

# 事務局説明資料

## 1. 市街地のあり方

- 価値観の多様化等を踏まえた市街地のあり方を考えるにあたって、「持続可能性」、「人間中心」、「防災性・安全性」等のほか、どのような観点を考慮すべきか。
- 取り巻く環境の変化等を踏まえ、今後、どのような市街地を目指すべきか。

## 2. 市街地整備のあり方

- 目指すべき市街地を実現していく上で、これから求められるまちづくりとはどのようなものか。
- これから求められるまちづくりを進める上で、市街地整備はどのような役割を担うべきか。また、それをどのような位置付けとすることが有効であるか。
- 市街地整備事業と他の手法との連携など、多様な主体の連携を見据え、どのような体制の構築を図るべきか。

## 3. 市街地整備手法のあり方

- 市街地のあり方や市街地整備のあり方を踏まえ、今後の市街地整備手法のあり方はどのような方向性を目指すべきか。

## 第1回検討会

(令和元年9月12日)

- 事務局説明
- 委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション  
黒崎氏【富良野市】、松本委員【(公財)東京都都市づくり公社】

## 第2回検討会

(令和元年10月1日)

- 委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション  
三輪氏【森ビル都市企画(株)】、木谷委員【金沢市】、馬場委員【東北芸術工科大学】

## 第3回検討会

(令和元年10月15日)

- 委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション  
藤井氏【三井不動産(株)】、中原委員・手塚氏【神戸市】、中山委員【(独)都市再生機構】

## 第4回検討会

(令和元年10月23日)

- ゲストスピーカーによるプレゼンテーション  
小澤氏【小澤英明法律事務所】
- テーマ別の検討(案)  
市街地のあり方、ビジョン 等

## 第5回検討会

- テーマ別の検討

## 第6回検討会

- 今後の市街地整備のあり方(とりまとめ骨子)

## 第7回検討会

- 今後の市街地整備のあり方(とりまとめ(案))



全体とりまとめ

## テーマ：大都市における市街地の整備・更新の方向性

- 都市機能が老朽化・陳腐化する一方、国際競争の激化等が懸念される大都市において、**目指すべきまちの姿**とはどのようなものか。
- 国際競争力の強化や防災性・安全性の確保に向けて、市街地の整備・更新を図る観点から、**特に注力すべき大都市特有の課題**は何か。また、効果的に市街地の整備・更新を進めていく上で、ポテンシャルが高く、比較的**事業成立性も見込まれる大都市とそれ以外の地方都市**において、**共通する対処方策**及び**特有の対処方策**は、どのようなものがあるか。
- 市街地の整備・更新を図る観点から、まちづくりに参加する**公民多様な関係者間の連携を図る上で必要な要素**（例えば、エリアのビジョンや目標・コンセプト等）はなにか。また、それを担保する上で**効果的な仕組みや組織のあり方**はどのようなものか。特に、地方都市と比較し、民間企業を含む多様な主体による投資が見込まれるような**大都市において押さえるべきポイント**は何か。
- 老朽化・陳腐化が進行する中小規模の業務ビル等が多く存在する大都市において、**市街地を整備・更新する上で効果的な手法**はどのようなものがあるか。（例：エリアマネジメント等時間軸を意識した取組、立体的な土地利用の円滑化 等）

## 【参考】市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性

※ 第1回資料より抜粋

# (1) ①本検討会における対象エリア

- 都市類型やエリア毎に課題はあるものの、まずは、これまでコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生の推進においても重要なエリアとして取り組みを推進してきた「まちなか（地方都市・大都市における拠点的エリア）」の検討を行いたい。

## 地方都市（中枢都市、中核都市等）

拠点地区(中心拠点、生活拠点)  
(都市機能誘導区域等)

- 都市機能の流出、空地・空家・空ビル化の進行や合意形成の困難さ 等  
⇒日常生活に必要な機能が集積した拠点地区の形成  
老朽化したオフィスビル等の再生

中心部周辺の老朽住宅市街地  
(基盤未成熟なスプロール地区)

- 脆弱な生活基盤、木造老朽建築物、敷地の細分化、空地・空家化の進行 等  
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

郊外外縁部  
(居住誘導区域外)

- 空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等  
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

## 大都市（三大都市圏、札・仙・広・福等）

都心地区  
(都市再生緊急整備地域 等)

