

市街地整備のあり方について

平成27年4月10日

今後の市街地整備のあり方の検討

第5回小委員会資料より

目指す都市像

1. コンパクトな都市

人口減少と高齢化の中でも都市の機能を維持し、持続的な都市生活を可能にするための「コンパクトな都市」

2. レジリエントな都市

切迫性が指摘される大規模地震等の災害の被害を軽減し、生命と財産を守る「レジリエントな都市」

3. グローバルな都市

激化する国際的な都市間競争の中で存在感を発揮し、わが国の経済成長のエンジンとなる「グローバルな都市」

任意の建物更新の促進・誘導

市街地整備事業の活用

整備
段階

望ましい都市像の実現のための市街地整備

今日的なニーズに対応した
都市・居住機能の導入と高質な都市・市街地空間形成

管理運営
段階

持続的なまちづくり

整備したストックの資産の価値や地域の魅力・活力の維持・向上

検討内容と前回のご意見の整理

都市像	対象となる 主な市街地	検討内容	関連する前回のご意見
コンパクトな都市	地方都市 中心市街地等	低未利用地の散在や建築物の老朽化・陳腐化・空家(室)化が進行している地方都市中心市街地等について、拠点としての機能集約と活力・魅力の維持・向上を図るための市街地整備を通じた都市機能・居住の誘導をより一層促進する方策。	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を手放すインセンティブや地元資本が投資するインセンティブが重要。 ・従来の公共施設整備から土地・建物の整理・整序の重要性が相対的に増大。都市基盤整備から集約型都市構造実現に事業の公益性を置き換えることが重要。 ・立地適正化計画で居住誘導区域外から移すこととのパッケージが重要。 ・人口減少下では、エリアを限定し、時間をかけた民間主導による市街地整備が必要。 ・中心部だけでなく郊外部を減らすマネジメントも重要。
	都市郊外部 住宅市街地	都市郊外部の都市基盤が整ったニュータウンについて、人口減少・高齢化の中で地域住民等のニーズに対応した居住環境や生活サービス機能を確保するための施設の老朽化・陳腐化・空家(室)化が進む拠点地区の都市機能更新等を促進する方策。	全員同意がないと建替えができないサブセンター等は、一旦買取って処分する2種再開発事業のような発想が必要。
レジリエントな都市	密集市街地	権利者が多く権利関係が複雑で、事業化のための合意形成に時間を要する場合が多い密集市街地について、多様な地権者等のニーズに対応し事業の円滑化を図る方策。	密集市街地ならではの良さを評価し、従来とは別の視点での推進方策も重要。
グローバルな都市	大都市都心部	国際競争力強化等の観点から、大都市都心部の震災・戦災復興事業地区等について、地域のポテンシャルを生かした都市機能更新を促進する方策。	<ul style="list-style-type: none"> ・有事の際の避難場所としての機能確保も重要。 ・国際競争力強化の観点では、求められる都市生活の質を的確に捉えることが重要。
		大規模地震等の災害時、拠点地区における業務継続に必要なエネルギーの安定供給を確保するため、大街区化等の開発の機会を捉え、エネルギーの自立化・多重化に資するエネルギー面的ネットワークの形成を推進する方策。	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に自立できる拠点空間の形成は、日本がグローバルスタンダードのモデルとなりうる。 ・エネルギーの効率性は用途の組み合わせが重要であり、立地適正化の視点も重要。

検討内容と前回のご意見の整理

検討内容(共通論点)	前回のご意見
市街地整備における公民の連携と役割分担のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・従来の公共施設整備から土地・建物の整理・整序の重要性が相対的に増大。都市基盤整備から集約型都市構造実現に事業の公益性を置き換えることが重要。【再掲】 ・都市計画税の活用のあり方(都市計画事業ではない小規模な共同建替え等への活用)の検討が必要。 ・区画整理と地区計画等による上物の誘導が有効。転出者の土地は公共(UR等)が取得し転売することが有効。
地権者ニーズに柔軟に対応できる事業手法のあり方	区分所有の所有形態を変えるのは困難。一旦買取って処分する2種再開発事業のような発想が必要。【再掲】
事業リスクの軽減・分散のあり方	地方は投資リスクが大きい。地元資本が投資するインセンティブが重要。【再掲】
エリアマネジメントを視野に入れた事業の促進のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再生の核となる団体の組織化と権限付与が必要。 ・上乗せ負担を求めてエリアマネジメントを導入するのでは進まない。

今回の検討項目

1. **コンパクトな都市の実現に向けた市街地整備のあり方**
 - 地方都市中心市街地等における市街地整備
 - 都市郊外部住宅市街地における市街地整備
2. **レジリエントな都市の実現に向けた市街地整備のあり方**
3. **グローバルな都市の実現に向けた市街地整備のあり方**
 - 大都市都心部のポテンシャルを生かした都市機能更新
 - エネルギーの面的ネットワーク形成
4. **エリアマネジメントを視野に入れた事業のあり方**

1. コンパクトな都市の実現に向けた 市街地整備のあり方

現状の取組み～立地適正化計画に基づく都市機能・居住誘導～

市町村による立地適正化計画制度の活用を促進し、都市のコンパクト化を積極的に推進。立地適正化計画に基づく市街地整備事業への支援の充実等により、都市機能誘導区域への医療・福祉施設、商業施設等の都市機能誘導を促進。

まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成26年12月27日閣議決定)

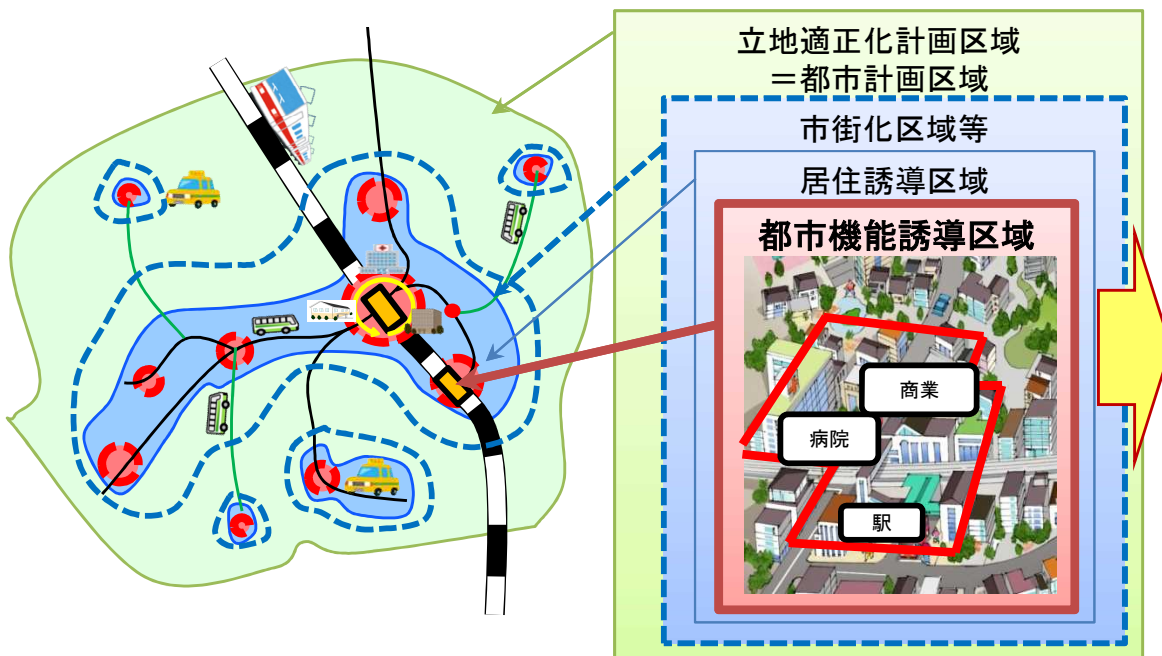
○ 「まちの創生」の政策パッケージ <「しごと」と「ひと」の好循環を支える、「まち」の活性化>

【主な施策】 都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワーク形成

2020年までに立地適正化計画を作成する市町村数 150市町村

立地適正化計画

都市再生基本方針に基づき、**住宅及び都市機能増進施設**(医療施設、福祉施設、商業施設等で都市機能の増進に著しく寄与するもの)の**立地の適正化**を図るための計画



居住誘導区域

- 区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化
→ 勧告、土地の取得あつせん

都市機能誘導区域

- 区域外における**誘導施設(区域ごとに定める都市機能増進施設)の整備**の届出対象化
→ 勧告、土地の取得あつせん

① 誘導施設の整備に関する事業

都市機能立地支援事業(補助金)による支援

→ **誘導施設の整備を支援**

※社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)でも同様に支援

② ①の事業に関連して必要となる土地区画整理事業、市街地再開発事業等

土地区画整理事業、市街地再開発事業等による支援

→ **立地適正化計画に位置づけられた土地区画整理事業、市街地再開発事業等を手厚く支援**

③ ①又は②の事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

都市のコンパクト化の更なる推進に向けた市街地整備に係る基本認識

これまで都市化の進展に対応し主に行政主導により都市基盤整備を進めてきたが、都市基盤整備が相当程度進捗してきた中で、
今後は、人口減少・高齢化に対応しコンパクトな都市構造への転換を図る観点から、地域の生活者ニーズ等に対応しつつ、
既成市街地での民間主導による市街地整備(土地の集約・整序、建物の更新・共同化等)を促進することが必要ではないか。

これまで

現在～今後

市街地整備の目的

都市化の進展に対応する都市基盤整備

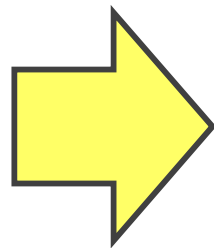
- ・住宅・産業用の宅地の整備
- ・公共施設(道路・公園等)の整備

都市基盤整備は相当程度進捗

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新

- ・細分化された敷地の統合
- ・老朽木造建築物等の更新
- ・不燃化された共同建築物の建築

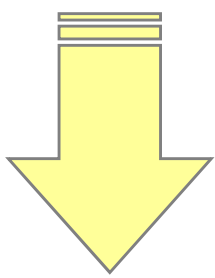
など



人口減少・高齢化の進展に対応するコンパクトな都市構造への転換(立地適正化計画による誘導)

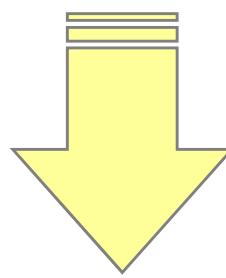
- ・都市機能誘導区域への都市機能誘導(公共公益施設、医療・福祉施設、商業施設等の適正な立地の促進)
- ・居住誘導区域への居住誘導等に資する既成市街地での市街地整備(土地の集約・整序、建築物の更新・共同化等)

など



都市基盤整備の相当程度の進捗に伴い、主に**民有の土地**における市街地整備

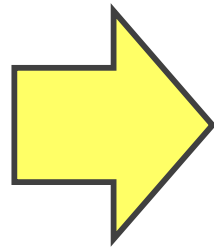
地域の生活者ニーズ等への対応(利便性・快適性向上等)や**民間の土地活用・投資意欲喚起**



実施主体支援対象

主に行政主導

基幹となる公共施設整備を伴う都市計画事業等の実施・支援



主に民間主導(民間誘導)

都市機能・居住誘導のための土地の集約・整序、建築物の更新・共同化等を行う事業(立地適正化計画に基づく事業等)への支援

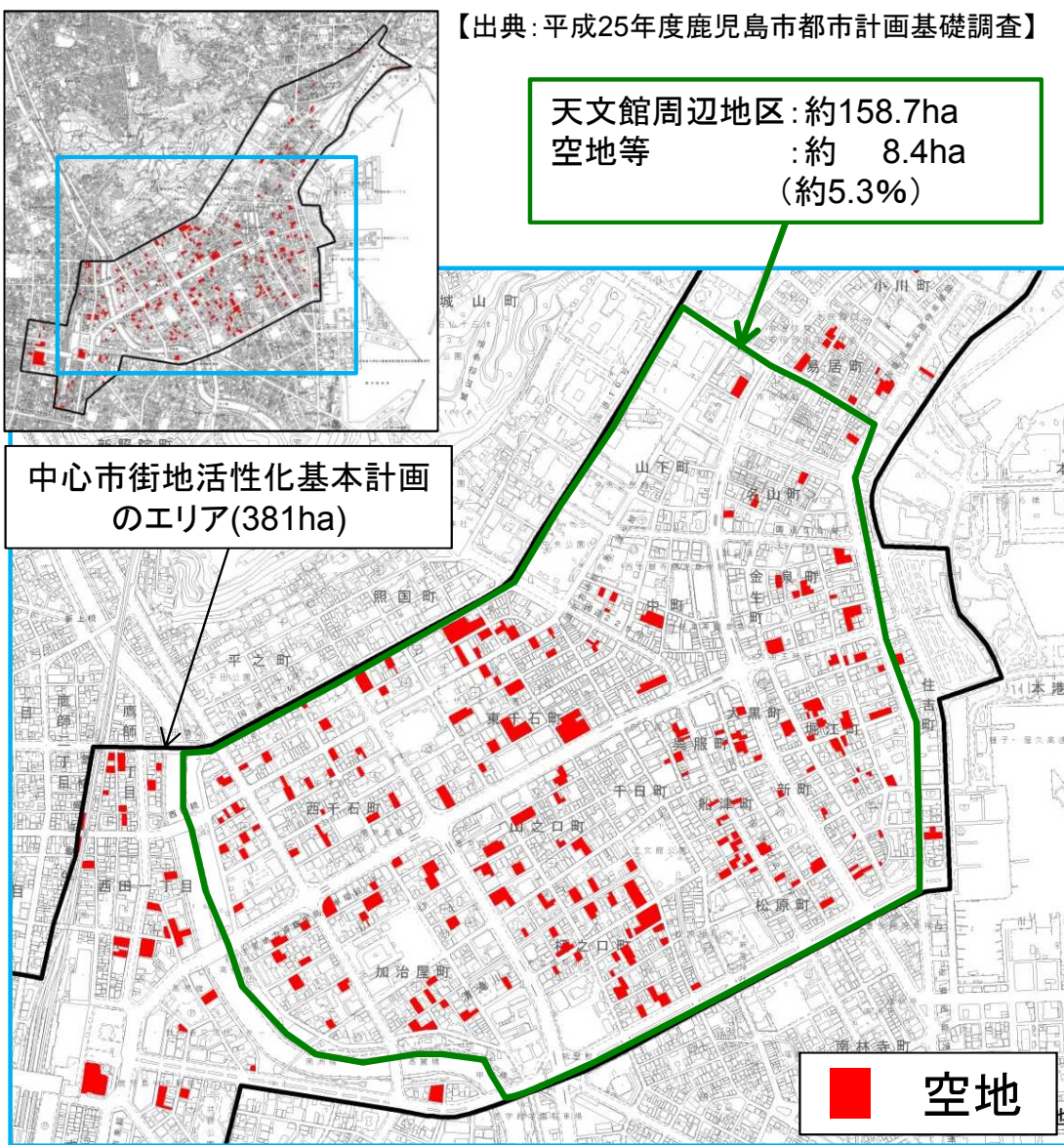
～地方都市中心市街地等における市街地整備

都市のコンパクト化の取組み強化の必要性和
今後の市街地整備の進め方

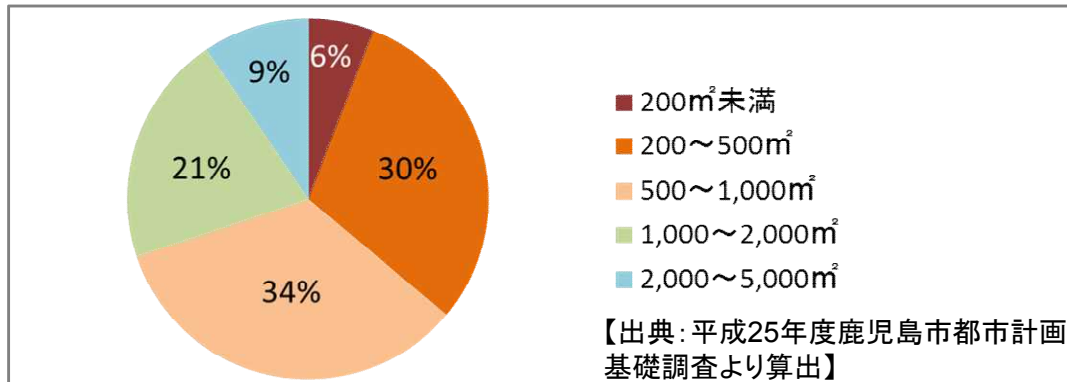
都市機能・居住誘導のための土地の集約・整形化の必要性

中心市街地等では駐車場等の低未利用地が散在。これらの低未利用地は小規模なものも多く、必要な都市機能・居住誘導のために土地の集約・整形化が必要となる場合がある。

【中心市街地における空地の分布状況(鹿児島市の例)】



【天文館周辺地区における空地規模別の面積割合】



■ 都市機能導入に必要な敷地の規模のイメージ



【病院の例】(愛媛県松山市)

- ・総合病院
(地下1階地上10階
延床面積約55,000㎡)
- ・敷地面積：約26,200㎡
- ・平成33年開業予定



【文化交流施設の例】
(青森県八戸市)

- ・観光展示スペース、講演会用
スペース等の複合施設
(地上5階 延床面積約6,500㎡)
- ・敷地面積：約3,400㎡
- ・平成23年開業

地域の活力・魅力の維持・向上を図る上での老朽非木造建築物に係る課題

○中心市街地の目抜き通り等に非木造の老朽建築物等が存在しており、安全面、利用面、景観面等で課題となっている。
 ○防火建築帯ビル等は市場性に乏しく、複雑な権利関係、低い耐震性能や陳腐化した設備等のために改修は困難。

