

# 多様で柔軟な市街地整備手法について

---

本資料は、本年7月の社会資本整備審議会答申「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」において、「既成市街地において市街地整備手法を幅広く活用していくためには、既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められる」と提言されたことを受け、多様で柔軟な市街地整備を実施している区画整理、再開発の事例の一部を紹介するものです。

# 「柔らかい区画整理」と「身の丈にあった再開発」

- 市街地整備手法は、長年の事業実績の積み重ねの中で、凝り固まった既成概念に基づく画一的な運用がなされているのが実態。今後は、以下のような「柔らかい区画整理」や「身の丈にあった再開発」といった柔軟な活用が求められる。

## 区画整理における既成概念

区画整理は減歩を行うものである  
道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要  
照応の原則により現位置換地が基本である  
等

## 再開発における既成概念

再開発では容積の極大化が必須  
第一種・組合施行が定番  
今は保留床が売れないので再開発が不成立  
一街区・一棟に共同化が必須  
等

## 柔らかい区画整理

### 【小規模・短期間・民間主導の事業展開】

公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした事業（公共減歩を伴わない事業）  
敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金を柔軟に選択  
事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地  
等

## 身の丈にあった再開発

### 【適度な規模の再開発と複数連鎖的な事業展開】

高度利用よりも地域の状況や景観への適合  
地域の床需要に合わせた保留床の規模の決定によるリスクの最小化  
等

◆工夫を凝らした中心市街地の活性化

事例 集約換地を活用した区画整理  
彦根本町地区(滋賀県彦根市)

事例 共同化を推進する区画整理  
中央町三丁目地区(山口県宇部市)

◆点在する空地の集約化による土地の有効利用

事例 敷地の整序に主眼を置いた区画整理  
南青山二丁目地区(東京都港区)

◆細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用

事例 公共減歩を行わない区画整理  
御徒町駅南口西地区(東京都台東区)

事例 公共施設の再配置と街区の再編を行う区画整理  
中町地区(鹿児島県鹿児島市)

◆大幅な更新を伴わない既成市街地の修復

事例 修復型の区画整理  
篠崎駅西部地区(東京都江戸川区)

◆工夫を凝らした密集市街地の解消

事例 民間による小規模・短期間の区画整理  
末広南地区(大阪府門真市)

◆公図混乱地区の解消

事例 地籍整備に主眼を置いた区画整理  
西篠崎地区(東京都江戸川区)

◆事業停滞地区の見直し

事例 長期未着手地区等の見直しにおける「柔らかい区画整理」の運用  
下日出谷東地区(埼玉県桶川市)

◆身の丈にあった再開発

事例 身の丈にあった市街地再開発事業  
中町3丁目地区(山形県酒田市)、田原中央地区(愛知県田原市)

# 事例：集約換地を活用した区画整理～商店街の活性化～

□ 中心市街地等において、地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定するとともに、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地

## 彦根本町地区の概要

【滋賀県彦根市】

- ✓ 施行面積：約1.3ha
- ✓ 施行期間：平成11～17年度
- ✓ 施行者：本町土地区画整理組合
- ✓ 事業費：約2.8億円

## 事業の特徴

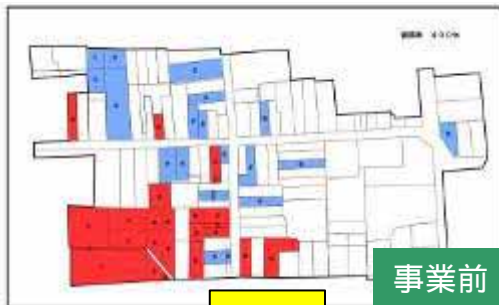
- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街街区、集約施設街区等を形成

## 整備状況

共同利用希望者を集約し、集客施設・来街者駐車場用地を創出

換地により散在する商店を各街区に集約

任意の事業組合が、ベンチやせせらぎ等の修景施設を整備



事業前



事業後



パティオや区画道路等、高質な空間の整備



事業前



事業後



# 事例 土地区画整理事業を活用した中心市街地の活性化

～ 共同建替えを利用した定住人口の回復及び商業機能の再編 ～

## 中央町三丁目土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：約 1.2 ha
- ✓ 施行期間：平成 13 年度～ 17 年度
- ✓ 施 行 者：宇部市
- ✓ 事 業 費：約 2.2 億円  
(うち補助事業費：約 2.0 億円)
- ✓ 減 歩 率：約 15%

