

土地有効利用による街づくりのあり方について
～ 都市基盤整備公団の新たな事業展開に向けて～
(提 言)

平成11年9月28日

住宅・都市整備公団基本問題懇談会

目 次

1. はじめに -----	155
2. 大都市リノベーションと土地有効利用 -----	156
(1) 経済社会の変化に対応した大都市リノベーションの方向	
(2) 大都市リノベーションに向けた土地利用の再編	
3. 土地有効利用と新公団の役割 -----	158
(1) 土地有効利用の視点	
(2) 土地有効利用への課題	
(3) 新公団の役割	
4. 公民パートナーシップによる土地有効利用の推進方策 -----	160
(1) 重点的・戦略的な地域の設定	
(2) 提案型の街づくりシステムの構築	
(3) 公民パートナーシップを支える手法の充実	
(4) 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	
(5) 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	
5. おわりに -----	169

1. はじめに

本懇談会は、平成9年4月、新しい時代の要請に応え、住宅・都市整備公団の抜本的な変革を進めるため、「街づくりへのシフト」、「国民にわかりやすい事業の展開」、「市場への機動的な対応」など、転換期を迎えた住宅・都市整備公団のあり方について提言したところである。

この提言の基本的考え方は、先般の第145回通常国会で成立をみた都市基盤整備公団法（平成11年法律第76号、平11.6.16公布）に色濃く反映され、これにより、本格的な街づくりのための新たな制度的枠組が整備されたことを心から歓迎したい。

また、公団においても、事業の重点化・効率化、コストの縮減、情報公開の徹底など提言を踏まえた諸般の取組みが着実に進められてきている。

とりわけ、国の総合経済対策（平10.4.24閣議決定）を受けスタートした土地有効利用事業は、「街づくりへのシフト」を前倒しする新たな取組みであると同時に、地方公共団体や民間との連携による公民パートナーシップの街づくりに新たな方向を切り拓くものとして大いに評価するところである。

新たに設立される都市基盤整備公団（以下、「新公団」という。）においても、こうした土地有効利用への取組みを、次世代に受け継がれる「厚み」と「幅」のある都市資産の形成に向け、より一層充実・発展させていくことを期待したい。

本懇談会は、こうした視点から、土地有効利用部会（座長：小林重敬横浜国立大学教授）を設置し、本年2月以降、精力的な論議を重ね、土地有効利用による街づくりを総合的に展開するための基本的方向をとりまとめ、ここに提言するものである。本提言を踏まえつつ、新公団が、21世紀を先導し、新たな都市の時代を創造するパイオニアとして、全力を挙げて取組まれることを強く希望するものである。

【総合経済対策（平10.4.24閣議決定）（抜粋）】	
IV 土地・債権の流動化と土地有効利用………	債権債務関係の迅速・円滑な処理、土地の整形・集約化と都市再開発の促進、都市再構築のための土地需要の創出に係る思い切った措置を総合的に講ずることにより、土地取引を活性化し、不良債権を抜本的に解決する。
2 土地の整形・集約化と都市再開発の促進………(2)住宅・都市整備公団を活用した低未利用地の有効利用促進のため、公団内に土地有効利用事業推進本部（仮称）を設置、土地取得のための臨時の出資金・財政投融資の適切な活用等を通じて、新たな仕組みを整備し、3,000億円程度の事業を実施する。	

2. 大都市リノベーションと土地有効利用

(1) 経済社会の変化に対応した大都市リノベーションの方向

経済のグローバル化に伴って本格的なメガ・コンペティションの時代が始まっている。経済・技術・情報・文化等の知的活動を結集するソフトパワー戦略を如何に構築するかが、これからの中長期競争にとって不可欠な視点と考えられる。こうしたソフトパワーを高めていく上で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極めて重要になってきている。

国境を越えた新たな都市間競争が幕を明けようとする今日、大都市リノベーションを大胆かつ着実に進めることは、我が国の基本戦略の一つであり、次の五つの基本的方向に沿って、公共部門と民間部門が連携・協力しつつ、総力を挙げた取組みを強力に推進していく必要がある。

①国際競争を支える都市の魅力と活力の増進

ソフトパワーの源泉である知的創造力を育む独自の文化的魅力をもつ都市空間の形成を図るとともに、人、物、情報、サービスの流れの効率化を図り、都市がもつ活動性をより一層高めていく必要がある。人々の多彩な交流と活発な投資がグローバルに展開される場として、大都市圏、特に東京及び東京圏の役割が重要となろう。

②新たな都市型産業とワークスタイルの創出

20世紀後半の我が国を支えた産業群の再編と国際化・情報化・サービス経済化の進展に伴い、国際的な競争力を有する新しい都市型産業の創出が求められている。こうした動きを支える多様なワークスタイルを実現する場として職と住のバランスのとれた都市空間の形成を図ることが急務となる。

③本格的な少子・高齢社会への対応

労働時間の短縮により、ゆとり社会が形成される一方、生産年齢人口の減少が急速に進むと見込まれている。こうした中、女性の社会進出や高年齢者の雇用の促進を支え、日々の生活と社会活動を両立できる広い意味でのバリアフリーの都市構造の構築を早急に進めていく必要がある。

④環境との共生

地球規模での環境との共生という観点から、都市がもつ集積のメリットを生かし、移動や輸送、生活や産業活動に伴うエネルギー効率を高めるコンパクトで循環型の都市システムの形成を図るとともに、オープンスペースの形成や屋上空間の活用などにより緑被空間を市街地に積極的に創出していく必要がある。

【大都市リノベーション】新しい全国総合開発計画「21世紀の国土のグランドデザイン～地域の自立の促進と美しい国土の創造～」で掲げた4戦略（「多自然居住地域の創造」「大都市リノベーション」「地域連携軸の展開」「広域国際交流圏の形成」）のひとつ。その基本的方向として、ゆとりとくらよいのある大都市空間の創造、暮らしの安全と安心の確保、国境を超えた都市間競争に対応した大都市機能の発揮を唱っている。

【メガ・コンペティション [Mega-Competition]】地球規模での大競争という意味で用いられるのが一般的。

【ソフトパワー [Soft power]】政治力、軍事力というハードパワーに対置する概念。

⑤災害への対応力の強化

都市の基礎的条件として、大地震、水害等、災害時において、地区、日常生活圏、都市全体という生活、都市活動の広がりの単位ごとに、危機管理に対処できるシステムが必要であり、ゆとり、多重性、代替性、バックアップ機能などを確保した街づくりが重要となる。

(2) 大都市リノベーションに向けた土地利用の再編

こうした五つの基本的方向を見据えつつ大都市リノベーションを展開するに当たって、大都市圏の現況を見ると、人口密度構成、昼夜間人口のバランス、交通ネットワーク等、土地利用や都市構造に数々の歪みがみられ、こうしたことが、ビジネスコストの高さなど我が国の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の大きな要因となっている。

一方、東京区部に限っても担保不動産を含め5千haを超える低未利用地が収益を生まない不稼働資産として広範囲に分布している。また、最近10年間に大都市圏において、1,300haにのぼる工場跡地が発生し、その約半数について具体的な利用計画がない状況がある。製造業を中心に過剰設備の処理を進め、生産性の高い分野に人材や設備を集中させることができ産業再生の新たな課題として浮上しており、これに伴って工場跡地等の一層の増加が今後見込まれよう。

こうした土地を大都市リノベーションの資源として積極的に活用し、

- ①多様な機能が高次に複合した豊かで快適な空間の形成
- ②魅力ある都市居住の実現に向けた住宅市街地の高質化
- ③都市型新産業の立地を誘導する地域の形成
- ④物流の効率化等に向けた環状交通体系の整備
- ⑤密集市街地の整備による負の遺産の解消

など、新しい時代にふさわしい土地利用の再編に向けた戦略的な取組みを今までに本格的に進めていくべきである。

国民の生活ニーズは多様である。例えば、都心居住へのニーズについては利便性・広さ・環境・価格などがトレードオフの関係にならざるをえない。こうしたトレードオフの関係にある課題の解決を目指すには、地域特性に応じた適切な空間密度の配分とこれを実現する再開発・街づくりの展開が不可欠である。

【トレードオフ [Trade-off]】一方の目標値を好ましい状態にするためには、他方の目標値を好ましくない状態にせざるをえない関係をいう。

また、新しい都市型産業の形成が可能となるよう立地環境の整備を行う必要があり、このためには、都市の集積メリットを最大限に生かした複合的な土地利用と交通ネットワークの形成を図ることが重要である。例えば、国民の健康・医療に対するニーズの高度化によって、新たな医療系産業複合体が創出される可能性があるが、そのためには、臨床・研究・教育・製薬・医療機器製造販売・コンベンションなどの機能が居住機能とあわせて集積し、かつ、空港などへのアクセスが容易な国際的な拠点の形成が必要となろう。

このように、大都市リノベーションの展開に向けて、地域の潜在的 possibility を引き出す「土地有効利用」を実現できるか否かが国民生活の安定向上と我が国の経済の活力増進を左右する鍵となる。

3. 土地有効利用と新公団の役割

(1) 土地有効利用の視点

我が国では同じ付加価値を生産するのに、欧米と比較して、より多くの土地資産を必要としており、土地の面からみた我が国の生産性の低さが高コスト構造の一因となっている。収益還元的な考え方を重視した地価形成を定着させていくことが不可欠であるが、その際、とりわけ、土地が極めて貴重な資源である大都市においては、土地が生み出す付加価値を飛躍的に高めていくことが必要である。

土地の有効利用は、高度利用により市場価値の最大化を図ろうとする「経済効率的利用」と秩序ある都市空間の形成を目指す「社会効果的利用」の調和により達成される。しかしながら、これまで形成されてきた既成市街地における土地利用の実態を欧米の大都市との比較を含めて振り返れば、こうした視点からの市場機能の誘導に公共政策が必ずしも成功してきたとは言い難い。こうした土地利用をめぐる市場と公共政策のミスマッチを解消し、民間投資の外部経済効果を高めていくためには、合理的で透明性の高い新たな計画調整や事業のシステムづくりが求められている。

(2) 土地有効利用への課題

高質な都市空間の形成に向けて土地有効利用を進めるには次のような課題があり、民間の市場行動のみに期待していくことには一定の限界がある。

【収益還元的な考え方を重視した地価】地価はこれまで現実の取引き価格を中心に形成されてきたが、土地を有効に使うための指標とするには、土地の実質的な効用や収益性を重視した価格形成が必要であるとする考え方。
【「経済効率的利用」「社会効果的利用】土地政策審議会答申（平 8.11.21）「今後の土地政策のあり方について」において、土地の有効利用には一般的に「経済効率的利用」と「社会効果的利用」の意味合いがあり、単に個々の土地の経済効率的利用という視点だけでなく、本来的に社会効果的利用の視点が重要、と答申された。

- ① 都市生活のための道路等の基盤の未成熟
- ② 敷地の細分化の進行や不整形な敷地の存在
- ③ 権利の錯綜とその調整を図るための膨大な時間コスト

このため、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いうる条件を整備する必要がある。

とりわけ、近年、間接金融から直接金融への資金調達手法の変化、オフバランス化による資本効率の向上等の流れの中で、不動産市場における民間の投資行動は、

- ① 資産を保有しないノンアセット分野の重視
- ② 投資効率を重視した資金回転の早い物件への投資シフト

の傾向が顕著になってきている。従来、民間再開発を立ち上げるためにディベロッパー等は積極的に土地の先行取得を行ってきたが、地価の右肩上がりの終焉に伴い、こうした先行投資は近年急速に影を潜めつつある。こうしたこととは、長期に資金が固定化する土地保有リスクや地権者調整・行政折衝等の開発期間リスクを市場が最大の問題と見ている結果であり、こうしたリスクを軽減する制度インフラの整備と公共サイドの役割がますます重要になつてきている。

(3) 新公団の役割

新公団は、こうした課題を踏まえ、

- ① 民間や地方公共団体との連携・協力（公民パートナーシップ）のもと、新たな計画調整や事業のシステムづくりの担い手として、再開発・街づくりを進めるための先行的な土地取得とその保有、地権者調整や行政折衝等の推進などにより、土地有効利用への強い動機づけを市場に対して行い
- ② 膨大な低未利用地を街づくりの実需につなげることにより、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、中長期的に経済社会の持続的な発展を支える

主体として、その役割を發揮する必要がある。

その際、都市や土地に関する様々な情報の収集・分析と発信を行うシンクタンクとしての機能、NPO・TMOなどの多様な街づくり活動を支援する機能、民間の都市開発投資のインセンティブとなる規制改革策を国や地方公共団体から引き出す先導的機能を果たすことも重要となろう。

【ノンアセット [Non Asset]】資産保有に依存しない事業。不動産を所有せず、不動産の管理・運営、証券化を手掛ける事業。

【NPO [Non Profit Organization]】民間非営利組織。近年、その活動分野は、医療・福祉、文化・芸術、街づくり、国際協力・交流などあらゆる分野におよんでいる。こうしたボランティア団体や市民団体などの任意団体に法人格を与えるNPO法が1998年成立している。

【TMO [Town Management Organization]】市町村と商工会議所、商店街など官民が知恵を出し合い街づくりや商業活性化を図る仕組みとしてタウンマネジメント機関（TMO）をつくろうという動きが各地で広がっている。TMOは企画の推進のみならず事業主体にもなりえる。

4. 公民パートナーシップによる土地有効利用の推進方策

(1) 重点的・戦略的な地域の設定

江戸期以前の近世の街の骨格を所与として都市形成を急がざるを得なかつた我が国の大都市は、総じて、市街地を構成する街区の形成や周辺との調和のとれた街なみ、景観づくりが極めて不十分であり、土地の有効利用は既成市街地の広範な地域において求められていると言えよう。

しかしながら、新公団は、事業の展開についてより一層の効率化が求められる中、限られた人的資源と資金力を活用しつつ、土地有効利用による経済的・社会的効果が最大かつ早期に発現できるよう重点的に事業を行う地域を設定した上で、戦略的な取組みを進めていく必要がある。