- 建築物の老朽化・陳腐化や合意形成の困難さ 等  
⇒国際競争力の拠点、地域経済の拠点の形成・強化  
老朽化したオフィスビル等の再生

密集市街地  
(都心近傍の密集住宅市街地)

- 危険な木造老朽建築物、敷地の細分化、権利関係の輻輳 等  
⇒安全な市街地の形成（建築物の耐火化、避難地/避難路の整備等）

郊外住宅市街地  
(オールドニュータウン等)

- 居住者の同時高齢化、建築物の老朽化、公共公益施設のミスマッチ（小学校等） 等  
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

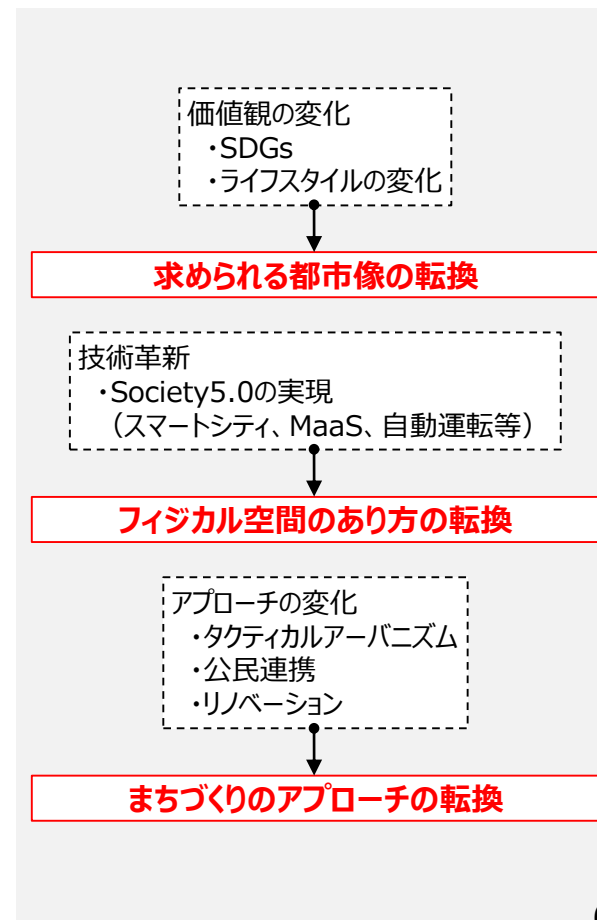
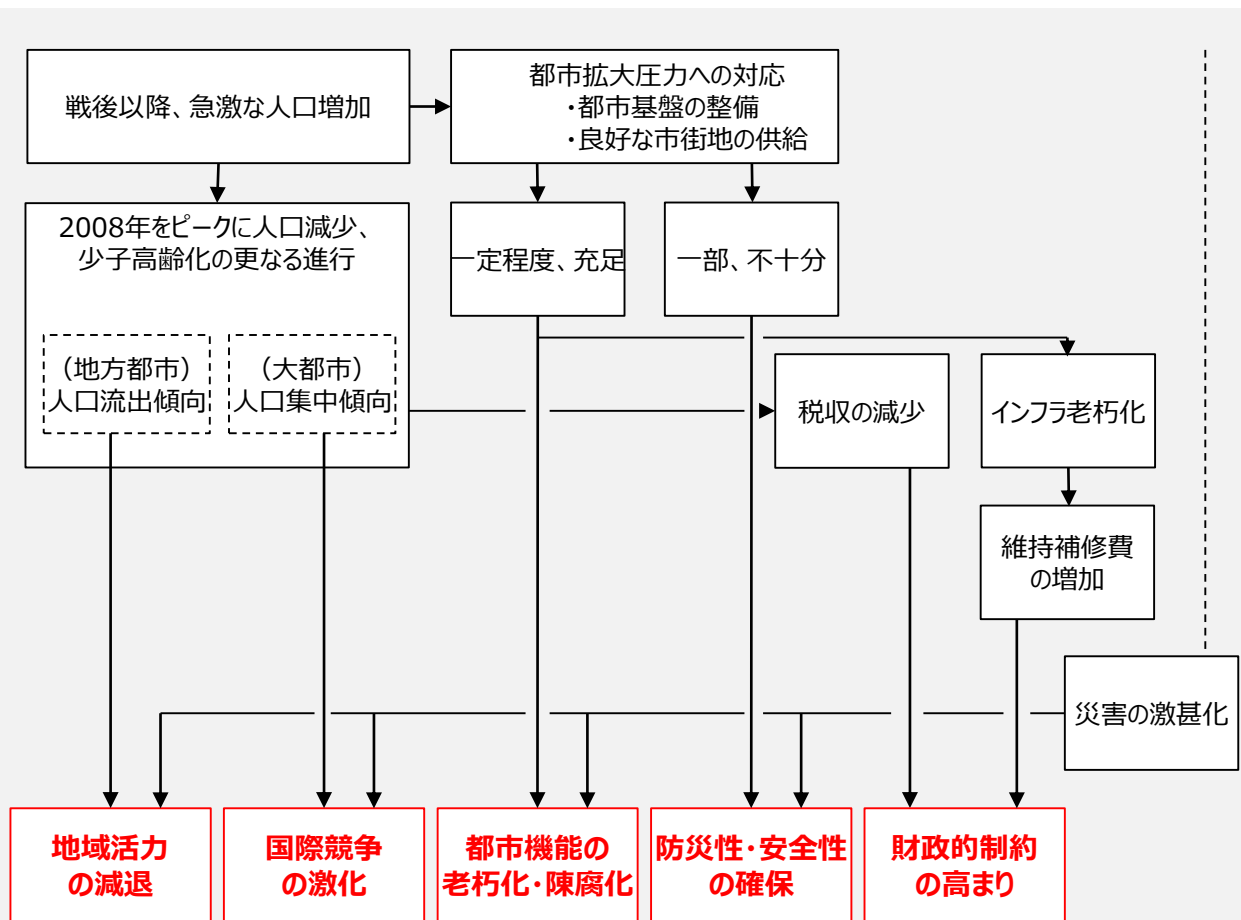
郊外外縁部

