

# 都市再生有識者懇談会について

内閣府 地方創生推進事務局

2021年2月8日

**1.都市再生有識者懇談会の開催について**

**2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日**

**3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日**

# 1.都市再生有識者懇談会の開催について

2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日

3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日

今般の新型コロナウイルス感染拡大により都市再生においても新たに課題が顕在化し、密の回避等、都市活動に様々な影響が発生した。

一方、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはないものと考えられ、新たな生活様式や社会情勢の変化を踏まえたうえで、今後の都市再生の方向性を検討していくことが必要となる。

そこで、有識者をはじめ、都市再生に係る業種・業態の民間事業者や自治体などの現状を把握し、新型コロナウイルス感染症を契機とした都市再生への影響やそれを踏まえた今後の都市再生の取組の方向性を検討するため、都市再生有識者懇談会（以下、「懇談会」という。）を開催する。

## 既存の都市再生

- ・経済活動の停滞
- ・インバウンドの減少



## <新たに顕在化した課題>

- ①密の回避
- ②社会全体のDX浸透

課題の解決にあたり、  
現状把握を実施

## 新たな日常に対応した 都市再生

- ・経済活動の再始動
- ・インバウンドの再喚起



### <ヒアリング内容>

- ・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について
- ・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について
- ・各都市の都市再生に関する取組について
- ・都市や建物への未来技術の導入取組について

**今後の都市再生の方向性への反映を想定**

有識者名	所属	備考
赤井 厚雄	早稲田大学総合研究機構研究院 客員教授	
秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究科 准教授	
姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科 教授	
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

	議題	ゲストスピーカー
2020.12月4日（金） 15時～17時	目指すべき今後の都市再生の方向性について	—
2021.1月15日（金） 10時～12時	新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響と その対応について	一般社団法人不動産協会さま 三鬼商事株式会社さま 株式会社ニッセイ基礎研究所さま
2021.2月24日（水） 10時～12時	新たな働き方・住まい方・生き方を見据えた都市再生と 都市間連携について	ザイマックス不動産総合研究所さま リクルートワークス研究所さま 認定NPO法人ふるさと回帰支援センターさま
2021.3月29日（月） 16時～18時	各都市の都市再生に関する取組について	
2021.5月	都市や建物への未来技術の導入取組について	
2021.6月	議論内容のとりまとめ①	—
2021.7月	議論内容のとりまとめ②	—

1.都市再生有識者懇談会の開催について

**2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日**

3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日

# 都市再生制度に関する基本的な枠組（都市再生特別措置法関連）

## 都市再生本部

本部長：内閣総理大臣

副本部長：内閣官房長官、地方創生担当大臣、国土交通大臣

本部員：本部長及び副本部長以外のすべての国务大臣

都市再生に取り組む基本的考え方〔H30.4.26本部決定〕

都市再生基本方針〔閣議決定〕

- ・都市は国力の源泉
- ・選択と集中

都市再生緊急整備地域51地域（政令で指定）

重点化

都市の国際競争力の強化

特定都市再生緊急整備地域15地域（政令で指定）

地域整備方針〔都市再生本部決定〕

都市再生緊急整備協議会〔官民で組織〕（23地域）

都市計画等の特例

都市再生特別地区  
〔都市計画決定〕

容積緩和、道路上空建築  
（100地区）

都市計画提案制度

都市再生事業に係る  
認可等の迅速化

民間都市再生  
事業計画

〔国土交通  
大臣認定〕  
（133計画）

税制特例

金融支援

整備計画

特定地域  
のみ  
13地域

予算支援

都市再生  
安全確保  
計画

（27計画）

予算支援

候補地域（4地域）

「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。



○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](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 | 森ビルプロジェクト | 森ビル株式会社 - MORI Building  
<https://www.mori.co.jp/projects/toranomonhills/>



### ■ 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>

## 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](https://www.grandfront-osaka.jp/office/tower_b.html)



### ■ インキュベーション施設



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

## 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>



### ■ 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/>

# 新型コロナウイルス感染症による日本国内の各種動向

(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

## 全国サマリー 新型コロナウイルス感染症による日本国内の各種動向

移動人口の動向



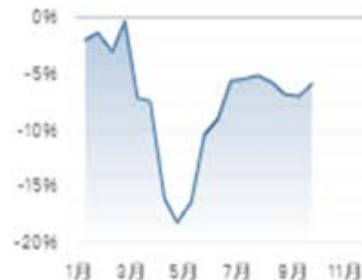
**-10%** / 前年同週比



決済データから見る消費動向



**-6%** / 前年同期比



POSで見る売上高動向



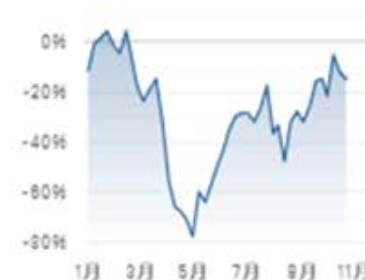
**+11%** / 前年同週比



飲食店情報の閲覧数



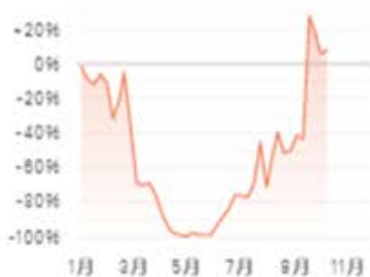
**-15%** / 前年同週比



宿泊者数



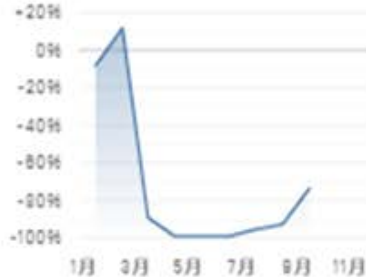
**+8%** / 前年同週比



イベントチケット販売数



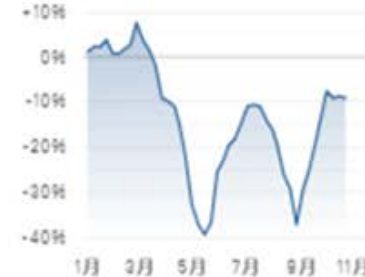
**-74%** / 前年同月比



外出に関する検索人数



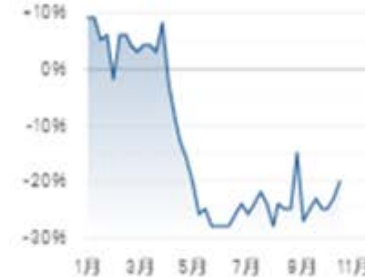
**-9%** / 前年同期比



求人情報数



**-20%** / 前年同週比



(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2020年11月)

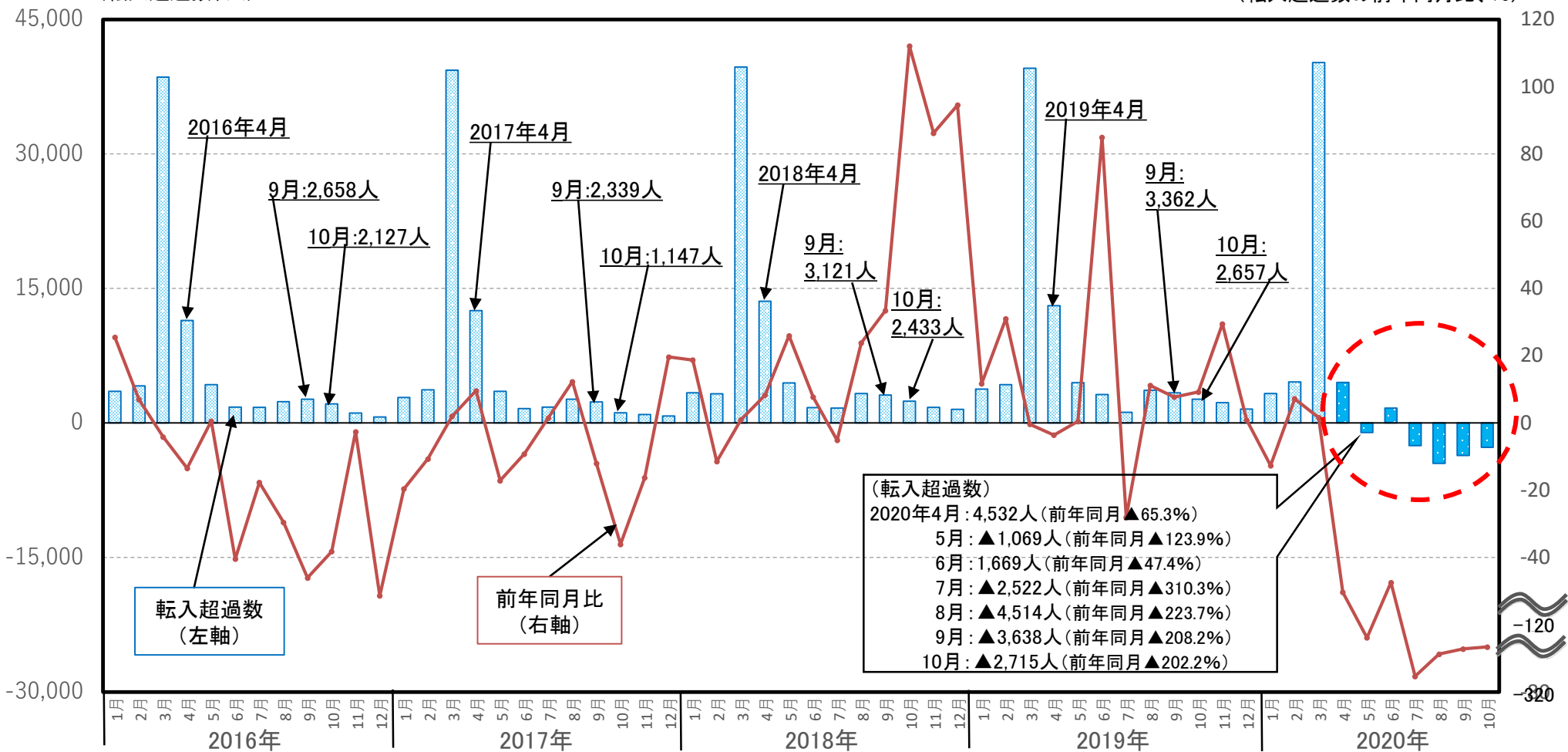
- 東京都への転入超過数は、2020年4月以降前年同月比マイナスで推移。
- 2020年5月には、2013年7月以降初めての転出超過となり、以降も6月を除き転出超過が続いた。

## 東京都への転入超過数の推移

(2016年1月～2020年10月)

(転入超過数、人)

(転入超過数の前年同月比、%)



