

「都市再生」の進展と今後の課題

平成31年2月19日

国土交通省都市局

1. 「都市再生」の進展

- 1-1 都市再生の動向
- 1-2 都市再生の効果
- 1-3 近年の動き

2. 最近の社会経済動向

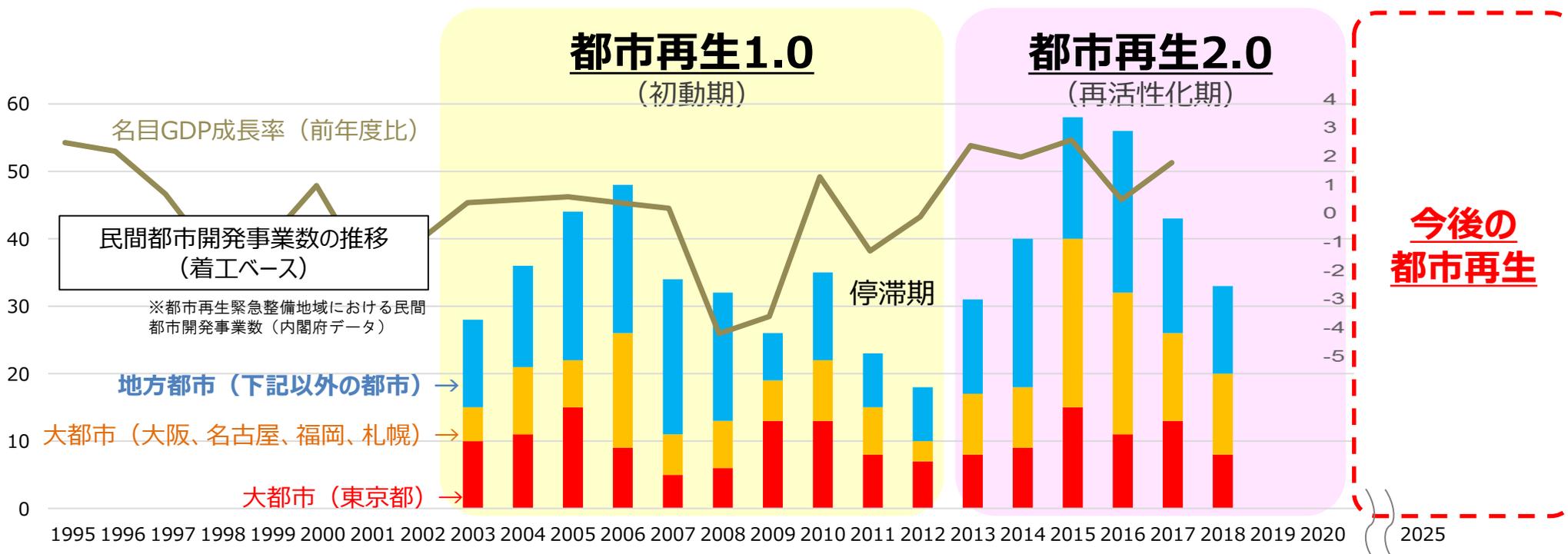
- 2-1 世界的な都市化の進展
- 2-2 外資系企業・高度人材の進出状況
- 2-3 都市間競争の加速
- 2-4 日本企業の競争力
- 2-5 各国のGDP推移
- 2-6 本格的な人口減少社会の到来
- 2-7 女性や高齢者等の就業拡大

3. 今後の都市経済・社会の課題

- 3-1 バブル期以前の老朽化ストック
- 3-2 オールドニュータウン
- 3-3 大都市（東京）の生産性
- 3-4 スタートアップの集積
- 3-5 コワーキングスペース等の拡大

1-1 都市再生の動向①

- 「失われた10年」を経た2000年代初頭、民間投資による「都市再生」が始動した。
- リーマンショック、震災等の停滞期を経て、現在は東京五輪に向け再活性化している。



社会経済情勢

- バブル崩壊、失われた10年
- アジア都市の発展 (四小龍、香港返還等)

- 構造改革、不良債権処理
- リーマンショック
- グローバル化の進展 (BRICS)

- アベノミクス3本の矢
- 東京オリパラ
- 東京オリパラ決定、訪日1000万人
- 東日本大震災
- 地方創生、一億総活躍
- 大阪・関西万博
- 新興国の本格台頭 (中国GDP世界2位)
- リニア
- IT産業 (GAFA等) の隆盛

1-1 都市再生の動向② (大都市・地方都市)

民間都市開発は、大都市においては、「大規模」から「国際化」・「多機能化」へ、
地方都市においては、「商業・店舗中心」から「住宅中心」へ変遷。

バブル崩壊後

- 海外等へ移転した工場跡地の土地利用転換
- 先導的な都市再生事例

〔例〕大崎シンクパーク、恵比寿ガーデンプレイス、六本木ヒルズ、丸ビル

都市再生1.0 (初動期)

- 民間投資による**大規模**プロジェクト、**公共施設** (広場、緑地等) の増大
- 不動産の流動化 (REIT)

〔例〕東京ミッドタウン、なんばパークス、ミッドランドスクエア

都市再生2.0 (再活性化)

- 国際競争力**、**インバウンド**対応
- 女性活躍等のニーズへの対応 (**都心集中**、**複合機能化**等)

〔例〕グランフロント大阪、虎の門ヒルズ、日比谷ミッドタウン、大名古屋ビル、常盤橋街区、渋谷駅前、うめきた2期



市街地整備 (再開発・区画整理) の推進

- まちなかの顔となる**商業・店舗中心**の駅前再開発
 - 住宅・福祉・行政中心**の駅前再開発
 - 操車場跡地等の**郊外大規模遊休地**の区画整理
 - まちなか**小規模**な区画整理
- ⇒再開発・区画整理を**地域の「身の丈」**に応じた規模とする流れが進行

まちづくり交付金による底上げ

- まちづくり交付金等を活用した**都市基盤整備**による市街地活性化

コンパクト+ネットワーク

- 都市機能の拠点誘導
- 公共施設の再編整備

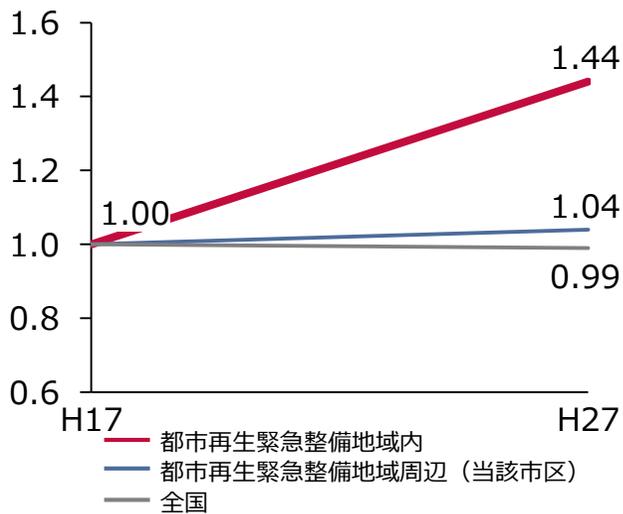
1-2 都市再生の効果①

- 都市再生特措法に基づき、2002年以降、**全国89地区（約196ha）で都市再生が促進され、認定民間都市再生事業の延床面積は東京ドーム約357個分に達する。**
- 人口、世帯数、地価のいずれの指標においても、都市再生緊急整備地域内は当該市区のそれ以外の地域より高い増加傾向を示している。

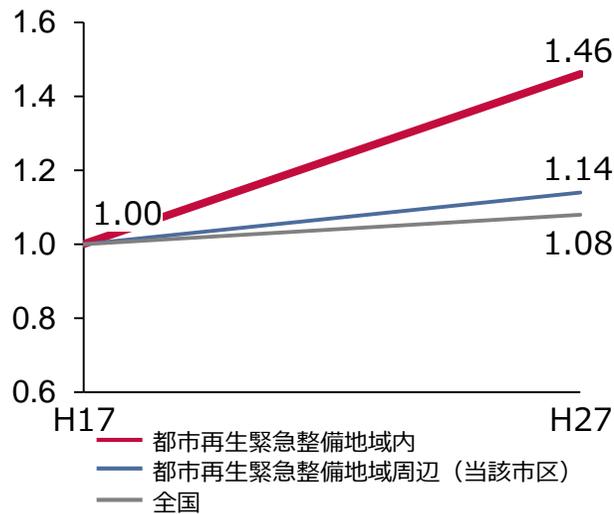
	東京都	三大都市圏	地方都市	総計
都市再生特別地区	45地区、110.5ha	66地区、151.8ha	23地区、43.8ha	89地区、195.6ha
認定都市再生事業	61事業	84事業	34事業	118事業
建設投資額（累計）	42,238億円	53,855億円	7,461億円	61,316億円

（出典）都市再生特別地区（89地区）及び認定民間都市再生事業（118件）に基づき国土交通省都市局作成

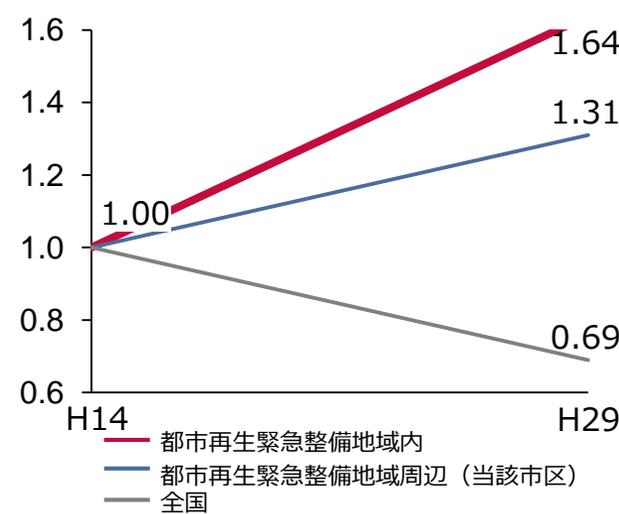
人口（平成17年を1とする）



世帯数（平成17年を1とする）



地価（平成14年を1とする）



（出典）内閣府地方創生推進事務局提供資料

1-2 都市再生の効果（例）① 公共施設

都市再生の進捗に伴い、民間により供給される公共施設（※）の整備量が大きく増大した。

（※）道路、広場、緑地、デッキ 等

【都市再生2.0】

■ 大手町タワー 都心部における大規模な緑の整備



（出典）特集2「大手町タワー」都市と自然の再生 | CSR | 東京建物
<https://tatemono.com/csr/special/gotemachi.html>

【都市再生2.0】

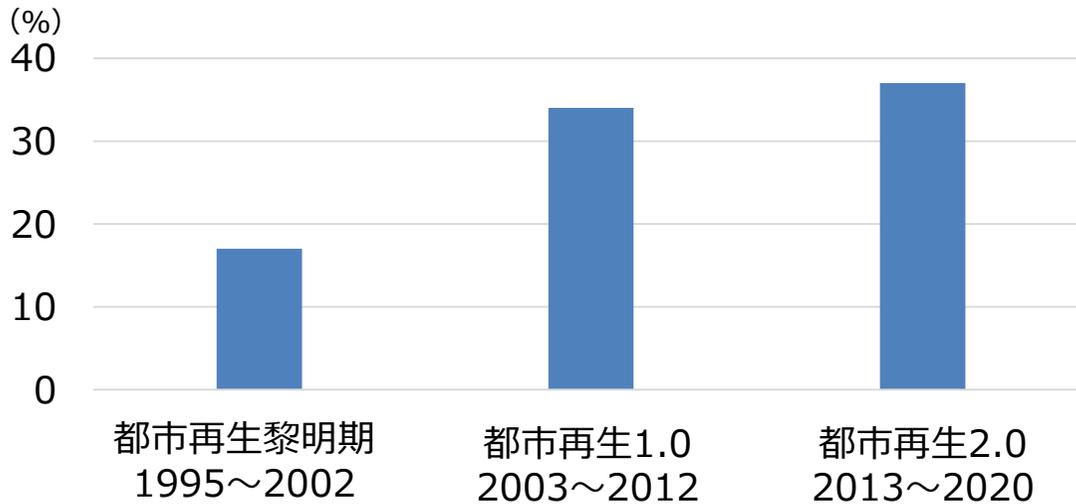
■ 渋谷スクランブルスクエア

高低差やまちの分断を解消する立体的な歩行者ネットワークを整備



（出典）渋谷駅上に超高層展望施設「渋谷スカイ」 360度パノラマビュー、来秋完成へ - シブヤ経済新聞
<https://www.shibukei.com/headline/13647/>

○ 制度創設前後の事業区域に対する公共施設の整備量



（出典）認定民間都市再生事業（118件）の着工ベースで国土交通省都市局作成

【都市再生1.0】

■ なんばパークス
 屋上公園をはじめ多くの
 オープンスペースの整備

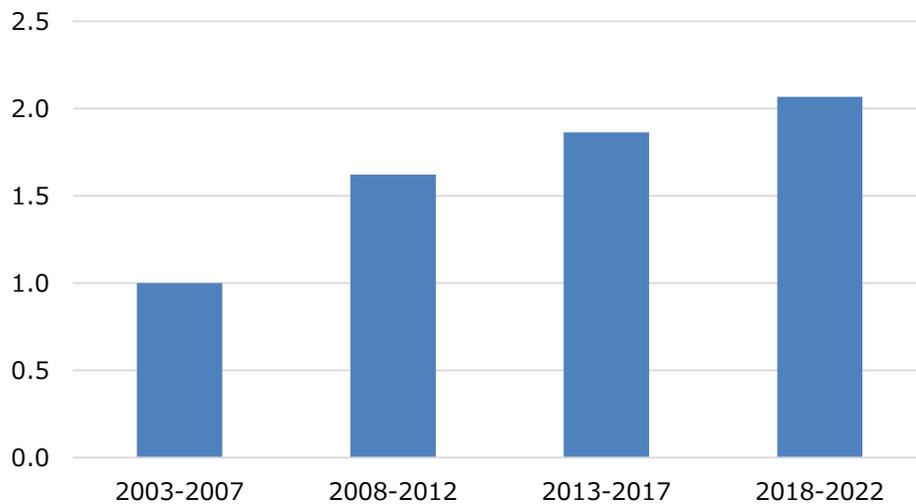


（出典）パークスガーデン | なんばパークス - NAMBA PARKS-
http://www.nambaparks.com/parks_garden.html

