

成熟社会の共感都市再生ビジョン 参考資料

令和7年5月16日
国土交通省都市局

1. 本懇談会について

2. 関連資料

(1) これまでの都市再生の成果

(2) 都市再生をめぐる社会経済情勢の変化と潮流

(3) 取り組むべき施策の方向性関係

- 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

1. 本懇談会について

- **法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの取組を振り返るとともに、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を検討**するため、有識者懇談会を設置（R6.11）。

（委員等）

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 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）

（実績）

- | | |
|---|----------|
| 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理 | R6.11.22 |
| 【第2回】 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 | R6.12.10 |
| 【第3回】 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）
※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等 | R7.1.15 |
| 【第4回】 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 | R7.1.27 |
| 【第5回】 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 | R7.2.28 |
| 【第6回】 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 | R7.3.17 |
| 【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子） | R7.3.24 |
| 【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ | R7.4.24 |

※ 5月16日に中間とりまとめを公表



（第1回懇談会の様子）

- 人口減少の本格化、建築費の高騰、SDGs への貢献など、都市を巡る状況が大きく変化。
- これからの都市は、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**からも、**地域資源を活用してシビックプライドを醸成する「個性の確立」**や、**暮らす人・働く人・訪れる人を惹きつける「質や価値の向上」**を図ることが重要。

都市の個性の確立

- ・ 人口減少が本格化する中でも、交流・関係人口等を増やし、各地で持続的な地域経営や豊かな暮らしを実現していくためには、地域独自の特徴やアイデンティティを重んじ、潜在的な魅力を発揮させて、それぞれの個性を伸ばすことが重要である。
- ・ 例えば、歴史、文化、景観等の地域資源の魅力を客観的に理解し、内外の多様な人々の関わりを通じて、新たな色付けや意味合いを付与することで、シビックプライドの醸成や、回遊性・滞在性の向上、地域経済の好循環に繋げることができる。
- ・ 特に、文化財や歴史的建造物、古民家などは、地域を象徴するシンボルとして、人々の帰属意識や愛着を高めていく上で欠かせないものであり、その趣ある佇まいを保全しつつ活用することにより、確固たる個性が確立されたオンリーワンのまちづくりが進む。



出典：（一社）キタ・マネジメントより提供

歴史的資源の活用による観光まちづくり
（大洲市）



出典：（一社）前橋デザインコミッション

エリアの核となるウォカブル空間の創出
（前橋市）

都市の質や価値の向上

- ・ 都市は、国際競争力の強化や生産性の向上、ウェルビーイングの実現やイノベーションの創出に資する交流・経済活動を生み出す役割を期待されており、これらを持続的なものとして実現するためには、多様な主体の参画を促し、質や価値の向上を図る必要がある。
- ・ 例えば、都市インフラの充実や、企業集積の状況等の定量的な視点に加えて、社会的な繋がりによる居心地の良さ、歴史、文化の独自性など、定性的な視点を重視することで、共感の連鎖を生み出すことに繋げることができる。
- ・ 特に、官民が共創する都市開発の意義を改めて確認し、整備後の施設の管理・運営や地域への貢献に着目して人々の活動を支えることにより、中長期的に質や価値が高まり、将来にわたって選ばれるまちづくりが進む。



出典：散歩社より提供

地域価値を高める支援型開発
（下北沢 BONUS TRACK）



出典：三菱地所 ニュースリリース

産官学民によるイノベーション拠点の創出
（大阪うめきた JAMBASE）

**中長期的な視点や地域文化を育む観点から、これらを促進するために、
新しい時代の都市再生として、何ができるか、何をしていくべきか**

環境・カーボンニュートラル

- 我が国は世界と比較して都市における緑地の充実度が低く、減少傾向。都市の緑地の質・量両面での確保等を推し進めるため、都市緑地法を改正（令和6年施行）。

● 優良緑地確保計画認定制度（令和6年創設）

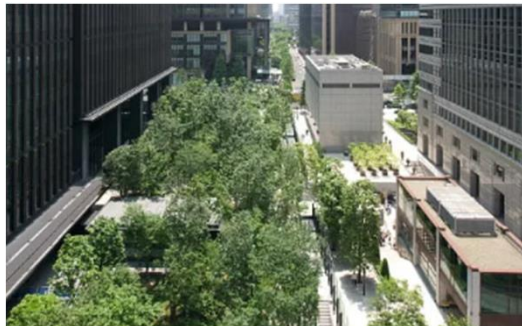
民間事業者等による良質な緑地確保の取組を、国土交通大臣が**気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」**の観点から評価・認定



● 環境・カーボンニュートラルに貢献する都市再生の例

大手町タワー（2014）

「都市を再生しながら自然を再生する」という開発コンセプトに、約3,600mm²の大手町の森を整備。



グラングリーン大阪（2024）

大阪中心部において、大規模なみどりの空間を創出。市民にレクリエーションと憩いの場を提供。



出典：三菱地所株式会社より提供

防災・レジリエンス

- 人口が集中する大都市は災害の脆弱性が高い。大規模な地震時の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生特別措置法を改正（平成24年施行）。

● 都市再生安全確保計画制度（平成24年創設）

協議会が都市再生安全確保計画を作成し、**大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、官民連携の取組を推進**



ソフト・ハード
両面対策



● 防災・レジリエンスに貢献する都市再生の例

六本木ヒルズ（2003）

震災時の帰宅困難者の受け入れについて港区と協定を締結、約5,000人の受け入れ体制を常時確保。



出典：森ビル株式会社 パンフレット

渋谷再開発（2020）

再開発の一環で、約4,000m³の雨水を一時定期的に貯水できる施設を整備し、広域の水害対策に貢献。



出典：東京都HP

ウェルビーイング

- あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、ストレス緩和やリラックス効果、身体活動、住民の相互交流の促進、コミュニティの結束強化を実現する視点。

【事例】GREEN SPRINGS（東京都立川市・立飛HD）



出典：立飛ストラテジーラボより提供

- ・立川ステージガーデン（多機能ホール）やソラノホテル、ショップ・レストラン、オフィス等で構成された複合施設。「空と大地と人がつながる、ウェルビーイングタウン」をコンセプトに、“心とからだに気持ちいい街”を提供している。
- ・地域社会や自然との共生、景観への配慮などから容積率を使い切らずに建物を低く設定、共用スペースを広く取るなど、ゆとりある空間を確保。

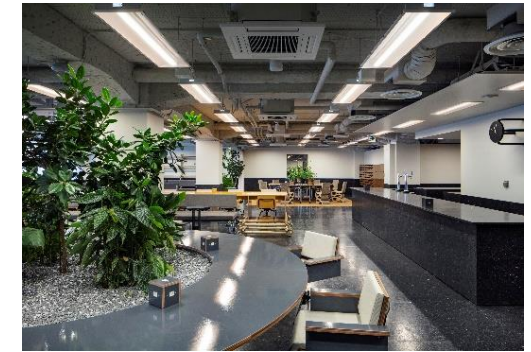
ローカルファースト

- 「地域でできることは、できる限り地域で担う」という発想のもと、地域のヒト・モノ・情報を最大限活用し、地域経済の好循環を促進して、持続的に地域の魅力を創り出す視点。

イノベーション、デジタル・AI

- 様々な企業や大学がポジティブに「コラボレーション」し、オフィス、生活産業やアメニティ、住居、ホテル等の整備と併せて、イノベーションや新たな産業の創出を推進する視点。

【事例】0 Club（ゼロクラブ）（東京都千代田区・三菱地所）



出典：三菱地所より提供

- ・脱炭素社会に向けCO2等温室効果ガス削減などの気候変動対策を目的としたテクノロジー「気候テック（Climate Tech）」領域における国内初のイノベーション拠点。
- ・スペースの提供だけでなく、東京大学と連携したリカレントプログラムの提供をはじめ、研究者ネットワークとの連携による新事業開発等を支援。

オーセンティック（本物のまちの雰囲気を出す）

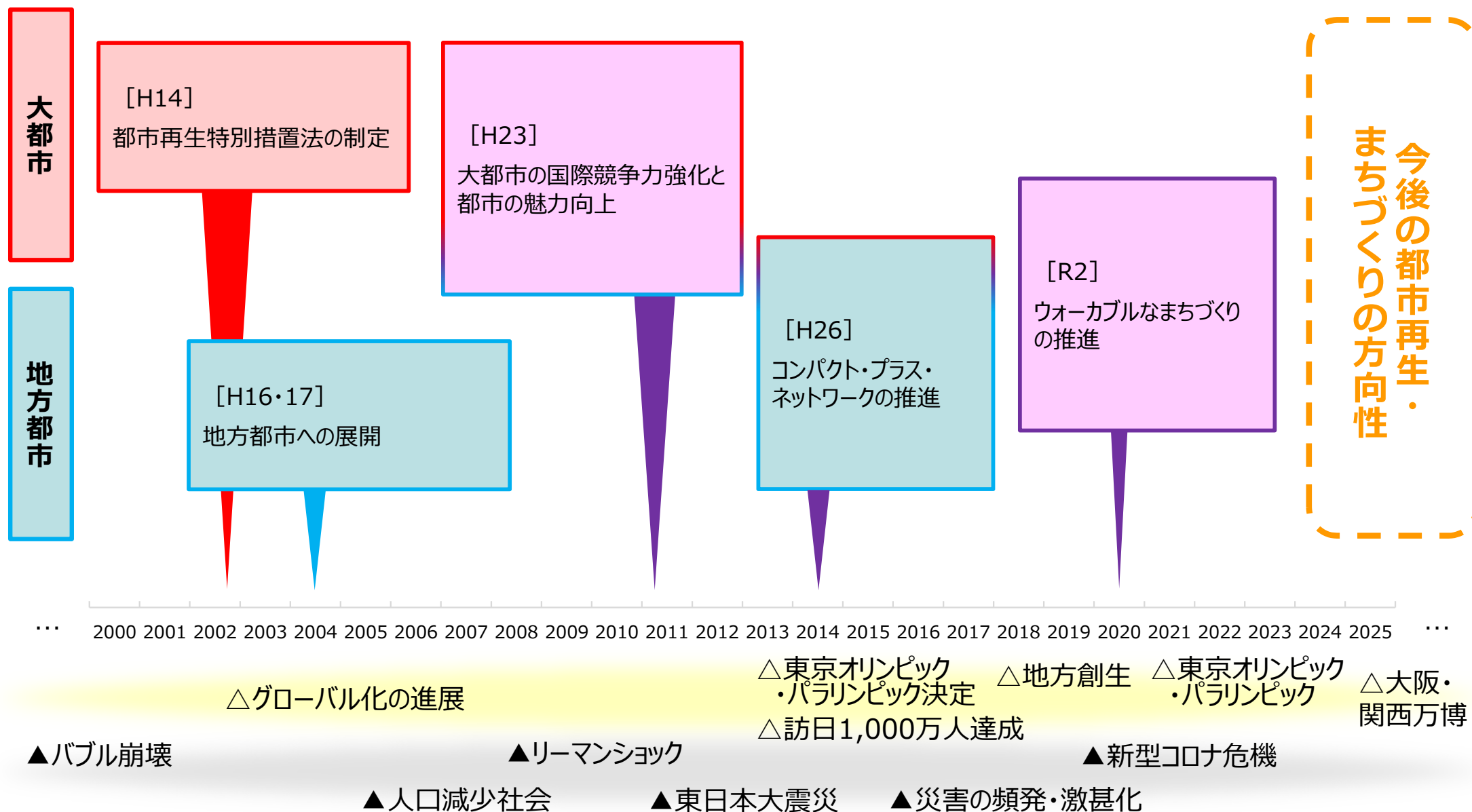
- ありのままの暮らしが残る町並みや人との出会いなど、地区の起原やその場に行かないと体験できない本物の魅力を保全・活用してまちづくりを進める視点。

2. 関連資料

（１）これまでの都市再生の成果

都市再生の変遷

- 都市再生特別措置法創設から20年が経過し、この間、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成、都市の防災機能の確保等、官民一体となった取組により、一定の成果を残してきた。



- 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展。2000年代初頭にかけ、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。都市再生のモデルとなるようなプロジェクトが実現。

恵比寿ガーデンプレイス（1994年）



■ 事業概要

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(株)

出典：恵比寿ガーデンプレイスHP

六本木ヒルズ（2003年）



■ 事業概要

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

出典：森ビルHP

丸ビル（2002年）



■ 事業概要

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(株)

出典：三菱地所HP

都市再生特別措置法に基づく優良なプロジェクトの増加（2000年代）

- “失われた10年”で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。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。
- 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（2007年）



■事業概要

事業区域面積：約8ha
 延べ面積：約57万㎡
 主用途：事務所、店舗、住宅
 事業者：三井不動産(株) 他

出典 東京ミッドタウンHP

ミッドランドスクエア（2007年）



■事業概要

事業区域面積：約2ha
 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) 他

出典：トヨタ不動産HP

なんばパークス（2007年）



■事業概要

事業区域面積：約1ha
 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 他

出典：なんばパークスHP

国際競争力強化・インバウンドに対応する機能強化（2010年代）

- 2011年、リーマンショック、大震災等による景気低迷等を背景に、都市の「国際競争力」と「魅力」の強化を目的として都市再生特措法を改正。2013年には国家戦略特別区域法が成立。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きた。

虎ノ門ヒルズ 森タワー（2014年）



■ 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)

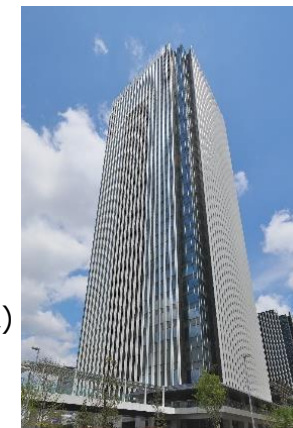
グランフロント大阪（2013年）



■ 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)

グローバルゲート（2017年）



■ 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：ささしまライブ24
 特定目的会社



■ 国際会議場



出典：森ビルHP、虎ノ門ヒルズフォーラムHP



■ インキュベーション施設



出典：グランフロント大阪HP、ナレッジキャピタルHP



■ ホテル



出典：第一ビルディングHP、名古屋プリンスホテル HP

○ 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化の中で、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、暮らす人・働く人・訪れる人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が展開。

麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha
延べ面積：約82万㎡
主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等
事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約17ha
延べ面積：約57万㎡
主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等
事業者：三菱地所(株) 他

TODA BUILDING（2024年）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりのづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

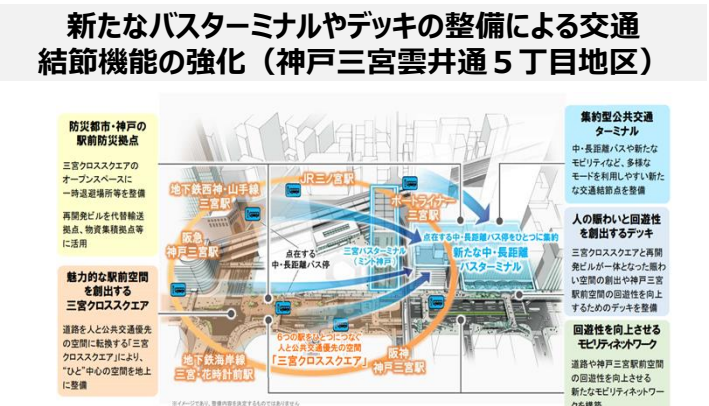
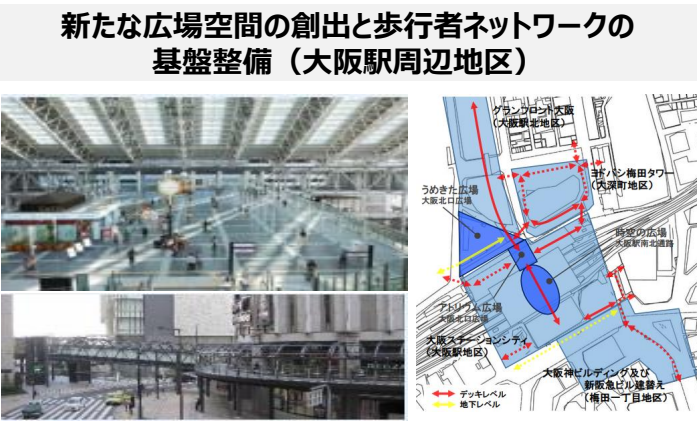
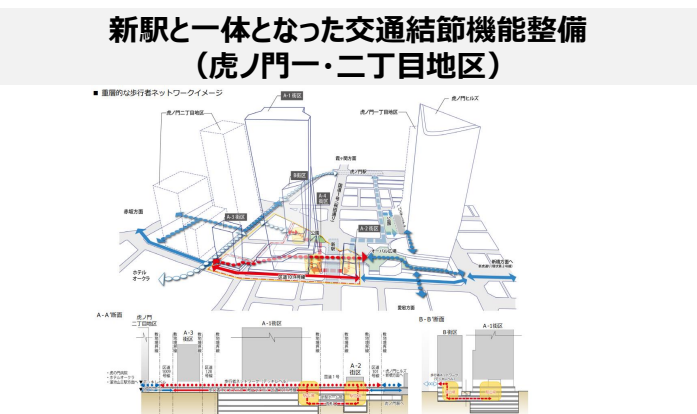
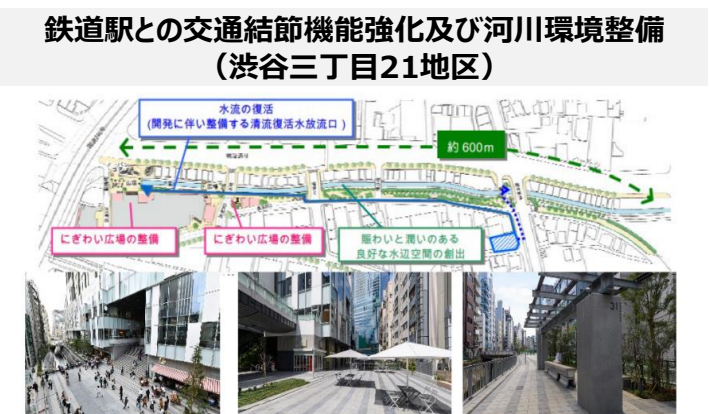
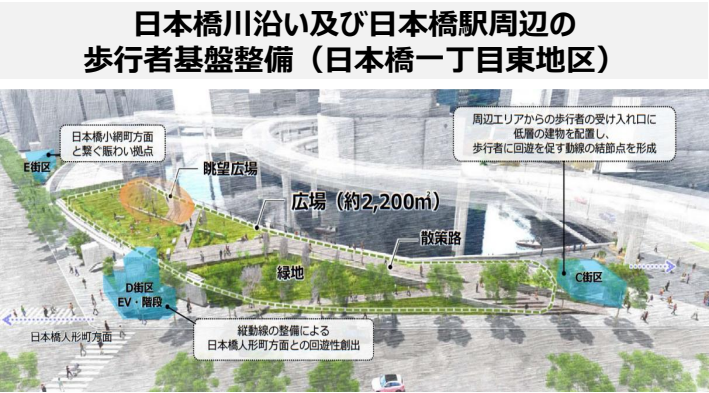
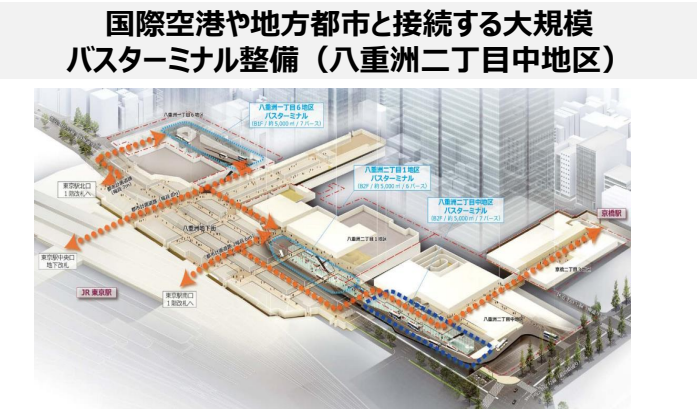
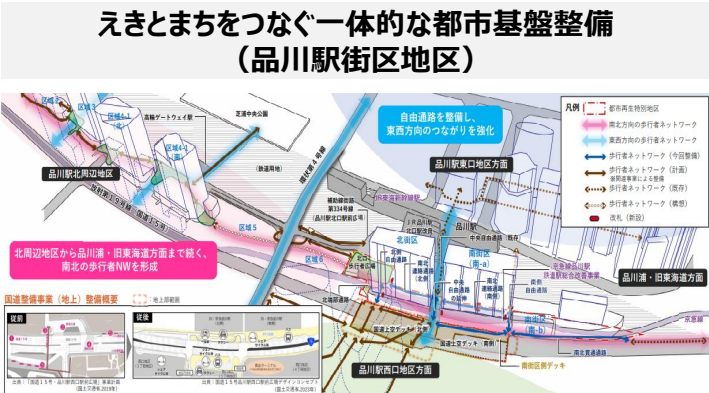
■ 事業概要

事業区域面積：約0.6ha
延べ面積：約10万㎡
主用途：店舗、事務所、文化施設等
事業者：戸田建設（株）

出典：TODA BUILDING HP

都市再生への貢献による具体的成果①都市基盤の整備

○ 大規模な都市基盤整備が進展。駅前を中心とする交通の利便性向上に大きな成果。



都市再生への貢献による具体的成果②生活支援施設の整備

○ 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が進展。

キッズスクエア (京橋三丁目1地区)



デイケア保育や、最短2時間から預かり可能な一時預かり保育のサービスを提供

出典：Alpha Corporation—<https://www.alpha-co.com/nursery/facility/tokyo-sg>

虎の門病院 (虎ノ門二丁目地区)



WORLD'S BEST HOSPITAL 2023の国内トップ10にランクインする有数の病院

出典：虎の門病院—<https://toranomom.kkr.or.jp/index.html>

フィットネス施設・ワーキングラウンジ (渋谷二丁目西地区)



IT・クリエイティブ系人材のライフスタイルに合わせた、共用施設・付帯サービスを提供

出典：渋谷二丁目西地区都市計画（素案）—
<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshiseisei/dai19/si-ryou16.pdf>

THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO (虎ノ門・麻布台地区)



都心最大級の英国式インターナショナルスクール

出典：THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO—
<https://www.bst.ac.jp/uniquely-bst/central-tokyo-campuses/azabudai-campus>

聖路加メディロカス (大手町地区B-1街区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：聖路加メディロカス—<https://medilocus.luke.ac.jp/index.html>

ポピンズナーサリースクール (品川駅北地区)



保育施設に加え、保護者用のコワーキングスペースを提供

出典：ポピンズエデュケー—
<https://www.poppins.co.jp/educare/room-search/takanawa-gw-1/>

デジタルハリウッド大学 (神田駿河台四丁目6地区)



4年制の単科大学；デジタルコミュニケーションを駆使して新たな創造にチャレンジする学びと実践の場

出典：デジタルハリウッド大学—<https://www.dhw.ac.jp/feature/>

地域センター／区民集会所 (大崎駅西口地区)



公共手続の受付窓口の他、区民集会所を併設し、地域コミュニティの場を提供する

出典：品川区—<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>

こども歌舞伎スクール寺子屋 (銀座四丁目12地区)



