

令和2年度 民間事業者研究会活動

■活動方針

最近2年間の民間研活動は、土地区画整理という枠を大きく超えて、これから概ね10年の間に起こる社会環境の変化を「Society5.0」という方向性の中で議論し、2030年の市街地整備やまちづくりのあり方について研究を行いました。

そして、今般の新型コロナ禍で気づくのは、この「2030年の未来予想」が次々と「2020年の現実」になりつつあるということです。見方によっては、あるべき論に対して潜在的に障壁になっていた常識が、パンデミックで強制的に取り除かれ始めたとも言えます。私たちは、今起こりつつある出来事を正面からとらえ、ポストコロナ時代に向けて準備を早め、競争力をつけねばなりません。

そうした環境下であるからこそ、まちづくりに携わる多業種の企業が、リモート会議なども併用しながら様々な制約を乗り越えてこれまで以上に交流し、忌憚なく意見交換を行うことが、本研究会の存在意義であると考えます。

■活動概要

総会	令和2年9月11日開催、13社26名参加
役員会	第1回：令和2年9月11日開催、7社8名参加 第2回：令和3年1月22日開催、9社18名参加（幹事会との合同会議）
活動報告会	令和2年9月11日開催、13社26名参加
幹事会	5回開催
分科会	「新型コロナ危機により顕在化した民間事業者の課題と展望」検討分科会 17社30名参加、5回開催（各回の概要は後述） 【テーマ】 今年度の分科会活動では、新型コロナ禍で様々な活動の制約を余儀なくされている民間事業者各社の状況を持ち寄り、「区画整理をはじめとした市街地整備」から「広義におけるまちづくり」まで、分科会メンバーが「with&after コロナ」に対してどのような問題意識を持ち、どう対応する計画か、またどこに商機があると考えているのかも含めて、議論を進めてまいります。 併せて、有識者講演会や異業種も含めた先進的企業・団体へのヒアリングを行い、議論を幅広く展開させるためのインプットを充実させる予定としています。 なお、新型コロナ対策に十分配慮した上での活動とするためには、メンバー全員でのフィジカルな議論の場を設けることが難しいことを想定し、オンラインを使ったりリモートでの参加を推進します。一見制約下にある状況ですが、考え方を変えれば遠隔からでも移動の不自由なく参加可能となりますので、これまでのような在京の方だけでなく、全国津々浦々からの参加をお待ちしております。
講演会	①『ウィズコロナの時代の社会デザイン ～持続可能なワーク＆ライフ複合のアジェンダ構築のために～』（令和2年11月25日） 立教大学21世紀社会デザイン研究科 教授 中村陽一氏 ②『「新型コロナ危機を契機としたまちづくり」の検討状況、国交省の今後の取り組みの方向性』（令和2年12月16日） 国土交通省都市局市街地整備課 課長 菊池雅彦氏 ③『コロナ感染拡大を契機とした不動産選好の動向 ～価値観・行動調査、SUUMO ログからみるコロナ禍の住宅・郊外含めた街選びの変容～』 令和3年2月12日 株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長 池本洋一氏

	④『物流からみた都市の課題 ～新型コロナで加速した「物流のパラダイムシフト」～』（令和3年3月19日） 流通経済大学 教授 苦瀬博仁氏
意見交換会	国土交通省都市局市街地整備課（令和2年12月3日）



I 分科会活動報告

■ 令和２年度民間事業者研究会活動方針

最近２年間の民間研活動は、土地区画整理という枠を大きく超えて、これから概ね１０年の間に起こる社会環境の変化を「Society5.0」という方向性の中で議論し、2030年の市街地整備やまちづくりのあり方について研究を行いました。

そして、今般の新型コロナ禍で気づくのは、この「2030年の未来予想」が次々と「2020年の現実」になりつつあるということです。見方によっては、あるべき論に対して潜在的に障壁になっていた常識が、パンデミックで強制的に取り除かれ始めたとも言えます。私たちは、今起こりつつある出来事を正面からとらえ、ポストコロナ時代に向けて準備を早め、競争力をつけねばなりません。

そうした環境下であるからこそ、まちづくりに携わる多業種の企業が、リモート会議なども併用しながら様々な制約を乗り越えてこれまで以上に交流し、忌憚なく意見交換を行うことが、本研究会の存在意義であると考えます。

■ 令和２年度分科会活動方針

◆テーマ：新型コロナ危機により顕在化した民間事業者の課題と展望

◆調査研究趣旨

今年度の分科会活動では、新型コロナ禍で様々な活動の制約を余儀なくされている民間事業者各社の状況を持ち寄り、「区画整理をはじめとした市街地整備」から「広義におけるまちづくり」まで、分科会メンバーが「with&after コロナ」に対してどのような問題意識を持ち、どう対応する計画か、またどこに商機があると考えているのかも含めて、議論を進めてまいります。

