

大都市の国際競争力の強化に向けた 民間都市開発事業者の取組み

2015年3月31日

一般社団法人 不動産協会

目次

I	大都市を取り巻く課題についての基本認識	3
II	大都市の国際競争力強化へ向けた取組み	4
III	民間都市開発事業が直面する課題	17
IV	民間の事業推進を支援する施策	18

I 大都市を取り巻く課題についての基本認識

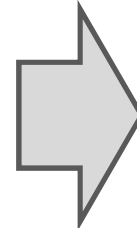
1. 日本全体の成長を図り、豊かな国民生活を実現するためには、民間が主導することにより経済を活性化することが必要。特に大都市の高齢化が本格化する前の経済再生に取り組んでいる「今」が最後のチャンス。
2. グローバル化の中で世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、国際的なビジネス環境が整備された魅力的なまちづくりをより一層進め、激しい競争に打ち勝つ。
3. 経済効果の高い大都市が国際的な競争力を高め、国全体の経済を牽引していくことが有効。地方創生の推進と相俟って、都市と地方がそれぞれの特長を活かしつつ役割を果たして連携することにより全体の成長に貢献。
4. 今後の我が国の経済・社会は、人口減少社会の到来が間近に迫り、少子化・高齢化やライフスタイルの多様化が進む中で、これまでの都市・住宅に関わる取り組みも社会経済情勢の変化に対応して適切に変えていくことが必要。
5. 2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた環境整備を着実に進めるとともに、その先も見据えた都市づくりや豊かな住生活を実現することに対して展望と国家としての戦略を持って取り組むことが重要。

Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

都市開発事業の目指す姿
～世界中の人々が住みやすい、働きやすい、
訪れたい街を実現

取組みの基本的方向性

1. **日本の大都市の国際競争力を強化する**
 - ・ 経済規模、人的集積、研究開発機能等の「強み」を一層強化すると共に、文化・交流、居住といった「弱み」を克服する
2. **都市を整備、再生すると共に「賢く使う」**
 - ・ 近接した各種サービス機能が都市の魅力を高める総合的・複合的なまちづくり
 - ・ まちを運営するエリアマネジメントの推進
3. **官民が役割を分担し連携して実行する**
 - ・ 都市の利便性を高め、ネットワークを強化するインフラの整備



A) ビジネス環境の整備

1. 地域特性を活かした拠点機能の整備
2. 交流などによるビジネス活性化のための環境整備
3. 働く人達の暮らしを支える生活環境整備
4. エリアマネジメントによるコミュニティの形成

B) 安全、安心、快適なまちづくり

1. 安全、安心な都市の実現
2. 水と緑に囲まれた環境の豊かな美しいまち

C) 公共インフラの充実したまちづくり

Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

A)ー1 地域特性を活かした拠点機能の整備

- 快適なビジネス空間を実現する高規格オフィスビルの提供
- インキュベーション、ビジネスマッチング環境の整備による新事業の育成

大手町1ー1計画



六本木アカデミーヒルズ(六本木ヒルズ)



日本創生ビレッジ(新丸の内ビルディング)



Ⅱ 大都市の国際競争力強化に向けた取組み

A)ー2 交流などによるビジネス活性化のための環境整備(1)

- 都心型MICE、都市観光の推進
- 商業施設、文化施設による賑わいの創出

丸の内仲通り



虎ノ門ヒルズ



国際会議(2014年)

六本木ヒルズ



六本木アートナイト(2014年)
(c)六本木アートナイト実行委員会



旧三菱一号館の復元(三菱一号館美術館)



東京国際映画祭

Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

A)ー2 交流などによるビジネス活性化のための環境整備(2)

- 都心型MICE、都市観光の推進
- 商業施設、文化施設による賑わいの創出

COREDO室町



広場空間「(仮)福德の森」



日本橋仲通り



「日本橋案内所」増床オープン
(COREDO室町 地下1階)

※JNTOが認定する外国人観光案内所

案日本橋
案内所
NIHONBASHI INFORMATION

外国人観光客に向けた
インフォメーションサービスや
日本橋の老舗・銘店の紹介を強化

日本橋フリーWi-Fi

外国人観光客等が無料でインターネットを利用できるよう整備。また、災害時における帰宅困難者の一時待機施設となる「江戸桜通り地下歩道」でも利用可能。

＜対象エリア＞
3つのCOREDO室町および日本橋三井タワーの主要エリア

＜SSID＞
Nihonbashi_Free-Wi-Fi

COREDO室町2

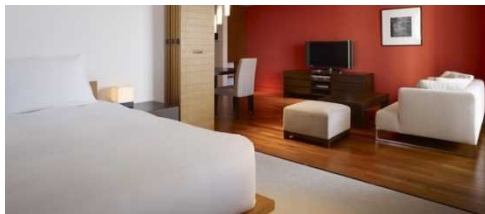


Ⅱ 大都市の国際競争力強化に向けた取組み

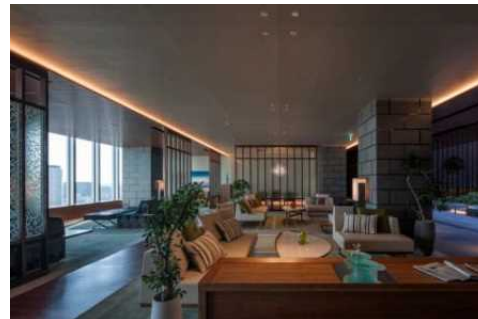
A)ー3 働く人達の暮らしを支える生活環境整備(1)

- 居住施設(賃貸住宅、サービスアパートメント)、滞在施設(ホテル等)
- 外国人向け学校(インターナショナルスクール)

六本木ヒルズ
サービスアパートメント



室町古河三井ビル賃貸レジデンス



六本木
インターナショナルスクール



(c) The American School in Japan.