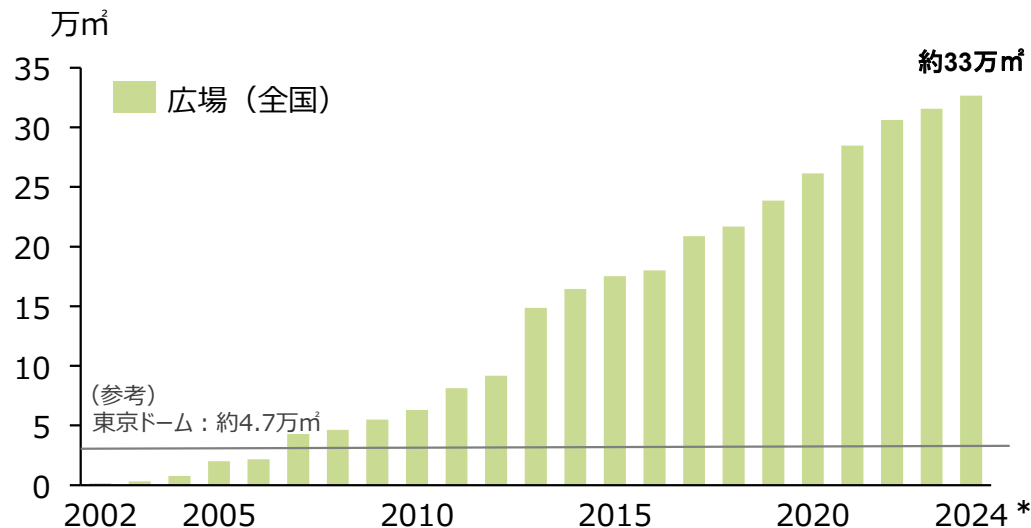
歌舞伎の伝統を未来に繋げるために、歌舞伎の演技や日本の礼儀作法を教える

出典：歌舞伎座—<https://www.kabuki-za.co.jp/>

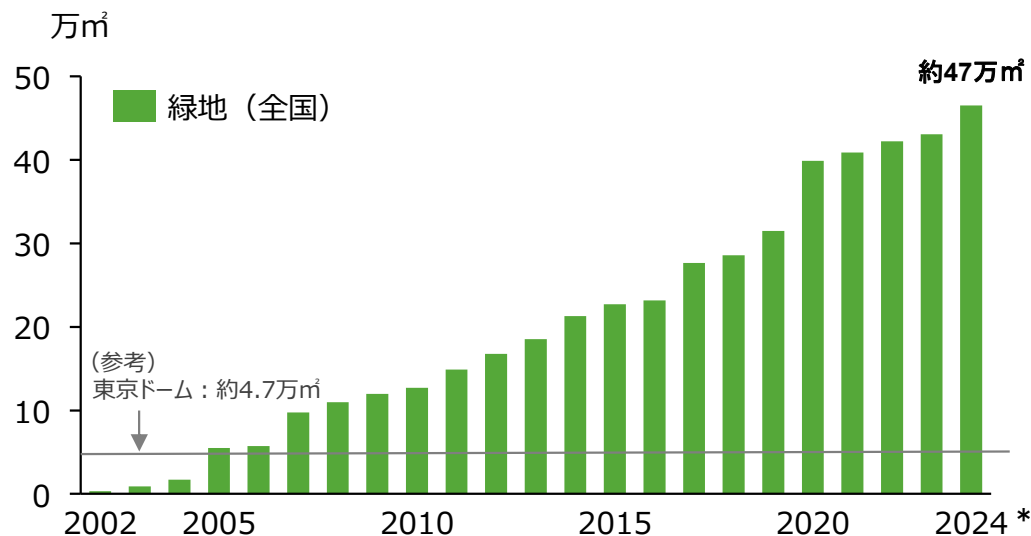
都市再生への貢献による具体的成果③広場、緑地の創出

○ 広場や緑地等の都市生活に必要な公共施設の整備が進展。

■ 広場の累積整備面積（都市再生特別地区）



■ 緑地の累積整備面積（都市再生特別地区）



* 決定告示年度

出典：都市計画関係資料より国土交通省作成

（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■ 主な事例

麻布台ヒルズ（広場：6,770㎡、緑地：19,700㎡）



中央広場では、定期的にイベントが開催され、地域住民や来街者の憩いの場所として機能。（出典：森ビル HP）



広大な緑地を整備した地区内には、約320種の多様な植栽を配置。（出典：森ビル HP）

東京ミッドタウン日比谷（広場：5,200㎡）



映画鑑賞イベント等の体験イベントが開催。（出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

グラングリーン大阪（広場：17,488㎡、緑地：80,000㎡）

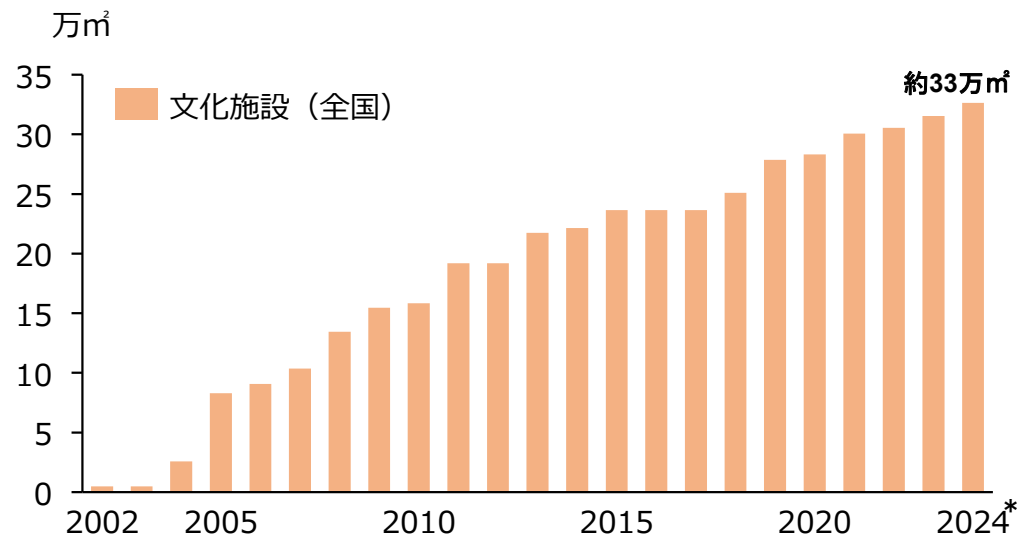


約45,000㎡の都市公園を含む新たな“まち”として、2027年度にまちびらき予定。（出典：三菱地所 HP）

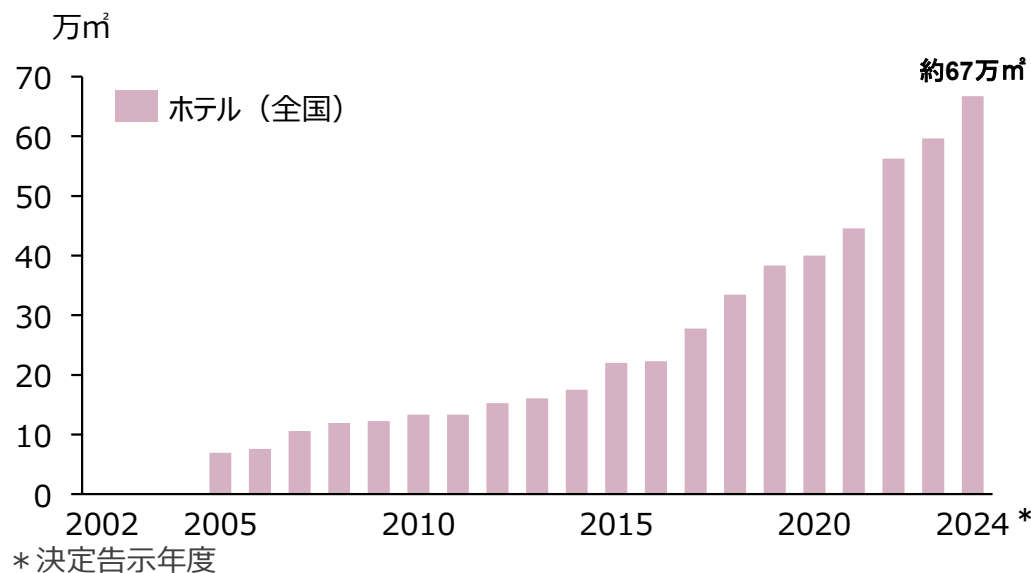
都市再生への貢献による具体的成果④文化施設、ホテルの整備

○ 都市の魅力の向上に寄与する文化施設や、国際競争力の向上に資するホテルの整備が進展。

■文化施設（劇場、美術館等）の累積整備面積（都市再生特別地区）



■ホテルの累積整備面積（都市再生特別地区）



出典：都市計画関係資料より国土交通省作成
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■主な事例

東急歌舞伎町タワー【新宿】
（ライブホール：12,450㎡）



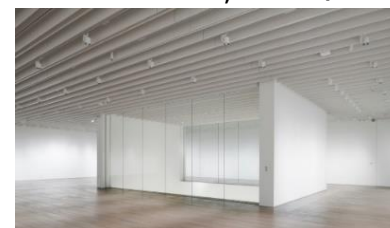
新宿エリア最大級のキャパシティをもつライブホールを整備（出典：歌舞伎町タワー HP）

さっぽろ創世スクエア【札幌】
（劇場等：24,300㎡）



本格的なオペラ等が公演可能な劇場等を整備（出典：札幌文化芸術劇場 Facebook）

アーディゾン美術館【京橋】
（美術館：9,000㎡）



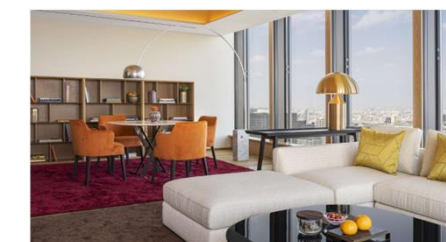
6階建ての都市型的美術館を整備（出典：アーディゾン美術館 HP）

フォーシーズンズホテル東京大手町
（ホテル：26,000㎡）



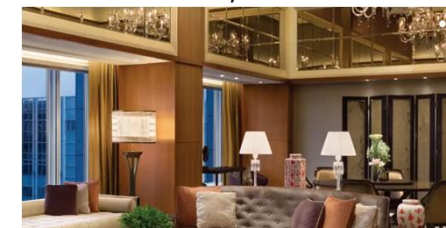
Otemachi Oneタワーの34～39階（出典：フォーシーズンズホテル HP）

ブルガリホテル東京
（ホテル：20,000㎡）



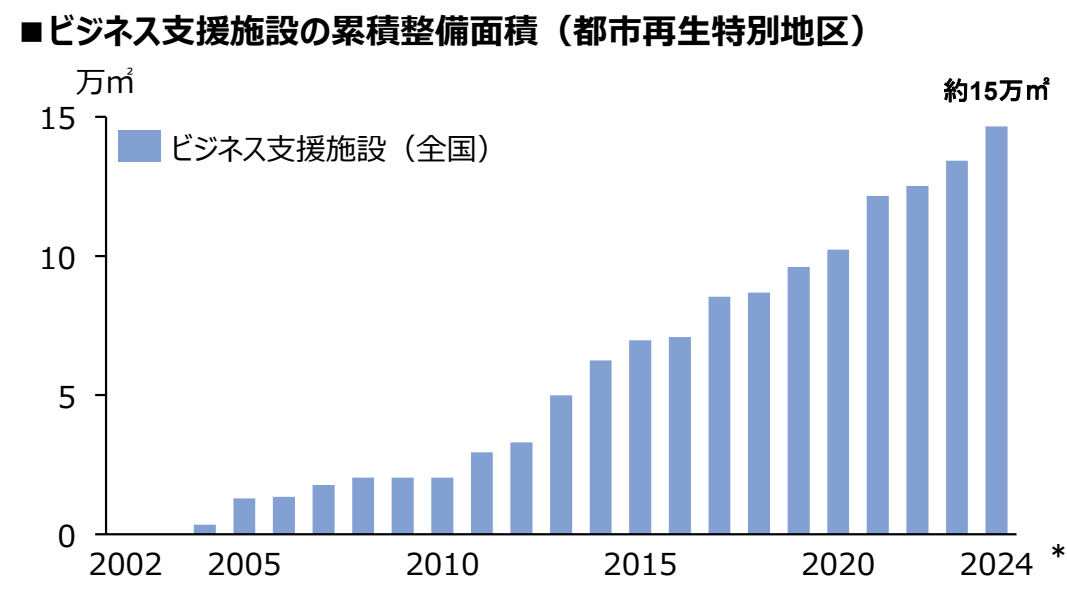
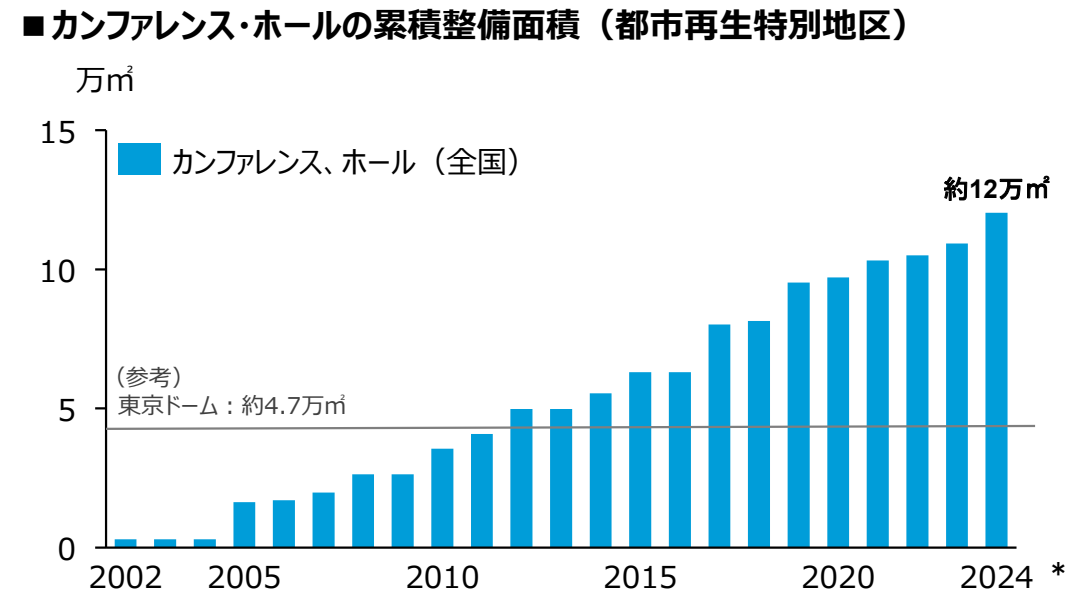
東京ミッドタウン八重洲の40～45階（出典：ブルガリホテル HP）

シャングリ・ラ東京
（ホテル：26,400㎡）



丸の内トラストタワーの27～37階（出典：シャングリ・ラ東京 HP）

○ 国際競争力の向上に資するカンファレンス・ホールやビジネス支援施設の整備が進展。



* 決定告示年度

出所：都市計画関係資料より国土交通省作成
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

■主な事例

JPタワーホール&カンファレンス
（大規模ホール：600㎡ 等）



国際会議場の他、セミナー、展示会、イベント等に活用（出典：JPタワーホール&カンファレンス HP）

SHIBUYA QWS
（ビジネス支援施設：2,600㎡）



「渋谷から世界へ問いかける」をコンセプトにした共創施設（出典：SHIBUYA QWS HP）

ベルサール東京日本橋
（大規模ホール：1300㎡ 等）



「日本橋駅」直結、最大1,300名超収容のイベントホール（出典：ベルサール東京日本橋 HP）

シェアオフィス「CIC Tokyo」
（ビジネス支援施設：6,000㎡）



日本最大のスタートアップ向けシェアオフィス（出典：CIC Tokyo HP）

日本橋一丁目中地区 C街区
（MICE施設：17,200㎡）



国際会議等のビジネスイベントやアフターコンベンションに対応する2つの大型ホールを整備予定（出典：三井不動産 HP）

インキュベーションセンター「ARCH」
（ビジネス支援施設：3,500㎡）

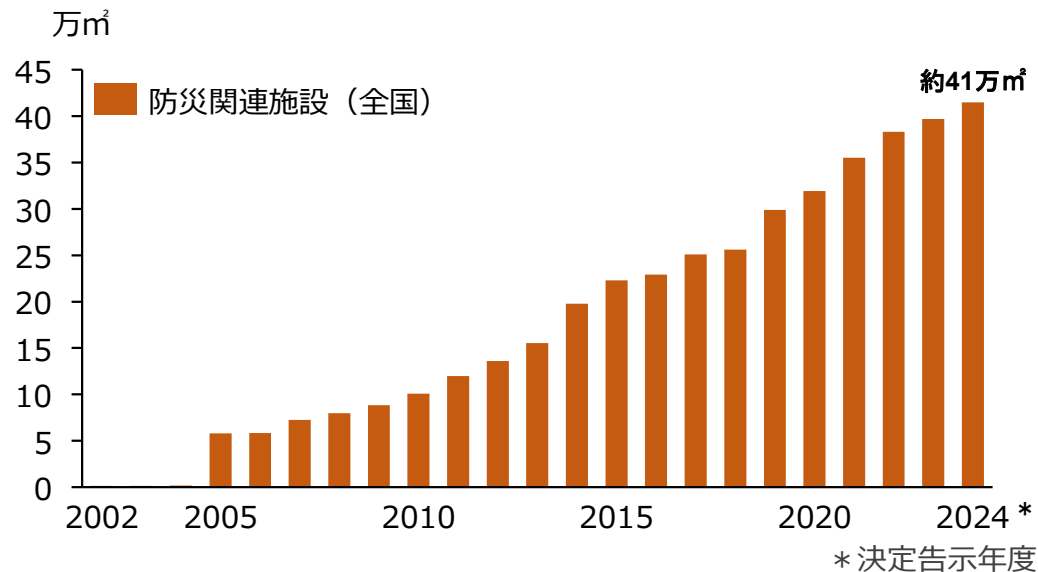


世界で初めて大企業の事業改革や新規事業創出をミッションとする組織に特化して構想されたを整備。（出典：ARCH HP）

都市再生への貢献による具体的成果⑥防災機能の確保

○ 都市の防災に関する機能の確保に資する関連施設の整備が進展。

■ 防災関連施設（帰宅困難者一時滞在施設、備蓄倉庫等）の 累積整備面積（都市再生特別地区）



出所：都市計画関係資料より国土交通省作成
（公開情報より面積が取得できないプロジェクトについては、推計値を代用）

【関連制度】都市再生安全確保計画（平成24年創設）

協議会が都市再生安全確保計画を作成し、大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、官民連携の取組を推進



避難訓練

ソフト・ハード
両面対策



備蓄倉庫



非常用発電設備

■ 主な事例

Otemachi Oneタワー【大手町】
（帰宅困難者滞在施設：4,000㎡ 等）



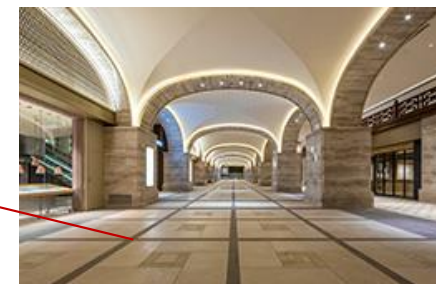
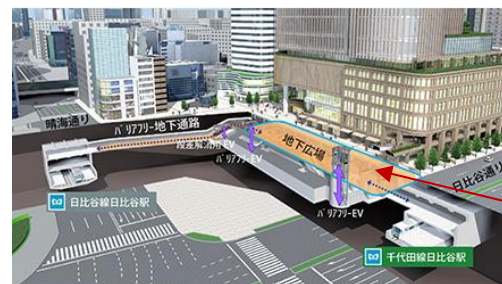
1階ロビー



帰宅困難者のための「一時滞在施設」としてオフィスの1階ロビー部分やホール、ホテルなど最大約4,000㎡（約2,400人収容）を確保。防災井戸の整備と浄化施設の併設などにより、災害時の飲料水供給が可能。（出典：三井不動産 HP）

東京ミッドタウン日比谷

（帰宅困難者滞在施設：5,000㎡、備蓄倉庫：200㎡ 等）

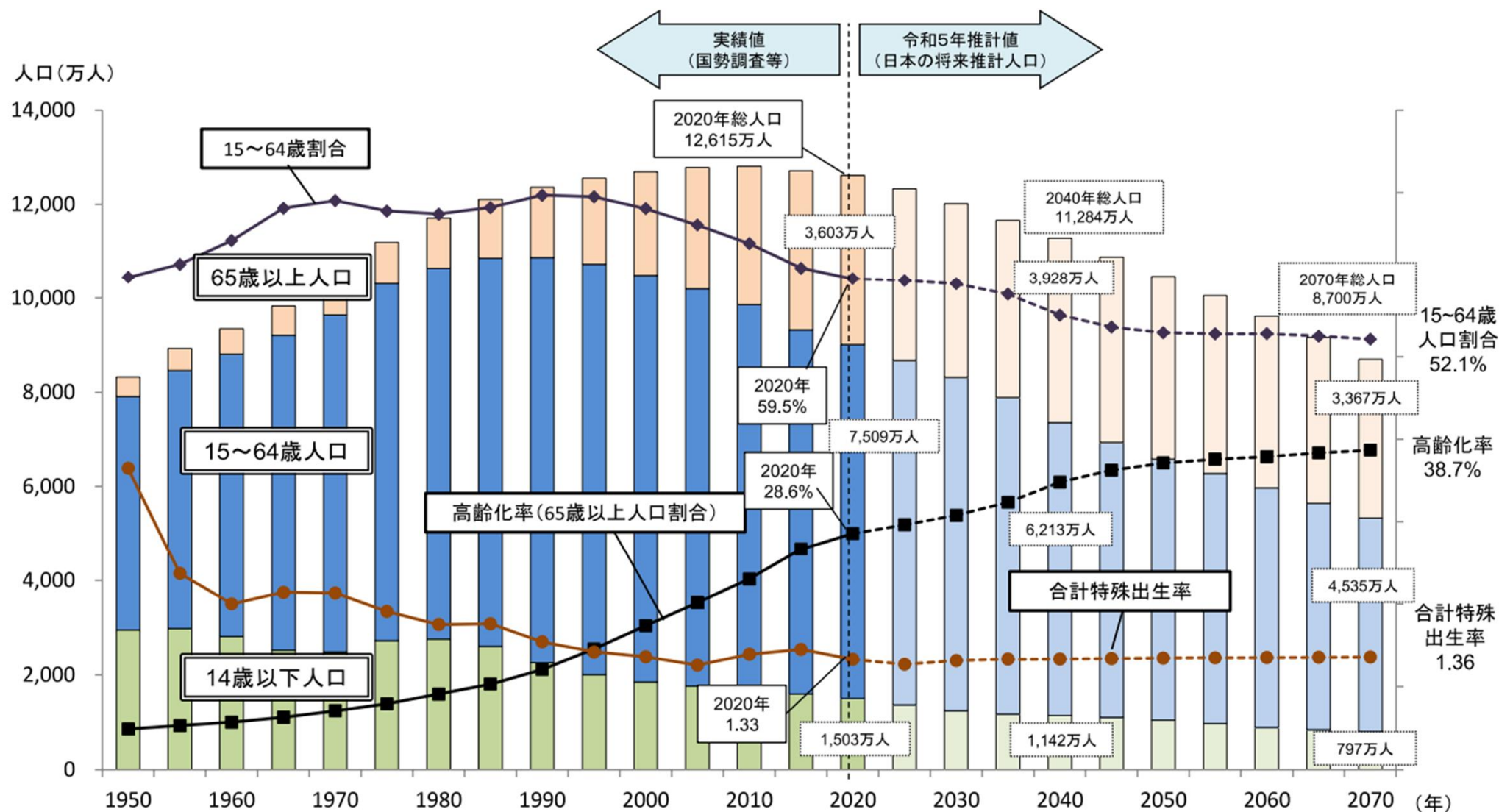


各路線の日比谷駅間を結ぶ地下広場（約1,200㎡）の整備により、日常的に快適な歩行空間の提供に加え、災害時帰宅困難者の一時退避場所を確保。千代田区最大級の帰宅困難者の一時滞在施設として、建物全体で約 3,000 名の帰宅困難者の受け入れを想定。帰宅困難者用の非常食として、缶入りパン3,000人×3食×3日分＝27,000食分等を倉庫に備蓄。（出典：東京ミッドタウン日比谷 HP）

