

## 都市問題の変遷と市街地整備施策のこれまでの取組

### ◇都市問題の変遷と市街地整備施策のこれまでの取組

1. 戦災復興期(概ね1945年～1955年頃)
2. 高度経済成長期(概ね1955年～1973年頃)
3. 安定成長期(概ね1973年～1986年頃)
4. バブル景気(概ね1986年～1991年頃)
5. バブル崩壊から今日(概ね1991年頃～)

### ◇市街地整備事業の実績

1. 土地区画整理事業の実績
2. 市街地再開発事業の実績

# 都市問題の変遷と 市街地整備施策のこれまでの取組

# 1. 戦災復興期（概ね1945年～1955年頃）

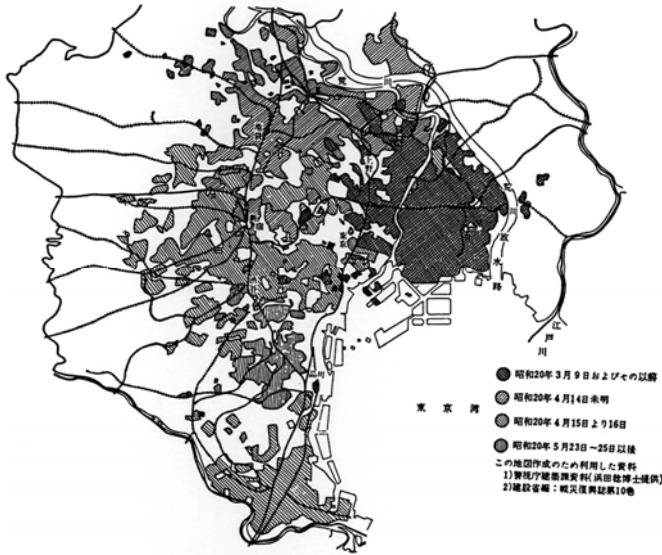
## 時代背景

- ◇全国で多くの都市が戦災を受け、市街地が荒廃（被災都市：215、焼失面積：64,500ha）
- ◇全国の都市住宅の1/3を消失、工場設備や建築物など実物資産の1/4が滅失
- ◇戦後の混乱による無秩序な土地占有、所有が発生

- 1946年 日本国憲法公布
- 1949年 大都市への転入抑制解除  
国鉄、専売公社など発足
- 1950年 朝鮮戦争特需景気
- 1953年 「昭和の大合併」(~61年)

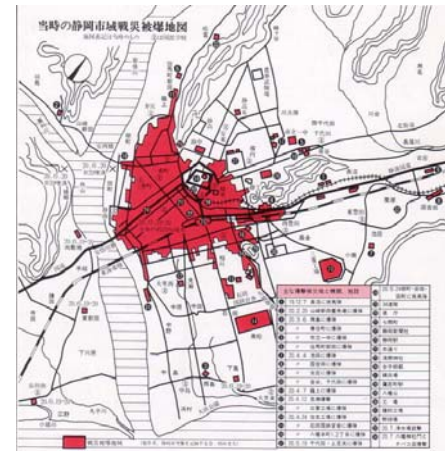
## 空襲による罹災区域の例

東京都



焼失面積：16,230ha（全国焼失面積の26.8%）  
焼失戸数：75.9万戸

静岡市



焼失面積：760ha  
焼失戸数：2.5万戸

出典：：近代日本建築学発達史／丸善  
静岡平和資料センターHP

## 市街地整備の取組

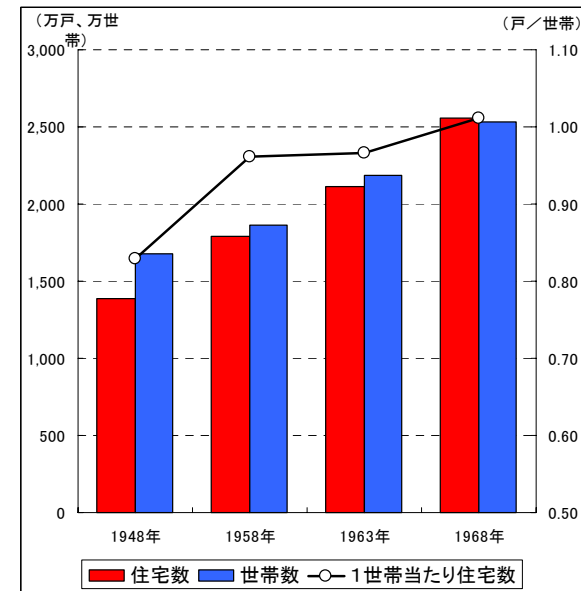
- ◇戦災都市における復興区画整理事業等により、市街地整備を推進。102都市で実施、施行面積合計28,200ha。
- ◇420万戸の住宅不足を解消するために住宅政策を強化。

1946年 特別都市計画法制定(復興事業)  
 1950年 建築基準法制定  
 土地収用法制定  
 住宅政策の三本柱導入(公庫、公営(51年)、公団(55年))

主な戦災復興土地区画整理事業実施都市  
 (施行区域面積300ha以上)