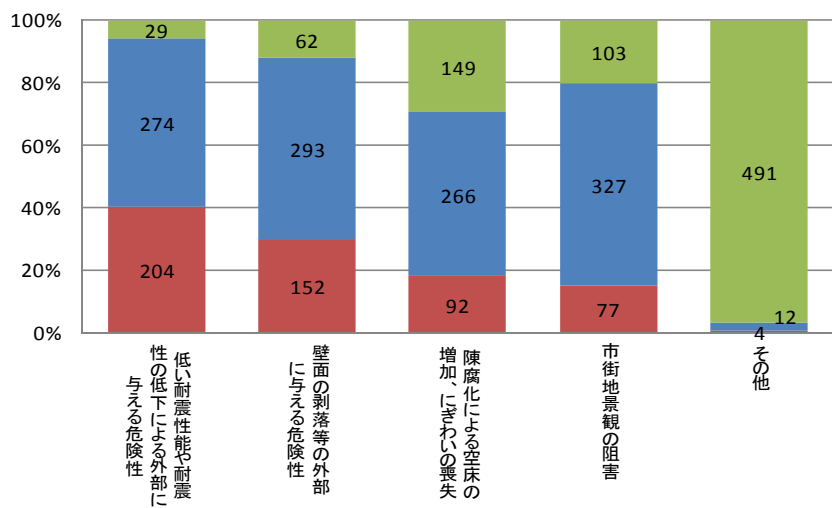
【金沢市片町エリアの建築年代別建築物分布状況】



(平成24年度末時点)



【老朽非木造建築物に対する地方公共団体の課題認識】



地方公共団体へのアンケート(H26年度実施)において老朽化した非木造建築物が今後の課題とした507市町村の回答

■ 課題ではない
 ■ 課題
 ■ 重要な課題

改修が困難な非木造建築物の例

- 駅前に立地する昭和56年築の商業ビル(B4F~8F、延床面積約39,000㎡)
- ポテンシャルの低下により空き床が増加しているものの、低い耐震性能や陳腐化した設備、複雑な権利関係などの課題のために改修は困難。

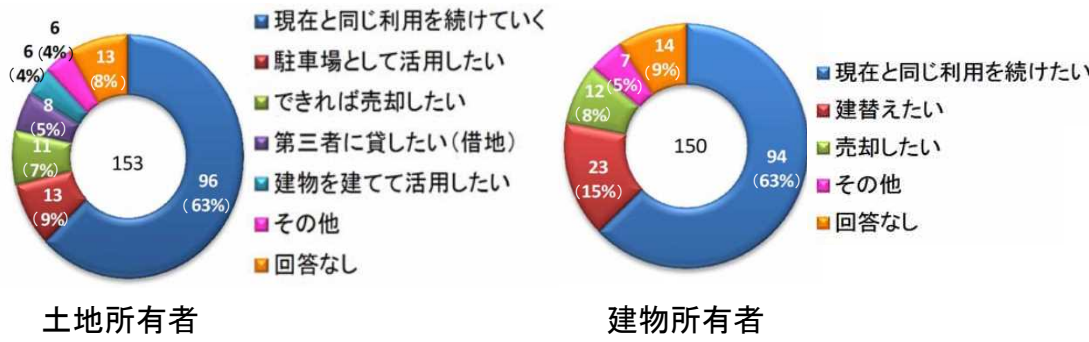


○当ビルの場合、耐震補強を伴う改修等の費用総額が、建替え費用(解体工事費+新築工事費)の約6割に達する試算。

土地集約・建物共同化等に向けた多様な地権者ニーズへの対応の必要性

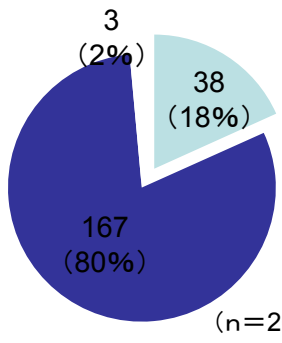
地権者の土地の活用意向等は多様であり、多様な地権者等のニーズに対応できなければ、市街地整備の円滑な推進は困難。事業への参加・転出等の地権者の意向を調整し、都市機能・居住誘導のための土地集約、建物共同化等を図ることが必要。

【多様な地権者ニーズ(中心市街地事業化検討地区の地権者意向の例)】



出典: A市中心市街地事業化検討地区
まちづくりアンケート(H24.10~11実施)

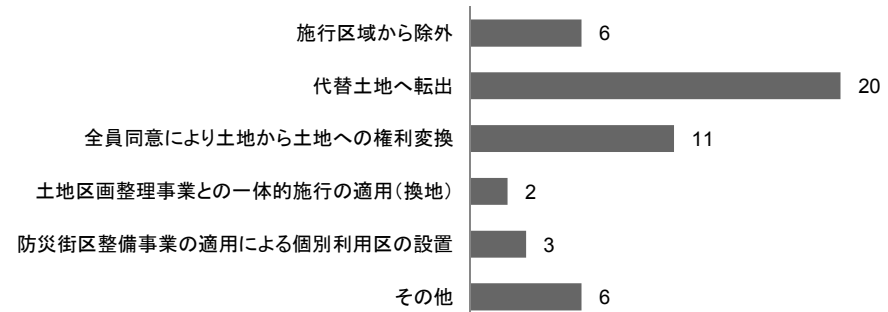
【土地単独所有ニーズ(市街地再開発事業実施地区内)】



縦覧型権利変換^{注)}においては、原則として土地のみへの権利変換はできないところ、再開発事業等の実績がある地方公共団体のうち約2割は、従前地権者から土地のみの引き渡しを強く求められたために何らかの対応を行った経験がある。
注) 全員同意によらず、縦覧手続きを経て認可される権利変換(原則型、111条型(地上権非設定型))。

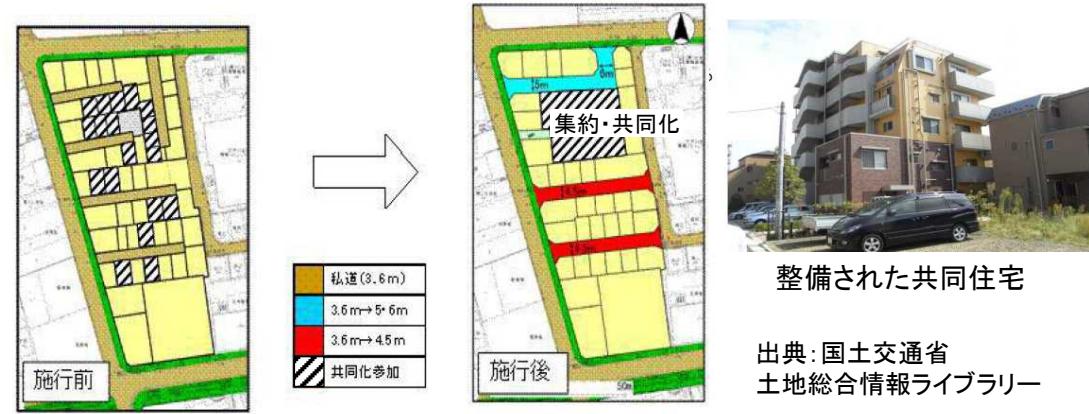
- a ニーズがあった
- b ニーズはなかった

<ニーズに対する解決策等>



土地区画整理事業における土地の集約・共同化の例 (篠崎駅西部地区土地区画整理事業:江戸川区)

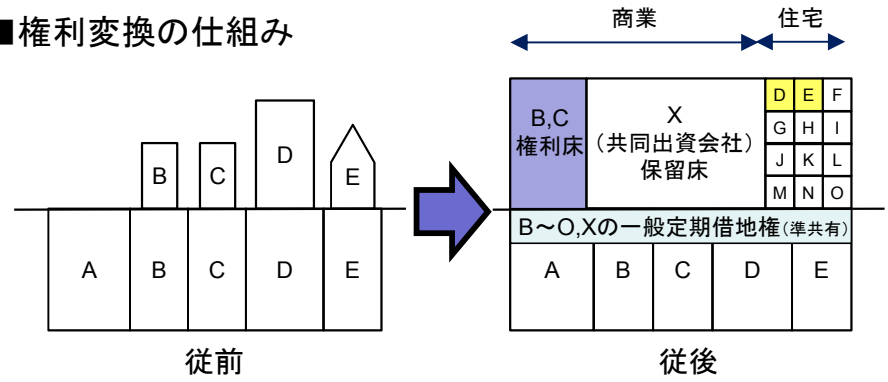
共同化意向のある地権者の土地を集約・共同化し、共同住宅を整備。



市街地再開発事業における土地への権利変換の例 (高松丸亀町商店街A街区:高松市)

土地の所有形態は従前のまま権利変換。定期借地権を活用しつつ、商業部分を一体的に利用して商店街を再生。

■権利変換の仕組み



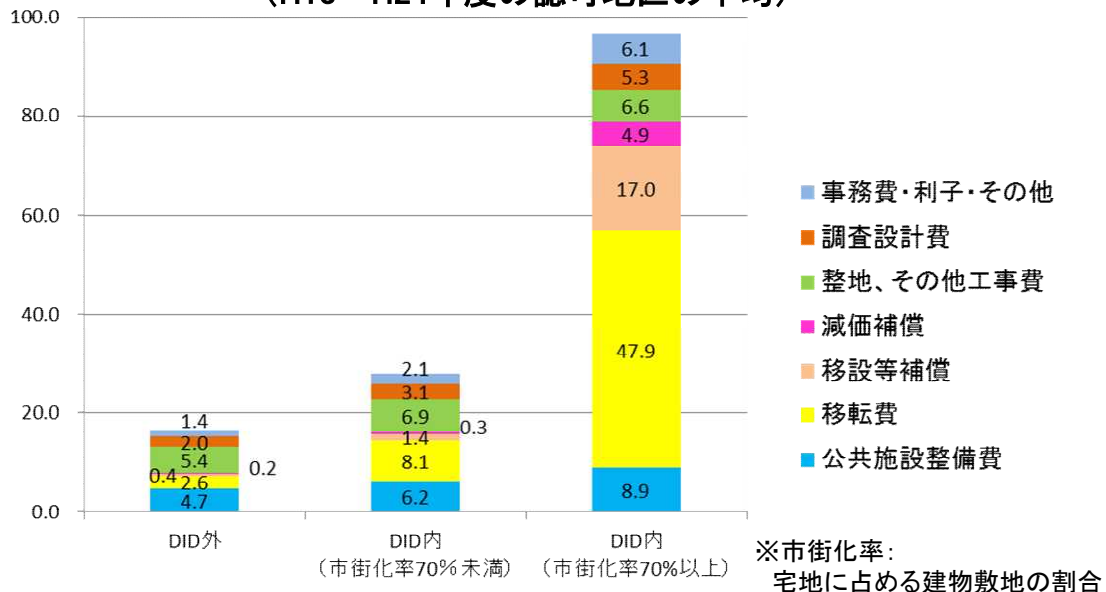
X: 保留床取得者(権利者が中心となって設立した法人)

事業コストの縮減やリスクの軽減・分散による事業性の確保に係る課題

既成市街地の事業は、事業費に占める移転補償費等の割合が大きく、事業が長期化する傾向。特に地方都市では、宅地・床需要の低迷に加え更新が必要な非木造建築物の多大な除却コスト負担が事業化を困難にする要因の一つとなっており、事業コストの縮減やリスクの軽減・分散による事業性の確保が課題。

【土地区画整理事業施行地域別 事業単価(千円/㎡)】

(H13~H24年度の認可地区の平均)



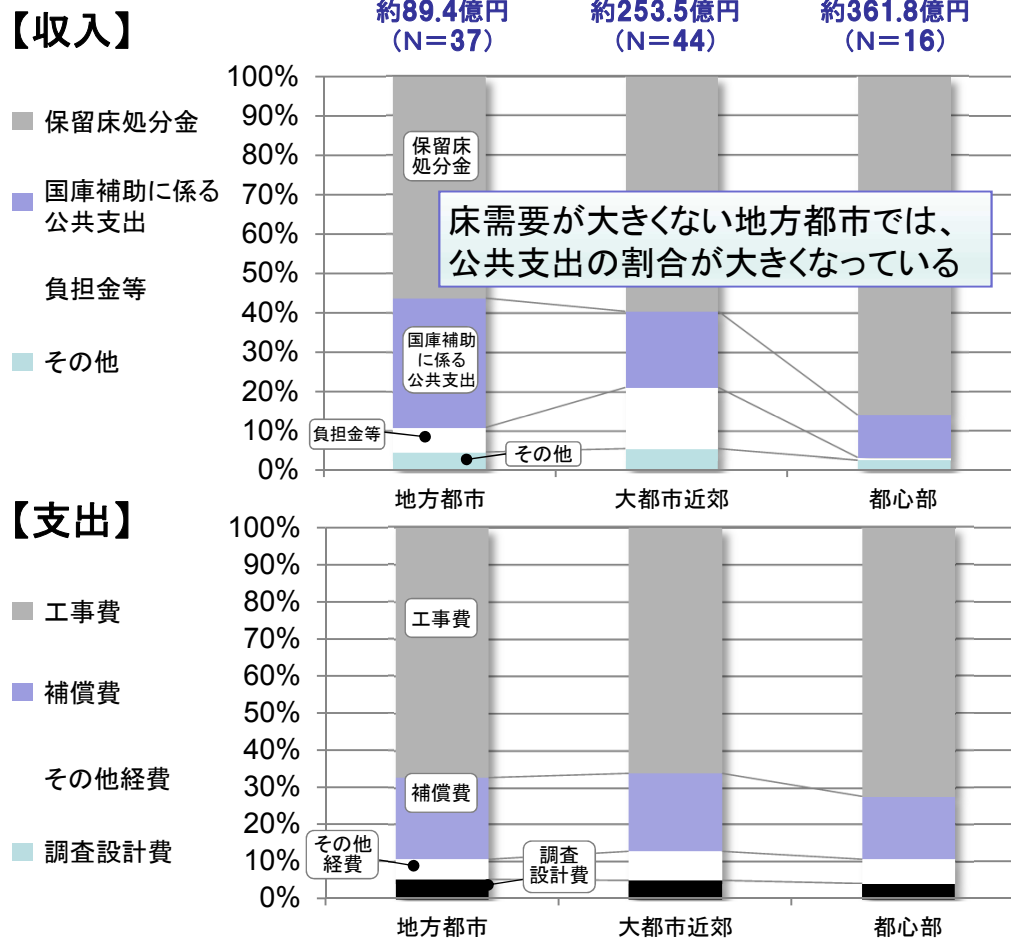
【地方都市中心部の老朽非木造建築物の除却経費】

	敷地面積	従前建築物の延床面積	除却経費	当該敷地の価格
地方都市中心市街地	約2,000㎡	約4,000㎡	約1.0億円	約0.6億円
地方都市駅前ビル	約2,000㎡	約8,000㎡	約1.5億円	約3.0億円
地方都市駅前ビル	約3,000㎡	約26,000㎡	約4.5億円	約4.5億円

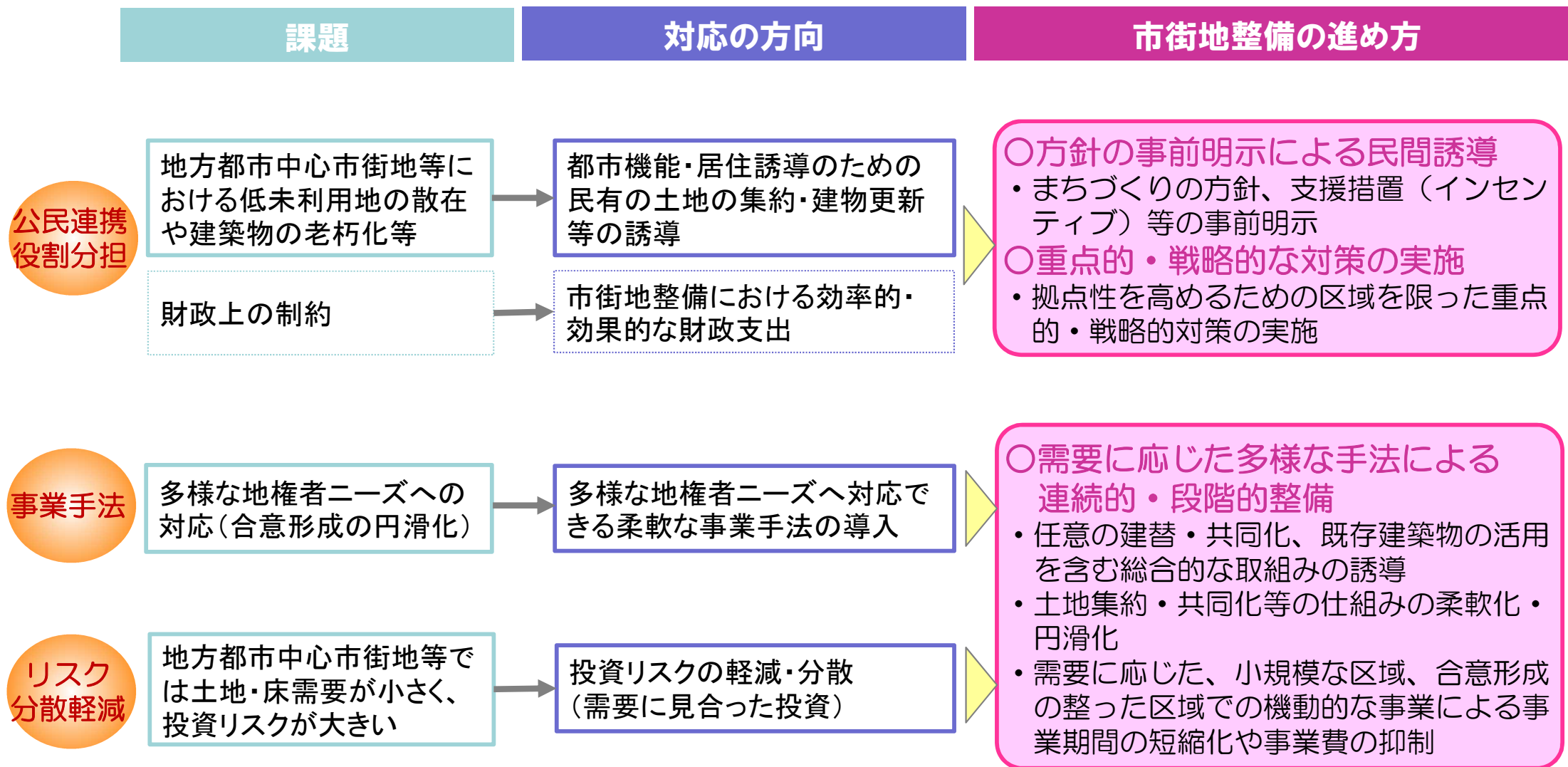
○除却費が土地価格と同等もしくはそれ以上となっており、そのままでは、建物更新の事業成立が困難