大手町地区(B-2街区)
星のや東京(温泉を供給予定)

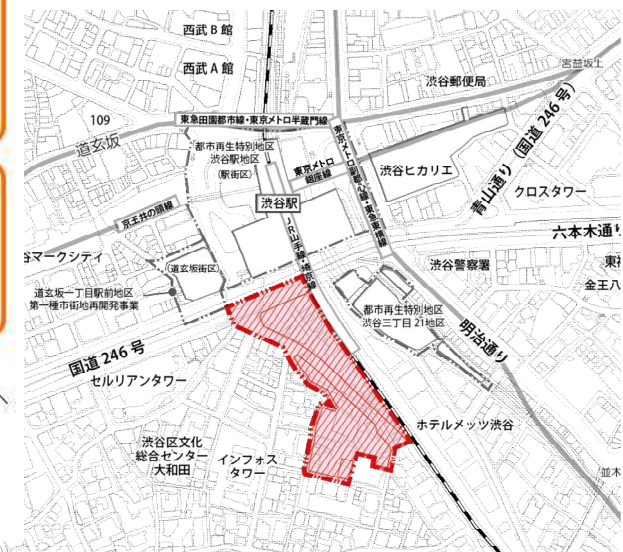
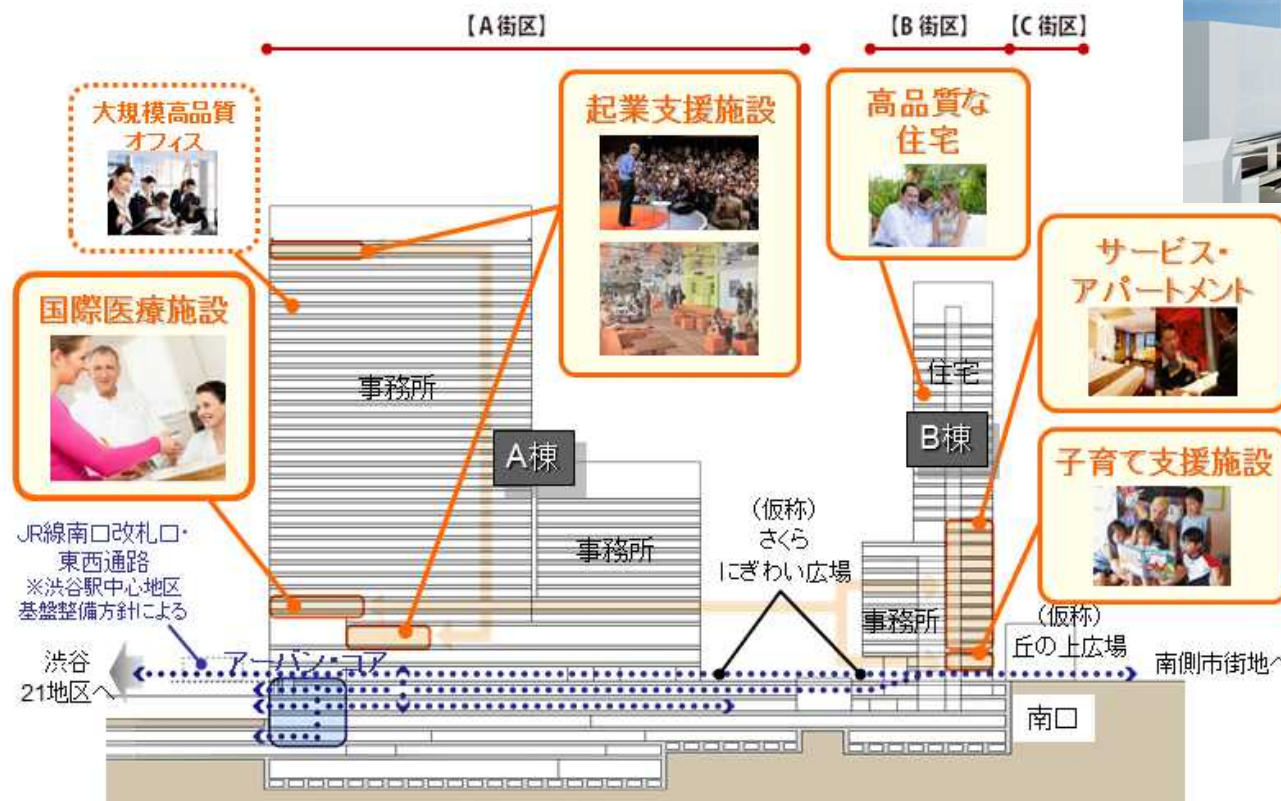


Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

A)ー3 働く人達の暮らしを支える生活環境整備(2)

渋谷 桜丘町1地区開発計画

渋谷駅周辺で不足する生活環境の課題の解消を目的として、健康管理機能等を有する国際医療施設や、国内外のビジネスマンの短中期滞在に対応したサービスアパートメント、未就学児を対象とした子育て支援施設等を整備するとともに、これら施設において多言語対応を可能とすることで、まちの国際競争力強化に貢献。



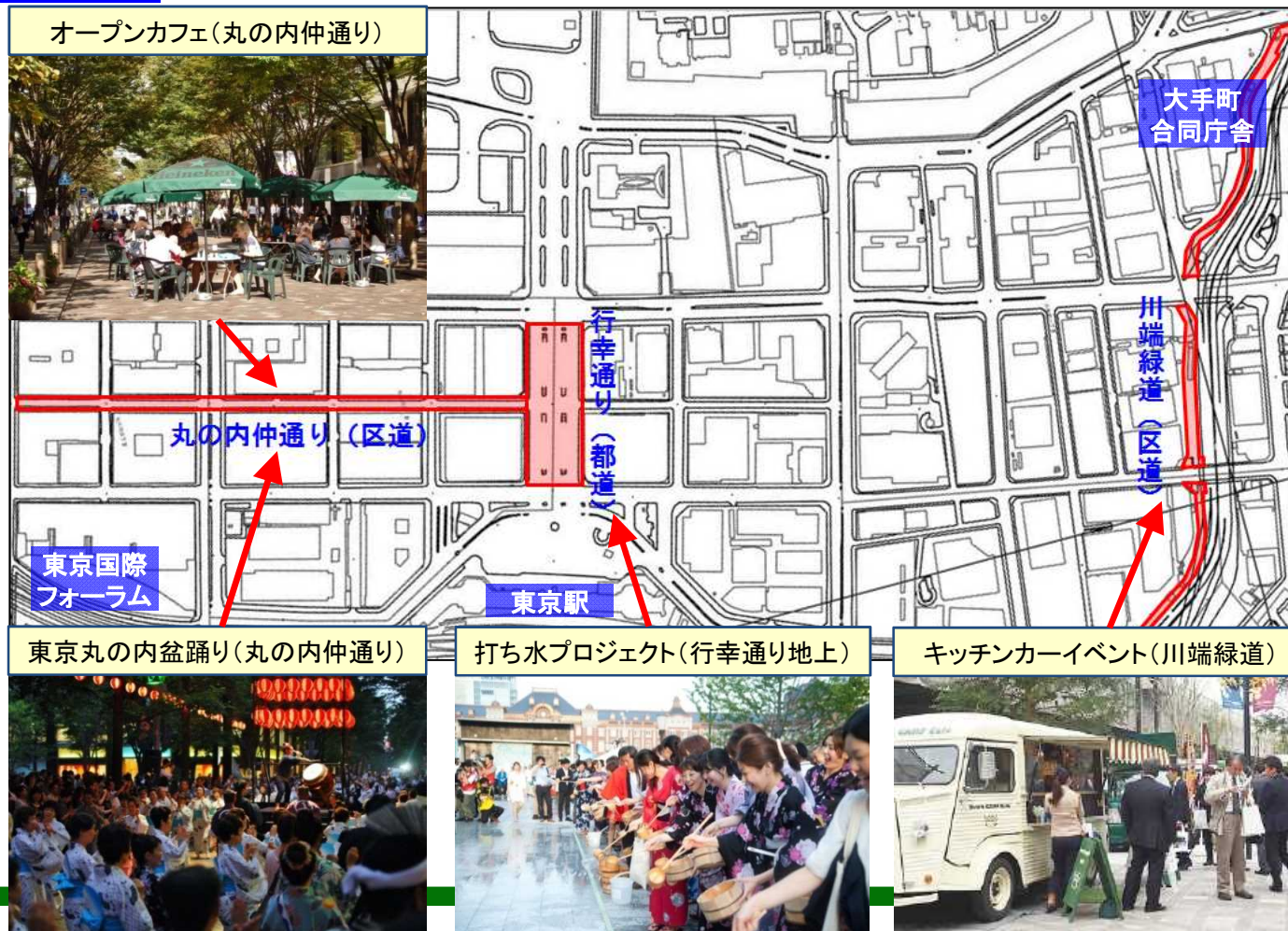
Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

A)ー4 エリアマネジメントによるコミュニティの形成(1)

- ・ 特例適用区域において、道路上下空間を活用したイベント実施、イベント開催時のオープンカフェ設置等による賑わいの創出、都市観光の推進を図る。

■ 国家戦略道路占用事業の適用区域及び想定されるイベント例(大丸有地区)

地上部分



地下部分



Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

A)ー4 エリアマネジメントによるコミュニティの形成(2)

