

土地有効利用による都市再生への取組み

平成12年1月25日

都市基盤整備公団

特命審議役 岡本圭司

土地有効利用事業とその実施状況について

(ねらい)

土地流動化の促進と土地有効利用に資する官民共同の再開発・街づくりの推進 (H10.4.24 総合経済対策)

(背景)

- ・土地・債権流動化トータルプラン (H10.4)
 - ①不良債権に起因する金融システム不安の解消
 - ②地価下落が続く中で土地有効利用による資産デフレの解消
- ・土地政策の目標の転換
 - 一 (H8.11 土地政策審議会答申、H9.2 新総合土地対策要綱)
「地価抑制から土地の有効利用へ」
- ・都市化のピークアウトなど都市をめぐる潮流の変化
 - 一 (H9.3 建築審議会答申、H10.7 都市計画中央審議会基本政策部会報告)
「都市の外延的拡大への対応から内部市街地の空間の質向上へ」

(ポイント)

- ・低未利用地を取得し、事業のコーディネート、追加取得や共同化等による土地を整形・集約化、基盤整備 (直接施行、立替施行) 等により、効率的な民間建築投資を行うことができる条件を整えた上で、民間等に売却 (c.f. 民都機構の土地取得業務)
- ・専任の土地有効利用事業本部を設置し、地域別コーディネート体制による機動的な事業展開、同本部には民間や地方公共団体からの人材を受入れ、執行面でも官民共同のチームワーク
- ・収益還元による地価形成を誘導、公団経営としてもリスク管理を徹底

(予算措置の状況)

平成10年度補正予算

土地取得費 3,000 億円 (出資金 2,000 億円、財投融資資金 1,000 億円)
事業推進経費 120 億円 (国庫補助 90 億円)

平成11年度予算

土地取得費 300 億円 (出資金 200 億円、財投融資資金 100 億円)
事業推進経費 100 億円 (国庫補助 75 億円)
取得用地の造成費 10.5 億円

平成12年度予算案

土地取得費 250 億円 (出資金 150 億円、財投融資資金 100 億円)
※大規模工場跡地等の土地取得 (投入率 50%→75%に拡充)
取得用地の造成費 23 億円
共同化建築物等整備費 19 億円 (平 12 新設)
事業推進経費 100 億円 (国庫補助 75 億円)

(事業の対象区域)

四大都市圏や政令指定都市の既成市街地
～原則として、S45DID内及びこれらに隣接する臨海部

(対象とする土地)

- ①都心部の細分化土地等で単独で利用することが著しく非効率なもの (いわゆる虫食い状の地上げ地など)
- ②開発に際して法的な条件の変更 (容積率等) 及び土地の形状等の変更を伴うことにより、周辺の土地利用も含め現状のまま利用する場合と比べ格段に有効・高度利用が図られるもの (いわゆる工場跡地等のリストラ用地など)
で民間単独では事業化が困難なものを対象

- ①周辺地域は全体の土地利用の活性化に寄与するものなど事業効果の高いものを優先 (ex. 細分化土地は、おおむね東京山手線、大阪環状線の内側あるいは地方公共団体の街づくり構想のある地域など)
- ②敷地規模要件は、なし (ただし、細分化土地は、実態上、500 m²以上の一体整備による有効利用が可能な区域で、複数土地を合わせて 200 m²以上のものを想定)
- ③権利関係が整理されている更地を原則

(土地取得価格の考え方)

収益還元的な価格をベースに有識者及び不動産に関する専門家により構成される「土地評定等審査会」における価格等の客観的妥当性の審査を求めて公正に決定

具体的には、「土地有効利用事業により完成する土地の売却見込価格を不動産鑑定評価における収益還元法に基づく収益価格または開発法に基づく試算価格により求め、これから土地有効利用事業の実施に伴う事業化費用*及び事業化リスク額**を控除して求めた素地の価格」が取得価格の標準

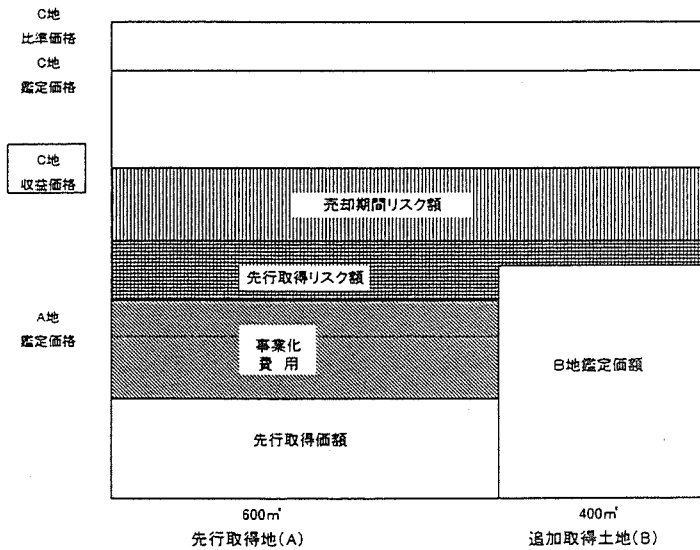
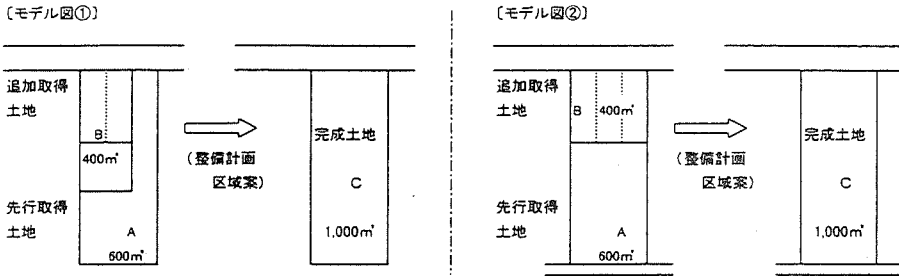
* 事業化費用＝土地有効利用事業に必要と見込まれる整備費、金利・事務費、公租公課その他の経費

** 事業化リスク額＝隣接地等との一体化のための危険負担及び完成土地の売却までに要する期間に係る危険負担

c.f. 国土庁・不動産鑑定協会の「不良債権担保不動産の適正評価手続きにおける不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項」(H10.9) との関係

土地取得価格算定プロセス概念図

一体利用を目的として細分化土地を先行取得する場合



(事業の進捗状況)

(平成11年12月末現在)

	地区数(件数)	面積(ha)	用地費	うちRCC等関連
(1) 土地情報仮受付	5,336件	2,425	約7兆円相当	1,998件 約6,700億円
(2) 交渉対象地区	218地区	57.5	約3,890億円	72地区 約640億円
(3) 上記の内契約実績	89地区(125件)	35.6	約1,902億円	21地区 約205億円

(取得価格について)

	件数	契約価格(千円/㎡)		対比準価格(%)		
		平均	最高～最低	平均	最高～最低	
首都圏	都心7区	57	1,458	3,720～183	77.2	97.2～58.8
	その他	25	547	1,457～124	76.4	89.6～51.5
	小計	82	1,180	3,720～124	77.0	97.2～51.5
中部圏	7	1,223	3,197～244	83.6	98.3～71.2	
近畿圏	16	1,095	3,669～239	67.6	77.8～47.7	
九州圏	16	628	1,392～92	70.9	78.2～56.9	
計	121	1,098	3,720～92	75.2	98.3～47.7	

(注1) 平均契約価格は、契約単価を相対平均したもの。

(注2) 比準価格とは、近傍類地の取引価格から、立地、環境、接道、規模、地形など価格に影響する要因を比較考量して求めた価格をいう。

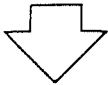
(注3) 借地権の取得は含まない。

(整備の種類)

- ①敷地整序型：追加取得や共同化、土地交換、敷地整序型土地区画整理事業等を組み合わせ、敷地を整序する。
- ②街区再編型：取得した土地の周辺地域において、組合施行による街区高度利用区画整理事業や市街地再開発事業をコーディネートする。
- ③大規模土地利用転換型：公共施設の整備と併せ、再開発地区計画等の容積率特例制度や住宅市街地整備総合支援事業等を活用した面的整備による複合的市街地の形成を図る。

土地有効利用事業の流れ

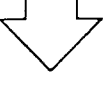
土地情報の受付



適地の選定
価格の算定



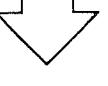
取得計画策定



土地取得交渉



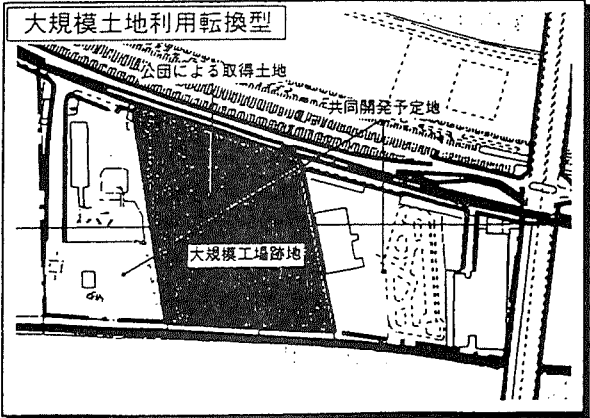
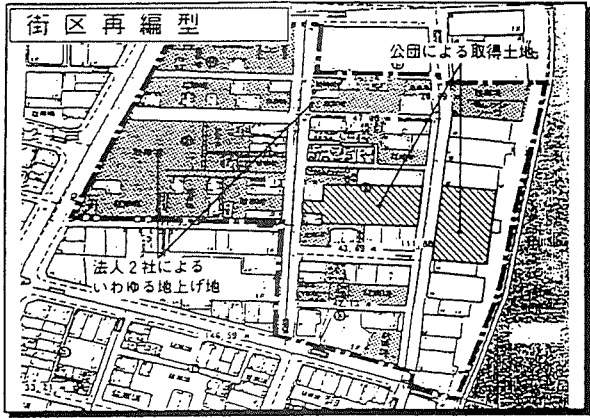
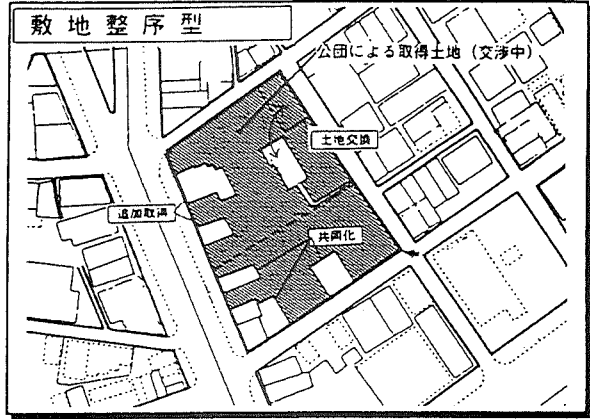
土地売買契約



