

# 3 市街地整備手法のあり方

## (1) 老朽化・陳腐化したビル群の再構築

### 1) 市街地再開発事業の適用に関する適切な運用（柔らかい再開発）

#### 1 考え方

かつての市街地再開発事業や任意の民間開発により整備されたビル群の老朽化・陳腐化が進み、まちの活力維持や防災防犯、景観等の面から都市政策上問題となる場合があります。

こうしたビルについて、権利者数が多い等の理由から合意形成が困難で更新が図られない場合も考えられ、このようなビルの更新に向けては、強制力をもって事業を推進できる市街地再開発事業の適用が有効と考えられます。

一方で、従前の市街地が既に一定の水準で整備されていることから、市街地再開発事業を適用するにあたって、都市再開発法に規定された市街地再開発事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態も想定されます。

今後は、目的との整合性や施行区域要件への適合性の考え方について、次の事例のように捉え、「柔らかい再開発」を推進することも重要です。

#### ○ 留意事項

「第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」(都市再開発法第3条第3号)については、老朽化・陳腐化が進行し、防災性確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題となっている場合等が該当しうると考えられます。



東桜町地区では、防災や防犯の問題を抱えていても、関係権利者が約170名で権利の輻輳化が進んでいるため、ビルの再生が停滞していました

#### 2 事例

##### ケース1 周辺地区を巻き込んだ再々開発【小樽駅前第3ビル周辺地区（北海道小樽市）】



#### ポイント

- ◆ 空き床等により活力を失っていた再開発ビル（昭和51年竣工）及び周辺を含めた区域設定で市街地再開発事業を改めて適用。
- ◆ 再開発事業の適用に際しては、周辺の細分された市街地を区域に含めることで、当該区域内の土地の利用が細分化されていることにより「土地の利用状況が著しく不健全である」と判断。

#### 従前の状況

昭和45～51年度に行われた小樽駅前地区市街地再開発事業では、3棟の施設建築物が建設されました。このうち、駅前第3ビルは、ホテル・プール・店舗・銀行などで構成され、地域の活性化に貢献しました。しかし、第3ビルの約6割もの床面積を占めるホテルが平成14年に営業停止にいたり、その後、空き店舗が目立つようになり、一刻も早い再生が望まれました。



再開発ビル（従前）

#### 整備の概要

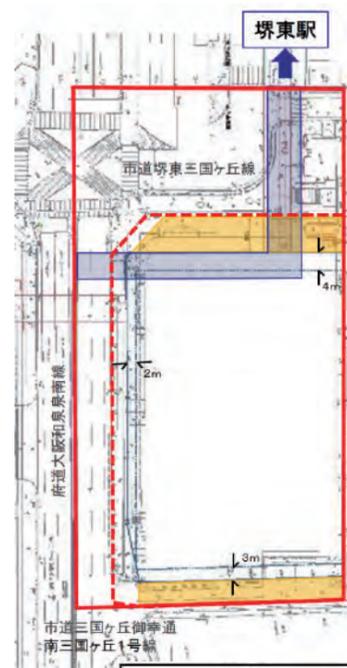
小樽駅前という立地条件を生かし、『まちなか居住』を中心テーマとし、市街地再開発事業の適用によって、土地の高度利用、都市防災の向上、にぎわいのある中心市街地の活性化を目指す再開発ビル（複合商業ビル）が建設されました。



商業・住宅・宿泊機能を合わせたツインタワー方式の複合商業ビル（従後）

<図版・写真は（公社）全国市街地再開発協会資料、小樽市資料より>

##### ケース2 駅前広場機能拡充による再々開発【堺東駅南地区（大阪府堺市）】



#### ポイント

- ◆ 空き床や耐震性不足等が課題の再開発ビル（昭和56年竣工）及び駅前広場部分を含めた区域設定で市街地再開発事業を改めて適用。
- ◆ 再開発事業の適用に際しては、歩行者空間の確保や地区の円滑な交通処理等の必要性から、「十分な公共施設がないこと」による「土地の利用状況が著しく不健全である」と判断。

#### 従前の状況

昭和45～56年度に行われた堺東駅前地区第一種市街地再開発事業で整備されたジョルノビルは、市の中心的な商業施設の役割を担ったが、キーテナントの撤退、約9割が空き床という状況を踏まえ、平成19年に区分所有者による再生検討委員会が発足しました。権利者数は140名を超え、単独建替えの事業化が困難な中、中心市街地活性化や駅前公共施設整備等のまちづくりの一環として市街地再開発事業が手法として選ばれました。



再開発ビルの空き床（従前）

#### 整備の概要

従前が800%超の容積を消化していたことから、高度利用地区（容積率の最高限度850%）を廃止して新たな地区計画を決定（同900%）。地区整備計画で建物敷地の一部を地区施設として位置づけることにより歩行者空間を創出するものです。新しい再開発事業では、歩道拡幅や歩行者デッキが再整備されました。



再々開発ビル（従後）

<図版・写真は再開発会社資料、国土交通省資料より>

##### ケース3 連棟長屋の共同ビル（防災建築街区）の再々開発【東桜町地区（広島県福山市）】



#### ポイント

- ◆ 権利の輻輳等により、更新不能に陥っていた旧防街ビル（昭和36年竣工）の建替えに市街地再開発事業を適用。
- ◆ 再開発事業の適用に際しては、防犯（高い空室率）、防災（耐震性の不足・消防設備の未整備）、都市景観（駅前更新不能の雑居ビル化）上の問題を理由に、建物利用として「土地の利用状況が不健全」と判断。

#### 従前の状況

区分所有法施行前の昭和36年に防災建築街区造成事業により建設された福山繊維ビルは、約300区画・地上3階建ての区分所有建物（棟割長屋に近い所有形態）でした。外観は看板に覆い尽くされ、屋内の中通路は薄暗く、さらに、脆弱な耐震性能や老朽化もあり、権利関係が複雑化（権利者約170名）していました。

#### 整備の概要

再開発事業により、店舗、事務所、ホテル、住宅等からなる駅前の新しい拠点を形成しました。土地所有者は店舗共有床へ権利変換し、床取得法人が一括して借り上げ、長期賃貸事業に変換することで、床需要の乏しい地方中核都市において土地所有者の不動産経営に資する環境を整備しました。



区画数約300の区分所有ビル（従前）



再々開発ビル（従後）

<写真は再開発会社資料より>

# 3 市街地整備手法のあり方

## 2) 一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進

### 1 考え方

一定の整備がなされた市街地や相対的に需要が低い市街地の再構築に向けて市街地再開発事業を施行する場合には、従前に比べて建物の高層化・大規模化が必要とされない場合も考えられます。

このような場合には、以下の事例のように、事業性を高める方策が求められる場合があります。

事業規模の検討にあたっては、事業成立性のみならず、中長期的な視点からエリアのビジョン（将来像）を踏まえるとともに、周辺への負荷等に配慮し、適正規模で開発されることが望ましいと考えます。



片町A地区では、権利者の増床やまちづくり会社による保留床取得等により事業規模の低減が図られました

#### ○留意事項

「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る」(都市再開発法第2条第1号)については、従前よりも低い容積率の建築物を建築する場合でも許容されうると考えられます。

### 2 事例

#### ケース1 ダウンサイジング型の再開発事業【片町A地区（石川県金沢市）】

##### ポイント

- ◆ 必要最低限の施設計画と工期短縮により事業費の圧縮を図ることで、容積率が従前の約半分となるダウンサイジング型の再開発事業を実現。
- ◆ 共同建替えを精神とした地権者発意のまちづくりとして、権利者全員が権利変換を受け、保留床は権利者および権利者法人がすべて取得。

##### 整備の概要

施行者からの委託に基づき、建築工事等及び未処分保留床の処分責任を民間事業者が代行する特定業務代行者制度を活用しつつ、仮使用による先行オープン等の事業短縮の工夫を図ることにより、都市計画決定から2年2ヶ月、権利変換計画認可から1年3ヶ月後に商業施設と事務所一部を先行オープンしました。短期間での事業を遂行し、事業に係る各種経費、事務費、補償費等の事業費を低減することによって事業採算性の工夫を図りました。

