

まちづくり推進のための
大街区化活用にかかる執務参考資料

平成 26 年 3 月

国土交通省 都市局 市街地整備課
住宅局 市街地建築課

まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料

はじめに	1
(1) 執務参考資料の策定趣旨	1
(2) 構成	2
第1編 まちづくり推進のための大街区化活用の効果と進め方	4
1 大街区化の意義と効果	4
(1) 大街区化について	4
(2) 大街区化の活用場面	7
(3) 公共施設再編による効果と手法	9
(4) 公共施設再編上の留意点	13
2 大街区化の進め方	15
(1) 事前明示の必要性	15
(2) 事前明示する内容	16
(3) 事前明示の方法	16
(4) 事前明示へ向けたプロセス	17
(5) 事前明示における留意点	18
(6) 事前明示の事例	19
第2編 大街区化実施における課題対応の考え方	21
1 公共施設の機能確保についてのQ & A	21
2 公共用地面積が減少する市街地整備事業の説明についてのQ & A	27
3 市街地整備事業の認可についてのQ & A	28
4 公共用地が減少する場合の従前公共施設の廃止についてのQ & A	31
5 市街地整備事業における土地評価等についてのQ & A	34
6 従前公共用地の取り扱いについてのQ & A	37
7 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（適化法）に 関するQ & A	39
第3編 事例の紹介	45
(参考) 大街区化を推進する上で、公共団体が課題と認識していること	110

はじめに

(1) 執務参考資料の策定趣旨

地方公共団体や民間都市開発事業者等（以下「地方公共団体等」という。）による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、平成23年3月に大街区化ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）を発出した。

(http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/images/dai_gaiku.pdf)。ガイドライン発出後、約1年半を経過した平成24年11月に大街区化推進上の状況等を調査したところ、次のことが明らかになった。

第1に各地で新たな大街区化の取り組みが行われていることが確認された。

第2に地方公共団体においては、必ずしも大街区化ガイドラインの存在が十分に認識されていないとともに、大街区化を実際に検討するにあたっての実務的な課題が浮き彫りになってきており、より詳細な技術情報を求める声もあることがわかった。

第3に民間事業者においては、大街区化を活用した開発には一定の関心があり、地方公共団体との協議の透明性を高める観点から、地方公共団体の大街区化に対する考え方の明示が望まれていることがわかった。

これらの状況を踏まえ、国土交通省では大街区化の推進に向けて、平成24年度に全国的な説明会を実施したところであるが、これに加えて、ガイドラインのより一層の普及による大街区化を活用したまちづくりの推進を図ることを目的として、東京都、千代田区、中央区、港区、大阪市、都市再生機構、国土交通省都市局、住宅局の関係部署で構成された「大街区化による都市機能更新研究会」での議論内容を踏まえ、大街区化を活用したまちづくりの実践的なマニュアルとして本資料を作成した。

本資料は実務者を対象に、大街区化の活用効果や大街区化を進める上での課題に対する対応方針案等を、先行事例の紹介を交えながら、より具体的に紹介した実践的なマニュアルとして、ガイドラインとあわせて利用されることを想定している。

なお、本資料は、大街区化を円滑に行うための検討の参考となる考え方を紹介したものであるが、実際に具体化するにあたっては、地域特性に応じて個別の判断や創意工夫が必要になる。このため、国土交通省としては具体的な案件について相談窓口を設けており、引き続き地方公共団体や民間事業者からの相談に応じていきたいと考えているので、積極的に活用されたい。

また、これらの実際の取り組み事例を蓄積し、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させ、必要に応じてガイドラインの改訂や執務参考資料の拡充に反映させることにより関係者に周知し、大街区化の取り組みを支援して参りたいと考えているので、引き続き大街区化に関わる方々からの情報提供をお願いするところである。

なお、本資料で用いる用語は以下の定義による。

○ 市街地整備事業：土地区画整理事業及び市街地再開発事業

○ 市街地整備に関する事業：前述の市街地整備事業及び道路の付替え等の基盤整備を伴う開発行為

(2) 構成

本書では大きく3部構成としている。

「第1編 まちづくりの推進のための大街区化活用の効果と進め方」では、まず、地方公共団体において必ずしも大街区化ガイドラインが十分に認識されていなかったことを踏まえ、まちづくりにおける大街区化の一層の活用推進を目的として、大街区化によるまちづくり上の効果について、先行事例を示しながらより具体的に紹介する。大街区化の効果として、一般的には大規模な敷地の一体利用による建築物整備が着目されがちであるが、同時に公共施設の再編により効果的にまちづくりを進める方策であるため、本資料では主に公共施設の再編の効果を中心に説明している。次に、民間事業者が大街区化の取り組みを検討・提案するにあたっては地方公共団体による大街区化に対する考え方の明示が望まれていることも踏まえ、民間事業者等の大街区化の取り組みをまちづくりに効果的に誘導するために地方公共団体が大街区化に対する考え方の事前明示を行うことによる効果や手法を中心に示す。

「第2編 大街区化実施における課題対応の考え方」では、大街区化を伴う事業を行うにあたっての、実務上の課題と対応方針案について、先行事例の紹介を交えながら、Q&A方式で紹介する。基本的な考え方はガイドラインに準拠するが、ガイドラインにおいて詳細な運用方法が明示されていなかった点を中心に、実務運用上の参考となるように補完したものである。

「第3編 事例の紹介」ではガイドラインに添付されている事例も含め、これまでに実施又は実施を検討中の地区の事例を紹介する。また、第1編、第2編との関連性にも配慮し、第1編、第2編での項目に対応した事例の参照が可能なように配慮した。

【ご相談先】

国土交通省 都市局 市街地整備課内

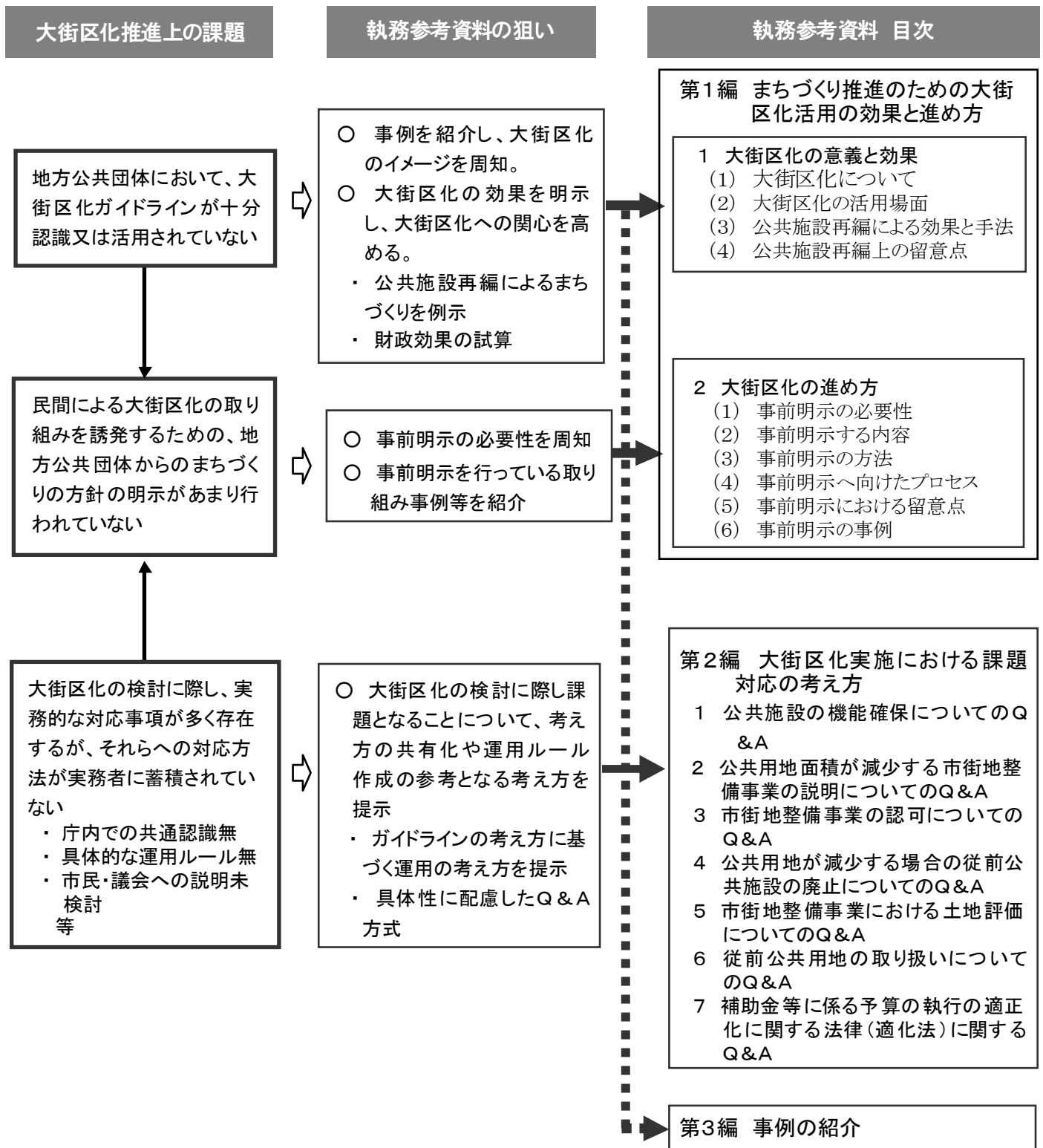
「大街区化相談窓口」

電話 03-5253-8111（内線 32733）

FAX 03-5253-1591

メール daigaiku@mlit.go.jp

(参考) 大街区化推進上の課題と執務参考資料の構成



第1編 まちづくり推進のための大街区化活用の効果と進め方

1 大街区化の意義と効果

関連するガイドラインの項目：第2章 大街区化の進め方(1) 大街区化の有効性

(1) 大街区化について

「大街区化」の概念をよりわかりやすく周知することを目的として、大街区化の定義や有効性等について、ガイドラインの内容を踏まえ、解説を行う。

1) 大街区化とは

大街区化とは、複数の街区に細分化された土地を集約・整形して大規模な街区を創出することにより敷地の一体的利用と公共施設の再編を図るものであり、都心部における土地のポテンシャルを活かし、当該地区における今日的なニーズを踏まえた土地の有効高度利用を実現するための手法として、その有効性が認識されつつある。

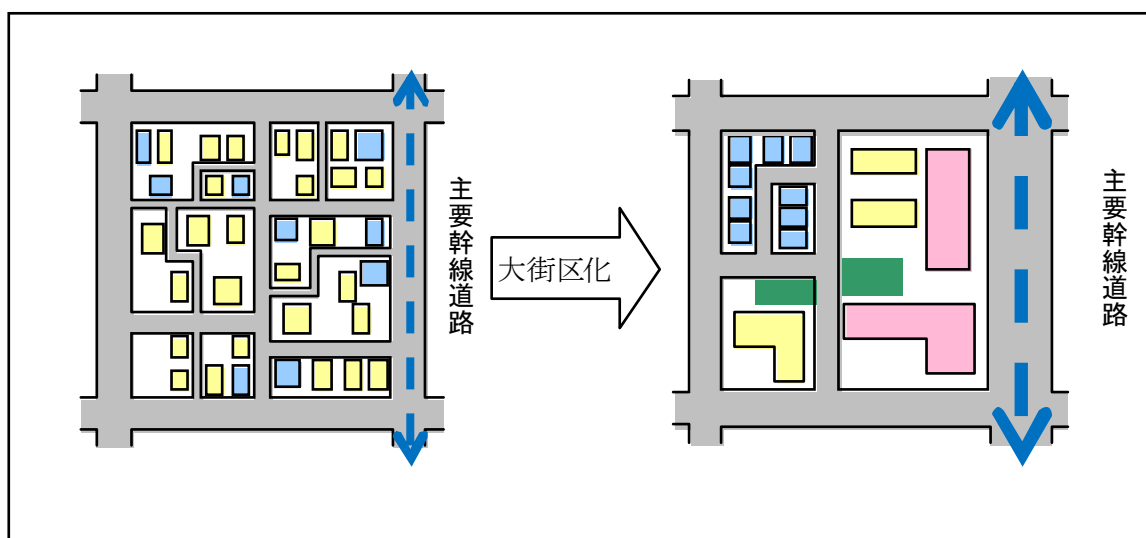


図1-1 大街区化のイメージ

2) 大街区化の背景と有効性

(大街区化の背景)

わが国の主要都市中心部は、江戸時代の町割りや、明治時代後期以後の土地改良・耕地整理事業により形成された区画割りに加え、震災復興土地区画整理事業、戦災復興土地区画整理事業をはじめとする市街地整備に関する事業等により市街地が形成されている。

高度成長期の都市への人口集中・都市拡大の時代を経て、少子・高齢化時代を迎えた中での持続的成長に向けて、大都市の国際競争力強化や地方都市における中心市街地の活性化など、都市中心部の役割は一層重要なものとなっている。

(大街区化の有効性)

中心市街地における都市機能の更新や拡充は、民間活力を適正に誘導することにより実現することが望まれるものの、前述のように、半世紀以前の都市機能を前提に形成された街区形態では新たな都市機能立地のための敷地規模が小さい場合も少なくなく、街区規模の拡大が求められている。さらに、大街区化により、街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する拠点を形成することが期待される。

また、大街区化によって、公共用地※の面積が減少する場合でも、維持管理・更新費用の縮減や、地方公共団体の固定資産税収入の向上に寄与することも期待できる。これら、大街区化の有効性について、整理すると図1-2のように示される。

※ 本資料において、公共用地は公共施設の用に供される土地をいう。また、公共施設の定義については、大街区化を実施するための各種事業手法（土地区画整理事業や市街地再開発事業など）によって同一ではないため、事業手法ごとに適宜使い分けられたい。

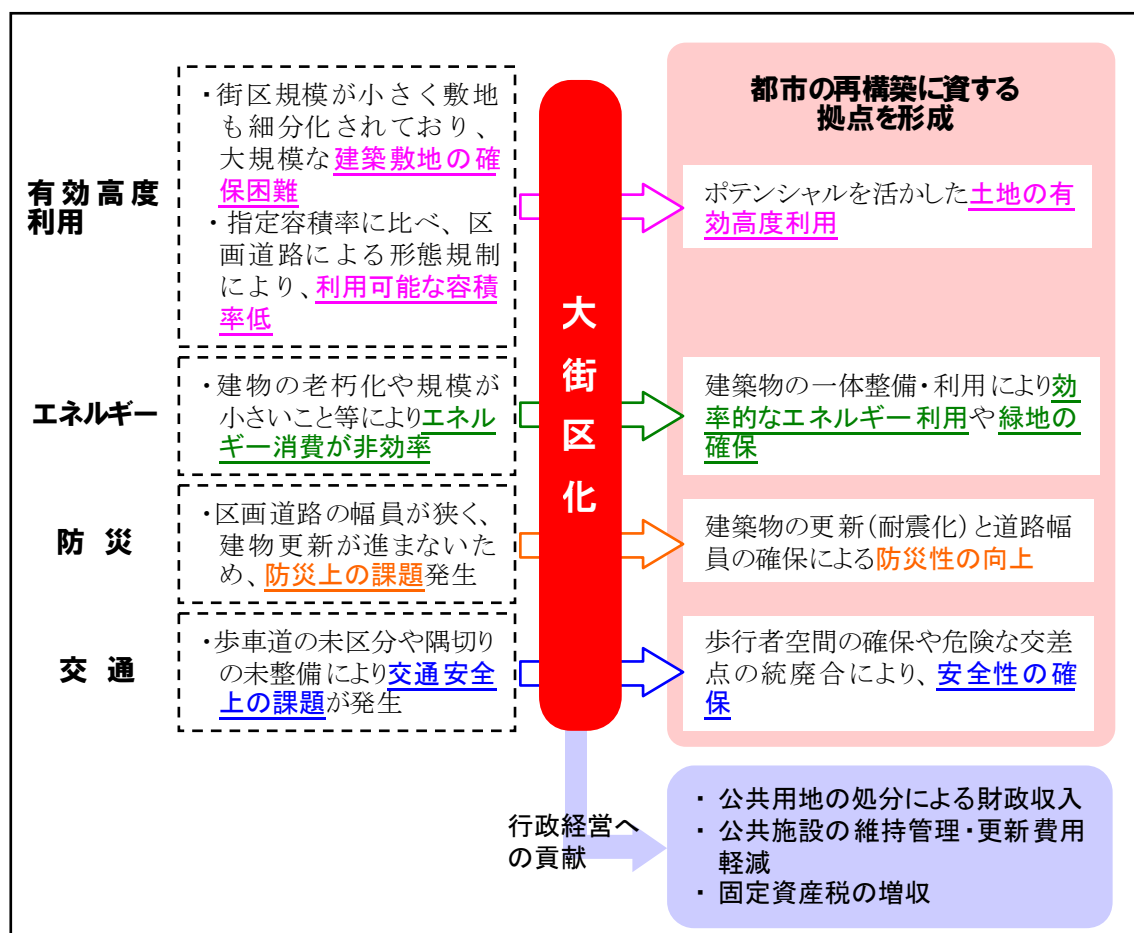


図1-2 大街区化の有効性

大街区化は既存の公共用地の有効活用を図りつつ、民間投資を誘発することで都市機能の更新を図る方策であり、特に、一定の公共施設整備が実施された地区においては、新たな用地買収を行わずに必要な公共施設を再配置することが可能となるため、地方財政を巡

る情勢が依然として厳しい中において、官民連携により効率的に市街地整備を進める方策のひとつとして検討することが望まれる。

(街区再編を伴わない敷地の集約化との差異)

敷地の有効高度利用等を図るために、これまでも多くの市街地再開発事業や敷地整序型土地区画整理事業等により敷地の集約化、一体利用が行われてきたところである。大街区化では、街区の再編、公共施設の再編があわせて行われるため、街区再編を伴わない敷地の集約に比べて街区規模の制約によらず、より一層敷地の一体利用の効果が発揮できるとともに、公共施設の再編を通じたまちづくりの新たな効果が期待できる。

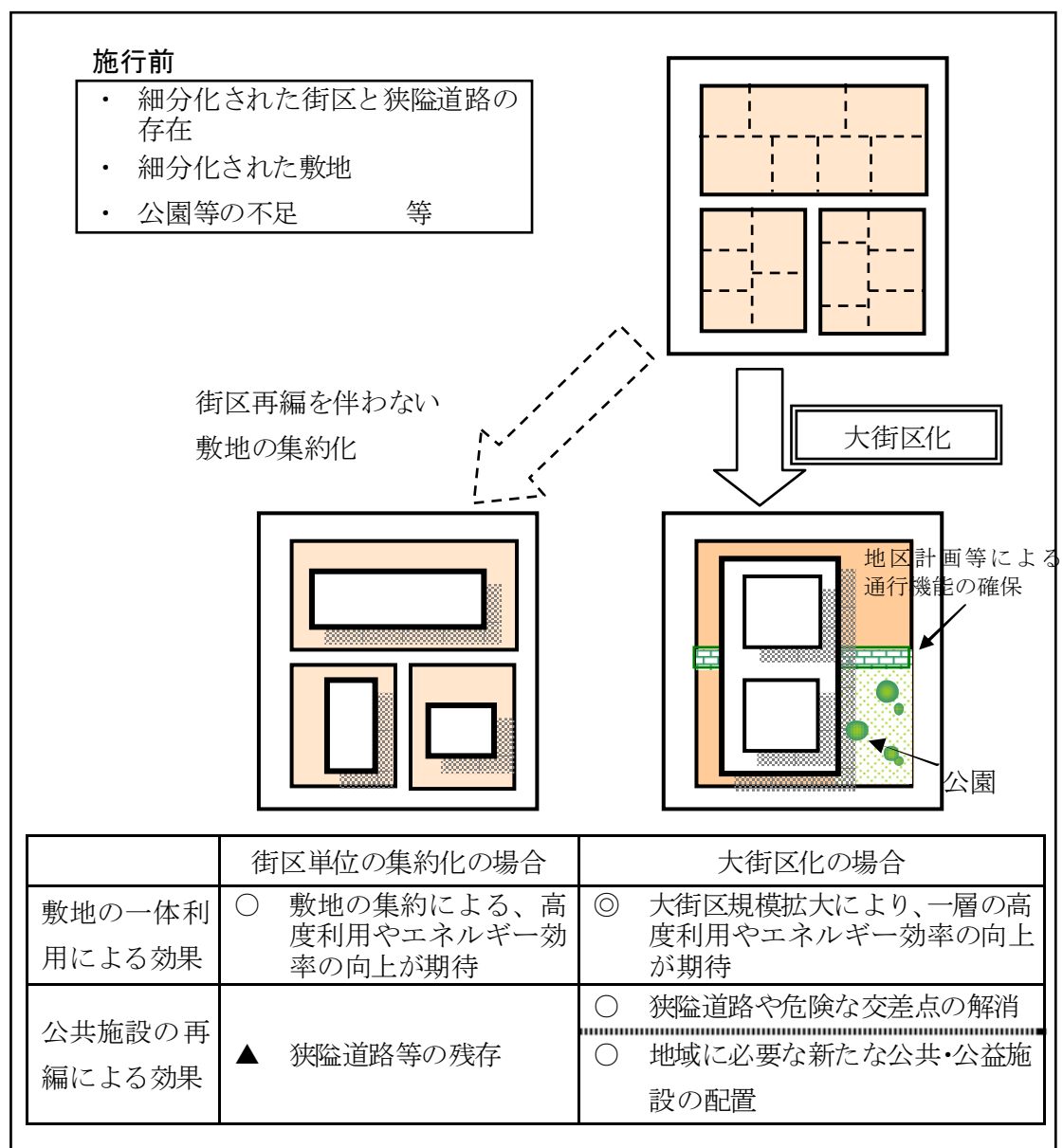


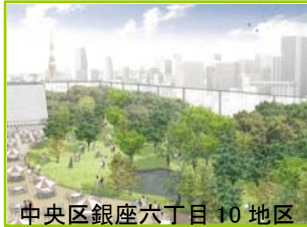
図1-3 街区再編を伴わない敷地の集約化と大街区化の効果の比較

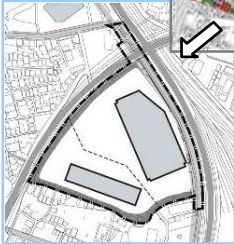
(2) 大街区化の活用場面

「大街区化」のより一層の活用推進を目的として、大街区化を活用した市街地整備上の課題への対応について、先行事例も含めて具体的に紹介する。

下記の例（表1-1）にみられるように、大街区化は市街地整備上の課題への対応策として、大都市の都心部の再生から地方都市の中心市街地の活性化、個性あふれるまちづくりなど多様な目的に活用されている。なお、下記の例以外にも地域の現状を捉えて効果的な大街区化の活用を図っていくことが考えられる。

表 1-1 大街区化の活用場面(例)

市街地整備上の課題※		大街区化により期待される効果		実施・取り組み例
		敷地の一体利用	公共施設の再編	
良 好 な 都 市 環 境 の 形 成	美しい景観の形成・個性あふれるまちづくりを推進	公開空地等の活用	公園・遊歩道等の個性や潤いをもたらす施設への再編	○ 運河を生かした景観形成  福岡市下川端地区
	低炭素型都市づくりを推進	建物の一体的利用によるエネルギー効率の向上	地域冷暖房施設等、地域の省エネルギーに資する用地の確保	○ 緑と潤いの創設（屋上庭園）や環境負荷軽減（地域冷暖房）の先導的取り組み  中央区銀座六丁目 10 地区
都 市 の 国 際 競 争 力 の 強 化	国際的なビジネス拠点となる地域を形成	大規模な床面積の確保による国際的な業務機能の立地誘導	・ 国際ビジネス拠点を支える公共施設機能の強化 ・ 国際ビジネス拠点を支援する公益施設への活用	○ 東京駅等の交通結節点を活用したビジネス拠点の創出   中央区京橋三丁目 1 地区

市街地整備上の課題※		大街区化により期待される効果		実施・取り組み例
		敷地の一体利用	公共施設の再編	
集約型都市構造への転換	魅力的な拠点市街地の形成	拠点市街地にふさわしい都市機能の立地	・ 少子・高齢化社会を踏まえた歩行者空間のバリアフリー化 ・ 子育て施設や高齢者福祉施設の確保 ・ 観光拠点など新たな都市機能の導入	○ ビジネス拠点の整備にあわせ、観光拠点施設を設置  中央区京橋二丁目西地区  ○ 中心市街地の集客を支える核店舗の機能更新・強化  鹿児島市中町地区 ○ 観光拠点にもなる歴史ある市場機能の強化  金沢市武蔵辻第4地区
	地方都市の中心市街地等地域活性化の取り組みを推進	地域の核となる店舗の床面積の確保や集客力の強化	・ 広場・公園・遊歩道等、来街者の集客力の強化 ・ 新たな集客施設としてのまちづくり用地への活用	
安全・安心な市街地形成	密集市街地の解消	耐火・耐震性の高い建築物への転換	・ 狭隘道路の解消 ・ 防災備蓄倉庫や一時避難場所、帰宅困難者施設への活用	○ 街区再編にあわせた密集市街地の改善   品川区西品川一丁目地区

※ 「平成 24 年度市街地整備課関係予算概要」（国土交通省 都市局 市街地整備課）より、抽出

(3) 公共施設再編による効果と手法

「大街区化」のより一層の活用推進を目的として、大街区化を行う際の公共施設再編によるまちづくり上の効果と手法について、先行事例等も含めて具体的に紹介する。

ガイドラインにあるとおり、大街区化の推進が望まれる地区においては、細街路が一定の密度で配置されているなど、公共用地率が高い場合が少なくないため、大街区化を行う際、既存の公共施設を再編することにより、新たな用地を買収せずとも必要な公共施設を配置することが可能である。特に、少子・高齢化や地域活力の向上等のために必要な公共・公益施設が多様化する反面、新たな用地確保が困難になりつつある状況において、既存の公共施設の再編を通じて新たな公共・公益施設を配置できる大街区化の手法の積極的な検討が望まれる。

これまで、まちづくりに必要な公共・公益施設等は、用地買収や減歩等によって生み出されてきたが、地方公共団体の財政事情からこれらの手法による公共・公益施設用地の確保が困難な場合には、まちづくり用地確保のための隘路打開の方策としても、大街区化の活用を検討することが考えられる。また、必要な公共・公益施設が多様化する中で、用地の確保だけでなく床による確保も併せて検討することが考えられる。

大街区化を行う際の公共用地の再編による公共・公益施設の確保について、具体的には次のような方策が考えられる。

① 同種の公共施設に再編

大街区化により不要となった公共施設を同種の公共施設のまま別の位置に付け替える場合である。

例えば、街区内道路を外周部に付け替え、外周道路の拡幅が行われるケースがある。

この場合、拡幅される外周道路については地域の状況に応じて有効に活用することが望ましく、これらの事例として、地域の観光拠点としての観光バス等の乗降スペースの設置（中央区銀座六丁目）や運河沿いの遊歩道の設置（福岡市下川端地区）などが行われている。

【事例①-1】 福岡市 下川端地区(再開発)

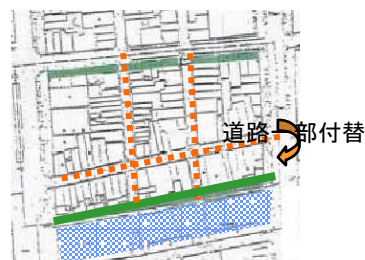
従前:区画道路(道路)⇒ 従後:遊歩道(道路)

地区内の区画道路を外周部に付け替え、運河と一体となった遊歩道に活用。

(当該地区では、区画道路の一部は公共駐輪場にも再編)



【再編後施設】



【再編のイメージ】

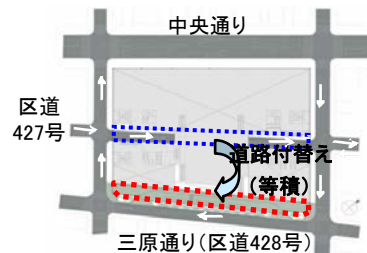
【事例①-2】中央区銀座六丁目10地区(再開発)

従前:区画道路(道路)⇒ 従後:バス乗降スペース(道路)

地区内の区画道路を外周部に付け替え※、外周道路を拡幅。拡幅したスペースは観光バス等の乗降スペースに活用し、銀座の国際観光を支援。



【中央区銀座六丁目10地区付替前の状況】



【再編のイメージ】

※ 当該地区では従前の道路部分に通行機能を残している。

② 別種の公共施設に再編

大街区化の機会を捉えて、例えば、道路を公園や広場など別種の公共施設に付け替える場合であり、駅前広場の整備(台東区御徒町駅南口西地区)や公園・公共広場の整備(千代田区淡路町二丁目西部地区)の例がある。

震災復興等により整備された市街地では、一般的に街区規模が小さく、道路率は高いものの、公園・広場用地が不足している場合等も見られる。このような地区において新たに、公園・広場用地を確保することは困難な場合が多く、大街区化の機会を捉え、公共用地の再編・有効活用を図ることが考えられる。

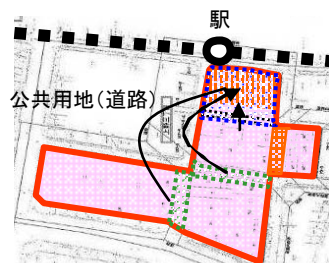
【事例②-1】台東区御徒町駅南口西地区(区画整理)

従前:区画道路 ⇒ 従後:駅前広場※¹

地区内の区画道路を再編し、駅前広場に付け替え※²。駅前広場部分は付け替えられた公共用地に加え、隣接する民有地もあわせ、地区施設として担保。



【再編後施設】



【再編のイメージ】

※¹ 公物管理法上、道路法が指定されているが、ここでは利用実態から広場に区分した。

※² 当該地区では、従前の道路部分に通行機能を残している。

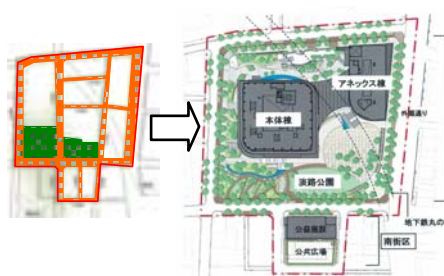
【事例②-2】 千代田区淡路町二丁目西部地区

従前:道路 ⇒ 従後:公園・公共広場

大街区化にあわせ、地区内の区画道路の再編により、地域に不足している公園や公共広場を創出。



【整備イメージ】



【再編のイメージ】

③ 公益施設に再編

市街地整備を取り巻く社会経済的要請も変化し、まちづくりにおいて新たな公益的施設が求められるようになってきている。

例えば、少子・高齢化社会に対応したまち中での子育て施設や高齢者福祉施設、安全・安心な市街地形成のための防災備蓄倉庫や帰宅困難者対策施設、さらには低炭素社会実現のための地域冷暖房施設等が考えられる。

大街区化の機会を捉え、公共用地の再編を図ることにより、これら時代の要請に応じた施設用地を用地買収を伴わず、効率的に確保することが可能となる場合もある。

福岡市下川端地区や広島市駅南口Bブロックでは、市街地再開発事業において、不要になった細街路に替えて、施行者である市が公共駐輪場を保留床として取得している。

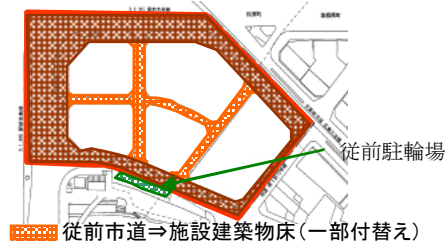
【事例③】 広島市 広島駅南口Bブロック(再開発)

従前:区画道路(道路)⇒ 従後:公共駐輪場(施設建築物床)

大街区化にあわせ、必要のなくなった区画道路の用地を活用し、撤去される公共駐輪場の代替機能となる公共駐輪場を施設建築物の床として取得。(減少する価値相当分※1)



【整備イメージ】※2



【再編のイメージ】

※1 施行者が減少する公共施設の価値相当分として施設建築物の一部を保留床として取得する場合、都市再開発法第108条の規定を満たす必要がある。

※2 当該地区は整備中のため、写真は福岡市下川端地区(事例①-1)のものを使用。

また、中央区京橋二丁目西地区では、同様のスキームにより区の観光拠点としての床を取得することとしている。

④ その他、まちづくり推進用地として活用

公共施設の再編により、公共・公益施設用地として活用する以外にも、不要になった公共用地を地域のまちづくり上の課題に応じて次のように活用することも考えられる。

- 普通財産化して、集客施設の誘致等、地域活性化の種地として活用。
- 普通財産化して、他地区等の整備時の用地買収の代替地として活用
- 事業者から公共用地が減少する分の対価を取得し、その対価をまちづくり事業等に充当

鹿児島市中町地区では、従前の道路を普通財産化した上で、中心市街地活性化のための集客施設用地として市が活用している。

【事例④】鹿児島市 中町地区(区画整理)

従前:区画道路(道路)⇒ 従後:活性化施設用地(宅地)

