

参考資料

～都市の現状と課題を踏まえた
支援の必要性、あり方について(未定稿)～

国土交通省
平成22年3月4日

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 都市再生事業の変遷 | 1 |
| 1-1. 独立行政法人について | 2 |
| 1-2. 都市再生事業の実施基準の策定 | 4 |
| 1-3. 都市再生機構の実績 | 5 |
| 1-4. 都市再生機構の収支について | 6 |
| 2. 都市政策の総論 | 8 |
| 2-1. 今後の都市政策の方向性 | 9 |
| 2-2. コンパクトシティの実現 | 10 |
| 2-3. 安全で安心なまちづくり | 12 |
| 2-4. 都市の国際競争力の強化 | 14 |
| 2-5. 美しく魅力ある都市の実現 | 16 |
| 2-6. 都市再生・まちづくりの担い手 | 17 |
| 3. 支援が必要な政策領域 | 18 |
| 3-1. 自治体のまちづくり支援 | 19 |
| 3-2. 国としての政策の実現 | 20 |
| 4. その領域の支援のあり方 | 25 |

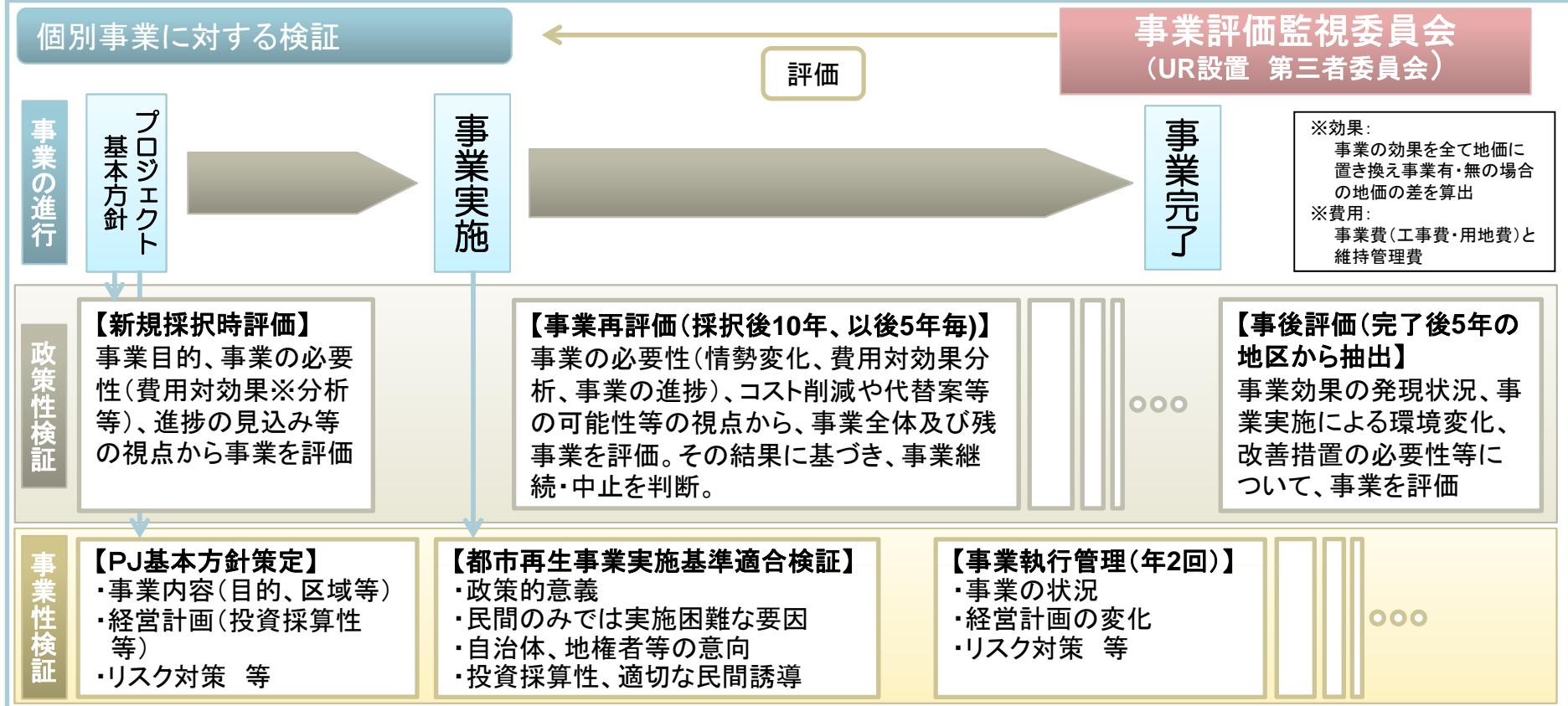
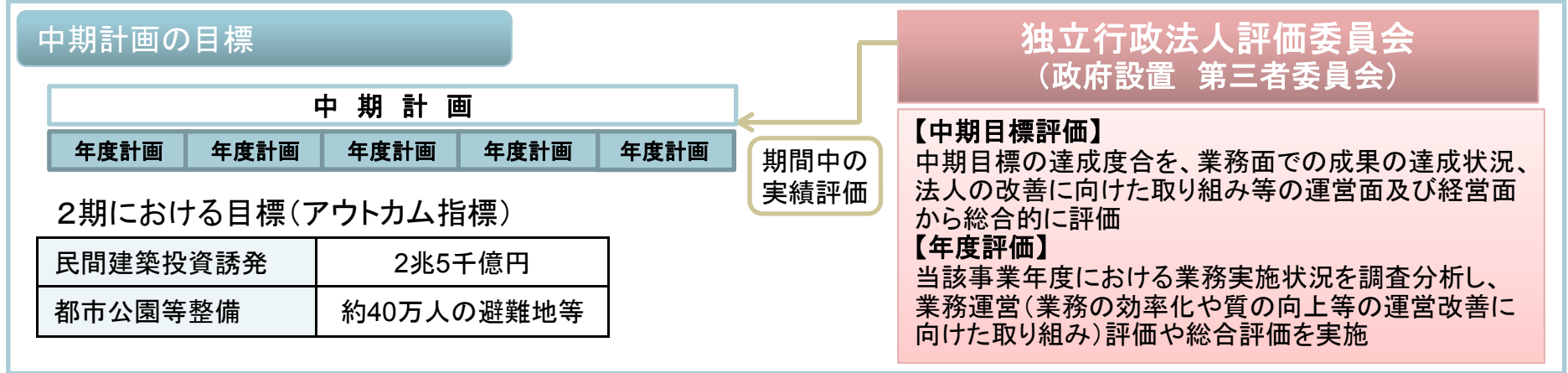
1. 都市再生事業の変遷

1-1. 独立行政法人について(概要)

独立行政法人制度とは、各府省の行政活動から政策の実施部門のうち一定の事務・事業を分離し、これを担当する機関に独立の法人格を与えて、業務の質の向上や活性化、効率性の向上、自律的な運営、透明性の向上を図ることを目的とする制度。

| 項目 | 内容 |
|---------------------------|--|
| 中期的な目標管理 | ・大臣による中期目標(3~5年)の設定と中期目標に基づき独立行政法人が作成する中期計画の大臣認可 |
| 第三者による事後的な評価 | ・中期期間の業績については独立行政法人を所管する省に設置された独立行政法人評価委員会(以下「評価委員会」という。)が評価 |
| 廃止・民営化を含めた業務・組織全般の定期的な見直し | ・大臣は、中期目標期間終了後、業務を継続させる必要性、組織の在り方その他その組織及び業務の全般にわたる検討を行い、その結果に基づき、所要の措置を講ずる |
| 事業計画 | ・中期計画に基づき独立行政法人が定める年度計画の大臣届出 ・各事業年度の業務実績に対する評価委員会の評価 |
| 企業的経営手法による業務・財務運営 | ・業績を考慮した役員の報酬等、職務の内容・責任と能率に応じた職員の給与 ・原則として企業会計原則による会計 ・決算の大臣承認 ・主務大臣が選任する会計監査人による監査 |
| 資金調達 | ・短期借入金は中期計画に定め、限度額を超える場合は大臣認可 ・長期借入金等は評価委員会の意見を聴き、大臣認可 |
| 役員の任命 | ・独立行政法人の長は、事業等に関し高度な知識経験を有する者等から主務大臣が任命 ・独立行政法人の監事は主務大臣が任命 |
| その他 | ・業務運営における自主性への十分な配慮 ・業務内容の公表等 |

1-1. 独立行政法人について(事業等の評価体系)



1-2. 都市再生事業の実施基準の策定

- 政府方針（規制改革推進のための3カ年計画及び整理合理化計画）に基づき、平成19年度内に都市再生事業の実施基準を明確化することが決定

◇規制改革推進のための3カ年計画【平成19年6月22日閣議決定】

- ・ 機構の行うべき都市再生事業を民間のみでは実施困難なものとするため、例えば、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機構が事業を行うことのできる基準を明確化する。

◇整理合理化計画【平成19年12月24日閣議決定】

- ・ 都市再生機構が行う都市再生事業は、現在計画実行中のものを除き、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公の政策目的に資するものに限定する。
- ・ 都市再生機構が行うべき都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、当該手法で事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。
- ・ 機構施行としての事業実施又は参加組合員としての事業参加の決定に当たり、上記の基準への適合について検証した上で、直近に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市再生機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。

