

# 質や価値の向上を目指す都市開発について

---

令和7年2月28日  
国土交通省都市局

# 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会（予定）

## （令和 6 年）

【第 1 回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理 （11/22）

【第 2 回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（ 1 ）（12/10）

※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等

## （令和 7 年）

【第 3 回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（ 2 ）（ 1 /15）

※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等

【第 4 回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（ 1 ）（ 1 /27）

※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等

【第 5 回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（ 2 ） ※本日

※先進事例も踏まえた質・価値の向上を実現する都市開発の方向性 等

【第 6 回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方

※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等

【第 7 回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）

※委員からのプレゼンを予定

【第 8 回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ【 4 月を予定】

# **1. 都市開発に関する最近の施策展開**

市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地のあり方

- 【市街地に対する評価軸の変化】
- 価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化
- 【都市政策の方向性の変化】
- 国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ウォークブル等）
  - 現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）
- 【求められる市街地のあり方の転換】
- 「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へ

市街地整備のあり方

- 【市街地整備が直面する課題】
- 求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須
  - 個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要
- 【市街地整備の進め方の転換】
- ～市街地整備2.0
- 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～
- 行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ
  - その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

市街地整備手法のあり方

- 【総論】
- ～スピーディで柔軟な機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～
- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要
  - 老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題
  - 社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき
  - 持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要
  - 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要
  - 多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要

- 【各論】
- ①老朽化・陳腐化したビル群の再構築
    - 再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化すべき（柔軟な再開発）
    - 既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき
      - ・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上
      - ・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮
    - 権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき
  - ②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築
    - 区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき
    - 新たな基盤整備を行わない等、既存概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）
    - 都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき
    - 立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき
  - ③防災・減災に資する市街地整備
    - 地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき
  - ④多様な地域活動との連携
    - 事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき
    - 各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、 「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ

歩行空間・滞留空間の整備、国際競争力強化、防災力強化等の都市機能の高度化等、個々の地区の特性に応じた多様な考えに基づき適正規模の土地の利用を図る。



公共空間の再構築とあわせた敷地の入れ替えをはじめとして、エリアのポテンシャルに応じ、小さく、早く、柔軟に区画整理を展開していく。

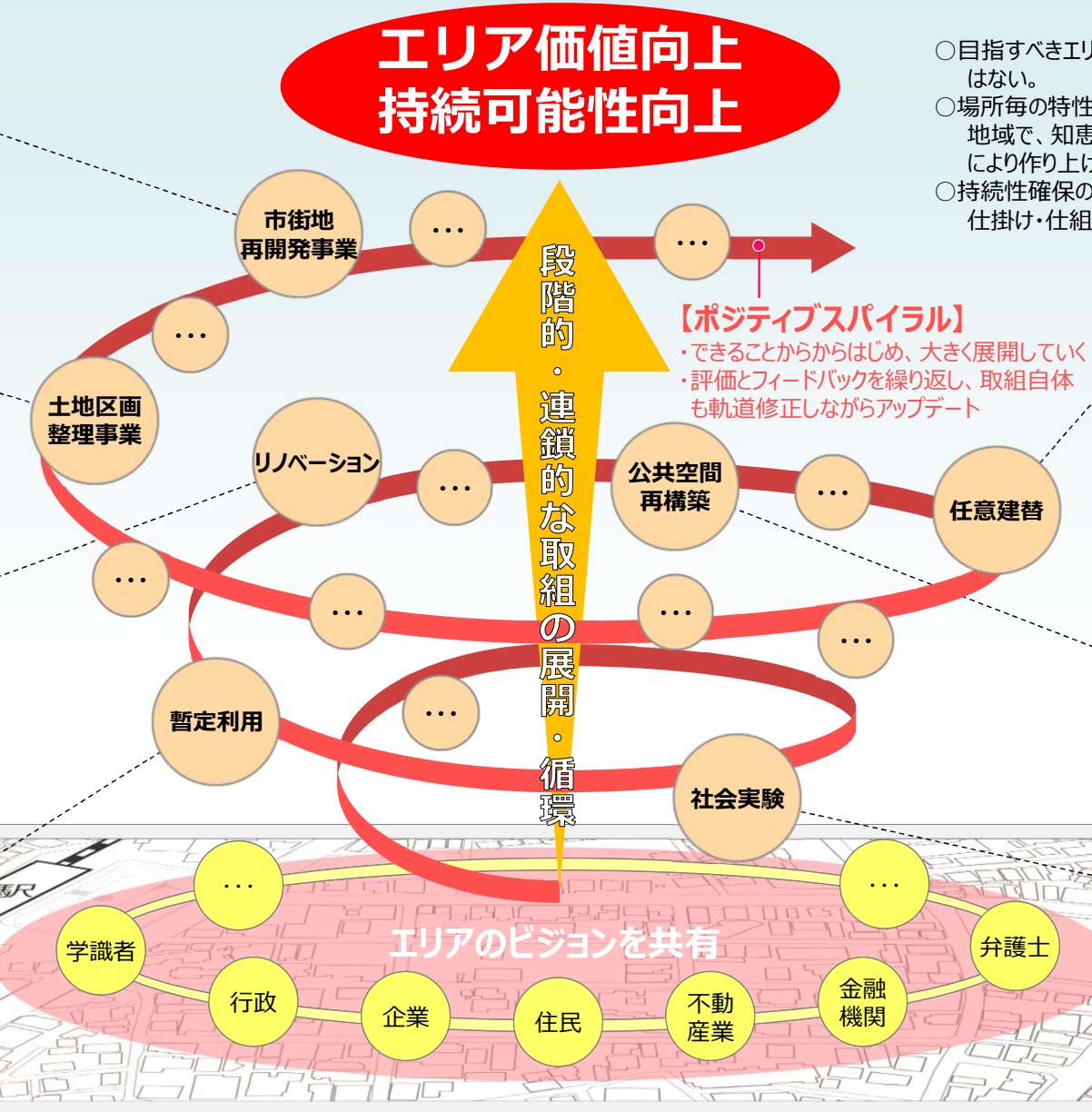


既存建物ストックを活用し、個性豊かで多様な都市活動に繋がるよう、連鎖的なリノベーションの展開を図る。



低未利用の空地・空家等をそのまましておくのではなく、イベントの実施場所等として暫定的に利用し、まちの賑わいを途切れさせない。





- 目指すべきエリアのビジョンは、全国一律・画一的なものではない。
- 場所毎の特性やニーズに応じた多様な姿があり、各都市・地域で、知恵を絞り、合意形成を図りながら、公民連携により作り上げていくことが重要。
- 持続性確保の観点からは、事業後の展開を視野にいたった仕掛け・仕組みの導入も必要。