事業に先立って、区画道路を普通財産化するとともに、当該位置の歩行者通行機能を都市施設で担保。普通財産化された市有地の換地に集客施設を誘致



【集客施設(シネコン等)整備イメージ】



【再編のイメージ】

(4) 公共施設再編上の留意点

(3)において大街区化を行う際の公共施設再編によるまちづくり上の効果と手法について紹介したが、ここでは、その際に留意すべき主な項目について言及する。

公共施設の再編を通じたまちづくりに必要な施設等の確保は効果的であるものの、これらの活用を図る上で、次のような点に留意することが必要である。

① 大街区化の民間事業者の需要への留意

大街区化は基本的に民間事業者等による敷地の一体的利用の需要があるところで行われる。そして、民間事業者等による大街区化手法を活用した開発にあわせて公共用地の再配置を行い、有効な活用を検討することとなる。

このように、公共用地の再編については、民間事業者等の開発計画があることが前提であるため、一体的な敷地利用の需要を見極めたうえで、公共・公益施設の確保を検討することが考えられる。

② 合理的な計画に基づく公共用地の再編が前提であること。

公共用地の再編にあたっては、敷地利用を想定した上で、地域の課題、開発後の状況等に応じて必要となる機能確保がなされるような公共施設のあり方を検討する必要がある。なお、新たに必要な施設の確保が公共用地の再編では結果的に不足する場合には、減歩や買収等により公共用地を新たに確保することも必要となる。

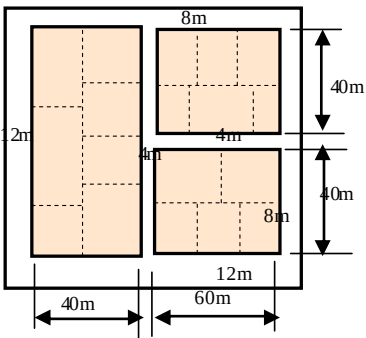
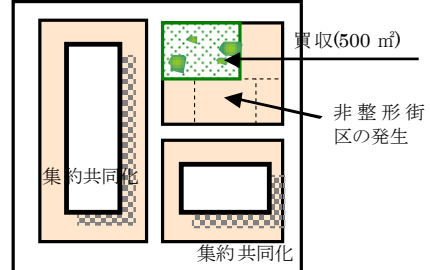
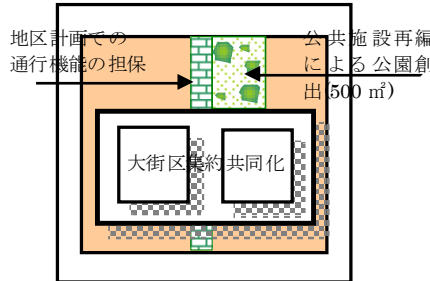
③ 行政全体の意向を反映すること

公共施設の再編によって多様な公共・公益施設の整備が考えられうるため、どのような施設の必要性が高いか、行政内部で十分に検討し、行政全体の施設整備の方針に基づいて活用方法を決定することが重要である。

④ 市街地整備事業での公共用地の扱いに留意すること

土地区画整理事業や市街地再開発事業により公共施設の再編を行い、公益施設やその他まちづくり推進用地として活用する場合には、事業による公共用地の減少を伴う場合が考えられる。こうした公共用地が減少する市街地整備事業については、土地区画整合法令や都市再開発法令における規定に加え、ガイドライン第3章及び本資料第2編に示す事項に留意して行う必要がある。

【参考】公園用地確保にあたり大街区化手法を活用する場合の行財政効果の定量試算例

施行前イメージ	 ○ 街区規模は比較的小規模で敷地細分化 (2,500 m²~3,500 m²) ○ 道路率は高いが、公園等は不足 ○ 地価は比較的高い (30 万円/m²) <table border="1"><thead><tr><th>土地利用</th><th>面積(m²)</th><th>割合(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">公共用地</td><td>道路</td><td>4,736</td></tr><tr><td>公園</td><td>-</td></tr><tr><td>小計</td><td>4,736</td></tr><tr><td>宅地</td><td>8,160</td><td>63.3</td></tr><tr><td>合計</td><td>12,896</td><td>100.0</td></tr></tbody></table>	土地利用	面積(m ²)	割合(%)	公共用地	道路	4,736	公園	-	小計	4,736	宅地	8,160	63.3	合計	12,896	100.0									
土地利用	面積(m ²)	割合(%)																								
公共用地	道路	4,736																								
	公園	-																								
	小計	4,736																								
宅地	8,160	63.3																								
合計	12,896	100.0																								
方策	公園の単独買収整備と街区単位集約																									
イメージ																										
土地利用	公園用地買収により、宅地が減少 <table border="1"><thead><tr><th>土地利用</th><th>面積(m²)</th><th>割合(%)</th><th>増減(m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">公共用地</td><td>道路</td><td>4,736</td><td>36.7</td><td>±0</td></tr><tr><td>公園</td><td>500</td><td>3.9</td><td>+500</td></tr><tr><td>小計</td><td>5,236</td><td>40.6</td><td>+500</td></tr><tr><td>宅地</td><td>7,660</td><td>59.4</td><td>-500</td></tr><tr><td>合計</td><td>12,896</td><td>100.0</td><td></td></tr></tbody></table>	土地利用	面積(m ²)	割合(%)	増減(m ²)	公共用地	道路	4,736	36.7	±0	公園	500	3.9	+500	小計	5,236	40.6	+500	宅地	7,660	59.4	-500	合計	12,896	100.0	
土地利用	面積(m ²)	割合(%)	増減(m ²)																							
公共用地	道路	4,736	36.7	±0																						
	公園	500	3.9	+500																						
	小計	5,236	40.6	+500																						
宅地	7,660	59.4	-500																							
合計	12,896	100.0																								
公園	・買収に 500 m²×30 万円＝1.5 億円必要 ・個別折衝による用地確保が必要																									
道路	・施行前と同様																									
宅地利用	・集約化により、利用増進 ・集約・共同化には一定の限界 ・公園取得に伴い、非整形化する場合もありうる																									
経済効果	・建物建設の波及効果や、販売額、就業者増等により、経済効果が期待。																									
固定資産税・都市計画税	大街区化により、<u>税收確保</u> (計算例では+300 万円) <table><tr><td> 【計算例】 7,660 m²×30 万円×1.7%＝3900 万円/年 ※ 1 ここでは、簡便化のため地価は一定としているが、実際は大街区化によって地価が高くなる結果、税收面では大街区化がより一層効果的なことが考えられる。 ※ 2 建物からの固定資産税等の税收も期待でき、この面からも大街区化による規模拡大が期待 ※ 3 税收効果は、固定資産税等の課税自治体に対する効果 </td><td> 【計算例】 8,236 m²×30 万円×1.7%＝4200 万円/年 </td></tr></table>	【計算例】 7,660 m²×30 万円×1.7%＝3900 万円/年 ※ 1 ここでは、簡便化のため地価は一定としているが、実際は大街区化によって地価が高くなる結果、税收面では大街区化がより一層効果的なことが考えられる。 ※ 2 建物からの固定資産税等の税收も期待でき、この面からも大街区化による規模拡大が期待 ※ 3 税收効果は、固定資産税等の課税自治体に対する効果	【計算例】 8,236 m²×30 万円×1.7%＝4200 万円/年																							
【計算例】 7,660 m²×30 万円×1.7%＝3900 万円/年 ※ 1 ここでは、簡便化のため地価は一定としているが、実際は大街区化によって地価が高くなる結果、税收面では大街区化がより一層効果的なことが考えられる。 ※ 2 建物からの固定資産税等の税收も期待でき、この面からも大街区化による規模拡大が期待 ※ 3 税收効果は、固定資産税等の課税自治体に対する効果	【計算例】 8,236 m²×30 万円×1.7%＝4200 万円/年																									
	大街区化の公共施設再編による公園創出 																									
	公共用地再編により道路⇒公園 <table border="1"><thead><tr><th>土地利用</th><th>面積(m²)</th><th>割合(%)</th><th>増減(m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">公共用地</td><td>道路</td><td>4,160</td><td>32.3</td><td>-576</td></tr><tr><td>公園</td><td>500</td><td>3.9</td><td>+500</td></tr><tr><td>小計</td><td>4,660</td><td>36.1</td><td>-76</td></tr><tr><td>宅地</td><td>8,236</td><td>63.9</td><td>76</td></tr><tr><td>合計</td><td>12,896</td><td>100.0</td><td></td></tr></tbody></table> ・公共用地再編により、1.5 億円の用地費不要 (余剰 76 m²分の対価も取得) ・大街区化により計画的に確保 ・歩行者動線は地区計画(民地)で確保。 ・自動車交差点の減少 ・街区規模拡大により、より一層の増進 ・街区規模拡大から、一層の高度利用が可能 ・宅地利用と協調した道路・公園が配置可能 ・同左だが、建物規模拡大により、より一層の経済効果が期待。	土地利用	面積(m ²)	割合(%)	増減(m ²)	公共用地	道路	4,160	32.3	-576	公園	500	3.9	+500	小計	4,660	36.1	-76	宅地	8,236	63.9	76	合計	12,896	100.0	
土地利用	面積(m ²)	割合(%)	増減(m ²)																							
公共用地	道路	4,160	32.3	-576																						
	公園	500	3.9	+500																						
	小計	4,660	36.1	-76																						
宅地	8,236	63.9	76																							
合計	12,896	100.0																								

2 大街区化の進め方

関連するガイドラインの項目

第2章 大街区化の進め方(4) 大街区化が推奨される地区・事業目的の明示

注)「2 大街区化の進め方」において、地域別のまちづくりの方針を示すものの例示として「まちづくりガイドライン」の用語を使用。単に「ガイドライン」とのみ記してある場合は「大街区化ガイドライン」を指す。

(1) 事前明示の必要性

大街区化を推進させるために必要と考えられる、地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示について、その必要性を解説する。

大街区化を推進させるためには、地方公共団体による行政としての大街区化の位置づけ（「まちづくりガイドライン」等）に事前に明示することが考えられる。そこで、大街区化を推進する上での、事前明示の効果及び必要性について、ガイドラインの内容や今回実施した民間事業者へのヒアリング結果等も踏まえて、次の通り具体的に示す。

① 民間事業者の検討を誘発

大街区化では、民間による事業化の検討にあわせて、公共用地再編について検討を行う。しかしながら、民間事業者は、大街区化に対する地方公共団体の対応が不明な状況では、大街区化の提案に消極的になる傾向がある。このため、地方公共団体が大街区化に対する考え方の事前明示を行うことにより、地方公共団体が大街区化の検討に積極的であるという姿勢を示し、これまで大街区化に興味のなかった事業者の取り組みの誘発と民間事業者の潜在的な需要を具体的な提案に誘導することが望ましい。

【大街区化に関する民間事業者からの意見】

- 公共団体の反応が不明な状態では民間から大街区化を提案しづらい。
- 民間では、大街区化が効果的と思っても、調整に時間を要するようであれば、街区単位の開発を選択。
- 大街区化をマスタープラン等で事前明示する方式は、民間からも検討・提案しやすい。
- 「まちづくりガイドライン」が作成、公表されたのがきっかけで大街区化を検討

さらに、大街区化に関する行政の方針、条件や手続きを明示することにより、協議事項・内容が明確化し、協議期間の長期化リスクに関する民間事業者の懸念を減じることが考えられる。

② 大街区化に対する公平性・透明性の確保

大街区化は、これまで事例が少なかったこともあり、事業化にあたって特定の事業者のみ優遇しているという批判を受けることを危惧する地方公共団体からの意見がある。

大街区化の必要性や民間事業者の参加手続きを事前明示することにより、次の2つの観点からの公平性・透明性を確保することが望まれる。

- ・ まちづくりの目的の実現のための大街区化の位置づけを周知し、大街区化により実現する公益性について市民・議会への説明責任を果たす。
- ・ あらかじめ、大街区化の方針を公表・明示することで、全ての事業者に対して公平な検討、提案機会を提供し、事業者間の不公平感の払底に努める。

なお、こうした事前明示によらなくとも民間からの積極的な検討がある場合や、別途議会・市民に対して説明機会を持つ場合など、事前明示によらずに個別の大街区化の事業が行われる場合も考えられる。

（２）事前明示する内容

地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示において、明示する具体的な内容について紹介する。

ガイドラインで示されているように、事前明示の内容としては、まず大街区化が推奨される区域と当該区域で大街区化により実現を目指す公益性（地域像）を明確にする必要がある。さらに、これらの公益性実現のため当該地区の大街区化の考え方をあわせて示すことが望ましい。

① 大街区化が推奨される区域及び大街区化により実現を目指す公益性の明示

都市の将来像実現のために、大街区化が推奨される区域を明示する。

明示の仕方として、地域名称や概ねの区域を表示することも考えられるが、誤解を避けるために、区域を図示することが望ましい。

また、当該都市の将来像（例：都市拠点の形成、中心市街地の活性化、低炭素社会の実現、防災・安全性の向上等）の実現に向けて、当該区域での大街区化により実現すべき地域像（例：高度利用の実現、民間施設の立地誘導、地域に必要な公共・公益施設の確保 等）もあわせて明示し、大街区化により実現を目指す公益性を明らかにする。

② 当該地区の大街区化の考え方の明示

各公共団体において大街区化にあたって、必要な条件がある場合には、これらもあわせて事前明示することにより、民間事業者の具体的な検討に資するとともに、協議期間の短縮につなげることが可能となる。

大街区化の考え方として、以下の事項などを明示することが考えられる。

- ・ 公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方
- ・ 公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設

また、状況に応じては、大街区化が推奨される区域において、将来的にも保全すべき公共施設を明示する場合や、まちづくりに必要な施設を明示することも考えられる。

（３）事前明示の方法

ここでは、地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示の具体的な方法について紹介する。

大街区化が推奨される区域及び目的の事前明示については、ガイドラインに示されているように、都市計画マスタープランや再開発方針等のマスタープランで行う方法が考えられる。一方、こうしたマスタープランについては定期的な見直しまでに時間を要する場合もあるため、機動的な対応が求められる場合には、地域別の「まちづくりガイドライン」等で明示することも考えられる。

また、地区計画の方針に方向性を明示した上で、実際の大街区化の事業段階では地区整備計画を策定し、公共機能の担保を地区施設として決定するなど、計画の連続性を保つことも考えられる。

なお、(2)－②に示したような具体的な大街区化の条件等は都市計画マスタープラン等にはなじまない場合も考えられるので、都市計画マスタープランにおいて大街区化を行うべき区域や目的を明確にしたうえで、地域別の「まちづくりガイドライン」として各自治体における具体的な大街区化の考え方を地域整備の方針で別途明示することも考えられる。

(4) 事前明示へ向けたプロセス

地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示に向けた具体的なプロセスについて紹介する。

ガイドラインに示されるように、大街区化は民間の発意に基づき事業化の検討がなされることが基本となる。大街区化に伴い公共施設の再編等が行われることとなるので、公共団体においても、事前に大街区化の必要性・公益性を検討し、都市計画マスタープラン等により都市計画における大街区化の位置づけを明確にすることが望まれる。特に、これまでの市街地整備に関する事業では、公共用地の量的拡大が一般的であったが、大街区化では量的拡大を伴わない公共施設の再編が行われる場合もあるため、それぞれの地域特性に応じて大街区化で実現しようとする公益性を明確にした上で、当該公益性に応じて公共施設再編の効果を検証することが必要である。

このため、大街区化の位置づけとして検討すべき点は以下のこと等が上げられる。

① 都市の将来像実現のための地域の位置づけ

都市の将来像実現のために、当該地域ではどのような役割が要請されるか？

(例：都市拠点の形成、中心市街地の活性化等)

② 地域課題の明確化

地域の役割を達成するために、どのような都市機能が必要か？

(例：高度利用による業務施設集積、核店舗、景観要素の確保、公益施設 等)

③ 大街区化の目的（公益性）の確認

地域課題達成のために、大街区化により何を実現すべきか

(例：高度利用の実現、民間施設の立地誘導、地域に必要な公共・公益施設の確保 等)

大街区化の推進にあたっては、上記のような大街区化の位置づけについて、行政内部で共通認識を形成した上で、官民連携の共通目的として、民間にもこの位置づけが共有されるように、明示することが望ましい。

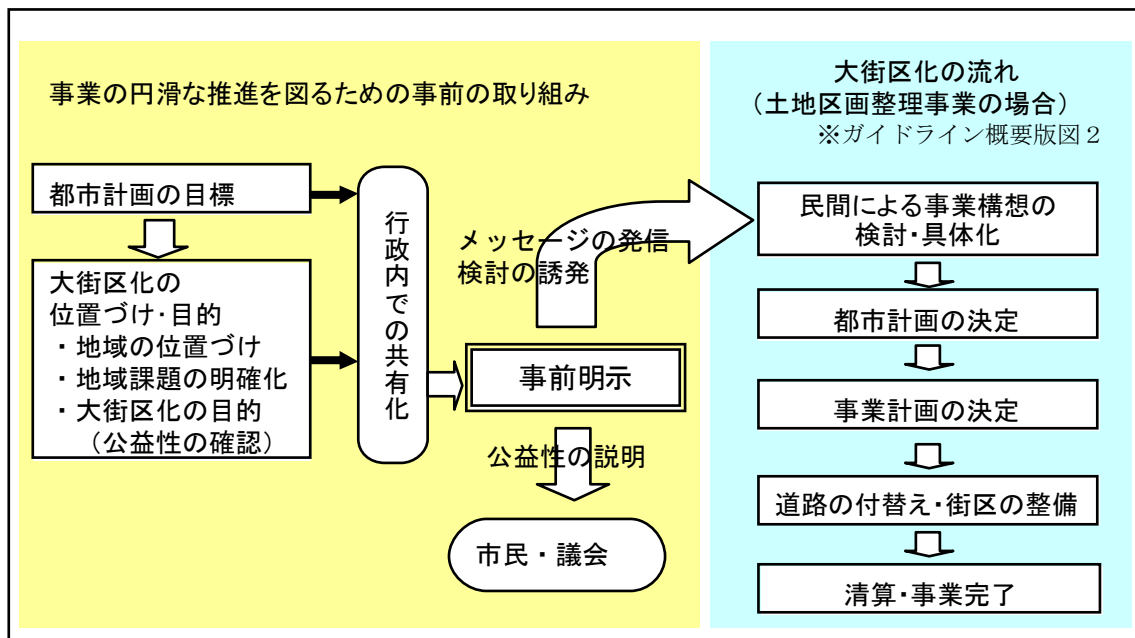


図1-4 事前明示へ向けたプロセスと大街区の事業化の流れ

（５）事前明示における留意点

地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示の際に留意すべき主な項目について言及する。

事前明示を行うにあたっては、次の点に留意する必要がある。

① 大街区化に関する庁内の共通認識を醸成すること。

行政として大街区化の方針を市民や民間事業者にも周知することとなるので、十分に行政内部での意思統一を図る必要がある。特に、大街区化では公共施設の再編が行われることとなるので、公共施設の管理者や新たに必要となる施設のあり方について、あらかじめ行政内部での方針を明確にし、これらも事前明示に反映させることが望ましい。

このため、大街区化の活用が望まれる地域のまちづくりについて、庁内横断的な勉強会の開催等を行い、大街区化についての検討及び庁内の共通認識を持つことが重要である。

② 大街区化の事業化についての方針を検討しておくこと。

大街区化の事業化を未経験の地方公共団体が多いが、大街区化を行う市街地整備に関する事業については固有の課題もあることから、あらかじめ事業のあり方を検討し、支援・指導の方針も含めて事前明示することが望ましい（具体的には本資料第2編を参照）。

ただし、必ずしも事前明示に至るまで検討の熟度が高まっていない場合も考えられるので、こうした場合は④の相談窓口の充実により、支援・指導方針についての情報提供に努めることが考えられる。

③ 事前明示にあたっては、市民の意見の把握・反映に努めること。

透明性を確保するためにも、事前明示を行う図書については極力住民の意見を反映したものとすることが望ましい。このため、市町村の都市計画の基本方針や「まちづくりガイドライン」等の都市計画決定手続きが定められていない図書により明示する場合にはパブリックコメント等の住民意見を反映する手続きを経た上で、明示することが望ましい。また、都市計画区域マスタープランや地区計画等の都市計画手続き（審議会や縦覧等）が定められている図書については、当該市区町村の決定手続きによる。

④ 民間事業者からの相談窓口を明確にすること

事前明示する場合には、あわせて民間事業者からの相談窓口を明示し、相談しやすい体制を構築することが望ましい。庁内調整や関連機関協議等については当該自治体の運用に委ねられるが、少なくとも民間事業者からの相談窓口は一本化することが望まれる。

また、事前明示にあたり、民間事業者より「都市計画法」や「都市再生特別措置法」に基づく提案が行われる場合もあるので、あわせて留意して対応することが望ましい。

⑤ 事前明示がなされていない場合の対応

事前明示がなされていない、または検討中の段階で民間事業者からの大街区化の提案や相談が行われる場合も考えられる。このような個別の提案、相談に対しても、大街区化の位置づけや目的について、当該都市の都市計画から検証し、公平性や議会等への説明についても検討したうえで、機動的に対応することが望ましい。

（６）事前明示の事例

地方公共団体による大街区化に対する考え方の事前明示を行っている事例を紹介する。

大街区化の考え方の事前明示の例として、地域別の「まちづくりガイドライン」での明示（中央区）を紹介する。こうした事例も参考にしつつ、それぞれの都市・地域の特性に応じた事前明示を検討することが望ましい。

【地域別の「まちづくりガイドライン」での明示(例)】

中央区では、都市再生緊急整備地域の地域整備方針や基本計画 2008(※)などの上位・関連計画に示されているまちづくりビジョンを具体化し、東京駅前地域のまちづくりの方向性を示す「東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2009」を策定、明示している。

その中の整備方針に、街区の再編、路線毎の役割分担が示されている。

また、街区再編を行う場合の都市基盤整備の考え方も示されている。

これらを受けて、当該エリアでは、複数の大街区化による事業が実施、進行中である。

※ 同計画は平成 25 年 2 月に「基本計画 2013」に改定

東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2009 (平成 21 年 中央区)

目的：文化と歴史を承継しつつ、今後も日本の活力を象徴する、安全で快適な、さらに国際的にみて活力に満ちあふれた都心に再生し、将来の世代に「世界に誇れる都市」として受け継いでいくための将来像を示す。

● 都市空間形成の目標と整備の指針

◆目標 1 国際都市東京の活力を創出する機能集積

- ・指針 3. 街区の再編等による合理的で健全な土地の高度利用

◆目標 2 安全で円滑な都市基盤の強化と回遊性の高いネットワークの形成

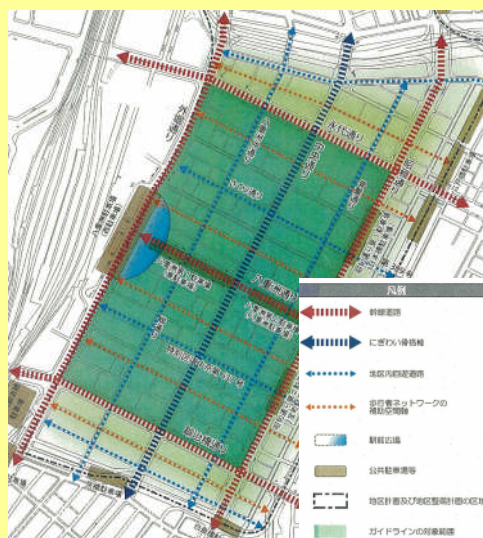
- ・指針 1.安全で円滑な都市基盤の強化・路線毎の役割分担によるネットワークの強化

◆目標 3 歴史を活かした風格ある街並みの形成

◆目標 4 環境に配慮したまちの形成

◆目標 5 安全・安心に住み、働き、訪れることができる都市環境の創出

※目標ごとに、整備の指針が示されているが、「街区の再編等」と「路線毎の役割分担」のみ抜粋し記載した。

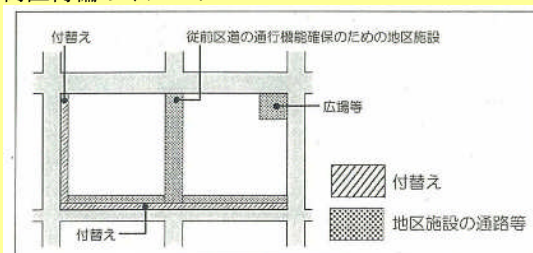


● 都市基盤整備の考え方<街区再編を行う場合>

①区道付替えの基本的な考え方

- 「区道の改廃を伴う市街地整備計画の審査について」に基づき、総合的に判断。
- ネットワークを形成する道路（幹線道路・にぎわい骨格軸・地区内回遊道路）をまたぐ街路統合は行わない。
- 区道を付替える場合には、道路機能の総合的な向上に資するとともに、周辺地域における交通の円滑化を阻害することのないように適切な位置に付替えることとし、本地域全体として、従前の道路面積と付替え後の道路面積が等積以上であることを原則とする。
- 地区計画等に基づく適切な計画誘導により、安全・安心・快適な歩行者ネットの維持・強化に努める。

②街区再編のイメージ



※道路の基本機能である通行機能の確保。

- ・通路等は適切な位置に確保する。
- ・通路等は、都市計画法に基づく地区施設とする。
- ・貫通通路は、適切な通路幅及び空間高さを確保する。

第2編 大街区化実施における課題対応の考え方

1 公共施設の機能確保についてのQ & A

関連するガイドラインの項目

第2章大街区化の進め方 (5) 大街区に対応する公共施設の機能に対する評価

(6) 公共施設の機能が民有地において提供される場合の担保手法

(1) 公共施設の機能確保について

Q1-1 大街区化を行うにあたって必要な公共施設はどのように計画すべきか。

A1-1 公共施設については、大街区化の計画に必要な機能が適切に確保されるよう設定する必要がある。必要な機能が確保されているかについては、公共施設の機能を多面的な観点から評価し、検証することが必要である。

開発計画に対応して必要となる公共施設の機能として、ガイドラインでは交通機能を例として次のように示している。

- 大街区化による新たな土地利用により誘発される交通が、個々の敷地に円滑にアクセスできるように計画すること
- 大街区化を行う地区を通過する交通が、地区内を円滑に通行できるように計画すること
- 地区内又は隣接して鉄軌道駅がある（若しくは整備する予定がある）場合、地区内に集中する交通が円滑に処理できるよう、交通結節機能の配置を計画すること

これらの考え方を踏まえた、より具体的な公共施設の機能の評価、検証の方法については、道路機能を例として、表2-1に示す。ただし、これら以外にも地域の実情に応じて評価項目を検討することが望ましい。なお、評価、検証にあたっては、開発区域に限らず、大街区化による周辺影響範囲まで考慮して行うことが望ましい。

また、公共施設の計画にあたっては、関連公共施設管理者等と十分に協議・調整した上で、策定する必要がある。

表2-1 公共施設の再編にあたっての道路機能の検証(例)

都市内道路の機能(大街区化ガイドラインより)				公共施設の再編における計画上の留意事項
① 交通機能	通行機能	人や物資の移動の通行空間としての機能	自動車交通	・ 自動車交通の利便性が妨げられないか ・ 再編後の道路ネットワークは円滑な交通処理が可能か ・ 再編に伴う右左折等、交通安全性は妨げられないか
			歩行者交通	・ 歩行者の交通の利便性が妨げられないか ・ 通学路や人の集まる施設への主要な動線の確保は図られているか ・ バリアフリー空間の確保・向上が図られているか
			交通の安全性	・ 歩行者・自動車交通の分離が図られているか ・ 交差点の減少等の総合的な交通安全性の向上が図られているか
	沿道利用機能	沿道の土地利用のための出入、自動車の駐停車、貨物の積み降ろし等の沿道サービス機能		・ 計画する施設や建物の発生・集中需要を円滑に処理できるか ・ 建物の駐車場の出入りの安全性は確保されているか ・ 貨物の積み下ろし等の負荷を適切に処理できるか
② 空間機能	都市環境機能		景観、通風、緑化、日照、採光等の都市環境保全のための機能	・ 景観、通風、日照、採光等は確保されるか ・ 地区全体での緑化スペースの確保は十分か
	都市防災機能	避難・救援機能	災害発生時の避難通路や救援活動のための通路、消防活動の場としての機能	・ 災害時の避難動線が妨げられないか ・ 救援、消防活動のスペースは確保されているか
		災害防止機能	火災等の拡大を遅延・防止するための空間機能	・ 建物の不燃化も含めて、延焼防止が図られているか
	収容空間	公共交通機関の導入空間機能	地下鉄、都市モノレール、新交通システム、路面電車、バス等の公共交通機関の導入のための空間	・ 再編する道路が公共交通機関の路線となっていないか ・ 公共交通機関を利用する人の滞留スペース等は確保されているか
		供給処理・通信情報施設の空間	上水道、下水道、ガス、電気、電話、電話ボックス、CATV、地域冷暖房施設等の都市における供給処理及び通信情報施設のための空間	・ 再編する道路に存在する供給処理施設等の移設により、利用・管理上の障害はないか
		道路附属物のための空間	交通信号、案内板、ストリートファニチャー等の空間	・ 道路附属物を適切な位置に配置できるような再編計画となっているか
③ 市街地形成機能	都市構造・土地利用の誘導形成	都市の骨格として都市の主軸を形成するとともに、その発展方向や土地利用の方向を規定する		・ 大街区化を含む開発計画は、都市計画で定める方向性と合致しているか
	街区形成機能	一定規模の宅地を区画する街区形成		・ 実現する街区規模を活用する建築計画の実現は確実か
	生活空間	人々が集い、遊び、語らう日常生活のコミュニティ空間		・ コミュニティ空間は十分確保されているか

(2) 民有地上の代替機能の確保と公共施設の廃止について

Q1-2 民有地で公共施設の機能を確保しても構わないのか。

A1-2 公共施設の機能について、ガイドラインでは、「基本的には国・公有地(以下、「公有地等」という。)における公共施設によって提供されるが、民有地における通路や緑地によって提供されることも想定される。(p7)」としている。

従って、公共施設の機能については、必ずしも公有地のみで考える必要はなく、民有地で同等の機能が確保される場合には、民有地で代替することも考えられる。例えば、街区間での歩行者の通行機能の確保が必要な場合には、民有地で通行機能を担保した上で、公共施設を廃止することも考えられる。

大街区化の先進事例では、こうした民有地上での公共機能を確保した例が比較的多く見られるため、「第3編事例の紹介」での整理もあわせて参照されたい。

なお、民有地上で公共機能を確保する場合には、当該公共空間が不特定多数の利用に供される必要があることから、公共空間として特定された空間において、以下の点に留意する必要がある。

- 当該特定された区域における施設空間が継続的に確保されるために必要な担保措置が図られていること。
- 当該公共機能を発揮するために適切な管理が行われるために必要な担保措置が図られていること。

なお、公共施設機能を確保しつつ公共施設上空利用する方法としては、大街区化手法の他に、建築基準法第43条第1項第2号に規定する「特定高架道路等」を道路内建築制限を除外する手法として活用することも考えられる※。

※特定都市再生緊急整備地域内において、都市再生特別地区に関する都市計画に、都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用できる区域(以下「重複利用区域」という。)を定め、かつ、当該重複利用区域内における建築物等の建築または建設の限界であって空間または地下について上下の範囲を定めることにより、重複利用区域内の道路(以下「特定道路」という。)については、特定高架道路とみなし、特定行政庁が道路内建築を認可できることとされている。

Q1-3 公共施設を廃止する場合には、民有地等での代替機能の確保が常に必要か

A1-3 ガイドラインでは、「地区内の公共施設に求められる機能を見極め、その機能を提供するために必要となる施設を適切に計画することが必要である。(p8)」としている。

公共施設に求められる機能については、A1-1, A1-2に記載の通りであり、民有地での代替が必要ない場合も考えられる。例えば、街区利用の状況や周辺の交通ネットワーク上から判断して、複数の動線をひとつに集約することなど、民有地上の代替公共機能を設けずに従前の公共施設を廃止できる場合もあるものと考えられる。

(3) 民有地による公共機能の確保方策について

Q1-4 民有地上で、公共施設の代替機能を確保したいのだが、どのような方法があるか。特に、将来の建て替え時にも機能継続が可能か不安である。

A1-4 ガイドラインでは「公共施設の機能が民有地において提供される場合は、地区計画における地区施設等により、その機能が継続的に提供されることが担保されていることが必要である。(p9)」としている。

※ ガイドラインでは施設空間確保の担保と、適切な管理の担保の両面が示されているが、ここでは、前者の施設空間の確保の担保方策について記載し、後者の適切な管理の担保方策については、A1-5に示す。

従って、都市施設の都市計画決定、地区計画の都市計画決定又は協定の締結等により、将来の建替え時にも継続的に公共施設の空間を確保できるよう担保することが必要である。

施設空間の担保方策としてガイドラインに記載されているもののうち、市街地整備に関する事業での活用が考えられる都市施設、地区計画および協定の締結について、それぞれの特徴を表2-2に整理する。

表2-2 公共施設空間確保の方策と特徴

	都市施設	地区計画	協定の締結(※1)
方法	広場・通路等の都市施設として都市計画決定を行い空間を担保	地区整備計画で地区施設または壁面の位置を定めることにより、空間の確保を担保	土地所有者等と行政等が管理協定を締結し、公共施設として確保すべき空間を定める
立体的な指定	広場、通路等は立体的な都市計画決定も可能	地区施設の上空部分の利用等が必要な場合には、地区計画での建築規制(高さの最低限度等)や管理協定の締結などで対応する	合意に基づき、任意に定めることになるので、立体的に定めることも可能
策定手続	都市計画決定	都市計画決定	協定締結者間の協議・合意
建築制限	都市計画法第53条の規定により制限	地区計画の内容を市町村の建築制限条例で定めて、建築制限を行う	協定締結者の合意に基づく
所有者変更等に対する効力の承継	所有者等が変更になっても効力は承継される。	所有者等が変更になっても効力は承継される。	効力は協定締結者間にのみ有効のため、一般的には、新規所有者等と新たに協定を締結することが必要(※2、3)

