

**都市再生の現状と将来の動向を見据えた
事業環境分析調査**

成果報告書

平成 31 年3月

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

要旨

I. 調査の目的

- 我が国における都市再生に関する取組は、平成 13 年の都市再生本部の設置、翌平成 14 年の都市再生特別措置法の制定以来、積極的に進められ、一定の成果をあげてきたところである。しかし、近年において激化する世界の諸都市との都市間競争を勝ち抜き、我が国の国民生活の向上や経済を活性化させるため、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、並びに都市の防災機能を確保することの必要性は一層高まっている。
- そこで、本業務は、更なる都市再生の推進を図るため、都市再生事業を取り巻く環境（マクロ経済環境、都市開発事業環境等）について、現状及び 2020 年東京オリンピック・パラリンピック以降の将来動向も見据えた分析を行うとともに、分析を踏まえた各種課題の整理や施策の方向性について検討することを目的として行った。

II. 調査の内容

(1) マクロ経済環境に関する分析

- 海外他都市との比較を通じ、現状及び将来における我が国のマクロ経済状況について分析を行った。

(2) 都市開発事業環境に関する調査分析

- 都市再生緊急整備地域内における大規模な民間都市開発事業を中心に、現状及び将来における都市開発事業環境について分析を行った。

(3) 大規模優良な民間都市再生事業環境に関する調査分析・課題の整理等

- 大規模な民間都市開発事業の中でも、特に国際都市間競争を勝ち抜く上で特に効果的な事業（優良事業）について、これまでの整備状況を把握した上で、都市再生に係る新たな政策指標・目標、優良事業の実施を促進するための課題と施策の方向性の検討を行った。

III. 調査の成果

(1) マクロ経済環境に関する分析

- 東京はわが国における世界への唯一のゲートウェイとなっていること、日本の経済成長は東京が牽引していること、一方、世界の中で東京の存在感が低下しつつあり、特にスタートアップ創出ではアメリカ・中国に遅れをとっていること、東京の集積度を高めることが国の成長につながることをデータ等で確認・検証した。
- ただ、東京に集積するサービス関連業種は、製造業等に比べ、地域間スピルオーバー効果は必ずしも高いとはいえない。

(2) 都市開発事業環境に関する調査分析

- 近年、オフィス空室率は低下傾向であり、賃料も東京は上昇傾向であることから、需要は堅調であるといえる。一方、建築コストは高止まりしており、地代も上昇傾向にあることから、都市開発事業環境は厳しい状況である。また、オリパラ後、景気は落ち込む可能性が高く、それに対する対応策が求められる。

(3) 大規模優良な民間都市再生事業環境に関する調査分析・課題の整理等

- 都市再生認定事業における公共公益機能の保有率は高まっており、民が官に変わって公共公益施設を整備する機運が高まっている。
- CASBEE 以外の海外の建築認証の取得・申請件数は増加傾向にある。
- 東京のオフィスビルに係る物理的老朽化ストック率（築 30 年以上）は 34.1%、機能的老朽ストック率（建築スペック・設備スペックの面から定義）は 57.7%である。今後、1970～80 年代に整備された超高層ビルやバブル期に大量供給されたオフィスビルの老朽化が社会的な課題になると考えられる。
- 都市再生に関して、「都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。）内の都市開発事業が行われた区域面積割合」を、2017 年度の 9.1%から 2030 年度までに 16.0～18.5%にする、という新たな政策指標・目標を提案した。

目次

I. マクロ経済環境に関する分析	I-1-1
1. 東京でさらなる都市再生が求められる理由	I-1-1
II. 都市開発事業環境に関する調査分析	II-1-1
1. 直近の都市開発事業環境の整理	II-1-1
2. ビル着工動向	II-2-1
3. 外資系企業の進出動向	II-3-1
4. 企業移転時の重視ポイントの変化	II-4-1
5. 2020 東京オリパラ後の景気の見込み	II-5-1
III. 大規模優良な民間都市再生事業環境に関する調査分析・課題の整理等	III-1-1
1. 優良オフィスストックの状況	III-1-1
2. 都市再生に関する新たな政策指標・目標の検討	III-2-1
3. 都市再生に関する新たな施策の検討	III-3-1
4. 優良事業により整備された公益的且つ低収益施設の運営状況	III-4-1
5. 優良事業に付随し実施されるエリアマネジメントの状況	III-5-1

参考資料

I. マクロ経済環境に関する調査分析

海外他都市との比較を通じ、現状及び将来における我が国のマクロ経済状況について分析を行った。分析内容の詳細については、国土交通省都市局まちづくり推進課担当職員と協議の上、決定した。

1. 東京のさらなる都市再生が求められる理由

「東京の国際競争力を高めることが、わが国全体の成長に寄与する」ことを検証するため、はじめに以下の仮説を構築した上で、各仮説を検証するためのデータ・ファクトを収集した。

検証仮説 1：東京は、わが国における世界への唯一のゲートウェイ

- 仮説 1-1：グローバルなビジネスネットワークの中に位置づいているのは東京のみ
- 仮説 1-2：海外からの投資は東京に集中

検証仮説 2：日本の経済成長は東京が牽引している

- 仮説 2-1：GDP の成長に最も寄与しているのは東京
- 仮説 2-2：経済成長への寄与度が高い産業は、東京に集中している

検証仮説 3：一方、東京は世界の中で存在感が低下しつつある

- 仮説 3-1：アジア都市の勃興に伴い、世界の中で東京の存在感が相対的に低下しつつある
- 仮説 3-2：日本は、海外から投資先として魅力的と思われていない

検証仮説 4：東京の集積度を高めることが、生産性の向上につながる

- 仮説 4-1：集積度が高い都市ほど、生産性が高い

検証仮説 5：東京と地方は、産業構造上、補完関係にある

- 仮説 5-1：東京と地方は、産業構造上、役割分担がなされている
- 仮説 5-2：東京はサービスを地方に供給する一方、一次産品・工業品等は地方に依存

検証仮説 6：東京への投資は、他地域の生産を誘発する

- 仮説 6-1：東京への投資は、他地域の生産を誘発し、全国で経済波及効果が発現する
- 仮説 6-2：外資系企業は、東京に拠点を置いた後、地方に二次投資を行う

1.1. 仮説1「東京はわが国における世界への唯一のゲートウェイ」

1.1.1. 仮説 1-1「グローバルなビジネスネットワークの中に位置づいているのは東京のみ」

都市のビジネスネットワークの強さを評価した都市ランキングにおける国内主要都市の評価を比較した。

具体的には、英国 GaWC（グローバリゼーションと世界都市研究ネットワーク）による世界都市ランキングを分析対象とした。これは、グローバル企業の拠点立地状況やビジネスの動向から、各都市のグローバルなビジネスネットワークの強さを評価したものである。

同ランキングでは、東京は世界第7位とされているが、その次に登場する日本の都市は第147位の大阪であり、中国・韓国・台湾の諸都市に水をあけられている。これより、東京以外の日本の都市は、グローバルなビジネスネットワークから隔離されていることが示唆される。

図表 GaWC “The World According to GaWC 2016” における東アジア都市の順位

都市階級	順位	都市名	都市階級	順位	都市名
a+	4	香港	β	85	深圳
	6	北京	$\beta-$	100	成都
	7	東京		113	天津
	9	上海	$\gamma+$	139	南京
a	22	ソウル		140	杭州
a-	36	台北		143	青島
	40	広州		147	大阪

1.1.2. 仮説 1-2「海外からの投資は東京に集中」

経済産業省『外資系企業動向調査』によると、国内における外資系企業の立地数が多いのは、東京都（全体の67.3%）、神奈川県（同9.9%）、大阪府（同5.2%）の順であり、東京が突出して多いことが分かる。

図表 外資系企業の立地状況

(単位:社、%)

順位	都道府県	企業数	構成比
1	東京都	2,296	67.3
2	神奈川県	336	9.9
3	大阪府	177	5.2
4	兵庫県	95	2.8
5	愛知県	73	2.1
6	埼玉県	69	2.0
7	千葉県	64	1.9
8	福岡県	30	0.9
9	静岡県	26	0.8
10	京都府	20	0.6

(注)構成比は集計企業数3,410社を100とした割合

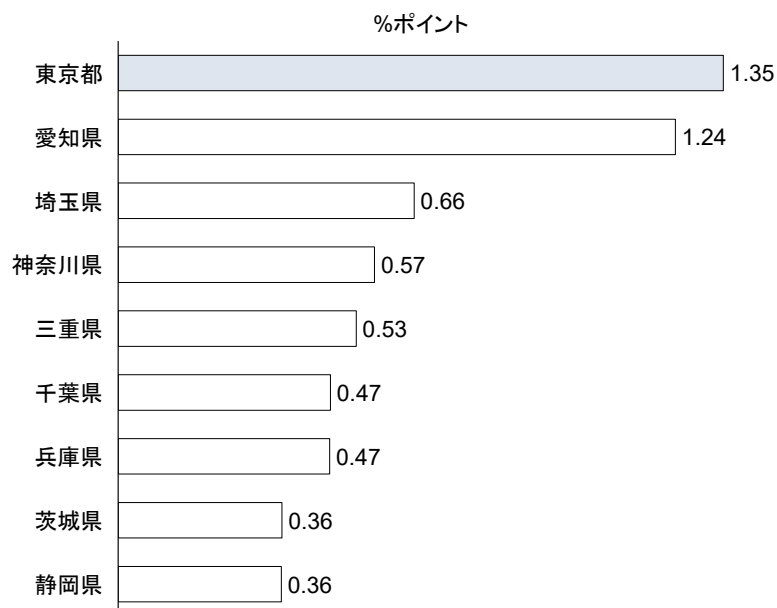
出所) 外資系企業動向調査

1.2. 仮説2「日本の経済成長は東京が牽引している」

1.2.1. 仮説 2-1「GDP の成長に最も寄与しているのは東京」

内閣府「県民経済計算」で、実質 GDP 成長率の地域別寄与度を分析すると、東京都及び、それに次いで愛知県の寄与度が突出して高いことが分かる。

図表 実質GDP寄与度上位10都道府県(2002~2014年合計)



出所) 内閣府「県民経済計算(平成13年度~平成26年度)」

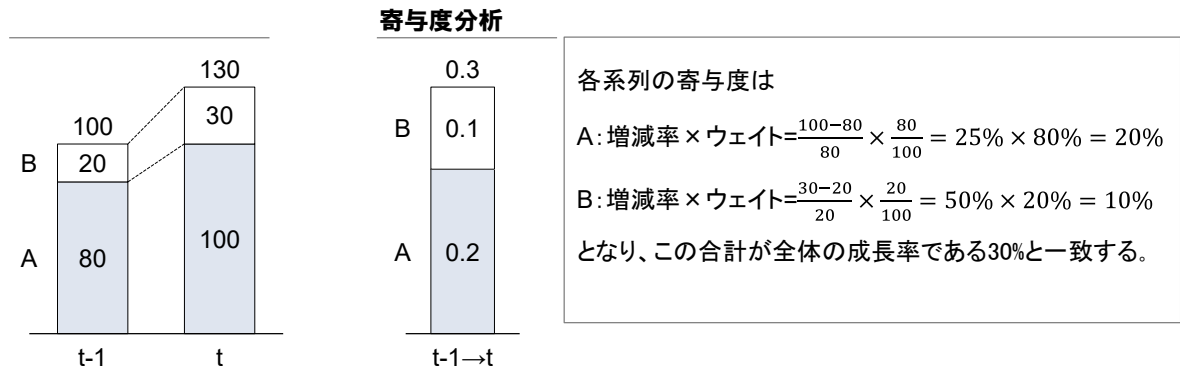
寄与度分析とは

「寄与度」とは、合計値の増減に対し、各構成要素の増減がどの程度貢献したかを示す数値を指す。

寄与度は、各構成要素の前期比増減 (%)と、その構成要素が全体に占める割合 (%)の積で定義される。このため、増減が大きくても、占めるウェイトが小さければ全体への影響は小さくなり、逆に、増減が小さくても、ウェイトが大きければ影響は大きくなる。また、各構成要素の寄与度の合計は全体の成長率と一致する。

$$\text{寄与度} = \frac{\text{構成要素今期の指数値} - \text{構成要素前期の指数値}}{\text{全体の前期の指数値}} \times \frac{\text{構成要素のウェイト}}{\text{全体のウェイト}} \times 100$$

図表 寄与度分析のイメージ



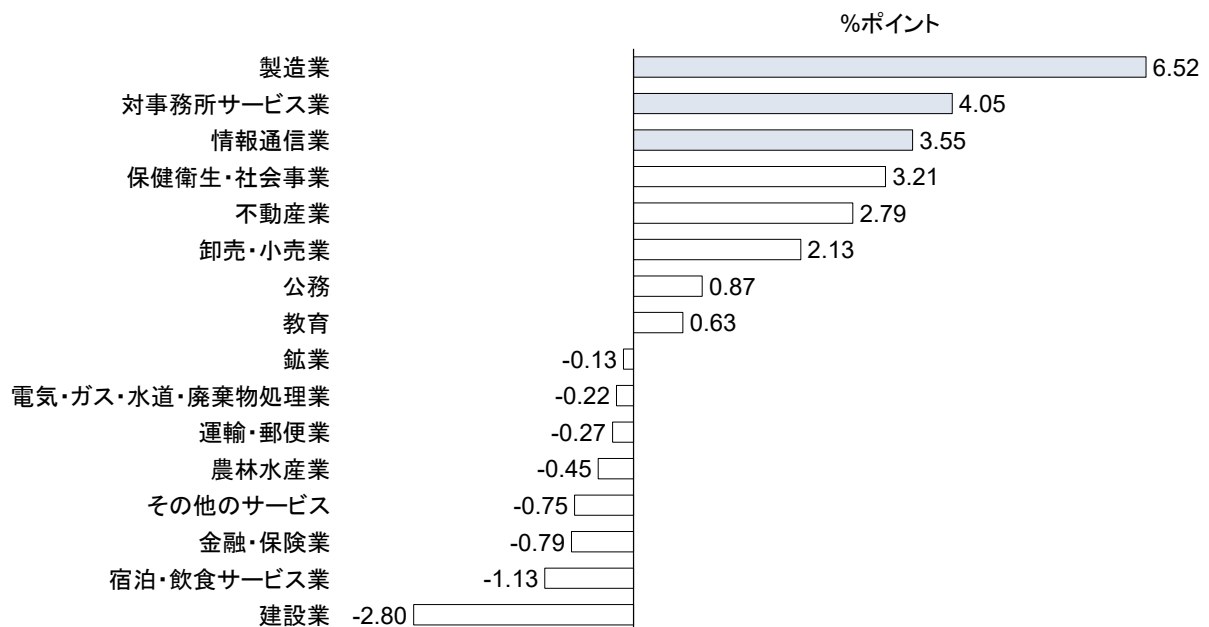
1.2.2. 仮説 2-2 「経済成長への寄与度が高い産業は東京に集積している」

まず、実質 GDP 成長率の産業別寄与度を分析した上で、寄与度が高い産業の東京への集中度を分析する。

1) GDP 成長率への産業別寄与度

1995 年以降の GDP 成長率への産業別寄与度を見ると、「製造業」が最も大きく、次いで、「対事務所サービス業」や「情報通信業」の順となっている。

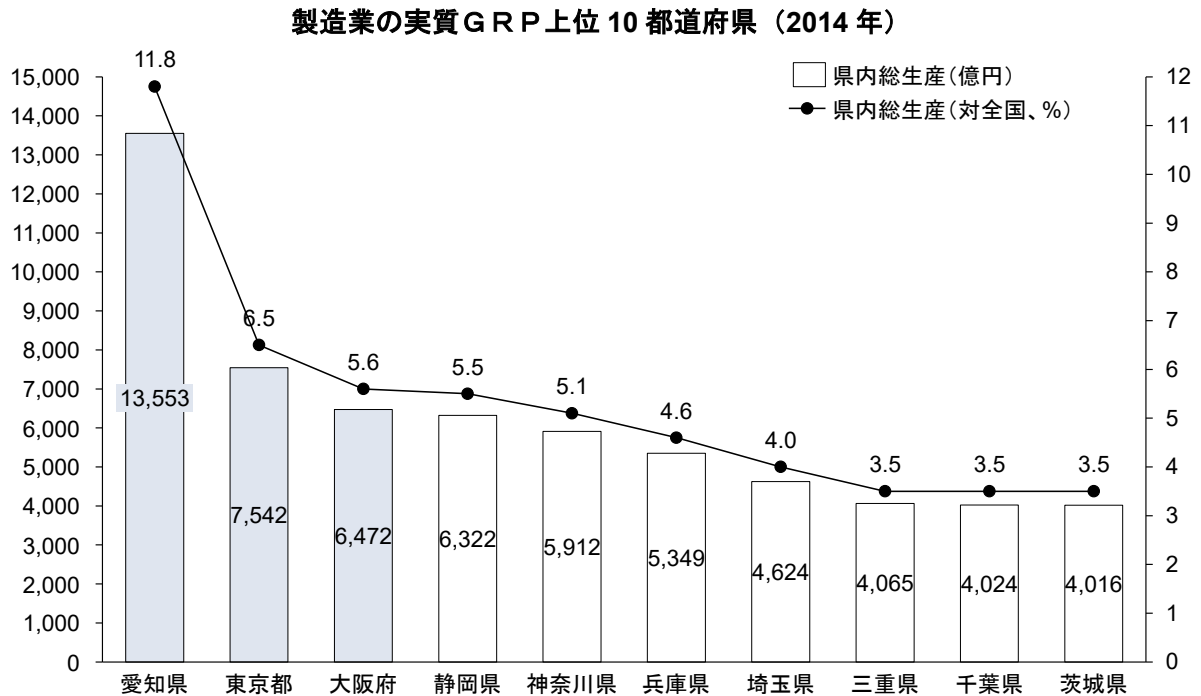
図表 実質 GDP 産業別寄与度（1995～2016 年合計）



注) 「県民経済計算」では、対事務所サービスでなく「専門・科学技術、業務支援サービス業」となっている。
出所) 内閣府「県民経済計算」

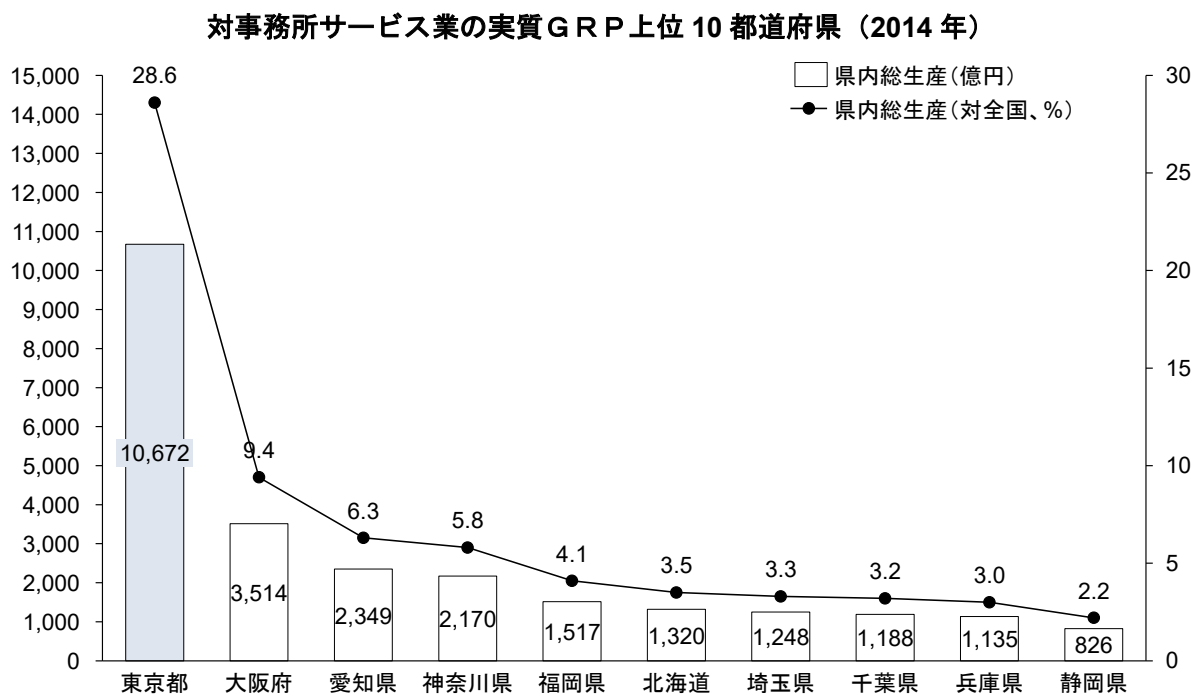
2) GDP への寄与度が高い産業の集積状況

「製造業」は、愛知県に最も集積しており、東京都、大阪府が続いている。



出所) 内閣府「県民経済計算」

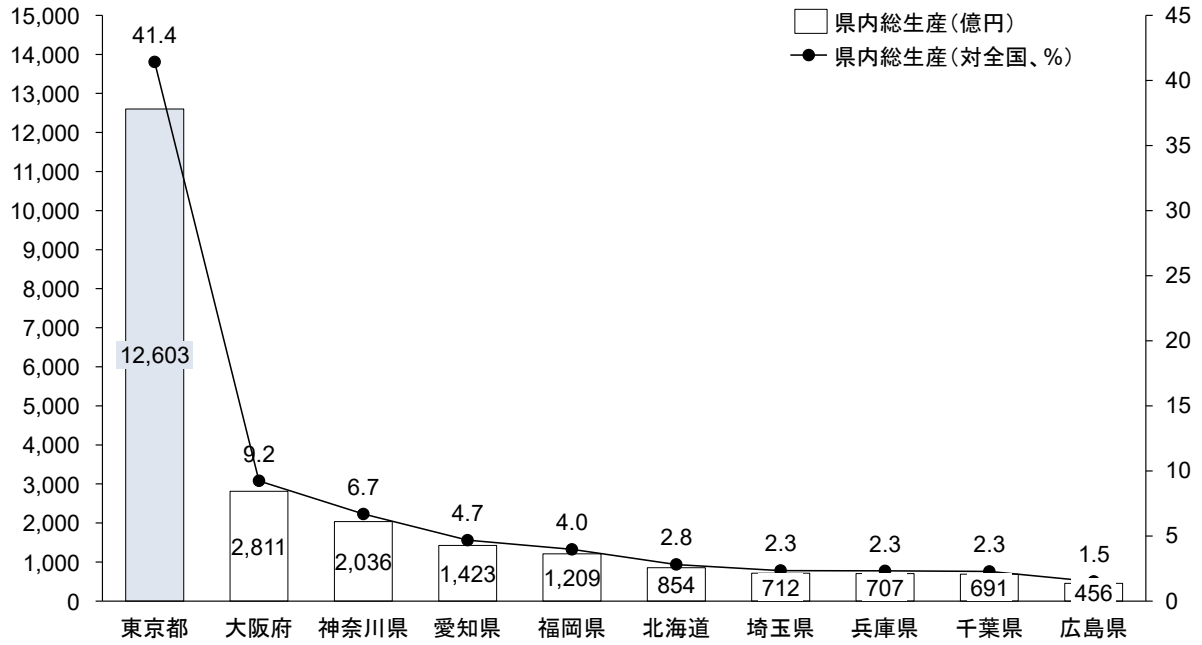
「対事務所サービス業」は、東京都への集積が顕著である。



注) 「県民経済計算」では、対事務所サービスでなく「専門・科学技術、業務支援サービス業」となっている。
出所) 内閣府「県民経済計算」

「情報通信業」は、「対事業所サービス業」よりさらに、東京都への集積度が著しい。

情報通信業の実質GRP上位10都道府県（2014年）

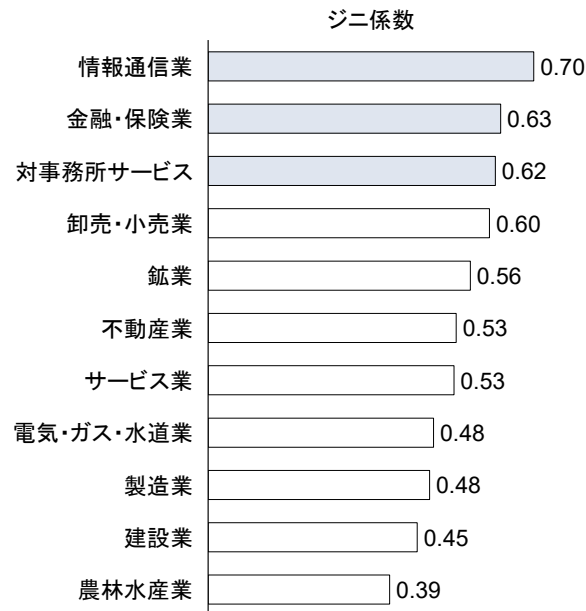


出所) 内閣府「県民経済計算」

3) 【参考】各産業の立地の偏在状況

各産業の立地集積度を、2014年の都道府県別・産業別実質 GRP データをもとに、「ジニ係数」で評価すると、「情報通信業」、「金融業・保険業」、「対事務所サービス業」は集積しやすい傾向があることが分かる。

図表 各産業のジニ係数比較



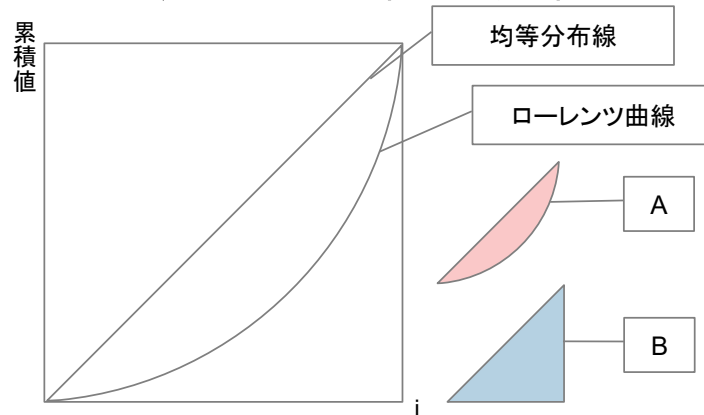
出所) 内閣府「県民経済計算」をもとに算出

「ジニ係数」とは

「ジニ係数」は、ローレンツ曲線と均等分布線で囲まれた部分の面積 (A) と、均等分布線より下の面積 (B) の比で計算される。「0 に近いほど格差が小さく、1 に近いほど格差が大きい」ことを示す。

$$\text{ジニ係数} = \frac{(A)}{(B)}$$

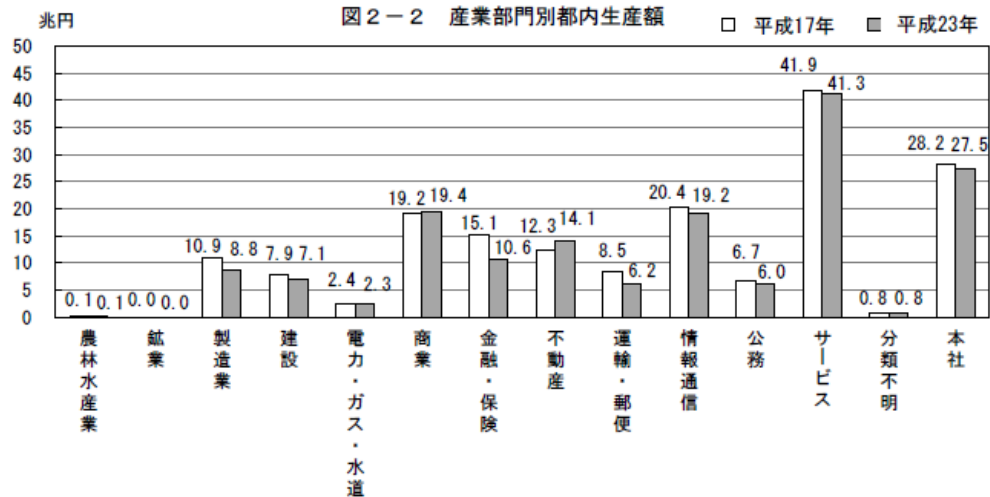
図表 ローレンツ曲線と均等分布線



4) 【参考】東京都の産業構成

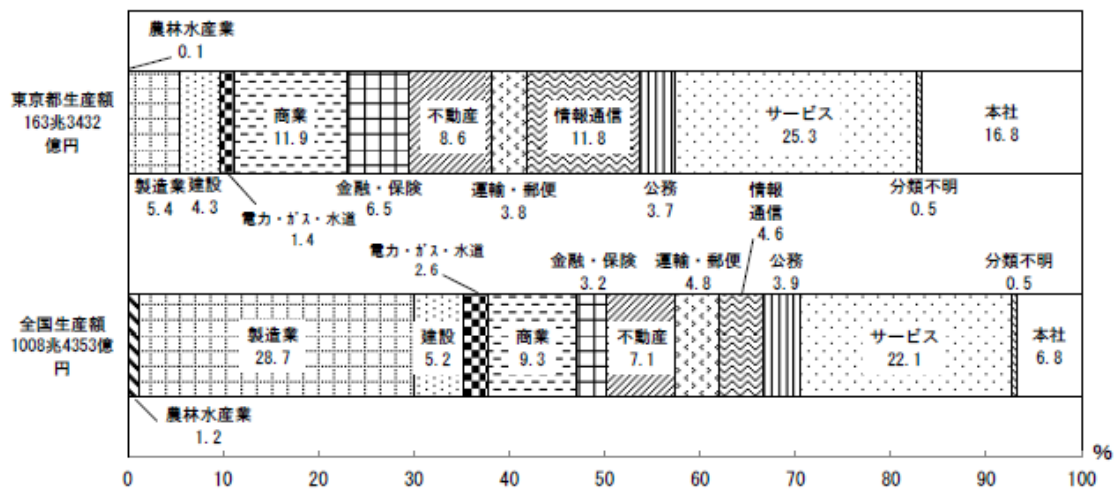
東京都で生産額が大きい部門は「サービス」「本社」「情報通信」、また、特化度が高い部門は「情報通信」「本社」「金融・保険」となっている。

図表 都内産業別生産額



出所)「東京都産業連関表」

図表 生産額構成比 (全国平均との比較)



出所)「東京都産業連関表」

1.3. 仮説3「東京は、世界の中で存在感が低下しつつある」

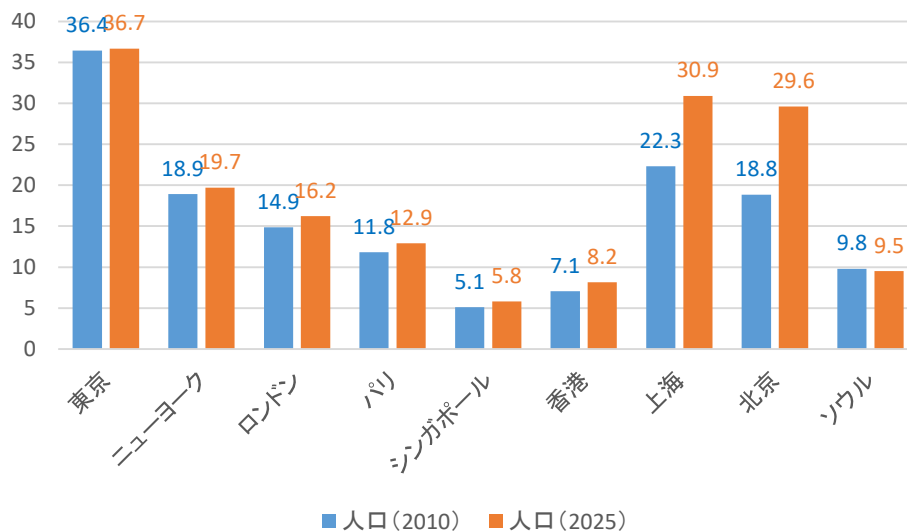
1.3.1. 仮説3-1「アジア都市の勃興に伴い、世界の中で東京の存在感が相対的に低下しつつある」

主要経済指標として、「人口・経済規模」、「グローバル企業立地状況／知識集約型サービス業従事者数」、「スタートアップ企業立地状況」、「ハイレベル大学立地状況」、「上場企業株式時価総額」、「国際会議開催件数」に着目し、東京と世界主要都市（ニューヨーク、ロンドン、パリ、シンガポール、香港、上海、北京、ソウル）との比較を行った。

1) 人口・経済規模

人口規模は東京が最も多い。2025年にも、東京は最も人口が多い都市としての地位を維持し続けると見られるが、上海と北京が急速に成長しており、東京の優位性は相対的に低下する。

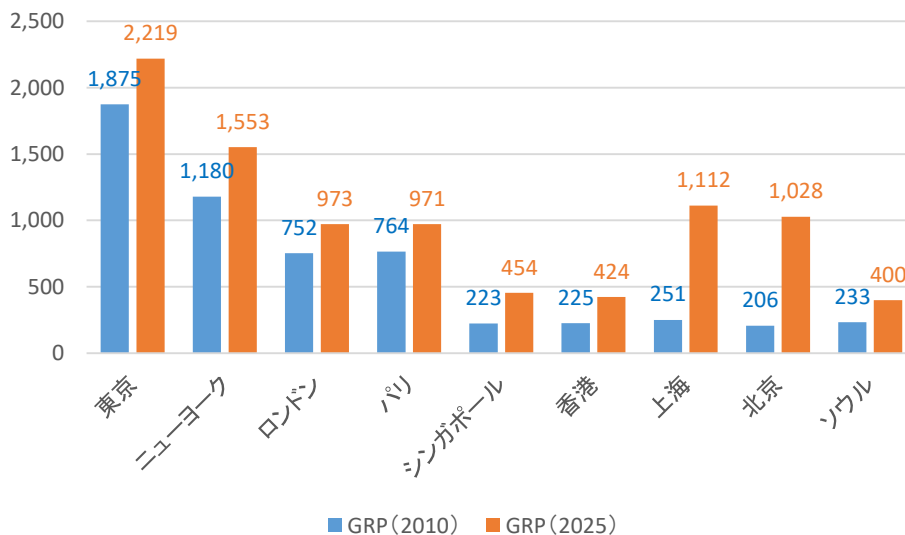
図表 人口（単位：百万人）



出所) McKinsey&Company 「Global cities of the future」

GRPも東京が最も多い。2025年にも、東京は最もGRPが大きい都市としての地位を維持し続けると見られるが、上海と北京が急速に成長しており、東京の優位性は相対的に低下する。

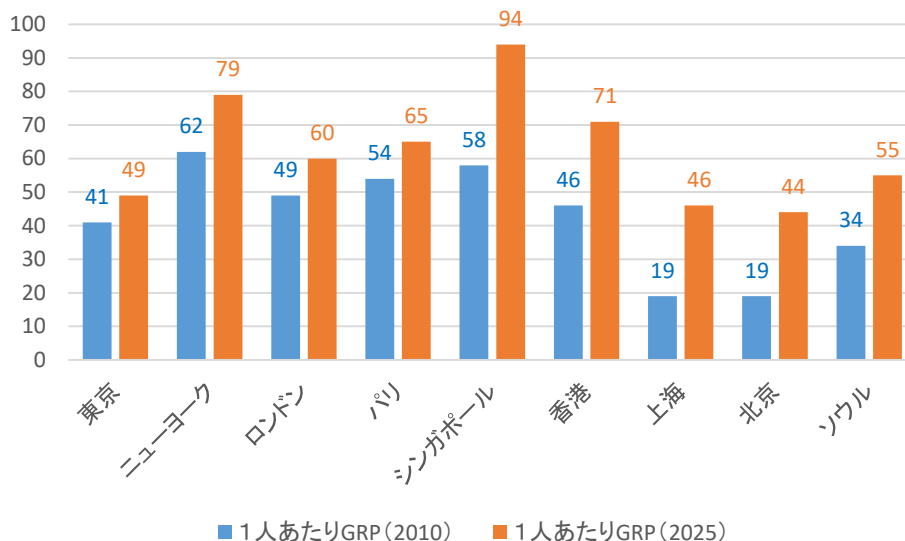
図表 GRP（単位：十億ドル）



出所) McKinsey&Company 「Global cities of the future」

1人あたりGRPは、ニューヨークが最も大きく、シンガポール、パリ、ロンドン、香港、東京の順となっている。2025年には、シンガポールが最大となり、次いで、ニューヨーク、香港、パリ、ロンドン、ソウル、東京の順と見込まれている。東京は、生産性の面で、競合都市に劣後していると見られる。

図表 1人あたりGRP（単位：千ドル）

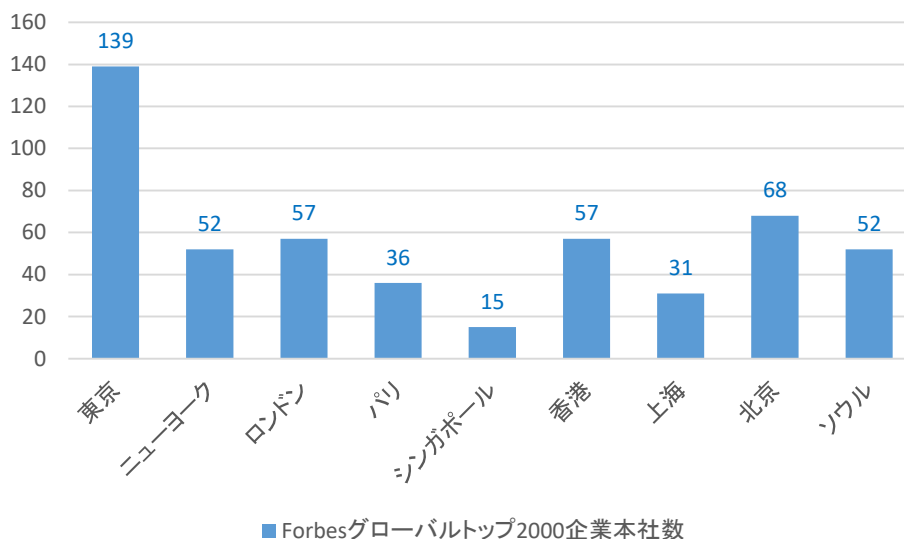


出所) McKinsey&Company 「Global cities of the future」

2) グローバル企業立地状況／知識集約型サービス業従事者数

Forbes グローバルトップ 2000 企業の本社立地都市を見ると、東京が最も多く、次いで、北京、香港及びロンドンの順となっている。大企業本社の集積に関しては、東京は優位であるといえる。

図表 Forbes グローバルトップ 2000 企業本社立地数

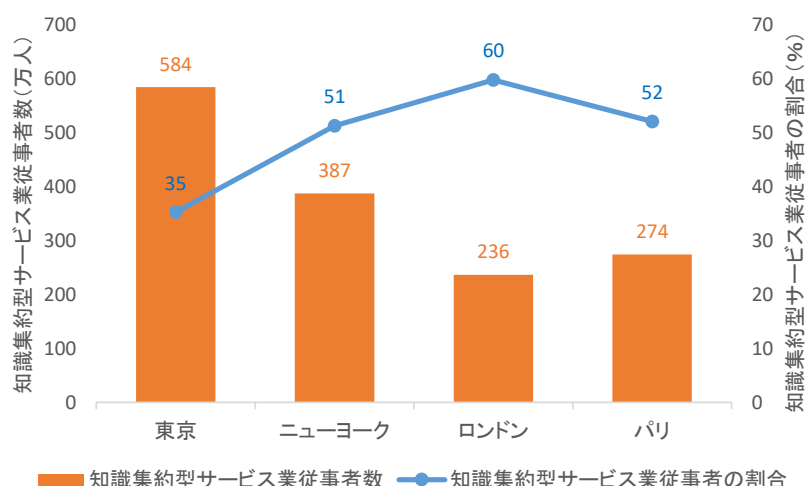


出所) Forbes 「The World's Largest Public Companies」

注) 上場企業の売上、利益、資産、時価総額の 4 指標について、それぞれ上位 2000 社、計 8000 社を抽出。このリストを名寄せした上で (2018 年は 3480 社)、4 指標それぞれのランキングをスコア化し、4 つのスコアを同じウェイトとした総合スコアを作成。総合スコア上位 2000 社を「The World's Largest Public Companies」として選定。

知識集約型サービス業の従事者数を見ると、東京は、人数では多いものの、全従業者数に対する比率では他都市より低くなっている。

図表 知識集約型サービス業従事者数



出所) OECD 「Regional Innovation」

注) 知識集約型サービス業 (knowledge-intensive services) は以下で構成。

- ・ハイテク (映画・テレビ番組制作、プログラミング、コンサルティング等)
- ・市場サービス (水・航空輸送、法律・会計、広告・市場調査等)
- ・金融サービス (保険・年金を除く金融サービス、再保険、年金資金調達等)
- ・その他 (出版、クリエイティブ・アート・エンターテインメント活動、図書館・美術館等)

グローバル企業の拠点立地状況やビジネスの動向に基づいて、各都市のグローバルなビジネスネットワークの強さを評価した英国 GaWC(グローバリゼーションと世界都市研究ネットワーク)による世界都市ランキングを見ると、東京の順位は徐々に下がっており、グローバルビジネスにおいて東京の存在感は徐々に低下していることが分かる。

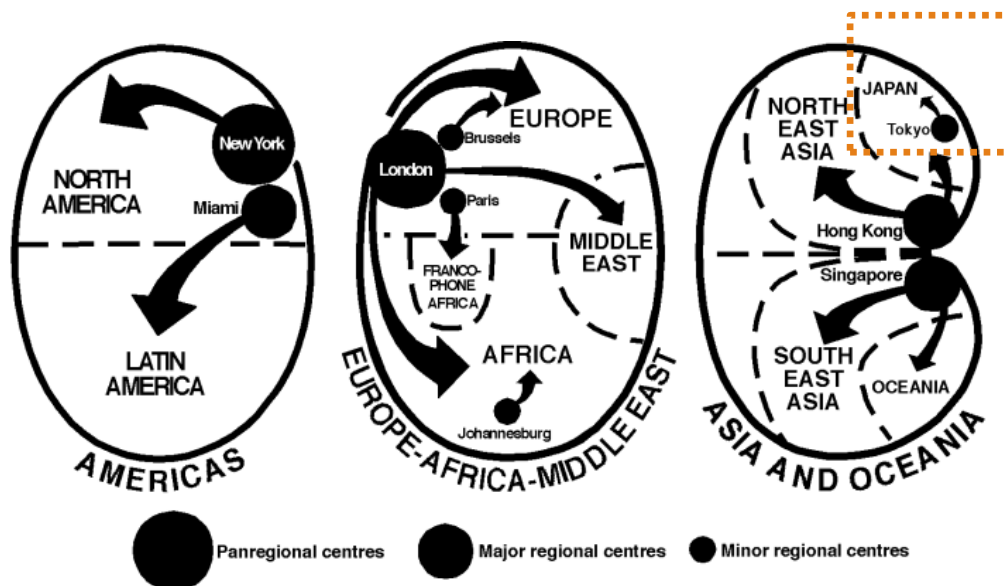
図表 GaWC 都市ランキングにおける世界主要都市の順位

	2000	2004	2008	2010	2012	2016
ロンドン	1	1	1	1	1	1
ニューヨーク	2	2	2	2	2	2
シンガポール	6	6	5	5	5	3
香港	3	3	3	3	3	4
パリ	4	4	4	4	4	5
北京	36	22	10	12	8	6
東京	5	5	6	6	7	7
ドバイ	54	51	52	9	10	8
上海	31	23	9	7	6	9
シドニー	13	17	7	10	9	10

出所) GaWC“The World According to GaWC”

なお、GaWC では、ランキングの分析結果をもとに、以下に示すような、グローバルなビジネスネットワークの模式図を作成している。同図では、北東アジアにおいては香港がハブとなっており、東京は香港の下で、日本を統括するポジションとして描かれている。

図表 GaWC 都市ランキングにおけるグローバルなビジネスネットワークの模式図



出所) GaWC

イギリスの人材サービス会社 Hydrogen Group が世界のビジネスパーソンを対象に実施したアンケートによると、日本や東京は「働きたい国」「働きたい都市」として 10 位以内にランクインしておらず、グローバルな専門家が働きたい都市と見なされていないことが分かる。

図表 世界のビジネスパーソンが「働きたい国」「働きたい都市」

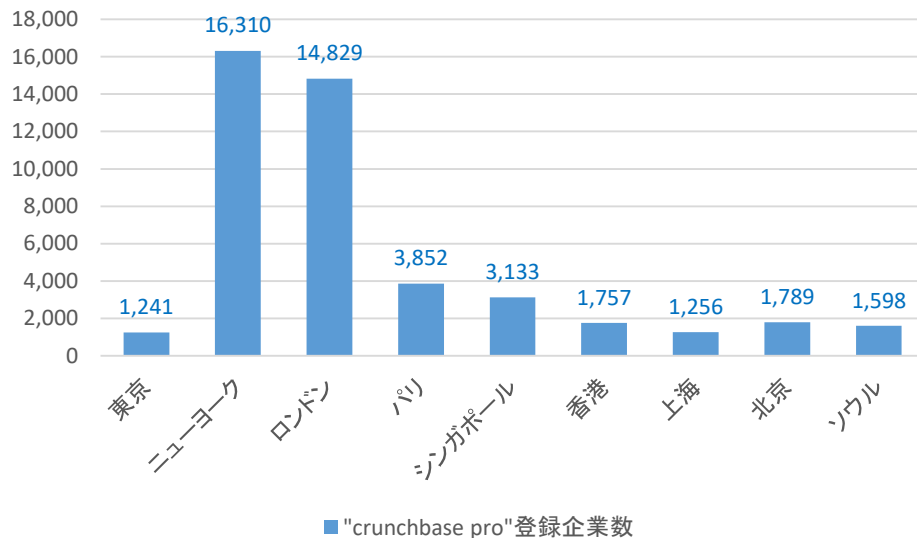
	働きたい国	働きたい都市
1	アメリカ	ロンドン
2	イギリス	ニューヨーク
3	オーストラリア	シドニー
4	スイス	サンフランシスコ
5	カナダ	シンガポール
6	ドイツ	チューリヒ
7	シンガポール	パリ
8	UAE	バンクーバー
9	フランス	香港
10	スペイン	メルボルン

出所) Hydrogen Group “Global Professionals on the move”

3) スタートアップ企業立地状況

スタートアップ及びその支援企業をリストアップした企業データベース「crunchbase pro」に登録されている企業は、ニューヨークとロンドンが突出して多く、パリ、シンガポールがそれに続いている。東アジアの諸都市は、概ね同等の水準だが、その中でも東京は最も少ない水準である。

図表 スタートアップ及びその支援企業数（“crunchbase pro”登録企業）



出所) Crunchbase Inc. "crunchbase pro"

注) Crunchbase は、以下の 2 つの情報をデータベースに蓄積している。

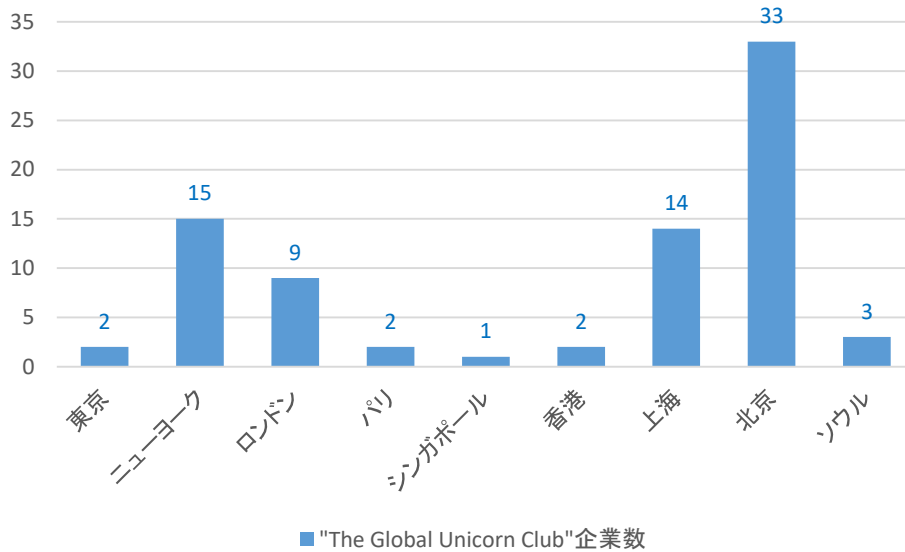
①3400 社以上の投資会社より収集した、投資先のポートフォリオデータ

②企業経営者、起業家、投資家が参加する"Crunchbase コミュニティ"からの提供データ (※)

※②については DB への「登録条件」はなく、Wikipedia のように自由に情報を追加・編集できる形式としている。このため、ガイドラインを設けることで情報の正確性を担保している。

有望スタートアップ企業のリスト「The Global Unicorn Club」に挙げられている企業の数（全 242 社）を見ると、北京が最も多く、ニューヨーク、上海がそれに次いでいる。ソウルは 3 社、東京・パリ・香港は 2 社、シンガポールは 1 社と低迷している。

図表 スタートアップ企業数 (“The Global Unicorn Club”)



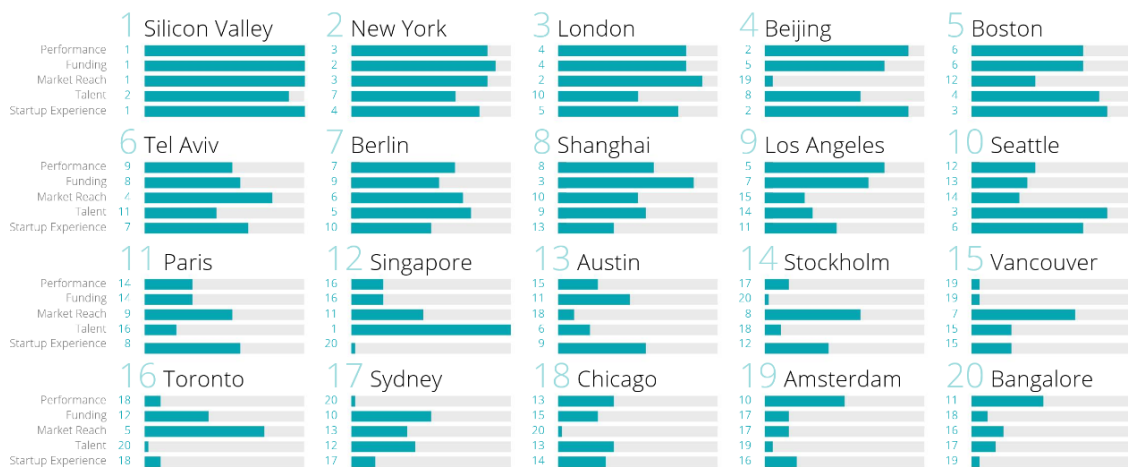
出所) CB Insights, "The Global Unicorn Club"

注) CB Insights が独自に収集した情報に基づき、非上場で企業価値 10 億ドル超のスタートアップ企業を選定。
 なお、東京の 2 社は「Mercari」と「Preferred Networks」である。

世界のスタートアップ・エコシステムの現状を分析したレポート Startup Genome「Global Startup Ecosystem Report 2017」によると、世界で最もスタートアップ・エコシステムが発達した都市はシリコンバレーであり、次いで、ニューヨーク、ロンドン、北京、ボストン、テルアビブ、ベルリン、上海、ロサンゼルス、シアトルの順となっている。東京をはじめとする日本の都市は、分析対象にすら入っていない状況である。

図表 スタートアップ・エコシステムに関する都市ランキング結果 (2017)

2017 Global Startup Ecosystem Ranking



	Ranking		Performance	Funding	Market Reach	Talent	Startup Experience	Growth Index
Silicon Valley	1	0	1	1	1	2	1	4.2
New York City	2	0	3	2	3	7	4	4.5
London	3	▲ 3	4	4	2	10	5	4.8
Beijing	4	NEW	2	5	19	8	2	4.4
Boston	5	▼ -1	6	6	12	4	3	4.0
Tel Aviv	6	▼ -1	9	8	4	11	7	4.5
Berlin	7	▲ 2	7	9	6	5	10	4.6
Shanghai	8	NEW	8	3	10	9	13	5.5
Los Angeles	9	▼ -6	5	7	15	14	11	4.2
Seattle	10	▼ -2	12	13	14	3	6	4.5
Paris	11	0	14	14	9	16	8	4.2
Singapore	12	▼ -2	16	16	11	1	20	4.6
Austin	13	0	15	11	18	6	9	4.3
Stockholm	14	NEW	17	20	8	18	12	5.3
Vancouver	15	▲ 3	19	19	7	15	15	4.3
Toronto	16	▲ 1	18	12	5	20	18	4.7
Sydney	17	▼ -1	20	10	13	12	17	6.3
Chicago	18	▼ -11	13	15	20	13	14	3.9
Amsterdam	19	0	10	17	17	19	16	4.8
Bangalore	20	▼ -5	11	18	16	17	19	4.7



出所) Startup Genome 「Global Startup Ecosystem Report 2017」

注) 25 カ国 200 以上の起業家とのインタビュー、11,000 のスタートアップ企業へのアンケート、60 以上のパートナーの協力によりデータを収集し、5つの視点(①パフォーマンス、②ファンディング、③タレント、④マーケットリーチ、⑤スタートアップ経験)から、勢いのあるスタートアップ都市のランキングを作成したものの。

【参考】スタートアップ企業集積のメリット

近年、オープンイノベーションを推進するため、スタートアップと協業する大企業が増えてきている。

大企業とスタートアップとの協業・連携事例



GfK：ジーエフケーマーケティングサービスジャパン

出所：日経ビッグデータ（2017.7）

日経 BP 総研が、企業の経営企画・事業開発担当者 364 名を対象に実施した「オープンイノベーションに関するアンケート」（2017 年 5 月）によると、勤務先に「オープンイノベーションが必要」と回答した割合は 91.8%にのぼり、その理由として、「1 社ではもはやビジネスが作れず、異業種連携が必要」を挙げる回答者が 46%あった。

<http://corporate.nikkeibp.co.jp/information/newsrelease/20170630.shtml>

イノベーションリーダーズサミット実行委員会と経済産業省が実施した、大企業 103 社を対象にした「オープンイノベーション意識調査」によると、6 割以上の企業が、5 年前に比べ、ベンチャーとの事業提携の「重要度」「活発化度」「実績」は増していると回答している。

https://www.dreamgate.gr.jp/InnovationLeadersSummit/asset/images/pdf/20180308_ranking.pdf

一方、NEDO「オープンイノベーション白書」によると、オープンイノベーション活動の実施率や、パートナーとして起業家・スタートアップ企業をあげる率は、欧米企業に比べると日本企業は低い水準である。外資系企業の誘致を促進するためにも、また、日本企業の生産性を向上させるためにも、スタートアップ企業の集積を高めるとともに、スタートアップ企業と大企業が協業・連携しやすい環境を整えていくことが重要であると考えられる。

【参考】日本における注目スタートアップ企業の立地場所

将来特に成長が見込まれるスタートアップ企業として、『Forbes』の以下の特集記事に採り上げられた国内スタートアップ企業 98 社の立地場所を調べると、東京 23 区が 80 社（全体の 82%）を占めている。また、また、都市再生緊急整備地域内に立地している企業は 46 社（全体の 47%）である。

- ①日本の起業家ランキング 2017 (FORBES JAPAN 2017.1)
- ②世界を変える日本のスタートアップ BEST10 (FORBES JAPAN 2018.1)
- ③期待のスタートアップ日本の 50 社 (FORBES JAPAN 2017.1)
- ④世界を変える日本のスタートアップ BEST10 (FORBES JAPAN 2018.1)

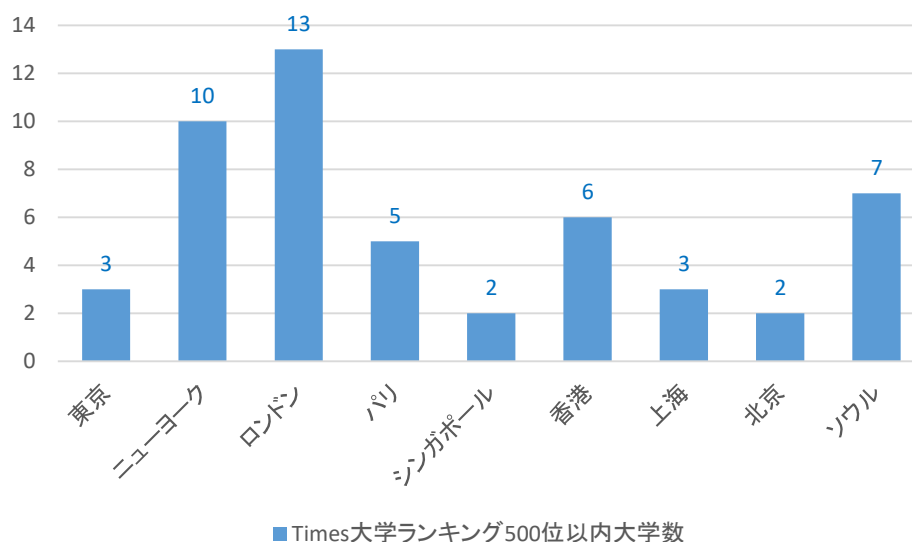
Forbes 掲載スタートアップ企業 98 社の立地状況

山形県	鶴岡市	－	1
千葉県	千葉市	都市再生緊急整備地域外	1
東京都	東京23区	東京都心・臨海地域	24
		渋谷駅周辺地域	11
		秋葉原・神田地域	3
		品川駅・田町駅周辺地域	2
		新宿駅周辺地域	1
		大崎駅周辺地域	1
		都市再生緊急整備地域外	38
神奈川県	横浜市	都市再生緊急整備地域外	2
	川崎市	浜川崎駅周辺地域	1
		都市再生緊急整備地域外	1
新潟市	妙高市	－	1
石川県	金沢市	－	1
静岡県	浜松市	都市再生緊急整備地域外	1
京都府	京都市	京都駅周辺地域	1
		京都南部油小路通沿道地域	1
大阪府	大阪市	都市再生緊急整備地域外	2
	吹田市	－	1
	茨木市	－	1
兵庫県	神戸市	都市再生緊急整備地域外	1
福岡県	福岡市	福岡都心地域	1
	福岡市	都市再生緊急整備地域外	1
合計			98