併せて、有識者講演会や異業種も含めた先進的企業・団体へのヒアリングを行い、議論を幅広く展開させるためのインプットを充実させる予定としています。

なお、新型コロナ対策に十分配慮した上での活動とするためには、メンバー全員でのフィジカルな議論の場を設けることが難しいことを想定し、オンラインを使ったリモートでの参加を推進します。一見制約下にある状況ですが、考え方を変えれば遠隔からでも移動の不自由なく参加可能となりますので、これまでのような在京の方だけでなく、全国津々浦々からの参加をお待ちしております。

■ 令和2年度分科会メンバー

1. 分科会参加者（18社30名） ※参加登録をしたが1回も参加していない方は除く

座長	(株) 大林組	郷 健太郎
副座長	清水建設(株)	居波 賢司
〃	東 急(株)	葛西 昭仁
構成員	イオン不動産サービス(株)	前田 史彦
〃	(株) 大林組	山田 知之
〃	(株) 奥村組	藤井 靖也
〃	〃	米崎 幸雄
〃	鹿島建設(株)	西村 真
〃	〃	遠藤 剛
〃	清水建設(株)	生田 勇輝
〃	(株) 相鉄アーバンクリエイツ	平澤 直敬
〃	大成建設(株)	平澤 徹
〃	〃	石島 克浩
〃	大日本土木(株)	前田 芳宏
〃	大和ハウス工業(株)	清水 悠貴
〃	〃	栗山 正基
〃	(株) 竹中土木	梶原 英毅
〃	東 急(株)	石田 充朗
〃	戸田建設(株)	松本 拓也
〃	〃	佐川 克典
〃	西松建設(株)	松永 和久
〃	野村不動産(株)	清水 義友
〃	〃	柳澤 俊豪
〃	阪急阪神不動産(株)	神谷 晋也
〃	〃	小寺 正洋
〃	〃	山田 啓治
〃	(株) フジタ	高橋 清太郎
〃	〃	樋口 遊土
〃	三井住友建設(株)	谷岡 叶
〃	三井不動産(株)	小野寺 博

2. 幹事会メンバー

幹事長	東 急 (株)	小 川 隆 夫	
副幹事長	大和ハウス工業(株)	齋 藤 征 孝	
幹 事	(株) 大 林 組	鈴 木 敬 一	
〃	鹿 島 建 設 (株)	長 井 俊 明	
〃	(株)相鉄アーバンクリエイツ	青 山 崇	
〃	大 成 建 設 (株)	平 澤 徹	※分科会にも登録
〃	大和ハウス工業(株)	小 林 義 範	
〃	野 村 不 動 産 (株)	小 林 和 人	