※1 協定の締結のうち、ここでは空間の確保方策としての特徴を記載

※2 都市再生特別措置法による都市再生歩行者経路や都市再生安全確保施設に関する協定制度では、新たに所有者となった者にも、協定の効力は承継

※3 管理協定の中で、空間担保が必要な土地の区域の権利譲渡について、承認を必要とすることを定めている例もある。

上記の特色を踏まえ、公共空間を担保しようとする場合には、原則として都市レベルの施設に

については都市施設として、地区レベルの施設については地区施設として、それぞれ都市計画決定することが望ましい。これらは次の理由による。

- 権利変動等に対しても、確実に空間確保の効力が担保されること。
- 都市計画決定手続きにおいて、縦覧に基づく地域住民等からの意見表明の機会があり、手続きとしての透明性・公平性が確保されること。
- 公共施設再編に先立ち、都市計画決定を行うことにより、事前に公共空間の担保が可能であること。
- 都市施設又は地区整備計画として告示されるので、関係者以外の誰もが一般の用に供する空間であることを認知可能であること。
- 特に道路の場合、上記のように一般交通の用に供する空間であることを告知しているため、道路法上の道路とならない場合においても、道路交通法の対象とする必然性が高まるものと考えられる。

一方、道路交通法の適用を必ずしも必要としない歩行者専用道路や緑地の設置では、土地所有者等の変動が想定されない場合には、管理協定や地役権設定により公共空間の担保を図ることも考えられる。

Q1-5 民有地上で公共機能を有する施設を設置した場合、その維持管理は公共施設管理者、土地所有者のどちらが行うことになるのか

A1-5 民有地上の施設についても公共施設の代替機能を常に発揮できるように、適切な維持管理が必要である。この維持管理は公共施設管理者が行う場合又は土地所有者が行う場合があり、さらには両者の役割分担により行う場合など、それぞれの地域の実情に応じてさまざまな場合が考えられる。いずれの場合においても維持管理に関する役割を明確にしておくことが重要であり、公共施設管理者と土地所有者の協議により、管理協定を締結し、維持管理主体やその範囲を定めることが望ましい。

また、都市施設や地区施設として都市計画決定された施設についても、都市計画では管理について定められていないので、別途管理協定を締結する必要がある。なお、当該管理協定の内容については、都市計画決定時点であらかじめ協議しておくことが望ましい。

Q1-6 民有地で歩道機能だけでなく、車道機能も確保することを検討している。道路交通法の適用が必要と考えているが、民有地上の施設でも道路交通法の適用は可能か

A1-6 民有地上で交通機能を確保した場合には、道路法上の道路ではなくなる場合が多いが、一般の自動車の通行の用に供する場合には、安全管理上、道路交通法を適用することが望ましい。

道路交通法では、道路法の道路、道路運送法の自動車道以外にも、「一般交通の用に供するその他の場所」を道路として道路交通法を適用することが可能である。

このため、民有地上での道路交通法適用については、個別に交通管理者と協議を要することとなるが、「一般交通の用に供する場所」であることを明確にするために、次のような措置を図ることで、円滑に協議を進めることが考えられる。

- 都市施設、地区施設等の都市計画決定を行い、一般交通の用に供する区間であることが法律的に決定・告示されていることを明確にすること。
- 管理協定を締結し、一般交通の用に供するための適正な管理の体制が図られていることを明確にすること。

なお、先進事例における道路交通法の適用については、「第3編事例の紹介」で整理しているので、そちらも参照されたい。

■ 道路交通法

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 道路 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）第二条第一項 に規定する道路、道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項 に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。

（４）公共用地面積が減少する場合について

Q1-7 公共用地面積が減少できる場合とはどのような場合か

A1-7 ガイドラインでは「大街区化における公共施設の計画に当たっては、道路面積等の公共施設の「量」に着目するのではなく、あくまで、公共施設の「機能」に着目することが重要である。（P7）」と示されている。

従って、必要な公共施設の機能が確保されるよう計画された大街区化により、公共施設の再編を行った結果として、大街区化する前に比べて、必要な公共用地が少なくなり、結果として公共用地面積が減少する場合もあるものと考えられる。特に、震災復興・戦災復興等で整備された市街地では、公共用地率が高い場合が少なくないため、これらの市街地での大街区化では、公共施設再編の結果として必要な公共用地が減少するケースが多いと考えられる。

いずれにしても、A1-1で示したように、必要な公共施設の機能が確保されていることが前提となる。

なお、市街地整備事業により大街区化を行う場合には、公共施設の設置について各事業の認可基準を満たす必要がある。

2 公共用地面積が減少する市街地整備事業の説明についてのQ & A

関連するガイドラインの項目

第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

(1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点

3) 公共用地が減少する場合の配慮事項

**Q2-1 土地区画整理事業や市街地再開発事業においては、公共貢献といった公益性がないと
廃道等の公共施設再編や公共用地面積の減少について地域(市民・議会)の理解が得られ
ないのではないか。**

A2-1 公益性の実現については、今日的な地域ニーズに合致した公共公益機能を導入して市街地の課題を解決することが望まれる。望まれる機能については、その地域によって異なるものであり、また機能の導入手法についても公共用地の提供には限らない。例えば、密集市街地など公共用地が不足している地域においては公共用地としての公園を整備することが望まれるが、一方、既に公園等の公共用地が充足しているところに更に公園等をつくることは望ましいとは言えない。

大街区化による公益性としては、第一には、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向けた敷地の一体化による土地の有効高度利用が考えられる。これにより周辺地域への経済効果などの公益性が期待できる。次に、公共施設の再編による地域ニーズに合致した公共公益機能の導入が考えられる。例えば、福祉施設や観光拠点施設などが地域に不足していれば、公共施設の再編により余剰となった道路用地等を活用して、これらの新たなニーズに応じた機能導入のための用地や床に変換する方が、地域にとって望ましいと考えられる。

したがって、大街区化によって実現する公益性については、開発事業者が公共用地を提供させることに捕らわれず、地域の課題やニーズを踏まえて、必要性の低くなった従前公共施設の活用等により、地域に必要な機能を導入するよう計画されるべきであり、その結果、公共用地面積が減少することも許容されるものと考えられる。

ただし、公共施設の財産管理者の立場からは、公共施設の財産価値が減少する場合は、必要に応じて開発事業者から適正な対価を取得するなど、留意が必要である。

以上のように、大街区化により実現できる公益性を明らかにし、地域に理解を得られるよう説明するとともに、大街区化により公共用地が減少する場合は、財産価値の適正な対価の取得に配慮することが重要であると考えられる。

＜参考＞大街区化に伴い道路を廃止した際の実際の説明事例（要旨）

- ・〇〇地域においては、緑空間やまとまったオープンスペースの確保が課題
- ・民間事業者による大街区化の計画が検討されているという機会を捉えて、街区を一体化することにより、まとまったオープンスペースの確保を図りつつ緑空間を増やすとともに防災活動や地域活動などに活用するため、道路を廃止して用途変更しオープンスペースに隣接して公園等の公共施設を整備

Q2-2 公共機能の再編等による公益性が認められるとしても、細街路等の改廃により、事業者（地権者）が減歩負担なしに利用増進を享受することは変わりなく、利益誘導のため、公共施設を廃止するということにならないか

A2-2 土地区画整理事業は、宅地利用の増進も目的に含まれているため、健全な市街地形成という公益性が実現された結果として、開発利益が生じることも考えられる事業である。事業者または地権者に開発利益が生じるか、という観点からよりも、当該事業によって健全な地域にふさわしい市街地が形成されるかという観点から判断することが重要と考えられる。

また、地域ニーズとして必要な公共施設が配置された上で、結果的に公共用地が減少する場合は、公共施設の維持管理費の削減や課税対象地の拡大等といった面からは、行政にもメリットがあり、ひいては市民にとっても有益なものとなることが考えられる。

さらに、大街区化に対する公平性・透明性の確保のためにも、本資料「第1編2. 大街区化の進め方」に記載しているように、大街区化に対する考え方を事前明示することが望ましい。

3 市街地整備事業の認可についてのQ & A

（1）公共用地の増減と認可基準

Q3-1 これまで、土地区画整理事業や市街地再開発事業の認可にあたって、「公共用地が減少しないこと。」を条件にしていた。地方公共団体が任意に定めている認可基準（運用方針等）の見直しが必要か

A3-1 これまでの市街地整備事業の実績では、事業を通じて公共用地が増加することが一般的だったこともあり、土地区画整理事業や市街地再開発事業の認可の運用方針や内規などにより、「公共用地が減少しないこと」を条件にしている場合も考えられる。しかしながら、A1-7に示すように従前公共用地を全て使わずとも、必要な公共施設の機能が確保できる場合には結果的に公共用地が減少する場合も考えられる。このため、個人・組合施行などの事業において土地区画整理法又は都市再開発法に規定する施行の認可の基準に適合している場合は、認可権者は事業計画の認可をしなければならないとされていることもあり、今後機動的な大街区化の検討や事業実施が図られるように、公共用地の量にのみ着目した認可の運用方針等については、再検討することが望ましい。

(2) 飛び施行地区の設定

Q3-2 大街区化で敷地の一体的利用を図ろうとしているが、一体的利用を望まない権利者もある。このため、離れた街区からの一体的利用の参加希望者と換地入替えをしたい。この場合、飛び施行地区の設定は認められるか

A3-2 土地区画整理事業における飛び施行地区の設定の考え方については、土地区画整理事業運用指針に示されており、大街区化による集約については、同運用指針(Ⅳ-2、2、(1)、③、ロ)に例示された市街地再開発事業等の施設建築物や共同化住宅等への参加者の集約による土地利用整序を図るために土地の入替が必要な場合として土地利用上密接不可分の関係にあると捉えることが適切と考えられ、以下の点に留意する必要がある。

① 一体的利用の蓋然性があること。

土地利用上密接不可分とみなすためには、大街区化を行い、敷地を一体的利用することについての蓋然性があることが必要である。蓋然性としては、計画上の位置付けや計画実現性が担保されていることが考えられる。

計画上の位置づけとしては、都市再生特別地区、都市再開発方針、地区計画または任意の地域整備の方針等において、一体的に土地利用を考えるべき地区として位置付けられていることなどが考えられる。ただし、これらにより明示された地域以外でも、都市計画の目標に応じ、一体的に土地利用を考えることが必要な地域であれば飛び施行地区の活用を検討することが考えられる。

実現性としては、飛び施行地区として設定する区域の権利者が大街区化により集約を図る街区に換地される土地所有者と同一である場合や、一体的利用に関する合意が権利者間で概ね得られている等、一体的利用についての計画実現性が担保されている必要がある。

また、これ以外にも一体的利用を行う街区について、地区計画で必要な最低敷地規模を定めることや、高度利用推進区(土地区画整理法第6条第6項)の活用により、敷地の一体的利用を担保することも考えられる。

② 大街区外に換地される権利者の合意をとること

飛び施行地区に大街区化を図る地区から転出することになる権利者の換地が照応しているか否かはそれぞれ具体の地区での総合的判断になるが、換地位置・形状等についてあらかじめ移転者の合意を得ることが望ましい。

(土地区画整理事業運用指針)

IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方

2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方

(1) 施行地区

③ 飛び施行地区に関する留意事項

物理的に離れている地区であっても、両地区が密接不可分の関係にある場合には、飛び施行地区として捉えることができる。

この密接不可分の関係については、次の観点から検討することが望ましいが、都市計画事業として実施する場合、一つの都市計画で決定されている必要がある。

イ. 都市施設上の密接不可分

都市計画道路の同一路線の未整備区間を含む等、公共施設の一体的整備上、密接不可分の関係にある場合。

ロ. 土地利用上の密接不可分

市街地再開発事業等の施設建築物及び共同化住宅等への参加者の集約や、墓地、鉄道停車場等、立地が限定される施設の移転先の確保等、土地利用の整序を図るために土地の入れ替えが必要な場合等、土地利用上密接不可分の関係にある場合。

(3) 土地区画整理事業での公園の扱い

Q3-3 土地区画整理事業で大街区化を検討しているが、規模が小さいため、十分な規模の公園を確保することが困難である。このため、民有地上で確保した公園機能を含めて公園面積基準(3%)を満たせばよいのか？

A3-3 大街区化を行う土地区画整理事業については、既成市街地における比較的小規模な事業になる場合が多いものと考えられ、このような場合においては、土地区画整理事業運用指針に示されるとおり、土地区画整理法施行規則第9条第6号の、ただし書きの適用をすることができる。

(土地区画整理法 施行規則)

(設計の概要の設定に関する基準)

第九条 法第六条第一項 に規定する設計の概要の設定に関する同条第十一項 (() 内略)) に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

六 設計の概要は、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり三平方メートル以上であり、かつ、施行地区の面積の三パーセント以上となるように定めなければならない。ただし、施行地区の大部分が都市計画法 (昭和四十四年法律第百号) 第八条第一項第一号 の工業専用地域である場合その他特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合及び道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

(土地区画整理事業運用指針)

IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方

2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方

<運用上の留意事項>

(2) 設計の概要 (公共施設の整備改善の方針、宅地の計画の方針等)

② 公園・緑地の設計における留意事項

(前略) また、同号の「ただし書き」の「健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合」としては、以下のようなものが考えられる。

イ 施行地区が周辺における既存の公園 (整備されることが確実と見込まれるものを含む) の誘致距離内にある場合

ロ 地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等により、同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合

4. 公共用地が減少する場合の従前公共施設の廃止についてのQ & A

関連するガイドラインの項目：特段の項目なし

(1) 公共施設の廃止時期

Q4-1 大街区化に伴い公共用地が減少する場合、廃止する公共施設は廃道等の手続きにより、あらかじめ普通財産としておく必要があるか。

A4-1 大街区化により公共施設が減少する市街地整備事業を行おうとする場合に、設問のようにあらかじめ普通財産化した上で事業を行うことも考えられるが、事前の普通財産化の手続きを経ずに事業により公共用地を再編することも可能である。大街区化の先進事例でも、両方の事例がみられ、これらについても「第3編事例の紹介」で整理しているので、そちらも参照されたい。

① 事業に先立って、公共施設を普通財産化する方法

大街区化により廃止される公共施設が明確な場合には、これらをあらかじめ普通財産化した上で、市街地整備事業を行う。普通財産化された公共用地は市街地整備事業では宅地として扱われ、換地又は権利変換される。

② 事業によって公共用地を再編する場合

土地区画整理事業や市街地再開発事業は、事業の中に公共施設の再編手続きを持っている。このため、市街地整備事業の認可に先立ち、事業計画について施行地区内の公共施設管理者の承認・同意を得ることとしている(土地区画整理法第7条、都市再開発法第7条の12)。公共施設の減少を伴う権利関係の再編についても事業計画に基づいて行われる換地計画又は権利変換計画によって行われることになる。

なお、この場合は事業により公共用地が減少することになる。土地区画整理法や都市再開発法において公共施設管理者に公共用地が減少する分の対価を支払う規定はないが、公共施設における財産価値保全の観点から、公共施設管理者に適正な対価を支払うことも考えられる。

(2) 公共施設の廃止時期と議会承認

Q4-2 事前に普通財産化する場合はその際に議会の承認を得るが、事業で公共用地を再編する場合には、公共施設廃止についての議会の承認は必要ないのか。また、必要な場合には、いつ廃止承認の手続きをすれば良いのか

A4-2 市街地整備事業により、公共施設を廃止する場合についても、道路法等の各公物管理法の規定に基づく議会承認が必要である。

一般的な市街地整備事業においても、事業による公共施設の新設・変更及び廃止について一括して議会承認の手続きが行われているものと考えられるが、事業により公共施設が減少する場合も基本的には同様の手続きによる。

議会承認との関係は、それぞれの地方公共団体における運用手続きによるが、次のような運用が一般的であるものと考えられる。

① 土地区画整理事業の場合

換地処分時又は工事概成時において、公共施設の管理移管をするのに先立ち、従前公共施設の廃止、新規公共施設の認定及び公共施設の変更手続きを行う。

② 市街地再開発事業の場合

権利変換期日において、廃止される公共施設の土地は施設建築物の取得者による共有となるため、権利変換に先立ち従前の公共施設を廃止するとともに、公共施設に関する工事が完了して、公共施設を引き渡す際に道路法等の公物管理法による認定が行われる。

このように、公共施設の廃止手続きは、基本的には事業による公共用地の増減により変わらないものの、公共用地が減少する場合についての前例は少ないものと考えられるので、あらかじめ議会に説明しておくことが考えられる。具体的には、事業の都市計画決定時点や事業認可申請時点等において、当該事業(大街区化)の目的や、目指す市街地像及び公共機能面で充足していることなどを議会に説明し、あらかじめ計画案についての合意を得ておくことが考えられる。

また、公共施設の廃止にあたっては、建築基準法など他法令による制限についても留意するとともに、公共施設の廃止から工事着手の間に公共施設の機能を継続させる場合には、当該施設の管理の主体や方法を整理しておく必要がある。

(3) 公共施設廃止方策の比較

Q4-3 公共施設の廃止方策が2通りあることはわかったが、どちらの方法を選べばいいのか

A4-3 公共施設の廃止方策については、先行事例でも2通りの方法が行われているように、当該地域の状況によって適切な方策が異なるものと考えられる。表2-3に両方策のメリットと留意点を示すので、各地方公共団体及び施行地区の実情から、メリット及び留意点を検討して公共施設の廃止方策を検討することが望ましい。

表2-3 公共施設廃止方法のメリットと留意点

	事業に先立ち公共用地を普通財産化	事業によって公共用地を再編
事業実施までの公共施設の利用・管理	▲ 普通財産化以後、事業施行までの間の、利用や管理のあり方を定める必要がある	○ 事業施行まで、公物管理法の適用が明確なので、公共施設機能や管理の継続性が担保される
事業実施の確実性に伴うリスク	▲ 普通財産化した後に、事業が実施されないと、再度公物認定が必要になるため、事業実施の確実性を判断した上での措置が必要	○ 仮に、事業が実施されなかったとしても、従前の状況は継続される
公共施設の廃止に伴う議会との関係	○ あらかじめ、議会の承認を得た上で事業を行うことで、公共用地が減少することに対する理解が得られやすい	▲ 事業施行後に議会承認を得ることになるので、事前の議会説明が望ましい（A4-2）
廃止した公共用地の取扱い	○ 普通財産化した用地は換地計画又は権利変換計画によって取り扱われるため、説明性・透明性が高い（A5-2、A6-1）	▲ 公共用地が減少した分の対価について、その評価や取扱いを明確にする必要がある（A5-3、A6-2、A6-3）
廃止する公共施設の範囲	▲ 従前道路の一部を付け替え、一部を普通財産化するような場合には、普通財産化する範囲を明確にする必要がある	○ 事業により、一括して公共用地の再編が行われるため、同種への付け替え、別種への付け替え、対価取得等の各種の方策を弾力的組み合わせることが可能

○：メリット ▲：留意点

5. 市街地整備事業における土地評価等についてのQ & A

関連するガイドラインの項目

第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

(1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点

2) 土地評価手法の選択における配慮

第2章 大街区化の進め方 (7) 公共用地の処分

(1) 土地区画整理事業における路線価式評価方法の適用について

Q5-1 大街区化を行う地区で土地区画整理事業を行う際に、区画整理土地評価(宅地評価)を路線価方式で検討したが、一般的な市場価値が適正に反映されていないように感じる。路線価方式以外の土地評価を行うことも可能か

A5-1 土地区画整理事業での宅地評価では、路線価式評価方法によることが一般的であるものと考えられるが、その結果が社会通念上妥当とされるものであることが重要である。

しかしながら、公共用地の量的拡大を前提に構成されている路線価式評価方法では、公共用地の減少する事業の増進を的確に捉えられない場合も想定される。^(※1)また、大街区化により形成される大規模画地の評価についても、奥行逓減修正以外の考え方も必要とされる。^(※2)

このため、大街区化を行う土地区画整理事業では、路線価式評価方法にこだわらず、宅地の利用価値を適正に評価できる手法により土地評価を行うことが望ましい。

大街区化を行う土地区画整理事業の評価については、平成24年10月に改訂された「区画整理土地評価基準(案)」(公益社団法人街づくり区画整理協会)に示されており、これを参考にして路線価式評価方法以外の不動産鑑定評価、収益還元法又は比準方式等の方法も検討することが望ましい。

● 区画整理土地評価基準(案)の考え方

※1 公共用地増減と路線価式評価について

路線価式評価方法は、宅地係数のF(P, Q)に代表されるように公共施設の量的拡大が宅地の利用の増進に大きな影響を与えることを前提としているため、公共施設の量的拡大が少ない事業では、街区再編や敷地再編によって本来得られる利用価値の増加を適切に捉えられない場合も考えられる。(区画整理土地評価基準(案) p96)

※2 大規模画地の評価について

一般的に、宅地の奥行長によって評価値の逓減修正が行われるが、地域ポテンシャルの高い既成市街地における大規模画地にあつては、高度な土地利用が可能であり、また実態としてもそのような高度利用を行っている状況もある。大規模画地であるが故に高度利用を容易にしている実情及び土地利用上合目的規模である点から考えれば、土地利用価値は高いものといえる。大規模画地の価値観は、社会通念上妥当とされるものでなくてはならない。(区画整理土地評価基準(案) p88)

【参考】区画整理土地評価基準(案) (抜粋)

② 大街区化における土地評価

1) 公共用地の減少する事業の土地評価

土地区画整理事業は土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり(法第2条第1項)、この双方を行うことが事業要件で、それを満たすことによって、土地区画整理事業の目的とするところの、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進が図られる。

これまでは、公共施設の整備改善は、公共用地が増加するものとの認識が一般的であった。では、公共用地が減少する事業ではこのことをどのように考えるのか。このことについて、「逐条解説土地区画整理法第2条解説」を引用すると、公共施設の新設又は変更とは「公共施設の新設、公共施設の位置の変更、種類の変更、付け替え、拡張、事業で不要となる公共施設の廃止」をいい、公共施設の廃止も含まれるとされている。また、大街区化における公共施設の計画は「量」に着目するのではなく、「質(機能)」に着目することが重要とされている。こうしたことから、大街区化において公共用地が減少しても従前以上に公共施設の機能が維持向上するのであれば、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進は図られるものと考えられる。現実的には宅地の増加と街区再編、敷地再編により敷地の高度有効利用が可能となり、市場価値が上がることから宅地の利用の増進を認識することができる。

しかしながら、前述のよう公共用地の量的拡大を前提に構成されている路線価式評価方法では、公共用地の減少する事業の増進を的確に捉えられないため、路線価式評価方法以外の評価方法により評価することが望ましい。

2. 路線価式評価方法以外の評価方法の概要

(1) 不動産鑑定評価

- ① 不動産鑑定評価方法の概要 (略)
- ② 不動産鑑定評価の採用が想定される状況

不動産鑑定評価は市場価値を把握する一般的な方法である。近年、街区再編型事業地区、敷地再編型事業地区では不動産鑑定評価等が採用されている事例が出てきていることを前述したが、これは、こうした地域の権利者の意向が区画整理土地評価においても不動産市場で認められる市場価値を自らの権利に当てはめることを望む状況が出てきていることと、公共用地の増加しない事業においては、路線価式評価方法では増進を得られない場合でも、市場価値で計ること適切に増進を得られること、などの理由によるものである。また、これらの地区は画地数が比較的少なく、1画地ごとの個別評価が可能な状況にある。

(2) 収益還元法

- ① 収益還元法を活用した評価方法の概要(略)
- ② 収益還元法の採用が想定される状況

前述の不動産鑑定評価基準において収益還元法は市場価値を把握する本質的な手法とされており、権利者が区画整理土地評価においても不動産市場で認められる市場価値を自らの権利に当てはめることを望む場合に、収益還元法の採用が考えられる。公共用地の増加しない事業において、市場価値で適切に増進を得ることも期待できる。なお、画地数が比較的少なく、1画地ごとの個別評価が可能な場合に適している方法である。

(3) 比準方式による評価方法

- ① 比準方式を活用した評価方法の概要(略)
- ② 比準方式を活用した評価方法の採用が想定されるケース

市場価値を重視する地域であるが画地数が多く、全ての画地を個別評価することは現実的でない場合がある。このような場合は、標準画地は不動産鑑定評価を行い、他の画地の評価は施行者が定める土地評価基準の修正係数を用いて標準画地から比準して求める方法が考えられる。

（２）市街地整備事業に先立って普通財産化した公共用地の事業における評価

Q5-2 市街地整備事業に先立って普通財産化した公共用地は、事業においてどのように評価するか

A5-2 市街地整備事業に先立って普通財産化した土地については、事業においては宅地として扱うので、土地評価にあたっては他の宅地との均衡に配慮して宅地評価を行うことが望ましい。

道路等を普通財産化した場合には、特殊な形状の土地になる場合が多いものと考えられるが、一方で、大街区化にあたっては、単独利用を想定していないことから、その他の宅地の評価の考え方との均衡に十分配慮した上で、形状を評価要因に含めるかどうかを判断することが望ましい。

（３）市街地整備事業により公共用地が減少する場合の公共用地の減少分の評価

Q5-3 市街地整備事業により公共用地が減少する場合には、公共用地の減少分についての対価算定を行う必要があるのか

A5-3 市街地整備事業による大街区化の結果として公共用地が減少する場合、土地区画整理法や都市再開発法に規定はないが、公共団体所有の財産価値の保全の観点から対応を検討することが考えられる。

財産価値を保全する場合、減少する公共用地に対して、代替資産としての土地や床あるいは対価を公共施設管理者が取得することが考えられる。この場合には減少する公共用地の財産価値の評価が必要になる。評価にあたっては、ガイドラインP10に示すように、地方財政法や地方公共団体における公有財産管理に係る規則に従い、適正な評価が必要である。

Q5-4 従前公共用地の価値を時価等で評価するということは、公共施設を再編して駅裏にあった公共施設を駅前に持ってこようとした場合には、面積が減るのか

A5-4 市街地整備事業では、公共施設は機能面からの必要性に基づき、適正な位置に適正な規模で計画することを基本とし、その規模の検討にあたって公共用地の価格は考慮しない。大街区化の事業についても、これらの基本的な考え方は変わらず、公共用地の減少がなく再編する場合はもちろんのこと、公共用地が減少する場合においても、減少分以外の公共施設の再編にあたっては、公共用地の評価を必要としない。

A5-3で述べた公共用地の評価とは、公共用地が減少する場合に減少分の財産価値を計量する場合のみに限定した考え方である。

6. 従前公共用地の取り扱いについてのQ & A

関連するガイドラインの項目

第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

(1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点

(1) 事前に普通財産化された従前公共用地の取り扱い

Q6-1 従前公共用地を普通財産化した場合、従前公共用地所有者は市街地整備事業において、どのような代替資産を取得するのか。また、土地や床などの財産が不要で、財産の対価として金銭を求める場合にも対応できるか

A6-1 従前公共施設を事業化に先立って普通財産化した場合には、その財産は、事業上は宅地として扱うことになる。このため、土地区画整理事業では換地を取得し、市街地再開発事業では施設建築物の床に権利変換されることが基本になる。

また、財産が不要の場合は、市街地整備事業に先立って隣接地権者等に売却するほか、土地区画整理事業における換地不交付(土地区画整理法第90条)や市街地再開発事業による権利変換を希望しない旨の申し出(都市再開発法第71条)により、換地や床などの財産に替えて金銭の給付を受けることも考えられる。

(2) 普通財産化せずに従前公共用地を公益施設用地に再編(区画整理)

Q6-2 大街区化する土地区画整理事業にあわせて、不要になった公共用地を公益施設用地として取得したい。事前に普通財産化せずに、公益施設用地を取得するにはどうしたらよいのか

A6-2 土地区画整理事業の施行者が、個人、組合、会社である場合には、規準、規約または定款で定める目的のため、保留地を設定することができるものとされている。このため、これらの施行者が規準等で、従前公共用地の減少分の代償として、保留地を公共団体に提供することを定めることにより、公共団体が無償で保留地を取得できる。

その他、以下の点に留意する必要がある。

- 規準等には、「従前公共用地の減少分(〇〇㎡)に対する対価として、〇〇㎡の保留地を〇〇市に提供する。」旨を記載する。
- 上記の公共用地の減少分と寄付する保留地の面積は必ずしも一致する必要はないが、その根拠は明確にする必要がある。
- 従前公共用地の減少分の評価より保留地の評価が大きい場合は、公共施設管理者がその差額相当分の金額で、保留地を取得することも考えられる。

なお、公共団体等の施行者は土地区画整理法第96条2項の規定により、保留地の設定は「土地区画整理事業の費用に充てるため」に限定されているため、無償での保留地処分はできないので、留意する必要がある。

(3) 普通財産化せずに公益施設を床で取得（再開発）

Q6-3 大街区化する市街地再開発事業にあわせて、不要になった公共用地を公益施設の床で取得したい。事前に普通財産化せずに、公益施設の床を取得するにはどうしたらよいか

A6-3 市街地再開発事業の施設建築物について、従前地権者の権利変換された床(権利床)以外の床は施行者が取得(保留床)する。保留床の処分は原則として公募により分譲または賃貸することとされているが、公募によらず処分できる特例が都市再開発法第108条第1項第1号～第5号に示されている。

このため、従前公共用地の所有者が従前公共用地減少分に替えて、同項第1号～5号に規定する施設の取得を要望した場合には、当該規定を活用して随意契約により、保留床を公共団体に譲渡する(特定分譲)ことが可能である。

また、当該公益施設の公益性や施設建築物利用者の利便性を考慮すれば、従前公共用地の価値と特定分譲される床の価値が必ずしも等価であるとは限らないものの、両者の価額を算定し、説明性を確保しておくことが望ましい。ただし、公共用地は宅地ではないので、権利変換の対象外であるため、公共施設の床を権利床として取得するのではない点に留意する必要がある。

こうした運用は、福岡市(下川端地区)など、数地区で行われているので、これらについても「第3編事例の紹介」を参照されたい。

■ 都市再開発法

(施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分)

第百八条 第一種市街地再開発事業により施行者が取得した施設建築物の一部等は、次に掲げる場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならない。この場合において、施行者は、賃貸又は譲渡後の施設建築物の一部等が当該第一種市街地再開発事業の目的に適合して利用されるよう十分に配慮しなければならない。

一 巡査派出所、電気事業者の電気工作物その他公益上欠くことができない施設の用に供するため必要があるとき。

二 ～四 (略)

五 その他国土交通省令で定める場合

(第2項略)

■ 都市再開発法 施行規則

(法第百八条第一項第五号の国土交通省令で定める場合)

第三十六条の二 法第百八条第一項第五号の国土交通省令で定める場合は、次に掲げる施設の用に供するため必要である場合とする。

一 地方公共団体又は地方住宅供給公社が自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する住宅

二 前号に掲げる施設のほか、社会福祉施設、教育文化施設その他の施設で施行地区における都市機能の更新を図るため特に必要なもの

7. 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（適化法）に関する Q & A

関連するガイドラインの項目

第2章 大街区化の進め方 (8) 補助事業等によって造成された不動産の処分

(1) 適化法の適用における基本的な考え方

Q7-1 適化法の適用対象となる公共施設とはどのようなものか

また、一旦、補助金により取得した公共施設は永続的に適化法の適用対象になるのか。
対象期限の限定や時効的な扱いはされないのか

A7-1 公共施設整備にあたって、補助対象となるものとして、用地費と築造費が考えられるが、いずれも適化法第22条の財産処分の対象となる。

これらの財産のうち、補助により築造された構造物については同法施行令第14条第1項第2号の規定により、各省庁が定めた耐用年数を超過したものは財産処分の適用除外となる。(例：アスファルト敷の舗装道路及び舗装路面は耐用年数10年)

一方、用地費に関する適化法の処分の制限を受ける対象は土地になるが、土地については耐用年数が定められていないので、包括承認(A7-3参照)の適用がある場合を除き、原則的には期限を定めずに適化法の手続きが必要になる。

なお、適化法は昭和30年に公布・施行されているが、その附則第1条において「ただし、昭和二十九年度分以前の予算により支出された補助金等及びこれに係る間接補助金等に関しては、適用しない。」とされているため、昭和29年度以前の予算により取得された公共施設は適化法の対象外である。(参考-1)

(2) 土地区画整理事業により整備された公共施設に係る適化法適用の考え方

A7-1 に示すように、築造費については耐用年数により判断するので、ここでは用地費の取り扱いについて記す。

Q7-2 震災復興・戦災復興で整備した道路の廃止についても適化法の対象となるか

A7-2 適化法は、昭和29年度分以前の予算により支出された補助金等には適用しないとされているため、戦前に施行された震災復興事業(ここでは、関東大震災からの復興を目的に東京都及び横浜市で実施された事業を指す。)により整備された道路に対しては適用されない。

一方、震災復興及び戦災復興の土地区画整理事業では、公共用地確保を減歩によるほか、幹線道路用地を生み出すにあたり、一部を減価買収等により対応している場合がある。また、この大半が国庫補助の対象となっている。

戦災復興事業での減価買収等に要した費用は、多くの都市では昭和29年度以前の予算により充当されているものの、一部昭和30年度以降の予算措置により対応されている場合もあるものと考えられる。