計画については、住宅付加案等を比較検討の上、事業規模を縮小させ、割増補助を受けながらも、行政・組合双方の負担を軽減させています。

比較検討モデル ※収支の単位：百万円	計画 (割増補助)	住宅付加案1 (通常補助)	住宅付加案2 (割増補助)
<b>支出計</b>	5,700	9,600	9,600
うち工事費	3,850	7,240	7,240
うち土地整備・補償費	1,040	1,400	1,400
<b>収入計</b>	5,700	9,600	9,600
うち権利者負担	2,000	2,240	1,600
うち補助金	3,550	4,210	4,850
容積率・延床	約300%、約15,000㎡	約600%、約30,000㎡	
工期	21か月	33か月	

事業収支の比較検討

＜従前＞  
容積率 615%  
延床面積 約29,500㎡

＜従後＞  
容積率 315%  
延床面積 約15,000㎡



＜図版・写真は再開発組合資料、国土交通省資料より＞

#### ケース2 分棟形式による玉突き型再開発事業【東4条街区地区（北海道富良野市）】

##### ポイント

- ◆ まちづくり会社と富良野市の保留床取得により資金調達を円滑化したことに加え、合意形成に応じた施行区域の設定や分棟形式による建築計画により、スムーズな事業推進を実現。
- ◆ 従前からある空地を活用した玉突き的な直接移転によって、事業費を低減し、従前の容積率が約106%のところ、従後の容積率が約94%の再開発事業が成立。

##### 整備の概要

従前の空き店舗等を施行者であるまちづくり会社が先行取得したうえで、合意状況に応じた柔軟な地区設定としつつ、工事費の低減を図るために分棟形式の施設計画としました。

移転補償費を抑えるため、個人商店の権利者等については、区域内の空き地等を活用した直接移転とし、「一筆一建物一所有者」を原則とした権利変換計画（14敷地に14棟の施設建築物）としました。



柔軟な地区設定（赤枠）で整備された施設建築物



区域内の空き地への直接移転により整備された施設建築物（店舗等）

＜写真は富良野市資料より＞

#### ケース3 定期借地権を活用した再開発事業

##### ①高松丸亀町商店街A街区（香川県高松市）、②田原中央地区（愛知県田原市）

##### ポイント

- ◆ 原則型（※）等の一般的な権利変換と異なり、従前の土地資産が従後に床とそれに伴う地上権として権利変換されない定期借地権を活用することにより、土地費を事業費に顕在化させず事業費の低減を図り、合意形成の円滑化や安定的な床運営を実現。

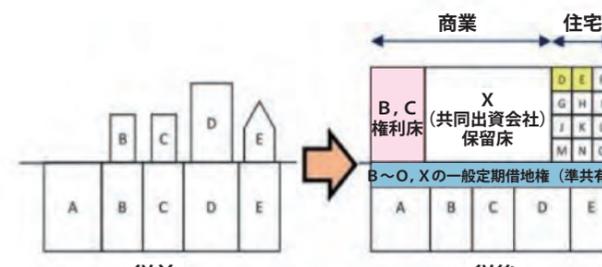
※都市再開発法第70条等

##### 整備の概要

##### ① 高松丸亀町商店街A街区

従前の土地所有形態を維持したうえで定期借地権を活用し、土地の価格を保留床価格に反映させない事業計画としています。

共同出資会社（地権者法人）が保留床（商業床）の取得と権利床の借上げを行い、これらをまとめて商店街出資のまちづくり会社が一括運営しています。



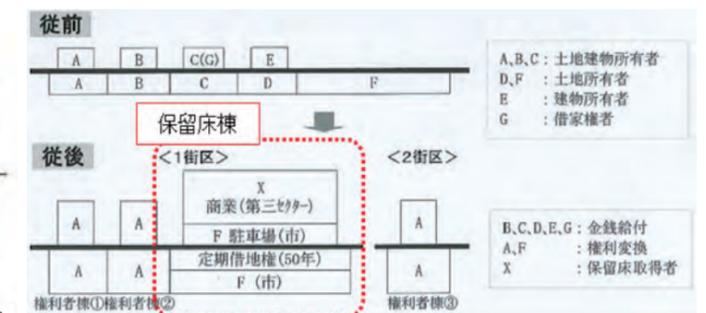
X：保留床取得者（権利者が中心となって設立した法人）

＜図版は国土交通省資料より＞

##### 整備の概要

##### ② 田原中央地区

第三セクターの地元タウンマネジメント機関（TMO）が取得・運営する保留床棟（商業床）について、市が底地の所有権を保有したまま、定期借地権を活用しています。これにより、TMOの負担の軽減を図り、持続可能な施設運営が図られています。



＜図版は国土交通省資料より＞

# 3 市街地整備手法のあり方

## 3) 市街地再開発事業によらない再整備手法

### 1 考え方

老朽化・陳腐化したビル群の再構築に際し、都市計画への位置づけが難しい等、個別の都市政策上の位置づけが困難な地区においては、市街地再開発事業が適用できない場合も考えられます。  
 そのような場合には、市街地再開発事業によらない手法として、以下の事例のように任意建替えや改修を行うことも有効であると考えられます。

### 2 事例

#### ケース1 区分所有法による建替え【塚口南地区 3番館（兵庫県尼崎市）】



※パースは事業協力者提案時のもの

#### ポイント

- ◆ 空き床や耐震性不足等が課題の再開発ビル（昭和53年竣工・非住宅建物）について、区分所有法による建替えを実施。
- ◆ 他の2棟が耐震改修を先行的に実施したことから、地区全体での建替え再編には至らず、単独建替えを選択。
- ◆ 耐震改修では耐震補強材が通路を塞ぐために売場維持ができず、空き床に伴う多額の管理費滞納金処理も建替えを推進した要因。

#### 従前の状況

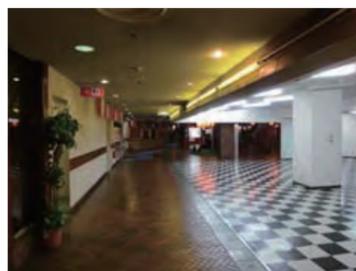
3番館は商業のみで構成された区分所有建物で、南棟が大型店、北棟が専門店でしたが、店舗区画も個別区分所有であり、フロアリニューアル等が自由にできない制約がありました。  
 また、約4割が空き床化していたため、多額の管理費滞納金が課題になっていました。

#### 整備の概要

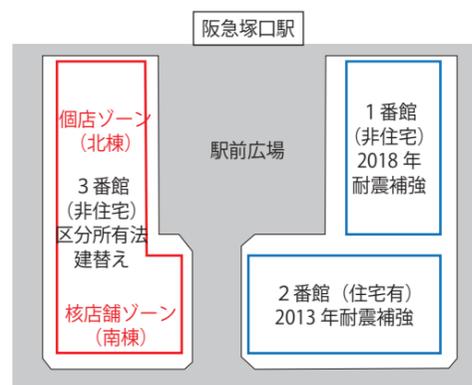
大阪空港による航空法の高さ制限（約57m）がありましたが、住宅地としてのポテンシャルの高さ等を背景として、従前従後の容積率は同一（約600%）条件の中での建替えを実現しています。住宅・商業機能整備の他、道路拡幅や広場整備を実施しています。