- ・都市と地方の交流の場の提供

丸の内(行幸通り地下)
丸の内行幸マルシェ



新宿住友ビル
新宿三角ビル青空市場



六本木ヒルズ
伊勢神宮お木曳き(2007年)

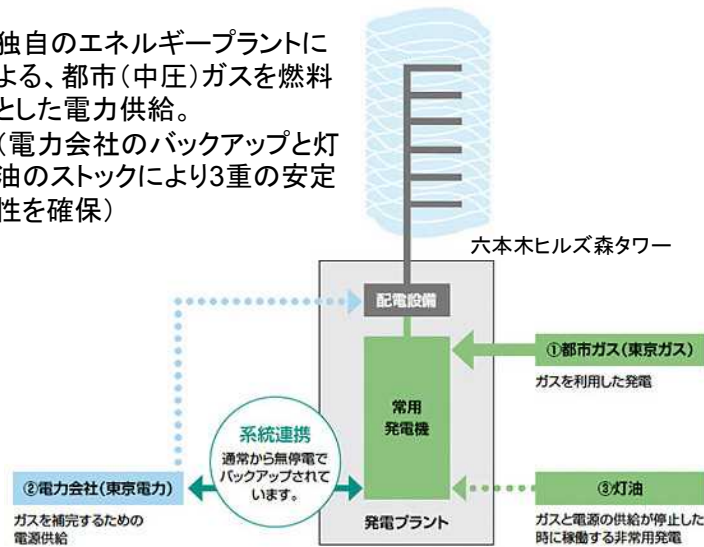


Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

B) ー1 安全、安心な都市の実現

六本木ヒルズ

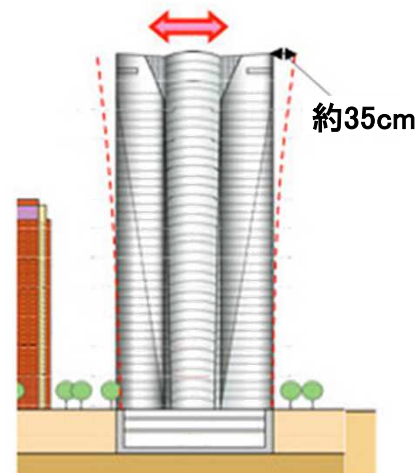
独自のエネルギープラントによる、都市(中圧)ガスを燃料とした電力供給。
(電力会社のバックアップと灯油のストックにより3重の安定性を確保)



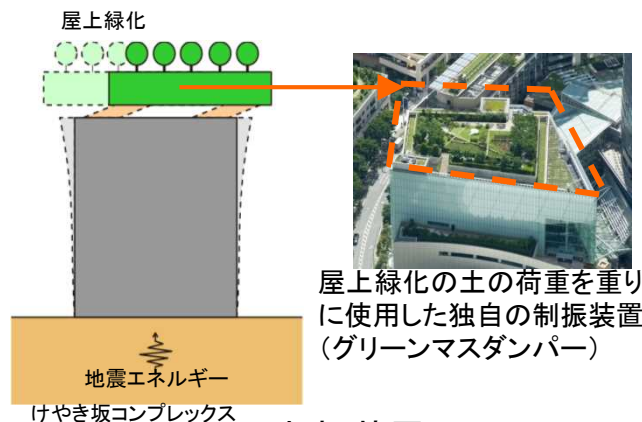
非常時に備えた電力供給



震災訓練



制振装置の設置により地震動の揺れを軽減



制振装置

コレド室町



約3000㎡の大規模な地下空間



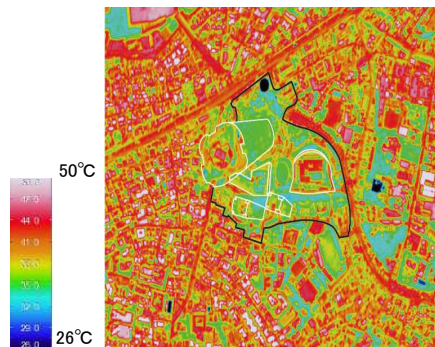
災害情報の提供
防災備蓄倉庫の提供
72時間の電源供給

帰宅困難者対策

Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

B)ー2 水と緑に囲まれた環境の豊かな美しいまち(1)

六本木ヒルズ



緑化された空間は、表面温度が低くなっている。



(2007.8.10 撮影
スカイマップ(株))



屋上庭園



毛利庭園

(仮称)大手町1-1計画



濠水浄化施設(地下)
良好な都市環境の再構築として、皇居外苑濠の水質改善を行うための濠水の浄化施設および大型貯留槽を整備。



大手町タワー(大手町の森)

「都市を再生しながら自然を再生する」という開発コンセプトを具現化し、人工地盤上に約3600㎡の自然の森を整備。



Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

B) ー2 水と緑に囲まれた環境の豊かな美しいまち(2)

