

【2019年第7号】

深圳 「質の高い都市刷新・開発を 更に促進する措置」を発表

楊 懿妮 YEUNG YI MAY, EUNICE

アジア法人営業統括部
アドバイザー室

T +852-2821-3938

E EUNICE_YM_YEUNG@HK.MUFG.JP

2019年6月19日

株式会社 三菱UFJ銀行
MUFG Bank, Ltd.

A member of MUFG, a global financial group

2004年、深圳市政府は「深圳市城中村改造暫定規定」において初めて都市リニューアルプロジェクトを発表し、これまで土地再開発を重点的に推進してきた。当該規定発表から15年目の節目を迎えた2019年4月29日、制度の更なる最適化に加え、都市のイノベーションとスマートシティによる経済発展の促進を目指し、「質の高い都市刷新・開発を更に促進する措置」(以下「本措置」)を発表した。本稿では、その内容について簡単に紹介したい。

1. 背景

深圳市は、急速な経済発展に伴い、市内には多くの高層ビルが続々と立ち並び、地下鉄や道路整備等のインフラ整備が急ピッチで進められてきた。深圳への人口流入が拡大する中で土地はますます逼迫、土地不足が深刻な社会問題と化し、近隣の発展から取り残された城中村¹のようなエリアの土地再開発が急務とされていた。そこで深圳市政府は、城中村の現代化を促進しつつ、深刻な土地不足を解消するため、2004年に初となる都市リニューアルプロジェクトを公表し、その後、次々と都市改造に関する各種政策や措置を発表していた。

2009年には「都市刷新」というコンセプトが初めて提唱され、その中で、従来の「解体・再建」方式に加え、「総合整備」方式が導入された²。深圳市政府は、総合整備による城中村の再建コストの大幅削減を目指したが、土地・建物の所有者や開発業者は、解体再建方式により得られる金銭的なメリットを重視し、従来の解体再建方式から総合整備方式へのシフトが順調に進まなかった。そこで深圳市政府は2014年、総合整備に対する優遇策を導入し、都市刷新の推進を図った。また、2016年に発表された措置では、初めて歴史遺跡・生態系保護、微調整刷新について言及した。

¹ 既存の農村が都市の中に取り込まれ、周辺を高層ビルに囲まれた「都市の中の集落」を指す。衛生面、環境面や治安面で様々な問題を抱えることが問題視されている

² 解体・再建は都市刷新プロジェクトに指定された範囲内の建物を全て解体し、新たに建築すること。一方、総合整備は部分解体・増築・改築、機能変更、必要な施設の増設等の微調整による都市刷新で、解体比率が低いいため、比較的成本を抑えられる方式

深圳市都市刷新これまでの内容(抜粋)	
2004年	❖ 「深圳市城中村改造暫定規定」で初めての都市リニューアルプロジェクトを公表
2009年	❖ 「深圳市都市刷新方法」を公表し、都市刷新というコンセプトを初めて提唱
2010年-2013年	❖ 都市刷新の申請・審査や実施主体の選定などの規範化のため、「深圳市都市刷新単元規画制定計画申告説明書(暫定)」や「都市刷新単元規画審査操作規則」等を公表
2014年	❖ 「2014年度都市刷新の実施を強化と促進する暫定措置について」を公表。市場の参与率を高めるため、政府は優遇策を発表。一定の条件を満たせば総合整備刷新費用は市・区政府が支出、地価の割引または免除、手数料を免除
2016年	❖ 「2016年度都市刷新の実施を強化と促進する暫定措置について」を公表。「深圳市都市刷新十三五規画 ³⁾ 」の制定、歴史遺跡や生態保護、微調整刷新を提唱、計算式を簡素化

2. 本措置の主な内容

本措置は、6分野、合計24項目で構成され、深圳の都市刷新として戦略的な計画やイノベーションの継続などを改めて掲げ、都市機能のより一層の完備、土地の効率的な利用と城中村問題を重点課題として取り挙げている。更に文化遺産保護、街全体のデザイン向上、スマートシティの構築を進め、解体再建を主軸としたスピード重視の刷新から総合整備へのシフトを推奨し、促進とコントロールのバランスを保ちながら、開発の品質と効率を全面的に高めるとしている。

