

参考資料集

平成31年2月19日
国土交通省都市局

1. 都市再生の取組など

- 1-1 都市再生制度の概要
- 1-2 大都市の動き
- 1-3 地方都市の動き
- 1-4 最近の取組
 - ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
 - ・中枢中核都市の機能強化
 - ・公共空間のオープン活用
 - ・エリアマネジメント活動の広がり
 - ・街路空間の利活用
 - ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
 - ・スマートシティ

2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

1. 都市再生の取組など

1-1 都市再生制度の概要

1-2 大都市の動き

1-3 地方都市の動き

1-4 最近の取組

- ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
- ・中枢中核都市の機能強化
- ・公共空間のオープン活用
- ・エリアマネジメント活動の広がり
- ・街路空間の利活用
- ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
- ・スマートシティ

2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

都市再生制度の概要

都市再生特別措置法に基づき、

- 「都市再生緊急整備地域」において、民間の優良ストック形成を重点的に支援。
- 全国の都市で、「都市再生整備計画」に基づき公共公益施設整備などまちづくりを支援。

一定規模の民間プロジェクトが見込まれる区域

都市再生を推進すべき地域を政令指定：

都市再生緊急整備地域 (55地域)

特定都市再生緊急整備地域 (13地域)：特に都市の国際競争力の強化

法制上の支援措置 (都市計画等の特例)

- ・都市再生特別地区 (89地区)
容積率・高さ・用途等の制限緩和
- ・都市再生事業に係る認可等の迅速化
- ・都市計画提案制度 (71件)

財政支援

- ・国際競争拠点都市整備事業(特定地域のみ)
道路や鉄道施設等の重要インフラやエネルギー導管の整備等
- ・国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業
地域戦略及び整備計画の作成
シティセールスのための国内外でのプレゼンテーション
既存施設のリノベーションによる国際交流創造施設の整備 等
- ・都市安全確保促進事業
計画策定及び計画に基づく備蓄倉庫等の整備

民間都市再生事業計画の認定 (118計画)

金融支援 民間都市開発推進機構によるメザニン支援

税制支援 建物取得時の不動産取得税に係る特例措置 等

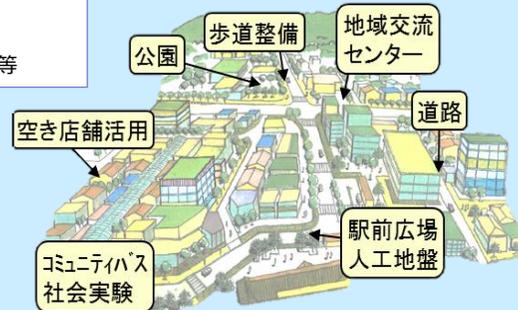
全国の都市区域

都市再生整備計画〔市町村が作成〕に基づく各種支援

(これまで1,050市町村、2,997地区で策定)

財政支援

- ・社会資本整備総合交付金により、まちづくりを財政的に支援
道路や公園、広場等のハード事業
各種調査や社会実験等のソフト事業 等



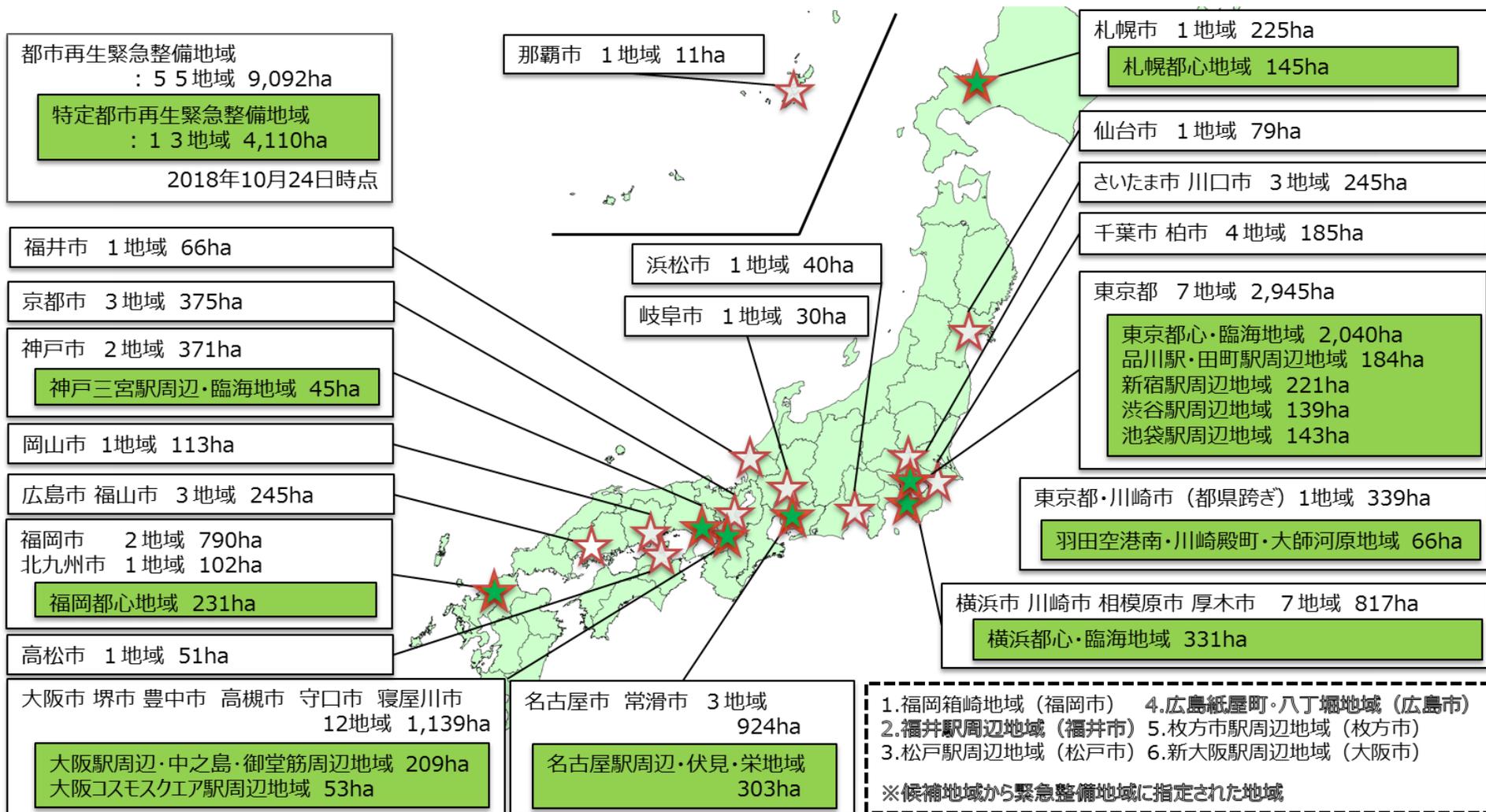
民間都市再生整備事業計画の認定 (46計画)

金融支援 民間都市開発推進機構によるメザニン支援・まち再生出資

※2018年12月25日現在 (都市再生整備計画作成件数については2018年3月31日現在、都市再生特別地区数については2018年9月30日現在、都市計画提案制度利用件数については2016年3月31日現在)

「都市再生緊急整備地域」の指定

「都市再生緊急整備地域」は、2002年7月に第1次指定（14地域）され、現在は、**全国で55地域（特定地域は13地域）**が指定され、4地域が候補地域となっている。



1. 都市再生の取組など

1-1 都市再生制度の概要

1-2 大都市の動き

1-3 地方都市の動き

1-4 最近の取組

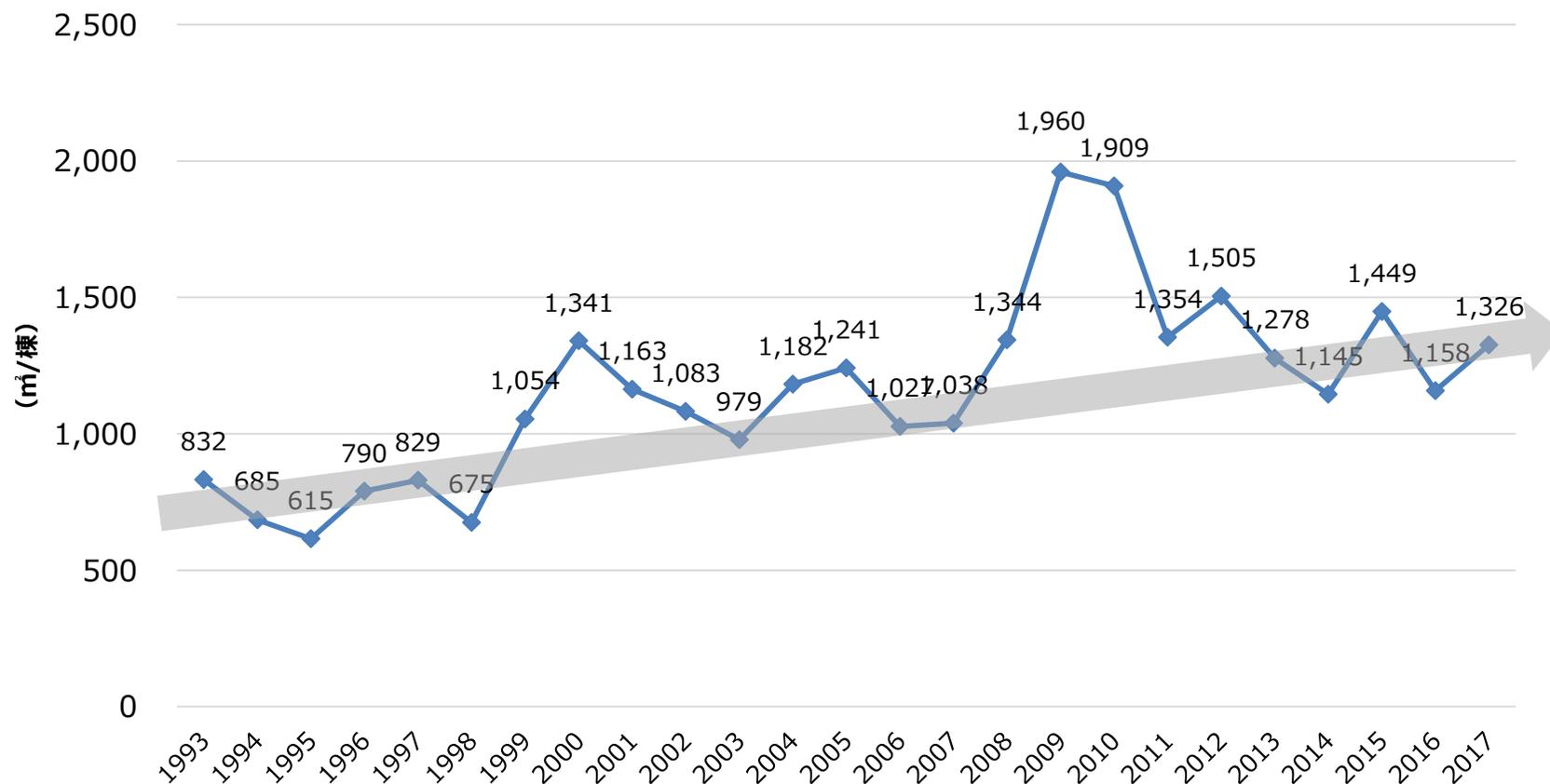
- ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
- ・中枢中核都市の機能強化
- ・公共空間のオープン活用
- ・エリアマネジメント活動の広がり
- ・街路空間の利活用
- ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
- ・スマートシティ

2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

バブル崩壊後、新興国の安い労働力を求めて工場等の海外移転が進んだ。2000年代初頭にかけて、これらの土地をはじめ、民間投資により、大規模な都市再生事業が増加した。

着工建築物 1 棟あたり床面積（東京都・愛知県・大阪府、事務所）



（出典）建築着工統計に基づき国土交通省都市局作成

都市再生のモデルとなるような大規模民間都市開発事業の例

恵比寿ガーデンプレイス（1994年）



（出典）レンタルスペースをお探しの方 | 恵比寿ガーデンプレイス
<https://gardenplace.jp/rentalspace/>

事業区域面積：約 8 ha
延べ面積：約480,000㎡
主用途：事務所、店舗、
ホテル
事業者：サッポロビール

六本木ヒルズ（2003年）



（出典）六本木ヒルズ | 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/roppongi/>

事業区域面積：約 8 ha
延べ面積：約720,000㎡
主用途：事務所、店舗、住宅
事業者：六本木六丁目地区
市街地再開発組合

丸ビル（2002年）

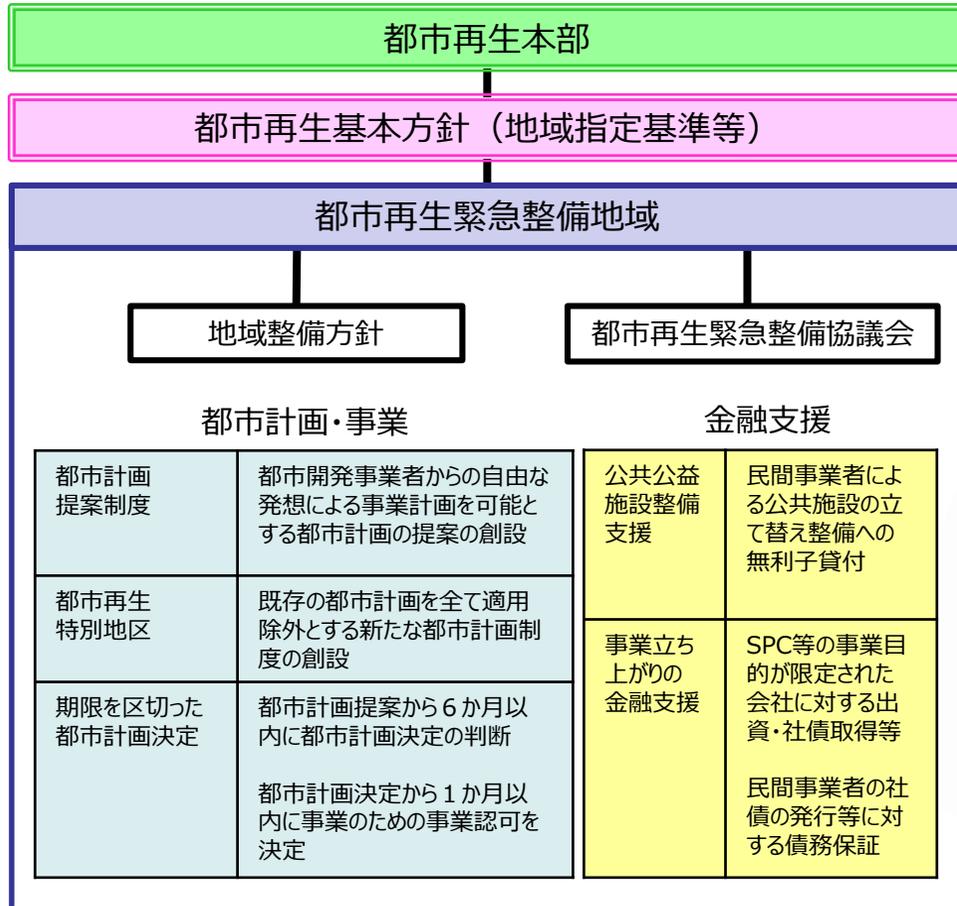


（出典）丸の内ビルディング（丸ビル） | 三菱地所オフィス情報
<https://office.mec.co.jp/search/detail/916/>

事業区域面積：約 1 ha
延べ面積：約160,000㎡
主用途：事務所、店舗、
事業者：三菱地所

○バブル崩壊後、“失われた10年”低迷していた景気を土地の流動化により浮揚させるため、「緊急経済対策」により、2001年に、内閣に総理を本部長とする**省庁横断の「都市再生本部」**が設置された。

○翌2002年、都市再生特別措置法が施行され、**東京・大阪・名古屋等の全国14地域が「都市再生緊急整備地域」に指定**。時間と場所を限定し、「民間投資」を強力に推進する都市再生が始動した。

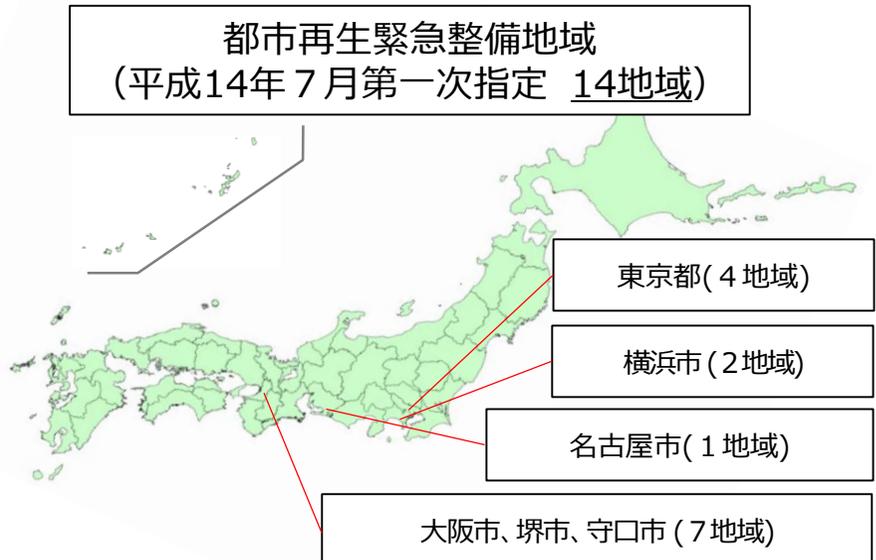


○緊急経済対策（2001年4月 経済対策閣僚会議）抜粋

…金融再生と産業再生、証券市場の構造改革、都市再生、土地の流動化等について具体的施策をとりまとめている。こうした施策の着実な実行を通じて、日本経済の構造調整が一層進展し、今後の経済成長の礎を築くことができると考える。

（中略）

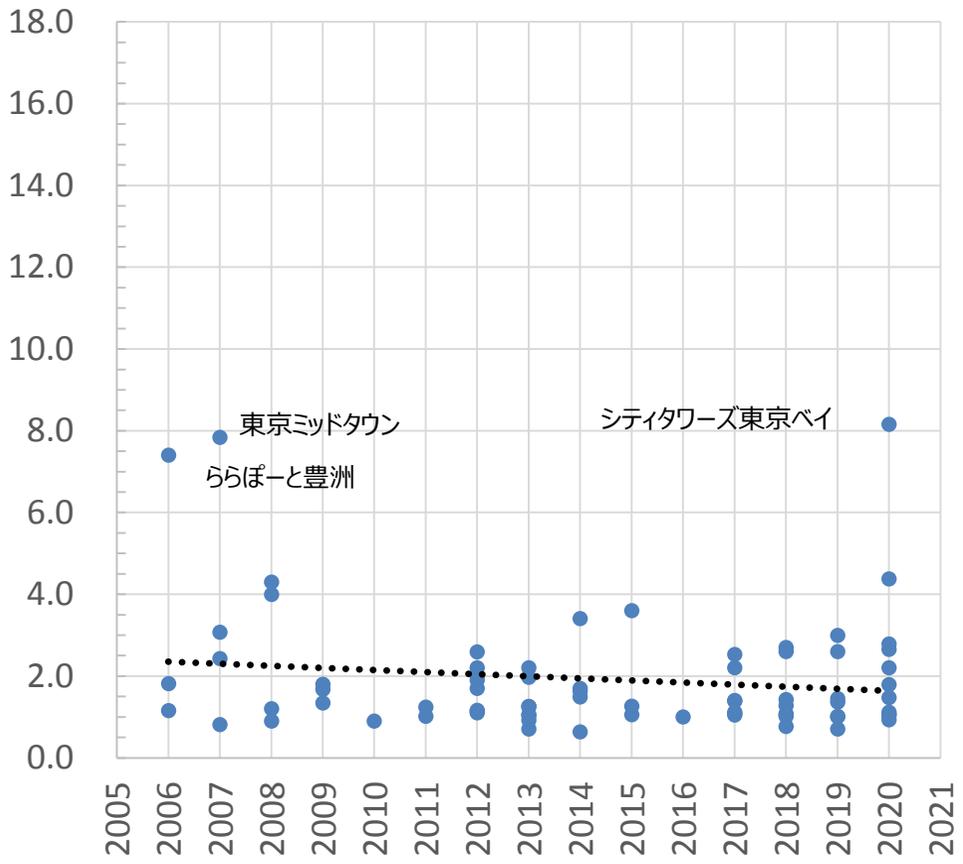
…「都市再生本部」（仮称）を内閣に設置し、環境、防災、国際化等の観点から都市の再生を目指す21世紀型都市再生プロジェクトの推進や土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的かつ強力に推進する。…



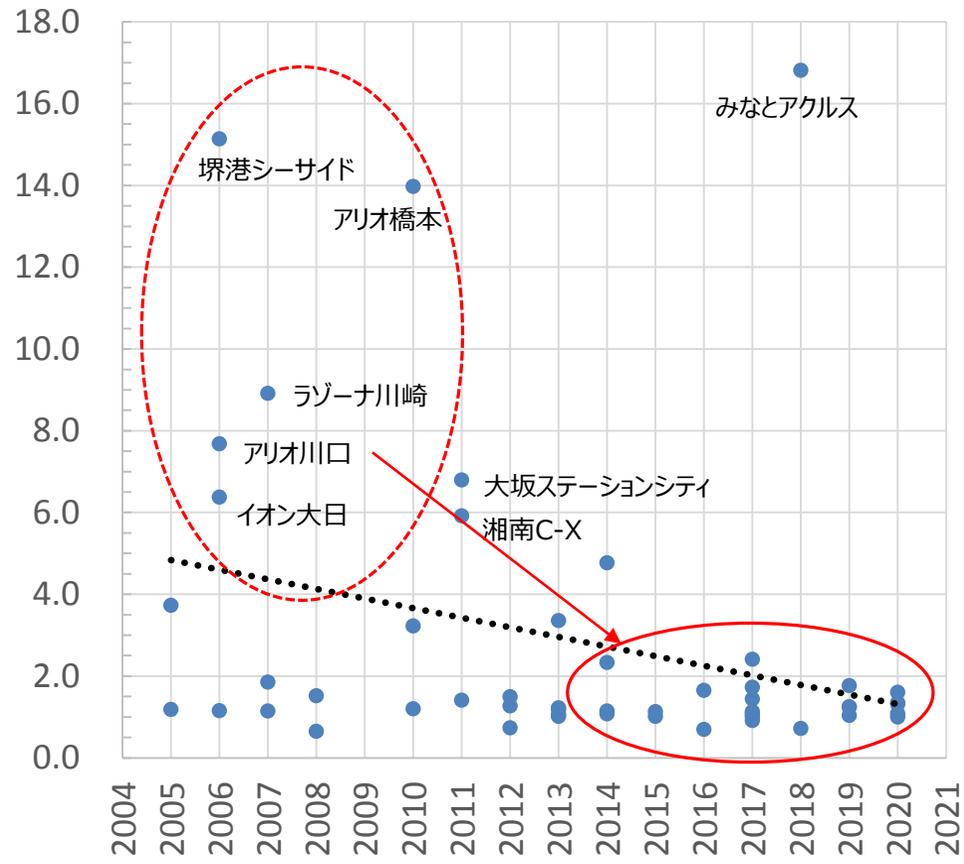
制度創設当初は、特に地方において、臨海部や工場跡地での大規模土地利用転換における都市再生事業も多く見られた。

認定民間都市再生事業の事業区域の推移

東京における各事業の事業区域面積(ha)



地方における各事業の事業区域面積(ha)



(出典) 認定民間都市再生事業及び都市再生特別地区（146件）に基づき国土交通省都市局作成

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**が数多く組成された。

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



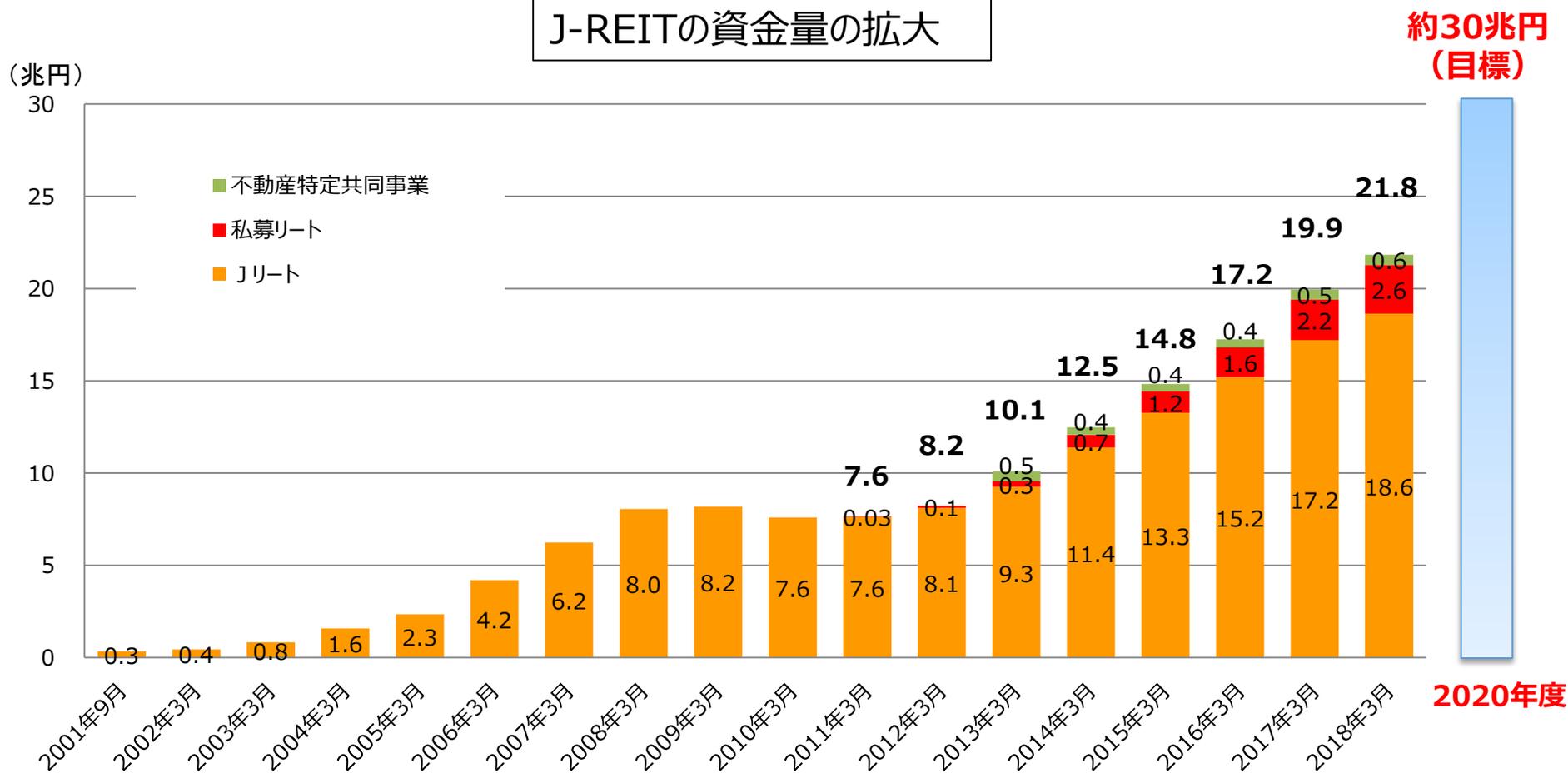
(出典) パークスタワー概要 | なんばパークス -NAMBA PARKS-
http://www.nambaparks.com/parks_tower/profile.html

■ 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

都市再生の始動と**同時期に、J-REITが発足し、土地・不動産の流動化に向けた資金環境が徐々に整備された。**

J-REITの資金量の拡大



約30兆円
(目標)

2020年度

<Jリート> 投資信託協会公表データ
 ※2001年9月、2002年3月はARES推計値
 ※鑑定評価額に基づく

<私募リート> 不動産証券化協会「私募リート・クォーター（2018年3月末）
 ※2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値
 ※取得価格に基づく

<不動産特定共同事業> 国土交通省「不動産証券化実態調査」に基づく
 ※2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

2011年、リーマンショック、大震災等による景気低迷、中国等の本格的台頭等を背景に、都市の「国際競争力」と「魅力」の強化を目的とした、都市再生特措法の改正が行われた。

○新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)抜粋

… 成長の足がかりとなる、投資効果の高い大都市圏の空港、港湾、道路等の真に必要なインフラの重点投資と魅力向上のための拠点整備を戦略的に進め、世界、アジアのヒト・モノの交流の拠点を目指す必要がある。…

… 官だけでなく、市民、NPO、企業などが積極的に公共的な財・サービスの提供主体となり、教育や子育て、まちづくり、介護や福祉などの身近な分野において、共助の精神で活動する「新しい公共」を支援する。…

都市の国際競争力の強化

○民間都市開発プロジェクトを強力に推進し、都市の国際競争力を強化

特定都市再生緊急整備地域の指定

大都市の国際競争力強化の観点から政令で指定

官民連携による整備計画

- ・国・地方・民間の三者による官民協議会が作成(PPP)
- ・事業の内容、実施主体、実施期間等を明記

整備計画に基づく特例

- 民間都市開発プロジェクトの許認可等の手続をワンストップ化
- 民間都市開発プロジェクトの実施に必要な都市計画決定の迅速化
- 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

民間都市開発プロジェクトの認定の迅速化

- 大臣認定の処理期間を短縮 (3ヶ月→45日)

道路の上空利用のための規制緩和

- 都市再生特別地区において、道路の上空等を利用した建築物の建築を可能に

都市の魅力の向上

○まちづくりへの民間主体の参画を促し、都市の魅力を向上

にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例

- 都市再生整備計画*の区域内においてオープンカフェ、広告板等の占用許可基準を緩和



道路空間の有効利用によるまちなぎわい・交流の場の創出

にぎわい・交流の創出のための民間協定制度の創設

- まちなぎわい・交流の場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理

都市再生整備推進法人*制度の拡充

- 指定対象にまちづくり会社を追加
- 都市再生整備計画の提案権を付与



特例のイメージ：
広場での住民参加のイベントの開催



特例のイメージ：
オープンカフェ

2013年、国家戦略特別区域法が成立。国際的ビジネス拠点の形成に向けた集中的な取組が実施されている。

○日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)抜粋

産業の国際競争力の強化等を目的とした総合特区等の従来の特区制度は、地域の発意に基づく制度であり、より一層スピード感をもって強力に、世界の企業が日本に投資したくなるようなビジネス環境を作るためには、国の成長戦略に基づき、内閣総理大臣主導で、民間の力を活用しながら、集中的な取組を行うことが必要である。このため、地域における取組を踏まえつつ、国家戦略の観点から、内閣総理大臣主導の下、大胆な規制改革等を実行するための強力な体制を構築して取り組む「国家戦略特区」を創設する。…現在、国家戦略特区ワーキンググループで検討している、優先的に取り組むべき規制・制度改革項目等を例示すれば、以下のとおりである。

