む必要がある。

○野澤委員

- ・参考資料の意見の中に今後の検討事項として書いたが、東京が動くことで地方も連動し、地方にも良いことがあるという仕組みを都市再生に盛り込めるよう検討してほしい。例えば、都市再生緊急整備地域に指定されている地方都市の職員と話したところ、百貨店跡地の再開発も全く動いていないと

いうことであった。建てても床が埋まるのかというリスクがあり、誰もやろうとしない。そういう場所と都心とを連動させれば、どちらにとっても Win-Win になると思う。その背景として、不動産業界では、今後 CO₂ の削減がより求められる中では、オフサイト（遠隔地）を位置づけないと、都心で再開発をしても CO₂ 削減の目標をクリアできないという危機感を持っている。また、今後は再々開発になるので、すでに再開発の時点で公共貢献をしており、再々開発においてさらに公共貢献を行うことは難しい状況にある。大都市も Win になり地方都市も Win になる仕組みを今後検討してほしい。

- ・地方では移動の不自由さを感じるが、デマンド型のバスやタクシーの社会実験が進んでおり、社会実験が終わり実装に進んでいるところもある。しかし、導入時の初期コストが相当な負担と聞いており、都市再生の一環として、地域の公共交通の再編を促した上で初期投資の支援を盛り込まれると、都市再生と交通の連携が図られ、地域の人の移動や、来訪者の観光の利便性が向上し、魅力ある都市になっていくのではないかと。

○森川委員

- ・日本の都市の魅力は、田舎との緊密な繋がりを持つことが特徴になるのではないかと。コロナ禍を経て、田舎に住みオンラインを活用して生活をするのがより現実的になってきた。魅力的な田舎が都市の近くにあることをもっと大事にした方がよい。一般論だが、欧米ではきれいな田舎が近くにある一方、アジアでは大都市はきれいだが、郊外では貧しい状況がある。日本は現在、アジアの都市と欧米の都市の中間に位置していると思う。日本は山紫水明で、都市の近くでも自然に恵まれており、都市の近くの田舎をもっと大事にすることが、都市の魅力に繋がると思う。
- ・都市再生の政府の取り組みは、国土交通省などが行う公共事業のように、政府が税金を使って行わなければならない事業とは異なり、基本的に民間が投資することに対して、政府が規制緩和や補助金等によって、民間を後押しするような政策である。公共財整備と民間事業の中間的な位置にあり、さらにタイムスパンがとてつもない。また、それを利用する市民側も、どこに住むかどこで働くかという意思決定は一生のうち何度かされるものでもない。需要側である市民も非常に長いタイムスパンを考慮した意思決定をすることに対して供給を行う民間事業者がおり、政府はその民間事業者を後押しするため、様々な政策を行うという非常に取り回しが難しく、しかも長期的な意思決定に関わる政策を行っている。今後も、民間のゲストスピーカーや有識者の意見を広く聞き、民間がどんな活動を考えているか、市民がどんなことを望んでいるかをしっかり把握し、需要者側と供給者側の活動をナッジ（nudge、後押し）する政策やかじ取りに取り組んでほしい。

○事務局

- ・この懇談会を設置した経緯として、コロナ禍で世の中がかなり変わってきているのではないかとという問題意識があった。一方で、人口減少、地方のことなど、かねてからの問題もあり、都市再生という切り口でどんなことができるのかについて、ご議論いただいた。今後どういうことに繋げていくかは考えていく必要があるが、森川委員からナッジという言葉もあったが、もしかしたら今まで動かなかったことが、コロナ禍を契機に大きく変わるところにあるのかもしれない。内閣府としては、各省や民間の間を取り持つことでうまく動き出すことも出てくると思う。引き続き取り組んでいきたい。

3. 閉会

○真鍋局長

- ・2001年の当時は、再開発が進まない、地価の下落、都心の空洞化などの状況があり、再開発をするための規制緩和が中心の制度として都市再生特別措置法が生まれた。20年を経て、当時考えていたことよりも、都市再生の守備範囲が広がってきており、ハードだけでなくソフト、大都市だけでなく地方など、広がりが増えてきていると感じた。今回、計7回の懇談会を開催させていただいたが、ゲストスピーカー、有識者の皆様から、濃厚で多彩な議論をいただいた。感謝申し上げたい。

○事務局

- ・それでは、これをもちまして、「第7回 都市再生有識者懇談会」を閉会いたします。

以 上