

資料 4

民間の都市活動を促す都市計画の枠組みについて

(資料集)

平成13年9月19日

社会資本整備審議会

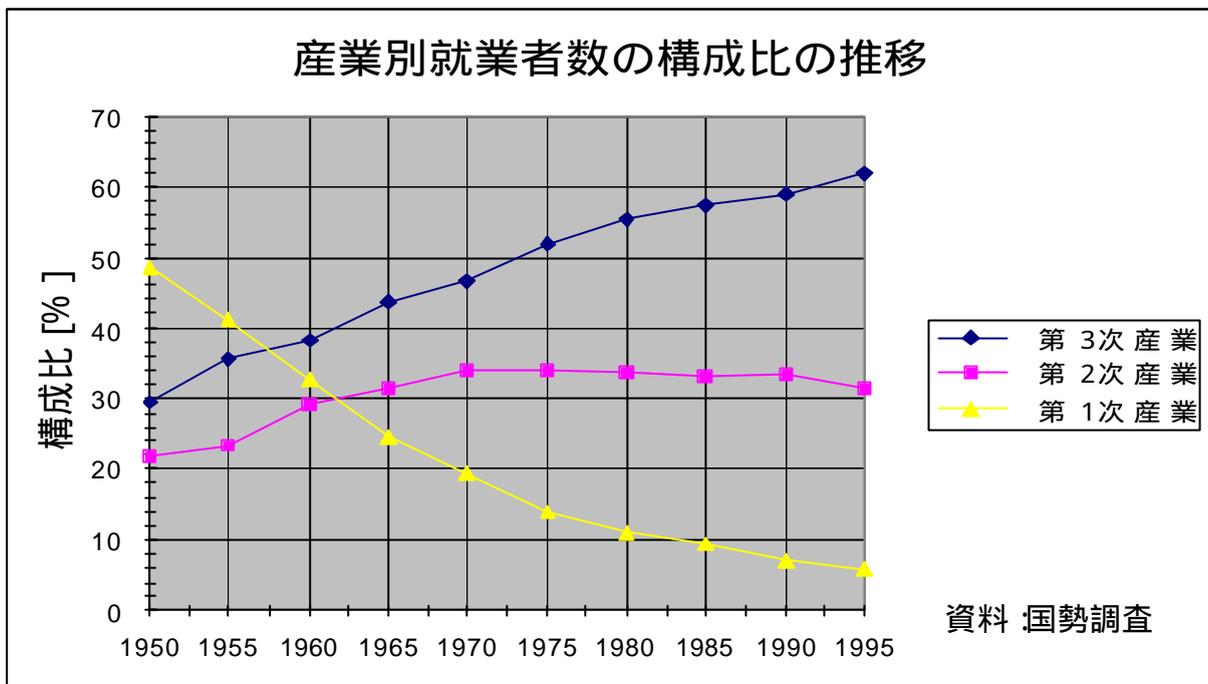
都市計画分科会

目 次

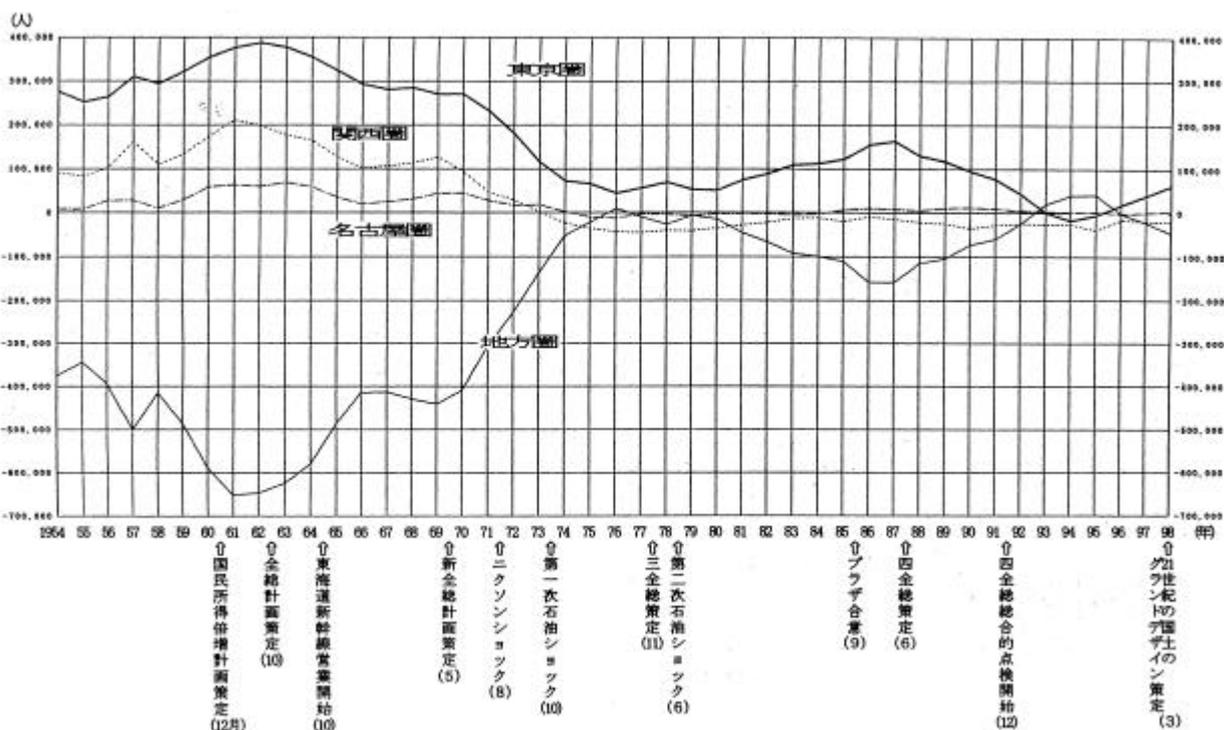
	ページ
資料 1 工業化等の進展と大都市圏への人口集中.....	1
資料 2 市街地再開発事業の推移.....	2
資料 3 用途地域内の建築物の用途制限.....	3
資料 4 民間都市投資の状況.....	4
資料 5 東京都心部への人口回帰.....	5
資料 6 臨海部における土地の遊休化の状況.....	6
資料 7 まちづくりにおける民の役割の広がり.....	7
資料 8 特定街区等の推移.....	8
資料 9 地区計画等に係る住民からの案の申出.....	9
資料 10 都市計画決定に要する時間.....	10
資料 11 地区計画等の創設・改正経緯.....	12
資料 12 マンション等建築物の建替えの動き.....	14
資料 13 東京都における木造密集市街地の状況.....	15
資料 14 東京都とニューヨークの道路整備状況の比較.....	16
資料 15 東京都区部における都市計画道路の整備状況.....	17

