

第4節 大都市圏・地方圏における土地利用の変化と課題

1. 東京圏、大阪圏等の大都市圏

(1) 大都市圏における土地利用の変化と課題

大都市では、業務機能が中心部に集積し、その周辺を取り巻く形で住宅地を中心とする市街地が拡大した。

しかし近年では、産業構造の変化等に伴い発生した生産・物流施設の跡地や、企業により売却された土地が、複合的な都市拠点や都心のマンション等に利用転換される動きが見られる。

社会経済の情勢の変化に伴って、大都市における土地利用が従来とは質的に変化しつつあり、こうした動きを捉えて都市構造の再編をダイナミックに進め、職住のバランスがとれ、国際競争に対応できる魅力を備えた都市への再生を図ることが大きな課題となっている。

また、経済の活性化の観点からも、土地の利用価値を高めるプロジェクトに民間投資を呼び込むことが求められている。

(2) 都市再生に向けた取組

土地利用の転換や低未利用地の有効利用等を通じて、複合的な機能を備えた都市拠点の形成や、都心居住の実現、防災性の向上など都市生活の質の向上につながる土地利用に取り組むことが必要である。

① 国際競争力のある都市拠点の形成等

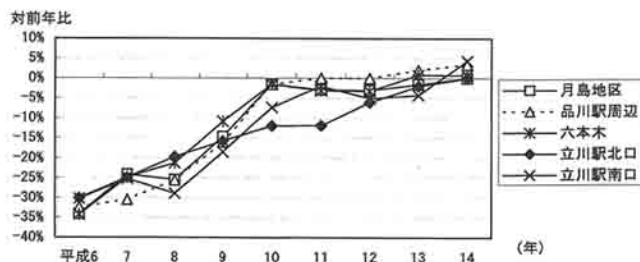
都心部において、再開発等を通じて、低未利用な生産・物流施設等が利用転換され、高機能オフィスビルや商業・住宅・文化施設等の機能を複合的に備えた都市拠点として整備される事例が増えている。

近年の都心部における都市拠点整備の事例

所在地	主な開発ビル等	主な施設	従前用途	竣工年月	開発面積
千代田区 (東京駅周辺)	東京サンケイビル	事務所、店舗、ホール	事務所、店舗、駐車場	第1期：H12.9 第2期：H14.9	0.62ha
	パシフィックセンチュリー プレイス	事務所、店舗	事務所、店舗、駐車場	H13.11	0.63ha
	丸の内ビル	事務所、店舗、ホール	事務所、店舗、駐車場	H14.8	1ha
	永楽ビル	事務所、店舗、広場	事務所、店舗、駐車場	H15.2(予定)	0.8ha
千代田区神保町	神保町一丁目南部地区	住宅、作業所、事務所、店舗等	事務所、店舗等	H15.3(予定)	約2.5ha
中央区晴海	トリトンスクエア	事務所、住宅	埋立地	H12.9	8.4ha
港区堂宿	愛宕グリーンヒルズ	事務所、住宅、店舗、工場	事務所、住宅、店舗等	H12.10	3.8ha
港区元麻布	元麻布ヒルズ	住宅	事務所、住宅、店舗等	H14.12	1.2ha
港区汐留	汐留地区再開発計画A～I 地区	事務所、店舗、駐車場	埋立地、事務所、店舗等	H14～H16	30.7ha
港区六本木	六本木六丁目開発	事務所、ホテル、店舗、劇場、 美術館、放送センター、住宅	事務所、店舗、住宅、放 送センター	H15(予定)	11.0ha
品川区、港区 (品川駅周辺)	品川インターシティ	事務所、店舗、多目的ホール	鉄道ヤード	H10.12	4.0ha
	ゲートシティ大崎	事務所、店舗、住宅、工場等	工場、アパート等	H11.2	5.9ha
	品川グランドcommons	事務所、ホテル、住宅	事務所、店舗、工場等	H14.3	5.2ha
品川区東五反田	東五反田二丁目第1地区	事務所、店舗、住宅	工場等	H13.3	1.9ha
品川区骨物埴丁	品川シーサイドフォレスト	事務所、店舗、住宅	工場等	H14.9～H15	7.2ha
新宿区新宿駅周辺	東京オペラシティ	劇場、事務所、店舗	工業試験所	H11.3	4.4ha
渋谷区恵比寿駅周辺	恵比寿ガーデンプレイス	事務所、店舗、ホテル、住宅、 ホール、美術館	工場	H8.3	8.3ha
渋谷区渋谷駅周辺	渋谷マークシティ	事務所、店舗、ホテル	車両基地、鉄道施設等	H12.4	1.4ha

