

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

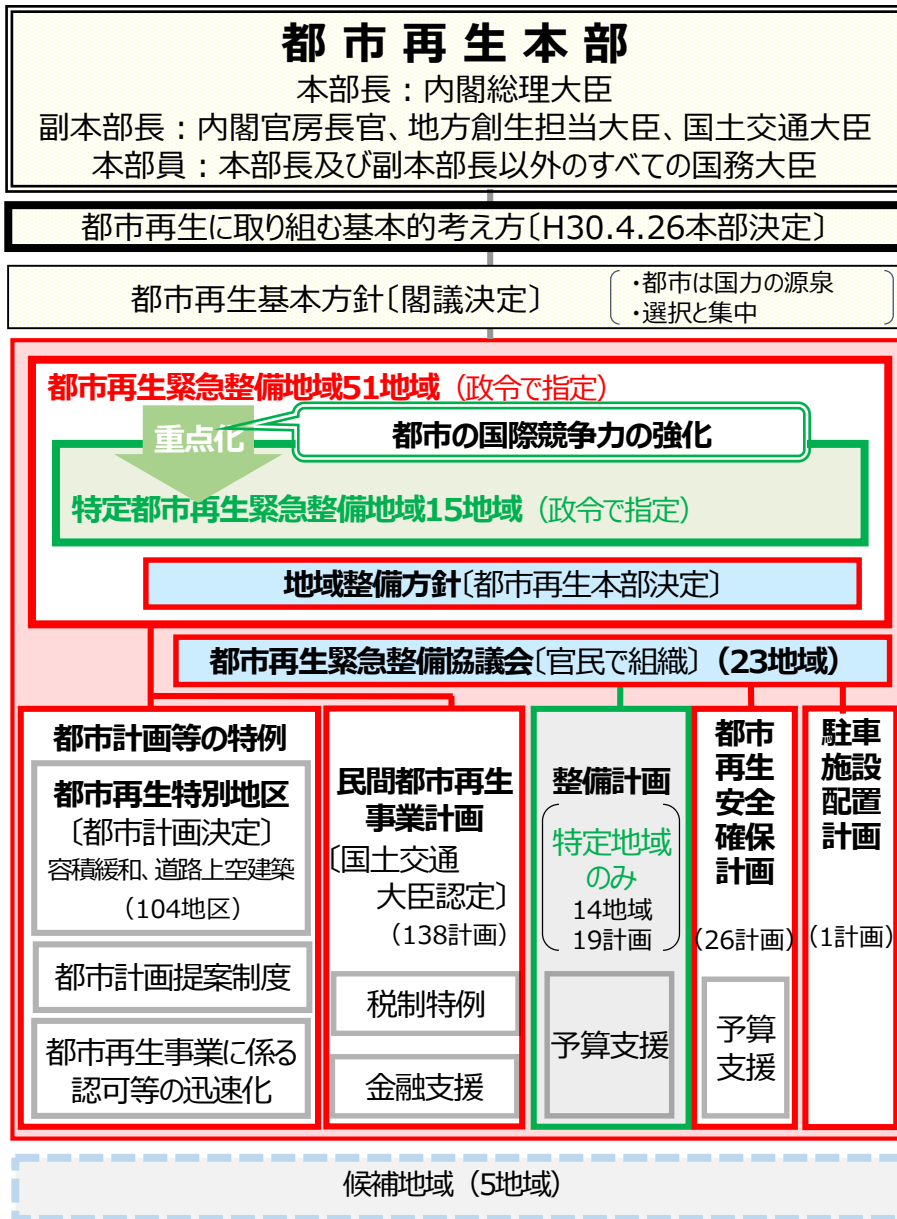
参 考 資 料

2021年6月

都市再生有識者懇談会

都市再生をとりまく潮流とその変化

- (1) これまでの都市再生の取組**
- (2) 新型コロナウイルス感染症のインパクト
- (3) 働き方の変化とテレワークの進展
- (4) デジタル化の進展
- (5) 脱炭素社会の実現に向けた取組の加速



「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、**都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として政令で定める地域をいう。

「特定都市再生緊急整備地域」とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の**国際競争力の強化**を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。

「候補地域」とは、近い将来における政令指定の意向を関係自治体を持つものの、**都市開発事業の熟度や関連計画との整合等が指定レベルに至っていない**などの場合に、必要に応じて設定・公表する地域をいう。

法制上の支援措置

■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区(東京都中央区)
容積率:800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区(大阪市)
容積率:800% → 1600% 等

■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和 <特定地域のみ>

財政支援

■国際競争拠点都市整備事業 <特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

■官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

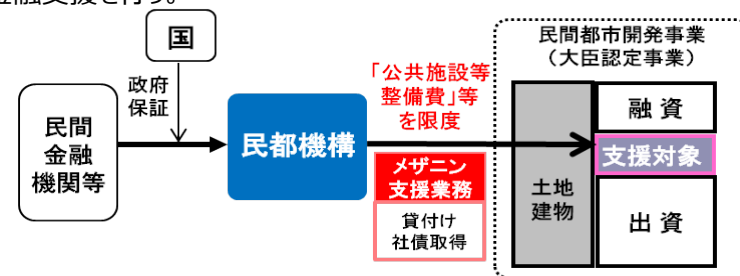
■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

金融支援

■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、公共施設の整備を伴う優良な民間都市開発事業に対し、金融支援を行う。

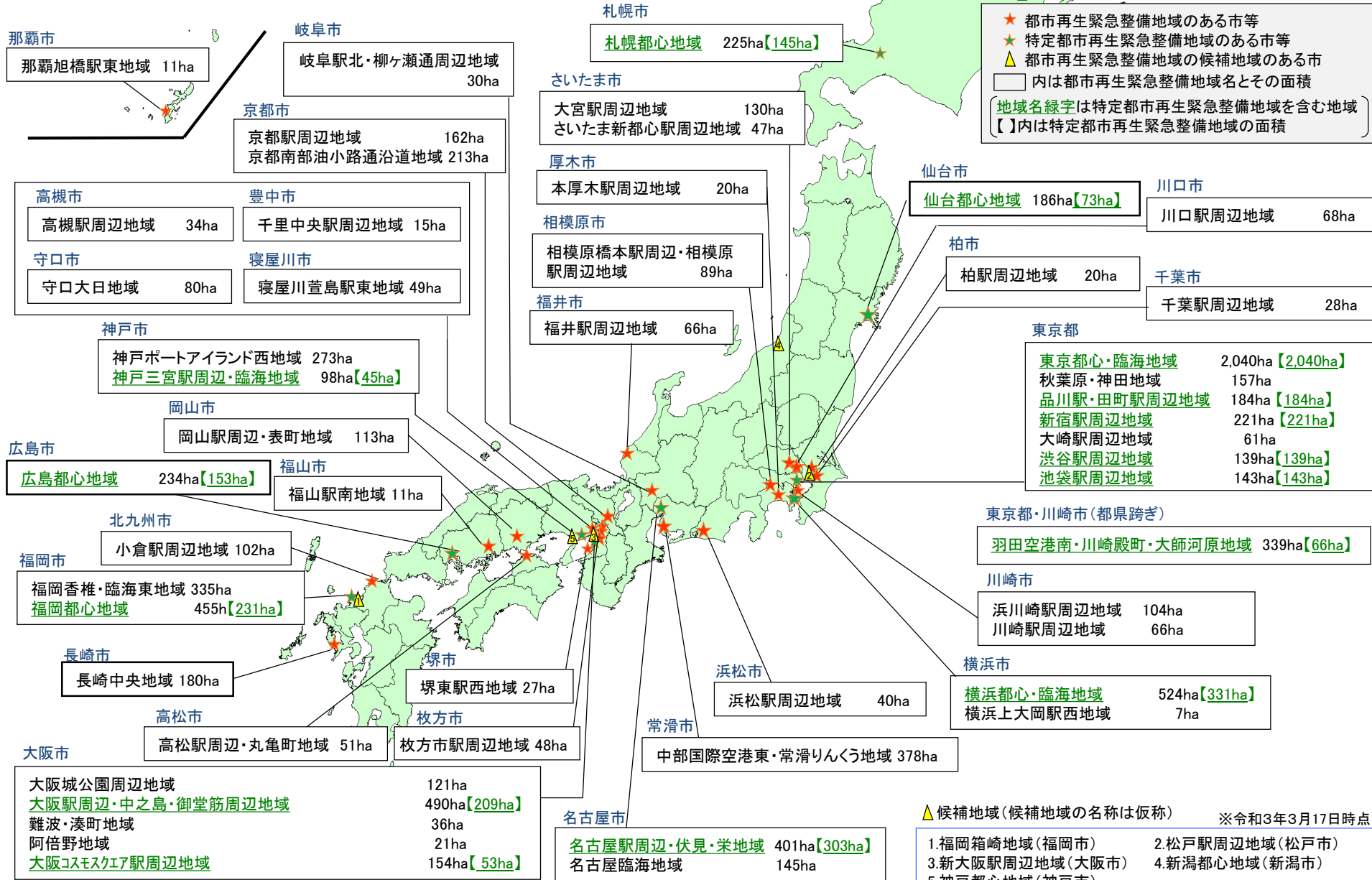


税制支援

- **所得税・法人税**：5年間2.5（5）割増償却
 - **登録免許税**：建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000（2/1,000）に軽減
 - **不動産取得税**：課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
 - **固定資産税・都市計画税**：5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内
- ※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

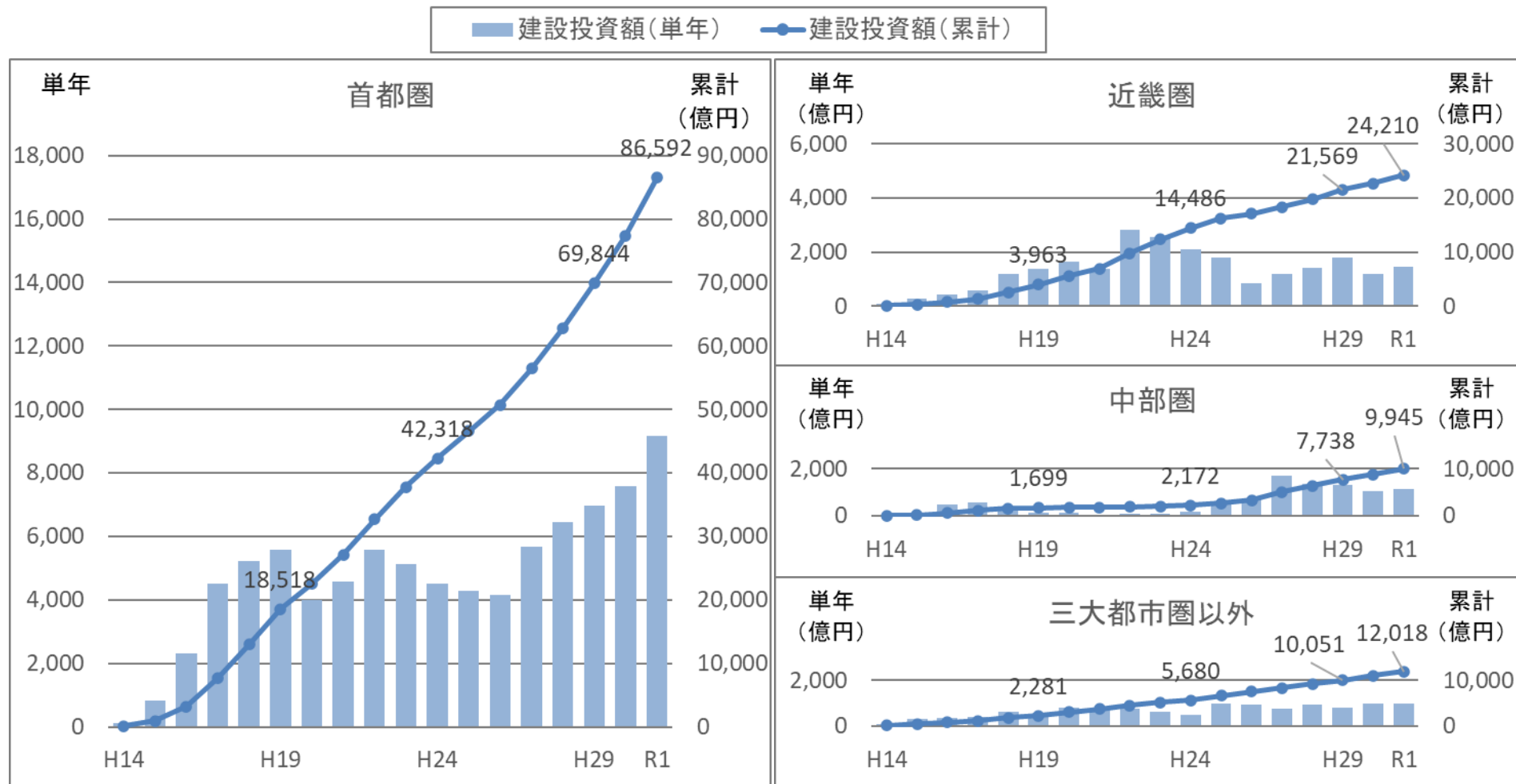
都市再生緊急整備地域一覽

(2021年6月現在 51地域 約9,171ha：うち特定都市再生緊急整備地域 15地域 約4,336ha)



これまでの建設投資額（累計）は、首都圏が約8.6兆円、近畿圏が約2.4兆円、中部圏が約1兆円、三大都市圏以外が約1.2兆円。

【都市再生緊急整備地域内における地域別の建設投資額の推移】



※建設投資額は、自治体への調査により総額を把握（一部、区域面積、容積率、延べ床面積、都道府県別建設工事費単価を用いた推計値を含む。）し、工事期間から単年の建設投資額を算出。
 なお、地域指定以降、2019年までに着工した民間開発事業（基盤整備、上物整備）を対象に集計。なお、民間開発事業において、時期や投資額算出が不可であった事業は集計の対象外とした。

札幌都心地域



さっぽろ創生スクエア

(出典) URのまちづくり最前線 第10回 | UR都市機構
https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress56/town_saizensen.html

■ 地域の概要

札幌の玄関口であるJR札幌駅と従来からの商業地区である大通駅を含んだ札幌市（人口約197万人）の都心部で、業務・商業・娯楽等の機能が高度に集積した地域。

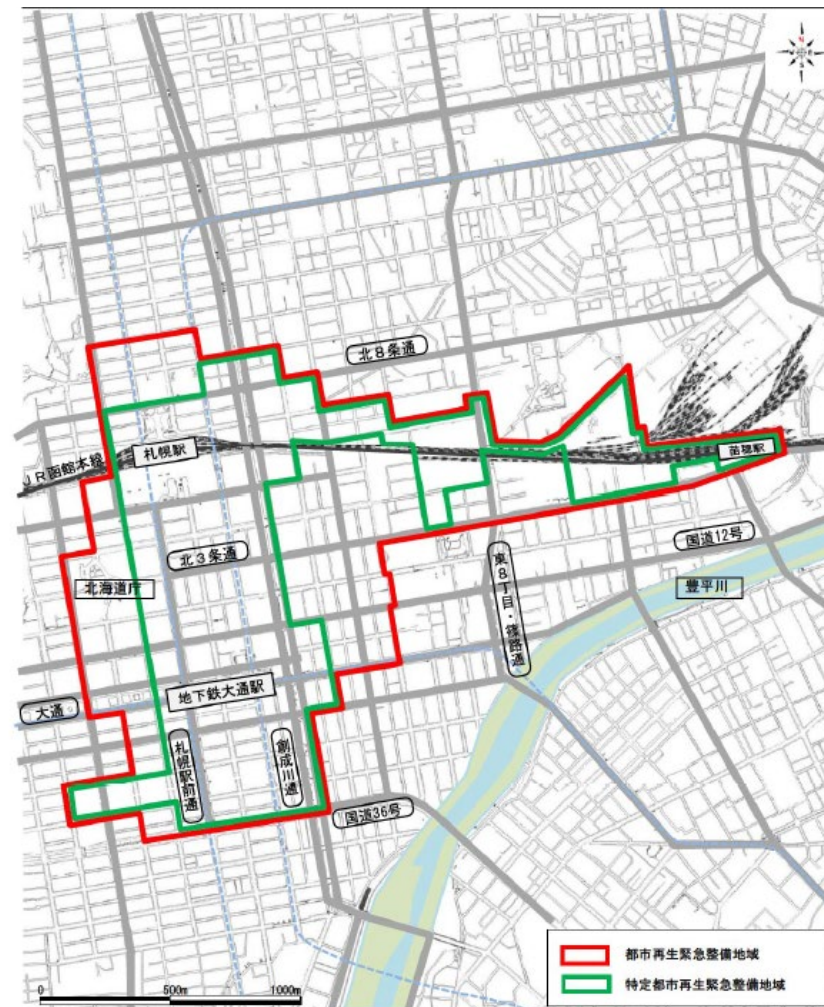
所在地：北海道札幌市中央区、北区、東区

面積：225ha（特定地域145ha）

指定年月日：H14.10.25/H24.1.25(特定)/H25.7.12(拡大)

■ 都市の効果

| | | | | |
|--------|----------|----------------------|-----------------------------|-------|
| ①人口 | : 107% 増 | 4,543人 | (H17) →9,411人 | (H27) |
| ②世帯数 | : 116% 増 | 2,835世帯 | (H17) →6,134世帯 | (H27) |
| ③地価 | : 21% 増 | 124万円/m ² | (H14) →150万円/m ² | (H28) |
| ④就業者密度 | : 16% 増 | 739人/ha | (H13) →854人/ha | (H26) |



○都市再生特別措置法の支援措置を活用し、**公共施設を伴う大規模な優良プロジェクト**が数多く組成。

東京ミッドタウン



（出典）東京ミッドタウン オフィス | 施設 | 東京ミッドタウン
<https://www.tokyo-midtown.com/jp/facilities/office/>

■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha
延べ面積：約 57万㎡
主用途：事務所、店舗、住宅
事業者：特定目的会社
竣工年：2007年

ミッドランドスクエア



（出典）ビル・施設のご案内 | 東和不動産株式会社
<https://www.towa-r.co.jp/business/business.php?id=3>

■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha
延べ面積：約 19万㎡
主用途：事務所、店舗、映画館
事業者：トヨタ自動車(株) 等
竣工年：2007年

なんばパークス



（出典）パークスタワー概要 | なんばパークス -NAMBA PARKS-
http://www.nambaparks.com/parks_tower/profile.html

■ 事業概要

事業区域面積：約 1 ha
延べ面積：約 6万㎡
主用途：事務所、店舗、映画館
事業者：(株)高島屋 等
竣工年：2007年

○2010年代以降、**国際競争力強化・インバウンドに対応する機能**のほか、**就業者・来街者の多様化に伴いビルの多機能化**など、**民間都市再生事業の更なるミクストユース化**が進んでいる。

虎ノ門ヒルズ



■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha
延べ面積：約 24万㎡
主用途：事務所、
店舗、ホテル
事業者：森ビル(株)
竣工年：2014年

(出典) 虎ノ門ヒルズ | 森ビルのプロジェクト | 森ビル株式会社 - MORI Building
<https://www.mori.co.jp/projects/toranomonhills/>

グランフロント大阪



■ 事業概要

事業区域面積：約 3 ha
延べ面積：約 48万㎡
主用途：事務所、
店舗、ホテル
事業者：三菱地所(株)
竣工年：2013年

(出典) TOWER B | グランフロント大阪
https://www.grandfront-osaka.jp/office/tower_b.html

グローバルゲート



■ 事業概要

事業区域面積：約 2 ha
延べ面積：約 16万㎡
主用途：事務所、
店舗、ホテル
事業者：特定目的会社
竣工年：2017年

(出典) グローバルゲート 主要管理ビル プロパティマネジメントなら第一ビルディング
<https://www.dai-ichi-building.co.jp/building/277>

■ 国際会議場



(出典) 会場スเปック | 虎ノ門ヒルズフォーラム
<http://forum.academyhills.com/toranomon/spec/mainhall.html>

■ インキュベーション施設



(出典) ナレッジサロン | ビジネスコース | 施設ガイド | ナレッジキャピタル
<https://kc-i.jp/facilities/business/knowledge-salon/>

■ ホテル



(出典) 客室一覧 | 名古屋プリンスホテル スカイトワー
<https://www.princehotels.co.jp/nagoya/room/>

1. 2. 都市再生に取り組む視点 及び 基本姿勢

- ① **東京への一極集中の是正** (災害リスク軽減、ローカルアベノミクス具体化等)、**地方創生の推進**は喫緊の課題
- ② インバウンドや子育て支援等、**新たな需要**も見られるが、**質の高い投資案件が地方には不足** (→預貸率の低下等)
- ③ 国民生活や経済の基盤である都市、特に「**国力の源泉**」となる、**地方中枢・中核都市等**に、
いかに戦略的に投資するか、いかに投資を呼び込み「未来の発展基盤」を構築していくかは、内政上の重要課題
- ④ 一方、**AI、IoT、FinTech等**、**都市への投資のあり方**に影響を及ぼす**革新的技術(近未来技術)**が進展

⇒ 地方経済のエンジンとなる中枢・中核都市等を「**世界に直結し、機能、成長する都市**」へ再生させる
⇒ **近未来技術の実装や「SDGs」の考え方を踏まえた「世界最先端の都市再生」を進める**
⇒ **産学官金の総力を上げ、「現地支援体制」を整え、「質の高い投資案件」を形成する**
⇒ **多様な主体の連携によるインバウンド需要への対応や、対日投資の気運を取り込む都市再生を推進**

前世紀から**残された課題を解決**するとともに、**伝統文化を育み、自然と調和した世界に誇れる都市を未来に引き継ぐ**

3. 新たな取り組み

- (1) 都市再生緊急整備地域の「**候補地域**」の設定、公表
- (2) 「**候補地域**」段階等における「**産学官金のプラットフォーム**」の形成
- (3) 都市再生の見える化情報基盤「**i-都市再生**」の構築、活用、普及等
- (4) 「**特定都市再生重点プロジェクト**」の推進

- ①「**近未来技術社会実装関連プロジェクト**」
Society5.0の形成に資する**近未来技術を社会実装**するための都市再生プロジェクト
- ②「**スーパー・メガリージョン関連プロジェクト**」
リニア新幹線により出現する**7000万人規模の集積効果**を最大限に引き出す都市再生プロジェクト

