

一般財団法人 森記念財団

令和7年度 事業報告書

自 令和7年4月 1日

至 令和8年 3月 31日

1. 一般事項

1) 理事会の開催

① 令和7年度（2025年度）第1回通常理事会

日時 令和7年（2025年）5月21日（水） 午後2時32分から3時18分まで

場所 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー51階 六本木ヒルズクラブ プロテウス

議題

決議事項

議案1号 令和6年度（2024年度）事業報告書議決の件

議案2号 令和6年度（2024年度）決算報告書議決の件

議案3号 令和7年度（2025年度）定時評議員会開催日程議決の件

議案4号 令和7年度（2025年度）定時評議員会議案議決の件

議案5号 諸規程改正の件

報告事項

報告第1号 理事長等の職務執行状況報告の件

議事の結果等

決議事項については、議案1号および2号は互いに密接な関係があるため一括審議とした。内容説明と監事による監査報告の後、議案1号および2号は原案通り議決された。議案3号は、令和7年6月16日午後2時00分から六本木ヒルズ森タワー51階 六本木ヒルズクラブ ホライゾンルームで開催することが議決された。議案4号は、議案ごとに審議され、令和6年度事業報告書報告の件、令和7年度事業計画・同収支予算報告の件、令和6年度決算承認の件、評議員選任の件、役員選任の件の5件を議案とすることが議決された。評議員及び役員候補者も原案通り議決された。また、議案5号は当財団にコアタイムの無いフレックスタイム制度であるスーパーフレックスタイム制度を導入するのに必要な、勤務規程及び給与規程の部分改正等を行う旨説明があり、審議の結果、議案5号は原案通り議決された。

報告事項は、理事長、里見専務理事、市川業務担当理事の順に執行状況について報告が行われ、了承された。

② 令和7年度（2025年度）第1回臨時理事会

日時 令和7年（2025年）6月16日（月） 午後2時57分から3時01分まで

場所 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー51階 六本木ヒルズクラブ ホライゾンルーム

議題

決議事項

議案1号 理事長（代表理事）選定の件

議案2号 業務担当理事選定の件

議事の結果等

議案1号は直前に開催した令和7年度定時評議員会の終結により小林理事長（代表理事）の任期が満了したため、審議の結果、その後の理事長（代表理事）に小林理事が選定された。また、議案2号は直前に開催した令和7年度定時評議員会の終結により市川業務担当理事の任期が満了したため、審議の結果、その後の業務担当理事に市川理事が選定された。

③ 令和7年度（2025年度）第2回通常理事会

日時 令和8年（2026年）3月16日（月） 午後1時30分から1時59分まで

場所 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー51階 六本木ヒルズクラブ プロテウス

議題

決議事項

議案1号 令和8年度（2026年度）事業計画および収支予算承認の件

議案2号 取引承認の件

報告事項

報告第1号 理事長等の職務執行状況報告の件

議事の結果等

議案1号は、内容説明の後、原案通り承認された。議案2号は令和8年度（2026年度）受託調査事業の中で森ビル株式会社からの3事業について理事会承認を受ける旨の内容説明後、原案通り承認された。

報告事項は、理事長、里見専務理事、市川業務担当理事の順に執行状況について報告が行われ、了承された。

2) 評議員会の開催

① 令和7年度（2025年度）定時評議員会

日時 令和7年（2025年）6月16日（月） 午後1時57分から2時56分まで

場所 東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー51階 六本木ヒルズクラブホライズンルーム

議題

報告事項

報告第1号 令和6年度（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）事業報告書報告の件

報告第2号 令和7年度（令和7年4月1日から令和8年3月31日まで）事業計画・同収支予算報告の件

決議事項

議案1号 令和6年度（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）決算承認の件

議案2号 評議員選任の件

議案3号 役員選任の件

議事の結果等

議案審議に先立ち、尾島評議員が互選により議長に選任された。報告第1号は、令和6年度分の報告が行われ、全員異議なく終了した。報告第2号は説明の後に、全員異議なく終了した。決議事項の議案1号は内容説明の後、監査報告が行われ原案通り承認された。議案2号は任期満了の評議員1名についての選任の可否が審議され、安西評議員が再任された。議案3号は任期満了の役員7名についての選任となり、候補者ごとに選任の可否が審議され、小林理事、市川理事、岸井理事、竹中理事、辻理事、村木理事及び松河監事が役員に選任された。