（２）都市再生をめぐる社会経済情勢の 変化と潮流

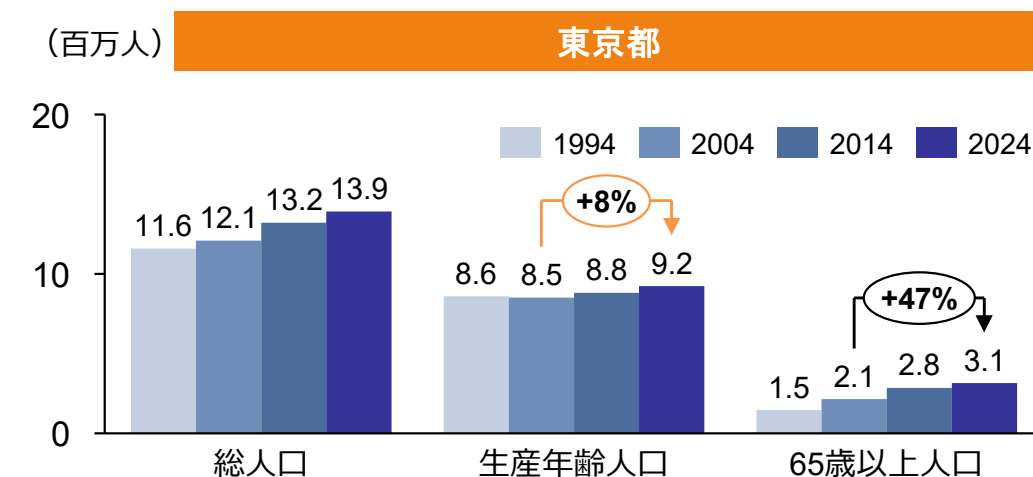
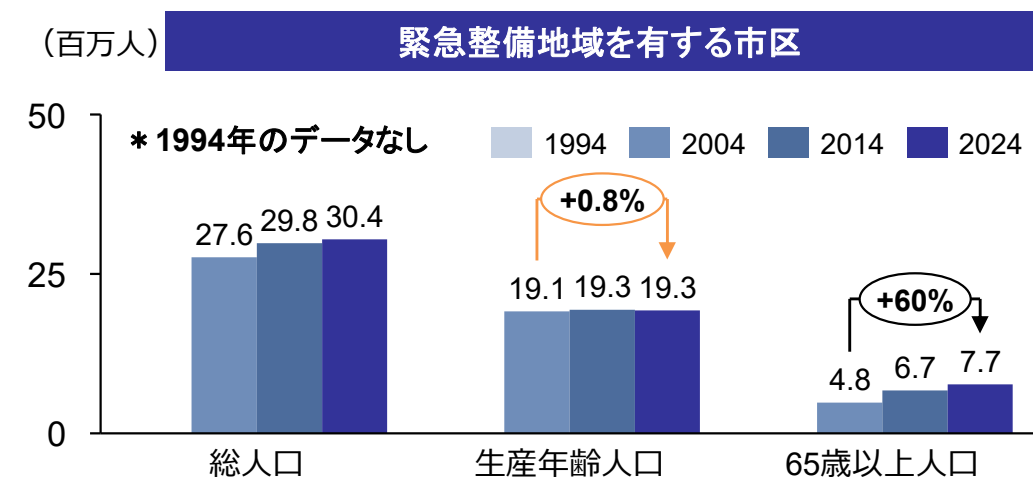
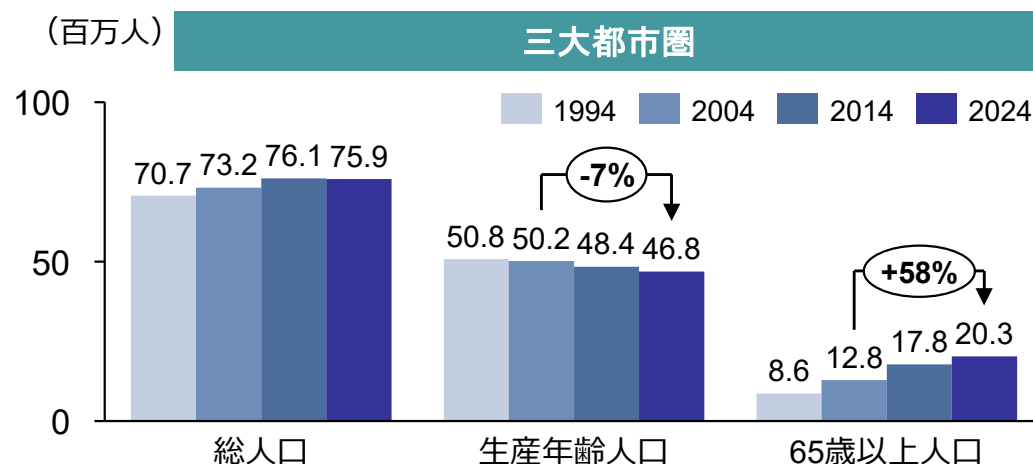
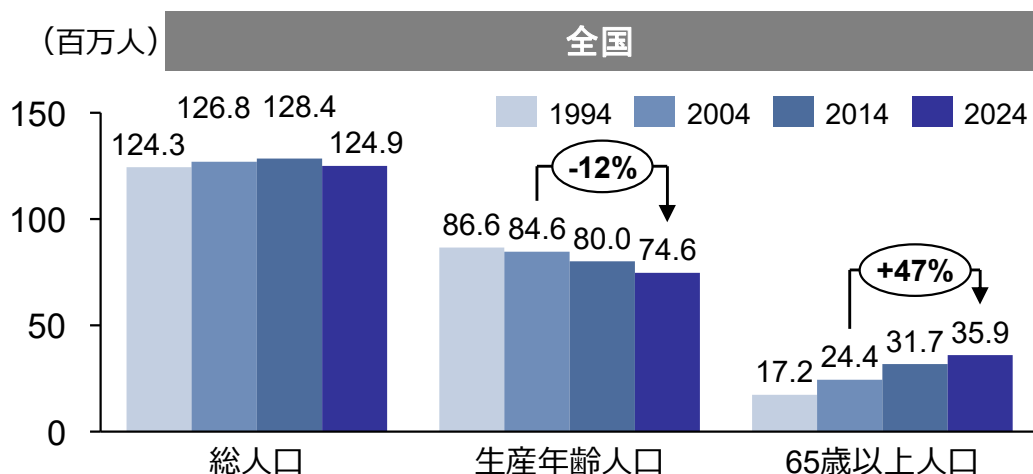
人口減少・少子高齢化のトレンド①

○ 日本全体の総人口は近年減少局面を迎えている。2070年には総人口が9,000万人を割り込み、高齢化率は39%の水準になると推計されている。

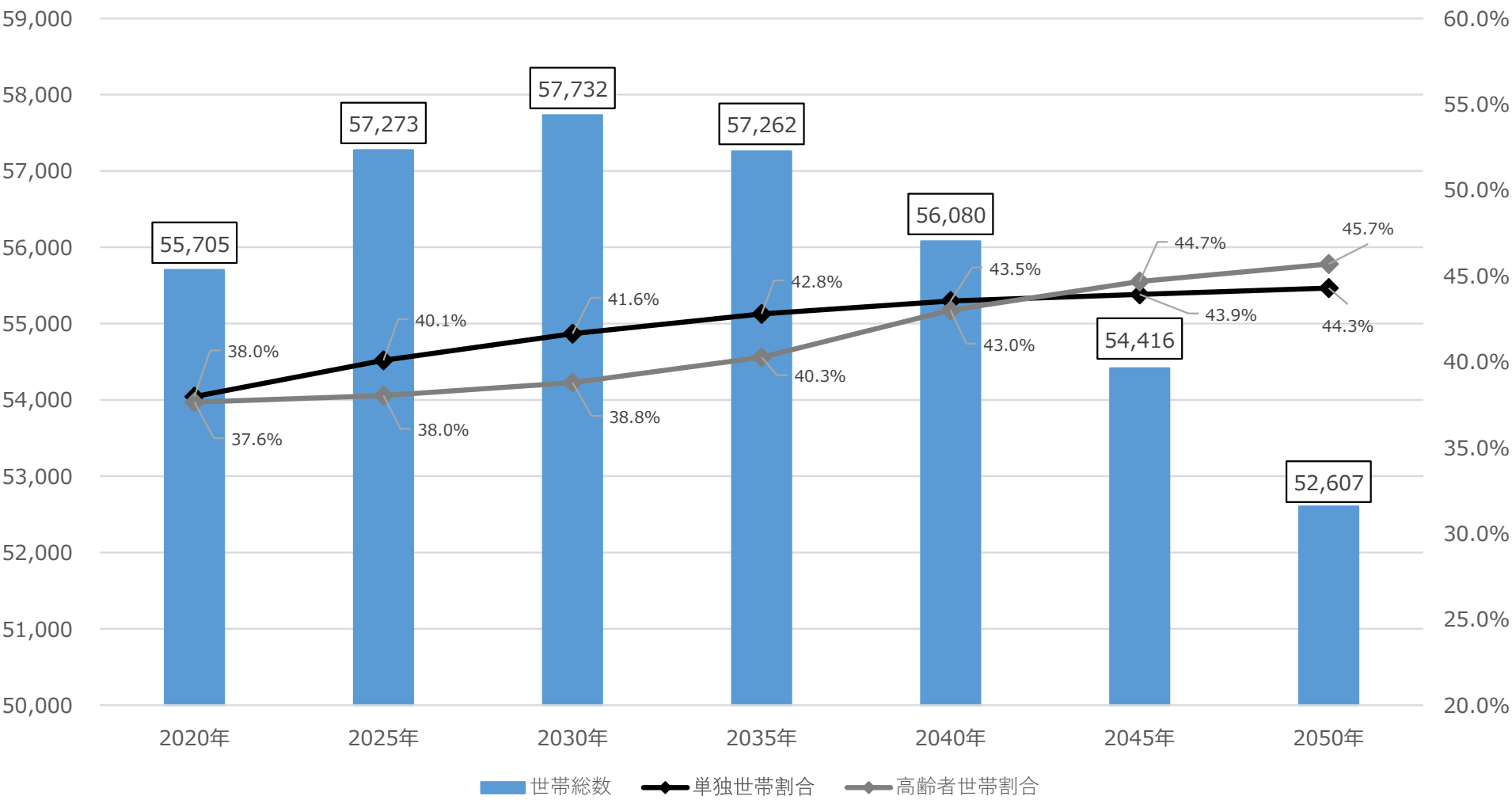


人口減少・少子高齢化のトレンド②

○ 都市再生制度創設以降、生産年齢人口は、三大都市圏では減少傾向にある中、緊急整備地域を有する市区では横ばいの状況。



○ 我が国の世帯総数は今後2030年をピークに減少していくことが予測される一方、単独世帯や高齢者（65歳以上）世帯は増加していくことが見込まれる。

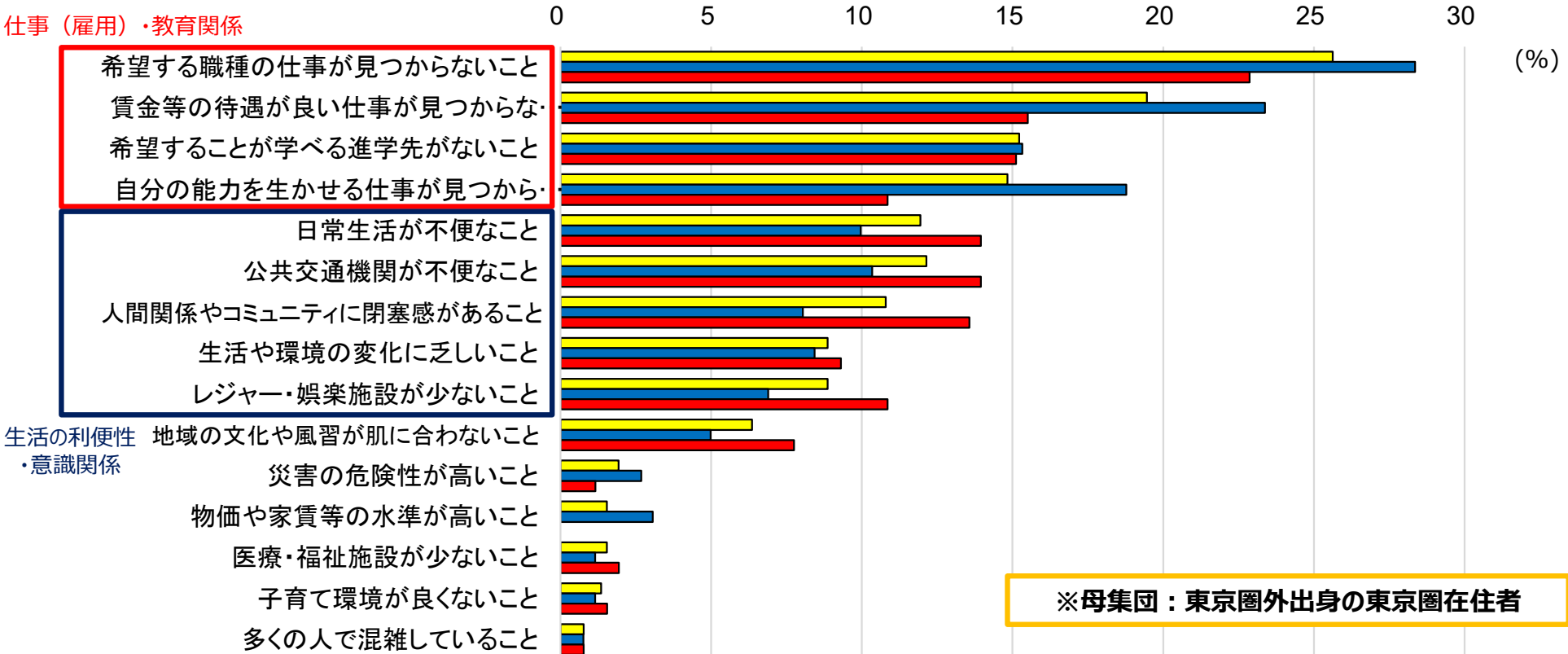


出典： 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和6（2024）年推計）」より国土交通省都市局作成

地方都市の課題

○ 地方都市から人々が転出する理由として、「仕事・進学先が少ない」・「まちなかの魅力が乏しい」ことがあげられており、地方創生の実現に当たっては、こうした課題への対応が不可欠。

Q あなたが地元に残らずに移住することを選択した背景となった事情として、あなたの地元にあてはまるものを全てお選びください。

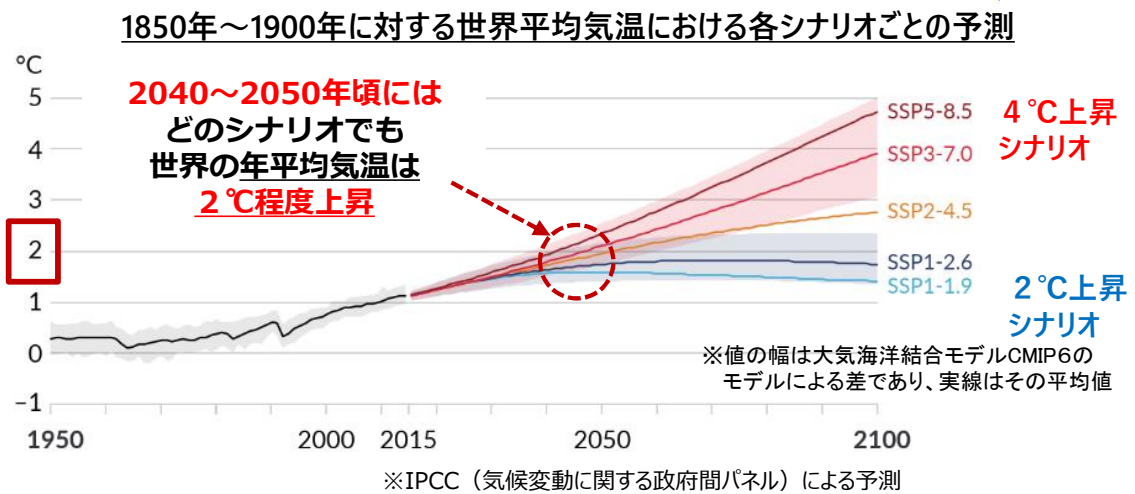
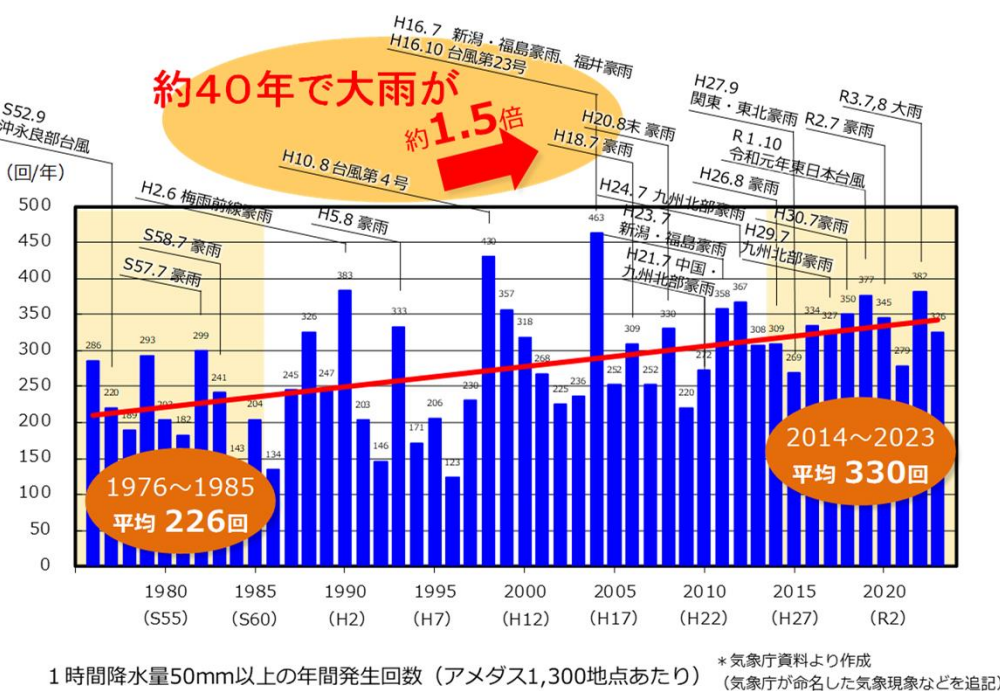


※母集団：東京圏外出身の東京圏在住者

※「その他」の回答を除く。
 ※出身地：15歳になるまでの間で最も長く過ごした地域。

- 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頻発・激甚化。
これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。
- IPCCの予測によると、いずれのシナリオでも2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍（※）に増加。

・時間雨量50mmを超える短時間強雨の発生件数が増加



気候変動シナリオ	降雨量 (河川整備の基本とする洪水規模)
2℃上昇相当	約1.1倍

降雨量が約1.1倍となった場合

全国の平均的な傾向【試算結果】	流量	洪水発生頻度
	約1.2倍	約2倍

（※）流量変化倍率及び洪水発生頻度の変化倍率は一級水系の河川整備の基本とする洪水規模（1/100～1/200）の降雨に降雨量変化倍率を乗じた場合と乗じない場合で算定した、現在と将来の変化倍率の全国平均値

- 持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）のゴール11として、まちづくりに関する項目が位置づけられており、国際的な議論の場においてもまちづくりの役割が認識されている。



持続可能な開発のための2030アジェンダ（抜粋）

目標 11. 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

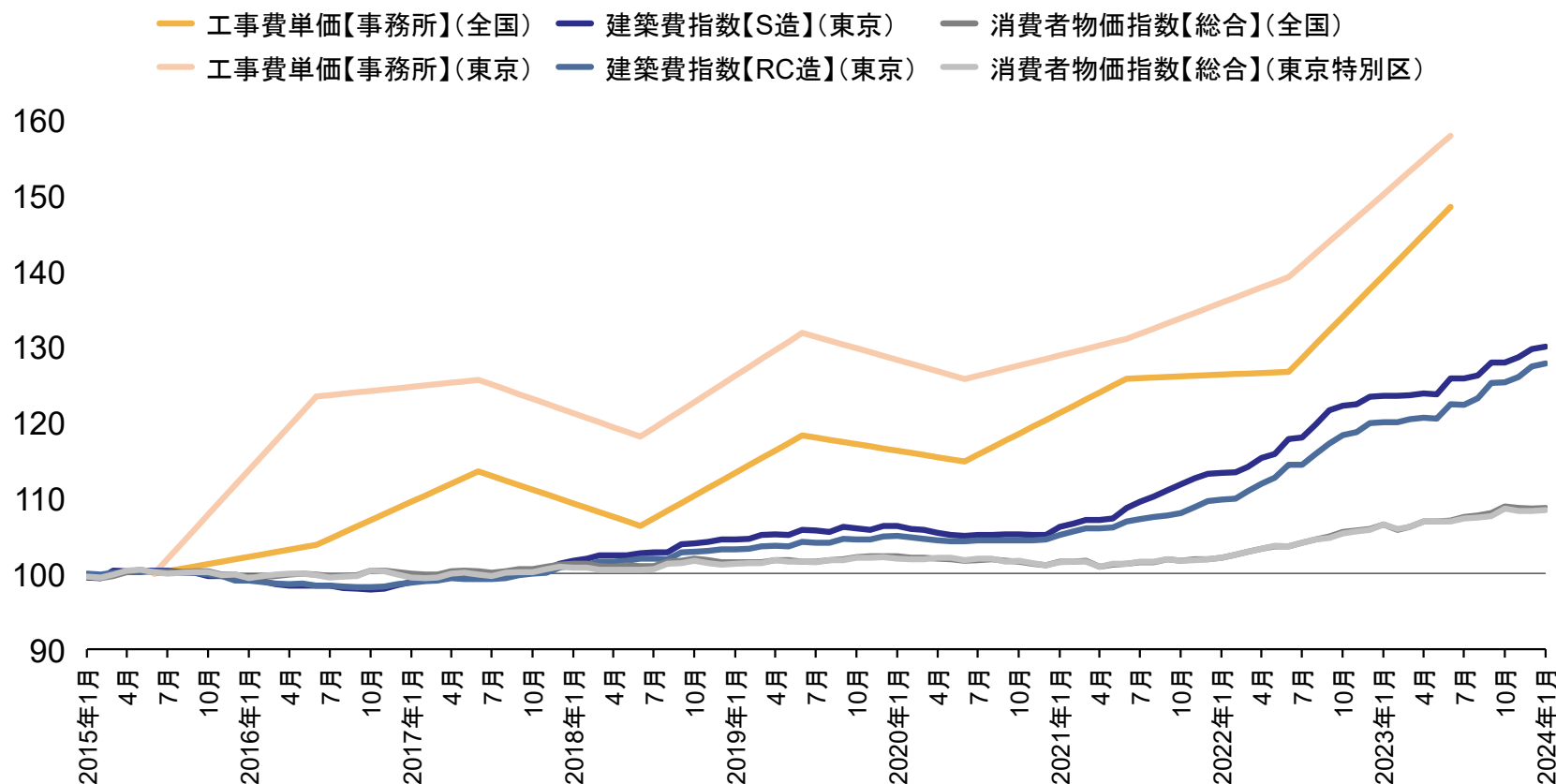
- 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
- 11.4 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。
- 11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
- 11.7 2030 年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

