

## <要約編>

### 2. 土地利用の転換の機会を捉えた土地区画整理事業等を活用した都市再生推進手法に関する検討調査

# 土地利用転換の機会を捉えた土地区画整理事業等を活用した

## 都市再生推進手法に関する検討調査

### I. 目的

企業会計原則の見直しに伴う企業の資産のオフバランス化の要請が高まる中で社宅用地やグラウンド等の売却が進められつつあるとともに、財政再建の必要性から公有地等の迅速な処分に対する要請が高まり、今後、公有地等の売却が加速することが見込まれる。

また、都市再生プロジェクト（第五次決定）「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」において、地方公共団体と連携し民間の資金や企画力を活用しつつ、都市内の大規模な未利用国有地の有効活用を積極的に推進し、都市構造の変革につながる都市拠点形成を実現するとされ、東京都区部における国家公務員宿舎については都市再生プロジェクト（第十一次決定）「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」において、都市再生の推進に資する戦略的な活用等を促進するとされている。

こうした動きに留意しつつ、市街地に存する社宅用地等の民有地や売却対象の公有地など、今後土地利用の転換が見込まれる地区については、転換の機会を捉えて、これらの土地の一部を土地区画整理事業等の面整備事業の種地として戦略的に活用することにより、都市再生の推進を図ることが必要である。

このため、本業務は、土地利用転換が見込まれる土地を戦略的に活用し、土地区画整理事業等による都市再生の推進方策について検討を行う。

### II. 作業内容

#### (1) 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による開発事例等の収集及び課題の整理

- ①土地利用転換が行われた地区における土地区画整理事業等による開発事例（15地区）を収集し、その概要をまとめた。
- ②土地区画整理事業の活用は、有効であるが、課題を整理した。
  - ・特に密集地区においては、事業費が大きく、事業期間の長期化
  - ・狭小宅地では、減歩は不可能、保留地確保も困難
  - ・年金生活による高齢者は、清算金の負担や自宅の建て替えは困難
  - ・建物更新による賃貸料の高騰により、借地・借家人の定住が困難

#### (2) 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による都市再生手法の検討

- ①既成市街地における低未利用地（空閑地）の出現要因と類型を整理した。
  - ・地域社会の少子高齢化

- 学校用地・公営住宅用地の跡地化、戸建て住宅用地の空家・空地化
- ・産業の構造転換
  - 工場・倉庫用地の跡地化、商店街の空き店舗化
- ・地方分権・行財政改革
  - 庁舎、公営住宅等の跡地化
- ②空閑地の活用を含む周辺市街地のまちづくりの課題を整理した。
  - ・少子高齢化社会への対応
    - まちなか居住の推進、地域の防災・防犯機能の向上、子育て支援システム、環境の整備
  - ・地域社会の経済の活性化
    - 交流拠点機能の配置、土地の有効利用、行財政の効率化、
- ③土地利用転換が見込まれる土地を活用して周辺市街地の課題を解消するための土地区画整理事業等による都市再生モデルを4ケース整理した。

(3) **土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理事業等による都市再生に係るケーススタディ**