【市街地再開発事業施行地域特性別 事業費構成】

(H20~H24年度完了地区の平均)



都心部(16地区)	都心8区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、文京区、台東区、豊島区) 名古屋市内、大阪市内
大都市近郊(44地区)	東京(都心部除く)、埼玉、神奈川、千葉 大阪(都心部除く)、京都、兵庫、奈良、滋賀 愛知(都心部除く)、岐阜
地方都市(37地区)	都心部及び大都市近郊を除く全地域



方針の事前明示による民間誘導と重点的・戦略的な対策の実施

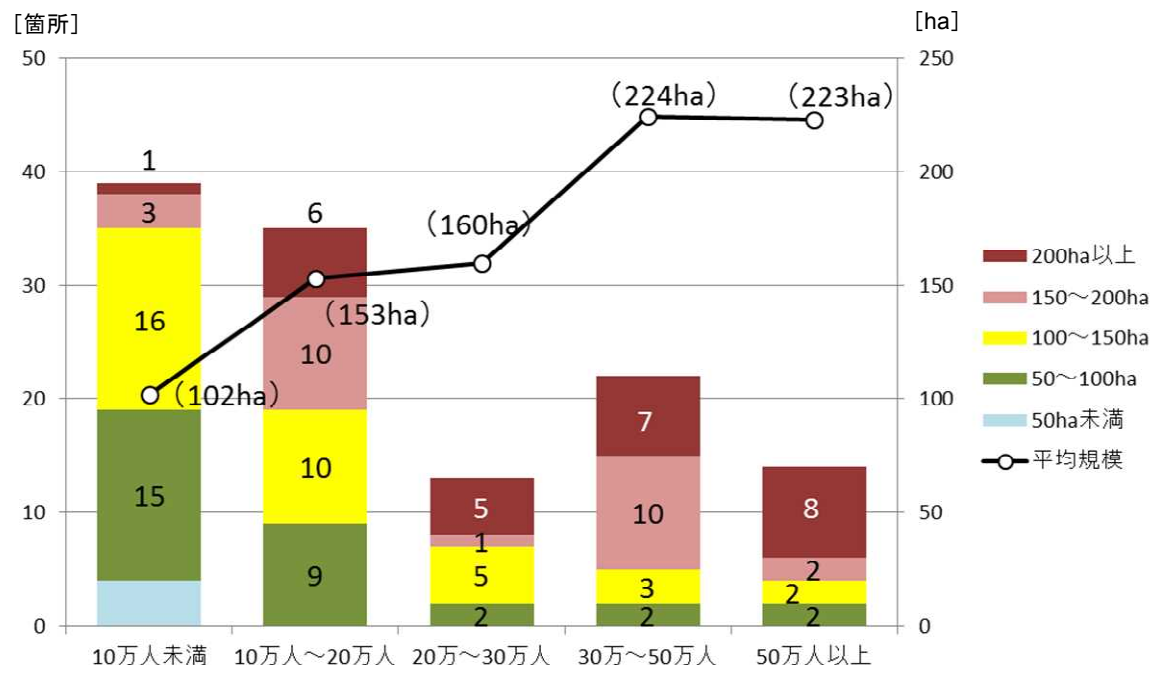
都市基盤整備が進捗する中で、民間を主たる対象に都市機能・居住誘導を図るためには、地方公共団体がまちづくりの方針、支援措置等を事前明示し、積極的に民間と連携することが必要。その際、都市機能誘導区域について、区域を限って重点的・戦略的に対策を講じ、短期的に目に見える形で成果・効果を引き出し、拠点性を高めていくことが重要ではないか。

都市再生基本方針(平成14年7月19日閣議決定、平成26年8月1日一部変更)

○ 都市再生に関する施策の基本的方針 (都市のコンパクト化の推進等)

民間を主たる対象にして立地再編を進めていく以上、また、従来の都市計画による規制的手法をより実効的に使っていくためにも、誘導的な手法を活用することが重要である。その際、民間の事業者や住民が、目指しているまちの姿に向けて自然と投資をしていくような誘導策をとることが重要である。具体的には、**事前明示性のある誘導策に沿って、民間の事業者や住民が投資等を行っていきと中期的に目指しているまちの姿に徐々に近づいていくというプログラムの手法を推進**していく。

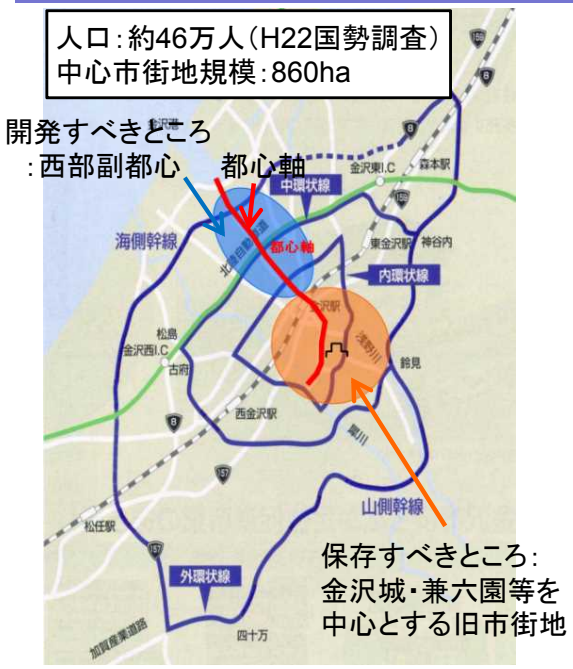
【地方公共団体の人口規模別中心市街地規模】



出典: 全国の中心市街地活性化基本計画より作成

中心市街地は区域として相当の広がりがある。

重点的・戦略的な対策の実施のための区域設定のイメージ (金沢市中心部の開発・保全の方針)



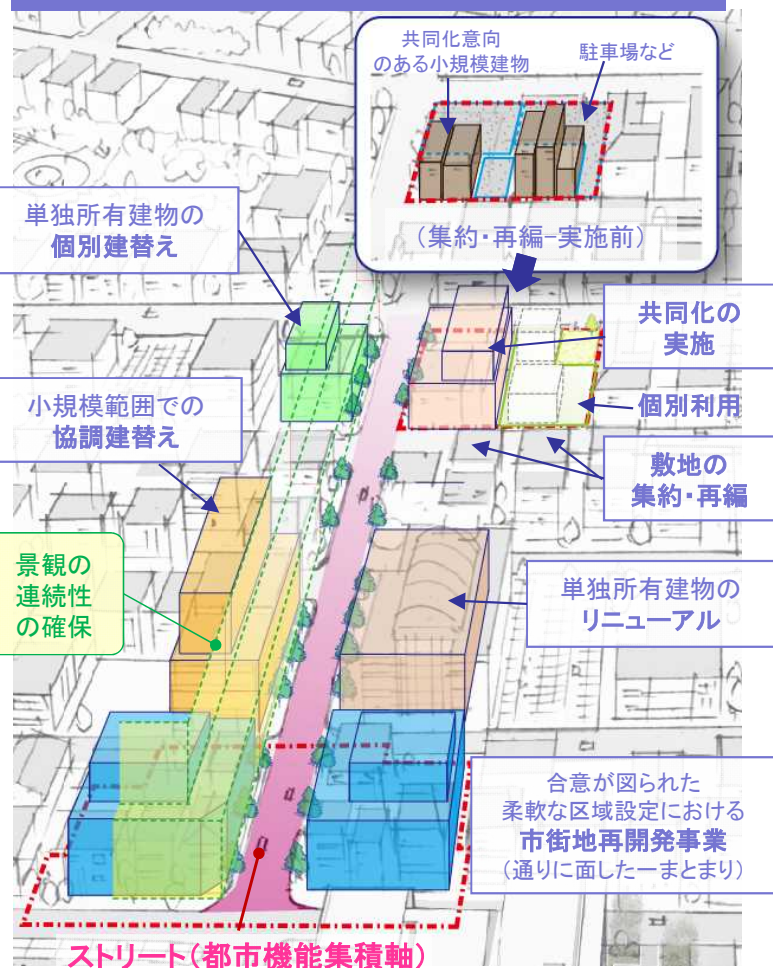
都心軸沿いの現況 出典: 金沢市

重点的・戦略的に対策を講ずる区域等を事前明示し、居住誘導区域外からの誘導など都市機能・居住誘導を図ることが考えられる。

需要に応じた多様な手法による連続的・段階的整備

- 都市機能・居住誘導を図るためには、多様な地権者ニーズを踏まえ、法定の市街地整備事業の柔軟かつ機動的な実施のほか、任意の建替や既存建築物の活用、土地集約・整形化と建物共同化の一体的実施など多様な手法により、需要に応じつつ連続的・段階的に取組むことが重要ではないか。
- 任意建替を含む非木造建築物の更新は、除却コスト負担に配慮した民間誘導の仕組みが必要ではないか。

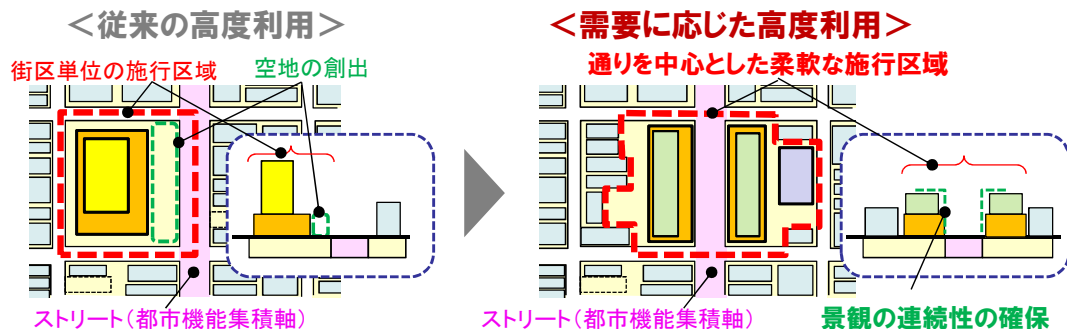
【実状に合わせた手法により、連続的・段階的な市街地整備を実施】



- ・軸への都市機能の集積を事前明示。
- ・地域に適した高度利用により、誘導すべき都市機能を導入。

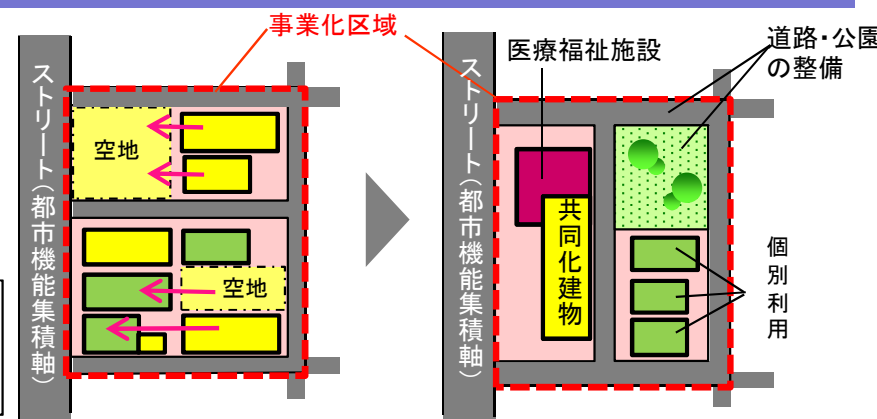
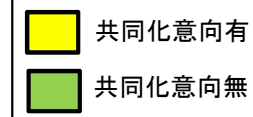
【柔軟かつ機動的な市街地再開発事業の実施】

- ・都市機能を集積する軸の沿道を単位とする柔軟な区域設定、合意形成の図られた区域での機動的な事業実施等。
- ・一度整備済みの地区において市街地再開発事業を活用する場合も考えられる。



【敷地の集約・再編と都市機能誘導のイメージ】

- ・土地区画整理事業で、基盤整備とあわせて散在する駐車場等の低未利用地を含め、共同化意向の地権者の土地を集約
- ・共同化建物の整備とあわせて、医療・福祉・商業施設等の都市機能を導入



【既存建築物の活用】

- ・地価の下落が著しい都心部の遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生

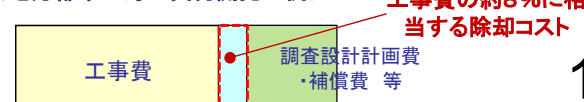


平成23年にリノベーションしたメルカート三番街(北九州市)

【除却コスト負担への配慮】

- ・非木造建築物の除却コスト負担を軽減することにより、民間事業者の投資意欲を喚起。

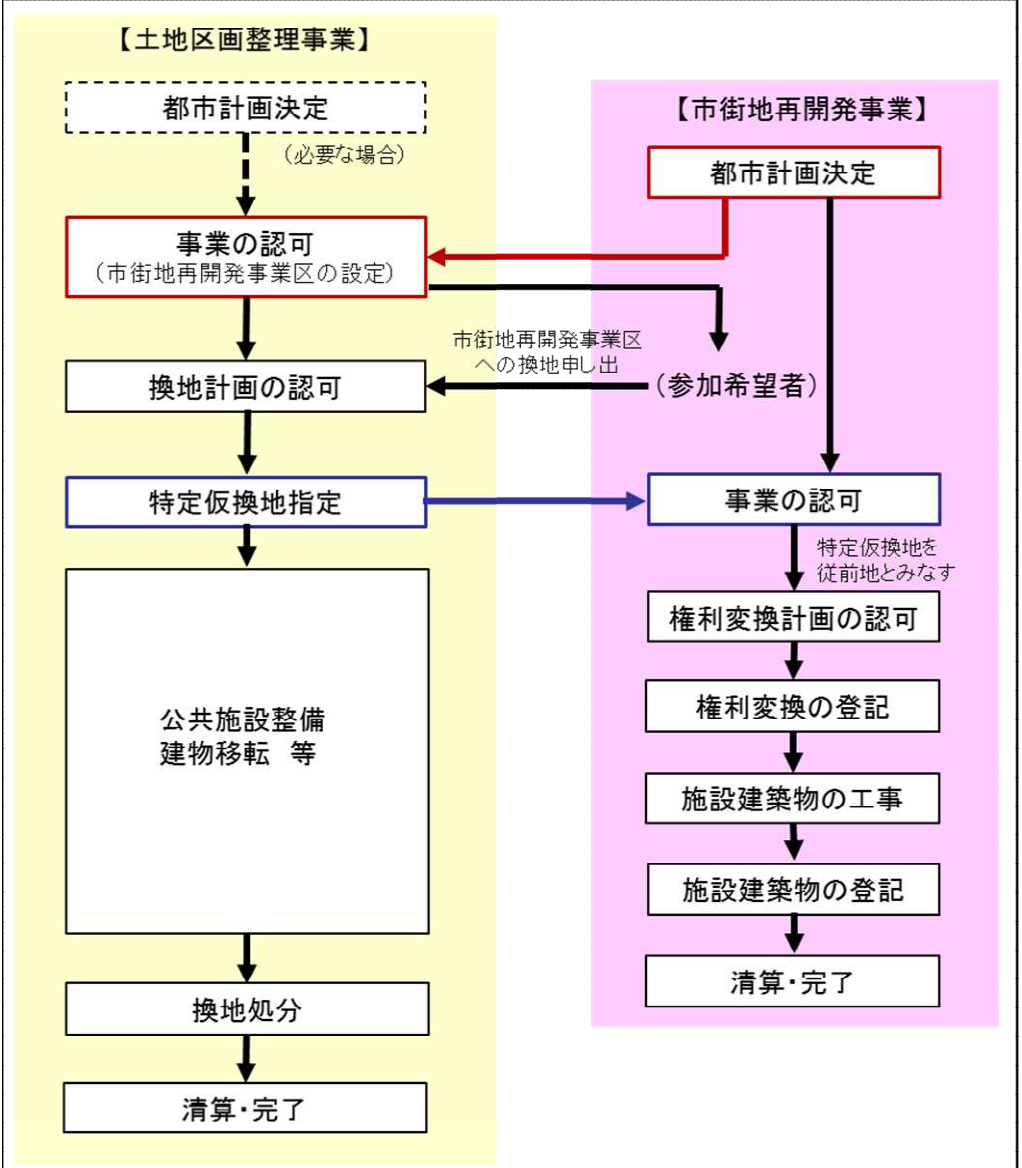
＜地方都市の身の丈再開発の例＞



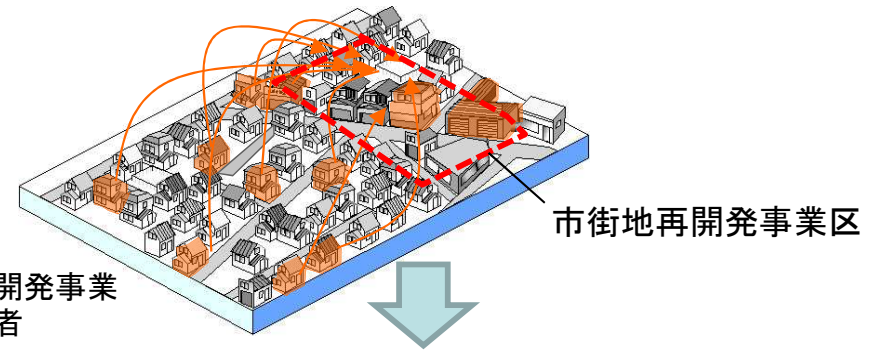
(参考)土地集約・建物共同化等の手法(区画整理・再開発一体的施行)と課題

- 土地集約・整形化や建物の共同化のために、土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に活用することも考えられる。
- 区画整理と再開発を一体的に行う仕組みについては、事業計画や各手続きが複雑に関連し影響を及ぼし合うため、各事業単独で実施する場合に比べリスク要因が多いなどの指摘がある。