等



○ 工事費単価（事務所）は、全国的に増加傾向にあるが、特に東京における増加が顕著であり、2015年から2023年にかけては約57%上昇。消費者物価指数と比較しても、全国、東京ともに工事費単価の増加率が大い。

工事費単価*1／建築費指数*2／消費者物価指数の推移（2015年1月＝100とする指数*3）



*1 床面積当たりの工事費予定額。年次で数値を指数化しており、グラフ中では各年6月にその数値をプロットしている。（例：2023年の数値を2023年6月時点にプロット）

*2 一般財団法人建設物価調査会が、工事費や資材価格、労務費等を再構成して作成する、地域間や建設費の変動を時系列的に比較するための指標。

*3 工事費単価は2015年＝100とする指数。

（３） 取り組むべき施策の方向性関係

① 協働型都市再生による ウェルビーイングの向上

ウェルビーイングの実現を目指す都市再生プロジェクト（2020年代）

- 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化の中で、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、暮らす人・働く人・訪れる人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が展開。

麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約 8 ha
 延べ面積：約82万㎡
 主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等
 事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約17ha
 延べ面積：約57万㎡
 主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等
 事業者：三菱地所(株) 他

TODA BUILDING（2024年）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりものづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

■ 事業概要

出典：TODA BUILDING HP

事業区域面積：約0.6ha
 延べ面積：約10万㎡
 主用途：店舗、事務所、文化施設等
 事業者：戸田建設（株）

「都市の再生に貢献」する都市開発プロジェクトの成果

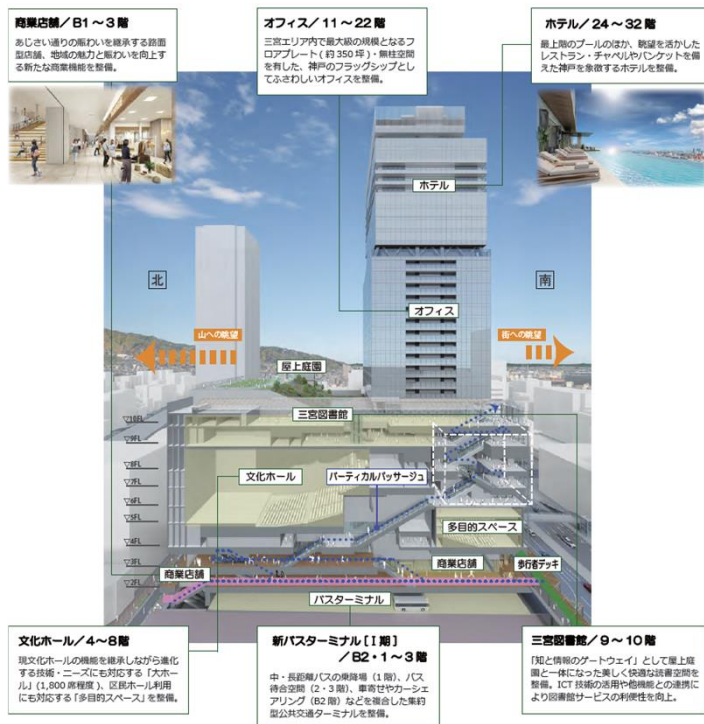
- 法制定後、都市再生特別措置法上の特例措置を活用し、都市の再生に貢献する都市開発プロジェクトが増加。民間事業者による公共施設の整備、公益施設の管理・運営等の貢献を評価する仕組みにより、**市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入**や、**民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積**等により、**都市の質や価値を高めるプロジェクトが増加**。

市場原理では実現しない魅力的な機能・用途の導入

- 通常の都市開発では、収益を最大化するために、最も高く賃貸又は売却できる機能（オフィス、住宅等）で各フロアが埋められることが多い。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、都市の魅力や国際競争力の向上に資する用途の導入を広く公共貢献として評価することにより、市場原理では実現しない機能・用途の導入が図られている。

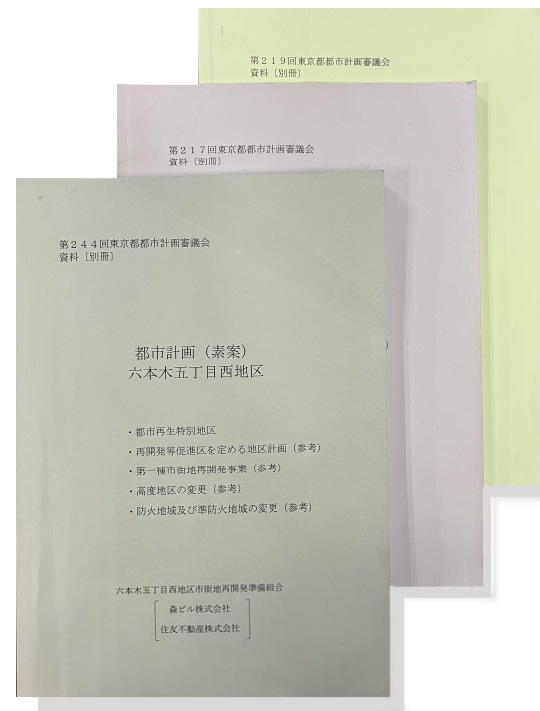
【事例】神戸三宮雲井通5丁目地区

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



民間事業者による都市再生ノウハウの蓄積

- 通常の都市開発では、都市計画の案の作成は都市計画決定権者である市町村が行い、所与の条件の下で民間事業者が開発を行う。
- 都市再生特別措置法の仕組みにおいては、民間事業者から都市再生事業に係る都市計画の提案を可能とし、6ヶ月以内に都市計画決定の判断を行うこととされており、事業者の創意工夫を最大限に発揮することが可能。
- 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案が、のべ88件（令和5年度末現在、うち東京都内が41件）行われるなど、民間事業者による都市再生ノウハウが蓄積されている。



都市再生特別地区の運用（都市の再生への貢献）

- 都市再生特別地区制度の活用にあたっては、各自治体において、都市開発事業と一体的に整備される公共公益施設の効果等も含めて総合的に評価することで、都市再生に資する質の高い公共公益施設の整備等が実現されてきた。

公共施設の整備

麻布台ヒルズ

地区幹線道路の整備



出典：麻布台ヒルズHP

インターナショナルスクールの整備



出典：麻布台ヒルズHP

魅力や 国際競争力の向上 (公益施設の整備)

大手町タワー

3,600㎡の緑化



出典：大手町タワーHP

国際水準のホテルの整備



出典：アマン東京HP

東京ミッドタウン八重洲

バスターミナルの整備



出典：都市再生機構HP

ビジネス交流施設の整備



出典：東京ミッドタウンHP

【参考】東京都における「都市再生への貢献」の考え方

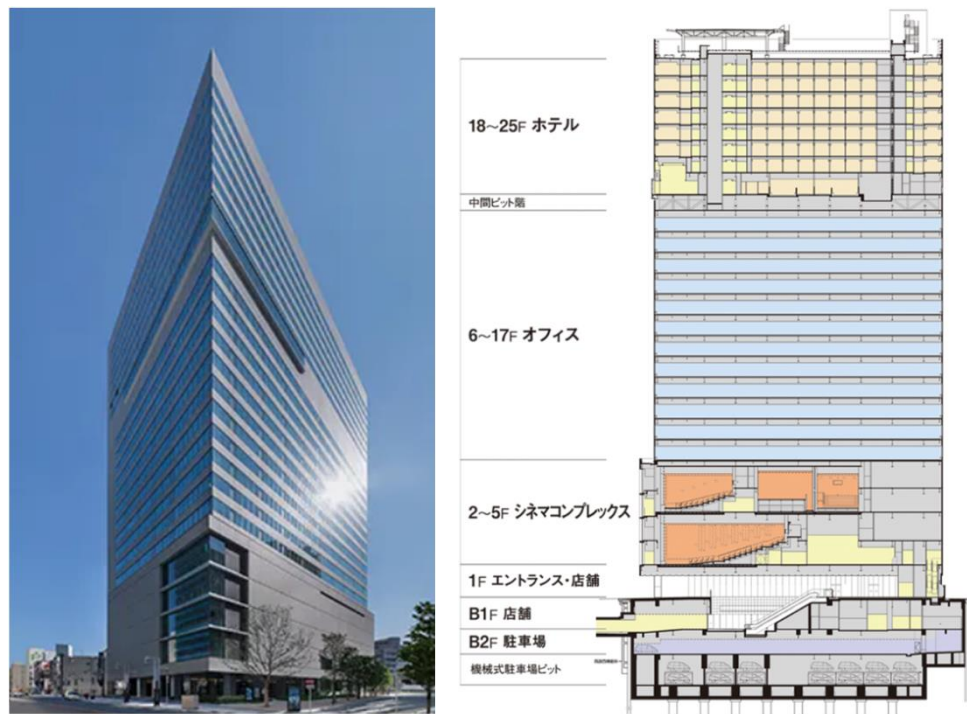
出典：「東京都における都市再生特別地区の運用について」より抜粋

- 提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、公共的なオープンスペースの創出、住宅や公益施設の導入、公共施設の整備・更新、歴史的建築物等の保存・修復など運用基準に列挙されたものに限定するのではなく、**国際的なビジネス活動を支える先進的なビジネス支援施設や外国人が安心して利用できる生活支援施設など特定都市再生緊急整備地域において特に求められる機能や、文化・交流施設など地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実、独創的な都市の魅力の創出、地区外における関連公共施設等整備への貢献、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入や帰宅困難者支援施設の整備など高度防災都市づくりへの貢献、地球環境改善への貢献**など、都市機能や都市環境の改善・向上、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的に捉えて、積極的に評価対象とすることとする。
- 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

特徴的な貢献の事例①隔地での貢献（名古屋・名駅四丁目10番地区）

- シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）では、事業に併せて、地区外の歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防施設、トイレ）を提案し、貢献として評価された。

■ シンフォニー豊田ビル（名駅四丁目10番地区）



事業者：東和不動産(株)（現：トヨタ不動産）

竣工：2016年

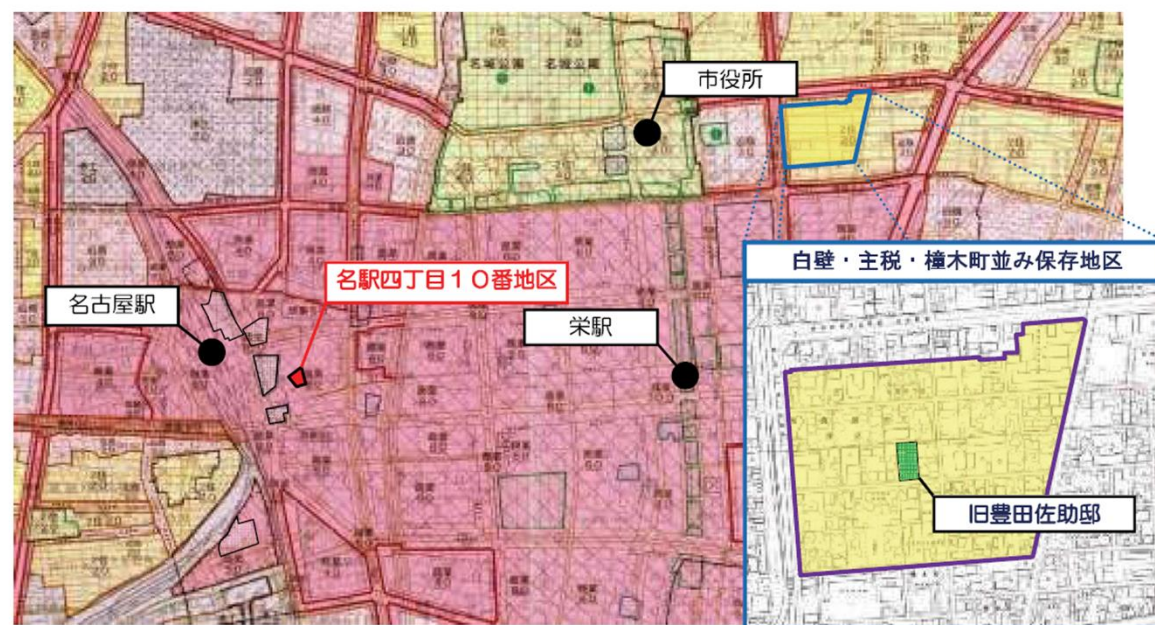
容積率：1,050%（都市再生特別地区）

街区形状の変更による空地確保とともに、広域的・国際的な業務機能の導入、災害時の避難施設としても活用可能な地下通路ネットワークの形成、地区外での都市環境への貢献（歴史的建造物の保存改修）などを通じて都市機能の強化等を図った。

■ 旧豊田佐助邸



■ 開発エリアと隔地貢献（旧豊田佐助邸）の位置関係



特徴的な貢献の事例②共同での貢献（東京・丸の内仲通り南周辺地区）

- （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）（丸の内仲通り南周辺地区）では、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。

■（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）



事業者：三菱地所株式会社 等
 工 期：建物 2026年度～2030年度（A街区の建物）
 容積率：1,500%（A街区・都市再生特別地区）

公共貢献の一つとして、新たにJR「有楽町駅」東西のまちを繋ぎJR「有楽町駅」とも接続する「東西地下通路」を整備予定。

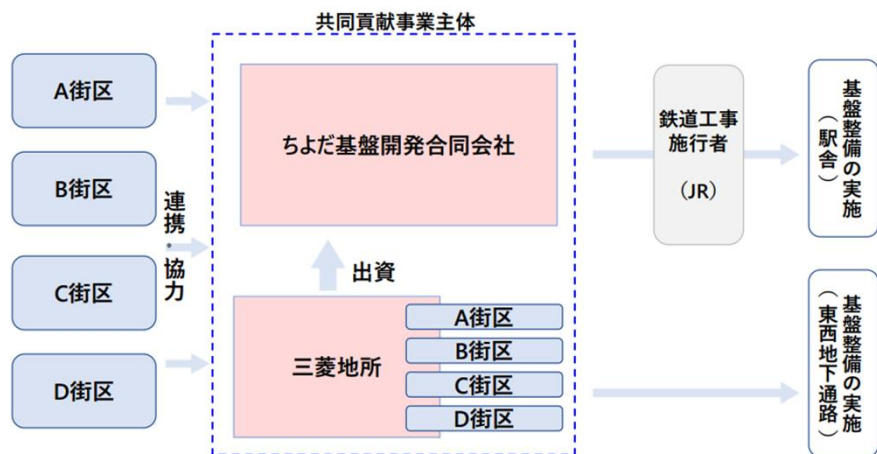
これにより大手町・丸の内・有楽町エリアの地下歩行者ネットワークが更に拡充されるとともに、将来的には、今後歩行者空間化されるKK線上部空間とのアクセス性や都心部・臨海地域地下鉄との乗換利便性の向上にも資する計画となっている。



■事業スキームと貢献の考え方

東西地下通路の整備及びJR有楽町駅の接続に当たって、複数街区共同で新たに「ちよだ基盤開発合同会社」を立ち上げ、ちよだ基盤開発合同会社と三菱地所を共同貢献事業主体として整備を実施予定。

共同貢献と併せて、個別プロジェクトでの貢献を評価し、A街区以外の街区では今後個別プロジェクトでの容積率割り増しを行う予定。



出典：都市再生特別地区（丸の内仲通り南周辺地区） 都市計画（素案）の概要

特徴的な貢献の事例③ソフト面の貢献（東京・淡路町二丁目西部地区）

- ワテラス（淡路町二丁目西部地区）では、学生マンション「ワテラススチューデントハウス」を整備。地域のお祭りなどのエリアマネジメント活動に参加する見返りに、低廉な家賃設定を可能とするなど、運営面の取り組みを充実。

■ ワテラス（淡路町二丁目西部地区）



ワテラスアネックス
14 階・15 階に「ワテラススチューデントハウス」が入居



事業者：淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合

竣工：2013年

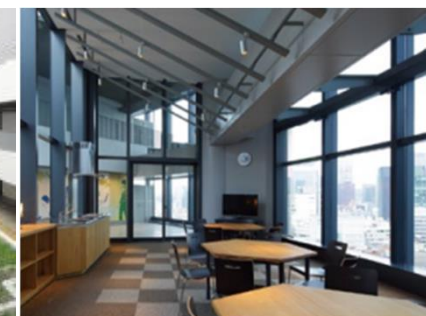
容積率：990%（都市再生特別地区）

オフィス、レジデンス、学生マンション、商業施設、コミュニティ施設（ホール、ギャラリーなど）で構成され、地域住民、就労者、学生、来街者が自由に活動し交流し憩う拠点となり、新しいコミュニティの発展に貢献。

再開発をきっかけに設立されたまちづくり組織「一般社団法人淡路エリアマネジメント」が、地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を通じて地域の交流促進を実施。

■ ワテラススチューデントハウス（低廉な家賃設定の学生マンション）

- ・学生マンションの運営を通じて学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みづくりを行っている。
- ・スチューデントハウスは「ワテラスアネックス」最上階に位置し、入居者が地域活動の計画や仲間とのコミュニケーションを行うための専用ラウンジ、中庭、キッチンなどの設備がある。

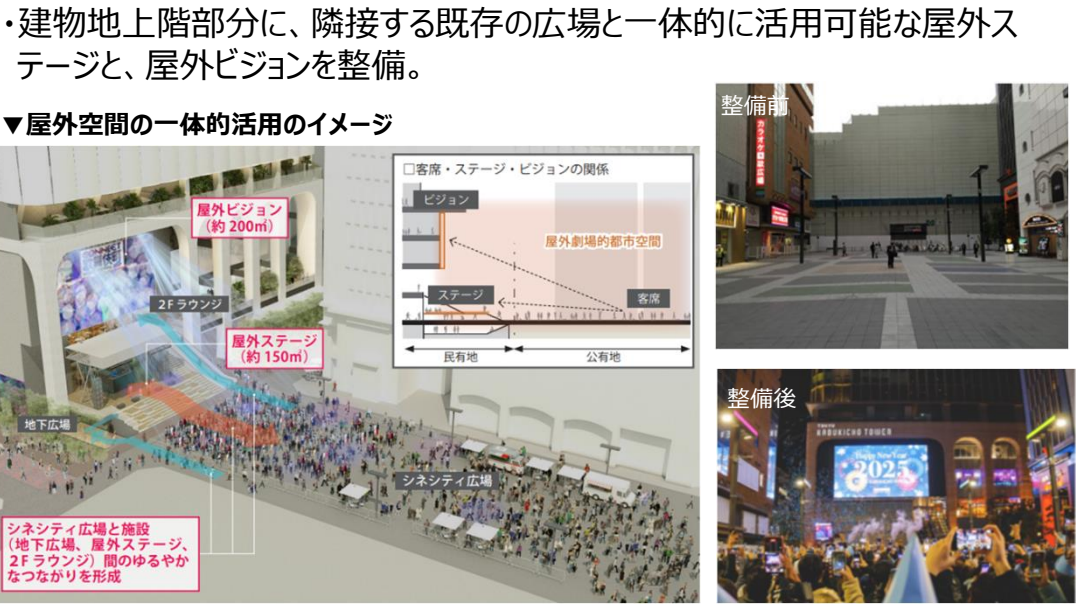


- ・入居者は地元の祭り、運動会、年末の夜警などの地域活動への参加が義務づけられており、その他、地域情報誌の編集や周辺の美化活動、季節イベントの企画・運営への参加を重ねることで家賃補助の獲得や契約延長が可能な仕組みとなっている。



- 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では、隣接する既存の広場と一体的に活用できる屋外ステージ・屋外ビジョンを整備。開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施。

■「屋外劇場的都市空間」と、エリアマネジメントによる活用



▼屋外空間の一体的活用のイメージ

- ・整備した空間の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成。地域の既存のエリアマネジメント組織と連携しつつ、公共空間を一体的に運営する体制を構築。
- ・屋外空間の活用により、多様なイベントを開催。まちの賑わい創出に寄与。



歌舞伎町 TMO

公開空地
・屋外ステージ
・屋外ビジョン
・広場 等

シネシティ
広場

セントラル
ロード

大久保公園

(イベント例)

映画イベント

地域連携音楽イベント 等

公共空間の一体運営

まちづくり団体
・株式会社東急レクリエーション
・東京急行電鉄株式会社

エンタメ新会社
・株式会社東急レクリエーション
・東京急行電鉄株式会社
・ソニーミュージックグループ

①まちづくり団体の組成

コンソーシアムとしてエリアマネジメントへ参画

持続可能な都市再生を支える政策的な金融支援の必要性

- **都市の質や価値を高め、地域資源を活かした都市再生を実現するためには、政策の方向性に則した優良な民間プロジェクトを後押ししていくことが重要。**
- 他方、例えば、大都市における公共貢献や地方都市における地域資源の活用等、**政策の方向性に則した民間プロジェクトを進めることは、民間事業者にとっては、必ずしも収益につながらない要因となるため、民間事業者が主体的に取り組みにくい側面もある。**
- 特に、事業の初動期で将来の収益が不透明な段階での支援や、地方都市等における経済圏が小さく収益が見込みにくい事業への支援など、**民間金融機関が支援しづらい類型の事業においては、より政策的な後押しが求められる。**
- このため、**都市再生に必要となる中長期的な視点による金融支援**によって、**政策効果の高い民間プロジェクトに取り組みやすい事業環境を整える**ことで、政策の推進を図り、持続可能な都市再生を実現していく必要がある。

【都市再生に資する優良な民間プロジェクトのイメージ】

大都市の例

憩いの空間となる緑地・広場の確保



都市の滞在者の安全性の確保



非常用発電機



防災備蓄倉庫



雨水貯水施設

地方都市の例

歴史的資源の活用



ウォークアブル空間の創出



地域文化を創造するクリエイティブ拠点 (ハラカド・東京都渋谷区)

- ハラカドは、トップクリエイターによる共創の舞台であった原宿・神宮前交差点において、新たなクリエイティブ拠点を目指して整備。クリエイターが主体となるコミュニティ「ハラカド町内会」を組成するとともに、屋上庭園やフリースペースを贅沢に設けて都市の余白を創出、都心部に珍しい銭湯の整備等と併せて、ここでしか生み出せない地域文化の創造を目指すプロジェクト。



「オモカド」と体験型メディアを実装

■クリエイターが集う文化創造の拠点

- 入居するテナントのクリエイターから構成・運営されるクリエイティブコミュニティ「ハラカド町内会」を設立。町内会メンバー自らがイベントやコンテンツを企画・発信することで、共感をベースとした新たな文化発信により、「ハラカド」の関係人口を増やし、ファンコミュニティの形成を目指す。
- 「ハラカド」付近では、古民家を改造したイベントスペース「UNKNOWN HARAJUKU」や、カフェギャラリー「The Unknown Café Gallery Harajuku」などの施設を運営。原宿・神宮前エリア全体で持続可能なクリエイターコミュニティを形成し、エリア全体での価値向上を目指す。



■都市の余白の創出

- 屋上庭園や、建物4階にはサステナブルをテーマにした、“原っぱのような”パブリックスペース「ハラッパ」を運営。クリエイターの作品展示や、草原のような植栽、だれでも座れるベンチ等を配し、開放的なスペースを演出。
- ビル単体での収益性のみを目的とするのではなく、統一されたコンセプトを持つ周辺の施設等と併せてエリア全体での価値向上を目指す。



事業名 : 神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業
 事業者 : 東急不動産株式会社、東京地下鉄株式会社
 竣工 : 2023年
 主用途 : 店舗、温浴施設、屋上庭園 等
 延床面積 : 約19,940㎡