ビジネス環境の維持・向上に繋がるよう、老朽化・陳腐化した民間ビルなどの任意の建替え（個別建替・共同化）を図る。



社会実験等により顕在化されたエリアのニーズに対応し、民間発意の取組に呼応するよう、街路・公園・広場等の公共空間の再構築を進める。



公民連携での社会実験により、エリアのニーズやポテンシャルを見極め、様々なステークホルダーを巻き込みながら機運醸成を図っていく。



## 1. 身の丈にあった再開発の促進

○いたずらな高度利用を目指すのではなく、各都市のポテンシャルに対応した事業を促進

### (1) 課長通知（技術的助言）（令和2年12月）

既に一定の水準で土地の高度利用が実現された市街地においては、**従前より低い容積率の建築物を建築する場合であっても許容されうる**ことなどを通知

### (2) 身の丈再開発に対する支援の強化（令和3年度）

**地方都市における容積を抑えた再開発事業に対して補助率を嵩上げ**



＜イメージ＞身の丈再開発

## 2. エリアマネジメントと一体となった再開発の促進

○長期にわたり地区の価値が維持・向上されるエリアマネジメント活動と一体となった事業を促進

### (1) 事業完了後のエリアマネジメント活動に対する支援の強化（令和2年度）

計画段階、事業段階における活動支援に加え、**事業完了後の活動に対する支援を可能とする**とともに、**支援対象に都市再生推進法人、まちづくり会社を追加**

### (2) エリアマネジメント活動と一体となった再開発に対する支援の強化（令和5年度）

再開発により整備される**施設建築物等**を活用してエリアマネジメント団体が活動を展開することが協定等で**措置**されている場合、当該再開発事業に対して**補助率を嵩上げ**



※令和7年度当初予算案において検討中のものであり、国会における予算成立が前提

### 3. 市街地再開発事業等の支援の重点化と事業マネジメントの徹底

- 必要性・緊急性の高い市街地再開発事業等への支援の重点化及び事業マネジメントのさらなる徹底を図る
- 物価動向を大きく超える想定外の工事費高騰が生じ、資金計画・施設計画を徹底的に見直ししてもなお事業施行が困難である事態が生じた場合に限り、事業を完了し地権者等の生活再建及び事業効果の発現を図るための所要の改正を行う

#### 1. 補助対象の重点化 以下の要件を満たす区域内で行う市街地再開発事業等に補助対象を絞り込み

2号・2項地区の区域内 かつ ①都市機能誘導区域 ②特定都市再生緊急整備地域  
③防災再開発促進地区 のいずれか

又は 被災市街地復興推進地域

#### 2. 事業マネジメントの徹底

すべての補助対象事業について、以下の要件への適合を求める

- ① 公共事業に準じた形で工事施工者を選定し、契約すること
- ② 工事費等が高騰した場合における施行者の対応方針を作成すること
- ③ 認可権者、市町村が、事業遂行に対して適切な役割・責務を果たすこと
- ④ 工事費、保留床取得単価が市場の工事費動向や市場価格を踏まえた適切な価格であること

#### 3. 急激な工事費高騰など想定外リスクに対する支援

##### 【対象事業要件】

- ① 非耐火建築物や十分な耐震性能を有さない建築物が多数存在し、災害時に市街地火災や建物倒壊の恐れの高い、市街地改善の必要性・緊急性が特に高い地区であること
- ② 資金計画、施設計画を徹底的に見直ししてもなお事業施行が困難であること
- ③ 事業認可時の工事費及び工事費増加額が市場の工事費動向を踏まえた適切な価格であること

##### 【補助対象事業費】

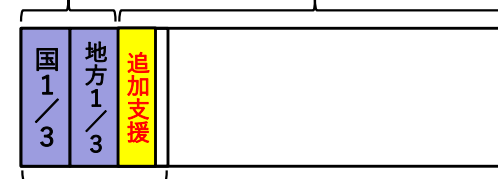
工事費高騰分のうち、施行者が負担する一定率(3 or 5 or 7%)を控除した額

##### 【負担割合】 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3

##### 【補助限度額】 「施行者負担額の 23%」又は「共同施設整備費の 1 / 3」のいずれか少ない額

##### 【支援のイメージ】

通常の補助分 施行者負担分



共同施設整備費

追加支援の上限額

- ① 工事費増加額（一定の増加分を除く）の 2/3
- ② 共同施設整備費の 1/3
- ③ 施行者負担額の 23% のいずれか少ない額

## 2. 中長期的な質や価値の向上を目指す 個性的なプロジェクト

# 支援型開発で「発酵」するまちづくり（下北線路街・東京都世田谷区）

- 下北線路街は、小田急線の地下化によって生まれた全長約1.7kmの線路跡地の開発において、まちづくりの主役である住民に対して、事業者はその支援に徹するという「支援型開発」に転換し、個人店も入居しやすい賃料条件で建築した「BONUS TRACK」をはじめとして、「余白」を残して住民の行動を促すまちづくりにより、シモキタらしさを中長期的に高めるプロジェクト。

## ■ 下北線路街

- ・ 小田急線の地下化に伴い生まれた全長約1.7kmの線路跡地を13のブロックに分けて連鎖的に開発
- ・ 「BE YOU.シモキタらしく。ジブンらしく。」をコンセプトに、個性的な施設が多数オープン。



## ■ BONUS TRACK



- ・ 新たなチャレンジや個人の商いを応援する長屋として建設された区画。
- ・ 個人店が支払うことのできる賃料を検証し、小さな兼用住宅の区画を多く設け、個人が出店できる環境を創出。
- ・ 入居者や地域の活動で改変される「余白」を空間に計画しつつ、運営を入居者に委託し、地域で自走可能な体制を構築。

## ■ シモキタ園芸部

- ・ 下北線路街の開発をきっかけとして、エリアの緑を豊かにする活動から始まった地域内外の有志によるコミュニティ。
- ・ 任意団体として発足したが、2022年に一般社団法人化。線路街の「NANSEI PLUS」に拠点施設を有する。

## ■ 下北線路街 空き地

- ・ 開発の暫定用地を地域に開放していた。
- ・ その後、「みんなでつくる自由なあそび場」として整備され、幅広い利用者層と活動を受容。



事業者：小田急電鉄  
主用途：個人商店、商業施設、賃貸住宅、学生寮、温泉旅館、保育園等

竣工：2020年（2022年に全面開業）  
敷地面積：約27,500㎡

- GREEN SPRINGSは、立川駅北口に広がっていた国有地を地元事業者が取得し、指定容積率500%の内の150%のみを使用し、残りの350%は「空積率」として余白をつくり、市民のパブリックスペースとなるような圧倒的な緑と水の豊かな環境を創出する「ウェルビーイングタウン」として開発。立川とその周辺エリアを含む「都市格」の向上を目指すプロジェクト。

## ■ GREEN SPRINGSの概要



- TACHIKAWA STAGE GARDEN（多機能ホール）やソラノホテル、ショップ・レストラン、オフィス等で構成された複合施設。
- 「空と大地と人がつながる、ウェルビーイングタウン」をコンセプトに、“心とからだに気持ちいい街”を提供。



事業者 : 立飛ホールディングス  
 竣工 : 2020年  
 主用途 : 店舗、銀行、ホテル、多目的ホール 等  
 延床面積 : 約67,000㎡

## ■ 「空積率」と「都市格」へのこだわり

- 指定容積率500%の内の150%のみに建築物を整備し、残りの350%は「空積率」と表現し、空の広さにこだわった開発を実現。
- 広場の下部（1階）に駐車場を集約することで、人工地盤である2階レベルに街区の中心的存在となる緑豊かな空間を創出。立川の「都市格」の向上を目指す。