このため、震災復興・戦災復興地区で昭和30年度以降整備した道路の廃止等を行おうとする

場合には、当該都市の戦災復興誌等から、用地補償費の有無、補助適用及び予算年度を把握した上で具体的な取扱いについては、都市局市街地整備課に相談されたい。

(3) 包括承認

Q7-3 A7-1 で包括承認を除くとあるが、包括承認の場合は一定の期間が経過しておれば処分することが可能になるのか？また、どのような場合に包括承認が可能か

A7-3 適化法に関する各官庁所管の財産処分の基準において、一定の要件を満たすものについては包括承認として、財産処分の報告書の届出により承認があったとみなすことができる場合がある。

都市局所管事業についての包括承認に関する基準を参考-2に示す。同基準2(1)に示されるように、都市局所管事業の場合には、補助事業で取得した土地であっても、補助事業完了後10年以上経過して、一定の目的を満たす場合等では包括承認の対象として報告書の届出により、譲渡や用途変更が認められる場合もある。

同基準では、有償譲渡をする場合や、道路本体の機能を毀損する場合または河川等の管理上支障が生じる場合については包括承認の対象とならないこととされているが、道路の付替や宅地内に道路機能を残すことにより、当該エリアの道路機能が毀損しないと認める場合などは、包括承認の対象となる場合もあるので、具体的な取扱いについては、都市局市街地整備課に相談されたい。

参考-1 適化法の規定

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和三十年八月二十七日法律第百七十九号)

(財産の処分の制限)

第二十二条 補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けずに、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。

附 則 抄

1 この法律は、公布の日から起算して三十日を経過した日から施行する。ただし、昭和二十九年度分以前の予算により支出された補助金等及びこれに係る間接補助金等に関しては、適用しない。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令(昭和三十年九月二十六日政令第百五十五号)

第十三条 法第二十二条に規定する政令で定める財産は、次に掲げるものとする。

- 一 不動産
- 二 船舶、航空機、浮標、浮さん橋及び浮ドック
- 三 前二号に掲げるものの従物
- 四 機械及び重要な器具で、各省各庁の長が定めるもの
- 五 その他各省各庁の長が補助金等の交付の目的を達成するため特に必要があると認めて定めるもの

第十四条 法第二十二条ただし書に規定する政令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 補助事業者等が法第七条第二項の規定による条件に基づき補助金等の全部に相当する金額を国に納付した場合
- 二 補助金等の交付の目的及び当該財産の耐用年数を勘案して各省各庁の長が定める期間を経過した場合

2 略

参考-2 都市局所管補助事業に係る財産処分承認基準

都市局所管補助事業に係る財産処分承認基準について

国都総第2 4 4 9 号

平成20年12月22日

(最終改正:平成24年3月15日国都総第640号)

1 申請手続の原則

- (1) 補助事業者等が財産処分を行う場合には、別紙様式第1により地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長(以下「地方整備局長等」という。)あて財産処分承認申請書を提出し、その承認を受けるものとする。
- (2) 略
- (3) 地方整備局長等は、記1(1)の承認に当たり、別表第2に掲げる財産処分の区分に応じて、必要な場合には、国庫納付等を条件として付すものとする。ただし、地方整備局長等が別表第2に掲げる財産処分の区分又は承認条件により難しい事情があると認める場合には、他の条件を付すか若しくは条件を付さないことができる。

(4) 略

2 申請手続の特例(包括承認)

- (1) 補助事業者等のうち地方公共団体が、次に掲げる財産処分を行う場合(有償譲渡、有償貸付け、当該財産処分により収益が見込まれる場合(以下「有償譲渡等」という。)を除き、かつ、道路法(昭和27年法律第180号)に基づく施設等に係るものにあつては道路(一般交通の用に供する道)本体の効用を毀損しない場合若しくは河川法(昭和39年法律第167号)に基づく施設等に係るものにあつては河川等の管理に支障がない場合に限る。次号において同じ。)には、記1(1)にかかわらず、別紙様式第3により地方整備局長等あて財産処分報告書を提出できるものとし、当該報告書の提出をもってその承認があったものとみなす。ただし、この報告書において、関係法令の規定に反する場合又は記載事項の不備など必要な要件が具備されていない場合には、この限りでない。なお、道路の附属物(共同溝又は電線共同溝を除く。)は、有償譲渡等の場合でも包括承認の対象とする。

- ① 補助事業等の完了後(補助対象施設の供用開始後をいう。以下同じ。)10年を経過した補助対象財産を処分する場合であつて、近年における急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応するため、又既存ストックを効率的に活用した地域活性化を図るために行うもの
- ② 補助事業等の完了後10年を経過していない補助対象財産を処分する場合であつて、市町村の合併の特例に関する法律(昭和40年法律第6号)に基づく市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律(平成16年法律第59号)に基づく合併市町村基本計画に基づいて行うもの
- ③ 災害又は自己の責に帰さない事由による火災等により使用できなくなった補助対象財産(公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法(昭和26年法律第97号)による災害復旧事業及び都市災害復旧事業の対象となるものを除く。)の取壊し又は廃棄

(2) (3) 略

- (4) 補助事業者等が記2(1)又は(2)により地方整備局長等に報告した財産処分であつて、次の①又は②に掲げるものについては、それぞれ当該①又は②に掲げる承認条件を付して承認したものとして取り扱う。

- ① 交換により取得される財産は補助金等適正化法第22条の規定に準じた扱いを受けること
- ② 無償貸付け使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること

参考-3 都市局所管補助事業に係る財産処分基準 別表2

財産処分区分		承認条件	国庫納付額
目的外使用 (補助対象財産の所有者の変更を伴わずに、使用すること)	収益がある場合	・国庫納付 ・目的外使用により生じる収益の年間実績額を報告するとともに、その収益を当該補助事業箇所における補助対象施設の整備及び維持管理に充てる場合には、それらの実績額についても報告すること(目的外使用の期間が数年にわたる場合には毎年報告すること) ・使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	目的外使用により生じる収益 (当該補助事業箇所における補助対象施設の整備費及び維持管理費相当額がある場合にはこれを除く。)のうち国庫補助金等相当額
	収益がない場合	使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	
譲渡 (補助対象財産の所有者を変更すること)	有償	国庫納付(ただし、処分制限期間の残期間内において補助条件を承継する場合には国庫納付を要しない。)	譲渡額のうち国庫補助金等相当額
	無償	国庫納付(ただし、包括承認の場合、国又は地方公共団体への無償譲渡の場合、若しくは処分制限期間の残期間内において補助条件を承継する場合その他地方整備局長等が個別に認めるものについては国庫納付を要しない。)	・施設等にあつては、当該施設等の整備に係る国庫補助金等交付額に、処分制限期間に対する残存年数(処分制限期間から経過年数を差し引いた年数をいう。以下同じ。)の割合を乗じて得た額 ・用地にあつては、当該用地の取得に係る国庫補助金等交付
交換 (補助対象財産と他人の所有する他の財産とを交換すること)		・国庫納付(交換差益が生じる場合に限る。) ・交換により取得される財産は補助金等適正化法第22条の規定に準じた扱いを受けること	交換差益額のうち国庫補助金等相当額
貸付け (補助対象財産の所有者の変更を伴わずに、使用者を変更すること)	有償	・国庫納付 ・貸付けにより生じる収益の年間実績額を報告するとともに、その収益を当該補助事業箇所における補助対象施設の整備及び維持管理に充てる場合には、それらの実績額についても報告すること(貸付けの期間が数年にわたる場合には毎年報告すること) ・使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	貸付けにより生じる収益(当該補助事業箇所における補助対象施設の整備費及び維持管理費相当額がある場合にはこれを除く。)のうち国庫補助金等相当額
	無償	使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	

第 3 編 事例の紹介

[大街区化先行事例地区 地区一覧]

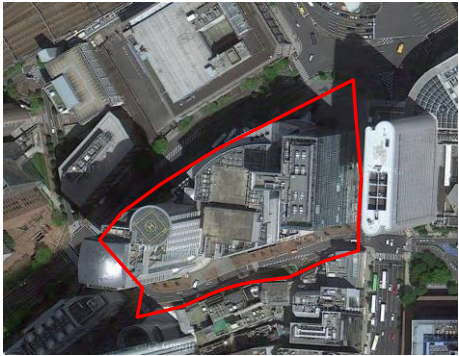
※ 事例地区の状況は、平成25年4月での状況。

番号	頁	都市名	地区名	活用場面					公共施設の再編パターン			敷地を一体利用する施設	大街区化を位置づけた上位計画	従前公共機能の確保				公共用地増減	減少する場合の公共用地の取り扱い					
				良好な都市環境の形成		都市の国際競争力強化	集約型都市構造への転換		安全・安心な市街地形成	再編区分	再編前			再編後	確保する機能	空間担保	管理担保		事業種別	廃止時期		取り扱い	対価〔評価〕の考え方	
				美しい景観、個性あふれるまちづくり	低炭素型都市づくり推進	国際的ビジネス拠点形成	魅力的な拠点市街地形成	地方都市の中心市街地等活性化推進	密集市街地の解消											事業前	事業による			
1	50	大阪市	梅田二丁目地区	○	○	○	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・商業、事務所、劇場	地区計画の土地利用の方針	歩行者通行		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
2	52	大阪市	梅田新道地区	○	○	○	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・事務所	都市再生緊急整備地域内に位置	歩行者通行		地役権設定	協定書	区画整理	増加	-	-	-	-
3	54	大阪市	東野田町1丁目地区	-	-	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・外周道路	・事務所	—	-		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
4	56	大阪市	上本町六丁目地区	○	○	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・外周道路	店舗・劇場	—	歩行者通行		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
5	58	品川区	西品川一丁目地区	○	○	-	○	-	○	同種公共施設	・道路	・外周道路	・業務、住宅、工場	大井町-大崎都市軸整備計画のまちづくり方針	歩行者通行		地区計画（地区施設）	（検討中）	再開発	増加	-	-	-	-
6	60	中央区	京橋三丁目1地区	○	○	○	○	-	-	同種公共施設	・道路	・外周道路	・事務所、店舗、交流施設、医療施設、子育て支援施設	・地区計画 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	歩行者通行		地区計画（地区施設）	-	都市再生特区	増減なし	-	-	-	-
7	62	中央区	銀座六丁目10地区	○	○	○	○	-	-	同種公共施設	・道路	・外周道路	・店舗、事務所、多目的ホール	・地区計画 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	自動車・歩行者とも通行		地区計画（地区施設）	未定	再開発	増減なし	-	-	-	-
8	64	中央区	銀座四丁目6地区	○	○	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・商業施設（百貨店）	・地区計画 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	自動車・歩行者とも通行		区分地上権、地区施設	管理協定	都市再生特区	増減なし	-	-	-	-
9	66	長崎市	旭町地区	-	-	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・商業、業務、住宅	再開発地区計画	-		-	-	再開発	増減なし	-	-	-	-
10	68	名古屋市	那古野一丁目地区	-	-	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	業務施設	都市再開発方針2号地区、名古屋新世紀計画2010の地区総合整備地区	-		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
11	70	名古屋市	納屋橋西地区	-	-	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・住宅、業務、商業、生活支援施設	都市再開発方針2号地区、名古屋新世紀計画2010の地区総合整備地区	-		-	-	再開発	増減なし	-	-	-	-
12	72	広島市	広島駅南口Cブロック	○	-	-	○	-	○	同種公共施設	・道路	・道路	・商業施設、住宅	広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画	歩行者通行		-	-	再開発	増減なし	-	-	-	-
13	74	福岡市	祇園町地区	○	○	-	○	-	-	同種公共施設	・道路	・外周道路	・商業施設	福岡市都市計画マスタープラン	歩行者通行		地区計画（地区施設）	管理協定	区画整理	増加	-	-	-	-
14	76	港区	芝三丁目東地区	○	○	○	○	-	-	同種公共施設	・道路	・道路	・住宅、事務所、ホテル、店舗、銀行	地区計画	-		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
15	78	台東区	御徒町駅南口西地区	○	-	-	-	-	-	別種公共施設	・道路	・駅前広場	商業施設（百貨店）	地区計画	自動車・歩行者とも通行	○	地区計画（地区施設）	管理協定	区画整理	増減なし	-	-	-	-
16	80	台東区	御徒町駅北口西地区	○	-	-	-	-	-	別種公共施設	・道路	・駅前広場	商業施設	地区計画の方針	歩行者通行		地区計画（地区施設）	管理協定	区画整理	増減なし	-	-	-	-
17	82	中央区	京橋二丁目16地区	○	○	○	○	-	-	宅地化有償貸付けた収入で公益施設取得	・道路	・有償貸付けた宅地、子育て支援施設	・業務施設、子育て支援施設	・地区計画 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	歩行者通行		地区計画（地区施設）	覚書、土地賃貸借契約	都市再生特区	増減なし	-	-	公共用地を普通財産（宅地）化 ⇒ 民間に貸付け	鑑定評価
18	84	鹿児島市	中町地区	-	-	-	-	○	-	まちづくり施設	・道路（事業前に廃道手続し普通財産化）	・まちづくり施設（シネマコンプレックス）用地	商業施設（百貨店）	都市マスタープランに活性化地区を位置づけ（大街区化の位置づけはなし）	歩行者通行		都市計画（立体通路）	管理協定	区画整理	増減なし	○	-	公共用地を廃道し宅地化 ⇒（施行後）換地	従前公共用地と等積で換地を取得
19	86	砂川市	東1南1地区	○	-	-	-	○	-	対価	・道路	・対価	・店舗、事務所、住宅、駐車場	砂川市第4期総合計画	-		-	-	再開発	減少	-	○	公共用地⇒対価（まちづくり費用等に充当）	私道並み鑑定評価
20	88	金沢市	武蔵ヶ辻第四地区	○	-	-	-	○	○	対価	・道路 ・広場	・対価（無償）	・市場、店舗、銀行	金沢市として、再開発を推進する区域の位置づけ	歩行者通行		管理規約	管理規約、協定	再開発	減少	-	○	公共用地⇒対価（まちづくり費用等に充当）	対価受領せず
21	90	名古屋市	名駅三丁目27番地区	-	-	○	-	-	-	対価	・道路（事業前に廃道手続し普通財産化）	・対価	・事務所、商業施設	都市再生特別地区	歩行者通行		-	-	開発行為（都市再生特区）	減少	○	-	公共用地⇒対価（民間事業者に払下げ）	鑑定評価
22	92	久留米市	JR久留米駅前第一街区地区	○	-	-	○	○	○	対価	・道路	・対価	・住宅、商業施設	都市計画区域マスタープラン	歩行者通行		—	—	再開発	減少	-	○	公共用地⇒対価（民間事業者に払下げ）	私道並み鑑定評価
23	94	千代田区	有楽町駅前地区	○	○	-	○	-	-	・同種公共施設 ・別種公共施設	・道路	・外周道路 ・公園	商業、劇場、展示施設	大手町・丸の内・有楽町地区、地区計画	歩行者通行		協定（地区計画変更まで）⇒地区施設（地区計画変更後）。 （貫通通路）	地区計画に関する運用基準（平成17年度以降）	区画整理	増減なし	-	-	-	-
24	96	千代田区	淡路町二丁目西部地区	○	○	○	○	-	○	・同種公共施設 ・別種公共施設	・道路 ・公園	・外周道路 ・公園 ・広場	・住宅、事務所、店舗、コミュニティ施設、公益施設	地区計画（地区施設の整備方針）	歩行者通行		地区計画（地区施設）	-	再開発	増加	-	-	-	-
25	98	港区	田町駅東口北地区	○	○	○	○	-	-	・同種公共施設 ・別種公共施設	・道路	・外周道路 ・公園	・業務、商業施設、保育施設	田町駅東口北地区街づくりビジョン	-		-	-	区画整理	増加	-	-	-	-
26	100	中央区	京橋二丁目西地区	○	○	○	○	-	-	・同種公共施設 ・公益施設床	・道路	・外周道路 ・公益施設	・事務所、店舗、歴史・文化交流施設（公共公益施設含む）	・地区計画 ・東京駅前地域のまちづくりガイドライン ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	歩行者通行		地区計画（地区施設）	—	再開発	減少	○	-	道路（普通財産化）⇒公益施設床	普通財産（宅地）を権利変換に基づき評価
27	102	福岡市	下川端地区	○	○	-	○	-	○	・同種公共施設 ・公益施設床	・道路	・道路 ・公共駐輪場	・商業、ホテル、業務、文化施設	川端地区再開発基本計画	歩行者通行		-	-	再開発	減少	-	○	公共用地⇒保留床特定分譲の原資	付替え前と付替え後の公共用地価額の差額
28	104	名古屋市	名駅四丁目10番地区	-	-	○	-	-	-	・同種公共施設 対価	・道路	・道路 対価	・事務所、商業施設、ホテル、シネマコンプレックス	都市再生特別地区	歩行者通行		管理協定	管理協定	開発行為（都市再生特区）	減少	○	-	公共用地⇒対価（民間事業者に払下げ）	鑑定評価
29	106	広島市	広島駅南口Bブロック地区	○	-	-	○	-	○	・同種公共施設 ・対価（公益施設の床の整備費）	・道路	・外周道路 ・公共駐輪場	・住宅、商業、業務施設	広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画	-		-	-	再開発	減少	-	○	公共用地⇒保留床特定分譲の原資	私道並み鑑定評価
参考1	108	大阪市	梅田1丁目1番地区	○	○	○	○	-	-	-	-	-	・商業、業務	特定都市再生緊急整備地域	現道存続	○	都市再生特別地区（重複利用区域）	公共が管理を継続	民間建築行為	-	-	-	-	-

大街区化先行事例 地区別シート

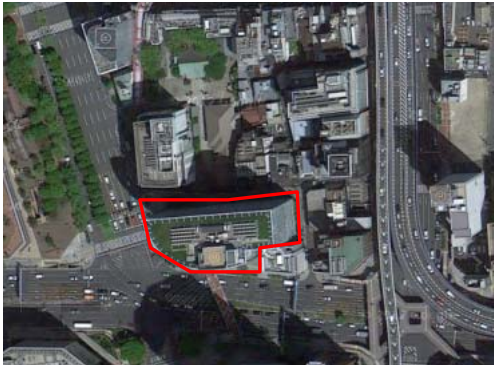
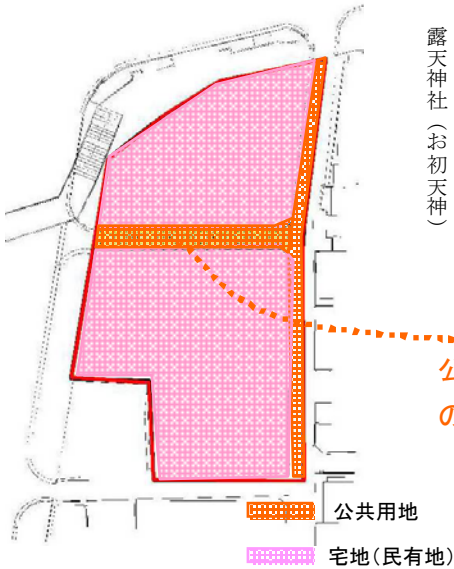
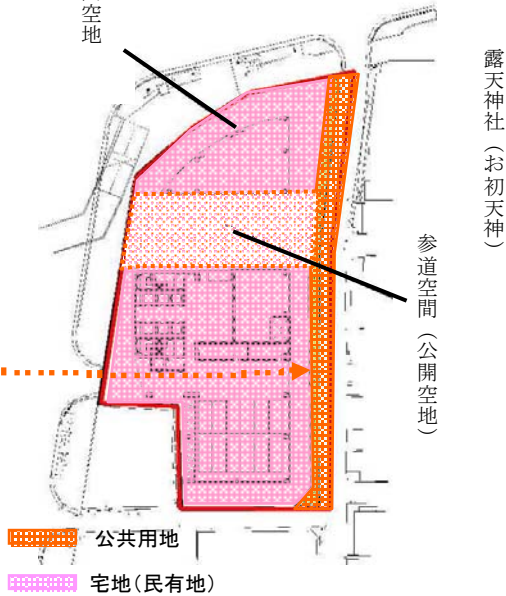
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		1	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	敷地の高度利用と敷地周辺の快適な歩行者空間の確保が必要であった。	
地区名称		梅田二丁目地区	
市区町村名		大阪市	
大街区化の目的		・ 2 つに別れていた街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、周辺道路の歩行者空間を拡充。	
上位計画等での位置づけ		地区計画の方針において「土地の高度利用とともに、オープンスペースの確保に努める。地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、地区幹線道路を適切に配置するとともに植樹を設けて緑豊かな潤いのある歩行者空間を確保する。」と位置づけ	
大街区化の経緯	・ 老朽化ビルの建替え、駐車場施設の更新を検討する中で、一体的利用による高度利用の要望を契機として、大街区化を検討。		
	都市計画決定	—（市街地整備事業）	
	事業期間	平成 12 年度～平成 16 年度	
	関係する手続き等	平成 12 年度（地区計画の方針）	
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業	
	施行地区面積	約 1.54 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費	約 175,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 1,940 m ²	施行後 2,554 m ²
		増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業、業務、劇場	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒（施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行機能(施設営業時間内のみ)	【空間担保】 —	【管理担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上 ・ 外周道路拡幅に加えて歩行者専用通路、多目的広場を敷地内に設置し、安全で快適な歩行者空間を整備。	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 四ツ橋筋 公共用地 宅地(民有地)	 四ツ橋筋 公共用地 宅地(民有地) 地区施設(歩行者通路) 地区施設(多目的広場) 2号施設(バス発着場)
施設整備の状況等	
従前の状況	地区施設 (歩行者通路、多目的広場) の状況
 廃止された南北道路	 歩行者通路  バス発着場  拡幅後の南側外周道路

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		2	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	敷地の高度利用と敷地周辺の快適な歩行者空間の確保が必要であった。	
地区名称		梅田新道地区	
市区町村名		大阪市	
大街区化の目的		・ 2 つに別れていた街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、周辺道路の歩行者空間を拡充。	
上位計画等での位置づけ		・ 上位計画等の位置づけはないが、都市再生緊急整備地域内に位置している。	
大街区化の経緯	・ 老朽化ビルの建替えを検討する中で、一体的利用による高度利用の要望を契機として、大街区化を検討。		
	都市計画決定	— （市街地整備事業）	
	事業期間	平成 17 年度～平成 19 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業	
	施行地区面積	約 0.2 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費	約 61,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 315 m ²	施行後 約 317 m ²
		若干増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後） 道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行機能（参道）	【空間担保】 地役権（要益地神社） 【管理担保】 協定書
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 露天神社（お初天神） 公共用地の付替え 公共用地 宅地（民有地）	 歩道状公開空地 露天神社（お初天神） 参道空間（公開空地） 公共用地 宅地（民有地）
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
 従前の建物  廃止された南北道路	 整備後の建物  参道空間

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

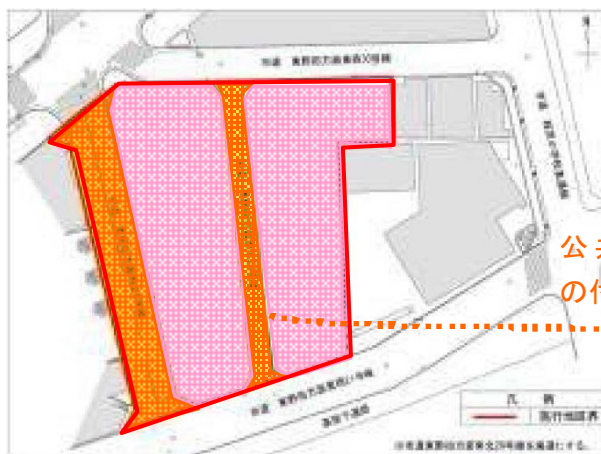
事例番号		3	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	敷地の高度利用と敷地周辺の快適な歩行者空間の確保が必要であった。	
地区名称		東野田町 1 丁目地区	
市区町村名		大阪市	
大街区化の目的		・ 2 つに別れていた街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路の歩行者空間を確保。	
上位計画等での位置づけ		・ 特になし	
大街区化の経緯	・ 駐車場利用から転換し、有効高度利用を検討するなかで、一体的利用の要望を契機として、大街区化を検討。		
	都市計画決定	— （市街地整備事業）	
	事業期間	平成 19 年度～平成 21 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業	
	施行地区面積	約 0.2 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費	約 92,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 680 m ²	施行後 約 694 m ²
		若干増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後） 道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 特には確保していない	【空間担保】 — 【管理担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。	
	公共施設の再編	狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区



大街区化の概要

大街区化前



公共用地
の付替え

公共用地
宅地(民有地)

大街区化後



公共用地
宅地(民有地)

施設整備の状況等

従前道路の状況



従前の地区航空写真

整備後の状況



拡幅後の道路



建物の外観

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

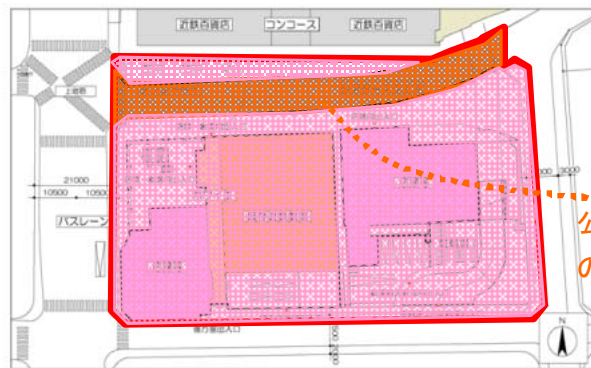
事例番号	4	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え
	背景	敷地の高度利用と敷地周辺の快適な歩行者空間の確保が必要であった。
地区名称	上本町六丁目地区	
市区町村名	大阪市	
大街区化の目的	・ 2 つに別れていた街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、有効・高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路の歩行者空間を拡充。	
上位計画等での位置づけ	・ 特になし	
大街区化の経緯	・ 老朽化ビルの建替えを検討する中で、一体的利用による高度利用の要望を契機として、大街区化を検討。	
	都市計画決定	— (市街地整備事業)
	事業期間	平成 19 年度～平成 22 年度
	関係する手続き等	—
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業
	施行地区面積	約 0.67 ha
	施行主体	個人施行
	事業費	約 65,000 千円 内公共負担 0 千円 (内市区町村費 0 千円)
	公共用地面積	施行前 799 m ²
		施行後 1,137 m ² 増加
大街区化の概要	敷地の利用施設	店舗・劇場
	公共施設の再編	(施行前) 道路 ⇒ (施行後) 道路
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行機能	【空間担保】 特になし
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。 ・ ターミナル駅からのアクセス性向上による集客性向上。
	公共施設の再編	・ 交差点の減少による安全性の向上
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期	
	事業による	
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合
		—
	従前公共用地対価の考え方	事業で廃止の場合
		公共用地⇒公共用地
	事業前に廃止の場合	
	—	
	事業で廃止の場合	
	減少していないため対価なし	

事業施行地区



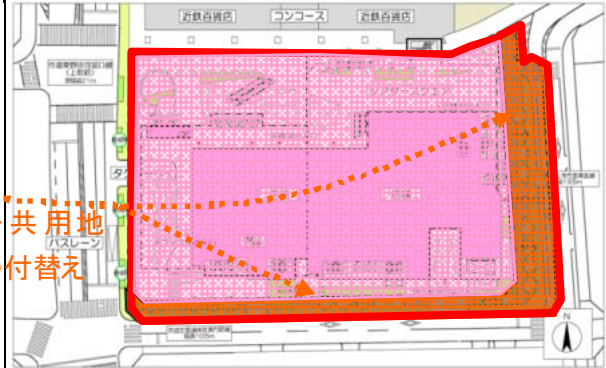
大街区化の概要

大街区化前



公共用地
宅地(民有地)

大街区化後



公共用地
宅地(民有地)

施設整備の状況等

従前の状況

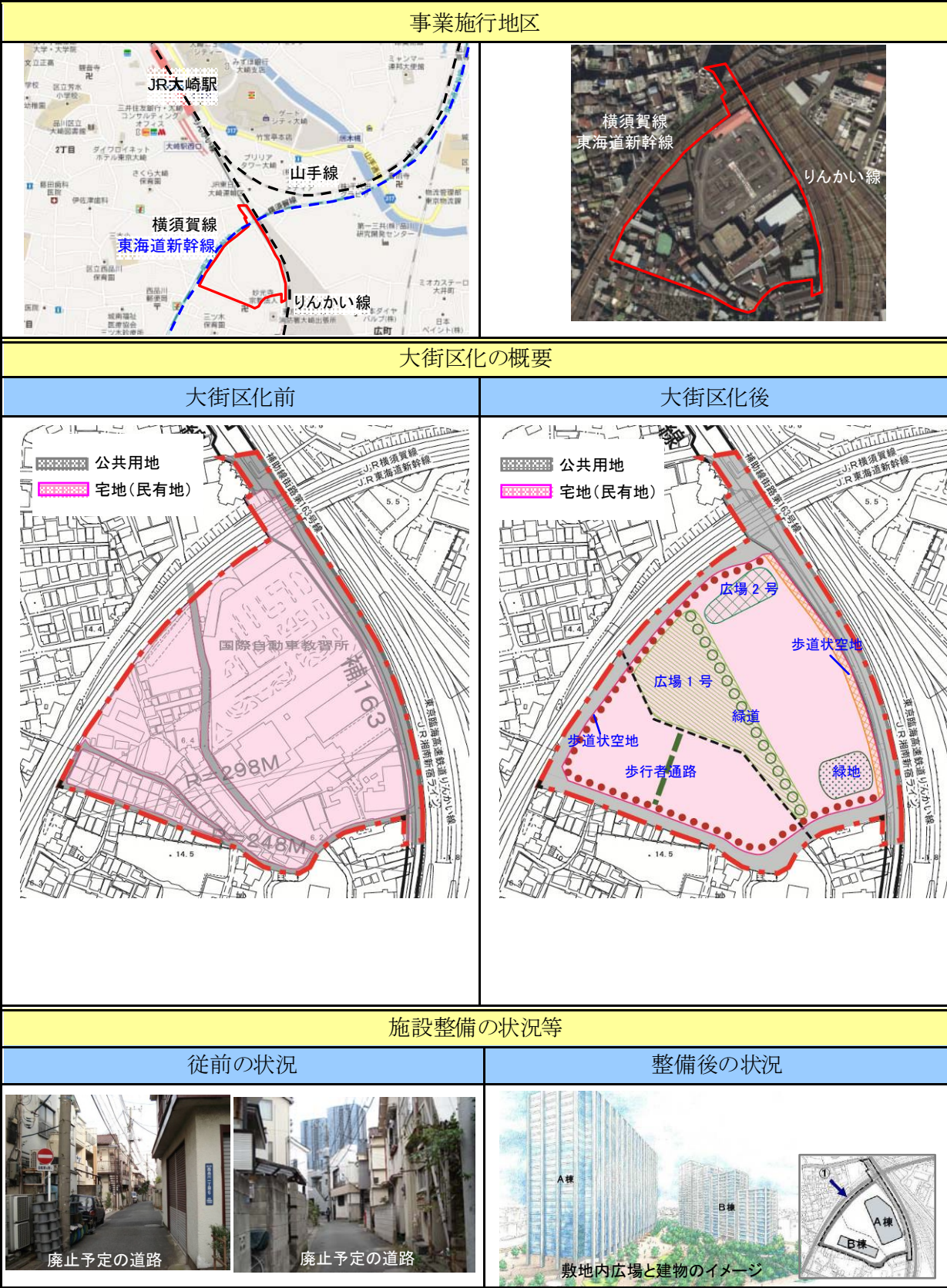


整備後の状況



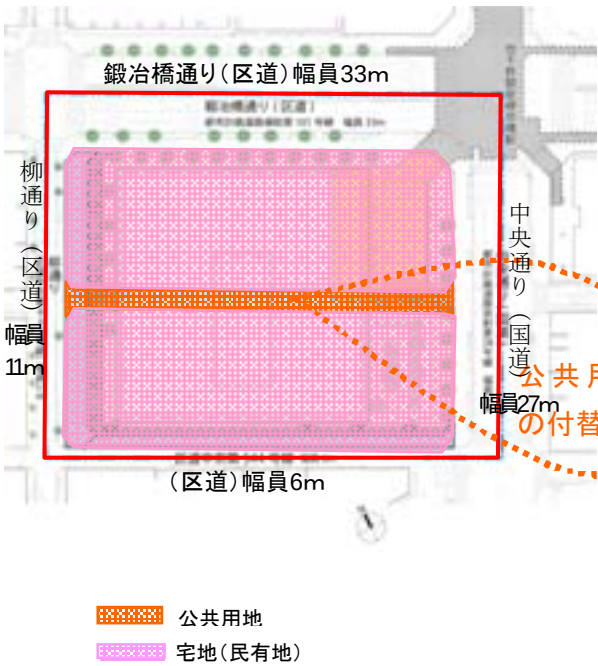
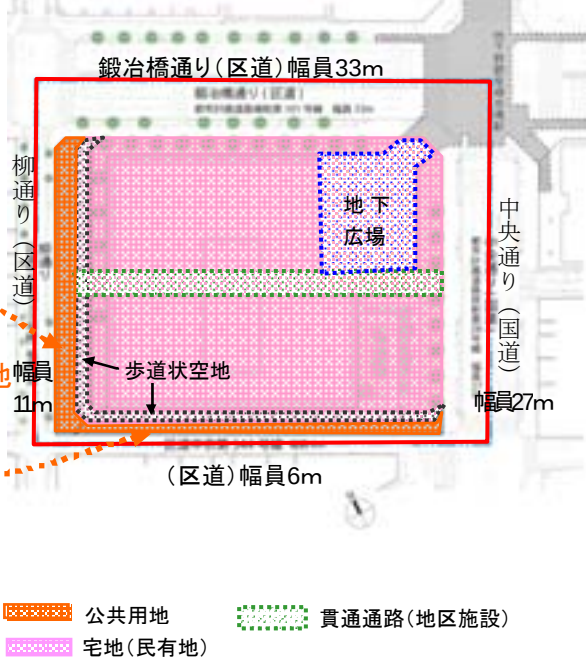
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		5	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	大街区化に際し地区内の狭隘道路を廃止する一方、地区に接する未整備都市計画道路および廃止する道路の代替ルートを整備する必要があった。	
地区名称		西品川一丁目地区	
市区町村名		東京都 品川区	
大街区化の目的		・大規模低未利用地の土地利用転換に併せて、周辺密集住宅地の防災性の向上を図るため、敷地の集約による高度利用、都市機能の更新を促進する。	
上位計画等での位置づけ		・大井町-大崎都市軸整備計画において「都市機能再編とともに土地の高度利用により地域に不足する大規模な緑地・オープンスペースを創出する」との位置づけ。	
大街区化の経緯	・自動車教習所等跡地のデベロッパー取得を契機に、街路の統廃合による周辺密集住宅地を含めた敷地の一体的利用を検討。		
	都市計画決定	平成 24 年度	
	事業期間	平成 25 年度～平成 31 年度（予定）	
	関係する手続き等	平成 24 年度	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 3.9 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	検討中	
	公共用地面積	施行前 約 5,300 m ²	施行後 約 9,000 m ²
		増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	業務、住宅、工場	
	公共施設の再編	(施行前) 道路 → (施行後) 外周道路に拡幅して付替え	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行	【空間担保】 地区計画（地区施設） 【管理担保】 検討中（協定等）
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 街区再編にあわせた密集市街地の改善。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善・交差点の減少による安全性の向上 ・ 用地買収を伴わずに必要な公共・公益施設を配置	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	減少していないため対価なし