従前状況



空き床化したフロア



塚口南地区の建物改修などの状況

<図版・写真は建替委員会資料より>

#### ケース2 再開発ビルの改修（共用部分の変更）【河内長野駅前地区（大阪府河内長野市）】

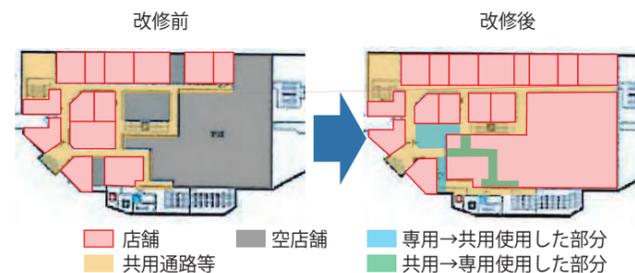


#### ポイント

- ◆ 核テナント退店に伴う空き床が課題の再開発ビル（平成元年竣工・非住宅建物）について、共用部分の変更を伴う店舗改修を実施し、売場の柔軟なフロアリニューアルを実現。
- ◆ 区分所有による各専有区画を維持したままのリニューアルは、導入可能なテナントが制約されるため、共用部分の変更を図りながら、時代に合った店舗づくりを実現。

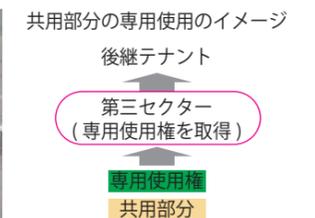
#### 従前の状況

開業後20年で核店舗が退店し、8割が空き床化、売上が大幅減少するとともに身近な食料品店舗が無くなり、地域住民の利便性が大きく低下していました。



#### 整備の概要

管理会社が委託した専門家により、リニューアル計画を立案し、共用部分の専用使用や専有部分の共用使用など売場区画や出店業種業態の自由度を高めて、これまでなかった大型専門店を誘致しました。



<図版・写真は管理会社資料より>

#### ケース3 再開発ビルの改修（ホテル→図書館へコンバージョン）【徳島駅前地区（徳島県徳島市）】



図書館

#### ポイント

- ◆ 空き床化したホテル宴会場の利活用が課題となっていた駅前の再開発ビル（昭和58年竣工・非住宅建物）について、コンバージョンにより公共図書館やホールに改修整備。
- ◆ 従来からあった市民ギャラリーも改修し、生涯学習施設と子育て支援施設からなる、市民が利用しやすい生活サービス施設に改修整備。

#### 従前の状況

5階が市民ギャラリー、6階がホテル宴会場となっていました。宴会需要の減少により閉鎖されていました。



改修前のホテル部分

#### 整備の概要

宴会場の高い天井を活かした、緑豊かな図書館や新たに200席のホールが整備され、多機能化が図られました。



ホール

図書館改修範囲  
工事対象外

図書館改修範囲  
工事対象外



改修前後の導入機能の変化（6階）

<図版・写真は管理会社資料より>

# 3 市街地整備手法のあり方

## (2) 市街地の再構築

### 1) 様々な敷地利用ニーズに対応した多様な手法の柔軟な組合せ

#### 1 考え方

まちなか等の既成市街地は、都市機能の導入が様々なアクティビティの展開につながるような市街地へと再構築し、エリアの価値や持続性の向上につなげていく必要があります。様々な空間利用ニーズに対応していくためには、多様な市街地整備手法を柔軟に組み合わせることが重要です。

一方で、既成市街地では多数の地権者が存在し、様々な敷地利用ニーズ（既存建物の保全、建替え、リノベーション等）が混在していることから、敷地の再編や既存建物の保全等を柔軟に行うことが必要です。

利用意向に沿って下記制度の活用等を組み合わせることが有効です。

- ・地権者の敷地を再編しつつ拠点となる建物を一体的に整備する土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的施行（ケース1）
- ・立体換地制度の活用
- ・既に高度利用されている建物や歴史的な建物等の有用な建物を残しつつ市街地再開発事業を行うことが可能な個別利用区制度
- ・一定のエリア内で容積を適正に配分できる容積適正配分型地区計画制度（ケース2）
- ・特例容積率適用地区制度（ケース3）

このように、市街地再開発事業だけでなく多様な手法を柔軟に組み合わせながらエリアの再構築を進めていくことが重要です。

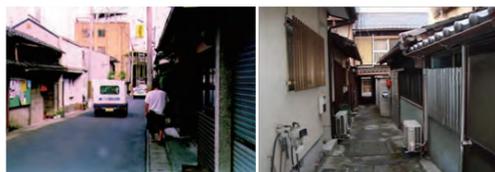
#### 2 事例

### ケース1 区画整理と再開発の一体的施行の活用【大津駅西地区（滋賀県大津市）】



#### 従前の状況

市街地の狭い道路にも関わらず通過交通が多く、地区内には長屋形状の木造家屋が密集し、細路が点在していました。都市計画道路等を含めた市街地整備が長期に渡り事業化できない状態でしたが、地区内での火災が市街地整備を進めるきっかけとなりました。



狭い道路と木造家屋の密集状況

#### ポイント

- ◆都市再開発法第118条の31及び第118条の32に規定されている土地区画整理事業との一体的施行に関する特則を適用することにより、様々な敷地利用ニーズ（共同化による高度利用、個別建替え、転出による金銭化など）に対応した市街地整備を実現。

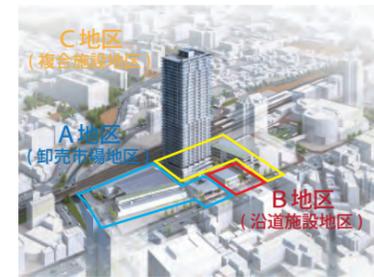
#### 整備の概要

3.18haの区画整理区域のうち、約1割にあたる0.26haを市街地再開発事業区として設定、マンションや店舗・事務所を希望する権利者を中心に再開発ビル（29階建）を建設しました。



<図版・写真は再開発組合・大津市資料より>

### ケース2 容積適正配分型地区計画の活用【JR西宮駅南西地区（兵庫県西宮市）】



#### ポイント

- ◆都市計画法第12条の7に規定されている容積適正配分型地区計画制度を活用。
- ◆高度利用を望まない敷地（卸売市場）と高度利用を望む敷地（商業・住宅等）を一つの再開発事業の区域に設定。
- ◆土地利用のニーズに併せた容積率設定や施設計画を策定。

#### 従前の状況

地区内の大半は卸売市場であり、過去何度も移転整備計画が持ち上がるも実現しませんでした。

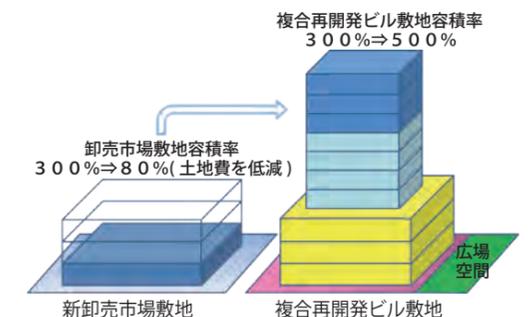
課題として、錯綜した権利関係（登記地積と実測地積の相違、土地境界と建物配置の不整合等）があるとともに、地区内には老朽木造建築物が密集し、広場等が十分に整備されていないことから、地震火災等による大きな被害が想定されていました。また、空き家も増加していました。



老朽化した卸売市場の庇

#### 整備の概要

容積適正配分型地区計画の活用により、地区の特性にあわせた容積設定を行い、低層建物の卸売市場敷地で未消化の容積を高層建物の複合再開発ビル敷地に転移しています。また、開発区域全体で必要とされる広場空間を複合再開発ビル敷地に集約して整備しています。



<図版・写真は再開発組合資料より>

### ケース3 特例容積率適用地区の活用【大手町・丸の内・有楽町地区（東京都千代田区）】



#### ポイント

- ◆都市計画法第8条第1項第2号の3の特例容積率適用地区の活用により、東京駅駅舎の保存・復原に必要な容積率を残して、残りの容積を周辺地区に移転して有効活用。

#### 整備の概要

老朽化していた東京駅周辺のオフィスビルを、東京駅駅舎部分の未利用容積（指定容積率900%のうち約700%分）を活用することで、それぞれのオフィスビルが容積割増を受けて建替るとともに、容積移転の対価を歴史的建築物（東京駅赤レンガ駅舎）の補修費用として活用することで、東京駅赤レンガ駅舎の保存・復原を行いました。