## ■ 住宅以外の魅力的な機能の導入

- 住宅を整備できない都市計画上の規制の中で、オフィス、商業施設、ホテルに加え、ホールや美術館、こどものための複合文化施設、保育所等、地域に不足する公共的サービスを整備。
- 国営昭和記念公園に隣接する立地を活かし、多様な来訪者が長く滞在するまちづくりが実現。



TACHIKAWA STAGE GARDEN



PLAY! MUSEUM



ソラノホテル（プール）

# 地域文化を創造するクリエイティブ拠点 (ハラカド・東京都渋谷区)

- ハラカドは、トップクリエイターによる共創の舞台であった原宿・神宮前交差点において、新たなクリエイティブ拠点を目指して整備。クリエイターが主体となるコミュニティ「ハラカド町内会」を組成するとともに、屋上庭園やフリースペースを贅沢に設けて都市の余白を創出、都心部に珍しい銭湯の整備等と併せて、ここでしか生み出せない地域文化の創造を目指すプロジェクト。



「オモカド」と体験型メディアを実装

## ■クリエイターが集う文化創造の拠点

- 入居するテナントのクリエイターから構成・運営されるクリエイティブコミュニティ「ハラカド町内会」を設立。町内会メンバー自らがイベントやコンテンツを企画・発信することで、共感をベースとした新たな文化発信により、「ハラカド」の関係人口を増やし、ファンコミュニティの形成を目指す。
- 「ハラカド」付近では、古民家を改造したイベントスペース「UNKNOWN HARAJUKU」や、カフェギャラリー「The Unknown Café Gallery Harajuku」などの施設を運営。原宿・神宮前エリア全体で持続可能なクリエイターコミュニティを形成し、エリア全体での価値向上を目指す。



## ■都市の余白の創出

- 屋上庭園や、建物4階にはサステナブルをテーマにした、“原っぱのような”パブリックスペース「ハラッパ」を運営。クリエイターの作品展示や、草原のような植栽、だれでも座れるベンチ等を配し、開放的なスペースを演出。
- ビル単体での収益性のみを目的とするのではなく、統一されたコンセプトを持つ周辺の施設等と併せてエリア全体での価値向上を目指す。



事業名 : 神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業  
 事業者 : 東急不動産株式会社、東京地下鉄株式会社  
 竣工 : 2023年  
 主用途 : 店舗、温浴施設、屋上庭園 等  
 延床面積 : 約19,940㎡

# 余白とアクティビティでリズムを生み出す「公園」(Ginza Sony Park・東京都中央区)

- Ginza Sony Parkは、旧ソニービルの「街に開かれた施設」というコンセプトを継承し、銀座ルールに基づく標準的な建築物の半分ほどの高さに低く抑えることで、都会の中に余白と新しい景観を創出。旧ソニービルの解体途中においても公園として暫定活用がなされるなど、銀座の一等地に公共的なスペースを整備。街や人に新たなリズムを生み出す魅力的なプロジェクト。

## ■ Ginza Sony Parkの概要

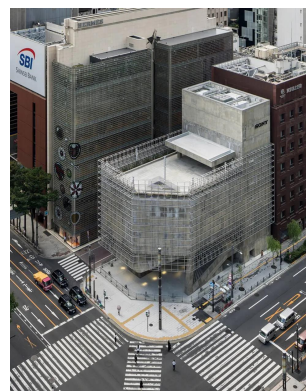
- ・「街に開かれた施設」をコンセプトに、建設から50年以上経過したソニービルを建て替えるプロジェクトとして2016年に始動。
- ・ビルの解体途中を公園にするという実験的な試みを経て、2024年8月に竣工、2025年1月にグランドオープン。



Sony Building  
1966-2017



Ginza Sony Park  
2018-2021  
(解体途中)



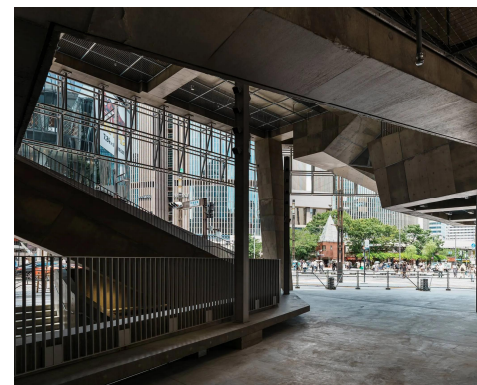
Ginza Sony Park  
2025-

## ■ Sony Park展

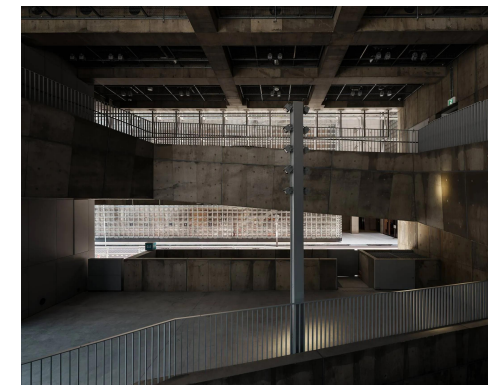
- ・6つの分野「ゲーム、音楽、映画、エレクトロニクス、半導体、金融」のそれぞれに「ゲームは、社交場だ。」「音楽は、旅だ。」など遊び心あるテーマを設定してイベントを実施。
- ・企業の強みを生かし、ソフト・ハード一体となった魅力的な都市空間を創出。

## ■ 特徴的な建築構造

- ・開放的な吹き抜け空間で動線を受け入れることに併せて、地下動線においてもシームレスに繋ぎ、来街者が気軽に行き交うことができる空間を実現。
- ・限られた敷地面積での建築物の有効活用策として「花びら構造」というスキップフロアを取り入れることにより、地上のフロアを連続的につなぐ「縦の銀ぶら」を実現する「縦のプロムナード」を創出。



ジャンクション建築

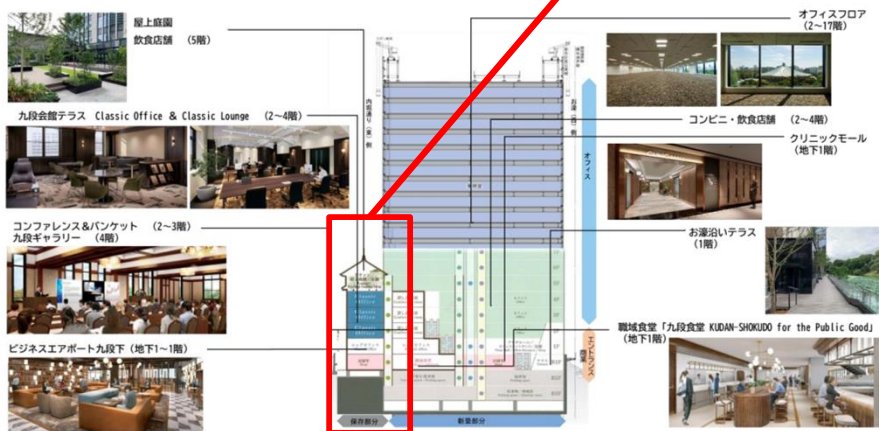


縦のプロムナード

事業者 : ソニー株式会社  
竣工 : 2024年  
主用途 : 飲食・物販店舗、展示場 等  
延床面積 : 4,357 m<sup>2</sup>

# レトロモダンを新たな価値に昇華（九段会館テラス・東京都千代田区）

- 九段会館テラスは、1934年に竣工された「旧九段会館（登録有形文化財）」の一部を保存しつつ、オフィスを主用途とした新築棟を一体的に整備。レトロモダンを新たな価値として個性的な空間を創出するとともに、クリニックモール等を併設するなど現代のワーカーのウェルビーイングを向上させるなど、皇居周辺の一等地で実現した魅力的なプロジェクト。