① 街づくりの主体は、地方公共団体である。新公団が大都市リノベーションを具体的な街づくりを通じて実現していくためには、国の基本的な方針に立脚するとともに地方公共団体の街づくりに関する計画と密接に連携することが不可欠である。このため、重点的な地域の設定にあたっては、地方公共団体の土地利用、居住、産業、交通、防災、環境、福祉など多様な領域にわたる政策や計画を総合的に分析し、これを地域設定に反映させていく必要がある。

その際、人々の生活・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よう工夫を求める。

一方、広域的な街づくりを担う国の機関として、重点的な地域の整備を的確に進める観点から、新公団は、必要に応じ、地方公共団体の政策や計画の一層の充実を提唱するなど積極的な働きかけに努めるべきである。例えば、都市構造の基本となる昼夜間人口比、居住人口密度などの将来フレームや街路整備のプログラムを明らかにするなど都市のマスターplanの充実を地方公共団体に求めていくことが望ましい。

② 街づくりを経済活動として展開する主体は、民間である。重点的な地域の設定にあたっては、低未利用地の分布状況はもとより、地区レベルの平均敷地規模、道路等の基盤の整備状況、指定容積率とその充足状況、交通立地条件の変化とその影響圏域等を客観的に分析し、敷地の整序や街区の再編、大規模な土地利用の転換がもたらす土地利用の増進効果からみた民間の投資可能性を十分に吟味する必要がある。

また、こうした土地利用に関する分析データについては、民間投資の活性化はもとより、地域レベルの街づくりに役立てるため、積極的な情報公開に努めるべきである。

③ 新公団は、こうして設定する重点的な地域において、それぞれの地域特性に応じ大都市リノベーションに向けた国の機関としての役割を効果的に発揮するため、戦略的な取組みを図るべきである。このため、原則として、次の3つの戦略的ゾーンに区分して重点的な地域を設定することが望ましい。

(ア) 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で、新公団はマスター・ディベロッパーの役割を担い、大都市における人々の生活や活動のパターンを大きく変える複合市街地のあり方を民間の創意工夫を取り入れつつ、地方公共団体に積極的に提案し、具体化を先導する。

(イ) 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隘路を開拓し、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中心的なゾーンで、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コーディネーター機能を担い、敷地の整序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。

(ウ) 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まちづくりを展開するゾーンで、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とともに、地域住民やNPOによる街づくり活動を支援する。

(2) 提案型の街づくりシステムの構築

我が国の都市は、19世紀までに成熟をみたヨーロッパの主要都市とは異なり、今なおダイナミックな変化の過程にある。例えば、既成市街地における分譲マンションの新規供給をみても、住居系地域より商業系・工業系地域での立地が近年顕著になってきている。また、広域的なネットワークの形成により、都心部以外での新たな都市拠点の形成が進みつつある。

こうした中、民間の都市・建築投資の活性化を促し、これをゆとりとうるおいを実感できる質の高い都市空間の形成につなげるためには、画一規制型から提案型の街づくりへの転換を図る必要がある。

- ① 提案型の街づくりを具体化するため、街区の再編や大規模な土地利用の転換のため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など多様な主体が地方公共団体に要請できる仕組みを設けることが望ましい。

総合設計制度についても、公開空地等による基準に加え、街づくりやデザインへの提案を評価する仕組みの導入が考えられてよい。

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を高める方向での制度の見直しが必要となろう。公団においても、基盤投資に対する民間投資の倍率を評価する英国のレバレッジ方式も参考としつつ、国や地方公共団体に対し望ましい仕組みづくりを提唱できるよう検討を深めることを求めたい。

- ② 民間の創意工夫を活かした街づくりを進めるため、新公団の事業の進め方についても一層の工夫が必要である。例えば、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が考えられてよい。

- ③ 土地有効利用による良好な街づくりを進めていくためには、地域からの発想を重視した取り組みが不可欠である。こうした視点に立って、新公団は地域住民の街づくり協議会や再開発等の準備組合段階での活動に対し、

【再開発地区計画】土地利用の変化が著しく公共施設が不十分な大規模空閑地等を対象として総合的な再開発を誘導するための地区計画制度。一般の地区計画と異なり、公共施設や地区施設の整備と併せ、容積率制限、用途制限等の緩和を行うことができる。

【英国のレバレッジ方式】「レバレッジ」は直訳すると「テコの作用」、小さな力で大きな影響を与えること。英国では、エンタープライズゾーンの都市開発における民間活力の評価方法として、インフラ整備や補助事業などに要した公共投資総額に対し、その結果誘引した民間投資総額が何倍であつたかの指数を重要視している。

積極的に技術やノウハウの提供を行うとともに、地域住民との双方向のコミュニケーションを推進する必要がある。

工場跡地等の大規模な土地利用転換については、必要に応じ周辺住民の提案を受け止める空間を確保するなどの工夫を求めたい。

(3) 公民パートナーシップを支える手法の充実

我が国の街づくりは、これまで右肩上がりの経済システムのもとで様々な社会的コストと事業リスクを将来の地価上昇によって吸収するメカニズムで展開されてきた面がある。しかしながら、今後、成長型から成熟型へと経済社会の構造転換が迫られる中、街づくりに関連する諸制度も、右肩上がりの終焉というパラダイムシフトを踏まえた抜本的な再編が必要と考えられる。

土地の有効利用の促進に向け、地域の特性に応じた多様な事業手法等を工夫し、これを国の新たな制度インフラの創設につなげるなど、新公団が街づくりのブレークスルー（新分野の開拓）の主体としての役割を果たしていくことを期待したい。

(敷地整序の推進)

大都市の既成市街地では、法人等の大規模土地所有が存在する一方、敷地の細分化が極度に進行するという敷地規模の二極分化が際立っており、道路等の基盤は一定の水準にあるものの、敷地の細分化により本来あるべき有効利用が妨げられている土地が多い。こうした地域における、敷地利用の共同化・一体化は、土地利用を増進させ、敷地内のオープンスペースを生み出すなど外部経済効果が高いが、一方で権利調整のための期間リスクも高く民間単独では困難なケースも少なくない。

新公団は、こうした土地について、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）の一層の充実を図る必要がある。

このため、

- ① 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
- ② 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
- ③ 隣接地との共同化に伴って必要となる従前建物補償費に対する助成の拡充

など新たな仕組みの検討を求めたい。

また、敷地整序後の土地を民間事業者等に譲渡するに当たっては、市街地環境の確保を条件とすべきである。

具体的には、

- ① 敷地再分割の禁止や公開空地の確保などを一人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等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向けた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

が考えられる。

このほか、当該整序後の土地の周辺地域に民間の再開発構想がある場合も考えられる。こうした場合には、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することが望ましい。

なお、開発に住宅付置を義務づけている地方公共団体があるが、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を図るなど空間利用の効率化に向けて、地方公共団体と新たな仕組みづくりを行うべきである。

敷地整序を進めるにあたり横たわる問題として、バブルの大きな爪痕として残っている担保不動産処理の問題がある。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等が自己競落を行う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が検討されてよい。また、短期賃貸借保護制度の濫用により土地の流動化等が阻害されている状況があり、制度の改正を国に働きかける必要がある。

【一人建築協定】建築基準法の建築協定は、一般的には二人以上の土地所有者等による協定の締結を予定しているが、予め事業者（一人）が良好な環境を確保するため協定を締結できる制度も特則として設けられている。
【総合設計制度】一定規模以上の敷地内に一定割合以上の公開空地を確保することにより、市街地の整備改善に寄与する建築計画に対し、容積率の割増、斜線制限等の緩和を行う建築基準法上の特例制度で昭和46年に施行された。特に58年の良質な住宅供給を促進するための住宅型プロジェクトに特別な容積率の割増を認める市街地住宅総合設計制度の制定してから急速な普及をみている。
【優良建築物等整備事業】市街地環境の整備改善や良好な市街地住宅の供給に資するため、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等の整備を行う事業について、土地整備や空地・共同施設等整備への助成が行われる制度である。
【住宅付置義務】東京都の都心区等においては、定住人口の確保を目的として住宅付置に関する指導要綱を制定し、一定規模以上の開発事業に対して一定の住宅供給を指導している。
【短期賃貸借保護制度】民法は担保権と利用権の調和を図り、土地は5年、建物は3年をそれぞれ超えない賃貸借は、抵当権設定後に登記されたものでも、抵当権者に対抗できるとした。ただし、抵当権者に損害を及ぼすときは、裁判所は抵当権者の請求により当該契約の解除を命じることができ。（民法第395条）

(街区再編の推進)

都心周辺にありながら、街区形成が不十分な地区を分析すれば、道路率は一定の水準にあるものの細街路が多いため、敷地整序だけでは有効利用が図れない地区も多く見られる。例えば、東京区部の道路率は、17.5%であり、道路統計にあらわれない、いわゆる二項道路などを加えれば、ロンドンやパリの道路率にほぼ匹敵するものと考えられるものの、道路の6割近くが5.5m未満の細街路となっている。細街路の統廃合によるスーパーブロックの形成などにより、基盤整備と建築物の整備を連携させながら立体的に街区を再編していく必要がある。

こうした街区再編に向けて、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ていくべきである。

その際、

- ① 地権者の将来の土地利用の意向等を反映した形で、個別に利用するブロック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
 - 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
 - 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
- など様々な工夫を講じるべきである。

また、地元の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少なくない。このため、事業資金確保のための政策金融や公的な債務保証制度の拡充を国に働きかけていく必要がある。

街区再編に当たって、従前居住者の居住の安定も欠かせない。面的整備事業の採算性を確保する上からも、借上げ公共住宅など地方公共団体の支援策と連動させた、公団賃貸住宅の的確な供給を求めたい。また新公団によるこうした試みの定着化を図りつつ、街区再編に際し、借家法の正当事由要件の適用除外を一般化させる検討が行われるよう、国に望みたい。

密集市街地については、共同建替の誘導など段階的・修復的な整備手法を中心になると考えられるが、面的整備事業を軸に各種事業を重層的に組み合せて街区の再編を進めることができが望ましい地区も少なくない。こうした地区について、新公団が、採算性の確保を図りつつ、事業を積極的に展開できるよう、国により一層の財政支援を求めたい。

【いわゆる二項道路】建築基準法第42条(道路の定義)第二項の規定による道路。道路法の道路等以外の道路で、同法が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定し、同法上道路とみなしているもの。

(大規模な土地利用転換の推進)

工場跡地等の大規模な低未利用地を含む地区において、基盤整備と併せ、用途や機能、空間密度の再編を図ることは、広域的な都市政策上の観点や産業政策上の観点からも強く求められる課題であり、都市計画との調整を含めた総合的な整備計画づくり、複合的用途・機能の導入に際し施設立地の時期を市場と適応させるために必要な整備スケジュール等の調整、及び基盤整備に伴う開発利益の適正配分等の観点から、新公団は、マスター・ディベロッパーとして積極的にその役割を果たす必要がある。

内陸部の工場跡地等の低未利用地の周辺には、いわゆる密集市街地が存在している場合が見受けられる。こうした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閑地がほとんど存在しないことにある。このため、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連携させ、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を検討すべきである。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が検討に値しよう。

臨海部の工場跡地や今後土地利用転換が見込まれる工場・流通施設等については、その集積エリアが数千ヘクタールと極めて広大であり、従来型の単純な土地取得方式では膨大な資金を要することとなる。そのため、例えば、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、業務執行組合員として基盤整備を行うとともに、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ていくことが有効な手法として考えられ、こうした方向に沿って、具体的な事業スキーム構築に向けた検討を急ぐことが望ましい。

なお、臨港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工場跡地等の譲渡益課税についての収用並みの圧縮記帳の適用、新たな都市型産業の立地を促進するための支援措置の導入について、国に働きかけるべきである。

【ツイン区画整理】既成市街地において、円滑な換地を定めるために必要となる地積の確保及び多様な権利者の要望に的確に対応できる方式として、「既成市街地の地区」と「新市街地の地区」を1つの土地区画整理事業地区としてそれぞれの工区に分け、既成市街地内の地権者の申出により工区間換地として新市街地に換地を設定することにより、既成市街地の整備促進と新市街地の計画的整備・宅地利用を促進するツイン区画整理が、都市計画中央審議会（平4.12）の答申を受け創設された。ここでの例示は、新市街地ではなく近接する相当規模の低未利用地を対象とした、ツイン区画整理を想定している。

【不動産特定共同事業、業務執行組合員】投資家から出資された資産（不動産、金銭）を基に不動産会社などの専門家が不動産事業を行い、その収益を投資家に分配する事業。平成7年4月に事業法が施行された。証券化ではないが、小口資金で不動産投資ができるなど同様の効果が期待できる。また証券化と比べ共同事業の性格が強い。共同事業の仕組みの一つに、出資した投資家が民法上の任意組合を組成し、出資された組合財産を事業執行する組合員（業務執行組合員）を決定して不動産事業を行う方式がある。

【SPC（特定目的会社）】[Special Purpose Company] 不動産証券化の場合に資産担保証券の裏付けとなる資産（不動産、信託受益権）を保有し証券を発行するために設けられる特別目的会社。我が国においても「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」が施行（平10.9）され、国内でもSPCの設立が可能となった。

(4) 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

土地有効利用のためには、新たな交通需要や環境形成を支える公共施設の整備・改善が必要不可欠となる場合が多い。こうした公共施設の整備について、本来の設置者である地方公共団体と開発利益の中で適切な負担を行うべき事業者との間で負担の調整を図る必要があるが、その際、地方財政が厳しさを増す一方、地価の右肩上がりが終焉する中、土地有効利用の積極的な推進を図るには、公共施設整備に係る資金調達について何らかの抜本的な措置を講ずる必要がある。

