

# 第4回ゲスト委員資料

一般社団法人 森記念財団  
筑波大学  
名古屋市

大和ゲスト委員  
北崎ゲスト委員  
高山ゲスト委員

# JAPAN BEYOND 2050

大都市の国際競争力強化 × 地方都市の磁力強化

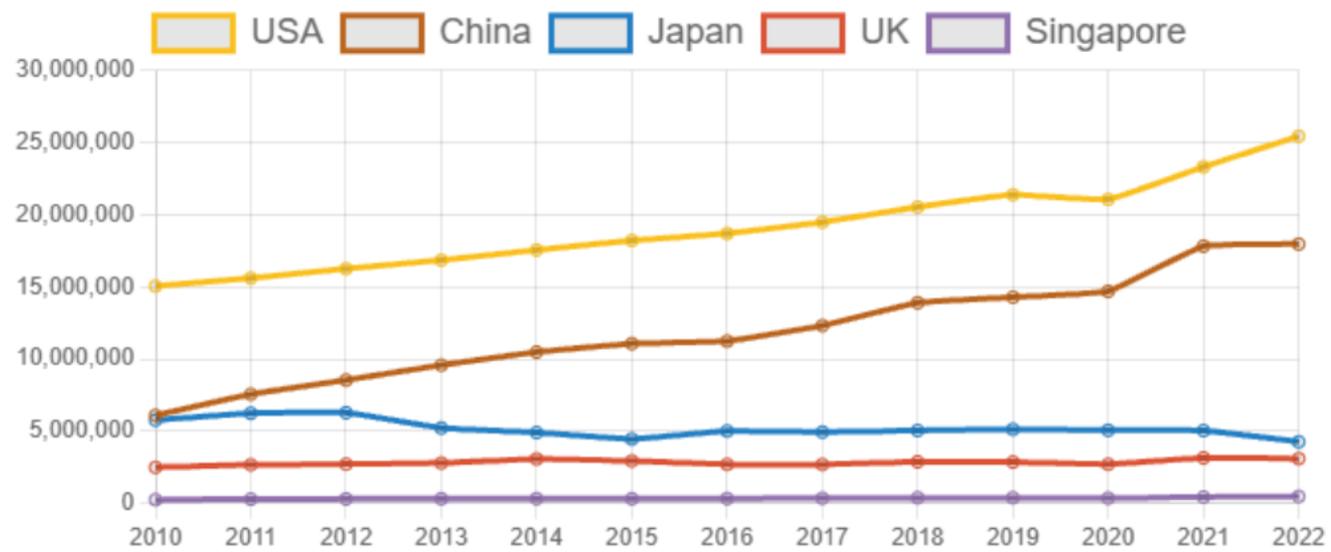
一般財団法人森記念財団  
都市戦略研究所 主任研究員

大和 則夫



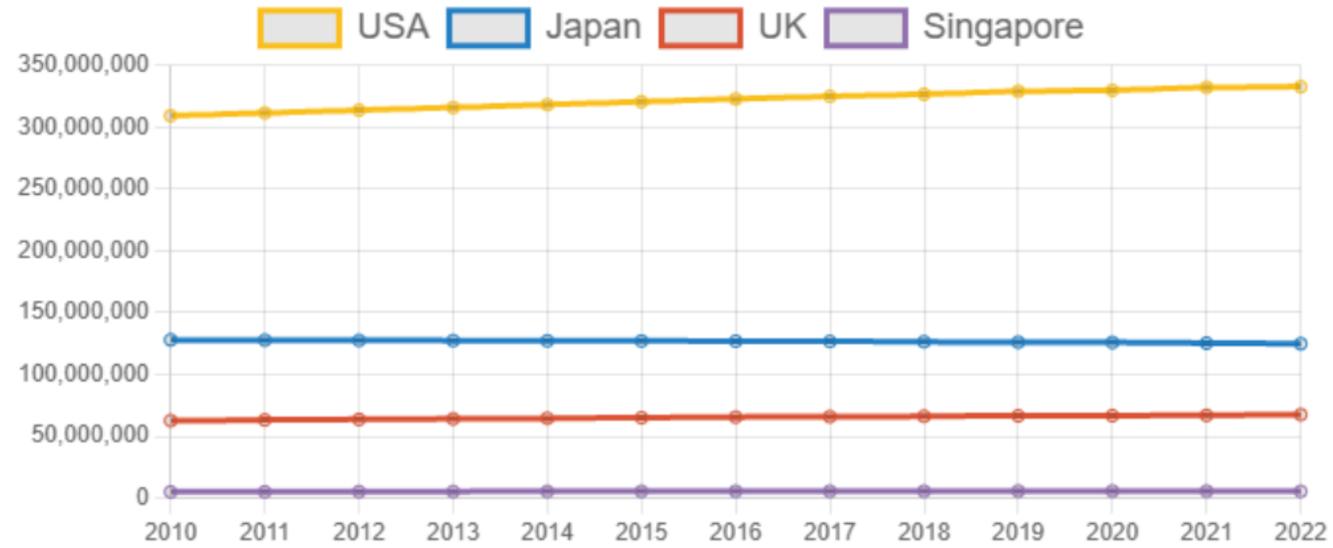
MORI MEMORIAL  
FOUNDATION

## GDPの推移 (million USD)



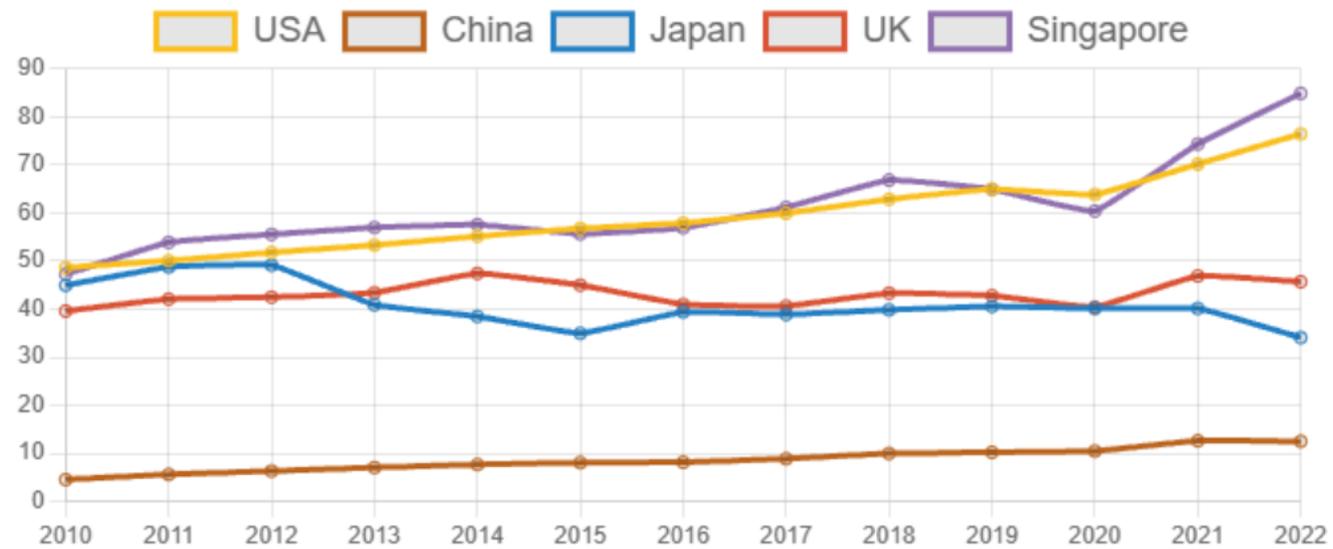
出典: OECD、World Bank他

## 人口の推移



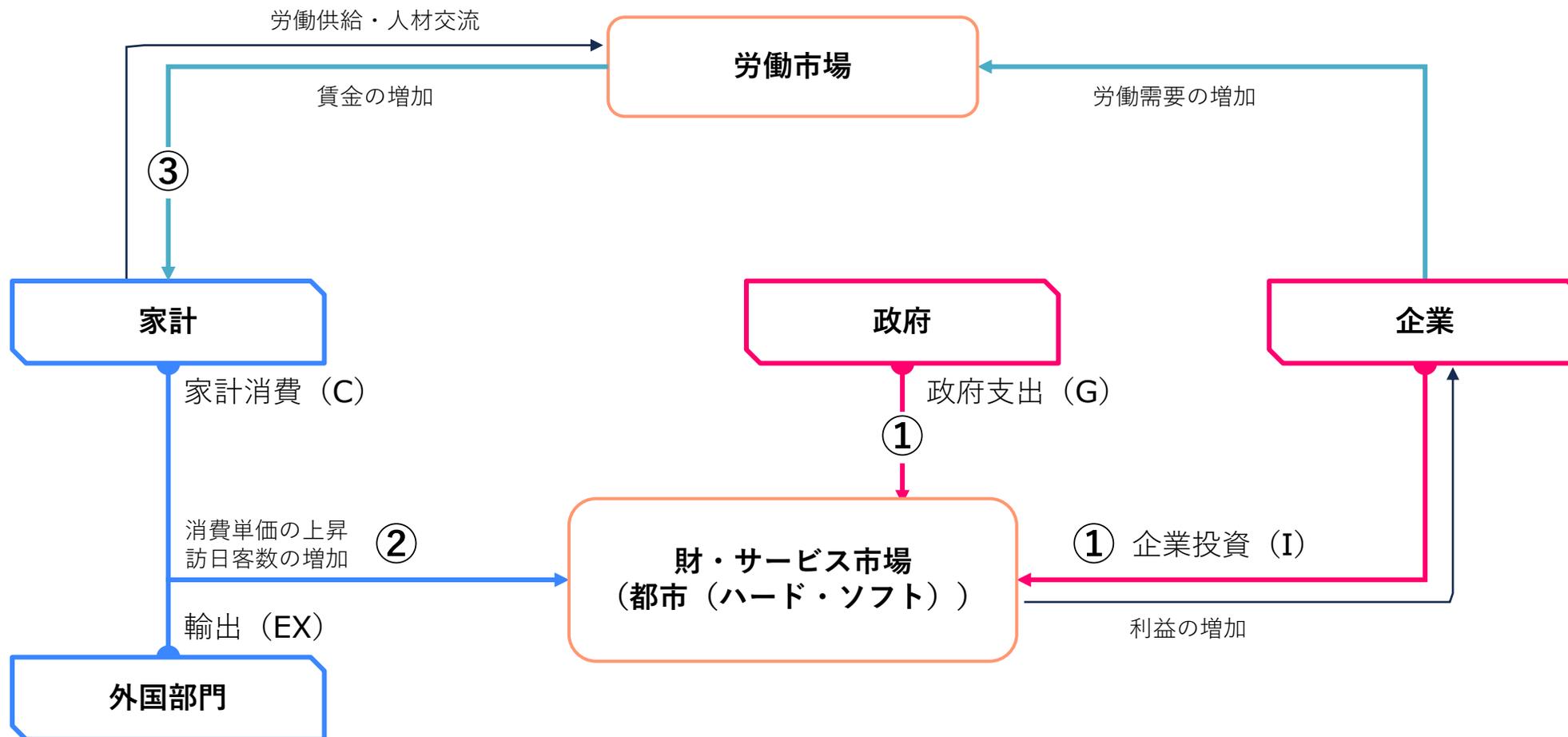
出典: 各国統計データ

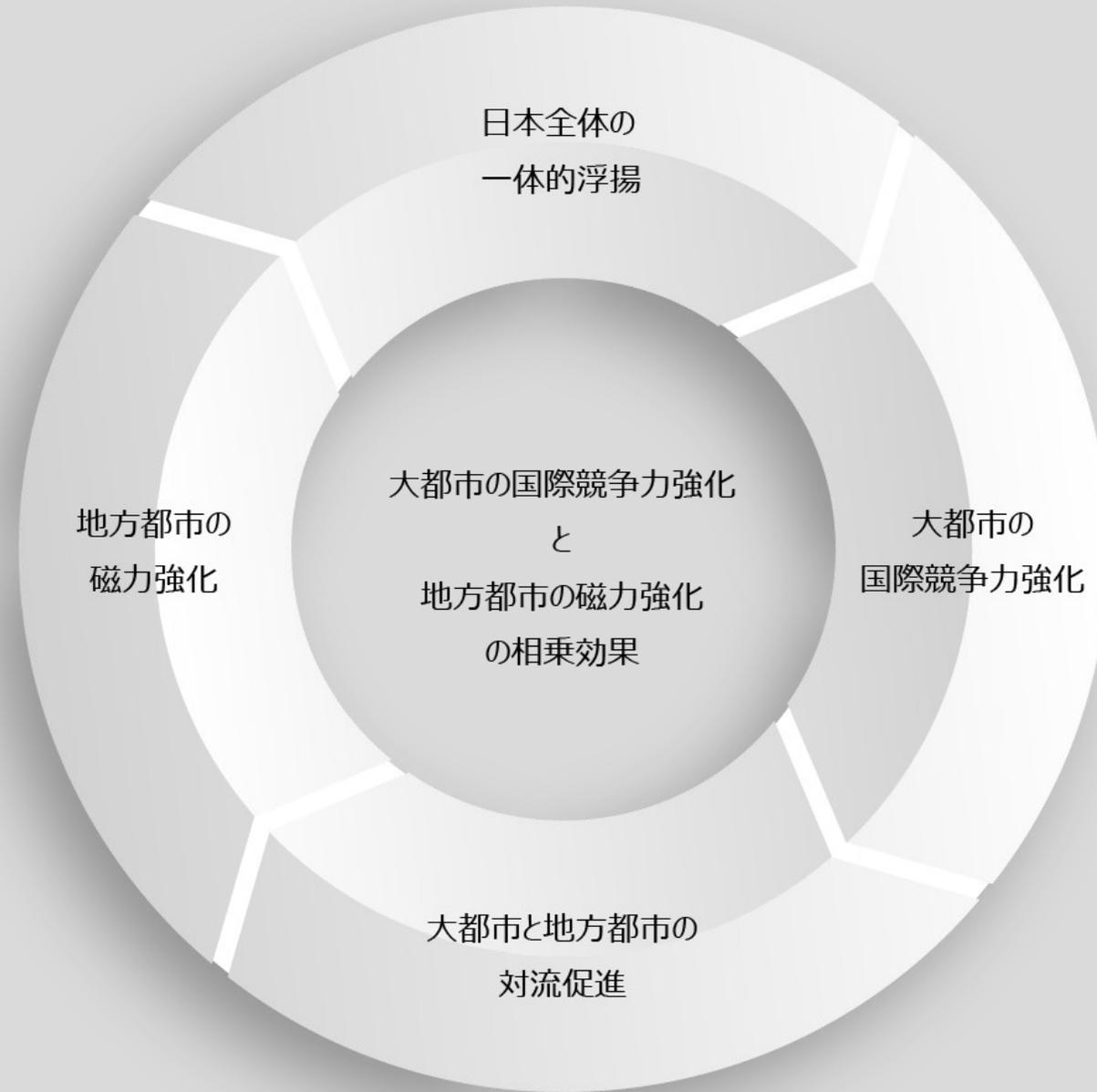
## 一人あたりGDPの推移 (thousand USD)



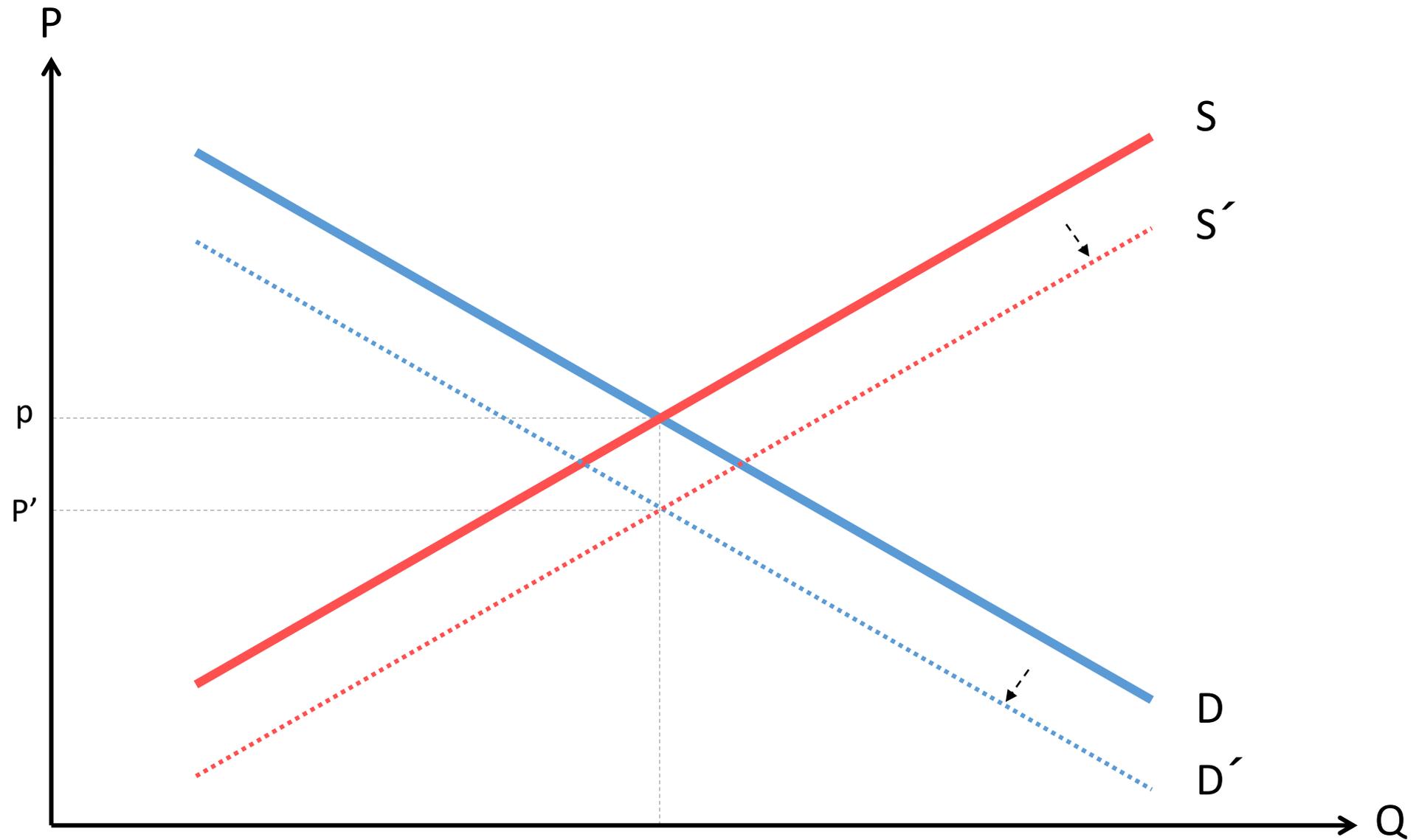
$$\text{GDP} = \boxed{I + G} + \boxed{C + (EX - IM)}$$

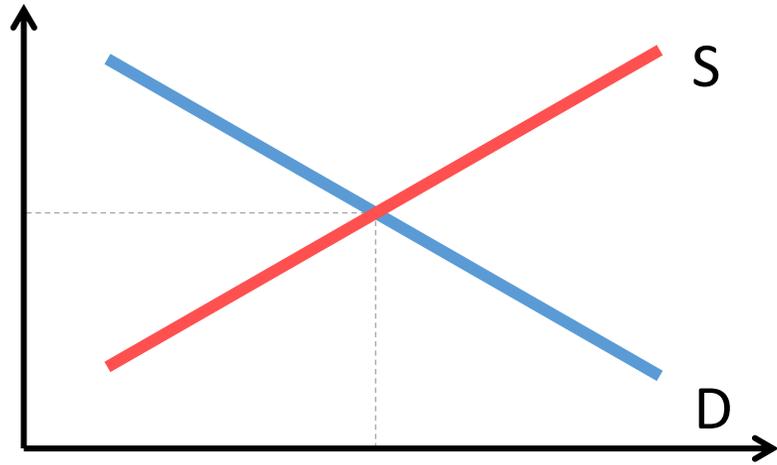
国内総生産 = 企業投資 + 政府支出 + 家計消費 + (輸出 - 輸入)





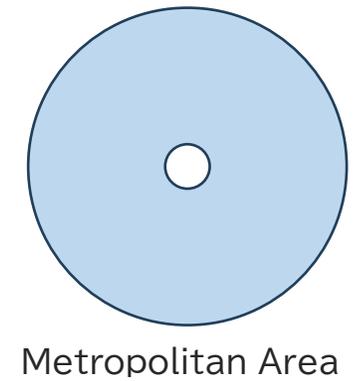
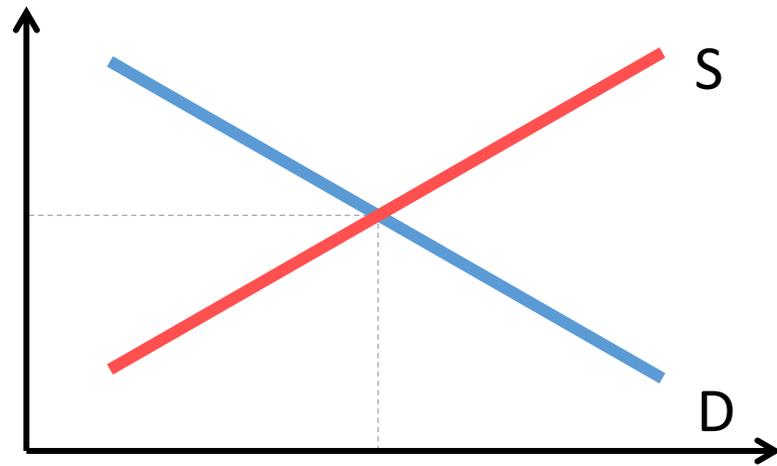
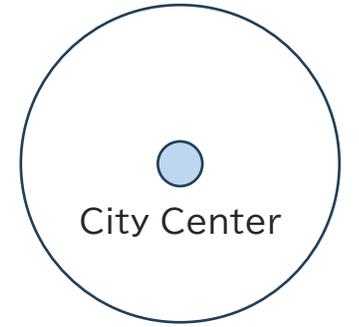
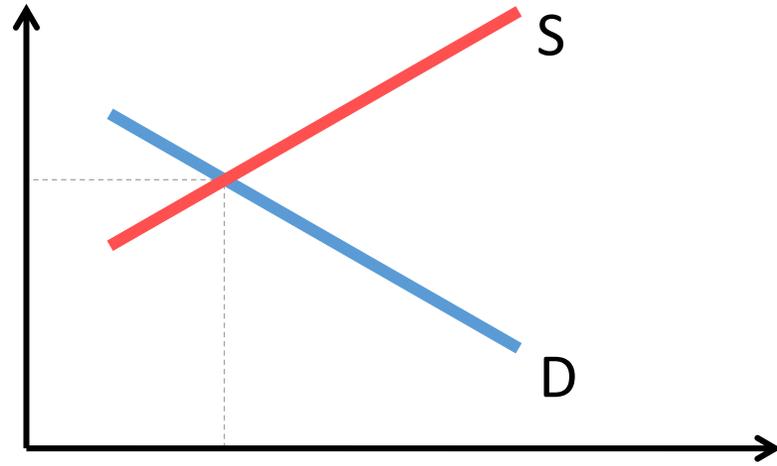
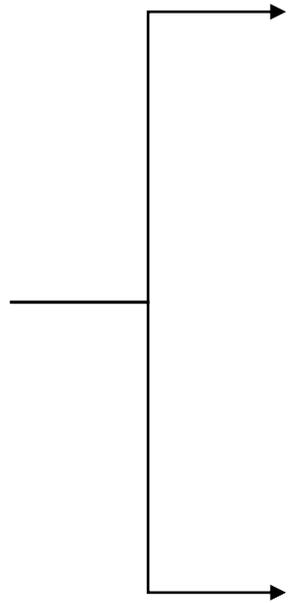
# 1. 人口減少社会の市場に関する懸念事項