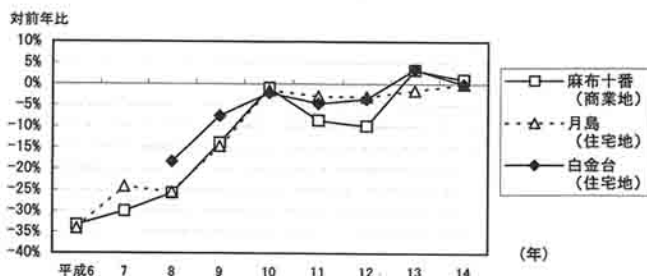
再開発の実施や交通基盤の整備等を通じて、土地の利用価値が向上した結果、
周辺地価の下げ止まりや上昇に結び付く事例が見られている。

再開発事業の地価への影響



資料：国土交通省「地価公示」による。
注：グラフでは、最も近い公示地点の地価の変動率を表している。

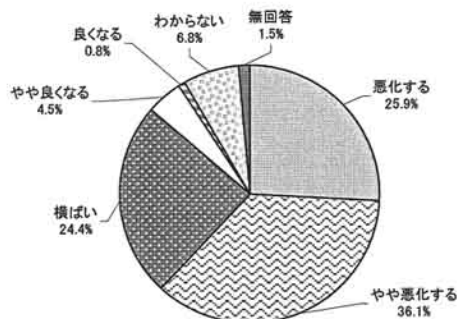
交通基盤整備（南北線・都営大江戸線）の地価への影響



資料：国土交通省「地価公示」による。

都市拠点の整備等を通じて高機能オフィスビルが供給される一方で、都心の業務地区であっても、バブル期を中心に供給された中小規模のビルに関しては、今後の競争力の低下を懸念する所有者の割合が高い。

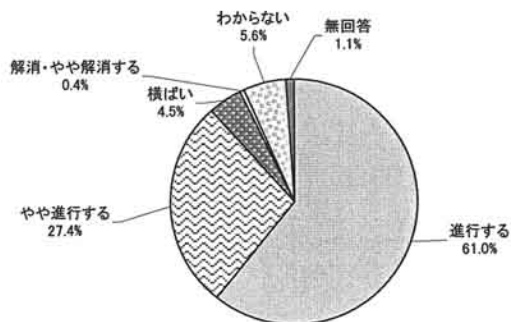
今後のオフィスビルとしての競争力



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。
 注：都心6区(千代田区、中央区、港区、品川区、新宿区、渋谷区)で、1980～1994年に竣工した延床面積3,000㎡未満のオフィスビルの所有者が対象。平成14年2月実施。

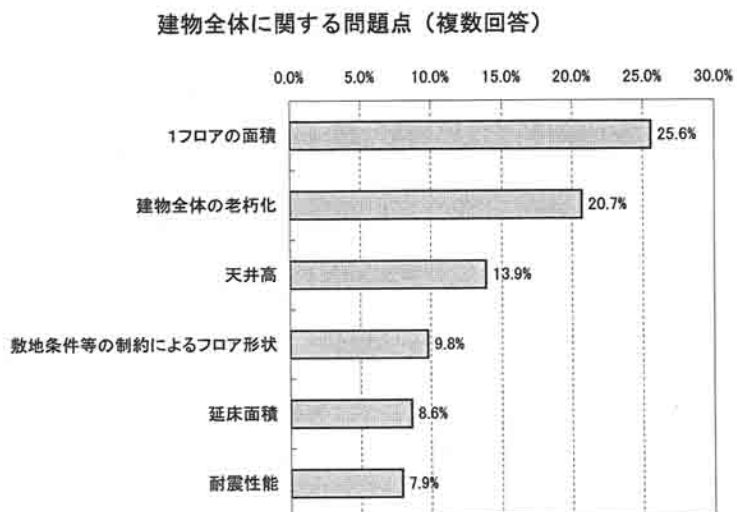
さらに、空室率や賃料水準等の面で、オフィスビルの規模や設備、築年数等に応じた「二極化」が進むと考える割合が約9割に達している。

「二極化」の進行に関する今後の見通し



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。

こうしたビルに関しては、「1フロアの面積」が狭いことを問題点として挙げる割合が高く、二極化が進行する中で、住宅への転用や、周辺の土地も含めた住宅地としての整備も今後課題になると考えられる。