1-2 都市再生の効果（例）② 公益的施設

都市再生事業に伴い整備される公益的施設は、2010年代以降、その供給量が増加するとともに、国際競争力強化施設（MICE施設、インキュベーション施設など）を中心に、多様化が進んでいる。

5年間における平均公益系機能数

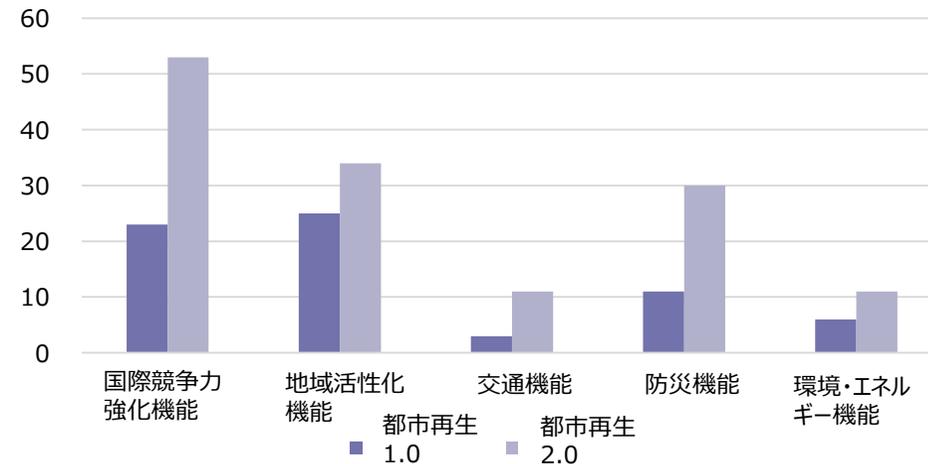


都市再生1.0

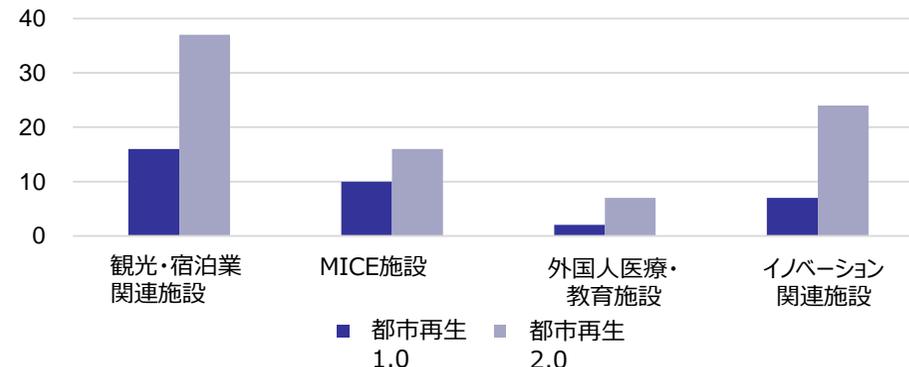
都市再生2.0

公益系機能	
観光・宿泊業関連施設	国際競争力強化機能
MICE施設	
外国人医療・教育施設	
インノベーション関連施設	
文化・スポーツ機能	地域活性化機能
医療・教育機能	
コミュニティ・生活関連施設	
交通機能	交通機能
防災機能	防災機能
環境・エネルギー機能	環境・エネルギー機能

公益的施設の整備数



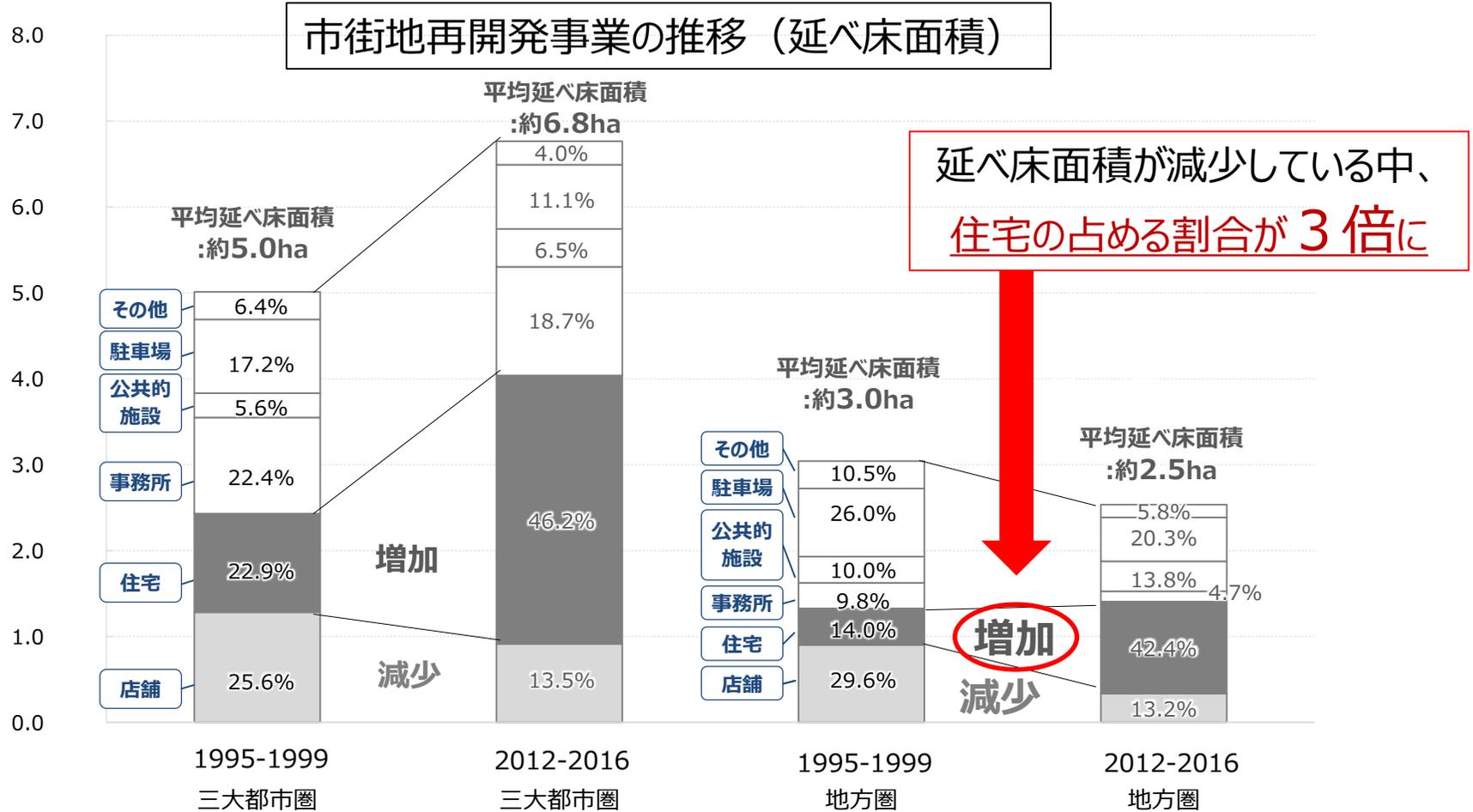
国際競争力強化機能の整備数



(出典) 認定民間都市再生事業（118件）に基づき国土交通省都市局作成

1-3 近年の動き ① 住宅・公共的施設中心に

2010年代にかけて、地方都市においては、市街地再開発事業は延べ床面積の縮小が進むとともに、構成用途についても、**店舗が減少した分、住宅や公共的施設の占める割合が増加した。**



1-3 近年の動き ② リノベーションまちづくり

都市の遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生し、若者や主婦等の新たな主体の参入を通じたまちの賑わい創出、エリア価値の向上など、地域の活性化につながる「リノベーションまちづくり」が進んでいる。

福岡県北九州市における「リノベーションまちづくり」(小倉魚町商店街)

<STEP 1>

行政主導による構想策定・スタートアップ体制の構築

<STEP 2>

民間主導によるリノベーションスクールの開催により、プロジェクトの連鎖的な実現、まちづくりを担う人材の発掘・育成

◆ 最初のリノベーションプロジェクトが実現 (平成23年6月)

◆ 第2のリノベーションプロジェクトが実現 (平成24年4月)

◆ 第3のリノベーションプロジェクトが実現 (平成24年9月)

<STEP 3>

エリアの価値向上、更なる展開へ

- ◆ 新築投資を含めた大規模なプロジェクト
- ◆ 培ったノウハウを他の地域へ水平展開

○歩行者交通量は増加基調

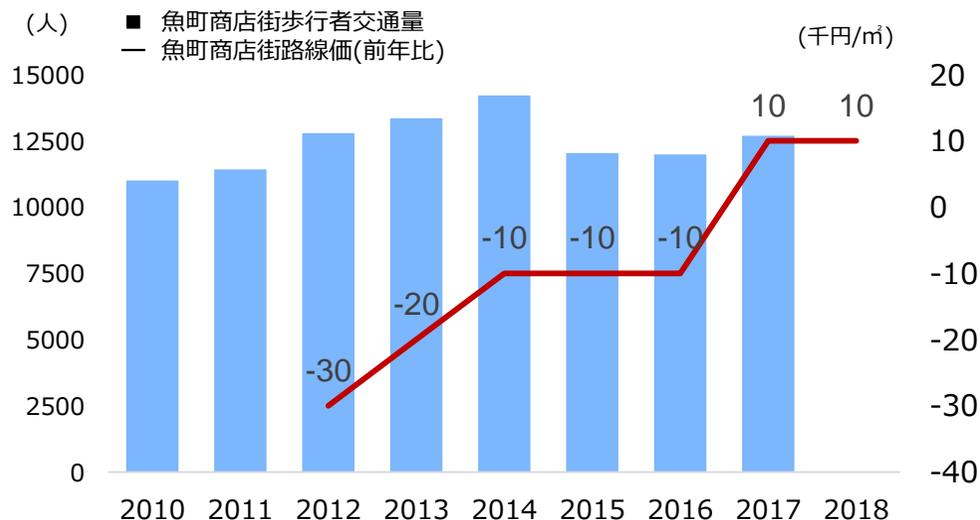
約1万1千人 (2010) → 約1万4千人 (2014)

(約1.3倍)

○地価は増加局面に転換

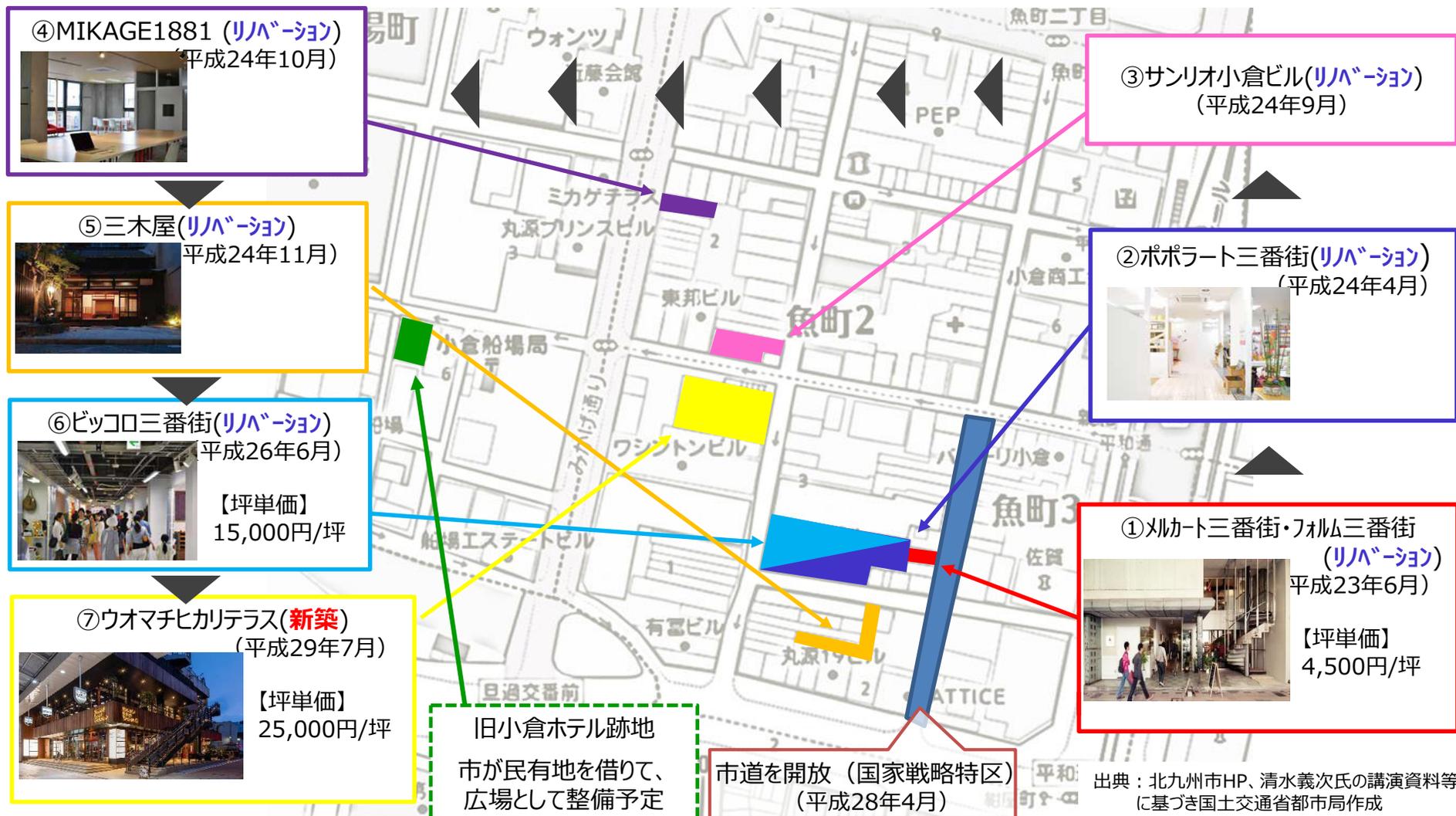
約40万円/m² (2016) → 約42万円/m² (2018)