(仮称)丸の内3-2計画

耐震性に優れた洞道整備によるエネルギーネットワークの強化

■ 現状と課題

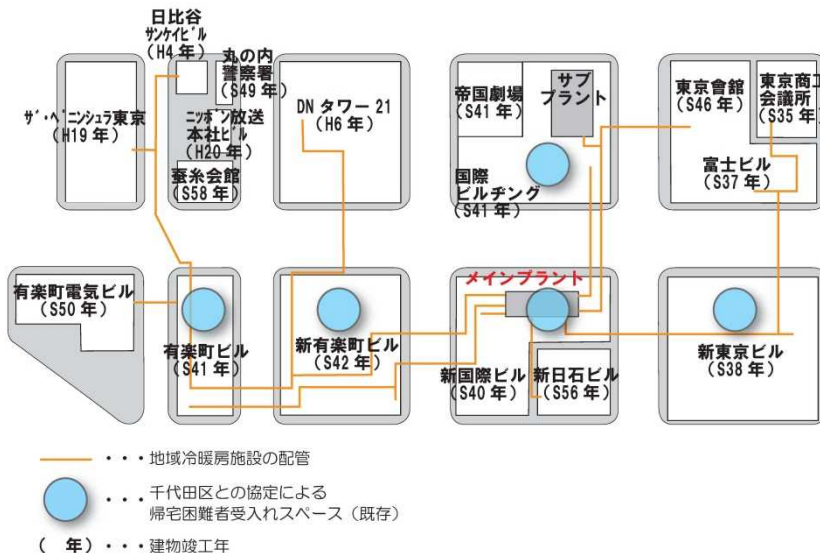
有楽町地区の地域冷暖房は、導管が建物内のルートを利用してのことから、建物建替え時にはネットワークが遮断される。

また、現状は蒸気供給のためのため、エネルギー効率が優れているとは言い難い。

現況

○ 各建物間を経由する地域冷暖房施設の配管を通じた熱の供給

○ 地区内に千代田区との協定による帰宅困難者支援スペースが存在し、各建物にて非常用発電機を有しているが、十分な燃料を備蓄していないため、災害時において長時間に渡っての電力供給はできないおそれがある

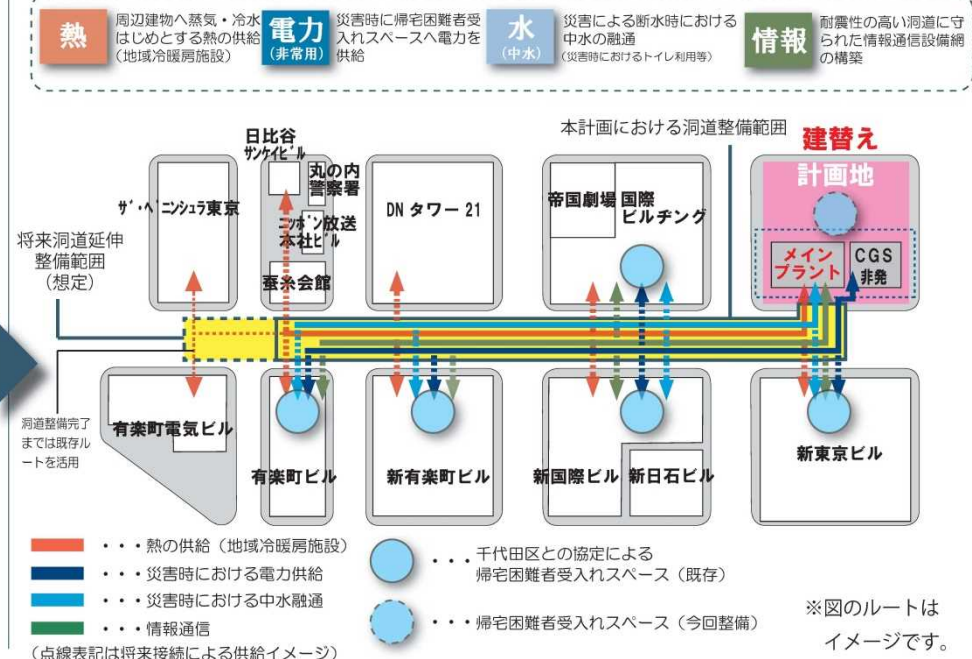


■ 計画

仲通り地下に耐震性の高い洞道を整備。洞道完成時には常時・災害時の熱供給と、災害時の帰宅困難者一時滞在施設への電力供給を実施。

また、3-2計画建物内には、メインプラントとCGSを整備。

計画



Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

c) 公共インフラの充実したまちづくり

虎ノ門一丁目3・17地区計画

1. ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

- ① 地下鉄日比谷線新駅の整備と併せた周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの形成
- ② 民間敷地を活用した地下鉄虎ノ門駅プラットフォームの拡充
- ③ 地下鉄日比谷線新駅と虎ノ門駅に直結するバスターミナルの整備

