

# 参考資料 1

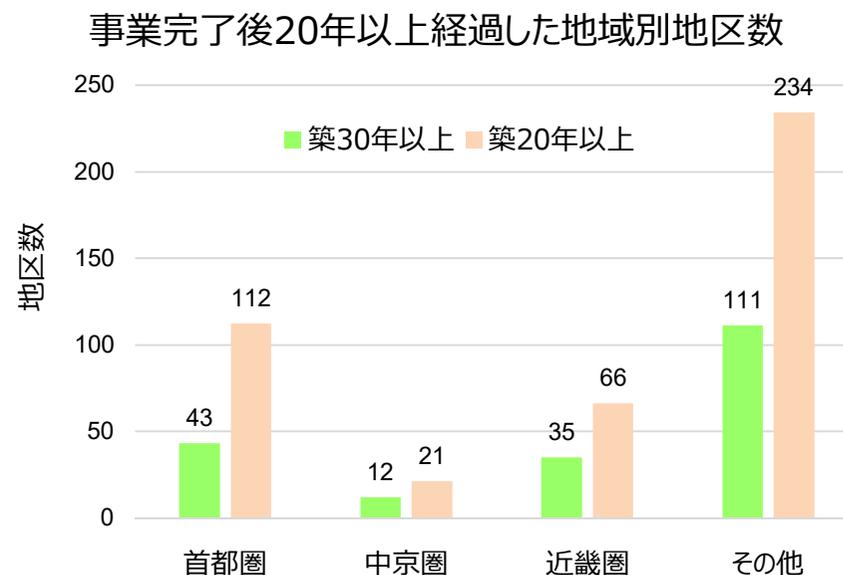
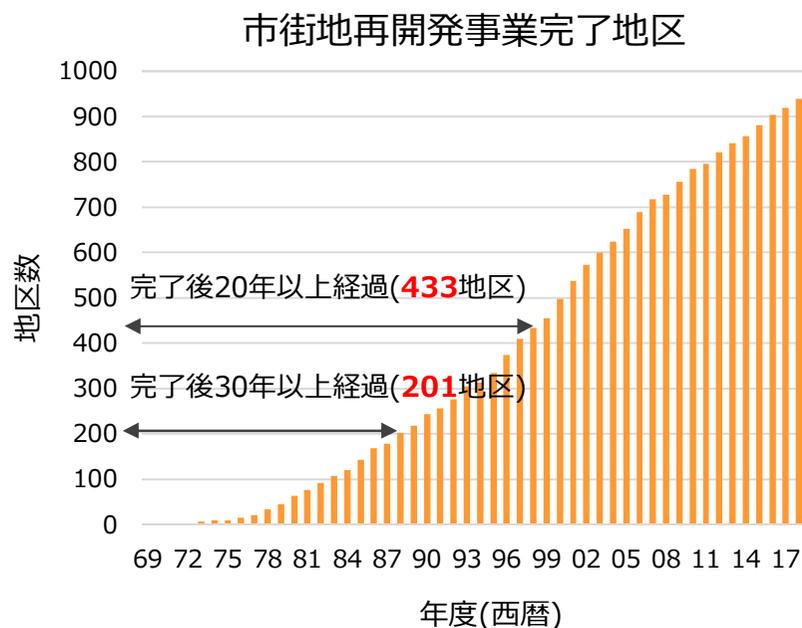
## 市街地整備事業に関する課題等

---

# 堅牢性の高い建物・都市基盤等の老朽化・陳腐化

## 市街地再開発事業の完了地区数

- 制度の創設から50年が経過した今日においては、再開発事業によって整備された建物で、築年数の経過により老朽化し、課題が生じているものが一定数存在する。

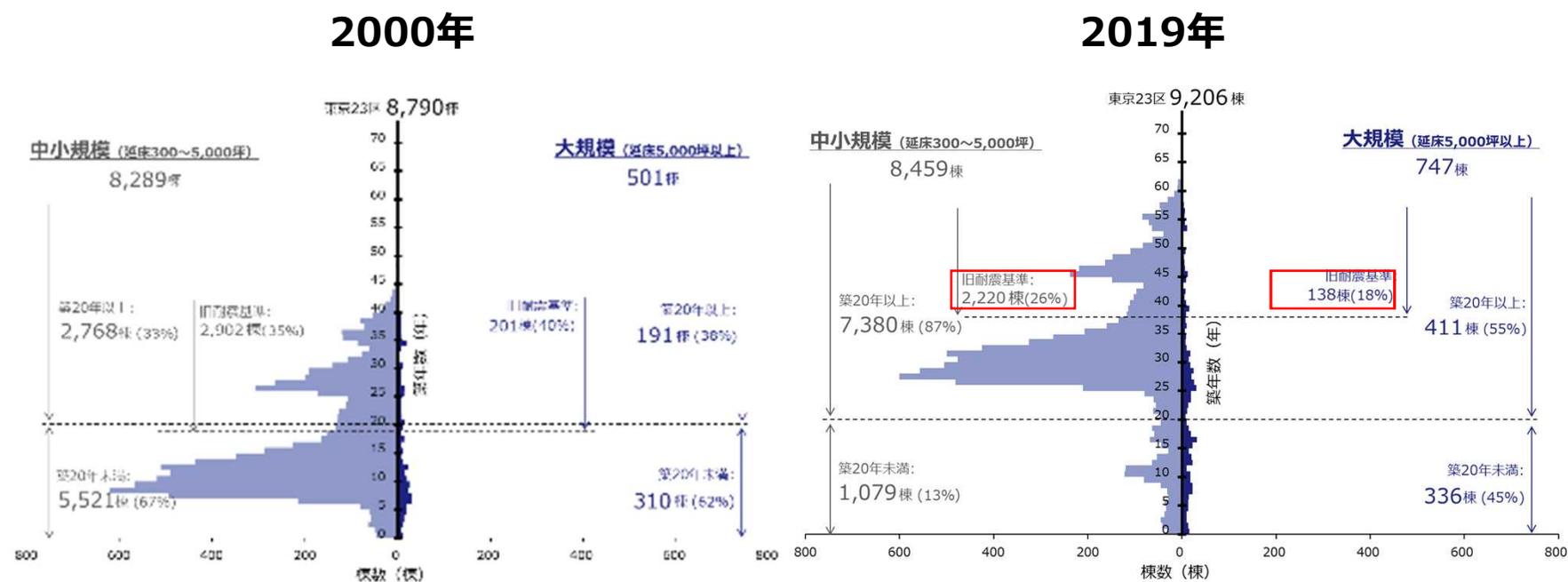


【築30年以上】 ⇒201地区(231ha)      【築20年以上】 ⇒433地区(484ha)

# 堅牢性の高い建物・都市基盤等の老朽化・陳腐化

## 老朽化したオフィスビルの増加

- 東京23区におけるオフィスストック全体の平均築年数は30.9年。
- 築年数が経過したものの、更新されていないストックが一定数存在する。



※延床面積300坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、築年ごとのオフィス棟数を規模別に表したものの

