

成熟社会の 共感都市再生

前・国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長
(現・柏市役所副市長)

山田大輔

Daisuke Yamada

●やまだ・だいすけ／長野県長野市出身。2006年国土交通省入省。河川・道路事務所や都市計画課長補佐を歴任するほか、不動産会社、神戸市役所へ出向するなど国・自治体・民間の立場から都市政策の企画立案や事業構築を担当。2022年より都市局官民連携推進室長として都市再生制度や官民連携まちづくりを推進。2025年7月より柏市役所副市長として出向。

はじめに

都市は、人々の生活と経済活動を支える日本の活力の源泉である。2001年、内閣に都市再生本部が設置されて以降、都市再生特別措置法に基づく制度を活用し、公共公益施設の整備や民間投資による都市開発プロジェクトを通じて、都市の魅力と国際競争力の向上が官民一体となって図られてきた。

しかし、バブル崩壊後の経済低迷を受け“緊急措置”として制度を創設した当時と、現在の社会経済環境とでは状況が大きく異なる。人口増加を前提とした量的拡大の“成長社会”から、精神的な豊かさと生活の質を重視する“成熟社会”へ移行する中で、都市政策にも転換が求められている。

具体的には、SDGsへの貢献、気候変動に備えた暑熱対策や脱炭素、コロナ禍で顕在化したライフスタイルの変化への対応に加え、ウェルビーイングやシビックプライド

の醸成、多世代が共に暮らす包摂的なまちづくりなど、人を中心に据えた豊かな都市生活を育む政策が期待されている。

加えて、建築費の高騰や人口減少による需要の不確実性を踏まえると、容積率緩和のみを軸とした開発手法には限界が見え始めており、より多様なインセンティブ設計が必要な時期に来ている。

こうした背景のもと、国土交通省は2024年11月から「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」を設置。学識者、自治体、民間事業者と共に、中長期的な視点や地域文化を重視した議論を重ね、2025年5月に『成熟社会の共感都市再生ビジョン』（以下、本ビジョン）を公表した。