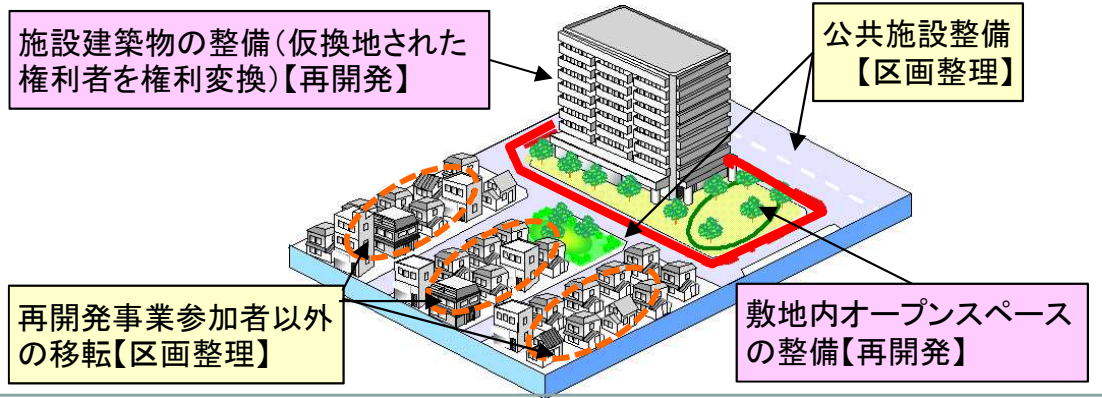
【土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行の流れ】



○散在する市街地再開発事業参加希望者の集約 (参加希望者以外を事業区外に仮換地)



○事業間の役割分担による総合的な市街地整備



区画整理と再開発の一体的施行の仕組みについての事業者等の意見

区画整理と再開発の事業計画や各手続きが複雑に関連し影響を及ぼし合うため、各事業単独で実施する場合に比べ事業長期化等のリスク要因が多い。
 例：再開発の都市計画が定まらなければ、区画整理の事業計画が定まらない
 区画整理での仮換地指定がなければ、再開発の事業計画が定まらない
 など

～都市郊外部住宅市街地における市街地整備

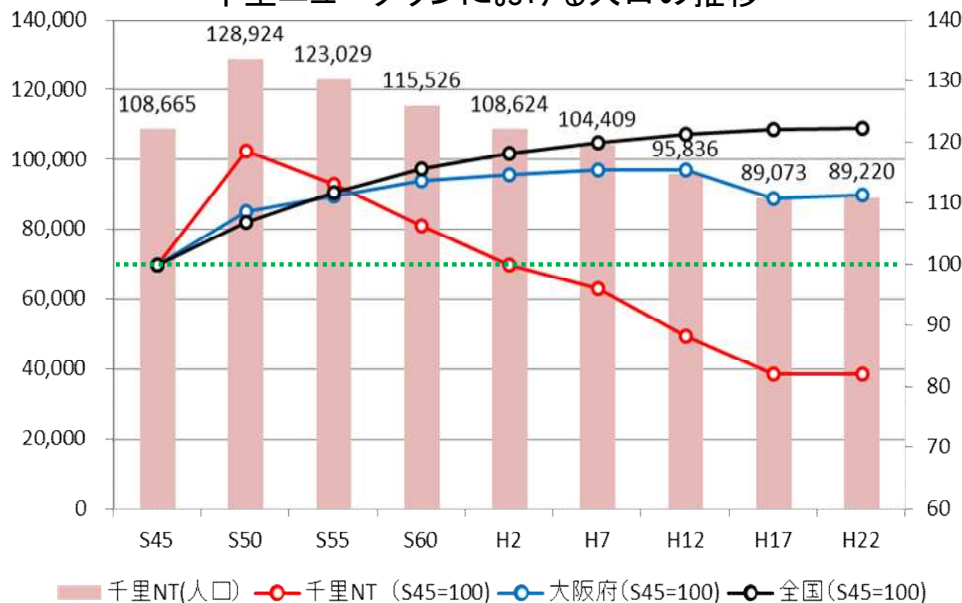
都市郊外部住宅市街地の課題と
今後の市街地整備の進め方

都市郊外部住宅市街地の課題

人口減少・高齢化が進む中で、都市郊外部住宅市街地では、公共・公益施設、利便施設等の老朽化・陳腐化・空家(室)化の進行や、歩行空間での高齢者等への配慮、防犯上の配慮等の不足がみられる。計画的に整備されたニュータウン等の再生を図り高齢者等のニーズへの対応、若年・子育て世帯の居住誘導等に向けた居住環境や生活サービス機能を確保することが必要。

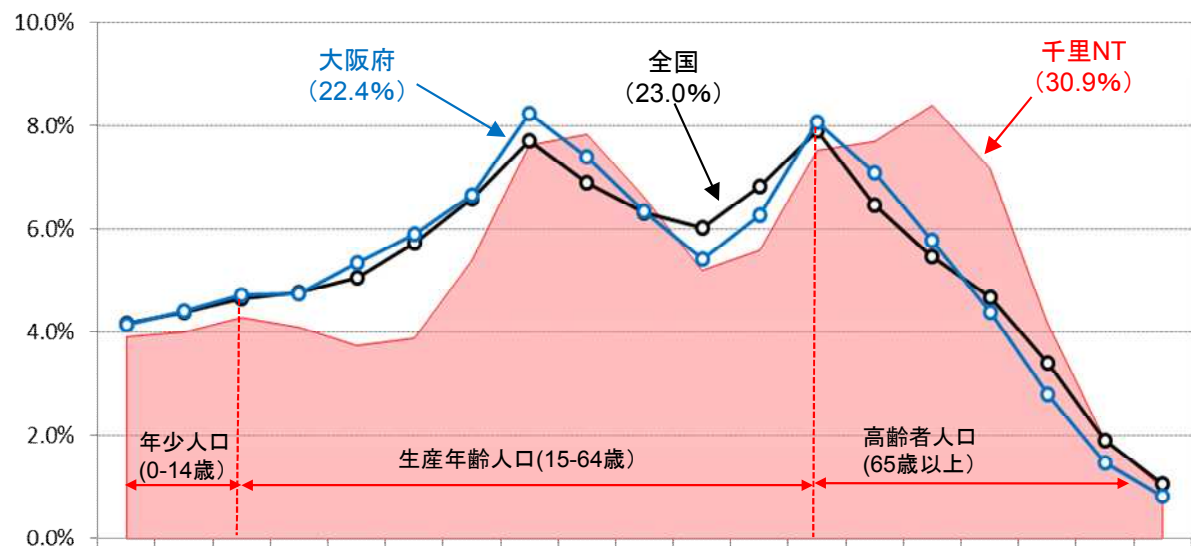
【千里ニュータウンの状況】

千里ニュータウンにおける人口の推移



千里ニュータウンにおける年齢階層別人口比率(H22)

※()内の%は高齢化率



平成22年国勢調査結果より作成

老朽化するセンター地区やサブセンター地区の施設



階段によるバスバースへのアクセス



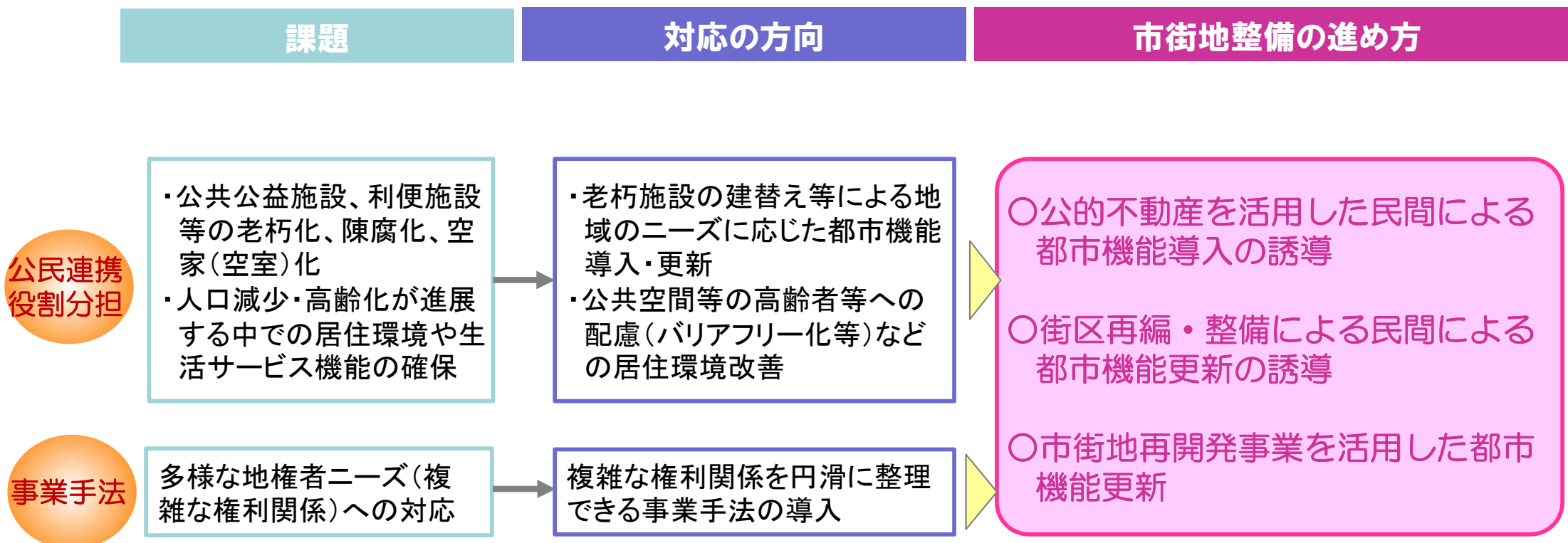
暗い夜道



土地・建物が分有や区分所有されているなど権利関係が複雑な場合がある

高齢者等への配慮や防犯上の配慮等が不足している場合がある

市街地整備の進め方～拠点地区の再整備等による都市機能更新～



- ニュータウン内の公的不動産を活用し、民間による医療・福祉施設、商業施設等の地域に必要な都市機能導入を誘導することが有効ではないか。
- 都市基盤が整ったニュータウンにおいて、公共施設の再編・整備により、今日的な地域ニーズに対応した民間による土地の有効高度利用や都市機能更新を誘導することが有効ではないか。

○公共施設等総合管理計画の策定

主に財政負担の軽減・平準化を目的として公共施設の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に実施

- ※公的不動産は我が国の全不動産の1/4の資産規模を占める
- ※総務省からの要請により、地方自治体の**98%**が**平成28年度**までに策定予定)

○公的不動産を活用した都市機能導入事例 (千里ニュータウン(大阪府豊中市))

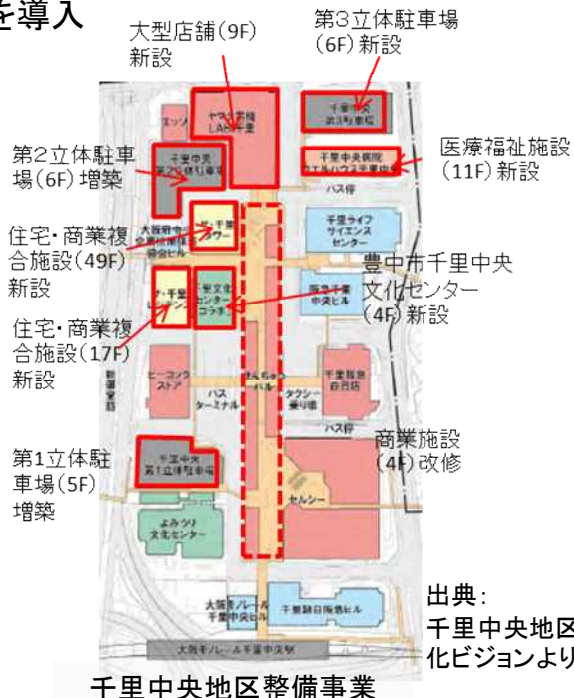
地方公共団体等が保有する拠点地区の土地を活用し、**医療・福祉施設、住宅・商業複合施設等**を導入



医療・福祉施設



住宅・商業複合施設



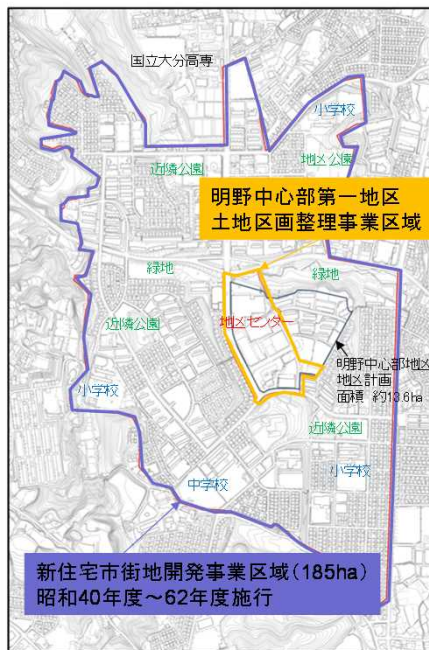
○街区再編・整備による都市機能更新事例 (明野地区(大分県大分市))

新住宅市街地開発事業を実施した地区(都市基盤が整ったニュータウン)の中心部において、土地区画整理事業により街区再編・整備(大街区化)を行い、大規模商業施設を導入

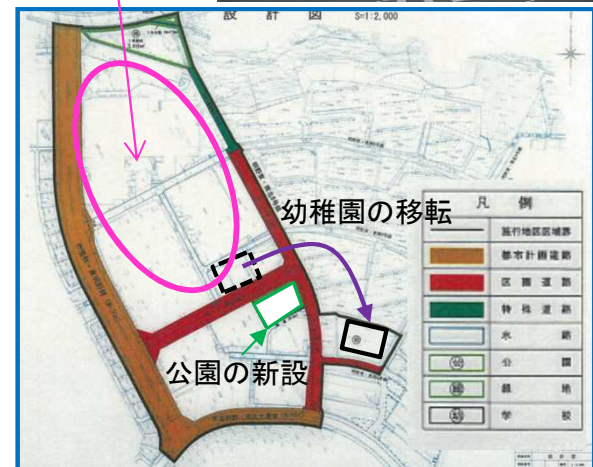
【明野中心部第一土地区画整理事業地区】

施行者：土地区画整理組合	公共用地率
地区面積：10.3ha	施行前：31.4%
事業期間：H15～H17	施行後：32.4%

明野新住宅市街地開発事業区域



大街区化により大規模商業施設開業



市街地再開発事業を活用した都市機能更新

- 老朽化・陳腐化したニュータウンの近隣センター等について、複雑な権利関係を整理できる市街地再開発事業により都市機能更新を実現することが有効ではないか。
- ニュータウンでは住宅団地の老朽化も進行しており、住宅団地の建替えと併せて必要な都市機能を導入することも考えられる。

近隣センターを含む市街地再開発事業 (藤白台地区 第一種市街地再開発事業(大阪府吹田市))

○昭和40年に開設された近隣センターの再開発。施設の老朽化・消費行動の変化等による利用者減等を踏まえ、全員同意に基づく市街地再開発事業により、商業施設の再生、公益施設の拡充整備、良質な都市型住宅の供給を適正規模により実現。

施行者: 組合 地区面積: 約1.1ha
 施行期間: H12~14年度
 従前権利者: 土地所有者26名、借家権者14名
 従後容積率: 約120%



< 従前 >

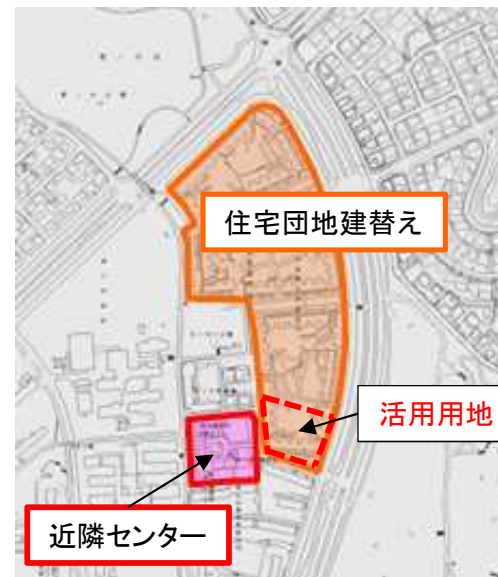


< 従後 >



住宅団地建替えと併せた近隣センター更新 ※市街地再開発事業活用検討 (新千里東町地区近隣センター(大阪府豊中市))

○近隣センター(西街区)を大阪府営住宅建替えに伴う活用用地(東街区)に移転建替えすることにより、仮設施設等を用いずに事業を実施予定。



市街地再開発事業の事業種別

種類	第一種	第二種
方式	権利変換方式	管理処分方式(用地買収方式)
概要	権利変換手続きにより、従前の土地・建物の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で交換	公共性・緊急性が著しく高い地域で、施行地区内の土地・建物を施行者が一旦買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を与える
施行者	市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者、地方公共団体及び都市再生機構等	地方公共団体、再開発会社及び都市再生機構等

2. レジリエントな都市の実現に向けた 市街地整備のあり方

密集市街地の早期整備改善に向けた課題と
今後の市街地整備の進め方

現状の取組み～密集市街地の整備改善～

「地震時等に著しく危険な密集市街地」の早期改善を図るため、事業的手法(基盤整備、建物整備等)、規制的手法(都市計画・建築規制等)、その他ソフト的手法(消防強化、意識啓発、避難訓練等)による取組みを推進。

○「地震時等に著しく危険な密集市街地」は、全国で197地区・約6,000haが存在。

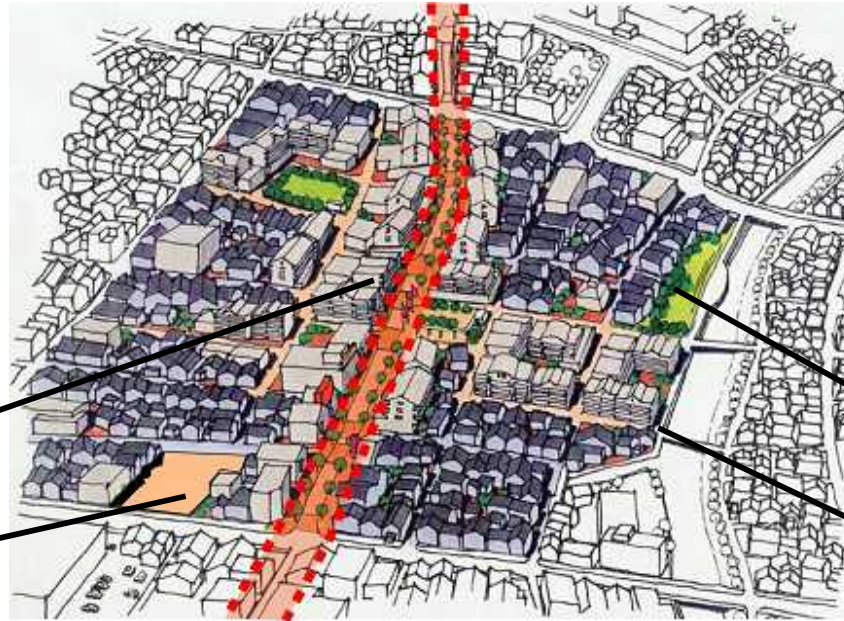
道路等による「防災環境軸」の形成

整備の目的：

- ・市街地大火の延焼防止
- ・広域避難の確保（最終避難地までの避難路の確保）

道路等の整備と、沿道建築物の不燃化

広域的避難場所の整備



街区内部の整備

整備の目的：

- ・街区レベルの延焼防止による市街地大火への拡大の抑止
- ・一次避難路の確保

老朽建物の除却、空地の整備、避難路の確保、沿道の耐震化

共同建替による不燃化

事業的手法による取組み
(基盤整備、建物整備等)