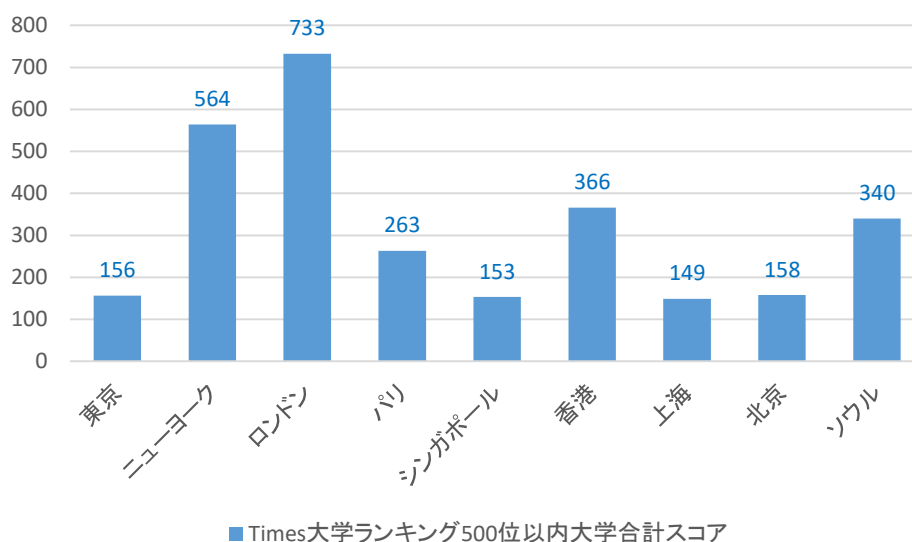
4) ハイレベル大学立地状況

"Times Higher Education World University Rankings 2018"で500位以内にランクインした大学の数は、ロンドンが最も多く、次いで、ニューヨーク、ソウル、香港の順となっている。また、スコアの合計点で見ても、ロンドンが最も高く、次いで、ニューヨーク、香港、ソウルの順となっている。

図表 Times 大学ランキング 500 位以内大学数



図表 Times 大学ランキング 500 位以内大学合計スコア



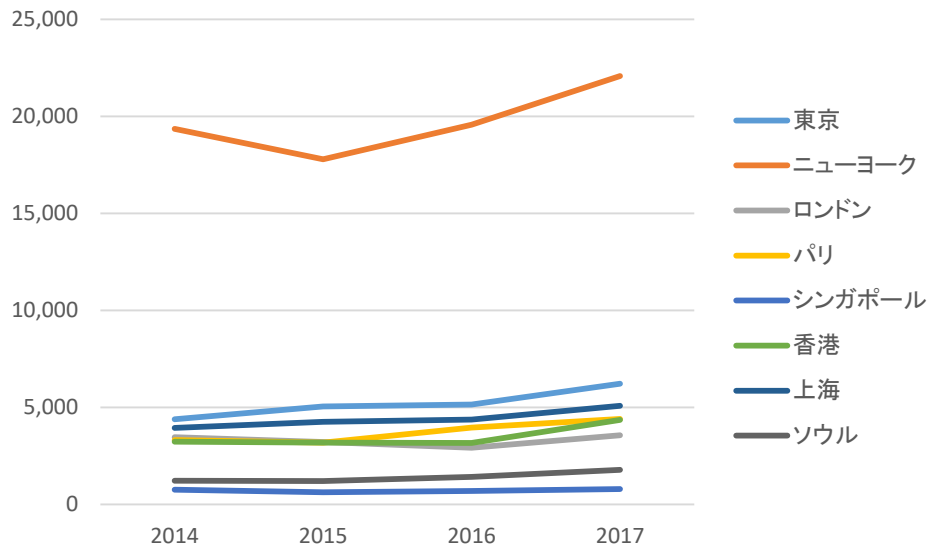
出所) Times Higher Education, "Times Higher Education World University Rankings 2018"

注) 当該ランキングは、「Teaching (授業)」「Research (研究)」「Citations (引用)」「Industry Income (産業収入)」「International Outlook (国際観)」の5つの観点から世界中の大学を評価し、総合スコア化 (Overall) して作成。500位以内の大学の立地数及び総合スコアの合計を表示。201位以下の大学は総合スコアが「〇～〇」というように幅を持って示されているため、その場合は中間値を採用。

5) 上場企業株式時価総額

証券取引所上場企業の株式時価総額は、ニューヨークが突出して大きく、次いで、東京、上海、パリ、香港の順となっている。

図表 証券取引所上場企業株式時価総額（百万ドル）

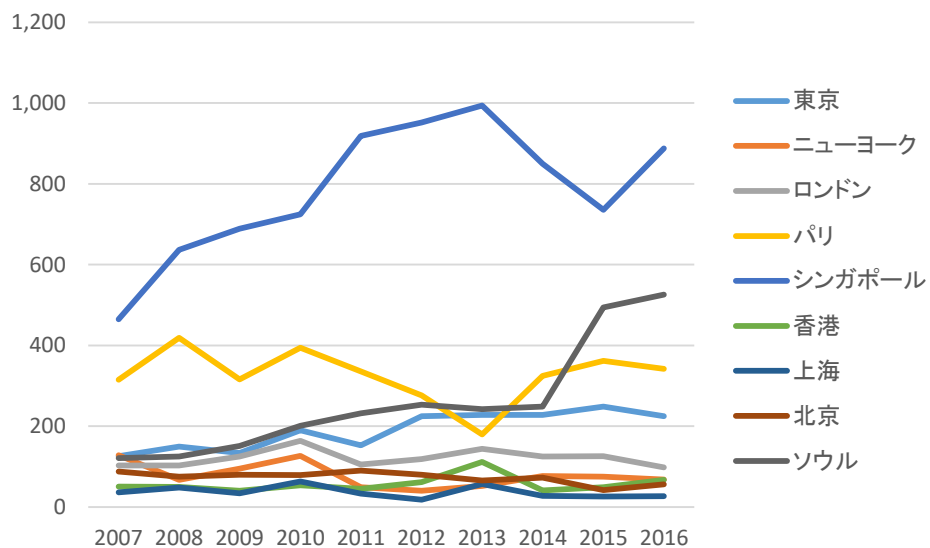


出所) World Federation of Exchanges 「WFE Annual Statistics Guide」

6) 国際会議開催件数

国際会議開催件数は、シンガポールが突出して大きく、次いで、ソウル、パリ、東京の順となっている。

図表 国際会議開催件数

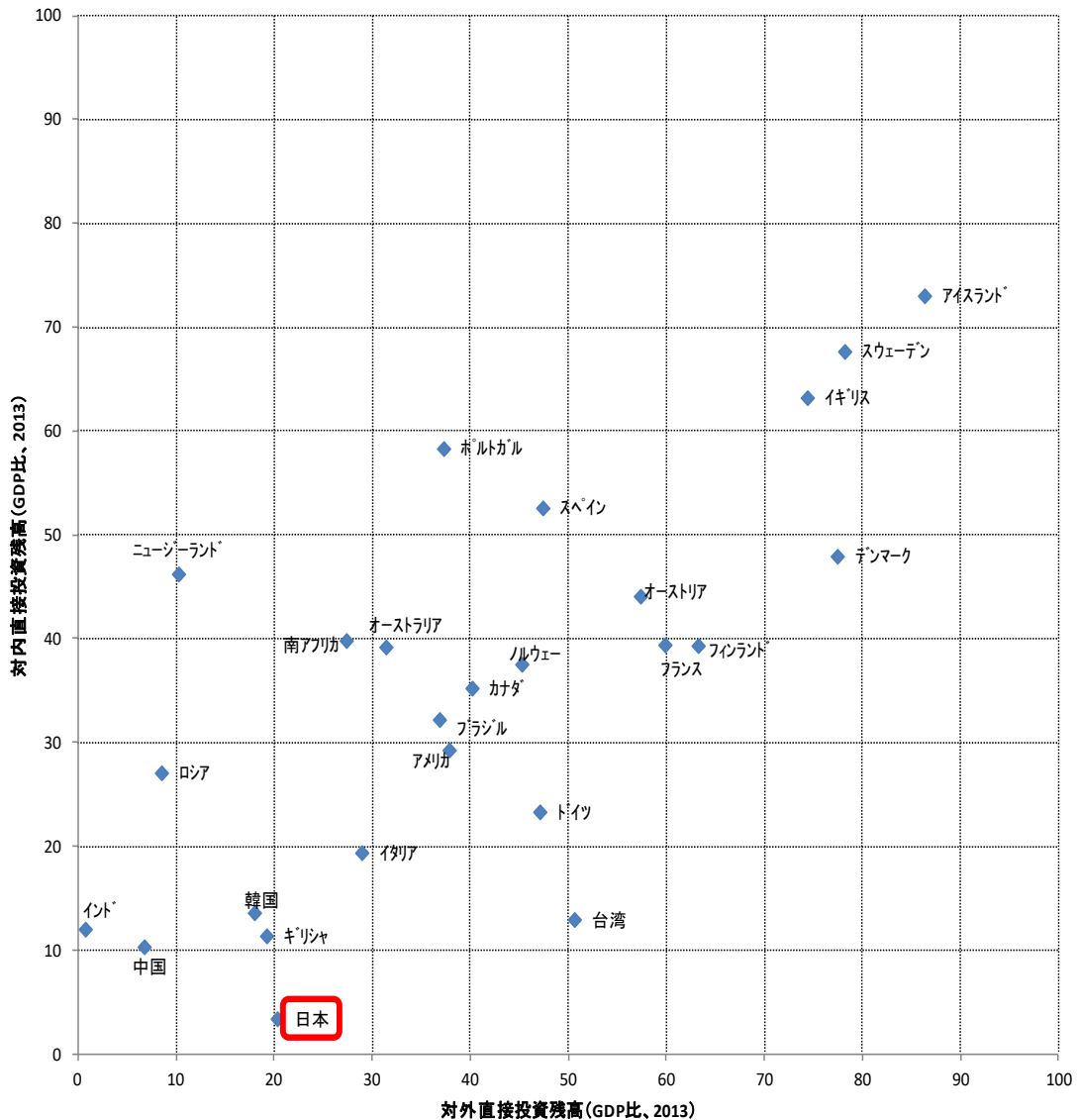


出所) JNTO 「2016年国際会議統計」

1.3.2. 仮説 3-2 「日本は、海外から投資先として魅力的と思われていない」

UNCTAD“World Investment Report”によると、日本は世界の主要国の中で最も、GDP に対する対内直接投資残高 (FDI) の割合が低い水準であり、すなわち、日本は海外からの直接投資が最も少ない国の一つであるといえる。

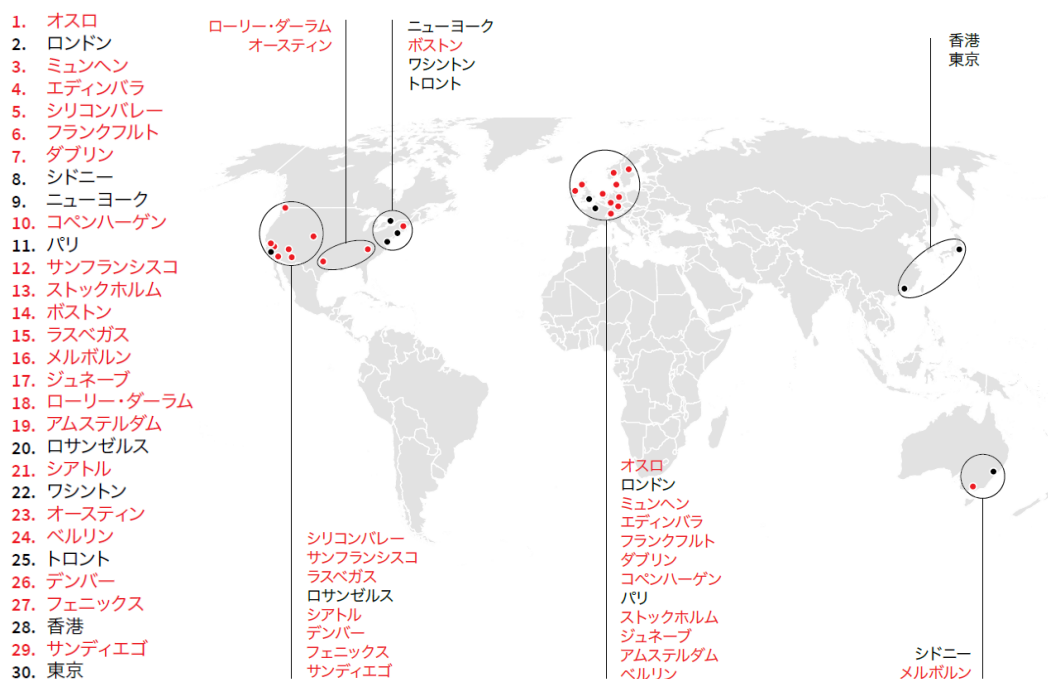
図表 対外直接投資残高・対内直接投資残高 (対 GDP 比)



出所) UNCTAD “World Investment Report”

ジョーンズ・ラング・ラサールが、世界都市の商業用不動産直接投資額と経済規模に基づき、不動産投資の集中度を評価した「不動産投資集中度インデックス」によると、東京は第 30 位と、世界の主要都市に比べ、不動産投資先としてはあまり魅力的と思われていない可能性がある。

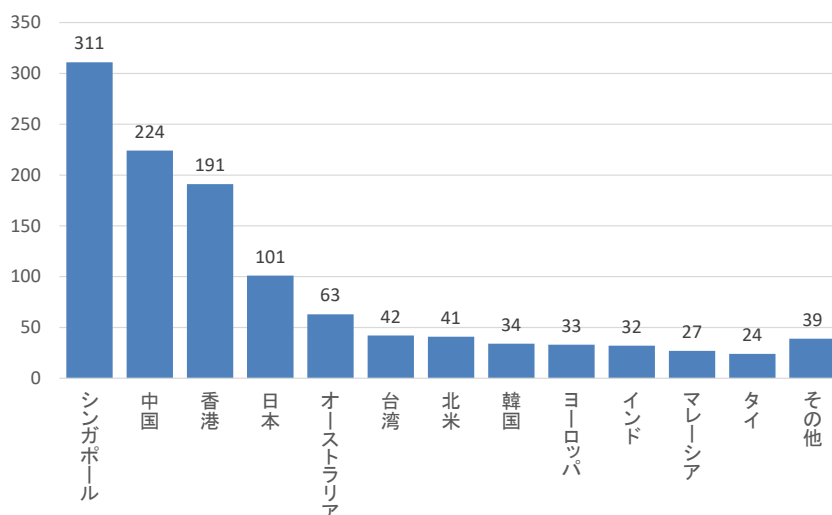
図表 JLL 不動産投資集中度インデックス



出所) ジョーンズ・ラング・ラサール「不動産投資集中度インデックス 2017」

日本に事業所を設置している外資系企業のアジア・オセアニア地域統括拠点の設置場所は、シンガポールが 311 社、中国が 224 社、香港が 191 社となっている。日本の事業所がアジア・オセアニア地域を統括していると回答した企業は 101 社にとどまっている。

図表 日本に事業所を設置している外資系企業のアジア・オセアニア地域統括拠点設置場所



出所) 経済産業省「外資系企業動向調査」(平成 29 年度)より作成

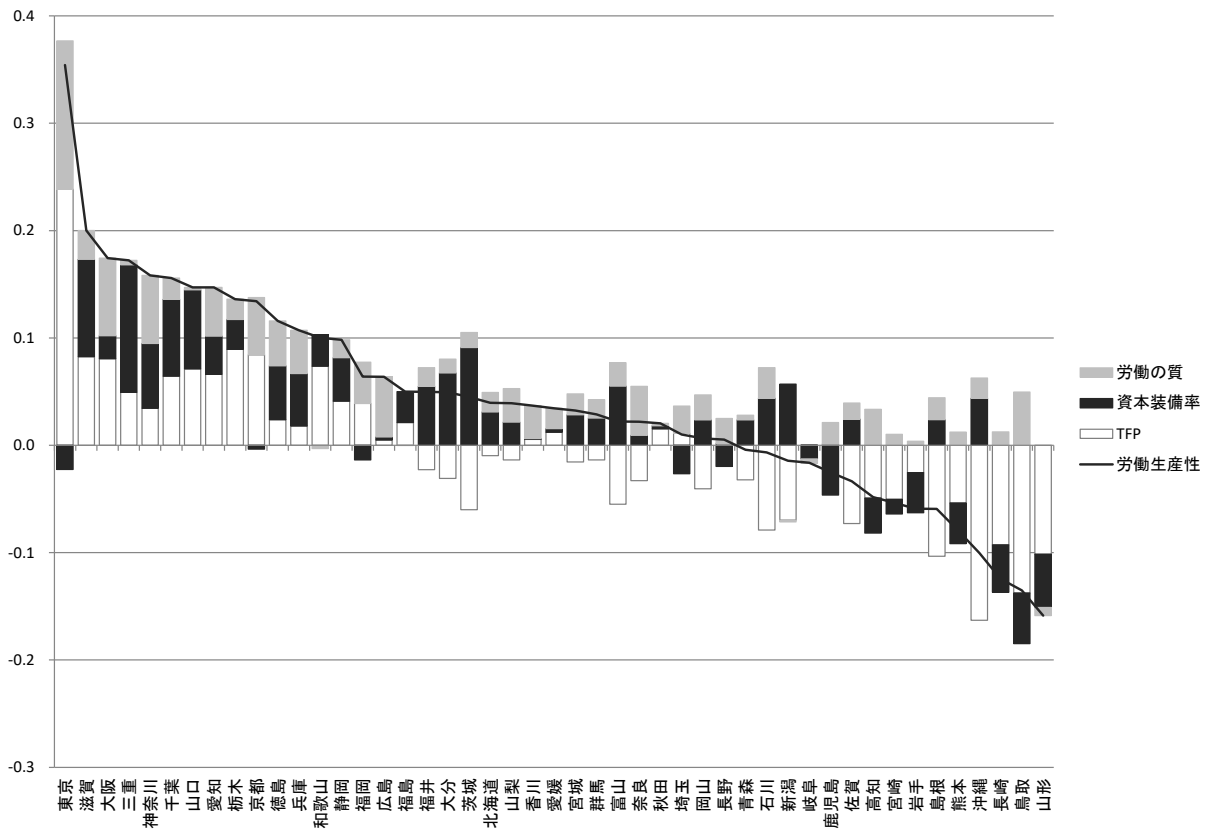
注) 同調査の表 8-1 及び表 8-7 の合計。日本と海外の両方に統括拠点を設置している場合、重複してカウントされている。なお、地域統括拠点の機能としては、経営企画機能、営業・販売・マーケティング機能、研究開発機能、製造・加工機能、物流機能、金融・財務機能、人事・人材育成機能等が含まれる。

1.4. 仮説4「東京の集積度をさらに高めることが、生産性の向上につながる」

1.4.1. 仮説4-1「集積度が高い都市ほど、生産性が高い」

RIETI『R-JIP データベース 2017』（1970～2012）に基づく生産性成長率の都道府県間比較結果によると、労働生産性は東京が突出して高いことが分かる。その内訳を見ると、TFP（全要素生産性）の寄与が大きいことから、集積のメリットが発現していることが示唆される。

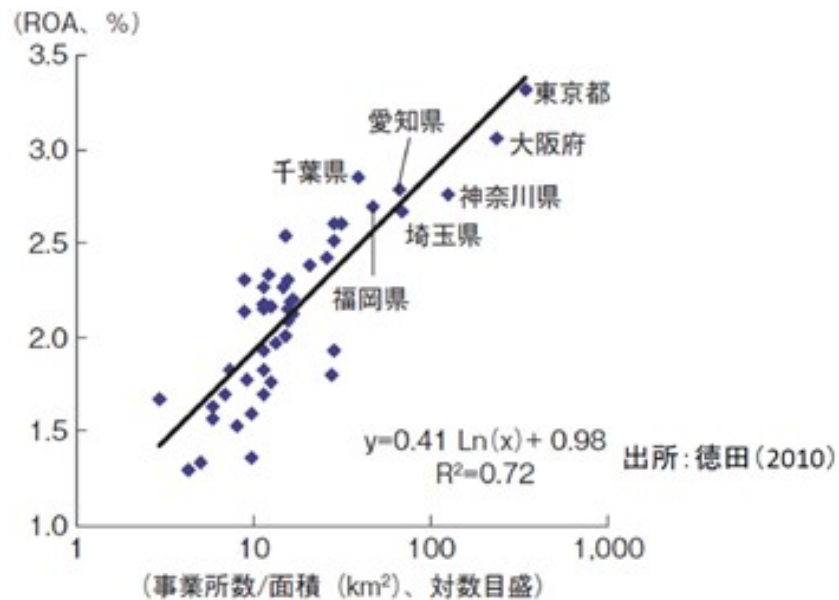
図表 労働生産性地域間格差の原因（2010、対数値）



出所) 経済産業研究所「R-JIP データベース 2017」 労働生産性格差分析用ワークシート
<https://www.rieti.go.jp/jp/database/R-JIP2017/index.html>

全国都道府県の事業所密度（面積あたり事業所数）と、立地企業の平均収益率（ROA）の関係を分析した徳田（2010）によると、事業所密度が高いほど立地企業の平均 ROA が高いことが実証されている。

図表 全国都道府県の「事業所密度」と「立地企業の平均収益率（ROA）」の関係



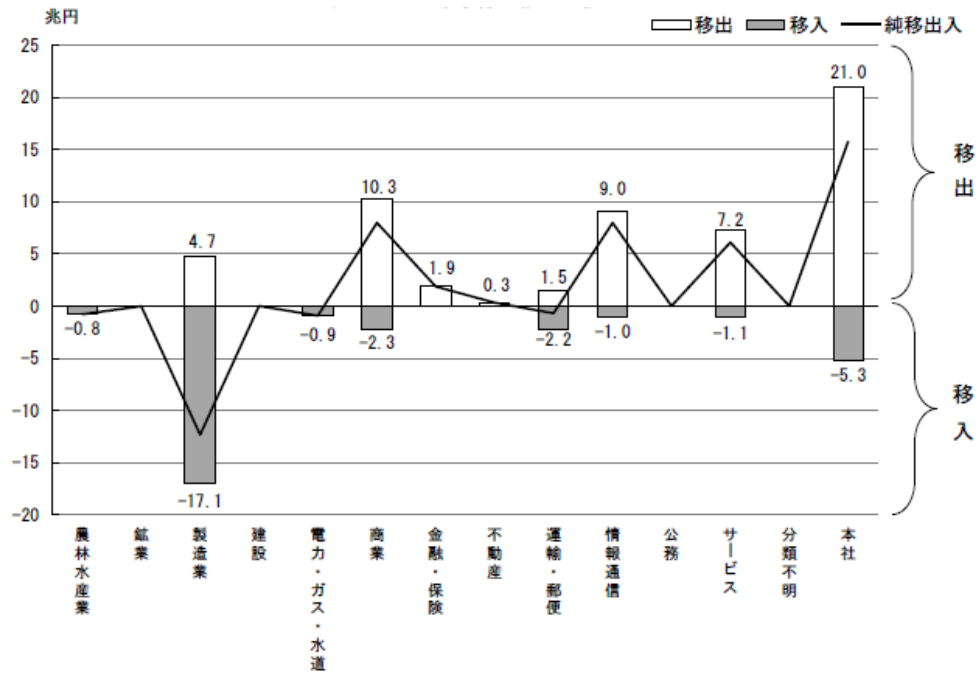
出所) 徳田秀信「わが国中小企業の収益性と競争力～主要国との国際比較に基づく実証分析と政策課題の検討～」(2010)

1.5. 仮説5「東京と地方は、産業構造上、補完関係にある」

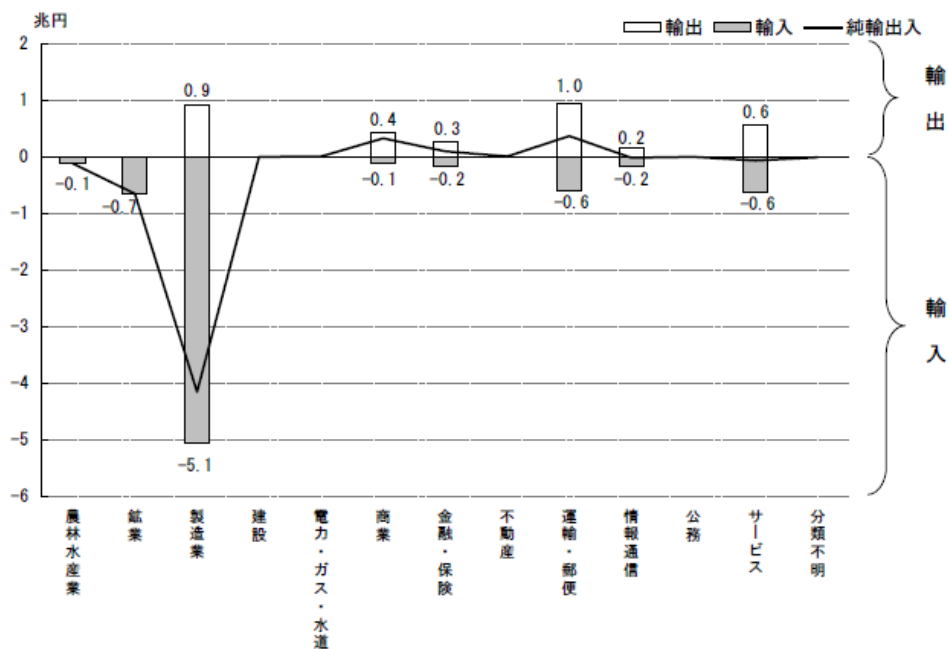
1.5.1. 仮説5-1「東京と地方は、移出入し合うことで、補完関係にある」

東京都は 25.1 兆円の移出超過、4.2 兆円の輸入超過となっている。業種別の内訳を見ると、域外の製造業からモノを調達し、域外にサービス（本社、情報通信、商業、サービス）を提供する構造になっている。

図表 東京都の移出入額

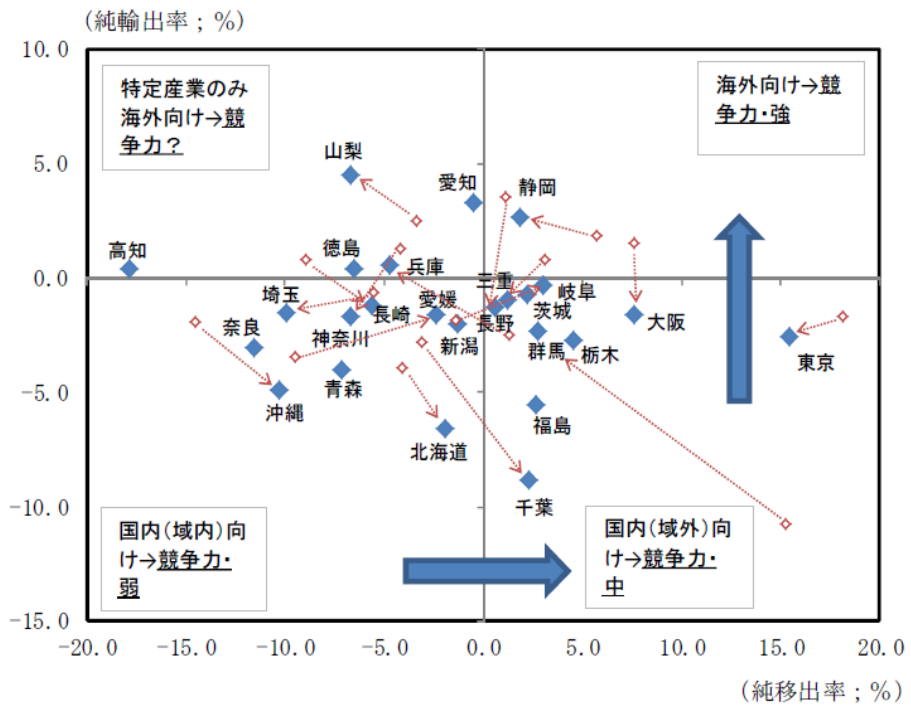


図表 東京都の輸出入額



出所) 東京都産業連関表

【参考図表】全国都道府県の移出入・輸出入の構造



出所) 熊谷亮丸「世界経済の潮流と日本経済の行方」(2017年12月27日 第3回社会保障審議会年金部会 年金財政における経済前提に関する専門委員会 資料)

1.5.2. 仮説 5-2「東京はサービスを地方に供給する一方、一次産品・工業品等は地方に依存」

「県民経済計算」の経済活動別県内総生産に基づき、東京都の特化係数を算出すると、東京都において特化度が高い産業は、サービス関連に集中していることが分かる。

図表 東京都において特化度が高い産業

産業	特化係数
情報サービス、映像・文字情報制作業	2.885
その他の不動産業	2.141
金融・保険業	2.088
卸売業	2.074
放送業	1.768
通信業	1.566
対事業所サービス業	1.549

出所) 内閣府「県民経済計算」(2015年度)

注) 特化係数 = (都内総生産に占める産業の構成比) / (全県の総生産に占める産業の構成比)

緑色はサービス業

地方の生産活動における東京都への依存状況を見るために、地方の生産における中間投入のうち、東京都からの移出の割合を算出すると、割合が高い産業はサービス関連に集中していることが分かる。

図表 地方の中間投入における東京都からの移出の割合

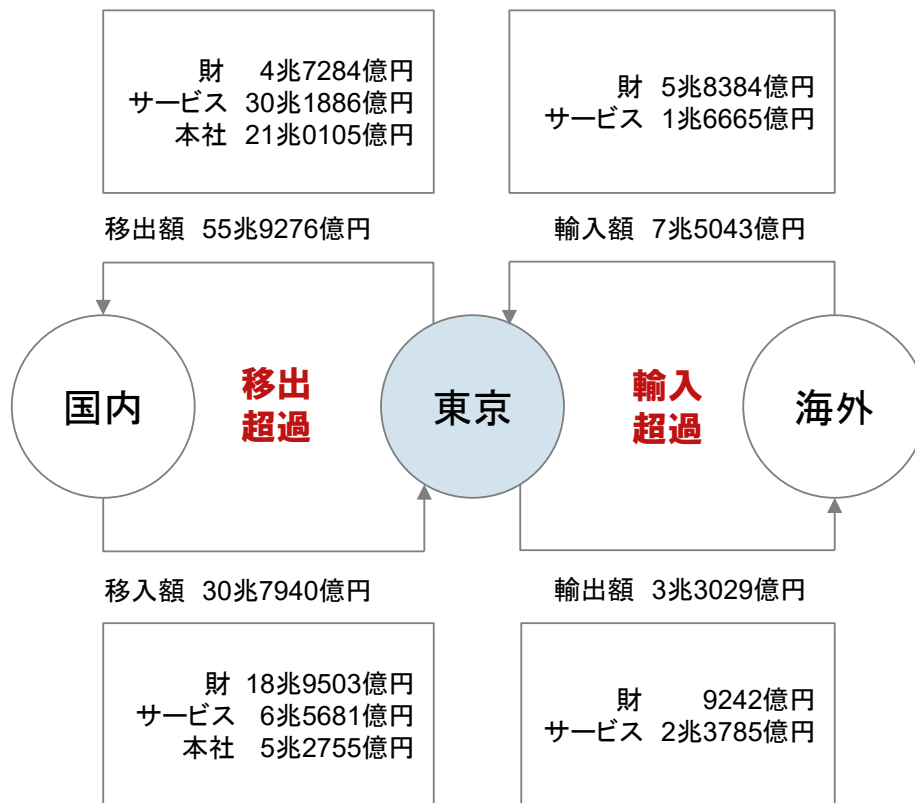
産業	東京都からの移出の割合
情報サービス	50.7%
広告	50.6%
映像・音声・文字情報制作	39.8%
本社	36.8%
インターネット附随サービス	35.7%
物品賃貸業(貸自動車業を除く。)	26.1%
貸自動車業	25.3%
卸売	20.2%
計測機器	17.4%
電気計測器	15.1%
写真感光材料	15.0%
金融	12.7%
光学機械・レンズ	11.2%
鉄道旅客輸送	10.8%
トラック・バス・その他の自動車	10.6%

出所) 東京都産業連関表(2011年)

注) 緑色はサービス業

東京都の移出超過は 25 兆 1336 億円であり、超過額が多いのは、情報通信、商業、対事務所サービス業である。すなわち、東京都は、国内他地域に、情報通信、商業、対事務所サービス等の「サービス」を販売している構造になっている。

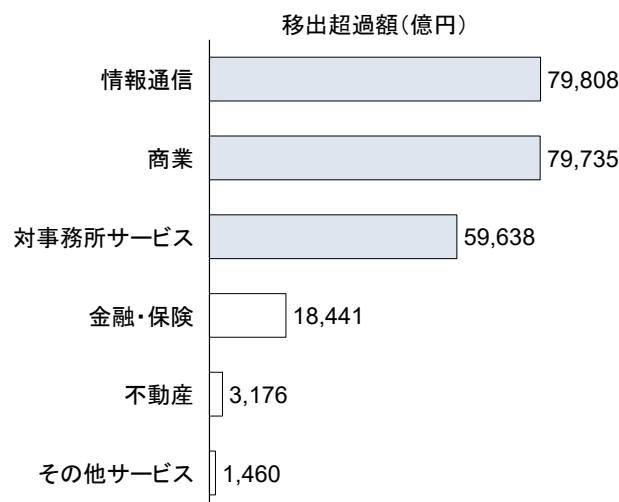
図表 東京と国内他地域及び海外との取引関係



出所) 東京都産業連関表 (2011)

注) 「財」とは農林水産・鉱業、製造業・建設、電力・ガス・水道、「サービス」とは商業・金融・不動産、運輸・情報通信、公務・教育医療・サービスを指す。

図表 東京都の移出超過額の内訳



出所) 東京都産業連関表 (2011)

1.6. 仮説6「東京への投資は、他地域の生産を誘発する」

1.6.1. 仮説6-1「東京への投資は、他地域の生産を誘発し、全国で経済波及効果が発現する」

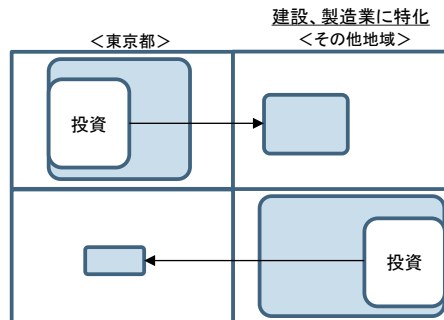
ここでは、産業連関表を用いて、ある地域内の需要増大が、他地域内の生産を誘発する「地域間スピルオーバー効果」について分析する。

図表 分析のイメージ

【公共投資の効果のイメージ】

《仮説》東京都への公共投資は、地方へもそれなりに波及する。

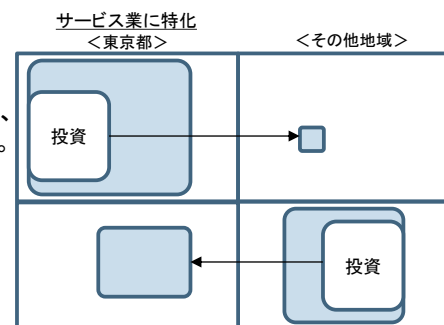
《仮説》地方への公共投資は、東京都にはあまり波及しない



【ソフトウェア投資の効果のイメージ】

《仮説》東京都へのソフトウェア投資は、地方にはほとんど波及しない。

《仮説》地方へのソフトウェア投資は、東京都にかなり波及する。



□ 大きさは投資規模を示す
■ 大きさは経済波及効果の規模を示す

「産業連関表」とは

産業連関表は、表頭には財・サービスの需要先を示す「中間需要」及び「最終需要」部門が、また、表側には財・サービスの供給を行う「中間投入」及び「粗付加価値」部門が並び、それらの交点に部門間の取引額が記載されている。

「中間需要」と「中間投入」で構成される部分は内生部門と呼ばれ、産業間における原材料等の取引を表している。

「粗付加価値」は生産活動のために必要になった労働や資本などの要素費用を示す。「最終需要」は最終的に財・サービスを需要する部門で、消費や投資などで構成される。

それぞれの行と列の生産額は一致し、粗付加価値部門と最終需要部門の生産額も一致する。また、粗付加価値部門の生産額はGDP（ないしはGRP）と一致する。

図表 産業連関表の構成（地域内表）

		中間需要				都内最終需要					移入	輸入	生産額
		産業1	産業2	消費	投資	在庫	移出	輸出			
中間投入	産業1	内生部門	最終需要部門	原材料等と粗付加価値	消費	投資	在庫	移出	輸出				
	産業2												
	・												
	・												
	中間投入計												
粗付加価値	雇用者所得	粗付加価値部門		粗付加価値									
	営業余剰												
	・												
生産額													

出所) 東京都「東京都産業連関表(2011)」

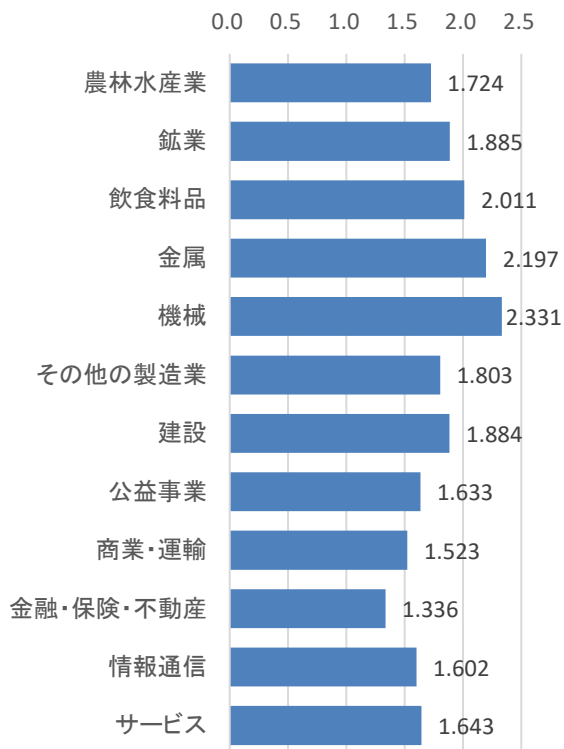
図表 産業連関表に係る用語の説明

用語	意味
取引基本表	各産業間で取引された財・サービスを金額で表した表。
投入係数表	ある産業が1単位の生産を行うために必要な原材料等の単位を示した表。 原材料等の投入額を当該部門の生産額で除して求める。
逆行列係数表	ある産業に1単位の最終需要が発生した場合、各産業の生産額が最終的に何単位誘発されるかを示した表。 <ul style="list-style-type: none"> ● 列和：ある産業に1単位の需要があった場合に全産業に及ぼす総効果 ● 行和：全産業にそれぞれ1単位の需要があった場合に、ある産業が受ける総効果
影響力係数	各部門の最終需要が増えたとき、全体の生産額にどの程度影響を及ぼすかを示す係数。1より高いと、他産業に与える影響力が平均よりも大きいということになる。 $\text{影響力係数} = \frac{\text{逆行列係数表の列和}}{\text{逆行列係数表の列和全体の平均値}}$
感応度係数	各部門にそれぞれ1単位の最終需要が発生した場合に、どの行部門が最も強い影響を受けることになるかを示す係数。1より高いと、他産業からの影響の受けやすさが平均よりも大きいことになる。 $\text{感応度係数} = \frac{\text{逆行列係数表の行和}}{\text{逆行列係数表の行和全体の平均値}}$
生産誘発係数	ある産業に1単位の最終需要が生じた場合に、各産業部門の生産が何単位増加するかを示す係数。 $\text{生産誘発係数} = \frac{\text{生産誘発額}}{\text{最終需要合計}}$

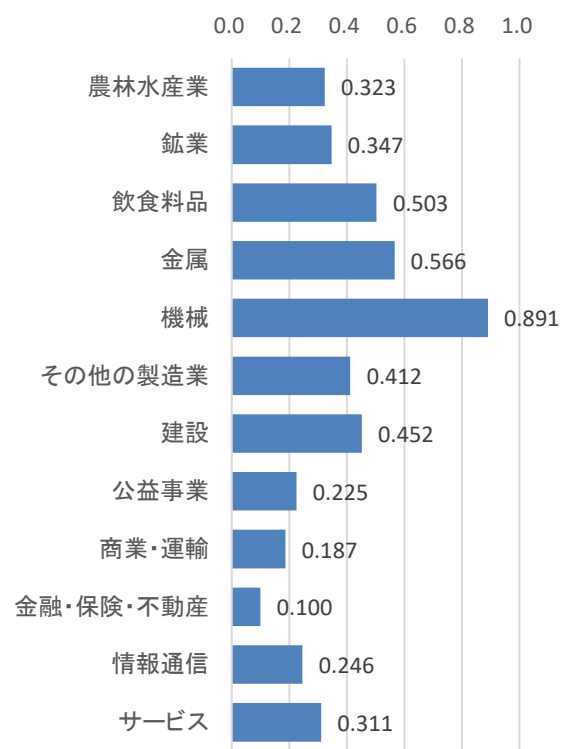
まず、経済産業省『平成 17 年度 地域間産業連関表』を用いて、産業及び地域別の経済波及効果及び地域間スピルオーバー効果を分析する。

産業別に見ると、経済波及効果が最も大きいのも、他地域への波及効果が最も大きいのも「機械」である。東京都に多いサービス関連業種は、地域間スピルオーバー効果は相対的に小さい。

図表 各産業に 1 単位の需要が発生した場合の全国への波及効果



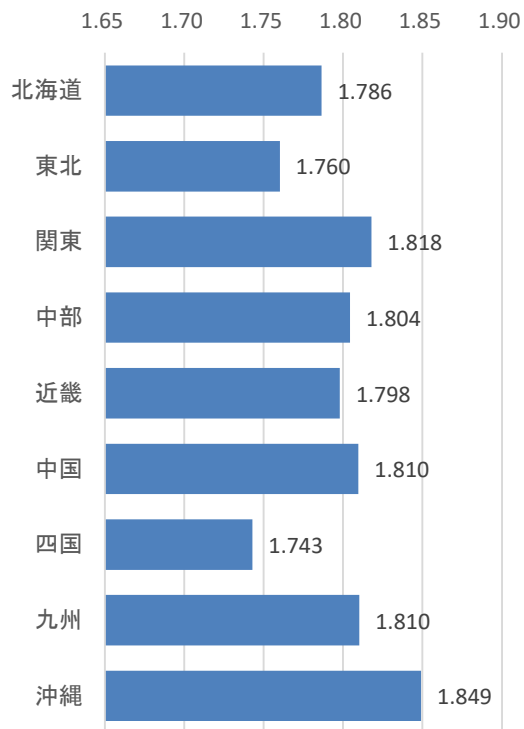
図表 各産業に 1 単位の需要が発生した場合の地域への波及効果



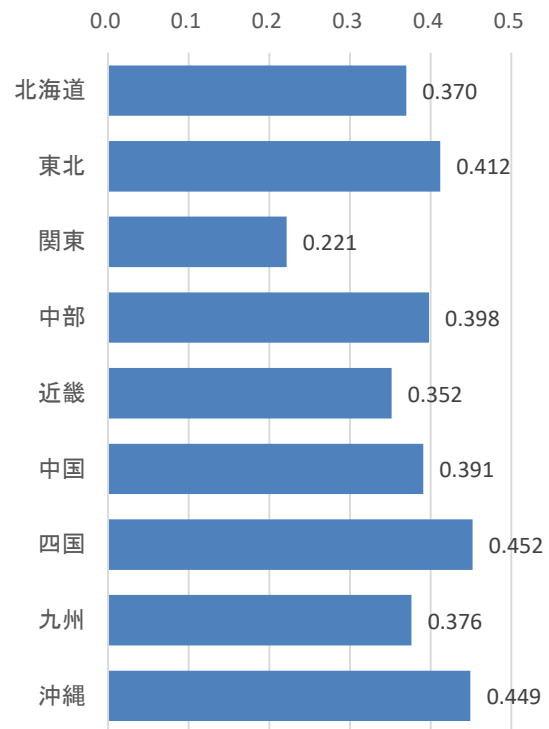
出所)「平成 17 年度 地域間産業連関表」

地域別に見ると、関東は、投資対効果は大きいものの、域内の事業所数が多く、域内に落ちる分が多いため、他地域への効果は小さい。

図表 各地域に1単位の需要が発生した場合の全国への波及効果



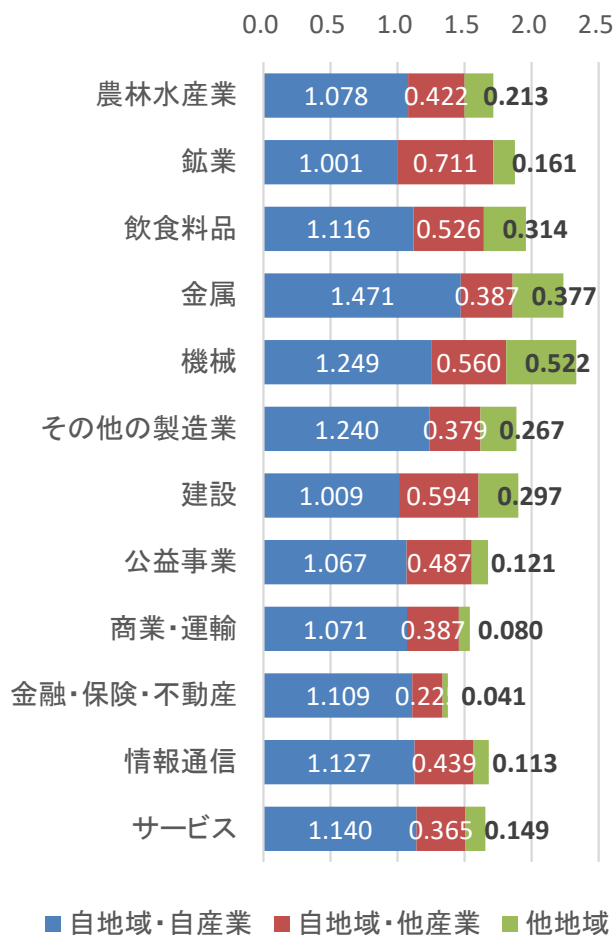
図表 各地域に1単位の需要が発生した場合の他地域への波及効果



出所)「平成17年度 地域間産業連関表」

関東の産業のうち、1単位の需要が生じた場合の全国への経済波及効果が最も大きいのも、他地域への波及が大きいのも「機械」である。

図表 関東の各産業に1単位の需要が生じた場合の効果



出所)「平成 17 年度 地域間産業連関表」

次に、『東京都産業連関表』の地域間表をもとに、感応度係数、影響力係数を算定し、東京都が国内他地域に与える影響を分析する。

具体的には、下図の青色部分のデータを用いて、影響力係数、感応度係数を計算する。「影響力係数」とは、東京のどの産業部門が、他地域の生産に与える影響が大きいかを示す値（「列」の分析）、「感応度係数」とは、東京の各産業部門において需要が増加した場合に、他地域のどの産業が影響を受けやすいかを示す値（「行」の分析）である。

図表 東京都の逆行列係数表（地域間表）

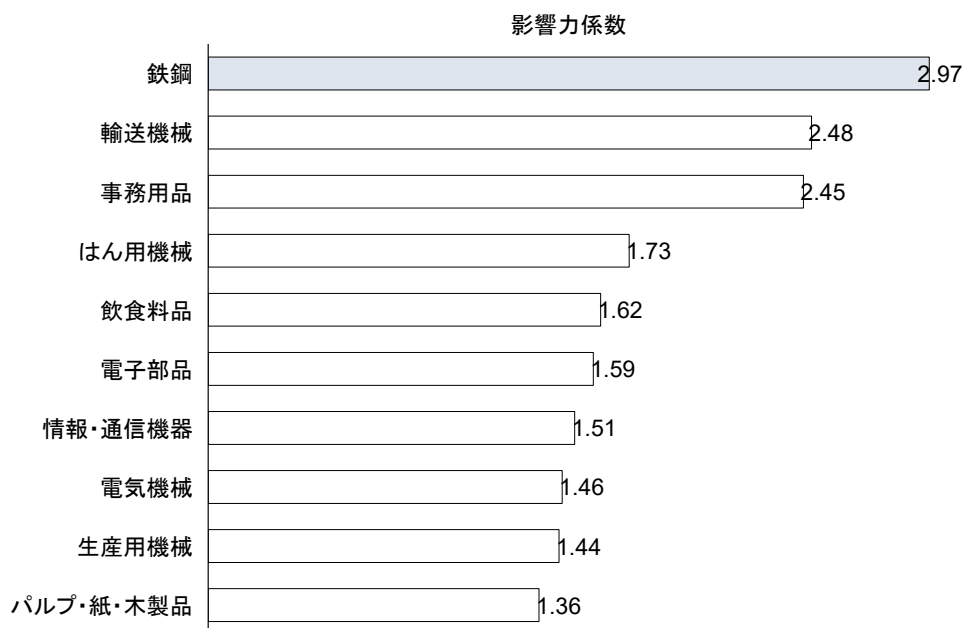
逆行列係数表 (地域間表)		東京			他地域		
		農林 水産業	…	本社※	農林 水産業	…	本社※
東京	農林水産業	(列) 東京の産業が東京のどの産業から原材料を購入しているか。			(列) 他地域の産業が東京のどの産業から原材料を購入しているか。		
	…	(行) 東京の産業が東京のどの産業に商品を販売しているか。			(行) 東京の産業が他地域のどの産業に商品を販売しているか。		
	本社※						
他地域	農林水産業	(列) <u>東京の産業が他地域のどの産業から原材料を購入しているか。</u>			(列) 他地域の産業が他地域のどの産業から原材料を購入しているか。		
	…	(行) <u>他地域の産業が東京のどの産業に商品を販売しているか。</u>			(行) 他地域の産業が他地域のどの産業に商品を販売しているか。		
	本社※						

出所) 東京都「東京都産業連関表(2011)」

注) 東京都の産業連関表には本社活動を独立部門として特掲している。通常の産業連関表では、他地域の生産活動を管理する本社部門の生産は、他地域の当該産業の生産額に転嫁され計上されている。しかし東京には多くの本社機能が集中しており、その生産活動を把握するため、東京都産業連関表には本社活動とその他の財・サービスの取引が記載されている。

東京都の産業で他地域への影響力が大きいのは、「鉄鋼」「輸送機械」「事務用品」である。

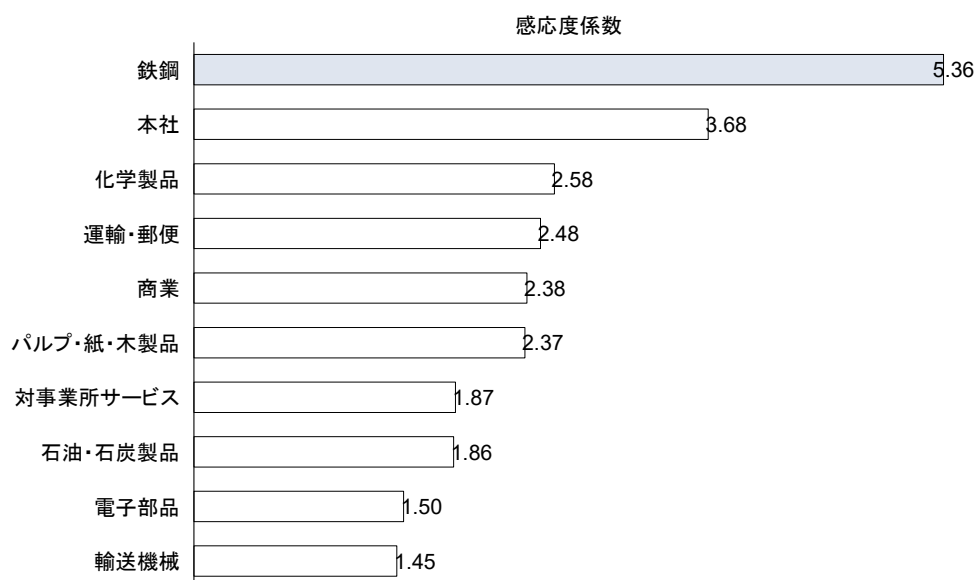
図表 東京都各産業の他地域への影響力係数（上位 10 項目）



出所) 東京都「東京都産業連関表 (2011)」

他地域の産業で、東京都の需要変化による影響を受けやすいのは、「鉄鋼」「本社」「化学製品」である。

図表 他地域各産業の東京都産業に係る感応度係数（上位 10 項目）



出所) 東京都「東京都産業連関表 (2011)」

さらに、『東京都産業関連表』の生産誘発係数表を用い、「都内総固定資本形成（民間）」による他地域産業への生産誘発係数（下図の青色部分からなる列）を分析する。

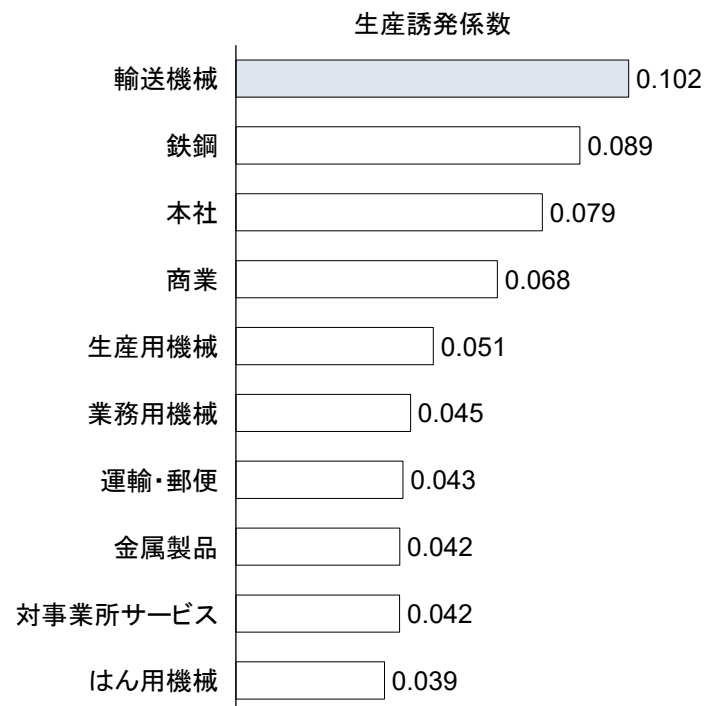
他地域の産業で、東京の民間投資による生産誘発が大きいのは、「輸送機械」「鉄鋼」「本社」である。

図表 東京都の生産誘発係数表（地域間表）

生産誘発係数表 (地域間表)		東京				他地域		
		都事業所家計 外消費支出	輸出	都事業所家計 外消費支出	...	輸出
東京	農林 水産業	(列)東京の最終需要は東京のどの産業から商品を購入しているか。				(列)他地域の最終需要は東京のどの産業から原材料を購入しているか。		
	...	(行)東京の産業が東京のどの最終需要先に商品販売しているか。				(行)東京の産業が他地域のどの最終需要先に商品販売しているか。		
	本社							
他地域	農林 水産業	(列)東京の最終需要は他地域のどの産業から商品を購入しているか。				(列)他地域の最終需要は他地域のどの産業から商品を購入しているか。		
	...	(行)他地域の産業が東京のどの最終需要先に商品販売しているか。				(行)他地域の産業が他地域のどの最終需要先に商品販売しているか。		
	本社							

都内総固定資本形成(民間)