- 空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等  
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

# (1) ②これからの目指すべき市街地像

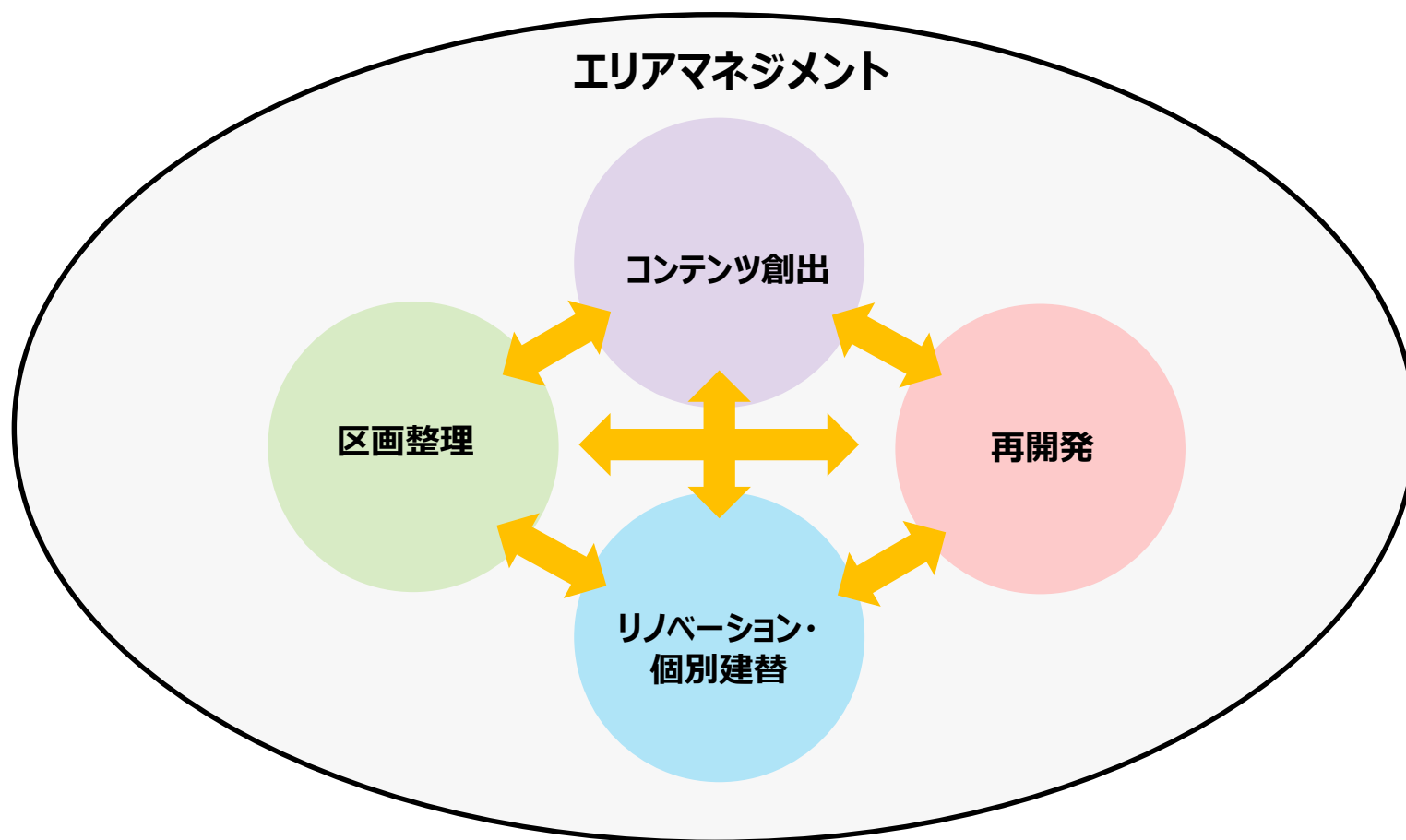
- 国際競争の激化、地域活力の減退、都市機能の老朽化・陳腐化、防災性・安全性の確保等の課題や、求められる都市像、フィジカル空間のあり方、まちづくりのアプローチの転換等がある中、どのような市街地を目指すべきが議論が必要。