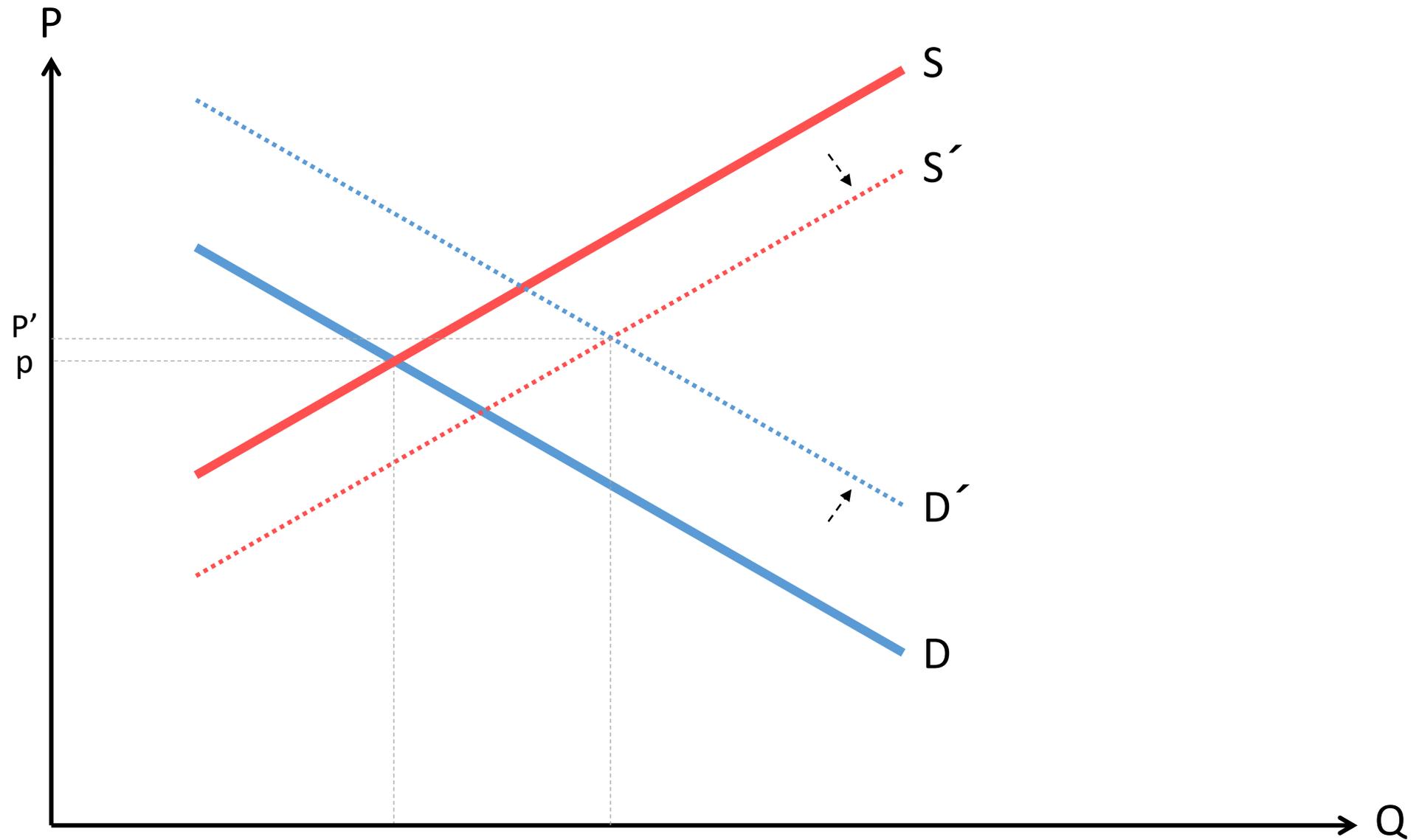


大都市圏全体  
(Metropolitan Area)

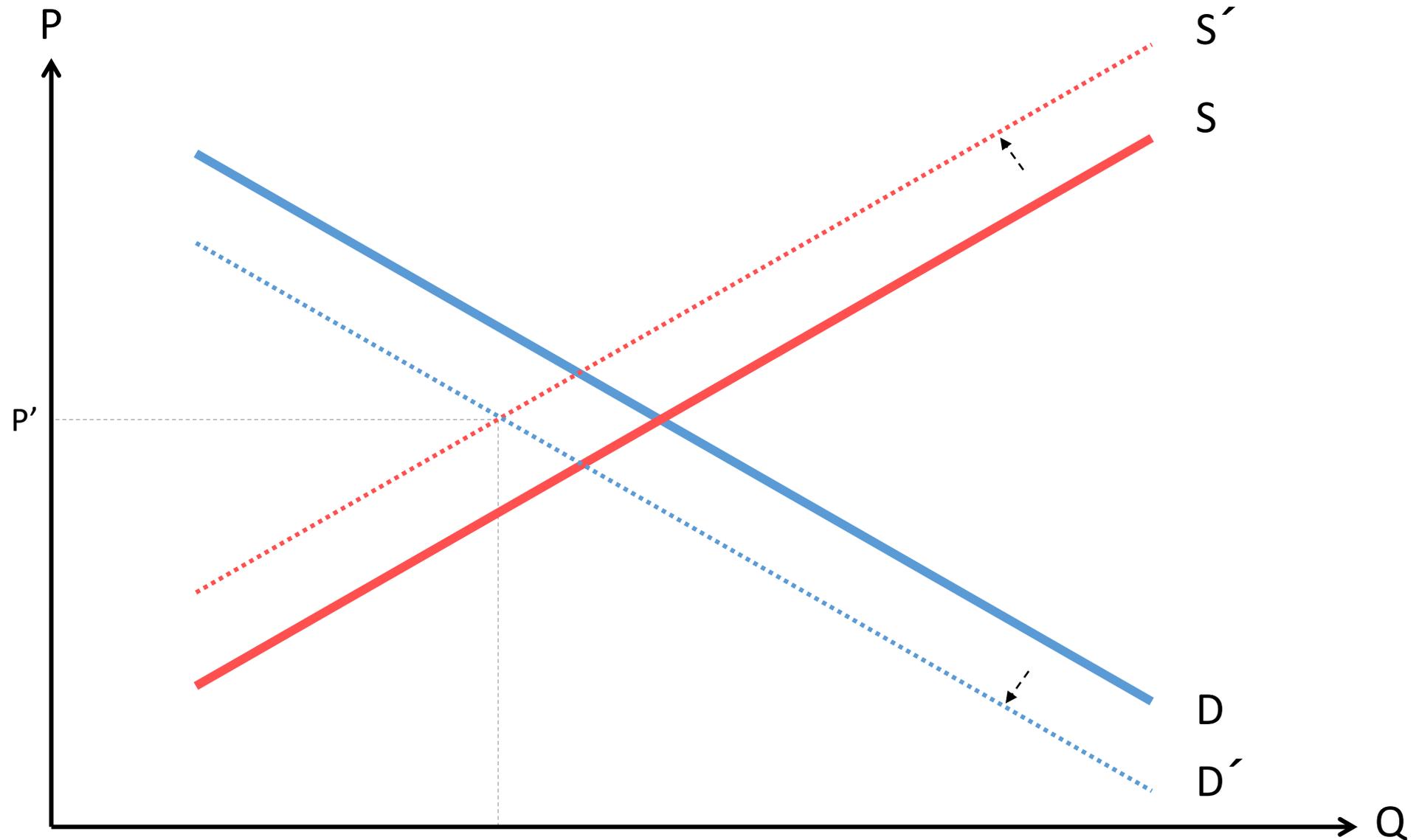
大都市の  
国際競争力  
(City Center)



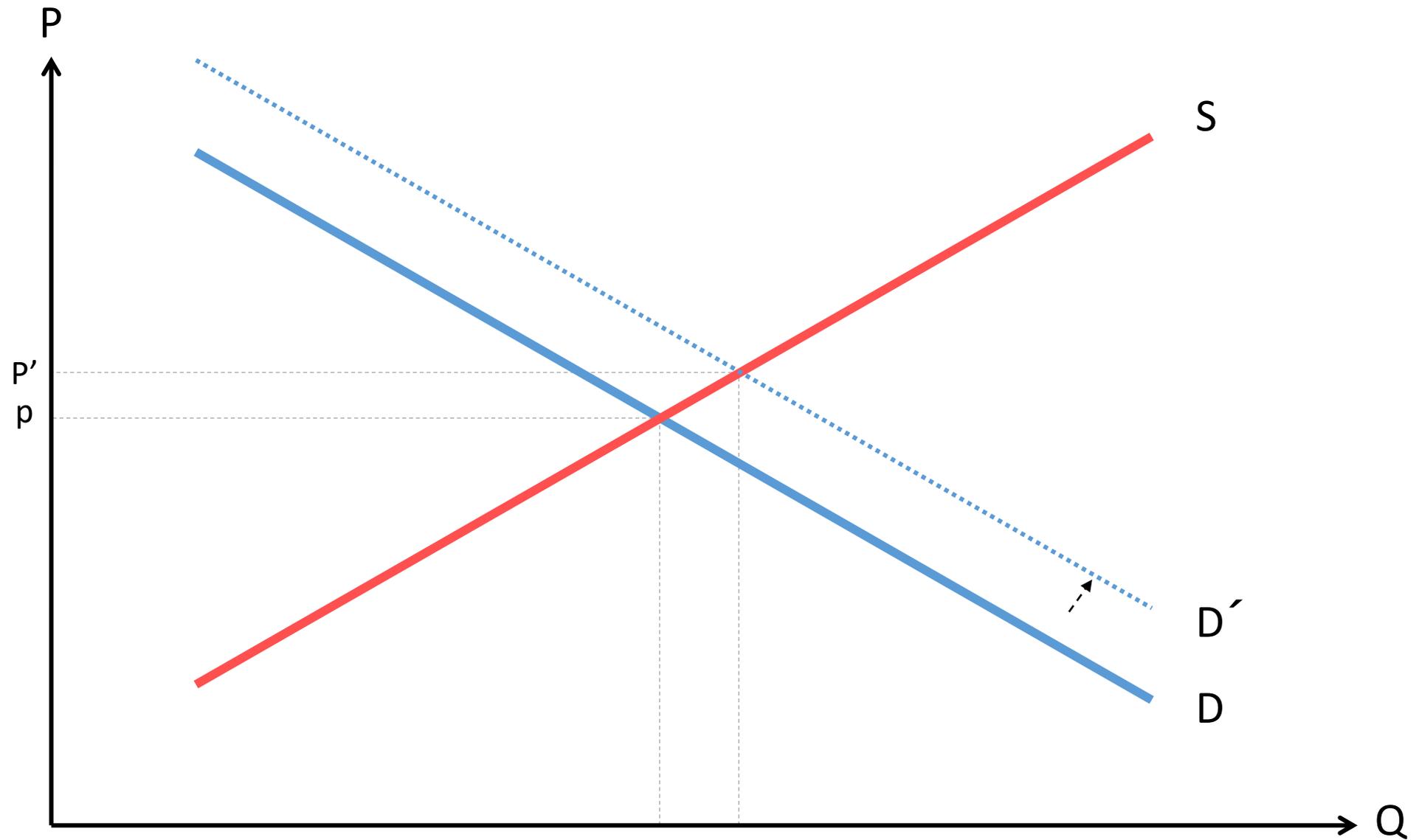
## 2. 大都市の国際競争力に関する市場(City Center)



### 3. 大都市圏全体としての既存市場 (Metropolitan Area)



#### 4. 地方都市の磁力強化の市場



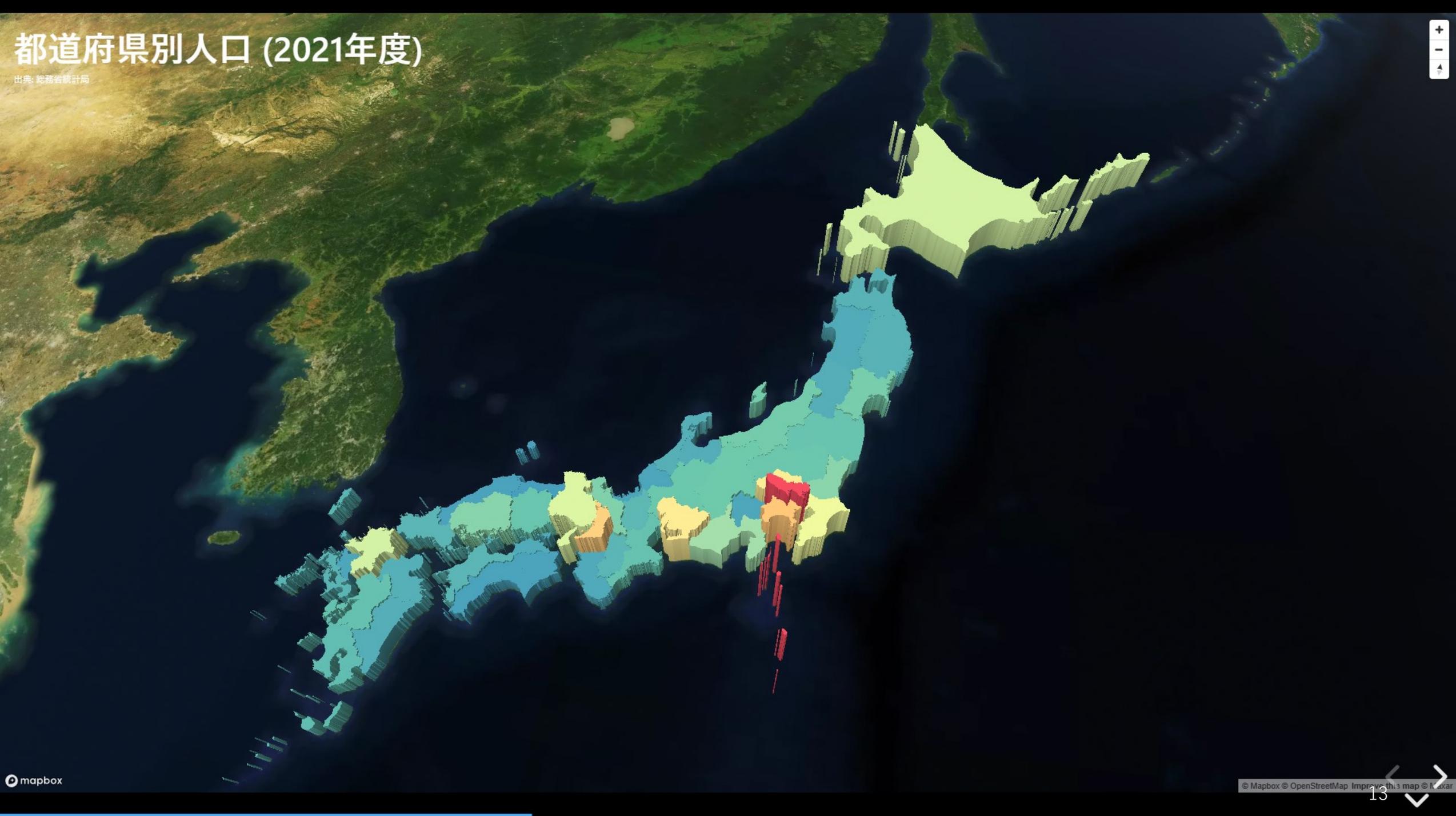
# 県内総生産 (2021年)

出典: 内閣府 経済社会総合研究所



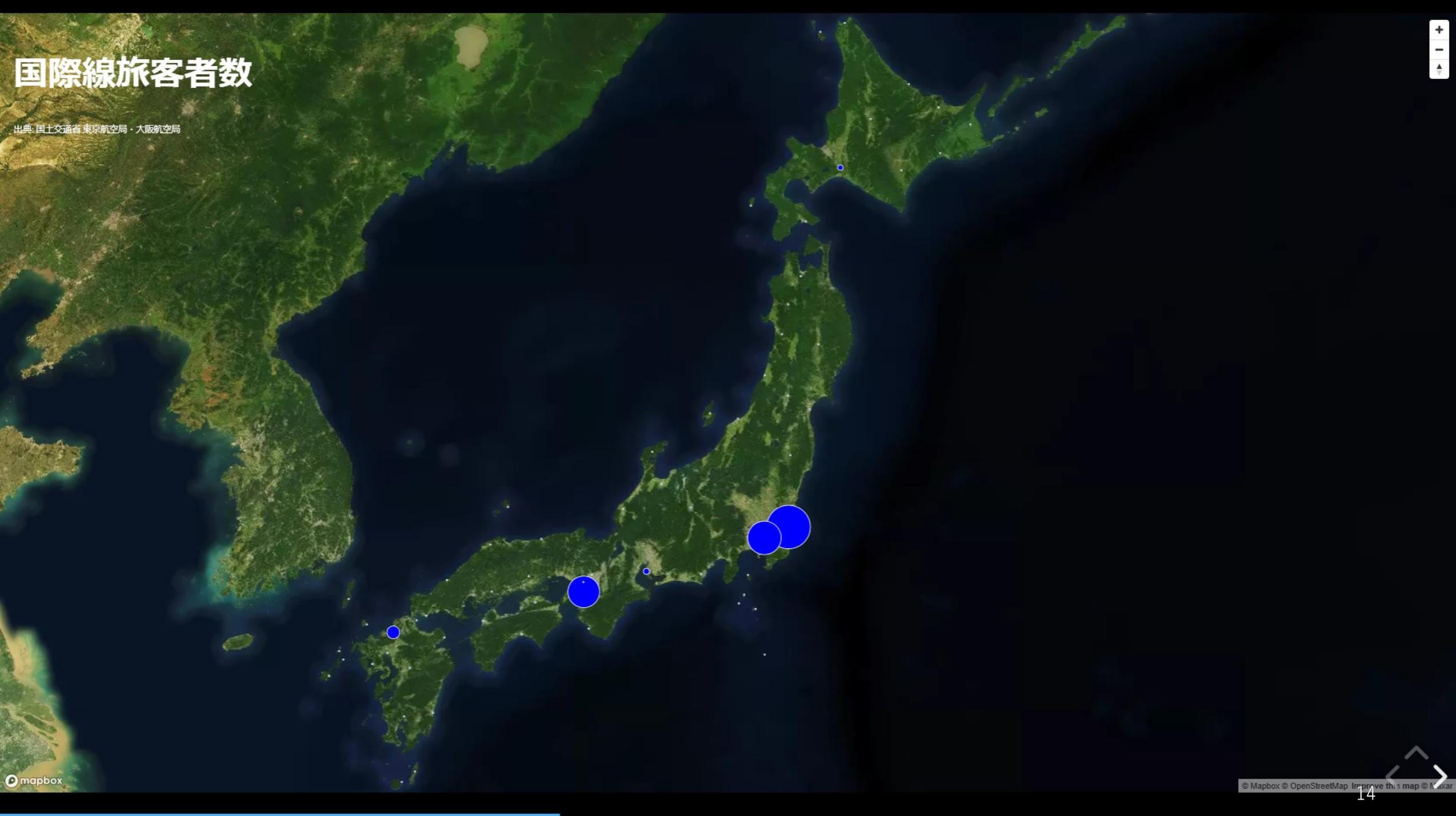
# 都道府県別人口 (2021年度)

出典: 総務省統計局



# 国際線旅客者数

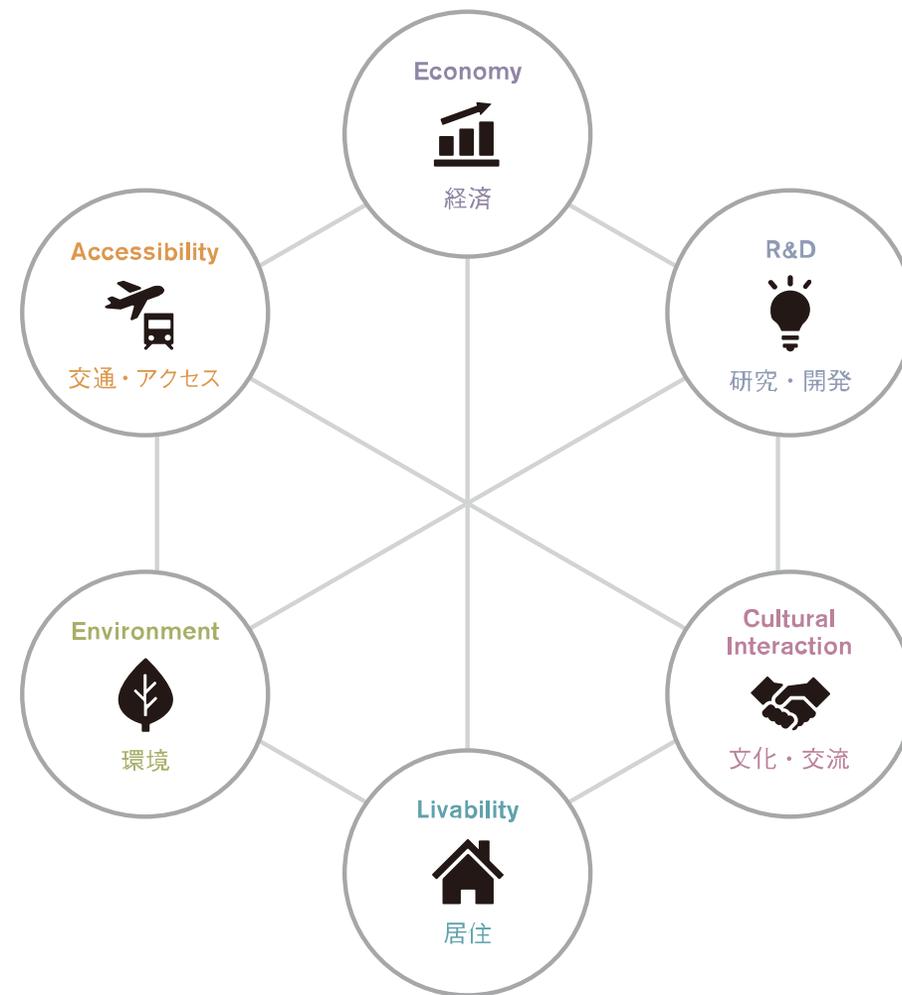
出典: 国土交通省 東京航空局・大阪航空局



Global  
Power City  
Index  
2023



1. London
2. New York
3. Tokyo
4. Paris
5. Singapore



| Function<br>分野   | Indicator Group<br>指標グループ          | No.<br>番号                                   | Indicator<br>指標                         |                 |
|--|------------------------------------|---|---|-----------------|
| <b>Economy</b><br>経済<br><br>600 pt.                   | Market Size<br>市場の規模               | 1   | Nominal GDP                             | GDP             |
|  |                                    | 2   | GDP per Capita                          | 1人あたりGDP        |
|  | Market Attractiveness<br>市場の魅力     | 3   | GDP Growth Rate                         | GDP成長率          |
|  |                                    | 4   | Economic Freedom                        | 経済自由度           |
|  | Economic Vitality<br>経済集積          | 5   | Stock Market Capitalization             | 上場株式時価総額        |
|  |                                    | 6   | World's Top 500 Companies               | 世界トップ500企業      |
|  | Human Capital<br>人的集積              | 7   | Total Employment                        | 従業者数            |
|  |                                    | 8   | Employees in Business Support Services  | ビジネスサポート人材の多さ   |
|  | Business Environment<br>ビジネス環境     | 9   | Wage Level                              | 賃金水準の高さ         |
|  |                                    | 10  | Availability of Skilled Human Resources | 優秀な人材確保の容易性     |
|  |                                    | 11  | Variety of Workplace Options            | ワークプレイス充実度      |
|  | Ease of Doing Business<br>ビジネスの容易性 | 12  | Corporate Tax Rate                      | 法人税率の低さ         |
|  |                                    | 13  | Political, Economic and Business Risk   | 政治・経済・商機のリスクの低さ |
| <b>R&amp;D</b><br>研究・開発<br><br>300 pt.                | Academic Resources<br>研究集積         | 14  | Number of Researchers                   | 研究者数            |
|  |                                    | 15  | World's Top Universities                | 世界トップ大学         |
|  | Research Environment<br>研究環境       | 16  | Research and Development Expenditure    | 研究開発費           |
|  |                                    | 17  | Number of International Students        | 留学生数            |
|  | Innovation<br>イノベーション              | 18  | Academic Performance                    | 学力の高さ           |
|  |                                    | 19  | Number of Patents                       | 特許登録件数          |
| 20   |                                    | Winners of Prizes in Science and Technology | 主要科学技術賞受賞者数                             |                 |
| 21   |                                    | Number of Startups                          | スタートアップ数                                |                 |
| <b>Cultural Interaction</b><br>文化・交流<br><br>500 pt. | Trendsetting Potential<br>発信力      | 22  | Number of International Conferences     | 国際コンベンション件数     |
|  |                                    | 23  | Number of Cultural Events               | 文化イベント開催件数      |
|  |                                    | 24  | Cultural Content Export Value           | コンテンツ輸出額        |
|  |                                    | 25  | Art Market Environment                  | アート市場環境         |
|  | Tourism Resources<br>観光資源          | 26  | Tourist Attractions                     | 観光地の充実度         |
|  |                                    | 27  | Proximity to World Heritage Sites       | 世界遺産への近接性       |
|  |                                    | 28  | Nightlife Options                       | ナイトライフ充実度       |
|  | Cultural Facilities<br>文化施設        | 29  | Number of Theaters                      | 劇場・コンサートホール数    |
|  |                                    | 30  | Number of Museums                       | 美術館・博物館数        |
|  |                                    | 31  | Number of Stadiums                      | スタジアム数          |
|  | Visitor Amenities<br>受入環境          | 32  | Number of Hotel Rooms                   | ホテル客室数          |
|  |                                    | 33  | Number of Luxury Hotel Rooms            | ハイクラスホテル客室数     |
|  |                                    | 34  | Attractiveness of Shopping Options      | 買物の魅力           |
|  |                                    | 35  | Attractiveness of Dining Options        | 食事の魅力           |
| International Interaction<br>外国人受入実績   | 36                                 | Number of Foreign Residents                 | 外国人居住者数                                 |                 |
|  | 37                                 | Number of Foreign Visitors                  | 外国人訪問者数                                 |                 |