(+2万円)



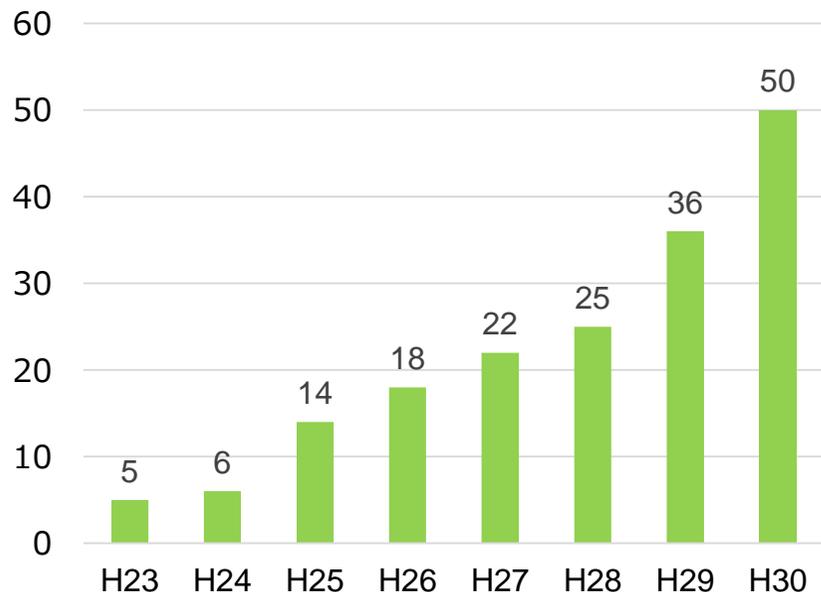
1-3 近年の動き ② リノベーションまちづくり (北九州市) 国土交通省

- エリアに、民間による遊休不動産のリノベーションプロジェクトが連鎖的に集積。
- 行政も市道をオープンカフェ等に開放するなど、官民連携での日常的な賑わいを創出。
- エリア内の賃料が上昇し、新築の商業施設が開業するなど、さらなるエリアの価値向上へ。



施設整備などのハードの取組に加え、まちづくりを点から面で捉え、ソフト施策に取り組むエリアマネジメント活動が拡大している。最近では、市町村をはじめとする行政と連携を深め、協働してエリアの価値を高めていく取組も増加。

○都市再生推進法人※の指定件数（累計）



※都市再生推進法人：
都市再生特別措置法の規定に基づき、市町村が、自らのパートナーにふさわしい民間団体を指定することで、地域のまちづくりの担い手として位置づける制度。平成19年度に創設され、平成30年12月末時点で全国50の団体が指定されている。

○エリアマネジメント団体（都市再生推進法人）の活動例

法人の名称	指定自治体	活動の概要
札幌大通まちづくり株式会社	北海道札幌市	<p>複数の商店街を母体に設立。 飲食・広告事業者への歩道上のテラスの貸出や、駐車場共通化事業・ビル管理共同化事業等を実施し、収益を道路の維持管理等に還元。平成23年指定。</p> 
一般社団法人 グランフロント大阪TMO	大阪府大阪市	<p>うめきた地区の大規模開発を契機に、鉄道事業者等の複数の地権者により設立。 公共空間を活用した広告事業や、レンタサイクル等のエリアマネジメントを展開。平成26年指定。</p> 

姫路駅周辺における取組

駅前広場から駅前通りまでの大胆なトランジットモール化（一般車両の進入禁止）や、駅周辺に分散していたバスターミナルの集約等により、ゆとりある歩行者空間を創出し、歩行者数の増加と賑わいの創出を実現。

整備前



整備後



整備効果

○駅前の歩行者交通量： 約7万人（H25）⇒約8万人（H27）

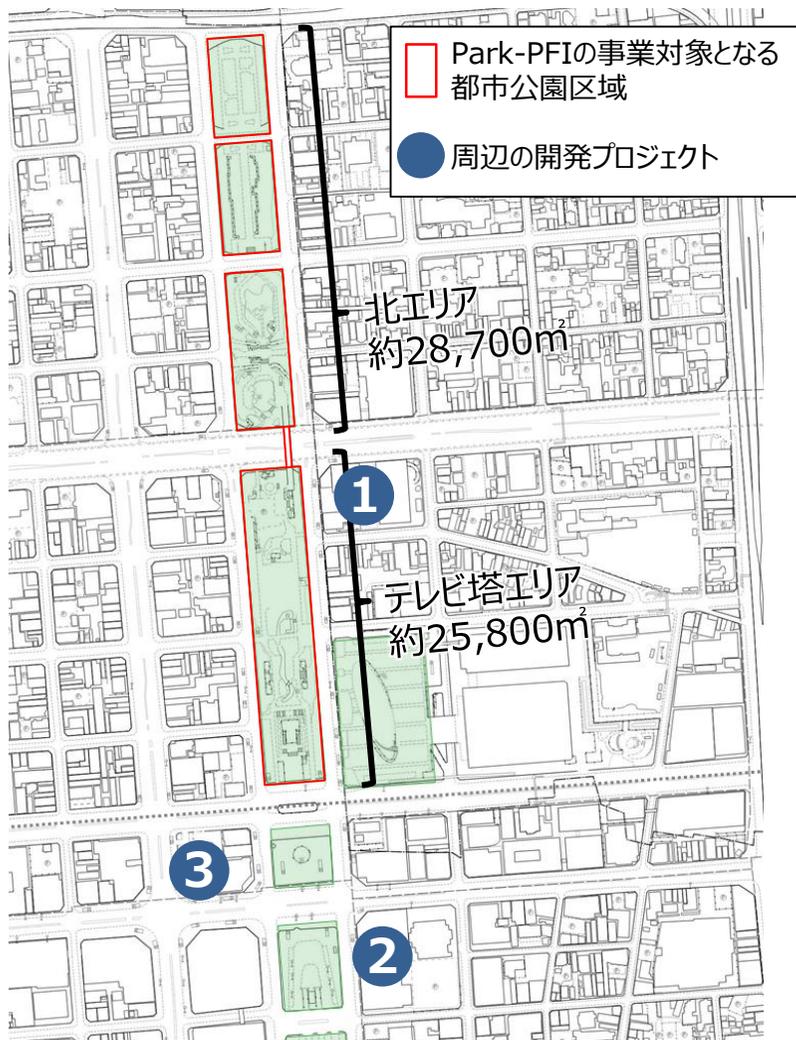
○駅周辺の商業床面積： 約83ha（H20）⇒約85ha（H25）

名古屋市栄地区におけるPark-PFI制度活用と周辺地域の都市再生プロジェクト

Park-PFI制度の活用による公園再生を契機に、周辺の高経年ビル等の再生プロジェクトが進んでいる。

久屋大通公園の再生

- 民間提案による公園の再生（Park-PFI制度の活用）
（H32年4月北エリア、7月テレビ塔エリア供用開始予定）
- 公園全体面積：約15.8ha
- ・ うち北エリア、テレビ塔エリア面積：約5.4ha
- 公募対象公園施設建築可能面積：5,400㎡



① 東桜一丁目1番地区

- 都市再生特別地区の指定（H31年3月予定）

② 中日ビル建替計画

- 都市再生特別地区の指定（H31年夏予定）

③ 栄角地

- (株)大丸松坂屋百貨店と名古屋市の共同事業

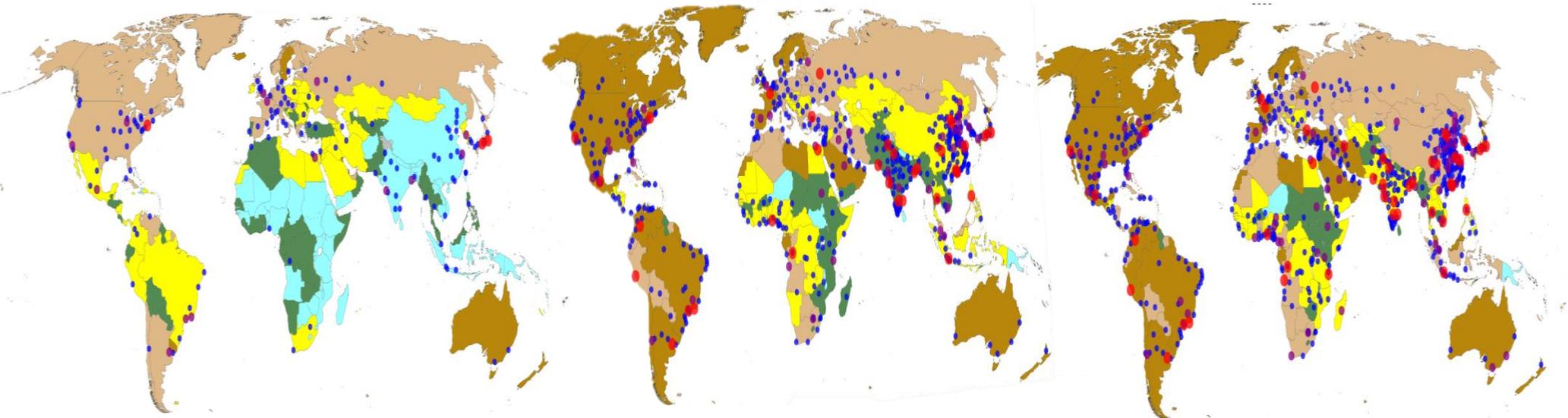
2-1 世界的な都市化の進展

2018年現在、33のメガシティ(人口規模1,000万人超)に都市居住者の約8分の1が居住。さらに、**2030年にはメガシティは43都市にまで拡大**する見込みとされている。

1970 : 3 megacities ●

2018 : 33 megacities ●

2030 : 43 megacities ●



City population

Percentage urban

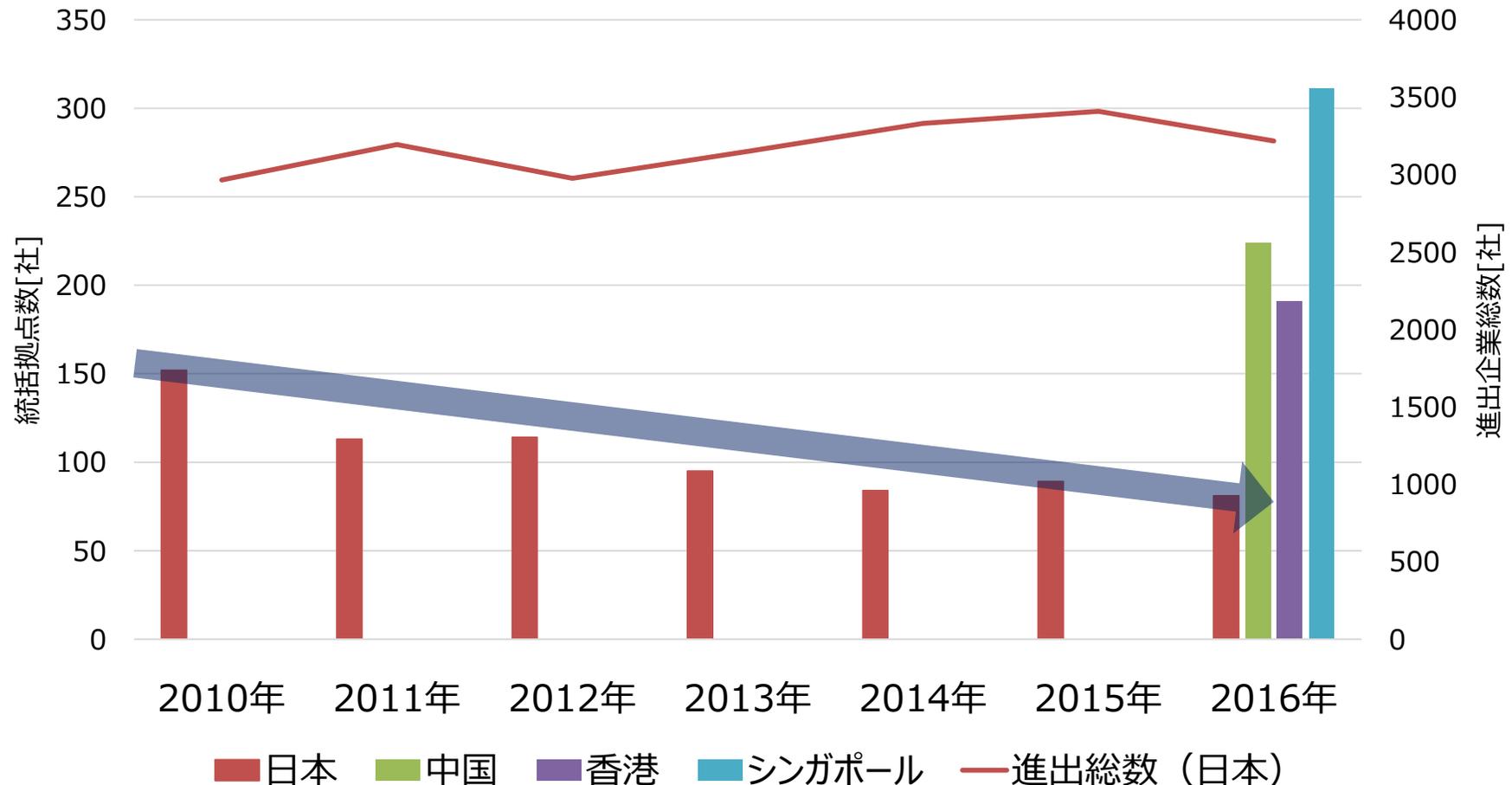
- 10 million or more
- 5 million to 10 million
- 1 million to 5 million