4. 制度改正等

上記の取り組み等を踏まえ、**必要な制度改正等**を行う。

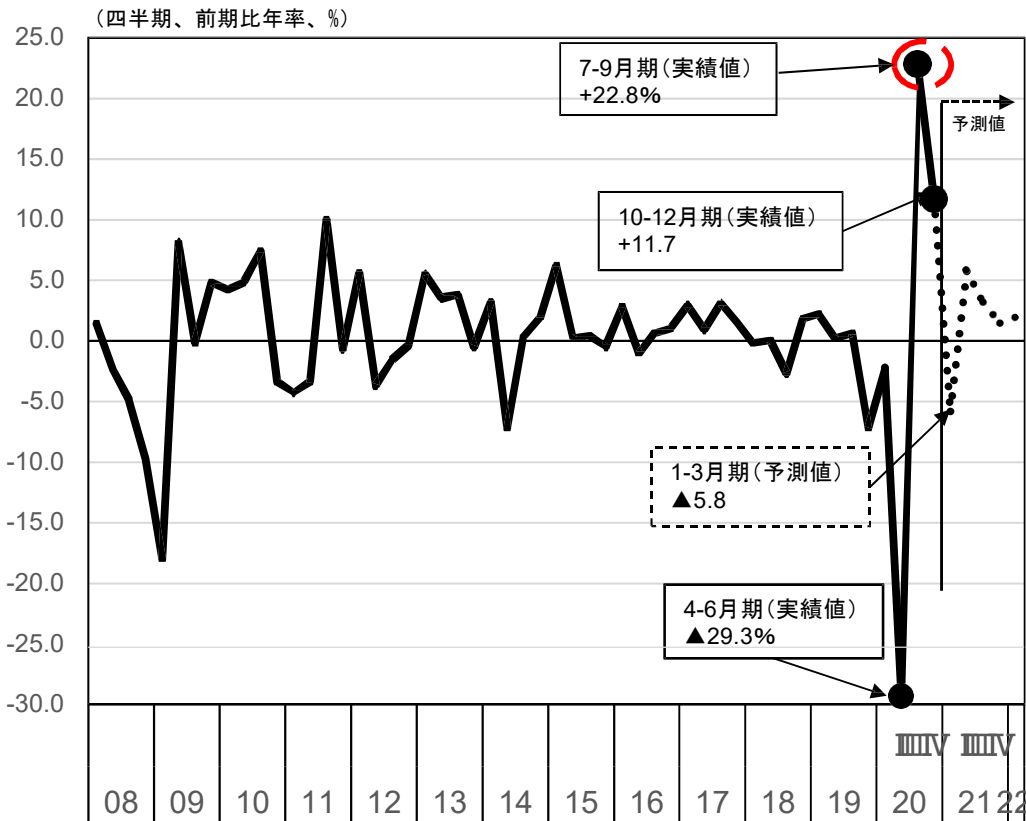
都市再生をとりまく潮流とその変化

- (1) これまでの都市再生の取組
- (2) 新型コロナウイルス感染症のインパクト**
- (3) 働き方の変化とテレワークの進展
- (4) デジタル化の進展
- (5) 脱炭素社会の実現に向けた取組の加速

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

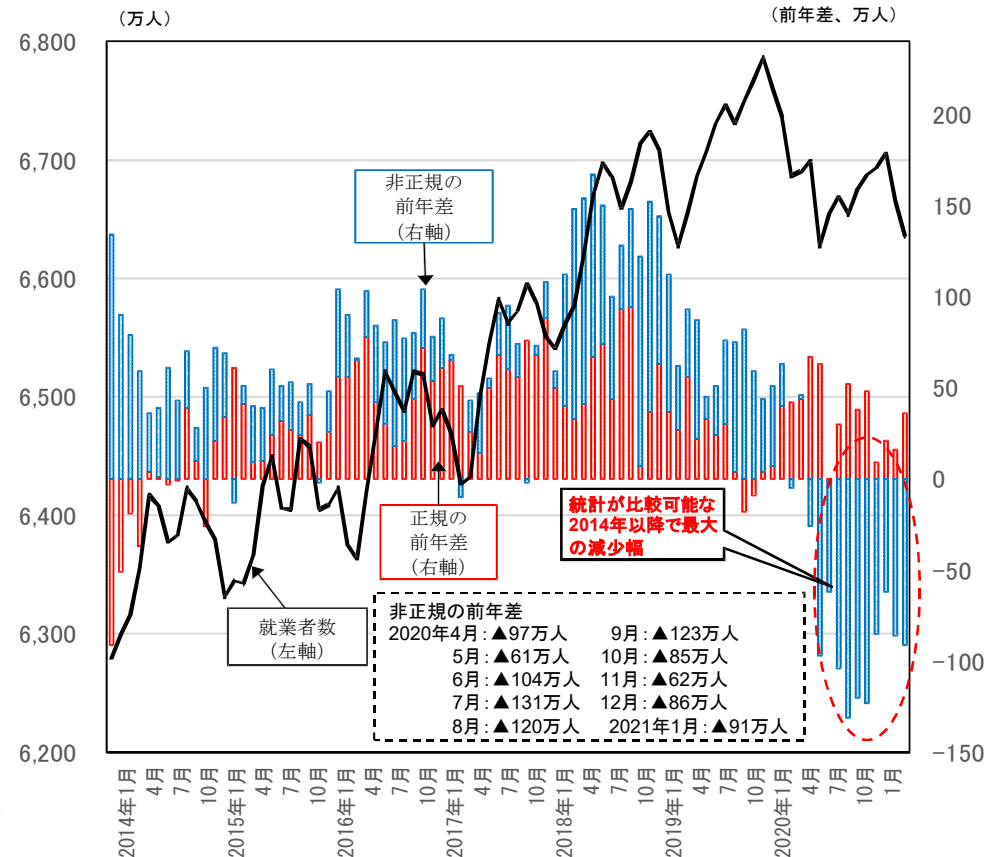
- 我が国の4-6月期の実質GDP成長率は、前期比年率で▲29.3%となったものの、7-9月期は同+22.8%、10-12月期は+11.7%と2期続けてプラス成長となっている。
- 非正規の就業者数は、2020年4月以降前年同月と比べ減少を続けており、2014年以降最大の減少幅となっている。

我が国の実質GDP成長率の推移・見通し



(備考)
 1. 実績値は内閣府「四半期別GDP速報(2020年10-12月期・2次速報)」(2021年3月9日公表)、予測値は日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」(2021年3月16日公表)
 2. ESPフォーキャストとは、民間エコノミスト約40名を対象に、GDP成長率などの見通しをヒアリングし結果を集計したものの。

就業者数の推移

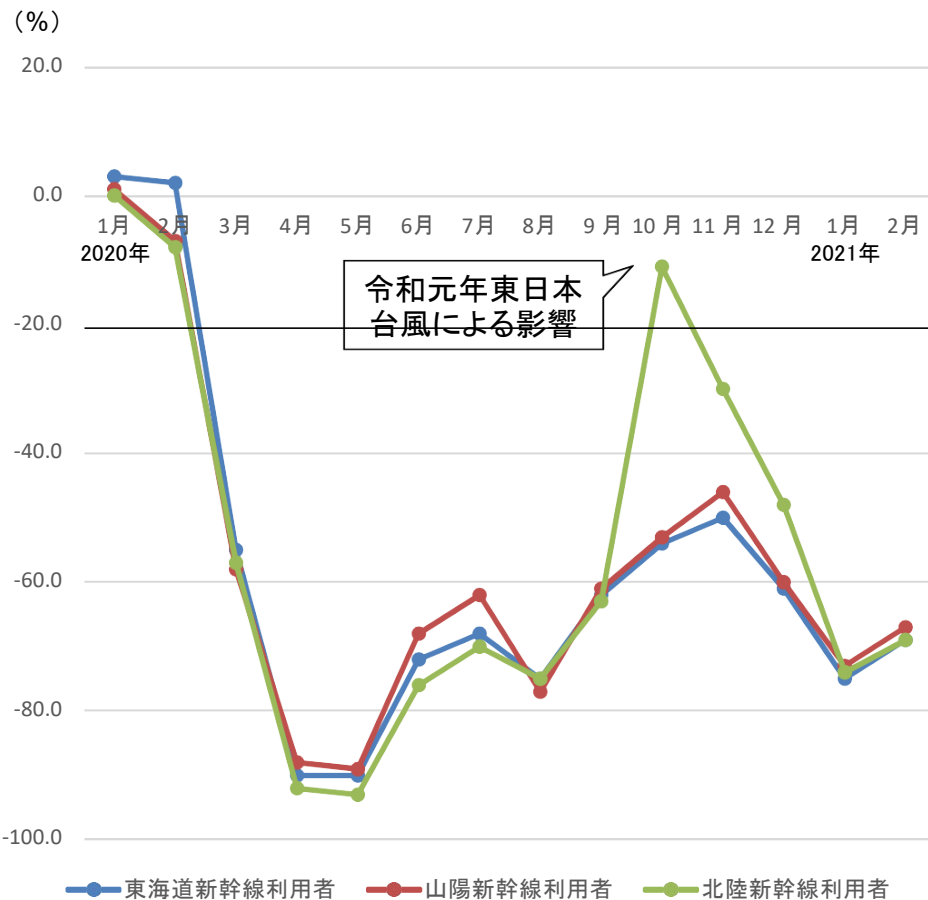


(備考) 総務省統計局「労働力調査」より、国土交通省国土政策局作成。

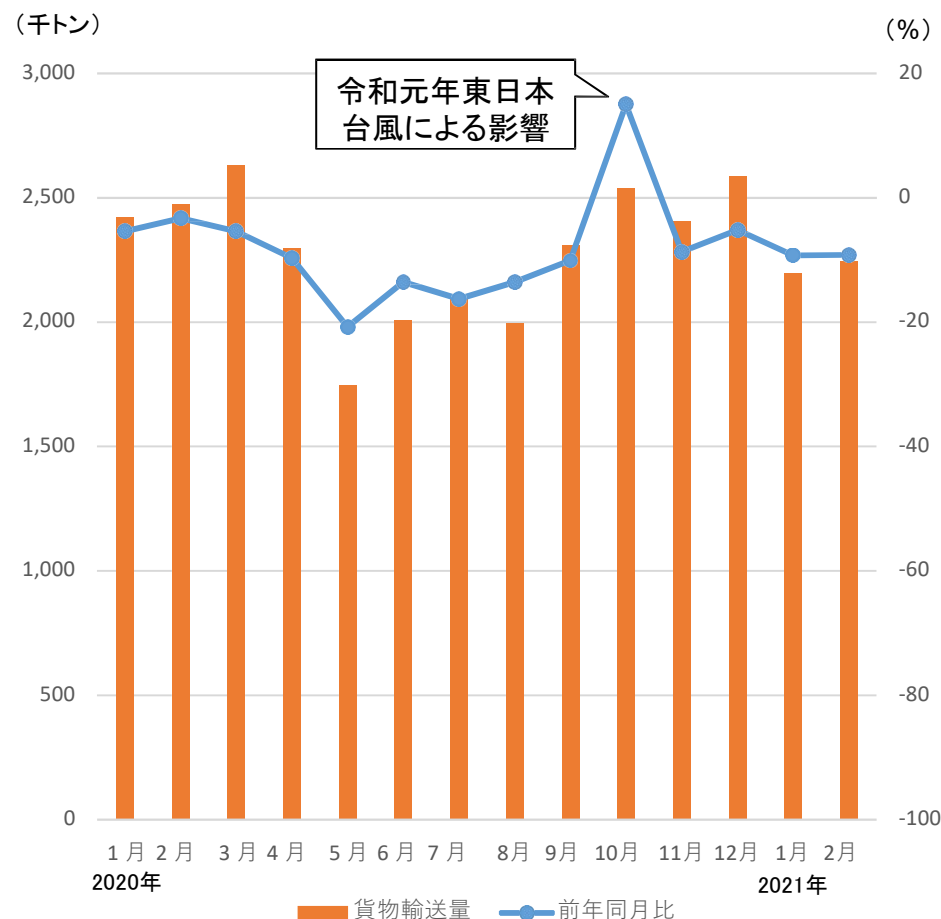
(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

- 新幹線(東海道新幹線・山陽新幹線・北陸新幹線(JR西日本管内))の利用者は各新幹線とも、2020年3月以降、前年同月と比べ減少しており、4・5月は9割程度減少。6月以降回復傾向にあるが、前年を下回る傾向が続いている。
- 一方、鉄道貨物輸送量(JR貨物)も10月の令和元年東日本台風による反動増を除き、前年を下回る傾向が続いている。

【新幹線利用者数の推移(前年同月比)】



【鉄道貨物輸送(JR貨物)の推移(前年同月比)】



(出典) 東海道旅客鉄道株式会社、西日本旅客鉄道株式会社webサイトより国土交通省国土政策局作成
 (注) 山陽新幹線、北陸新幹線(JR西日本管内)については7月、12月利用者(前年度推移)未公表

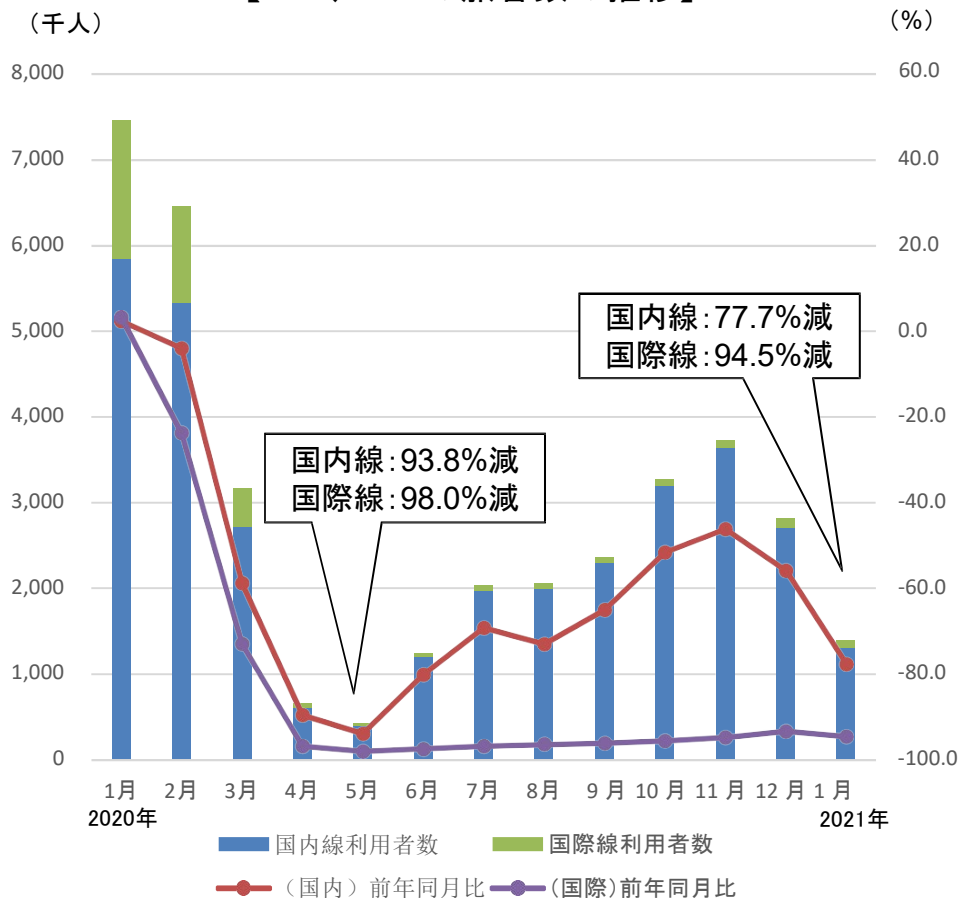
(出典) 日本貨物鉄道株式会社webサイトより国土交通省国土政策局作成

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

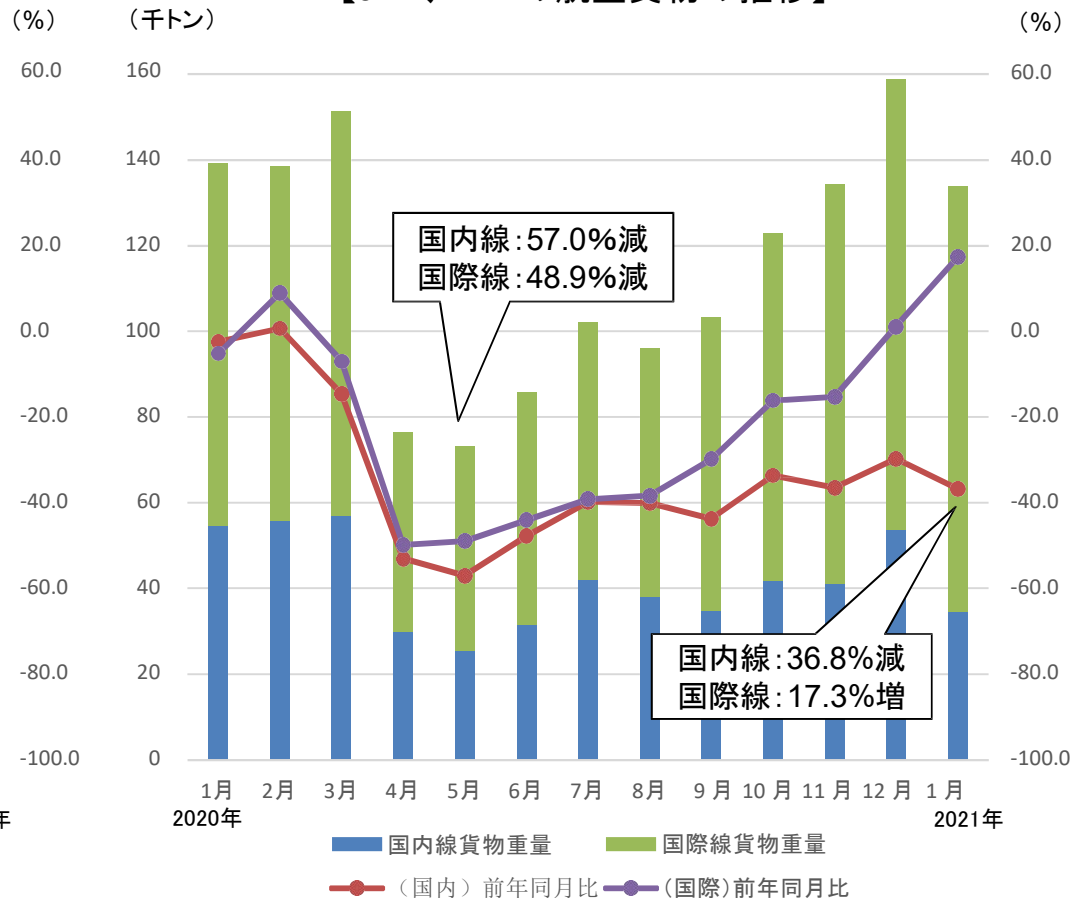
○旅客数(JAL、ANA)は国内線、国際線ともに2020年2月以降、前年同月比は減少。5月は前年同月比で国際線と国内線ともに9割以上の減少。国内線は6月以降回復傾向であったが、2021年1月は前年同月と比較すると7~8割程度減少している。

○航空貨物(JAL、ANA)は旅客数に比較して減少幅は小さいが、2020年5月は前年同月比で5割程度減少。6月以降は回復傾向にあり、特に国際線については2021年1月は前年同月比で1~2割程度増加となっている。

【JAL、ANAの旅客数の推移】



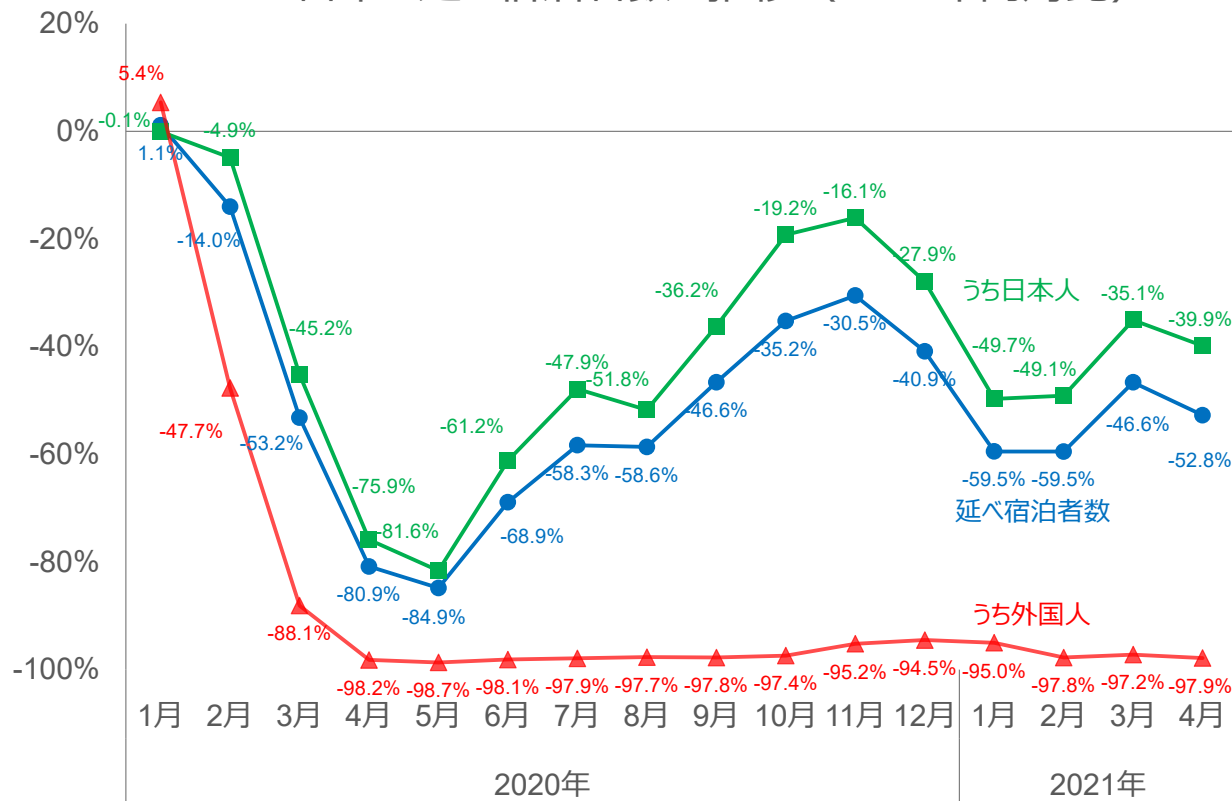
【JAL、ANAの航空貨物の推移】



(提供 ニッセイ基礎研究所)