| Function<br>分野  | Indicator Group<br>指標グループ                   | No.<br>番号                           | Indicator<br>指標                               |                               |
|---|---|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Livability</b><br>居住<br><br>500 pt.           | Working Environment<br>就業環境                 | 38                                  | Total Unemployment Rate                       | 完全失業率の低さ                      |
|   |   | 39                                  | Total Working Hours per Capita                | 1人あたりの総労働時間の短さ                |
|   |   | 40                                  | Workstyle Flexibility                         | 働き方の柔軟性                       |
|   | Cost of Living<br>居住コスト                     | 41                                  | Housing Rent                                  | 住宅賃料水準の低さ                     |
|   |   | 42                                  | Price Level                                   | 物価水準の低さ                       |
|   | Security and Safety<br>安全・安心                | 43                                  | Number of Murders                             | 殺人件数の少なさ                      |
|   |   | 44                                  | Economic Risk of Natural Disaster             | 自然災害の経済的リスクの少なさ               |
|   | Well-Being<br>生活良好性                         | 45                                  | Life Expectancy                               | 平均寿命                          |
|   |   | 46                                  | Social Freedom and Equality                   | 社会の自由度・平等さ                    |
|   |   | 47                                  | Risk to Mental Health                         | メンタルヘルス水準                     |
|   | Ease of Living<br>生活利便性                     | 48                                  | Number of Medical Doctors                     | 医師数                           |
| 49  |   | ICT Readiness                       | ICT環境の充実度                                     |                               |
| 50  |   | Number of Retail Shops              | 小売店舗の多さ                                       |                               |
| 51  |   | Number of Restaurants               | 飲食店の多さ  |                               |
| <b>Environment</b><br>環境<br><br>300 pt.          | Sustainability<br>持続可能性                     | 52                                  | Commitment to Climate Action                  | 環境への取り組み                      |
|   |   | 53                                  | Renewable Energy Rate                         | 再生可能エネルギー比率                   |
|   |   | 54                                  | Waste Recycle Rate                            | リサイクル率                        |
|   | Atmospheric Air Quality and Comfort<br>空気環境 | 55                                  | CO <sub>2</sub> Emissions per Capita          | 1人あたりのCO <sub>2</sub> 排出量の少なさ |
|   |   | 56                                  | Air Quality                                   | 空気のきれいさ                       |
|   |   | 57                                  | Comfort Level of Temperature                  | 気温の快適性                        |
| Urban Environment<br>都市環境   | 58  | Water Quality                       | 水質の良好性  |                               |
|   | 59  | Urban Greenery                      | 緑地の充実度  |                               |
|   | 60  | Satisfaction with Urban Cleanliness | 都市空間の清潔さ                                      |                               |
| <b>Accessibility</b><br>交通・アクセス<br><br>400 pt. | International Network<br>国際ネットワーク           | 61                                  | Cities with Direct International Flights      | 国際線直行便就航都市数                   |
|   |   | 62                                  | International Freight Flows                   | 国際貨物流通規模                      |
|   | Air Transport Capacity<br>航空キャパシティ          | 63                                  | Number of Air Passengers                      | 国内・国際線旅客数                     |
|   |   | 64                                  | Number of Arrivals and Departures at Airports | 航空機の発着回数                      |
|   | Inner-City Transportation<br>都市内交通          | 65                                  | Station Density                               | 駅密度                           |
|   |   | 66                                  | Public Transportation Use                     | 公共交通機関利用率                     |
|   |   | 67                                  | Travel Time to Airports                       | 空港アクセス時間の短さ                   |
| Transport Comfortability<br>移動の快適性  | 68  | Commuting Time                      | 通勤・通学時間の短さ                                    |                               |
|   | 69  | Average Driving Speed               | 自動車の移動速度                                      |                               |
|   | 70  | Ease of Mobility by Taxi or Bicycle | タクシー・自転車での移動のしやすさ                             |                               |

# 総合ランキング

■ 経済   
 ■ 研究・開発   
 ■ 文化・交流   
 ■ 居住   
 ■ 環境   
 ■ 交通・アクセス

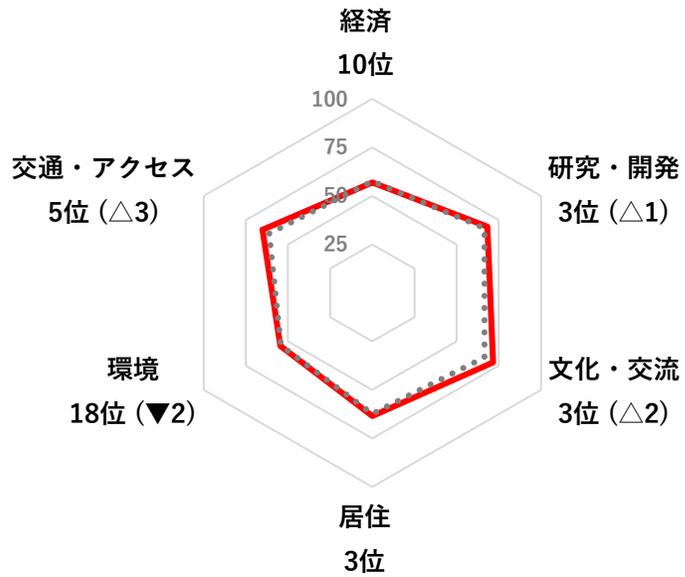
|                | スコア    | 昨対      |     |
|----------------|--------|---------|-----|
|                |        | スコア差    | 順位差 |
| London 1       | 1655.4 | [△8.6]  |     |
| New York 2     | 1505.8 | [▼0.6]  |     |
| <b>TOKYO</b> 3 | 1445.4 | [△69.6] |     |
| Paris 4        | 1423.0 | [△59.3] |     |
| Singapore 5    | 1291.8 | [△27.1] |     |
| Seoul 6        | 1193.3 | [▼8.8]  | △1  |
| Amsterdam 7    | 1185.4 | [▼60.9] | ▼1  |
| Dubai 8        | 1177.7 | [△15.1] |     |
| Berlin 9       | 1171.5 | [△19.8] | △1  |
| Madrid 10      | 1153.2 | [△21.7] | △4  |
| Shanghai 11    | 1144.0 | [△12.5] | △4  |
| Copenhagen 12  | 1128.3 | [▼10.6] | ▼1  |
| Melbourne 13   | 1120.3 | [▼35.1] | ▼4  |
| Stockholm 14   | 1111.3 | [▼6.5]  | △2  |
| Vienna 15      | 1111.3 | [▼21.9] | ▼2  |
| Beijing 16     | 1111.0 | [▼4.3]  | △1  |
| Sydney 17      | 1110.0 | [▼23.4] | ▼5  |
| Hong Kong 18   | 1101.8 | [△10.0] |     |
| Barcelona 19   | 1091.9 | [△24.4] | △3  |
| Zurich 20      | 1083.5 | [▼5.0]  | ▼1  |
| Dublin 21      | 1064.1 | [△32.6] | △7  |
| Los Angeles 22 | 1061.9 | [▼9.8]  | ▼1  |
| Frankfurt 23   | 1059.2 | [▼27.0] | ▼3  |
| Toronto 24     | 1056.0 | [▼9.2]  | ▼1  |

|                   | スコア    | 昨対      |     |
|-------------------|--------|---------|-----|
|                   |        | スコア差    | 順位差 |
| San Francisco 25  | 1042.8 | [△7.7]  | △2  |
| Brussels 26       | 1038.8 | [▼10.5] | ▼2  |
| Chicago 27        | 1030.6 | [▼13.6] | ▼2  |
| Geneva 28         | 1016.8 | [▼26.1] | ▼2  |
| Helsinki 29       | 1010.7 | [△2.8]  | △2  |
| Taipei 30         | 1009.3 | [△50.8] | △5  |
| Milan 31          | 1008.7 | [△18.1] | △2  |
| Istanbul 32       | 1005.7 | [▼11.5] | ▼2  |
| Boston 33         | 1002.1 | [▼24.2] | ▼4  |
| Moscow 34         | 1001.5 | [△25.0] |     |
| <b>OSAKA</b> 35   | 993.2  | [△45.5] | △2  |
| Vancouver 36      | 991.1  | [▼1.5]  | ▼4  |
| Washington, DC 37 | 930.5  | [▼25.0] | ▼1  |
| Tel Aviv 38       | 917.4  | [△25.0] | △2  |
| Bangkok 39        | 903.2  | [▼42.1] | ▼1  |
| Sao Paulo 40      | 899.1  | [△0.7]  | ▼1  |
| Kuala Lumpur 41   | 889.2  | [△10.5] |     |
| <b>FUKUOKA</b> 42 | 858.5  | [△13.7] |     |
| Buenos Aires 43   | 812.5  | [▼0.3]  | △1  |
| Mexico City 44    | 812.0  | [▼26.0] | ▼1  |
| Jakarta 45        | 753.6  | [△11.9] |     |
| Cairo 46          | 700.1  | [△38.9] | △1  |
| Johannesburg 47   | 655.2  | [▼8.8]  | ▼1  |
| Mumbai 48         | 654.6  | [△9.3]  |     |

3rd

# Tokyo

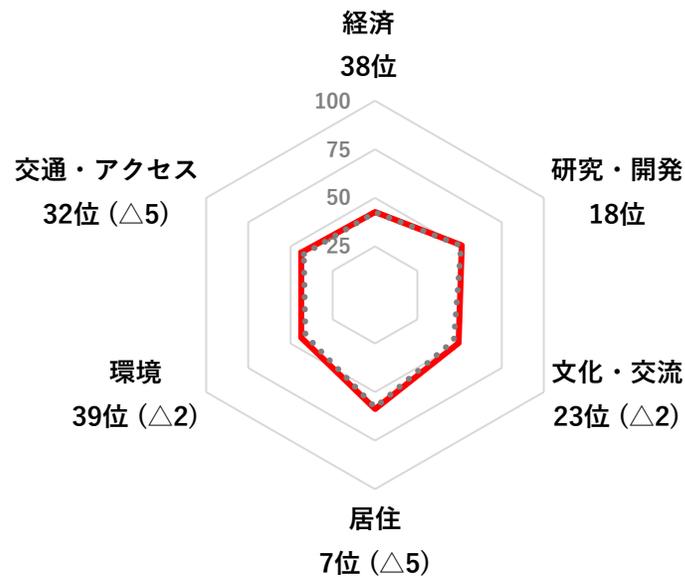
— 2024    ..... 2023



35th

# Osaka

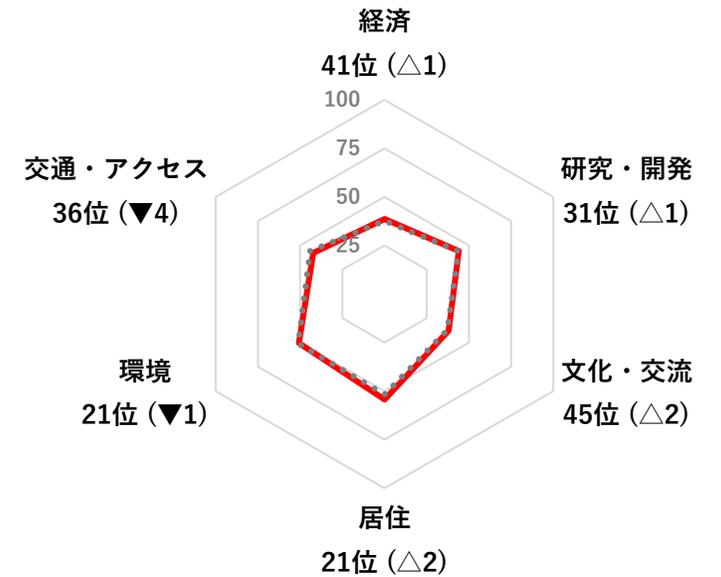
— 2024    ..... 2023



42nd

# Fukuoka

— 2024    ..... 2023





普遍的な魅力

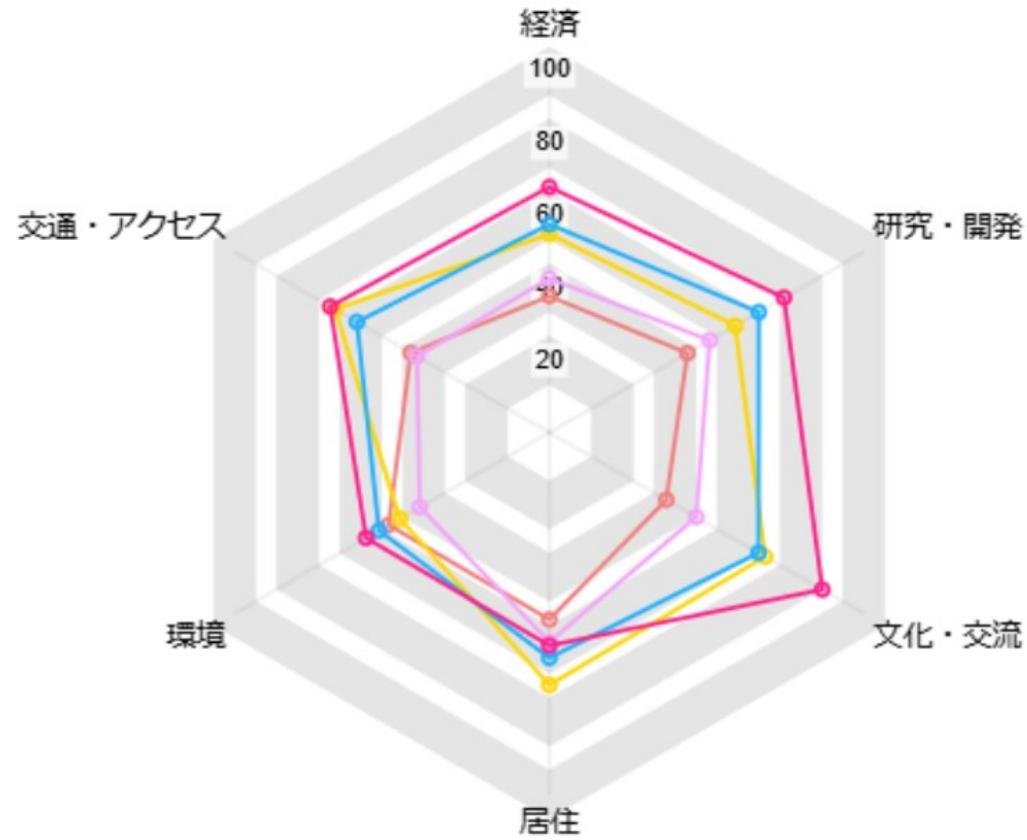
都市の総合力  
Comprehensive Power

固有の魅力

都市のアイデンティティ  
Identity of a city

## 分野別レーダーチャート（偏差値）

London Tokyo Paris Osaka Fukuoka



出典: 森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキング2023」



J P C

J A P A N P O W E R C I T I E S

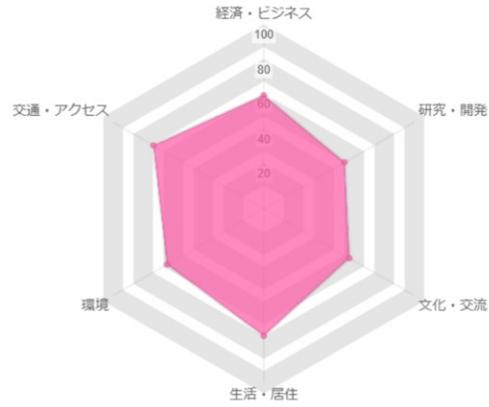


2 0 2 4

森記念財団  
MORI MEMORIAL FOUNDATION

中央区

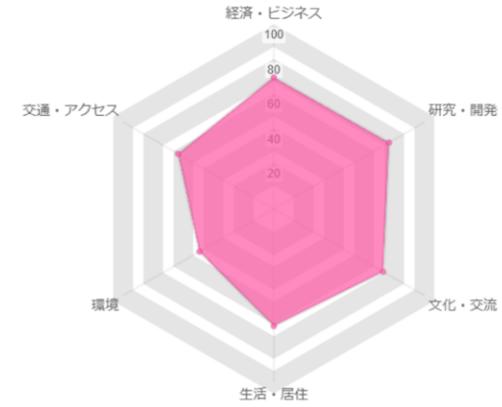
分野別レーダーチャート（偏差値）



出典：森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

港区

分野別レーダーチャート（偏差値）

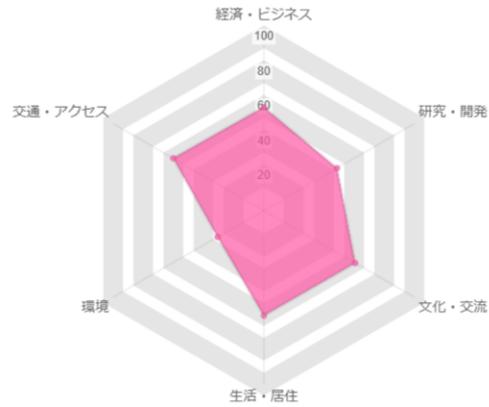


出典：森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」



渋谷区

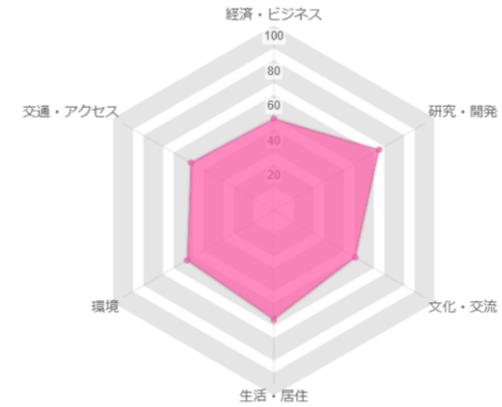
分野別レーダーチャート（偏差値）



出典：森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

文京区

分野別レーダーチャート（偏差値）

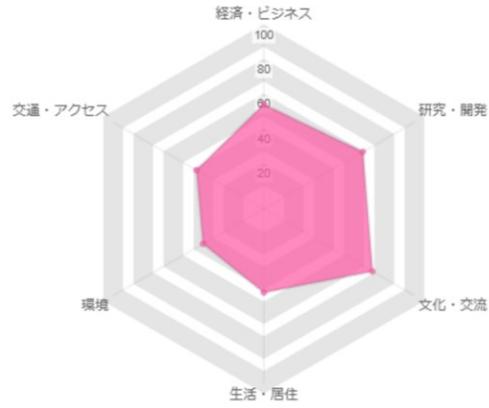


出典：森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」



札幌市

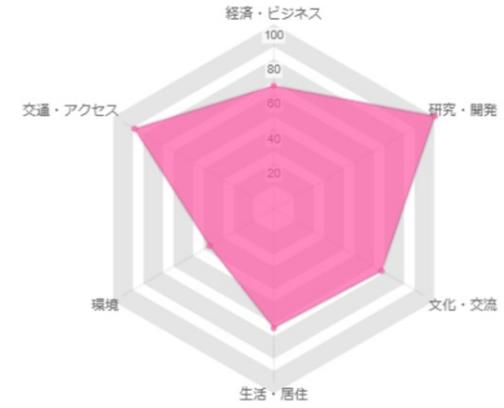
分野別レーダーチャート (偏差値)



出典: 森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

名古屋市

分野別レーダーチャート (偏差値)



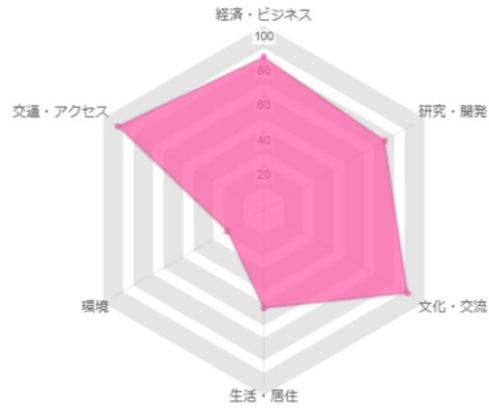
出典: 森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

< >

< >

大阪市

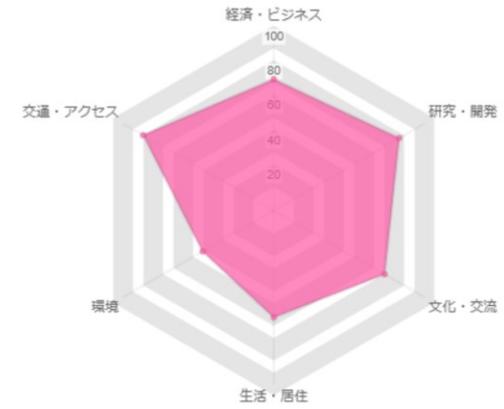
分野別レーダーチャート (偏差値)



出典: 森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

福岡市

分野別レーダーチャート (偏差値)



出典: 森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価」

< >



## 都市ごとのイメージの特徴 (特徴語抽出)

大阪市に特徴的なキーワードは、下図の通りであった。

係数が大きいほど、対象都市名と単語が共通に登場した回数が多く、そのような単語は特徴的であると判断した。

| -- 特徴的な語 -- | -- Jaccard類似係数 (%) -- |
|-------------|-----------------------|
| 維新          | 4                     |
| にぎやか        | 3                     |
| 大阪          | 3                     |
| 元気          | 2                     |
| 汚い          | 2                     |
| 明るい         | 2                     |
| 改革          | 2                     |
| 人情味         | 2                     |
| 楽しい         | 2                     |
| 大阪市         | 2                     |



## 都市間のイメージの類似性 (居住都市とキーワードの共起ネットワーク分析)

居住都市とキーワードの共起ネットワーク分析の結果は、下図の通りであった。

(ポイントをドラッグすると図のレイアウト変更、拡大縮小や移動が可能です。初期状態に戻すにはページを再読み込みしてください)

