

# 都市再生戦略

98年6月2日下午

都市再生本部  
地域活化統合本部

# 都市都市再生之歷史沿革 (地震後)

- 震災復興計畫業事計畫圖  
關東大地震1923年

# 都市都市再生之歷史沿革 (地震後)



圖例 (參見簡報)

戰火燒毀區(紅)

東京及週邊區域戰後燒毀區圖



圖例 (參見簡報)

幹線街路計畫圖

# 東京都市再生的例子 (奧林匹克運動會)



圖例 (參見簡報)



圖例 (參見簡報)

- 代代木奧運公園

首都高速公路

# 地價變動率之趨勢與都市開發

圖例（參見簡報）

- 一、戰後第一次地價高漲：隨著經濟高度成長，二次產業的快速發展、民間企業的龐大投資，大都市及工業區等地價大幅上昇
- 二、戰後第二次地價高漲：在列島改造熱潮中，由於企業對土地取得之殷切及大都市人口集中等因素，投機性土地需求大幅增加，使全國各地的農林土地價值普遍上昇，形成一般的土地神話
- 三、在金錢過剩背景下，東京都心地區業務用地，週邊住宅區土地購置等需求加大，致使投機買賣增大。此現象從東京都對區向週邊住宅區擴大甚至波及到大阪，名古屋及地方中小型都市圈域

# GDP地價變遷

圖例（參見簡報）

# 建設投資之變遷(投資額對GDP比)



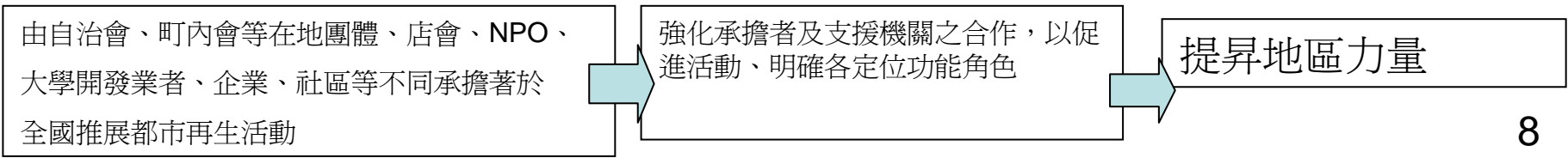
圖例（參見簡報）

# 都市再生機制

都市再生本部(本部長:內閣總理大臣、構成員:全閣僚)2001年5月8日設置(閣議決定)  
 第一次會議:2001年5月18日~第18次會議:2007年6月19日



有關都市再生承擔者(2006年7月本決定)





# 為落實緊急經濟對策起動都市再生本部

## 一、執政三黨之「緊急經濟對策」(2001年3月9日)

- 為積極推動21世紀型計畫，而設置「都市再生本部」
- 計畫實施機關，基金創設
- 生態都市構想之推展等

## 二、政府之「緊急經濟對策」(2001年4月6日)

- 於內閣設置都市再生本部及專局之事務局
- 21世紀型計畫(廣域循環都市，創造安全都市，建構交通基盤及建設都市據點之各項計畫)
- 針對21世紀型計畫之執行，確保適切之必要資金

# 都市再生本部體制

(2001年5月8日院會核定)

(2006年10月13日院會核定)

本部長...

內閣總理大臣

副本部長...

內閣官房長官  
(行政院秘書長)

地域活性化擔當大臣

國土交通大臣

本部員...

