

国土交通省 成長戦略会議

住宅・都市分野

安 昌寿

NIKKEN

planners | architects | engineers

NSRI

日建設計総合研究所

人に優しくサステナブルな都市・地域へ

◆課題山積◆

人口減少・少子高齢化・環境問題・ストック老朽化・財政逼迫

◆それでも都市人口は増加する◆

人口減少下の日本。しかし、都市人口は
2050年には総人口の80%に達する（国連推計）

◆人に優しくサステナブルな都市・地域整備へ民力を集中◆

そのために国が出来ることは何か？・・・

国土交通省（住宅・都市分野）の成長戦略

成長のポテンシャル

◆豊かさ・先進性◆

世界の最先端をいく産業力・技術力（ものづくり・環境・医療など）
約1400兆円の個人金融資産を持ち、世界の成長センターである
【東アジア】に位置する経済的ポテンシャル

◆優しさ・安心感◆

世界に誇れる治安レベルをもつ安全なビジネス・生活環境
発達した鉄道網を礎とした地球に優しい都市構造

◆美しさ・繊細さ◆

森林、水など自然資源に恵まれた国土、はっきりした四季を有する季節感
歴史と伝統文化、受け継がれてきたもてなしのこころ

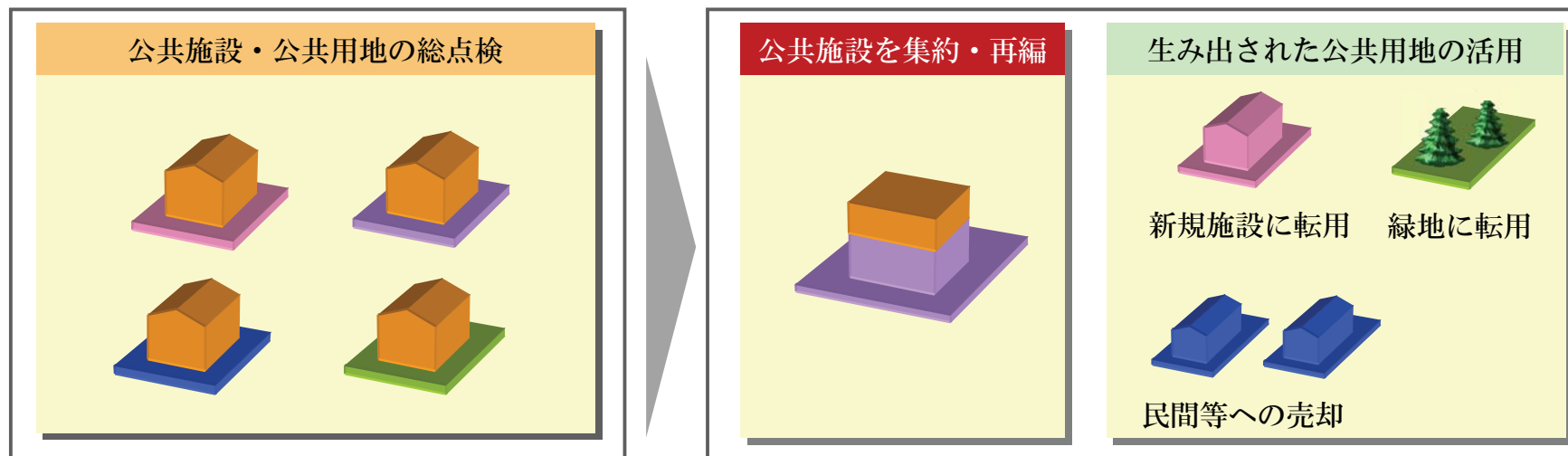
1. まちなか居住

中心市街地への人とサービスの移動を誘導し 魅力ある近隣社会をつくる

- 公共施設・公共用地の利用状況を総点検・集約・再編しモデルプロジェクトを組み立てる

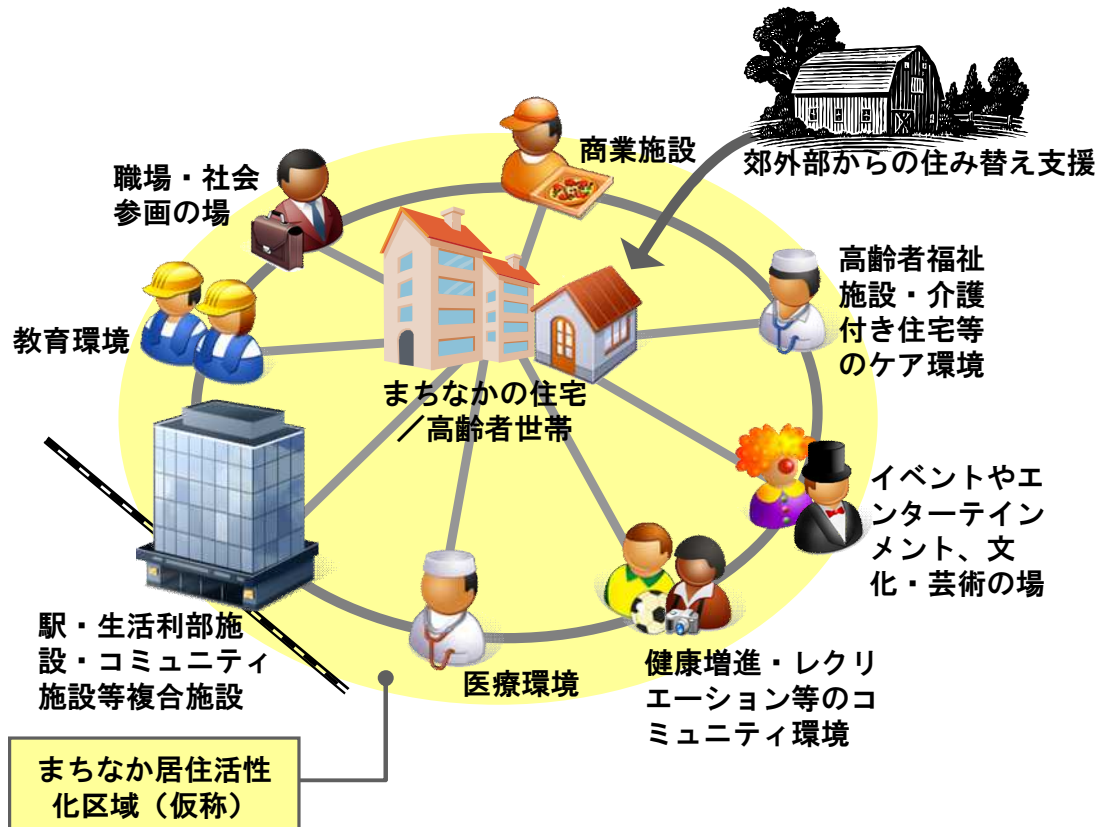
中心市街地の土地を有効に使いきる

- まちなかの**公共施設**、**公共用地の利用状況を総点検**