<図版・写真は国土交通省資料より>

#### 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

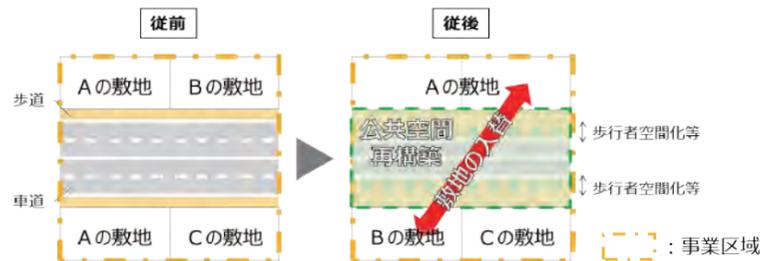
# 3 市街地整備手法のあり方

## 2) 土地区画整理手法による都市基盤の柔軟な再構築の推進

### 1 考え方

地区ごとの課題や事業の実現可能性に応じて、公共減歩を伴わない事業や、事業目的や地域の実情に応じた柔軟な区域設定、スポット的な公共施設用地の付け替えや土地の入れ替えによる土地の集約等、既存概念にとらわれない、小規模・短期間・民間主導等の「柔らかな区画整理」が活用されています。

さらに、これらを応用した車道を歩行者空間化する等、エリアの交通体系や公共空間の再構築と、周辺の敷地の再編とを一体的に行うことで、エリアの価値向上を資する魅力ある空間へと転換を図り、新たな価値を創造する「リノベーション型区画整理」の推進が求められています。



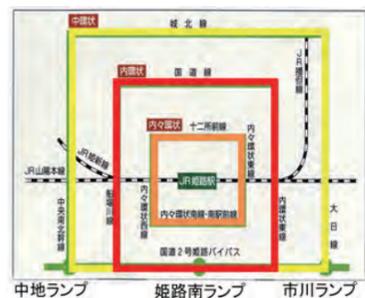
### 2 事例

#### ケース1 歩行者空間への再構築による人中心のストリートの実現【姫路駅周辺地区（兵庫県姫路市）】

##### ポイント

◆ 姫路駅を中心とする環状道路網により、通過交通を分散し、さらに姫路駅を中心とした約500m四方の内々環状道路の整備と併せ、車道を歩道へ変換することで、駅前トラジットモール（一般車通行禁止）を実現。

##### 計画の概要



##### <事業の諸元>

事業名：姫路駅周辺土地区画整理事業  
 施行者：姫路市  
 施行面積：約45.5ha  
 施行期間：平成元年度～令和6年度  
 権利者数：346名（施行認可時）  
 土地所有者 240名  
 借地権者 106名  
 公共減歩率：21.8%

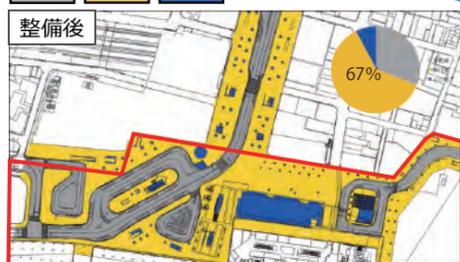
##### 経緯等

平成19年  
 姫路城が見える駅前広場案（平面図・パース）を姫路市が公表。

平成20年  
 各団体の意見や提案の集約のため「姫路駅北駅前広場整備推進会議」立上げ。

平成24年  
 同会議の17回の開催を経て、基本コンセプト・基本レイアウトが決定。

平成27年  
 前例のないトラジットモール導入の北駅前広場が実現。



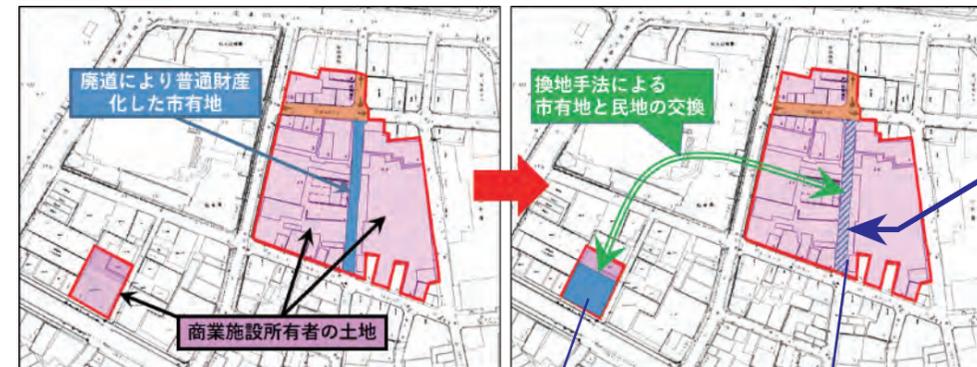
<図版・写真は姫路市より>

#### ケース2 飛び施行地区の活用による大街区化【鹿児島市中町地区（鹿児島県鹿児島市）】

##### ポイント

- ◆ 老舗百貨店の間の市道を廃道（普通財産化）し、換地手法によって飛び地にある百貨店の所有地と交換することにより百貨店の建物敷地は一体化（大街区化）され、大規模な店舗の建設が可能に。
- ◆ 飛び地の施行地区に換地された市有地（旧市道敷地）は地元商店街や企業、個人等により組織された団体が借り上げ、中心商店街活性化のための集客施設用地（シネコン）として活用。

##### 計画の概要



##### <事業の諸元>

事業名：鹿児島市中町地区画整理事業  
 施行者：(株)山形屋（個人同意一人施行）  
 施行面積：約1.2ha  
 施行期間：平成19年度～平成25年度  
 地権者：個人2名、法人3社、鹿児島市  
 公共減歩率：0.00%



集客施設（シネコン）

立体通路（歩行者通路）

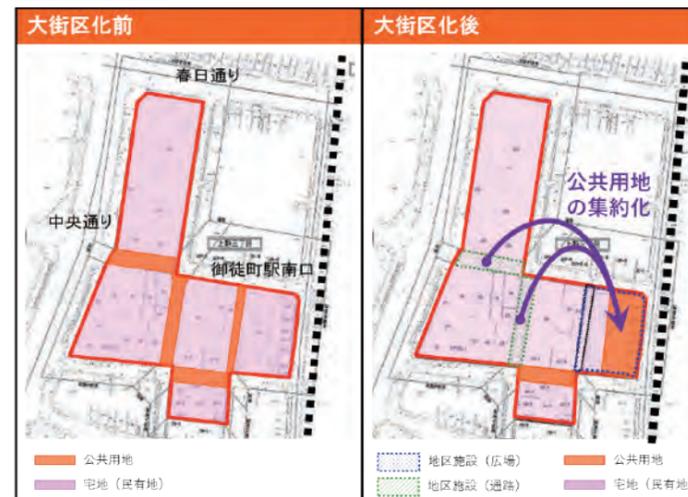
廃止した市道の空間を歩行者通路として確保するため、立体都市計画制度を活用

#### ケース3 道路用地の集約による広場空間創出【御徒町駅南口西地区（東京都台東区）】

##### ポイント

- ◆ 敷地を分断している道路用地を駅前広場へ集約し、この公共用地の集約と地区計画で担保した民地の活用により、公共減歩によらずに駅前広場の機能を確保。
- ◆ 宅地についても敷地が一体化したことにより、土地の有効活用が実現。

##### 計画の概要



民地も活用した駅前広場

##### 経緯等

台東区では、平成3年に面積1,670㎡の南口広場を核とする地区計画を都市計画決定し、それを踏まえた敷地整序型の区画整理の検討がなされ、事業化されました。

##### <事業の諸元>

事業名：御徒町駅南口西地区土地区画整理事業  
 施行者：御徒町駅南口西地区土地区画整理組合  
 施行面積：約1.1ha  
 施行期間：平成18年度～平成22年度  
 権利者数：7名（組合設立時）  
 公共減歩率：0.00%