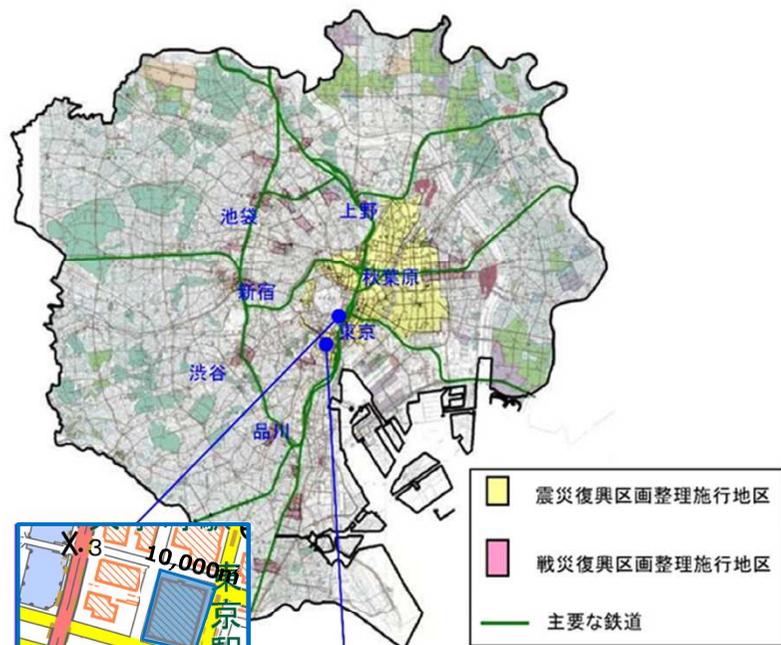
出典：(株)ザイマックス不動産総合研究所の研究調査 【東京23区】オフィスピラミッド2019 より  
[https://soken.xymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock\\_pyramid\\_tokyo\\_2019/](https://soken.xymax.co.jp/2019/01/23/1901-stock_pyramid_tokyo_2019/)

# 堅牢性の高い建物・都市基盤等の老朽化・陳腐化

## 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いる。

【東京都(区部)での震災・戦災復興事業の状況】



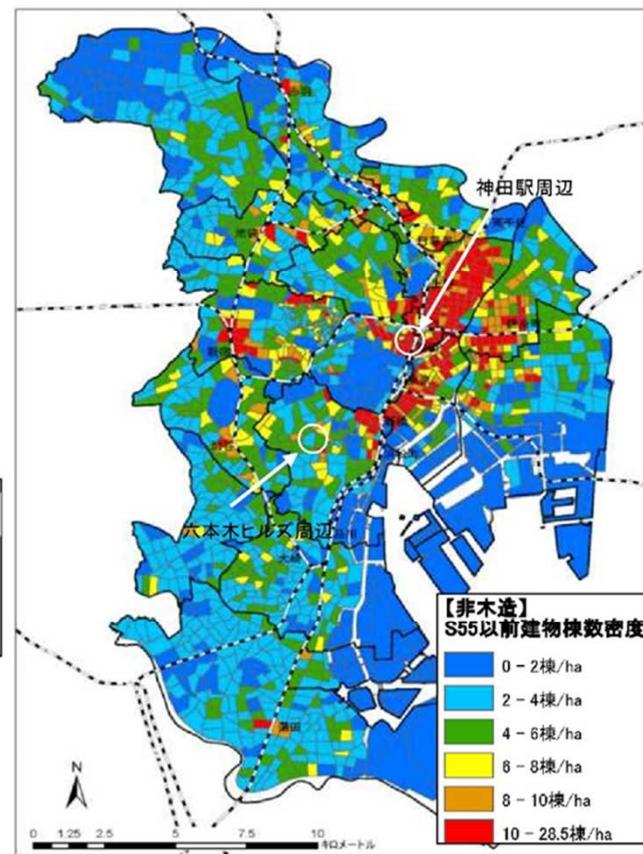
出典：国土地理院

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】

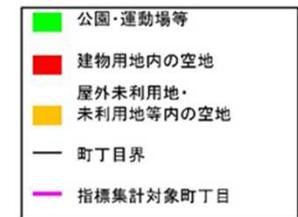


出典：国土交通省 都市局 都市安全課  
「民間事業者の誘導による大都市都心部等における防災性の向上について」(参考資料)

【オープンスペースの状況】



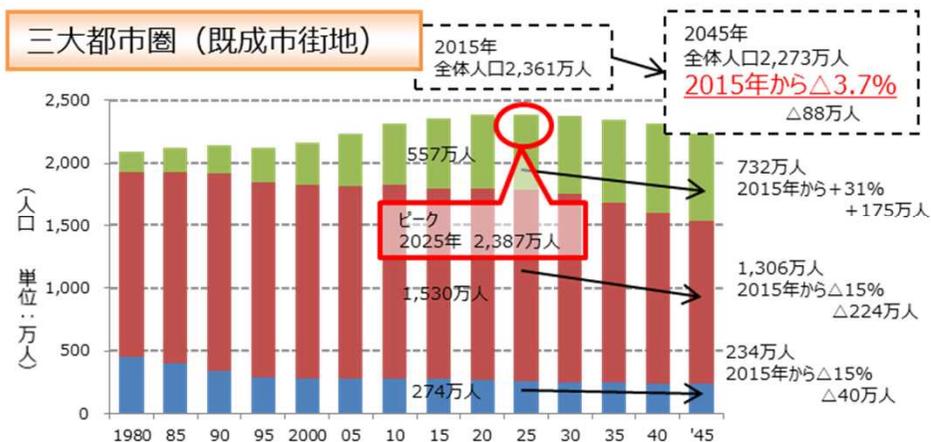
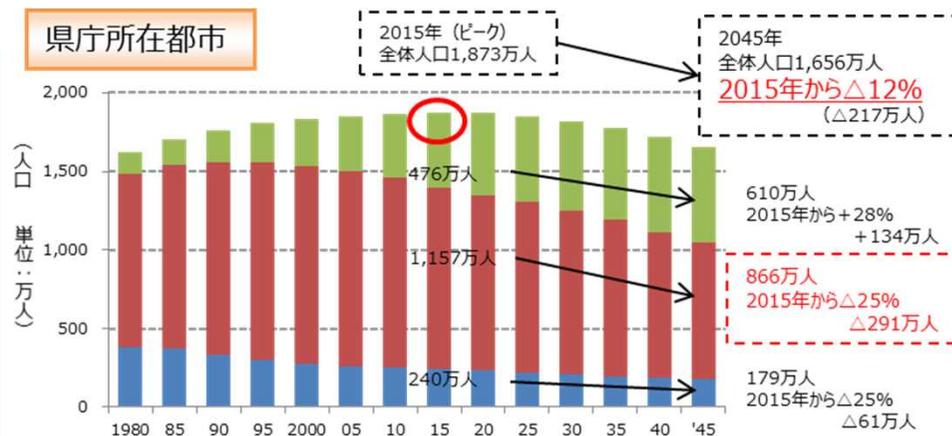
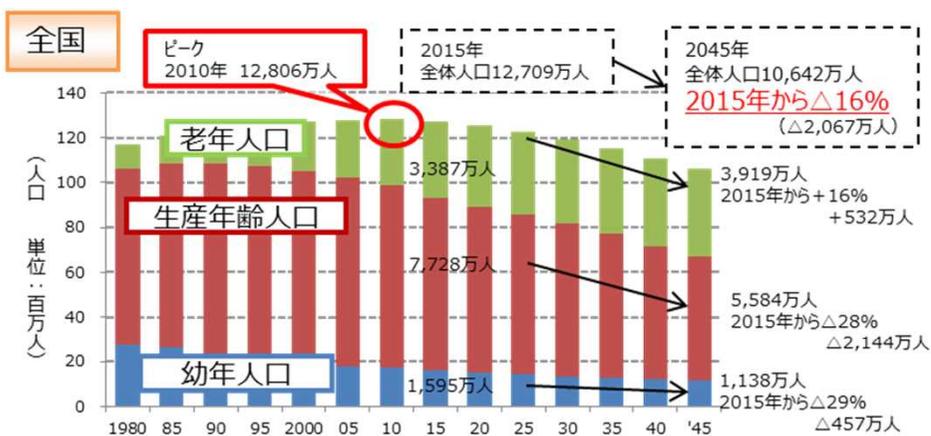
(同縮尺)