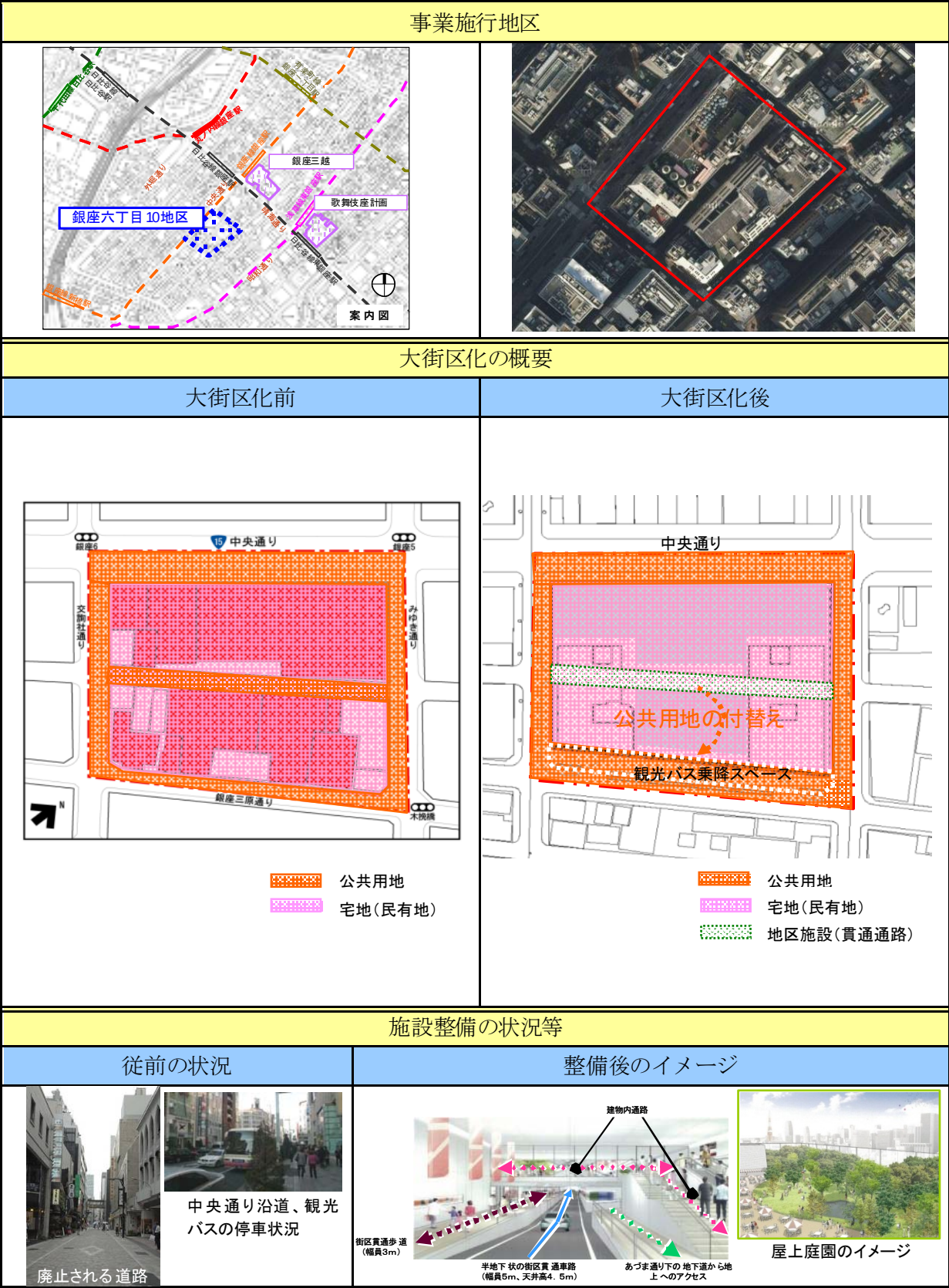
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		6	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	東京駅前地域の都市再生のため、大街区化に際し道路を廃止する一方、歩行者空間を拡充し、交通機能を強化した。	
地区名称		京橋三丁目 1 地区	
市区町村名		東京都 中央区	
大街区化の目的		・区道で分断されていた 2 つの街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、都心環境の向上、東京駅前地域の都市再生を促進。 ・大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路を拡幅。	
上位計画等での位置づけ		・地区計画の目標において、「道路ネットワークの整備・構築の観点から、再編すべき区域の周辺区域においても再編すべき区域に準じた機能更新を進めていく」ことを位置付け。 ※再編すべき区域：区が定めるまちづくりガイドラインに基づき、必要に応じて街区の再編等を行いながら、質の高い機能集積と機能更新を図る区域 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け	
大街区化の経緯	・地区内の建物の多くが老朽化していたため、都市再生特別地区を活用した建替え・共同化を検討。東京駅前地域の都心再生に向けて、一体的利用による高度利用を図るため、大街区化を検討。		
	都市計画決定	平成 21 年度（都市再生特別地区）	
	事業期間	平成 22 年度 ～平成 25 年度	
	関係する手続き等	平成 21 年度 地区計画の変更	
事業の概要	事業種別	都市再生特別地区	
	施行地区面積	約 1.3 ha	
	施行主体	民間事業者	
	事業費	非公表	
	公共用地面積	施行前 約 4,959 m ²	施行後 約 4,959 m ²
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所、店舗、交流施設、医療施設、子育て支援施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行機能	【空間担保】 地区施設 【管理担保】 なし
大街区化の効果	敷地の一体利用	・地区のポテンシャルを活かした拠点的開発に必要なとなる敷地面積を確保し、土地の有効な高度利用を実現 ・建物の更新による耐震性・不燃化の向上	
	公共施設の再編	・歩行者空間の整備による東京駅前地域全体の歩行者ネットワークの強化	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		特区決定後、確認申請等手続前
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 鍛冶橋通り(区道) 幅員33m 柳通り(区道) 幅員11m 中央通り(国道) 幅員27m (区道) 幅員6m 公共用地 宅地(民有地)	 鍛冶橋通り(区道) 幅員33m 柳通り(区道) 幅員11m 中央通り(国道) 幅員27m (区道) 幅員6m 公共用地 宅地(民有地) 貫通通路(地区施設) 地下広場 歩道状空地
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
 従前道路の状況	 建物のイメージ図

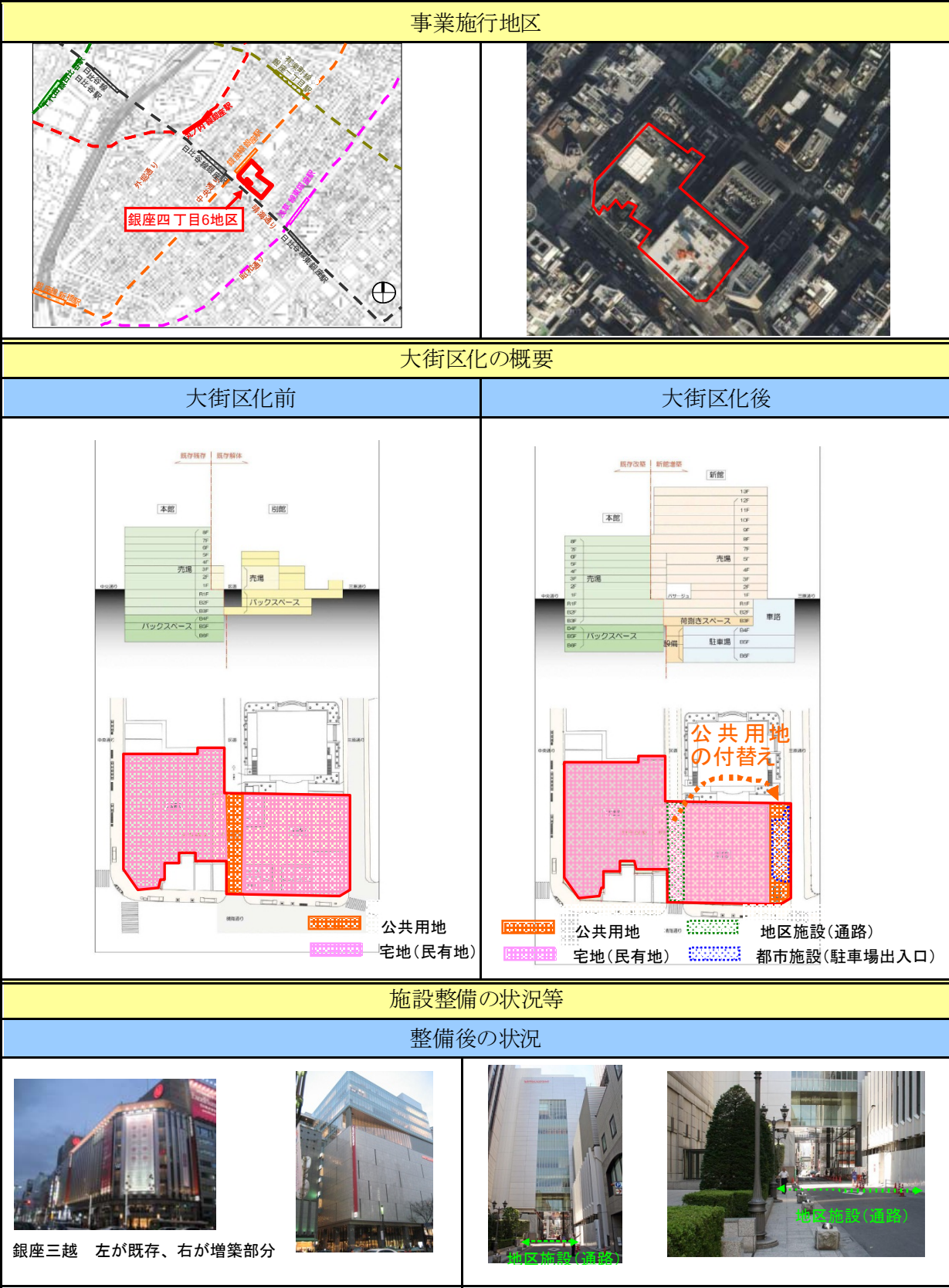
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		7	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	・国際商業・観光拠点の形成のため、バスの乗降スペースを確保し、民間施設と連携した拠点整備を行った。	
地区名称		銀座六丁目 10 地区	
市区町村名		東京都 中央区	
大街区化の目的		・区道で 2 つの街区に別れていた商業施設を大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、国際的な商業・観光拠点の形成と歩行者ネットワークの拡充や防災上の取組を行う。 ・大街区化に伴う公共施設の再編により、バスの乗降スペースを設置し、観光拠点の玄関口を形成する。	
上位計画等での位置づけ		・地区計画の土地利用の方針において、「都市再生特別地区等の活用により、都市基盤の改善を図るとともに、地域環境の向上を図る」との位置付け。 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け。	
大街区化の経緯	・建物の耐震化や帰宅困難者の支援など、震災への備えが課題となっている中で、細分化された区画の老朽建築物の機能更新が必要である。 ・権利者の生活再建を図りながら、国際商業・観光拠点の形成を図るため、大街区化を検討。		
	都市計画決定	平成 23 年度（市街地再開発事業）	
	事業期間	平成 25 年度～平成 28 年度	
	関係する手続き等	平成 23 年度 都市再生特別地区の変更、地区計画の変更	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業、都市再生特別地区	
	施行地区面積	約 1.4 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費(平成 24 年度末時の予定事業費)	75,796,000 千円 内公共負担 4,635,000 千円（内市区町村費 未定）	
	公共用地面積	施行前 約 4,920 m ² 施行後 約 4,920 m ²	
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	店舗、事務所、多目的ホール	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 自動車、歩行者通行	【空間担保】 地区施設 【管理担保】 未定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・複数の街区の一体利用による商業機能の強化。 ・建物の更新による耐震性・不燃化の向上	
	公共施設の再編	・バスの乗降スペース設置による交通機能の強化	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
事業で廃止の場合		減少していないため対価なし	



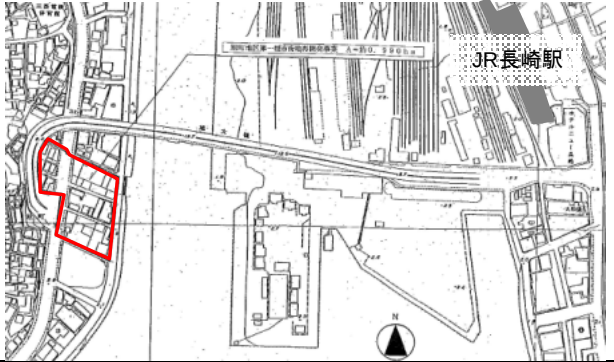
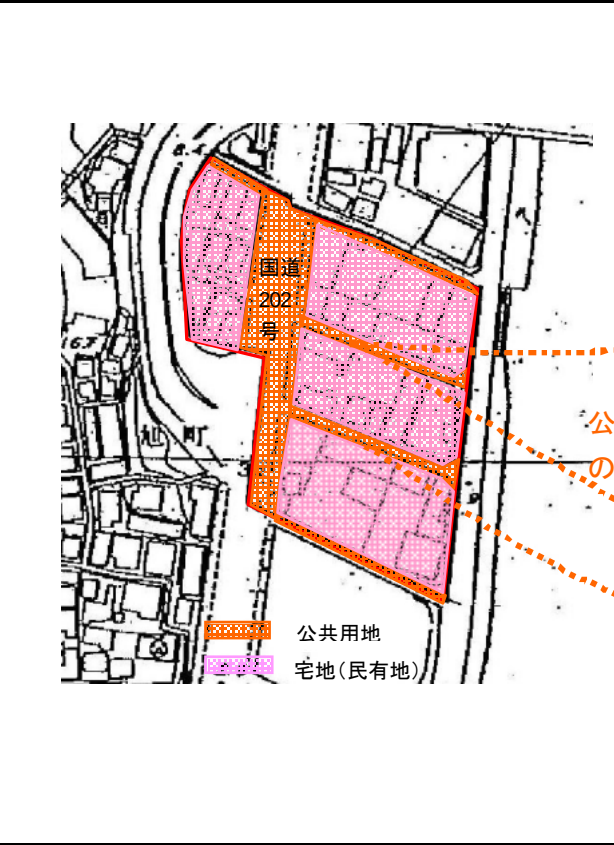
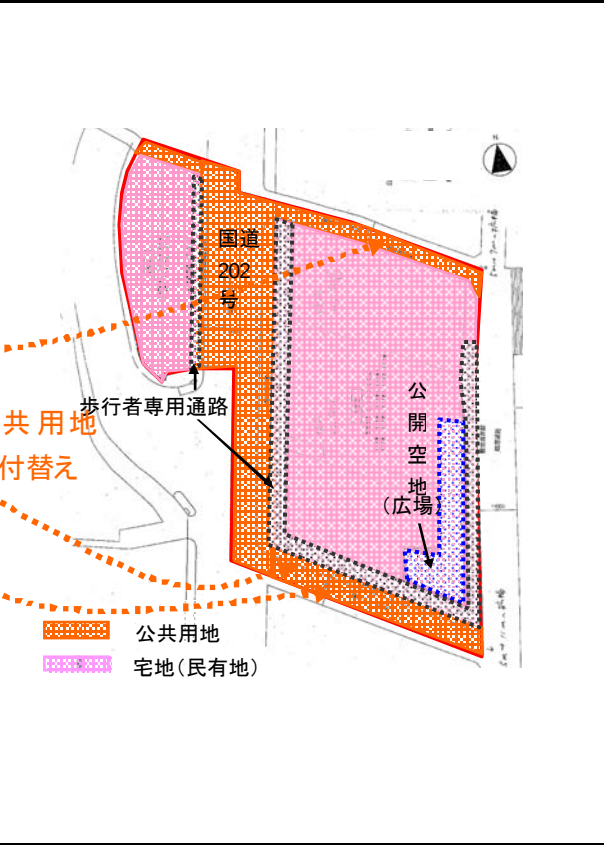
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		8	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	既存建物を活用した国際的な商業・観光拠点の形成のため、道路を廃止する一方、従前の交通機能を維持し、地区内の交通需要に対応した。	
地区名称		銀座四丁目 6 地区	
市区町村名		東京都 中央区	
大街区化の目的		・敷地の一体利用を図り、銀座交差点における商業機能や賑わいを継続しながら、既存の商業機能の更新を図る ・公共施設の再編により、歩道を拡幅し回遊性を向上。また、地域に不足する駐車場を確保。	
上位計画等での位置づけ		・地区計画の土地利用の方針において、「都市再生特別地区等の活用により、都市基盤の改善を図るとともに、地域環境の向上を図る」との位置付け。 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け。	
大街区化の経緯	・百貨店の更新を検討する中で、既存建物を活用した国際的な商業・観光拠点の形成のため、敷地の一体的利用を検討。		
	都市計画決定	平成 19 年度（都市再生特別地区）	
	事業期間	平成 21 年度～平成 22 年度	
	関係する手続き等	平成 19 年度 地区計画の変更	
事業の概要	事業種別	都市再生特別地区	
	施行地区面積	約 0.9 ha	
	施行主体	民間事業者	
	事業費	非公表	
	公共用地面積	施行前 約 3,880 m ²	施行後 約 3,880 m ²
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設（百貨店）	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 車、歩行者通行	【空間担保】 区分地上権（中央区）、 地区施設	【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・複数の街区の一体利用により商業施設機能の強化。	
	公共施設の再編	・歩道の拡幅による歩行者の回遊性向上 ・地域に不足する駐車場を確保	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		特区決定後、確認申請等の手続き前
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	減少していないため対価なし



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		9	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	大街区化に際し地区内の狭隘道路を廃止し、外周道路を拡充及び歩行者空間の確保をすることで、人が歩きやすい地区を作る必要があった。	
地区名称		旭町地区	
市区町村名		長崎市	
大街区化の目的		・ 市道で別れていた複数の街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、老朽家屋の高度利用と水際のオープンスペースを確保し地区の活性化を促進する。 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路を拡幅。	
上位計画等での位置づけ		再開発地区計画の方針において「①地区内を通る国道 202 号は、稲佐橋や旭大橋を経由して既存都心方面と連絡する主要アクセス道路であるが、必要な道路幅員を持ち快適な歩行環境を備えた道路とするために、敷地内に公開された歩行者を確保する。②水際線には、港の雰囲気を楽しむことのできる歩行者ネットワークを確立するために、敷地内の公開された広場や親水性に配慮した歩行者空間を整備する。」と位置付けられている。	
大街区化の経緯	・ 魚市場の移転に伴う漁業関連事業の縮小により空洞化した土地利用の転換と老朽家屋の高度利用を合せて検討するなかで、敷地の一体的利用図るため大街区化を検討。		
	都市計画決定	平成 9 年度（高度利用地区、市街地再開発事業）	
	事業期間	平成 12 年度～平成 17 年度	
	関係する手続き等	平成 9 年度（再開発地区計画）	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 0.99 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	9,304,000 千円 内公共負担 2,806,000 千円（内市区町村費 660,000 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 2,663 m ² 施行後 約 2,663 m ²	
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設、業務施設、住宅施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 特には確保していない	【空間担保】 －	【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 敷地内に水際オープンスペース（公共空地（広場）、歩行者専用通路を設置し、潤い空間を確保。	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	－
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 国道202号 公共用地 宅地(民有地)	 国道202号 歩行者専用通路 公共用地 宅地(民有地) 公開空地(広場)
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
 廃止された道路  地区の従前の状況	 公開空地(広場)と歩行者専用通路 

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

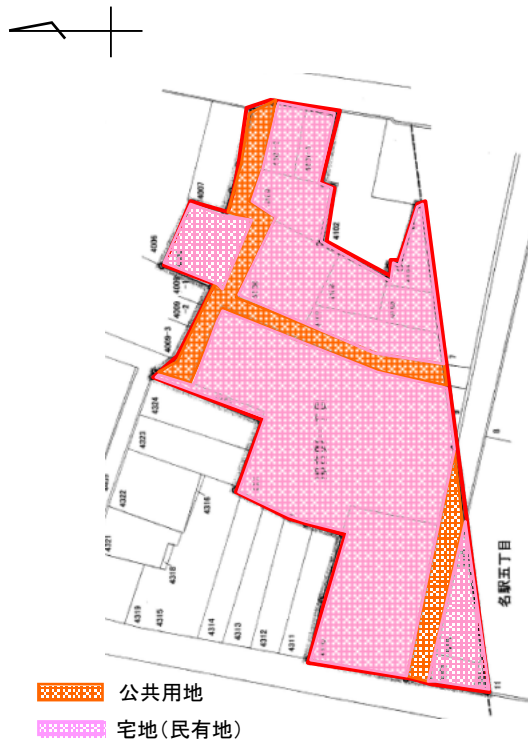
事例番号		10	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	大街区化に際し狭隘道路を廃止し、道路形状を改善。	
地区名称		那古野一丁目地区	
市区町村名		名古屋市	
大街区化の目的		・ 不規則に配置された狭小道路で別れていた複数の街区を集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、土地の有効高度利用を図り都心の商業・業務集積機能を確保。 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、道路形状を改善。	
上位計画等での位置づけ		・ 都市再開発方針 2 号地区、名古屋新世紀計画 2010 の地区総合整備地区に位置づけ。	
大街区化の経緯	・ 土地利用の大半がバブル期に発生した駐車場であったため、公共施設の付け替えによる敷地形状の整形化、敷地の集約を大街区化により実現。		
	都市計画決定	—	
	事業期間	平成 14 年度～平成 17 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業	
	施行地区面積	約 0.3 ha	
	施行主体	独立行政法人 都市再生機構	
	事業費	約 172,000 千円 内公共負担 36,000 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 499 m ²	施行後 約 502 m ²
		微増	
大街区化の概要	敷地の利用施設	業務施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 —	【空間担保】 —	【管理担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の一体的整備・利用により、地区レベルでのエネルギー消費効率の向上	
	公共施設の再編	・ 不整形狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区



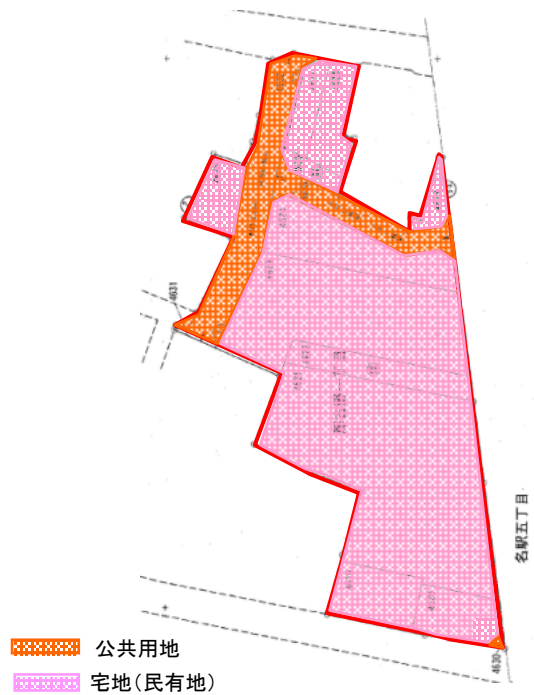
大街区化の概要

大街区化前



※ 図は公図を基に作成。(右側境界は道路として供用)

大街区化後



施設整備の状況等

従前の状況



整備後の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

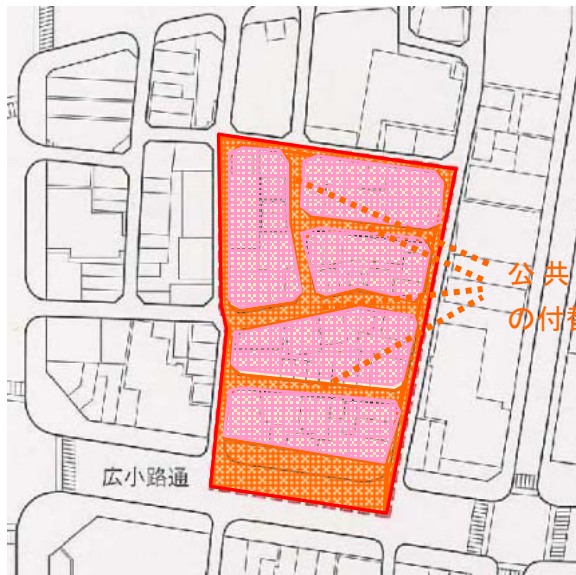
事例番号		11	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	大街区化により土地の高度利用を図るとともに、周辺道路の歩行者空間を拡充した。	
地区名称		納屋橋西地区	
市区町村名		名古屋市	
大街区化の目的		・ 市道で別れていた 5 つの街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度利用と空地を確保。 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路を拡幅し歩行者空間創出。	
上位計画等での位置づけ		・ 都市再開発方針 2 号地区、名古屋新世紀計画 2010 の地区総合整備地区に位置づけ。	
大街区化の経緯	・ 土地の高度利用による商業・文化・居住機能の強化を図るうえで、震災復興事業で形成された細街路を統廃合する大街区化を検討。		
	都市計画決定	平成 12 年度	
	事業期間	平成 14 年度～平成 18 年度	
	関係する手続き等	平成 年度	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 0.7 ha	
	施行主体	都市再生機構	
	事業費	約 16,080,000 千円 内公共負担 約 3,246,000 千円 (内市区町村費 約 1,010,000 千円)	
	公共用地面積	施行前 約 2,585 m ²	施行後 約 2,585 m ²
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	住宅、業務、商業、生活支援施設	
	公共施設の再編	(施行前) 道路 ⇒ (施行後) 道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 特には確保していない	【空間担保】 －	【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の付替えにより外周道路を拡幅し安全で快適な歩行者空間の創出	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	－
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区



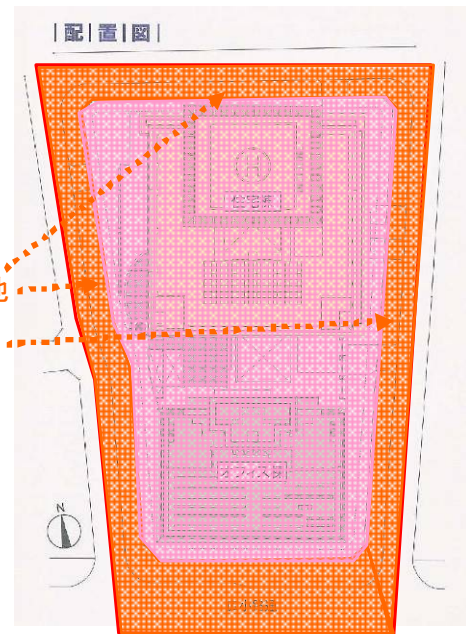
大街区化の概要

大街区化前



公共用地
宅地(民有地)

大街区化後



公共用地
宅地(民有地)

施設整備の状況等

整備後の状況



建物外観



公共用地 宅地



宅地 公共用地

拡幅で創出された外周道路の歩道空間(宅地部分は公開空地で提供)

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

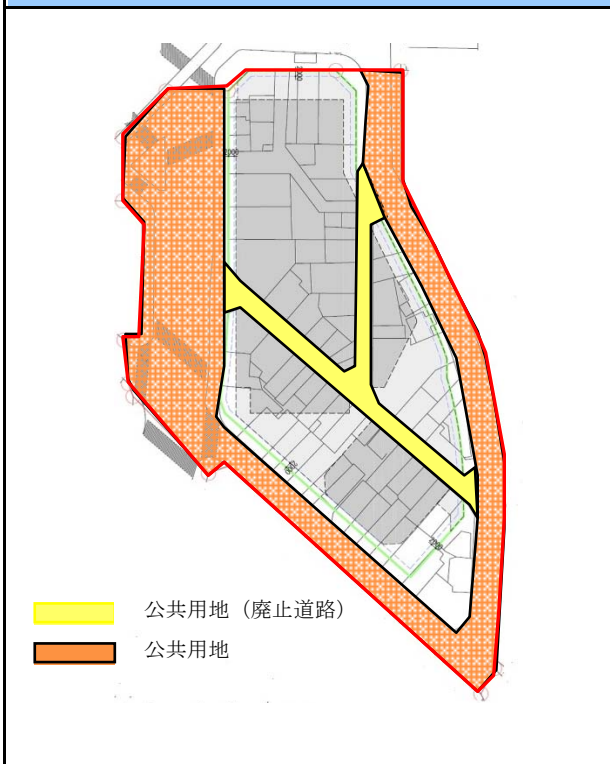
事例番号		12	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	マツダスタジアムへの歩行者通行機能の拡充のため、外周道路を拡幅。	
地区名称		広島駅南口 C ブロック地区	
市区町村名		広島市	
大街区化の目的		・ 市道で別れていた複数の街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用による土地の高度利用を図り、商業機能の集積、都心居住を推進する。 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路を拡幅。	
上位計画等での位置づけ		・ 広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画（昭和 55 年度、広島市策定）にスーパーブロック化する基本方針を示した。	
大街区化の経緯	・ 広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画（昭和 55 年度、広島市策定）を契機に地元も大街区化に向けた検討を開始。		
	都市計画決定	平成 23 年度	
	事業期間	平成 24 年度～平成 28 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 1.9 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費（平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費）	約 28,000,000 千円 内公共負担 千円（内市区町村費 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 8,609 m ²	施行後 約 8,609 m ²
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設、住宅	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行機能	【空間担保】 — 【管理担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区

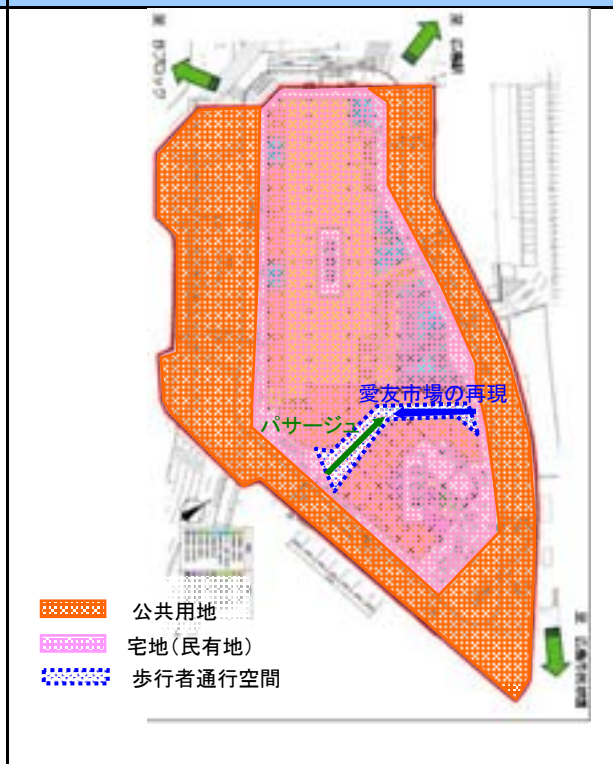


大街区化の概要

大街区化前

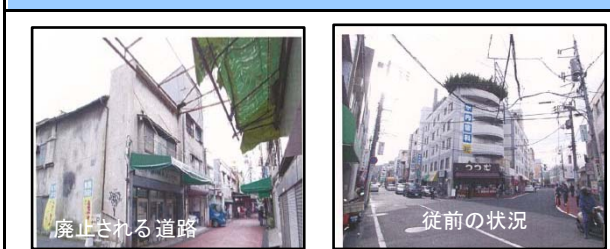


大街区化後



施設整備の状況等

従前の状況

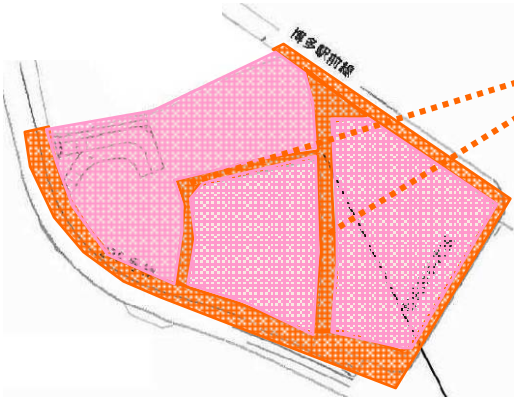
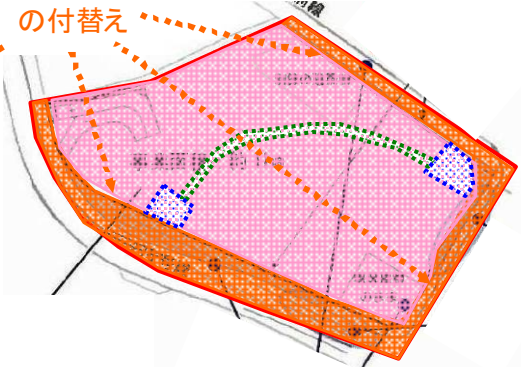


