

民間都市開発投資の促進の成果

都市再生緊急整備地域内の民間投資見込み(18年3月)

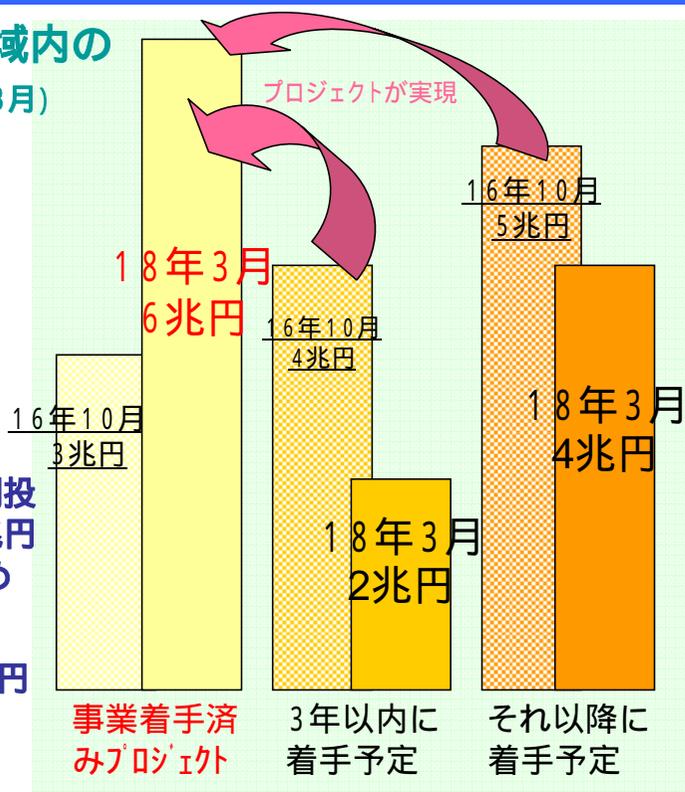
都市再生本部事務局調べ

着手済みプロジェクトへの民間投資見込みが約6兆円に増大

(16年10月時点の見込みは約3兆円)

◆プロジェクト全体での民間投資見込み …約12兆円
(耐久消費財購入等を含め約14兆円)

◆同経済効果 …約23兆円
(同 約28兆円)



都市再生緊急整備地域 64地域 6567ha

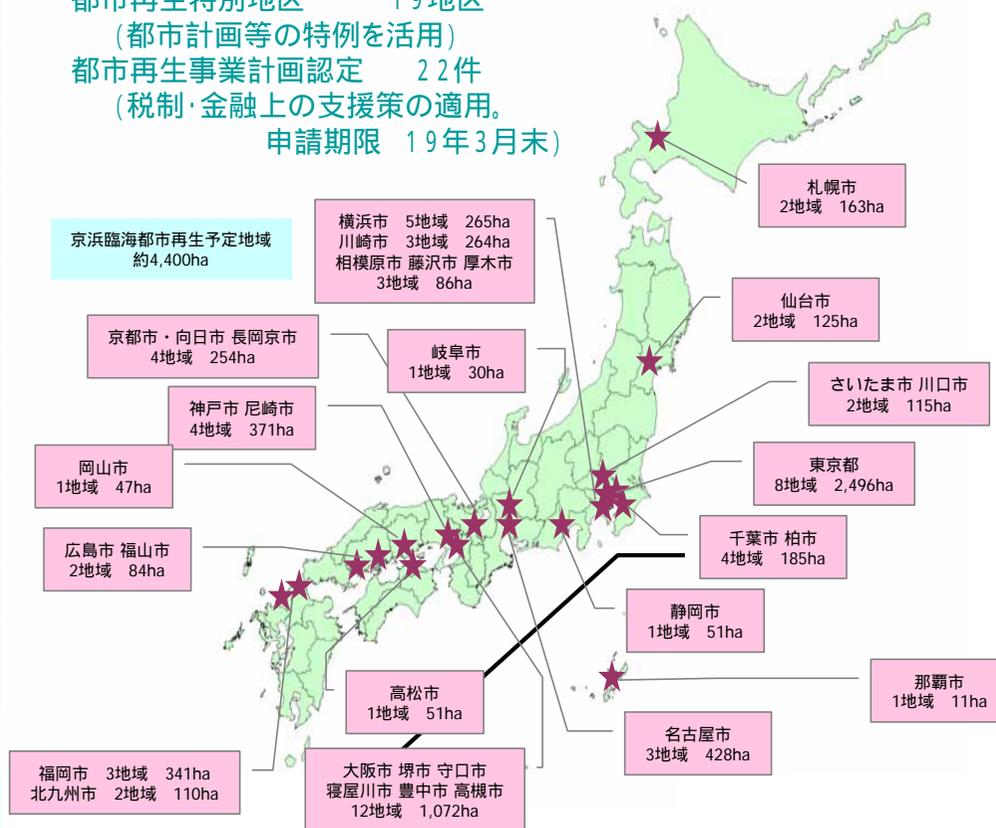
都市再生特別地区 19地区

(都市計画等の特例を活用)