1-3. 都市再生機構の実績

都市再生機構になってからの事業
実施地区数 (H16.7~H21.3)

【政策目的別（重複有）】

| 政策目的 | 地区数 |
|-------------|-----|
| 国家的プロジェクト | 16 |
| 都市構造転換 | 172 |
| 地域活性化 | 6 |
| 安全・安心のまちづくり | 152 |

【事業手法別】

| 事業手法 | 地区数 |
|------------|-----|
| 市街地再開発事業 | 42 |
| 土地区画整理事業 | 30 |
| 土地有効利用事業 | 64 |
| 防災公園街区整備事業 | 13 |
| 居住環境整備事業 | 85 |
| 計 | 234 |

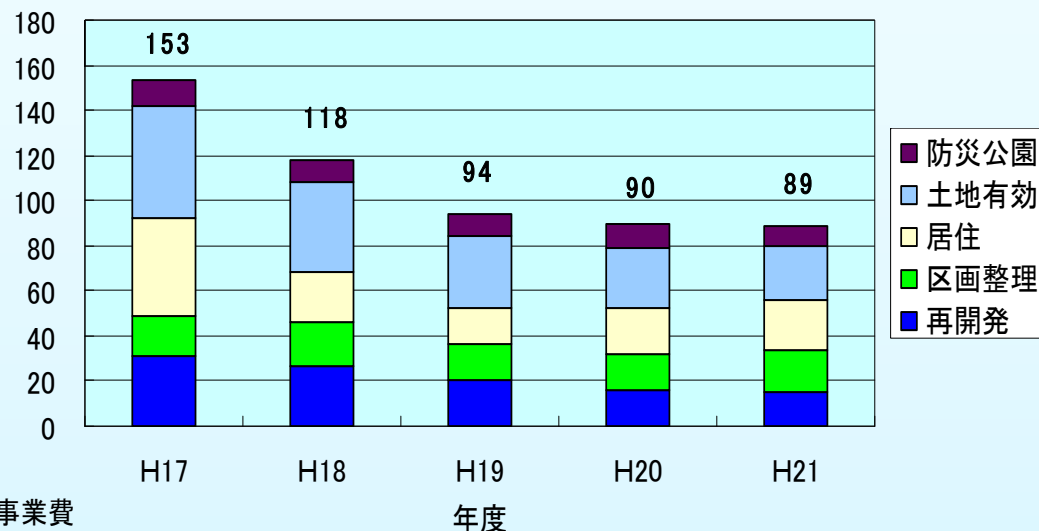
【都市区分別】

| 政策的意義 | 地区数 |
|----------|-----|
| 政令指定都市 | 69 |
| 人口30万人以上 | 75 |
| 人口10万人以上 | 75 |
| 人口10万人未満 | 15 |
| 計 | 234 |

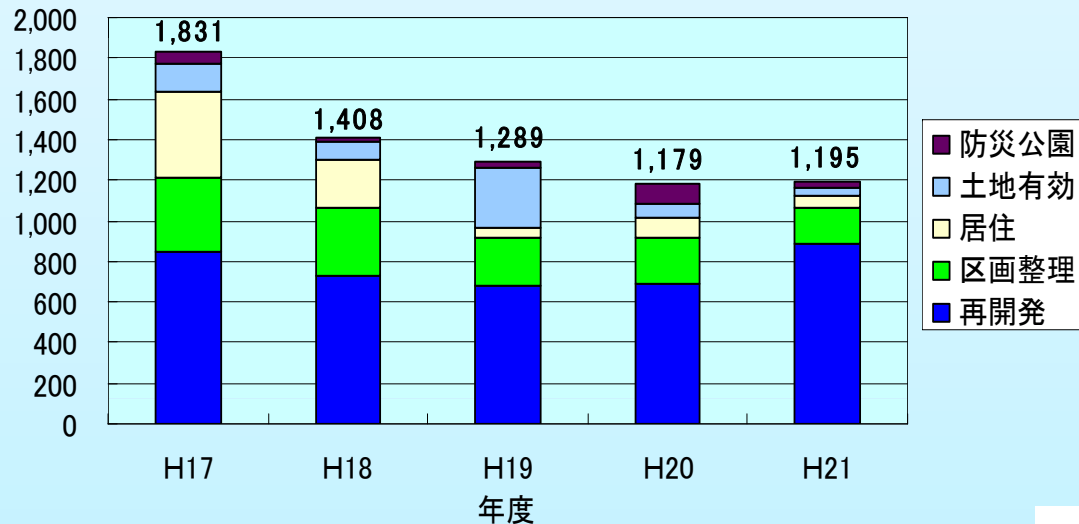
※地区数は事業性検証数(P5, PJ基本方針策定数)で計上
市街地再開発事業には組合施行等への参画、施行受託を含む

事業量の年度推移(直近5年間)

事業地区数



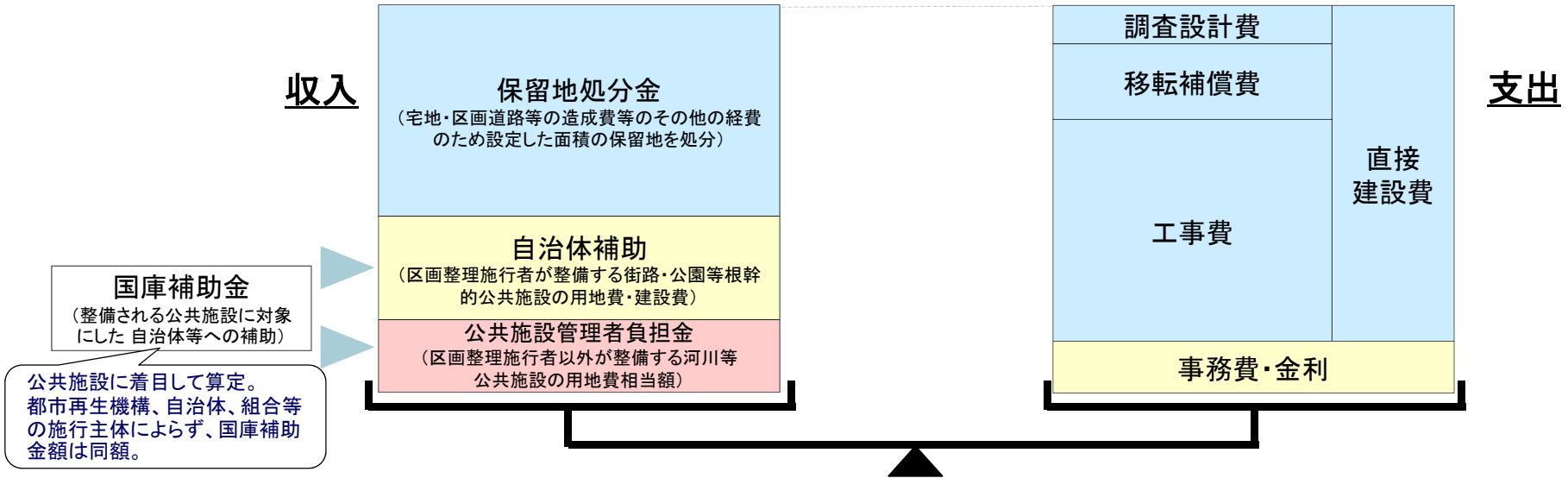
事業費
単位: 億円



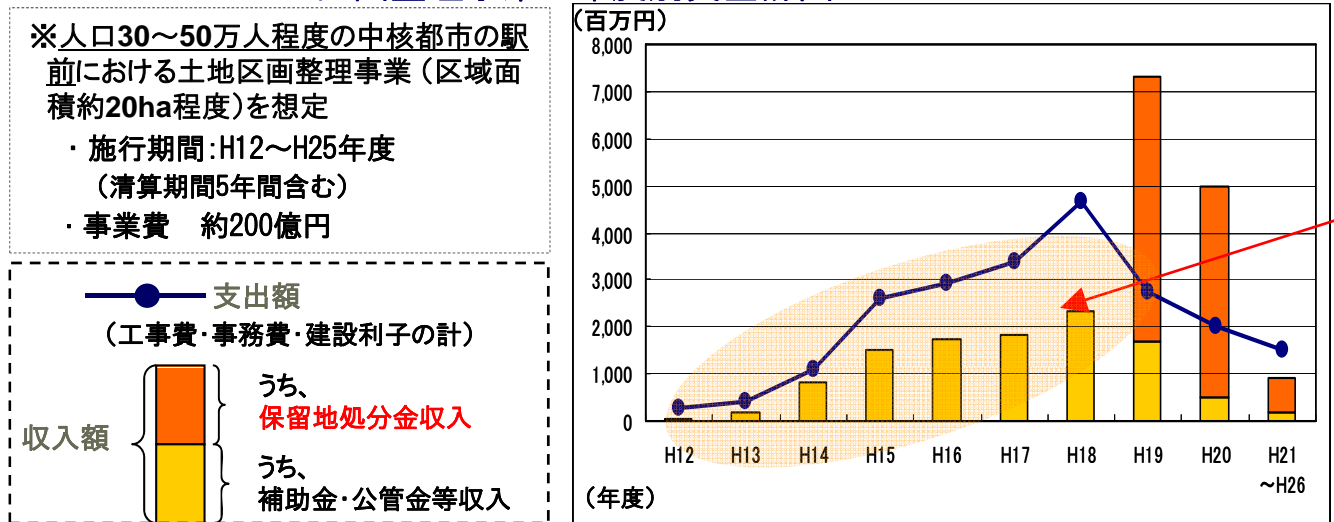
1-4. 都市再生機構の収支について

都市再生機構が行う事業の収支について

～例：土地区画整理事業におけるイメージ～



土地区画整理事業の年度別資金計画のモデル



H12～H18の間、支出額と補助金等収入との差分を施行者が調達する必要
(最大調達額(H18) 約85億円)