# Beyond Functionalism

## 機能主義を超えた都市を創造する

- 高度経済成長期以降の思想 → 「機械」をモデルとする思考。
- 規格化され、世界中どこでも同じように機能することが求められる。
- Globalization -> Standardization
- 機械：普遍性、大量生産性 ≠ 建築：個別性、一回性、人々を内包
- その土地で人々が行う「営み」も個別性と一回性を有する。
- 建築や営みのうち文化的価値の高いものが、その土地の有形・無形の価値となる。
- 地域のコアバリューを見つけ出し、そのポテンシャルを活かした街づくりを行い、エリアのアイデンティティを高める。
- 加えて、大都市はグローバル都市として具備すべき機能要件の充足を図り、世界からヒト・モノ・カネを惹きつける。
- 大都市と地方都市の対流を促進し、日本全体の活力を維持し続ける。





MORI MEMORIAL  
FOUNDATION

# 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ダブル住宅の供給
- 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)

## 公共空間の整備



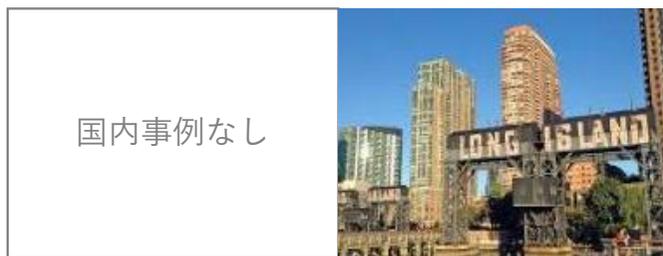
- 従来の特例制度
- 都市再生特別地区
- Plaza Bonus(米)
- District Improvement Bonus (NY)
- Public Realm Improvement Fund (NY)
- Community Infrastructure Levy (英)
- Planning Obligation (英)

## 公共公益施設の整備



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

## 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)

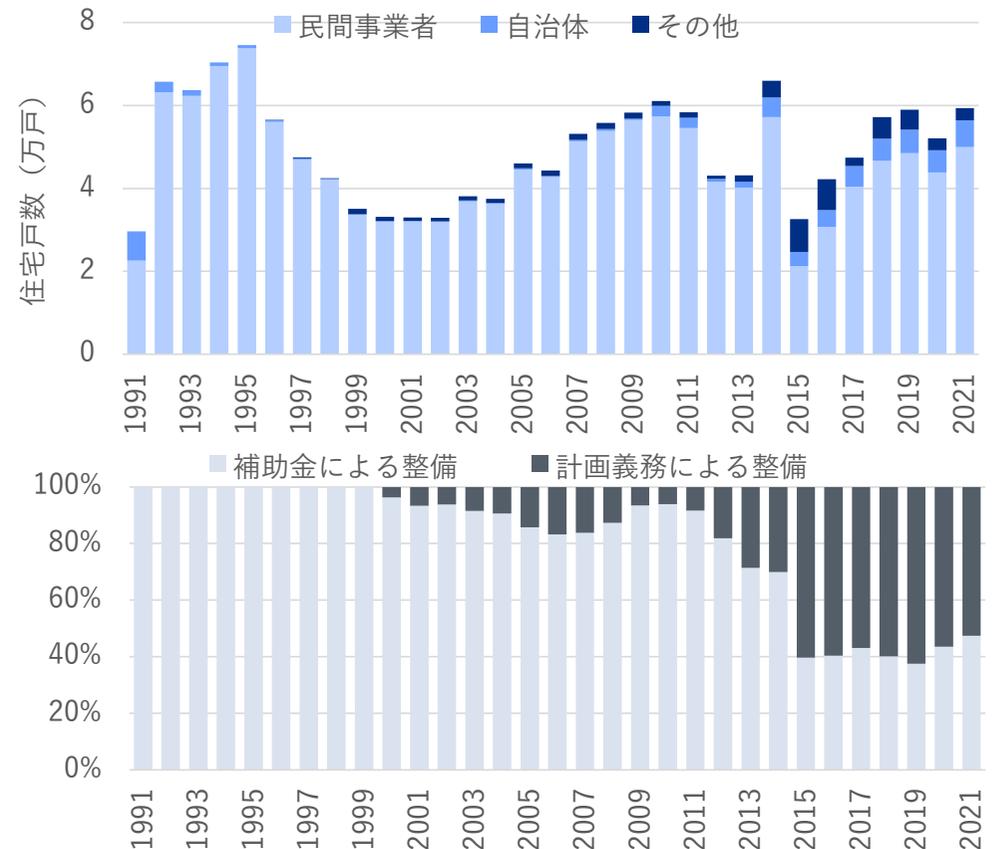
- 英国では、大多数の自治体においてアフォーダブル住宅の設置が公共貢献(計画義務)として義務付けられており、近年は過半のアフォーダブル住宅が計画義務によって供給されている。

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   |
|-------------|--|--|
| アフォーダブル住宅   | 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<br>敷地内：全住戸の35%をアフォーダ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<br>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ダ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            |

## 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

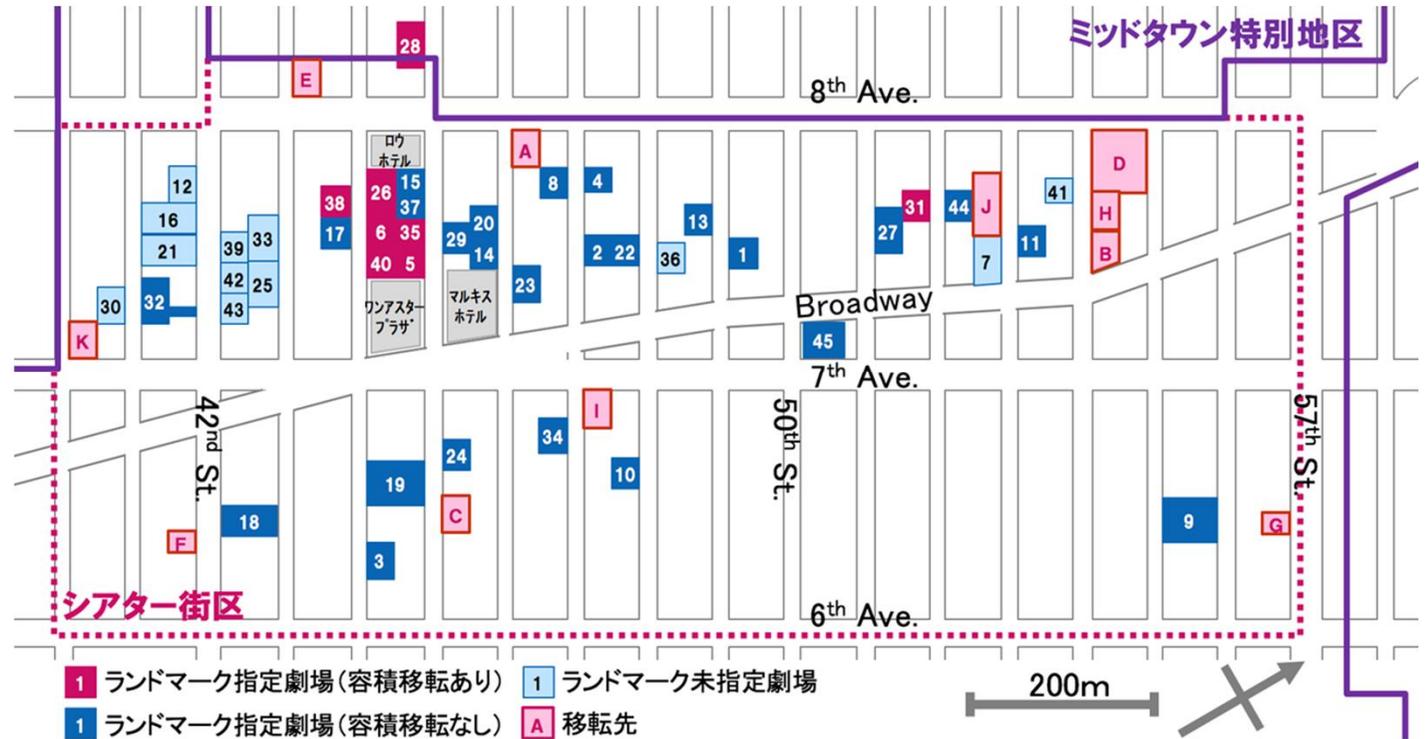
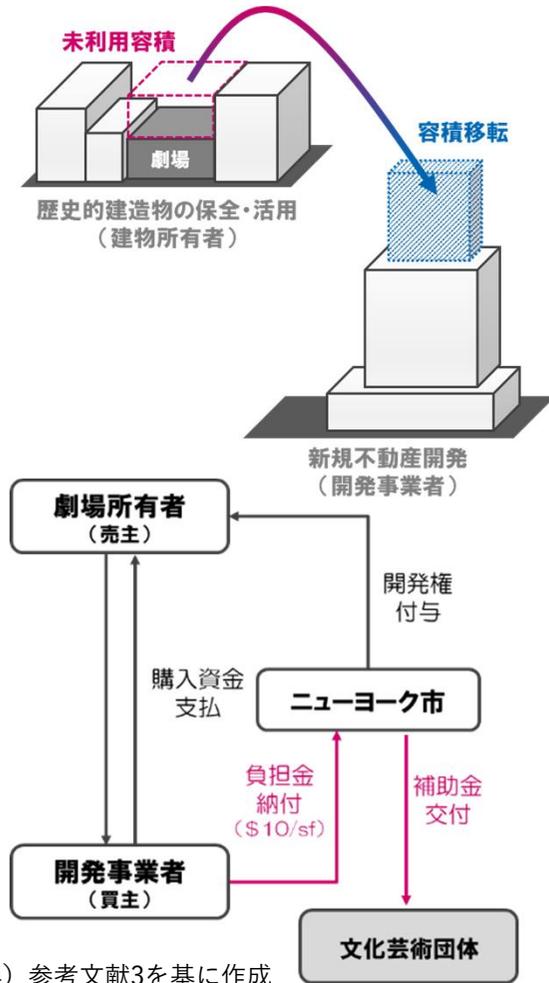
最新のマシンやスタジオを備えて地元デザイナーの活動拠点を提供



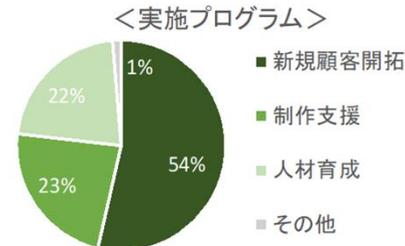
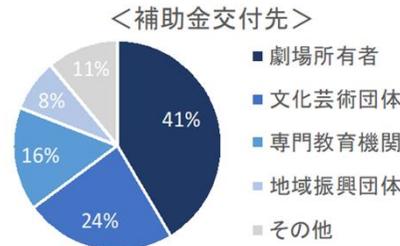
出典) 参考文献11を基に作成

# 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。



- 1 ランドマーク指定劇場 (容積移転あり)
- 1 ランドマーク未指定劇場
- 1 ランドマーク指定劇場 (容積移転なし)
- A 移転先



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)

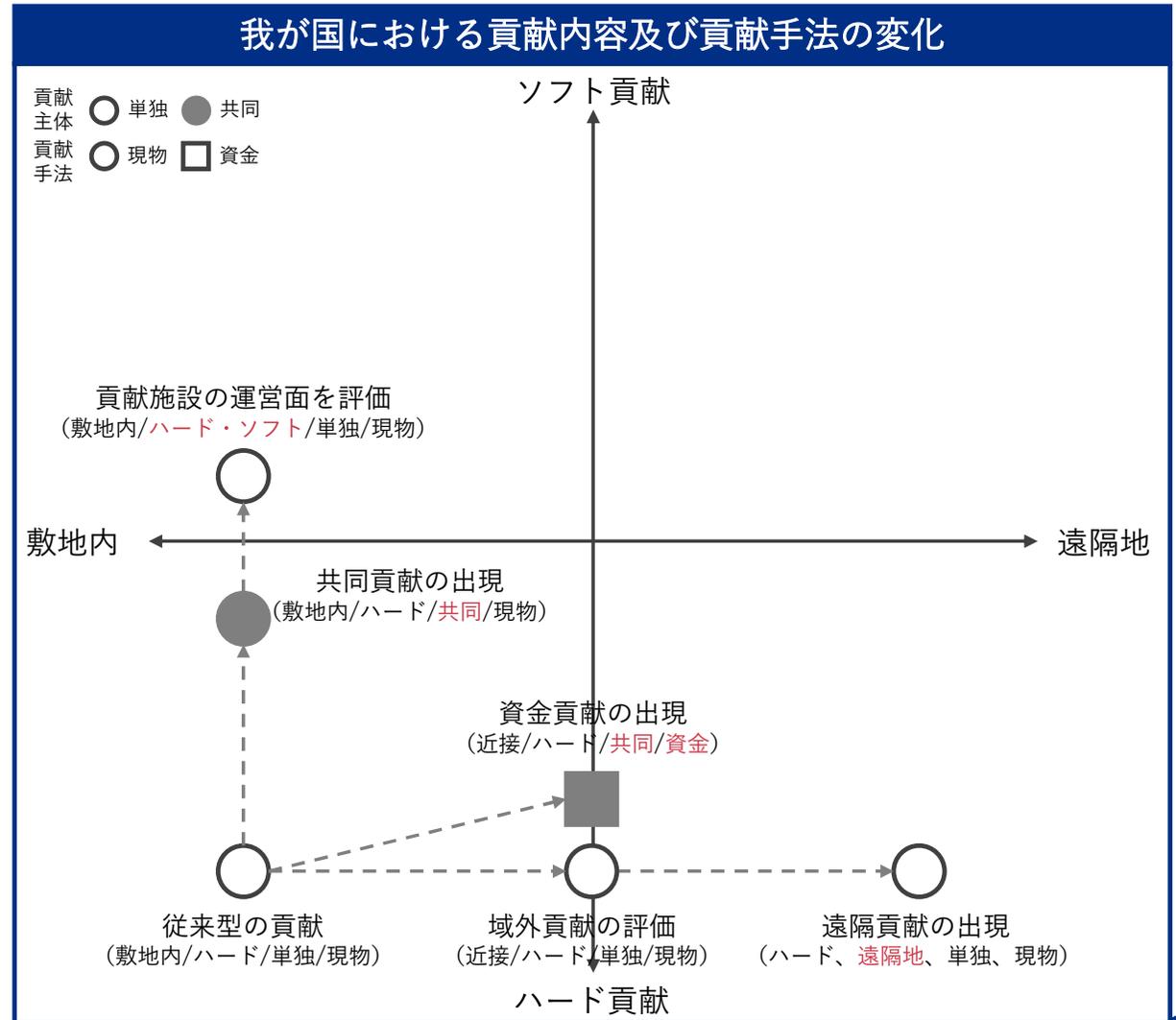
### 貢献の履行担保/ 経年による変更

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。

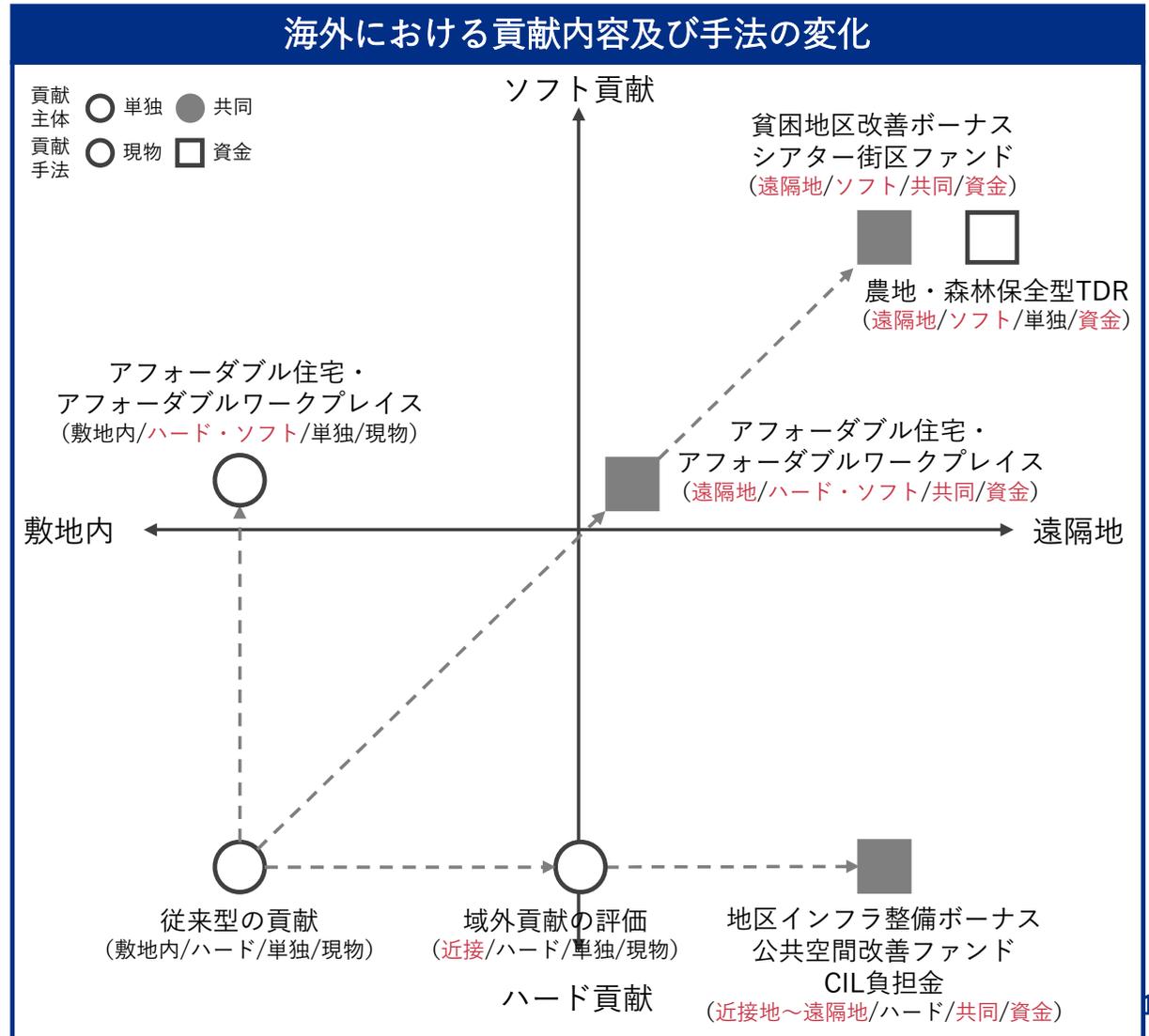
|          | 貢献目的                        | 種類         | 主体 | 位置         | 手法 |
|----------|-----------------------------|------------|----|------------|----|
| 従来の特例制度  | 広場・通路、交通施設                  | ハード        | 単独 | 敷地内<br>近接地 | 現物 |
|          | 歴史的建造物の保全                   | ハード        | 単独 | 敷地内        | 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<br>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<br>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<br>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。

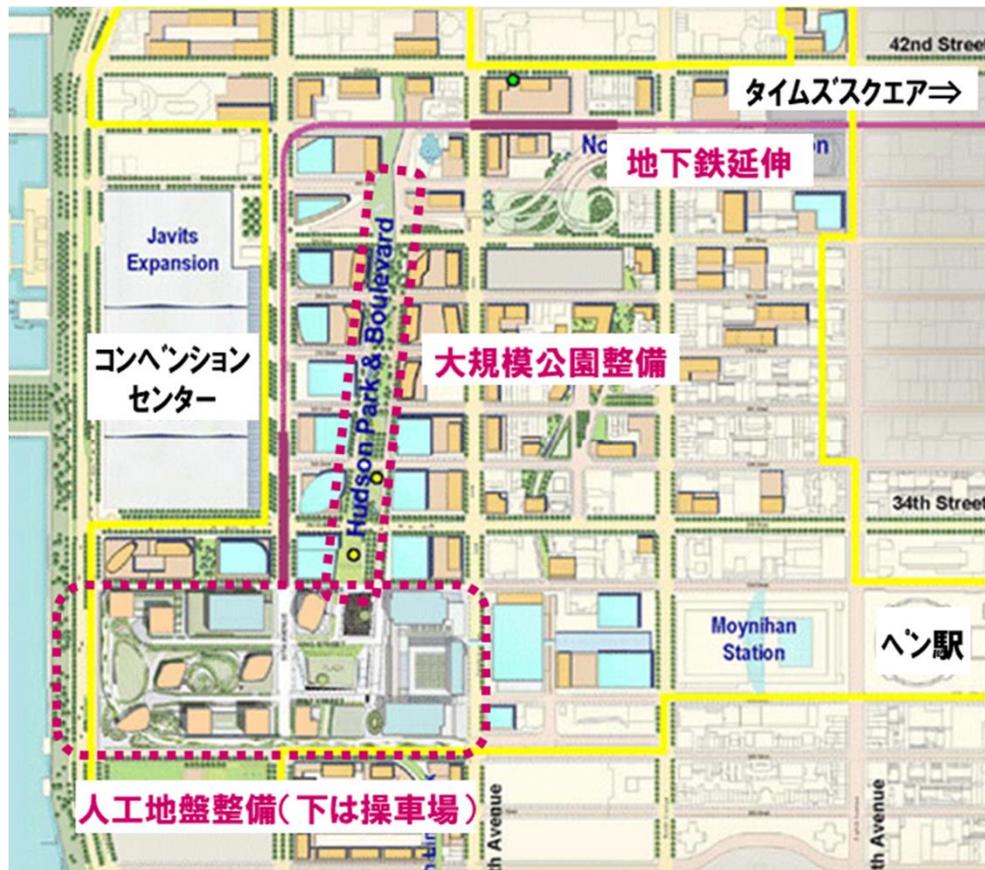
|                 | 貢献目的   | 種類  | 主体  | 位置    | 手法  |    |
|-----------------|--|-----|-----|-------|-----|----|
| 従来型             | 広場・通路、交通施設                                       | ハード | 単独  | 敷地/近接 | 現物  |    |
|                 | 歴史的建造物の保全  | ハード | 単独  | 敷地内   | 現物  |    |
|                 | 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 | 単独    | 敷地内 | 現物 |
|                 |  |     | ソフト | 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    |     |    |



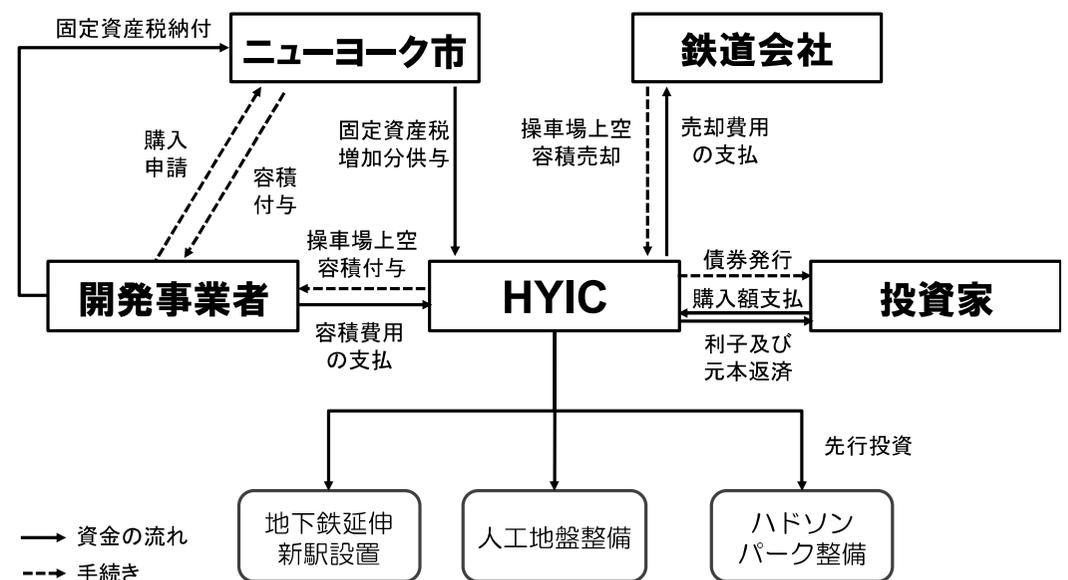
# 事例：容積売却によるインフラ整備 District Improvement Bonus (NY)