余白とアクティビティでリズムを生み出す「公園」(Ginza Sony Park・東京都中央区)

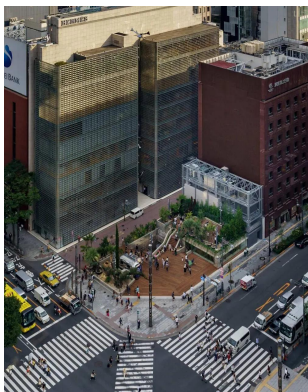
- Ginza Sony Parkは、旧ソニービルの「街に開かれた施設」というコンセプトを継承し、銀座ルールに基づく標準的な建築物の半分ほどの高さに低く抑えることで、都会の中に余白と新しい景観を創出。旧ソニービルの解体途中においても公園として暫定活用がなされるなど、銀座の一等地に公共的なスペースを整備。街や人に新たなリズムを生み出す魅力的なプロジェクト。

■ Ginza Sony Parkの概要

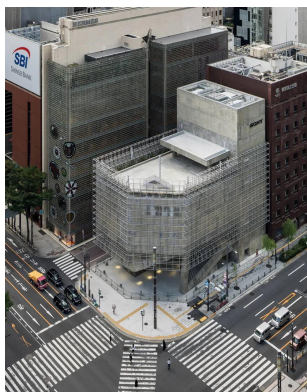
- ・「街に開かれた施設」をコンセプトに、建設から50年以上経過したソニービルを建て替えるプロジェクトとして2016年に始動。
- ・ビルの解体途中を公園にするという実験的な試みを経て、2024年8月に竣工、2025年1月にグランドオープン。



Sony Building
1966-2017



Ginza Sony Park
2018-2021
(解体途中)



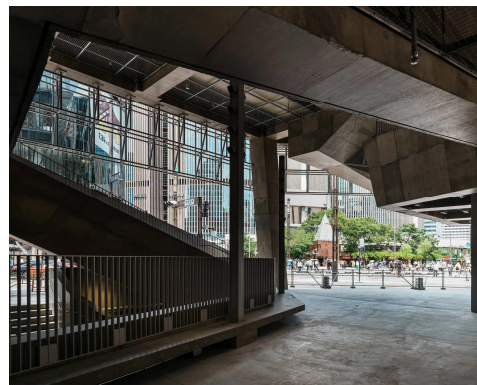
Ginza Sony Park
2025-

■ Sony Park展

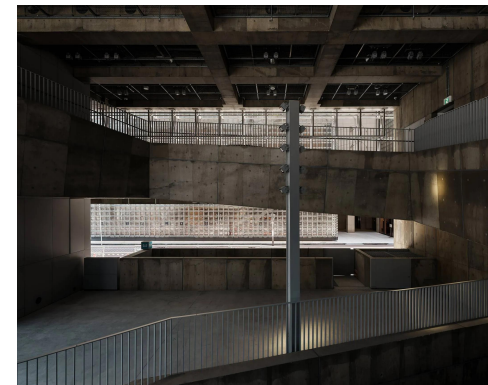
- ・6つの分野「ゲーム、音楽、映画、エレクトロニクス、半導体、金融」のそれぞれに「ゲームは、社交場だ。」「音楽は、旅だ。」など遊び心あるテーマを設定してイベントを実施。
- ・企業の強みを生かし、ソフト・ハード一体となった魅力的な都市空間を創出。

■ 特徴的な建築構造

- ・開放的な吹き抜け空間で動線を受け入れることに併せて、地下動線においてもシームレスに繋ぎ、来街者が気軽に行き交うことができる空間を実現。
- ・限られた敷地面積での建築物の有効活用策として「花びら構造」というスキップフロアを取り入れることにより、地上のフロアを連続的につなぐ「縦の銀ぶら」を実現する「縦のプロムナード」を創出。



ジャンクション建築



縦のプロムナード

事業者 : ソニー株式会社
竣工 : 2024年
主用途 : 飲食・物販店舗、展示場 等
延床面積 : 4,357 m²

「空積率」を重視したウェルビーイング・タウン(GREEN SPRINGS・東京都立川市)

- GREEN SPRINGSは、立川駅北口に広がっていた国有地を地元事業者が取得し、指定容積率500%の内の150%のみを使用し、残りの350%は「空積率」として余白をつくり、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。立川とその周辺エリアを含む「都市格」の向上を目指すプロジェクト。

■ GREEN SPRINGSの概要



- TACHIKAWA STAGE GARDEN（多機能ホール）やソラノホテル、ショップ・レストラン、オフィス等で構成された複合施設。
- 「空と大地と人がつながる、ウェルビーイングタウン」をコンセプトに、“心とからだに気持ちいい街”を提供。



事業者 : 立飛ホールディングス
 竣工 : 2020年
 主用途 : 店舗、銀行、ホテル、多目的ホール 等
 延床面積 : 約67,000㎡

■ 「空積率」と「都市格」へのこだわり

- 指定容積率500%の内の150%のみに建築物を整備し、残りの350%は「空積率」と表現し、**空の広さにこだわった開発**を実現。
- 広場の下部（1階）に駐車場を集約することで、人工地盤である2階レベルに街区の中心的存在となる緑豊かな空間を創出。立川の「都市格」の向上を目指す。

■ 住宅以外の魅力的な機能の導入

- 住宅を整備できない都市計画上の規制の中で、オフィス、商業施設、ホテルに加え、ホールや美術館、こどものための複合文化施設、保育所等、地域に不足する公共的サービスを整備。
- 国営昭和記念公園に隣接する立地を活かし、多様な来訪者が長く滞在するまちづくりが実現。



TACHIKAWA STAGE GARDEN



PLAY! MUSEUM



ソラノホテル（プール）

② 余白を楽しむパブリックライフの浸透

ウォカブル政策に関する当初の議論

- ウォカブル政策の契機となった「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」（令和元年6月中間とりまとめ）において、これまでの都市再生政策の動向を踏まえて、今後のまちづくりの方向性として、**「ウォ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。

【懇談会当時（令和元年）の背景・方向性】

コンパクト・プラス・ネットワークの進展

- 平成26年の都市再生特措法改正に伴い、「立地適正化計画」制度が導入。全国でコンパクト・プラス・ネットワーク形成の取組が展開。
- 一方で、コンパクトシティ政策が都市経済・社会までも縮小させる政策と誤った理解をされる場面も。都市機能を集積させるまちを、多くの人材の出会い・交流により、経済・社会の価値を高める場にする必要。

都市再生プロジェクトの実現

- 平成13年の都市再生本部の設置以降、民間主導の都市再生プロジェクトが進展。
- 一方で、都市間競争は加速し、2018年都市ランキングでは、1位ロンドン、2位ニューヨークとの差は開き、4位パリやアジアのライバル都市の追い上げ。さらに、都市の魅力・磁力・国際競争力を磨く必要。

- コンパクト・プラス・ネットワーク等の**都市再生**の取組をさらに進化させ、**官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）**を**ウォカブルな人中心の空間**へ転換・先導し、**民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」**を形成
- これにより、**多様な人々の出会い・交流**を通じた**イノベーション**の創出や**人間中心の豊かな生活**を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が**内外の多様な人材、関係人口**を更に惹きつける**好循環**が確立された都市を構築



- ## ■整備前:車スペースが大部分



■ タクシー乗り場・道路を広場化する 3日間の社会実験（H28）



■なんば広場の先行オープン（R5）



交通規制・荷捌き機能再編



用途制限等

なんさん南北通り建築協定 概要（抜粋）

【敷地・位置】

なんさん南北通り（なんさん通りのうち、難波中 2 交差点より北に延伸する通り）に面する部分は自動車の出入口（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く。）を設けないものとする。

【用途】

次に掲げる用途を禁止

- ・1階のなんさん南北通りに面する部分を自動車庫庫（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く）、事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。

等

【1階平面例】

通りの賑わいづくりのために、なんさん南北通りに面する部分は、店舗として利用。

※自動車車庫（荷物の搬入・荷捌きを目的として設けるものを除く）、事務所、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿は、1階のなんさん南北通りに面しない部分なら利用可能。



抜本的な交通規制による歩行者空間化（パリ）

○ 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。

- ①自動車の交通量が多く、歩行者や自転車の移動が困難な広場の道路を歩道・自転車ゾーンに転換。
- ②大気汚染や騒音の解消を目標に掲げ、車両通行規制エリア（ZTL）の設定により歩行者空間を拡充。

「15分都市」のイメージ



出典：パリ市HP

「広場を改革しよう！

（Réinventons nos places!）」

- ・ バスティーユ広場にて、25,000㎡の道路を歩道・自転車ゾーンに転換



「息をするパリ（Paris Respire）」

- ・ パリ中心部では、エリアごとに異なる日程でZTLを設けており、該当日は**午前11時から午後6時**までの間は車両の通行を禁止。
例えば、シャンゼリゼ通りなどがある水色の区間では、毎月第1日曜日は車両通行を禁止し、歩行者天国としている。
- ・ ただし、緊急車両や公共交通機関、エリア内に目的地がある車両等は走行速度20km以下で通行を許可。



パリ中心地のZTL（左）、歩行者天国のシャンゼリゼ通り（右）

出典：franceinfo, Paris – La place de la Bastille fermée à la circulation ce mardi après-midi, <https://france3-regions.francetvinfo.fr/paris-iledefrance/paris/paris-place-bastille-fermee-circulation-ce-mardi-apresmidi-1700084.html>, Accessed Apr.2020

路地に着目した歩行者空間化（オークランド）

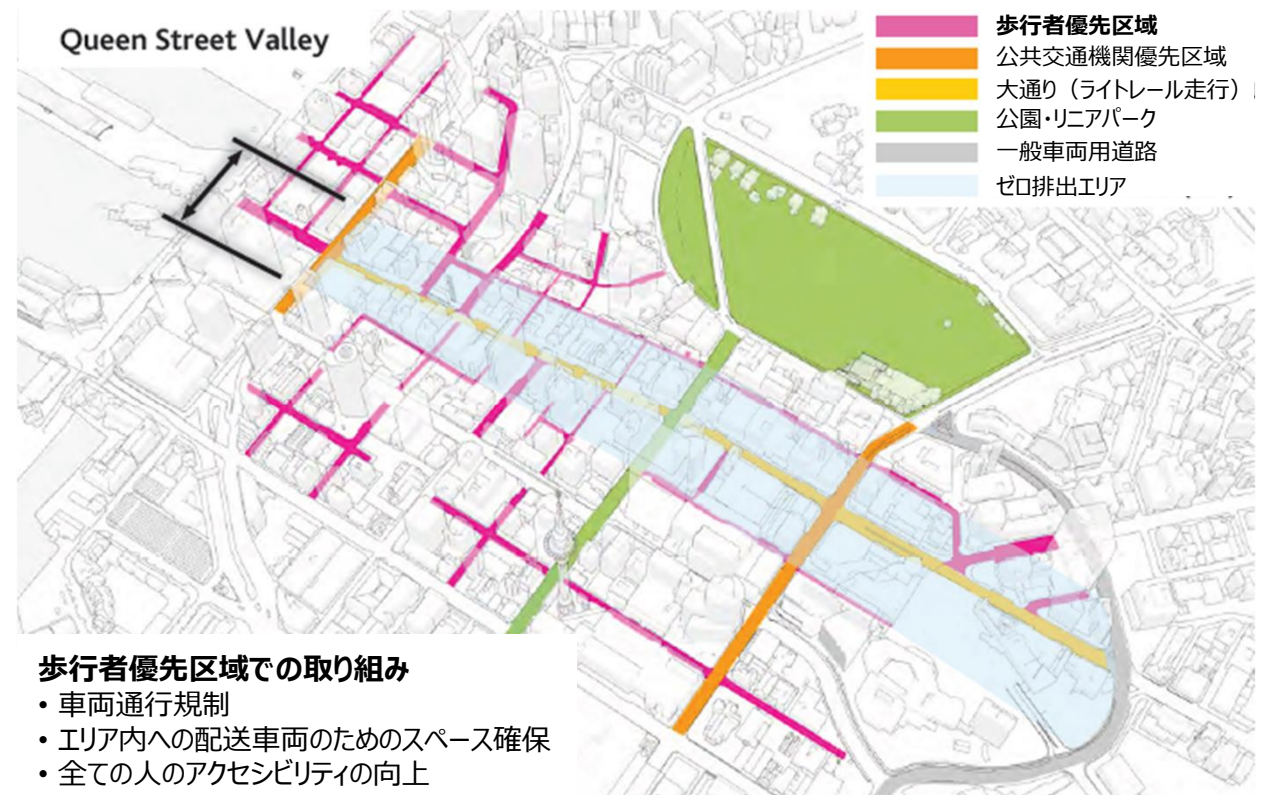
- オークランド中心部のQueen Street Valleyでは、大通りから中に入った小さな路地を歩行者優先区域とし、車両の通行規制を行うとともに、屋外レストランやベンチの整備等、人々の滞在快適性の向上を図っている。
- 路地における歩行者空間化の実績をもとに、これを大きく拡張・展開させる街路マスタープラン「City Centre Masterplan 2020」を策定し、ライトレールの導入や中心市街地への「ゼロ排出エリア（Zero Emission Area, ZEA）」の導入が掲げられた。

路地（歩行者優先区域）の状況



出典：山口敬太氏 提供

Queen Street Valleyにおけるエリア区分



出典：Auckland Council “City Centre Masterplan 2020”

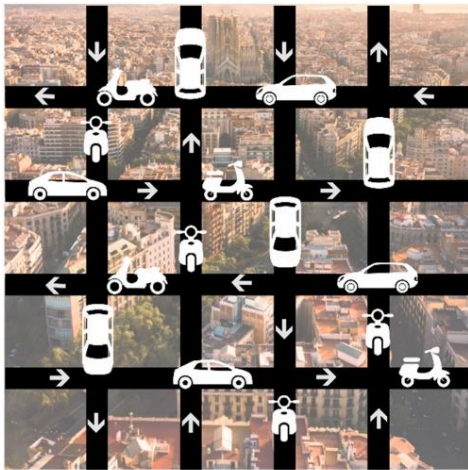
抜本的な交通規制による歩行者空間化・緑化（バルセロナ）

- バルセロナでは、3×3の9ブロックを1つの大きなブロック（スーパーブロック）と見立て、ブロック内では歩行者を優先させる「スーパーブロック・プロジェクト」が進められている。
- ブロック内の街路では、歩行者以外に地域内住民の自動車や緊急車両等の走行は許可されているが、車線は1車線のみであり、時速10km以下、かつ、2ブロック以上直進できないという制限を設ける等の規制が敷かれている。
- スーパーブロック・プロジェクトに取り組むエリアの一つである、コンセル・デ・セント通りでは58,000m²の公共スペースが創出され、さらに緑地面積については整備前と比較して12倍になった。

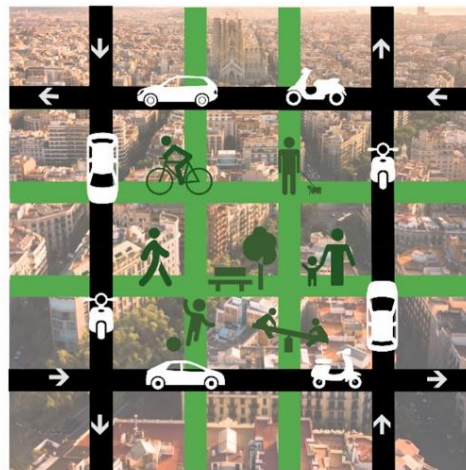
スーパーブロックモデル

- ・ スーパーブロック内には、公園やベンチなどの滞在快適向上に資する施設・設備も整備がなされている。
- ・ また、近隣住民によって音楽やアートイベントも開催される等、「社会的空間（ソーシャルスペース）」としての活用も広がっている。

一般的な街区



スーパーブロックモデル

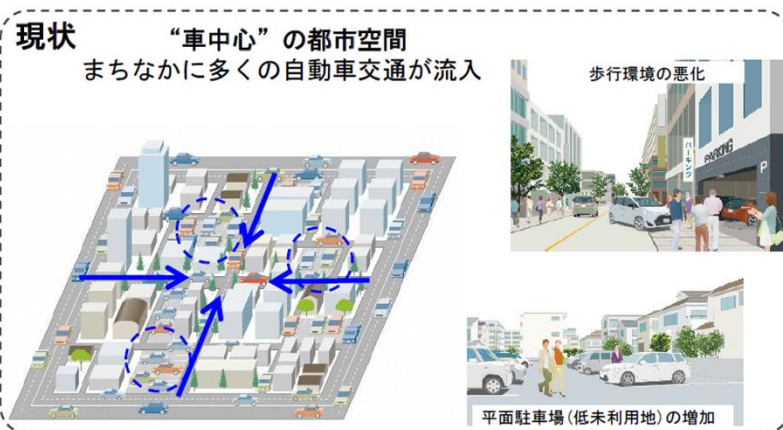


コンセル・デ・セント通り



ウォーカブル推進のための駐車場配置のマネジメント（熊本）

- 熊本市では、「だれもが移動しやすく歩いて楽しめるまち」の実現に向けて、駐車場の量や配置等を適正化し、これからのまちづくりに活かすため、まちなか駐車場適正化計画を策定。
- 計画に基づき、都市再生特別措置法に基づく小規模駐車場※届出条例を制定（R4.10.1施行）し、路外駐車場配置等基準との適合性を確認することで、歩行者の安全性に配慮した駐車場の整備を促進し、誰もが安心して訪れられる環境の形成を図っている。
※ 50㎡以上の駐車場を対象。



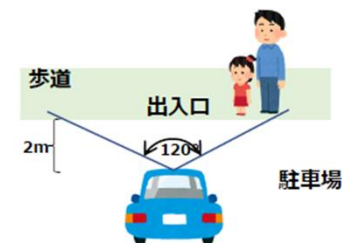
■ 路外駐車場配置等基準のイメージ

基準のイメージ

■ 駐車場の出入口基準



- 出入口は、横断歩道から5mを超えた部分に設置する



- 出入口から2m離れた場所から、120°の範囲が見渡せるようにする

■ +aの出入口基準



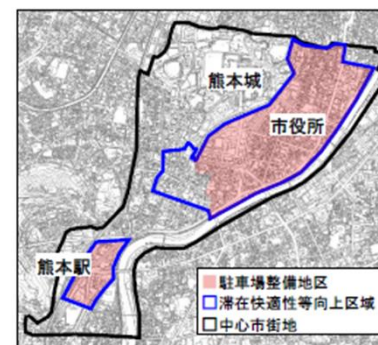
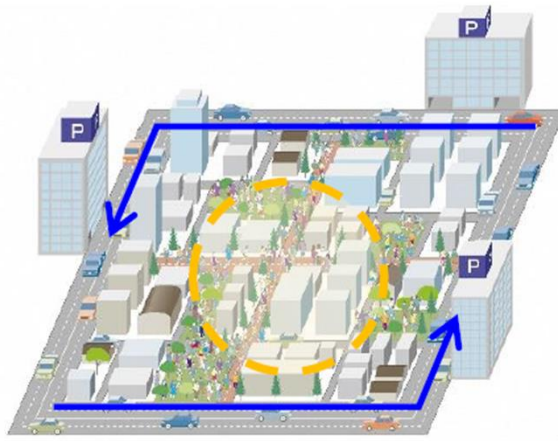
- 出入口を集約し、幅6m以内とする
- 出入口以外から車両の出入りができない構造

将来像

歩いて楽しめるまち



外縁部に自動車交通を誘導、土地の有効利用
人中心の空間を形成



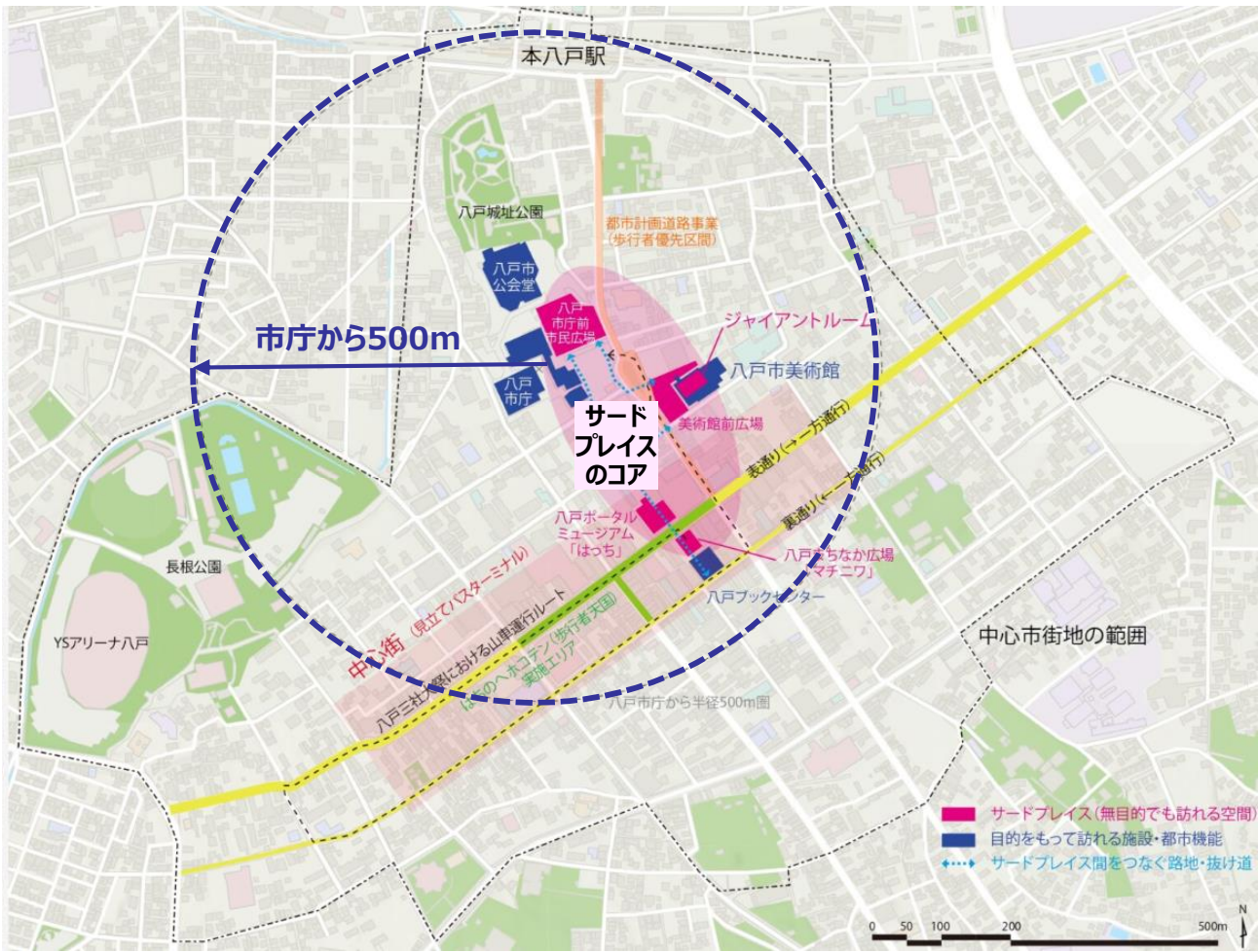
滞在快適性等
向上区域

文化施設やストリートアートの活用による都市の魅力の向上（八戸市）

- 八戸市では、だれでも利用できるスペースを有する美術館等、サードプレイスとなりうる施設を中心市街地に集積し、それらへの徒歩でのアクセスを可能にしている。

八戸市中心市街地の都市デザイン

- ・八戸市美術館内に、誰でも無料で利用できる「ジャイアントルーム」を設置し一般に開放。
- ・美術館や屋外広場を含むサードプレイスとなる場所を中心市街地に集積。公共交通からの徒歩でのアクセスを可能にし、目的地の創出とそれへのアクセスのしやすさを担保している。