都市名	施行面積	都市名	施行面積
青森市	439ha	和歌山市	464ha
東京都区部	1,233ha	岡山市	351ha
横浜市	794ha	広島市	1,093ha
川崎市	614ha	福山市	382ha
長岡市	313ha	高松市	358ha
岐阜市	477ha	高知市	366ha
名古屋市	3,452ha	北九州市	386ha
津市	301ha	福岡市	329ha
大阪市	3,529ha	長崎市	431ha
神戸市	2,210ha	鹿児島市	1,044ha
西宮市	512ha		

住宅数と世帯数の推移 (1948~1968年)



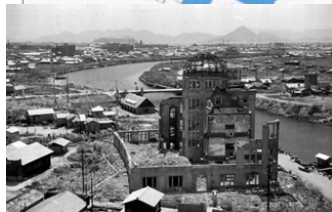
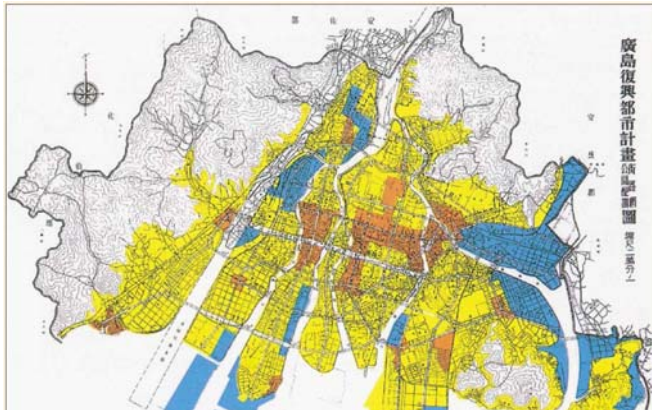
※ 1948年の世帯数は1950年国勢調査値

## 取組の成果と残された課題

- ◇戦災復興土地区画整理事業により、仙台市や名古屋市、広島市をはじめ多くの都市において、後世に残る良好なストックとしての市街地が形成された。
- ◆一方で、復興事業地区の中には、当初の計画が大幅に縮小され課題を残している地区や、基盤や街区構成の計画水準が時代の変化に対応しきれず、次第に市街地の陳腐化を招いた地区も見られる。
- ◆復興事業未実施の都市・地区には、基盤施設の整備水準が低く、その後のモータリゼーションの進展に充分対応できなかつたり、木密地域が形成されてしまっているところが多く見られる。

### 今に残る良質な市街地を形成した戦災復興事例(広島市)

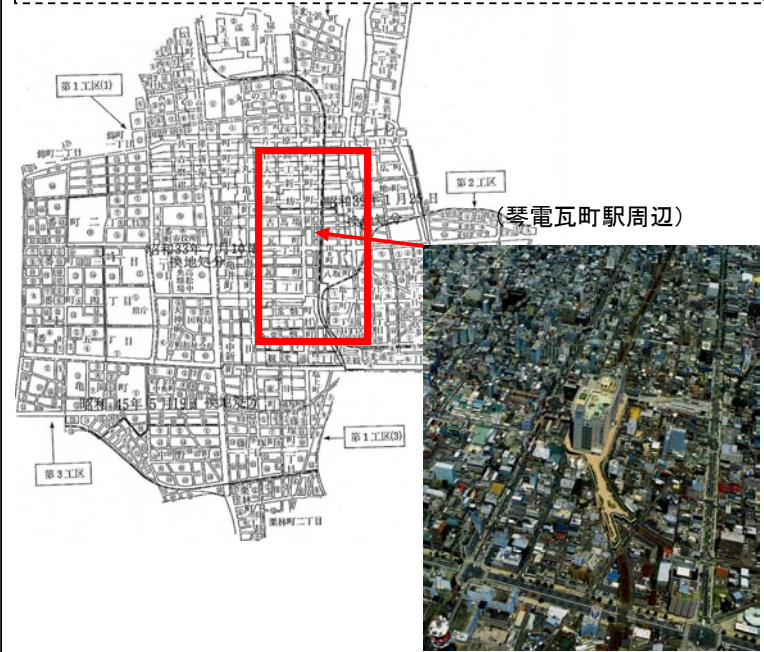
- 原爆により焼失した半径約2kmにわたる区域のうち1,520haの区域を二分し、西部を県知事が、東部を市長が施行。
- 100m道路を軸とした幹線道路計画、平和記念公園を中心とした公園計画など、良質な市街地ストックを形成。



出典：広島市HP

### 時代の変化に必ずしも対応していない戦災復興事例(高松市)

- 高松市の中心部約366haにおいて実施された復興事業。
- ひとつひとつの街区規模が小さく、細街路が密度高く配置されており、現在の土地利用ニーズには必ずしも合致していない。