- 新型コロナウイルス感染者数は、2020年1月に中国で増加した後、2月以降は韓国やイタリアなどにも波及し、グローバルに拡大。入国規制の厳格化や国内での県をまたいだ移動の自粛が進む

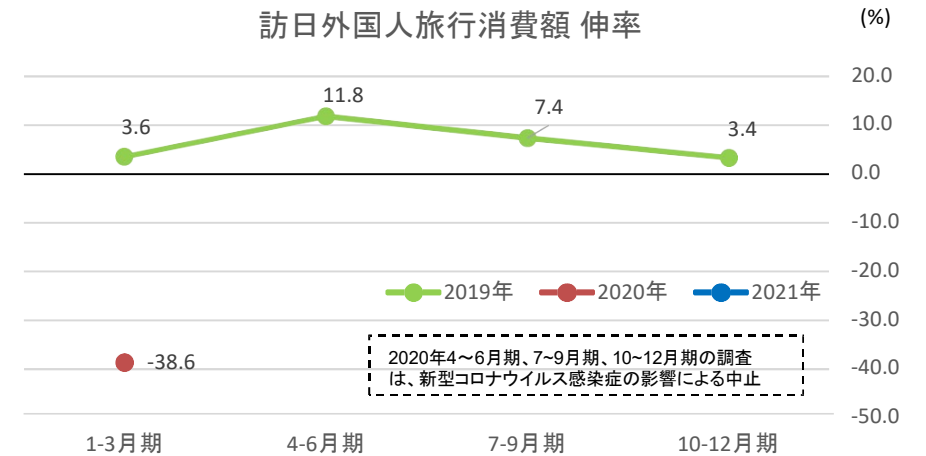
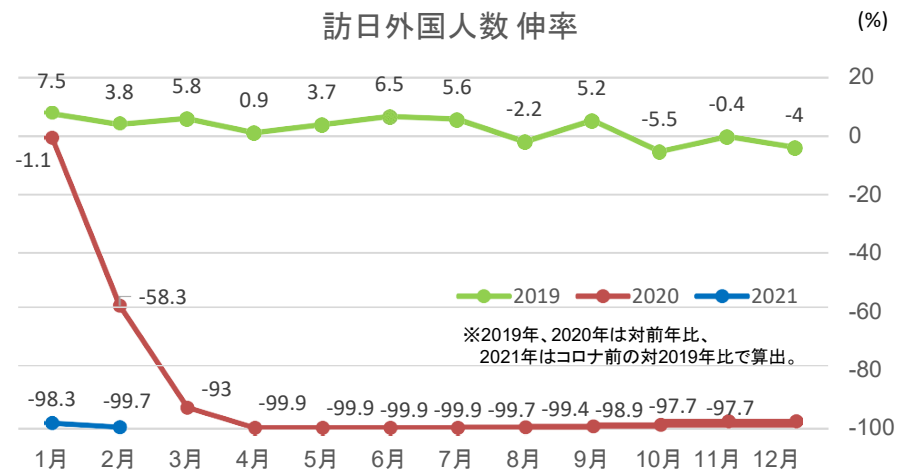
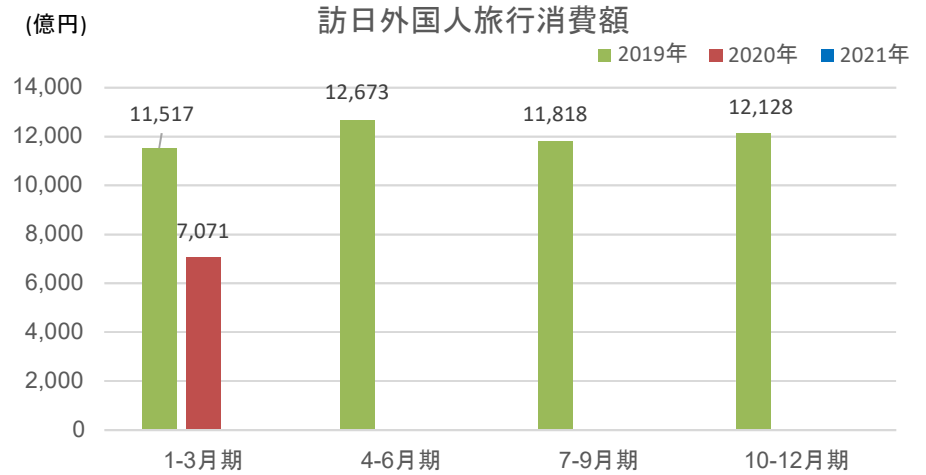
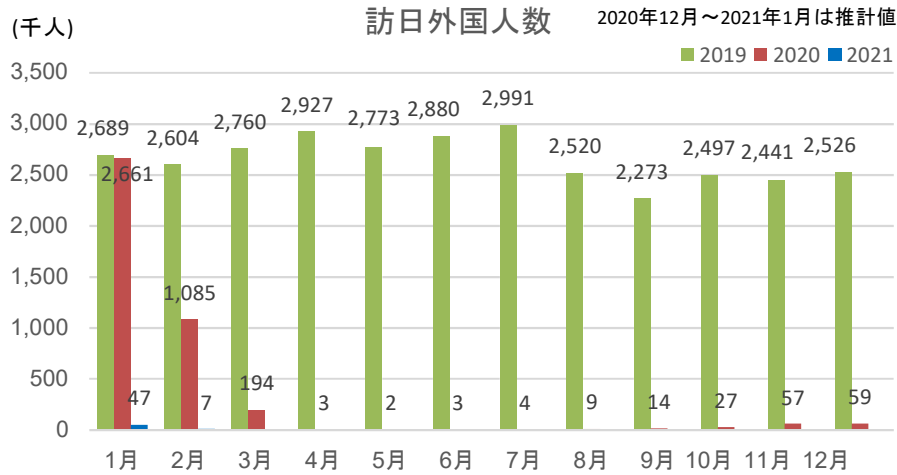
日本の延べ宿泊者数の推移 (2019年同月比)



(出所) 観光庁のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

- 2020年の訪日外国人数は4,115,900人(推計値)となり、前年比で87.1%の減少。
- 2021年2月の訪日外国人数は7,400人(推計値)であり、2019年同月比で99.7%の減少。



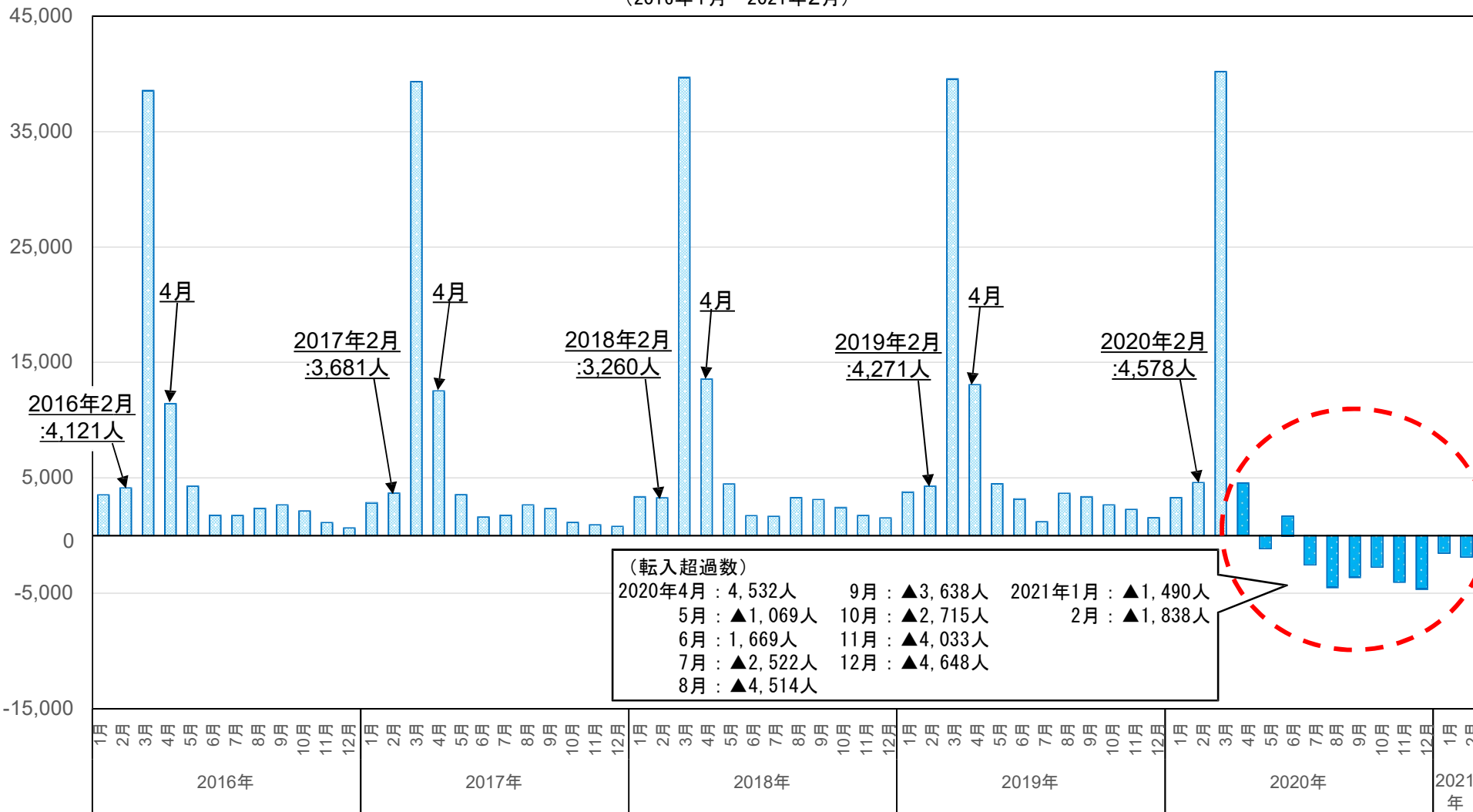
(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

○東京都では、2020年5月に、比較可能な2013年7月以降初めての転出超過となった。その後も、7月以降、8か月連続で転出超過となっている。

東京都への転入超過数の推移

(2016年1月～2021年2月)

(転入超過数、人)



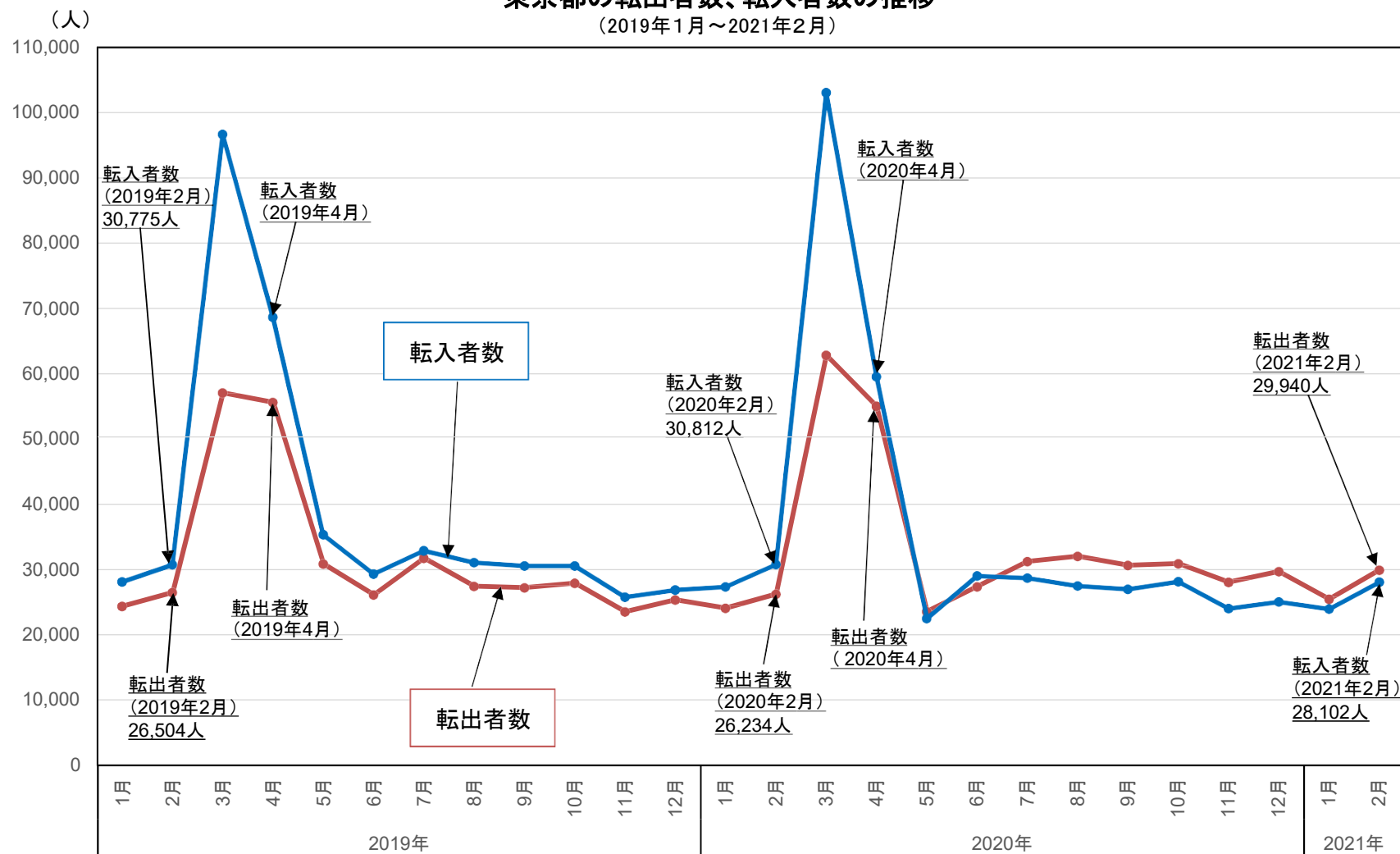
(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2021年3月)

- 東京都への転入者数は、2020年4月以降、一貫して前年と比べて減少している。
- 他方、東京都からの転出者数については、5月は前年と比べて大きく減少したものの、6月以降は前年と比べて同等又は増加傾向にあり、特に7月以降は一貫して転入者数を上回る水準となっている。

東京都の転出者数、転入者数の推移

(2019年1月～2021年2月)

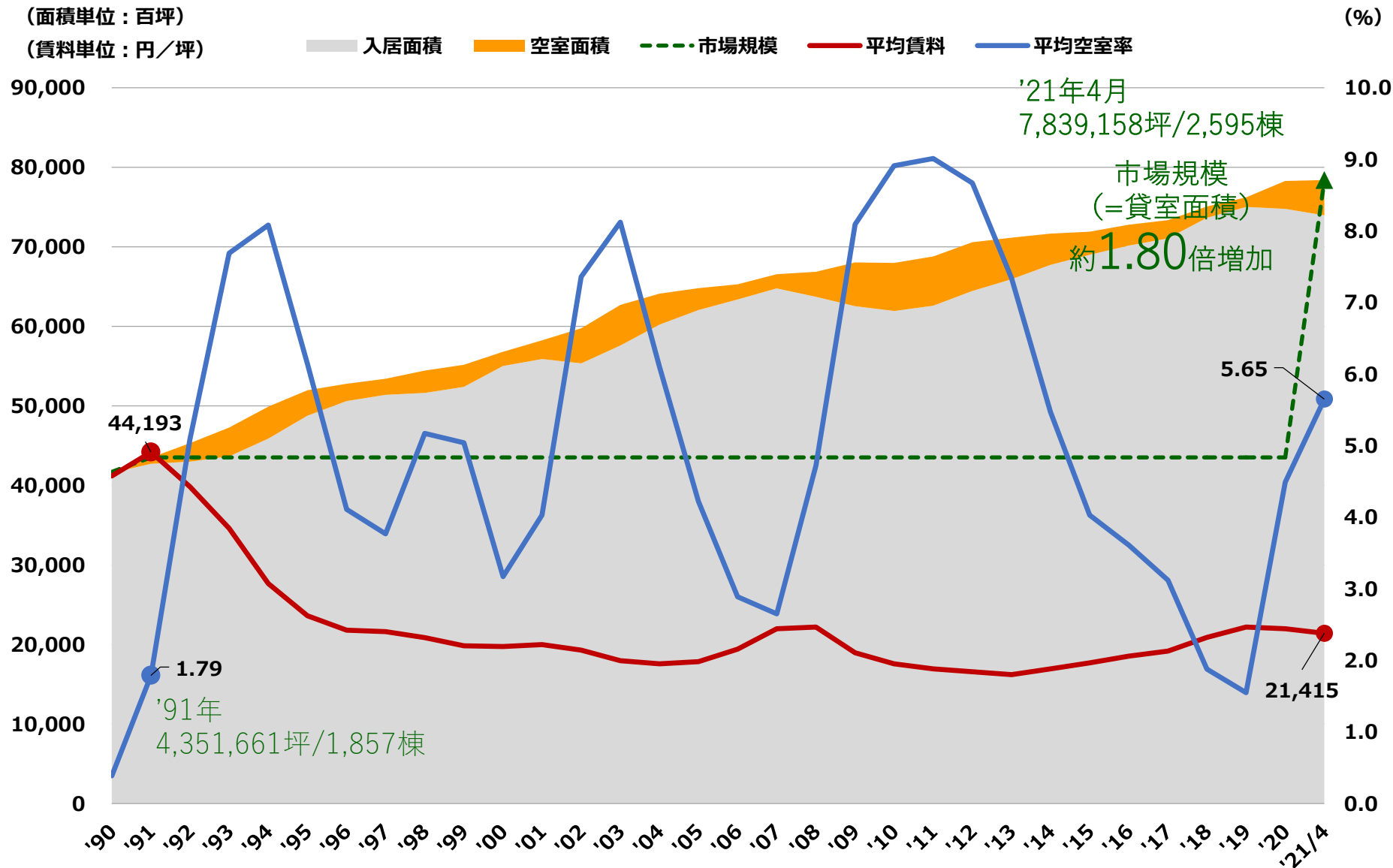


(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

東京ビジネス地区(※) オフィス市場規模の推移

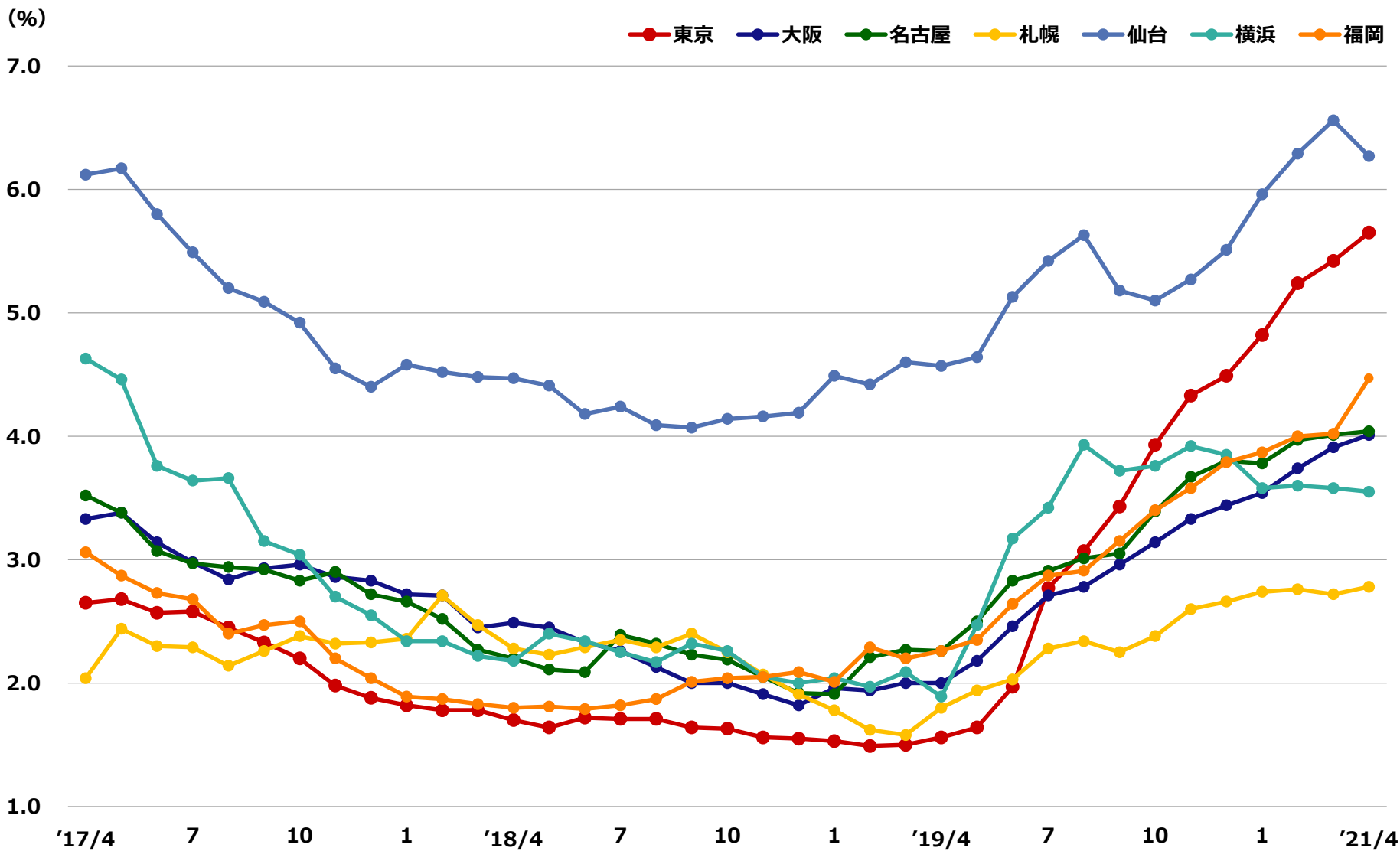
(※ 都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区 を指す)

(提供 三鬼商事)



