

令和 7 年 5 月 16 日
都市局まちづくり推進課

「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」の 中間取りまとめを公表！

～「成熟社会の共感都市再生ビジョン」として、新しい時代の都市再生の方向性を提示～

国土交通省では、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方について検討するため、「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」（座長：野澤千絵 明治大学政治経済学部 教授）を設置し、昨年 11 月から 8 回にわたって議論を進めてまいりました。

この度、本懇談会の中間取りまとめとして、「成熟社会の共感都市再生ビジョン」を公表いたします。本取りまとめを踏まえ、都市再生施策の検討を幅広く進めてまいります。

1. 中間取りまとめの概要 ※詳細は添付の概要と本文をご覧ください。

■目指すべき都市再生の方向性

- ・ 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。併せて、昨今の建築費の高騰による影響や人口減少等の社会経済情勢の変化を踏まえ、都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。
- ・ 引き続き、都市の普遍的な魅力を向上させるとともに、画一化することなく固有の魅力を一層高めていくため、地方公共団体や民間事業者による創意工夫を促し、その内容を評価することで、各都市において人々の「共感」を呼び込む施策を推進することが有効。
- ・ これにより、子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、都市の普遍的な魅力と固有の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に寄与。

■必要な視点のポイント

- ① 「経済的価値」と「公共的価値」を官民連携で両立するために計画段階からの協働を促進
- ② 都市の固有の魅力に着目し、地域資源である既存ストックの活用を促進
- ③ まちを「育てていく」という視点により、将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」の創出を促進

■取り組むべき施策

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上
2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透
3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成
4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

2. 参考

本中間取りまとめ（概要・本文・参考資料）、これまでの会議資料や議事概要等については、以下の URL よりご覧いただけます。

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000088.html

【問い合わせ先】

都市局まちづくり推進課 原澤、奥野、藤井、井川

電話 03-5253-8111（内線 32-535, 32-534）、03-5253-8406（直通）



成熟社会の共感都市再生ビジョン (都市再生の方向性)

目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行**。
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要**。

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「**共感**」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的**魅力**

都市の
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観
本物の雰囲気（オーセンティシティ）
コミュニティ、ローカルビジネス
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

必要な視点のポイント

- ①「**経済的価値**」と「**公共的価値**」を
官民連携で両立するために
計画段階からの協働を促進



- ②都市の固有の魅力に着目し、
地域資源である
既存ストックの活用を促進



- ③まちを「育てていく」という視点により、
将来の可変性・柔軟性を許容する
「余白」の創出を促進



成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、魅力的な施設の整備及び管理運営に課題。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォードビリティの確保等、ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残すことで、パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視。
- ウォーカブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実を促進。

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用。
- シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要。
- 関係省庁で連携して、歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全を促進。

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、創造的活動を活性化する「共創の場」として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進。

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ。
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定を促進。



都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
中間取りまとめ

成熟社会の共感都市再生ビジョン

2025 年 5 月 16 日

【目次】

はじめに	p. 2
第1章 都市再生の現在地	p. 3
1. これまでの都市再生の成果	
(1) 総論	
(2) 大都市の再生	
(3) 地方都市の再生	
(4) エリアマネジメント	
(5) ウォーカブル	
2. 都市再生をめぐる社会経済情勢の変化と潮流	
(1) 事業環境の変化	
(2) 価値観の変化・多様化	
第2章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性	p. 10
1. 目指すべき都市再生の方向性	
(1) 現下の都市再生の課題	
(2) 成熟社会の都市再生：「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上	
2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性	
(1) 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上	
(2) 余白を楽しむパブリックライフの浸透	
(3) 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成	
(4) 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出	
(5) 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営	
第3章 今後さらなる検討が必要な事項	p. 23
1. 検討を加速する事項	
2. 中長期的な検討を要する事項	
(1) 都市再生を効果的に推進するインセンティブ措置	
(2) 暫定的な空間シェアリングの推進	
(3) 開発利益の金銭的な評価のあり方	
おわりに	p. 24

はじめに

都市は、人々の生活や経済活動の場を提供する我が国の活力の源泉である。2001 年に内閣に都市再生本部が設置されて以降、我が国の経済のエンジンとして都市再生の取組を展開することにより、民間投資が主導する優良な都市開発プロジェクトの実現、豊かな公共空間の創出が進み、都市の魅力や国際競争力の強化が官民一丸となって図られてきた。併せて、立地適正化計画等によるコンパクト・プラス・ネットワークの推進により、人口や生活サービスを一定のエリアに集積することで、持続可能な都市構造の構築が進められてきた。

近年では、人口減少の本格化やそれに伴うまちづくりの担い手不足、建築費の高騰など、都市再生を巡る事業環境が厳しさを増していることに加え、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化や老朽化した既存ストックの更新など、都市の安全性を確保する観点からも、喫緊に対応すべき課題が山積している。

他方、我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行しており、これに伴い、都市政策への期待は高まり、その可能性は大きく広がっている。具体的には、SDGs¹への貢献はもとより、脱炭素への対応や暑熱対策、居住者や就業者のウェルビーイングの向上、地域への帰属意識や愛着を高めるシビックプライドの醸成、多世代の多様な社会の構成員を受け入れるインクルーシブなまちづくりなど、人中心の豊かな都市生活を育み、都市の潜在的な魅力を十分に発揮する政策が求められている。

都市再生特別措置法の制定（2002 年）から 20 年以上が経過し、都市再生の果たすべき役割も変化している。主に都市再生施策における措置を念頭に、国の都市政策のアウトラインを示した「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」の中間とりまとめ（2019 年）からも 5 年以上が経った。この間、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会や 2025 年大阪・関西万博も契機とした大規模な都市開発プロジェクトが進展するとともに、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした人々のライフスタイルや価値観の変化等も生じている。

こうした背景から、成熟社会における都市再生は、人々の都市に対する様々な期待や社会における課題に対応するため、これまでの概念や価値観にとらわれず、柔軟性や創造性を重視した施策への深化を図る必要がある。

本懇談会は、2024 年 11 月から 2025 年 4 月にかけて 8 回開催し、学識経験者、地方公共団体や質の高い都市開発に取り組む民間事業者等とともに、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、都市の個性と質や価値に着目し、都市再生が目指すべき方向性や、取り組むべき施策を議論してきた。取り上げたテーマは多岐にわたるが、いずれも成熟社会の都市を巡る中長期的な課題も踏まえ、持続可能な都市再生を実現する視点に基づき議論したものであり、次世代に魅力と活力のある都市を繋いでいくため、本報告書はその成果をまとめたものである。

¹ Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略

第1章 都市再生の現在地

1. これまでの都市再生の成果

(1) 総論

バブル崩壊後の経済低迷・投資不振等に対応するため、2002年に都市再生特別措置法が制定され、主に大都市を対象に、都市再生緊急整備地域²において、民間事業者の創意工夫を活かした優良な都市開発プロジェクトを促進する制度が創設された。その後、都市再生の地方都市への展開（2004年、2005年改正）、大都市の国際競争力の強化（2011年改正）、コンパクト・プラス・ネットワークの推進（2014年改正）、ウォーカブルなまちづくりの推進（2020年改正）など、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成等を進める各種制度が創設され、これらを活用して官民一体のまちづくりが進展してきた。

この間、成熟社会への移行に伴って、開発（デベロップメント）だけでなく、エリアに持続的に、賑わいや活力を創出するような管理運営（マネジメント）の必要性が認識されてきた。地域の担い手を活かした地域の活性化（2007年改正）、民間の担い手への支援強化（2009年改正）など、都市開発プロジェクトにおいて、官民連携により整備と管理の一体的な取組を促進する制度も創設されてきた。人口減少が進む中、地方公共団体は限られた人材・財源の中で、既存ストックの有効活用、管理運営コストの低減の必要性に直面しており、民地スペースも活用しつつ、地域住民・企業等多様な主体が参画した地域主体のまちづくりの推進が喫緊の課題となっている。

(2) 大都市の再生

①優良な民間都市開発プロジェクトの促進

緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき都市再生緊急整備地域では、容積率制限の緩和等が可能な都市再生特別地区、民間都市再生事業計画の大臣認定による金融・税制支援等の各種制度を活用し、優良な民間都市開発プロジェクトが促進されてきた。

例えば、一般的な都市開発プロジェクトにおいては、収益を最大化するために、より高い賃料又は売却益を確保できる傾向にある機能（オフィス、住宅等）を優先してフロアが埋められることがあるが、都市再生特別措置法の仕組みにおいては、地方公共団体により、都市再生特別地区において、都市の魅力や国際競争力の向上に資する用途の導入が実現されており、また、優良な都市開発プロジェクトについては、国において各種支援措置が講じられてきた。

また、通常は、都市計画の案の作成は都市計画決定権者が行い、所与の条件の下で民間事業者が開発を行うところ、都市再生特別地区においては、民間事業者から都市再生事業に係る都市計画の提案³を可能とし、事業者の創意工夫を発揮することが可能となった。

これらの仕組みにより、市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入⁴、民間事業者における都市再生ノウハウの蓄積がなされてきた。新型コロナウイルス感染症の拡大を

² 2025年4月1日時点で54地域・9,752haに指定。うち、特定地域は15地域・4,339ha。

³ 2023年度末時点で都市再生特別措置法に基づく都市計画提案はのべ88件で活用。

⁴ 例えば、神戸三宮雲井通5丁目地区（兵庫県神戸市）では、収益性の高い低層部にバスターミナルを導入し、交通課題の解決に貢献。図書館、ホテル、文化ホールも整備され、多様な用途構成が実現される予定。

