

都市再生機構のあり方検討会  
第2回 都市分科会資料

# 都市再生事業の現状について

---

国土交通省  
平成22年3月29日

# 1. 都市再生事業の推移について

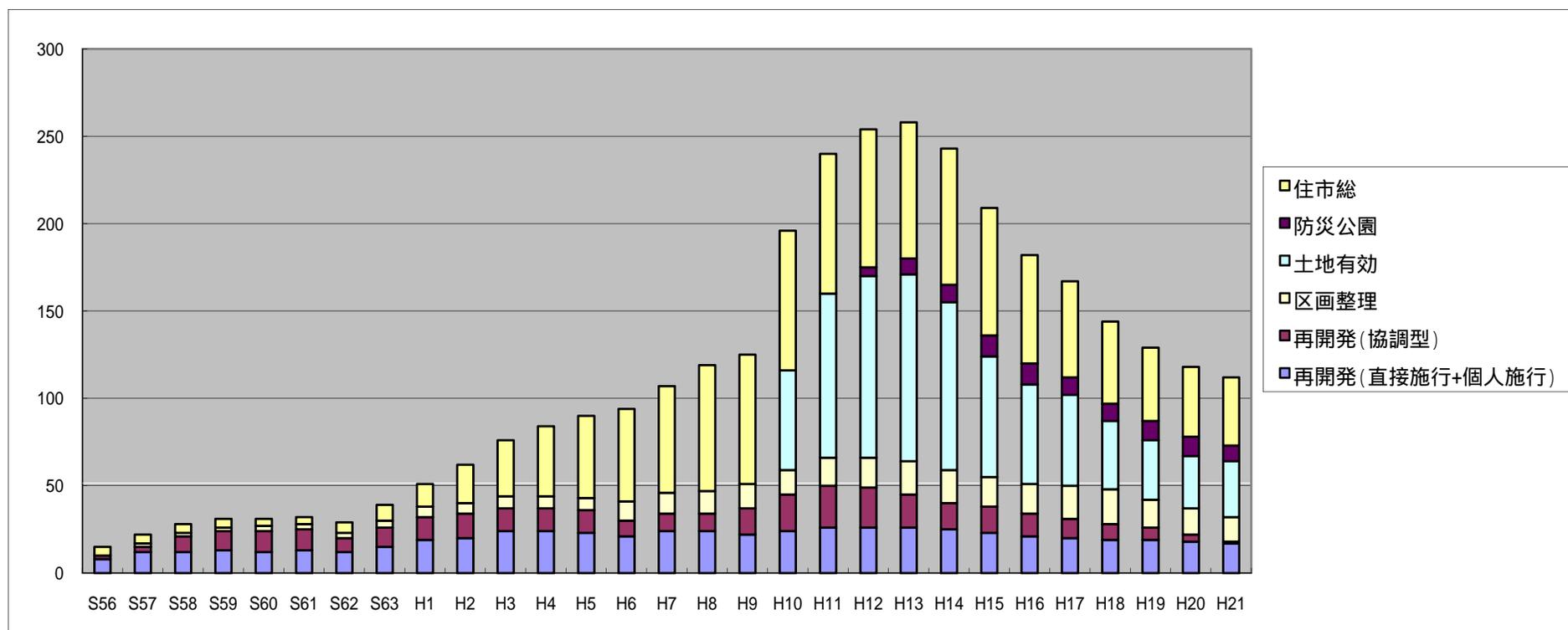
---

# 1. 都市再生事業の推移について

## ・地区数の推移

賃貸住宅を確保する目的で実施する再開発事業(特に協調型)が平成13年の賃貸住宅の新規供給停止にともない、地区数が減少。

土地有効利用事業は景気対策として開始した平成10年～12年頃をピークに箇所数が暫減  
土地区画整理事業、防災公園街区整備事業については、ほぼ均衡



# 1. 都市再生事業の推移について

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56 ~ S61	S62 ~ H05	H06 ~ H10	H11 ~ H16	H16 ~
市街地 再開発 事業	社会背景と 取組み	大規模な遊休地を生かした都市機能の更新を図るため、特定再開発事業制度を創設し、都市機能更新型事業への取組みを推進	活発な民間の再開発への取組を受け、都心地域における民間との共同事業とともに、大都市におけるトリガー事業への取組みを推進	阪神淡路大震災に係る震災復興事業への取組み  不動産市況の悪化に伴い停滞した民間施行予定地区の支援	事業規模が大きく権利関係が複雑等の理由により、民間のみでは実施困難な再開発事業について実施  平成13年賃貸住宅の新規供給停止により協調型再開発のうち、賃貸住宅設置目的の再開発が減少。	公的機関としての公平・中立なコーディネートへの期待に応えるため、同意施行者として実施する個人施行事業を推進  全国都市再生の推進と中心市街地の活性化等を図るため、地方の再開発事業への取組みを推進
	代表地区	北仲通南 立川基地跡地関連 西新宿六丁目東	晴海一丁目東 武蔵浦和駅(第1 + 第6街区) 川崎駅西口	西宮北口駅北東 曳舟駅前 川口一丁目1番(協調型)	晴海三丁目西 東池袋四丁目第2	霞が関三丁目南 大手町一丁目第2 鹿屋市北田大手町
土地区画 整理事業	事業規模の変化、 対応課題の変化	大規模工場跡地の都市機能更新事業開始(新規着手平均約59ha)	国鉄改革に伴う鉄道操車場跡地等でも取組を推進(新規着手平均約47ha)	阪神淡路大震災で市街地の整備・再生に取り組む(新規着手平均約27ha)	大都市の再構築を図る基盤整備事業に役割を移行(新規着手平均約19ha)	民間を都市再生に誘導する事業の取組に方向転換(新規着手平均約11ha)
	代表地区	みなとみらい21 立川基地跡地関連 神戸ハーバーランド	さいたま新都心 香椎副都心	芦屋中央 芦屋西部第一 神戸東部新都心	豊洲二丁目 あまがさき緑遊新都心 蘇我臨海	大手町 押上・業平橋

# 1. 都市再生事業の推移について

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56 ~ S61	S62 ~ H05	H06 ~ H10		
土地有効 利用事業	対応課題の変化	平成10年度に事業開始			緊急経済対策として、土地の流動化・有効利用を促進	土地の流動化・有効利用の促進、まちづくりに必要な種地を先行取得し、地域課題に対応
	代表地区				足立区小台一丁目 港区赤坂四丁目(薬研坂南) 港区新橋六丁目	足立区千住旭町 中央区晴海三丁目東
防災公園 街区整備 事業	対応課題の変化	平成11年度に事業開始			都市部における避難地確保、土地の有効利用の促進	都市部における避難地確保、土地の有効利用の促進、地域課題への対応
	代表地区				市川市大洲一丁目 杉並区桃井三丁目	八尾市南木の本三丁目