(資料 1) 工業化等の進展と大都市圏への人口集中

高度成長期における工業化等の進展に伴い、大都市への人口集中が急速に進んだ。



三大都市圏と地方圏の転入超過数の推移

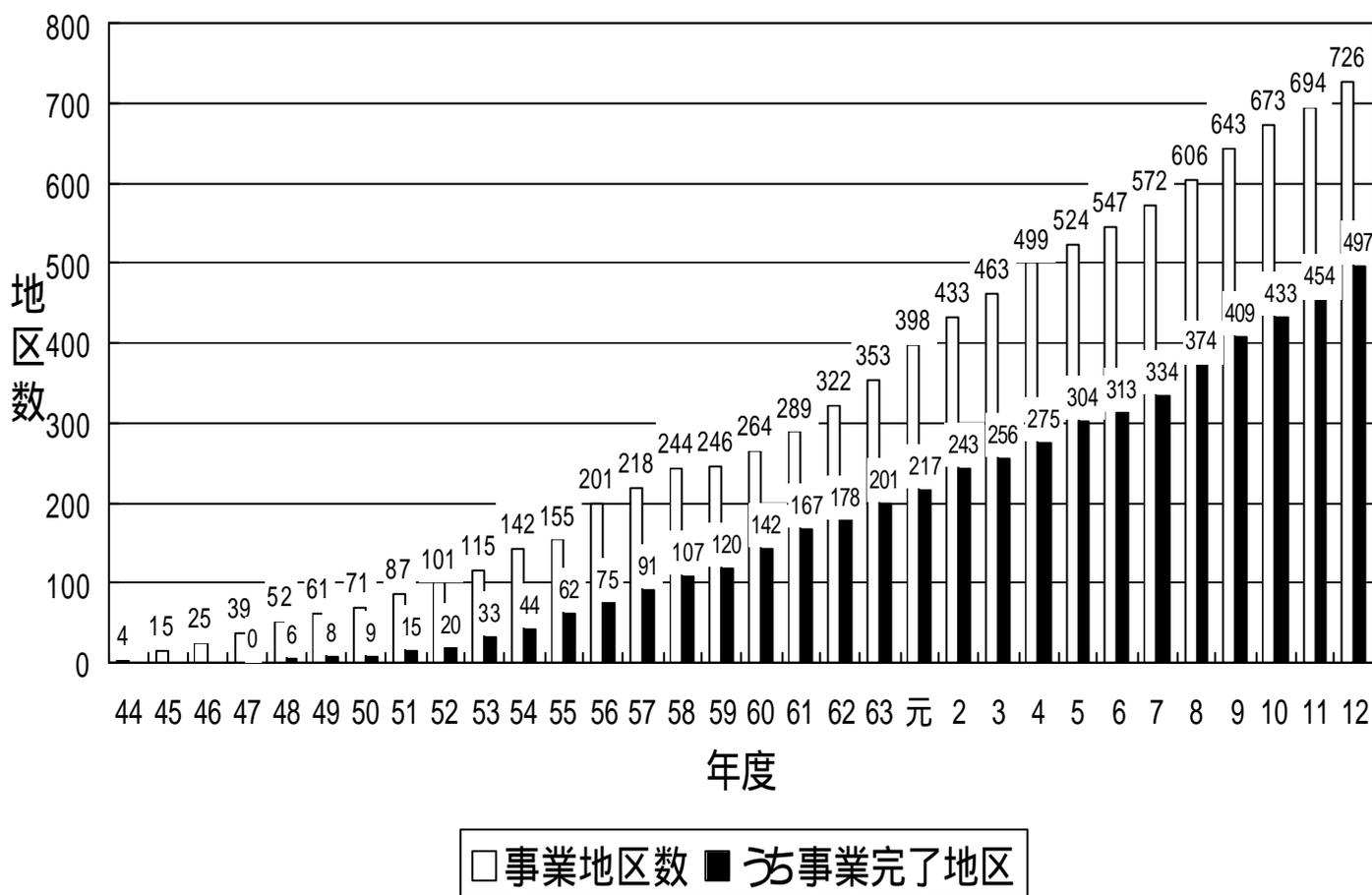


資料: 「住民基本台帳人口移動報告(年報) (総務省)」をもとに国土庁計画・調査部作成
注: 東京圏: 埼玉、千葉、東京、神奈川 関西圏: 京都、大阪、兵庫、奈良 名古屋圏: 岐阜、愛知、三重
地方圏: 大都市圏以外の地域