資料：国土交通省「都心におけるオフィスビルの維持・管理等に関する意識調査」による。

② 都市生活の質の向上のための取組

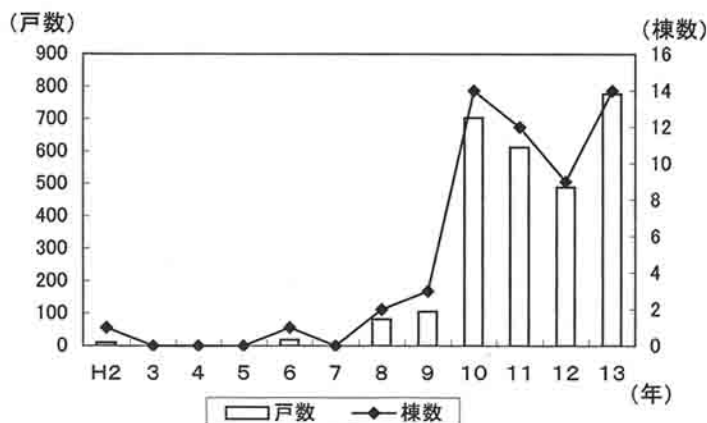
(ア) 都心居住の実現

近年、都心部において、企業が売却した土地等の利用転換を通じてマンションが活発に供給され、利便性重視の傾向と相まって、人口の都心回帰が進んだ。

特に最近では、都心の業務地区においても、オフィスの建て替え等によりマンションが供給される事例が見られる。

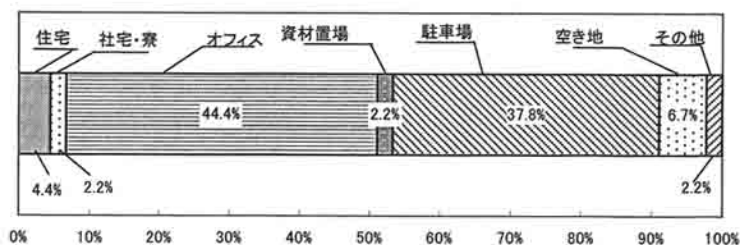
こうした土地利用の変化を捉えて都心居住を推進し、都市生活の質の向上を実現する必要がある。

マンション販売戸数の推移（中央区日本橋地区）



資料：（株）不動産経済研究所「全国マンション市場動向」により作成。

中央区日本橋地区で供給されたマンション敷地の従前用途



資料：国土交通省調査による。

注：平成10年～13年に同地区で販売されたマンション45棟が対象。

(イ) 都市環境の整備の推進

大都市における土地利用が構造的に変化する中、この時機を捉えて、立ち遅れている公園・緑地等の公共空間の充実に取り組むことが重要である。また、防災性の向上の観点から、都市部に発生した工場跡地等を活用した防災拠点の整備の促進等を図る必要がある。

(ウ) 郊外住宅地の課題と取組

今後、ニュータウン等の郊外住宅地の役割が変化していくと考えられる。その地理的な条件等によっても異なるが、画一的にならない個性的な街づくりに取り組むことや、例えば週末等に滞在するセカンドハウスやホームオフィスとしての利用を想定した住宅供給を行うなど、都心周辺の住宅地とは異なる特色を持たせる工夫が必要である。

また、NPOの活動等を通じて地域コミュニティの活性化を図るなど、街としての持続的な発展を図るためのソフト面での取組も重要である。

〈事例：ハード面の取組（住民参加型の住宅供給）〉

都市地域整備公団千葉地域支社の「おゆみ野」地区（千葉市緑区）では、居住予定者がグループを組み、建設予定地でのワークショップの開催等を通じて、道路や広場の配置等を始めとする街づくりの構想を作成し、これをもとに実際の住宅供給を行うプロジェクトを実施している。

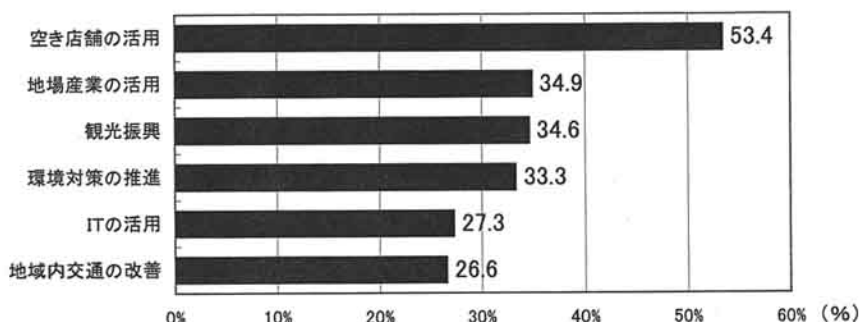
〈事例：ソフト面の取組（多摩ニュータウンにおけるコミュニティ活動）〉

多摩ニュータウンでは、地域に密着したNPOやボランティア団体等によるコミュニティの活性化に向けた取組が行われている。NPO「フュージョン長池」は、公園施設の管理・運営、集合住宅の管理組合の支援、地域のリサイクル活動の支援など、コミュニティ醸成のための活動を行っている。このほか、環境保全や地域通貨（エコマネー）の普及など、多様な目的をもったNPOやボランティア団体等が活動している。