# 1. 都市再生事業の推移について

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56～S61	S62～H05	H06～H10	H11～H16	H16～
居住環境整備事業	社会背景と取組み	大都市地域の既成市街地における総合的な都市拠点整備のため、大規模工場跡地等において、道路等の基盤整備とあわせ、良質な賃貸住宅、分譲住宅等を供給。	地価高騰による大都市地域の住宅宅地の問題を解決するため、地方公共団体の定めた重点供給地域において、計画に基づき住宅供給を促進。  都心部周辺の住宅密集地における不良住宅や公共施設の不足状況を打開するため、住宅、公共施設整備等による密集市街地整備を実施。	阪神淡路大震災に係る震災復興事業への取組み  地価高騰による住宅取得難、都心部の人口減少への対応として、都心居住を推進するため、良質な賃貸住宅等を供給。(分譲住宅から撤退)  阪神淡路大震災を契機として密集法が制定、密集市街地整備の実施。	住宅の大量供給から都市の基盤整備へとシフト。賃貸住宅供給は、民間による十分な供給が困難で政策的に特に供給が必要なものに限定。  H13より、新規賃貸住宅から原則撤退、民間事業者による住宅供給の支援等を実施。  密集市街地の緊急整備が国家的プロジェクト(都市再生プロジェクト)に決定。密集市街地整備の推進。	民間事業者による都市再生推進のための支援として、コーディネートの実施、土地の一部取得による基盤整備、民間事業者による住宅供給の支援等を実施。  密集法改正により機構の役割が強化。コーディネート、公共施設整備等により密集市街地整備を促進。
	事業特性の変化	基盤整備等の住環境の整備と、住宅建設の一体的実施。  (平均取得面積約7.8ha)	基盤整備等の住環境の整備と、住宅建設の一体的実施。  (平均取得面積約2.4ha)	都心居住を推進し、多様な住宅供給を行うため、民間との役割分担による共同事業の推進。  (平均取得面積約6.3ha)	基盤整備等の住環境の整備を実施し、民間による住宅供給を推進。  (平均取得面積約4.0ha)	開発全体のコーディネートの実施、基盤整備の実施、周辺市街地整備のための代替地確保等を行い、民間による住宅供給を推進。  (平均取得面積約2.8ha)
	代表地区	淀川リバーサイド地区 大川端リバーシティ地区	恵比寿ガーデンプレイス地区 神谷一丁目地区	東雲キャナルコート地区 三軒茶屋地区 HAT神戸地区	西新井駅西口地区 太子堂三丁目地区	川口並木元町(リボンシティ)地区 梅田五丁目地区

住宅市街地総合整備事業による大規模面開発事業地区の平均取得面積

## 2. 技術職員数の推移と体制整備

---

## 2. 都市再生機構の技術職員数の推移と体制整備

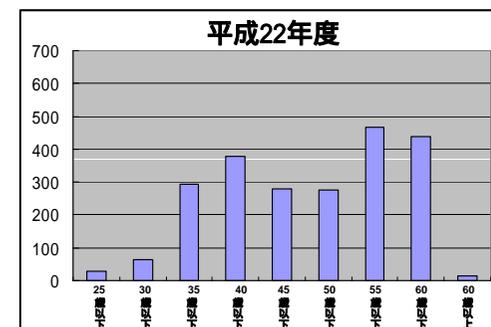
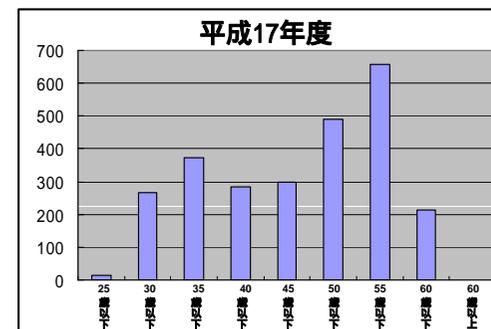
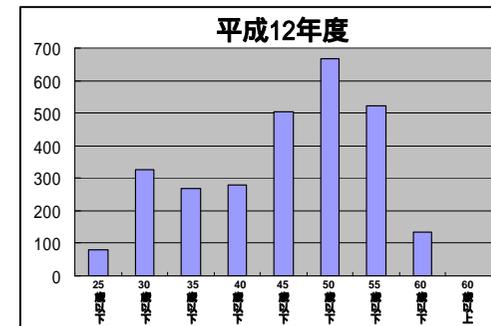
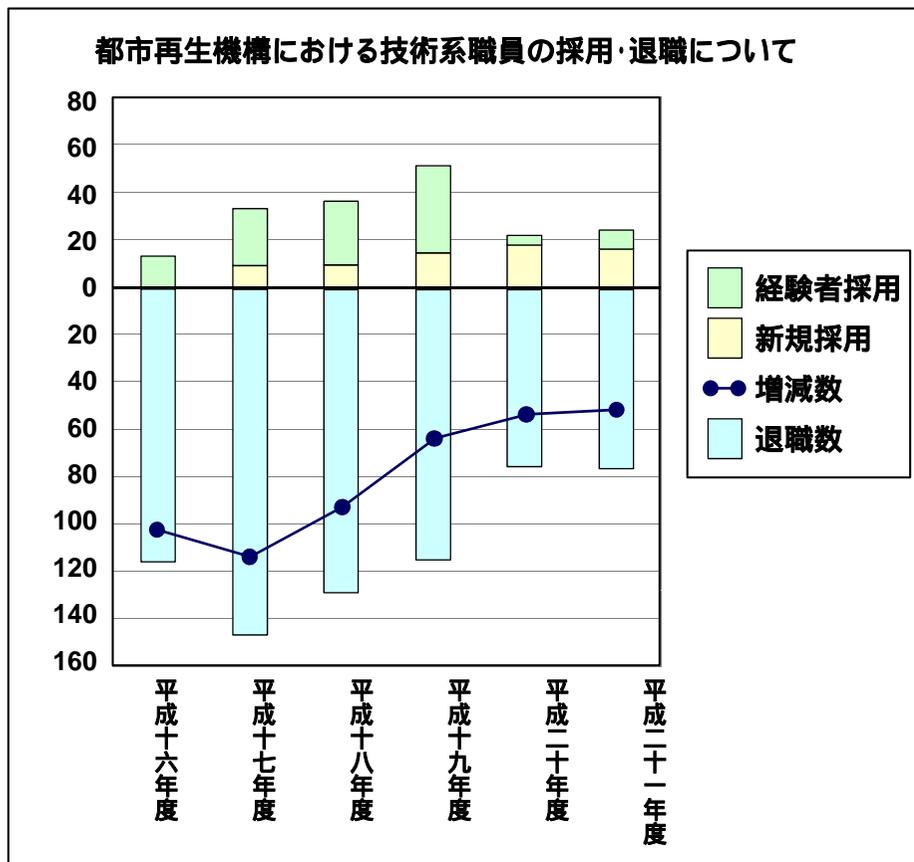
### 【技術系職員の採用・退職の推移】

- ・平成16～19年度にかけて、50歳以上の職員が相当数退職。組織の若返りを図りつつ急激な技術力低下を抑えるために、経験者採用を積極的に行う
- ・平成20年度以降は、職員構成も平準化されてきており、新規採用に比重を置いている。

( 28歳～38歳の経験者を戦略的に採用)

### 【技術系職員の年齢構成】

- ・サステナブルな組織を目指し、バランスの良い年齢構造(年代構成別の職員数を平準化)とすることが課題。



## 2. 都市再生機構の技術職員数の推移と体制整備

～ 昔から実施している技術の蓄積に資する事項～

### 【技術力承継のための体制】

- ・職場内研修(OJT)、職場外研修(OffJT)及び自己啓発援助制度を柱とする人材育成プログラムに基づき、教育を実施。
- ・「事業への直接的な関与」、「事業経験のある上司等からの指導」、「人事ローテーション」及び「技術・ノウハウの承継に係る研修等による体系的な知識習得」により技術力を承継。

