

協働型都市開発の国際比較

～質や価値の向上を実現する都市開発のあり方～

2025年1月27日

筑波大学 北崎朋希

協働型都市開発とは何か？

■ 協働型都市開発の定義

- ・都市空間の質や価値を向上させるために行政と民間が協働して行う都市開発
- ・なかでも民有地において民間事業者が主体となる都市開発を対象

■ 国際比較研究の推進

- ・協働型都市開発における規制緩和や公共貢献の変遷や課題に関して、日本、米国、ドイツ、英国の国際比較を実施

序章 本書のねらいと構成

第1部 日本における協働型都市開発

- 第1章 我が国における協働型都市開発の系譜
- 第2章 進化する公共貢献と拡大する規制緩和
- 第3章 協働型都市開発を取り巻く課題
- 小括 協働型都市開発の特徴と課題

第2部 米国における協働型都市開発

- 第4章 米国における協働型都市計画制度の潮流
- 第5章 容積売却によるインフラ整備とコミュニティ再生
- 第6章 協議型容積率緩和による公共貢献の自由度向上
- 第7章 社会変化に対応した民有公共空間の再生
- 第8章 金融・税制・規制緩和の一体化によるアフォードブル住宅の供給
- 第9章 容積移転負担金による文化芸術振興
- 第10章 TDRバンクを用いた容積移転の促進
- 小括 米国の協働型都市開発からの示唆

第3部 ドイツにおける協働型都市開発

- 第11章 ドイツにおける協働型都市開発の潮流
- 第12章 都市計画契約を活用した都市の質を高める事業
- 第13章 民間主導による協働型都市開発事業の様相
- 第14章 大規模都市開発事業のプロジェクト・マネジメント
- 小括 ドイツの協働型都市開発からの示唆

第4部 英国における協働型都市開発

- 第15章 英国における協働型都市開発の潮流
- 第16章 公共貢献の妥当性と透明性を高めた計画義務の運用実態
- 第17章 都市開発の収益性を考慮した負担金制度の運用実態
- 小括 英国の協働型都市開発からの示唆

終章 協働型都市開発の国際比較に係る包括的論点

発売日：2023年10月27日
頁数：414 ページ



我が国における協働型都市開発の公共貢献が抱える問題

① 実現しない公共貢献

- 地域のものづくりの情報発信や展示・交流を促進する施設を提案したが、実際には地元と全く関係のない店舗やショールームが入居
- 技術や文化の継承や創造・発信する施設を提案したが、実際には入居企業の本社受付と打ち合わせスペースとして活用



② 必要性の低い公共貢献

- 割増容積率の評価係数の高い空地や広場を整備するため、不必要な歩道上空地やベンチなどが全く無い広場が散見
- 増加する訪日外国人に対応するため観光案内センターの提案が増えたが、中には観光パンフレットと外貨両替機を設置しただけの施設も存在



③ 類似する公共貢献

- 割増容積率を最小の費用で獲得するため、宿泊施設や会議施設といった収益性が見込める貢献施設が多数提案され、同種の施設が過度に集積



協働型都市開発における国際比較の視点

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する視点として、下記の7点が挙げられる。

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

協働型都市開発における国際比較の視点

■ 本日は時間が限られているため、下記の点を中心に説明する。

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献目的の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献目的の国際比較

- 公共貢献の目的には、長らく存在する交通施設/公共空間/公共公益施設の整備、環境・景観の保全に加えて、アフォーダビリティの確保、地域産業の保全育成などが新たに注目されている。

交通施設の整備



- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区 (渋谷、虎ノ門、八重洲等)
- Transit Bonus(米)
- District Improvement Bonus (NY)
- Public Realm Improvement Bonus(NY)
- Planning Obligation (英)
- Community Infrastructure Levy (英)
- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区

公共空間の整備



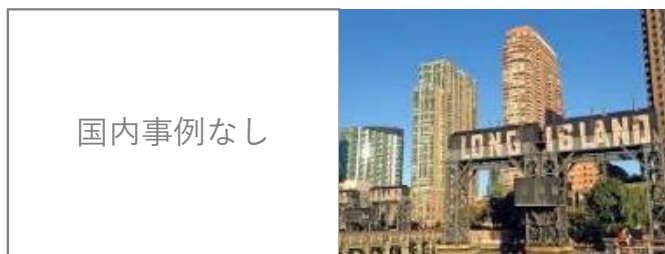
- Plaza Bonus(米)
- District Improvement Bonus (NY)
- Public Realm Improvement Fund (NY)
- Community Infrastructure Levy (英)
- Planning Obligation (英)
- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区

公共公益施設の整備



- Childcare Bonus (米)
- Grocery stores Bonus (米)
- Planning Obligation (英)
- Community Infrastructure Levy (英)
- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区

アフォーダビリティの確保



- Affordable Housing Bonus (米)
- Affordable Workplace(LON)
- Neighborhood Opportunity Bonus(CHI)
- Planning Obligation/CIL (英)

地域産業の保全育成



- Theater District TDR Fund (NY)

環境・景観の保全



- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区
- Landmark TDR program (NY)
- Conservation TDR Program (SEA)

事例：アフォーダビリティの確保 Affordable Housing (UK)

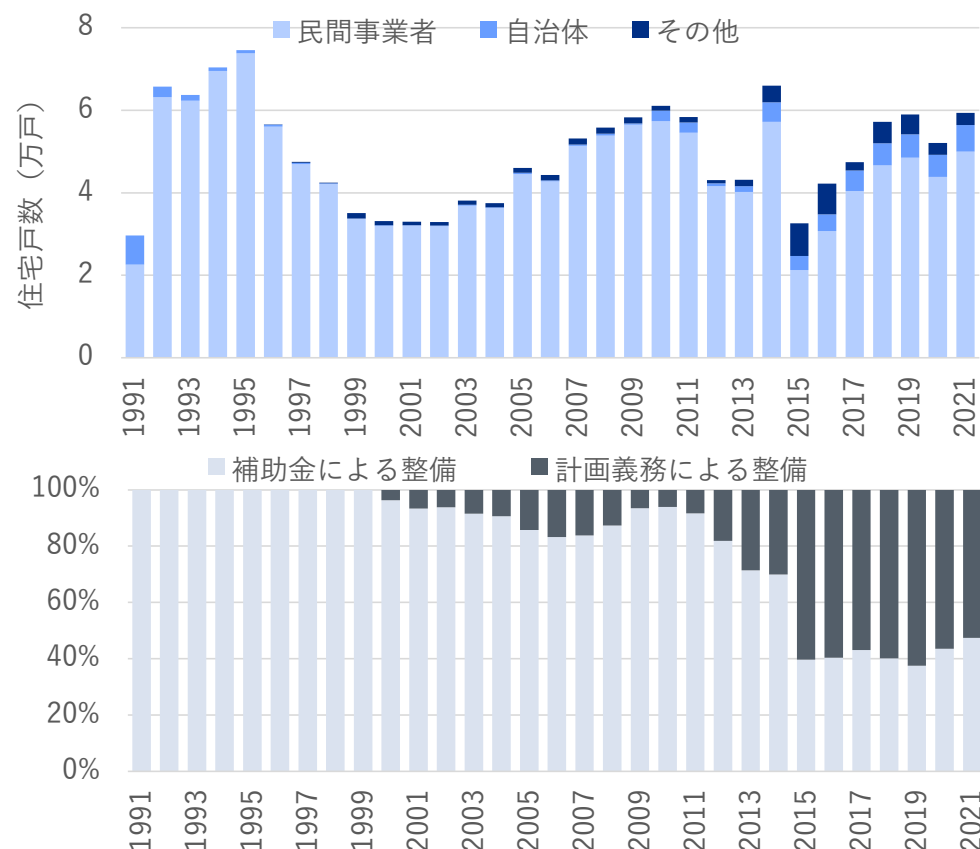
- 英国では、大多数の自治体においてアフォードブル住宅の設置が公共貢献(計画義務)として義務付けられており、近年は過半のアフォードブル住宅が計画義務によって供給されている。

シティにおける計画義務の内容

貢献項目	対象事業	貢献内容
アフォードブル住宅	延床面積500㎡以上の商業不動産開発	床面積あたり £ 20/㎡の資金貢献 敷地内：全住戸の35%をアフォードブル住戸とすること
	10戸以上の住宅開発	敷地外：全住戸の60%に対して16.5万ポンド/戸を資金貢献
職業訓練雇用促進	延床面積500㎡以上の商業不動産開発、10戸以上の住宅開発	床面積あたり £ 3/㎡の資金貢献 建設従事者の20%は地元住民を雇用
地元調達	同上	物品やサービスの調達額の10%をシティか周辺区の中小事業者から調達
カーボンオフセット	二酸化炭素排出量の35%削減を目指している建物	床面積あたり £ 60/tのカーボン・オフセットの購入
アドミニ・モニタリング	アドミニストレーション費用 £ 500/期間、モニタリング費用は資金貢献額の1%、現物貢献は £ 250/貢献数	

出典) 参考文献11を基に作成

イングランドのアフォードブル住宅の建設戸数(上)と整備手法(下)



事例：アフォーダビリティの確保 Affordable Workspace (LON)

- ロンドン市では、オフィスを開発する場合、市場賃料の半額以下に抑えたアフォーダブルワークスペースの設置又は資金貢献を求めており、自治体が目的に合わせて運営主体を公募している。

各区におけるアフォーダブルワークスペースの設置基準

自治体	対象事業	設置基準
カムデン区	延床面積1,000㎡以上の商業不動産開発	ワークスペースの20%を市場価格よりも50%低い賃料で提供
ハックニー区	オフィス床面積1,000㎡以上の開発	オフィスの10%は市場価格よりも40~60%低い賃料で提供(恒久的)
イズリントン区	延床面積500㎡以上の商業不動産開発	オフィス又は店舗床面積の10%を市場価格を下回る賃料で提供(少なくとも10年間)
ケンジントン・チェルシー区	オフィス床面積5,000㎡以上の開発	オフィス床面積の10%を市場価格の50%の賃料で提供(20年間又は恒久的)
ランベス区	オフィス床面積1,000㎡以上の開発	オフィス床面積の10%を市場価格の20~80%の賃料で提供(15~25年間)
サザーク区	延床面積500㎡以上の開発	オフィス床面積の10%を市場価格を下回る賃料で提供(少なくとも30年間)
タワーハムレッツ区	延床面積1,000㎡以上の商業不動産開発	オフィス床面積の10%を市場価格よりも10%低い賃料で提供