関連公共施設整備については、これまでも、住宅宅地関連公共施設整備促進制度に代表される別枠の国庫補助制度や公団による直接施行・立替施行制度等が設けられるなど種々の支援措置が図られてきたところである。しかしながら、適切な開発者負担のもと地方公共団体による公共施設整備を開発スケジュールを尊重しつつ、着実に実施していくためには、

- ① 地方公共団体の負担の範囲に関する妥当性をより明確にすること
- ② その時点の財政状況に極力影響を受けない資金調達の可能性をより高めること

の二つが基本的な課題であり、早急かつ根本的にその解決を図る必要がある。

こうした課題に取組むに際しては、地方税財政制度上の観点も含め幅広い検討を進める必要があるが、参考となる方式として、米国の多くの主要都市において実施されているT I F (Tax-Increment-Financing) がある。これは、再開発プロジェクトによる固定資産税の税增收効果に着目し、当該税增收分を引き当てとする債券発行により、地方公共団体が資金を調達し、公共施設整備に充てる仕組みである。我が国においても、この「税增收効果」に着目して負担の範囲を定める考え方は、地方公共団体負担の透明性、説明性を高めるうえで極めて有効であり、新たなシステムの構築に向けて大いに参考とすべきである。このような債券発行が可能となった場合、その引き受けを都市整備のための地方公共団体向けの政策金融とも言える「都市開発資金制度」が担う方式が考えられる。この場合、地方公共団体の償還条件を無利子化する一般会計から都市開発資金特別会計への繰入れが検討されてよい。

こうした新たな仕組みの中で、新公団は、国や地方公共団体に対し、都市開発に係るノウハウを生かしながら、税增收効果を明らかにした整備計画を提示し、公共施設整備に必要な債券発行と引き受けを促し、的確な公共負担に裏付けられた基盤整備を促進しつつ民間開発を誘導するなど、土地有効利用を実現する面的整備をリードしていくべきである。

【都市開発資金制度】「都市開発資金の貸付けに関する法律」に基づき、計画的な都市整備及び都市機能の更新を推進するため、街路・公園等の都市施設用地及び再開発の種地となる都市機能更新用地等の先行取得のために必要な資金を国が地方公共団体に低利で貸付ける制度。最近の制度拡充等により、市街地再開発事業や土地区画整理事業の事業施行者（個人施行者、組合等）への無利子貸付の創設等がされている。

(5) 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

財政制約が強まる中、国際的に投資機会を求めている膨大な民間資金を重点的・戦略的ゾーンにおける都市投資にひきつけるためには、投資判断にとって最も重要な「時間の概念」を明確化していく必要がある。

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にも、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本格的に検討することが望ましい。

これにより、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において 21 世紀に求められる多様で新たな技術・産業・文化などのシーズを包含する、民間と公共の創意工夫の総結集によるプロジェクトが展開され、グローバルな視点から 21 世紀に求められる都市整備の方向が創造的に提案されることを期待したい。

ヨーロッパの主要都市においても、グローバル化に対応した国際競争力の強化に向け、新たな都市文化の創造と新産業の創出を促すことによる経済の持続的活性化を国家戦略として展開してきている。例えば、革命 200 周年に時期を合わせて文化都市パリの再生・活性化を目指したフランスのグランプロジェクト、優先的・重点的な公共投資と民間からの幅広い提案を連携させたプロジェクトを対象に一定の時期に国際的な街づくり博を開催するドイツの IBA、10 年間の期間を設定し特定の地域で大幅な規制緩和や包括的な助成を導入し未来志向型都市開発への国際的投資環境を整備したイギリスのエンタープライズゾーンなどがあげられる。いずれも、一定の期間を設定し、迅速な手続きを担保する仕組みとしているところに共通性がある。

こうした事例を参考としつつ、その展開の方策を例示すれば、

- 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く、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。

というシナリオが考えられよう。

【フランスのグランプロジェクト】ミッテラン大統領による、革命 200 年記念と欧州統合に伴う国際・都市間競争に対応するための文化都市パリ再生の国家プロジェクト。新オペラ座、グランルーブルなど 9 つの建築的再開発プロジェクトを実施。

【ドイツの IBA(イバ)】一定の期限付きプロジェクトとして、公共の支援のもと民間主導で行われるプロジェクトを街づくり博として実施し、世界へ情報発信。ポストモダンの都市デザインに大きな影響を与えた IBA ベルリン・1987 が有名。現在、ルール工業地帯再生を目指すエムシャーパーク、新都心再生を目指すベルリンで進行中。

【イギリスのエンタープライズゾーン】サッチャー政権による、イギリス経済の抜本的活性化に向けた未来志向型都市開発を促進させる制度。特定地域で 10 年間の期限を限り、規制緩和、計画許認可の迅速化、開発投資減税措置等を実施。ロンドンのドッグランズが有名。

【マスター・アーキテクト [Master Architect]】事業の計画から実施まで一貫して都市デザインの観点から調整を行う専門家。個々の建物を設計する建築家と区別してマスター・アーキテクトと呼ぶ。

こうしたシナリオの中で、新公団が具体的なマスターplan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、民間の投資環境を整えるなど、国の機関ならではの総合的な役割を果たすことも検討に値すると考えられる。

5 おわりに

提言のとりまとめにあたって、いくつか付言しておきたい。

本懇談会が期待するのは、まず提言の確実な実行であり、何よりもまず新公団における積極的な取組みを求めたい。

その際、新公団が国民に信頼され、国民に分かりやすい形で事業を運営していくことが極めて重要である。新公団は、情報公開の徹底やアカウンタビリティー（説明責任）の向上により事業運営の透明性をより一層高めるとともに、広く国民に事業内容をPRし、社会に対して積極的に情報発信していく必要がある。

提言で示したように、公民パートナーシップによる街づくりには、多様でかつ柔軟な発想が求められ、新公団は地域の特性に対応した適切な役割の発揮と機動的な取組みを図らなければならない。これまで公団が培ったノウハウと技術力が十分に発揮されるよう、民間プランナーとの連携を含め、組織体制のあり方について不斷の見直しを進めていくべきである。

大都市リノベーションの実現のためには、新公団のみならず、国、地方公共団体、民間、NPO、TMO、地域住民など多様な主体による広範な取組みが必要である。とりわけ、公民パートナーシップによる土地有効利用を支える制度インフラの充実は、国の支援や地方公共団体の理解と協力なくしては実現できない。国及び地方公共団体における積極的な検討を期待したい。

世界に誇れる美しく、安全で快適な都市空間の実現は、国民すべての願いである。新公団の誕生が、真に豊かな日本の未来への展望を切り拓くものとなるよう切に希望するものである。



參 考 資 料

目 次

1 住宅・都市整備公団基本問題懇談会について -----	172
2 土地有効利用事業の概要 -----	173
3 土地有効利用事業の取組み状況 -----	174
4 低未利用地の状況と持込み土地との対比（東京都区部）-----	175
5 土地有効利用事業への持込み土地の分布状況（東京都区部：環状6号線内側）---	176
6 国際的に見た我が国の評価 -----	177
7 我が国の土地の面からみた生産性 -----	178
8 海外の主要都市と東京の土地利用等の比較 -----	179
9 産業構造転換による工場跡地の発生状況等 -----	180
10 市街地における敷地の細分化の状況 -----	181
11 市街地における容積利用状況等 -----	182
12 道路の整備状況と使用容積との関係 -----	183
13 土地利用・容積からみた東京区部のキャパシティと土地利用形態の比較 -----	184
14 不動産市場の展望と公団への民間の期待 ----- ～民間ティバロッパ等へのヒヤリング調査結果～	185
15 重点的・戦略的ゾーンの設定イメージ（東京、大阪） -----	186, 187
16 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 -----	188
17 大規模土地利用転換に資する不動産特定共同事業とS P C を活用した不動産証券化支援型手法のイメージ -----	189
18 T I F (Tax Increment Financing)的資金調達システム を導入した新たな関公制度の提案 -----	190
19 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 -----	191

住宅・都市整備公団基本問題懇談会について

1 公団の業務運営について広く各界の有識者の意見を聞くため、総裁の私的諮問機関として設置。

(基本問題懇談会委員 (敬称略 50音順))

安西 邦夫	東京ガス(株)社長
伊藤 滋	慶應大学教授
稻本洋之助	明海大学教授
大田 弘子	政策研究大学院大学助教授
片岡 正男	日本労働組合連合会社会政策局長
金平 輝子	(財) 東京都歴史文化財団理事長
五代利矢子	評論家
小林 重敬	横浜国立大学教授
澤田 光英	(財) 日本建築センター常勤顧問
巽 和夫	福山大学教授・京都大学名誉教授
田中 一行	成蹊大学教授
田中 啓一	日本大学教授
田中順一郎	三井不動産(株)会長
玉田 弘毅	清和大学教授
寺澤 正保	建設連合中央執行委員長
畠中 達敏	(財) 建設経済研究所参与
藤澤 義之	日本興業銀行副頭取
藤原 房子	評論家
本吉 庸浩	朝日大学教授
横島 庄治	日本放送協会解説委員・高崎経済大学教授

<土地有効利用部会委員 (敬称略 50音順) >

座長 小林 重敬	横浜国立大学教授：公団基本問題懇談会委員
井上 繁	日本経済新聞論説委員
梅澤 忠雄	都市開発プロデューサー
大田 弘子	政策研究大学院大学助教授：公団基本問題懇談会委員
黒川 洸	東京工業大学大学院教授
巽 和夫	福山大学教授・京都大学名誉教授：公団基本問題懇談会委員
田中 啓一	日本大学教授：公団基本問題懇談会委員
成戸 寿彦	東京都都市計画局長
林 洋太郎	(社) 不動産協会都市再開発専門委員会委員長
本吉 庸浩	朝日大学教授：公団基本問題懇談会委員

2 検討経過

	討議の主題
第1回 部会 (2月23日)	<input type="checkbox"/> 土地有効利用事業の内容、実施状況等について <input type="checkbox"/> 土地の有効利用をめぐる最近の動き等
第2回 部会 (4月9日)	<input type="checkbox"/> 経済社会と大都市をめぐる新たな潮流について <input type="checkbox"/> 大都市における街づくりの課題
第3回 部会 (5月12日)	<input type="checkbox"/> 公民パートナーシップによる事業展開と公団の役割について <input type="checkbox"/> 土地有効利用を効果的に進めるための事業手法等のあり方について（その1）
第4回 部会 (6月11日)	<input type="checkbox"/> 土地有効利用を効果的に進めるための事業手法等のあり方について（その2） <input type="checkbox"/> 土地の有効利用を重点的・戦略的に促進すべき地域について
第5回 部会 (7月13日)	<input type="checkbox"/> 「土地有効利用による街づくりのあり方に関する提言」（中間まとめ案）について討議
基本問題懇談会 (7月22日)	<input type="checkbox"/> 「提言」（中間まとめ）について討議
第6回 部会 (9月10日)	<input type="checkbox"/> 「土地有効利用による街づくりのあり方に関する提言」（案）について討議、了承
基本問題懇談会 (9月28日)	<input type="checkbox"/> 「提言」について討議、了承

(※ 現地視察 7月7日)

土地有効利用事業の概要

1 事業の目的

総合経済対策（H10.4.24）において提唱された、土地流動化の促進、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

2 事業のしくみ

- 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
- 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で民間単独では事業化が困難なものを対象として公団が用地を取得し、これらの土地の整形、集約化や基盤整備を行った上で、原則として民間等に売却し、土地の有効利用の実現を図る。