3. ファシリテーター・事務局

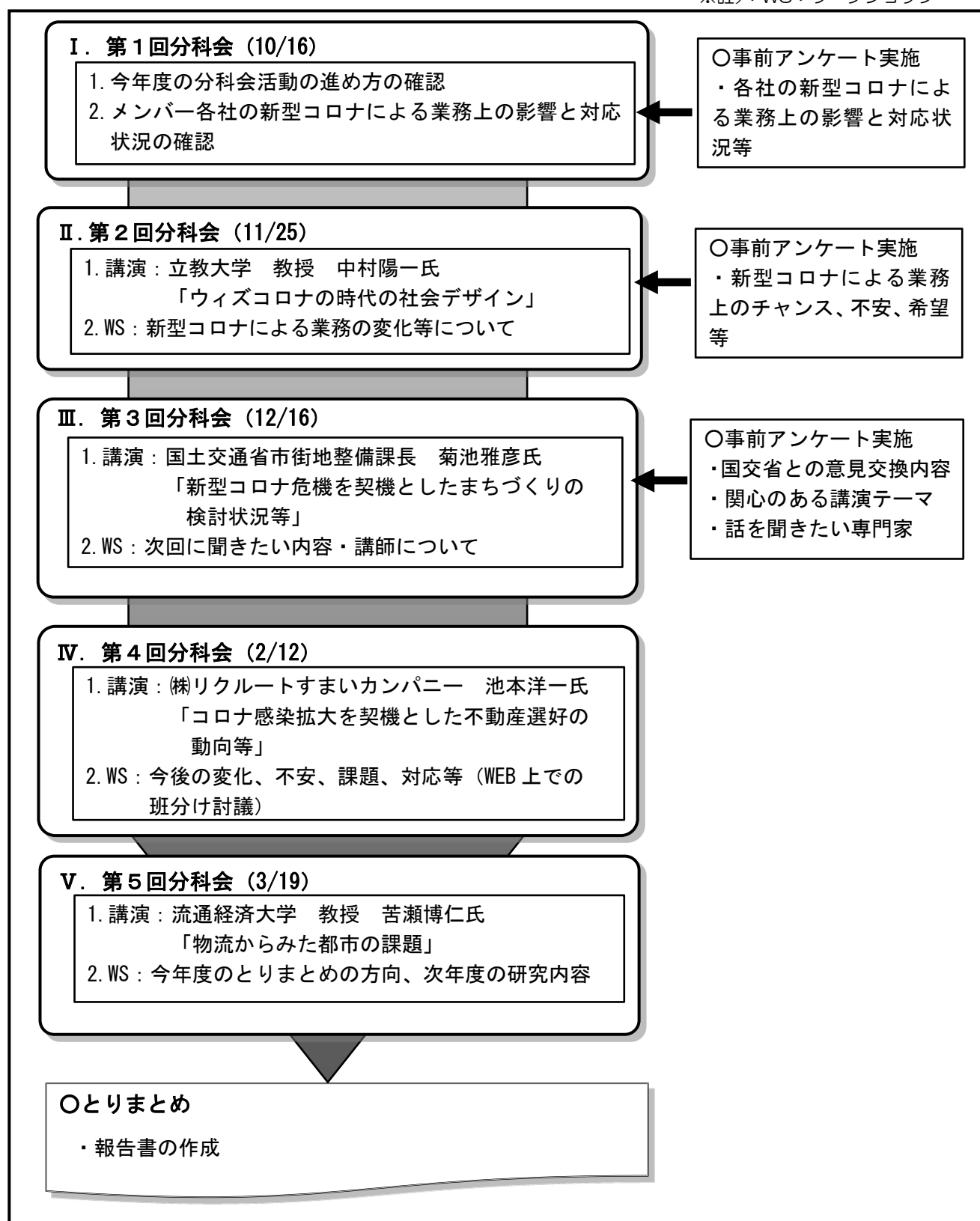
ファシリテーター	東	京	都	阪 井	暖 子
事務局	(公 財) 区 画 整 理 促 進 機 構			藤 崎	和 久
〃		〃		浦 野	義 晴
〃		〃		寺 島	伸 一
〃		〃		佐 藤	元 昭
〃		〃		今 泉	浩 一
〃		〃		山 村	創
〃	玉 野 総 合 コ ン サ ル タ ン ト (株)			加 塚	政 彦
〃		〃		吉 野	優 芽

■ 令和2年度分科会活動の概要

1 令和2年度分科会の実施経緯

令和2年度は、以下のとおり5回の分科会を開催した。基本的に、各回 INPUT（講演等）を中心とし、後半で新型コロナ禍での民間事業者の業務のあり方についてワークショップ形式で検討を行った。

※註）：WS：ワークショップ



2 令和2年度分科会の運営方法

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症対策が必要となったことから、討議・意見交換会等は、下記の考え方により運営することとした。

結果的に、令和2年度の分科会は、第1回～第3回は会場参加とWEB会議システム（zoom）によるオンライン参加の併用、第4回と第5回は全てWEB会議システム（zoom）によるオンライン参加という形で開催した。

【令和2年度分科会の運営方法（R2. 10. 16 分科会で決定）】

● 討議・意見交換会等

① 機構会議室での参加は12名程度とする

- ・ 機構会議室の収容人員は収容率50%以下とすると最大20名
- ・ そのうち、運営メンバーが8人程度は必要

＜討議の場合＞

座長、ファシリテーター、講師、コンサルタント2名

コアメンバー2名、事務局（2～3名）

＜意見交換会の場合＞

国交省5人、幹事等10人、コンサルタント2名

事務局（2～3名）

② 会議室参加者は、申し込みにより受け付ける。

なお、オンライン環境がない場合は優先する。

また、申込者が12名を超えた場合は、参加回数が偏らないよう配慮する。

③ 他の参加希望者は、Web会議システム（zoom）を使ったオンライン参加とする。

● 講演会は、機構の録画配信システムを使った全員オンライン講習会とする。

質問は別途メール等により受け付ける。

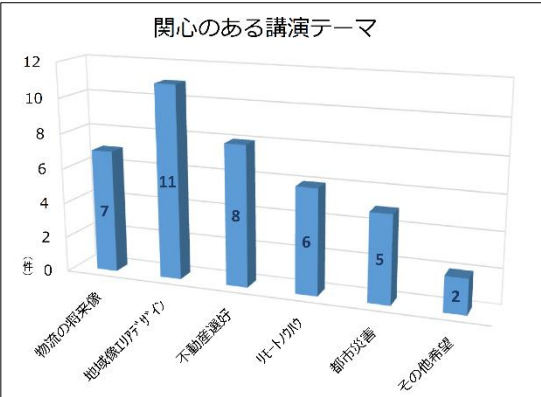
● 現地視察は、少人数で密にならない体制が整うこと、また、日帰り可能な行程で実施できるものに限って実施する。