### 【職員の配置について】

- ・現場(事業の実施経験や関係者調整等の技術力の蓄積)と本社(制度・財政等の知識の蓄積)の異動を機動的に実施することにより、技術者の育成に努めている。



職員採用による人員構成の調整、人材育成制度、人員配置等により都市再生機構は技術を保持

# 3 . 事業の評価について

---

# 土地区画整理事業における費用便益分析（新潟県柏崎駅前地区）

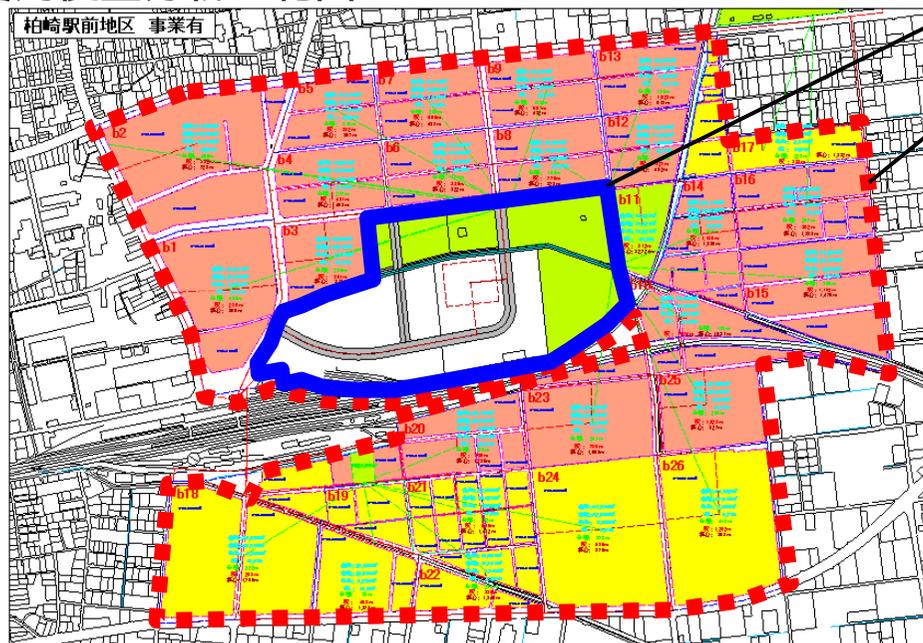
## B / C 算定方法（概要）

### 【算定手法】

「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」H19.3都市再生機構  
 （「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)」H11.3建設省を基に都市再生機構事業の特性を反映したもの）  
 マニュアルの特性

Cの算定方法	Bの算定方法	判定基準
・用地取得費、事業費(消費税除く)、関連事業費(下水道整備費等)、及び公共施設管理費(40年間)を現在価値化(割引率4%)	・地区及び地区周辺約500mの範囲を用途毎にブロック化 ・現在地価と将来地価を都心や公園までの距離、前面道路幅員等によりヘッドニック解析	B / C 1.0 都市再生機構事業評価実施要領(H18.3)による

## 費用便益分析の範囲



事業区域

便益算定範囲

(幹線道路等に囲まれた約400mの範囲)

### 【費用（C）の算定】

地区内 1,993百万円  
 地区外 0 円  
 合計 1,993百万円

### 【便益（B）の算定】

地区内 869百万円  
 地区外 1,542百万円  
 合計 2,411百万円

【B / C】 1.2 事業実施へ

# 柏崎駅前地区の外部効果

<p>事業による B/C分析では 算定しない 外部効果</p>	<p>柏崎市震災復興計画における重点プロジェクト <u>あらゆる施策に優先して平成24年度までに緊急かつ優先的に実施しなければならない施策</u></p> <p>工場跡地を活用し、<u>中心市街地の活性化と防災拠点の整備</u> 都市再生機構施行による土地区画整理事業</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 商業・業務・医療施設の誘致</li><li>・ 防災公園の整備（一部市事業）</li><li>・ 新市民会館用地の確保</li></ul> <p>・ 新潟県中越沖地震で被災した柏崎市は、震災からの復旧・復興に向けて平成20年3月に「柏崎市震災復興計画」を策定している。</p> <p>・ 当地区は、同計画において重点プロジェクトとして指定され、復興のシンボルとなる新市民会館を核にした防災拠点（救援・防災センター・防災公園等として機能）として整備すること、また、空洞化が進む柏崎市の中心市街地において、市民会館等の芸術文化・交流機能やまちなか居住機能等を導入していくことが想定されている。</p> <p>・ 本事業は、必要となる都市計画道路の整備、都市計画公園の移設等の基盤整備を行うことで、<u>上記復興計画の実現を図っていくものであり、国民が安全で安心して暮らせるまちづくりに資する事業であるとともに、中心市街地の賑わい創出やまちなか居住の推進等</u>を図る事業である。</p>
---	---



事業の検証等の中で、上記のような定性的な評価の記載はあるものの、これ以上の記載はなく、外部性に係る評価が確立されてはいない。

# 市街地再開発事業における費用便益分析（和歌山県けやき大通り地区）

## B / C 算定方法（概要）

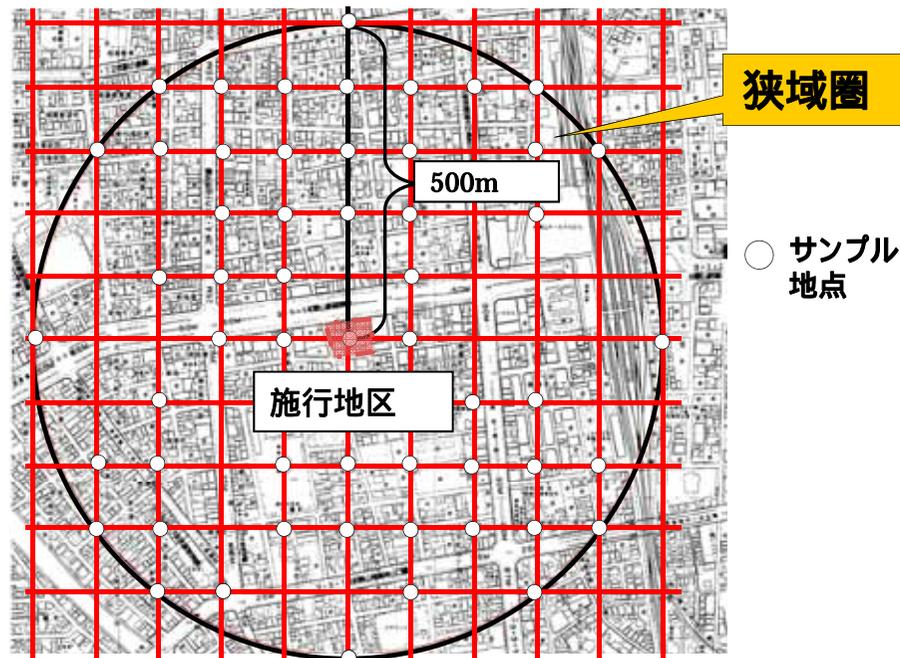
### 【算定手法】

運用の基準：平成19年国交省「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改定版）」

### マニュアルの特性

Cの算定方法	Bの算定方法	判定基準
・施設整備費、用地費、施設の維持管理費（消費税除く）、及び供用期間終了時の解体撤去費を現在価値化（割引率4%）	・域内便益と域外便益に分けた上で、域内便益は再開発施設の賃貸事業の収益、域外便益は狭域圏（半径500m）と広域圏（半径10km）に分けた上でヘドニック解析による地価変化分として把握 ・事業有りの場合と事業無しの場合の便益の差分を「事業による便益」と捉え、現在価値化（割引率4%）	B / C 1.0 市街地再開発事業に係る新規事業採択時評価実施細目（H14.7）による