+

規制的手法による取組み
(都市計画・建築規制等)

+

その他ソフト的手法による取組み
(消防強化、意識啓発、避難訓練等)

「社会資本整備総合交付金」「防災・安全交付金」や、先進事例のノウハウ周知等により地方公共団体の取組みを支援

○ 地方公共団体における密集市街地対策への取組み状況 (H24.3時点 国土交通省とりまとめ)

- ・ 建物の不燃化・耐震化に向けた助成、規制誘導等 → 重点密集市街地の93%の区域で実施
- ・ 避難経路確保、空地確保に向けた助成、規制誘導等 → 同 89%の区域で実施
- ・ 住民の啓発等 → 同 81%の区域で実施
- ・ 避難・防災訓練、避難マップ作成等 → 同 56%の区域で実施
- ・ 上記のいずれかの取組み → 同 99%の区域で実施

早期整備改善に向けた課題～多様な地権者ニーズへの対応と事業コストの抑制～

密集市街地では、地権者数も多く、借地・借家など権利関係が複雑なために合意形成に多大な時間と労力を要するとともに、事業費に占める移転補償コスト等の割合が大きくなる傾向にある。

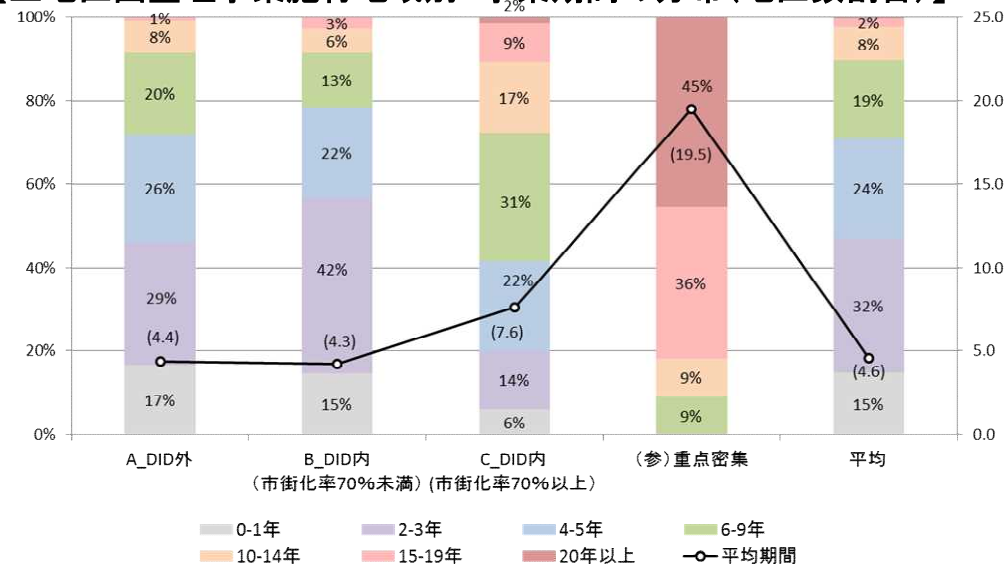
○密集市街地の権利形態分布状況(墨田区鐘ヶ淵地区の例)

借地・借家が多くなっており、借地権者・借家権者への対応が必要となる

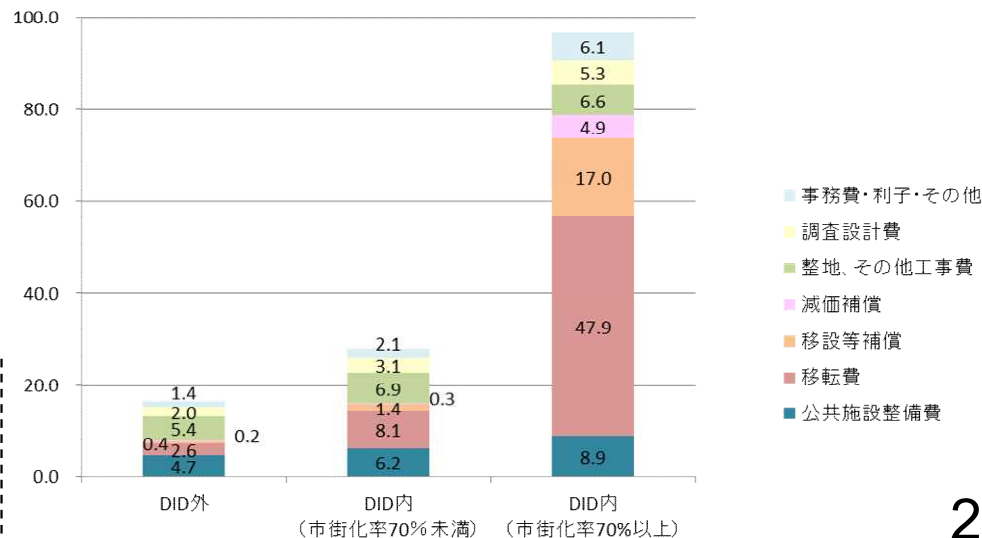


権利形態			棟数	割合
土地所有	建物所有	居住		
A	A	A	174	27%
A	A	C (借家)	34	5%
A	B (借地)	B (借地)	262	40%
A	B (借地)	C (借家)	66	10%
A	A	空家	55	8%
A	B (借地)	空家	67	10%
—			658	100%

【土地区画整理事業施行地域別 事業期間の分布(地区数割合)】



【土地区画整理事業施行地域別 事業単価(千円/㎡)】



右の上下のグラフとも

- 1 DID内の%は市街化率(宅地に占める建物敷地の割合)
- 2 A～CはH13～24年度の認可地区のデータ
- 3 「重点密集」は平成15年国土交通省公表の「地震時等において大規模な火災の可能性がある重点的に改善すべき密集市街地」を含む施行地区(H12年度以前の認可地区を含む。)

市街地整備の進め方～密集市街地の整備改善の円滑化～

課題

対応の方向

市街地整備の進め方

事業手法

多様な地権者ニーズ(借地・借家等の複雑な権利関係)への対応

多様な地権者ニーズに柔軟に対応できる手法の導入

リスク分散軽減

・事業期間の長期化
・事業費の増大(移転補償費等)

・事業期間の短縮化
・事業費の抑制

○公的不動産等の種地の活用と連鎖的な事業展開

- ・公的不動産等の市街地整備への活用や公的主体による種地の積極的な取得
- ・種地における建築物(借地・借家人等の受け皿)の整備
- ・集団移転後の土地の種地としての活用(連鎖的な事業展開)
- ・仮移転を要しない直接移転や、小規模な区域、合意形成の整った区域での機動的な事業等による事業期間の短縮化や事業費の抑制

公的不動産等の種地の活用と連鎖的な事業展開

地権者ニーズに対応するための選択肢の拡大、集団移転や仮移転を要しない直接移転等による事業期間の短縮化や事業費の抑制が可能となる公的不動産等の種地としての活用やその他種地の取得・活用、さらに集団移転した土地を次の種地として活用する連鎖的な事業展開は、面的な密集市街地の整備改善をはじめとする市街地整備に有効ではないか。

東京23区内・大阪府内の密集市街地に位置する公的不動産
(次の条件に合致するものを調査。平成26年末時点)

(1) 立地

- 重点密集市街地内、またはその区域境から500m以内
- 地震時等に著しく危険な密集市街地内またはその区域境から500m以内

(2) 面積

- 100 m²以上

東京23区内
⇒約12ha
大阪府内
⇒約6ha

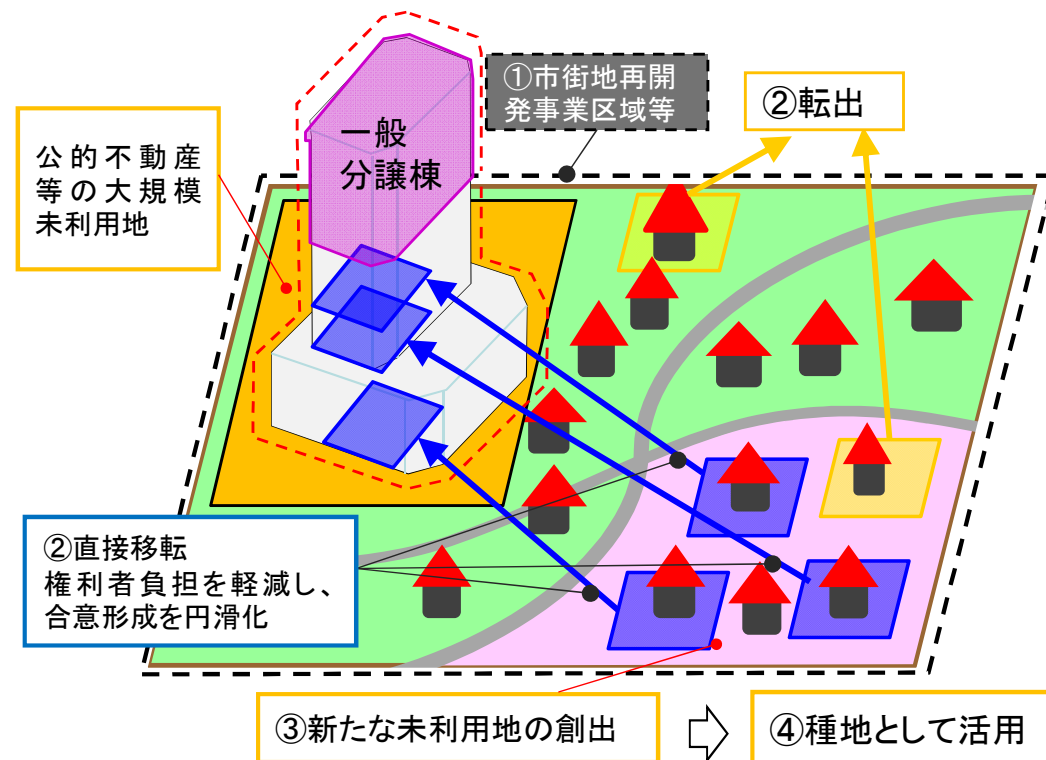
※種地としての活用可能性については別途要検討。

◆東池袋四・五丁目地区(豊島区)の取組み例ー造幣局移転跡地の活用検討



公的不動産等を種地として活用した事業スキーム

- 地権者や居住者の仮移転を要しない直接移転により合意形成の促進・円滑化のため、種地の活用が有効
⇒密集市街地内及び周辺エリアにおいて、種地となる土地の取得・活用が重要
- 借地権者・借家人等の各権利者にとっての選択肢を複数提示可能。



3. グローバルな都市の実現に向けた 市街地整備のあり方

～大都市都心部のポテンシャルを生かした都市機能更新

大都市都心部のポテンシャルを生かした都市機能更新の必要性和
今後の市街地整備の進め方

現状の取組み～都市再生施策による都市開発プロジェクトの実績～

都市再生特別措置法に基づく支援措置等により、大都市の(特定)都市再生緊急整備地域等において都市機能更新を図る都市開発プロジェクトが進展。

都市再生基本方針【閣議決定】

民間中心の都市再生(大都市及び地方中枢都市)

都市再生緊急整備地域 (政令指定：62地域)

都市の国際競争力の強化

特定都市再生緊急整備地域 (政令指定：11地域)

都市計画等の特例

都市再生特別地区
(71地区)

都市再生事業に係る
認可等の迅速化

都市計画提案制度

民間都市再生事業に 対する

税制特例

金融支援

(74計画認定)

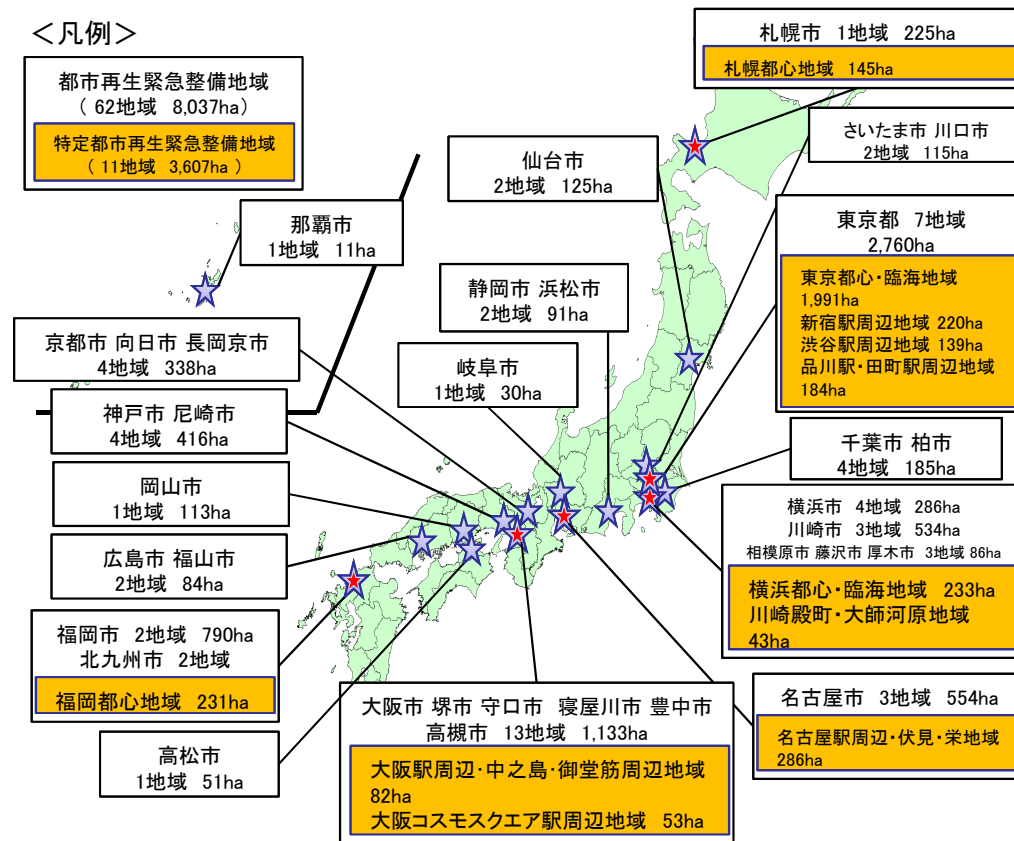
都市再生安全確保計画 (8計画)

※ 平成27年2月28日現在 (都市再生特別地区については、平成26年12月31日現在)

都市再生緊急整備地域一覧

<凡例>

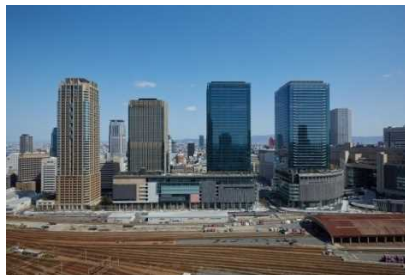
都市再生緊急整備地域
(62地域 8,037ha)
特定都市再生緊急整備地域
(11地域 3,607ha)



東京ミッドタウン
(東京都心・臨海地域)



虎ノ門ヒルズ
(東京都心・臨海地域)



グランフロント大阪
(大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)



梅田阪急ビル
(大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)



ミッドランドスクエア
(名古屋駅周辺・伏見・栄地域)

地域のポテンシャルを活かした都市機能更新の必要性

大都市都心部の震災・戦災復興事業地区等では、街区規模が小さく敷地が細分化され、建築物の老朽化・陳腐化、オープンスペースの不足等の問題を抱えており、地域のポテンシャルを生かした都市機能更新が課題。

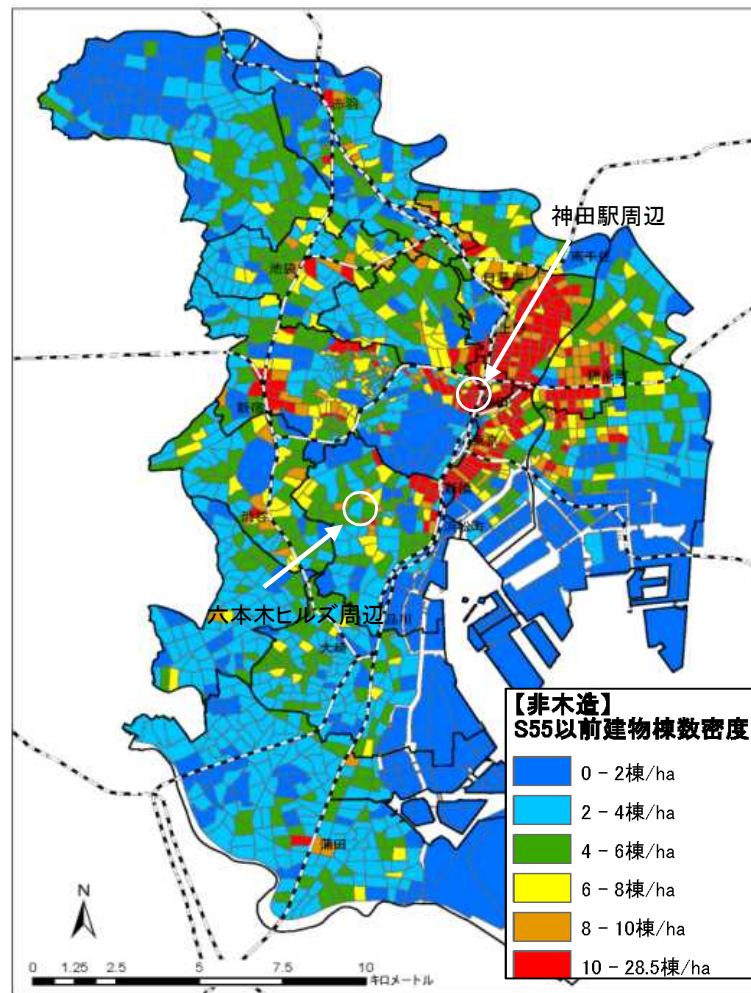
【東京都(区部)での震災・戦災復興事業の状況】



街区規模の比較(同縮尺)