本部長及副本部長  
以外之所有國務大臣

# 都市再生理念與目標

## 一、構造改革之關鍵

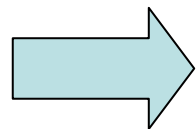
- 將「人力」「資金」從低效率領域轉移到高效率領域=「重視效率」
- 「民間」能執行者全部轉移給「民間」=「重視民間」

## 二、「都市再生」在於提高經濟社會效率

- 對人力產業、各種都市活動密集的都市進行投資，當然會帶來極大效率

## 三、「都市再生」由民間主導落實執行

- 民間擁有建築物佔都市總數八成。都市再生由民間主導，而公部門予以協助。



都市再生基本方(2002年7月院會決定)

# 都市再生基本方針(2002年7月19日各院會決議，於2004年4月16日部份變更)

## 第一 都市再生意義及目標

### 1 都市再生的意義

迎接21世紀，日本活力泉源之都市，為能順應快速資訊化、國際化、少子化等社會經濟情勢變遷，都市再生的基本意義在於提高都市魅力及國際競爭力

都市再生為能吸引民間資金、技術等投入都市。必順創造需求，期落實經濟再生

同時都市再生可帶動土地流通，以解決不良債權問題

### 2 都市再生的目標

- 藉由都市再生，傳承歷史文化，創造豐富舒適充滿活力及國際化的都市並將此觀點傳承後代之重視
- 抑制都市的向外擴張，建構密集都市結構
- 對於具地震危險的地區，交通阻塞等地區等20世紀負面遺產之消除
- 創造二十一世紀的具國際競爭力，可安心生活的美麗都市及可永續發展與自然共生的新都市
- 確實評估都市資產價值，並能提供未來活化利用
- 充實都市產業活動及都市生活所需空間

## 第二 都市再生政府重點施政之基本方針

### 1 都市再生機制基本態勢

擬定優先次序，集中整合相關省廳施策，同時由地方政府等協力推動

## 2 都市再生施策業象地區

國際視野之大都市圈域內，有地盤下陷具經濟活力都市

各都市為推動人與自然共生，創造豐富舒適生活，市區活化再生及解決鐵路平交道課題之地區

## 3 都市再生施策之重點領域

以確保具都市活力之都市活動增進多樣化交流經濟活動，強化防災都市結構，建構永續發展，安心舒適都市生活環境等為重點，朝向「都市機能高度化」「提升居住環境」方向前進

## 4 綜合性都市再生施策之推動

(略)

## 第三 都市再生緊急整備地域指定有關之法定基準等基本事項 擬訂都市再生整備計畫之相關基本事項

(略)

## 第四 擬訂都市再生整備計畫之關基本事項

### 1 依自主性及創意，推展都市各地再生

從北海道稚內到琉球石垣，以全國為對像以提升日常生活環境品質及活化地區經濟推動都市再生機制。由市町村擬訂都市再生整備計畫，積極推動。中央則擬訂一套支援機制。提供都市再生交付金，鼓勵地方政府與民間合力推動

### 2 都市再生整備計畫具體之明確觀點

(略)

# 都市再生本部推動流程

圖例（參見簡報）

# 都市再生計畫

- 1 針對必須加以解決之各種「都市課題」，由相關省廳、地方政府、民間執行主體等參與，攜手合作，協力推展具體行動計畫
- 2 實現手法多樣，包括
  - 中央直接執行事業
  - 都市再生支付金及各種補助事業
  - 與民間都市再生事業相關之促進措施
  - 透過各種主體推展都市再生軟體活動
  - 支援，協助相關單位人員建構攜手合作機制

# 都市再生計畫選定觀點

- 都市防災、交通、廢棄物、國際競爭力、既存資產活用等重要都市政策課題
- 藉由全國都市再生示範調查，清楚了解共同課題
- 藉由種種都市再生手法之運作研提計畫

經由課題等探討，由都市再生本部選定計畫

# 都市再生計畫的發展

## 何謂都市再生計畫

- 1 針對必須加以解決之各種「都市課題」，由相關省廳、地方政府、民間執行主體等參與，攜手合作，協力推展具體行動計畫
- 2 實現手法多樣，包括
  - 中央直接執行事業
  - 都市再生支付金及各種補助事業
  - 與民間都市再生事業相關之促進措施
  - 透過各種主體推展都市再生軟體活動
  - 支援，協助相關單位人員建構攜手合作機制