2. 国際競争力を高める都市機能の導入

- ・周辺の施設と連携したビジネス支援施設の整備

3. 防災機能の強化と環境への取組

- ① 帰宅困難者支援機能の整備
- ② 自立性の高いエネルギーシステムの導入
- ③ 環境負荷の低減の取組
- ④ 街区再編による広場・公園の整備

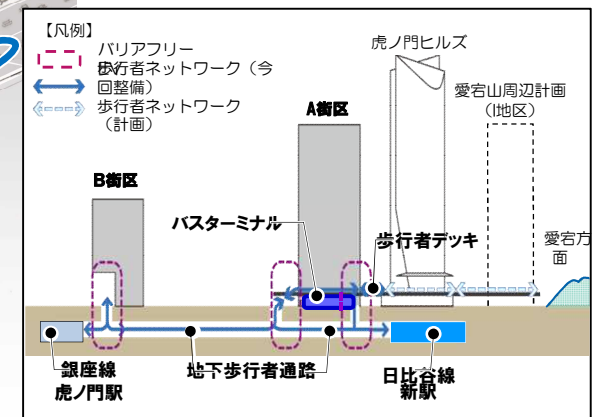
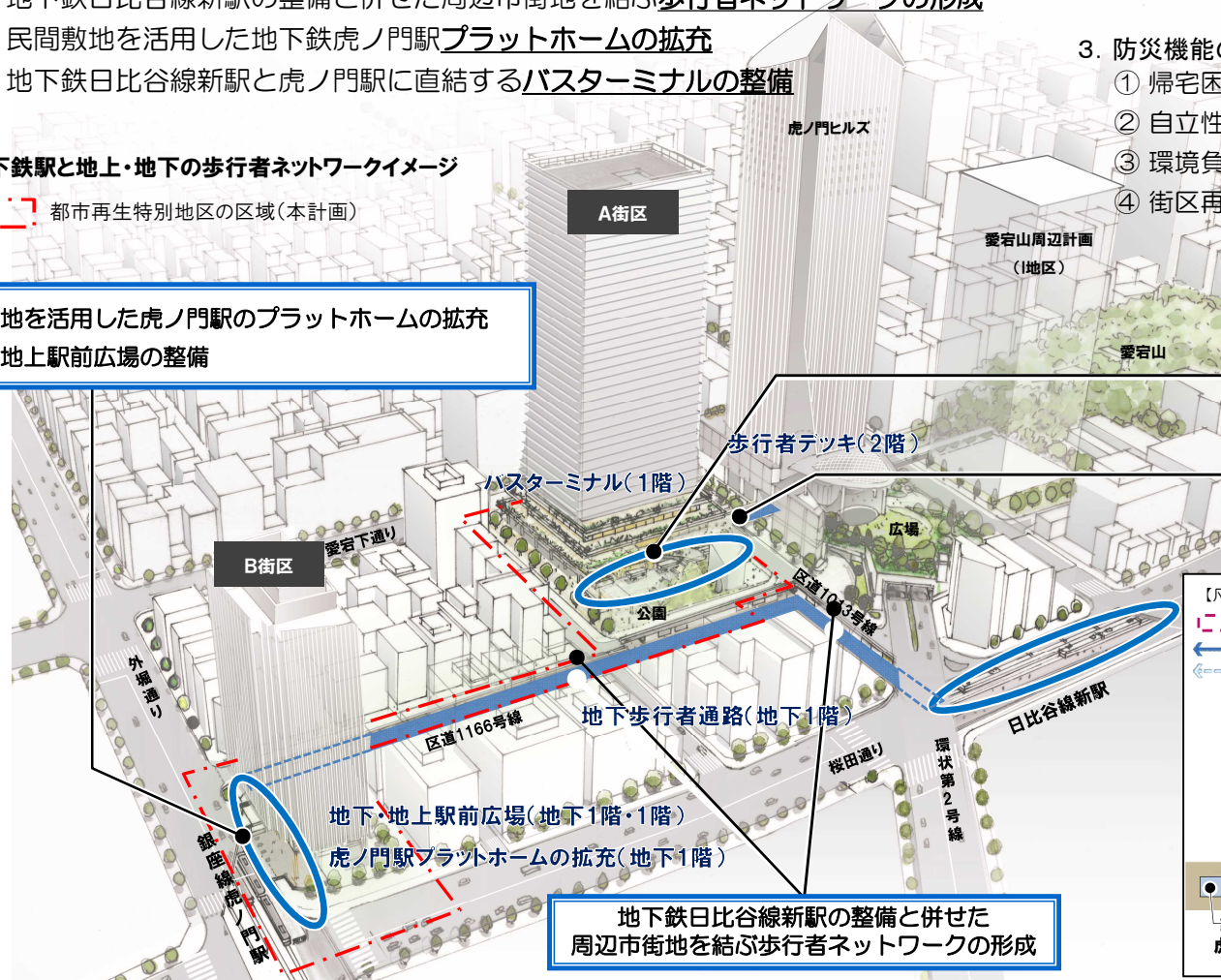
● 地下鉄駅と地上・地下の歩行者ネットワークイメージ

都市再生特別地区の区域(本計画)

- ・民間敷地を活用した虎ノ門駅のプラットフォームの拡充
- ・地下・地上駅前広場の整備

地下鉄日比谷線新駅と虎ノ門駅に直結するバスターミナルの整備

愛宕方面につながる歩行者デッキの整備



Ⅱ 大都市の国際競争力強化へ向けた取組み

■ 地域特性を活かした戦略的な拠点整備プロジェクトの連携と競争(国家戦略特区プロジェクト)