# 人口減少・超高齢化

## 人口動態（都市規模別）

- 地方都市においては、三大都市圏よりも早く人口減少が始まっており、今後、更なる人口の減少が見込まれる。
- 特に、老年人口が増大するのに対し、生産年齢人口は大幅に減少すると見込まれ、地域の活力の低下が懸念される。



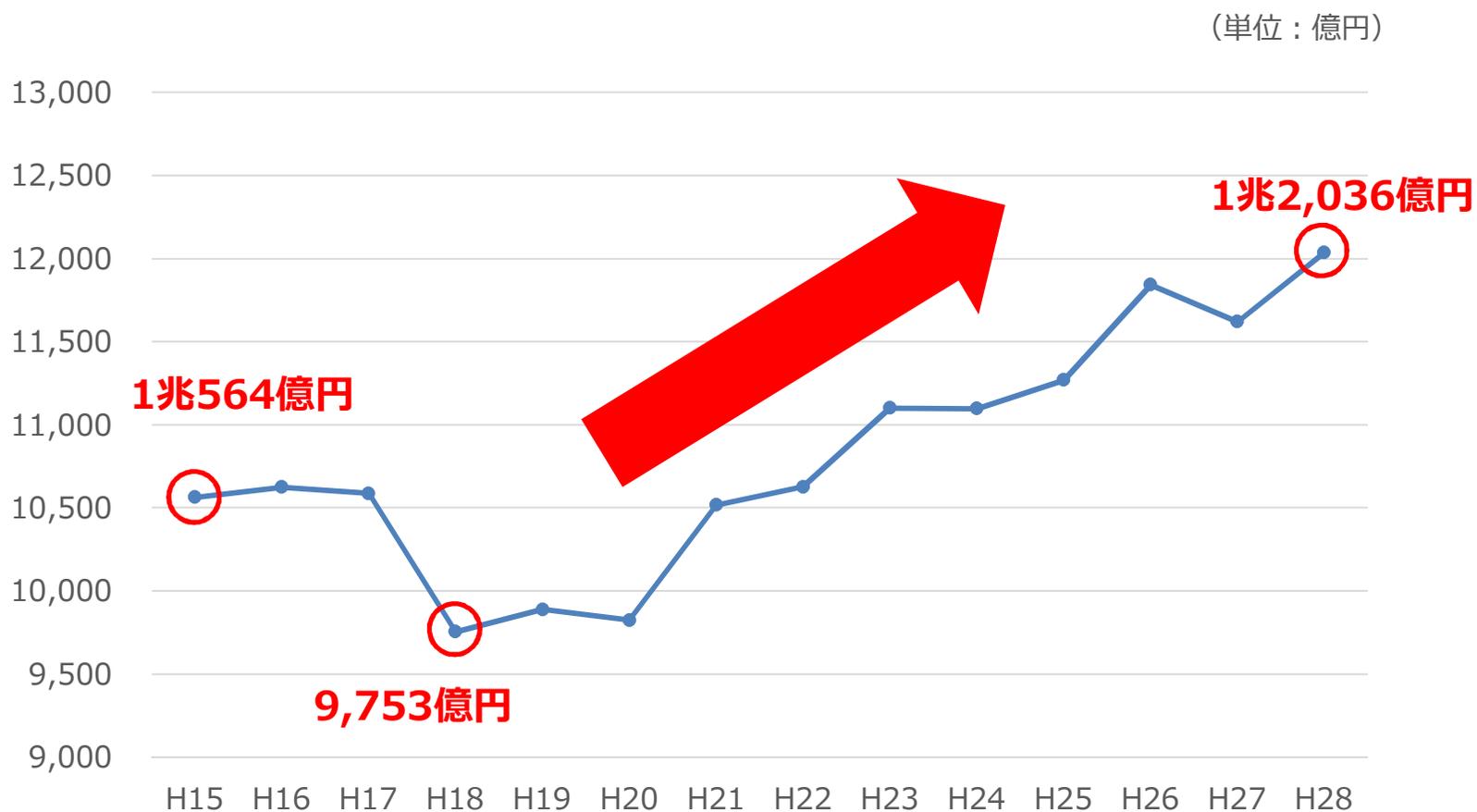
※ 「三大都市圏（既成市街地）」＝首都圏・近畿圏・中京圏の既成市街地。  
 「県庁所在都市」＝三大都市圏を除く、道県庁を有する市。  
 「人口10万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）  
 （注）福島県は県全体での推計が行われていないため、集計の対象外とした。

