

委員等名簿

あお 青	やま 山	やすし 侑	明治大学公共政策大学院特任教授	
あさ 浅	み 見	やす 泰	し 司	東京大学大学院工学系研究科教授
おく 奥	の 野	のぶ 信	ひろ 宏	中京大学理事
つじ 辻		てつ 哲	お 夫	東京大学高齢社会総合研究機構特任教授
なか 中	い 井	のり 検	ひろ 裕	東京工業大学大学院社会理工学研究科教授
はし 橋	づめ 爪	しん 紳	や 也	大阪府立大学 21 世紀科学研究機構特別教授
ふじ 藤	さわ 沢	く 久	み 美	シンクタンク・ソフィアバンク代表
みず 水	お 尾	え 衣	り 里	名城大学人間学部人間学科教授
もち 望	づき 月	く 久	み 美子	東急不動産ホールディングス(株)住生活研究所主席研究員
よこ 横	はり 張	まこと 真		東京大学大学院工学系研究科教授

[プレゼンター]

いち 市	かわ 川	ひろ 宏	お 雄	明治大学専門職大学院長
こう 河	の 野	ゆういちろう 雄一郎		一般社団法人不動産協会都市政策委員長

(敬称略、50 音順)

第2回 大都市戦略検討委員会資料

都市の国際競争力・都市再生

国土交通省 都市局
平成27年3月

目 次

1. 都市再生推進制度について P 3
2. 論点 地方創生を目指す中で、大都市の国家戦略上の
役割をどのように整理すべきか。 ... P10
3. 論点 我が国大都市の強み、弱みは何か。
国際競争力強化の観点から都心部等に必要な
機能にはどのようなものがあるのか。 ... P17
4. 論点 都心部等において、開発等を契機として緑や
地下通路が形成されるが、良好な都市環境、
利便性の高い交通結節機能等を確保するために
必要なネットワークを、公民が連携してどのように
形成すべきか。 P29
5. 論点 施設の効果的な管理運営に向けて、どのような
マネジメント手法が有効か。 ... P34
6. 基本的な論点 P37

1. 都市再生推進制度について

都市再生の意義・施策の経緯

都市再生の意義

都市は、人々の生活や経済活動等の場を提供する我が国の活力の源泉であり、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくことは、国民生活の向上や経済の活性化等の観点から重要。

都市再生特別措置法の制定

平成14年に都市再生特別措置法を制定。政令で指定した都市再生緊急整備地域に対して以下の支援措置を創設。

- 都市再生特別地区
- 民間都市再生事業計画の認定制度による金融支援（出資・社債等取得、債務保証、無利子貸付）、税制特例措置（平成15年～）等

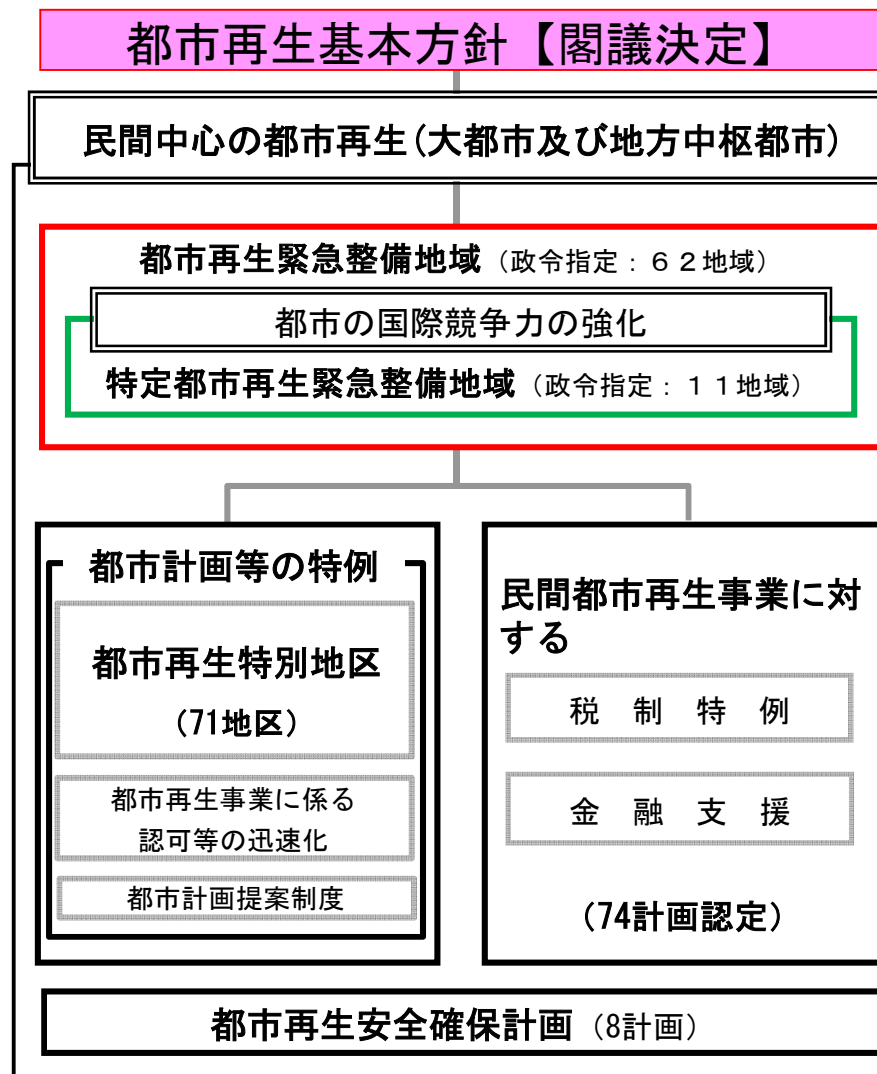
背景

- バブル崩壊以後、**地価の下落**に歯止めがかからない状況
- 少子高齢化、情報化等の進展に伴い、社会・経済環境の変化による、**産業構造転換**の必要性
- 災害に対する脆弱性、断片的な国土利用、慢性的な交通渋滞等、**大都市における負の遺産**の存在

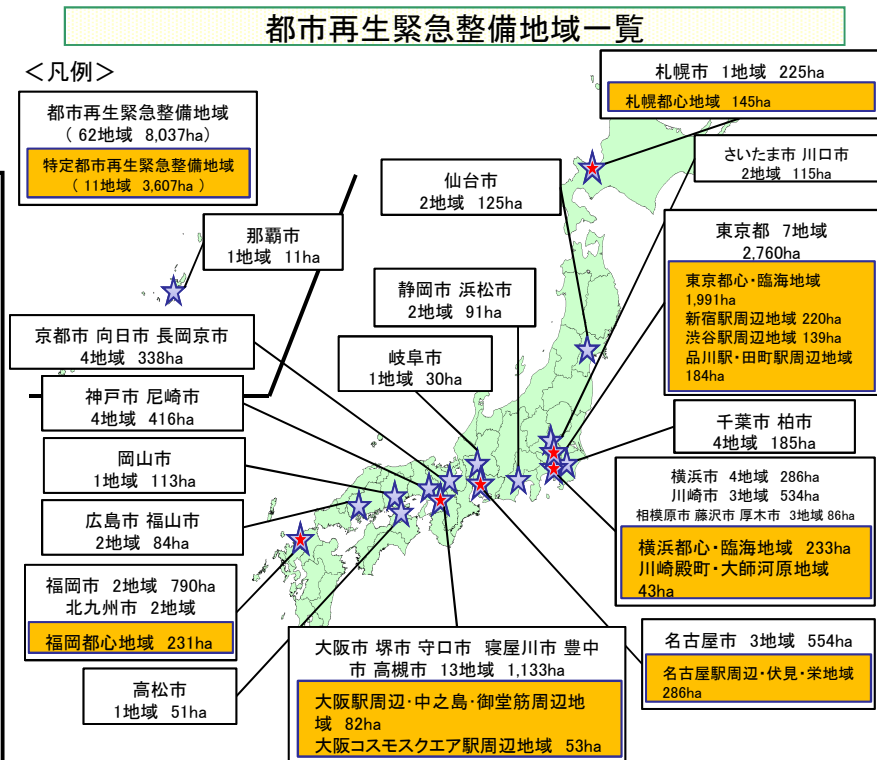
その後の改正経緯等

- 平成16年 まちづくり交付金制度の創設
- 平成17年 まちづくり交付金のエリアを対象とした民間都市再生整備事業計画の認定制度による金融支援・税制特例の創設
- 平成19年 民間都市再生事業計画の認定申請期限の5年延長、都市再生整備推進法人の指定制度の創設
- 平成21年 歩行者ネットワーク協定制度の創設
- 平成23年 **国際競争力強化**を図るための**特定都市再生緊急整備地域制度の創設**、都市利便増進協定制度の創設
- 平成24年 防災機能の向上を図るための都市再生安全確保計画及び都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設
- 平成26年 市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するための立地適正化計画に関する制度の創設
- 平成29年 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限が、H29年3月末に到来**

都市再生の枠組及び都市再生緊急整備地域一覧



※ 平成27年2月28日現在(都市再生特別地区については、平成26年12月31日現在)



民間都市再生事業について

- 民間都市開発事業とは、都市における合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業のうち道路、公園、広場等公共施設の整備を伴うものである。
- 民間都市再生事業とは、都市再生緊急整備地域における民間都市開発事業であって、当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、当該民間都市開発事業を施行する土地の区域面積が原則1ha以上のものであり、都市再生への貢献性、地域整備方針適合性等の認定基準を満たす場合、国土交通大臣の認定を受けすることができる。
- 民間都市再生事業は、大規模で優良な民間都市開発事業であり、都市再生緊急整備地域の業務機能、商業機能、居住機能、宿泊機能、文化発信機能等諸機能をレベルアップし、都市の環境全般を向上するとともに、大規模地震発生時の都市の滞在者等の安全の確保等に貢献している。これまでに大臣認定を受けた74計画の建設投資額の合計約3兆円に対して、経済波及効果は約8兆円と内需の拡大にも寄与しているところ。
- 一方、民間都市再生事業は、多額の事業費と長期の事業期間を要し、土地取得リスク、許認可リスク、資金調達リスク等のリスクを抱えている。
加えて、民間都市再生事業を取り巻く経済環境については、建設工事費が大幅に上昇し、賃料が本格的な回復に至っていない。

認定民間都市再生事業計画の所在について

認定民間都市再生事業計画(74計画)
平成27年2月28日現在

※ **枠内**は平成27年度以降竣工予定の14計画
●印は現在特定地域の48計画
○印は現在緊急地域の26計画

【川口駅周辺地域】(緊急地域)

○アリオ川口・PAL川口・リボンシティレジデンス

【名古屋駅周辺・伏見・栄地域】(特定地域)

- ミッドランドスクエア
- 大名古屋ビルディング
- JRゲートタワー
- 中京テレビ放送株式会社 新社屋建設事業
- グローバルゲートプロジェクト



ミッドランドスクエア

【名古屋千種・鶴舞地域】(緊急地域)

○イオンタウン千種・メガロス千種

【京都駅周辺地域】(緊急地域)

○イオンモールKYOTO

【神戸三宮駅周辺・臨海地域】(緊急地域)

○ミント神戸

【広島駅周辺地域】(緊急地域)

○イズミ新本社ビル

【大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域】(特定地域/緊急地域)

- 大阪ステーションシティ
- グランフロント大阪
- 梅田阪急ビル
- ダイビル本館
- 中之島フェスティバルタワー
- 新ダイビル
- 中之島フェスティバルタワー・ウェスト



梅田阪急ビル

【難波・湊町地域】(緊急地域)

- なんばパークス
- 南海なんば第1ビル

【阿倍野地域】(緊急地域)

○あべのハルカス

【堺臨海地域】(緊急地域)

○堺浜シーサイドステージ

【千里中央駅周辺地域】(緊急地域)

- 千里中央病院
- よみうり文化センター(千里中央)再整備事業

【守口大日地域】(緊急地域)

○イオンモール大日

【福岡都心地域】(特定地域)

- 天神地下街

【高松駅周辺・丸亀町地域】(緊急地域)

○高松丸亀町商店街

【札幌都心地域】(特定地域)

- 札幌三井JPビルディング

【岡山駅周辺・表町地域】(緊急地域)

○イオンモール岡山

【横浜都心・臨海地域】(特定地域)

- パシフィックロイヤルコートみなとみらい
- TOCみなとみらい
- 横浜アイマークプレイス
- (仮称)オーケーみなとみらい本社ビル事業計画
- (仮称)MM59街区B区画開発計画

【川崎殿町・大師河原地域】(特定地域)

- 川崎生命科学・環境研究センター(LiSE)

【川崎駅周辺地域】(緊急地域)

- ラゾーナ川崎プラザ
- ラゾーナ川崎東芝ビル

【辻堂駅周辺地域】(緊急地域)

○湘南C-X

【相模原橋本駅周辺地域】(緊急地域)

○アリオ橋本・ミッドオアシスタワーズ

【東京都心・臨海地域】(特定地域)

- パークアクシス
- TOC有明
- ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス
- ザ・トーキョー・タワーズ
- 東京ミッドタウン
- グラントウキョウ
- 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業
- フジテレビ湾岸スタジオ
- 赤坂サカス
- ららぽーと豊洲
- 丸の内パークビルディング
- 有明セントラルタワー
- アークヒルズ仙石山森タワー
- 歌舞伎座タワー
- 東京スクエアガーデン
- コレド室町
- 晴海フロント
- 丸の内永楽ビルディング
- 虎ノ門ヒルズ
- 豊洲フォレシア
- アークヒルズサウスタワー



東京ミッドタウン

【赤坂一丁目第一種市街地再開発事業】

- (仮称)大手町1-1計画A棟
- 大手町タワー
- (仮称)新鉄鋼ビル建替計画
- コレド室町2・3
- 京橋トラストタワー

【大手町一丁目第3地区第一種市街地再開発事業】

- (仮称)大手町1-1計画B棟
- (仮称)新日比谷プロジェクト

【新宿駅周辺地域】(特定地域)

- 新宿イーストサイドスクエア

【渋谷駅周辺地域】(特定地域)

- 渋谷駅街区開発事業

【秋葉原・神田地域】(緊急地域)

- 秋葉原UDX
- 御茶ノ水ソラシティ

【大崎駅周辺地域】(緊急地域)

- シンクパークタワー
- 大崎フォレストビルディング



シンクパークタワー

民間都市再生事業による都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上の事例 国土交通省

【特定都市再生緊急整備地域】

特定都市再生緊急整備地域においては、民間都市再生事業を通じて、諸機能をレベルアップし、都市の環境全般が向上するとともに、大規模地震発生時の都市の滞在者等の安全の確保が図られている。

業務機能

大都市都心部だけでなく、地方中枢都市においても、耐震性や環境性に優れたハイスペックなオフィスを整備。

【例】グランフロント大阪では、約15万㎡のオフィスと併せて、ビジネス、研究開発等の分野を超えた交流スペースを提供。



グランフロント大阪(2013年4月竣工)と
会員制交流サロン(ナレッジサロン)

札幌三井JPビル
(2014年8月竣工)と
オフィスエントランス

商業機能

地域の特色を活かした工夫により、従来の来街者に加え、街区周辺のオフィスワーカーの需要等も取り込む商業施設を整備。

【例】COREDO室町1では、和風の内装や外国人観光客向けに日本橋の老舗・銘店を紹介するスペースを設置。

グランフロント大阪では、来場者の参加・体験型のショールーム型店舗を設置。



日本橋案内所（COREDO室町1内、2014年3月開業）



グランフロント大阪・ナレッジキャピタル内
店内の植物工場で栽培した野菜を提供する飲食店

居住機能

ハイグレードホテルのサービスや、眺望良好な共用ラウンジなど、外国人のニーズに対応した居住環境を整備。

【例】虎ノ門ヒルズでは、高層階に172戸の賃貸住宅を整備し都心居住を推進。



虎ノ門ヒルズレジデンス エントランス

宿泊機能

外国人ビジネスマンだけでなく、外国人観光客のニーズに対応した、ハイグレードホテルを整備。

【例】虎ノ門ヒルズでは、47～52階にアンダーズ東京が開業。
大手町タワーでは、33～38階にアマン東京が開業。

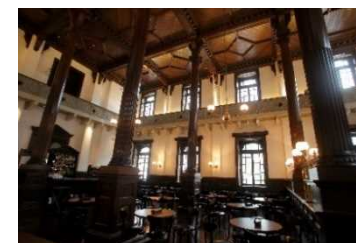


アンダーズ東京(虎ノ門ヒルズ内)

文化発信機能

歴史的建築物の復元等を取り入れた民間都市再生事業により、都市の環境・魅力を向上。

【例】丸の内パークビルでは、明治時代に建てられた西洋式事務所建築を復元。建築当時(1894年)の二層吹き抜けの内装を再現し、カフェとして営業。



丸の内パークビル(2009年4月竣工)内に復元された
三菱一号館美術館内のカフェ

公共施設の整備

建築物や敷地の整備と一体で公共施設を整備し、都市機能の高度化や居住環境の向上に寄与。

【例】大手町タワーでは、約3,600㎡の緑地(大手町の森)を実現。
COREDO室町2・3では、災害時に帰宅困難者向けの一時滞在施設として利用できる地下歩道空間(約3,000㎡)を整備。