図表 東京都の総固定資本形成（民間）による他地域各産業への生産誘発係数（上位 10 項目）

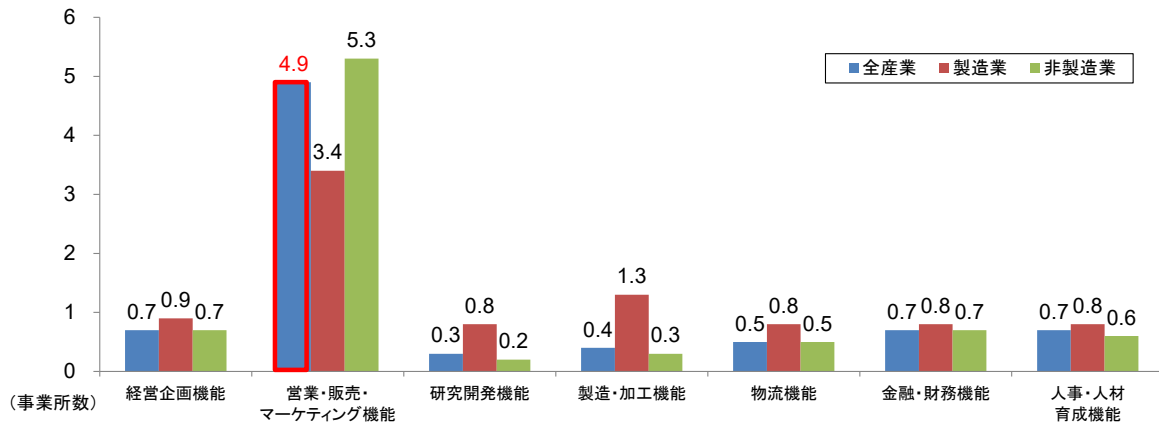


出所) 東京都「東京都産業関連表 (2011)」

1.6.2. 仮説 6-2 「外資系企業は、東京に拠点を置いた後、地方に二次投資を行う」

外資系企業がアジア統括拠点を東京に置くと、二次投資として、拠点とする地域以外にも日本国内の事務所等を構えることが多い(外資系企業の日本国内事務所数は平均4.9カ所)。この場合、進出先において新たな雇用や新たな需要を生み、当該地域の地域経済の活性化に繋がる。

図表 外資系企業の機能別国内事業所数（1社平均）



出所) 経済産業省「第 51 回外資系企業動向調査(2017 年調査)の概況」(平成 28 年度実績)を基に作成。

注) 調査対象は、日本に進出しており、かつ、外国投資家が株式又は持分の 3 分の 1 超を所有している等の条件を満たす企業。1 つの事業所が複数の機能を有している場合は、それぞれの機能について計上している。

【例】

- ・ 米系アパレル企業は、平成 26 年に東京に国内 1 号店を出店後、大阪、福岡を初めに全国に展開。
- ・ 米系菓子小売企業は、平成 27 年に東京に日本法人を設立後、神奈川、京都、三重に店舗を出店。
- ・ 台湾系 E コマース企業は、平成 27 年に東京に進出し、平成 29 年に大阪に二つ目となる拠点を設置。

II. 都市開発事業環境に関する調査分析

都市再生緊急整備地域内における大規模な民間都市開発事業を中心に、現状及び将来における都市開発事業環境について分析を行った。分析内容の詳細については、国土交通省都市局まちづくり推進課担当職員と協議の上、決定した。

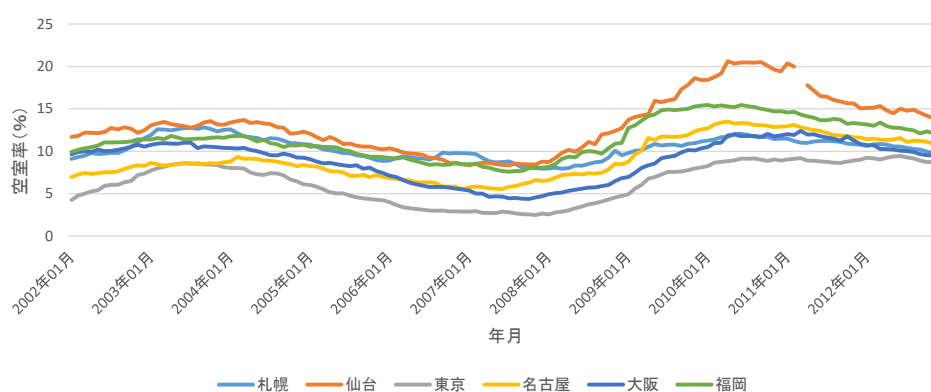
1. 直近の都市開発事業環境の整理

1.1. オフィス空室率

1) 三鬼商事

三鬼商事データによると、都市再生特別措置法が制定されるまでは、リーマンショックにより空室率が上昇傾向にあった。

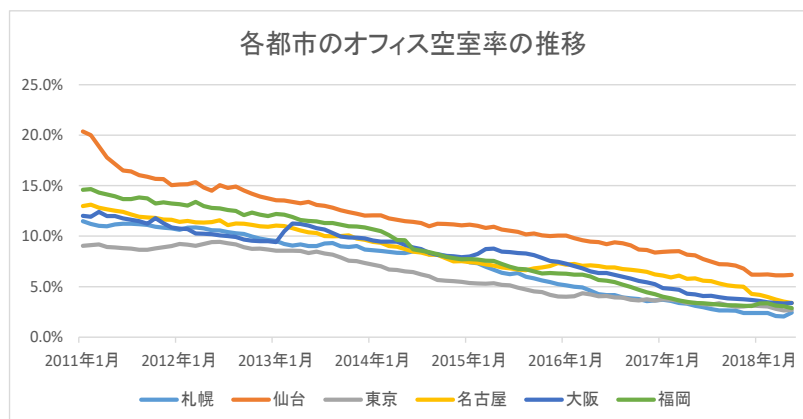
図表 各都市のオフィス空室率の推移（2002年1月～2012年12月）



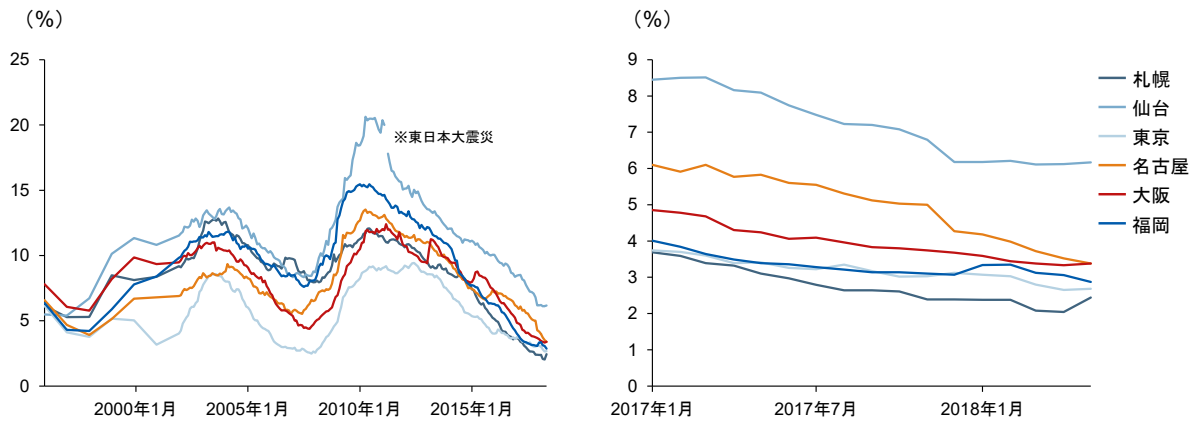
出所) 三鬼商事「オフィスデータ」

一方、近年、空室率は低下傾向にある。

図表 各都市のオフィス空室率の推移（2011年1月～2018年5月）



図表 各都市のオフィス空室率の推移（左：1995～2018年、右：2017年1月～2018年5月）



図表 三鬼商事データにおける対象地区とオフィスの抽出方法

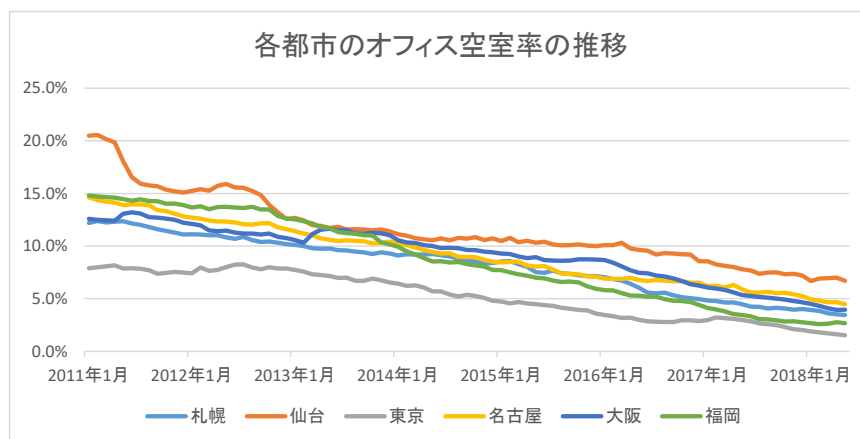
都市	オフィスの抽出方法※		オフィス数 2018.6時点	集計開始 年次
	対象地区	対象ビル		
札幌	駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、 創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区	延床面積100坪以上	395	1995年～
仙台	駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、 周辺オフィス地区	延床面積300坪以上	350	1992年～
東京	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区	基準階面積100坪以上	2,581	1990年～
名古屋	名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区	延床面積500坪以上	475	1990年～
大阪	梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、 心斎橋・難波地区、新大阪地区	延床面積1,000坪以上	819	1990年～
福岡	赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、 博多駅前地区、博多駅東・駅南地区	延床面積100坪以上	585	1990年～
留意事項	※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは対象に含まないが、基本的には対象地区の対象ビルは全て網羅している			

出所) 三鬼商事「オフィスデータ」

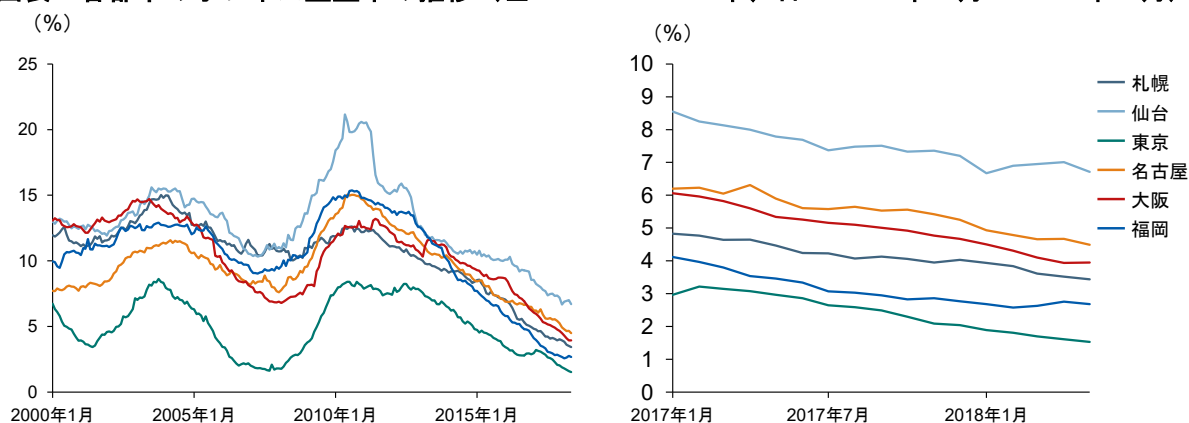
2) 三幸エステート

三幸エステートのデータによると、近年、空室率は低下傾向にある。

図表 各都市のオフィス空室率の推移（2011年1月～2018年5月）



図表 各都市のオフィス空室率の推移（左：2000～2018年、右：2017年1月～2018年5月）



図表 三幸エステートデータにおける対象地区

都市	対象地区
札幌	南口、北口、大通、西11丁目、創成川東、平岸・澄川・豊平・福住、円山・琴似、北24条・麻生・元町・栄町、白石・新札幌
仙台	駅前本町、一番町周辺、県庁周辺、五橋、駅東、泉中央、流通・その他
東京	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
名古屋	名駅、名古屋西、栄、伏見、中区周辺、千種
大阪	梅田・堂島・中之島、南森町、淀屋橋・本町、北浜・堺筋本町、天満橋・谷町、心齋橋・長堀橋・難波、肥後橋・西区本町・四ツ橋、新大阪、千里中央、江坂
福岡	駅前、駅東、呉服町、天神、渡辺通・薬院、百道浜

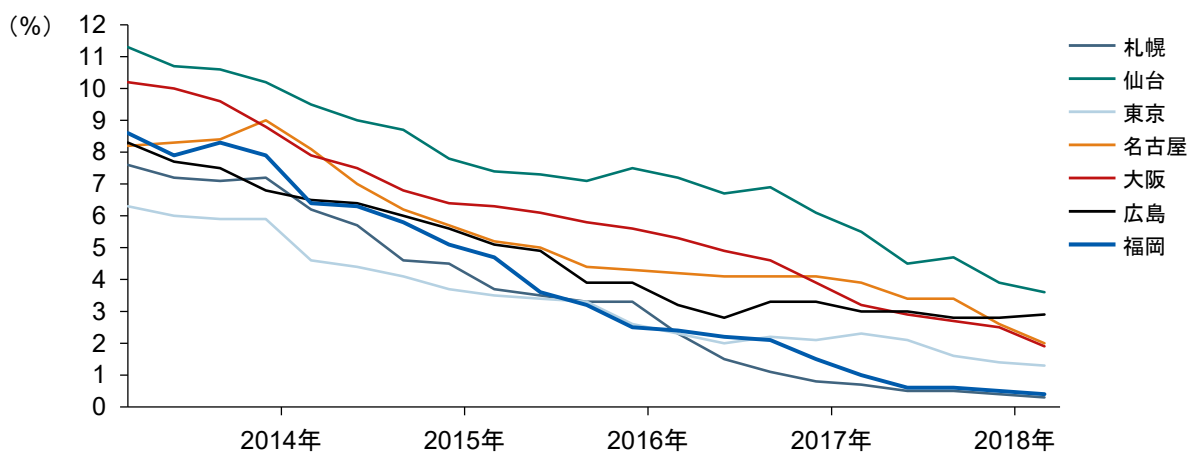
出所) 三幸エステート「市況データ」

注) 対象ビルはマンションタイプオフィスを含めた全ビル

3) CBRE

CBRE のデータによると、5 年前と比べ空室率は低下傾向にある。

図表 各都市のオフィス空室率の推移（2013 年 3 月～2018 年 3 月）



図表 CBRE データにおける対象地区

都市	対象地区
札幌	札幌中心部、西11丁目、創成川東、札幌駅北口、白石、琴似
仙台	青葉通り・広瀬通り、南町通り・五橋、勾当台、仙台駅東口
東京	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
名古屋	名駅、名西、伏見、栄、丸の内、泉・高岳、新栄、金山、千種
大阪	淀屋橋、北浜、本町、堺筋本町、天満橋、谷町四丁目、OBP、心斎橋、長堀橋、難波、肥後橋、西本町、四ツ橋、梅田、堂島・中之島、西天満、南森町・東天満、中津、福島、新大阪、天王寺・阿倍野、江坂
広島	広島駅北、広島駅南、幟町、白島通、相生通、鯉城通、大手町、平和大通
福岡	博多駅東、博多駅前、呉服町・川端、天神、赤坂・大名、渡辺通・薬院

出所) CBRE 「Japan Office Market View」

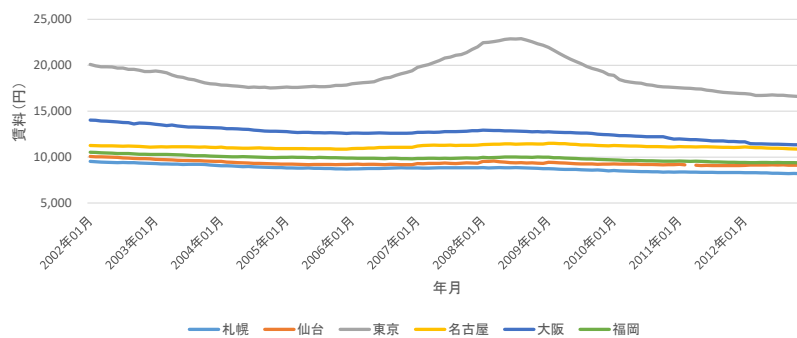
注) 対象ビルは原則延床面積 1,000 坪以上かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル

1.2. オフィス賃料

1) 三鬼商事

三鬼商事データによると、都市再生特別措置法が制定されるまでは、リーマンショックにより賃料は下落傾向にあった。

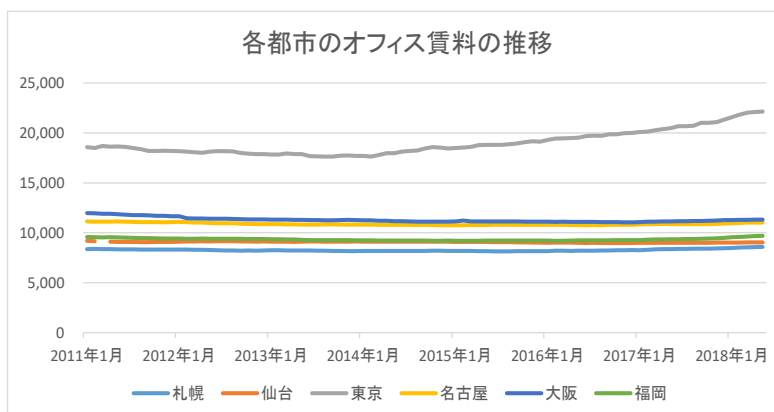
図表 各都市のオフィス賃料の推移（2002年1月～2012年12月）



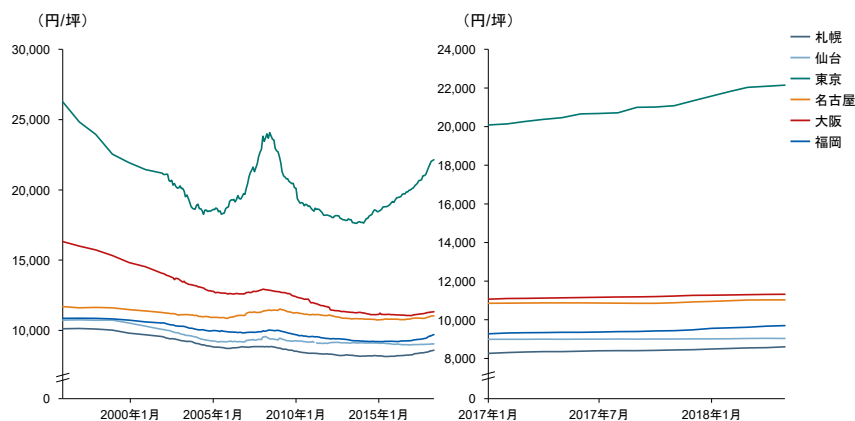
出所) 三鬼商事「オフィスデータ」

一方、近年、東京の賃料は緩やかに上昇しているが、他都市の賃料は停滞気味である。

図表 各都市のオフィス賃料の推移（2011年1月～2018年5月）



図表 各都市のオフィス賃料の推移（左：1995～2018年、右：2017年1月～2018年5月）



出所) 三鬼商事「オフィスデータ」

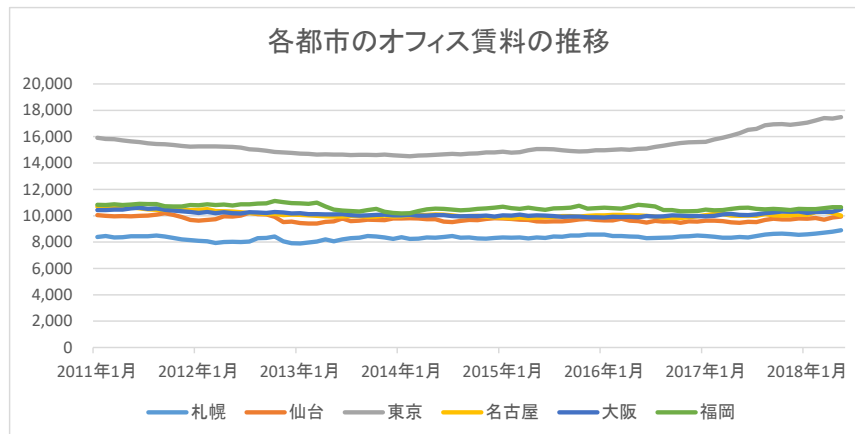
注) 対象エリア・対象ビルは、先の空室率と同じ範囲

注) 賃料は基準階の募集賃料の平均額

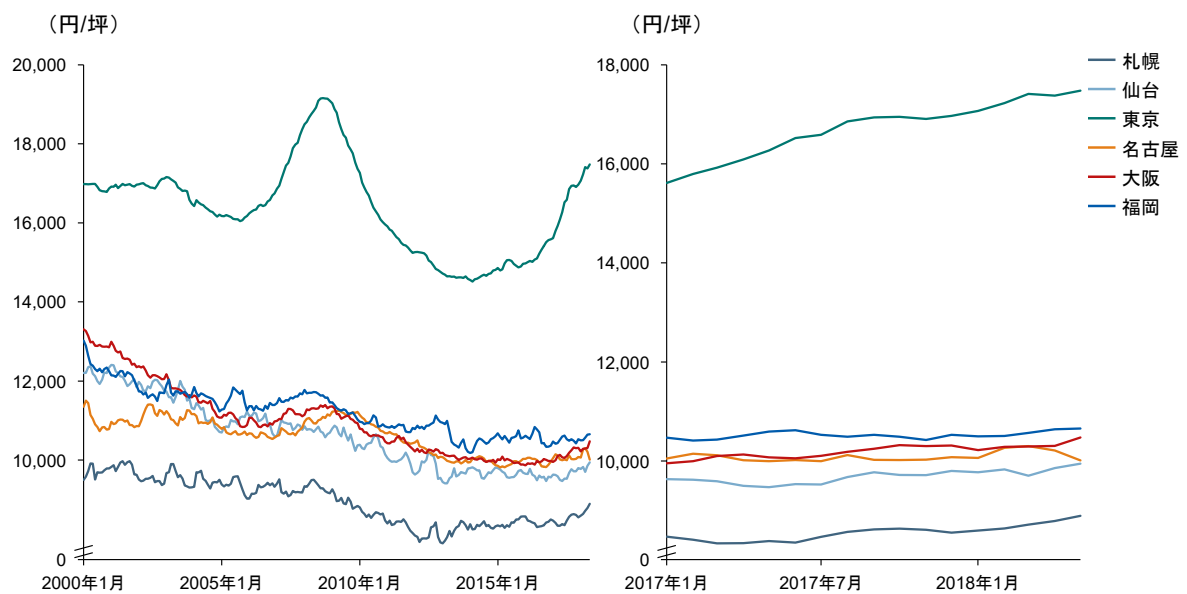
2) 三幸エステート

三幸エステートのデータによると、近年東京の賃料は緩やかに上昇しているが、他都市の賃料は停滞気味である。

図表 各都市のオフィス賃料の推移（2011年1月～2018年5月）



図表 各都市のオフィス賃料の推移（左：2000～2018年、右：2017年1月～2018年5月）



出所) 三幸エステート「市況データ」

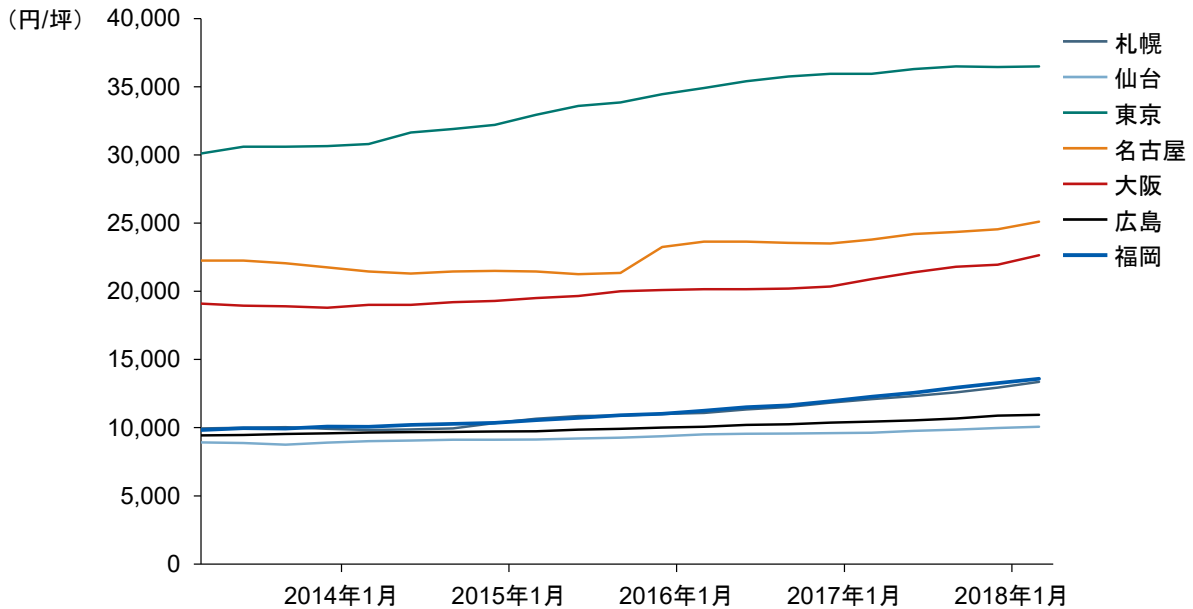
注) 対象エリア・対象ビルは、先の空室率と同じ範囲

注) 賃料は基準階の募集賃料（共営費込）の平均額

3) CBRE

CBRE のデータによると、各都市の賃料はわずかに上昇している。

図表 各都市のオフィス賃料の推移（2013年3月～2018年3月）



出所) CBRE「Japan Office Market View」

注) 対象ビルについて、東京は主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)中心の貸室総面積6,500坪以上、述床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上のグレードAビル。名古屋、大阪は貸室総面積6,500坪以上、述床面積10,000坪以上、基準階面積350坪以上のグレードAビル。対象エリアやその他の都市の対象ビルは空室率と同じ範囲。

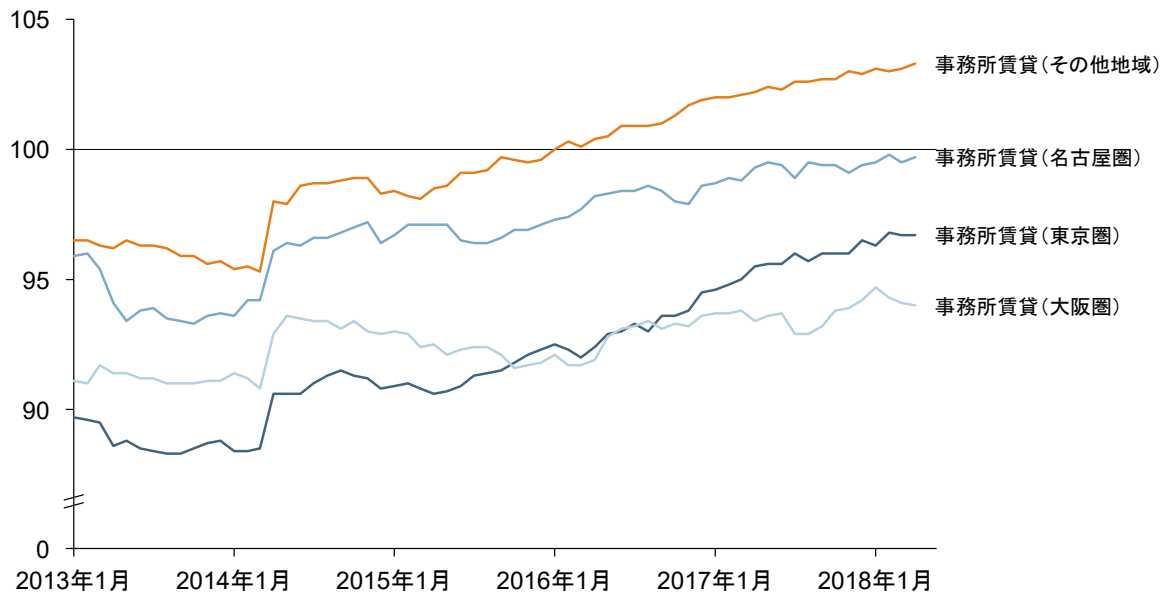
注) 賃料は対象ビルのサンプル調査に基づく想定約定賃料(共益費込、フリーレント等インセンティブは考慮しない)

注) CBREは2012年に調査・データ公表の方法を変更している。(2012年までは各年「不動産白書」という形で年毎のデータを書籍で公表していたが、2013年以降は「japan office market view」という形で四半期ごとの各種データをHP上で公開している。)特に、賃料に関しては、調査方法の変更に伴い、対象ビルが変わっている(主に東京・名古屋・大阪)ため、2012年以前と2013年以降を接続することは難しい。

4) 日本銀行「事務所賃貸料指数」

日本銀行「事務所賃貸料指数」によると、各都市圏の賃料は回復基調にある。

図表 主要都市圏の事務所賃貸料指数の推移（2010年=100）



出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」

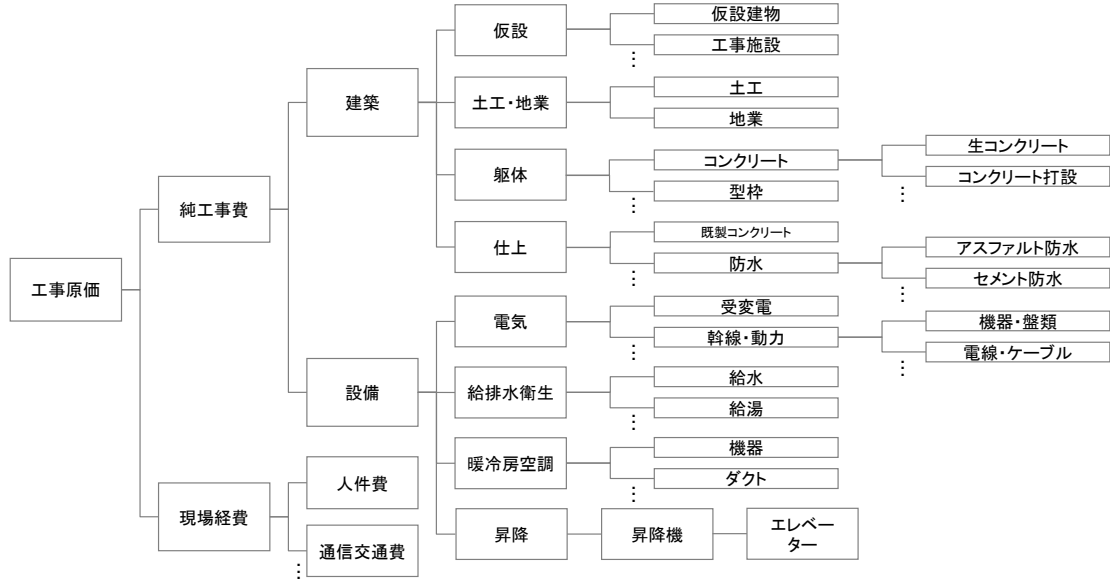
注) 入居している全てのテナントの成約賃料を取り込んだカバレッジの広い指数であり、新規契約のほか、継続契約も含まれる。継続契約の事務所賃貸料は、毎月変動するとは限らず、数年にわたって据え置かれた後、段階的に変更されるケースもあるため、他の民間調査機関による事務所の新規募集賃料に対して、企業向けサービス価格指数の「事務所賃貸」の指数は、遅行した動きがみられる傾向がある。

1.3. 建築コスト

1) 建設物価調査会「建築費指数」

建築コストの水準を示すインデックスとして、建設物価調査会の「建築費指数」がある。同指数における建築工事原価は、以下の要素で構成されている。

図表 工事原価の構成



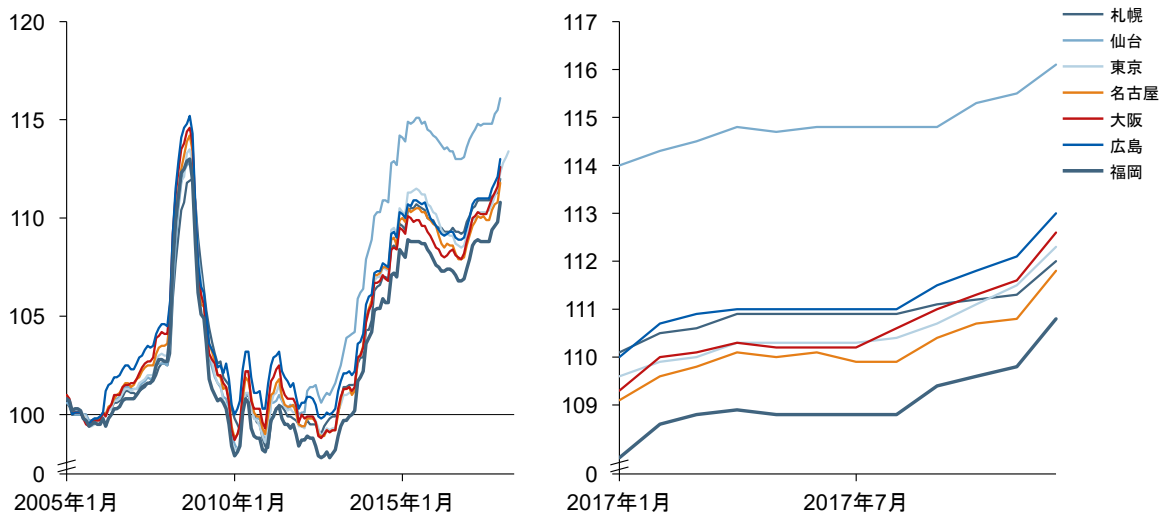
出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 現場経費の人件費は工事管理を行うゼネコン等の人件費。専門職の人件費は純工事費に含まれる

建築費指数（都市別時系列指数）を見ると、各都市とも建築コストは近年上昇傾向にある。

図表 各都市の建築工事原価の推移

(左：2005年1月～2018年5月、右：2017年1月～2017年12月)

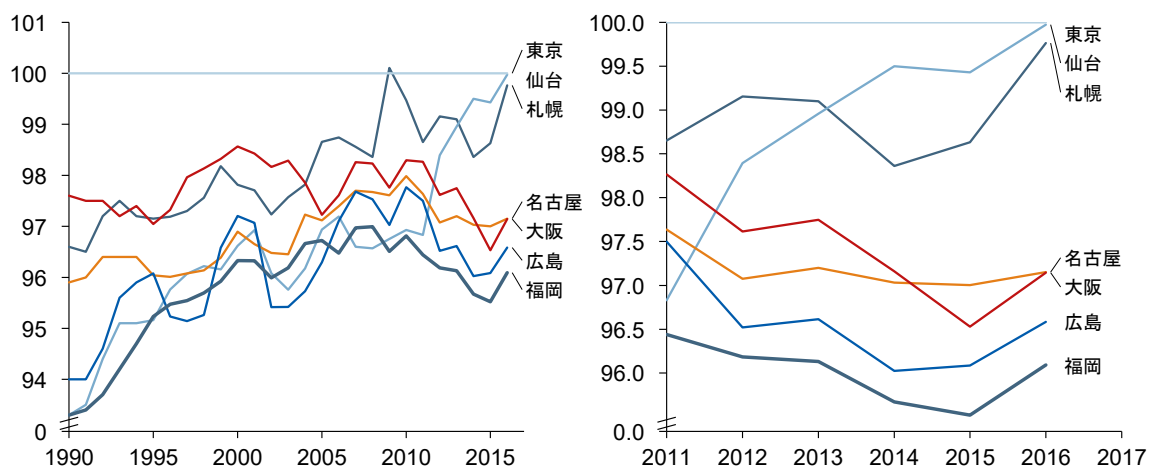


出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 各都市の2005年=100とした時の指数値。対象建築物は鉄骨造オフィス。時系列の変化であり都市間の建築原価比較ではない。都市間の建築原価比較は次項。

建築コスト（都市間格差指数）を見ると、東京が最も高いものの近年仙台・札幌が高騰している。

図表 建築工事原価の都市間比率推移（左：1990年～2016年、右：2011年～2016年）



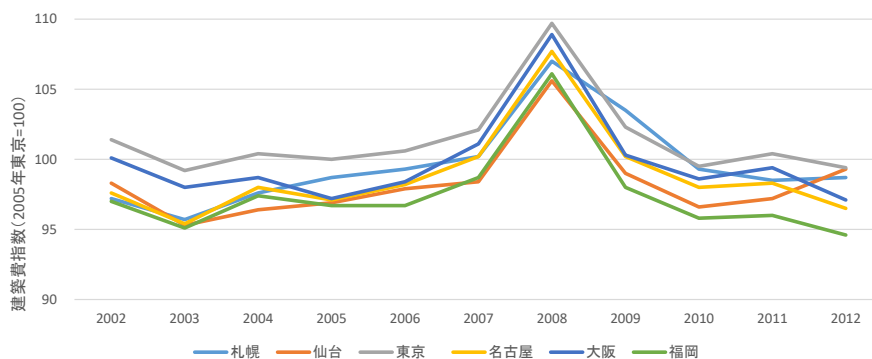
出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 東京=100とする。1990～1994年は1990年基準、1995～1999年は1995年基準、2000～2004年は2000年基準、2005年以降は2005年基準の指数。対象建築物は鉄骨造オフィス。都市間の建築原価格差の比較であり時系列変化(前項参照)ではない。

建築費指数の都市別時系列指数と都市間格差指数を合成し、2005年の東京を100として指数化すると以下のようなになる。

建築コストは、2008年のリーマンショック以降、急激に落ち込んだ。

図表 各都市の建築工事原価の推移（2002年～2012年）

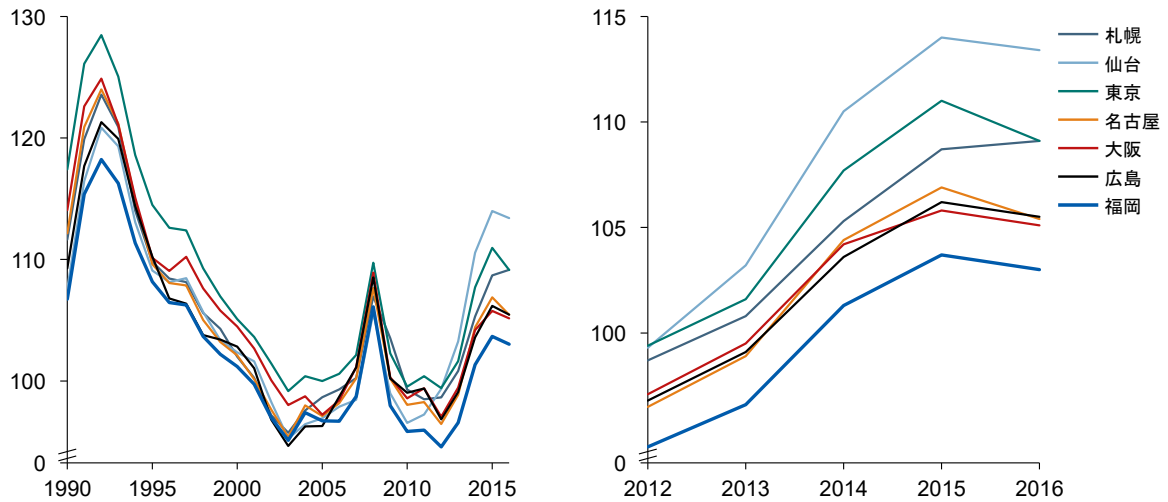


出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 建築物価調査会の「建設費指数」の都市別時系列指数と都市間格差指数を掛け合わせ、2005年東京を100とした時の指数値。対象建築物は鉄骨造オフィス。

一方、2011年の東日本大震災以降、建築コストは再び上昇に転じた。近年は、各都市とも上昇傾向にあり、仙台が最も高く、次に東京が続く。

図表 各都市の建築工事原価の推移（左：1990年～2016年、右：2012年～2016年）



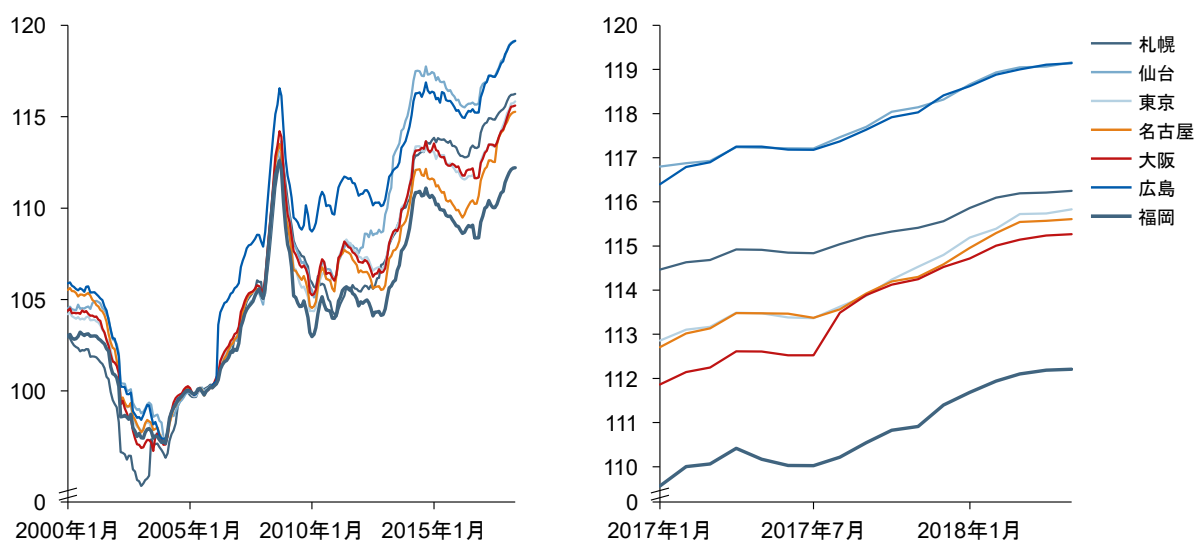
出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 建築物価調査会の「建設費指数」の都市別時系列指数と都市間格差指数を掛け合わせ、2005年東京を100とした時の指数値。対象建築物は鉄骨造オフィス。

参考) 建設資材物価指数

建築コストのうち、建設資材コストの動向を見ると、各都市とも建設資材物価指数は上昇している。

図表 各都市の建設資材物価指数の推移（左：2000年1月～2018年5月、右：2017年1月～2018年5月）

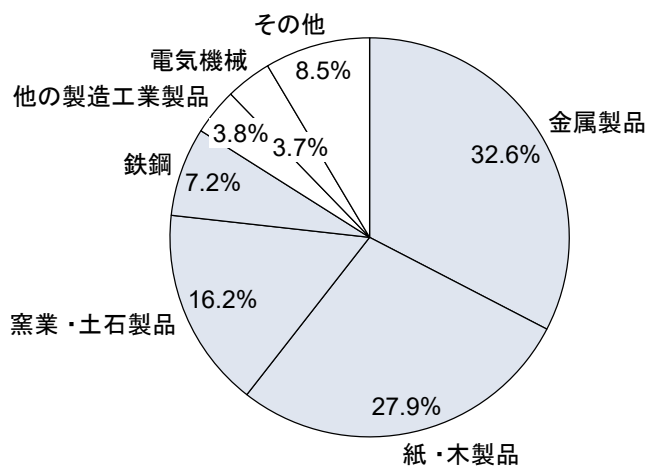


出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

注) 2005年=100とする。対象建築物は建築部門に属する、住宅、事務所、工場を含む。

建築資材費の内訳は金属製品が最も大きく、紙・木製品や窯業・土石製品（セメントやコンクリート等）が続く。

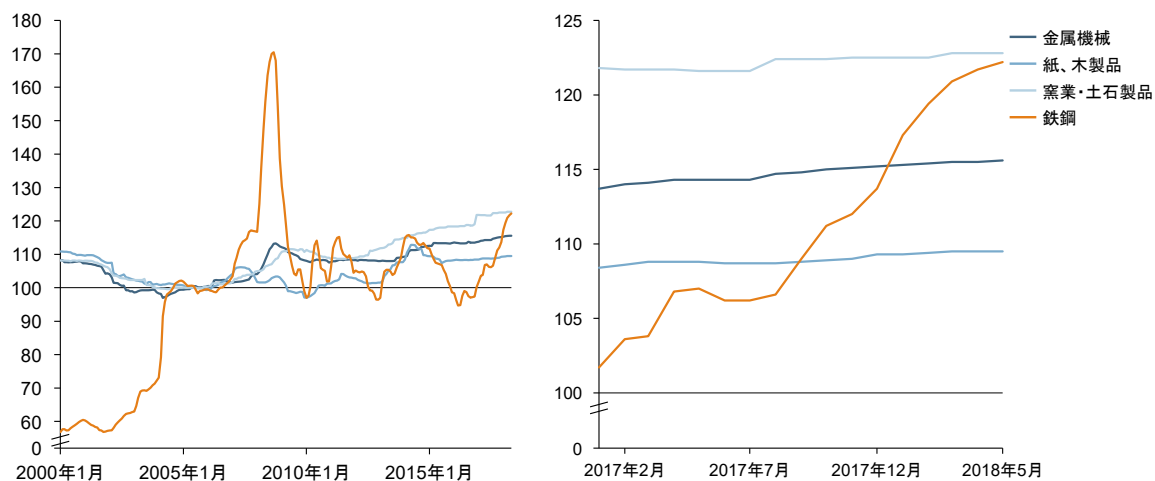
図表 建設資材費原価の構成



出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」
 注) 対象建築物は建築部門指数の事務所 (S,RC, SRC 含む)。

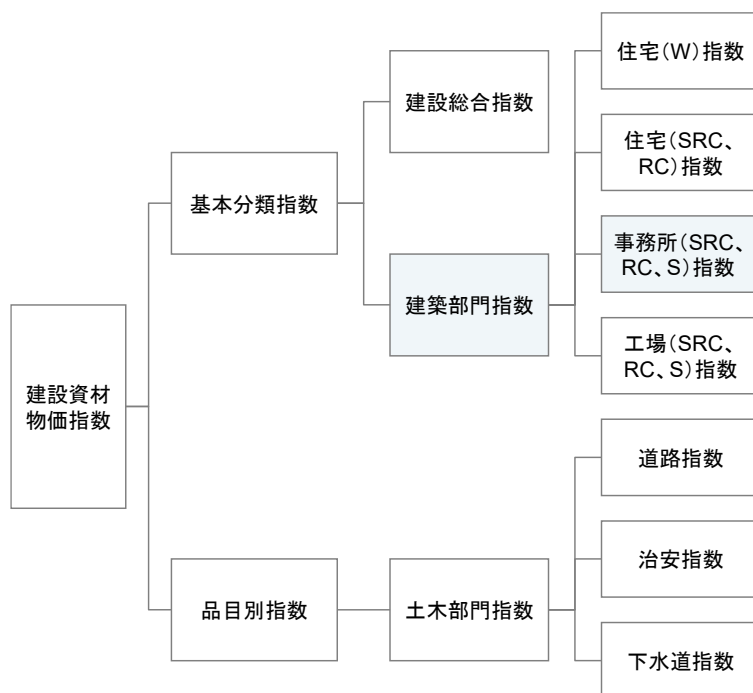
構成割合の高い原価品目は近年軒並み上昇している。特に足元では鉄鋼が急騰している。

図表 建設資材費原価上位4品目の推移
 (左: 2000年1月~2018年5月、右: 2017年1月~2018年5月)



出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」
 注) 2005年=100とした時の指数値。対象建築物は建築部門指数の事務所 (S,RC, SRC 含む)。

参考 建設資材物価指数の分類



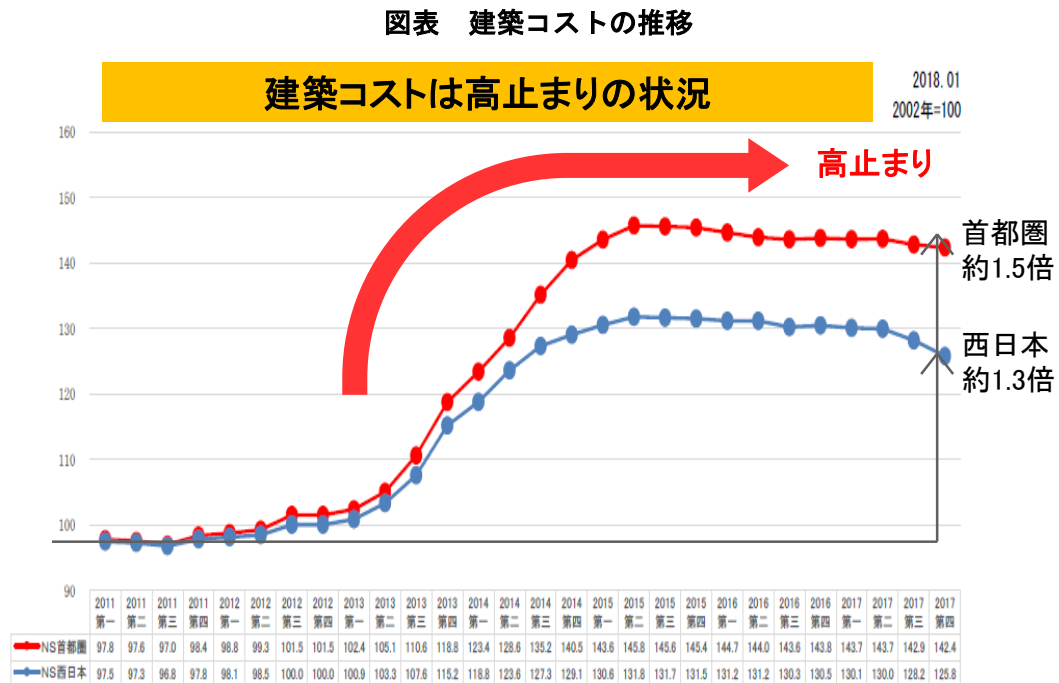
参考 建設資材物価指数の構成

大分類	中分類
農産物	農産物（種苗、花木類など）
鉱産物	砂利・砕石
繊維製品	畳・わら加工品、繊維工業製品
紙・木製品	製材・合板、建設用木製品等、家具・建具・装備品、紙・紙加工品
化学製品	塗料、その他の化学製品
石油製品・舗装材料	石油製品、舗装材料
窯業・土石製品	耐火物、他の建設用土石製品ガラス・ガラス製品、陶磁器、セメント、生コンクリート、セメント製品、その他の窯業・土石製品
鉄鋼	熱間圧延鋼材、鋼管、冷間・メッキ鋼材、鋳鍛造品
非鉄金属	電線・ケーブル・光ファイバーケーブル、その他の非鉄金属
金属製品	建設用金属製品、建築用金属製品、ガス・石油・暖厨房装置、その他の金属製品
一般機械	一般機械（ボイラー・エアコンなど）
電気機械	重電機器、その他の電気機械
他の製造工業製品	プラスチック製品、その他の製造工業製品

出所) 建築物価調査会「建設物価指数月報」

2) 日建設計データ

日建設計提供データによると、建築コストは2013～2014年にかけて、2011年時点に比べ、首都圏で約1.5倍、西日本で約1.3倍にまで上昇し、その後、高止まりの状況が続いている。

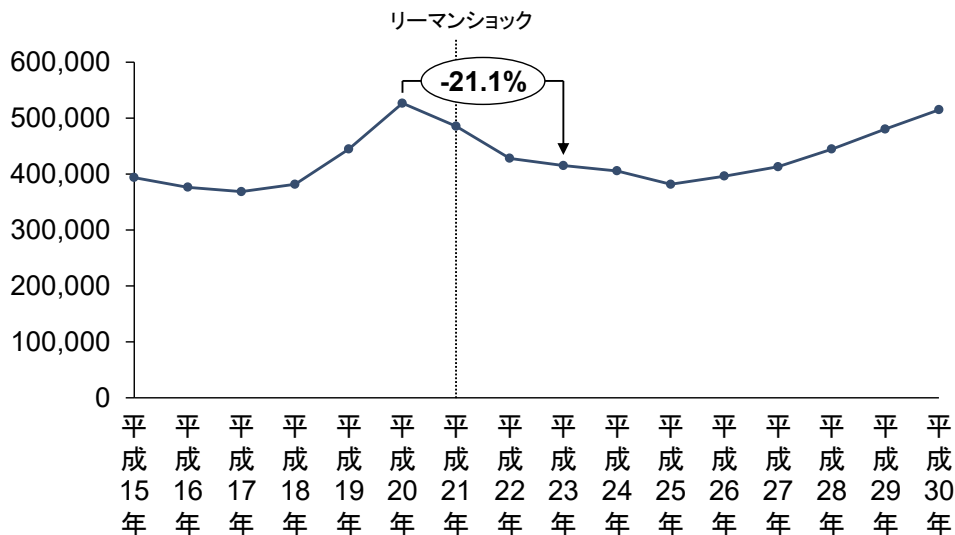


出所：日建設計提供データを基に作成

1.4. 地代

公示価格の推移を見ると、リーマンショック前後で2割以上低下したが、その後回復し、現在はリーマンショック前の水準に戻っている。

図表 公示価格の推移（全国、商業地、円/m²）



出所) 国土交通省「地価公示」

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

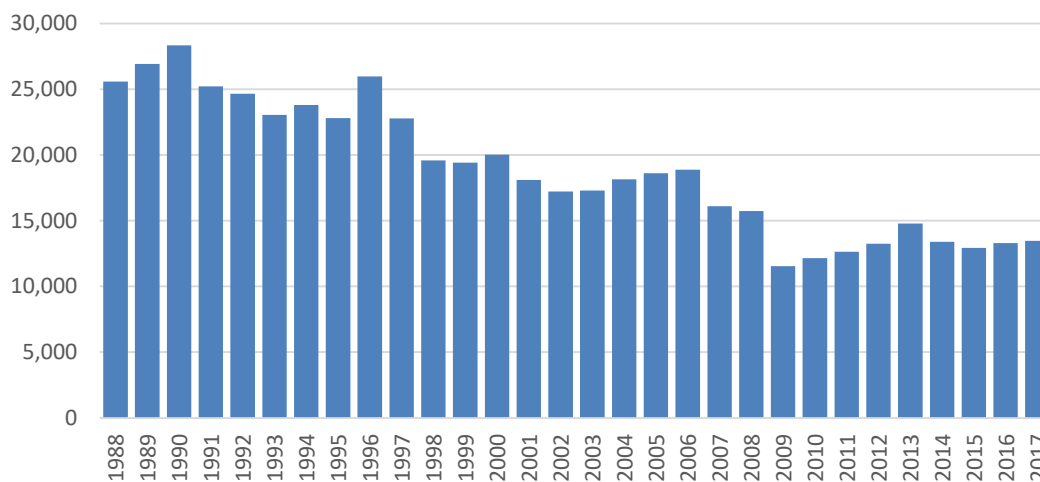
1.5. まとめ

空室率は低下しているが、優良オフィスに対する需要は引続き堅調である。一方で、事業者としては建設コストが高止まり（2011年比で約1.5倍）しており、賃料の上昇幅が追いついていないことから、都市開発の事業環境は厳しい状況である。

2. ビル着工動向

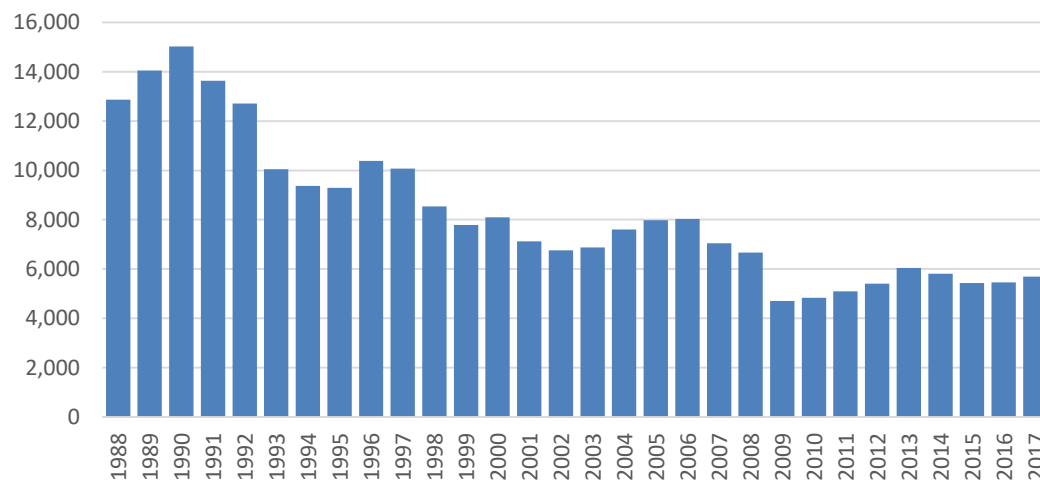
着工建築物の延床面積は、バブル崩壊以降、減少傾向が続いていたが、2002年の都市再生特別措置法制定以降、増加に転じた。その後、2006年をピークに再び減少し、2009年のリーマンショックで大きく減少したが、それ以降は再び増加に転じ、近年は安定的に推移している。