整備後の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		13	
公 共 施 設再編	パター ン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	歩行者と自動車との輻輳や、これに起因する慢性的な渋滞発生など、解決すべ き交通課題を抱えていた	
地区名称		祇園町地区	
市区町村名		福岡市	
大街区化の目的		・ 道路で分断された街区を一体化し、土地の有効高度利用を促進 ・ 地区内道路を外周道路に付替えることで、自動車／歩行者交通を円滑化	
上位計画等での 位置づけ		「福岡市都市計画マスタープラン」（平成 13 年）の中で、本地区を含む「都 心商業ゾーン」のまちづくりの課題として、①商業・業務機能の充実と魅力あ る商業空間の形成、②魅力ある歩行者空間の確保、③周辺地区との連携強化、 ④低未利用地の有効活用、などが示されており、本地区も早急に土地の有効利 用を図ることが必要であった。	
大街区化の経緯	商業施設の開発計画の中で一体的利用要望を契機として検討		
	都市計画決定	— （市街地整備事業）	
	事業期間	平成 22 年度～平成 24 年度	
	関係する手続き等	平成 22 年度（地区計画）	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 1.1 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費（平成 24 年度末 時の事業計画書上の事業 費）	約 317,051 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 961 m ²	施行後 977 m ²
		増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路	
従前公共用地の 機能の確保	【機能】 歩行者通行	【空間担保】 地区計画（地区施設）	【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用 ・ 広場、歩行者通路を配置し、賑わい・憩いの場を創出	
	公共施設の再編	・ 外周道路の歩道拡幅、交差点改良により交通円滑化 ・ 従前の歩行者通行機能は地区計画により確保	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取 扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
  公共用地  宅地(民有地)	  公共用地  宅地(民有地)  歩行者通路(地区施設)  広場(地区施設)
施設整備の状況等	
地区施設（歩行者通路）の状況	地区施設（広場）の状況
	

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

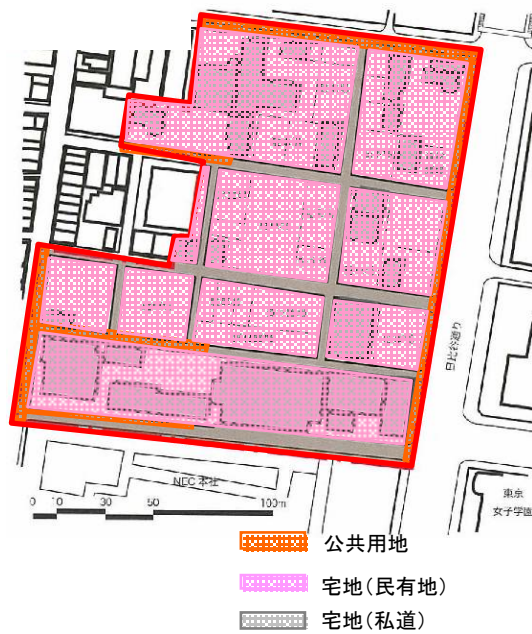
事例番号		14	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え	
	背景	芝三丁目の街づくり基本プランに基づく街づくりのあり方から街区再編と敷地の統合を図り、災害に強い街づくりと定住人口の回復及び良好なコミュニティを形成する市街地を誘導。大街区に対応した公共施設のスペックに再編。	
地区名称		芝三丁目東地区	
市区町村名		港区	
大街区化の目的		道路の統廃合並びに街区の再編により、公共施設の整備改善及び宅地の利便増進を図るとともに、都心の複合市街地にふさわしい土地の高度利用の促進	
上位計画等での位置づけ		地区計画において、土地地区画整理事業による街区の再編、土地の有効利用により商業・業務・住宅の整備を進め、複合機能が調和した安全で快適な魅力ある市街地の形成	
大街区化の経緯	港区の街づくりマスタープランの位置付け並びに芝三丁目街づくり基本プランに基づく業務・商業・住宅の各機能の調和した快適で魅力ある市街地の検討		
	都市計画決定	—（市街地整備事業）	
	事業期間	平成 9 年度～平成 11 年度	
	関係する手続き等	平成 9 年度（地区計画）	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 2.3 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	約 1,733,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 2,048 m ²	施行後 5,632 m ²
		増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	住宅、事務所、ホテル、店舗、銀行	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒（施行後）道路	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 特には確保していない	【空間担保】 —	【管理担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 小規模に細分化された街区の再編による都心の市街地にふさわしい土地の有効利用 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上	
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上 ・ 外周道路拡幅に加えて歩行者専用通路・広場を敷地内に設置し、安全で快適な歩行者空間を整備	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	—
事業で廃止の場合		減少していないため対価なし	

事業施行地区

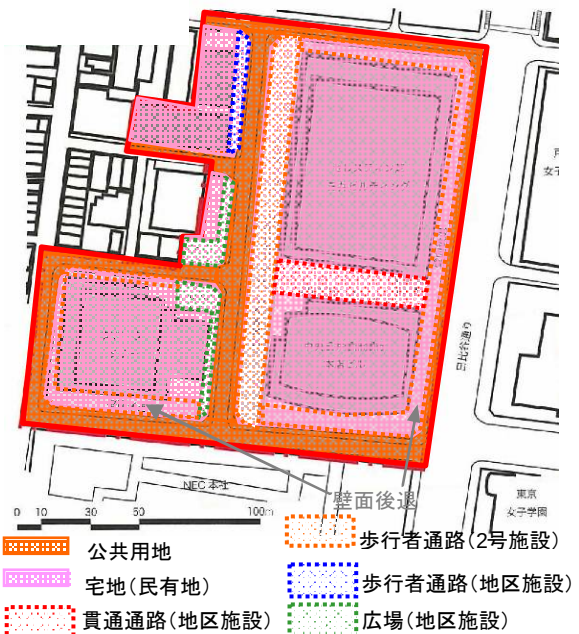


大街区化の概要

大街区化前



大街区化後



施設整備の状況等

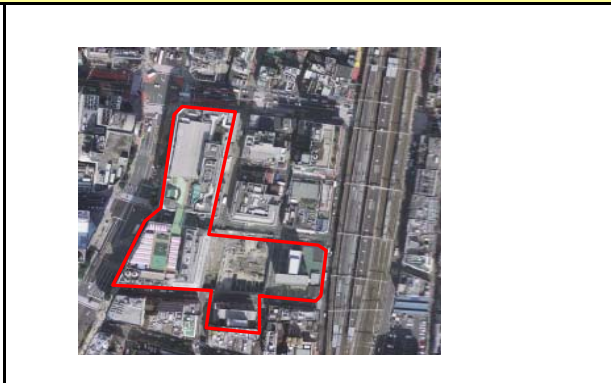
整備後の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

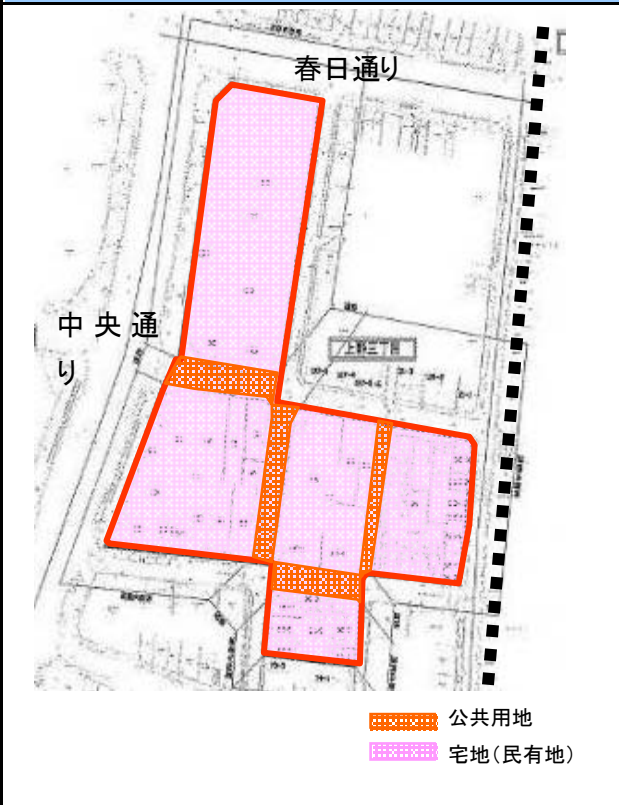
事例番号		15	
公共施設再編	パターン	別種の公共施設に付け替え ※ 駅前広場は道路法の適用がされているが、ここでは機能面から別種とした	
	背景	・ 駅前広場の整備は喫緊の課題であった。買収方式では多額の費用を要する上、面積減少の同意を得られない。そこで、公共施設再編で駅前広場を確保し整備。	
地区名称		御徒町駅南口西地区	
市区町村名		東京都 台東区	
大街区化の目的		・ 複数の街区に分散立地していた商業施設を大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、駅前の高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、駅前広場の確保	
上位計画等での位置づけ		地区計画の方針において「区有地や区道を活用しながら合理的かつ効率的に土地利用を再編整備」と位置づけ	
大街区化の経緯	・ 商業施設の建替え、一体的利用要望を契機として、検討		
	都市計画決定	— (市街地整備事業)	
	事業期間	平成 19 年度～平成 22 年度	
	関係する手続き等	平成 3 年度（地区計画の方針）	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 1.1 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	約 430,280 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 1,211 m ²	施行後 1,211 m ²
		増減 なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設（百貨店）	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）駅前広場	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 自動車・歩行者とも通行（道交法適用）	【空間担保】 地区計画（地区施設） 【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 駅前広場と一体的な利用となり、賑わいの創出	
	公共施設の再編	・ 用地買収を伴わず、駅前に広場を確保 ・ 従前の公共機能は地区計画により確保	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区

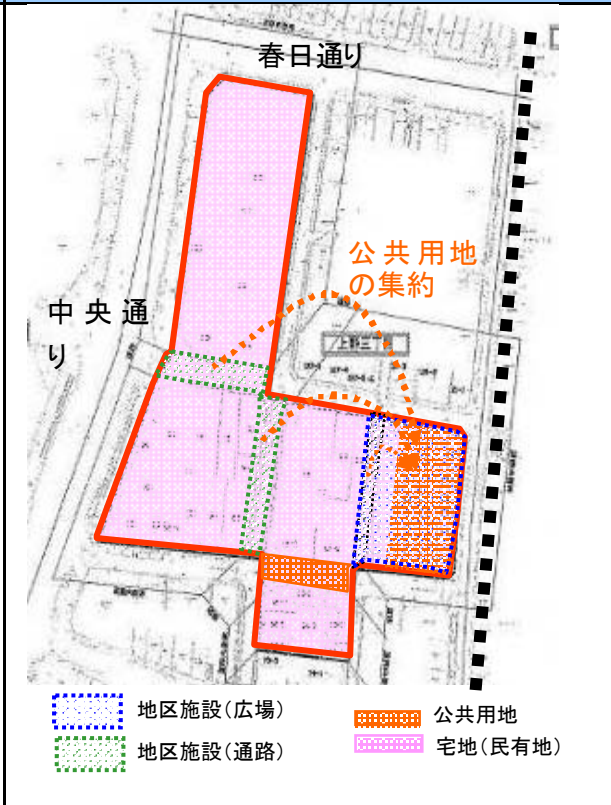


大街区化の概要

大街区化前



大街区化後



施設整備の状況等

地区施設道路の状況



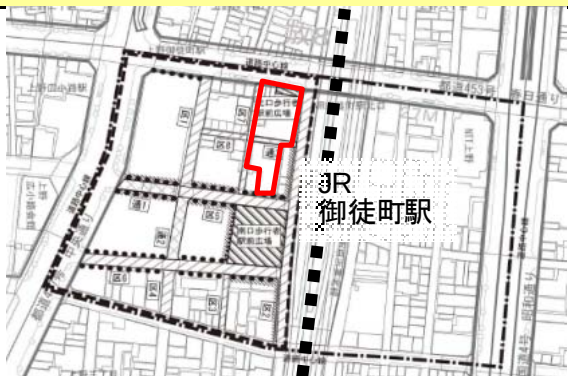
駅前広場の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

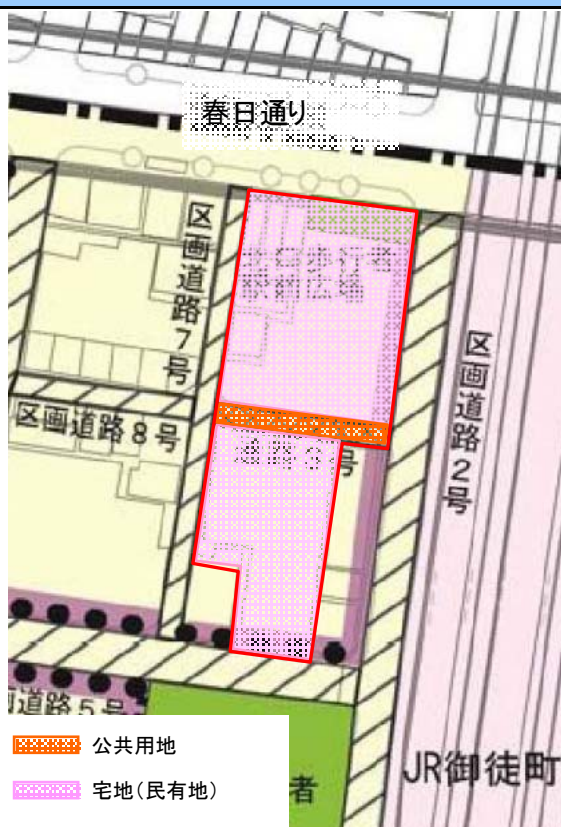
事例番号		16	
公共施設再編	パターン	別種の公共施設に付け替え ※ 駅前広場は道路法の適用がされているが、ここでは機能面から別種とした	
	背景	・ 駅前広場の整備は喫緊の課題であった。買収方式では多額の費用を要する上、面積減少の同意を得られない。そこで、公共施設再編で駅前広場を確保し整備。	
地区名称		御徒町駅北口西地区	
市区町村名		東京都 台東区	
大街区化の目的		・ 2 つの街区に分散立地していた商業施設を大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、駅前の高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、駅前広場の確保	
上位計画等での位置づけ		地区計画の方針において「区有地や区道を活用しながら合理的かつ効率的に土地利用を再編整備」と位置づけ	
大街区化の経緯	・ 商業施設の建替え、一体的利用要望を契機として、検討		
	都市計画決定	— (市街地整備事業)	
	事業期間	平成 23 年度～平成 26 年度	
	関係する手続き等	平成 3 年度（地区計画の方針）	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 0.2 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費(平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費)	約 55,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 127 m ²	施行後 約 127 m ²
		増減 なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設	
	公共施設の再編	(施行前) 道路 ⇒ (施行後) 駅前広場	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者のみ通行 (道交法適用予定なし)	【空間担保】 地区計画（地区施設） 【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 駅前広場と一体的な利用となり、賑わいの創出	
	公共施設の再編	・ 用地買収を伴わず、駅前に広場を確保 ・ 従前の公共機能は地区計画により確保	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区



大街区化の概要

大街区化前



大街区化後



施設整備の状況等

従前道路の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

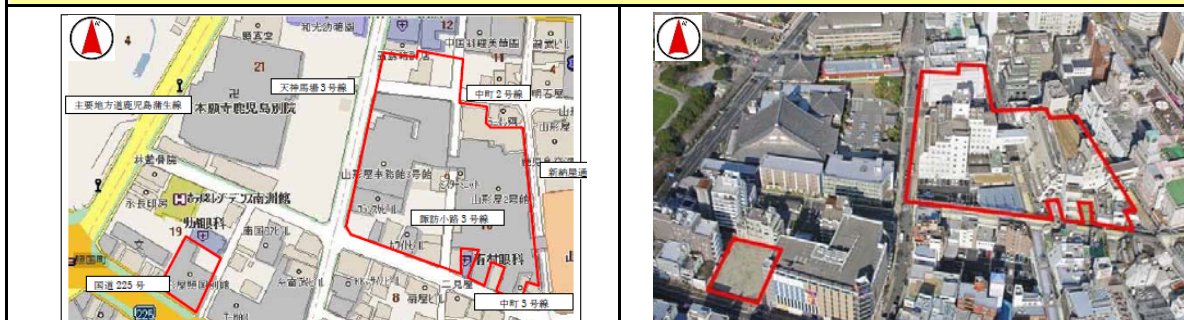
事例番号		17
公共施設再編	パターン	宅地化し民間への有償貸付けによる収入で公益施設を取得
	背景	東京駅前地域で需要の高まっている駅前保育の対応を図るため、大街区化に伴い廃道した部分を活用して子育て支援施設を確保した。廃道部分（普通財産）を事業者の有償貸し付けし、区の負担を軽減。
地区名称		京橋二丁目 16 地区
市区町村名		東京都 中央区
大街区化の目的		- 区道で分断されていた 2 つの街区を一つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高規格の業務機能を導入し、東京駅前地域の都市再生を促進。 - 大街区化に伴い、公共施設を宅地化（普通財産）し、地域に必要な公益施設を取得。
上位計画等での位置づけ		- 地区計画の土地利用の方針において、「街区の再編等を図りながら都心としての都市機能の強化を積極的に進め、東京の玄関口に相応しい都市整備を推進する」と位置付け。 - 区道の改廃に関する審査基準に位置付け
大街区化の経緯	- 企業の本社建設に際し、区道廃止を含めて敷地の一体利用による有効高度利用を検討。 - 東京駅前地域で需要の高まっている駅前保育の対応を図るため、公益施設の整備について検討	
	都市計画決定	平成 20 年度（都市再生特別地区）
	事業期間	平成 21 年度～平成 25 年度
	関係する手続き等	平成 20 年度 地区計画の変更
事業の概要	事業種別	都市再生特別地区
	施行地区面積	約 0.7 ha
	施行主体	民間事業者
	事業費	非公表
	公共用地面積	施行前 約 3,060 m ²
		施行後 約 3,060 m ² 増減なし
大街区化の概要	敷地の利用施設	業務施設、子育て支援施設
	公共施設の再編	(施行前) 道路を宅地化 ⇒ (施行後) 区有地を民間に有償貸付け。賃料を原資に公益施設を確保。
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行	【空間担保】 地区施設
		【管理担保】 覚書、土地賃貸借契約
大街区化の効果	敷地の一体利用	敷地の一体的整備・利用により、東京駅前地域に相応しい土地の有効な高度利用を実現
	公共施設の再編	・ 区の負担を軽減しながら、必要な公益施設を配置
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期	
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合
		事業で廃止の場合
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合
		事業で廃止の場合

事業施行地区	
所在地：中央区京橋二丁目15番、16番、17番	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
	B地区 (子育て支援施設棟) 賃料を原資に子育て支援施設を取得 A地区 (事務所棟) 公共用地を普通財産として宅地化、民間有償貸付け 広場の整備 貫通通路の整備 (地区施設)
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
従前道路の状況	貫通通路・広場イメージ 建物のイメージ図

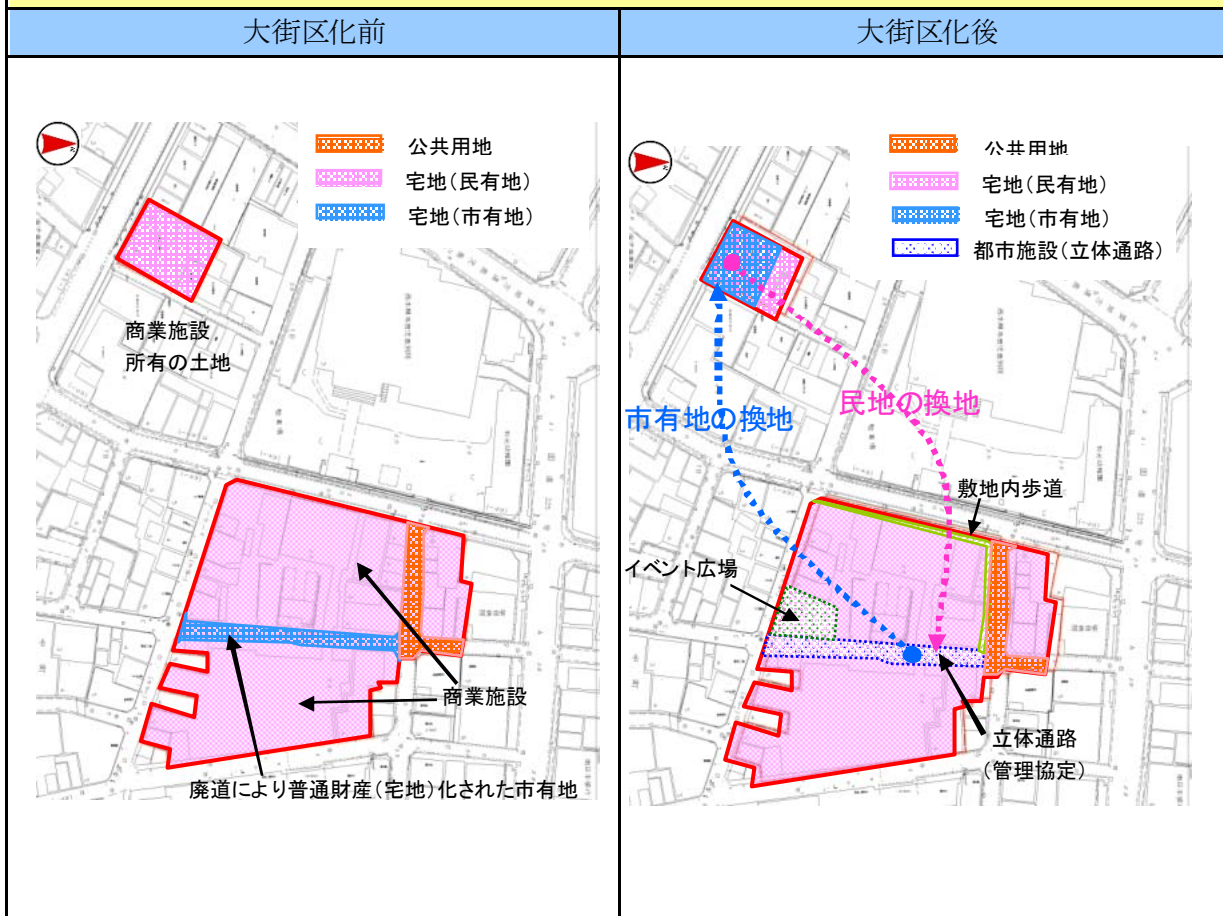
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		18	
公共施設再編	パターン	まちづくり施設用地に変換	
	背景	敷地の一体化を図りたい商業者と中心市街地活性化を図りたい自治体の思いが一致。	
地区名称		中町地区	
市区町村名		鹿児島市	
大街区化の目的		・ 中心市街地の核となる商業施設の増床のため、敷地の高度利用を図り、まちなかのぎわいを創出する。 ・ 市道は廃道し、普通財産化の上、街区外の商業施設所有地と換地入替えし、中心市街地活性化に資する用地として活用。	
上位計画等での位置づけ		都市計画マスタープランに「土地の高度利用を促進し、広場や歩行空間を生み出しながら多くの人の集まる商業業務機能の集積を促進」と活性化地区を位置づけ（大街区化の位置づけはなし）	
大街区化の経緯	・ 商業施設の増床計画を契機として検討		
	都市計画決定	—（市街地整備事業）	
	事業期間	平成 19 年度～平成 24 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 1.2 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費(平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費)	220,600 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 569 m ²	施行後 569 m ²
		増減 なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業施設（百貨店）、シネマコンプレックス	
	公共施設の再編	（施行前）道路を宅地化 ⇒（施行後）まちづくり施設用地	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者のみ通行	【空間担保】 都市計画（立体通路）	【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 中心市街地の核となる商業施設の増床。	
	公共施設の再編	・ 中心市街地活性化に資する用地として活用。 ・ 従前の公共機能は都市計画と管理協定により確保。	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業前
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	（施行前）公共用地を廃道し宅地化 ⇒（施行後）換地
		事業で廃止の場合	—
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	従前公共用地と等積で換地を取得
		事業で廃止の場合	—

事業施行地区



大街区化の概要



施設整備の状況等



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

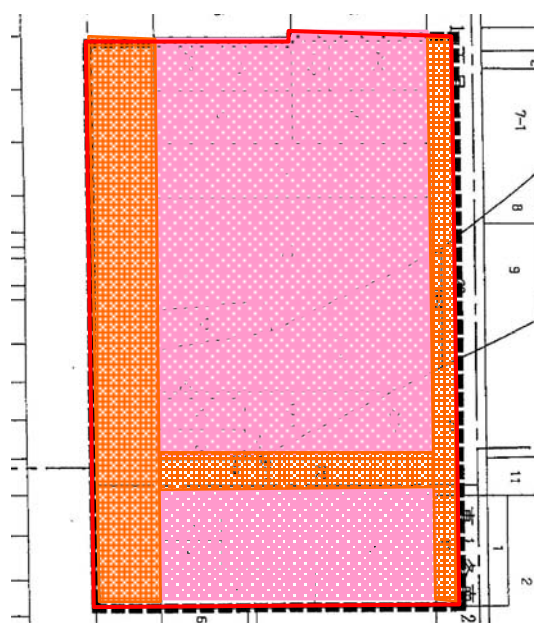
事例番号		19
公共施設再編	パターン	「対価によりまちづくり費用に充当」
	背景	・ 当事業は本市の重点事業の位置づけ。
地区名称		砂川市東 1 南 1 地区
市区町村名		砂川市
大街区化の目的		・ 市道で別れていた 2 の街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、空洞化した商店街の活性化と老朽化した店舗を更新。 ・ 「対価によりまちづくり費用に充当」。
上位計画等での位置づけ		砂川市第 4 期総合計画において「当該地域における整備課題を明確にし、魅力ある商店街づくりのため再開発事業」と位置付け。
大街区化の経緯	砂川市第 4 期総合計画の位置づけを受けて検討開始。	
	都市計画決定	平成 11 年度
	事業期間	平成 12 年度～平成 13 年度
	関係する手続き等	平成 6 年度（砂川市街地総合再生基本計画策定）
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業
	施行地区面積	約 0.9 ha
	施行主体	個人施行
	事業費	約 1,600,000 千円 内公共負担 495,600 千円（内市区町村費 0 千円）
	公共用地面積	施行前 2,809 m ²
		施行後 2,249 m ² 減少
大街区化の概要	敷地の利用施設	店舗、事務所、住宅、駐車場
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）対価
従前公共用地の機能の確保	【機能】	【空間担保】
	特には確保していない	—
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上
	公共施設の再編	・ 狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期	
	事業による	
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合
		事業で廃止の場合
	従前公共用地対価の考え方	公共用地⇒対価（まちづくり費用等に充当）
		—
	事業前に廃止の場合	—
	事業で廃止の場合	私道並み鑑定評価

事業施行地区



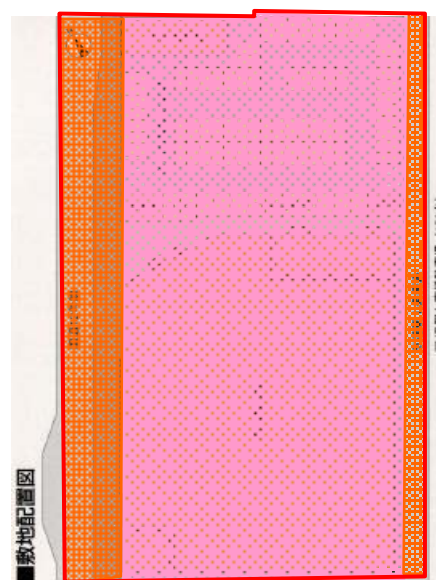
大街区化の概要

大街区化前



公共用地
宅地(民有地)

大街区化後



公共用地
宅地(民有地)

施設整備の状況等

従前のまちなみ

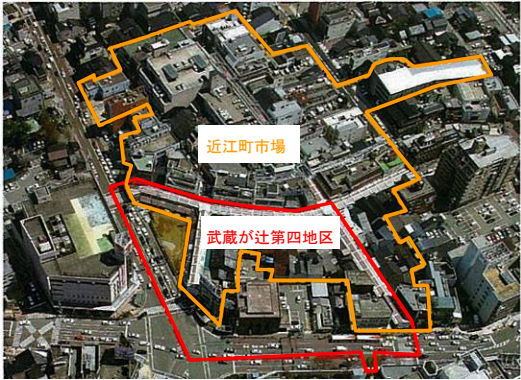
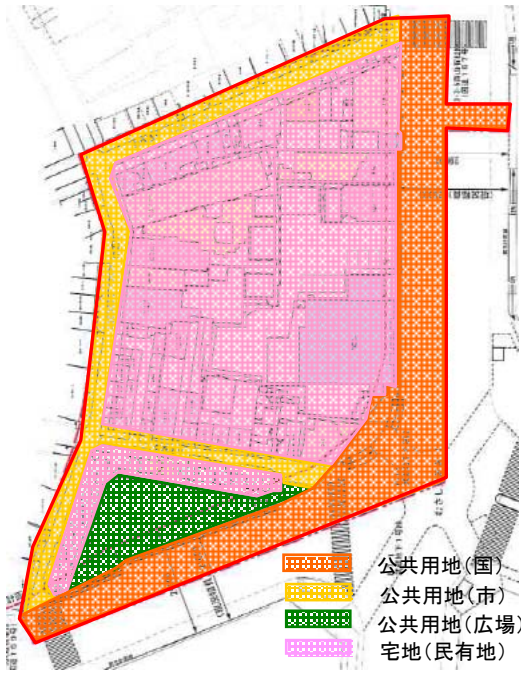
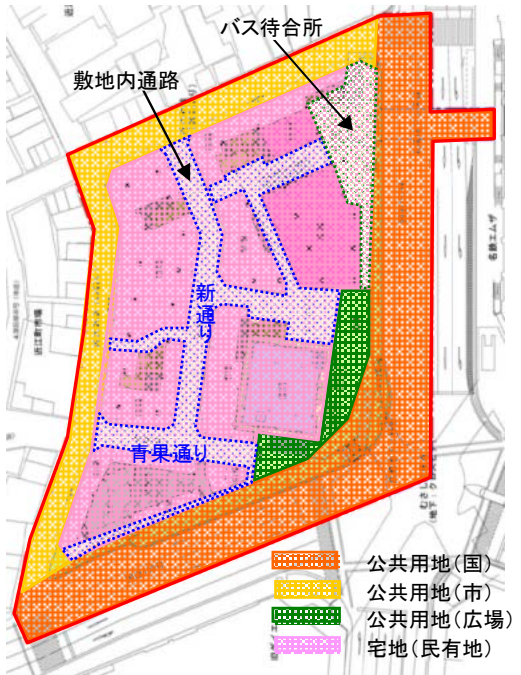