2. 事業関係

令和7年度（2025年度）においては、下記の事業を行った。

【都市整備研究所】

2-1. 都市づくり・まちづくりに関する調査研究事業

2-1-1. 持続可能性を内包する都市づくりに関する研究

(1) 持続可能性を内包する都市づくり制度の研究（都市づくり制度研究委員会）

エリアマネジメントの推進に関する研究を基に、複数地区をつなげて価値を上げる都市開発・再々開発の仕組み、グリーンやクリエイティビティのマネジメントなどを通じて「まちの質」を上げていく仕組み等、都

市の持続可能性、更新容易性を内包した制度のあり方を検討した。

(1)ー① エリアマネジメントの研究（エリアマネジメント制度小委員会）

住宅地におけるエリアマネジメントの実践例（横浜市、川崎市、船橋市、宗像市の事例）を参考に、住宅の種類・形態、運営主体、経済的自立、自治会との関係性の観点で調査し、持続可能なエリアマネジメントのあり方を分析した。

(1)ー② 持続可能性を内包する都市開発制度の研究（都市開発制度小委員会）

都市再生特別措置法の制定から23年が経過したことを踏まえ、同法の活用により整備された開発の成果について振り返りを行った。その結果、量的な整備の進展に加え、都市基盤の質の向上や都市としての魅力向上が図られるなど、都市再生特別措置法は東京の物理的な成長および機能更新を強力に推進してきたことを確認した。併せて、今後に向けて、環境・社会課題への対応や遠隔地支援等、時代のニーズに応じた資金面・ソフト面での貢献を制度的に位置付けるなど、新たな視点を柔軟に取り入れ、制度の更なる発展を図ることが重要であるとの議論を行った。

(1)ー③ コミュニティ・グリーンとコミュニティ・クリエイティブによる持続可能な都市づくりの研究 （コミュニティ・グリーンとコミュニティ・クリエイティブ小委員会）

グリーンとクリエイティブの関係性を考察するため、事例として横浜みなとみらい地区、大阪うめきた地区、スペイン・バルセロナ市を取り上げた。各事例に基づき、人とまちとの接点を増やすための緑豊かなパブリックスペースの設置と運営に関する工夫の共通点と違い、そしてその緑・グリーンが人々の創造性にどのように作用するか等についてさらなる分析を深める手法や意義などについて議論を行った。

(2) 全国エリアマネジメントネットワーク支援

エリアマネジメントに係る政策提案、人材育成、情報共有、普及啓発を行う全国エリアマネジメントネットワークの運營業務の支援（総会、シンポジウム、幹事会、ワーキングへの参画、事務局サポート等）を行った。

2-1-2. 都心型エリア MICE 研究

東京都心部におけるエリア MICE の求心力向上を目的として、東京都心部と京都市の連携の在り方について、双方にとって有効かつ実現可能な方策に関する意見交換を行った。また、エリア MICE の実践において課題となった民間施設の早期予約の確保について勉強会を実施し、株式会社コングレの執行役員より海外事例等の説明を受けた。その上で、メンバー間において課題整理の方向性について共有・整理を行った。

2-1-3. 「都市と文化・クリエイティブ産業」研究

日本の文化の魅力と特徴を示し、コミュニティ形成とアートのエコシステムづくりに焦点をあて、文化やクリエイティブ産業を生み出す「場」について調査した。対象地は、東京が3エリア（表参道、清澄白河、谷中）、地方都市は青森県（弘前市、十和田市、八戸市）、群馬県前橋市、山梨県富士吉田市において、それぞれ関係者らのインタビューと現地調査を実施。周辺地域・社会へのスピルオーバーが見られる事例について、発生・集積過程の分析（人、施設、施策）を行った。