3 令和2年度活動成果のとりまとめ

令和2年度民間事業者研究会「新型コロナ危機により顕在化した民間事業者の課題と展望」検討分科会 活動報告書(概要版)

1. 分科会の実施内容

回	開催日	概要	備考
I	R2/10/16	1.今年度の進め方の確認 ・会場開催と Web 開催（Zoom ソフト使用）の併用 ・インプット中心 2.メンバー各社の新型コロナによる業務上の影響と対応状況の確認 ・事前アンケートに基づき状況報告・意見交換	○事前アンケート実施 ・各社の新型コロナによる業務上の影響と対応状況等
II	R2/11/25	1.講演 ・ウィズコロナの時代の社会デザイン～持続可能なワーク＆ライフ複合のアジェンダ構築のために～（立教大学 中村陽一教授） 2.WS（今後の進め方） ・事前アンケートに基づき今後の分科会活動の進め方、聞きたいテーマ、講演者について意見交換	○事前アンケート実施 ・新型コロナによる業務上のチャンス、不安、希望等
III	R2/12/16	1.講演 ・「新型コロナ危機を契機としたまちづくり」の検討状況、国交省の今後の取り組みの方向性（国土交通省都市局市街地整備課 菊池雅彦課長） 2.WS（今後の進め方） ・事前アンケートに基づき今後の分科会活動の進め方、関心のある講演テーマ、話を聞きたい専門家について意見交換	○事前アンケート実施 ・国交省との意見交換内容 ・関心のある講演テーマ ・話を聞きたい専門家
IV	R3/2/12	1.講演 ・コロナ感染拡大を契機とした不動産選好の動向～価値観・行動調査、SUMMO ログからみるコロナ禍の住宅・郊外含めた街選びの変容～ （株）リクルート住まいカンパニー 池本 洋一 氏） 2.WS ・今後の起こりうる変化と不安、課題、対応等の検討（WEB 上で班分け討議）	
V	R3/3/19	1.講演 ・物流からみた都市の課題～コンパクトとスマート、TDM、新型コロナ～（流通経済大学 苦瀬 博仁教授） 2.WS ・今年度のとりまとめの方向、次年度の研究内容について検討	



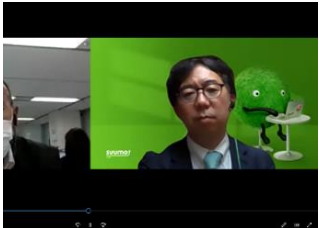
【第3回研究会 事前アンケート結果】



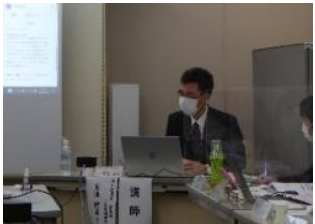
【会場参加者の様子】



【立教大学 中村陽一教授】



【(株)リクルート住まいカンパニー 池本洋一氏】(WEB)



【国土交通省 菊池雅彦課長】



【流通経済大学 苦瀬博仁教授】(WEB)