（平成10年度補正予算における土地取得費）

3,000億円（うち臨時土地流動化推進出資金2,000億円、財政投融資資金1,000億円）

（平成11年度予算における土地取得費）

300億円（うち都市・居住環境整備推進出資金（土地有効利用型）200億円、財政投融資資金100億円）

（公団の事業推進体制）

土地有効利用事業推進本部：公団本社に設置した土地有効利用事業に係る審議機関

土地有効利用事業本部：公団本社直属の土地有効利用事業の実施機関（用地取得、整備計画策定、基盤整備等の実施、用地売却等業務）

※官民共同による事業を進めるため、民間、地方公共団体からの人材の受入れ

土地評定等審査会：価格等の客観的妥当性の審査を行う不動産専門家等で構成する機関

（事業対象地域）

- ・四大都市圏等の既成市街地に存すること

※四大都市圏等：東京、大阪、名古屋、福岡の都市圏及び政令指定都市など

※既成市街地：原則として昭和45年DID（人口集中地区）内及びこれに接続する臨海部の地域

（土地の条件）

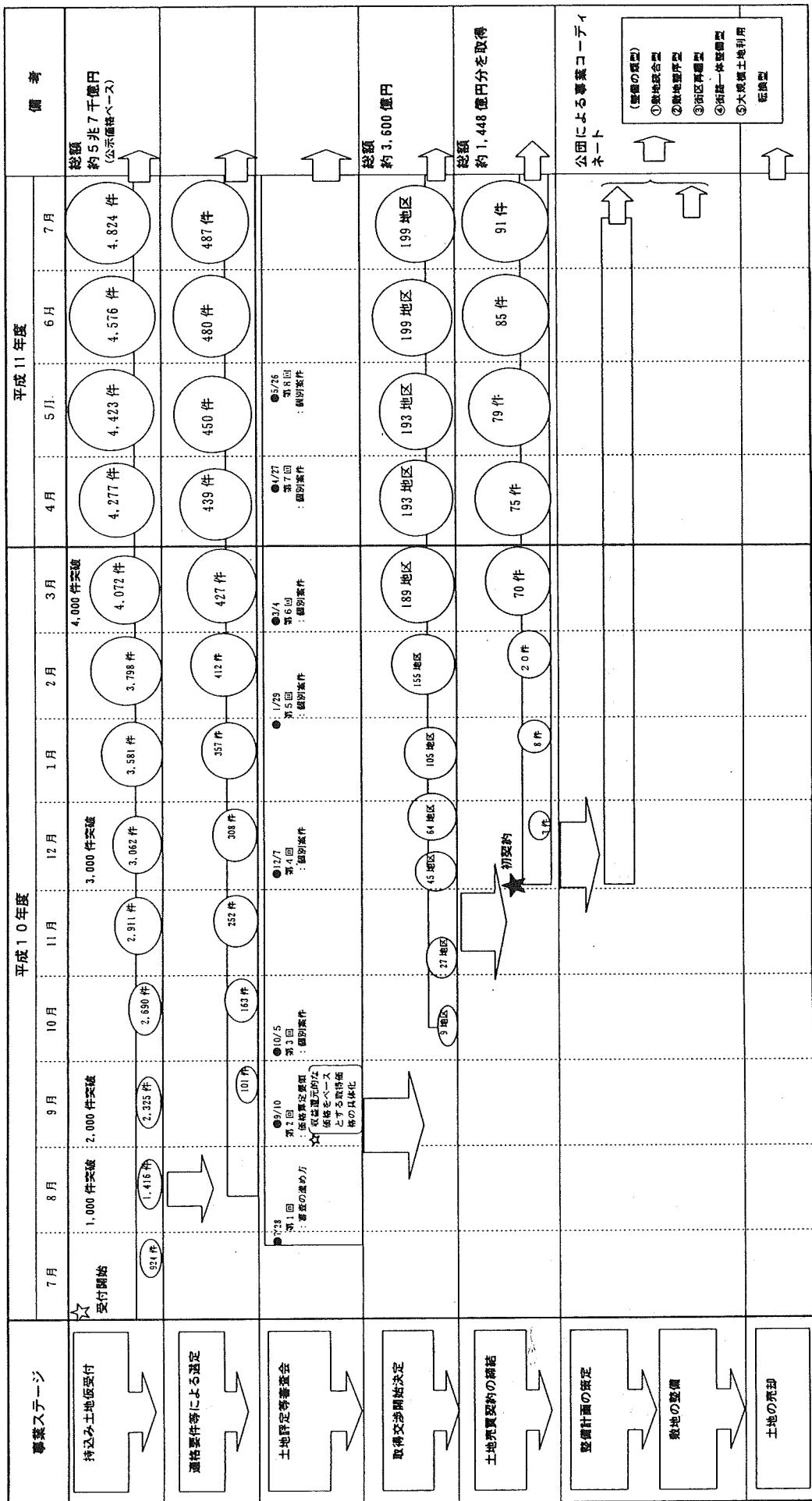
- ①周辺地域全体の土地利用の活性化に寄与するなど事業効果の高いものを優先
- ②敷地規模については特に要件はない
- ③取得する土地は権利関係が整理されていることが前提
 - ・土地所有権以外の権利については、原則として土地売買契約締結時までに要抹消
 - ・現存物件に借家人等がいる場合は、土地売買契約締結時までに要退去
- ④更地を原則
 - ・現存物件がある場合は土地引き渡し期限までに原則として要撤去

（土地取得価格等の考え方）

- ・土地の買取価格は、収益還元的な価格をベースとし、外部の不動産に関する専門家等により構成される「土地評定等審査会」（伊藤滋会長）の審査を経て公正に決定
- ・土地の買取面積は境界確定後の実測面積（登記簿面積ではない）

土地有効利用事業の取組み状況

平成11年7月31日



低未利用地の状況と持込み土地との対比（東京都区部）

東京都住宅マスタープランのゾーン名	主な該当地域	施策展開の方向	低未利用地面積(ha) <A>	持込み土地面積(ha) 	の比率(%) <B/A>
居住機能維持再生ゾーン	環状七号線内側	都心共同住宅供給事業等による都心居住の推進	683.6	60	9
土地利用転換誘導ゾーン	臨海部、河川沿い等大規模な低・未利用地の多い地域	住宅市街地総合整備事業等の活用による住宅の立地の促進と住環境の一体的整備	332.8	25.8	8
住宅供給型再開発促進ゾーン	市街地再開発などの都市更新が見込まれる地域	住宅供給を組み込んだ市街地再開発事業等により、複合市街地を形成	166.7	18.3	11
住環境整備ゾーン	木造住宅密集地域、住工混在地域	木造住宅密集地域整備促進事業等による安全な市街地の形成と良質な住宅供給	1,687.0	75.1	4
住宅団地再生ゾーン	老朽化した公共住宅団地	都営住宅等の建替えをまちづくりと連動させながら推進	68.1	0.1	0
農住型市街地形成ゾーン	周辺区部及び多摩地域の市街化区域内農地	道路等の基盤整備と緑地空間を保全しつつ、ゆとりある良好な住宅市街地を形成	1,003.8	10.1	1
新市街地形成ゾーン	多摩ニュータウン、八王子ニュータウンなど	公共主体による計画的な宅地開発の推進	0.0	0	0
住環境保全ゾーン	田園調布等良好な住環境が維持されている地域	地区計画、建築協定、緑化協定などによる良好な住環境の保全	32.1	0.2	1
住環境維持向上ゾーン	一般的な住宅地	個別更新の誘導及び住環境の維持・向上	490.5	21.8	4
小計			4,464.6	211.2	5
住宅市街地以外 (都心・副都心の業務ゾーン)			927.9	17.6	2
合計			5,392.5	228.8	4

- 注) 1.低未利用地とは、屋外利用地・仮設建物及び未利用地
 　(低未利用地面積は東京都都市計画情報システムの町丁目別集計による)
 　2.持込み土地は、平成11年1月15日現在のもの
 　3.「低未利用地」と「持込み土地」は、直接の対応関係にある訳ではない

土地有効利用事業への持込み土地の分布状況

(東京都区部:環状 6 号線内側)



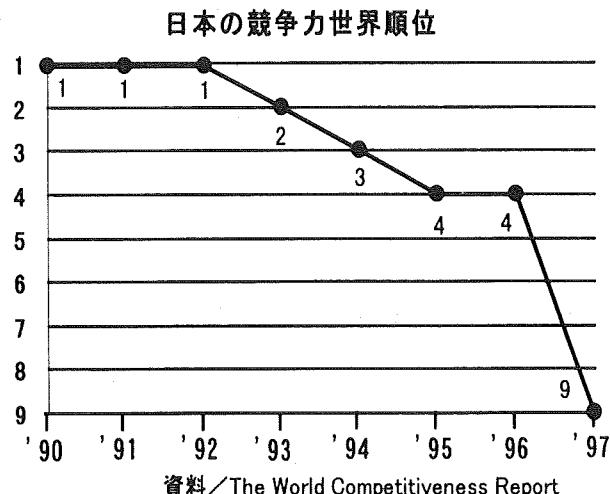
(※ 持込み土地は、平成 11 年 1 月 15 日現在のもの)

凡例

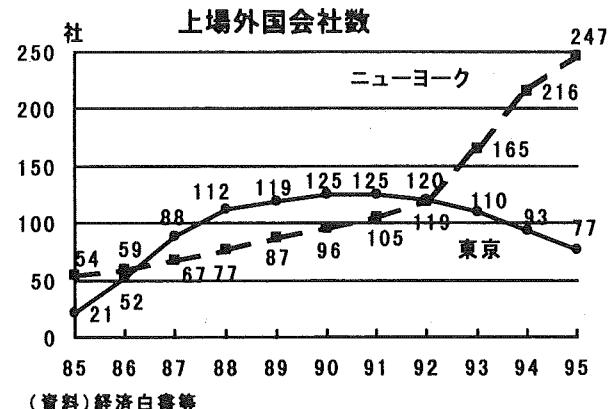
- 持込土地
- - - JR 線
- - - 区境
- · - 環状 6 号線

国際的に見た我が国の評価

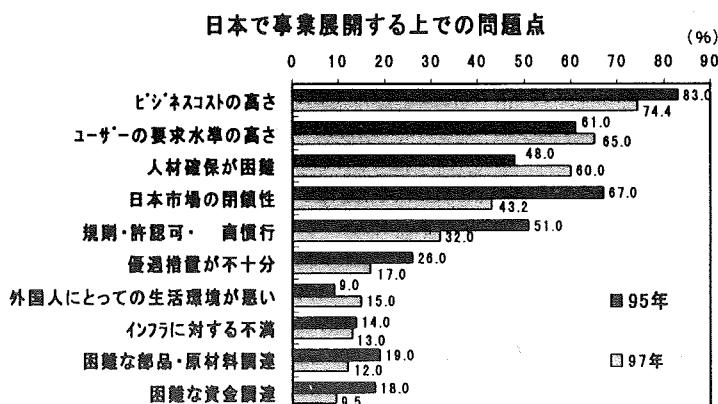
海外と比較し、我が国の評価は 1993 年以降年々低下を続いていると同時に、我が国の都市の生活環境、ビジネス環境、更には都市の魅力についての評価・実態等も厳しいものがある。



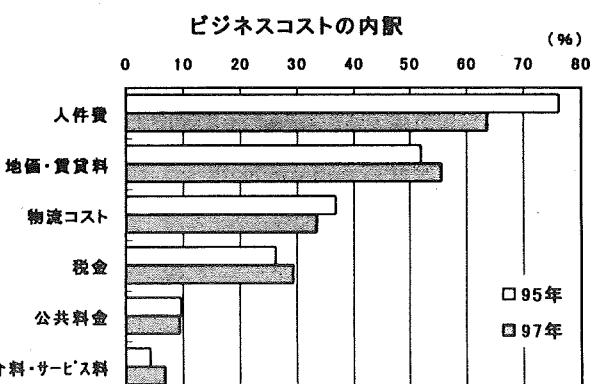
資料／The World Competitiveness Report



(資料)経済白書等

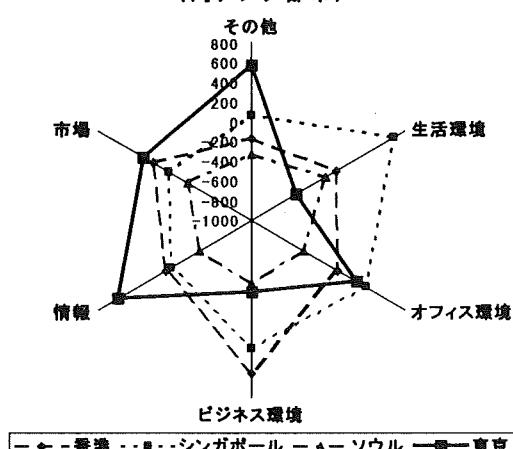


資料：日本貿易振興会「在日外資系企業実態調査」



(資料)日本貿易振興会「在日外資系企業実態調査」

都市間比較 (対アジア都市)



— ← 香港 --- ■ シンガポール — ▲ ソウル —■ 東京

資料：東京都企画審議室「外資系企業における東京進出の魅力と課題(平成6年6月)」

都市別国際会議開催数 (1997年)

1位 パリ	249件	8位 香港	100件
2位 ロンドン	205件	13位 ニューヨーク	89件
3位 ブラッセル	182件	22位 ソウル	70件
4位 ウィーン	178件
5位 ジュネーブ	146件	25位 東京	64件
6位 シンガポール	138件		

※資料：国際団体連合会(UAI) 資料に基づき国土庁作成

我が国の土地の面からみた生産性

- 土地資産の国民総資産に占める比率をみると、10%前後で推移しているアメリカ、イギリスと比較して、わが国は非常に高い水準になっている。また、土地資産の住宅資産に対する比率は、わが国は下降しているといえ、6倍程度。1倍前後のアメリカ、1～2倍程度のイギリスと比較し、土地に偏った資産構造となっている(図1、2)。
- 我が国の名目国内総生産に対する土地資産の比率(平8で3.5倍)は、アメリカ、イギリス(概ね1倍前後)と比較して高く、わが国は、同じ付加価値を生産するために、より多くの土地資産を必要としており、土地の面からみた生産性は高くない状況にある(図3)。

図1 土地資産の国民総資産に占める割合の推移

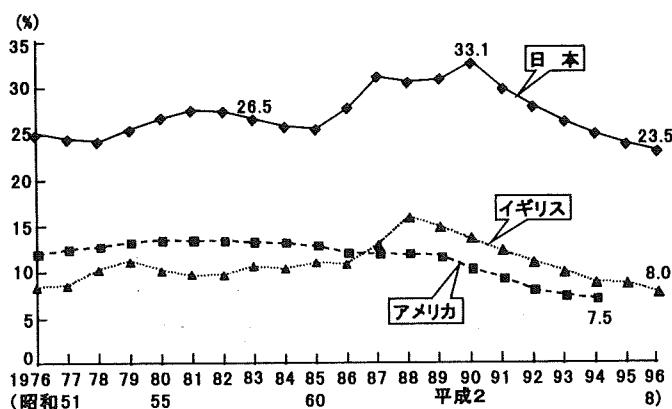


図2 住宅資産に対する土地資産の比率の推移

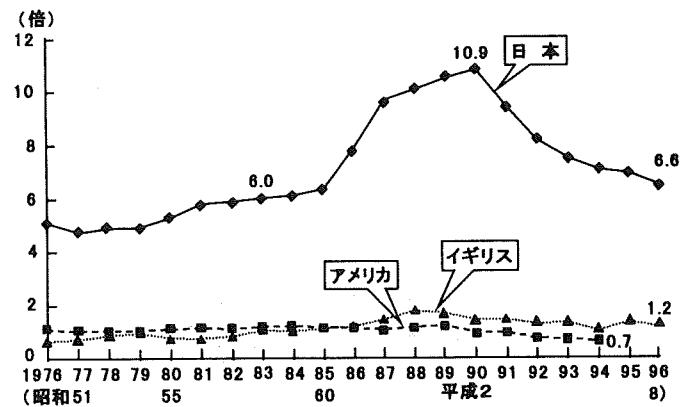
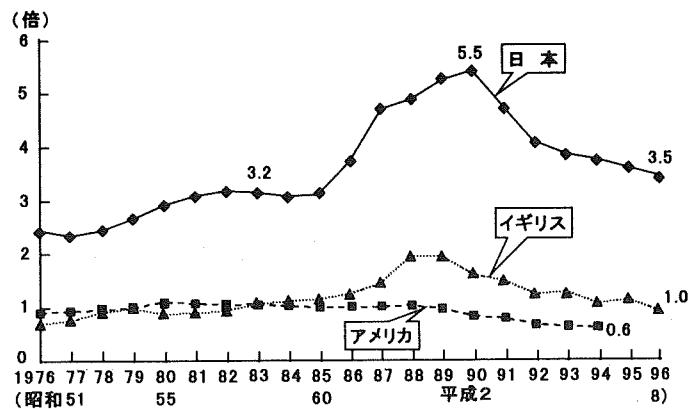