2. 地方都市

地方都市の中心市街地では、空き店舗の増加や居住者の減少、低未利用地の発生等の問題が深刻になっている。これからの地方都市の再生に向けた取組では、空き店舗対策や地場産業の活用、地域の歴史・文化を活かした観光振興など、ソフト面での対策等を通じて、個性あるまちづくりを目指すことが重要である。

中心市街地活性化のために取り組んでいる事業（複数回答）



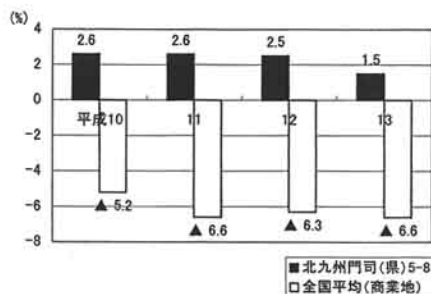
資料：日本商工会議所「平成13年度まちづくりの推進に関する総合調査」により作成。

注1：「環境対策の推進」は美化・緑化運動、リサイクル活動など。

注2：「ITの活用」はバーチャルモール、携帯電話を活用した情報発信、顧客管理など。

〈事例：地域の歴史・文化的なストックの活用（北九州市門司港地区）〉

北九州市の門司港地区では、旧門司港駅や旧門司税関、旧大阪商船ビルなど歴史的な建築物の保存等を通じて、「門司港レトロスクエア」の整備が進められた。その結果、平成7年のオープン以降、観光客数が急速に伸びている。こうした動きと連動して、同地区の商店街の周辺地価は上昇している。



資料：国土交通省「都道府県地価調査」による。



〈事例：多様な主体のまちづくりへの参加（島根県松江市）〉

島根県松江市では、歴史的な建築物である旧日本銀行松江支店の建物を、地場産品やオリジナル商品を中心に扱う商業施設として再生した。入居した16店舗のうち、新規起業者が2店舗、空き店舗を活用した「チャレンジショップ」の経験者が6店舗含まれ、新規起業者の活躍の場にもなっている。

また、歴史的建築物のライトアップや、土蔵の白壁を利用した野外映画上映会の開催など、市民の自発的な参加のもとで活発なまちづくり活動が行われている。

また、地方都市に関しても、都市圏全体を視野に入れ、都市構造の再編という観点から活性化に取り組むことが重要である。こうした中で、郊外への拡散が進んだ都市機能を中心市街地に誘導する、コンパクトなまちづくりに対する関心が高まっている。

〈事例：青森県青森市の取組〉

青森県青森市の都市計画マスタープランでは、中心市街地を含む地区である「インナー（Inner-City）」、その周辺の「ミッド（Mid-City）」、「アウター（Outer-City）」の3つの区分を設定し、中心市街地に蓄積された社会・経済基盤を活かす観点から、「インナー」に商業・行政機能や都心との近接性を活かした居住機能など、都市の核となる諸機能を複合的に配置することとしている。

一方、「ミッド」と「アウター」では、計画的かつ秩序ある市街地整備にとどめることを基本としており、特に「アウター」では、農地や周辺の自然を保全し、原則として市街地の拡大を抑制する方針が示されており、市民・企業と行政の協働作業を通じて、同マスタープランの具体化・実現を図っていくこととしている。

3. 個性ある地域づくりを目指した土地利用上の取組

各地域においては、小規模な開発の進行や、国土の保全、地球温暖化の防止等に重要な役割を果たす森林等の管理の粗放化など、多様な土地利用上の課題への対応が求められている。

市町村で発生している土地利用上の問題点（複数回答）



資料：国土交通省調査による。

こうした中で、住民に身近な市町村レベルで、「土地利用のあるべき姿」を地域の実状に応じて即地的かつきめ細かに示すことができる土地利用に関する枠組みが求められている。

また、地域固有の諸課題に対して条例が十分に活用され、適正かつ合理的な土地利用と個性ある地域づくりを目指すことが望まれる。