大手町タワー(写真左、2014年4月竣工)と大手町の森

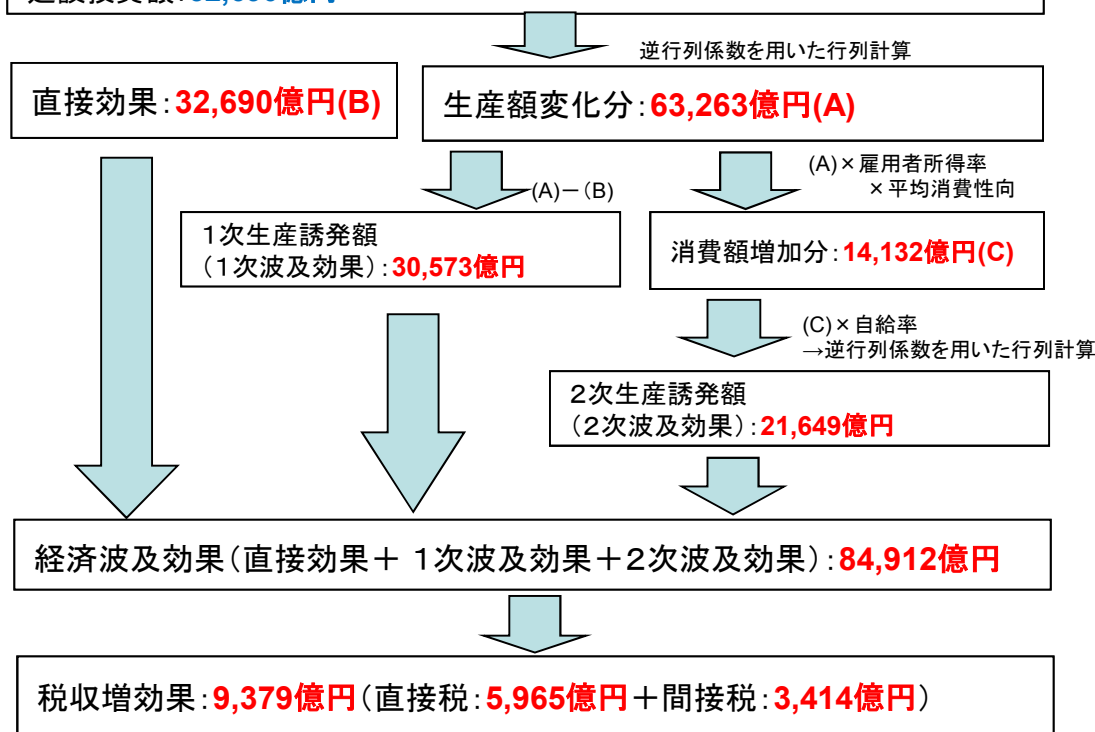


COREDO室町2・3(2014年2月竣工)の地下歩道と訓練の様子

認定民間都市再生事業による波及効果

- 認定民間都市再生事業74計画の建設投資額の合計約3兆円に対して、経済波及効果は約8兆円、税収増効果は約1兆円となる。
- 認定民間都市再生事業が及ぼす効果として、例えば東京ミッドタウンの竣工後、周辺地域で既存建物の更新が進んでいる。

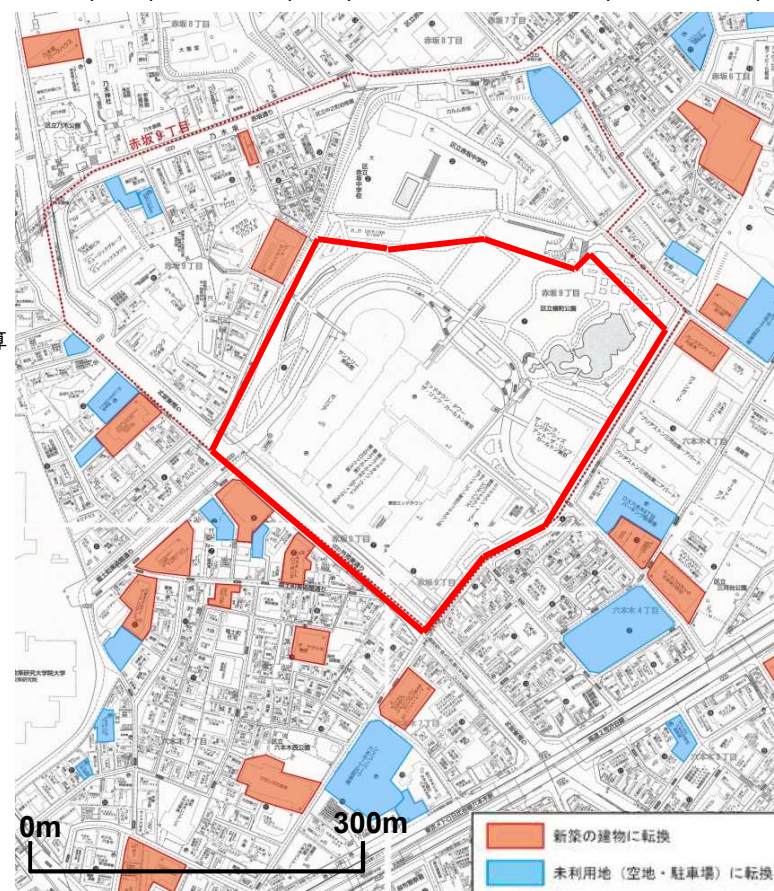
平成14年度～平成27年2月末の認定民間都市再生事業(74計画)の建設投資額: **32,690億円**



- 直接効果**
直接効果は、認定民間都市再生事業計画74計画について、都市開発事業者(デベロッパー)が取引先(建設業者)に支払う金額の合計である建設投資(見込)額の合計。
- 1次波及効果**
建設業者に係る建設資材を始めとする原材料等の需要によって生じる波及効果(直接効果を除く)。デベロッパーから支払いを受けた企業Aがその取引先の企業Bに支払う金額、さらに企業Bが別の企業Cに支払う金額、といったように、その事業に関連して発生した直接効果以外の全ての取引額の合計。
- 2次波及効果**
直接効果、1次波及効果によって誘発される雇用者所得の一部が消費に向けられることによって生じる波及効果。
- 税収増効果**
経済波及効果に産業連関表の投入計数、税率等乗じ、直接税、間接税のそれぞれについて推計。

土地利用の変化

2006(H18)年⇒2013(H25)年 東京ミッドタウン(H19.1 竣工)



※建物から未利用地(空地・駐車場)に転換した土地は、一般的に、今後開発が見込まれる。

2. 論点 地方創生を目指す中で、大都市の国家戦略上の役割をどのように整理すべきか。

地域がそれぞれの特長を活かした自律的で持続的な社会を目指す地方創生の動きがある一方で、成長戦略の観点からは成長のエンジンの担い手が必要。この役割を、東京をはじめとする大都市が果たすことが期待されるのではないか。

大都市の国際競争力の強化を図るとともに、大都市と地方都市との交通ネットワークを強化することで、東京をはじめとする大都市だけでなく、外資系企業の大都市を起点とした日本国内への展開、民間都市再生事業の建設投資額に対する経済波及効果等、日本全体に新たな需要や雇用を創出する効果が見込まれることから、地方創生にも資するのではないか。

基本的考え方

○世界の中の日本

グローバル化がますます進展していく中では、ユーラシアダイナミズムへの対応等を図りつつ、大都市の国際競争力の強化や製造業の国内回帰の可能性を取り込んでいくことなどが、国際社会の中での日本の存在感を高めていく上で重要である。その際、世界から人や資金、知識や創造性をどれだけ集められるかが、地域の発展の鍵となる。世界の人々にとって、日本の国土を、経済面で活動しやすい場とすることに加え、楽しく、生き生きと過ごせ、学び、癒し、さらには、例えば困難に直面したとき、日本を訪れれば解決の糸口が見出せる、というように、世界の人々に多面的な価値を提供できる場としていくことが重要である。

このため、まず、経済活動の中心となる都市において、日本独自の文化を大切にしつつ、ビジネス環境や居住、医療等様々な分野で、世界に通用する更なる機能向上を図っていく必要がある。

(後略)

目指すべき国土の姿

○大都市圏域

圧倒的国際競争力を有する世界最大のスーパー・メガリージョンが我が国を牽引し、大都市圏域は国際経済戦略都市となる。

人口減少時代に突入する中、無秩序に広がった都市構造ではなく、効率性を高め、さらにレジリエンス機能を強化した、いわば筋肉質な都市構造を実現する。クリエイティブな人材が集まって交流し、知識のスピルオーバーによりイノベーションを生み出すなど、世界最先端のICT環境や交通システムにより、高密度な都市活動を実現することを目指す。

本文

第二 3つのアクションプラン

一. 日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化

5－1. 「国家戦略特区」の実現／公共施設等運営権等の民間開放（PPP/PFIの活用拡大）、空港・港湾など産業インフラの整備／都市の競争力の向上

（3）新たに講ずべき具体的施策

立地競争力の強化に向けた施策の中心をなす国家戦略特区については、これまでの取組により基本的な制度整備を了し、今後はいよいよ各特区における事業の実現化段階に入る。PPP/PFIについては、一層の活用促進を進めるために、集中強化期間における目標の設定や課題解消を行うなど、本格的な取組に着手する。また、世界で一番ビジネスがしやすい都市づくり等に向け、更なる都市の競争力の向上と高規格幹線道路、整備新幹線、リニア中央新幹線等の高速交通ネットワークの早期整備・活用を通じた産業インフラの機能強化を図る。

iv) 都市の競争力の向上と産業インフラの機能強化

① 都市の競争力の向上

都市の競争力の向上を図るため、都市再生や都市防災等における課題を解消し、外国企業や来訪者を呼び込むための環境整備を行う。そこで、公的不動産等を活用した密集市街地整備、国家戦略特別区域法に基づく許認可手続等のワンストップ化などの新たな手法も活用しつつ、2020年度までに約40か所の大規模な民間都市開発事業を推進する。

工程表

「立地競争力の更なる強化⑤」

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度～	KPI
	通常国会	概算要求 税制改正要望等 秋 年末 通常国会				
都市の競争力の向上②	・都市再構築戦略検討委員会において 中間取りまとめ策定（2013年7月）	・民間都市開発、国際的なビジネス・生活環境の形成、シティセールスの 強化等に係る支援措置を実施				・2020年までに、世界銀行の ビジネス環境ランキング において、日本が、2013年 先進国15位→3位以内に入 る。 ・2020年までに、世界の都 市総合ランキングにおいて、 東京が、2012年4位→3位 以内に入る。

都市再生基本方針(平成14年7月19日閣議決定)

第一 都市再生の意義及び目標に関する事項

2 大都市における都市再生の意義及び目標

(国全体の成長を牽引する大都市)

(前略)

我が国においても、国の成長の牽引役としての大都市の再生を推進し、資金、人材等と呼び込み、企業活動を集積させることを可能とするような機能・環境を整備する必要がある。

(後略)

(質の高い生活のできる大都市)

都市は経済活動の場であると同時に、都市で働く人々も含む、人々の生活の場である。このため、大都市に立地する産業の競争力の強化に併せて、国際的にみて質の高い生活環境を確保することが重要である。この際、特に大都市における企業等の集積のデメリットをできる限り抑制することが重要である。

(後略)

(災害に強い大都市)

(前略)

東日本大震災における経験から得られる教訓を踏まえ、人口・機能等が集中している大都市の特性が、大規模災害が発生した場合における甚大な人的・経済的被害等につながらないようにすること、また、大規模災害が発生した場合においても、基本的な都市機能ができる限り安定的に継続して確保できるようにすることに特段の配慮をすることが必要である。

(大都市に集中した環境負荷の低減)

温室効果ガスの排出源や自動車交通による大気汚染等の環境負荷が大都市に集中していることを踏まえ、大都市における都市再生の推進に当たっては、環境負荷の低減に特段の配慮をすることが必要である。

まち・ひと・しごと創生長期ビジョン (平成26年12月27日閣議決定)

Ⅱ. 今後の基本的視点

2. 今後の基本的視点

(1) 3つの基本的視点から取り組む。

①「東京一極集中」を是正する

地方から東京圏への人口流出(特に若い世代)に歯止めをかけ、東京一極集中を是正する。これにより、地方に住み、働き、豊かな生活を実現したい人々の希望を実現するとともに、東京圏の活力の維持・向上を図りつつ、過密化・人口集中を軽減し、快適かつ安全・安心な環境を実現する。

Ⅲ. 目指すべき将来の方向

2. 地方創生がもたらす日本社会の姿

(4) 東京圏は、世界に開かれた「国際都市」への発展を目指す。

(前略)

東京圏は将来どういう方向に向かうべきであろうか。これまで東京圏は、国内の人材や資源を吸収しながら、日本の成長のエンジンとしての役割を果たしてきた。その重要性は変わらないが、今後は日本のみならず世界をリードする「国際都市」として、ますます発展していくことが強く期待される。

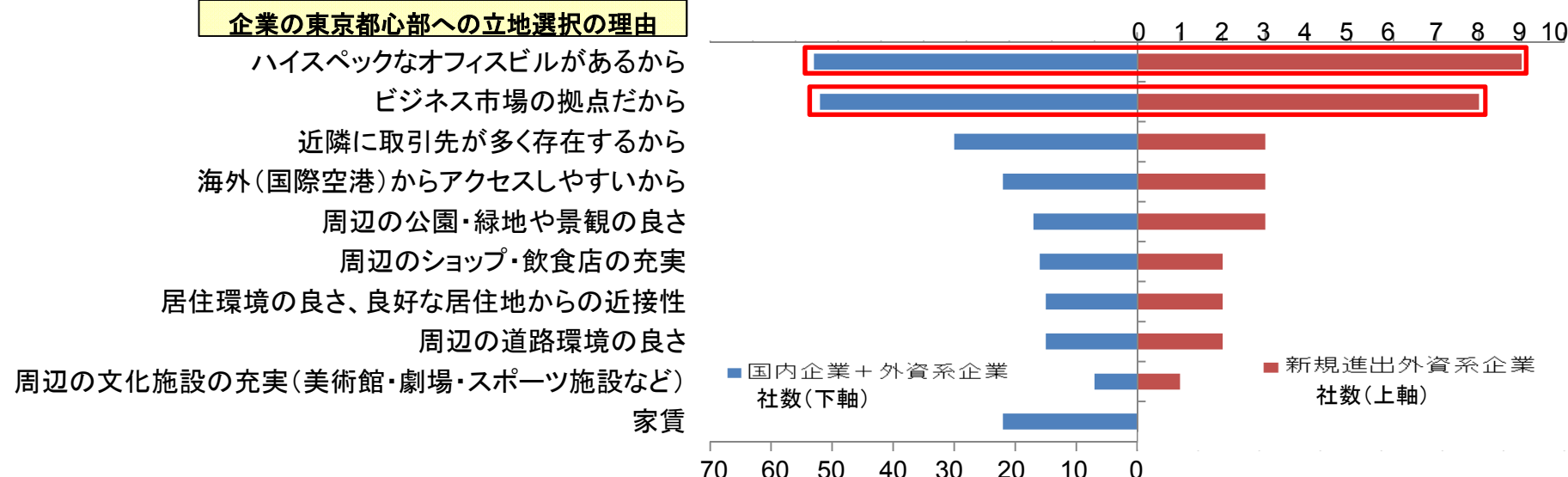
地方創生は、日本の創生である。地方と東京圏がパイを奪い合う「ゼロサム」ではなく、地方と東京圏がそれぞれの強みを活かし、日本全体を引っ張っていく「プラスサム」でなければならない。それが目指すべき将来の方向である。