## 費用便益分析の範囲



用地及び建物買収費	421,335 千円
施設整備費等	4,024,671 千円
合計	4,446,006 千円

### 便益(B)の算定]

域内便益	4,532,664 千円
域外便益	2,222,873 千円
合計	6,755,537 千円

**[B / C] 1.52 事業実施**  
**建物供用年数：47年**

# けやき大通り地区の外部効果

事業による  
B/C分析では  
算定しない  
外部効果

和歌山市中心市街地活性化基本計画に位置づけられた事業であり、市街地再開発事業により共同住宅や商業施設等を整備することで、まちなか居住の推進・賑わいの向上を図り、同計画の目標である「**城まち居住の推進**」「**城まち回遊性の向上**」等の中心市街地活性化等の地域活性化に資する事業。

基本的な方針	目標
■ 訪れたいまち	城まち賑わい拠点の創出 中心商業地の歩行者・自転車通行量の増加目標値 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               現況値 (平成18年度) 22,075人             </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               目標値 (平成23年度) 26,500人             </div> </div>
■ 住みたいまち	<b>城まち居住の促進</b> 中心市街地の居住人口の増加目標値 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               現況値 (平成18年度) 11,268人             </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               目標値 (平成23年度) 11,680人             </div> </div>
■ 歩いて楽しく過ごせるまち	<b>城まち回遊性の向上</b> 城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量の増加目標値 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               現況値 (平成19年度) 9,762人             </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">               目標値 (平成23年度) 22,500人             </div> </div>

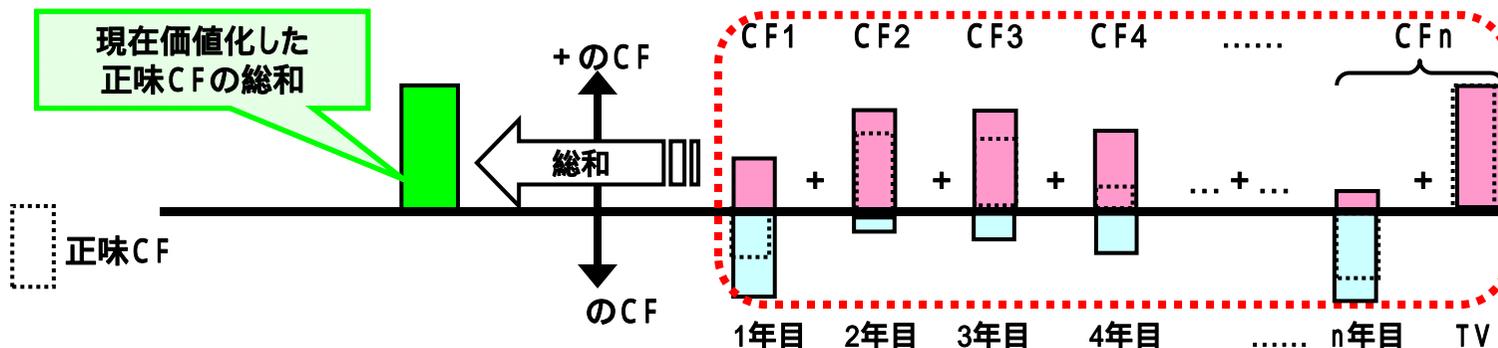


事業の検証等の中で、上記のような定性的な評価の記載はあるものの、これ以上の外部性に係る評価は実施していない。

# 3. 財務分析における民間とURの違い

## NPV(正味現在価値)分析における 民間事業者とURの違い

投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。毎期の正味CFをリスクを加味した割引率で割引いた、現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。原則的に、民間事業者も都市再生機構も同じようにNPV分析を、事業の投資判断にはもちいている。



**民間事業者の投資判断**

NPV > 0

前提条件

- ・現在価値割引率 10%以上?
- ・事業期間(n年) 5年が限度

**都市再生機構の投資判断**

NPV > 0

前提条件

- ・現在価値割引率 3~5%程度
- ・事業期間(n年) 長期(10年超)でも可

同じ

相違

- ・民間事業者の採算性の指標ともなるAクラスビル(稼働物件)の期待利回りは、丸の内・大手町地区 4.5%、政令市平均 6.59%、中核都市 8.2%
- ・開発型案件の場合には、更に期間リスク等に見合うプレミアムが上乘せされる。
- ・民間の資金調達には5年が限度と言われている。

- ・URは政策の実現を目的とし、営利を目的としない組織のため、上記のような前提条件の下での投資判断が可能

## 4 . 地元の求めるスペックと都市機構が用意するものが 不整合との指摘について

---

## 1. 業務方法書に規定される土地区画整理事業・市街地再開発事業における面積要件

- ・業務方法書において、土地区画整理事業・市街地再開発事業を都市再生機構が施行する場合の最低面積要件が規定。ニュータウンにおける土地区画整理事業の最低面積を30ha。
- ・都市再生事業についても大規模なものに限定し、土地区画整理事業16ha以上、市街地再開発事業2ha以上と決め、それぞれの地区の難易度に合わせ緩和規定を設けている（密集市街地における土地区画整理事業1ha）等。
- ・都市再生事業を実施する既成市街地における法定事業の難易度は、面積のみで判断することは困難な状況であるが、都市再生機構に事業を要請する際には、この事業実施要件を満たす必要がある。

土地区画整理事業実施要件

事業類型	事業実施要件
臨海部において施行するもの	16ha以上
・臨海部における30ha以上の地区内において施行するもので、市街地整備に先導的効果のあるもの ・一団の国有地、公有地等を活用し施行するもの。 ・都心の低未利用地の高度利用を図る目的で施行するもの	5ha以上
・認定中心市街地の区域において施行するもの	5ha以上[5ha以上の計画区域内で地方公共団体と共同で行うものは2ha]
・密集市街地における防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るために行うもの ・土地有効利用事業または防災公園街区整備事業の目的のために施行するもの	1ha以上(0.1ha以上)
・市街地再開発事業と一体的に施行するもの ・住宅市街地整備に係る拠点の開発区域の整備のために行うもの	1ha以上(0.1ha以上)かつ当該市街地再開発事業の規模

市街地再開発事業実施要件

事業類型	事業実施要件	
5ha以上の一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の計画的な整備改善のために施行するもの	2ha以上[2ha以上の地区において1ha以上の複数の事業地区を設定し、段階的に整備する場合を含む]先導的効果を有し、且つ、都市再生に著しく貢献するもので0.5ha以上]	
上記5ha以上の地区において、機構が民間再開発をコーディネートした結果、複数の事業地区が設定され、他に施行者になるうとする者がいない地区において施行するもの	1ha以上[先導的効果を有し、都市再生に著しく貢献するもの0.5ha以上]	
密集市街地における防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るために施行するもの	第一種事業	0.1ha以上
	第二種事業	0.5ha以上(0.1ha以上)

( )は個人施行(URが施行者)の場合

### 2. 関連公共施設直接施行制度や財政融資資金等による自治体負担の平準化

・URは、自治体に代わって関連する公共施設を整備しその財政負担を平準化する直接施行制度や、土地区画整理事業、市街地再開発事業の保留地処分金を一時的に負担し、工事を進捗させ完成後保留地・保留床の譲渡により回収する等自治体の一時負担を軽減する制度により自治体の財政能力では実施が困難な事業も、自治体が要請すれば実施できる制度となっている。