【WEB 参加者の様子】



○国土交通省の新型コロナ禍でのまちづくりイメージ（第3回分科会資料）

2. 分科会での検討内容

第1回 参加メンバー各社の業務上の影響と対応状況の確認	(1) 参加メンバーから報告された新型コロナによる業務上の影響と対応状況の整理	【新型コロナ禍の影響等（アンケート結果・意見交換）】 ・（業務への影響）会社への来訪制限・出張制限、テレワークの推進によるコミュニケーションへの支障、行政等の対応鈍化 ・（事業への影響）進出企業の消極化、計画遅延、工事遅延、地権者説明等の支障 ・（好転部分）地方への回帰による需要増大 ・（対応状況等）対面回避のためテレワーク・TV 会議の活用や説明会等の録画対応、事業エリアの見直し・参入事業者の見直し等、総会等の書面決議の活用 【まとめ】 ・コミュニケーション・意思決定が問題で、各企業の対応ノウハウを共有することが役立つ。 ・事業の推進は必要で、過年度の未来予測が役立ちそう。 ・外出制限のある中での地権者の合意形成・意思決定への対応方策の共有は意味がある。
	(2)今後の進め方について	・業務に必要なコミュニケーションやアフターコロナを踏まえた未来展望などについてヒアリング先を選定する
第2回 外部専門家等からの情報収集	(1)講演 ウィズコロナの時代の社会デザイン～持続可能なワーク＆ライフ複合のアジェンダ構築のために～ （立教大学 中村陽一教授）	【講演概要】 ・まちづくりの空間デザインや社会デザインで重要なことは、ビジネスとして事業を進めること。また、ワークとライフは対比ではなくミックスして相互に有効となるようにすべき。 ・社会デザインの目的は人々の幸せであり、そのために様々な関係性を調整することが社会デザイン。絵を描くことや設計をすることにとどまらない。 ・コミュニティデザインを行政主導から市民主導に変えることが大切で、そのために NPO 等の仲介組織が必要。 ・社会デザインは、科学技術や協力・協働と行った社会技術やアートなどで実現するもので、文系・理系といった分類で考える世界ではない。 ・幸福のモデルは変化してきており、働くことを中心としない生き方が必要。そのために、仕事のみでなくいろいろなことをやるための仕組みづくり（3rd プレイス）が必要。 ・SDG s も全てを両立させることが重要で、そのためにアウトプットからアウトカムへの指標の変更や、みんなが協働で取り組む社会環境整備が必要。 ・アフターコロナの世界では、プライベート、オフィシャル、パブリックが混沌として境目が無くなってくる。その中で私たちはどのように労働、仕事、生活・遊びをしていくかということを考える必要がある。 【まちづくり等・民間事業者に関連する情報】 ・小さな改善の試みではなく、社会全体を良くする（イノベーションを起こす）ような、社会的な環境整備の改善、制度的な整備が必要。 ・区画整理は無駄がなさすぎる。きれいで機能的だが無機質なまちを作ったとしても、使われなければ意味がない。人々がくつろげる空間が必要。 ・区画整理と「無駄」は対極にあるようだが、逆に「区画整理」と「無駄」を掛け合わせていけば何か生まれるのではないか。 ・コミュニティは作ることが目的ではなく、まちの中の問題意識を共有する場（サードプレイスの場）を作ることが重要。結果としてコミュニティができるし、それを事業者がリードするとうまくいくこともある。
	(2) WS	【まとめ】 ・通勤の時間が無くなることで生活にゆとりができ、自分の生活圏を大切にできるのではないか。テレワークで土地の価値も変化し地方活性化につながるのではないか。 ・余った時間の使い方をビジネスにどうつなげるかということから、活動の場を有償で提供することが考えられる。副業をする人たちへの場の提供が考えられる。家の周りに余暇時間を過ごす場所の確保が必要。 ・物流は倉庫内の雇用促進もあって、立地条件も大事になっているが、将来的な多様化などのあり方が気になる。 【次回以降のテーマ案】 ・ロジ関係、テレワークのマイナス面、リモートを使ったコミュニケーションスキルの話などを聞く。
第3回 国土交通省の取組状況の確認	(1)講演 「新型コロナ危機を契機としたまちづくり」の検討状況、国交省の今後の取り組みの方向性 （国土交通省都市局市街地整備課 菊池課長）	【講演概要】 ・東京パーソントリップ調査でみると、コロナ禍の前から人々の外出は減少しており、特に若い人がかなり減っている。また、外出してからも動き回らない。 ・目的別では特に業務目的のトリップが減っている。オンラインショッピングが進んで買い物目的の外出も減少し、休日の外出も減っている。 ・移動手段としては自動車の分担率が減少し電車が増加している。全国的な傾向であり、若者の車離れが進んでいる。 ・トリップ長でみると、短距離トリップが減少している。長距離トリップはあまり変化がない（新型コロナの影響でこれも減少する可能性がある）。 ・コロナ禍による行動変化調査結果については、テレワークの比率が増大しているほか、買い物等の外出先も自宅周辺にシフトしている。 ・オンラインで対応できることと、オンラインでは満足できないことも分かってきた。 ・専門家ヒアリングでは、コロナ禍による今後の街づくりの方向性を見直しの意見はなく、これまでの方向性の中で、コロナ禍にも配慮した取り組みが必要との声が多い。 ・新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（イメージ）としては以下のとおり。 ◆人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。 ◆複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。