契機とした価値観の変化等にも伴い、近年では大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、居住者や来訪者、就業者のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトの展開⁵も行われている。

具体的には、主要駅前を中心とする大規模な都市基盤の整備、居住環境の向上や国際競争力の強化に資する生活支援施設の整備、広場や緑地の創出⁶、魅力の向上に資する文化施設や国際競争力の向上に資する MICE 施設・イノベーション施設等の整備が大きく進展した。これと併せて、都市再生安全確保計画（2012 年改正）も活用しつつ、ハード・ソフトが一体となった帰宅困難者対策に資する取組も行われてきた。

他方、こうした都市開発プロジェクトに要する用地や手法について見ると、例えば、東京都内の都市再生プロジェクト⁷は、工場跡地や公共所有地の大規模な土地利用転換は減少し、一定の整備がなされた既成市街地等において、中小ビル等の用地を活用して再開発を行うプロジェクトが増加⁸してきている傾向にあるなど、今後は、既存ストック等も活用しつつ、都市の魅力や国際競争力強化に資する持続可能な都市再生が求められている。

②大都市の国際競争力

2011 年の都市再生特別措置法改正（以下同法の改正を単に「法改正」という。）により、大都市の国際競争力の強化の観点から、特定都市再生緊急整備地域の指定制度が創設され、国内外の主要都市との交通の利便性が優れていると認められる地域、都市機能の集積の程度が高いと認められる地域、企業の経済活動が活発に行われている、又は行われると見込まれる地域を指定し、各種支援措置を講じてきた。

我が国の国際競争力は、一人あたり名目 GDP（2023 年）で経済協力開発機構（OECD）加盟 38 か国中 22 位（2000 年代初頭には 5 位前後）と相対的に地位が低下するなど、世界の都市間競争が激化する中で厳しい状況に置かれている。

また、各都市の競争力に目を向けると、我が国の大都市の国際競争力の位置付け⁹では、東京は、依然としてロンドン、ニューヨークに次いで高い順位にあるが、10 年前の比較では、文化・交流等の面では進展が見られるも、経済面では後退¹⁰している。

大阪、福岡については、10 年前との比較では、総合スコアにおける順位は後退しつつあるものの、近年、大規模な都市開発プロジェクト¹¹が相次いで実現されており、そのポテンシャルの発揮が期待される。引き続き、大都市には、我が国の経済を牽引するエンジンとしての役割が求められる中、気候変動対応や生物多様性等への対応も含め、国際的に評価される水準の地域価値を先導するような役割が期待される。

⁵ 麻布台ヒルズ（2024 年）、グラングリーン大阪（2024 年）、TODA BUILDING（2024）など。

⁶ 2024 年度までに、広場は約 33 万㎡（東京ドーム約 7 個分）、緑地は約 47 万㎡（東京ドーム約 10 個分）創出（推計を含む）。

⁷ 都市再生特別地区又は民間都市再生事業計画の認定制度を活用した事業を集計。

⁸ 東京都における開発前の土地利用は、公共所有地（2000 年代：24.0%、2020 年代：5.0%）や工場跡地（2000 年代：20.0%、2020 年代：10.0%）が減少し、中小ビル・住宅（2000 年代：4.0%、2020 年代：35.0%）が増加。

⁹ 「世界の都市総合ランキング 2024」（一般財団法人森記念財団）：東京 3 位、大阪 35 位、福岡 42 位

¹⁰ 同ランキングにおいて、東京の経済指標は後退（2014 年：1 位、2024 年：10 位）するも、総合スコアは上昇（2014 年：4 位、2024 年：3 位）

¹¹ 大阪：うめきた、中之島等で都市再生プロジェクトが進展、福岡：博多コネクティッド、天神ビッグバンを推進

(3) 地方都市の再生

①全国都市再生

「稚内から石垣まで」の全国都市再生を進めるため、2004 年の法改正により、交付金制度と連携した都市再生整備計画制度¹²が創設された。また、2005 年の法改正では、都市再生整備計画に定められた事業と一体となって施行される民間都市開発事業に係る認定制度¹³が創設された。これらの制度により、これまで民間投資が十分ではなかった地方都市においても、地域の実情を熟知した市町村が主体となって、民間投資を誘発し、都市の再生に必要な公共公益施設¹⁴の整備が官民連携で促進されてきた。また、大都市圏以外における都市の再生の拠点となる県庁所在地等の地域¹⁵では、都市再生緊急整備地域が指定され、地域の顔として域内経済を牽引する優良な民間都市開発プロジェクトが実現してきた。

しかしながら、地方都市を中心に、大都市への人口流出が懸念され、経済活動が停滞傾向にある中では、開発利益に依拠した自立した事業計画は、成立しがたく、大規模な民間事業者の参画を見込みにくい状況にある。直近では「市街地整備 2.0」のコンセプト¹⁶を踏まえ、「空間」・「機能」確保のための開発から「価値」・「持続性」を高める複合的更新へ向けて、予算支援等も通じて、各都市のポテンシャルに対応した事業や、長期にわたる地区の価値の向上が期待されるエリアマネジメントと一体となった事業を促進している。

②コンパクト・プラス・ネットワーク

2014 年の法改正により、立地適正化計画制度¹⁷が創設され、地域公共交通計画と相まって、居住と都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し、公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」が推進されている。人口減少、高齢化、自然災害の激甚化・頻発化、拡散する市街地（非効率な行財政）といった課題を、密度の経済性を発揮させることで解決することが期待されており、持続可能な都市構造の実現を目指してきた。

③地域資源の保全・活用

地域の個性につながる豊かな歴史や文化¹⁸、自然や景観は、今のまちの縁辺部も含めた様々な場所で育まれてきており、文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区の選定¹⁹や、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づく歴史的風致維持向上計画の認定²⁰を契機とした歴史まちづくりが行われている。これら地域の歴史や文化に根付いた街並みも、地方創生にも資する魅力として保全・活用していくことが期待される。

¹² 都市再生整備計画に基づく事業は、これまで 1,122 の自治体において、のべ 3,783 地区にて実施（2024 年度末時点）

¹³ 認定民間都市再生整備計画事業は、これまでのべ 54 件認定（2024 年度末時点）

¹⁴ 都市再生特別措置法第 15 条第 2 項第 3 号で、都市開発事業の施行に関連して必要となる公共施設その他の公益的施設と定義

¹⁵ 高松市（2002 年指定）、那覇市、岐阜市（2003 年指定）、福山市（2004 年指定）、福井市（2018 年指定）、長崎市（2020 年指定）、沼津市、松山市（2024 年指定）等

¹⁶ 国土交通省都市局「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」とりまとめ（2020 年 3 月）により提示

¹⁷ 立地適正化計画は、599 自治体において作成（2024 年度末時点）

国土交通省都市局「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」で方向性をとりまとめ（2024 年 12 月）

¹⁸ ここでは文化財はもとより、アート、音楽活動、食やスポーツ等、地域における幅広い取組を含む

¹⁹ 全 129 地区のうち 33.3%は都市計画区域外。29.2%は居住誘導区域外（54 地区は計画未作成）。（2024 年 8 月時点）

²⁰ 全 144 区域のうち 15.3%は都市計画区域外。42.4%は居住誘導区域外（44 区域は計画未作成）。（2024 年 8 月時点）

（４）エリアマネジメント

2000 年以降、任意組織としてのまちづくり協議会、NPO 法人、一般社団法人、株式会社など、まちづくりに取り組む多種多様な団体によるエリアマネジメントが活発化した。2007 年の法改正では、市町村がまちづくり団体の活動の公共性を評価して指定することで公的位置付けを与える都市再生推進法人制度²¹が創設され、市町村都市再生協議会の設立、都市再生整備計画や都市計画の提案権や各種協定の締結権の付与等により、エリアマネジメントにおいて、主体的な役割を果たしてきた。

都市再生推進法人等によるエリアマネジメントでは、道路空間、都市公園や民地等のパブリックスペースも活用し、賑わい・交流の場の創出が図られてきた。都市再生特別措置法では、例えば、都市再生整備計画には、公共公益施設の整備と管理を一体として位置付けることが可能であり、まちづくりへの民間の参画を促すものとして制度化されている。具体的には、道路空間を活用して賑わい・交流の場を創出するための占用許可の特例、都市利便増進協定制（2011 年の法改正）等により、官民連携のまちづくりを推進してきた。

持続的なエリアマネジメント活動には財源の確保が必要であり、行政が保有する公共施設の管理や業務委託、イベント活動や広告掲出、不動産管理収入、物販やまちづくりのコンサルティングなど、多様な活動と工夫により財源を確保している事例が近年増えている。2018 年には、内閣府における地域再生法の改正により、一定の同意を要件として、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、市町村が受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、エリアマネジメント団体に交付する「地域再生エリアマネジメント負担金制度」が創設された。

（５）ウォーカブル

2019 年の「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、これまでの都市再生政策の動向を踏まえた今後のまちづくりの方向性として、「ウォーカブルな人中心の空間」への転換による「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の実現が提言された。これを踏まえた 2020 年の法改正により、滞在快適性等向上区域²²に関する制度を創設するとともに、法律・予算・金融・税制等のパッケージで、公有地と民地を一体活用し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出を推進してきた。この取組を進めている多くの地域で、滞在快適性等向上区域内の滞留人口が増加し、エリア内の経済波及効果が見られる例もあるなど、賑わいの創出の効果がみられる。