(資料 2) 市街地再開発事業の推移

市街地再開発事業の実施地区数は着実に増加。

市街地再開発事業実施地区数の推移



資料 国土交通省 都市・地域整備局、住宅局作成

(資料3) 用途地域内の建築物の用途制限

土地利用に関する現行制度は、用途地域に代表される類型化された一般ルールによって大枠を定める方式が、中心的役割を担っている。

用途地域内の建築物の用途制限

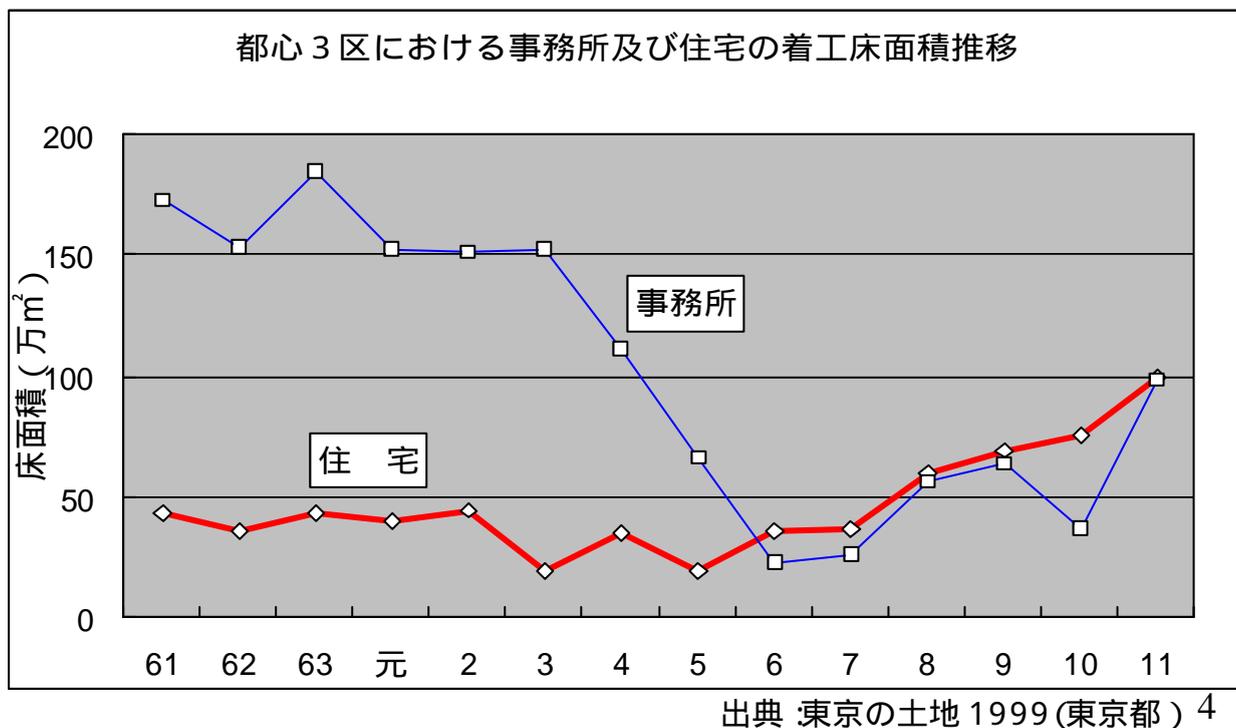
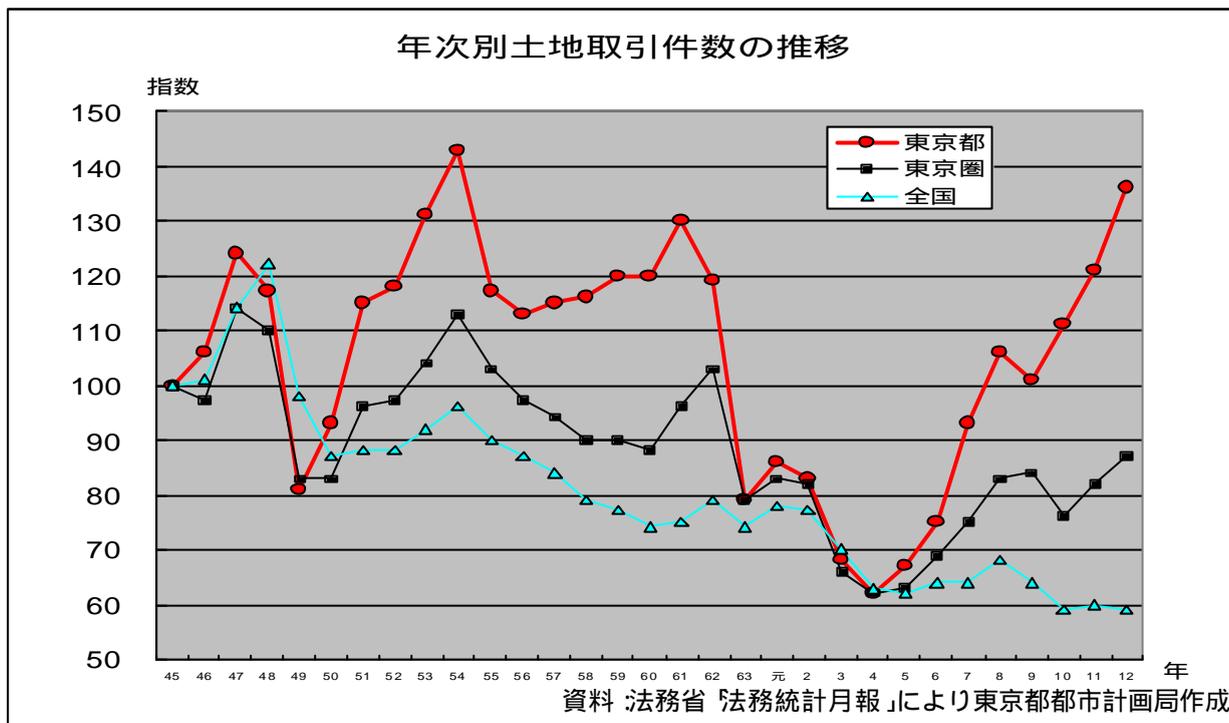
□ 建てられるもの ■ 建てられないもの

例示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、小規模の兼用住宅												■
幼稚園、小・中・高等学校											■	■
神社、寺院、教会、診療所												
病院、大学	■	■									■	■
2階以下かつ床面積150m ² 以内の店舗、飲食店	■											■
2階以下かつ床面積500m ² 以内の店舗、飲食店	■	■										■
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	■	■	■									■
上記以外の事務所等	■	■	■									
ホテル、旅館	■	■	■	■							■	■
カラオケボックス	■	■	■	■								
2階以下かつ床面積300m ² 以下の独立車庫	■	■										
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫	■	■	■	■	■	■						
劇場、映画館	■	■	■	■	■	■					■	■
自動車修理工場	■	■	■	■	■	■						
危険性・環境悪化の恐れがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■			

注) 印については、3階以上又は1,500m²を超えるものは建てられない。
 印については、3,000m²を超えるものは建てられない。
 印については、客席部分が200m²以上のものは建てられない。
 印については、物品販売店舗、飲食店が建てられない。
 印については、150m²を超えるものは建てられない。
 印については、300m²を超えるものは建てられない。

(資料 4) 民間都市投資の状況

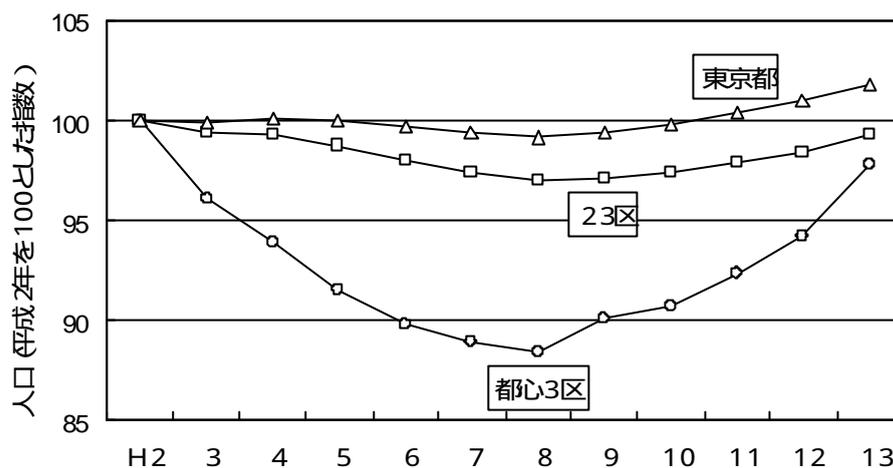
都心部においては、土地の取引件数、住宅の着工面積等が増加している。



(資料 5) 東京都心部への人口回帰

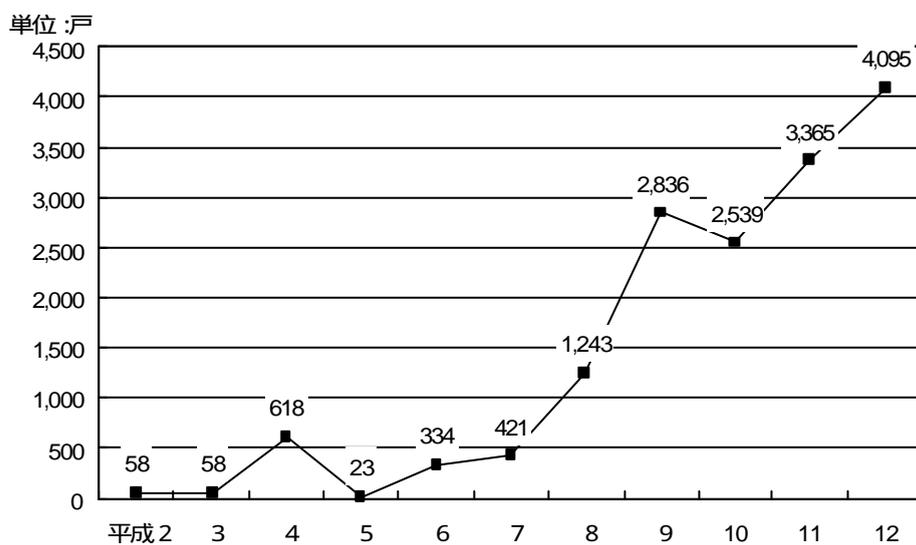
ここ数年、都心居住ニーズは増大の傾向

東京都都心部への人口回帰



出典：東京都の人口の動き（平成13年3月、東京都）

都心3区におけるマンション分譲戸数の推移



出典：不動産研究所資料

(資料6) 臨海部における土地の遊休化の状況

近年工業用地の遊休化が進んでいるものの、諸要因により有効利用が図れていない。

遊休化の時期別の工場跡地等の件数 (複数回答)