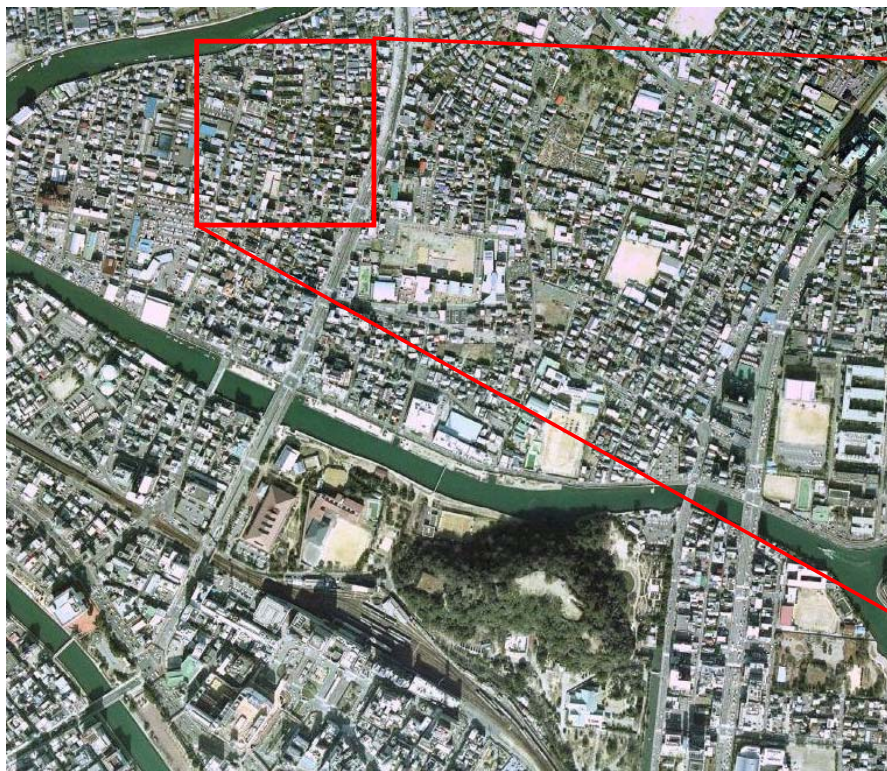


出典：戦災復興誌、航空写真集かがわ空紀行



## 戦災復興事業を実施していない市街地の事例 (徳島市)

JR徳島駅周辺の既成市街地における面整備事業が未実施であり、特に駅北側の住宅市街地においては、街区形状は不整形かつ狭小であり、また、細街路や行き止まり道路も多く、基盤施設の整備水準は充分と言えない状況となっている。



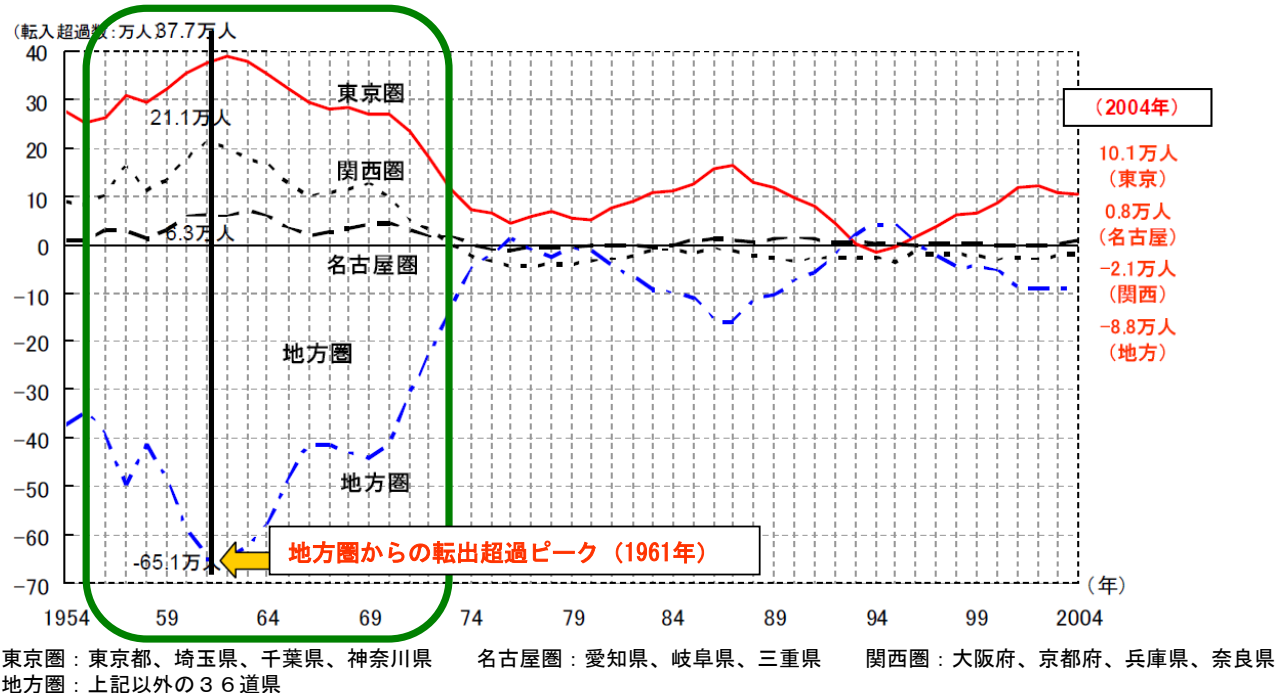
## 2. 高度経済成長期(概ね1955年～1973年頃)