- **集約・再編**で生み出される**空地・施設を活用**し、まちなか居住に必要な**施設整備**のモデルプロジェクトを実施
- **民間の遊休資産**も活用



公民連携でネットワーク型のまちなかを再編

- 福祉・医療・産業分野などと連携した総合的なソフトインフラをネットワーク型に充実して、高齢者の就業など、社会参画機会を充実。
- 郊外部からの独居高齢者の移転支援
- 大都市部のプロジェクトと連携し、開発利益を「減築」や「緑化・自然への復旧」、高齢者資産の買取などの原資として配分



出典：青森市HP、Festival City アウガHP

青森市・新町商店街 アウガ
駅前の商業・図書館・男女共同参画プラザの複合施設を中心に高齢者住宅を整備



株式会社高齢社
まだまだ働ける高齢者の就職斡旋を展開。

出典：株式会社高齢社HP

■ 将来へ向けた方向性（ビジョン）の明確化

■ 各省庁にまたがる様々な財政措置の総合化、重点化

- 例）・まちなかへの転居の誘導
- ・高齢者資産の流動化（フランス・ビアジェ、利用権、区分所有法の見直し・・・）
 - ・民間資産の有効活用の促進（遊休資産への課税強化・・・）

■ プロジェクト連携

- ・大都市のプロジェクトでの容積緩和で得られる開発利益の一部を減築や高齢者の住み替えなどのプロジェクトに活用
- ・利益の再配分(プロバイダー)機能（都市再生機構の活用？）

2. 建て替え促進

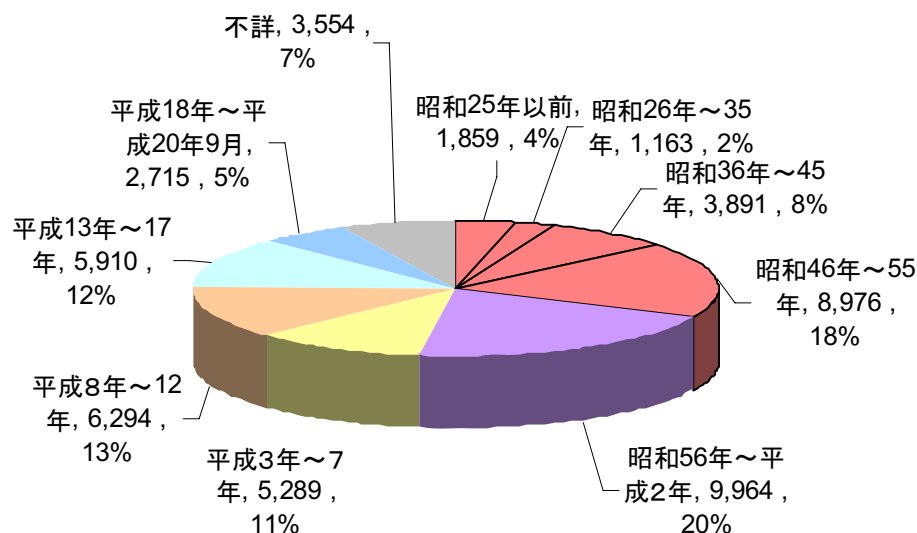
貧困な既存ストックから安全で 良質なストックへ置き換える（建て替える）

- 建て替えの阻害要因を取り除き住宅の建て替えを促進する
- 街区の大型化や利用効率・環境性能の高いオフィス開発
- コンバージョンで多様な用途と人材が集まる魅力あるまちへ