【S55以前の非木造建物棟数密度】

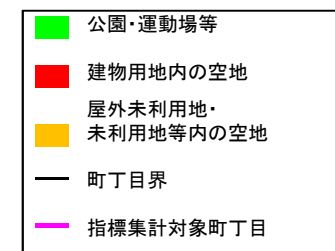


出典:国土交通省 都市局 都市安全課
 「民間事業者の誘導による大都市都心部等における防災性の向上について」(参考資料)

【オープンスペースの状況】



(同縮尺)



課題

対応の方向

市街地整備の進め方

公民連携
役割分担

事業手法

- ・街区・敷地が小さいことなどにより更新が進んでいない地区での地域のポテンシャルを生かした都市機能更新
- ・防災性向上や国際競争力強化に資する機能等の必要な都市機能の導入

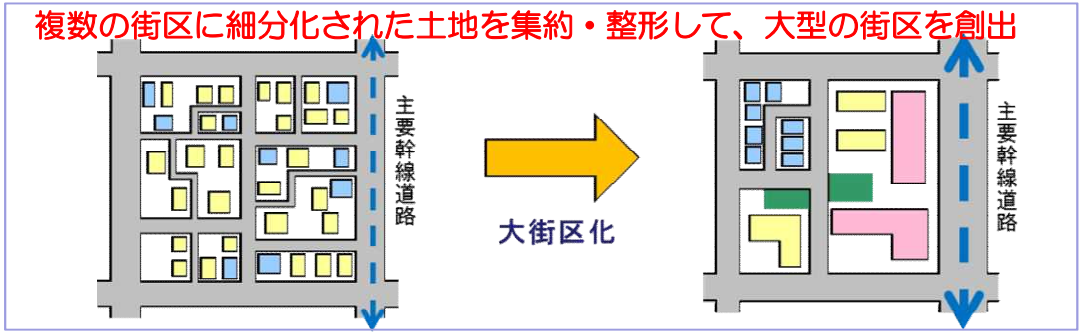
大街区化や敷地規模の拡大等による土地の有効高度利用（防災性向上、国際競争力強化等に資する機能導入）

○大街区化等により必要な都市機能を導入する民間都市開発プロジェクトの誘導

- ・街区再編・整備、土地の集約・共同化、道路上空利用等による防災性向上、国際競争力強化等に資する機能導入を図る民間都市開発プロジェクトの誘導

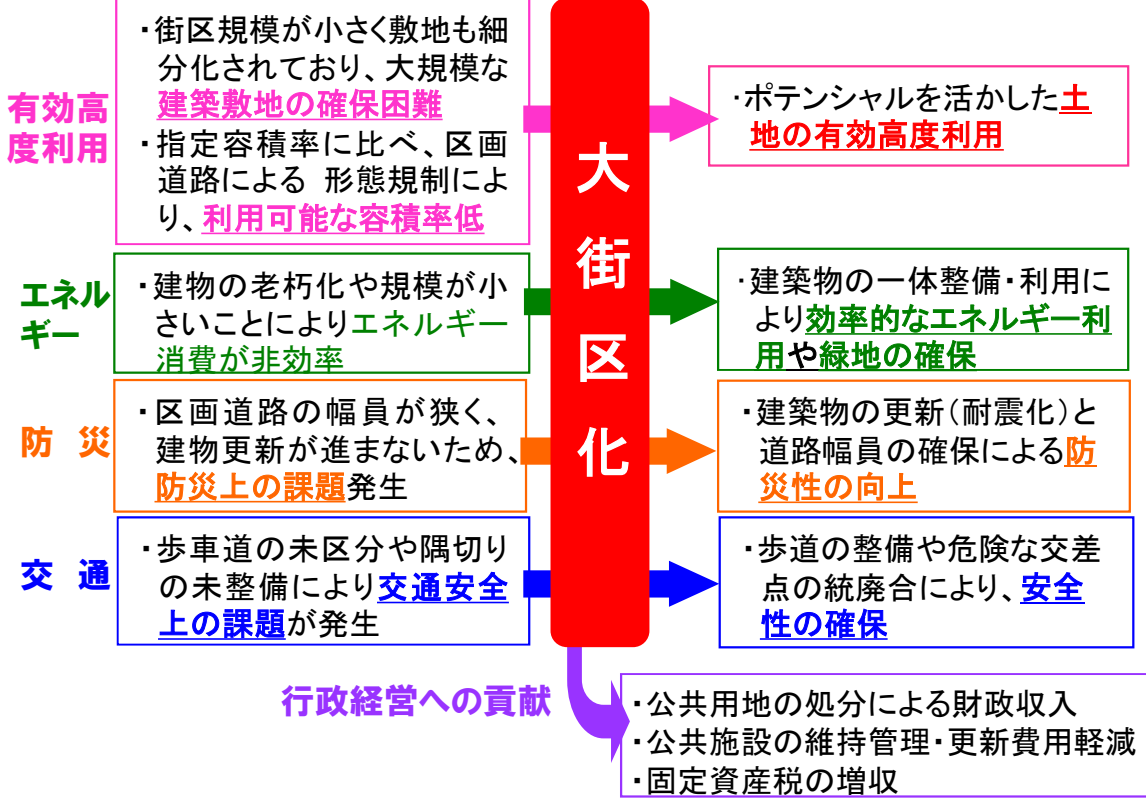
大規模災害時の一時滞在施設の機能や国際競争力強化に資する機能(MICE施設等)などの導入には、大規模敷地での有効高度利用が必要となるため、大街区化等により必要な都市機能導入を図る民間都市開発プロジェクトの促進が有効ではないか。

○大街区化の意義と効果



大都市震災・戦災復興地区等の課題

国際競争力強化に資する拠点の形成



○各種都市機能導入建築物の敷地面積・基準階面積



東京スクエアガーデン



屋内貫通通路 (帰宅困難者受入)

敷地面積 : 約0.8ha
 基準階面積 : 約3,465㎡
 用途 : オフィス、商業施設、医療施設等
 災害時の一時滞在施設として帰宅困難者受入可(最大約1,200人)、備蓄倉庫設置、応急救護拠点機能確保



虎ノ門ヒルズ



広場

敷地面積 : 約1.7ha
 基準階面積 : 約3,300㎡
 用途 : オフィス、ホテル、商業施設、住宅、カンファレンスセンター(約3,300㎡、約2000名収容)

大規模なフロア空間や敷地を確保し、オフィス需要等への対応、オープンスペース確保、災害時の機能維持や機能確保等を実現

(参考)大街区化等による都市機能導入事例

○大街区化(公共施設の再編)事例 (淡路町2丁目西部地区(千代田区))

事業種別	市街地再開発事業
地区面積	約2.2 ha
事業期間	平成20年度～平成25年度
施行主体	市街地再開発組合
用途	住宅、事務所、店舗、 コミュニティ施設、公益施設

- ✓ 公共施設の再編により、外周道路の拡幅、公園・広場における**緑空間を確保**。
- ✓ 発災時に**帰宅困難者受入れるコミュニティ施設**や**防災備蓄倉庫**を整備し、**防災機能を強化**。

広場のイメージ



施行前



施行後



公共用地の付替え

○道路上空利用による大規模床確保事例 (梅田1丁目地区(大阪市))

事業種別	任意建替事業 (都市再生特別地区)
地区面積	約1.2 ha
事業期間	平成26年度～平成33年度
施行主体	民間事業者
用途	商業・業務施設、カンファレンス

老朽化した建物の更新と、一般道路の上空利用による**国際競争力強化に資するカンファレンス等**、**賑わい・交流拠点機能の導入**を実現。

道路上空利用のイメージ



施行後(予定)



～エネルギーの面的ネットワーク形成

課題～災害時の業務継続に必要なエネルギーの確保

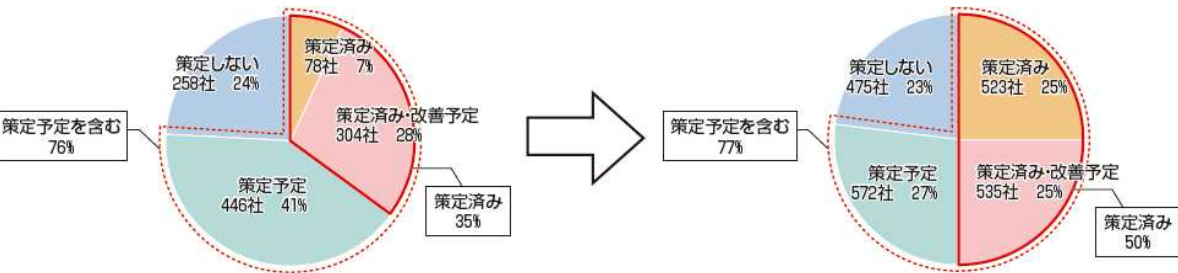
東日本大震災では広範囲に停電が発生し、大規模電源に集中して依存する従来型の電力供給におけるリスクが顕在化。都市機能が集積しエネルギーを高密度で消費する拠点地区においては、災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給を確保するため、エネルギーの自立化・多重化を図ることが課題。

○東日本大震災後、業務継続計画を策定した企業が大幅に増加しており、企業の災害対応意識が高まっている。

○災害時の業務継続にあたって、電力等のインフラがボトルネックになっている。

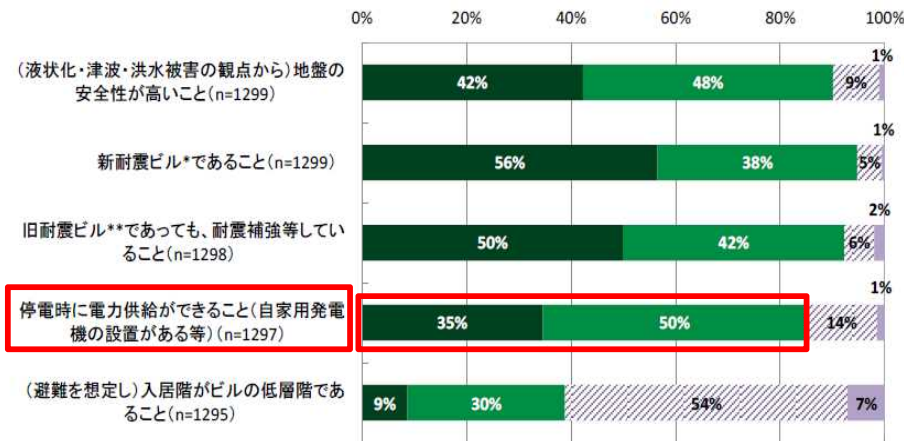
【2011年4月の業務継続計画策定状況】

【2012年11月の業務継続計画策定状況】



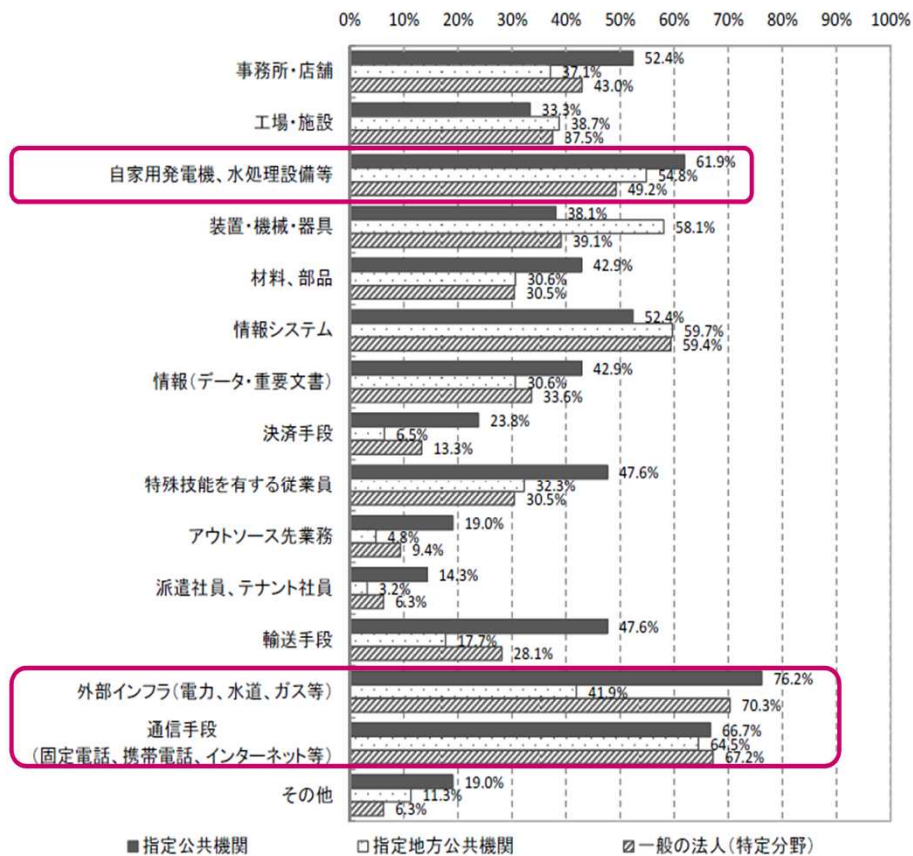
2013年1月10日 森ビル株式会社発表資料より抜粋

○オフィスビルを選定する際に重視するビルの機能として、8割超の企業が「停電時に電力供給ができること」を重視。



■ 大変重視する ■ ある程度重視する ▨ あまり重視しない ■ 重視しない

出典：ザイマックス不動産総合研究所発表資料（2013年10月11日）より抜粋・加工

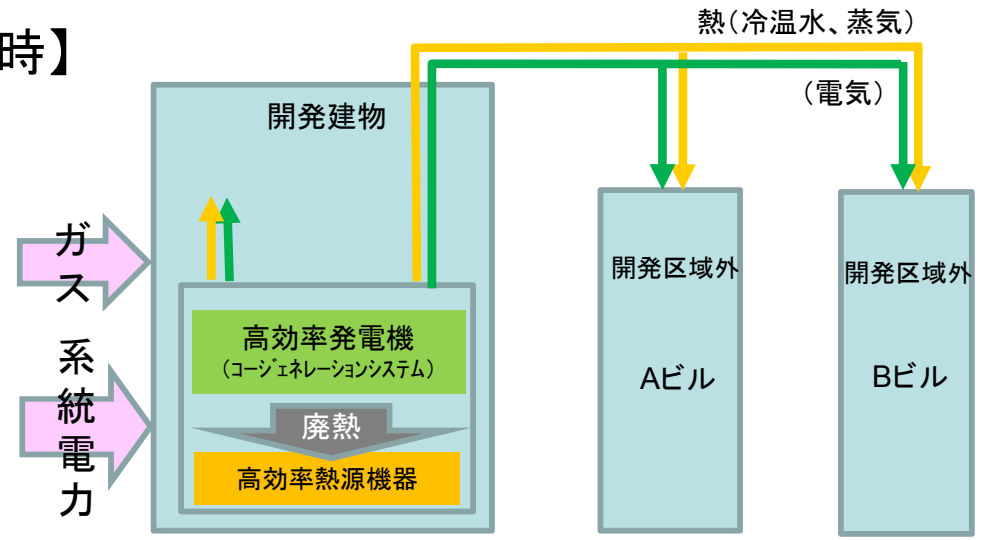


【複数回答、n=211、対象：B I Aを実施している及び現在検討中の法人のうち、実施項目としてボトルネックを特定している法人】

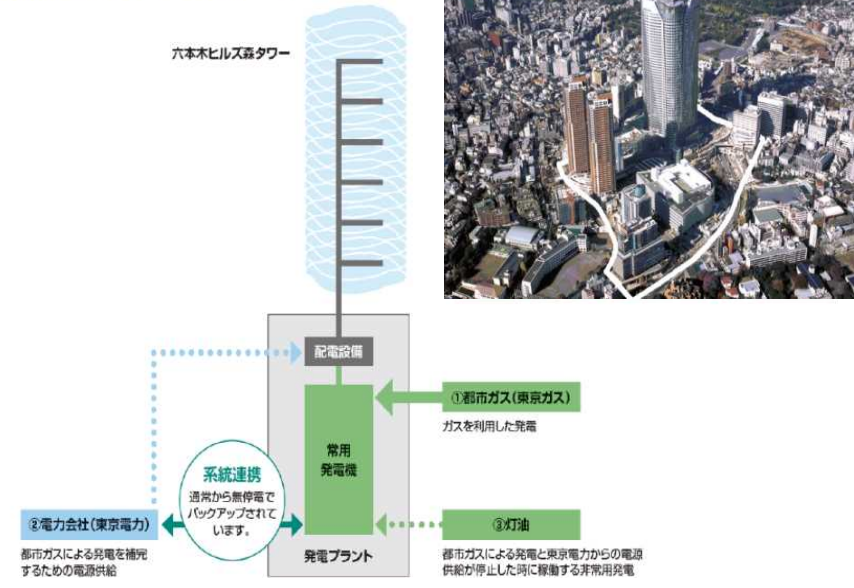
出典：特定分野における事業継続に関する実態調査（平成25年、内閣府）

中圧ガス導管※¹と接続したコージェネレーションシステム※²等の自立分散型電源と面的ネットワーク施設を整備することにより、系統電力の供給が停止した場合でも、地区全体の業務継続に必要な電気・熱を供給することが可能。