### 時代背景

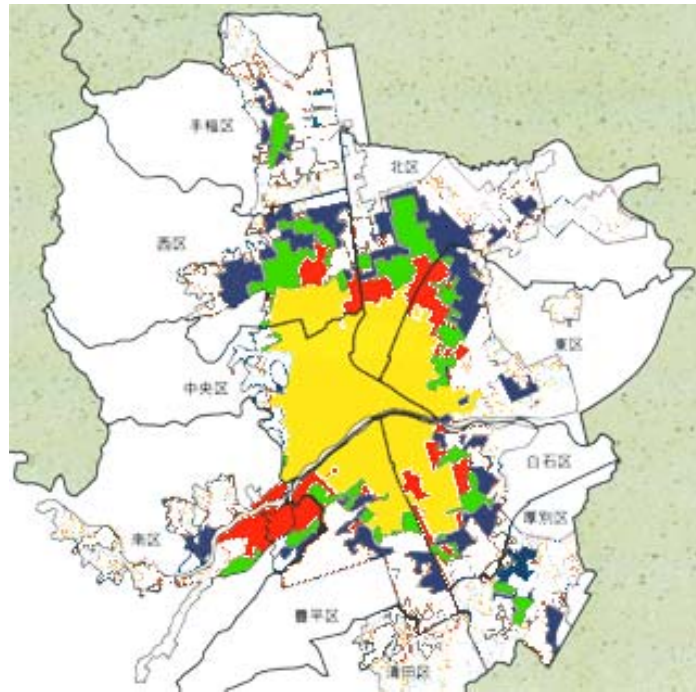
- ◇三大都市圏を中心都市とした、地方部から都市部への大規模な人口流入。これにより市街地周縁部において急速にスプロール市街地が拡大。
- ◇モータリゼーション社会の黎明期。1960年代後半から急速に自動車保有台数が増大。

- 1956年 経済白書「もはや戦後ではない」
- 1956年 区画整理事業に道路特会補助を導入
- 1962年 千里ニュータウンまち開き(第一号NT)
- 1964年 東海道新幹線開業
- 1965年 東京オリンピック
- 1969年 東名自動車道全線開通
- 1970年 日本万国博覧会開催

### 三大都市圏及び地方圏における人口移動の推移



### 札幌市のD I D拡大の状況（1960～1975年）

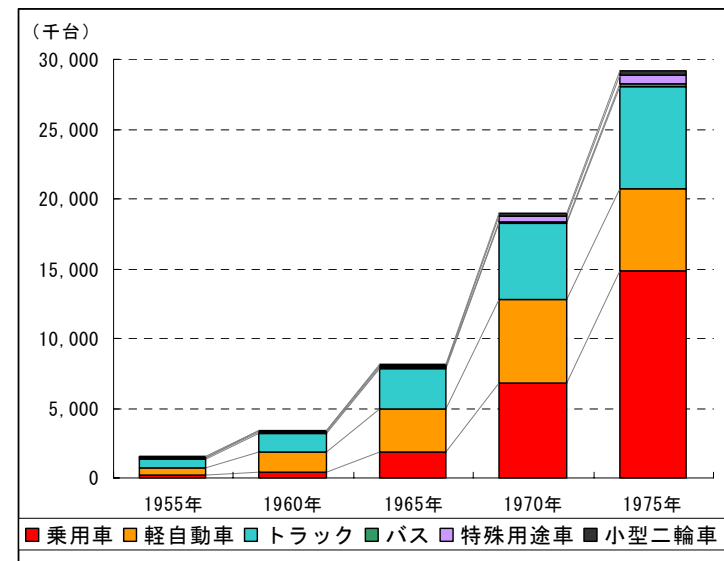


- 1960年時点のD I D
- 1960～65年に拡大したD I D
- 1965～70年に拡大したD I D
- 1970～75年に拡大したD I D

資料：札幌市HP

### 自動車保有台数（全国：1955～1975年）

この20年間に、  
 乗用車保有台数は約94倍（16万台→1,482万台）  
 軽自動車の保有台数は約11倍（53万台→587万台）  
 に増加している。  
 \* 平成17年時点の乗用車保有台数は約4,275万台



資料：陸運統計要覧



### 市街地整備の取組

- ◇ 郊外を中心に土地区画整理事業、新住宅市街地整備事業等により計画的な住宅市街地の整備を推進。
- ◇ 一部の都市においては、既成市街地においても、土地区画整理事業により駅周辺等の整備が一定程度進められる。  
(博多駅周辺地区、新大阪駅周辺地区等)
- ◇ 新都市計画法を制定し、以降の無秩序な市街地の拡大を抑制。