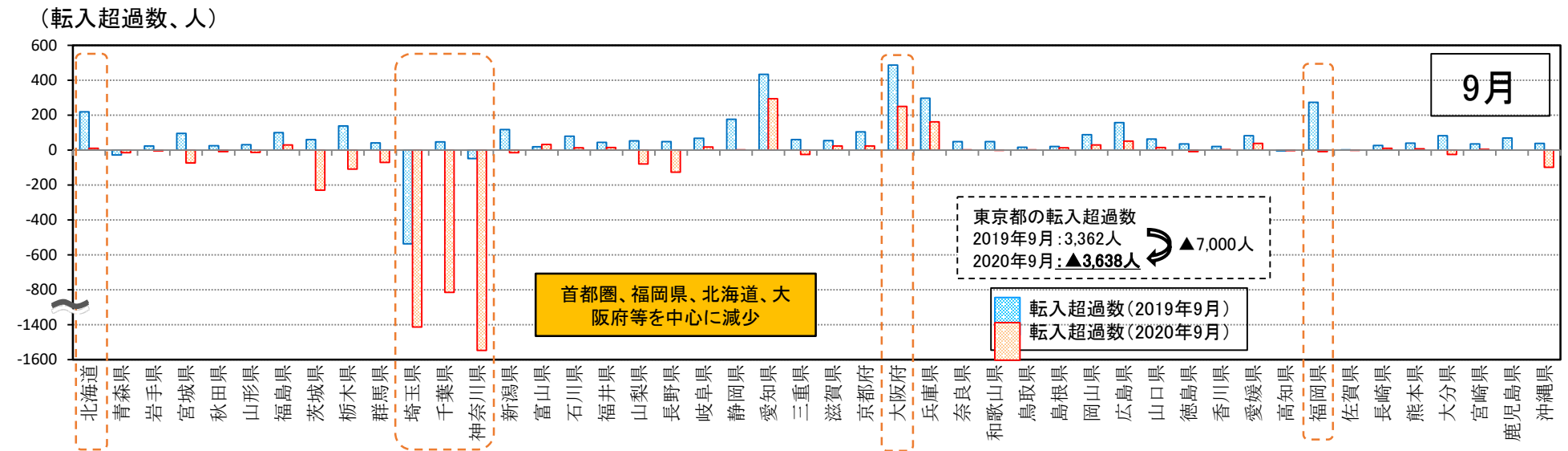
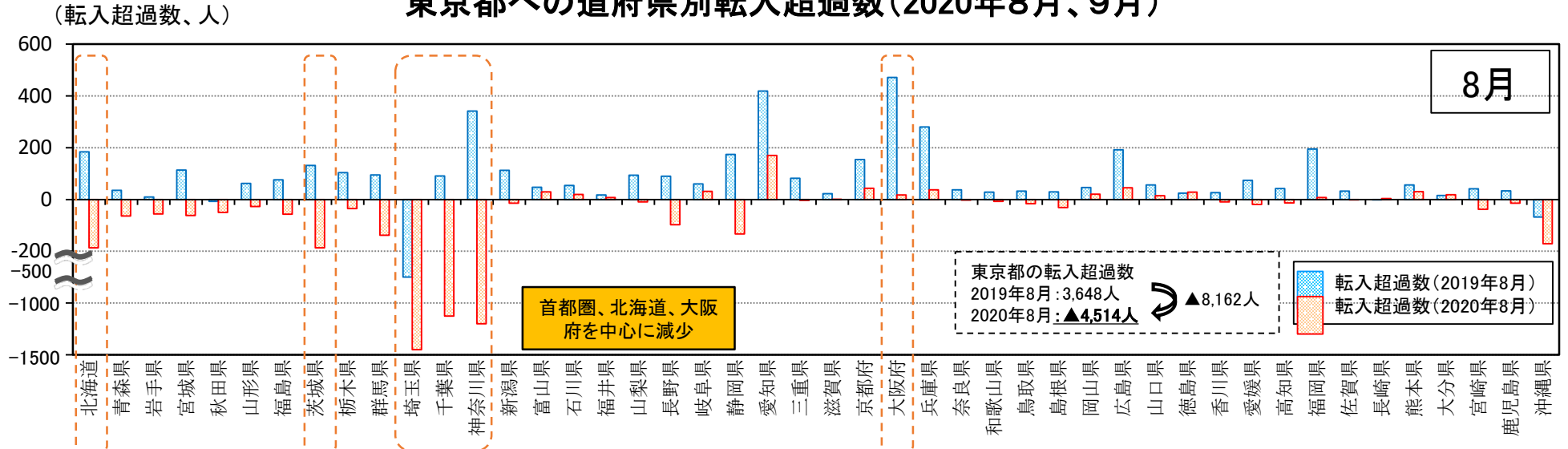
(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

# 社会・経済活動への影響 東京都への都道府県別転入超過数

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2020年11月)

○ 8月及び9月は、首都圏や北海道・大阪府等を中心に幅広い道府県で東京都への転入超過数が前年と比べ減少。

## 東京都への道府県別転入超過数(2020年8月、9月)

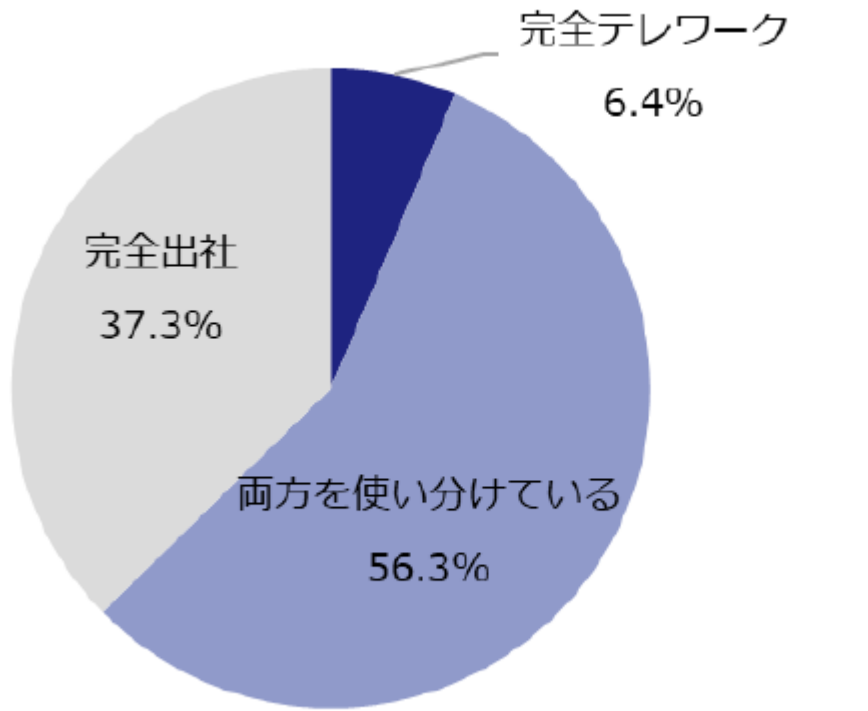


(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

# 個人の生活様式や意識への影響 ～コロナ禍におけるオフィス出社状況～

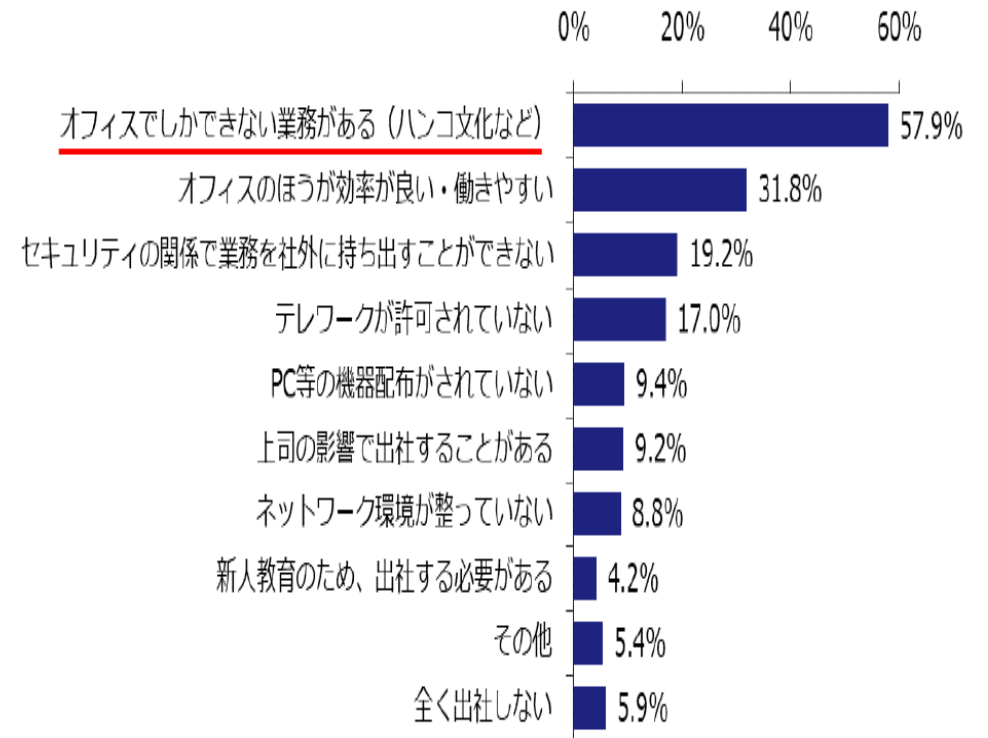
- コロナ禍におけるオフィスへの出社状況としては、完全出社にワーカーは全体の4割程度確認できたが半数以上のワーカーは出社とテレワークの両方を使いわけている。
- オフィスに出社する理由は、半数以上のワーカーがオフィスでしかできない業務があると回答しており、2位以下の理由と大きな差がある。

## オフィスへの出社状況



集計対象：全体 (n=2,060)