2-1-4. 文化・クリエイティブ産業育成の推進を目的とする実験的プログラムの実施

東京で文化・クリエイティブ産業を育てるための支援システムの構築を目指し、森ビルと連携して、虎ノ門・麻布台における先導的プロジェクト（社会人向け教育のワークショップ、若手研究者による一般向けのインスパイアトーク、コミュニティ形成を目指す企業向けのキュリオシティなど）を支援した。

2-1-5. まちづくりと子育て(連携)に係る調査研究

「保育・教育等の子育て支援、少子化対策」と「都市づくり、まちづくり施策」の二つの分野の連携が重要であるという前提で、子育て「ち」環境実現に関する理論および具体化構想の実例、保育施設の再編の動向などについて研究を深めた。また、子育て支援サービスが付帯した賃貸住宅について、住民等を対象にサービス利用の実態調査を行うなど実現可能性の調査を深めるとともに、制度化・普及に向けた提案を行政等に対して行った。

2-2. 都市づくり・まちづくりに関する普及啓発事業

2-2-1. 第13回都市ビジョン講演会の実施

『持続可能な住宅地のエリアマネジメント』というテーマの下で、都市整備研究所の調査研究成果の発表とこれに基づく専門家や実践者による講演会を以下のとおり実施した。

○開催日時 令和7年(2025年)5月29日(木) 13:30~16:00

○会場 イノカンファレンスセンター RoomA

○プログラム

【開会挨拶】 小林 重敬(一般財団法人 森記念財団 理事長)

【第1部 住宅地におけるエリアマネジメント研究結果中間報告】

園田 康貴(一般財団法人 森記念財団 上級研究員)

【第2部 トークセッション】

パネリスト: 梶山 祐実(横浜市役所 建築局住宅部 住宅地再生担当部長)

関根 文男(特定非営利活動法人エリアマネジメント北鴻巣 副代表理事)

伊藤 学(野村不動産株式会社 事業創発本部 エリアマネジメント部 推進一課長)

モデレーター: 小林 重敬(横浜国立大学 名誉教授)

○聴衆数 122名

2-2-2. 第13回都市ビジョン講演会講演録の作成

上記第13回都市ビジョン講演会の講演録を作成した。

2-2-3. 国内の関係研究機関等との研究連携

2-1-5のまちづくりと子育て(連携)に係る調査研究に関連して東京都市大学とともにヒアリング調査を実施した。

また、研究連携協定を締結している土地総合研究所、民間都市開発推進機構、地域開発研究所との間で、各機関によるエリアマネジメントの多様な姿の調査等を基に、意見交換を行った。

2-2-4. 自主研究報告書の作成及びHP掲載

自主研究報告書を令和8年(2026年)3月に以下の通り作成した。なお、報告書は電子データ化を基本とし、森記念財団のHPに掲載している。

- ① 報告書「都市づくり制度研究委員会 2025年度とりまとめ」
- ② 報告書「エリアマネジメント制度小委員会 2025年度とりまとめ」
- ③ 報告書「都市開発制度小委員会 2025年度とりまとめ」
- ④ 報告書「コミュニティ・グリーンとコミュニティ・クリエイティブ小委員会 2025年度とりまとめ」

2-3. 都市づくり・まちづくりに関する受託調査事業

本事業年度は、以下の受託調査研究事業を実施した。

① 「都市開発制度の研究業務」

委託者 : 森ビル株式会社

内容 : 都市再生特別措置法の制定から23年が経過したことを踏まえ、同法の活用により整備された開発の成果について振り返りを行った内容や、今後に向けて、環境・社会課題への対応や遠隔地