## 計畫選定方法

- 都市防災、交通、廢棄物、國際競爭力、既存資產活用等重要都市政策課題
- 藉由全國都市再生示範調查，清楚了解共同課題
- 藉由種種都市再生手法之運作研提計畫

經由課題等探討，由都市再生本部選定計畫

## 確定之23項計畫

- 「安全、安心」 1.基幹的廣域防災處點（東京灣臨海處）
- 9.22.密集市街地之緊急更新
- 19.都市安全、安心之再構築(與都市再生之攜手合作)
- 「環境」 2.零垃圾型都市之再建構
- 11.都市環境基盤設施之再建構 16.琵琶湖、淀川流域圈再生
- 18.地球暖化”熱島”對策
- 「基盤整備等」 3.中央官設施採PFI方式
- 4.國際交流、物流機能強化 5.環狀道路體系 8.擴大PFI手法運用
- 10.活化利用既有資產
- 14.於地方中樞都市推動先進具特色都市再生
- 15.藉由國有地的策略活化利用，以建設都市據點
- 21.公務員宿社之遷移，重新配置，推動都市再生
- 「國際」 4.國際交流、物流機能強化
- 23.推動都市再生國際金融處點機能
- 「技術、產業」 6.生活科技國際據點
- 12.染色體等生化科學國際據點 13.亞洲產業之交流據點
- 17.生活支援機器人產業據點
- 「生活」
- 7.解決托兒所不足問題
- 「承擔者」 20.大學與社區攜手協同推動都市再生



# 促進民間開發投資

為促進民間都市開發投資之緊急措施(2001年8月)

## 決定概要

以民間都市開發投資為前提，並以擴大投資之緊急措施、  
地方政府與民間合力，支援民間都市開發



就全國面積**1ha**以上之**286**個都市再生計畫，地方政府與民間  
事業都的訪談，找出瓶頸所在

## 計畫實施之瓶頸

1.時間風險  
(手續費時，時間  
不透明)  
64項目

2.管制、計畫制度無法  
讓民間依地區特性等  
發揮創意  
80項目

3.與相關公共設施之  
改善時程無法配合  
57項目

# 民間事業者的期望與具體對策

時間風險等之減輕(手續縮短，期間明確)