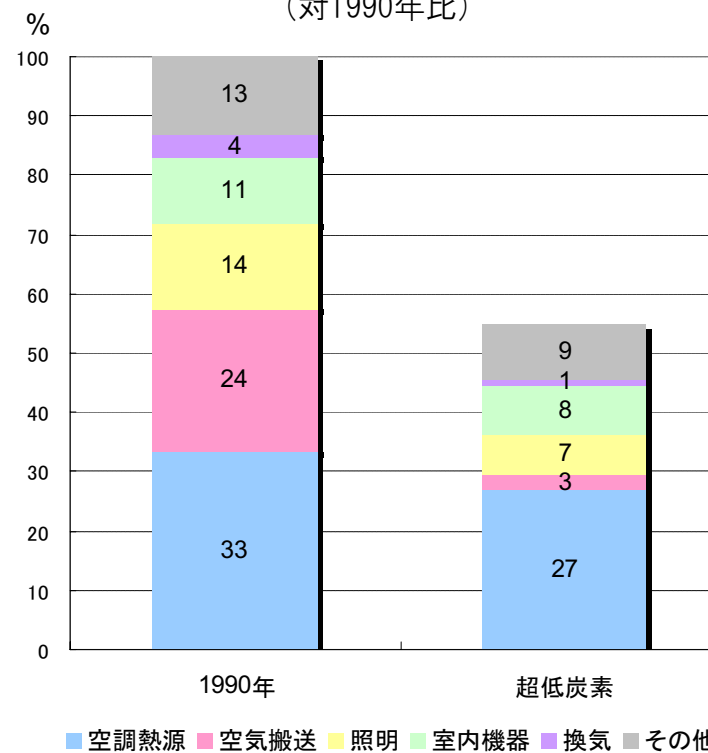
既存ストックを良質なストックに置き換える

- 築30年以上の住宅ストックは全体の約 1 / 3 を占める。
- 業務部門・家庭部門のCO2排出量は増加傾向にあり、質の低い既存ストックを良質なストックに置き換えることで低炭素化を進めることも重要。

建築の時期別住宅数(千戸)
住宅・土地統計調査H20より

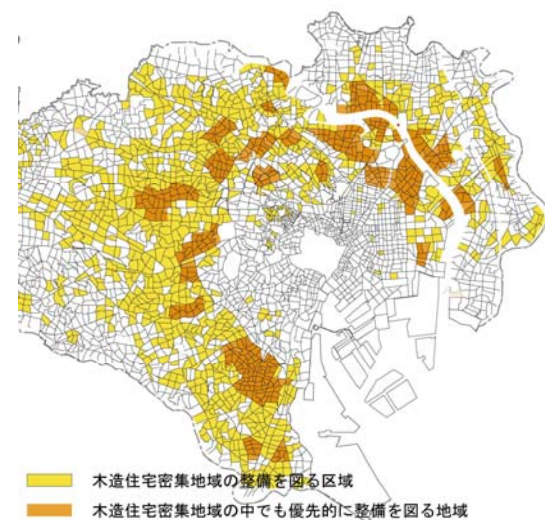


低炭素型建築物のCO2排出量削減率
(対1990年比)



建て替えの阻害要因を取り除き住宅の建て替えを促進する

- 量的な充実から質的充実が課題
- 建て替えにより木造住宅密集市街地を改善（耐火性能・環境性能向上）
- 容積率、建ぺい率、前面道路などが原因で建て替えできないことへの対応が必要
- 住宅は産業的な裾野が広く、経済を直接刺激



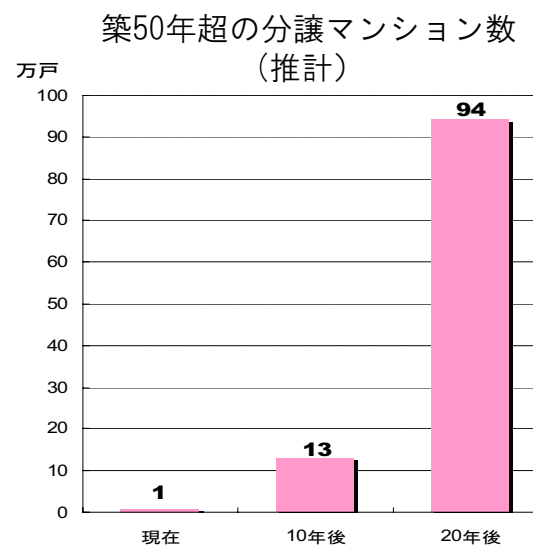
出典：東京都住宅マスタープラン

東京都区部の木造住宅密集地域



出典：足立区HP

- 老朽化するマンションや団地の建て替えも不可欠。
- 制度的な制約や事業原資の問題が多く、弾力的な制度運用や、区分所有法の抜本的な見直し、公的なバックアップが必要。



出典：国土交通省資料



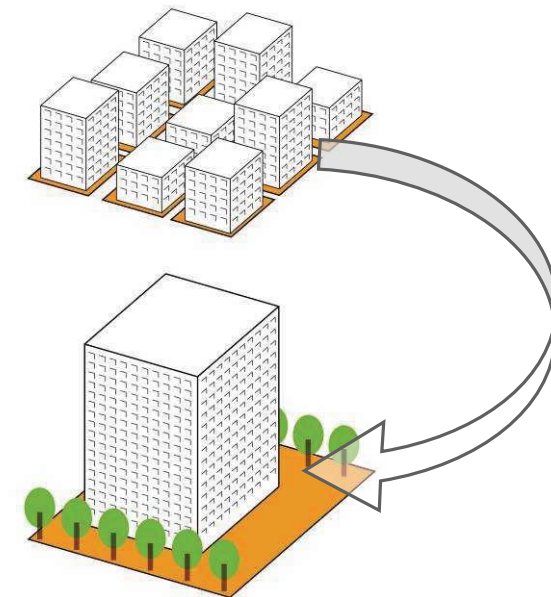
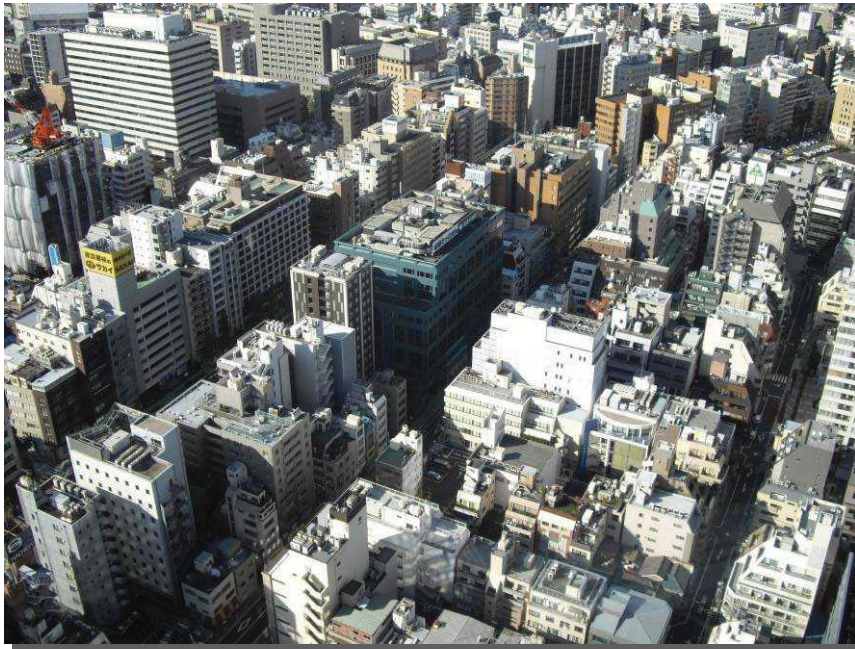
■ 建て替えの優良性や社会貢献の程度に応じた弾力的な制度運用

