

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会
都市計画部会 都市交通・市街地整備小委員会

【市街地整備施策のあり方(その2)】

1. 拠点的市街地の整備
2. 安全・安心の確保
3. 市街地郊外部等における市街地の密度低下への対応
4. 多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用
5. 市街地整備の担い手支援

1. 拠点的市街地の整備

集約型都市構造の核となる拠点的市街地の形成

現状と課題

- 市街地が拡散したまま人口減少局面を迎えた
- 主要駅周辺でも非効率な土地利用
- 地方都市におけるごま塩状の空き地や空き家の存在と一部虫食いの小規模開発の進行(インナーサブール)
- まちの管理運営主体の欠如、コミュニティの希薄化
- 民間による市街地更新は限定的、行政は財政的な制約や団塊世代の大量退職による人材不足

目指すべき市街地像

人口減少は都市総体としての力を減ずるとの危惧があるものの、一人当たりの空間量拡大の可能性や都市基盤への負荷軽減などを積極的に捉えるべきである。このため以下の3つの方向を目指す

- 世代、用途ミックスの歩いて暮らせるまちへ
- 生活空間の量的・質的レベルアップ
- 持続的発展に向けたコミュニティの形成

目指すべき拠点的市街地像を実現するための方策

- (1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組
⇒集約型都市構造の実現のため、都市交通施策と連携した市街地整備の推進
- (2) 公民協働による市街地整備の推進
⇒「選択と集中」により公共投資を重点化し、民間の参画や自発的な取組を促す方向へ行政の基本的スタンスを転換
- (3) 持続可能な発展に向けた市街地整備
⇒地球環境問題や景観への関心の高まり、エリアマネジメントへの対応
- (4) 多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用
- (5) 市街地整備の担い手支援

1) 目指すべき市街地像

集約型都市構造は、都市圏内の中心市街地や駅周辺等の都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携することで、都市圏内の多くの人の暮らしやすさと当該都市圏全体の持続的発展を確保するもの。

集約型都市構造への再編には、都市交通施策と連携して、集約拠点において多様な都市機能の集積を図る拠点的市街地の形成が必要であり、以下の方向性を目指す。

- ① 世代、用途ミックスの歩いて暮らせるまちへ
- ② 生活空間の量的・質的レベルアップ
- ③ 持続的発展に向けたコミュニティの形成

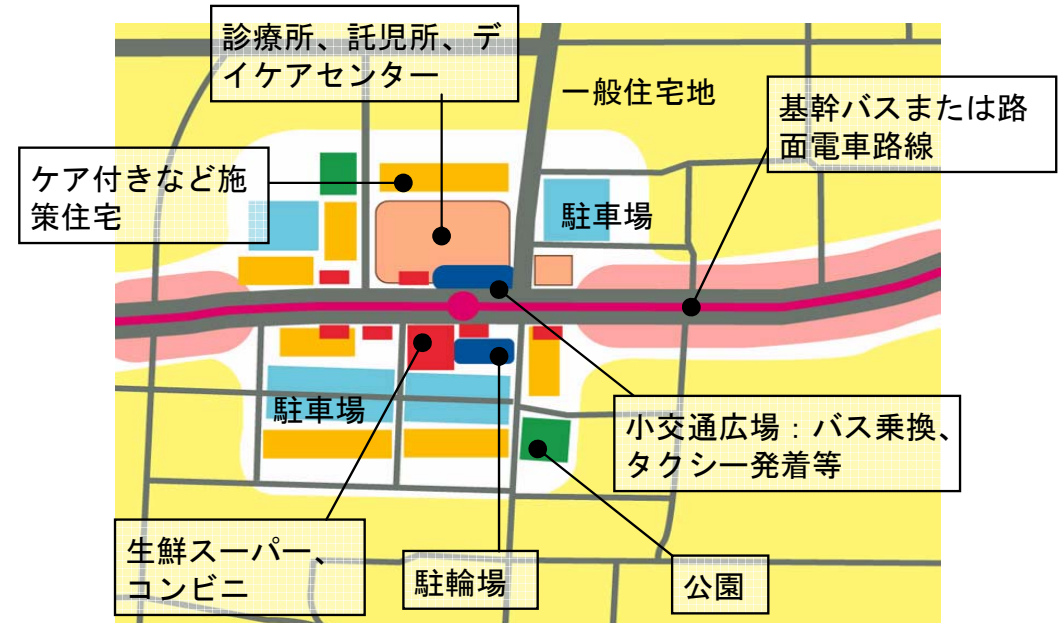
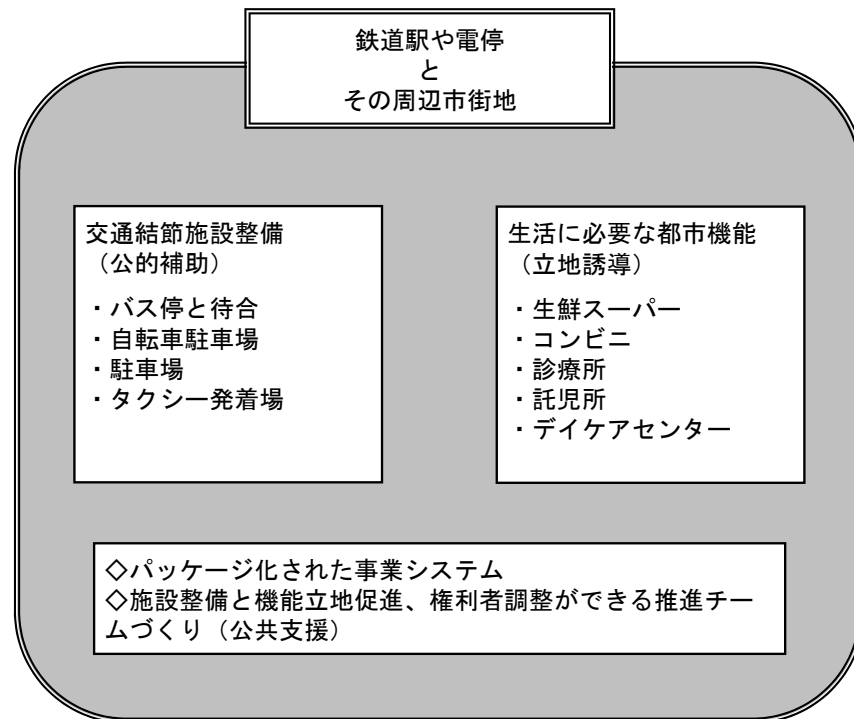
なお、人口減少は都市総体としての力を減ずるとの危惧があるものの、一人当たりの空間量拡大の可能性や都市基盤への負荷軽減などを積極的に捉えるべきである。

1) 目指すべき市街地像①

～世代、用途ミックスの歩いて暮らせるまちへ～

- 空洞化している市街地の利用密度を上げ、多様な都市機能を集積し、若者から老人まで誰もが暮らしやすい市街地へと再編
- この際、公共交通などによる移動の利便性を高め、歩いて暮らせる範囲に必要な機能が揃っていることが重要

○歩いて暮せる生活拠点のイメージ



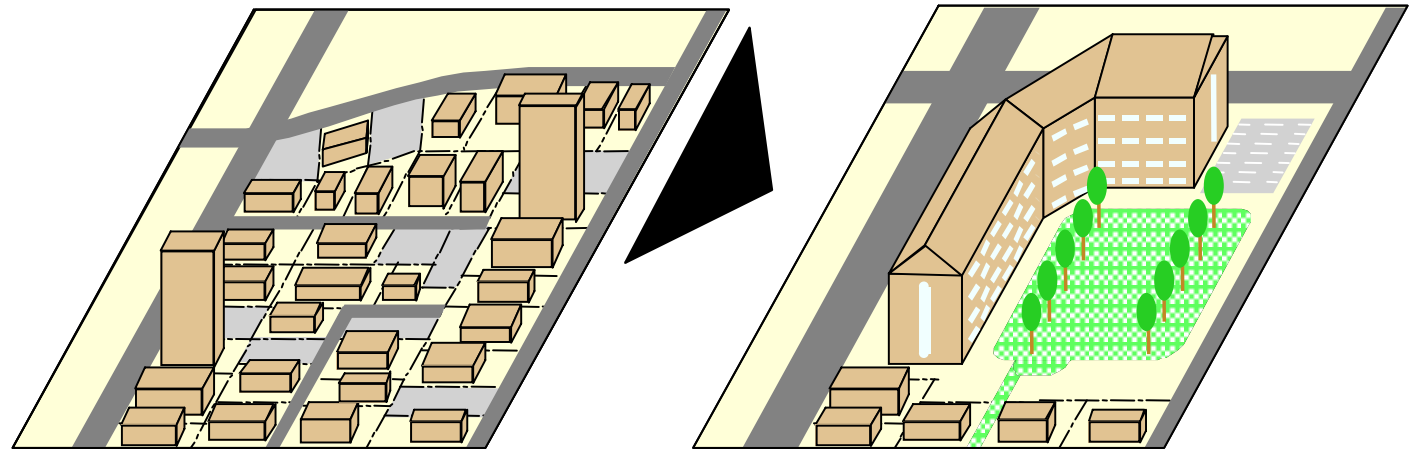
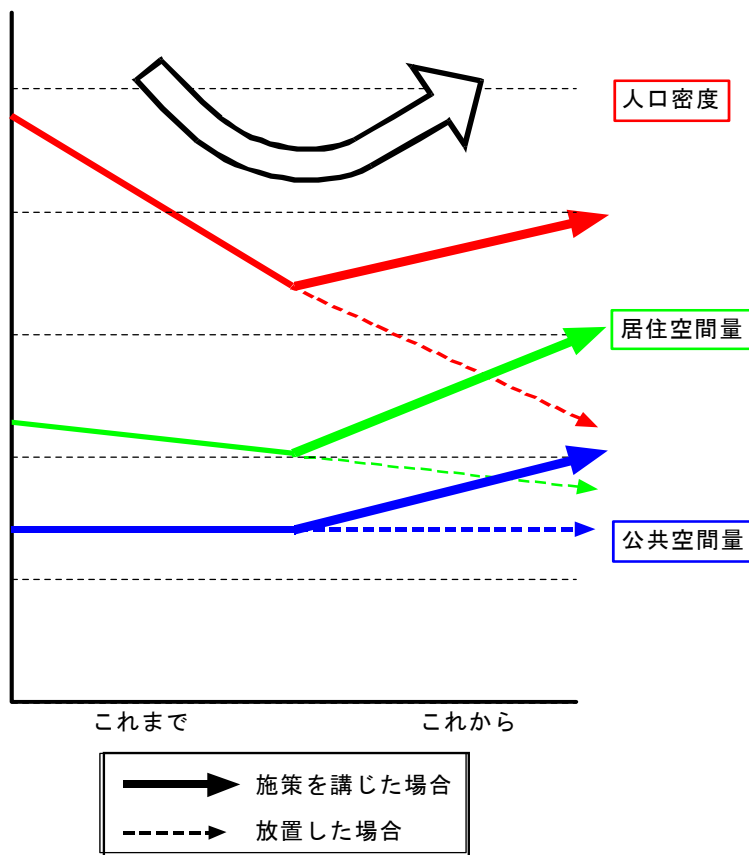
出典：H17年度駅・周辺まちづくり研究部会報告

1) 目指すべき市街地像②

～生活空間の量的・質的レベルアップ～

- 人口減少を好機と捉え、敷地の集約化等により居住空間や公共空間を増やし、実感として豊かさが感じられる市街地を形成
- この際、民地も活用した緑空間も含む公共的空間の充実等により、ゆとりある生活空間を実現
- なお、一部都市の中心部ではマンション立地など人口増加の動きがあるが、無秩序な開発（インナーズプロール）に陥らないよう適切に誘導・コントロール

○目指すべき拠点的市街地像のイメージ（人口密度と居住空間・公共空間の関係）



- 限られたオープンスペース
- ペンシルビル
- 不十分な日照・通風
- 各ビルにエレベータが必要

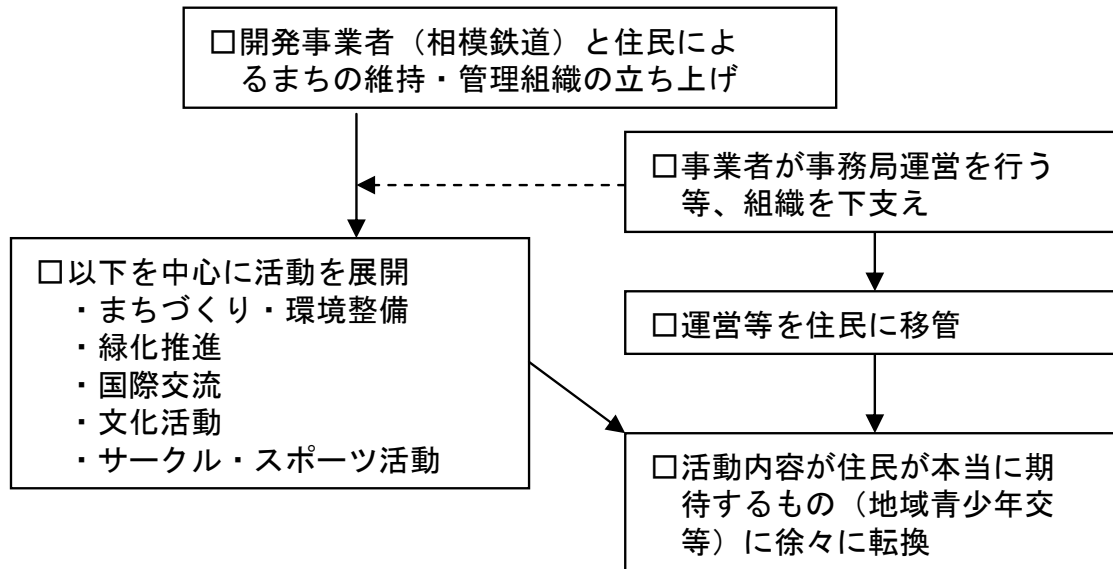
- 良好なオープンスペース
- 高度利用が可能
- 十分な日照・通風
- 共用スペースの効率的配置

1) 目指すべき市街地像③

～持続的発展に向けたコミュニティの形成～

- 地域の住民や企業等が持続的にまちの管理運営に係わる体制を構築することが地域の持続的な発展のために重要
- このため、拠点的市街地の整備にあたっては、地権者等の参画により、希薄化した地域コミュニティの再構築やエリアマネジメント組織の構築を併せて推進

○市街地整備を契機としたコミュニティ形成の事例 —横浜市緑園都市—



出典：緑園都市コミュニティ協会HP

2) 拠点的市街地像実現に向けた方策

(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

- ①公共交通を軸とした市街地整備
- ②道路空間の再構築と連携した市街地整備
- ③地区交通再編を実現する街区の再構築
- ④街路整備と沿線市街地の一体的な整備

(2) 公民協働による市街地整備の推進

- ①公共側の役割
- ②「選択と集中」による公共投資の重点化
- ③民間事業者や地域発意による市街地整備の促進方策

(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

- ①エリアマネジメントの取組
- ②公民連携による公共的空間の確保
- ③公民一体となった環境配慮や景観形成の推進方策

(4) 多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用

(5) 市街地整備における担い手支援

(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ

- 多様な分野においても**公民が一つの目標を共有**して施策展開
- **交通施策と市街地整備との連携**を深め、実現のための環境と条件を整える

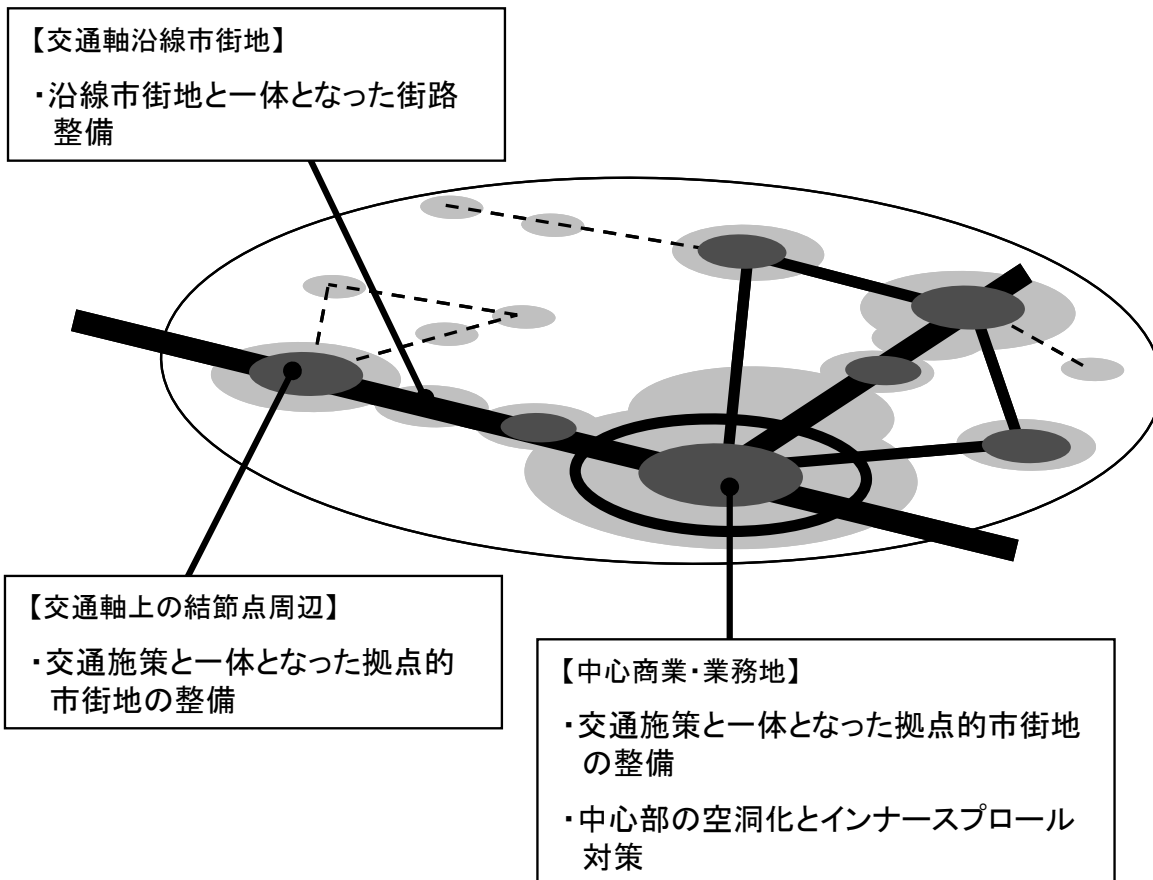


(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

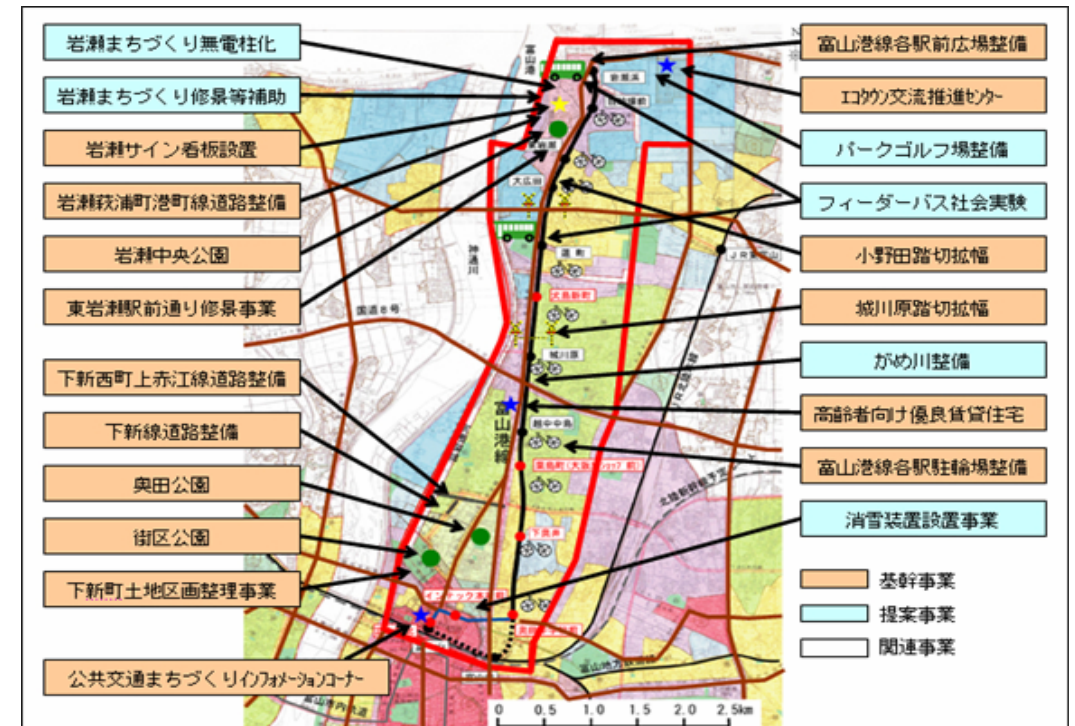
① 公共交通を軸とした市街地整備

□公共交通の強化充実や交通軸の整備と併せ、交通結節点周辺や交通軸沿線の市街地整備と土地利用誘導など総合的に取り組み、市街地集約を加速させる総力戦の視点が市街地整備においても重要