外資系企業の東京を起点とした日本国内への展開

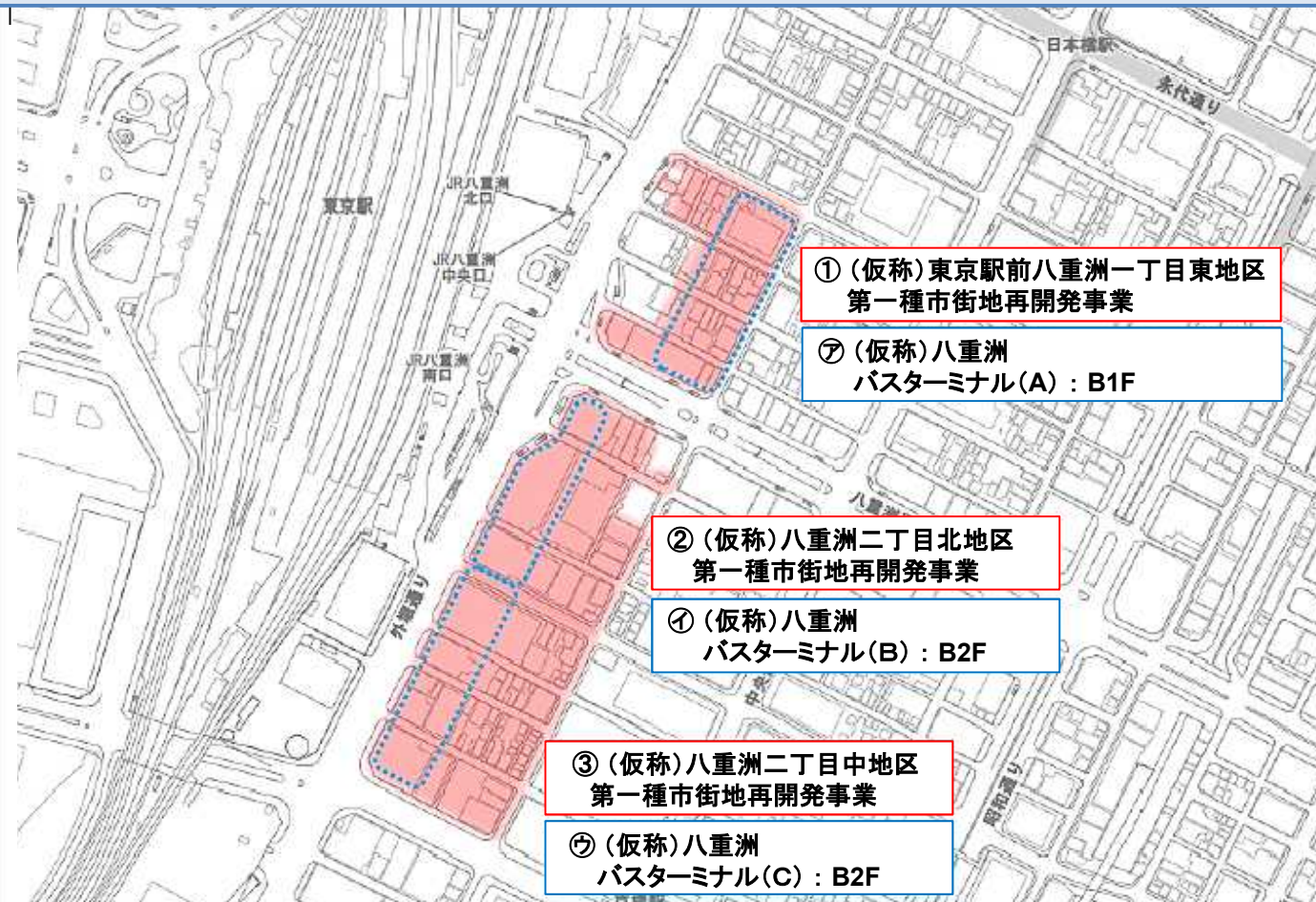
- 外資系企業の本社所在地のうち、東京都に約76%と集中。外資系企業が最初の拠点を東京にした背景・理由としては、①首都圏の需要の大きさ・契約相手の多さ、②情報・文化の中心である東京が事業開始の適地という既成概念、③空路等の交通の便が挙げられる。(※1)
 - 東京の大規模ビルに入居している新規進出の外資系企業が現在の地域に進出を決めた主な理由としては、オフィスビルのスペックの高さ、ビジネス市場の拠点性等が挙げられる。
 - 東京都の特定都市再生緊急整備地域の民間都市再生事業に入居している企業数に占める外資系企業の割合は約23.9%と非常に高い。
- ※東京都の資本金1,000万円以上の企業に占める外資系企業の割合は約1.8%。(外資系企業総覧2014及び平成24年経済センサス活動調査より都市局試算)
- 外資系企業がアジア統括拠点を東京に置くと、二次投資として、拠点とする地域以外にも日本国内の事務所等を構えることが多い(外資系企業の日本国内事務所数は平均6.1カ所)。(※2) この場合、進出先において新たな雇用や新たな需要を生み、当該地域経済の活性化に繋がる。

【例】○米系エネルギー企業は平成24年に東京進出後、岡山2ヶ所、宮崎、宮城の計4ヶ所でメガソーラー計画を進行中。
 ○米系携帯端末等補償サービス提供企業は平成16年に東京進出後、横浜、大阪、福岡にコールセンターを展開。
 ○米系ITシステムサービス提供企業は平成12年に東京進出後、大阪、名古屋に事業所を展開。

(出典)※1「国内における外資系企業の二次投資成功事例調査」(平成18年3月日本貿易振興機構対日投資部)及び「外資系企業総覧2014」(東洋経済新報社)を基に国土交通省都市局作成
 ※2「第47回外資系企業動向調査(2013年調査)の概況」(平成24年度実績)を基に国土交通省都市局作成



- 東京駅前八重洲地区において、第一種市街地再開発事業と併せたバスターミナルの整備を計画中。
- 国際都市東京の玄関口として、空港直結バスや各地方都市と結ぶ高速乗合バスの集積、さらには都市観光に資する観光バスの発着場など、広域交通の結節点としてのターミナル機能を形成するとともに、東京駅八重洲側の道路環境の改善、駅前景観の向上を図る。これによって、東京と地方都市との交通ネットワークの強化、ひいては地方都市の経済活性化が期待される。



(出典) : 「東京都心・臨海地域(八重洲地区)整備計画」(平成26年10月20日)を基に国土交通省都市局作成

○民間都市開発事業やこれと一体で整備される公共施設が「にぎわい創出の場」としての役割を担い、民間主体による全国各地の農産物等の販売、伝統行事の実演イベントの開催等の取組が進められている。これによって、地方都市の経済活性化や文化・情報発信が期待される。

【事例①】地方の魅力を伝える商業施設の整備

JPタワー商業施設「KITTE」（平成25年3月開業）

- ・北海道や岐阜、鳥取等、日本全国から東京初進出の店舗も多数あり、全国各地から多くの利用者が訪れる東京駅周辺において地方の魅力発信に貢献。
- ・地下1階は「全国ご当地銘品フロア」をテーマとし、全国各地の選りすぐりの食料品を販売。



「KITTE」外観



全国ご当地銘品フロア

【事例②】全国の食・農業イベントの開催

丸の内仲通り等

- ・日本の食文化や農林漁業に係る普及啓発を目的として、公的空間を活用したイベント「ジャパンフードフェスタ」を開催。
- ・全国各地の優れた農産物や食品を、「地場もん国民大賞」として表彰。また、全国の学生団体によるプレゼン大会を実施し、食と農林漁業の普及啓発やそれに関わる人材の交流を促進。



地域グルメの飲食屋台



表彰式の様子

【事例③】伝統行事の実演イベントの開催

六本木ヒルズ（平成15年4月竣工）

- ・日本文化の発信を目的として、伊勢神宮で1300年の歴史をもつ“式年遷宮”行事の一つとして執り行われる「お木曳」（おきひき）のパフォーマンスを実施。
- ・六本木ヒルズ内だけでなく、六本木けやき坂通りを封鎖して「お木曳」を行うとともに、伊勢の物品や農産物も販売。



「お木曳」（おきひき）



伊勢の物品や農産物販売

3. 論点 我が国大都市の強み、弱みは何か。 国際競争力強化の観点から都心部等に 必要な機能にはどのようなものがあるのか。

大都市の国際競争力の強化にあたっては様々な課題が考えられるが、民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善等によって改善できる課題も多い。

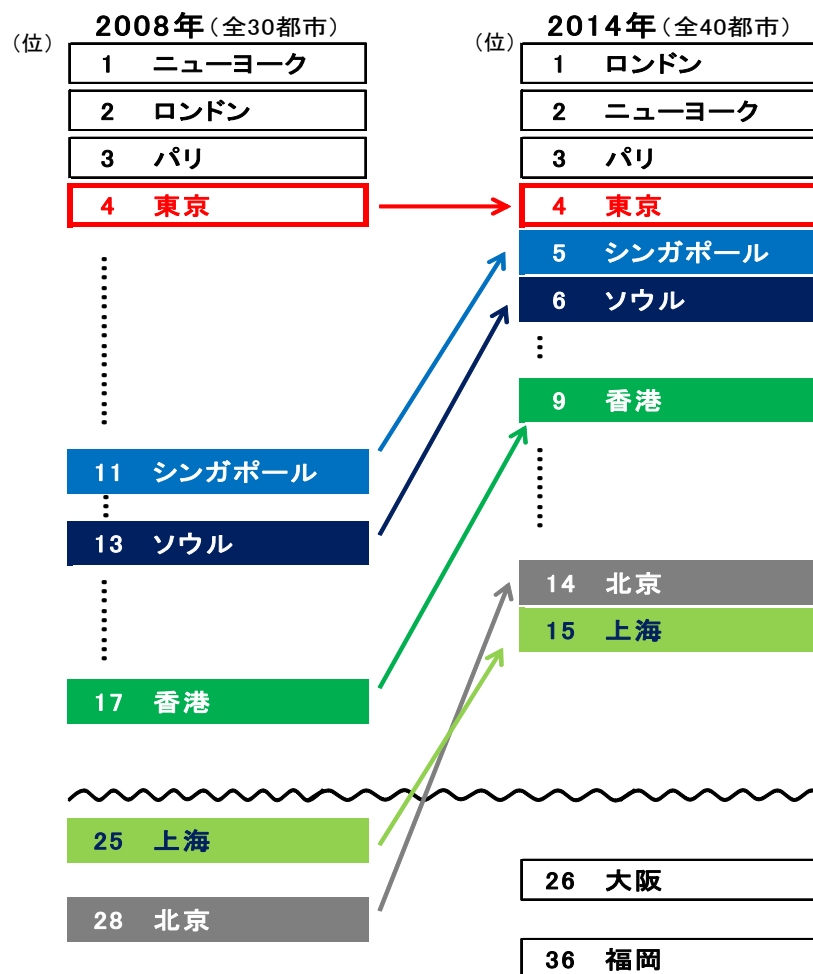
世界の都市総合ランキングから、例えば東京は経済分野及び研究・開発分野の指標について優位である一方、1人当たりオフィス面積、災害に対する脆弱性等、民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に資する指標については総合ランキング4位の割に劣位である。

国際競争力強化の観点から都心部等には、強みを活かしつつ、弱みを克服するため、これまで以上に防災性能等に優れたハイスペックなオフィスやMICE施設、外国語対応施設等が必要ではないか。

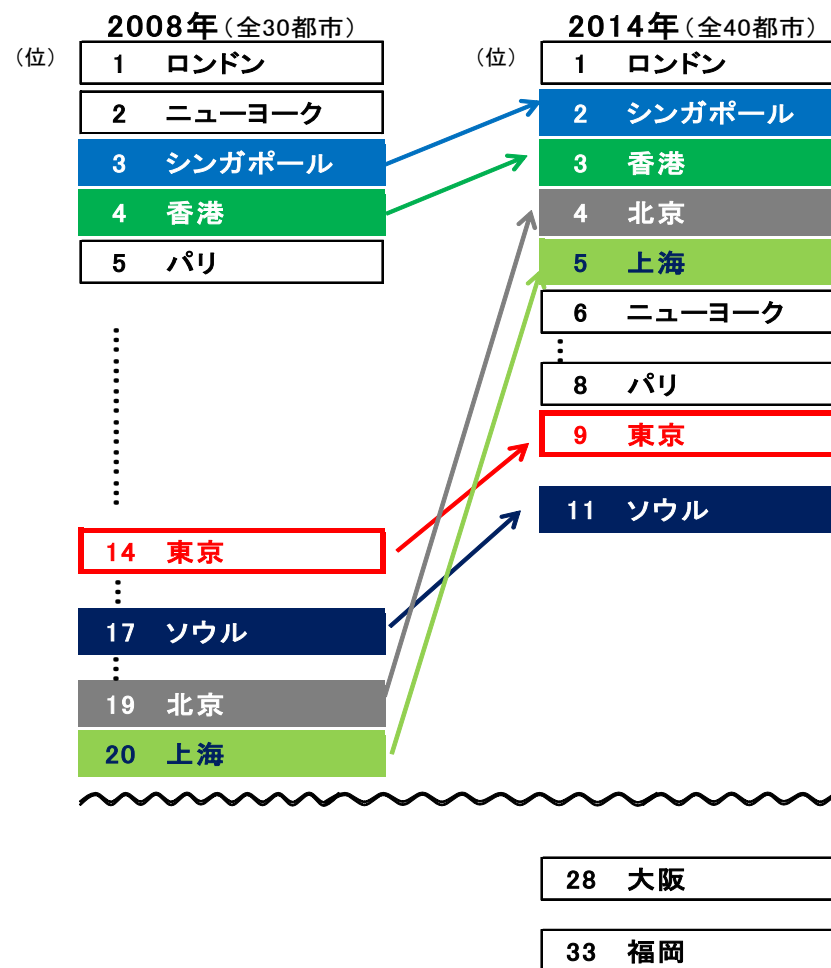
世界の都市総合ランキングの推移

○ 世界の都市総合ランキングの推移を見ると、アジアの都市が急激に伸びており、東京でさえ経営者視点の評価ではシンガポールや香港などのアジアの都市に後れをとっている。

都市総合ランキング



経営者視点ランキング



東京と海外主要都市との世界の都市総合ランキングの指標の比較①

○ 東京は、経済分野及び研究・開発分野の指標については優位である一方、1人当たりオフィス面積、災害に対する脆弱性、都心部の緑被状況等、民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に関連する指標については総合ランキング4位の割に劣位である。

			ロンドン	ニューヨーク	パリ	東京	シンガポール	香港
総合ランキング			1位	2位	3位	4位	5位	9位
経営者視点ランキング			1位	6位	8位	9位	2位	3位
分野	グループ	指標名						
経済	市場の規模	1 GDP	3位	2位	11位	1位	8位	10位
		2 一人当たりGDP	20位	9位	3位	6位	22位	27位
	市場の魅力	3 GDP成長率	18位	36位	22位	39位	6位	8位
		4 経済自由度	15位	9位	32位	22位	2位	1位
	経済集積	5 証券取引所の株式時価総額	3位	1位	6位	2位	17位	4位
		6 世界トップ300企業数	4位	5位	3位	2位	27位	14位
	人的集積	7 従業者数	5位	8位	18位	3位	14位	13位
		8 対事業所サービス業従業者数	2位	7位	11位	3位	12位	8位
	ビジネス環境	9 賃金水準	19位	8位	22位	10位	29位	28位
		10 優秀な人材確保の容易性	2位	1位	7位	3位	5位	30位
		11 1人当たりオフィス面積	34位	16位	23位	22位	26位	25位
	法規制・リスク	12 法人税率	9位	40位	29位	34位	2位	1位
		13 政治、経済、商機のリスク	1位	1位	1位	1位	1位	1位
研究・開発	研究集積	14 研究者数	7位	1位	10位	2位	8位	14位
		15 世界トップ200大学	2位	1位	5位	12位	10位	6位
	研究環境	16 数学・科学に関する学力	19位	25位	21位	5位	2位	3位
		17 外国人研究者の受入態勢	3位	1位	5位	16位	4位	26位
		18 研究開発費	10位	1位	8位	2位	13位	23位
	研究開発成果	19 産業財産権(特許)の登録数	20位	3位	21位	1位	6位	9位
		20 主要科学技術賞受賞者数	6位	1位	2位	16位	16位	16位
		21 研究者の交流機会	1位	8位	6位	35位	3位	21位

※赤背景は東京が上位10カ国、青背景は東京が下位10カ国(31-40位)に該当する指標
 ※黒太枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に直接的に関連する指標

※黒点線枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に間接的に関連する指標
 (出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2014」を基に国土交通省都市局作成

東京と海外主要都市との世界の都市総合ランキングの指標の比較②

分野	グループ	指標名	ロンドン	ニューヨーク	パリ	東京	シンガポール	香港
文化・交流	交流・文化発信力	22 国際コンベンション開催件数	11位	23位	4位	6位	1位	18位
		23 主要な世界的文化イベント開催件数	3位	2位	1位	4位	30位	30位
		24 コンテンツ輸出額	1位	2位	6位	28位	5位	12位
	集客資源	25 アーティストの創作環境	3位	1位	2位	17位	33位	37位
		26 ユネスコ世界遺産(100km圏)	4位	25位	11位	20位	29位	25位
		27 文化・歴史・伝統への接触機会	2位	4位	1位	15位	38位	40位
	集客施設	28 劇場・コンサートホール数	7位	1位	8位	17位	21位	31位
		29 美術館・博物館数	1位	6位	2位	5位	18位	32位
		30 スタジアム数	2位	19位	14位	15位	12位	15位
	受入環境	31 ハイクラスホテル客室数	6位	4位	16位	13位	5位	9位
		32 ホテル総数	3位	14位	1位	8位	21位	17位
		33 買物の魅力	4位	1位	3位	5位	17位	15位
		34 食事の魅力	3位	1位	4位	5位	8位	25位
	交流実績	35 外国人居住者数	2位	3位	13位	14位	1位	5位
		36 海外からの訪問者数	1位	6位	9位	11位	2位	5位
		37 留学生数	1位	5位	3位	7位	13位	11位
居住	就業環境	38 完全失業率	26位	29位	27位	10位	4位	6位
		39 総労働時間	12位	29位	1位	26位	31位	36位
		40 従業員の生活満足度	8位	1位	15位	22位	10位	32位
	住居コスト	41 賃貸住宅平均賃料	36位	39位	28位	30位	40位	38位
		42 物価水準	29位	32位	27位	38位	39位	16位
	安全・安心	43 人口当たり殺人件数	13位	31位	17位	9位	2位	6位
		44 災害に対する脆弱性	13位	3位	8位	13位	13位	8位
	生活環境	45 60歳における平均余命	14位	21位	4位	1位	4位	-
		46 地域コミュニティの良好さ	12位	28位	12位	12位	22位	8位
		47 人口当たりの医師数	20位	33位	2位	21位	36位	30位
	生活利便性	48 人口密度	21位	8位	1位	5位	12位	17位
		49 外国人人口当たりの外国人学校数	34位	35位	22位	16位	33位	15位
		50 小売店舗の充実度	2位	3位	4位	1位	14位	10位
		51 飲食店の充実度	2位	3位	5位	1位	8位	29位