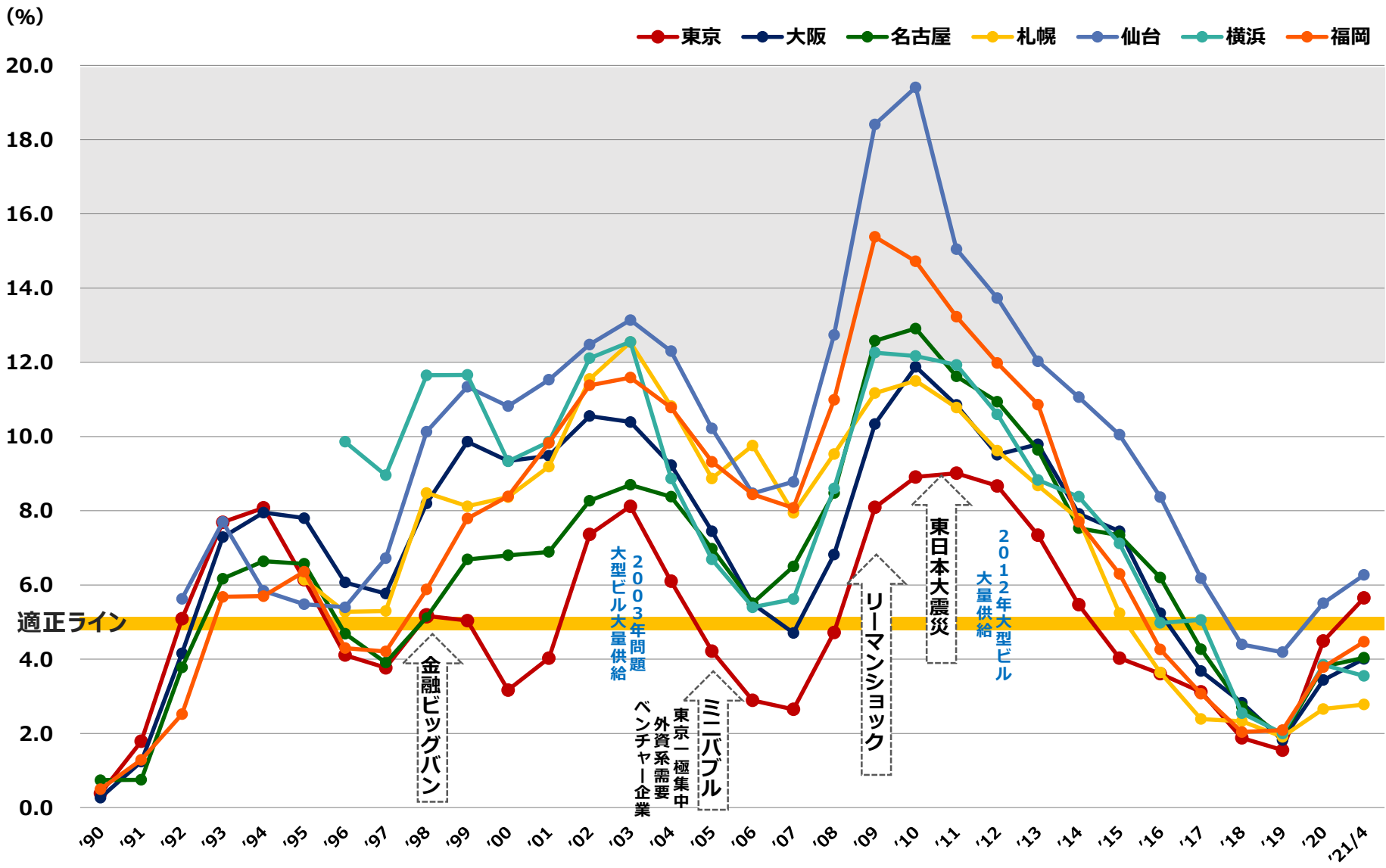
全国主要都市 オフィス平均空室率の推移 (2017年4月～2021年4月)

(提供 三鬼商事)



全国主要都市 オフィス平均空室率の推移 (各年12月時点)

(提供 三鬼商事)



(出典 三鬼商事発表資料より)

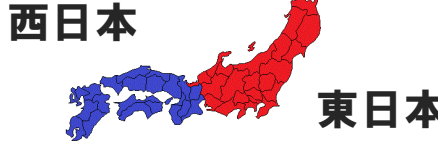
「オフィスニーズと企業ガバナンスの変遷」

各支店や営業所長の権限で総務部長が手続きを行い各所属長の印で契約が出来ていた

ブロック制へ
契約の手続き等が統合され始めて、支社単位からブロック管轄で管理

東西2本社制
東京本社(東日本)・大阪本社(西日本)

東京1極集中
加速へ



東京本社
総務部
ファシリティ
全国を東京本社で管轄する
オフィス全国標準化

1991年～1995年

1996年～2000年

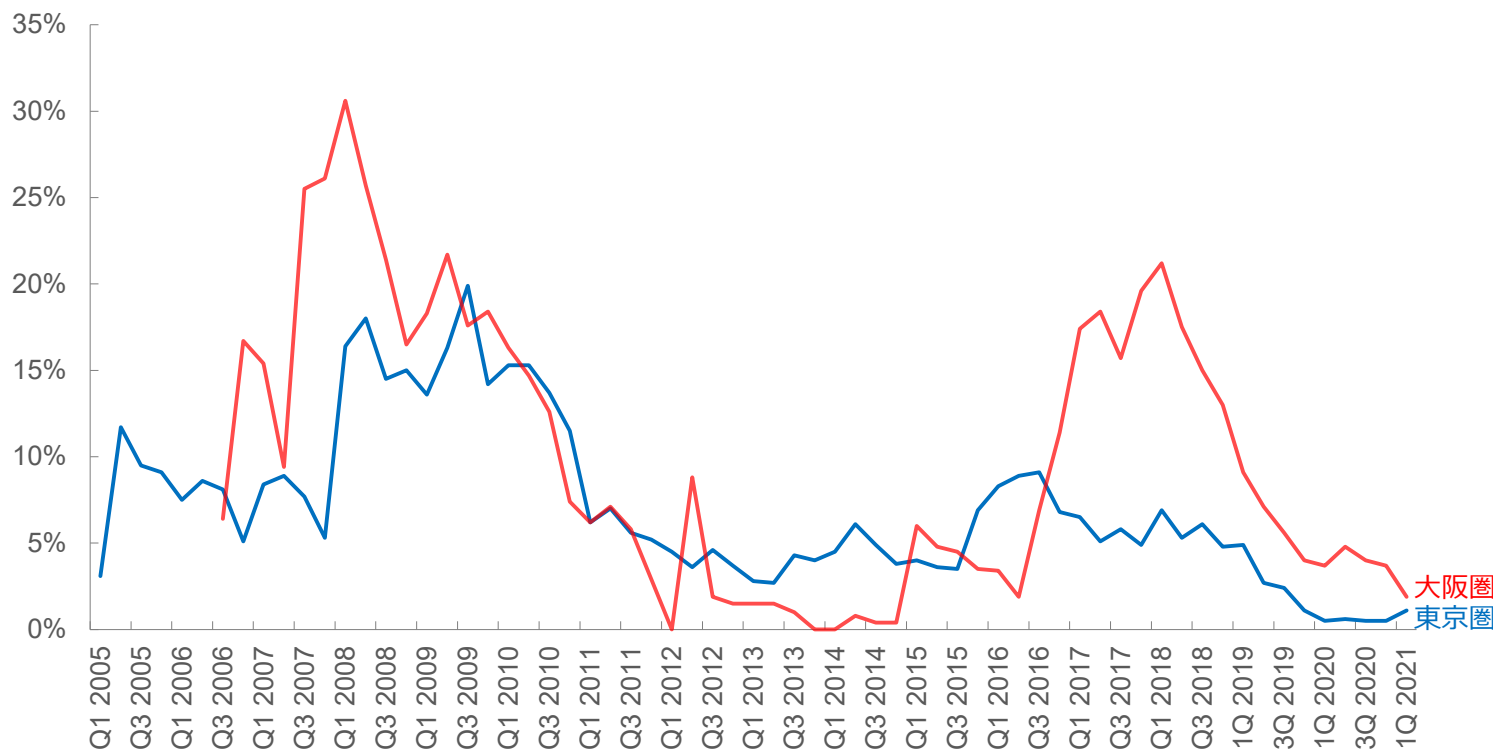
2001年～

～1990年

(提供 ニッセイ基礎研究所)

- 首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率は、Eコマース需要が牽引し、過去最低水準
- 景気低迷が長期化すれば、消費や生産が減少することで、その影響は避けられない

大型マルチテナント型物流施設の空室率

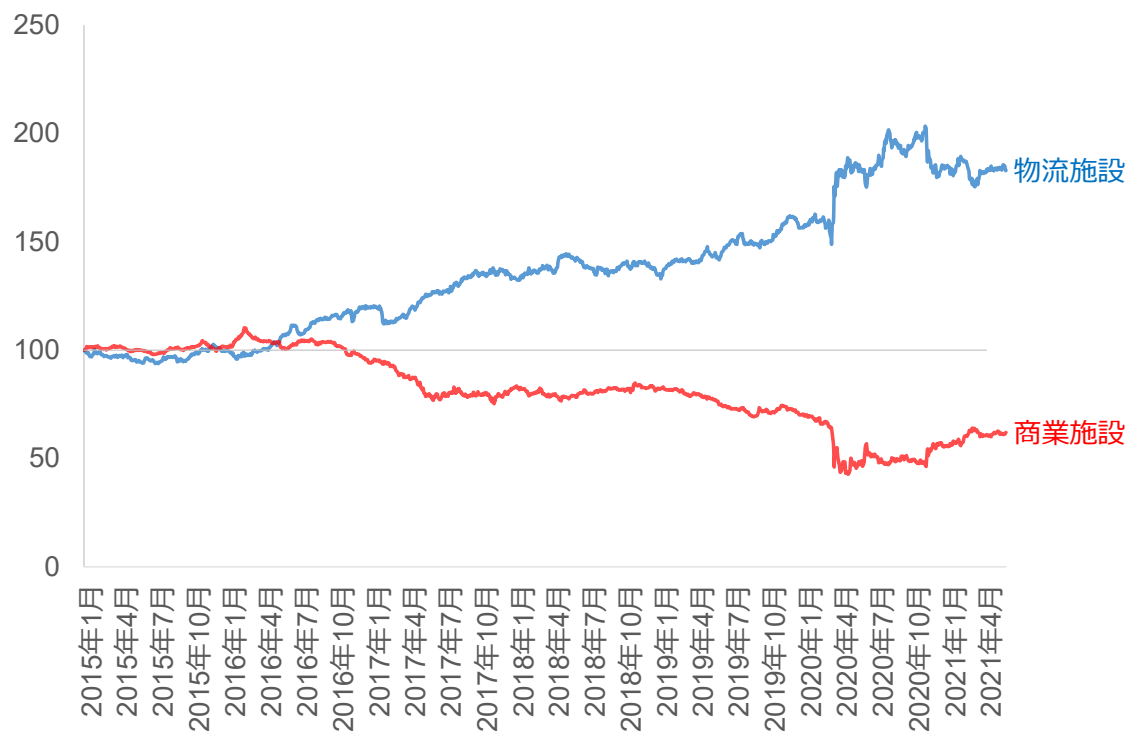


(出所) CBREのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

(提供 ニッセイ基礎研究所)

- 新型コロナによりAmazon Effectが加速、生鮮食品やコト消費に波及する可能性
- 最大の注目点は、オフィス市場でMicrosoft Effect/Zoom Effectが顕在化するか？
- Marc Andreessen “Why Software Is Eating the World”が現実化？

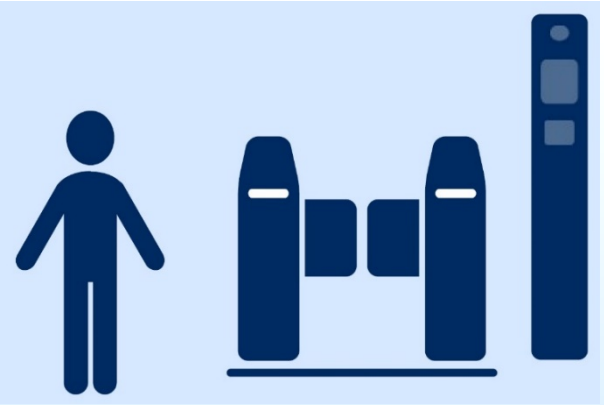
米REIT市場における商業施設と物流施設のトータルリターンの推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs Index対比、2014年末=100)



(注) 物流施設は同サブセクターを含む産業セクターの指数
(出所) Bloombergのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

(出典 不動産協会発表資料より)

■個別プロジェクトでの**未来技術の取り入れが進んでいる** (顔認証、非接触EV、温度センサー、無人警備、密度把握)



(NEC資料から引用)



(東急不動産のホームページから引用)



「LINE 連携タッチレスエレベーター呼びサービス」の画面イメージ

(日立製作所プレスリリースから引用)



(エレコム社のホームページから引用)

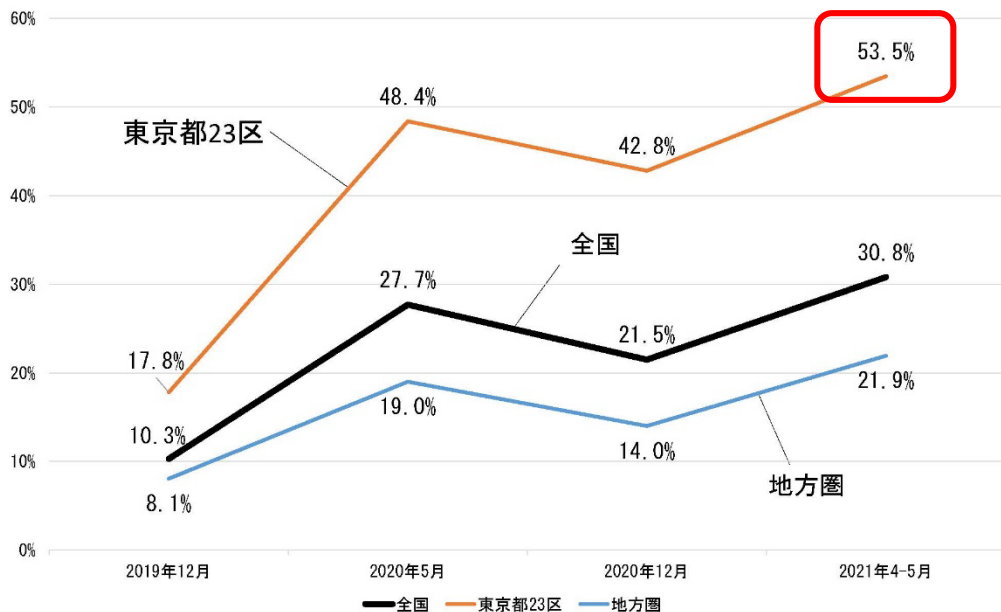
都市再生をとりまく潮流とその変化

- (1) これまでの都市再生の取組
- (2) 新型コロナウイルス感染症のインパクト
- (3) 働き方の変化とテレワークの進展**
- (4) デジタル化の進展
- (5) 脱炭素社会の実現に向けた取組の加速

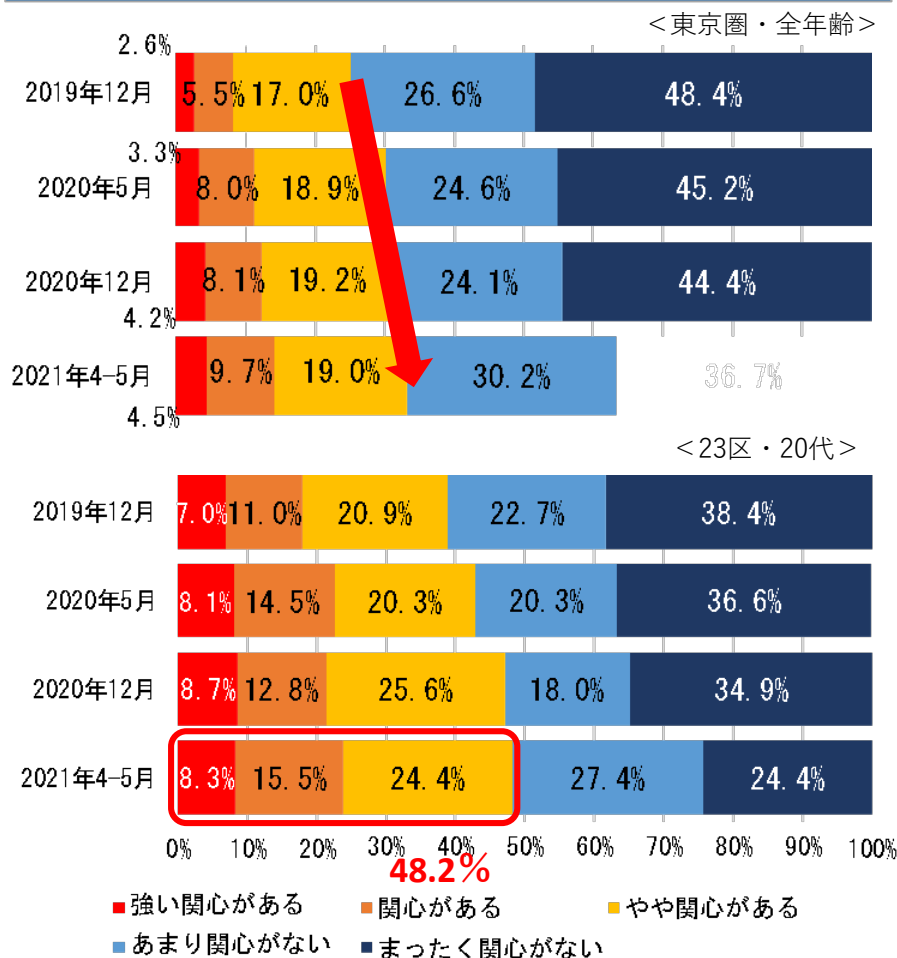
○コロナ禍において**テレワークの実施率は急増**しており、なかでも23区の実施率は53.5%と全国
の30.8%より高い。
○また、**東京圏在住者の地方移住への関心は増加傾向**にあり、23区在住の20歳代では約半数
が地方移住への関心を示している状況。

テレワーク実施状況

テレワーク実施率(就業者)



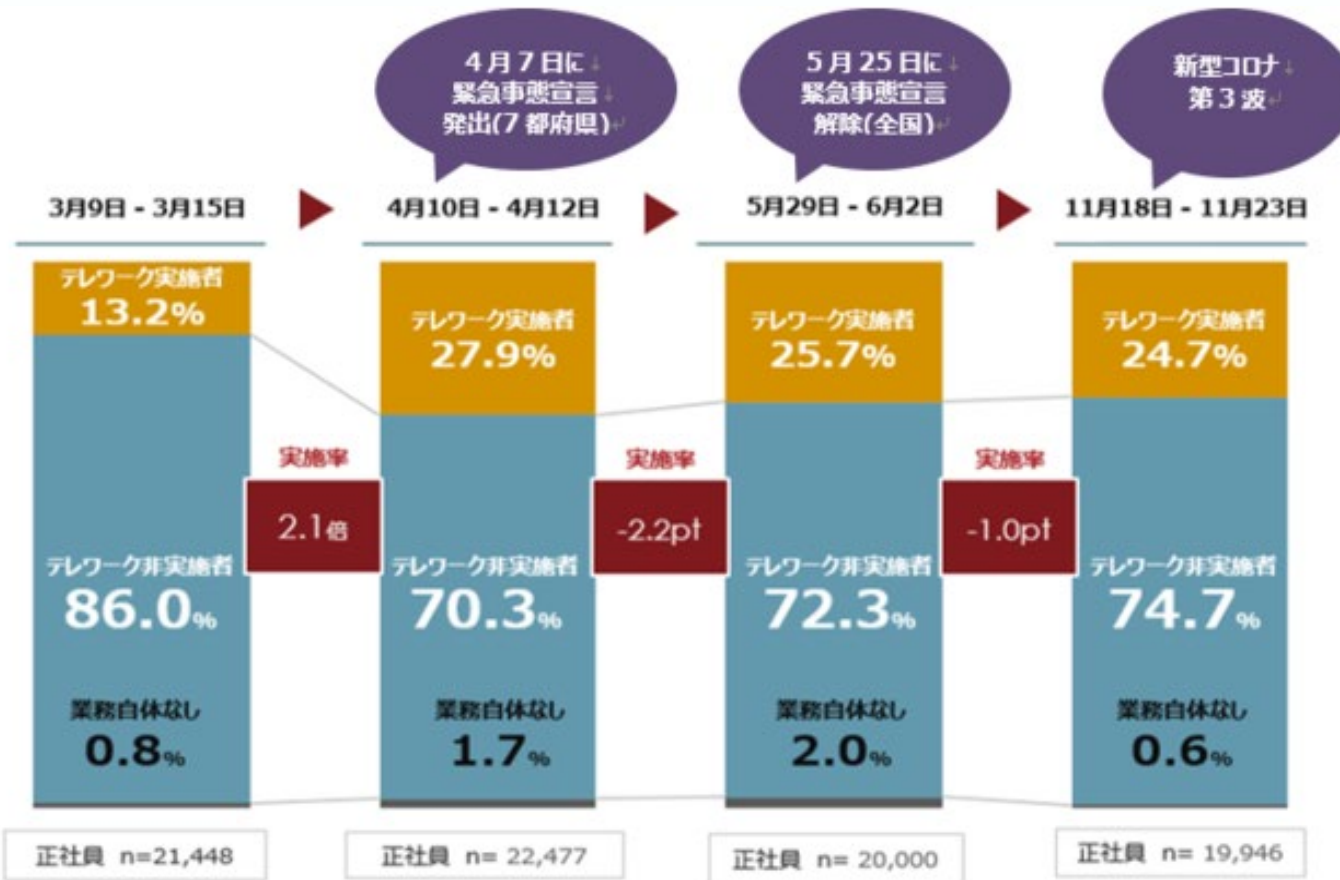
地方移住への関心



資料出所：内閣府「第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」
(2021年4月30日～5月11日にインターネット調査を実施)

(出典 不動産協会発表資料より)

◆緊急事態宣言下、テレワーク実施率が大幅に上昇した。
 同宣言解除後はテレワーク実施率は弱含みとなっている。
 テレワーク実施率は地域によって大きな差がある。



| 順位 | 都道府県 | テレワーク実施率 (%) |
|----|------|--------------|
| 1 | 東京都 | 45.8 |
| 2 | 神奈川県 | 34.9 |
| 3 | 千葉県 | 26.2 |
| 4 | 大阪府 | 24.4 |
| 5 | 埼玉県 | 24.0 |
| 6 | 愛知県 | 21.7 |
| 7 | 兵庫県 | 19.3 |
| 42 | 島根県 | 6.6 |
| 42 | 秋田県 | 6.6 |
| 44 | 鳥取県 | 5.4 |
| 45 | 香川県 | 4.4 |
| 46 | 佐賀県 | 4.3 |
| 47 | 和歌山県 | 3.5 |