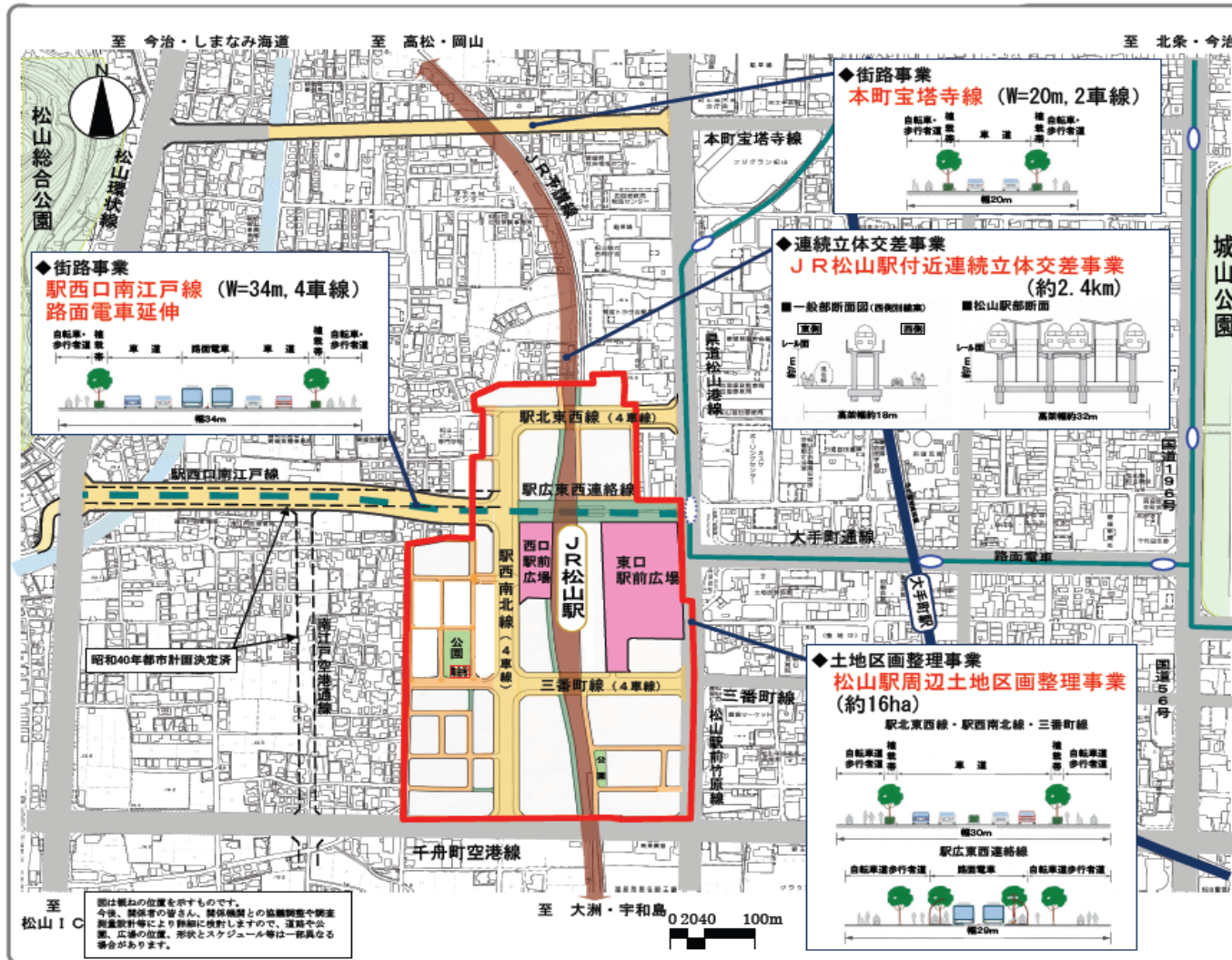
拠点的市街地整備における課題



LRTと一体となった市街地整備（富山市）



連続立体交差事業・路面電車新設と一体となった市街地整備 (松山市 松山駅周辺地区)



駅前広場



路面電車

鉄道の高架化と合わせて、土地区画整理事業により駅周辺の基盤整備と機能集積を実現するとともに、路面電車の延伸に向けた空間を確保

(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

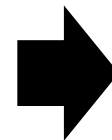
② 道路空間の再構築と連携した市街地整備

□道路空間の再構築等と併せ、沿道土地利用も再構成することが望ましい場合、これを契機として市街地整備に取り組むべきである

道路空間再構築に合わせた市街地整備 (トランジットモールへの再構築)



建物共同化意向のある店舗



トランジットモール化に合わせ、より賑わいを創出する土地利用へと転換（建物共同化等）



区画道路により裏側からの荷捌き車両等のアクセス確保

(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

③地区交通再編を実現する街区の再構築

- 都心部の小街区で構成された市街地等では、新たな都市機能の導入を見据えた街区構成へ見直すことが必要
- その際、既存道路の配置を見直し歩行者優先の動線を確保するなど都市交通施策の実現も目指すべきである

都心部における街区再編のイメージ



- ・細分化された街区、建物
- ・敷地毎に整備された小規模駐車場
- ・不十分な歩行者動線



民地を活用した歩行者、自転車用動線の確保

- ・導入機能に適した街区への再編
- ・駐車場集約化による土地利用の有効化
- ・歩行者、自転車用の宅地内通路の確保

(1) 都市交通施策と連携した市街地整備の取組

④街路整備と沿線市街地の一体的な整備

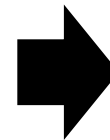
- 幹線街路の新設等に際しては、沿道街区へのアクセスや機能集積等を考慮した整備を行うため面的な整備手法を検討すべきである
- この際、部分的であっても、道路と沿線市街地の一体的な整備を目指すべきである

沿線街区と一体となった市街地整備イメージ

直接買収方式



凡 例	
都市計画道路	(Solid black line)
主要な区画道路	(Solid grey line)
道路整備と一体となった沿線整備区域	(Yellow area with red dashed border)
買収に伴う残地	(Blue dashed line)
公園・緑地	(Green area)



沿線街区と一体的な整備



(2) 公民協働による市街地整備の推進

① 公共側の役割

- 今後の市街地整備における公共側の役割は、集約型都市構造を目指した拠点的市街地の整備等の公共性の高い市街地整備について、自ら施行することに加えて、民間事業者の参画を促し民間投資を加速するための必要な支援を行う役割が重要となる
- また、課題のある市街地について地域の発意による計画づくりや事業に結びつく動きを促すよう取り組むことも重要

今後重要となっていく公共の役割：民間参画を促し民間投資を加速

民間参画促進の支援策

- ・ 地権者と民間事業者が議論できる場の創出、確保
- ・ 技術的支援
- ・ 専門家の育成、派遣
- ・ 窓口の一本化など受入体制の整備
- ・ 許認可手続きの適切な運用
- ・ 助成

(2) 公民協働による市街地整備の推進

②「選択と集中」による公共投資の重点化

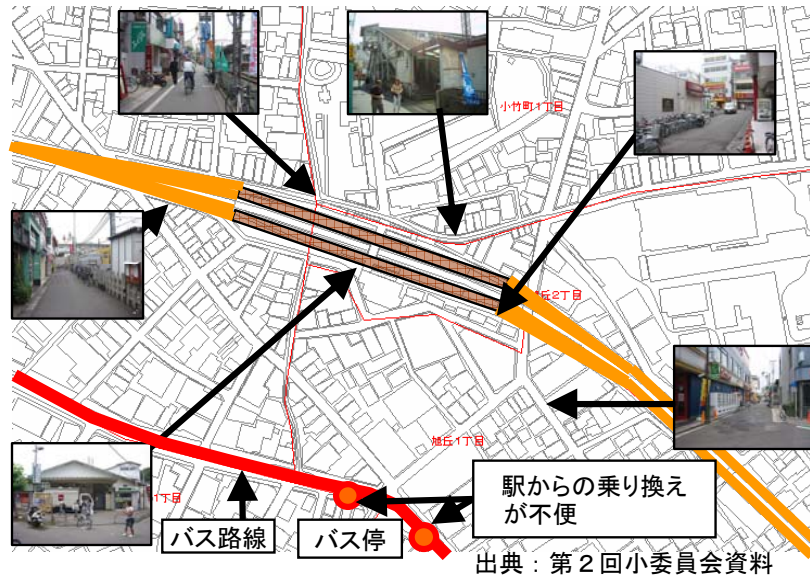
- 機能更新や環境改善が必要な市街地は広範に存在するが、投資余力は今後減少していくことから、市街地整備に係る公共投資は「選択と集中」により、集約型都市構造への再編を進める上で特に公共性の高い事業に重点化
 - ・都市交通戦略と連携して整備すべき市街地（駅周辺等の拠点的市街地整備、骨格幹線道路と周辺市街地の一体整備）
 - ・敷地細分化・空洞化等により機能更新等が必要な拠点的市街地
 - ・木造密集市街地
- また、「選択と集中」による市街地整備に際して、民間資金を呼び込み、民間投資を加速させる観点も重要
- なお、土地区画整理事業の長期未着手地区や、事業化しているものの停滞している地区については、集約型都市構造への再編を進める上での必要性・緊急性の観点から、事業の取りやめ、区域の縮小を含め大胆に見直し

(2) 公民協働による市街地整備の推進

② 「選択と集中」による公共投資の重点化

○重点的に投資すべき市街地の事例

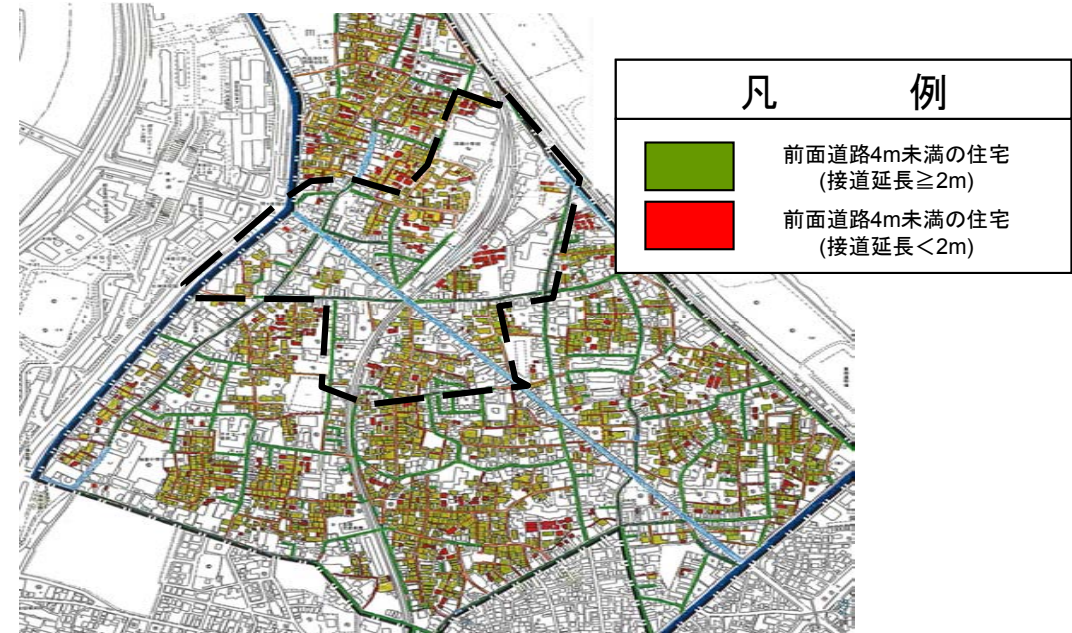
土地の効率的利用が進まない駅周辺の市街地 (西武池袋線江古田駅・乗降客数36,628人/日)



空き地等がごま塩状の中心市街地 (三重県伊勢市)



密集市街地 (墨田区鐘ヶ淵)



出典：新たなる木造密集市街地整備手法検討会資料

(2) 公民協働による市街地整備の推進

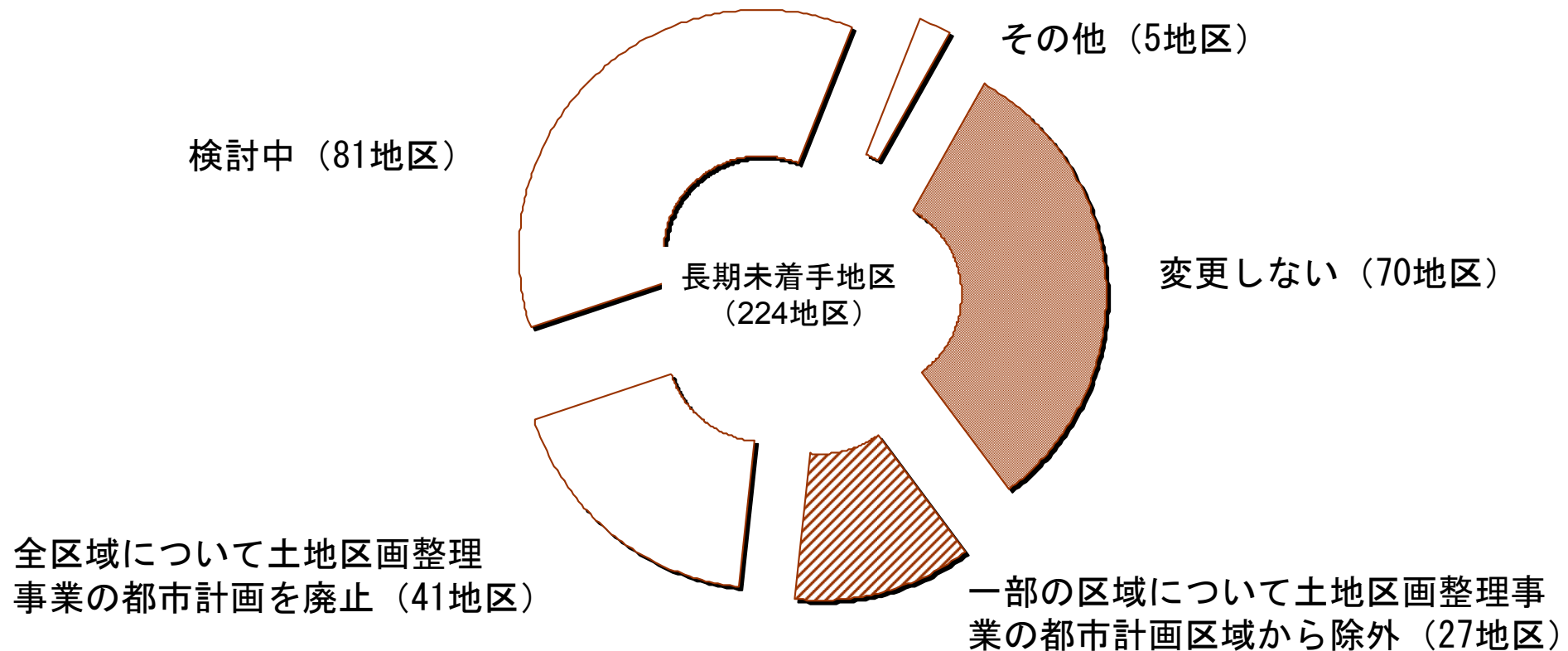
② 「選択と集中」による公共投資の重点化

□土地区画整理について都市計画決定されたまま10年以上経過して事業化されていない地区が224地区、19,000ha存在

□集約型都市構造への再編という観点からも早急に見直しを行う必要がある

長期未着手地区における対応状況

(国土交通省調べ)



(2) 公民協働による市街地整備の推進

③民間事業者や地域発意による市街地整備の促進方策

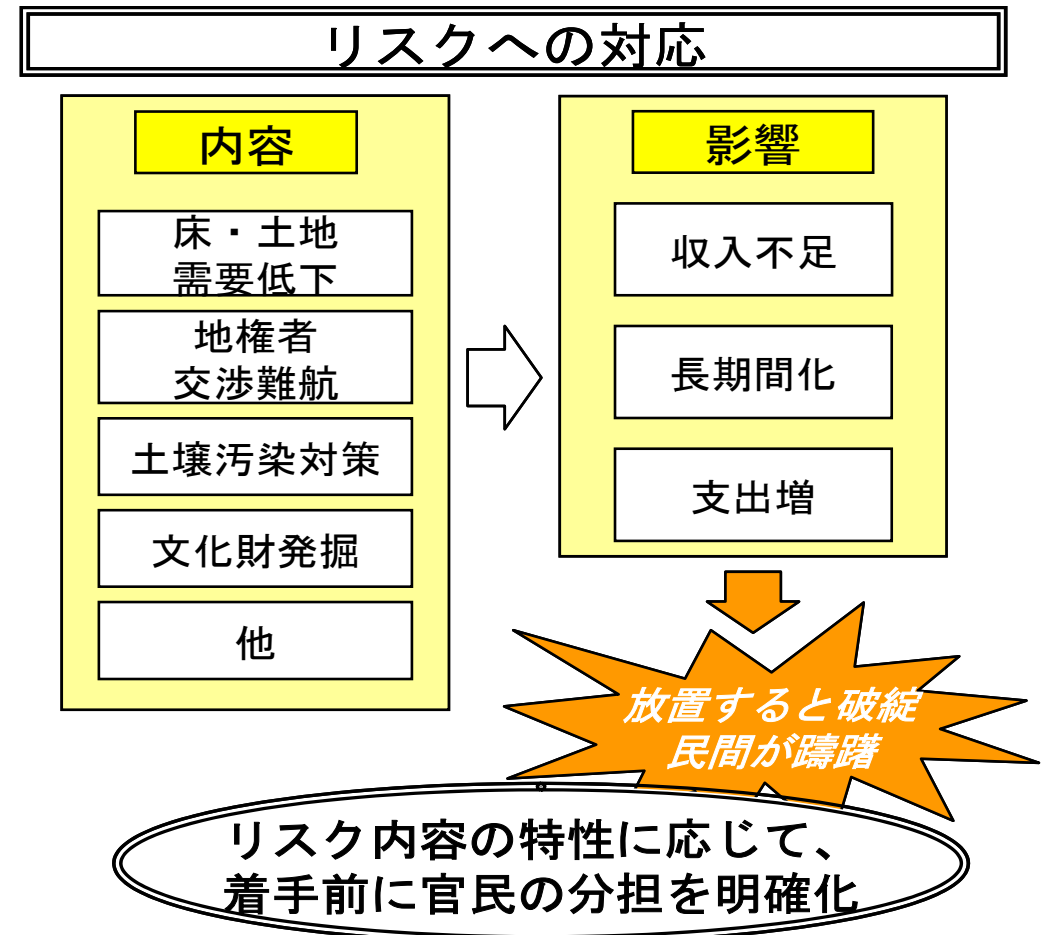
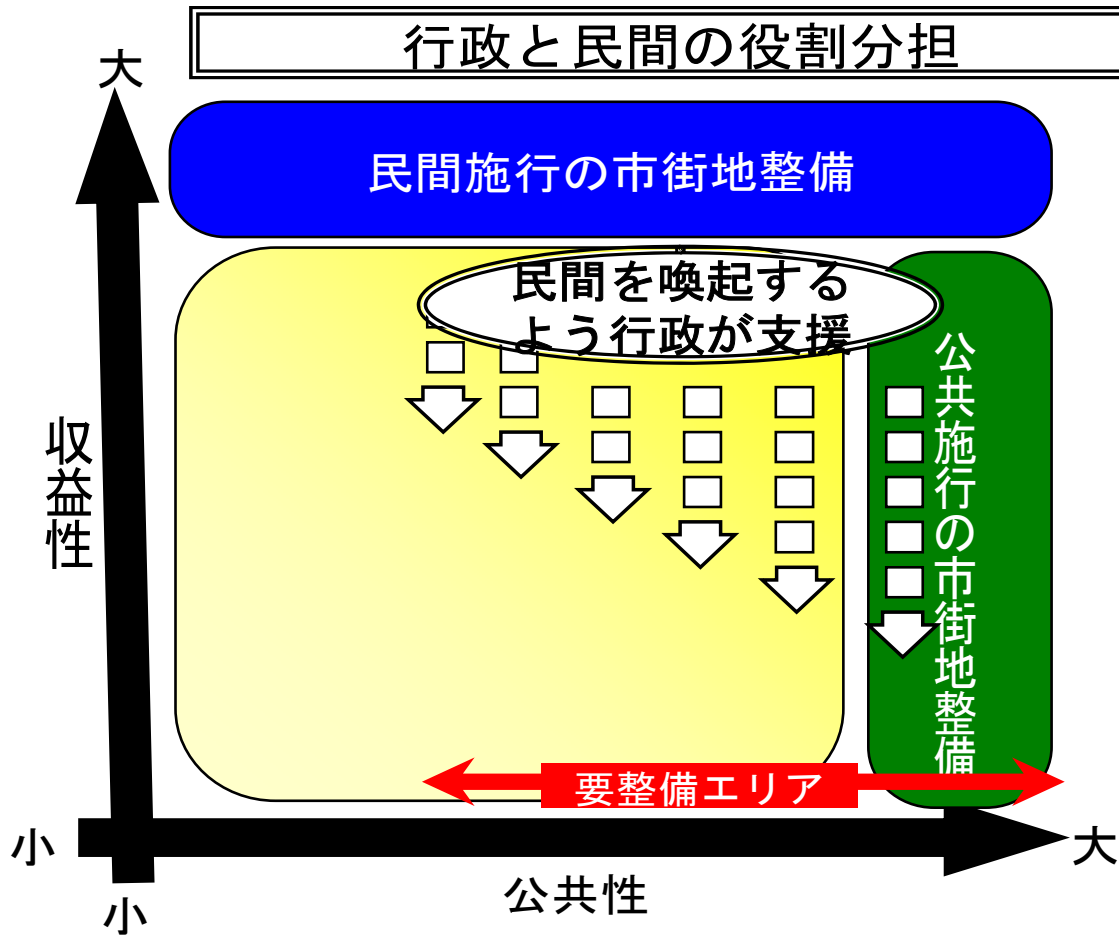
- 民間事業者は、収益が不確定の状況で大きいリスクを負うことが困難、また地権者等との調整の初動期において行政ほどの信頼感がない
- 民間参画が可能なレベルまでリスクを低減させるような行政側の支援が必要（初動期の活動費用、信頼性の付与等）
- 特に地方都市においては、まちづくりに関する人材不足や民間事業者による市街地整備への取組が低調
- このため、地域の人材や資金による持続的なまちづくりが可能となるよう、地域の建築設計事務所、工務店、法律事務所等の協働による事業展開、各分野の専門家の育成を進め、それら市街地整備の担い手を通じた地域経済の活性化を含めた好循環をもたらす取組が必要
- また、地域住民の市街地整備に対する発意を受け止め、事業化を支援することも重要

初動期における行政の支援

	①民間事業者の参入意欲あるが地元の機運は低い	②民間事業者の参入意欲無いが地元の機運は高い	③民間事業者の参入意欲無く地元の機運も低い
支援のポイント	参入意欲のある事業者に対する活動への支援	地元の機運を具体の事業に結びつけるための支援	地元機運の醸成とまちづくりにかかる組織の立ち上げ支援
重要な支援方策	<ul style="list-style-type: none"> ●事業者への信頼性付与 ●事業者と地元住民の協議の場づくり ●事業者の活動費支援 ●地元住民のサポート 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業計画策定に向けた専門家の派遣 ●専門家の活動費支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●地元意識醸成に向けた専門家チームの編成、派遣 ●専門家チームの活動費支援

