

都市再生を取り巻く潮流とその変化

これまでの都市再生の取組

- 都市再生に取り組むため、2002年に都市再生特別措置法が制定され、容積率等の規制緩和、財政や金融、税制上の支援措置が定められた。
- これまで延べ68地域が都市再生緊急整備地域として指定、140件の民間都市再生整備事業計画が認定され、約12兆円を超える建設投資が行われてきた（2021年6月時点）。

新型コロナウイルス感染症のインパクト

- 新型コロナウイルス感染症（以下、「感染症」という。）の拡大により、テレワークの推奨や県外との往来自粛等が行われ、交通・宿泊・観光・飲食業界などにおいて大きな経済的損失が生じた。
- 不動産市場への影響として、オフィス空室率の上昇、商業施設や宿泊施設における経済的打撃が生じているが、大型の都市再生事業については、おおむね予定通り建設が継続されている。

「新しい生活様式」に対応した都市の方向性を模索していく観点から、「働き方」、「デジタル」、「脱炭素」にスポットを当て、都市再生に与える影響を検討

働き方の変化とテレワークの進展

- 感染症による働き方の変化
⇒生活の質（QOL）の向上を求め、新しく多様な「働き方」に変革。
- テレワークの進展による働く場所の変化
⇒東京圏を中心に在宅勤務が増加し、広く、働きやすい環境を求め、東京圏郊外への関心が高まるなど、働く場所の選択肢が拡大。
- 働く場所の役割と地方都市への影響
⇒テレワークを活用したオフィスのハイブリッド戦略の浸透が予想される。また、テレワークの進展は「転職なき移住」というスタイルを可能とし、今後テレワークが地方都市に与える影響を注視していく必要。

デジタル化の進展

- デジタルの進展と不動産への影響
⇒感染症の拡大はeコマース、オンライン手続き等を加速し、対面サービス・窓口の減少やイベントのライブ配信等、商業・遊興施設に影響。
- 都市活動のデータ分析の進展
⇒オルタナティブデータの活用により、粒度が細かく、即時性の高い分析を都市再生の計画・運営に活用可能となった。
- 未来技術がもたらす都市の変化
⇒実証実験等を通じたテクノロジーの進展やサービスの多様化。道路の拡幅や駐車場の配置等、都市構造も変化すると予想。

脱炭素社会の実現に向けた取組の加速

- 脱炭素社会の実現に向けた動き ⇒ 脱炭素社会の実現のための積極的な対応が世界的な潮流であり、官民を挙げての取組が加速化。
- 都市における脱炭素に向けた取組 ⇒ 都市のコンパクト化や環境に配慮した民間都市開発事業の促進を推進。
- 都市におけるグリーンインフラ活用 ⇒ グリーンインフラの推進を通じた健康でイノベーティブな生活・労働環境の実現。

今後の都市再生のあり方

(1) 目指すべき都市再生の方向性

【都市の意義】

- 都市の存在意義は、適度な集積による**各種サービスの生産性の維持向上とイノベーション創出の場**としての機能である。
- オンライン会議やバーチャルな体験が広がったことで、**オンラインを活用したリアル**の補完や代替が可能であることが明らかになりつつある。
- 一方、**リアルな体験の価値も再認識**されており、リアルとバーチャルの融合を考えながら、**人中心でゆとりある空間づくり**を進めていく必要がある。

【都市再生の方向性】

- ・働き方の変化を踏まえ、オンラインも活用した**職住学遊の近接**
- ・都市の様々な変化に対応できる**柔軟性・可変性の確保**
- ・コンパクトな都市構造と東京圏一極集中を是正する**分散型の国土構造**

(2) 今後の都市再生を進めるうえでの重点事項

① 都市再生を進めるための効果的なデータの活用

- 都市における活動や都市基盤に関するデータに基づく都市再生のPDCAサイクルの確立
- i-都市再生の活用等の効果的な可視化方法の整理
- 即時性のあるオルタナティブデータの活用
- スマートシティにおける相互運用性・セキュリティの確保された都市OS（データ連携基盤）の整備
- リアルタイムデータ収集のための地域の実情に応じた支援

② 都市の特性に応じた都市再生の推進

- 東京都心：国際競争力の強化と文化・芸術・交流の場としての更なる進化、郊外や地方都市への機能分散
- 地方の大都市：国際的な中枢都市機能集積地の形成やハイクラスオフィスの整備
- 大都市郊外：都心からの受け皿として住みやすく働きやすい環境の整備
- 地方都市：地域の文化・自然環境等それぞれの特性を活かしたイノベーションの拠点、大都市からの仕事や人の移転の受け皿としての機能の向上

③ 新たな時代に対応した都市間連携の強化

- 各地方都市の得意分野を生かした産業強化や、大都市との知のネットワークの拡大
- リアルとバーチャルの融合や未来技術等を活用した新たな都市間連携のあり方
- 従来からの物理的な連携や円滑な移動のための交通結節点等の整備
- 地方都市や大都市郊外等の隔地への貢献や連携を評価した都心再開発の仕組み

④ デジタル化や未来技術実装の促進

- 都市部における移動手段の役割が、自動運転等の技術革新によりU変化することを視野にいれた都市のあり方
- Maasに関して統一したデータプラットフォームを構築することで地域内交通の連携・再編を促進するための仕組みや支援
- 自動運転やドローン等の未来技術の進展に合わせたトライアンドエラーを繰り返す取組を後押しする仕組み

⑤ 持続可能な都市再生の推進

- 脱炭素社会を見据えた建物整備や緑のネットワーク形成
- 地方都市のオフィス需要や老朽化状況を踏まえた、リノベーション等を活用した都市の柔軟性の確保
- 職住近接を促進するための土地利用規制の柔軟化や収益性向上の支援策
- エリアマネジメント団体等、都市における様々な主体との連携支援

都市再生有識者懇談会

○2020年12月から2021年6月まで計7回にわたり、新型コロナウイルス感染症の拡大による都市への影響や働き方・住まい方等の変化とあわせて、今後予想される自動運転等の未来技術の進展を踏まえた都市再生等について、最新の状況やこれら変化への対応について議論を行い、都市のあり方や都市再生の取組の方向性についてとりまとめを行った。

(順不同、敬称略)

メンバー	所属	事務局
赤井 厚雄	株式会社ナウキャスト 取締役会長	内閣府地方創生推進事務局
秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究院 教授	オブザーバー
姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科 教授	国土交通省 都市局
野澤 千絵	明治大学政治経済学部 教授	
森川 高行	名古屋大学未来社会創造機構 教授 【座長】	

議論・検討の経緯	議題	ゲストスピーカー
第1回 2020年 12月 4日	目指すべき今後の都市再生の方向性	—
第2回 2021年 1月15日	新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響とその対応	三鬼商事株式会社 株式会社ニッセイ基礎研究所 一般社団法人不動産協会
第3回 2021年 2月24日	新たな働き方・住まい方・生き方を見据えた都市再生と都市間連携	株式会社リクルート リクルートワークス研究所 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター
第4回 2021年 3月29日	各都市の都市再生に関する取組	名古屋市 福岡市 福山市
第5回 2021年 4月16日	都市や建物への未来技術の導入取組	一般財団法人計量計画研究所 一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区 まちづくり協議会
第6回 2021年 5月18日	中間とりまとめ骨子素案	—
第7回 2021年 6月23日	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	—