また、国土交通省では「まちなかウォーカブル推進プログラム」に基づき、行政担当者間の知見・ノウハウの共有を図る全国ネットワークとしてマチミチ会議を継続的に開催してきたほか、人中心のストリートへの転換を図るポイントをまとめた「ストリートデザインガイドライン」や居心地の良さを測る指標を公表し、ウォーカブル推進都市²³を始めとした人中心の空間づくりに取り組む地方公共団体等における施策立案を支援してきた。

²¹ 都市再生推進法人には、137 団体が指定（2024 年 10 月末時点）

²² 滞在快適性等向上区域は、119 市区町村が設定（2025 年 3 月末時点）

²³ ウォーカブルの考え方に共鳴し、政策実施のパートナーとして具体的な取組を進める「ウォーカブル推進都市」は 390 都市（2025 年 3 月末時点）

このほか、2020 年の道路法改正により創設された歩行者利便増進道路（ほこみち）制度²⁴において、占用特例制度や公募占用制度が導入され、全国各地で道路空間を活用した街の活性化施策が広がっている。

2. 都市再生をめぐる社会経済情勢の変化と潮流

（1）事業環境の変化

我が国の人口は、2008 年をピークに減少局面にあり、生産年齢人口は、三大都市圏でさえ減少傾向にある一方で、都市再生緊急整備地域を有する市区では横ばい²⁵にある。また、世帯数は、単独世帯や高齢者（65 歳以上）世帯は増加²⁶していくことが見込まれるものの、世帯総数は 2030 年をピークに減少していくことが予測される。特に地方都市では、三大都市圏への人口の転出が顕著²⁷であり、非常に厳しい状況に置かれている。

また、直近では資材費・人件費等の上昇を受けた建築費の高騰が著しく、工事費単価は全国的に上昇傾向²⁸にある。様々な地域で事業計画の見直しを迫られるなど、都市開発プロジェクトに深刻な影響を与えている。

一方で、オフィス・住宅の供給やストックに着目すると、1981 年以前に旧耐震基準によって建設されたビルが現在でも一定数残存しており、今後、建替更新が必要となってくるほか、バブル期に供給が集中したオフィスビルも 2040 年にはその多くが築 50 年を超過することとなる。住宅については、2000 年代以降に超高層マンション²⁹の供給が増加し、その新規竣工棟数は近年減少傾向にあるものの、2023 年時点で全国において 1,500 棟程度存在³⁰する。

これらの状況を踏まえ、今後の都市再生は、人口減少による中長期的な需要の減退や建築費の高騰等を踏まえつつ、持続可能な形で進めることが必要である。

また、鉄道、道路、河川や上下水道等の地域を跨ぐ線的なインフラの役割に着目し、更新のタイミング等に合わせて地域の連携強化やインフラ沿いの再生を面的に図り、都市全体の質や価値の向上に繋げていくことも有用である。

さらに、全国各地で降水量が観測史上最高を記録するなど、これまでの常識を超えて自然災害が激甚化・頻発化³¹している。地震については、2021 年 3 月には、日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震の被害想定が公表された。2024 年 8 月には、運用開始後初めて「南海トラフ地震臨時情報」が気象庁から発表され、2025 年 3 月には、南海トラフ巨大地震の被害想定が見直された。大都市・地方都市を問わず、こうした災害リスクへの対応の強化が求められている。

加えて、地球温暖化による夏季の記録的高温も続いている。全国の観測地点において、

²⁴ 歩行者利便増進道路は、57 市区町で 139 路線の指定（2024 年 3 月末時点）

²⁵ 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査より集計

²⁶ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和 6（2024）年推計）」

²⁷ 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 2024 年結果」（2025 年 1 月）

²⁸ 例えば、事務所用途について、特に東京では、2015 年から 2023 年にかけて約 57%上昇（建築着工統計等）

²⁹ ここでは、20 階以上のマンションをいう。

³⁰ （株）東京カンテイ「2022 年 タワーマンションのストック数（都道府県）」（2023 年 12 月末時点）

³¹ これまでの約 40 年で大雨の回数が約 1.5 倍増加

最高気温・最低気温が高い歴代 10 地点のうち、大半が直近 6 年間に観測されている。熱中症などのリスクが増大していることを踏まえ、暑熱対策を進めることで、酷暑の中でも安全・快適に暮らせる都市環境の形成が求められている。

気候変動問題への解決に対応した 2050 年のカーボンニュートラル実現に向けては、都市・地域構造や交通システムが中長期的に CO2 排出量に影響を与え続ける観点から、また、優良な都市開発プロジェクトに投資を呼び込み国際競争力を強化する観点からも、中長期的に更なる都市の脱炭素化が求められている。

（２）価値観の変化・多様化

人口減少が本格化する中、成熟社会の都市再生では、経済的価値と公共的価値を官民連携で両立していく必要があり、まちづくりを担う各プレイヤーの価値観も変化・多様化しつつある。官民連携で社会課題に対応する必要が生じている今日においては、行政機関が主として公共性を担い、民間事業者は利潤追求を図るという従前の役割分担に変化が生じている。民間事業者は、企業活動に関する社会的責任等により、公共性・公益性の高いプロジェクトを志向し、行政機関は、公共的な役割は前提とした上で、経済的な視点も求められるなど、改めて、両者の役割分担の再定義が必要な時期にきているとも考えられる。

この点、近年では、業種を問わず、地域に密着する企業や地主である企業が、従来の事業内容を広げて、地域全体の価値の向上を通じた中長期的な事業性の確保のために、積極的に地元エリアの都市再生に投資する事例も見られ、こうした地域密着型の民間事業者や地域金融機関の参画も、まちづくりの担い手として注目する必要がある。

社会全体に目を向けると、2015 年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された国際目標である SDGs では、住み続けられるまちづくりや、ウェルビーイングの向上、気候変動への対応をはじめとして、都市の再生を通じて貢献すべき目標が多数存在するところである。

また、2020 年からの新型コロナウイルス感染症の拡大に対応した外出・営業自粛、テレワーク・在宅勤務の奨励等による従来の生活様式の変更を経て、感染症の拡大前と比べ、生活面がより重視される傾向が生じた。時間価値やワークライフバランス等の重要性が高まり、自宅周辺のサテライトオフィスやコワーキングスペースなど、職住近接を支える施設に対するニーズが増加するとともに、自宅で過ごす時間が増え、公園などの憩いの場、自転車や徒歩で回遊できる空間の価値が再発見された。こうしたニーズや傾向に対応するためには、働き方改革の推進とも相まって、二地域居住をはじめ複数拠点での生活など、人々のライフスタイルに応じた多様な働き方や暮らし方の選択肢を提供していくことが必要となっている³²。

感染症の拡大時に落ち込んでいた訪日外国人旅行者数は、2024 年には年間で約 3,687 万人³³となり、過去最多を記録した。また、在留外国人数も、2024 年末時点で約 377 万人

³² 詳細は国土交通省都市局「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」において整理（2021 年 4 月に中間とりまとめ）

³³ 日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数」

³⁴となり、過去最多を更新しており、都市の構成員が多様化している。

こういった社会環境の変化を踏まえ、子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりの重要性が向上している。

また、気候変動対策や生物多様性の確保、ウェルビーイングの向上等の課題解決に向けては、緑地の持つ機能への期待が高まっている一方で、我が国は主要先進国と比較して都市における緑地の充実度が低く、また減少傾向にあるという課題も見られた。緑地が持つ多様な機能に対する高い期待や、ESG 投資など環境分野への民間投資の機運拡大を受けて、2024 年には「都市緑地法等の一部を改正する法律」が制定され、まちづくり GX（緑地の保全及び緑化の推進、脱炭素化）が力強く推進されようとしている。

都市再生のモデルとなった 2000 年代の大規模な都市開発プロジェクトにおいても、中長期的なエリア価値向上の効果が発現し、開業後 20 年近くが経過した後に商業施設が最高益となるだけでなく、エリア全体の賑わいの向上に繋がっている事例も登場³⁵している。

人々や社会における価値観の変化・多様化をこれからの都市再生が受け止めるには、中長期的な視点から都市の質や価値の向上に一層取り組む必要がある。

³⁴ 出入国在留管理庁「令和 6 年末現在における在留外国人数について」

³⁵ 六本木ヒルズ（森ビル株式会社・2003 年開業）では、2022 年 12 月 24 日には 1 日あたり来街者数が過去最高となる 33 万人/日を記録。さらに商業施設では、2022 年度の売上が過去最高を更新。（森ビル株式会社ニュースリリース）

第2章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

1. 目指すべき都市再生の方向性

(1) 現下の都市再生の課題

2010年代後半から2020年代前半の都市再生では、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会や2025年大阪・関西万博も契機とした大規模開発が進展した。東京では渋谷エリアや虎ノ門エリア、大阪ではうめきたエリアをはじめとして、大規模な都市基盤の整備や更新を伴う都市開発プロジェクトが実現し、都市の魅力と国際競争力の向上に大きく貢献してきた。都市が我が国経済に果たす役割に鑑み、都市再生の枠組において、引き続き、こういった都市の魅力・国際競争力向上を進めることが必要不可欠である。

