

1. 規制改革推進のための第3次答申
2. 都市再生事業の制度的な枠組み
3. まちづくり支援強化法案概要

## 問題意識

都市再生事業に関しては、当該事業における機構の役割が、大規模で長期間を要し地価や金利等の変動によるリスクが大きいこと、権利関係が輻輳し調整が難しいこと、採算性が低いことなどの要因から民間事業者では負担しきれない事業リスクを負担し、民間を都市再生に誘導することにあることにかんがみ、機構が事業を行うことができる基準の明確化、民間への売却の推進、事業総価値の最大化を図るべきである。

機構が行う都市再生事業の目的は、大規模で長時間を要し地価や金利等の変動によるリスクが大きいこと、権利関係が輻輳し調整が困難であること、採算性が低いことなどの要因から民間事業者では負担しきれない事業リスクを負担し、民間を都市再生へ誘導することとされている。このため、機構は、産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編、都市における生活・交流・経済の拠点の形成、都市の防災性の向上と密集市街地の改善、民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成、既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備を行っている。機構が国等からの補助を得て都市再生事業を行う理由としては、本事業に外部経済が存在するとともに、規模の経済の存在と大数の法則によるリスクの低減が望ましいとの考えによるものとみられる。確かに都市基盤の整備においては、一般的に言って外部性の存在が認め得ると考えられるが、その場合においても、交渉費用や取引費用が大きい場合には、官の関与を必要とせずに、民間の経済主体間の自主的な交渉により、外部性を内部化することが可能である。このような観点から、機構の実施している事業についてみると、公的主体の関与を十分に正当化できる「市場の失敗」が存在するか否かについて、更に厳格な検証を行うべきである。具体的には、機構の保有する機能のうち、高い公共性を有するものとして、用地買収が困難な地域における土地収用権の発動がある。しかし、現在、機構がこうした公共的な機能を十分に活用している状況にはない。したがって、**機構としては、民間では実施が困難な事業について、本来、土地収用権や公用権利変換権の発動などを背景として、民間では行使しえない公的機能を十全に発揮して、「市場の失敗」を適切に是正していくことに独自の役割を発揮すべきである。**

# 2. 都市再生事業の制度的な枠組み ~まちづくり実現化に向けた計画策定等~

都市再生事業の実施には、その条件整備として、輻輳する関係権利者や事業者間の調整などのコーディネートや、基本計画・事業計画等の計画策定が必要

## 具体的な取組例<中野駅周辺>

### JR中野駅周辺のまちづくり

#### 【経緯】

- H13.6 清掃工場の建設を中心とした「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」を策定(東京都・中野区・杉並区)
- H15.7 東京23区内における新たな清掃工場の建設中止が決定(特別区長会)土地利用転換計画案の見直し開始
- H17.5 「中野駅周辺まちづくり計画」策定(中野区)
- H18.3 国有財産関東地方審議会より答申、警察大学校等跡地処分方針決定