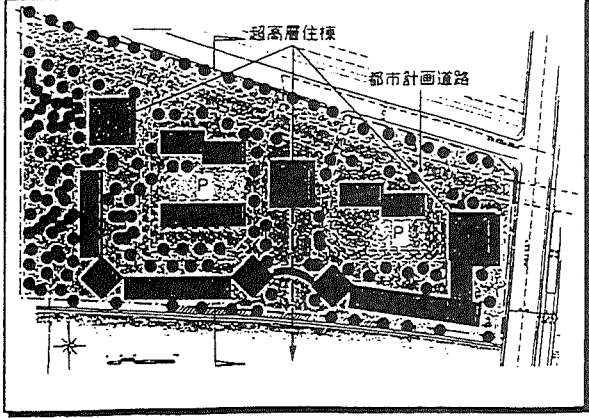
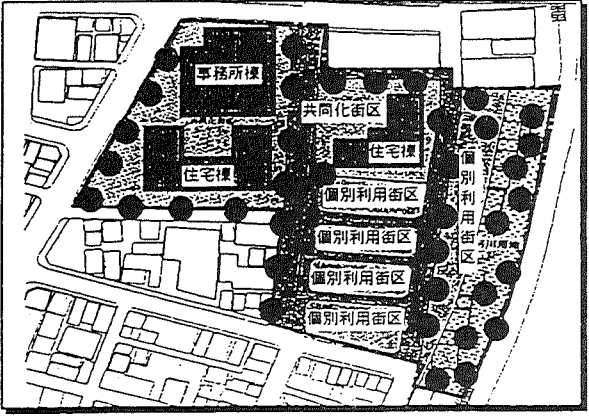
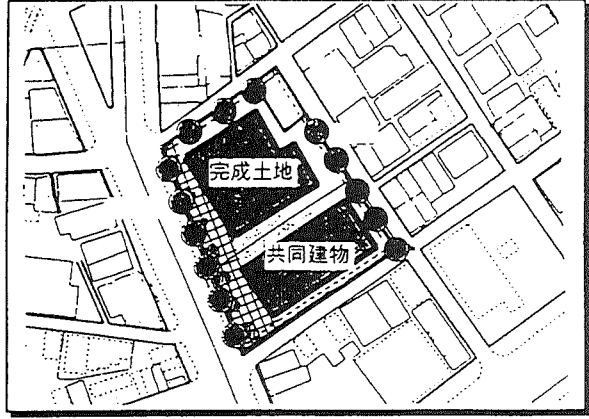
取得計画策定

土地の整形
集約と再編成
の手法

(現況)



(整備後)



左のよりの原則として、
再編成による集約と再編成の手法

(関連する支援制度等)

- ① 「敷地及び建築物の整備に関する計画」の建設大臣認定制度（平 11 補正新設）
- ② 政策投資銀行融資制度（平 12 拡充）
- ③ 組合再開発促進基金の拡充（平 11 補正拡充）

(公団基本問題懇談会からの提言)

- ・平成 11 年 2 月 23 日、公団基本問題懇談会土地利用部会（座長：小林重敬横浜国立大教授）を設置
- ・以降、計 6 回の審議を経て、「土地有効利用による街づくりのあり方について」提言（平成 11 年 9 月 28 日）

土地有効利用による街づくりのあり方について（提言のポイント）

土地有効利用と新公団の役割

■大都市リノベーションと土地有効利用

本格的なメガ・コンペティション時代の到来 → 我が国のソフトパワー戦略として、経済・技術・情報・文化等の様々な知的活動が展開される舞台としての「都市」の役割が重要

- 五つの基本的方向に沿った「大都市リノベーション^{※1}」の推進
- ①国際競争を支える都市の魅力と活力の増進
 - ②新たな都市型産業とワークスタイルの創出
 - ③本格的な少子・高齢社会への対応
 - ④環境との共生
 - ⑤災害への対応力の強化

※1 大都市リノベーション：新しい全国総合開発計画で掲げた4戦略「多自然居住地域の創出」「大都市リノベーション」「地域連携の展開」「広域国際交流圏の形成」の一つ

- 土地利用や都市構造（人口密度構成等）の数々の歪み → ビジネスコストの高さなど国際的プレゼンスの低下や豊かさを実感できない都市生活
- 5,000haを超える低未利用地の存在（東京区部）
1,300haの工場跡地の発生（最近10年間/大都市圏） → 大都市リノベーションの資源として積極的に活用

土地利用の再編（土地有効利用）が必要

■土地有効利用の視点と課題

土地有効利用とは
高度利用による市場価値の最大化（経済効率的利用）と秩序ある都市空間の形成（社会効果的利用）の調和

- 土地有効利用への課題
- ・道路等の基盤の未成熟
 - ・敷地細分化の進行や不整形敷地の存在
 - ・権利の錯綜とその調整を図るための膨大な時間コスト

民間の市場行動のみに期待することには一定の限界
公的部門の一定の参画のもと、敷地の整序、街区の再編、大規模な土地利用の転換を図り、民間投資を活発に行う条件を整備すべき
(特に、開発期間リスクの軽減が必要)

■新公団の役割

公民パートナーシップによる街づくりを進めるため、
・先行的な土地取得、地権者調整や行政折衝等を推進し、土地有効利用への強い動機づけを市場に対して行い、
・望ましい都市デザインの実現に向け、民間の経済活動と都市基盤投資を整合・増幅させる
役割を発揮すべき

公民パートナーシップによる土地有効利用の推進方策

■重点的・戦略的な地域の設定

地方公共団体の街づくり計画と民間の投資可能性を分析し設定

ジャンプアップゾーン

広域的交通ネットワークの形成、産業構造の転換に伴う大規模な低未利用地の発生等により大きな発展可能性を有しているが、その価値が顕在化されていない地域を飛躍的に向上させ、都市構造再編への効果を最大限に引き出す広域的な拠点性の高いゾーン

レベルアップゾーン

敷地条件、道路水準等の土地有効利用の障壁を打開し、大都市における適切な空間密度の実現を図りつつ、都心居住の促進や良好な市街地景観の形成等により都市全体の水準を高めるゾーン

ボトムアップゾーン

安全や住環境などについて市街地が備えるべき基礎的水準の実現を図るため、地方公共団体、地域住民との協働による段階的な街づくりを展開するゾーン

■提案型まちづくりシステムの構築

民間の創意工夫を生かした提案型の街づくりの推進

※2 開発オプション権：一定期間後に公団から土地を購入することを予約し、それまでの間、詳細な市場調査や商品企画とともに、公団に開発計画を提案できる権利

- ・都市計画の決定・変更について、新公団、民間事業者、地域住民など多様な主体が地方公共団体へ要請できる仕組みの導入
- ・開発オプション権^{※2}を入札により民間に付与し、新公団のプロジェクトに民間の提案を反映しやすい仕組みを導入
- ・地域住民の街づくり協議会や再開発準備組合段階での活動に対し、新公団は技術やノウハウを提供

■公民パートナーシップを支える手法の充実

公民パートナーシップのための多様な事業手法の展開

- ・定期借地権を活用した等価交換方式
 - ・隣接地との間で土地の交換と併せて容積の移転を行う方式
 - ・地区内で容積率を再配分することにより減歩率を調整する方式
 - ・土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行方式
 - ・工場跡地等の低未利用地とその周辺の密集市街地との一体的整備（内陸部）
 - ・工場跡地等における所有企業と共同した不動産特定共同事業の展開（臨海部等）
- 敷地整序の推進 → 街区再編の推進 → 大規模な土地利用転換の推進

■関連公共施設整備に係る新たな資金調達システムの構築

固定資産税の税増収効果に着目した資金調達システムの構築

再開発プロジェクトによる固定資産税の税増収効果に着目した債券を地方公共団体が発行し、これを国の都市開発資金特別会計が引き受けて公共施設整備資金にあてるTIF^{※3}的資金調達手法の導入

※3 TIF: Tax-Increment-Financing の略で、米国の大規模複合地開発において導入された仕組み。米国の多くの主要都市において実施されている。

■期間を限り集中的に展開する戦略的リーディングプロジェクトの提案

国際的に投資機会を求めている膨大な民間資金の都市投資への活用 → 「時間概念」の明確化

cf: 海外にみる国家戦略プロジェクト
・I BA方式（ドイツ）
・メソッド方式（フランス）
・メソッド方式（イギリス）

期間を限り、集中的に都市投資を行う 21 世紀の戦略的リーディングプロジェクトの本格的検討 ↔ 民間の主導により、都市居住、防災、環境・リサイクル、情報・通信、流通・物流、健康・医療・スポーツ、映像・芸術など広範な領域を包含するプロジェクトを展開 ↔ 都市計画の調整、広域的な基盤整備等について新公団が協力を

米国のライトダウン方式と公民パートナーシップ (PPP) について

(1) ライトダウン方式 (Write Down) とは、米国の公民パートナーシップ (Public & Private Partnership: PPP) における公共サイドのインセンティブとして用いられてきた民間への土地譲渡の仕組みである。

(2) アメリカ 1949 年住宅法では、スラムなどの衰退地区を対象として地方政府が土地を収用して、所定の基盤整備などを行った上で、民間企業に払い下げるシステムをとった。この際に、取得・整備に要する原価より低い価格で払い下げる場合に、これを、Write down と言い、この差額については、連邦政府が 3 分の 2 を、残りを市と州が負担していた。

(アメリカの都市衰退地区においては、立ち退き、除却、地下埋設物の除去、基盤整備等を行った原価は、回収できない。したがって、土地を民間に払い下げるというシステムをとる以上、ライトダウンとなることは必然。)