# 人口減少・超高齢化

## 財政的制約の高まり ～維持補修費の推移（H15～H28）～

- 地方公共団体が管理する施設等の維持に要する経費である維持補修費は増加傾向にあり、今後も、更なる増加が予測される。

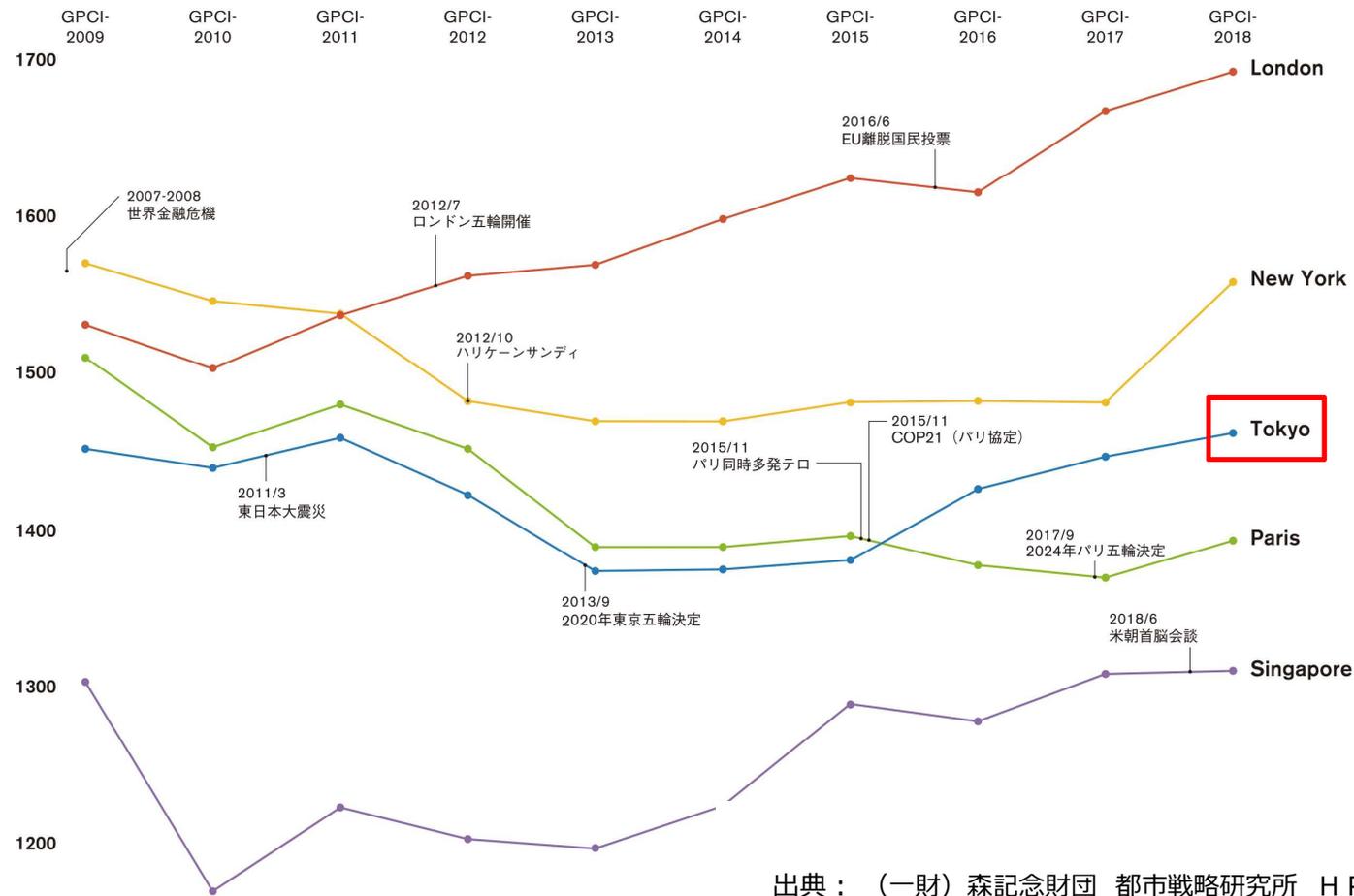


出典：総務省「地方財政統計年報」を基に国土交通省都市局作成

# 国際競争の激化

## 世界の都市総合力ランキング

- 世界を代表とする主要4都市を選定し（日本からは東京、大阪、福岡の3都市）、都市の力を表す主要な6分野（「経済」、「研究・開発」、「文化・交流」、「居住」、「環境」、「交通・アクセス」）から都市の総合力を評価したもの。
- 東京は平成28年より3年続けて総合ランキング3位となっており、スコアも上昇傾向であるが、1位のロンドン、2位のニューヨークとスコアの差が広がりつつある。



出典：（一財）森記念財団 都市戦略研究所 HP より

# 国際競争の激化

## 企業における災害対応意識の高まり

- 世界の都市総合ランキングでは、東京は総合ランキング 3 位であるが、一方、自然災害の経済的リスクは38位であり、比較すると低評価である。
- 不動産投資家を対象としたアンケート調査においては、魅力的な都市形成に必要な要素として、自然災害リスクに対する防災対策の必要性が指摘されている。

### 世界の都市総合ランキングの指標（全 4 4 都市）

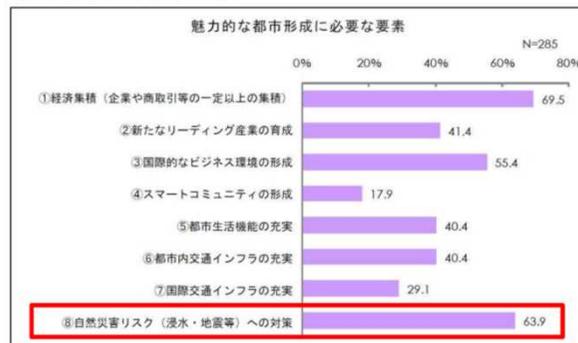
				ロンドン	ニューヨーク	東京	パリ	シンガポール
総合ランキング				1位	2位	3位	4位	5位
経営者視点ランキング				1位	3位	4位	6位	2位
分野	グループ	指標名						
居住	安心・安全	44	自然災害の経済的リスクの少なさ	28位	22位	37位	16位	26位

出典：（一財）森記念財団「世界の都市総合力ランキング2018」を基に国土交通省都市局作成

### 不動産投資家の評価

魅力的な都市を形成するために必要な要素について質問した。その結果、「①経済集積(69.5%)」に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」(63.9%)が支持された。ここから、東日本大震災を契機に、防災対策の必要性が再認識されたことが窺える。  
 さらに、魅力的な都市を形成するために重視する要素について上位2つを選択させた。ここでも、「①経済集積」や「③国際的なビジネス環境の形成」に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」を挙げる回答者が多く、魅力的な都市形成には、「安全・安心」が必要な要素と考える回答者が目立った。

【図表 2-7】 魅力的な都市形成に必要な要素 (MA)



【図表 2-8】 魅力的な都市形成に必要な要素 (上位 2 つを選択) (SA)



出典：「不動産投資家アンケート調査」の概要について（平成24年5月国土交通省土地市場課）

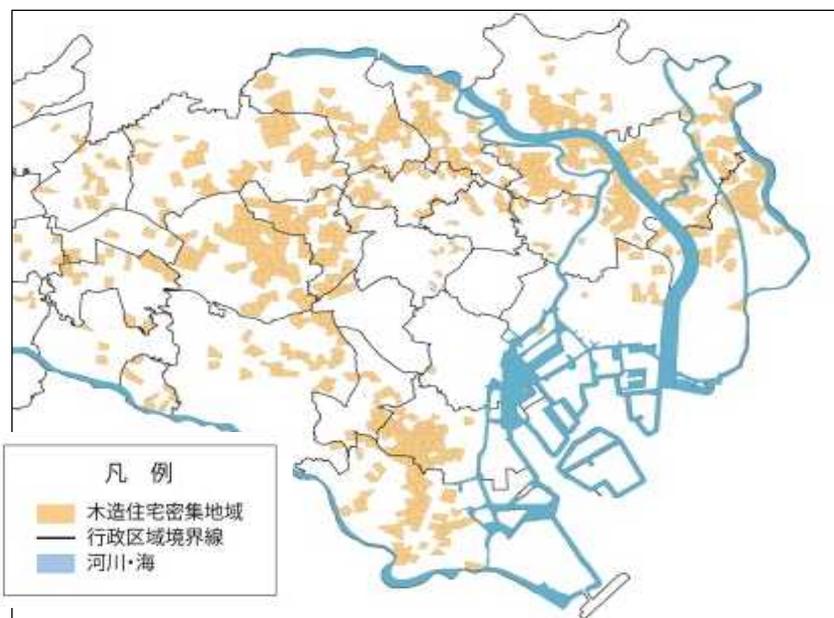
# 高まる災害リスク

## 密集市街地が抱えるリスク（特に、首都「東京」）

- 今後30年以内にM7クラスの首都直下地震が、70%程度の確率で発生すると予測されている。（※1）
- 山手線外周部を中心とした木造住宅密集地域において、多くの木造住宅が焼失するおそれがある。
- 首都直下地震の被害想定では、東京において市街地火災の多発と延焼による被害が大きい。

※1 文部科学省の地震調査研究推進本部地震調査委員会による予測。

### 都内の木造住宅密集地域（面積：約13,000ha）



（出典）東京都「防災都市づくり推進計画（改定）」（平成28年3月）より

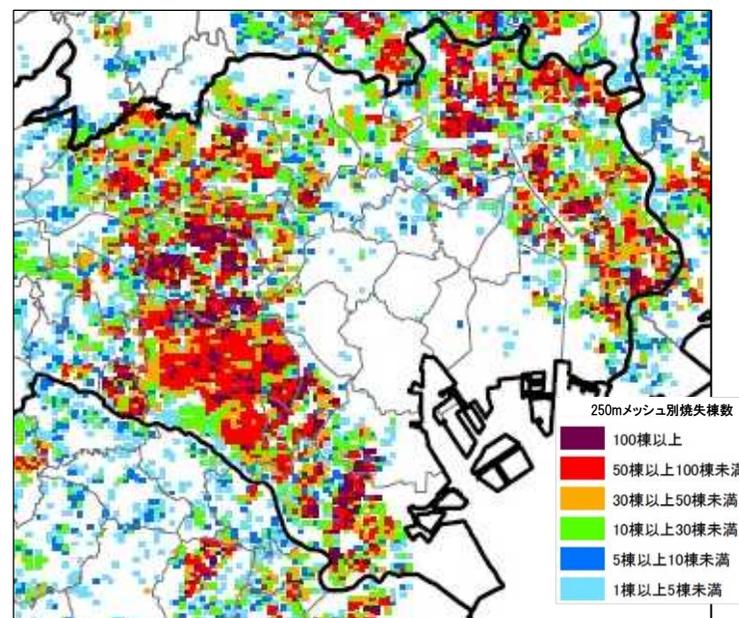


木密地域（中野区大和町）



木密地域（渋谷区本町）

### 地震火災による都内の死者数：最大約8,400人



建物倒壊等による死者	約4,000人
地震火災による死者	約4,500人 ～約8,400人

都心南部直下地震における都内の被害想定  
（冬・夕・風速8m/sの場合）

（出典）内閣府 中央防災会議 「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」

# 高まる災害リスク

## 近年における自然災害の発生状況

○ 近年では、毎年のように全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生。

【平成27年9月関東・東北豪雨】



① 鬼怒川の堤防決壊による浸水被害  
(茨城県常総市)