## ■登録有形文化財「旧九段会館」を保存・復原

- 1934年に竣工された「旧九段会館」の建物北側・東側を保存しながら、地上17階建てのオフィス保存棟と一体的に新築。
- 保存・復原した部分においては、単にそれらを展示するのではなく、玄関部分や宴会場、会議室等の機能を持たせて活用することで、旧九段会館の歴史を感じながら過ごすことのできる空間を実現。



旧九段会館



## ■現代ワーカーのウェルネスを重視

- 来街者も利用可能な屋上庭園や、地上階には外部との交流を生む「九段ひろば」を設置。キッチンカーを置くなど、賑わいの創出に寄与。
- 健康に配慮した食堂や、複数の診療科を備えたクリニックモールを開設しワーカーのウェルネスにも配慮。

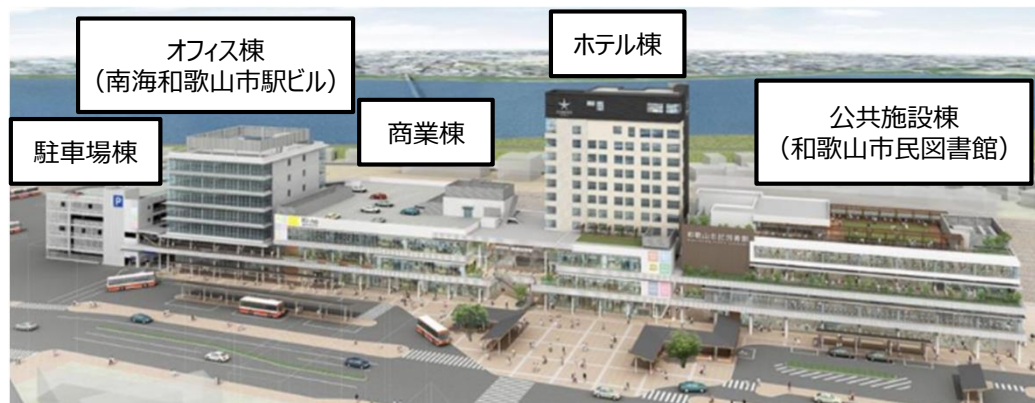


事業者 : 合同会社ノーヴェグランデ（東急不動産・鹿島建設の合同出資）  
 竣工 : 2022年  
 主用途 : 事務所、飲食店、屋上庭園、カンファレンスルーム、宴会場 等  
 延床面積 : 約68,000㎡

# ローカルの価値を重視した都市機能の集約（キーノ和歌山・和歌山県和歌山市）

- 和歌山市では、商業施設の郊外化等により、中心市街地が衰退し、和歌山市駅利用者も減少の一途をたどっていた中で、大学の誘致や和歌山城ホール等の整備とともに、キーノ和歌山を市街地再開発事業で整備。ローカルファーストな商業施設、オフィス、市民図書館等、必要な都市機能を集約し、経済価値と社会価値の両立を実現したプロジェクト。

## ■ キーノ和歌山の概要



出典：南海電気鉄道株式会社報道発表資料

- ・商業施設、オフィス、ホテル、市民図書館等からなる「ミクストユース」な駅ビルを整備。
- ・「ローカルファースト」をコンセプトの1つとして、商業施設には、和歌山らしさを感じる飲食店やスーパーマーケットなどが出店。
- ・開業1年間の駅ビル全体の来訪者は、目標(200万人)を大きく上回る約218万人に到達。周辺地域において、分譲マンション建設や新しい店舗の立地など、経済波及効果が現れてきている。



出典：再都市化 HP



ROCK STAR FARMs

出典：キーノ和歌山HP

## ■ まちなかへの都市機能の回帰

- ・学校跡地等を活用した5大学誘致や和歌山城ホール等の整備により、まちなかに必要な都市機能を集約。



和歌山城ホール（2021年）

出典：和歌山市HP

## ■ 図書館整備に併せた子育て支援施設、まちなか公園の設置

- ・市民図書館の駅ビル内への移転により、**年間利用数が17万人から76万人に増加**。
- ・図書館としての設備・機能に加えて、地域住民の憩いの場となるような空間を整備。



図書館

- ・図書資料だけでなく知育玩具を常設し、子どもたちの自由な遊びや多様な学び体験を促進。
- ・子育て世代が気軽に集い、交流できる「地域子育て支援室」も設けている。



- ・芝生を敷いた「まちなか公園」をイメージし、利用者が飲食できる開放的な環境を創出。

出典：キーノ和歌山HP

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 事業名  | 和歌山市駅前地区第一種市街地再開発事業            |
| 事業者  | 南海電気鉄道株式会社                     |
| 竣工   | 2017年（オフィス棟）2020年（商業、ホテル、公共施設） |
| 主用途  | オフィス、店舗、ホテル、図書館                |
| 延床面積 | 約38,000㎡                       |

○ 敦賀市の敦賀駅前では、土地区画整理事業で生み出した市有地において、市民の普段使いの居場所にもなり、一方で、北陸新幹線開業に併せて、来訪者の玄関口にもなる多様な都市機能を、官民連携により集積。食・文化を発信できる地場の老舗物販や飲食店だけでなく、公設民営の書店やカフェ、広場公園を整備することにより、日常的な賑わいを実現したプロジェクト。

■ TSURUGA POLT SQUARE 「otta」の概要



出典：敦賀市HP、株式会社近代建築社（2022）「近代建築2022年10月号」

- 市民と来訪者の交流や賑わいの創出の拠点となるよう、ホテル、飲食店、物販店、子育て支援施設、知育・啓発施設を整備。
- SPCを利用した倒産隔離型の不動産特定共同事業で資金調達。

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 事業名   | 敦賀駅西地区土地活用事業（土地区画整理事業）  |
| 事業者   | 敦賀市、合同会社敦賀駅西口 PJ（SPC）   |
| 竣工    | 2022年                   |
| 主用途   | 公設民営書店、広場、飲食・物販店舗、ホテル 等 |
| 延床面積※ | 約6,000㎡ ※広場面積は除く        |