1989年以前	37件
1990～1999年	78件
2000年以降(予定)	15件
計	130件

工場跡地等の活用方針 (複数回答)

売却する	56社 (71.8%)
自社で別途開発する	21社 (26.9%)
暫定利用する	23社 (29.5%)
その他	10社 (12.8%)

工場跡地等の活用に関する問題点 (複数回答)

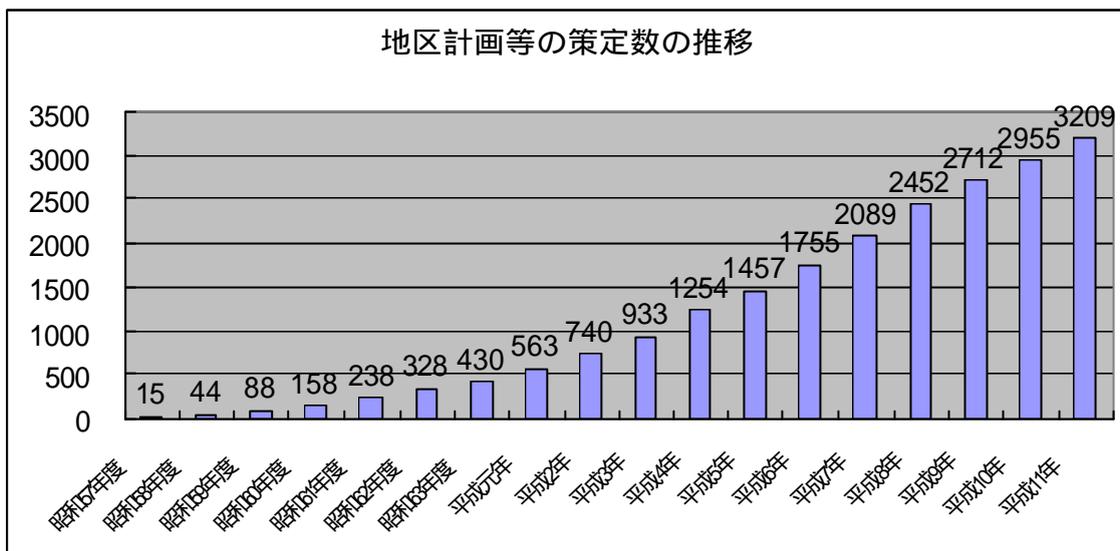
売却先探しが困難	46社 (59.0%)
公法上の規制	31社 (39.7%)
自社開発が困難	17社 (21.8%)
道路等のインフラが未整備	13社 (16.7%)
その他	4社 (5.1%)

出典 遊休地実態調査

* 「遊休地実態調査」は、建設省が1999年6月に経済団体連合会の協力を得て、会員企業1,182社を対象に実施した郵送によるアンケート調査である。回答があったのは286社(回収率24.4%)で、そのうち175社で遊休地が把握された。