## オフィスへ出社する理由



集計対象：全体 (n=2,060) / 複数回答

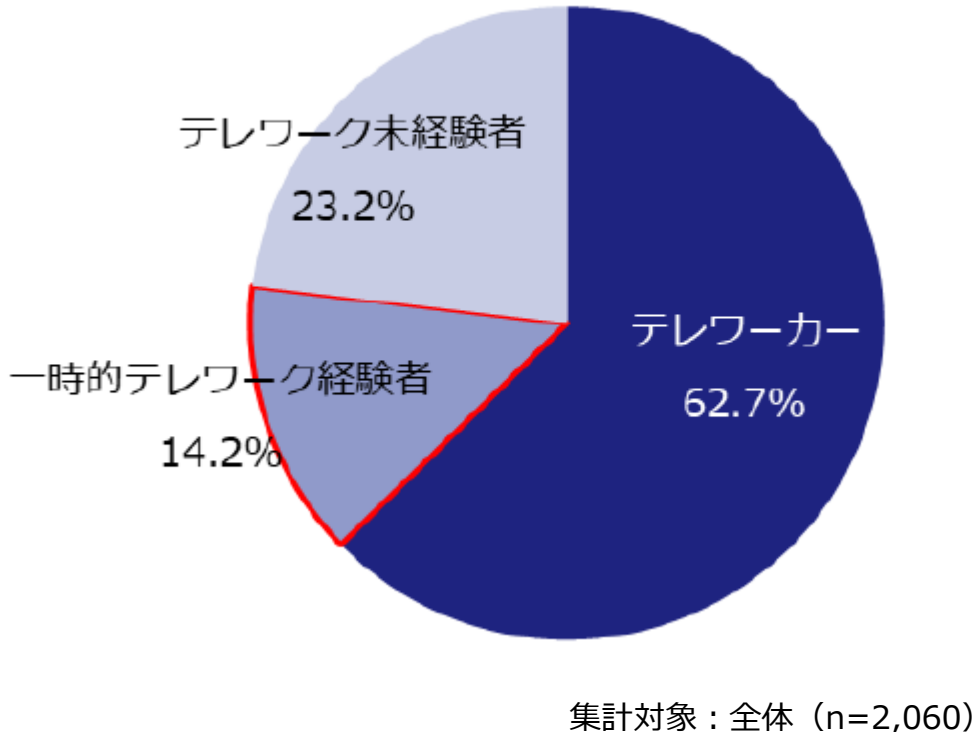
# 個人の生活様式や意識への影響 ～コロナ禍におけるテレワーク実施状況～

- 在宅勤務やサテライトオフィス勤務などを利用したテレワークの現在の実施状況を確認すると、テレワーカー※が6割以上、一時的テレワーク経験者※が14.2%いることが分かった。
- 職種別にみるとテレワーカーの割合は「事務系専門職」や「技術系専門職」が比較的高く、「一般事務・受付・秘書」や「総務・人事・経理」が比較的低いことが分かった。

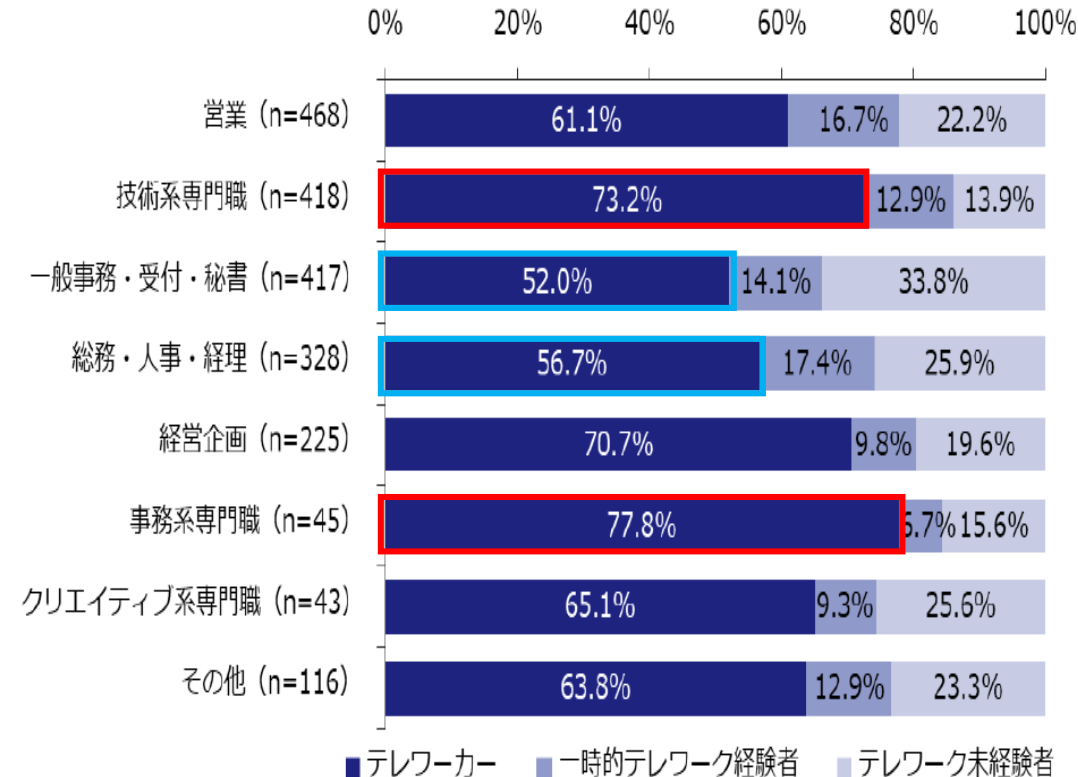
※テレワーカーとは、在宅勤務、サテライト勤務、その他（喫茶店など）のうち1つでも実施しているワーカーをさす。

※一時テレワーク経験者とは、コロナ危機発生以前または発生後に一時的にテレワークを実施していたが、現在はテレワークを実施していないワーカーを指す。

## テレワークの実施状況



## (職種別) テレワークの実施状況



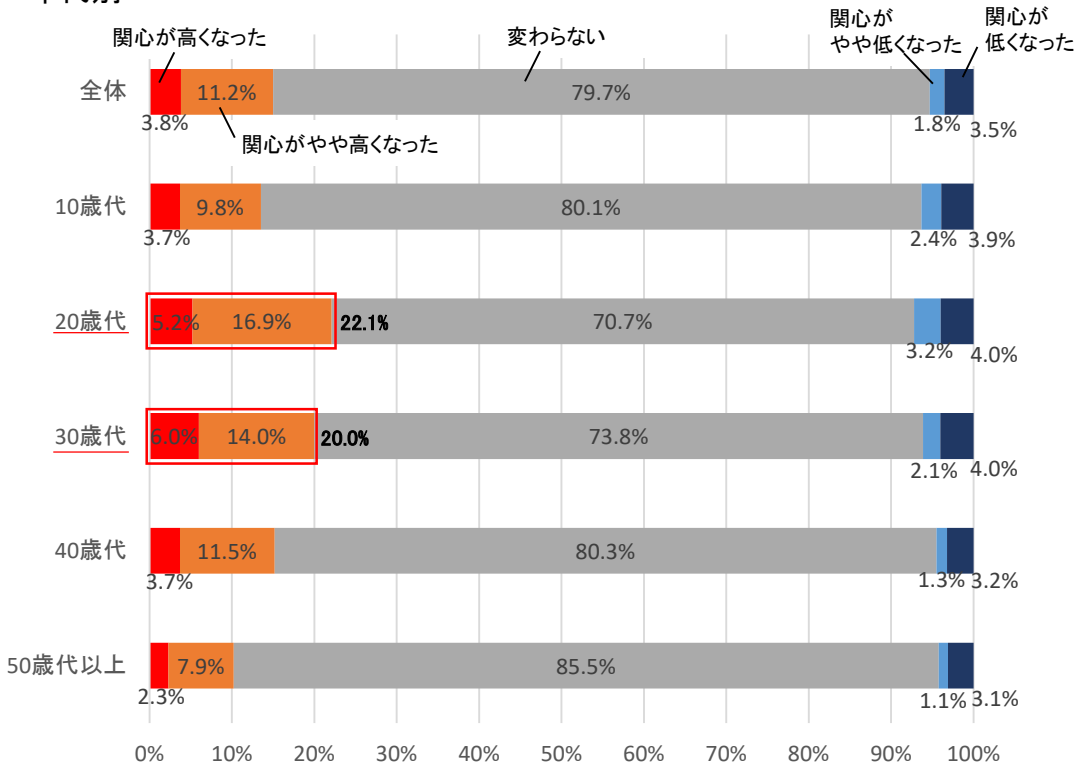
# 個人の生活様式や意識への影響 ～地方移住への関心の変化～

(出典) 国土交通省 国土の長期展望専門委員会資料 抜粋 (2020年11月)

○ 三大都市圏居住者のうち、年代別では20～30歳代、地域別では東京都23区に住む人の地方移住への関心が高まっている。

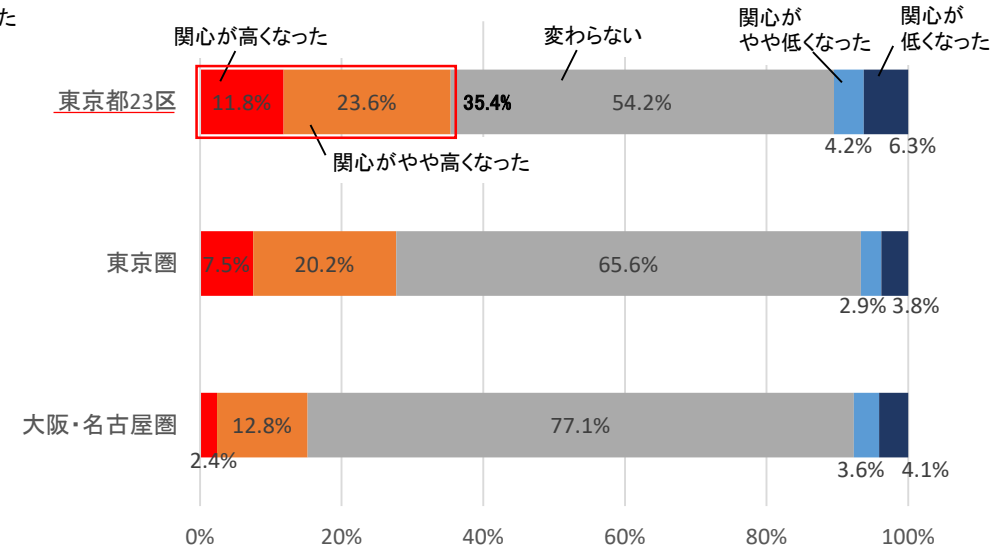
◆質問: 今回の感染症の影響下において、地方移住への関心に変化はありましたか。(対象: 三大都市圏居住者)

## 年代別



備考: 三大都市圏とは、東京圏、名古屋圏、大阪圏の1都2府7県  
 ○東京圏: 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県  
 ○名古屋圏: 愛知県、三重県、岐阜県  
 ○大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

## 地域別(20歳代)



## 調査概要

- 調査方法: インターネット調査(国内居住のインターネットパネル登録モニター)
- 回収数: 10,128
- 調査期間: 5月25日～6月5日  
(5月25日～29日に半数を回収し、6月1日～5日に残りの半数を回収)

(出典) 内閣府「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」(令和2年6月21日)資料より国土政策局作成