【平成28年熊本地



② 土砂災害の状況  
(熊本県南阿蘇村)

【平成28年8月台風10号】



③ 小本川の氾濫による浸水被害  
(岩手県岩泉町)

【平成29年7月九州北部豪雨】



④ 桂川における浸水被害  
(福岡県朝倉市)

【平成30年7月豪雨】



⑤ 小田川における浸水被害  
(岡山県倉敷市)

【平成30年台風第21号】



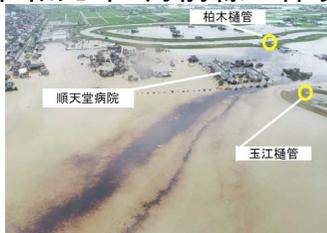
⑥ 神戸港六甲アイランドにおける浸水被害  
(兵庫県神戸市)

【平成30年北海道胆振東部地震】



⑦ 土砂災害の状況  
(北海道勇払郡厚真町)

【令和元年8月前線に伴う大雨】



⑧ 六角川周辺における浸水被害状況  
(佐賀県大町町)

【令和元年台風第15号】



⑨ 電柱・倒木倒壊の状況  
(千葉県鴨川市)

【令和元年台風第19号】



⑩ 千曲川における浸水被害状況  
(長野県長野市)



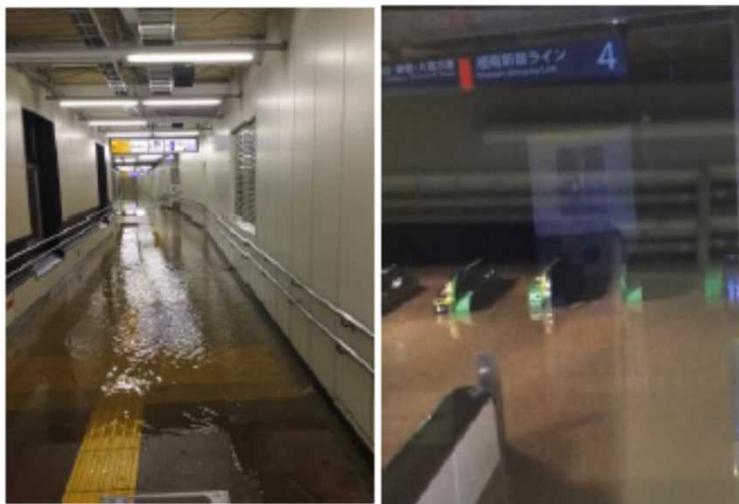
# 高まる災害リスク

## 都市部における浸水被害

- 台風第19号では、広範囲で内水氾濫等が発生。多摩川沿いの J R 武蔵小杉駅前では広範囲で浸水が発生。浸水は駅構内にも及び、自動改札機が水没するなどの被害が発生した。
- また、浸水区域内のタワーマンションの一部では、電源設備が浸水したことにより、一週間以上電気や水道が途絶え、施設等の耐水化が課題となった。

### JR武蔵小杉駅構内

#### ⑤横須賀線 武蔵小杉駅 駅構内冠水



台風19号による JR 東日本管内の設備等の主な被害状況について  
(2019年10月13日 東日本旅客鉄道株式会社)

### JR武蔵小杉駅周辺



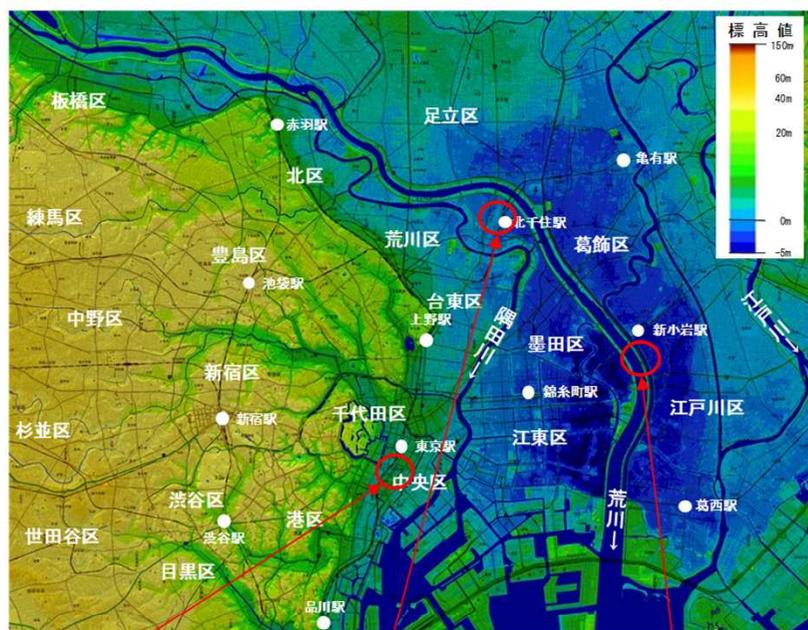
想定浸水面積  
約4.5ha

台風第19号による排水樋管周辺地域における浸水被害説明資料  
(令和元年10月23日 川崎市 報道発表資料)

# 高まる災害リスク

## 大都市のゼロメートル地帯の浸水リスク

- 東京東部地域は、地下水のくみ上げ等により地盤沈下が進み、海水面よりも低い、いわゆるゼロメートル地帯が広範囲に広がっている。
- 洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、浸水継続時間も2週間以上となる。また、鉄道や地下鉄等のインフラや、電力やガス等のライフラインに影響を及ぼすとともに、大手企業や銀行・証券等の本社が多く浸水し、我が国の社会経済活動が麻痺する恐れがある。



地下鉄銀座駅入口 浸水状況 (荒川破堤シミュレーション結果) 北千住駅周辺 浸水状況 (荒川破堤シミュレーション結果) 満潮時の中川左岸 (荒川左岸)

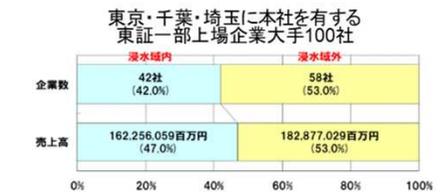
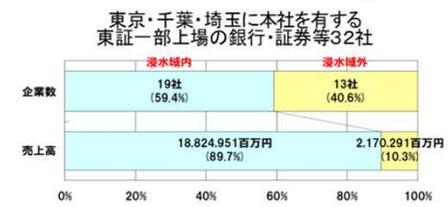


荒川洪水浸水想定区域内人口(沿川7区)

墨田区	江東区	北区	板橋区	足立区	葛飾区	江戸川区	合計
24.5万人	36.0万人	18.3万人	12.6万人	66.6万人	42.6万人	61.7万人	262.3万人



東京証券取引所 浸水状況(荒川破堤シミュレーション結果)