出典) 参考文献11を基に作成

アフォーダブルワークスペースの事例

Better Space

ロンドン大学と自治体が運営主体となり住民の起業機会を支援



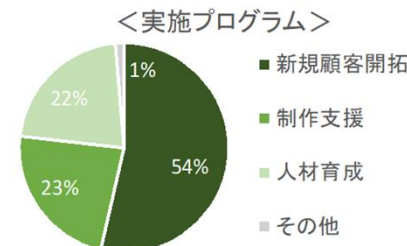
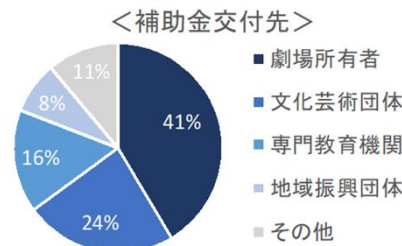
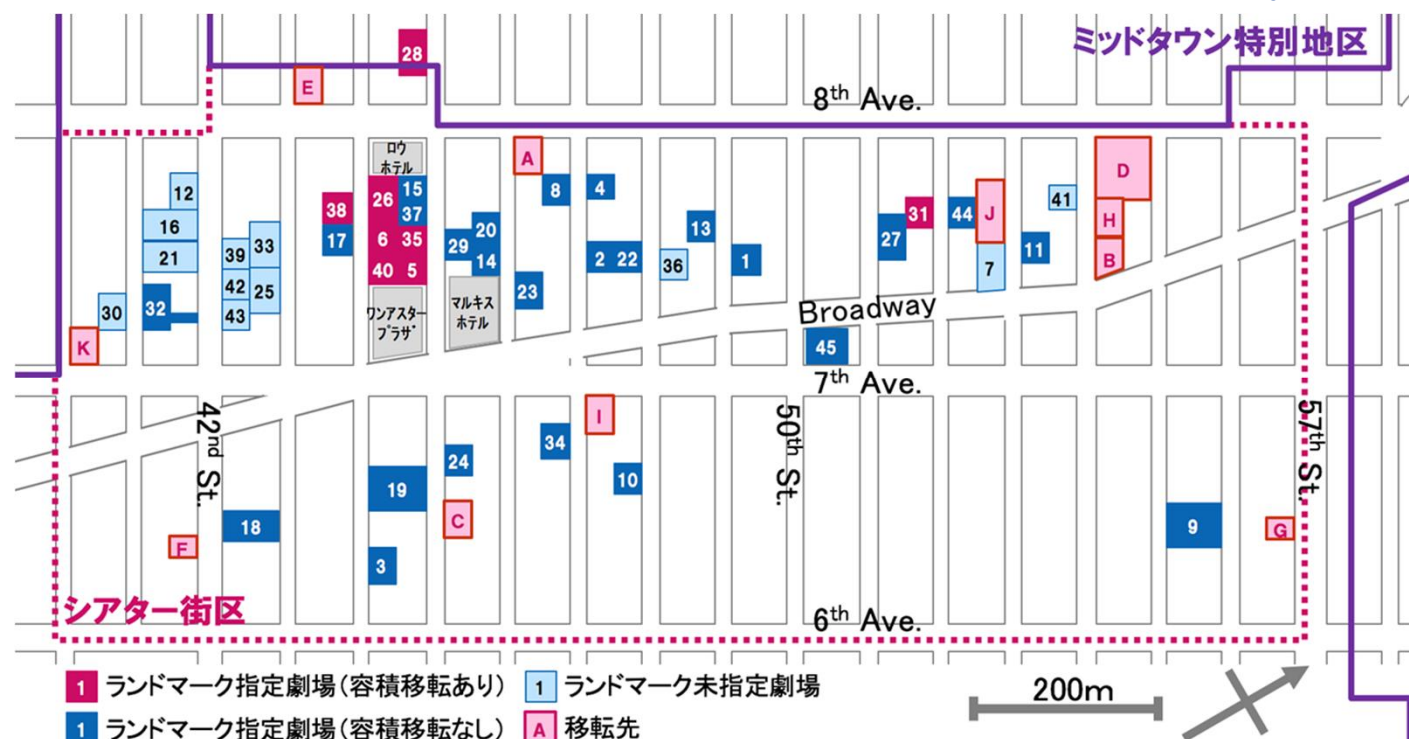
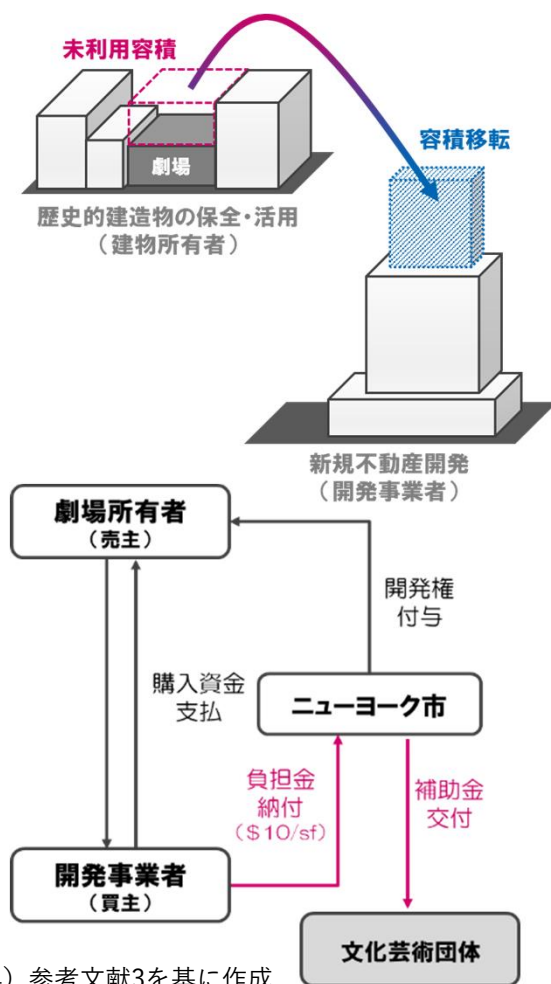
FC Designer Workspace

最新のマシンやスタジオを備えて地元デザイナーの活動拠点を提供



事例：地域産業の保全育成 Theater District TDR Fund (NY)

- ニューヨーク市では、歴史的建造物である劇場の未利用容積の移転時に負担金を徴収し、新規顧客開拓や演劇の制作支援・人材育成に補助金を交付することで産業育成を図っている。



出典) 参考文献3を基に作成

貢献内容及び貢献手法の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

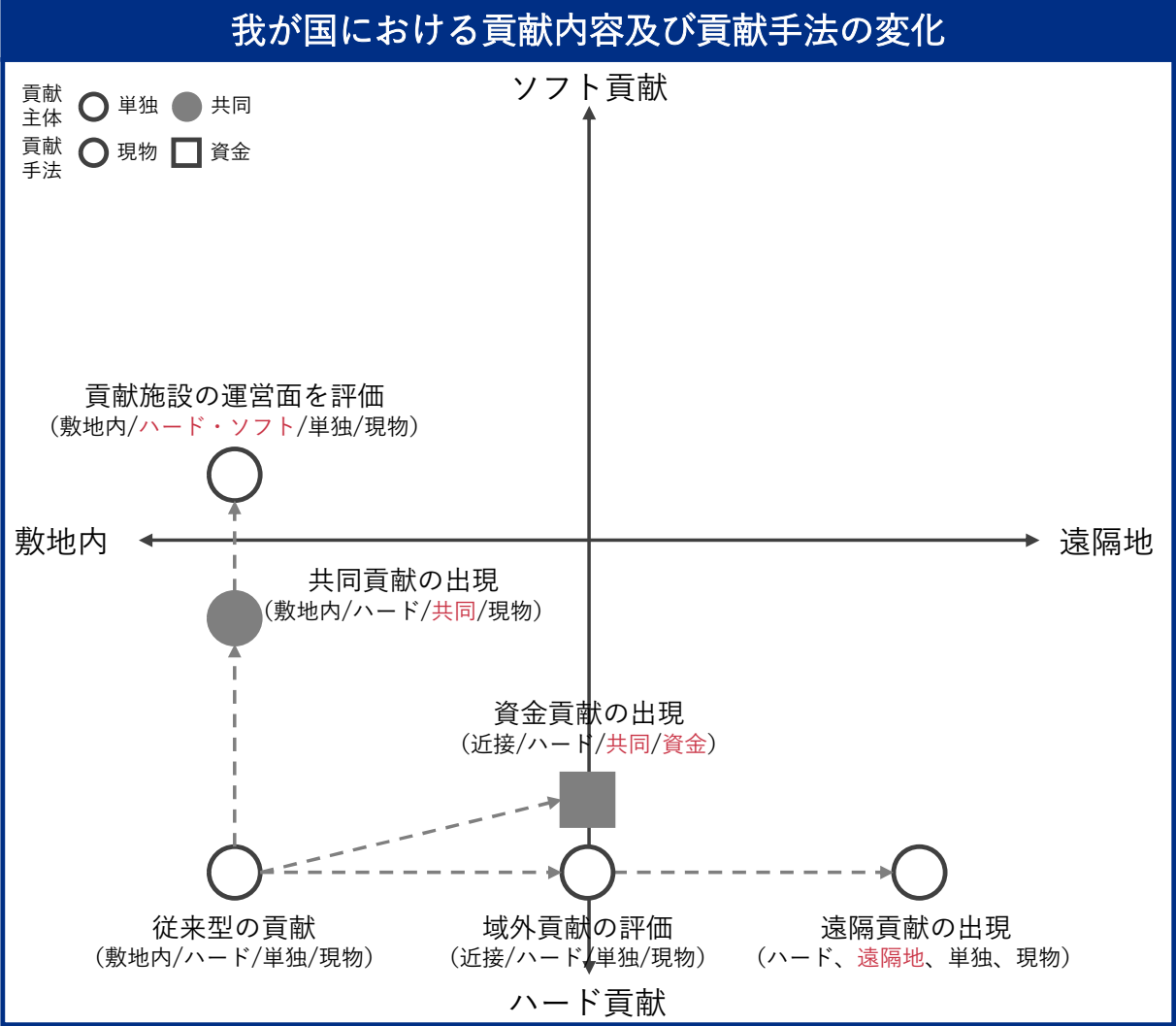
貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献内容及び貢献手法の国際比較

- 我が国では、都市再生特別地区の導入以降、ハード貢献からソフト貢献へ、敷地内・近接地から遠隔地へ、単独貢献から共同貢献へ、現物貢献から資金貢献へという変化が生じている。
- しかし、ソフト貢献×遠隔地などの事例はまだ存在しない。