1.都市再生有識者懇談会の開催について

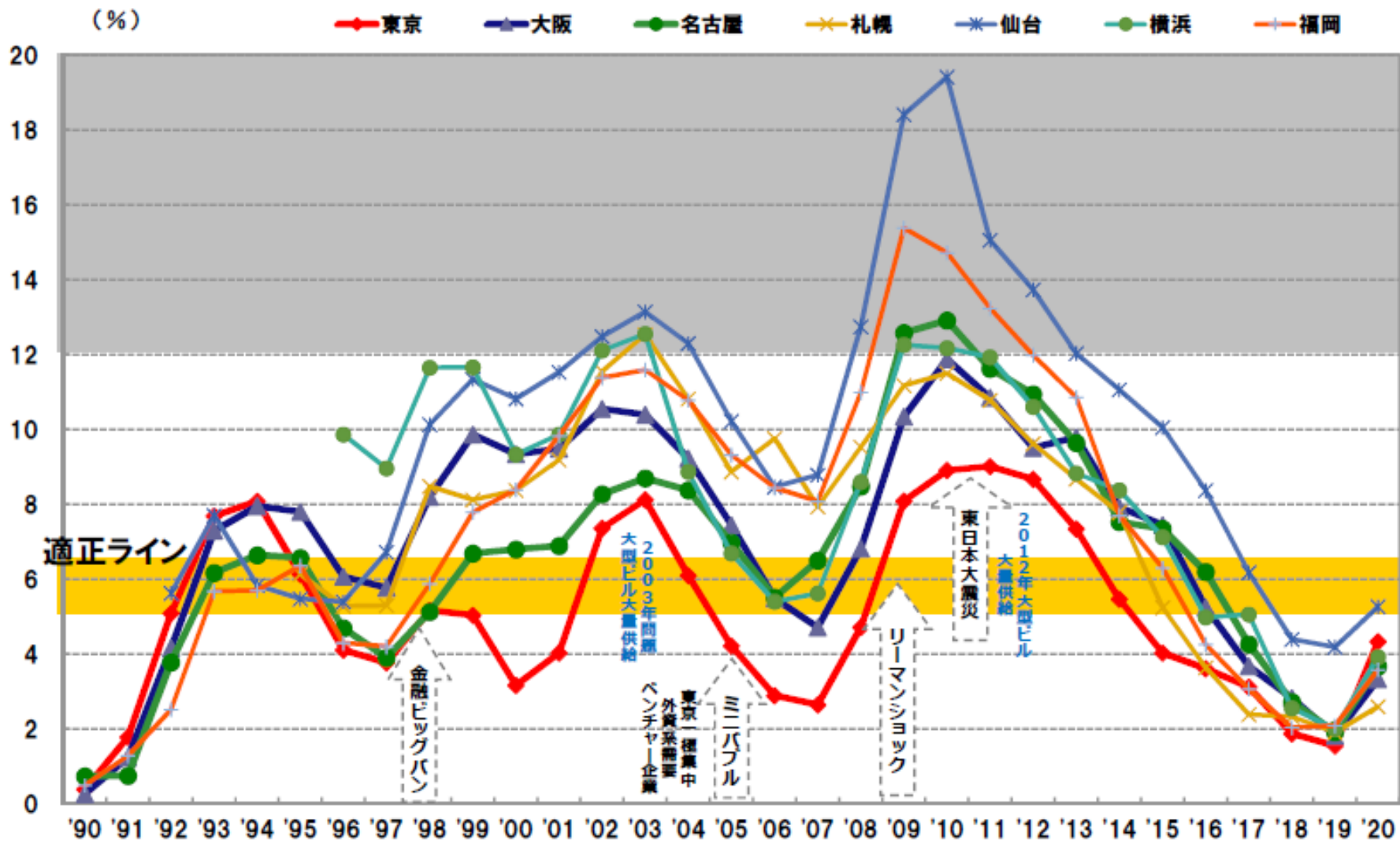
2.第1回都市再生有識者懇談会 令和2年12月4日

**3.第2回都市再生有識者懇談会 令和3年1月15日**

## 2.東京ビジネス地区 オフィス市況と動向

# 全国 平均空室率の推移

各年12末時点



# 1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

## 全国規模企業のオフィス移転 決定プロセスの変遷

### 「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

西日本

東日本

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

2001年～

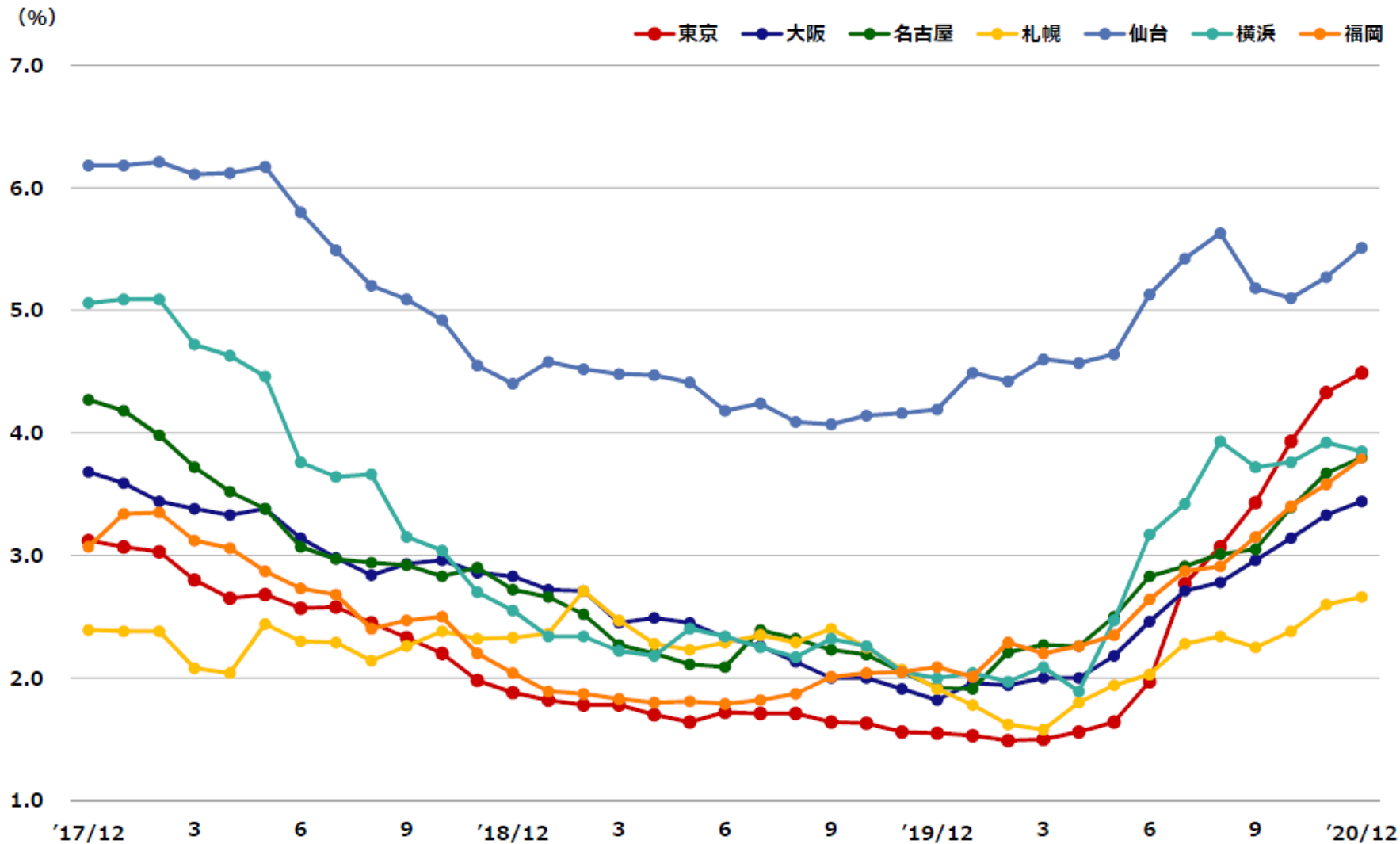
1996年～2000年

1991年～1995年

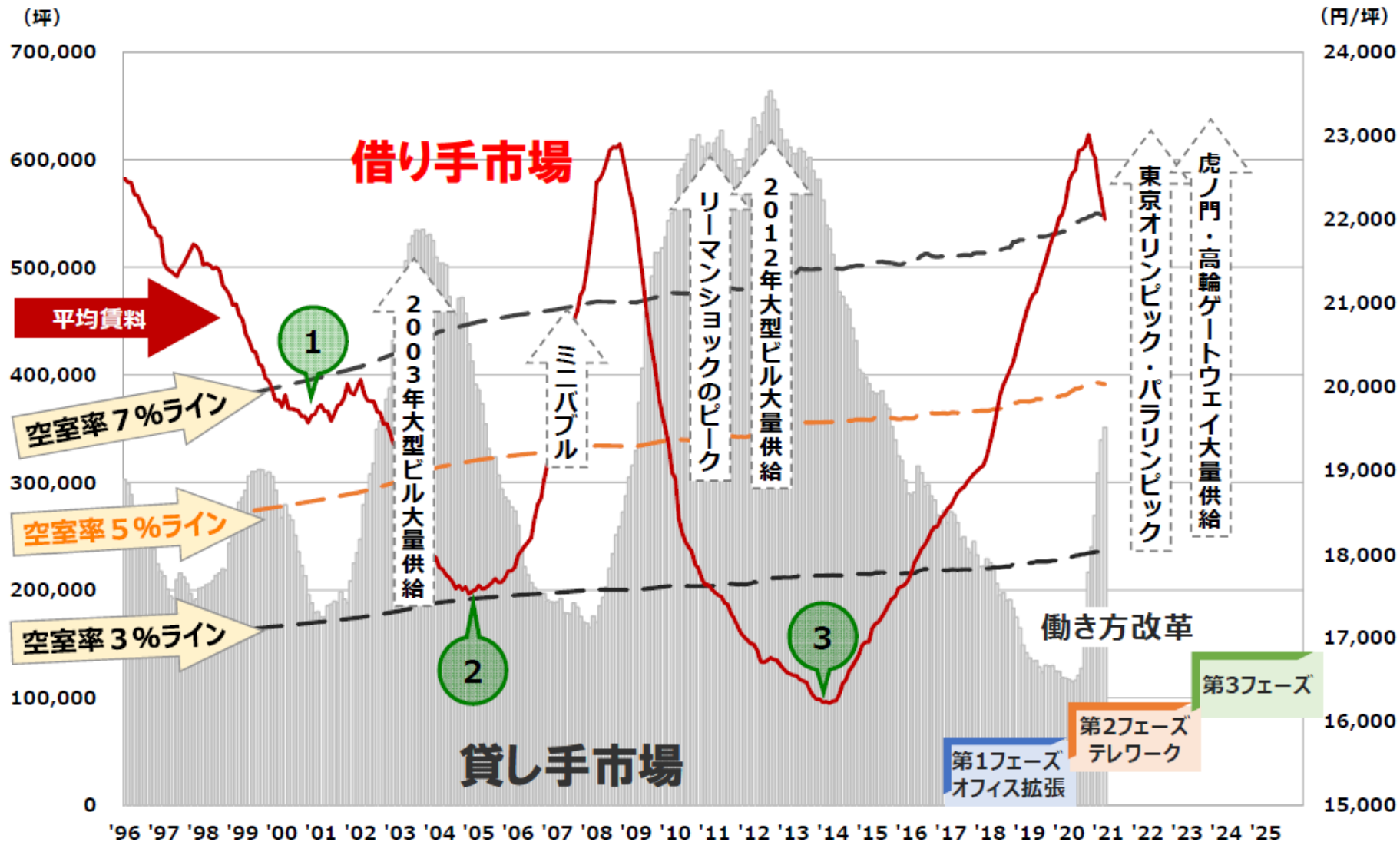
～1990年

# 1.全国ビジネス地区 オフィスビル市況

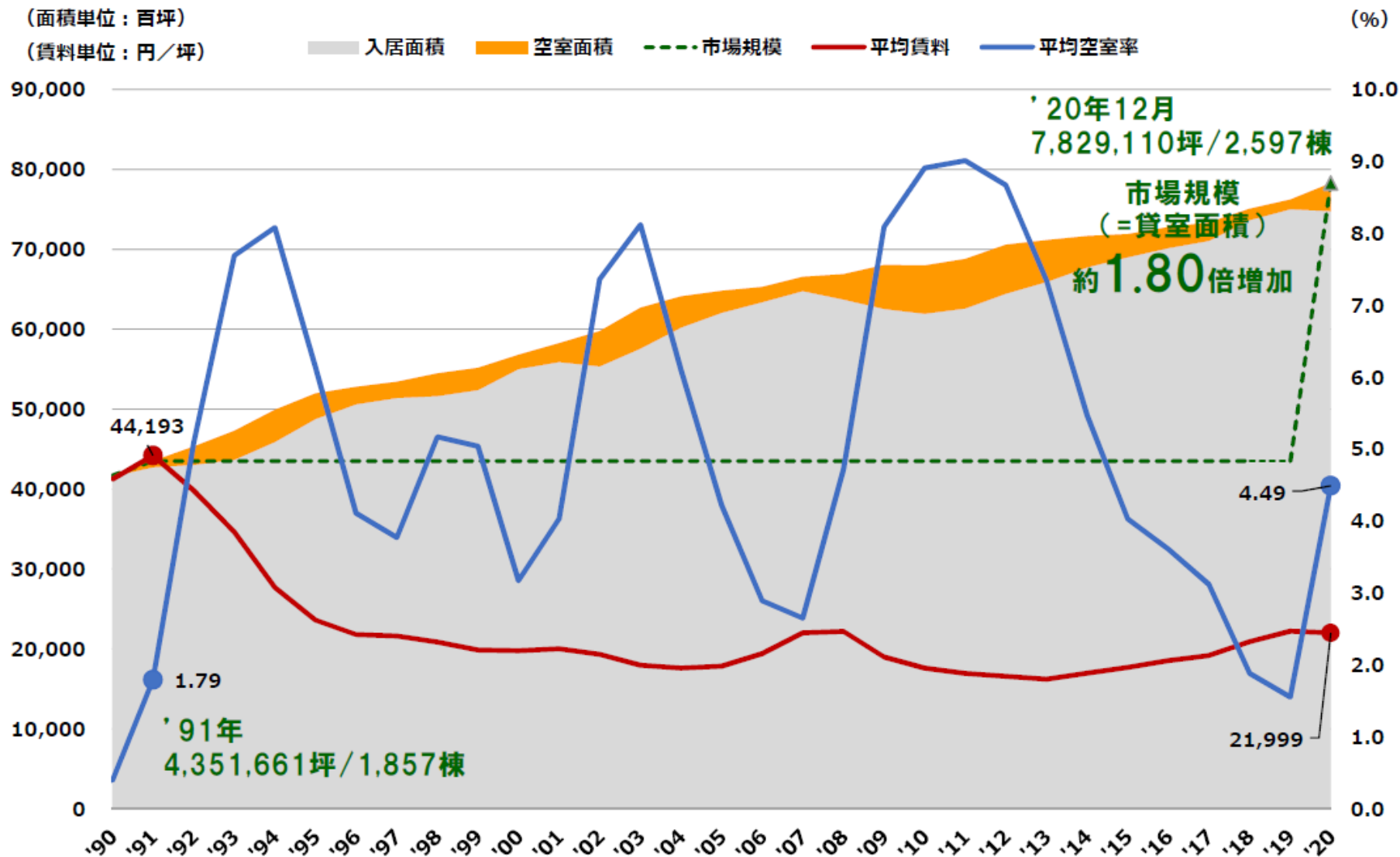