一方で、直近の都市開発プロジェクトには、建築費の高騰等の影響が生じている。当初の事業計画では予見していなかった費用の増加により、収益性が低下し採算性の確保が困難となった結果、工期の遅れや見直しに直面する事例も出ている。限られた事業費の中で事業を成立させるため、当初の事業計画からの見直しが進んだ結果、都市の魅力の向上に支障が生じることも懸念されている。

こうした事例は、大都市・地方都市にかかわらず生じており、中長期的な地域の賑わいの創出や魅力の向上を図るためには、必要な事業マネジメントを行った上で、地域から真に求められる機能の導入や公共公益性の高い事業の着実な実施を促進すべきである。

この点、建築費の高騰による影響や、人口減少等による需要の不確実性を考慮すると、容積率の緩和に軸足を置いて優良な都市開発プロジェクトを促進することには限界が生じつつあり、効果的かつ多様なインセンティブの検討が必要な時期にきている。

持続可能な形で都市の再生を進めるには、コンパクト・プラス・ネットワークの推進による都市構造の再編を進めつつ、通勤者・観光客等も対象とした災害に対応した安全性の向上に加え、カーボンニュートラルやネイチャーポジティブの実現等の環境課題や、アフターダビリティ³⁶の確保等の社会課題など、法制定後20年の間での社会経済情勢の変化に応じた対応が求められている。また、経済的側面に加えて、人々の豊かな生活に資する文化的側面を中心に据えて、都市の魅力や国際競争力の向上を図ることも有効である。

こうした視点を重視する都市開発プロジェクトは、完成した都市をそこから「育てていく」観点により、竣工後の中長期的な地域の価値の向上を見据えて計画される必要がある。多様な主体がまちづくりに参画する場合に、経済合理性だけを共通言語とせず、エリアの将来ビジョンを作成する段階から、パブリックスペースで居住者等が居心地良く滞在、活動、交流することによるパブリックライフ³⁷の浸透やウェルビーイングの向上の視点を持つことが有効であり、これらをまちづくりの評価に取り入れることは、多様な主体の共感を得て、関係者同士の更なる連携・協働を図る上でも有効である。

また、金利の上昇や市場の不確実性の高まりも受けて、中期的に事業を支える観点から、民間事業者が政策効果の高いプロジェクトに取り組みやすい事業環境を整えることも重要であり、これを推進するための政策金融等³⁸のインセンティブの重要性も高まっている。

³⁶ ここでは、経済負担を適切に抑えることにより、必要な者がサービスを享受できる状態をいう。

³⁷ ここでは、パブリックスペースで、人々がアクティビティを共有して、顔の見える関係性を築いていくことをいう。

³⁸ 民間都市開発推進機構による金融支援等がある。

(2) 成熟社会の都市再生：「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上

都市には、安全性や利便性、快適性の高さといった普遍的な魅力と、その都市を訪れてこそ体験できる地域の歴史・文化、自然や景観、本物の雰囲気といった固有の魅力とが存在する。両者を共に高めていくことが、都市の質や価値を高め、その都市の居住者、就業者、関心を有する来訪者、事業者や地元の行政・民間主体などにおける都市再生やまちづくりの方向性への「共感」の形成を促し、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がると考えられる。これまでの都市再生は、都市機能の高度化、都市の居住環境の向上と併せて、都市の防災に関する機能の確保を目的として進めてきたが、これらは都市の普遍的な魅力の向上に大きく貢献してきており、引き続きその役割の強化が必要である。

一方、各都市で都市機能の高度化が一定程度進んできた成熟社会において、激化する都市間競争の中で選ばれるまちづくりを進める上では、都市の固有の魅力を高める観点がこれまで以上に重視されるべきである。地域に息づく歴史・文化等の地域資源を守り、地域住民や来訪者が都市活動の営みの中で、これを活かしたコミュニティの活性化やローカルビジネスの育成を通じて、都市の個性を確立していくことが望ましい。

特に、人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市においては、都市の固有の魅力を高めることで住民のシビックプライドを醸成して域内への磁力を強化しつつ、その魅力を国内外の観光客に伝えて地方誘客を促すことで、域外から稼ぐ力の強化も図られる。地域文化を再発見し、域内経済の新たな循環の構築に繋げることが焦眉の急である。

都市の固有の魅力は、人々の営みが源となり、時間の経過を経て、徐々に醸成され「発酵」していくものである。まちづくりの構想段階から質や価値を捉えた検討や合意形成を重視し、竣工・開業のタイミングをエリア価値のピークと捉えず、地域住民の生活や来訪者、就業者等の日々の活動、エリア一体でのマネジメントを通じ、将来的な可変性や柔軟性を許容し、幅を持った時間軸や空間の自由度、人々の主体的な関わりシロを意味する「余白」を重視することで、潜在的な価値を再発見し、地域文化の醸成に資する新たな価値を付加していくことも重要である。

短期的な収益性を主眼とせず、都市の魅力が徐々に発現していくような都市開発プロジェクトを促進する上では、経済的なリスクにも配慮する必要があり、リスク分担について、官民間で責任感と信頼を有する関係を構築することが重要である。

また、これからの都市には、都市の規模にかかわらず、人々の創造的活動を活性化させる「共創の場」としての機能がこれまで以上に求められる。ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値を共創する舞台を創出していく観点が必要である。

地方創生を進める上では、こういった観点も含めた都市機能の更なる集積と域内の磁力の強化により、地方都市でヒト・モノ・カネの循環の構築を進めつつ、大都市・地方都市の二項対立ではなく、大都市と地方都市が連携し、大都市が地方のローカルビジネスや地域文化のショールームとして機能することも有効である。

都市の普遍的な魅力を向上させるとともに、画一化することなく固有の魅力を高めていく上では、地方公共団体や民間事業者による創意工夫を促し、その内容を評価することで、それぞれの都市において、まちづくりの原動力となる「共感」を呼び込むべきである。

2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性

目指すべき都市再生の全体方向性を踏まえて、取り組むべき施策を以下の5点に整理し、それぞれの現状・課題と方向性を示すこととする。

(1) 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

① 現状・課題

都市再生緊急整備地域における大規模な都市再生プロジェクトでは、地方公共団体と民間事業者の協働により、これまでも様々な公共貢献³⁹が促進され、都市基盤の整備はもとより、都市空間の質や価値を高めることで、都市の魅力と国際競争力の向上に貢献してきた。

特に、都市再生特別地区では、積み上げ型の評価ではなく、都市開発プロジェクトと一体的に整備される公共公益施設の都市再生への効果等を総合的に評価し、柔軟に容積率の最高限度等を定めることで、都市再生に資する質の高い公共公益施設の整備等が促進されており、これまで、都市再生特別地区制度については、社会経済情勢を踏まえて柔軟に運用がなされてきた。

例えば、2010年の都市計画運用指針の改正により、都市再生特別地区の区域外の土地の区域⁴⁰における幅広い環境貢献であるいわゆる「隔地貢献」について、効果の継続性を考慮した上で評価対象となり得ることを明確化している。

2017年には、事業実施時期が異なる複数の都市開発プロジェクトの共同により、個々の敷地で広場等を整備するよりも質の高い公共公益施設を整備することや、自由通路等その効果が広く及ぶ公共公益施設を個々の敷地を越えて効率的に整備することが可能となる手法として、都市計画手法と事業手法を組み合わせたいわゆる「共同貢献」に関する新たなパッケージ手法を明示⁴¹しており、一部地域では導入の検討が具体的に進んでいる⁴²。

加えて、都市再生の効果が、社会経済情勢の変化に柔軟に対応して発現するように、都市再生の効果を有する具体の取組について、合理的な範囲での変更を一定程度許容できる仕組みとすることが有効との考え方の下、許容されうる包括的な用途を都市計画に記載すること（いわゆる「大括り化」）が考えられることを示すとともに、都市計画決定権者は、あらかじめ協議により都市再生の効果等を有する取組として評価する内容に幅を持たせることや都市計画に定める当該取組に係る用途の記載方針等を示すことが考えられる旨を明示⁴³している。

これらの柔軟な運用は、都市再生プロジェクトが有する都市再生の効果を高めるほか、事業竣工後一定の期間を経過するものが現れ、社会経済情勢の変化への対応が求められる

³⁹ ここでは、都市再生プロジェクトを通じた都市の再生への貢献をいう。

⁴⁰ 都市計画運用指針においては、同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な範囲のものであること等に留意が必要であるとしている。

⁴¹ 「複数の民間都市開発事業による共同貢献の実現のための新たなパッケージの導入について」（平成29年都市局長等通知）

⁴² （仮称）丸の内3-1プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）では、本パッケージ手法を活用し、複数街区共同で、駅東西の自由通路とJR有楽町駅への接続を共同貢献として整備予定。

⁴³ 「社会経済情勢の変化に対応した都市再生特別地区の運用の柔軟化について」（平成29年都市局長通知）

ようになってきたところ、中長期的な観点から捉えた主旨によるものである。

公共貢献に関する内容のうち、都市計画に定められる事項であるハード面については、建築物の容積率とともに、誘導すべき用途等が定められることで、行為制限が法に基づき担保される。他方、都市開発プロジェクトに関する都市計画においては、管理運営の質の確保や不作為は定められない⁴⁴ため、整備する公共公益施設の管理運営等のソフト面については、担保されない。都市再生の効果は、優良な施設を整備したうえで、その後の管理運営を適切に行うことにより高まることから、こうした整備後のソフト面の担保措置が存在しないことにより、整備時に評価したとおりの効果の発揮に課題が生じている例がある。