※赤背景は東京が上位10カ国、青背景は東京が下位10カ国(31-40位)に該当する指標

※黒太枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に直接的に関連する指標

※黒点線枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に間接的に関連する指標

(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2014」を基に国土交通省都市局作成

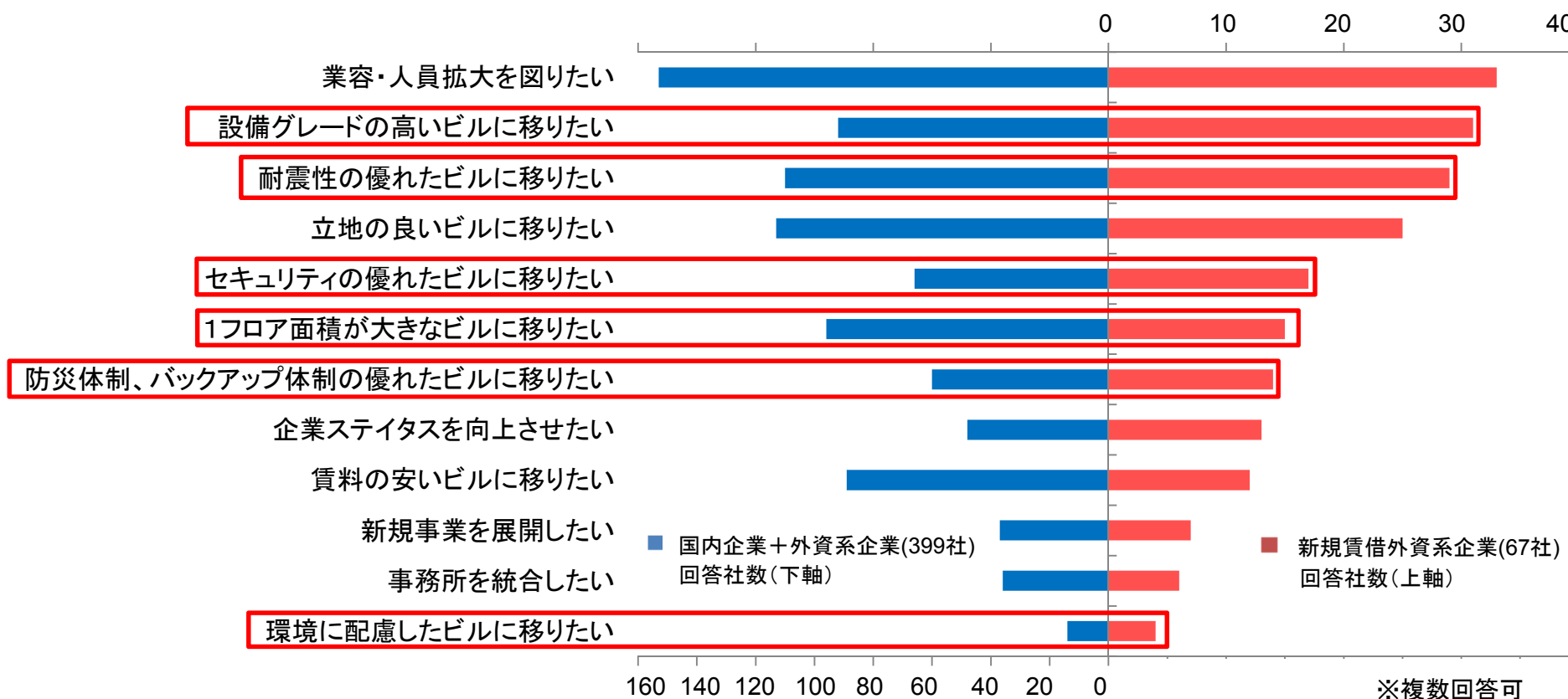
東京と海外主要都市との世界の都市総合ランキングの指標の比較③

分野	グループ	指標名	ロンドン	ニューヨーク	パリ	東京	シンガポール	香港
環境	エコロジー	52 ISO14001取得企業数	2位	25位	12位	1位	5位	9位
		53 再生可能エネルギーの比率	30位	21位	20位	32位	37位	40位
		54 リサイクル率	14位	16位	25位	27位	1位	6位
	汚染状況	55 CO2排出量	5位	14位	18位	3位	16位	17位
		56 SPM濃度	16位	6位	28位	12位	24位	33位
		57 SO2濃度・NO2濃度	24位	17位	26位	27位	28位	36位
	自然環境	58 水質	10位	22位	3位	19位	14位	21位
		59 都心部の緑被状況	19位	23位	19位	23位	9位	9位
		60 気温の快適性	19位	24位	23位	10位	16位	6位
交通・アクセス	国際交通ネットワーク	61 国際線直行便就航都市数	1位	12位	2位	25位	14位	9位
		62 国際線直行貨物便就航都市数	10位	18位	22位	14位	8位	1位
	国際交通インフラキャパシティ	63 国際線旅客数	1位	12位	2位	13位	6位	3位
		64 滑走路本数	4位	1位	2位	4位	11位	30位
	都市内交通サービス	65 公共交通(鉄道)の駅密度	18位	10位	1位	5位	29位	35位
		66 公共交通の充実・正確さ	11位	4位	14位	1位	13位	10位
		67 通勤・通学の利便性	4位	2位	21位	6位	1位	8位
	交通利便性	68 都心から国際空港までのアクセス時間	9位	28位	36位	31位	22位	17位
		69 人口当たり交通事故死亡者数	7位	22位	17位	3位	15位	6位
		70 タクシー運賃	36位	13位	15位	35位	10位	9位

※赤背景は東京が上位10カ国、青背景は東京が下位10カ国(31-40位)に該当する指標
 ※黒太枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に直接的に関連する指標
 ※黒点線枠は民間都市再生事業を通じたビジネス環境・生活環境の改善に間接的に関連する指標

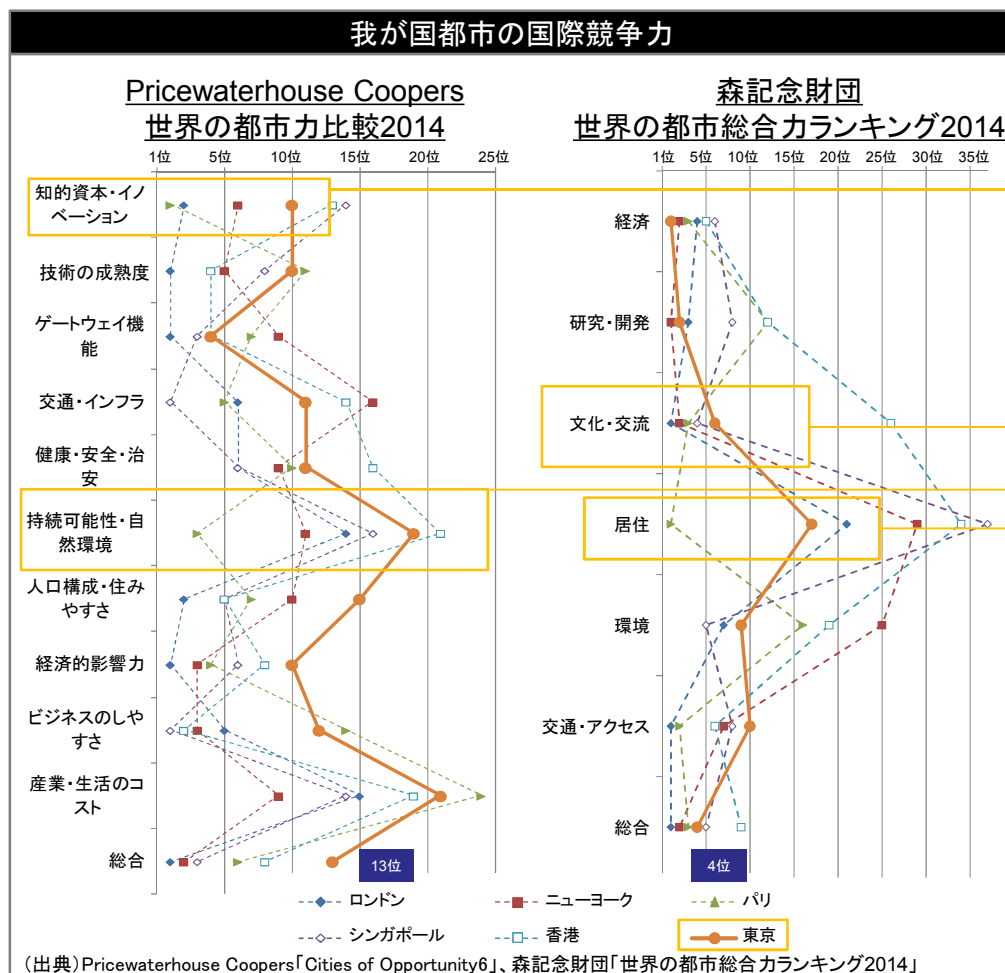
(出典) 森記念財団「世界の都市総合ランキング2014」を基に国土交通省都市局作成

- 東京のオフィスニーズ調査によれば、オフィスを新規に賃借する予定のある企業が、オフィスに求めるニーズとしては、設備グレードの高いビル、耐震性の優れたビル等が挙げられている。
- 民間事業者等へのヒアリングによれば、例えば、建物の耐震性及び制振・免震性能の強化、BCPの観点から災害時にも建物の共用部・専有部への電力供給を72時間以上可能とする非常用発電設備の設置、社内コミュニケーションの促進やスペースの効率化を実現する1フロア面積が大きなオフィス等を備えたハイスペックビルへのニーズが高まっている。



都市開発事業を通じた国際競争力強化に資する施設の整備

- 我が国都市の国際競争力は、他都市との比較において、知的資本の集積や災害時の業務継続性、外国人の居住性といった点でなお課題がある。
- 民間事業者による都市開発事業を通じて、そのような課題への対応に資する施設が整備されている事例がみられる。



国際競争力強化に資する施設の整備事例

● 我が国の都市が抱える課題への対応に資する施設が民間都市開発事業により整備された事例

○研究・開発

川崎生命科学・環境研究センター (LiSE) (神奈川県川崎市)



ライフサイエンス・環境分野の国際競争拠点の中核となる高度な研究開発施設を整備。

○文化・交流 (MICE等)

グローバルゲートプロジェクト (愛知県名古屋市)



カンファレンス機能や質の高いホテル、商業施設を備えた国際歓迎・交流拠点を整備。

○災害時のエネルギー・BCP対応 (仮称)新日比谷プロジェクト (東京都千代田区)



耐震性に優れたエネルギーネットワークを整備し、周辺地区を含めた災害時の業務継続機能を向上。

○外国人の生活環境整備 東京スクエアガーデン (東京都中央区)



都心部において、外国語対応医療施設等の外国人の生活環境を整備する機能を導入。

・現状において、国際競争力強化に資すると考えられる各施設（MICE施設、BCP対応施設、外国語対応施設、研究・開発施設等）の整備は十分な水準にはない。

OMICE施設

MICE施設

国際機関・団体、学会等が行う国際会議、企業等の会議、展示会・見本市といった、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどを実施する施設

・アジア太平洋地域5カ国の国際会議総開催件数に占める日本のシェアは、1991年の51%から2013年は25%まで低下。

・一方、日本の主要なMICE施設の稼働率は海外の施設と比較して高い水準にあり、適切な運営が可能とされる60%を上回っている。

・イベント・展示会場の規模について、日本最大面積の東京ビッグサイトで世界ランキング71位（屋内展示可能面積が5万㎡以上の展示会場128会場中の順位）。
出所）日本展示会協会資料

・国内及び海外のMICE施設稼働率
（平成22年～平成23年）

施設名	都市	稼働率
マリンメッセ福岡	福岡	82%
COEX	ソウル	75%
パシフィコ横浜	横浜	61%
東京ビッグサイト	東京	60%
KINTEX	ソウル	58%
BEXCO	釜山	55%
上海新国際博覧中心	上海	50%
シンセン会展中心	シンセン	45%
シンガポールEXPO	シンガポール	45%
新中国国際展覧中心	北京	28%

出所）経済産業省「平成23年 展示会事業の国際化・活性化を推進するための調査事業報告書」及び各事業者の公表資料等

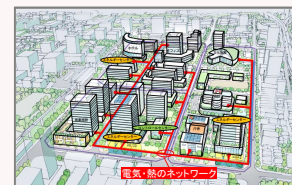
BCP対応施設（エネルギー供給施設）

BCP対応施設（エネルギー供給施設）

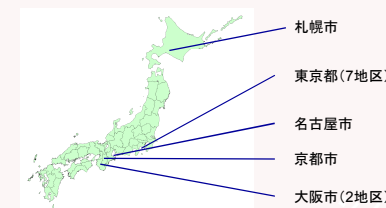
※BCP・・・事業継続計画

耐震性に優れた熱・電力供給によるエネルギーネットワークを形成し、周辺地区を含めた災害時の業務継続機能を確保するエネルギー供給施設

・12の都市再生緊急整備地域において、緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に必要な事項として、「自立・分散型エネルギー供給拠点の整備」が掲げられている。



自立・分散型エネルギー供給施設のイメージ



地域整備方針において「自立・分散型エネルギー供給拠点の整備」が明記されている都市再生緊急整備地域

外国語対応施設

外国語対応医療施設

・受付、診察、検査、医薬品の処方、会計まで一連の医療サービスを外国語で提供することができる医療施設

アジア主要都市のJCI（国際病院評価機構）認証病院数

都市名	認証病院数
シンガポール	14
バンコク	13
ソウル	7
台北	5
クアラルンプール	4
北京	3
ムンバイ	3
上海	2
東京	2

外国語対応教育施設

・主に高度外国人材等の子女を対象に、英語等の外国語により授業が行われるインターナショナルスクール等

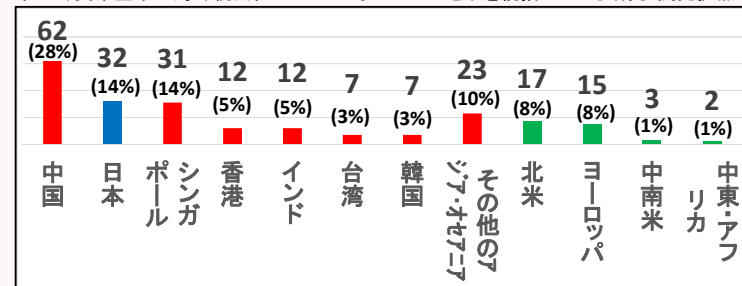
アジア主要都市の国際バカロレア認定校数

都市名	認定校数
香港	46
シンガポール	27
上海	25
ムンバイ	24
北京	11
バンコク	8
東京	8
クアラルンプール	4
台北	2

研究・開発施設

・海外企業の研究・開発機能について、アジア・オセアニア地域を統括する拠点の設置は、国・地域別では中国が圧倒的に多く、シンガポールも日本に迫る数となっている。

日本の外資系企業の海外親会社がアジア・オセアニア地域を統括している研究・開発拠点の数



出所）経済産業省 平成24年度外資系企業動向調査

大阪・名古屋・福岡の状況

- 東京を除く3都市では、大阪が港湾別輸出入総額及び国際会議開催数を除く指標について最も存在感を発揮している。
- 世界上位300企業数では東京に水をあけられているが、国際線直行便就航都市数では大阪が、港湾別輸出入総額では名古屋が、国際会議開催数では福岡が一定の存在感を発揮している。

	① 上位 300 大企業 (社)	② 上位 200 大学 (校)	③ 外国人 居住者 (人)	④ 留学生 (人)	⑤ 国際線 直行便 就航都市 (都市)	⑥ 国際線 旅客 (万人/年)	⑦ 空港別 輸出入総額 (億円/年)	⑧ 港湾別 輸出入総額 (億円/年)	⑨ 国際会議 開催数 (件/年)	⑩ 人口 (万人) 【 】は東京 を100とし た指数	⑪ GRP (億米ドル) 【 】は東京を 100とした指 数
大阪	4	2	96,675	6,979	44 (関空)	1,125 (関空)	84,425 (関空)	170,794 (大阪、神戸)	172	267 【29.6】	2,110 【21.9】
名古屋	0	0	52,485	3,518	26 (中部)	447 (中部)	12,286 (中部)	218,751 (名古屋、三河、 四日市)	143	225 【25.0】	1,502 【15.6】
福岡	0	0	17,325	6,571	17 (福岡)	304 (福岡)	7,626 (福岡)	39,366 (博多、門司)	253	147 【16.4】	849 【8.8】
(参考) 東京	29	2	267,229	31,038	85 (成田)	3,754 (成田)	223,489 (成田)	304,437 (東京、横浜、 川崎)	531	902 【100】	9,646 【100】