- 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



ハドソンヤード再開発事業のスキーム

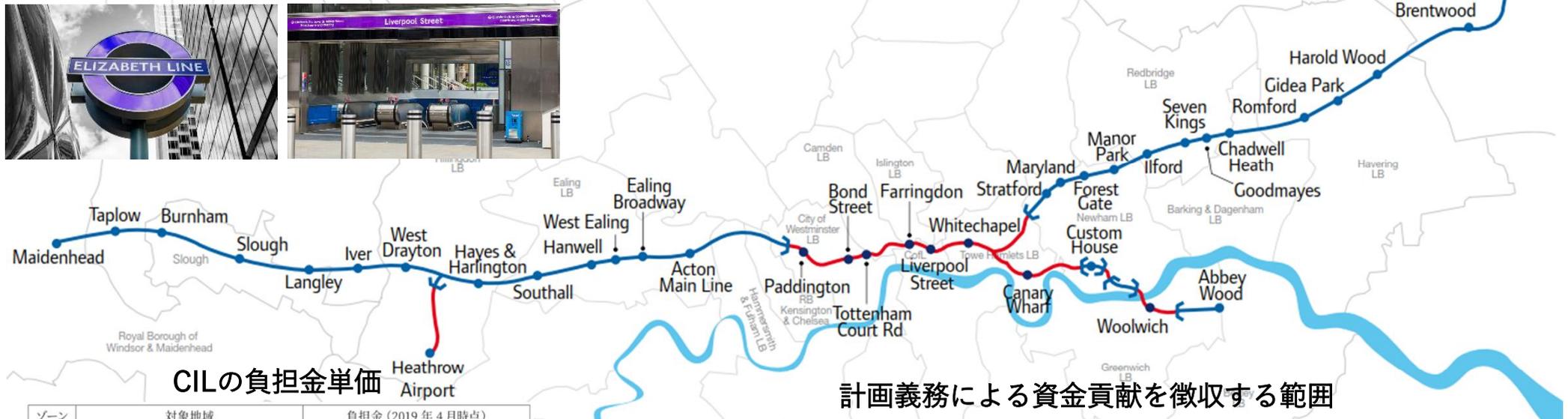


出典) 参考文献2を基に作成

# 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。

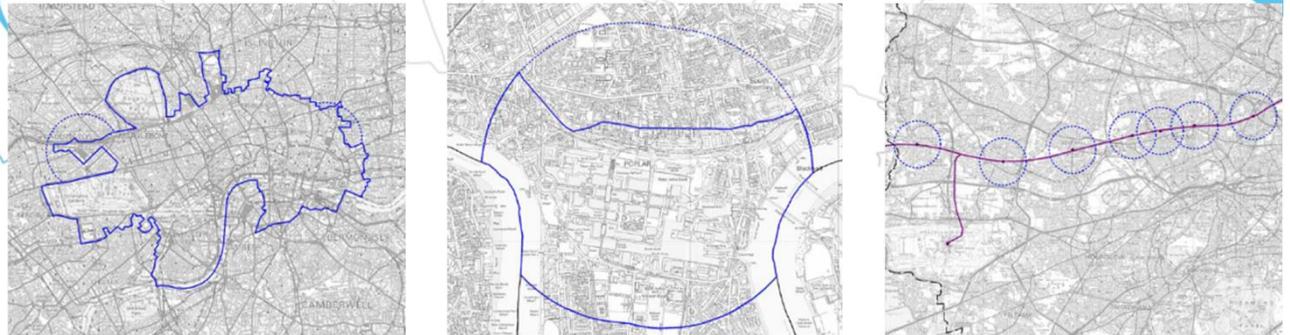
地下鉄エリザベスラインの路線図（赤線が新設されたトンネル区間）



CILの負担金単価

計画義務による資金貢献を徴収する範囲

| ゾーン | 対象地域   | 負担金 (2019年4月時点) |
|-----|--|-----------------|
| 1   | カムデン、シティ、ウエストミンスター、ハマースミス、イズリントン、ケンジントン、リッチモンド、ワンズワース  | 床面積あたり£80/㎡     |
| 2   | バーネット、ブレント、プロムリー、イーリング、インフィールド、ハックニー、ハリングエイ、ハーロウ、ヒンドン、ハウズロー、キングストン、ランベス、レッドブリッジ、マートン、レッドブリッジ、サザーク、タワーハムレッツ、ウォルサム、フォレスト | 床面積あたり£60/㎡     |
| 3   | パーキング、ベクスリー、クロイドン、グリニッジ、ハイヴァリング、ニューアム、サットン   | 床面積あたり£25/㎡     |

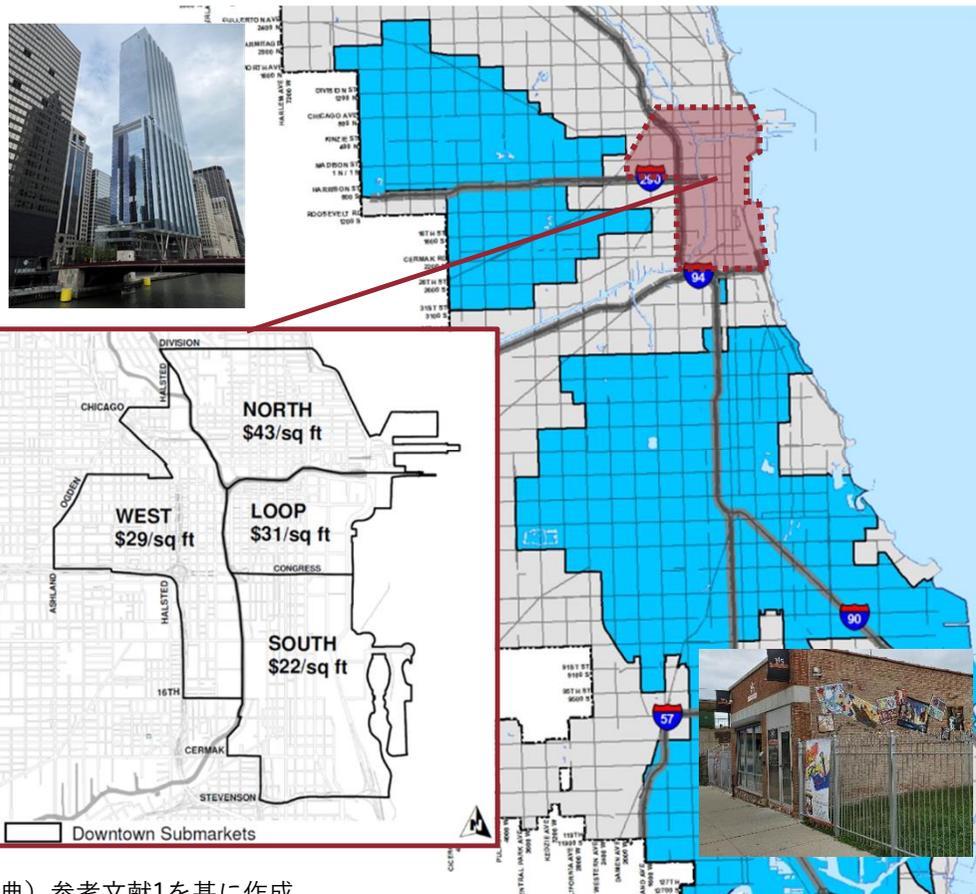


出典) 参考文献1を基に作成

# 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。

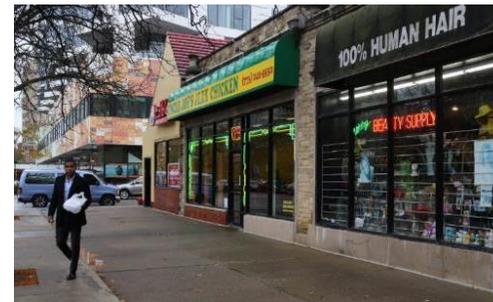
NOBの対象地区 (赤色が容積売却地区、青色が補助対象地区)



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

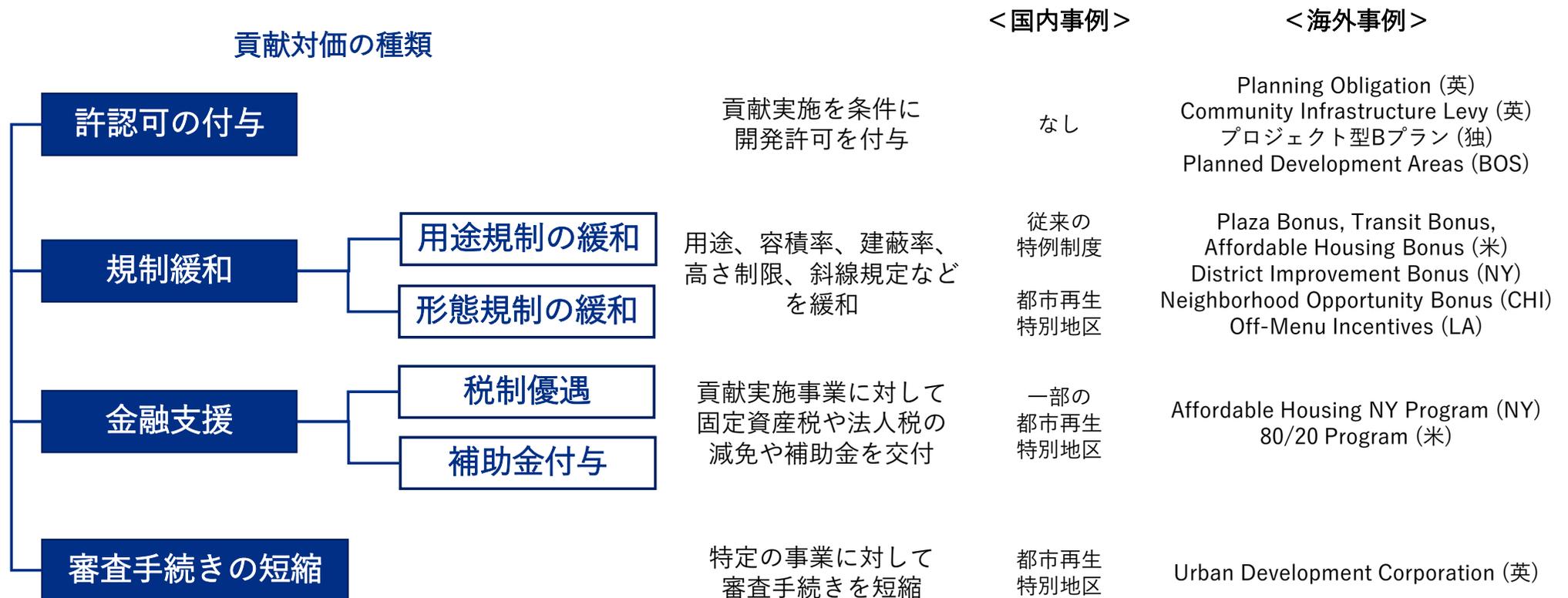
行政  
開発事業者  
交通事業者  
専門家(学識又は実務者)  
非営利団体  
地元住民/地権者/一般市民  
議会(議員)

### 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。



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

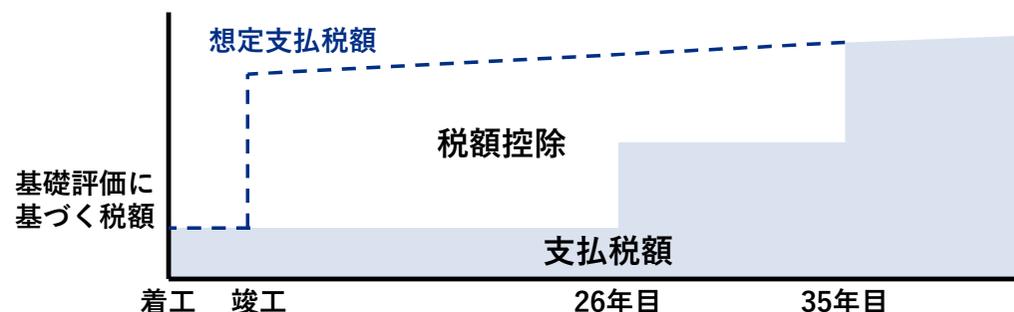
- ニューヨーク市では、容積率緩和以外に大幅な税制優遇や低利融資を対価として付与することで、民間都市開発においてアフォーダブル住宅の供給を加速している。

NY市におけるアフォーダブル住宅附置の対価

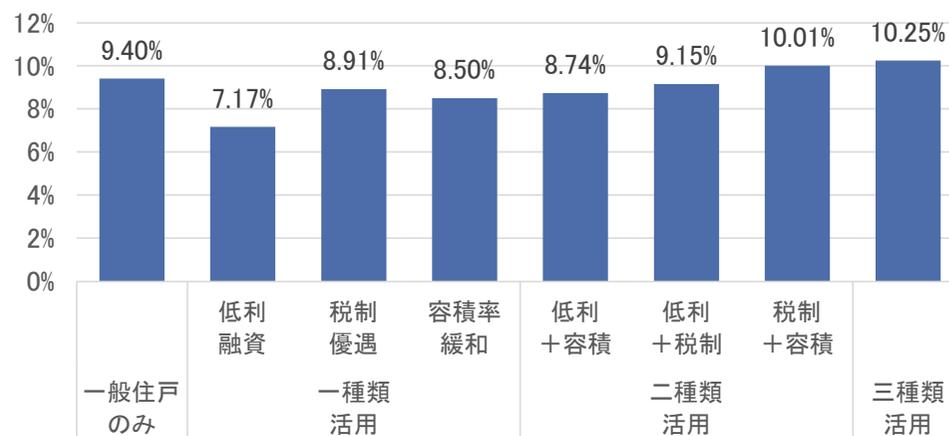
|      | 低利融資/税制優遇                              | 税制優遇                      | 容積率緩和                                    |                        |
|------|--|---------------------------|--|------------------------|
|      | 80/20プログラム (1980-)                     | アフォーダブル住宅 NYプログラム (1971-) | R10プログラム (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<br>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<br>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<br>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

固定資産税減免の仕組み



支援制度を拡充した場合の収益性IRRの比較



# 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<br>プログラム<br>(1995-2006)  | 421-a<br>プログラム<br>(2016-2022) | 467-m<br>プログラム<br>(2025-)  |
|------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 地域   | ダウントウン                         | 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 |

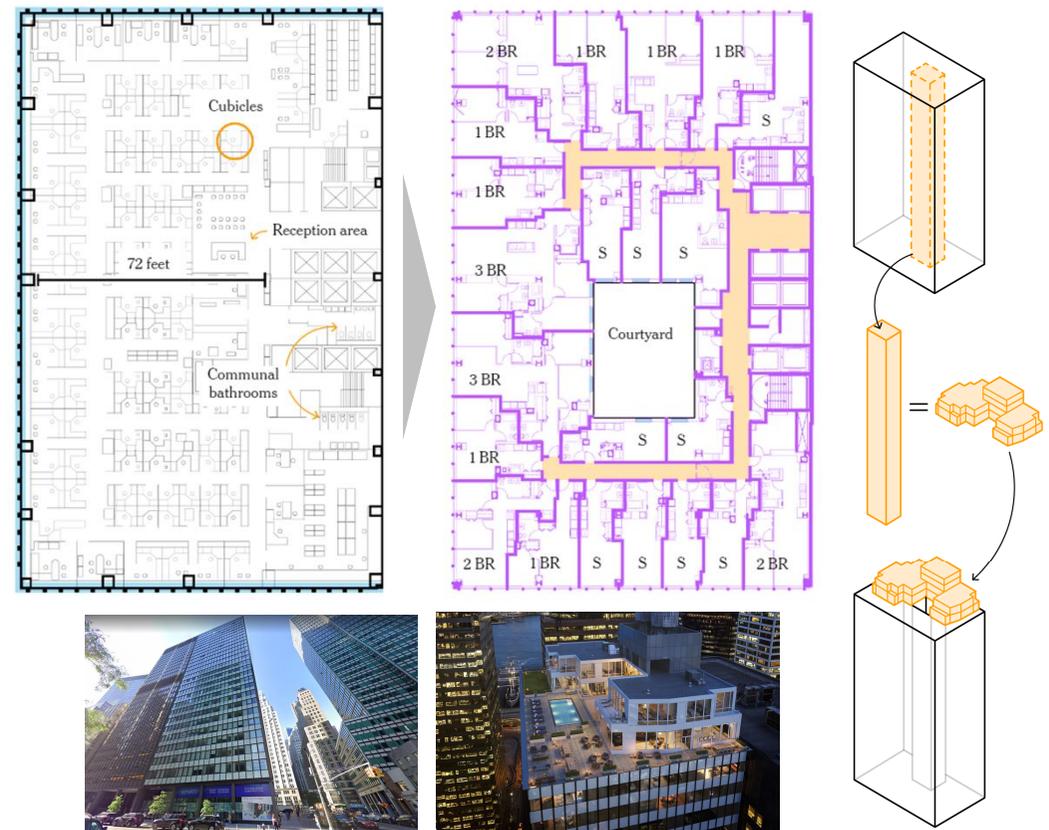
2010-2020年の転用実績

- 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)

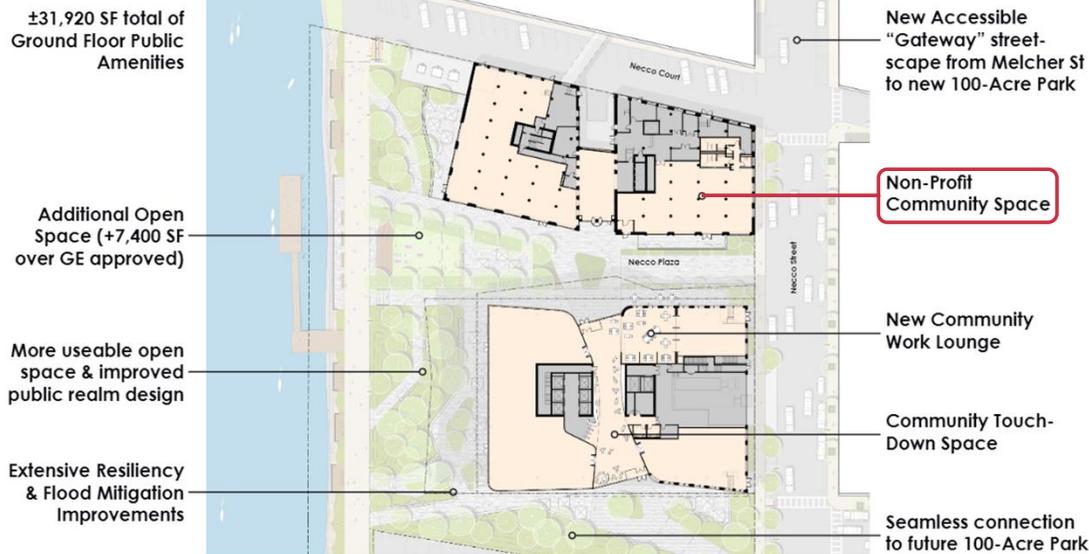
### 貢献の履行担保/ 経年による変更

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

**AMENDED AND RESTATED COOPERATION AGREEMENT**

**FOR**

**5 NECCO STREET, SOUTH BOSTON**

This AMENDED AND RESTATED COOPERATION AGREEMENT (this “Agreement”) is made as of the 1st day of July, 2021 between the BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY, a public body politic and corporate created and existing pursuant to Chapter 121B of the Massachusetts General Laws, as amended, acting in its capacity as the planning board for the City of Boston pursuant to Chapter 652 of the Acts of 1960, as amended, doing business as the Boston Planning & Development Agency, and having a principal place of business at One City Hall Square, Boston, Massachusetts 02201-1007 (hereinafter the “BPDA”), and ARE-MA REGION NO. 72, LLC, a Delaware limited liability company with an address c/o Alexandria Real Estate Equities, Inc., 26 North Euclid Avenue, Pasadena, California 91101 and its successors and assigns (hereinafter the “Owner”). The BPDA and the Owner, collectively, are sometimes referred to herein as the “Parties” and each individually, as a “Party.”

**AGREEMENT REGARDING NON-PROFIT FPA SPACE**  
**(5 Necco Street)**

This AGREEMENT REGARDING NON-PROFIT FPA SPACE (this “Agreement”) is made as of the 1st day of July, 2021 between the BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY, a public body politic and corporate created and existing pursuant to Chapter 121B of the Massachusetts General Laws, as amended, acting in its capacity as the planning board for the City of Boston pursuant to Chapter 652 of the Acts of 1960, as amended, doing business as the Boston Planning & Development Agency, and having a principal place of business at One City Hall Square, Boston, Massachusetts 02201-1007 (hereinafter the “BPDA”), and ARE-MA REGION NO. 72, LLC, a Delaware limited liability company with an address c/o Alexandria Real Estate Equities, Inc., 26 North Euclid Avenue, Pasadena, California 91101 and its successors and assigns (hereinafter the “Owner”). The BPDA and the Owner, collectively, are sometimes referred to herein as the “Parties” and each individually, as a “Party.”