図表 着工建築物の着工年別延床面積（万㎡、全建築物）



出所) 建築着工統計

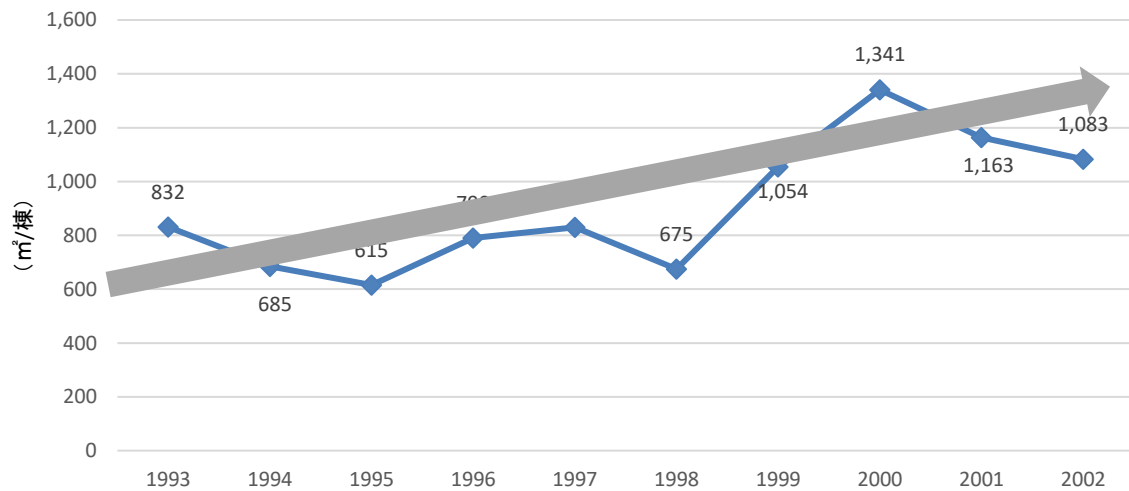
図表 着工建築物の着工年別延床面積（万㎡、居住専用建築物を除く）



出所) 建築着工統計

バブル崩壊以降、民間による開発事業の規模は低迷していたが、1990年代終わり頃から、回復する傾向が見られた。

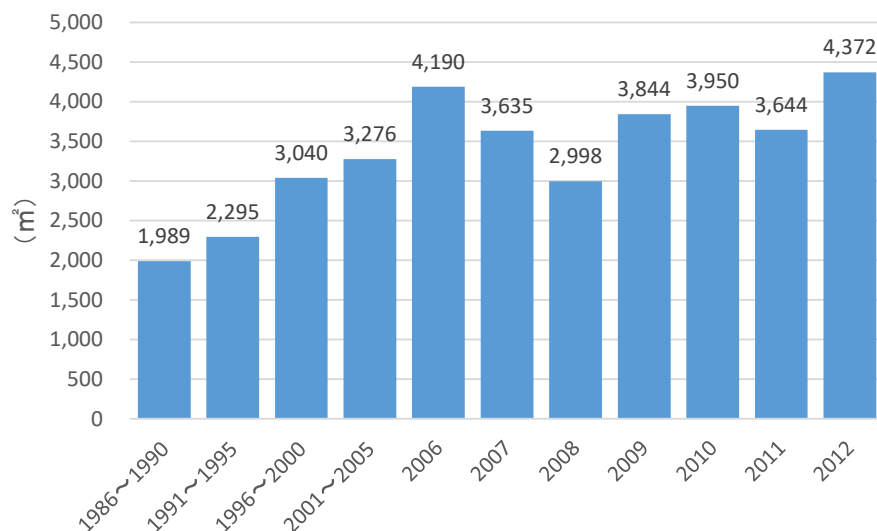
図表 着工建築物 1 棟あたり床面積（東京都・愛知県・大阪府、事務所）



出所) 建築着工統計

都市再生特別措置法制定以降、民間による開発事業の規模は、リーマンショックにより一時的に縮小したが、それを除けば長期的に拡大傾向にある。

図表 法人所有の建物 1 建物あたり延床面積（東京都、工場を除く）

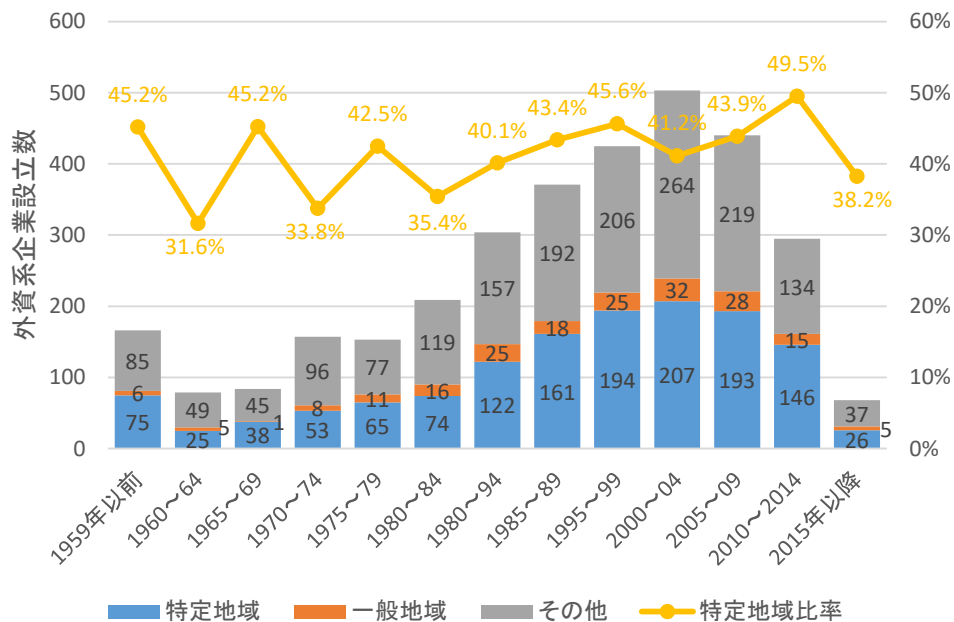


出所) 法人土地・建物基本調査（平成 25 年度）

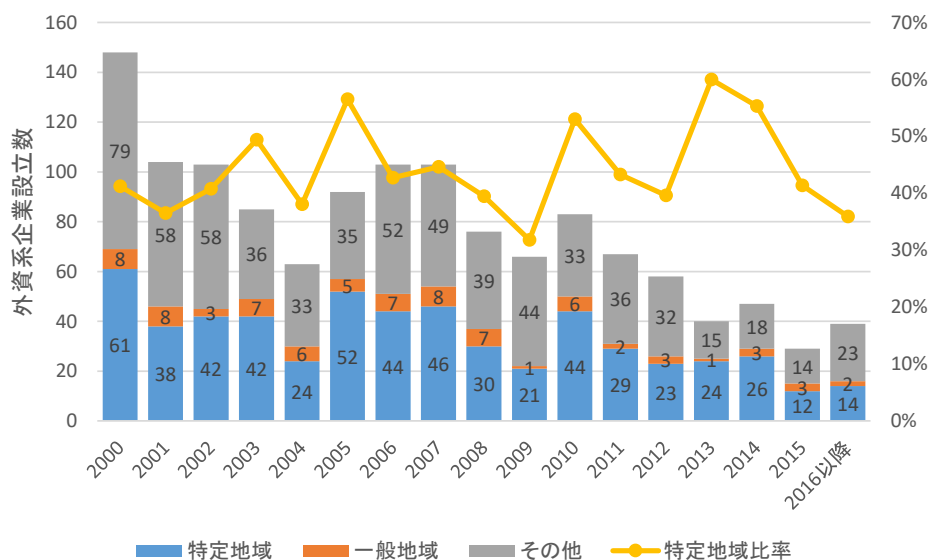
3. 外資系企業の進出動向

外資系企業の立地数は 2000 年代前半まで一貫して増加傾向にあったが、それ以降は減少傾向にある。また、立地場所としては、特定都市再生緊急整備地域の比率が増加傾向にある。

図表 設立年代別外資系企業の立地場所



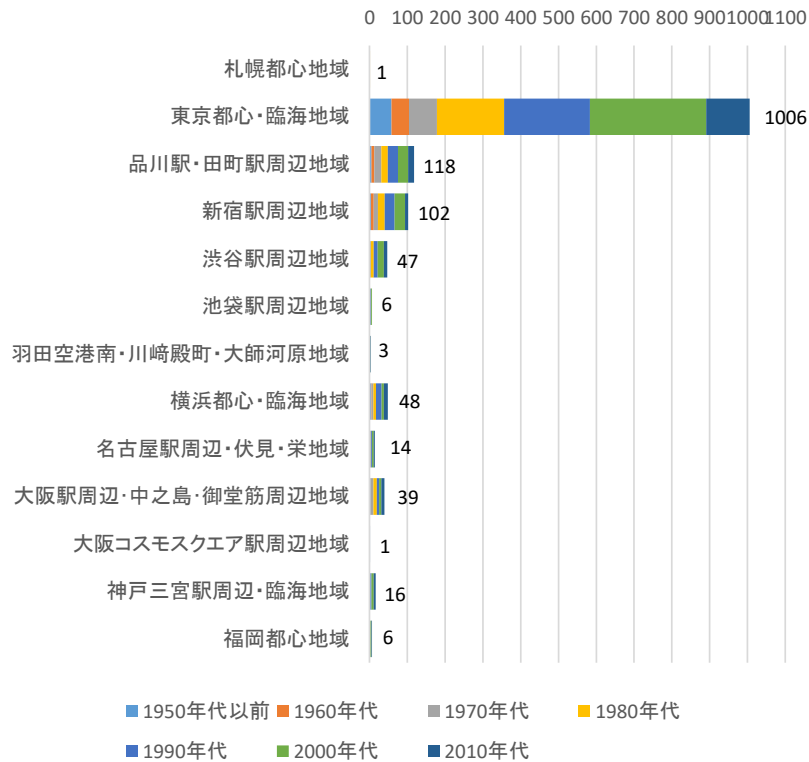
図表 設立年代別外資系企業の立地場所（2000年以降）



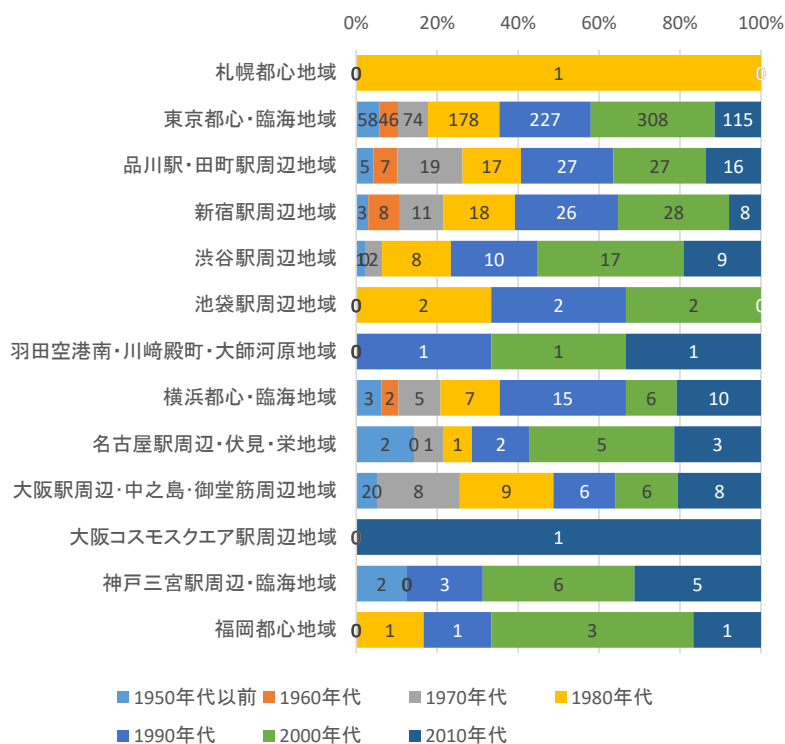
注) ここで扱っている外資系企業は、東洋経済新報社「外資系企業総覧」（2016年版）掲載企業に、JETRO「地域進出支援ナビ」「外資の対日投資成功事例・サクセスストーリー」に掲載されている企業を加えたもの。2016年以降設立分のソースはJETRO情報のみであるため、2015年以前に比べて網羅性に劣る。

外資系企業の立地場所として、特定都市再生緊急整備地域の中では、「東京都心・臨海地域」が突出して多い。また、「渋谷駅周辺地域」「神戸三宮駅周辺・臨海地域」は近年の立地比率が高い。

図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（設立年代別企業数）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がある地域】

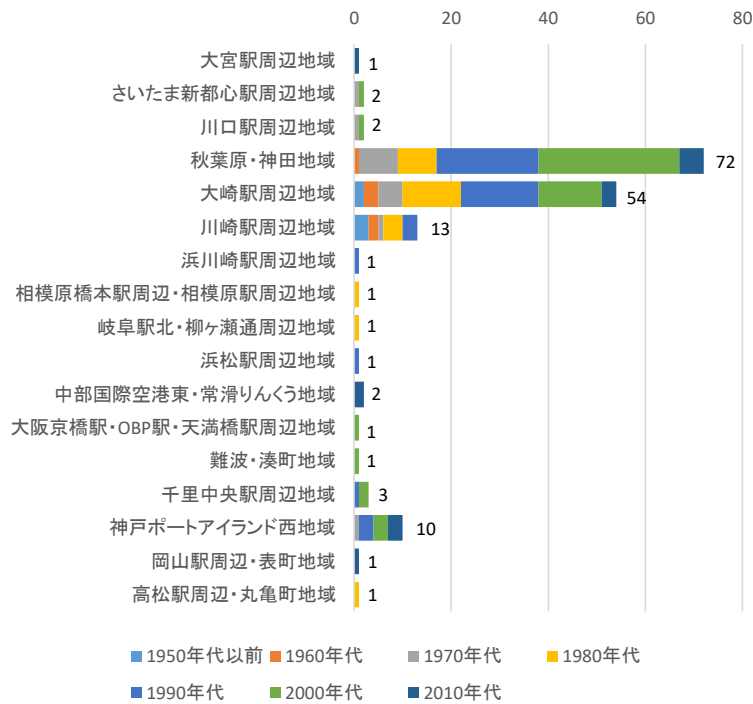


図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（設立年代別構成比）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がある地域】

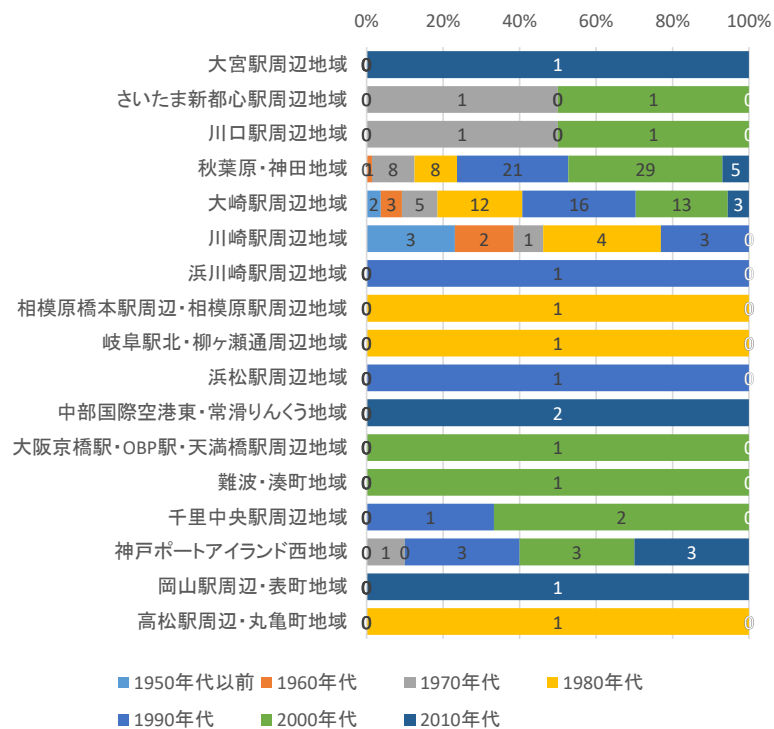


外資系企業の立地数は、(特定ではない)一般の都市再生緊急整備地域地域の中では「秋葉原・神田地域」「大崎駅周辺地域」が突出して多く、「川崎駅周辺地域」「神戸ポートアイランド西地域」がそれに次ぐ。

図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（設立年代別企業数）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がない地域】

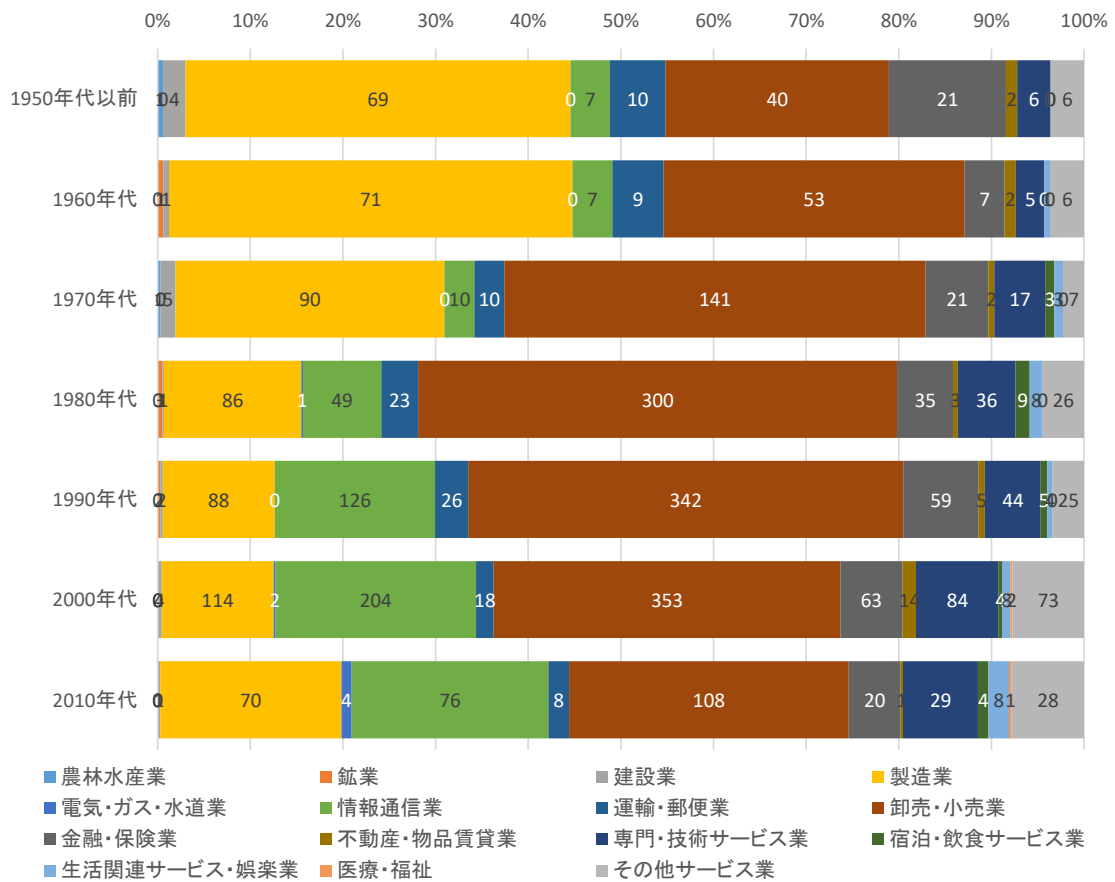


図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（設立年代別構成比）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がない地域】



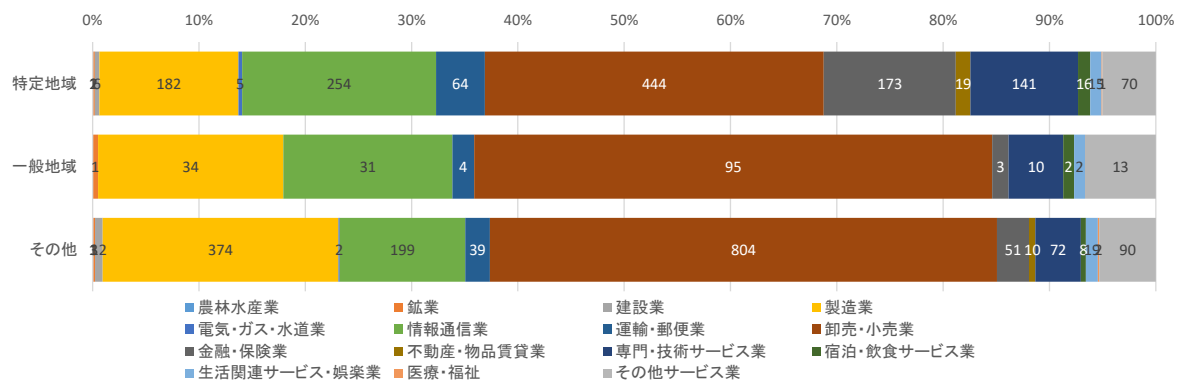
外資系企業の立地数を業種別に見ると、1960年代以前は「製造業」の進出が多かったが、70～80年代は「卸売・小売業」が中心となり、90年代以降は「情報通信業」の比率が高まっている。

図表 外資系企業の設立年代別の産業別構成比



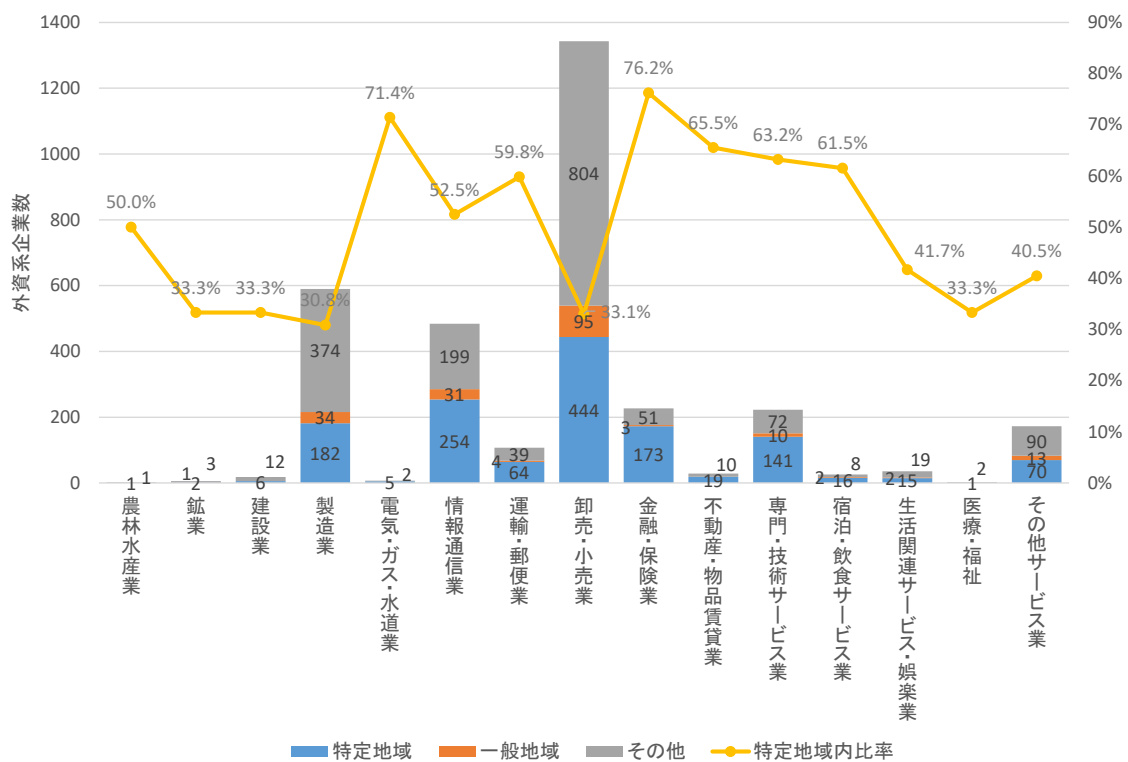
外資系企業の立地数を業種別及び立地場所別に見ると、特定都市再生緊急整備地域では、情報通信業、金融・保険業、専門・技術サービス業の構成割合が大きい。

図表 都市再生緊急整備地域内外における外資系企業数（産業別構成比）



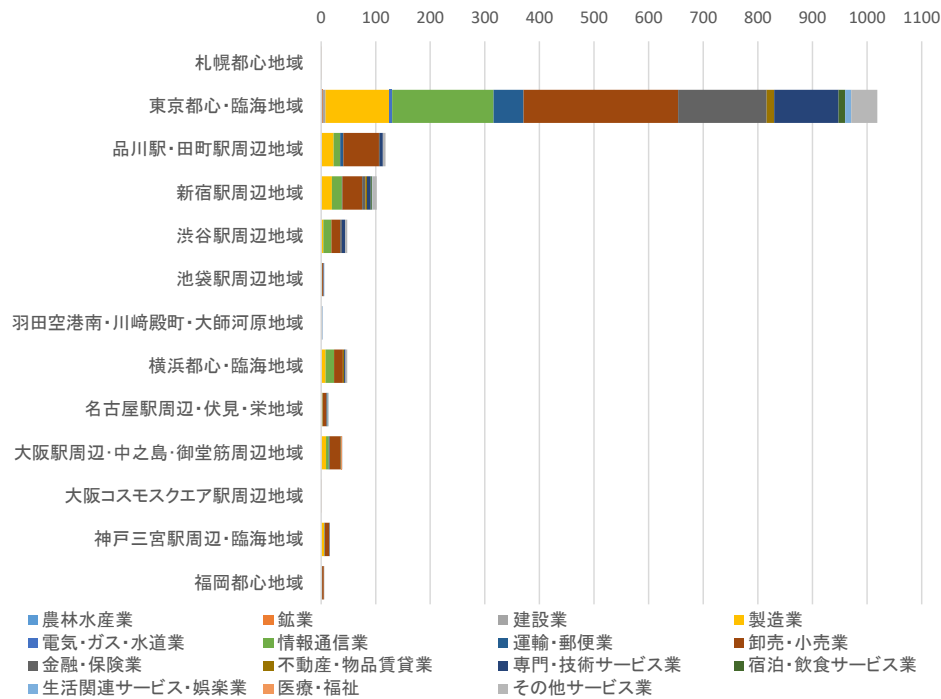
特定都市再生緊急整備地域への立地比率が高いのは、金融・保険業、不動産・物品賃貸業、専門・技術サービス業である。

図表 産業別に見た都市再生緊急整備地域内の外資系企業立地比率

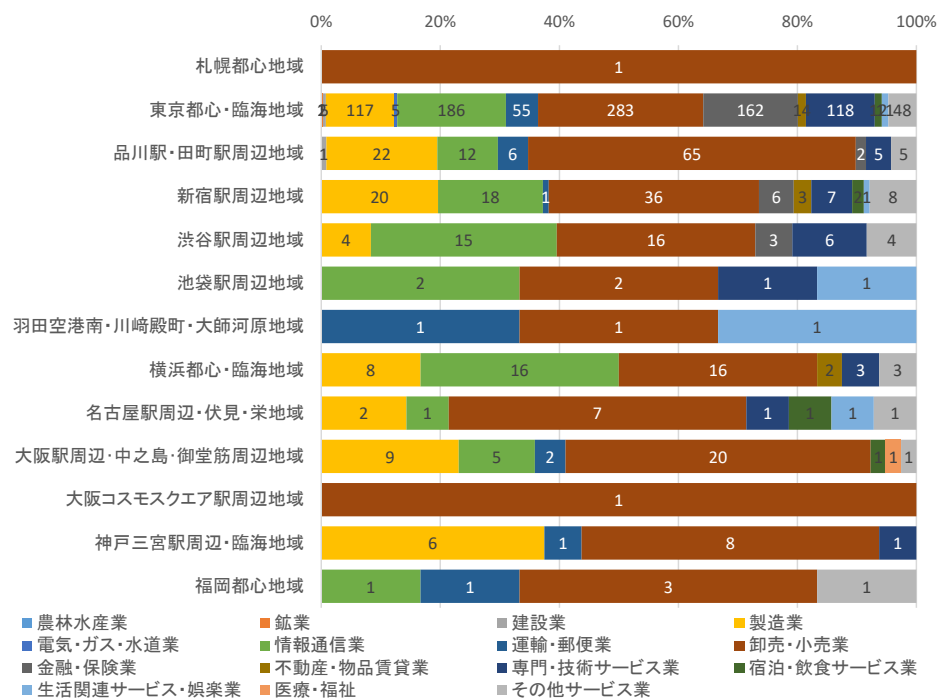


特定都市再生緊急整備地域別に見ると、東京都心・臨海地域は他地域に比べて金融・保険業の比率が高く、渋谷駅周辺地域や横浜都心・臨海地域は情報通信業の比率が高い等の特徴がある。

図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（産業別企業数）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がある地域】

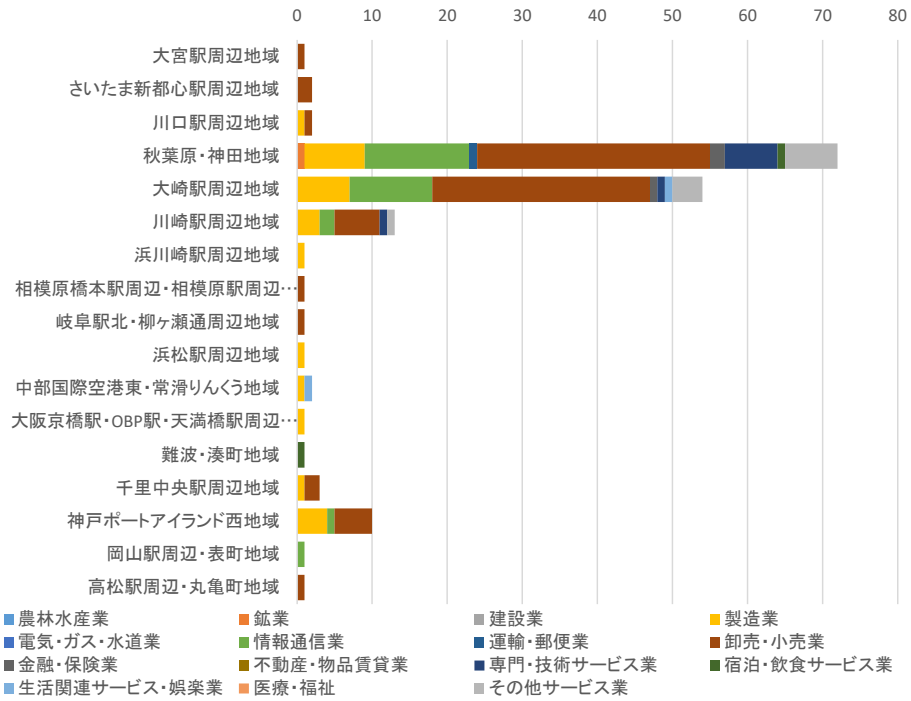


図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（産業別構成比）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がある地域】

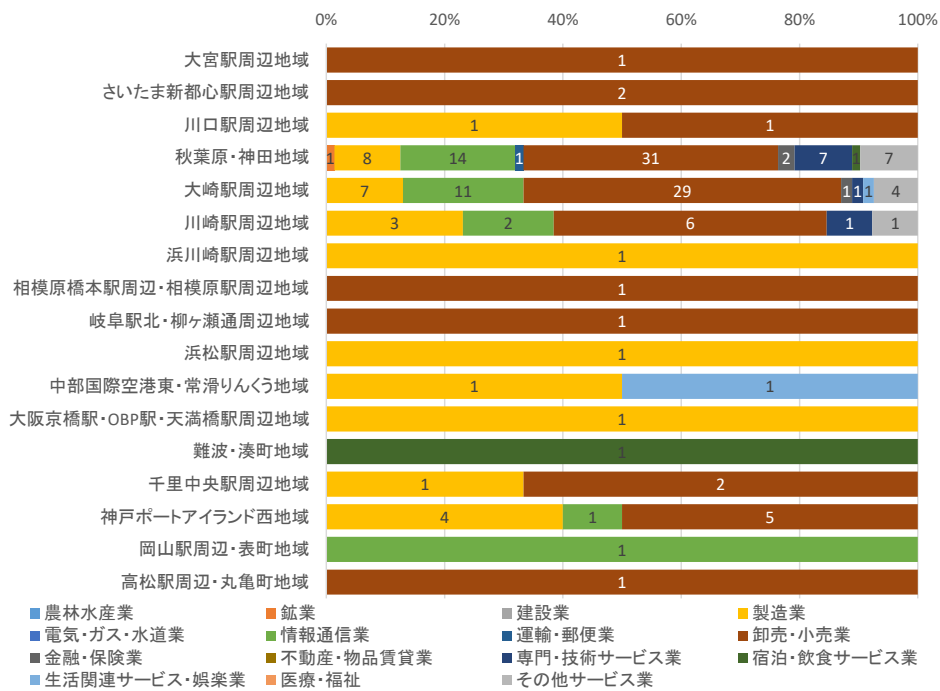


一般の都市再生緊急整備地域のうち、外資系企業立地数の多い秋葉原・神田地域、大崎駅周辺地域では、「卸売・小売業」の立地が最も多く、「情報通信業」「製造業」がそれに続く。

図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（産業別企業数）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がない地域】



図表 都市再生緊急整備地域毎の外資系企業数（産業別構成比）
【特定都市再生緊急整備地域の指定がない地域】



4. 企業移転時の重視ポイントの変化

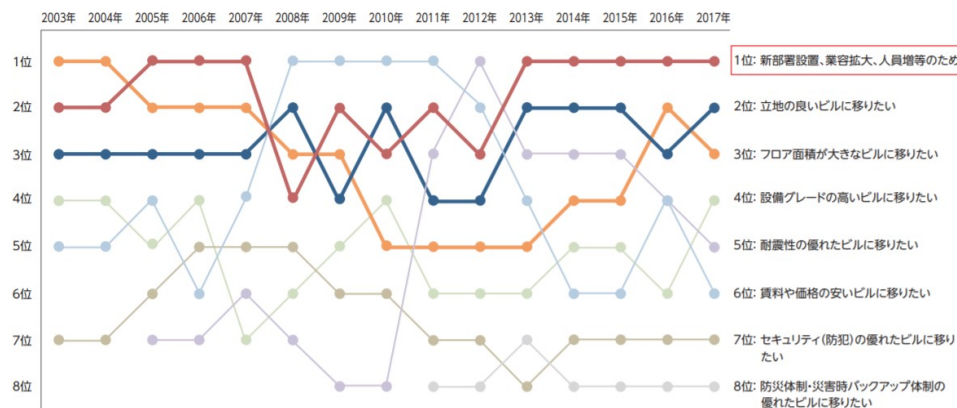
4.1. ハード面

森ビル「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」(2008~2017)によると、オフィスが新規賃借する際に重視するポイントとして、「現状より大きなビル(人員増のため)」「立地の良いビル」「フロア面積の大きなビル」のニーズが上昇している一方、「賃料や価格の安いビル」「耐震性の優れたビル」のニーズは低下している。

全体として、賃料の安いビルのニーズが低下し、立地の良い、大規模ビルのニーズが上昇しているといえる。

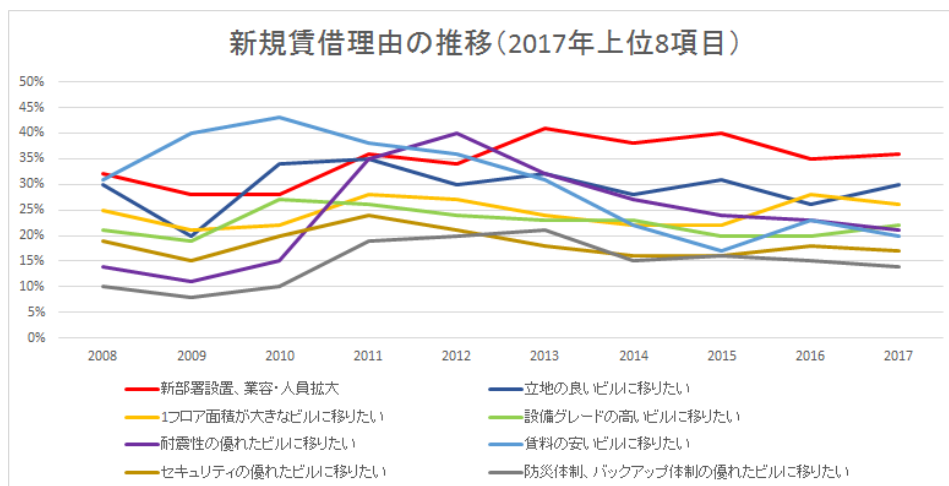
図表 新規賃借予定企業の賃借理由の順位推移(2008~2017年)

【図5: 新規賃借する理由(順位推移)】



出所) 森ビル「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」

参考図表 新規賃借理由の回答割合推移(2008~2017年)



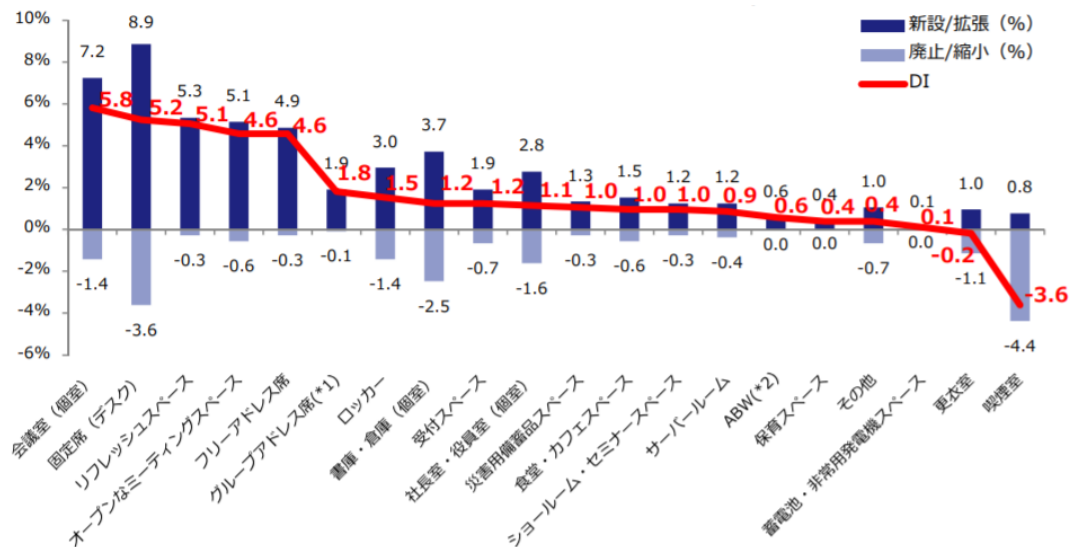
出所) 森ビル「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」より作成

4.2. ソフト面

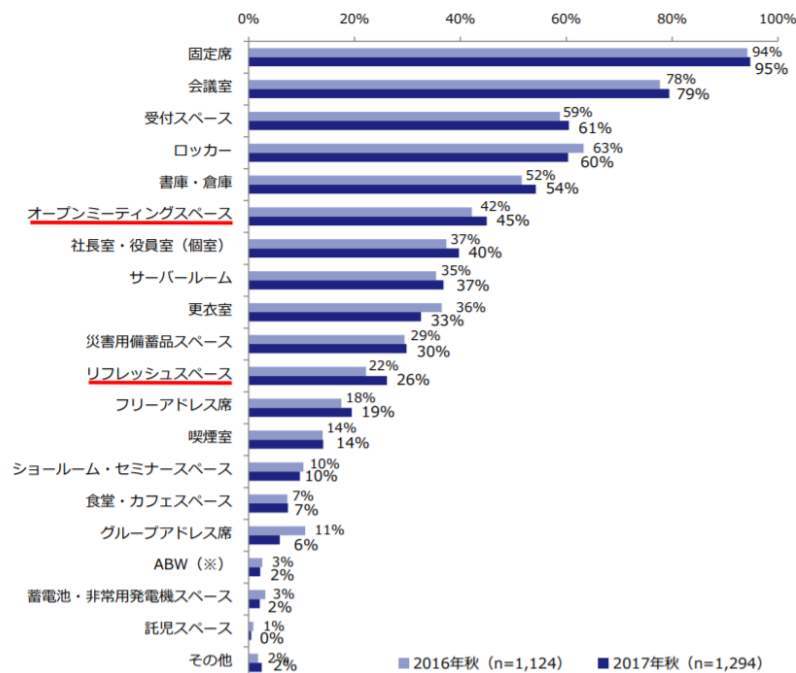
ザイマックス総合研究所の調査（2015~2017年の傾向）によると、オフィスのレイアウトを変更する際に重視しているポイントについて、「オープンスペース」「リフレッシュスペース」のニーズが上昇している一方、「更衣室」のニーズは低下している。

オープンなミーティングスペースやリフレッシュスペースなど、柔軟な働き方を可能にするオフィス活用のニーズが上昇していることが分かる。

図表 オフィスレイアウト変更傾向（2015、2016年）



図表 オフィスレイアウト変更傾向（2016、2017年）



※ABW (Activity Based Working) ... 集中するためのブース、チームで作業するためのスペースなど、オフィス内に多様なワークエリアを設けるレイアウト。

出所) ザイマックス総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2017 秋」
「大都市圏オフィス需要調査 2016<需要動向編>」

わが国では、働き方改革によりテレワークや在宅勤務導入の動きが広がりを見せる一方、海外では逆にオフィスの必要性・重要性が見直されている。例えば、アメリカのヤフーや IBM は原則在宅勤務禁止の方針を出し、また、シリコンバレーのテック企業は、オフィスに併設して、従業員が交流するための充実した共用スペース（カフェ、オープンスペース、スポーツ・レクリエーション設備等）を整備している。これは、従業員が実際に同じ空間で顔を合わせて対話することで、クリエイティブな発想が生まれたり、チームワークが醸成され、企業の生産性が高まるという考え方に基づくものである。すなわち、従業員がオフィスへ集まる動機付けとなるような質の高いオフィスの必要性は高まっているといえる。

5. 2020 東京オリパラ後の景気の見込み

過去のオリンピック開催国について、オリンピック開催前後の GDP ギャップの推移を分析した中島（2013）によると、開催前はプラスとなり景気が好況となる一方で、開催後はマイナスとなり景気が落ち込む傾向があるという。このことは、オリンピック景気に伴う需要の前借りの結果、オリンピック後は景気が縮小することを意味している。すなわち、オリンピック開催後、景気は落ち込む傾向にあるといえる。

図表 GDP ギャップについて

$$\text{GDPギャップ} = \frac{\text{実質GDP} - \text{潜在GDP}}{\text{潜在GDP}}$$

実質GDP: 一国の経済全体の総需要
潜在GDP: 一国の経済全体の総供給



GDPギャップがプラス→好況・景気過熱
GDPギャップがマイナス→景気停滞・不況

図表 オリンピック前後における開催国の平均 GDP ギャップの推移

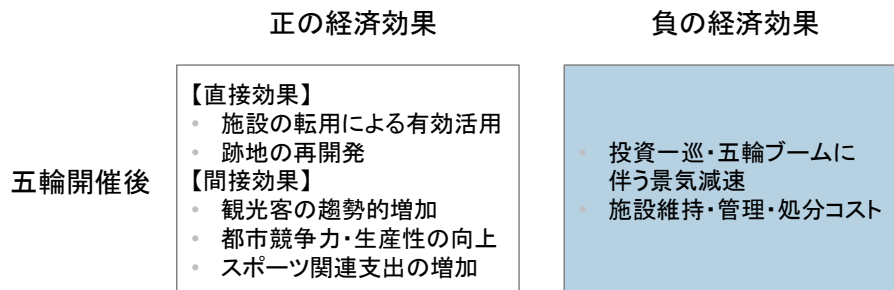


出所) 中島厚志「2020年東京五輪の経済効果を1984年以降の開催国から見る」(2013)

注) 対象国は、夏季オリンピック開催国のアメリカ、韓国、スペイン、オーストラリア、ギリシャ、北京、イギリス

オリンピック開催後は、長期的には観光客の増加など正の経済効果が見込めるが、短期的には建設投資一巡に伴う景気減速など負の経済効果が懸念される。過去の開催各国を見ると、開催後の景気減速を食い止めるため、規制緩和によるビジネスチャンスの拡大を図っている。

図表 五輪開催後の経済効果



出所) みずほ総研「2020 東京オリンピックの経済効果」

図表 開催各国の規制緩和事例

国	概要
オーストラリア	1996年に空港法を改正し、空港の民営化が進み、LCC誘致やターミナル改修が行われた結果、乗降客数が大きく増加した
中国	2005年に外資資本によるホテル設立が解禁され、開催後も大規模商業施設やラグジュアリーホテルの新規開業が多数みられた
イギリス	有識者による特別委員会を設け、観光産業を妨げる関連規制の洗い出しが行われた

出所) 日本銀行「2020年の東京オリンピックの経済効果」

III. 大規模優良な民間都市再生事業環境に関する調査分析、課題の整理等

大規模な民間都市開発事業の中でも、国際都市間競争を勝ち抜く上で特に効果的な事業（以下、便宜的に「優良事業」という。）について、これまでの整備状況を把握した上で、都市再生に係る新たな政策指標・目標、優良事業の実施を促進するための課題と施策の方向性の検討を行った。なお、分析等の内容の詳細については、国土交通省都市局まちづくり推進課担当職員と協議の上、決定した。

1. 優良オフィスストックの状況

1.1. 都市再生の進展

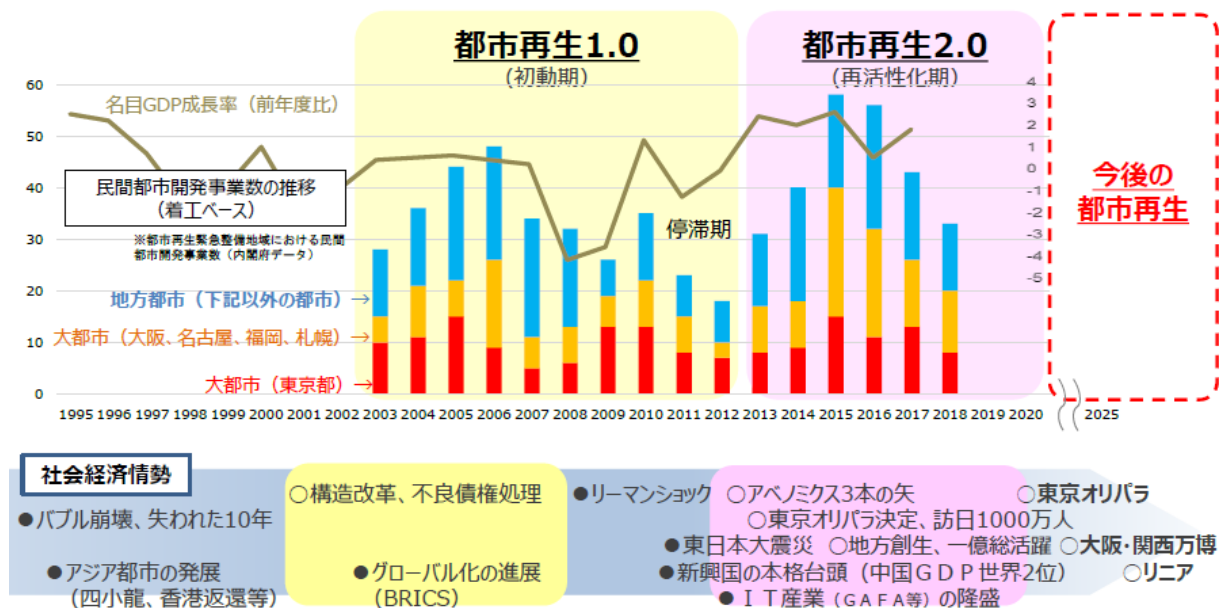
1.1.1. 都市再生の背景と経過

これまでの都市再生の進展について、下図のように整理することができる。

もともと東京都心部では、恵比寿ガーデンプレイス、六本木ヒルズ、丸ビルなど民間による都市開発の事例はいくつか見られたが、2002年の都市再生特別措置法制定以降、東京に加えて全国の主要都市の都心部で、民間による都市開発が活発化した。その後、リーマンショック、東日本大震災等による事業環境の悪化に伴い、都市再生は停滞するが、2013年以降、景気の上向きに伴い、再び、都市再生が進展した。

このように、社会・経済環境の影響による調整局面はありつつも、大都市を中心に民間による都市再生は順調に進捗してきた。一方、今後は、ポスト五輪やその先の時代を見据え、社会構造の変化に応じた都市再生を推進する必要がある。

図表 民間都市開発事業数の推移と都市再生の進展



図表 都市再生の進展と関連する施策の展開



1.1.2. 都市再生事業データベースの整備

本業務では、国土交通省・内閣府等の都市再生事業に関わる複数のデータソースから、「都市再生事業データベース（※）」を作成した。

具体的には、上記データソースの情報を整理・一覧化した上で、各事業のCASBEE・LEEDの認証取得状況を追記した。建築物の用途等のデータベース化にあたっては、各認定事業の用途等を文字列で記述するのではなく、それらをカテゴリごとに分類し、表頭に記載の上、当該プロジェクトが該当する用途に1、該当しない用途に0を記入する方法にデータベースの形式を変更することで、都市再生事業のミクストユース化や、公共公益施設のトレンド等の分析を可能にした。整備されたデータベースの概観は以下である。

（※）認定民間都市再生事業147件、及び、2018年12月時点で認定を受けていないが都市再生特別地区を活用している事業1件の計148件を掲載している。

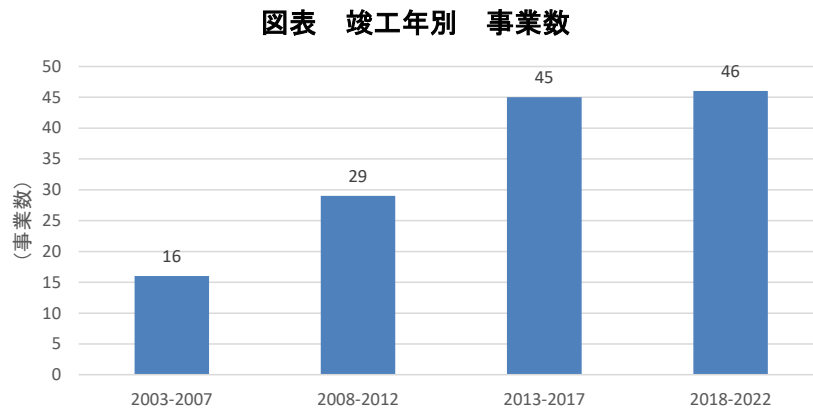
図表 都市再生事業データベース 概観（抜粋）

項目	事業名	ビル名	地域	認定事業者	認定年	着工年	竣工年	事業区域面積	延床面積	CASBEE	LEED	用途	その他
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

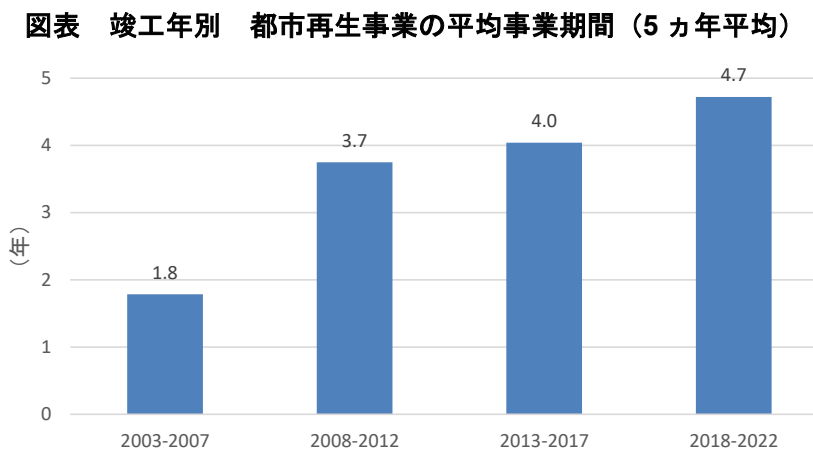
記載項目：事業名、ビル名、地域、認定事業者、認定年、着工年、竣工年、事業区域面積、延床面積、CASBEE 認証の有無、LEED 認証の有無、用途 等

1.1.3. 都市再生事業のトレンド分析

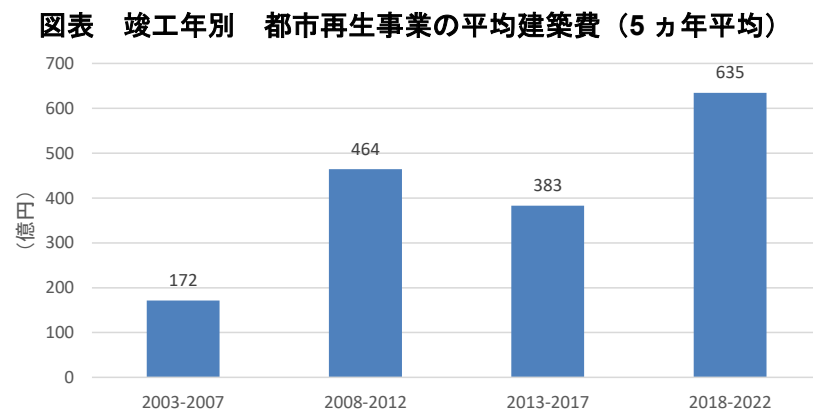
前項で整備した都市再生事業データベースを用いて、都市再生事業のトレンド分析を行った。竣工年別の事業数は、増加傾向にある。



1 事業あたりの事業期間は増大傾向にあり、事業規模が大規模化していることが分かる。

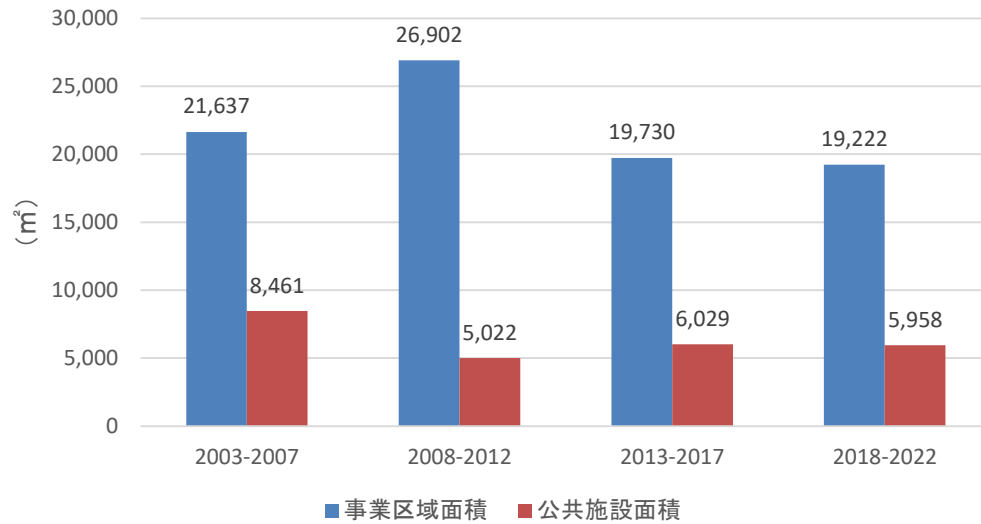


1 事業あたりの建築費も増大傾向にあり、やはり事業規模が大規模化していることが分かる。



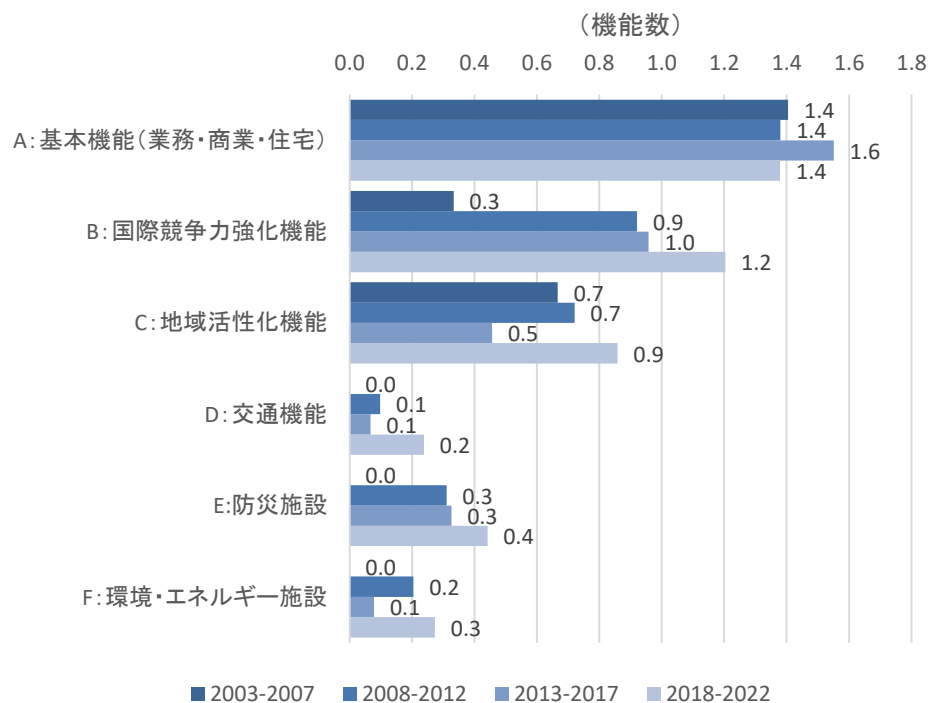
1 事業あたりの公共施設面積は概ね一定規模に推移しており、民間による公共施設の整備が安定的に行われていることがわかる。