加えて、都市再生プロジェクトの公共貢献として評価された公共公益施設は、必ずしも整備する事業者の利益に直結するものではないものの、持続的にエリア価値の向上につながるような管理運営体制の構築・維持が必要であるところ、当該施設を維持する期間や、官民の責任分担が不明確な事例も見られ、時代に応じた更新に課題が生じている。

建築費の高騰等の現下の事業環境において、それぞれの都市開発プロジェクトにおける計画では、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、魅力的な公共公益施設の整備が縮小する、あるいは、見送られる懸念が生じている。都市の魅力と国際競争力の向上により、更なる都市の質や価値の向上を促進する上でも、都市の再生への貢献を求める仕組みの中で、社会経済情勢の変化に対応した質の高い公共公益施設の整備や、その持続可能な管理運営を官民の協働で促進する都市再生制度の充実が必要である。

② 方向性

都市再生特別措置法は、都市機能の高度化と都市の居住環境の向上を「都市の再生」と定義し、その法目的としてきたところであるが、今後は、こうした法目的の達成に向けて、防災性の向上に加え、都市の脱炭素化等を通じた環境負荷の低減、地域資源の保全・活用を通じた地域固有の文化の振興、エリアマネジメント等による持続可能なエリア価値向上など、都市の個性の確立や質や価値の向上に対応する理念を構築すべきである。この理念を踏まえた上で、具体的な都市再生プロジェクトにおいて、ハイグレードな業務機能の集積、インバウンドの受入環境の整備等による都市の魅力や国際競争力の向上と両立する形で、環境的・社会的側面を考慮しつつ、地域住民や来訪者、就業者のウェルビーイングの向上に資するプロジェクトを促進するべきである。

こうした方向性を促進するための公共貢献のあり方について、特に、都市再生特別地区での容積率の緩和については、従来どおりの積み上げ型の運用としていないため、他の制度と異なる仕組みとして、都市の普遍的な魅力をさらに深化させ、固有の魅力の向上には柔軟に対応するような、オンリーワンの貢献を促すことが望ましい。その際、他の都市計画制度における運用⁴⁵にも目を配りつつ、評価する対象が野放図とならないように、容積率等の規制の原則を前提として、プロジェクトが都市インフラに与える負荷との均衡、良

⁴⁴ 都市施設等整備協定（2018年都市計画法改正で創設）でも、整備する施設の管理運営は協定事項とされていない。

⁴⁵ 都市再生特別地区に限らず、例えば、東京都においては、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和7年3月31日改定）において、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の各制度の運用基準を定め、公共的な貢献を評価することで容積率を割り増す等運用を行っている。

好な市街地環境の確保等との関係にも留意して丁寧に議論すべきである。また、容積率緩和以外の支援措置についても、環境的・社会的側面を考慮しつつ、地域のニーズを踏まえた効果的な貢献を促すことが望ましい。

具体的には、エリアマネジメントの充実、大都市と地方都市との連携による地方創生の促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフオーダビリティの確保など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。特に、エリアマネジメントは都市の質や価値を高める重要な取組であることに鑑み、適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべきである。

併せて、本来、地域としては導入が望ましいはずの魅力的な公共公益施設が、事業環境の悪化等を受けた計画の見直しにより整備されないことは、長期的に見て、地域のエリア価値向上に負の影響を与えるため、必要な機能の導入に対し、インセンティブ措置を講じることが望ましい。加えて、民間事業者により整備される良質な緑地は、環境負荷低減に加え、地域住民や来訪者、就業者のウェルビーイングの向上に資するものであり、まちづくり GX の更なる推進の観点からもインセンティブ措置を講じることが望ましい。

その際、都市計画決定における必要な手続と併せて、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献についても、中長期的にその質を担保するとともに、維持する期間や官民の役割分担を定めつつ、社会経済情勢の変化に対応した施設の活用にも更なる柔軟さを持たせる仕組みとして、例えば、協定等の契約的手法を導入することが望ましい。

（２）余白を楽しむパブリックライフの浸透

① 現状・課題

2020 年の法改正や道路法の改正を契機に、近年、官民一体で居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出を図るウォーカブル政策と、道路空間の再構築により歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の整備を図る歩行者利便増進道路（ほこみち）政策の両輪で、車から人中心のパブリックスペースへのシフトが推進されている。これらの取組により、都市部の主要な幹線道路⁴⁶においてもダイナミックな空間利用の転換が実現してきた。

ウォーカブル政策については、ウォーカブルの趣旨に賛同している地方公共団体を「ウォーカブル推進都市」として募集し、規模を問わず多くの団体が共鳴して具体的な取組を進めている。法改正後の５年間で、国内では、歩行者空間化と合わせた周辺交通のマネジメント⁴⁷や、駐車場の量や配置のマネジメント⁴⁸、公共交通によるアクセス改善に取り組む事例が散見されている。ウォーカブル政策の創設時の狙いの一つであるイノベーションの創出に加え、歩行量の増加によるメンタルヘルスも含む健康増進、コミュニティの活性化、ウェルビーイングの向上、ローカルファーストな地域経済の活性化など、その目的が多様

⁴⁶ 大阪市の御堂筋では、完成 100 周年（2037 年）をターゲットイヤーとして、人中心の「フルモール化」を打ち出し、コンセプトualでわかりやすいビジョンを示し、その実現に向けて社会実験を実施している。

⁴⁷ 大阪市のなんば駅前では、タクシー・荷捌き等の交通機能を周辺と一体で再編して広場の開業に至った。

⁴⁸ 熊本市では、駐車場の量や配置等の適正化に向けて、まちなか駐車場適正化計画を策定し、都市再生特別措置法に基づく条例による小規模駐車場の届出制導入などの取組により、土地の有効活用や人中心の空間創出を図っている。

化しつつある。

他方、海外では、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした身近なパブリックスペースの価値の高まりを踏まえ、また、ウォーカブル政策による多面的機能や効果の発揮に着目して、自家用自動車からの転換を都市政策の中心に据えた抜本的な取組に至っている事例⁴⁹も登場している。魅力的な文化施設の整備やストリートアートの活用による回遊性の向上や、カーボンニュートラルの達成や健康増進にも資する自転車の活用、自然空間の回復など、分野を超えてパブリックスペースの活用への期待の高まりが顕著となっている。

パブリックスペースは、地域住民や来訪者が自由にアクセスし、快適な移動や、気分転換などによる精神的疲労の回復を図ることができ、都市の質や価値に直結する場所である。ウォーカブル政策においては、街路等の公共空間の再構築のみならず、民地におけるオープンスペースの提供・利活用、パブリックスペースへの人々の主体的な参画を期待しており、パブリックライフを育てる仕組みの構築が求められている。

これらを踏まえて、ウォーカブル政策の深化に向けて、都市全体の交通政策やほこみち政策等との更なる連携や地域資源の活用を図りつつ、人々の主体的な関わりシロである「余白」を残すことで、パブリックスペースにおける多様な活動の創出、人々の回遊性・滞在性を向上させる制度の充実が必要である。

② 方向性

ウォーカブル政策では、歩行空間の整備のみならず、目的物となる歴史、文化、景観等の地域資源の魅力の発揮、エリア内の回遊性向上に資する自由な移動手段の導入や公共交通によるアクセスの確保・円滑化、環境問題への配慮をはじめとして、地域活性化に関する政策、交通政策、駐車場政策と深く連携し、そのエリアに「行きたくなる」視点を一層重視すべきである。その際、人中心の交通マネジメントや駐車場の量や配置のマネジメント、さらには多様なモビリティを考慮した街路空間再構築とより連携することや、道路上における滞在・賑わい空間の整備や、利便増進に資する占用の柔軟性などを利点として、歩行者利便増進道路（ほこみち）政策との更なる連携を図ることも有効である。また、公開空地をはじめとする都市開発プロジェクトで生まれる民地のオープンスペースの意義も再発見⁵⁰されており、官民のパブリックスペースの利活用・管理運営を適切に進めていくため、エリアのビジョン共有、省庁部局間で所掌が異なる制度の相互理解、手続きの簡素化や窓口の一元化を図っていく必要がある。

また、居心地が良く歩きたくなる空間の整備やエリアマネジメントを通じ、人々の滞在や活動を自然に促し、イノベーションの創出に繋がる交流機会やパブリックライフを尊重することで「過ごしたくなる」視点を一層重視⁵¹すべきである。その際、歩行者目線のグ

⁴⁹ フランス・パリでは、徒歩または自転車 15 分圏内で生活可能な「15 分都市 (15-Minute City)」という構想をもとに、「広場を改革しよう！ (Réinventons nos places!)」、「息をするパリ (Paris Respire)」等の計画に基づき、歩行者空間の充実化・快適性の向上を図っている。

⁵⁰ GREEN SPRINGS (立川市) は、抑えた分の容積率を「空積率」と評価して余白をつくり、市民のパブリックスペースとなるような圧倒的な緑と水の豊かな環境を創出する「ウェルビーイングタウン」として開発され、賑わいを生んでいる。

⁵¹ ヤン・ゲール『人間の街』の「時を過ごすのに適した街」という節では、「よい街には歩いていない人がたくさんいる」、「人を引き止める誘惑がたくさんある都市空間で移動しつづけるのは難しい」などと述べられている。