【平常時】

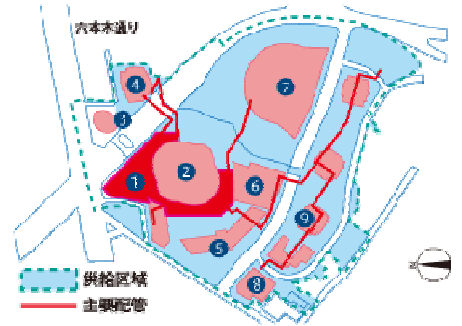
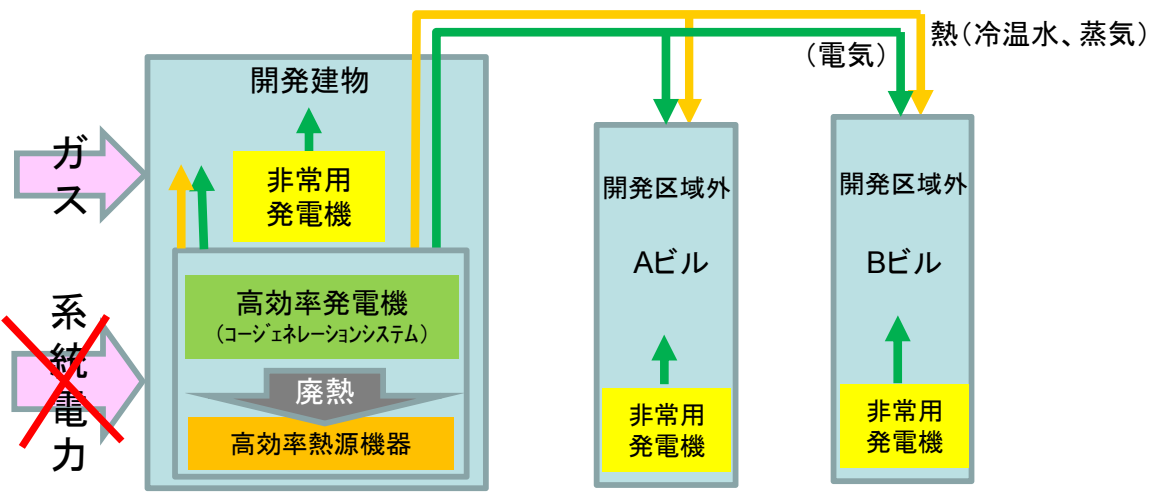


六本木ヒルズ（2003年）の電源供給



【災害時】

系統電力がストップしても、コージェネレーションシステムにより継続的に電気・熱供給が可能。

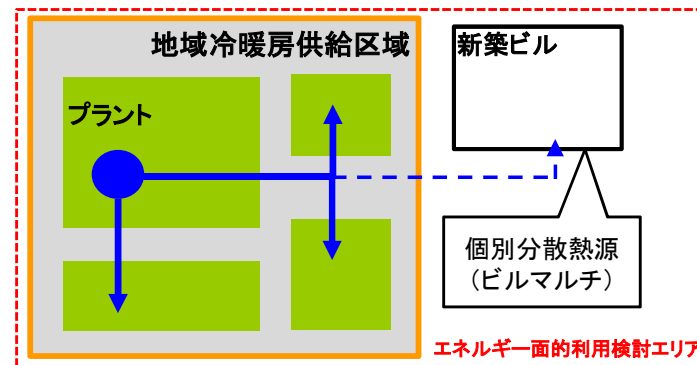
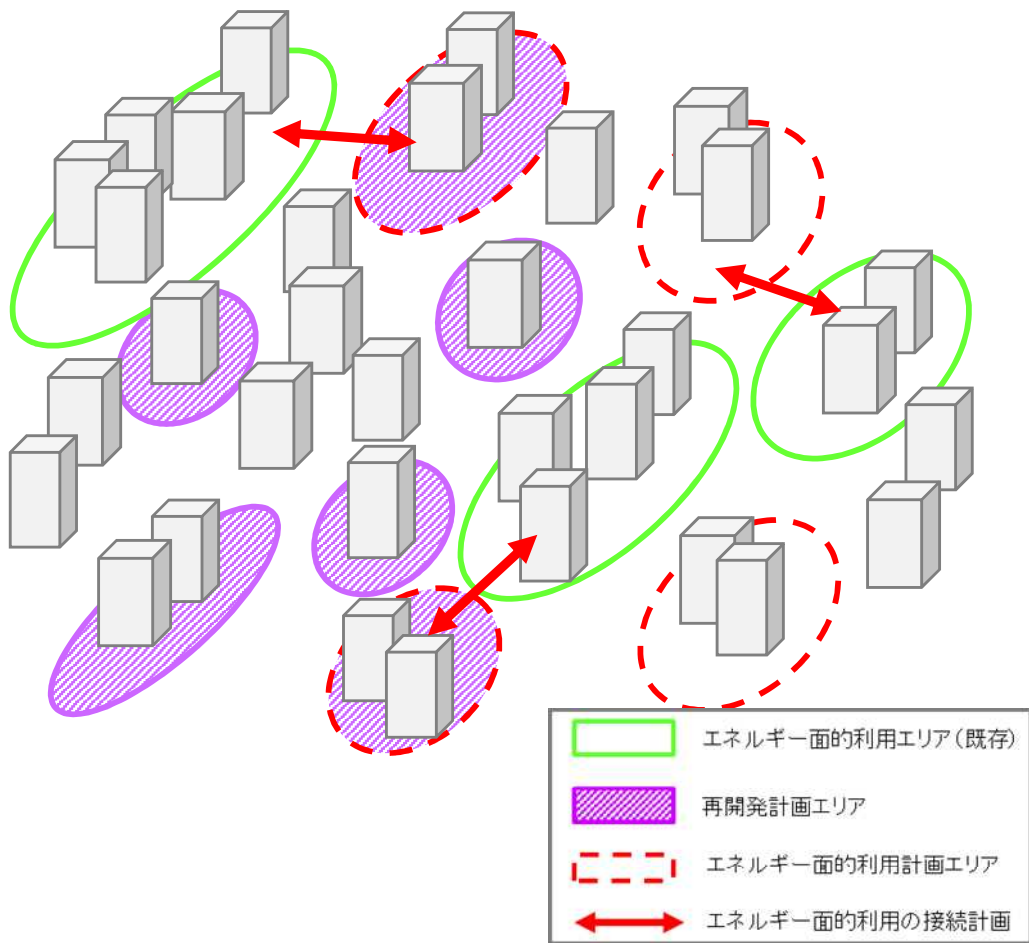


※¹：中圧ガス導管は耐震性が高く、中圧ガス導管に接続する発電装置は、貯油槽がある非常用発電と同等に扱うことが可能。
 ※²：コージェネレーションシステムとは、燃料の燃焼によって電気を作ると同時に、廃熱を回収して温熱・冷熱を取り出し、総合エネルギー効率を高めるエネルギー供給システム。

エネルギー面的利用推進にあたっての課題

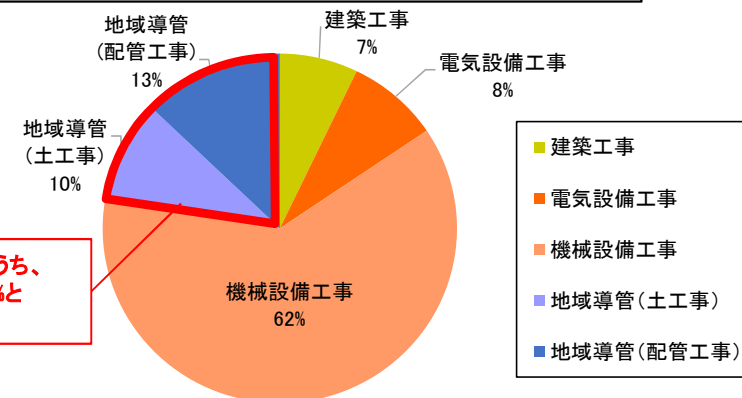
エネルギー面的利用※にあたっては、都市開発の機会を捉えてネットワークを拡大していくことが必要であるが、エネルギー面的利用の計画が示されておらず、協議の場もないことから、ネットワークに接続することなく開発が進められてしまう、またエリア内の関係者の協議調整においてエネルギーネットワークからの供給受け入れに応じて貰えないといったケース等がある。

さらに、エネルギー面的利用のためには、熱導管等のインフラ整備など初期投資が大きくなるため、事業採算性の確保が難しい。



地域冷暖房供給区域に隣接する敷地に新設するビルが地域冷暖房受入に応じて貰えない事例

エネルギー面的利用は、個別分散方式に比べ、地域導管等のインフラ整備に要する初期投資が大きくなる



地域冷暖房工事費のうち、地域導管比率が約23%と高い比率を占める

都市開発の計画箇所およびエネルギー面的利用の接続計画箇所(イメージ)

図 地域冷暖房施設工事費内訳の例

※エネルギー面的利用:ここでは地域冷暖房等による、熱・電気の面的な融通により、エネルギーの自立化・多重化を行うものをいう。

エネルギーの面的ネットワーク形成の進め方

課題

対応の方向

エネルギーの面的ネットワーク形成の進め方

 公民連携
役割分担

エネルギー面的利用の計画がなく、協議調整する場もないため、ネットワークに接続することなく開発が実施

エネルギー面的利用への事業者の誘導

○地域の関係主体や公共団体が作成する計画の事前明示による民間誘導
○計画に位置づけられたエリア内の関係者間の協議調整の円滑化

 リスク
分散軽減

面的エネルギーネットワークの供給受入に応じてもらえない

○面的利用インフラ整備を行う事業者へのインセンティブの付与

初期投資が多大で、事業採算性の確保難

初期投資の軽減

○道路地下施設等の公共空間を有効に活用したインフラ整備

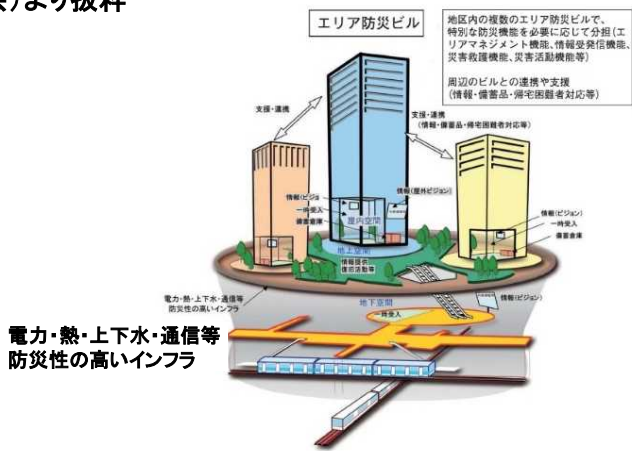
計画の事前明示による民間誘導と協議調整の円滑化

- エネルギー面的利用を推進するための支援を行うにあたっては、エネルギー面的利用が防災や環境に資する公共性・公益性を有することを踏まえ、その整備計画を事前明示することにより民間事業を適切に誘導することが重要ではないか。
- また、計画が事前明示されたエリア内の関係者間の調整の円滑化が必要ではないか。

任意のガイドライン等に明示することにより業務継続機能強化を図った事例

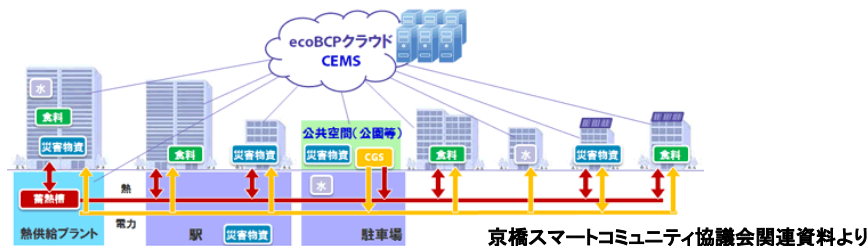
◆ 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2012(大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会)より抜粋

本地区が担う日本経済の中核機能を支えるため、災害時にも業務機能を継続しうるインフラ施設や体制の整備が必要である。具体的には**電気、ガス、上下水道、通信等のライフラインの耐震化や多重化を推進**するとともに、建築物の耐震性、防災性の向上などにより、安全・安心なまちづくりを進める。



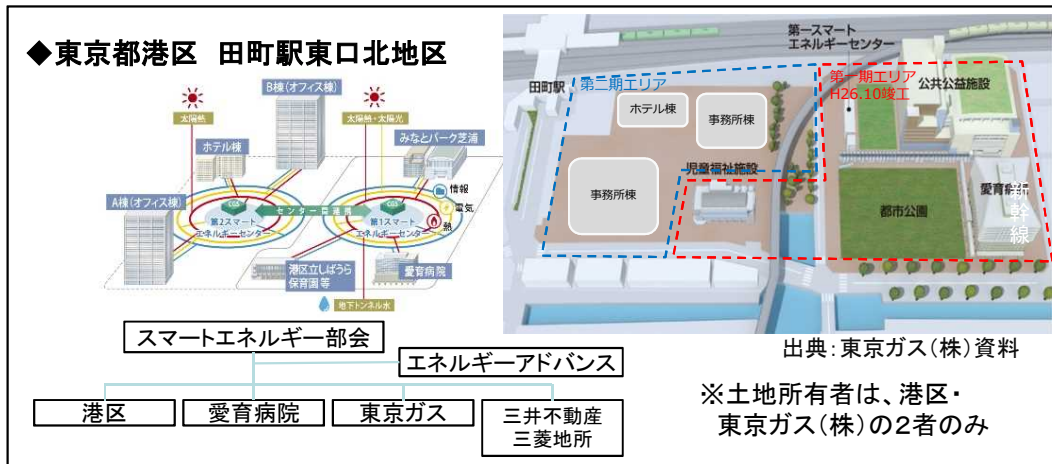
◆ 京橋スマートコミュニティ協議会

- ・ 協議会では、地域内の事業者が連携して業務継続を強化することを目指し、災害時の各事業者の役割やコミュニティとしてのルールを明確化するために、ISO22301(事業継続マネジメントシステム)の認証を取得した。

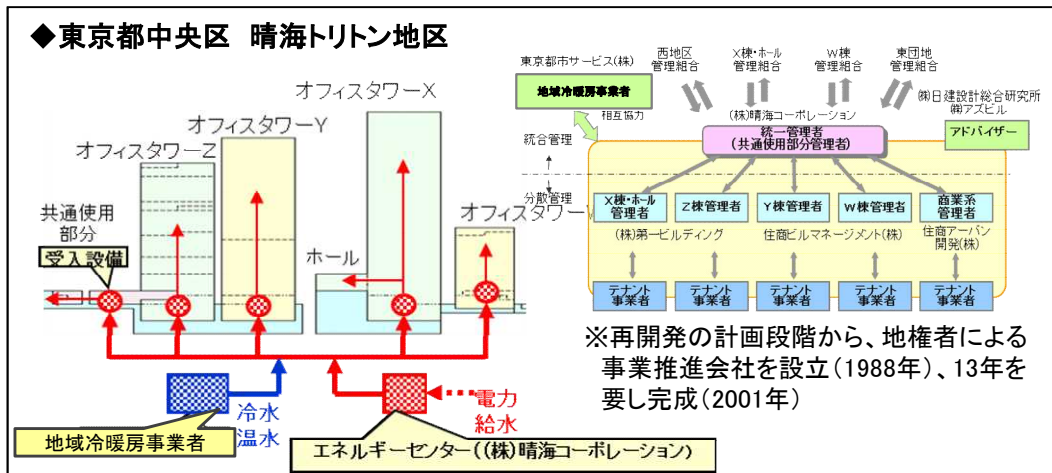


関係者間で協議調整を行っている事例(関係者が限定されるために実現可能となったケースや関係者が多く相当長期間の事前調査・協議を要したケース)

◆ 東京都港区 田町駅東口北地区



◆ 東京都中央区 晴海トリトン地区

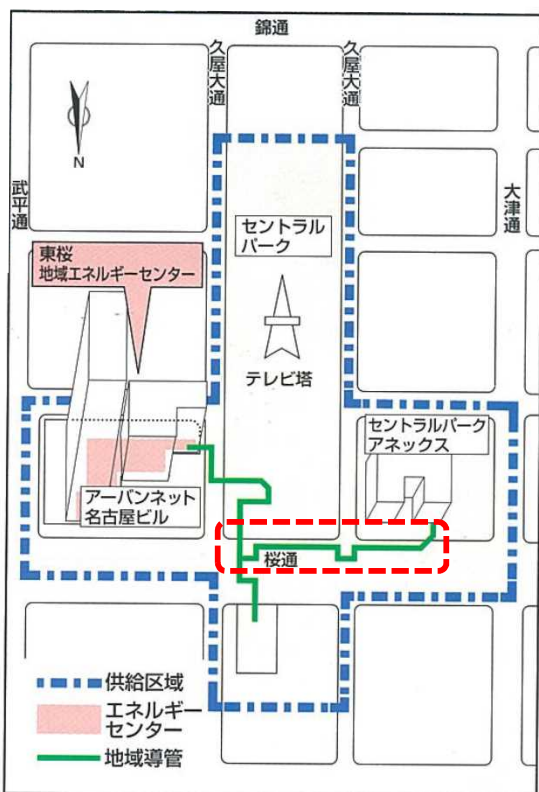


道路等公共空間を活用したインフラ整備

- エネルギー一面的利用を推進する場合、コスト削減の観点から導管やプラント等を敷設する空間の確保が課題。
- 都心部等において、導管やプラントの整備のために活用可能性のある道路地下空間等の公共空間がある場合、それを有効に活用することが重要ではないか。

道路地下空間利用 (名古屋市東桜地区地域冷暖房)

- ・東桜地区地域冷暖房では、道路地下に地下街、地下鉄等、多くの地下構造物が輻輳しており、地下街や地下鉄の機械室を利用して地域導管を敷設している。



地下歩行者空間内ピット活用 (札幌市都心地区)

- ・札幌駅前通地下歩行者空間には、縦断方向に沿って、歩行部分の東西下部に2カ所の熱導管ピットが設けられており、地下歩行者空間本体及び隣接する建物への熱供給が可能となっている。



4. エリアマネジメントを視野に入れた事業のあり方

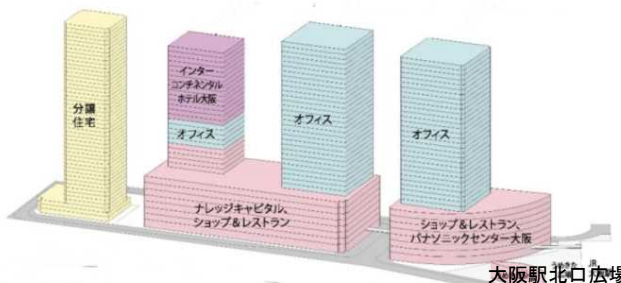
市街地整備におけるマネジメントの視点の重要性と
今後の市街地整備の進め方

市街地整備におけるマネジメントの視点の重要性

- 事業の完了がまちづくりの完了ではなく、整備したストックを適切に管理・活用することなどにより、資産価値や地域全体の魅力・活力の維持・向上を図るマネジメントの視点が重要と考えられ、事業実施を契機としたエリアマネジメント活動も多い。
- 広域的なエリアで段階的・連続的に事業推進を図る場合にも、事業内容や進捗状況の管理・調整を行うマネジメントの視点が重要。