財政融資資金により長期・低利・安定的な資金を調達

1-4. 都市再生機構の収支について

平成20年度 収支状況(概要)

都市再生事業(団地再生を除く)全体

収入(2,090億円)

国費
(300億円)

- ・出資金: 159億円
- ・補助金: 139億円
- ・都市開発資金: 2億円

業務収入等
(1,790億円)

- ・業務収入: 1,382億円
- ・自治体補助: 283億円
- ・受託収入: 63億円
- ・その他: 62億円

支出(1,296億円の内数*)

事業費
(1,210億円の内数*)

- ・用地購入費: 144億円
- ・直接建設費: 994億円
- ・その他: 72億円の内数*

管理業務費等
(86億円の内数*)

- ・業務費: 33億円の内数*
- ・受託経費: 53億円

*は 団地再生事業にかかる経費を含む予算額

資金調達

- ・事業毎の資金過不足の状況を勘案し、賃貸住宅事業+都市再生事業全体として資金調達を実施

都市再生事業職員数

都市再生事業
(団地再生事業を除く)
918人

団地再生事業
577人

広義の都市再生事業計
1,495人

(平成20年度)

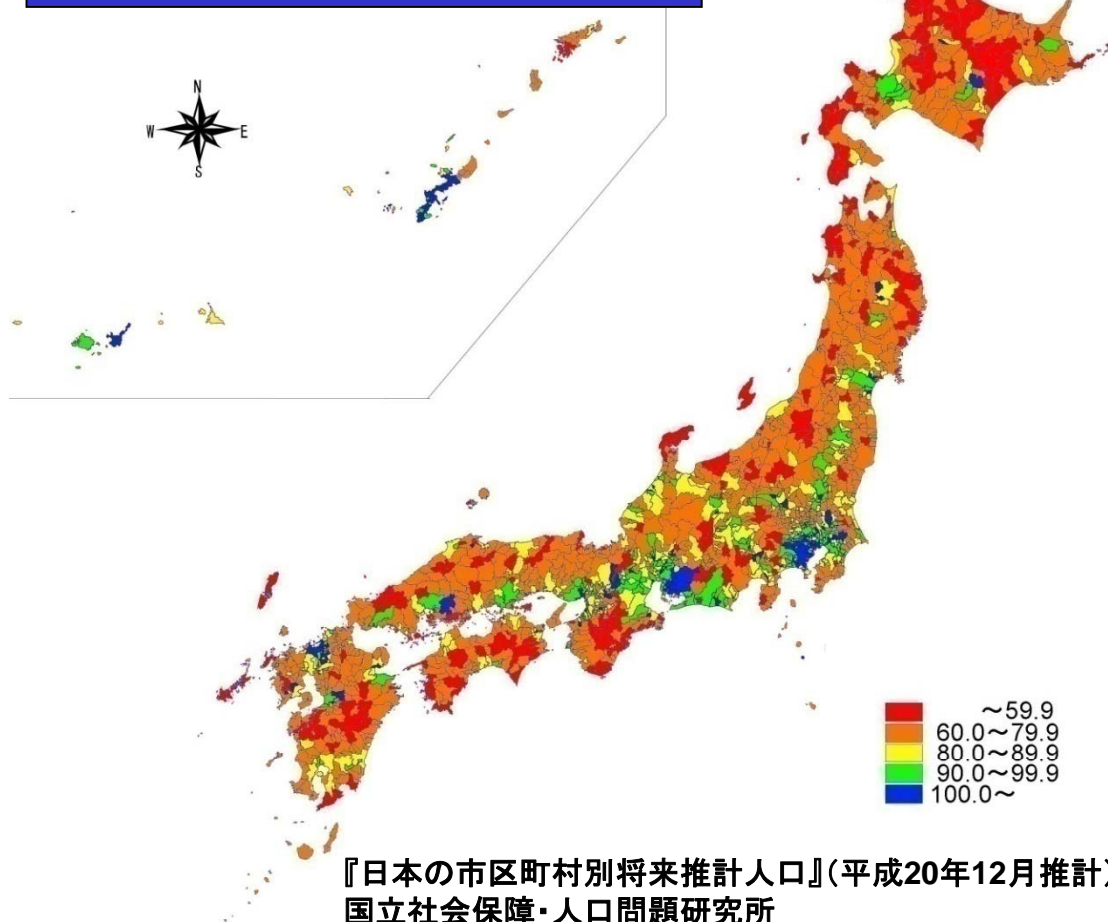
2. 都市政策の総論

2-1. 今後の都市政策の方向性

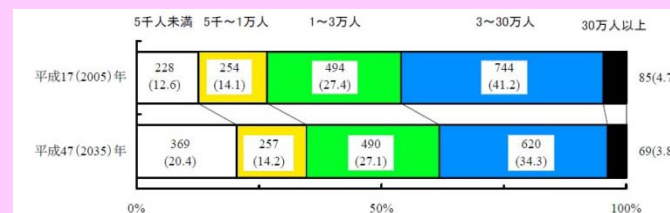
全国市区町村の人口推計(2035年)

- 国立社会保障・人口問題研究所推計によれば、2035年には日本全国の人口は、現在の人口の86%まで減少。
(127,768千人→110,679千人)
- 6割以上(1,154)の自治体では、人口が2割以上減少。

平成47年(2035年)の市区町村別総人口指数 [平成17年(2005年)=100]



- ・5分の1以上の自治体が人口規模5千人未満になる
[228(12.6%)→369(20.4%)]

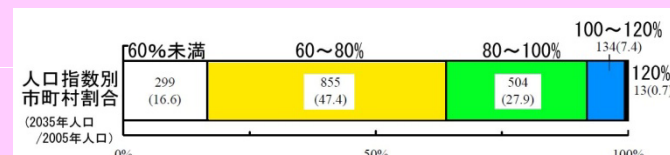


注1 グラフ中の数字は自治体数、カッコ内の数字は1,805市区町村に占める割合(%)

- ・2030年～2035年にかけては1,767自治体(97.9%)で人口が減少

| | 2000～2005年 | 2010～2015年 | 2020～2025年 | 2030～2035年 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 人口減少市区町村数 | 1,245 | 1,546 | 1,700 | 1,767 |
| 人口減少市区町村割合(%) | 69.0 | 86.7 | 94.2 | 97.9 |

- ・2005～2035年で人口が2割以上減少する自治体は6割を超える。



2-2. コンパクトシティの実現

都市構造とCO₂排出量の関係 ～都市の形状～

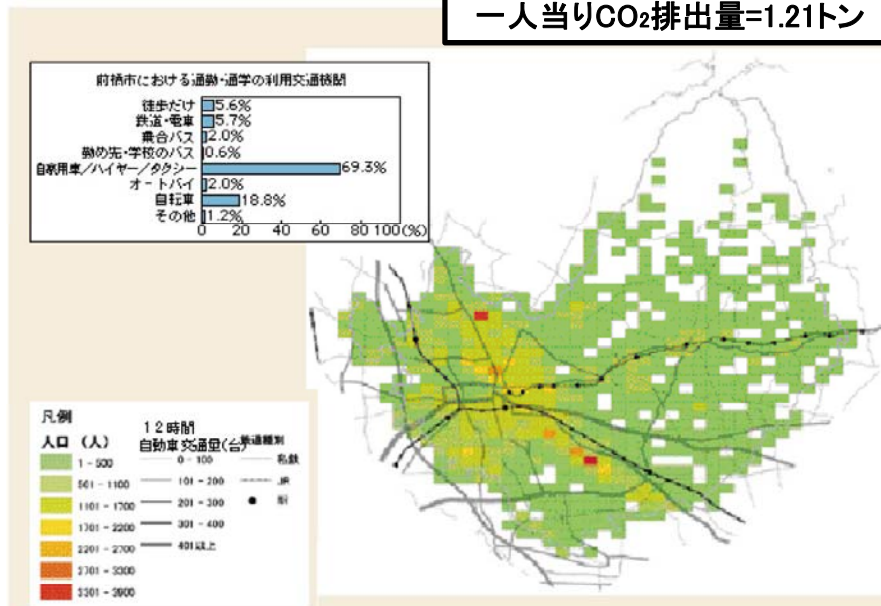
●面積と人口がほぼ同じ規模である前橋市と高知市を例に見ると、低密度の市街地が広がっている前橋市では、自動車の依存率が高い。運輸旅客部門の1人当たり年間CO₂排出量を比較すると、高知市の0.87トンに対し、前橋市では1.21トンと、約4割多くなっている。