# 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

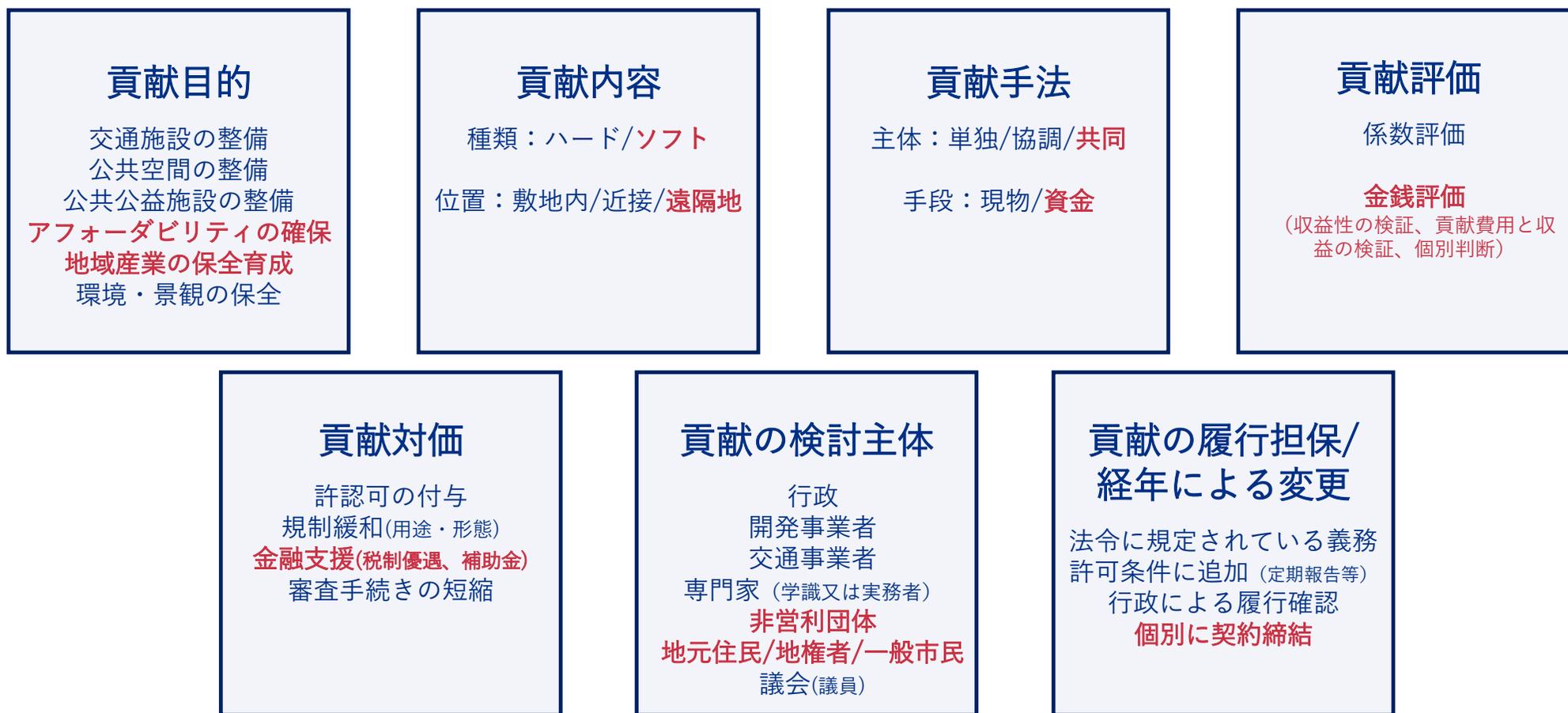
## 都市計画契約による開発事業者の義務行為

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 計画手続き        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の建設は設計競技の結果を遵守</li> <li>・計画策定費用の負担</li> </ul>                                       |  |
| 土地利用・用途      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・伝統記念物保護指定の建物は外観を維持</li> <li>・新規住宅棟は分譲住宅として建設、売却</li> <li>・従前建築物の解体時の近隣への配慮</li> </ul> |  |
| エネルギー・環境     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2009年4月の省エネ基準から30%削減</li> <li>・開発により失われた緑地を補完的に整備</li> </ul>                          |  |
| インフラの整備      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存インフラを活用しつつ部分的に最適化</li> <li>・幼稚園施設の建設（25年間設置）</li> </ul>                             |  |
| 社会的に配慮した住宅供給 | アフォーダブル住宅   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1,062㎡（11戸）を10年間、提供</li> <li>・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）</li> </ul> |
|              | 中間層への賃貸住宅   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・519㎡（6戸）を15年間、提供</li> <li>・初回の賃料は月額9€/㎡以下</li> </ul>                       |
|              | 社会賃貸住宅  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・849㎡（15戸）を15年間、提供</li> <li>・初回の家賃は月額7.5€/㎡以下</li> </ul>                    |
| 契約違反時の罰則     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>   |  |

# 我が国の都市再生に求められる視点・手法

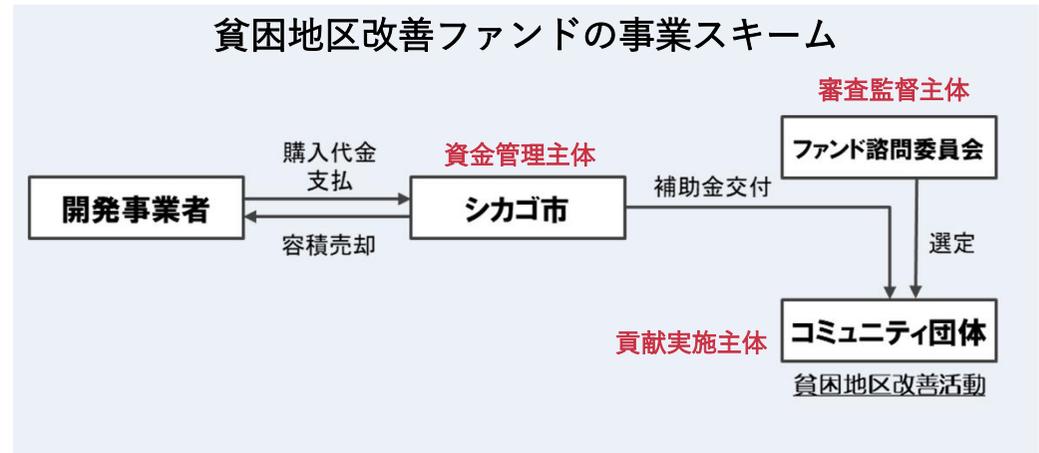
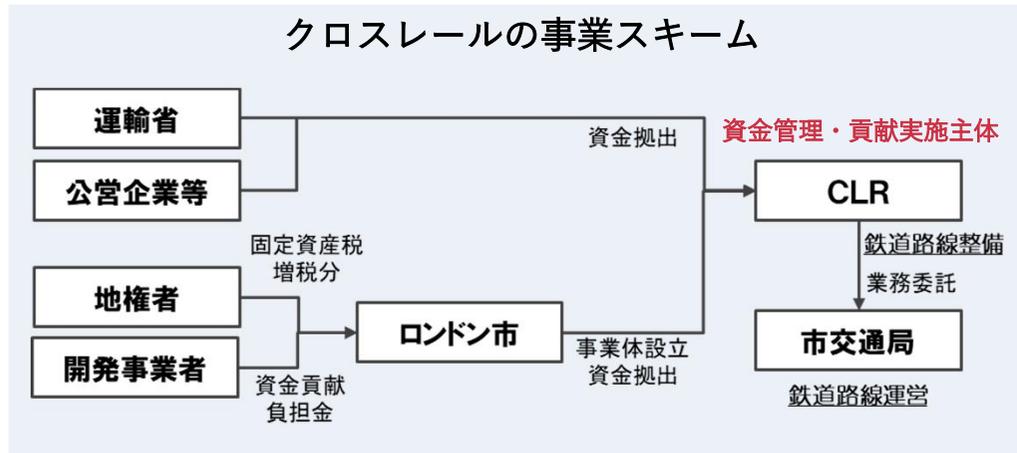
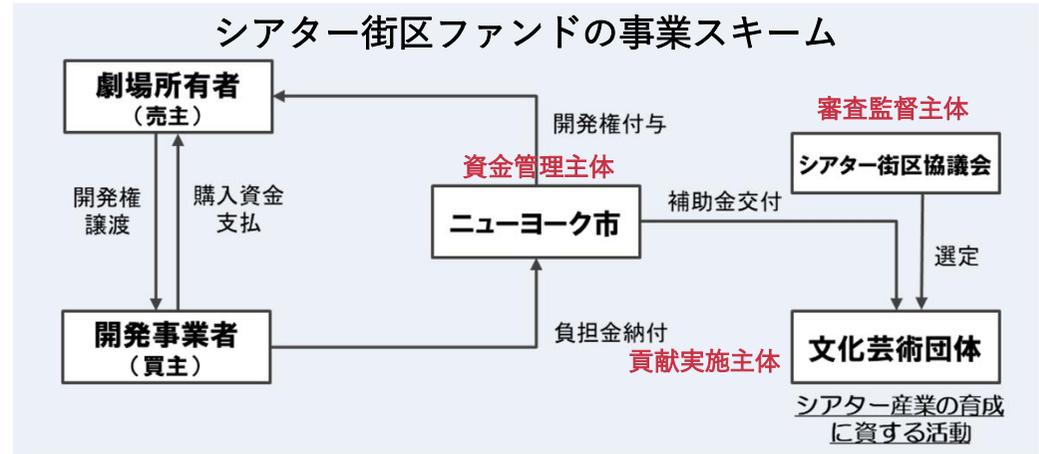
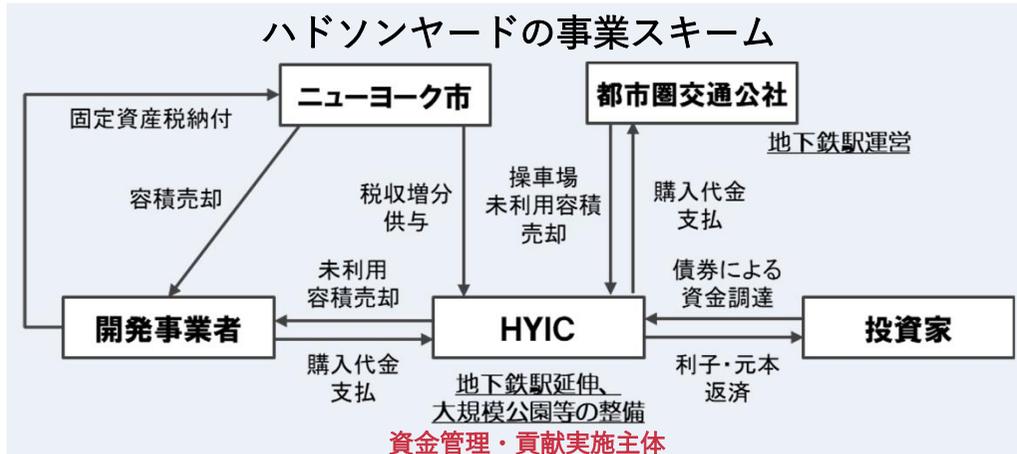
# 近年の協働型都市開発における公共貢献の潮流

- 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。



# 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。

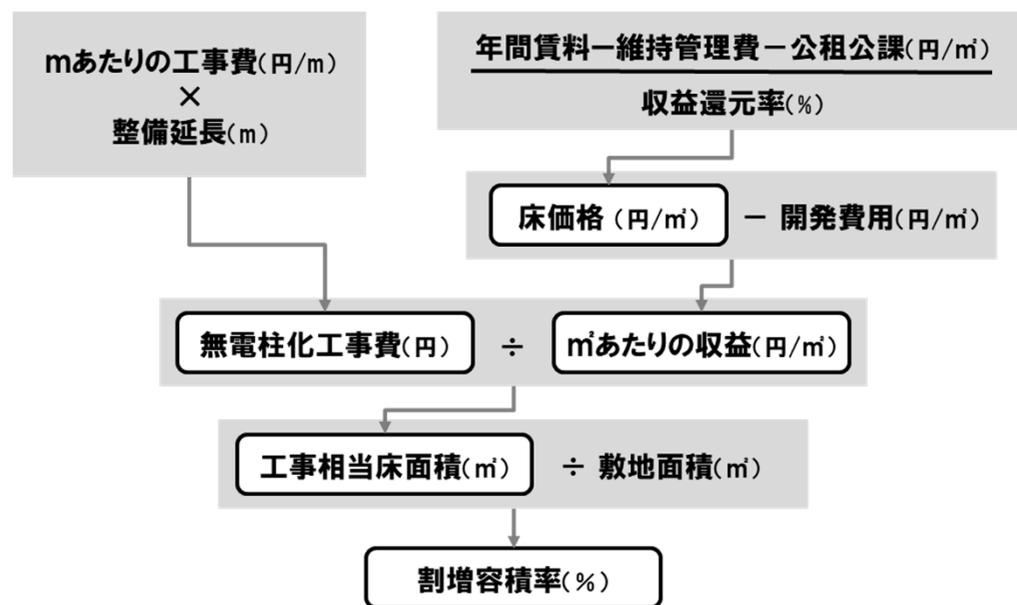


出典) 参考文献1を基に作成

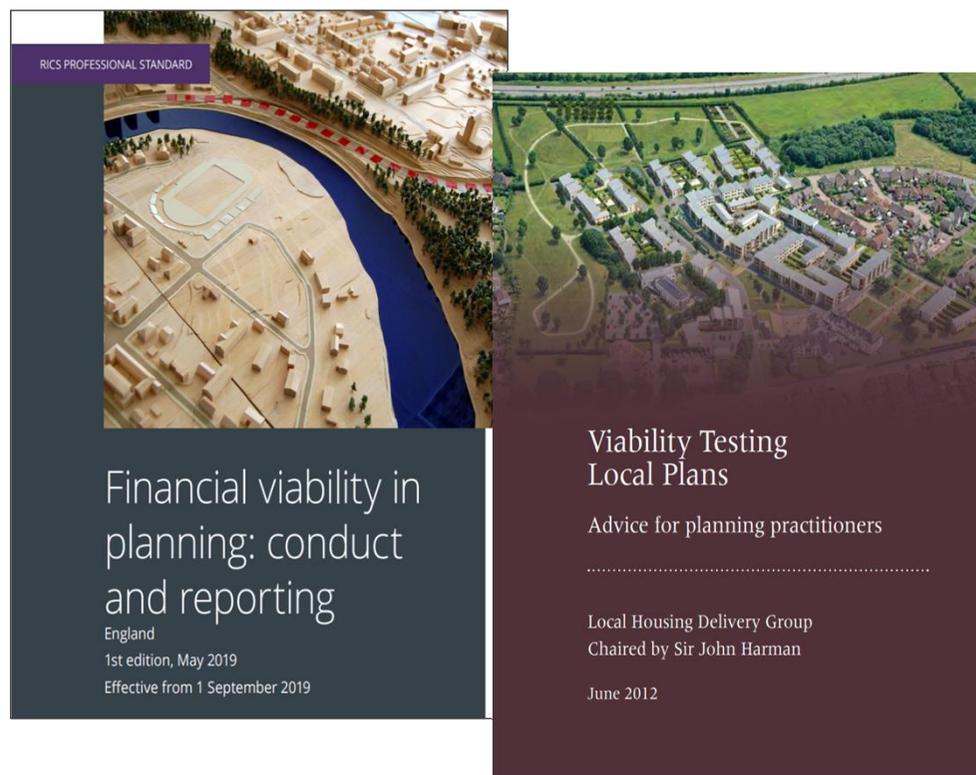
# 金銭評価手法の標準化

- 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



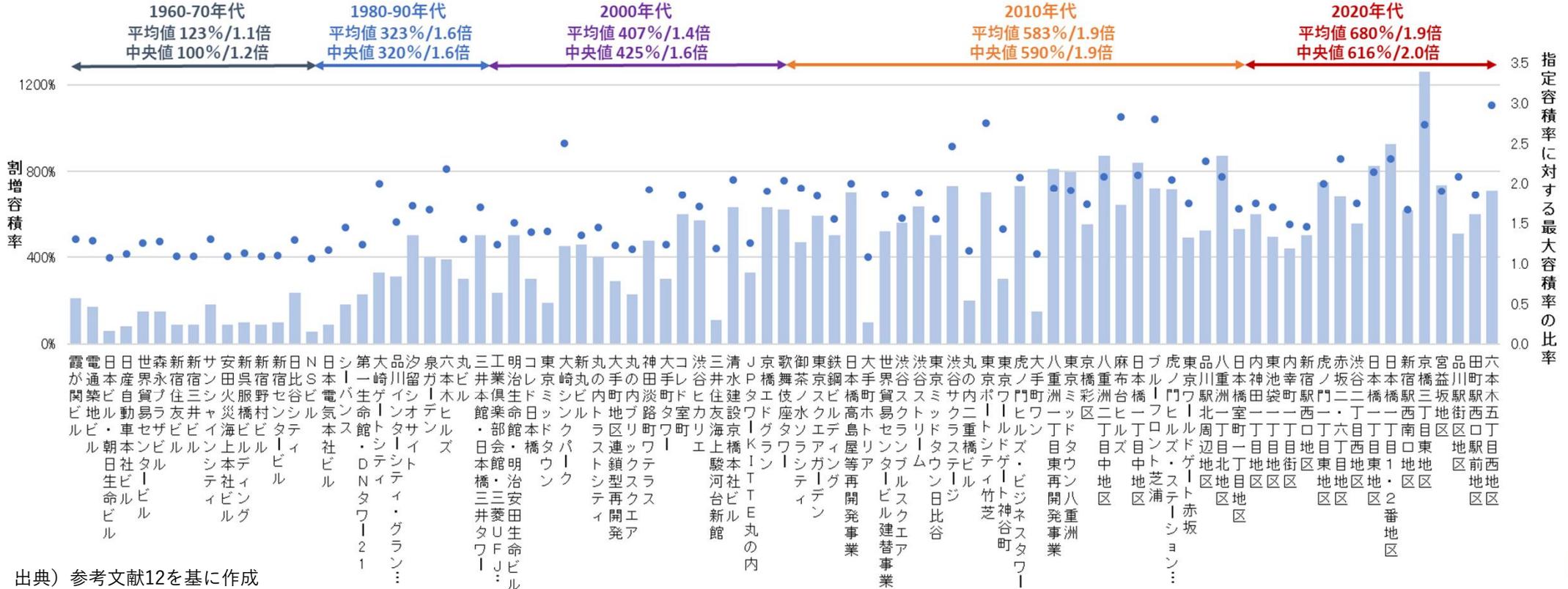
負担金算定のための都市開発の収益性評価のガイドライン



# 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。

東京都におけるオフィスを主用途とした都市開発の割増容積率の推移



## 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)

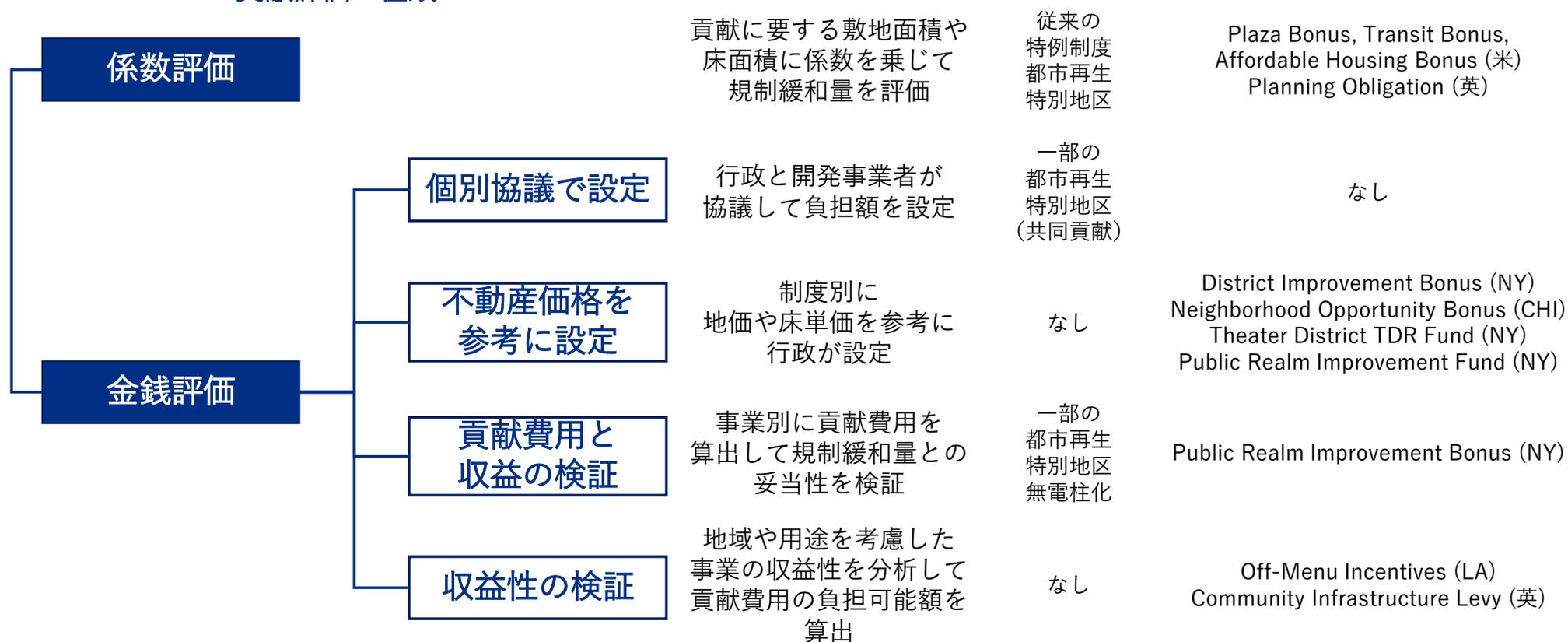
### 貢献の履行担保/ 経年による変更

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。

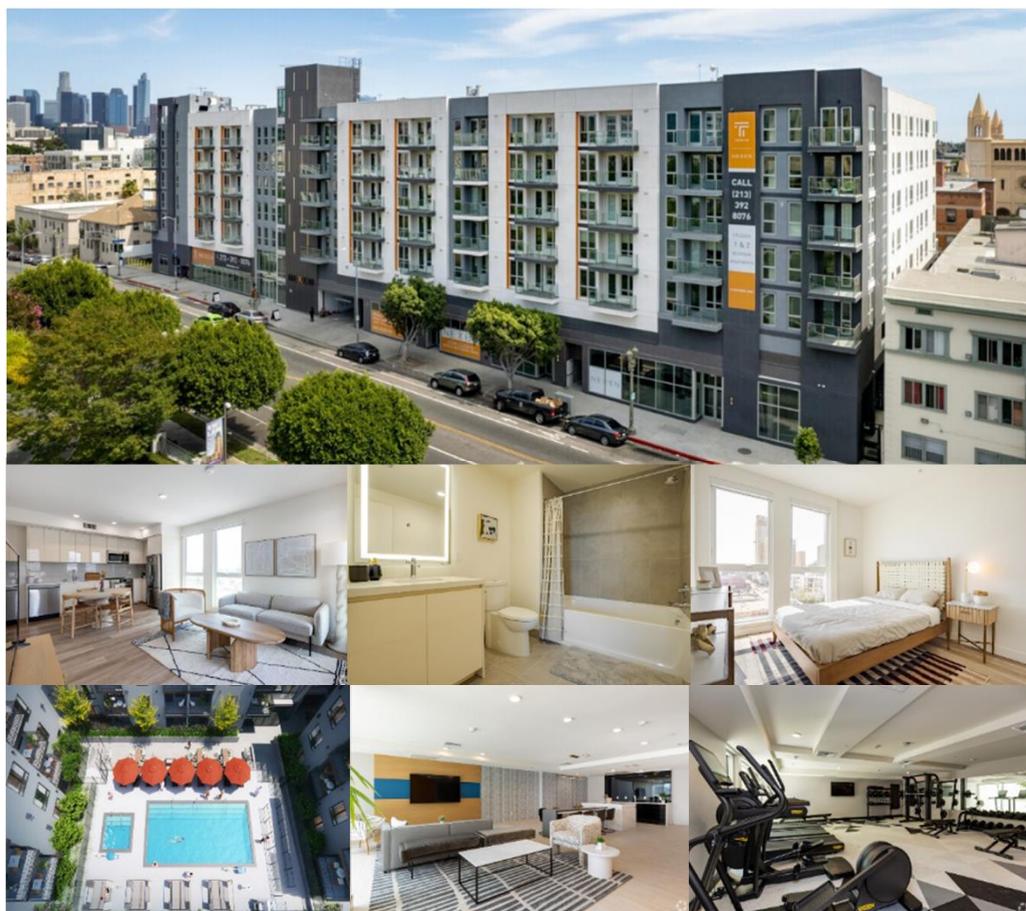
## 貢献評価の種類



# 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<br>一般規制のみ                                      | シナリオ2<br>特例制度活用時                                     | シナリオ3<br>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、<br>アワードブル住宅15戸<br>(住戸面積428sf)<br>店舗6,000sf | 一般住宅165戸、<br>アワードブル住宅15戸<br>(住戸面積428sf)<br>店舗9,000sf | 一般住宅165戸、<br>アワードブル住宅15戸<br>(住戸面積681sf)<br>店舗15,000sf |
| 建設費用          | \$35,522,759   | \$43,950,382   | \$51,403,826  |
| 営業利益<br>(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