整備後の状況



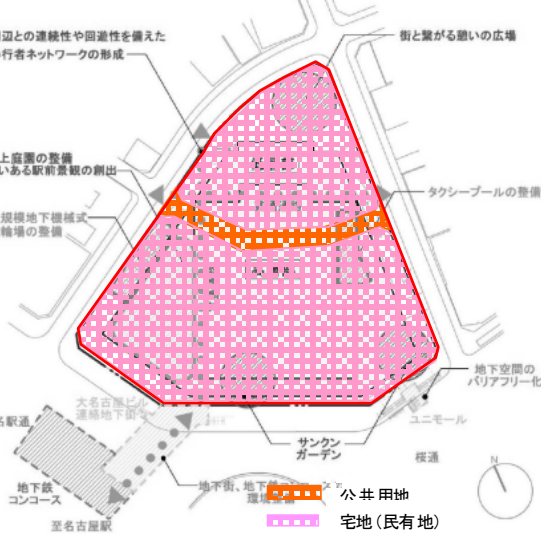
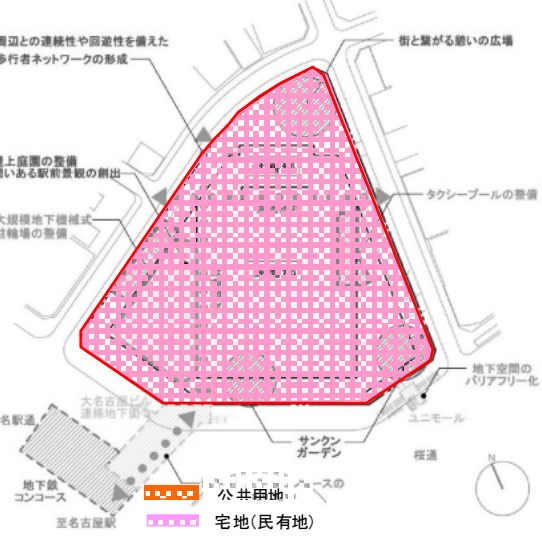
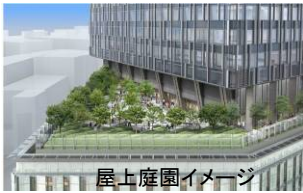
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		20	
公共施設再編	パターン	対価によりまちづくり費用等に充当	
	背景	不要となる公共用地は無理に付替えず、事業推進・機能確保が重要と判断。	
地区名称		武蔵ヶ辻第四地区	
市区町村名		金沢市	
大街区化の目的		・ 道路で分断された街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、土地の有効利用を促進。 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により外周道路拡幅や広場を再整備。敷地内自由通路とあわせて歩行者通行機能を確保。	
上位計画等での位置づけ		・ 市として再開発を推進する区域の位置づけ	
大街区化の経緯	・ 「近江町市場」を再生し、集客力の向上と防災性の強化を検討するなかで、敷地の一体的利用を図る大街区化を実施。		
	都市計画決定	平成 14 年度	
	事業期間	平成 14 年度～平成 21 年度	
	関係する手続き等	－	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 0.9 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	約 5,660,000 千円 内公共負担 約 3,491,000 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 4,423 m ²	施行後 4,302 m ²
		減少	
大街区化の概要	敷地の利用施設	市場、店舗、銀行	
	公共施設の再編	（施行前）道路・広場 ⇒（施行後）施設建築物敷地	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行（敷地内通路）	【空間担保】 管理規約	【管理担保】 管理規約、協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 市場機能の維持・向上による集客力の強化。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・ 幹線道路の拡幅、広場の再配置。 ・ 施設建築物敷地に変換し、事業推進を支援。	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒対価（まちづくり費用等に充当）
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	対価受領せず（敷地の一部を自由通路、広場、バス待合所として無償利用するため）

事業施行地区	
 JR金沢駅	 近江町市場 武蔵が辻第四地区
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 公共用地(国) 公共用地(市) 公共用地(広場) 宅地(民有地)	 バス待合所 敷地内通路 新通り 青果通り 公共用地(国) 公共用地(市) 公共用地(広場) 宅地(民有地)
施設整備の状況等	
敷地内通路と市場	整備後の状況
 敷地内通路(新通り)  敷地内通路(青果通り)	 バス待合所  全景

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		21	
公共施設再編	パターン	対価をもって処分し公共団体の歳入とする	
	背景	・大街区化においても必要な機能は確保される。	
地区名称		名駅三丁目 27 番地区	
市区町村名		名古屋市	
大街区化の目的		・業務・商業施設を利用する街区とホテルで使用する街区を大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度有効利用を実現する。	
上位計画等での位置づけ		都市再生特別地区で高度利用を位置づけ	
大街区化の経緯	・民間事業者からの都市再生特区提案により老朽化した建物の建替えに際し、国際的・広域的な業務拠点に必要な敷地規模を大街区化により確保を検討。		
	都市計画決定	平成 23 年度（都市再生特別地区）	
	事業期間	平成 24 年度～平成 27 年度（予定）	
	関係する手続き等	平成 23 年度	
事業の概要	事業種別	開発行為、都市再生特別地区	
	施行地区面積	約 0.9 ha	
	施行主体	民間事業者	
	事業費	非公表	
	公共用地面積	施行前 約 600 m ²	施行後 0 m ²
		減少	
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所、商業施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路を普通財産化し事業者に払下げ ⇒（施行後）建物用地	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行	【空間担保】 －	【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・大規模な床面積の確保による国際的な業務機能の立地。 ・建物の一体的整備・利用により地区レベルのエネルギー消費効率の向上	
	公共施設の再編	・不要となった公共施設を廃止し、対価を取得 ・従前の通行機能は、敷地内の歩行者通路の機能として事業者が整備	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		特区の都決後、開発許可前
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	公共用地⇒対価（民間事業者に払下げ）
		事業で廃止の場合	－
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	鑑定評価
	対価の考え方	事業で廃止の場合	－

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 ※記載の施設等は整備予定のよるもの	
施設整備の状況等	
従前のイメージ	整備後のイメージ
 外観 (JR名古屋駅側から望む)  廃止された道路	 外観イメージ  屋上庭園イメージ

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

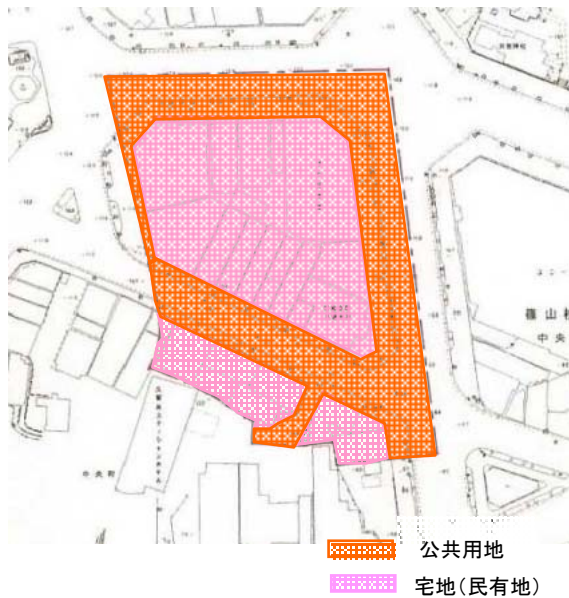
事例番号		22	
公共施設再編	パターン	対価によりまちづくり費用等に充当	
	背景	当事業は、本市が取り組んでいた新幹線駅周辺整備事業と一体となった重点施策に位置づけられており、事業計画を成立させるために対価を事業支援として活用してもらうとともに、用地を事業区域に取りこませた。	
地区名称		JR 久留米駅前第一街区地区	
市区町村名		久留米市	
大街区化の目的		・市道を廃止し 2 つの街区を 1 つに集約する大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、新幹線駅前における土地の高度利用、都市機能の更新を促進する。	
上位計画等での位置づけ		・都市計画区域マスタープランの既成市街地の再開発の方針において、「本地区を含む中心商業業務地を市街地再開発等の実施による建築物の不燃化、高層化を促進することにより、土地の高度利用を図る。」と位置づけ。	
大街区化の経緯	・九州新幹線の計画公表を契機に駅前周辺の活性化を検討する中で、敷地の一体的利用による高度利用を検討。		
	都市計画決定	平成 18 年度	
	事業期間	平成 18 年度～平成 22 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 0.7 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	約 10,474,000 千円 内公共負担約 3,143,000 千円（内市区町村費 702,750 千円）	
	公共用地面積	施行前 2,986 m ²	施行後 2,154 m ²
		減少	
大街区化の概要	敷地の利用施設	住宅、商業	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）施設建築物敷地	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行	【空間担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・ 交差点の減少による安全性の向上 ・ 不要となる公共用地の処分による対価の取得	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒対価（民間事業者に払下げ）
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	—
	対価の考え方	事業で廃止の場合	私道並み鑑定評価

事業施行地区

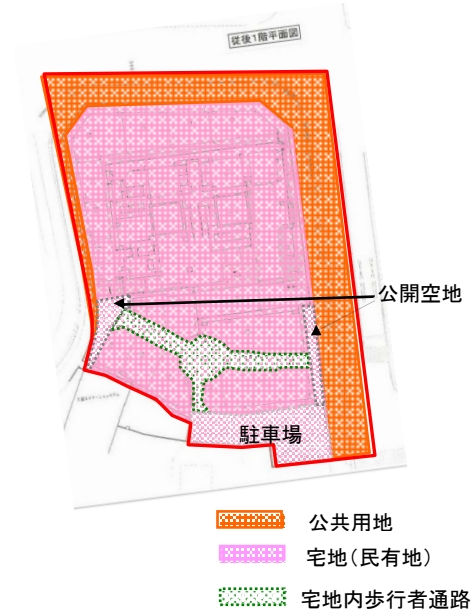


大街区化の概要

大街区化前



大街区化後



施設整備の状況等

従前の状況



整備後の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

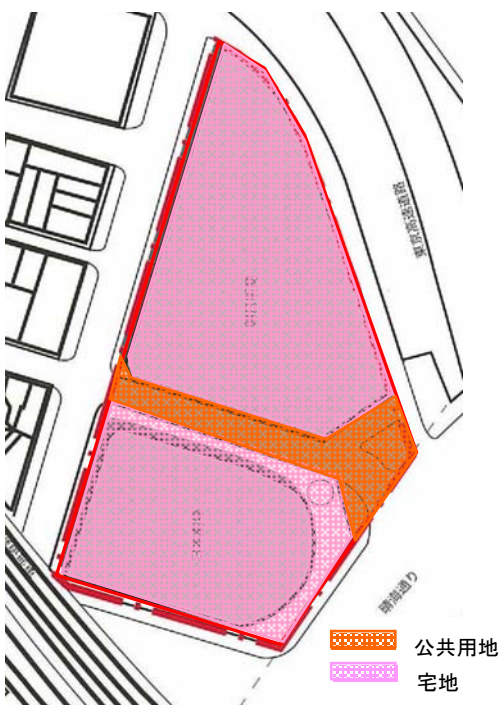
事例番号		23	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設及び別種の公共施設に付け替え	
	背景	・建物の更新に合わせ、公民の連携による歩行者空間確保等の公開空地ネットワーク型まちづくりの実現を図る。	
地区名称		有楽町駅前地区	
市区町村名		東京都 千代田区	
大街区化の目的		・道路で分断されていた街区を一体化し、土地の有効利用を促進 ・地域に不足している公園整備とゆとりのある歩行者空間を確保	
上位計画等での位置づけ		大手町・丸の内・有楽町地区、地区計画において「有楽町駅東側では、建物密集地区における街区再編等の面的な再整備を推進する」との位置づけ。	
大街区化の経緯	・朝日新聞東京本社が地区外への移転を契機に、都心の新しい顔となる再開発が計画され、敷地の一体利用を図る大街区化を検討。		
	都市計画決定	昭和 55 年度（土地区画整理事業）	
	事業期間	昭和 56 年度～昭和 63 年度	
	関係する手続き等	昭和 55 年度（高度利用地区） 平成 14 年度（地区計画の変更）	
事業の概要	事業種別	土地区画整理事業	
	施行地区面積	約 0.9 ha	
	施行主体	個人施行	
	事業費	約 330,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 1,227 m ²	施行後 1,227 m ²
		増減なし	
大街区化の概要	敷地の利用施設	商業、劇場、展示施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路及び公園	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 歩行者通行	【空間担保】 協定（地区計画変更まで） 地区施設（貫通通路）
		【管理担保】 地区計画に関する運用基準（平成 17 年度以降）	
大街区化の効果	敷地の一体利用	・地区のポテンシャルを活かした拠点的开发に必要な建築面積・延床面積を確保することにより集客力を強化。 ・建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・交差点の減少による安全性の向上 ・外周道路拡幅、公園の整備によるゆとりのある歩行者空間の創出。	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	減少していないため対価なし

事業施行地区

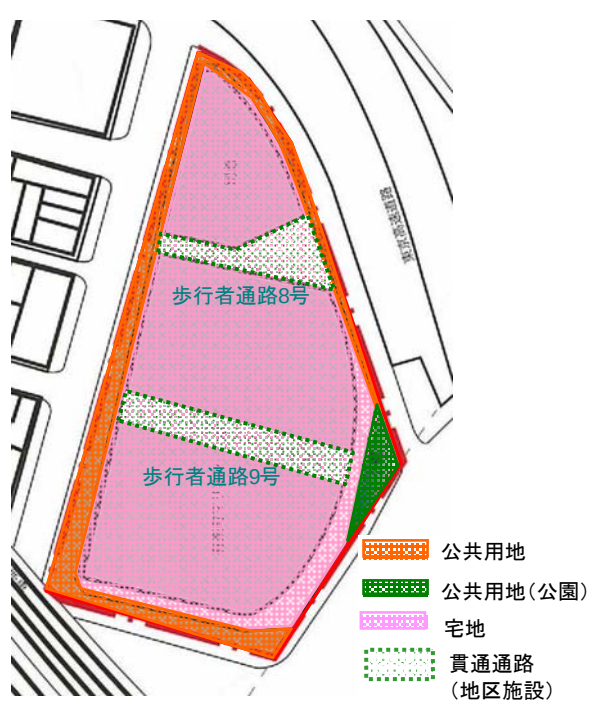


大街区化の概要

大街区化前



大街区化後



施設整備の状況等

公共用地の状況

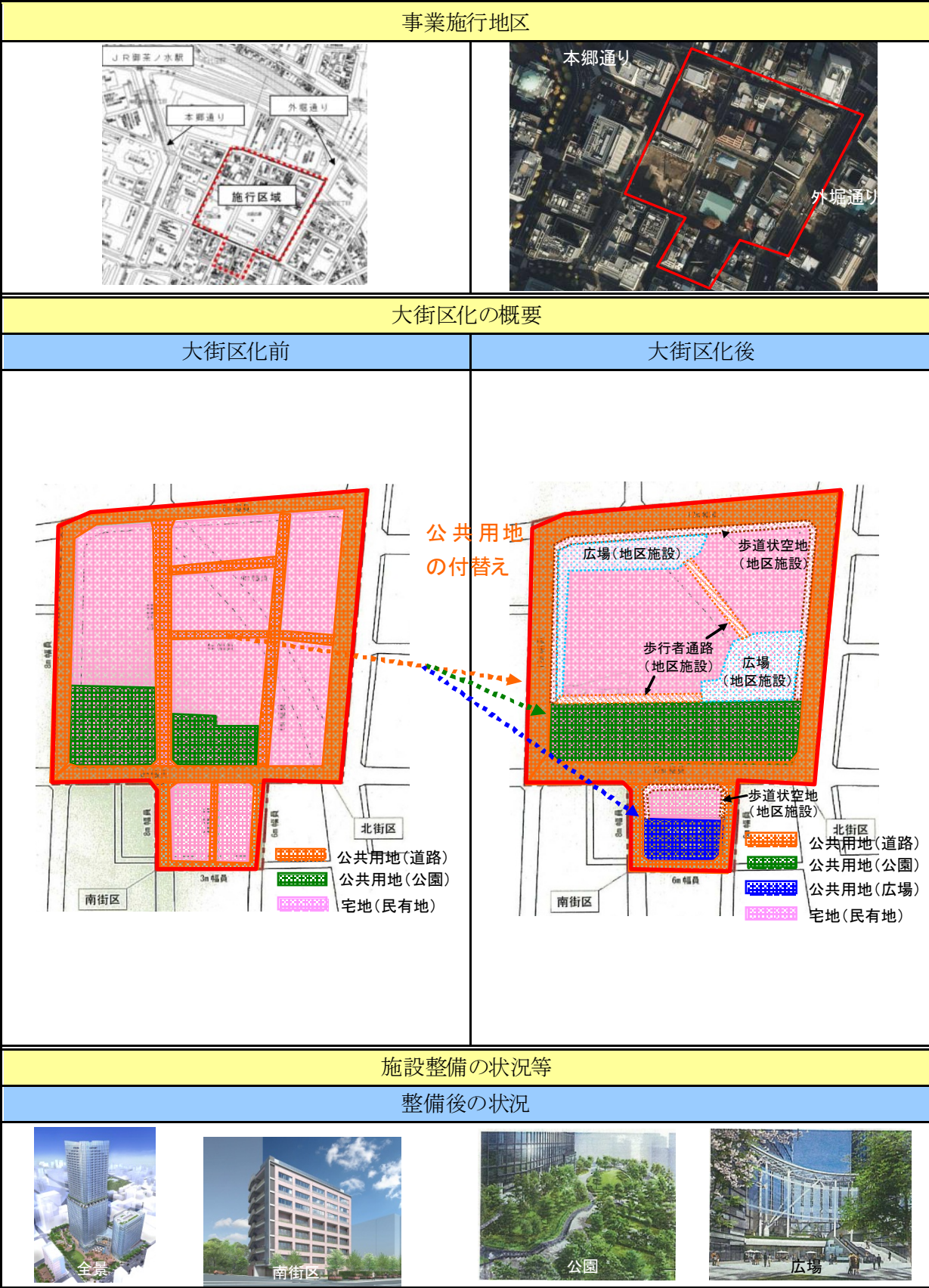


貫通通路の状況



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		24	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設及び別種の公共施設に付け替え	
	背景	・地域に不足する公園の拡充、賑わい空間（広場）の創出、外周道路の歩道空間の充実などの地域貢献により、地域全体の魅力向上と総合的な都市環境の整備を図る。	
地区名称		淡路町二丁目西部地区	
市区町村名		東京都 千代田区	
大街区化の目的		・区道で別れていた複数の街区を集約する大街区化・敷地の一体利用により高度利用を実現。 ・大街区化に伴う公共施設の再編により、外周道路拡幅、公園拡充、広場を整備。	
上位計画等での位置づけ		・地区計画の地区施設の整備方針で、「街区の再編による道路環境整備」や「人々の憩いとふれあいの場となる公園・広場等の整備」を位置づけ。	
大街区化の経緯	・小学校移転を契機に跡地と併せて小規模な街区を再編し高度利用を図る大街区化を検討。		
	都市計画決定	平成 19 年度（市街地再開発事業、都市再生特別地区）	
	事業期間	平成 20 年度～平成 25 年度	
	関係する手続き等	平成 19 年度（地区計画の変更） 平成 21 年度（特別区道の路線の認定及び廃止）	
	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 2.2 ha	
事業の概要	施行主体	組合施行	
	事業費（平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費）	約 62,400,000 千円（見込み） 内公共負担 7,698,000 千円（内市区町村費 3,750,000 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 7,704 m ²	施行後 約 8,169 m ²
		増加 約 465 m ²	
	大街区化の概要	敷地の利用施設	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		（施行前）道路、公園 ⇒（施行後）道路、公園、広場	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通路（地区施設）	【空間担保】 地区計画（地区施設）	【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・公共施設と住宅・商業・業務施設が調和した市街地の形成。歩行者空間の確保や沿道の緑化等により、防災性能や周辺環境の向上。 ・建物の一体的整備・利用により、地区レベルでのエネルギー消費効率の向上	
	公共施設の再編	・狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上 ・地域に不足する緑地空間を拡充	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
事業で廃止の場合		減少していないため対価なし	



※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

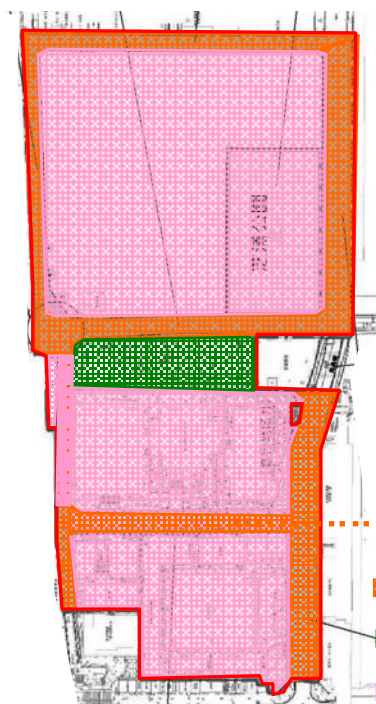
事例番号		25	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設及び別種の公共施設に付け替え	
	背景	・ 田町駅東口北地区街づくりビジョンの策定を契機に地域に不足する緑の拠点となる公園の整備への対応と土地利用転換に応じた外周道路の歩行者空間の拡充対応を図った。	
地区名称		田町駅東口北地区	
市区町村名		東京都 港区	
大街区化の目的		・ 駅近傍の大規模敷地の土地利用転換にあわせ土地利用の整序化を図り、併せて公共施設の整備による良好な都市環境の形成 ・ 緑の拠点となる公園や広場の充実等の良好な地域環境の形成	
上位計画等での位置づけ		区の田町駅東口北地区まちづくりビジョンにおいて「環境と共生した魅力的な複合市街地の形成」と位置づけ	
大街区化の経緯	・ 田町駅東口北地区の街づくりにあたり、土地地区画整理事業を活用しながら駅近傍の道路、公園等の都市基盤施設を一体的に整備し、芝浦・海岸地域の玄関口にふさわしい街づくりを検討		
	都市計画決定	—（市街地整備事業）	
	事業期間	平成 23 年度～平成 28 年度	
	関係する手続き等	—	
事業の概要	事業種別	土地地区画整理事業	
	施行地区面積	約 7.7 ha	
	施行主体	都市再生機構（同意施行者）	
	事業費（平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費）	約 8,149,000 千円 内公共負担 0 千円（内市区町村費 0 千円）	
	公共用地面積	施行前 20,382 m ²	施行後 22,920 m ²
		増加	
大街区化の概要	敷地の利用施設	業務、商業施設、保育施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒（施行後）道路及び公園	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 特には確保しない	【空間担保】 —
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 駅近傍に業務・商業施設、生活利便施設、文化交流施設などを高度に複合させた都市の活力・活性化の拠点の形成 ・ 建物の一体的整備・利用による地区レベルでのエネルギー消費効率の向上	
	公共施設の再編	・ 外周道路の新設及び拡幅により、ゆとりある歩行者空間の確保 ・ 公園の再編・拡充により、緑のネットワーク及び地域コミュニティ等の中核とし、災害時の避難場所としても対応できる公園を創出	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	—
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	—
事業で廃止の場合		減少していないため対価なし	

事業施行地区



大街区化の概要

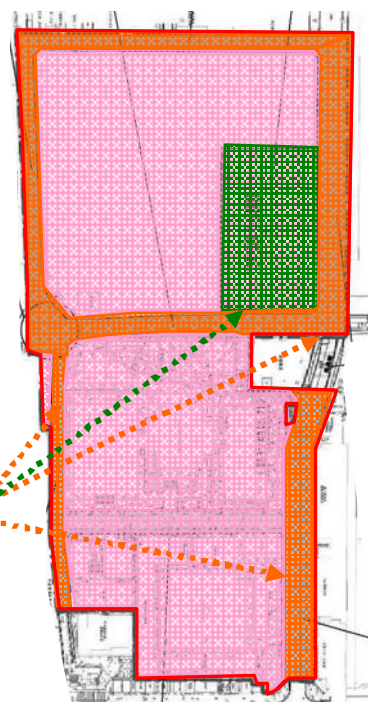
大街区化前



公共用地
の付替え

- 公共用地
(道路)
- 公共用地
(公園)
- 宅地

大街区化後



- 公共用地
(道路)
- 公共用地
(公園)
- 宅地

施設整備の状況等

従前の状況



廃止される道路



公園

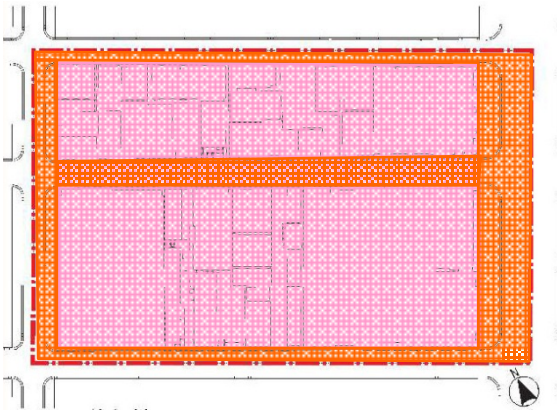
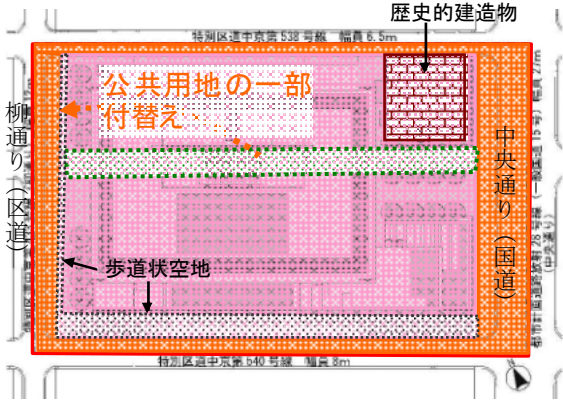
整備後の状況



公益施設と公園のイメージ図

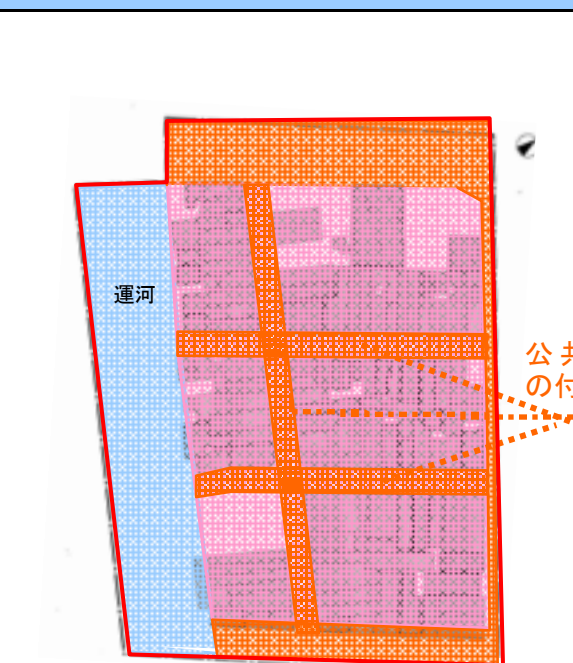
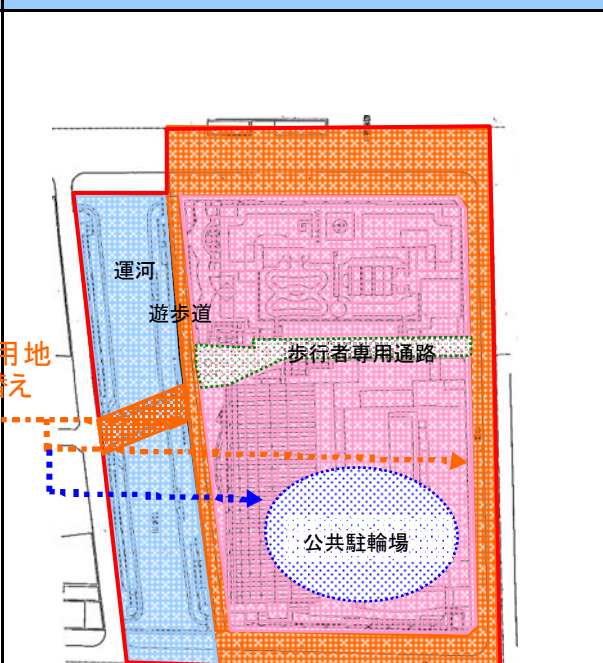
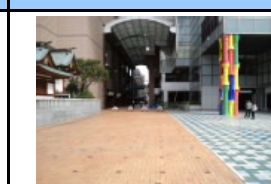
※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		26
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え及び公益施設の床に変換
	背景	・歩行者空間を拡充し東京駅前地域の交通機能を強化するとともに、区の観光拠点を形成するため、公共施設（道路）権利変換で公益施設の床に変換。
地区名称		京橋二丁目西地区（都市再生特別地区名称：京橋 2 丁目 3 地区）
市区町村名		東京都 中央区
大街区化の目的		・区道で分断されていた 2 つの街区を一体化し、東京駅前地域の先導プロジェクトとして、国際競争力を高める機能更新を図る。 ・大街区化による市街地再開発事業の実現や公共施設の再編により、東京駅周辺の歩行者ネットワークの強化や観光拠点施設等の文化交流拠点の形成を図る。
上位計画等での位置づけ		・地区計画の目標に東京駅前の八重洲・京橋周辺を再編すべき区域と位置付け。※再編すべき区域：区が定めるまちづくりガイドラインに基づき、必要に応じて街区の再編等を行いながら、質の高い機能集積と機能更新を図る区域 ・東京駅前地域のまちづくりガイドラインにおいて、上記の再編すべき区域内の整備の考え方を記載。 ・区道の改廃に関する審査基準に位置付け
大街区化の経緯	・東京駅の近接地であり利便性に優れた立地にも関わらず、細分化された小規模宅地が多く存在し、建築物の老朽化などにより地域の活力の低下が顕在化。 ・権利者の生活再建を図りながら、東京駅前地域の活力や魅力を向上させるため、土地の集約化による街区再編を行う。	
	都市計画決定	平成 21 年度（市街地再開発事業）
	事業期間	平成 23 年度～平成 28 年度
	関係する手続き等	平成 21 年度都市再生特別地区の変更、地区計画の変更
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業、都市再生特別地区
	施行地区面積	約 1.0 ha
	施行主体	組合施行
	事業費(平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費)	約 62,939,000 千円 内公共負担 5,680,000 千円（内市区町村費 2,840,000 千円）
	公共用地面積	施行前 3,185 m ²
		施行後 2,455 m ² 減少
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所、店舗、歴史・文化交流施設（公共公益施設含む）
	公共施設の再編	（施行前）道路（一部、普通財産化） ⇒（施行後）道路及び公益施設
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行機能	【空間担保】 地区施設
		【管理担保】 なし
大街区化の効果	敷地の一体利用	・土地の集約化により、権利者の資産向上と国際競争力を高める業務・商業等の機能更新を実現。
	公共施設の再編	・付替え部分と民地内の歩道状空地（地区施設）により歩行者空間を強化
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期	
	一部事業前	
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の部分
		道路（普通財産化）⇒公益施設床
		事業で廃止の部分
		公共用地⇒公共用地
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の部分
		普通財産（宅地）を権利変換に基づき評価
		事業で廃止の部分

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
  公共用地  宅地(民有地)	  公共用地  宅地(民有地)  貫通通路(地区施設)
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
 狭あい道路(2項道路)に面する建物	 建物外観のイメージ  地区施設(貫通通路)や歴史的建築物等の低層階のイメージ

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		27	
公 共 施 設再編	パター ン	同種の公共施設に付け替え及び公益施設の床に変換	
	背景	歩道空間の確保と伴に、地域に不足する駐輪場の確保が課題であった。	
地区名称		下川端地区	
市区町村名		福岡市	
大街区化の目的		・ 敷地の統合による土地の合理的かつ高度利用を実現 ・ 大街区化に伴う公共施設の再編により、一部を区画道路・運河沿いの遊歩道に付け替え歩道空間を確保。残りは公共駐輪場に変換。	
上位計画等での位置づけ		川端地区再開発基本計画（昭和 47 年度に市策定）で市街地再開発事業による整備の位置づけ。	
大街区化の経緯	・ 地区の大半が短冊状の宅地・長屋的構造物のため、個別開発が困難なかで、大街区化による高度利用の検討を地元発意で開始。		
	都市計画決定	平成 2 年度	
	事業期間	平成 4 年度～平成 11 年度	
	関係する手続き等	平成 2 年度（高度利用地区）	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 2.8 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費	約 97,800,000 千円 内公共負担 約 7,398,000 千円（内市区町村費 千円）	
	公共用地面積	施行前 13,900 m ²	施行後 12,500 m ²
		減少	
大街区化の概要	敷地の利用施設	ホテル、商業施設、業務施設、文化施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路、公共駐輪場	
従前公共用地の機能の確保	【機能】 一部歩行者通行（24 時間通行可）	【空間担保】 －	【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・ 複数の街区の一体利用により高度利用を実現 ・ 耐火建築物の一体的整備による都市防災性の向上	
	公共施設の再編	・ 運河沿いの遊歩道確保による景観形成 ・ 交差点の減少による安全性の向上 ・ 新たな歳出を伴わず、公益施設（公共駐車場）を確保	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒一部公共用地、残りは保留床特定分譲の原資
	従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	付替え前と付替え後の公共用地価額の差額（単価は前後とも周辺宅地に準じる）

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
 公共用地(道路) 宅地(民有地) 公共用地(運河)	 公共用地(道路) 宅地(民有地) 公共用地(運河)
施設整備の状況等	
公共施設の付け替え施設	敷地内歩行者専用通路
 運河沿いの遊歩道  公共駐車場	 

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		28
公共施設再編	パターン	対価をもって処分し公共団体の歳入とする 同種の公共施設に付け替え
	背景	大街区化においても必要な施設は確保。不要な施設は設置しない。
地区名称		名駅四丁目 10 番地区
市区町村名		名古屋市
大街区化の目的		・市道で 2 つに別れている街区を業務・商業施設ビルの建替えにあたり、大街区化・敷地の一体利用を図ることにより、高度有効利用を実現する。
上位計画等での位置づけ		都市再生特別地区で高度利用を位置づけ
大街区化の経緯	・民間事業者からの都市再生特区提案による老朽化した建物の建替えに際し効率的な土地利用を図るため、敷地の一体利用・大街区化を検討。	
	都市計画決定	平成 23 年度（都市再生特別地区）
	事業期間	平成 25 年度～平成 28 年度（予定）
	関係する手続き等	平成 23 年度
事業の概要	事業種別	開発行為、都市再生特別地区
	施行地区面積	約 0.5 ha
	施行主体	民間事業者
	事業費	非公表
	公共用地面積	施行前 約 500 m ²
		施行後 約 300 m ² 減少
大街区化の概要	敷地の利用施設	事務所、商業施設、ホテル、シネマコンプレックス
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）一部付替え、減少分は普通財産化し事業者に払下げ
従前公共用地の機能の確保	【機能】 歩行者通行	【空間担保】 管理協定
		【管理担保】 管理協定
大街区化の効果	敷地の一体利用	・複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・建物の一体的整備・利用により地区レベルのエネルギー消費効率の向上
	公共施設の再編	・公共施設を付替え、減少分の対価を取得 ・街区再編で民有緑地を確保し緑の潤いを創出。
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期	
	特区都決後で開発許可前及び開発許可後	
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合
		公共用地⇒一部付替え、減少分は対価（民間事業者に払下げ）
		事業で廃止の場合
		—
従前公共用地対価の考え方	事業前に廃止の場合	鑑定評価
	事業で廃止の場合	—