ランドレベルに着目し、就業者や滞在者の精神的疲労回復や生産性向上等に影響を与える水・緑・生物等の自然要素、都市体験の質を高める文化・歴史資源等と連動した景観、魅力あるサービスや生活利便性・快適性を高める機能など、必要な都市アメニティを徒歩圏内に混在させていく手法は、引き続き有効と考えられる。

まちに出なければ得られない情報や体験を提供することで、エリア内の滞在時間を延ばす取組を進めることは、人々の消費活動を促し、ローカルファーストな地域経済の活性化を図るだけでなく、歩行量の増加による健康増進や、自然環境との共生も通じたウェルビーイングの向上、気候変動対策への貢献などの多様な目的⁵²に繋がる。その際、ウォーカブル政策の目的の多様化に応じ、医療や環境などの分野と連携しながら評価指標を適切に設定して効果を測定することが望ましく、デジタル技術を活用しながら官民や国・都道府県・市町村間の連携による都市活動データの把握・分析・活用を一層促進していくことが有用である。

魅力あるウォーカブル空間の創出には、民間事業者の初動期からの献身的な地域貢献が不可欠である。事業の準備段階から事業者自ら地域を深く理解し、地域の主体的な活動やコミュニティ形成をサポートしながら、顔の見える信頼関係やアフォーダビリティを確保した適切なリスク分担を構築⁵³していくことが重要である。こうしたコーディネートには、多大な労力と時間を要するため、経済合理性の観点からは取組が十分に行われにくいものだが、開業後の持続的な地域経営やパブリックライフの充実に影響を及ぼすものであるため、事業初動期の重要性を考慮した仕組みの構築を図っていく必要がある。

（３）地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

① 現状・課題

都市の固有の魅力を高める地域資源として、地域の歴史や文化を過去から未来に継承する建造物は大きな意義を有する。この点、「城郭や神社仏閣等の文化財」や「文化財指定を受けていないものの、歴史的な価値を有する建造物」が相まって、歴史的な街並みが形成されている地域が全国に存在している。文化財保護法では、歴史上又は芸術上価値の高い国宝や重要文化財の指定や、地域の歴史や文化を伝える集落や街並みであってその価値が特に高いものを保存するための重要伝統的建造物群保存地区の選定がなされ、また、歴史まちづくり法では、これらを核として歴史的風致を後世に継承する歴史まちづくり計画の認定がなされ、認定都市において歴史まちづくりの取組が進展してきた。

一方、地方公共団体や所有者による自主的な保護に委ねられる側面から、登録有形文化財や地方指定文化財である建造物をはじめとして、毀損・滅失の危機にある地域資源も存在している。歴史まちづくり法が、これらの地域資源を核とすることを法の対象としていないことから、これらを中心としたまちづくりは面的・計画的に行われてこなかった。

過去に歴史的建造物の熱心な保存活動が行われ、国指定等の文化財を擁する、あるいは、

⁵² 前橋市では、官民で策定した「前橋アーバンデザイン」をもとに、まちづくり活動をひとつの方向に集約し、様々な民間の取組を促すことで、実現したい方向性や取組が多様化・総合化している。

⁵³ 下北沢 BONUS TRACK（世田谷区）は、個人店が支払い可能な賃料を検証し、小さな店舗兼用住宅の区画を多数設けることで、新たなチャレンジを応援しつつ、下北沢の地域文化を醸成する施設として整備されている。

重要伝統的建造物群保存地区に選定されている歴史的な街並みであっても、まちづくりの担い手の世代交代が進み、当初のまちづくりの理念の継承、防災設備の更新、空き家問題への対応や観光客・移住者等の受入れなど、課題が山積している地域もある。これらの地域はまちの縁辺部にも多く見られ、地方創生に向けて、こうしたエリアを面的に整備することで、まちなかとの人的・経済的な循環を構築⁵⁴しつつ、保全された歴史的建造物の更なる活用を図り、活用で得た収益を保全へ再投資することを促す循環的な仕組み⁵⁵が必要となっている。

また、我が国で 20 世紀に建築された近現代建築は、国際的に高い評価を受けている。最近では、若い世代を中心にその魅力が見直され、建築巡り等がブーム⁵⁶になりつつある。魅力的にリノベーションされた近現代建築は、都市の個性を一層発現させ、新たな賑わいを創出している。大都市では、特定街区や特例容積率適用地区、都市再生特別地区等の都市計画制度を活用し、新規の開発と歴史的建造物の保全の両立を実現してきた例もある。他方、昭和期に建てられた建造物など、歴史的価値が定まり文化財に指定等される前に、保全・解体の岐路に置かれる建造物も多く存在している。

これらの地域資源には、地域だけがその価値に気づいているものや、逆に、外部からの評価⁵⁷により、その価値に気づかされるものも存在する。歴史まちづくりは、インバウンド誘客効果も含め、地方創生の中核として期待されることも踏まえ、人口減少下で地域資源の継承が困難になる前に、広くまちづくりに活かすとともに、稼ぐ地域を作ること、関係人口の参画も得ながら、地域全体で支える仕組みの構築が必要である。

② 方向性

都市の固有の魅力を高めていくため、地域の歴史や文化を核とするまちづくりの更なる進展が必要である。そのためには、全国各地に存在する毀損・滅失の危機にある地域資源も掘り起こし、法定の計画等の枠組により保全・活用することで、エリア全体のまちづくりに活かすことが有効であり、これにより、シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化と、観光産業や国内外の観光客の地方誘客により域外から稼ぐ力を伸ばし、地方創生に繋げるべきである。また、歴史的建造物を保全するだけでなく、その周辺の歴史的な街並み、さらには食文化や伝統産業、伝統芸能や祭り等の無形文化財や民俗文化財とも相まった形で、その活用も通じ、周辺の市街地環境の整備を行うことで、地域文化を継承するまちづくりを進めることが有効である。さらに、地域資源を保全するために道路の新設や拡幅が困難な場合も多いため、交通政策や駐車場政策と連携して自動車の流入規制等を検討することも有効である。

⁵⁴ 長浜市の長浜まちづくり会社は、団体観光をターゲットとしていた過去のまちづくりから、住民主体のローカルなまちづくりにより、年間 3,000 人の流入人口を古い街並みに取り込むような取組を進めている。

⁵⁵ 大洲市では、人口 5 万人未満の過疎地域において歴史的資源を面的にリノベーションし、訪日外国人旅行者等をターゲットにした高付加価値な観光まちづくりを展開することで、地域内での経済の好循環の構築を目指している。

⁵⁶ 近現代建築の一斉公開を行う「京都モダン建築祭」では、4 日間のパスポート公開の期間で延べ 4 万 4 千人が来場。パスポート購入者のうち、20 代が 24%を占めるなど、近現代建築が若い世代にとっての新たな地域資源として開花。

⁵⁷ ニューヨーク・タイムズ紙の「行くべき 52 カ所」で、日本からは、2023 年にはイギリスの首都ロンドンに続いて 2 番目に盛岡市が、2024 年にはフランスの首都パリに続いて 3 番目に山口市が、その歴史や文化が評価されて選出された。

その際、地域の誇りであって地域として大切にしていける都市のシンボルであれば、国宝や重要文化財等に限らず、登録有形文化財、地方指定文化財をはじめとする様々な地域資源についても、まちづくりにおける意義やそれらが形成するストーリーを評価する方策を検討すべきである。具体的には、歴史まちづくり計画や文化財保護法に基づく文化財保存活用地域計画の役割を重視することが有用である。このうち、歴史まちづくり計画については、核となる文化財の類型を見直すことで、計画作成の裾野を拡大するとともに、文化財保存活用地域計画とも連携しつつ、歴史まちづくりに取り組みたい地方公共団体が柔軟に策定できる計画とすべきである。歴史まちづくりは、インバウンド誘客効果も含め、地方創生の中核として期待されるものであり、インセンティブ措置を講じることが望ましい。

また、主に市街地においても、その歴史や文化を創造してきた魅力的な建造物や美しい景観等の価値ある既存ストックは、建築された時期や所有者を問わず、都市の固有の魅力を形成し、シビックプライド⁵⁸を育み、その活用を通じ、エリアの価値を高めるポテンシャルを有するものである。こういった地域資源については、将来的な活用を前提としつつ、具体的な用途が定まっていない状況においても、地域の意向などを踏まえて構造補強等の保全措置を講じていくことも考えられる。また、活用で得た収益を保全に再投資することで、恒常的な維持管理費を賄う観点を考慮していくことも必要である。

また、歴史的建造物を継承することに加えて、継承できない場合であっても地域の固有の魅力を高めるために、都市開発プロジェクトにおいて、地域の歴史や文脈の継承を図り、そのオーセンティシティ⁵⁹を確保していくべきである。

こうした地域資源の保全と活用を促すために、国・地方公共団体におけるまちづくり行政と文化財行政、観光行政の連携をさらに深めるとともに、広域的な景観等の保全など、都道府県の役割についても検討すべきである。また、歴史まちづくりを担うプレーヤーとして、主としてまちなかで活動するエリアマネジメント団体だけでなく、域外からの国内外の観光客の誘客に訴求するDMOの役割にも着目することが考えられる。加えて、地域資源を不動産として管理運営できる中間組織を育成することも考えられる。