(2) 公民協働による市街地整備の推進

③ 民間事業者による市街地整備の促進方策

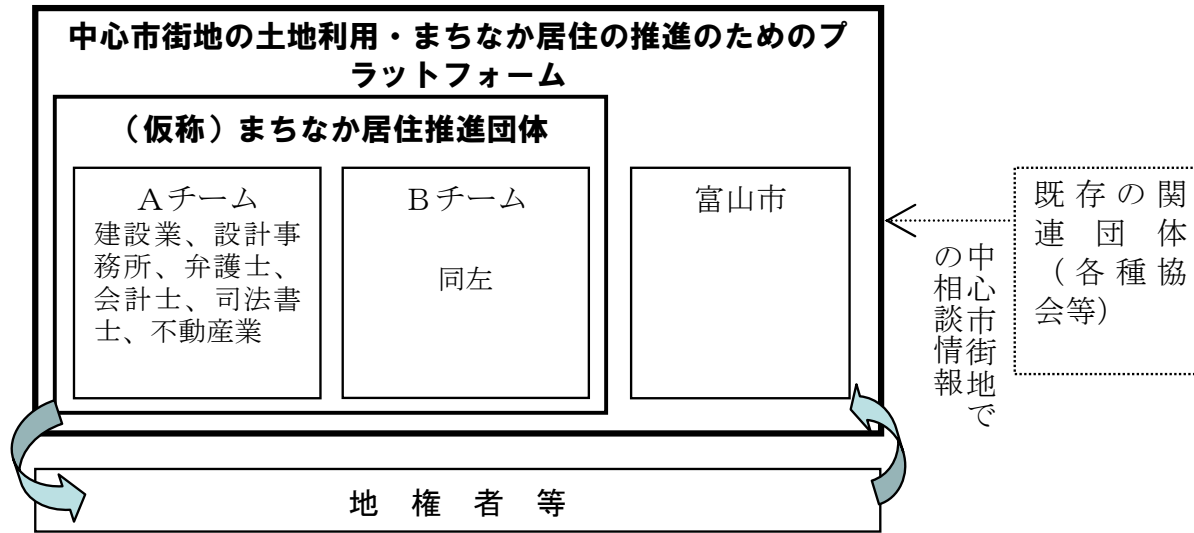
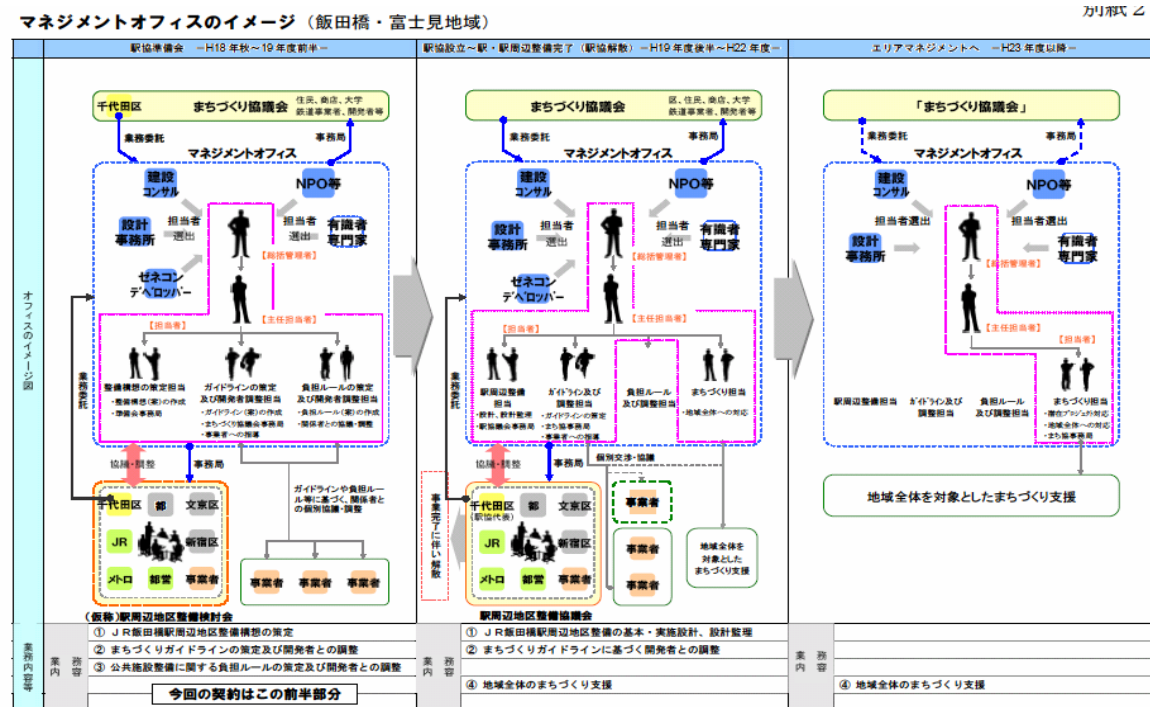


(2) 公民協働による市街地整備の推進

③ 民間事業者による市街地整備の促進方策

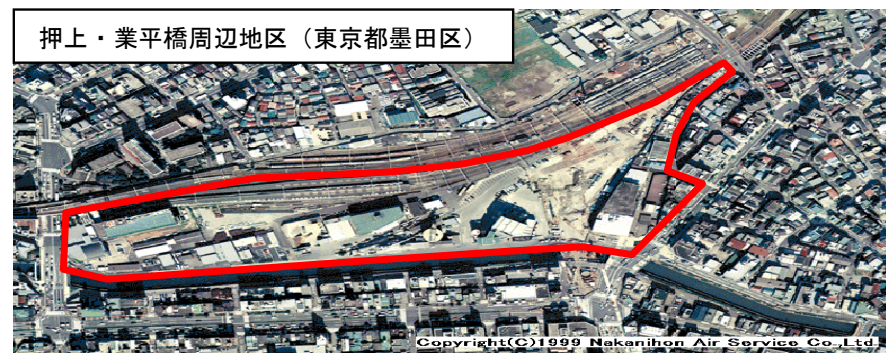
○ 民間事業者と関係者との場づくり

○ 専門家の活用（富山市の事例）



○ 専門家の活用（都市再生機構）

- ・ 当該地区では、大規模地権者以外の小規模地権者の事業参画が課題
- ・ 小規模地権者との勉強会を開催するなどノウハウを活かし事業立ち上げに貢献

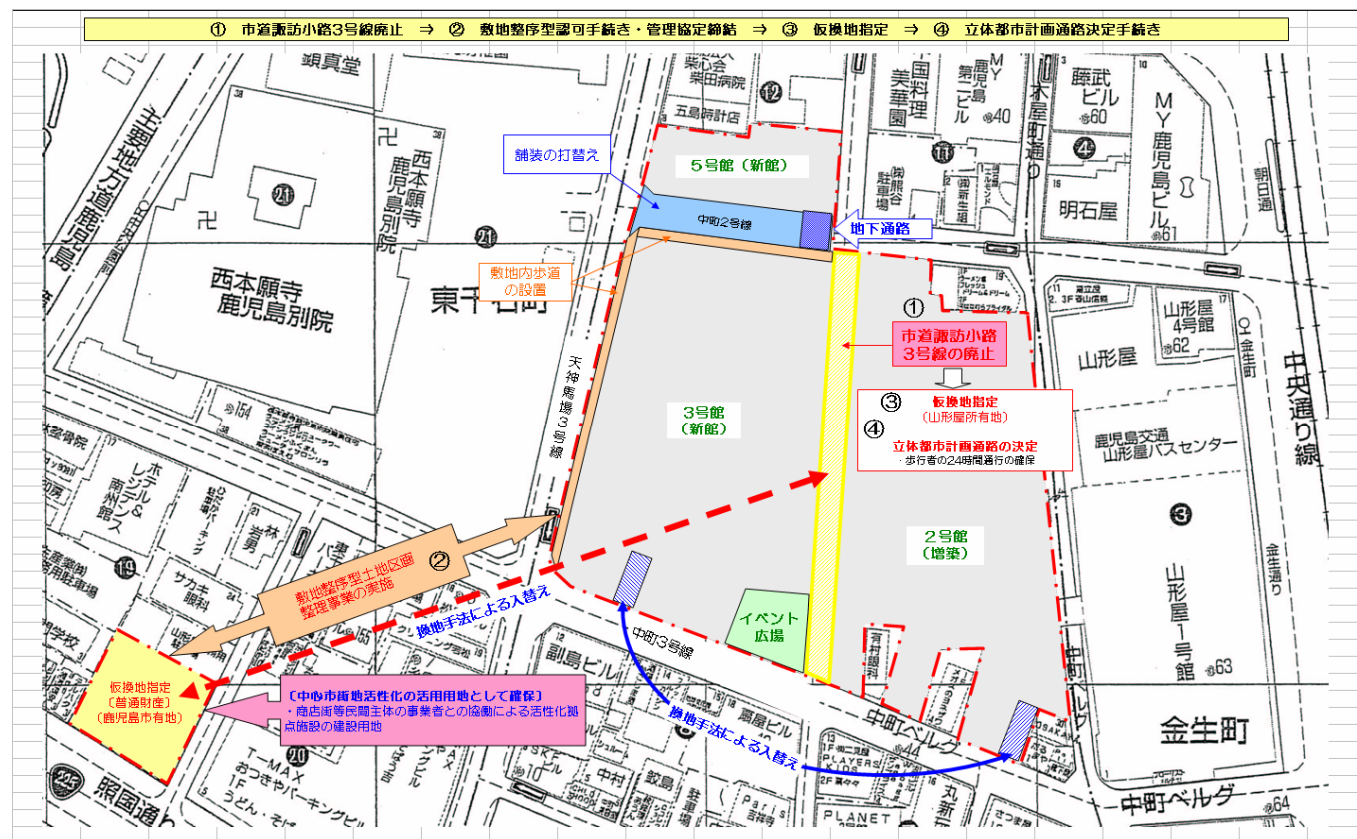


(2) 公民協働による市街地整備の推進

③民間事業者による市街地整備の促進方策

- 市街地整備手法の運用は行政が行うものであることから、まず行政が多様で柔軟な運用ができるよう頭の切り替えが必要
- また、民間による市街地整備への参画を促すためにも、柔軟な運用を広く民間に周知することも行政の重要な役割
- 一方、無秩序な開発とならないよう、適切に誘導していく視点も重要

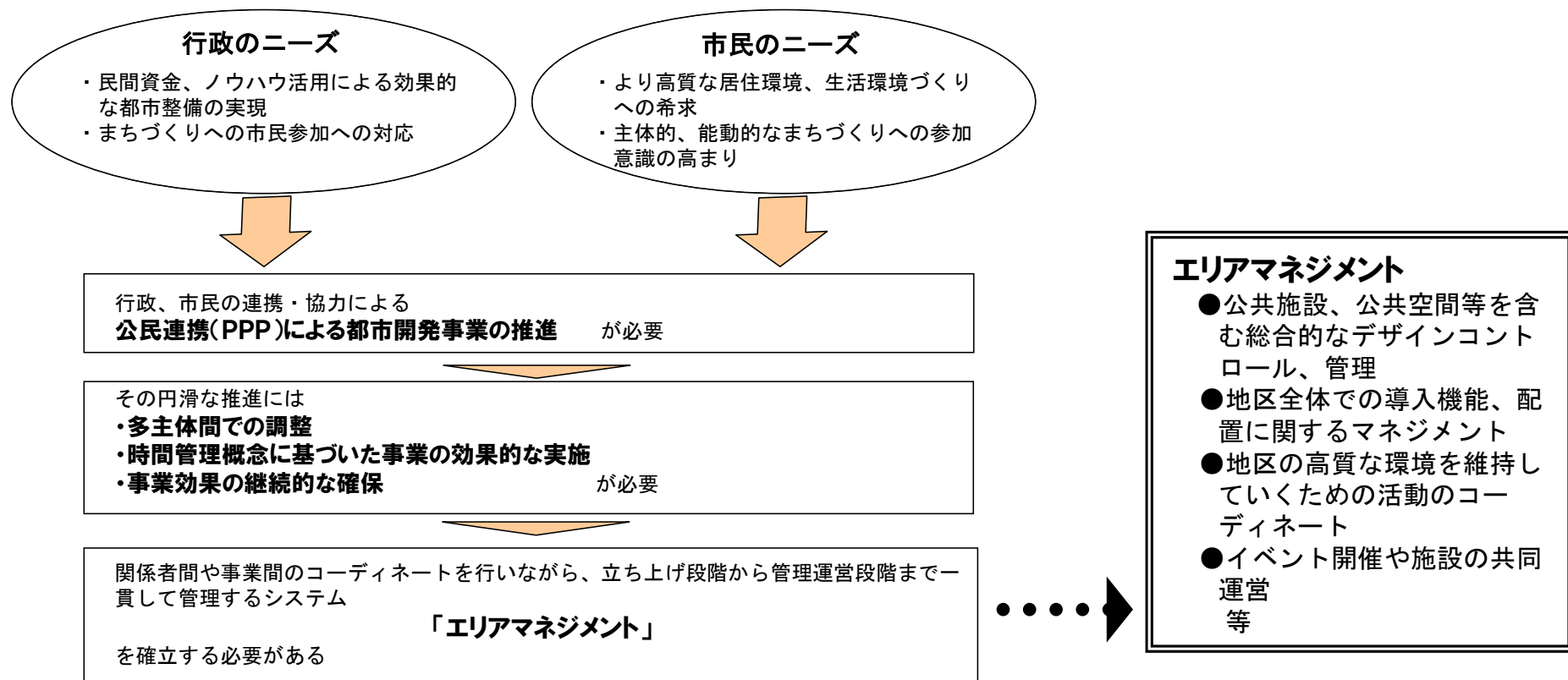
- ・敷地整序型土地区画整理事業は大都市でしか実績が無かったが、鹿児島市では2地区で実施され、地方都市では初めて
- ・この際、要綱を制定し適切に誘導



(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

① エリアマネジメントの取組

- 地域の持続可能な発展や環境の保持のためには、地区組織による計画と管理運営が重要
- このため、民間によって構成された地域の組織が主体となって、事業計画の調整、景観形成、イベント開催、施設の共同運営、地域の良好な維持管理等の取組を行う「エリアマネジメント」が必要
- この場合、必要に応じて行政の支援や連携も重要
- 特に、区画整理・再開発等の面的な整備が行われる場合には、これを契機として地区内又はその周辺も含めた地域の組織が作られ、エリアマネジメントが行われることが地域の発展等に効果的



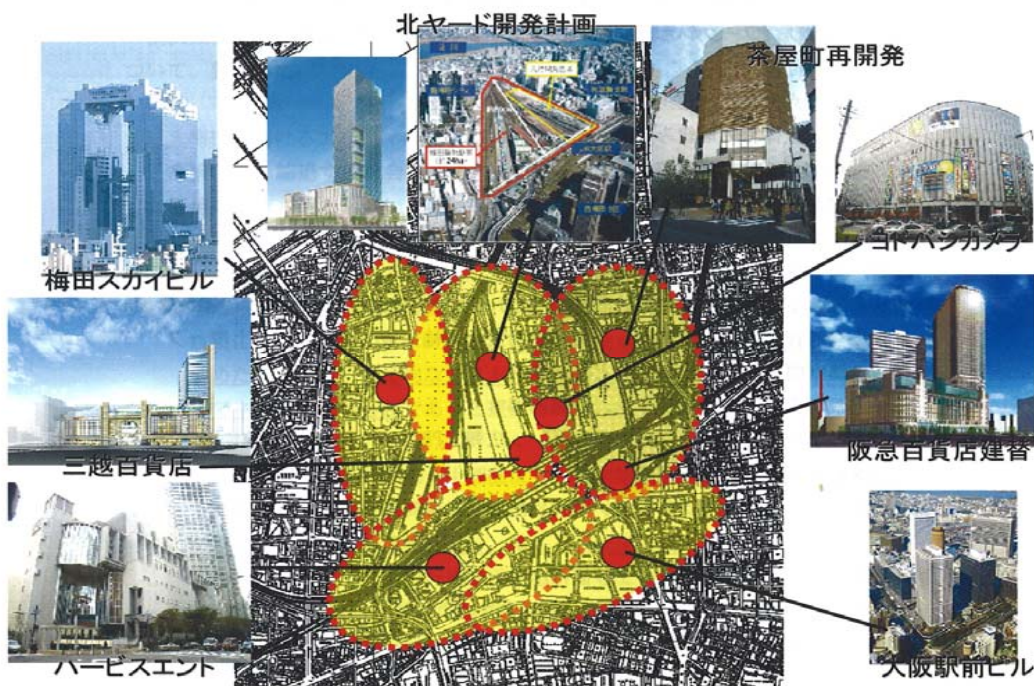
(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

① エリアマネジメントの取組

□ エリアマネジメント実現には計画段階から関係者による協議会等を立ち上げ、早い段階から関係者の意思統一を図りながら具体の事業、管理運営へとつなげることが必要

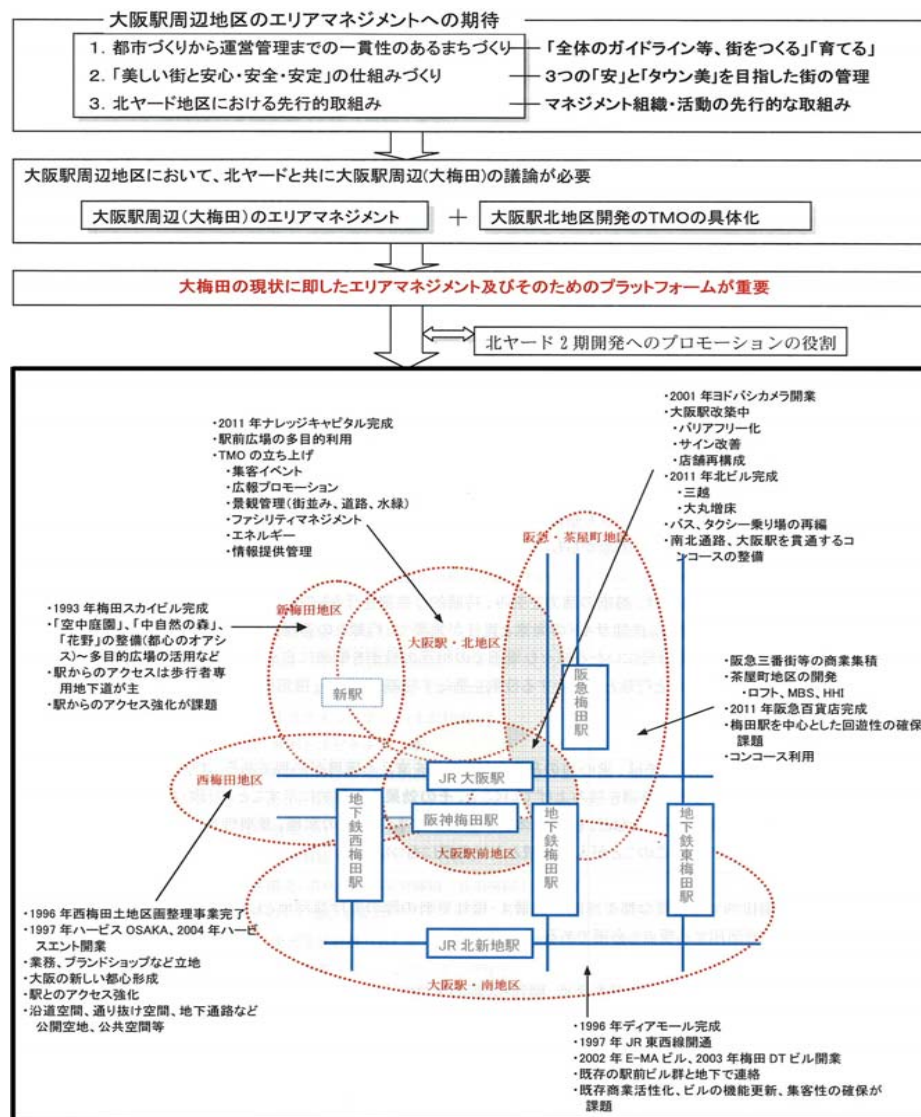
- 大阪駅周辺地区におけるエリアマネジメントの狙い
- ① 連鎖的都市開発展開の千載一遇のチャンス
 - ② 新しい都市開発・運営のビジネスモデルの構築と実践
 - ③ 大阪・関西経済の浮揚と本格的国際競争力をつける機会
 - ④ 地域の全体構想の策定とこれを実現するプロセスシステムの構築
(ガイドラインの設定等)

エリアマネジメントの対象地区



当地区では、大阪駅北側にある貨物駅移転による大規模空閑地について第1期の区画整理事業を実施中。今後第2期の整備も検討されている

エリアマネジメントにおける取組課題



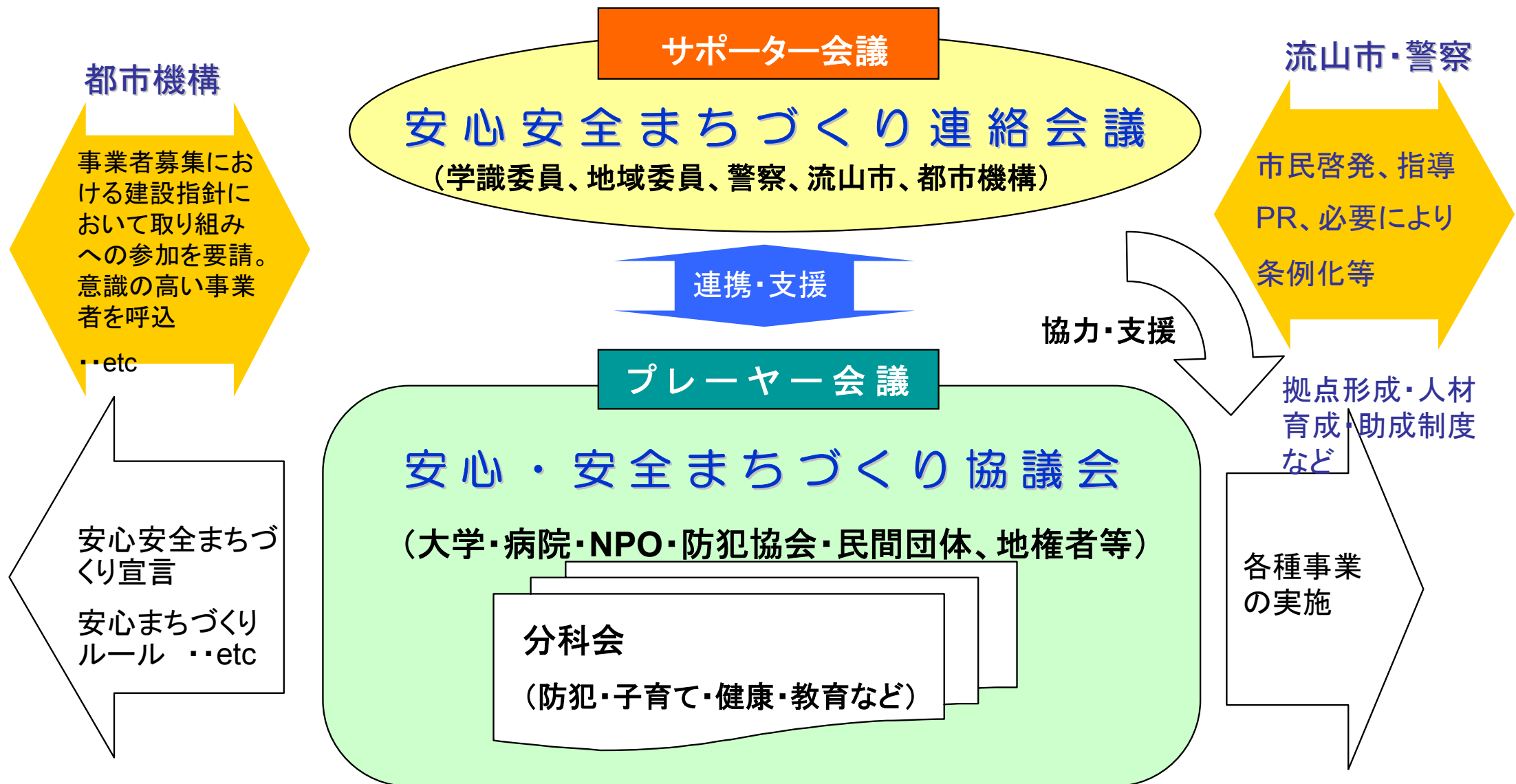
出典：将来の大阪シティスタイル研究会活動報告書（将来の大阪シティスタイル研究会）