【都市刷新全6分野24項目(一部抜粋)】

高品質な規画作成、都市刷新	
都市刷新・発展目標を制定	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 「深圳市都市刷新戦略規画(2019-2035)」を編成。全体的な目標、方向性と実施戦略を確立 ❖ 都市刷新5年計画を合理的に編成。刷新の実施状況によって十三五規画の修正と十四五規画の制定を行う
各区の研究能力を拡大	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 各区は、法定プランに基づき事前検討を行う。法定プラン内に定められた公衆施設の機能と用地面積を確保 ❖ 市規画と自然資源主管部門は必要に応じて、法定プランの全体・一部を修正し、区に開発機能や総量などを指導する
都市と建築の設計精度の向上	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 入札募集やデザインコンテストなどを通じて、優秀な設計案を収集。区政府は、管轄部門、建設者・デザイナーと社会公衆間のコミュニケーション体制を構築する
理念転換による都市刷新促進の強化	
都市のグリーン発展を促進	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新規画内に「海綿都市⁴⁾」と生態修復の研究を展開、緑化率の向上やエコビル⁵⁾の建設等を奨励
歴史・文化の継承	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新規画内の文化遺産の保護と活性化を促進。歴史保護と同時に活性化に関する研究を展開し、周辺都市の開発との融合を図る

³⁾ 深圳市政府が作成する「深圳市城市刷新第十三次五カ年規画(2016-2020)」。同様に十四五規画とは、深圳市政府が作成予定の「深圳市城市刷新第十四次五カ年規画(2021-2025)」をさす

⁴⁾ 都市の一部に土と緑のエリアを設けて雨を地下に吸収されやすく洪水を防ぐよう設計された都市

⁵⁾ 水や電気などの資源を効率的利用し、省エネ化に特化した環境にやさしい建物

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 実施主体による遺跡保護、修理、活性化の実施を奨励
スマートシティの建設を推進	<ul style="list-style-type: none"> ❖ スマートシティの理念を都市刷新に関する規画、建設、管理と運営に浸透させ、ビッグデータ、クラウド、BIM⁶、GIS技術⁷などを積極的に利用
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ スマート街灯、スマートマンホール、スマート駐車場等のインフラ導入を奨励。快速、融合、安全、汎用通信ネットワークとセンサーネットワークの建設を促進
複数施策を施し、産業構造転換・グレードアップを促進	
隣接工業区の一体化改造を促進	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 市内5箇所⁸で試行・開発。産業空間、インフラやサービス施設などを完備し、産業構造レベルアップの見本を建設
「工改工」 ⁸ 解体・再建類都市刷新を奨励	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 手続きを簡素化。 <ol style="list-style-type: none"> ① 用地が単一区画であり、単一権利主体である自主改造「工改工」プロジェクトに対し、都市刷新多元規画の専門審査を撤廃し、所属区の都市刷新部門が実施主体確認文書を発行、土地情報調査や用地審査等を一本化し一斉審査に変更 ② 権利主体単一である解体・再建類「工改工」プロジェクトは、土地情報調整と都市刷新単元規画審査を一本化 ③ 自主改造の場合、所属区の都市刷新部門が実施主体確認文書を発行
旧工業区の総合整備を全市に奨励	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 安全問題の解決や産業機能の向上を目的とする場合、補助型公用施設⁹を増設可(建築面積の15%以下に限定)。空間再区分により研究開発用オフィスや補助性商業施設の増設を可能に
産業用地の容積率向上	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 一定条件を満たせば、土地用途に変更が無い前提下、増築と改築により容積率を高めることが可能
「工改工」の都市刷新構造を最適化	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新の5年規画を編成し、各区のM0¹⁰、M1類用地の刷新割合と規模指標に対する指導を強化
産業構造レベルアップ型都市刷新プロジェクトへの監管強化	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 産業構造レベルアップ型都市刷新プロジェクトに対する事前と事後の全プロセス管理体制を構築。スマート管理と融合し、契約違反の懲戒制度を厳格化
微調整による都市刷新、城中村の総合整備を奨励	
城中村の総合整備を分類・推進	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 生態コントロールラインなどに位置する城中村の総合整備は、関連政策制度を遵守する前提で、微調整による改築を実施。安全ライン以外の城中村の都市刷新は、部分的に解体・再建可
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 部分改築・補助性施設の増築：区政府の統合アレンジを元に、補助型公用施設、社区施設¹¹、または地上階と屋上に駐車場や庭園を増設可