- ・ 基準を上回る建物性能や雨水の地中浸透、一時貯留、卓越した環境性能、塀・垣根の除去、庭のオープンスペース化などを評価し、建築基準法の集団規定を緩和

■ 優良性を評価する評価システム

- ・ CASBEE（質／負荷）のような考え方でシステム化
- ・ 幅広いステークホルダーの関与
- ・ 情報公開

- 階高が低い、敷地の単位が小さいなど質的に低く、ビルの利用効率が悪い。また、容積率に余裕がなく、環境性能も低い。
- 街区の大型化・容積率の緩和による国際競争に打勝つようなオフィス環境の整備。
- 交通ネットワーク上必要のない区画道路の廃道による街区の大規模化と、エリアマネジメントの原資の創出。
- 環境性能など優良性に着目した容積率の緩和



大街区化や容積率の緩和

交通ネットワーク上可能ならば、区画道路の廃道で大街区化し、エリアマネジメントの原資を創出。国際競争に打ち勝つオフィス環境の整備を進める

■ 民間都市開発に呼応し、大都市部での街区大型化

- ・ 公共施設（道路など）を都市開発の原資にする
- ・ 開発の優良性に着目した容積率の緩和＝容積緩和型各種特例制度の総点検
- ・ 優良性の基準、将来への担保方策等を総合的に見直し一本化（体系化）
- ・ 空地確保基準や付置義務駐車場については見直し、環境性能を重視する

■ 容積率の利用効率を高めるための、容積移転の仕組みを開発

- ・ 特定のゾーン内移転、都心と郊外部・農山村部などのプロジェクトリンケージ

- 都市の魅力アップのため、必ずしも敷地を大型化しないほうが良い市街地では、**コンバージョン**（改修工事により建物の用途を変更すること）を積極的に推進。
- 建物の用途変更が絡むコンバージョンでは、開発原資の課題や採光、避難通路の確保等の制度上の課題があり、**弾力的な制度運用と公的なバックアップ**も必要。



コンバージョンの例

使われなくなった港の倉庫をアーティストなどが中心となってIT系企業のオフィスにコンバージョンした例。（デュッセルドルフ・メディア港）

3. 成長戦略を推し進めるワンストップ型の組織

- 国内外の投資を集約できる魅力あるプロジェクトを開発し、幅広く関係するステークホルダーと連携をとってプロジェクトの円滑な実行を支援するワンストップ型の組織を整備。
- 優良性原則、リージョナル戦略に基づく戦略的なプロジェクトを展開するための成長戦略ゾーンを指定する。
- 大都市の開発利益を再配分し、地方の再生と国土を再構築するプロバイダー機能を持つ仕組みと組織を整備する。

都市再生特別措置法による都市再生の状況

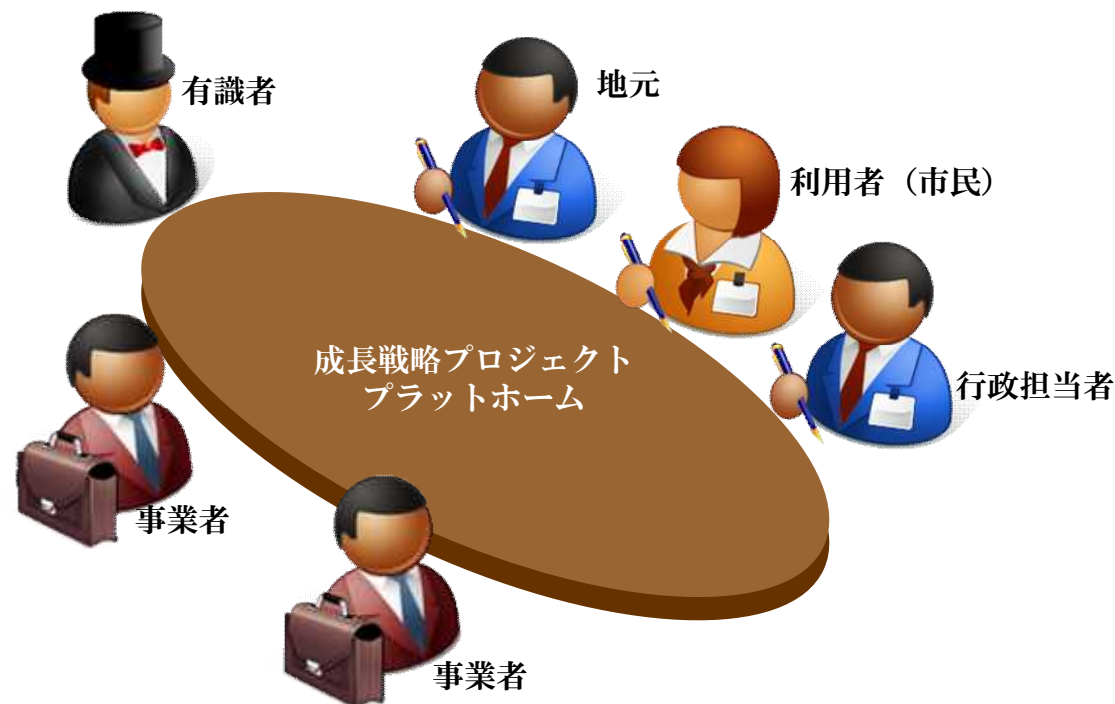
- 平成14年から24年までの特別立法。平成20年3月時点で、都市再生緊急整備地域は65地域、計6,612haに指定。
- 都市再生緊急整備地域内では、各地でプロジェクトが進捗し、それらの**民間投資見込みは約12兆円、経済効果は約25兆円**と予測。
- 地域活性化関係の4本部（都市再生本部、構造改革特別区域推進本部、地域再生本部及び中心市街地活性化本部）は、より効果的な 取組を実施するため、平成19年10月の閣議決定により地域活性化統合本部会合に統合