- 80-100%
- 60-80%
- 40-60%
- 20-40%
- 0-20%
- No data

- 1970年から日本のメガシティは東京、大阪の2都市
- 東京は3,700万の人口を有する世界最大の都市 (横浜市等まで1都市と整理されている)

2-2 外資系企業・高度人材等の進出状況①

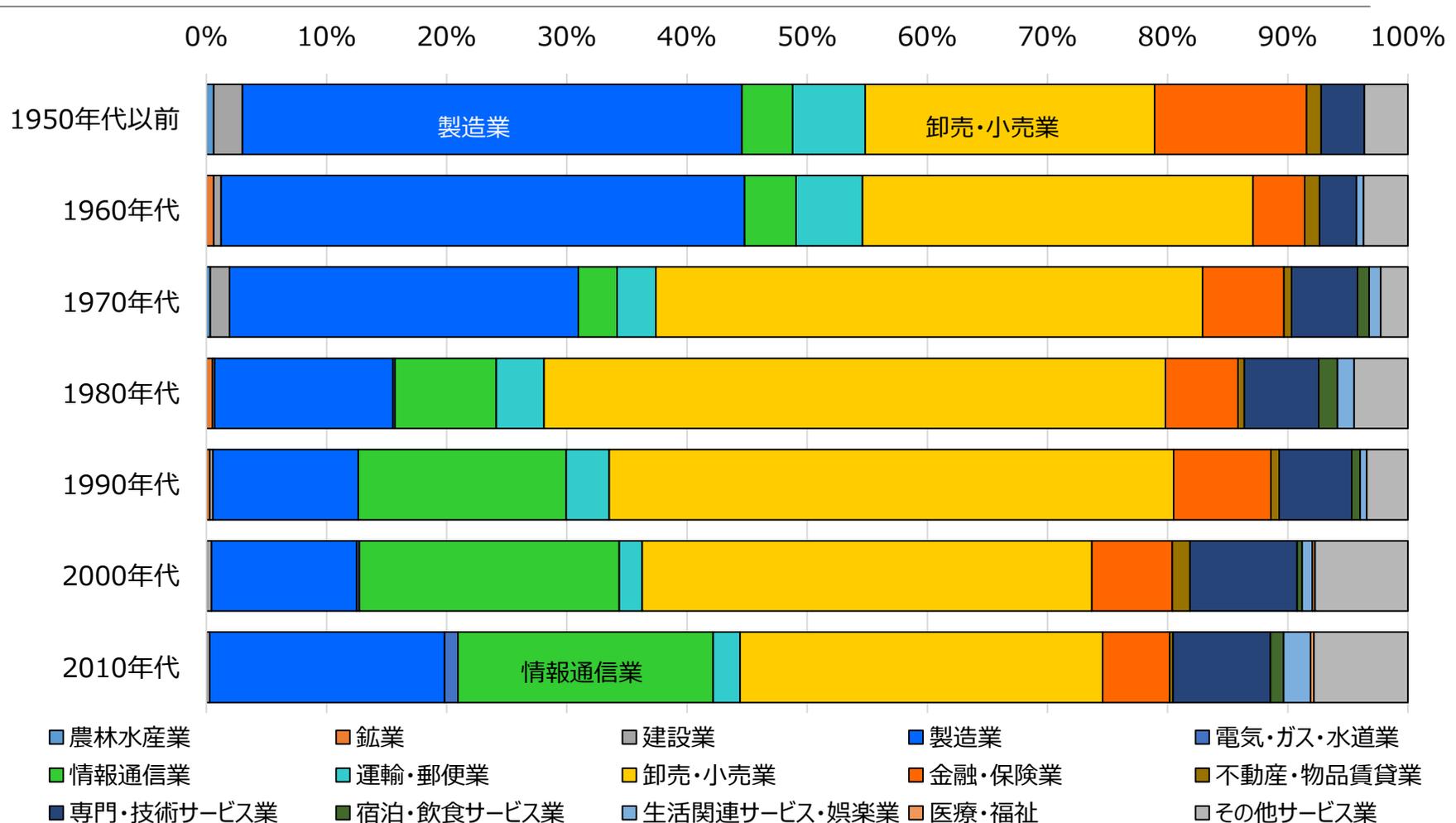
日本における**外資系企業進出数は伸び悩み**、アジア統括拠点数は年々減少し、アジアのライバル国との差は広がっている。



2-2 外資系企業・高度人材等の進出状況②

日本に進出する外資系企業は、60年代以前は「**製造業**」の進出が多く、70～80年代は「**卸売・小売業**」が中心となり、90年代以降は「**情報通信業**」の比率が高まっている。

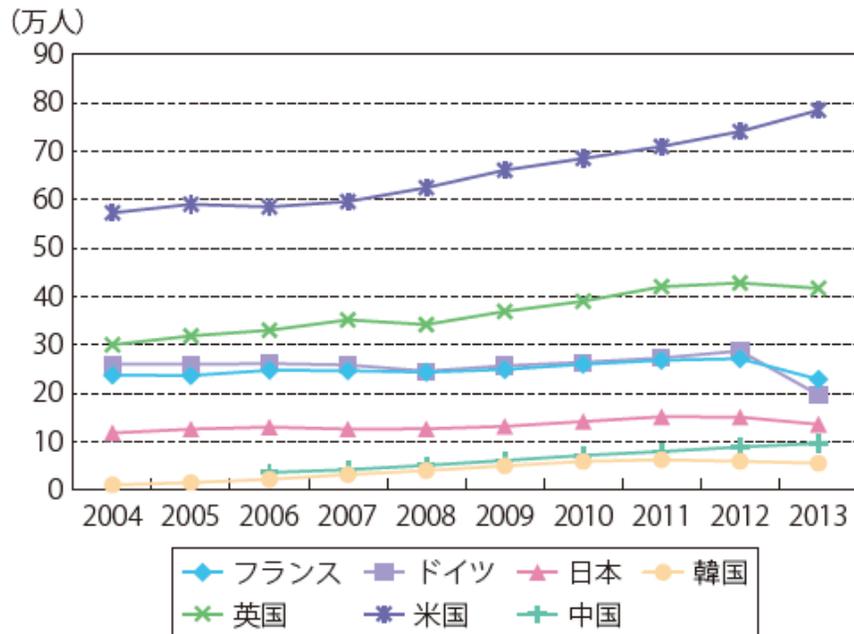
外資系企業の新設年代別の産業別構成比



(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

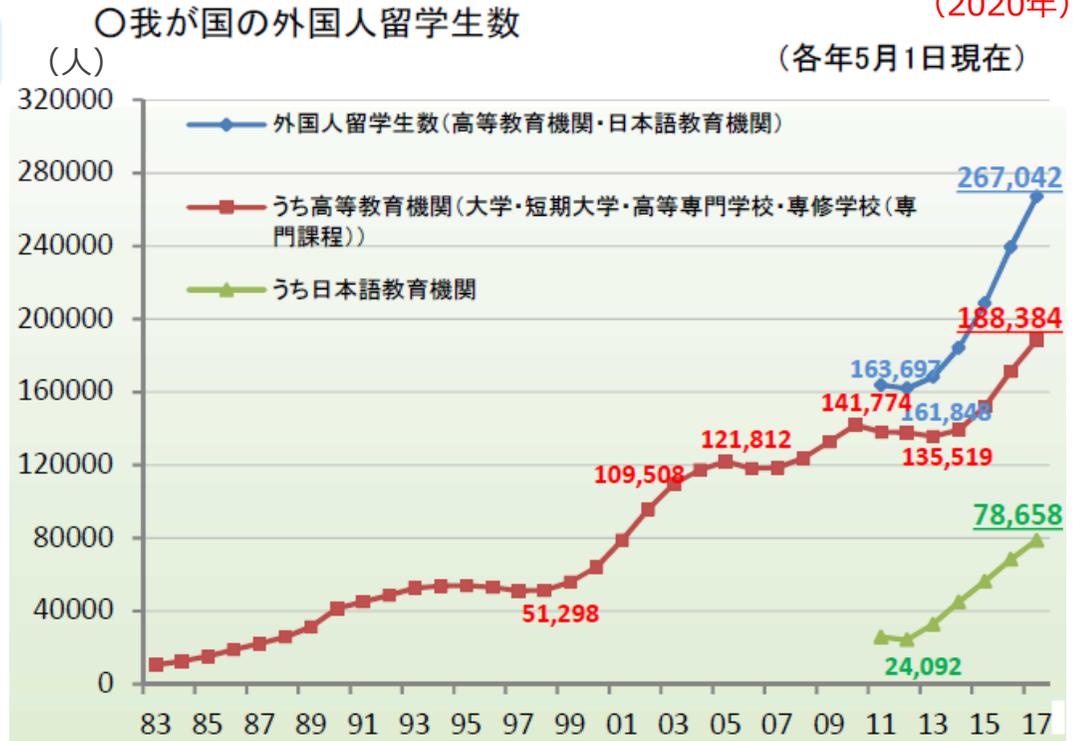
高等教育修了者や留学生の受け入れ人数は、他の先進国に比べて少ない状況にある。

第Ⅱ-1-2-2 図 主要国の留学生受け入れ人数の推移



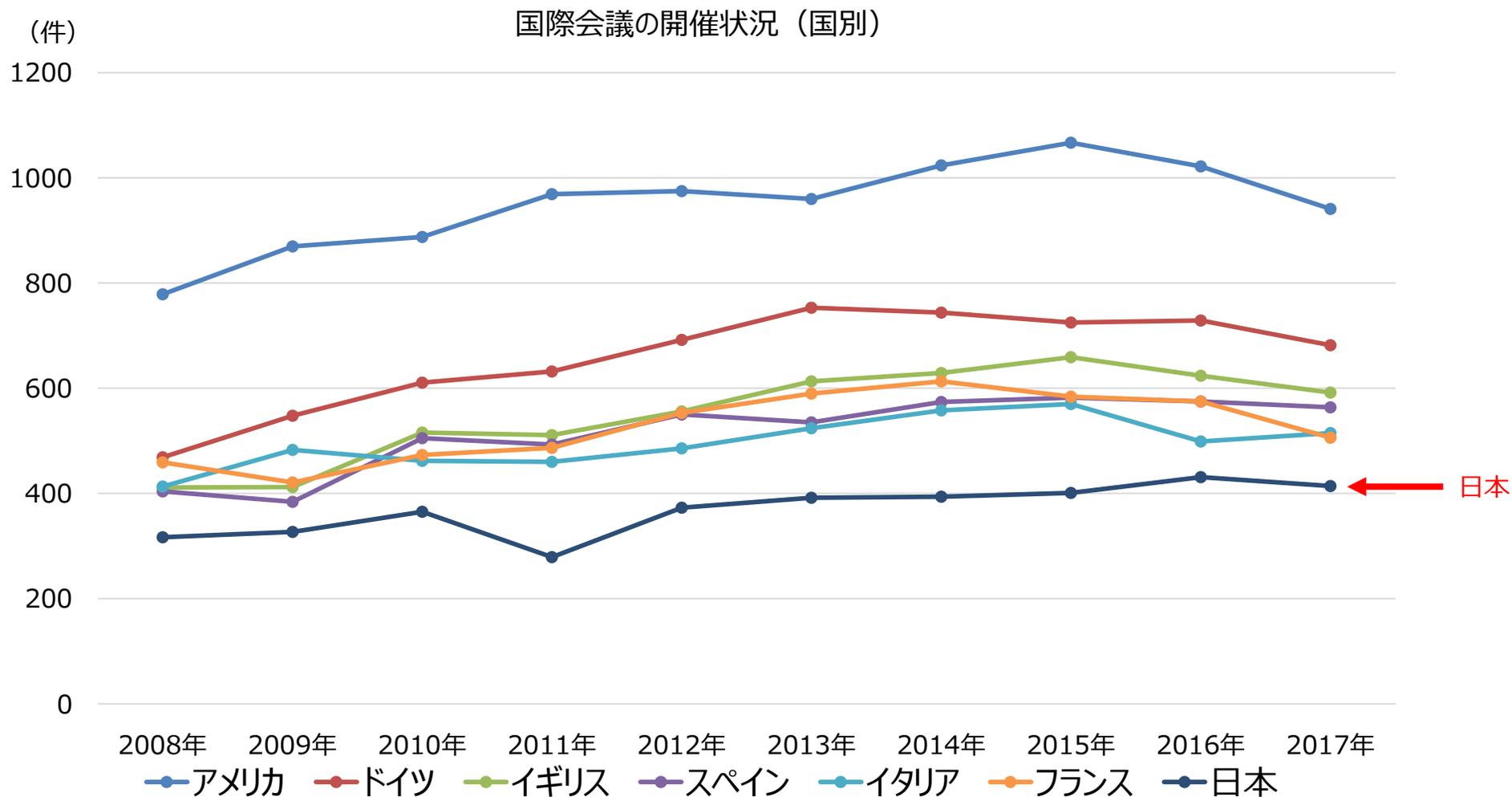
備考：高等教育機関への留学生を計上。
資料：OECD.stat、Education at Glance より作成。