- 手續費時，期間不明確等時間風險之減小
- 事先求管制基準明確化

使民間能依地區特性等發揮創意

- 修正與無法符合地域狀況之管制
- 確保設計、計畫之自由度彈性，及階段的開發等，擬定可發揮創意之管制

相關公共設施之改善

- 迅速並程程明確之必要公共基盤設施之興闢，以有助民間都市開發之落實執行
- 更新事業補助等重點實施

# 「為促進民間都市開發投資之緊急措施」

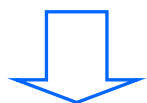
## 對應概要

決定「促進民間都市開發投資之緊急措施」



針對各計畫檢討課題對策（檢討對象**286**項計畫中民間提出**205**項）

- 降低時間風險（縮短手續時間、期間明確化）
- 順應地區特色、活化利用民間創意
- 改善相關公共設施



- 運用改善
- 法律措施

## 具體的對應內容

### 運用改善

降低時間風險（縮短手續時間、期間明確化）

加速解除臨港地區管制

都市計畫核定與大賣場立地法規定手續並行處理

就光纖之敷設工程放寬道路挖掘管制

更新事業都市計畫核定加速並彈性化

配合更新事業調整道路廢止手續

高層建築等環境影響條例規定手續之簡化

### 順應地區特色、活化利用民間創意

檢討修正更新地區計畫有關之容積率規定

事先確保容積率