(出典) パーソル総合研究所「第四回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」

(出典 リクルートワークス研究所発表資料より)

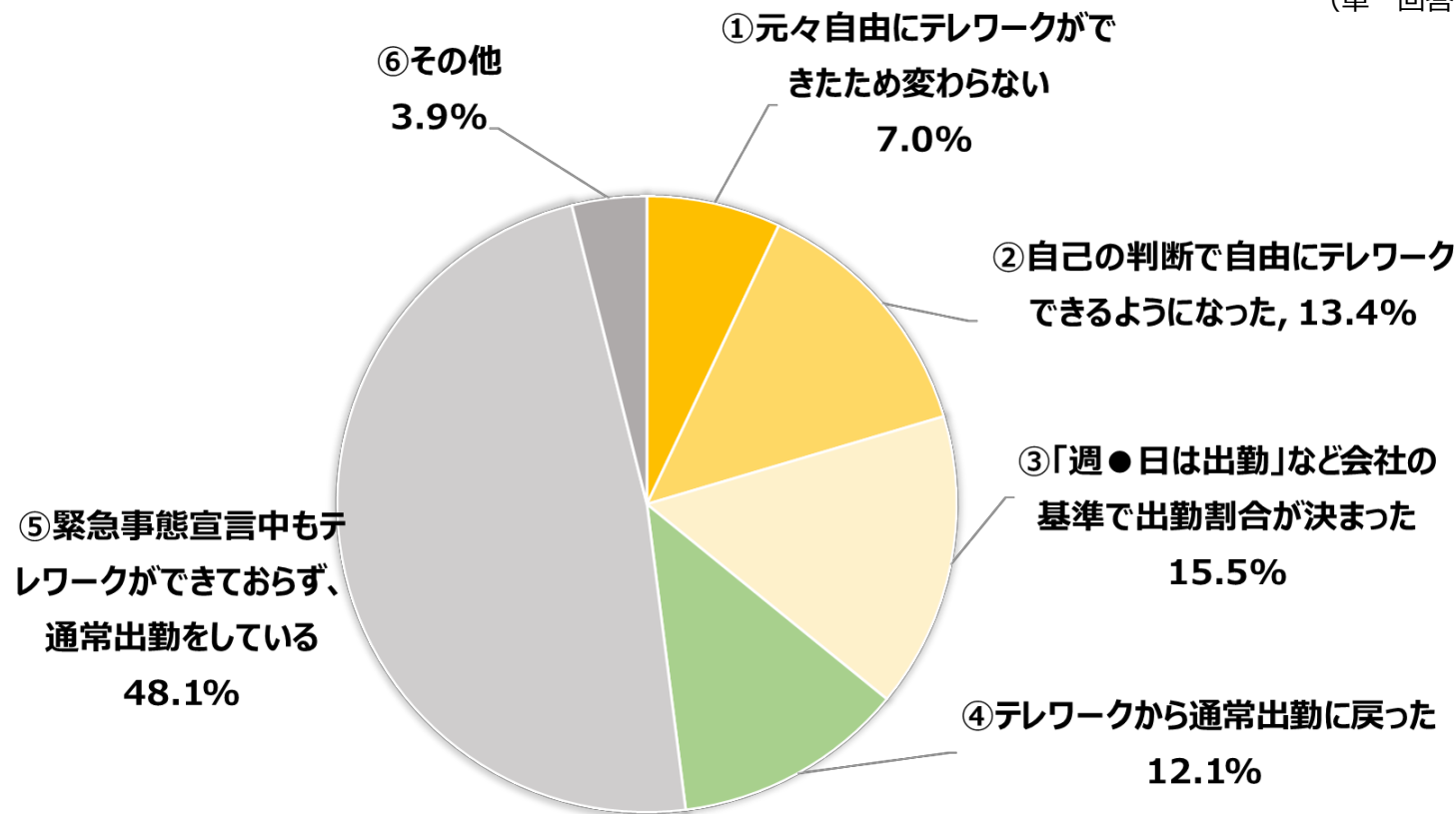
■ 宣言解除後も多くの企業がリモートワークを継続

Recruit
Works
Institute

- リモートワーク実施企業のうち、通常出勤に戻した企業は25%程度に過ぎない

○緊急事態宣言解除後（5月25日以降）テレワークの割合について変化はありましたか？

(単一回答 N=948)



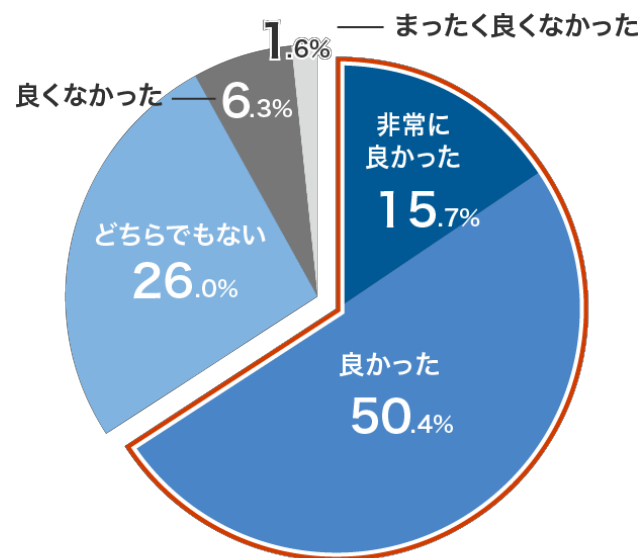
(出典 リクルートワークス研究所発表資料より)

■リモートワーク経験者の多くが継続を望む

Recruit
Works
Institute

- リモートワーク経験者の66%が自律的な働き方を支持し、8割以上が継続意向を持つ

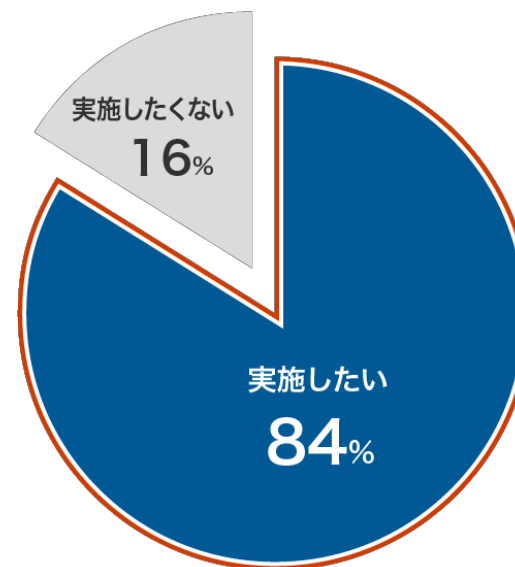
○自己の判断で自由にテレワークできるようになって良かったですか



N=127

良かった | 計 **66.1%**

○今後のテレワーク継続意向は？



N=1,390

実施したい | 計 **84%**

出典：リクルートキャリア『新型コロナウイルスに関するアンケート』（2020）

出典：リクルート住まいカンパニー『新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態調査』（2020）

(出典 リクルートワークス研究所発表資料より)

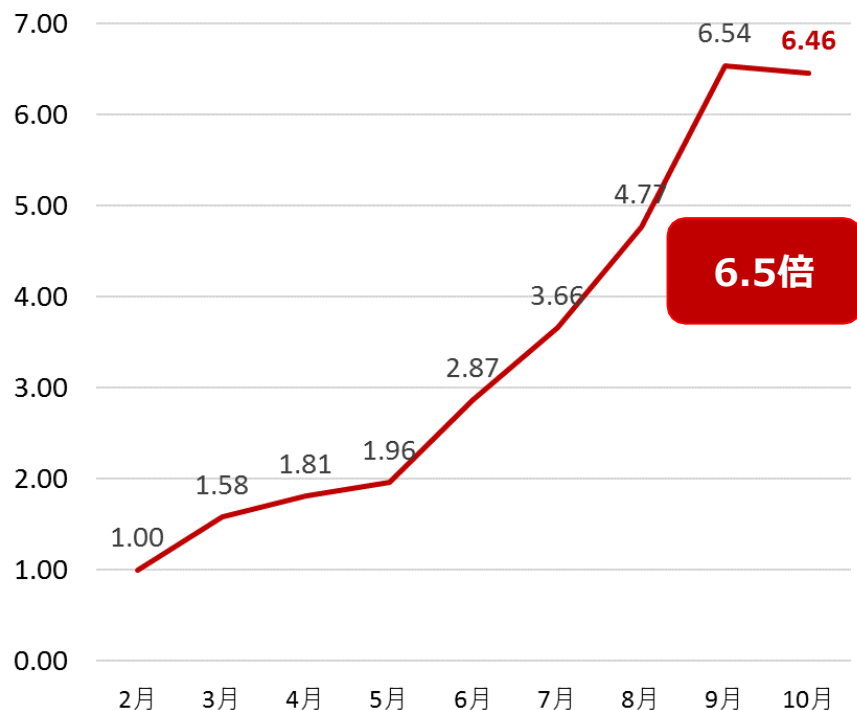
■リモートワーク導入企業への転職意向が強まる



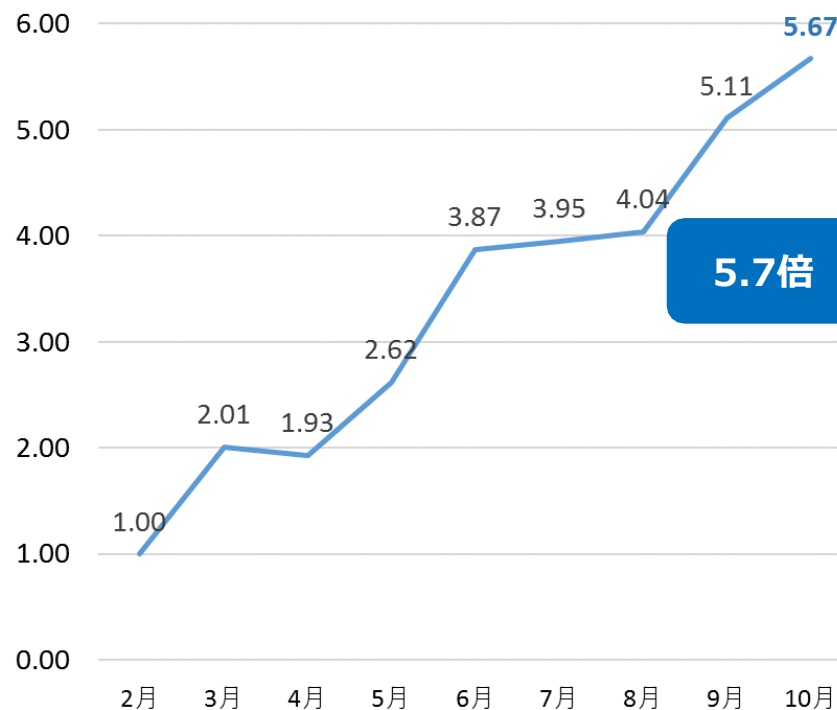
- 現在、リモートワーク可能な求人案件が増加すると共に、応募も急増している

○『リクナビNEXT』から見る、テレワークの求職者／求人動向

「在宅勤務OK」求人原稿の推移



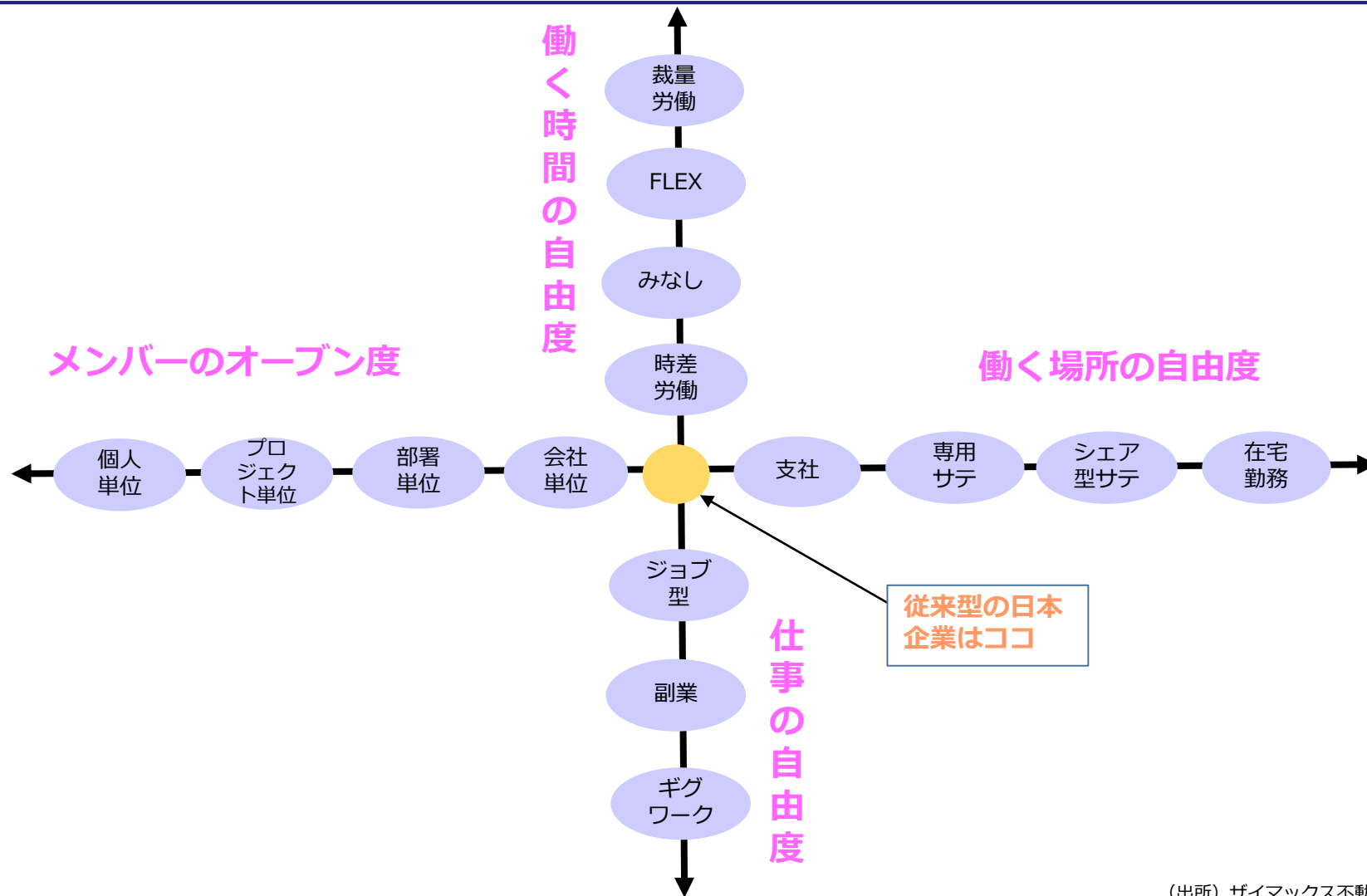
「在宅勤務OK」求人への応募数の推移



※2020年2月を1とした場合の増加傾向

(出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より)

コロナで働き方と働く場所の変化が加速する



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

■ リモートワークが浸透した社会での働き方の進化

Recruit
Works
Institute

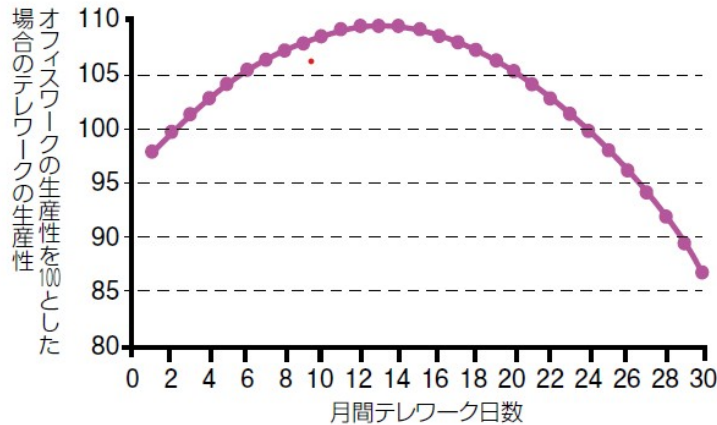
- ①出勤を前提としないオンライン就業
- ②首都圏と地方をまたぐ副業・兼業
- ③ワークライフの充実を図るオフィス分散
- ④転勤のない働き方へのシフト
- ⑤週休2日にとらわれない勤務スタイル

■ 今後、リモートワークは成果を高める手段へと移行



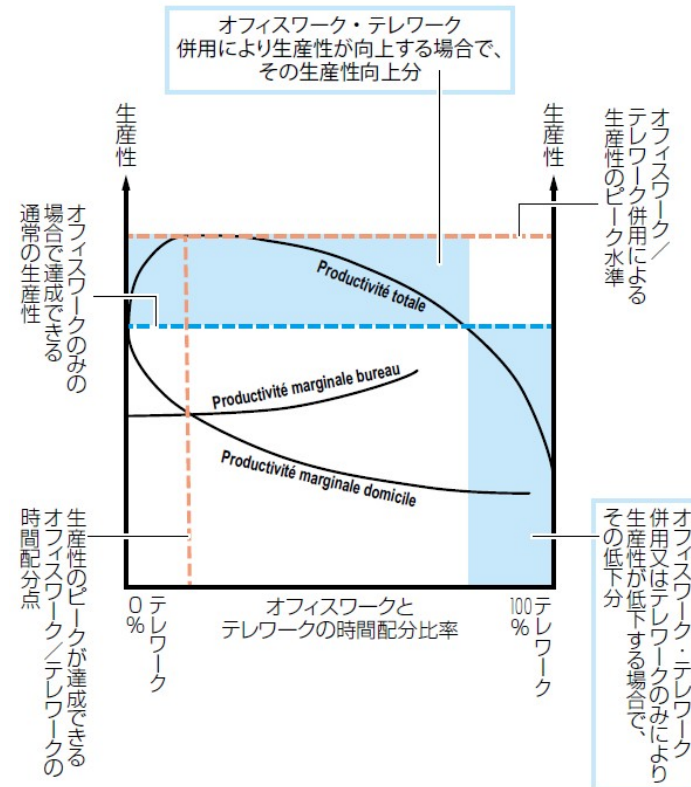
- フランスでは、1998年導入の35時間労働制をはじめとして、2017年には労働時間や未消化の有給休暇などの、労務上の権利をポイント化してストックする、就労活動個別口座（CPA）を導入
- 同年の労働法改正では、「リモートワークで働く」ことを従業員の権利とする大胆な決定を行っている
- リモートワークとオフィスワークの生産性研究から、週2日のリモートワークが定着している

○月間のテレワーク日数と生産性の推移



出所：Danish Technological Institute,
ローランドベルガー分析 CAS2009 年報告書

○テレワークの時間配分と生産性の関係



出所：Danish Technological Institute,
ローランドベルガー分析 CAS2009 年報告書

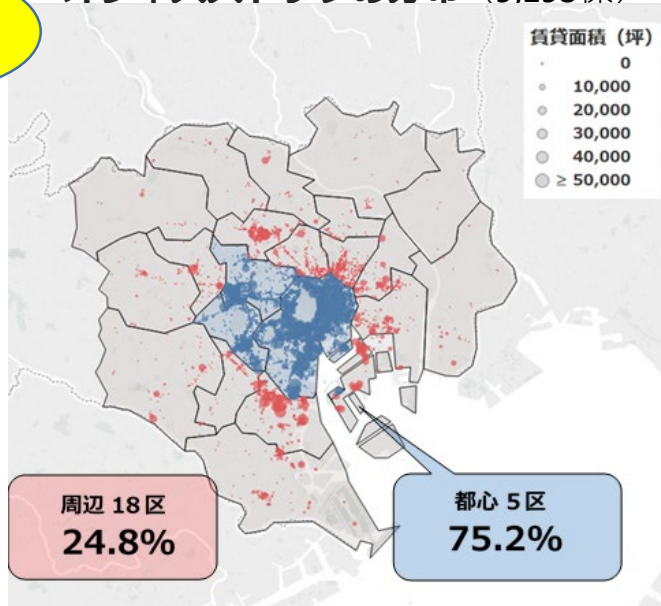
(出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より)

そもそもオフィスは都心に集中している



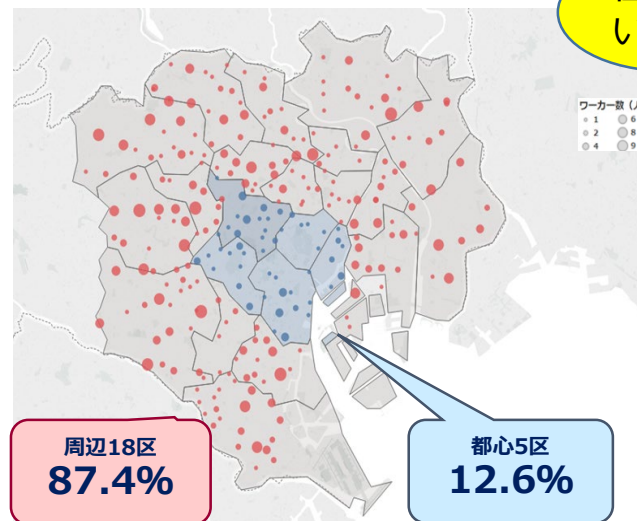
働く
場所

オフィスストックの分布 (9,293棟)



東京23区に通勤するワーカーの の自宅最寄り駅の分布

住んで
いる所

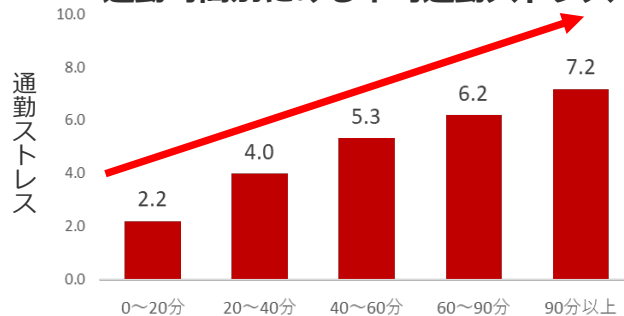


VS.