#### 【求められる能力・性格】

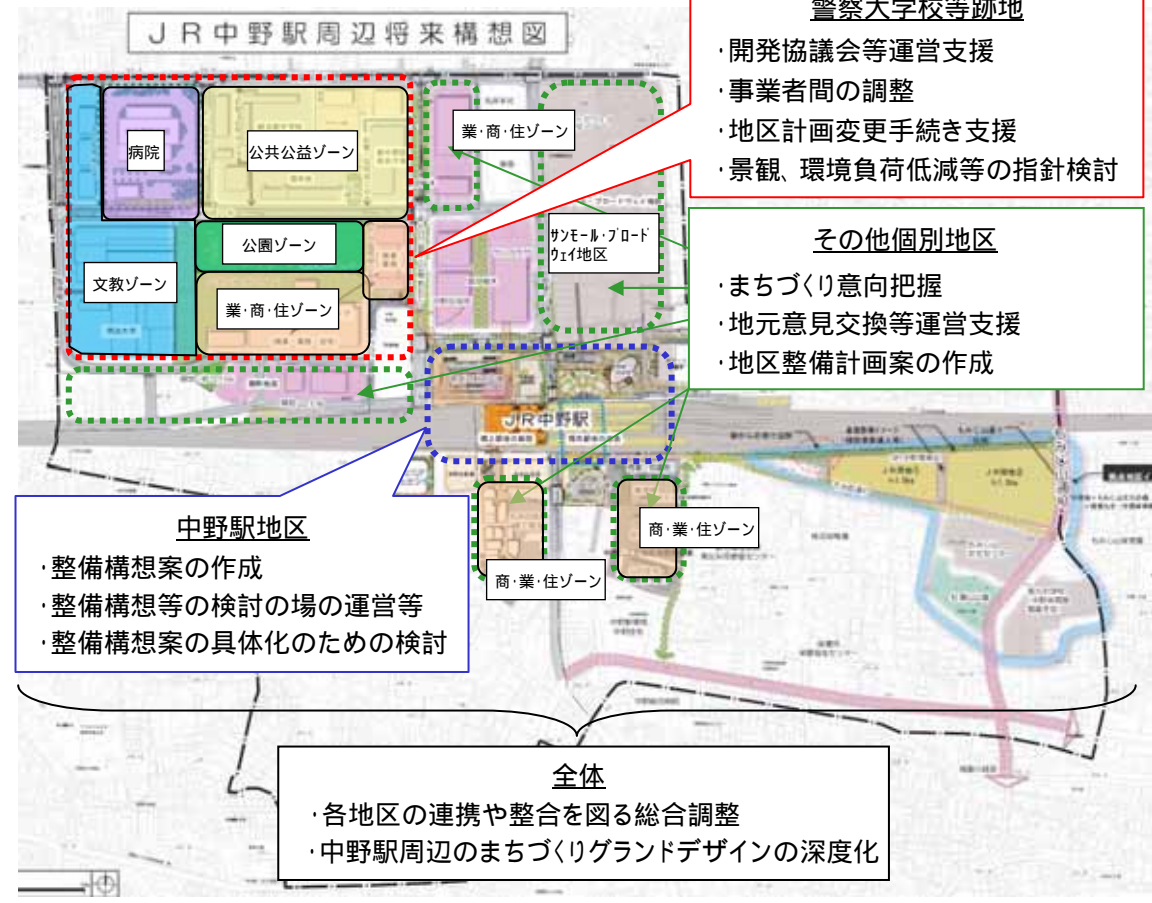
大規模土地利用転換から密集市街地整備まで  
 様々なまちづくりに係る事業経験  
 公共施設管理者や交通管理者、鉄道事業者等との調整能力  
 市街地再開発事業等の施行経験に基づく、  
 地権者等の共同化への誘導・調整能力  
 単に関係者間の調整役にとどまらず、都市基盤整備手法にも精通  
 特定の地権者に偏らない公平性・中立性

#### 【中野区の現状】

木造密集地域の改善、学校再編に伴う跡地活用、国家公務員  
 宿舍跡地等を活かしたまちづくり等課題は山積  
 まちづくりに係るノウハウ・人材が不足

都市再生機構による技術的支援

## 具体的なコーディネートの内容



# 2. 都市再生事業の制度的な枠組み ~ 法的強制力を持つ事業 ~

## 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路・公園、河川等の公共施設を整理・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る

施行者	UR	県・市	組合	個人
都市計画決定	必須	必須	-	-
権利者同意	不要	不要	2 / 3以上	全員同意
特別控除	2000万	2000万	1500万	1500万

土地等を譲渡する場合の税の特別控除上限額

## 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、細分化された敷地の統合、不燃・共同化された建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る

施行者	UR	県・市	組合	個人
都市計画決定	必要	必要	必要	非都市計画事業として行う場合は不要
権利者同意	不要	不要	2 / 3以上	全員同意
特別控除 <sup>1</sup>	2000万	2000万	1500万 <sup>1</sup>	1500万 <sup>2</sup>