(出典) 経済産業省「通商白書2016」より



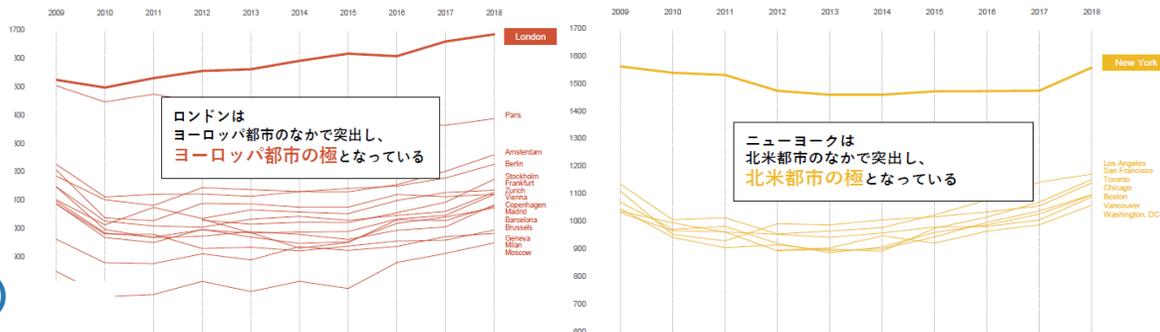
(出典) 文部科学省「ポスト留学生30万人計画を見据えた留学生政策(現状・課題)」より

国際会議開催件数は横ばいの状況にあり、他の先進国に比して少ない。



2-3 都市間競争の加速

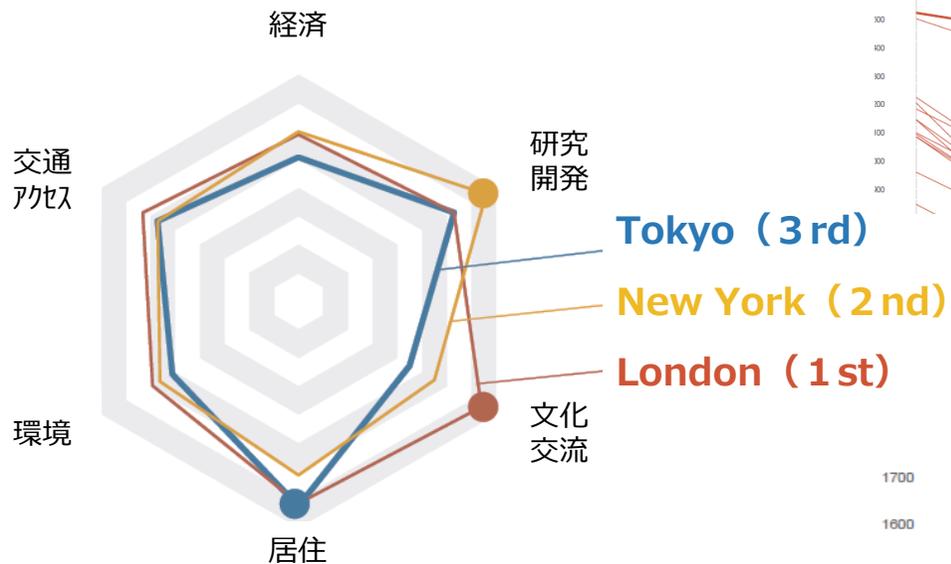
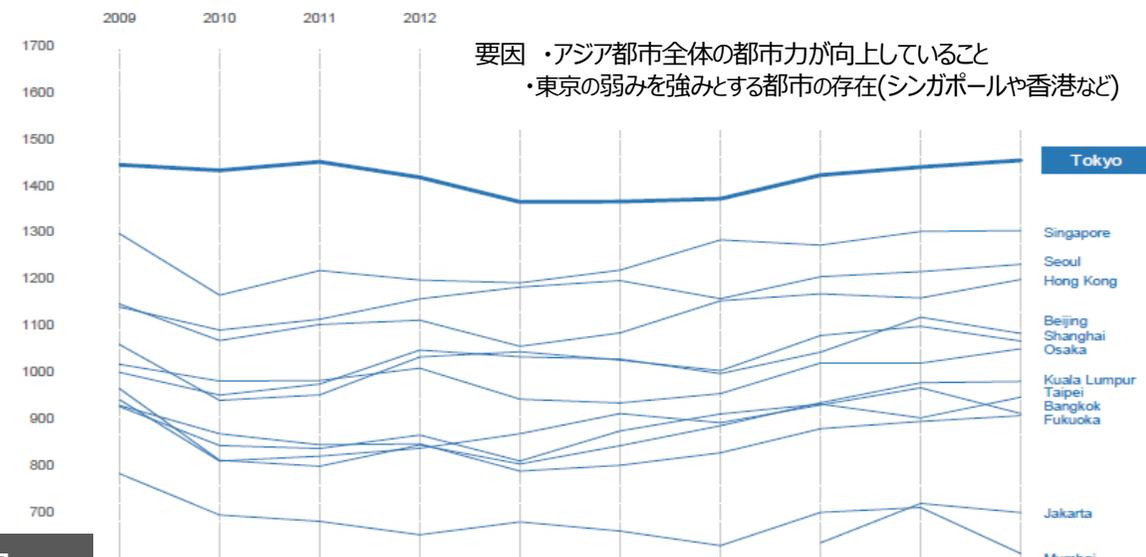
欧州におけるロンドン、北米におけるN Yに比べ、東京は、アジア都市のなかで突出する「核」となっていない。



ロンドンはヨーロッパで、ニューヨークは北米で、それぞれ突出した「地域の核」

東京はアジア都市のなかでトップではあるが、極として突出するまでには至っていない。

要因 ・アジア都市全体の都市力が向上していること
・東京の弱みを強みとする都市の存在(シンガポールや香港など)



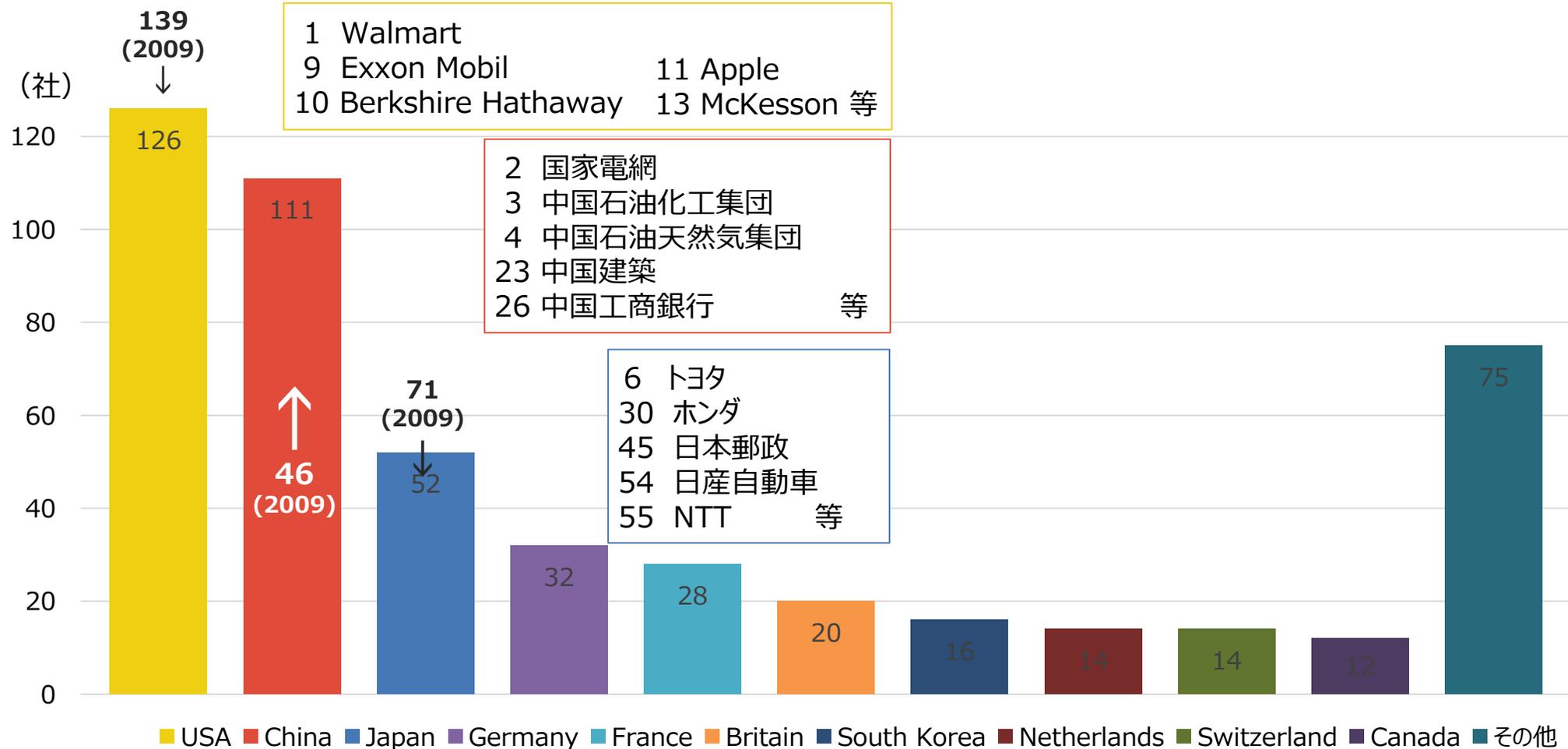
強み
世界トップ500企業 特許登録件数 食事の魅力 住宅賃料水準 公共交通の正確さ・充実 等