(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

① エリアマネジメントの取組

□ 事業の初期段階から「安心・安全」に関するプラットフォームを設置・運営を行い、新たに住む人達にも参加の輪を広げ、まち育てを実践

新市街地地区(千葉県流山市)におけるサポーター会議とプレーヤー会議の連携体制



都市機構・新都市ライフのコーディネートにより上記プラットフォームを設置

(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

① エリアマネジメントの取組

□ 区画整理を契機として、エリアマネジメント組織を立ち上げた地区も存在し、事業段階からの資金の引継ぎや行政の公共施設管理の委託金等を活用し活動を展開

○ 金沢杜の里まちづくりセンター

若松鈴見地区土地区画整理事業では、土地区画整理組合が行ってきたまちの管理・運営を引き継ぐNPO法人を立ち上げ、残余財産の引き継ぎを組合解散の総会で議決した。



NPO法人が管理しているセットバック空間

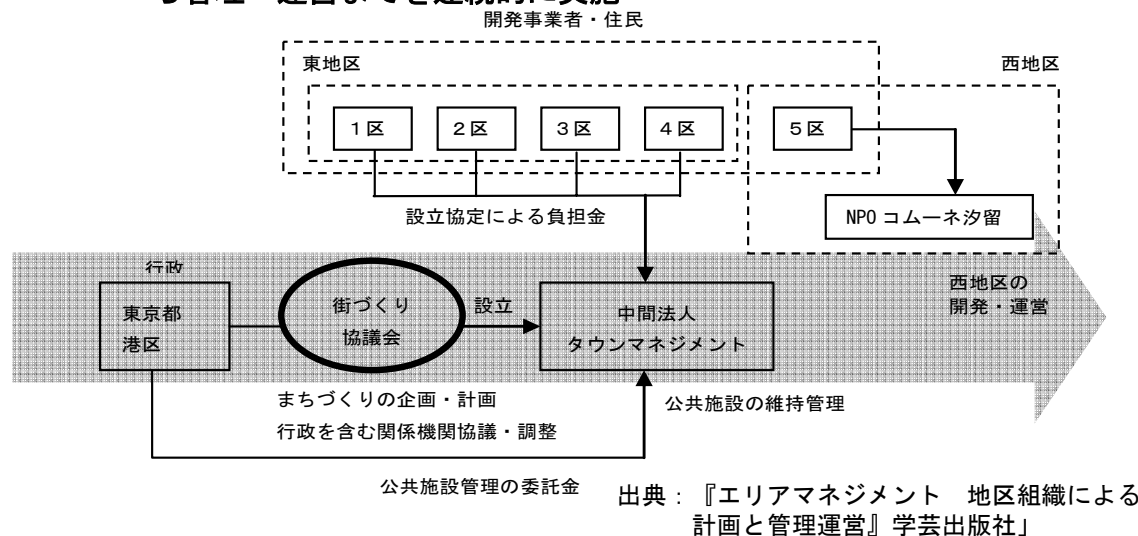


セットバック空間の緑化・歩道植栽による緑豊かな歩行空間の創出 (3.0m壁面後退、うち緑地帯1.5m)

出典：国土交通省資料、景観形成ガイドライン「都市整備に関する事業」(案)

○ 汐留地区 中間法人タウンマネジメント

一整備段階の協議会が管理組織としての中間法人を立ち上げ、整備から管理・運営までを連続的に実施



汐留地区地下歩行者専用道



出典：(財)都市づくりパブリックデザインセンター資料

(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

② 公民連携による公共的空間の確保

- 地権者が参加し進める市街地整備の特性を活かし、地域の合意を図り、公民一体で公共的空間を確保することが重要
- このため計画段階から建築物の空間も含めた民地の活用に関する調整を行い、公共空間と民地による公共的空間を決めることが必要
- また、このような公共的空間は公民協力による地域が主体となった空間の管理・活用等を通し、まちを発展させていく道具となるという視点が重要

一階部分をセットバックした歩行空間（弘前市）



地域の自主管理による広場の例（青森市）

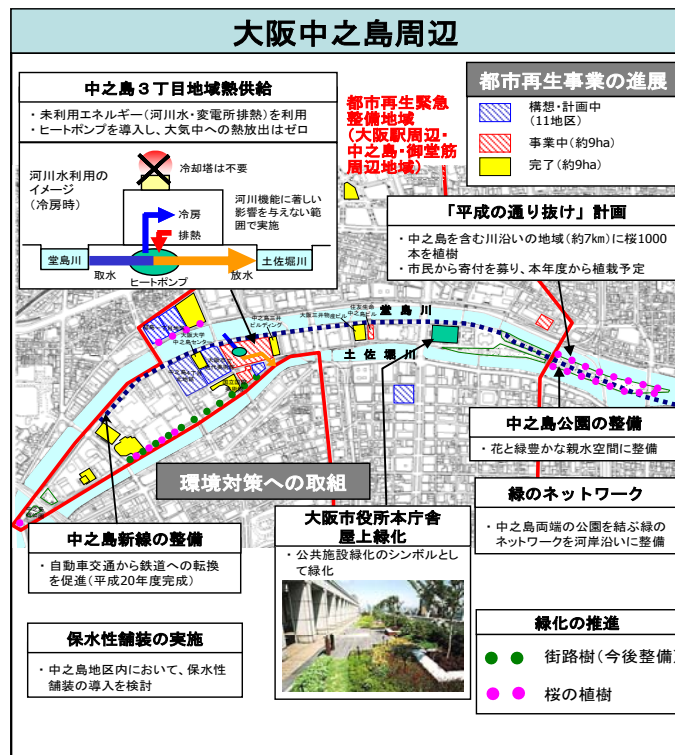


(3) 持続可能な発展に向けた市街地整備

③ 公民一体となった環境配慮や景観形成の推進

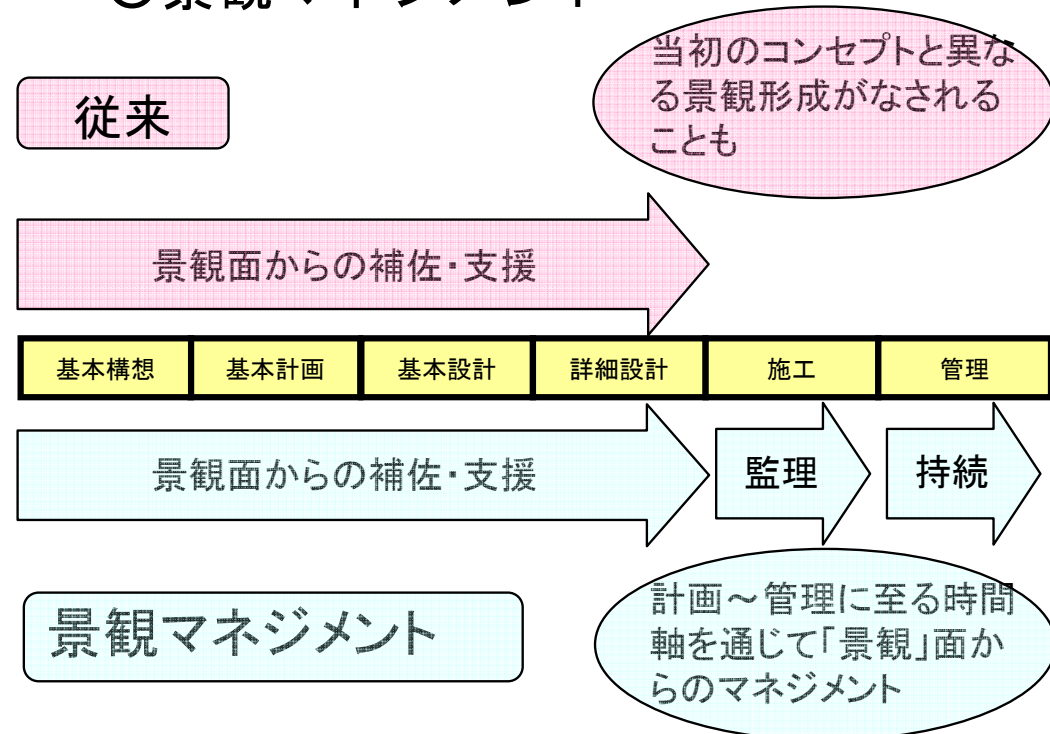
- 京都議定書の発効や景観法の施行など地球環境問題や良好な景観等への関心が高まっており、市街地整備においても対応することが必要
- これらは公共だけでは解決できないことから、市街地整備に関わる民間にも積極的に取り組んでもらえる合意づくりが重要

○ 省CO2型の都市づくり



出典：都市再生本部HP

○ 景観マネジメント



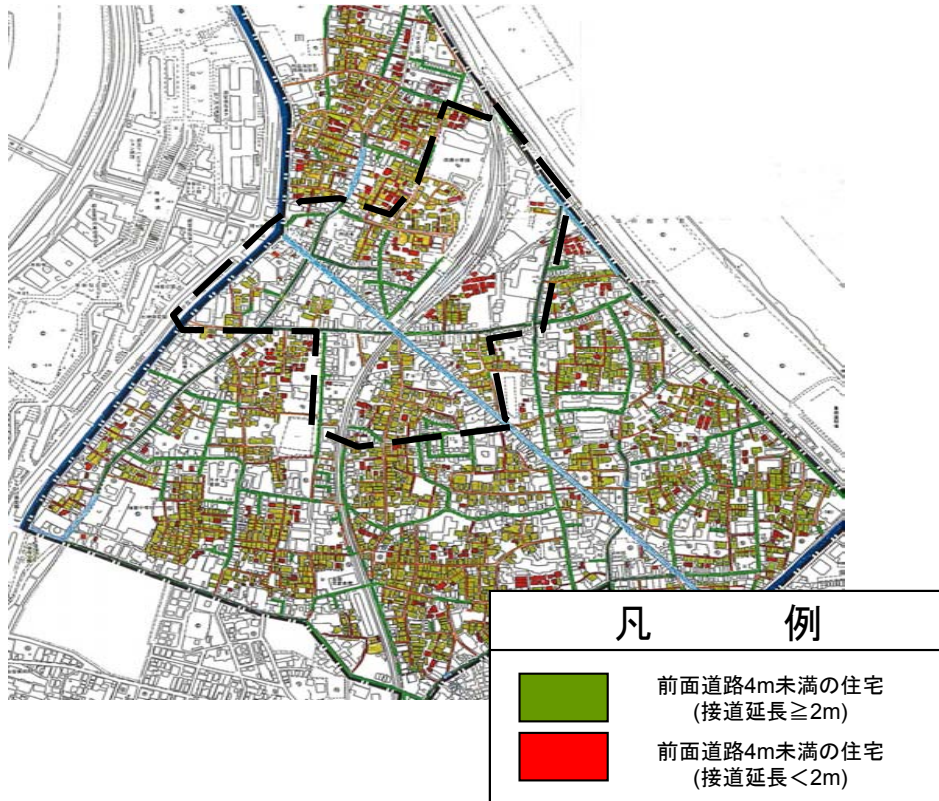
出典：(財)都市づくりパブリックデザインセンター資料

2. 安全・安心の確保

1) 密集市街地の現状①

- 密集市街地では、公共空間が絶対的に不足しており、家屋の老朽化も進行
- また、権利関係も錯綜しており、整備推進の課題となっている

密集市街地の現況
(墨田区鐘ヶ淵地区)



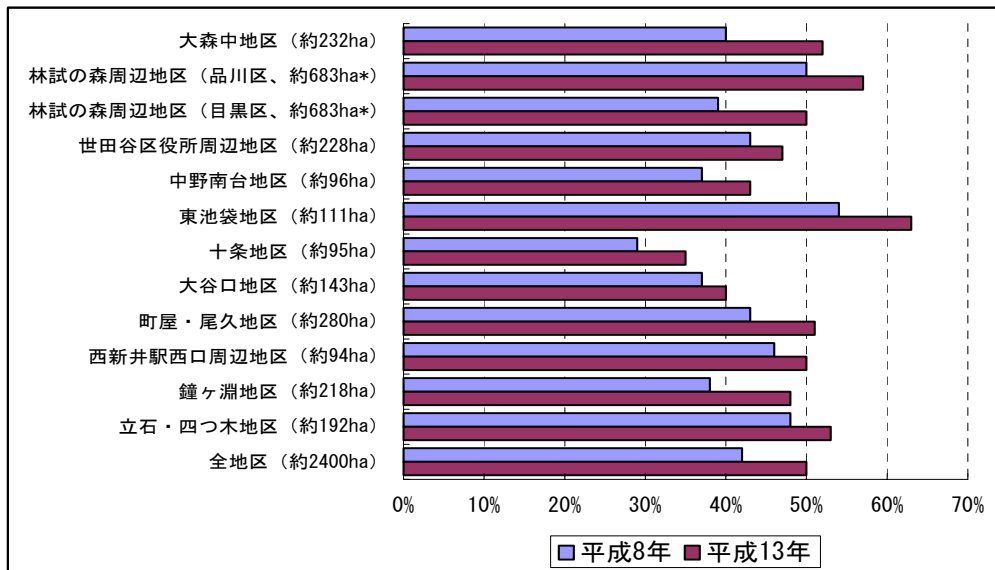
密集市街地における土地建物の権利関係 (中野区南台地区)



1) 密集市街地の現状②

- 不燃化率等を微増させつつも、なお手つかずの木造密集市街地も広範に存在している
- 居住者の高齢化が進む木造密集市街地では、地区の改善や再生に関心を持った地域や外部の人々等によるまちづくり支援の動きがある

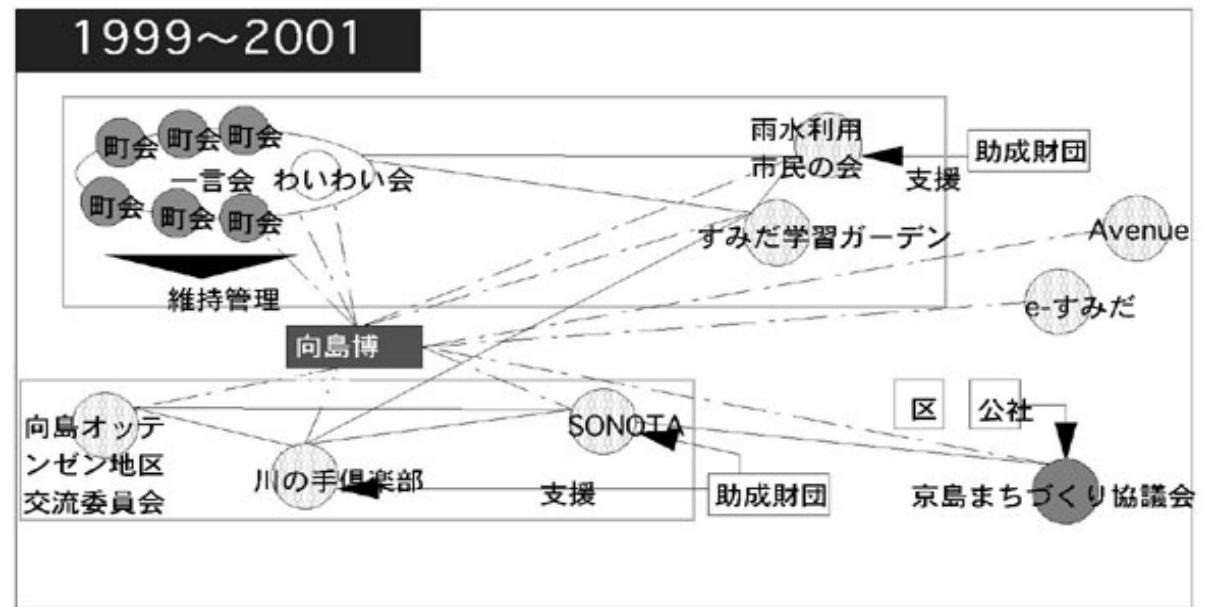
東京都木密地域（重点整備地域）における不燃領域率の推移



* 品川区及び目黒区分の合計面積
 不燃領域率 (%) = 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率
 空地率 (%) : 一定の面積を有する公園等と幅員6m以上の道路の合計面積の割合
 不燃化率 (%) : 総建築面積に対する耐火建築物等の面積割合

出典：東京都資料

京島地区のまちづくり活動のネットワーク

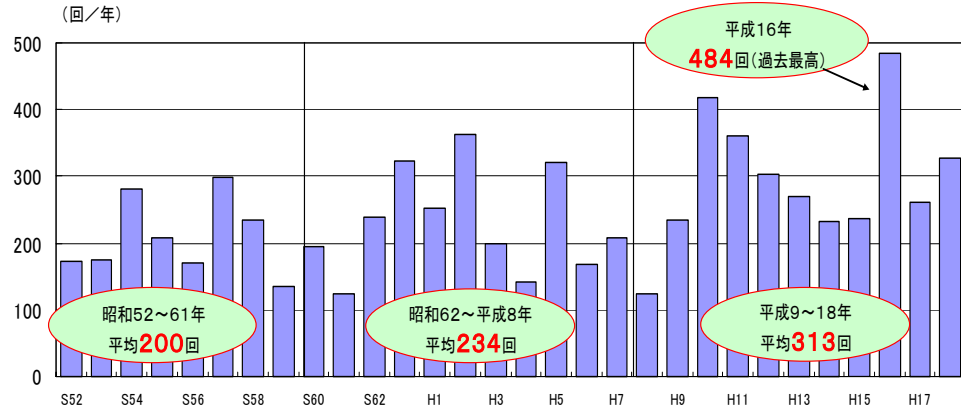


出典：モクミツまちづくりデータベース

2) 増加する内水氾濫被害

□近年、下水道の計画規模を大きく上回る集中豪雨が多発するなど、都市部における内水氾濫の被害リスクが増大し、被害も深刻化

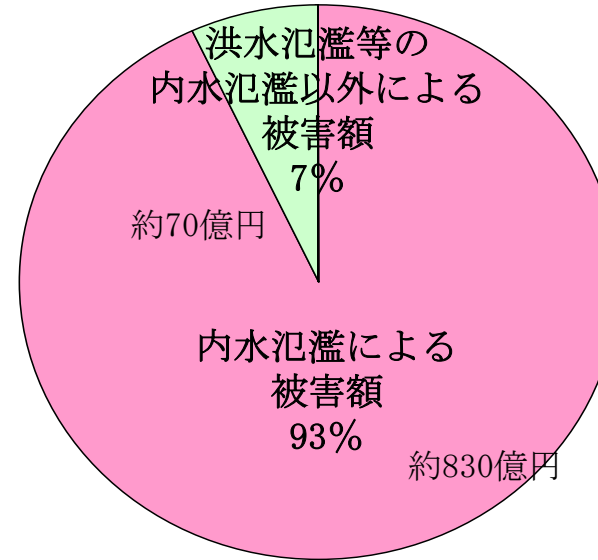
近年、1時間降水量50mm以上の降水の発生回数が増加



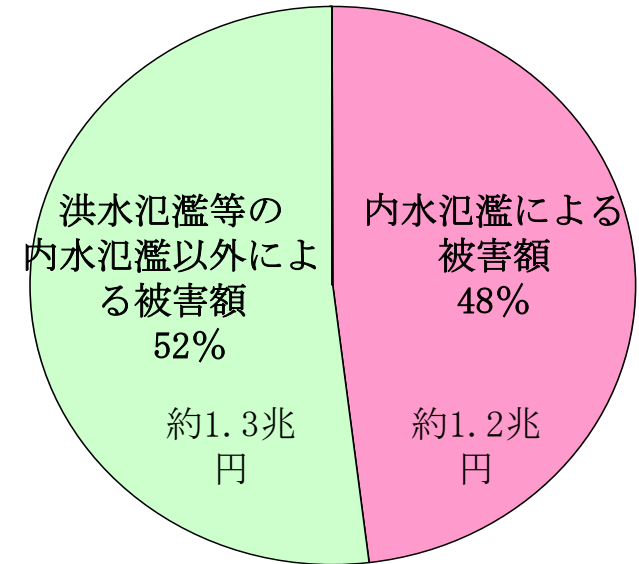
1時間降水量の年間延べ件数(全国のアメダス地点約1,300箇所より) (気象庁資料より)

内水氾濫による被害額の割合

〈東京都〉

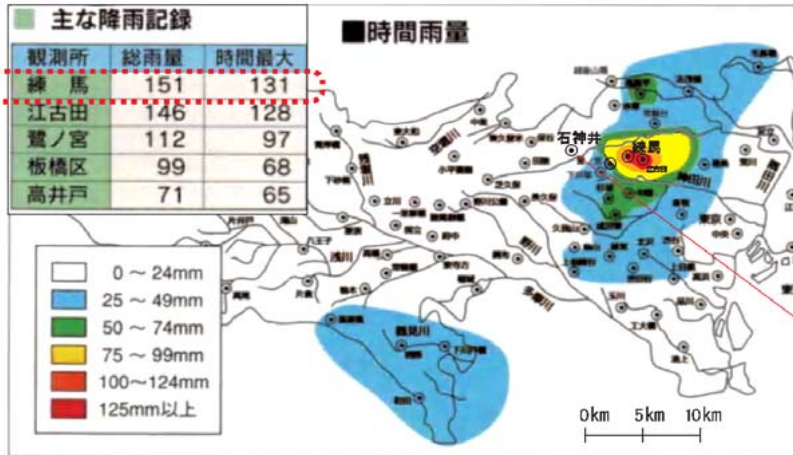


〈全国〉



平成6～15年の10年間の合計 (水害統計より)