都市再生緊急整備地域の指定状況

都市再生本部HPより作成

- 成長戦略プロジェクトに関わるステークホルダーが連携するプラットフォーム
- 成長戦略プロジェクトの**内容や区域、スケジュールの明確化**して民間投資を促す
- 教育・医療・福祉・住宅・都市分野、行政区を超えた**関連政策の総合化**
- プロジェクトの戦略性のために必要な**各種規制の緩和**
- 投資を誘発する様々な**ファイナンス上の措置**の検討
- プロジェクトを推し進めるリーダーシップを発揮



成長戦略ゾーンを指定

- 成長戦略ゾーンを明示して総合政策的な成長戦略プロジェクトの展開を実現する。
- ワンストップ型組織がリーダーシップを発揮し、プロジェクトの主導と、大胆な規制緩和による公民連携を実現し、国内外の投資を呼び込む。



London Canary Wharf

enterprise zoneを設定し、民間事業者に対する税制優遇等を実施。



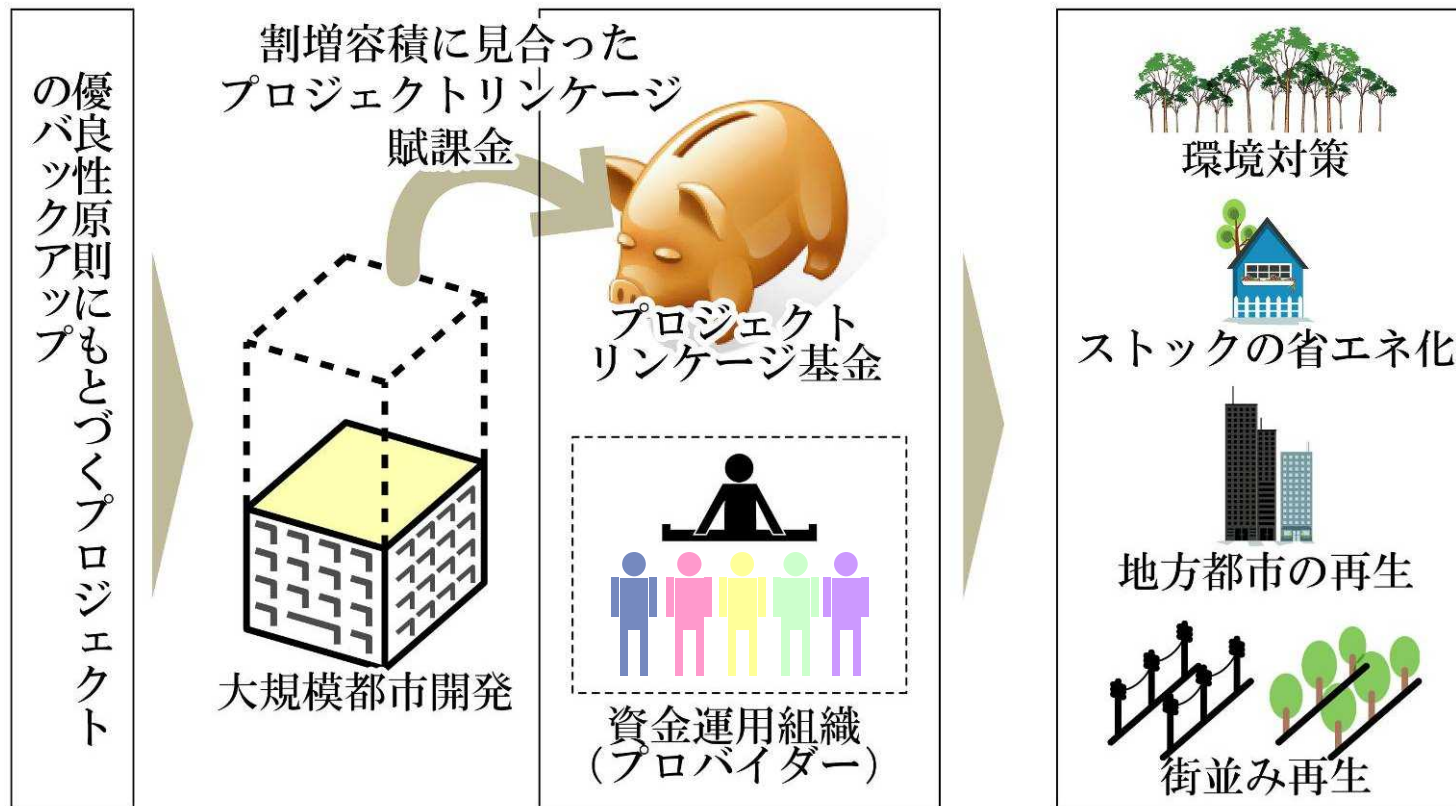
Incheon Free Economic Zone (IFEZ)

free economic zoneにより民間都市開発を誘導。韓国ではFEZを活用した民間都市開発が多数行われた経緯があるが、計画性に対する課題も指摘されている。