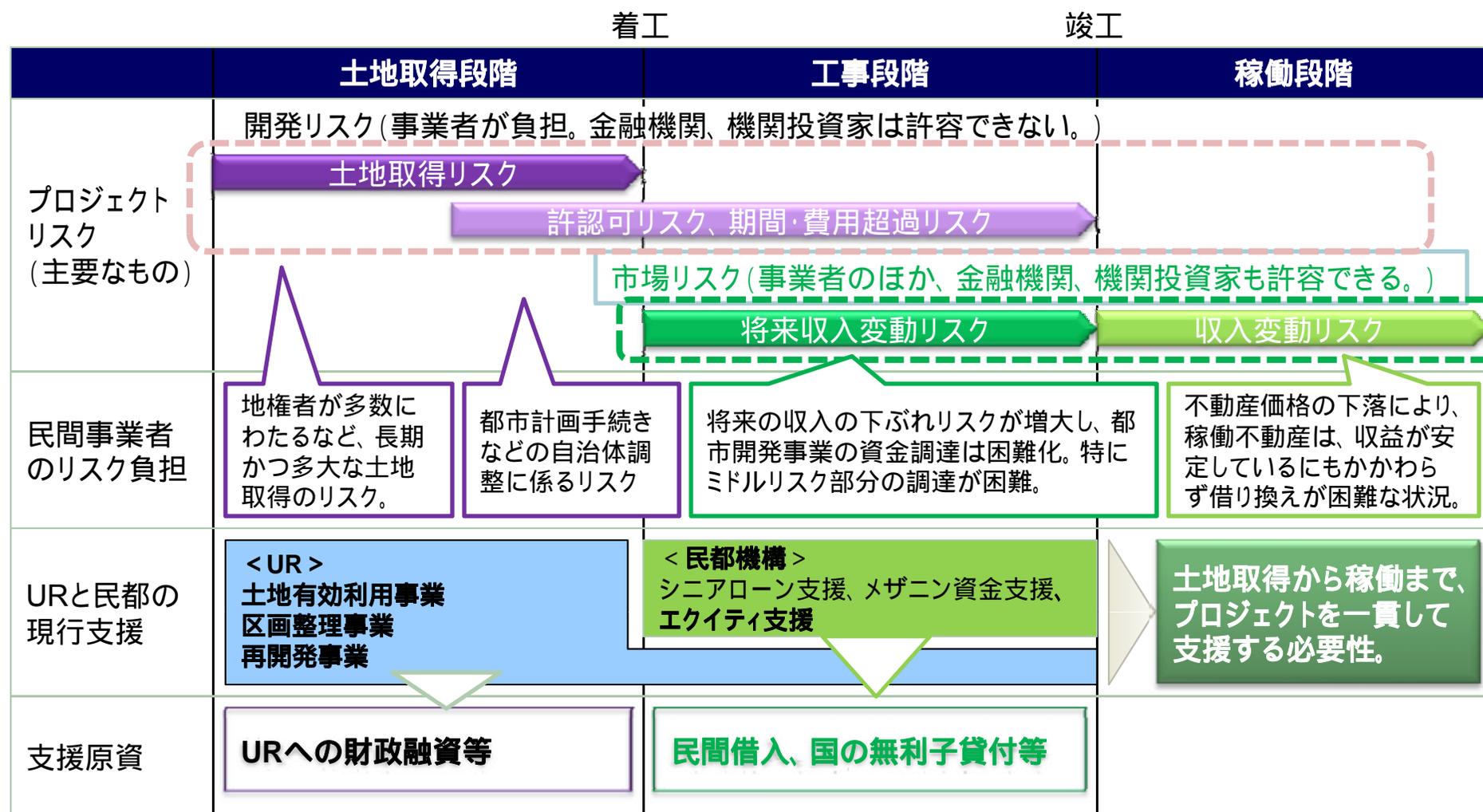
・しかしながら、自治体の財政面でのコントロール能力が弱いと、自治体にとって過大な計画となる。

## 5 . 都市再生機構と民都機構の役割分担

---

## 5. 都市再生機構と民都機構の役割分担

都市開発事業は、土地取得から稼働に至るまでの各段階において異なるリスクを有し、初期段階ほどリスクが大きく資金調達は困難なため、段階に応じた公的支援策を用意。



## 5. URと民都機構による都市開発への支援事例

大阪北ヤード地区では、UR都市再生機構が土地利用のコーディネート、民都機構が地区での大規模開発事業に対する金融支援を行い、都市再生の拠点形成に寄与。

### < 事業の概要 >

所在地	大阪府大阪市北区大深町ほか		
相手先等	TMK(オリックス不動産、東京建物、竹中工務店他)		
用途	業務、商業、ホテル、ナレッジ・キャピタル、住宅等		
敷地面積	約38,000m <sup>2</sup>		
建築面積	約27,000m <sup>2</sup>	延床面積	約480,000m <sup>2</sup>
階数	地上37階(地下3階)等		
着工時期	H22.3.31	竣工時期	H25.3.31
総事業費	約6,000億円		
支援額	300億円(うち国費150億円)		

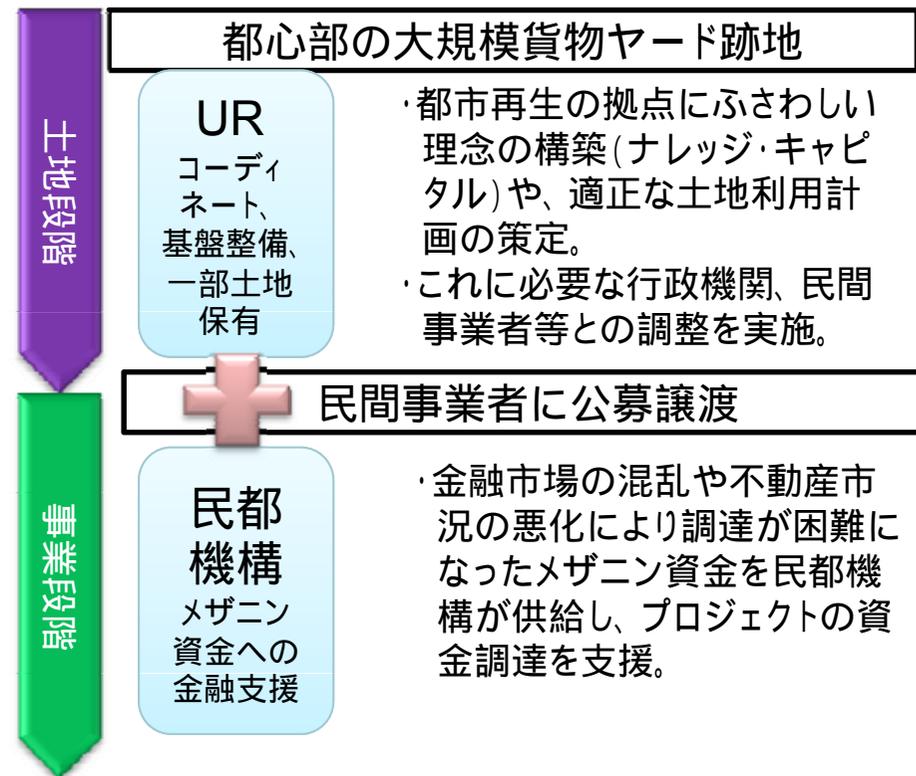
(完成予想図)



(位置図)



### < UR都市再生機構と民都機構による支援の内容 >



## 5. URと民都機構による都市開発への支援事例

千住大橋駅周辺地区では、UR都市再生機構が土地利用のコーディネーター、民都機構が地区での開発事業に対する金融支援を行い、商業・業務・住居を整備するまちづくりに寄与。