支援等、時代のニーズに応じた資金面・ソフト面での貢献を制度的に位置付けるなど、新たな視点を柔軟に取り入れ、制度の更なる発展を図ることが重要であるとの議論などについて報告書にまとめた。

工期 : 令和7年(2025年)6月4日～令和8年(2026年)3月31日

受託金額 : 24,000,000円(税抜)

【都市戦略研究所】

2-4. 都市づくり・まちづくりに関する調査研究事業

2-4-1. 世界の都市総合力ランキング(GPCI)に関する研究

コミッティの指導の下、ワーキング・グループ(作業部会)を開催し、世界の主要48都市を対象に、総合力評価にもとづく順位付けを行った。作成過程および結果について、第三者評価委員のレビューを受けた上で、オンラインとリアルハイブリッドで記者説明会を開催した。また、GPCIの派生版ランキング「GPCI-Financial Centers」の更新に加えて、GPCIの新たな派生版として「GPCI-Startup Cities」を作成し、同日に発表した。また、詳細を掲載したYEARBOOKを令和8年(2026年)1月に刊行した。

2-4-2. 日本の都市特性評価(JPC)に関する研究

日本の都市研究の専門家によって構成される有識者委員から助言を頂きながら、国内主要159都市の都市特性を評価・分析するとともに、特集研究として、SNSに投稿された動画の分析を通じて都市の特徴を可視化した。結果については、オンラインとリアルハイブリッドで記者説明会を開催した。また、詳細を掲載したDATABOOKを令和7年(2025年)10月に刊行した。また、JPC対象都市である盛岡市や松山市、名古屋市において、行政担当者や民間企業との会合やシンポジウムを行い、日本の都市の魅力や課題、発展の可能性について議論を行った。

2-4-3. 世界の都心総合力インデックス(GPICI)に関する研究

世界の主要都市の「都心」が持つ力を多面的に分析・評価し、世界各都市の都心の機能集積の現状や特徴を明らかにすることを目的とした調査研究「世界の都心総合力インデックス(GPICI)」に関して、現行のインタラクティブ・ウェブツール「GPICI Explorer」のデータ更新を行った。

2-4-4. 世界の都市圏総合力インデックス(GPMAI)に関する研究

世界の主要な大都市圏(10都市圏)について、その機能や構造を分析することで、競争力を生み出す要因の比較検討を行うために、15指標についてデータ収集および分析を行った。また、その結果に基づき、全ての都市圏が有している共通点と、都市圏ごとに固有の特性などを抽出するための作業を行った。

2-4-5. 仮想現実(VR)技術を活用した仮想都市空間の創造に関する研究

東京およびニューヨークの都心部において進行中の大規模開発プロジェクトの情報を収集し、3Dモデル化した上で各都市の現況3Dモデルと統合した後、VR(Virtual Reality)ストリーミングプラットフォーム(インターネットを介したデータ配信方式)を構築した。また、そのVRプラットフォームにインフラ情報等を重ね合わせることで、ユーザーが多面的に都市を俯瞰するための基盤を整備した。

2-4-6. 東京の都市力向上のための都市戦略に関する研究

新型コロナウイルス大流行以降の東京23区の人流動態について、モバイル端末の位置情報データを地理情報システム(GIS)を用いて経年分析した。また、その結果をWebGL(Web Graphics Library / ウェブブラウザ上のレンダリング技術)を用いてマップ化した。

2-5. 都市づくり・まちづくりに関する普及啓発事業

2-5-1. 都市戦略研究成果に関する成果報告セミナー等の実施

- ①「世界の都市総合力ランキング(GPCI)2025」記者説明会の開催

「世界の都市総合力ランキング (GPCI)」を広範に普及するため、以下の通り記者説明会 (ハイブリッド型) を開催した。

- 開催日：令和7年 (2025年) 12月17日 (水)
- 開催場所：赤坂インターシティコンファレンス + オンライン
- 参加者数：64名 (49媒体)
- 露出件数：新聞28件、通信社2件、テレビ30件、国際メディア120件