※ 特記が無いものについては、「大阪」は大阪市、「名古屋」は名古屋市の、「福岡」は福岡市、「東京」は東京23区を表す。

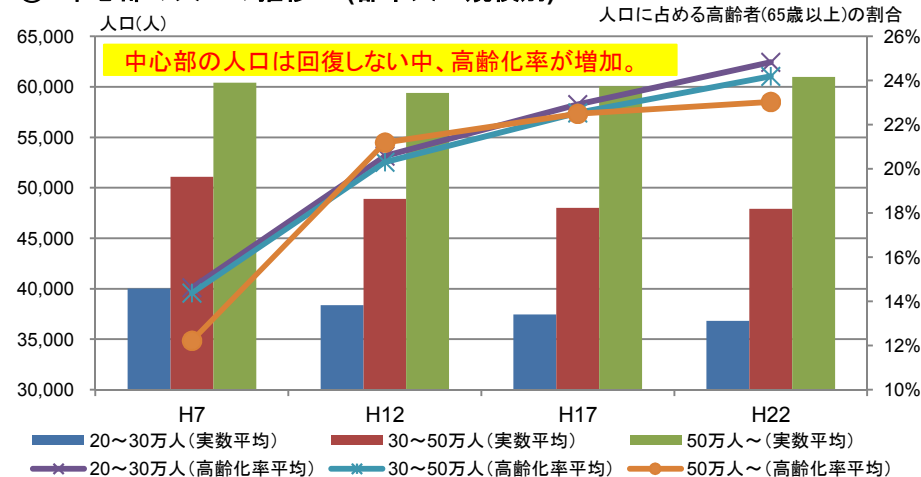
(出典) ①②④⑤⑥⑪：森記念財団「Global Power City Index 2014」等

③：2010年国勢調査、⑦・⑧：財務省「貿易調査」(2013年積卸港別貿易額)、⑨：JNTO「国際会議統計」(2013年)

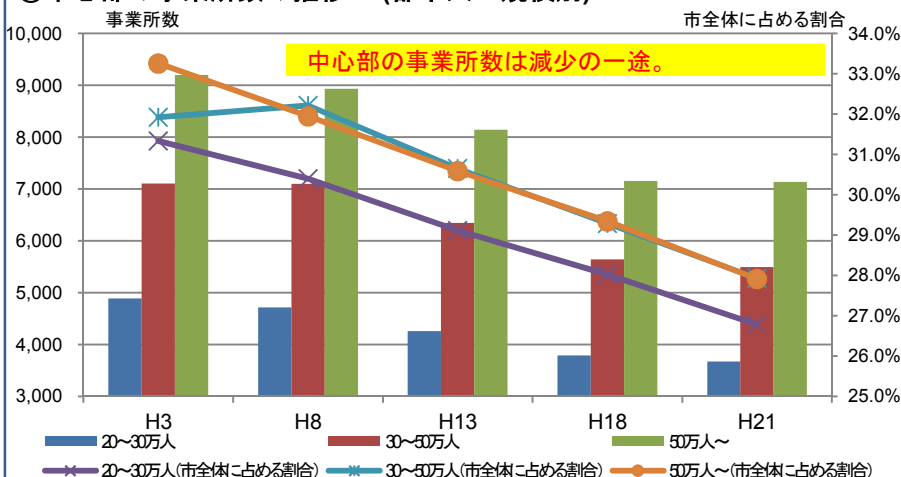
⑩：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(2014年1月1日現在)

地方都市中心部においては、人口は回復しない中、高齢化率が増加し、事業所数及び販売額は減少の一途である。公園・緑地面積はゆるやかに増加。

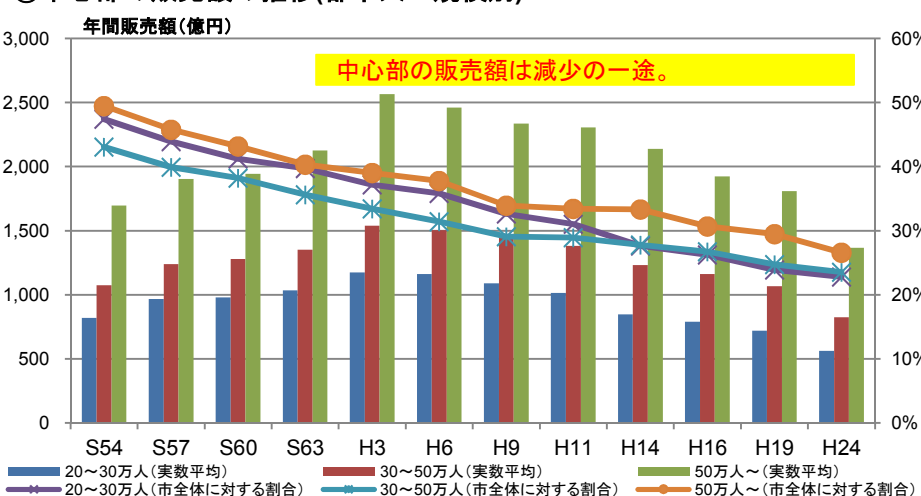
① 中心部の人口の推移 (都市人口規模別)



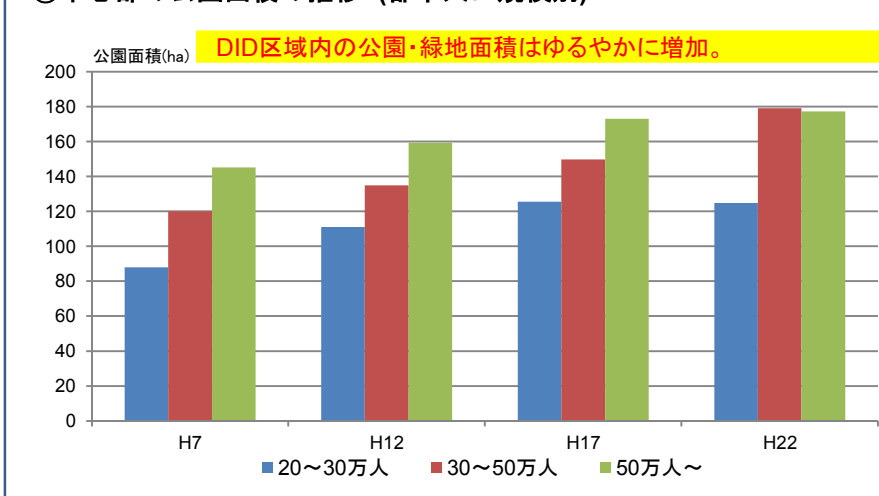
② 中心部の事業所数の推移 (都市人口規模別)



③ 中心部の販売額の推移(都市人口規模別)



④ 中心部の公園面積の推移 (都市人口規模別)



三大都市圏(東京、埼玉、千葉、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良の各都府県)以外の地域における、人口20万人以上の各都市(政令市を除く。計47都市)について、資料①～③市役所を中心とした3km四方のメッシュを対象として、資料④DID区域(人口密度4000人/km2等の人口集中地区)を対象として各統計データを集計。各資料の出典は次のとおり。資料①②総務省・国勢調査、資料③経済産業省・商業統計及び経済センサス活動調査(平成24年度)、資料④国土交通省・都市公園データベース

民間都市再生事業による都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上の事例 国土交通省

【都市再生緊急整備地域】

都市再生緊急整備地域においては、民間都市再生事業を通じて、諸機能をレベルアップし、都市の環境全般の向上等が図られている。

業務機能

地方中枢都市等においても、耐震性や環境性に優れたハイスペックなオフィスを整備。

【例】あべのハルカスでは、約4万㎡のオフィスと併せて、沿線の4大学のサテライトが集結し、地域・大学・企業の交流拠点を形成。

ラゾーナ川崎では工場跡地の特性を活かし、低層ながら基準階面積約2,000坪の広さを持つ省エネオフィスを整備。



あべのハルカス(2014年3月竣工)と
テナントとして入居した大学のフロア



ラゾーナ川崎東芝ビル (2013年4月竣工)

居住機能

商業等の必要な都市機能と併せて居住環境の整備を図り、にぎわいの創出と定住人口の増加を促進。

【例】高松丸亀町商店街では、事業全体で89戸を整備し、地域内の生産年齢人口の増加に寄与。

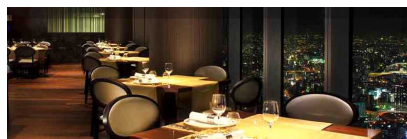


高松丸亀町商店街A街区(2011年3月全体竣工)
(丸亀町老番街)

宿泊機能

ビジネスや観光等のニーズに対応した、多彩なサービスを提供する高品質な都市型ホテルを整備。

【例】あべのハルカスでは、高層階に大阪マリオット都ホテルが開業。



大阪マリオット都ホテルHP掲載イメージ
(あべのハルカス内)

商業機能

地域の核となる駅前等において、人・文化・情報の交流拠点として、地域の特色を活かした商業施設を整備。

【例】イオンモール岡山では、デニム・帆布といった地元ブランド店が並び、作り手と来街者の交流拠点を形成。高松丸亀町商店街ではアーケード街に整備された広場が、イベント開催などにぎわいの拠点を形成。



イオンモール岡山人ハレマチ特区365
(2014年12月開業)



高松丸亀町商店街(A街区)に整備された広場スペース
(2011年3月全体竣工)

医療機能

高齢者・子育て世代等が安心して住めるよう、医療施設を整備。

【例】高松丸亀町商店街では、検診や人間ドックにも対応可能な、多診療科目のクリニックを整備。

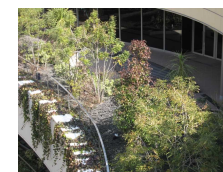


美術館通り北診療所
(高松丸亀町商店街 参番館内)

公共施設の整備

建築物や敷地の整備と一体で公共施設を整備し、都市機能の高度化や居住環境の向上に寄与。

【例】なんばパークスでは、屋上公園をはじめ多くのオープンスペースを整備。ミント神戸では、バスターミナルや歩行者デッキを整備し、三宮駅前の交通結節点機能を強化。



なんばパークス屋上公園
(2007年3月全体竣工)



ミント神戸バスターミナルと
歩行者デッキ(2006年11月竣工)

都市の防災機能の確保の必要性

～首都直下地震・南海トラフ地震の被害想定と過去の震災被害～

- 首都直下地震等の発生が想定される中、東日本大震災の教訓を踏まえ、大規模地震発生時に都市の滞在者等の安全を確保するため、耐震性等に優れた都市開発事業を推進するとともに、退避経路、退避施設、備蓄倉庫等を確保する必要がある。
- 外資系企業への調査によれば、アジアの他国と比較した際に、「地震・災害」が日本の生活環境の大きな「弱み」の一つとしてあげられている。※出典：「欧米アジアの外国企業の対日投資関心度調査報告書」（平成25年度経済産業省調査）を基に国土交通省都市局作成。

関東大震災(1923年)

- ・ 死者：約14万人（火災が9割）
- ・ 全半壊：約25万戸
- ・ 焼失市街地：約3,500ha(約44%)



被災後の様子(東京都京橋)

阪神・淡路大震災(1995年)

- ・ 死者：約6,400人（倒壊8割）
- ・ 全半壊：約21万戸
- ・ 焼失市街地：約7,500戸
- ・ 建物倒壊による道路閉塞



被災後の様子(神戸市)

東日本大震災(2011年)

- ・ 死者：約1.9万人（津波9割）
- ・ 全半壊：約40万戸
- ・ 帰宅困難者：約515万人（首都圏）
- ・ 広範囲で液状化・滑動崩落被害



被災後の様子(気仙沼市)

首都直下地震(被害想定※)

- ・ 死者：最大約2.3万人（火災7割、倒壊3割）
- ・ 要救助者：最大約7.2万人（揺れによる建物被害）
- ・ 全壊・焼失：最大約61万棟
（火災7割、揺れ3割）
- ・ 帰宅困難者：最大約800万人
- ・ 避難者：最大約720万人
（発災2週間後、うち避難所4割）
- ・ 被害額：約96兆円

南海トラフ地震(被害想定※)

- ・ 死者：最大約32.3万人（津波7割、倒壊3割）
- ・ 要救助者：最大約34万人（揺れ9割、津波1割）
- ・ 全壊・焼失：最大約239万棟
（揺れ6割、火災3割、津波6%他）
- ・ 帰宅困難者：最大約380万人（京阪神7割、中京3割）
- ・ 避難者：最大約950万人
（発災1週間後、うち避難所5割）
- ・ 被害額：約220兆円

※出典：「首都直下地震の被害想定と対策について(中央防災会議首都直下地震対策検討WG)」(平成25年12月19日)、「南海トラフ巨大地震の被害想定について(第一次報告)(中央防災会議南海トラフ巨大地震対策検討WG)」(平成24年8月29日)において想定する被害が最大となるケース

4. 論点 都心部等において、開発等を契機として緑や地下通路が形成されるが、良好な都市環境、利便性の高い交通結節機能等を確保するために必要なネットワークを、公民が連携してどのように形成すべきか。

個々の民間開発も合わさって、公共的空間の量的な拡充は進んでいるが、緑や地下通路等、ネットワークとして見た場合には、基本的な計画が策定されていない、又は不十分な場合も多く、不連続性などの機能的な課題も多い。

このため、必要な基礎的情報やモニタリング手法の共有等により、エリアごとの計画の策定を進め、計画に沿った的確な整備がなされるよう誘導していくべきではないか。

都心部での開発等に伴う緑とオープンスペースの創出

- 都心部では、開発等に伴う民有地の緑地の整備により、生物多様性の確保に資する緑やにぎわいの拠点となるオープンスペースの創出に向けた取組みが進められている。
- 個々の敷地内での取組にとどまらず、広域性や連続性を意識した取組が展開されつつある。

【事例①】 アークヒルズ 仙石山森タワー (東京都港区、森ビル株式会社)

- ・「コゲラがすむ森づくり」をコンセプトに、群集の成立条件や建物の配置に配慮したモザイク状の緑地を整備。
- ・コゲラ等の移動経路や空間を確保できるよう、皇居とつながるコリドーの起点としての位置づけ。



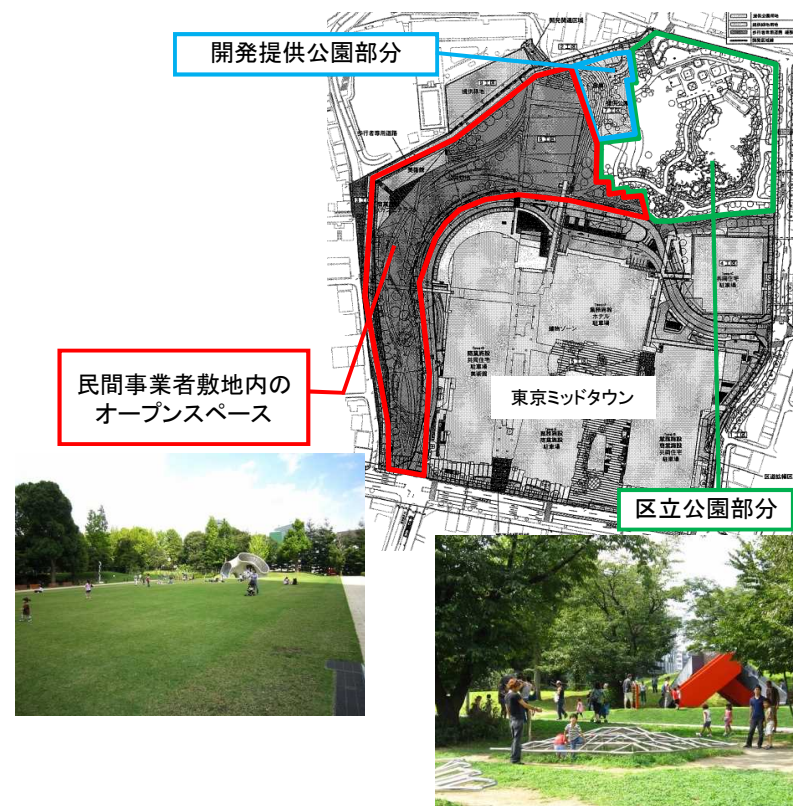
仙石山森タワーにおける緑の配置



仙石山森タワー周辺の緑のネットワーク

【事例②】 東京ミッドタウン・港区立檜町公園 (東京都港区、三井不動産株式会社)

- ・地区計画を適用し、民間が設置するオープンスペースと区立公園が連続し、一体的に活用できる約4haのオープンスペースを整備。
- ・都市公園の再整備、日常的な維持管理を協定により民間事業者側が実施。