キーワード：持続可能性、人間中心、防災性・安全性、etc



- これからの目指すべき市街地像を実現するため、どのようにまちづくりを進めて行くべきか、まちづくりにおいて市街地整備をどのように位置付けて進めていくべきか議論が必要。  
キーワード：公民連携、エリア固有のビジョン、多様な手法、マネジメント、etc

## 多様な主体や手法の組み合わせによるまちづくりのイメージ

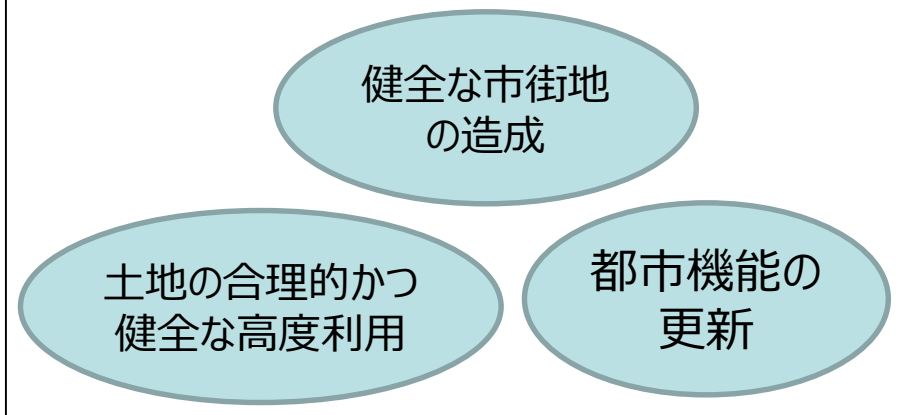




## 整備目的のこれまでとこれから

- 地域のニーズや社会課題の変化を踏まえ、市街地整備事業の役割は多様化してきており、今後の市街地整備の目的や施行区域要件をどのように考えるべきか議論が必要。

### 現行の市街地整備事業の目的



地域活力の減退

国際競争の激化

都市機能の老朽化・陳腐化

防災性・安全性の確保

財政的制約の高まり

○密集市街地の改善（市街地再開発事業）



(曳舟駅前地区（東京都墨田区）)

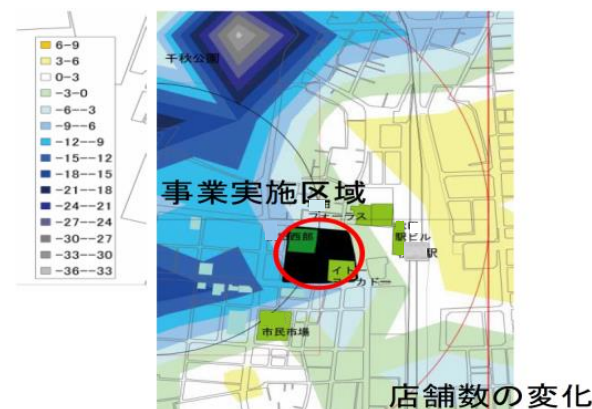
○ニュータウンの造成（土地区画整理事業）



(萱田地区（千葉県八千代市）)