## 平均空室率 2017年12月～2020年12月（過去3年間）



## 2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 空室在庫面積と平均賃料の変化

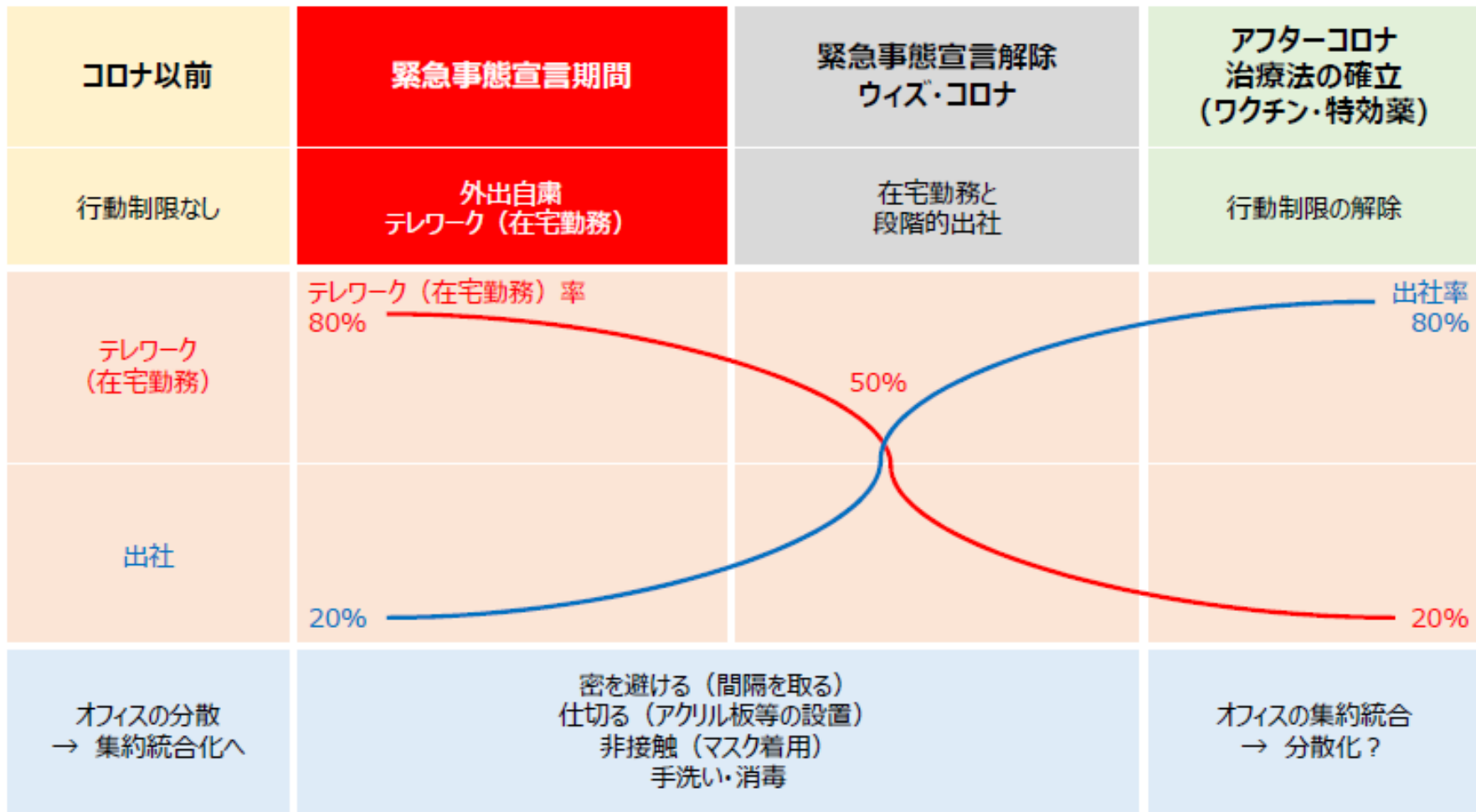


## 2.東京ビジネス地区 オフィスビル市況と動向 オフィス市場規模の推移



### 3.コロナ禍での働き方と テレワーク事情

## 新型コロナウイルス感染対策と働き方



テレワーク (在宅勤務) 開始



オフィスの対処療法



新しい働き方の取り組み

# 3.コロナ禍での働き方とテレワーク事情      アフターコロナの働き方（新しい働き方の取り組み）

## ● テレワークの活用 「仕事の内容によって働く場所を選べる」

3日/週 出社	{	月曜日	在宅：終日社内Web会議
		火曜日	出社：来客（面談）／夜の会食
		水曜日	出社：来客（ランチ）
		木曜日	出社：午後から社外へ訪問、クライアント間はシェアオフィス利用
		金曜日	自宅最寄りのシェアオフィス勤務：終日レポート作成