## 本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 主な区画道路について、中心市街地にふさわしい魅力的な空間とするため、歩車共存型道路とする。
- ✓ 敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業を活用し、地区内の老朽化した建物の建て替えを実施。また、住戸の一部を市営住宅として借り上げることにより定住人口の回復を図る。
- ✓ 街づくり協定の締結により、屋根の形状や外壁の色等について協調化を図り、良好な都市空間の形成を実現。

## 整備状況

事業前



事業後



暗い雰囲気のお店街



狭隘な区画道路

安全性、利便性、快適性に配慮した歩車共存の区画道路

街づくり協定による統一感ある街並みの形成(屋根の形状、外壁の色等)

敷地の共同利用及び優良建築物等整備事業による建替え



共同建替え敷地

優良建築物等整備事業

# 事例：敷地の整序に主眼を置いた区画整理（敷地整序型土地区画整理事業）

敷地が細分化され、低未利用地が点在している街区において、簡易な公共施設の整備とあわせ、敷地の整序・集約化に主眼をおいた区画整理を実施

## 南青山二丁目地区の概要

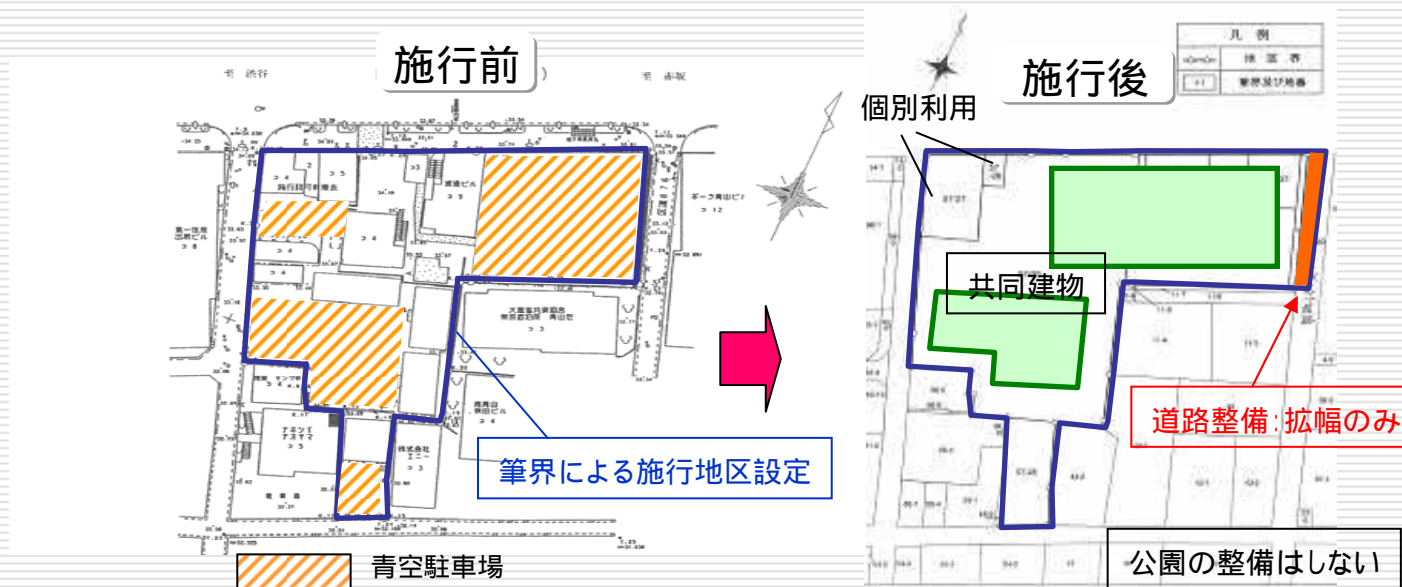
### 【東京都港区】

- ✓ 施行面積：約0.33ha
- ✓ 施行期間：平成11～13年度
- ✓ 施行者：個人同意施行
- ✓ 地権者数：5人

保留地減歩を行わず、地権者の負担金で事業を実施

## 事業の特徴

- ✓ 敷地の入れ替え、集約化により、権利者の意向に対応した市場性の高い建築物の整備が可能となる
- ✓ 土地の有効高度利用が可能となるとともに、必要に応じて建築敷地と公共施設の整備が一体的に進められることから、高度利用に相応しい、良質な都市環境が形成される