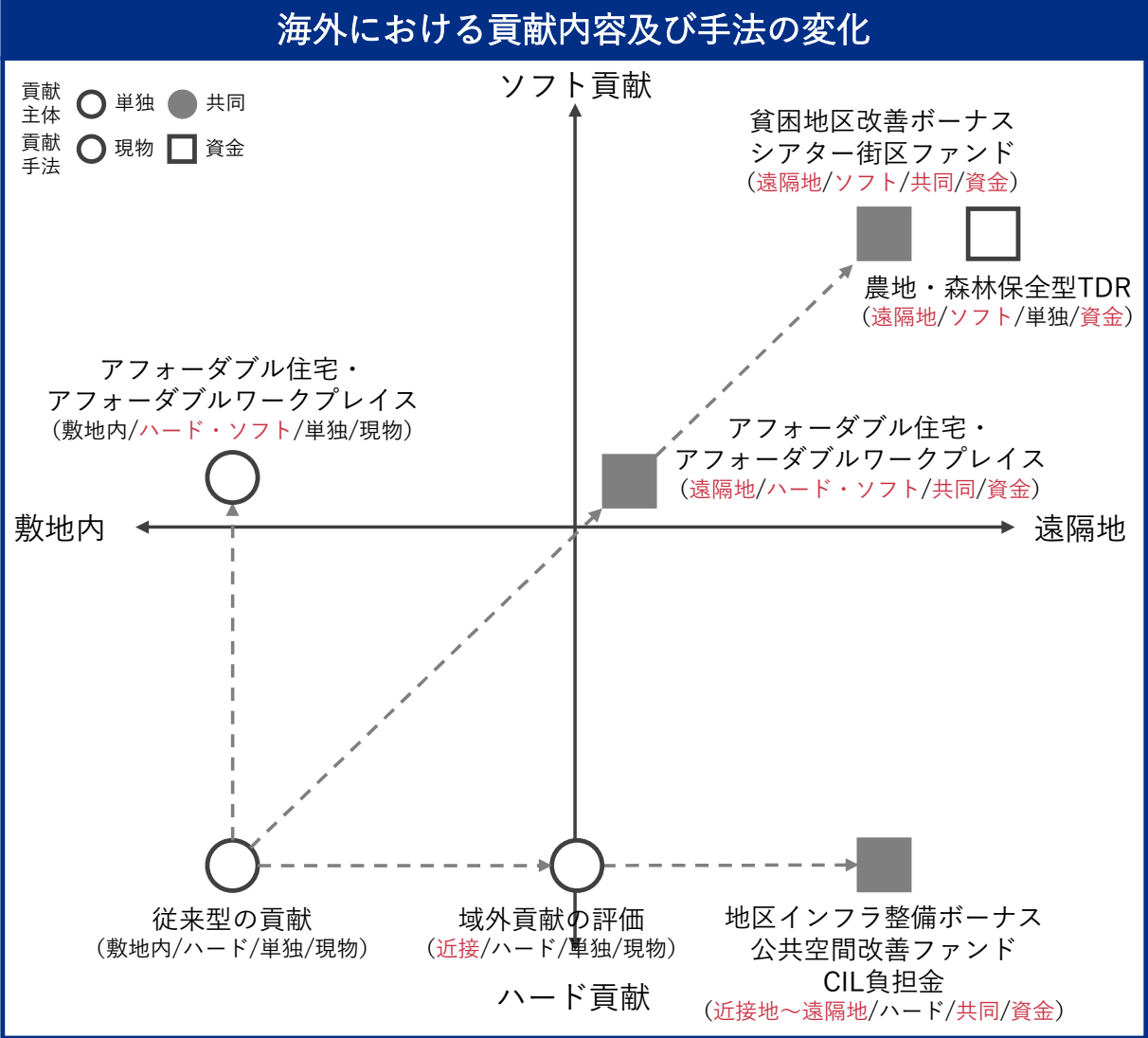
	貢献目的	種類	主体	位置	手法
従来の特例制度	広場・通路、交通施設	ハード	単独	敷地内 近接地	現物
	歴史的建造物の保全	ハード	単独	敷地内	現物
	地域貢献施設の導入	ハード	単独	敷地内	現物
都市再生特別地区	地域貢献施設の整備・運営	ハード ソフト	単独	敷地内	現物
	八重洲バスターミナルの整備	ハード ソフト	協調	敷地内	現物
	旧豊田佐助邸の保全	ハード	単独	遠隔地	現物
	虎ノ門ヒルズ駅整備の協力	ハード	共同	近接地	資金
	首都高地下化事業の協力	ハード	共同	近接地	資金



貢献内容及び貢献手法の国際比較

■ 海外では、遠隔地/共同貢献/資金貢献を活用した新たな制度が増加しており、ソフト貢献のみを活用した制度も存在する。

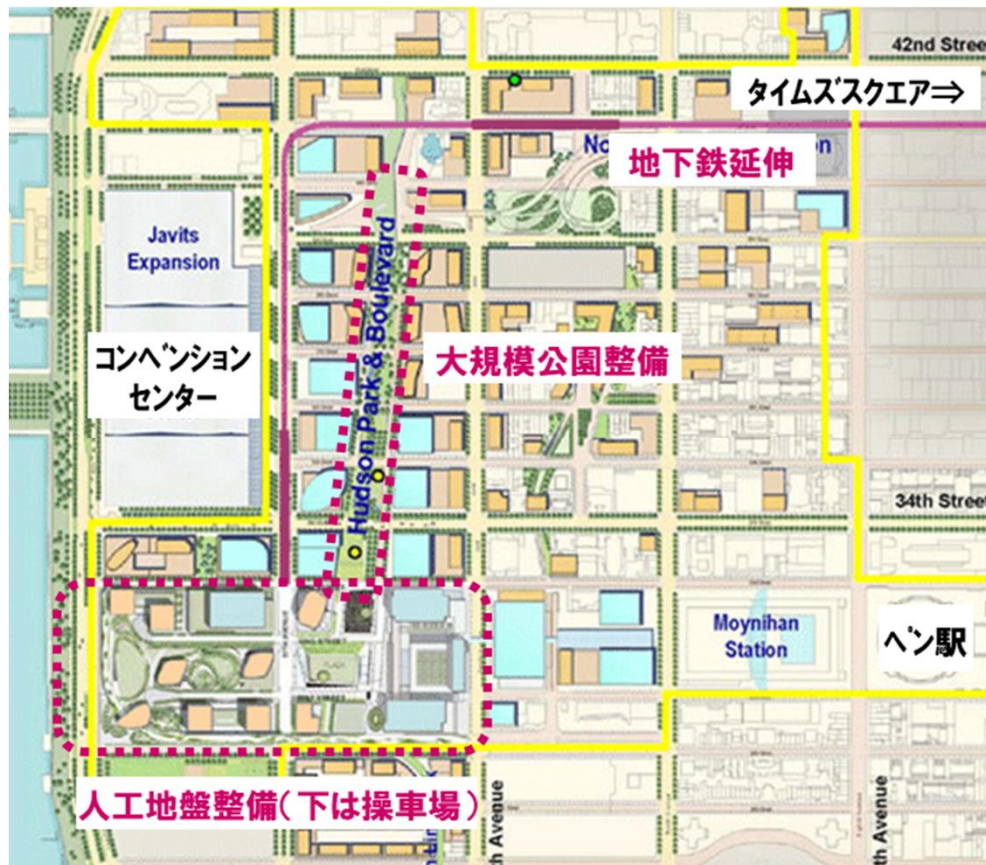
	貢献目的	種類	主体	位置	手法
従来型	広場・通路、交通施設	ハード	単独	敷地/近接	現物
	歴史的建造物の保全	ハード	単独	敷地内	現物
	地域貢献施設の導入	ハード	単独	敷地内	現物
近年の新たな制度	District Improvement Bonus (地区インフラ整備ボーナス/容積売却)	ハード	共同	近接地	資金
	Neighborhood Opportunity Bonus (貧困地区改善ボーナス/容積売却)	ソフト	共同	遠隔地	資金
	Theater District Fund (シアター街区ファンド/容積移転)	ソフト	共同	遠隔地	資金
	Public Realm Improvement Fund (公共空間改善ファンド/容積移転)	ハード	共同	近接地	資金
	Conservation TDR Program (農地・森林保全型TDR/容積移転)	ソフト	単独	遠隔地	資金
	アフォーダブル住宅・ アフォーダブルワークスペース	ハード ソフト	単独	敷地内	現物
			共同	遠隔地	資金
	CIL負担金によるインフラ整備	ハード	共同	遠隔地	資金



事例：容積売却によるインフラ整備 District Improvement Bonus (NY)

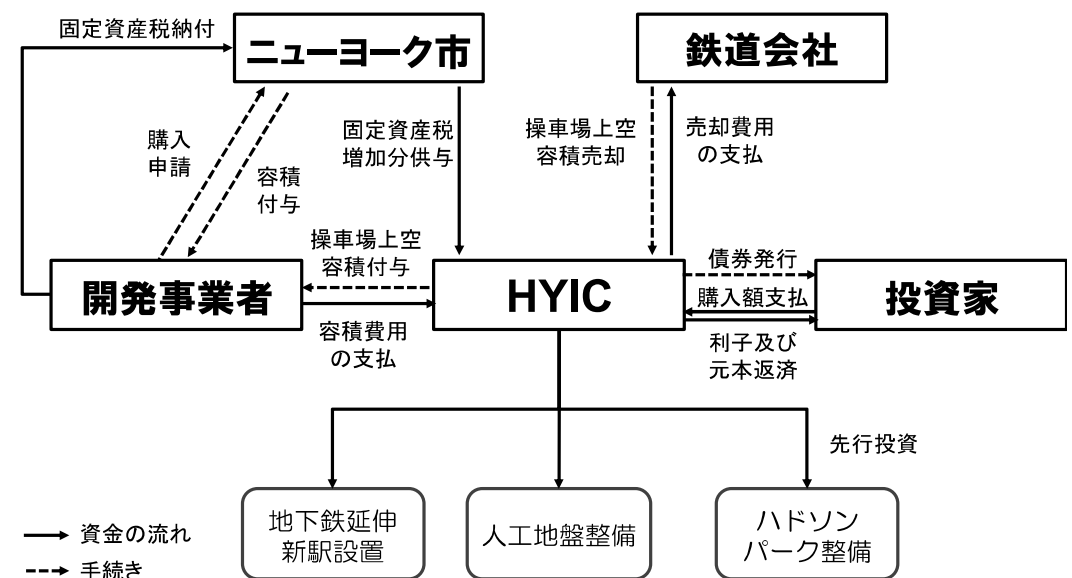
- ニューヨーク市では、操車場上空の再開発を目的として、地下鉄延伸・新駅の整備、大規模公園の整備などの費用確保を目的とした容積率売却制度が導入されている。

ハドソンヤード地区におけるインフラ整備



出典) 参考文献2を基に作成

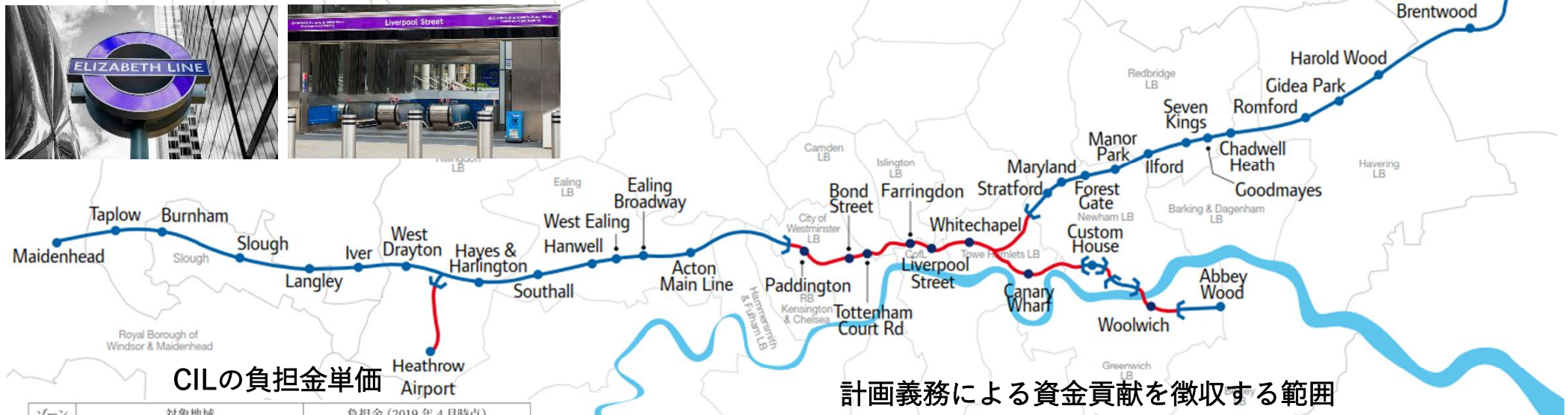
ハドソンヤード再開発事業のスキーム



事例：負担金によるインフラ整備 Community Infrastructure Levy (UK)

- ロンドン市では、地下鉄新線建設のために商業不動産の固定資産税の増加（41億ポンド）に加えて、新規の都市開発に対して資金貢献（CIL：3億ポンド、計画義務：3億ポンド）を義務付けている。