通勤せざるを
えない状況



通勤時間別にみる平均通勤ストレス



平均通勤時間…片道**49分**

通勤時間が長くなるとストレスが高
まり、勤労意欲や生産性が落ちる

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2020」(2020年1月)

(出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より)

柔軟な発想でワークプレイスを考える



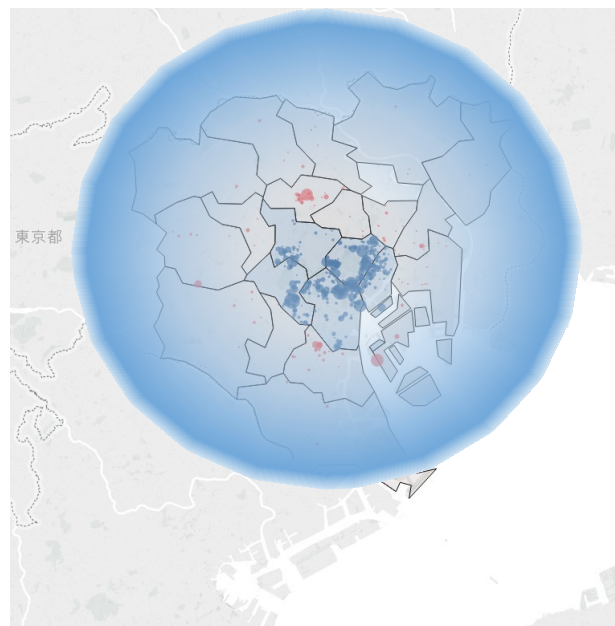
しかし、自宅近くで働く場所（ワークプレイス）を増やすためには、郊外のさまざまな空間（スペース）をオフィスで利用するアイデアが必要となる



中小規模オフィスビル



商業施設



駅舎・駅ビルスペース



スポーツクラブ

**不動産の使われ方の
変化が起きている**



銀行店舗



郵便局



その他のスペース
(ホテル、大学など)

など

(出典 ザイマックス不動産総合研究所発表資料より)



集約と分散のハイブリッド戦略とは？

| | 集約 | 分散 |
|-------|--|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションがとりやすい ・アイデア出ししやすい(プレスト) ・勤怠管理がしやすい ・情報セキュリティ度が高い ・ネットワーク環境が安定している | <ul style="list-style-type: none"> ・WLBが保ちやすい ・家事、育児、介護の両立がしやすい ・通勤/移動時間を短縮できる ・リフレッシュしやすい ・集中しやすい ・スペースコスト削減の可能性 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ・WLBが保ちにくい ・家事、育児、介護の両立がしづらい ・通勤/移動時間が長い ・リフレッシュしづらい ・集中しづらい ・スペースコストの固定化 | <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションがとりにくい ・アイデア出ししづらい ・勤怠管理がしづらい ・情報セキュリティ度が低い ・ネットワーク環境が不安定になりやすい |

これからの働き方と働く場所の主流 (⇒集約+分散)

メリットのみのいいところ取り

「集約」と「分散」にはそれぞれメリット・デメリットがある

従来型の日本企業はココ

メリットもあるがデメリットもあった

<集約：センターオフィス>

経営ビジョンの共有
 コミュニケーションUP
 コラボレーションUP
 雇用維持・採用強化
 イノベーション創出
 など



<分散：テレワーク>

時間効率化
 健康増進リフレッシュ
 子育て介護支援
 ワークライフバランス
 雇用維持採用強化
 オフィスコスト効率化
 BCP対策
 など

コロナ以前から、企業の今後のオフィス戦略はハイブリッド戦略が主流であった

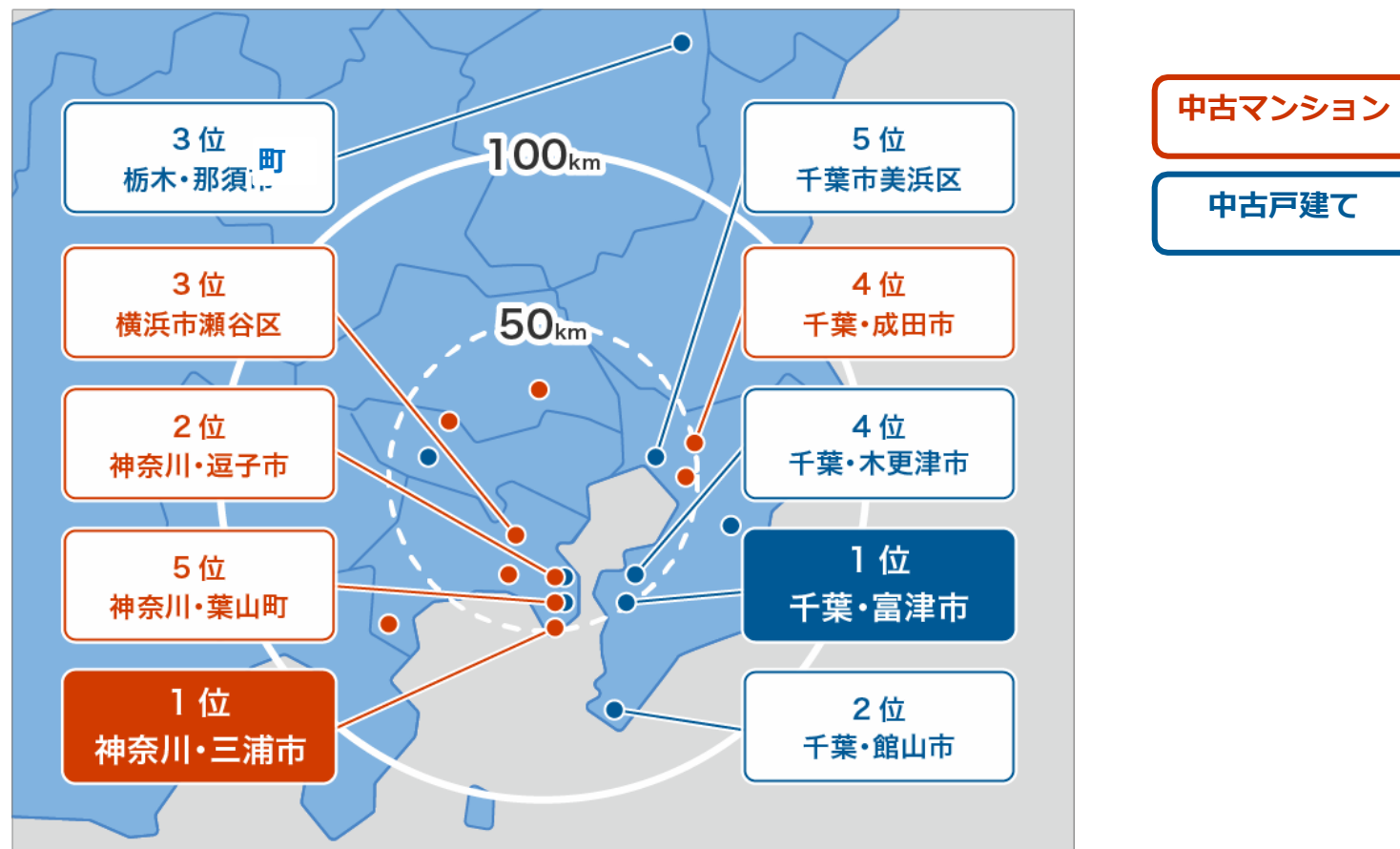
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

■ 郊外暮らしへの関心の高まり

Recruit
Works
Institute

- 都心100キロ圏内の郊外への関心が高まる

○『SUUMO』物件ページの閲覧数がコロナ禍を受けて伸びたエリア



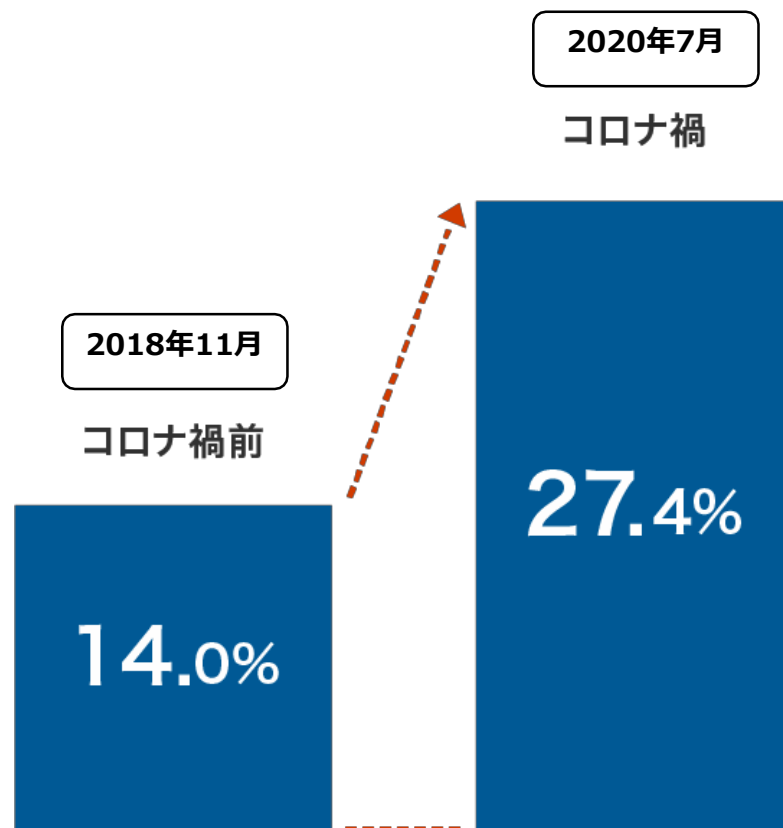
出典：リクルート住まいカンパニーまとめ

『SUUMO』物件詳細閲覧数を2020年1月と8月で比較し伸び率が高かった市区町村のマッピング

■ 二拠点や都会以外の生活への関心

Recruit
Works
Institute

- 二拠点や都会以外での生活への関心が高まる



【デュアルライフ意向者】

デュアルライフについて、下記いずれかの回答者

「今後したいと考えて、具体的に拠点探しなどの行動をしている」

「具体的な行動には至っていないが、今度したいと考えている」

「なんとなく興味がある/上記説明を見て興味を持った」

デュアルライフ意向者

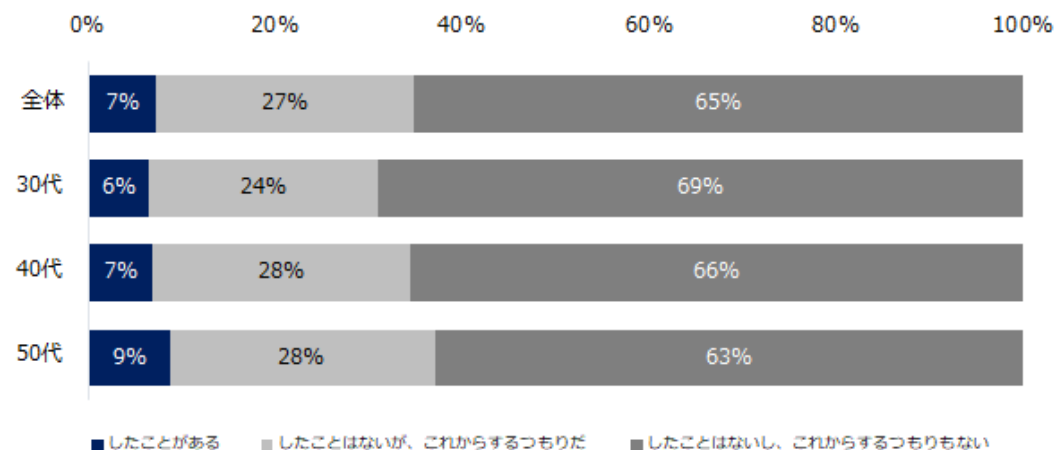
出典：リクルート住まいカンパニー『デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態調査』（N=50,000）と2020年7月実施調査（N=1,723）の比較

■ミドル社員のワークーションに対する関心は高い

Recruit
Works
Institute

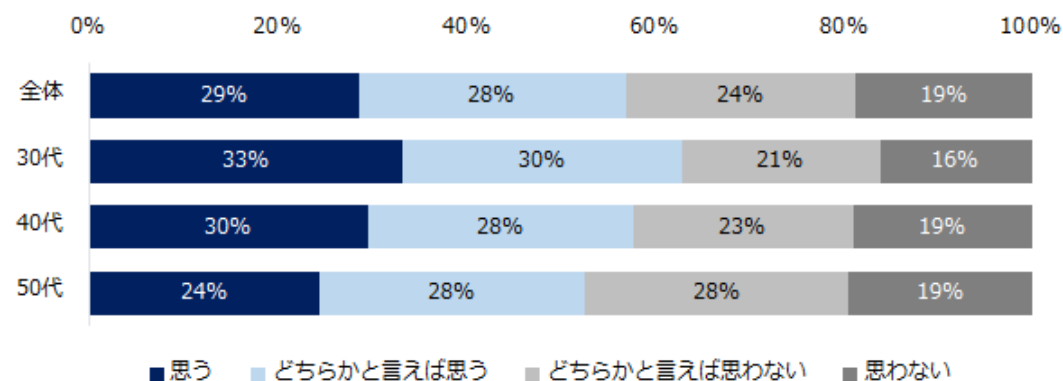
- ワークーション体験者は7%と少ないが、ミドル世代の関心は高い
- 30代中堅層においては、半数以上が今後の利用について肯定的な回答

○「ワークーション」をしたことがありますか？



※小数点以下を四捨五入しているため、必ずしも合計が100にならない

○「ワークーション」をしてみたいと思いますか？



※小数点以下を四捨五入しているため、必ずしも合計が100にならない

出典：エン・ジャパン『ミドル世代の「ワークーション」意識調査』（2021）

- 地方におけるサテライトオフィスでの勤務など地方創生に資するテレワーク（地方創生テレワーク）を、国としても推進し、東京圏への一極集中是正、地方分散型の活力ある地域社会の実現を図る。

従来の働き方

都市部への
出社が基本



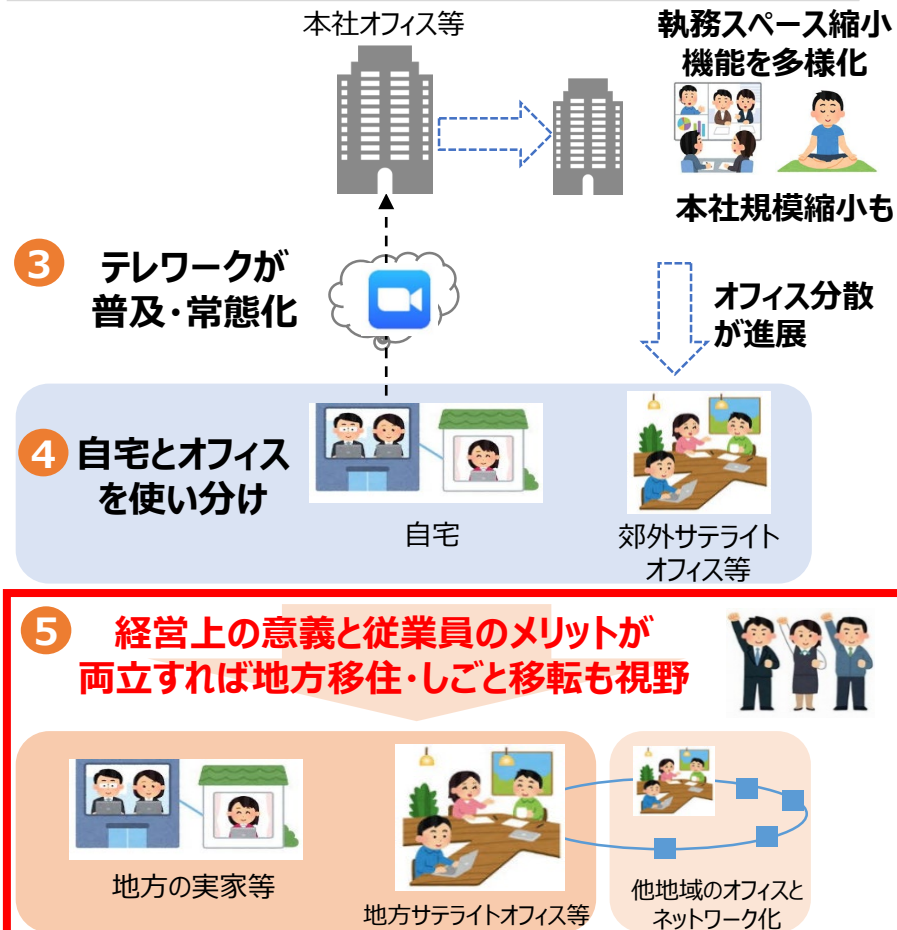
Underコロナ

多くの働き手が
在宅テレワーク



With・Afterコロナ

地方も含め、あらゆる場所が働く場に。
オフィス等が地方に分散化する可能性



都市

郊外

地方

社会情勢の変化による移住スタイルの変容

リーマン・ショック . . . 「消極的移住」

- 就労の場を求めて田舎へ（一次産業）

東日本大震災 . . . 「疎開的移住」

- 「田舎」から「地方都市」へ

地方創生 . . . 「積極的移住」

- Uターン、起業、多拠点居住

現状の暮らしへの
不安・不満

地方暮らしの魅力
+α

新型コロナ . . . 複合的なインパクト（上記3つが同時発生）

- リモートワーク移住 → 積極的移住
 - これまで地方移住を考えていた人たちが積極的に動き始めた
 - フルリモートワークOKとなり、仕事の不安が解消
- 失業者の増加 → 消極的移住

都市住民の「価値観」と「移住の概念」の変化

都市の価値の低下

若者の地方志向（Uターン志向） 20歳代後半～ … ライフステージの転換期

- スマートフォン・SNSの普及 → 途切れない人間関係と情報の同時性
- 結婚～出産～子育て等、中長期的な将来設計を考える時期
→ 相対的に「東京」の価値が下がるタイミング

東日本大震災～新型コロナ … 都市生活への不安と現状の住まいへの不満

- 都市生活のリスクが顕在化 ※ 都市=人口規模が大きい、密度が高い、異質性・移動性が高い

リモートワーク移住

- 転職を伴わない移住（出社を前提としない働き方）
- 1時間半程度の通勤時間は許容（週に2日程度の出勤）

消極的移住

- 経済情勢の悪化による失業者の増加
 - 生活コストを下げるための移住、一次産業、地域おこし協力隊等への就労

新型コロナ禍での移住の可能性と課題

仕事 … リモートワーク移住=**転職を伴わない移住**

- ▶ 北関東3県の相談件数（電話・メール・面談）が前年同期比1.5～2倍に（6-9月）
 - ▶ 在宅勤務に伴う週に2日程度の出社 = 「郊外」への「引っ越し」ニーズ
 - ・ **拡張する郊外**：外環道エリア → 圏央道エリア → 小田原、高崎まで東京の郊外化
 - ▶ 通勤時間と部屋数のバスター（部屋数 ≥ 通勤時間）

住まい … 賃貸から購入へ（ローン審査の壁）

- ▶ 購入への不安・・・地域に縁のある人がメインターゲット
 - ▶ 未だに根強い賃貸ニーズ VS 空き家でない空き家問題

受け入れ体制 … ヨソモノへの不安と不信

- ▶ 自治体の期待 VS 集落側の不安
 - ▶ 現地訪問・交流による「関係づくり」が困難に
 - ▶ オンラインだけでは関係づくりに時間がかかる

(出典 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター発表資料より)

Uターン

地方出身者が都会に出たあと、もともと住んでいた地方に戻る

孫ターン

都市出身者の孫の世代が祖父母の住む地方に移り住む

Jターン

地方出身者が都会に出たあと、出身地でない近隣地域に移り住む

Iターン

都会出身者が縁のない地方に移り住む

二地域居住 二拠点居住

都会を軸足とした週末移住から、地方を拠点にしたマルチハビテーションに変化

嫁ターン

都市出身者が地方の奥さんの出身地に移り住む（奥さんにとってはUターン）

Xターン

離婚後に親元に移り住む

アドレス ホッパー

拠点を持たずに、ゲストハウスやシェアハウスなどを転々として暮らすフリーランス等

都市再生をとりまく潮流とその変化

- (1) これまでの都市再生の取組
- (2) 新型コロナウイルス感染症のインパクト
- (3) 働き方の変化とテレワークの進展
- (4) デジタル化の進展**
- (5) 脱炭素社会の実現に向けた取組の加速

(出典 ニッセイ基礎研究所発表資料より)

- オルタナティブデータは近年、「取得可能になったデータ」 and/or 「活用可能になったデータ」
- ビッグデータとの違い？ (3V・・・「Variety(種類)」、「Volume(量)」、「Velocity(頻度)」)

方向性

速報性・リアルタイム
性の高い分析

これまで定量化され
てこなかった定性的な
情報を活用した分析

新たな経済指標・
インデックスの開発

具体例

新型コロナウイルス感染症の影響分析

サブマーケット分析・予測の精緻化
(Target Market Analysis, Predictive Data Analysis)

不動産ヘドニック指数の改善

(注) 方向性は岡崎・敦賀 (2015) から引用、具体例はニッセイ基礎研究所

(出所) 岡崎 陽介、敦賀 智裕 (2015) 「ビッグデータを用いた経済・物価分析についてー 研究事例のサーベイと景気ウォッチャー調査のテキスト分析の試みー」、2015年6月、日本銀行をもとにニッセイ基礎研究所作成