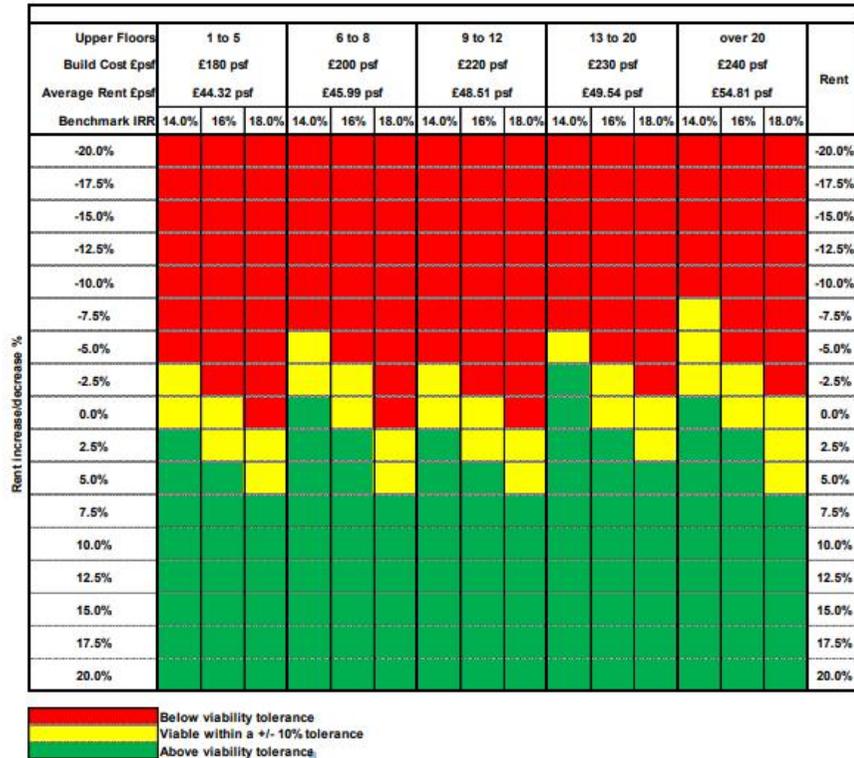
出典）参考文献10を基に作成

# 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、ウエ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。

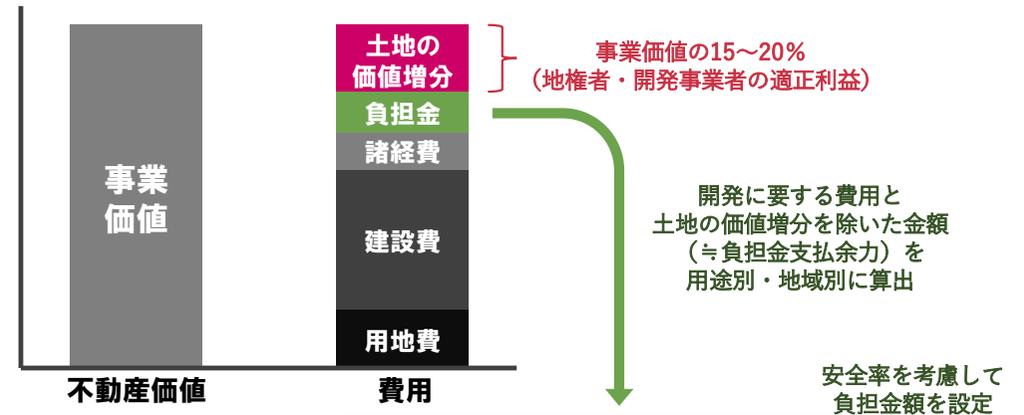
## シティ・オブ・ロンドンにおける負担金の算出方法

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



## ウエ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                        |

出典) 参考文献1を基に作成

# 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)

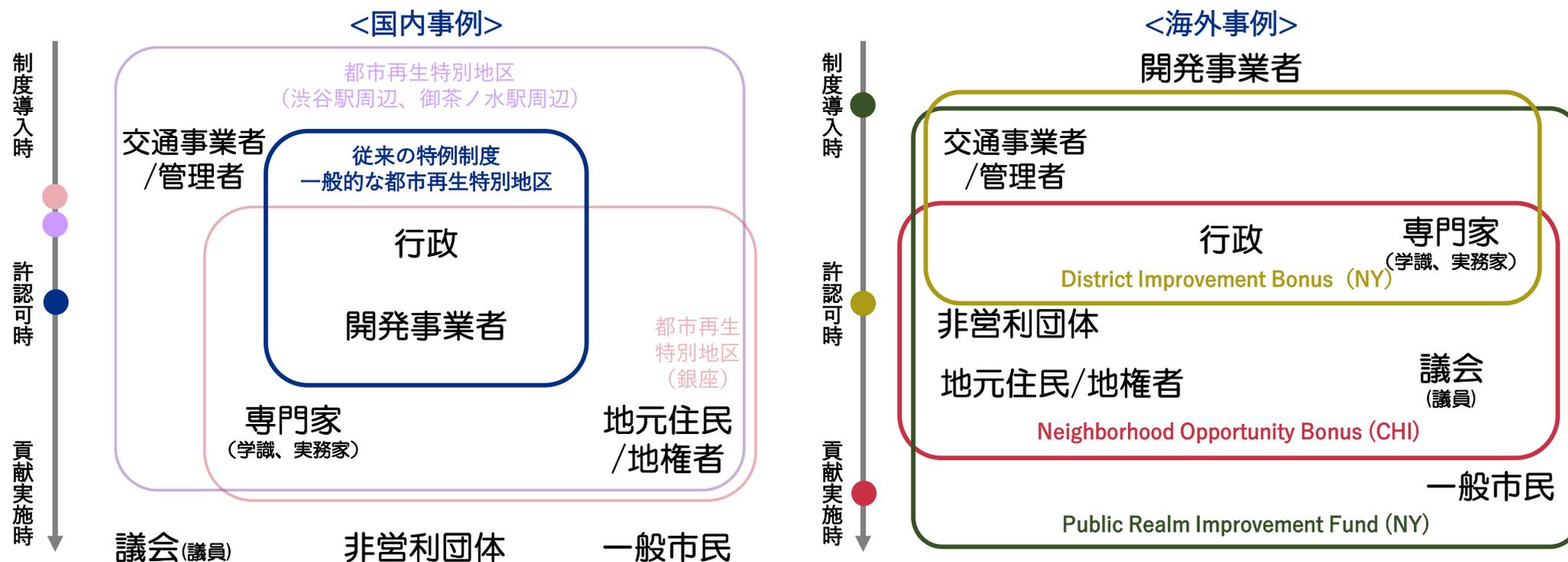
### 貢献の履行担保/ 経年による変更

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



出典) 参考文献1を基に作成

# 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

# 名古屋市の都心部における 都市再生プロジェクトの推進

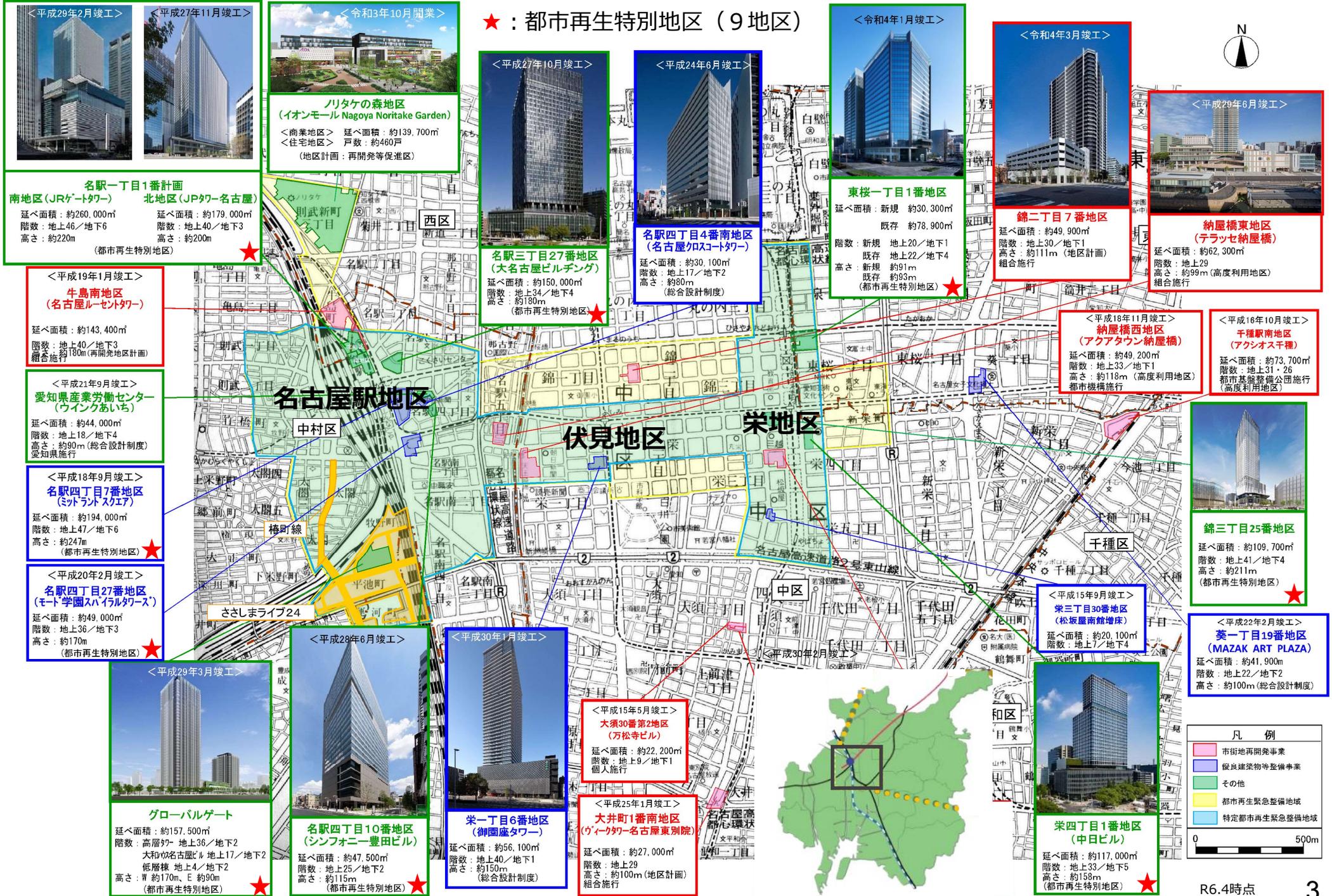
令和7年1月27日

# ○ 都心の都市構造



# 民間再開発の動向

## ★：都市再生特別地区（9地区）



# ○ 特徴的な都市再生プロジェクト

## ② エリマネにつながる拠点開発

錦二丁目7番地区 (プラウドタワー名古屋錦)

## ① 隔地貢献により歴史的建築物を保存

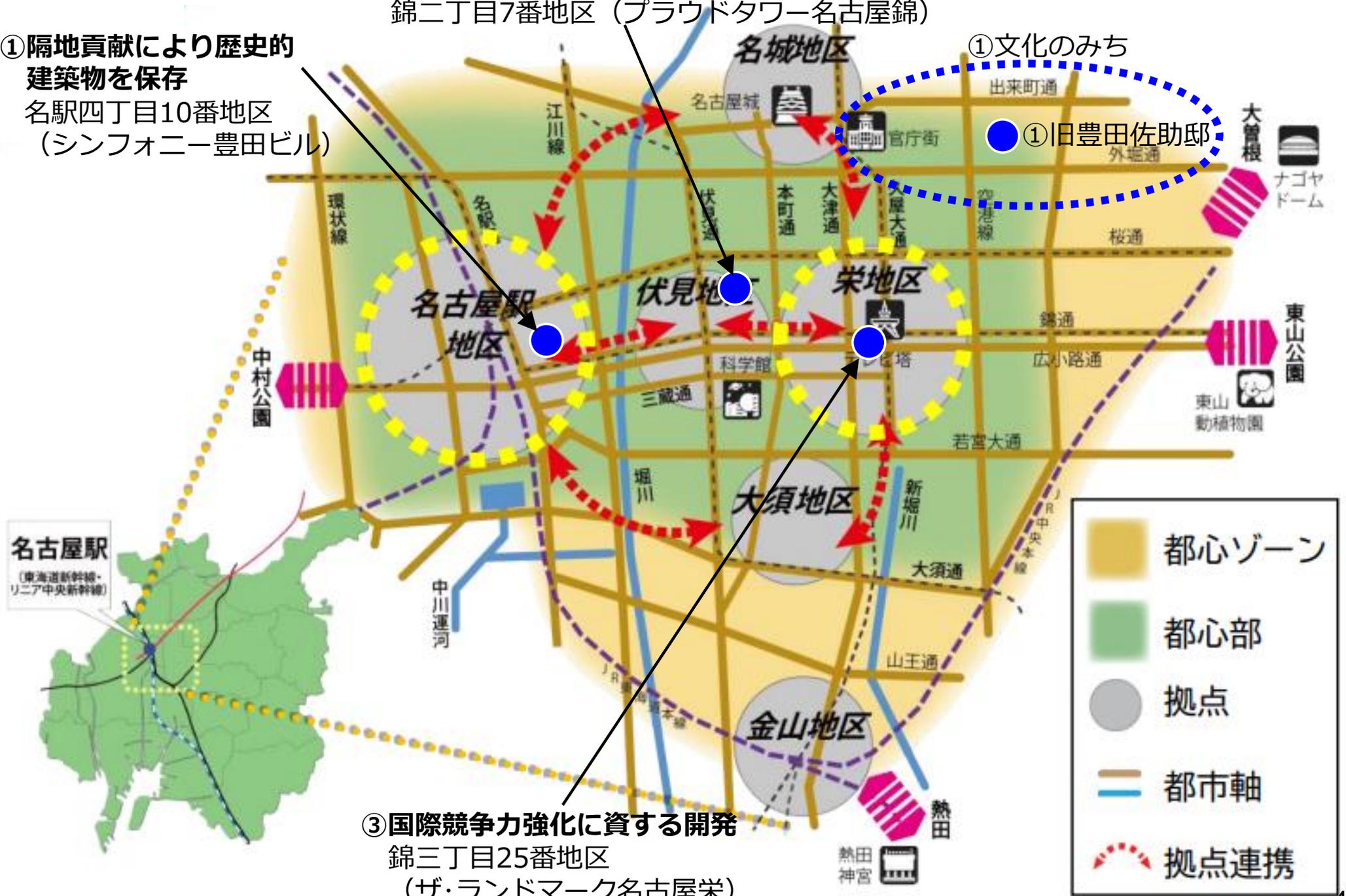
名駅四丁目10番地区  
(シンフォニー豊田ビル)

## ① 文化のみち

① 旧豊田佐助邸

## ③ 国際競争力強化に資する開発

錦三丁目25番地区  
(ザ・ランドマーク名古屋栄)



# ① 隔地貢献により歴史的建築物を保存

名駅四丁目10番地区（シンフォニー豊田ビル）

開発にあわせ、隔地貢献により名古屋の近代化の歩みを伝える歴史的な遺産が多く残る地区の物件を保存改修し、市民へ公開

都市再生特別地区（平成24年2月29日告示）  
平成28年6月竣工



|                    |   |
|--------------------|---|
| 敷地面積               | 約4,230㎡   |
| 建築面積               | 約2,100㎡   |
| 延べ面積               | 約47,500㎡  |
| 容積率の<br>最高限度       | 約1,050%（基準容積率800%）  |
| 高さ                 | 高層棟 約115m<br>低層棟 約 8m   |
| 階数                 | 高層棟 地上25階、地下2階<br>低層棟 地下1階  |
| 用途                 | 高層棟 事務所、商業、ホテル、駐車場等<br>低層棟 防災倉庫、排煙塔（地上部）  |
| 都市再生<br>への<br>貢献項目 | <ul style="list-style-type: none"><li>・公開空地の整備（広場状空地等）</li><li>・歩行者ネットワークの形成（歩道状空地、地下歩行者用通路）</li><li>・公益駐輪場の整備</li><li>・災害対応（一時避難スペース、情報提供設備、防災倉庫等）</li><li>・緑化率20%以上</li><li>・地域冷暖房の導入</li><li>・地下変電所工事に伴う西柳公園の復旧（広場空間・植栽設備等）</li><li>・歴史的建造物の保存改修（旧豊田佐助邸）</li></ul> |

# ① 隔地貢献により歴史的建築物を保存

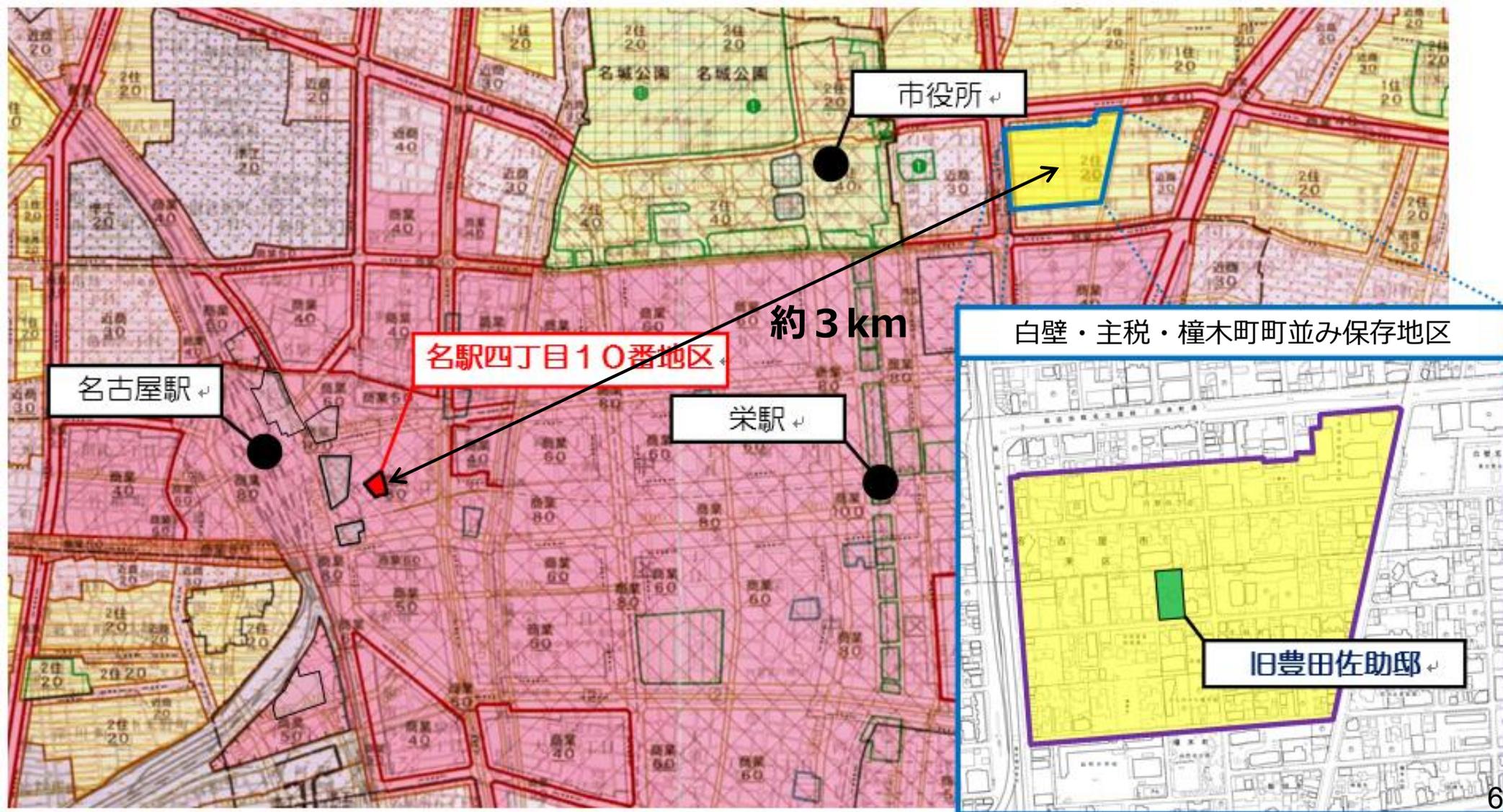
名駅四丁目10番地区（シンフォニー豊田ビル）

## 〈歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の保存改修の概要〉

○旧豊田佐助邸の所在地及び所有者

所在地：東区主税町3丁目8

所有者：アイシン精機株式会社



# ① 隔地貢献により歴史的建築物を保存

名駅四丁目10番地区（シンフォニー豊田ビル）

## 〈文化のみち〉

名古屋の近代化の歩みを伝える歴史的な遺産の宝庫とも言える名古屋城から徳川園に至る地区の一角を「文化のみち」として育み、イベントの実施や、貴重な建築遺産の保存・活用を進めている。



## 〈歴史的建造物（旧豊田佐助邸）の保存改修の概要〉

### ○旧豊田佐助邸の構造等

構 造：木造2階建

竣 工：洋館 大正12年以前、和館 大正12年

位置づけ：認定地域建造物資産（名古屋市都市景観条例）

町並み保存地区伝統的建造物（名古屋市町並み保存要綱）

文化のみちの市民公開施設

保存改修：耐震改修、外壁・屋根等の修復、設備等の新設（消防設備、トイレ）



和館



洋館



日本有数の繊維問屋街において  
産業構造の変化に伴い、  
にぎわいが失われていた中、  
地域が作ったまちづくり構想の  
実現を目指して再開発を行い、  
そこを拠点にした  
エリアマネジメントにつながる  
拠点開発

- ・都市再開発法による第一種市街地再開発事業
- ・地元エリアマネジメント拠点の整備による地区再生のリーディングプロジェクト
- ・名古屋駅地区と栄地区の間に位置する伏見地区の開発であり一体的な都心部の形成を図る

第一種市街地再開発事業  
高度利用型地区計画（平成29年2月22日告示）  
令和4年3月竣工



「プラウドタワー名古屋錦」

エリアマネジメント組織の活動拠点の整備

地区の歴史を継承する会所（広場）と路地の再生



まちの会所(広場)・エリマネ活動拠点の整備

### <施設概要>

敷地面積： 約4,940㎡  
建物規模： 地上30F/地下1F  
主用途： 住宅(402戸)、  
店舗、駐車場等  
延床面積： 約49,950㎡  
建物高さ： 約111m

### <容積率制限の緩和>

高度利用型地区計画

### 「会所」とは

碁盤割の町割りの中でも名古屋のみの特徴は、街区（碁盤割一区画）の中央に空地をとり、神社・仏閣・火の見櫓などを配置し、徳川家康はこれを“会所”と名付けた。

その目的はいざという時にはここに兵士を隠しておく目的もあったが、平時は人々が出会える心地よい居場所にした。会所に至るには路地をつたう必要があるので、会所と路地は一体的である。



図1 会所（街区中央の赤色の部分）\*1

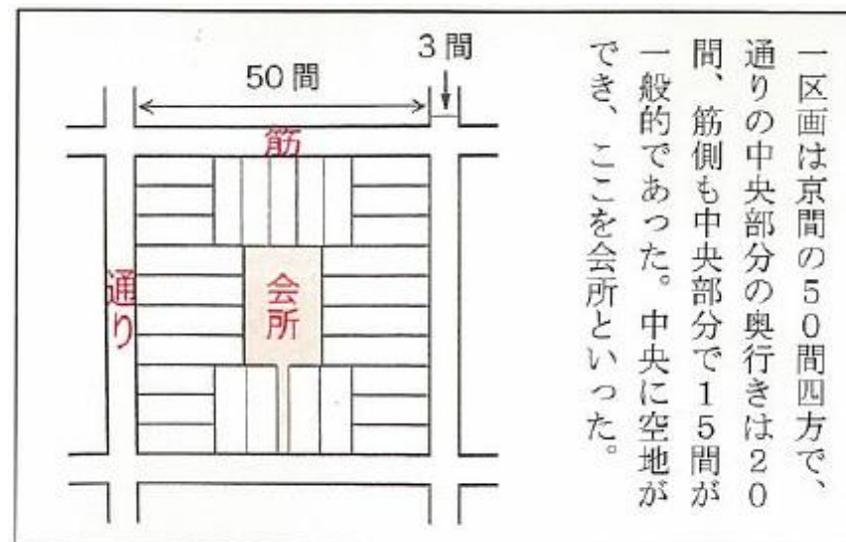
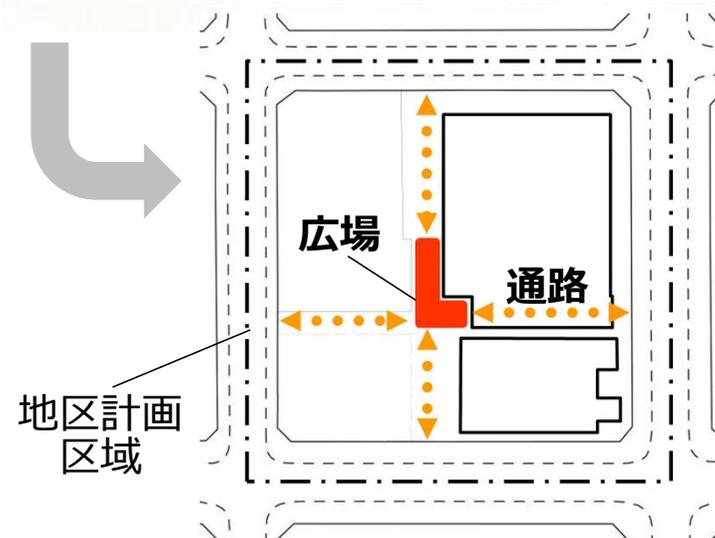