(4) 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

① 現状・課題

成熟社会の都市では、創造的活動を活性化する「共創の場」として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値を共創する舞台を創出していくことが必要である。そういった観点から、都市にイノベーターや就業者等の多様な人材や投資等を呼び込む装置である業務機能の役割強化は、都市の質や価値の向上を図る上で必要不可欠な要素である。これまで、都市部を中心とする再開発によって、オフィス供給が増加してきた。また、近年の都市開発プロジェクトでは、公共貢献を通じて、スタートアップ支援等の機能を有し、イノベーションの創出に寄与する施設の整備も図られてきた。その際、イノベーターや就業者の「まちで働く体験の質」の向上につながるような、精神的な疲労を癒やし、知的生

⁵⁸ ここでは、居住者等の地域への愛着のことをいう。

⁵⁹ ここでは、本物のまちの雰囲気、地域らしさのことをいう。

産性の向上に資する緑地の整備など、質と量の両面から魅力的な公共空間が一体的に整備される事例も登場⁶⁰しており、ウェルビーイングの向上の観点から就業者にとって魅力的な環境も創出される例がでてきている。

他方、産業構造転換に伴い、イノベーションの創出は、都市の特性に応じ、ネイバーフッド⁶¹単位で取り組むことがより有効となってきたが、都市再生において、このような取組はいまだ十分とはいえない。

昨年の G7 都市大臣会合⁶²の成果文書では、まちづくりにおけるデジタルツインの活用やイノベーション創発が優先課題として盛り込まれるなど、今日、AI をはじめとする各種技術の飛躍的發展が社会、経済システム自体を大きく変容させている。東京をはじめとする大都市が国際競争力を維持・強化していくためには、スケールメリットを発揮し、イノベーションを創出する環境、エコシステムを構築し、国内外にまたがる知的産業の集積を高めていくことが必要であるが、他の先進国に比べて十分な規模の集積が図られているとは言えず、国際的にアピールできるほどのスケール⁶³には至っていない。

また、地方都市においては、既存の大学や高専等と連携しつつ、中心駅周辺に重点的にイノベーション施設やコワーキング施設の整備、既存ビルの改修等を実施した都市が生まれる⁶⁴など、地方創生に資する新しい都市の個性として注目されており、職住近接による居住者の利便性の一層の向上の観点からも、ネイバーフッド範囲における小規模な施設も含めて、業務機能の集積を促進する制度の充実が必要である。

② 方向性

今後、都市再生の枠組みでイノベーション力を一層強化していくためには、エリアの特性に応じ、メリハリを持って対応することが有用である。

今後の都市開発プロジェクトでは、大都市部における「グローバルなプレーヤーにも選ばれるハイグレードオフィス」や、各都市での「イノベーターを呼び込むスタートアップ施設」等、エリアの特性に応じ、国内外から多様な主体（企業、人材、起業家、投資家等）を惹きつけるような、多様かつ魅力的なビジネス環境整備を一層促進していく必要がある。その際、大都市・地方都市を問わず、ネイバーフッド単位でのイノベーションの創出を特に意識すべきと考えられる。

イノベーション創出の場づくりに当たっては、就業者がエリアに集まり、新たな価値を共創する観点から、様々な業態の企業の集積と人的ネットワークの強化を土台とし、充実した創業支援環境の構築等も必要である。

その際、大都市において、国際競争力強化の観点から、世界のスタートアップの拠点都市との人材競争に勝ち抜くには、スケールメリットを活かし、複数プロジェクトをとりま

⁶⁰ グラングリーン大阪（大阪市）では、大阪中心部において大規模なみどりの空間を創出し、居住者や就業者にレクリエーションと憩いの場を提供するとともに、産官学民によるイノベーション拠点である「JAM BASE」を整備している。

⁶¹ ここでは、日常生活を営む身近なエリアのことをいう。

⁶² 2024 年 11 月 3・4 日に、イタリア・ローマで開催。

⁶³ フランス・パリの世界最大のスタートアップキャンパス「STATION F」は、3 万㎡以上の規模を誇る。

⁶⁴ 長岡市では、日本初「イノベーション地区」創設を目指して、関係機関と研究連携協定を締結し、産業を中心とした都市機能の集積をまちなかで進めている。

とめた都市開発プロジェクト間の共同による施設のスケールアップを図ることも考えられる。他方、中小規模の業務床が混在した「雑多なまち」における、地域エコシステム内での幅広い規模・業種・業態にかかわる多様なイノベーターの存在も、多様な価値共創の観点からは欠かせない。これらの雑多性の価値も尊重していく観点から、中小規模のオフィスのリノベーション等も有効である。

イノベーションを創出する業務施設は、都市に必要な機能であるものの、スタートアップ等、必ずしも当初から大きな利益を生み出すとはいえない業態を受け入れるものであることから、アフォーダビリティの確保にも留意することが望ましい。また、就業者の「まちで働く体験の質」を向上する観点から、ネイバーフッド単位で、緑やオープンスペースの質・量の確保について、エリア一体で充実していくことが有用である。併せて、大都市・地方都市にかかわらず、若者、国際人材やイノベーター・就業者等、多様な人材を支える居住、医療、教育等の生活機能の強化等を包括的に行うことも効果的である。

人口減少、高齢化等に伴い活力が減退する中、地方都市においては、地方創生のコンセプトに基づき、稼ぐ力を再生し、自立的で持続性の高い都市の再生を図ることが必要である。地域固有の文化産業やものづくり産業をはじめ、就業環境の質にも着目したオフィス、ホテル等の宿泊機能も包含した都市機能と居住機能を地理的に連携させ、更なる集積をもたらす好循環を構築するため、まちなかにこれらの都市機能を集積させることが望ましい。

例えば、居住と医療・福祉・商業等の立地の誘導を図る立地適正化計画に業務等の様々な機能を位置付け、民間投資を促すことで、既存ストックも有効に活用しながら居住機能や都市機能との近接性の確保による居住者の利便性を向上させるとともに、賑わいの創出による更なるまちの魅力の向上を図ることが考えられる。多くの都市機能が集積し、居住者や来訪者、就業者などの多くが行き交う魅力的な都市空間を形成すること等により、地方都市でのイノベーション創出環境を形成することが望ましい。その際、特に業務施設は、メリハリの利いた戦略的な立地が、より正の外部性効果につながることに留意する必要がある。

大都市と地方都市との交流、連携を通じて、大都市におけるイノベーション機能の強化を地方都市にも波及させることにも積極的に取り組むべきである。その上で、地方公共団体等の保有するデータを効率的に活用しつつ、都市デジタルツインの構築や効率的なデータ整備・活用により、イノベーション創発のエコシステムを形成すべきである。

（５）共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

① 現状・課題

エリアマネジメントは、特定の地域やエリアにおける社会課題の解決やエリア価値の維持・向上を目的として、居住者・事業主・地権者等による主体的な活動も含め、官民一体で進めていく取組である。例えば、地域経済の衰退やコミュニティの希薄化に対する事業創出や公共空間でのサービス提供、地域間競争を勝ち抜くためのブランディングやプロモーション、快適で魅力あるまちづくりや安心・安全な環境づくりに向けた美化・清掃・防犯活動など、地域の状況に応じて様々な活動が進められてきた。このエリアマネジメント

について、近年では、社会課題の複雑化や価値観の多様化に応じて新たな局面を迎えており、デジタル技術等を活用したまちづくり DX、良質な緑地の保全や気候変動に対応した環境改善に資するまちづくり GX、スタートアップへの支援、防災力の向上、健康増進、子育て環境の構築に向けた活動など、これまで以上に幅広い取組が期待されている。

一方で、持続的なエリアマネジメントを実現していく上では、活動団体の採算性の確保や担い手不足、人材の育成が長らく課題となっている。大都市のエリアマネジメント団体は、都市開発プロジェクトを契機として組織される場合が多く、従前より、主にデベロッパーをはじめとする民間事業者による寄付金や人件費の持ち出し等により運営費が賄われていることや、都市開発プロジェクトで整備した公共施設（公園、地下通路等）の管理運営を担う場合には、その負担を抱えていることを課題としている。また、地方都市のエリアマネジメント団体は、人口減少の本格化を受けて、様々な地域課題を解決する存在として期待されているものの、安定的な収益に至る活動は限定的であり、活動に対する評価についても明確な指標がない現下の状況において、関係者の理解促進や合意形成に要する事務局職員の負担も大きく、収益性や担い手の確保に苦慮している例が多い。

エリアマネジメントは、時間をかけて効果が発現するものであり、中長期的な視点で活動を評価する必要がある。また、エリアマネジメントの推進には、公共空間の管理者や周辺で事業を営む民間企業、地域内外の資金提供者など、多様な関係者との協議・調整や共通認識の醸成に多大な労力と時間を要する。まちづくりの担い手不足への対応はもちろん、こうした協議・調整を円滑化するためのデジタル技術等を活用した運営に係る負担の分散や効率化、官民連携による多様な財源確保に向けた仕組み、地域の自主性を促進する制度の充実を図ることが必要である。

② 方向性

「エリアマネジメントは、エリアの質や価値の向上のために不可欠な活動である」という認識の下、エリアマネジメント団体は、自ら活動を実施するだけではなく、主体的に地域に関わり合い、地域の活動を支えながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域全体を経営する存在へと進化すべきである。また、パブリックスペース等の空間の高質な利活用や管理運営を果たす主体として、活動内容を高度化させることが有用であるため、エリアマネジメントに係る財源・人材確保に向け、地域の特性や状況に応じた地域独自の工夫を一層推進するとともに、制度の充実を図ることが必要である。