■ 全国初となる公設民営書店「ちえなみき」

- 全国初となる「公設民営の書店」が SPC 保有施設にテナントとして入居。
- 図書館法に縛られない自由な選書と配架が可能な書店形式を採用。指定管理者制度により公共施設（知育・啓発施設）として運営。
- 子ども・若者、駅を行き交うビジネスマンが気軽に訪れ、書籍やメディア、ワークショップ等を通じて、新たな「学び」や「価値」を創造する場所に。



出典：ちえなみきHP



■ 「駅西広場公園」の活用

- 中央部の広場は、自由な発想の利用に資するために都市公園とせず、独自の条例にて使用料金等を設定し、キッチンカーをはじめ、様々なイベントでの利用を可能としている。



出典：都市みらい推進機構資料

利用料金表

| 区分     | 算定基礎   | 使用時間    | 料金    |
|--------|--------|---------|-------|
| 駅西広場公園 | 1 ㎡につき | 1時間あたり  | 5 円   |
| 電源設備   | 1か所につき | 24時間あたり | 150 円 |
| 上水道    | 1か所につき | 24時間あたり | 100 円 |

# SPCを活用した中心市街地活性化拠点の整備（キタカラ・北海道稚内市）

- 稚内市では、郊外型商業施設等の影響で地盤沈下が進んでいた稚内駅周辺の市街地再集約の拠点となるべく計画された再開発事業において、交通機能のみならず、まちなかの活性化に繋がる映画館等を整備した。また、保留床をSPCが取得し賃貸借方式を採用して入居事業者の負担を減らし、事業成立に至った。

## ■キタカラの概要

- ・ 中心市街地の活性化や、稚内駅により分断されていた市街地と臨港地区の連携を図るため、稚内駅の再開発による複合交流施設「キタカラ」の整備や駅前広場の整備を計画。
- ・ 稚内駅とバスターミナルを改修・統合し、**市内・近隣市町村と中心市街地とのアクセス機能を改善**。
- ・ 地域交流センター、映画館、高齢者住宅の整備により、新たなコミュニティと賑わいを創出。



## ■22年ぶりに復活した映画館「T・ジョイ稚内」

- ・ 稚内市を中心とする宗谷地方には1988年の閉館以来存在していなかった映画館を、施設のメインコンテンツとして整備。
- ・ 単なる娯楽施設としてだけでなく、中心市街地における憩いの場として市民に利用されており、まちなかの活性化に寄与。



## ■SPCを活用した事業の立ち上げ

- ・ 複合施設の入居希望者が保留床の取得まで行うことを懸念し計画が難航したため、**SPCが保留床を一括で取得し、各事業者はSPCと賃貸借契約を結んでテナントとなる方式を採用し、事業立ち上げに成功した。**
- ・ 補助金だけでなく、**テナントから出資金を募ることで自己資金を高め、地域金融機関からの借入に成功した。**

## 事業スキーム図

必要調達額  
約10億円

補助金  
2.4億円

保留床

SPCが取得

SPC（（株）稚内駅ビル開発）  
資金内訳約8.3億円

**借入金（3.3億円）**

地元二行 ノリコースローン：3.3億円

**資本金（約5億円）**

テナント：計1.9億円

街なか居住再生ファンド：約2.5億円

稚内市：0.4億円

まちづくり稚内（施設運営者）：0.2億円

事業名：稚内駅前地区第1種市街地再開発事業

事業者：稚内駅前地区市街地再開発組合

竣工：2010年

主用途：JR駅、バスターミナル、行政施設、映画館、高齢者向け住宅 等

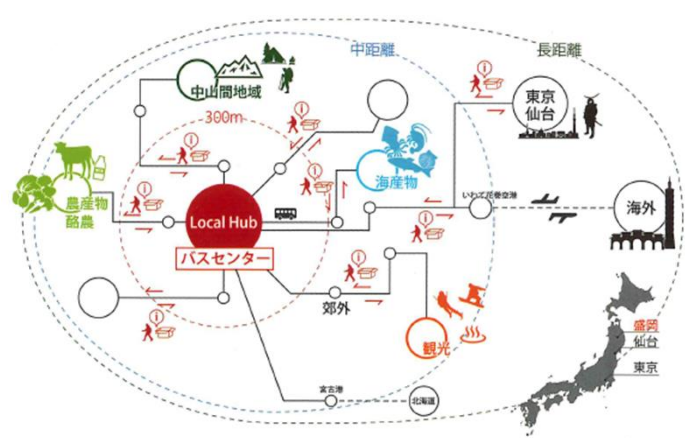
延床面積：約6,785㎡

出典：キタカラHP（画像）

第1回不動産ストック再生・利用推進検討会議」（平成27年）資料4を元に国土交通省都市局作成（事業スキーム図） 16

○ 盛岡市の河南地区では、エリアを一つの事業体として見立て、バスセンターと河南地区が一体となりエリアの価値を最大限に高めていくまちづくりに注力。盛岡バスセンターは、ローカルハブをコンセプトとして、訪れる動機に繋がるような現地でしか味わえない価値や多様性を重視したバスセンターを整備したプロジェクト。

■ ローカルハブ・トラックハブとしてのバスセンター



【概念図】ローカルハブとなる盛岡バスセンター

出典：公民連携事業ケーススタディ出版委員会（2022）「CASE STUDY BOOK 2022 vol.04」



- 盛岡に暮らすような滞在型バスセンターとして、地区を訪れる動機をつくり、エリア全体としての集客力を高めるとともに、エリア内の飲食店や老舗商店などを利用できるよう、エリアとのシームレスな関係を重視しながら地元関係者と連携を図る。
- バス路線による沿線との繋がりを活かして、人や物の往来を活発にし、盛岡以外の沿線都市の経営課題解決にも貢献。

事業者：盛岡市、盛岡ローカルハブ株式会社（SPC）  
竣工：2022年  
主用途：飲食・物販店舗、ホテル 等  
延床面積：約5,422㎡

■ 多様な主体の関わり

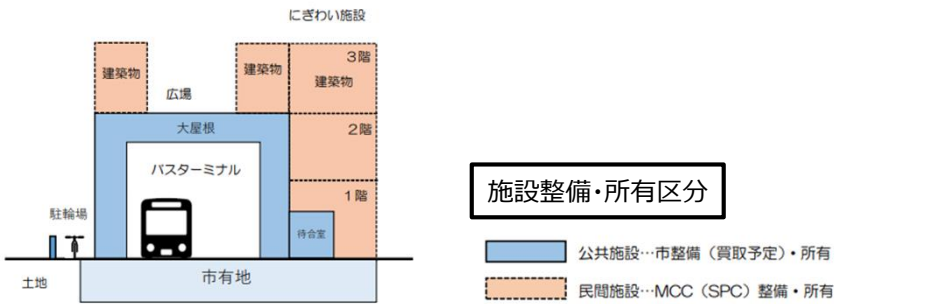
・ 地元客と宿泊客とが集える空間の形成や、様々な主体が持続的に携われる仕組みの構築。

| 区分 | 機能       | 備考                      |
|----|----------|-------------------------|
| 3階 | ホテル・温浴施設 | ホテル、温浴施設、ジャズミュージアム、屋上広場 |
| 2階 | フードホール   | 飲食テナント                  |
|    | 子育て支援施設  | 子育て支援センター、バス事業者休憩室      |
| 1階 | マルシェ     | 飲食・物販テナント               |
|    | 待合室、券売所  | 券売窓口、旅行案内窓口、飲食テナント      |