出典：Incheon Free Economic Zone Homepage

課題分野に原資を配分するプロバイダー機能

- **優良性原則**に基づいて、ポテンシャルの高い大都市の拠点的な発展を支援
- 得られた開発利益の一部をプロジェクトリンケージ基金として、環境対策やストック置き換えなどの**課題分野対応の原資**として分配

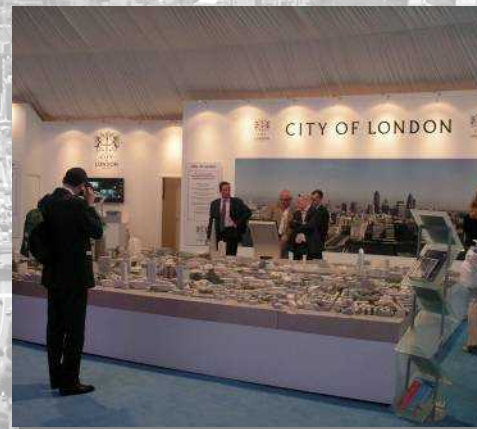


4. シティ・セールスの積極的な展開

- 不動産開発に関する国際会議への出展（MIPIMやCITY SCAPE等）
- 国際都市間の連携強化（アジアの諸都市の相互連携体制を強化）
- オリンピック、国際サミット、世界都市博など各種国際イベントの誘致
- 都市を積極的に海外へアピールし、海外から人（業務・観光）の来訪や投資を誘発する仕掛け（エコ・メディカル・インダストリアル・ビジネスツーリズムの振興、観光科学、人材育成など）
- 不動産の情報開示



MIPIM CANNE



CITY SCAPE

5. 成長戦略を具現化するPPPプロジェクト

成長戦略ゾーンを明示し 成長戦略モデルプロジェクトを立ち上げる

- 優良性原則とリージョナル戦略に基づく成長戦略ゾーンの明示
- 成長戦略モデルプロジェクトの総合政策化
- 公民連携（PPP）によるプロジェクト実施

（例）

● グローバルフロンティア –国際都市東京–

- ・ 東京の都心機能を一層高度化し、国内外の人と資金を引き寄せる
- ・ 世界都市にふさわしい位置づけと国民的な合意形成、ソフトとハードインフラの整備が必要

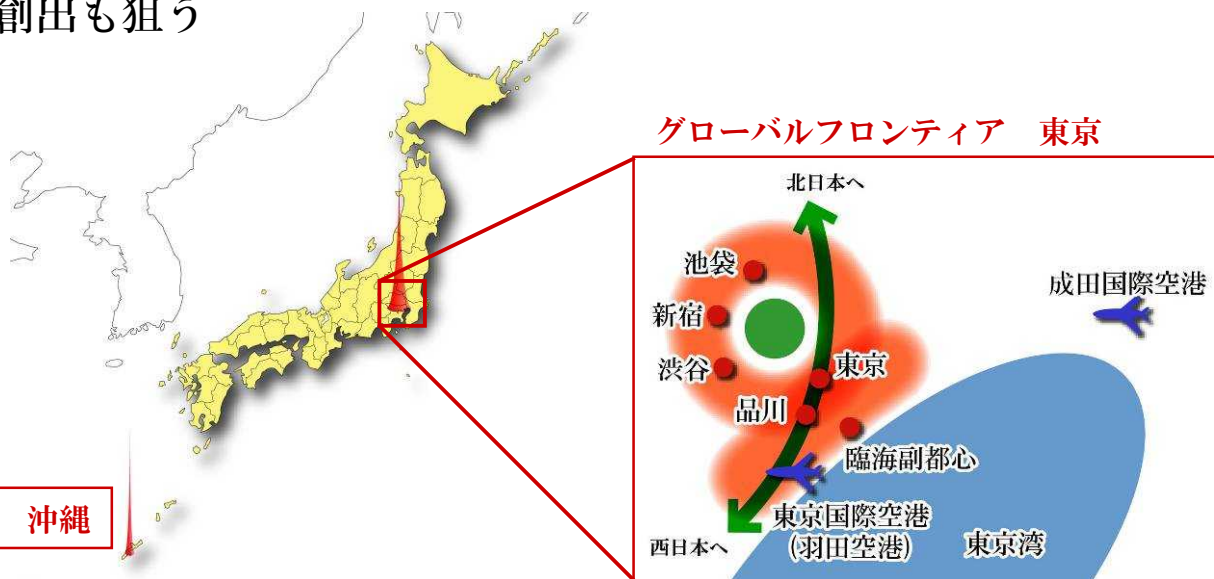
● フューチャーフロンティア –次世代の環境配慮型都市総合システムを沖縄で–

- ・ 再生可能エネルギー開発やスマートグリッドの構築
- ・ 新しいライフスタイル、都市システムを開発して世界へ発信
- ・ ICTによる地域マネジメントの推進には国家的な総合政策が必要
- ・ 新しいビジネスや雇用創出も狙う