### < 事業の概要 >

所在地	東京都足立区千住緑町1丁目1-1		
相手先等	株式会社ニッピ		
用途	業務		
敷地面積	約5,000㎡		
建築面積	約1,600㎡	延床面積	約6,500㎡
階数	地上5階(地下1階)		
着工時期	H21.12.21	竣工時期	H22.12.20
総事業費	約27億円		
支援額	12億円(うち国費8億円)		

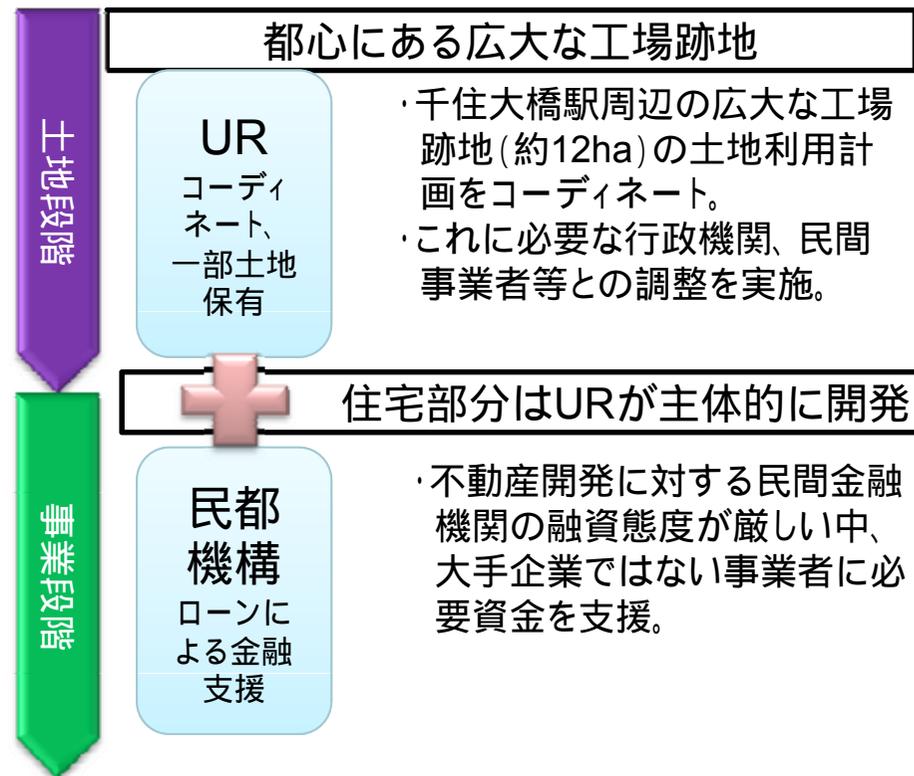
(完成予想図)



(位置図)



### < UR都市再生機構と民都機構による支援の内容 >



# 6 . 都市政策の総論

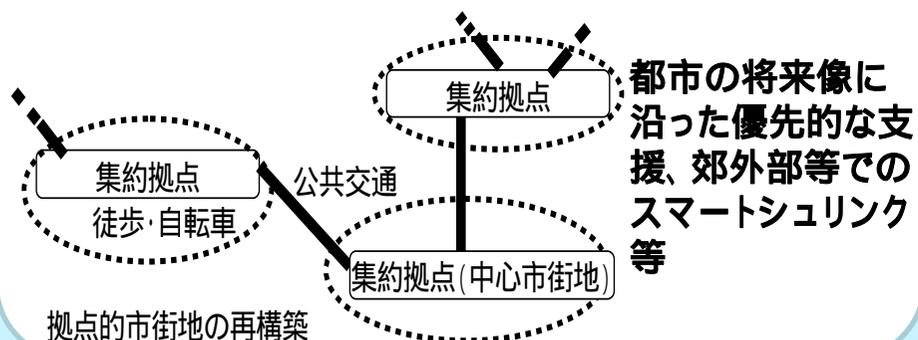
---

## 6. 今後の都市政策の方向性

### 都市の将来ビジョンに関する共通の方針

#### 「コンパクトシティ」の実現

##### 集約型都市構造 = エコな都市構造



##### 拠点的市街地における環境共生型都市システム 都市環境施策の総合化

面的な市街地整備に際して未利用エネルギー等の普及を拡大、都市交通の円滑化、総合的なプランニング等

##### 効率的な都市経営(マネジメント)

エリアマネジメントの取組支援の充実、ストックマネジメント手法の体系化、廃止を含めた計画の見直し等

#### 安全で安心なまちづくり

リスク情報の活用と連携によるまちづくり。  
公共施設の整備、土地の使い方の工夫、地域力による対応等多様な手法の組み合わせ。  
密集市街地の整備や都市基盤の整備

#### 都市の国際競争力と国際都市連携の推進

大都市を中心に、交通ネットワークの利便性向上、投資を呼び込むための環境整備。文化の創造など国際交流の取組への支援。アジアとの国際協力関係強化。

#### 美しく魅力ある都市の実現

歴史的資産等を活用したまちづくり支援の充実。新たな都市の顔となる景観の創造。きめ細かな街並みの制御。水・みどりとの共生。農地の多面的機能を都市として持続的に活用。

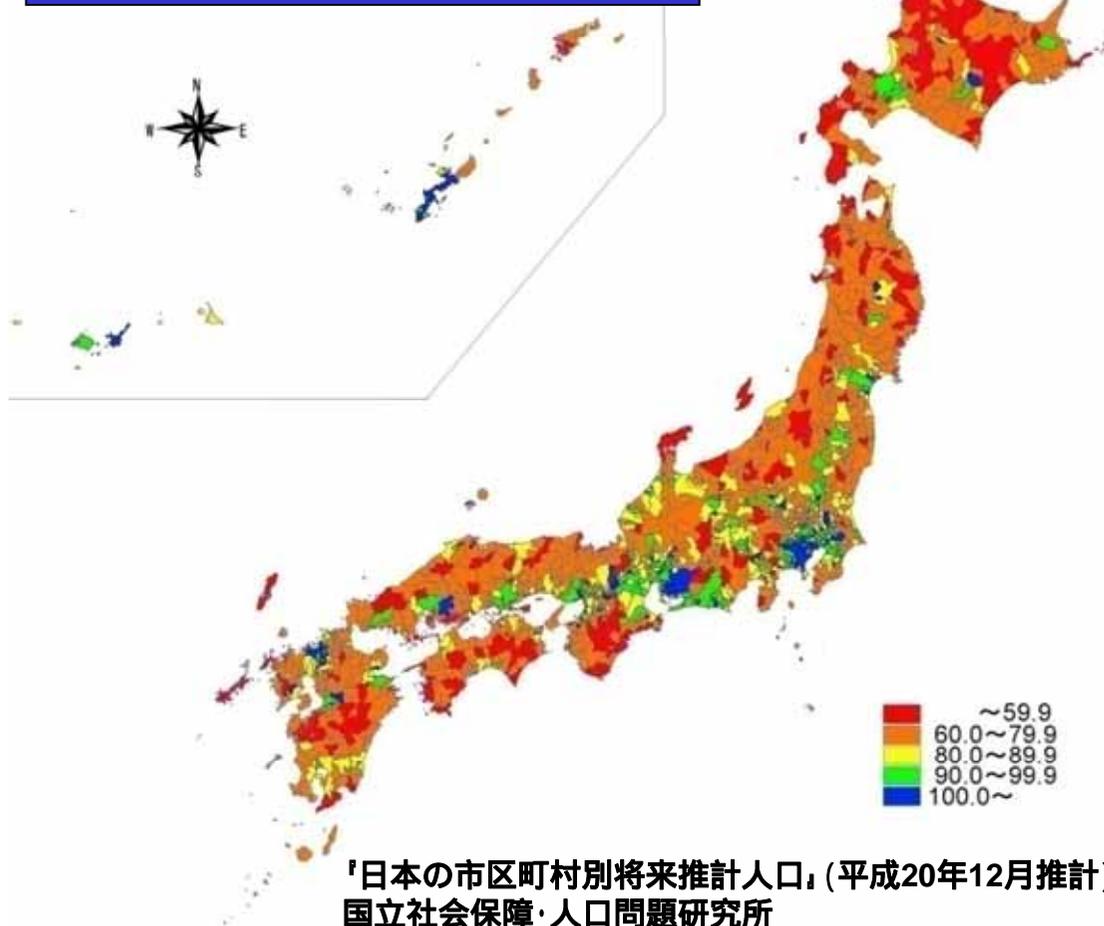
(出典：社会資本整備審議会 都市計画部会 都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会報告(平成21年6月)より)