附設停車位數保留彈性

### 改善相關公共設施

緊急改善將完工之都市計畫道路

重點興闢相關公共設施

### 法律措施

都市再生特別措置法制定（**2002**年**6**月施行）

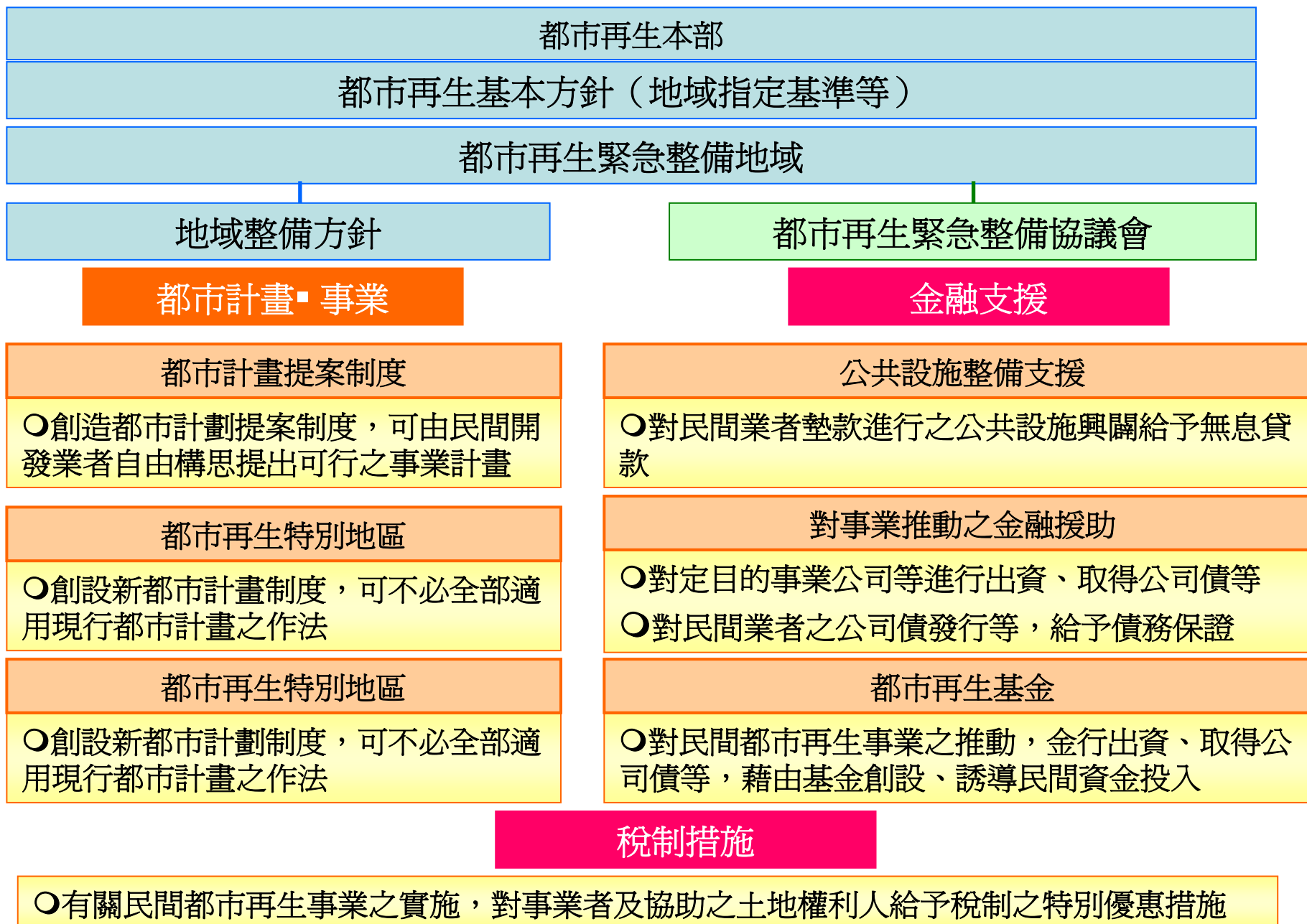
都市再開發法之修訂（**2002**年**6**月施行）

建築基準法、都市計畫法修訂（**2002**年**6**月施行）

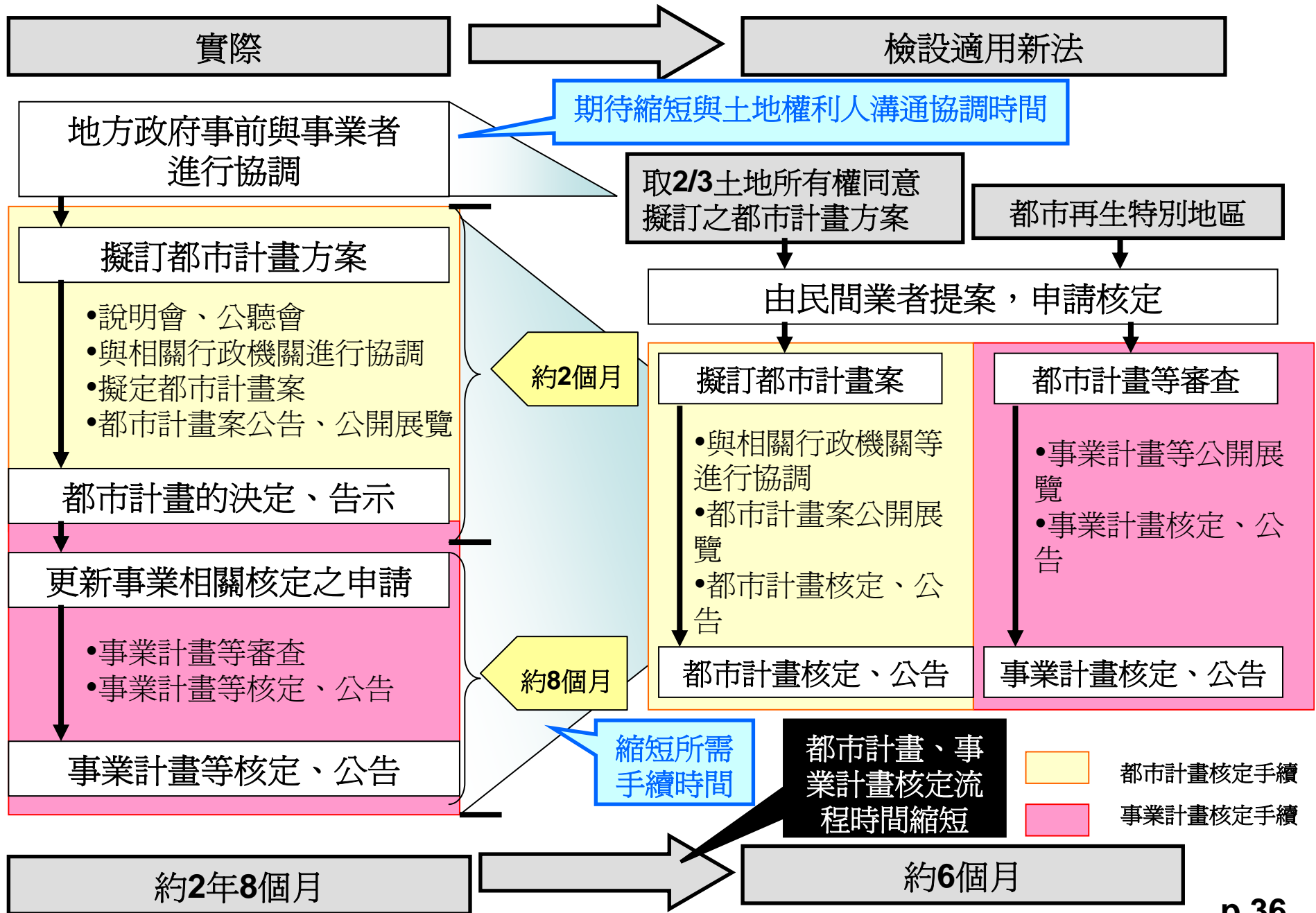
工業（場）等限制法廢止（**2002**年**7**月施行）

集合住宅順利改建促進法修訂（**2002**年**12**月施行）

# ■ 促進民間都市開發投資之基本架構



# ■ 適用新法於都市計畫手續時程之縮短效果（大規模開發案例）



# 對都市再生緊急整備地域民間投資之可能性

都市再生緊急整備地域 6 5 地域 6.612ha指定 民間可能投資額 約12兆 經濟效果 約23兆 (以主要事業之推估 值:2006年3月)	事業已著手進行(從指定後到2006年3月止，主要事業明確部份) 民間投資 6兆 經濟效果 12兆 其中 關東6兆、中部3兆、近畿1兆	已著手進行+三年內預定著手進行 民間投資 8兆 經濟效果 16兆 關東 9兆 其中 中部 1兆 近畿 4兆