都市再生事業計画認定 22件

(税制・金融上の支援策の適用)

申請期限 19年3月末)



都市再生緊急整備地域の特例制度の好影響

(18年2月民間事業者へのヒアリング調査より)

- 税制の特例制度の適用に加え、環境アセスメント条例の手続きの簡略化や埋蔵文化財調査の迅速化等により、スケジュールの短縮(24ヶ月→11ヶ月)が図られ、投資家の投資意欲を促進(東京・六本木(東京ミッドタウン)地区)
- 都市再生特別地区の適用により、敷地外の地下歩道整備など、地域への貢献につき柔軟な評価を受け、従来制度以上の容積率緩和を達成(名古屋・駅前(ミッドランドスクエア)地区)
- 無利子貸し付け制度の適用により、民間事業者が公共施設を立て替えて整備する目的が立ち、プロジェクトがはじめて実現(東京・晴海地区)

ほかに、「都市計画の提案後6ヶ月以内に結論を得るという特例のため、手続き期間の目的が立ち、時間リスクが軽減」等の意見あり。

経済効果にとどまらず 周辺を含む地域価値の向上へ

- 都市再生事業を契機として、開発事業者と周辺町内会・商店会とが一体となり、地域の安全・安心な魅力づくりに注力
計画人口2万人、美術館等を併設するプロジェクトと、周辺の空き店舗への良質なテナント誘致等があいまって、人の流れの大きな変化と賑わいの連続に期待(東京・六本木(東京ミッドタウン)地区)
- 都市再生事業の進捗が、周辺の再開発の気運醸成や環境・防犯対策の進展へと波及(札幌・駅前通り周辺、名古屋・駅周辺地区)

地域全体の価値向上に向け、環境・防犯対策等を「地域整備方針」に追加。地域の価値が個別プロジェクトの魅力向上へと好循環

都市再生緊急整備地域内のプロジェクト例

ニッセイ札幌ビル (札幌)

商業・業務施設
札幌駅前通地下歩行空間と接続、サンクンプラザ等を整備
屋上緑化、外気冷房等の導入、エネルギー供給ネットワーク幹線に接続
都市再生特別地区を指定
(容積率800% 1000%)
18年9月第一期完成予定



一番町3丁目南 (仙台)

商業・業務施設
魅力ある歩行者空間や屋内広場を整備、屋上緑化等を実施
都市再生特別地区を指定
(容積率600% 1050%)
20年度完成予定



東京ミッドタウン (東京)

大規模国有地(防衛庁跡地)売却に伴う民間開発
職住遊複合拠点の形成
都市再生事業計画認定を取得
環境アセス条例の手続きの簡略化や埋蔵文化財調査の迅速化等によりスケジュールを大幅短縮(24ヶ月 11ヶ月)
19年完成予定



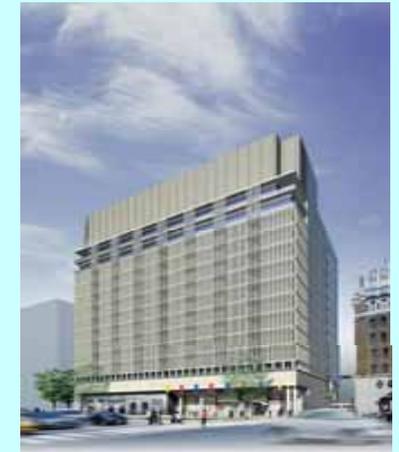
ミッドランドスクエア (豊田毎日ビル)(名古屋)

都市再生特別地区を指定(容積率1000% 1420%)、都市再生事業計画認定を取得
19年春完成予定
トヨタの営業・国際部門が集積予定



そごう心斎橋店 (大阪)

都市再生特別地区を指定(容積率1000% 1300%)
17年9月オープン
そごうの企業再生のシンボルとしての全面建替え事業



神戸新聞社跡地ビル開発 (神戸)