（出典 内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 V-RESASより）

全国のサマリー

移動人口の動向 >

2019年同週比

-11%



決済データから見る消費動向 >

■ すべて ■ 小売業 ■ サービス業



POSで見る売上高動向 >

2019年同週比

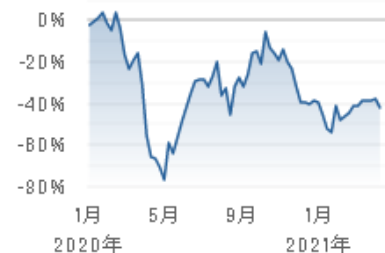
+4%



飲食店情報の閲覧数 >

2019年同週比

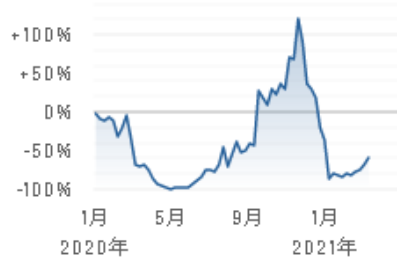
-42%



宿泊者数 >

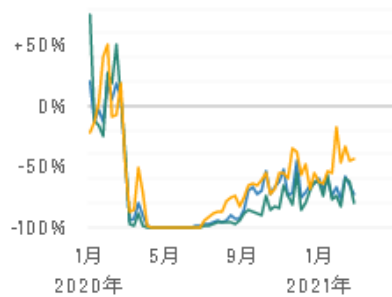
2019年同週比

-61%



イベントチケット販売数 >

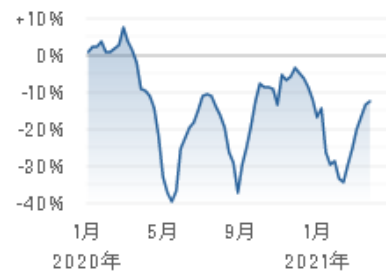
■ すべて ■ 音楽 ■ ステージ



外出に関する検索人数 >

2019年同期比

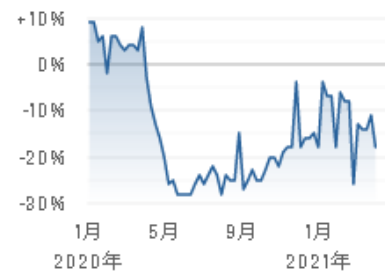
-12%



求人情報数 >

2019年同週比

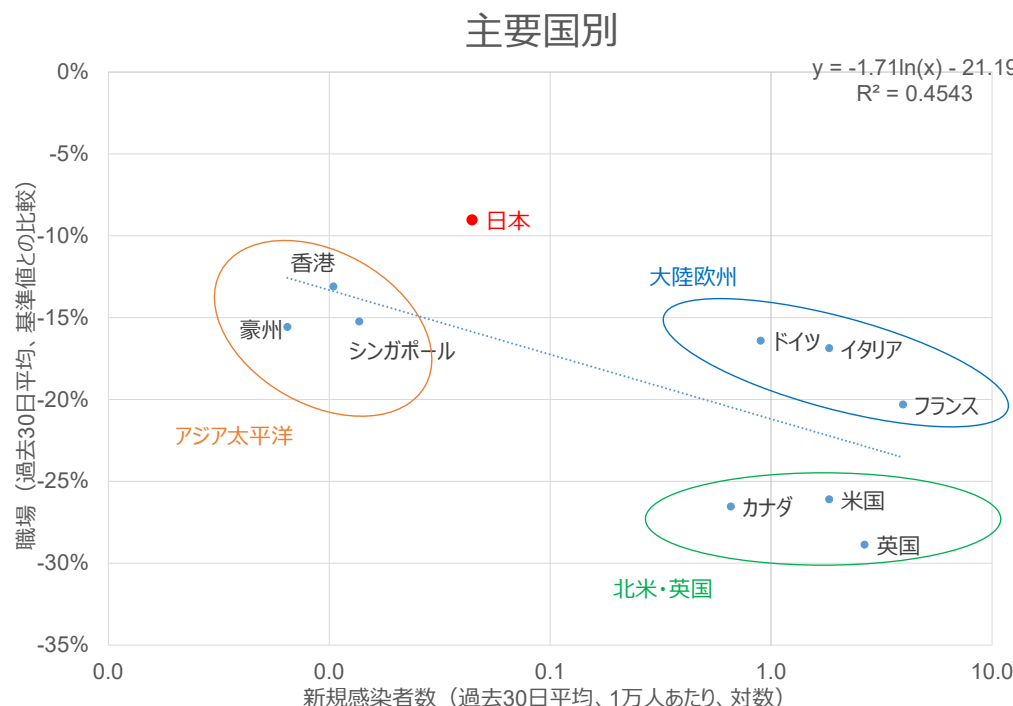
-18%



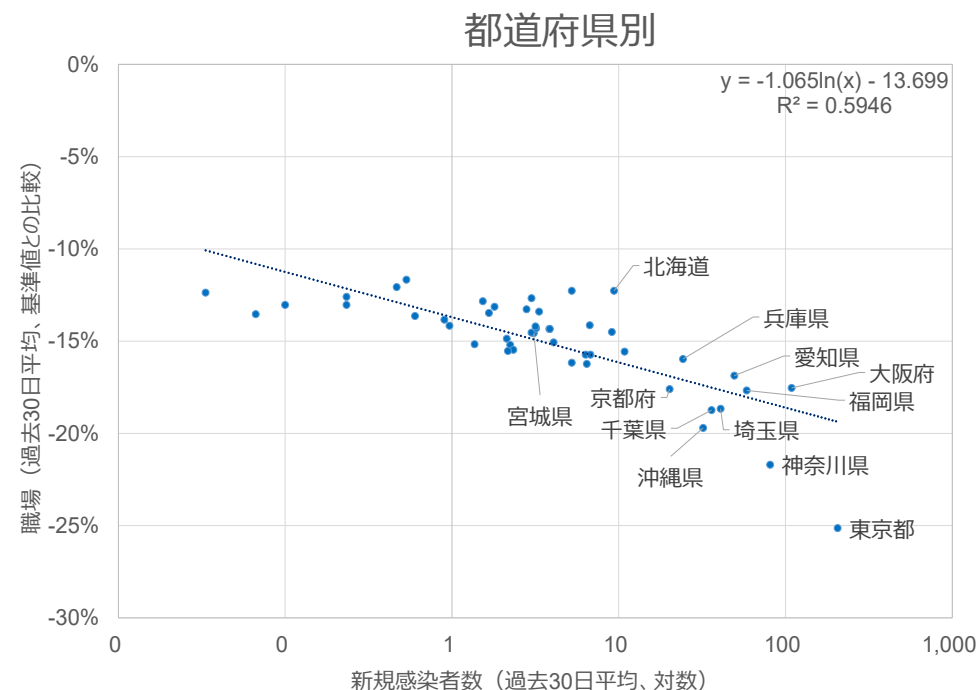
（提供 ニッセイ基礎研究所）

- 日本のオフィス出勤率は主要先進国と比較して高く、低いコロナ感染リスクに加えて、日本の固有要因の影響も
- 東京都は高い感染リスクと比較しても他の地域より外出自粛傾向が強い
- コロナ感染リスクに対するオフィス出勤率の感応度が低下している

オフィス出勤率と新型コロナウイルスの新規感染者数の関係



（注）流動人口は、2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値からの訪問者数の変化率。
2020年10月30日時点
（出所）Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

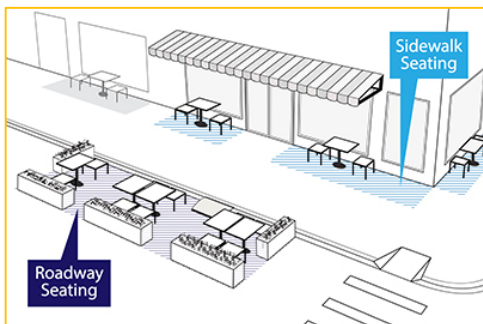


（注）流動人口は、2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値からの訪問者数の変化率。
2020年9月11日時点
（出所）東洋経済オンライン「新型コロナウイルス 国内感染の状況」（制作：荻原和樹）、Googleのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

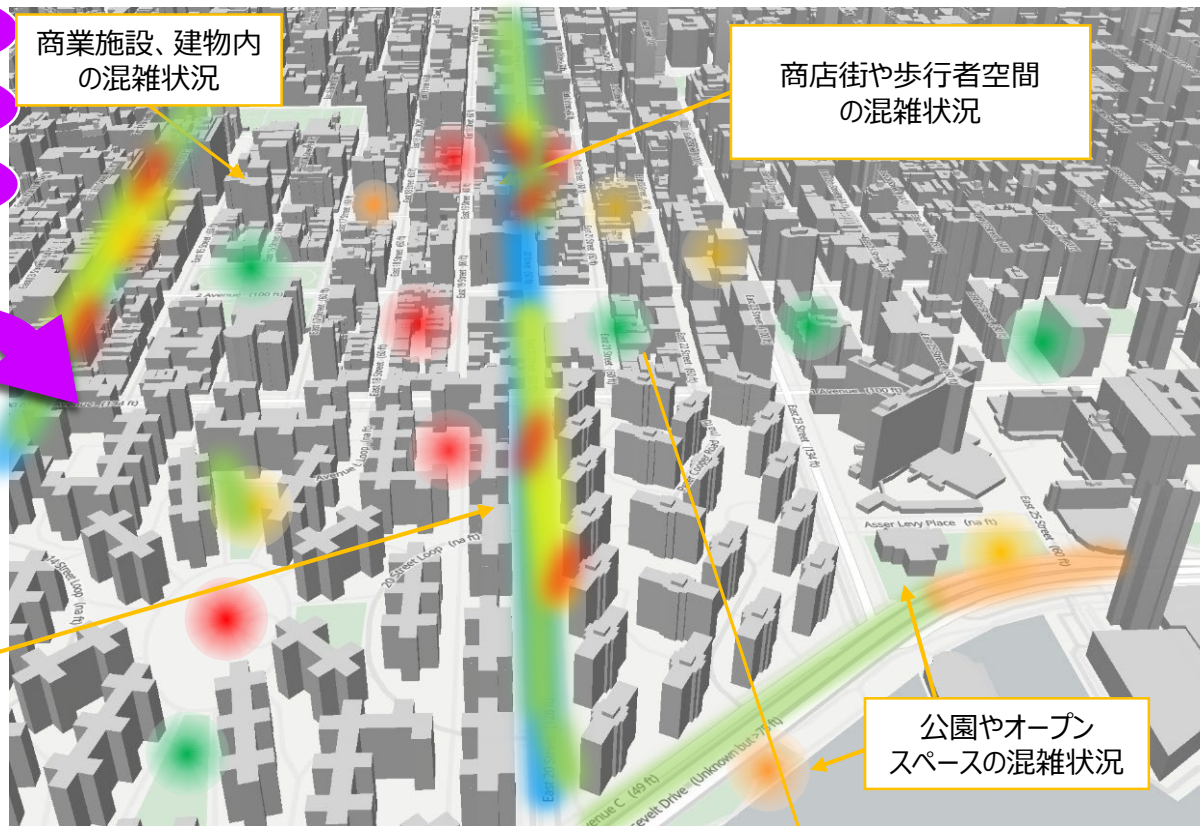
フィジカル空間



ストリートのオープン化などの取組みの実施状況



バーチャル空間



3D都市モデル (3Dデジタルマップ)

×

空間属性

(公園、オープンスペース、歩道、建物 (飲食店、スーパー等) 等)

×

リアルタイムデータ

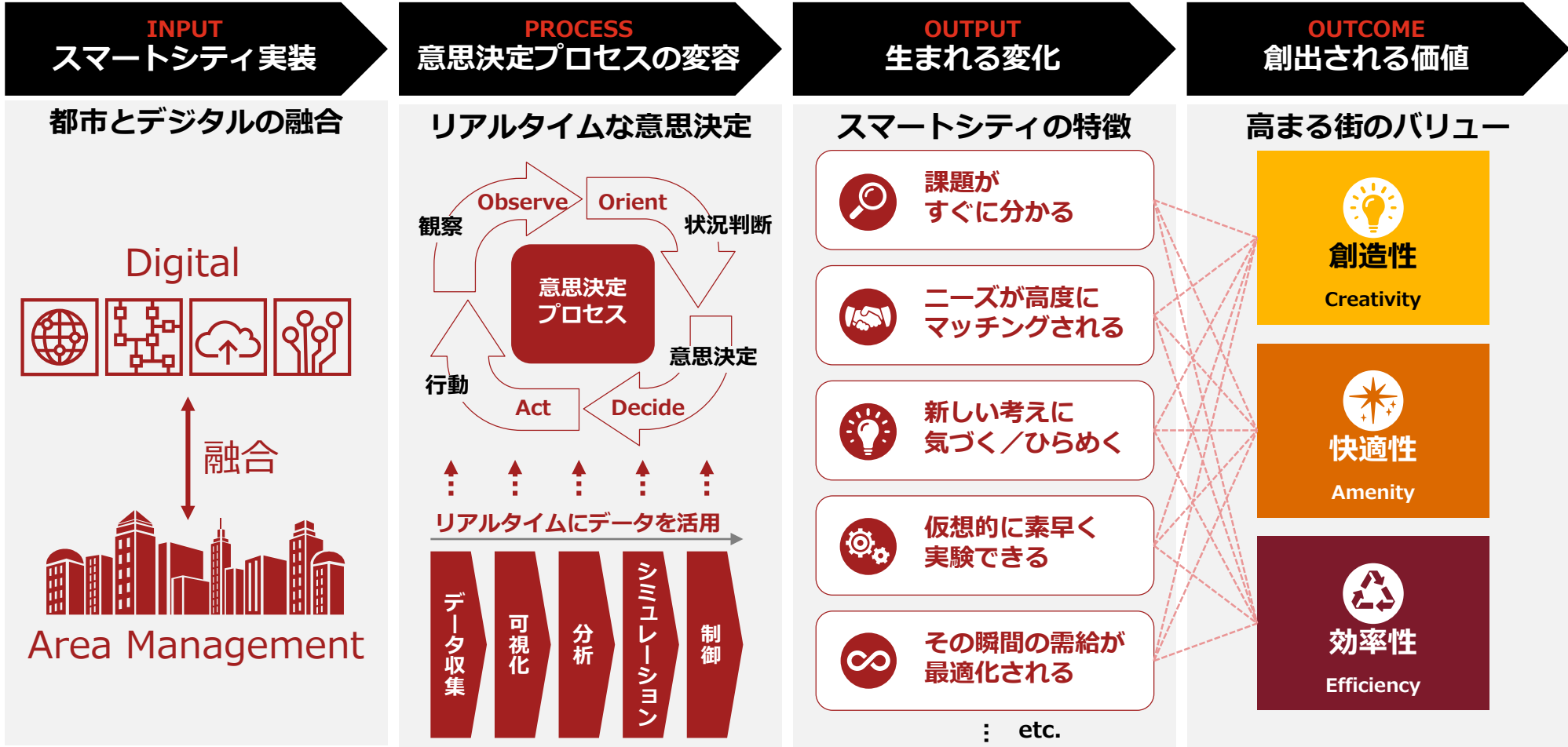
自由な角度・縮尺で可視化

カメラ、センサー、レーダ等による新技術を活用した人流・混雑解析

(出典 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発表資料より)

物理的な都市とデジタルの融合したスマートシティを実装することで、リアルタイムにデータを活用した意思決定プロセスの変容が起こり、それにより様々なスマートシティの特徴と考えられる変化が生まれる。それら変化の結果として創出される成果により街の価値が飛躍的に高められる、大丸有の目標に基づく価値の方向性。

都市のアップデートの方向性：スマートシティによって飛躍的に区域の価値を高められる仕組み



(出典 計量計画研究所発表資料より)

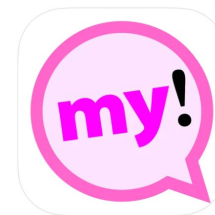
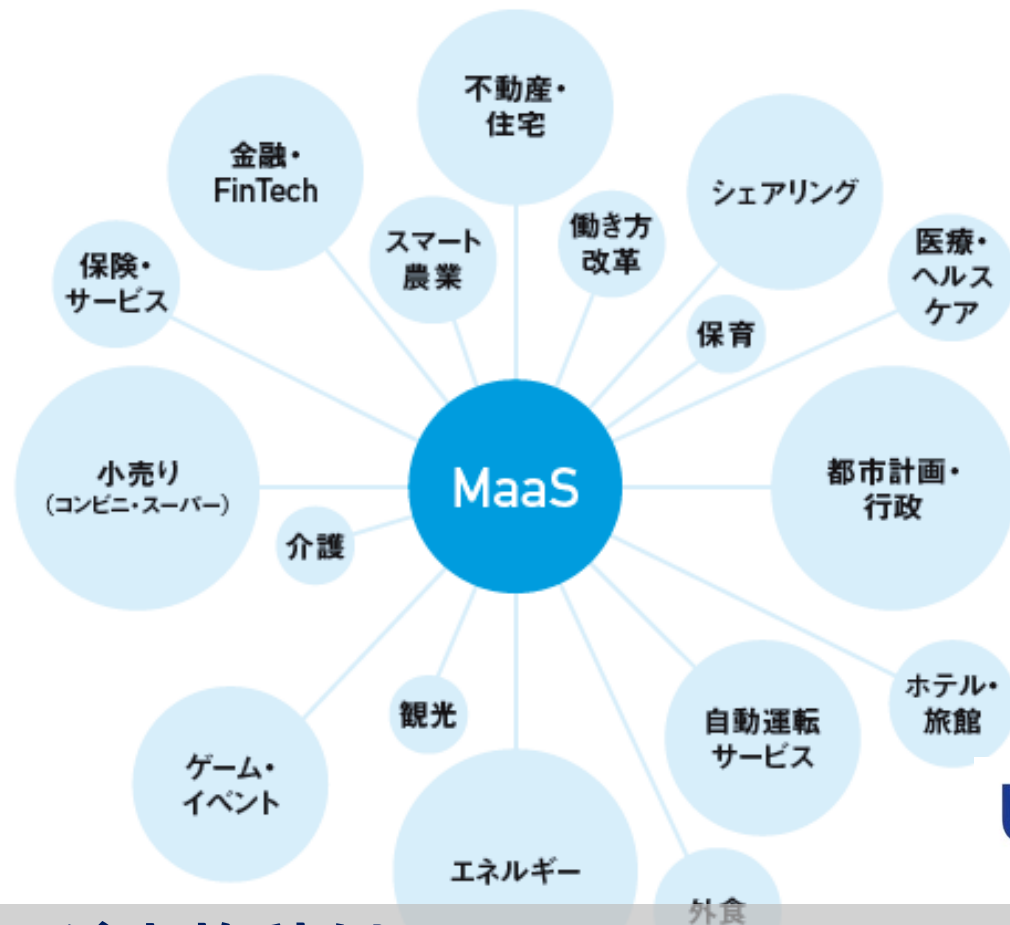
横浜、北九州、福岡、
糸島、宮崎、富山



もっといい「いきかた」



Ringo Pass



Universal MaaS
～誰もが移動をあきらめない世界へ～

全国各地でMaaSが本格稼働(実証実験ではない): 疎密情報(予報含む)、非接触、トレーサビリティ、代替手段提供など、**ニューノーマル時代に対応**したサービスが、商業、観光、まちづくり等と連携し、続々と登場

(出典 計量計画研究所発表資料より)



都市型デマンドバスの躍進：フォルクスワーゲンがオンデマンド型交通サービスMOIAをハンブルグやハノーバーのまち中で展開中。専用EV車両により、ハンブルグでは年間200万人を超える輸送実績と好調。コロナ禍では夜間の医療従事者などの移動を支援

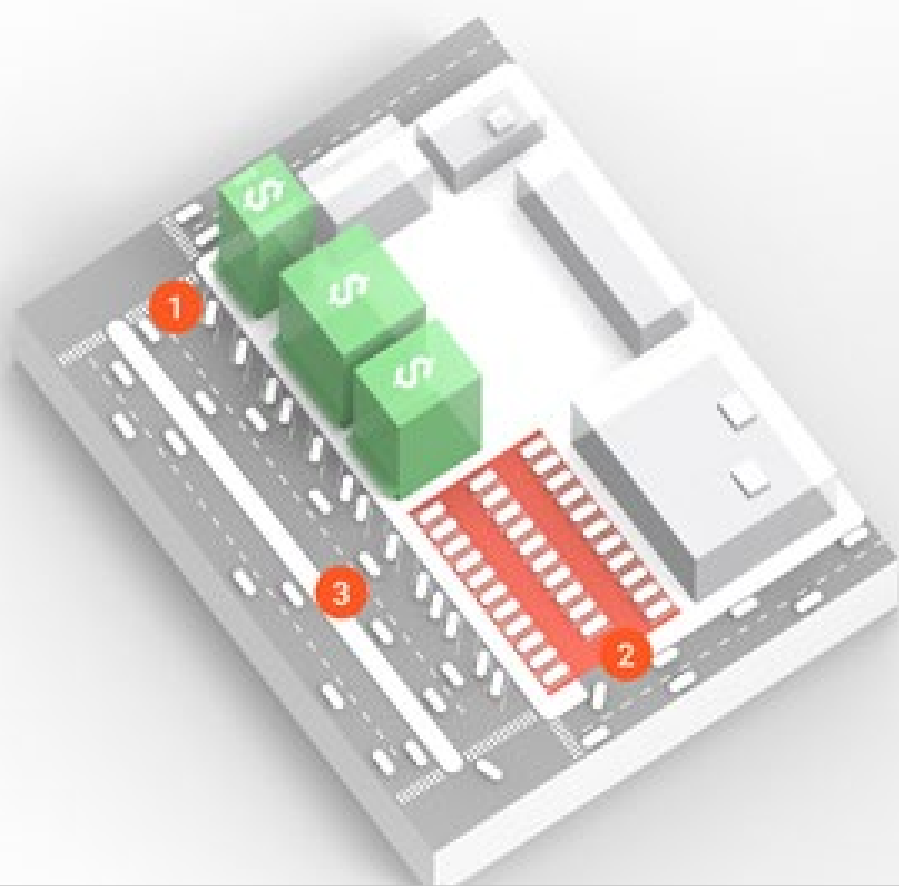
出典) <https://twitter.com/HeritageSn/status/1336971369825832960?s=20>

（出典 計量計画研究所発表資料より）



街路が変わる：自動運転技術により歩道を拡幅した例。光学式の白線検知によるバス運行。歩行者空間を最大限確保するために採用された自動運転支援技術。バス停には6cm以内に正着可能であり、車椅子やベビーカーの乗降も可。
仏・ルーアン

(出典 計量計画研究所発表資料より)



駐車場が変わる：「ちょっと自動運転」が道路と駐車を一体でリ・デザインし、都市の価値向上へ

出典)アウディ社

(出典 計量計画研究所発表資料より)



結節点が変わる：新しいモビリティサービスを前提とした次世代の交通ターミナルの構想の例

出典) mecanoo

（出典 計量計画研究所発表資料より）



乗り継ぎが変わる：チケットレス、キャッシュレスが真のユニバーサルデザイン実現へ。写真は、欧米では一般的な、異なる移動手段が同一ホームで乗り継げるよう工夫された改札の無い結節点の例