平成11年7月21日の集中豪雨の状況



資料 平成11年の水害 (東京都建設局) より抜粋

特徴①: 短時間に集中する豪雨
総雨量の約9割が1時間に集中

特徴②: 局所的に降る豪雨
練馬から5kmの距離の石神井では、時間最大雨量が練馬の1/5以下

道路が冠水した溜池交差点付近(東京都平成16年台風22号)



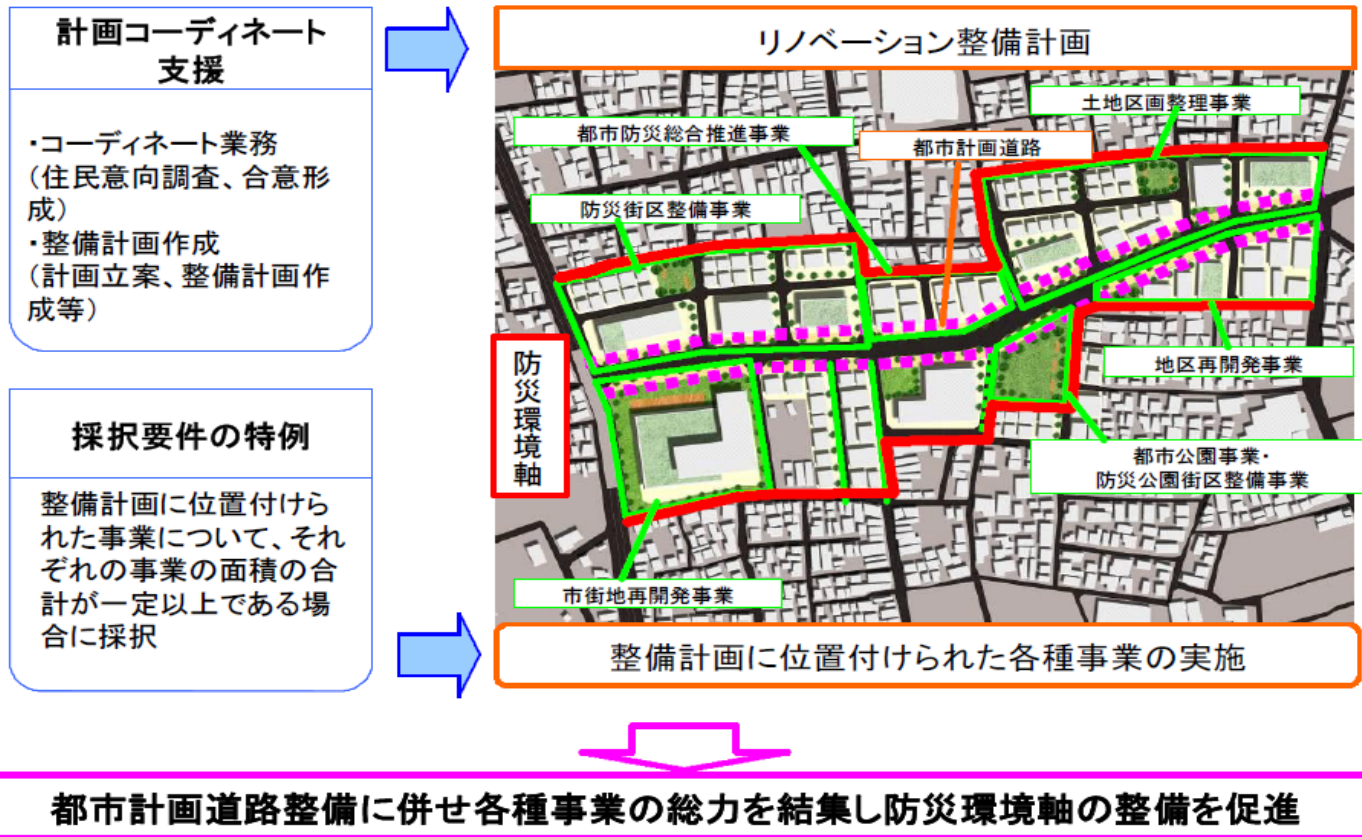
出典: 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会
第2回下水道小委員会資料等

3) 密集市街地の改善方策①

□避難路等となる道路の整備を緊急に進めることが必要であり、道路の整備と合わせ各種事業の総力を結集して沿道建築物の不燃化等を図ることが重要

密集市街地緊急リノベーションの推進

複数の事業手法を組み合わせた整備計画作成・コーディネートに対する支援と、整備計画に位置付けられた事業について、面積の合計が一定以上の場合に採択要件の緩和を行う「密集市街地緊急リノベーション事業」を創設する等、都市防災総合推進事業の拡充を行う。



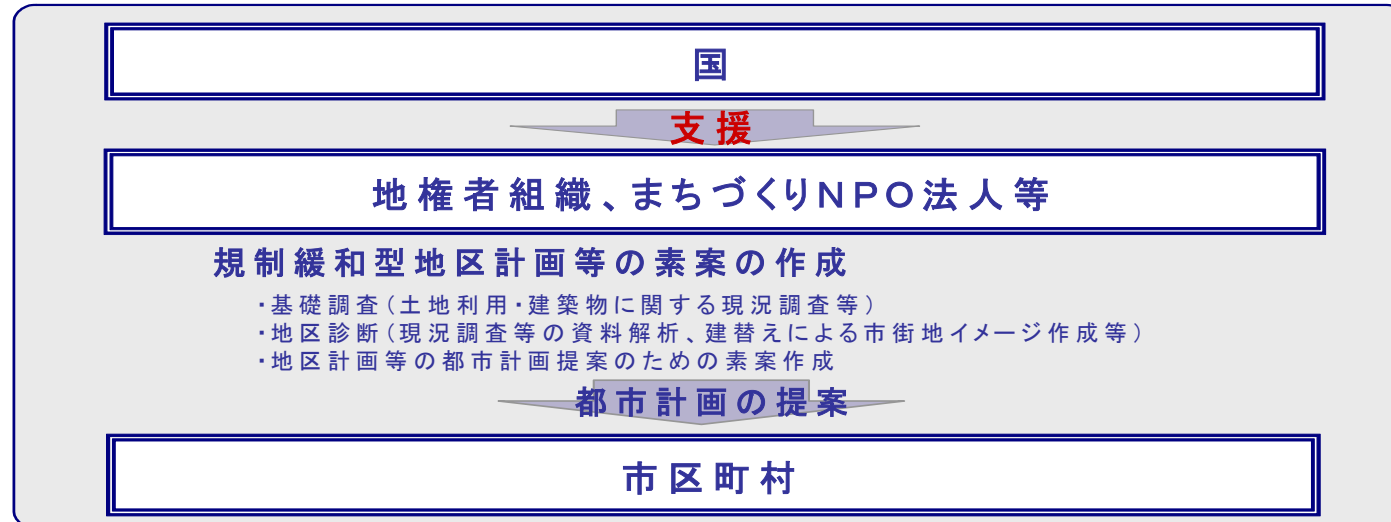
3) 密集市街地の改善方策②

□密集市街地の整備改善においては、建築に係る規制の緩和等により自律的な建て替えを加速させることも必要

□このような自律的な動きを市街地整備に結びつける視点も重要

密集市街地におけるまちづくり規制合理化支援事業

< 施策の概要 >



地区計画等の都市計画決定

< 施策の効果 >



地権者組織等が自らの発意に基づき地区計画等の都市計画の提案をしようとする場合に、その素案作成に対して補助することにより、市町村による都市計画決定を促し、建築規制の緩和等を通じて自律的な建替えを促進し、密集市街地の整備改善を図るとともに、民間投資誘発効果の発現を図る。

3) 密集市街地の改善方策③

□密集市街地においては移転先等となる空地の存在が極めて重要であり、その確保方策が必要

空地を活用した密集市街地整備

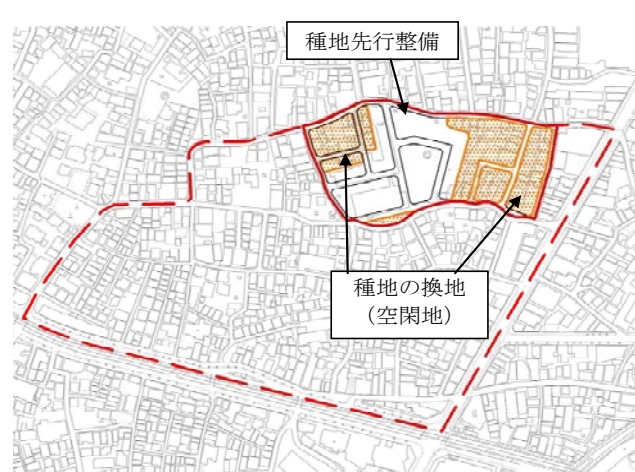
①第1地区の事業開始

種地、および種地部分への集団移転の合意を得た地権者を含む小規模な地区で事業実施



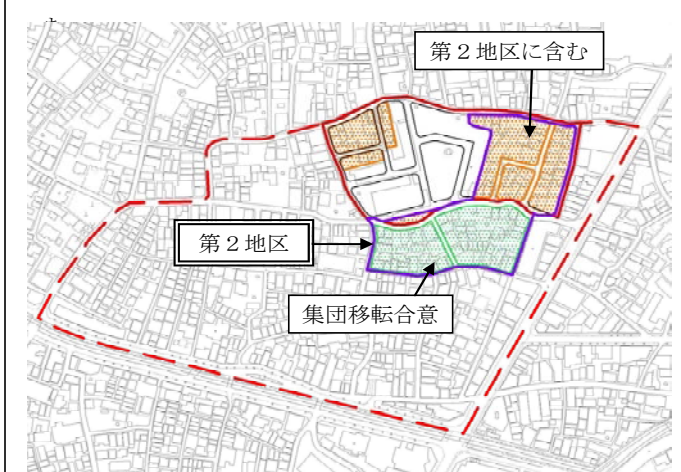
③第1地区整備実施

集団移転実施後、種地の換地先、その他を整備実施



④第2地区事業開始

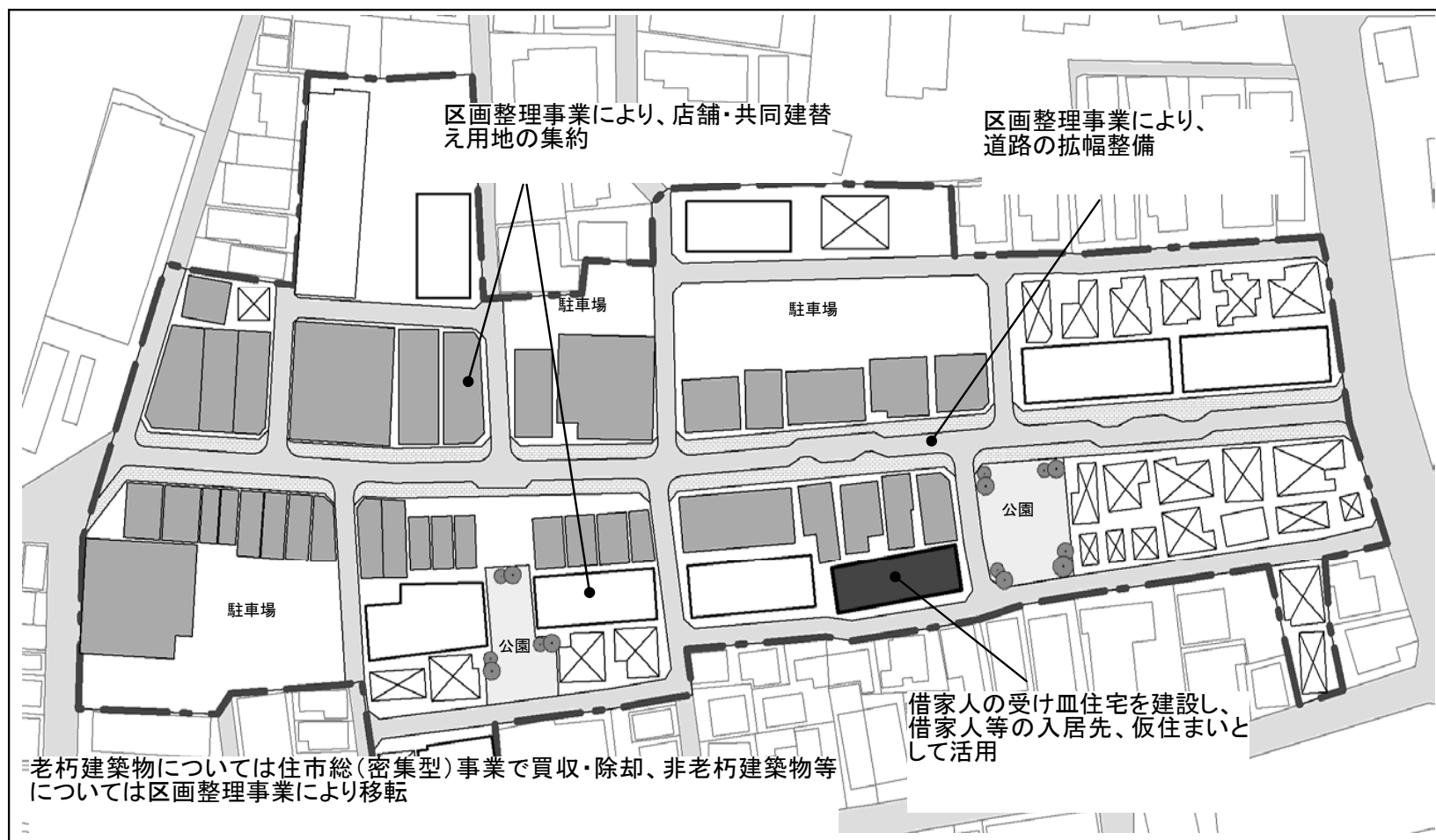
種地の換地を新たな飛び換地先として、新たな集団移転希望の地権者を含む隣接地域を事業実施
第2地区の施行地区は、第1地区の一部(種地の換地)を含む



出典：
密集市街地における土地区画整理事業の推進方策の検討調査（国土交通省都市・地域整備局）

3) 密集市街地の改善方策④

- 密集市街地の改善では、公共施設の整備、老朽建築物の解消と不燃化の促進、借家人等の従前居住者の生活再建への対応などを総合的に進めることが求められる
- 密集市街地の解消に当たっては、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業(密集型)等の多様な手法があり、個々の手法の特性を相互補完して活用できる合併施行が有効である



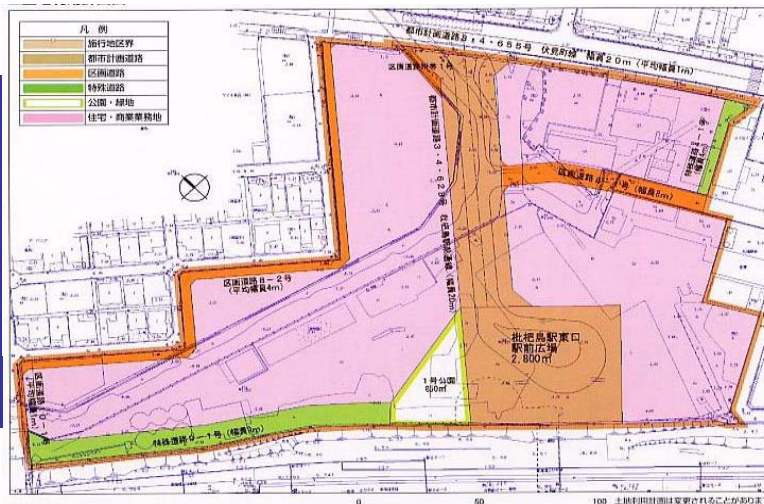
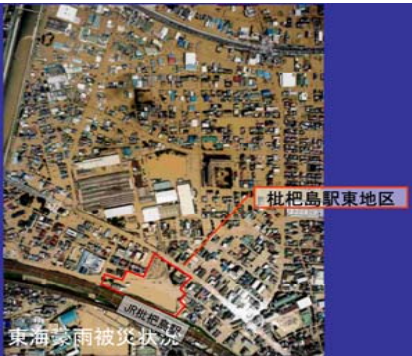
4) 市街地における内水氾濫被害の軽減

□市街地整備を行う際、透水性舗装の導入を行うなどとともに、新たにできる公共空間を活用した雨水貯留槽の設置等、浸水対策に考慮した整備を下水道等と連携して行うべきである

枇杷島駅東土地区画整理事業

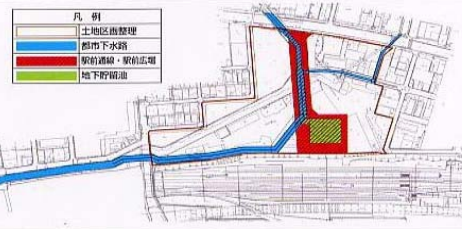
下水道の雨水幹線と区画整理による駅前広場整備と併せた雨水貯留槽を整備。また道路は透水性、排水性舗装を整備

浸水状況（平成12年9月）



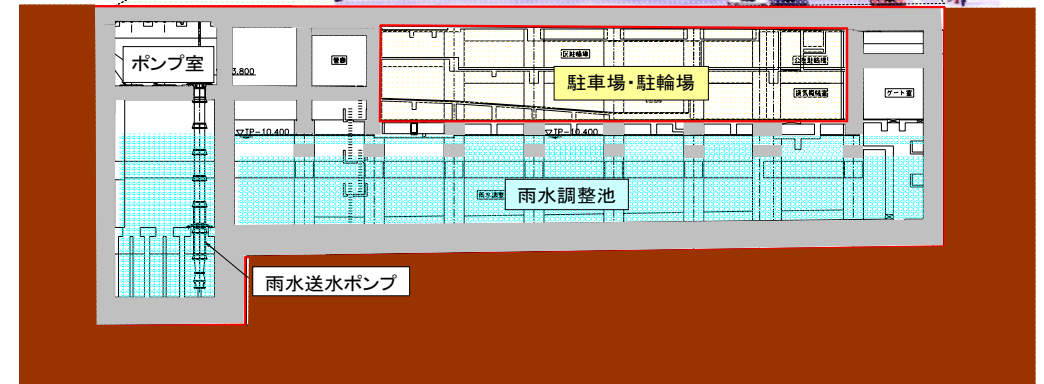
関連事業の概要

- まちづくり交付金対象事業
地下貯留池: V=10,000t
- 交通結節点改善事業
枇杷島駅前通線(東口駅前広場2,800㎡を含む)
:L=102m 幅員20m
- 都市下水道整備事業
小堀線1.2.3号幹線
:L=約770m



東京都南砂雨水調整池

雨水調整池上部を、集合住宅や駐輪場など、区の公共施設として高度利用

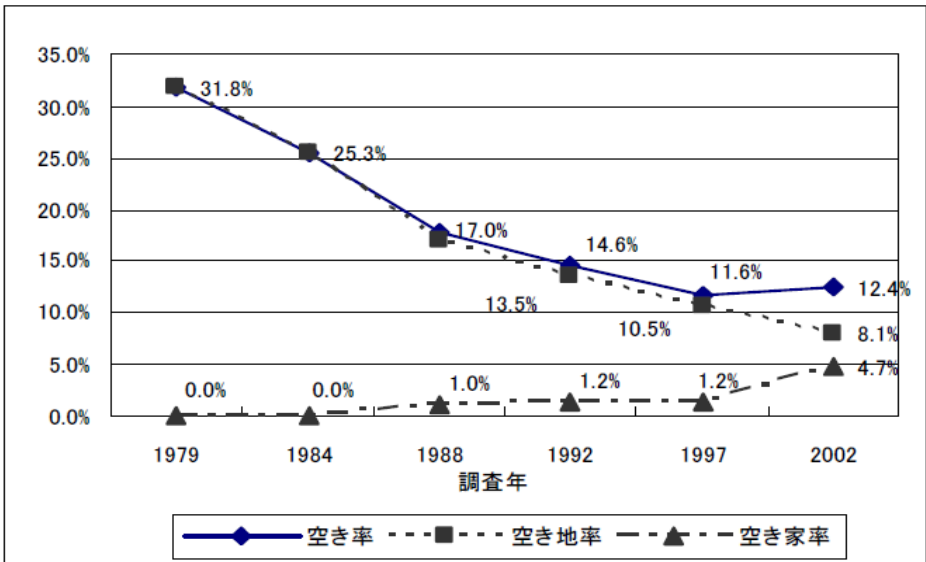


3. 市街地郊外部等における市街地の密度低下への対応

1) 市街地の低密度化の現状

- 都市への人口集中、市街地拡大の最先端であった市街地の縁辺部やニュータウンでは、入居世代の高齢化により、早い速度で低密度化が進展することが想定される
- 郊外団地では、建物の老朽化が進行しており、規模を縮小しながらも効率的な建て替えが必要となっている

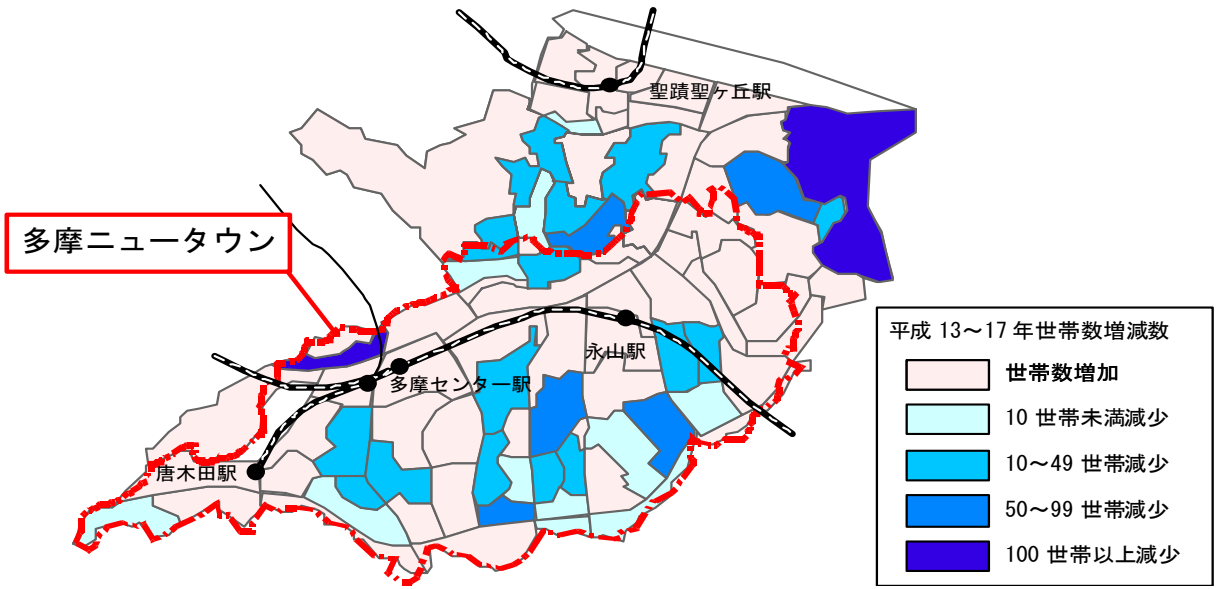
空き家・空き地率の推移
(秦野市おおね団地)



