



# 目次

## 序章 本書のねらいと構成

- 1 海外都市計画・都市開発に学ぶ意義再考
- 2 本書の構成と概要

## 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

- 1.1 公共性を獲得した民間都市開発（1980年代）
- 1.2 行政と民間の協働による都市開発の登場（1990年代）
- 1.3 不良債権処理を託された協働型都市開発（2000年代）
- 1.4 都市の国際競争力向上を担う協働型都市開発（2010年代）

### 第2章 進化する公共貢献と拡大する規制緩和

- 2.1 多様化する公共貢献
- 2.2 大規模化・共同化する公共貢献
- 2.3 貢献評価手法の変化
- 2.4 拡大を続ける規制緩和

### 第3章 協働型都市開発を取り巻く課題

- 3.1 困難である公共貢献の評価や管理
  - 3.2 規制緩和の拡大による都市計画の歪み
- 小括 我が国における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

- 5.1 インフラ整備に容積売却資金を活用したハドソンヤード再開発
- 5.2 再開発事業計画の立案と特別地区の指定
- 5.3 容積売却制度の活用状況と資金調達状況
- 5.4 コミュニティ再生に容積売却資金を活用するシカゴ市

### 第6章 協議型容積率緩和による公共貢献の自由度向上

- 6.1 公共空間の抜本的改善を目指したミッドタウンイースト
- 6.2 グランドセントラル駅周辺の公共空間改善
- 6.3 協議型容積率緩和制度 PRIB の活用実態
- 6.4 PRIB が提示したゾーニングボーナスの課題
- 6.5 都市開発の収益性を考慮して規制緩和するロサンゼルス市

### 第7章 社会変化に対応した民有公共空間の再生

- 7.1 市街地特性が大きく変化したロウワーマンハッタン
- 7.2 ウォーターストリート街区再生計画の策定
- 7.3 民有公共空間再生制度の創設
- 7.4 民有公共空間再生制度の費用対効果

### 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

- 8.1 米国大都市における住宅不足の深刻化
- 8.2 アフォーダブル住宅供給促進制度の仕組み
- 8.3 各支援手法における収益性向上効果の分析

### 第9章 容積移転負担金による文化芸術振興

- 9.1 容積移転負担金制度の創設
- 9.2 シアター街区における特別地区容積移転の活用実態
- 9.3 シアター街区ファンドの運営実態
- 9.4 他地区でも導入される容積移転負担金制度

### 第10章 TDRバンクを用いた容積移転の促進

- 10.1 TDRバンクの発案経緯と設立状況
  - 10.2 歴史的建造物保全を目的としたニューヨーク市
  - 10.3 アフォーダブル住宅保全を目的としたシアトル市
  - 10.4 環境保全を目的としたキング郡
- 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

- 11.1 ドイツにおける都市開発の仕組み
- 11.2 ドイツにおける協働型都市開発の萌芽

### 第12章 都市計画契約を活用した都市の質を高める事業

- 12.1 都市計画契約の計画制度としての特徴
- 12.2 ハンブルクのアルトナ駅周辺の大規模土地利用転換事業
- 12.3 シュトゥットガルト・モデルによる持続可能な都市居住の推進

### 第13章 民間主導による協働型都市開発事業の様相

- 13.1 プロジェクト型Bプランの計画制度としての特徴
- 13.2 ベルリンでのプロジェクト型Bプランの運用状況
- 13.3 ベルリンの超高層開発と大規模住宅地開発の事例

### 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

- 14.1 ベルリンのアレキサンダー広場をめぐる混乱と方向づけ
  - 14.2 ハンブルクのハーフェンシティにおける戦略的土地開発
- 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

- 15.1 英国都市計画の仕組み
- 15.2 英国協働型都市開発手法の変遷

### 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

- 16.1 英国政府による計画義務の運用方針
- 16.2 イングランドにおける計画義務の運用実績
- 16.3 シティ・オブ・ロンドンにおける計画義務の運用実態
- 16.4 イズリントン区における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

- 17.1 イングランドにおけるCILの運用実績
- 17.2 シティ・オブ・ロンドンにおけるCILの運用実態
- 17.3 シティ・オブ・ウェストミンスターにおけるCIL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

- 18.1 協働型都市開発の国際比較
- 18.2 国際比較を通じた協働型都市開発の包括的論点
- 18.3 おわりに：今後の日本における協働型都市開発のあり方