商業・業務、シネコンプレックス、バスターミナル等からなる複合開発プロジェクト。駅前広場の補完や自由通路の導入により地域に貢献
都市再生特別地区を指定
(容積率800% 1600%)
都市再生事業計画認定を取得
18年秋完成予定



幸町10番(インターパークス) (岡山)

出石小学校跡地を民間による事業プロポーザルを求めて複合的に開発
定期借地権付分譲マンション、賃貸マンション、有料老人ホーム、スポーツクラブ、公園等を整備
20年1月完成予定



高松丸亀商店街A街区 (高松)

商業・コミュニティ施設・住宅
都市中心部の活性化を企図した組合再開発事業
都市再生特別地区を指定
(高さ規制を緩和)
都市再生事業計画認定を取得
18年度完成予定



新天神地下街 (福岡)

地下鉄・西鉄線等の交通結節機能を強化、地上交通の混雑緩和や商業空間の連たん性の向上を図る地下街を、17年2月地下鉄七隈線開業に合わせオープン
都市再生事業計画認定を取得



新天神地下街：
石積み広場



新天神地下街：
煉瓦通り

那覇旭橋駅東 (那覇)

業務・宿泊施設、住宅、庁舎・会館、バスターミナル、駐車場
市街地再開発事業により、土地利用転換および高度利用を図るとともに、モノレール駅コンコースレベルでの歩行者デッキのネットワークを構築し、駅前に相応しい都市機能の集積を企図
23年度完成予定



都市再生事業の進展から地域価値の向上へ

大手町・丸の内・有楽町地区

都市再生事業の進捗とあわせ、地権者・企業・就業者等の連携組織が、自主的なエリアマネジメントを展開

- ・まちづくりガイドラインに基づき、仲通をオープンカフェやイベントの空間として活用、新たな賑わいを創出
- ・シャトルバスの運行、情報通信インフラを整備運営を実施し、観光とビジネスとをともに活性化
- ・「東京駅防災隣組」を発足し、大規模な防災訓練や、帰宅困難者対策に積極的な取り組み



大手町・丸の内・有楽町エリアの無料巡回バス



帰宅困難者避難訓練

六本木・東京ミッドタウン地区

都市再生事業を契機として、開発事業者が町内会・商店会と一体となり、地域の安全・安心な魅力づくりに注力

- ・暴力団排除、安全安心パトロール、防犯灯設置等を通じ、地域全体の防犯性を向上し、魅力を向上
- ・就業者2万人、美術館を併設するプロジェクトにより、人の流れの大きな変化を期待
- ・賑わいを途絶えさせぬよう、周辺の空き店舗への良質なテナント誘致を実現



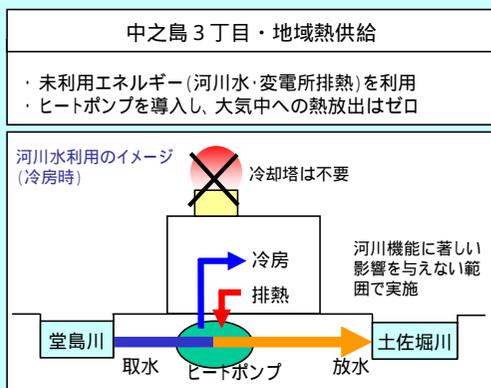
六本木交差点周辺の清掃活動(毎週金曜日)



六本木安全安心パトロール(毎週水曜日)