### 事業区域周辺との関係

- 中心市街地の活性化を目的とし、大型店舗を核テナントとした大規模再開発を実施したものの、周辺との連携が必ずしも十分でなかったために、結果として、その事業効果が周辺エリアに波及していないような例がみられる。
- 事業区域と周辺地域とでどのような連携が必要か議論が必要。



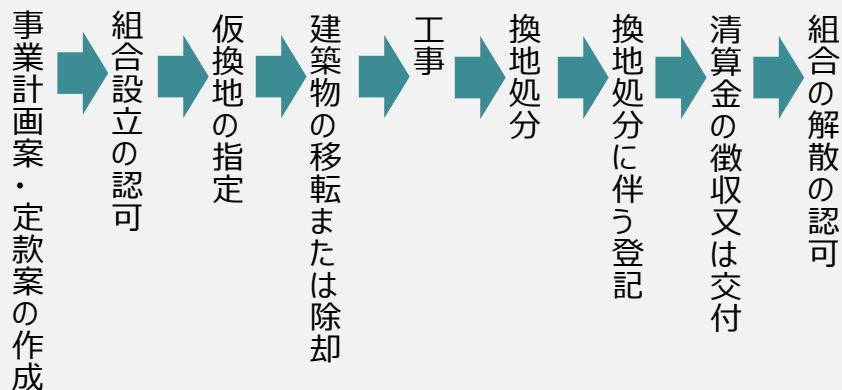
事業区域で店舗は増加するが、周辺・隣接部では増加しない

## 事業期間の前後の取組との関係

- 土地区画整理事業や市街地再開発事業は、区域や期間が計画に定められ、事業単独で完結するため、事業完了後の施設運用との一貫性・連続性が確保されにくい。
- 整備されたものの、うまく利活用がなされていない事例も見受けられる。
- 事業前後のマネジメント等の取り組みとどのように連動を図るべきか議論が必要。