図3 名目国内総生産に対する各國土地資産の比率



資料:土地白書(平成10年版)

海外の主要都市と東京の土地利用等の比較

(1) 人口密度の比較

夜間人口を見ると、ニューヨーク、パリの都心部は東京よりかなり人口密度が高く、東京の3倍前後となっており、都心部にも厚い人口集積がある。一方、外周部を比較すると、東京が最も高密度な状況となっている。（図1）

(2) 職住バランスの比較

昼間就業人口と夜間人口の比を見ると、東京都心3区において8倍強と極端にアンバランスになっている。また、中心8区レベルにおいてもなおロンドン、パリの都心部を上回っている。（図2）

(3) 土地利用の比較

顕著なのは、東京の宅地率の高さであり、他都市より12～22ポイントも高く、それだけ平面的に建てづまつた状態にあるといえる。オープンエリアの6%は、ニューヨーク、ロンドンの半分以下であり、極端に少ない。道路率では、東京の21%は、ほぼロンドン、パリ並みの水準にきている状況にあるが、細街路の多さ等から道路空間の質としては劣っているとみられる。（図3）

図1 人口密度の比較

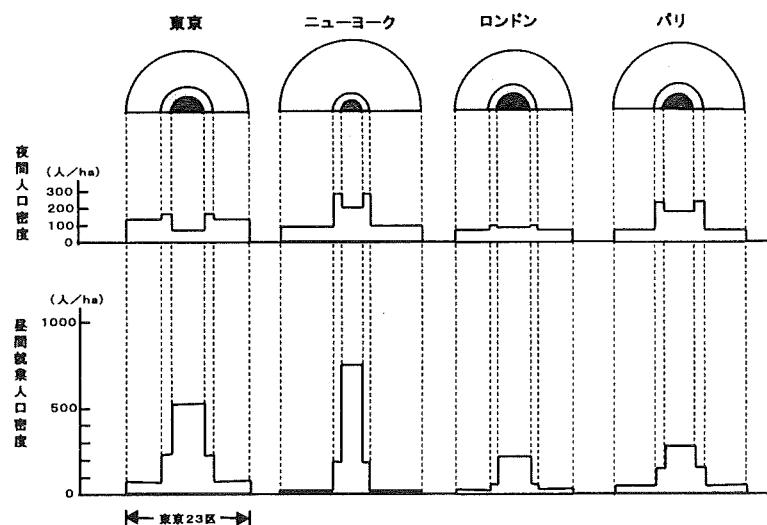
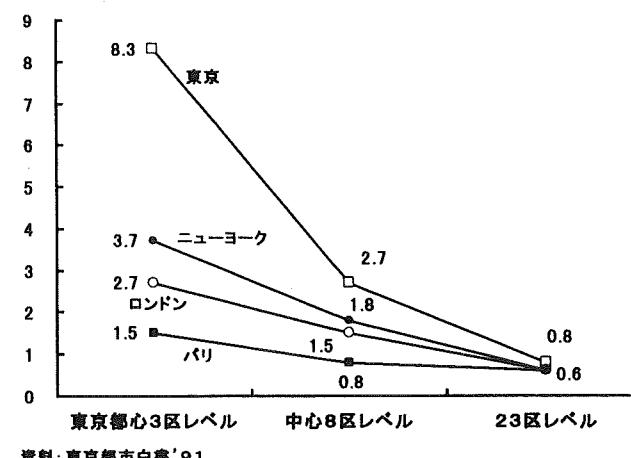
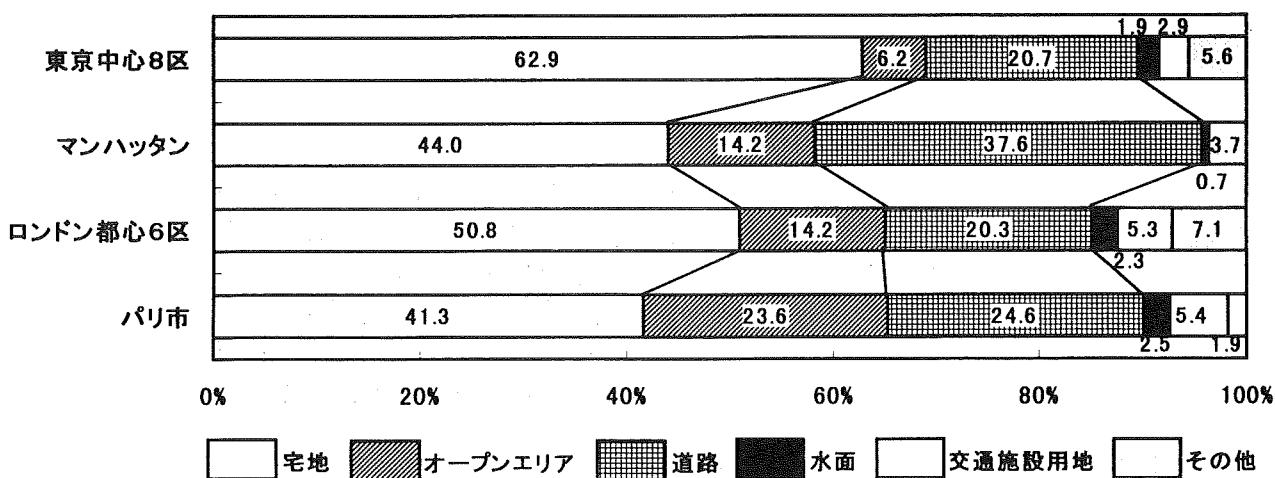


図2 職住比の比較



資料: 東京都市白書'91

図3 土地利用の比較



資料: 東京都市白書'91

産業構造転換による工場跡地の発生状況等

(1) 工場跡地の発生状況

- 過去10年間（1985年以降）に、全国で約1,900ha、首都圏で約900haの工場跡地が発生。地域別では、既成市街地において約400haもの工場跡地が発生し、且つその内工業専用地域が約60%（約250ha）を占めている。<表-1>

(2) 工場跡地の利用状況

- 全体として工場跡地の利用計画がないもの（施設未撤去41.7%+利用計画なし3.3%）が45%（面積ベース）も存在している状況にあり、かつ、これら跡地は転用済み等の工場跡地と比較し、敷地規模が大きいものであることがわかる。<表-2>
- 特に工業専用地域での工場跡地において、その状況は顕著（施設未撤去+計画なし=63.7%（面積ベース）、件数ベースでは19.3%）であり、規模が大きく用途転用が困難なため跡地の有効利用が進んでいない状況が見て取れる。<表-2>

表1 地域別工場跡地面積(ha)

	既成市街地	近郊整備	その他	合計
首都圏	294	575	53	922
中部圏	--	117	106	223
近畿圏	113	69	20	202
その他	--	--	527	527
合計	407	762	705	1,874
うち工業専用地域	244	396	252	892

*1 既成市街地： 首都圏整備法の既成市街地、近畿圏整備法の既成都市区域に含まれる地方公共団体

*2 近郊整備： 首都圏整備法の近郊整備地帯、近畿圏整備法の近郊整備地域、中部圏整備法の都市開発区域に含まれる地方公共団体

資料：大都市部地方自治体に対する工場跡地に関する
アンケート調査（通産省：H9.3）

表2 工場跡地の利用状況

面積ベース：用途地域別構成比%。（）内は件数ベース。

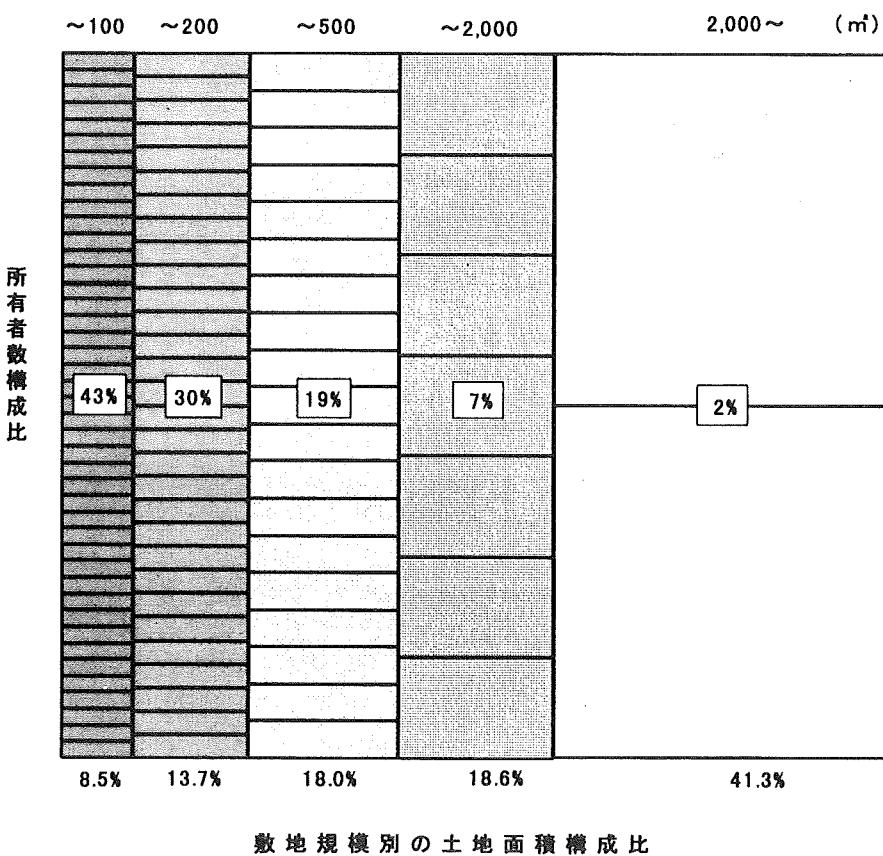
	工業専用地域	工業地域	準工業地域	住居系地域	合計
①工場等の施設未撤去	59.7 (15.7)	27.3 (20.3)	20.7 (14.2)	19.7 (12.5)	41.7 (17.3)
②空地（利用計画なし）	4.0 (3.6)	2.6 (4.1)	2.3 (3.4)	-----	3.3 (3.7)
③空地（利用計画検討中）	25.9 (16.9)	8.9 (7.3)	10.8 (9.5)	19.4 (17.9)	18.8 (11.4)
④空地（事業計画有り）	1.5 (3.6)	10.8 (10.6)	10.0 (12.2)	7.8 (10.7)	6.2 (10.4)
⑤工事中	1.5 (7.2)	27.1 (21.1)	17.9 (14.2)	17.0 (7.1)	10.3 (12.8)
⑥転用済み	17.9 (55.4)	30.7 (36.6)	39.5 (45.3)	33.7 (37.5)	25.7 (41.8)
⑦不明	0.2 (2.4)	2.2 (4.9)	5.4 (5.4)	11.0 (16.1)	2.6 (6.3)
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：大都市部地方自治体に対する工場跡地に関する
アンケート調査（通産省：H9.3）

市街地における敷地の細分化の状況

敷地の細分化の進行が有効高度利用に大きな影響を及ぼしていると考えられる。例えば東京都区部の土地は一方で細分化が極度に進行し、他方で法人等の大規模土地所有が存在するという二極構造となっている。

区部の規模別土地所有の状況(個人・法人計)



資料: 東京の土地1997

市街地における容積利用状況等

- (1) 東京都区部では、200～300%の指定面積が圧倒的に多く、約60%を占めているが、この200～300%の指定地区の容積充足率が低く（40%程度）なっている。（図1）
- (2) この理由の一つとして、道路の基盤整備の状況（高指定容積地区は道路率高く、200～300%指定地区は低いこと）が影響していると考えられる。（表1）
- (3) 用途地域別の容積利用状況をみると、住宅床の使用容積率は、工業系を除くどの用途においても60%前後の容積率で概ね一定の状況であり、市街地全体がかなり混合的利用となっていることがわかる。（図2）

図1 指定容積率別 容積利用状況(東京都区部、平成8年ベース)