弱み
GDP成長率 優秀な人材確保の容易性 スタートアップ環境 歴史・伝統への接点機会 外国人居住者数 等

2-4 日本企業の競争力

米Fortune誌の「Global企業500」選出企業は近年逆転し、中国企業が日本の約2倍。

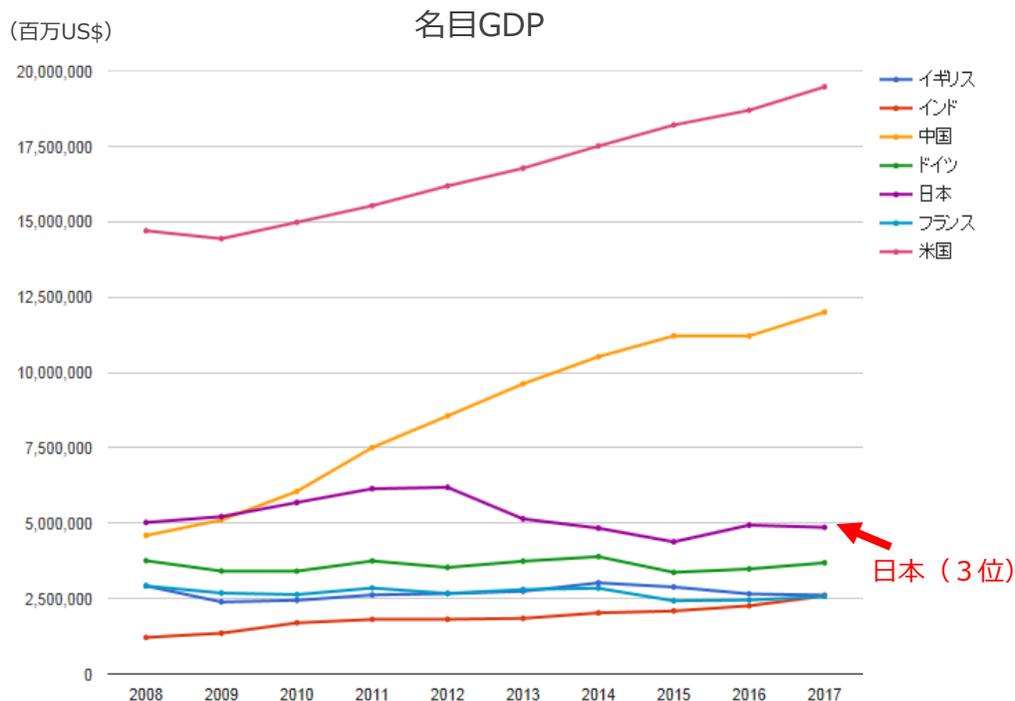
2017総収益ランキング



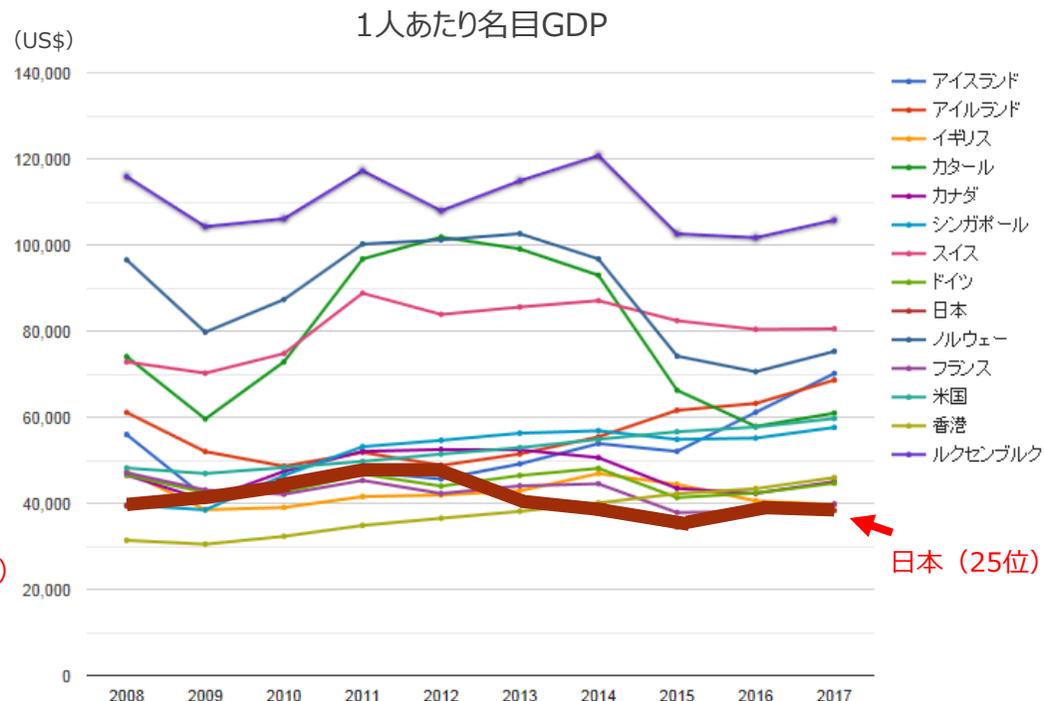
2-5 各国のGDP推移

日本のGDPは2010年に中国に抜かれ3位となり、一人あたりGDPは25位(2017年)と低迷している。

【資料：GLOBAL NOTE 出典：IMF】



【資料：GLOBAL NOTE 出典：IMF】



日本の人口は今後本格的な減少期を迎え、特に「若い世代」の減少が顕著である。

都市別_若者（20～39歳）の推計

	2015年[人]	2030年[人]	増加率[%]
(東京23区)	2,692,115	2,510,239	-6.8
大阪市	703,923	625,463	-11.1
名古屋市	578,118	520,619	-9.9
札幌市	467,507	375,840	-19.6
福岡市	426,679	390,633	-8.4
広島市	280,989	252,085	-10.3
仙台市	283,640	219,803	-22.5

日本の年齢別人口推移

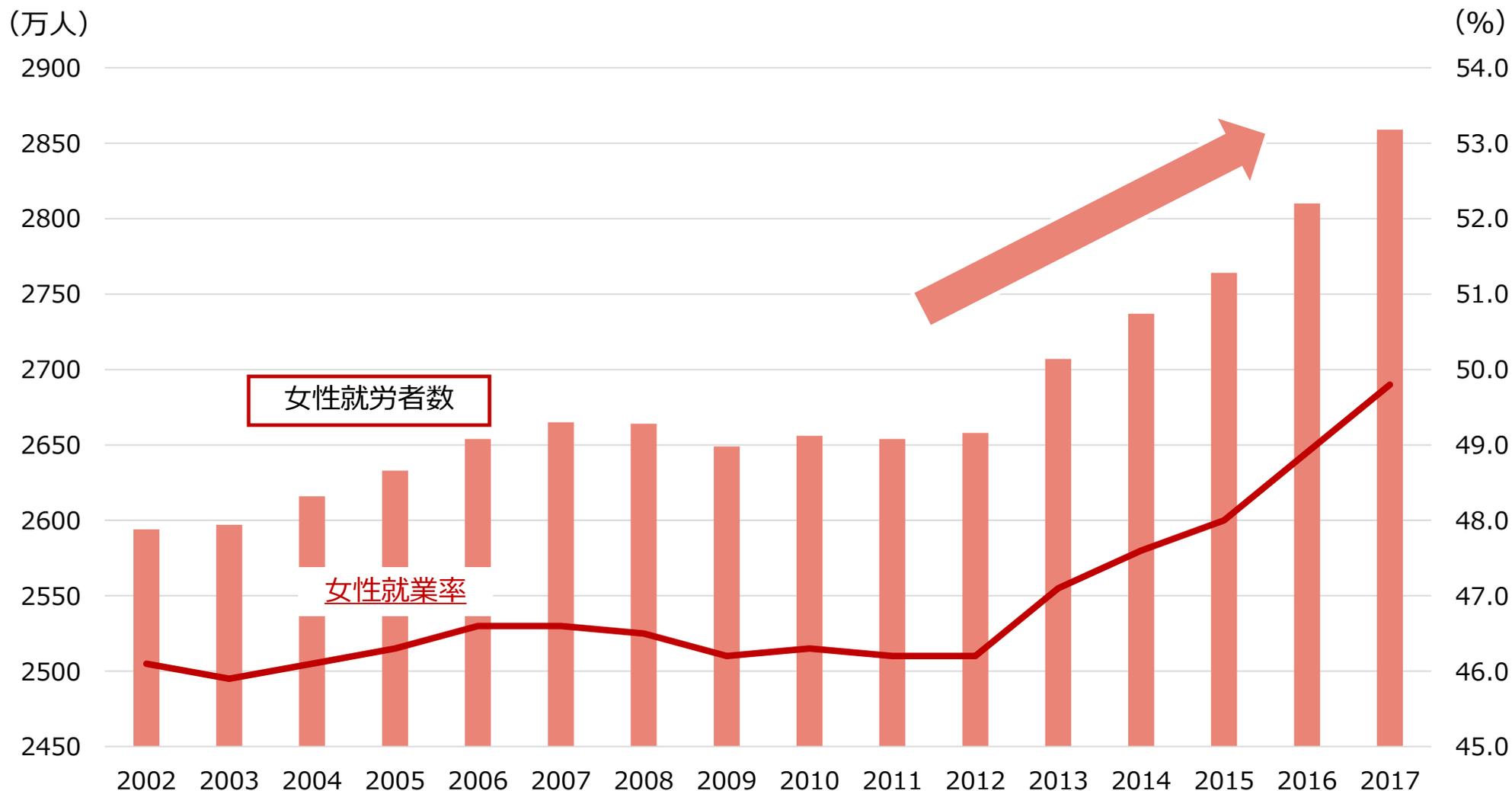
2015年→2030年の増加率[%]	
総数	-6.3
0～19歳	-17.0
20～39歳	-16.5
40～64歳	-6.6
65～74歳	-18.6
75～84歳	28.1
85～歳以上	68.1

都市別_高齢者（75歳以上）の推計

	2015年[人]	2030年[人]	増加率[%]
(東京23区)	981,029	1,281,793	30.7
大阪市	324,157	429,636	32.5
名古屋市	263,448	373,138	41.6
札幌市	226,695	391,789	72.8
福岡市	145,407	252,874	73.9
広島市	127,204	206,754	62.5
仙台市	115,023	196,270	70.6

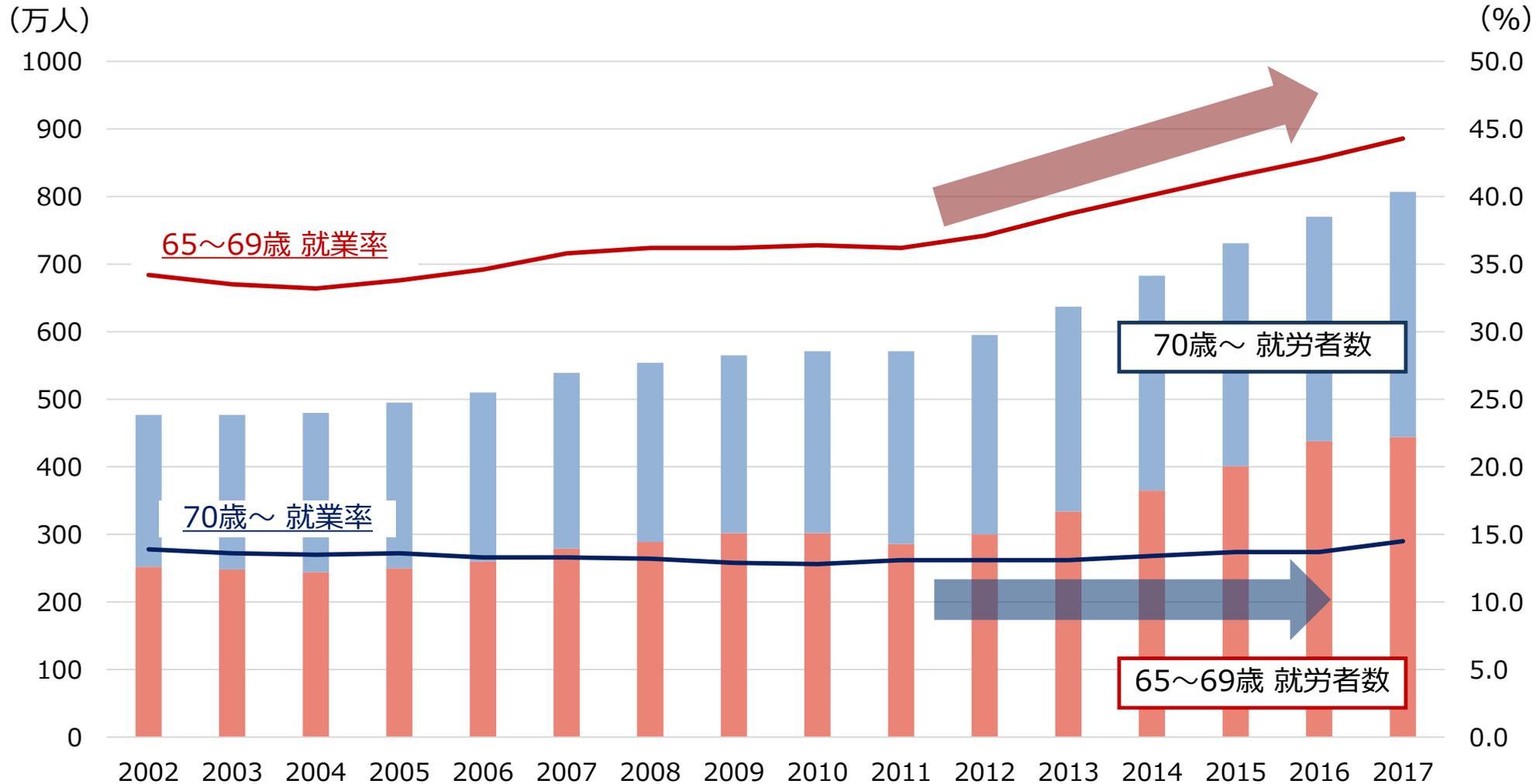
2-7 女性や高齢者等の就業拡大①

女性の就労者数は、近年急速に拡大し、**2017年に2858万人まで増加、就業率も50%程度まで上昇している。**



2-7 女性や高齢者等の就業拡大②

近年、高齢者（65～69歳）の就労者数、就業率は上昇傾向であり、**2017年には45%が就労**している。一方、70歳以上の就業率は12～14%の間で横ばいである。