**1954年 土地区画整理法の制定**

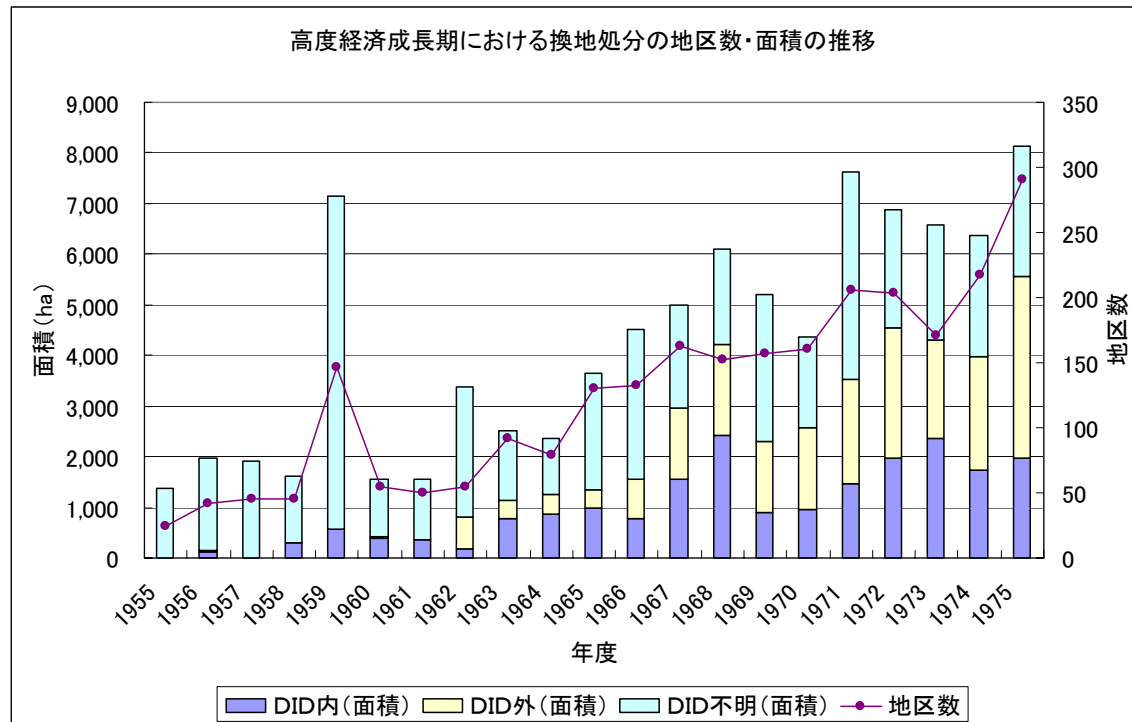
**1963年 新住宅市街地開発法の制定**

**1968年 新都市計画法の制定**

— 線引き、開発許可制度の導入

— 地方公共団体が都市計画決定権者に

**1969年 都市再開発法の制定**



### 取組の成果と残された課題

- ◇土地区画整理事業や新住宅市街地開発事業などにより、都市部に流入する人口の受け皿整備が進んだ。
- ◆この時期に整備された既成市街地の面積も決して少なくはないが、郊外住宅市街地の整備に比較し相対的に立ち後れ、その後の中心市街地の衰退・空洞化等の要因となった。
- ◆人口集中等に伴い、既成市街地において住宅等の建築物が建て込んでいき、一部が密集市街地となった。
- ◆住宅需要が旺盛であったこともあり、質の低い民間宅地造成が行われた地区では良好とは言えない市街地が形成された。

#### 住環境に課題を残す住宅市街地の事例 (K市K団地)

平均宅地規模：70~80㎡/戸



#### 参考 良好な住宅市街地 (I区T団地)

平均宅地規模：300~500㎡/戸



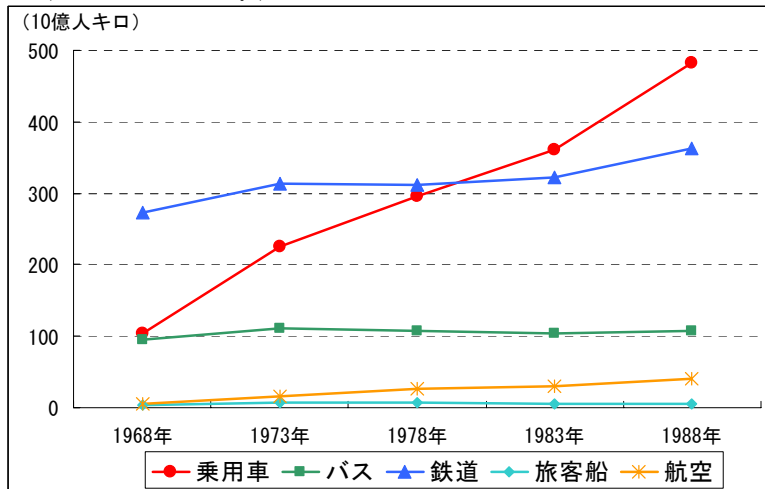
# 3. 安定成長期（概ね1973年～1986年頃）

## 時代背景

- ◇本格的なモータリゼーション社会の到来。
- ◇大都市への急激な人口流入は沈静化した。団塊世代を中心とした活発な住宅需要を背景に、郊外部における住宅供給は高水準で推移。
- ◇モータリゼーション、及びロードサイドショップ等の新規立地や公共公益施設の郊外移転とも相まって、郊外居住スタイルが確立。これに伴い、中心市街地の人口や来街者の減少傾向が拡大。