都心部の低未利用地を活用した緑のネットワークの形成

○ 都心部でのインフラの再編により発生した大規模な跡地等を、緑地やオープンスペースとして再整備することで、地域の活性化や居住環境の向上が図られる取組が展開されている。

【事例】 ハイライン(米国 ニューヨーク市)

- ・鉄道廃線跡地を活用して公園として再整備することで、都心部での緑のネットワークを形成。
- ・ハイライン整備に合わせ、周辺の容積率を緩和したことで、不動産投資が活性化。
- ・ハイライン整備の事業費の一部は、容積率緩和に関する規定に基づき、不動産事業者から調達。



ハイライン位置図

都心部での緑のネットワークの形成のための官民連携の必要性

○ 都心部における緑やオープンスペースのネットワークの形成を促進するためには、開発等により緑やオープンスペースを創出する民間事業者と、地方公共団体によるネットワーク形成に関する計画との整合を図っていくことが重要。

○ 東京都港区における水と緑の配置方針
(「港区緑と水の総合計画」)



○ 仙石山森タワー周辺の緑のネットワーク
(森ビル株式会社)



民間事業における緑のネットワーク形成の取組が、緑の基本計画へ反映されていない。

- 民間開発事業による緑やオープンスペースの創出と、地方公共団体が策定する緑の基本計画との整合を図っていくことが重要。
- 自然環境に関する基礎情報やモニタリング手法について、官民・民民間で共有化・統一化を図っていくことが重要。

地下通路ネットワークの形成

- 大都市の中心部では都市開発が持続的に進んでおり、都市開発を契機に地下空間を改善することが有効。
- 既設地下空間の改善とともに民地内空間も一体として活用する事で、より魅力ある空間として再生。
- 一方で、ネットワークとしては、連続性が保たれないなどの課題も起こりうる。
- 例えば地下空間のマスタープラン等を共有することにより、ネットワークとして整合のとれた整備が行われることが必要。

【大手町タワー整備による通路空間の改善】



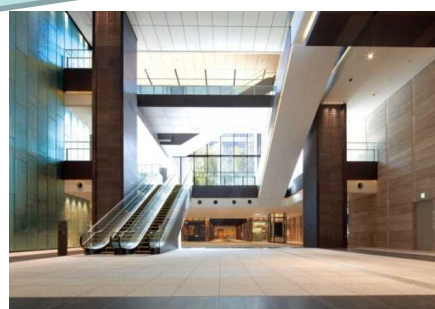
旧地下通路写真



狭くバリアフリー未対応の階段



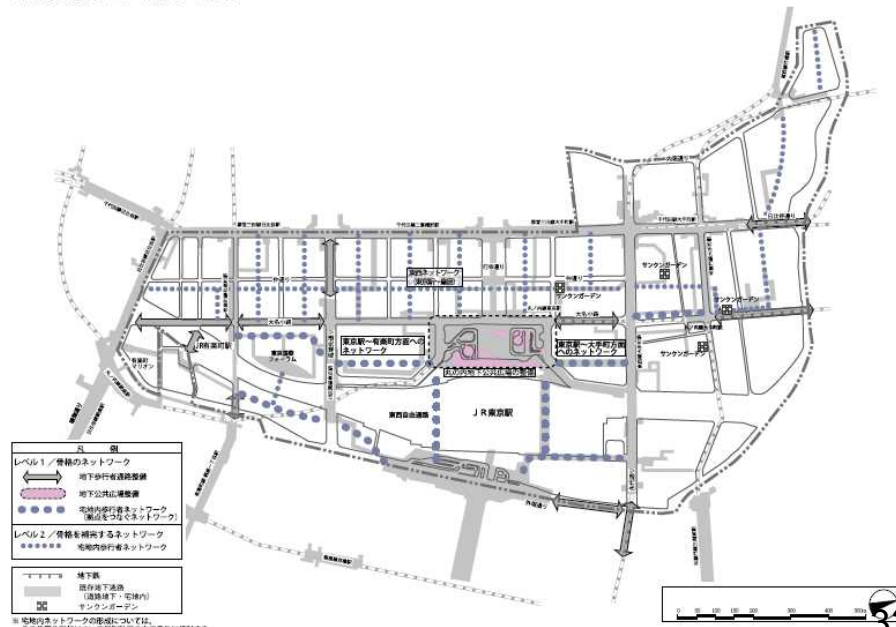
整備後の地下通路



地下通路よりプラザ越しに大手町の森を望む
写真提供：東京建物

【大丸有地区の地下空間マスタープラン】

図：主要な歩行者ネットワーク将来イメージ（地下）



出典：大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2012

5. 論点 施設の効果的な管理運営に向けて、 どのようなマネジメント手法が有効か。

民間都市再生事業等による公共施設等の整備に加え、整備後に施設の効果的な管理運営が行われることが担保されれば、より高い公益性があると言えるのではないか。（別途、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会新たな時代の都市マネジメント小委員会において検討中）

- 民間主体による、まちのにぎわいの創出・防災性の向上等を図るエリアマネジメント活動が、一部地域において先進的に実施されている。

大丸有地区の事例

既成市街地の中でエリアを定めて目指すべき包括的なビジョンが共有され、エリア価値向上を目指した一体的な計画とソフト事業を展開し、持続可能な管理運営を実施。

- 事業方針** 企業、団体及び行政等との連携を図り、都市空間の適切かつ効率的な開発、利活用等により、地区の付加価値を高め、都心としての持続的な発展に寄与すること（大丸有協議会）
- 組織** （一社）大丸有地区まちづくり協議会 など6団体
※ 大丸有協議会は、平成25年9月に都市再生推進法人に指定。
- 主な取組**
 - 広告事業** 公共空間を活用した広告事業
 - 防災**
 - 都市再生安全確保計画の策定に主体的に参加。
 - 地域防災組織「東京駅周辺防災隣組」による帰宅困難者避難訓練に参加。
 - その他** 駐車場附置義務の地域ルール運用による収益



帰宅困難者避難訓練

国際法曹協会(IBA)年次総会2014 @東京

- 期間 2014年10月18日～10月24日
- 会場 東京国際フォーラム、東京會館、八芳園等
- 参加 約150ヶ国、約6,000人

■大丸有地区の取組

- 地元まちづくり団体の大丸有協議会等は、期間中、地区内道路（丸の内仲通り）の車道を通行止めにし、飲食路面店が屋外にテラス席を拡大したオープンカフェを展開。
- 期間中の夕刻からは野外テラス席の一部をパーティ空間として、音楽演奏等を実施し、地区内の賑わいを創出。
- 東京国際フォーラムやオフィシャルホテル内で地区内の店舗等を紹介するマップを配布。



（一社）グランフロントTMOの事例

新規大規模開発を契機として、一体的な計画と公共空間やセミパブリック空間における収益事業等を通じた継続的な価値向上とブランド構築を目的に設立。

- 事業方針** グランフロント大阪の価値最大化の実現とまちブランドの構築によって、グランフロント大阪を含む梅田地区全体を活性化し、大阪・関西、日本全体の成長戦略を牽引する ※ 平成24年5月23日設立
- 組織形態** 一般社団法人（資本金 10,000千円）
※平成26年7月に都市再生推進法人に指定。
- 主な取組**
 - 飲食事業** 歩道におけるオープンカフェ
 - 広告事業** 公共空間等を活用した広告事業
 - 地域交通事業** エリア巡回バス及びレンタサイクルの運営



オープンカフェ（公共空間の活用）



TMOが運営するエリア巡回バスとレンタサイクル



広告（公共空間の活用）

- 都市再生緊急整備地域内における民間都市開発事業の中には、歴史的な建築物の再現を取り入れる等の工夫が見られる。
- また、民間都市開発事業と一体で整備された公共施設が「にぎわい創出の場」としての役割を担い、民間主体による文化・情報発信の取組が進められている。

【事例①】歴史的建築物の復元

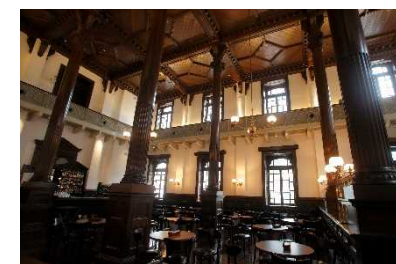
丸の内パークビルディング（平成21年4月竣工）

認定民間都市再生事業

- ・明治時代に建てられた西洋式事務所建築を復元し、美術館として使用。
- ・また、建築当時（1894年）、銀行営業室として使用されていた二層吹き抜けの内装を再現し、カフェとして営業。
- ・多様な植栽や噴水等を一体で整備、「一号館広場」として提供。



「一号館広場」



三菱一号館美術館内のカフェ

【事例②】歴史的背景や特徴を再現した開発

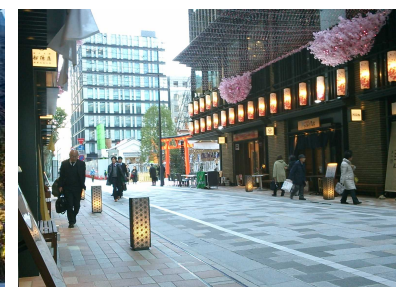
COREDO室町1・2・3等（平成26年10月全体竣工）

認定民間都市再生事業

- ・事業区域内で1000年以上の歴史を持つ福德神社を再建。地上部分は既存の本殿を踏襲したデザインとしつつ、地下部分は帰宅困難者用備蓄倉庫（約360㎡）、駐輪場等（約100台）を整備。さらに神社と一体となった広場空間を整備予定。
- ・神社への参道部分（仲通り）は石畳を敷き詰め、江戸情緒を再現。



福德神社



仲通り

【事例③】イベントスペースの活用によるにぎわい創出

六本木ヒルズ（平成15年4月竣工）

- ・地域の文化的なイメージ向上を目指し、六本木ヒルズを含めた地域全体で大がかりなイベントを実施。（六本木アートナイト、鑑賞者数は毎年延べ50万人以上。）
- ・六本木ヒルズ内に限っても、屋外イベントスペースを活用したイベント等を各種実施。（例：2014年ハロウィンイベント参加者は4000人以上）



六本木
アートナイト



六本木ヒルズハロウィン2014

6. 基本的な論点

都市の国際競争力・都市再生

- 成長戦略の一環として都市の国際競争力の強化を図る観点から今後の大都市戦略はいかにあるべきか。
 - 地方創生を目指す中で、大都市の国家戦略上の役割をどのように整理すべきか。
 - 我が国大都市の強み、弱みは何か。国際競争力強化の観点から都心部等に必要な機能にはどのようなものがあるのか。
 - 都心部等において、開発等を契機として緑や地下通路が形成されるが、良好な都市環境、利便性の高い交通結節機能等を確保するために必要なネットワークを、公民が連携してどのように形成すべきか。
 - 施設の効果的な管理運営に向けて、どのようなマネジメント手法が有効か。

参考資料

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行う。（71地区、152ha（平成26年12月末現在））

◇制度概要

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

2. 決定方法

都道府県及び政令指定都市が都市計画の手続を経て決定
（提案制度により都市開発事業者による提案が可能）

3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度 ○建築面積の最低限度
- 高さの最高限度 ○壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限 ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限 ・日影規制



日本橋二丁目地区（東京都中央区）

区域面積：約4.8ha

用途地域：商業地域

容積率：800%、700% → 1990% 等

- 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域において、国土交通大臣の認定を受けた大規模※で優良な民間都市再生事業に対して、税制支援を行う。 ※事業区域面積 原則1ha以上

都市再生緊急整備地域

所得税・法人税	5年間 3割増償却
登録免許税	建物の保存登記について本則0.4%を0.35%に引き下げ
不動産取得税	課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準を1/5とし、1/10以上3/10以下の範囲内)
固定資産税・ 都市計画税	5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除 (参酌基準を2/5とし、3/10以上1/2以下の範囲内)

特定都市再生緊急整備地域

所得税・法人税	5年間 5割増償却
登録免許税	建物の保存登記について本則0.4%を0.2%に引き下げ
不動産取得税	課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準を1/2とし、2/5以上3/5以下の範囲内)
固定資産税・ 都市計画税	5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除 (参酌基準を1/2とし、2/5以上3/5以下の範囲内)

COREDO(コレド)室町2・3
(平成26年2月竣工)



高松丸亀町商店街A街区等
(平成23年3月竣工)



都市再生の効果

認定民間都市再生事業計画74計画の民間投資約3兆円 → 経済波及効果約8兆円

《例》COREDO室町2・3

11階分約2万㎡のオフィスを供給。オフィス従業者数約2千人の増加を見込む。
英語対応のコンシェルジュを配置した賃貸住宅約50戸を高層階に整備。22,000人/日の来街者数を予想。

《例》高松丸亀町商店街

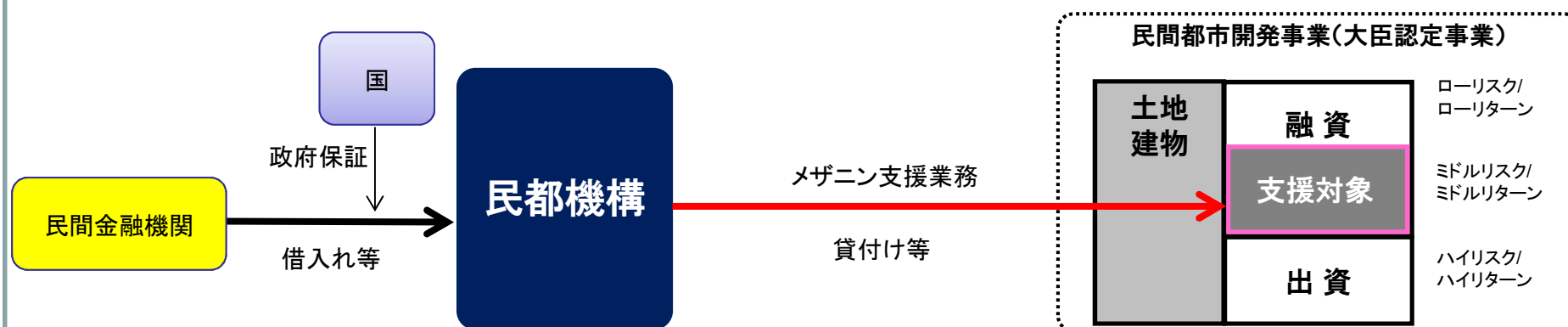
商業機能や居住環境の再生等により、空き店舗を減少。都心居住の増加等の効果。
(空き店舗率18.2%(平成17年) → 3.9%(平成24年))

金融支援(メザニン支援)の概要

- 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域において、国土交通大臣の認定を受けた大規模で優良な民間都市再生事業に対して、金融支援を行う。

メザニン支援業務(平成23年度創設)

支援実績258億円(平成27年2月28日現在)



虎ノ門ヒルズ
(平成26年5月竣工)
支援額: 100億円



赤坂一丁目地区
第一種市街地再開発事業
(平成29年3月竣工予定)
支援額: 158億円



目的

成長著しい中国、シンガポール等に比べ、アジアでの経済社会における地位が急激に低下しつつある我が国の大都市において、公共公益施設の整備等により、交通利便性や業務機能の集積の程度が高く、経済活動が活発なビジネス拠点となる地域を形成し、大都市の国際競争力の強化を図る。

概要

公共公益施設の整備等により大都市の国際競争力の強化を図ることが特に有効な地域(都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域に指定される地域)において、地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を重点的かつ集中的に支援。

～特定都市再生緊急整備地域(平成24年1月指定)～

- ・札幌都心地域 ・東京都心・臨海地域 ・新宿駅周辺地域 ・渋谷駅周辺地域
- ・品川駅・田町駅周辺地域 ・横浜都心・臨海地域 ・川崎殿町・大師河原地域 ・名古屋駅周辺・伏見・栄地域
- ・大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 ・大阪コスモスクエア駅周辺地域 ・福岡都心地域

補助対象等

■補助対象事業

都市の国際競争力強化につながる都市開発事業に関連して必要となる以下の公共公益施設の整備等の事業

- ・道路 ※高規格幹線道路、地域高規格道路、一般国道を除く
- ・鉄道施設
- ・バスターミナル
- ・鉄道駅周辺施設
- ・市街地再開発事業
- ・土地区画整理事業

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会(間接補助も可)