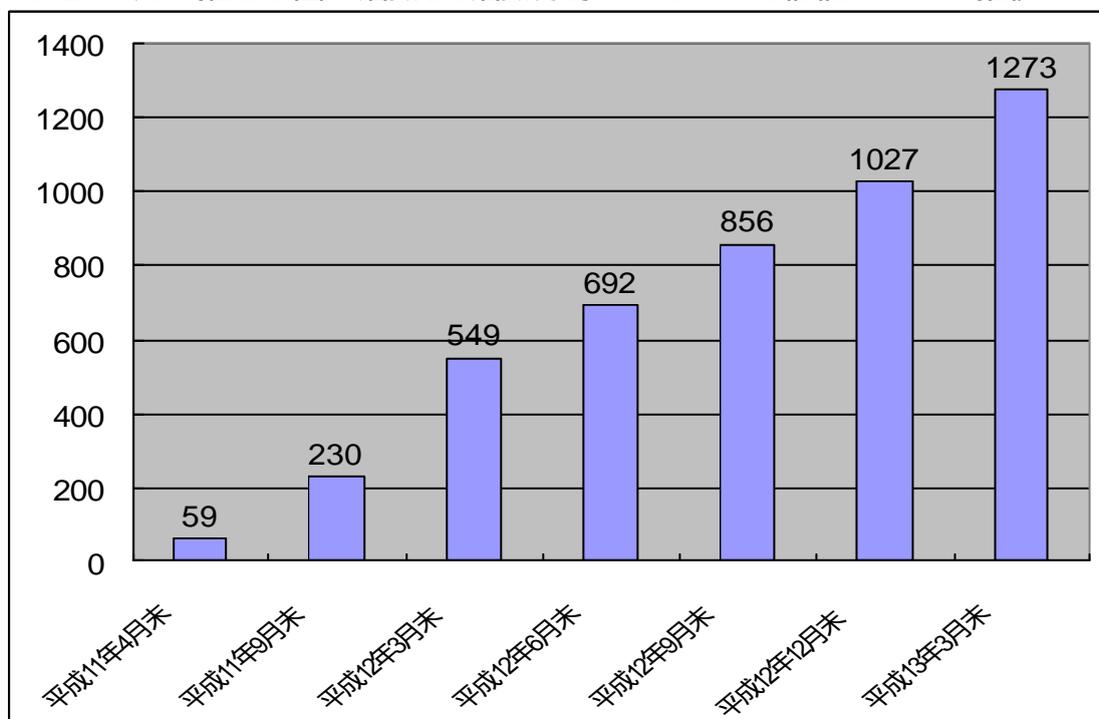
(資料 7) まちづくりにおける民の役割の広がり

地区計画等の策定件数の増加や、まちづくりNPOの活動の広がり等、民の果たすべき役割は増大。



資料 国土交通省 都市地域整備局作成

「まちづくりの推進を図る活動」を活動分野にあげている認証NPOの推移

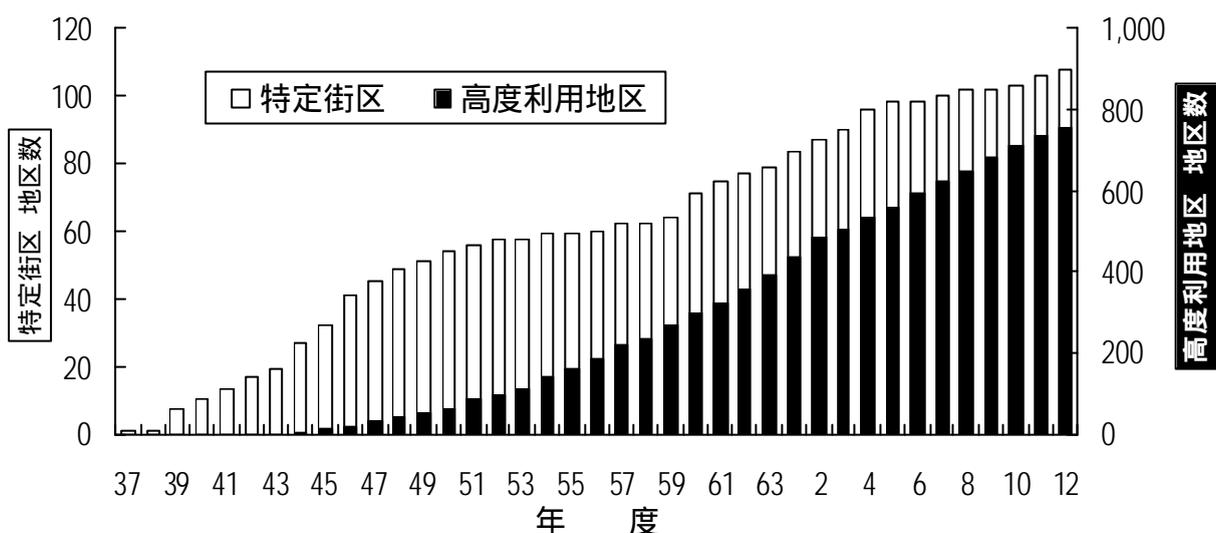


出典 :内閣府資料「特定非営利活動法人の活動分野について」

(資料 8) 特定街区等の推移

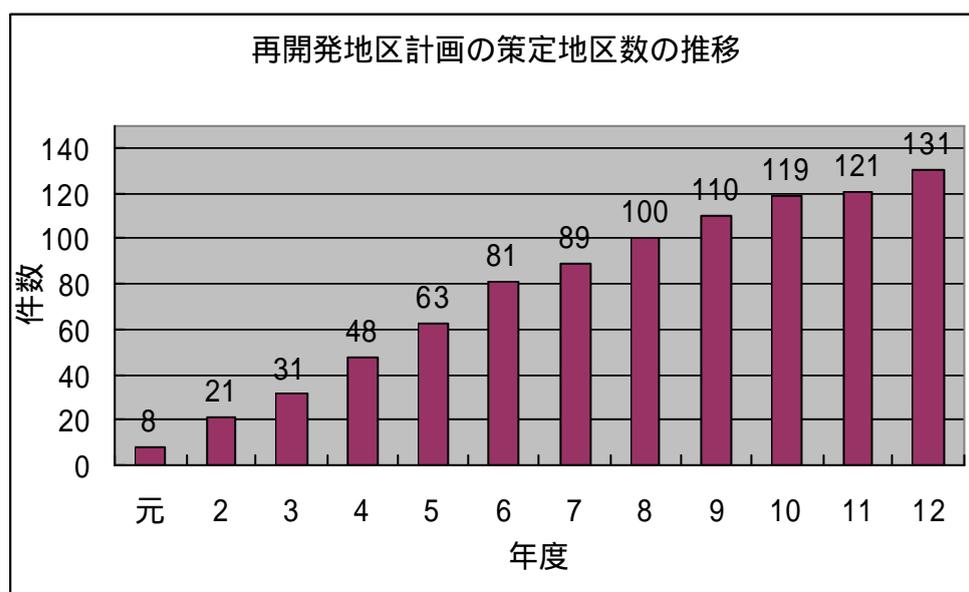
土地利用規制などを緩和する都市計画制度の実績は、着実に増加。

特定街区・高度利用地区の策定地区数の推移（各年度末現在）



資料 国土交通省 都市・地域整備局作成

再開発地区計画の策定地区数の推移

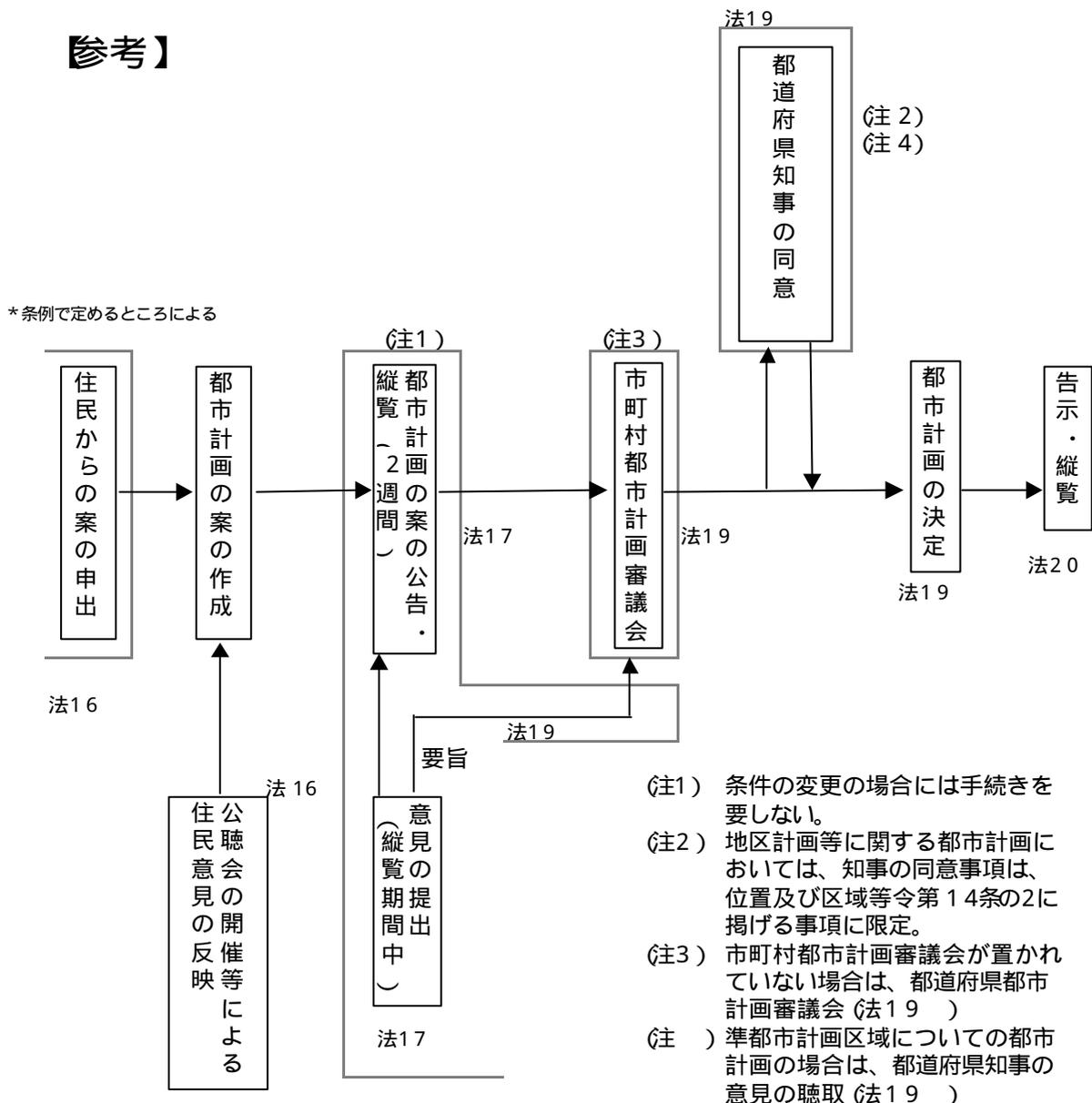


資料 国土交通省 都市・地域整備局作成

(資料 9) 地区計画等に係る住民からの案の申出

平成 12年改正において、条例で定めるところにより地区計画等の案となるべき事項の住民からの申出を法定化。

【参考】



(資料 10) 都市計画決定に要する時間

都市計画決定には、短いものでも約1年以上の時間を要する。

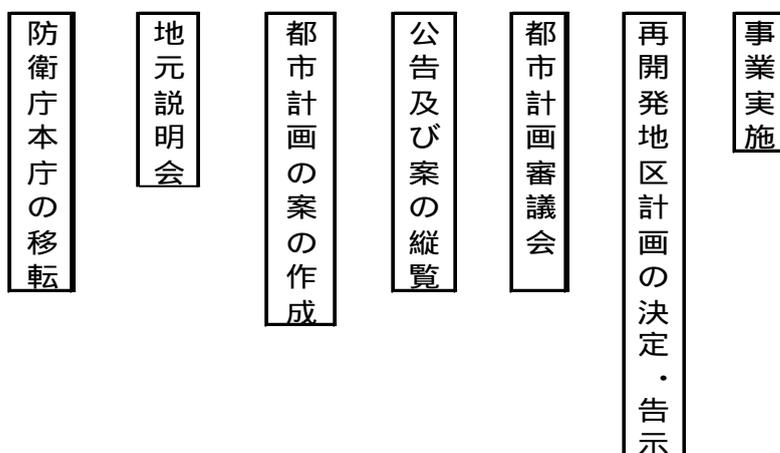