図表 竣工年別 都市再生事業の平均事業区域面積・平均公共施設面積（5カ年平均）



1 事業あたりの平均機能数を見ると、国際競争力強化機能、地域活性化機能などの公共公益的機能については、近年、保有率が高まっている。

図表 竣工年別 都市再生事業の平均保有機能数（5カ年平均）



図表 機能区分

機能大分類	機能小分類
A: 基本機能(業務・商業・住宅)	業務機能
	商業機能(店舗・百貨店等)
	住宅機能(住宅・集合住宅・SA)
B: 国際競争力強化機能	観光・宿泊業関連施設
	MICE施設
	外国人医療・教育 イノベーション関連施設
C: 地域活性化機能	文化・スポーツ機能
	医療・教育機能
	コミュニティ・生活関連施設
D: 交通機能	駅・駅施設
	駐車場・駐輪場
E: 防災施設	防災施設
F: 環境・エネルギー施設	環境・エネルギー施設

1.2. 都市開発事業の認証の取得状況

建築物や都市開発事業を対象とする環境等の認証制度としては、わが国独自の制度である「CASBEE」の他、海外には「LEED」「WELL」「SITES」等の認証制度がある。各制度の概要を以下に整理する。

図表 建築物や都市開発事業に係る認証制度の概要

認証評価	概要	認証件数 (2019年1月7日時点)
CASBEE 評価認証制度	<p>CASBEE 評価認証制度は、建築物や街区、都市などに係わる環境性能評価システム「CASBEE」に基づいた、第三者機関による認証制度。開発は一般社団法人日本サステナブル建築協会が行っている。</p> <p>「CASBEE」は「建築物の環境品質 (Quality)」と「建築物の環境負荷 (Load)」という二つの側面から、建築物の環境性能を総合的に評価するもので、評価結果は「S ランク (素晴らしい)」「A ランク (大変良い)」「B+ランク (良い)」「B-ランク (やや劣る)」「C ランク (劣る)」という5段階で示される。</p> <p>CASBEE 評価認証には、「CASBEE 建築評価認証」「CASBEE 戸建評価認証」「CASBEE 不動産評価認証」「CASBEE 街区評価認証」の4種類がある。</p>	<p>CASBEE 建築評価認証 : 394 件 CASBEE 戸建評価認証 : 147 件 CASBEE 不動産評価認証 : 214 件 CASBEE 街区評価認証 : 5 件 (有効期限が切れたものを含む)</p>
LEED	<p>LEED は建物と敷地利用の環境性能を評価・認証する仕組みである「Leadership in Energy and Environmental Design」の略語。USGBC (U.S. Green Building Council) が開発し、GBCI (Green Business Certification Inc.) が運用を行っている。</p> <p>LEED 認証を受けるためには、いくつかの必須条件 (Prerequisite) を満たし、その上で選択項目のポイント (Credit Points) を選んで取得することが必要になる。評価結果は、取得ポイントに応じて「プラチナ」「ゴールド」「シルバー」「標準認証」の4段階で示される。</p> <p>LEED 認証には、「エリア開発 (Neighborhood Development)」「戸建・低層住宅 (Homes)」「インテリア設計と建設 (ID+C)」「建物設計と建設 (BD+C)」「既存建物の運用・保守 (O+M)」の5種類がある。</p>	<p>ND : 5 件 Homes : 1 件 ID+C : 61 件 BD+C : 50 件 O+M : 12 件 (日本国内)</p>
WELL	<p>WELL は、人間の健康・快適性を重点に考慮した建築空間の設計、施工、運用に関する認証制度で、IWBI (International WELL Building Institute) が認証制度を創設し、維持管理を行っている。</p> <p>WELL BUILDING STANDARD の必須項目を満たした場合には「シルバー認証」が与えられ、加点項目の40%以上を取得した場合には「ゴールド認証」が、加点項目の80%以上を取得した場合には「プラチナ認証」が与えられる。</p> <p>WELL 認証には、「新築及び既存の建物」、「新築及び既存のインテリア」、「コア&シェル (テナントビル)」の3種類がある。</p>	<p>1 件 (新築及び既存の建物) (日本国内)</p>

認証評価	概要	認証件数（2019年1月7日時点）
SITES	<p>SITES は、ランドスケープの価値化（マネタイズ）を意図する仕組み。LEED と同じく、USGBC が制度設計をし、GBCI が審査をしている。ポイント評価制で、認証のレベルは「SITES Certified」「SITES Silver」「SITES Gold」「SITES Platinum」の4段階がある。</p> <p>建物がないプロジェクトでも評価対象になるため、公共公園、公開空地、商業地や住宅地などにデザインされる都市のオープンスペース、民有地緑化、屋上庭園、ストリート・スケープ（街路のデザイン）、大学キャンパス、美術館や病院に併設された緑化空間なども認証の対象となることが特徴。</p>	1件 (日本国内)

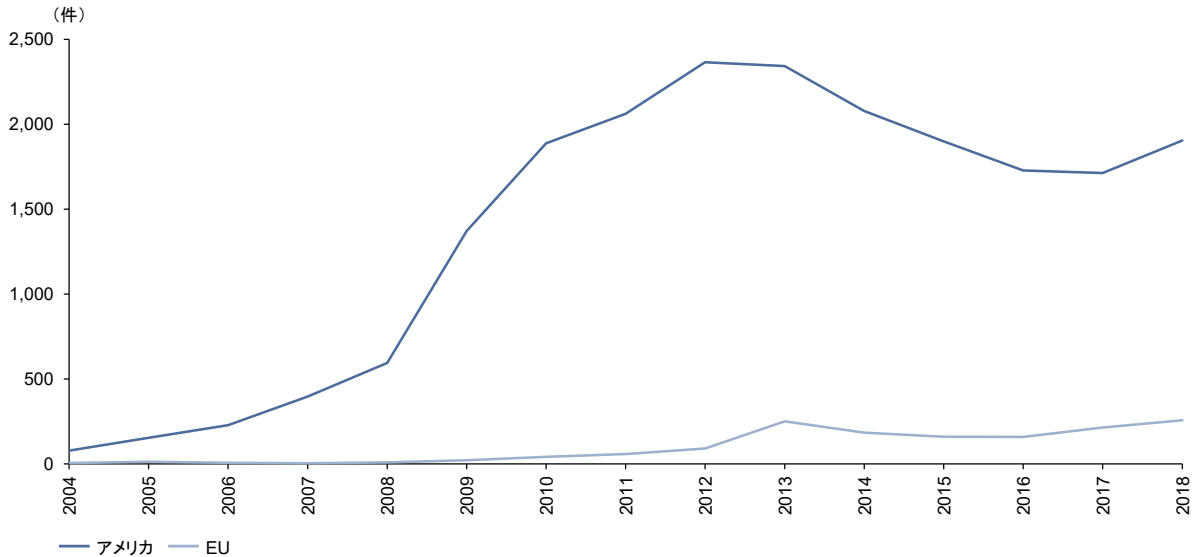
参考) 各制度の認証プロジェクトは、下記ウェブサイトで把握することができる。

CASBEE	http://www.ibec.or.jp/CASBEE/certified_buld/CASBEE_certified_buld_list.htm
LEED	https://www.usgbc.org/projects
WELL	https://wellonline.wellcertified.com/community/projects
SITES	http://www.sustainablesites.org/projects

①LEED

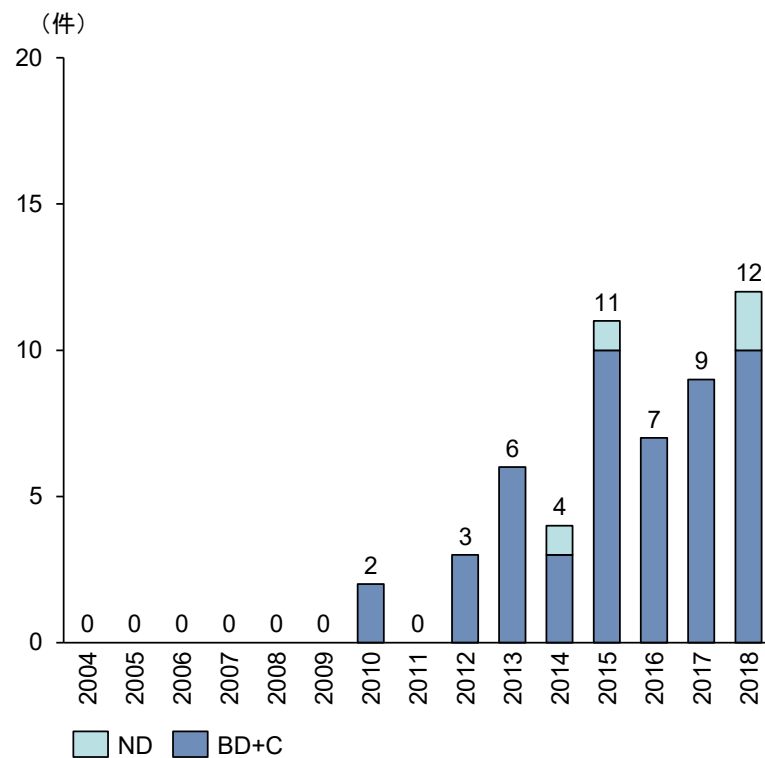
LEED は、米国で創設された認証制度であり、認証プロジェクト数は米国が突出している。認証を受けるプロジェクトの数は欧米において増加傾向にある。

図表 認証年別 LEED の年間認証プロジェクト件数 (BD+C, ND)

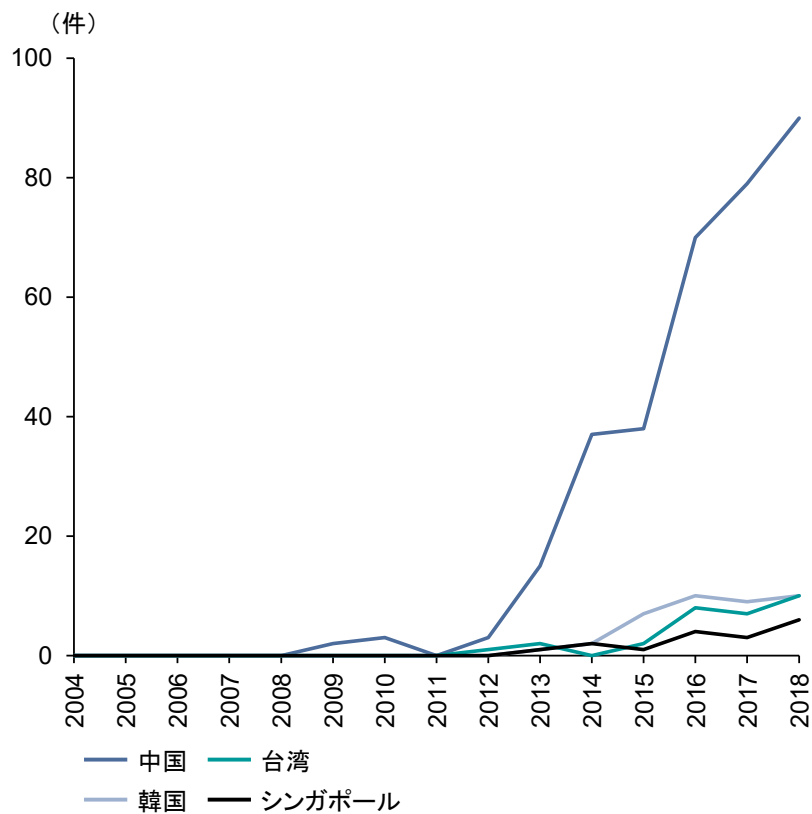


LEED の認証を受けるプロジェクトの数は、わが国でも、アジア圏内の他国においても増加傾向にある。

図表 認証年別 LEED の年間認証プロジェクト件数（国内）



図表 認証年別 LEED の年間認証プロジェクト件数（BD+C, ND）



わが国において、LEED ND の認証を受けた事業は 5 件ある。

図表 LEED ND 認証プロジェクト例

二子玉川ライズ(東京都世田谷区)

工期	2012年1月～2015年6月(第2期)
地上階数	II-a街区 30階
事業主体	二子玉川東第二地区市街地再開発組合
LEED ND認証	2015年 認証(ゴールド認証)
都市再生事業	×

柏の葉スマートシティ(千葉県柏市)

工期	2011年4月～2014年5月(柏の葉ゲートスクエア)
地上階数	ホテル&レジデンス棟 14階
事業主体	柏の葉アーバンデザインセンター・三井不動産
LEED ND認証	2016年 認証(プラチナ認証)
都市再生事業	×



また、わが国における LEED BD+C の認証を受けた事業は 50 件あり、都市再生事業に係る範囲では、清水建設の本社ビルがゴールド認証を取得している。

図表 LEED BD+C 認証プロジェクト例

清水建設 本社ビル(東京都中央区)

工期	2009年4月～2012年5月
地上階数	22階
事業主体	清水建設
LEED BD+C認証	2012年 認証(ゴールド認証)
都市再生事業	○

JR神田万世橋ビル(東京都千代田区)

工期	2010年8月～2013年1月
地上階数	20階
事業主体	東日本旅客鉄道
LEED BD+C認証	2014年 認証(ゴールド認証)
都市再生事業	×

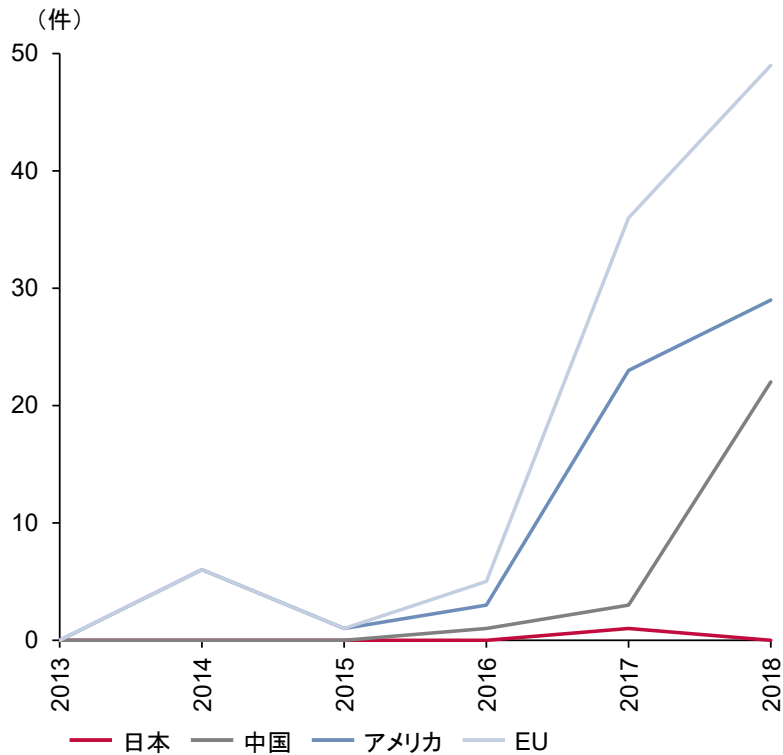


②WELL

WELLの認証を受けたプロジェクトの数は、EU・アメリカ・中国を中心に、増加傾向にある。また、登録プロジェクト（審査待ち・審査中のもの）の数は、アメリカ、EU、中国が多い。

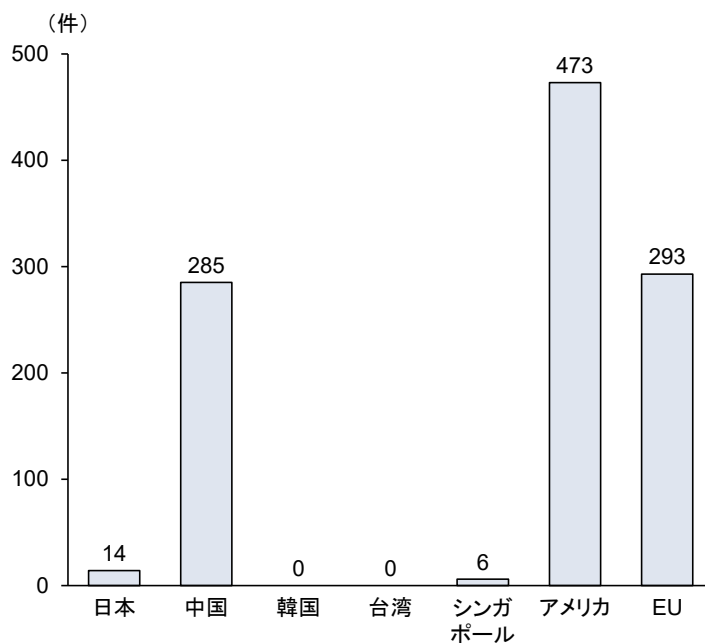
わが国では、認証プロジェクトは1件、登録プロジェクトは14件である。

図表 認証年別 WELLの年間認証プロジェクト件数



※)シンガポールの認証プロジェクト件数は0

国別 WELL 認証の登録プロジェクト件数



わが国で、WELL 認証を受けているのは、大林組技術研究所（東京都清瀬市）の1件である。都市再生事業に係る範囲では、横浜グランゲートや南平台プロジェクトなどが、認証取得を目指して登録済みとなっている。

図表 WELL 認証 登録プロジェクト例

横浜グランゲート(神奈川県横浜市)

工期	2017年8月～2020年2月(予定)
地上階数	19階
事業主体	清水建設
WELL認証	プロジェクト登録済
都市再生事業	○

南平台プロジェクト(東京都渋谷区)

工期	2016年7月～2019年3月(予定)
地上階数	21階
事業主体	東急不動産
WELL認証	取得を目指す
都市再生事業	○



③SITES

わが国で、SITES 認証を受けているのは、グリーンワイズ本社ビル（東京都多摩市）の1件のみである。都市再生事業に係る範囲では、東京駅前常盤橋プロジェクト等が取得を目指している。

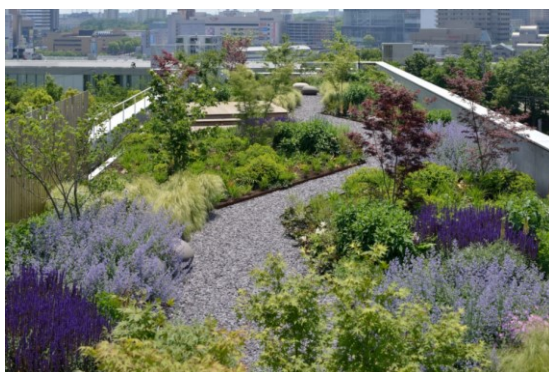
図表 SITES 認証 登録プロジェクト例

グリーンワイズ 本社屋上庭園(東京都多摩市)

工期	～2016年秋
地上階数	—
事業主体	グリーンワイズ
WELL認証	2018年 認証(ゴールド認証)
都市再生事業	×

東京駅前常盤橋プロジェクト(東京都千代田区)

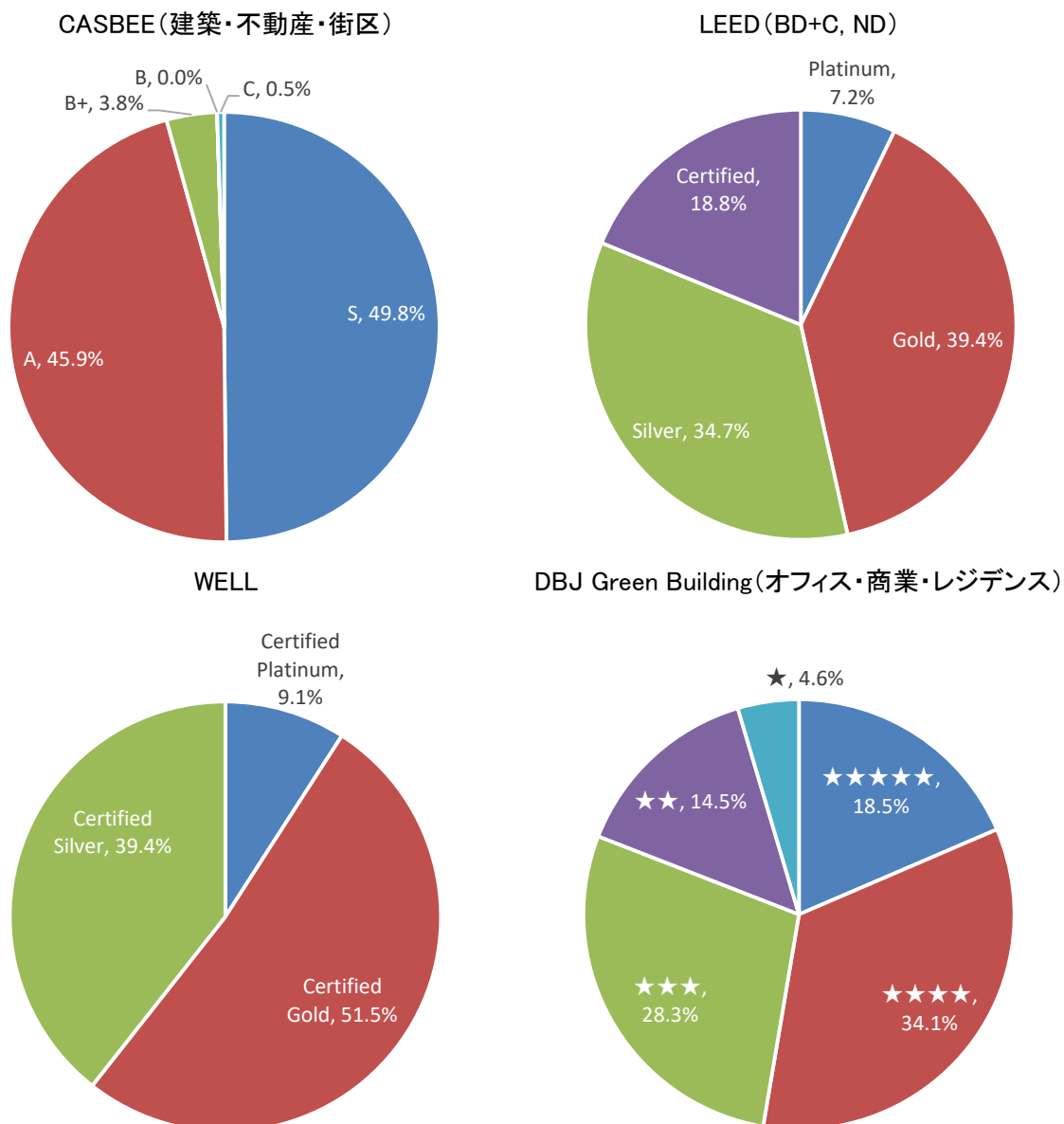
工期	2018年1月～2021年4月(予定)
地上階数	A棟 40階
事業主体	三菱地所
SITES認証	取得を目指す
都市再生事業	○



参考) 各認証制度における認証プロジェクトのランク構成比

CASBEE、LEED、WELL 及び日本政策投資銀行が提供している DBJ Green Building に関して、認証を受けたプロジェクトのランク別構成比は下図のとおりである。

図表 各認証制度における認証プロジェクトのランク構成比



構成比をもとに、各認証制度におけるランクの水準を比較すると、概ね以下のような対応関係になっていると推察される。

図表 各認証制度における認証プロジェクトのランク構成比

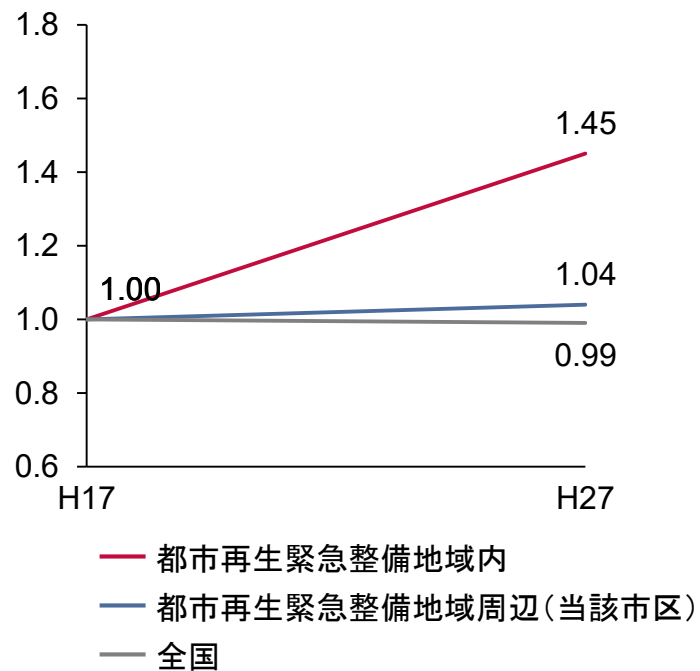
CASBEEのランク	その他環境認証制度において対応するランク		
CASBEE	LEED (BD+C, ND)	WELL	DBJ Green Building (オフィス・商業・レジデンス)
S	Platinum	Certified Platinum	★★★★★
	Gold	Certified Gold	★★★★★
A	Silver	Certified Silver	★★★★
	Certified		★★★
B+			★★
B			★
C			

1.3. 都市再生の効果

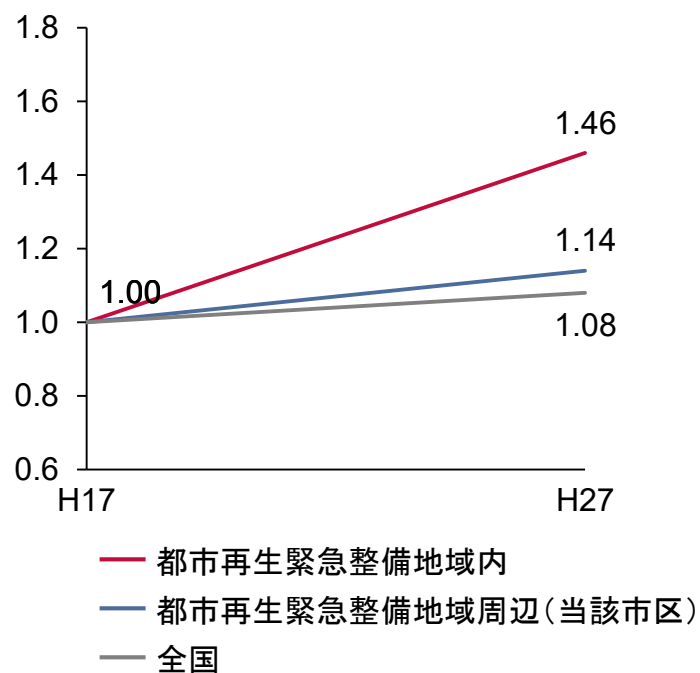
内閣府資料をもとに都市再生の効果を整理する。

人口・世帯数・地価のいずれの指標においても、都市再生緊急整備地域内はそれ以外の地域より高い増加傾向を示している。

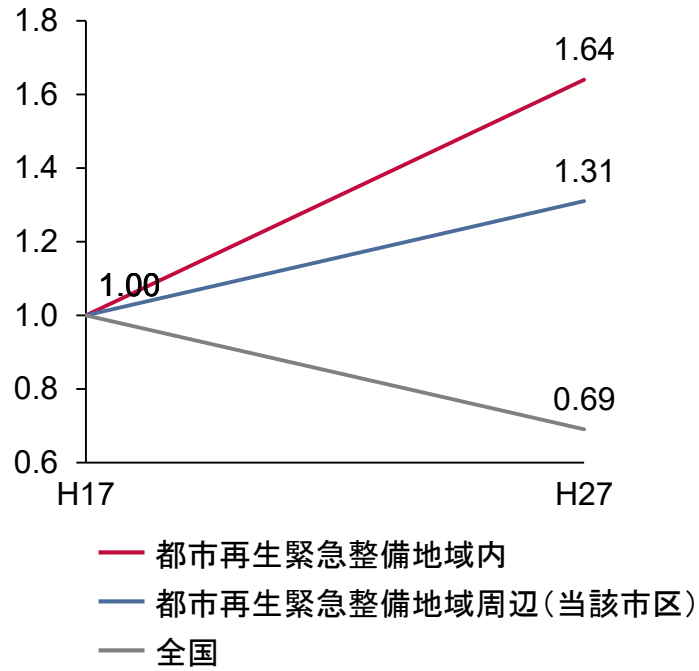
図表 地域別人口（平成 17 年を 1 とする）



図表 地域別世帯数（平成 17 年を 1 とする）



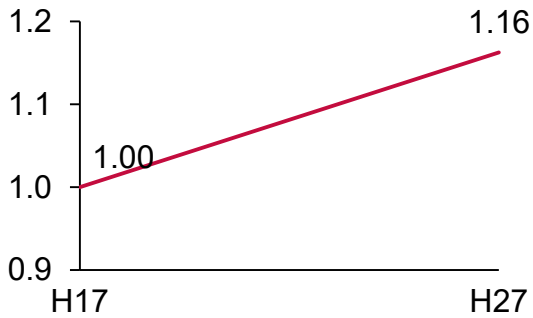
図表 地域別地価（平成17年を1とする）



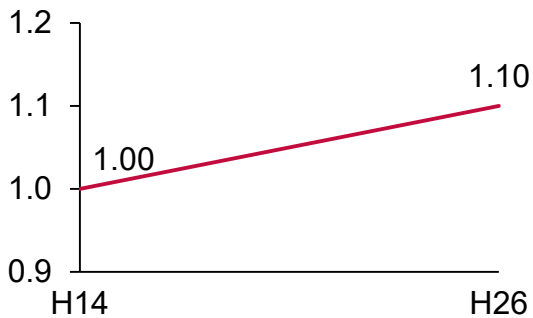
以上、出所）内閣府資料

都市再生緊急整備地域内の駅の乗降客数・歩行者通行量は、増加傾向にある。

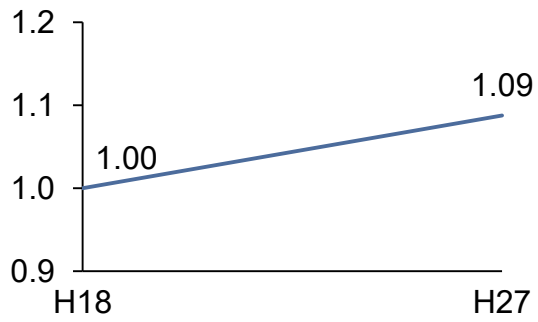
図表 渋谷駅1日平均乗降客数（平成17年を1とする）



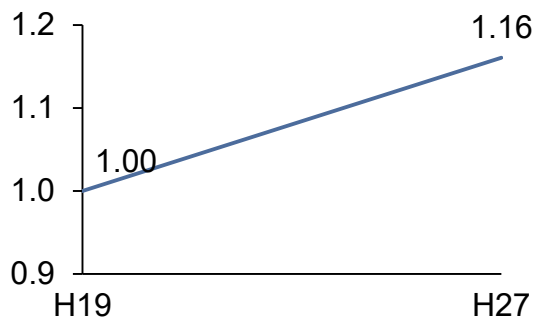
図表 仙台駅1日平均乗降客数（平成14年を1とする）



図表 柏駅周辺 1日平均歩行者交通量（休日）（平成18年を1とする）



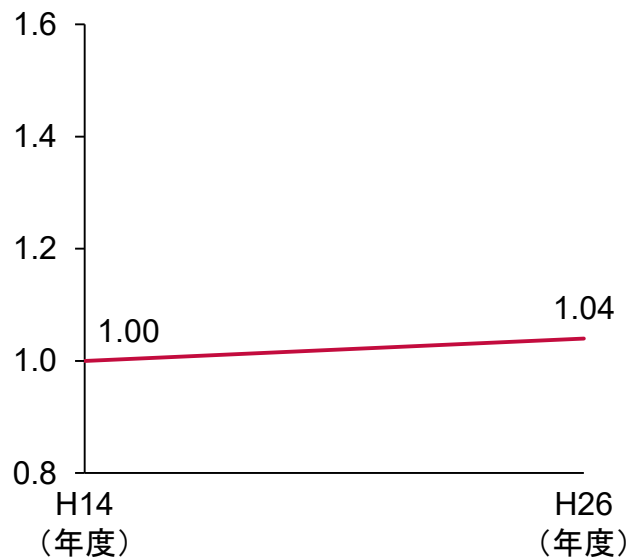
図表 浜松駅周辺 1日平均歩行者通行量（平成19年を1とする）



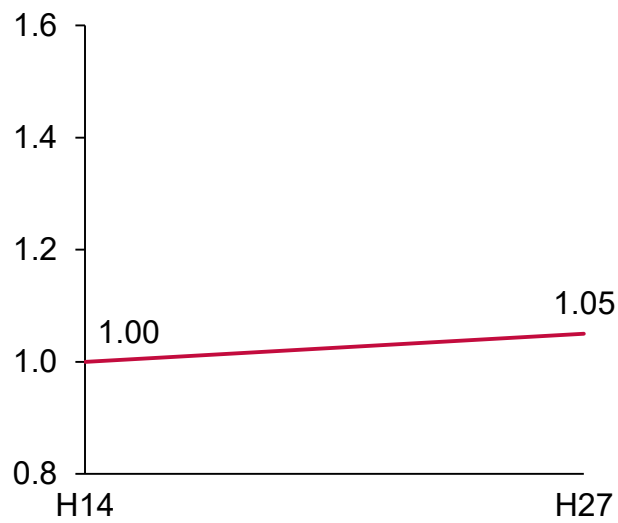
以上、出所）内閣府資料

都市再生緊急整備地域周辺の店舗面積は増加傾向にある。

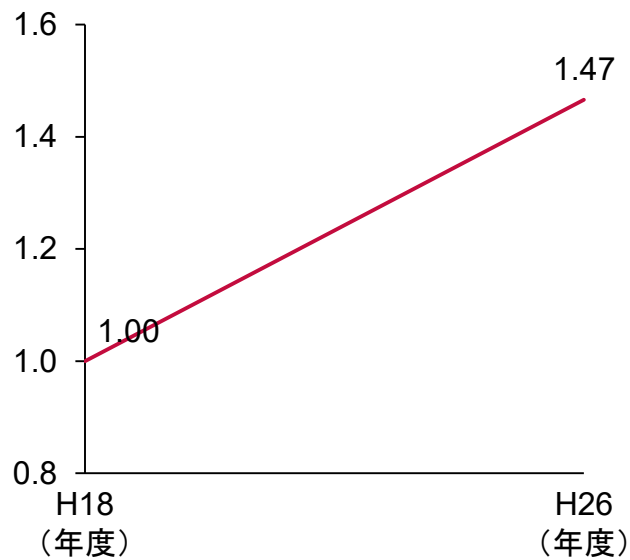
図表 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域の売り場面積（平成14年度を1とする）



図表 名古屋市内の百貨店の延床面積（平成 14 年を 1 とする）



図表 千里中央駅周辺地域内の商業施設の延床面積（※）（平成 18 年度を 1 とする）



※千里中央駅周辺地域は、データ取得時に最新であったデータが平成 26 年度のものであると仮定している。
以上、出所）内閣府資料

1.4. オフィスストックの老朽化の現状と将来の見込み

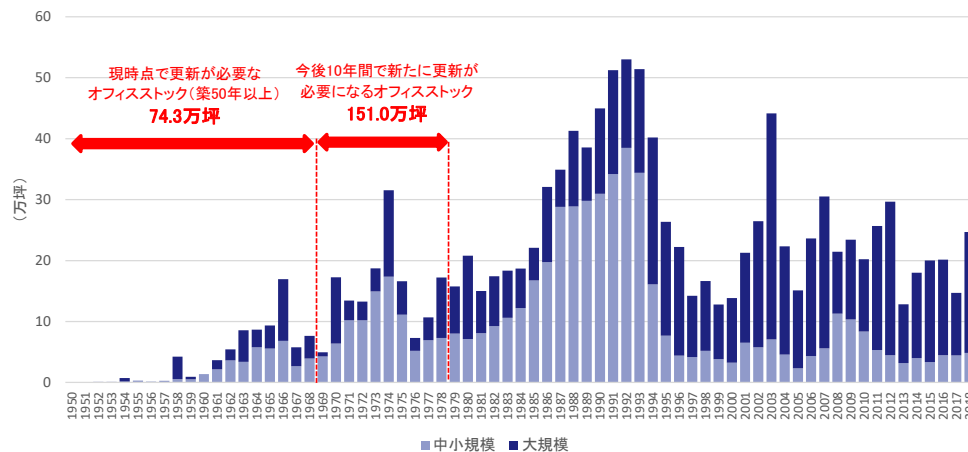
オフィスストックの老朽度を見る方法としては、物理的老朽度に着目するアプローチと、機能的老朽度に着目するアプローチがある。

1) 物理的老朽ストック率

ザイマックス不動産総合研究所では、東京 23 区のオフィスについて、建築後経過年数別のオフィス面積を図化した「オフィスピラミッド」を作成している。これによると、東京 23 区において、オフィスの物理的老朽化ストック（築 30 年以上）は、賃貸面積ベースで全体の約 37% を占める。

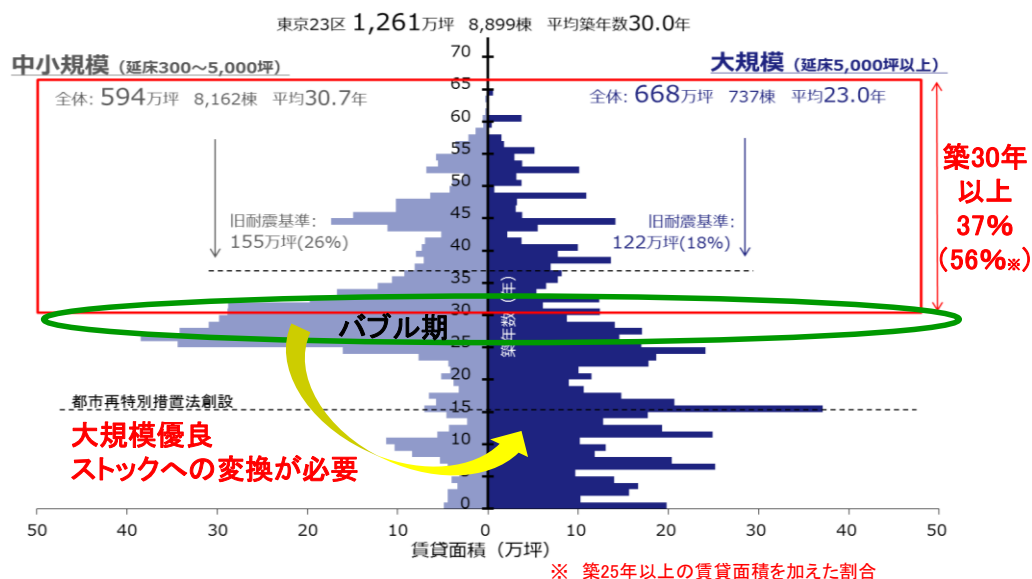
今後、大型ビルでは霞ヶ関ビル（1968 年竣工）やアークヒルズ（1986 年竣工）、オフィスエリアでは西新宿エリア（1970-80 年代竣工）等が更新期を迎え、その後、バブル期に大量供給されたオフィスビルが更新期を迎える。

図表 東京におけるオフィスビルの竣工年別賃貸面積



出所) ザイマックス不動産総合研究所のデータをもとに作成

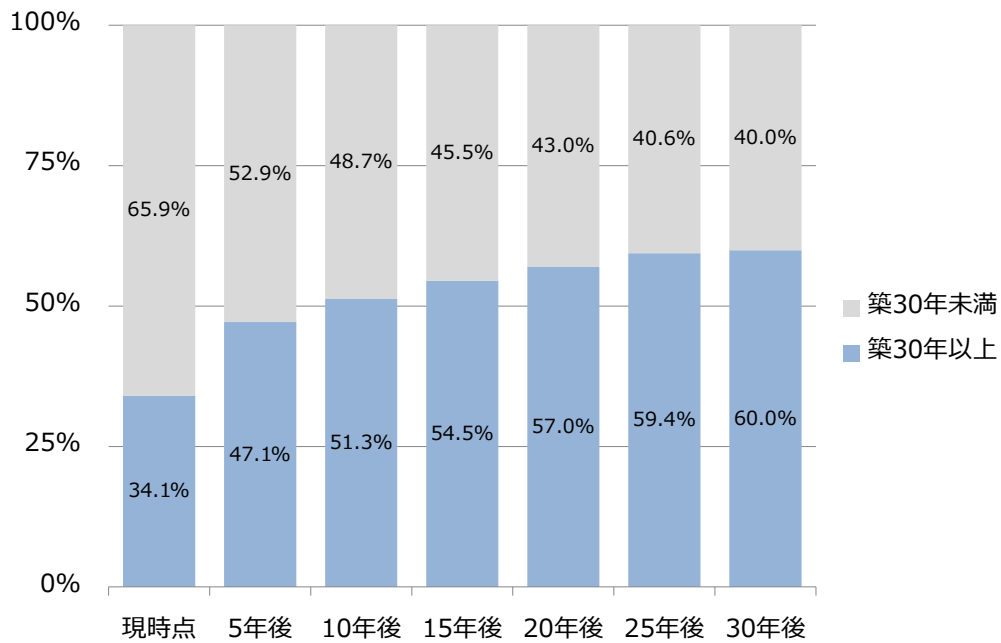
図表 東京 23 区のオフィスビルピラミッド（賃貸面積ベース）



出所) ザイマックス不動産総合研究所のデータをもとに作成
注) 賃貸面積ベース

ザイマックス不動産研究所のデータをもとに、「築30年以上」を老朽化オフィスと定義すれば、延床面積ベースで、その割合は現在の34.1%から、30年後には60.0%まで高まると予測される。

図表 物理的的老朽ストック率予測



出所) ザイマックス不動産総合研究所

注) 推計の基本的な考え方は以下の通り。

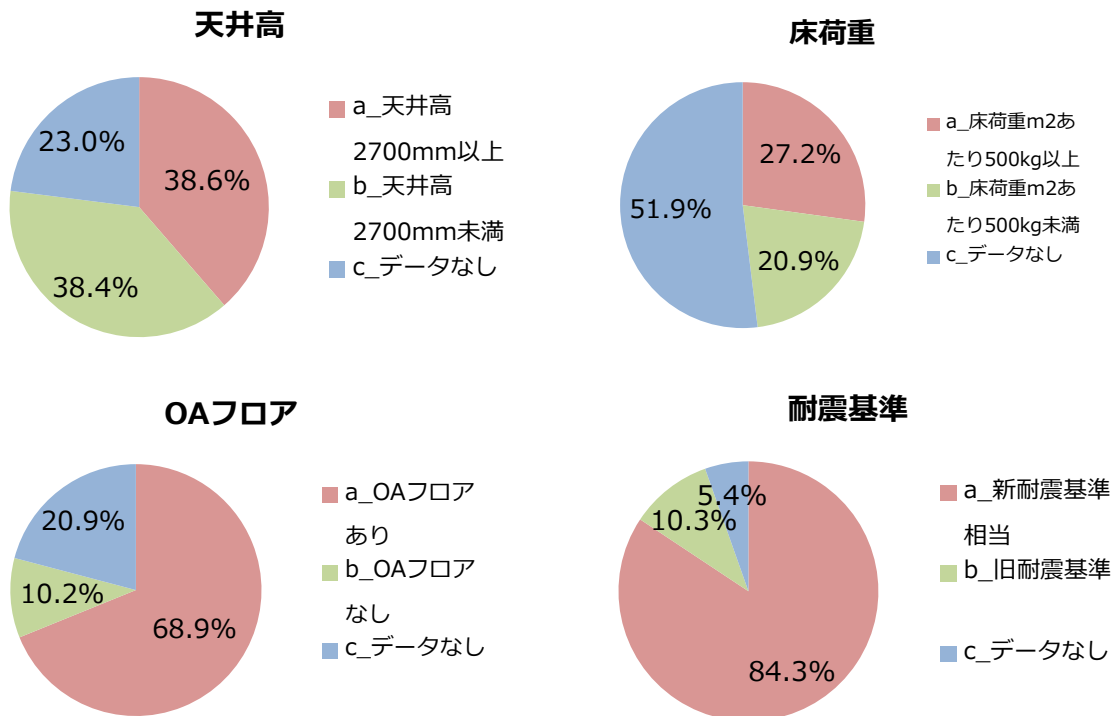
- ・延床面積ベース (賃貸面積ではない)
- ・2018年時点の東京23区オフィスストックを初期値とする
- ・2019年以降の新規供給量は2009~2018年の新規竣工量の平均値を用いている (約43万坪/年)
- ・滅失率 (既存ストックのうち滅失する割合) を1%/年と仮定している

2) 機能的老朽ストック率

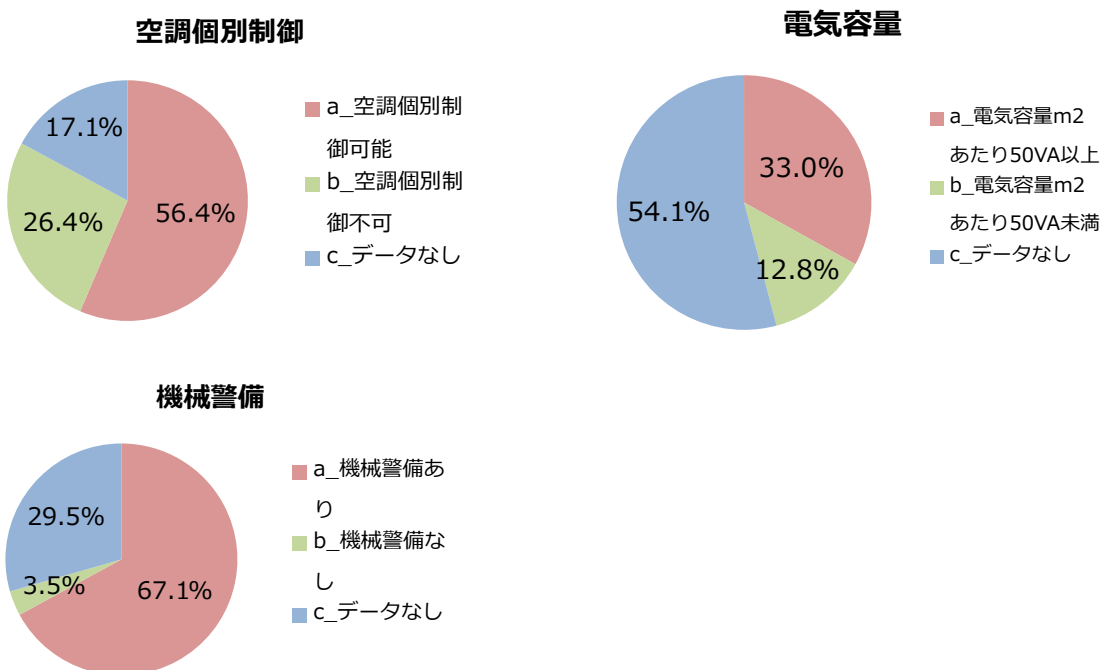
ザイマックス不動産総合研究所のオフィスデータによると、東京 23 区のオフィスの機能は、以下のような分布となっている。

図表 東京 23 区オフィスの機能分布

【建築スペック】



【設備スペック】



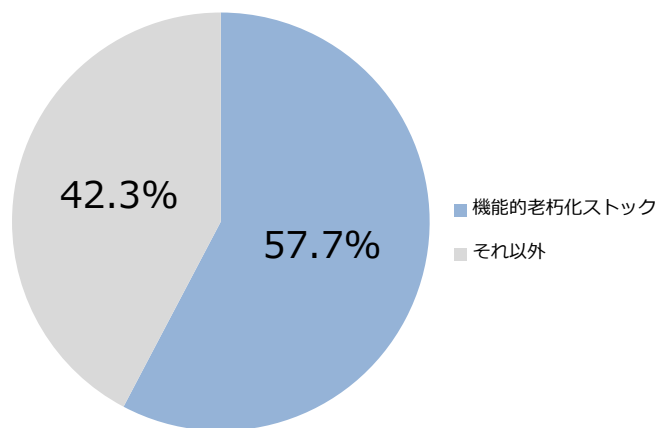
出所) ザイマックス不動産総合研究所
注) 延床面積ベース

仮に、以下の条件に「1つでも」該当するストックを「機能的老朽ストック」と定義した場合、2018年時点で、東京23区の機能的老朽ストック率は57.7%となり、物理的老朽ストック率(34.1%)よりも高い水準となる。

図表 「機能的老朽化ストック」の定義

建築スペック	設備スペック
<ul style="list-style-type: none"> ・天井高 2700mm 未満 ・床荷重 500kg/m²未満 ・OA フロアなし 	<ul style="list-style-type: none"> ・個別空調制御 なし ・電気容量 50VA 未満 ・

図表 機能的老朽ストック率 (2018年)



出所) ザイマックス不動産総合研究所

注) 一つでも基準以下のスペックを有していれば、そのストックは機能的老朽ストックと定義している。この背景としてはオフィス賃貸の現場においても上記の条件を一つでも満たさないものは競争力が劣り、テナントの選択から外れやすいことが挙げられる。

対象オフィスにおいて、スペックデータが欠損しているオフィスもある。そのようなオフィスについて、欠損データ以外のスペック全てが基準を満たしている場合は上図のそれ以外に含まれることになる

【参考】

過年度調査では、優良オフィスを、基準階面積 (東京都23区：500坪、その他：250坪)、天井高 (2800mm)、床荷重 (500kg/m²)、コンセント容量 (45VA/m²) の観点から定義した。

2. 都市再生に関する新たな政策指標・目標の検討

2.1. 検討の背景

現在は、「都市ランキング（森記念財団）」及び「建設投資累計額」を都市再生事業の KPI として設定しているが、必ずしも都市再生との関連が明確でなく、また、目標年期限が 2020 年となっており、それ以降の目標が設定されていない状況である。

（現在の政策目標）

- ・ 2020 年までに世界の都市総合ランキングにおいて、東京が 3 位に入る。
- ・ 都市開発が行われた 2012 年から 2020 年までの建設投資累計額を 8 兆円～11 兆円とする。

そこで、都市再生との相関性が高く、説得力を持って、貢献効果の説明が可能な新たなアウトカムの政策目標の検討を行う。

2.2. 検討内容

2.2.1. 基本的な考え方

都市再生の直接的な目的は、都市の老朽化した不動産ストックを優良なストックに更新することにより、都市の活力・競争力を高めることにあるといえる。そこで、「優良ストックの量」ないし、「全ストックに占める優良ストックの割合」が候補になる。そこで、優良ストックをどのように定義するかが問題となる。

オフィスに関しては、前節で記載したとおり、民間のデータベースを活用して、優良ストックを定義し、その量を把握することが可能である。ただし、①都市再生はオフィスだけを対象にしているわけではない、②民間事業者によるデータベースは、同事業者のビジネスのために可能な範囲で収集したものであり、すべてのストックを網羅しているものではない、③KPI をモニタリングするためにデータを購入手り加工を委託する必要がある、メンテナンスしにくい、等の問題が存在する。

政策の KPI は、国土交通省職員が、公開データを活用し、できるだけ負荷なくモニタリングできることが重要である。ストックの量を把握する方法としては、①統計を用いる方法と、②内閣府が収集している都市再生事業のデータを用いる方法が考えられる。これらのデータを活用した、「優良ストックの量」（整備量指標）ないし、全ストックに占める優良ストックの割合（更新率指標）として、下表に示す指標を、KPI の候補として設定した。

図表 KPIの一次案

	モニタリング するデータ	データソース	整備量指標	更新率指標
A	案件数	内閣府データ	認定案件数	
B	開発区域面積	内閣府データ	緊急整備地域内の都市開発区域面積の合計	緊急整備地域内の都市開発区域面積割合
C	新築建物の敷地面積	統計データ	緊急整備地域内の2002年以降に竣工したオフィスビルが存する敷地面積	緊急整備地域内の宅地面積に占める2002年以降に竣工したオフィスビルの存する敷地面積割合
D	公共施設面積	内閣府データ		緊急整備地域内の物件の延べ床面積に占める公共施設の延べ床面積比率
E	旧耐震ストック数	統計データ		緊急整備地域内の旧耐震物件のストック比率
F	旧耐震物件の延べ床面積	統計データ		緊急整備地域内の物件の延べ床面積に占める旧耐震物件の延べ床面積比率

2.2.2. 主なデータソース

1) 統計データの活用

不動産ストック量を把握できる統計としては、「法人土地・建物基本調査」がある。ただし、これは5年単位でしか実施されないため、毎年のストック量を把握するためには、毎年の新築・減失量を加減する必要がある。

毎年の新築量に関する統計としては「建築着工統計調査」、減失量に関する統計としては「建築物減失統計調査」がある。ただし、後者は、市町村別に把握できない、住宅がメインである、等の制約が存在する。

そこで、「法人土地・建物基本調査」と「建築着工統計調査」を組み合わせ、毎年の（優良）ストック量を推計することが現実的と考えられる。

なお、どちらの統計も、公開情報で把握できるのは、市区町村単位の集計結果のみであり、町丁目単位で把握することはできない。このため、各都市再生緊急整備地域の状況を把握するためには、ローデータを取得し、国土交通省内で再集計の作業を行う必要がある。

図表 活用しうる統計

統計名称	種別	調査対象	実施頻度	地域区分の有無	関連調査項目	主な区分
法人土地・建物基本調査	ストック	大企業（資本金1億円以上）は全数、それ以外は抽出	5年毎	都道府県、政令指定都市、県庁所在市	土地・建物の所有・利用の状況	延床面積別、建築時期別、構造別、利用現況別など
建築着工統計調査	フロー	全数	月次、年次、年度次	都道府県別、市区町村別	建築物の建設の着工の動態	用途別、地上階数別、構造別など
建築物減失統計調査	フロー	全数	月次のみ	都道府県別のみ	除却建築物及び災害建築物の数・床面積	用途（居住か否か）、構造（木造か否か）

①「法人土地・建物基本調査」で把握できる内容

「土地の所有面積」「建物の延床面積」を把握することはできるが、「建物の建築面積」を把握することはできない。このため、建築面積が必要であれば、延床面積を階数（地上・地下）で除して推計する必要がある。

優良ストックの定義に活用できそうなデータとしては、「構造」「建築時期」「階数」「新耐震基準か否か」が挙げられる。

図表 「法人土地・建物基本調査」で把握できるデータ

土地データ	建物データ
<ul style="list-style-type: none"> ● 法人番号 ● 項目連番 ● 土地所在地 ● 土地の所有形態 ● 土地の所有面積（整数） ● 土地の所有時期 ● 土地の貸付有無 ● 土地の利用現況 	<ul style="list-style-type: none"> ● 法人番号 ● 項目連番 ● 土地所有区分 ● 土地所在地 ● 延べ床面積（整数） ● 構造 ● 地上階数（整数） ● 地下階数（整数） ● 建築時期（※1） ● 新耐震基準 ● 主要用途（※2）

※1 「建築時期」の区分

- ・ 昭和 25 年以前
- ・ 昭和 26 年～昭和 35 年
- ・ 昭和 36 年～昭和 45 年
- ・ 昭和 46 年～昭和 55 年
- ・ 昭和 56 年～昭和 60 年
- ・ 昭和 61 年～平成 2 年
- ・ 平成 3 年～平成 7 年
- ・ 平成 8 年～平成 12 年
- ・ 平成 13 年～平成 17 年
- ・ 平成 18 年
- ・ 平成 19 年
- ・ 平成 20 年
- ・ 平成 21 年
- ・ 平成 22 年
- ・ 平成 23 年
- ・ 平成 24 年

※2 「主要用途」の区分

- ・ 事務所
- ・ 店舗
- ・ 倉庫
- ・ 社宅・従業員宿舎
- ・ その他福利厚生施設
- ・ 社宅・従業員宿舎以外の住宅（賃貸用住宅など）
- ・ ホテル・旅館
- ・ 文教用施設
- ・ 宗教用施設
- ・ ビル型駐車場
- ・ その他の建物
- ・ 利用していない建物（廃屋等）

②「建築着工統計調査」で把握できる内容

都市再生緊急整備地域が存する自治体には、政令市・特別区以外も含まれる（川口市、柏市、厚木市、岐阜市、常滑市、豊中市、高槻市、守口市、寝屋川市、福山市、高松市、那覇市）が、建築着工統計で活用可能なデータは、政令市・特別区とそれ以外で異なり、後者は「構造別床面積」「用途別床面積」しか把握することができない。

また、建築着工統計と法人土地建物基本調査で、「構造区分」は一致しているが、「用途区分」は一致していない。

図表 建築着工統計調査で市町村別に取得できるデータ

表番号	区分	データ	市区町村データの取得可能性
4-1	用途別（大分類）、地上の階数別（～15階）、構造別（新築工事）	建築物の数、床面積、敷地面積	政令市（区別）・特別区（区別）
4-2	用途別（大分類）、地上の階数別（16階～）、構造別（新築工事）	建築物の数、床面積、敷地面積	政令市（区別）・特別区（区別）
6-2	市区町村別、構造別	建築物の数、床面積、工事費予定額	全市区町村（政令市は区別データあり）
7-2	市区町村別、用途別（大分類）	建築物の数、床面積、工事費予定額	全市区町村（政令市は区別データあり）
2-2	用途別（大分類）、敷地面積規模別（新築工事）	工事件数、建築物の数、敷地面積	政令市（区別）・特別区（区別）
31-1	多用途建築物用途別（大分類）、階数別（～30階）、構造別（新築工事）	建築物の数、床面積、敷地面積	政令市（区別）・特別区（区別）
31-2	多用途建築物用途別（大分類）、階数別（31階～）、構造別（新築工事）	建築物の数、床面積、敷地面積	政令市（区別）・特別区（区別）