本稿では、その要点を紹介しながら、都市再生の現在地と今後の方向性を論じる。



都市再生の現在地と萌芽

まず、これまでの都市再生政策の変遷について簡単に振り返りたい。

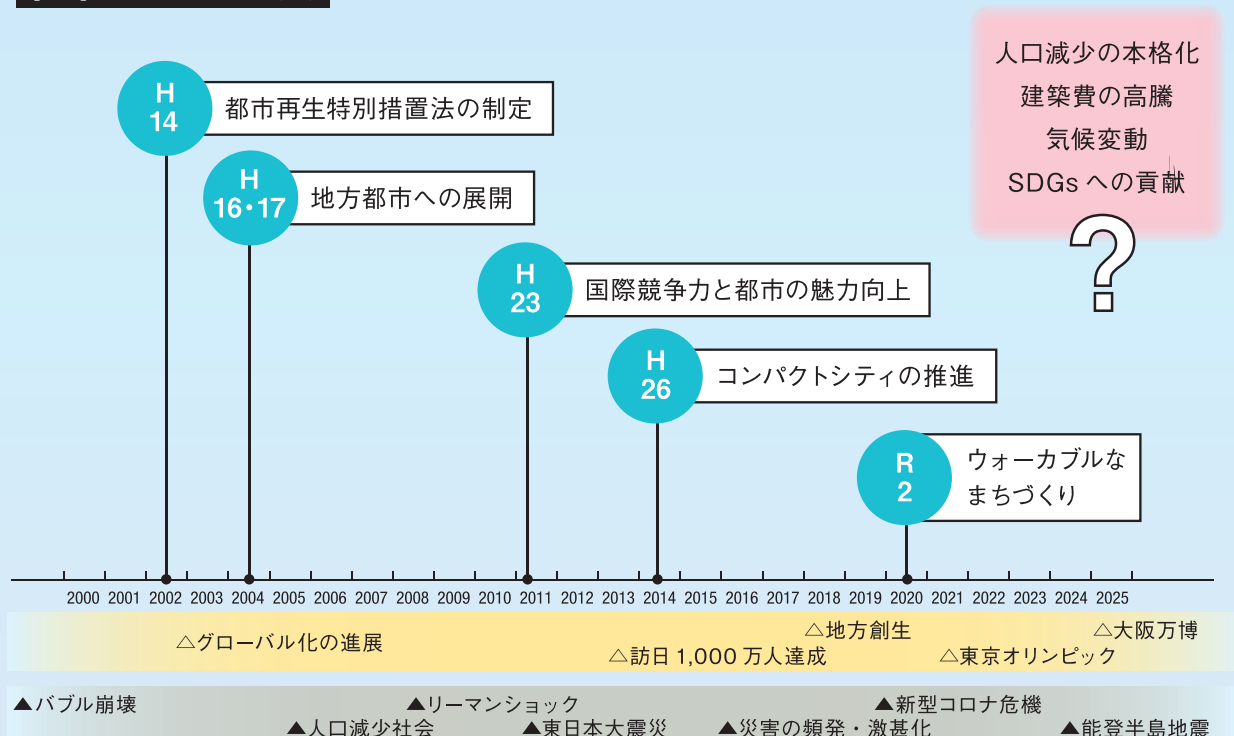
バブル崩壊後の深刻な不況を打開すべく、2002年（平成14年）に都市再生特別措置法が制定された。大胆な規制緩和により民間投資を誘発し、土地の高度利用と居住環境の向上を推進。その後、2004年（平成16年）には「まちづくり交付金」を創設し、全国各地で公共公益施設の整備を後押しした。

その後も、幾度かの法改正を経てきたが、近年の都市再生政策は、海外企業や高度人材の誘致を主眼とする「大都市の国際競争力の強化」、人口減少下での居住誘導と都市機能の再配置を進める「地方都市のコンパクトシティ」の二本柱で進めてきた。但し、前者はGDPの国際的地位の低下や他アジア諸国の台頭など厳しい状況が続き、後

者は政策意義の理解醸成に多大な時間と労力を要することもあり、両者共に政策の進化が課題となっていた。

そこで2020年（令和2年）、都市の多様性とイノベーションに着目した新たな政策として掲げられたのが“ウォークラブル”なまちづくりである。この概念は「歩ける」ではなく「自然と歩きたくなる」ことを重視し、主観的な居心地の良さを政策の中心に据えている。10年前、LIFULL HOME'S 総研が公表した『Sensuous City [官能都市] レポート』が五感と身体性で都市を測った視座と軌を一にするものであり、ハード重視のこれまでの都市再生から人の感覚や営みに重点をシフトした大きな節目ともいえ、本ビジョンでもウォークラブル政策のさらなる拡張可能性を提示している。

【図1】都市再生の変遷（仮）



居心地の良さによる磁力の発揮

米国の社会学者、リチャード・フロリダがクリエイティブ都市論において「創造性は居心地の良い場所を求める」と述べているように、“ウォーカブル”なまちづくりは官民のパブリックスペースを人中心の居心地の良い空間に転換することで多様な人々を惹きつける磁力を生み出すことを期待している。そして、人々が集い・憩い・交流することでアイデアやコミュニティが醸成され、地域課題の解決と価値創造の好循環を生み出す——これが、国際競争力強化やコンパクトシティをアップグレードする道筋だ。

推進にあたり重視するのは歩行量ではなく滞在時間と交流機会である。もちろんウォークアビリティの確保には歩きやすさも重要であるため、快適かつ安全な歩行空間の整備も必要であるが、安易にそれを先行させてはほしくない。例えば、街路であればリンク（交通）とプレイス（場所）の