■ 公民連携による事業実施

・ 代理人方式の活用により、行政の財政負担を軽減しつつ、賃貸料や固定資産税による収入の確保を実現。



# 地元企業や地権者法人による管理運営（鹿児島県鹿児島市、山形県酒田市）

- 鹿児島市では、地元企業による保留床取得、地権者法人による施設運営と地権者法人への地域金融機関による支援など、地域中心による事業推進と施設運営がなされるプロジェクトが実現。
- 酒田市では、大型商業施設の撤退により生じた駅前の未利用地の活用として、図書館等の公益施設、商業、住宅、ホテルの複合用途の施設を整備。従前権利者を含む地元企業がホテル、レストラン、バンケット等を取得・運営する地元企業がホテル床を取得するプロジェクトが実現。

## ■Cen Terrace（千日町1・4番街区再開発）



- ・いづろ・天文館地区で、にぎわいとゆとりのある都市空間の創出や観光・交流機能の強化を図るため、組合施行による再開発事業を実施。
- ・地下1階、地上15階で構成され、商業施設、業務施設、図書館、広場、ホール、ホテルを有する複合施設を整備。
- ・保留床は地権者法人の（株）千日1・4開発、地権者(増床)、地元企業、市の地元関係者が取得。可変性の高い共有床を多く計画し、施設全体を（株）千日1・4開発が一括借上げにより管理運営。

事業名 : 千日町1・4番街区第一種市街地再開発事業  
 事業者 : 千日町1・4番街区市街地再開発組合  
 竣工 : 2022年  
 主用途 : 商業施設、業務施設、宿泊施設、公共公益施設 等  
 延床面積 : 約36,640㎡

## ■ミライニ（酒田駅前地区再開発）



- ・従前の大型商業施設も市街地再開発事業(旧 酒田駅前地区)により整備するも、平成9年の撤退により更地化。以後、民間事業者による再開発計画の検討がなされるも頓挫したため、酒田市が跡地を取得し、市・企業が出資する個人施行会社により再整備。
- ・従前、地区内でホテルを営業していた地元企業の(株)月見がホテル床を取得するほか、地元企業がレストラン・バンケットを取得して運営。

事業名 : 酒田駅前地区第一種市街地再開発事業  
 事業者 : 光の湊株式会社（個人施行者：SPC※）  
           ※酒田市、西松建設（株）の出資企業  
 竣工 : 2022年  
 主用途 : 商業施設、住宅、公共公益施設、駐車場 等  
 延床面積 : 約23,940㎡

# まちづくり会社主導での居住環境の向上（北海道富良野市）

- 富良野市では、地元経営者等を中心とした「まちづくり会社」の主導により、自ら主体的に検討したまちづくりの構想実現に向け、公民連携で連鎖まちづくりをハード・ソフトの両面で展開。観光拠点の整備に続いて、隣接地に店舗の集積、介護付き有料老人ホーム（高齢者向け住宅）、クリニック、薬局、市立認可保育所、住宅等の市民生活に必要な利便性の高い生活街を整備。

## ■ 富のまちづくり株式会社（都市再生推進法人）

- ・まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定（ルーバンフラノ構想）。
- ・商工会議所会員を中心とした52の地元企業や富良野市を出資者とするまちづくり会社である「富のまちづくり（株）」が地域における公益的デベロッパーの役割を担い、施設整備・運営を一体的に実施。

まちづくり会社（富のまちづくり）（株）

一部施設の指定管理  
（健康増進施設）

H18.12 ①富良野駅前地区再開発  
…会社施行再開発

《地域の中核病院の移転（H19.5）》

施行・運営

H22.4 ②フラノマルシェ事業  
…病院跡地利用により「まちの滞在拠点」を創出  
（市がまちづくり会社に地貸し）

施行・運営  
（一部店舗等）

H27.6 ③東4条街区地区再開発（ネーブルタウン事業）  
…まちづくり会社の個人施行再開発

《百貨店の撤退（H28.3）》

施行・運営

H30.6 ④フラノコンシェルジュ事業  
…まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビル  
コンバージョン事業

活用

⑤サンライズパーク事業  
…富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備

検討

（予定）⑥東5条3丁目地区再開発  
…更なる再開発事業の検討

## ■ フラノマルシェ事業（H22.4～）

- ・富のまちづくり（株）主導の第1期事業であり、年間120万人超が訪れる一大観光拠点。富良野産の農産物や加工食品などの地元ブランドを活かした食文化によるにぎわい滞在拠点を形成。

## ■ ネーブルタウン事業（H27.6～）

- ・施設づくりのコンセプトを「生活街（市民が来街する必然性の創出）」とし、商業の再配置、医療福祉機能（認可保育所、高齢者施設、マンション）の集約、まちなか居住の促進を図り、三世代交流を促進。
- ・まちづくり会社と富良野市の保留床取得等による資金調達の円滑化に加え、分棟形式等により事業費を縮減し、富良野の地域特性を踏まえた「容積率約100%の面的に広がる再開発」が実現。



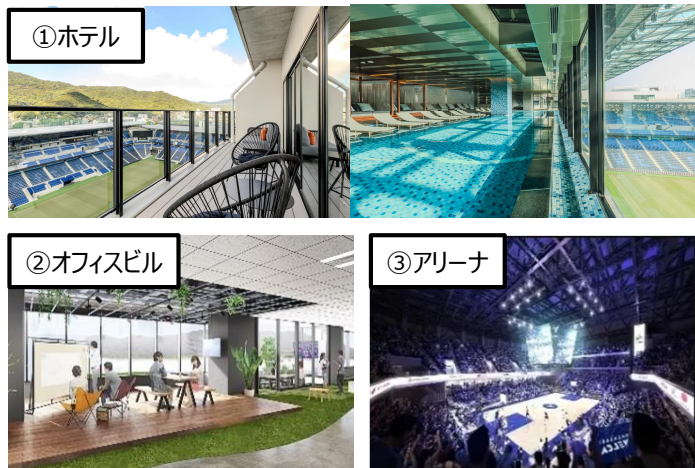
＜主な活動エリア＞

富良野駅から国道38号までの5条通り商店街沿いを中心とした約9.2ha



# 地元の大企業による新たな「まち」の創出（長崎スタジアムシティ・長崎県長崎市）

- 長崎スタジアムシティは、都市中心部に位置する工場跡地において、地元の大企業が中心となって、公共性の高いサッカースタジアムやアリーナを民設民営で建設するとともに、事業の安定と収益の多角化にも資するサッカースタジアムが一望できるホテルやオフィス・商業施設を併設するなど、民間の力でスポーツを中心とした新たな「まち」を創出したプロジェクト。