# 事例：公共減歩を行わない区画整理

□ 街区がいたずらに細分化されている地区等において、公共減歩に頼ることなく、公共施設の再配置により必要な公共空間を確保しつつ、街区を再編成することにより土地の有効利用を実現

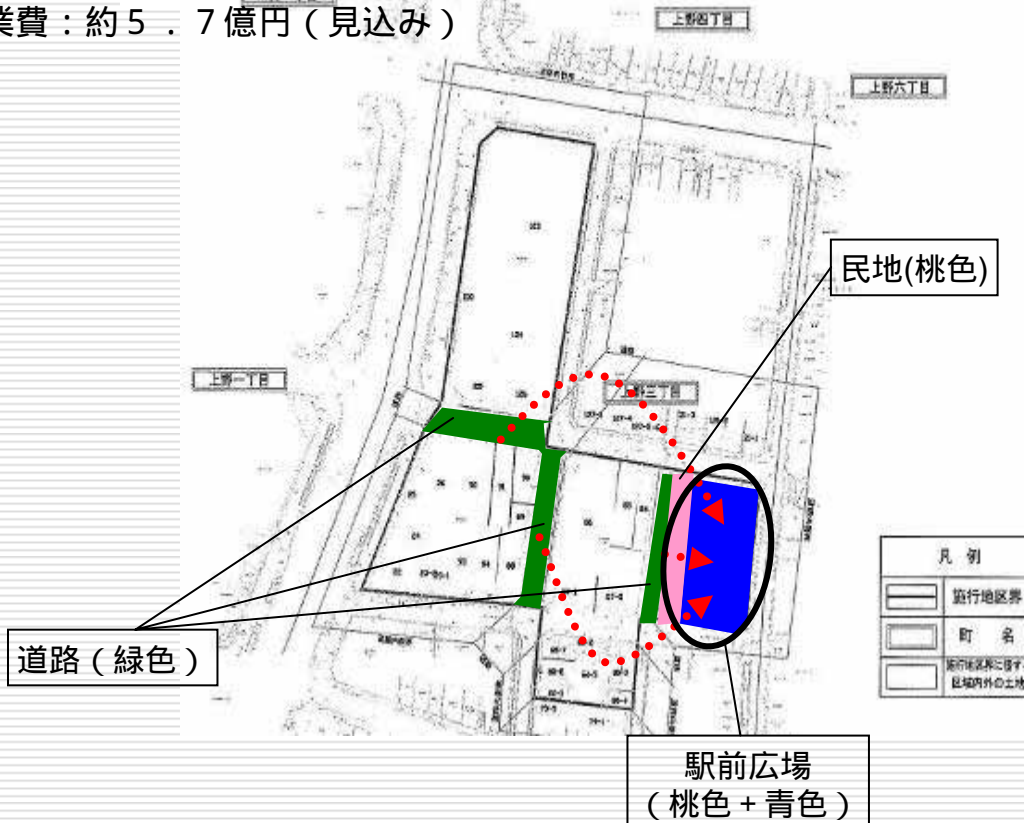
## 御徒町駅南口西地区の概要

【東京都台東区】

- ✓ 施行面積：約 1.1 ha
- ✓ 施行期間：平成 18 ~ 21 年度
- ✓ 施行者：御徒町駅南口西地区土地区画整理組合
- ✓ 事業費：約 5.7 億円（見込み）

## 事業の特徴

- ✓ 敷地を分断している道路空間を駅前広場へ集約化
- ✓ 駅前広場用地として民地のまま一部活用（地区計画で担保）
- ✓ 敷地の一体的活用が可能となり有効利用が実現