(3) 70 年代になると連邦政府の補助制度が廃止されたことや、また、大規模な開発により高級住宅、オフィスなどが整備された後、土地の評価が高騰するケースもあり、ライトダウン方式は下火になっていった。

ところが、各地で市民投票により地方税率が引き下げられ、地方公共団体の税収が激減する事態が生じた。また、都市の中心部が衰退して、固定資産税依存が高いアメリカの市町村では、深刻な事態となった。そこで、連邦政府は、新たな包括補助金方式を採用し、市民投票に対する補助にも充当できるようになった。このため、地方公共団体が都市衰退地区などで経済開発を成功させるためには、民間デベロッパーとの事前折衝が不可欠となり、これが「公民パートナーシップ (PPP)」と呼ばれる交渉型の都市再開発と呼ばれるようになった。

(4) 70 年代後半から 80 年代にかけて、スラムクリアランスではなく、大都市中心部の貨物ヤード、港湾区域、埋立地などの遊休地を地方政府が買収等を行い、経済効果や新規産業の定着などの雇用・所得効果への期待、及び一定の都市・住宅政策や地域整備構想等の政策的条件等を示じた上、事業コンペ方式により民間事業者からプロジェクトの提案を受け土地の払い下げ等を行うようになってきた。これが新ライトダウン方式である。なお、政策的に、土地の払い下げだけでなく、リース方式も採用されるケースも多い。

この背景にある考え方が、都市開発プロジェクトによる税収増大効果であり、短期的に財政支出しても、その後の固定資産税、消費税、所得税などの税収増によって回収できるとするものであり、この方式はタックス・インクリメント・ファイナンス (TIF) と呼ばれる。

(5) 公民パートナーシップ (PPP) における政策目的の実現に対する民間へのインセンティブは、土地のライトダウンだけでなく、賃貸、融資、減税等の財政的支援のほか、ゾーニングの変更等ソフト対策を含め、多岐にわたっている。

また、地方公共団体の交渉権限を一定の幅の中に制約するため、地方議会で議決されたマスタープランやガイドラインが必要との議論が高まり、ガイドラインが設定される例が増えている。

<PPP における公的機関の役割>

①総合基本計画を作成する役割

総合基本計画において、開発に係わる公的機関の目的と意義を明確に示し、開発の性格や質に関する条件や基準を設定し、これに沿った地区や街区の開発プロジェクトを民間デベロッパーが提案する。

②必要な土地の集約・確保、都市計画等との調整等により民間デベロッパーを支援する役割

ライトダウンや収用権等を適用し、民間だけでは難しい開発用地の集約、整備を行う。必要に応じ規制緩和を行い特別な土地利用等を可能とするなどにより、民間の事業企業を生かしている。

③開発計画の実施に対する社会の理解・支持を得る役割

当該計画を実行することが公共の利益になることを説明する役割を担う (PI: パブリックインパクト)。社会の理解を得ることは投資家の信頼を得ることにもなる。

④開発実施スケジュールをモニターし、開発のペースを調整する役割

特に、大規模複合開発など用途により開発の時期と市場との適応や社会の要請等を調整する必要性から、開発の全期間にわたって公共部門がフルパートナーとして機能している。

(参考) 米国の公民パートナーシップ (PPP) における公共のインセンティブと民間の貢献のリスト

公共のインセンティブ	施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関連公共施設の整備 ・ 付帯駐車場の整備 ・ 施設の中の公共スペースの整備 ・ 周辺地区の開発
	ソフトな手段	<ul style="list-style-type: none"> ・ 密度ボーナス ・ 開発権の移転 ・ 空中権の設定 ・ 土地・建物の交換 ・ ゾーニング条例や建築規制の特例許可 ・ 許認可手続きの迅速化 ・ 地元対策
	財政的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の集約と建物の除却 ・ 土地のライトダウン ・ 土地の賃貸 ・ 資本参加 ・ 融資 ・ 利子のライトダウン ・ 抵当証券の買入れ ・ 減税 ・ エンタープライズゾーン
民間の貢献	アメニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修景 ・ 文化施設の建設 ・ アーバンデザインへの協力
	コミュニティの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティ施設の建設 ・ 雇用・仕入の地元・マイノリティ優先 ・ 経済開発基金への寄付
	利益の配分 (profit sharing)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税増分の負担 ・ 賃料収入の一部公共還元 ・ 配当

米国のPPP(公民パートナーシップ)におけるプロジェクト事例

プロジェクト名称 (所在地)		開発規模・敷地面積	概要及び特徴	背景・経緯等	分類	具体的手法																																																	
ポートランド、オレゴン州 開発規模・敷地面積		約 4.6 ha	<p>○ 都市衰退地区でのSC(ショッピングセンター)を主体の複合施設開発。(卓越したデザインで世界的に有名)</p> <p>土地利用 ・小売スペース 2.2ha (デパート4、専門店136) ・駐車場ビル 1.2ha ・共同スペース 1.0ha ・オフィス 0.2ha 合計 4.6ha <容積率 232%></p>	<p>○ サンディエゴ市では戦後、郊外化が進行し、都市部が衰退。当該ホートンプラザ公園地区も著しく荒廃。</p> <p>○ 市民は当地区の安全確保を陳情。1972年、市議会はホートンプラザ再開発計画を決定。</p> <p>○ 1974年、市はコンペにより民デベ(ハーン社)を決定</p> <p>○ 1975年、市は都市部の再開発を推進する主体、都市部開発公社(CCDC)設立。</p> <p>○ 都市部開発公社が事業全体の推進・調整(土地取得、公共施設整備、公約資金調達等)を実施。連邦の補助によらず、地方自治体独自の新しいダウン方式を適用。</p> <p>○ 1985年、完成。</p>	<p>○ 1960年代後半、郊外SCIにより、市中心市街地の商業が衰退。</p> <p>○ 市は、過去の連邦都市再開発事業によるクリアランス型ライトダウンの失敗(買手の民間が付かなかつた)から、民間との共同事業を計画。</p> <p>○ 1974年、市再開発局(PRA)は、提案競技を実施し、民間(ハーン社)をパートナーに指名。</p> <p>○ 市(PRA)は、民間にSCの計画・経営ノウハウ、テナント誘致を期待。民間は、市に土地買収、住民・企業の新転、公共施設整備等を期待。</p> <p>○ 交渉を通じて合意を積み重ねる事業を推進。1980年完成。</p>	<p>○ 1984年、市港湾局と都市計画局が当該地(旧名、ハナース・ポイント)の再開発計画構想を提案。</p> <p>○ 1989年、地元(ハナース・ポイントコミニティ連合)が開発計画の内容に反対。</p> <p>○ 1990年初頭に市都市開発公社、港湾局等は再度マスタープランを策定。同時に市は官民共同の経済開発協働会議を設立し、ニュービジネスの誘致、税の軽減、技術援助等のプログラムを作成。</p> <p>○ 市・州・港湾局は共同で行政機能をもつ事業会社(Queens West Development Corporation)を設立して、詳細マスタープランを策定し、当該プランに沿った民間事業者が個々の街区を開発予定。</p> <p>○ 公園は1998年に一部オープン、2000年春からStage Iの住宅の同居開始予定。今後、地区を4つのStageに分けて段階的に開発。</p>	公共のインセンティブ	施設整備	・関連公共施設の整備	● モールの整備	● 周辺の街路整備等。	● 道路、街区等の基盤整備	ソフトな手段	・許認可手続きの迅速化		● 駐車場の建設、維持管理。		財政支援等	・土地のライトダウン	● CCDCは売却価格を減額(\$480万ー\$100万)	● 土地価格の40%減額。	● 開発プロセス整備(市民団体協議、環境影響評価等)	・前開発段階の資金負担 ・土地の買収 ・出資、JVの設立 ・土地の集約と既存建物の除却 ・土地収用	● 土地集約・既存建物除却 土地収用	● 土地買収、建物除却、住民の再配置。	● 土地収用(未合意で残った土地所有者)	● 土地の長期リース ● 公共による土地の先行取得、土壌汚染除去費用の負担 ● 建設資材に関する税の免除等	民間の貢献	アメニティ	・文化施設の建設等				・デザインガイドラインへの協力	● 市デザイン審査会が開放性を要求。	● PRAと市民の構成によるデザイン・コントロール委員会が審査。	● 市と市民団体が作成したデザインガイドラインの遵守	● デザインガイドラインの遵守(水廻りの進歩道、敷地内公園整備、公共の7mm施設等の整備)	コミュニティの支援 利益の配分	・公園管理費の負担等		● ショッピングモール閉鎖時も通行可能な、半公共の歩行空間、プラザの設置。	● \$75万の負担		・雇用、仕入の地元・マイリテイ優先	● 雇用確保			● 雇用確保(商業業務地区)		・Impact fee, linkage feeの徴収(開発利益の地域還元) ・固定資産税増分の負担(Tax Incremental financingなど) ・資料収入の一部公共還元(profit sharing) ・資料の廉価化	● CCDCは、事業費のうち55%をTIBIにより調達。(開発後の固定資産税は、従前の25倍) ● 民間は、デパートを除く総賃貸収入の10%を市に50年間支払う。	● PRAは、TIB(固定資産税の増収を財源としたBonds)の発行により資金調達。	● 77000坪住宅資金(linkage fee, \$100万)	
公共のインセンティブ	施設整備	・関連公共施設の整備	● モールの整備	● 周辺の街路整備等。	● 道路、街区等の基盤整備																																																		
	ソフトな手段	・許認可手続きの迅速化		● 駐車場の建設、維持管理。																																																			
	財政支援等	・土地のライトダウン	● CCDCは売却価格を減額(\$480万ー\$100万)	● 土地価格の40%減額。	● 開発プロセス整備(市民団体協議、環境影響評価等)																																																		
		・前開発段階の資金負担 ・土地の買収 ・出資、JVの設立 ・土地の集約と既存建物の除却 ・土地収用	● 土地集約・既存建物除却 土地収用	● 土地買収、建物除却、住民の再配置。	● 土地収用(未合意で残った土地所有者)	● 土地の長期リース ● 公共による土地の先行取得、土壌汚染除去費用の負担 ● 建設資材に関する税の免除等																																																	
民間の貢献	アメニティ	・文化施設の建設等																																																					
		・デザインガイドラインへの協力	● 市デザイン審査会が開放性を要求。	● PRAと市民の構成によるデザイン・コントロール委員会が審査。	● 市と市民団体が作成したデザインガイドラインの遵守	● デザインガイドラインの遵守(水廻りの進歩道、敷地内公園整備、公共の7mm施設等の整備)																																																	
	コミュニティの支援 利益の配分	・公園管理費の負担等		● ショッピングモール閉鎖時も通行可能な、半公共の歩行空間、プラザの設置。	● \$75万の負担																																																		
		・雇用、仕入の地元・マイリテイ優先	● 雇用確保			● 雇用確保(商業業務地区)																																																	
	・Impact fee, linkage feeの徴収(開発利益の地域還元) ・固定資産税増分の負担(Tax Incremental financingなど) ・資料収入の一部公共還元(profit sharing) ・資料の廉価化	● CCDCは、事業費のうち55%をTIBIにより調達。(開発後の固定資産税は、従前の25倍) ● 民間は、デパートを除く総賃貸収入の10%を市に50年間支払う。	● PRAは、TIB(固定資産税の増収を財源としたBonds)の発行により資金調達。	● 77000坪住宅資金(linkage fee, \$100万)																																																			