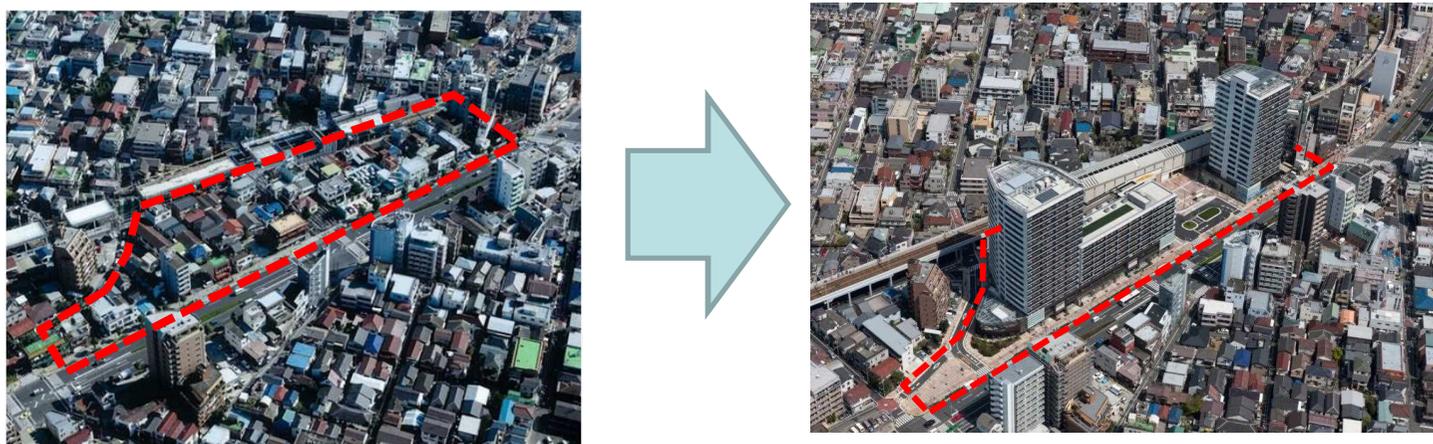


出典：中央防災会議「大規模水害対策に関する専門調査会報告」（平成22年4月）より作成

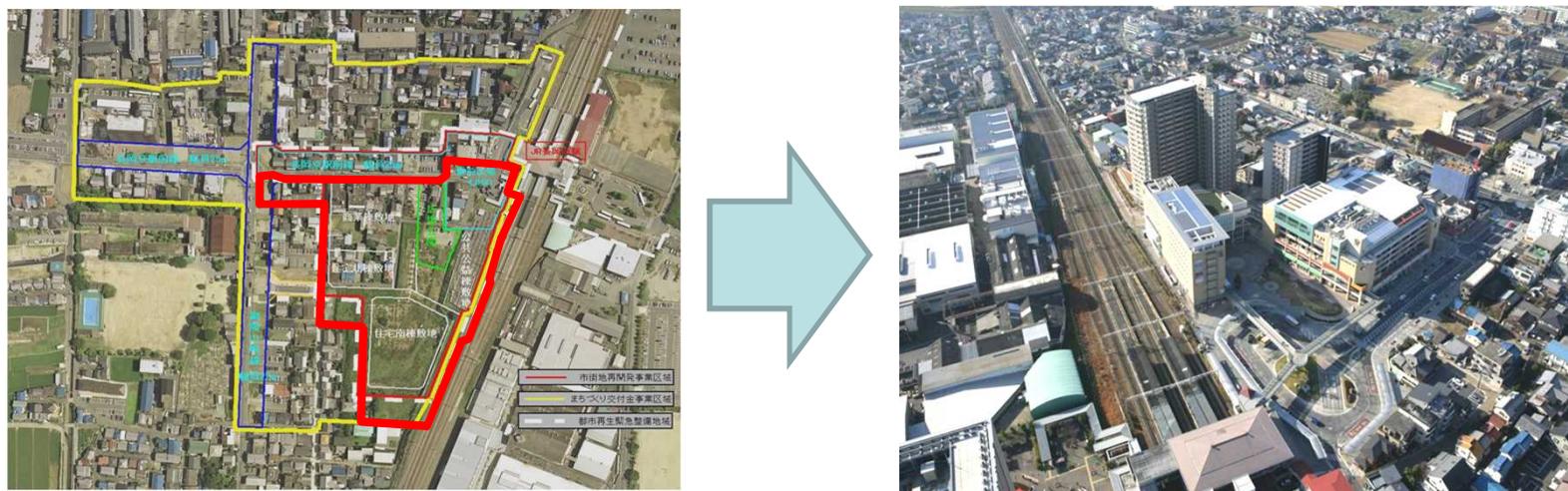
# 従来の市街地再開発事業

- 制定以降、密集市街地における防災性の向上のために高層耐火建築物の整備にあわせた全面的なクリアランスを図る事業や、駅前広場・近代的商業施設の整備により拠点形成を図る事業などが行われてきた。

木造老朽家屋が密集した地域の防災性向上の例（荦谷駅前地区（東京都大田区））



駅前広場等の周辺を含めた一体的整備の例（長岡京駅西口地区(京都府長岡京市)



# 土地区画整理事業・市街地再開発事業の強制力について

## 財産権の保障

### 日本国憲法

第29条 財産権は、これを侵してはならない。

○ 3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる。

## 法定事業における強制力の例

### 【土地区画整理事業】※括弧は土地区画整理法の条番号

- ・ 地権者全員の同意がなくとも事業施行が可能（18条等）
- ・ 組合施行の場合、反対者も含め所有権者・借地権者全員が組合員となる（25条）
- ・ 地権者が建築物等の除却を行わない場合は、施行者による直接施行が可能（77条）

### 【市街地再開発事業】※括弧は都市再開発法の条番号

- ・ 地権者全員の同意がなくとも事業施行が可能（14条等）
- ・ 組合施行の場合、反対者も含め所有権者・借地権者全員が組合員となる（20条）
- ・ 権利変換期日以降、土地の明渡し請求に応じない場合は行政代執行が可能（98条）

## なぜ強制力が認められるのか

**公共の福祉に資することによる**  
(日本国憲法第29条第3項)

## 公共の福祉との関係性

### 【土地区画整理事業】

健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。(土地区画整理法第1条)

### 【市街地再開発事業】

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。(都市再開発法第1条)

**都市計画決定手続き、自治体等による事業計画認可手続き等により担保**

# 都市再開発法 目的規定及び施行区域要件

## ◇都市再開発法の目的（都市再開発法第1条）

市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

## ◇市街地再開発事業の施行区域要件（都市再開発法第3条）

①高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。（第3条第1号）

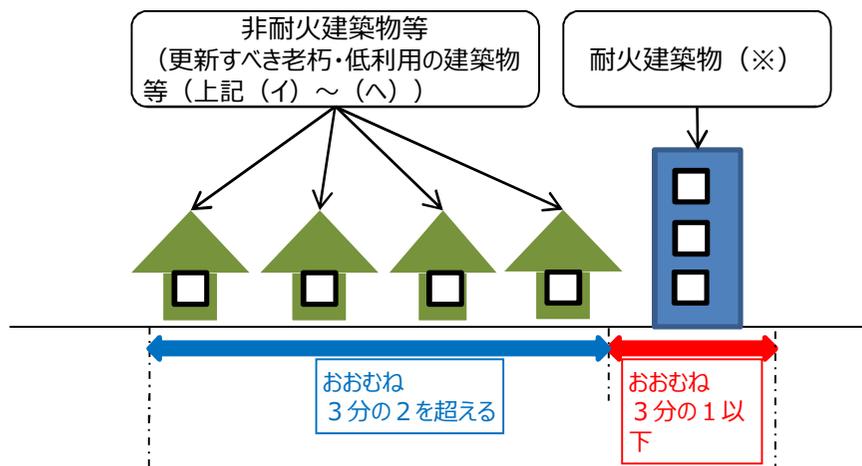
②耐火建築物（※）の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下であること。（第3条第2号）