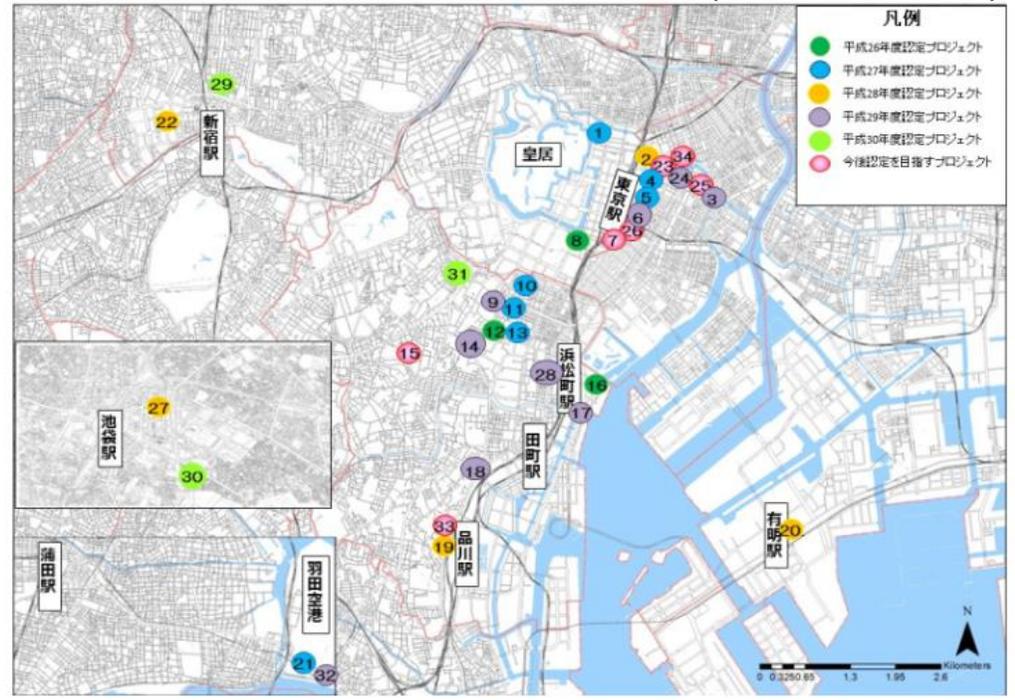
① 都心居住促進のための容積率・用途等土地利用規制の見直し

国際都市形成にあたり、都心居住の環境整備を加速化するため、都市計画決定権限を有する地方自治体のみならず、国が自ら戦略的に都市計画を主導する地域を設け、都心におけるマンション建設に際し、オフィスビルに容積を移転するなど、これまでとは次元の異なる対策を、前述の特区制度設計と併せて速やかに講ずる。

分野	国家戦略特区で実現した規制改革例
都市再生	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都心居住促進のための容積率・用途等土地利用規制の見直し ✓ エリアマネジメントの民間解放（道路の占用基準の緩和）
創業	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 外国人を含めた企業・開業促進のための各種申請ワンストップセンターの設置 ✓ NPO法人の設立手続きの迅速化
外国人材	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 外国人家事支援人材の活用 ✓ 創業人材等の多様な外国人の受入れ促進
近未来技術	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 電波に係る免許発給までの手続きを大幅に短縮

その他観光、医療、介護、保育、雇用、教育、農林水産業分野

東京都内の国家戦略特区法特例に基づく都市再生プロジェクトは34件
(認定を目指す案件を含む)



(出典)「国家戦略特区の活用事例(内閣府)」を基に国土交通省都市局作成

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

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

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) 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/>

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

(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/nagoya/central/00633.html>

■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/>

■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/>

国際競争力強化機能：多言語医療施設

- 東京には日本全国の医療施設の1割を超える約24,000の医療施設の集積
- **英語対応**が可能な**780以上**の病院・診療所
- 人口1万人当たりの**CTスキャンとMRIの合計台数が英国の約10倍・米国の約2倍**

- **国際的な医療施設評価認証**機関であるJCIが**6医療機関**で認証
- 13大学、15特定機能病院など、集積する高度・先進医療提供施設の活用、国際水準医療サービス提供地区



JCI認証マーク

- 聖路加国際病院、聖路加メディロカスでは**国家戦略特区外国人医師特例**を活用
- 六本木ヒルズレジデンスと愛宕グリーンヒルズフォレストタワーに**医師と24時間待機するバイリンガル対応の看護師常駐**

- 今後、都市再生特別地区においても**多言語ワンストップ医療施設**や**初期医療施設の整備等**
国際水準の医療サービスを推進予定



(仮称) 虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業

(出典) 虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業の施行認可 | 東京都
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2014/07/20o7e200.htm>

国際競争力強化機能： インターナショナルスクール

- 国際バカロレア認定など外国人ビジネスマン子女が英語等で教育が受けられる**インターナショナルスクールが13校**

西町インターナショナルスクール
 ケイ・インターナショナルスクール東京
 アメリカンスクール・イン・ジャパン・アーリーラーニングセンター
 清泉インターナショナル学園
 セント・メリーズ・インターナショナル・スクール
 聖心インターナショナルスクール
 プリティッシュ・スクール・イン東京
 アメリカンスクール・イン・ジャパン
 クリスチャン・アカデミー・イン・ジャパン
 東京国際フランス学園
 プリティッシュ・スクール・イン・トウキョウ昭和
 ニューインターナショナルスクールオブジャパン
 インディア・インターナショナルスクール・イン・ジャパン

(出典) 教育関連情報 | 外国の企業・外国人に向けたサポート ビジネスコンシェルジュ東京
https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.jp/bdc_tokyo/japanese/life-in-tokyo/education.html

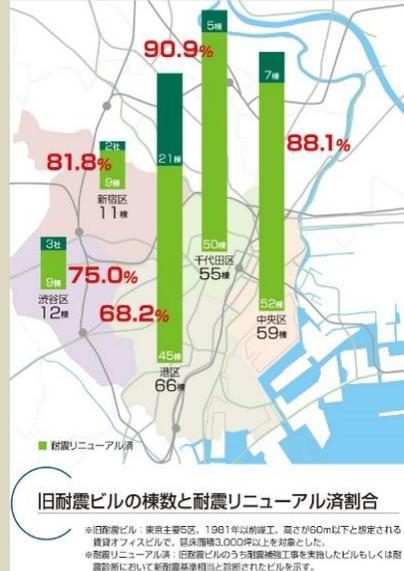
- 東京イングリッシュ・エンパワメント・プロジェクト、東京グローバル10、英語教育推進40校など都内高等学校における外国語教育の取組み



(出典) Student Support - Seisen International School :Catholic K-12 in Tokyo
<https://www.seisen.com/academics/student-support>

- 今後、都市再生特別地区においても**多言語対応などによる外国人の子供の受け入れが可能な子育て支援施設を整備推進。**

防災機能



※旧耐震ビル：東京主要5区、1981年以前竣工、高さ60m以下と想定される鉄筋コンクリート造、延床面積3,000㎡以上の対象とした。
 ※耐震リニューアル済：旧耐震ビルのうち耐震補強工事を実施したビルもしくは耐震診断において新耐震基準相当と診断されたビルを示す。

(出典) BCB対応を企図した上場企業の本社移転および、オフィスビルにおけるBCP対策についての考察 | CBRE
https://www.cbre-propertysearch.jp/article/office_relocation_bcp-2014-vol1/

● オフィスワーカーの安全確保と事業継続を実現するビジネスビルディングのストック情報

優れた耐震性能

1981年の建築基準法改正により、ビルの耐震基準が強化されています。『三井のオフィス』は、1981年以前に竣工した物件も含め、新耐震基準と同等以上の耐震性能を有しています。なお、一部のビルでは耐震補強を行い、耐震改修促進法の基準をクリアしています。

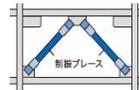
制振構造を積極的に採用

『三井のオフィス』では、十分な耐震性能による「安全」をベースに、各種の制振構造を取入れることにより、災害時における揺れや強風による揺れを抑制し、安全性と居住性の向上を推進しています。

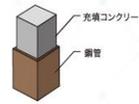
▶ 揺れを吸収するさまざまな制振構造



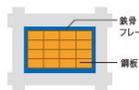
【制振ダンパー】
 シリンダーに充填されたオイルにより、建物に加えられた揺れの衝撃を吸収します。



【制振ブレース】
 強さと粘りのある軟質ブレース(鋼索)を配し、地震エネルギーを吸収します。



【CFT柱】
 鋼管に高強度コンクリートを充填したCFT柱で、揺れを抑制します。



【鋼板耐震壁】
 コア部分に鋼板耐震壁を設置し、水平剛性を向上し変形を抑制します。



横浜三井ビルディング

(出展) 三井不動産「三井のオフィス 安心の取組 防災ガイドブック」より

自然環境等

● 東京における都市づくりの挑戦

緑の総量 ▶ 減らさない
 (現状) 緑地率* 50.5% (2013年) / 東京都

水辺と一体となったまちづくりの例



● 水辺を活用した賑わい創出

(出展) 東京都都市整備局「都市のランドデザイン」より

● 快適な都市空間を演出する東京の緑



● 都市再生プロジェクトによる水辺の再生



国際競争力強化機能：サービスアパートメント

● 東京のサービスアパートメントの数60 (MONDESTAY)



(出典) 渋谷キャスト サービスアパートメント | 東京のサービスアパートメント | MONDESTAY Worldwide
<https://www.mondestay.com/jp/details/サービスアパートメント+渋谷キャスト-サービスアパートメント.html>

● 今後、都市再生特別地区においても、サービスアパートメントを整備推進。(都市再生特別地区 (虎ノ門・麻布台地区))

②多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備(約190,000㎡、約1,300戸)

- 高度人材を対象とするバリエーション豊かな居住・滞在施設の整備
- 東京都心部では希少な大型住宅(最大専用面積：約1,000㎡)の整備 (A街区：約31,000㎡、約80戸)
- 中短期など多様な滞在ニーズに対応したサービスアパートメントの整備 (B-1街区：約9,000㎡、約160戸)
- 外国人の多様なライフスタイルに対応したサービスの提供 (コンシェルジュ機能を持った24時間バイリンガルフロントサービス、ドアマン、ポーターサービス、ジム・プール、サービスアパートメントにおける朝食サービス、ハウスクリーニング、リネン交換等)

【高層階の住宅のイメージ】(A街区)



- ・設置階 : 56~65階
- ・間取り : 2~5LDK (約125~1,000㎡)
- ・平均住戸規模 : 約250㎡
- ・基準階天井高 : 2.7~3.0m程度

【サービスアパートメントのイメージ】(B-1街区)

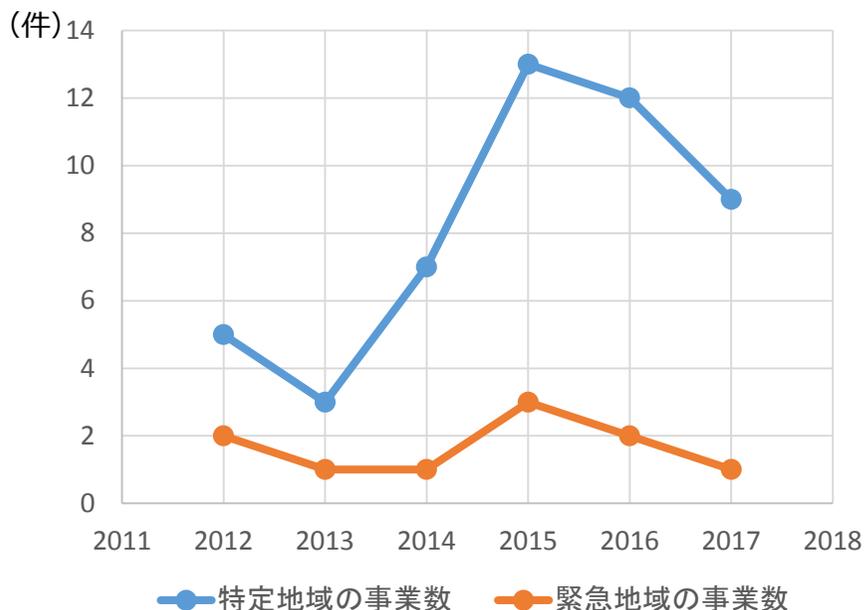


- ・設置階 : 6~12階
- ・間取り : 1~2LDK (約40~100㎡)
- ・平均住戸規模 : 約55㎡
- ・基準階天井高 : 2.5m程度

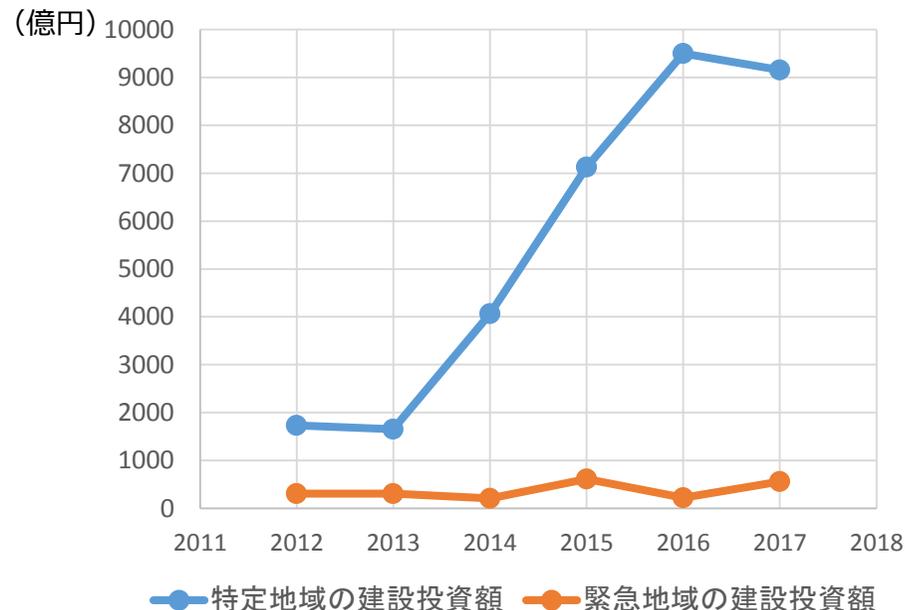
(出展) 森ビル株式会社「都市再生特別地区 (虎ノ門・麻布台地区) 都市計画 (素案) の概要」より

都心地域（特定都市再生緊急整備地域）を中心に多くのプロジェクトが着工。

認定民間都市再生事業数の推移



認定民間都市再生事業の建設投資額の推移



	事業数	建設投資額(億円)	1事業当たりの平均建設投資額(億円)
特定	52	34,276	659
緊急	12	2,993	249

1. 都市再生の取組など

1-1 都市再生制度の概要

1-2 大都市の動き

1-3 地方都市の動き

1-4 最近の取組

- ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
- ・中枢中核都市の機能強化
- ・公共空間のオープン活用
- ・エリアマネジメント活動の広がり
- ・街路空間の利活用
- ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
- ・スマートシティ

2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

バブル崩壊（前）後の地方都市では、「まちの顔」となる商業店舗をメインとしたり、百貨店を併設する再開発・商店街（アーケード）の形成が進んだ。

○事例

□ リバーウォーク北九州（福岡県北九州市）



(出典) リバーウォーク北九州 | 商業 | 事業案内 | 福岡地所株式会社
<http://www.fukuokajisho.com/facilities/riverwalk.html>

■ 事業概要

所在地：福岡県北九州市
 施行者：市街地再開発組合
 地区面積：3.58ha（※）
 延べ面積：約174,000㎡（A-1棟、A-2棟）
 スケジュール：平成9年11月 都市計画決定
 平成15年4月 施設建築物工事完了（A-1棟）
 平成18年3月 施設建築物工事完了（A-2棟）
 （※）地区内ではリバーウォーク北九州とは別に商業・業務棟を整備

□ アステ川西（兵庫県川西市）

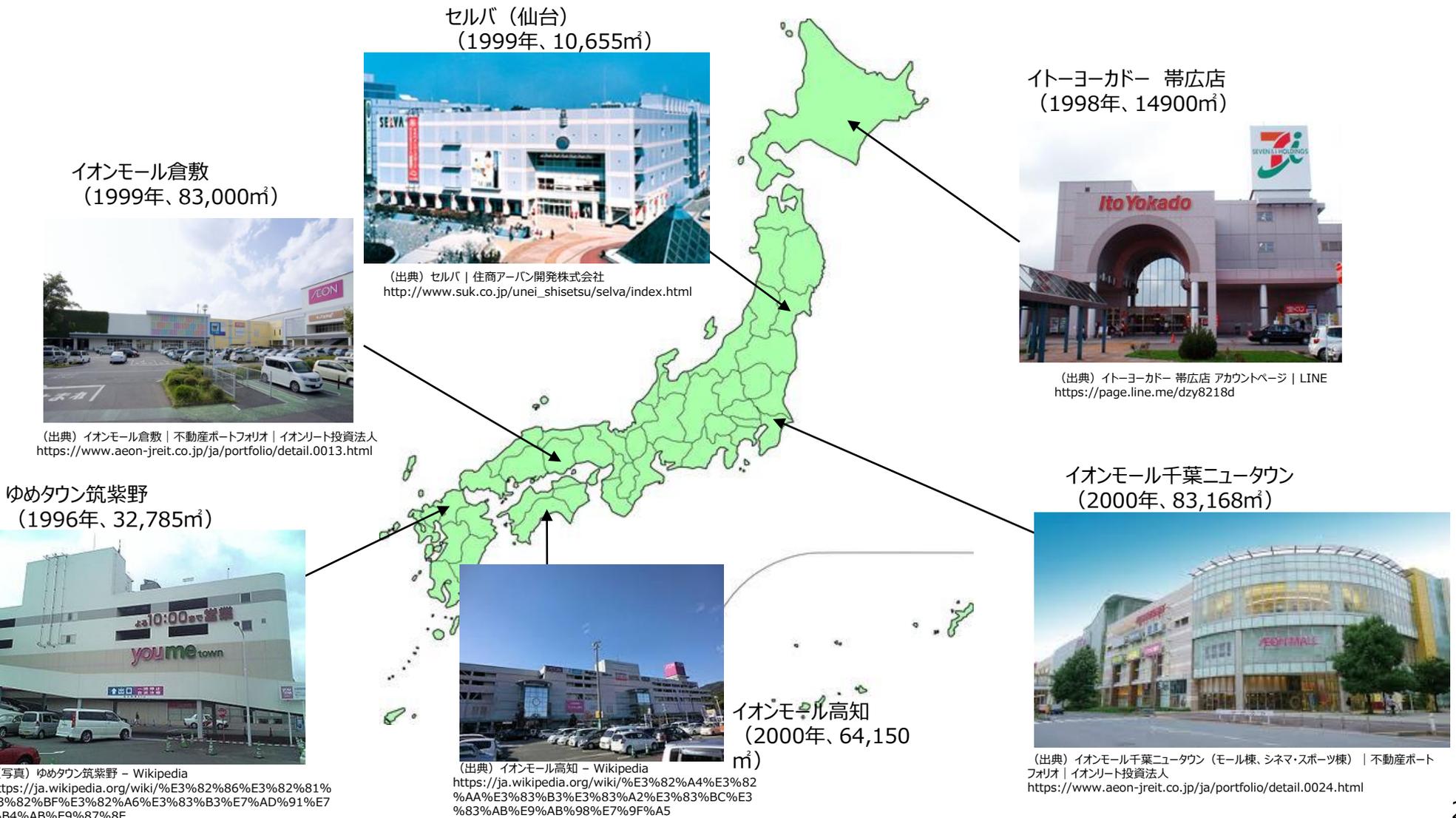


(出典) アステ川西等 | 川西市
<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/shiseijoho/machi/ekimaesaisei/ekimaesaisei6.html>

■ 事業概要

所在地：兵庫県川西市
 施行者：川西市
 地区面積：3.26ha
 延べ面積：約74,000㎡（街区Ⅰ）
 スケジュール：昭和54年12月 都市計画決定
 平成元年3月 施設建築物工事完了

同時に、平成3年の大店法改正等を契機として、全国各地においてモール開発が進められた。



セルバ (仙台)
(1999年、10,655㎡)

(出典) セルバ | 住商アーバン開発株式会社
http://www.suk.co.jp/unei_shisetsu/selva/index.html

イトーヨーカドー 帯広店
(1998年、14900㎡)

(出典) イトーヨーカドー 帯広店 アカウントページ | LINE
<https://page.line.me/dzy8218d>

イオンモール倉敷
(1999年、83,000㎡)

(出典) イオンモール倉敷 | 不動産ポートフォリオ | イオンリート投資法人
<https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/portfolio/detail.0013.html>

ゆめタウン筑紫野
(1996年、32,785㎡)

(写真) ゆめタウン筑紫野 - Wikipedia
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E3%82%86%E3%82%81%E3%82%BF%E3%82%A6%E3%83%B3%E7%AD%91%E7%B4%AB%E9%87%8E>

イオンモール高知
(2000年、64,150㎡)

(出典) イオンモール高知 - Wikipedia
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E3%82%A4%E3%82%AA%E3%83%B3%E3%83%A2%E3%83%BC%E3%83%AB%E9%AB%98%E7%9F%A5>

イオンモール千葉ニュータウン
(2000年、83,168㎡)

(出典) イオンモール千葉ニュータウン (モール棟、シネマ・スポーツ棟) | 不動産ポートフォリオ | イオンリート投資法人
<https://www.aeon-jreit.co.jp/ja/portfolio/detail.0024.html>

地方都市においては、商業系用途は建物の低層部のみで、中高層部を住宅用途とする市街地再開発事業が多く見られるようになった。

滋賀県大津市

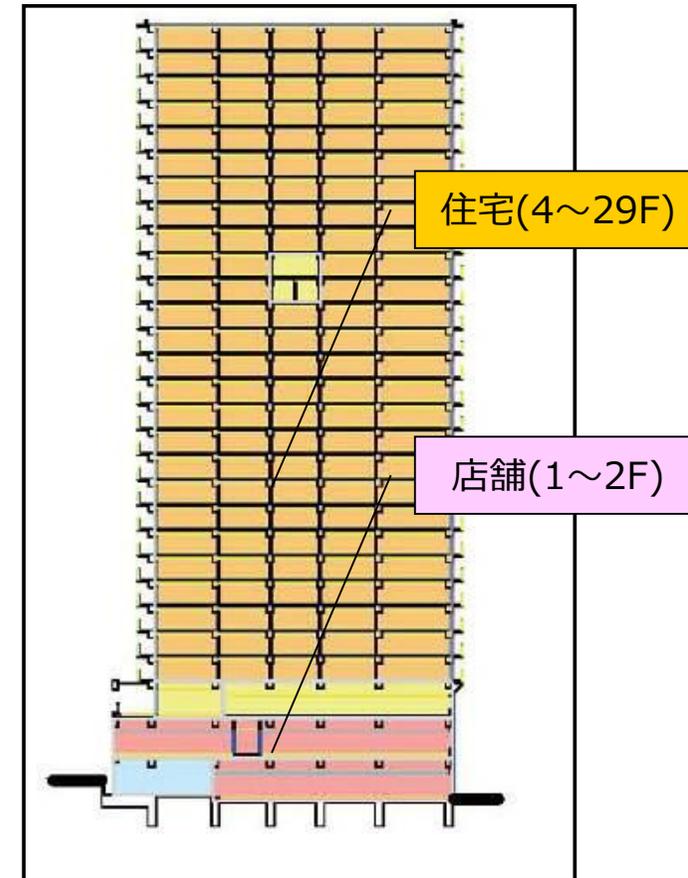
■ 事業概要

施行者：市街地再開発組合

地区面積：0.3ha

整備内容：施設建築物 延べ面積 約22,000㎡
(商業、住宅(181戸)、駐車場等)

スケジュール：平成21年4月 都市計画決定
平成25年11月 施設建築物工事完了



近年、床需要の低迷等に対応して、**身の丈に合った再開発**が進められている。

石川県金沢市

- ✓ 幹線道路沿いでありながら、耐震性等の防災面の脆弱性を抱えていることを踏まえ、都市機能の更新、賑わいの形成を地区の床需要に合わせた低容積型再開発事業で整備



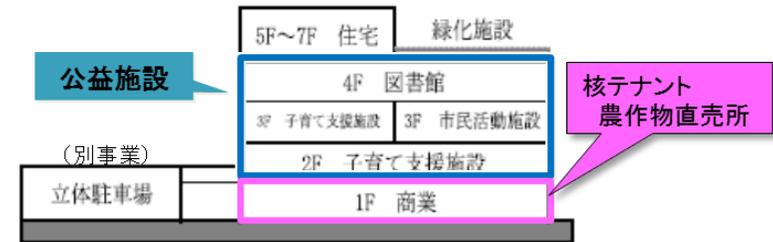
事業前

竣工後



栃木県大田原市

- ✓ 中心市街地のほぼ中心部に位置する地区において、周辺部の大規模ロードサイド型店舗等の進出による空洞化を解消すべく、低容積・公益施設を含む“身の丈に合った”事業



1階商業施設の核テナント 農作物直売所

2004年の「まちづくり交付金」の創設により、**都市基盤の整備**を進めることにより、地方都市のまちに賑わいを創出する取組が進められた。

愛知県犬山市

・事業区域面積：252.2ha ・事業期間：H16～H20

- ・「歩いて暮らせるまちづくり 歩いて巡るまち」を目標にまちづくり交付金を活用

事業内容

- ✓ 犬山富士線整備事業（街路新設改良）
 - ✓ 本町通整備事業（電線類無電柱化）
 - ✓ 道路美装化事業
 - ✓ 城郭内整備事業
-



道路美装化



電線類地中化



■「歩行者優先のまちづくり」（歩行者数）

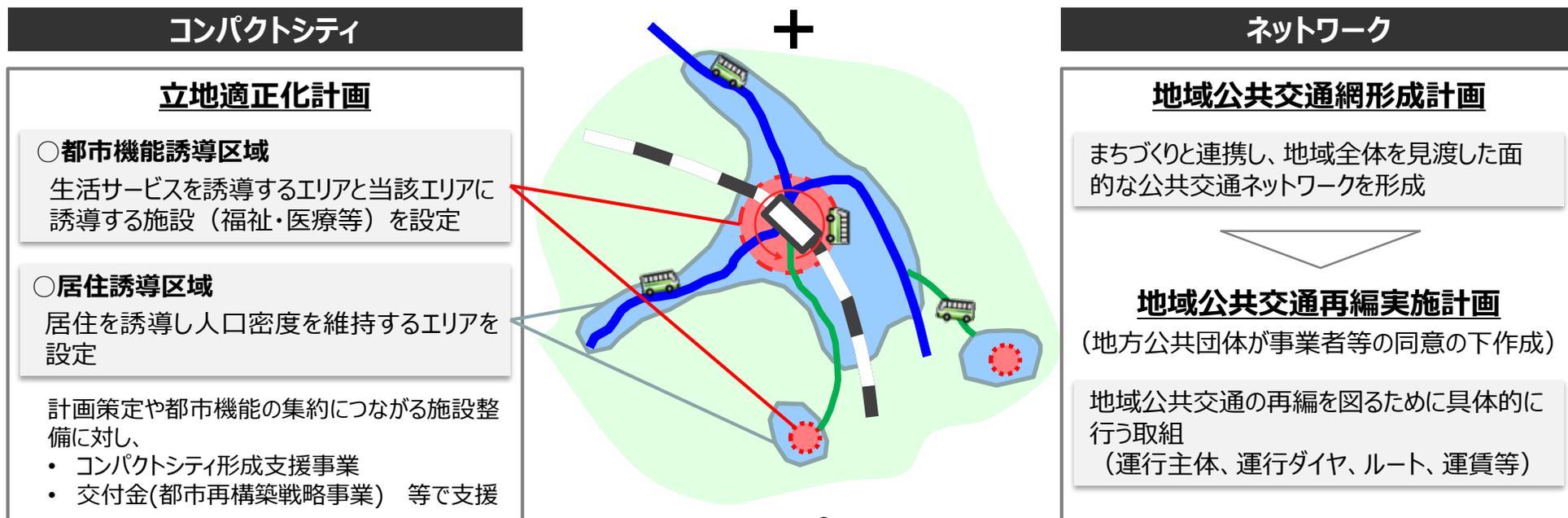
373人/12h
平成10年度

558人/12h
(平成20年度)



○2014年の都市再生法改正に伴い、「立地適正化計画」に伴う**都市機能のまちなかへの誘導**が進められている。

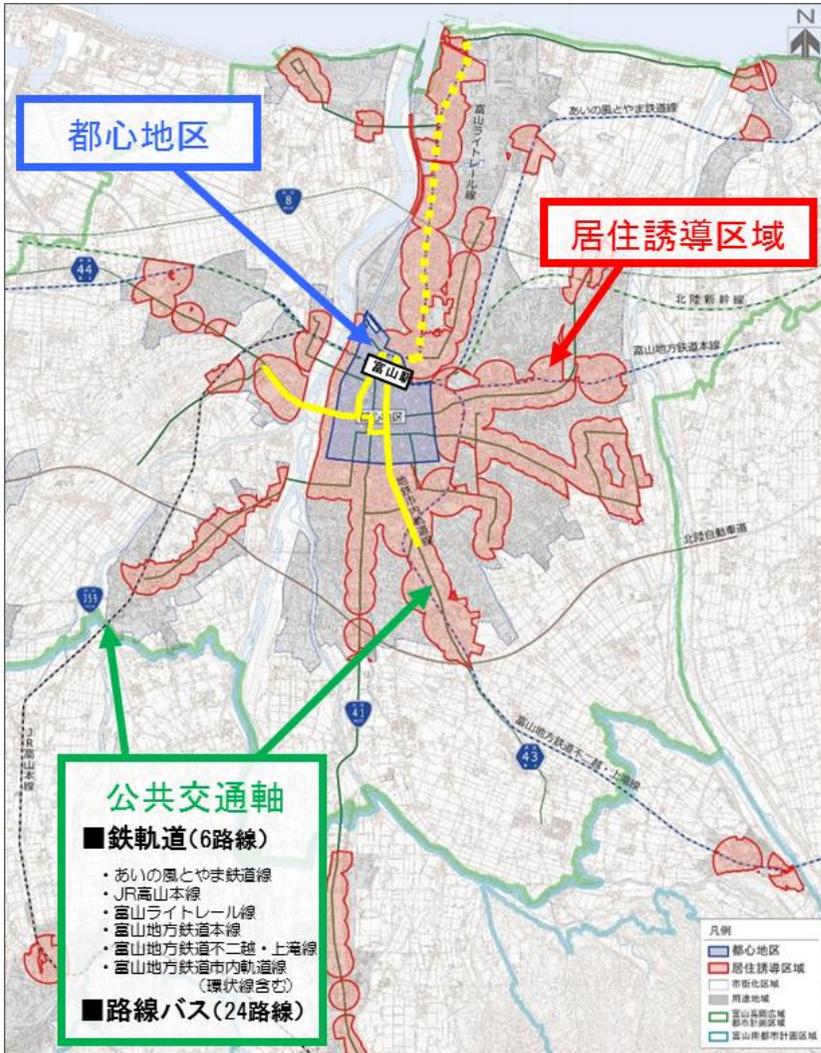
○居住機能及び都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成が推進されている。