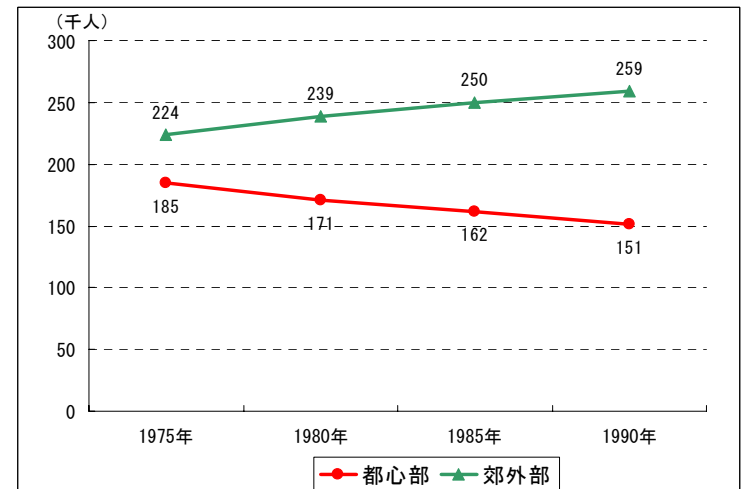
- 1973年 第一次オイルショック
- 1971～ 第二次ベビーブーム
- 1974年
- 1975年 千里ニュータウン入居ピーク（以降、人口減少）
- 1982年 自動車保有台数4千万台突破

輸送機関別輸送人キロの推移（除自家用貨物車）  
（1968～1988年）



※輸送人キロ：運んだ旅客数（人）にそれぞれの乗車した距離（キロ）を乗じたものの累積値。交通機関の輸送の規模を示す資料  
資料：陸運統計要覧／国土交通省

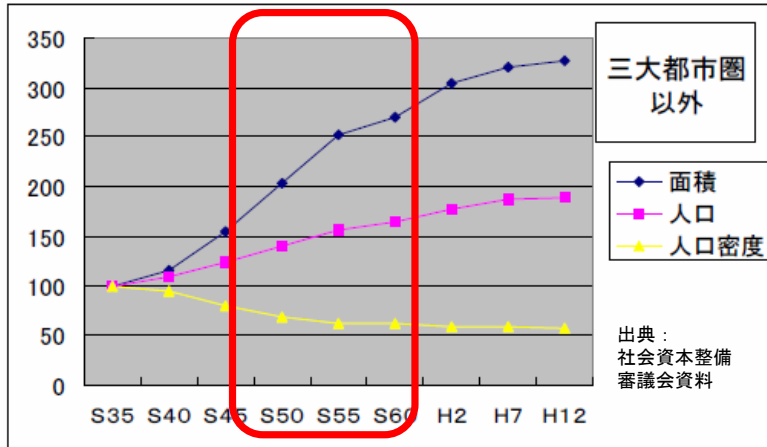
岐阜市都心部・郊外部別人口推移（1975～90年）



※都心部：概ね1970年DIDに相当する約29.5km<sup>2</sup>の地区（70年DID：28.2km<sup>2</sup>）  
資料：平成16年度の宅地供給量について（推計結果報告）／国土交通省

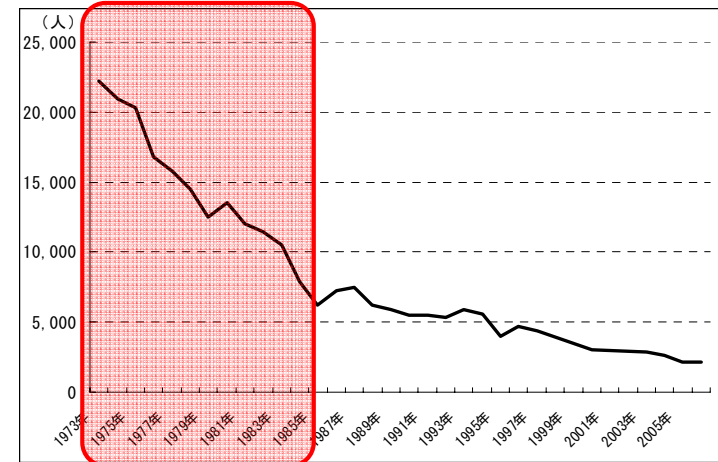
### 3. 安定成長期

地方圏域における人口集中地区面積・人口の推移  
(1950～2000年)



※三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県の9都府県

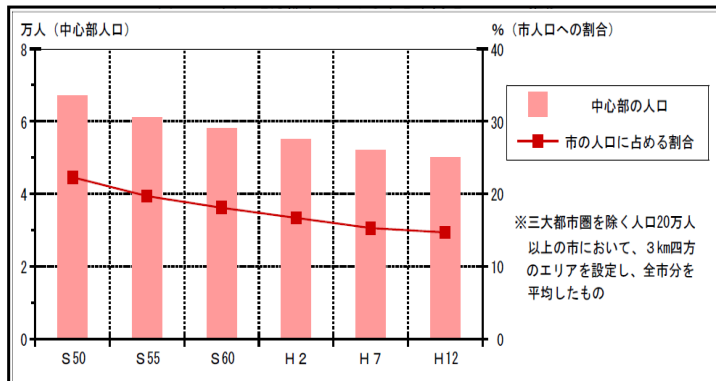
熊本市中心商店街の通行量推移 (日曜)  
(1950～2000年)