<都市の形状と輸送機関分担率の関係>

◆前橋市の例

・可住地面積割合 = 85%

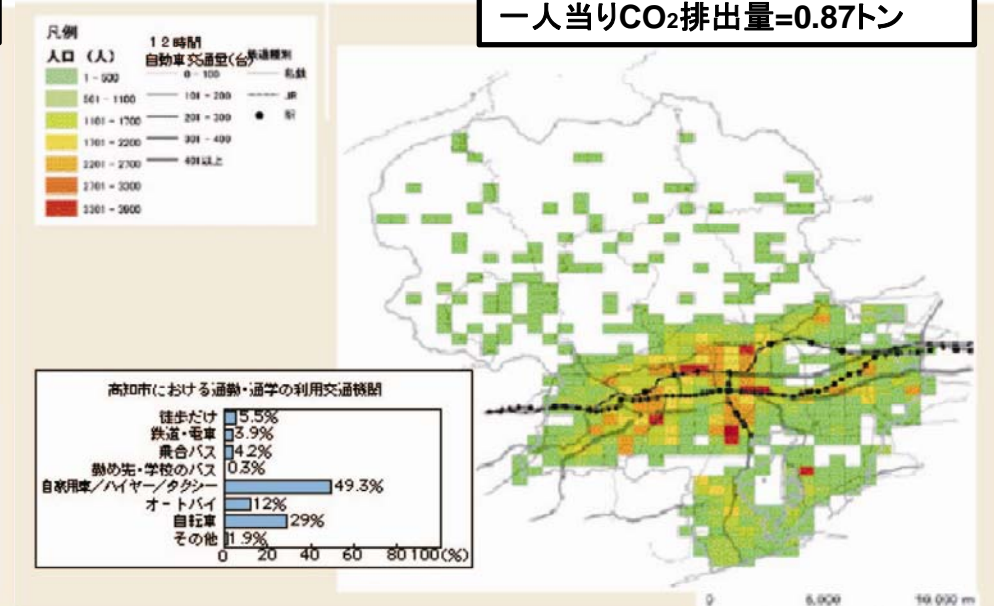
一人当たりCO₂排出量=1.21トン



◆高知市の例

・可住地面積割合 = 39%

一人当たりCO₂排出量=0.87トン



※1 一人当たりCO₂排出量は運輸旅客部門のみ

出典:平成18年度環境白書

2-2. コンパクトシティの実現

コンパクトシティの実現

拡散型都市構造を放置することによる諸問題を解決・回避し、持続可能な都市を実現するために、都市を集約型都市構造(コンパクトシティ)へ再編することが不可欠

拡散型都市構造放置の諸問題

- 生活に支障を来す高齢者等の増大
今後本格化する少子・超高齢社会において、日常の買物や通院に際して、自動車の運転ができなくなるにより、不自由な生活を強いる高齢者等の増大
- 中心市街地の一層の衰退
広域的な都市機能の無秩序に拡散した立地は、中心市街地の一層の衰退を招くばかりか、「まち」の質の低下と防災、防犯、子育て環境など、多様な問題を増大
- 環境負荷の高まり
都市機能が拡散、散在することで、自動車利用の一層の高まりや移動距離の増大などによるCO2排出量の増加が環境への負荷がより高まる懸念
- 都市財政の圧迫
都市施設の維持管理、福祉施策等の行政コストの増大を招く恐れ



集約型都市構造の実現

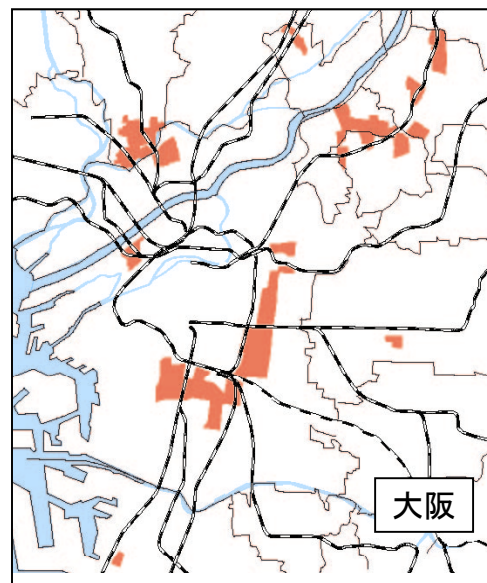
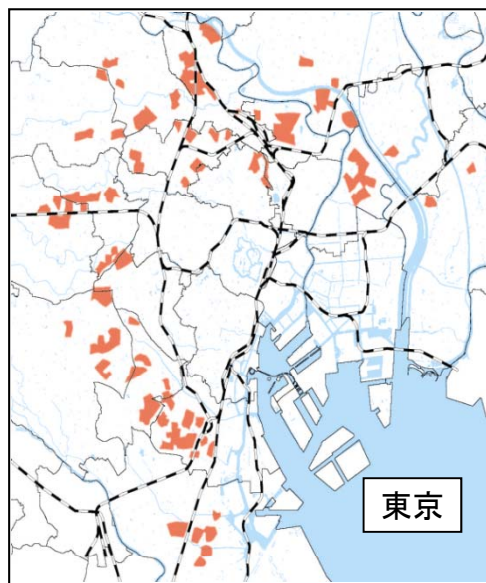
- 集約拠点と他の地域を結ぶ公共交通を軸としたアクセシビリティの確保
- 集約拠点の市街地整備による、居住、交流等の各種機能の集積
- その他の地域においては、市街地の密度を高めない
- 密度が低下し空洞化する市街地については、自然・田園環境の再生にも取り組む

2-3. 安全で安心なまちづくり

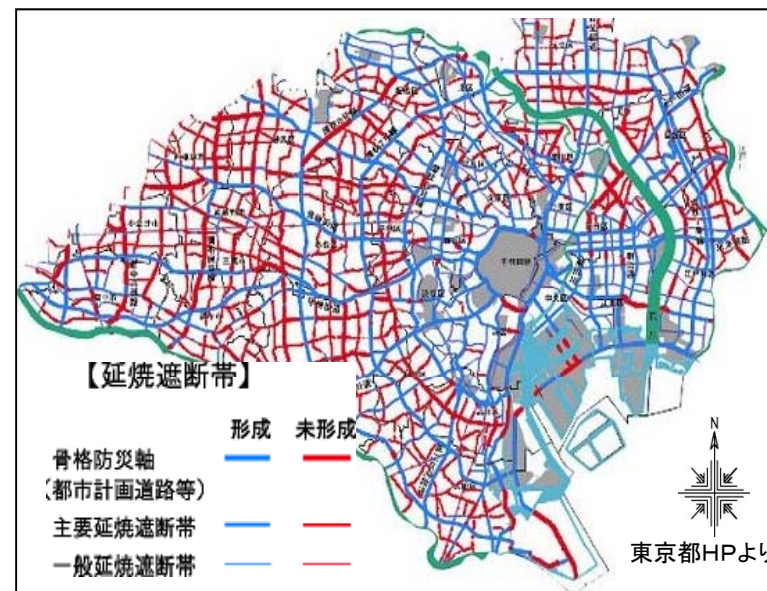
密集市街地の防災性の向上

- ・密集市街地は全国で約25,000ha存在
- ・特に、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき市街地が東京や大阪を中心に全国で約8,000ha存在しており、早急な解消が必要
- ・また、都市計画決定された幹線道路の改良率は、全国平均で約56%（東京都区部でも58.5%）に過ぎず、避難路・延焼防止等に資する防災軸が未整備な状況

【重点的に改善すべき密集市街地の分布状況】（平成15年7月国土交通省調べ）



【東京都の主要な幹線道路網の整備状況】



密集市街地整備の課題

行政の取組

- ・自治体の
マンパワー不足

住民の状況・意識

- ・地権者・居住者の高齢化
- ・住民の震災等に対する危険性の認識不足

地区の特性

- ・既存不適格建築物が多い
- ・権利関係が複雑
- ・基盤施設が未整備

民間事業者の状況

- ・民間事業者は開発に消極的
（労力に比べ開発利益が少ない）

2-3. 安全で安心なまちづくり

災害からの復興

主な地震の被害状況



自治体から見た被災時の課題

■ 復旧に係る人手不足

復旧活動や罹災証明書発行に係る作業、職員自身の罹災等で人手が不足

■ 復興事業のノウハウ不足

震災復興に関する経験がなく、適切な事業手法の選択、復興事業を組み立てるノウハウが不足

※ 赤枠は都市再生機構が復興を支援した箇所

2-4. 都市の国際競争力の強化

◇国際競争が激化しているなか、国としての国際競争力を確保するためには、その経済の中心である都市の競争力を高めることが必要であり、民間事業者、自治体と適切なパートナーシップ（PPP）のもと、都市の各種機能を高めていくことが必要。

◆新成長戦略（平成21年12月30日閣議決定）（抄）

（4）観光立国・地域活性化戦略 （大都市の再生）

大都市は、これまでは国の成長の牽引役としての役割を果たしてきたが、ソウル、シンガポール、上海、天津等の他のアジア都市は国を挙げて競争力向上のための取組を推進しており、国としての国際的、広域的視点を踏まえた都市戦略がなければ、少子高齢化もあいまって東京でさえ活力が失われ、国の成長の足を引っ張ることになりかねない。

このため、成長の足がかりとなる、投資効果の高い大都市圏の空港、港湾、道路等の真に必要なインフラの重点投資と魅力向上のための拠点整備を戦略的に進め、世界、アジアのヒト・モノの交流の拠点を目指す必要がある。この整備に当たっては、厳しい財政事情の中で、特区制度、PFI、PPP等の積極的な活用により、民間の知恵と資金を積極的に活用する。