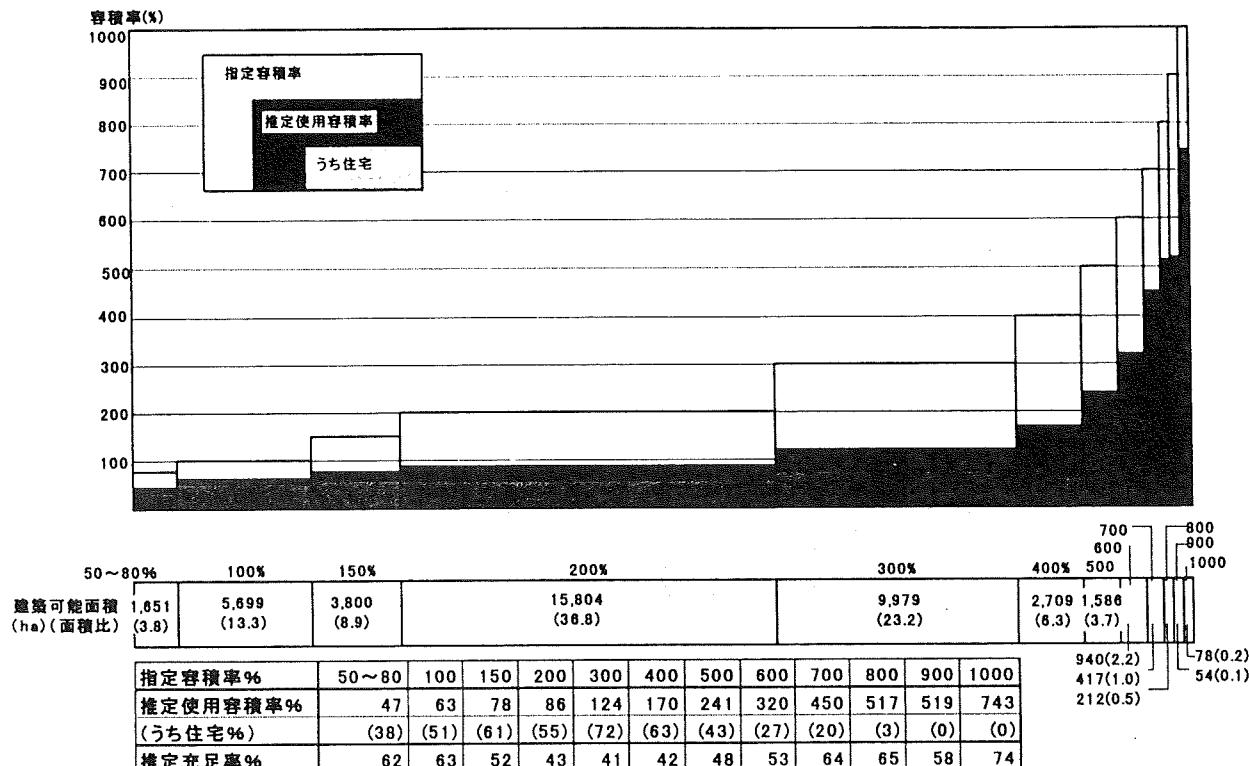


図2 用途系別 推定使用容積率(東京都区部、平成8年ベース)

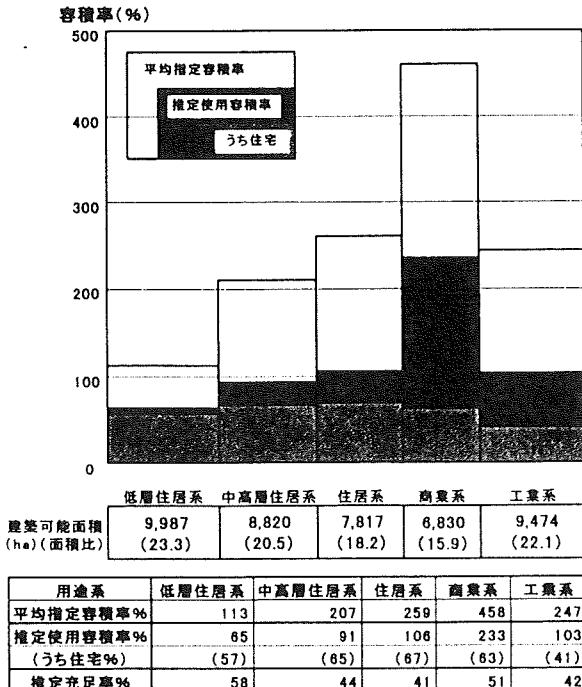


表1 平均指定容積率別道路率の状況(都区部)

平均指定容積率	道路率(%)
100%未満	13.4
100%以上150%未満	16.1
150%以上200%未満	17.2
200%以上300%未満	16.0
300%以上400%未満	19.4
400%以上500%未満	23.0
500%以上600%未満	28.5
600%以上700%未満	34.5
700%以上800%未満	39.9
800%以上900%未満	34.6
900%以上1000%未満	33.2
1000%以上	43.4

※ 東京都都市計画情報システムより加工して作成

※ 大規模な公園・墓地等を含む町丁目を算計対象から外している。

※ 建築可燃面積：道路、鉄道等、建築不可能な土地利用面積を除外した面積

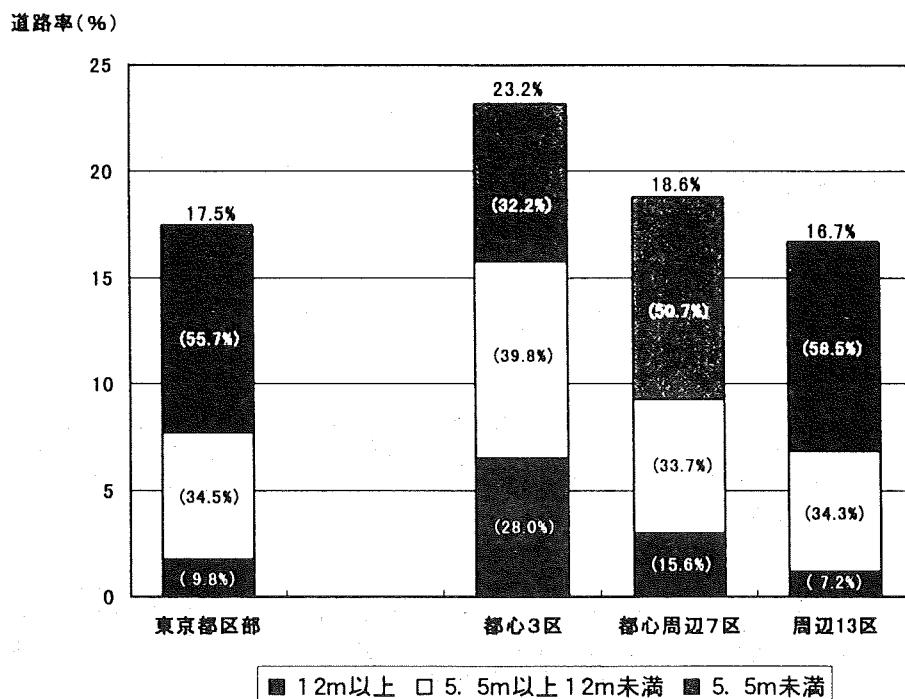
推定使用容積率：土地利用現況調査による各建物の総延床面積／建築可燃面積

推定充足率：推定使用容積率／指定容積率

道路の整備状況と使用容積との関係

- (1) 東京都区部の道路率は17.5%で、エリア別では都心3区が23.2%と最も高く、周辺部ほど低い数字となっている。(図1)
- (2) 幅員別道路延長率をみると、都心3区以外の道路率の低い地域では5.5m未満道路が過半を占め(都心周辺7区50.7%、周辺13区58.5%)、道路率が比較的高い都心3区においても32.2%を占めている。(図1)
- (3) 町丁目ごとのデータ(都心3区データ)からみた道路率と推定使用容積率との相関については、道路率水準の高い地区ほど、より高度利用されている傾向にある。(図2)

図1 エリア別道路率及び幅員別道路延長率



※都心3区：千代田区、中央区、港区
都心周辺7区：新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区
周辺13区：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区

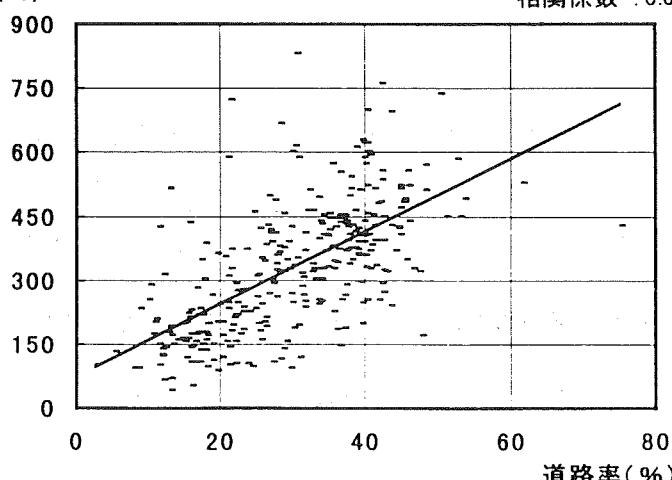
図2 道路率×推定使用容積率 町丁目分布

(都心3区)

使用容積率

(%)

相関係数=0.64



※ 東京都都市計画情報システムより加工して作成

※ 大規模な公園・墓地等を含む町丁目を集計対象から除外している。

■土地利用・容積からみた東京区部のキャパシティと土地利用形態の比較

東京区部で開発可能な床に都市居住型誘導居住水準(グロス43.5m²/人)もしくは一定の広さの従業スペース(グロス32.5m²/人)を確保、及び公園を現在の倍(6m²/人)とするとともに、次のような生活・居住環境条件を勘案した3ケースの市街地モデルを想定すると、それぞれの想定居住人口及び想定使用容積率は以下のように推計される。(参考:東京集中問題調査報告書(平成2年、東京都)による。想定使用容積率は公団で試算)

(1)高密型市街地 <パリ型>

- 敷地統合や再開発等が大幅に進み、パリのような高密な市街地を形成するケース。

・日照条件: 上層階の住宅は部分的に日照2時間程度になる部分があつても、平均的には冬至4時間日照を確保。中・下層階や商業地域では、日照を重視せず採光は確保。

- 指定容積率150%以下の地区では、3階建ての住宅を混じえ指定容積一杯まで利用。
- 指定容積率200%の地区は街区毎に共同の中庭を囲みながら5~6階程度のブロック型住棟が並ぶ市街地を想定。実現容積率180%。
- 指定容積率300%の地区は、1~2階が非住宅、3~6階が住宅の市街地を想定。実現容積率220%。
- 指定容積率400%の地区は、1~3階が非住宅、4~7階が住宅の市街地を想定。実現容積率320%。
- 商業地域500%の地区は、400%。600%以上の地区は、容積一杯まで利用。

想定居住人口	910万人
想定使用容積率	219%

(2)低密型市街地 <伝統住宅型>

- 伝統的な居住環境と冬至4時間日照を確保するケース。

・日照条件: 冬至4時間日照を確保。

- 指定容積率150%以下の地区では、実現容積率最大100%。

- 指定容積200%地区では、伝統的な2階建ての市街地を維持。実現容積率120%。

- 指定容積300・400%地区は、2階建て120%の市街地を基本に、表街路沿い等に指定容積一杯の使用を想定。

300%指定地区→実現容積率180%
400%指定地区→実現容積率220%

商業地域は、パリ型と同様な市街地を想定。

(3)中密型市街地 <低層、中層混在型>

- 2階建て中心の伝統的市街地に3階建て住宅や中高層住宅等の混在するケース。ほぼ現在の住居系地域の状況を将来に延長した市街地。

・日照条件: 部分的には2時間程度のところも発生するが、平均的には冬至4時間日照を確保。

- 指定容積率150%以下の地区では、実現容積率最大120%。

- 工業専用地域・商業地域以外の地区は、伝統的な2階建ての市街地を基本に、3階建てや中高層住宅が混在する市街地を想定。

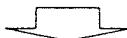
200%指定地区→実現容積率140%
300%指定地区→実現容積率190%
400%指定地区→実現容積率260%

商業地域は、パリ型と同様な市街地を想定。

想定居住人口	756万人
想定使用容積率	190%

* 23区の推定使用容積率(平成8年): 112.9%

- この推計によると、伝統住宅型と低・中層混在型は、いずれも1995年国勢調査による区部人口約797万人を下回ることになる。
- 従来の伝統的な土地利用では、現在の区部人口さえ、すべての世帯が都市居住型誘導居住水準を達成することは不可能である。
- 居住水準の向上と定住人口に支えられた良好な住環境の形成という課題は、区部では互いにトレードオフの関係にある。



- ◎ これらの課題を同時に実現するためには、特に区部中心部において、「道路等の基盤整備」、「公開空地等のオープンスペースの確保」、「敷地の共同化」、或いは「住宅と商業業務系用途の複合化」等による、土地の有効利用が重要となる。

不動産市場の展望と公団への民間の期待 ~民間ディベロッパー等へのヒヤリング調査結果~

I、民間ディベロッパー等へのヒヤリング調査の概要

公団における今後の土地有効利用事業のあり方の検討に資するため、民間ディベロッパー等の大都市圏における不動産市場の見通しや都市開発事業に対する戦略・課題、公団に対する期待等を、ヒヤリングを通して把握した。

<ヒヤリング対象企業>

不動産（15社）、ゼネコン（2社）、生保（3社）、電鉄系（5社）、計25社。不動産については、総合系（5社）、業務系（2社）、商業系（4社）、住宅系（4社）に業態を区分している。

<ヒヤリング期間——平成11年2月～3月>

II、ヒヤリング調査結果（要旨）

2、不動産市場の展望・予測について

(1) 地価について

- ・地価は更に下方にシフトする可能性がある、立地条件によって二極化現象が生じる、との見方が支配的である。
- ・都心商業地については底値圏に近づいたのではないか、との見方もある。

(2) オフィス市場について

- ・どの業種も総じて弱含みとの見方である。
- ・企業のリストラによるオフィス人口の減少から賃料の値下げ圧力の高まりが懸念されている。

(3) 住宅市場について

- ・量的な住宅需要はあまり見込めない、とし、多様なニーズに対応した総合的な企画力が試される、としている。
- ・当面、都心およびその周辺での需要、ベビーブーマーの需要が期待できる、としている。

1、今後の経営方針、開発事業方針等について

(1) 経営面について

- ・総合系不動産業は、土地を取得しない開発やフィービジネス分野の事業拡大を方針としている。また短期キャッシュフローの重視、資産処分による有利子負債の圧縮が基本方針となっている。
- ・住宅系不動産業は、販売リスクの極小化のため分譲土地の厳選仕入を徹底し、顧客ニーズに合った住宅供給により資金効率向上を図っている。
- ・ゼネコンは、デベロッパー部門も本業である建築営業のサポートに回っている状態である。
- ・生保は、デベロッパーではなく本来の機関投資家の役割に徹する、としている。