アーバンデザインを軸にしたウォーカブルの総合的展開（前橋）

○ 魅力的な街の将来像を具体的に可視化するために前橋アーバンデザインを策定。官民でビジョンを共有することで、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。

前橋アーバンデザインで示された「まちづくりの方向性」

都市の便利さと自然と暮らす居心地の良さを兼ね備えたまちづくり

“エコ・ディストリクト”

前橋の程良い都市規模、環境を生かす

ECOmy
エコノミー

ECOlogy
エコロジー

= ECO district
エコ・ディストリクト

エコノミー
(賑わい)

エコノミー
(便利)

エコロジー
(居心地)

エコロジー
(健康的)

住・職・商・学といった複数用途の混在したまちづくり

“ミクストユース”

歩いて暮らせる魅力的な生活

住・職・商・学

混在用途

人口合計 Residents	年少人口 Juveniles
13,615	1,232
世帯数合計 Households	生産年齢人口 Working
7,204	7,599
事業所数 Offices	老年人口 Aged
2,271	4,784
(CHP (従業員数) 27,445)	

地域固有の資源を最大限活用したまちづくり

“ローカルファースト”

地域のあらゆる資源を磨き育て率先して活用する

地域資源

リノベーション

アーバンデザインをもとに市内で進む官民による様々な取組

広瀬川河畔

水辺空間の利活用

中心市街地を流れる**広瀬川の水辺空間を利活用し、人が滞留することができる河川環境の整備**を通じた商業エリアの活性化を検討。

現況

整備イメージ

白井屋ホテル ※令和2年12月開業

リノベーションによる新たな価値の創造

300年の歴史を誇る**白井屋旅館の建物をリノベーションし、前橋のまちなかに新たなアートと食文化の発信の場を形成**

駅前けやき並木通り

道路空間の利活用

人が滞留し、歩行者が回遊し、沿道建物が活性化するように、**道路空間の利活用と沿道の土地・建物の改善策**を検討。

馬場川通り ※令和6年4月まちびらき

まちなかに憩いを生む公共空間の形成

通り全体が水や緑に接することができるよう**川に親水デッキとベンチ・テーブルを設置。歩道・車道の段差をなくし、かつて前橋の街並みを構成していた伝統的なレンガ舗装で統一することで空間の拡がりとともに歩行性の向上を実現。**

整備前

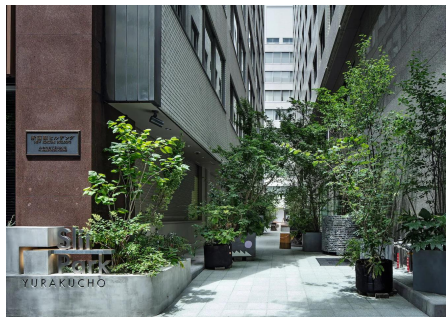
整備後

民有地も活用した歩行者空間化（東京/佐賀）

- 公有地だけでなく、民有地においても誰もが利用できる空間を創出することで、ウォーカブルなまちの実現に大きく寄与。
- 公有地と民有地を一体的に整備することで、更なる空間の質の向上が望めるほか、公開空地等の民有地は土地所有者の裁量が大きいいため、より柔軟な活用が期待される。

民有地を活用した「路地の公園化」 （Slit Park YURAKUCHO）

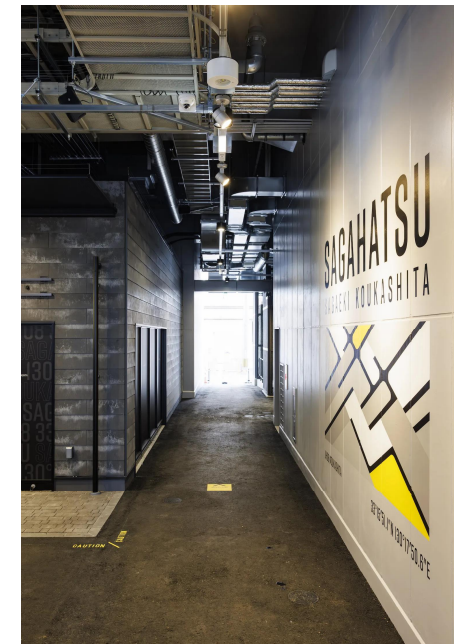
- ・ L字型の細い路地は民有地であるがゆえの自由度から周辺のワーカーや来街者などさまざまな属性の人の交流が可能な場にリニューアル。
- ・ 仲通りから新国際ビルを貫通して大名小路へと連続的に繋がる空間が短期的な社会実験としてではなく、恒常的な公共空間として実現している。



提供：OpenA

民有地を活用した「屋根のある街」 （サガハツ）

- ・ 高架下空間を飲食店や物販が並ぶ商業施設であり公共的な性質も持つ施設にリニューアル。
- ・ 施設は半屋外と屋内の2つのゾーンで構成され、街を構成するメインストリート、路地、側道、広場などを高架下にインストールし、周辺エリアとシームレスにつなげることで、新たな街の結節点とした。



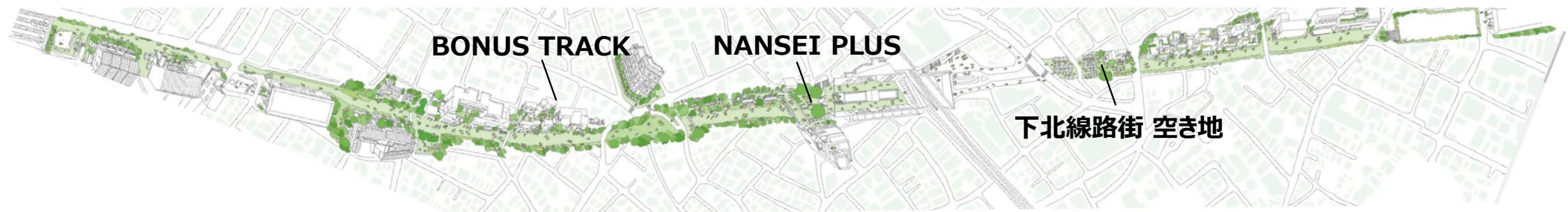
提供：OpenA
撮影：ハレハ 笠原 徹

支援型開発で「発酵」するまちづくり(下北線路街・東京都世田谷区)

- 下北線路街は、小田急線の地下化によって生まれた全長約1.7kmの線路跡地の開発において、まちづくりの主役である住民に対して、事業者はその支援に徹するという「支援型開発」に転換し、個人店も入居しやすい賃料条件で建築した「BONUS TRACK」をはじめとして、「余白」を残して住民の行動を促すまちづくりにより、シモキタらしさを中長期的に高めるプロジェクト。

■ 下北線路街

- ・ 小田急線の地下化に伴い生まれた全長約1.7kmの線路跡地を13のブロックに分けて連鎖的に開発
- ・ 「BE YOU.シモキタらしく。ジブンらしく。」をコンセプトに、個性的な施設が多数オープン。



■ BONUS TRACK



- ・ 新たなチャレンジや個人の商いを応援する長屋として建設された区画。
- ・ 個人店が支払うことのできる賃料を検証し、小さな兼用住宅の区画を多く設け、個人が出店できる環境を創出。
- ・ 入居者や地域の活動で改変される「余白」を空間に計画しつつ、運営を入居者に委託し、地域で自走可能な体制を構築。

■ シモキタ園芸部

- ・ 下北線路街の開発をきっかけとして、エリアの緑を豊かにする活動から始まった地域内外の有志によるコミュニティ。
- ・ 任意団体として発足したが、2022年に一般社団法人化。線路街の「NANSEI PLUS」に拠点施設を有する。

■ 下北線路街 空き地

- ・ 開発の暫定用地を地域に開放していた。
- ・ その後、「みんなでつくる自由なあそび場」として整備され、幅広い利用者層と活動を受容。



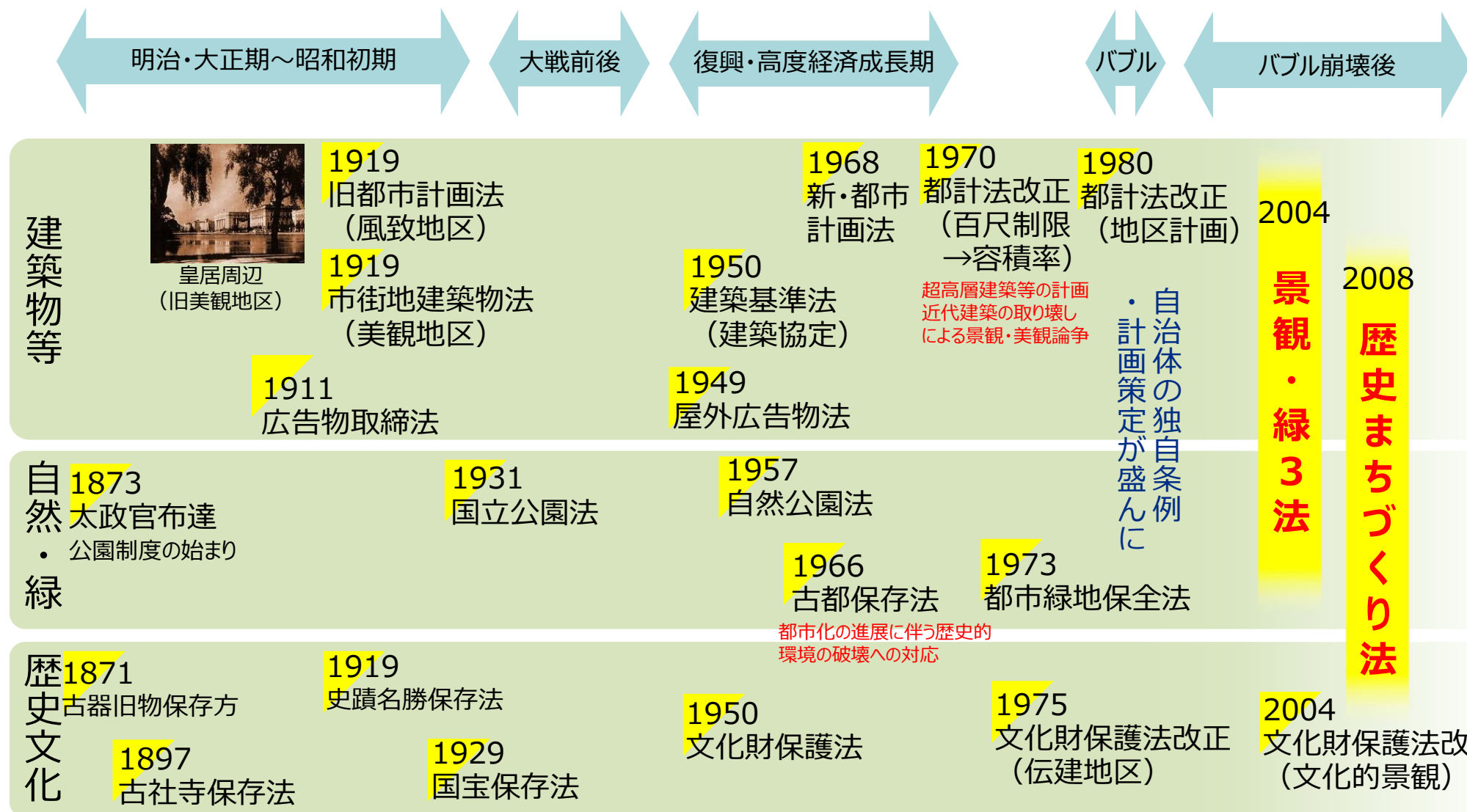
事業者：小田急電鉄
主用途：個人商店、商業施設、賃貸住宅、学生寮、温泉旅館、保育園等

竣工：2020年（2022年に全面開業）
敷地面積：約27,500㎡

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

地域資源の保全に関する施策の変遷

- 景観法及び歴史まちづくり法制定に至るまでの歴史をさかのぼると、建築物や広告物についての流れに加え、「自然・緑」、「歴史文化」の分野において個別の法整備が進められてきた。
- 戦後復興・高度経済成長期の社会要請のなかで進められた法整備が一段落し、自治体での独自条例や計画策定が盛んになる期間を経て「景観・緑3法」として景観法が制定された。

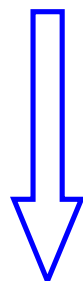


- 歴史的な建造物が様々な理由で急速に減少。失われつつある「歴史的風致」を後世に継承するため、文化財行政とまちづくり行政が連携し、「歴史的風致」を後世に継承するまちづくりの取組を国が支援。

「歴史的風致」とは（第1条）

- ①歴史上価値の高い建造物
 - ②その周辺の市街地
 - ③地域における固有の歴史・伝統を反映した人々の活動
- 一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史まちづくりを進める市町村が作成した「歴史的風致維持向上計画」を国が認定（第5条～第11条）



- ・市町村からの申請を受け、国としての基本方針に基づき、国（文部科学大臣、国土交通大臣、農林水産大臣）が歴史的風致維持向上計画を認定
- ・計画には、歴史的風致維持向上の方針、重点区域、文化財の保存・活用、公共施設等の整備・管理等の事項を記載
※重点区域は、核となる文化財（重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等）と、それと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定（第2条第2項）

歴史的風致形成建造物（第12条～第21条）

- ・市町村が指定し、現状変更の届出勧告制、市町村等による管理代行等により、歴史的建造物を保全
- ・申出により、管理・修理について文化庁が技術的指導

法令上の特例措置（権限委譲・規制緩和）（第22条～第30条）

- ・都道府県管理の都市公園における公園施設の維持等に関する権限委譲
- ・電線共同溝整備道路に関する指定要件の緩和
- ・市街化調整区域内における開発行為の許可手続きの簡素化 等

歴史的風致維持向上地区計画

（第31条～第33条）

用途制限の特例により、歴史・伝統を活かした物品の販売や料理などを用途とする建築物等の立地を可能とする

歴史的風致維持向上支援法人

（第34条～第37条）

歴史的風致維持向上の取組の実施主体として申請のあったNPO法人等を市町村が指定

地域資源である建造物の類型

○ 地域資源である建造物と各法の関係は以下のとおり。

文化財保護法

国指定重要文化財



厳しい規制と手厚い保護措置

馬場家住宅（長野県松本市）
江戸末期の豪農の住宅。「本棟造」の中でも
代表的であり重要なもの。

国登録有形文化財



緩やかな規制と自主的保護

松商学園高等学校講堂（長野県松本市）
昭和初期における
鉄筋コンクリート造講堂の好例。

地方指定文化財



高橋家住宅（長野県松本市）
江戸前期から中期に建てられ、
現存する武家住宅としては
長野県内で最も古い時期の建物の一つ
とされている。

地方登録文化財



旧デリー（長野県松本市）
明治時代に建築され
市民にも特徴的な建造物として
親しまれている。

出典：文化庁資料等

歴まち法・景観法

歴史的風致形成建造物



佐々木邸（京都府京都市）

景観重要建造物



山中油店（京都府京都市）
※国登録有形文化財にも登録

未指定



歴史的価値のある近代建築

- 近代建築顕彰の取組として著名な「DOCOMOMO JAPAN選定 日本におけるモダン・ムーブメントの建築」には、2024年11月時点で、**共同住宅から公民館、銀行などを含む、290件の建築が選定**されている。
- 選定されたものの、**保全が進まず、すでに解体が進んでしまった建築もある。**

DOCOMOMOの選定した日本のモダン・ムーブメントの建築（例）



001

一連の同潤会アパートメント
ハウス
1928年 / 東京



020

パレスサイドビル
1966年 / 東京



030

大丸心斎橋店
1933年 / 大阪



120

都城市民会館
1966年 / 宮崎



032

大阪ガスビルディング
1933年 1966年（増築） /
大阪



035

東京市中央卸売築地市場（東
京都中央卸売市場築地市場）
1934年 / 東京



044

日本相互銀行本店（現 三井
住友銀行東京中央支店）
1952年 / 東京



185

鹿児島県第一高等女学校（現
鹿児島中央高等学校）
1935 / 鹿児島

DOCOMOMO選定建築のうち解体された事例



ソニービル（銀座）

現存せず

芦原義信

大成建設

当時、銀座界隈に取り戻すために、芦原が「ヘソ」と名づけた日本で初めてのショールームビル。外部空間の公共性を、内部空間に持ち込んだところにその特徴がある。ソニーの盛田昭夫からF.L.ライトのグッゲンハイム美術館のイメージが提案されると、芦原は実用化されたばかりの高張力鋼、テンションボルトで床レベルに段差をつけた花びら構造を採用した。

1966年

東京

中銀カプセル
タワービル（銀座）

現存せず

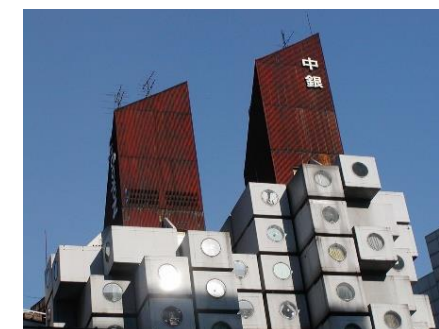
黒川紀章

大成建設

1960年代に起こり、日本初の建築運動となったメタボリズム思潮の代表的な建築として位置付けられる、ビジネス用セカンド・ハウスである。工場で全溶接による鉄板と軽量鉄骨でつくられた最小限の個室カプセルを、鉄骨鉄筋コンクリート造のエレベータなどが組み込まれた二つの塔に取り付け、設備配管もユニット化されていていずれも交換可能とされた。70年代の象徴ともいえるが存続が懸念される。

1972年

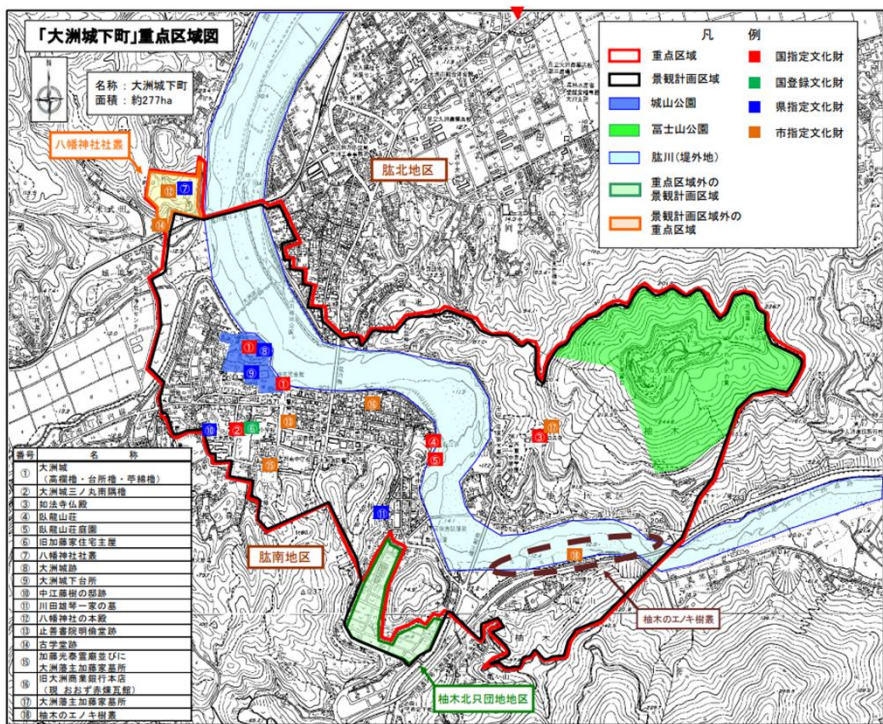
東京



⇒ 選定後、**国の重要文化財となった建築は18件**、世界文化遺産となった建築は1件、国登録有形文化財となった建築は30件存在。一方で、**43件が現存せず**。

歴史的なまちなみを活用したまちづくり（愛媛県大洲市）

- 愛媛県大洲市には明治・大正・昭和といった古くからのまち並みを含む多くの歴史・文化的な地域資源が残っており、景観計画（H21）、歴まち計画（H24）を策定し、地域資源を活かしたまちづくりに取り組んでいる。
- 民都機構や地域金融機関による支援等も通じ、古民家リノベーション等の民間事業者による地域資源を活用したまちづくりが進み、周辺で31件もの歴史的建築物の再生が行われ、地域全体で新規事業者の進出、新たな雇用の創出など、地域経済の発展に大きく寄与している。



○ 古民家再生等を活用したまちづくり

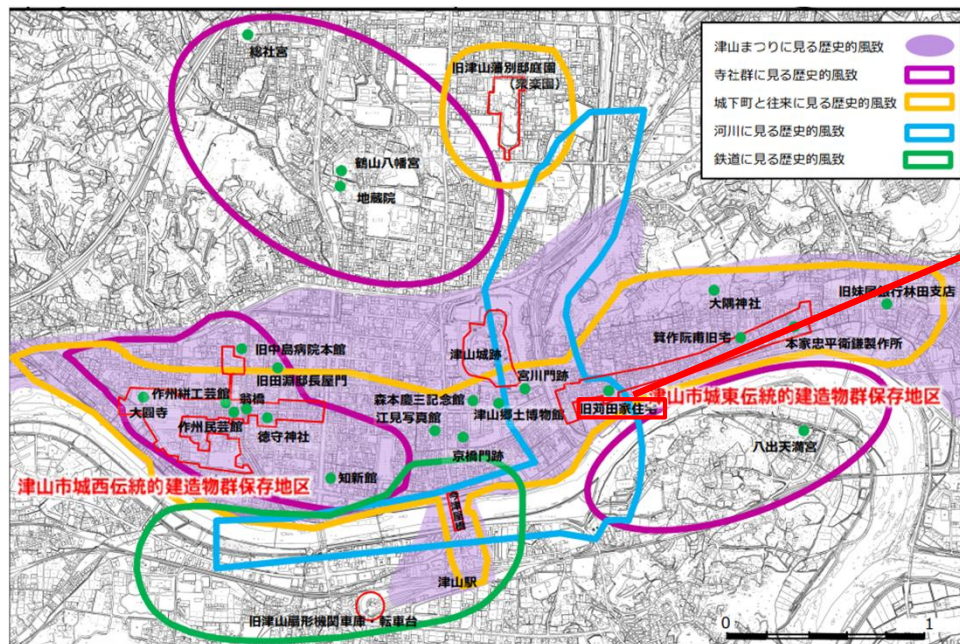


＜古民家再生等によるまちづくりの効果（2022年11月時点）＞

項目	進出事業者数	新規雇用者数	年間人件費	年間売上	地域内調達率	再生した 歴史的建造物	住民の 事業賛同意識
成果	20事業者	71人	65,694千円/年	160,452千円/年	市内 43.8% 県内 82.5%	31棟	90.3%
備考	2022年度末	2022年11月現在 正規27人 非正規44人	2022年11月現在 正規44,190千円 非正規21,504千円	2021年 決算ベース	2021年 決算ベース	2022年度末	前回調査 80.0%