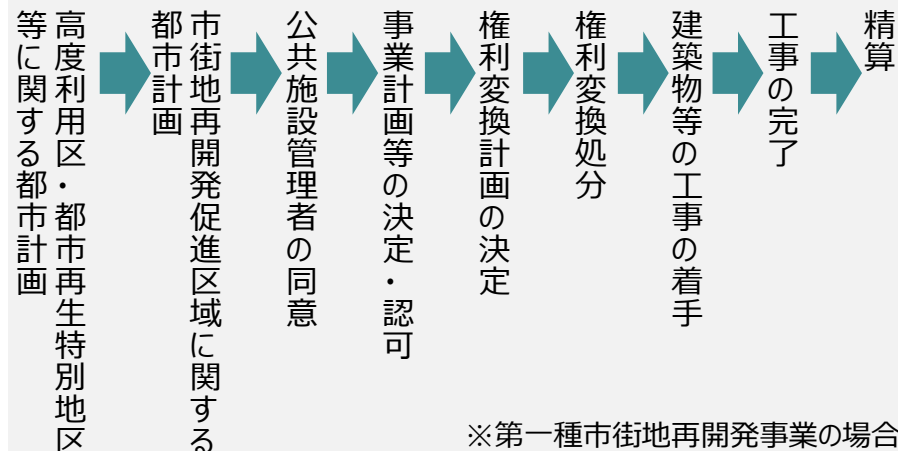
### 市街地整備事業の流れ

#### 土地区画整理事業



※組合施行の場合

#### 市街地再開発事業



※第一種市街地再開発事業の場合



整備後利活用が図られていない広場



整備後利活用が図られていない広場



テナントが撤退した建物



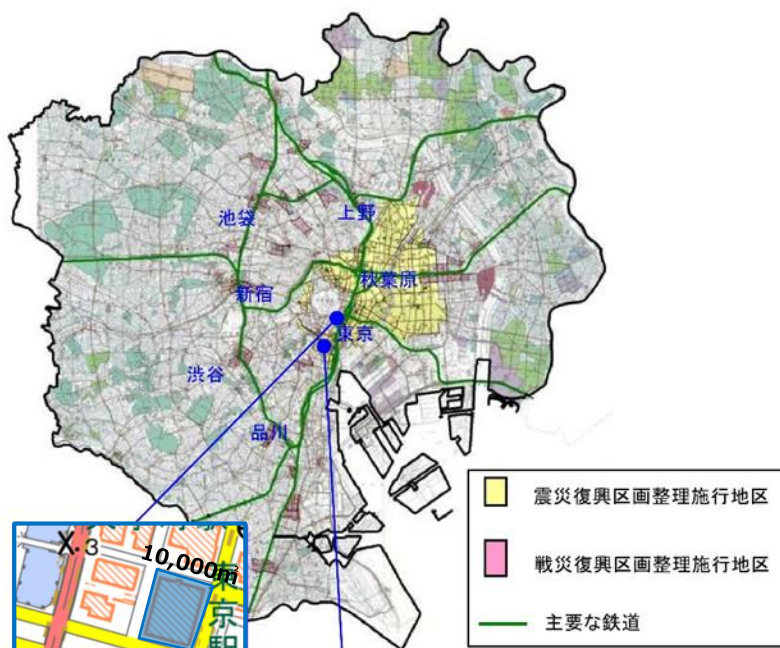
テナントが撤退した建物



## 既成市街地の再更新

- 戦災復興土地区画整理事業により整備された中心市街地では、敷地、街区が細分化されており、既成市街地の更新にあたってどのような対応が必要が議論が必要。

【東京都(区部)での震災・戦災復興事業の状況】



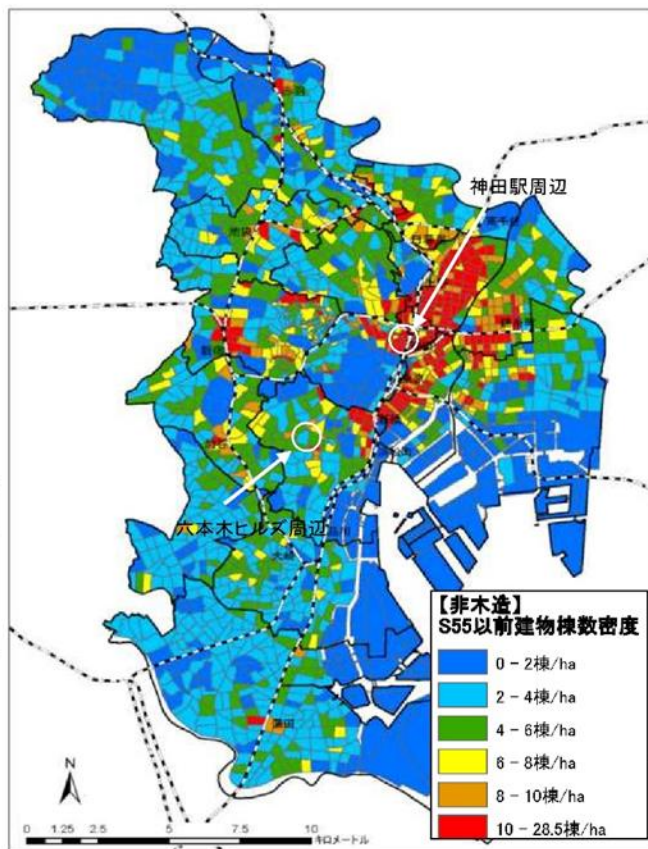
出典：国土地理院

街区規模の比較(同縮尺)



出典：国土地理院

【S55以前の非木造建物棟数密度】



出典：国土交通省 都市局 都市安全課  
「民間事業者の誘導による大都市都心部等における防災性の向上について」(参考資料)

【オープンスペースの状況】



(同縮尺)



- 公園・運動場等
- 建物用地内の空地
- 屋外未利用地・未利用地等内の空地
- 町丁目界
- 指標集計対象町丁目

## 既成市街地の再更新

- 都市再開発法以前の耐火建築物群や、同法制定初期頃の再開発ビルが多数存在し、老朽化する再開発ビル等は年々増加しており、今後、リニューアル・更新等の円滑化に向けてどのような対応が必要か議論が必要。

### S27 防火建築帯造成事業

#### 【線的整備】

- 火災その他の災害防止
- 土地の合理的利用
- 木材消費の節約

83都市 (91都市指定)  
間口40 km (64ha指定)



防火建築帯  
(岐阜県大垣市)



市街地改造事業  
(東京都港区)

### S36 防災建築街区造成事業

#### 【面的整備】

- 都市災害の防止
- 土地の合理的利用
- 環境の改善

105都市  
618街区 (410ha)