関係省庁で構成されたコンパクトシティ形成支援チーム（2015.3設置）等により、省庁横断的に市町村の取組を支援

○富山市のコンパクトシティの取組

(地域公共交通網形成計画) 平成28年9月公表
(立地適正化計画) 平成29年3月公表



取組

- **LRTの整備及び乗継ぎ環境の向上**
 - ・富山ライトレール線の駅にフィーダーバスを接続
- **おでかけ定期券事業**
 - ・市内各地から都心地区等への公共交通利用料金割引（市内在住65歳以上）
- **公共交通沿線への居住の推進**
 - ・都心地区及び居住誘導区域への借上市営住宅の供給、住宅取得補助等

効果

- ・都心地区の歩行者数の増加（H27⇒H29 **14.6%増**）
- ・都心地区の空き店舗が減少（H24⇒H29 **2.6ポイント減**）
- ・市内電車の利用者数は、**H19年度以降増加**
- ・都心地区では、平成20年から**転入超過を維持**
- ・居住誘導区域では、平成24年の転入超過以降、**転入超過傾向**

都心地区の賑わいを取り戻しつつ、公共交通利用者も増加し、居住誘導区域での人口も転入超過傾向

【都心地区の社会増減（転入－転出）の推移】

年度	社会増減
H18	43
H19	38
H20	37
H21	22
H22	112
H23	48
H24	187
H25	68
H26	143
H27	205
H28	84
H29	263

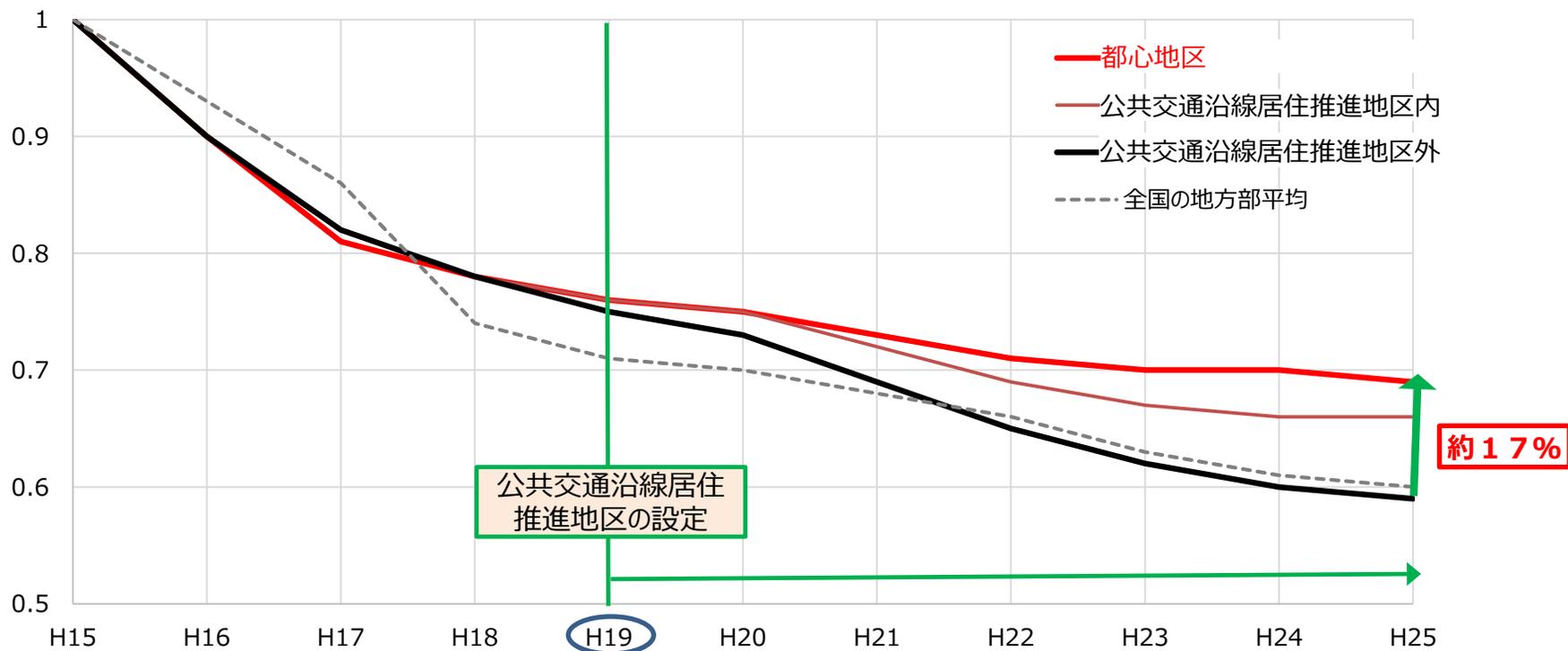
【居住誘導区域の社会増減（転入－転出）の推移】

年度	社会増減
H18	-718
H19	-230
H20	-185
H21	-167
H22	-147
H23	-26
H24	42
H25	145
H26	468
H27	245
H28	178
H29	589

公共交通沿線居住推進地区外と比較して中心市街地で約17%の地価の維持効果。

○地価の維持効果の一例(富山市)

H15を1とした各地区の公示地価の推移（富山市）



(出典) 富山市資料に基づき国土交通省作成

1. 都市再生の取組など

1-1 都市再生制度の概要

1-2 大都市の動き

1-3 地方都市の動き

1-4 最近の取組

- ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
- ・中枢中核都市の機能強化
- ・公共空間のオープン活用
- ・エリアマネジメント活動の広がり
- ・街路空間の利活用
- ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
- ・スマートシティ

2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

都市再生に取り組む基本的な考え方(都市再生本部決定 2018 4.26) (要約版)

内閣府地方創生推進事務局資料

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。

「都市再生に取り組む基本的考え方」の見直し（17年ぶり）

（平成30年4月26日都市再生本部決定）

- 世界に直結、機能、成長する中枢中核都市への再生
- 世界の成長等の取込による所得向上に資する都市再生
- 近未来技術の実装等による世界最先端の都市再生

都市再生特別措置法の改正

（平成30年4月25日公布、3か月以内施行）

- 都市のスポンジ化対策
- 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

都市再生基本方針の一部変更（H30.7.13閣議決定）

主な変更内容

都市再生の 意義・基本姿勢

- 東京一極集中の是正、地方創生
- SDGs（持続可能な開発目標の達成）
- Society5.0の実現
- 地方経済のエンジンとなる中枢中核都市等への質の高い投資
- AIやIoTなどの近未来技術を組み込んだ都市再生の推進
- スーパー・メガリージョンの形成
- 地方大学やグローバルニッチトップ企業等との連携
- クラウドファンディング等FinTechを活用した資金の多様化
- 都市のスポンジ化への対処、予防によるエリア価値の維持・向上

都市再生緊急整備 地域等の指定

- 都市再生緊急整備地域の候補となる地域の設定
- 特定都市再生緊急整備地域の指定基準

関連施策等

- 都市再生駐車施設配置計画の作成
- 低未利用土地の利用及び管理に関する指針の作成
- 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止に係る勧告基準の制定等、届出・勧告制度の適切な運用

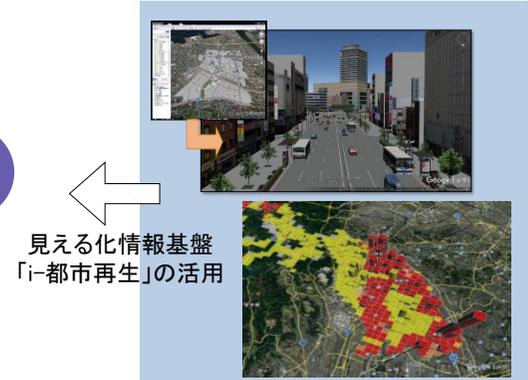
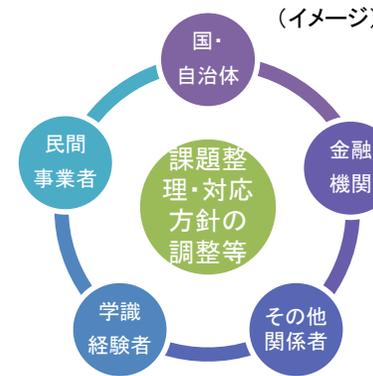
都市再生緊急整備地域の候補となる地域 (候補地域) について

取組みの概要

都市再生緊急整備地域の候補となる地域（以下、候補地域という。）について、関係自治体の意向等を踏まえ、必要に応じて早期に公表し、関係者による議論の充実、スケジュールの共有、地域金融機関との連携、民間への提案機会の提供、魅力的な案件の形成等、民間投資の一層の喚起や都市再生の質の向上を図る取組みを実施（H29.12～試行、H30.7～本格実施）

候補地域での検討内容

- 候補地域として早期公表したうえで、国・自治体等の関係者における議論の場（「（仮称）準備協議会」）を設定し次の事項を検討
 - 都市再生緊急整備地域として政令指定すべきエリア（素案）
 - 都市再生の目標・方針となる地域整備方針（素案）
 - その他都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みに必要な事項
- 関係者間での議論、検討にあたっては、現在構築を進めている都市再生の見える化情報基盤「i-都市再生」も活用



【（仮称）準備協議会の活動イメージとその効果】

国・自治体に学識経験者、民間事業者、金融機関等の幅広い関係者を加えた「産学官金」による「早期」・「オープンな議論」により「知恵を結集」することで、以下のような効果を目指す。

※望ましい形として記載しているが、メンバー構成や情報の公開方法等については、地域の状況を踏まえて、柔軟に設定

地域の現状と課題	効果
・地域のプロモーション（投資の呼び込み）不足	情報発信
・同エリア内のプロジェクトの内容や進捗状況が分からない ・地方公共団体の事業や保有施設、土地等の再利用予定等が分からない ・官民のキーマンの連携体制ができていない	官民対話
・インパクトのあるアイデアを民間から提案する機会がない、時期が遅い、数が少ない	投資喚起
・地権者や住民など意識醸成が十分ではない	気運向上
・複合施設化や収益性改善がなされない	案件形成

1. 中枢中核都市の位置付け

東京一極集中の是正等の観点から、中枢中核都市を未来投資戦略2018等において位置付け

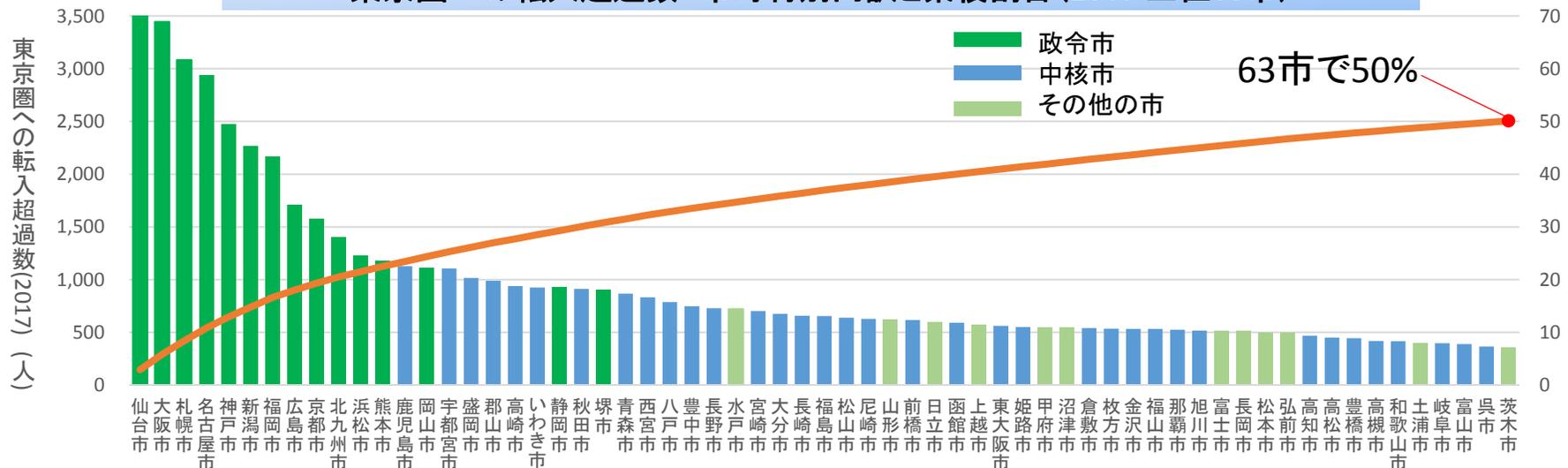
○未来投資戦略2018（平成30年6月15日閣議決定）（抄）

東京一極集中の是正に向けて、中枢中核都市の機能強化を図り、企業誘致や地域の企業の事業拡大等によって企業活動が活性化し、人や大学が集積する魅力ある拠点にしていくための方策について検討し、年内に成案を得る。

2. 中枢中核都市の考え方

- 活力ある地域社会を維持するための中心・拠点として、近隣市町村を含めた圏域全体の経済、生活を支え、圏域から東京圏への人口流出を抑止する機能を発揮することが期待されている。
- そのため、①産業活動の発展のための環境、②広域的な事業活動、住民生活等の基盤、③国際的な投資の受入環境、④都市の集積性・自立性、等の条件が備わっていることが求められる。

東京圏への転入超過数 市町村別内訳と累積割合(2017 上位63市)



1. 中枢中核都市に期待する役割

- 活力ある地域社会を維持するための中心・拠点として、近隣市町村を含めた圏域全体の経済、生活を支え、
- 圏域から東京圏への人口流出を抑止する機能を有する（圏域住民が、東京圏に行かずとも就業、就学等の自己実現を果たし、豊かな生活環境を享受できる）

2. 中枢中核都市が備えるべき機能と主な評価軸

- ①産業活動の発展のための環境が整っていること
 - (例) ○ 企業の重要な業務拠点の集積があること
 - イノベーションが創発される産学連携等の環境があること（大学、高専、研究施設、公設試験研究機関等、研究開発拠点の存在等）
- ②広域的な事業活動、住民生活等の基盤があること
 - (例) ○ 広域交通拠点（新幹線駅・空港・高速IC）へのアクセス性が高いこと
 - 救命救急センター等の高次医療施設、高次文化施設等があること
- ③国際的な投資の受入環境が整っていること
 - (例) ○ MICE施設、宿泊施設、教育機関等が存在すること
 - 国際的な研究施設等が存在すること
- ④都市の集積性・自立性
 - 人口が概ね20万人以上で、昼夜間人口比率が一定値以上であること（衛星都市・ベッドタウンは対象外）

東京圏（1都3県）以外の政令指定都市、中核市及び施行時特例市並びに県庁所在市及び連携中枢都市に該当する市

※昼夜間人口比率が概ね1.0未満の都市を除く

中枢中核都市一覽

道府県	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	新潟県	富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	
政令指定都市 (15市)	札幌市			仙台市							新潟市							静岡市 浜松市	名古屋市				京都市
中核市 (43市)	函館市 旭川市	青森市 八戸市	盛岡市		秋田市		福島市 郡山市 いわき市		宇都宮市	前橋市 高崎市		富山市	金沢市			長野市	岐阜市		豊橋市 岡崎市 豊田市			大津市	
施行時特例市 (18市)						山形市		水戸市 つくば市		伊勢崎市 太田市	長岡市 上越市			福井市	甲府市	松本市		沼津市 富士市	春日井市	四日市市			
県庁所在市 (3市/47市)	(札幌市)	(青森市)	(盛岡市)	(仙台市)	(秋田市)	(山形市)	(福島市)	(水戸市)	(宇都宮市)	(前橋市)	(新潟市)	(富山市)	(金沢市)	(福井市)	(甲府市)	(長野市)	(岐阜市)	(静岡市)	(名古屋市)		津市	(大津市)	(京都市)
連携中枢都市 (3市/30市)		(八戸市)	(盛岡市)								(新潟市)	(富山市) 高岡市・ 射水市	(金沢市)			(長野市)	(岐阜市)	(静岡市)					

道府県	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	
政令指定都市 (15市)	大阪市 堺市	神戸市					岡山市	広島市						北九州市 福岡市			熊本市					
中核市 (43市)	八尾市 東大阪市	姫路市 尼崎市 西宮市	奈良市	和歌山市	鳥取市	松江市	倉敷市	呉市 福山市	下関市		高松市	松山市	高知市	久留米市		長崎市 佐世保市		大分市	宮崎市	鹿児島市	那覇市	
施行時特例市 (18市)	岸和田市 吹田市 茨木市														佐賀市							
県庁所在市 (3市/47市)	(大阪市)	(神戸市)	(奈良市)	(和歌山市)	(鳥取市)	(松江市)	(岡山市)	(広島市)	山口市	徳島市	(高松市)	(松山市)	(高知市)	(福岡市)	(佐賀市)	(長崎市)	(熊本市)	(大分市)	(宮崎市)	(鹿児島市)	(那覇市)	
連携中枢都市 (3市/30市)		(姫路市)			(鳥取市)		(岡山市) 倉敷市	(広島市) 福山市 (呉市)	(下関市) 山口市・ 宇部市		(高松市)	(松山市)	(高知市)	(北九州市) 久留米市		(長崎市)	(熊本市)	(大分市)	(宮崎市)	(鹿児島市)		

※ 東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）以外の昼夜間人口比率0.9以上の市を対象

中枢中核都市の機能強化に関する ハンズオン支援について

《まち・ひと・しごと創生総合戦略2018改訂版(H30.12閣議決定)》

- 中枢中核都市の機能強化に向けて、共通に抱えている課題(政策テーマ)を対象とし、手上げ方式により、関係省庁横断的な支援チームによるハンズオン支援を行う。
- 相談等のワンストップ対応、現場の課題やニーズの吸い上げ、活用できる支援施策の紹介、意見交換等を行い、さらに関連施策の充実や成果の普及・横展開につなげていく。



ハンズオン支援の進め方(案)

中枢中核都市82市を対象に、ハンズオン支援で扱う政策テーマを検討するためのアンケート調査を実施

- **ハンズオン支援で扱う中枢中核都市共通の政策テーマを検討するため**、中枢中核都市ならではの機能強化に相応しいテーマ(東京一極集中是正効果・広域的波及効果が期待できるもの)について、アンケート調査を実施
【想定されるテーマ例：国際競争力強化を図る都市再生、近未来技術の社会実装など】

中枢中核都市共通の政策テーマの設定と政策テーマごとの省庁横断支援チームの編成

- アンケート結果を踏まえ、**多くの中枢中核都市に共通する政策テーマを設定(4~5程度のテーマを想定)**
- 政策テーマごとに、関係府省庁からなる省庁横断支援チームの編成について調整

政策テーマごとの支援チームにより、準備が整ったところから順次、手上げ方式により、支援対象都市を募集・選定

- 政策テーマごとの支援チームにおいて、当該テーマについてハンズオン支援を希望する中枢中核都市を募集し、**先導性・モデル性や広域的波及効果等を踏まえ、横展開が期待できる都市を選定(政策テーマごとに数か所を想定)**
- **平成31年度の概ね1年間実施**し、その成果については、他の中枢中核都市にも参考にしていただくよう**横展開を図る**

公園や道路・河川などの公共空間を開放し、民間事業者による活用を推進するとともに、その収益を公共空間の整備、維持・管理に充てることで、魅力あふれる都市空間の創造を推進。

都市公園の公募設置管理制度（Park-PFI）

- 飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置・管理を行う民間事業者を、公募により選定
- 収益を活用し、民間事業者が広場等を整備
- 公募対象公園施設について建ぺい率の特例（2%→12%）



勝山公園（北九州市）



久屋大通公園（名古屋市）

公共空間の民間による収益活動等への開放

- 地方公共団体において、道路、河川敷地等の公共空間を民間事業者等へ積極的に開放し、新たな収益活動を促進
- 収益の一部を公共空間の維持・管理に充当し、都市の活性化につなげていく取組を、法制度等により支援

公共空間の活用にあ資するツール（都市再生特別措置法 都市再生整備計画関連）

公共空間をオープンに活用する規制緩和制度

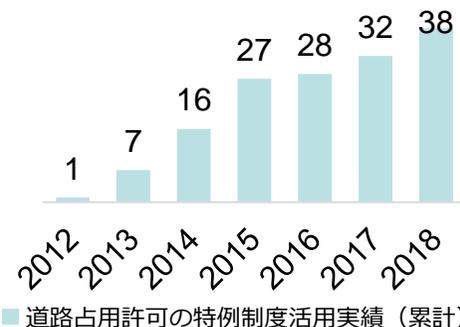


- 道路占用許可の特例
- 都市公園占用許可の特例 等

公共空間や民地を有効活用し、にぎわい創出を促す協定制



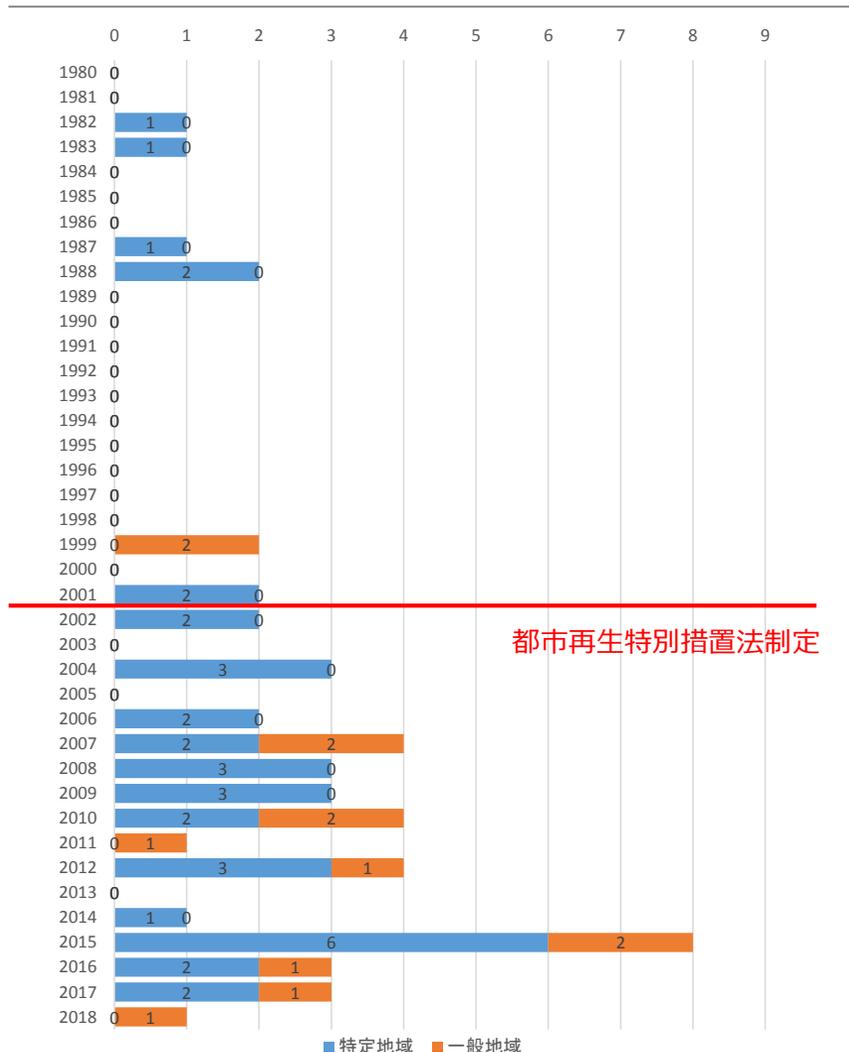
- 都市利便増進協定
- 低未利用土地利用促進協定 等



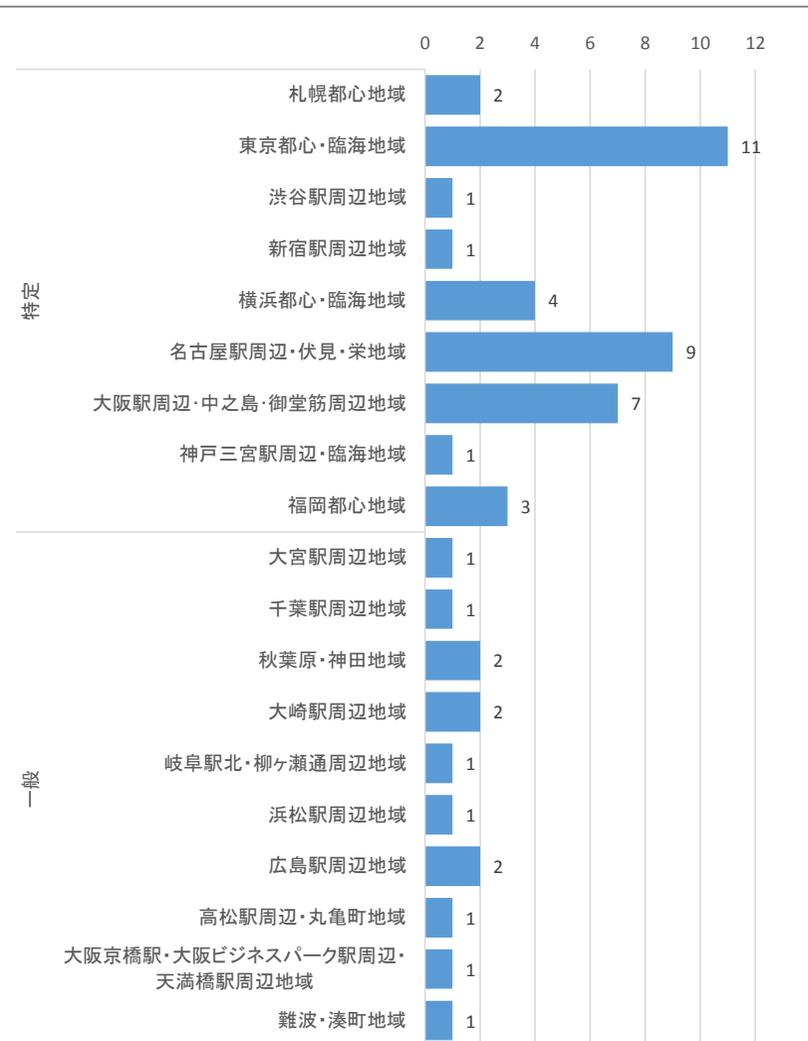
広告板・食事施設
（道路占用許可＋都市利便増進協定）

都市再生緊急整備地域におけるエリマネ団体の設立数は増加傾向にある。

都市再生緊急整備地域におけるエリマネ団体設立数の推移



都市再生緊急整備地域別のエリマネ団体数



(出典) エリアマネジメント団体として、全国エリアマネジメントネットワーク正会員団体、都市再生推進法人、小林重敬ほか『エリアマネジメント』『最新エリアマネジメント』『まちの価値を高めるエリアマネジメント』掲載団体、東京都『市街地整備におけるエリアマネジメントの手引』掲載団体に基づき国土交通省都市局作成

街路空間の利活用

鉄道～バス～自動車～自転車といった様々な交通手段を繋ぐとともに、人々の憩い・集い・語らいの場として交流を生み出す「まちの顔」である交通結節点の整備や、街路空間の再構築・利活用を進め、都心部等のまちなかにシームレスな移動と地域経済の「核」を提供することで、まちに賑わいや多様な機能を創出。

街路空間の再構築 (歩道拡幅)

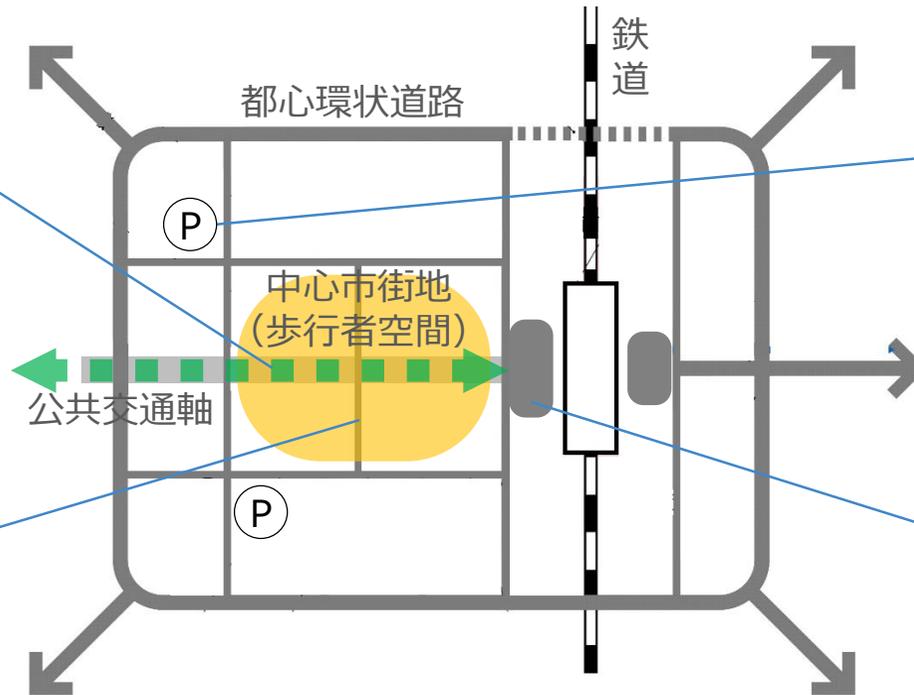


歩道拡幅等の街路空間の再構築により、歩行者中心の快適な都市空間を創出します。

街路空間の利活用 (リノベーション)



官民連携による沿道や地域が一体となった街路空間の利活用を推進します。



駐車場 (集約化・フリンジ化)



歩行者空間の確保のため、都心部の外側に駐車場を集約化する等、まちづくりと連携した駐車場整備を進めます。

駅前広場 (トランジットモール化)