両機能を備えることが肝要であり、前者が移動するための導管として通行時間の短縮を重視していることにに対し、後者はそれ自体が目的地や居場所となることで緩やかに時間を過ごすことを意図している。そのため、自然と滞在したくなるような“居心地の良さ”という人の感覚や気持ちに寄り添ったアプローチを考える必要がある。

それでは、目に見えない“居心地の良さ”とは何なのか。シーンや置かれている状況により人がどのように感じるか定義することは難しいが、多くの滞在者が共通して受ける感覚の把握を試みることで場づくりの精度や滞在者の都市生活の質の向上に繋げていくことも出来るのではないだろうか。そのような思いから国土交通省では民間事業者に協力頂いたアンケートを踏まえて、居心地の良さを

安心感



安らぎ感



寛容性



期待感



居心地の4つの要素イメージ



- ・安心感
(不快感を感じず安全に滞在・活動ができる状態)
- ・寛容性
(違和感や疎外感がなく滞在・活動ができる状態)
- ・安らぎ感
(その場所に安らぎを感じ、
その場所に留まろうとする状態)
- ・期待感
(そこで行われる非日常的な活動への期待・
喜びを創出する状態)

の4つの要素にグルーピングし、各要素ごとに具体的な指標を設け、主観(例:安心して赤ちゃんを連れてこられる場所だと感じる)と活動(例:赤ちゃんを連れてくる人がいる)

の両面から場所の特性を把握するツール「まちなかの居心地の良さを測る指標(改訂版ver.1.1)を2024年に公表した。これは、日常生活の体験価値に基づく都市の質を測る評価軸を提供したSensuous Cityと同じベクトルへ変化した証といえる。

このように都市再生の変遷を辿ると、これからの礎となるのは人中心の日常の活動や営み、そこから得られる体験価値に依るところが大きく、それを大切に育むプロセスが共感の連鎖を生み、多くの人の幸福度を高める都市に繋がっていくと思われる。

前置きが長くなったが、以上の流れを引き継ぎつつ、今後の社会経済情勢の変化も踏まえた「成熟社会の共感都市再生ビジョン」の視点と方向性について次頁より紹介したい。

成熟社会の共感都市再生ビジョン

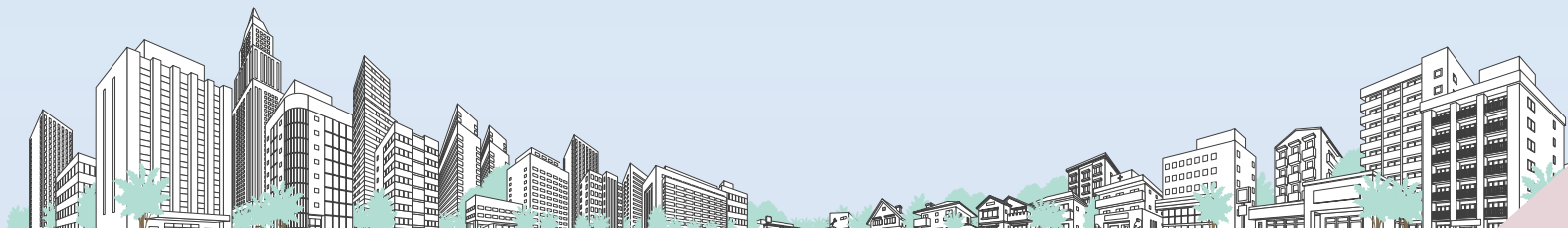
前述の通り、人口減少の本格化、建築費の高騰、SDGsへの貢献など都市を巡る状況は大きく変化している。これからの都市の持続性を考えるのであれば、成長社会に見られた均質化・画一化からの脱却を図り、個性を確立させ、暮らす人・働く人・訪れる人を惹きつける質や価値の向上に一層取り組まねばならない。