●

●

フューチャーフロンティア 沖縄



- **水辺と拠点開発**との連携・ネットワーク化
(拠点開発のバックアップ)
- **舟運**の復活
- 河川や下水・再生水の潜熱利用による**環境負荷低減**



東京スカイツリー



江戸東京

出典：国立歴史民俗博物館HP



箱崎地区

日本初の河川熱を利用した熱供給事業

出典：社団法人日本熱供給事業協会HP



東京水辺の拠点

日比谷公園を活用したJAPAN TOURISMの拠点整備

- 観光バスターミナル、インフォメーションセンター、バイクステーション、商業施設、地域のエネルギーセンター、ICTインフラなどを**総合的**に整備
- 公園と**地下鉄駅との接続改善**、**地下空間を大々的に活用し魅力アップ**
- 東京に着いたら「とりあえずH I B I Y A P A R K へ！」キャンペーン



日比谷公園



- 総合的政策的な取組みとして、観光学科やガイドの育成、**ツーリズム振興のためのソフトインフラの整備**（外国語対応の医療・福祉、教育施設充実など）が必要

環状2号線の東京の新しいシンボル・ブルバール化

- 都市と臨海部（成長センター）の骨格となる重要な幹線道路
- 環状2号線の整備促進と次世代のソフト・ハードインフラの総合整備
- 総合的政策を集約させ、次世代のインフラとすべき
- 風の道、緑のブルバール、地下の多様なインフラ、沿道開発（高齢化対応の様々な機能開発、バリアフリー住宅、国際化対応の機能開発、敷地の大規模化

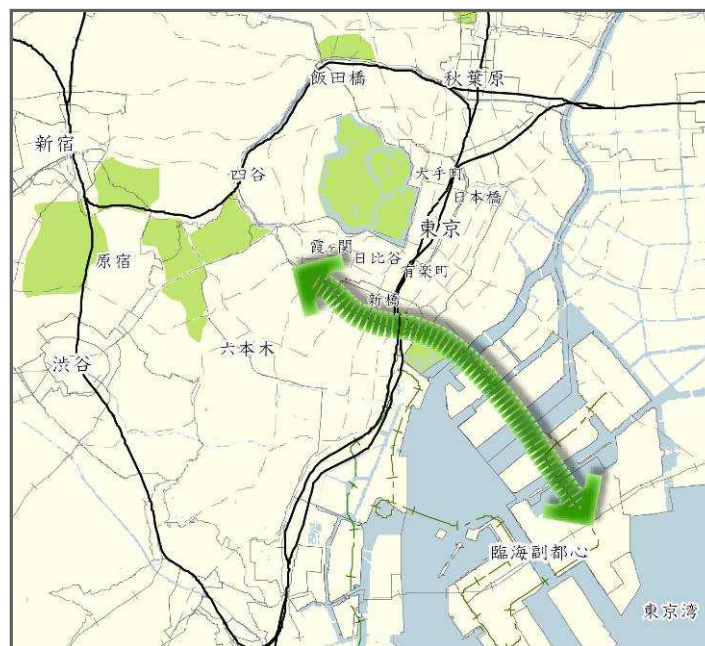
●再開発で緑豊かな空間整備

再開発による生まれた空地进行緑の空間へ



●グランスイート虎ノ門

再開発とあわせて健康福祉施設を整備



●道路整備

道路の地下化で地上を緑の空間へ



●賑わいのある歩行者空間

賑わいのあるバリアフリーな歩行者空間



●環境対策

大規模緑地を街路樹でつないでヒートアイランド現象を緩和



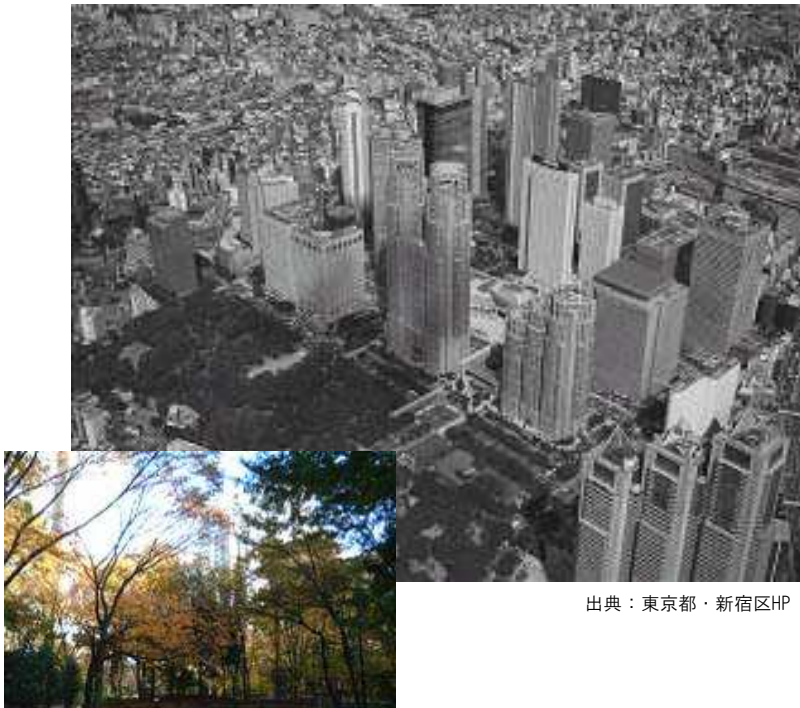
出典：東京都資料より作成

環状2号線での取り組み例

道路の整備と再開発、福祉施設の整備、環境配慮対策、賑わいのある歩行者空間整備などのソフト・ハードインフラの整備を一体的に展開

新宿副都心の再生

- 特定街区の見直しにより、賑わいのある街並み、美しい街並みなど**新しいニーズへの対応**など、思い切った再生
- 低炭素型都市形成に向けた地域冷暖房施設**ネットワーク化によるグレードアップ**
- 賑わい機能や交通拠点機能との複合化による中央公園の再生