### 市街地改造事業

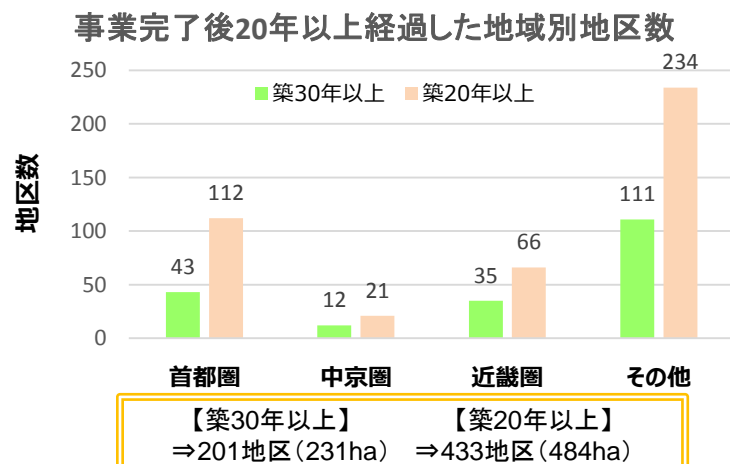
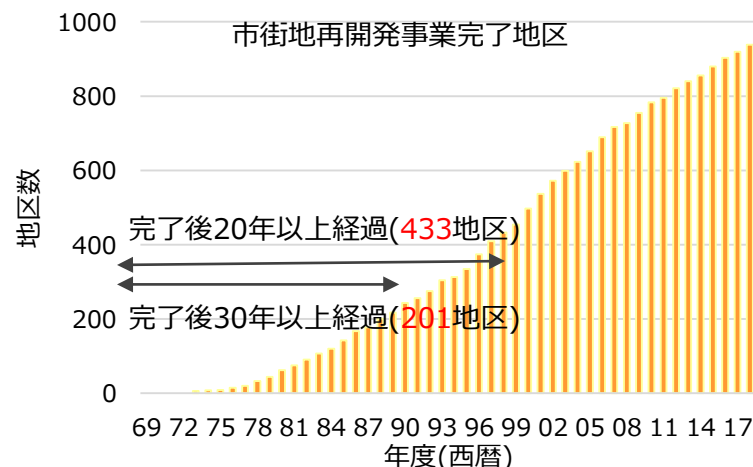
#### 【公共施設の整備と関連する市街地整備】

- 都市災害の防止
- 土地の合理的利用
- 環境の改善

11都市  
16地区 (12.2ha)

※都市・地区数、面積等は国土交通省集計

### S44～ 市街地再開発事業





## 立体的空間利用への対応

- 近年、敷地の有効活用のため、立体的な空間利用に対する需要が高まっており、大都市に限らず、地方都市においても、道路の上空を利用するなどの活用事例の増加が考えられる。
- 立体的な空間利用と一体的に市街地整備事業を行う場合、円滑な対応に向け、どのような仕組みが必要か議論が必要。

Ⅲ街区(虎ノ門ヒルズ)における環状第2号線の整備にあたっては、市街地再開発事業にあわせて、道路と建築物の立体的利用を可能とする「立体道路制度」を適用することにより、敷地の有効活用を実現

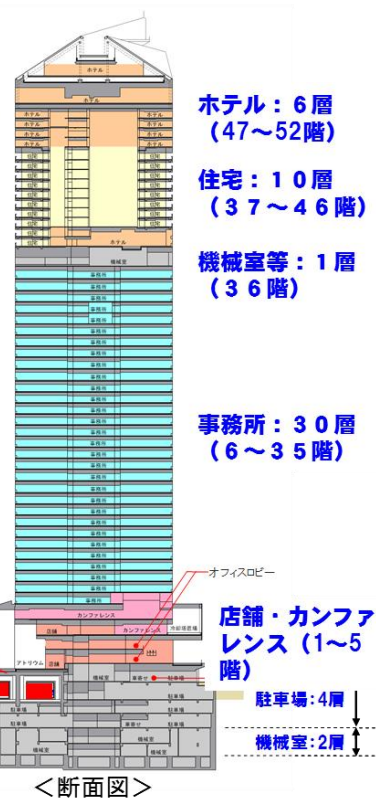
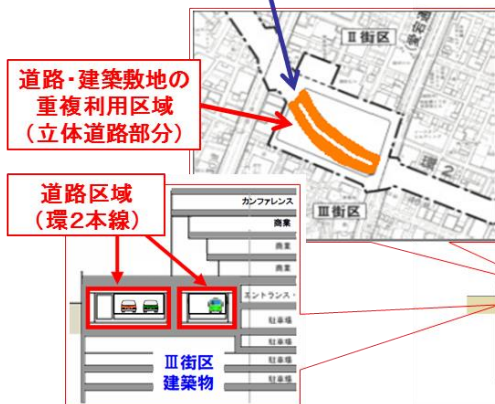
※「立体道路制度」  
道路区域を立体的に限定し、それ以外の空間を建築物などに利用することを可能とする制度