土地有効利用とまちづくりに向けた重点的、戦略的ゾーンの設定の考え方

立脚、連携すべき公共政策、計画

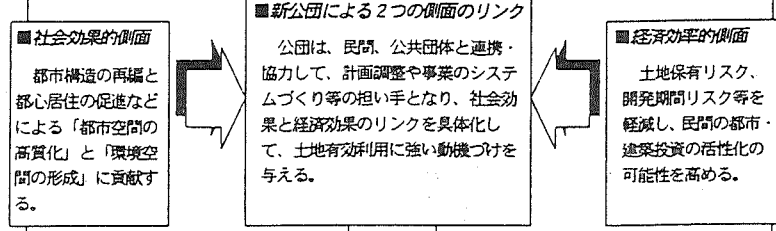
土地の有効利用がもたらす社会効果的側面を明確にするために、国及び地方公共団体の政策、計画を踏まえる必要がある。

- 国の政策、計画
- 広域的観点からの大都市地域に対する国の基本方針に立脚した戦略を組み立てる
- ①全国総合開発計画（第5次）
 - 大都市のリノベーション—
 - 都市構造の再編
 - 国際的機能拠点の形成
 - 臨海部土地利用転換の推進
 - 土地有効利用による都市居住促進等
 - ②首都圏整備基本計画（第5次）
 - 首都圏の分散型ネットワーク構造の構築（首都圏大環状連携軸）
 - 東京：
 - ・諸機能の選択的分散と多心型構造形成
 - ・高次機能立地に相応しい都市空間整備
 - ・都市居住の一層の積極的推進

■地方公共団体の政策、計画

- 大都市リノベーションの目標を具体的なまちづくりを通して実現するため、地方公共団体の政策、計画との密接な連携を図る。その際、必要に応じ、新公団は計画の見直しを地方公共団体に提案する。
- 東京都の例
- ① 区部中心部整備指針
 - ・アメニティのすぐれた部心への更新とその周辺の豊かな生活環境の再生
 - ② 東京都住宅マスタープラン
 - ・まちづくりと運動した住宅政策の推進
 - ・区部中心部で低未利用地の活用や複合的土地利用により都市居住の整備を推進。
 - ・住宅供給型再開発など9つのゾーンを設定
 - ③ 業務商業施設マスタープラン
 - ・部心部で過度に集中する業務商業機能を各地域にバランスよく立地誘導
 - ④ 副都心整備計画
 - ・臨海副都心を7番目の副都心として位置付け
 - ・個性と活力ある各副都心の整備（テーマ性のある副都心）の推進
 - ⑤ 防災都市づくり推進計画
 - ・各種のまちづくり手法を複合的・重層的に展開し、緊急に整備を進める11の重点整備ゾーンを設定
 - ⑥ 都市構造再編プログラム（国と共同）
 - ・再開発事業等の計画や構想と対応する主要都市計画道路の整備プログラムを明示。

土地有効利用＝社会効果的利用と経済効果的利用の調和



4. 土地有効利用とまちづくりに向けた重点的、戦略的ゾーンの設定

- 大都市リノベーションの具体化のための3種類のゾーン
- 大都市リノベーションをダイナミックかつ効果的に進めるために、地域の将来像を俯瞰し、3種類の重点的、戦略的ゾーンを設定する。
- ① **ジャンプアップゾーン**
 - ・広域的交通ネットワークの形成、大規模な低未利用地の存在等により高ポテンシャルを有しているが、その価値が顕在化できない地域等を飛躍的に向上させ、都市構造再生への効果を最大限に引き出す拠点性の高いゾーン。
 - ・新公団は、民間、公共団体の役割を担い、人々の生活や活動のパターンを変える複合的・市街地のあり方を積極的に提案し、具体化を推進する。
 - ② **レベルアップゾーン**
 - ・数地条件、道路水準等の土地有効利用の基盤を打固し大都市における適切な空間密度の実現を図りつつ、都市居住の促進や良好な市街地景観の形成等により、都市全体の水準を高める中心的なゾーン。
 - ・新公団は、地方公共団体と連携しつつ、良好なまちづくりのサポート機能を担い、数地の統合や街区の再編などを通じて民間の都市・建築投資を誘導する。
 - ③ **ボトムアップゾーン**
 - ・安全や住環境などについて基礎的水準の実現を図るため、地方公共団体、地域住民との協働による段階的なまちづくりを展開するゾーン。
 - ・新公団は、地区レベルのまちづくりに対するサポート機能を担い、計画づくりや共同化事業に対するノウハウや技術の提供を通じて、地方公共団体の住宅供給や公共施設整備の役割を補完する。
- 東京における設定例（別図参照）
- ① **ジャンプアップゾーン**
 - ・東京グレートキャナルゾーン（有明～東豊～晴海～豊洲～新木場にわたるゾーン）
 - ・東京イーストリバーサイドゾーン（荒川下流ゾーン）
 - ・多摩川リバーサイドゾーン（大田南部～羽田～多摩川河岸一帯のゾーン）
 - ・東京ウエストゲートゾーン（大崎～品川～港南一帯のゾーン）
 - ② **レベルアップゾーン**
 - ・東京都の区部中心部整備指針の再編・更新部心や住宅マスタープランの居住機能維持再生ゾーンのうち、土地利用増進と環境空間の形成により付加価値の向上が見込まれる地区。
 - ③ **ボトムアップゾーン**
 - ・防災まちづくり重点地域のうち、低未利用地の整備とリンケージした再開発が可能と見込まれる地区。

土地有効利用へのポテンシャル評価（民間の投資可能性を客観的に分析）

- 土地属性からみたポテンシャル評価
- 土地利用変化の可能性の評価
- 低未利用地の分布状況、指定容積率の充足度、道路の水準、平均敷地規模などを踏まえつつ、敷地の整齊・統合、街区の再編又は、大規模土地利用転換を行うことにより、土地利用の増進と環境空間の形成を図り、付加価値を引き出す効果の高い地区を客観的に設定する。
- 東京における分析例
- 概ね次の3つの地区類型に評価、分類される。
- ① **敷地統合・整齊型地区**
 - ・幹線的な広幅員道路が比較的整備されており、主に、敷地の統合・整齊により、土地有効利用と環境空間の形成が期待出来る地区。（約1,750 ha/うち低未利用地は約110 ha）
 - ② **街区再編型地区**
 - ・細街路の統合を進め、多目的環境空間としての街路創出、スーパーブロック化、更には上物整備を合わせた立体的街区再編により土地有効利用が期待出来る地区。（約10,500 ha/うち低未利用地は約760 ha）
 - ③ **大規模土地利用転換型地区**
 - ・大規模な土地利用転換により複合的な都市機能の形成が期待できる地区（約4,100 ha/うち低未利用地は約760 ha）

■交通立地条件の変化からみたポテンシャルの評価

- 交通ネットワークの形成による立地ポテンシャルの変化
- 交通条件は土地利用転換への大きな影響要因であり、広域的交通ネットワークの形成は大規模な集客力をもつ活動拠点の形成や都市居住の魅力づくりにとって、経路的に見て不可欠な条件である。そうした土地利用転換を左右する交通立地条件を鉄道、道路、空港等の整備の動向と見直しをもとに、分析し、影響圏域を設定する。
- 東京圏における評価例
- ① 過去10年ほどの間、東京における広域的な鉄道、高速道路等の整備が進み、立地条件が大きく変わり、それと共に交通結節ゾーンにいくつかの広域都市拠点が形成された。（恵比寿、天王州、六本木・赤坂等）
 - ② これらの広域都市拠点は東京の7カパターンの大きく変え、大都市リノベーションを先導しつつある。
- 広域交通ネットワークの構想、計画はその具体化の状況に伴い、鉄道、高速道路、空港等による広域交通立地ポテンシャルを大きく変化させ、広域集客力のある拠点を新たに生み出す可能性を待っている。
- 具体的なゾーンとして：
- ・晴海～豊洲～東豊ゾーン
 - ・大崎～品川～港南ゾーン
 - ・荒川下流ゾーン
 - ・羽田周辺ゾーン