(第1回東京圏国家戦略特別区域会議東京都提出資料)

Ⅲ 民間都市開発事業が直面する課題

都市開発事業の特性

- ・ プロジェクト完成までに長期間が必要
- ・ 初期投資が大きく、回収期間が長期にわたるため、プロジェクトの採算見通しが不透明

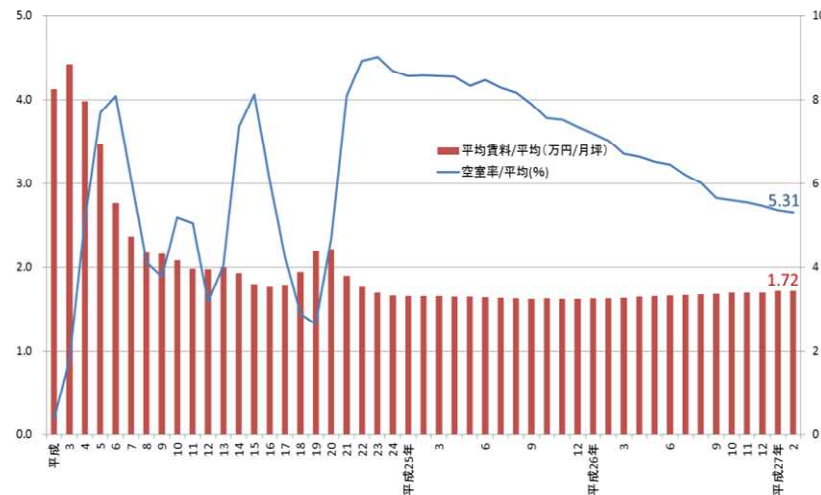
投資リスク、コストの増大

- － 地権者・借地権者、既存テナントとの合意形成の長期化
- － 工事費の高騰
- － 空室率低下と賃料上昇の時間差(遅効性)

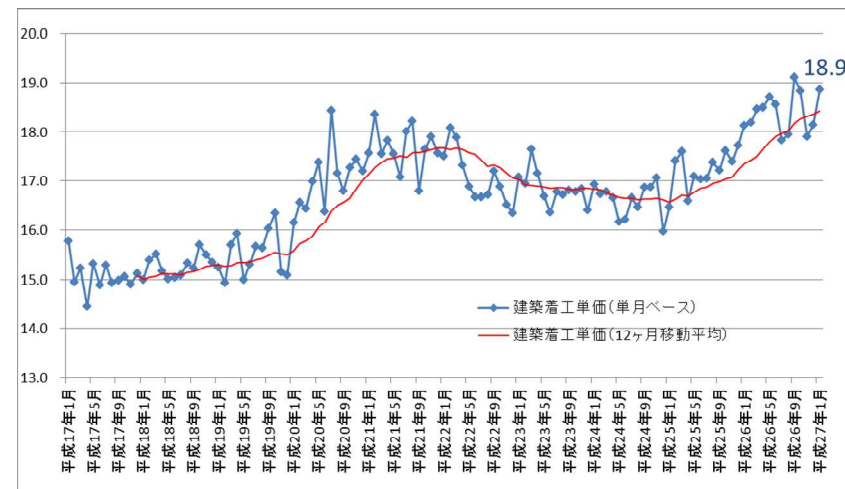
ニーズの多様化

- － 複合開発における非収益・低収益施設の増加

- ・ 総合的
 - ・ 一体的
 - ・ スピーディ
- な都市再生事業推進のために支援が必要



○東京(都心5区:千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率
及び平均募集賃料(三鬼商事)