# 6 - 1 . 今後の都市政策の方向性

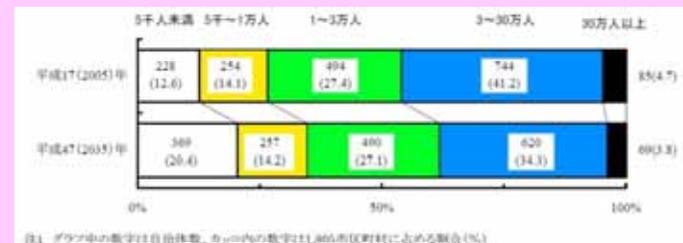
## 全国市区町村の人口推計(2035年)

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]



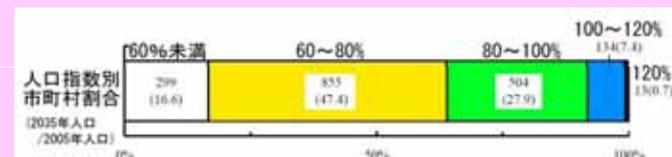
・5分の1以上の自治体が人口規模5千人未満になる  
 [228(12.6%)→369(20.4%)]



・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。



## 6-2. コンパクトシティの実現

### 都市構造とCO<sub>2</sub>排出量の関係 ~ 都市の形状 ~

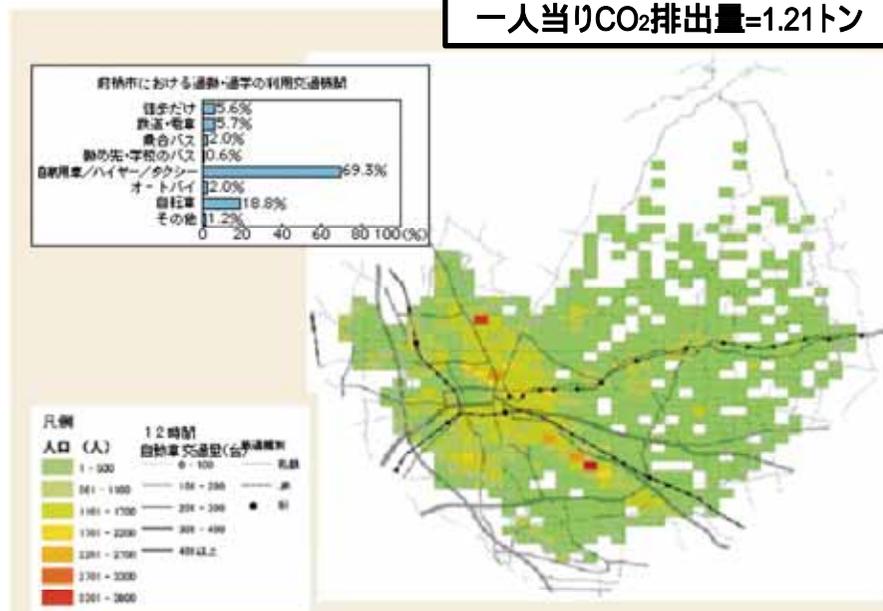
面積と人口がほぼ同じ規模である前橋市と高知市を例に見ると、低密度の市街地が広がっている前橋市では、自動車の依存率が高い。運輸旅客部門の1人当たり年間CO<sub>2</sub>排出量を比較すると、高知市の0.87トンに対し、前橋市では1.21トンと、約4割多くなっている。