環境インフラ空間の評価

新しい人の流れや生活・都市活動のネットワークとなる地域固有の自然、歴史的・文化的資産等の環境資源を評価し、都市構造の再編に生かす。

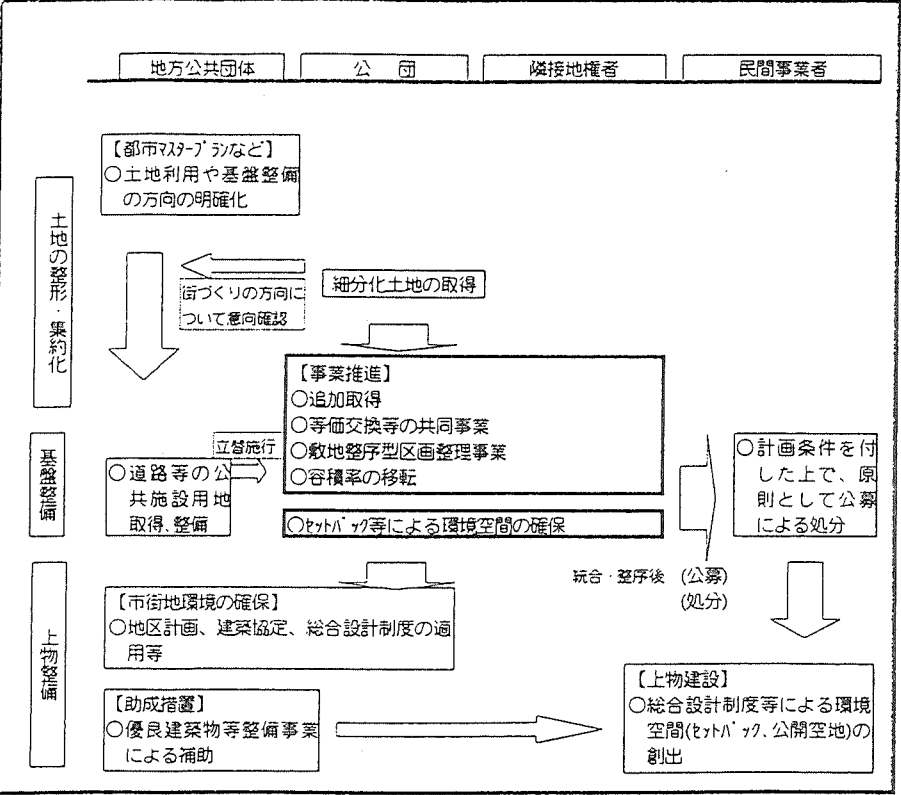
災害安全性、住環境の基礎的水準向上の必要性評価

- 喫緊の課題である密集市街地の整備を促進する引き金となる地区として次のような地区が考えられる。
- **密集住宅市街地段階整備型地区**
 - ・防災まちづくり推進計画の対象地区のうち、比較的まとまりある低未利用地の存する地区。（約1,100 ha/うち低未利用地は約100 ha）

公民パートナーシップの形態と公団の役割について

(1) 敷地整序のケース (公団の役割: 導管機能)

隣接地の追加取得、土地の交換分合、隣接地権者との共同事業（共同一体でビルドアップ）などを通じて敷地レベルの環境水準の向上を推進。必要に応じ、街路一体型の整備を推進。



実施事例

トリニティ芝浦地区(東京都港区)

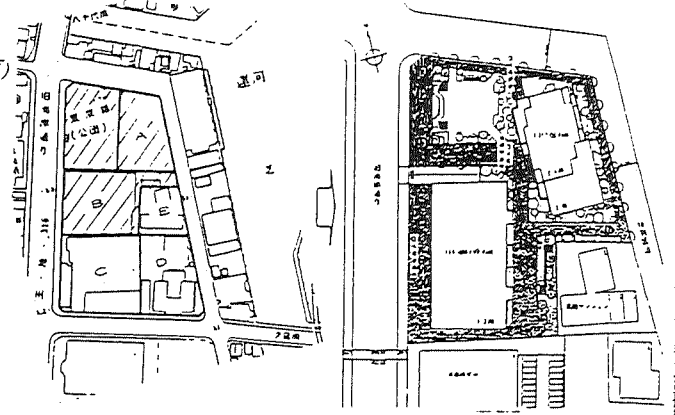
●事業概要
 都用地を含む街区で民間倉庫等の開発の動きが出たため、区の地域整備構想に沿った街区の一体的開発を、区が公団に要請

公団は区の協力で都用地を取得、隣接土地所有者と開発について協議調整

3者(公団、民間2社)と区が共同事業を行なうことで合意

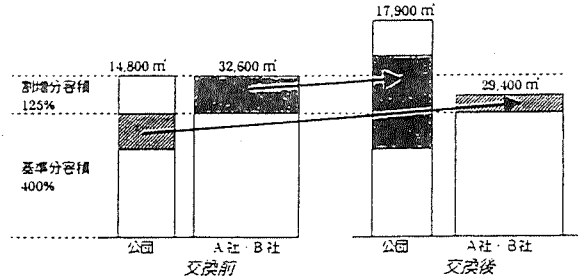
公団は右のような共同事業の提案・誘導を行ない、事業を実現
 (一団地の総合的設計制度を活用し、3敷地を一体的敷地として取り扱い)

- 所在地 東京都港区芝浦四丁目
- 都市計画等 準工業地域、防火地域
- 敷地面積 9,026 m²(公団敷地 2,818 m²)
- 建物概要等
 - ・住宅棟 地上 24 階、地下 1 階 (1 ~ 2 階 区立施設、住宅 222 戸)
 - ・事務所棟 地上 13 階、地下 2 階
- 適用制度 現行市街地住宅総合設計制度 (容積: 基準 400% - 525%)
- 事業年度 昭和 60 ~ 63 年度

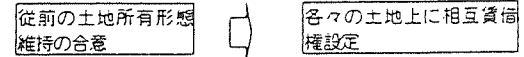


●共同事業の内容(1) 業務床持分と住宅床持分の交換

- ◇等価の公団業務床持分と A・B 社住宅床持分 (住宅市街地総合設計の容積割増し分) の交換
- ◇民間 2 社は、付置義務住宅の設置の代わりに業務床増を獲得



●共同事業の内容(2) 各々の土地上に相互貸借権設定



公民パートナーシップを支える手法の充実

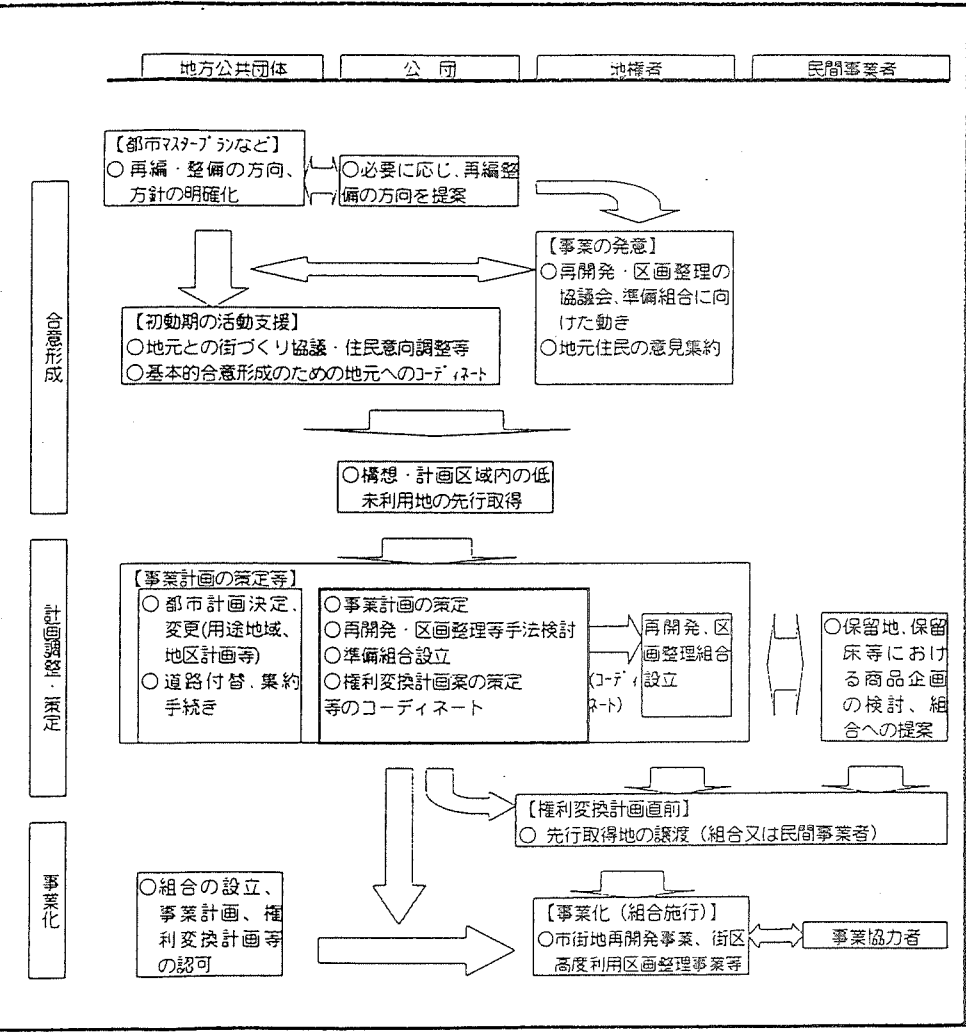
○ 隣接地等の追加取得によって敷地規模の拡大を図る方式 (所有単位の拡大) だけでなく、土地の交換分合や共同化を図る方式 (利用単位の拡大) の一層の充実

- ① 隣接地等の従前建物補償費に対する助成の拡大
- ② 交換土地から余剰容積を取得するため必要な費用への資金的措置の導入
- ③ 土地所有権の移動を伴わない定期借地権を活用した等価交換方式など新たな仕組みの検討

- 敷地整序後の土地を民間事業者等に譲渡するに当たり、市街地環境の確保を条件化。
 - ① 敷地再分割の禁止や公開空地の確保などを一入建築協定として定めて処分する方式
 - ② 総合設計制度や優良建築物等整備事業の適用を地方公共団体と事前に調整し、良好な市街地環境の形成へのインセンティブを付与して処分する方式
 - ③ 隣接地権者との共同事業による有効利用計画を公団が取りまとめ当該計画条件を協定化して処分する方式を導入。このほか、
 - ④ 当該整序後の土地の周辺エリアに民間の再開発構想がある場合には、当該構想の実現可能性を吟味しつつ、これと連携する処分方式も検討
- 開発に住宅付置を義務付けている地方公共団体において、公団は複数の対象地区を総合的に計画し付置義務住宅の集約化
- 担保不動産に係る抵当権処理を円滑に行うため、公団が予め約した所定の価格で買い取ることを予約した上で整理回収機構の自己競落を促す仕組みや後順位抵当権者の承諾を停止条件とする土地売買予約など弾力的な契約方式を検討
- 短期貸借保護制度の活用により土地の流動化等が阻害されている状況があり、制度の改正が必要

(2) 街区再編のケース (公団の役割: コーディネーター機能)