地下鉄エリザベスラインの路線図（赤線が新設されたトンネル区間）

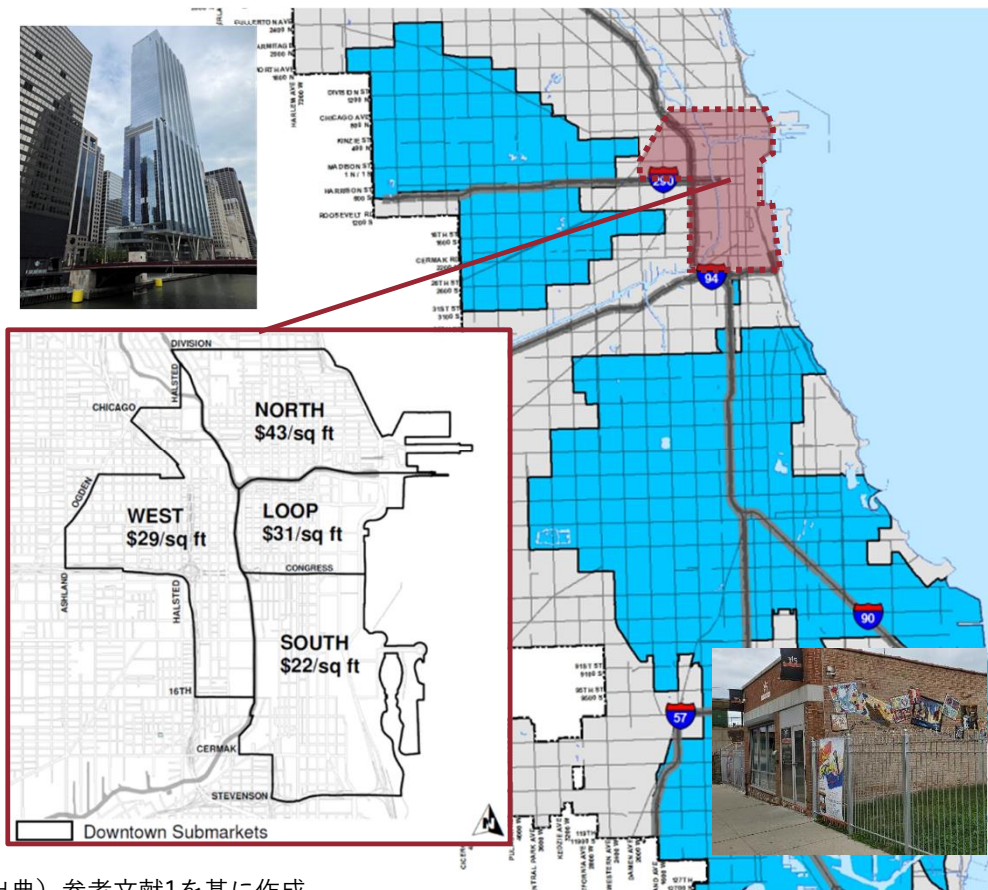


出典) 参考文献1を基に作成

事例：容積売却による貧困地区改善 Neighborhood Opportunity Bonus (CHI)

- シカゴ市では、既存の容積率緩和制度を廃止して、都心再開発に割増容積を売却し、その収入の8割を民間投資が進まない郊外貧困地区で新規開業する事業者へ補助金として交付している。

NOBの対象地区（赤色が容積売却地区、青色が補助対象地区）



NOBの補助対象事業

補助金の対象は商業不動産の活性化であり、建物改修や内装工事などの初期費用の支援に限定

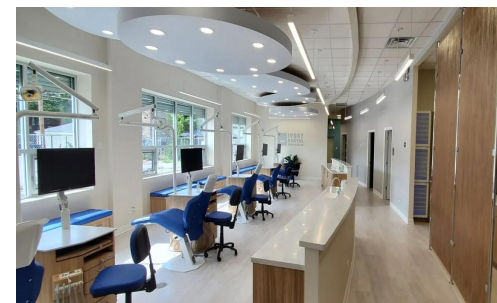
飲食・物販店の開業支援



文化芸術活動の支援



生活サービス施設の開業支援



都市型農業の支援



出典) 参考文献1を基に作成

貢献対価の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献対価の国際比較

- 貢献の対価は、英独では許認可の付与が最大の対価となるが、米国主要都市では用途や形態などの規制緩和、税制優遇や補助金付与などの金融支援が大規模に提供されている。

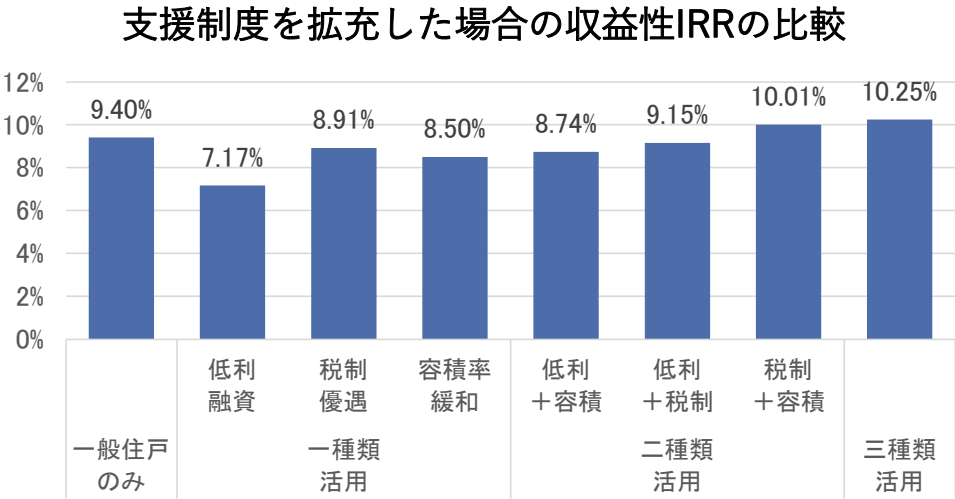
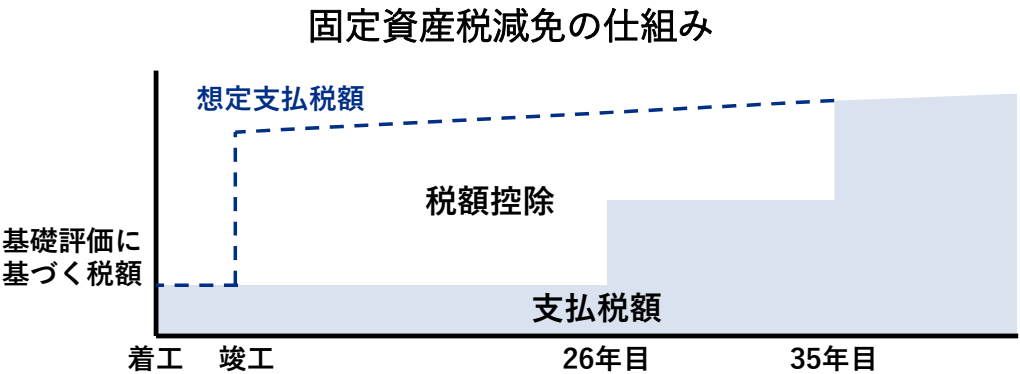
貢献対価の種類		<国内事例>	<海外事例>
許認可の付与	貢献実施を条件に 開発許可を付与	なし	Planning Obligation (英) Community Infrastructure Levy (英) プロジェクト型Bプラン (独) Planned Development Areas (BOS)
規制緩和	用途、容積率、建蔽率、 高さ制限、斜線規定など を緩和	従来の 特例制度 都市再生 特別地区	Plaza Bonus, Transit Bonus, Affordable Housing Bonus (米) District Improvement Bonus (NY) Neighborhood Opportunity Bonus (CHI) Off-Menu Incentives (LA)
金融支援	貢献実施事業に対して 固定資産税や法人税の 減免や補助金を交付	一部の 都市再生 特別地区	Affordable Housing NY Program (NY) 80/20 Program (米)
審査手続きの短縮	特定の事業に対して 審査手続きを短縮	都市再生 特別地区	Urban Development Corporation (英)

事例：規制緩和と金融支援の一体活用 Affordable Housing NY Program (NY)

■ ニューヨーク市では、容積率緩和以外に大幅な税制優遇や低利融資を対価として付与することで、民間都市開発においてアフォーダブル住宅の供給を加速している。

NY市におけるアフォーダブル住宅附置の対価				
	低利融資/税制優遇	税制優遇	容積率緩和	
	80/20 プログラム (1980-)	アフォーダブル住宅 NYプログラム (1971-)	R10プログラム (1987-)	IHプログラム (2005-)
地域	市内全域	市内全域	R10地区	IHエリア
活用 条件	20%の住戸を 区所得中央値 (AMI)の 50%以下の 世帯に提供	25%の住戸を 40%~60% AMI以下の 世帯に提供	延床面積の一部 を永続的に AH住戸として 充当	延床面積の20% を永続的に AH住戸として 充当
主な 利点	州住宅金融庁に よる低利融資の 活用 税額控除を受け ることが可能	建設期間と 竣工後35年の 固定資産税増分 が全額減免	AH住戸1平方ft あたり1.25平方ft を付与 指定容積率の 22%分が上限	指定容積率の 33%分を上限に 容積率を緩和
主な 効果	借入金利の 約30%が削減 AH住戸コストの 約30%が連邦所 得税から控除	固定資産税が 一定期間減免	指定容積率の 最大14%分が 新たに一般住戸 として追加	延床面積の 13%分が 新たに一般住戸 として追加
所管	連邦政府	州政府	市政府	

出典) 参考文献7を基に作成



事例：用途転換に対する税制優遇 Office to Residential Conversion Opportunities (NY)

- ニューヨーク市では、空室率が高まった築古オフィスの用途転換を促進するため、大幅な税制優遇を提供することで、慢性的に不足する住宅や需要が高まるホテルが供給されている。

住宅への用途転換に関する税制優遇制度の変化

	421-g プログラム (1995-2006)	421-a プログラム (2016-2022)	467-m プログラム (2025-)
地域	ダウNTOWN	市内全域	市内全域
対象	非住宅の転用	新築または 非住宅の転用	非住宅の転用
活用 条件	20%の住戸を 区所得中央値(AMI)の 50%以下の世帯に提供	25%の住戸を 40%~60%AMI以下の 世帯に提供	25%の住戸を 80%AMI以下の 世帯に提供
対価	建設期間と 転用後12年間の 固定資産税増分が減免	建設期間と 竣工後35年間の 固定資産税増分が減免	転用後25~35年間の 固定資産税増分を 最大90%減免