※熊本ファミリー銀行花畑支店前における日曜日の歩行者通行量

出典：熊本市商店街通行量調査 (H19.3 熊本市)

全国の地方都市における中心市街地の人口推移  
(1975～2000年)



出典：長崎県にぎわいの都市づくり基本方針 (H19.3 長崎市)

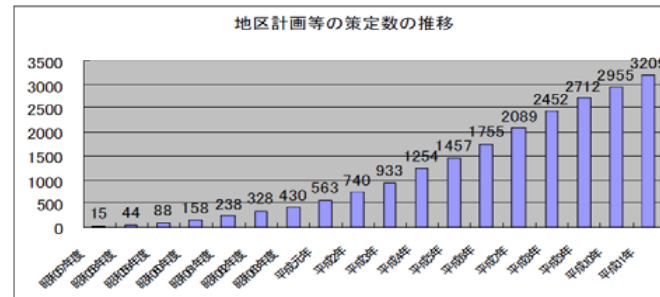
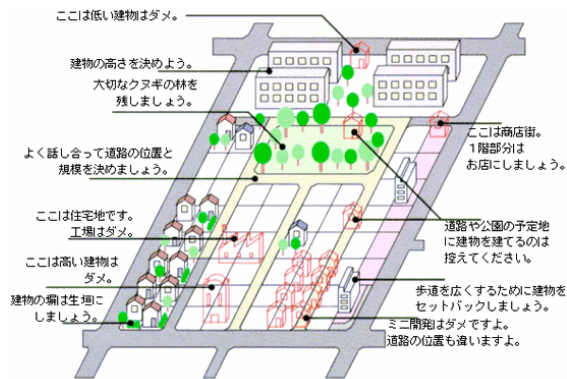


## 市街地整備の取組

- ◇高度成長期の後半から、主要駅周辺等の都市中心部において、市街地再開発及び区画整理等により都市機能更新と基盤施設整備を推進。
- ◇引き続き、郊外部における区画整理やニュータウン開発（高度成長期後期の事業が入居開始時期）
- ◇市街地の質を高める各種施策、取組の導入。

- 1975年** 大都市地域における住宅地等の供給促進に関する特別措置法(大都市法)の制定  
伝統的建築物群保存地区制度創設(文化財保護法)
- 1980年** 地区計画制度の創設  
農住組合法の創設
- 1981年** 特定再開発の創設

## 地区計画制度のイメージと実績



出典：  
社会資本整備審  
議会都市計画分  
科会資料

## 取組の成果と残された課題

- ◇駅前地区などにおける土地区画整理事業や市街地再開発事業の進展により、拠点的な地区形成が進んだ。
- ◆高度成長期以降に急速に拡大した、都市計画区域外あるいは未線引き白地地区の市街地については、その後も十分な対策が講じられず、多くは劣悪な居住環境のまま放置されている。
- ◆計画的に開発された郊外住宅市街地も、同一世代層をターゲットとしていたため、その後、郊外住宅団地の高齢化等が一気に進む要因となった。

### 郊外部におけるスプロール市街地の事例（丸亀市群家地区）

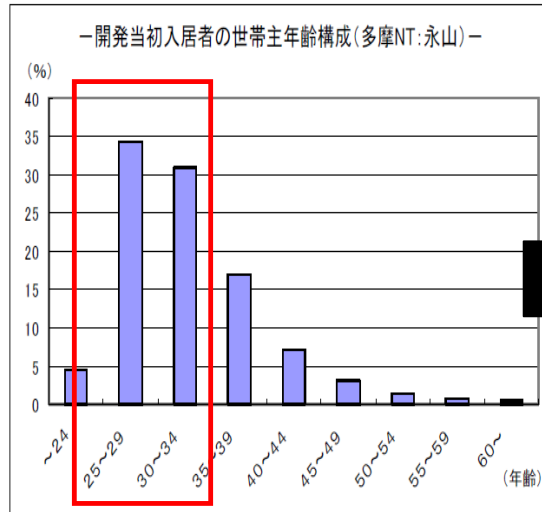
丸亀駅の南部約6kmに位置する旧都市計画区域外地区（平成16年に都市計画区域編入）であり、幹線道路沿道などにおいてミニ住宅地開発が数多く行われてきた。