## ■ スタジアム・アリーナを中心とした面的なまちづくり

- ・ 長崎駅徒歩圏内の大規模な工場跡地を活用して、**長崎に本社を置くジャパネットHDが、異業種であるスポーツ・まちづくり事業に参画し、収益性等の観点から全国的にも事例の少ない民設民営形式でスタジアム・アリーナを整備。**
- ・ スタジアムシティ整備と並行して、周辺の歩道整備や回遊促進を図るイベントの実施など、ハード・ソフト面での官民連携体制を構築。
- ・ スタジアム・アリーナは単体での収益化が難しいため、ホテル・商業施設・オフィス・駐車場など**収益を多角化し、スタジアムシティ全体の事業安定性を確保。**
- ・ 多様な施設を整備することで日常的に人々が訪れる賑わい空間を作りだし、**交流人口の増加や雇用の場の創出を通じて地域課題の解決に寄与。**

## ■ 地元企業主体ならではの個性的な取組

- ・ 全客室の7割から試合観戦が可能であり、スタジアムビューの屋内プール・ジェットバス・サウナなども含む**スタジアムシティホテルを併設。**
- ・ Jリーグの試合は年間20日程度しかないことから、試合日以外の稼働率向上を図るため、スタジアムVIPルームをホテルの客室として活用。
- ・ ソフトバンクと協力し、**エリア全体でスマートシティの取組を進めること**で、利用者側の顧客満足、運営者側の効率性向上に貢献。

事業者 : (株)ジャパネットホールディングス  
 竣工 : 2024年  
 主用途 : サッカースタジアム、アリーナ、ホテル、商業施設、オフィス 等  
 延床面積 : 176,346㎡

# 連鎖的・段階的な取組によるエリア価値向上（福山エリア開発・広島県福山市）

- 駅前の大規模商業施設が閉業するなど、中心市街地としての賑わいが下火となっていた福山駅前エリアにおいて、単発の再開発にとどまるのではなく、地域でエリア再生に向けたビジョンを策定した上で、駅周辺の遊休不動産を活用したリノベーションや公園の活性化等ソフト面を含む取組を通じて民間投資を呼び込み、大規模再開発等の取組に繋げている。

## ■ 福山駅前再生ビジョン

- ・「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」を目指し、地域金融機関を含む産学金官民で構成する協議会にてビジョンを策定。
- ・大規模な再開発だけでなく、リノベーションや公園の活性化など、ソフト施策を含む多様な取組を位置づけ、**局所的な再開発にとどまらない連鎖的・段階的な取組**によるエリア価値向上を志向。



## ■ リノベーション等を通じた民間投資の誘発

- ・ビジョン策定と並行し、駅前に実在する遊休不動産を題材に、まちに必要なコンテンツを考える「リノベーションスクール」を実施。9つの店舗の開業につながった。
- ・小規模なリノベ等の取組により**地価の上昇局面を作りだし、新築建替え等の民間投資をしやすい環境を創出。**



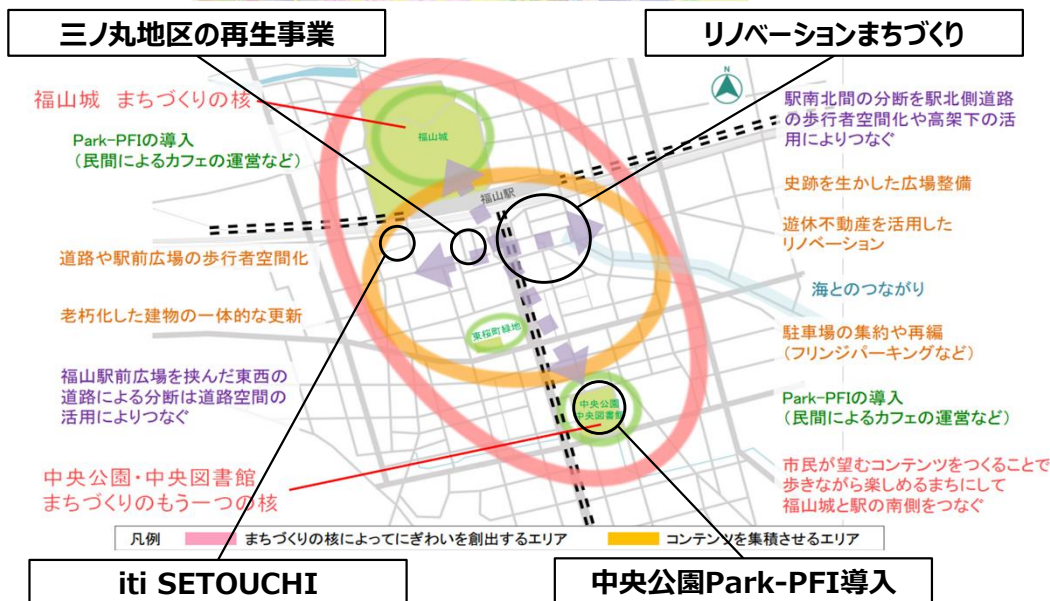
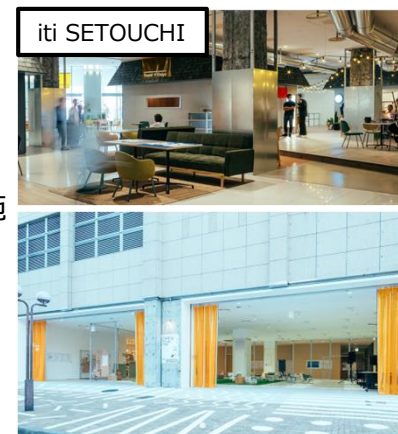
## ■ 駅近隣の公園の活性化

- ・公園内のレストランと東屋を整備しつつも、**ハード面の整備を最小限にとどめ、ソフト面での取組を重視。**
- ・市民団体により、音楽ライブ等イベント開催、キッチンカーの貸し出し等を実施。



## ■ 駅周辺再開発

- ・上述の取組を踏まえて、大規模商業施設の再開発を実施。
- ・三ノ丸地区の再生事業では、2012年に閉店していた大規模商業施設を解体し、新たな複合施設「NEW CASPA」としてオープン。
- ・百貨店の閉業後、運営事業者が短期で入れ替わっていた大規模商業施設において、全体を再開発するのではなく、建物1階部分を「屋根付きの公園的なもの」として捉え、限定的な改修を実施。**少ない予算・短い事業期間で再生。**「iti SETOUCHI」としてオープン。



# 次世代へ持続可能な再開発 (三鷹駅南口中央通り東地区・東京都三鷹市)

- 三鷹駅南口で検討されている再開発事業においては「子どもの森」をコンセプトに掲げて、地権者や市民からの意見も反映した基本プランを作成。「森」を感じさせる緑化空間を整備すると共に、次世代へ持続可能な再開発を目指している。また、当該事業を契機として、段階的に市内全域に緑のネットワークを拡大していく「“百年の森”構想」も掲げている。

## ■ イメージコンセプトを基に市民参加を踏まえた “子どもの森”基本プラン

- ・ 令和元年に作成したイメージコンセプトをベースとし、**地権者や市民からの意見も踏まえた上で**地域のまちづくりに寄与する計画として、**“子どもの森”基本プランを令和5年に公表**。
- ・ 三鷹駅南口中央通り東地区の再開発事業は、**基本プランで掲げている「森のような緑化空間の創出」と「にぎわいの創出と商業の活性化」を図るため**、緑豊かなオープンスペースや建物の屋上緑化・壁面緑化、イベントホールや共同荷捌きスペースといった公共性の高い機能をエリア全体に配置することを計画。