★ センターオフィス（本社・支店）は大きくは減らさない

★ サテライトオフィス・シェアオフィスの活用

## ● 職制の変化 「終身雇用・年功序列の給料体系から『ジョブ型の給料体系へ』」

- ★ 地域限定社員等
- ★ 転職市場の成熟
- ★ 会社に対する帰属意識の低下防止

対策として ⇒ 本社やセンターオフィスの考え方、グレード、執務環境、デザイン等

## ● 地方ワーカーの増加

★ テレワークの活用により遠隔地からの仕事が可能になり、地元の支店勤務が増加へ





## オルタナティブデータは即時性や粒度の高さから様々な利用が期待される



- 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

### 具体例

速報性・リアルタイム性の高い分析

新型コロナウイルス感染症の影響分析

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

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

新たな経済指標・インデックスの開発

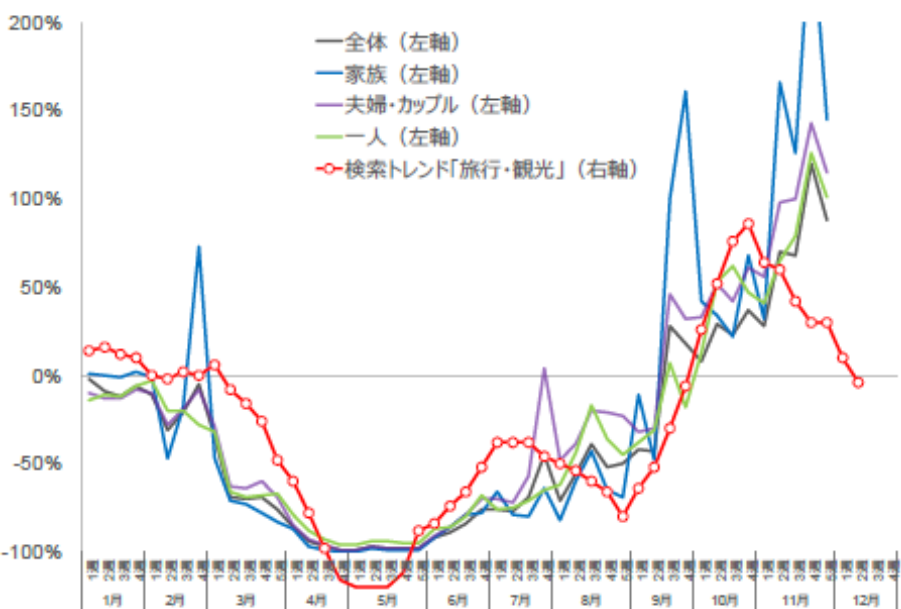
不動産ヘドニック指数の改善

(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— 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—」、2015年6月、日本銀行をもとにニッセイ基礎研究所作成

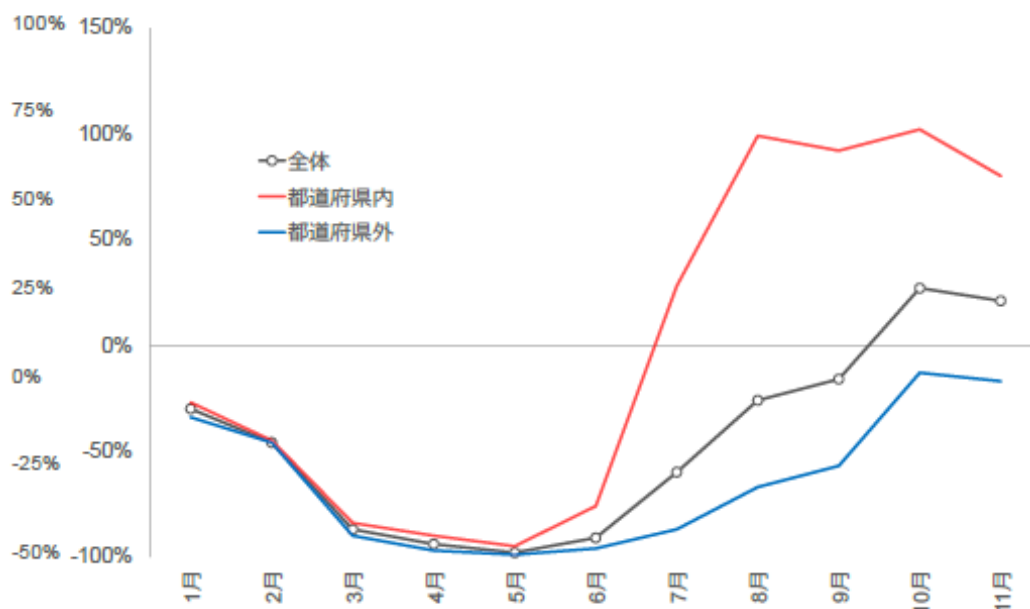
## 緩やかな回復のなかでセグメント毎に強弱

- 新規感染者数の少ない都道府県を中心に、①少人数、②近距離、③高額帯、のセグメントにおいて、宿泊者数の回復傾向が強い
- 感染拡大の第3波により、12月以降は回復も頭打ちとなる可能性

全国の宿泊者属性ごとの宿泊者数の推移  
(前年同期比、2020年)



北海道の予約代表者の居住地別の宿泊者数の推移  
(前年同期比、2020年)



(注) 左図の宿泊属性には他にも、女性グループ、男性グループ、男女グループの分類がある。

(出所) V-RESASにおける観光予報プラットフォーム推進協議会、ヤフー・データソリューションのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

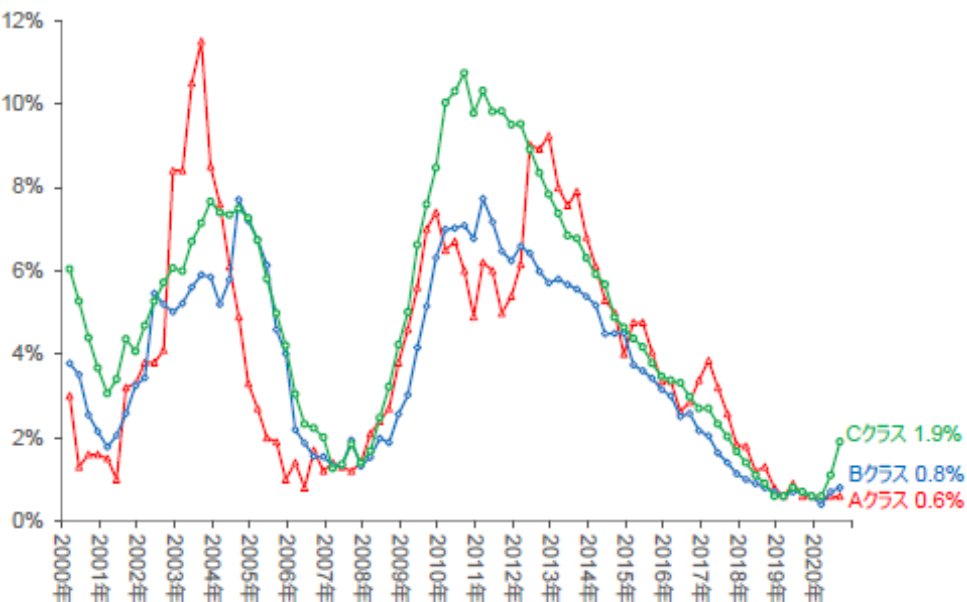


# 相対的にグレードの低いビルからオフィス市況は悪化

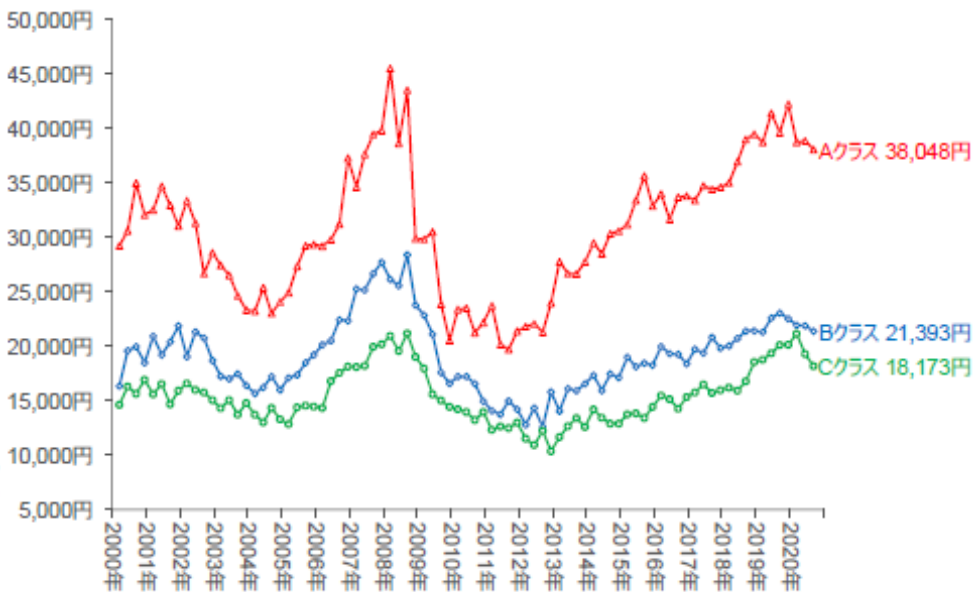
- 2020年3Qの東京都心部Aクラスビル・Bクラスビルの空室率は1%以下の低水準を維持も、Cクラスビルは1.9%に上昇
- Aクラスビル成約賃料は38,048円/坪（前期比▲2.1%）となり、は2019年4Q（4.2万円）を高値にピークアウト

東京都心部のオフィス市場

空室率



成約賃料

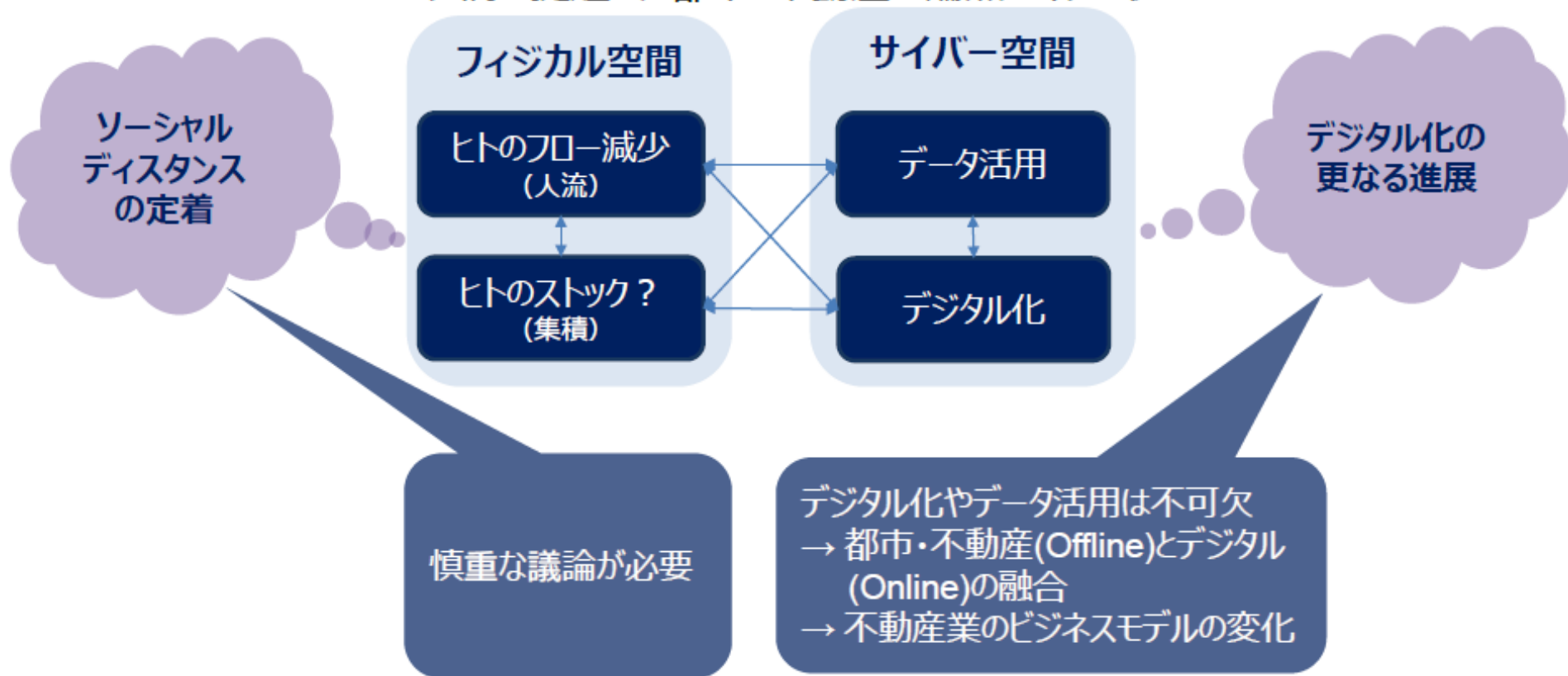


(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

# コロナ禍が都市・不動産へもたらす帰結とは？

- コロナ危機を奇禍として、都市・不動産の「デジタル化×データ活用」の長期トレンドを推進したい
- 都市・不動産のソフトを磨くことによる課題解決やレジリエンスの向上が期待される