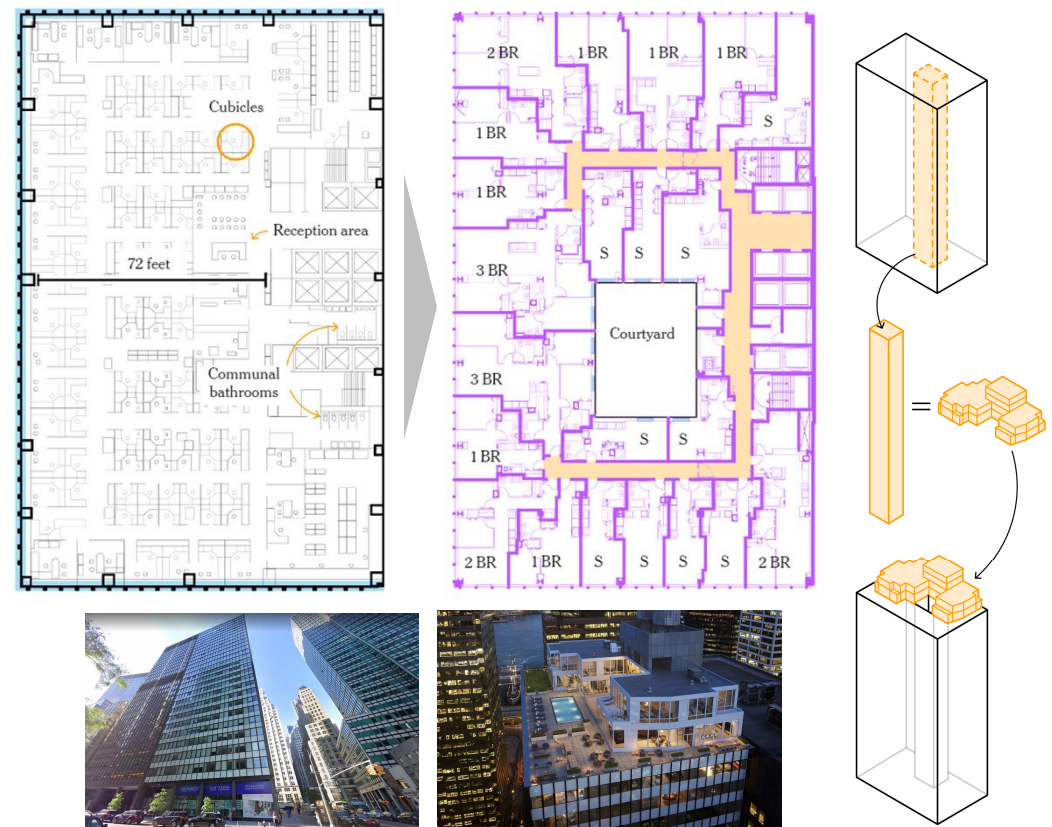
2010-2020年の転用実績

- Office-to-Residential
 - > Most common conversion type
 - > Frequently in Financial District
 - > 4,300+ units created
- Office-to-Hotel
 - > 2nd most common conversion type
 - > Frequently in Midtown
 - > 3,800+ hotel rooms created



出典) NYC Office Adaptive Reuse Studyを基に作成

2017年に賃貸住宅に転用した180 Water Street(1970年竣工)



出典) New York Times "So You Want to Turn an Office Building Into a Home?"を基に作成

貢献の履行担保の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

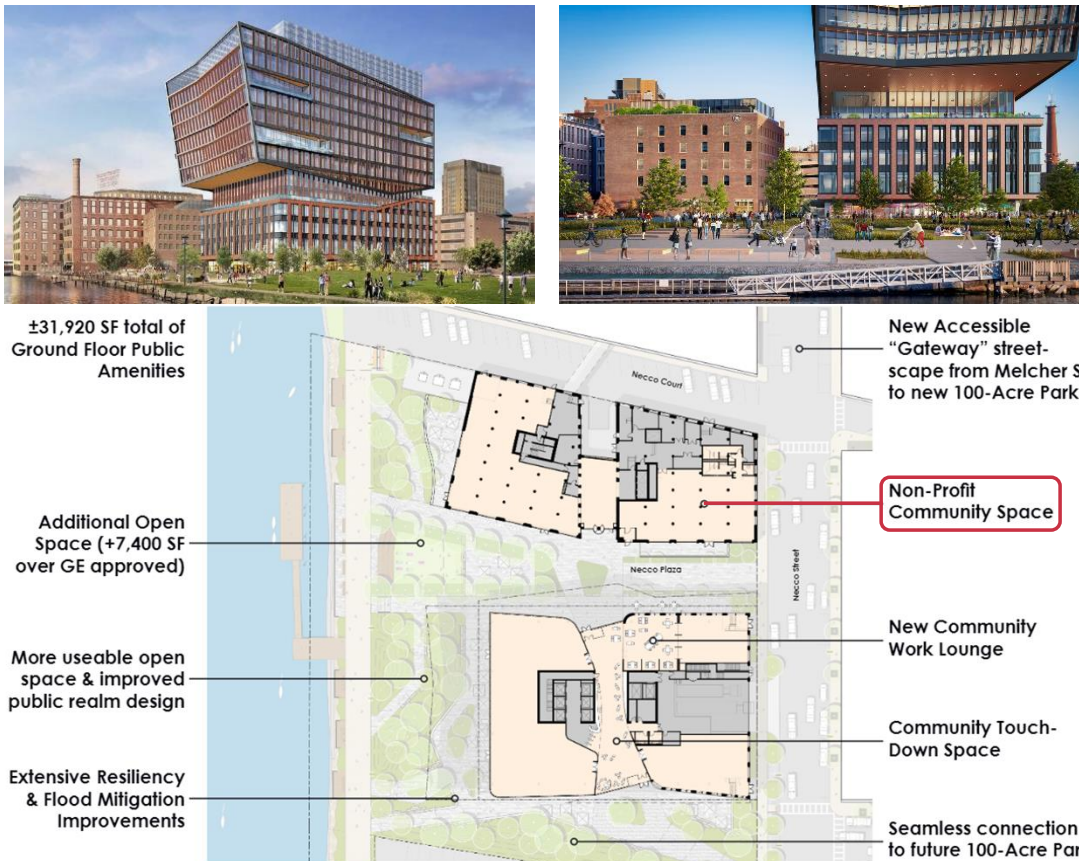
貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

事例：開発協定による履行担保 Development Agreement(BOS)

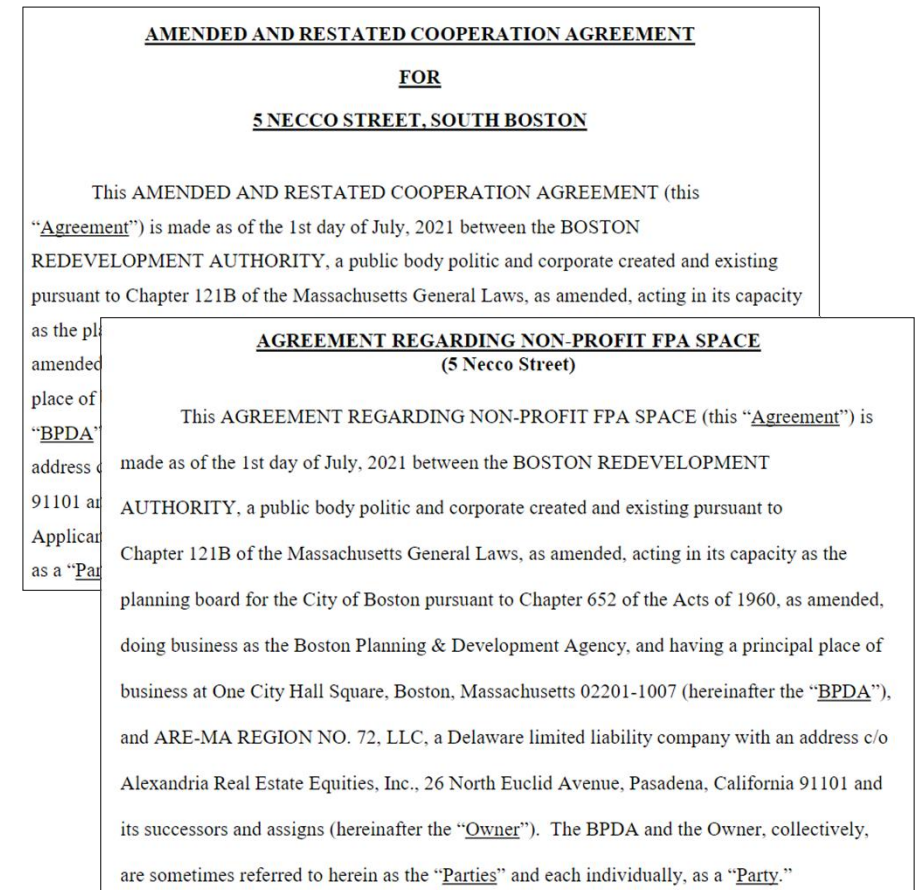
- ボストン市では、開発事業者が提案した公共貢献に関して、施設の位置や規模、利用団体や活動内容などを記載した契約を開発許可時に締結している。

川沿いの公共空間や芸術活動の支援拠点を提案したオフィス開発



出典) City of Boston Planning Department資料を基に作成

公共貢献の履行に関する契約書



事例：都市計画契約による履行担保 Staedtebaulicher Vertrag(独)

- ドイツでは、建設法典において都市開発に関連する特別な配慮や資金負担を義務化できる都市計画契約が規定されており、具体的な貢献内容や違反時の罰則などが記載されている。

伝統的建物を保全したシュトゥットガルトにおける住宅開発



出典) 参考文献1を基に作成

都市計画契約による開発事業者の義務行為

計画手続き		・事業の建設は設計競技の結果を遵守 ・計画策定費用の負担
土地利用・用途		・ 伝統記念物保護指定の建物は外観を維持 ・新規住宅棟は分譲住宅として建設、売却 ・従前建築物の解体時の近隣への配慮
エネルギー・環境		・2009年4月の省エネ基準から30%削減 ・開発により失われた緑地を補完的に整備
インフラの整備		・既存インフラを活用しつつ部分的に最適化 ・幼稚園施設の建設（25年間設置）
社会的に配慮した住宅供給	アフォーダブル住宅	・1,062㎡（11戸）を10年間、提供 ・敷地売却価格は最低25%の割引率（所得や家族構成によりさらに割引）
	中間層への賃貸住宅	・519㎡（6戸）を15年間、提供 ・初回の賃料は月額9€/㎡以下
	社会賃貸住宅	・849㎡（15戸）を15年間、提供 ・初回の家賃は月額7.5€/㎡以下
契約違反時の罰則		・ 契約書に記された義務行為への違反案件ごとに20万€の罰金

我が国の都市再生に求められる視点・手法

近年の協働型都市開発における公共貢献の潮流

- 従来は、民間が敷地内/ハード/単独/現物貢献で提供し、係数評価で割増容積率を得ていた。
- 近年では、行政が優先したい遠隔地/ソフト貢献のために、民間が共同で金銭評価によって算出された資金貢献を提供する事例が増加している。