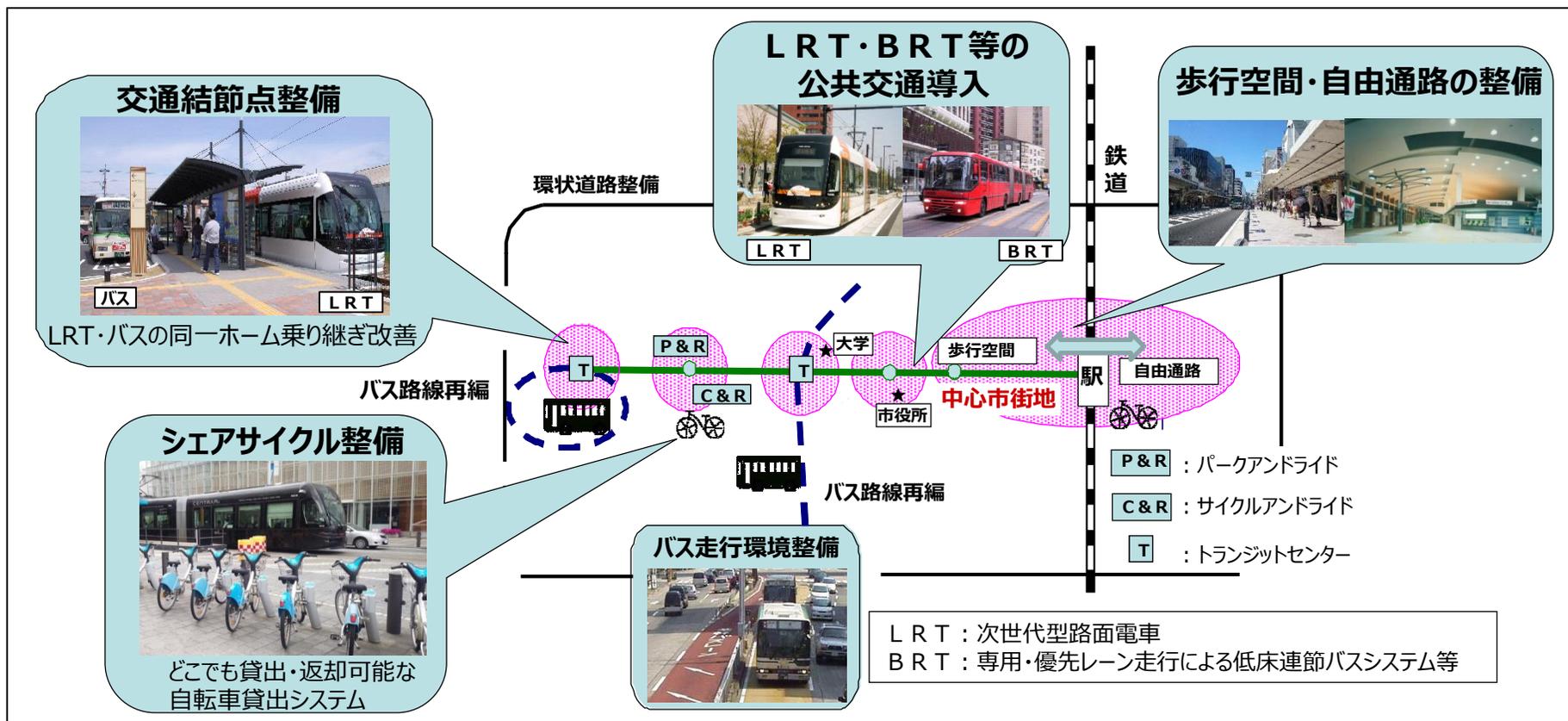


公共交通の乗換え利便性を高めるとともに、歩行者の回遊・滞留を促すような賑わいのある駅前広場を整備します。

整備効果 (姫路駅北駅前広場の例)

- 駅前の歩行者交通量：約7万人 (H25) ⇒ 約8万人 (H27)
- 駅周辺の商業床面積：約83ha (H20) ⇒ 約85ha (H25)

誰でも便利で快適に移動できるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるため、過度に自家用車利用に依存しないよう、公共交通や自転車といった多様な移動手段の整備を進めるとともに、歩きやすい豊かな歩行空間の創出による歩行者中心のまちづくりを支援。



- 池袋駅徒歩5分に立地、木々が鬱蒼とし治安の悪さから利用されない公園（区内で3番目に広い公園）



【H21～H27】

- 東京電力の変電所が公園の地下に設置されることを契機として再整備を実施。



- 新庁舎建設にあわせた池袋副都心の回遊性と賑わいの創出に加え、防災拠点としての役割。

- 「南池袋をよくする会」を設置し、公園内のカフェからの寄附（売上額の0.5%）を活用したイベントの開催や芝生管理を実施。

南池袋公園をよくする会

地域住民/団体…町会、商店街、隣接地権者
学識経験者 (寺院)
行政、管理者…カフェ運営事業者、豊島区



整備前の状況



IKEBUKURO LIVING LOOP

エリマネ団体（グリーン大通りエリアマネジメント協議会）による賑わい創出の取り組みの場としても活用

5.18. fri. 16:30-20:30
5.19. sat. 11:00-20:00
5.20. sun. 11:00-16:00
© 池袋グリーン大通り/豊島区公園

公募設置管理制度（Park-PFI）の活用状況（2019年1月末時点）

	公園名	公園管理者	公園面積(ha) ※は公園の一部	公募対象公園施設
1	勝山公園	北九州市	20.1	飲食・物販等の便益施設
2	造幣局跡地防災公園	豊島区	1.7	便益施設、休養施設、遊戯施設
3	久屋大通公園	名古屋市	5.5※	飲食・売店等の収益施設
4	平成記念公園	岐阜県	107.7	宿泊施設
5	天神中央公園	福岡県	3.1	便益施設
6	木伏緑地	盛岡市	0.4	限定無し
7	榴岡公園	仙台市	11.3	飲食施設(便益施設)等
8	漁川河川緑地	恵庭市	8.6※	宿泊施設
9	新宿中央公園	新宿区	8.8	限定無し
10	別府公園	別府市	27.3	便益施設
11	加治屋まちの杜公園	鹿児島市	1.4	飲食、物販施設(便益施設)、駐車場
12	国営明石海峡公園淡路地区	近畿地方整備局	1.1※	便益施設、休養施設、遊戯施設等
13	敷島公園	群馬県	17.8	飲食施設(便益施設)
14	横浜動物の森公園	横浜市	3.3※	遊戯施設等
15	大宮交通公園	京都市	1.8※	店舗・飲食等の賑わい創出に資する施設、ゴーカートに替わる乗り物等
16	国営木曾三川公園	中部地方整備局	1.0※	賑わい創出に資する便益施設
17	本町公園	和歌山市	1.4	売店、飲食店等
18	おおみなと臨海公園	むつ市	13.8	便益施設等
19	大津駅前公園	大津市	0.15	便益施設等
20	鉄輪地獄地帯公園	別府市	7.4※	「1日中過ごせる公園の実現」に寄与するキャンプ体験施設等の収益施設

- 富岩運河環水公園（富山県）は、富岩運河の船溜まりを活用し、富山の自然と富岩運河の歴史を活かした**富山駅北地区のシンボルオアシスとして整備した風光明媚な公園**である。
- スターバックスコーヒーが全国で初めて都市公園に出店し、**公園特有の運河の景観を最大限活用した店舗**はスターバックス内のストアデザイン賞最優秀賞を受賞、「世界一美しいスターバックス」としても評判となり、四季折々のイベントの開催等の相乗効果により富山駅周辺の賑わい創出、魅力向上に寄与。

【効果】公園特有の景観を活用

- ・他にない大面積の水辺を活かした美しい景観の中でくつろげる空間を提供
- ・運河クルーズを楽しめる富岩水上ラインや、年間を通じたイベント開催により富山駅周辺の賑わい創出、魅力向上に寄与



【花火を中心に賑わう、恒例の「夏まつり」】

【冬季の園内を美しく彩るイルミネーション】

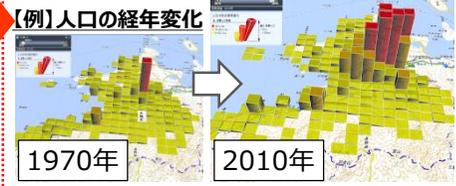
「Society5.0」の実現を目指し、個別分野のシステム構築とともに都市・地域全体を分野横断的に最適化するソリューションシステムを実装するモデル事業を行うなど、スマートシティの取組を推進します。

都市・地域におけるインフラデータをはじめ、官民の様々なデータを収集・見える化



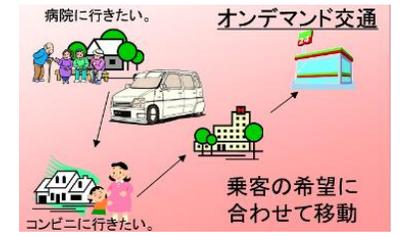
都市構造の見える化（i-都市再生）

収集した都市の様々なデータを、リアルに実感し、理解できるよう、ツールを用いて「見える化」します



先進的な個別分野のシステム構築

【例】都市部における自動運転サービスの導入に向けた実証
ニュータウンにおける自動運転サービスや基幹的なバスにおける実証実験等を通じた都市交通のあり方を検討します。



出典：プラチナ構想ハンドブック HP

1. 都市再生の取組など

- 1-1 都市再生制度の概要
- 1-2 大都市の動き
- 1-3 地方都市の動き
- 1-4 最近の取組
 - ・「都市再生に取り組む基本的な考え方」等
 - ・中枢中核都市の機能強化
 - ・公共空間のオープン活用
 - ・エリアマネジメント活動の広がり
 - ・街路空間の利活用
 - ・Park-PFI:公園が先導する民間投資
 - ・スマートシティ

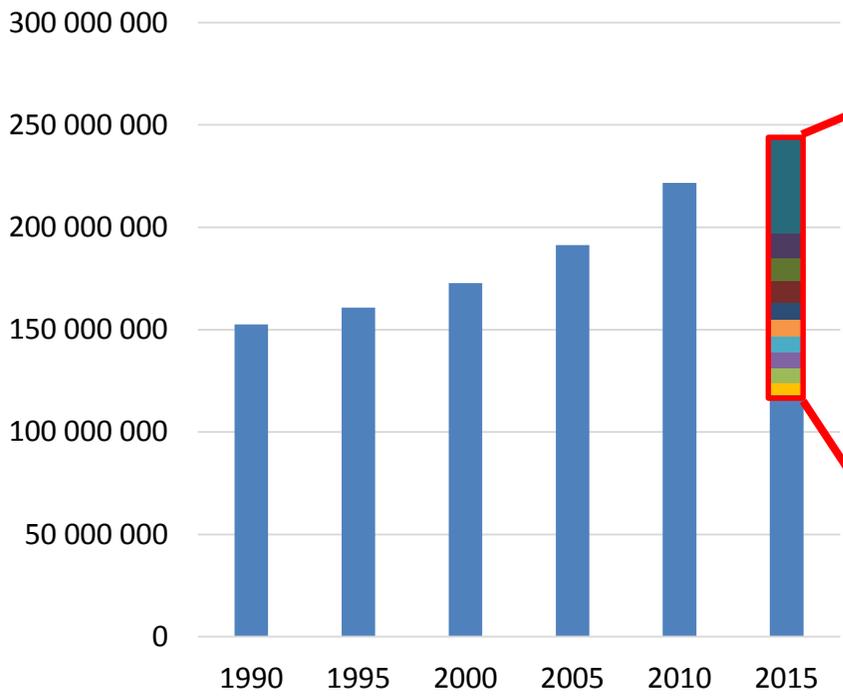
2. 社会経済動向

- ・グローバル化の進展
- ・外資系企業、高度人材の進出状況
- ・都市間競争の加速
- ・本格的な人口減少社会の到来
- ・世帯構成の変化
- ・女性や高齢者等の就業拡大
- ・ワークスタイル・ライフスタイルの変化
- ・ソーシャルキャピタルの動向
- ・不動産市場の動向
- ・スタートアップの集積
- ・都市の多様な魅力

(1) グローバル化の進展_人材の移動

グローバル化の進展に伴い、**国際的な人材の流動が加速**。受入国は上位10ヶ国で約5割を占めており、人材を送り出す国は多様でも、**人材に選ばれる国は絞られる傾向**が顕著。

(人) International migrant stock (world)

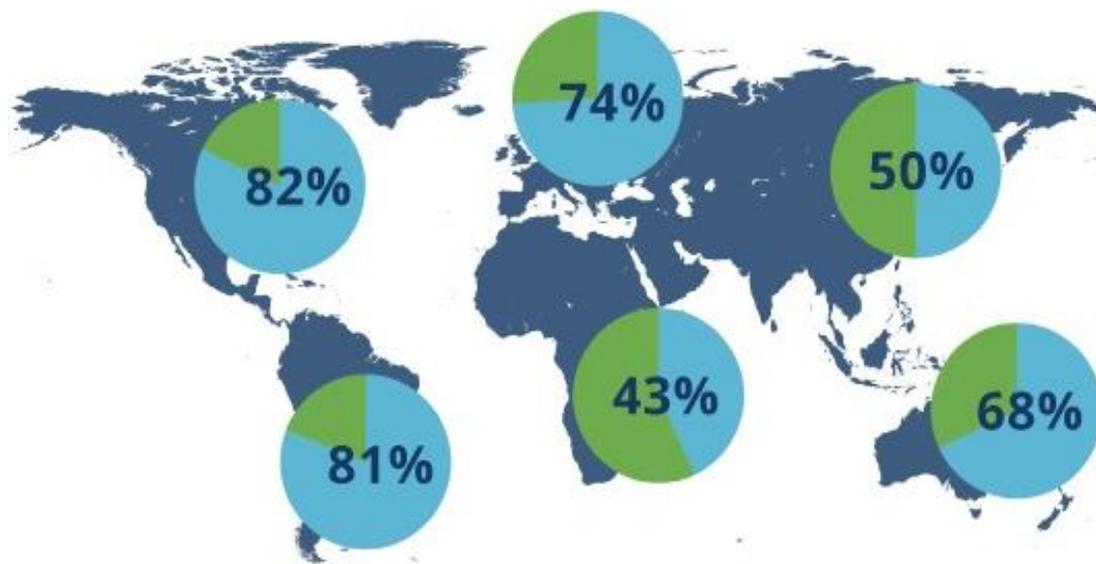


2015			
Rank	Country	International migrant stock	percentage
1	United States of America	46 627 102	19.1
2	Germany	12 005 690	4.9
3	Russian Federation	11 643 276	4.8
4	Saudi Arabia	10 185 945	4.2
5	United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland	8 543 120	3.5
6	United Arab Emirates	8 095 126	3.3
7	Canada	7 835 502	3.2
8	France	7 784 418	3.2
9	Australia	6 763 663	2.8
10	Spain	5 852 953	2.4
28	Japan	2 043 877	0.8
-	WORLD	243 700 236	100

(出典) UN_MigrantStockTotal_2015 に基づき国土交通省都市局作成

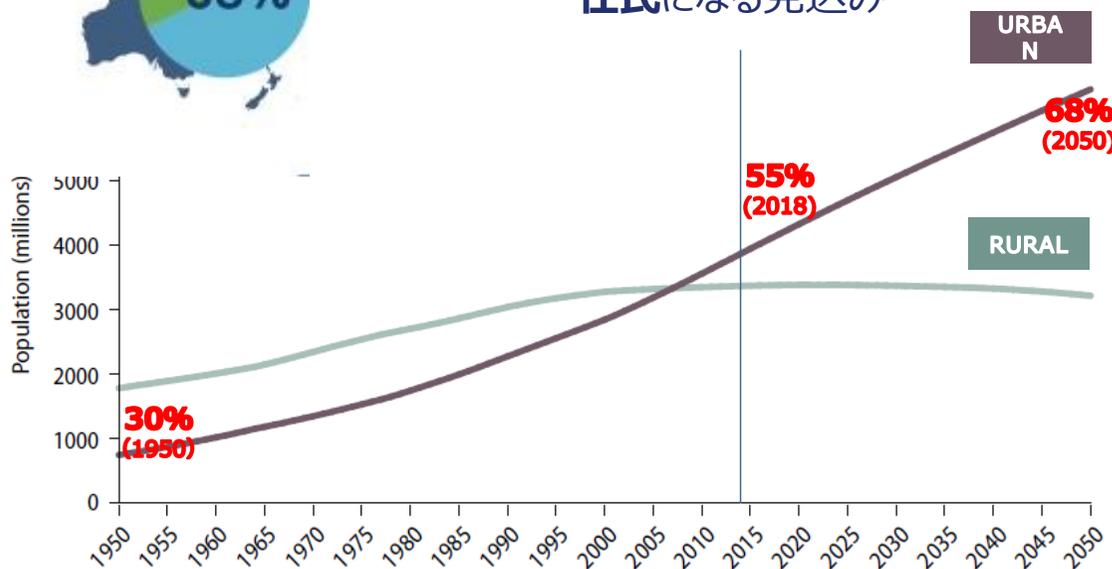
都市への人口集中（世界人口の半数以上が都市圏に居住）、経済集積（世界のGDPの70～80%が都市で発生※）は世界的に加速しており、グローバルな都市間競争はさらに激化していく見込み。

※ UN HABITAT, World Bank(2018)による



世界の半数以上が都市圏に居住
アメリカ大陸では80%以上

都市への人口集中は今後も進み、2050年には約**68%**が都市住民になる見込み

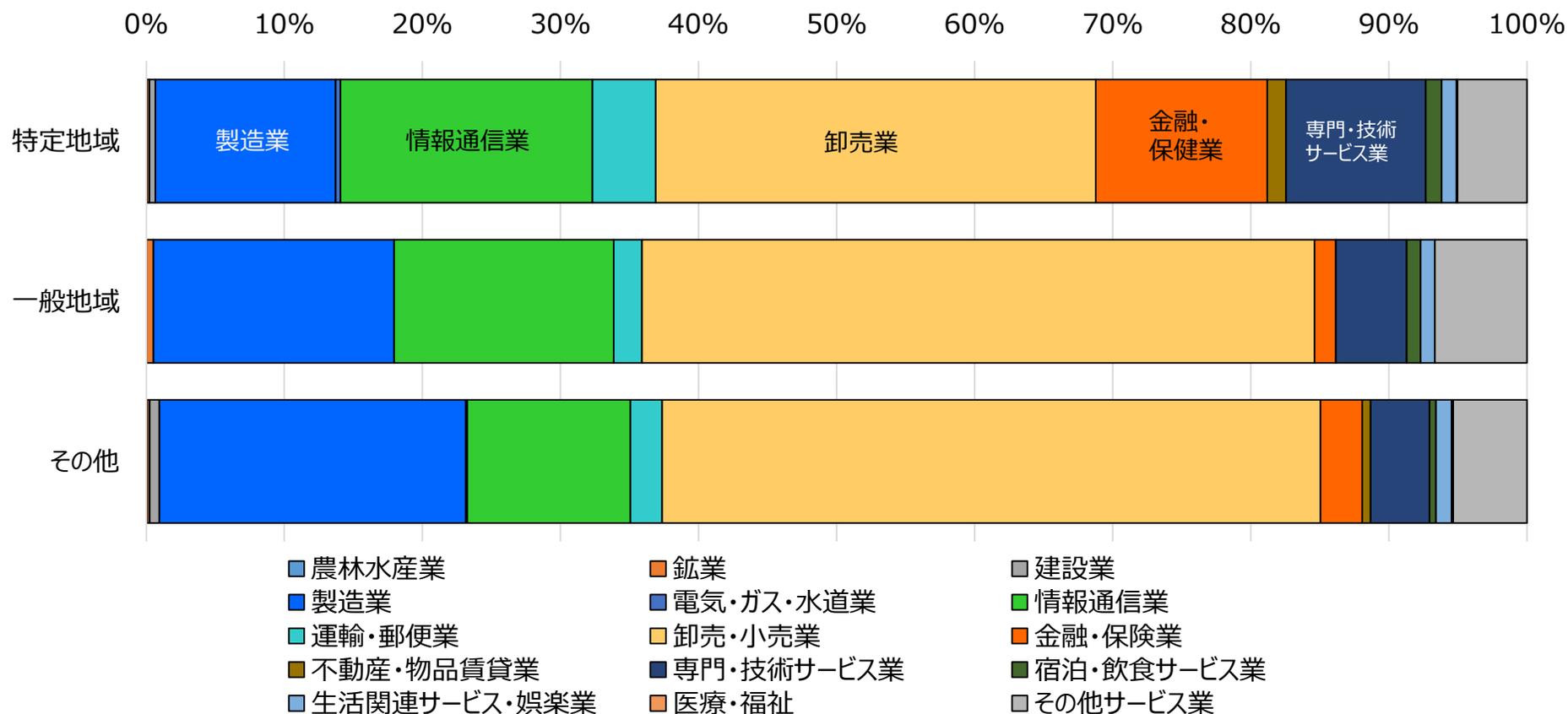


ジェットロ誘致成功案件の立地先内訳（2017年度）

都道府県	都市	誘致件数
東京都	23区内	101
神奈川県	横浜市	22
大阪府	大阪市	15
愛知県	名古屋市	8
兵庫県	神戸市	7
福岡県	福岡市	6
東京都	調布市	2
千葉県	千葉市	2
愛知県	みよし市	2
その他(北海道札幌市、宮城県仙台市、埼玉県熊谷市、深谷市、川越市、山梨県甲府市、富山県富山市、滋賀県草津市、京都府京都市、兵庫県西宮市、福岡県北九州市、佐賀県佐賀市等)		28
合計		193

特定都市再生緊急整備地域では、**情報通信業、金融・保険業、専門・技術サービス業**の構成割合が大きい。

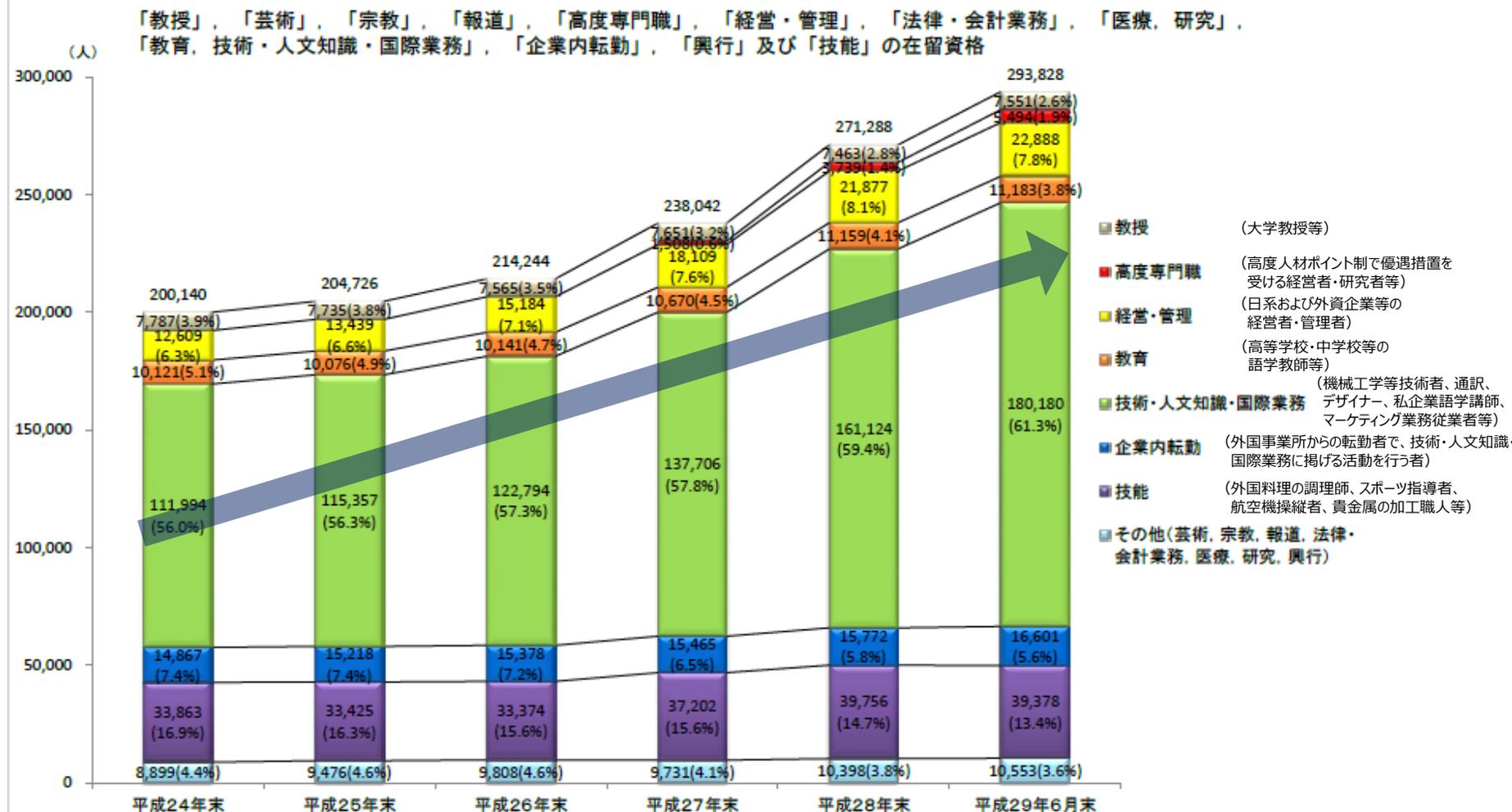
都市再生緊急整備地域内外における外資系企業数（産業別構成比）



(出典) 東方経済新報社「外資系企業総覧」(2016年版)、JETRO「地域進出支援ナビ」「外資の対日投資成功事例-サクセスストーリー」に掲載されている企業に基づき国土交通省都市局作成