(2) 資金面について

- ・不動産業は総じて、銀行借入は問題ないとしながらも証券化などにより直接金融にシフトしていく方向にある。また有利子負債の圧縮、資金効率の向上を主眼としている。
- ・ゼネコンは、長期資金の必要から未だ研究中としながらも証券化の取組みを強化している。
- ・生保は、不動産部門での資金運用は縮小させる、としている。
- ・電鉄系は、投資方針に変化はないがプロジェクトごとの収益性を重視する、としている。

(3) 開発事業方針について

- ・総合系不動産業は、既存の未稼動土地の事業化を最優先とし、新規については投資効率を重視し都市型の優良物件に絞った投資方針である。
- ・業務系不動産業は、事前にテナントを確保してビルを建てるなど、テナントリスクの回避を重視する傾向にある。
- ・商業系不動産業は、店舗オリジナリティを高めるためソフトを固めてからハードをつくるソフト先行の店舗づくりを指向している。
- ・住宅系不動産業は、マンション事業でも土地取得から2・3年以内に資金回収を図る、としている。
- ・ゼネコンは、保有資産の有効活用を最優先とし、大規模で長期の事業は行わない、としている。
- ・生保は、デベロッパーからは撤退し既存ビルの経営効率改善を図る、としている。
- ・電鉄系は、宅地造成事業は縮小しマンション事業を拡大する、としている。
- ・なお、どの業種においても、再開発の先行取得など長期に資金が固定化するタイプの土地取得については極めて消極的である。

3、都市開発事業の問題点・ネックについて

- ・地権者調整や許認可等行政折衝を伴う期間リスクを最大の問題として全業種、異口同音に訴えている。
- ・業務系不動産業の中には、まちづくり推進の障害として現在の景気低迷の影響による共同開発者間の足並みの乱れを指摘する向きがある。
- ・また商業系不動産業の中には、開発プロジェクトの中で商業施設計画が後回しになる点、また未消化容積が生じるにもかかわらず法定容積を基準とした地価が事業採算を圧迫する点、等を問題としている向きもある。

4、公団への期待・要望等について

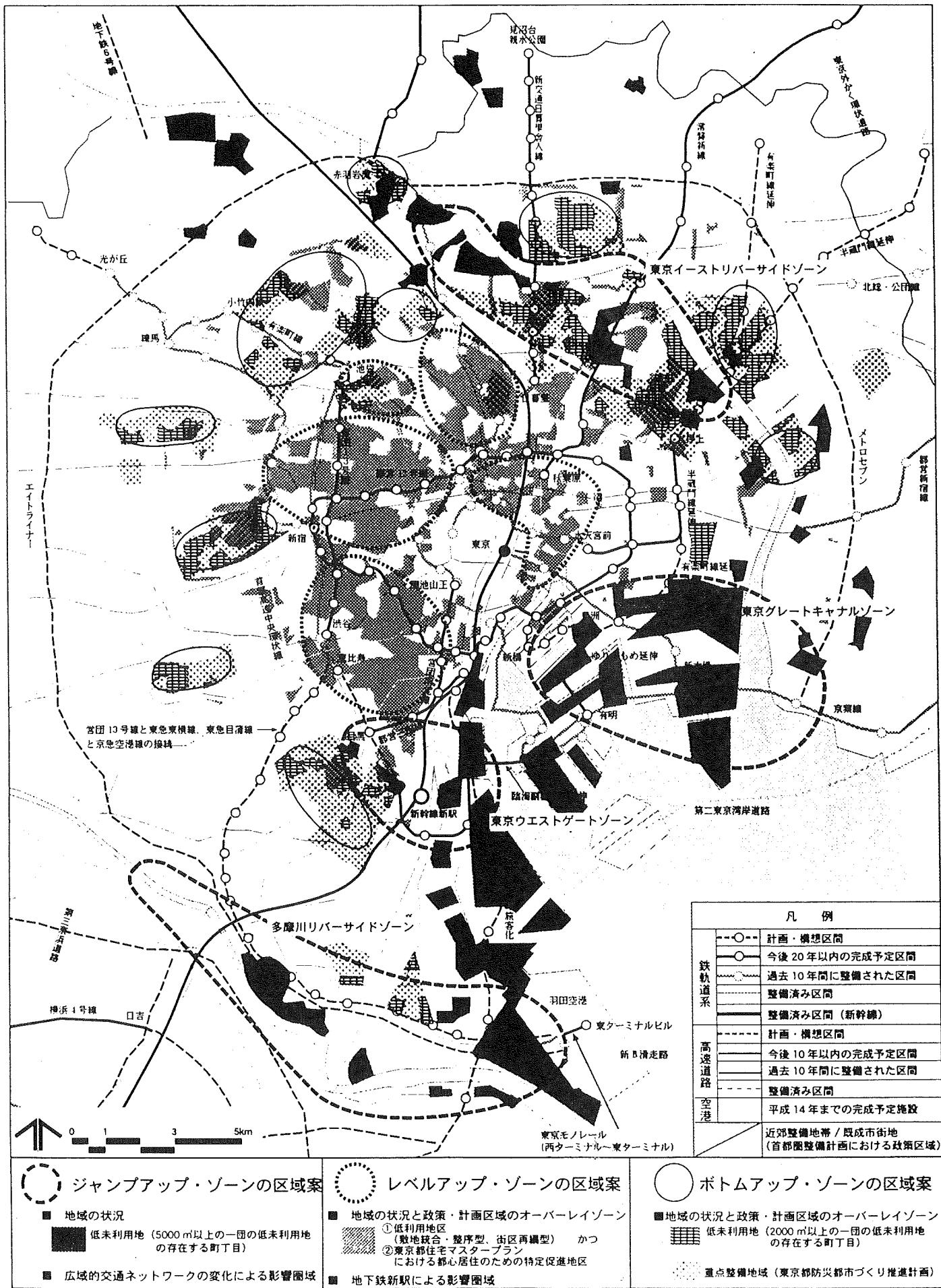
(1) 公団への期待について

- ・基盤整備の主体となることへの期待や、地権者調整・行政折衝等の推進役になって欲しいとの期待が極めて強い。
- ・ゼネコンの中には、公団が民間都市開発をリードすることによって、都市開発事業における民間資金が円滑に導入されることを期待する向きがある。
- ・生保の中には、建築の期間リスク軽減のため公団が上物まで建築することを望む声もある。

(2) 公団への要望・その他について

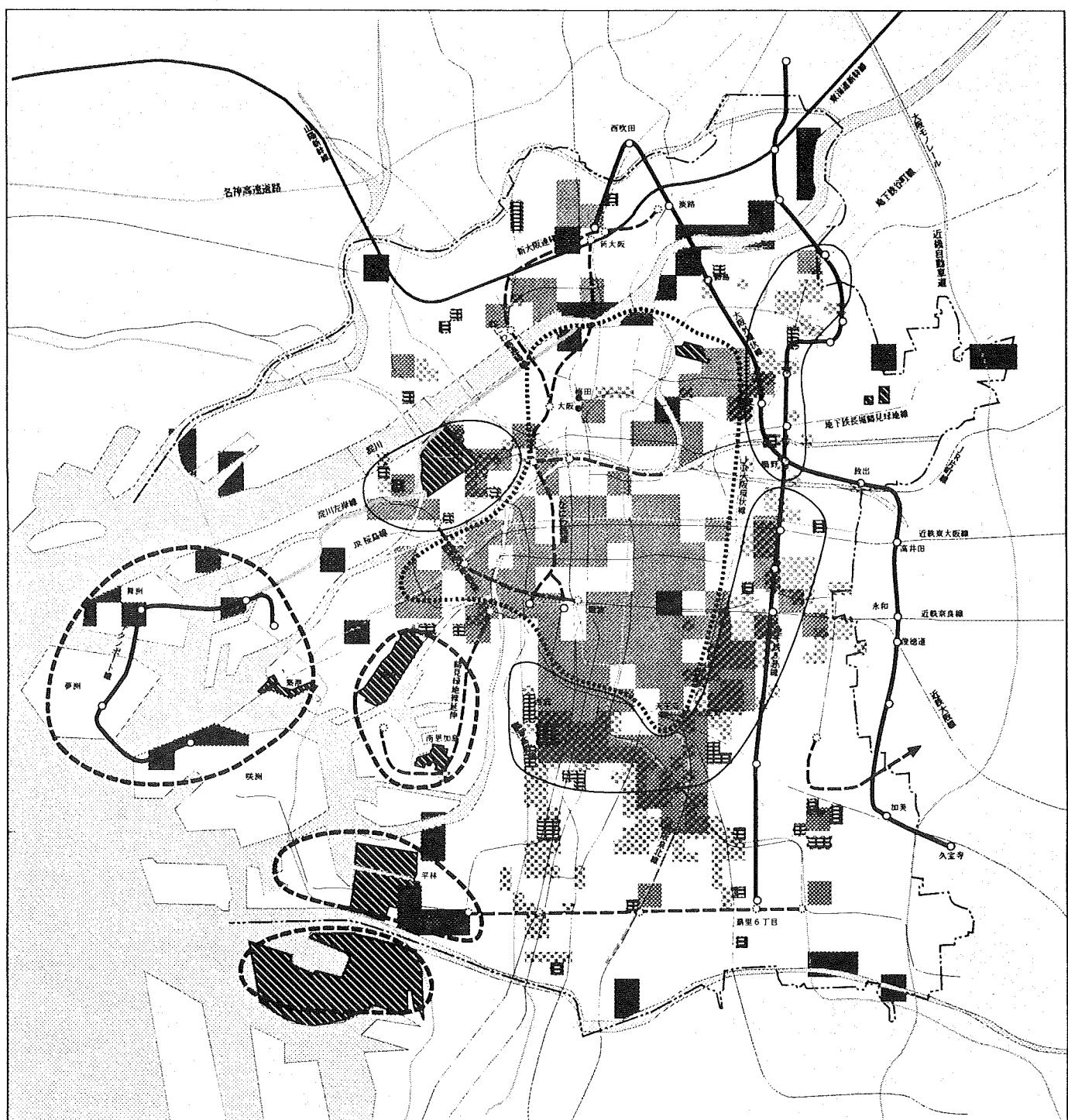
- ・公団が民間に土地を卸す場合、容積ボーナス付きや付置義務住宅の集約化など、民間にとって取得のインセンティブとなる方策を講じてほしい、という要望が強い。
- ・不動産業全業態、電鉄系は、将来の上物を見据えた商品企画のため公団が基盤整備に着手する初期の段階から事業参画を希望する、との要望が強い。また参画者選定方法として提案方式、大規模画地の分割方式など多様な工夫への希望が出されている。
- ・総合系不動産業の中には、大規模な土地の単独購入は困難であることから、投資家を募る権利のオプション入れ等の導入希望も出ている。

重点的・戦略的ゾーンの設定イメージ（東京）



* : 鉄軌道系の駅位置は、既設路線との接続性・駅間距離をもとに想定した。

重点的・戦略的ゾーンの設定イメージ（大阪）



凡 例

	計画・構想区間		10年後に事業中見込みの区間
	今後 10 年以内の完成予定区間		今後 10 年以内の完成予定区間
	整備済み区間		整備済み区間
	整備済み区間（新幹線）		

↑ 0 1 3km

ジャンプアップ・ゾーンの区域案

- 地域の状況
- 低未利用地
(低未利用地比率 20%以上)
- 工場等移転見込み地
- 交通ネットワークの変化による影響圏域

レベルアップ・ゾーンの区域案

- 地域の状況
- 低未利用地区
(敷地統合、整序型、街区再編型)
- 鉄道新駅による影響圏域

ボトムアップ・ゾーンの区域案

- 地域の状況と政策・計画区域のオーバーレイゾーン
- 低未利用地（低未利用地比率 10%以上）
- 老朽木造住宅密集市街地（大阪市による設定）

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

【開発オプション権方式とは】

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。

【開発オプション権導入のメリット】

◎民間の創意工夫による提案と公団のマスター・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・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。

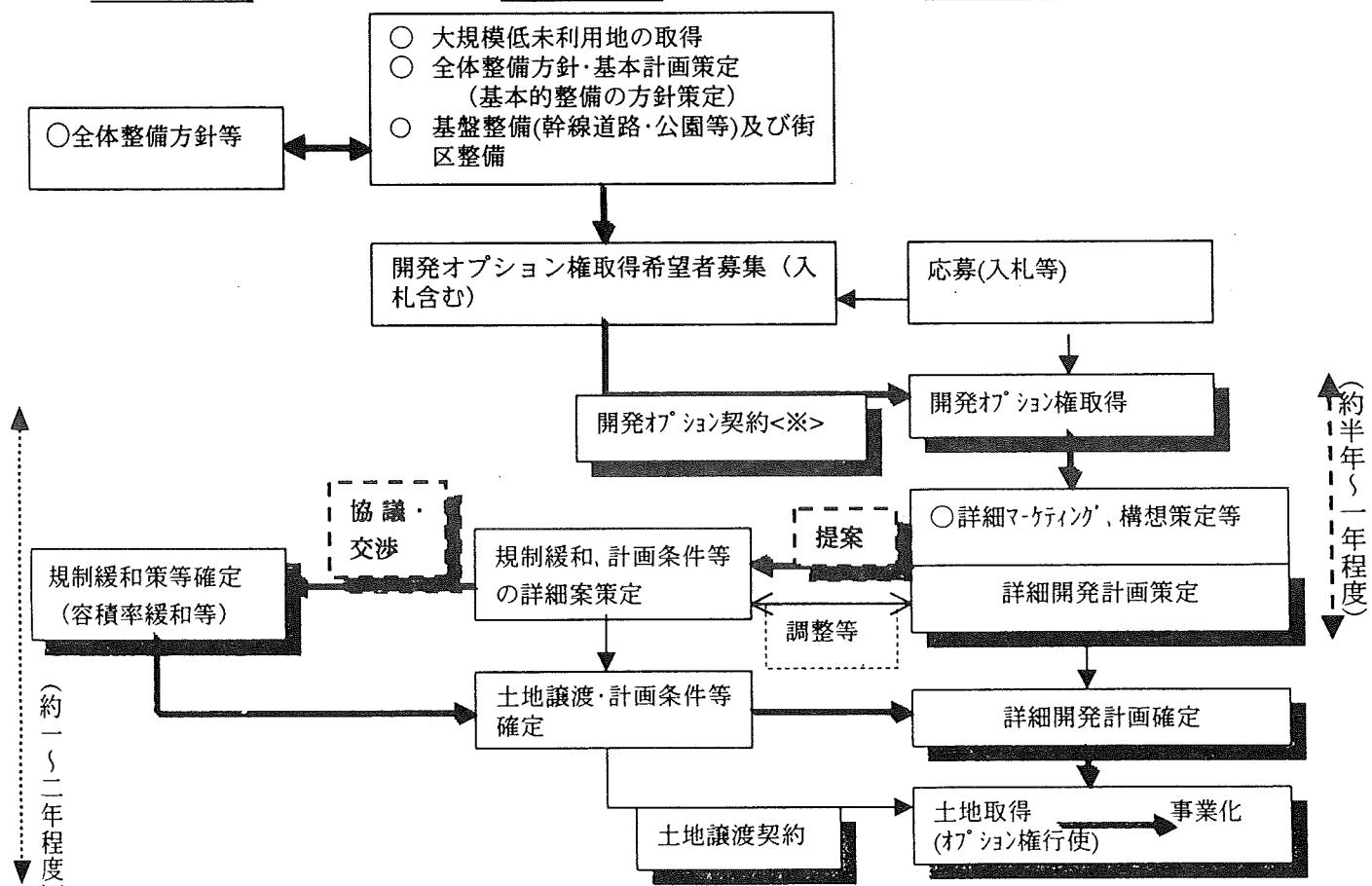
民間事業者は、その開発構想を実現できる条件等が整うまで資金負担を回避でき、一方で、公団は具体的な購入予定者及び計画内容等を事前に知ることにより、最適な計画を選択でき、地方公共団体と交渉できるメリットがある。これにより、民間提案と都市計画等との調整が行われ、公民パートナーシップによる街づくりが推進される。