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

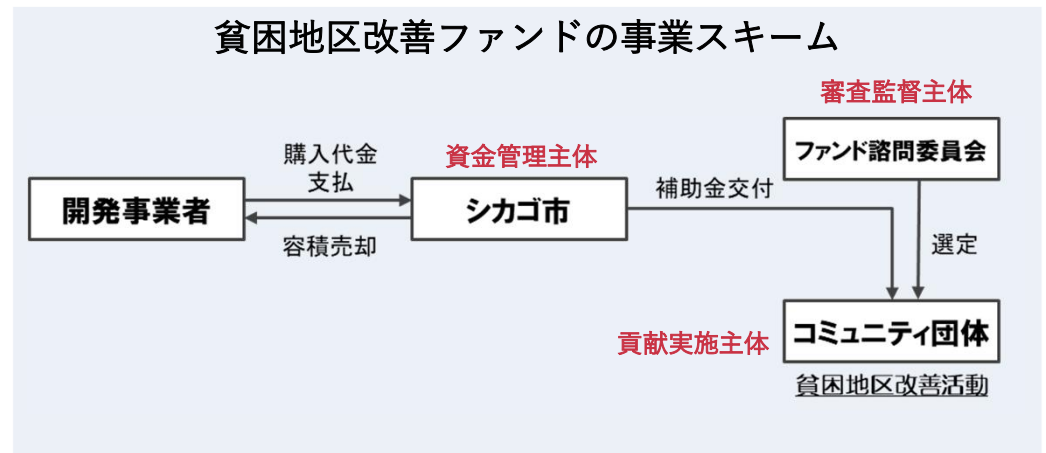
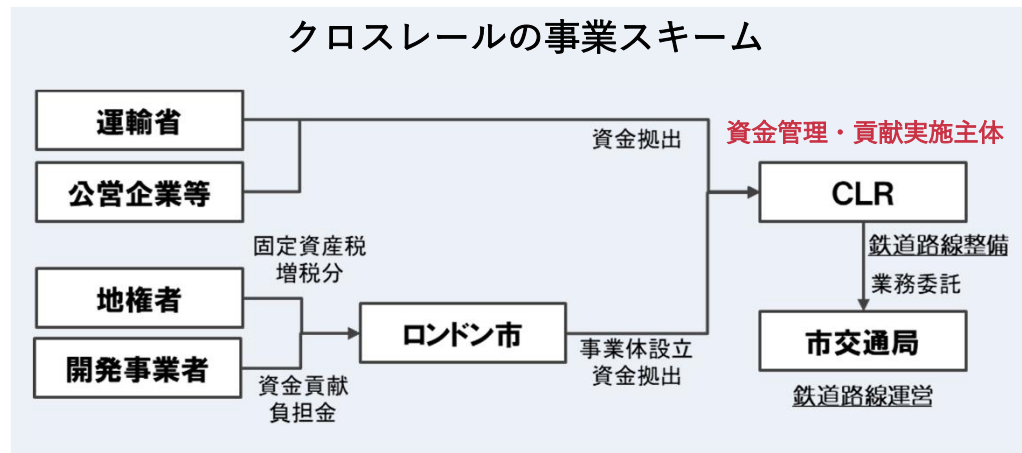
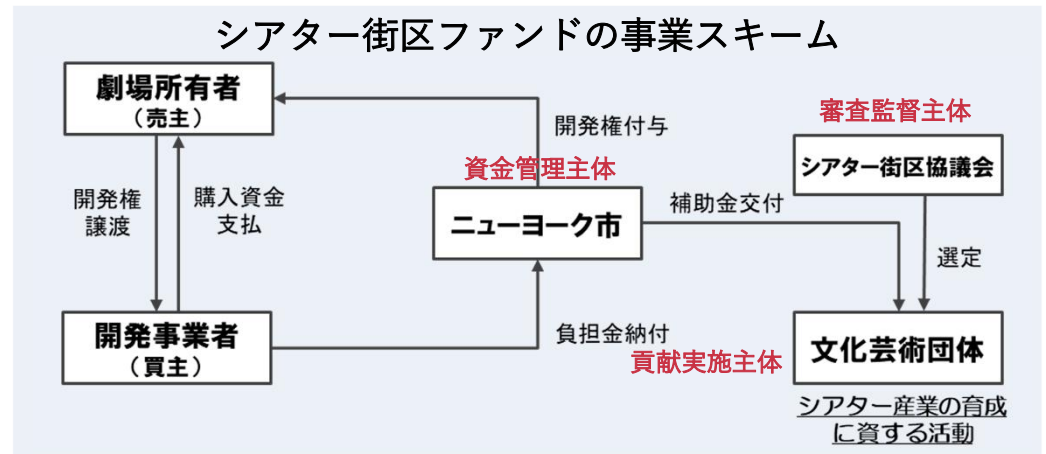
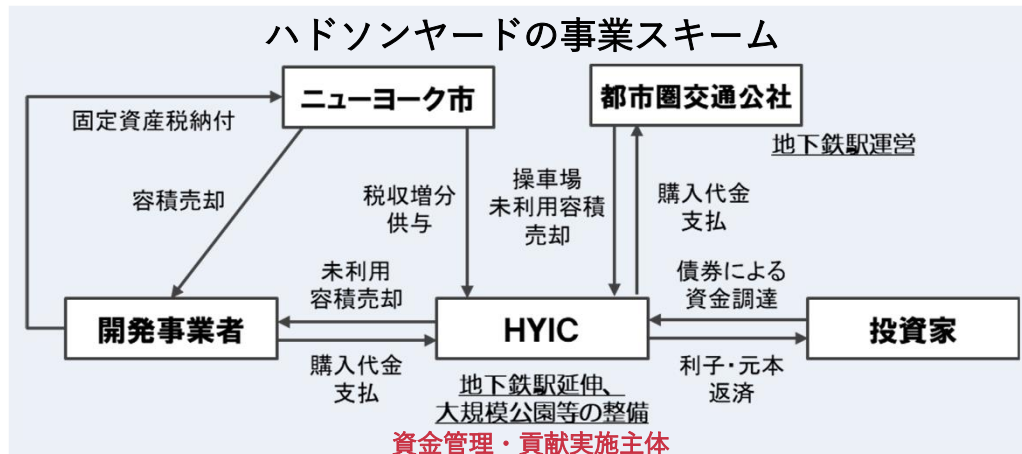
行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

共同貢献の受け皿と担い手の育成

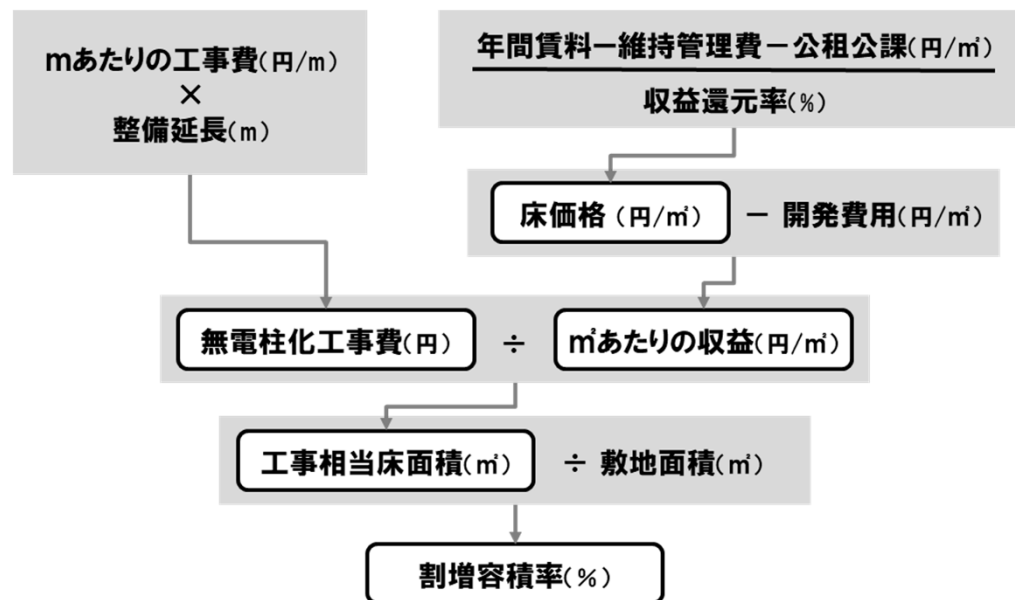
- 海外では、ソフト/共同/資金貢献の増加を受けて、資金を管理する主体、貢献を実施する主体、貢献実施の審査や監督する主体に役割分担する傾向にある。



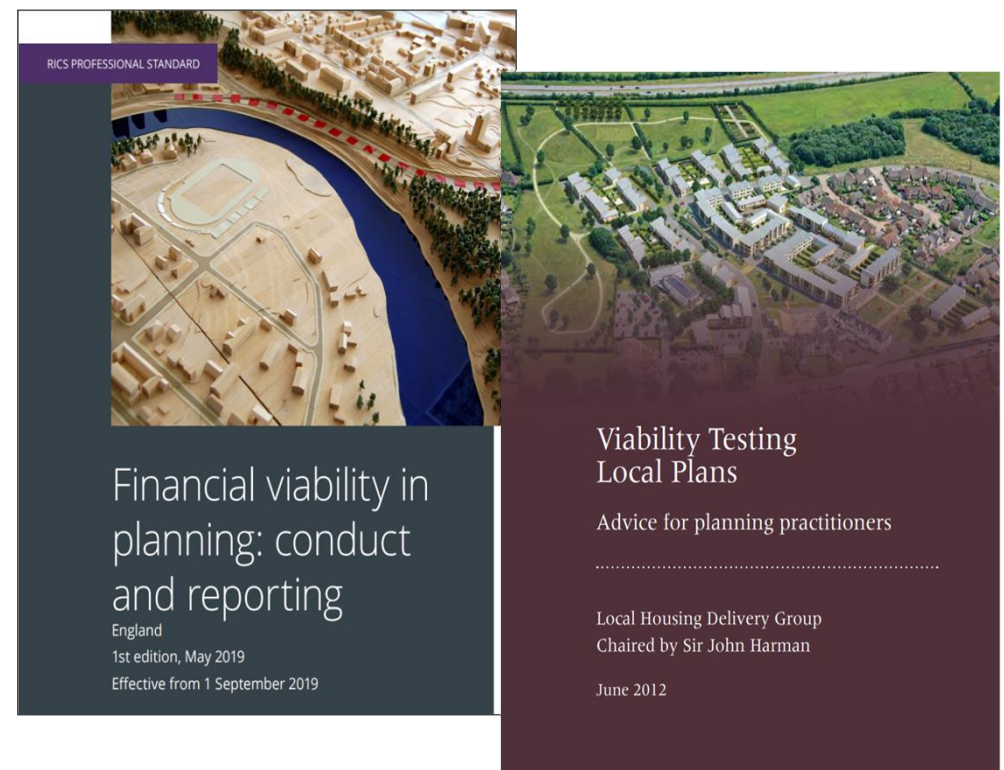
金銭評価手法の標準化

- 我が国においても共同貢献の普及に伴って、資金貢献の活用拡大が見込まれており、貢献対価を算出するための適切な金銭評価手法の構築が求められている。
- 英国では、公認鑑定士協会や地方自治体協会などが都市開発に対する負担金算定の根拠としてガイドラインを作成している。