(事例1)

赤坂九丁目地区再開発地区計画 (防衛庁跡地)

計画の概要

名称 ; 赤坂九丁目地区再開発地区計画
 位置 ; 港区赤坂六丁目、赤坂九丁目及び六本木四丁目各地内
 面積 ; 約 10.1ha
 目標 ; 一体的な地区開発を進め、良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境を創出し、定住人口の確保を図るとともに、業務・商業・文化・居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成する。

都市計画決定の流れ



平成
12
年

4
月

5
月

地
元
説
明
会

5
月

11
月

都
市
計
画
の
案
の
作
成

12
月
下
旬

公
告
及
び
案
の
縦
覧

1
月
下
旬

都
市
計
画
審
議
会

3
月
下
旬

再
開
発
地
区
計
画
の
決
定
・
告
示

4
月
下
旬

事
業
実
施

平成
13
年

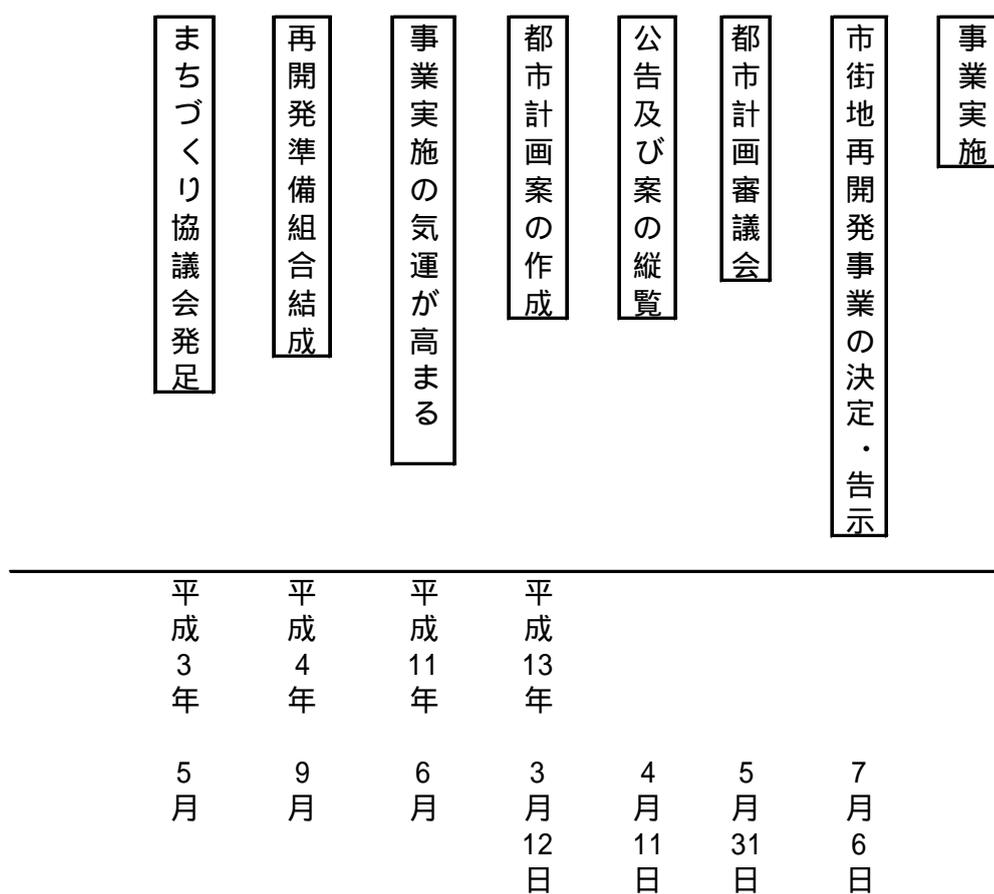
(事例 2)

三田一丁目小山町地区

計画の概要

名称 ; 三田一丁目小山町地区市街地再開発事業
位置 ; 港区三田 1 丁目 5 ~ 1 1 番の一部
面積 ; 約 1 . 1ha
目標 ; 安心して快適な「住みつづけられるまち」を目指す。