◆PPPを推進するための視点等

◆PPPを推進するための視点

- 民間のノウハウの活用によるコスト削減（全体プロセスのリエンジニアリング）
- 既存ストック（これまでの投資の成果である道路、公園等）・公有財産の有効活用
- 規制の見直し等を通じた民間の活動領域の創出・拡大
- 民間資金の円滑な流入の促進

◆PPPを推進するに当たってのポイント

関係主体のいずれもがメリットを享受する「三方一両得」の視点に留意

- 地域（・住民）： サービスの効率的供給、利便性の向上
- 行政： 公共施設等の効率的整備・管理コストの低減、税収の拡大
- 民間事業者： 活動領域の創出・拡大、収益性の確保

出典：第1回 国土交通省成長戦略会議 住宅・都市分科会

2-4. 都市の国際競争力の強化

国際競争力に資するまちづくりの推進

課題・留意事項

- 国全体が人口減少、成長力低下局面の中、東京は空港アクセス、税、ビジネス立ち上げ、自然災害リスク等で劣位にあることもあり、国際的位置付けの低下が懸念
- アジア諸都市との都市間競走が激化する中、ソウル、シンガポール、上海、天津等他のアジア都市は国を挙げて競争力向上のための取組を推進
- 外国企業等の受入拡大のためには、単なるオフィス容量の拡大のほか、多面的な視点が重要
- 国、自治体の財政に余裕がない一方、民間には1400兆円を超える金融資産が存在

対応の視点

- アジア各都市の取組や羽田の国際化等を踏まえ、PPP(官民連携)の考え方に基づく都市政策の推進
- 国内における民間金融資産や海外資金の都市関連市場での有効活用
- 環境、居住、防災、文化などの多彩で高品質な都市機能の形成・保全・マネジメント
- 環境を重視する国際的な潮流を踏まえ、我が国の環境技術を活用したまちづくりの展開

国としての役割

- PPP(官民連携)の視点を踏まえた都市整備の戦略・枠組みの構築
 - 羽田の国際化などのインパクトを最大化する都市整備のオーソライズ、コーディネート
 - 積極的な民間活動・投資を支援する観点からの規制・手続きの見直し
 - 民間資金の都市関連市場への円滑な誘導のための枠組みの整備
- 我が国の最先端の環境技術を活用したまちづくりショーケースの整備

2-5. 美しく魅力ある都市の実現

- 継承した遺産を活かし、ダイナミックに新たな個性を創造しながら、誇りと愛着を持って住み続けたい、働きたい、訪れたいと思える魅力ある都市を実現

新たな都市の顔となる景観の創造

未来の歴史的資産となる魅力的な建築・都市空間を新たに創造していく取組み



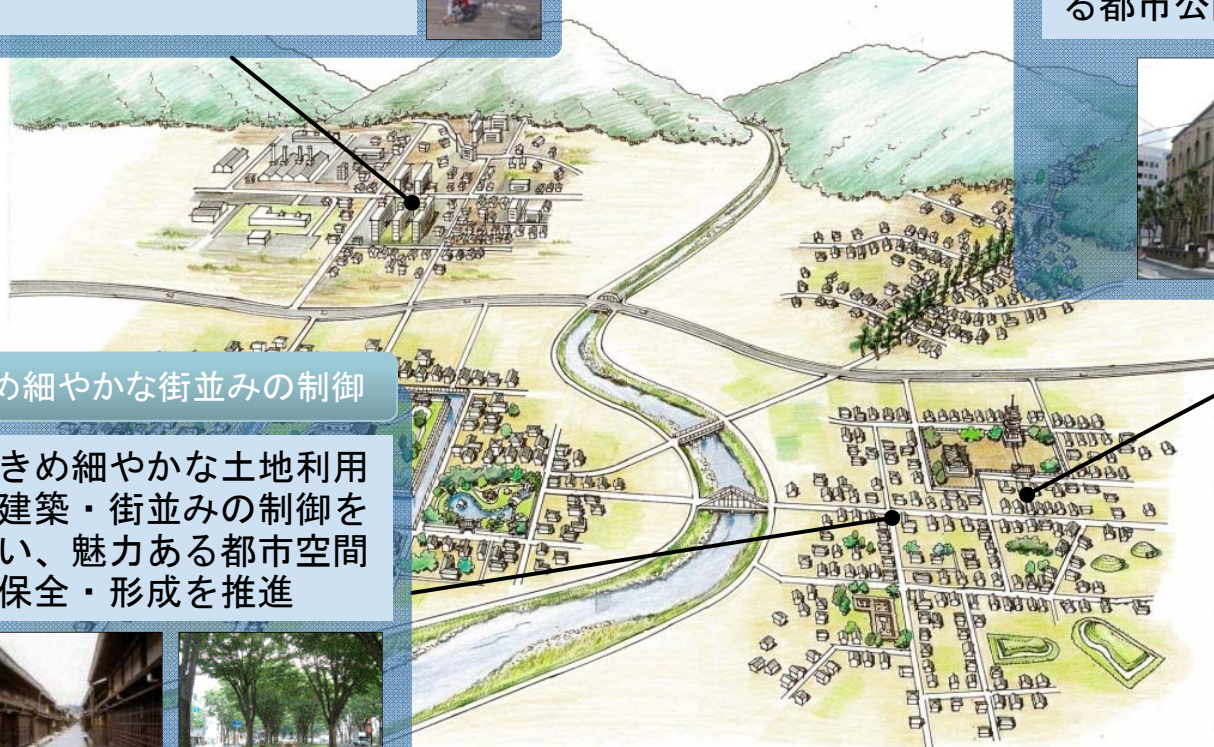
歴史的資産等を活用したまちづくり

快適で個性豊かな地域づくりを図るため、地域の遺跡歴史的建造物・名勝等の歴史的・文化的・自然的遺産を観光振興の拠点、地域間の交流・連携の拠点となる都市公園等として整備



きめ細やかな街並みの制御

きめ細やかな土地利用や建築・街並みの制御を行い、魅力ある都市空間の保全・形成を推進



2-6. 都市再生・まちづくりの担い手

- ・地方公共団体、特に市町村が中心的な役割を果たしつつ、広域自治体や国も適切な役割分担の下に、市町村等の実施する施策と連携し、その促進を図ることが重要である。
- ・まちづくりの担い手として民間主体の重要性が高まり、民間活力の導入なしに都市の再生を進めることは困難になっており、その支援の充実が望まれる。
- ・民間による都市開発事業は、通常、投資の必要額が大きく、かつ効果の発現、資金回収までの期間が長期にわたることから、経済状況や地価の変動等の影響による事業リスクが大きく、経済・金融情勢等によっては市場で十分な資金供給がなされないこともある
- ・まちづくりにおける民間の役割が大きくなる中、豊かで活力ある都市の形成を図る観点から、良好な公共空間等を生み出す優良な大小のプロジェクトを政策的に誘導する必要性が高まっている。これら優良なプロジェクトのリスク軽減を図り、経済・金融情勢等に関わらず必要な資金調達が可能となるよう、安定した公的資金による金融支援の仕組みの充実を図るべきである。

引用：都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会報告(平成21年6月)より

1. 自治体が主体のまちづくり

コンパクトシティの実現化

安全で安心なまちづくり

美しく魅力ある都市の実現

2. 国・民間・自治体のパートナーシップによるまちづくり

都市の国際競争力の強化

3. 国の危機管理の一貫としての支援

震災復興

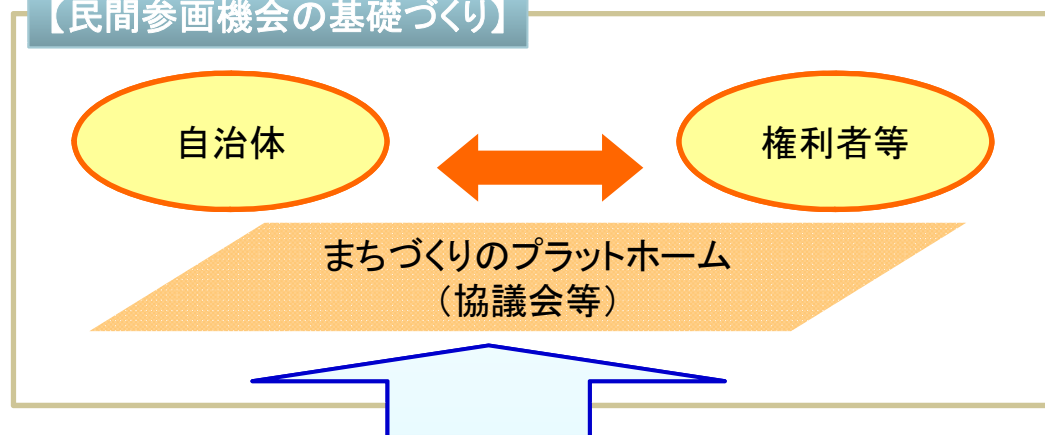
3. 支援が必要な政策領域

3-1. 自治体のまちづくり支援 (PPPの推進)