駅前広場を公共用地に加え宅地（換地）に地区計画をかけることで減歩によらず機能確保

公共空間の集約化と地区計画で担保した民地の活用により、公共減歩によらず駅前広場の機能を確保

## 事例：公共施設の再配置と街区の再編を行う区画整理

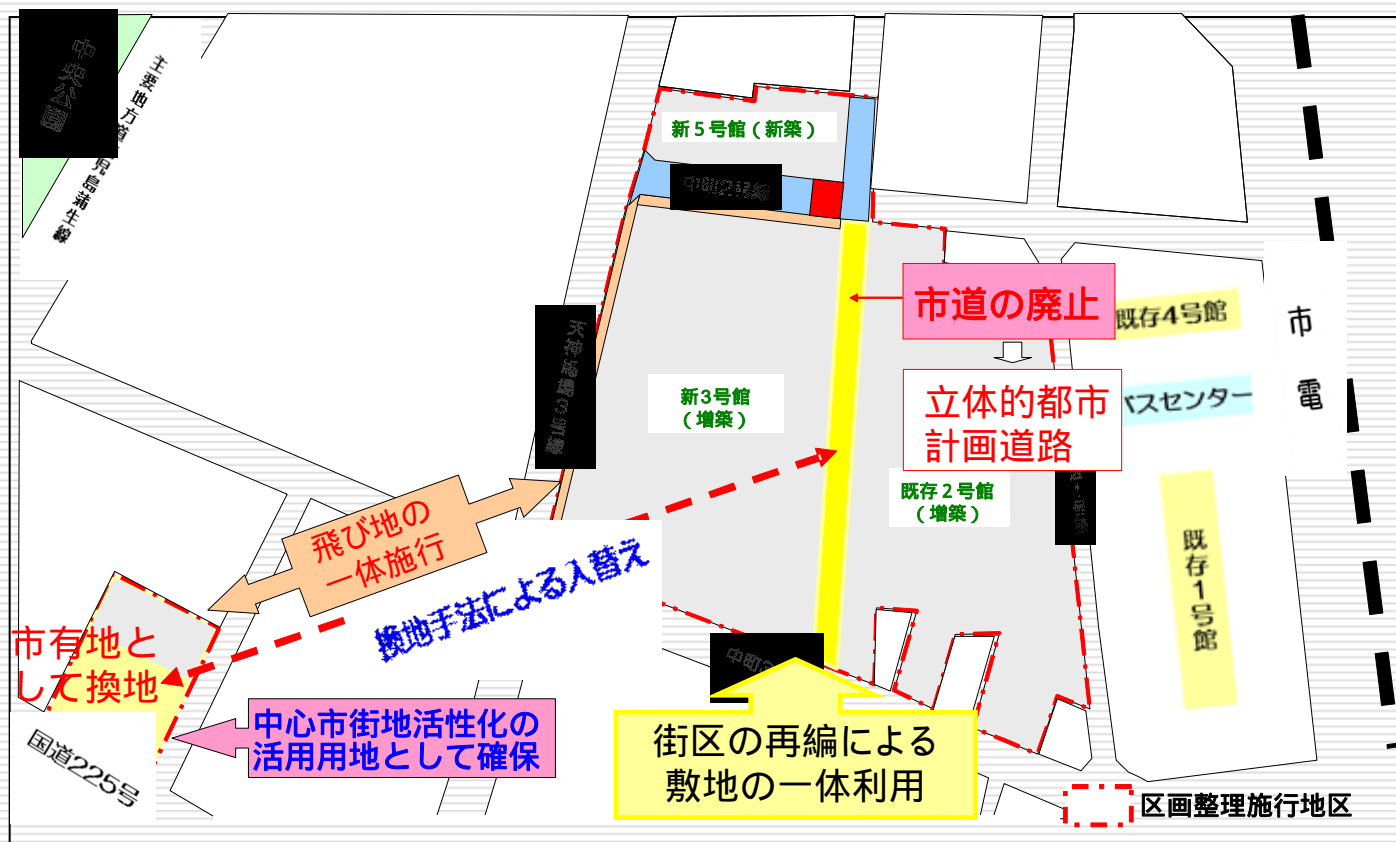
- 街区がいたずらに細分化されている地区等において、公共減歩に頼ることなく、公共施設の再配置により必要な公共空間を確保しつつ、街区を再編成することにより土地の有効利用を実現

### 中町土地区画整理事業の概要

- 【鹿児島県鹿児島市】
- ✓ 施行面積：約1.2ha
- ✓ 施行期間：平成19～22年度
- ✓ 施行者：個人施行
- ✓ 事業費：約1.5億円（見込み）

### 事業の特徴

- ✓ 戦災復興土地区画整理事業により一定の基盤整備がなされた中心市街地において、市道の廃止・立体都市計画道路の整備と街区の再編を行うことにより、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る。





## 事例 : 修復型の区画整理

- 幹線道路が整備された「アンコ」の市街地などの整備にあたっては、全面更新型の区画整理ではなく必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う「修復型の区画整理」も有効
- 比較的緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替にあわせて段階的に整備

### 地区概要 >

篠崎駅西部地区(七丁目先行街区)