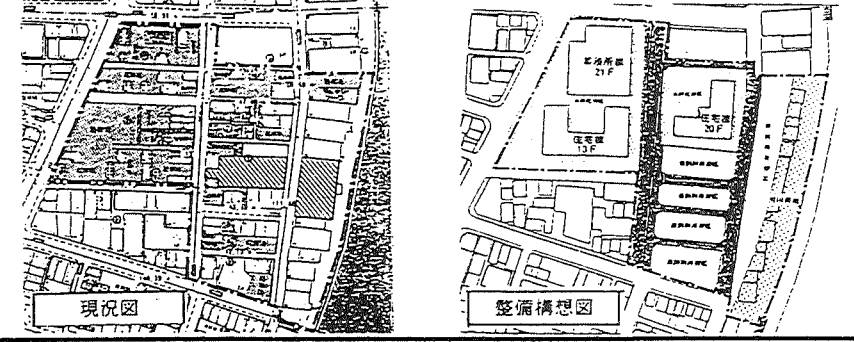
先行取得地を活用しつつ、再開発・区画整理の組合事業等を地方公共団体と連携しつつコーディネートし、細街路の統廃合によるスーパーブロック街区の形成、街区内の容積率の再配分により、上物整備と基盤整備を連携させ立体的に街区再編を推進。



典型的な地区事例 湊地区(東京都中央区)整備イメージ(検討中)

- 現況
 - 住工混在の木造低層住宅・小規模の事務所併用住宅が混在し敷地も小規模。一部沿道に高層、高層(7/11)も立地。
 - バブル期の地上げにより、虫食い状の空洞化が著しい代表的な地区。
- 土地利用・整備の方針
 - 公団は現況図における斜線部分の土地を取得し、中央区と連携しつつ、周辺地権者をコーディネートすることにより、街区高度利用区画整理事業(組合事業)を誘導。大規模土地所有者と小規模土地所有者をそれぞれ集約換地し、有効利用を図る。

	従前土地利用	従後土地利用
公共用地	約 4,300 m ²	約 5,400 m ²
宅地	約 12,400 m ²	約 10,300 m ²
計	約 17,200 m ²	約 17,200 m ²



類似事例 脇塚町4丁目(神戸市)地区(震災復興事業)

●事業概要
個別再建が難しい長屋集積地での複数被災権利者による共同再建事業を、公共団体及び権利者が公団に要請

公団は、ノウハウ・機動力を生かし、街区の市街地環境の再編整備(防災、道路、広場)を実施

権利者の多様なニーズに対応できる公団の民賃制度や神戸市借上制度等を用い、権利者全員の継続居住を実現

店舖 (C)店舖

土地所有者 A(3名の共有) 貸借権

●補助事業 (住宅市街地総合整備事業(新安田地区) 神戸市災害復興特定優良賃貸住宅供給促進制度 神戸市民間住宅共同化支援制度)

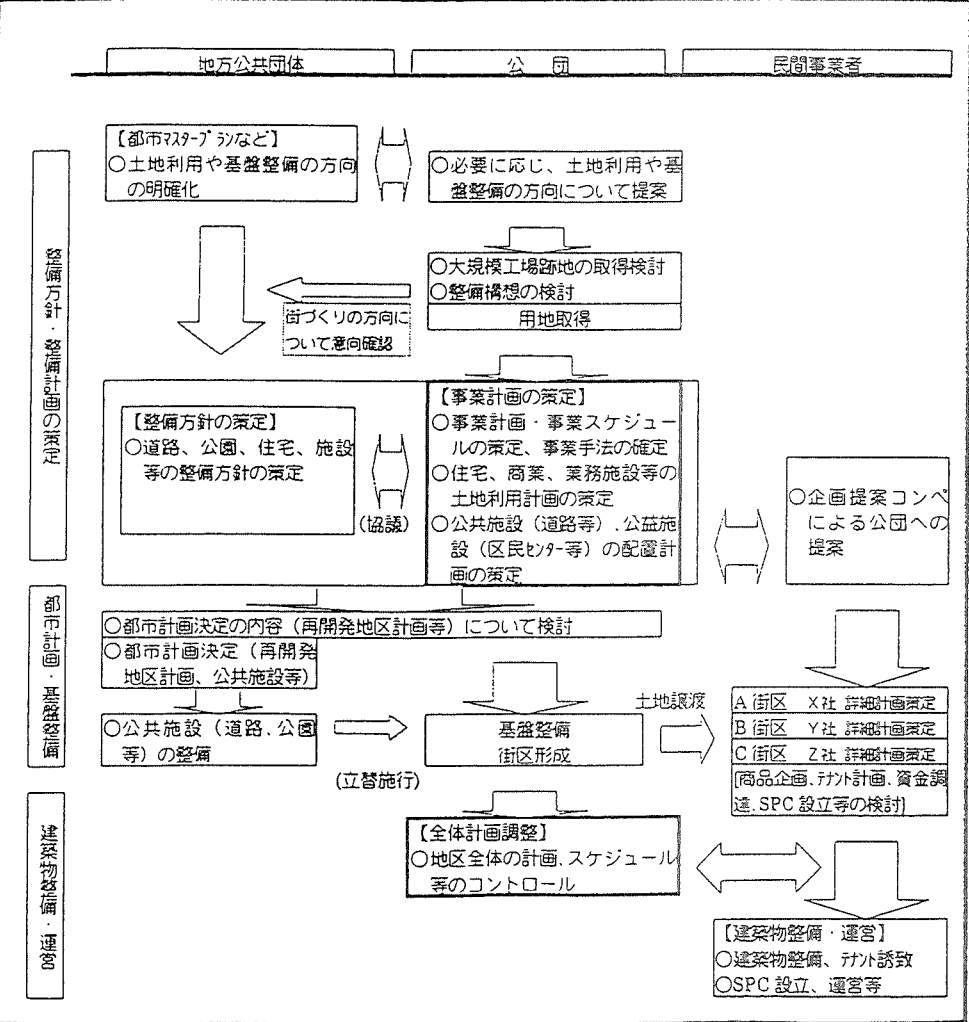
●所在地.....兵庫県東田区駒塚町4丁目
●都市計画等.....震災復興重点地域、地区計画
●敷地面積.....1,062 m²
●建築変更等.....SRC準13層建 住宅49戸・店舖3店
●開設年度.....平成8年度

公民パートナーシップを支える手法の充実

- 地元の発意による組合施行の土地区画整理事業や市街地再開発事業が積極的に展開されるよう、新公団は、民間では困難な土地の先行取得や事業のコーディネートを積極的に進める。その際の手法として、
- ①地権者の将来の土地利用の意向等を反映した形で、個別利用街区とスーパーブロックとの間で地区内の容積を再配分し減歩率の緩和や権利変換比率の拡大に連携させる方式の展開
 - ②建物床への権利変換のみならず土地への権利変換を一部組み入れ弾力的に再開発を推進する方式の展開
 - ③土地区画整理事業と市街地再開発事業の合併施行方式の展開
 - ④また、地権者のみでは準備組合や組合の事業資金の確保が困難な場合もあることから、事業資金確保のための公的な債務保証制度の拡充
- 従前居住者の居住の安定の観点から、借上げ公共住宅等地方公共団体の支援策と運動させた公団賃貸住宅的確保供給
- また、新公団によるこうした試みの定着化を図りつつ、借家法の正当事由要件の適用除外の一般化を図る動きかけ

(3) 大規模土地利用転換のケース (公団の役割: マスターディベロッパー機能)

基本的な開発計画・整備計画は、公共サイド主導で策定し、基盤整備を実施。上物への民間投資を誘発し、かつ民間の創意工夫を取り入れるため、早い段階から民間の事業参画による提案型街づくりを推進。



類似事例 大川端リバーシティ 21 地区

●事業概要

区再開発審議会が“大川端作戦”提案(隅田川沿いの土地利用転換と生活空間形成)

大規模工場が移転、跡地を公団と三井不動産が取得

“大川端作戦”の中核プロジェクトに

都心の大規模プロジェクトで、大掛かりな公共施設整備が必要との公団、三井の認識

両者が共同で事業進めることに合意

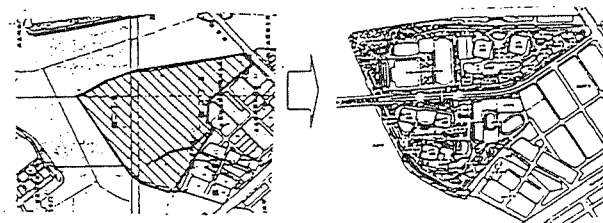
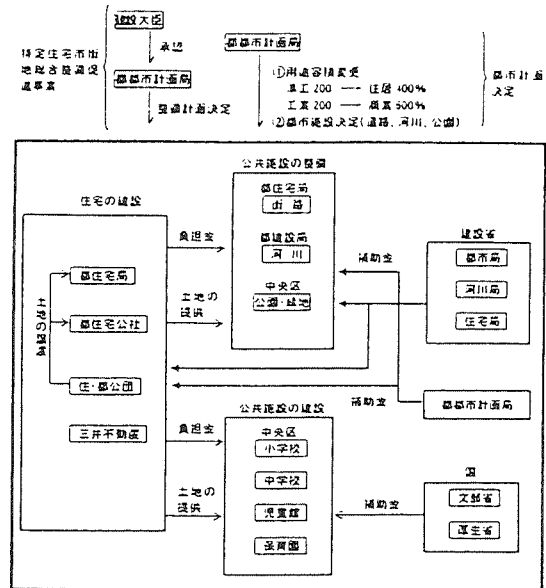
都(住宅局)、都公社を含むパナチア成立

各主体が以下の役割分担で事業化

- 整備計画策定=都、区
- 開発計画作成=公団、三井(一整備計画に反映)
- 事業化の行政交渉と全体の計画調整コントロール=主に公団
- 地元住民との調整=主に三井