図表 「建築着工統計」と「法人土地・建物基本調査」における用途区分の比較

建築着工統計	法人土地建物基本調査	
用途別	利用現況	法人業種
居住専用住宅	事務所のみ	農業、林業、漁業
居住専用準住宅	店舗のみ	鉱業、採石業、砂利採取業
居住産業併用建築物	倉庫のみ	建設業
農林水産業用建築物	工場のみ	製造業
鉱業、採石業、砂利採取業、建設業用建築物	住宅のみ	電気・ガス・熱供給・水道業
製造業用建築物	福利厚生施設のみ	情報通信業
電気・ガス・熱供給・水道業用建築物	ホテル・旅館のみ	運輸業、郵便業
情報通信業用建築物	文教用施設のみ	卸売業、小売業
運輸業用建築物	宗教用施設のみ	金融業、保険業
卸売業、小売業用建築物	ビル型駐車場のみ	不動産業、物品賃貸業
金融業、保険業用建築物	その他の建物のみ	学術研究、専門・技術サービス業
不動産業用建築物	事務所及び店舗	宿泊業、飲食サービス業
宿泊業、飲食サービス業用建築物	事務所及び倉庫	生活関連サービス業
教育、学習支援業用建築物	事務所及び住宅	教育、学習支援業
医療、福祉用建築物	店舗及び住宅	医療、福祉
その他のサービス業用建築物	利用できない建物(廃屋等)	複合サービス業
公務用建築物	その他	サービス業(他に分類されないもの)
他に分類されない建築物		不詳

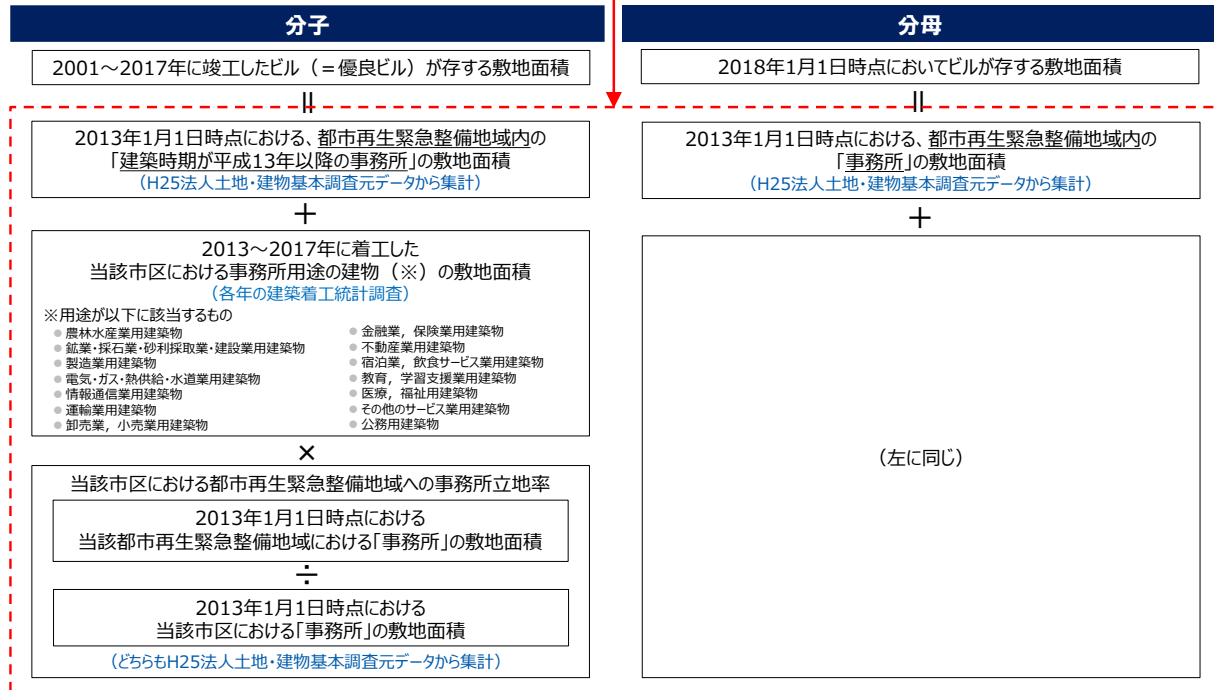
図表 「建築着工統計」と「法人土地・建物基本調査」における構造区分の比較

建築着工統計	法人土地建物基本調査
構造別	構造別
木造	木造
鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
鉄骨造	鉄骨造
コンクリートブロック造	コンクリートブロック造
その他	その他

③ストックデータとフローデータの接合方法

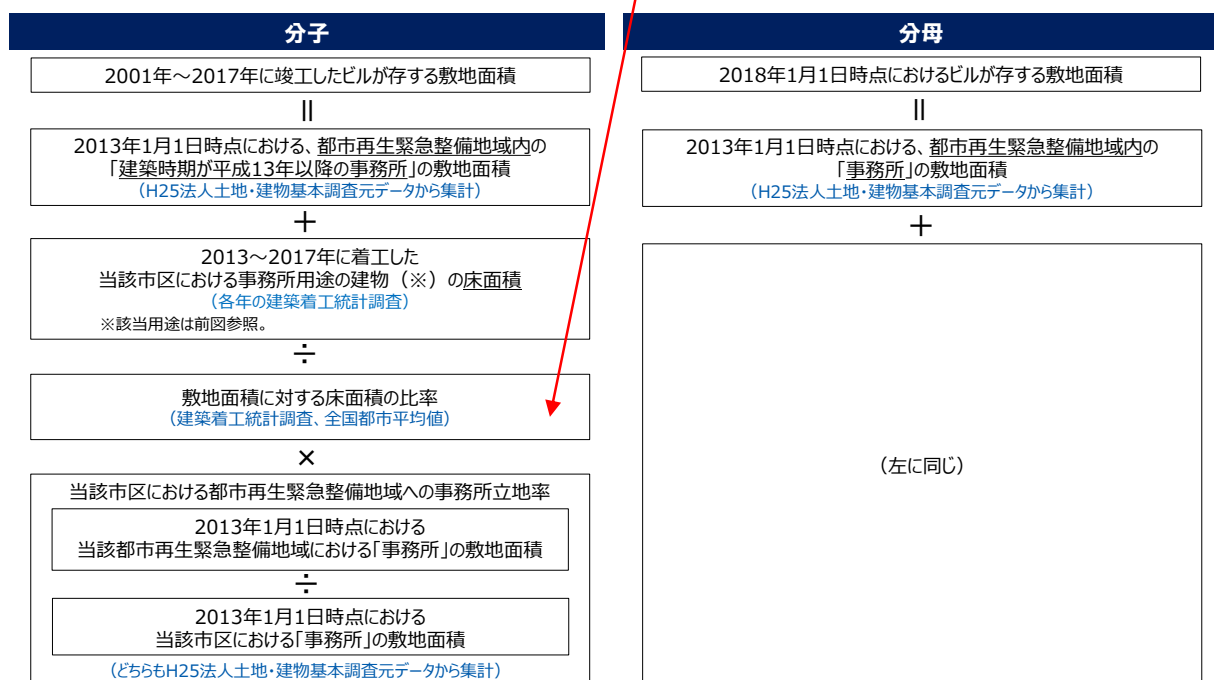
政令市・特別区の場合は、建築着工統計で「階数×構造別」の内訳が把握できるため、内訳項目毎に分解して計算することができる。

政令市・特別区に関しては、着工統計で「階数×構造別」の内訳が把握できるため、各内訳毎に分解して計算するとより正確。



その他の市の場合は、建築着工統計で床面積しか把握できないため、敷地面積に変換する必要がある。

建築着工統計調査では、床面積しか把握できないため、敷地面積に変換する必要がある。



2) 内閣府データ

内閣府は、毎年、都市再生緊急整備地域における都市開発事業に関する情報を地方公共団体に照会して把握・整理しており、この情報を活用することができる。

なお、当該データベースにおける「都市再生緊急整備地域面積」は、道路・河川等を含む値となっている。河川を含む水部の面積は、都市再生緊急整備地域の町丁目リストをもとにGIS分析により算出することはできるが、ベースマップである国土地理院数値地図において道路はラインデータとなっているため、GIS分析を用いても道路面積を除くことは困難である。

また、都市再生緊急整備地域は、指定区域の追加、変更、解除があるため、KPIとして活用する場合は、そうした場合の運用についても検討しておく必要がある。

図表 内閣府データに基づく都市再生緊急整備地域内の各年度竣工区域面積

○緊急整備地域内での各年度竣工区域面積(■+▲)

	地域面積 (ha)	初期値	2030目標	2030目標 (未定含む)	～2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031以降	～2017	2030まで	2030以降の 未定含む
合計	8,698	9.1%	13.4%	18.5%																		
民間事業					787.4	32.1	74.8	82.9	40.1	11.4	21.0	13.4	19.9	43.3	29.7	0.0	5.0	8.6	435.9	787.4	1,169.6	1,605.5

■緊急整備地域内での各年度竣工区域面積

	地域面積 (ha)	初期値	2030目標	2030目標 (未定含む)	～2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031以降	～2017	2030まで	2030以降の 未定含む
合計	8,367	8.7%	13.2%	18.3%																		
民間事業					726.4	32.1	74.0	82.9	40.1	11.4	21.0	13.4	19.9	43.3	29.7	0.0	5.0	8.6	422.6	726.4	1,107.8	1,530.4

▲過去の緊急整備地域内での各年度竣工区域面積

	地域面積 (ha)	卒業目標	2030値	2030目標 (未定含む)	～2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031以降	～2017	2030まで	2030以降の 未定含む
合計	331	18.4%	18.7%	22.7%																		
民間事業					61.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	13.3	61.0	61.8	75.1

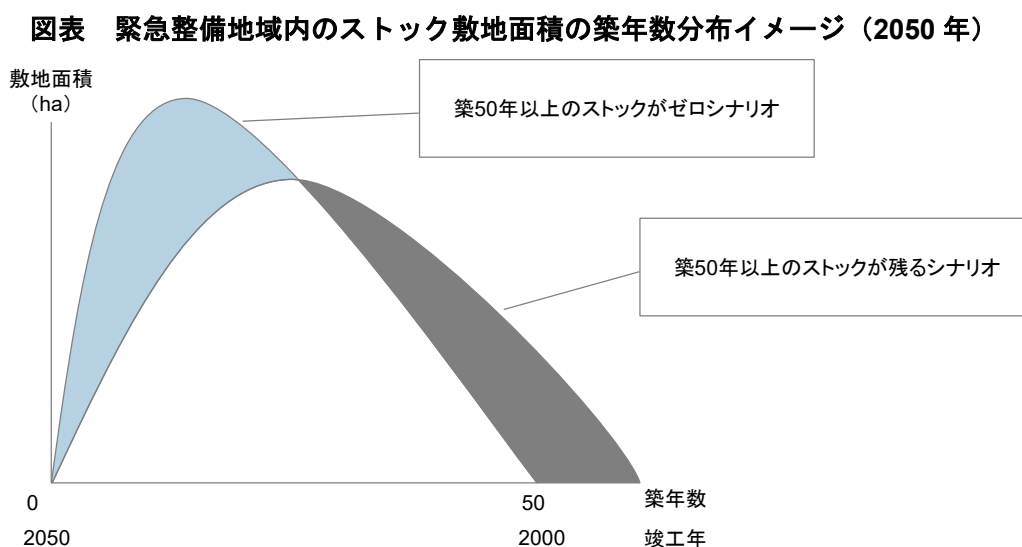
(分母)H29年8月2日時点、内閣府指定の都市再生緊急整備地域 ※解除を含む

(分子)H29年4月1日時点、内閣府調査データ ※民間事業のうち、土地区画整理事業で基盤整備のみは除く

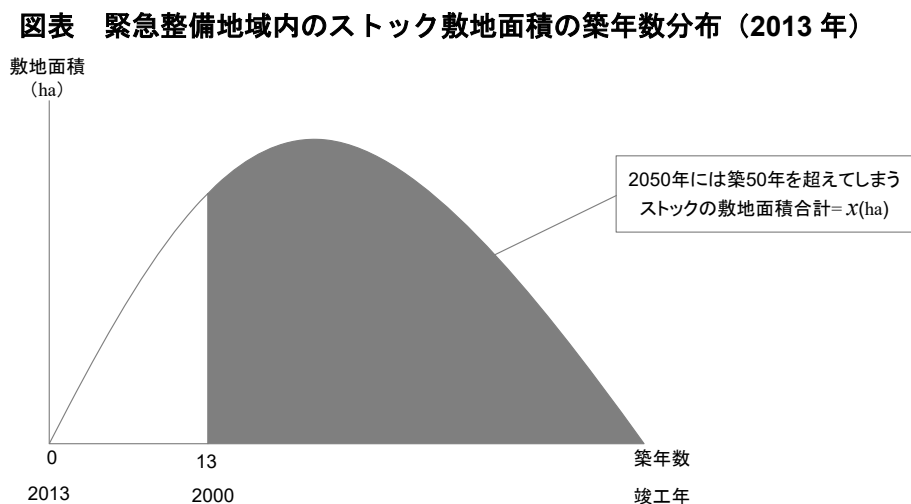
2.2.3. 目標値の設定方法

劣悪ストックを減らす、という観点から、例えば、「2050年時点で築50年以上のストックを残さないように都市再生を進める」といった目標設定の仕方が考えられる。建物のライフサイクルは概ね50年であることを考えると、2050年に築50年以上のストックをゼロにする、とするのは妥当と考えられる。

2050年時点で都市再生緊急整備地域内の築50年以上のストックの敷地面積がゼロになるように、都市開発を進めるということは、下図のグレー部分のストックを、下図青色部分に入れ替えるイメージである。

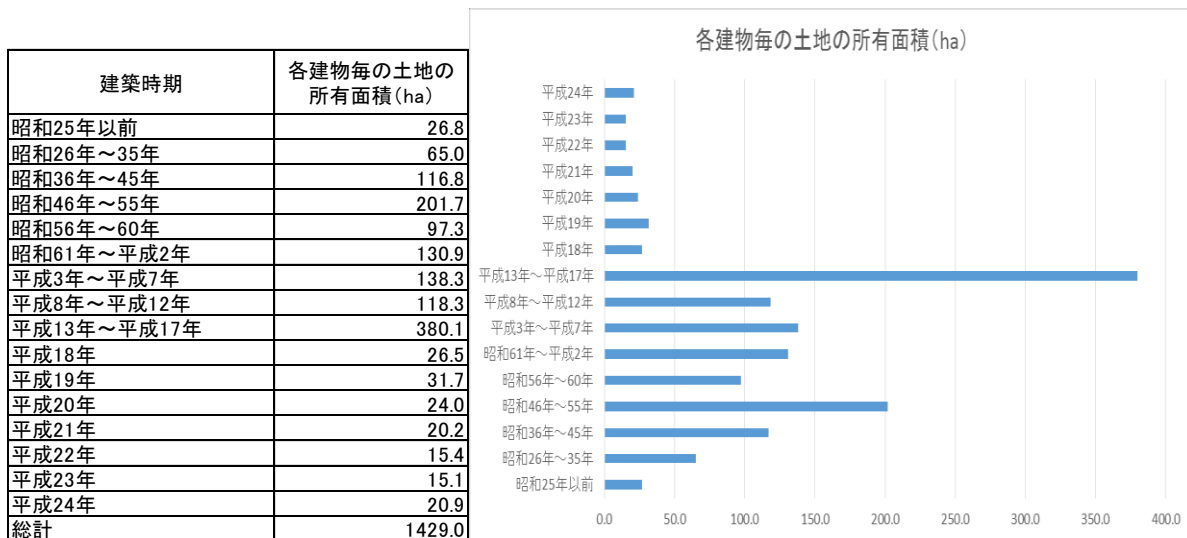


2050年で築50年以上のストックをゼロにするということは、2013年時点で築13年より古いストックを全て建て替えることを意味する。



法人・土地建物基本調査（平成 25 年度）のローデータをもとに、都市再生緊急整備地域におけるストックの状況を確認すると、2013 年（平成 25 年）時点で築 50 年以上の面積は、全体の 14.6% であった。また、2050 年時点で築 50 年以上になる面積は、895ha（全体の 62.6%）と見込まれる。

図表 法人土地・建物基本調査（平成 25 年度）分析結果



注)

※調査データは、資本金 1 億以上の会社には全数調査しているが、その他の会社は抽出している。そのため、生データをそのまま活用すると偏りがでる可能性がある。

※抽出方法は、業種別・都道府県別に階層を設け、統計の精度上必要となる数の法人に調査している。

※調査データ結果について、全国の統計値を出す場合、階層ごとに結果を分け、回収率の逆数をかけ、階層ごとの抽出率を掛けて補正している。

※1 敷地内に、建物が 2 棟以上あり、建物階数が記入されておらず、建築時期が異なる場合集計からは排除している。（サンプル数：1042/9855(1042 は建物の数であり、土地の数としては半数以下である)）

最終的に開発すべき面積が把握できるため、逆算すれば、2030 年時点で達成すべき政策目標も導出することができる。

$$x \div (2050 - 2013) = \frac{x}{37} \dots 1 \text{年間で都市開発すべき敷地面積 (ha)}$$

$$\frac{x}{37} \times (2030 - 2013) = \frac{17}{37}x \dots 2030 \text{年までに都市開発すべき合計の敷地面積 (ha)}$$

$$\frac{17}{37}x \div 8367 = \frac{\frac{17}{37}x}{8367} \dots 2030 \text{年時点で都市開発を行っているべき緊急整備地域内の面積割合 (\%)}$$

※8367 (ha) は 2018 年時点の緊急整備地域面積

2.2.4. 指標の評価・絞り込み

リストアップした指標候補について、以下の視点から、妥当性の評価を行った。評価結果を次頁に示す。

- ①アウトカム度合い（都市再生に伴う効果）
- ②政策との整合性（都再会法等の上位概念との適合性があるか）
- ③都市再生との相関（寄与度を精緻に測定可能か）
- ④検証可能性（達成率の計測が容易か）
- ⑤目標値の設定（目標設定が容易か）

図表 指標候補の評価

政策目標(案)				評価の視点					備考
着眼点	政策目標(分子/分母)			①アウトカム度合い (都市再生に伴う効果)	②政策との整合性 (都再会法等の上位概念との適合性があるか)	③都市再生との相関 (寄与度を精緻に測定可能か)	④検証可能性 (達成率の計測が容易か)	⑤目標値の設定 (目標設定が容易か)	
A	整備量 × 案件数	認定案件数を2030年までに●件とする	分子：認定案件数 -	×	○	○	○ ・作業不要 □支援室アンケート(都市局・毎年)	△ ・設定する目標案件数の根拠付けが必要(過去の伸び率のトレンドで設定)	
B	更新率 × 開発区域面積	都市再生緊急整備地域内の都市開発事業が行われた2018年度から2030年度までの区域面積割合を16.0%~18.5%とする	分子：民間都市開発事業の区域面積 分母：緊急整備地域の区域面積	○	○	○	○ ・内閣府データを利用するため、手作業にて容易に検証が可能 □緊急整備地域内の都市開発事業データ(内閣府・毎年)	○ ・内閣府データを分子で利用することで、達成可能な目標値を2032年までの見込み物件でたてることが可能【目標値の根拠】 ①一定の都市再生が進んだと評価され、 緊急整備地域の指定が解除された12地域の都市開発区域面積割合(平均):約18.5%を目標値に設定 ②内閣府データのトレンド分析結果にて、初期値及び目標値の幅を設定 ○初期値：9.1% 2002年~2016年の14年間の都市開発の累積値 ○目標値：16.0%~18.5% 2017年~2030年の13年間の都市開発の見込み値 ※竣工時期が確定している案件ベースを基礎値：13.4%に時期未定案件の50%を追加した16.0%を最小値、時期未定案件を全て追加した18.5%を最大値として設定【目標達成に伴う効果】 都市開発区域面積割合:16.0%~18.5%の達成は地域内の劣悪ストック(築年数50年以上)の約5割~7割の減少に相当	・政策目標における分母変動は不可と都政課より回答があったため、政策目標設定時の緊急整備地域の範囲に固定とする(以降追加された範囲の物件は分子にも含まない)
	整備量 × 開発区域面積	緊急整備地域内の都市開発区域面積の合計を2030年までに●haとする	分子：民間都市開発事業の区域面積 -						
C	更新率 × 新築建物の敷地面積	緊急整備地域内の宅地面積に占める2002年以降に竣工したオフィスビルの存する敷地面積割合を2030年までに●%とする	分子：2002年以降に竣工したビルが存する敷地面積 分母：ビルが存する敷地面積	○	◎	△	△ ・都市再生に伴い整備される 評価対象となるストックがオフィスビルに限定される ・都市再生は宅地面積の減少(公共施設整備)を伴う場合があり、都市再生の寄与度が過小評価されるおそれがある	△ ・土建局データが5年に1度であるため、2年間毎(税制改正協議)の 達成率計算は業者によるフロー分析(着工・減失)の実施が必要 ・フロー分析の 目安業務費は5~8百万円/回 □法人建物基本調査元データ(土建局・5年毎) □建築着工統計調査・建築減失統計調査(住宅局・毎年)	△ ・オフィスの推移を分析し、需要を算出することで設定可能
	整備量 × 新築建物の敷地面積	緊急整備地域内の2002年以降に竣工したオフィスビルが存する敷地面積を2030年までに●haとする	分子：2002年以降に竣工したビルが存する敷地面積 -						
D	更新率 × 公共施設面積	緊急整備地域内の物件の延べ床面積に占める公共施設の延べ床面積比率を2030年までに●%とする	分子：公共施設の延べ床面積 分母：建築物の延べ床面積	○	△	△	△ ・分子は内閣府データのため、検証が容易 ・分母は土建局データのため、フロー精査を業者に発注が必要 □緊急整備地域内の都市開発事業データ(内閣府・毎年) □法人建物基本調査元データ(土建局・5年毎) □建築着工統計調査・建築減失統計調査(住宅局・毎年)	×	・目標値となる求められる公共施設面積指標が存在しない
E	更新率 × 旧耐震ストック数	緊急整備地域内の旧耐震物件のストック比率を2030年までに●%とする	分子：旧耐震物件の棟数 分母：建物棟数	○	×	×	×	△	・住宅局の「新耐震ストック率の向上」目標をベースに設定が可能
F	更新率 × 旧耐震物件の延べ床面積	緊急整備地域内の物件の延べ床面積に占める旧耐震物件の延べ床面積比率を2030年までに●%とする	分子：旧耐震物件の延べ床面積 分母：建築物の延べ床面積	○	×	○	△ □法人建物基本調査元データ(土建局・5年毎) □建築着工統計調査・建築減失統計調査(住宅局・毎年)	×	・目標値が存在しない

2.3. 追加指標及び目標案

以上の検討を踏まえ、本調査では、都市再生の追加政策目標として、以下（カテゴリ B の更新率指標）を設定することが望ましいと結論付ける。

都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。）内の都市開発事業が行われた 2018 年度から 2030 年度までの区域面積割合を 16.0%～18.5%とする。

<指標・目標の考え方>

- 政策的に指定された都市再生緊急整備地域（平成 29 年 8 月時点）の区域内で実施された認定都市再生事業及び誘発された都市開発事業の区域面積割合を、9.1%（2017 年度を初期値）から 16.0%～18.5%（2030 年度）に向上させることにより、都市再生（アウトプット）の結果、都市の機能更新（アウトカム）がどの程度進んだかを明らかにする。
- 分子を「都市開発区域面積割合」とすることで、整備される建築物の更新のみならず、併せて整備される公共施設（公園・広場・通路等）を含む都市機能の更新を確認することが可能である。

<使用するデータ>

- 都市再生緊急整備地域内の都市開発事業データ（内閣府/毎年度）を使用する。

<到達目標年>「2030 年」

- 事業期間が長期間にわたる都市再生による都市機能の更新を測るためには、10 年長のスパンでの設定が必要となる。
- 上記理由及び評価対象となる現時点での予定未定案件は前半期に偏りがあるため、中間目標の設定は行わない。

<目標値>「16.0%～18.5%」

- 以下の①、②を根拠に目標を設定。
①一定の都市再生が進んだと評価され、地域指定の解除が行われた 12 地域（※）の都市開発区域面積割合の平均値約 18.5%を目標値に設定。

※「地域指定解除 12 地域」は以下の通り：

- ①仙台長町駅東地域（宮城県仙台市）、②環状四号線新宿富久沿道地域（東京都新宿区）、
- ③戸塚駅周辺地域（神奈川県横浜市）、④辻堂駅周辺地域（神奈川県藤沢市）、⑤東静岡駅周辺地域（静岡県静岡市）、⑥名古屋市千種・鶴舞地域（愛知県名古屋市）、⑦京都久世高田・日向寺戸地域（京都府京都市・向日市）、⑧長岡京駅周辺地域（京都府長岡京市）、
- ⑨寝屋川市駅東地域（大阪府寝屋川市）、⑩尼崎臨海西地域（兵庫県尼崎市）、⑪西日本旅客鉄道尼崎駅北地域（兵庫県尼崎市）、⑫北九州黒崎駅南地域（福岡県北九州市）

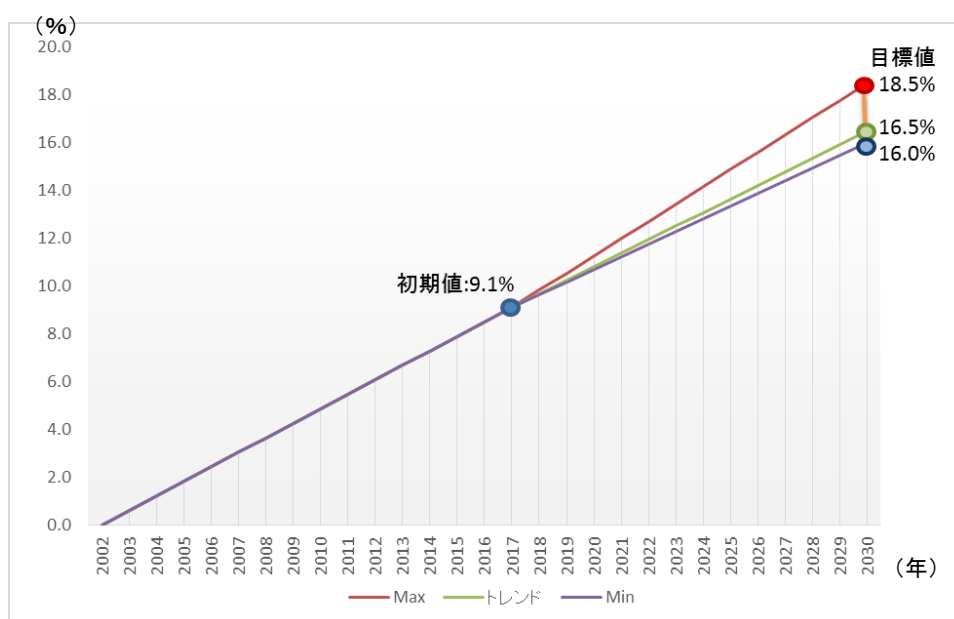
- ②内閣府都市開発事業データ（2032 年までの見込案件を網羅）のトレンド分析結果にて、目

標値の幅を設定し、目標達成可能性の確度を確認。

- 初期値：9.1%
(2002年～2016年の14年間の都市開発の累積値)
- 目標最小値：16.0%
(2017年～2030年の13年間の事業化済案件+時期未定案件の50%)
- 過去のトレンド：16.5%
- 目標最大値：18.5%
(2017年～2030年の13年間の事業化済案件+時期未定案件の100%)

※竣工時期が確定している事業化済案件ベースの基準値（13.4%）に、時期未定案件を足す方法は、既存のKPIである「建設投資累計額」と同様の考え方である。

図表 都市再生緊急整備地域での都市開発区域面積割合



<追加政策目標の寄与>

- 目標達成に伴う効果として、16.0%～18.5%の都市機能の更新は、地域内の劣悪ストック（築50年以上）の約5割～7割の減少に相当する。
 - 2050年時点で、都市再生緊急整備地域の3680.8ha（全体の62.6%）が、築50年以上の建物（敷地面積ベース）となる。
 - 37年間（2013年～2050年）で、3680.8ha更新すれば老朽化ストック（築50年以上）は無くなる。すなわち、老朽化ストックを無くそうとすると、1年間で99.5haの更新が必要である。
 - すなわち、2018年～2030年までの12年間では、1194.0haの更新が必要となる。これは、都市緊急整備地域全体の13.7%に該当する。
 - 政策目標の初期値は9.1%であるため、この政策目標では、更新率は6.9%～9.4%となり、築50年以上の面積はゼロにならない。
 - 2030年までに18.5%にするということは、劣悪ストックの69%の更新に相当する効果

となる。

※寄与度に関しては、都市再生緊急整備地域面積は 5879.8ha としている。(指定面積 8,698ha の内、公共面積割合を 32.4%と想定。この公共面積割合は、国土交通省都市局市街地整備課の区画整理データから算出した平成 24～28 年の数値。)

2.4. (参考) オフィスストックに限定した指標・目標の検討

対象をオフィスストックに限定する場合には、将来のオフィスストックの需要量・供給量を予測し、そこから計算されるストックの必要量（不足量）をもとに目標値を設定するアプローチも考えられる。

需要	オフィスワーカー数×1人あたり執務スペース面積
供給	オフィスストック面積×(1-デッドストック比率)×有効率(65%) ※デッドストック比率:過年度調査で設定した「ミニマムスタンダードを満たさないオフィスストックの割合」を使用する。

「オフィスワーカー数」及び「1人あたり執務スペースオフィス面積」については、過年度調査において一定の検討がなされている。ただし、以下の観点から改善を図ることが望ましい。

- オフィスワーカー数の見込みが過大になっている可能性がある。過年度調査ではオフィスワーカーを職業大分類ベースで定義していたが、教員や保健医療従事者まで含まれることになり、信頼性に乏しい結果となっている。そこで、職業中分類ベースで、オフィスワーカーの定義を精査し、対象を絞り込む必要があると考えられる。
- 1人あたり執務スペースオフィス面積が過小になっている可能性がある。過年度調査では1人あたり9㎡と設定していたが、12㎡(ビルディング協会)、13.2㎡(ザイマックス)といった設定例もある。こうした事例も踏まえ、今後目指すべき水準として設定する必要がある。

図表 職業中分類ベースによるオフィスワーカーの定義

職業中分類	職業小分類
02 法人・団体役員	会社役員、その他の法人・団体役員
03 その他の管理的職業従事者	法人・団体管理的職業従事者
06 技術者	農林水産・食品技術者、電気・電子・電気通信技術者(通信ネットワーク技術者を除く)、機械技術者、輸送用機器技術者、金属技術者、化学技術者、建築技術者、土木・測量技術者、システムコンサルタント・設計者、ソフトウェア作成者、その他の情報処理・通信技術者、その他の技術者
17 法務従事者	裁判官、検察官、弁護士、弁理士、司法書士、その他の法務従事者
18 経営・金融・保険専門職業従事者	公認会計士、税理士、社会保険労務士、その他の経営・金融・保険専門職業従事者
25 一般事務従事者	庶務・人事事務員、受付・案内事務員、電話応接事務員、総合事務員、その他の一般事務従事者
26 会計事務従事者	会計事務従事者
28 営業・販売事務従事者	営業・販売事務従事者
31 事務用機器操作員	パーソナルコンピュータ操作員、データ・エントリー装置操作員、その他の事務用機器操作員
33 販売類似職業従事者	不動産仲介・売買人、保険代理・仲立人(ブローカー)、その他の販売類似職業従事者
34 営業職業従事者	医薬品営業職業従事者、機械器具・通信・システム営業職業従事者、金融・保険営業職業従事者、不動産営業職業従事者、その他の営業職業従事者

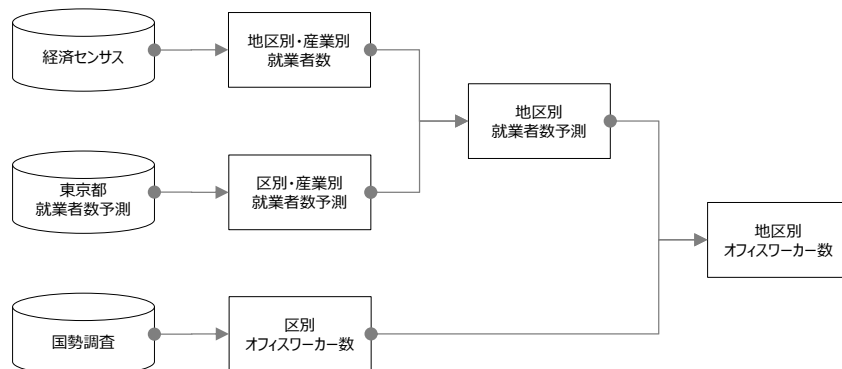
図表 東京都における現在のオフィスワーカー数（前述の定義に基づく）

職業大分類	東京都		うち特別区		職業中分類	東京都		うち特別区	
	人数	割合	人数	割合		人数	割合	人数	割合
A 管理的職業従事者	237,790	3.0%	207,820	3.2%	01 管理的公務員	3,030	0.0%	2,150	0.0%
					02 法人・団体役員	205,160	2.6%	180,460	2.8%
					03 その他の管理的職業従事者	29,590	0.4%	25,210	0.4%
B 専門的・技術的職業従事者	1,587,370	19.8%	1,286,500	19.8%	05 研究者	19,380	0.2%	13,850	0.2%
					06 技術者	643,010	8.0%	557,540	8.6%
					12 保健医療従事者	259,240	3.2%	184,600	2.8%
					16 社会福祉専門職業従事者	93,520	1.2%	59,030	0.9%
					17 法務従事者	20,020	0.3%	18,120	0.3%
					18 経営・金融・保険専門職業従事者	54,350	0.7%	50,320	0.8%
					19 教員	139,800	1.7%	95,890	1.5%
					20 宗教家	7,580	0.1%	6,090	0.1%
					21 著述家、記者、編集者	52,050	0.7%	47,520	0.7%
					22 美術家、デザイナー、写真家、映像撮影者	103,780	1.3%	92,090	1.4%
					23 音楽家、舞台芸術家	40,530	0.5%	36,840	0.6%
					24 その他の専門的職業従事者	154,110	1.9%	124,600	1.9%
C 事務従事者	2,163,260	27.0%	1,889,390	29.1%	25 一般事務従事者	1,588,070	19.8%	1,384,750	21.3%
					26 会計事務従事者	248,950	3.1%	221,420	3.4%
					27 生産関連事務従事者	56,410	0.7%	44,610	0.7%
					28 営業・販売事務従事者	158,210	2.0%	145,670	2.2%
					29 外勤事務従事者	9,630	0.1%	6,630	0.1%
					30 運輸・郵便事務従事者	49,110	0.6%	40,690	0.6%
					31 事務用機器操作員	52,880	0.7%	45,610	0.7%
					32 商品販売従事者	438,070	5.5%	325,300	5.0%
					33 販売類似職業従事者	78,620	1.0%	64,370	1.0%
					34 営業職業従事者	654,580	8.2%	599,000	9.2%
E サービス職業従事者	761,170	9.5%	560,570	8.6%	35 家庭生活支援サービス職業従事者	4,930	0.1%	3,980	0.1%
					36 介護サービス職業従事者	105,370	1.3%	63,380	1.0%
					37 保健医療サービス職業従事者	30,070	0.4%	19,740	0.3%
					38 生活衛生サービス職業従事者	74,400	0.9%	54,720	0.8%
					39 飲食調理従事者	211,630	2.6%	157,960	2.4%
					40 接客・給仕職業従事者	201,840	2.5%	158,560	2.4%
					41 居住施設・ビル等管理人	62,010	0.8%	49,750	0.8%
					42 その他のサービス職業従事者	70,900	0.9%	52,490	0.8%
					43 保安職業従事者	141,400	1.8%	107,990	1.7%
					46 農業従事者	23,730	0.3%	7,630	0.1%
G 農林漁業従事者	24,690	0.3%	7,880	0.1%	47 林業従事者	260	0.0%	60	0.0%
					48 漁業従事者	700	0.0%	190	0.0%
H 生産工程従事者	450,280	5.6%	320,840	4.9%	49 製品製造・加工処理従事者(金属製品)	41,290	0.5%	30,160	0.5%
					50 製品製造・加工処理従事者(金属製品を除く)	186,570	2.3%	139,330	2.1%
					51 機械組立従事者	42,380	0.5%	18,840	0.3%
					55 機械整備・修理従事者	74,960	0.9%	56,830	0.9%
					56 製品検査従事者	14,050	0.2%	10,000	0.2%
					58 機械検査従事者	10,270	0.1%	3,960	0.1%
					59 生産関連・生産類似作業従事者	80,760	1.0%	61,720	1.0%
					60 鉄道運転従事者	5,920	0.1%	4,990	0.1%
					61 自動車運転従事者	147,270	1.8%	112,910	1.7%
					62 船舶・航空機運転従事者	5,390	0.1%	5,280	0.1%
I 輸送・機械運転従事者	200,080	2.5%	156,800	2.4%	63 その他の輸送従事者	9,610	0.1%	7,890	0.1%
					64 定置・建設機械運転従事者	31,890	0.4%	25,730	0.4%
					65 建設・土木作業従事者	166,100	2.1%	118,350	1.8%
					67 電気工事従事者	54,310	0.7%	42,550	0.7%
					69 採掘従事者	170	0.0%	140	0.0%
					70 運搬従事者	118,710	1.5%	85,990	1.3%
					71 清掃従事者	134,510	1.7%	103,460	1.6%
					72 包装従事者	14,120	0.2%	8,870	0.1%
K 運搬・清掃・包装等従事者	352,700	4.4%	256,110	3.9%	73 その他の運搬・清掃・包装等従事者	85,350	1.1%	57,790	0.9%
					99 分類不能の職業	691,230	8.6%	550,640	8.5%
					計	8,001,820	100.0%	6,494,230	100.0%
色つき計	5,159,690	64.5%	4,372,370	67.3%	色つき計	3,733,440	46.7%	3,292,470	50.7%

出所) 平成 27 年度国勢調査

オフィスワーカー数は、以下の手順で推計することが考えられる。なお、東京都は「就業者数の予測」を公表しているが、他の都市では同様の調査は存在しない。そこで、東京都を対象に目標とする伸び率を設定し、他都市はそれと同じ割合で伸ばす、とするのが現実的と想定される。

図表 オフィスワーカー数の推計方法（案）



【参考】「東京都昼間人口の予測」(H27.3)、「東京都就業者数の予測」(H27.10)の概要

「東京都昼間人口の予測」における予測手順

(1)将来の昼間人口の予測

- ・ 過去の国勢調査結果に基づく昼夜間人口比率のトレンドから将来の昼夜間人口比率を算出し、将来の常住（夜間）人口に乗じて推計。将来の常住（夜間）人口は、「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（H25.3）」の結果を補正して活用。

(2)将来の昼間通学者数及び昼間就業者数の予測

- ・ まず、常住通学者数及び常住就業者数について、過去の国勢調査に基づく常住（夜間）人口に対する常住通学者数の比率及び常住就業者数の比率のトレンドから将来の各比率を算出し、(1)の将来の常住（夜間）人口に乗じて推計。
- ・ 次に、将来の昼間通学者数を、過去の国勢調査結果に基づく昼間通学者数のトレンドから推計し、将来の昼間就業者数は、(1)の将来の昼間人口から将来の昼間通学者数と将来のその他人口を差し引いて算出。

(3)将来の昼夜間移動表（区市町村ごとの常住地と従業地・通学地間の昼夜間移動）の予測

- ・ 「平成 22 年国勢調査による東京都の昼間人口（H25.3）」を基に、基準年である平成 22 年の区市町村別昼夜間移動表を作成し、(1)及び(2)の将来の各人口を用いて、ラグランジュ未定乗数法により、将来の昼夜間移動表（流入人口及び流出人口）を推計。

「東京都就業者数の予測」における予測手順

(1)将来の産業別及び職業別 15 歳以上昼間就業者数の予測

- ・ 国勢調査結果に基づく 15 歳以上の昼間就業者数（総数）に占める産業別・職業別構成比のトレンドから将来の産業別・職業別構成比を算出し、「東京都昼間人口の予測（H27.3）」に基づく将来の昼間就業者数（総数）から 15 歳未満を除いた値に一致するよう推計。

(2)将来の産業・職業別 15 歳以上昼間就業者数の予測

- ・ 基準年の産業・職業別昼間就業者数をベースとし、(1)で推計した将来の産業別又は職業別昼間就業者数に一致するよう、ラグランジュ未定乗数法により推計。

(3)将来の男女、年齢（5歳階級）別昼間就業者数の予測

- ・ 「東京都昼間人口の予測（平成 27 年 3 月）」に基づく将来の常住人口における年齢構造の変化や常住地と従業地における就業者数の関係を踏まえた上で、国勢調査結果に基づく昼間就業者数の男女、年齢（5歳階級）別構成比のトレンドから将来の男女、年齢（5歳階級）別構成比を算出し、「東京都昼間人口の予測」（平成 27 年 3 月）に基づく将来の昼間就業者数（総数）に一致するよう推計。

3. 都市再生に関する新たな施策の検討

将来の都市再生のあり方を検討するため、以下の視点から、今後取り組むべき課題を10テーマ抽出した上で、課題の概要と想定される施策案を検討した。

- ✓ 都市再生緊急整備地域において解決すべき都市の課題は何か？
- ✓ 需要はあるが、現行の制度でカバーできていない施設・機能は何か？
- ✓ ポスト五輪の世相の変化により、どのような都市再生が求められるのか？
- ✓ 都市ランキングでロンドン・ニューヨークを上回って1位になるには、何をすべきか？

検討対象とした都市の課題は以下の通りである。

- ① スタートアップの創出・育成、ビジネスイノベーションの創発
⇒ 集積のメリットの最大化
- ② ビジネスを創出しやすい都市の実現
- ③ 「働き方改革」「女性活躍」の実現
⇒生活と仕事のバランスをとり、人間らしい暮らしができる都市のモデルに
- ④ 都市のダイバーシティの実現
- ⑤ ソーシャルインクルージョン（社会的包摂）、格差解消
- ⑥ 「SDGs」対応、特に「脱炭素」
- ⑦ 健康都市の実現、幸福度の増進
- ⑧ 都市の安全性の向上、レジリエンスの確保
- ⑨ 都市の老朽化対応、ビル・マンションの老朽化問題への対応
- ⑩ 地方都市の再生

【課題1】スタートアップの創出・育成、ビジネスイノベーションの創発 ⇒ 集積のメリットの最大化

(背景)

- ・ 「Global Startup Ecosystem Ranking」等を見ると、日本の都市のスタートアップ環境は、中国やシンガポールと比べて劣後している。
- ・ 東京は、産・学・官のすべてがコンパクトにまとまっており、インキュベーションの要素は存在する。
- ・ 企業の集積があるということは、ベンチャーにとって「顧客」が集まっているということ。東京はもちろん、ものづくり企業が集まっている名古屋等もポテンシャルはある。

(支援策・支援対象案)

- ・ 支援対象として想定されるのは、「スタートアップ支援施設」「オープンイノベーション拠点」「ファブラボ」等。
- ・ 単なる場所貸しではなく、マッチング機能（各主体が相互に結びつき、知を共有するエコシステム）等を有するものが望ましい。
 - 国内大企業×国内外のベンチャー
 - ハードウェア技術者×ソフトウェア技術者
 - 非IT産業×IT産業（ハイフンテック）
 - 日本企業×外国人起業家
 - 技術力の有る町工場×ベンチャー・大企業（海外含む）
 - 大手企業と地方の中心企業・ベンチャー 等
- ・ 例えば、WeWork（ソフトバンク）、Plug&Play（東急不動産）等。
 - WeWork は、コワーキングスペースを核としたビジネスネットワーク・プラットフォーム。入居者のネットワーキングによりエコシステムを構築し、また、入居者に対してビジネスサービス（法律・金融・人事等）を提供するプラットフォームとなることを目指している。WeWork を通じてビジネスサービスを提供する企業にとっては、将来有望なスタートアップを囲い込める点がメリット。
- ・ オープンイノベーションのためには、単一の産業に特化するのではなく、多様な産業・人材、他社・異業種との連携を促進する機能があることが望ましい。
- ・ 東京だけでなく、強みを持つ大学や企業を抱える地方都市も可能性がある。

【参考】スタートアップ創出に取り組む海外都市事例

- 意識的に設計されたスタートアップシティの成功例としては、ニューヨーク、北京、テルアビブが挙げられる。
- ニューヨーク：
 - ・ ブルームバーグ市長は金融危機後、それまで金融に特化していた産業構成を多様化することを重視。NYC が強みをもつ8分野（バイオ、ファッション、観光、メディアテクノ

ロジ等) をターゲットに、スタートアップ振興に注力。

- ・ スタートアップ振興に取り組む上での NYC の課題と、それに対する施策は以下の通り：

- 「技術人材不足」

- 技術系大学の誘致 (Cornell Tech)：市有地提供、運営フルサポート

- 「起業のためのスペース不足」

- コワーキングスペースの導入 (ロフトの有効活用)。アート、モビリティ、クリーンテック、ファッション、食品、バイオ、ハードウェアなどのテーマを持つインキュベーターの設立。

- 「シーズ資金不足」 →市によるシーズ資金サポート

- 「技術イノベーターと起業家のコミュニティ未整備」 →コンペティションやイベントのサポート

- ・ 取組の核となっているのは、NYC Economic Development Corporation 及び NY Tech Meetup (旧 New York New media Association)

- ・ スタートアップの官民共同情報ハブ「Digital NYC」を立ち上げ。コワーキングスペース、インキュベーター、アクセラレータ等の情報を掲載。

- ・ スタートアップ・ベンチャーキャピタリスト・大学・企業等をネットワーキングするイベントや、交通等のビッグデータを活用したビジネスコンテスト等を実施。

- ・ 海外起業家支援のため、18ヶ月の起業準備ビザを用意。

- ・ 海外都市 (パリ・ミラノ等) と連携して「Global Business Exchange」プログラムを実施。それぞれのスタートアップが相手都市に半年滞在し、グローバル経験を積むというもの。

- 日米間については、同様の取組を民間ベースで推進。Rising Startups (代表 奥西正 人氏) が、日米のスタートアップコミュニティづくりに取り組んでいる。

- ・ NYC がスタートアップ創出に成功した要因：テクノロジーインキュベーターの存在、コワーキングスペース、交通の便、高等教育機関、安い賃料、ブロードバンド

- ロンドン

- ・ 「テックシティ構想」：既にテック企業が一定程度集積していたイーストロンドンをターゲットに、テック企業に対し、減税などの優遇策を提供。オリンピックのレガシー再利用も見据えた取組。

- ・ 「デジタルカタパルトセンター」：英国が強みを持つ特定技術分野 (Digital、FutureCities など 11 分野) の優れたアイデアをビジネス化するための公的な拠点。

- ・ 「Better Futures」：クリーンテクノロジーを対象とした中小企業向け支援制度

- ・ 「Level 39」：カナリーワーフにあるテクノロジースタートアップの支援拠点。フィンテックを中心としたスタートアップと、それらを支援する投資家との橋渡しをするインキュベーター・アクセラレータ。

- 日本企業では、Doreming (本社：福岡)、Authlete (本社：東京) が入居。

- ・ Google は、Google Campus を設置するとともに、デジタルスキルのトレーニングを提供する「デジタルスキルズアカデミー」を開業。

(スタートアップに関するヒアリング先候補)

- 日本のスタートアップ環境に詳しい専門家
 - 東京大学 田中和哉氏：AI スタートアップに特化したインキュベーションスペース「KERNEL HONGO」、本郷周辺のスタートアップ拠点を可視化したサイト「Discovering HONGO」を設立。
- 日本及び海外のスタートアップ環境に詳しい団体・専門家
 - Draper Nexus：日本とサンフランシスコの両方で投資事業を行っている VC。サンフランシスコと比較した日本の制度の問題点等について知見を有する。
 - Venture Cafe Tokyo：ボストンのケンブリッジイノベーションセンターが設立した起業家交流プログラム。
- 地域のスタートアップ環境に詳しい団体・専門家
 - NPO 法人 ETIC：地域における起業支援に取り組んでいる団体。地銀からの資金調達の知見も有する。
 - ドーガンベータ：福岡でスタートアップ支援を行っている VC。
 - MAKOTO：仙台でスタートアップ支援を行っている VC
- オープンイノベーション支援サービスを展開する事業者
 - コワーキングスペース（地方にも展開）：Fabbit、ファブラボ
 - 大企業とスタートアップのマッチング：Creww
 - ベンチャーの量産支援：浜野製作所（東京都）、Braveridge（福岡市）
 - ベンチャーの資金調達・開発支援：Cerevo、サイバーエージェント・クラウドファンディング
 - ビジネスマッチング支援・仲介：リンカーズ、リバネス

【課題2】ビジネスを創出しやすい都市の実現

(背景)

- ・ 現在、さまざまな業界で、「モノを売る」ビジネスから「サービスを売る」ビジネスへの変化が起きつつある。今後、従来型のビジネスモデルが通用しなくなり、デジタル（IoT・AI等）を活用して新たなビジネスモデルを確立した会社が生き残っていくと言われている。
- ・ デジタルビジネスの創出には、開発と実験を繰り返すアジャイル型の開発プロセスが有効。都市を実験フィールドとして提供できれば、企業誘致の強力な資源になる。
- ・ 国内外で、産業創発を目的として、都市を実証実験のフィールドとして提供したり、都市をテーマにしたビジネスコンテストを開催したりする取組が増えてきている。
 - 会津若松：アクセンチュア及び会津大学（IT 専門）と連携し、都市全体を民間事業者の実証実験のプラットフォームとして提供する「スマートシティ会津若松」の取組を推進。IT人材の育成、スタートアップの創出も目指している。
 - サンフランシスコ：都市の課題をテーマにしたビジネスコンテストを開催し、優れたプランについては事業化を支援。⇒総務省がこれを真似て「StartupXAct」事業を実施中。
 - その他、広島県・神戸市のサンドボックス事業など。
- ・ ICT を駆使して、子どもから高齢者まで暮らしやすい社会を実現することは、住民の満足度・幸福度の向上にもつながる。

(支援策・支援対象案)

- ・ 実証実験のための規制緩和
- ・ IoT 及びそれによりうみ出されるビッグデータを活用したまちづくり・エリアマネジメント活動に対する支援
- ・ 都市を舞台にしたイベントの開催支援
 - 渋谷の都市回遊型イベント SIW (Social Innovation Week)
 - メディアアートイベント
 - ◇ 日本は、世界の中で最もクリエイティブな国、というイメージを持たれている (Adobe 調査)。また、日本には、ライゾマティクス、WOW、ルーセント、チームラボ、モーメントファクトリーなど、世界トップレベルのメディアアート集団・企業が存在する。
 - ◇ メディアアートは、ビジネスとの親和性が高い。オーストリアのリンツは、単なるイベントの開催地から、メディアアートを活用したビジネス拠点として成長 (Ars Electronica)。
 - ◇ メディアアートは、アジャイルでのプロトタイピング⇒パブリックスペースでの実験を繰り返して磨いていくのが有効。

【課題3】「働き方改革」「女性活躍」の実現

⇒生活と仕事のバランスをとり、人間らしい暮らしができる都市のモデルに

(背景)

- ・ 職住近接の実現は、ワークライフバランスの実現（仕事と育児・介護との両立）になるとともに、通勤混雑の解消にもつながる。
- ・ 都心回帰は世界的な傾向。アメリカでもミレニアル世代は、郊外より都心居住を志向。(National Association of Realtors "Community & transportation preferences survey" (2017))
- ・ 東京は、海外都市に比べ、昼夜間人口比率（就業者数と居住者数の比率）が高い。これは、都心のインフラが、夜は使われていないということ。職住近接を実現することで、インフラの稼働率が平準化され、非効率が消される。
 - ただし、「東京都心5区」という括りで見ると、東京都心5区は、マンハッタンやロンドン都心部より職住近接度が高い。

(支援策・支援対象案)

- ・ 都心部への住宅整備
- ・ 郊外部へのシェアオフィス、コワーキングスペースの整備
 - オフィスに行く必要のない仕事を、自宅近辺のコワーキングスペースでできるようなマシソンも登場。(東京急行電鉄「ドレッセ WISE たまプラーザ」)
- ・ オフィスエリアにおける「サードプレイス」
- ・ クリエイティブな活動や生産性向上に役立つ共有スペースを充実させたオフィスビル
 - ※「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」(国土交通省土地・建設産業局不動産業課)の提言内容も参照。

【課題4】都市のダイバーシティの実現

(背景)

- ・ 政府は、外国人労働者の受け入れに前向き。一方、海外の都市問題の多くは、移民の社会的包摂の失敗に端を発する。外国人対応は、都市政策における最重要課題の一つ。対応を間違えると取り返しがつかないことになる。
- ・ 現在、最も多い世帯類型は単身世帯であり、「父・母・子2人」が典型的な家族像ではなくなっている中、多様な世帯に対応したまちづくりが必要。特に、単身高齢者が住み続けられるまちづくりは喫緊の課題。
- ・ 女性、子ども、高齢者、障害者、LGBT、外国人など、誰もが暮らしやすいまちづくりの推進は、SDGs 目標 11「住み続けられるまちづくりを」への対応にもなる。

(支援策・支援対象案)

- ・ 外国人労働者を受け入れるための住宅の整備、団地を活用したミクストコミュニティの実現（団地のリノベーションなど。ただし、ゲッター化しないような工夫が必要。）
- ・ 地元住民と外国人とのコミュニティづくりのノウハウの横展開（浜松市、大泉町等）
- ・ エリアマネジメントの一環としてのアクセシビリティ・ガイドラインの整備
- ・ 単身高齢者が安心して暮らしていける環境整備やサービスの提供（IoT を活用した生活支援サービスの提供、シニアコミュニティの形成等）

【課題5】ソーシャルインクルージョン（社会的包摂）、格差解消

(背景)

- ・ 大都市の都心部は、住宅費が高騰し、富裕層しか住めなくなっている。都心部で働くサービス業従事者にとっては、通勤費の負担が問題になっている。
- ・ 海外の主要都市は、これを改善するため、開発事業者に対し、アフォーダブル住宅整備を義務付けたり、インセンティブを付与したりしている。
 - ワシントン DC、ボストンは、分譲・賃貸に関わらず、集合住宅を整備する際には、所得階層をミックスすること（低所得者を一定割合入れること）を義務付けている。出入口を一緒にする、等のルールも設定されている。
 - NYC は、義務付けではなく、インセンティブ（税額控除）を付与。対象者は AMI (Annual median income ; 550 万円、教師の給与と言われる) の 60%で、職業で言うとガードマン、医療補助員、消防士等に該当。

(支援策・支援対象案)

- ・ 都心部におけるアフォーダブル住宅

【課題6】「SDGs」対応、特に「脱炭素」

(背景)

- ・ 国連で、全会一致により SDGs を採択。特に欧州では、官民において SDGs の実現を目指すことが共通認識となっている。
- ・ 世界的に、機関投資家が ESG 投資を重視する傾向。SDGs に積極的に取り組んでいない企業は、投資対象から外されたり、事業パートナーとして選ばれなくなるおそれ。(GPIF の ESG 指数→企業評価に直結)。
- ・ 不動産証券化業界では、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB) などの第三者評価が台頭。不動産やモーゲージローンに環境配慮のタグを付ける「グリーンタギング」の取組もある。
- ・ コペンハーゲンは、首都としてはじめて、カーボンニュートラル (脱炭素) な都市を目指す (2050 年までにエネルギー供給の 100%を再エネでまかなう) ことを宣言。

(支援策・支援対象案)

- ・ 環境不動産 (環境認証を受けた不動産)
 - SDGs 目標 13「気候変動に具体的な対策を」への対応。
 - デベロッパーは、建物のライフサイクルを通じた (=建設段階だけでなく運営段階も) 低炭素化に取り組むだけでなく、入居テナントの低炭素化を支援する役割も期待される。
- ・ 水素社会の実現に向けたインフラ整備、水素を活用したエネルギー供給施設
 - 大林組・川崎重工業が、神戸ポートアイランドで、世界初の水素を活用した熱電併給の実証実験を実施。
 - オリパラ選手村でも、水素エネルギーを活用し、海外に日本の技術を発信する予定。

【事例】 Holzmarkt (ベルリン)

エコビレッジ、クラブ・カルチャー、コミュニティ、スタートアップ、コワーキング等さまざまな要素が含まれた複合再開発。事業主体は、都市創造協同組合 (cooperative for Urban creativity)。エコビレッジやコミュニティ維持、疲弊地域再生など、社会的意義があることから、スイスの年金ファンドの資金提供を受けることができた。

<http://boundbaw.com/world-topics/articles/36>

【課題7】健康都市の実現、幸福度の増進

(背景)

- ・ アメリカでは、環境建築の次の段階として、「健康建築」という概念が生まれる。International WELL Building Institute (IWBI) が「WELL 認証」を提供。
 - WELL 認証とは、空間のデザイン・建築・運用に人間の健康という視点を加え、より良い住環境の創造を目指す評価制度。建物や屋内の環境性能を「空気」「水」「栄養」「光」「フィットネス」「快適性」「心」の7分野で評価。
- ・ 人がより良い環境で働けることを目指すもの。働く人の労働環境を含めた働きがいに配慮することで、生産性向上をもたらすことが期待される。
- ・ SDGs 目標 13「すべての人に健康と福祉を」への対応にもなる。

(支援策・支援対象案)

- ・ WELL 認証取得不動産
 - 日本では、大林組の「本館テクノステーション」(東京都清瀬市) が認証を受けている。

【課題8】都市の安全性の向上、レジリエンスの確保

(背景)

- ・ 日本の都市の最大の弱みは、災害リスクの高さ。海外から投資を呼び込むためには、災害時の安全確保、業務継続確保の徹底が不可欠。

(支援策・支援対象案)

- ・ 災害時のエネルギー確保に向けたエネルギーの自立化・多重化
- ・ IoT 技術を活用した防犯システム (インテリジェントセキュリティ、警備ロボット等)

【課題9】都市の老朽化対応、ビル・マンションの老朽化問題への対応

(背景)

- ・ 都市再生が進み、Aクラスビルが増える一方で、築古ビルの空室率上昇が問題となっており、再開発や老朽ビルのリノベーションが必要。

(支援策・支援対象案)

- ・ 老朽ビルのリノベーションによる新たな都市機能の導入 ⇒容積評価とエリア内での活用
 - 大手町ビルへのスタートアップ支援機能の導入
 - 清水建設「サステナビリティ・リノベーション事業」：
既存建物オーナーから、同社が建物の信託受益権を取得。自らの負担で環境・健康性能やBCP性能等の向上を図る大規模改修を行い、改修後のPM・BM業務を担う。さらに、既存テナントと長期賃貸借契約を締結した上で、信託受益権を売却し、取得額との差を収益化。
 - 「現代版家守」事業：
都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不動産を活用して、その地域に求められている新しい産業をつくり、まちを変えていこうとする活動。
 - 地方都市中心市街地の活性化手法として、北九州市等で取り組まれている。
 - スタートアップ向けのスペースづくりにもつながる(e.g. NYCのウィリアムズバーグ、ロングアイランドシティ)
 - 老朽ビルの住宅へのコンバージョンは、都心へのアフォーダブル住宅の供給にもつながる。
- ・ 再開発に伴う、必要な都市インフラ整備に対するインセンティブ付与
(本来自治体が行うべきインフラ整備を民間が行う場合の支援)

【課題 10】 地方都市の再生

(背景)

- ・ 地方の中心市街地や観光地で、商店街の空洞化に歯止めがかからない原因の一つとして、店主に不動産収入など店舗以外の収入源があり、特に店舗営業を継続したり、改善したりするインセンティブが働かないことが挙げられる。また、空き家・空きビルであっても、不動産を手放すことに対する抵抗感は根強い（持っているもそれほど負担にならないため）。ただ、まちの活性化のためには、店舗の入れ替え（知恵とやる気のある人に営業を代わってもらうこと）が必要。
 - ⇒解決事例：高松丸亀町の定期借地権を活用した商店街再生
- ・ 地方都市において、立地適正化計画で、中心市街地に都市機能や居住の誘導を図ろうとしても、区画が狭く、新たな建物の建設が難しい場合が多い。
 - ⇒解決事例：飯田市まちづくりカンパニーによる再開発・マンション分譲事業
- ・ 地方都市の産業再生に向けた貴重なリソースは、ものづくり産業の存在（東京よりも地方で卓越）。地方都市は、ものづくり産業の製造・研究開発拠点を核とした産業創発に取り組むとともに、外から人を呼び込めるような魅力的なまちづくりの取組が必要。
 - ⇒解決事例：鶴岡市のサイエンスパーク、黒部市のパッシブタウン
- ・ 地方都市のまちづくりの課題は、市場が小さく、民間ベースで事業が成り立ちにくいこと。一方、過去の三セクの失敗を繰り返すわけにはいかない。そこで、東京における都市開発のメリットを、地方に波及させる仕組みが必要。

(支援策・支援対象案)

- ・ 飯田や高松など、地方の市街地再開発の成功事例を横展開する事業に対する支援（ノウハウ支援、資金面・制度面の支援）
- ・ ものづくり産業の立地を活かした産業創発とあわせて実施する、質の高いまちづくり事業への支援
- ・ 地方都市の再生・活性化に資する事業に取り組む場合、これを公共貢献と認め、大都市における都市開発事業にインセンティブ（容積率割増等）を付与

【課題 11】 その他の課題

- 自動運転・シェアリングモビリティへの対応
 - ・ 大都市及び地方都市において、自動運転はどのように導入されていくか？新たな公共交通手段として、シェア型自動運転車の可能性はあるか？
 - ⇒輪島市の中心市街地で、まちなかモビリティとしての自動運転ゴルフカートの実証実験を実施。英国のショップモビリティの進化版。同エリアで、高齢者の住まい・コミュニティを整備する「生涯活躍のまち」事業も実施しており、両者の連携も期待される。
 - ・ 自動運転&シェアリング時代に対応した駐車場のあり方とは？（付置義務駐車場の考え方の転換）
- エリアマネジメントの財源確保のための BID・TIF の導入・普及
- 産業再編に伴って発生する臨海工業地域における大規模工場跡地の有効活用（例：川崎臨海部）

参考図表 「European Digital Cities Index」における評価の視点

Theme	Description	Reason for inclusion and weight
Access to Capital	The amount of funding that digital startups have access to at various stages in their development.	Interviewees consistently rated this factor highly. As there was disagreement regarding the importance of investors being located in the same city as the startup, the data was gathered on the basis of the location of portfolio companies, thus representing the overall accessibility of capital in each city.
Business Environment	The extent to which the regulatory/policy environment in a city is conducive to the growth of digital startups. It also measures startup access to office space and access to public sector data.	Interviewees consistently rated this factor as having medium importance. This was because, although the regulatory and cost environment that exists in different cities is a problem for digital startups, it was considered to be easy to overcome and in many cases, less of an issue than for non-digital startups.
Digital Infrastructure	Internet speed and penetration, both in broadband and mobile, as well as the cost of broadband.	Digital Infrastructure was consistently considered to be of medium-to-high importance. However, interviewees also consistently said this was not a differentiating factor and that, whilst it was important, it was at the required level in every major EU city. As such, the factor was given a 'Medium' rather than 'High' weighting. Within digital infrastructure, the quality of the mobile network was considered most important.
Entrepreneurial Culture	The risk tolerance of a city's residents, perceptions of entrepreneurs, the engagement of the local ecosystem, online collaboration, multiculturalism, language skills, trust and history of successful digital startups from the city.	A range of opinions was given on the importance of culture, which averaged at interviewees considering it to be of medium importance. However, interviewees were initially asked about 'Success Stories' separately to 'Entrepreneurial Culture', and the decision to make 'History of Successful Digital Startups' a component of 'Entrepreneurial Culture' required an increase in its weighting. On the other hand, it was considered that once a startup reaches a certain stage, culture becomes less relevant.
Knowledge Spillovers	The importance of knowledge spillovers for digital startups working in industries on the technological frontier. The variables measured cover the quality of research institutions, and the intensity of R&D in the city.	This factor had by far the highest levels of disagreement. On average, interviewees gave it low importance. However, the high variance of this factor meant that the average score was not necessarily a useful indicator of the importance of knowledge spillovers. Thus, the interviewee responses were analysed and it was decided that, as the Index should also measure the ability of cities to support startups operating in the major growth areas of the digital sector, the weighting on this factor should be raised to medium.