<PPPの推進>

- 自治体における技術力・ノウハウの蓄積保持の状況、一時的に集中する財政負担への対応が困難な状況において、まちづくりに民間投資及び民間ノウハウの導入機会を創出することが重要
- 中立公正性を有する者が、権利調整や基盤整備といった民間事業者が参画しにくい領域を担う等、適切な役割分担をすることで、民間の参画機会を創出する場づくりを行うことが重要

【民間参画機会の基礎づくり】



【民間の参画誘導】

- 市街地再開発事業の特定建築者や任意の共同化建物建築への参加（投資、ノウハウの導入）
- 公益施設（庁舎、医療福祉、教育、文化等施設）の更新と住宅・業務等の一体整備・運営を実施（一部PFIの導入等）
- 都市型住宅の建築等

※早い段階から民間の参画誘導を推進

- 中立公正性を有する者がコーディネートを行い、権利者等と自治体との調整を推進
 - ①まちづくり構想策定
 - ②まちづくり協議会の設立・運営支援
 - ③権利調整、合意形成を促進
 - ④公益施設の更新と遊休地活用のルールづくり等
- 基盤整備等の実施
 - ①散在空地の集約化
 - ②敷地整序の実施
 - ③権利者多数の市街地整備の実施

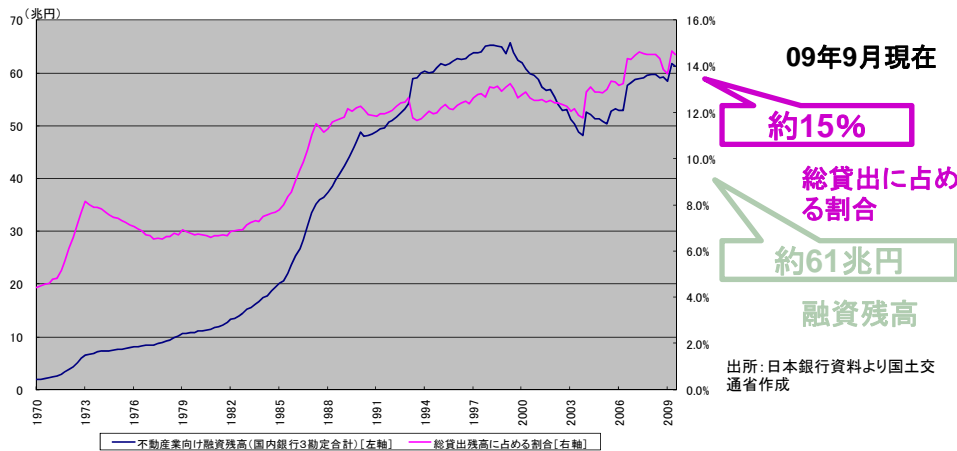
民間投資、ノウハウの導入後も、中立公正性を有する者がエリアマネジメントに長期に取組み、まちづくりをコントロール

3-2. 国としての政策の実現 (民間事業をとりまく環境)

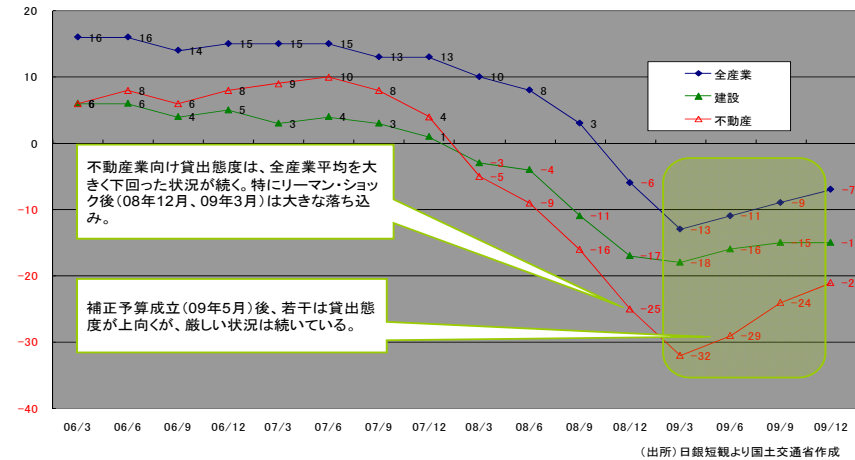
<ローン供給量の減少>

不動産業に対する金融機関の貸出態度は全産業を大きく下回る状況が続いている。2009年5月以降、若干は貸出態度が上向いているが、依然として厳しい状況。

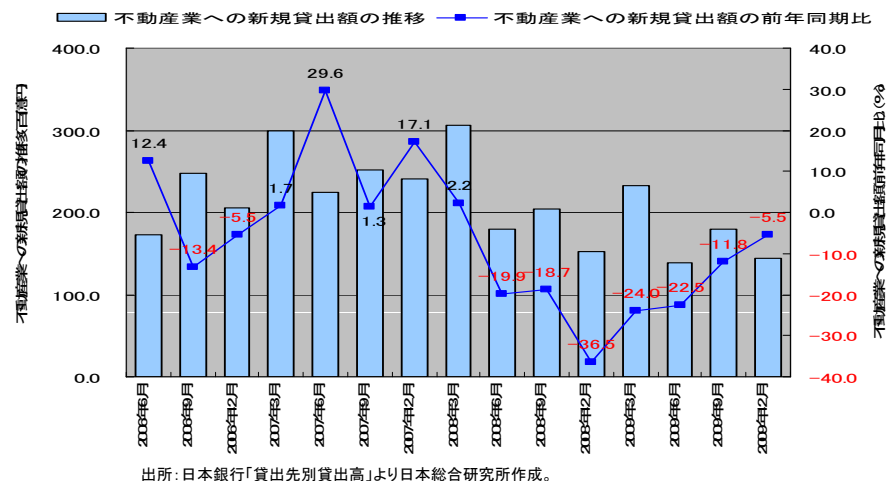
増加する不動産業向け融資残高



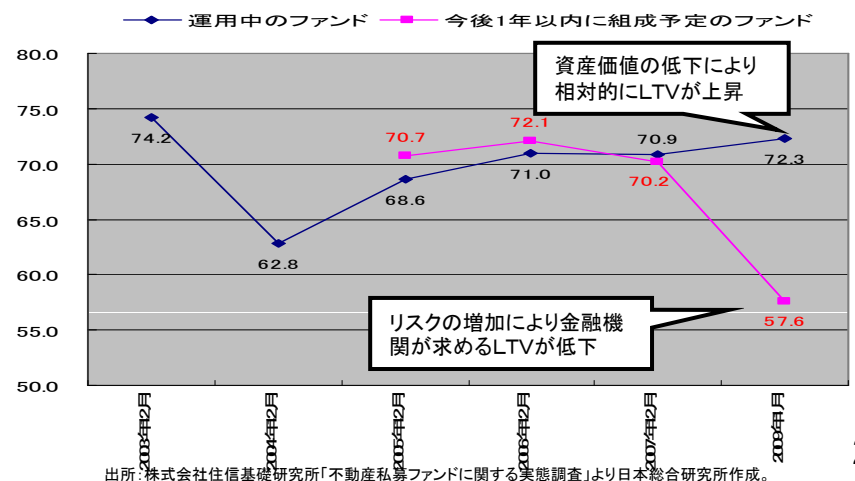
金融機関の貸出態度(「緩い」-「厳しい」)



不動産業における新規貸出額の推移(四半期)