⁶ Building Information Modelingの略称でPC上で建物の3Dモデルを作成し、材料・部材の仕様や性能などの情報を加え、完成したモデルを設計、管理、修理などの段階で活用すること

⁷ Geographic Information Systemの略称で地理・位置情報を管理・加工・表示ができるシステム

⁸ 旧工業区が新型産業園に改造すること

⁹ エレベーター、階段、警務室、小型消防局等という

¹⁰ M0は新型産業用地、M1は一般工業用地を指す

¹¹ 文化活動室、健康サービスセンターなどの施設のこと

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 総合整備を主とし、機能変更、部分解体、または補助型公用施設を増設：部分再建による安全問題を解消、基礎施設を改善する場合政府主導で実施主体を導入
政府主導の管理制度を構築	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 統合整備型都市刷新プロジェクトの解体・再建容積率の割合基準（現状、1:1.9）を政府により統一 ❖ 城中村総合整備刷における弁償・住宅引換えの標準を深圳市住宅徴収と弁償実施弁法（試行）に基づき統一 ❖ 城中村内の財産権が不完全だが経済関係がすでに整っている留保住宅を統一賃貸し、政策保障住宅として総合整備することを可能とする
市場全体の参与を高める	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 一定割合の用地の解体・再建型刷新を許可し、都市刷新計画の合法用地割合に関するハードルを下げ、部分解体・再建における容積率の計算規則を簡素化することにより、城中村総合整備型都市刷新プロジェクトの参加を促す
イノベーションの継続により高品質かつ効率的な都市刷新を実現	
都市刷新計画の有効期限管理制度制定	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新計画の有効期限を設定。期限切れまで許可されていない計画は無効とする。また、3年以内に同じ地域に対する刷新計画の再度申請を不可とする
移転問題の解決策を積極的に研究	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 政府が交渉の場を設け、転出者と土地承継者の対話を積極的に推進し、移転期限を指導
都市刷新コストの安定化	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新に係わるコストを徹底的にコントロール。開発会社による都市刷新プロジェクトの転売を禁止 ❖ 城中村の賃貸市場を規範化し、その総合整備プロジェクトの経済効果を評価と査定する ❖ 「工改工」型都市刷新プロジェクトの奨励策として、改造後の区域機能が工業や物流倉庫である場合、工場と研究開発用地のうち、自社利用部分は地価の支払を免除
全市における都市刷新行動の一体化を確保するための管理を規範化	
都市刷新対策と基準の完備と統一	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 一体化維持のため、市の都市刷新政策と基準を更に細分化し、分かりやすい都市刷新計画、計画と用地申告・審査手帳の制定を目指す
農村集団資産動向管理の強化	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 城中村刷新申告制度を確立。農村集団資産の備案がされていない城中村は、解体・再建型刷新着手前に、所属区の都市刷新部門への申告が必要 ❖ 都市刷新の提携者を選定後社会に公示。提携者は公開入札により選出
都市刷新企業の信用管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 都市刷新に法的違反行為が発見された開発企業と関連サービス業者に対し、主管部門が改善リクエストを出す。ミスを重ねかつ改善がみられない企業は、不信リストに掲載され、3年間関連業務の取扱いを禁止

3. まとめ

深圳の都市刷新はこれまでに数々なステージを経て進化し続けてきた。新たに公表された本措置は、過去施行された措置の集大成として、更なる城中村の総合整備刷新やスマートシティの建設推進、歴史・生態の保護などを掲げ、深圳市における各エリアの発展格差をなくし、政策の一致性を保つことを目指している。

2018年の深圳市の開発強度¹²は45%を超え、世界標準の30%をはるかに上回った深刻な土地不足にあり、深圳市郊外の工場でも、土地再開発による移転を余儀なくされるケースも散見される。よって、本措置を踏まえた上での土地利用の効率化の向上が急務であり、今後の深圳市の取り組みには注視するべきであろう。当室では、引き続き深圳市の都市刷新の方向性をフォローしていきたい。

以上

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しくお願い申し上げます。当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。

Copyright 2019. MUFG Bank, Ltd. Hong Kong Branch. All rights reserved.

¹² 行政面積のうち建設用地が占める割合をさす。国際標準では30%がその国やエリアの限界であると言われ、それを超えると人間の生存環境に悪影響を与えるとされている