都市計画決定の流れ



(資料 11)地区計画等の創設・改正経緯

地区計画制度を始めとして、都市計画制度の改正が繰り返されてきた。

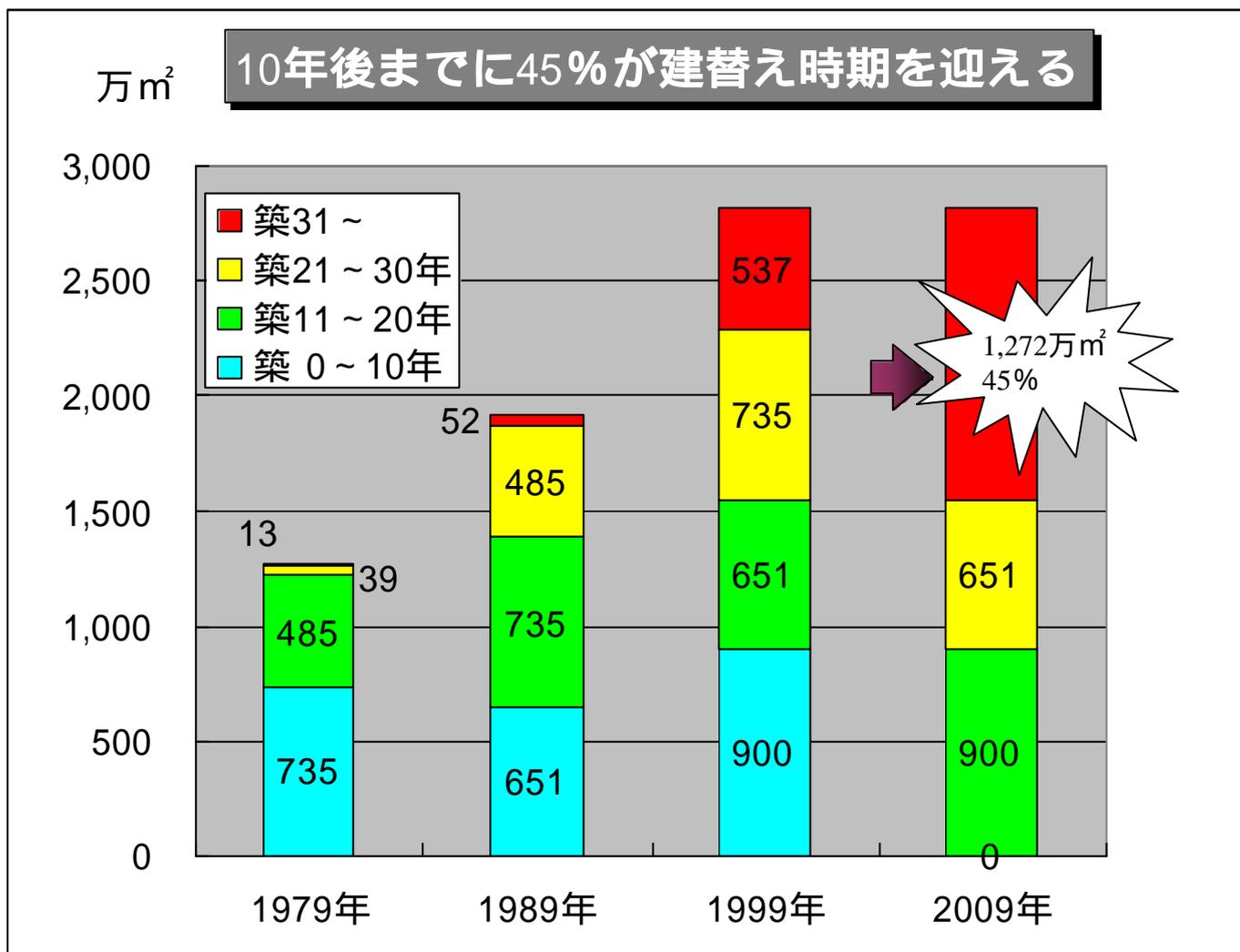
地区計画等の創設・改正経緯

創設年	制度創設等	制度の趣旨・概要・改正内容等
昭和 5 5 年	地区計画	一体的に整備及び保全を図るべき地区において、公共施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定める。
	沿道整備計画	沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、公共施設の整備、防音・遮音上の制限を含めた建築物等の建築に関する事項を定め、一体的かつ総合的に市街地を整備する。
昭和 6 2 年	集落地区計画	市街化調整区域等の集落地域において、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため公共施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を定める。これに沿った市街化調整区域の開発行為は許可される。
昭和 6 3 年	再開発地区計画	一体的かつ総合的な再開発が必要な地域について、地区内の公共施設の整備と併せて、用途地域により定められた建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。
平成 2 年	住宅地高度利用地区計画	一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行うため、住居専用地域系用途地域内において、地区内の公共施設の整備と併せて、用途地域により定められた建築物の用途、容積率等の制限を緩和する。
	用途別容積型地区計画	都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する。
平成 4 年	市街化調整区域における地区計画	市街化調整区域において、秩序ある良好な環境の維持・形成のための地区計画を策定した場合には、地区計画の区域内において、これに沿った開発行為は許可される。

平成4年	誘導容積型地区計画	地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。
	容積の適正配分型地区計画	用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。
平成7年	街並み誘導型地区計画	区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが必要な区域について、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、合理的な土地利用の促進を図る。
平成8年	沿道地区計画（改正）	沿道整備計画を沿道地区計画に改めるとともに、容積の適正配分制度の導入等を行う。
平成9年	防災街区整備地区計画	火事、地震等の災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を一体的かつ総合的に整備する必要がある場合に、公共施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を定め、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る。
平成10年	市街化調整区域における地区計画（改正）	これまでの大規模計画開発地域だけでなく、小規模な開発を誘導する区域においても策定を促進し、地区計画適合行為を開発許可対象に追加した。
平成12年	地区計画の対象区域の拡大	従前の地区計画の区域要件を見直し、用途地域であれば線引き・非線引きを問わず定められることとした。また、用途地域以外についても一定の要件のもとに定められることとした。
	案の申出制度	条例により、住民側の発意で、都市計画の決定若しくは変更又は案となるべき事項を申し出ることができることとした。