〔東京都江戸川区〕

地区面積：約3.5ha

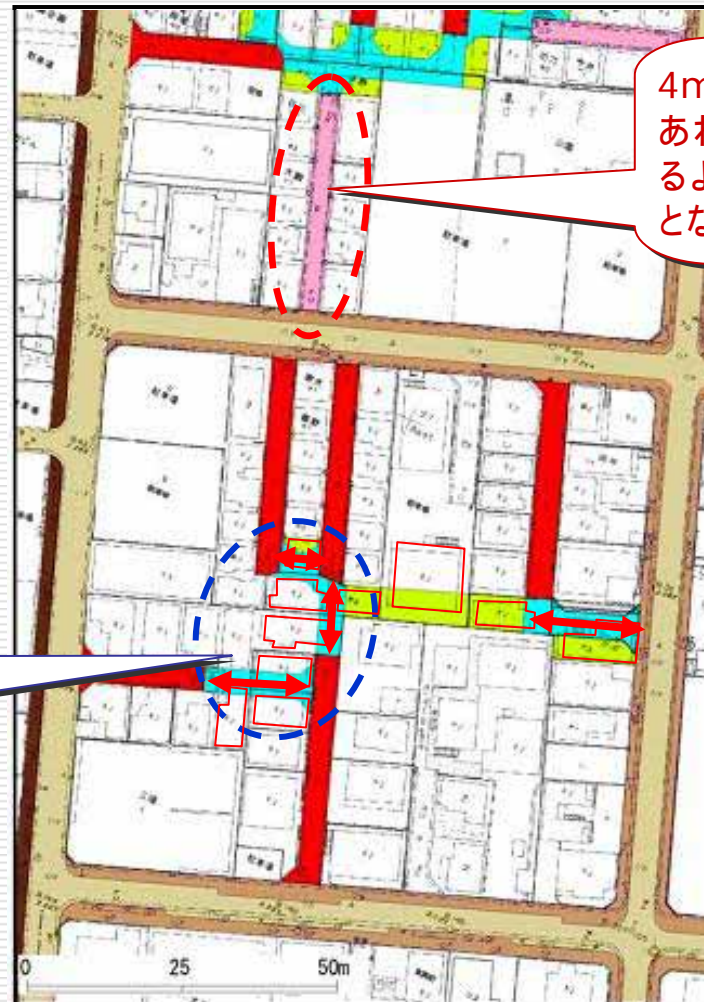
総事業費：約17億円

権利者数：220名

建物棟数：218棟

移転棟数：31棟（移転率14%）

行き止まり私道を通り抜け道路に整備



4m未満の私道は、建替にあわせて段階的に整備されるよう、分筆した上で、担保となる地区計画等を設定

移転家屋は施行地区内の別街区に換地

凡例	
	既存4m以上私道
	既存4m未満私道
	行き止まり私道
	新設4m道路
	辻公園(新設)
	移転対象建物

## 事例 : 民間による小規模・短期間の区画整理 ~ 密集市街地の解消 ~

- 木造賃貸アパートをはじめとする老朽住宅が密集している地域において、アパート経営者が中心となって建替えを計画し、組合の区画整理を事業化
- 市の行う老朽家屋の買収・除却事業(住市総(密集型))との合併施行により区画整理事業費を圧縮
- 地権者でもある民間事業者の適切なコーディネートも一助となり、円滑な合意形成が図られ、共同化を図りつつ土地の有効利用が実現

### 末広南地区 (大阪府門真市)

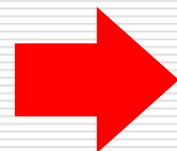
- ・土地区画整理事業 / 面積:約0.9ha、事業費:約 5億円、施行期間:H 7~H12年度
- ・住市総(密集型) / 面積:約4.61ha、事業費:約12億円、施行期間:S59~H12年度
- ・14棟約150戸を建替え更新(うち共同住宅は9棟140戸)
- ・減歩率29.9%(公共減歩:16.2%、保留地減歩:13.7%)



老朽木造アパート



狭小な道路



良質なマンション



コミュニティ道路



## 事例：地籍整備に主眼を置いた区画整理

- 地籍混乱地区においては、敷地界が確定できず、建築行為や公共施設整備もできない状況
- このような場合、区画整理手法を活用し、現状に合わせた状態で換地処分を行うなど地籍を確定させる取組も有効