■補助率

1/2 または 1/3

東京都 渋谷駅周辺地域

完成イメージ



※現時点での概略のイメージであり、今後、設計内容を詳細に検討していきます。

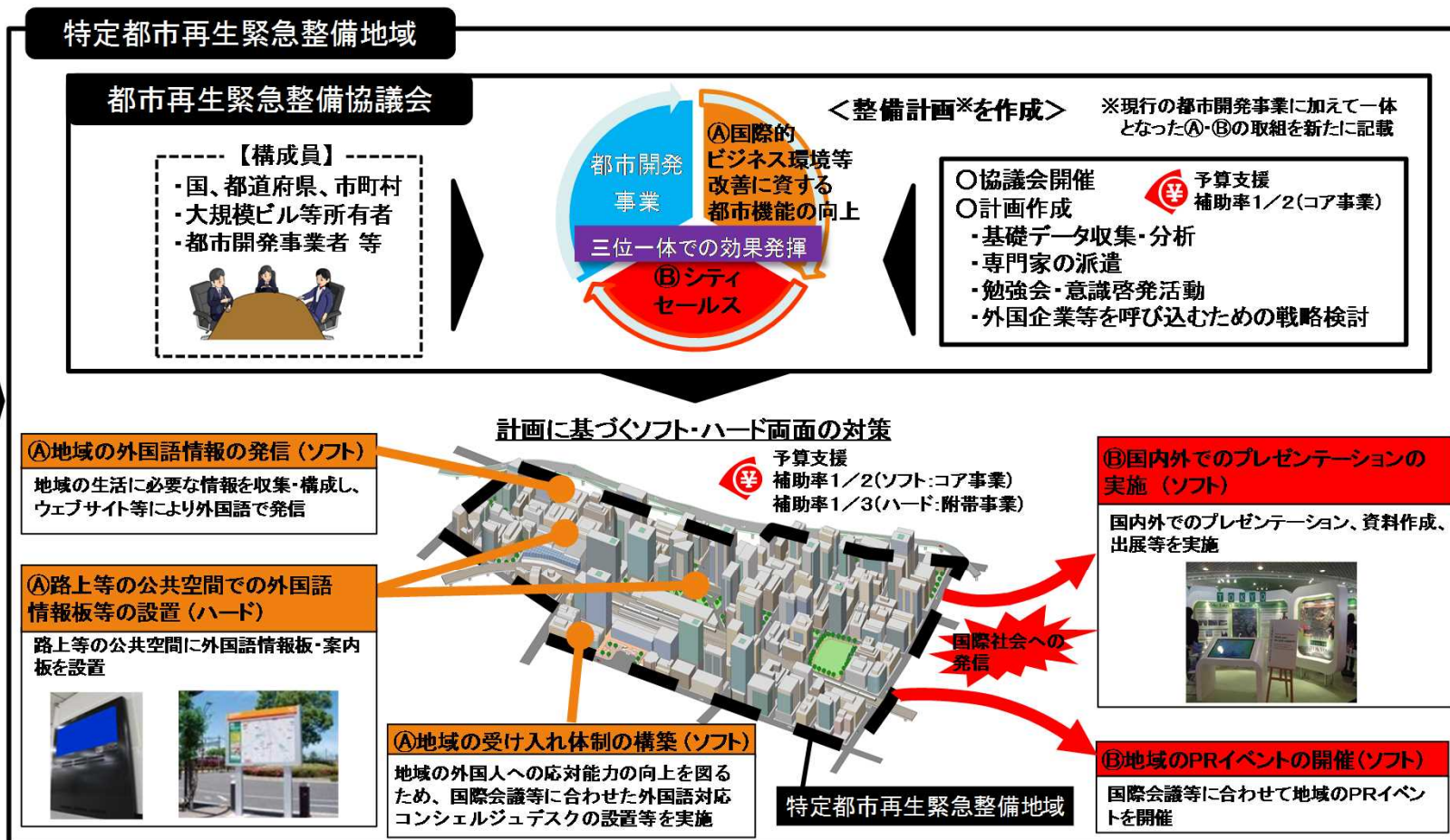
- 国際競争力向上の拠点となる都市開発の推進には、交通の利便性向上が必要不可欠。
- このため、都市再生機構を活用し、都市開発と一体となった新駅等の交通インフラ整備に対し、国が国際競争拠点都市整備事業として支援することにより、国際競争力の向上を強力に推進。

[illegible]

(自由通路)

○外国企業及び高度外国人材を呼び込むことにより我が国の大都市の国際競争力の強化を図るため、特定都市再生緊急整備地域において、官民により構成された都市再生緊急整備協議会が行う外国企業等を呼び込むための戦略検討、地域の外国語情報の発信やWi-Fi環境の充実等の国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組に対して、総合的に支援を行う。【平成26年度創設】

計
画
作
成
及
び
計
画
に
基
づ
く
ソ
フ
ト
・
ハ
ー
ド
両
面
の
取
組
に
対
し
て
国
が
支
援



※特定都市再生緊急整備地域:都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域のうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として指定された地域(平成24年1月時点で11地域)。

○東日本大震災において首都圏で約515万人におよぶ帰宅困難者が発生し大きな混乱が生じたこと等を踏まえ、都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域内及び主要駅周辺の滞在者等の安全の確保と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。
【平成24年度創設】

計画作成及び計画に基づくソフト・ハード両面の取組に対して国が支援

都市再生緊急整備地域内＋主要駅周辺

※平成27年度に下線部分の制度拡充を実施。

都市再生緊急整備協議会・帰宅困難者対策協議会

【構成員】

- ・国、都道府県、市町村
- ・大規模ビル等所有者
- ・鉄道事業者 等



＜都市再生安全確保計画・エリア防災計画の作成＞

- ・退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備及び管理
- ・災害時に実施する事務（退避誘導、情報収集・提供、備蓄物資提供等）の内容
- ・平常時に実施する訓練の内容 等

○協議会開催

○計画作成

- ・専門家の派遣
- ・勉強会、意識啓発活動
- ・官民・民民協定の締結に係るコーディネート 等

補助率: 1/2

・補助対象地域のうち【特に緊急性が高い地域（1日あたりの乗降客数が30万人以上の主要駅周辺の地域）】については、計画に定量的な目標値及び目標期限を記載するものに限り、補助率を2/3に嵩上げ（平成30年度末まで）等。

計画に基づく
ソフト・ハード両面の対策

補助率: 1/2

＜ソフト対策＞

○避難訓練、情報伝達ルール、備蓄ルールの確立 等



＜ハード対策＞

補助率: 1/3

○備蓄倉庫、情報伝達施設、非常用発電設備の整備 等



※都市再生緊急整備地域: 都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域(平成25年7月時点で62地域)。

※主要駅周辺: 1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅周辺。

平成27年1月時点(国土交通省都市局調べ)

<都市再生安全確保計画>

策定済

大阪駅周辺地域(平成25年4月19日)
京都駅周辺地域(平成25年12月19日)
名古屋駅周辺地域(平成26年2月13日)
川崎駅周辺地域(平成26年3月17日)
横浜都心・臨海地域(平成26年3月24日)
札幌駅都心地域(平成26年3月25日)
新宿駅周辺地域(平成26年3月27日)
大阪コスモスクエア駅周辺地域(平成26年8月6日)

作成中

東京都心・臨海地域(大丸有地区、浜松町地区)
渋谷駅周辺地域
辻堂駅周辺地域
本厚木駅周辺地域
大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域
福岡都心地域

<エリア防災計画>

策定済

立川駅周辺地域(平成25年8月6日)
北千住駅周辺地域(平成25年12月18日)
藤沢駅周辺地域(平成26年1月21日)
吉祥寺駅周辺地域(平成26年3月24日)

作成中

綾瀬駅周辺地域
池袋駅周辺地域
大井町駅周辺地域
中野駅周辺地域

<参考>

- 都市再生安全確保計画制度(国土交通省ホームページ)
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000049.html

※都市再生安全確保計画:都市再生特別措置法の都市再生緊急整備地域において、都市再生緊急整備協議会により作成される大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫その他の施設の整備等に関する計画

※エリア防災計画:1日あたりの乗降客数が30万人以上の主要駅周辺において、帰宅困難者対策協議会により作成される都市再生安全確保計画に準じた計画

東京と海外主要都市との街区規模の比較

○東京証券取引所周辺と海外主要都市との街区の状況を比較すると、東京証券取引所周辺では街区の平均面積は小さい。

○民間都市再生事業等を通じた大街区化[※]により、敷地の一体的利用と公共施設の再編を図り、都心部における土地のポテンシャルを活かした土地の有効高度利用を実現。
[※]複数の街区に細分化された土地を集約・整形して、大型の街区を創出すること。

①東京証券取引所周辺
 (東京都中央区日本橋兜町周辺)



	①東京証券取引所周辺 (東京)	②ロックフェラービル周辺 (ニューヨーク)	③上海ワールドフィナンシャルセンター周辺 (上海)
平均街区面積	2,002㎡	11,702㎡	27,026㎡

注:各地区の図の赤線で囲われたエリア内の数値

②ロックフェラービル周辺(ニューヨーク)



③上海ワールドフィナンシャルセンター周辺(上海)

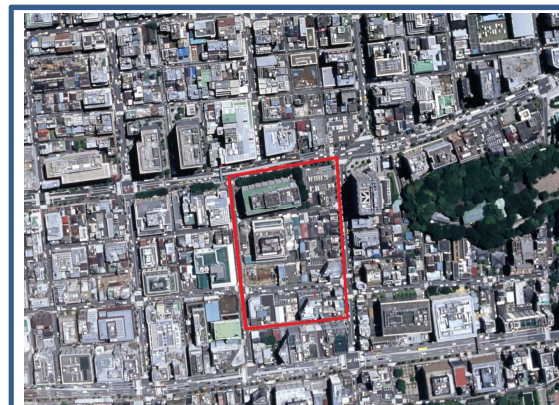


注:図の縮尺はすべて同じ

Open street map

出典:国土交通省都市局作成

認定民間都市再生事業による大街区化の例
 虎ノ門ヒルズ(平成26年5月竣工)



民間都市再生事業の概要

- 認定事業者名 : 三井不動産(株) 他計13の個人・法人
- 事業区域 : 東京都中央区
- 施設規模 : 地上17階・地下4階、地上22階・地下4階
- 事業施行期間 : 平成23年11月～平成26年10月
- 複数地権者による共同建替えを複数街区で一体的に実施し、老朽建築物の業務・商業機能の更新を実現。周辺の歴史的建築物との調和を図り、敷地ごとの更新では実現できない統一感のある街並みづくりを実現。

民間都市再生事業に対する支援措置

- 都市再生特別地区の適用
- 税制支援
登録免許税の軽減、不動産取得税の軽減、固定資産税等の軽減



COREDO室町2
(室町古河三井ビルディング)

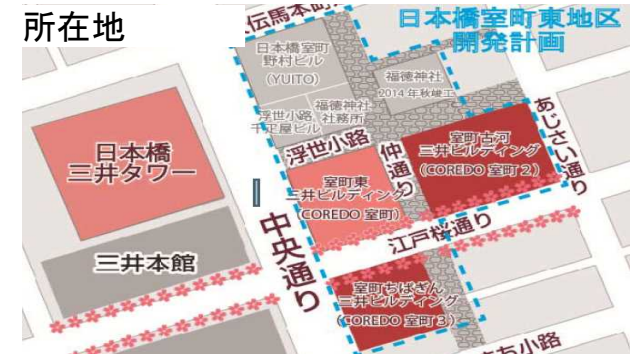


COREDO室町3
(室町ちばぎん三井ビルディング)

民間都市再生事業の効果

- 英語対応のコンシェルジュを配した賃貸住宅54戸を高層階に整備。(室町2)
- 2棟合計で20階分、約29,000㎡のオフィスを供給。約3,000人規模の従業者数を見込む。非常用発電や免震・制震構造等を採用した防災性の高いビルに、グローバルに展開する研究開発型の製薬会社の本社機能等が移転・入居。
- 日本橋エリアに無かったシネマコンプレックス(室町2)に加え、2棟合計で68店、約6,600㎡の飲食・物販等が出店。
また、歴史的建造物、伝統ある老舗等に配慮した街区の整備等により、2棟合計で一日あたり約42,000人/日の来街者数を予想。
- 地下歩道部分に約3,000㎡の一時滞在施設、隣接する街区に約400㎡の防災備蓄倉庫を整備。

建築面積	延べ面積	敷地面積	容積率	建蔽率
(室町2)				
約3,300㎡	約62,000㎡	約3,700㎡	約1,300%	約89%
(室町3)				
約1,700㎡	約29,000㎡	約1,900㎡	約1,300%	約90%



民間都市再生事業の概要

- 認定事業者名 : 森ビル株式会社
- 事業区域 : 東京都港区
- 施設規模 : 地下5階、地上52階
- 事業施行期間 : 平成23年4月～平成26年5月
- 約6,000㎡の広場を整備することを通じた広域的な緑・オープンスペースの創出により、緑と潤いのある都市空間を形成するとともに、災害時の防災拠点として機能

民間都市再生事業に対する支援措置

- 金融支援
民都機構が公共施設等整備費についてメザニン部分を支援。
(貸付け100億円)
- 税制支援
登録免許税の軽減、不動産取得税の軽減、固定資産税等の軽減

土地 建物	SPC 保有	シニア メザニン 100億円 エクイティ
	(保留床部分)	森ビル 直接保有

建物外観



民間都市再生事業による効果

《都市の国際競争力強化の実現》

- 30階分約3万坪のオフィスを供給。高い耐震性を確保したSクラスビルを供給し、オフィス従業者数約10,000人の増加を見込む。
- 高層階に172戸の住居を整備し都心居住を推進。約400人の居住人口増加を見込む。
- 最高層階のハイグレードホテル(客室数164)、低層階の商業施設(約3,500㎡、約25店舗)を整備。
- 3つのホールを中心に構成したカンファレンスルーム(フロア面積約3,300㎡、最大2000名収容)を整備。
- 近傍の地価は昨年と比べ、約4%上昇(地価公示:調査基準日H26.1)

建築面積	延べ面積	敷地面積	容積率	建蔽率
約9,400 ㎡	約244,000 ㎡	約17,000 ㎡	1,150%	55%

所在地



民間都市再生事業の例「グランフロント大阪」(大都市都心部:

(大阪駅北地区先行開発区域 A地区・B地区開発事業)

都市の国際競争力の強化)

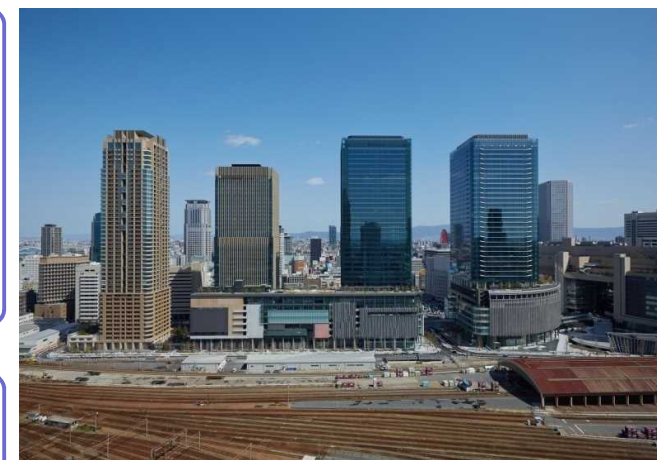
民間都市再生事業の概要

- 認定事業者名 : 三菱地所(株)・NTT都市開発(株)ほか計7社
- 事業区域 : 大阪府大阪市北区
- 施設規模 : 地上38階(オフィス・商業棟)等
- 事業施行期間 : 平成22年3月～平成25年3月
- 知的創造拠点(ナレッジキャピタル)を中心に、知識、文化、交流を創出する質の高い都市機能の集積や、快適で活力とにぎわいにあふれ、美しく風格を備えた都市の創出を図る。

民間都市再生事業に対する支援措置

- 都市再生特別地区の適用
- 金融支援(メザニン支援)
都市再生ファンド投資法人が、公共施設等整備費について、メザニン部分を支援。(社債取得300億円)
※支援先:ナレッジキャピタル開発TMK
- 税制支援
割増償却の適用、登録免許税の軽減、不動産取得税の軽減、固定資産税等の軽減

土地 建物	SPC 保有	シニア
		メザニン 300億円
		ブリッジ
		エクイティ
	他会社直接保有	



建築面積	延べ面積	敷地面積	容積率	建蔽率
約25,000㎡	約48万㎡	約34,000㎡	約1,780%	約80% 等

民間都市再生事業による効果

- 約15万㎡のオフィスを供給。
- 2013年4月～2014年3月末の来街者数は延べ5300万人。
約44,000㎡・約260店舗の商業施設の初年度の売上高は436億円。
- 会員制交流サロンはビジネス、研究開発等の分野を超えた交流スペースとして機能。開業から1年で約1,900名の会員を集め、今般ラウンジスペースを増床。
開業から約10カ月の間に、約17か国、44の機関・団体が訪問し、多様な交流を創出。
- コンシェルジュサービス、ルームサービスの利用が可能な57室のサービスレジデンスを整備。
- 事業区域内の公示地価は8%上昇。
(開業前 平成25年1月)847万円/㎡ → (開業後 平成26年1月) 915万円/㎡

所在地



民間都市再生事業の概要

- 認定事業者名 : 高松丸亀街商店街振興組合 他計3者
- 事業区域 : 香川県高松市丸亀町
- 施設規模 : 地上10階(A街区)等
- 事業施行期間 : 平成17年3月～平成23年3月
- 商業機能、住居環境の再生と文化・交流施設の導入により、賑わいと回遊性の創出、定住人口の増加を促し、地方都市の中心市街地における活性化を図る。