運用中及び今後1年以内に組成予定の不動産私募ファンドにおけるLTVの推移

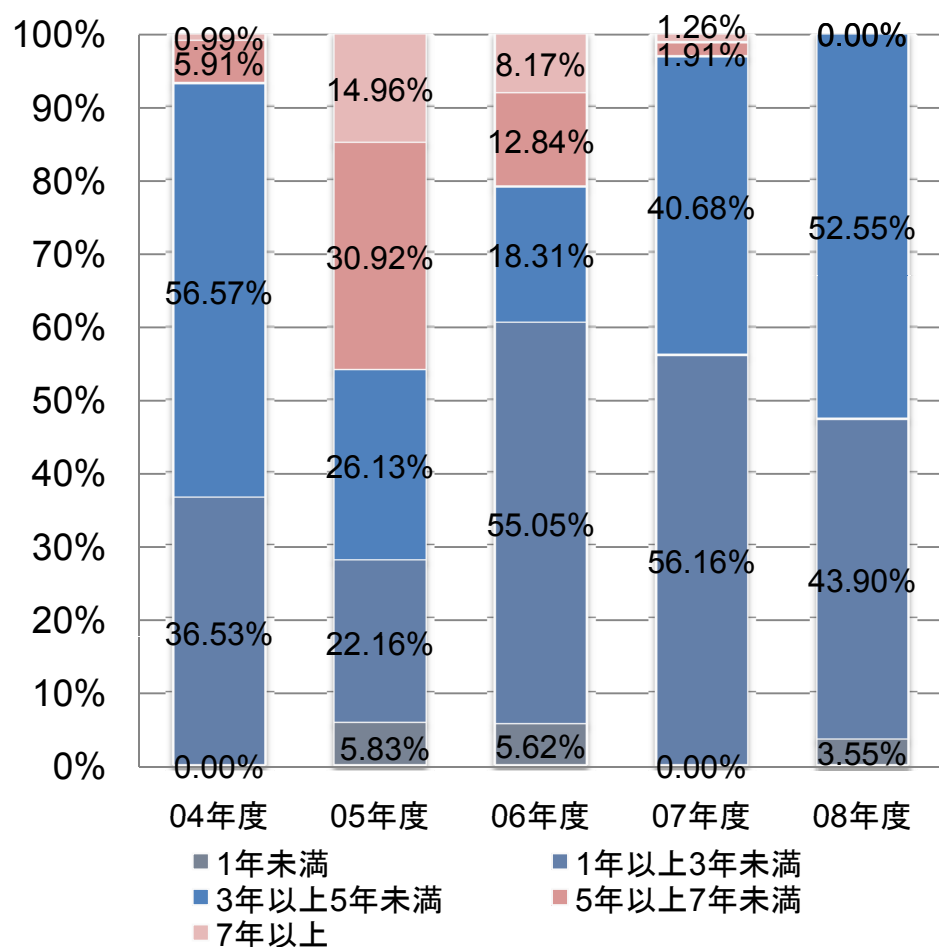


3-2. 国としての政策の実現（民間事業をとりまく環境）

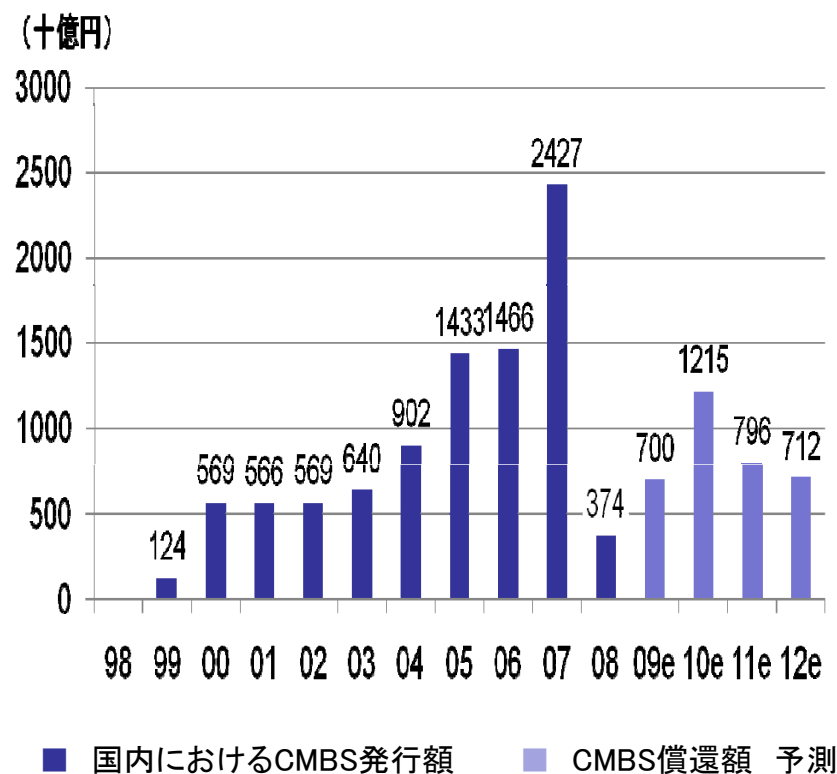
<借入期間の短期化>

負債性資金（ローン等）を裏付けとするCMBS（商業用不動産担保証券）の償還期間は、2005年度をピークに短期化し、都市開発事業に必要な長期資金の調達は困難になっている。

CMBSの発行金額・償還期間



CMBSの消滅と「2010年問題」



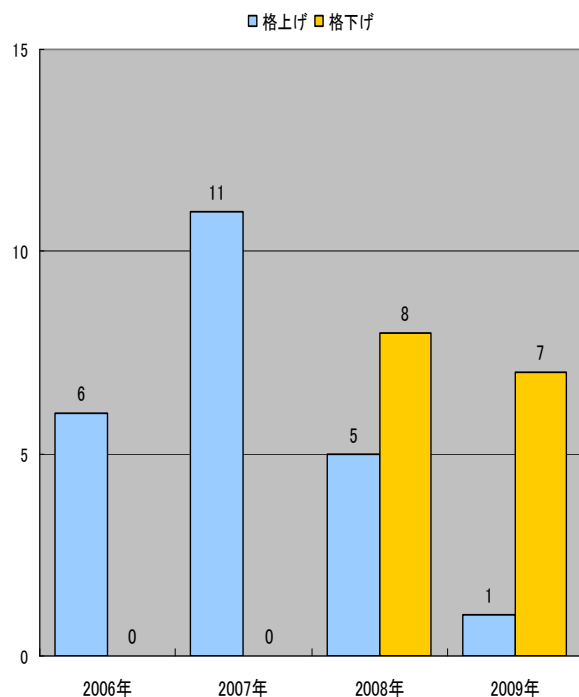
（出典）CMBS発行額 1998～2007年モルガン・スタンレー、2008年ムーディーズ、CMBS償還額 2009～2012年ムーディーズ予測

3-2. 国としての政策の実現 (民間事業をとりまく環境)

<借入金利の上昇>

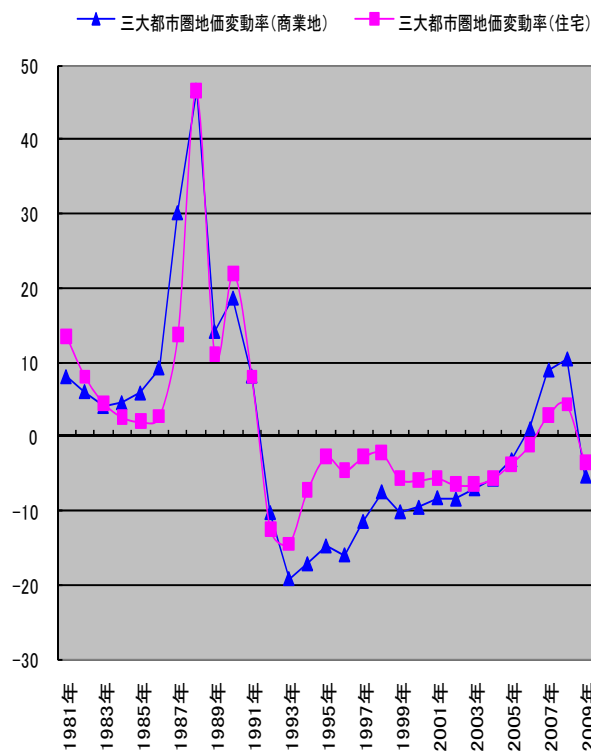
不動産における格付けの低下(信用力の低下)及び、借入時の主な担保である不動産の価格の下落、収益率の低下により、リスクプレミアムが増加し、借入金利が上昇していると考えられる。

不動産における格付けの変動推移
(日本格付研究所)



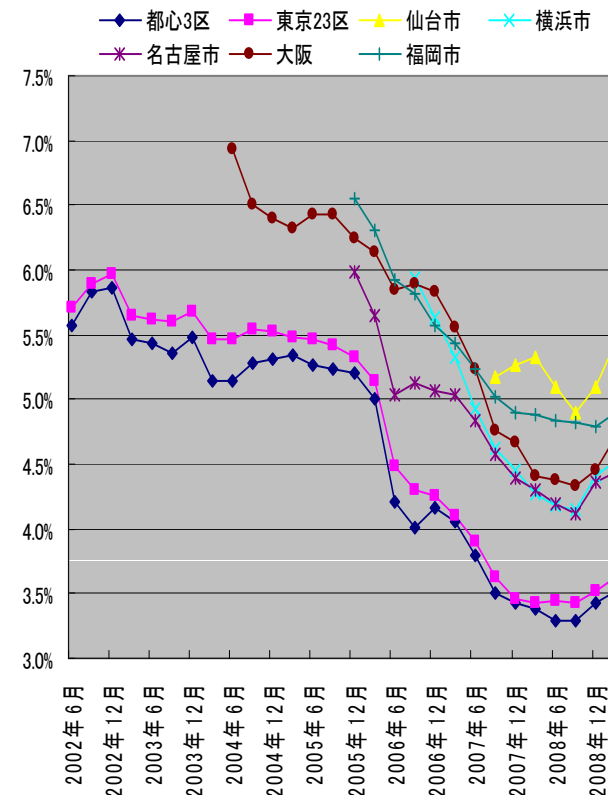
出所: 日本格付け研究所「2009年の日本格付研究所の格付け実績」より

三大都市圏の地価変動率の推移



出所: 国土交通省「地価公示(当年1月の値)」より

J-REITにおけるインカム収益率と6ヶ月ものTIBORとの差(JREITインカム収益率-6ヶ月ものTIBOR)