(資料 12) マンション等建築物の建替えの動き

戦後建築された不燃構造の建築物が本格的な更新の時期を迎えている。



* 2009年の予測は、築31年以上をすべて建替え、新築は無しと仮定

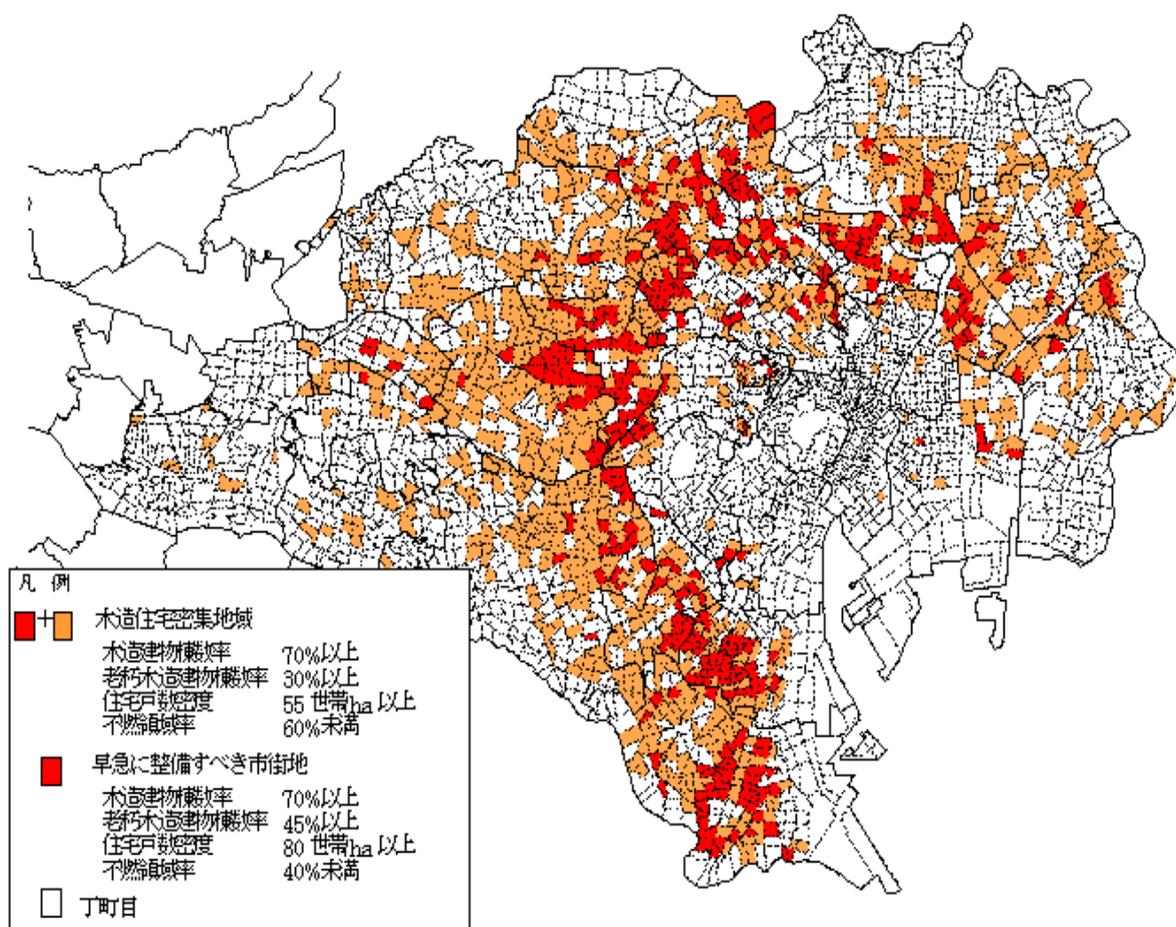
出典 東京構想2000

(資料 13) 東京都における木造密集市街地の状況

東京都区部には、早急に整備すべき木造密集地域が広範囲に存在。

防災上危険な市街地の地域別内訳

地域	防災上危険な密集市街地面積 (ha)
首都圏	10,400
東京都	6,000
全国	25,000



出典：平成9年 木造住宅密集地域整備プログラム(東京都)

(資料 14) 東京都とニューヨークの道路整備状況の比較

道路等の都市交通基盤については、未だ十分に整備されたものとは言い難い。

東京都とニューヨークの道路整備状況の比較

(東京)



	道路整備状況（道路率）	街区形状について
東京	23%（都心4区（千代田、中央、）港）	新道路が未整備な上、狭小な敷地が多い。
ニューヨーク	38%（マンハッタン）	格子状の街区構成が確立している。

(ニューヨーク)

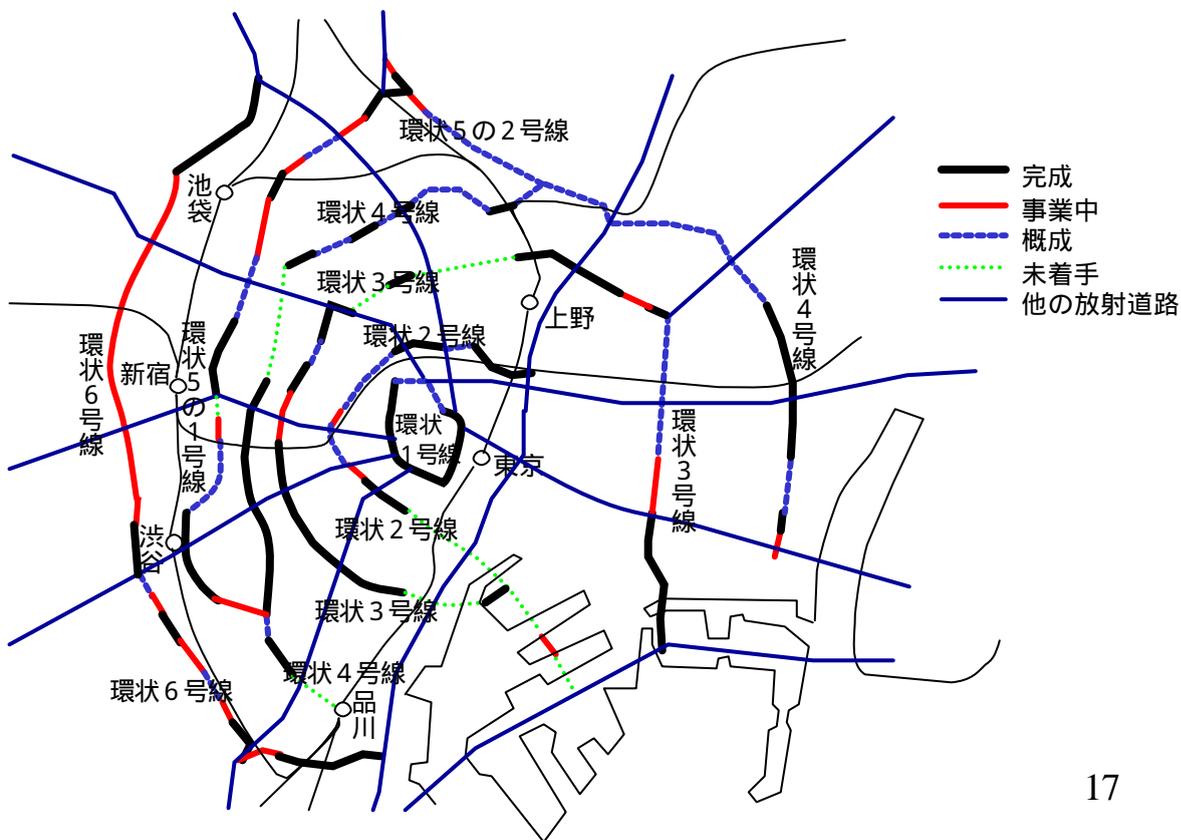
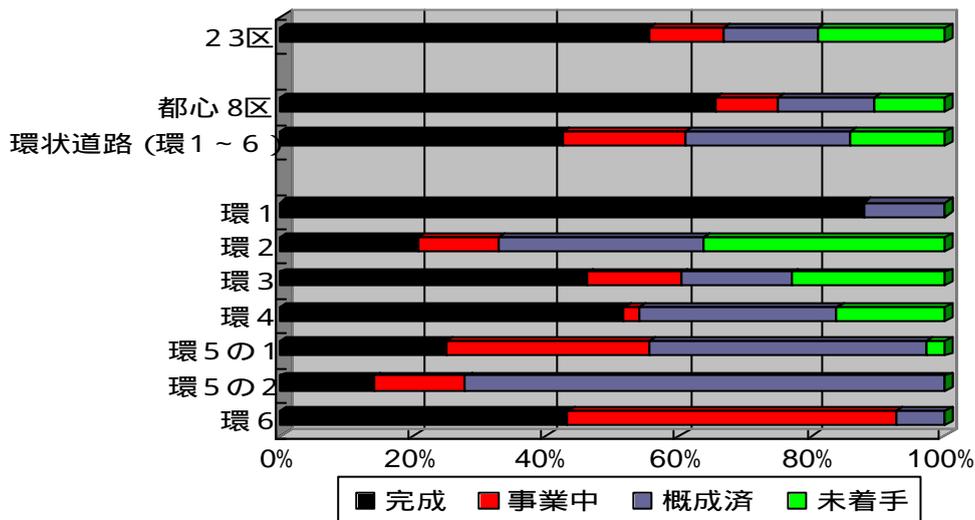


出典：マンハッタンと東京中心部の都心居住比較調査報告書（平成6年国土庁）

(資料 15) 東京都区部における都市計画道路の整備状況

東京都区部の都市計画道路の整備は、約 55% という状況。

東京都心部の都市計画道路状況



出典 :平成12年 建設省作成資料