【大阪駅北大深東地区土地区画整理事業(大阪府大阪市)】

- ・梅田貨物駅跡地において、土地区画整理事業により都市基盤整備を実施。
- ・事業を契機にタウンマネジメント組織が設立され、事業により整備した広場におけるイベントや都市再生整備計画に基づく道路占用許可の特例を活用したオープンカフェ等を実施。



出典: グランフロント大阪 開発事業者12社 報道発表資料



土地区画整理事業区域
出典: UR都市再生機構HP

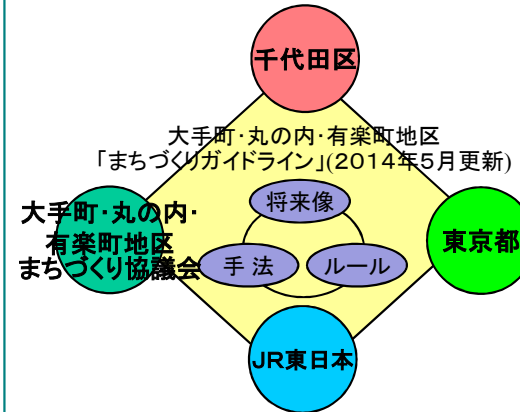
事業により整備した広場(イベント実施)
出典: UR都市再生機構HP

道路占用許可の特例適用によるオープンカフェ
出典: 新たな時代の都市マネジメント小委員会資料

【大丸有地区のエリアマネジメント(東京都千代田区)】

- ・行政と地元企業等で、「まちづくり懇談会」を形成し、まちの将来像や手法・ルールを定めた「まちづくりガイドライン」を官民共同で策定。
- ・「まちづくりガイドライン」等により、壁面位置、建物やサイン、屋外広告物のデザイン、公開空地や地上地下のネットワーク、ライフラインの多重化、防災性向上等に関する指針を示している。

まちづくり懇談会の構成



エリアマネジメント協会による街並み演出・広告事業(エリマネ広告)



壁面後退(民地)、空間の設え、イベントの実施等により賑わいを創出する丸の内仲通り



民地に設けられた公開空地とその活用状況

課題

対応の方向

市街地整備の進め方

資産価値や地域全体の魅力・活力の維持・向上を図るための市街地整備事業の構想・計画・実施段階におけるマネジメントの視点の導入

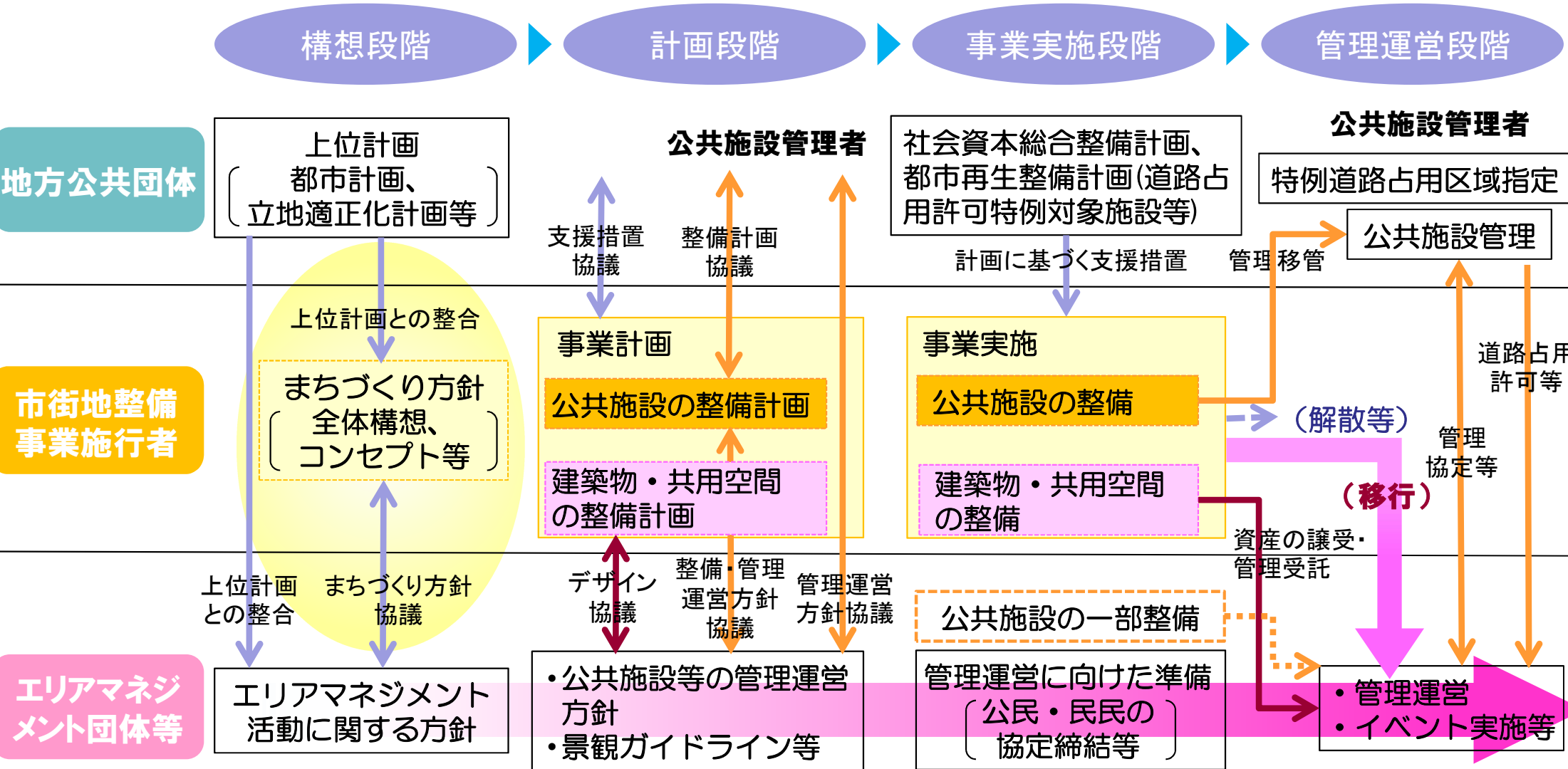
- ・構想・計画・事業実施段階におけるエリアマネジメント活動との連携・調整の誘導
- ・事業区域より広域のエリアマネジメントの方針と整合のとれた事業の推進
- ・事業実施段階から管理運営段階への移行の円滑化

- エリアマネジメントの取組みと一体となった事業の促進
- まちづくり会社等のエリアマネジメント団体の事業への参画・関与
- 管理運営段階への移行の円滑化（会社施行制度の活用）
 - ・事業の施行主体としての会社からエリアマネジメントに関連する会社への移行

エリアマネジメントの取組と一体となった事業の促進

事業後の管理運営段階を想定する場合、事業の構想・計画・実施段階で、地方公共団体やエリアマネジメント活動(準備)組織間等での様々な調整が必要であり、このようなエリアマネジメントの取組と一体となった事業を促進することが有効ではないか。

【市街地整備事業の各段階におけるエリアマネジメントとの関係(イメージ)】

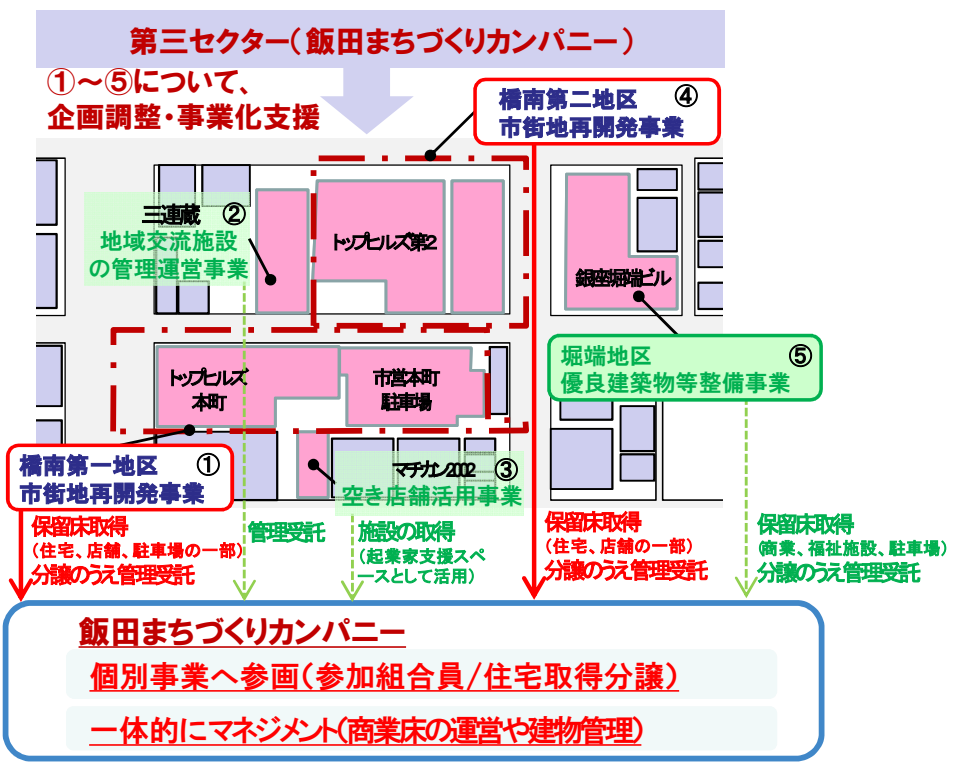


○エリアマネジメントを推進する観点で、まちづくり会社等が連続的・段階的な事業に参画・関与することが有効ではないか。
 ○事業実施段階から管理・運営段階への移行の円滑化の観点で、会社施行制度の活用が考えられないか。

まちづくり会社が事業参画を含めエリアマネジメントを行う事例

○飯田市中心市街地での取組み

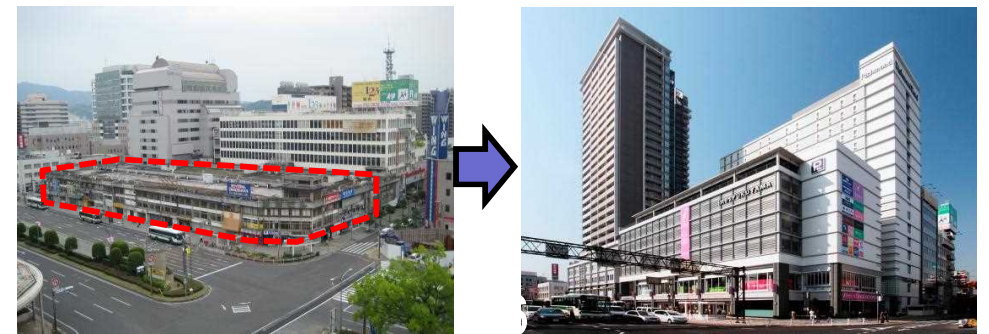
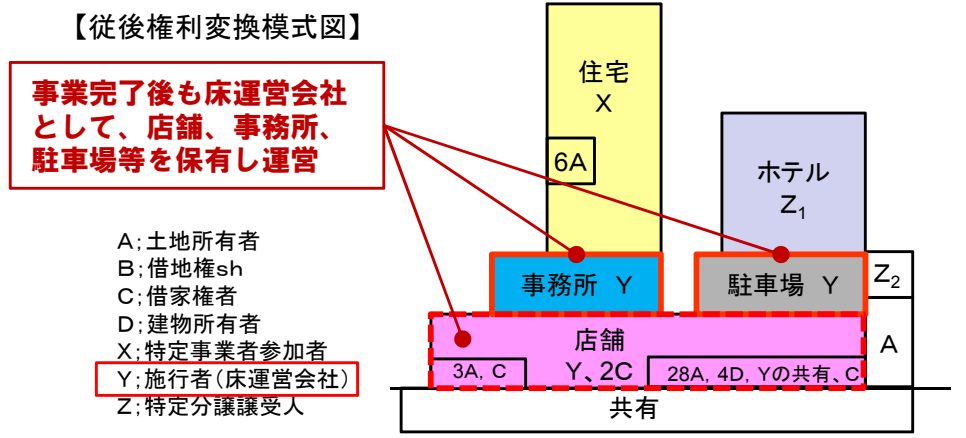
- 地権者・市・商工会議所等が出資するまちづくり会社(飯田まちづくりカンパニー)が中心市街地エリアのマネジメントを実施(商業運営・駐車場運営以外に、住宅分譲・福祉施設運営等幅広く展開)
- 2地区の地権者による組合施行の再開発事業において、飯田まちづくりカンパニーが参加組合員として参画
- 市街地再開発事業完了後の運営段階においても、飯田まちづくりカンパニーが一体的にマネジメント



事業施行者である株式会社が事業完了後存続しマネジメントを行う事例

○東桜町地区市街地再開発事業(福山市)

- 防犯上・防災上・都市景観上の問題が顕在化した老朽防火建築街区ビルについて、地権者が出資する再開発会社が市街地再開発事業により建替え
- 現在のニーズに合わせ、店舗・事務所・住宅・ホテル等の複合用途を導入
- 再開発会社は事業完了時に定款を変更し、床運営会社として店舗、事務所、駐車場等の保有と権利者共有床の一括賃借によりマネジメント



従前

従後

(参考)会社施行制度の概要

会社施行制度の特徴

- ・ 地権者は、施行者の構成員となる場合とならない場合を選択可能であるとともに、施行地区内の宅地の所有権等を有していない者も、会社の議決権を得ることにより事業への参画・関与が可能。
- ・ 事業完了後に、定款を変更し、会社法に基づく株式会社として存続することが可能。

【実績】市街地再開発事業：10地区、土地区画整理事業：2地区 ※ 平成26年度末現在、事業認可地区数

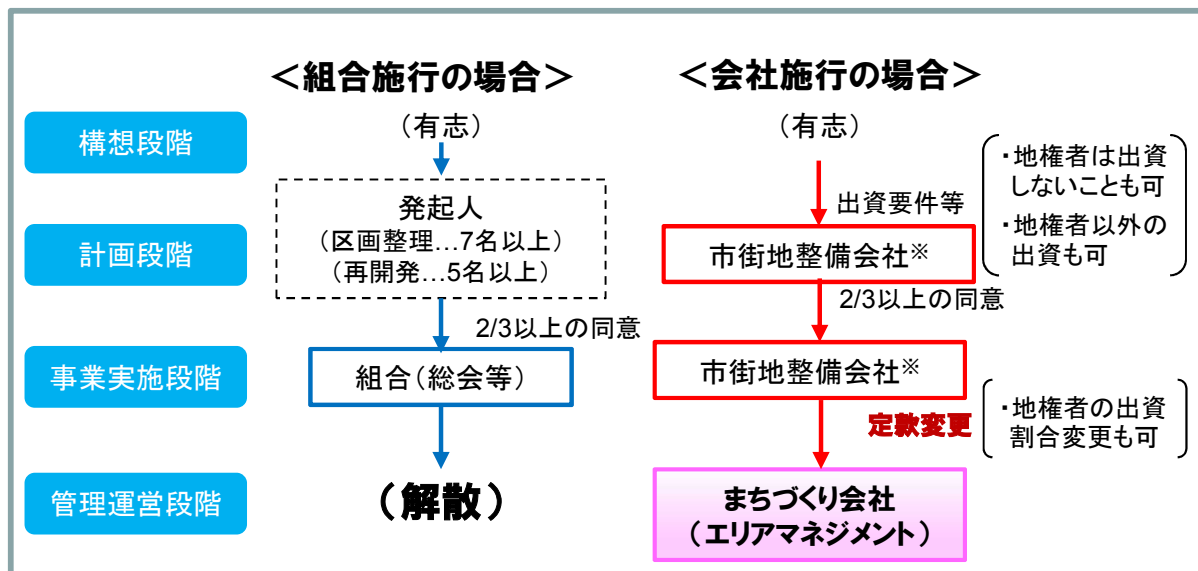
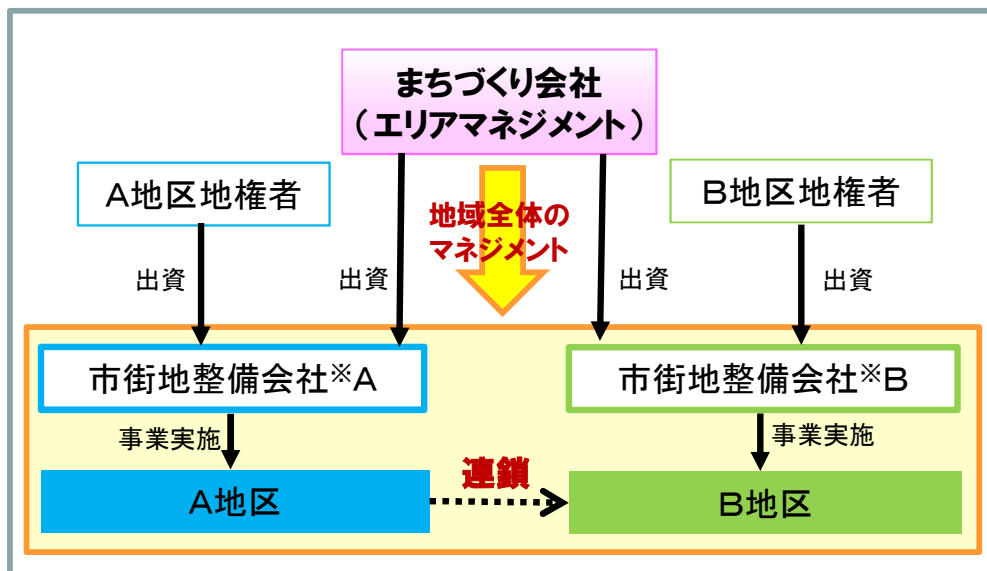
○事業を施行できる会社の要件

以下の要件のすべてを満たす株式会社

- 一 土地区画整理事業(市街地再開発事業)の施行を主たる目的とするものであること。
- 二 公開会社でないこと。
- 三 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。
- 四 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する宅地の地積と借地権の目的となっている宅地の地積との合計が、施行地区となるべき区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の三分の二以上であること。

【エリアマネジメント団体が施行者である会社に出資し事業に参画・関与】

【事業完了後にエリアマネジメント団体として会社が存続】



※市街地整備会社：区画整理会社又は再開発会社