※ 空き率 = (空き地数 + 空き家数) / 総区画数

出典：首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方法に関する研究（日本都市計画学会論文）

多摩ニュータウン（多摩市域）町丁別世帯数増減状況

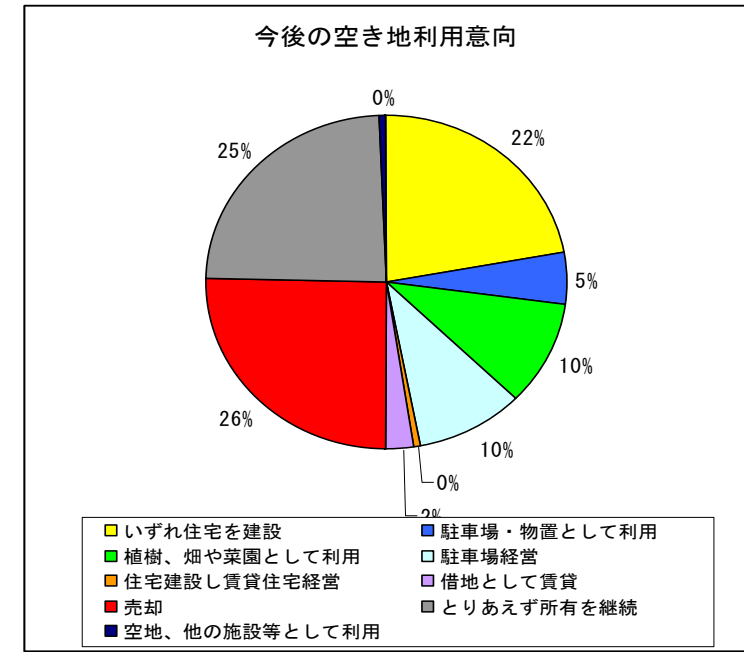
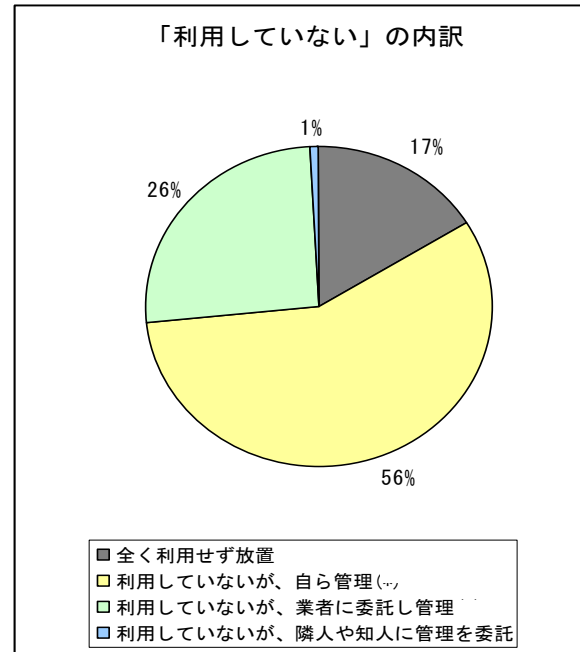
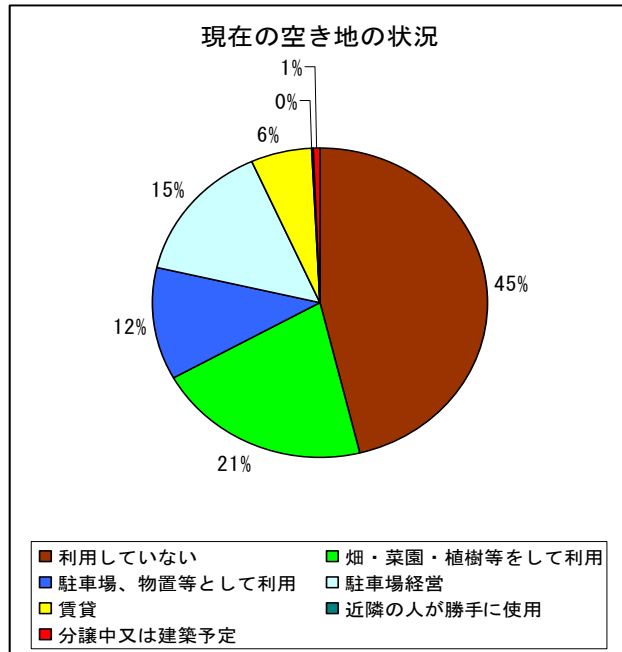


住民基本台帳を基に作成

1) 市街地の低密度化の現状

□空き地の多くは全く利用されていない状況にあり、今後とも自らの土地利用意向を持つ所有者は少ない

空き地に関する所有者の意向等



仙台市、日立市、木更津市、福井市、多治見市、三田市、宗像市の戸建て住宅地のうち、下記の基準により選定した142の住宅地における空き地・空き家所有者に対するアンケート調査結果（配布数：2,681票、有効回収票数：437票）

- ①開発時期が古い、または遠郊外の住宅地から選定
- ②市中心部からの方位・距離帯、最寄り駅からの距離別にまんべんなく選定
- ③各市の地域メッシュ別の人口推移データ等から人口減少している地域の住宅地を選定

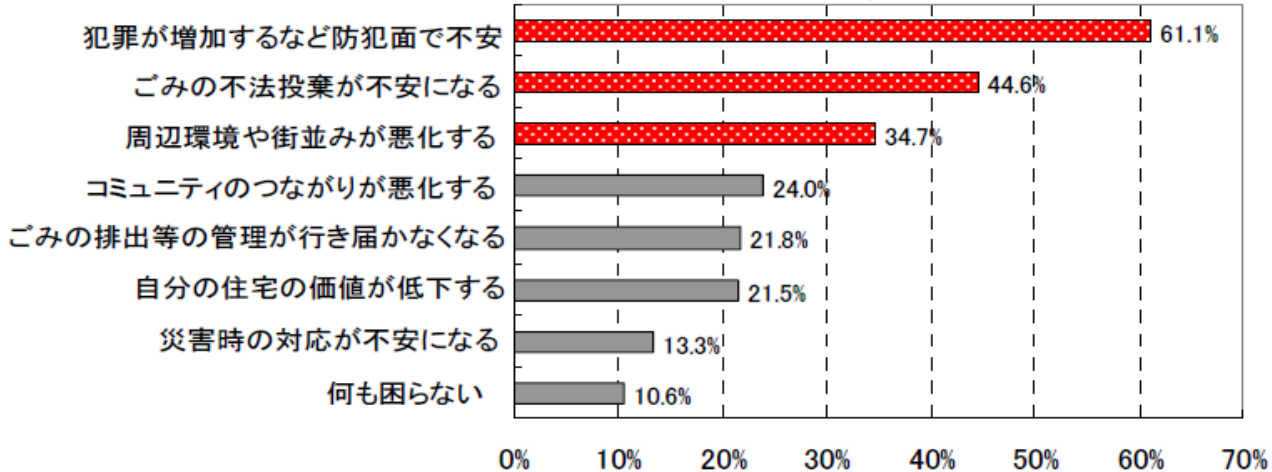
出典：郊外戸建て住宅地の再生・再編のための実態把握等調査
 (国土交通省国土技術政策総合研究所)

2) 低密度化が引き起こす問題

- 市街地の低密度化に対し、犯罪の増加、ごみの不法投棄、周辺環境や街並み悪化など、空き地・空き家の増加は、治安や生活環境面で住民は問題視
- 市街地の密度低下は、行政サービスの非効率やコスト増を招いている

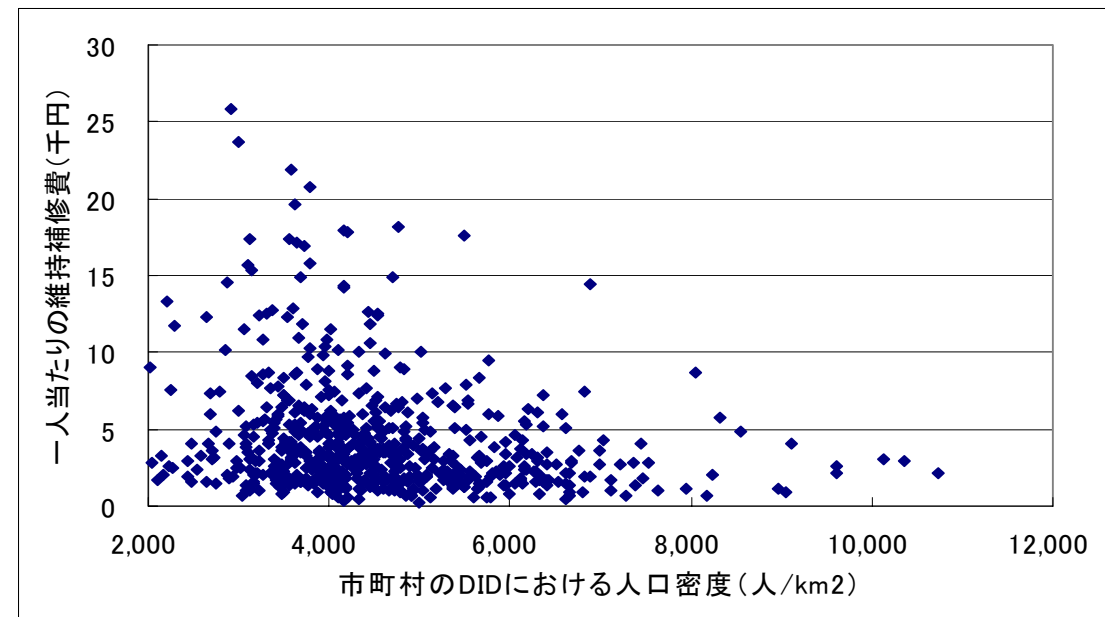
空き地・空き家に関する住民意識

空き地・空き家が増えて困ること



出典:「土地の保有・管理に対する意識」に関するアンケート(国土交通省)

市町村のDID人口密度と一人当たり維持補修費(人口10万人以下)



出典:2005年度版中小企業白書データより国土交通省作成

注)維持補修費は、2002年度地方財政状況調査によるものであり、地方公共団体が管理する公共用施設等の維持に要する経費で土木費、教育費、衛生費等からなっている

3) 低密度化に対する基本的考え方～「スマートシュリンク」～

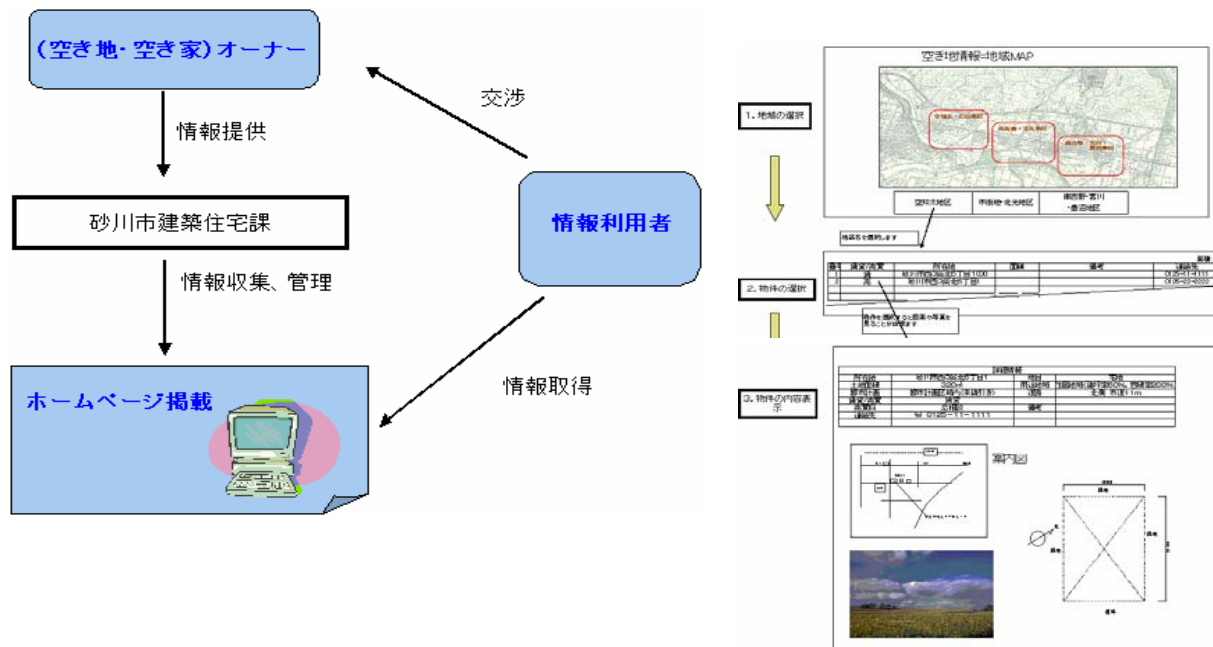
- 人口は減少局面に突入し、集約型都市構造への再編の中で低密度化する市街地の問題が今後全国的に顕在化することが想定される
- このような市街地においては、無秩序に空き地や空き家が発生し、生活環境が極端に悪化することのないよう、上手に市街地の低密度化を誘導していく「スマートシュリンク」の視点を持つことが重要
- このため、地域の取組、空き地や空き家の活用や管理に向けた支援方策をはじめとする行政の関わり方について継続的な検討が必要

4) 低密度化への対応策～空き地や空き家の活用～

- 地域で空き地や空き家が放置されず、活用や管理する視点が重要であり、利用を促す情報提供や活用・管理のための仕組みづくりが必要
- 空き地、空き家化が進んだ住宅地の一部では、隣接地との一体利用、隣接地の取得により生活空間を増やしたり、空き地を緑空間やコミュニティ空間として活用している事例もある

空き地・空き家の情報提供事例

(すながわ・ハートフル住まいる (空き地・空き家) 情報提供事業)

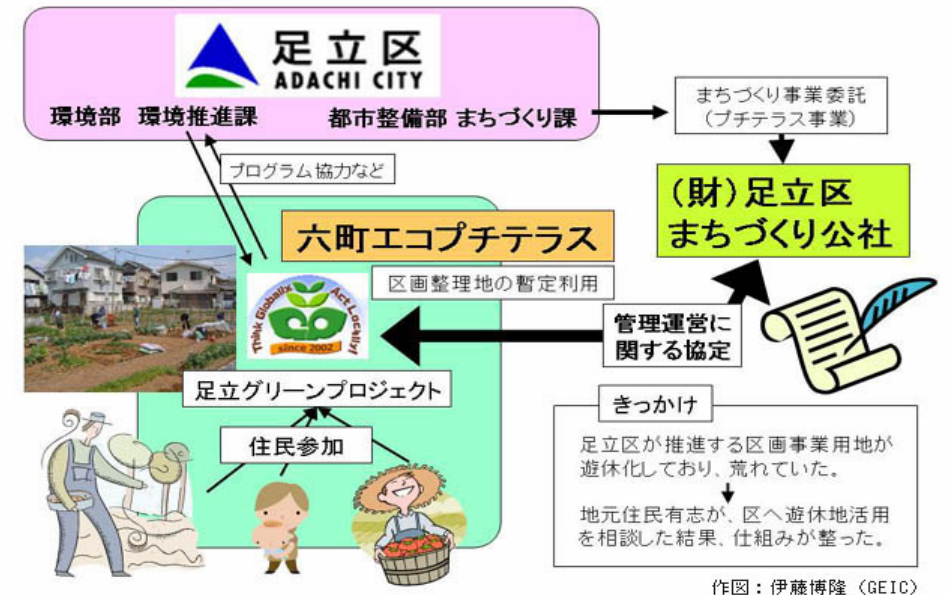


出典：砂川市HP

住民による遊休地活用事例

(足立区 六町エコ・プチテラス)

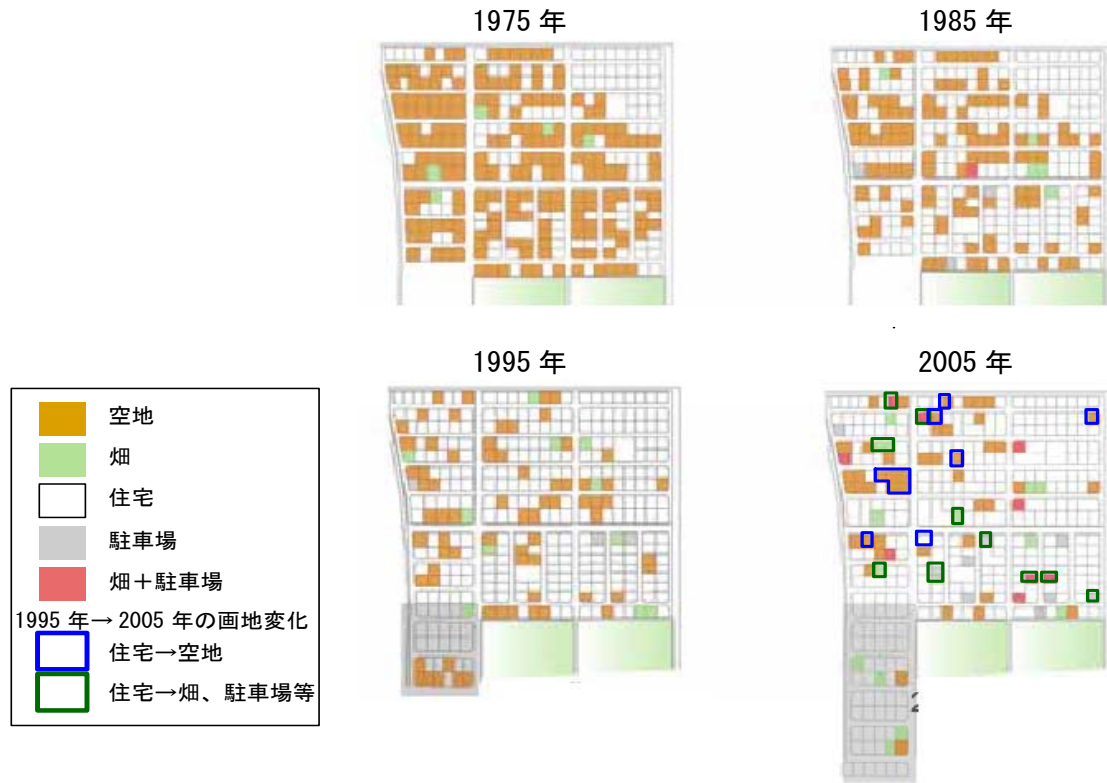
足立区「六町エコ・プチテラス」の関係図



空き地が増加している住宅団地における敷地活用の取組事例

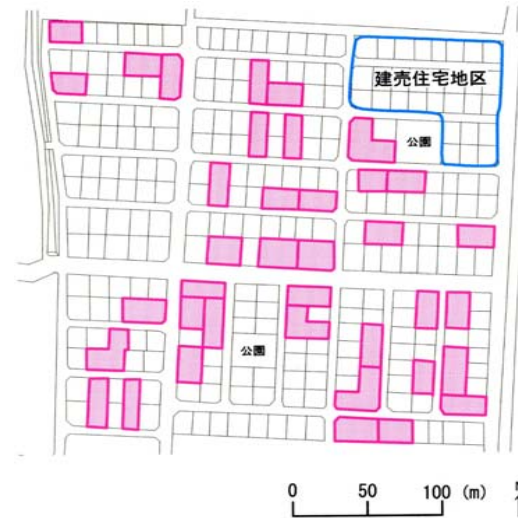
(福井県春江町K団地)

空き家の状況



●空き地の一体的な利用（区画統合の状況）

2005年12月～2006年4月調査



●空き地のコミュニティスペースとしての利用



図 6-6 コミュニティガーデンの様子

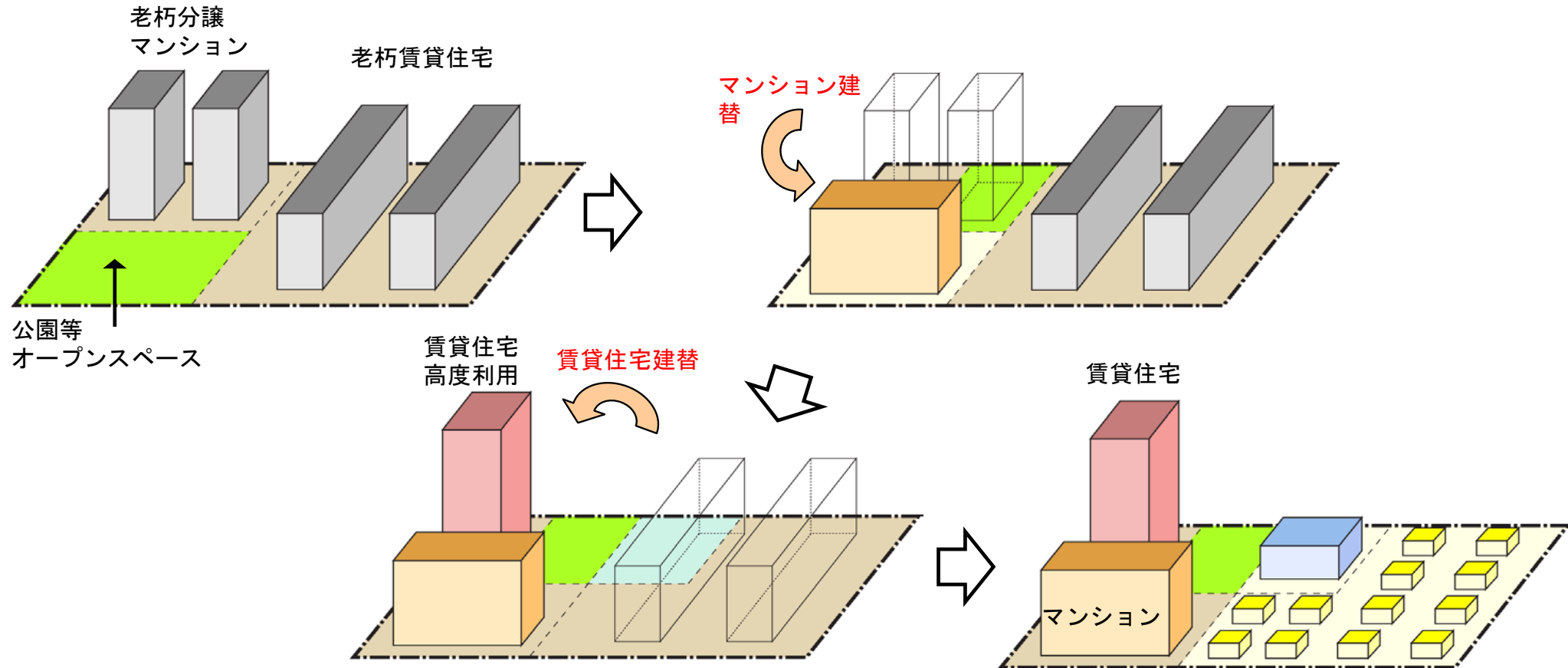
出典：地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究 他