	預定三年內進行			
2006年3月推估時	約六兆元	約2兆	約4兆	計畫實現
2007年3月進展狀況	約7.7兆元	約0.7兆	約4兆	
	事業已著手進行	預定兩年內進行	預定以後進行	

# 都市再生事業之推動，有助於地區價值的提升

## 大手町、丸之內、有樂町地區

配合都市再生事業之推動  
土地權利人企業，就業人員  
等了建構手合作組織，  
推展地區經營

圖例(參見簡報)

## 立本目、東京中城地區

以都市再生事業為契機，  
開發者與町內會商店會等  
組織結為一體致力於地區  
的安全安心及魅力之塑造

圖例(參見簡報)

## 大阪車站周邊地區

於中之島都心地區，  
推動地球環境對策措施

圖例(參見簡報)

## 名古屋車站週邊地區

以陸續推動之都市再生  
事業為契機，鐵路地下  
街、百貨公司等地區相  
關單位，為解決環境防  
止犯罪、防災等課題已  
組成協議組織

圖例(參見簡報)

## 札幌車站站前地區

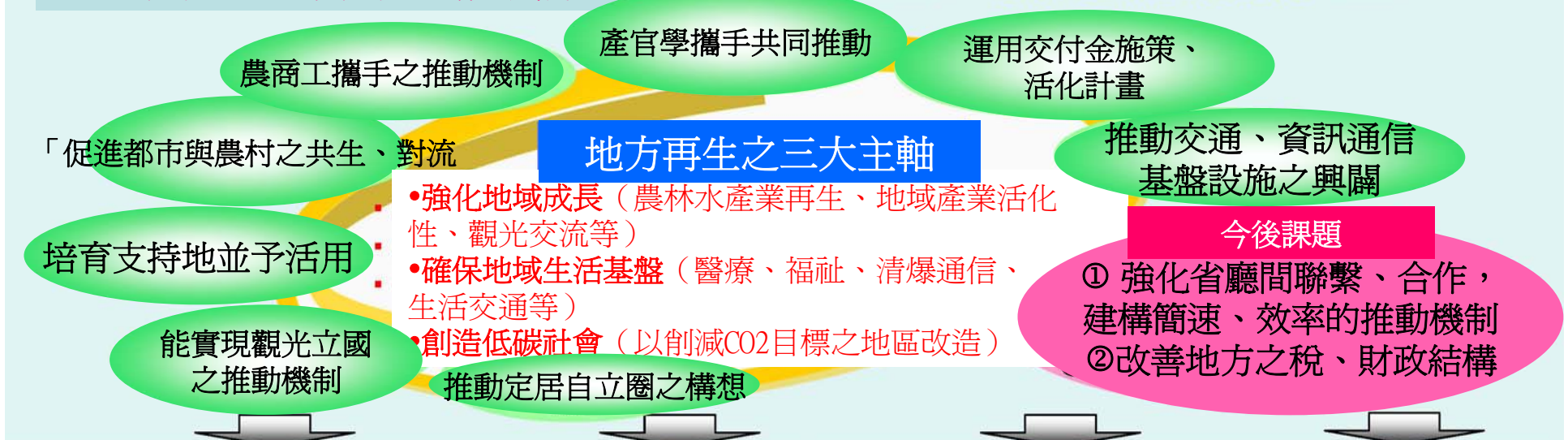
由於都市再生事業  
及原亦步行空間改  
善等推動周邊居民  
已陸續組成檢討會  
，討論都市更新事  
宜