その鍵を握るのは何か。それは「固有の魅力」と「共感の形成」である。

都市には、安全性や利便性、快適性の高さといった普遍的な魅力と、その都市を訪れてこそ体験できる地域の歴史・文化、自然や景観、本物の雰囲気といった固有の魅力が存在する。両者を共に高めていくことが、都市の質や価値を高め、人や投資を呼び込む磁力の強化に繋がると考えられるが、都市機能の高度化が一定程度進んできた成熟社会においては、後者をより高めていく観点が重視されるべきである。ナラティブな視点から地域に息づく歴史・文化、人々の思いやその地を醸す雰囲気を守り、コミュニ

ティやローカルビジネスを育成しながら、都市の個性を確立していくことが望ましい。特に、人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市においては、地域資源を存分に活かしつつ固有の魅力を高めることで、いわゆる“シビックプライド”の醸成、域内経済の循環の構築に繋げることが求められる。

これらは一朝一夕では実現しない。都市の固有の魅力は、長年かけて形成された環境を舞台に人々の営みが重なり、時間の経過を経て、徐々に醸成され「発酵」していくものである。また、短期的な収益を追求する利己的な開発ではなく、地域全体へ裨益する公共的価値を再認識し共創していく過程で形成・発現するものであり、地域住民や就業者、来訪者、事業者、行政などの協働と共感なくしては実現されない。そして、これらの共感の形成・連鎖には上述の中長期的な時間軸とプロセスが不可欠となる。



【図2】成熟社会の共感都市再生ビジョン

目指すべき都市再生の方向性

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

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

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的
魅力

都市の
固有の
魅力

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

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

必要な
視点の
ポイント

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

②都市の固有の魅力に着目し、
地域資源である
既存ストックの活用を促進

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



「みどり」と融合した生命力あふれる
都市空間（グラングリーン大阪）



官民連携によるアーバンデザインの策定
（群馬県前橋市馬場川通り）



まちと人の関係を「発酵」させる
支援型開発（下北線路街）



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

取り組むべき施策

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

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

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

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

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

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

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

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

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

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



空の広さにこだわった
ウェルビーイングタウン（GREEN SPRINGS）



有志コミュニティによる
パブリックライフ（シモキタ園芸部）



歴史的資源を活用したシビックプライドの
醸成（愛媛県大洲市）



官民協調によるエリアマネジメント
（兵庫県神戸市 サンキタ広場）

【出所】「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」中間取りまとめ概要資料より作成

本ビジョンでは以下5つの方向性を提示した。

1 協働型都市再生による ウェルビーイングの向上

第一の柱として掲げられるのが、官民の協働による都市再生を通じたウェルビーイング（身体的・精神的・社会的な幸福）の向上である。従来、都市再生においては経済合理性や物理的な整備が重視されがちであったが、本ビジョンでは、住民・事業者・行政・大学・NPO等が計画段階から対等なパートナーとして関与し、「経済的価値」と「公共的価値」の両立を目指すことを示した。特に、気候変動や高齢化に対応する形で、バリアフリー化、暑熱対策、緑化などのハード整備とともに、アートや地域コミュニティイベントといったソフト施策を一体的に展開することが重視されている。こうした取り組みは、都市空間が単なる機能的場ではなく、人々の暮らしの質を高める基盤として再定義されることを意味している。

2 余白を楽しむパブリックライフの浸透

第二の柱では、都市空間における「余白」の価値に着目する。高度成長期以降、都市は空間を最大限に効率化し、余剰を排する方向で整備されてきたが、成熟社会においては、活動の自由度を担保する「余白」の存在が、人々の創造性や滞在意欲を育む鍵となる。本ビジョンでは、民有地や空地も含めたパブリックスペースの利活用やまちづくりの初動期の重要性に鑑み、準備段階の充実や暫定利用、社会実験、日常的な居場所の創出といったアプローチを奨励している。また、ウォークアブル施策、駐車場・交通政策との連携を通じて、引き続き人中心の居心地の良い場づくりを推進していくこととしている。