② 「日本の都市特性評価 (JPC) 2024」記者説明会の開催

「日本の都市特性評価 (JPC)」を広範に普及するため、以下の通り記者説明会 (ハイブリッド型) を開催した。

- 開催日：令和7年 (2025年) 9月2日 (火)
- 開催場所：赤坂インターシティコンファレンス + オンライン
- 参加者：53名
- 露出件数：新聞56件、テレビ7件、Web1件

2-5-2. 海外講演会等における発表

都市戦略研究所の研究成果を海外講演会等において発表した。

- ① 釜山市役所、釜山観光協会ほか主催のシンポジウム「Busan Global City Tourism Summit」に登壇 (令和7年 (2025年) 10月27日開催)
- ② スタンフォード大学アジア太平洋研究センター (APARC) 主催のシンポジウム「Trans-Pacific Sustainability Dialogue (TPSD)」に登壇 (令和7年 (2025年) 11月10日開催)

2-5-3. 自主研究報告書の刊行

自主研究報告書を以下の通り刊行し、関係機関、研究関係者等に無償配布し、その他希望者には有償頒布した。

- ① 「世界の都市総合力ランキング GPCI YEARBOOK 2025」令和8年 (2026年) 1月 日英併記版
- ② 「日本の都市特性評価 (JPC) DATABOOK2025」令和7年 (2025年) 10月 日本語版

2-5-4. 自主研究報告書概要版のホームページ掲載

以下の自主調査研究事業の成果の概要を作成し、森記念財団ホームページ上で公開した。

- ① 世界の都市総合力ランキング Global Power City Index 2025 (日本語・英語)
- ② 世界の都市総合力ランキング -金融センター (GPCI 2025-Financial Centers) (日本語・英語)
- ③ 世界の都市総合力ランキング -スタートアップ・エコシステム (GPCI 2025-Startup Ecosystems) (日本語・英語)
- ④ 日本の都市特性評価 Japan Power Cities 2025 (日本語・英語)

2-6. 都市づくり・まちづくりに関する受託調査事業

本事業年度は、以下の受託調査研究事業を実施した。

- ① 「東京都心エリアにおける機能集積に関する Web マップ更新業務」
委託者：森ビル株式会社
内容：東京都心エリアにおける各種都市機能の集積について、位置データ及び付随する情報の収集・更新を行うとともに、当該指標データを利用するための Web マップを更新した。
期間：令和7年 (2024年) 5月2日～令和8年 (2026年) 3月31日
受託金額：4,500,000円 (税抜)
- ② 「海外グローバル都市の現状および動向調査業務」委託者：森ビル株式会社
内容：世界主要都市の「スタートアップ環境」の強み・弱みを明らかにするために、国内外の専門

家とともに評価の枠組みを構築し、対象都市のスタートアップ環境を複眼的に評価し、順位付けを行った。

期間：令和7年（2024年）5月2日～令和8年（2026年）3月31日
受託金額：11,500,000円（税抜）

③ 「Abu Dhabi の GPCI シミュレーション業務受託」

委託者：Department of Culture and Tourism Abu Dhabi, United Arab Emirates

内容：アブダビ文化観光省からの依頼を受け、GPCI の文化・交流分野における Abu Dhabi のスコア・シミュレーションを行った。

期間：令和7年（2025年）4月1日～令和7年（2025年）12月31日

受託金額：593,900円（税抜）

④ 「東京における音楽・エンターテインメント施設の地理データ収集業務受託」

委託者：Sound Diplomacy Limited

内容：Sound Diplomacy 社（本社：英国）からの依頼を受け、東京における音楽施設の地理データ・属性データ収集業務を行った。

期間：令和8年（2026年）3月6日～令和8年（2026年）3月30日

受託金額：730,000円（税抜）

なお、事業報告の内容を補足する重要な事項が無い場合、事業報告の附属明細書は作成していない。