第3回 国土交通省の取組状況の確認 < 続き >	(1)講演 「新型コロナ危機を契機としたまちづくり」の検討状況、国交省の今後の取り組みの方向性（国土交通省都市局市街地整備課 菊池課長） < 続き >	【質疑応答】 ・コロナ禍の影響に対する補助金は、従来の補助制度の中でコロナ禍にも配慮した取り組みを考えることになるだろう。 ・今後大都市郊外部や地方都市での職住近接のエリアデザインも重要となるが、民間事業者は開発事業者、地権者、シンクタンクの機能として参画していく可能性がある。 ・公共団体協議のリモート化等についてはコロナ危機を契機に取り組みが進むと考えられる。まちづくりの主体は地方公共団体であるが国としても地方の取組みを支援していく。 ・日本の国際競争力強化に向けては弱点（災害に弱い、東に寄りすぎ、日常英語が使えないなど）の克服に向けて、災害に強いオフィス空間整備やアクセスの強化、外国人向けのレジデンス・病院整備などに取り組んでおり、今後も取り組みを行っていく。 ・海外からのオフィス需要等は、コロナ危機を契機としてどのように変化するか見えないが、ある程度需要は戻ってくるのではないかと考える。 ・新型コロナ禍で戸建てのマーケットが郊外に移りつつあるが、新しい開発をするよりは今あるストックをうまく再利用する方向に誘導していかなければならないと考えている。 ・区画整理の旧来からの指導内容が変わっていない点があれば国交省としても問題と認識している。具体的にどこが問題かを聞かせて欲しい。 ・混在まちづくりの制度設計については、基本的に進める方向だが、まずは小さなものでも助成しながら用途をミックスしていくことなどが考えられる。
	(2) WS	【次回以降講演内容案】 ・新型コロナによって地域でどのようなことが求められるのか。 ・「シビックテック」（IT を駆使して誰でもどこでも社会問題解決に貢献できる取り組み） ・まちづくりの観点からの物流の将来像、データに関する物流の進化。 ・データセンターという新しいジャンルを区画整理で広げていくことができるのかどうか。
第4回 外部専門家等からの情報収集	(1) 講演 コロナ感染拡大を契機とした不動産選好の動向～価値観・行動調査、SUMMO ログからみるコロナ禍の住宅・郊外含めた街選びの変容～ （㈱リクルート住まいカンパニー 池本洋一氏）	【講演概要】 ・コロナ禍により住宅は「生活」の場所から「仕事」「余暇」も行う多機能な場所へ変化した。 ・「遮音性」、「冷暖房効率・通風」といった住宅の基本性能に対する意識が高まっている。 ・居住エリアに関する意識の変化については、半数の人は特段住む場所を変えようという意識は起こっていない。 ・コロナ禍による街選びの変化については「駅近マンション」「人気駅の隣駅の各駅停車駅」「郊外ワンストップ中核駅付近」「都内+リゾートの2拠点」と多極に分かれる。 ・賃貸の在庫が減少しており、子世代による将来の戸建て購入可能性が増大すると考えられる。ワンストップ施設が揃っている所や首都圏の外側が人気エリア。 ・2拠点ニーズは、コロナ前よりコロナ後は約2倍になっている。 ・コロナ禍でも都市化の流れは止まらないと考えられる。ただ、都市という技術を用いなくても生産活動を継続できる点が従来とは違うことに留意する必要がある。 ・東京は、企業の柔軟性が高く人気が高いことから、東京一極集中は今後も進むのではないかと考える。 【質疑応答】 ・コロナ禍は一過性のもではなく、これまでもあったニューノーマルの世界への潮流を加速させたとみるべき。 ・日本はまだ都市の危険性より利便性を評価している。特に若い人は、京都、金沢といった、商業機能以外の優位性や特異性を持った都市に対する興味関心が高まっていくと考える。 ・“生活と仕事 Both（両方）をどちらも大切に”という世界観を広げることで都市を壊さずに郊外やリゾートに人の行き来が可能となり、一定の潤いが出る。それがベストバランス。 ・窮屈な都市に大勢の人が住むことは望まれた世界ではなく、郊外や地方都市へ一定程度分散することがサステイナブルな住宅政策には必要。 ・高層化するほど災害時のリスクは強化化するので、そこに対するリスク対策とセットで開発は進めていくべき。 ・センス（居心地）の良い空間を創ることが、郊外都市の魅力を高めることにつながる。ビジュアルで居心地の良い空間がキーワードである。
	(2) WS （2班に分けて「1. 今後起こりうる変化とその対策」、「2. 変化の有無」について議論）	(1班) ①今後起こりうる変化 ・比較的都心に近い駅周辺の開発は盛んになってくるが、それ以外の駅前については魅力付けしなければ衰退していく。 ・地方拠点ではない部分の魅力付けが必要。 ・地方都市や自然豊かな環境の場所に魅力付けをすることが必要。今後は身の丈に合った多種多様なニーズに対して行政を巻き込み、地域の売りを明確にした取組みが必要。 ②それに対する対策 ・首都圏と地方都市で事業のやり方を変えていく必要。 ・今後魅力付けの方法を議論していく必要。 (2班) ①今後のまちのあり方に変化あり ・エリア内の住み替えは賃貸から戸建ての変化は起きる。 ・近居育孫がキーワード ・フェイストゥフェイスの価値は見直される。 ・都心から郊外への移住への変化があり、これまで人気のなかったまちでもなじみの店があるところは人気が残るのではないかと考える。 ②変化のない部分 ・時間の使い方に変化が出てくる（仕事場までの距離、物価、サービス等）。 ・2拠点居住は週末のみだと考えられる。 ・コロナの影響というより元々の人口減少の影響が大きいのではないかと考える。 ・収入の変化が移住につながっているのではないかと考える。 ・新しい街の人気があるということが一つのヒントになるのではないかと考える。