3 地域資源の保全と活用による シビックプライドの醸成

第三の柱では、地域に埋もれた文化的・歴史的資源に光を当て、それらを保全・活用しながら、地域住民の誇りを醸成していく視点が強調されている。ここでいう地域資源には、文化財に指定されていない歴史建築や日常に根ざした景観も含まれる。また、無形の文化資源である地域の伝統行事や芸能の継承も視野に入れながら、まちづくりと観光・文化政策との連携強化を進めていく。

4 多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

第四の柱は、都市における「稼ぐ力」の再構築である。都市は単なる居住・通勤の場にとどまらず、創造性や交流を生むプラットフォームとしての役割が期待されている。そこで、都市再生ではオフィス、研究・開発、文化、教育、医療、住まいといった多様な都市機能を集積し、相互作用によって地域経済を活性化する空間構造を形成する。特に、人々が徒歩や自転車でアクセスできる範囲に、都市アメニティや機能を集め、都市の利便性と暮らしの快適性を両立させていくことを重視している。

5 共創・支援型エリアマネジメントによる 地域経営

最後の柱では、エリアマネジメントをエリアの質や価値の向上のために不可欠な活動と位置付け、エリアマネジメント団体を地域全体を経営する存在へと進化させる方向性を示した。特に財源や人材確保の課題に対して、官民協調の領域を明確に定める計画の必要性や従来の「受益者負担」に基づく考え方ではなく、負担者に適切な受益をもたらすという「負担者受益」に発想をシフトし、資金や人材を提供したくなるようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりの必要性を示している。



今後、法改正を見据え具体的な制度検討を進めていくことになるが、最後に事務局担当者として本ビジョンでこだわったポイントや意義を3点紹介しておきたい。

1 経済的価値と公共的価値の両立に向けた 創意工夫の積極的な評価

これまでの都市再生は、都市機能の高度化と都市の居住環境の向上を目的としてきたところであるが、今後は防災性の向上、脱炭素化等を通じた環境負荷の低減、地域資源の保全・活用を通じた地域固有の文化の振興、地域住民や就業者などのウェルビーイングの向上に軸足を置き、開発プロジェクトにおいても経済的価値のみならず官民共創による公共的価値を重視することを明確に打ち出した。

そのため、公共的価値に繋がる創意工夫を積極的に評価していく姿勢を示し、これまで公共公益施設やインフラの整備などハードや機能の充実を主としてきた公共貢献に関しても、エリアマネジメントや地方創生への寄与、歴史文化や地域産業の継承や振興、アフォーダビリティの確保など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献を柔軟に評価していくことを推奨している点が大きな意義と捉えている。

2 文化を「まもる」ことへの注力

人口減少下においてストックの飽和も見られる成熟社会では、「つくる」ことから地域資源を積極的に「つかう」方向へのシフトは自明の理としてこれまでも言われてきたことであるが、都市再生の枠組みの中で改めて地域固有の魅力となる歴史・文化資源に着目したことは前進であり、本ビジョンで「つかう」前段階の「まもる」ことに注力する姿勢を表明したことに大きい意義を感じている。

城郭や寺社仏閣等の文化財や、文化財指定を受けていないものの歴史的価値を有する建造物、地域のアイデンティティとなる昔ながらの街並み、雑多性を帯びたローカ

ルでディープな界隈などは、その地域固有の魅力となる象徴性を有し、愛着やシビックプライドの醸成を図る上でも重要な要素となるが、所有者の自主保護に委ねられることや都市機能の更新のために毀損・滅失の危機にあるものも多い。

今回のとりまとめではこのような地域資源の活用だけではなく、保全することも重視し、具体的な用途が定まっていない状況においても、地域の意向を踏まえて措置を講じていくことや開発プロジェクトにおいても、地域の歴史や文脈の継承を図り、そのオーセンティシティを確保していくべきと示している。