写真)フランス・ナント

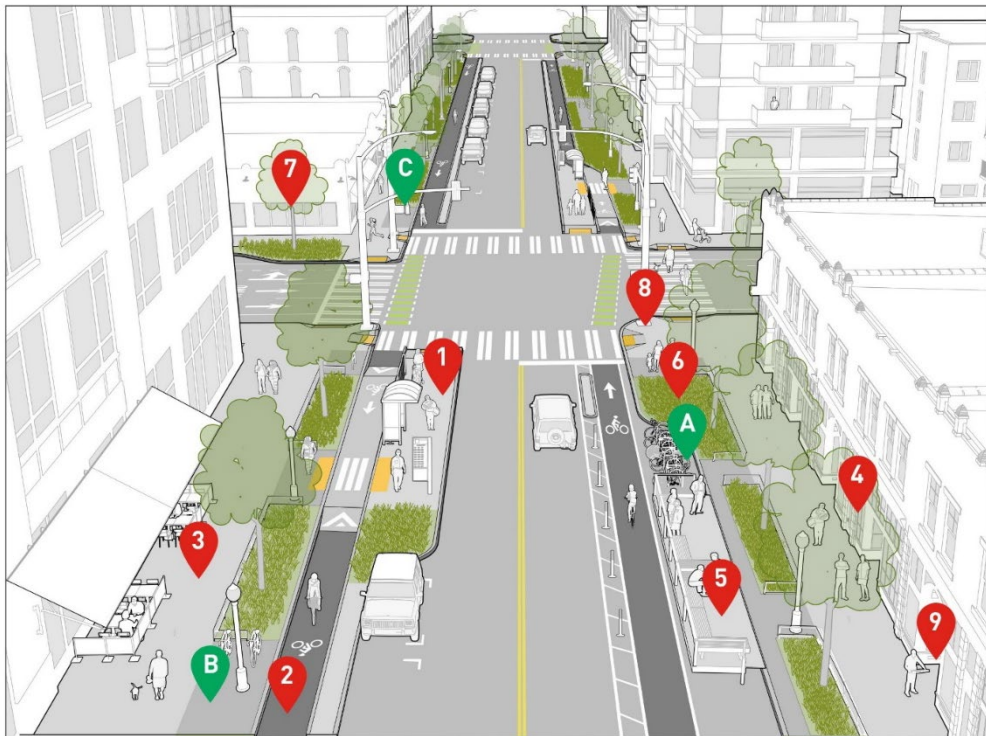
（出典 計量計画研究所発表資料より）



都市が変わる：シンガポール西部地域（テंगा）は歩行者や自然中心のスマートシティ。タウンセンターは道路
が地下に。EVカーシェアを住宅に導入。5地区約4.5万人規模。2023年から入居予定。

出典)シンガポール政府

（出典 計量計画研究所発表資料より）



▼シアトルの新・モビリティサービス許可条件

| | 年間登録費 (ドル/年) | 1台登録費 (ドル/年) | データ提供義務 |
|-----------|-----------------|-----------------|---------|
| カーシェアリング | 3000 | 1230 | ○ |
| 自転車シェアリング | 146 + 1700 | 15 | ○ |
| 電動キックボード | 同上 | 150 | ○ |

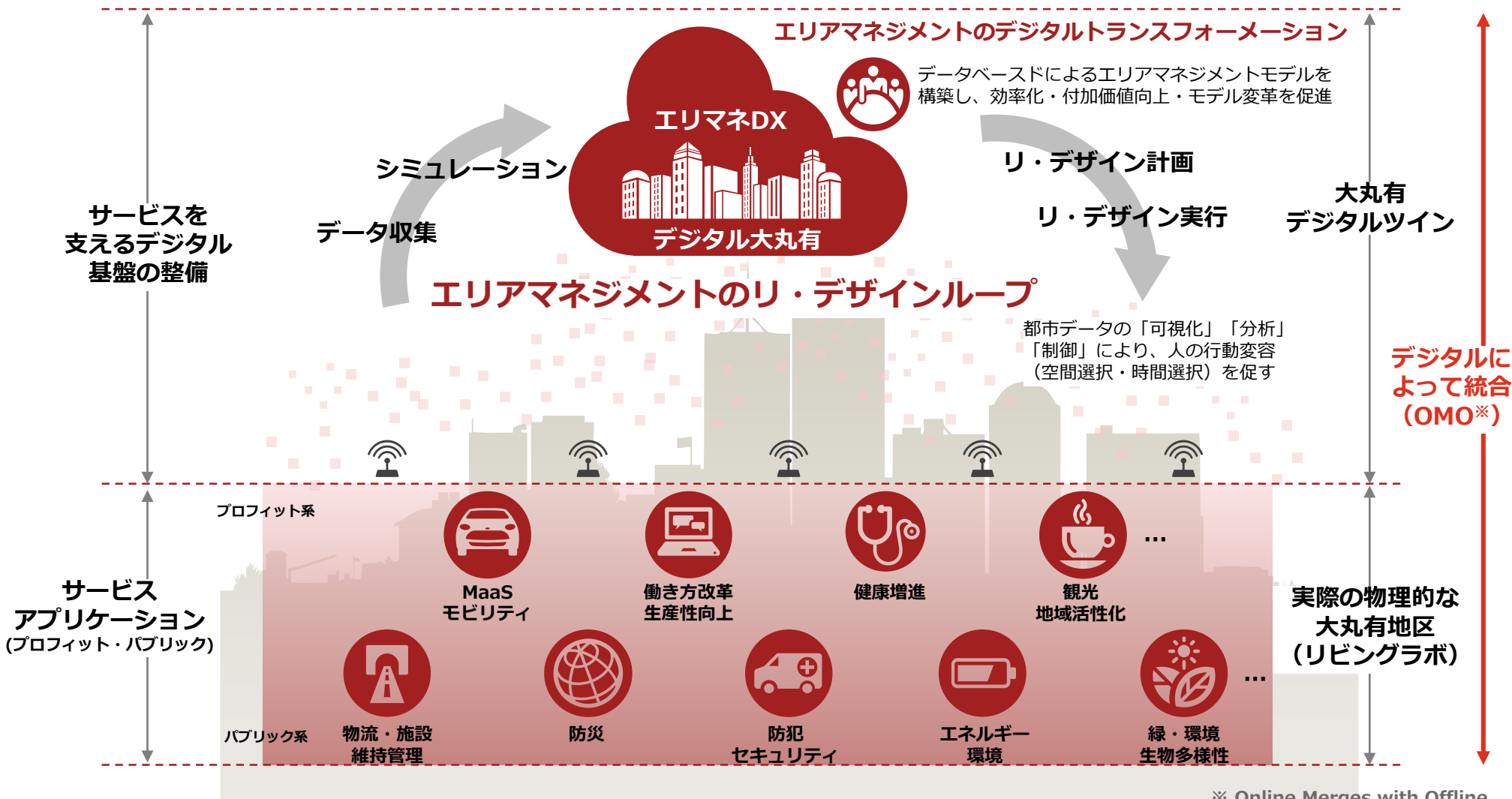
出典)シアトルDOT

←注)A、B、C:使用許可される空間

都市経営が変わる(データ駆動型都市経営へ)：米国の多くの都市では、新しいモビリティサービスに対して許可条件に使用料やデータ提供を義務付けている。提供するデータ仕様(MDS)は全米90都市以上で採用。官民連携した都市づくりが始まっている。

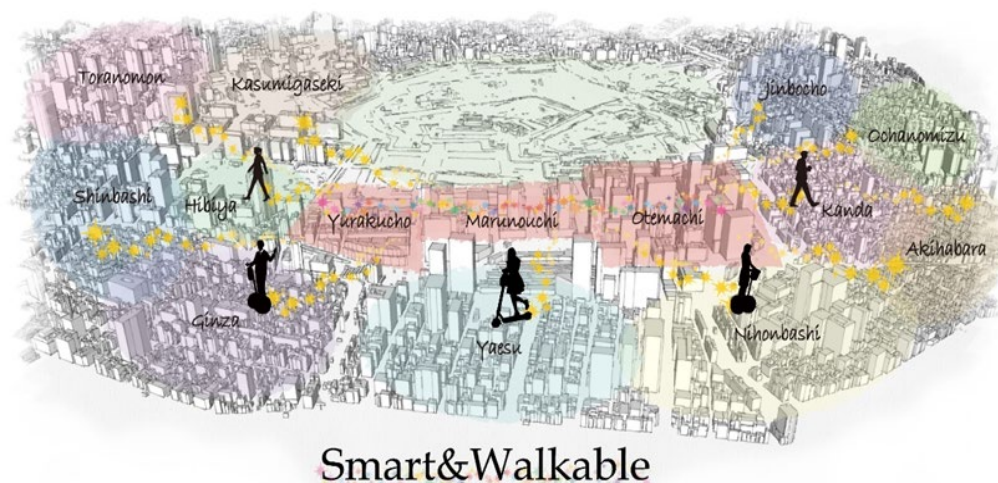
(出典 一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会発表資料より)

大丸有地区では「**データ利活用型エリアマネジメントモデル**」を確立し、全国に展開することを目指す。本モデルは「**エリアマネジメントのデジタルトランスフォーメーション (DX)**」の実現でもあり、従来、経験則等でマネジメントしてきた部分も含めて、今後は**データに基づいたエリアマネジメントの実行モデルを構築**する。



(出典 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発表資料より)

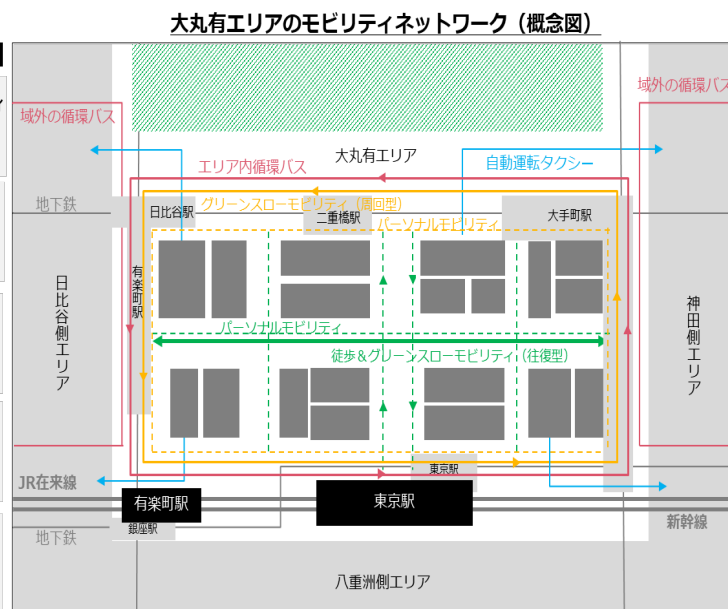
「**Smart & Walkable**」をコンセプトとした都市のリ・デザイン像を策定し、大丸有版MaaSの将来像を示した。大丸有エリアでは、Walkableな街路空間として代表される丸の内仲通り等街路によって特性が存在するため、**それぞれの街路の特性に応じた将来像**を策定した。



大丸有版MaaSをふまえた都市のリ・デザインのコンセプト
「**Smart & Walkable**」

誰もが快適に安全・安心に 街の魅力を連続的に体験・楽しむ 交流・出会いの拡大

| 将来的に導入検討する新モビリティ | |
|------------------|---|
| 1 |  <p>パーソナルモビリティ 中道パーソナルモビリティ 低速パーソナルモビリティ</p> |
| 2 |  <p>グリーンスローモビリティ (往復型)</p> |
| 3 |  <p>グリーンスローモビリティ (周回型)</p> |
| 4 |  <p>自動化されたエリア内循環バス</p> |
| 5 |  <p>自動運転タクシー</p> |



新モビリティの導入検討にあたっては、大丸有地区のまちづくりで形成してきた通りごとの特性を捉えて、モビリティネットワークを構成していく。

(出典 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発表資料より)

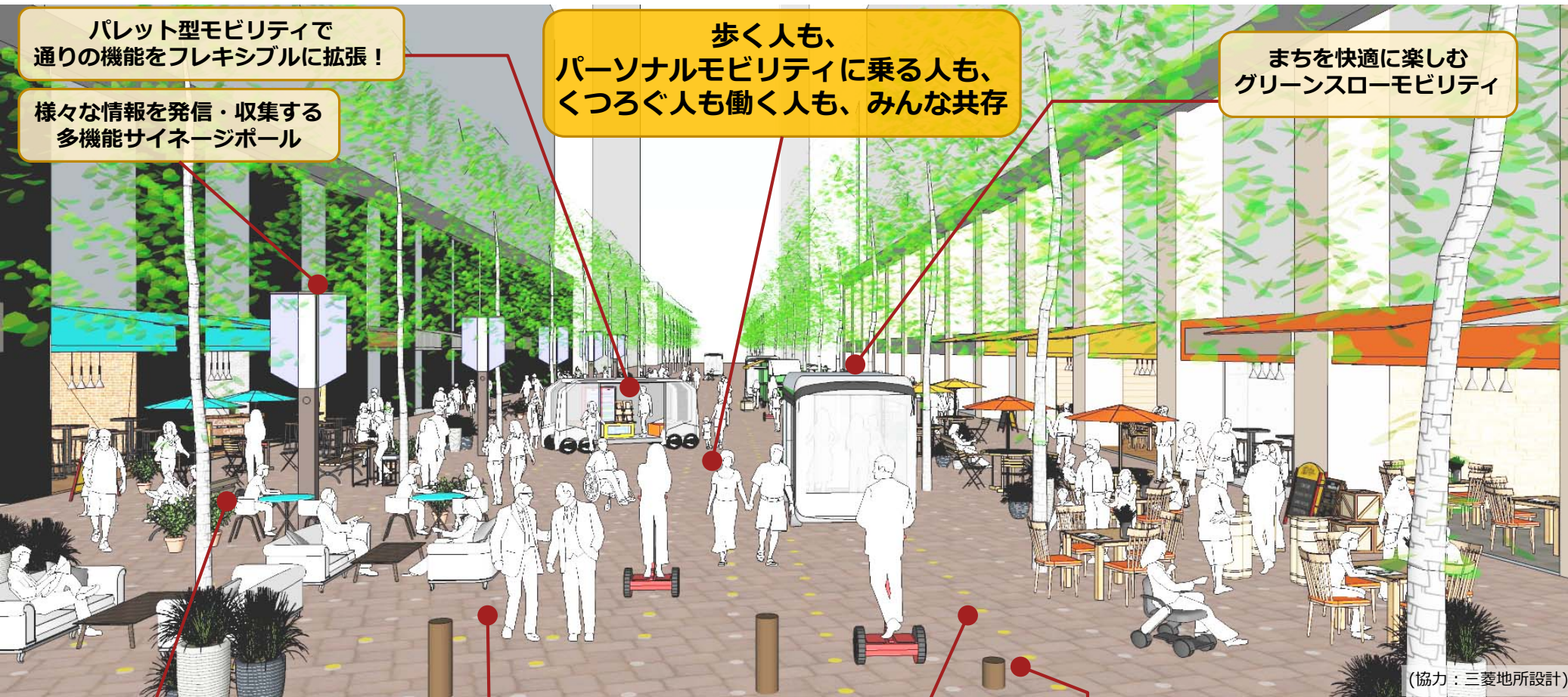
ウォカブルな空間では、歩行者やくつろぐ人々を支援し共存するモビリティ（グリーンスローモビリティ、パーソナルモビリティ等）の導入を想定。ライティング装置によるフレキシブルなゾーニング等の工夫や情報受発信装置となる多機能ポール等の設置等を施すイメージ。

パレット型モビリティで
通りの機能をフレキシブルに拡張！

様々な情報を発信・収集する
多機能サインージポール

歩く人も、
パーソナルモビリティに乗る人も、
くつろぐ人も働く人も、みんな共存

まちを快適に楽しむ
グリーンスローモビリティ



(協力：三菱地所設計)

店舗と一体となった
道路空間・建物内外の
人の活動の連続性

路面の段差はなし。
フラットに、より自由に

路面のライティング装置による
自由でフレキシブルなゾーニング

一般車両は進入禁止！
通行可能車両が近づく
と下がる
ライジングボラードでの制御・コントロール

(出典 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発表資料より)

交通結節点（駅との出入口との結節点等）においては、モビリティのポートや乗降場を集積させ、シームレスに乗り換えを可能とする。また、中速モビリティの専用レーンを設けることで、域内外の迅速な移動を可能とする。

地下鉄駅からシームレスに次のモビリティへ！
ラストワンマイル、マストラ乗換の中距離移動を支える結節点に

交通結節点の交差点内
中速パーソナルモビリティ用レーンは
シェアスペースで譲り合い

交通結節点以外のモビリティ乗降場
は
建物車寄せ・駐車場等を活用

交通結節点には
色々なモビリティの乗降場が
集結・乗換がラクラク



(協力：三菱地所設計)

自動運転なら
車線が狭くても安心

中速パーソナルモビリティは
専用レーンをスイスイ

自動運転車乗降場（バス・タクシー）
付近はキオスク・カフェによる
コミュニティ場に

歩道走行用の
低速パーソナルモビリティポートを設置

中速モビリティ専用レーン近辺に
中速パーソナルモビリティのポートを設置

都市再生をとりまく潮流とその変化

- (1) これまでの都市再生の取組
- (2) 新型コロナウイルス感染症のインパクト
- (3) 働き方の変化とテレワークの進展
- (4) デジタル化の進展
- (5) 脱炭素社会の実現に向けた取組の加速**

リノベーションまちづくり

リノベーションスクールとは

実在する空き物件を題材として事業プランを練り上げる実践的なスクール

開催状況

2018年（平成30年）2月に第1回スクールを開催。
これまでに4回開催し、受講生は合計87名。

リノベーションスクール関連事業（2020年（令和2年）12月時点）

1 AREA INN FUSHIMICHO



ゲストハウス

2 池口精肉店



精肉店

3 ギャラリー フクヤマツイスト



貸ギャラリー

4 ロウエン-ROEN



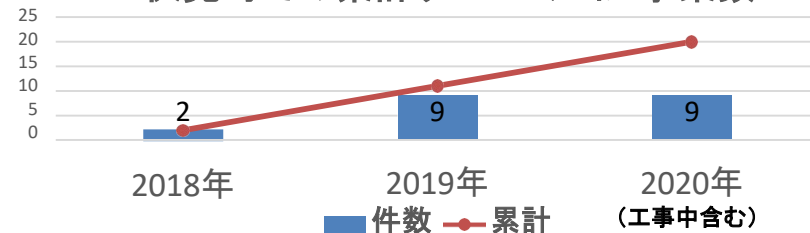
衣料品
サービス店



成果

- ☑ 伏見町で約**20**件の新事業がスタート
- ☑ まちづくり会社**3**件設立
- ☑ 伏見町の地価**9%**上昇 (H30: 485千円/㎡ → R2: 530千円/㎡)

伏見町での累計リノベーション事業数



5 WATERING HOLE/F



- ① 醸造所、酒屋
- ② 八百屋
- ③ シェアスペース

6 Little Setouchi



シェアキッチン

伏見町以外でも・・・



公園で社会実験の開催

今後はリノベーションスクール受講生など中心市街地で活躍する人材で構築された「**中心市街地ネットワーク**」が出店希望者を支援

（出典 福岡市発表資料より）

旧大名小校舎を活用した、
官民共働型スタートアップ支援施設

Fukuoka Growth Next

fgn.

◆施設の実績

（令和3年1月末までの累計 ※は令和2年12月末まで）

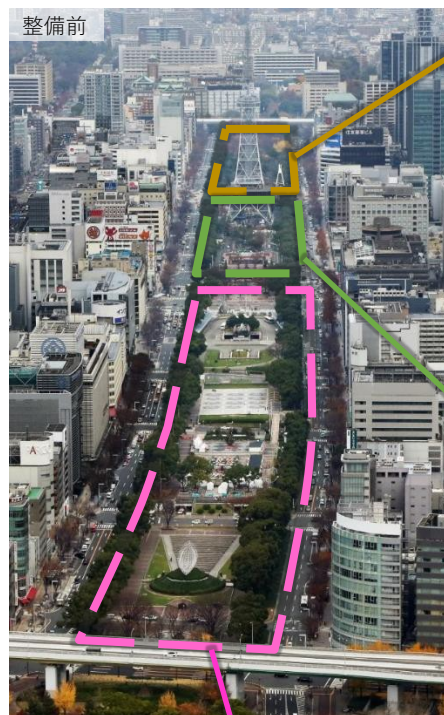
| | |
|-------------|-------------------|
| 投資件数及び投資額 | 53社 約170億円 |
| 雇用増加数※ | 332人 |
| ビジネスマッチング件数 | 68,119回 |
| 入居者数 | 464社 （個人・団体含む） |



(出典 名古屋市発表資料より)

久屋大通の再生による都市魅力の向上 (1)

■北エリア・テレビ塔エリア整備前の状況



整備前

北エリア (整備前)



テレビ塔エリア (整備前)



南エリア (検討中)

【成り立ち】

- ・ 戦災復興事業として市民の協力により造られた、全長約1.8km、幅100mの道路
- ・ 市民に愛される名古屋のシンボル

【課題】

長い年月の経過

- ・ 施設の老朽化による魅力の低下や賑わいの低下
- ・ 鬱蒼と生い茂った樹木による園内の暗さや見通しの悪さ
- ・ 道路によるまちの分断

これまでの一律的な公園から脱却し
新しい公園としてリノベーション

久屋大通の再生による都市魅力の向上（2）

■北エリア・テレビ塔エリア整備運営事業の概要

日本最大級のPark-PFI 「Hisaya-odori Park」が令和2年9月18日にオープン！



| | |
|------|---|
| 事業手法 | Park PFI + 指定管理者制度 |
| 事業期間 | 2018年3月～2038年2月（約20年間） |
| 事業面積 | 約54,500㎡ |
| 事業費 | 約30億円（1割強を事業者が負担） ※収益施設は事業者負担 |
| 事業者 | 代表構成団体：三井不動産株式会社 構成団体：大成建設株式会社 株式会社日建設計 岩間造園株式会社 |

【整備方針】

- テレビ塔を中心とした明快なビスタラインを形成
- 健全な樹木環境
- 合計約1万㎡におよぶ広場の整備
- 誰もが利用しやすいバリアフリー環境

（出典 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発表資料より）

人々が中心の賑い溢れるまちへ