（※）（イ）地階を除く階数が2以下であるもの、（ロ）政令で定める耐用年限の3分の2を経過しているもの、（ハ）災害その他の理由により（ロ）と同程度に機能が低下しているもの、（ニ）容積率の最高限度の3分の1未満であるもの、（ホ）容積率の最高限度の3分の1未満であるもの、（ヘ）都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきものを除く。

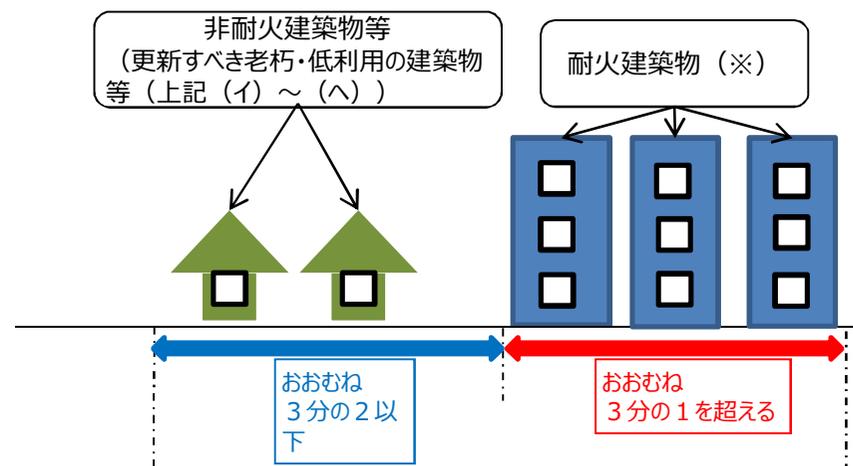
③十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。（第3条第3号）

④土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。（第3条第4号）

（②の要件に合致する例）



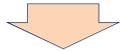
（②の要件に合致しない例）



# 施行区域要件（都市再開発法第三条第二号）の見直し経緯

## 昭和44年【法制定時】

2階以下の非耐火建築物の建築面積の合計が、全ての建築物の建築面積の合計の3分の2超

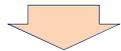


## 昭和50年～

機能低下した建物等も不良ストックとして除外

耐火建築物(※を除く)の建築面積の合計が、全ての建築物の建築面積の合計の3分の1以下

- ※・2階以下
- ・耐用年限の3分の2を経過
- ・災害等により同程度に機能が低下



## 昭和55年～

ペンシルビルを不良ストックとして除外

耐火建築物(※を除く)の建築面積の合計が、全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下

- ※・2階以下
- ・耐用年限の3分の2を経過
- ・災害等により同程度に機能が低下
- ・建築面積100㎡未満
- ・都市計画施設の整備に伴い除去すべきもの

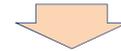


## 昭和63年～

容積率の著しく低い耐火建築物を不良ストックとして除外

耐火建築物から除かれる建築物を要件緩和・追加

- ・建築面積150㎡未満
- ・高度利用地区等に関する都市計画において定められた容積率の最高限度の3分の1未満

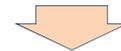


## 平成7年～

地上げ跡地等の低未利用な敷地も不良ストックの扱いに

耐火建築物(※を除く)の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物(※を除く)の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下であること

- ※ (イ) 2階以下
- (ロ) 耐用年限の3分の2を経過
- (ハ) 災害等により(ロ)と同程度に機能が低下
- (ニ) 建築面積150㎡未満
- (ホ) 高度利用地区等に関する都市計画において定められた容積率の最高限度の3分の1未満
- (ヘ) 都市計画施設の整備に伴い除去すべきもの



## 平成28年～【現行】

建築面積要件を地域の実情に応じたものに

耐火建築物(※を除く)の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物(※を除く)の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下であること

- ※ (イ) 2階以下
- (ロ) 耐用年限の3分の2を経過
- (ハ) 災害等により(ロ)と同程度に機能が低下
- (ニ) 高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の4分の3未満
- (ホ) 高度利用地区等に関する都市計画において定められた容積率の最高限度の3分の1未満
- (ヘ) 都市計画施設の整備に伴い除去すべきもの

# 市街地再開発事業における同意要件・認可基準

## 都市再開発法（抄）

### 第十一条（認可）

第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項に規定する者は、事業計画の決定に先立つて組合を設立する必要がある場合においては、同項の規定にかかわらず、五人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

3～5 （略）

### 第十四条（宅地の所有者及び借地権者の同意）

第十一条第一項又は第二項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

2 （略）

### 第十七条（認可の基準）

都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。）に違反していること。
- 三 事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。
- 四 当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

# 区分所有ビルの改修を行う際の同意要件

○ 区分所有ビルについて、専有床の区画変更や共有床の形状変更を行うためには、区分所有者全員の同意が必要。

改修手法	同意要件
共有部分の形状変更（区画の障壁の撤去による大区画化、区分所有床の移動・再配置を含む）	区分所有者の3/4以上の同意（区分所有法）
大規模区画の共有床の分割	共有者全員の同意（民法）

## 建物の区分所有等に関する法律

### 第十七条（共用部分の変更）

共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

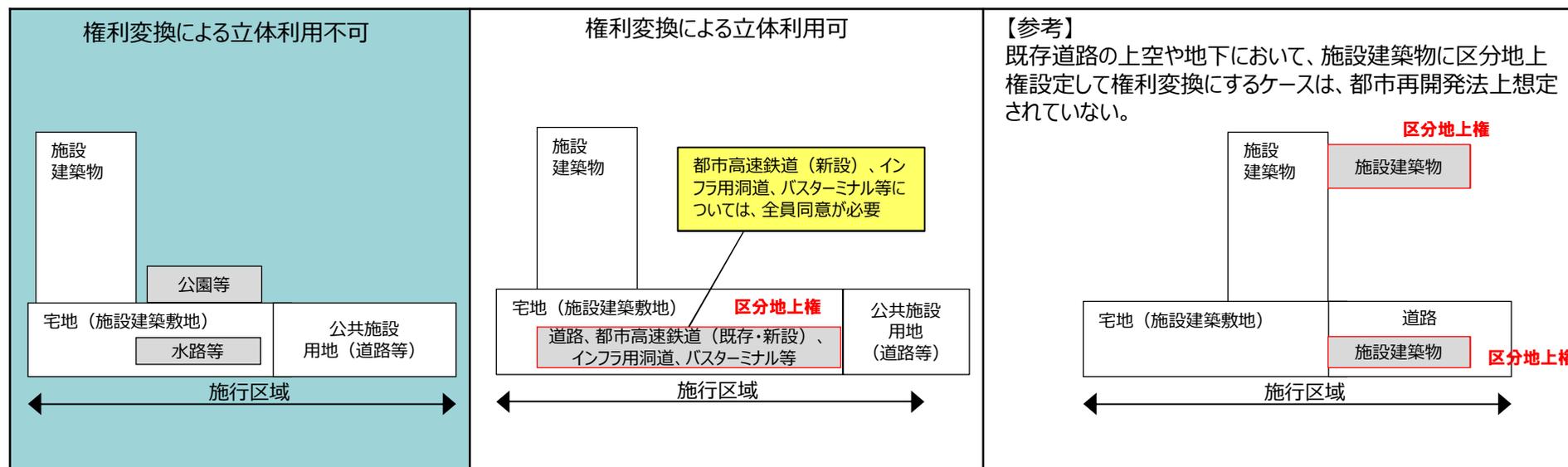
## 民法

### 第二百五十一条（共有物の変更）

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない

# 都市再開発法における都市基盤と施設建築物の立体利用の可否

都市再開発法上の位置づけ	公共施設		公共施設以外	
立体利用対象	公園、広場、緑地 等	道路 (新設・既存)	都市高速鉄道 (既存)	都市高速鉄道(新設)、 インフラ用洞道、バスターミナル等
立体利用可否	不可	可		
立体利用対象部分に係る都市基盤の権利の担保	立体利用対象となる公共施設(道路以外)用地の権利は、所有権として公共(国又は地公共体)に帰属させなければならないため、宅地上への権利変換による立体利用不可	立体利用対象部分を区分地上権として設定	特段の決まりなし	
根拠条文	第82条	第109条の2	第109条の3	第110条
同意条件	—	2/3以上同意	2/3以上同意	全員同意