一方、日本に在留する**高度人材**は近年増加傾向にあり、更なる拡大が期待されている。

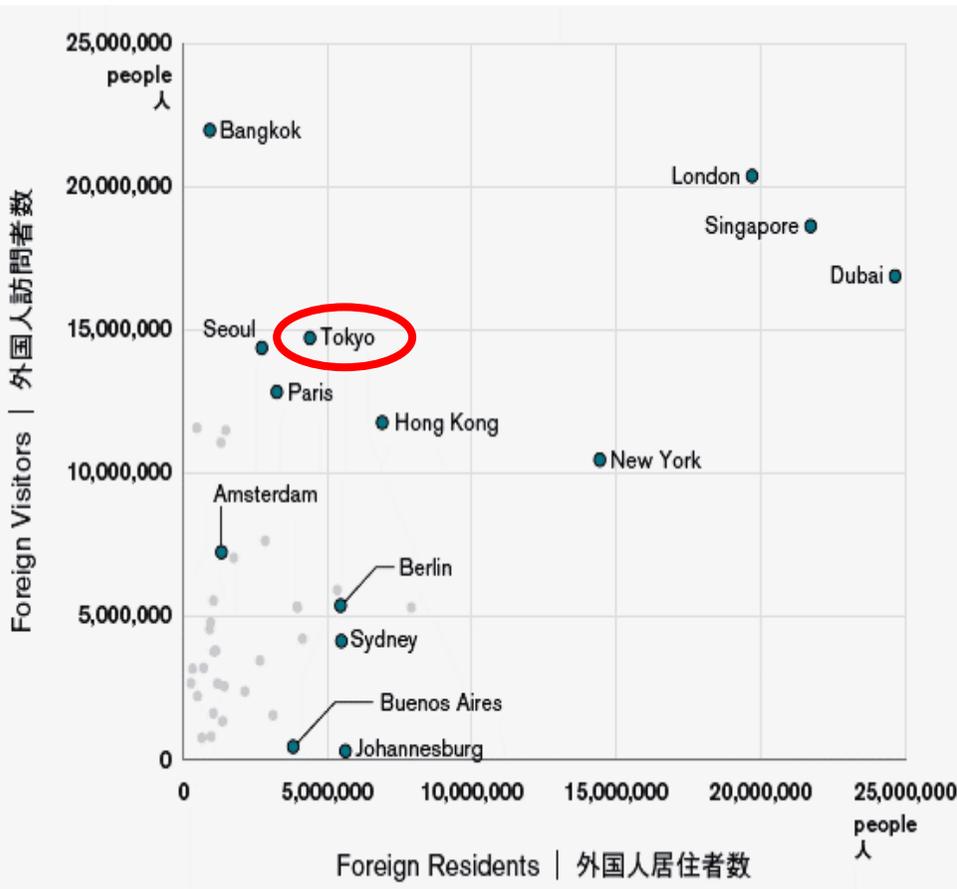
専門的・技術的分野の在留資格で在留する外国人の推移



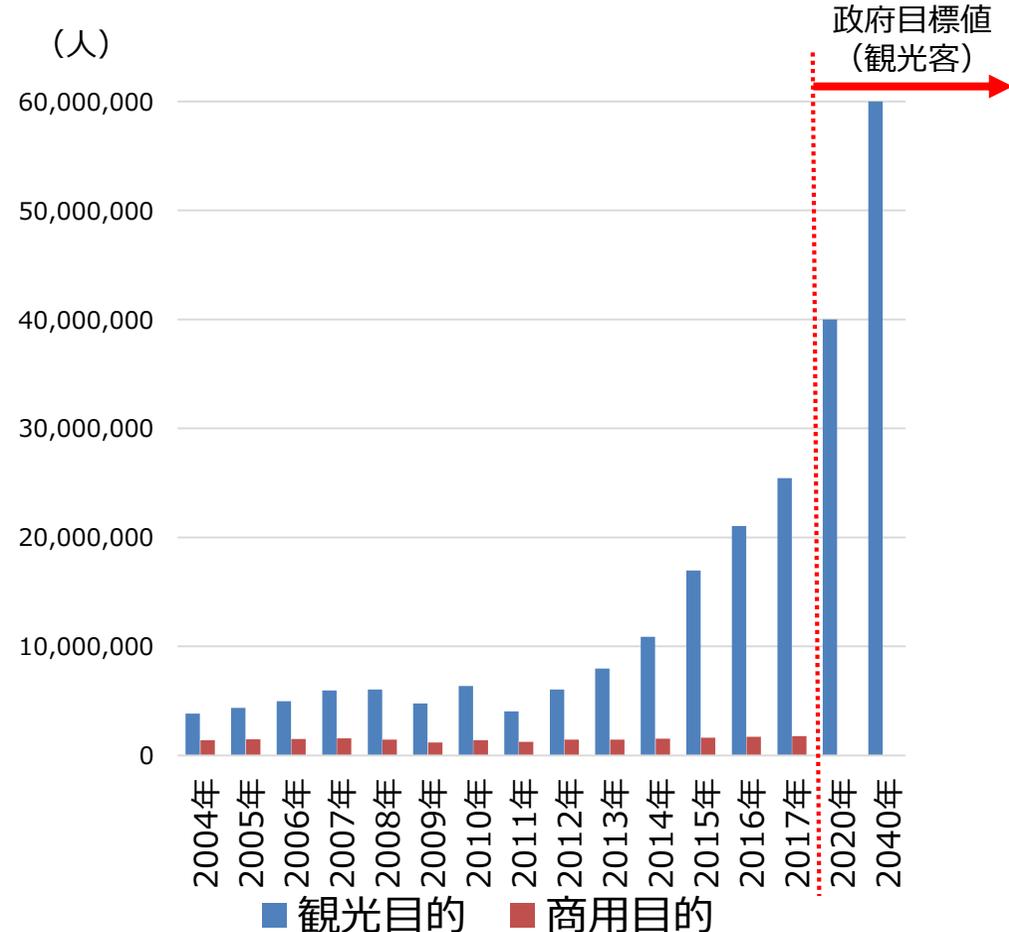
(出典) 法務省・厚生労働省・経済産業省「高度外国人材の受入れ・就労状況」より

訪日外国人旅行者数は急速に増加し、今後も拡大が見込まれるが、**ビジネス客は一般観光客ほど増えていない。**

東京は外国人訪問者数に比して居住者数が少ない



日本における観光旅行者数とビジネス客の推移



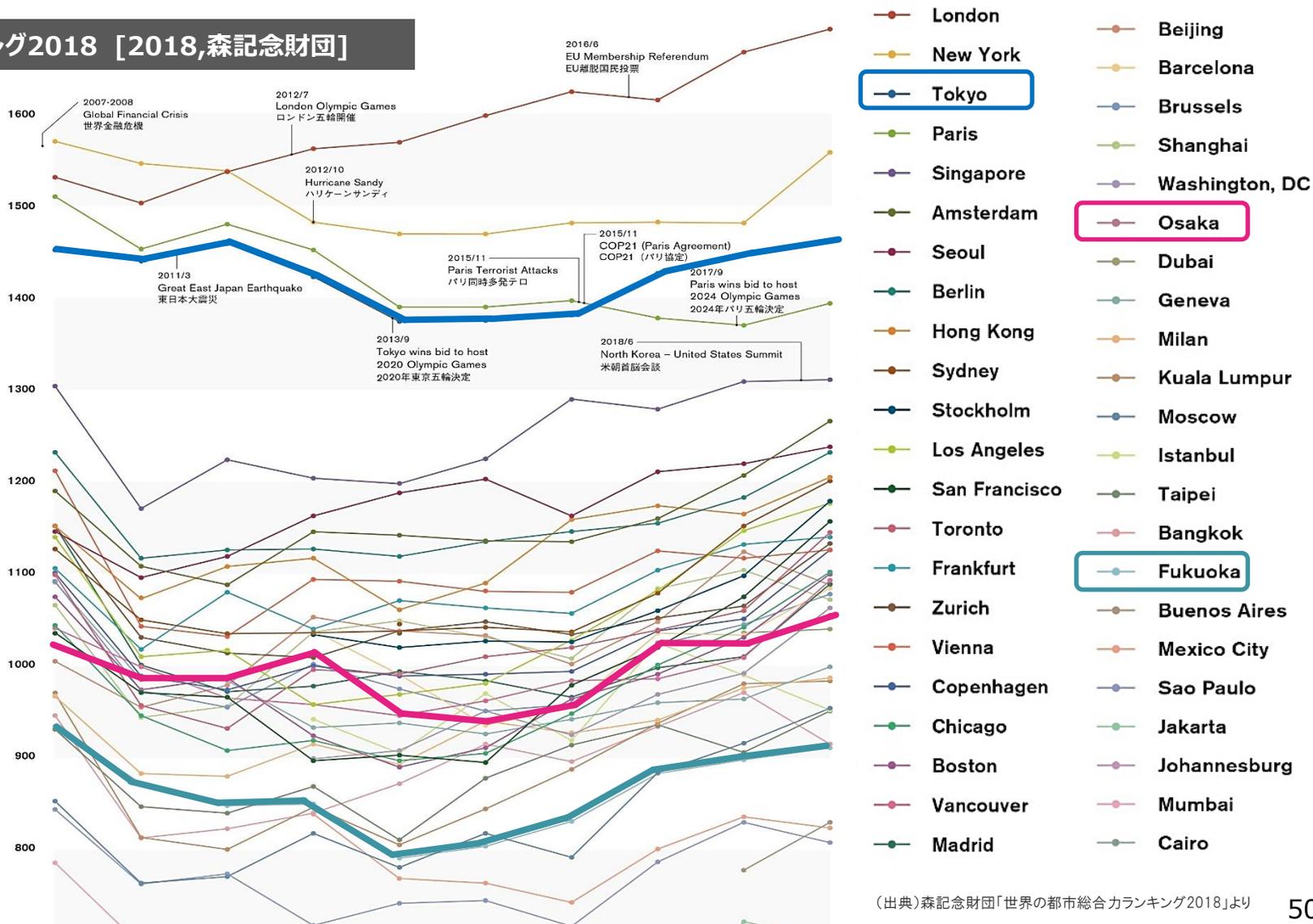
(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2018」より

(出典) 日本政府観光局「2017年 国籍別/目的別 訪日街客数 (確定値)」に基づき国土交通省都市局作成

(2) 都市間競争の加速

東京は「都市の総合ランキング」3位に位置するが、1位のロンドン、2位のNYとスコアの差が広がりつつある。一方、シンガポールなどアジアのライバル都市との差は縮まっている。

世界の都市総合ランキング2018 [2018,森記念財団]

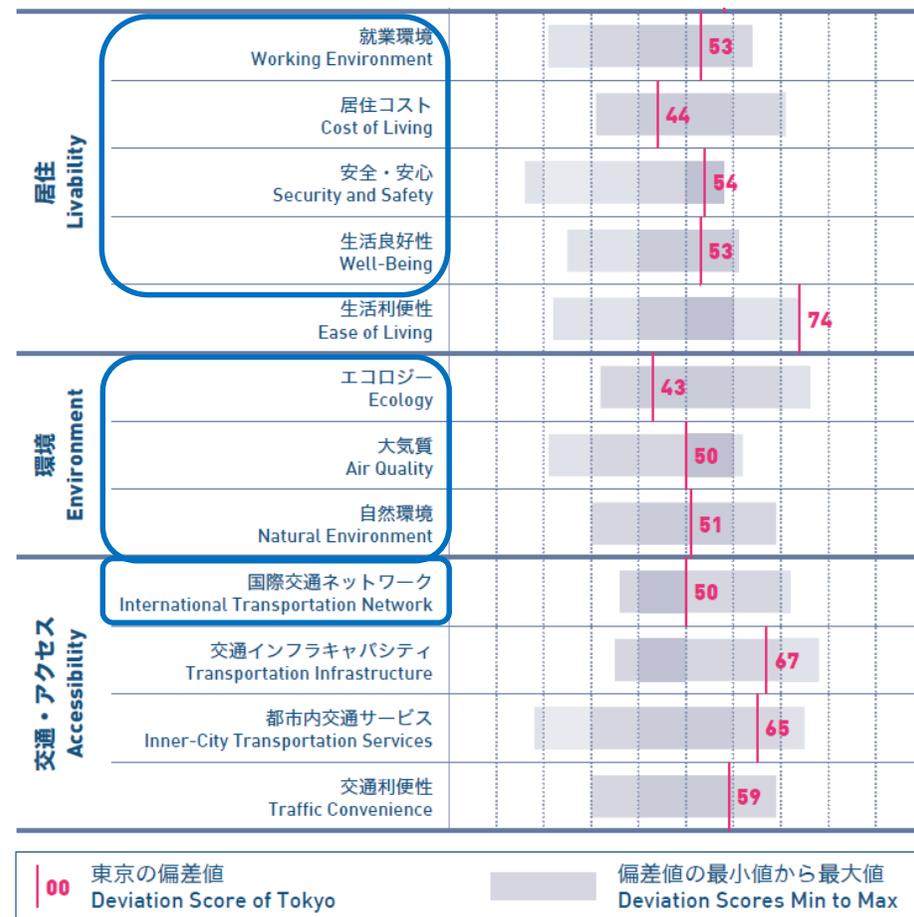
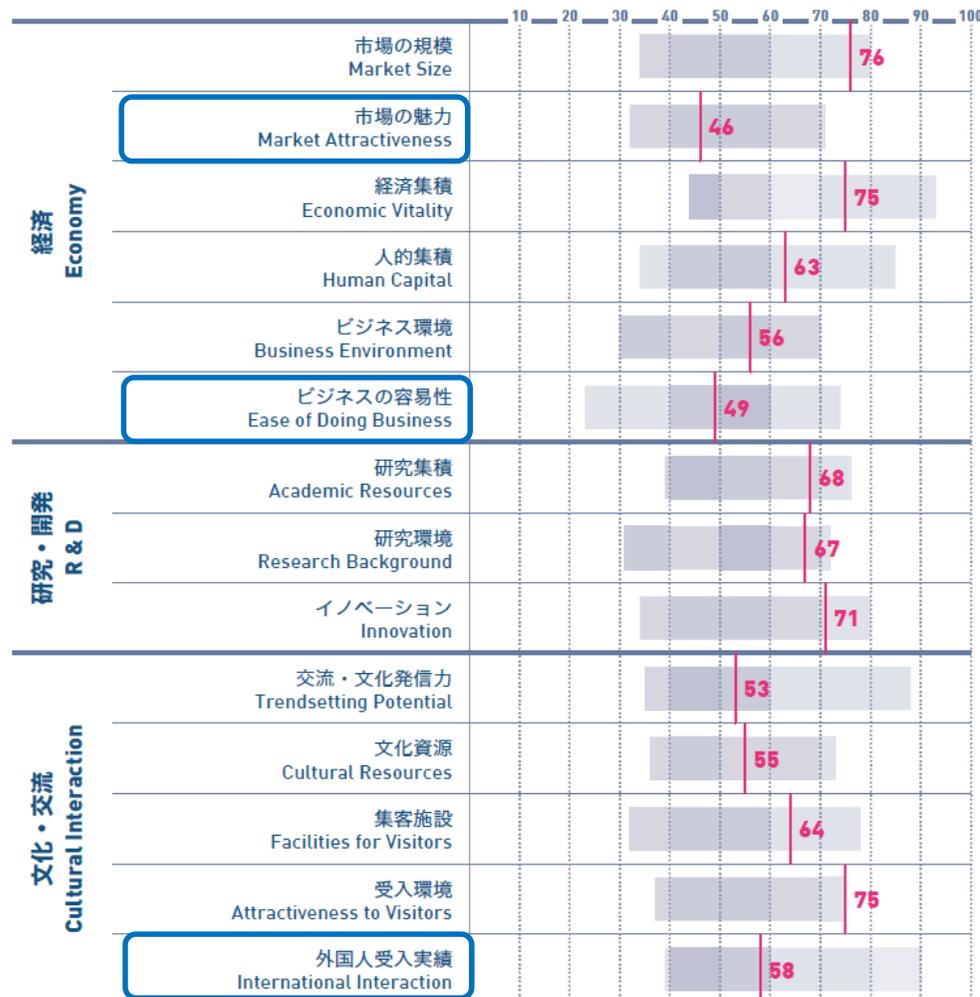


(出典)森記念財団「世界の都市総合ランキング2018」より

(2) 都市間競争の加速

東京は、市場・経済規模、交通インフラなどが高く評価される一方、ビジネス・就業環境、市場の魅力（将来性）、文化・交流、居住、自然環境などが「弱み」とされる傾向

世界の都市総合ランキング2018 [2018, 森記念財団]



(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2018」より

(2) 都市間競争の加速

Cities of Opportunity 7 [2016, PwC]

	知的資本・イノベーション	技術の成熟度	ゲートウェイ機能	交通・インフラ	健康・安全・治安	持続可能性と自然環境	人口構成・住みやすさ	経済的影響力	ビジネスのしやすさ	産業・生活のコスト
①ロンドン	1位	2位	1位	8位	8位	13位	3位	1位	3位	26位
②シンガポール	12位	1位	8位	1位	6位	20位	17位	9位	1位	12位
③トロント	4位	9位	17位	12位	2位	3位	7位	12位	4位	2位
④パリ	3位	9位	2位	8位	10位	6位	1位	8位	6位	27位
⑤アムステルダム	4位	3位	8位	15位	7位	5位	6位	10位	14位	15位
⑥ニューヨーク	6位	3位	10位	7位	16位	16位	1位	2位	7位	25位
⑦ストックホルム	10位	5位	21位	3位	4位	1位	9位	10位	5位	20位
⑧サンフランシスコ	2位	7位	19位	5位	12位	8位	5位	4位	13位	18位
⑨香港	14位	6位	5位	13位	11位	17位	11位	12位	2位	14位
⑩シドニー	9位	14位	18位	10位	3位	1位	12位	6位	15位	15位
⑬東京	8位	8位	6位	18位	1位	15位	11位	16位	16位	24位

トップ10都市と東京(総合15位)を比較すると、東京は**健康・安全・治安**に強み、**産業・生活のコスト**や**交通・インフラ**、**経済的影響力**、**ビジネスのしやすさ**に弱み

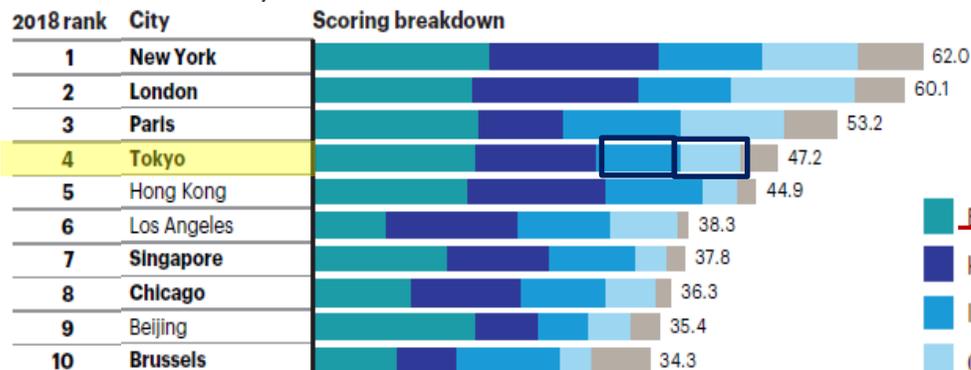
	東京	シンガポール	香港	ソウル
知的資本・イノベーション	8位	12位	14位	12位
技術の成熟度	8位	1位	6位	12位
ゲートウェイ機能	6位	8位	5位	12位
交通・インフラ	18位	1位	13位	13位
健康・安全・治安	1位	6位	11位	13位
持続可能性と自然環境	15位	20位	17位	3位
人口構成・住みやすさ	12位	17位	11位	15位
経済的影響力	16位	9位	12位	18位
ビジネスのしやすさ	16位	1位	2位	8位
産業・生活のコスト	24位	12位	14位	13位
総合評価	15位	2位	9位	11位

東京、シンガポール、香港、ソウルのアジア4都市でも同傾向

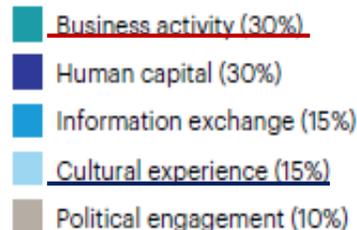
総合ランキング2位のシンガポールは、東京の弱みである**交通・インフラ**や、**技術の成熟度**、**ビジネスのしやすさ**で1位を獲得している

2018 Global Cities Report [2018, A.T. Kearney]

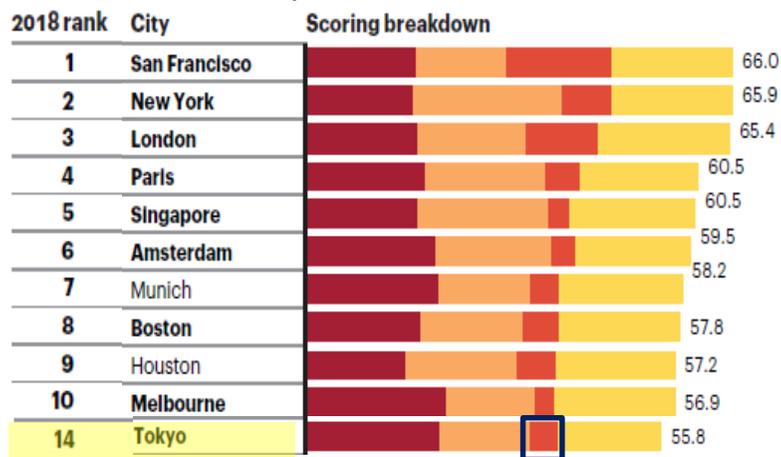
Global Cities Index, rank and score



都市の現時点ランキングで東京は4位。
情報交換、文化的体験で低評価。



Global Cities Outlook, rank and score



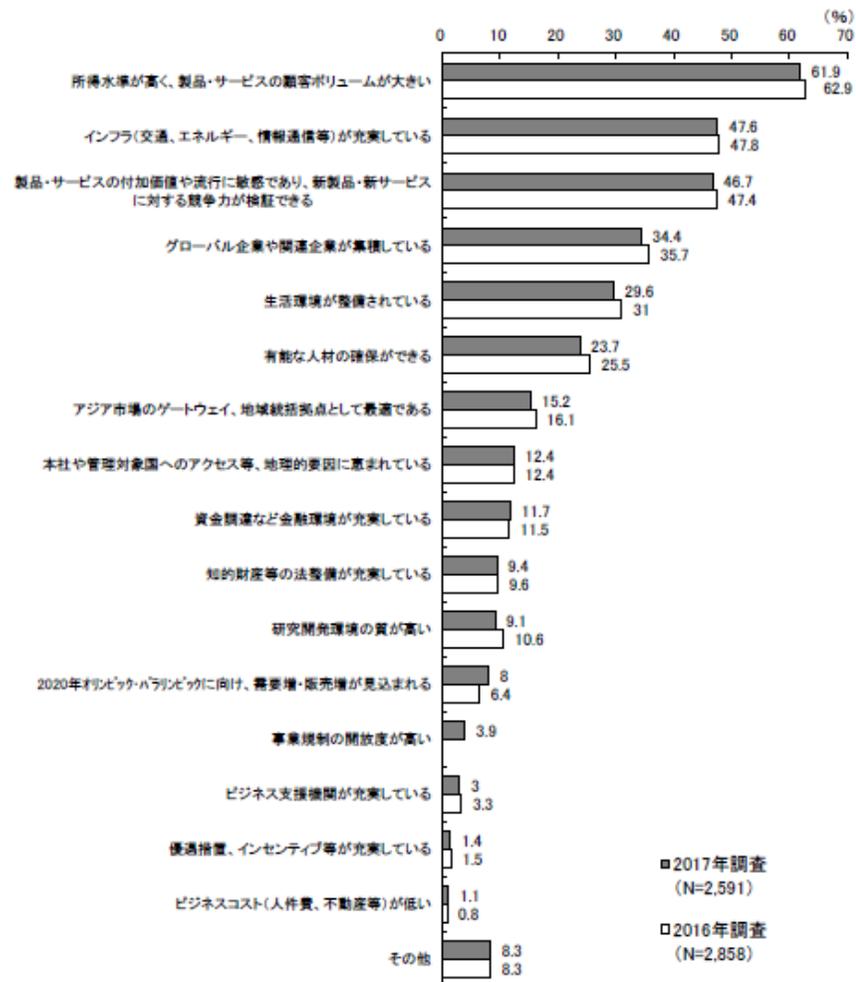
将来性ランキングではイノベーションの
評価が低く、14位。



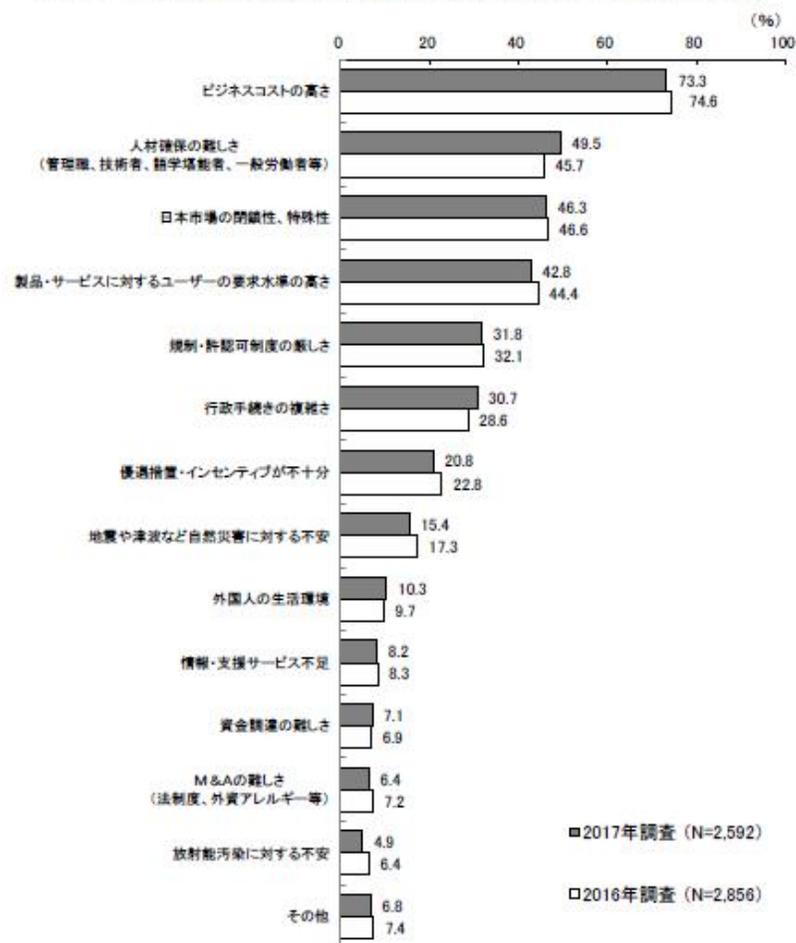
(参考) 外資系企業の立地 (魅力と阻害要因)

外資系企業に対する調査においても、日本は「ビジネスコストの高さ」や「人材確保の難しさ」などが阻害要因として掲げられている。

11-1 図 日本で事業展開する上での魅力 (複数回答：上位5つまで)



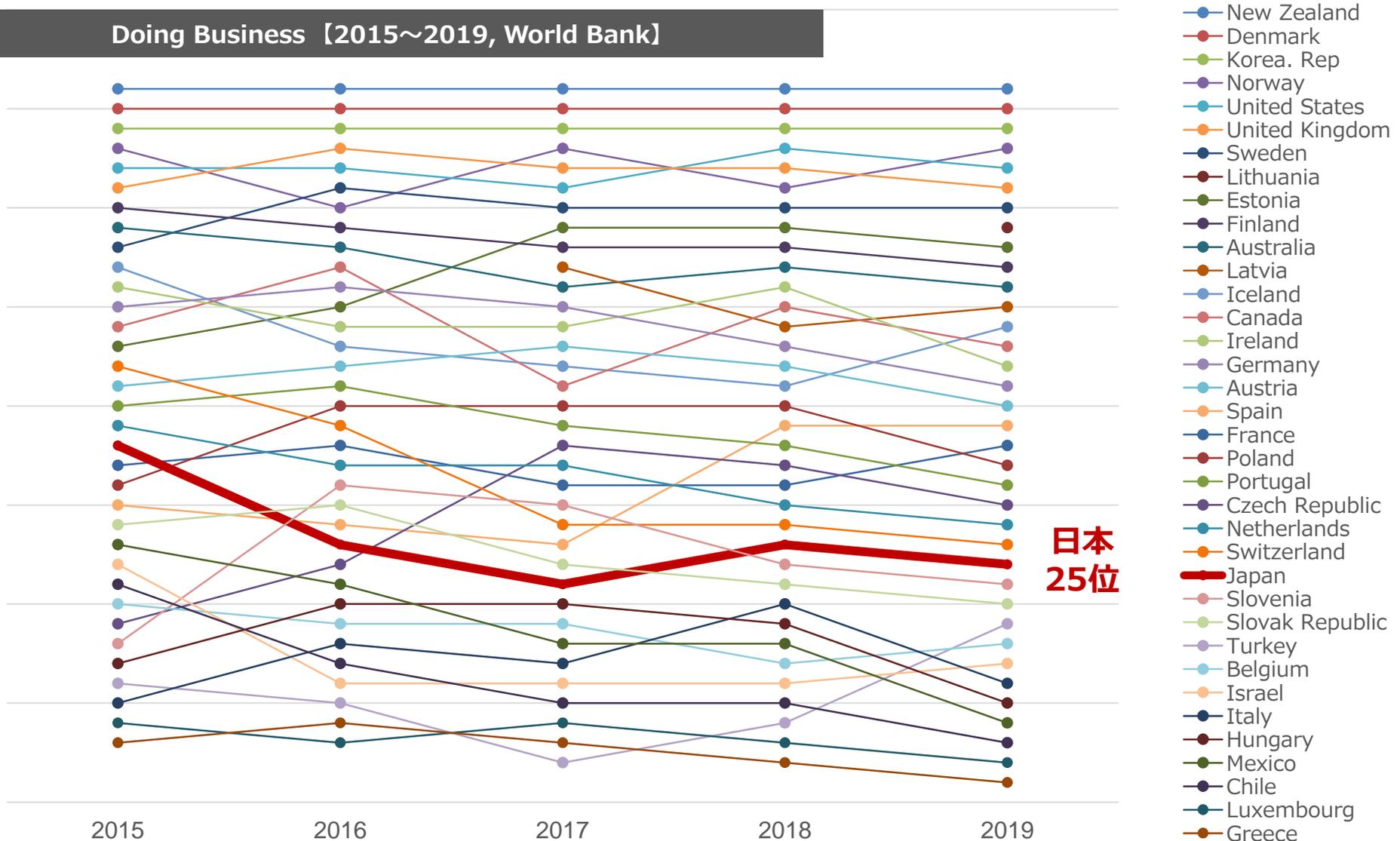
11-2 図 日本で事業展開する上での阻害要因 (複数回答：上位5つまで)



出典：「第51回外資系企業動向調査 (2017年調査)」(平成30年3月経済産業省)

事業設立の容易性、資金調達環境、建設許可取得の容易性等の評価指標による世界銀行の「ビジネス環境ランキング」において、日本は**OECD加盟36カ国中25位**。

Doing Business [2015~2019, World Bank]

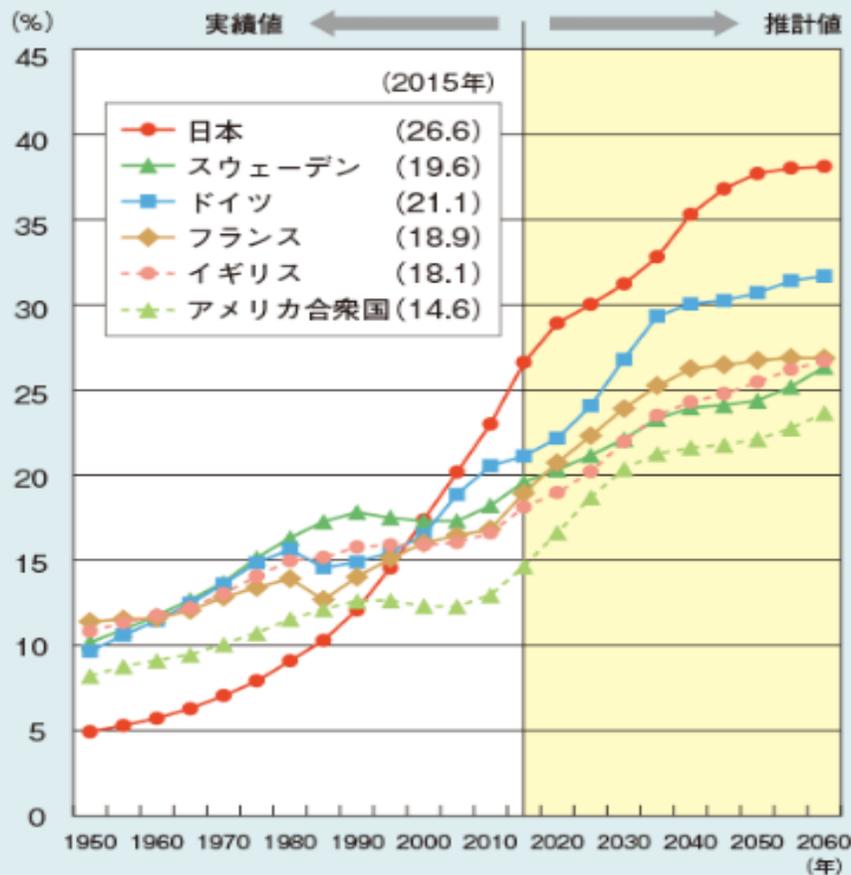


(3) 本格的な人口減少の到来_高齢化

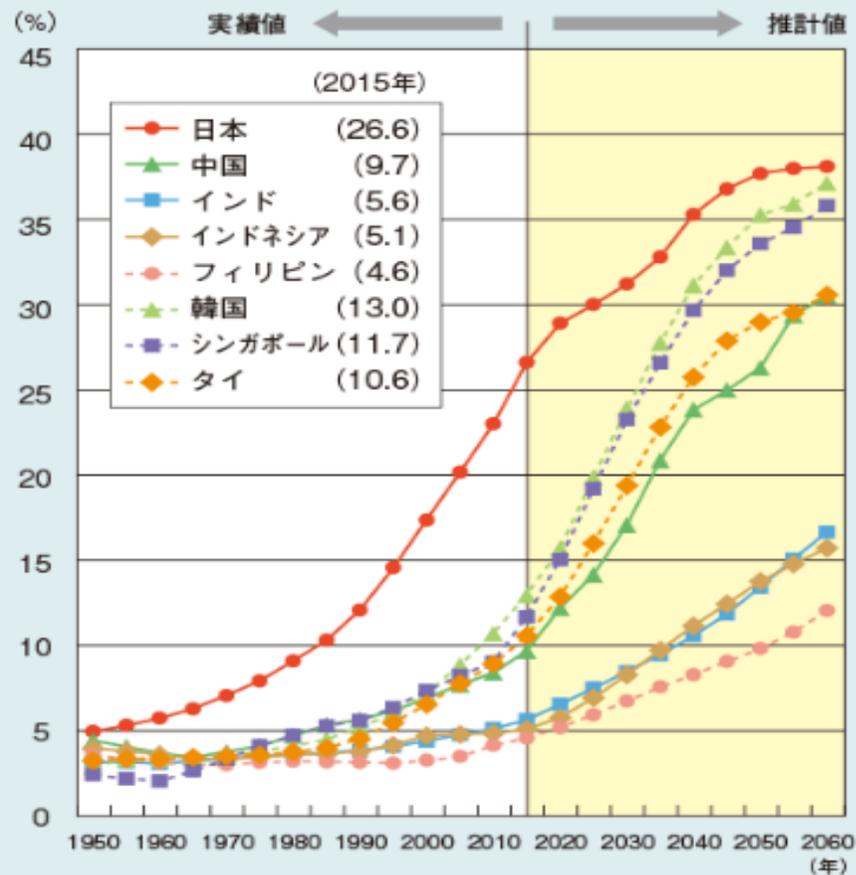
日本の高齢化は急速に進行し、**世界で最も高齢化が進み、アジアでは特に突出している。**