歴史まちづくりの一環としての官民連携による町家群の再生

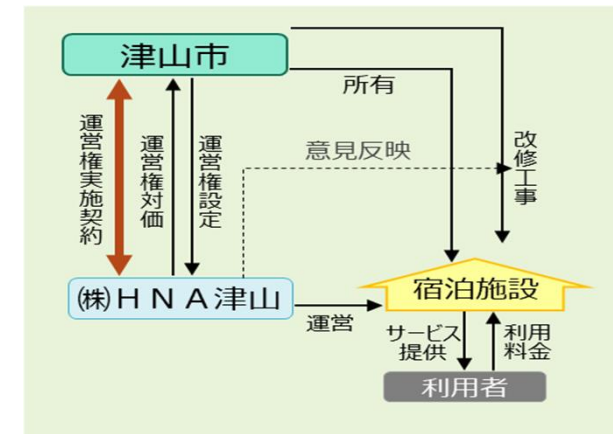
- 津山市に寄付された伝統的建造物に指定されている4棟の町家を改修し、公共施設等運営権を設定して付加価値の高い宿泊施設として運営。
- 歴史的町並みの保全・活用や、周辺環境の整備に関する事業等と一体となって、歴史上重要な建造物及び周辺の市街地と人々の営みが一体となった「歴史的風致」の形成に貢献。
- 岡山版ミシュランガイドで最高評価を獲得するなど、付加価値の高い宿泊施設として整備・運営。



旧苅田家付属町家群整備事業



○事業スキーム【コンセッション方式、20年】



城下多目的広場整備事業



歴史的風致維持向上事業（城東地区周辺無電柱化）

出典：津山市歴史的風致維持向上計画

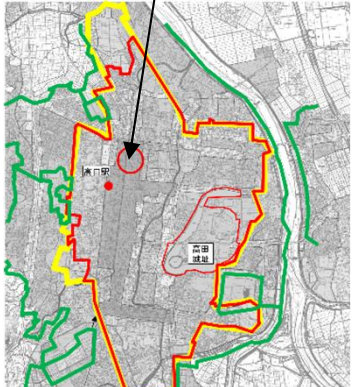
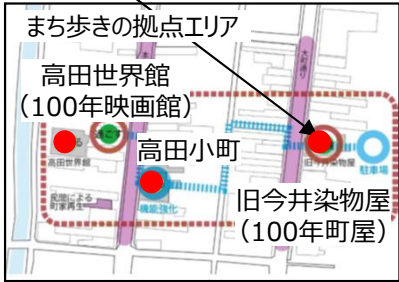
出典：津山市提供資料

予算支援を活用した歴史的建造物の保全・活用の例（新潟県上越市）

- 新潟県上越市の城下町高田地区では、江戸時代からの城下町としての街並みを残しており、町屋等の歴史的建造物が多数立地。
- 旧今井染物屋は、江戸時代末期に建てられた市内最大級の町屋（令和元年に上越市指定文化財に指定）。国の予算支援を活用した改修により、伝統産業を体験できる観光交流センターとして整備。



■ 基幹事業（既存建造物活用事業（高次都市施設））
旧今井染物屋体験・交流拠点整備



・高田地区の風土産業「パテンレース」を体験できる常設工房を設置したほか、染物・制作体験や物品販売のために利用できるスペースを整備。

：都市再生整備計画の区域
：都市機能誘導区域
：居住機能誘導区域

<都市構造再編集集中支援事業（城下町高田地区：新潟県上越市） 概要>

- ◆事業概要：100年建築（100年映画館、100年町家）などの既存ストックをいかしつつ、官民・政策間の連携により、市民に愛される交流拠点等の整備によるまちなか居住を推進するとともに、回遊観光サインの導入等により交流人口の増加を目指す。
- ◆事業主体：上越市 ◆都市再生整備計画区域面積：580ha ◆計画期間：平成30年度～令和2年度
- ◆交付対象事業費：457.9百万円（国費：216.8百万円） ◆国費率 1/2（立地適正化計画関連）

近代建築の魅力的な活用の例（京都府京都市）

- 近年、若い世代を中心に、**レトロ建築の魅力が見直されてブームに**。各地で建築祭や特別公開が行われているほか、**魅力的にリノベーションされたモダン建築は、都市の個性となり新たな賑わいを創出**。

【例】京都モダン建築祭：参加建築 全102件



●有料パスポートによる全45件※の建築公開



有料パスポートを提示することで、対象の建築やスペースに何度でも予約不要で入場可能。前後期分合わせて4日間、全45件が対象。

※荒天により公開中止となった円山音楽堂を含む



【例】先斗町歌舞練場

当時、「東洋趣味を加味した近代建築」と賞賛された花街建築を特別公開し、新たな角度から再評価。

●多様なガイドツアー83コース



【例】長楽館（国指定重要文化財）

1組限定で宿泊する特別ツアーを造成。通常非公開の3階「御成の間」を含む豪華な空間を、余すところなく案内。

出典：京都モダン建築祭実行委員会事務局

➡ 古都の新たな地域資源として開花

4日間のパスポート公開の期間だけで、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。

【例】京都市京セラ美術館（国登録有形文化財）



昭和8年11月に開館した**全国で2番目の歴史ある大規模公立美術館を魅力的にリノベーション**。

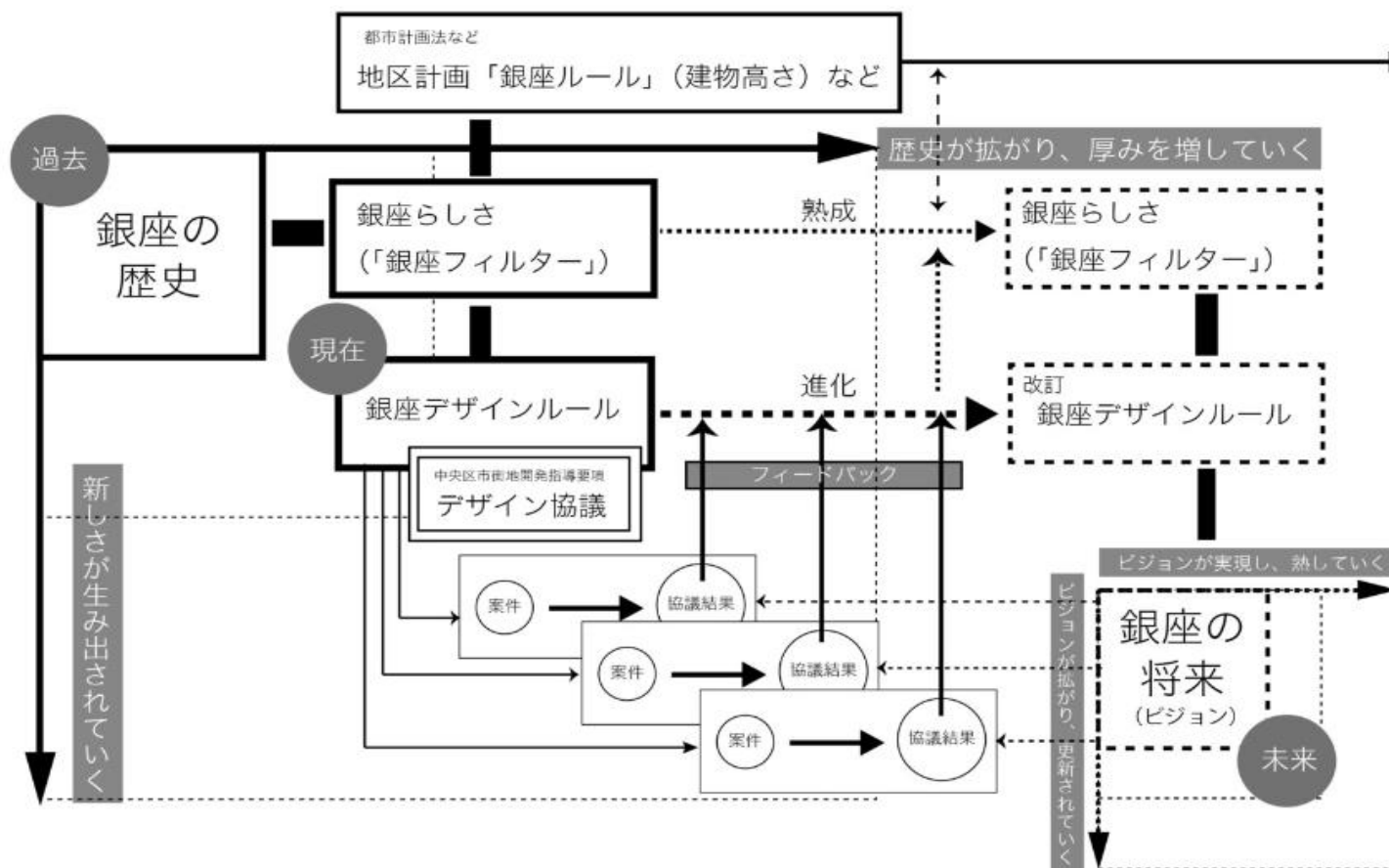


岡崎地域のポテンシャルを生かし、文化・観光振興のための多彩なプロモーションを可能とする拠点として、**新しい京都のシンボル**に。

出典：京都市より提供

- 銀座では、**本格的なデザインレビューを地域組織（銀座デザイン協議会）が地域運営の一環で実施**。銀座に建設される建物や設置される広告物ひとつひとつにつき、**量や数値だけではなく、街としての気概、思想、姿勢、佇まいなどに基礎づけられる「銀座らしさ」をめぐる創造的な協議**を行い、**銀座の街の質を担保していく仕組みづくり**を行う。
- 『銀座デザインルール』が策定されたが、そのルール自体も、「**協議や経験と事例の積み重ねで熟成されるべきものであると同時に、新しい案件の提案に即して、常に見直し、再考すべきもの**」と捉え、**創造的協議によって、保全のルール自体の進化と深化**を推進している。

銀座デザイン協議会と銀座デザインルール

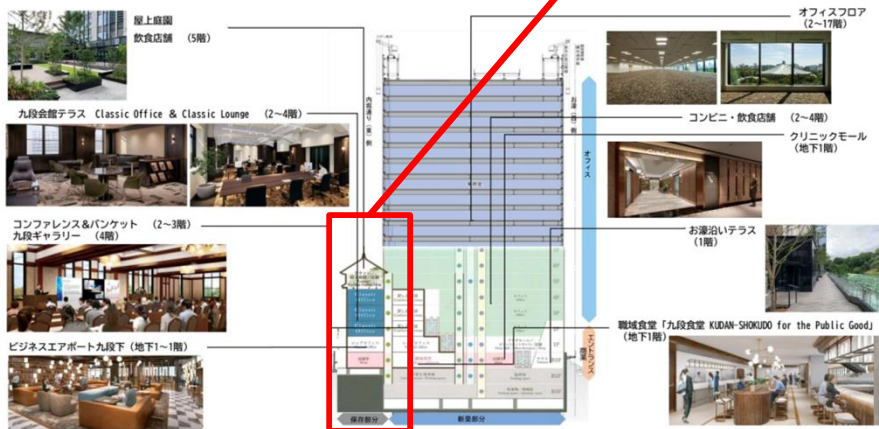


銀座の街並みをつくるデザインルール



レトロモダンを新たな価値に昇華（九段会館テラス・東京都千代田区）

- 九段会館テラスは、1934年に竣工された「旧九段会館（登録有形文化財）」の一部を保存しつつ、オフィスを主用途とした新築棟を一体的に整備。レトロモダンを新たな価値として個性的な空間を創出するとともに、クリニックモール等を併設するなど現代のワーカーのウェルビーイングを向上させるなど、皇居周辺の一等地で実現した魅力的なプロジェクト。



■登録有形文化財「旧九段会館」を保存・復原

- 1934年に竣工された「旧九段会館」の建物北側・東側を保存しながら、地上17階建てのオフィスを保存棟と一体的に新築。
- 保存・復原した部分においては、単にそれらを展示するのではなく、玄関部分や宴会場、会議室等の機能を持たせて活用することで、旧九段会館の歴史を感じながら過ごすことのできる空間を実現。



旧九段会館



■現代ワーカーのウェルネスを重視

- 来街者も利用可能な屋上庭園や、地上階には外部との交流を生む「九段ひろば」を設置。キッチンカーを置くなど、賑わいの創出に寄与。
- 健康に配慮した食堂や、複数の診療科を備えたクリニックモールを開設しワーカーのウェルネスにも配慮。



事業者 : 合同会社ノーヴェグランデ（東急不動産・鹿島建設の合同出資）
 竣工 : 2022年
 主用途 : 事務所、飲食店、屋上庭園、カンファレンスルーム、宴会場 等
 延床面積 : 約68,000㎡

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

まちづくりにおけるイノベーション・産業集積

- イノベーションの創出や地場産業の振興を図るエリアを設定し、産業の集積・「稼ぐ力」の強化を推進する取組も。
- その際、例えば立地適正化計画において当該エリアを位置付けることにより、住まいや都市機能との近接性の確保による利便性の向上や、にぎわい創出によるまちの魅力の向上、まちなかの既存ストックの有効活用なども期待される。

■ 福島県会津若松市

- ・ICTを専門とする会津大学を学術研究核として、ITやバイオテクノロジー関連の高度先端技術などを活用した産学連携を推進。
- ・首都圏などのICT関連企業が機能移転できる受け皿としてのオフィス環境（スマートシティAiCT）を整備し、アクセンチュア(株)等の36社が入居。



<会津大学>



<スマートシティAiCT>

■ 山形県鶴岡市

- ・平成13年の慶應義塾大学先端生命科学研究所の設置を契機に、バイオ系の研究・教育機関、民間企業等が集積（鶴岡サイエンスパーク）。バイオサイエンスのベンチャー企業が次々に誕生。
- ・関連する医療、新技術の研究機関や企業の進出に加えて、若者の新たな雇用場や多様なサービスの集積が期待される。



<鶴岡サイエンスパーク>



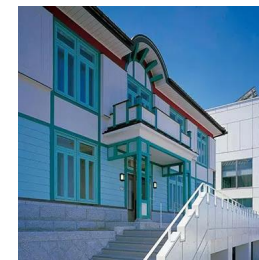
関連企業が集積

■ 愛知県瀬戸市

- ・中心市街地の空き家について、地域固有のやきものの伝統を引き継ぐ若い世代のアトリエ・住まいとしての利活用を推進。
- ・また、「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」の支援やツクリテ同士の交流の拠点施設である「せとまちツクリテセンター」、研修生を受け入れる瀬戸市新世紀工芸館を設置。



<せとまちツクリテセンター>



<瀬戸市新世紀工芸館>

■ 静岡県静岡市

- ・静岡県が、海洋産業の振興と海洋環境の保全の世界的な拠点形成を目指すマリンオープンイノベーションプロジェクトを推進。
- ・プロジェクト拠点として、静岡市清水駅周辺地区のウォーターフロントエリアに「マリンオープンイノベーションパーク（MaOI-PARC）」を設置し、大学、研究機関、企業等が活用できる共用ラボ等を整備。



MaOIプロジェクト



<MaOI-PARC>

都市開発におけるイノベーション施設の整備

○ 大都市の都市開発においては、新たな価値を創造するイノベーション施設を整備し、スタートアップ等の支援を行う取組が進んでいる。

事例：うめきた2期地区

都市公園や商業施設と一体的に整備したイノベーション施設により、企業、大学・研究機関、スタートアップ等が集まる環境を創出



事例：渋谷QWS (渋谷スクランブルスクエア内)

新潟のインキュベーション施設とデジタル技術を活用して接続することで、地方都市におけるイノベーションの創出を支援



- 法律・コンサル
- 外資系ファンド
- 大学



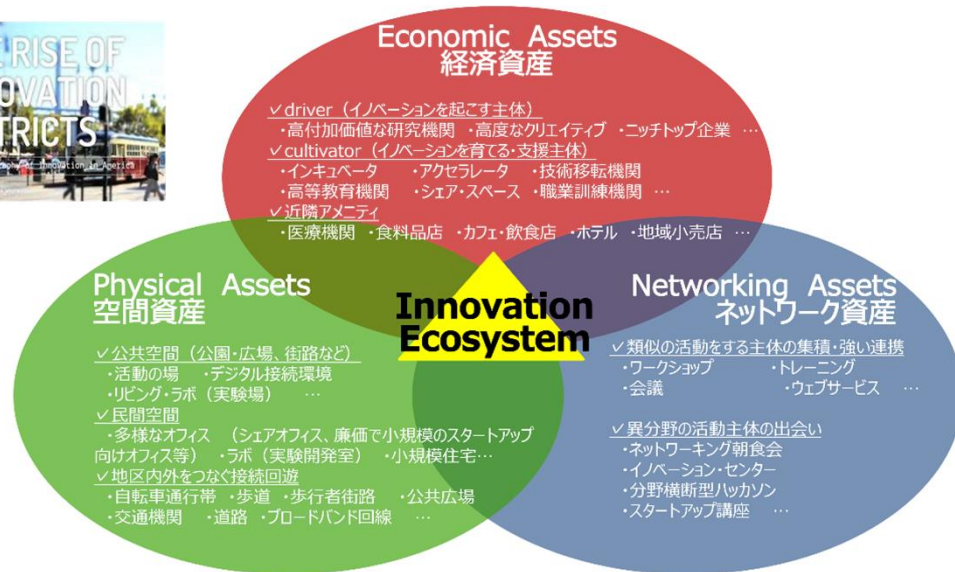
渋谷QWS (キューズ) のベンチャーキャピタル・大学等と、NINNO (ニーノ) の起業希望者や入居企業が遠隔で交流。



- スタートアップ
- 地域企業
- 行政
- 教育機関

【参考】ウォーカブルの目的としてのイノベーション

- これまでのウォーカブル政策の目的には、人間中心の豊かな生活の実現と合わせて、イノベーションの創出を設定している。
- 引き続き、イノベーション創出の観点からも、単に「まちなか」に多様な人材を集めるだけではなく、ワーカーのオフィス環境や周辺でリフレッシュできる空間、アーバンアメニティ等が充実したエリアを形成することが必要。



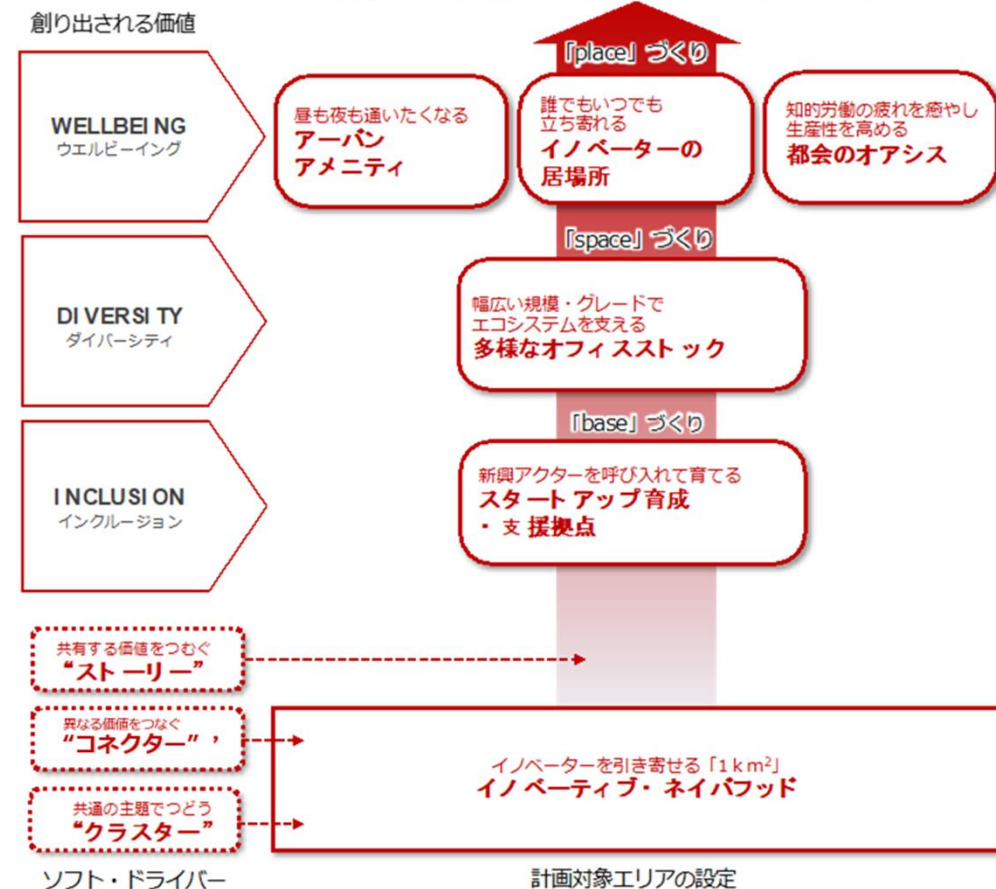
出典：The Rise of Innovation Districts(Brookings Institution, 2014)に基づき国土交通省都市局作成
都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 事務局資料



うめきた公園に隣接するイノベーション施設「JAM BASE」

イノベティブ×ワーカブル なまち

(挑戦したくなる、成長できる) (動きやすい、働きたくなる)

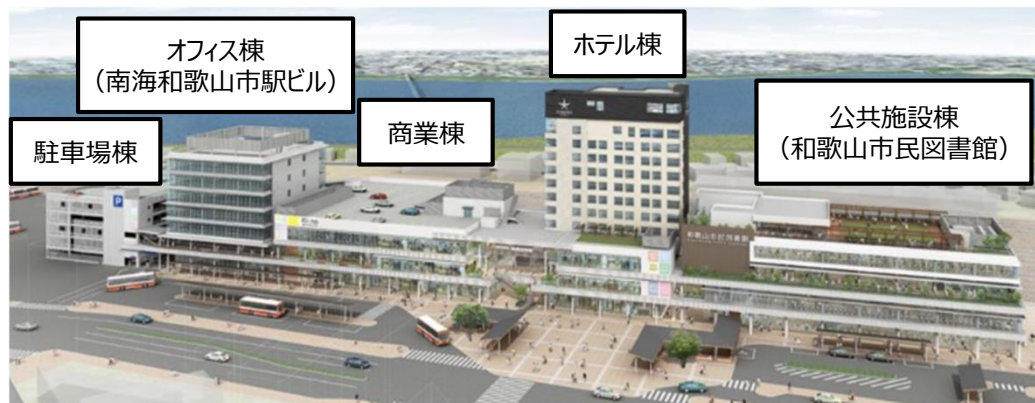


出典：山村委員提供資料

ローカルの価値を重視した都市機能の集約（キーノ和歌山・和歌山県和歌山市）

- 和歌山市では、商業施設の郊外化等により、中心市街地が衰退し、和歌山市駅利用者も減少の一途をたどっていた中で、大学の誘致や和歌山城ホール等の整備とともに、キーノ和歌山を市街地再開発事業で整備。ローカルファーストな商業施設、オフィス、市民図書館等、必要な都市機能を集約し、経済価値と社会価値の両立を実現したプロジェクト。

■ キーノ和歌山の概要



出典：南海電気鉄道株式会社報道発表資料

- 商業施設、オフィス、ホテル、市民図書館等からなる「ミクストユース」な駅ビルを整備。
- 「ローカルファースト」をコンセプトの1つとして、商業施設には、和歌山らしさを感じる飲食店やスーパーマーケットなどが出店。
- 開業1年間の駅ビル全体の来訪者は、目標(200万人)を大きく上回る約218万人に到達。周辺地域において、分譲マンション建設や新しい店舗の立地など、経済波及効果が現れてきている。



出典：再都市化 HP



ROCK STAR FARMs

出典：キーノ和歌山HP

■ まちなかへの都市機能の回帰

- 学校跡地等を活用した5大学誘致や和歌山城ホール等の整備により、まちなかに必要な都市機能を集約。



和歌山城ホール（2021年）

出典：和歌山市HP

■ 図書館整備に併せた子育て支援施設、まちなか公園の設置

- 市民図書館の駅ビル内への移転により、**年間利用数が17万人から76万人に増加**。
- 図書館としての設備・機能に加えて、地域住民の憩いの場となるような空間を整備。