“子どもの森”基本プラン イメージ

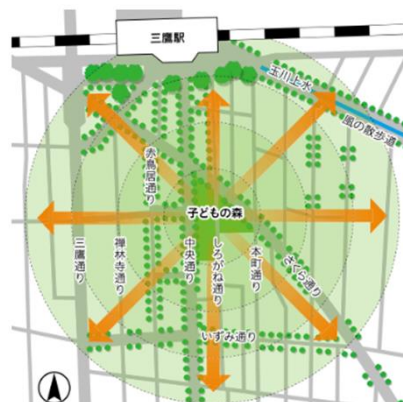


## ■ 次世代へ持続可能な再開発

- ・ 建設費の高騰など事業環境が変化する中で、周辺自治体とは方向性の違う、**次世代へ持続可能な再開発を目指す**。
- ・ 経済合理性のみを考えるのではなく、超高層マンションでは失われがちなコミュニティをまちの財産として捉え、既存のまちを活用しながら陳腐化しない再開発を行う。

## ■ “百年の森”構想

- ・ 当該事業を契機として、三鷹市を「緑と水の公園都市」にしていくための全体的なまちづくりビジョンを作成。
- ・ 第一段階として整備する「子どもの森」を拠点としつつ、第二段階として駅前エリア全体に緑化を広げていき、第三段階として三鷹市内に存在する緑地・農地とのネットワークを形成することで、市内全体の緑化を図っていく。



# 地方都市におけるイノベーション拠点（ミライエ長岡・新潟県長岡市）

○ 長岡市では、日本初「イノベーション地区」創設を目指して、関係機関と研究連携協定を締結し、産業を中心とした都市機能の集積をまちなかで進めている。2023年には人材育成と産業振興の拠点となるミライエ長岡が開業。大学・高専の持つ専門性、最先端工学からデザイン、マーケティングなどの強みを活かして学生起業家、大学発ベンチャー等が續々誕生。

## ■ 米百俵プレイス ミライエ長岡

- 市街地再開発事業で整備された複合施設である「米百俵プレイス」内に、**まちなかのイノベーション創出・産業振興の拠点となる「ミライエ長岡」を整備。**
- 人づくりの場となる図書館「互尊文庫」や、産業づくりの場として地域の 4大学 1 高専と企業が連携を行う“NaDeC BASE”が入居。



事業名：大手通坂之上町地区市街地再開発事業  
 事業者：独立行政法人都市再生機構 等  
 竣工：2023年（A2街区・C街区）  
 主用途：店舗、銀行、交流施設、図書館

**“日本初”「イノベーション地区」を創生**

R4.3 長岡市・内閣府地方創生推進事務局・東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)による研究連携協力協定 締結

**市民協働の拠点**  
 シティホールプラザ  
**アオーレ長岡**

**学びと交流の拠点**  
 まちなかキャンパス長岡

**子育て支援の拠点**  
 子育ての駅 **ちびっこ広場**

**防災と震災伝承の拠点**  
 長岡震災7-カイアセンター  
**「きおくみらい」**

**学生によるマルシェ＆語り場**  
**「まちなかぶんかさい」**

**歩道の有効活用**  
 オープンカフェ  
**「まちカフェ」**

# 【参考】まちづくりにおけるイノベーション・産業集積

- イノベーションの創出や地場産業の振興を図るエリアを設定し、産業の集積・「稼ぐ力」の強化を推進する取組も。
- その際、例えば立地適正化計画において当該エリアを位置付けることにより、住まいや都市機能との近接性の確保による利便性の向上や、にぎわい創出によるまちの魅力の向上、まちなかの既存ストックの有効活用なども期待される。

## ■ 福島県会津若松市

- ・ICTを専門とする会津大学を学術研究核として、ITやバイオテクノロジー関連の高度先端技術などを活用した産学連携を推進。
- ・首都圏などのICT関連企業が機能移転できる受け皿としてのオフィス環境（スマートシティAiCT）を整備し、アクセンチュア(株)等の36社が入居。



<会津大学>



<スマートシティAiCT>

## ■ 山形県鶴岡市

- ・平成13年の慶應義塾大学先端生命科学研究所の設置を契機に、バイオ系の研究・教育機関、民間企業等が集積（鶴岡サイエンスパーク）。バイオサイエンスのベンチャー企業が次々に誕生。
- ・関連する医療、新技術の研究機関や企業の進出に加えて、若者の新たな雇用場や多様なサービスの集積が期待される。



<鶴岡サイエンスパーク>



関連企業が集積

## ■ 愛知県瀬戸市

- ・中心市街地の空き家について、地域固有のやきものの伝統を引き継ぐ若い世代のアトリエ・住まいとしての利活用を推進。
- ・また、「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」の支援やツクリテ同士の交流の拠点施設である「せとまちツクリテセンター」、研修生を受け入れる瀬戸市新世紀工芸館を設置。



<せとまちツクリテセンター>



<瀬戸市新世紀工芸館>

## ■ 静岡県静岡市

- ・静岡県が、海洋産業の振興と海洋環境の保全の世界的な拠点形成を目指すマリンオープンイノベーションプロジェクトを推進。
- ・プロジェクト拠点として、静岡市清水駅周辺地区のウォーターフロントエリアに「マリンオープンイノベーションパーク（MaOI-PARC）」を設置し、大学、研究機関、企業等が活用できる共用ラボ等を整備。



MaOIプロジェクト



<MaOI-PARC>

## 本日ご議論いただきたい事項（第5回）

- ① 都市の再生の目的として、都市再生特別措置法では、都市機能の高度化、居住環境の向上を図ること、併せて、防災に関する機能の確保を定めている。新しい時代の都市再生の目的としては他に何が考えられるか。  
（第4回から再掲）
- ② 大都市郊外や地方都市の都市開発プロジェクトにおいて、中長期的にエリア価値を向上し、都市の質や価値を高めるための手法（段階的・連鎖的な開発、既存アセットの活用等）は何か。
- ③ 大都市郊外や地方都市において、地域の顔となる都市開発プロジェクトの意義や目的は、どう定めるべきか。また、重視すべき視点や価値観（ローカルファースト、オーセンティック等）は何か。
- ④ 大都市郊外や地方都市の都市開発プロジェクトにおいて、経済合理性と社会的便益を両立させる条件は何か。また、その両立のために必要な支援・制度のあり方は何か。
- ⑤ 大都市郊外や地方都市の都市開発プロジェクトにおいて、地域住民や地元企業等による主体的なまちづくりを引き出すために有効な施策にはどのようなものが考えられるか。また、地域の個性を都市開発プロジェクトを通じて発揮させるため関係者の連携スキーム・プロセスはどうあるべきか。これらを実現する上で、市町村や民間事業者が担う役割をどのように考えるか。
- ⑥ 地方都市の稼ぐ力を強化する上で、新たに立地若しくは集積すべき都市機能には何があるか。