図1-1-6 世界の高齢化率の推移

1. 欧米



2. アジア



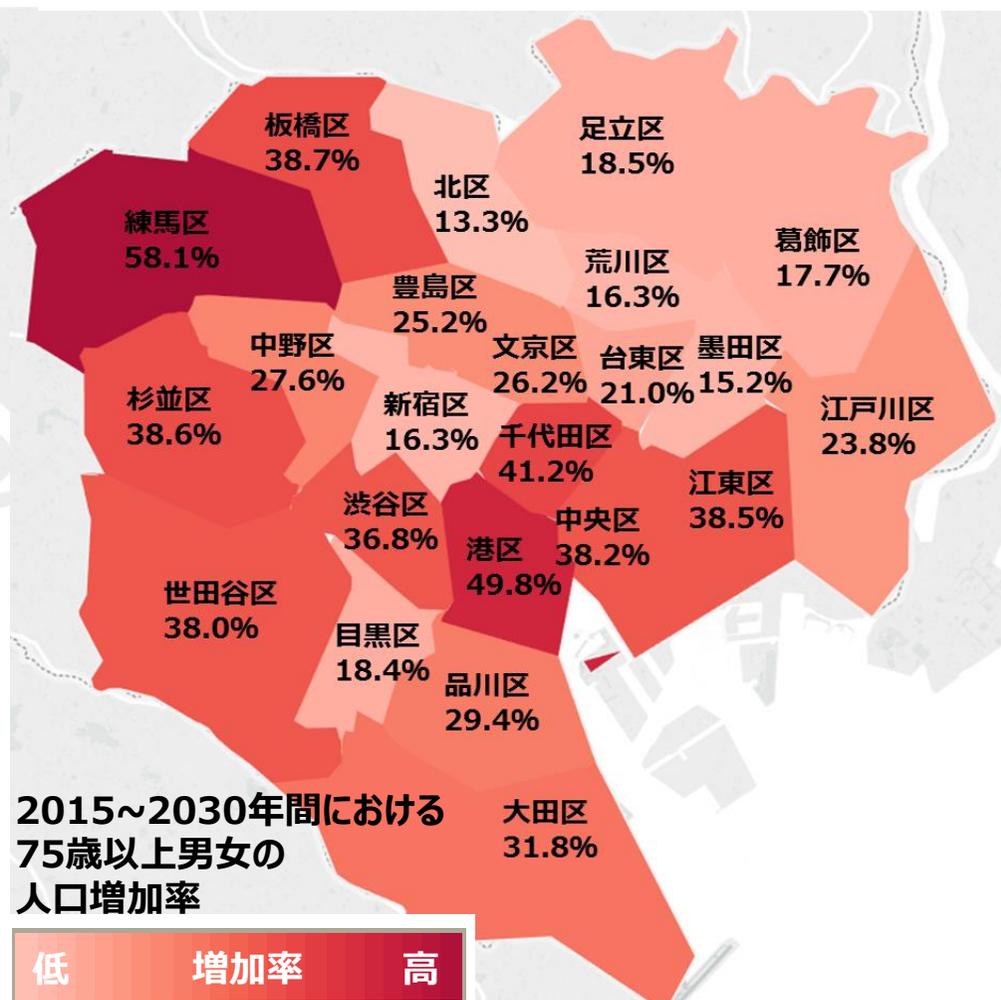
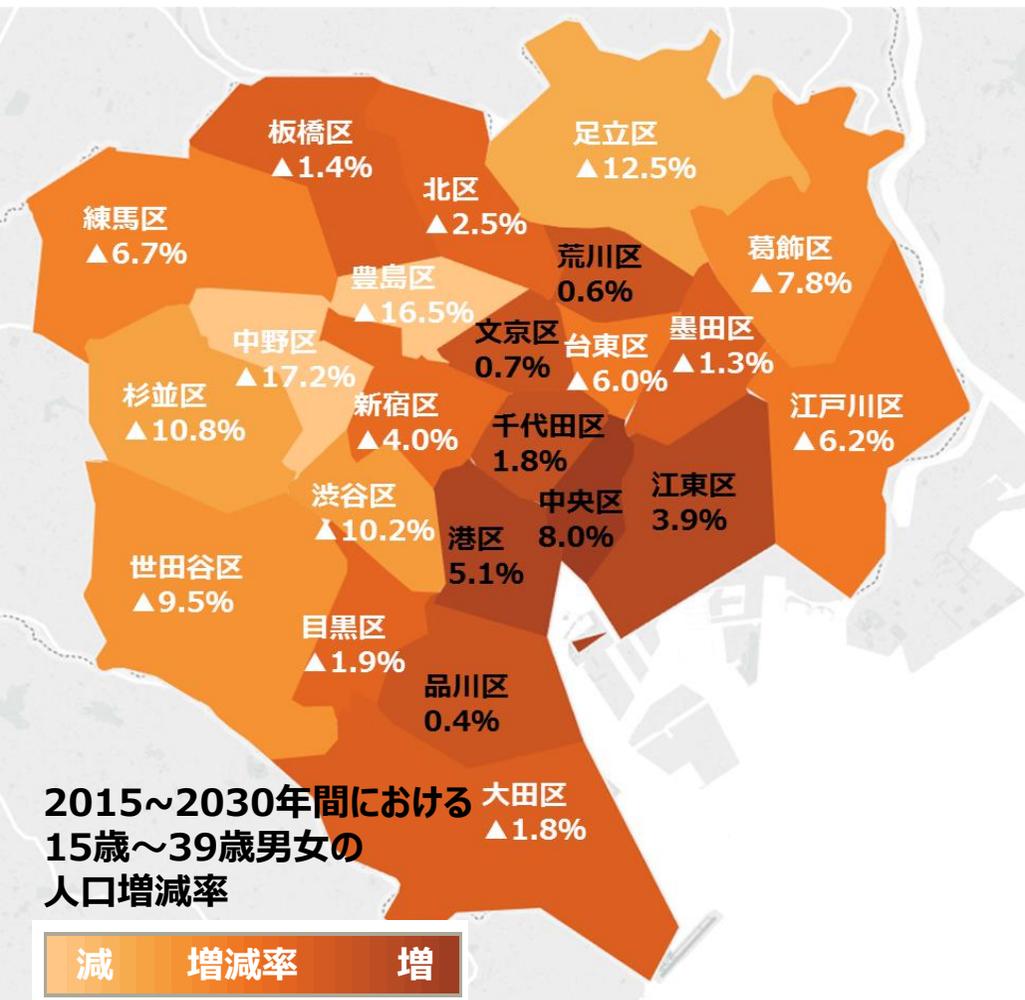
資料：UN, World Population Prospects: The 2017 Revision

ただし日本は、2015年までは総務省「国勢調査」

2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果による。

(3) 本格的な人口減少の到来_大都市内の人口移動

大都市圏のなかでも人口動態には地域差がある。2030年までに東京23区では、都心・沿岸部に若年層が集積し、高齢者は全域的に増加する見込み。

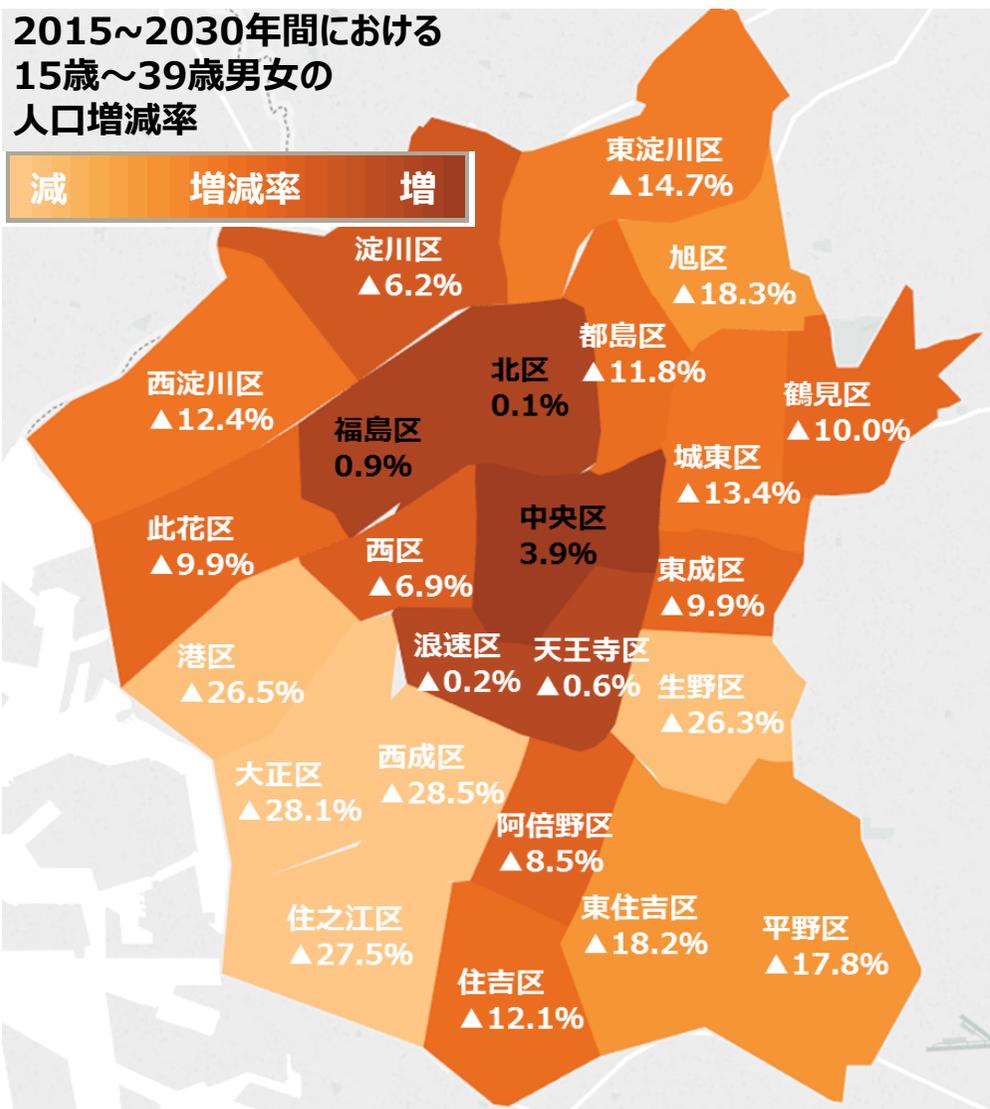


(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(全国推計)」に基づき国土交通省都市局作成

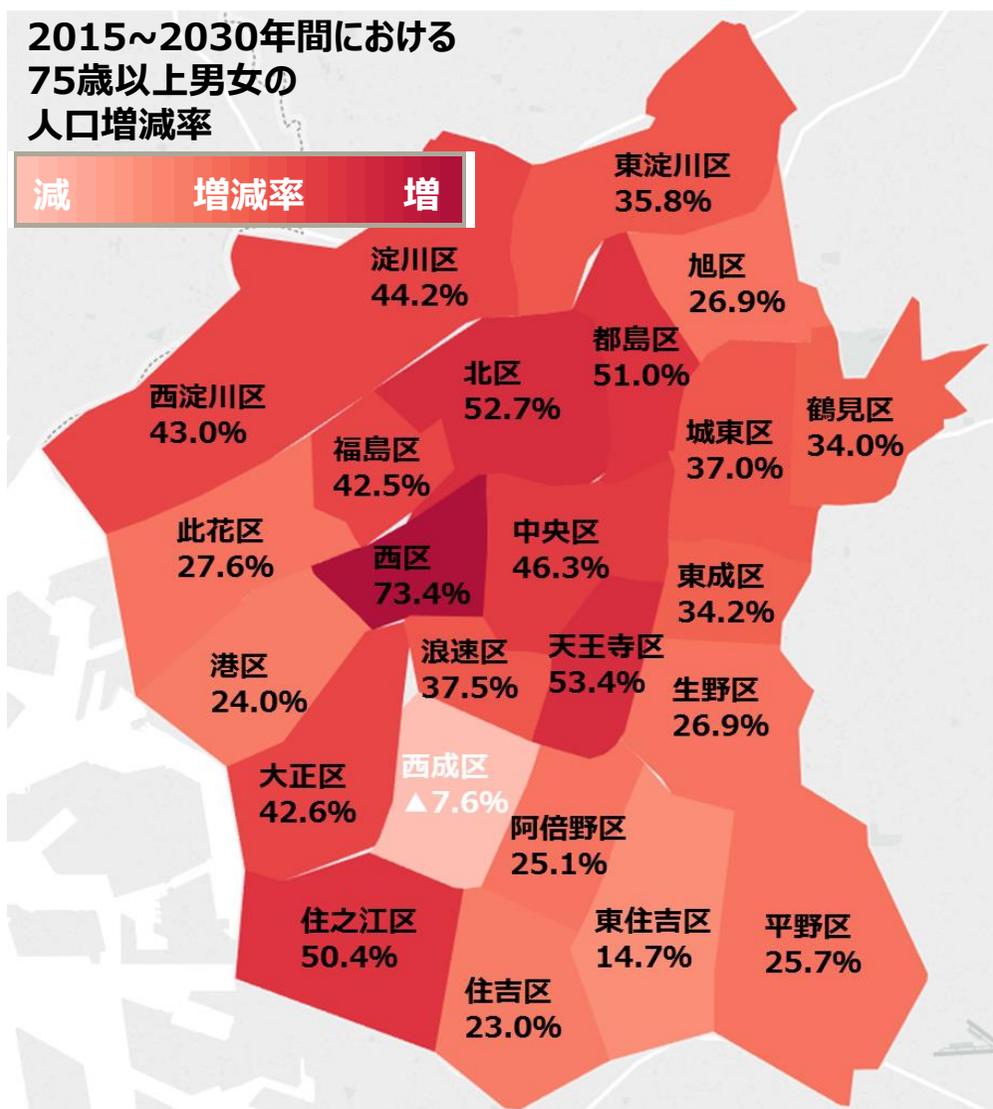
(3) 本格的な人口減少の到来_大都市内の人口移動

大阪市においても、若年層は都心部に集積する一方、高齢化の進行は特に北部、中心部で顕著となる見込み。

2015~2030年間に
おける
15歳~39歳男女の
人口増減率



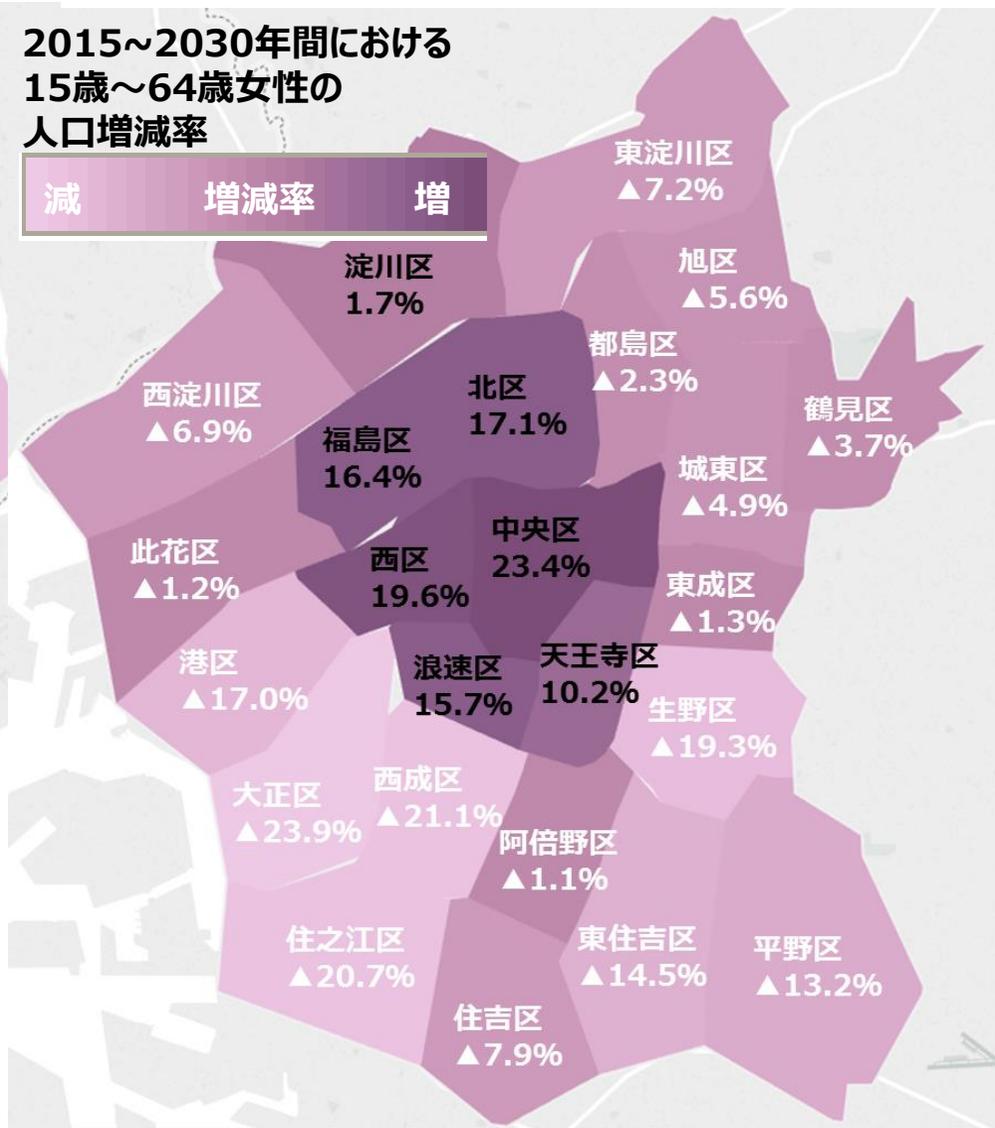
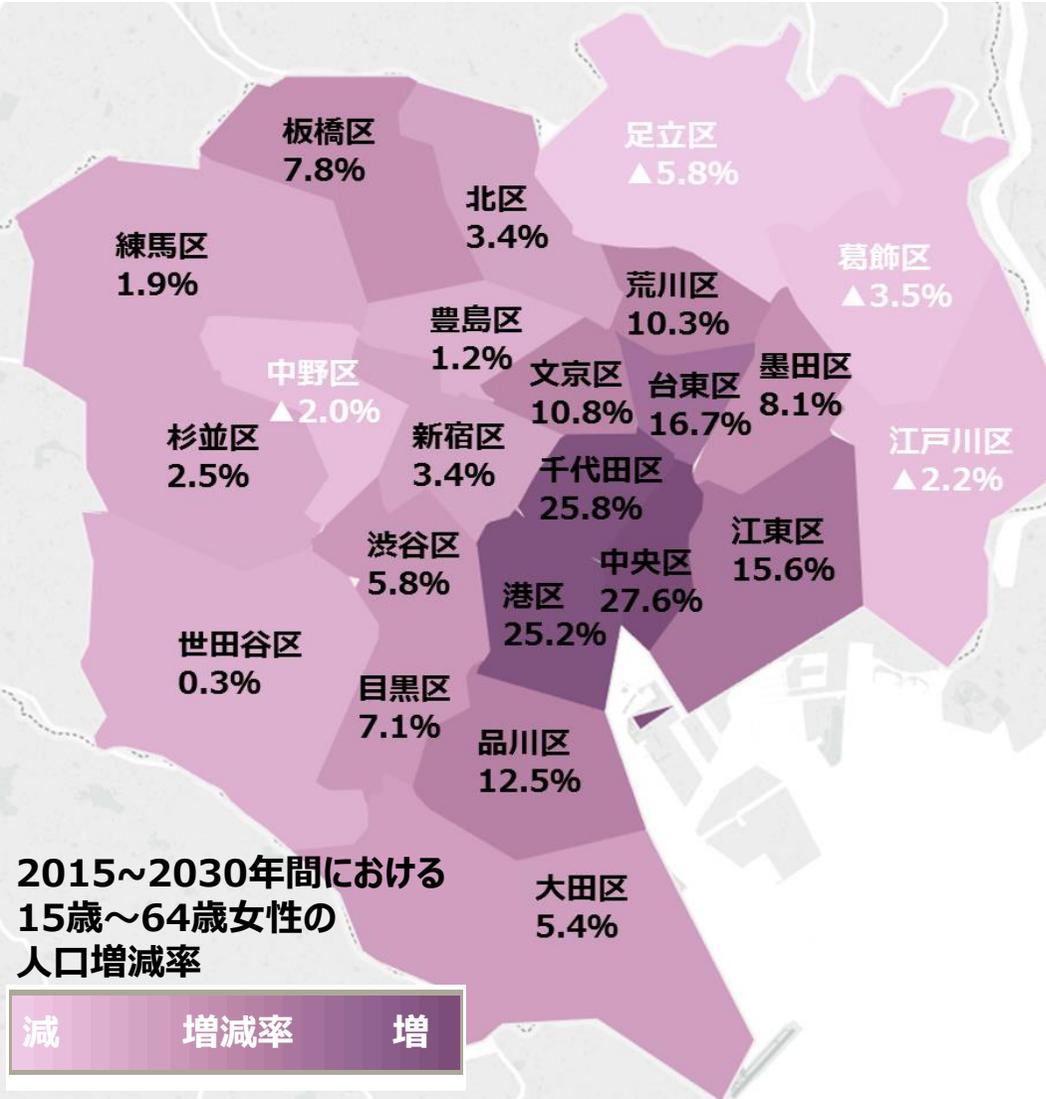
2015~2030年間に
おける
75歳以上男女の
人口増減率



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(全国推計)」に基づき国土交通省都市局作成

(3) 本格的な人口減少の到来_大都市内の人口移動

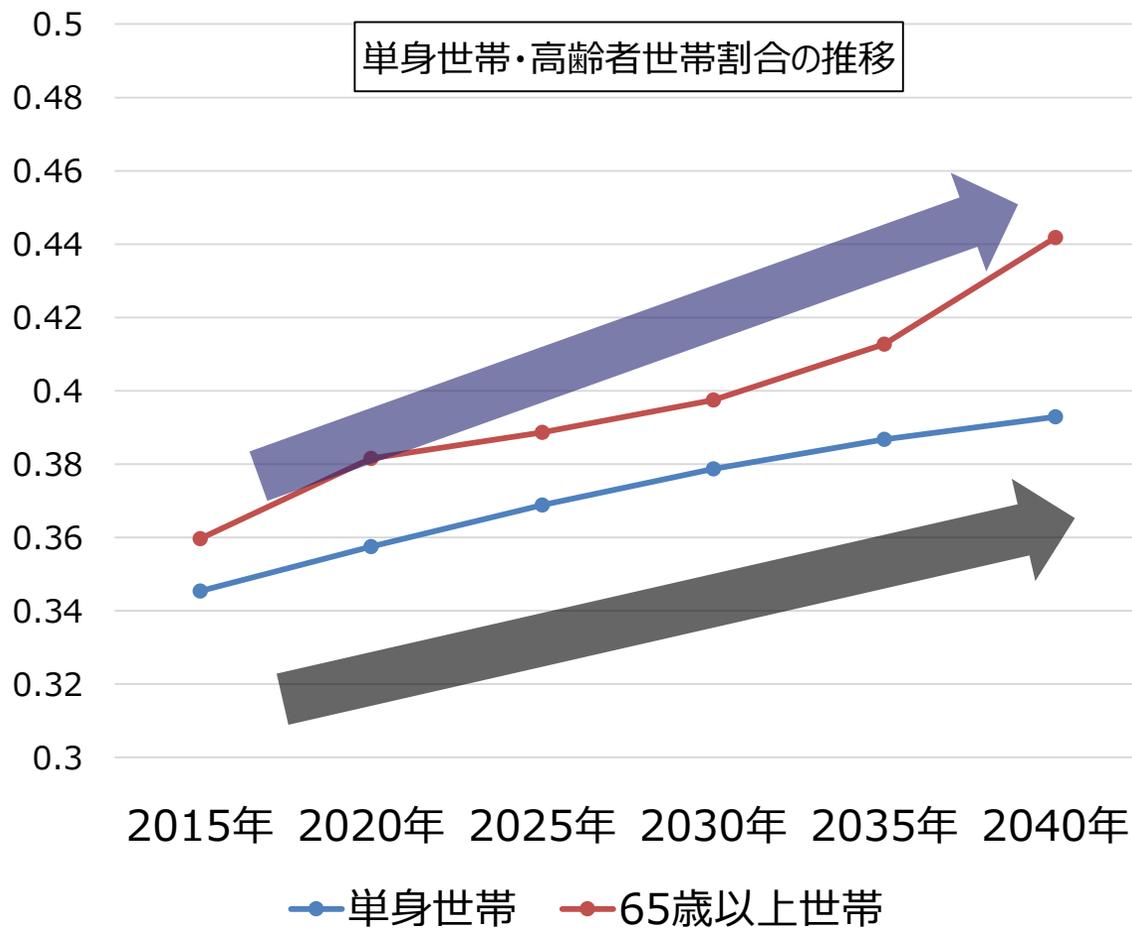
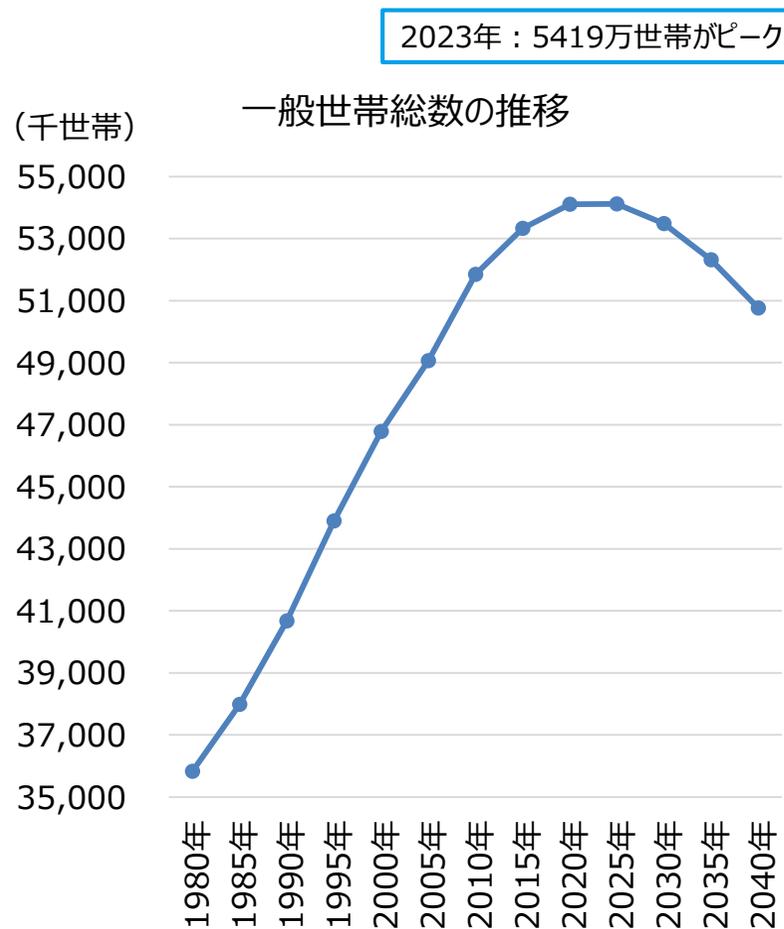
女性に着目すると、東京23区、大阪市内ともに、若年層以上に都心部への集積が進む。



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(全国推計)」に基づき国土交通省都市局作成

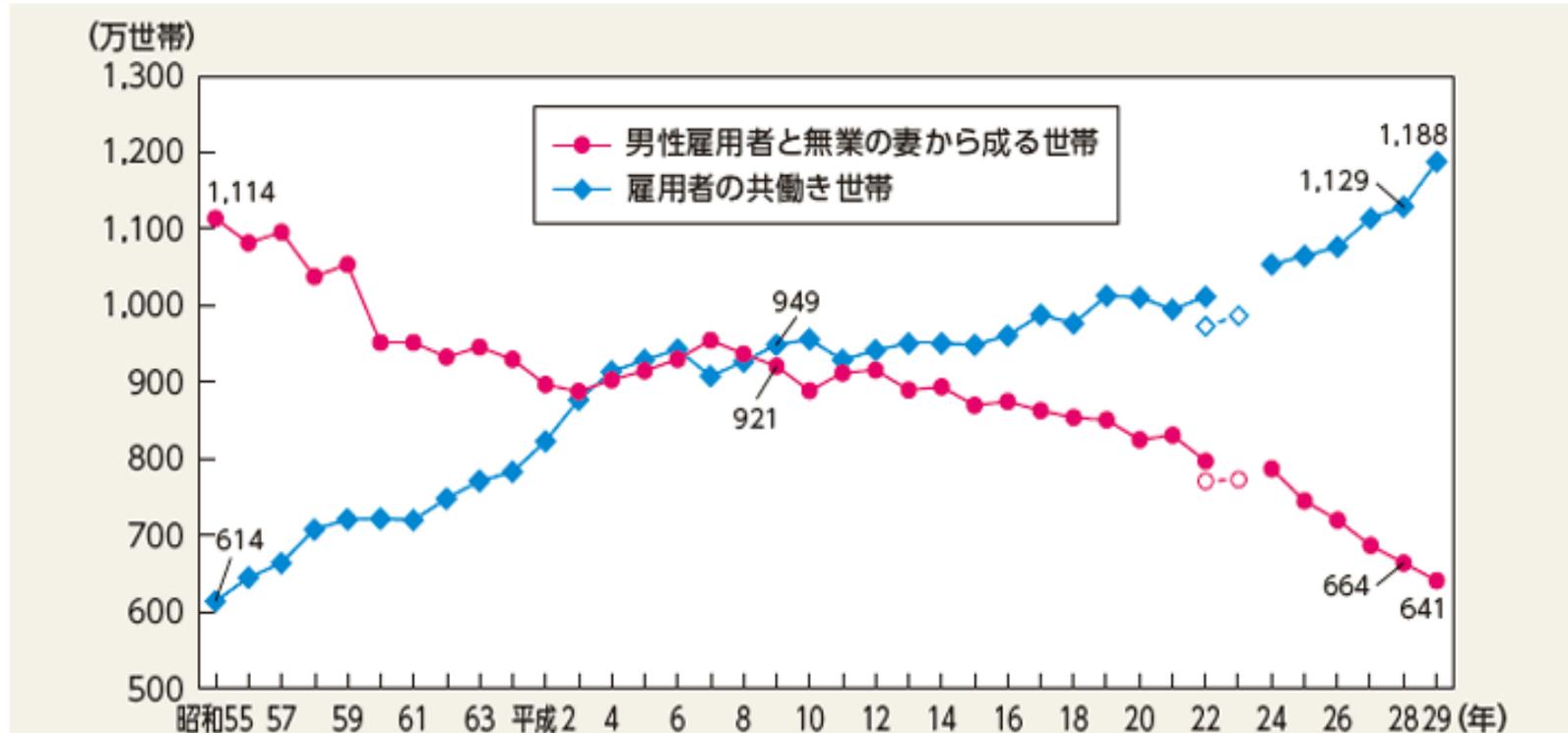
(4) 世帯構成の変化

- 2023年をピークに我が国は、人口減少に加え、**本格的な世帯減少社会**を迎える。
- また、世帯構成も**単身世帯**、**高齢者世帯**の割合が年々増加しており、今後、4割を超えていく見込みであり、世帯構成が急速に多様化している。