第4回 外部専門家等からの情報収集 < 続き >	(3) まとめ	【まとめ】 ・今後地元の権利者との合意形成等にも使っていける。 ・リモートが当たり前の新しい考え方が出てくるのでは。 ・徐々に慣れていきながら Face to Face を補うようなツールとして使っていきたい。 【今後のまちについて】 ・都市・まちで明確な差をつくっていくことが必要。 ・物流を含め、住む場所の選択肢が広がってくる。 【今後の分科会の進め方】 ・ある程度中心メンバーでまとめ方を模索し、メンバーの意見を抽出していきたい。
第5回 外部専門家等からの情報収集	(1) 講演 物流からみた都市の課題～コンパクトとスマート、TDM、新型コロナ～ (流通経済大学 苦瀬博仁教授)	【講演概要】 ・人によって解釈が異なるが、物流は単なる物の流れではなく、①物的流通、②物資流動、③貨物車交通の3つがある。 ・流通団地や物流施設、道路も大事だが、これからは荷捌きスペースが大事になる。マンションなどは小規模単位で物を届けるため、トラックの台数が増える。 ・高級なまちは人流と物流を分ける必要がある。東京ミッドタウン日比谷は人目につかないようにトラック動線を整備している。英国は中心街にレッドルートを設定し、荷捌き車優先としている。 ・人の利用が減り貨物車利用にシフトしている中で、これまで自動車用に作られたインフラや駅前広場等を物流用に活用していく必要があるが、今の計画・設計（福音・配置、付置義務などが物流向けになっていない、実態と乖離しているという問題がある。 ・物流に関しては、自動運転化するよりも、「積む、下ろす、合流する」ことの方が大変である。 ・コロナ禍で加速された物流の変化としては、住宅市街地での物流の増加（駐車場・荷捌き施設の整備が必要）、テレワークによる都心部への輸送の減少、Door to Door から Room To Room への配送が主流になること。物の移動空間では、人で不足や駐車・荷捌き・受け取りの問題が深刻化してくる。 ・物流の自動化は止まってからの動きを考える必要がある。自動車の自動運転化も進むだろうが、物流にとっては、自動運転化より積む・降ろす・合流をどうするかが重要。 ・物流の拠点については、湾岸沿いの老朽化した施設をどうするかということと、配送する場所をどこまで分散化できるか、の2点が重要。 ・労働者不足に対しては、給料の問題、機械化などがあるが、機械化はサービスレベル（鉛筆1本ずつか1ダースか）も考えなくてはならない。 【まちづくり等・民間事業者に関連する情報】 ・ドローンは離島、中山間地域、救助には適している。新しいシステムはそれぞれ適する場所があり、機械ありきではなく提供したい配送システムに何が向いているか考えるべき。 ・圏央道沿いに物流拠点が aumentando しているが、今後は海外からの物流も考えて湾岸沿いの物流施設の更新が重要。民間事業者の方でそれをうまく動かす手法を考えて欲しい。 ・計画論は時代によって変化する。1億円以上かかっても、自動的に個配が可能なシステムを整備した高級マンションをつくるという新しい試みをしてみてはどうか。
	(2) WS (3班に分けて「1. 今年度分科会の感想」、「2. 来年度の希望等」について議論)	【1. 今年度分科会の感想】 (A グループ) ・リモート開催によって参加しやすくなった。 ・リアルなコミュニケーションが少ないので、本音が見えづらかった。 ・リモートでの開催等、様々な意味でニューノーマルな年だった。 ・面と向かって会う機会がないのは物足りなさがある。 ・各企業のアンケート結果を聞けるのが良かった。 (B グループ) ・マイナスだけでなく、民間にとってもプラスもあった。ポストコロナを活用している内容だった。 ・オンライン中心でも参加できてよかった。まちの使い方が変わるが、コロナだからというのはあまりなく、以前からの課題の明確化という気がする。 ・WEB 開催の良い面→時間に縛られず参加できる。やり方が分かってきた。 ・WEB 開催も良い。一部リアルとの組み合わせが良い。もう少し意見交換の時間があつたほうが良い。 ・今までと違った見方ができた。都市整備(ハード)は変わらないが、今後変わるような気がする。 ・講演の内容→違う観点から話が聞けてよかった。ソフト面の話をどう、インフラに反映させるか。区画整理にどう結び付けるか。 (C グループ) ・インプットが多かった、生活環境の変化→街の変化 (SUUMO) ・オンラインなのでインプットメインであった。1. 今年度分科会の感想 ・試験的オンラインの反省点 (直前の資料配布が多かったので、事前に資料等を読み込む時間があれば) ・雑談ができなかった。