《開発オプション権適用のイメージ》

<地方公共団体>

<公 団 >

<民間事業者>



<※>「開発オプション契約」の基本的考え方

① 法的位置づけ等

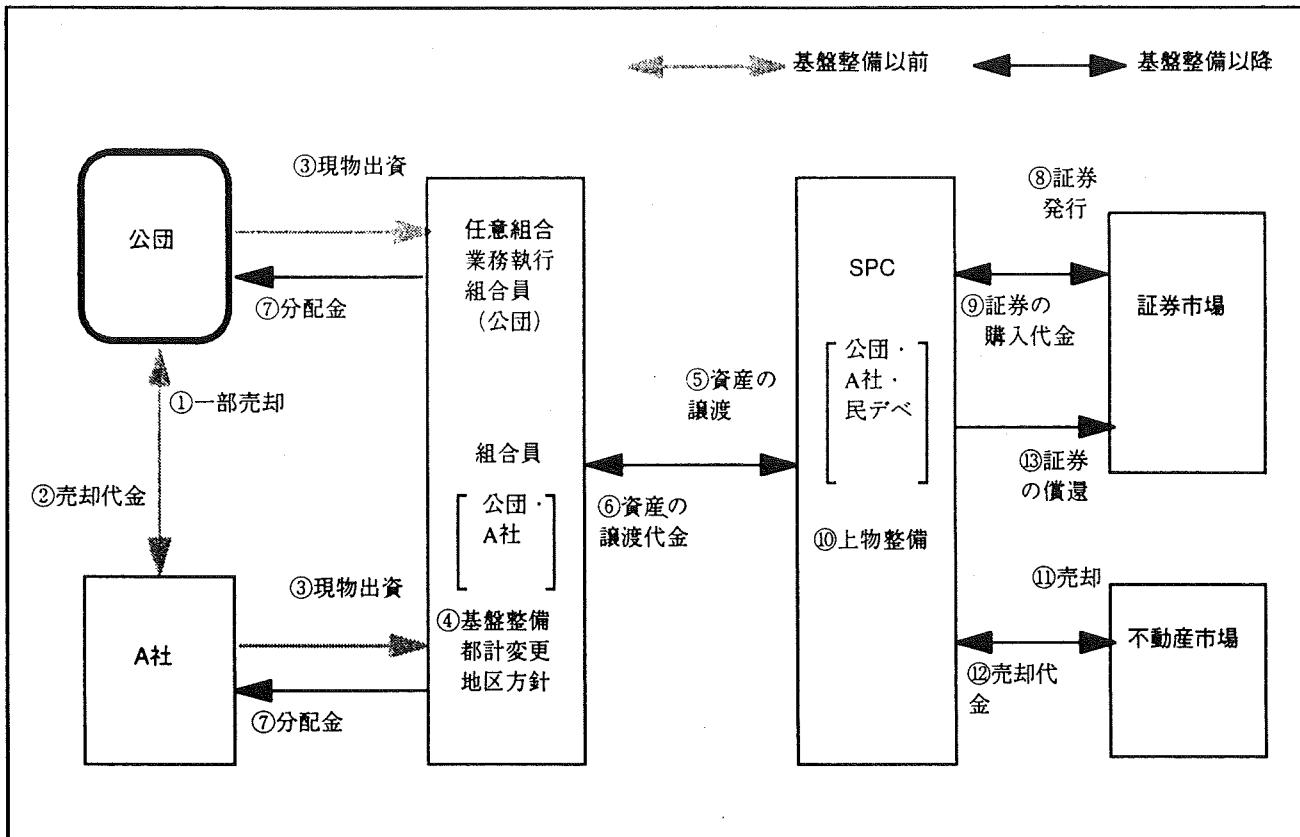
売買予約に基づく所有権移転請求権(仮登記可能)。(期限付及び停止条件付契約が基本型と考えられる)

② 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、買い手はオプション価格を放棄。

■大規模土地利用転換に資する 不動産特定共同事業とSPCを活用した不動産証券化支援型手法のイメージ

●スキームの概要



●スキームの特徴等

- ・公団は業務執行組合員として、計画的な一体開発を主導。
- ・公団のSPC設立で、上物整備段階も開発コントロールが可能。
- ・A社は、土地の一部を公団に譲渡することにより自由度のある資金を調達でき、残りの土地を引き続き保有して、開発による付加価値を享受することが可能。
- ・開発の目途がたった区画についてSPCを設立するため、市場からの資金調達可能性が大。
(投資家の判断・参画がしやすい)
- ・SPCへ譲渡しない基盤整備済みの土地は、任意組合が保有を継続し、民間デベ等への譲渡による開発も可能。
- ・基盤整備後に残った土地は、A社は残存出資持ち分に応じて負担の可能性。

T I F (Tax Increment Financing)的資金調達システムを導入した 新たな開公制度の提案

臨海部に代表されるように、一般に、相当規模の低未利用地を活用した土地有効利用事業を推進するに際して、関連する公共施設の一体的整備・改善が必要不可欠となる。

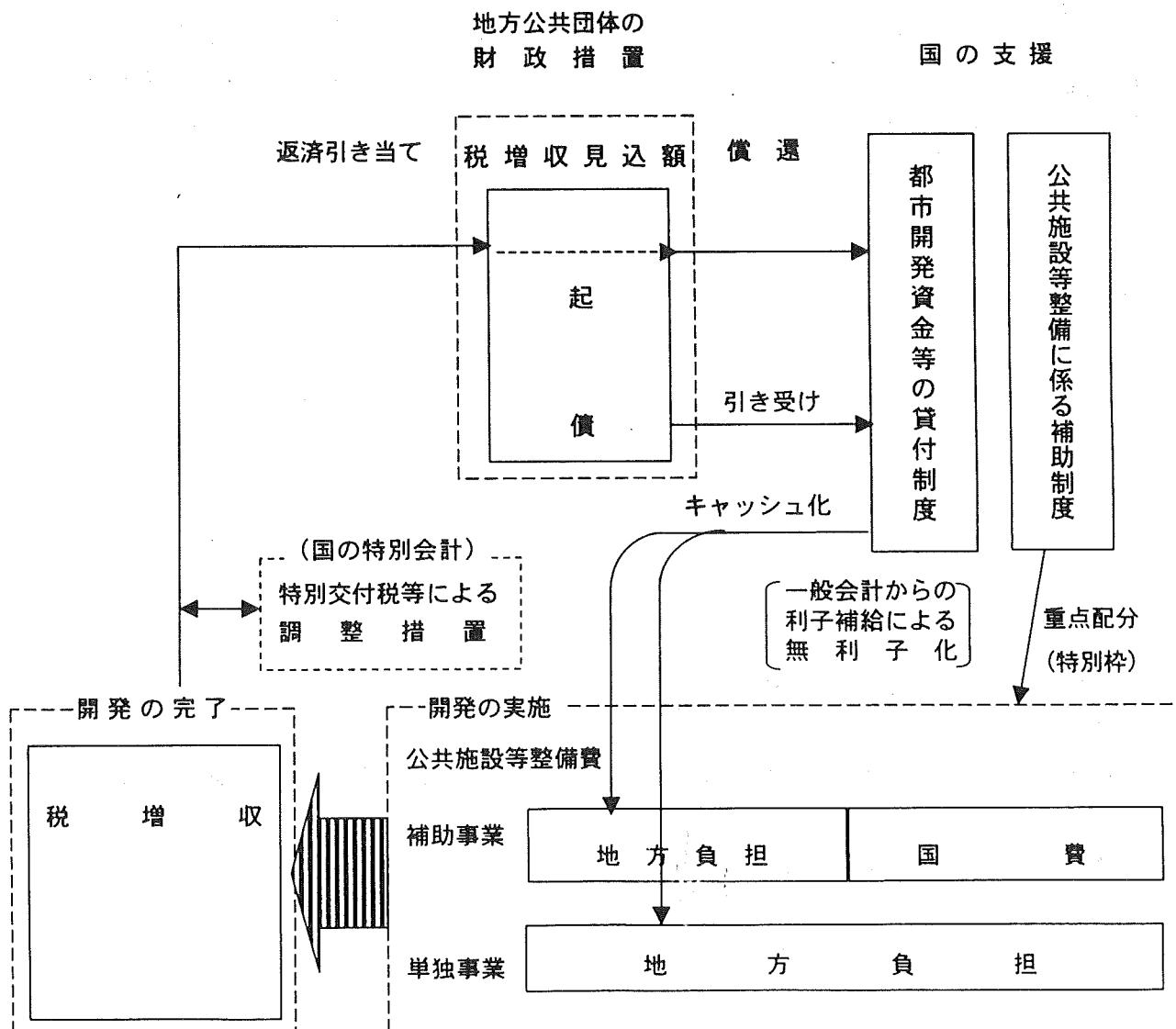
しかし、これまでの開発（計画）事例を見ると、

- (1) 当該公共施設の本来設置者である自治体からみれば、その時点の財政状況や公共施設整備全体のプライオリティ等から、開発者にその負担を委ねざるを得ない場合があること
- (2) 一方、開発者からみれば、当該公共施設整備費の一部を開発利益の範囲で負担するとしても、それが重くのしかかり、本来政策的に望ましい開発計画や処分計画に変更や断念を余儀なくされる場合があること

などから、自治体と開発者との間にミスマッチを生ずることが多々ある。

これを解消する方策として参考となる海外事例に、アメリカでの新ライトダウン方式による大規模遊休地開発で導入されたTIF (Tax Increment Financing)がある。これは都市開発プロジェクトによる収益増大効果に着目し、当該増収分を引き当てることとした債券（TIB=Tax Increment Bond）発行により資金を調達し、公共施設整備費等に充てたものである。これらを参考に『日本版TIF』ともいえる資金調達システムの導入を提案するものである。

《都市開発資金貸付制度の拡充による日本版TIF制度のイメージ》



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

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、世界的文化都市のパリを再生、活性化して、欧洲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：パリ市内に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、新しい文化都市パリのイメージ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）

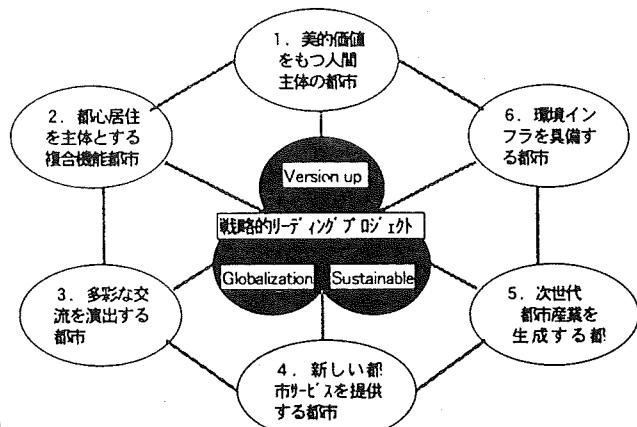
- ① 狙い：一定の期限付きのプロジェクトとして、建築や街づくりをイベントとして実施し、その広報的效果をもとに、民間の投資や事業参加を促し、街の活性化を図る。
- ② 特色：街づくり、建築のプロセスを見せることに主眼を置いている。世界の人材を登用。民間主導型のプロジェクトであり、事業やアイディアの提案を幅広く集めて、具体化する。公共はこのプロジェクトに対して、優先的に公共投資を行う。
- ④ 体制：自治体の先導によりプロジェクト運営会社を設立し、プロジェクトの事業計画と運営を進める。
- ⑤ 効果：IBAベルリン-1987やルール工業地域のIBAエムシャーパーク等の実施例があり、世界にデザイン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（ベンツゾーン、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になり、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「ワインブルドン方式」により呼び込んでいる。
- ③ 効果：全国で31地区が指定され、ロンドンのドッグランズが有名。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。

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



■ 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・福祉、パワーカルチャー、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シ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メージ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earkeritect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plan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機関ならではの総合的役割を果たすことが考えられる。