まちづくりのビジョンを策定するに当たり、エリアプラットフォーム⁶⁵等を通じた異なる立場の関係者の参画により、地域の個性を見つめ直し共有する段階も非常に重要であるが、こういった段階でのコスト負担にも課題がある。このため、エリアマネジメント団体が自立的に活動できるようになるまでの間、社会実験やビジョン策定など初動期への伴走を推進すべきである。

また、大規模な新規開発を契機とするエリアマネジメントにおいては、計画段階から開

⁶⁵ 行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心のある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集い、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組について協議・調整を行う場をいう。

発、管理運営までの一貫性を確保する必要がある、整備する施設の管理運営に携わるエリアマネジメント団体は、公共公益施設の高質な管理や利活用、居住者・来訪者・就業者等の QOL やウェルビーイングの向上、ソーシャルキャピタルの醸成⁶⁶、生活環境の改善などに貢献する主体であることから、その活動拠点や運営施設の保有コスト低減を図る等、ランニングコストの低減を図る仕組みづくりも必要である。併せて、更なる資金確保や多様な活動の創出のため、収益が発生する活動であっても、一定の条件のもとで官民のパブリックスペースの利活用を認めるルール⁶⁷を事前に整備しておくことが望ましい。

また、既成市街地等におけるエリアマネジメントについても、継続的な資金調達を図る観点から、負担金等の強制徴収制度に加えて、エリアマネジメントを通じて、活動のコストの負担者に適切な受益をもたらすという考え方の下、地権者をはじめとするエリア内外の関係者が、中長期的に活動に資金や人材を提供したくなるようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりを進めるべきである。例えば、官民で組織する市町村都市再生協議会の場を活用して多様な主体の参画により活動計画を定め、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付けることが考えられる。これにより、地域におけるエリアマネジメントの公共公益性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することについて、関係者による合意形成を図ることが考えられる。また、エリアマネジメントの裾野の拡大の観点から、地域に根ざした地元企業と協調し、コーディネート力の育成や地域の信頼醸成を主眼とした企業研修の一環として、その職員に活動への参加を促したり、企業と協定を結び資金提供を受けたりするなどの方策も図るべきである。

加えて、エリアマネジメントを主体的に担う中心的な存在である都市再生推進法人制度を拡充し、積極的な活用を促していくことも有効である。都市再生推進法人は、現行の都市再生特別措置法に基づく業務の実施機能に加えて、エリアマネジメントの財源を再分配する法人としての機能や、エリア全体の様々なコーディネートを行い、まちの個性を創出する機能など、活動・サービス内容の多様化に従って、その機能の高度化が求められている。このため、一定のプロセスや要件を満たした上で、必要な権限の拡大を図るべきである。また、エリアマネジメントの効率的な運営のため、多様な主体の参画機会の拡大を促すデジタル技術の活用や、団体・人材間の全国的なネットワークによるノウハウの共有、協議に係る行政窓口の一元化等を進めるべきである。

⁶⁴ 人々の信頼関係やネットワークなどの社会的つながりを指し、「社会関係資本」とも呼ばれる概念。ここでは、伝統行事や祭り、イベント等を通じて地域の多様な主体の関係性が構築されることをいう。

⁶⁷ 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」（平成 15 年東京都条例第 30 号）では、公開空地等において、地域のにぎわいを向上させる活動を主体的に行う団体を登録し、その活動を促進している。

第3章 今後さらなる検討が必要な事項

本懇談会では、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、都市の個性と質や価値に着目し、都市再生が目指すべき方向性や、取り組むべき施策を議論してきた。取り上げたテーマが多岐にわたる中で、これまで第2章で提示した5点の内容に取り組むこととし、個別分野について深掘り、検討を加速する事項を1. に示す。併せて、本懇談会で議論があり、中長期的な検討を要する事項については、2. に示す。

1. 検討を加速する事項

本懇談会が提示した方向性の具体化に向け、国土交通省において、順次、以下の論点に関する検討を深めていくべきである。

- ・官民所有のパブリックスペースの更なる利活用・管理運営
- ・歴史まちづくりに関する法制度等の裾野の拡大
- ・都市における業務施設・集客施設の立地のあり方
- ・都市におけるイノベーション創発のあり方
- ・持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材

2. 中長期的な検討を要する事項

(1) 都市再生を効果的に推進するインセンティブ措置

本懇談会では、容積率等に代わる抜本的かつ効果的なインセンティブ措置のあり方が議論された。議論の中では、人口減少の本格化による中長期的な床需要の減退が避けられず、さらに建築費の高騰による採算性の悪化等に拍車がかかることを背景に、容積率の緩和に軸足を置いた開発を追求するのは、一部の地域を除き、長期的には新たな都市開発プロジェクトの組成が持続可能ではないという指摘や、容積率以外で優良な都市開発プロジェクトを促進するインセンティブが必要との指摘もあった。

(2) 暫定的な空間シェアリングの推進

本懇談会では、オープンスペースの更なる利活用のあり方が議論された。議論の中では、日常的には本来の用途以外の活用が可能な空間において、公共施設が持っている機能を柔軟に捉えて、長期的な視点に立って空間のシェアリングを行うべきとの指摘や、先行きが不透明な時代には柔軟性を持たせることが必要であり、事業予定地における意図的な暫定活用を貢献として位置づけるべきとの指摘もあった。

(3) 開発利益の金銭的な評価のあり方

本懇談会では、都市開発プロジェクトにおける公共貢献のあり方が議論された。議論の中では、立地によって開発利益の経済的価値が異なることを踏まえると、金銭面でそれら进行评估することも考えられるという指摘や、アメリカやイギリスをはじめとした海外では、公共貢献の方法として開発時の資金拠出が普及しているという指摘もあった。

おわりに

精神的な豊かさや生活の質や価値の向上に重きを置く成熟社会において、確立すべき都市の個性や、向上させるべき都市の質や価値は、それぞれの地域ごとに異なるものである。また、特に後者は、社会経済の変化に応じて変わりうるものでもある。本取りまとめが示した取り組むべき施策は、それぞれの地域において、民間事業者と地方公共団体による、都市の個性と質や価値に着目した創意工夫に期待するものであり、また、持続可能性と柔軟性を確保した形で、中長期的な視点での取組の継続によって成果が生まれるものである。この方向性の実現に寄与する取組が一過性のものとならず、各地域でどのように進展していくのか、引き続きフォローアップしていく必要があるとともに、都市再生制度以外のまちづくりに関連する多様な施策との役割分担や連携を図りつつ、こうした取組を強力に後押しするための制度の構築や新たな支援策等を不断に考えていく必要がある。

これら施策を通じ、中長期的な視点や地域文化を育む観点が、今後の都市再生の方向性として各地で取り入れられ、まちづくりの原動力となる「共感」を呼び込むような着実な変化をもたらすことを期待する。

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 委員名簿

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授（座長）
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会
- 全国エリアマネジメントネットワーク

【関係省庁】

- 国土交通省 総合政策局 地域交通課
- 国土政策局 総合計画課
- 住宅局 市街地建築課
- 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局 参事官（都市再生担当）
- 参事官（地域再生担当）
- 参事官（中心市街地活性化担当）
- 文化庁 文化資源活用課

【事務局】 国土交通省 都市局

議論・検討の経過

(敬称略)

※ゲストの肩書きは懇談会参加時点

第1回(2024年11月22日)

テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理

ゲスト：飯塚 佳史 東京都 都市整備局 景観・プロジェクト担当部長
杉本 英大 金沢市 都市整備局 市街地再生課長
松川 晃久 独立行政法人 都市再生機構 都市再生部 事業企画室長

第2回(2024年12月10日)

テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方(1)

まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等

ゲスト：村中 元 大洲市 都市整備課 課長補佐
竹村 光雄 長浜まちづくり株式会社 常務取締役

第3回(2025年1月15日)

テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方(2)

ウォークブル政策の成果・課題、今後の方向性 等

ゲスト：日下田 伸 一般社団法人 前橋デザインコミッション 事務局長
飯田 美樹 カフェ文化、パブリック・ライフ研究家
井上 成 三菱地所株式会社 エリアマネジメント企画部担当部長
兼 東京藝術大学 芸術未来研究場 特任教授

第4回(2025年1月27日)

テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方(1)

都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等

ゲスト：大和 則夫 一般財団法人 森記念財団 都市戦略研究所 主任研究員
北崎 朋希 筑波大学 システム情報系社会工学域 非常勤講師
高山 直明 名古屋市 住宅都市局 都市計画部長

第5回(2025年2月28日)

テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方(2)

先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等

ゲスト：吉江 俊 早稲田大学リサーチイノベーションセンター研究員講師
横山 友之 株式会社立飛ストラテジーラボ 執行役員
橋本 崇 小田急電鉄株式会社 まちづくり事業本部
エリア事業創造部 課長

第6回（2025年3月17日）

テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方

これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等

ゲスト：長谷川 隆三 全国エリアマネジメントネットワーク 事務局次長

荒木 敏 大阪市計画調整局 計画部長

渡邊 浩司 一般財団法人民間都市開発推進機構 常務理事

第7回（2025年3月24日） テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）

第8回（2025年4月24日） テーマ：懇談会 中間とりまとめ