<虎ノ門ヒルズ外観>



※「環状第二号線新橋・虎ノ門地区 事業概要」(東京都)等をもとに作成

<Ⅲ街区環状第2号線地下トンネル出入口>

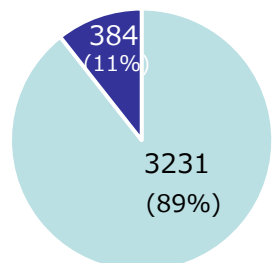


## 市街地整備の担い手確保

- 公民連携によるまちづくりの全体像を見渡して調整する者など、どのような主体の参加を図るべきか議論が必要。
- 行政等においても、技術者不足やまちづくり技術の喪失が顕在化しつつあるなか、どのように担い手の確保を図るべきか議論が必要。

### 再開発プランナーの地域別登録者数

再開発プランナー登録者数

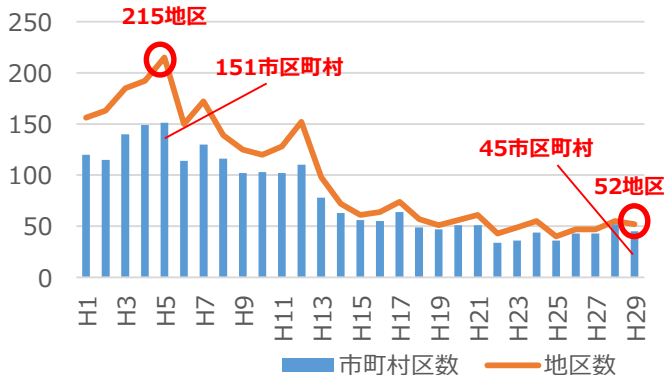


三大都市圏：  
東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県  
の10都府県  
地方圏：上記以外の37道県

地方都市で活動する再開発プランナーは非常に少ない。

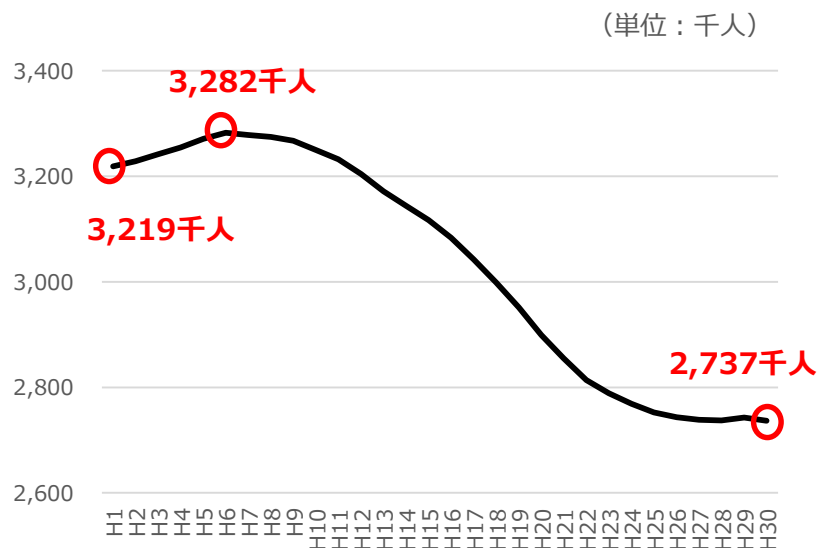
■ 三大都市圏 ■ 地方圏

### 個人・組合施行区画整理の認可実績（平成元年度～29年度）



個人・組合区画整理の認可実績は減少傾向。今後更なる減少が予測される。

### 地方公共団体総職員数の推移（平成元年度～30年度）



出典：総務省 平成30年地方公共団体定員管理調査結果より  
国土交通省都市局作成

一般職員数は平成6年をピークとして、年々減少傾向にあり、今後更なる減少が予測される。