(福井大学)

4) 低密度化への対応策～市街地整備手法の活用～

- 老朽化した郊外団地を建て替える場合、一時的に住み替えが必要になるなど課題が多い
- 市街地整備手法の活用により、ダウンサイジングしつつ集合住宅の建て替えや新たに戸建て住宅地をつくるなど郊外団地の再生を行うことが可能となる

老朽化した住宅団地の建替再編のイメージ（区画整理手法の活用）



4. 多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用

1) 既成概念にとらわれない柔軟な運用

□市街地整備は、事業の積み重ねの中で画一的な運用が行われてきた側面があるが、これからは柔軟な活用が求められる

区画整理における既成概念
<ul style="list-style-type: none">○区画整理は減歩を行うものである○道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要である○土地評価は路線価で決めるものである○照応の原則により現位置換地が基本である 等 <p>⇒これらは新市街地での事業積み重ねによりできたものである</p>

再開発における既成概念
<ul style="list-style-type: none">○再開発では容積の極大化が必須である○第一種・組合施行が定番である○今は保留床が売れないので再開発が成立しない○一街区・一棟に共同化しなければならない 等

これからの区画整理
<ul style="list-style-type: none">○大規模・長期間・公共主導から小規模・短期間・民間主導へ○土地の交換分合と上物整備との同時計画、連携○現位置換地と減歩に頼る区画整理からの転換○柔軟な区域設定○公共施設の量的拡大を過度に求めない <p>⇒既成市街地では新市街地の常識は通用しないため発想の転換が必要</p>

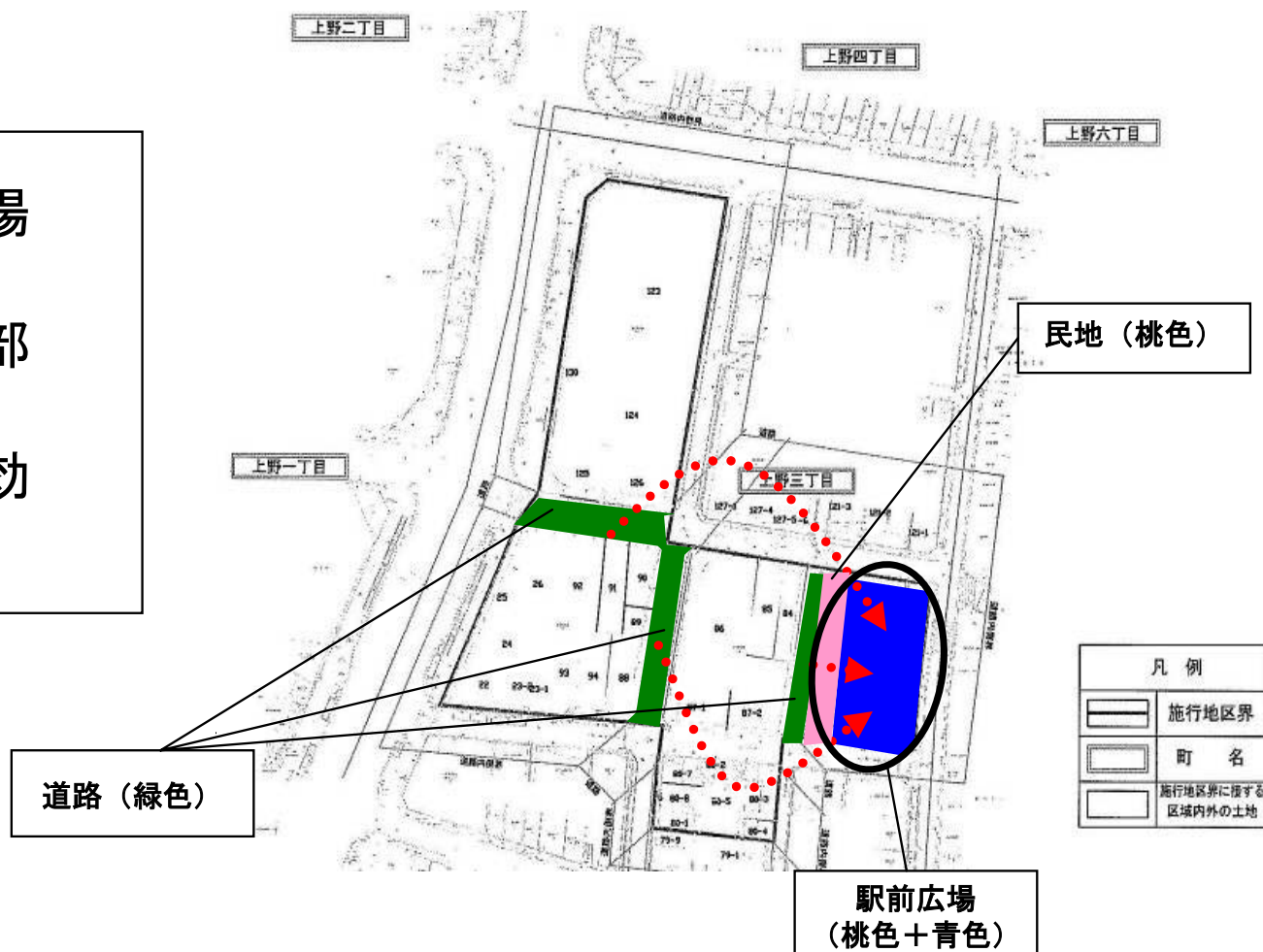
これからの再開発
<ul style="list-style-type: none">○ひとつだけの再開発の成功より、むしろ規模を小さくして、複数連鎖的に波及させるべき○高層建築になるのは、むしろ景観にマッチしない○地域の床需要に合わせて保留床の規模を決定し、リスクを最小限に留めるべき

2) 柔軟な運用～減歩をしない区画整理～

既成概念

区画整理は減歩を行う事業である

- 敷地を分断している道路を駅前広場へ集約換地
- 駅前広場用地として民地のまま一部活用（地区計画で担保）
- 民地は一体的活用が可能となり有効利用が可能



これから

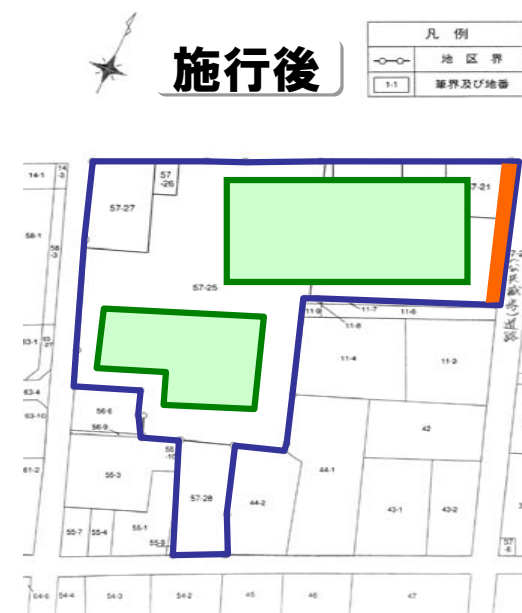
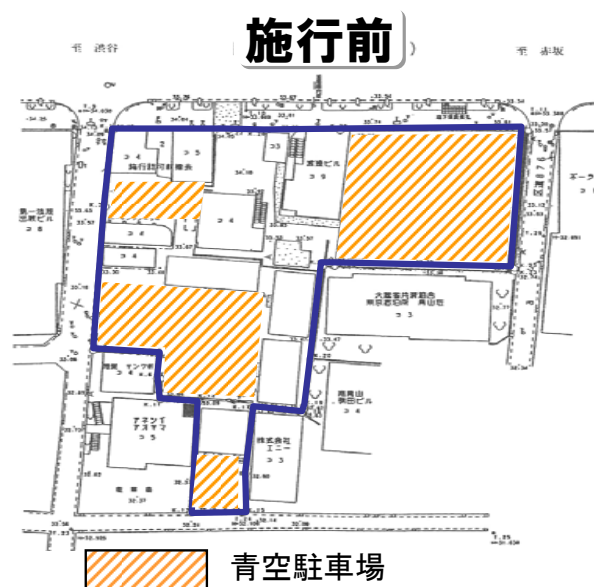
公共減歩を行うことなく事業を行うことは可能

2) 柔軟な運用～地権者負担金による区画整理～

既成概念

区画整理は事業費を確保するため保留地が必要である

○保留地減歩は無く、地権者の負担金で事業を実施



これから

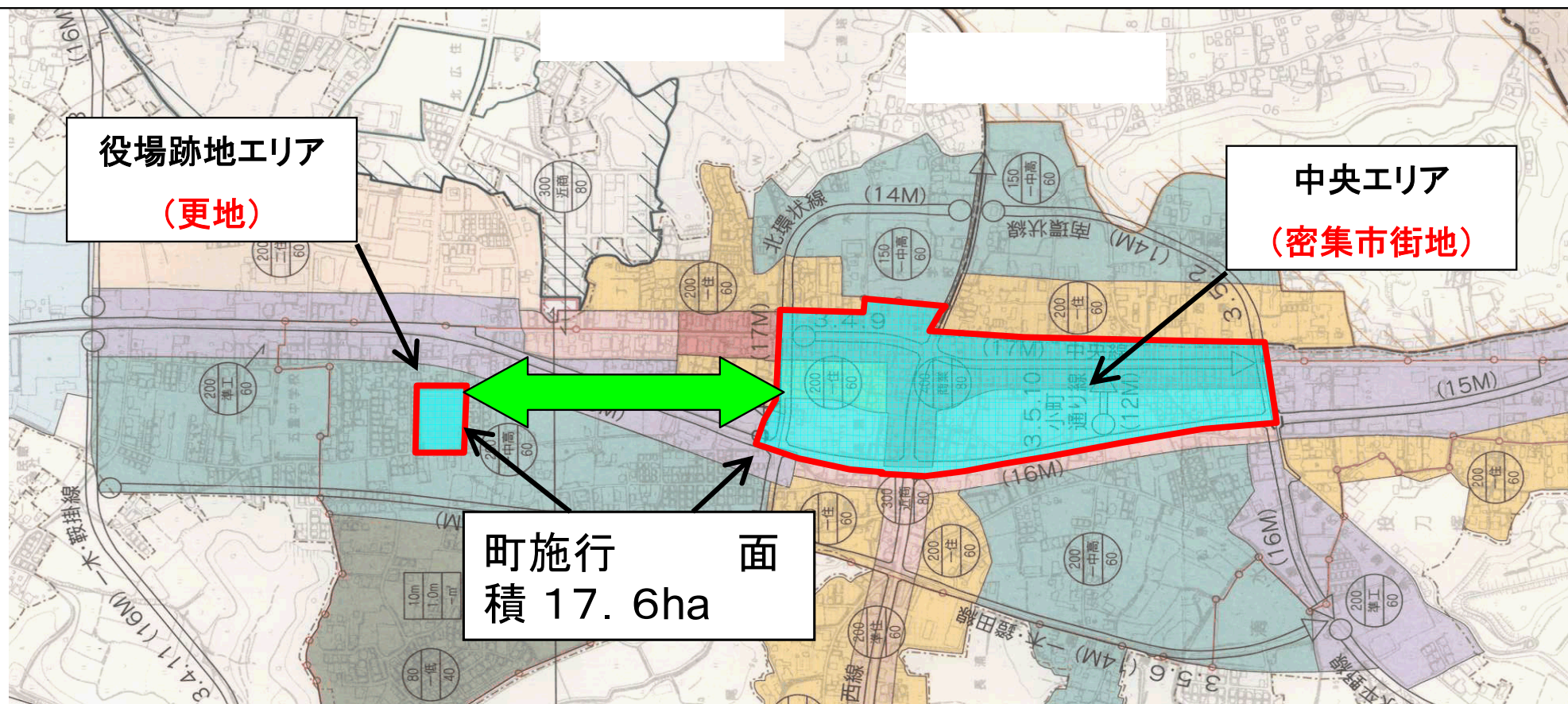
事業費は地権者から保留地減歩をしないで、負担金として確保することが可能

2) 柔軟な運用～飛び施行地区の活用～

既成概念

道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要である

密集市街地である、植木中央エリアと役場跡地エリアを組み合わせることにより、密集市街地にある一部の家屋移転を役場跡地に行くことにより事業を円滑化



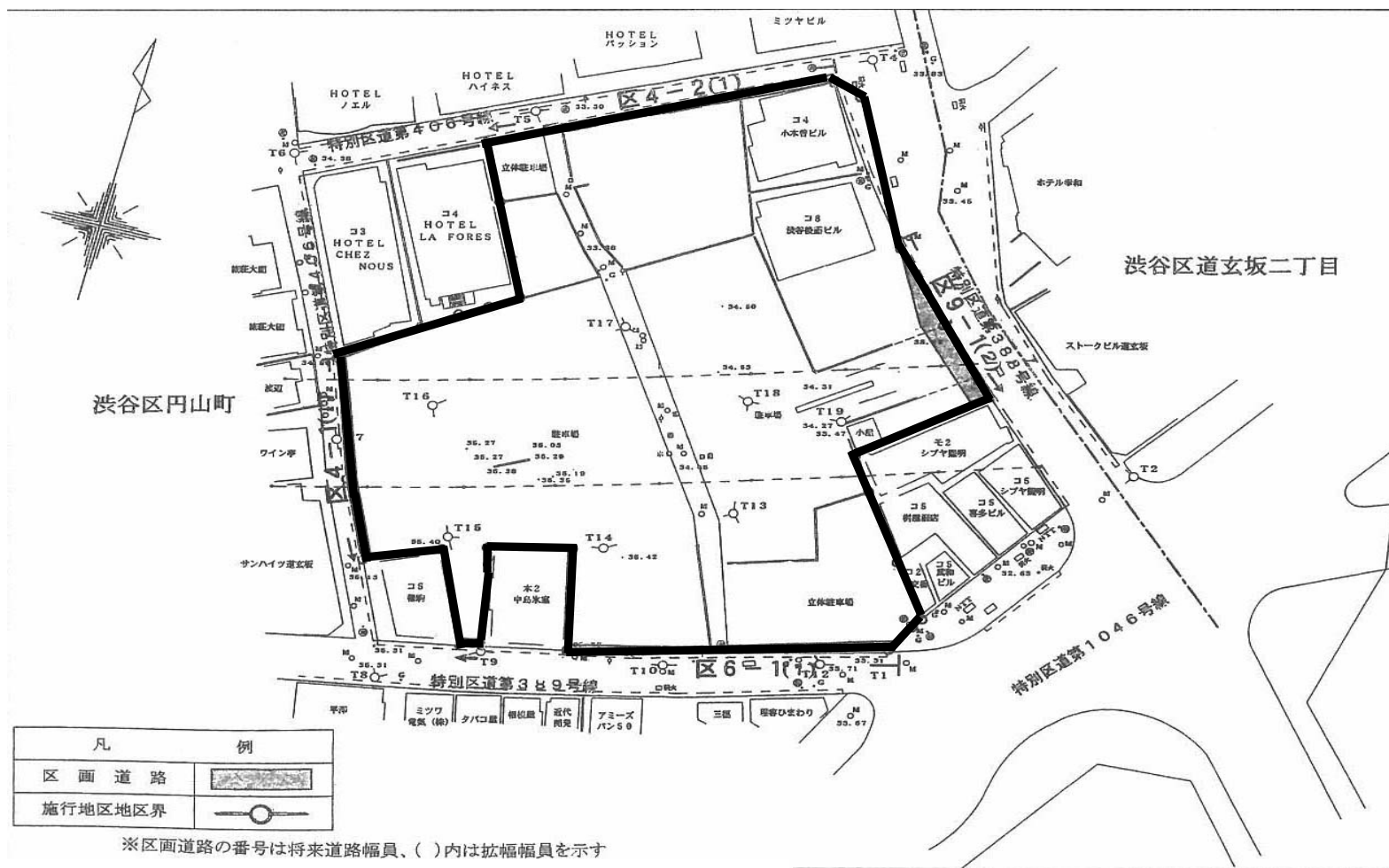
これから

事業施行上、密接不可分の関係にある場合、飛び施行地区として一体整備が可能

2) 柔軟な運用～柔軟な区域界の設定～

既成概念

道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要である



これから

住民の合意形成や事業期間等を勘案した場合、区域界を敷地界等にすることは可能

2) 柔軟な運用～路線価によらない土地評価～

既成概念

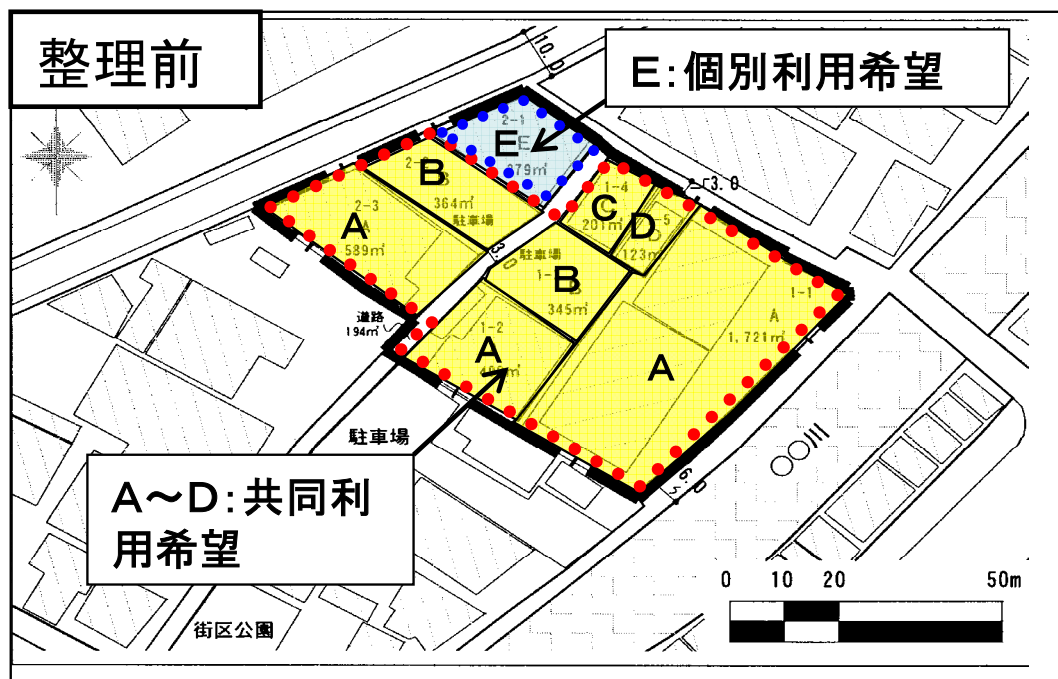
土地の評価は路線価で決めるものである

<土地評価への収益還元法の活用>

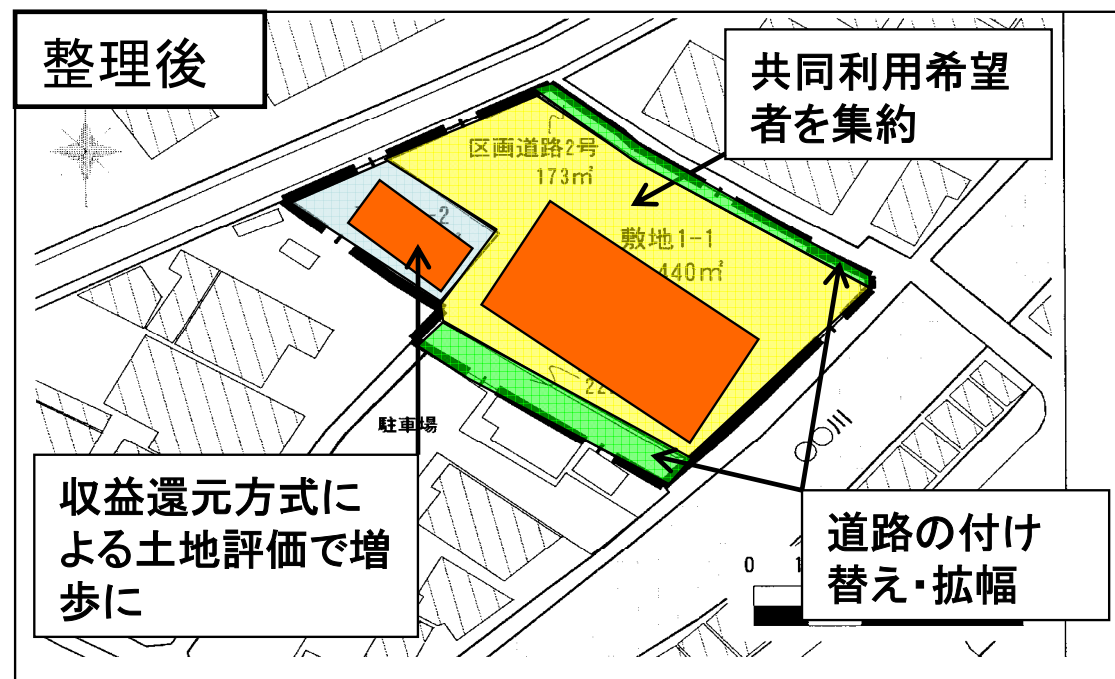
収益還元法の活用は、共同利用により得られる開発利益を各地権者へ適正に還元することが可能なことから、以下のイメージのような換地計画も考えられる