3 空間的・時間的・主体的な余白の重要性

最後は今後の都市再生における余白の重要性である。不確実な将来に対応できるよう柔軟性や可変性を許容していくことが求められるが、そのために余白の存在は欠かせない。

例えば、立川駅前のGREEN SPRINGSでは容積を使い切らず空の広さとゆとりを重視した「空間的な余白」を設け、来訪者の健康的なライフスタイルやウェルビーイングの向上を目指している。

また、まちを育てていく観点からは、竣工時やまちびらき時にピークを迎えるのではなく中長期的に迂回しながら経済的価値や公共的価値を生み出す「時間的な余白」を予め含んでおくことが肝要である。

そして、共感の形成・連鎖や固有の魅力や新たな価値を共創していくために、場づくりやプロジェクト推進に際して、パブリックライフの本質とも言える「個」の関わりを自然と促す「主体的な余白」をデザインすることが必要である。

このように、余白は、いかに早く、詰めて、完成させるかを志向してきた従来の価値観の転換を促す触媒となるものであり、ポジティブな創出を期待している。



おわりに

最後にパブリックライフとは何かについて触れながら本稿をまとめたい。

パブリックライフ研究を長年続けてきた都市計画家ヤン・ゲールは「屋外で起こるあらゆる活動であり、私たちが目にすることができる活動」と表現しているが、私は吉江俊氏（東京大学都市工学科都市デザイン研究室講師）が著書『〈迂回する〉経済の都市論』において、ドイツ系ユダヤ人の哲学者ハンナ・アーレントの『人間の条件』を用いた定義が腑に落ちている。

ハンナ・アーレントはユダヤ人として収容された経験を持ち、アメリカに亡命した終戦後になぜホロコーストのような人類に対する犯罪が起きたかを考察し、以下を述べている。

「誰」として扱われるとき、その人は多様でそれぞれが唯一無二の人間として接せられる

「何」として扱われるとき、その人は「会社員」や「父親」などの属性のひとりであり代替可能な部品である

人を「何」＝交換可能な記号として扱うことがホロコーストの大量殺戮を可能とした

人が「誰であるか」は、他者に見られ聴かれることで現れる。これが公共空間の役割である

これを踏まえ、吉江氏はパブリックスペースを「人々が自由にアクセスできる空間であり匿名な『何』としてふるまう人々がふいに『誰』に変わり、人と人との顕名の関係が構築される空間」、パブリックライフを「人々を『誰』として目撃することにより、多様な人々が同じ社会を生活しているという共通の土台（共在感覚）を実感できる生活のこと」と定義している。

これから分かるのは、パブリックは誰のものでもあるということだ。そして、個としての表現、行動を実感できる余白をまちに織り交ぜていくことが今後の共感都市再生の重要なファクターと私は考えている。

成熟社会の都市再生には、空間的・時間的・主体的余白を備え、未完であり続けることを寛容的に受け入れていく姿勢が求められる。そして、人の身体性や文化・歴史・自然のナラティブな価値観も踏まえながら都市の質や価値、固有の魅力を磨き続けていく必要がある。

本ビジョンで掲げた理念や方向性が浸透し、中長期的な視点や地域文化を育む観点が各地で取り入れられ、原動力となる共感を呼び込むような着実な変化をもたらすことを期待している。

参考文献等

- ・成熟社会の共感都市再生ビジョン（2025年）／国土交通省都市局
- ・まちなかの居心地の良さを測る指標（改訂版ver.1.1）（2024年）／国土交通省都市局
- ・クリエイティブ都市論（2009年）／リチャード・フロリダ
- ・パブリックライフ学入門（2016年）／ヤン・ゲール、ピアギッテ・スヴァア
- ・〈迂回する経済〉の都市論—都市の主役の逆転から生まれるパブリックライフ—（2024年）／吉江俊
- ・人間の条件（1958年）／ハンナ・アーレント
- ・空と大地と人がつながる“ウェルビーイングタウン” GREEN SPRINGS <https://greensprings.jp/>