# 個別利用区制度

- 既存建物と新築する建物が多様な形で混在するまちなかを形成していく上で、例えば再開発事業と既存建物が一体となった活用をおこなう際には、「個別利用区制度」の活用が可能。
- 既存建物を残すニーズのほか、既存の敷地を残したい、といったさらに幅広いニーズも考えられる。



※建築物A、B、Cは個別利用区に存置又は移転

# 特例容積率適用地区

## 制度概要

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用するもの。  
(都市計画法第9条第16項)

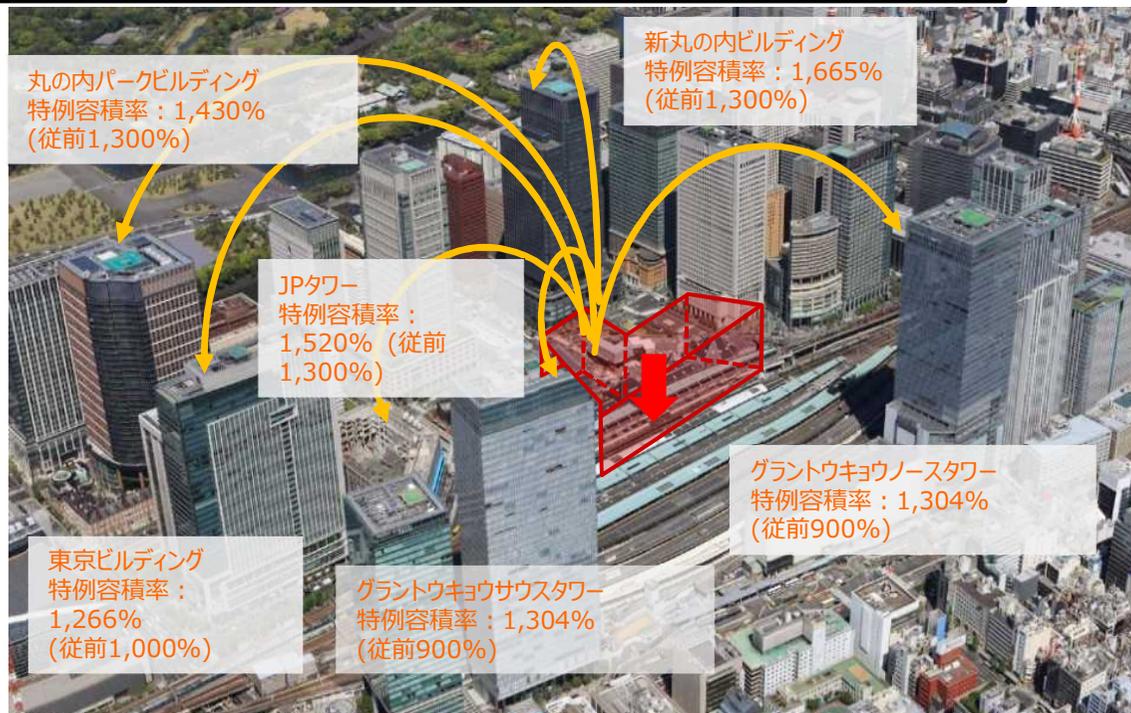
※H12改正法（H13施行）により商業地域を対象に制度創設後、  
H16改正法（H17施行）により対象となる用途地域を拡大

土地の高度利用を図るべき地区を都市計画として決定



都市計画に定められた指定容積の合計の範囲内で、複数敷地間で特例的な容積率制限を適用

## 【事例】 東京駅赤レンガ駅舎の保存・復原と容積率移転の活用



## ■ 大手町・丸の内・有楽町地区（千代田区・中央区）

面積：116.7ha  
都市計画決定日：平成14年6月28日

- 東京駅舎の保存・復原に必要な200%分を残して残りの容積率を周辺地区に移転して有効活用（指定容積率900%のうち約700%分を移転）

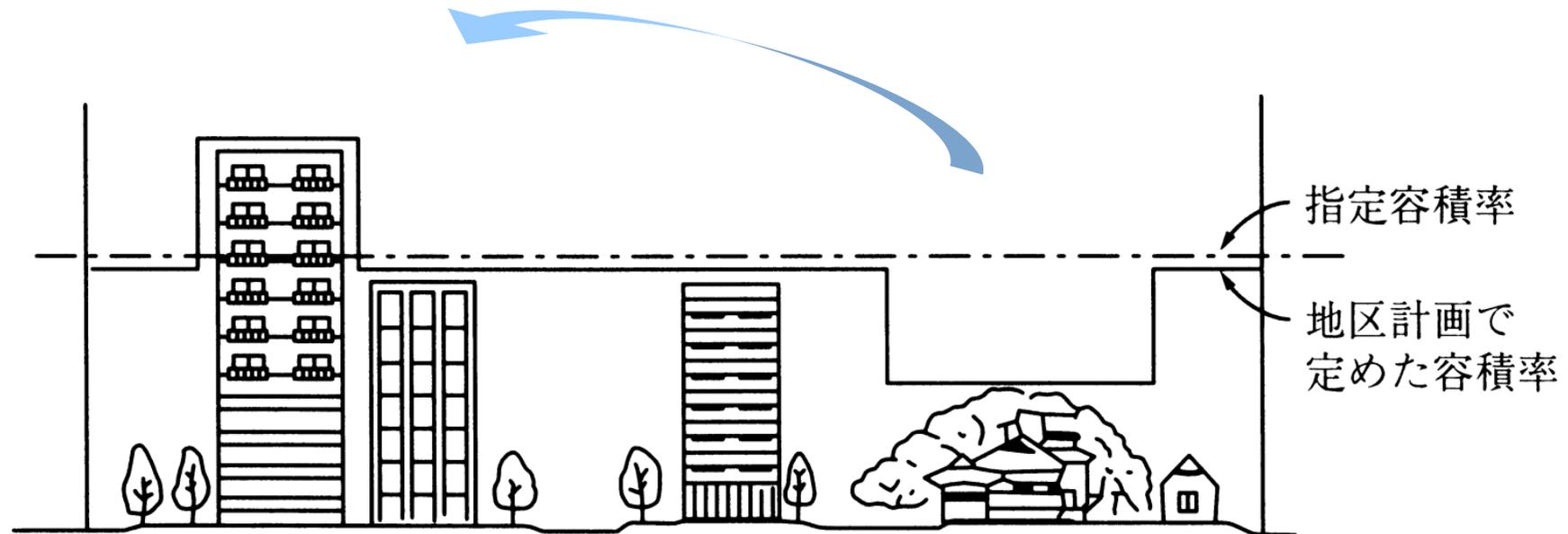
### 東京駅赤レンガ駅舎の保存・復原



出典：東日本旅客鉄道（株）ホームページ

## 容積適正配分型地区計画

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、それぞれの地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用の促進を図るため、用途地域で指定された容積の範囲内で、区域内において容積を配分する。(都市計画法第12条の7)



- 地区内の総容積が指定容積の総量（地区面積×指定容積率）を超えることはできない。
- 適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域であることが必要。