Lifestyle	The standard of living that digital entrepreneurs and their employees can enjoy in a city, as well as the extent to which a city offers a highly differentiated and exciting (or alternatively highly differentiated and boring) lifestyle to its citizens.	A range of opinions was given about this factor. Some secondary literature (e.g. Morris 2013) ranks this very highly, but the majority of interviewees attached a low level of importance.
Market	The level of online (in the form of e-commerce) and offline (in the form of procurement) demand for the products produced by digital startups, both at the regional and national level. It also measures projected growth rates of online and offline demand and the aggregate national size of the e-commerce and e-services market.	A range of opinions was given on the importance of Market, which averaged at interviewees considering it to be of low importance during the early stage of development and then of medium relevance for scale-ups. This was considered to be an appropriate weighting because digital startups often focus on the global marketplace. However, it was also thought that local market conditions were important for the testing and feedback that occurs in a digital startup's early stages, and could also be important for sales of B2C software.
Mentoring & Managerial Assistance	The number of networking events, accelerators, and business angels.	Interviewees consistently rated this factor highly. Many also commented on the importance of mentoring & managerial assistance when asked about agglomeration (which was previously considered a potential theme, as explained earlier). Considering that the indicators are principally measuring early stage assistance, the weighting was lowered for later stage companies.
Non-Digital Infrastructure	The quality and prevalence of public transport as well as the connectedness of a city via air and rail links.	There was some disagreement on the importance of non-digital infrastructure. Some secondary literature suggests that it is important (e.g. as an enabler of access to talent and capital) but answers from interviewees tended to suggest an overall low importance.
Skills	The access that digital startups have to an appropriate talent pool. The variables in this theme assess the quality and abundance labour force with relevant skills as well as the cost of labour.	Interviewees consistently considered this to be of high importance for any venture in phase of expansion. In this regard, it tended to be rated as the most important factor. On the other hand, this was considered to be much less relevant in the early stage of startup development.

参考図表 「European Digital Cities Index」における評価の指標

Theme	Variable	Indicator	Coverage level	Data Type	Source
Access to Capital	Availability of early-stage funding	Amount of seed and startup funding raised (standardised by purchasing power parity; PPP)	City*	Input	European Venture Capital Association (2015)
	Availability of late-stage funding	Amount of later-stage funding raised (standardised by PPP)	City*	Input	European Venture Capital Association (2015)
	Availability of business angels funding	Amount of business angels funding raised (standardised by PPP)	City*	Input	EBAN (2015)
	Availability of crowdfunding	Amount pledged towards crowdfunded projects (standardised by PPP)	City	Input	Crowdsurfer (2016)
Business Environment	Openness of data	Public Sector Information Score	National	Process	ePSI Platform (2014)
	Cost of office space	Average rental cost or price of commercial property (inverted)	City	Input	Cushman-Wakefield (2016)
	Ease of doing business	Time and cost associated with doing business	National	Process	World Bank - Ease of doing business business ranking (2016)
Digital Infrastructure	Availability of fibre internet	Number of fibre-to-the-home/building Internet subscriptions (standardised by number of households)	National	Input	ITU (2014)
	Mobile internet speed	Mobile internet upload/download speed of (MB/Sec)	City	Input/ Process	Ookla (2016)
	Cost of broadband	Average fixed broadband subscription charge (\$ / Month)	National	Input	ITU (2015)
	Internet speed	Broadband upload/download speed (MB/Sec)	City	Input	Ookla (2016)
Entrepreneurial Culture	Willingness to take on risk	Response to question about whether one should start a business if there is a risk it might fail	NUTS2	Input	Eurobarometer (2013)
	Multicultural diversity	Percentage of population that are foreigners	NUTS2	Input	European Statistical System (2011)

	Online collaboration	Number of GitHub Users within the last 12 months (standardised by city level population)	City	Input	Ghtorrent (2016)
	New-business density	Number of newly registered corporations per 1,000 working-age people	National	Input/ Output	World Bank (2014)
	Perception of entrepreneurs	Response to question about participants overall opinion of entrepreneurs	NUTS2	Input/ Output	Eurobarometer (2013)
	Trust	Response to question about whether most people can be trusted	NUTS2	Input	Eurobarometer (2013)
	Online engagement with startup ecosystem	Number of tweets with selected startup related keywords in the last year (standardised by city level population)	City	Process	Follow the Hashtag (2016)
	History of highly successful startups	Number of unicorns (standardised by city level population)	City	Input/ Output	GP Bullhound / CB Insights (2016)
Knowledge Spillovers	Research and development intensity	Number of research institutions in top 200	NUTS2	Input	QS University Ranking (2016)
	Quality of research institutions	Expenditure on R&D (€ / Inhabitant)	City	Input	Eurostat (2013)
Lifestyle	Culture & recreation	Average scores attributed to diverse cultural facilities	City	Input	Teleport (2016)
	Standard of living	Quality of life index score	City	Input	Numbeo (2016)
Market	Local online sales	Percentage of internet users who bought or ordered goods or services for private use over the internet in the past 12 months	NUTS2	Input	Eurostat (2015)
	National demand for digital services	Percentage of Enterprises' total turnover from e-commerce for all enterprises, without financial sector (10 persons employed or more)	National	Input	Eurostat (2015)
	Digital market size	Aggregate revenue in the 'e-commerce' and 'e-services' sectors	National	Input	Statista (2015)

	Mobile market size	Active mobile-broadband subscriptions per 100 inhabitants	National	Input	ITU (2015)
	Growth in local online sales	Difference in the percentage of individuals who have purchased online from 2013-2015	NUTS2	Input	Eurostat (2015)
Mentoring & Managerial Assistance	Availability of early stage assistance	Number of Business Angels (standardised by national population)	National	Input	EBAN (2015)
	Access to accelerators	Number of accelerators (standardise by city level population)	City	Input	Gust / Seed DB / Qnen Axel (2015)
	Networking and mentoring events	Number of meetups/networking events per month in city (standardised by city level population)	City	Process	Meetups (2016)
Non-digital infrastructure	Commute	Average travel time and distance to work	City	Input/ Process	Numbeo (2016)
	Airport connectivity	Score based on number of flights from local airport	City	Input/ Process	Teleport (2016)
	Train connectivity	Total population that can be reached within 3h of train travelling	City	Input/ Process	DG Regio (2014)
Skills	English language skills	Percentage of city's population who can communicate in English	NUTS2	Input	Eurobarometer (2012)
	Access to support employees	Number of employees in selected startup relevant sectors (standardized by city level working population)	NUTS2	Input	Eurostat (2015)
	Access to ICT employees	Number of employees in ICT sector (standardized by city level working population)	NUTS2	Input	Eurostat (2015)
	Business training	Basic and post school entrepreneurial training	National	Input	World Economic Forum (2015)
	Access to graduates	Population aged 25-64 with tertiary (level 5 - 8) education attainment	NUTS2	Input	Eurostat (2015)
	Labour costs	Average salary for selected startup relevant profession (inverted)	City	Input	Teleport (2016)

4. 優良事業により整備された公益的且つ低収益施設の運営状況

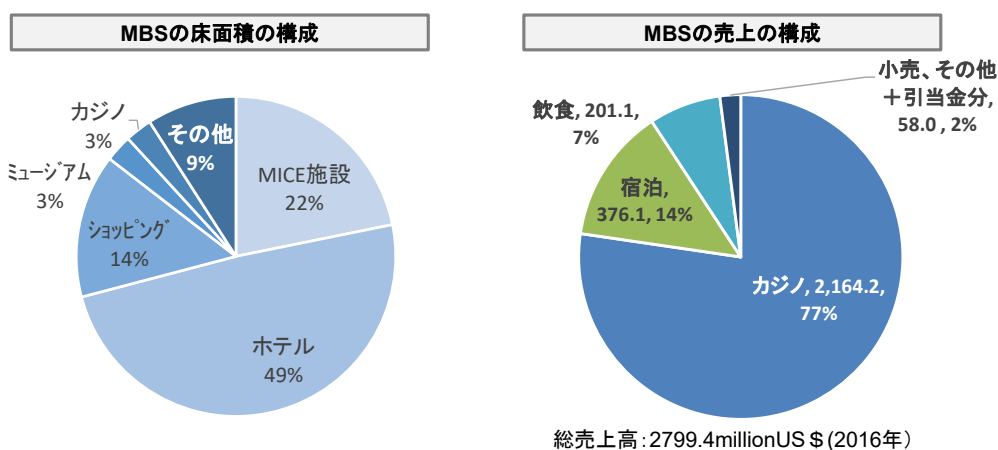
4.1. MICE 施設の収益構造

MICE 施設は、都市の国際競争力向上のために重要な施設であるが、当該事業単体では赤字になりやすいため、既往施設を見ると、IR やホテルと組み合わせ、事業全体として黒字化を図っている。

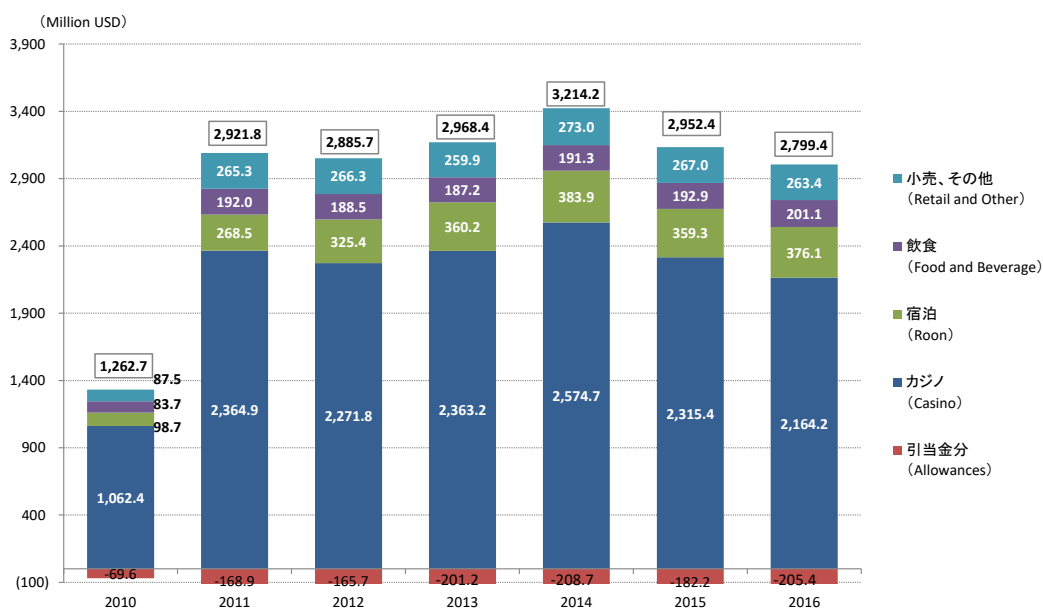
4.1.1. Marina Bay Sands

シンガポールの Marina Bay Sands (MBS) では、床面積ベースで3%しかないカジノが、全体売上の約8割を占めている。カジノの収益力は非常に高いと見られる。

図表 Marina Bay Sands の床面積と売上の構成



図表 Marina Bay Sands の売上構成と推移

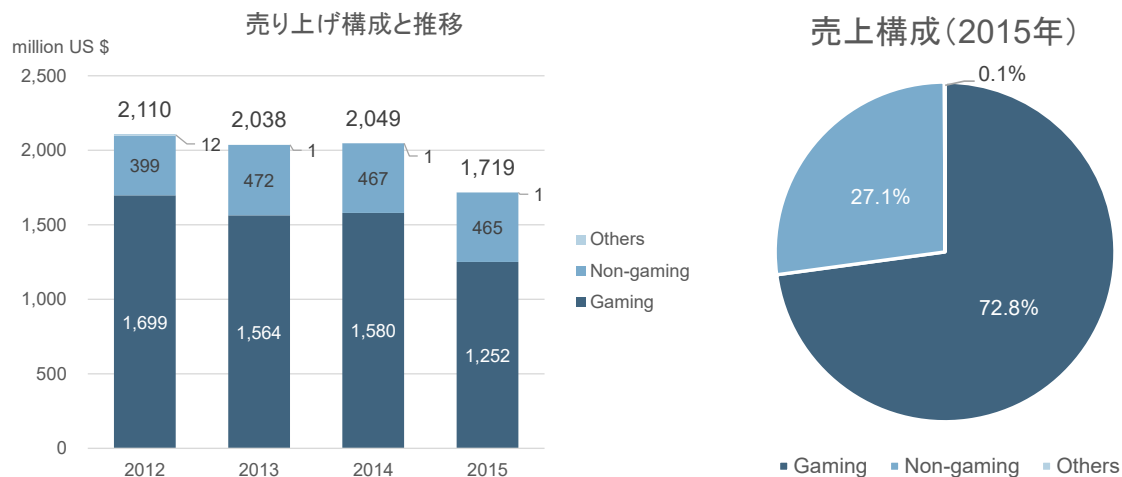


出所) Las Vegas Sands IR レポート

4.1.2. Resorts World Sentosa

シンガポールの Resorts World Sentosa でも、売上全体の4分の3をカジノが占めている。

図表 Marina Bay Sands の売上構成と推移



図表 Marina Bay Sands の売上 (2015年)

	Leisure and Hospitality		Investments	Total
	Singapore	Others		
	\$' 000	\$' 000	\$' 000	\$' 000
Group				
2015				
Gaming revenue	1,251,970	-	-	1,251,970
Non-gaming revenue	465,490	-	-	465,490
Others	-	117	4,802	4,918
Inter-segment revenue	-	-	(3,818)	(3,818)
External revenue	1,717,460	117	984	1,718,560
Adjusted EBITDA	659,945	(1,701)	(3,283)	654,961

出所) Resorts World Sentosa 「Annual Report」(2013, 2015)

注) 1 SGD = 0.71580US \$ として計算、グラフ上は小数点第一位を四捨五入

4.1.3. パシフィコ横浜

パシフィコ横浜は、株式会社横浜国際平和会議場が所有・運営する複合施設であり、約 5,000 人収容の大ホール、約 50 室の中小会議室、20,000 m²の展示ホール、1,350 m²の多目的ホールで構成されている。

同施設には、インターコンチネンタルホテル（客室 600 室）が施設に併設されており、パシフィコ横浜がホテル（建物）を所有し、賃貸料を徴収している。ホテル棟賃貸の売り上げは全体の約 3 割を占めている。

図表 パシフィコ横浜の全体像



図表 パシフィコ横浜の構成施設の売上構成

施設	売上高(億円)	比率
会議センター	12.6	17.9%
展示ホール	18.7	26.5%
アネックスホール	3.1	4.4%
国立大ホール	6.9	9.7%
ホテル棟賃貸	21.5	30.5%
付帯事業	7.7	10.9%
合計	70.6	100.0%
※2011年度純利益:約4億円		

出所) パシフィコ横浜 2011 年度アニュアルレポート

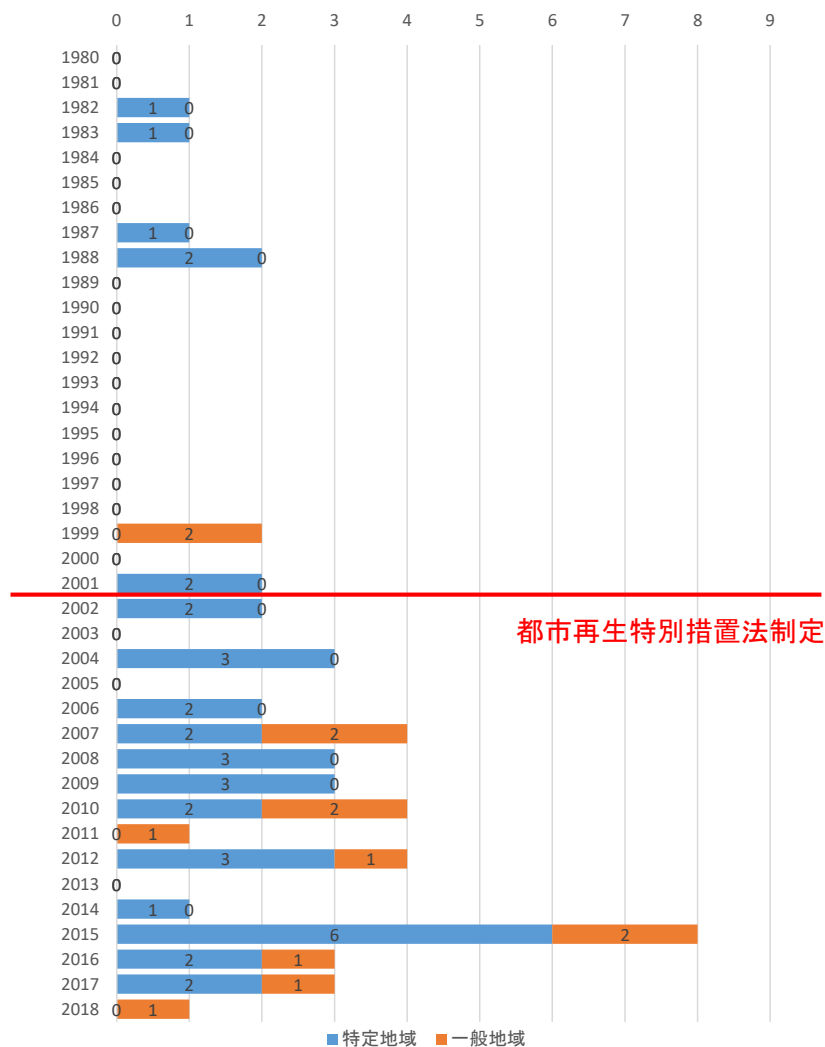
注) 2012 年度以降は部門別売上高が公表されていない。

5. 優良事業に付随して実施されるエリアマネジメントの状況

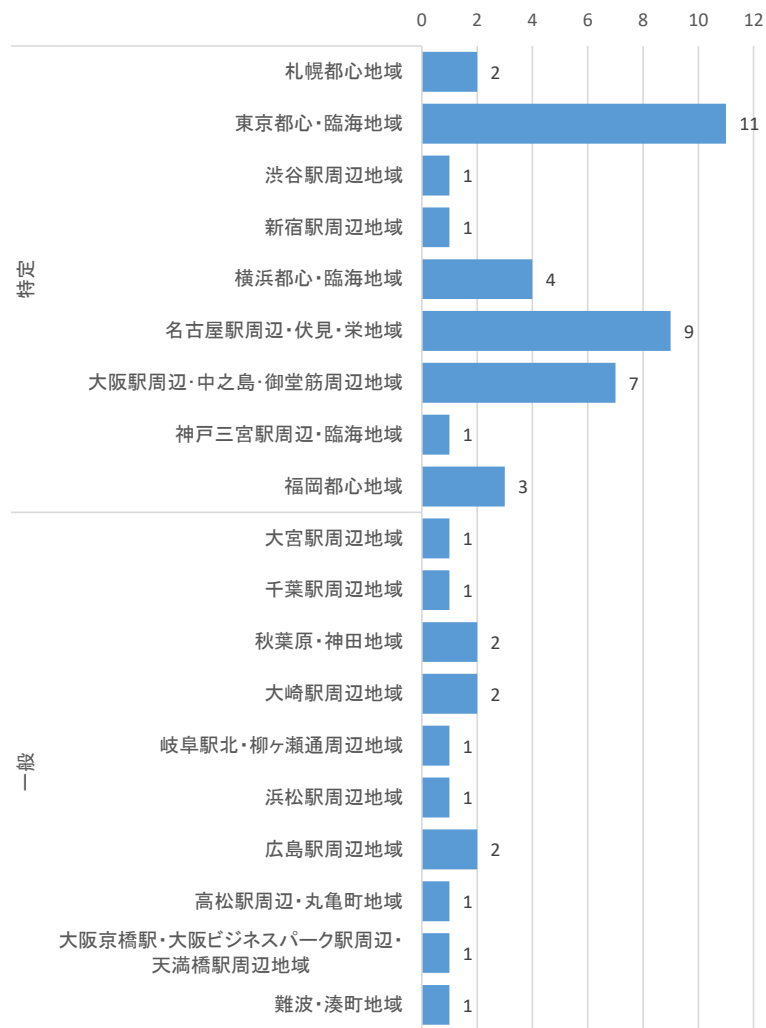
エリアマネジメント団体として、全国エリアマネジメントネットワーク正会員団体、都市再生推進法人、小林重敬ほか『エリアマネジメント』『最新エリアマネジメント』『まちの価値を高めるエリアマネジメント』掲載団体、東京都『市街地整備におけるエリアマネジメントの手引』掲載団体をリストアップし、各団体の設立年、各団体と都市再生緊急整備地域との対応関係を調査し、エリアマネジメント団体リストを作成した。以下に、そのリストに基づく分析結果を整理する。

都市再生緊急整備地域におけるエリアマネジメント団体の設立数は増加傾向にある。

図表 都市再生緊急整備地域におけるエリマネ団体設立数の推移



図表 都市再生緊急整備地域別のエリマネ団体数



認定事業がある特定都市再生緊急整備地域 12 地域のうち、9 地域にエリアマネジメント団体が存在する。また、認定事業がある（一般の）都市再生緊急整備地域 16 地域のうち、6 地域にエリアマネジメント団体が存在する。

図表 認定事業がある都市再生緊急整備地域におけるエリアマネジメント団体の設立状況

認定事業のある都市再生緊急整備地域		認定事業数		エリアマネジメント団体の有無	
特定地域	札幌都心地域	大通北側	1	○	札幌駅前通まちづくり圏 (一社)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会 (NPO)大丸有エリアマネジメント協会
	東京都心・臨海地域	大丸有	14	○	(一社)大丸有環境共生型まちづくり推進協会 (一社)有楽町駅周辺まちづくり協議会 DMO東京丸の内
		日比谷	1	○	(一社)日比谷エリアマネジメント
		日本橋	5	×	
		八重洲・京橋	10	×	
		銀座	3	×	
		晴海・勝どき	3	○	榊晴海コーポレーション
		豊洲	3	×	
		台場・有明	4	×	
		虎ノ門・六本木	14	○	新虎通りエリアマネジメント協議会 (一社)新虎通りエリアマネジメント
		赤坂・青山	3	×	
	竹芝	1	○	(一社)竹芝エリアマネジメント	
	芝・浜松町	3	×		
	品川駅・田町駅周辺地域		4	×	
	渋谷駅周辺地域		7	○	(一社)渋谷駅前エリアマネジメント
新宿駅周辺地域		4	○	(一社)新宿副都心エリア環境改善委員会	
池袋駅周辺地域		2	×		
羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域		4	×		
横浜都心・臨海地域	横浜駅	1	○	エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会 (一社)横浜西口エリアマネジメント	
	みなとみらい	9	○	(一社)横浜みなとみらい21	
	名古屋駅	3	○	名古屋駅地区街づくり協議会 名駅南地区まちづくり協議会	
名古屋駅周辺・伏見・茶地域	笹島	2	○	ささしまライブ24まちづくり協議会	
	梅田	5	○	梅田地区エリアマネジメント実践連絡会 (一社)グランフロント大阪TMO	
大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	中之島	4	○	中之島まちみらい協議会	
	御堂筋	1	○	(NPO)御堂筋・長堀21世紀の会 (一社)御堂筋まちづくりネットワーク ミナミまち育てネットワーク ミナミ御堂筋の会	
神戸三宮駅周辺・臨海地域		3	○	旧居留地連絡協議会	
福岡都心地域	天神	2	○	We Love天神協議会 (一社)WeLove天神	

認定事業のある都市再生緊急整備地域		認定事業数		エリアマネジメント団体の有無	
一般地域	川口駅周辺地域		1	×	
	秋葉原・神田地域	秋葉原	1	○	秋葉原タウンマネジメント圏
		神田	3	○	(一社)淡路エリアマネジメント (一社)大崎エリアマネジメント (一社)大崎・五反田タウンマネジメント
	大崎駅周辺地域		4	○	
	川崎駅周辺地域		3	×	
	相模原橋本駅周辺・相模原駅周辺地域		1	×	
	名古屋臨海地域		2	×	
	京都駅周辺地域		1	×	
	大阪京橋駅・大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域		1	○	(一社)大阪ビジネスパーク協議会
	難波・湊町地域		3	○	なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会
	阿倍野地域		1	×	
	堺臨海地域		1	×	
	千里中央駅周辺地域		2	×	
	守口大日地域		1	×	
	岡山駅周辺・表町地域		1	×	
	広島駅周辺地域		2	○	エキキタまちづくり会議 広島駅周辺地区まちづくり協議会
高松駅周辺・丸亀町地域		1	○	高松丸亀町まちづくり圏	

次に、特徴的なエリアマネジメント活動の事例として、「DMO 東京丸の内」と「グランフロント大阪 TMO」の概要を整理する。

①DMO 東京丸の内

大丸有地区は、コンベンション施設、ホール・カンファレンス施設、ホテル等が集積しており、東京都から「東京ビジネスイベント先進エリア」として指定されている。

この立地特性を活かし、「都心型 MICE」（都心のリソースを集約的に活用し、MICE をエリア全体で面的かつ有機的に行おうとする取り組み）の実現を目的とし、2017 年 4 月、「DMO 東京丸の内」が設立された。ホテル、MICE 施設、ユニークベンチャー等を所有・運営する 20 団体が参加し、大丸有エリアマネジメント協会が事務局を担う。

MICE 誘致には、主催者に加え、「ミーティング・プランナー」「PCO (Professional Congress Organizer)」と呼ばれるキーパーソンへの情報伝達が不可欠であることから、専用 Web サイト「VENUES TOKYO/Marunouchi」を開設、エリアの情報を集約し、世界に向けて発信している。また、エリアとしての受け入れ体制を整えることで、国内外からのビジネスイベント誘致を目指している。

図表 DMO 東京丸の内のシンボルマーク及びウェブサイト画面



②グランフロント大阪 TMO

グランフロント大阪は、オフィス、ショップ&レストラン、ホテル、ナレッジキャピタル等からなる複合開発である。2013 年の開業後、5 年間の延べ来場者数は 2 億 5 千万人を突破。5 年目の来場者数は 1 日平均 15 万人（昨年対比：102%）となり、まちびらき以来、最多になっている。

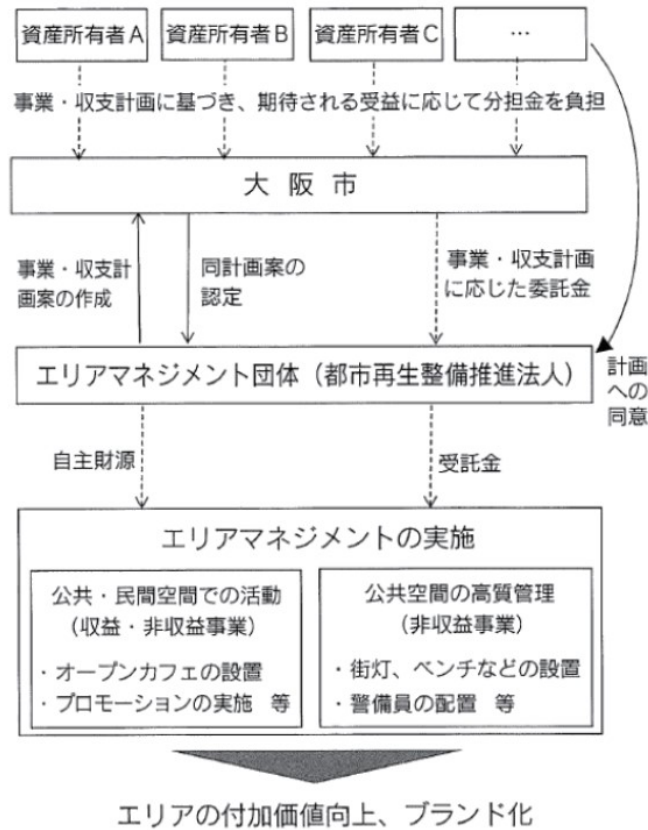
エリアマネジメント団体として、うめきた 1 期開発の地権者 12 社により「一般社団法人グランフロント大阪 TMO」が設立され、イベントの開催、巡回バスの運行、オープンカフェ・広告の管理、歩道空間の管理等を担っている。

団体の事業費の一部（年間 2800 万円）は、大阪市エリアマネジメント促進条例（「日本版 BID」）に基づく補助金で賄っている。補助金の原資として、市がエリアマネジメントの受益地の所有者から、容積率の最高限度の割合に応じて、地方自治法に基づく分担金として徴収している。分担金の用途は、公共的空間の維持管理の質の向上に限定されている。

同団体は、オープンカフェ・イベント等の財源として、「街メディア」（屋外広告物、スペースメディア、デジタルサイネージ）等の収益事業を行っている。

市は、施設の維持管理を団体が行うことを条件に、占用許可・占用料について柔軟に対応する方針を示している。

図表 大阪版 BID の事業スキーム



図表 TMO が手がける事業とその財源

【巡回バス・イベント等】

A 自主財源で行う事業

・巡回バス等

うめぐるバス～梅田地区を約30分で巡回

運行時間/10:00～21:00
運行間隔/10分～12分
運賃/100円（小児50円）
1日乗車券/200円（同100円）
コンパスシステムでロケーション情報をリアルタイム配信

うめぐるチャリ～30台のレンタサイクル

設置場所/うめきた広場
利用時間/貸出8:00～20:00
返却24時間可能
料金/乗車の1時間100円
以降1時間毎100円
カード決済可能
台数/30台（うち15台は電動アシスト）

【都市利便増進施設※の管理】

B 自主財源で行う事業

・オープンカフェ・広告の管理

オープンカフェ

パナー広告

・イベント等

ミュージックバスカー

3Dプロジェクションマッピング

ビアガーデン

大阪クラシック

C 分担金で行う事業

・歩道空間の管理

施設の点検

清掃

放置自転車対策

巡回

(写真提供) グランフロント大阪TMO

※協定に位置付けられた都市利便増進施設にかかる道路占用料について免除

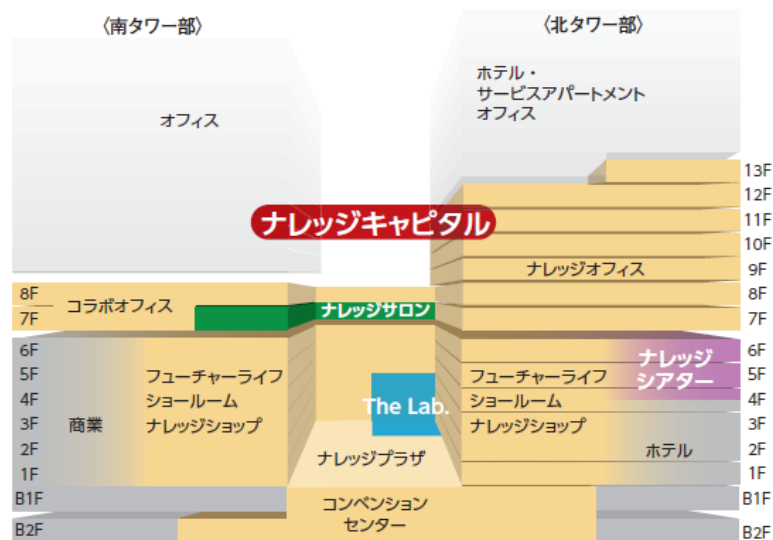
グランフロント大阪の中核施設である「ナレッジキャピタル」は、“感性と技術の融合による新たな価値の創出” をコンセプトとする複合施設である。

施設機能としては、会員制交流サロン、レンタルオフィススペース、貸会議室、多目的劇場、国際会議に対応した都市型会議施設、先端技術の体験施設、企業と生活者とのコミュニケーション空間等を備えている。また、参画者と来場者をつなぐ「ナレッジコミュニケーター」と呼ばれる人材を配置し、多様な人々の交わりから、今までにない商品、サービスを生み出すことを目指している。

施設運営は、開発事業者 12 社が設立した「一般社団法人ナレッジキャピタル」及び「株式会社 KMO」が行っている。

開業から 5 年間で約 70 万人が利用している。また、海外からの注目度も高く、78 カ国 366 団体が視察に訪れている。

図表 ナレッジキャピタルの施設概要



ナレッジオフィス



ナレッジサロン



コラボオフィス・コラボオフィス nx



ナレッジシアター



フューチャーライフショールーム



カンファレンスルーム



ナレッジキャピタル
コングレコンベンションセンター



ナレッジプラザ



The Lab. みんなで世界一研究所

図表 エリアマネジメント団体リスト

所在都道府県	所在市区町村	団体名	活動地域の都市再生緊急整備地域の指定有無	全国エリアマネジメントネットワーク正会員	都市再生推進法人	(都市再生推進法人指定日)	「最新エリアマネジメント」掲載団体	「エリアマネジメント」掲載団体	東京都「市街地整備におけるエリアマネジメント」の手引掲載団体	「まちの価値を高めるエリアマネジメント」掲載団体
北海道	札幌市	札幌駅前通まちづくり	札幌都心地域	○			○			○
北海道	札幌市	札幌大通まちづくり	札幌都心地域		○	H23.12.9				
青森県	青森市	南PMO (Passage Management Office)	—					○		
青森県	むつ市	田名部まちづくり	—		○	H27.7.15				
岩手県	遠野市	(一社)遠野みらい創りカレッジ	—	○						
岩手県	大船渡市	櫛ヶ崎センタ大船渡	—		○	H30.3.26				
宮城県	仙台市	(一社)荒井タウンマネジメント	—	○	○	H28.1.14				
宮城県	仙台市	仙台駅東エリアマネジメント協議会	—	○						
宮城県	登米市	(NPO)とめタウンネット	—	○						
福島県	福島市	櫛ヶ崎まちづくりセンター	—					○		
茨城県	牛久市	牛久都市開発	—		○	H25.9.25				
千葉県	千葉市	千葉市中心市街地まちづくり協議会	千葉駅周辺地域	○						
千葉県	鎌ヶ谷市	(NPO)KAO(カオ)の会	—	○						
千葉県	柏市	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	—		○	H26.1.14				
千葉県	柏市	(一財)柏市まちづくり公社	柏駅周辺地域		○	H26.2.14				
千葉県	柏市	(一財)柏市みどりの基金	柏駅周辺地域		○	H26.3.31				
埼玉県	さいたま市	(一社)美園タウンマネジメント	—		○	H28.7.12				
埼玉県	さいたま市	(一社)アーバンデザインセンター大宮	大宮駅周辺地域		○	H29.10.4				
埼玉県	川越市	櫛ヶ崎まちづくり川越	—		○	H24.5.28				
東京都	千代田区	(一社)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	東京都心・臨海地域	○	○	H25.9.3	○			○
東京都	千代田区	(NPO)大丸有エリアマネジメント協会(リガール)	東京都心・臨海地域	○			○	○		
東京都	千代田区	(一社)大丸有環境共生型まちづくり推進協会(エコツツエリア協)	東京都心・臨海地域				○			
東京都	千代田区	DMO東京丸の内	東京都心・臨海地域							
東京都	千代田区	(一社)有楽町駅周辺まちづくり協議会	東京都心・臨海地域		○	H27.6.2				
東京都	千代田区	(一社)日比谷エリアマネジメント	東京都心・臨海地域		○	H27.6.24				
東京都	千代田区	秋葉原タウンマネジメント	秋葉原・神田地域	○	○	H25.9.3	○		○	
東京都	千代田区	(一社)淡路エリアマネジメント	秋葉原・神田地域				○		○	
東京都	中央区	(一社)竹芝エリアマネジメント	東京都心・臨海地域	○			○		○	
東京都	中央区	銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会	東京都心・臨海地域				○			
東京都	中央区	日本橋地域・ルネッサンス100年計画委員会	東京都心・臨海地域				○			
東京都	中央区	晴海をよくする会	東京都心・臨海地域					○		
東京都	中央区	櫛ヶ崎海コワーキング	東京都心・臨海地域						○	
東京都	港区	汐留シオサイト・タウンマネジメント	東京都心・臨海地域					○	○	
東京都	港区	(一社)新虎通りエリアマネジメント	東京都心・臨海地域		○	H29.10.10				○
東京都	港区	新虎通りエリアマネジメント協議会	東京都心・臨海地域							○
東京都	港区	虎ノ門・赤坂・六本木地区再開発連絡協議会連合会	東京都心・臨海地域					○		
東京都	港区	大街区開発協議会	東京都心・臨海地域							
東京都	新宿区	(一社)新宿副都心エリア環境改善委員会	新宿駅周辺地域		○	H27.3.26				
東京都	品川区	天王洲総合開発協議会	—					○		
東京都	品川区	東五反田地区街づくり推進協議会	大崎駅周辺地域					○		
東京都	品川区	(一社)大崎エリアマネジメント	大崎駅周辺地域						○	
東京都	品川区	(一社)大崎・五反田タウンマネジメント	大崎駅周辺地域						○	
東京都	渋谷区	(一社)渋谷駅前エリアマネジメント	渋谷駅周辺地域	○						
東京都	目黒区	櫛ヶ崎ジェ・スピリット	—		○	H28.6.30				
東京都	目黒区	櫛中目黒ジェーティ	—					○		
東京都	世田谷区	二子玉川エリアマネジメント	—	○						
東京都	三鷹市	櫛ヶ崎まちづくり三鷹	—							
神奈川県	横浜	横浜駅西口振興協議会	横浜都心・臨海地域	○						
神奈川県	横浜	(一社)横浜みなとみらい21	横浜都心・臨海地域	○			○			○
神奈川県	横浜	みなとみらい21街づくり協議会	横浜都心・臨海地域				○			
神奈川県	横浜	エキサイトよこはまエリアマネジメント協議会	横浜都心・臨海地域					○		
神奈川県	横浜	横浜まちづくり倶楽部	横浜都心・臨海地域					○		
富山県	富山市	櫛ヶ崎まちづくりとやま	—	○	○	H24.3.2				
石川県	金沢市	櫛ヶ崎商業活性化センター	—					○		
石川県	七尾市	櫛ヶ崎御飯川	—					○		
福井県	福井市	まちづくり福井	—	○	○	H25.4.18				
長野県	飯田市	櫛ヶ崎飯田まちづくりカンパニー	—		○	H24.3.30		○		
長野県	飯田市	(NPO)南信州おひさま進歩	—		○	H24.3.30				
長野県	飯田市	(NPO)いいだ応援ネットイデア	—		○	H24.3.30				
岐阜県	岐阜市	櫛ヶ崎を楽しいまちにする	岐阜駅北・柳ヶ瀬周辺地域		○	H29.7.7				
静岡県	浜松市	浜松まちなかマネジメント	浜松駅周辺地域	○			○			
静岡県	浜松市	都心にぎわい市民会議	浜松駅周辺地域				○			
愛知県	名古屋	名古屋駅地区街づくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○			○			
愛知県	名古屋	名古屋駅太閤通口まちづくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	名駅南地区まちづくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	ささしまライブ24まちづくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	錦二丁目まちづくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	広小路セントラルエリア活性化協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	栄東まちづくり協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域	○						
愛知県	名古屋	栄ミナミまちづくり	名古屋駅周辺・伏見・栄地域		○	H30.2.22				
愛知県	名古屋	栄ミナミ地域活性化協議会	名古屋駅周辺・伏見・栄地域				○			
愛知県	豊田市	(一社)TCCM(豊田シティセンターマネジメント)	—	○	○	H30.3.23				○
愛知県	東海市	櫛ヶ崎まちづくり東海	—		○	H27.3.9				
滋賀県	大津市	櫛ヶ崎まちづくり大津	—		○	H30.2.20				
滋賀県	草津市	草津まちづくり	—		○	H25.12.27				
滋賀県	長浜市	えきまち長浜	—		○	H27.3.20				
滋賀県	長浜市	長浜まちづくり	—							
京都府	京都市	鳥丸通まちづくり協議会	—	○						
大阪府	大阪市	梅田地区エリアマネジメント実践連絡会	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○				○		
大阪府	大阪市	(一社)グランフロント大阪TMO	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域		○	H26.7.29	○			○
大阪府	大阪市	中之島まちみらい協議会	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○						
大阪府	大阪市	(NPO)御堂筋・長堀21世紀の会	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○				○		
大阪府	大阪市	(一社)御堂筋まちづくりネットワーク	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○						
大阪府	大阪市	ミナミまち育てネットワーク	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○						
大阪府	大阪市	ミナミ御堂筋の会	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域	○						
大阪府	大阪市	なんば安全安心にぎわいのまちづくり協議会	難波・湊町地域							○
大阪府	大阪市	(一社)大阪ビジネスパーク協議会	大阪京橋駅・大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域	○				○		
兵庫県	神戸市	旧居留地連絡協議会	神戸三宮駅周辺・臨海地域				○	○		
奈良県	桜井市	桜井まちづくり	—		○	H28.9.1				
和歌山県	和歌山市	(NPO)砂山ハンマツリ	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	(NPO)粟福会	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	櫛ヶ崎州まちづくり	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	櫛ヶ崎sasquatch(サスカッチ)	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	(一社)みんとしよ	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	櫛ヶ崎真田堀家守舎	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	櫛ヶ崎ワカヤマヤシ	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	櫛ヶ崎坊クリエイティブ	—		○	H29.12.26				
和歌山県	和歌山市	ユタカ交通	—		○	H30.1.29				
鳥取県	松江市	(NPO)まっえ・まちづくり	—					○		
広島県	広島市	エキキタまちづくり協議会	広島駅周辺地域	○						
広島県	広島市	広島駅周辺地区まちづくり協議会	広島駅周辺地域	○						
香川県	高松市	高松丸亀町まちづくり	高松駅周辺・丸亀町地域							
福岡県	福岡市	博多まちづくり推進協議会	福岡都心地域	○			○			
福岡県	福岡市	We Love天神協議会	福岡都心地域	○			○			
福岡県	福岡市	(一社)WeLove天神	福岡都心地域				○			