#### < 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%

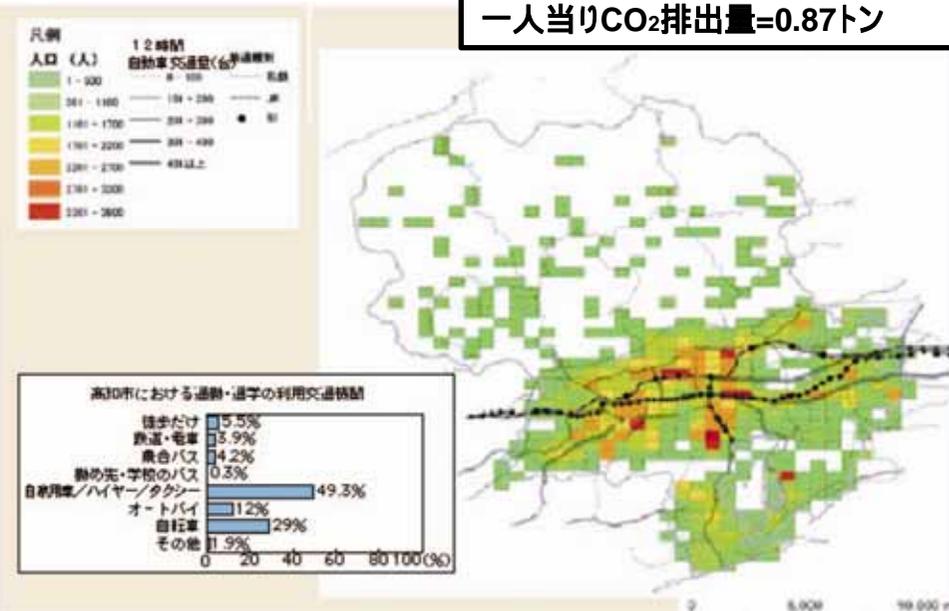
一人当たりCO<sub>2</sub>排出量=1.21トン



##### 高知市の例

・可住地面積割合 = 39%

一人当たりCO<sub>2</sub>排出量=0.87トン



1 一人当たりCO<sub>2</sub>排出量は運輸旅客部門のみ

出典:平成18年度環境白書

## 6-2. 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

## 6-3. 安全で安心なまちづくり

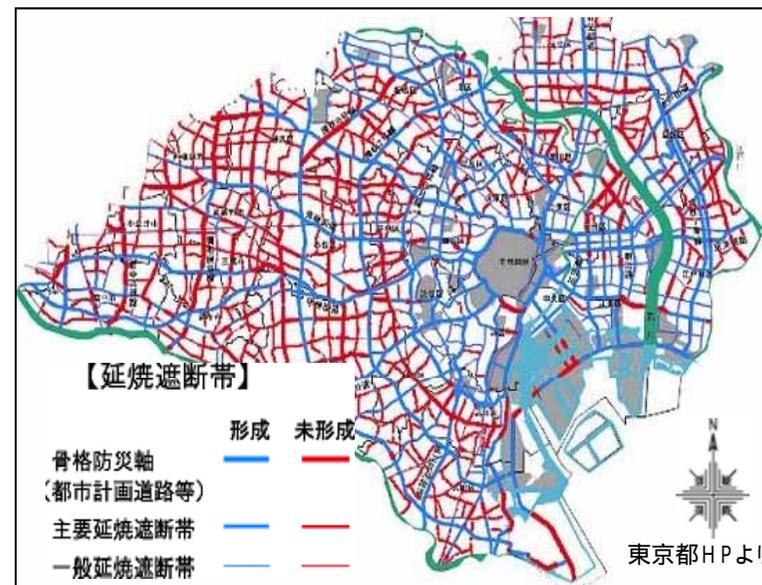
### 密集市街地の防災性の向上

- ・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

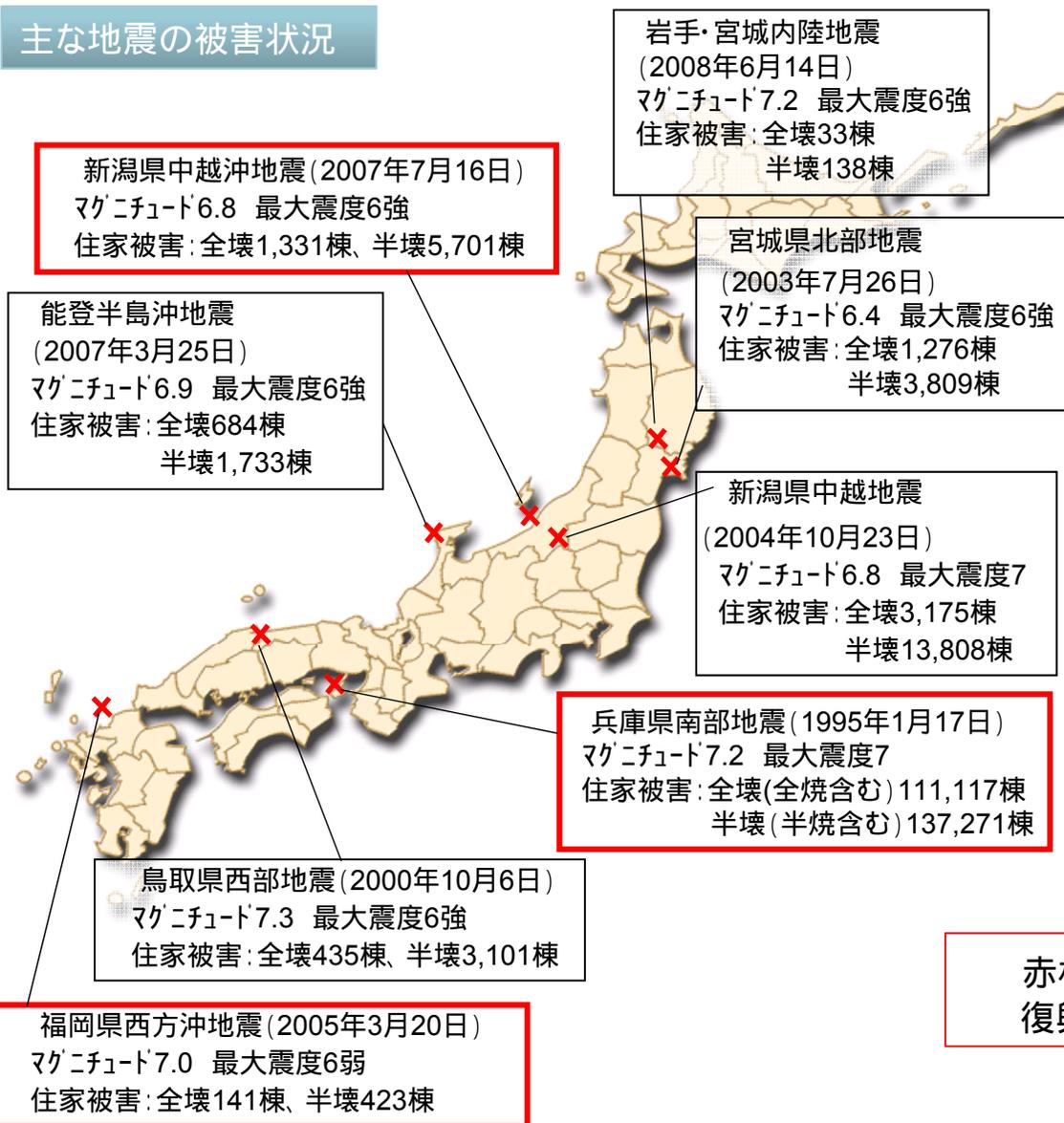
#### 民間事業者の状況

- ・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）

## 6-3. 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

## 6 - 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

## 6 - 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

## 6-5. 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



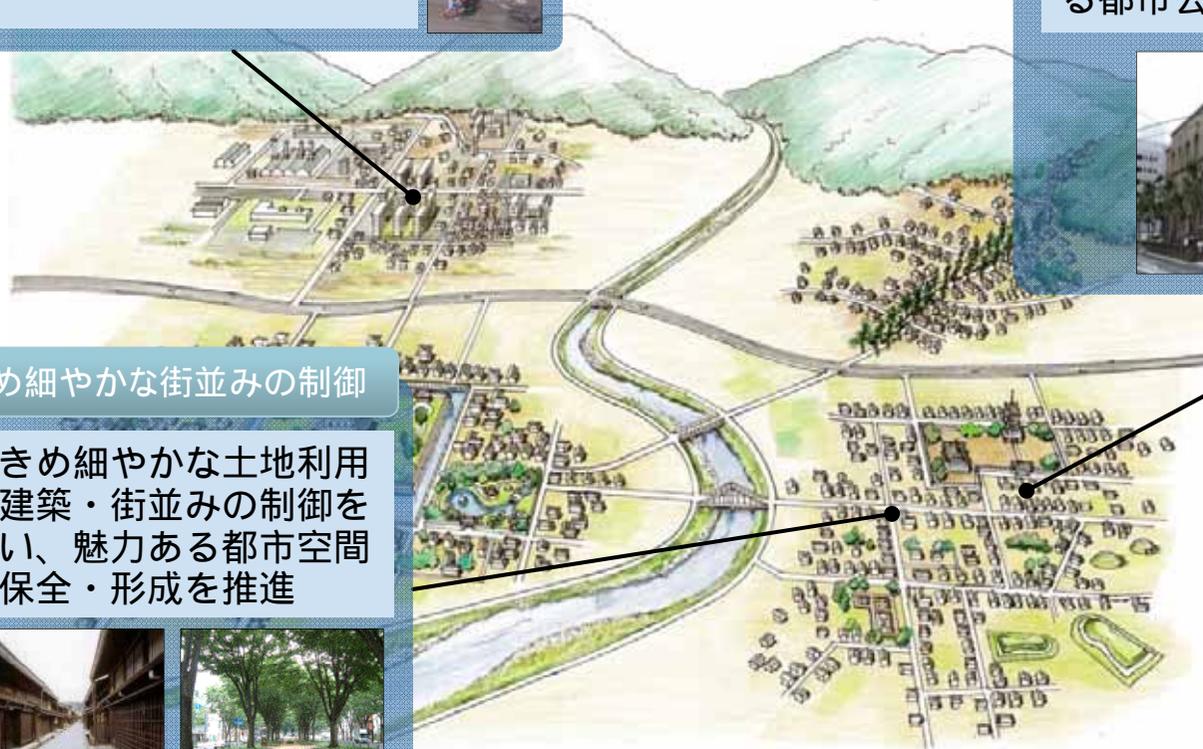
### 歴史的資産等を活用したまちづくり

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



## 6-6. 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