1 土地等を譲渡する場合の税の特別控除上限額    2 市街地再開発促進地区内に限る

### JR尼崎駅北・あまがさき緑遊新都心地区



大企業から個人までの幅広い層の権利者の調整を行う  
 地区幹線道路や駅前広場等の公共施設を整備  
 商業施設・業務施設・住宅の用途に適した敷地整備

### 曳舟駅前地区(墨田区)

(従前)

密集市街地の改善・不燃化促進、高度利用等により、安全で安心、かつ活気あふれる墨田区北部広域拠点を整備

(従後)

商業施設棟  
 < 民間大型商業施設等 >

住宅N棟  
 < 権利者住宅・民間分譲住宅等 >

住宅S棟  
 < 権利者住宅・UR賃貸等 >



# 2. 都市再生事業の制度的な枠組み ~ 都市施設を整備する事業 ~

## 公共施設整備事業

機構施行の事業に伴って必要となる地区外の根幹的な公共施設である道路、公園、下水道、河川等(特定公共施設)を管理者(地方公共団体)の同意の上で機構が整備

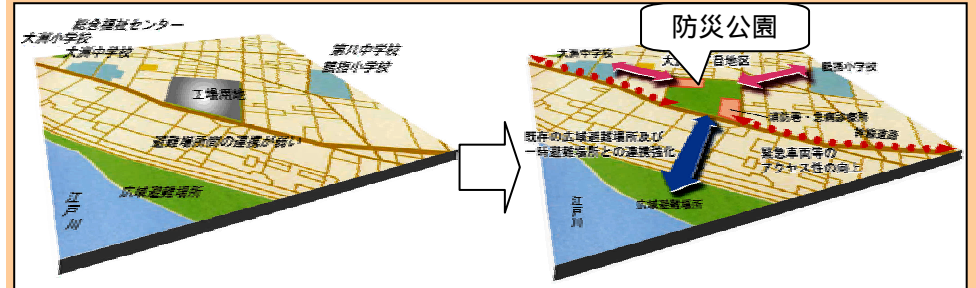
### 都市計画道路補助209号線(三軒茶屋)整備



## 防災公園街区整備事業

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施

### 大洲一丁目地区(千葉県市川市)





# 2. 都市再生事業の制度的な枠組み ~ 予算の枠組みに基づく事業 ~

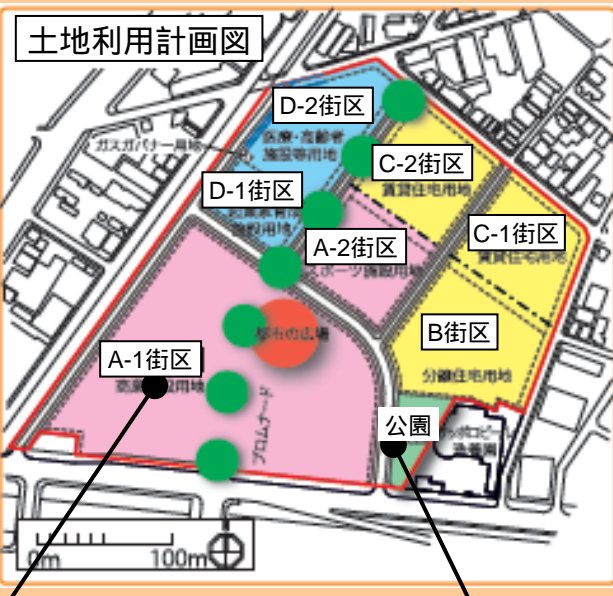
## 住宅市街地総合整備事業

快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業

### 千種二丁目地区[千種アーススクエア](名古屋市千種区)

都市再生緊急整備地域の指定を受けた大規模工場跡地の土地利用転換を図り、複合開発による新たな拠点形成を実現

- [土地利用計画]**
- A-1: 商業施設
  - A-2: スポーツ施設
  - B: 民間分譲住宅(225戸)
  - C-1, C-2: 民間賃貸住宅(368戸)
  - D-1: 起業家育成施設
  - D-2: 医療・高齢者施設