<図版・写真は国土交通省資料及びホームページより>

# 3 市街地整備手法のあり方

## 3) 立体的・重層的な空間利用の推進

### 1 考え方

市街地中心部等のエリアでは、限られた土地に道路や鉄道等の交通基盤や各種設備インフラが集中している中で、基盤・設備と建物や敷地の立体的・重層的な空間利用ニーズが増えてきています。また、道路や公園等、公共施設とビル群が連続して使われるような空間としての一体性もより求められています。

市街地再開発事業では、立体利用部分の道路や都市高速鉄道への区分地上権の設定を柔軟に対応できるよう制度化されています。

立体的・重層的な空間利用の実施においては、区分地上権を設定する際など同意要件に十分に留意しつつ、計画立案を行う必要があります。

また、その必要性や意義を十分に整理するとともに、関係する地権者や事業関係者との合意形成に向けて、エリアのビジョン作成段階など、早期からのまちづくりの展開が求められます。



環状第二号線新橋・虎ノ門地区では大都市部のポテンシャルを活かすため立体的・重層的な空間利用を図る市街地整備が進められました

### 2 事例

#### ケース1 施設建築敷地内の道路や都市高速鉄道に区分地上権を設定 【環状第二号線新橋・虎ノ門地区（東京都港区）】

##### ポイント

- ◆ 施設建築敷地内の道路等に関する特例(※)により、全員同意によらず、道路施設部分に区分地上権を設定。

※都市再開発法第109条の2、第109条の3  
(環状第二号線新橋・虎ノ門地区は道路の場合)

##### 整備の概要

環状第二号線新橋・虎ノ門地区では、昭和21年に都市計画決定された都市計画道路を整備するために、III街区の土地・建物について、立体道路制度を活用しつつ、市街地再開発事業によって、ポテンシャルを活かした複合用途の超高層ビルとともに道路整備を図りました。



環状第二号線新橋・虎ノ門地区の施行区域

区分地上権の設定範囲

<図版は東京都ホームページ、国土交通省資料より>

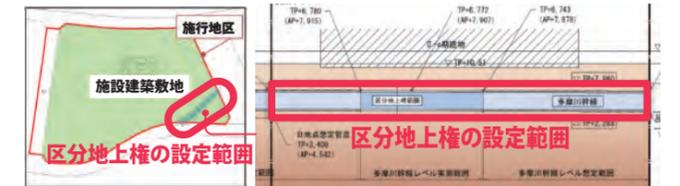
#### ケース2 全員同意型の事業により区分地上権を設定【二子玉川東第二地区（東京都世田谷区）】

##### ポイント

- ◆ 全員同意によらない区分地上権設定は、都市再開発法第109条の2（施設建築敷地内の道路に関する特例）、第109条の3（施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例）に限られており、下水道については措置されていないため、全員同意型（第110条）により区分地上権を設定。

##### 整備の概要

施設建築敷地内の公共下水道施設について、施設管理者である東京都の区分地上権を設定するため、都市再開発法第110条に定める権利変換手続きの特例（全員同意）により権利変換計画を定めました。



<図版は国土交通省資料より>

#### ケース3 管理規約等により施設建築物の共用部分に都市計画に位置付けた施設の専用使用権を設定 【国分寺駅北口地区（東京都国分寺市）】

##### ポイント

- ◆ 全員同意によらない区分地上権設定は、都市再開発法第109条の2（施設建築敷地内の道路に関する特例）、第109条の3（施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例）に限られており、広場・通路等については措置されていない。
- ◆ 全員同意型（第110条）による区分地上権設定も手続き上想定されたが、全員同意によらず、管理規約と協定により対応。

##### 整備の概要

施設建築敷地内において、交通広場並びに都市計画通路を立体都市計画施設として都市計画決定し、当該都市計画施設に区分地上権を設定せず、所有区分を全体共有としつつも、管理規約等において当該都市計画施設に市の専用使用権を設定し、国分寺市が管理を行っています。



<図版は国土交通省資料より>

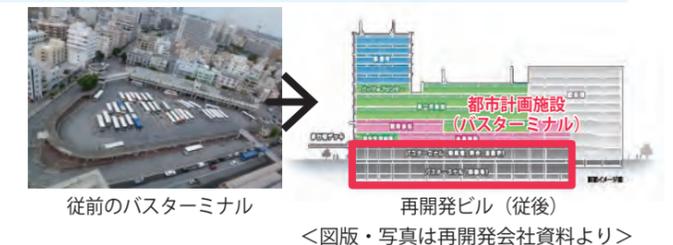
#### ケース4 専有床に都市計画に位置付けた施設を整備 【①モノレール旭橋駅周辺地区（沖縄県那覇市）、②明石駅前南地区（兵庫県明石市）】

##### ポイント

- ◆ 区分地上権の設定や共用床の活用をしない場合、専有床（権利変換される権利床、事業で取得される保留床）を活用することによって、施設建築敷地上に都市計画に位置付けた施設の整備を実現。

##### 整備の概要 ①モノレール旭橋駅周辺地区

沖縄都市モノレール旭橋駅に隣接し、沖縄の交通の要衝である那覇バスターミナルを含む交通結節点の再整備を図った再開発事業です。権利床として権利変換を受けた専有部分に、バスターミナル（自動車ターミナル法のバスターミナル）が整備されました。



<図版・写真は再開発会社資料より>

##### 整備の概要 ②明石駅前南地区

明石市が参加組合員として取得した専有床に、3層吹き抜けの「あかし市民広場（再開発ビル2階中央部）」と「24時間開放自由通路（同1階・2階部分）」を整備しました。これにより、駅前における動線の再構築とともに中心市街地の回遊拠点が形成されました。



再開発ビル（従後） <図版・写真は明石市資料より>

# 3 市街地整備手法のあり方

## 4) 駅と周辺市街地の一体的再構築（「駅まち再構築」）の推進

### 1 考え方

都市の拠点となる駅及びその周辺市街地は、交通結節点として重要な機能を有しています。比較的早期に整備された地区では、駅も含めて老朽化・陳腐化が進んでいるケースもあり、近い将来、一斉に更新時期を迎えることが予想されますが、複雑な権利関係や、空間利用の輻輳、施設そのものの堅牢性等により、市街地の更新が困難な場合も想定されます。駅周辺市街地は、今後、都市機能の立地や様々なアクティビティが展開される拠点として、また、まちの顔として、都市政策上重要な役割を担うことが期待される場所であり、多様な手法を適切に組み合わせ、駅、駅前広場、周辺市街地の一体的な再構築（「駅まち再構築」）を強力に推進すべきであると考えます。

よって、駅まち再構築の計画検討は、エリアのビジョンに反映すべき重要な項目の一つと捉え、周辺街区と連続する「駅まち空間」として一体的に捉え、鉄道事業者等と幅広い協議・調整をしながら、柔軟な発想でエリアの交通体系の再編、交通結節点の空間整備、機能配置を検討する視点が重要といえます。



### 2 事例

#### ケース1 立体都市計画制度を活用した駅前公共機能の拡充【渋谷駅中心地区（東京都渋谷区）】

##### ポイント

- ◆ 立体都市計画制度を活用し、都市再生特別地区を活用した開発事業の貢献項目として、駅前広場を駅ビルや駅前広場隣接敷地へ拡張整備。
- ◆ 駅ビル・駅前広場隣接敷地内も活用し、多層をつなぐ歩行者ネットワーク（アーバン・コア）を整備するとともに都市の魅力向上に資する機能（観光案内、産業支援、生活支援等）を上位計画等に基づき各開発の建物内に設置。

##### 整備の概要

土地区画整理事業による道路付替と併せて、立体都市計画により駅ビル・駅前広場隣接敷地内にも駅前広場機能の一部を位置づけ、開発事業者と連携して整備しています。駅前広場と合わせて、駅周辺街区敷地内に歩行者広場（平時の憩いやにぎわい・交流拠点、災害時の一時滞留）を地区施設広場として整備しています。地下・地上・デッキ階をバリアフリーかつ視認性高く接続する、敷地内の縦動線アーバン・コアが、各開発事業者により整備される計画です。渋谷駅中心地区の5開発事業が連携し、観光案内、産業支援、生活支援など、各々のエリアに求められる都市の魅力向上に資する機能を、ビル内に整備しています。都市再生特別地区の中で、都市再生への貢献項目として評価されています。