図2 碁盤割一区画の模式図\*2



〈注〉\*1：資料（名古屋市蓬左文庫所蔵）

\*2：沢井鈴一・花の名古屋の碁盤割（堀川文化を伝える会 2006年）

- ・名古屋駅周辺地区と栄地区の中間に位置する錦二丁目地区は、産業構造の変化に伴い、エリア内の人口減少が進んで、賑わいが失われていた。
- ・地区内には公園や緑地がなく、人の居場所となる空間が乏しかった。
- ・このような中、まちの課題を地元で解決していくために「錦二丁目まちづくり協議会」が設立され、様々な取り組みを進めてきた。

### 『錦二丁目まちづくり協議会』

- 構成員 地域の事業者、住民など（約80名）
- 設立年度 平成16年
- まちづくり構想の作成  
平成23年度に、

### 「これからの錦二丁目 長者町まちづくり構想2011~2030」

を策定



これからの錦二丁目長者町  
まちづくり構想2011~2030

まちづくりの目標：『**錦二丁目再生の  
リーディングプロジェクトの実現**』

取組み方針：

- ① **多様な交流を促進する都市機能の導入**  
都心居住や生活利便施設、文化情報発信活動拠点の導入
- ② **快適な歩行者空間の創出と回遊性の向上**  
広場空間や通り抜け通路等の設置
- ③ **環境技術の導入による環境負荷の低減**  
省エネルギー設備の導入、緑化
- ④ **防災性が高く安全で安心な市街地環境の形成**  
老朽建物等の更新、防災支援機能の確保

➡ これらの実現を目指して再開発事業の実施

### 『錦二丁目エリアマネジメント株式会社』

- ・ 錦二丁目7番地区の再開発ビルの竣工やまちづくり活動の本格化を見据え、「錦二丁目エリアマネジメント株式会社」が設立された。

#### Basic information

|                    |   |
|--------------------|---|
| 法人設立年月日            | 2018年3月1日   |
| 都市再生推進法人<br>指定年月日  | <b>2021年4月28日</b>                                     |
| 資本金等               | 資本金 1,000千円   |
| 株主・構成団体等<br>(出資割合) | (一社) まち発展機構 (100%)<br>※地区の6町内会、まち協、協同<br>組合で構成される地域組織 |
| 職員数                | 20名 (うち正社員9名)   |

#### ■ 官民連携による事業推進体制

事業実施にあたっては、錦二丁目まちづくり協議会において、地域や専門家、行政と協議をしながら事業の方針や進め方を検討しています。

また、地区内外の様々な企業と連携するプラットフォーム（N2/LAB）を通じて、新技術やアイデアなどを積極的に取り入れながら事業を展開しています。

#### ■ 法人の紹介

錦二丁目地区の地縁組織が一体となって、立ち上げたまちづくり会社です。かつての繊維問屋としての賑わいから、様々な人が働き、暮らし、過ごすエリアへの転換に寄り添い、誰もが活躍できるまちをめざしています。

#### ■ 活動エリア（約16ha）

名古屋市都心部の伏見駅の北東に位置する16haを活動エリアとしています。



### 『錦二丁目エリアマネジメント株式会社』

#### ★ Project



<http://nishiki2areamanagement.co.jp/>  
<https://kissa7ban.com>

#### 1 まちづくり拠点の運営

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ まちの日常に溶け込む拠点の運営

新たな再開発施設の1階において、まちづくり拠点「喫茶七番／スペース七番」を運営しています。



喫茶・レンタルスペース

の運営に加え、広場の一体的な利活用により、まちの新たな日常をつくっています。

#### 2 リノベーションビルの継承

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ 古い問屋ビルの再生と継承

20年前に地域で行ったリノベーションを行った「あびすビル」の一部継承をはじめ、地区に点在する既存ビルでのリノベーションや



リーシングの支援を行い、まちに新しく魅力的な価値の充実を図っています。

#### 3 公共空間における滞在性向上

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ 地区の4割を占める道路空間の有効活用

地区面積を4割を占める道路空間を歩きやすくすごしやすい場所とするため、ベンチ設置や植栽の管理、地上器を活用した実証実験、通行止めによる新たなイベントなどを展開しています。



#### 4 コミュニティサービス実証・実装

（収益事業・非収益事業 / 公有地・民有地）

##### ■ まちの暮らしや仕事の充実に向けて

暮らしやすく働きやすいまちの実現に向け、フリーペーパーの発行や屋上農園の実証、地縁組織の展開など、様々なコミュニティサービスの実証や充実を行っています。



### ③ 国際競争力強化に資する開発

錦三丁目25番地区（ザ・ランドマーク名古屋栄）

名古屋の都心部の二核の1つである栄地区で、名古屋に不足しているラグジュアリーホテルやイノベーション施設等を設けた国際競争力強化に資する開発

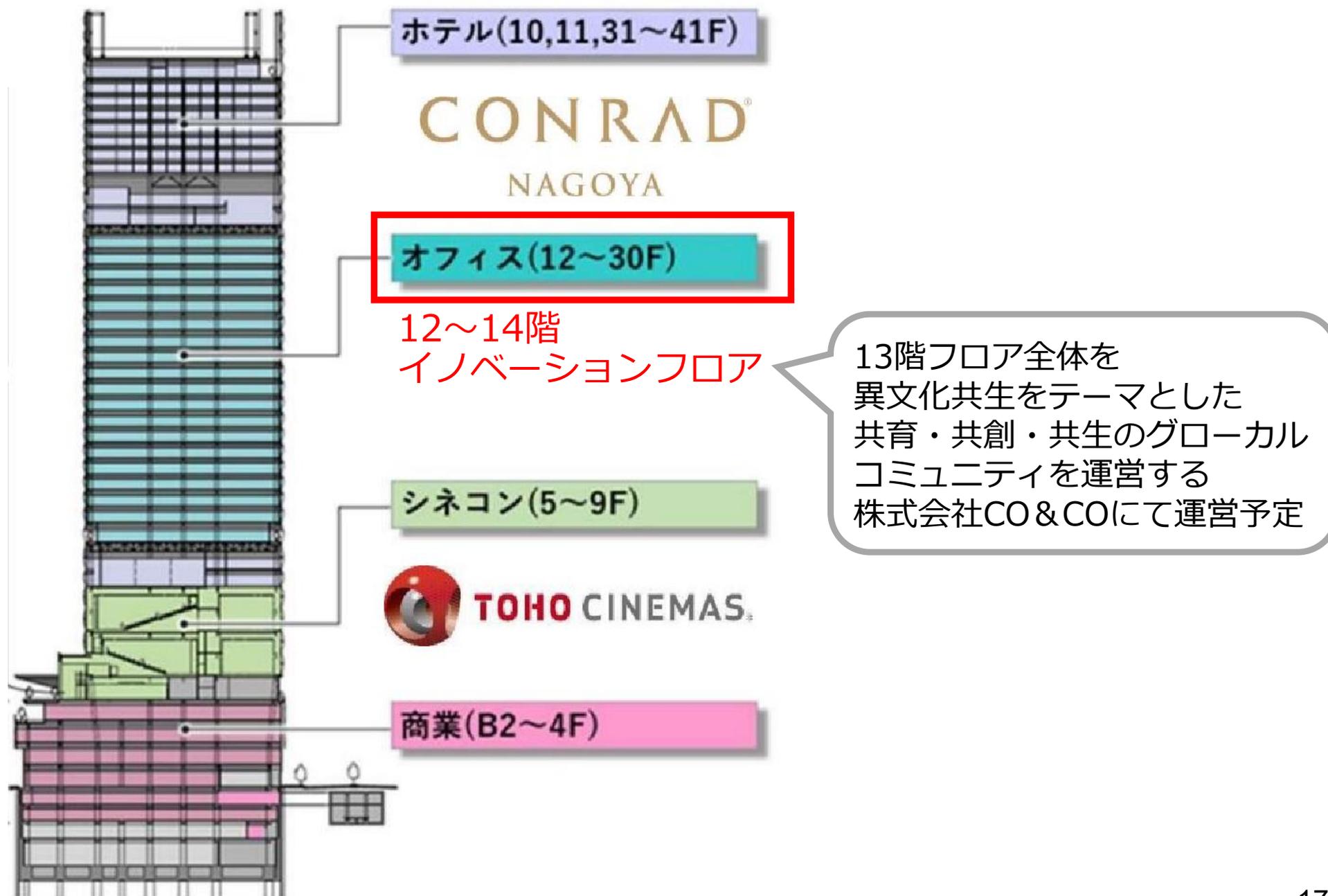


都市再生特別地区  
(令和4年3月15日告示)  
令和8年3月竣工予定



|                    |  |
|--------------------|--|
| 敷地面積               | 約4,866㎡  |
| 建築面積               | 約4,620㎡  |
| 延べ面積               | 約109,700㎡  |
| 容積率の<br>最高限度       | 約2,050%（基準容積率1,000%）   |
| 高さ                 | 約211m  |
| 階数                 | 地上41階、地下4階、塔屋1階  |
| 用途                 | 事務所、ホテル、シアター、商業、駐車場  |
| 都市再生<br>への<br>貢献項目 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ラグジュアリーホテル、<b>イノベーション施設</b>、MICE施設 等の整備</li> <li>・緑化、地域冷暖房施設の整備、CASBEE名古屋Sランクの取得</li> <li>・退避施設、防災備蓄倉庫の整備、雨水流出抑制</li> <li>・地下接続通路及び地下施設からのバリアフリー経路の整備</li> <li>・屋上広場（憩い・イベント）、低層部商業（にぎわいに配慮した用途の導入）</li> <li>・敷地集約化</li> <li>・歩道状空地の整備</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p> |

〈用途構成〉



#### 〈イノベーションフロア（12～14階）における全体像〉

- ・ 12～14階をハード（吹抜+象徴的な大階段）で繋ぎ合わせる事で機能間の連携を促進
- ・ ライブラリー・カフェ区画や会員制コワーキングラウンジ区画など各ゾーンにて多様な交流を誘発する仕組みを備え、パブリック性の高い12階から、内部吹き抜け階段を上がる毎にプライベート要素を高める構成とする。
- ・ 13階において、CO&COが主体となった企業対象の学びやコミュニティ形成のイベントを今後企画予定で、内部階段で繋がっている14階の小割区画テナントをはじめ、基準階の各テナントに加えて、外部の企業にも焦点を当てたイベントとする事でビジネス創出拠点を狙う。





An aerial, grayscale photograph of a sprawling urban city center. The image shows a dense concentration of buildings, including numerous skyscrapers and a complex network of roads and highways. The perspective is from a high angle, looking down on the city. The text is overlaid in the center of the image.

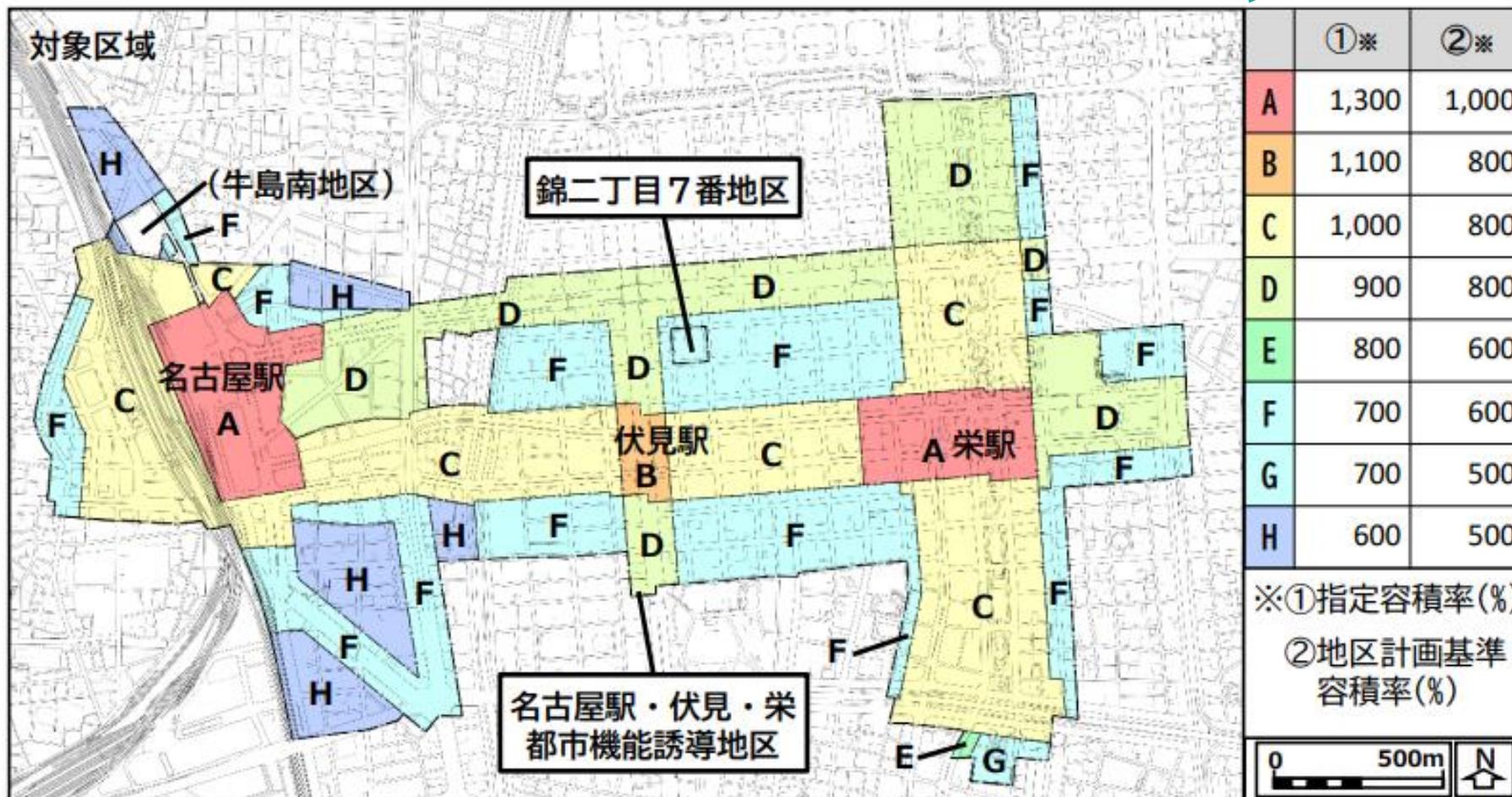
これからの都心部の  
価値向上に資する取り組み

# ○ その他都心における容積緩和の取り組み

都市の魅力の向上及び国際競争力の強化を図るため、より一層の民間投資を促す環境を整備しています

令和2年10月19日  
運用開始

〈名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度〉



Point

認定とすることで個別の都市計画や許可よりも簡易かつ迅速に容積率を緩和

# ○ その他都心における容積緩和の取り組み

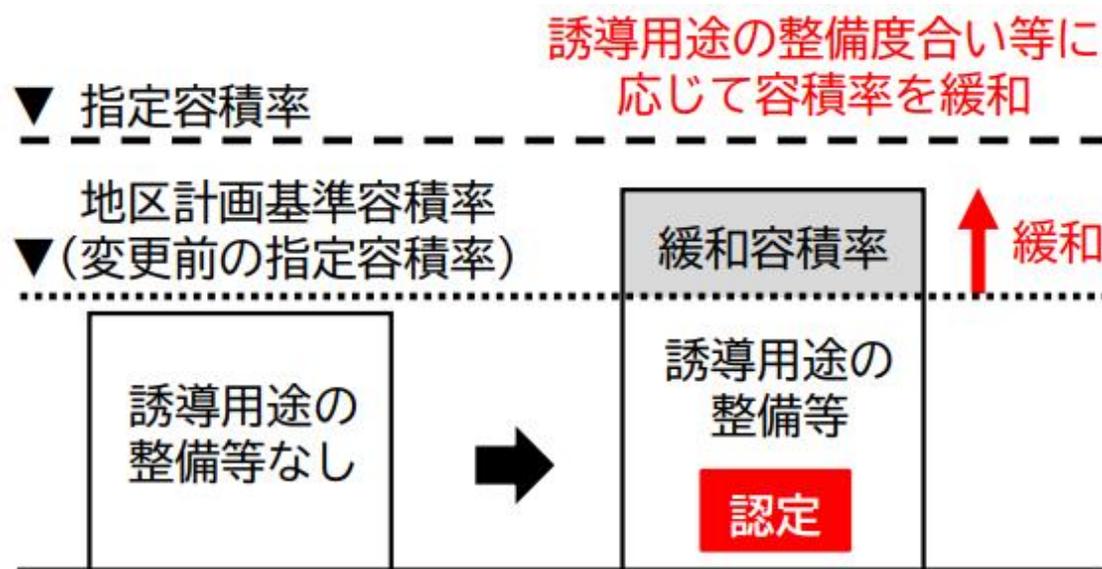
## 〈名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度の概要〉

■ 指定容積率変更+地区計画により、土地の高度利用+都市機能の増進を図る

■ 変更前の指定容積率を超えて建築する場合は、誘導用途の導入や公共貢献などの認定基準への適合が必要

誘導する都市機能（例）

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 誘導用途 | 劇場、イノベーション施設、ハイグレードホテル、低層階店舗（1階）など |
| 公共貢献 | 緑化率20%以上の確保、オープンスペース整備など           |



# ○ウォーカブルなまちづくり ～ウォーカブル戦略の推進～

居心地の良さで選ばれる街の実現に向けて、  
官民が一丸となってウォーカブルなまちなかの形成に取り組む

## 目指すまちの姿

居心地の良い特別な場所

サードプレイスあふれる「NAGOYA」

—居心地の良さで選ばれるまちへ—

Nagoya まちなかウォーカブル戦略  
〈Nagoまち戦略〉



令和6年3月 名古屋市

# ○ ウォーカブルなまちづくり ～ウォーカブル戦略の推進～

## 〈ウォーカブルなまちを実現するための要素〉



居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちにするためには、次のようなウォーカブルなまちを実現するための要素を、**地域特性**などを踏まえて、**組み合わせ**て活用することが大切です。

### 戦略

1

#### つかう

① エリアマネジメント ……



エリアマネ

② 道路空間活用 ……



道路

③ 公園活用 ……



公園

④ 公開空地活用 ……



公開空地

⑤ 低未利用土地活用 ……



低未利用土地

### 戦略

2

#### つくる

⑥ エリアリノベーション ……



リノベ

⑦ 都市景観形成地区における  
アイレベルデザイン誘導 ……



アイレベル

⑧ グリーンインフラの活用 ……



グリーン

⑨ 駐車場施策 ……



駐車場

### 戦略

3

#### ちかづける

⑩ 新たな路面公共交通 ……  
システムSRT



SRT

⑪ モビリティ ……



モビリティ

## 〈地域まちづくりの推進〉

### 取組概要

地域ニーズの多様化といった社会構造の変化により、行政主体のハード整備や、全市的な視点でのまちづくりに加え、地域ごとの課題や魅力を踏まえたまちづくりに、地域の多様な主体が協力しながら持続的に取組む「**エリアマネジメント**」の必要性が高まっている。そのような動きを踏まえ、名古屋市では平成23年より都市計画マスタープランに、地域がより良くなるために、**地域の力(考え)**で地域を育てる「**地域まちづくり**」を位置づけ推進している。

#### 地域の力(考え)

まちの多様な主体（住民・自治会・NPO・商店街・企業など）が自らまちづくり活動に取り組むこと

#### 地域を育てる

まちの魅力づくり、公共的な空間の利活用、住環境の維持、まちづくり構想やルールづくりなど、**まちの環境や空間をつくる・つかう・まもること**

### ✓ 地域まちづくり支援制度

#### 1. スペースをプレイスに

まちづくりに一緒に取り組む仲間探しや、まちの既存ストックを活用した活動へのサポートを行う。

～ サポート内容 ～

●仲間づくり活動 ●活動のPR ●既存ストックの活用 ●組織基盤の強化

以上のような活動に対し、活動に必要な費用の一部を助成したり、専門家のアドバイスが受けられる。

#### 2. 活動をエリアに広げていく(エリアマネジメント)

まちの様々な関係者と「まちをこうしていきたい」という想いを共有することや、地域の特性を踏まえた様々な活動の成果や収益をまちに還元するなどしてまちを持続的に運営することへのサポートを行う。

～ サポート内容 ～

●エリアのまちづくりビジョンづくり ●まちづくり事業の検討

●ビジョンの実現のための実践活動

以上のような活動に対し、活動に必要な費用の一部を助成したり、専門家のアドバイスが受けられる。



パーキングを活用した社会実験



まちづくりビジョンの検討

# ○ ウォーカブルなまちづくり ～ウォーカブル戦略の推進～

## 〈賑わいの場としての公開空地等の再生〉

### 取組概要

総合設計制度や都市計画制度により容積率制限等を緩和するために設けられる公開空地等について、高質な空間づくりを推進するため、公開空地等のつくり方とつかい方の基準を一体的に見直し、憩いや賑わいを創出する整備・運営ができるよう新たな制度を創設。(令和5年度運用開始)  
憩いや賑わいが生み出される空間づくりを促進していく。

### ✔ Nagoyaまちなかオープンスペース制度

#### これまでの基準

#### 新基準

#### 1. つくり方 (整備)

形態・規模により画一的に評価

多様なつかい方を想定した高質な空間づくりを評価

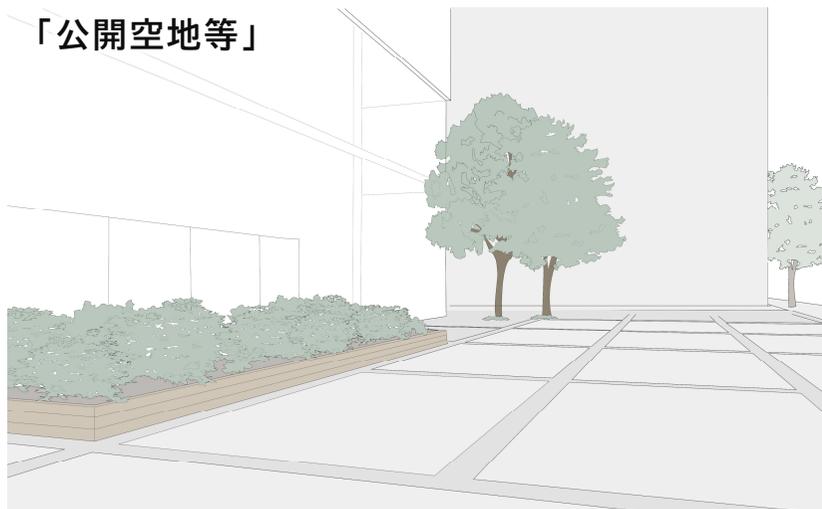
#### 2. つかい方 (運営)

通行等のため常に開放し、限定的な一時使用は可能だが、商取引を目的とするものは原則禁止

憩いや賑わいを創出し、まちの魅力・活力の向上に資する活用(商取引を含む)が可能

#### 3. 名称と イメージ

#### 「公開空地等」



#### 「オープンスペース」 通称“Nagoまちスペース”



Nagoまちスペースとは、...

多様なつかい方を想定した高質な空間づくりにより、

新たな公開空地  
憩いや賑わいの創出を目指すオープンスペース



An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely a major city center. The image shows a high concentration of skyscrapers and commercial buildings, with a prominent river or canal winding through the lower portion of the frame. A complex network of elevated highways and bridges is visible, connecting different parts of the city. The overall scene is one of intense urban development and infrastructure.

ご清聴ありがとうございました。