第5回 外部専門家等か らの情報収集 < 続き >	(2) WS（3 班に分けて「1. 今年度分科会の感想」、「2. 来年度の希望等」について議論） < 続き >	【2. 来年度の希望等】 (A グループ) ・スマートシティに関するアンケートがあれば聞いてみたい。 ・区画整理にフォーカスしたテーマ ・都心一極集中ではなく、地方郊外のエリアデザインについて詳しく聞きたい。 (B グループ) ・プラスに転じる部分を（まちづくり）掘り下げていく必要がある。 ・アウトプットに向けてもう少しリアルで意見交換できるとよい。 ・人の流れとの整合性の検討ができればよい。 ・パンデミック含む災害に対する都市のあり方について、研究するとよい。 ・物流拠点など、受け手側の意識について議論しても良い。 ・建築とどう絡めるか、細かい所を掘り下げたい。 (C グループ) ・国交省や行政に対し区画整理の目指す姿を提言 ・アウトプットとして具体的な案件（街）に落とし込んだ成果物を。 ・物流は新鮮な切り口で発見があった。苦瀬先生は来年度も引き続き知見をいただければ。 ・くらしごと改革のような独自の造語
	(3) まとめ	【Zoom で班分けした討議について】 ・オンラインについて、最初は戸惑ったが、インプットとしては非常に使いやすいツールであった。一方で、雑談や分科会後の人と人との関りが薄くなってしまった。 ・インプットだけでは、物足りなさを感じていたようである。 【次年度の進め方について】 ・オンラインとリアルのハイブリッドとなると良い。 ・来年はアウトプットをしていく方向が良いのではないか。私たちは面整備のハードの部分で仕事をしてるので、具体のものに即して考えて行きたい。 ・区画整理もしくは再開発、それとニューノーマルがどのようにリンクしていくかを考えて行ければ良い。 ・ソフト的な話を面と結び付けたときに、どういうモノが必要で、区画整理の法制度がどのようにニューノーマルに適應できるか、また、法制度がどう変わっていったら良いか、まで話していければ良い。



3. 今後のとりまとめ方向性（令和3年度予定： 新型コロナ渦下での民間事業者によるまちづくり等のあり方についての今後の論点案）

○ 方向性:分科会メンバーの意見を受け、次年度はアウトプットを中心としたワーキングとする方向

【例】

課題・テーマ	選 定 理 由	想定される対応方向等	備 考
①国土交通省の検討イメージ（新型コロナ禍での街づくり）の実現方策	・国交省のイメージする街づくりの実現に向けて民間事業者が対応すべきことは何かを検討することで、今後の事業への展開を図ることが可能となる。	・“人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形”及び“複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくり”の実現に必要な事業手法、考え方を検討し、不足する制度等の洗い出しを行う。	（確認）国交省への提言も想定するかどうか
②今後民間事業者の活躍が期待されるフィールド、役割	・地方や郊外での職住近接のエリアデザインの実現に向けた民間事業者の役割を明確にする。	・職住近接のエリアデザインの担い手として考えられる民間事業者の様々な参画ケース（開発事業者、地権者、シンクタンクの機能 など）を検討し、事業化に必要な条件、制度などを検討する。	（確認）新たな制度化の必要性に言及するかどうか
③「区画整理」と掛け合わせられるものは何か。	・「区画整理」と「無駄」を掛け合わせてできるまちとは何か、ほかに区画整理と掛け合わせられるものは何かを考え、新しいまちをつくるための事業展開を考える。	・これまでに無いまちで、区画整理でつくることのできるまちを想像し、具体的な事業展開を考え、民間事業者の活躍の場を検討する。	
④今後のターゲットとなる“まち”に求められるもの、あり方	・まちなかのサードプレイスの的な場とはどのようなものがあるか、その“作り方”は同様なものかを整理し、民間事業者の係わり方を考える。	・それぞれの場のあり方、条件、キーワード等を考え、民間事業者が作ってリードする方法を検討する。	
	・人気の出るまちの優位性・特異性には何があり、センスの良い空間のあるまちとはどのようなものかを明確にし、民間事業者の係わり方を考える。	・それぞれのまちのあり方、条件、キーワード等を考え、民間事業者が作ってリードする方法を検討する。	
⑤新たな物流拠点整備のあり方	・新たな物流拠点に求められるものを研究し、整備のあり方や今後の事業展開に求められるものを明確にすることで、民間事業者の活躍の場を広げることが可能になる。	・今後のまちに必要な新たな物流に対応した計画のあり方を検討する。 ・今後の物流拠点の配置場所や必要な機能を確認し、その実現方策（基盤整備の観点から）を検討し、参加メンバーの新たなビジネスチャンスに繋げる方策を検討する。	
⑥ニューノーマルと整合した市街地整備のあり方	・新型コロナ禍でのまちづくり・民間事業者の活躍場所を探るため、区画整理や再開発の進め方をどうリンクさせるかといった検討が必要になる。	・区画整理もしくは再開発とニューノーマルが具体的にどのようにリンクしていくかを検討する。 ・ソフト的な話を面と結び付けたときに、どういうモノが必要で、区画整理の法制度がどのようにニューノーマルに適応できるか、また、法制度がどう変わっていったら良いかを検討する。	