出典：東京都・新宿区HP

新宿副都心・新宿中央公園



地域冷暖房施設の相互連携検討の例

駅をもっと安全快適で使いやすく魅力的な空間に

- 日本の大都市の優れた環境性能を支える**鉄道ネットワーク**
- 駅開発は、**近隣諸国の都市開発関係者の極めて高い関心事**（特に、みなとみらい駅や六本木一丁目駅、六本木駅などが優良事例）
- 駅開発の強化・更新維持**が日本の都市づくりの強み
- 東京駅・渋谷駅・新宿駅をさらに魅力的な空間に



横浜ステーションコア



六本木一丁目駅



渋谷駅

グローバルフロンティアのコアエリア

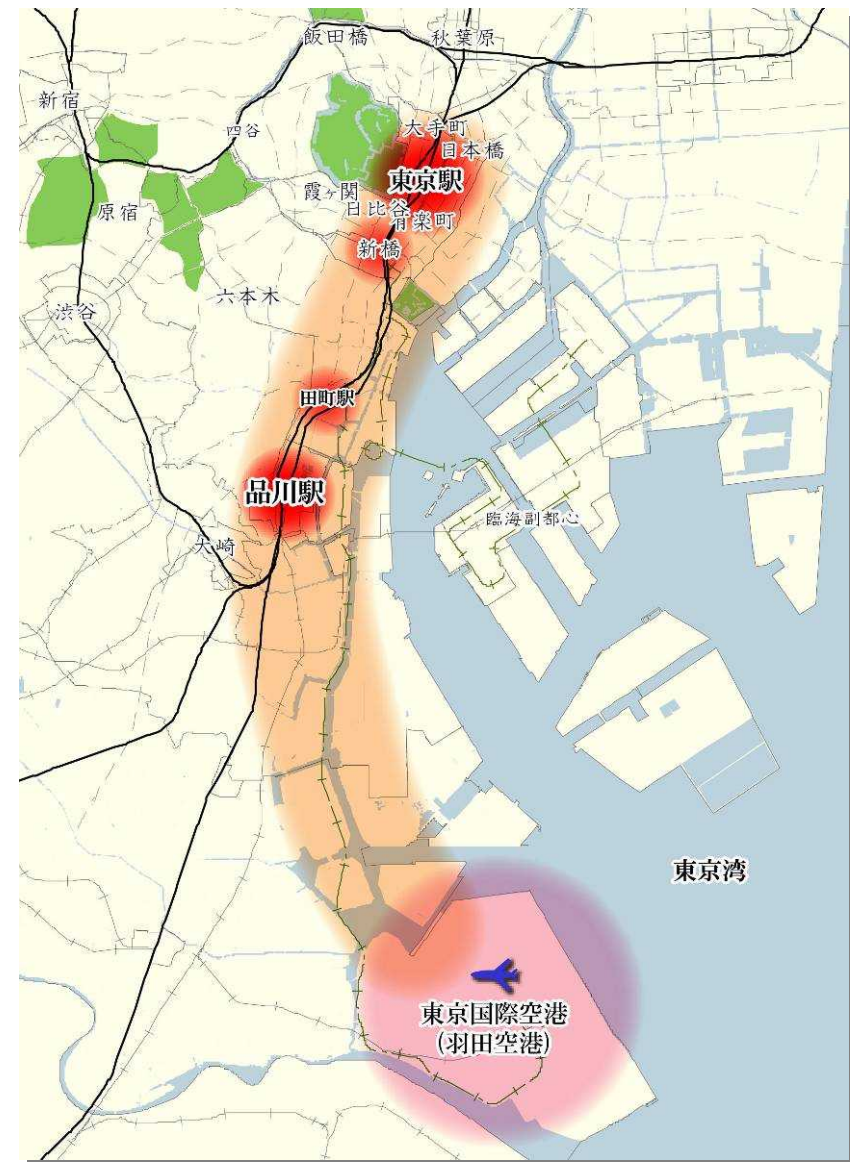
- リニアの駅が想定されている品川駅
- 鉄道事業者と連携しながら、品川～東京駅間の鉄道施設の整備と、メガコンベンション、世界水準のオフィスなどのグローバルフロンティア機能開発を総合的に実施
- 老朽化した骨格インフラの更新（山手線などを含む）



品川駅

山手線、京浜東北線、東海道新幹線、京浜急行電鉄など多様な関係者が集まる。

出典：東京都品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画



危機(当面する課題)を公共サービスの向上や産業の活性化の契機として位置づける

◆人口減少と少子高齢化への対応◆

子育てと老後の「不安を取り去る」建物・都市のつくり方

◆地球環境問題への取り組み◆

エネルギー「効率を高める」建物・都市のかたち

◆貧困なストックと資産デフレの改善◆

良質な資産に「置き換える」仕掛け（動機づけ）

◆老朽化したインフラの大更新時代到来への対応◆

持続可能な公と民との「新たな役割関係」

◆逼迫した財政状況下での社会資本整備◆

民間と個人資産を社会資本整備に「呼び込む」仕掛け

成長戦略のためのキーワード

GLOBAL BRANDING

ONE STOP

PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP

QUALITY OF LIFE

TOLERANCE



THE END OF PRESENTATION 出典：京都府ホームページ