## コロナ禍が提起した都市・不動産の論点のイメージ

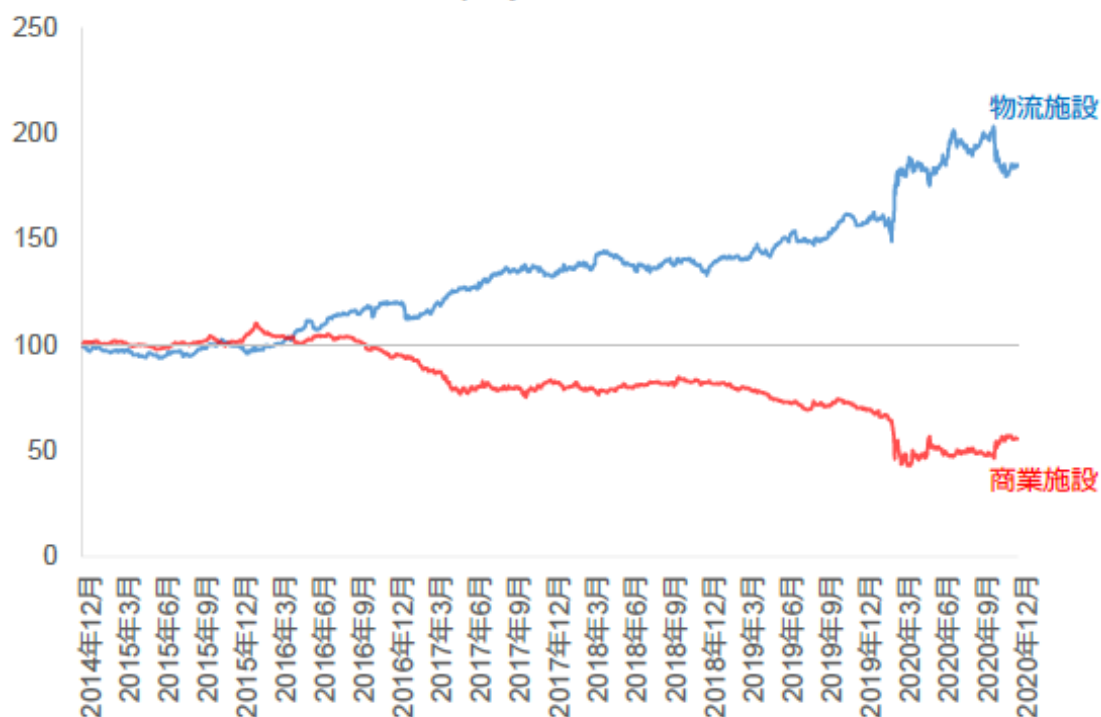


出所：ニッセイ基礎研究所

# オフィス市場でデジタル化による不確実性が顕在化するか？

- 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

# (参考) IT技術の進展がオフィス業務のグローバル化をもたらす？

	18世紀後半	19世紀後半	20世紀後半	21世紀初頭
	第一次産業革命	第二次産業革命	第三次産業革命	第四次産業革命
	Society3.0 (工業社会)		Society4.0 (情報社会)	Society5.0 (最適化・自律社会)
エネルギー	蒸気・石炭	電力・石油		自然エネルギー 水素・原子力
移動手段	船・鉄道	自動車・飛行機		自動運転車 ドローン
通信 ネットワーク	郵便局網	電話網 電報網	固定通信 インターネット	移動通信 インターネット
通信 インターフェース	手紙	電話・電報	パソコン (Internet of Information)	モバイル (Internet of Things)
	モノ (生産と消費の分離)		工場 (製造工程の分離) (労働集約業務アウトソース)	オフィス (サービス工程の分離) (デスクワークアウトソース)

(参考文献)

- カール・B・フレイ (2020) 『テクノロジーの世界経済史 ビル・ゲイツのパラドックス』、日経BP
- リチャード・ポールドウィン (2018) 『世界経済 大いなる収斂 ITがもたらす新次元のグローバル化』、日本経済新聞出版
- リチャード・ポールドウィン (2019) 『GLOBOTICS (ロボティクス) グローバル化+ロボット化がもたらす大激変』、日本経済新聞出版
- 木村福成 (2018) 「[生産ネットワークとアンバンドリング —概念枠組みの再整理と理論・実証・政策論—](#)」、財務省財務総合政策研究所『フィナンシャル・レビュー』、平成30年第3号(通巻第135号) 2018年11月
- オムロン「[未来を描く「SINIC理論」| 経営の羅針盤-SINIC理論 | 企業理念経営について](#)」、(2020年12月7日閲覧)

(出典) ニッセイ基礎研究所発表資料より

## ● コロナ禍における不動産業界への影響

### (1) オフィスビル

◆ 主要社の4 - 9月のオフィスビル事業におけるコロナの影響は軽微。

・ 空室率は3%以下で事業者の実感としては「ほぼ満室」

(三井不動産2.5%、三菱地所1.1%、住友不動産1.8%など)

◆ 足許の空室率は増加傾向。

・ 通常の賃貸借契約は、退居希望者は6か月前予告 → 遅行する。

◆ コロナ禍を受けて、各社は管理物件について以下のような対策を講じている。

○ 消毒液の設置

○ 非接触対応への変更

○ E V ボタン、手すり、ドアノブ等の消毒

○ 喫煙所の閉鎖 (一部ではカメラを用いた混雑状況通知サービス)

○ ソーシャルディスタンス確保に向けたサイン設置

○ (一部施設において) カメラ検温実施

○ ジェットタオルの利用停止 (一部ではペーパータオルを設置)