図書館

- 図書資料だけでなく知育玩具を常設し、子どもたちの自由な遊びや多様な学び体験を促進。
- 子育て世代が気軽に集い、交流できる「地域子育て支援室」も設けている。



- 芝生を敷いた「まちなか公園」をイメージし、利用者が飲食できる開放的な環境を創出。

出典：キーノ和歌山HP

事業名	和歌山市駅前地区第一種市街地再開発事業
事業者	南海電気鉄道株式会社
竣工	2017年（オフィス棟）2020年（商業、ホテル、公共施設）
主用途	オフィス、店舗、ホテル、図書館
延床面積	約38,000㎡

連鎖的・段階的な取組によるエリア価値向上（福山エリア開発・広島県福山市）

- 駅前の大規模商業施設が閉業するなど、中心市街地としての賑わいが下火となっていた福山駅前エリアにおいて、単発の再開発にとどまるのではなく、地域でエリア再生に向けたビジョンを策定した上で、駅周辺の遊休不動産を活用したリノベーションや公園の活性化等ソフト面を含む取組を通じて民間投資を呼び込み、大規模再開発等の取組に繋げている。

■ 福山駅前再生ビジョン

- ・「“働く・住む・にぎわい”が一体となった福山駅前」を目指し、地域金融機関を含む産学金官民で構成する協議会にてビジョンを策定。
- ・大規模な再開発だけでなく、リノベーションや公園の活性化など、ソフト施策を含む多様な取組を位置づけ、**局所的な再開発にとどまらない連鎖的・段階的な取組**によるエリア価値向上を志向。



■ リノベーション等を通じた民間投資の誘発

- ・ビジョン策定と並行し、駅前に実在する遊休不動産を題材に、まちに必要なコンテンツを考える「リノベーションスクール」を実施。9つの店舗の開業につながった。
- ・小規模なリノベ等の取組により**地価の上昇局面を作りだし、新築建替え等の民間投資をしやすい環境を創出。**



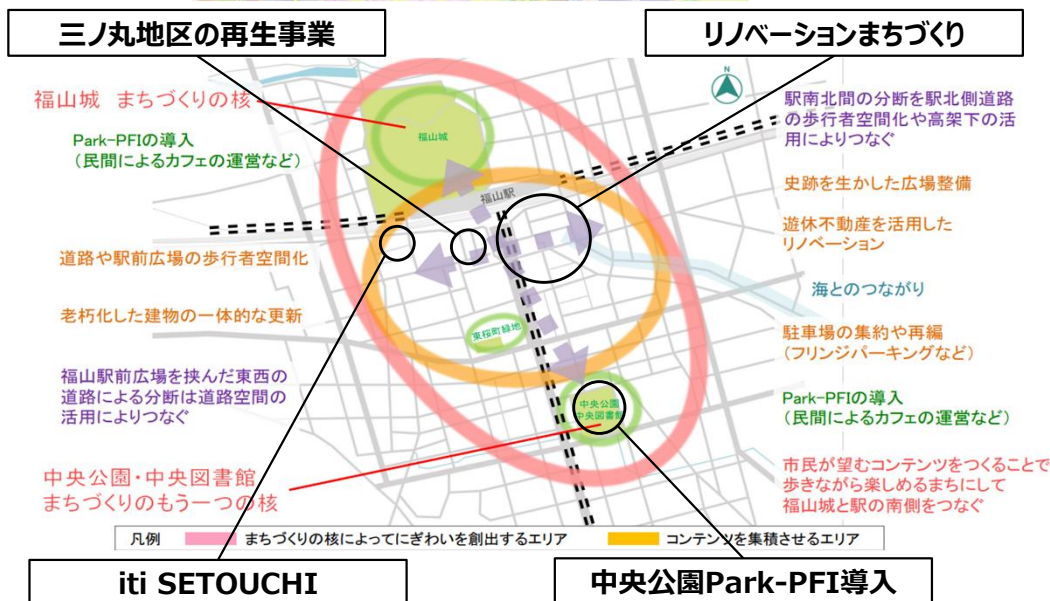
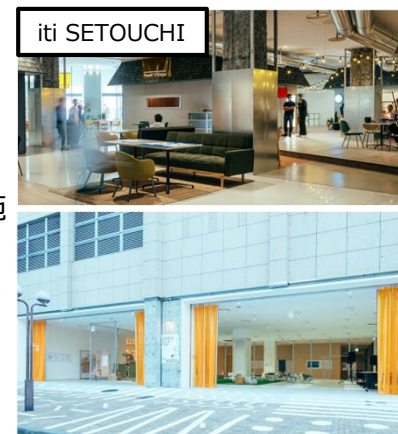
■ 駅近隣の公園の活性化

- ・公園内のレストランと東屋を整備しつつも、**ハード面の整備を最小限にとどめ、ソフト面での取組を重視。**
- ・市民団体により、音楽ライブ等イベント開催、キッチンカーの貸し出し等を実施。



■ 駅周辺再開発

- ・上述の取組を踏まえて、大規模商業施設の再開発を実施。
- ・三ノ丸地区の再生事業では、2012年に閉店していた大規模商業施設を解体し、新たな複合施設「NEW CASPA」としてオープン。
- ・百貨店の閉業後、運営事業者が短期で入れ替わっていた大規模商業施設において、全体を再開発するのではなく、建物1階部分を「屋根付きの公園的なもの」として捉え、限定的な改修を実施。**少ない予算・短い事業期間で再生。**「iti SETOUCHI」としてオープン。



- ## ■米百俵プレイス ミライエ長岡

-
- 令和5年7月先行オープン 令和8年度オープン予定
- 東市橋プレイス
ミライエ長岡
- 産業支援機能
- A-2街区 西館 バッサージュ棟 B街区 東館



“日本初”「イノベーション地区」を創生

R4.3 長岡市・内閣府地方創生推進事務局・東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)による研究連携協力協定 締結

ながおか市民センター

USEN'S SQUARE
長岡在住で首都圏企業に完全リモートワーク

NAGAOKA WORKER
多様な働き方のミライ

コワーキングスペース

サテライトオフィス

長岡駅

市役所 市民センター庁舎

市役所 本庁舎

市役所 大手通庁舎

C街区

A-2街区

B街区

A-1街区

米百俵プレイス 北館

米百俵プレイス 東館

米百俵プレイス 西館

学生によるマルシェ&語り場 「まちなかぶんがさい」

歩道の有効活用 オープンカフェ 「まちカフェ」

子育て支援の拠点
子育ての駅 **ちびっこ広場**

学びと交流の拠点
まちなかキャンパス長岡

防災と震災伝承の拠点
長岡震災アライブセンター
「きおくみらい」

市民協働の拠点
シティホールプラザ
アオーレ長岡

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を支える人材・財源に関する最近の議論

- まちづくり活動を支える人材や財源については、平成27年「新たな時代の都市マネジメント小委員会」、平成29年「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」、令和元年「都市の多様性とイノベーションに関する懇談会」における施策の方向性を踏まえ、法制度、税制、予算面の措置やガイドライン作成など、時代に即した施策を講じてきた。

H27 新たな時代の都市マネジメント小委員会

【「都市マネジメント」の実践に向けて】

- エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上、団体相互間や官民の連携促進

H29 まちづくり活動の担い手のあり方検討会

【真に必要な分野に係る、国費を通じた財政的支援】

- 民間まちづくり活動のスタートアップの支援方策の検討
- 公共公益施設の更新・再編と一体となった民間都市開発事業を加速するための、金融支援の充実に向けた検討

【資金調達手段の多様化を通じた安定財源の確保】

- まちづくり活動に必要な資金を安定的に確保するための、活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組みの検討
- エリアマネジメント活動を推進するため、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物に係る規制の弾力化に向けた検討

【民間まちづくり団体の組成と認知】

- まちづくりルール策定など都市計画の実現に協力する主体の位置付けの検討

【ハード整備と管理の一体性確保を通じた持続的な地域運営を可能とする環境整備】

- 市街地の整備改善や利便施設の整備を行う場合に、計画段階から事業後に行われるエリアマネジメントまで構想し、事業性や運営の一体性を確保する方策の検討

【人材育成・ネットワークの構築】

- 民間まちづくり活動のための人材確保を加速するため、企業や教育機関との連携などの担い手の裾野拡大を推進

R1都市の多様性とイノベーションに関する懇談会

【まちなかウォーカブル推進プログラム（抜粋）】

- 人中心のまちなかへの修復・改変（リノベーション）
- まちなか空間の多様な利活用の推進
- 官民プラットフォーム等の育成・充実
- 多様な資金の循環の促進

R5 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ

【多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて】

- エリアマネジメント団体等が事業性を確保できる制度の柔軟化等が必要
- 市街地整備事業完了後の施行区域における継続的なエリマネが期待される取組が必要

【R4】【予算】都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上事業）

【H29】【予算】民都機構による金融支援の拡充（まちづくりファンド）

【H30】【ガイドライン】民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン

【H29】【ガイドライン】屋外広告物条例ガイドラインの一部改正

【H30】【法】都市計画協力団体の創設

【R2】【ガイドライン】市街地整備2.0

【R2】都市再生特別措置法改正

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出へ法・税・予算のパッケージ支援

【予算】まちなかウォーカブル推進事業

【予算】官民連携まちなか再生推進事業

【予算】民都機構による金融支援の拡充

【税制】ウォーカブル推進税制

【法】駐車場出入口の設置・制限

民間事業者による公園内の収益施設の設置推進

道路・公園占用手続きの一括対応 等

エリアマネジメント団体が抱えている課題（全体像）

○ エリアマネジメント団体は、エリアマネジメントの実施エリアや、そのフェーズにより、異なった課題を有している。

エリアマネジメントの各フェーズにおける課題

	フェーズ1 (組織立上げ期)	フェーズ2 (ビジョン作成期)	フェーズ3 (社会実証期)	フェーズ4 (継続活動期)
目標	官民連携組織の立ち上げ	まちづくりのビジョン作成や 地域との合意形成	社会実験や プロジェクトの実施	継続的な活動や運営
実施事項	機運の醸成 組織の役割整理 行政側の体制検討	推進体制の検討 まちの課題抽出 まちのポテンシャルの把握	実施体制の検討 活用制度の検討 財源の検討	事業成果の確認、評価 継続的財源の確保 運営人材の確保
主な課題	①意識の異なる複数の主体を組織化するの難しい ②行政との連携が難しい	①意識の異なる複数の主体を組織化するの難しい ②理解・当事者意識の向上が必要	①各主体の役割分担の調整が難しい ②許可申請の手続きがスムーズにいかない	①安定した収益の確保が難しい ②人材確保・育成ができない

各フェーズにおける課題の地域特性

	フェーズ1 (組織立上げ期)	フェーズ2 (ビジョン作成期)	フェーズ3 (社会実証期)	フェーズ4 (継続活動期)
三大都市圏	民間も含めた連携に課題感が強い。	行政との連携に課題感が強い。	許可申請の手続きについての課題感が強い。	財源確保に課題感が強い。
地方都市圏	行政との連携に課題感が強い。	民間も含めた連携に課題感が強い。	財源確保に課題感が強い。	人材確保・育成に課題感が強い。

各課題の地域特性（ヒアリングによる）

	財源	人材	サービス
三大都市圏	協賛金に対する関係者の負担 民間企業の出向者人件費、事務所賃料の負担	協議事項の複雑化 求められる総合調整能力が高度化	公共空間活用、屋外広告物に対する 行政との協議労力
地方都市圏	補助金に対する行政の負担 行政の出向者人件費、事務所賃料の負担	活動対象範囲の拡大 求められる専門分野が多様化	公共空間活用により得られる財源が 小規模かつ用途限定

これからのエリアマネジメント① ー活動の多様化と裾野の拡大ー

- 社会課題や地域課題を解決するためのエリアマネジメントの活動は多様化。これまでのまちづくりの専門性のみならず、多様な分野の専門性や企画・総合・調整力を持つ人材が求められている。

DX



XRまちづくりワークショップ (カミハチキテル/広島県広島市)

- ▶ トランジットモールのパース図を3Dモデル
- ▶ ARアプリを用いて現実に投影し、関係者がその広さや景観を体感
- ▶ 実現したい活動を3Dモデル上で議論

健康・ウェルネス



エリアマネジメントによる健康増進・ウェルネス向上 (東京都千代田区/NPO法人大丸有エリアマネジメント協会等)

- ▶ 大丸有エリアのオフィスワーカーの「健康増進」「コミュニティ醸成」、「道路空間の賑わい創り」を推進（大丸有エリアマネジメント協会）
- ▶ オフィスワーカー等を対象とし、SDGsの推進によるウェルネス向上を目指す活動推進、アプリ活用による行動変容促進等の仕組みの構築（大丸有SDGs ACT5実行委員会）

Ligare

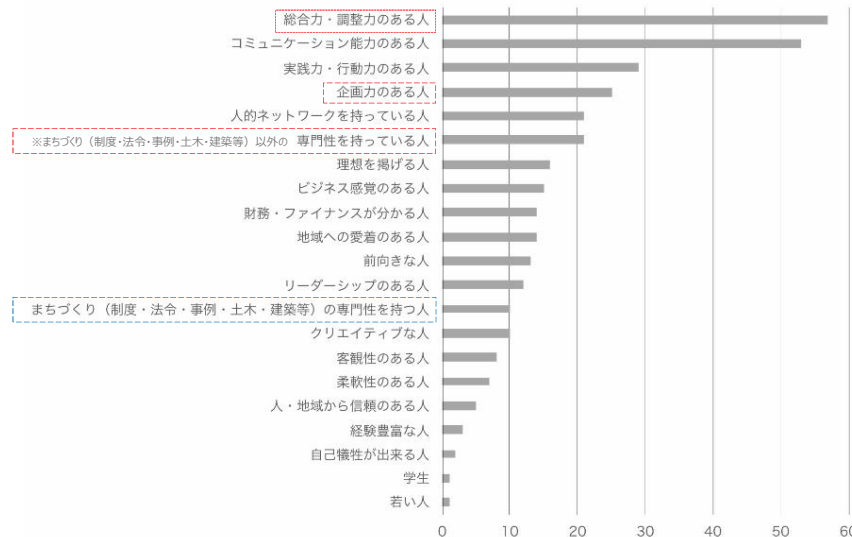
大丸有エリアマネジメント協会
OMY Area Management Association



【エリアマネジメントに求められる人材像】

対象：エリアマネジメント人材育成研究会による研修会ワークショップ参加者
N=68名

【単位：人】



出典：エリアマネジメント人材育成研究会による研修会ワークショップ及びアンケート結果（2017）

GX



都市の木質化や緑化による 居心地の良いまちなかを形成 (錦二丁目エリアマネジメント株式会社/ 愛知県名古屋市)

- ▶ 建物の省エネ化や木質化ベンチの制作・設置、歩道拡幅社会実験、セミナー開催による普及啓発等の各種取組を実施
- ▶ 生物多様性や緑化と合わせた滞留空間を実証実験として設置

文化・アート



アートを通じた創造的で 特色のある「界隈」の形成 (NPO法人黄金町エリアマネジメントセンター/ 神奈川県横浜市)

- ▶ 「アートによるまちづくり」を主軸に地域・行政・警察・大学・アーティストなど連携
- ▶ 日常空間を舞台にしたアートフェスティバルやまちなかに点在するスタジオを活用したアーティスト・イン・レジデンスなどを展開

子育て

生活に困難を抱える親子等

食材・日用品の寄付



みんなの公共冷蔵庫



助け合いの精神を育むコミュニティフリッジ (一般社団法人北長瀬エリアマネジメント/ 岡山県岡山市)

- ▶ 登録頂いた商店・個人から食材・日用品を寄付いただき、コミュニティフリッジ（地域のみんなの冷蔵庫）に保管。生活に困難を抱える親子等が時間や人目を気にせず受け取れるDXによる仕組みを導入。
- ▶ エリアマネジメントを介して地域の互助精神を醸成

防災



防災×観光アドベンチャーによる防災学習 (株)キャッセン大船渡/岩手県大船渡市)

- ▶ 避難訓練をシミュレーションゲーム化した「防災×観光アドベンチャー『あの日』」をリリース
- ▶ 被災地ならではの取組として、エリアマネジメントによる防災学習を浸透

これからのエリアマネジメント② ー運営の参画機会の拡大と効率化ー

○ 持続可能なエリアマネジメントの運営のため、デジタル技術を活用した多様な主体の参画機会の拡大や効率化、団体・人材間のネットワークによるノウハウの共有などが必要。

デジタル技術を活用した参画機会の拡大や効率化

地域コミュニティアプリ「ピアッツァ」／地域イベントチラシ「チラデジ」（PIAZZA株式会社）

- 地域が繋がり支え合うローカルSNS「ピアッツァ」を展開。地域の「おしえて」欲しい情報の共有、物品の交換をアプリを介して自由にできる機能を付備することで地域運営に必要な機能の一部を地域住民に分散
- 地域住民を運営スタッフとして採用したコミュニティ型スペースを運営。地域住民のリアル交流機会や企業プロモーションに活用するなどまちの資産をメディア化
- 生成AIを活用しアナログ情報のチラシ画像をデータ化し、一元管理する「チラデジ」により情報集約や展開の手間を効率化

アプリ内お譲りを通じて
フードロスを実現
10万点以上のお譲り実績

イベントボランティアや
神輿の担ぎ手などもアプリで募集!

生成AIで地域のイベントチラシを簡易にデジタル化し拡散

コミュニティ施設運営に
地域住民を起用
(アプリ経由で採用を実現)

広告媒体化し収益化

コミュニティの定量評価指標

Community Value

勝どき・月島・築地・晴海	148,535	CV	+7.1%
豊洲・東雲・有明	70,033	CV	+14.5%

アプリ内でのユーザー活動
(投稿、コメント、いいね等)、
アクティブユーザー数に基づき、
まちのコミュニティを数値化

PIAZZAの横展開可能なエリアマネジメントソリューション

運営人材の不足	非効率な運営手法	運営資金の不足
参画機会の拡大 地域の人々を頼る	効率化 デジタルの積極活用	収益化 まちのアセットのメディア化

エリアマネジメント団体間のナレッジシェア

全国エリアマネジメントネットワーク

- 全国各地で活動するエリアマネジメント組織が中心となって全国エリアマネジメントネットワークを2016年に設立
- エリアマネジメントの実践者や研究者が集い情報やノウハウをシェア
- 2024年にエリアマネジメントに関する政策提言に向けた政策対話を実施

専門人材のマッチング

マチビトキタル

- 都市やまちづくりに関する全国プロジェクトと、プロジェクトに参画したい人とを繋げるプラットフォーム
- 適した人材を当該地域へ繋げる取り組みを通じ、独自性と持続性のある魅力的な地域をつくることなどを旨とする

全国プロジェクト

例えば...

- 寂れた商店街のエリアリノベーションを手掛けるプロデューサーを募集したい!
- 廃校舎の使い方を考えて形にするプランナー兼プレイヤーを誘致したい!
- 工場跡地を再開発するためのコーディネーターを探したい!
- 中心市街地のシティプロモーションを手掛ける地域おこし協力隊を募集したい!

全国のプレイヤー(候補)

新しい環境、新しい立場で、自分の力を試してみたい!

故郷に戻って、これまでの経験を活かして、まちに関わる仕事がしたい!

地域での実践を経て、プランナーとしての幅を広げたい!

PRや募集の方法を助言し、求める人材が見つかるようにサポート

Matching

セミナーやコラム、インターンシップを通じて、先輩プレイヤーから地域での働き方・暮らし方を学ぶ

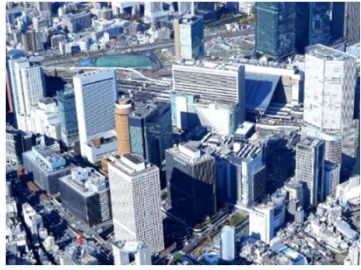
これからのエリアマネジメント④ ー計画から開発、管理までの一貫性の確保ー

○ 都市開発プロジェクトと連動するエリアマネジメントについて、開発後の公共公益施設の管理・運営を見据え、行政・開発事業者・エリマ団体（予定者）等が計画段階から連携し、一体的な展開を図ることが重要。

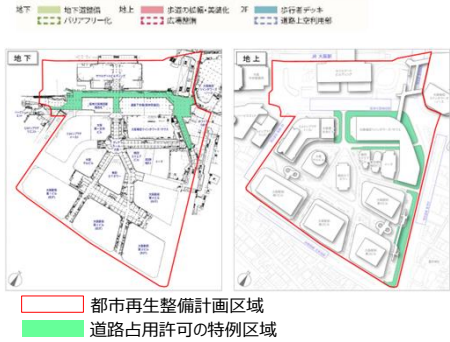
一般社団法人 梅田一丁目エリアマネジメント（大阪府大阪市）

- 梅田一丁目一番地計画の都市開発事業における公共施設整備後のエリアマネジメント活動を担保するため事前に開発事業者が地域貢献を確約
- 地下道の広告事業などの収益活動は公募とし、選定された梅田一丁目エリママネジメントが地域貢献エリマネと併せて実施

【開発からエリマネの流れ】



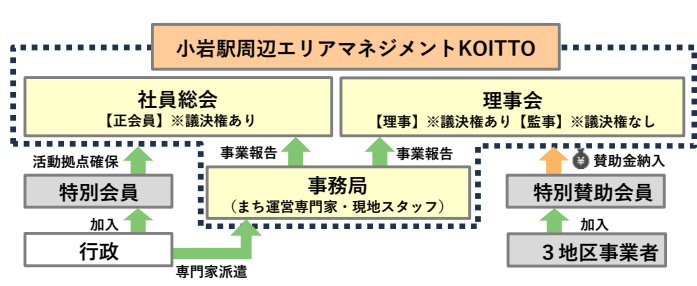
【民間開発による主な周辺公共施設整備】



出典：大阪市へのヒアリング及び一般社団法人梅田一丁目エリアマネジメントHP等より国土交通省作成

一般社団法人 小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO（東京都江戸川区）

- JR小岩駅周辺地区で進められている3つの再開発組合・準備組合と江戸川区、再開発事業者が協力してエリアマネジメント団体を設立
- 再開発事業に関係するデベロッパーやゼネコンから成る特別賛助会員からの会費を収益源として職員を雇用するとともに、まちづくり拠点の運営や制度活用及び新規事業を企画

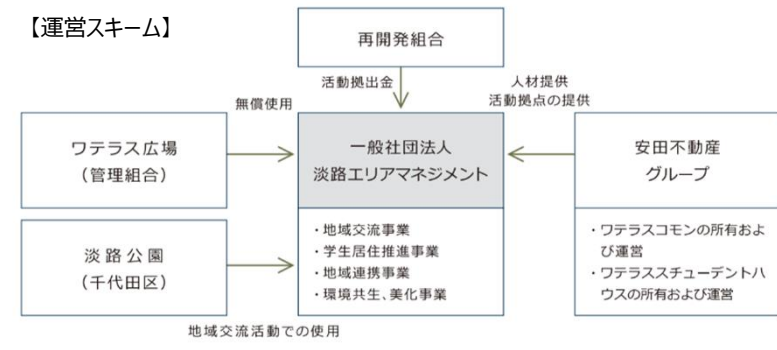


出典：一般社団法人小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO HP

一般社団法人 淡路エリアマネジメント（東京都千代田区）

- 神田淡路町の再開発を契機に多様な属性の人々をつなぐ役割を担うエリアマネジメント団体を設立。再開発ビルのオープンと同時に本格始動。
- 再開発組合から活動拠出金を受領
- 再開発で整備されるワテラスコモン（コミュニティ施設）やワテラス広場、淡路公園を用いて、淡路地域に関わる住民、学生、企業、就労者などが交流を深められる新たな仕組みをつくり、地域交流を推進

【運営スキーム】



出典：一般社団法人淡路エリアマネジメントHP