事業施行地区



大街区化の概要

大街区化前

名古屋クロスコートタワー



公共用地
宅地(民有地)

大街区化後



※ 今後変更になる可能性があります

公共用地
宅地(民有地)

施設整備の状況等

従前の道路の状況



地区南から
名古屋クロスコートタワーを望む

整備後のイメージ

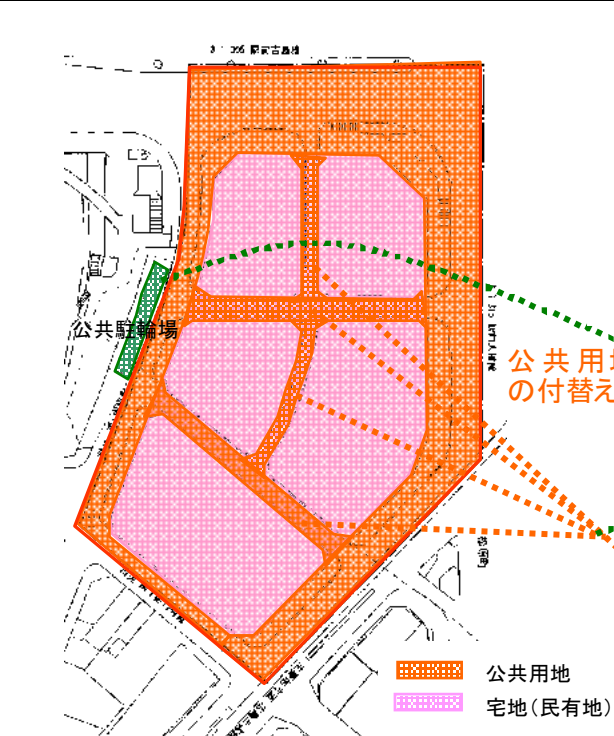
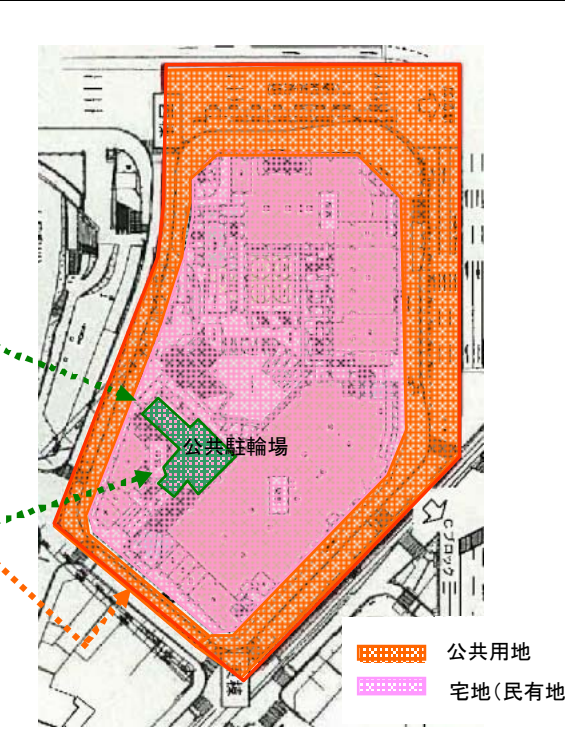


建物外観イメージ

付替え後の道路のイメージ

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		29	
公共施設再編	パターン	同種の公共施設に付け替え、対価により公益施設の床の整備費に充当	
	背景	・開発に伴い廃止となる既存隣接公共駐輪場について、拡充整備する必要がある。	
地区名称		広島駅南口 B ブロック地区	
市区町村名		広島市	
大街区化の目的		・市道で別れていた 5 つの街区を 1 つに集約し、大街区化・敷地の一体利用による土地の高度利用を図り、商業・業務機能の集積、都心居住を推進。 ・大街区化に伴う公共施設の再編により、一部外周道路に付替え、残りを公共駐輪場に変換することで必要な規模を確保。	
上位計画等での位置づけ		・広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画（昭和 55 年度、広島市策定）にスーパーブロック化する基本方針を示した。	
大街区化の経緯	・広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画（昭和 55 年度、広島市策定）を契機に地元も大街区化に向けた検討を開始。		
	都市計画決定	昭和 63 年度	
	事業期間	平成 3 年度～平成 28 年度	
	関係する手続き等	－	
事業の概要	事業種別	市街地再開発事業	
	施行地区面積	約 1.4 ha	
	施行主体	組合施行	
	事業費（平成 24 年度末時の事業計画書上の事業費）	約 35,300,000 千円 内公共負担 千円（内市区町村費 千円）	
	公共用地面積	施行前 約 6,800 m ²	施行後 約 5,600 m ²
		減少	
大街区化の概要	敷地の利用施設	住宅、商業施設、業務施設	
	公共施設の再編	（施行前）道路 ⇒ （施行後）道路及び公益施設の床	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 特には確保しない	【空間担保】 － 【管理担保】 －
大街区化の効果	敷地の一体利用	・複数の街区の一体利用により効率的な土地利用。 ・建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
	公共施設の再編	・狭隘道路の改善、交差点の減少による安全性の向上 ・新たな歳出を伴わず、公益施設（公共駐輪場）を拡充	
事業運用方策等	従前公共用地の廃止時期		事業による
	公共用地の取扱い	事業前に廃止の場合	－
		事業で廃止の場合	公共用地⇒公共用地、保留床特定分譲の原資
	従前公共用地	事業前に廃止の場合	－
	対価の考え方	事業で廃止の場合	私道並み鑑定評価

事業施行地区	
	
大街区化の概要	
大街区化前	大街区化後
	
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後の状況
 廃止される道路  公共駐車場	 完成予想図

※ 事例地区の状況は、平成 25 年 4 月での状況。

事例番号		※参考－1	※公共施設を含んだ敷地の一体的化		
公共施設再編	パターン	公共施設は従前のまま（再編しない）			
	背景	－			
地区名称		梅田一丁目地区			
市区町村名		大阪市			
公共施設を含んだ敷地の一体的化の目的		・ 道路で別れている 2 つの街区を道路敷地も含めて一体化することにより、カンファレンスゾーンの整備や、災害時の避難空間の確保、重層的な歩行者ネットワークの整備を行うことにより、特定都市再生緊急整備地域における国際競争力強化を図る。 ・ なお、都市再生特別措置法に基づく規制緩和により、道路上空で建物間を連絡することで、地上部は従来どおり道路機能を維持・確保する。			
上位計画等での位置づけ		当地区は特定都市再生緊急整備地域に位置付けられており、地域整備方針において「大阪駅周辺における回遊性を高めるため、道路上空の建築敷地としての活用による重層的な歩行者空間の充実など、歩車分離を基本とした快適な歩行者空間を形成」と位置付け			
公共施設を含んだ敷地の一体的化の経緯		都市計画決定		都市再生特別地区（予定）	
		事業期間		平成 26 年度～平成 35 年度	
		関係する手続き等		今後、都市再生特別地区の都市計画決定を予定	
事業の概要		事業種別		民間建築行為（都市再生特別地区を予定）	
		施行地区面積		約 1.2 ha	
		施行主体		民間事業	
		事業費		未定 内公共負担無し	
		公共用地面積		施行前 750 m ²	施行後 750 m ²
				公共施設は変更しない	
公共施設を含んだ敷地の一体的化の概要		敷地の利用施設		商業、業務	
		公共施設の再編		公共施設は再編しない。 （施行前）道路 ⇒ （施行後） 道路	
従前公共用地の機能の確保		【機能】 自動車・歩行者とも通行 （道交法・道路法適用）	【空間担保】 都市再生特別地区 （重複利用区域）	【管理担保】 公共が管理を継続	
公共施設を含んだ敷地の一体的化の効果		敷地の一体利用		・ 地区のポテンシャルを生かした開発に必要な建築面積を確保することによる、土地の有効利用の実現 ・ 重層的な歩行者ネットワークを確保 ・ 建物の更新による耐震性・不燃化の向上。	
		公共施設の再編		・ 公共施設は再編しない。 ・ 地上は道路利用、上空は建物利用による重複利用	
事業運用方策等		従前公共用地の廃止時期		廃止しない	
		事業による公共用地の取り扱い		公共用地⇒公共用地	
		従前公共用地対価の考え方		減少しないため対価なし	

事業施行地区	
	
公共施設を含んだ敷地の一体的化の概要	
公共施設を含んだ敷地の一体的化前	公共施設を含んだ敷地の一体的化後
	
施設整備の状況等	
従前の状況	整備後のイメージ
	

【参考】大街区化を推進する上で、公共団体が課題と認識していること

地方公共団体の市街地整備担当部署と事業認可権者を対象に大街区化推進上の課題等をアンケートで確認（平成 24 年 10 月～11 月）した。次のことが明らかになった。

＜大街区化推進に必要と認識していること＞

- 上位計画における大街区化の位置づけの考え方
- 公共機能の確保の考え方
- 従前公共機能の担保方策の考え方
- 市街地整備事業の施行に関する考え方
 - ・ 大街区化における土地評価（宅地評価）
 - ・ 事業により公共用地が減少する場合の公共用地の取り扱い
 - ・ 事業により減少する公共用地の評価、対価
 - ・ 従前公共施設の廃止手続き
 - ・ 補助事業で作られた公共施設の取り扱い
 - ・ 事業計画の記載
- 公共用地の減少する事業における市民合意、議会説明のあり方
- 関連部局との協議のあり方
- 大街区化に関する官民連携の考え方
- 財政効果の考え方
- 大街区化事業の進め方のマニュアル化
- 大街区化の事例紹介

◆アンケート対象

地方公共団体（都道府県、政令指定都市、東京都区別区、中核市、その他都道府県が大街区化の望ましいと思われる市町村）の以下の対象者に実施。

- (1) 市街地整備事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）担当部署⇒回答：145 都市、152 回答（複数回答の都市あり）
- (2) 事業認可権者⇒回答：125 都市、128 回答（複数回答の都市あり）

※（1）（2）ともに回答した都市数 46。

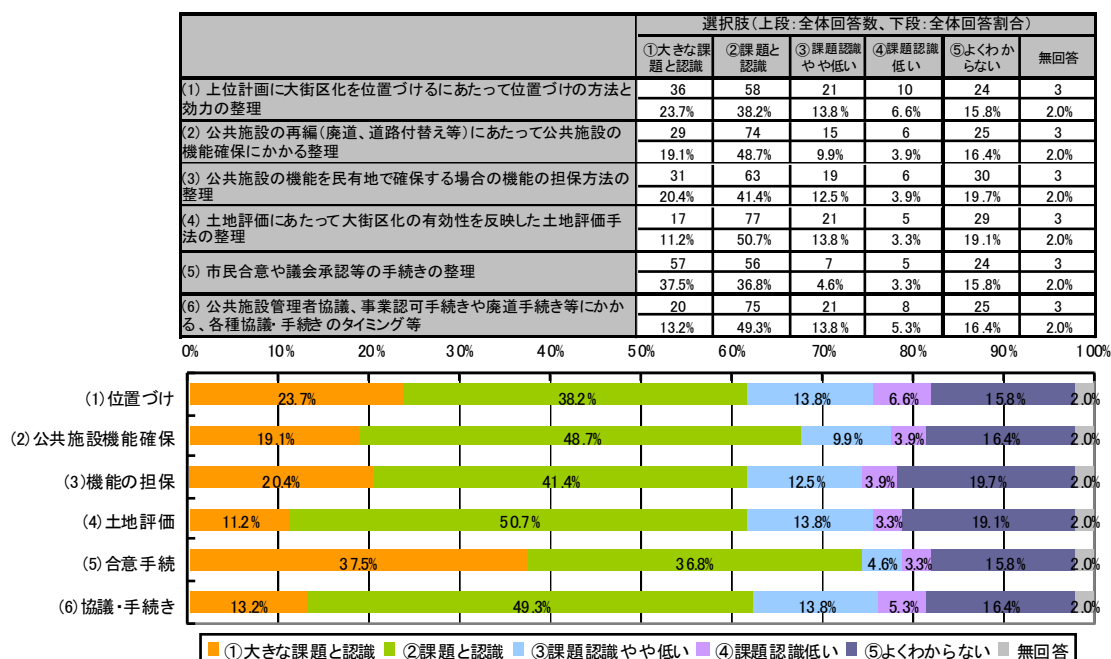
◆アンケート結果の概要

地方公共団体は、大街区化推進にはどのようなことを課題と認識し、どのような情報が課題解決に向けて必要と考えているのか、以下概要を示す。

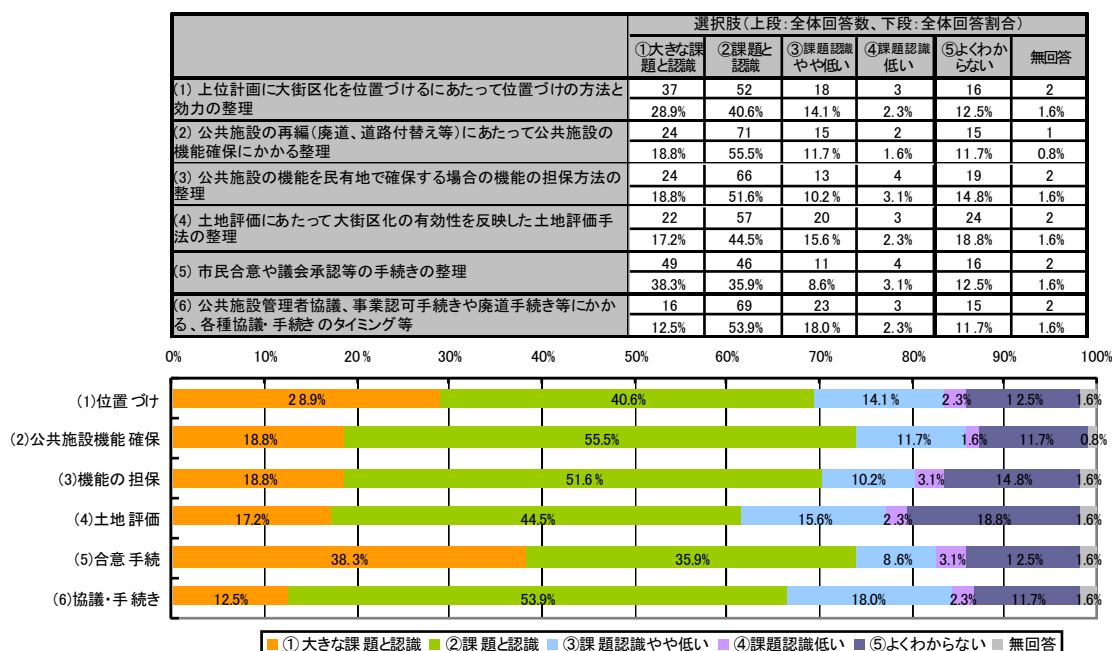
●大街区化を推進する上で課題と認識していること

貴団体において、大街区化を推進する上でどのようなことが課題であるとお考えですか？
下記該当項目について回答選択肢より選んでご記載ください。

(1) 市街地整備事業担当部署



(2) 事業認可権者



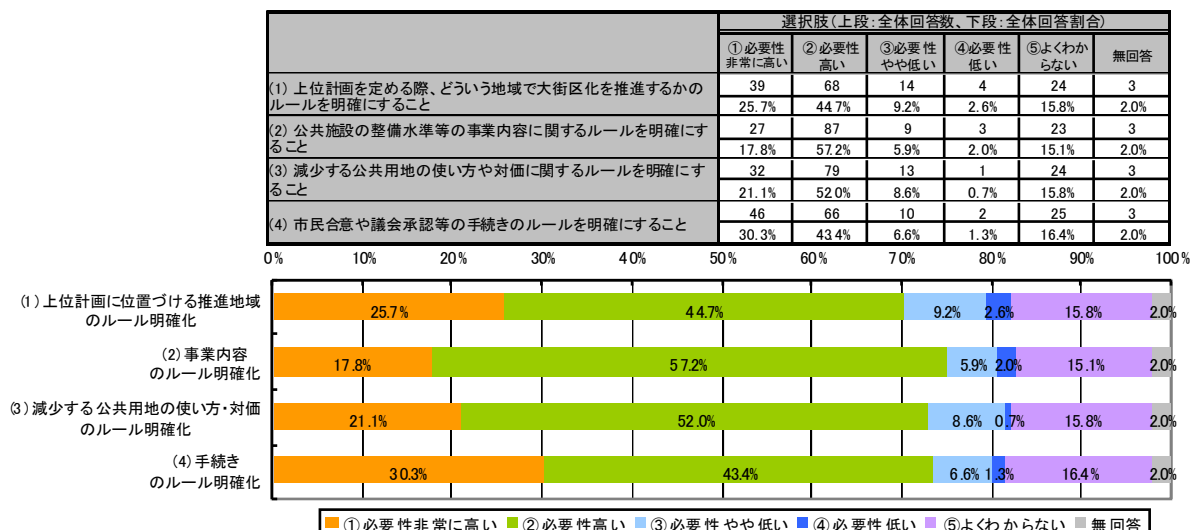
(1) (2) とも 6 つの項目、全ての項目を課題と認識 (①大きな課題と認識、②課題と認識、合せて 6 割以上)

●公共用地の減少する事業の事業化において必要な措置

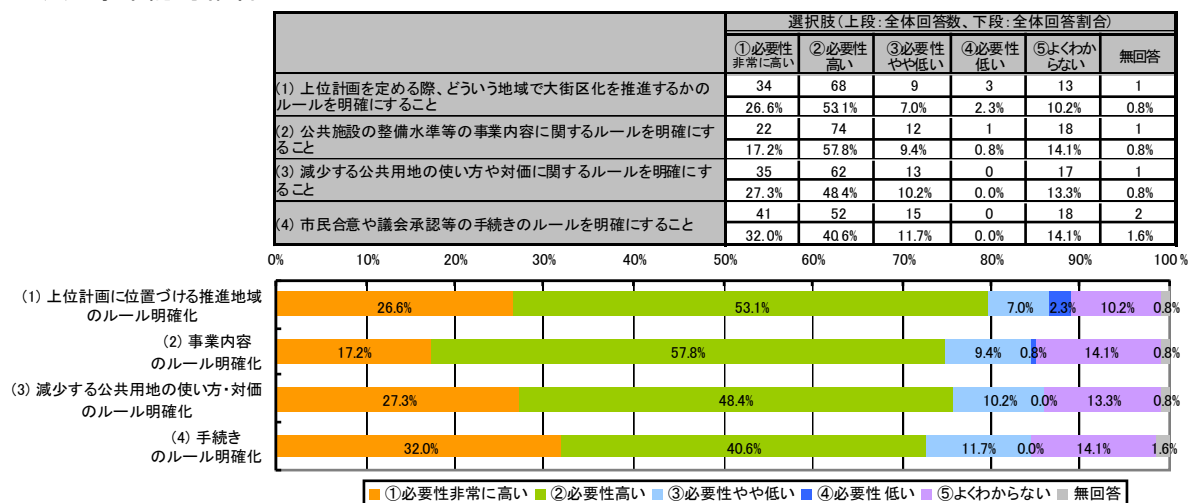
貴団体で、公共用地が減少する市街地整備事業を円滑に事業化するために、どのような措置が必要と考えられますか？

下記該当項目について回答選択肢より選んでご記載ください。

(1) 市街地整備事業担当部署



(2) 事業認可権者



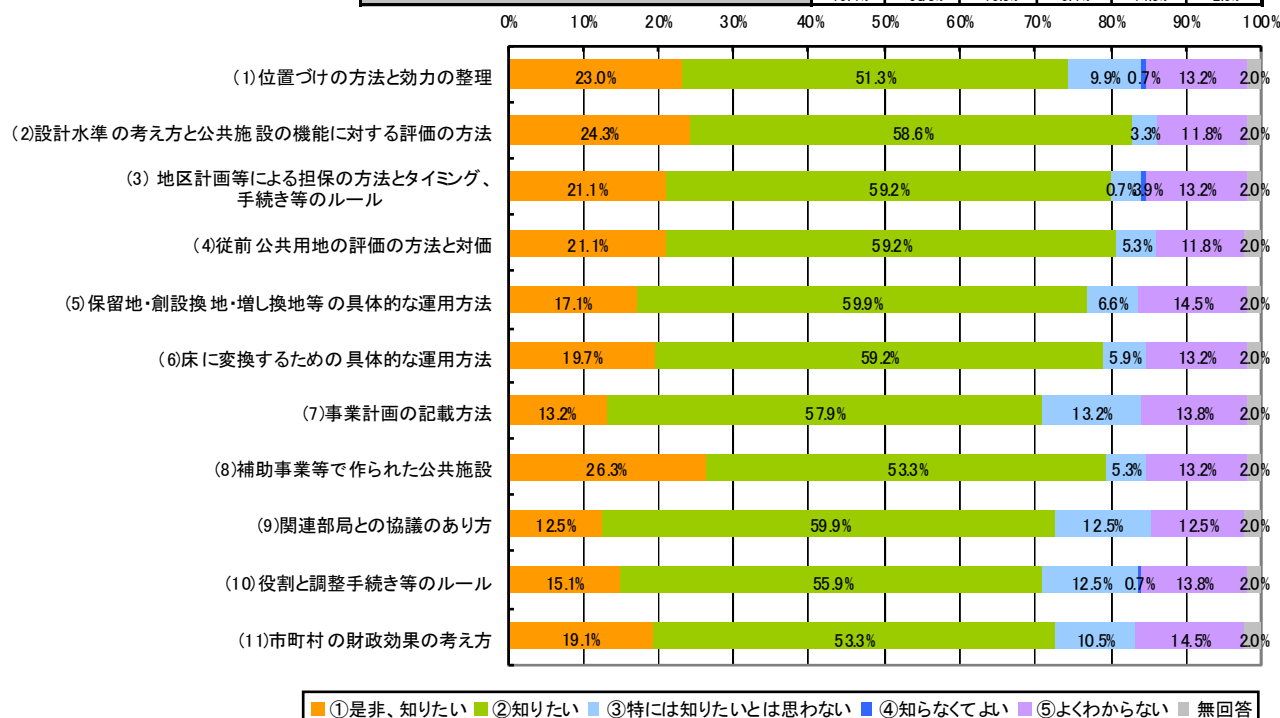
(1) (2) とも 4 つ項目全ての措置が必要と認識 (①必要性非常に高い、②必要性高い、合せて 7 割超)。

●公共用地の減少する事業を円滑に事業化する上で入手したい情報・技術

貴団体が、公共用地が減少する市街地整備事業を円滑に事業化する上で、より具体的、より詳細に知りたい情報や技術は何でしょうか？下記該当項目について回答選択肢より選んでご記載ください。

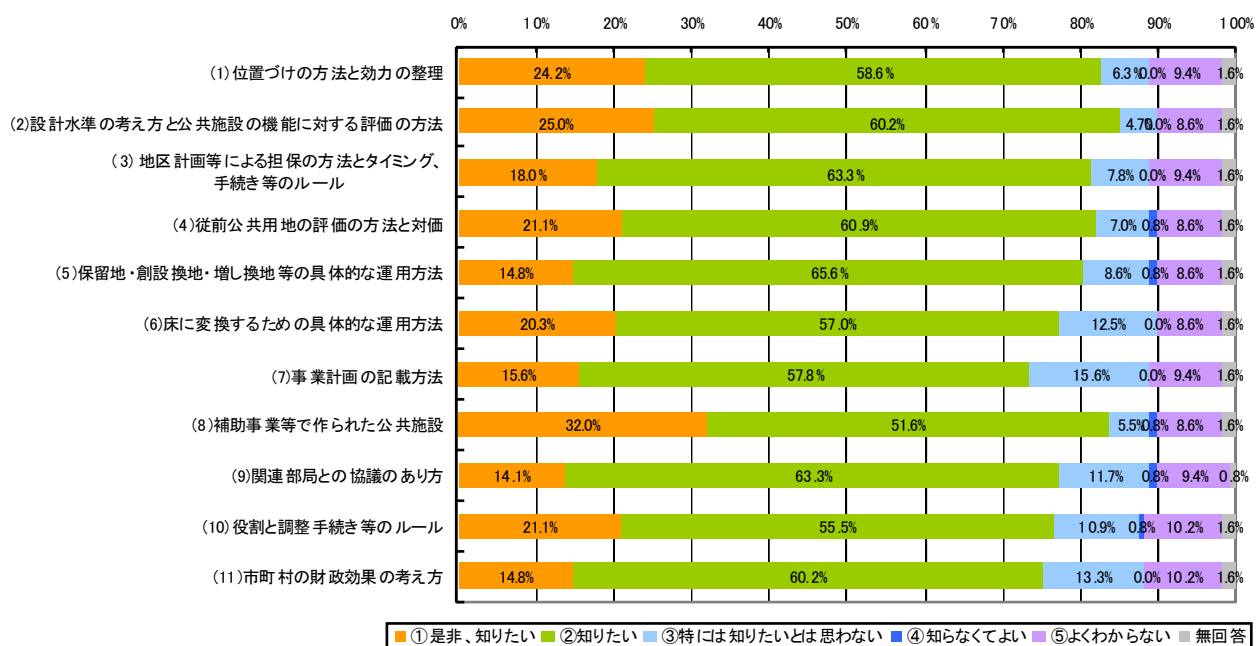
(1) 市街地整備事業担当部署

	選択肢(上段:全体回答数、下段:全体回答割合)					
	①是非、 知りたい	②知りたい	③特には知 りたいとは思 わない	④知らなくて よい	⑤よくわか らない	無回答
(1) 都市計画マスタープラン等での位置づけの方法と効力の整理	35 23.0%	78 51.3%	15 9.9%	1 0.7%	20 13.2%	3 2.0%
(2) 公共用地が減少する場合の設計水準の考え方と公共施設の機能に対する評価の方法	37 24.3%	89 58.6%	5 3.3%	0 0.0%	18 11.8%	3 2.0%
(3) 地区計画等で、民有地上に公共施設を確保する場合の担保の方法とタイミング、手続き等のルール	32 21.1%	90 59.2%	6 3.9%	1 0.7%	20 13.2%	3 2.0%
(4) 減少する従前公共用地の評価の方法と対価の負担の考え方	32 21.1%	90 59.2%	8 5.3%	1 0.7%	18 11.8%	3 2.0%
(5) 保留地・創設換地・増し換地等の具体的な運用方法	26 17.1%	91 59.9%	10 6.6%	0 0.0%	22 14.5%	3 2.0%
(6) 減少する公共用地を公益施設等の床に変換するための具体的な運用方法	30 19.7%	90 59.2%	9 5.9%	0 0.0%	20 13.2%	3 2.0%
(7) 公共用地が減少する場合の事業計画の記載方法	20 13.2%	88 57.9%	20 13.2%	0 0.0%	21 13.8%	3 2.0%
(8) 補助事業等で作られた公共施設の処分時の制限と手続きの方法	40 26.3%	81 53.3%	8 5.3%	0 0.0%	20 13.2%	3 2.0%
(9) 事業の段階に応じた関連部局との協議のあり方	19 12.5%	91 59.9%	19 12.5%	1 0.7%	19 12.5%	3 2.0%
(10) 認可権者と市区町村の役割と調整手続き等のルール	23 15.1%	85 55.9%	19 12.5%	1 0.7%	21 13.8%	3 2.0%
(11) 公共用地減少に伴う市町村の財政効果の考え方	29 19.1%	81 53.3%	16 10.5%	1 0.7%	22 14.5%	3 2.0%



(2) 事業認可権者

	選択肢(上段:全体回答数、下段:全体回答割合)					
	①是非、 知りたい	②知りたい	③特には 知りたいとは思 わない	④知らなく てよい	⑤よくわか らない	無回答
(1) 都市計画マスタープラン等での位置づけの方法と効力の整理	31 24.2%	75 58.6%	8 6.3%	0 0.0%	12 9.4%	2 1.6%
(2) 公共用地が減少する場合の設計水準の考え方と公共施設の機能に対する評価の方法	32 25.0%	77 60.2%	6 4.7%	0 0.0%	11 8.6%	2 1.6%
(3) 地区計画等で、民有地上に公共施設を確保する場合の担保の方法とタイミング、手続き等のルール	23 18.0%	81 63.3%	10 7.8%	0 0.0%	12 9.4%	2 1.6%
(4) 減少する従前公共用地の評価の方法と対価の負担の考え方	27 21.1%	78 60.9%	9 7.0%	1 0.8%	11 8.6%	2 1.6%
(5) 保留地・創設換地・増し換地等の具体的な運用方法	19 14.8%	84 65.6%	11 8.6%	1 0.8%	11 8.6%	2 1.6%
(6) 減少する公共用地を公益施設等の床に変換するための具体的な運用方法	26 20.3%	73 57.0%	16 12.5%	0 0.0%	11 8.6%	2 1.6%
(7) 公共用地が減少する場合の事業計画の記載方法	20 15.6%	74 57.8%	20 15.6%	0 0.0%	12 9.4%	2 1.6%
(8) 補助事業等で作られた公共施設の処分時の制限と手続きの方法	41 32.0%	66 51.6%	7 5.5%	1 0.8%	11 8.6%	2 1.6%
(9) 事業の段階に応じた関連部局との協議のあり方	18 14.1%	81 63.3%	15 11.7%	1 0.8%	12 9.4%	1 0.8%
(10) 認可権者と市区町村の役割と調整手続き等のルール	27 21.1%	71 55.5%	14 10.9%	1 0.8%	13 10.2%	2 1.6%
(11) 公共用地減少に伴う市町村の財政効果の考え方	19 14.8%	77 60.2%	17 13.3%	0 0.0%	13 10.2%	2 1.6%

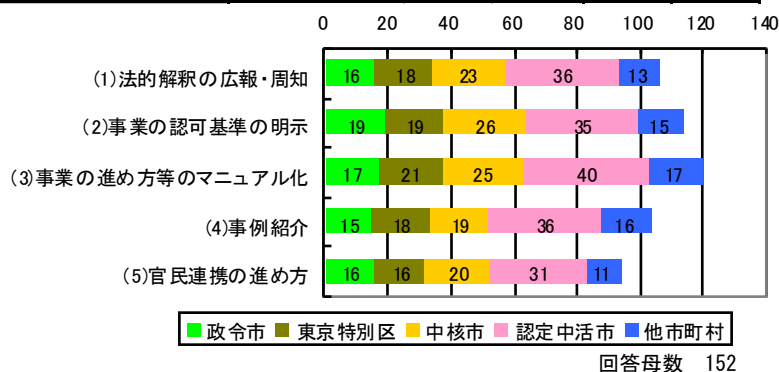


(1) (2) とも 11 項目全ての技術・情報の入手を要望 (①是非知りたい、②知りたい、合せて 7 割超)。

●大街区化を推進する上で国土交通省に望むこと

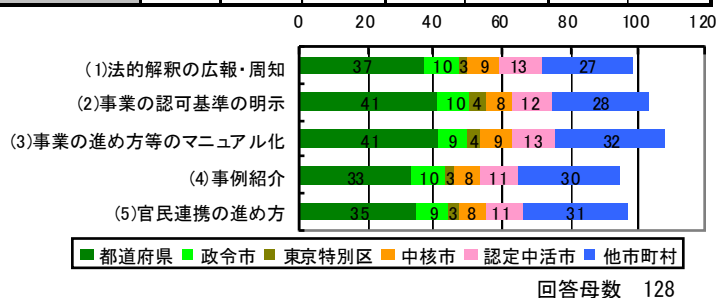
(1) 市街地整備事業担当部署

	全体	政令市	東京特別区	中核市	認定中活市	他市町村
(1) 公共施設減少の市街地整備事業が可能であることの法的解釈の広報・周知	106	16	18	23	36	13
(2) 大街区化の事業の認可基準の明示	114	19	19	26	35	15
(3) 大街区化事業の進め方(手続き、事業計画記載方法)等のマニュアル化	120	17	21	25	40	17
(4) 大街区化の事例紹介	104	15	18	19	36	16
(5) 大街区化に関する官民連携の進め方	94	16	16	20	31	11
回答母数	152	20	24	37	51	20



(2) 事業認可権者

	全体	都道府県	政令市	東京特別区	中核市	認定中活市	他市町村
(1) 公共施設減少の市街地整備事業が可能であることの法的解釈の広報・周知	99	37	10	3	9	13	27
(2) 大街区化の事業の認可基準の明示	103	41	10	4	8	12	28
(3) 大街区化事業の進め方(手続き、事業計画記載方法)等のマニュアル化	108	41	9	4	9	13	32
(4) 大街区化の事例紹介	95	33	10	3	8	11	30
(5) 大街区化に関する官民連携の進め方	97	35	9	3	8	11	31
回答母数	128	43	11	4	14	17	39



(1) (2) とも 5 項目全てについて要望。