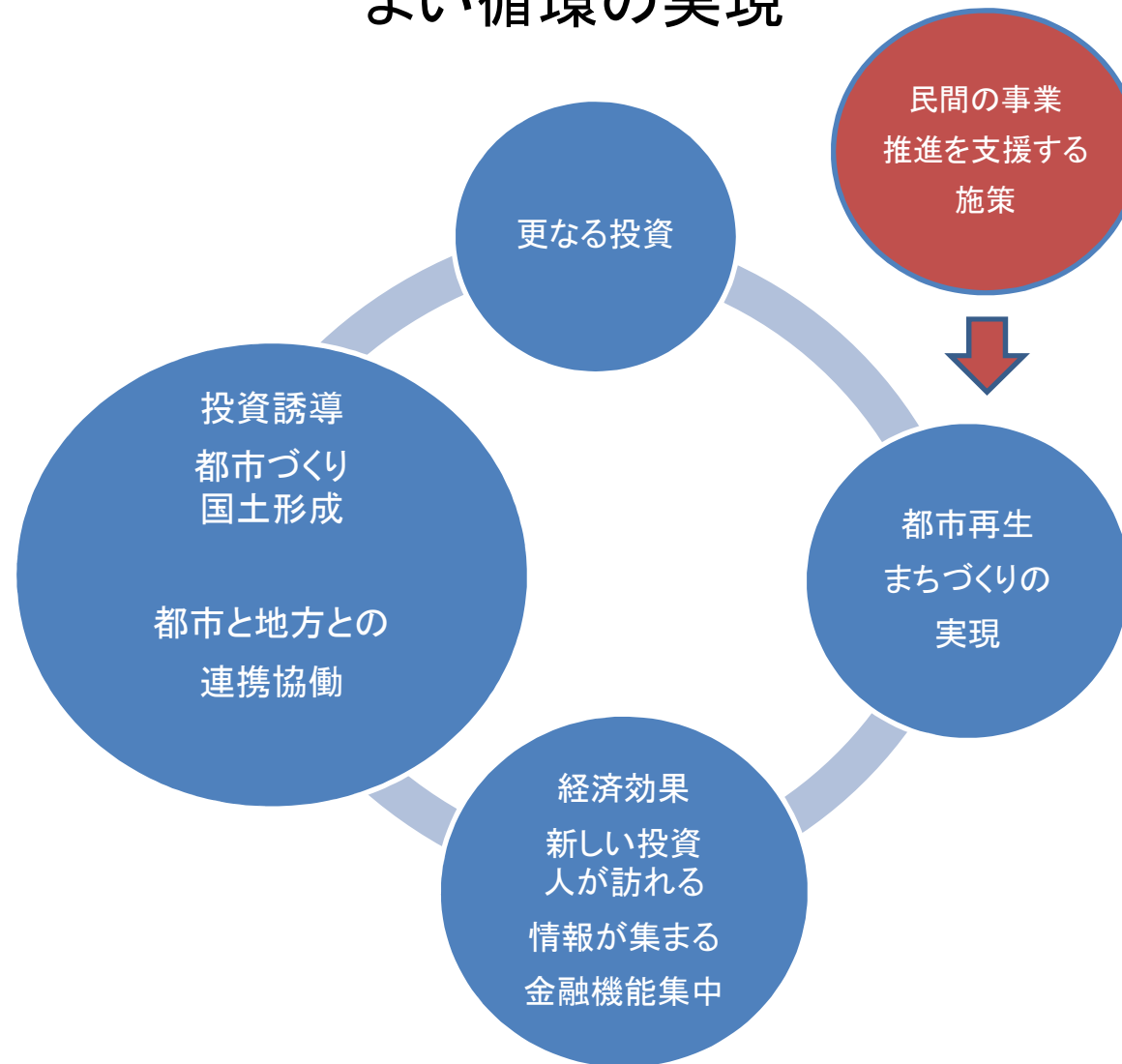


○建築着工単価(工事費予定額÷床面積の合計)の推移
(国土交通省建設着工統計をもとに不動産協会作成)

IV 民間の事業推進を支援する施策

- **総合的、一体的、スピーディな都市再生事業の推進**
 - － **地域特性を活かした総合的な都市機能整備のために(総合的)**
 - 都市再生特別措置法における都市再生特別地区の容積率の最高限度の下限(400%以上)の撤廃
 - 都市再生特別地区に隣接する地区外に日影規制等の形態制限がかけられている場合の取扱い
 - 都市再開発法における耐火建築物要件、手続きの緩和
 - － **公共インフラ整備を含む一体的整備のために(一体的)**
 - 計画時期の異なる複数プロジェクトによる共同公共貢献の実現
 - 公共交通の空間整備を促進する公的支援
 - 公共空間を含むエリアマネジメント活動の推進支援
 - － **目標年次を共有した戦略的取組みのために(スピーディ)**
 - 特定都市再生緊急整備地域に係る整備計画への民間都市開発事業の都市計画決定時期等の明記
 - 区分所有法(建替決議要件、関係解消制度)、借地借家法の正当事由の取扱い
 - － **持続的経済成長の基盤をつくる投資の促進のために(税制措置等)**
 - 都市再生促進税制の拡充、金融支援の充実
 - 国家戦略特区税制の特例の拡充(建物所有者)
 - 市街地再開発税制の拡充
 - 現行買換え特例制度(事業用・居住用)の拡充
 - 耐震性能向上に資する設備投資(免震・制振装置等)に対する税制支援措置の創設
 - 公的機関によるプロジェクト用地組成促進制度の創設
(公的機関が都市開発プロジェクト計画地区の土地を買い戻し権付きで先行取得する制度の創設)
 - 開発SPCに対する公的出資の拡充
- **グローバル企業や国際的ビジネスパーソンへの誘致、活動の促進**
 - 入居企業を対象とする固定資産税、事業所税の減免(オフィス内装等の償却資産税の免除等)
 - 国際的ビジネスパーソンを対象とする所得税制の見直し

よい循環の実現



大都市戦略検討委員会の公開について

- 会議は原則として公開とする。ただし、委員長が必要と認める場合は非公開とすることができる。
- 会議時における撮影等は冒頭のみ可とし、会議中の撮影等は禁止とする。
- 会議の資料は原則として公開とする。ただし、委員長が必要と認める場合は、その一部または全部を非公開とすることができる。
- 会議の議事概要は出席者の確認を取った上で公開する。
- 会議の資料及び議事概要については、会議後、ホームページに公表する。