圖例(參見簡報)

於地域整備方針內加入都市再生事業相關事項，並為提升地區整體價值，追加環境，防止犯罪對策等，讓地區價值與個別事業體的魅力提升形成良好循環

省廳橫向、施策橫向之推動機制

平成21年度の取組を「地方再生戰略(改定版)」に反映



- 地方再生之三大主軸**
- 強化地域成長（農林水產業再生、地域產業活性化、觀光交流等）
  - 確保地域生活基盤（醫療、福祉、清爆通信、生活交通等）
  - 創造低碳社會（以削減CO2目標之地區改造）

- 今後課題**
- ① 強化省廳間聯繫、合作，建構簡速、效率的推動機制
  - ② 改善地方之稅、財政結構

強化省廳聯繫、從「人力」與「地方複業化」開始      地域活化整合事務局之運作

接受山口內閣總理大臣補佐官建言

**擬定「可由人才拉引、回復地方活力之計畫」**

- 培育可成為承擔者之人才（穩定持續地活用多樣的人才）
- 透過地域與大學等之攜手合作，推動產官學合作
- 支援協調者的活動參與，使地域間聯繫更活絡

**推動地方複業化**

- 提供支援並排除障礙，推展各事業體之複業化

●啓動「林建共事」並推動各省廳聯繫之機制

**擴充地方之活力再生事業**

支持地域之彈性、自由機制  
2009年延續部分之增額  
強化支援人才培育

於全國設置8處地方聯絡室  
提供綜合性支援

●在省廳聯繫下，於各地域設置協助窗口

**2008年度強化地方財政之緊急對策**

實現地域活化等對策之交付金

綜合對策包括原油上漲對策、農林水產業、中小企業對策等  
第1次補正：260億日圓

**地域活化、生活對策之臨時交付金**

地域性活化相關之公共基盤興闢  
第2次補正要求：6000億日圓

藉由此等機制之展開，始少子高齡化，無法依賴公共投資支撐的地方結構，得以農林水產業再生為基礎，必須擴大地域產業，並得以促進地域之自立



## 強化地域成長力

- 支援企業進駐之計畫機制發揮地域優勢
- 地域資源活化藉由地域與大學的攜手合作開發新產品
- 培育地域中核企業強化地域創新
- 推動中小企業生產性提昇企業再生及緊密結合地域之金融支援
- 藉由地域區塊形成之產官學攜手合作期能形成全球化據點
- 強化幹線物流系統
- 促進觀光體驗交流與農山漁村交流
- 強化廣域基盤設施振興觀光
- 確保中小企業勞力促進對年輕人高齡者女性之僱用
- 派遣人才支援技術推動都市再生
- 創造熱絡據點促進市街居住以活化中心地區發展



### 為住宅長壽命化推動「長期優質住宅」

推動產學攜手地域知性  
據點再生計畫

推動都市機能配置及空屋再生  
(生活活絡再生計畫)



透過新企業區位配置  
使地域產業活化

活用地域資源開發新產品(中小企業地域  
資源活用計畫)

改善道路站前廣場等發揮地域特性推動都  
市再生(都市再生交付金)

改善道路站前廣場等發揮地域特性推動都  
市再生(都市再生交付金)

強化廣域基盤設施  
促進業發展振興觀光

## 確保地域生活基盤設施

- 改善醫療體制確保醫療人員
- 改善育兒據點環境確保介護服務
- 促進建築物交通機關之無障礙環境規劃設計
- 活用LRT等普及及親善公共交通系統
- 推動地域設再生
- 以兩處地域居住促進生活的複線化
- 振興社區服務(如環境跟福祉等)