参考資料 今後の都市再生の方向性に関するヒアリング候補リスト

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
生き方・働き方	安達直美	株式会社エス アンド エー アソシエーツ 取締役 常務執行役員、一般社団法人日本睡眠改善協議会 認定・上級睡眠改善インストラクター	東京都市大学で、睡眠の役割と都市生活について講演。その中で、睡眠不足が生産性・創造性に与える影響等についても語っている	国内大手航空会社において国際線客室乗務員として勤務後、寝装品メーカーの研究所で主任研究員として睡眠に関わる研究に従事。睡眠文化戦略コーディネーターを経て現在職に至る。リラクゼーション及び眠りに関するコーディネーターとしてエビデンスをもとにユーザーオリエンテッドマーケティングに携わる。雑誌・WEB掲載やTV出演もあり、現在は主に、睡眠健康教室などの講師として活躍中である。	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/health/0730seminar_suimin/
生き方・働き方	小倉崇	渋谷の農家／編集者	渋谷で農業を営みながら、出版活動も行っている。収穫祭などのイベントも多数開催。「渋谷文化PROJECT」内では、渋谷の現状や将来についても語っている	1968年、東京生まれ。幼少期から高校生までは千葉・佐倉市で育ち、大学進学と共に上京。大学卒業後、出版社に勤務。独立後、全日空の機内誌『翼の王国』を中心に編集・執筆。2007年にink Press設立。以後、出版や広告などを中心に手掛ける傍ら、日本全国の有機農家取材する活動にも力を注ぐ。2015年、油井敬史さんと育てて食べる畑の八百屋「weekend farmers」結成。著書「LIFEWORk 街と自然をつなぐ12人の働きかたと仕事場」(祥伝社)、「渋谷の農家」(本の雑誌社)。	渋谷文化PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=144
生き方・働き方	藤本あゆみ	at Will Work代表理事	インタビューのテーマは「個人に合った働き方」を選択できる制度・環境とは?で、記事タイトルは第1回「本当にやりたかったこと」を探す旅」第2回「時間に縛られない、新しい働き方」第3回「オンラインでできること、オフラインでしかできないこと」。	東京経済大学卒業。2002年、株式会社キャリアデザインセンターに入社し、求人広告媒体の営業に従事。入社3年目に、当時最年少でマネジャーに昇進。07年グーグルに転職。Women Willプロジェクトのパートナー担当を経て、15年に退職。16年一般財団法人at Will Workを設立。並行して、株式会社お金のデザインでマーケティング・広報を担当。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/fujimoto/article/1/
生き方・働き方	中原淳	東京大学大学院総合教育研究センター 准教授	インタビューのテーマは「多様性を生産性向上に結びつけるための「場」づくり」で、記事タイトルは第1回「人材育成のトレンドと今後の方向性」第2回「リモートワーク時代の職場コミュニケーションのあり方」第3回「コミュニケーションを活かすための「場」づくり」。	東京大学大学院 学際情報学府。東京大学教育学部卒業、大阪大学大学院人間科学研究科、メディア教育開発センター(現・放送大学)、米国・マサチューセッツ工科大学客員研究員等を経て、2006年より現職。専門は人的資源開発論・経営学習論。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/nakahara/article/1/
生き方・働き方	森川博之	東京大学大学院工学系研究科電気系工学専攻 教授	インタビューのテーマは「データ・テクノロジーを活用した「働き方」で、記事タイトルは第1回「IoTやビッグデータを活用して業務の生産性を高めるには」第2回「今までになかったものを生み出し、普及させるには」第3回「業務のデジタル化は、働き方をどう変えるか」。	東京大学大学院工学系研究科博士課程修了。工学博士。「社会基盤としてのICT」「エクスペリエンスとしてのICT」の2つの視点から、ビッグデータ/M2M/Mノのインターネット、センサーネットワーク、モバイル/無線通信システムなどを研究。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/morikawa/article/1/
イノベーション	大橋一広	イトーキ 先端研究統括部兼ソリューション開発統括部統括部長	「新しい出会いから共創プロジェクトが育まれるコラボレーションの拠点を指しした施設」である「イトーキ東京イノベーションセンターSYNQA」を運営するなど、テクノロジーによってオフィスをアップデートしようとしている。Wiredのインタビューでは、SYNQAのみならず、オープンネットワークとイノベーションの関係等についても語っている	1993年イトーキ入社。ミュージアムやショールームの企画・展示空間設計に従事し、コミュニケーションデザインを担当。2004年からワークスタイルの研究開発、新規市場開発を担当し、次世代クリエイティブワークのコンセプトメイクに従事する。現在、先端技術やICTを活用した研究開発、事業企画、ソリューション商品開発を統括する先端研究統括部兼ソリューション開発統括部統括部長	wired	https://wired.jp/2018/10/31/itoki-x-sap-ws/
イノベーション	林千晶	株式会社ラフトワーク代表	クリエイティブな環境を整える活動を多数行っており、その中身も「ものづくりカフェ」の運営やプラットフォーム「AWRD」の運営など多様。『NEXT TOKYO「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』は、クリエイティブとビジネスの関係について語る。	早稲田大学商学部、ボストン大学大学院ジャーナリズム学科卒。花王を経て、2000年にラフトワークを起業。Webデザイン、ビジネスデザイン、コミュニティデザイン、空間デザインなど、手がけるプロジェクトは年間200件を超える。グローバルに展開するデジタルものづくりカフェ「FabCafe」、素材に向き合うクリエイティブ・ラウンジ「MTRL(マテリアル)」、クリエイターとの共創を促進するプラットフォーム「AWRD(アワード)」などを運営。MITメディアラボ所長補佐、グッドデザイン賞審査委員、経済産業省 産業構造審議会 製造産業分科会委員も務める。森林再生とものづくりを通じて地域産業創出を目指す官民共同事業体「株式会社飛驒の森でクマは踊る」を岐阜県飛驒市に設立、代表取締役社長に就任。「ウーマン・オブ・ザ・イヤー2017」(日経WOMAN)を受賞。	『NEXT TOKYO「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』	https://www.cafeglobe.com/2018/03/161642career.html
イノベーション	江幡智広	KDDI ∞ Labo長	KDDIのインキュベーションプログラムであるKDDI ∞ Laboのラボ長。渋谷文化PROJECTでは、プロジェクトやスタートアップのみならず、渋谷という都市の魅力についても語っている	1970年、千葉県四街道市生まれ。1993年、DDI入社。移動体通信事業の営業企画部門からマーケティング、広告・宣伝などを経て、2001年よりコンテンツ事業に携わる。以来、国内外の社外パートナーとのビジネスデベロップメントを中心に活動。2012年4月より「KDDI ∞ Labo」を担当し、2013年にラボ長に就任。	渋谷文化PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=125
イノベーション	加藤良顕	ピースオブケーキ代表取締役CEO	インタビューのテーマは「インターネット時代のコミュニティのつくり方」で、記事タイトルは第1回「「cakes」「note」を始めた理由」第2回「「note」が仕掛けるコミュニティづくり」第3回「コミュニティづくりに必要なこと」。	アスキー、ダイヤモンド社に編集者として勤務。『もし高校野球の女子マネージャーがドラッカーの「マネジメント」を読んだら』(岩崎夏海)などベストセラーを多数手がける。2011年ピースオブケーキを設立。2012年9月にcakesを、2014年4月にnoteをリリース。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/katou/article/1/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
イノベーション	田川欣哉	デザインエンジニア Tekram/パートナー/ディレクター	インタビューのテーマは「デザインの視点からイノベティブな環境を考える」で、記事タイトルは第1回「0から1を生み出すデザインファームが重視していること」第2回「なぜ「デザイン」がイノベーションに必要なのか」第3回「ロイヤル・カレッジ・オブ・アートにおけるイノベーション人材の育て方」。	ハードウェア、ソフトウェアからインタラクティブアートまで、幅広い分野に精通するデザインエンジニア。グッドデザイン金賞など受賞多数。内閣府クールジャパン戦略アドバイザーボードメンバー。2015年より英国ロイヤル・カレッジ・オブ・アート客員教授。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/tagawa/article1/
イノベーション	斎藤祐馬	トーマツ ベンチャーサポート 事業統括本部長	インタビューのテーマは「オープン・イノベーション成功のカギ」で、記事タイトルは第1回「イノベーションを生み出す場づくり」第2回「大企業イノベーターの条件」第3回「外部の知恵の取り込み方」。	慶應義塾大学経済学部卒。2006年公認会計士試験合格、監査法人トーマツ入社。2010年社内ベンチャーとしてトーマツ ベンチャーサポートの事業を立ち上げ、ベンチャー企業の成長支援を中心に、大企業の新規事業創出支援、ベンチャー政策の立案などを手掛ける。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/saito/article1/
イノベーション・生き方・働き方	田中陽明	co-lab企画運営代表/クリエイティブ・ディレクター	オフィス・飲食店・スーパー、ショップ、賃貸住宅、多目的スペース、広場などが入居する複合施設「渋谷キャスト」で、「co-lab渋谷キャスト」というシェアオフィスを提供している組織(co-lab)の代表。「渋谷キャストに小さな村をつくる」ことを掲げている。渋谷文化PROJECTでは、co-labの取り組みのみならず、渋谷の再開発やオープン・イノベーションを起こすための環境等についても語っている。	1970年 福井市生まれ。武蔵野美術大学建築学科を卒業後、大手ゼネコン設計部を経て、慶應義塾大学大学院 SFC 政策メディア研究科(メディアアート専攻)修了。2003年、クリエイター専用のシェアード・コラボレーション・スタジオ「六本木co-lab」をオープン。2005年、co-labを三番町に移転と共に「春蔭プロジェクト株式会社」を設立。その後、千駄ヶ谷(2010年)、西麻布(2010年)、二子玉川(2011年)、渋谷(2012年)、代官山(2015年)、墨田亀沢(2015年)と拠点を広げ、シェアオフィス事業を拡大。2017年5月には「co-lab渋谷アトリエ」を渋谷キャストに移転する予定。	渋谷文化 PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=145
イノベーション・都市	井口典夫	青山学院大学総合文化政策学部教授	『ポスト2020の都市づくり』では総論的な1章で、創造都市の理論と実際について書く。渋谷文化PROJECTのインタビューでは、国土交通省在籍時の仕事や、渋谷周辺の歴史・未来等について語る。	1956年生まれ。東京大学卒業後、国土交通省入省。専門分野は創造都市論、クリエイティブ経済論、都市再生・文化創造等。まちづくりの実践にも積極的に取り組む。主要な著書に『青山文化研究』など。	渋谷文化 PROJECT、『ポスト2020の都市づくり』	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=34
イノベーション・都市	中村伊知哉	慶應義塾大学大学院メディアデザイン研究科教授	『ポスト2020の都市づくり』では、「都市の創造力を高める「ポップ」&「テック」」について書いているほか、かつて@ITで「中村伊知哉のもういっぺん書いてみな!」という連載を持っており、デジタル・ポップカルチャー・メディア等について語る。	1961年生まれ。京都大学経済学部卒業。慶應義塾大学で博士号取得。専門はメディア政策、情報通信、デジタル知財、ポップカルチャー。1984年ロックバンド「少年ナイフ」のディレクターを経て郵政省入省。通信・放送 融合政策、インターネット政策を政府で最初に担当するが、橋本行革で省庁再編に携わったのを最後に退官し渡米。1998年 MITメディアラボ客員教授。2002年スタンフォード日本センター研究員。2006年より慶應義塾大学教授。著書に『コンテンツと国家戦略～ソフトパワーと日本再興～』(角川Epub選書)、『中村伊知哉の「新世紀ITビジネス進化論」』(ディスカヴァー携書)、『デジタルサイネージ戦略』(アスキー・メディアワークス、共著)など。テレビ出演もしている。	『ポスト2020の都市づくり』	http://www.atmarkit.co.jp/ait/series/462/
イノベーション・都市	濱口秀司	ビジネスデザイナー monogoto代表	インタビューのテーマは「イノベーションが生まれる都市・オフィス空間の設計」で、記事タイトルは第1回「イノベーションを生み出すための条件」第2回「イノベーションが生まれる都市空間とは」第3回「イノベーションが生まれるオフィス空間とは」。	松下電工(現パナソニック)にてR&Dおよび研究企画に従事し、本社戦略投資案件の意思決定分析を担当。1998年から米国のデザインコンサルティング会社、Zibaに参画。現在はZibaのエグゼクティブフェローを務めながら自身の実験会社「monogoto」を米国ポートランドに立ち上げ、ビジネスデザイン分野にフォーカスした活動を行っている。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/hamaguchi/article1/
イノベーション・都市	水口哲也	Enhance CEO 慶應義塾大学大学院特認教授	インタビューのテーマは「ゲーム/メディアデザインの視点から都市設計/オフィス設計を考える」で、記事タイトルは第1回「ウオツ」が循環するコミュニティづくり第2回「クリエイティブは“独裁制”から“民主化”へ」第3回「これからのオフィス設計・都市設計に求められるもの」。	ビデオゲーム、音楽、映像、アプリケーション設計など、共感的アプローチで創作活動を続けている。2016年にリリースしたVRゲーム「Rez Infinite」は米国The Game AwardでベストVR賞を受賞。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/mizuguchi/article1/
イノベーション・都市	藤村龍至	東京藝術大学美術学部建築科准教授 RFA主宰	インタビューのテーマは「イノベーションを起こす都市設計、空間設計」で、記事タイトルは第1回「都市設計に必要な、既存の街とのインタラクション」第2回「コミュニティを醸成する都市設計」第3回「コミュニケーションを生む空間と、オフィスの未来」。	建築家・ソーシャルアーキテクト。東京工業大学大学院博士課程単位取得退学。2005年より藤村龍至建築設計事務所(現RFA)主宰。2010年より東洋大学専任講師。2016年より東京藝術大学准教授。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/fujimura/article1/
イノベーション・都市	青砥瑞人	Dancing EinsteinファウンダーCEO	インタビューのテーマは「脳科学から紐解く「クリエイティブな場」の作り方」で、記事タイトルは第1回「コミュニケーションを円滑にするには」第2回「第3回」脳を活性化するための環境とは」。	米国UCLA(カリフォルニア大学ロサンゼルス校)神経科学学部卒業。帰国後、2014年にDancing Einsteinを設立。「ドーパミン(DA)が溢れてワクワクが止まらない新しい教育」の創造を目指して、さまざまな活動を行っている。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/aoto/article1/
イノベーション・都市	石川善樹	予防医学研究者	インタビューのテーマは「知的生産の新しいカタチ」を考える」で、記事タイトルは第1回「知的生産の本質とは」第2回「ネットワークが生まれる街づくり」第3回「知的生産性を高めやすいオフィスとは」。	東京大学医学部健康科学科卒業、ハーバード大学公衆衛生大学院修了後、自治医科大学で博士(医学)取得。専門は予防医学、行動科学、機械創造学など。著書に『仕事はうかつに始めるな』『疲れない脳をつくる生活習慣』(いずれもプレジデント社)『最後のダイエット』(マガジンハウス)など。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/ishikawa/article1/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
イノベーション・都市	入山章栄	早稲田大学ビジネススクール准教授	インタビューのテーマは「イノベーションが生まれる都市の条件」で、記事タイトルは第1回「経営学から、イノベーション都市の条件を考える」第2回「世界で東京にしかない魅力、東京ならではの課題」第3回「2050年、都市の未来はこう変わる」。	1996年慶應義塾大学経済学部卒業。98年同大学大学院経済学研究科修士課程修了。三菱総合研究所を経て、米ピッツバーグ大学経営大学院博士課程に進学。2008年に同大学院より博士号を取得。同年より米ニューヨーク州立大学バッファロー校ビジネススクールのアシスタント・プロフェッサーに就任。2013年から現職。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/iriama/article1/
イノベーション・生き方・働き方	小笠原治	株式会社nomad 代表取締役、株式会社ABBALab 代表取締役	シェアオフィスの運営やスタートアップ事業への投資・支援を行っている会社の代表取締役。六本木未来会議の対談で、六本木の特徴・魅力のほか、今後の社会的トレンド(街を移り住む人々が増えるなど)や、デジタルのものづくり、通勤のイノベーション等、様々な話題について語っている	1971年京都府京都市生まれ。awabar、breaq、fabbit等のオーナー、経済産業省新ものづくり研究会の委員等も。『NEXTOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』で、IoT・イノベーションについて語る。ウェブ上では働き方・生き方に関する取材も受けている	六本木未来会議、『NEXTOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/52/
カルチャー	藤本実	mplusplus株式会社代表取締役社長、ライティング・コリアグラファー	工学博士で、舞台演出家・ダンサーでもあるなど多才。六本木未来会議では、自身の事業のみならず、六本木の魅力や夜景を使った演出などについても語っている	1983年生まれ、神戸大学大学院で博士(工学)を取得。ライブパフォーマンスにおいて新しい表現を可能とするシステム開発・舞台演出を行っており、特にウェアラブル・コンピューティングとダンスパフォーマンスを融合させた作品が目立つ。自らもダンサーであり、2010年にはIPAよりスーパークリエイターとして認定される。「六本木未来会議」にて夜景に語る	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/95_01/index.html
カルチャー	伊藤直樹	PARTY クリエイティブディレクター	六本木未来会議のインタビューでは、GPSを利用した場所とメディアが融合した世界(Pokemon GOなど)や、魅力的な都市のかたちとその具体的な構想、東京の魅力等について語っている	71年静岡県生まれ。早稲田大学卒業。テクノロジーとストーリーテリングの融合を追求するクリエイター集団「PARTY」のCEO。これまでに Nike、Google、Sony、無印良品など企業のクリエイティブディレクションを手がける。「経験の記憶」をよりどころにした「身体性」や「体験」を伴うコミュニケーションのデザインは大きな話題を呼び、国際的にも高い評価を得ている。2016年、Fast Company誌が選ぶ世界の「The Most Creative People in Business 1000」に選ばれる。最近の作品に、成田空港第3ターミナルの空間デザインやサンスターのハマガキIoT「GUM PLAY」など。経済産業省「クールジャパン官民有識者会議」メンバー(2011、2012)。NYの国際広告・デザイン賞ONE SHOWの国際ボードメンバー。京都造形芸術大学情報デザイン学科教授。事業構想大学院大学客員教授。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/86_1/index.html
カルチャー	川村真司	PARTY クリエイティブディレクター	六本木未来会議のインタビューでは、街をギャラリーにすることや、街とアートを結びつけるためのオンライン上での仕組みづくり等について語っている。	1979年東京生まれ、サンフランシスコ育ち。180 Amsterdam、BBH New York、Wieden & Kennedy New Yorkといった海外の広告代理店を経て、現在東京とニューヨークを拠点とするクリエイティブ・ラボPARTYを設立、クリエイティブディレクターとして在籍。ToyotaやGoogleといったグローバルブランドのキャンペーンを手がけつつ、「Rainbow in your hand」のようなプロダクトデザイン、SOUR「日々の音色」や androp「Bright Siren」ミュージックビデオのディレクションなど活動は多岐に渡る。主な受賞歴に、カンヌ国際広告祭金賞、文化庁メディア芸術祭最優秀賞、NY ADC金賞、One Show Designグランプリ、等。TEDxTokyoや香港のBODW、南アフリカのDesign Indabaといった数々の国際カンファレンスへもスピーカーとして招聘され、2011年 Creativity誌によって「世界のクリエイター50人」そして2012年Fast Company誌「100 most creative people in business」に選ばれた。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/23/
カルチャー	西野達	アーティスト	六本木未来会議のインタビューで、アートと街の関係や、アートが街や人々に与える影響について、世界中の具体例(コロンビアなど)を交えながら語っている。	1960年、名古屋生まれ。武蔵野美術大学を修了後、1987年ドイツのミュンスター芸術アカデミーで彫刻を学び、1997年から主にヨーロッパで活動。都市を舞台とした、人々を多く巻き込む大胆で冒険的なプロジェクトで知られる。現在ではベルリンと東京を拠点に活動。2011年の「シンガポール ビエンナーレ」でのマライオンを取り込んでホテルを建設した「The Merlion Hotel」、2012年ニューヨークのプロジェクト「Discovering Columbus」(Public Art Fund)、2014年のロシアのエルミタージュ美術館内のインスタレーション「So I only want to love yours」(Manifesta10)など。日本では2005年「横浜トリエンナーレ」、2006年銀座エルメスでの「天上のシエリー」、2010年「あいちトリエンナーレ」など。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/83_01/index.html
カルチャー	津田大介	ジャーナリスト	ジャーナリストの視点から、社会問題や政治的事象についての関心を持ちつつ、アートやメディアについて語る。六本木未来会議のインタビューでは、「アート+デザイン+メディア」と、それらと社会・人々・六本木とのかかわり等について語っている	ジャーナリスト/メディア・アクティビスト。1973年生まれ。東京都出身。早稲田大学社会科学部卒。大阪経済大学客員教授。一般社団法人インターネットユーザー協会(MIAU) 代表理事。ソーシャルメディアを利用した新しいジャーナリズムやメディアビジネスをさまざまな形で実践。ネットと社会をつなぐさまざまなメディアのプロデュースを行っている。世界経済フォーラム(ダボス会議)「ヤング・グローバル・リーダーズ2013」選出。主な著書に『ウェブで政治を動かす!』(朝日新書)、『動員の革命』(中公新書ラクレ)ほか。2011年9月より週刊有料メールマガジン「メディアの現場」を配信。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/28/
カルチャー	辛酸なめ子	コラムニスト・漫画家	六本木未来会議の対談では、具体的な建築物とその機能について話をしながら、六本木の活性化のために考えられるアイデアを複数あげている	1974年、東京都生まれ、埼玉育ち。武蔵野美術大学短期大学部デザイン科グラフィックデザイン専攻卒業。漫画家、コラムニストとして活動。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/19/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
カルチャー	長嶋りかこ	アートディレクター	六本木未来会議の対談では、六本木をアートとデザインの街にする方法について語り、特に自然や植物の機能について語っている	アートディレクター、デザイナー。「ラフォーレ原宿」の年間イメージ広告のアートディレクションをはじめ、ロサンゼルススのプライベートチョコレート「YVAN VALENTIN」のロゴデザイン、ハンドメイドアートストア「BONDO」のブランディングなど、広告をはじめ空間、CI、パッケージデザイン、プロダクト、映像など手がける。また、現代美術家の宮島達男氏との非核アートプロジェクト「PEACE SHADOWPROJECT」や、水の形をした鏡の作品「mizukagami」、SWAROVSKI × ハローキティにて作品を提供するなど、活動は多岐にわたる。東京ADC賞、NYADC銀賞、カンヌデザイン部門銀賞をはじめ国内外の受賞多数。2013年の10月に銀座グラフィックギャラリーにて個展開催予定。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/17/
カルチャー	泉麻人	コラムニスト	地図を片手にビルの狭間や路地裏を好んで歩く街歩きのスぺシャリスト。六本木未来会議のインタビューでは、地形や歴史などにも言及しつつ、都市に位置するランドマークやエリアごとの特徴などについて広く語っている	1956年東京生まれ。慶応義塾大学商学部卒業後、東京ニュース通信社に入社。『週刊TVガイド』『ビデオコレクション』の編集者を経てフリーに。テレビ番組から映画、音楽まで懐かしい昭和の文化に精通し、様々なメディアにコラムを发表する一方、テレビにも出演し、コメンテーター、司会などを務める。著書に『昭和40年代ファン手帳』『還暦シェアハウス』『大東京23区散歩』『東京いい道、しぶい道』など多数。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/82_01/
カルチャー	横溝静	写真家	窓を通しての他人との距離を写真で捉えた作品『Stranger』シリーズを手がける芸術家。窓研究所の対談では、窓や窓を通してみる人・風景について語る中で、イギリスの窓・街と東京の窓・街との比較や、それぞれの国の文化的差異などについても言及している	1966年東京生まれ。1989年中央大学文学部哲学科卒業。1990年セント・インスティテュート・アート・アンド・デザイン基礎課程卒業。1993年チェルシー・カレッジ・オブ・アート&デザイン芸術学科彫刻選考卒業。1995年ロンドン大学ゴールドスミス校芸術学科修士課程修了。2005年から2006年文化庁新進芸術家海外留学制度派遣研修員としてロンドンに滞在。現在ロンドン在住。	窓研究所	https://madogaku.madoken.jp/interviews/733/
カルチャー	ホンマタカン	写真家	窓研究所の対談では、建築家の塚本由晴と、窓や日本建築等について語っている。窓研究所の横溝の記事でも、対談相手を務めている	1962年東京生まれ。2011年から2012年にかけて、自身初の美術館での個展『ニュー・ドキュメンタリー』を、日本国内三カ所の美術館で開催。写真集多数、著書に『たのしい写真 よい子のための写真教室』、2014年1月に続編の『たのしい写真 3 ワークショップ篇』を刊行。現在、東京造形大学大学院客員教授	窓研究所	https://madogaku.madoken.jp/interviews/870/
カルチャー	楠本修二郎	カフェ・カンパニー株式会社 代表取締役社長	『NEXT TOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』で、都市・街づくりと文化について語っており、JOBSHILのインタビューでは自身が手がけるカフェ事業について「コミュニティを形成する仕事」として語っている。彼の言うCAFÉはCommunity Access For Everyoneとのこと	早稲田大学政治経済学部卒業後、株式会社リクルートコスモス(現・株式会社コスモスイニシア)に入社。その後、大前研一事務所を経て、1999年スタイルディベロップ株式会社を設立。2001年にカフェ・カンパニー株式会社を設立し、東急東横線渋谷駅高架下に「SUS (Shibuya Underpass Society)」をオープン。「WIRED CAFE」「Planet3rd」など、58施設76店舗を運営(2014年5月現在)するほか、カフェや商業施設の開発/設計デザイン/プロデュースなどを手掛けている。	『NEXT TOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』	https://jobshil-sen.jp/jobshil/visionary_148
カルチャー	ウィルチョコ・フロリアン	金王八幡宮 権禰宜	オーストリア出身でありながら、日本文化や伝統に精通。渋谷文化PROJECTでは、日本や渋谷、都会における神社の役割等について語っている。また、金王八幡宮では、ライブやファッションショーを取り入れたイベントを開催するなど、様々な活動が行われている	1987(昭和62)年オーストリア生まれ。子どもの時から日本に興味を抱き、14歳で家族と共に初来日。兵役後、ウィーン大学で「日本学」を専攻。その後、名古屋市内にある上野天満宮で住み込みをしながら、神主の勉強を始める。2011(平成23)年、國學院大学神道学専攻科に入学。1年間の専門課程を経て、2012(平成24)年に金王八幡宮の神主となり、現在に至る。	渋谷文化PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=136
カルチャー	中川悠介	アソビシステム 代表取締役	インタビューのテーマは「街を基点としたカルチャーの創り方」で、記事タイトルは第1回「21世紀は「マイクロカルチャー」の時代」第2回「HARAJUKU CULTURE」はどのように生まれたのか」第3回「街とカルチャーの関係」。	1981年東京生まれ。学生時代からイベントの企画・運営を手がける。2007年にアソビシステムを設立。拠点とする東京・原宿の街が生み出すファッション・音楽・ライフスタイルなどの「HARAJUKU CULTURE」を、国内はもとより世界に向けて発信する活動を行っている。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/nakagawa/article1/
カルチャー	松嶋啓介	KEISUKE MATSUSHIMAオーナーシェフ	インタビューのテーマは「現代人に求められている「食」の力とは」で、記事タイトルは第1回「ニースに寿司屋を開いてわかったこと」第2回「外国人は日本に何を期待しているか」第3回「現代社会における「食」の意味」。	20歳で渡仏、各地で修行を重ねた後、25歳でニースにレストランをオープン。現在はニースと東京・原宿に「KEISUKE MATSUSHIMA」を構えるほか、ニースでは数店舗を手がける。2010年、フランス政府よりシェフとして初かつ最年少で「芸術文化勲章」を授与される。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/matsushima/article1/
カルチャー	伏谷博之	タイムアウト東京 代表取締役	インタビューのテーマは「丸の内を外国人にも魅力ある街にするには」で、記事タイトルは第1回「タイムアウト」はどんな情報を発信しているか」第2回「東京の魅力を外国人にどう伝えるか」第3回「訪日外国人をさらに増やすためには」。	大学在学中の1990年にタワーレコードに入社。2005年、代表取締役社長に就任。2007年にタワーレコードを退社。2009年、ロンドン発のシティガイドマガジン「タイムアウト」のライセンス契約を取得し、タイムアウト東京を設立。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/fushitani/article1/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
カルチャー	長嶋りかこ	アートディレクター	六本木未来会議の対談では、六本木をアートとデザインの街にする方法について語り、特に自然や植物の機能について語っている	アートディレクター、デザイナー。「ラフォーレ原宿」の年間イメージ広告のアートディレクションをはじめ、ロサンゼルススのプライベートチョコレート「YVAN VALENTIN」のロゴデザイン、ハンドメイドアートストア「BONDO」のブランディングなど、広告をはじめ空間、CI、パッケージデザイン、プロダクト、映像など手がける。また、現代美術家の宮島達男氏との非核アートプロジェクト「PEACE SHADOWPROJECT」や、水の形をした鏡の作品「mizukagami」、SWAROVSKI × ハローキティにて作品を提供するなど、活動は多岐にわたる。東京ADC賞、NYADC銀賞、カンサデザイン部門銀賞をはじめ国内外の受賞多数。2013年の10月に銀座グラフィックギャラリーにて個展開催予定。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/17/
カルチャー	泉麻人	コラムニスト	地図を片手にビルの狭間や路地裏を好んで歩く街歩きのスベシヤリスト。六本木未来会議のインタビューでは、地形や歴史などにも言及しつつ、都市に位置するランドマークやエリアごとの特徴などについて広く語っている	1956年東京生まれ。慶応義塾大学商学部卒業後、東京ニュース通信社に入社。『週刊TVガイド』『ビデオコレクション』の編集者を経てフリーに。テレビ番組から映画、音楽まで懐かしい昭和の文化に精通し、様々なメディアにコラムを発表する一方、テレビにも出演し、コメンテーター、司会などを務める。著書に『昭和40年代ファン手帳』『還暦シェアハウス』『大東京23区散歩』『東京いい道、しぶい道』など多数。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/82_01/
カルチャー	横溝静	写真家	窓を通しての他人との距離を写真で捉えた作品『Stranger』シリーズを手がける芸術家。窓研究所の対談では、窓や窓を通してみる人・風景について語る中で、イギリスの窓・街と東京の窓・街との比較や、それぞれの国の文化的差異などについても言及している	1966年東京生まれ。1989年中央大学文学部哲学科卒業。1990年ケント・インスティテュート・アート・アンド・デザイン基礎課程卒業。1993年チェルシー・カレッジ・オブ・アート&デザイン芸術学科彫刻選考卒業。1995年ロンドン大学ゴールドスミス校芸術学科修士課程修了。2005年から2006年文化庁新進芸術家海外留学制度派遣研修員としてロンドンに滞在。現在ロンドン在住。	窓研究所	https://madogaku.madoken.jp/interviews/733/
カルチャー	ホンマタカン	写真家	窓研究所の対談では、建築家の塚本由晴と、窓や日本建築等について語っている。窓研究所の横溝の記事でも、対談相手を務めている	1962年東京生まれ。2011年から2012年にかけて、自身初の美術館での個展『ニュー・ドキュメンタリー』を、日本国内三カ所の美術館で開催。写真集多数、著書に『たのしい写真 よい子のための写真教室』、2014年1月に続編の『たのしい写真 3 ワークショップ篇』を刊行。現在、東京造形大学大学院客員教授	窓研究所	https://madogaku.madoken.jp/interviews/870/
カルチャー	楠本修二郎	カフェ・カンパニー株式会社 代表取締役社長	『NEXTOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』で、都市・街づくりと文化について語っており、JOBSSHILのインタビューでは自身が手がけるカフェ事業について「コミュニティを形成する仕事」として語っている。彼の言うCAFÉはCommunity Access For Everyoneとのこと	早稲田大学政治経済学部卒業後、株式会社リクルートコスモス(現・株式会社コスモスイニシア)に入社。その後、大前研一事務所を経て、1999年スタイルディベロップ株式会社を設立。2001年にカフェ・カンパニー株式会社を設立し、東急東横線渋谷駅高架下「FSUS (Shibuya Underpass Society)」をオープン。「WIRED CAFE」「Planet3rd」など、58施設76店舗を運営(2014年5月現在)するほか、カフェや商業施設の開発/設計デザイン/プロデュースなどを手掛けている。	『NEXTOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』	https://jobshil.jp/jobshil/visionary_148
カルチャー	ウィルチコ・フロリアン	金王八幡宮 権禰宜	オーストリア出身でありながら、日本文化や伝統に精通。渋谷文化PROJECTでは、日本や渋谷、都会における神社の役割等について語っている。また、金王八幡宮では、ライブやファッションショーを取り入れたイベントを開催するなど、様々な活動が行われている	1987(昭和62)年オーストリア生まれ。子どもの時から日本に興味を抱き、14歳で家族と共に初来日。兵役後、ウィーン大学で「日本学」を専攻。その後、名古屋市にある上野天満宮で住み込みをしながら、神主の勉強を始める。2011(平成23)年、國學院大學神道学専攻科に入学。1年間の専門課程を経て、2012(平成24)年に金王八幡宮の神主となり、現在に至る。	渋谷文化PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=136
カルチャー	中川悠介	アソビシステム 代表取締役	インタビューのテーマは「街を基点としたカルチャーの創り方」で、記事タイトルは第1回「21世紀は「マイクロカルチャー」の時代」第2回「HARAJUKU CULTURE」はどのように生まれたのか」第3回「街とカルチャーの関係」。	1981年東京生まれ。学生時代からイベントの企画・運営を手がける。2007年にアソビシステムを設立。拠点とする東京・原宿の街が生み出すファッション・音楽・ライフスタイルなどの「HARAJUKU CULTURE」を、国内はもとより世界に向けて発信する活動を行っている。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/nakagawa/article1/
カルチャー	松嶋啓介	KEISUKE MATSUSHIMAオーナーシェフ	インタビューのテーマは「現代人に求められている「食」の力とは」で、記事タイトルは第1回「ニースに寿司屋を開いてわかったこと」第2回「外国人は日本に何を期待しているか」第3回「現代社会における「食」の意味」。	20歳で渡仏、各地で修行を重ねた後、25歳でニースにレストランをオープン。現在はニースと東京・原宿に「KEISUKE MATSUSHIMA」を構えるほか、ニースでは数店舗を手がける。2010年、フランス政府よりシェフとして初かつ最年少で「芸術文化勲章」を授与される。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/matsushima/article1/
カルチャー	伏谷博之	タイムアウト東京 代表取締役	インタビューのテーマは「丸の内を外国人にも魅力ある街にするには」で、記事タイトルは第1回「タイムアウト」はどんな情報を発信しているか」第2回「東京の魅力を外国人にどう伝えるか」第3回「訪日外国人をさらに増やすためには」。	大学在学中の1990年にタワーレコードに入社。2005年、代表取締役社長に就任。2007年にタワーレコードを退社。2009年、ロンドン発のシティガイドマガジン「タイムアウト」のライセンス契約を取得し、タイムアウト東京を設立。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/fushitani/article1/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
建築	田根剛	建築家	「建築とは人の集まる場所である」とし、人の集まる場所をつくる鍵として「過去と未来を同居させること」と語るように、歴史的経緯と未来の構想を踏まえた建築を重視している。六本木未来会議のインタビューでは、2020年を一つのポイントとして触れているほか、日本のほか、スウェーデン、デンマーク、イギリス、フランスでも居住経験があり、それを踏まえての東京や六本木という都市についても語っている。	1979年東京生まれ。建築家。2006年、ダン・ドレル(イタリア)、リナ・ゴットメ(レバノン)と共にDGT.(DORELL.GHOTMEH.TANE / ARCHITECTS)をパリに設立。現在「エストニア国立博物館」(2016年完成予定)をはじめ、フランス、スイス、レバノン、日本でプロジェクトが進行中。2012年に新国立競技場基本構想国際デザイン競技で「古墳スタジアム」がファイナリストに選ばれ国際的な注目を集めた。フランス文化庁新進建築家賞(2008)、ミラノ建築家協会賞受賞(2008)、ミラノ・デザイン・アワード2部門受賞(2014)など受賞多数。現在、コロンビア大学GSAPP、ESVMD(スイス)非常勤講師。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/60/
建築	太田浩史	株式会社ヌーブ 代表取締役、建築士	10+1の連載「Think about New Urban Design」にて、乾久美子とともに複数の対談に参加・記事を執筆。理論や歴史や実践や事例等様々な事柄について踏まえ、「新しい「まちデザイン」」を語っている。	1968年東京生まれ。東京大学大学院で建築学の修士を取得。建築士事務所の代表取締役。10+1で都市デザインについて複数記事を掲載	10+1 Think about New "Urban Design"	http://10plus1.jp/monthly/2011/08/post-26.php
建築	乾久美子	横浜国立大学大学院Y-GSA教授、乾久美子建築設計事務所主宰	10+1の連載「Think about New Urban Design」にて、太田浩史とともに複数の対談に参加・記事を執筆。理論や歴史や実践や事例等様々な事柄について踏まえ、「新しい「まちデザイン」」を語っている。	1969年大阪生まれ。東京藝術大学卒業後イエール大学修了。10+1で都市デザインについて複数記事を掲載	10+1 Think about New "Urban Design"	http://10plus1.jp/monthly/2011/08/post-26.php
建築・カルチャー	石上純也	建築家	六本木未来会議のインタビューで、建築物単体で建築を考えるのではなく、街やその周辺、風景、都市全体との関係の中で建築を考えることの重要性を主張している。その中で、都市構造やテクノロジーの進化等についても言及している。	1974年神奈川県生まれ。東京藝術大学大学院美術研究科建築科修士課程修了。妹島和世建築設計事務所を経て、2004年、石上純也建築設計事務所設立。日本建築学会賞、第12回ヴェネチア・ビエンナーレ国際建築展金獅子賞など多数受賞。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/94_01/
建築・都市	豊田啓介	建築で財事務所noiz主宰、IAMAS非常勤講師	渋谷CASTのファサード・ランドスケープを担当。渋谷文化PROJECTのインタビューでは、渋谷CASTのデザインについてのほか、建築の未来、東京という都市の未来、「建築情報学」というテーマ等についても語っている。	建築デザイン事務所noiz(東京・台北)を蔡佳萱、酒井康介と共同で主宰。建築を軸にプロダクトデザインから都市まで分野を横断した制作活動を行う。コンピューテーショナルデザインを応用したファブリケーション、システム美装の研究のほか教育活動等も積極的に展開する。2017年より金田充弘、黒田哲ことともに、建築・都市文脈のプラットフォームgluonを設立。テクノロジーベースのコンサルティング活動を行っている。	Real Sound	https://realsound.jp/tech/2018/03/post-175068.html
建築・都市	田中 元子	株式会社グランドレベル代表取締役社長	建築業・執筆業・イベントコーディネート等様々な活動を行っている。H=ms2研究所(株式会社アールシーコア)の対談記事で、公開空地を含む都市の話に言及している。大西正紀と共同で「mosaki」名義で多数の活動をしている	1975年、茨城県生まれ。某大学医学部に合格するも家出。都内で一人暮らしを送る中で、スペイン人建築家カンボ・バエザの書籍に出会い、建築に惹かれる。独学で建築を学び、2004年、大西正紀と共に、クリエイティブ・ユニットmosakiを共同設立。建築やまち、都市などの専門分野と一般の人々々とをつなぐことを探求し、建築コミュニケーター・ライターとして、主にメディアやプロジェクトづくり、イベントのコーディネートやキュレーションなどを行ってきた。2010年より「けんちく体操」を広める建築啓蒙活動を開始。同活動は、2013年に日本建築学会教育賞(教育貢献)を受賞。2012年より、ドイツ、南アフリカなど、海外へと活動を広げる。2014年、毎月2万字インタビュー3万部印刷し、全国の建築系教育機関等へ無料配布する建築タブロイドマガジン『awesome!』を創刊。同年、都会の遊休地にキャンプ場を出現させる「アーバンキャンプ・トーキョー」を企画・運営(協同)。同年、『建築家が建てた妻と娘のしあわせな家』(エクスタレージ)を上梓。2015年よりプロジェクト『バーソナル屋台が世界を変える。』を開始。	事業構想	https://findhappiness.jp/article/article_07/index_02.html
建築・都市	大西 正紀	株式会社グランドレベル リサーチ兼ディレクター	note上で、サードプレイスの役割や、銀座ソニーパークについて、公園について、観光についてなど、複数の記事を執筆・掲載している。田中元子と共同で「mosaki」名義で多数の活動をしている	1977年、大阪府生まれ。鍵盤楽器の演奏者を断念し、音に関わる仕事に就きたいと、日本大学理工学部建築学科へ入学。間もなく設計デザインの虜となる。2003年、日本大学大学院理工学研究科建築学専攻修士課程修了(高宮研究室所属)。修士設計「駿建賞」受賞。卒業後、渡英。2003-2004年、Ushida Findlay Architects(UK)勤務。2004年、mosaki共同設立。学生時代から設計に没頭する傍ら、“良いアイデアは浮かんだらすぐに実行する”をモットーに、スピードを持ってモノゴトを編集、発信することを基本に活動してきた。溢れるアイデアmosakiのプロジェクトとしてカタチに落とし込む企画、編集、ディレクションをホリスティックに束ねながら活動している。	note	https://note.mu/masaki/masaki
建築・都市	Marc-André Baril	Moment Factory 東京オフィスディレクター	シルクド・ソレイユ等、様々なイベントを手がけてき、世界最高峰のデジタルアート集団として注目されている企業の東京オフィスディレクター。渋谷文化PROJECTのインタビュー中で、デジタルアートについて語るとともに、渋谷という都市の魅力や、それを活かしたプロジェクトの構想等について語っている。なお、当該オフィスはco-labを利用している	1977年、大阪府生まれ。鍵盤楽器の演奏者を断念し、音に関わる仕事に就きたいと、日本大学理工学部建築学科へ入学。間もなく設計デザインの虜となる。2003年、日本大学大学院理工学研究科建築学専攻修士課程修了(高宮研究室所属)。修士設計「駿建賞」受賞。卒業後、渡英。2003-2004年、Ushida Findlay Architects(UK)勤務。2004年、mosaki共同設立。学生時代から設計に没頭する傍ら、“良いアイデアは浮かんだらすぐに実行する”をモットーに、スピードを持ってモノゴトを編集、発信することを基本に活動してきた。溢れるアイデアmosakiのプロジェクトとしてカタチに落とし込む企画、編集、ディレクションをホリスティックに束ねながら活動している。	渋谷文化PROJECT	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=148

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
都市	片山正通	株式会社ワンダーウォール代表/ 武蔵野美術大学 空間演出デザイン学科 教授	仕事の9割が海外での案件であるインテリアデザイナー。六本木未来会議のインタビューでは、六本木を変えたいとしたらどうするかという観点から、魅力的な街についてコミュニケーション・ブランド・活動時間と食事等、様々な面から語っている。インタビューの最後では、地方部も含めた「ローカル」という視点から都市・地域を考えることの重要性について説いている。	1966年岡山県生まれ。インテリアデザイナー。1992年、株式会社エイチ・デザインアソシエイツを共同設立。2000年に、自身のオフィス・ワンダーウォールを設立し、現在ではインテリアデザインというフィールドに留まらず、クリエイティブディレクション、建築デザインディレクション、物件開発コンサルティングなど活動の場を広げている。現在従事するプロジェクトは、プロジェクトは日本、ヨーロッパ、北アメリカ、オセアニア、アジアに広がっている。2007年“The Great Indoors Award”(開催国:オランダ、国際審査委員チェアマン Vitra社 ロルフ・フェルバウム)にて Interior Design Firm of the Year(年間ベストインテリアデザイン事務所賞)を受賞。2009年にはNHK「プロフェッショナル」にて片山のデザインプロセスが紹介され、同年アメリカの雑誌 Fast Companyの「100 MOST CREATIVE PEOPLE IN BUSINESS」(ビジネスにおいてクリエイティブな100人)にて世界で54位に選出され、海外でも知名度を得ている。また、作品集がオランダ・フレーム社より“Wonderwall Masamichi Katayama Projects”及び“Wonderwall Masamichi Katayama Projects No.2”、そしてバルコ出版より“WONDERWALL ARCHIVES 01”が出版されている。代表作に、BAPE STORE®/*A BATHING APE®各店、UNIQLO GLOBAL FLAGSHIP STORE (2006~NY SoHo /Paris /NY 5th Ave. /Ginza/San Francisco 他)、PIERRE HERMÉ PARIS Aoyama(2005~)、colette(2008)、NIKE HARAJUKU(2009)、the SOHO(2010)、青森A-FACTORY(2010)、香港リッツカールトンの最上階バー-OZONE (2011)、代々木VILLAGE by kurkku / code kurkku(2011)などがあげられる。	六本木未来会議	http://6mirai.tokyo-midtown.com/interview/14/index.html
都市	中島直人	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授	都市計画の専門家。10+1の連載の中では、都市計画の理論的・歴史的経緯について海外の動向も踏まえながら詳述している。最後の段落では、それらを踏まえたうえで新たな都市像を考えることの重要性を説いている	1976年東京都生まれ。東京大学工学部都市工学科卒、同大学院修士課程修了。博士(工学)。東京大学大学院助手、助教、慶應義塾大学専任講師、准教授を経て、2015年4月より現職。専門は都市計画。主な著作に『都市美運動 シブティックアートの都市計画史』(東京大学出版会)、『都市計画家石川栄耀 都市探求の軌跡』(共著、鹿島出版会)、『建築家大高正人の仕事』(共著、エクスマレッジ)、『白熱講義 これからの日本に都市計画は必要ですか』(共著、学芸出版社)、『都市空間の構想力』(共著、学芸出版社)。	10+1 Think about New “Urban Design”	http://10plus1.jp/monthly/2011/10/2-1.php
都市	阿部大輔	龍谷大学政策学部 教授	都市計画の専門家。10+1の連載の中では、欧州の都市の歴史・文化・価値・現代的課題などについて詳述している。現代的課題として言及されているのは、主にジェントリフィケーションや多様性、持続可能性などであり、特に社会的弱者を包摂する重要性について説いている	都市計画・都市デザインが専門。スペインをメインに、欧州都市再生の論理を研究している。路地裏、地元の古木屋、土地のお酒といったそのまちの「匂い」に触れることが調査時の最大の楽しみ。	10+1 Think about New “Urban Design”	http://10plus1.jp/monthly/2011/12/post-2.php
都市	服部圭郎	龍谷大学政策学部 教授	10+1の連載の中で、様々な事例を紹介しながら、都市再生の動向等について語っている。その中では、現在流行しているコンパクトシティ論やクリエイティブシティ論の危うさについても言及しながら、社会デザインから好況空間を考えることの重要性、行政の役割、都市の魅力を伝える手段等について、幅広く語っている。なお、対談相手は太田浩史・乾久美子・阿部大輔である	都市政策、コミュニティ・デザインが専門。都市の豊かさとは何かについて研究。また、豊かである都市空間の形、そしてそれを具体化させるための手法について研究。特にお金をかけず成果を出す「鍼治療」的手法について高い関心を持っている。研究のアプローチとしては、基本的にはフィールドスタディによる事例研究。これまで研究対象としてきたのは、ブラジルのクリチバ、ドイツの縮小都市、アメリカの幾つかの地方都市など。	10+1 Think about New “Urban Design”	http://10plus1.jp/monthly/2011/12/~320.php
都市	山下裕子	広場ニスト (http://kiito.jp/people/yamashitayuko/)	10+1の連載の中で、富山市の事例を紹介しながら、「広場」の立地やサイズ、美しさ、機能、レイアウト、価値等について語っている	1974年生まれ。全国まちなか広場研究会理事、NPO法人GPネットワーク理事。富山に移住し、演劇やアート関連イベントの企画制作に携わる。2007年よりグランドプラザ運営事務所勤務。2009年(財)地域活性化センター第21期全国地域リーダー養成塾修了。2010年より榊まちづくりとやまグランドプラザ担当。2011年よりNPO法人GPネットワーク理事。2014年より広場ニストとして独立。その後、豊田・久留米・明石・神戸をはじめとする全国のまちなか広場づくりに関わる。	10+1 Think about New “Urban Design”	http://10plus1.jp/monthly/2012/05/post-43.php
都市	長谷川浩己	武蔵野美術大学建築学科 教授	URのインタビュー中で、東雲キャナルコートでの取り組みと、都市デザインの今後の課題について語る	都市環境から自然環境まで、あらゆる場所において人と土地、固有の環境との関わりから生まれる風景、そこでの行為、ふるまいの可能性について考察する。85年大学院卒業後、サンフランシスコにてハーグレイブス・アソシエイツでの勤務など01年まで在米。帰国後、ササキ・エンバイロメント・デザイン・オフィスを経て、'98年にオンサイト計画設計事務所をパートナーとともに設立。主な作品：横浜ポートサイド公園(グッドデザイン賞)、多々良沼公園/館林美術館・ランドスケープ(造園学会賞、グッドデザイン賞)、東雲キャナルコート中央街区・ランドスケープ(グッドデザイン賞金賞共同受賞、BCS 特別賞)、日本橋コレド広場リニューアル計画(グッドデザイン賞共同受賞)、元麻布C-MA3(JCD デザイン賞共同受賞)、丸の内オアゾ・ランドスケープ、星のや 軽井沢・ランドスケープ(AACA 芦原義信賞、ARCASIA GOLD MEDAL、JIA環境建築賞、グッドデザイン賞、土木学会デザイン賞・選考委員特別賞)など。また、オンサイト計画設計事務所一連の作品に対して、'08年にアーバンデザイン賞を受賞。	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview5.html

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
都市	木下庸子	工学院大学建築学部教授、設計組織ADH代表	URのインタビュー中で、東雲キャナルコートでの取り組みと、都市デザインの今後の課題について語る	1956年東京都生まれ、スタンフォード大学卒業後ハーバード大学大学院修了。設計組織の代表かつ工学院大学教授で、かつてはUR都市機構の都市デザインチームのチームリーダーであった	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview5.html
都市	池邊このみ	千葉大学大学院園芸学研究所・園芸学部 教授	URのインタビュー中で、ランドスケープの視点から、景観ガイドラインのあり方や美しい景観づくりについて語る	東京都出身(1957年)。千葉大学園芸学部造園学科卒、同大学大学院修士課程修了、同博士課程満期修了。「計画白地地域を対象とした土地利用計画の策定手法に関する研究」で同大学より学位授与。住信基礎研究所、ニッセイ基礎研究所で国土計画・土地政策等の研究に従事。(独)都市再生機構都市デザインチームリーダー(2007~10、招聘を受け兼務、景観ガイドライン策定、団地再生業務に携わる)。専門は、環境造園デザイン学。日本学術会議連携会員(環境学)、日本造園学会常任理事、農村計画学会評議員。	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview6.html
都市	阿部 まゆ子	株式会社地域環境計画	URのインタビュー中で、ランドスケープの現状と課題、目指すべきあり方について、居住者の楽しさ・快適性、住民間のコミュニケーション、外部環境や生物多様性とのかかわり、デザイナーの視点と生活者の視点等、様々な視点から語る	山形県生まれ。山形大学農学部生物環境学科卒業後、植物技術者として主に東北をフィールドに植物調査、生態系調査等に携わる現在は株式会社地域環境計画の営業担当として生きものと共生する地域づくりのためのコンサルティング等をしている。	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview12.html
都市	尾内 志帆	手の物語 所属、WEBマガジン「住まいマガジン びお」編集長	URのインタビュー中で、ランドスケープの現状と課題、目指すべきあり方について、居住者の楽しさ・快適性、住民間のコミュニケーション、外部環境や生物多様性とのかかわり、デザイナーの視点と生活者の視点等、様々な視点から語る	群馬県生まれ。武蔵野美術大学建築学科卒業後、2011年8月まで株式会社マルモ出版勤務。2008年3月~2011年8月まで隔月刊ランドスケープデザイン誌副編集長を務める。現在はフリーランスとして活動し、雑誌編集を通じて、ひとや風景と出会い、つなぐことを仕事としている。	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview12.html
都市	伊藤香織	東京理科大学 教授	URのインタビュー中で、19世紀にイギリスの都市で重要視された、都市の構成員がもつ都市に対する誇りや愛着である「シビックプライド」について語っている。その中で、景観やデザイン、未来への志向等の要素についても触れている	1971年東京都生まれ。東京大学大学院修了、博士(工学)。東京大学空間情報科学研究センター助手を経て、東京理科大学講師。2008年より同准教授。専門は、都市デザイン/空間情報科学。著書に『シビックプライド』(監修、2008)、『空間練習帳』(共著、2011)など。また、2002年より東京ビクニッククラブを共同主宰し、国内外の都市で公共空間をめぐるクリエイティブな提案を行う。2012年には「ビクノボリス・ロンドン」を開催した。	UR Interview	https://www.ur-net.go.jp/urbandesign/interview/interview15.html
都市	山崎亮	studio-L代表、東北芸術工科大学教授(コミュニティデザイン学科長)、慶應義塾大学特別招聘教授	wiredのインタビュー中で、超高齢社会に対する問題関心とかかわって、「これから東京都心は「郊外」に学べ」という主旨の語りをしている。地方の問題を通して都市の未来を考えるという特徴的なアプローチをとっており、またその中では「楽しさ」や「感性」といったような感覚的・情緒的側面も重要視している	1973年愛知県生まれ。大阪府立大学農学部にて増田昇に師事(緑地計画工学専攻)。メルボルン工科大学環境デザイン学部にてジョン・バージェスに師事(ランドスケープアーキテクチャ専攻)。大阪府立大学大学院(地域生態工学専攻)修了後、SEN環境計画室勤務。三宅祥介からデザイン、浅野房世からマネジメントを学び、2005年にstudio-Lを設立。地域の課題を地域に住む人たちが解決するためのコミュニティデザインに携わる。まちづくりのワークショップ、住民参加型の総合計画づくり、建築やランドスケープのデザイン、市民参加型のパークマネジメントなどに関するプロジェクトが多い。2006-2010年には(財)ひょうご震災記念21世紀研究機構(林敏彦研究室/中瀬勲研究会)にて中山間離島地域の集落について研究。2006-2013年には東京大学大学院工学系研究科にて大西隆に師事(都市工学科)。博士(工学)。技術士(建設部門)。現在は、studio-L代表、東北芸術工科大学教授(コミュニティデザイン学科長)、慶應義塾大学特別招聘教授。主な著書に『コミュニティデザイン(学芸出版社)』『ソーシャルデザイン・アトラス(鹿島出版会)』『コミュニティデザインの時代(中公新書)』『まちの幸福論(NHK出版)』などがある。	wired	https://wired.jp/2015/12/01/ryo-yamazaki/
都市	北見幸一	東京都市大学都市生活学部 准教授	未来都市東京のインタビューは、「2020年以降に重要となる都市問題について」というタイトルであり、実際に行われた調査の結果も紹介しながら、インフラ・環境・情報・生活・健康という5つの領域からエイジングシニア問題にとりくんでいる。	博士(経営学)。MBA(経営学修士)。北海道大学准教授、株式会社電通パブリックリレーションズ部長を経て、2017年4月より現職(東京都市大学=旧武蔵工業大学)。専門は経営学、マーケティング、ブランド戦略、広報戦略。広報・PRを中心に実務とアカデミズムの架け橋として実践。広報の専門家を育成する日本初の社会人大学院である社会情報大学院大学の客員教授も兼務。著書に『広報・PR論-パブリックリレーションズの理論と実際』(共著、有斐閣、2014)など多数。日本広報学会「優秀研究奨励賞」(2010)、日本広報学会「教育・実践貢献賞」(2015)、日本PR協会「PRアワードグランプリ」部門最優秀賞(2014、2015)、日本マーケティング学会オールセッション「ベストペーパー賞」(2017)。日本広報学会常任理事(2017~)	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/life/kitami/
都市	飯島健太郎	東京都市大学総合研究所・環境学部 教授	未来都市東京のインタビューは、「緑を効果的に配置し、防災減災と環境改善を目指す」というタイトル。都市の中に緑をいかに配置するといかなる効果をもつのかという研究を行っており、今年度から都電荒川線の線路を緑地化する研究に着手している。	東京農業大学大学院修了後、同大助手、桐蔭横浜大学工学部専任講師、同大・医工学部准教授を経て、東京都市大学総合研究所・環境学部併任教授。花と緑がもたらす人の健康効用について、公衆(保健)衛生学の観点からの普及啓発を行っている。緑を眺めた時の心理的癒し効果、緑化空間滞在中のストレス緩和効果や集中力向上効果、緑と環境浄化効果・暑熱環境緩和効果について、実験例、調査事例から執筆、講演を通じて発信。	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/environment/ijima/

カテゴリ	氏名	肩書き(記事掲載時点)	選定理由	経歴	出所	URL
都市	横田樹広	東京都市大学環境学部 環境創生学科 准教授	グリーンインフラにはアメリカの「雨水を管理するための緑地空間」としての考え方や、ヨーロッパの「緑の多面的な機能を活かした土地利用」という考え方の、二つの流れがあり、この両方の考えを取り入れながらグリーンインフラの研究に取り組んでいる研究者。未来都市東京のインタビューテーマは「リモートセンシング技術で都市の水と緑を解析、「生態系の恵み」の見える化の実現へ」である。都市の緑地を地域レベルで捉え、まちづくりに生態系を立体的に組み込んでデザインしていく取り組みについて語っている	緑豊かな港北ニュータウンに立地する東京都市大学横浜キャンパスを拠点に、国内外の都市において、人間生態系と都市生態系の関係性を軸としたこれからの都市デザインのあり方について、調査・研究を行っている。研究テーマは三つで、①生態系ネットワーク、②緑地・景観マネジメント、③グリーン・インフラ	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/environment/yokota/
都市	西山敏樹	東京都市大学都市生活学部・大学院環境情報学研究所 准教授	未来都市東京のインタビューは、「ユニバーサルデザインで都市生活を考える」というタイトル。「セレクト野菜ネットショップ」プロジェクトについて、農家・消費者の双方の視点を取り入れながら、物流やユニバーサルデザインについて語っている。それ以前の記事では都市交通としてのバスが抱えている問題についても語っている	1976年3月東京北区赤羽生まれ。慶應義塾大学総合政策学部、同大学院政策・メディア研究科修士課程及び後期博士課程修了。2003年3月博士(政策・メディア)学位取得。慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科特任講師、同医学部特任准教授、同大学院システムデザイン・マネジメント研究科特任准教授を経て、2015年4月より現職。慶應義塾大学SFC研究所上席所員兼務。国土交通省所管の一般財団法人地域開発研究所の客員研究員も永年兼務し、大学・シンクタンクの双方でユニバーサルデザインとエコデザイン(環境低負荷デザイン)の融合方策を実践的に研究・提案。公共交通でも、特に路線バスの活性化方策に明るい数少ない研究者の一人。地方自治体の地域交通計画部門やバス会社のアドバイザー経験も豊富。ユニバーサルデザインを専門とする関係で、人々のニーズを吸い上げる社会調査の手法にも精通	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/life/nishiyama-no2/
都市	川口和英	東京都市大学 都市生活学部 都市生活学科 大学院環境情報学 研究科 教授	未来都市東京のインタビューは、「エイジングシティ問題は、成熟した都市づくりへの好機」というタイトル。未来都市研究機構の機構長であり、都市生活学部学部長という立場から、未来都市研究機構の取り組みについて語っている	都市計画・建築計画が専門。居住空間の魅力や都市の景観デザイン、子どものあそび場空間のありかた、社会資本のありかた等、広い意味での居住文化について研究していく。こうしたものを含めて「人間-空間系の研究」とする。魅力的で人が惹きつけられる居住空間や都市空間はどうあるべきかなどをテーマに、なるべく自分の目で確かめながら研究をすることをめざす。	未来都市東京	https://futurecity.tokyo/topics/kawaguchi/
都市	ドミニク・チェン	早稲田大学文化構想学部准教授	インタビューのテーマは「21世紀の都市開発に求められるものとは」で、記事タイトルは第1回「海外の都市の視点から、東京の街づくりを考える」第2回「街の魅力は「点」ではなく「面」にある」第3回「今まで捨てられてきた「ノイズ」の大切さ」。	学際情報学博士。NTT InterCommunication Center(ICC)研究員を経て、NPOコモンズフィア(クリエイティブ・コモンズ・ジャパン)理事、株式会社ディヴィデュアル共同創業者。2017年より早稲田大学文化構想学部准教授。フランス国籍。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/dominick/article1/
都市	龍崎翔子	L&G GLOBAL BUSINESS, Inc.取締役・ホテルプロデューサー	インタビューのテーマは「これからのホテルに求められる価値とは」で、記事タイトルは第1回「味の無いホテルばかりの中で、「おいしいホテル」をつくりたい」第2回「ホテルは「ライフスタイルを試着する」空間」第3回「ホテルの方向性はディスカッションから生まれる」。	2015年にホテル事業を行うL&G GLOBAL BUSINESS, Inc.を設立。「petit-hotel #MELON 富良野」(北海道・富良野)を皮切りに、「ソーシャルホテル」をコンセプトにした「HOTEL SHE KYOTO」(京都・東九条)、「HOTEL SHE, OSAKA」(大阪・弁天町)、「CHILLな温泉旅館」がキーワードの「THE RYOKAN HOTEL TOKYO」(神楽川・湯河原)、「ホテルクモイ」(北海道・層雲峡)をプロデュース。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/ryuzaki/article1/
都市	綱川明美	Bespoke Inc.ファウンダー&CEO	インタビューのテーマは「インバウンド観光におけるチャットボットの可能性」で、記事タイトルは第1回「ピーボットが提供する4つの情報」第2回「訪日観光客に多い「リクエスト」の傾向とは？」第3回「「点」での提供から「面」での提供へ」。	UCLA(カリフォルニア大学ロサンゼルス校)卒業後、豪系投資銀行で機関投資家向け日本株営業、デロイトで国内大手金融機関の海外進出支援、フィデリティ投信で国内機関投資家向け金融商品開発などに従事。フリーランスでの海外企業の日本進出支援を経て、2015年にBespoke(ピースボーク)を設立。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/tsunagawa/article1/
都市	岡本哲志	都市形成史家 岡本哲志都市建築研究所 主宰	インタビューのテーマは「これまでの歩みを振り返り、常盤橋エリアのこれからを考える」で、記事タイトルは第1回「常盤橋エリアの歴史をたどる」第2回「常盤橋エリアの文化的価値とは」。	元法政大学デザイン工学部建築学学科教授。博士(工学)。国内外の都市と水辺空間の調査・研究に長年携わる。近著に『江戸→TOKYOなりたちの教科書2』『川と堀割 “20の跡”を辿る 江戸東京歴史散歩』などがある。NHK総合テレビ『プラタモリ』には、案内人として7回出演。	TOKYO INNOVATION RESEARCH	http://www.mec.co.jp/tokiwabashi/tir/okamoto/article1/
都市・カルチャー	斎藤貴弘	弁護士(ニューポート法律事務所)	『NEXT TOKYO 「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために』では、風営法と都市の夜・経済について語っており、渋谷文化PROJECTの中では、風営法の改正プロセスと、ナイトカルチャーが東京・経済に対してもフテンシャル等について語っている	1976年東京都生まれ、大学卒業後、2004年に司法試験合格。札幌での実務修習、栄株総合法律事務所での勤務を経て、2013年に六本木・齋藤法律事務所を開設。2016年に弁護士の伊藤弘好氏と共にニューポート法律事務所を開設する。Let's DANCE 署名推進委員会共同代表。ライブハウスコミッション・フード&エンターテインメント協会アドバイザー。臨床法務、予防法務に加え、ロビイングを含む戦略法務にも力を入れており、ダンスやナイトエンターテインメントを規制する風営法改正をリードするほか、外国人のクリエイティブ人材を中心とした就労ビザ規制緩和などにもかかわり、規制緩和を含む各種ルールメイキング、さらには規制緩和に伴う業界構築、事業支援にも注力している。	渋谷文化PROJECT、NEXT TOKYO「ポスト2020」の東京が世界で最も輝く都市に変わるために	https://www.shibuyabunka.com/keyperson/?id=141

都市再生の現状と将来の動向を見据えた事業環境分析調査

平成31年3月

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関 2-1-3

TEL : 03-5253-8111 (代表) FAX : 03-5253-1589

調査実施機関 : 株式会社 野村総合研究所