「ARES J-REIT Property Index」及び全国銀行協会全銀協TIBORレートより日本総合研究所作成

3-2. 国としての政策の実現（民間事業をとりまく環境）

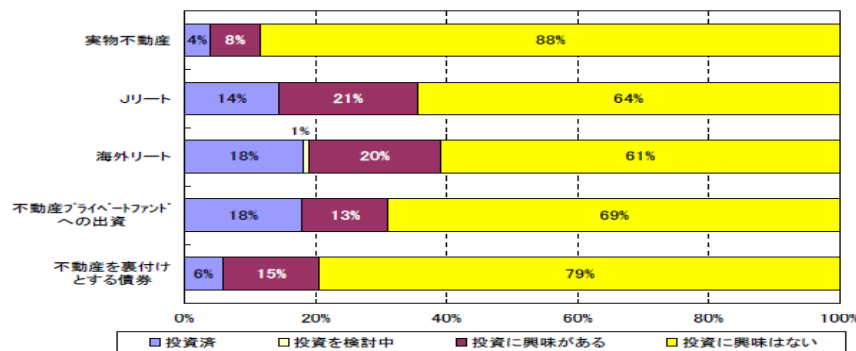
＜機関投資家（年金）の対応＞

機関投資家（年金）の投資を行う場合の投資期間が短期化する傾向がある。機関投資家（年金）の不動産に対する関心は薄く、資産配分のシェアも低い状況。また、平成20年と比べて平成21年では、不動産に対する投資期間も短くなる傾向がみられる。

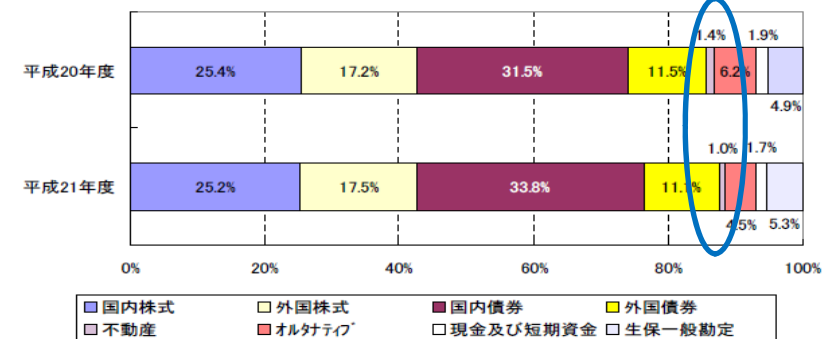


不動産に対する長期資金ニーズに対して、年金資金も十分に対応できない可能性がある

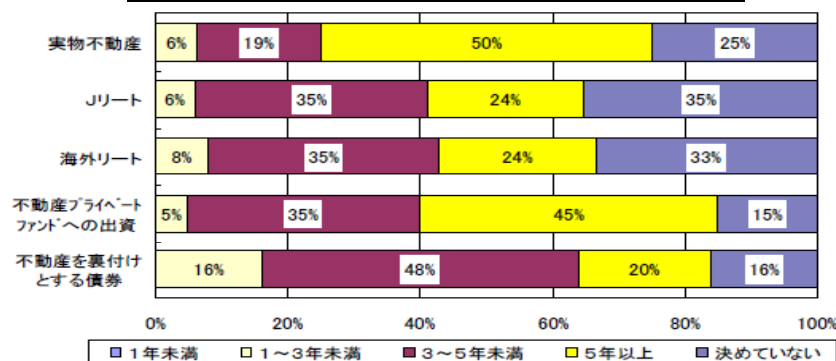
【投資対象別投資の有無（年金）】



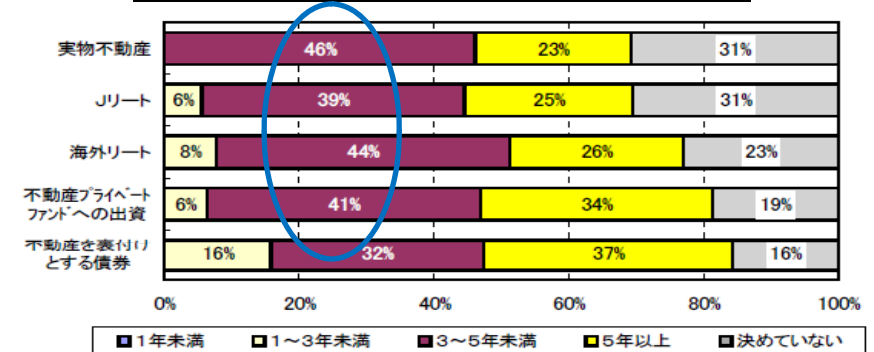
【政策別（目標）資産配分の状況（年金）】



【H20年 年金資金の投資を行う場合の投資期間】



【H21年 年金資金の投資を行う場合の投資期間】



出所：社団法人不動産証券化協会「機関投資家の不動産に関するアンケート調査」より

3-2. 国としての政策の実現（民間事業をとりまく環境）

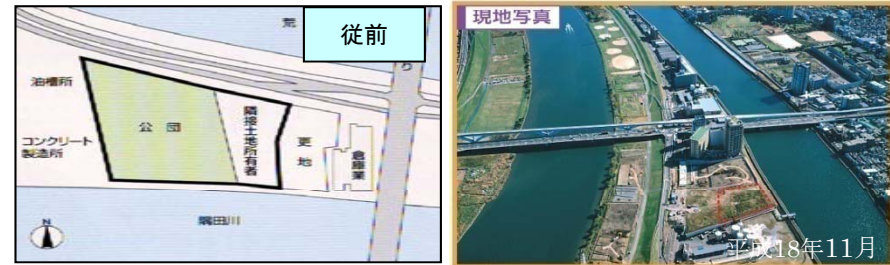
＜ファイナンス（期間リスクの補完）＞

○事業スケジュールが見通せる段階まで、土地の集約化・基盤整備を行いながら、実質的なファイナンスの機能を発揮

大規模工場跡地の土地利用転換の例（小台一丁目地区）

〔事業概要〕

- ・用途地域、容積率変更により土地の高度利用を促進
- ・土地区画整理事業の実施により公共施設整備を実施
- ・スーパー堤防との連続一体整備



＜都市再生機構の役割＞

◆スケジュール遅延リスクの高い都市計画等に係る調整、基盤整備等を先行して実施（約3年間）。

◆スーパー堤防事業と調整しながら土地区画整理事業により基盤整備（約4年間）。

・機構が複数の遊休地を同時に取得し、都市計画の変更提案（用途地域（工専→準工業）・容積率（200%→300%）、地区計画）を行うとともに、土地区画整理事業及び公共施設整備を実施。

・スーパー堤防事業における複数の関係者間の調整。

・景観へ及ぼす影響が多いため、土地所有者として景観形成手引き※を策定。区へ提案し足立区景観審議会において承認。

（※）本手引きにより区が景観誘導を実施

・敷地の譲渡にあたり、土地利用や景観誘導についての譲渡条件を設。各街区における事業者間の計画調整を行うことで、民間事業者の誘導を実施し、良好な居住環境を創出。



まちづくりにおける民間事業者との適切なパートナーシップ（PPP）

＜民間の役割＞

◆スケジュールを見通せ、資金調達が可能なタイミングで敷地を取得し建物を建設。

・譲渡土地において、地区計画や景観形成に基づき、住宅地等の整備を行い、魅力的な市街地を形成


■各関係者にとっての課題（←都市再生機構の協力内容）

- ・国・東京都 … スーパー堤防整備（←一体で区画整理を施行し、工事調整も実施）
- ・足立区 … 住宅誘導（←用途地域、地区計画変更）、景観誘導の実現（←景観計画策定）
- ・地権者 … 土地利用の転換（←道路等基盤整備、敷地整形化）
- ・譲受人 … 建築計画や景観対応のリスク回避（←行政協議による条件の明確化）

4. その領域の支援のあり方

4. 諸外国の都市政策と実施機関 (イギリス)

◇イギリスにおいては、民活型都市開発プロジェクトの誘導のため、国が、規制緩和・手続きの迅速化、税制特例、都市基盤施設の整備に主導的な役割。

| | エンタープライズ・ゾーン(EZ) | 都市開発公社(UDC) |
|--|--|--|
| 制度概要 | 地区と期間(10年間)を限定し、開発規制の緩和・迅速化と投資に対する減税措置を実施 | 地区と期間(10年間)を限定し、都市計画・開発許可事務・土地取得、都市基盤施設の整備等を一元的に実施 |
| 地区指定の手続き | 国の要請により、地方等が開発計画(EZスキーム)を策定し、国が地区を指定 | 国が公社(国が設立)を指定し、事務権限の付与、運営費補助を実施 |
| 特例概要 | <地区による特例> ・EZスキームに適合する開発は、自動的に(個別の審査なしで)計画を許可 ・事業用資産の課税免除、新築の場合の資本控除(地方政府の歳入欠損は国が補填) ・地区内の事業への補助金 | <公社の権限> ・開発計画の策定(国が認可) ・計画の許可権限(開発計画に合致する開発は自動的に許可) ・土地の取得・処分、建物の建築・管理、都市基盤施設等の都市開発事業の実施 |
| 過去の実績 | 35地区(1981-2003年) | 13団体(1981-1992年) |
|  | ロンドン・ドックランズ地区 (カナリーワーフ) | UDCを引き継ぎ、都市再生のための新たな機関としてイングリッシュ・パートナーシップス(EP)を設立。 ・法律に基づき設立された独立公共機関 ・土地等の取得・管理、再開発の実施に加え、職業訓練や教育プログラムなど、幅広い事業を地方自治体と協働して実施。 ・開発コストと最終市場価格の差額に対して補助金を支給することにより、民間事業者の投資回収リスクを軽減。 ・国務大臣の同意を得て、補助金、貸付金、債務保証等の各種財政支援策も実施 →EPは、2008年にハウジング・コーポレーションと合併し、現在は住宅・コミュニティ機構(HCA)となっている。 |