都住宅局、都住宅供給公社、公団、三井がそれぞれのブロックで住宅建設

●パナチアによる事業の仕組み



公民パナチアを支える手法の充実

- 必要な都市計画の決定・変更について、新公団、民間事業者、地域住民、NPOなど多様な主体に地方公共団体への要請権を付与
- 再開発地区計画など基盤整備と併せ用途や容積率の弾力化を図る都市計画については、費用対効果をもとに投資判断を的確に行えるよう、容積ボーナスの付与などの運用基準について、客観性と事前明示性の確保に向けた制度の見直し
- 民間の創意工夫を活かした街づくりを進めるため、一定期間後に公団から土地を購入することを予約し、その間、詳細な市場調査や商品企画をもとに、公団に開発計画を提案できる権利(開発オプション権)を入札により民間に付与し、民間の提案を反映させながら、基盤整備をはじめとする整備計画づくりを公団が行い、都市計画上の条件を確定させた上で、民間に土地を譲渡する仕組みの導入
- 必要に応じ周辺住民の提案を受け止めるリザーブ空間の確保
- 臨海部の工場など大規模土地利用転換地域は、その集積エリアが数千ヘクタールと極めて広大で、従来型の単純な土地取得方式では膨大な資金を要する。新公団がリストラ企業と共同して不動産特定共同事業を立ち上げ、新公団が業務執行組合員として基盤整備をリードするとともに、建築投資などを行う民間主導のSPC(特定目的会社)の設立につなげていくブリッジ機能を果たしうる、具体的な事業スキーム構築
- 臨海地区の指定解除の迅速化、航空管制規制による建築物の高さ制限の合理化
- 大規模な設備廃棄に伴う譲渡益課税についての収用並みの圧縮記帳の適用

開発オプション権の導入による公民パートナーシップの推進について

(1) 趣旨

土地有効利用事業においては、民間事業者等による上物整備との連携が重要であり、民間投資の誘導がキーポイントとなる。この場合、民間事業者の優良な開発提案を誘導し、最適な計画をもって、地方公共団体等との調整を行っていく仕組みが必要である。

このため、公団が取得・整備した土地について、民間の優良な提案を実現する環境整備を行いつつ、開発事業を推進していく仕組みのひとつとして開発オプション権方式を導入する。

(2) 開発オプション権方式について

公団が用地取得し、基盤整備等を行った街区等について、当該街区を直ちに民間事業者に競争入札等により譲渡するのではなく、「一定期間を限って土地の購入ができる権利（開発オプション権という）」を入札等で、民間事業者等に付与し、民間事業者は一定期間、より精緻なマーケティング、施設構想策定、テナントや投資家等との交渉等を経て計画策定を行う。その提案に基づき、公団は地方公共団体等と、民間からの優良な街づくり提案を実現するための規制緩和等の必要な調整・交渉を行い、全体調整・協議等が整った時点で、公団は民間事業者等と土地譲渡契約を締結し、土地代金の支払いを受ける。

(なお、アメリカでは不動産開発に伴う各種のリスクを軽減するために、土地所有者（地方公共団体等の公的機関を含む。）とディベロッパー間で結ばれることが多く、オプション価格は、極めて安い場合から、最終合意に近い価格まで様々なケースがある)

(3) 開発オプション権導入のメリット

① 民間事業者等にとって公募参加に係る負担が軽減される

通常の事業コンペでは、土地買収費用の調達や短期間にかなりの精度の計画策定・開発準備を行う必要があるため、民間事業者等の負担が大きい。当方式は、適正なオプション権価格とすることなどにより、民間が公募参加し易いシステムとなる。

② 民間の創意工夫による提案と公団のマスターディベロッパー機能により新たな街づくりが可能となる

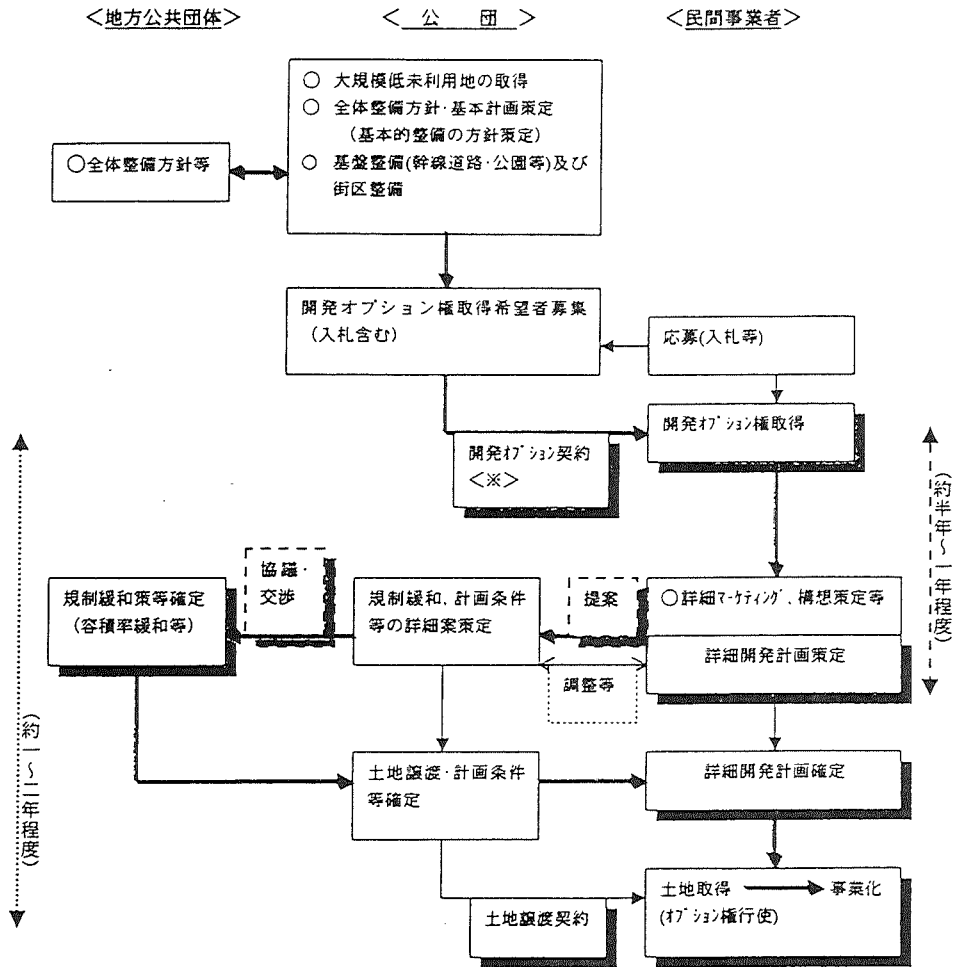
民間事業者は開発オプション権取得後（例えば1年間）、詳細検討を経て計画提案を行い、公団はマスターディベロッパーとして、民間事業者及び地方公共団体と連携しつつ、規制緩和・計画条件を調整・確定させ、提案型街づくりを推進する。規制緩和等の内容が確定した段階で、公団は民間事業者に用地を譲渡する。

民間事業者は、その開発構想を実現できる条件等が整うまで資金負担を回避でき、一方で、公団は具体的な購入予定者及び計画内容等を事前を知ることで、最適な計画を選択でき、地方公共団体と交渉できるメリットがある。これにより、民間提案と都市計画等との調整が行われ、公民パートナーシップによる街づくりが推進される。

③ 民間提案による土地効用増を土地譲渡価格に適正に反映し、民間投資のインセンティブとすることが出来る

民間の優良提案とそれを受けた公団のコーディネートにより、例えば容積率 200%から500%開発が認定された場合、その効用増をダイレクトに土地譲渡価格に反映させず、例えば、効用増分の一部を民間に与える価格設定（民間へは優良提案の評価、公団へはコーディネートへの評価）を行うことにより、より高次高規格な民間投資を誘引することが可能となる。

《 開発オプション権適用のイメージ 》

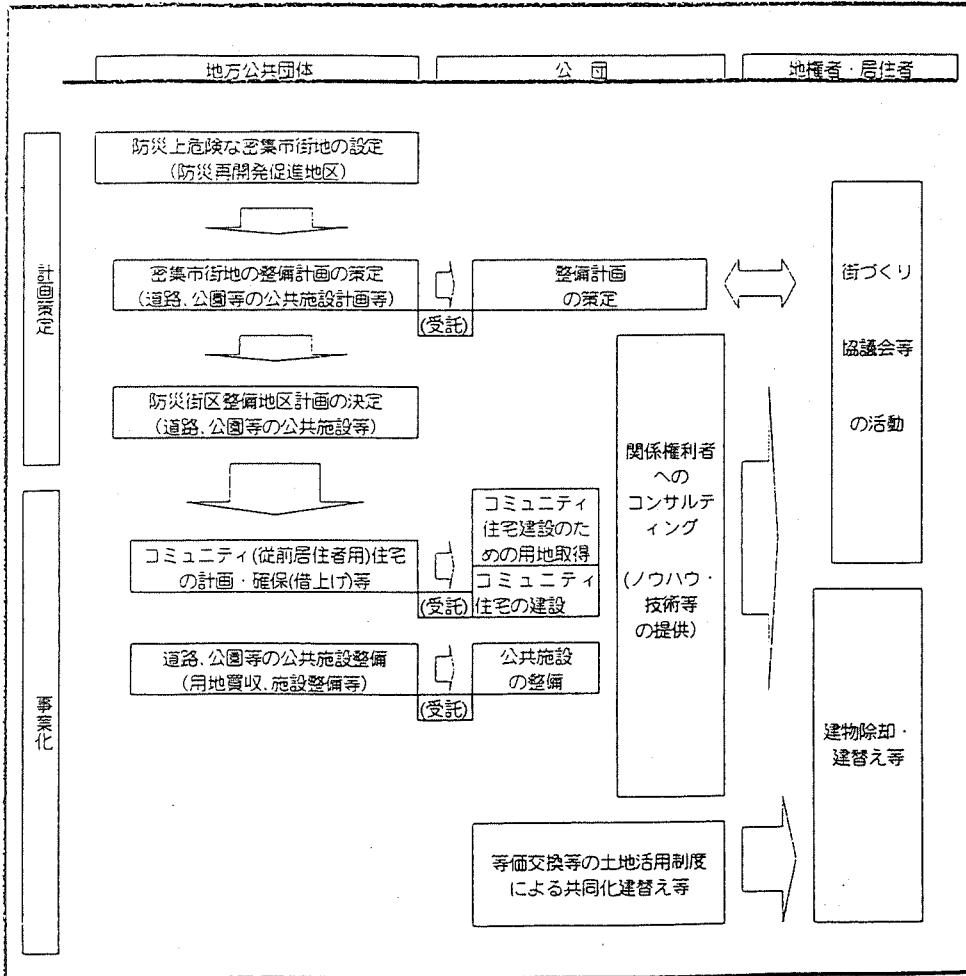


<※> 「開発オプション契約」の基本的考え方

- 法的位置づけ等
売買予約に基づく所有権移転請求権(仮登記可能)。(期限付及び停止条件付契約が基本型と考えられる)
- オプション権価格の取扱い
土地売買契約が実行された場合は、土地売買価格に充当。土地売買契約が実行されなかった場合は、買手はオプション価格を放棄。