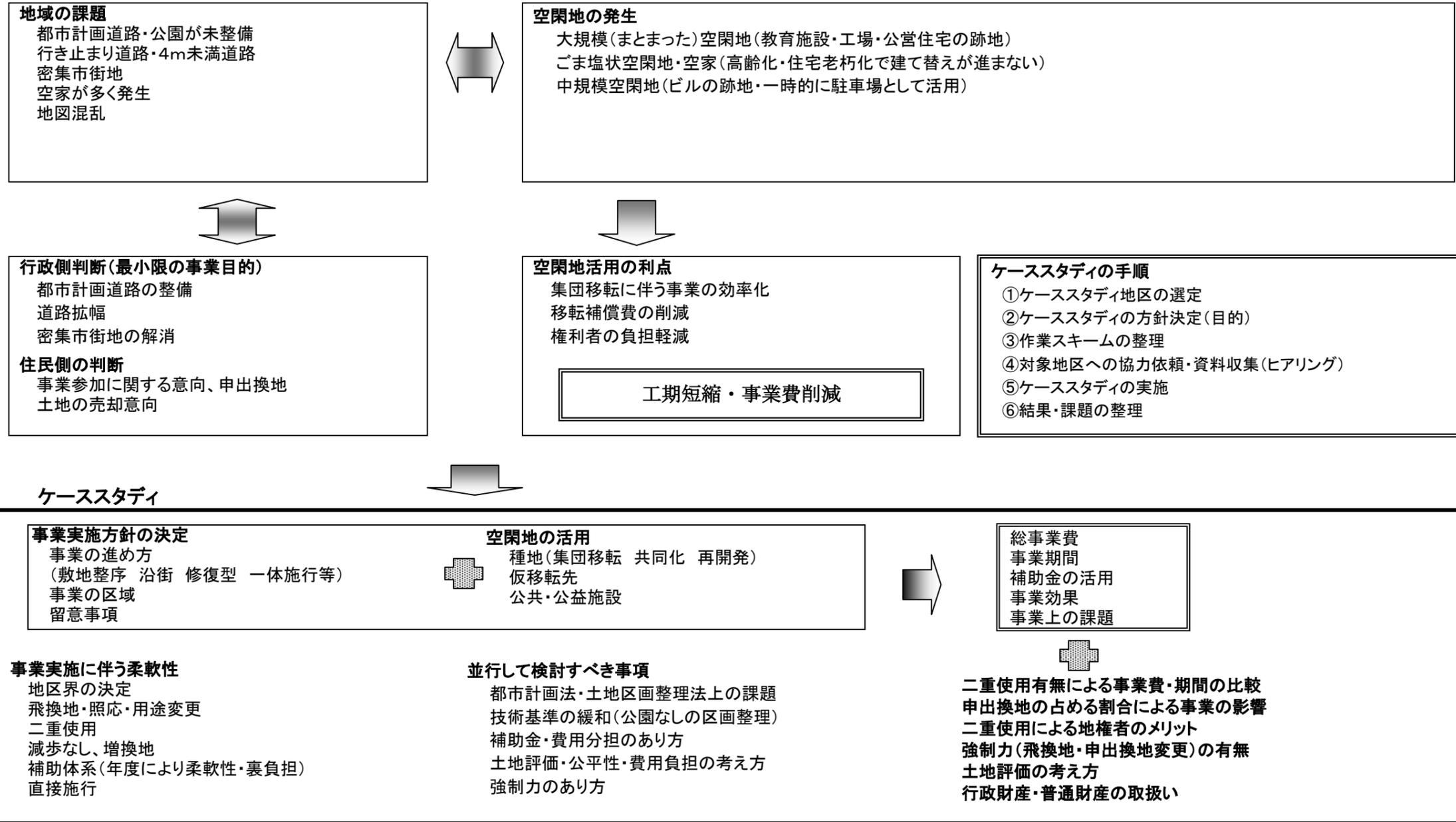
土地利用転換が見込まれる土地の周辺が抱える都市課題の状況等に応じた類型をもとに設定した都市再生モデルごとに、モデル地区を選定し、ケーススタディを実施した。

- ①一団・一群の空閑地を活用して基盤施設の拡充を図り、拠点施設を再編、再整備 →A市甲地区
- ②一団の空閑地を事業用地（種地）として活用し、地区の基盤整備事業を推進 →B市乙地区
- ③一団・一群の空閑地の土地権利を再編統合し、土地の高度利用を促進 →C市丙地区
- ④散在する小規模空閑地を土地利用用途に従って交換し、地区の土地利用を整序 →D市丁地区

(4) **土地利用の転換の機会を捉えた土地区画整理事業等を活用した都市再生推進手法のとりまとめ**

- ①土地利用転換の機会の増大傾向
- ②基盤整備の必要性
  - ・土地利用転換に伴う空閑地の発生は、基盤整備の好機である。
  - ・積極的な民間活力の導入を支援する。
  - ・空閑地を最大限に活かして柔軟に事業を進める。
  - ・空閑地により連鎖型への事業を発展させる。

### Ⅲ. 作業フロー



IV. 土地利用転換が見込まれる土地の周辺が抱える都市課題の状況等に応じた類型をもとに設定したモデルケースとモデル地区（ケーススタディ地区）

空閑地を活用した土地区画整理事業のモデルケースにあわせ、候補とした各都市各地区の市街地・地区の抱える課題を勘案して、4つのモデル地区を選定した。