**[公共施設整備]**  
道路・公園を先行整備  
民間事業者を誘導



手前:A-1街区(商業施設)  
奥:B街区(分譲住宅)



移管公園に「ビール工場の銅釜」を保存・活用(パーゴラとして活用)

## 都市再生総合整備事業

大規模工場跡地等低未利用地の有効活用等を目的とし、都市再生のトリガーとなる地区への各種都市機能の集積を促進する先行的都市基盤施設等の集中的な整備を行う事業

### 千葉市臨海部蘇我特定地区

サッカースタジアム(フクダ電子アリーナ)  
事業期間:H15~17年度  
座席数 約18,500人  
H17.10.7 オープニングセレモニー  
H17.10.16 オープニングゲーム

蘇我臨海土地区画整理事業

高次都市施設  
(立体遊歩道の整備)

J R 千葉駅

千葉市臨海部地域  
(都市・居住環境整備重点地域)

J R 蘇我駅

都市公園事業  
(千葉市蘇我スポーツ公園)

蘇我エコシビックパーク

工場を除却

居住・スポーツ交流・商業系用地

街路事業(川崎町南北線)

蘇我特定地区

JR蘇我駅西口駅前広場整備

基本計画、整備計画の作成、コーディネートを実施

凡例:  
都市再生総合整備事業で実施している事業  
他の事業で実施している事業

一部街路事業で実施

# 3. まちづくり支援強化法案

< 予算関係法律案 >

(正式名称)都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案

地域住民・企業等が主体となったまちづくり事業・活動を推進するため新たな無利子貸付制度や協定制度を創設するとともに、まちづくり交付金による支援の充実を図る。

## 施策の背景

人口減少・高齢化、景気後退等により、地方都市を中心にまちの魅力・活力の悪化が急速に進展

まちづくり会社、NPOなど地域における新たなまちづくり主体の活動が活発化

個人や企業が所有する公共的空間の重要性の高まり



民間主体のまちづくりの推進による地域の元気回復が喫緊の課題に

## 概要

### 地域住民・企業等によるまちづくり事業・活動への支援強化

まちづくり会社、まちづくり公社等への資金支援等

空き地・空き店舗の活用、駐車場の整備等のハード事業に対する無利子貸付

< 都市環境維持・改善事業資金：20億円 >



まちづくりのソフトな活動に対する補助制度 < エリアマネジメント支援事業：1.5億円 >



市町村の指定を受けたNPO等による身近な都市計画の提案制度の創設

まちづくりのルールを第三者（ファンド等）にも適用

### 歩行者ネットワーク協定の創設

快適な公共空間を実現するための歩行者ネットワーク(歩行者デッキ、地下歩道、歩行者専用通路等)の整備又は管理に関する協定

- ・管理費用の適正な分担
- ・清掃・防犯活動
- ・ベンチ、植栽、エスカレーター等の設置・管理
- ・歩行者ネットワークの存続 等

承継効で担保

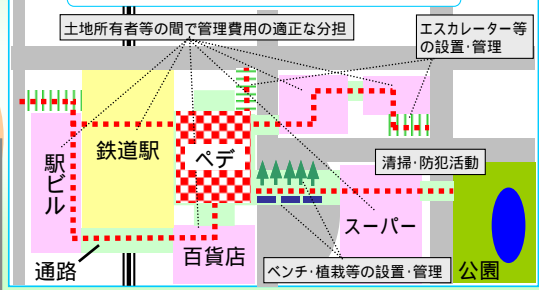
歩行者デッキの維持管理



清掃・防犯活動



協定のイメージ (.....は歩行者経路)



### まちづくり交付金による支援の充実

国として特に推進すべき施策に関して 交付率の引き上げ < 2332億円 >