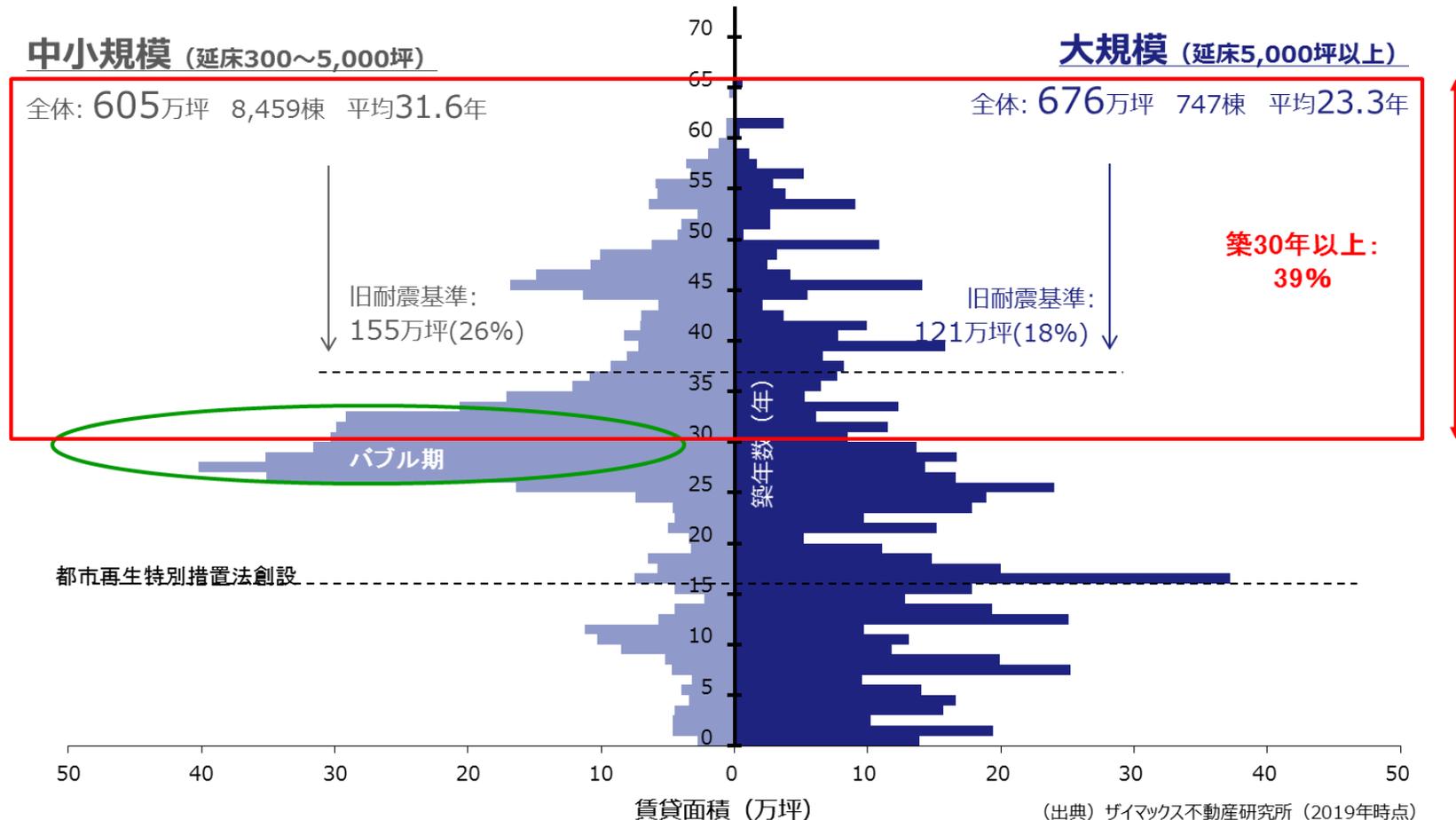


3-1 バブル期以前の老朽化ストック①

今後、バブル期に大量供給された中小規模のビルが老朽化の時期を迎え、都市の競争力や防災性、快適性を阻害する老朽化ストックの存在は、大きな課題。

東京23区のオフィスでは、築30年以上の老朽ストックが1/3以上を占める

東京23区 1,281万坪 9,206棟 平均築年数30.9年



3-1 バブル期以前の老朽化ストック②

旧耐震の建築物やバブル期に建設された建築物（ペンシルビル）が各都市都心部に相当の密度で存在している。都市の競争力・魅力につながる方策が求められている。

各都市における老朽化ストック（旧耐震建築物）の分布状況

○名古屋（伏見・栄）



○大阪（御堂筋）



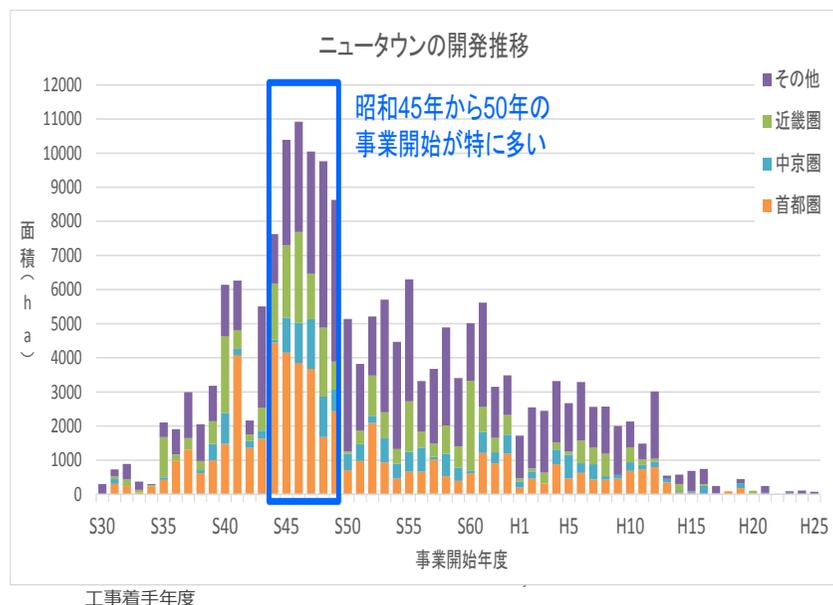
凡例

● 旧耐震基準（1981年以前）により建築された建築物

3-2 オールド・ニュータウン

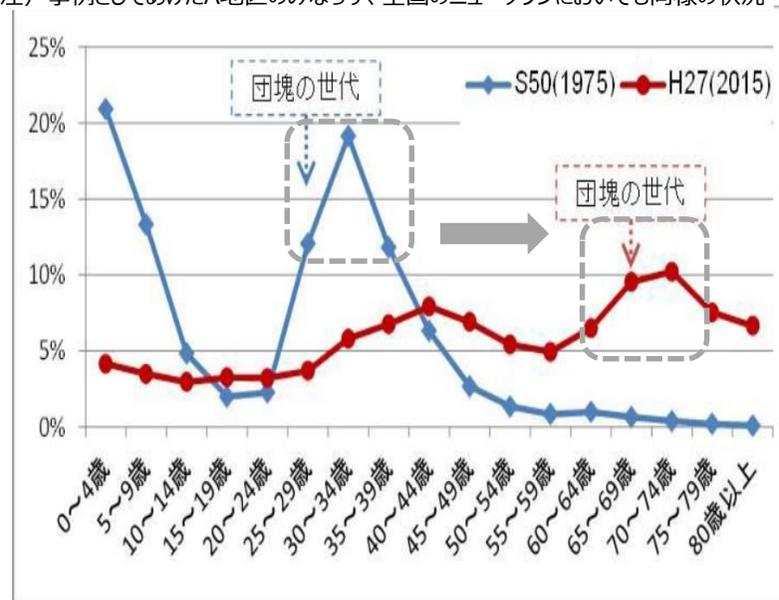
昭和40～50年代に大量に供給されたニュータウン（※）では、**限られた年齢構成の世代の人々が開発当初に一齐に入居したケースが多く、その後一定年数が経過し、高齢化が急速かつ一齐に進展している。**

<全国のニュータウンの開発状況>



1970年代（昭和46～54年）に入居を開始したA地区

（注）事例としてあげたA地区のみならず、全国のニュータウンにおいても同様の状況



出典：多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）中間のまとめ（案）（平成29年3月 東京都）より

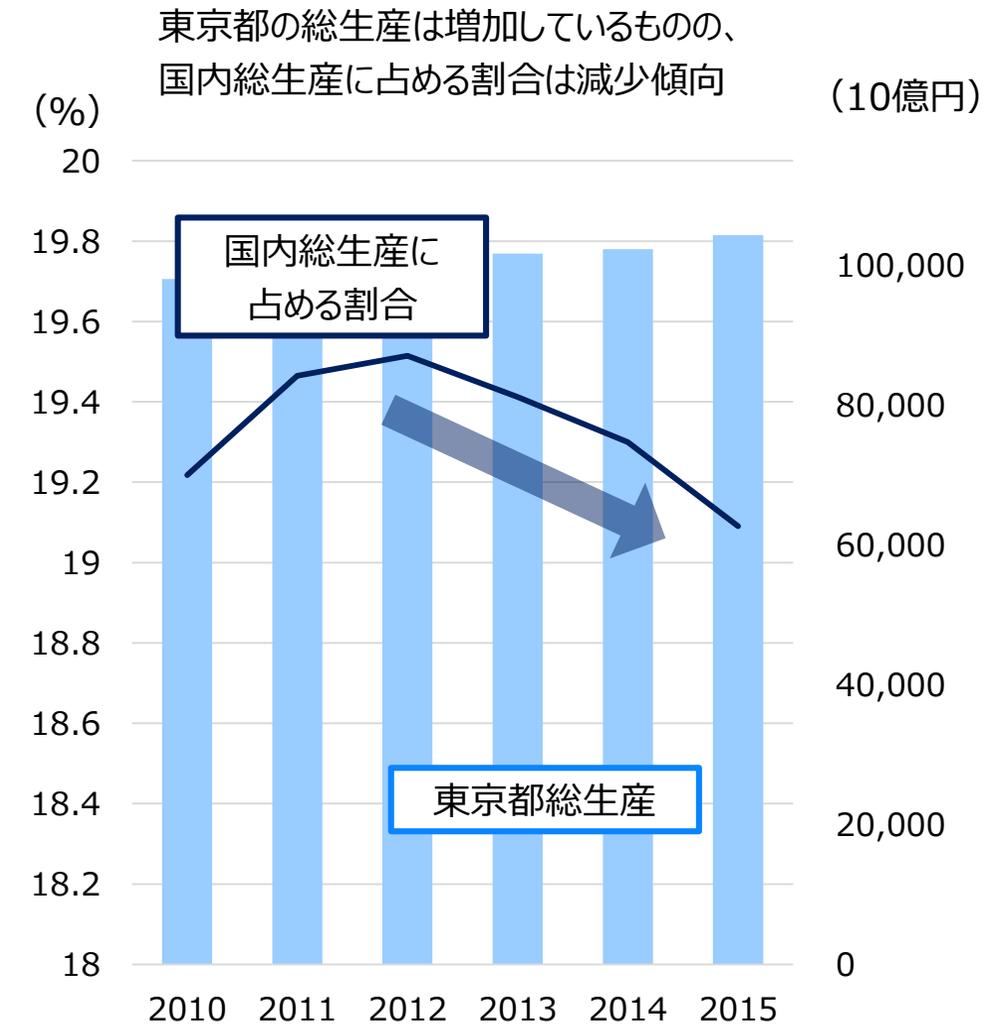
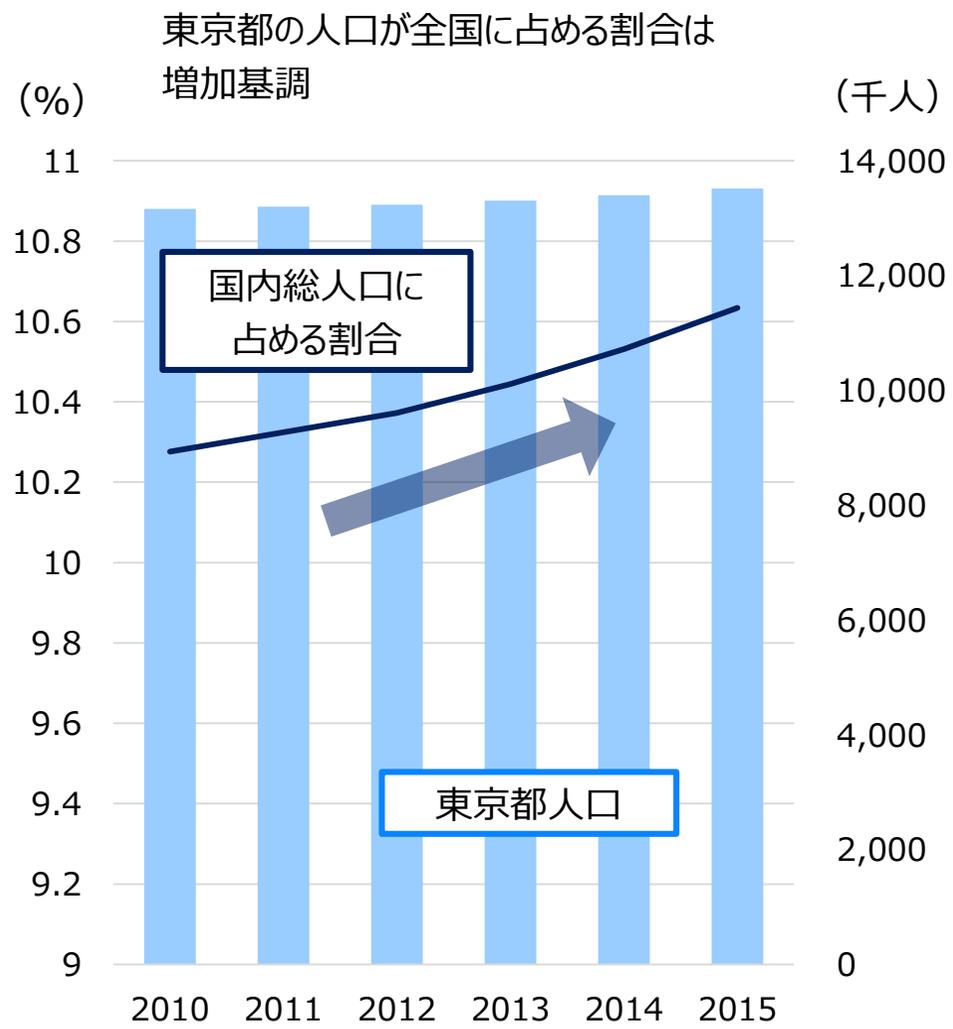
※「全国のニュータウンリスト」における「ニュータウン」を定義する3条件【国土交通省HP（土地総合情報ライブラリー）】

条件① 昭和30年度以降に着手された事業

条件② 計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの

条件③ 郊外での開発事業（事業開始時にDID外であった事業）

近年、東京への人口集積が続いているが、**人口増加の勢いほど経済成長できていない。**



出典：内閣府「県民経済計算」に基づき国土交通省都市局作成

3-3 大都市（東京）の生産性②

- 「国内経済のけん引役は製造業が多い地域」（大和総研・溝端幹雄主任研究員）。
- 東京は製造業の比重が小さく、非製造業の伸びも頭打ち**。この結果、相対的に東京の存在感も低下。（日本経済新聞 2019年1月7日朝刊より）