##### 経緯等

- 平成 19年 まちづくりガイドライン 2007 策定
- 平成 20年 都市再生緊急整備地域指定
- 平成 21年 渋谷ヒカリエ都市計画決定（特区）
- 平成 21年 渋谷駅街区土地区画整理事業都市計画決定
- 平成 22年 まちづくり指針 2010 策定
- 平成 25年 渋谷ヒカリエ竣工
- 駅前広場（変更）都市計画駐車場都市計画決定
- 駅地区、三丁目 21 地区、道玄坂一丁目地区都市計画決定（特区）
- 平成 26年 補助 18 号線（変更）、都市計画駐車場（変更）都市計画決定
- 桜丘町 1 地区都市計画決定（特区）
- 平成 28年 渋谷まちづくりビジョン
- 平成 29年 渋谷ストリーム竣工
- 令和 元年 渋谷フクラス竣工
- 渋谷スクランブルスクエア東棟竣工



渋谷フクラスバスロータリー（立体都市計画）  
渋谷ヒカリエアーバンコア  
<図版・写真は国土交通省資料及び渋谷区資料より>

#### ケース2 全天候型広場などゆとりある駅前広場機能の整備【福井駅周辺地区（福井県福井市）】

##### ポイント

- ◆ 公民連携のもと合意形成を図り、屋根付きの広場空間を確保し、駅前の賑わいと交流の拠点として整備。
- ◆ 駅前広場内の駐車場の廃止及びタクシープールの一部移転等により、ゆとりある歩行空間を確保するとともに、自家用車、タクシー乗降場のほかに、路線バスのロータリーや路面電車の駅の整備により交通結節機能を強化。

##### 整備の概要

大型商業施設の撤退に伴い、地区再生のため、市街地再開発事業により 公共施設としてホールやプラネタリウムを整備しています。福井駅の顔となる賑わいと交流施設、公共施設、屋根付き広場を一体的に整備しています。

##### 経緯等

- 平成 3年 福井駅周辺土地区画整理事業都市計画決定
- 平成 14年 福井駅西口中央地区開発基本構想策定
- 平成 19年 福井駅西口中央地区再開発都市計画決定
- 平成 24年 福井駅西口全体空間デザイン基本方針策定
- 平成 28年 福井駅・城址周辺地区まちづくりガイドライン策定
- 福井駅西口中央地区再開発竣工
- 西口駅前広場供用開始
- 平成 30年 福井駅付近連続立体交差事業事業完了



福井駅周辺地図



市街地再開発事業により整備された施設建築物（ハビタス）と西口駅前広場



屋根付き広場（ハビタス）内部



西口駅前広場の全景

<図版・写真は国土交通省資料及び福井市資料より>

#### ケース3 新たな交流空間による駅まち空間の賑わい創出【日向市駅周辺地区（宮崎県日向市）】

##### ポイント

- ◆ 土地区画整理事業や連続立体交差事業により回遊性を高めるとともに、駅広隣接地区に公益施設（市民交流プラザ等）を整備することで駅まち空間の賑わいを創出。

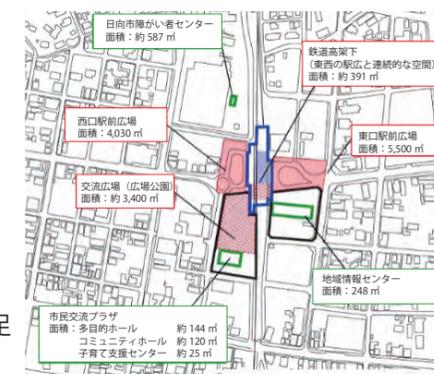
##### 整備の概要

街なかの賑わい、活力の再生を図るために、4つの施策を同時に進め、抜本的な都市構造の改変を行うことで中心市街地が整備されています。

- ①連続立体交差事業  
鉄道を高架化し分断された駅周辺地区の一体化
- ②土地区画整理事業  
都市基盤整備により交通利便性等を向上
- ③商業集積
- ④交流拠点施設整備  
連続立体交差事業を契機に、土地区画整理事業と併せて駅前広場を再編し、交流拠点広場（広場公園）や市民交流プラザ等の複数の拠点施設を整備しています。

##### 経緯等

- 平成 9年 日向市駅周辺まちづくり委員会設置
- 平成 10年 日向市街なか魅力拠点整備検討委員会設置
- 平成 13年 日向地区・都市デザイン会議発足
- 平成 18年 新駅舎供用開始
- 平成 20年 日向地区連続立体交差事業完了
- 平成 22年 交流拠点広場完成



日向駅周辺地図



日向市駅



交流拠点広場

<図版・写真は国土交通省資料及び日向市資料より>

# 3 市街地整備手法のあり方

## 5) コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地の再構築の推進

### 1 考え方

立地適正化計画に基づく都市機能導入に向けた取組みは、まちなかの魅力を高め、コンパクトな都市構造の実現につながる必要があるため、各種事業による様々なアクティビティを呼び込むことが重要と考えます。

また、スマートシティをより普及させていくために、センサーや画像解析カメラ等の情報化基盤施設の公共公益施設との一体整備に対する支援により、新技術やデータの都市インフラへの内装化を推進することも重要です。

併せて、持続可能性の確保を図るため、市街地におけるIoT技術と連携したエネルギーの面的利用の普及を推進していくとともに、新技術（自動運転、MaaS、スマートプランニング等）の展開に対応した市街地整備のあり方について、中長期的な観点から検討を進めて行く必要があると考えます。

今後はより情報や交通、エネルギーといった都市のインフラを連携しながら活用するニーズが高まってくると予想されますが、個人情報保護の観点や、異なる事業者間の調整などについても、政策目的を達成するための仕組みづくりも含めた十分な整理が必要と考えられます。

### 2 事例

#### ケース1 公共空間拠点再生による回遊まちづくり【乙川リバーフロント地区（愛知県岡崎市）】

##### ポイント

◆ 公民連携の担い手として都市再生推進法人の指定を行うと共に、都市機能誘導区域を立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）の対象とし、地域による低未利用地活用の検討を可能としています。また、公民連携で良質な公共空間整備と拠点形成を行い、公共空間活用を図ることによって、エリア内への民間投資を促し、交流と賑わいの創出を目指しています。

##### 整備の概要

岡崎市は、都市再生（＝エリア価値向上）に向けた民間活力や公共ストックを活かす公民連携まちづくり戦略（＝QURUWA戦略）を策定しています。公共空間拠点を繋ぐまちの主要回遊動線を「QURUWA」と名付け、主要回遊動線上の約300m区間、歩いて5分圏内の公的不動産を積極的に活用した7つのPPP（※）事業により、図書館交流プラザ「リぶら」や岡崎公園、東岡崎駅などの既存集客拠点と、QURUWAプロジェクトでの公民連携事業による新たな集客拠点を順次繋ぐことで、まちの回遊を実現し、エリアの価値と暮らしの質の向上を図っています。



桜城橋（橋上公園）



乙川リバーフロント地区



東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業



籠田公園

※PPPとは  
行政（Public）が行う各種行政サービスを、行政と民間（Private）が連携（Partnership）し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方と概念

<図版・写真は岡崎市資料、ホームページより>

#### ケース2 ICTにより健康・快適を実現する市民参加型スマートシティ【札幌市（北海道札幌市）】

##### ポイント

◆ 札幌市の健康寿命は全国平均を下回り、政令市の中でも下位に位置していますが、「市民参加型」のスマートシティにより、人の「行動変容」（徒歩中心のライフスタイル、回遊）を促進し、「健康」と「賑わい」の向上を目指しています。