(4) 密集住宅市街地段階整備のケース (公団の役割: ケポート機能)

段階的・修復的な整備に向けた地方公共団体の主体的な取組みを事業ノウハウや技術力を活用して支援することを基本。なお、投資採算の観点から土地利用を増進させる新たな条件整備が可能な地区については街区再編として事業を展開。



実施事例 神谷一丁目地区 (東京都北区)

●事業概要

工場跡地と密集住宅市街地のある地区で公団が大規模工場跡地取得

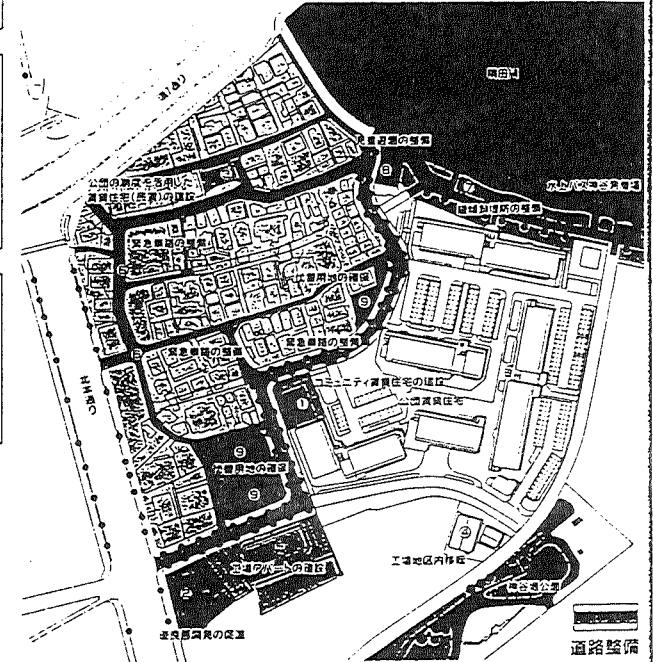
公団は、住宅建設と併せ、公団用地の一部を種地として密集市街地の環境整備を推進

公団は住環境整備モデル事業(現密集事業)等により事業を展開
 コミュニティ賃貸住宅の建設/優良再開発の促進/公団の民営住宅の建設/工場の地区内移転/工場アパートの建設/緊急車路の整備/緩傾斜堤防の整備/児童公園の整備/代替用地の確保

地区整備により、公団は以下に貢献
 ○密集市街地の環境改善
 ○住工混在の解消
 ○地区内外の波及的な建物更新・地区整備の計画誘導(隣接する豊島八丁目の再開発地区計画・特定住宅市街地総合整備事業等)

●土地利用の変化

	道路	公園	住宅系用地	工業系用地	その他宅地
事業前	5.6%	0.6%	31.5%	61.1%	1.2%
事業後	17.4%	1.3%	75.5%	4.6%	1.2%



- 所在地 東京都北区神谷一丁目
- 事業区域面積 4.67ha
- 事業年度 昭和61年度～平成12年度予定

●適用制度 (住環境整備モデル事業(現:密集住宅市街地整備促進事業)、優良再開発等)

公民パートナーシップを支える手法の充実

- 密集市街地の整備を相当規模にわたり面的に展開する上での隘路の一つは、地区内に種地となるべき空地がほとんど存在しないことにあるため、密集市街地とその周辺の低未利用地の整備を一体としてリンケージさせ、木賃経営者の新たな事業機会が低未利用地の整備の中で確保できるよう権利の交換を行い、複数の木賃住宅をまとめて再開発する手法。例えば、
 - ①ツイン土地区画整理方式の活用。
 - ②土地信託を活用し、低未利用地で整備する建築物に設定する信託受益権と木賃住宅の所有権等の権利とを交換する方式の導入など

期間を限り集中的に都市開発を行うプロジェクト方式について

1 経済戦略会議の提言
(平11. 2. 23)

— 21世紀に向けた戦略的インフラ投資と地域再生 —

- ① 今後10年間で未来型社会資本整備のための集中投資期間と位置づけ戦略的な投資を実施
- ② 国際競争力のある都市の再生
— 21世紀最大のフロンティア・職・住・遊・学・育・医等が高次に複合した魅力ある都市を再構築
- ③ 都市構造の抜本的再編に向けた不動産の流動化・有効利用の促進
・居住・商業機能の回復に向けた土地の有効利用を流動化と一体的に推進
・情報・環境・バリアフリー・国際化等 21世紀に相応しい都市の構築に向けた国家戦略の策定
・首相直属の都市再生委員会の設置等
- ④ 未来都市型パイロットプロジェクトの推進
・国の強力なリーダーシップによる総合的な推進方策の構築
・国レベルで審査会を設置し、プロジェクトの適格性を審査
・現行規制の弾力的運用

産業競争力会議
(平11. 3. 19設置)

2 戦略的リーディングプロジェクトの提唱

大都市リノベーションを国家戦略として展開し、その効果を早期に発現するため、期間を限り、集中的に都市投資を行う21世紀の戦略的リーディングプロジェクトを、民間と公共の創意工夫を総結集しつつ、展開する。

- 関連事例
- グランプロジェ (フランス)
 - ① 狙い: 欧州統合後の都市間競争に対して、世界的文化都市のバリエーションを再生、活性化して、欧州の中心的位置を確保する。
 - ② コンセプト: 歴史性、文化性に着目する未来に向けた都市環境のモデルづくり(若きフランスの象徴作り)
 - ③ 特色: バリ市内に9つの多様な建築的な再開発プロジェクトを革命200年記念祭と欧州統合年を期限に実施。海外からの建築家の登用による質の高いデザイン。
 - ④ 体制: グランプロジェクト庁を設置し、国、市等の多くの公共事業を集約した。
 - ⑤ 効果: 建築デザインや施設での文化活動を世界に情報発信し、新しい文化都市バリエーションを高めるシンボルとなっている。
- IBA方式 (国際建築展方式) (ドイツ)
 - ① 狙い: 一定の期限付きのプロジェクトとして、建築や街づくりをイベントとして実施し、その広範的な効果をもとに、民間の投資や事業参加を促し、街の活性化を図る。
 - ② 特色: 街づくり、建築のプロセスを見せることに主眼を置いている。世界の人材を登用。民間主導型のプロジェクトであり、事業やアイデアの提案を幅広く集めて、具体化する。公共はこのプロジェクトに対して、優先的に公共投資を行う。
 - ④ 体制: 自治体の先導によりプロジェクト運営会社を設立し、プロジェクトの事業計画と運営を進める。
 - ⑤ 効果: IBAベルリン-1987やルール工業地域のIBAエムシャーパーク等の実施例があり、世界にデザインや地域開発についての情報を発信している。特に、1987IBAは、ポストモダンの集大成として都市デザインに大きな影響を与えた。現在は、ベルリン新都心で展開中 (ペンツゾーン、ソニーゾーンなど)。
- エンタープライズゾーン方式 (イギリス)
 - ① 狙い: 経済の抜本的活性化に向けて民間投資を主体に未来志向型の都市開発を促進する政策として設立された制度で、あわせて制度化された都市開発公社が推進主体となり、ナショナルプロジェクトとして、民間の投資環境の整備を図る。
 - ② 内容: 10年の限定期間で、指定地域を対象に、開発規制の緩和・計画許可の迅速化及び開発投資に対する減税措置を講ずる。都市開発公社は地域の都市計画、土地の取得、都市基盤施設の整備、民間計画許可事務等を一元的、かつ効率的に行う。国際的な建築投資をいわゆる「ウインブルドン方式」により呼び込んでいる。
 - ③ 効果: 全国で31地区が指定され、ロンドンのドックランズが有名。現在はイングリッシュパートナーシップとして地域レベルの官民共同プロジェクトを多数展開中。

3 戦略的リーディングプロジェクトのイメージ

■ コンセプト

1. 美的価値をもつ人間主体の都市

2. 都市居住を主体とする複合機能都市

3. 多彩な交流を演出する都市

4. 新しい都市サービスを提供する都市

5. 次世代都市産業を生成する都市

6. 環境インフラを具備する都市

Version Up

Globalization Sustainable

戦略的リーディングプロジェクト

■ プロジェクトの性格

- ① 都市居住、情報・通信、流通・物流、健康・医療・スポーツ、ハイテクノロジー、環境・リサイクル、映像・芸術など広範な領域において、21世紀に求められる多様な技術革新のニーズを包含する省庁横断型のナショナルプロジェクト
- ② 国際競争を支える都市の魅力と活力の増進に向けて、民間の投資環境、事業環境がグローバルな視点で整備される世界に開かれた国際的投資プロジェクト
- ③ 21世紀の都市文化のあり方を提示する実験的なモデルプロジェクトとして世界に情報を発信する創造的プロジェクト
- ④ 都市開発がもたらす変化へのダイナミズムを最大限に引き出す規制改革のパイロットプロジェクト

■ プロジェクトの展開方策 (例示)

- ① 2015年を目標年次として、大都市リノベーションの成果を発現すべき、広域的な拠点性を有する地域を対象に、民間が設立する推進母体がプロジェクトの企画、運営の主体となり、広く民間からの先進的提案を求めるとともに、地方公共団体の意見を集約しつつ、構想づくりを行う。
- ② マスターアーキテクトを選定して一定のデザインポリシーのもと、質が高く魅力ある都市空間の形成をリードするとともに、不動産証券化等の誘導により内外の投資資金を誘引する。
- ③ プロジェクトの計画段階、建設段階、施設運営段階において継続的に、世界にプロジェクト情報を発信し、国際的プロジェクトとしての評価を高めていく。

こうしたシナリオの中で、新公団が具体的なマスタープランの作成、地方公共団体との都市計画の調整、低未利用地の先行取得、広域的な基盤整備を行い、民間の投資基盤を整えるなど国の機関ならではの総合的役割を果たすことが考えられる。