(4) 世帯構成の変化

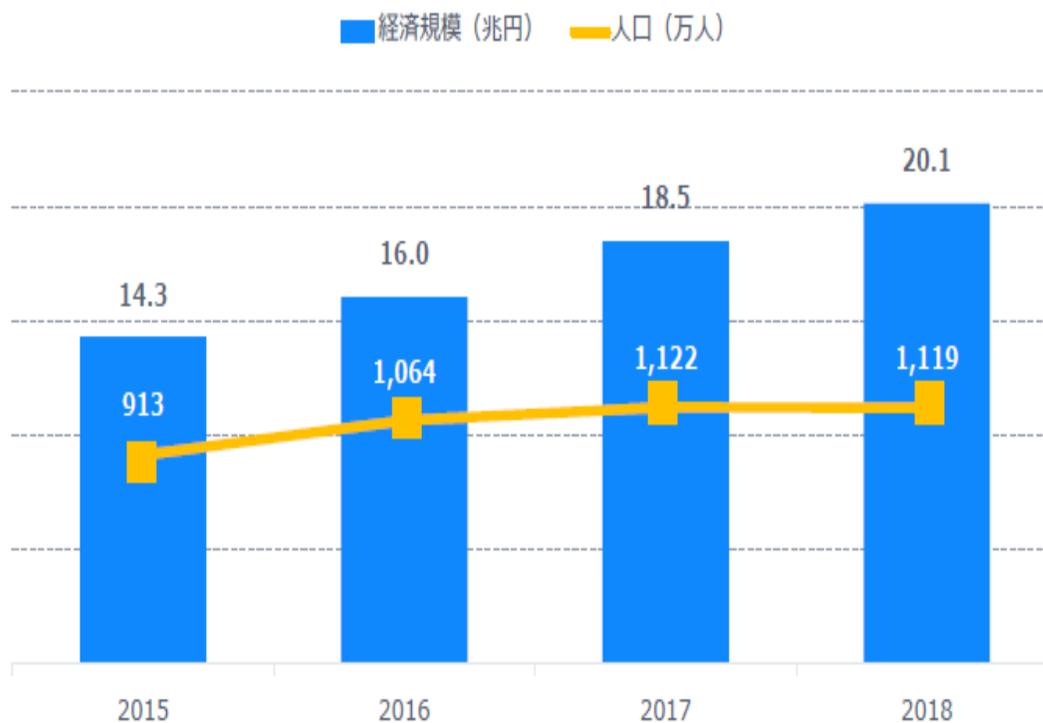
共働き世帯は1000万世帯を突破し、男性のみ働く世帯数の2倍近くにのぼる。



- (備考) 1. 昭和55年から平成13年までは総務庁「労働力調査特別調査」(各年2月。ただし、昭和55年から57年は各年3月)、平成14年以降は総務省「労働力調査(詳細集計)」より作成。「労働力調査特別調査」と「労働力調査(詳細集計)」とは、調査方法、調査月等が相違することから、時系列比較には注意を要する。
- 2. 「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。
- 3. 「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦共に非農林業雇用者(非正規の職員・従業員を含む)の世帯。
- 4. 平成22年及び23年の値(白抜き表示)は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

(5) 女性や高齢者等の就業拡大

近年、特定の企業に縛られない「フリーランス」という働き方も拡大している。



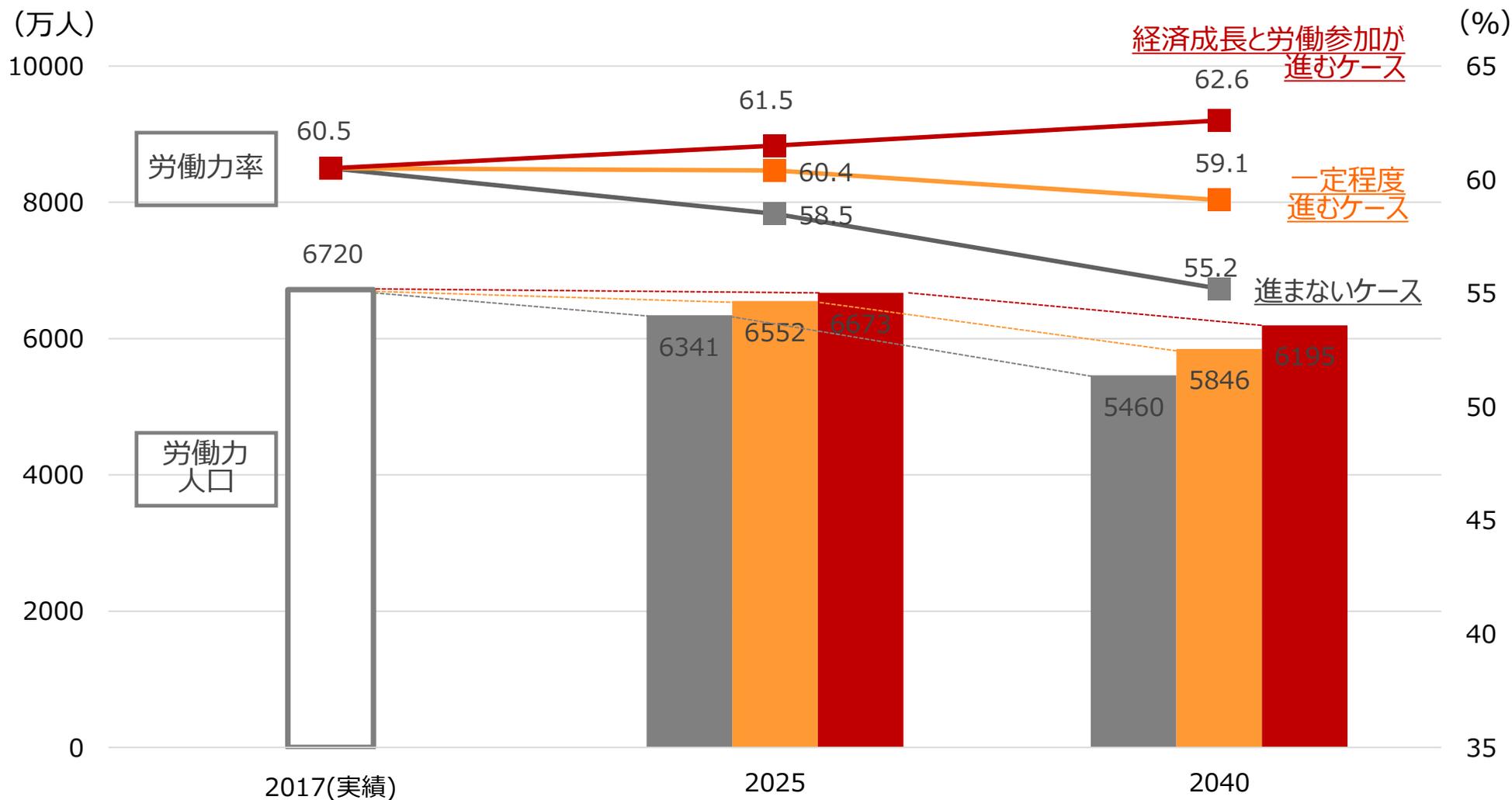
(出典) ランサーズ「フリーランス実態調査2018年版」より



北九州市の coworking space「秘密基地」
個人の特徴を組み合わせ、能力をシェアして新たな価値を生み出す

(5) 女性や高齢者等の就業拡大

今後、**経済成長と労働参加を同時に両輪で進めなければ**、2040年には労働力人口が現在の8割程度まで低下すると試算されている。

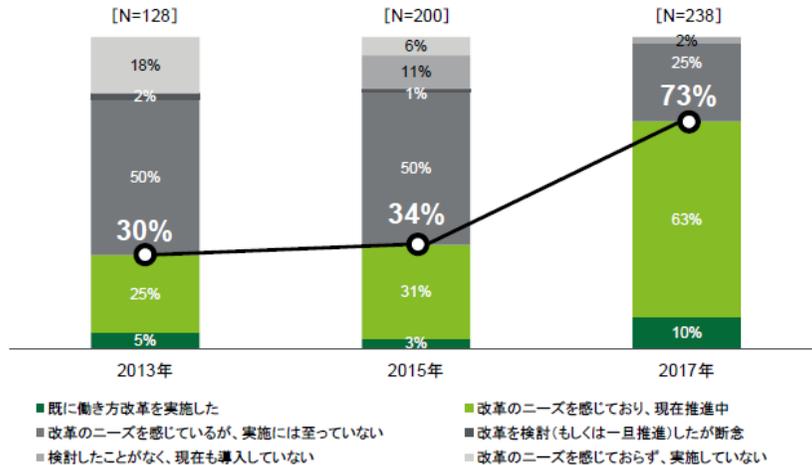


(出典)厚生労働省資料を基に国土交通省と支局作成
 ※2017年実績値は総務省「労働力調査」、
 2020年以降は(独)労働政策研究・研修機構が、
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」を用いて推計。

「働き方改革」に取り組む企業は増加した一方、**従業員の満足を得るまでに至っておらず、**更なる取組が求められている。

働き方改革を実施済/実施中と回答した企業は73%と、2013年の30%、2015年の34%と比較*して倍増しており、働き方改革への関心が高まっていることが分かる

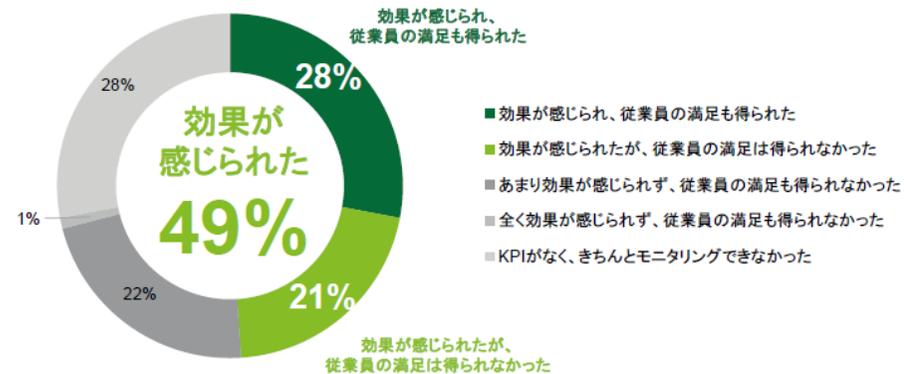
働き方改革の実施状況



* 2013年・2015年は、「ワークスタイル変革」の実施状況として調査。
ワークスタイル変革とは、在宅勤務やモバイルワーク等、時間や場所を問わない柔軟な働き方の活用を指す。
Q. 働き方改革の取り組み状況について、最もあてはまる項目を選択してください

働き方改革の効果を感じている企業は全体の49%と、約半数程度。従業員の満足も得られたと回答した企業は全体の28%にとどまる

働き方改革の効果実感



Q. 働き方改革の効果について、最もあてはまる項目を選択してください[N=237]

9 働き方改革の実態調査2017～Future of Workを見据えて～

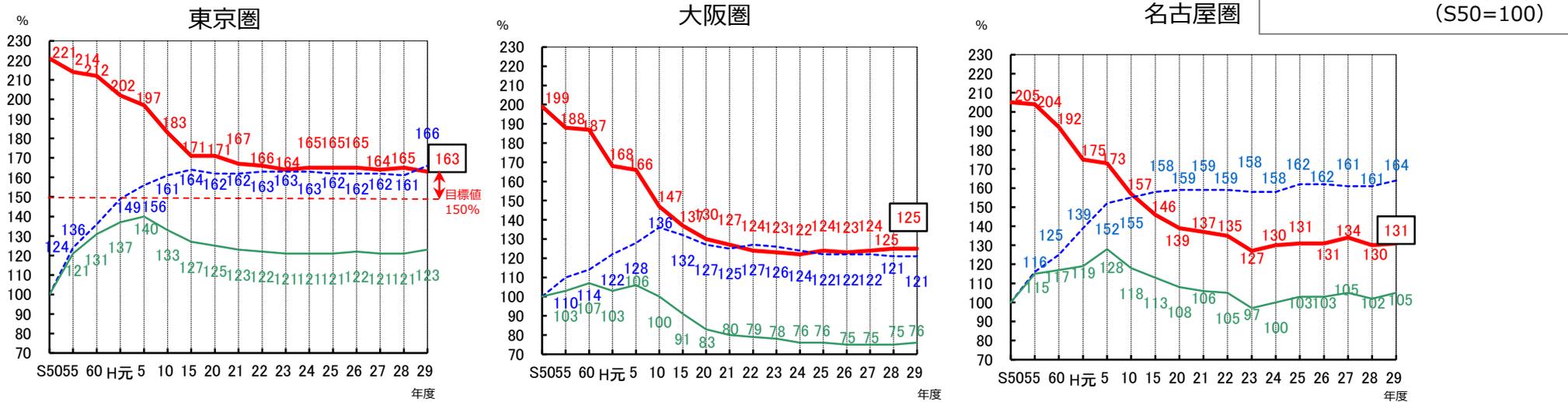
© 2017. For information, contact Deloitte Tohmatsu Consulting LLC.

(出典) デロイトトーマツコンサルティング合同会社「働き方改革の実態調査2017～Future of Workを見据えて～調査報告書サマリ版」より

(参考) 三大都市圏の混雑率

- 三大都市圏の混雑率は、様々な混雑緩和対策や近年の輸送人員の減少により改善が図られてきた。
- しかしながら、近年女性や高齢者等の就業が拡大しているなか、東京圏を中心とした一部の路線・区間については今なお高い混雑率が存在している。

● 主要区間の平均混雑率の推移



圏域	東京圏	大阪圏	名古屋圏
(目標混雑率)	(当面180%)	(150%)	(150%)
目標混雑率を超えている路線数 (平成29年度)	11路線 ※	なし	なし

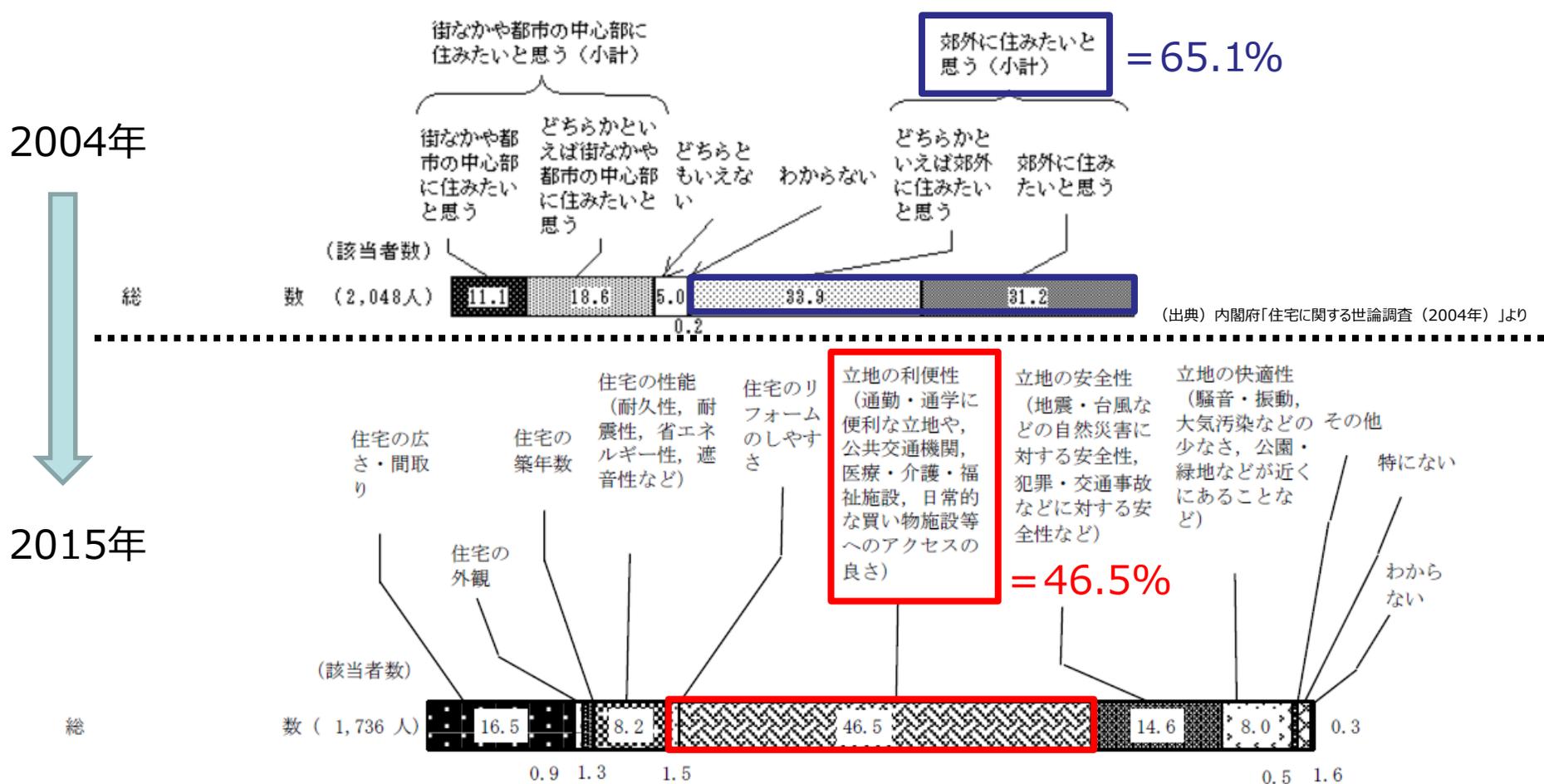
※ JR8、東急1、東京メトロ1、東京都交通局1

(参考) 混雑率の目安

<p>100%</p> <p>定員乗車 (座席につか、吊革につかまるか、ドア付近の柱につかまることができる)。</p>	<p>150%</p> <p>広げて楽に新聞を読める。</p>	<p>180%</p> <p>折りたたむなど無理をすれば新聞を読める。</p>	<p>200%</p> <p>体がふれあい相当圧迫感があるが、週刊誌程度なら何とか読める。</p>	<p>250%</p> <p>電車がゆれるたびに体が斜めになって身動きができません、手も動かせない。</p>
---	---------------------------------	---	---	--

住まい選びにあたっては、「住宅スペック・広さ」よりも「立地」が重視される傾向にある。

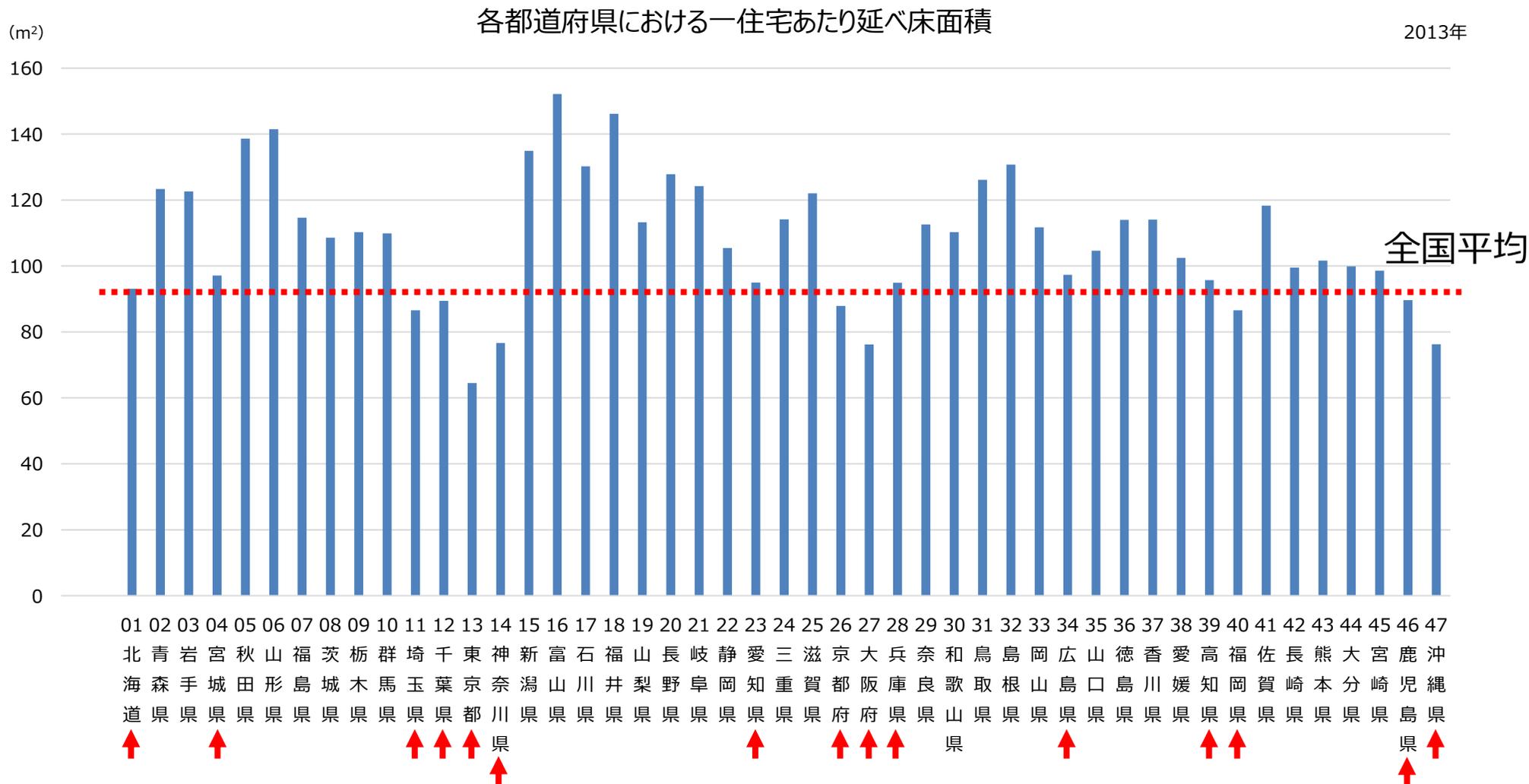
図12 街なかや都市の中心部と郊外のどちらに住みたいか



(出典) 内閣府「住宅に関する世論調査 (2004年)」より

(出典) 内閣府「住生活に関する世論調査 (2015年)」より

都市部ほど、住宅の延べ床面積は狭い傾向にある。



(出典) 国土交通省住宅局「平成29年度住宅経済関連データ」をもとに国土交通省都市局作成

(6) ワークスタイル・ライフスタイルの変化_住宅面積

週60時間以上働く人の割合

都道府県	割合	都道府県	割合
1 沖縄	5.1%	25 大阪	7.7%
2 秋田	6.1%	26 京都	7.9%
3 高知	6.1%	27 神奈川	7.9%
4 島根	6.3%	28 滋賀	7.9%
5 青森	6.5%	29 熊本	8.0%
6 三重	6.8%	30 福島	8.0%
7 徳島	6.9%	31 石川	8.0%
8 新潟	6.9%	32 茨城	8.0%
9 山形	7.0%	33 愛知	8.1%
10 富山	7.0%	34 群馬	8.1%
11 山口	7.1%	35 岡山	8.2%
12 大分	7.1%	36 長崎	8.2%
13 鹿児島	7.1%	37 千葉	8.2%
14 鳥取	7.1%	38 広島	8.3%
15 兵庫	7.1%	39 山梨	8.4%
16 岐阜	7.2%	40 宮城	8.4%
17 岩手	7.2%	41 香川	8.4%
18 静岡	7.4%	42 埼玉	8.4%
19 宮崎	7.4%	43 長野	8.4%
20 和歌山	7.4%	44 福岡	8.5%
21 奈良	7.4%	45 栃木	8.6%
22 愛媛	7.5%	46 東京	8.8%
23 福井	7.6%	47 北海道	8.9%
24 佐賀	7.7%	全国	7.9%

平日一日当たりの通勤等時間

都道府県	時間(分)	都道府県	時間(分)
1 大分	56	25 福島	66
2 秋田	57	25 沖縄	66
2 鳥取	57	27 長崎	68
2 鹿児島	57	28 宮城	69
5 島根	58	28 群馬	69
6 青森	59	28 静岡	69
6 山形	59	31 栃木	70
6 福井	59	32 岐阜	71
6 宮崎	59	33 三重	72
10 山口	60	33 広島	72
10 佐賀	60	35 岡山	73
12 富山	61	36 滋賀	75
12 愛媛	61	37 福岡	77
14 北海道	62	38 茨城	81
14 岩手	62	39 愛知	82
14 長野	62	39 京都	82
14 和歌山	62	41 兵庫	84
14 香川	62	42 大阪	89
19 石川	63	43 奈良	96
19 山梨	63	44 東京	97
19 高知	63	45 埼玉	101
22 新潟	65	46 千葉	108
22 徳島	65	47 神奈川	110
22 熊本	65	全国	82

一住宅当たり延べ面積(持家)

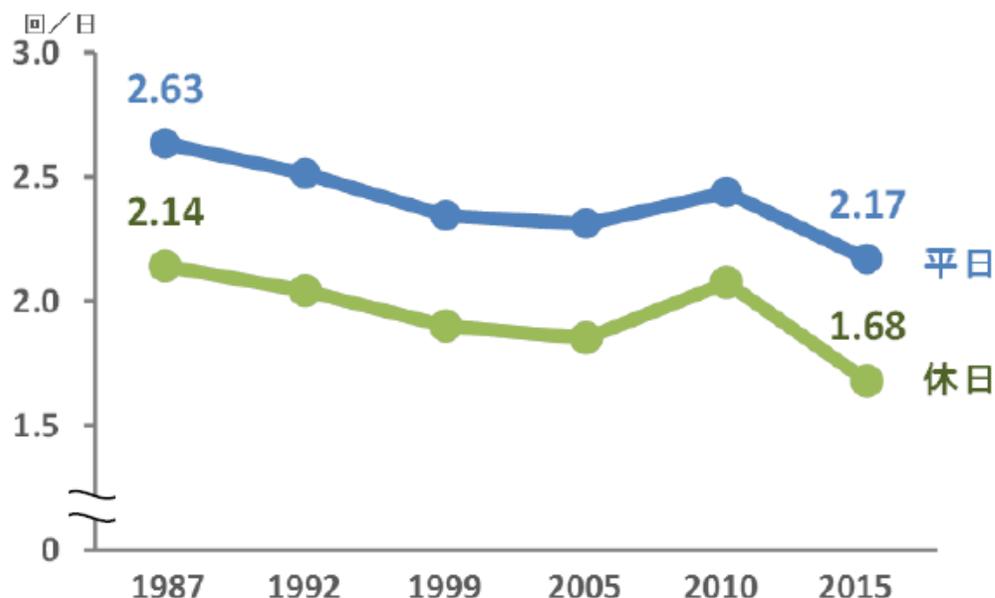
都道府県	面積(m ²)	都道府県	面積(m ²)
1 富山	177.03	25 静岡	131.66
2 福井	173.29	26 茨城	131.13
3 山形	168.01	27 山口	129.40
4 石川	162.51	28 熊本	129.26
5 秋田	162.04	29 和歌山	128.78
6 新潟	161.50	30 愛知	127.94
7 島根	159.22	31 愛媛	127.56
8 鳥取	156.46	32 大分	127.35
9 岩手	154.60	33 広島	125.16
10 長野	154.37	34 長崎	123.66
11 青森	150.10	35 北海道	121.53
12 岐阜	148.23	36 宮崎	120.11
13 滋賀	147.43	37 福岡	119.10
14 福島	146.37	38 兵庫	118.56
15 佐賀	144.97	39 高知	118.28
16 岡山	140.01	40 京都	114.30
17 山梨	138.86	41 千葉	110.29
18 香川	138.31	42 鹿児島	109.54
19 徳島	138.05	43 埼玉	106.96
20 三重	136.36	44 沖縄	104.28
21 栃木	134.24	45 大阪	101.58
22 宮城	133.85	46 神奈川	98.60
23 群馬	133.08	47 東京	90.68
24 奈良	132.03	全国	122.32

資料:総務省「平成29年就業構造基本調査」、総務省「平成28年社会生活基本調査」、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

1日あたりの移動回数及び外出率はどちらも年々減少し、2015年調査では調査開始以来最低水準となった。

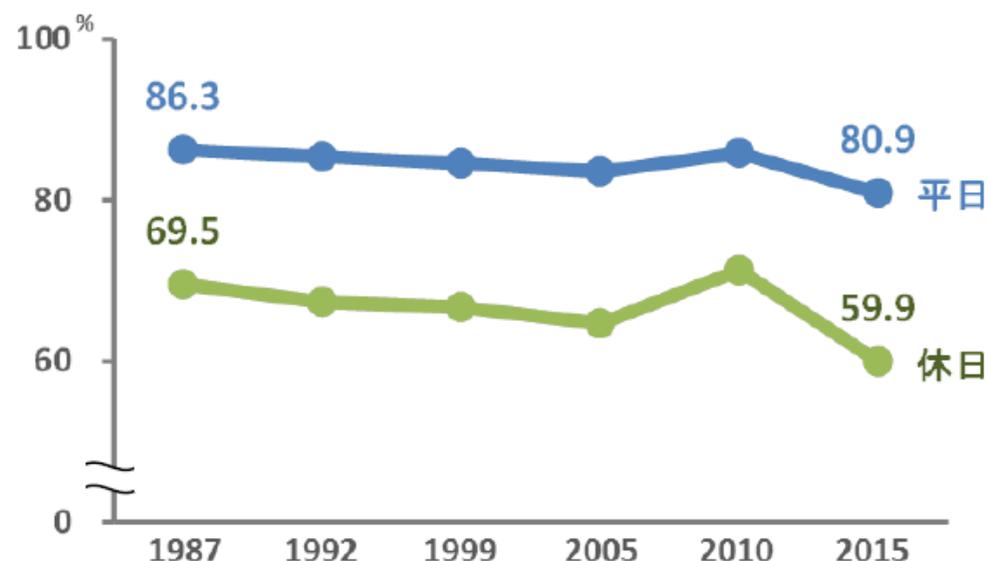
1 一日あたりの移動回数

・移動回数は年々減少し、調査開始以来最低に



2 外出率 (調査対象日に外出した人の割合)