##### 整備の概要

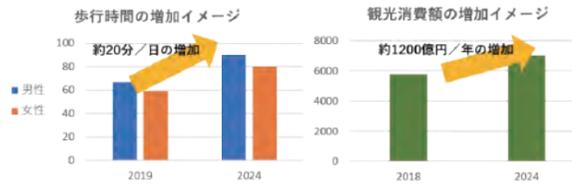
「健幸ポイント」等のインセンティブにより行動変容を促すとともに、移動や健康のビッグデータを取得し、まちづくり・健康サービスに活用しています。



取組概要

スマートシティの目標（KPIの設定）

- 健康指標（令和6年）  
歩行時間：20分/日の増加（約30%増加）
- 賑わい指標（令和6年）  
観光消費額：7000億円/年（約20%増加）



本事業全体の概要図

<図版・写真は札幌市ホームページより>

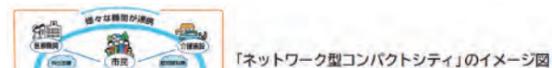
#### ケース3 LRT整備を契機としたスマートシティの実現【宇都宮市（栃木県宇都宮市）】

##### ポイント

◆ 国内初の全線新設軌道のLRTを軸に「モビリティ（AI運行等）×ホスピタリティ（生体認証等）×エネルギー（地域新電力等）」などを通じて、だれもが自由に移動でき、便利で楽しく過ごせる、クリーンなまち『地域共生型スマートシティ』の実現を目標としています。

##### 整備の概要

MaaSの導入などによる快適な移動環境の整備、人流データの収集・分析や誘客に向けた情報発信等のサービスの創出、再生可能エネルギーの活用促進による低炭素化や自律分散型の電源の増加によるレジリエンスの向上等により、誰もが自由に移動でき、観光地や街なかで便利で楽しく過ごすことができる、クリーンで持続可能なまちを目指しています。そうした人の移動や消費行動などのデータを効率的なエネルギー利用や公共交通の運行に活用するなど、得られたデータにより、次々と新たな価値を創出し、市民の日常生活や企業活動などのあらゆる分野において、AI、IoT、ドローン等の技術がヒト・モノ・コトの活動をサポートし、誰もが幸せに暮らすことのできる「地域共生型スマートシティ」の形成を目指しています。



宇都宮市が目指す都市空間の姿「ネットワーク型コンパクトシティ」



全線新設軌道で整備を進めるLRT



宇都宮スマートシティモデル推進計画の概要

<図版・写真は宇都宮市資料、ホームページより>

# 3 市街地整備手法のあり方

## (3) 防災・減災に資する市街地整備事業の展開

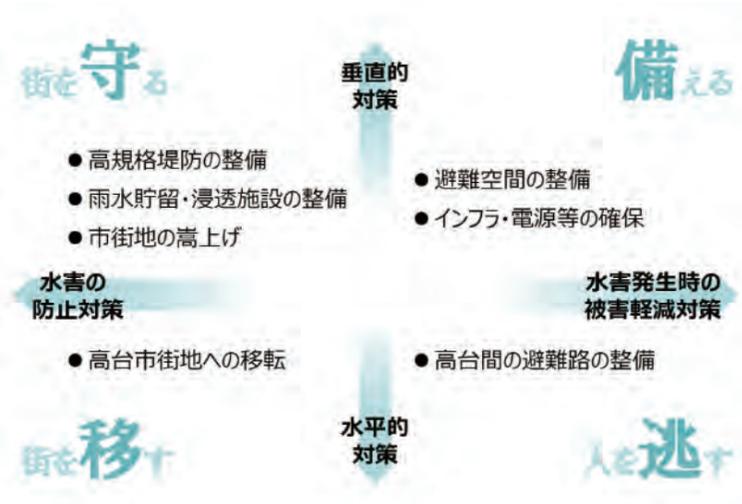
### 1 考え方

近年の水災害の頻発化・激甚化を踏まえた水災害リスクへの対応が一層求められており、防災・減災に資する市街地整備を推進することがより重要となってきています。

このため、災害ハザードエリアにおいては開発抑制や移転の促進を前提とし、立地適正化計画に基づく安全なまちづくりのための総合的な対策をさらに推進する必要があります。

また、個別の市街地整備手法においても、まち全体の防災対策と整合した、高規格堤防整備との連携、雨水貯留・浸透施設の整備、土地の高上げ、水害時にも機能するインフラ・電源等の確保、建物内の避難空間やデッキ等の避難路の整備等の防災対策を講じることが肝要です。

防災・減災に資する整備は、長期の時間を要する取組と、短期的に効果がある取組があり、それらを合わせてバランス良く対策を講ずることが必要です。また、災害ハザードエリアにおける市街地整備事業を施行する際は、ハード整備のみならず安全確保を促進するソフト整備などを含めた防災・減災対策の計画づくりが求められています。



### 2 事例

#### ケース1 高規格堤防と一体となった土地地区画整理事業【北小岩一丁目東部地区(東京都江戸川区)】

##### ポイント

- ◆ 首都機能の中核を背後地に抱える荒川、江戸川等の堤防決壊による壊滅的な被害を回避するため、高規格堤防整備事業を実施。
- ◆ 高規格堤防整備事業と一体的に土地地区画整理事業を行い、地区が安全な高台の街に生まれ変わるのみならず、背後地の安全性向上にも寄与。

##### 計画の概要

##### 高規格堤防整備前



##### 高規格堤防整備後



**経緯等**  
 平成18年～ まちづくり勉強会、説明会、意見交換会、まちづくりワークショップ、先進地見学会を実施  
 平成21年 都市計画決定  
 平成23年 事業計画決定  
 令和3年 換地処分予定

**<事業の諸元>**  
 事業名：北小岩一丁目東部土地地区画整理事業  
 施行者：江戸川区  
 施行面積：約1.4ha  
 施行期間：平成23年度～令和7年度  
 権利者数：70名(施行認可時)  
 (土地所有者61名、借地権者9名)



<図版・写真は国土交通省資料及び江戸川区より>

#### ケース2 雨水貯留施設を整備した土地地区画整理事業【渋谷駅街区地区(東京都渋谷区)】

##### ポイント

- ◆ 多くのビル等が密集し、高度な土地利用がなされている渋谷駅東口周辺の浸水対策として、大規模開発の機会を捉え、雨水貯留施設の整備を計画。
- ◆ 1時間当り50mmを超える降雨があった場合に、超過分の雨水をマンホール及び取水管を介して雨水貯留施設へ流入させ、地域の浸水被害を防止。

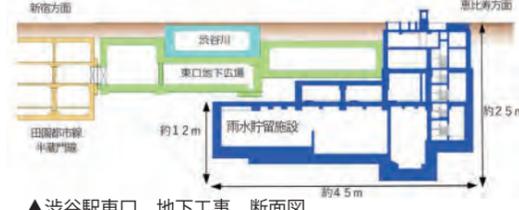
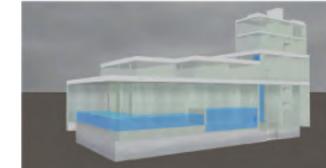


##### 計画の概要

渋谷駅東口広場の地下約25mの深さに位置する大規模構造物(45m×22m)で、約4,000㎡の雨水を一時的に貯水。

1時間当り50mmを超える強い雨が降った場合に取水され、天候が回復した後にポンプで既設下水道幹線へ排水。

この雨水貯留施設及び函渠は、法2条2項施設として区画整理で整備し、東京都下水道局へ移管。



**<事業の諸元>**  
 事業名：渋谷駅街区土地地区画整理事業  
 施行者：渋谷駅街区土地地区画整理事業共同施行者  
 施行面積：約5.5ha  
 施行期間：平成22年度～令和8年度  
 権利者数：3名(東急線、東日本旅客鉄道線、東京地下鉄線)