大阪駅周辺地区

中之島等都心部で地球環境対策に資する取り組みが展開



- ・河川水や変電所排熱など未利用熱資源を利用しつつ、大気中への熱放出を抑えたオフィスビルの開発や、公共建築物の屋上緑化等が進展



大阪市役所本庁舎屋上緑化

名古屋駅周辺地区

あいつぐ都市再生事業を契機として、鉄道・地下街・百貨店等地区全体の関係者が、環境・防犯・防災上の課題の解決に向け協議組織を結成



札幌駅前通地区

都市再生事業や地下歩行空間整備の進捗が、周辺の再開発にむけた検討会の発足等に順次波及

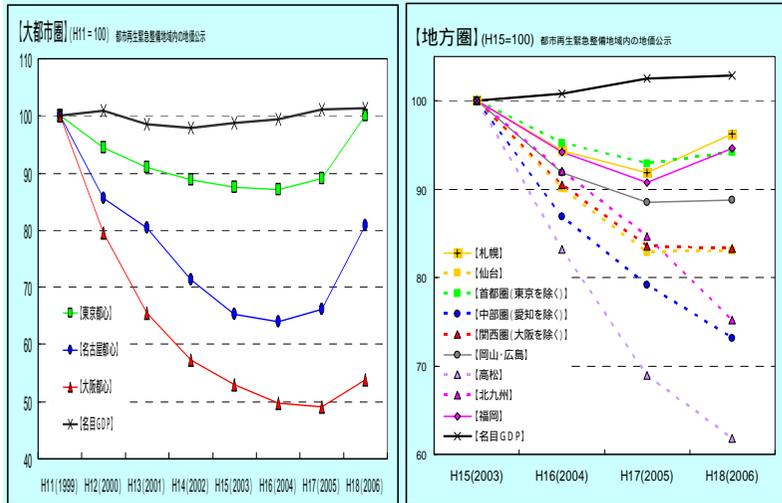


「地域整備方針」に、都市再生事業に関する事項に加え、地域全体の価値向上に向け、環境・防犯対策等を追加。地域の価値が、個別事業自体の魅力の向上へと好循環。

今後取り組みを推進・強化すべき分野

地価の動向

- 東京圏は回復が見られるが、大阪圏、名古屋圏は回復途上、地方都市においては、回復の兆しは見られるものの、なお下落が続く。



密集市街地などの再生

- 重点的に整備すべき特に危険な市街地が広範に残存。
- 耐震基準に満たない建築物の建替・集約化も急務。
- 防災上有効な道路等の重点整備と、沿道建築物の整備等を一体的に進めるとともに、建築規制の緩和制度の活用を推進
- 合意形成の円滑化のための協議会設置や住民組織への支援を実施
- 基盤整備と沿道建築物の建て替えを一体・強力に進める事業手法の創設、連鎖的建替を促進する建築規制の合理化を推進 (「経済成長戦略大綱」より)

法人所有建物の建築時期



小規模ビルの建替・集約化



大阪・堺市 中筋地区

民間を活用した 基盤整備

- 民間を活用した市街地整備事業による公共施設整備の推進。

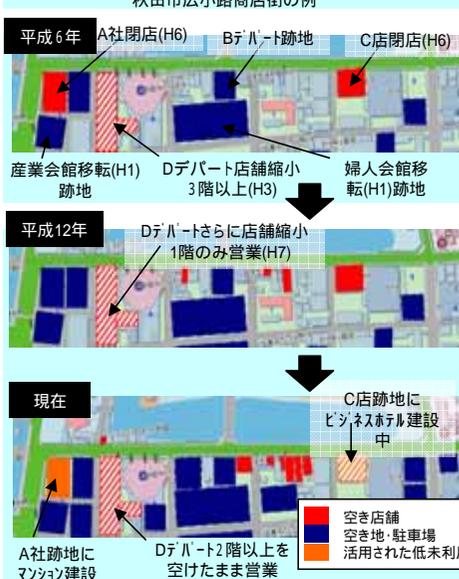
東京・環状二号線 新橋・虎の門地区



中心市街地の活性化

秋田市 中央街区

秋田市広小路商店街の例



- 基盤整備の遅れ、郊外への大規模店舗進出等の影響から、中心部が空洞化。
- 政府一体となった支援が急務。

- 改正「中心市街地活性化法」「都市計画法」によりコンパクトで賑わいあるまちづくりを推進。
- 公共公益施設の立地、空きビル再生、優良な共同住宅の供給等を促進。
- 意欲的な商業活性化の取り組みに対して重点的な支援。
- 中心市街地活性化協議会への支援の実施 (「経済成長戦略大綱」より)

大規模空閑地の再生

- 地方圏では依然として、社会経済環境が厳しいなか、地方公共団体の財政難や地元住民との合意形成等に時間を要すること等から、都市再生緊急整備地域内の大規模空閑地の開発が未着手。



岡山・岡山駅東・表町地域



北九州・北九州黒崎駅南地域

民間投資を支える 地籍整備の促進

民活と各省連携による 地籍整備の推進

- 土地の境界・面積等の地籍を整備するため、国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備を推進。

16～18年度で、基礎的調査(都市再生街区基本調査)を実施し、正式な地図の作成を促進。まちづくりの推進に寄与。

- 約20万点の街区基準点を整備、街区外周を把握し、公図の精度を区分

調査の成果をフルに活用しつつ正確な現況把握を行い、引き続き都市部の地籍整備を促進