## 保全低碳社會環境

- 結合相關省廳支援先驅性的機制挑戰環境都市之創造
- 活用LRT等建構環境負荷之物流體系及集約型都市結構
- 住宅長壽命化以確保居住生活之安全

## 強化地域成長力

- 支援人才推動「新農村再生」
- 活用農林水產物之珍貴資源，藉由直銷場所等改善推動產地再生
- 依「農地改革計畫」促進農地有效利用
- 支援聚落農業經營使高齡者小規模農家能安心經營創造有利經營環境
- 藉由農商工結合開發新產品，支援販售
- 藉由建設業者參與，促進地域產業複業化（林建共營等）
- 支援森林保育及森林資源活用
- 推動新漁業經營安定對策
- 促進觀光、體驗交流
- 普及綠化植樹、生態保育等
- 推動年青人、60歲世代等能定居農山漁村

從生產經營到流通消費推動綜合性對策  
(強有力的農業再生交付金)

推動森林美化運動，及間伐路網等措施

改善廢棄場聚落排水設施（農業再生交付金）

開發農山村觀光示範路線  
(改善觀光圈促進事業)

推動僱用綠色承擔者之對策事業

促進農、商、工攜手合作，開發新產品，促進販售

導入社區公車系統（地域公車交通活化事業）

## 地域生活基盤の確保

促進定居及交流（農山漁村活化計畫支援交付金）

- 充實、改善醫療供給體制，確保醫療人員，推動偏遠地區醫療
- 推動高齡者照護及育兒支援對策
- 維持防災、國土保全機能
- 以二處地域居住，促進生活之複線化
- 確保社區公車之生活交通
- 改善電訊不通、行動電話無法接收地區設施
- 以60歲以上世代為對象推動新承擔者對策
- 藉由地域社區再生，培育次世代承擔人才，建構新網路系統
- 有效活用廢校等閒置地城資產

## 保全低碳之社會再生

- 結合相關省、廳，支援先駐性的機制挑戰環境示範都市之創造
- 藉由間伐等改善森林環境擴大利用地域材料興建住宅
- 擴大利用未使用之生態資源

## 強化地域成長力

- 以參與之建設事業者、有意願之地域承擔者為重點，對地域推動之產業生活交流及複業化等予以支援
- 藉由山林地域之直接支付制度持續支援農業生產活動
- 防止鳥獸危害

- 培育有林業就業意願之年青人成為「綠色僱用」
- 促進觀光、體驗交流
- 促進小學生住宿等體驗交流
- 普及綠化、植樹、生態保育

等

推動「緊急醫師確保對策」  
改善醫療供給體制，導入偏  
遠地域醫療照顧



支援鳥獸、防止其受害

綠色僱用承擔者對策事業

行駛支援生活之小公車（地域  
公共交通再生活化之綜合事  
業）

創造美麗森林、推動間伐路網等

持續支援農業生產流動（直接  
支付山林地域制度）

平衡地域間資訊差異（推動地域  
情報通信基盤整備交付金）  
改善行動電話接收範圍



支援小學生之住宿體驗活動（廣域  
聯繫攜手共生對流之對策交付金）

## 確保地域生活基盤

- 改善廣域急救醫療體制，推動偏遠醫療，確保地域醫療
- 確保高齡者介護、福祉
- 以社區公車確保生活交通
- 確保維持離島航路
- 維持防災、國土保全機能

- 綜合性間伐之實施等，「創造美麗森林」之自然環境保育
- 消除電信不及、行動電話無法接收地帶設施
- 以二處地域居住，促進生活之複線化
- 維持再生社區網路
- 有效活用廢校等閒置空間

等

## 保全低二氧化碳之 社會環境

- 採間伐等方式，擴大利用地域材料興建住宅
- 擴大利用未使用綠色資源等
-

# 都市與生活發展計畫~安心、環境、國際性~

(2008年1月29日地域活化統合本部會議認可  
2008年12月19日地域活化統合本部會議修訂)

從生活者觀點建構之都市生活改善提升之機制

## 1 社區參與提升生活品質

- 地區承擔網絡

## 2 累積型社會之建構機制

- 住宅、建築物、構造物之長期耐用

.長期優良住宅普及促進法

.建築物、公共基盤設施之長期耐用