東京都における無電柱化による割増容積率の算出手法

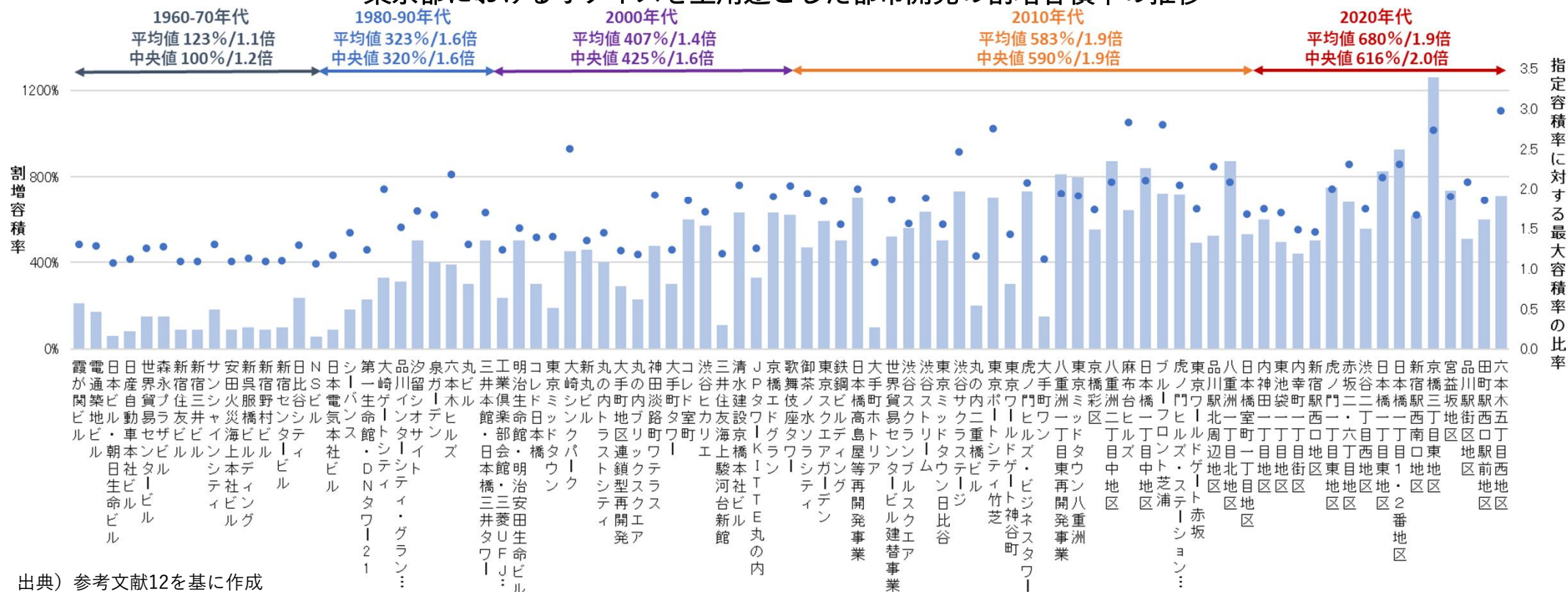


負担金算定のための都市開発の収益性評価のガイドライン



規制緩和に依存しない対価の設定（≡建て替えに依存しない対価の設定）

- 我が国では、中曽根政権の民活政策が行われた1980～90年代に割増容積率が300%を超え、小泉政権による都市再生が開始された2000年代には400%を超えた。
- その後、民主党政権や第2次安倍政権による特区制度の強化によって、近年では600%を超える割増容積率が常態化しており、規制緩和以外の対価の模索が必要である。



参考文献一覧

1. 大村謙二郎、有田智一、北崎朋希、太田尚孝（2023）「協働型都市開発－国際比較による新たな潮流と展望－」近代科学社
2. 北崎朋希、有田智一「インフラ整備を目的とした容積売却による資金調達手法の導入過程と活用実態 -ニューヨーク市ハドソンヤード特別地区におけるDIBを対象として-」日本都市計画学会学術研究論文集 No50-3、2015年10月
3. 北崎朋希「歴史的建造物の保全活用を目的とした容積移転負担金制度の導入過程と活用実態 -ニューヨーク市におけるミッドタウン特別地区シアター街区を対象として-」日本都市計画学会学術研究論文集 No52-3、2017年10月
4. 北崎朋希「ニューヨーク市における公共領域の改善を目的とした協議型容積率緩和制度の導入過程と活用実態 -ミッドタウン特別地区グランドセントラル街区ヴァンダービルト・コリドーを対象として-」日本都市計画学会学術研究論文集 No52-2、2017年10月
5. 北崎朋希、有田智一「ニューヨーク市における地域活性化を目的とした民有公共空間再生制度の導入過程 -ロウワーマンハッタン特別地区ウォーターストリート街区を対象として-」日本都市計画学会報告集 No16-1、2017年6月
6. 北崎朋希「米国における容積移転促進を目的としたTDRバンクの活用実態と課題 -ニューヨーク市、シアトル市、ワシントン州キング郡を対象として-」日本都市計画学会報告集 No16-1、2017年6月
7. 北崎朋希「ニューヨーク市におけるアフォーダブル住宅の供給促進を目的とした金融支援・税制措置・容積率緩和の有効性に関する研究」日本都市計画学会都市計画報告集 No.19-2、2020年8月
8. 北崎朋希「英国における計画義務とコミュニティ・インフラストラクチャー負担金の活用実態 -シティ・オブ・ロンドンにおける都市開発の公共貢献を対象として-」日本都市計画学会都市計画報告集 No.19-2、2020年8月
9. 北崎朋希「民間都市開発による国際競争力強化の取組 -ニューヨークとロンドンを事例として-」新都市 No.74-12、2020年12月
10. 北崎朋希「日米における都市開発の収益性を考慮した公共貢献の評価手法に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集 No.56-2、2021年10月
11. 北崎朋希「英国におけるアフォーダブル住宅・ワークスペースの展開」日本都市計画学会「都市計画 365号」、2023年11月
12. 北崎朋希「都市開発の収益性をめぐる戦後昭和のオフィスビルの解体と保存」日本建築学会大会研究協議会資料集「戦後昭和のオフィスビルの歴史的価値と保存継承」、2024年8月

參考資料

貢献評価の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

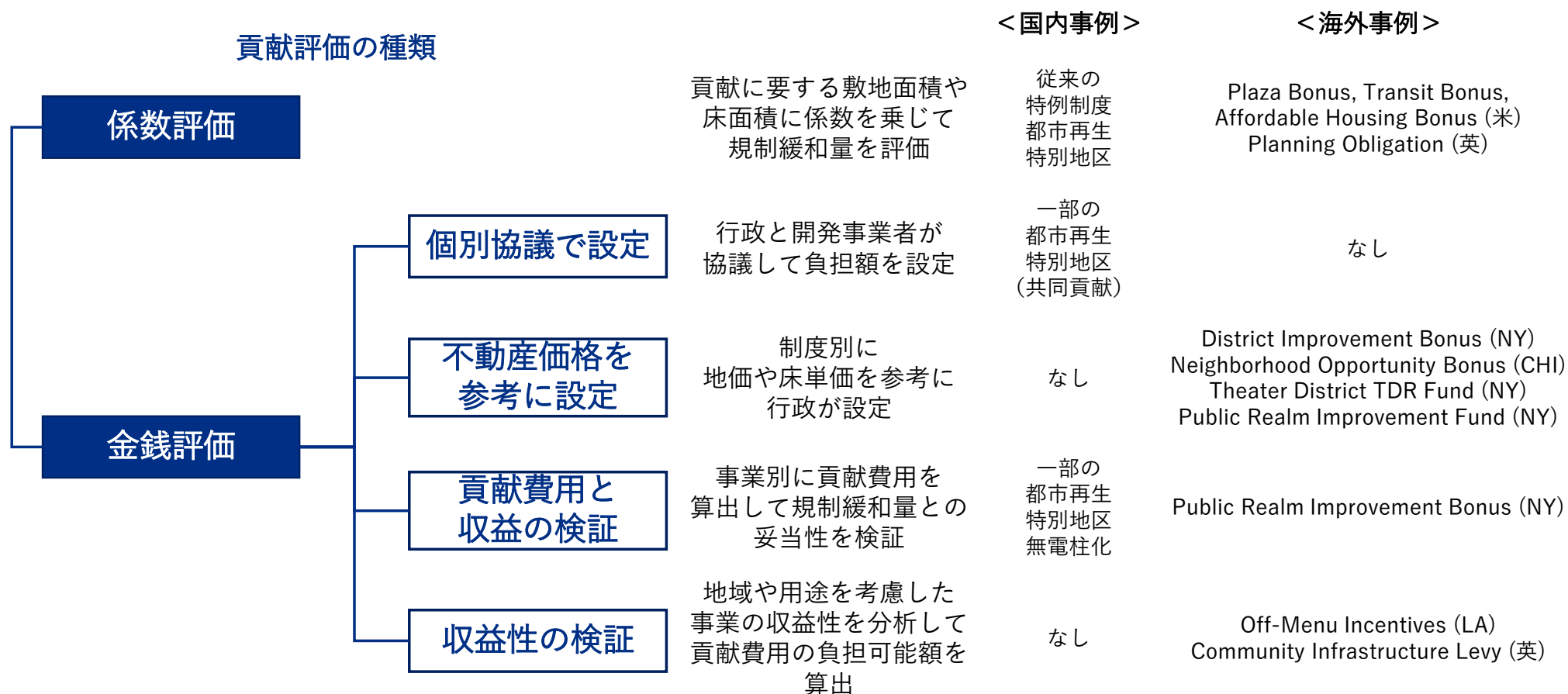
行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献評価の国際比較

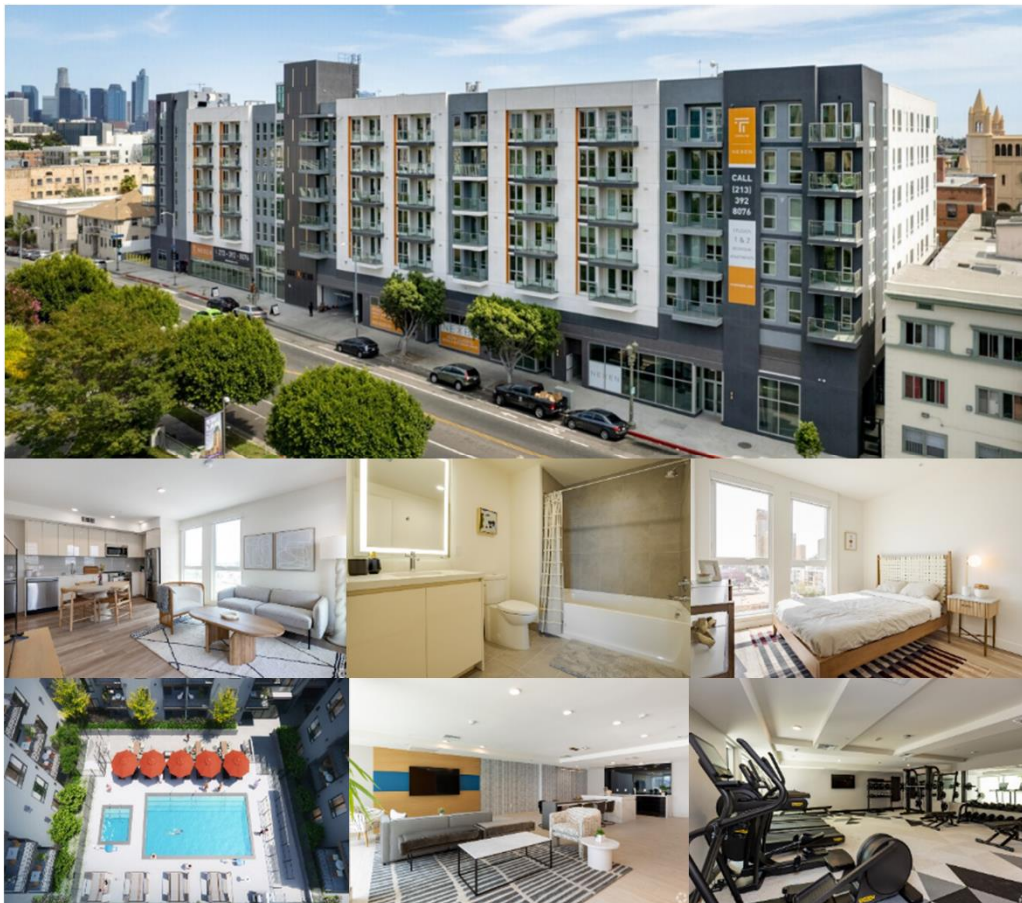
- 公共貢献の評価は、長らく係数評価が用いられてきたが、近年では金銭評価が増えており、「個別協議で設定する方法、地価や床単価を参考に設定する方法、貢献の費用と規制緩和による収益を比較する方法、事業の収益性を基に負担額を設定する方法」の4種類が存在する。