・外出率は年々減少し、調査開始以来最低に

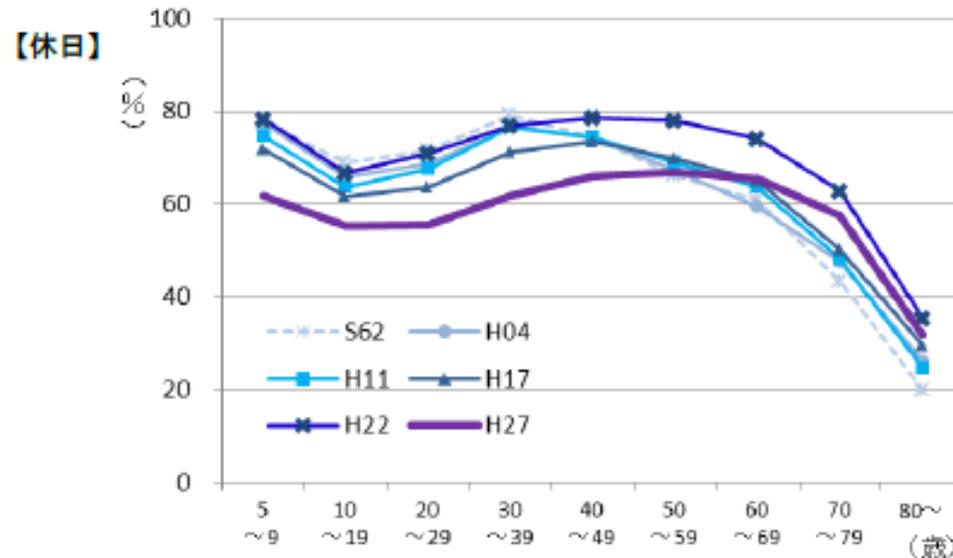
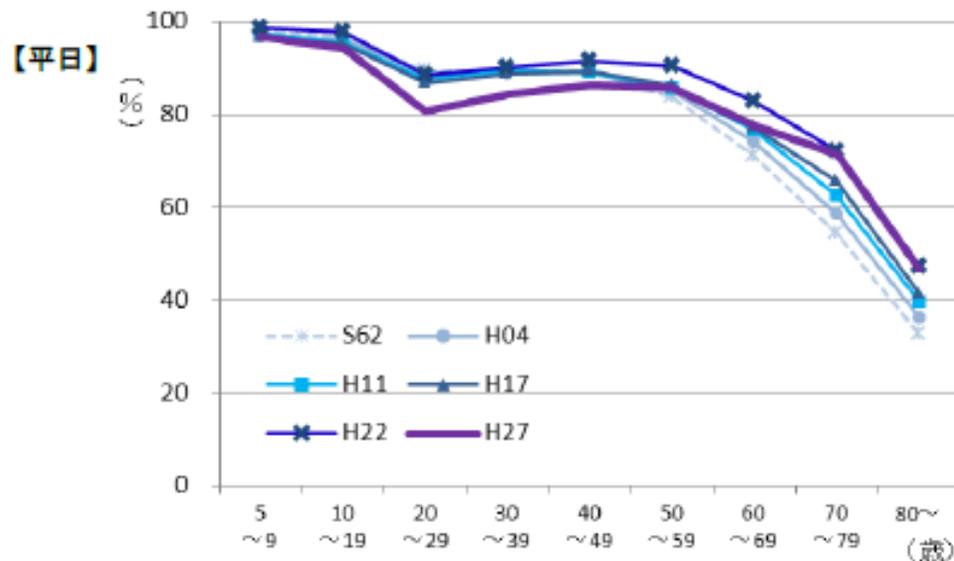


(出典) 国土交通省都市局「平成27年度全国都市交通特性調査結果(速報版)」より

(6) ワークスタイル・ライフスタイルの変化_外出率

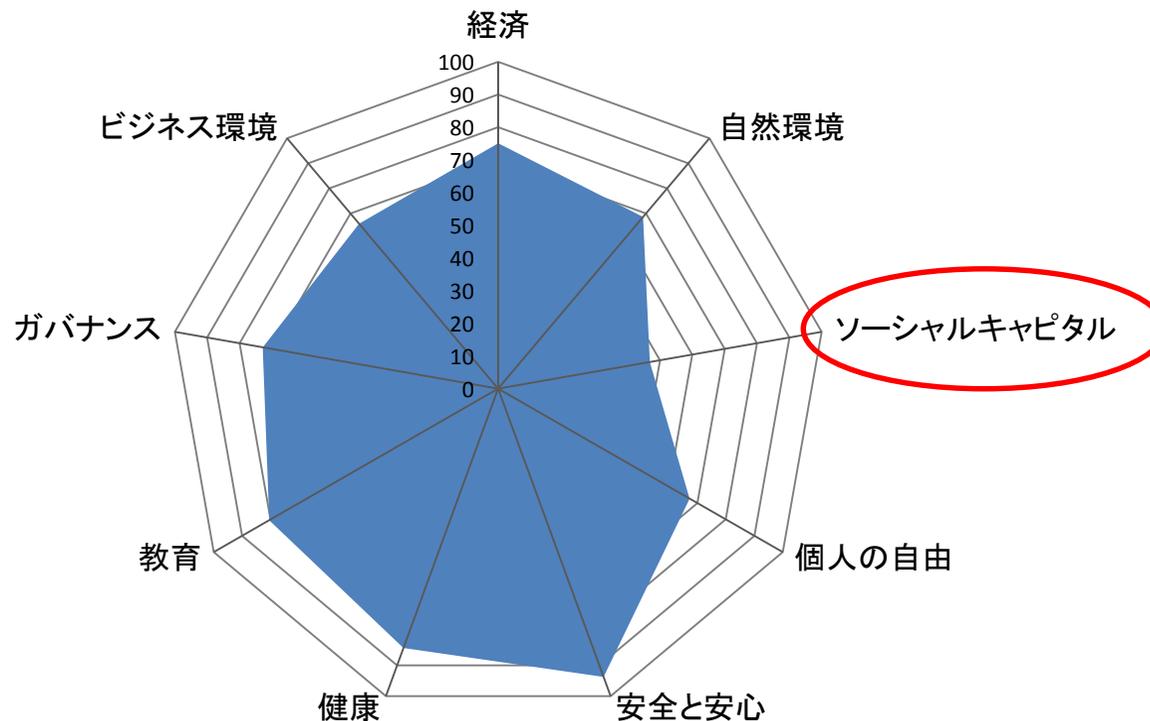
外出率は年々低下しており、特に10～39歳の若年層は低下傾向。一方、70歳以上の高齢者層では、特に平日の外出率が上昇している。

■全国の年齢階層別の外出率 (%)



(出典) 国土交通省都市局「平成27年度全国都市交通特性調査結果 (速報版)」より

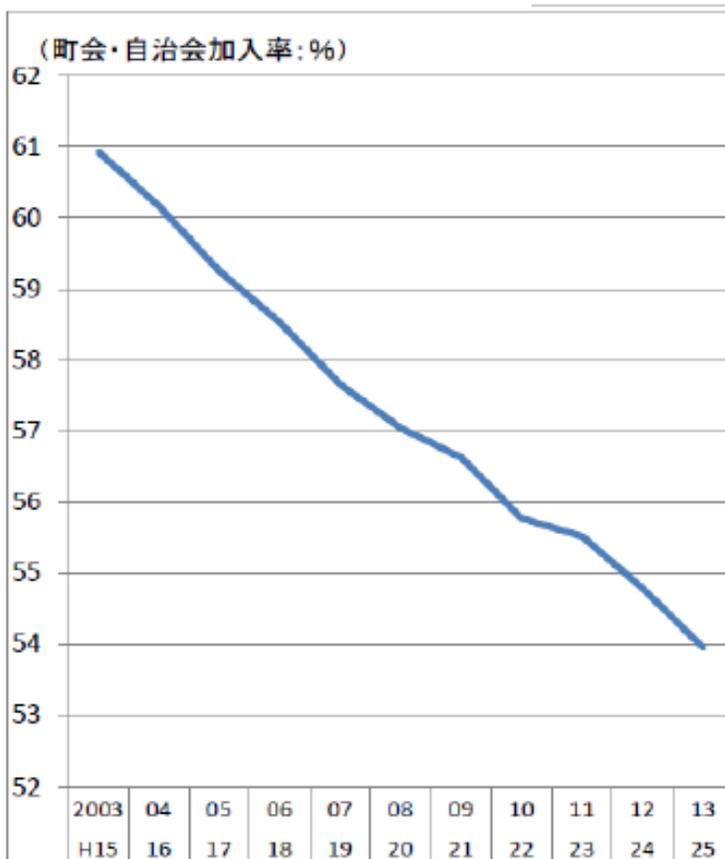
日本のソーシャルキャピタル（社会関係資本）は先進国では最低水準にある。



日本は149カ国中99位
アフリカの多くの国々より低い

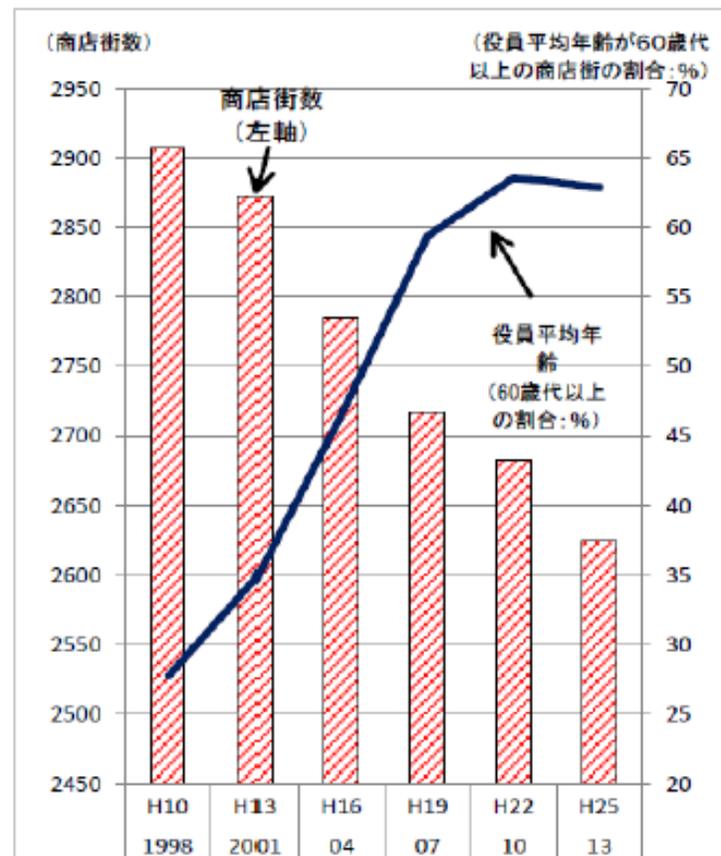
都市部においては、**自治会等への参加率低下や高齢化**が進んでいる。

東京都内の町会・自治会加入率の推移



※事務局による各区市町村ヒアリング結果により集計。
平成15年から平成25年までの10年間の数値が把握されている33区市町村の平均値を集計

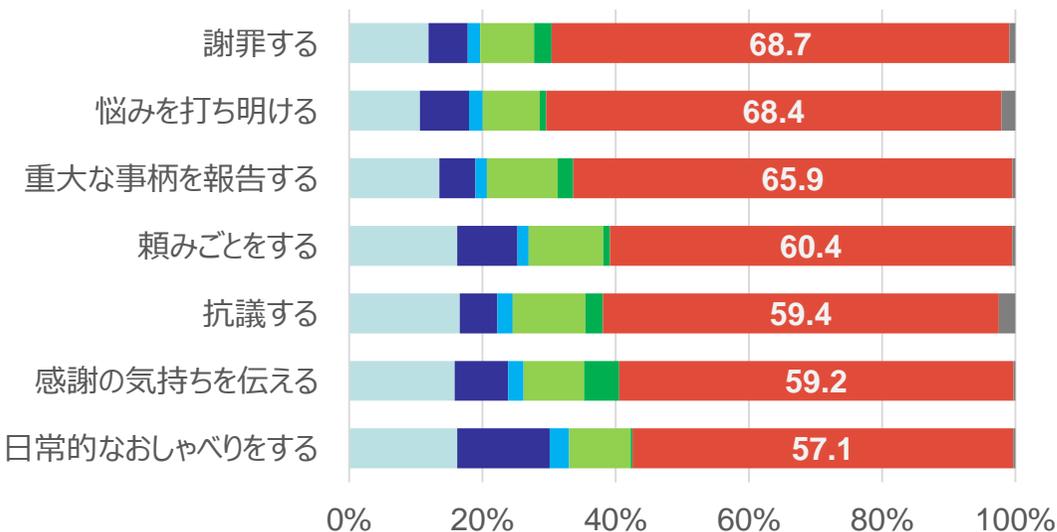
東京都内の商店街数の推移



※東京都産業労働局「東京都商店街実態調査」により作成

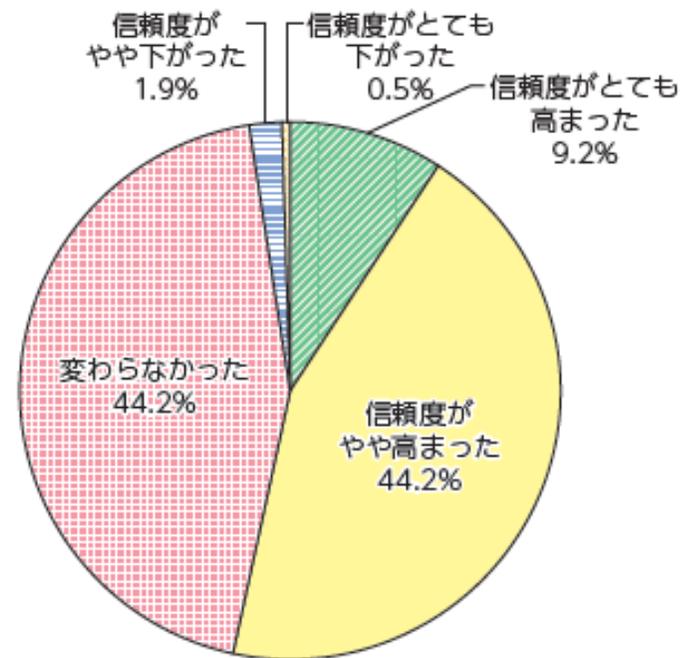
電子メールやSNSが普及しても、身近な友人や知人とのコミュニケーションには「対話」が重視されている

身近な友人や知人との1対1のコミュニケーション手段は、
 全年代平均で「対面での会話」が最も多い
 (2000人を対象にアンケート調査)



- 電子メール
- LINE等のメッセージングアプリでのテキストのやりとり
- FacebookやTwitter等のSNSでのテキストのやりとり
- 電話 (LINEやSkype等の無料通話アプリの利用を含む)
- 手紙
- 対面での会話
- その他

オンラインで知り合った人とも、直接会うことにより信頼度が高まる
 (208人を対象にアンケート調査)

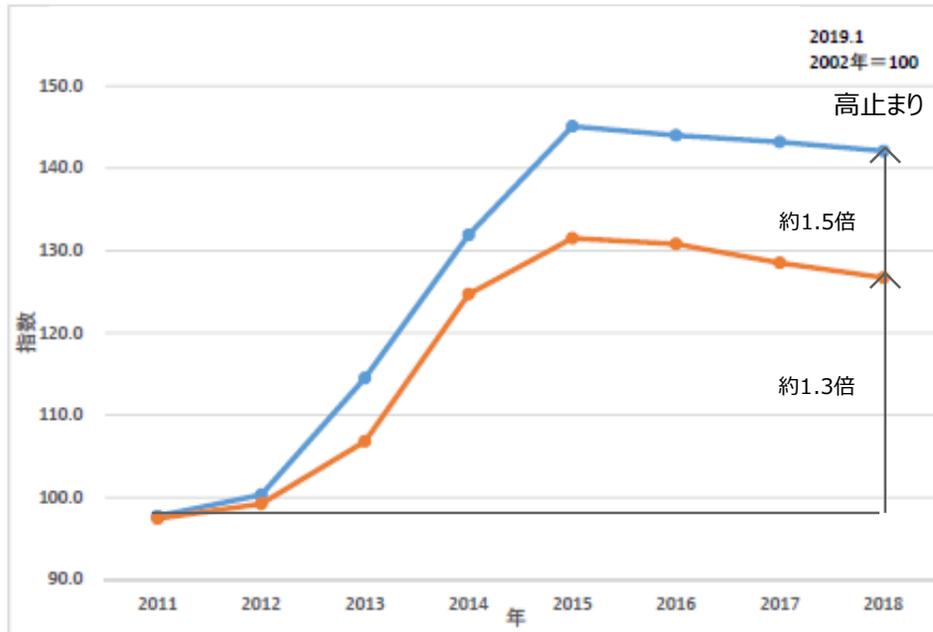


(出典) 総務省「ICTによるインクルージョンの実現に関する調査研究」(2018)

(8) 不動産市場動向

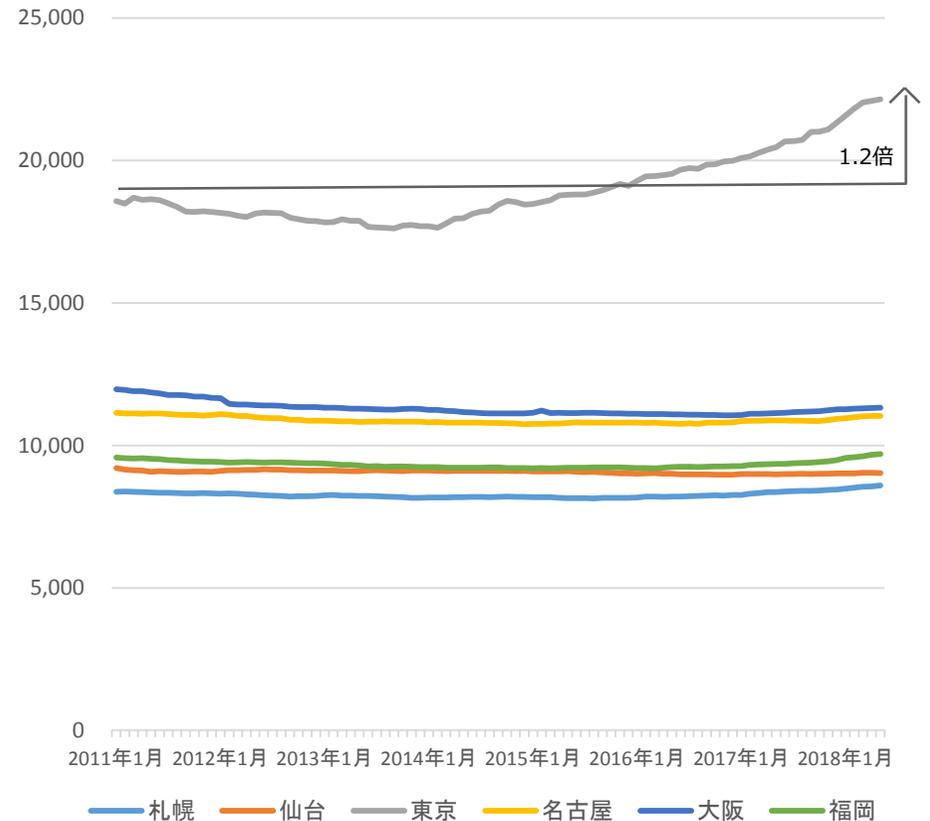
都市開発における事業環境としては、**建設コストが高止まり**（2011年比で約1.5倍）しており、賃料の上昇幅が追いついていない状況である。

建築コスト（首都圏／西日本）



(出典) データを用いて国土交通省都市局が作成

賃料（札幌/仙台/東京/名古屋/大阪/福岡）

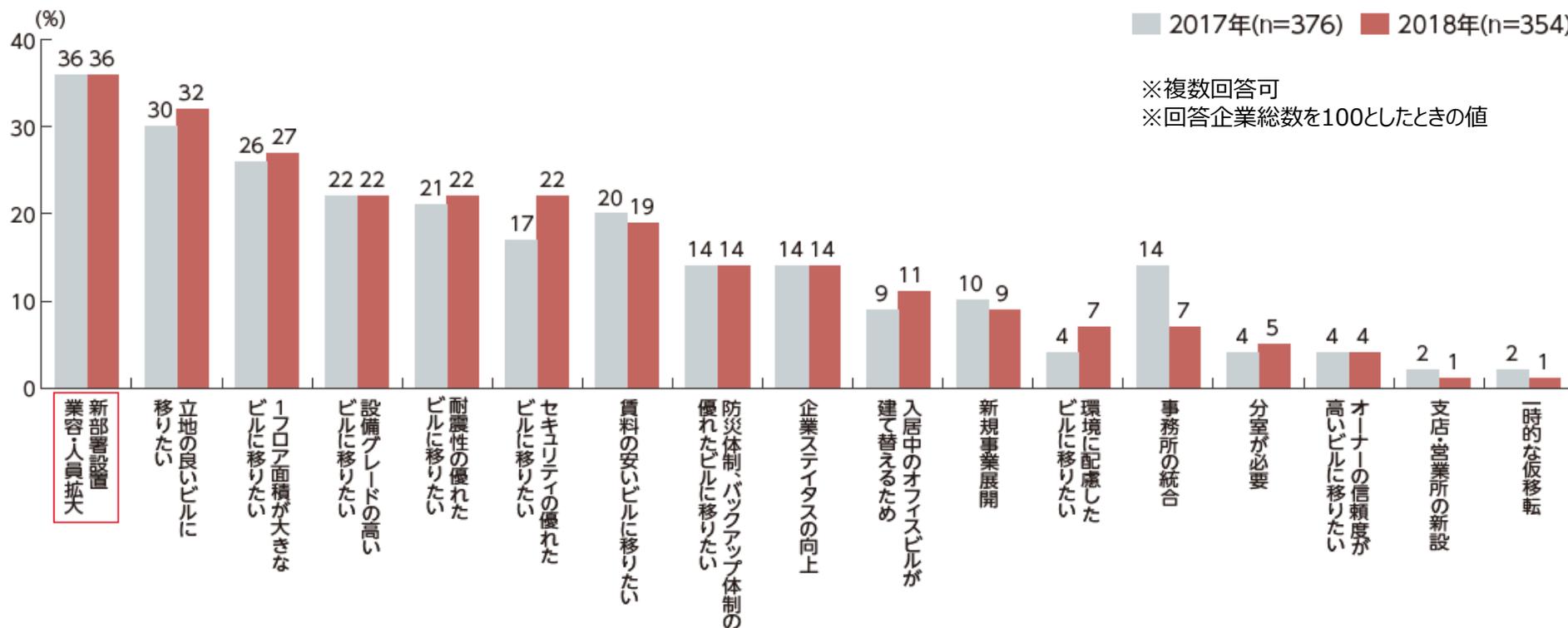


(出典) 三鬼商事公表データに基づき国土交通省都市局が作成

(8) 不動産市場動向（オフィスに対するニーズ）

- オフィスを新規に賃借する予定のある企業が、オフィスに求めるニーズとしては、**規模、立地、1フロア面積の広さ、設備グレード、耐震性**等が挙げられている。
- 社内コミュニケーションの促進やスペースの効率化を実現する **1フロア面積が大きなオフィス**等を備えた **ハイスペックビルへのニーズが高い**。

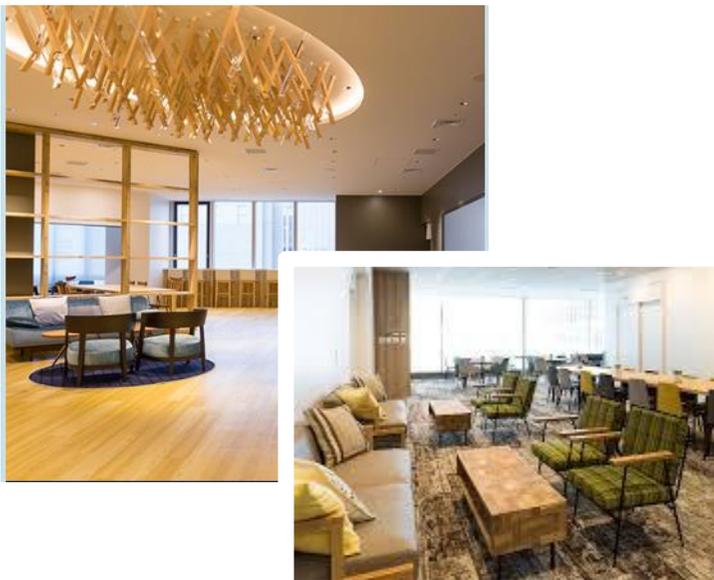
東京23区に本社が立地する企業がオフィスを新規賃借する理由



出典：森ビル株式会社「2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より

都心部において、起業を支えるインキュベーション機能を持つ施設の整備が進んでいる。

日本橋 ライフサイエンス



(画像) 三井不動産HP
(<http://www.nihonbashi-lifescience.jp/#>)

ライフサイエンス関連企業向けに、低家賃オフィスやイベントスペースを日本橋地区に集中的に整備。
継続的に国内外の産官学の交流の機会を提供することで、連携・共創によるライフサイエンス・イノベーションの活性化を図る。

大手町ビル リノベ+スタートアップ

大手町ビル（1958年竣工）をリノベーションし、フィンテックスタートアップやフィンテック新事業のR&Dを行う企業専用のオフィス「FINOLAB」が誕生。
各区画が小さく賃料が低廉な古いタイプのオフィスは、スタートアップ企業の需要に合致。



(画像) 三菱地所HP
(https://office.mec.co.jp/small_office/finolab.html)

Plug and Play Japan



(画像) Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産 カタログ

シリコンバレー発の世界最大級のイノベーションプラットフォーム。Plug and Play Japanでは日本のスタートアップ企業に対するアクセラレートプログラムを実施。
渋谷では、大企業とスタートアップが混ざり合うコミュニティ作りの起点となるコワーキングスペースを運営。

海外において、我が国の都市は、高層ビル群をはじめとする「先進的都市」とのイメージのみならず、「都市としての多様な魅力」が高く評価されている。

● 世界で最も魅力的な都市（大都市）

- ・ 1位 … 東京（日本）
- ・ 2位 … 京都（日本）
- ・ 3位 … メルボルン（オーストラリア）
- ・ 4位 … ウィーン（オーストリア）
- ・ 5位 … ハンブルク（ドイツ）
- ・ 6位 … シドニー（オーストラリア）
- ・ 7位 … シンガポール（シンガポール共和国）
- ・ 8位 … パリ（フランス）
- ・ 9位 … バルセロナ（スペイン）
- ・ 10位 … バンクーバー（カナダ）
- ・ 11位 … マドリード（スペイン）
- ・ 12位 … 大阪（日本）

● 東京（1位）

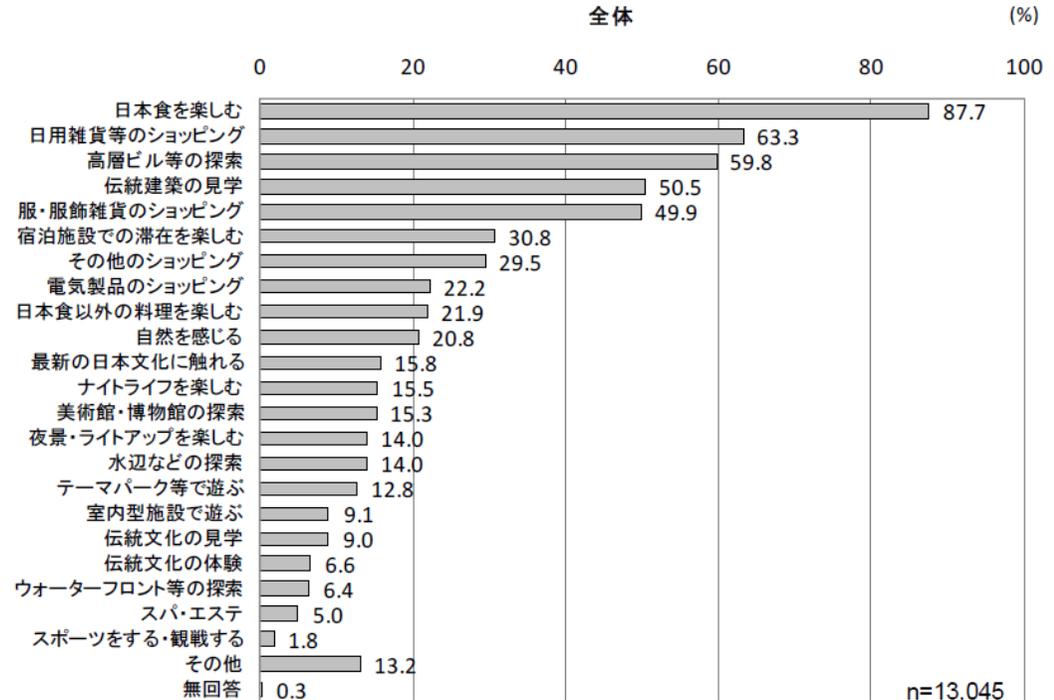
- ・ 超近代的でネオン輝く高層ビル群や落ち着いた寺という矛盾が混ざり、わくわくする

● 京都（2位）

- ・ 日本で最も（寺院などが）保存された都市の一つ
- ・ 町家の並ぶ通りは、最近移ってきた芸術家の特別な工芸品店や上品な店がある

● 大阪（12位）

- ・ 日本で最高の美食都市の一つ
- ・ たこ焼きとお好み焼きといった名物は、絶対に食べるべき



東京都「平成29年 国別外国人旅行者行動特性調査 結果概要」より