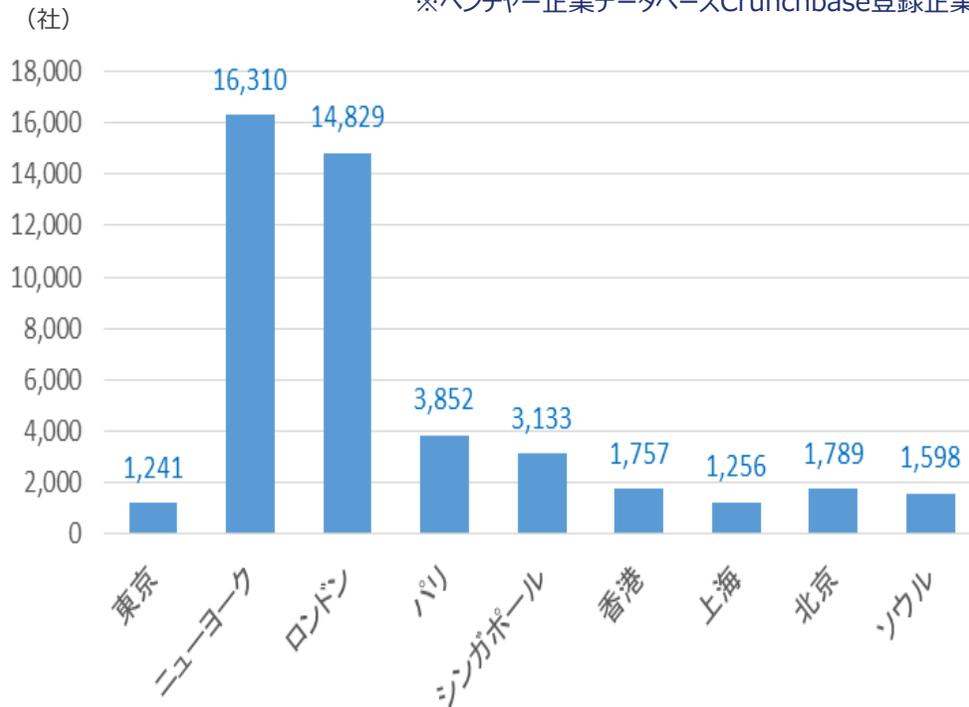
県内人口の増加率 (2010→2015)			県内総生産(実質)の成長率 (2010→2015)			1人当たり県民所得の伸び率 (2010→2015)		
1	沖縄県	2.9%	1	宮城県	19.0%	1	宮城県	24.3%
2	東京都	2.7%	2	岩手県	14.0%	2	岩手県	20.0%
3	埼玉県	1.0%	3	愛知県	12.3%	3	愛知県	18.0%
4	愛知県	1.0%	4	沖縄県	11.0%	4	群馬県	15.4%
5	神奈川県	0.9%	5	群馬県	8.8%	5	高知県	13.8%
⋮			⋮			⋮		
			15	東京都	6.4%	33	東京都	6.5%
⋮			⋮			⋮		
	全国平均	△0.8%		全国平均	5.2%		全国平均	8.7%

3-4 スタートアップの集積①

世界的に、東京のスタートアップ企業数は後れをとっているが、近年VC投資が急増している。

スタートアップ企業※数（2018年）

※ベンチャー企業データベースCrunchbase登録企業



(出典) Crunchbase Inc. “crunchbase pro”に基づき国土交通省都市局作成

国内の投資金額と投資先件数の推移



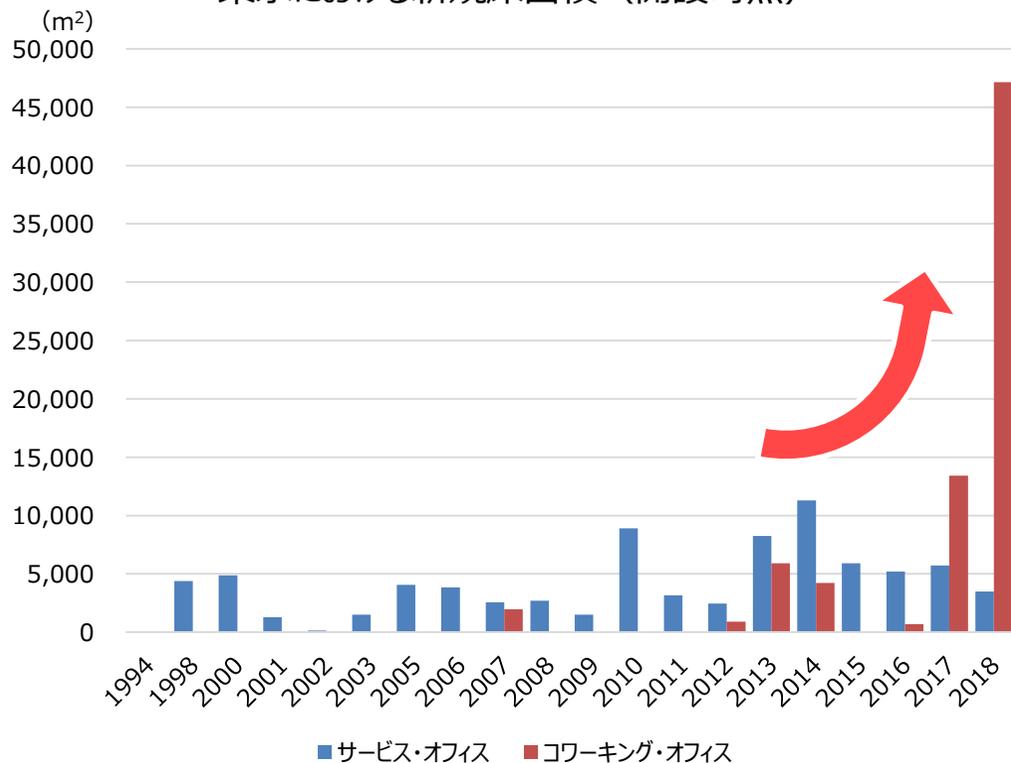
(出典) 一般財団法人ベンチャーエンタープライズセンター「2017年度ベンチャーキャピタル等投資動向速報」に基づき国土交通省都市局作成

3-5 コワーキングスペース等の拡大

就業者の多様化、「働き方改革」の取組等を受けて、**コワーキングスペース等が大幅に増加している。**

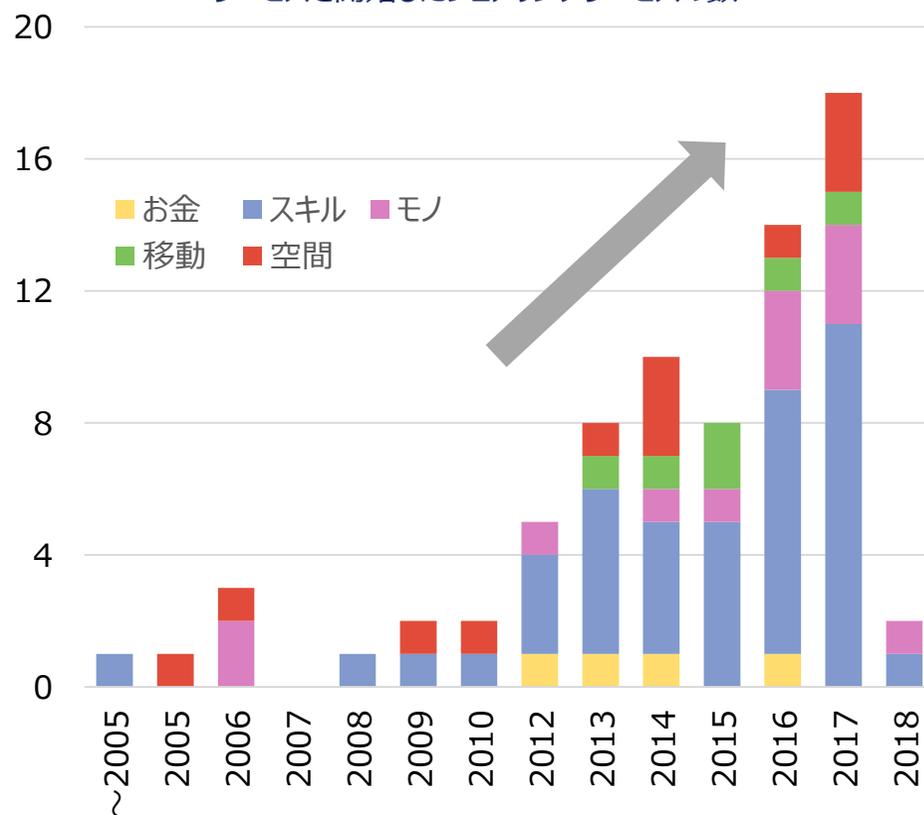
また、個人の多様な需要に対応し、遊休資産をインターネットを介して共有する**シェアリングエコノミーが拡大し、空間や移動のシェアリングが一定の規模を占めている。**

東京における新規床面積（開設時点）



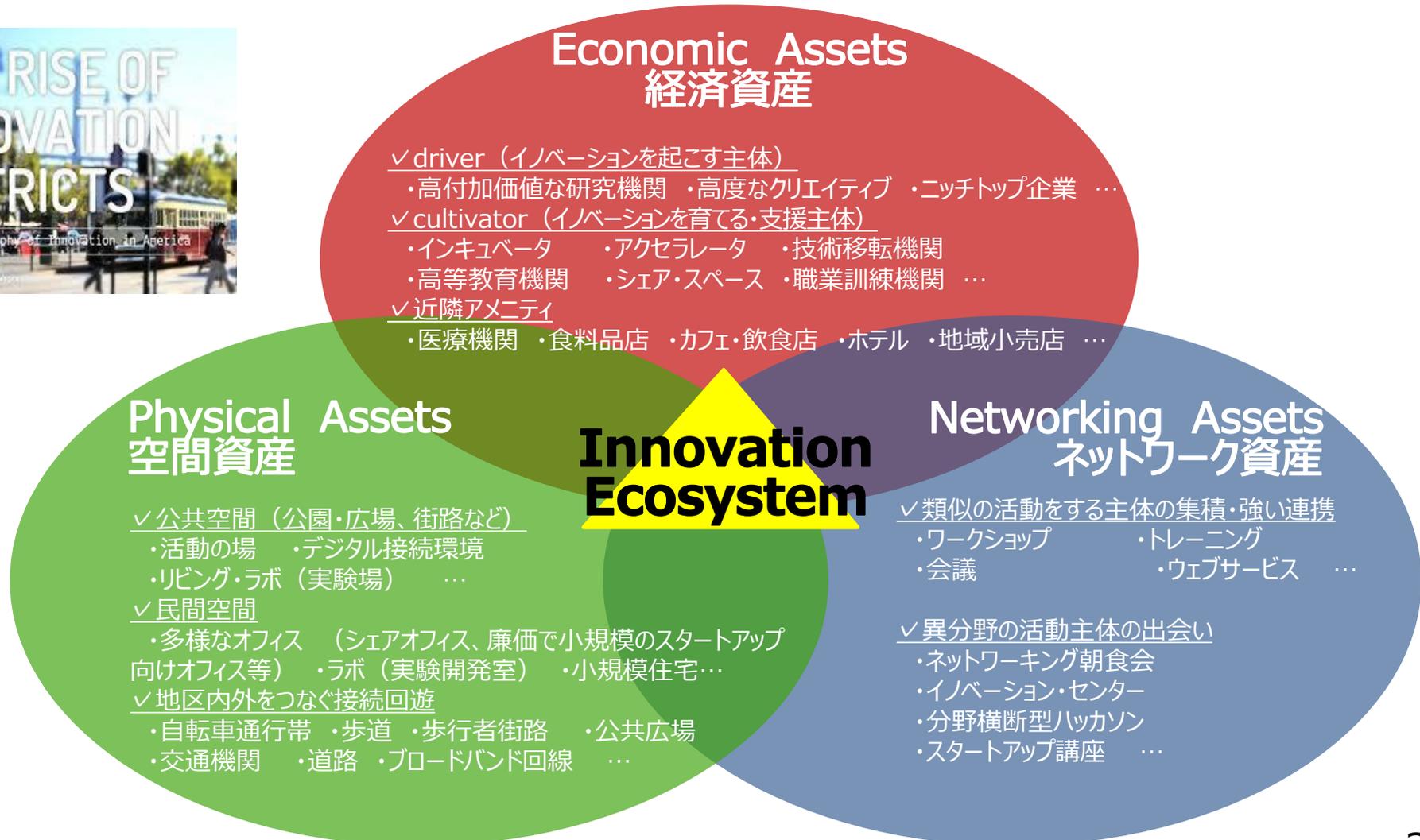
(出典) JLL提供データに基づき国土交通省都市局作成

サービスを開始したシェアリングサービスの数



(出典) 「平成30年情報通信白書（総務省）」に基づき国土交通省都市局作成

米国・ブルッキングス研究所のレポート（2014“イノベーション地区の勃興”）によれば、イノベーションを生み出すエリア「Innovation Districts」には、「経済資産」、「ネットワーク資産」、「空間資産」の3つの要素が必要とされる。



N YのN P O法人のツール「Power of 10+」によれば、都市が新しい住民、ビジネス及び投資を引きつけるには、どのような規模の都市も、

- ・最低10箇所、人々が居たいと思う目的地（広場、大通り、ウォーターフロント、公園、美術館等）を有する必要があり、
- ・各目的地に、10か所以上の場所（座る場所、遊ぶ場所、絵を描く場所、音楽を聴く場所、食べる場所、歴史を感じる場所、人に会う場所等）があることが必要とされている。

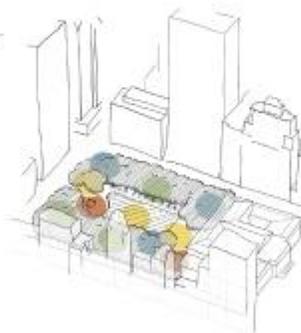
POWER OF 10+

HOW CITIES TRANSFORM THROUGH PLACEMAKING



City/Region

10+ MAJOR DESTINATIONS



Destination

10+ PLACES IN EACH



Place

10+ THINGS TO DO,
LAYERED TO CREATE SYNERGY



豪・メルボルンの広場：

一つのスペースを誰一人として同じ使い方をしない。