事業のイメージ

整理前



整理後



これから

従後の土地利用を勘案して地価評価を行う収益還元法を用いることにより、増歩なども可能となる

2) 柔軟な運用～柔軟な換地計画～

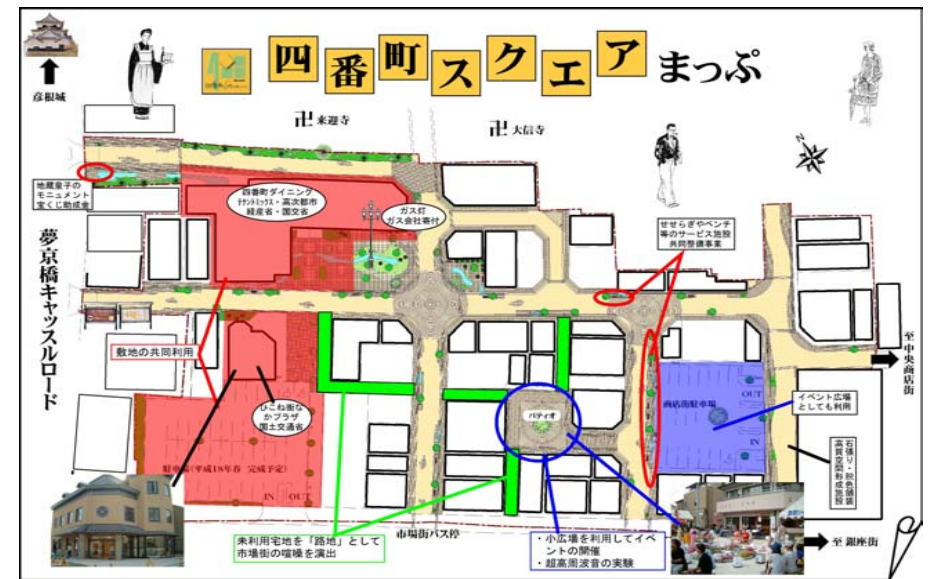
既成概念

照応の原則により現位置換地が基本である



これから

地権者の同意の下、従後の土地利用を勘案して、集約換地を行うことが可能であり、集客施設等の立地を実現



長曽根銀座河原線(昭和新道)

2) 柔軟な運用～身の丈にあった再開発～

既成概念

再開発は容積の極大化や1街区1棟の共同化を行うものである

従前 朝日町中央地区(新潟県妙高市:組合施行)

空き店舗の発生
人口の減少



従後 田原中央地区(愛知県田原市:市施行)



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

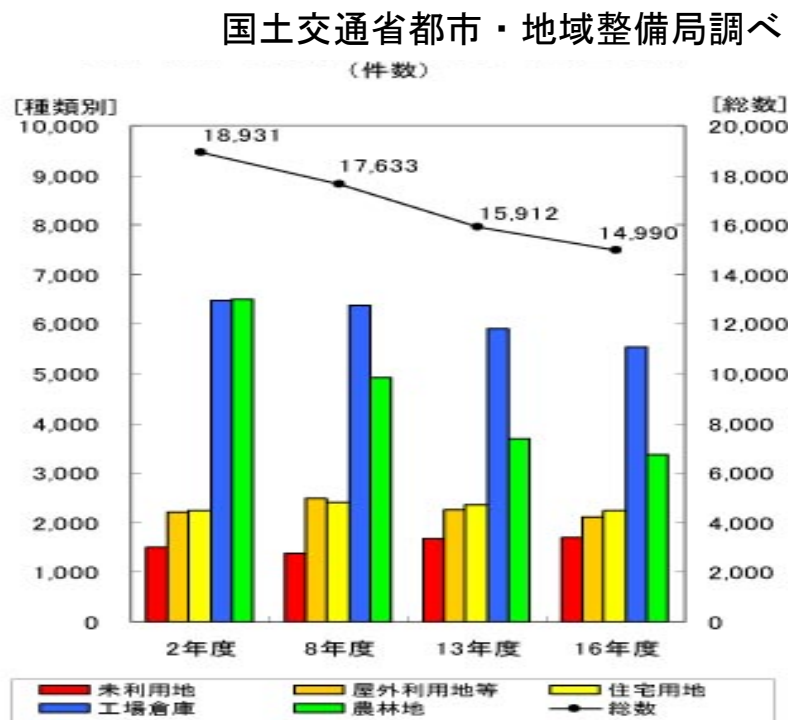
これから

地域の実情に応じた身の丈にあった事業が可能

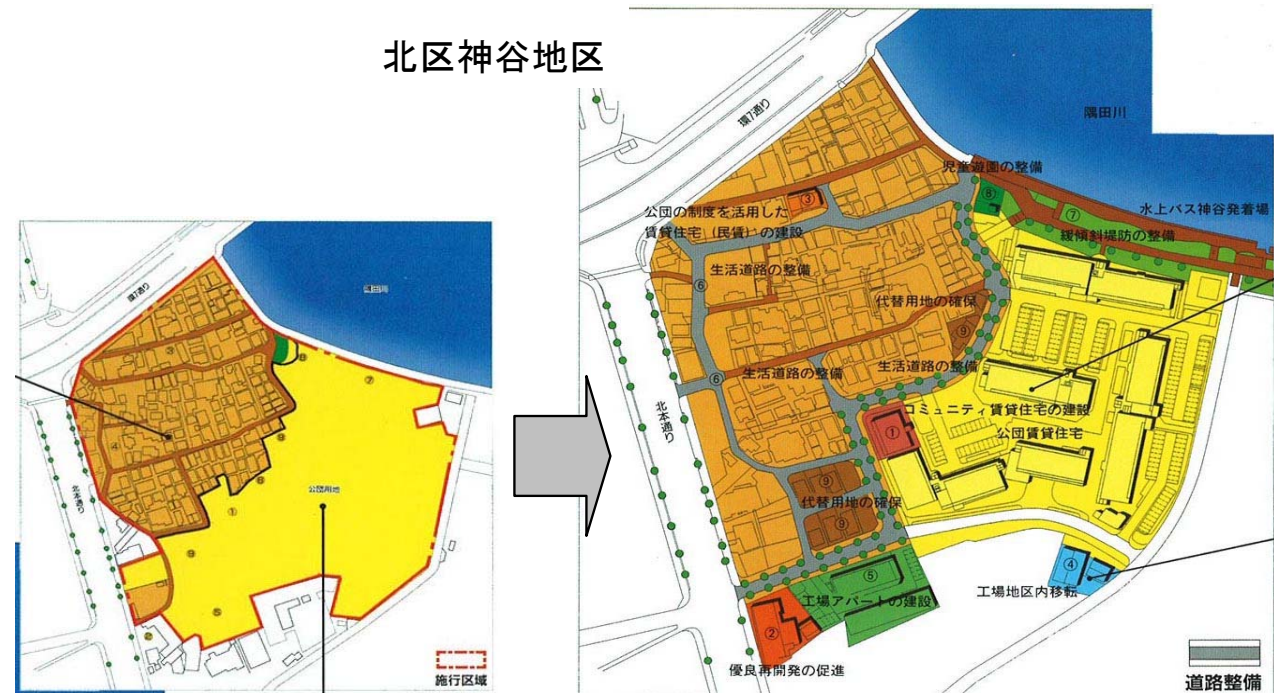
3) 空閑地等の活用

- 人口減少や産業の変化等により、拠点的市街地内において、大規模な空閑地発生も引き続き発生することが想定される
- 都市基盤の充実と都市機能の集積を図るために、これら大規模用地を単独で開発するのではなく、周辺市街地も含めた市街地環境の改善に活用する視点が重要

大規模空閑地発生状況（近畿圏）

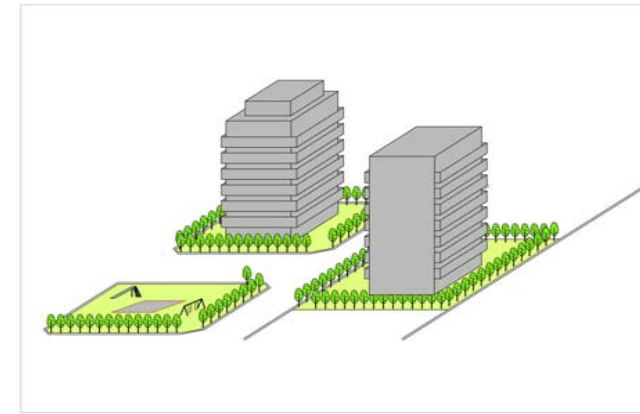
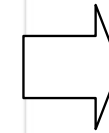
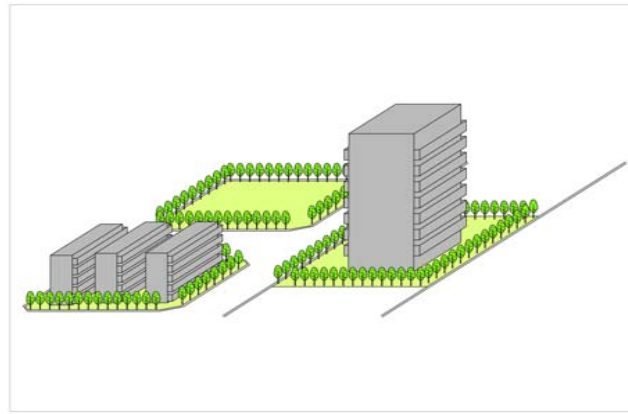
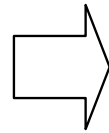
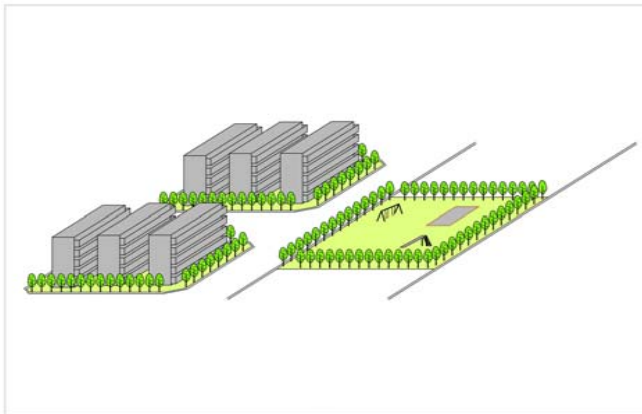


空閑地を活用した整備例



4) 集合住宅等の建て替え支援

□ 今後需要が増加する老朽マンション等の建て替えにおいて、市街地整備手法を活用することにより仮住まいの費用が不要になるなど建て替えを促進することが可能である



老朽化したマンション等を建て替える際に、そのまま建て替えるを行うと、仮住まいなどの費用が発生

周辺に空地がある場合、それを含めて区画整理を施行し、順次建て替えを実行することで仮住まい費用が不要になる。

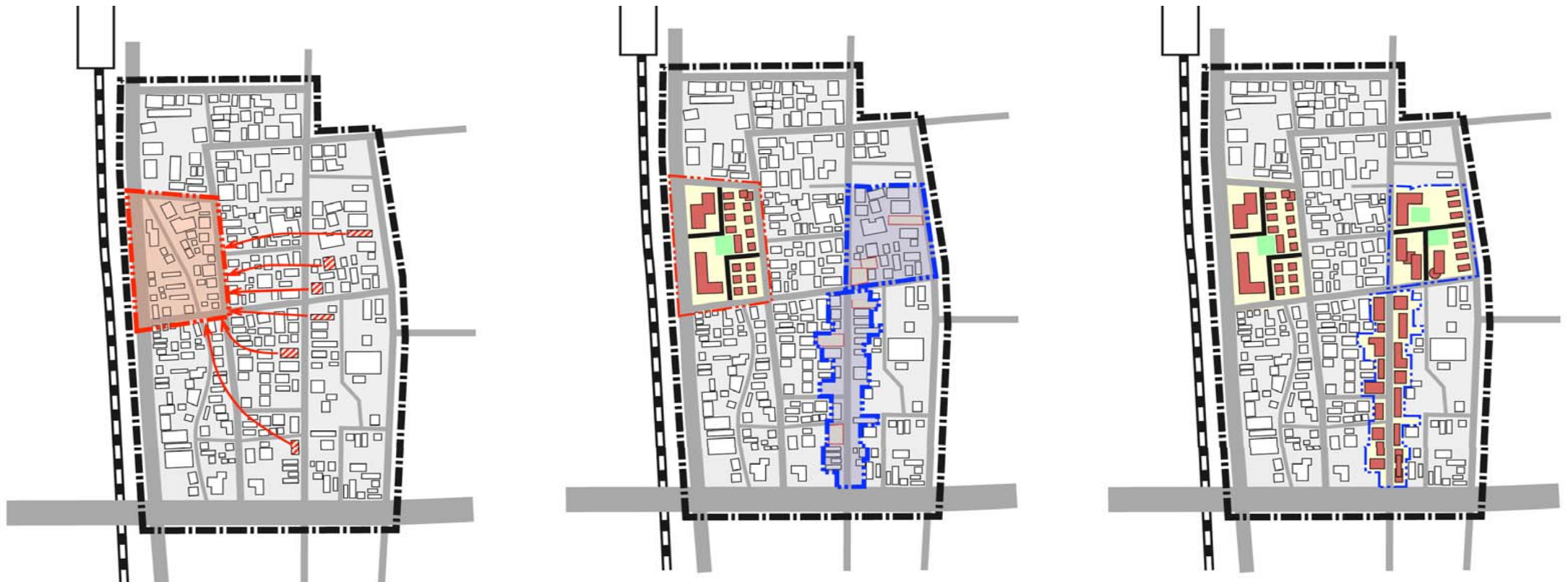
区画整理事業資金は建物の床処分金により確保。

(イメージ)

5) 修復型の市街地整備

- 必ずしも整備水準の高くない一般市街地についても、レベルアップのための取組が必要。
- 基盤や空間の質の向上とコミュニティ再構築を一体的に図る方向で、住民発意を基本として息長く市街地を修復していく方策の充実が必要。
- 大規模で長期間かかるような事業から小規模で短期間で完了する事業を連鎖的に行う視点が重要

小規模な事業を連鎖的に行う市街地整備



6) 市街地整備による地籍の整備

□地籍が混乱しているような地区においては、建築行為や公共施設整備もできない状態

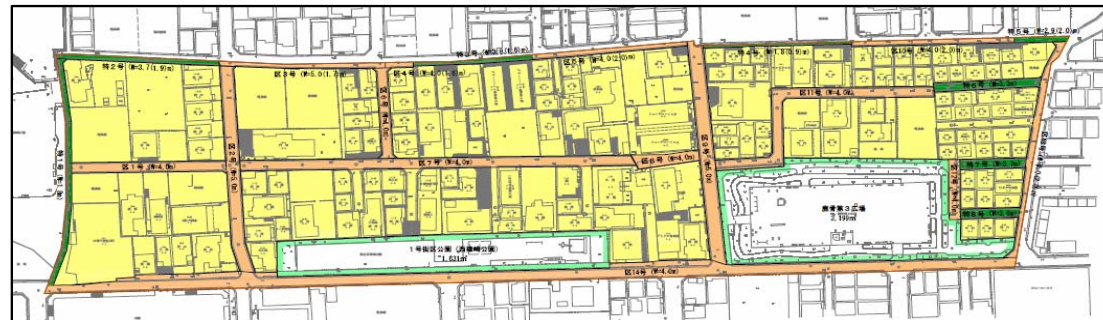
□このような場合、土地区画整理事業を活用して現状に合わせた状態で換地処分を行うなど地籍を確定させることで土地利用が可能となる



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

○区画整理での公共施設整備の内容

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



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

7) 地域資源の活用

□市街地整備において、地区内の蔵など地域の資源となる建築物等をできるだけ活用する視点が重要



8) 市街地整備制度の検討

- 集約型都市構造の実現に向けて、拠点的市街地の整備など既成市街地の再構築を進める上で、運用だけでは対応できない課題も存在
- 現行制度の下での多様で柔軟な事業の実施についても、引き続き、その普及・活用を行うとともに、より迅速で安定的な事業展開に向け、法制度等の制度的対応についても検討を進めることが必要

【検討の視点例】

○既成市街地の再構築を促進する税制や補助制度の検討

- ・新市街地支援からのシフト、民間支援方策の充実 等

○制度面の検討

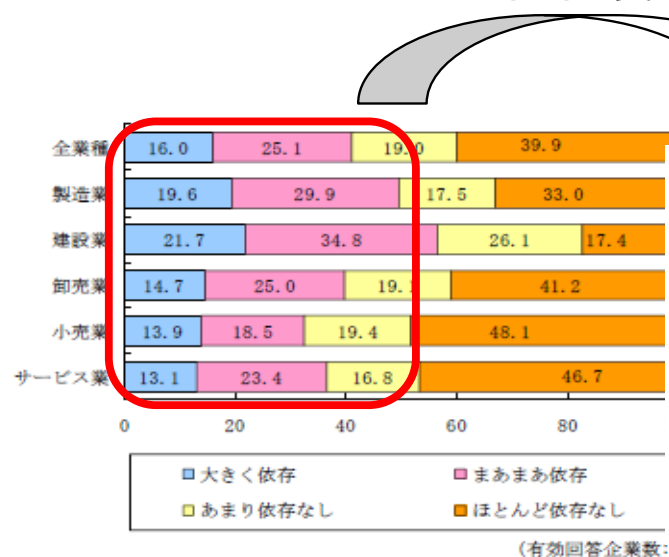
- ・事業環境の変化等に対応できる柔軟な整備手法の検討 等

5. 市街地整備における担い手支援

1) まちづくり技術の継承

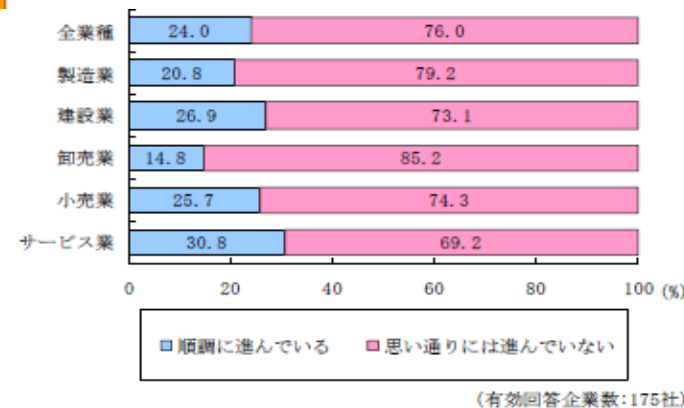
- 区画整理等の市街地整備事業は、住民の合意形成、権利調整を図りながら、長期間にわたり継続的にまちづくりを行う事業であり、現場に密着した技術・ノウハウの蓄積が行われてきたが、経験豊かな団塊世代の退職等により、これら技術・ノウハウの喪失が懸念され、その継承が大きな課題
- 特に、災害後において市街地整備は災害からの復興の中心的な役割を担うという観点からも技術力の確保は大きな課題

各産業における技術・ノウハウの団塊世代への依存度



技術・ノウハウの若手への継承状況

(左問で「大きく依存」「まあまあ依存」回答者への設問)



出典：中小企業における人材の充足状況および技術・ノウハウ継承への対応状況に関する調査結果（東京商工会議所）

2) 市街地整備における人材の活用等

- 市街地整備における民間の役割が増加していく中、地権者の中に入り、地域の声をまとめるなど、まちづくりのコーディネーターの役割が益々重要となる
- 専門家は地域に偏りがあり、リタイア世代等で区画整理事業等の経験豊富な人材をニーズにマッチさせた活用を行う仕組みづくりが必要
- また、市街地整備にかかるノウハウをデータベース化し知識の共有化を行うことも考えられる

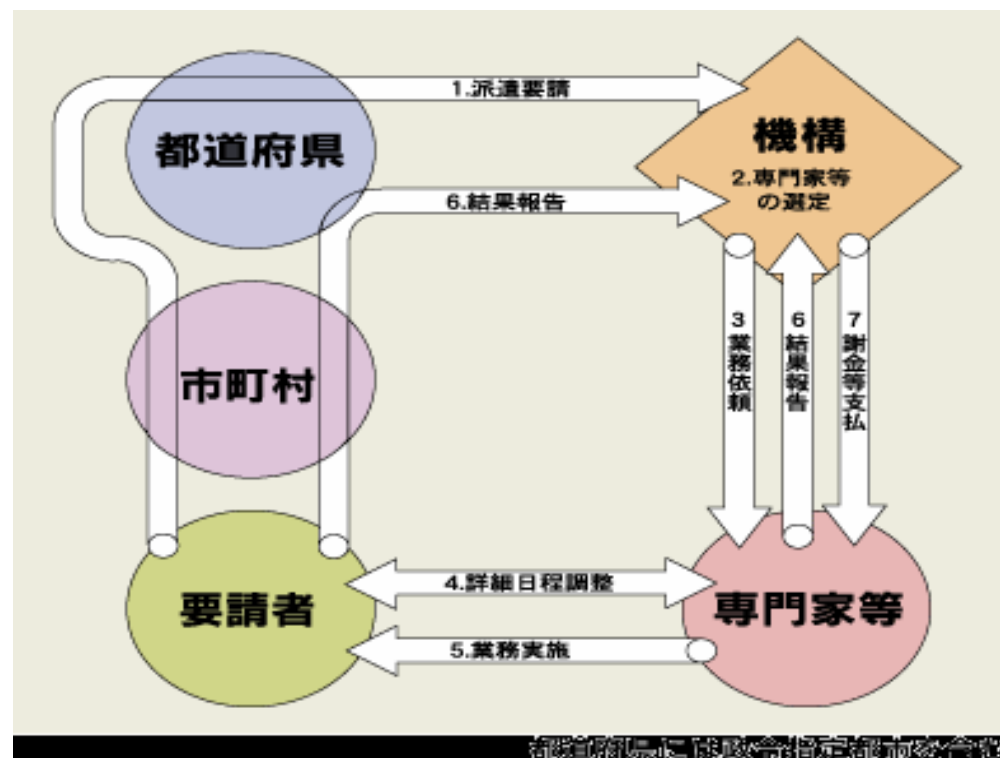
○NPOによる人材派遣の例

2004年度日本都市計画家協会実施例

支援先	活動地域
飛騨高山まちづくり本舗	岐阜県高山市
太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会	東京都世田谷区
おんなの目で大阪の街を創る会	大阪府大阪市
NPO法人かわだ夢グリーン	福井県鯖江市
井草・大門まちづくり研究会	栃木県足利市
倉敷再生まちづくり計画を実現する会	岡山県倉敷市
美しい景観を作る会	全国
新潟中越地震被災地	新潟中越

○財団法人による人材派遣の例

(財) 区画整理促進機構



3) 担い手に対する支援

- 市街地整備は、地域住民やまちづくり協議会、民間事業者など多様な主体の参画により行われるまちづくり
- その推進に当たっては、合意形成や整備計画策定のコーディネートやエリアマネジメントの実施等において、ノウハウを有する専門家の存在が不可欠
- 行政は、これら市街地整備の担い手である多様な主体との連携を図るとともに、活動資金に対する支援（特に初動期）や専門家の育成・派遣等、担い手に対する支援を行う役割が重要