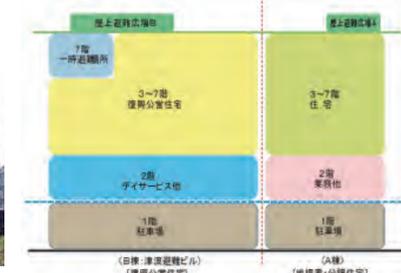
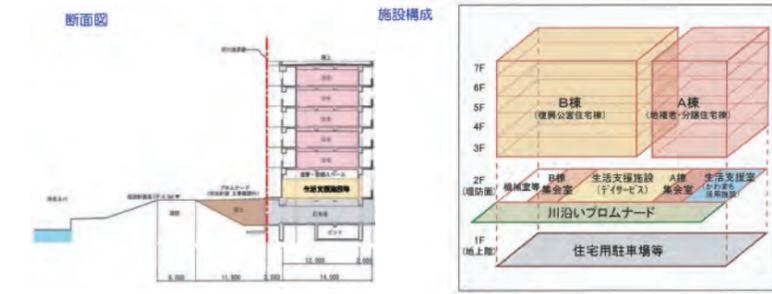
<図版・写真はUR都市機構ホームページより>

#### ケース3 津波被災経験を踏まえた市街地再開発事業【中央一丁目14・15番地区(宮城県石巻市)】

##### ポイント

- ◆ 東日本大震災の津波による浸水被害の経験から、1階をピロティ形式の駐車場、2階を非住宅(デイサービスセンター、生活支援施設)として、3階以上を住居とした市街地再開発事業を実施。
- ◆ 堤防の裏側は堤防と合わせた盛土により、川沿いのプロムナードと一体化し、親水的空間を確保。

##### 計画の概要



**<事業の諸元>**  
 事業名：石巻市中央一丁目14・15番地区第一種市街地再開発事業  
 施行者：中央一丁目14・15番地区市街地再開発組合  
 開発区域：約0.7ha  
 敷地面積：約4,080㎡ 延床面積：約8,500㎡  
 施行期間：平成26年度～平成29年度  
 権利者数：20名(土地所有者19名、借家権者1名)  
 建物用途：共同住宅・復興公営住宅・生活支援施設

<図版は再開発コーディネーター協会及び全国市街地再開発協会、写真は石巻市より>

# 3 市街地整備手法のあり方

## (4) 多様な地域活動との連携 (事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進)

### 1 考え方

市街地整備事業後の柔軟な展開を視野に入れた市街地整備を推進するためには、エリア全体における事業や整備施設の位置づけ、エリアで行われるその他の取組との関係性を勘案し、事業区域だけにとどまらない連携を計画当初から想定することが肝要です。

事業自体も、事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から事業に取り入れることが必要です。

具体的には、以下の事例のように、エリアマネジメント活動を行うまちづくり会社等自らが市街地整備事業の施行者となることや、市街地整備事業の施行者等を基にした組織がエリアマネジメント活動の主体となる等、エリア横断的に活動する組織が市街地整備事業を実施するような事業実施体制の構築が重要です。



事業で整備した公共施設（道路等）、屋内広場における賑わいイベントの実施や、周辺エリアとの空間的な連携を視野に入れた施設建築物の計画がみられます

### 2 事例

#### ケース1 再開発事業の施行者が施設を取得・運営【東4条街区地区（北海道富良野市）】

##### ポイント

- ◆ 空洞化が進んでいた中心市街地において、「市民生活の利便施設の集積拠点」を形成する目的で、まちづくり会社が個人施行者となって市街地再開発事業を実施し、主な施設を取得することで、持続可能な施設運営を実現。
- ◆ 再開発事業では、多目的交流空間の整備、まちなか居住の促進、商業機能の再配置などが進められ、あわせて医療福祉機能（内科クリニック・認可保育所・高齢者支援施設）を集約。

##### 取組の概要

全天候型多目的交流空間（アトリウム）は行政所有ではなく、まちづくり会社が所有することで活用の幅・使いやすさを重視し、市はランニングコストの一部を支援しています。



再開発ビルに整備されたアトリウム

共同住宅については分譲せず、まちづくり会社が全ての床を保有し賃貸運用することで権利細分化を防止し、床運用の安定化を図っています。また、商業床は、まちづくり会社関連会社が取得・運営とすることでフレキシブルなテナントリーシングが行われています。



共同住宅（まちづくり会社が賃貸運営） 商業床（まちづくり会社関連会社が運営）

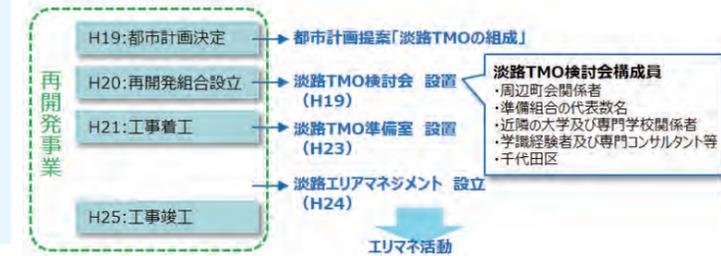
<写真は富良野市資料より>

#### ケース2 エリアマネジメント組織が官民連携し整備した施設を利活用

##### 【淡路町二丁目西部地区（東京都千代田区）】

##### ポイント

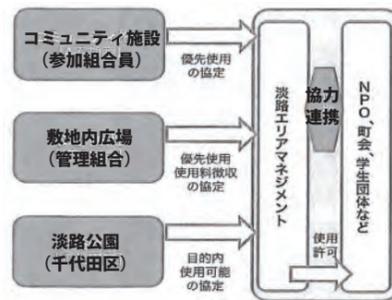
- ◆ 地域コミュニティの再生に資する賑わいづくりを目指し、市街地再開発組合の支援により、エリアマネジメント組織を設立。
- ◆ 再開発事業では、エリアマネジメントの拠点となることを前提に、コミュニティ施設（専有床）、敷地内広場（全体共用）、区立公園を拡充・再整備。



##### 取組の概要

都市再生特別措置法等に基づく都市計画提案において、「コミュニティ施設の整備」等のハード整備とともに、「淡路 TMO の組成」といった地域のソフト整備を地域貢献項目としました。都市計画決定後に、再開発組合が TMO の組織設立を支援しました。この TMO は、再開発事業の完了前に、再開発組合の主導によって「(一社) 淡路エリアマネジメント」として設立されました。

参加組合員として事業参画した民間事業者は、事務所床等の収益床の取得のほか、コミュニティ施設床や学生マンション床等の取得、淡路エリアマネジメントへの人的支援を行ないました。



上記参加組合員の床取得により整備した「コミュニティ施設」と、全体共用として整備した「敷地内広場」は、優先使用の協定の締結によって、また、公共施設として整備した「区立公園」は、目的内使用可能の協定によって、「(一社) 淡路エリアマネジメント」が一括して利活用し、地域の NPO や町内会、学生団体と連携を図りながら、多様なエリアマネジメント活動を展開しています。

<図版・写真は国土交通省資料より>

#### ケース3 エリアマネジメント組織が施設を管理・運営【海老名駅西口地区（神奈川県海老名市）】

##### ポイント

- ◆ 土地区画整理事業が中心となってまちづくりガイドラインを作成し、事業期間中にエリアマネジメント組織を設立。
- ◆ 区画整理事業において、市の施設である「中心広場、プロムナード、バス・タクシー乗降場」を整備し、現在、エリアマネジメント組織が指定管理者となって管理及び各種イベント等を実施。



エリアマネジメント組織によるイベント（祭り）

##### 取組の概要

土地区画整理事業後もまちの価値を持続的に高めるため、海老名市の主導により、まちづくり協議会やエリアマネジメント組織の設立準備委員会が形成され、地権者や事業者による議論が重ねられました。

この議論を経て、エリアマネジメント組織の「(一社) 海老名扇町エリアマネジメント」が設立され、賑わいの創出として、特定公共施設（広場、プロムナード等）を活用した各種イベント（扇町アウトドアパーク、扇町おもいで祭り、扇町防災フェス、おでんナイトにっぽん等）を開催しています。



<写真は(一社)海老名扇町エリアマネジメントホームページより>