— 公図上の敷地境界

公図や登記と現地の合わない地籍混乱地域では、土地取引や建築、公共施設整備なども困難。



— 敷地境界

公図と現地が著しく乖離しているため、土地の売買や建物の建築・登記手続きなどができない地域で、地籍の整備を目的とした区画整理事業を施行

【西篠崎地区(東京都江戸川区)】

施行者:土地区画整理組合

施行期間:平成18年度～平成21年度

事業費:1億円

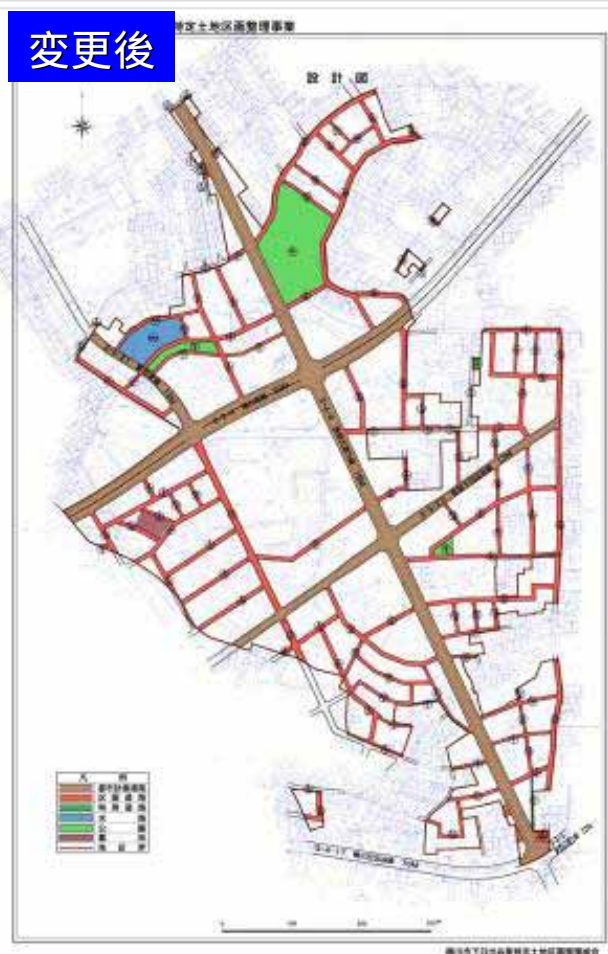
区画整理での公共施設整備の内容

- ・通り抜け私道 公道化
- ・地区計画の設定 & 前面道路拡幅分の分筆によるセットバック担保

## 事例：長期未着手地区等の見直しにおける「柔らかい区画整理」の活用

- 土地区画整理事業の長期未着手地区や事業停滞地区については、集約型都市構造への再編を進める上での必要性・緊急性の観点から、再点検と大幅な見直しが必要
- この際、これまでにご紹介した「柔らかい区画整理」を活用することも有効

### 根幹的公共施設の整備に重点を置いた事業区域等の見直しの例



#### 下日出谷東地区(埼玉県桶川市)

事業計画変更：  
平成19年5月8日  
都市計画：  
除外地区の地区計画の決定に  
合わせて変更予定(2~3年後)

面積  
58.5ha 36.8ha  
事業費  
185億円 96億円

凡 例	
	事業区域
	都市計画道路
	主要な区画道路
	公園



# 事例 : 身の丈にあった市街地再開発事業

地方都市では

ひとつだけの再開発の成功より、むしろ規模を小さくして、**複数連鎖的に波及させるべき**  
 高層建築になるのは、**景観にマッチしない**  
 地域の床需要に合わせて保留床の規模を決定し、リスクを最小限に留めるべき



## 身の丈にあったまちづくりが望まれている

中町3丁目地区(山形県酒田市:組合施行)



当初計画

市役所を含むツインタワーと閉鎖式アトリウムなど4つのゾーンで構成



見直し後

商店街、病院など既存機能を活かした建替え型による再生プランに見直し

地区面積 約11ha 延べ面積 計約73,000㎡

地区面積 約1.2ha (約89%縮小) 延べ面積 計約30,000㎡ (約59%縮小)

田原中央地区(愛知県田原市:市施行) 従後



容積率の最高限度	400% (第 街区) ・ 200% (第 街区)				
容積率の最低限度	100%				
街区	第 街区			第 街区	合計
棟	複合棟	業務棟 1	業務棟 2	権利者棟	
延べ面積(㎡)	14,733	686	456	298	16,042
容積率(%)	<b>168</b>	<b>116</b>	<b>148</b>	<b>100</b>	<b>162</b>
階数	3/1	2/0	2/0	2/0	-