建物外観

A街区



B街区



C街区



民間都市再生事業に対する支援措置

- 都市再生特別地区の適用
- 金融支援(出資、社債取得) ※支援先: 高松丸亀町A街区コミュニティ投資(有)、高松丸亀町まちづくり(株)
都市再生ファンド投資法人による出資、社債の取得(出資2.5億円、社債取得6.5億円)
- 税制支援
登録免許税の軽減、不動産取得税の軽減

※建築面積等の値は複数の建築物の計。

民間都市再生事業による効果

- 認定都市再生事業により、A街区では商業施設(約8,500㎡)、住宅(47戸)等、B・C街区ではオフィス(約1,000㎡)、商業施設(約7,600㎡)、住宅(42戸)、診療所等を整備。
- 広場の活用を通じ、年間約200回のイベントが開催され、まちの賑わいを創出。
- 診療所の整備による住民の生活利便性の向上。
- 丸亀町の空き店舗の減少(空室率18.2%(平成17年)→3.9%(平成24年))。
(高松市域全体の空室率: 16.6%(平成24年))
- 上層部に住宅を整備することで、丸亀町の生産年齢人口が倍増。
(平成21年と平成25年を比較して約110人増加)
- 他の街区(G街区)でも商業施設(約15,900㎡)、住宅(約100戸)、ホテル(約175室)等を整備。

建築面積	延べ面積	敷地面積	容積率	建蔽率
約7,400㎡	約38,000㎡	約8,600㎡	約510% 等	約90% 等

所在地



うめきた2期区域 まちづくりの方針

- 国家戦略特区や国際総合戦略特区などのイノベーション創出に向けた取組がなされる一方、世界の都市総合力ランキングにおいては、大阪市が劣位にある指標として都心部の緑被状況があげられるなど、緑が少ないことが課題の一つ。
- 世界の人々を引きつけ、新たな国際競争力を獲得するため、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点として、2期区域のまちづくりを推進。

うめきた2期区域 まちづくりの方針(案) 概要

「うめきた2期区域」の約16haを対象に、当区域の都市計画や平成27年度以降に開発事業者を決定するために実施が予定されている「(仮称)うめきた2期区域開発事業者募集」におけるまちづくりの基本的な考え方をまとめたもの

- 基本計画策定(H16)後の都市開発を取り巻く状況の変化に対応した新しいまちづくりのプロセスをめざすことから、計画策定の段階から、民間の独創的なアイデアやノウハウを求める民間提案募集を実施、提案者との「対話」を行いつつ、検討会でまちづくりの方針を検討
- これら一連のプロセスは、公民連携によるこれからのまちづくりの可能性を拓けるモデルに

資料Ⅱ-1

1. 2期区域のまちづくりの目標

- 国際競争力を高め、世界の都市をリードするまちづくりが重要なテーマ
- 「グランドデザイン・大阪」「国家戦略特区提案」において、関西の発展を牽引するリーディングプロジェクト
- 西日本最大のターミナル地区、関西の中枢拠点のポテンシャル
- 都市づくりのパラダイムを超えた新しい未来のまちのあり方の提案「みどり」
- 世界中から資本、人材等を集積、新たな国際競争力をもたらす「イノベーション」
- 都市や人間と自然、環境との新しい関係性を構築、比類なき魅力を備え、都市の文化となる新しいまちづくりの空間の概念
- 世界水準の都市空間を持つ国際都市に引き上げるトリガーとなり、広域的な都市構造に波及、これからのまちづくりを先導
- 関西圏の中心に位置、広域的な交通ネットワークで拠点と都市と結ばれる優れた立地ポテンシャルを活かして、関西のイノベーション創出の総力を束ね、連携の結節点となるような拠点をめざす

2期区域のまちづくりの目標

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

- 世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」
- 新たな国際競争力を獲得し、世界をリードする「イノベーション」の拠点
- まち全体を包み込む「みどり」がここにしかない新しい都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となり、世界の人々を惹きつける。
- 世界からの人材、技術を集積・交流させ、新しい産業・技術・知財を創造することで新たな国際競争力を獲得し、我が国の成長エンジンとして世界をリードする「イノベーション」の拠点となる。
- 「みどり」が人間の創造性を刺激する環境を創出し、世界からその環境を求める人材や技術、資本を集積させる。
- 「みどり」が創り出す魅力ある空間と、関西の力を結集させた中核機能とが融合し、世界中から訪れる人々に新たな知の交流を提供する。

2. 比類なき魅力を備えた「みどり」のあり方

- 「みどり」の役割
 - ①まちの基盤となり、次代に受け継ぐ資産となる「みどり」
 - ②使いこなしによって多様な価値を生み出す「みどり」
 - ③成長しながら、周辺地域へ進出、波及効果を生み出す「みどり」
- 「みどり」の空間形成
 - ①新築で質の高い景観を創る「みどり」
 - ②メッセージ性のある「みどり」
 - ③「みどり」の成長など時間軸を組み込んだデザイン
- 「みどり」の定義

「すべての人々に開かれ、誰もが自由にアクセスでき、そこで人間の活動が豊かに展開される緑豊かなオープンスペース」

「みどり」を2期区域全体に展開し、概ね8ha(水面等も含む)を確保

- ①と②の「みどり」が一体となり、まち全体を包み込む
- ①地上のまとまった「みどり」
 - 接地性のあるまとまった「みどり」で、恒久性、永続性を持つ
 - 2期区域のシンボルとして地区中央部に概ね4haを確保
 - 重要な拠点であるJR大阪駅からの眺望の確保や視覚的な一体感・開けた周辺の緑との連続性・大規模災害時への対応における優位性等
- ②建築物と一体化し地上と連続する「みどり」
 - 地上のまとまった「みどり」と連続し、円滑にアクセスすることができる、建築物と一体化した「みどり」で、「みどり」の新たな可能性を提示する
 - 民間の創意工夫により地上部や低層建築物の上部において確保

3. 「みどり」と融合し価値を創造・発信する「イノベーション」～導入する都市機能～

- ①新産業創出 (例:健康・医療、環境・エネルギー等)

成長著しい分野で関西の産業集積の強み・ポテンシャルを最大限発揮
- ②国際集客・交流 (例:MICE・文化創造・発信等)

立地ポテンシャル、関西の豊かな都市文化、人々を惹きつける「みどり」の魅力を活かしながら、国際的な企業・産業活動等を誘致、展開
- ③知的人材育成 (例:連携大学・大学院、国際化教育等)

知の集積により世界をリードするグローバル人材を育成、輩出

なにわ筋線整備等で高まる拠点性を活かした中核機能の導入で、関西の各都市との連携、発展、交流を促進
関西の国際社会での存在感を新たなステージに強力に引き上げる

イノベーションの創出

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点



4. 「みどり」を体感できる空間づくり



5. 歩く楽しみ・喜びを創造するまちづくり～交通ネットワーク～



6. 速やかに災害から復元するまちづくり

- (1)大規模災害にも対応したレジリエントなまちの実現
- (2)自立型エネルギーインフラの導入
- (3)周辺地域も含めたBCPへの対応

7. 環境共生の新たな展開をめざしたまちづくり

- (1)最先端の環境技術の導入
- (2)災害時のBCP対応を兼ね備えた環境負荷の少ないエネルギーシステムの導入
- (3)環境価値の可視化と発信

8. 持続的発展をめざしたエリアマネジメント

- (1)質の高い「みどり」の運営管理
- (2)地区の競争力を高めるエリアマネジメント
- (3)可変性・拡張性を備えたエリアマネジメント

9. 周辺とともに地域全体の価値を向上させるまちづくり

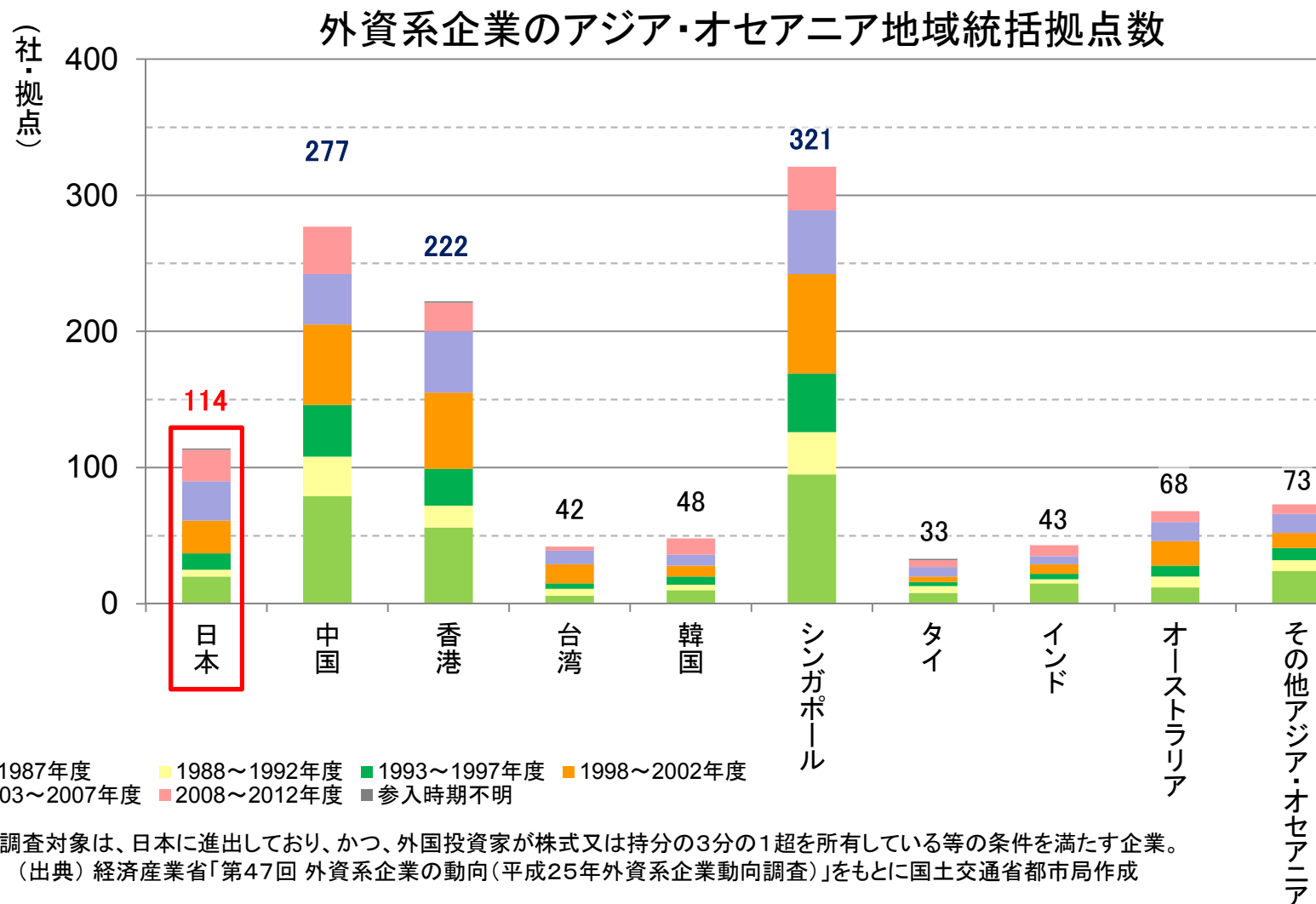
- (1)隣接地区への「みどり」のまちづくりの波及
- (2)周辺地域や都市拠点と連携するまちづくり

- 取組例 基本方針1:国際的・広域的な役割を担う圏域の拠点・顔を目指す

- 防災性の向上
- 環境負荷の低減

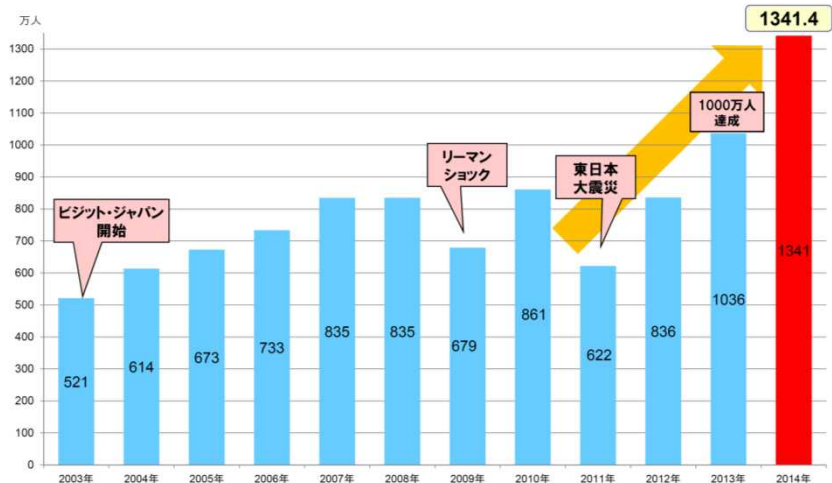
外資系企業のアジア・オセアニア地域統括拠点数

○ 外資系企業の地域統括拠点数では、シンガポールや香港などのアジアの都市に後れをとっている。



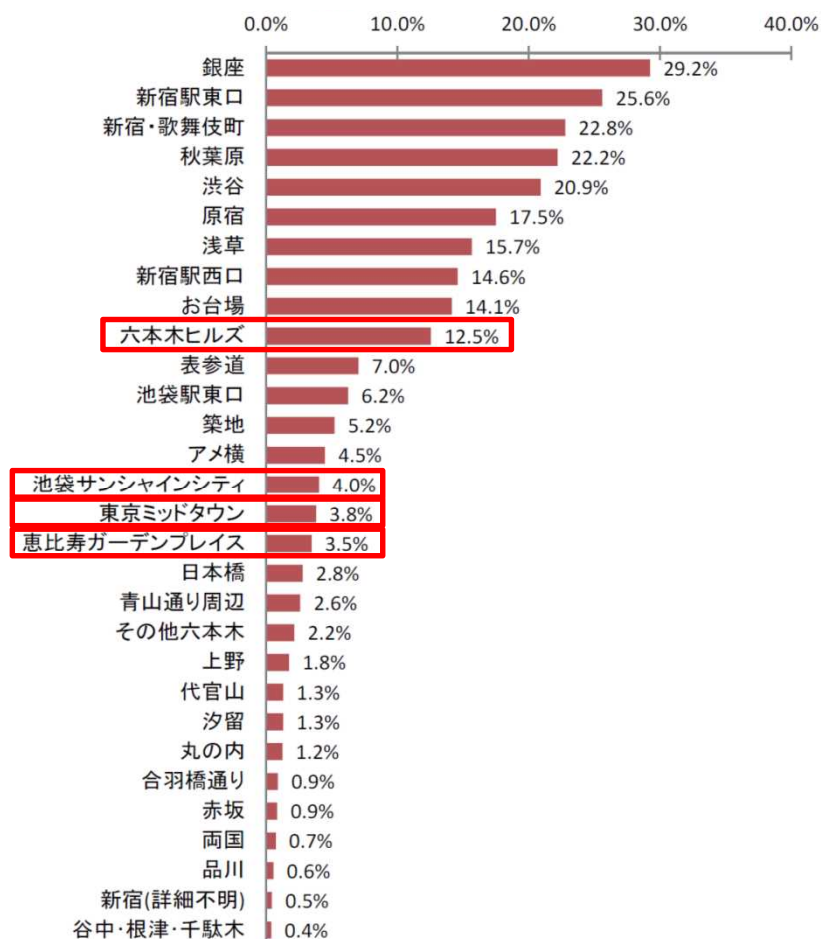
- 東京オリンピック・パラリンピックに向けて、訪日外国人旅行者数及び経済波及効果の増大が期待される。
- 訪日外国人旅行者の東京における訪問率の高いスポットとして、六本木ヒルズ、池袋サンシャインシティ、東京ミッドタウン等の民間都市開発事業が挙げられる。民間都市開発事業は、東京の魅力の一つである「過去と先端が共生する街」や「心地よい安全な街」の形成に資するものである。

「2020年に向けて、訪日外国人旅行者数2000万人を目指す」



注) 2013年以前の値は確定値、2014年及び2015年1月の値は推計値、%は対前年(2014年)同月比
出典: 日本政府観光局(JNTO)

訪日外国人旅行者の東京における訪問率ベスト30



(訪問率: 各地区訪問者数 / 全訪問者数)

出典: 森記念財団『東京のブランド力〜世界が憧れる5つの魅力〜』概要版(平成24年7月)を基に国土交通省都市局作成

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の経済波及効果の試算

試算を行った主体	経済波及効果 (生産誘発額)	雇用誘発数	観光関係
東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会 (2012年6月)	約2兆9600億円	約15万2千人 (東京都: 約8万4千人 その他の地域: 約6万8千人)	—
みずほ総合研究所株式会社 (2013年9月)	約2.5兆円	約21万人	①観戦客消費 2074億円 ②観光客数 海外80万人を含む505万人
森記念財団 都市戦略研究所 (2014年1月)	約19.4兆円	約121万人	①訪日外国人の増加(消費拡大)1570億円 ②宿泊施設の建設増加(建築投資額増大)3950億円

出典: 平成25年度都道府県等観光主管部長会議(平成26年2月19日開催)観光庁資料