事例：収益性の検証による規制緩和の変更 Off-Menu Incentives (LA)

- ロサンゼルス市では、既存の特例制度では収益性が確保できないことを民間事業者が立証した場合、追加の割増容積率を付与している。

追加の割増容積率を提案した賃貸住宅開発



支援制度を拡充した場合の収益性の比較

項目	シナリオ1 一般規制のみ	シナリオ2 特例制度活用時	シナリオ3 割増容積率の追加時
容積率の限度	150%	202.5%	300%
延床面積	79,194sf	106,911sf	158,388sf
建物規模	一般住宅118戸、 アフォーダブル住宅15戸 (住戸面積428sf) 店舗6,000sf	一般住宅165戸、 アフォーダブル住宅15戸 (住戸面積428sf) 店舗9,000sf	一般住宅165戸、 アフォーダブル住宅15戸 (住戸面積681sf) 店舗15,000sf
建設費用	\$35,522,759	\$43,950,382	\$51,403,826
営業利益 (NOI)	\$1,660,709	\$2,283,981	\$3,033,862
NOI利回り	4.7%	5.2%	5.9%

- ⇒ 民間事業者は、現行の特例制度を活用した場合（シナリオ2）では収益性が十分ではないことを検証し、一定の収益性を確保できる容積率の限度（シナリオ3）を提案
- ⇒ 民間事業者からの提案に対して、行政は不動産コンサルタントに検証結果の妥当性を再検証

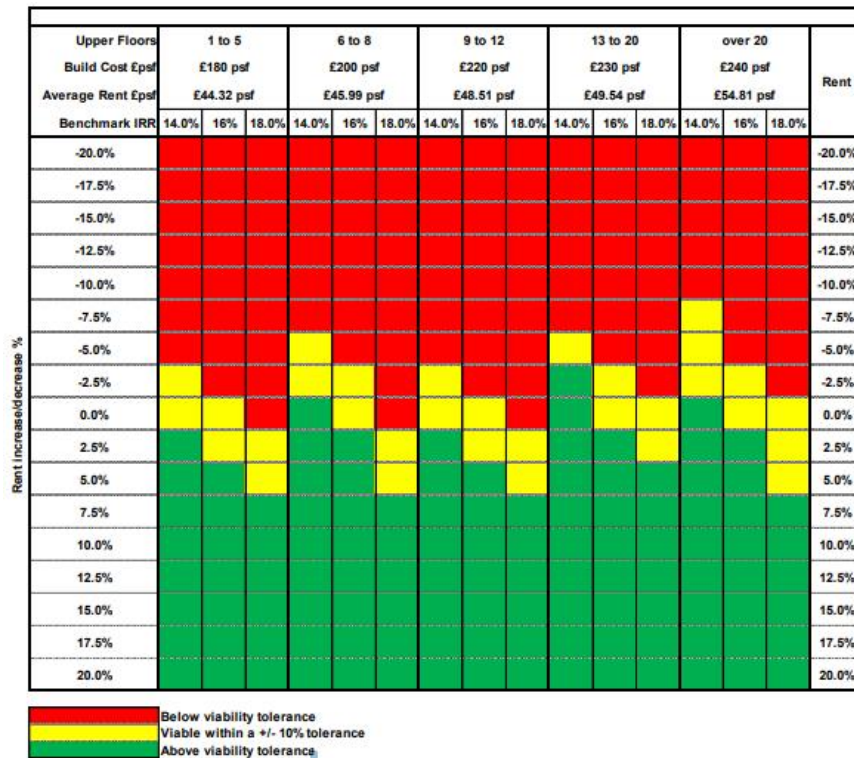
出典）参考文献10を基に作成

事例：収益性の検証による負担金の設定 Community Infrastructure Levy (UK)

- シティでは、負担金を課した場合に建築費や賃料が変動してもIRRが確保できるかを検証している。一方、ウェストミンスターでは負担金支払余力を収支分析して負担金額を設定している。

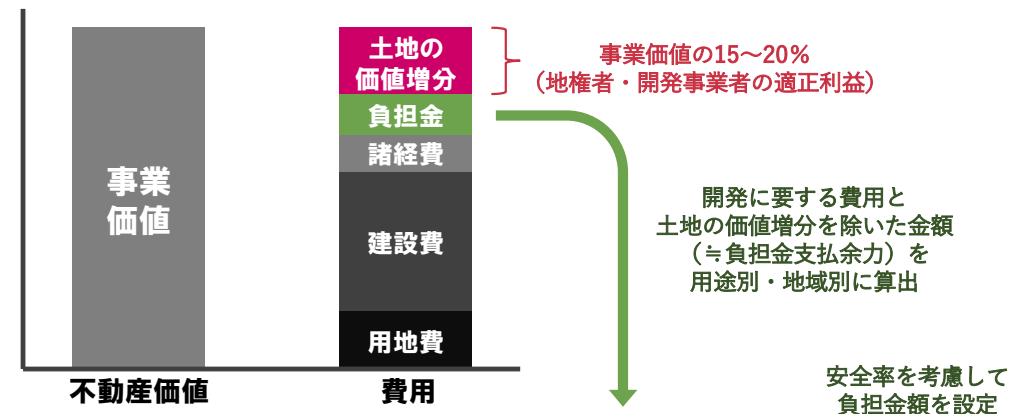
シティ・オブ・ロンドンにおける負担金の算出方法

開発事業者が希望するIRR14～18%を確保できるかを検証するために、建築費単価と賃料単価が変動した場合の感度分析を実施



ウェストミンスター区における負担金の算出方法

土地の価値増分(開発事業者の利益)を事業価値の15～20%と定義し、負担金の支払余力を収支分析して負担金額を設定



Development type	Area	Maximum rate £s per sq m	Suggested rate £s per sq m
Offices	Prime	£3,100	£200
	Core	£2,569	£150
	Fringe	£1,996	£50
Retail (A-class uses, SG retail, casinos, nightclubs)	Prime	£3,407	£200
	Core	£3,880	£150
	Fringe	£1,075	£50
Hotel	Prime	£3,289	£200
	Core	£2,036	£150
	Fringe	£454	£50

貢献の検討主体の国際比較

■ 協働型都市開発における公共貢献を国際比較する7つの視点

貢献目的

交通施設の整備
公共空間の整備
公共公益施設の整備
アフォーダビリティの確保
地域産業の保全育成
環境・景観の保全

貢献内容

種類：ハード/ソフト
位置：敷地内/近接/遠隔地

貢献手法

主体：単独/協調/共同
手段：現物/資金

貢献評価

係数評価
金銭評価
(収益性の検証、貢献費用と収益の検証、個別判断)

貢献対価

許認可の付与
規制緩和(用途・形態)
金融支援(税制優遇、補助金)
審査手続きの短縮

貢献の検討主体

行政
開発事業者
交通事業者
専門家(学識又は実務者)
非営利団体
地元住民/地権者/一般市民
議会(議員)

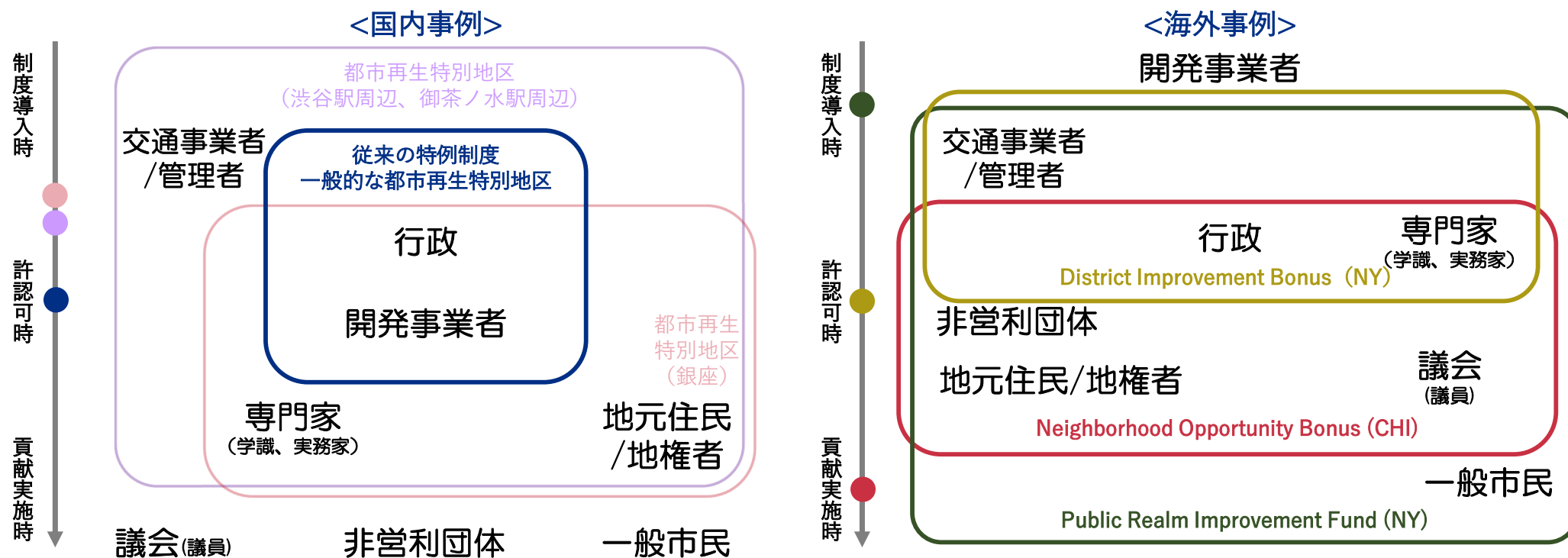
貢献の履行担保/ 経年による変更

法令に規定されている義務
許可条件に追加(定期報告等)
行政による履行確認
個別に契約締結

貢献の検討主体の国際比較

- 我が国では、許認可時に行政と開発事業者が公共貢献を検討するのが一般的であり、許認可前に交通事業者や専門家・地元住民が参加する協議会方式を用いている事例は少ない。
- 一方、海外では資金貢献の普及によって、開発事業者は貢献の検討には関与せず、専門家、非営利団体、議会、一般市民など多様な主体が制度導入時や貢献実施時に関与している。

公共貢献の検討主体及び時期の比較

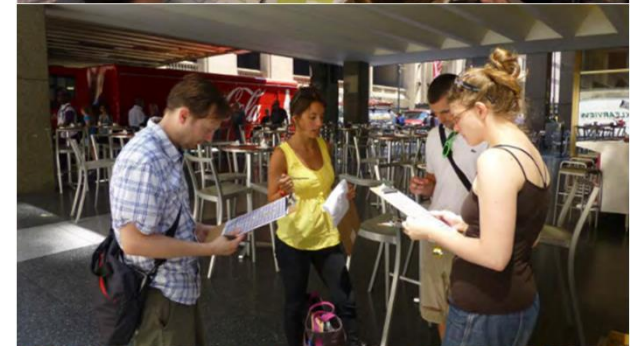


事例：市民を入れた公共貢献の具体化 Public Realm Improvement Fund (NY)

- ニューヨーク市では、容積移転負担金による公共空間の改善に向けて、制度導入時に一般市民を入れたワークショップを開催して、計画内容の具体化を図っている。

道路の広場化(茶色)

歩行者空間の拡充(燈色)



出典) 参考文献4を基に作成