○ トイレの便座ふたの活用

# ● コロナ禍における不動産業界への影響

## (1) オフィスビル

◆テナントの意向は、賃貸借面積の**拡大から縮小まで「まちまち」**。

【オフィス維持】 ←

→ 【オフィス縮小】

①

オフィスの役割を再認識

○グーグル

- ・人々をまとめるために物理的なスペースが必ず必要
- ・必要なオフィスの面積はむしろ広がる
- ・各地にサテライトオフィスを分散配置

○ソフトバンク

- ・オフィスはチームビルディングやコラボレーション、イノベーションの創出の場として、自宅は集中して業務を行う場として位置付け

②

在宅勤務は適さず、オフィスに回帰

○小林製薬

- ・商品開発は対面での議論の方が適しているため、出社制限を解除し通常出勤に切り替え

○キーエンス

- ・研究開発や営業など在宅ではできないと判断。感染対策を講じつつ、ほぼ通常勤務に復帰

○伊藤忠商事

- ・緊急事態宣言解除翌日から、特別な事情がなければ出社するよう切り替え
- ・理由は「在宅勤務での生産性維持の難しさ」と「取引先との関わり」

③

在宅勤務を推進するも、オフィス面積は維持

○ドワンゴ

- ・本社オフィスは縮小せず、ミーティングスペースを拡充するなど在宅を前提にした働き方に合わせてレイアウトを見直す

○OGMOインターネットグループ

- ・急にオフィススペースを削減することはない
- ・ただし従業員が増えてもオフィスの拡充はしない

④

オフィス面積を縮小

○富士通

- ・全国の支社や出先のオフィススペースを段階的に減らし、3年後をメドに現状の2分の1に減らす

○アステリア

- ・既存のオフィスの縮小と分散化を進めている

○オプトホールディングス

- ・オフィスの3分の1を段階的に解約する見込み

○野村ホールディングス

- ・都内本社や各支店の規模縮小など不動産費用削減を検討

出所)公表情報をもとにSMTRI作成

(出典) 三井住友トラスト基礎研究所「不動産市場の動向と今後の見通し」



## ●コロナ禍における不動産業界への影響

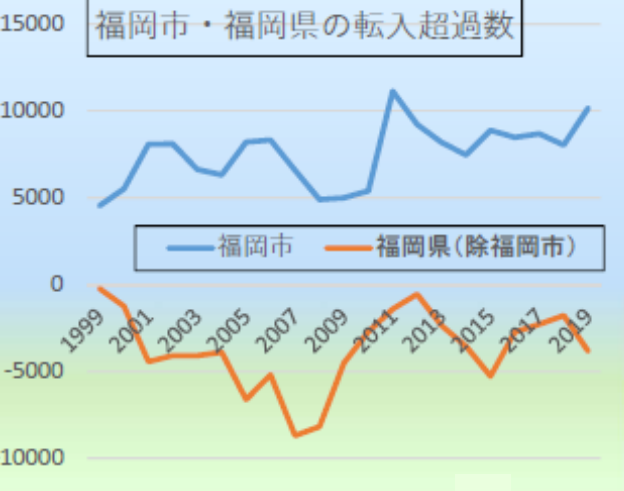
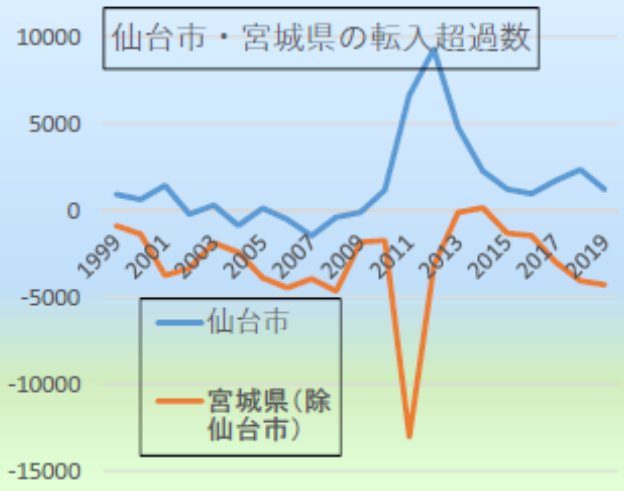
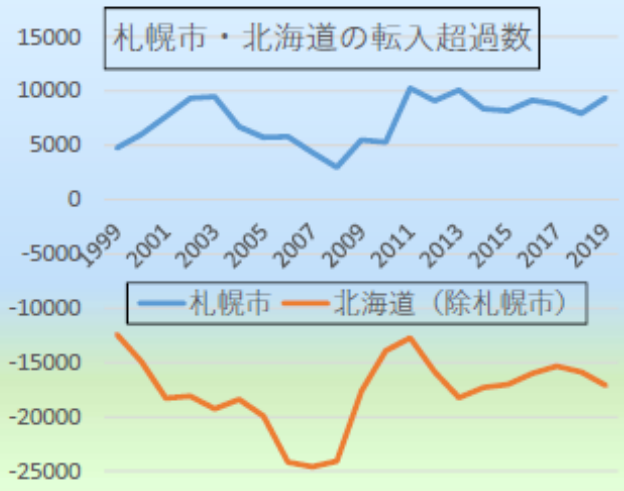
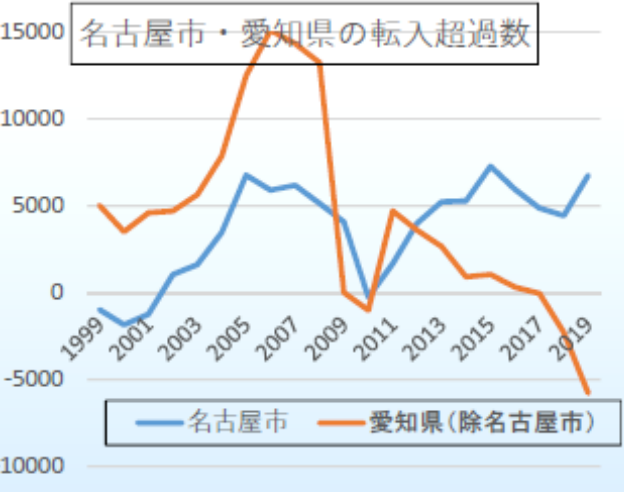
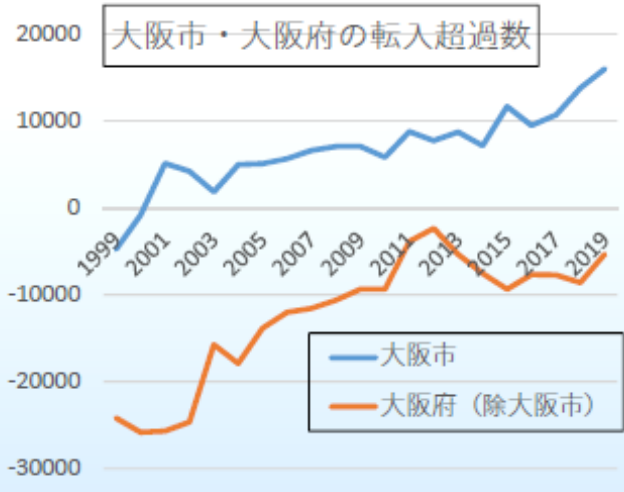
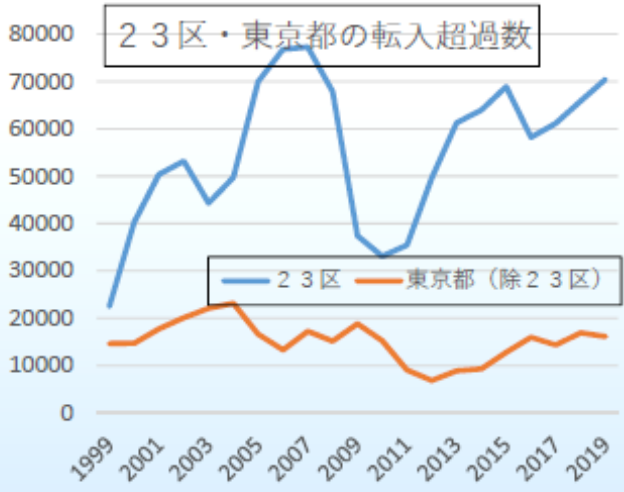
### (2) 分譲マンション

◆コロナ禍で、各社が在宅勤務に対応する新たな商品企画を積極的に提案している。

各社が新たな働き方に対応する	
企業名	物件の特徴やオプション内容
三菱地所	マンション内にコワーキングスペース
日鉄興和不動産	共用部に個室ブースや無人コンビニ
東急不動産	室内にコックピット型ワークスペース
三井不動産	リビングなどに設置できるブース販売
野村不動産	室内に用途変えられる空間開発

# ● コロナ禍の都市間連携への影響

◆ 主要都市の足許の人口動態を見ても、都市への集中傾向が明らかに見られる。



(総務省「住民基本台帳人口移動報告」から不動産協事務局作成)

# ●新たな働き方・住まい方・生き方に対応する 都市再生の方向性

■需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく  
⇒変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。

- ・ソーシャルディスタンスの確保の  
ニーズの高まり  
→公開空地や道路空間の有効利用



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved



- ・エリアマネジメントによる、  
面的なコロナ禍対策  
→エリアマネジメントの支援策拡充



# ●新たな働き方・住まい方・生き方に対応する都市再生の方向性

- 需要の変化に対応して、都市再生事業をより良いものに軌道修正していく  
→ 変化に対応した規制緩和、土地利用規制の柔軟化が望まれる。
- コロナ禍以外にも、頻発する水害への対応も急務。

・ 近郊・郊外におけるシェアオフィス  
→ 供給促進へ土地利用規制を柔軟化  
ランニングの支援策の検討も

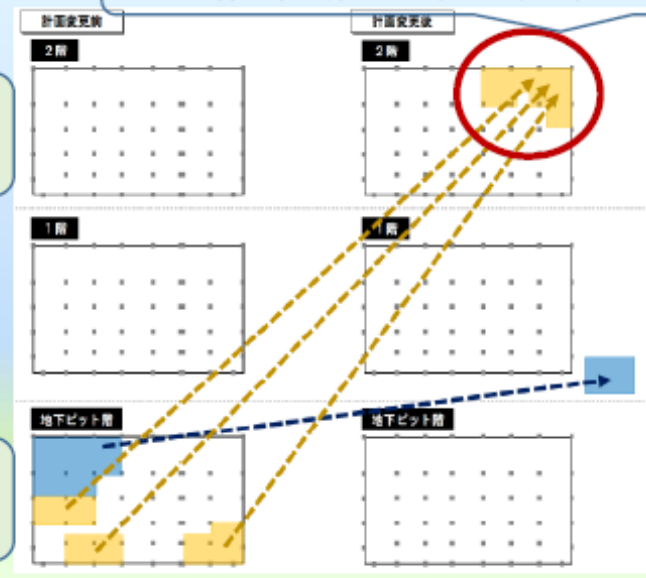


・ 都市型水害への対応が急務  
→ 機械室(電気室)の容積率不算入措置の創設を

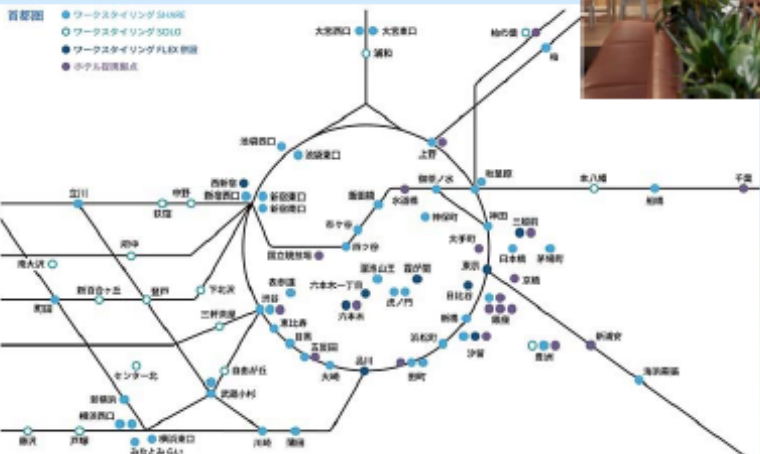
電気室・給水施設等を地上に設置する代わりに容積率不算入等の緩和措置を要望

地上容積対象

地下容積対象外



【凡例】 黄色 : 電気室等 藍色 : 給水設備

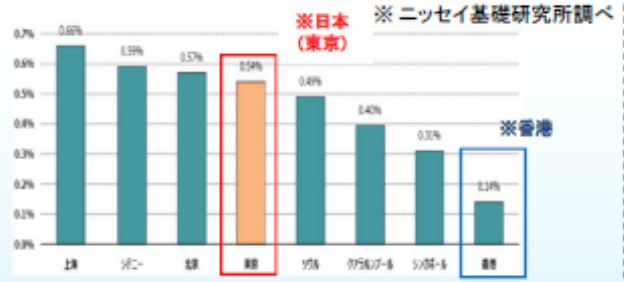


# 未来技術を取り入れた都市再生の方向性

## ①国際競争力の強化

都市の国際競争力の強化は継続して重要課題

【参考3】アジア諸都市のREITや物件事例に基づく事業用不動産の保有税平均実効税率の比較



➢ 日本（東京）の不動産保有税負担がアジア諸国諸都市の中では高い水準にあることから、アジア諸都市における都市間競争において不利な要素となり、**国際金融都市構想**も検討される中、一定の対内投資機会を逸している可能性がある。

## ②都市再生によるデジタル化の加速

先端技術及びデータを活用したサービスを実装、都市再生によるデジタル化を加速

【参考4】まちづくりにおけるローカル5Gの活用例



「高速・大容量・低遅延・多接続」  
**【ローカル】 × 【5G】**  
 「柔軟性・高セキュリティ・安定性」

➢ VRを活用し、リアル・バーチャル間でコミュニケーション

日本橋Aビルディング (2019年竣工)

## ③都市の多様な魅力向上

ライフスタイルの多様化にも対応した、都市の多様な魅力向上が重要

【参考6】民間都市再生事業の例  
 (仮称)うめきた2期開発事業  
 (2020年事業施行開始～2028年事業全体完了予定)



大規模な都市公園(約4.1ha)整備  
 「みどり」  
**【大阪駅前】 × 【融合拠点】**  
 「イノベーション」  
 イノベーション創出拠点 (MICE施設等)

## ④都市開発を支えるデータ基盤の整備

スマートシティの普及促進、データの民間活用の推進