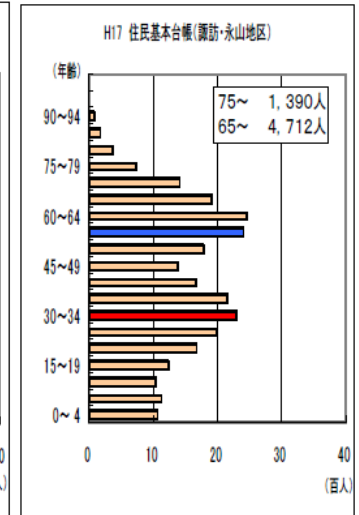
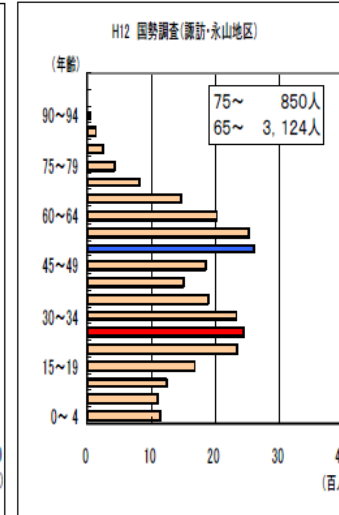
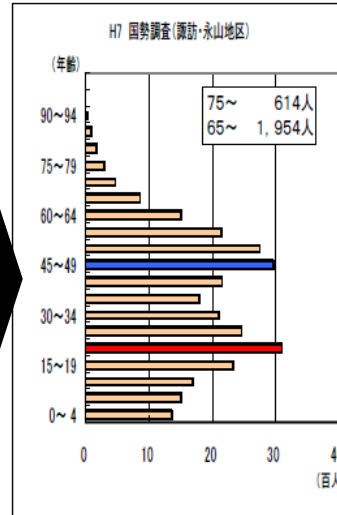
出典：香川県都市計画基礎調査  
航空写真かがわ空紀行

## 多摩ニュータウンにおける入居世代と高齢化の状況（永山地区）

開発当初入居者の世帯主年齢構成



急速な高齢化の進展



計画開発住宅市街地の開発当初においては、主に20代後半から30代前半の若い働き手が入居している。

計画開発住宅市街地においては、開発時に同世代の人たちが大量に入居し、住替えが進まなかったことから、住民の高齢化が徐々に進み、開発時期の古い計画開発住宅市街地では、ある時期を境に高齢者率が急上昇している。

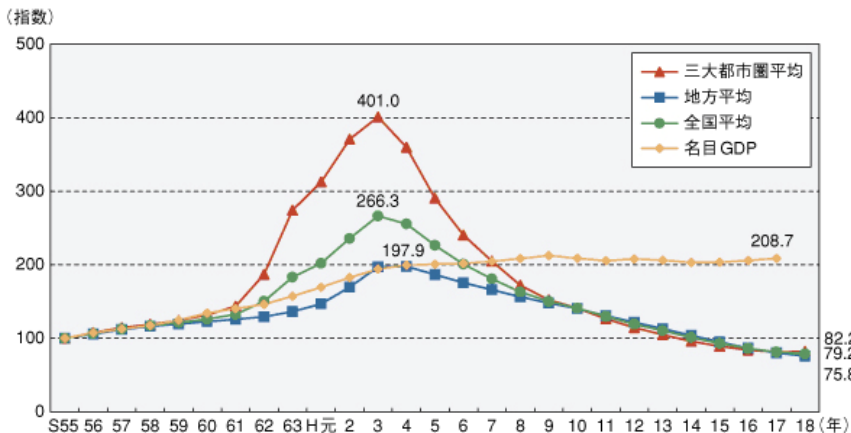
# 4. バブル景気(概ね1986年～1991年頃)

## 時代背景

- ◇産業構造の転換及び旧国鉄操車場跡地等の民間払い下げなどにより、都市部を中心に大規模遊休地が発生。
- ◇地価の急激な高騰。
- ◇東京圏への人口や業務機能等の集積の加速と、これらに伴う東京都心部を中心とするオフィス需要の拡大。

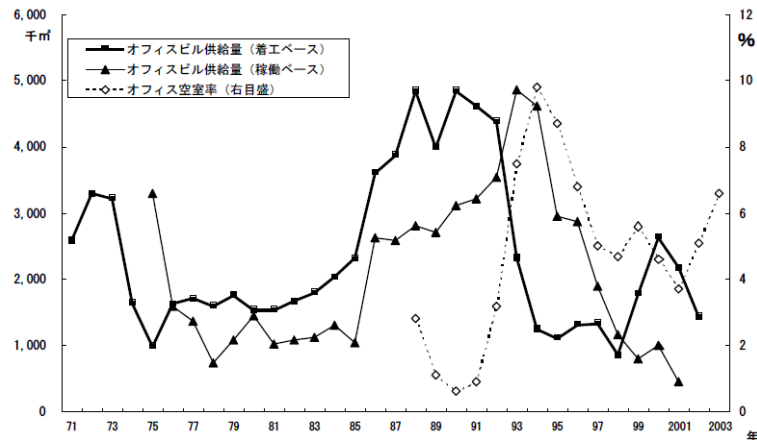
- 1985年** 国土庁「首都改造計画」発表
- 1986年** 赤坂六本木再開発竣工
- 1987年** 東京都の基準地価が平均85.7%上昇
- 1988年** 青函トンネル(津軽海峡線)、瀬戸大橋が開通

公示地価の推移  
(1960～2006年；60年を100とする)



資料：国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算」

23区におけるオフィスビル供給量の推移  
(1971～2003年)



- (注) 1. オフィスビルのストックには銀行店舗を含む。各年1月1日現在。  
 2. オフィス供給量(着工ベース)は、東京都都市計画局「建築統計年報」による各年の事務所着工床面積。オフィス供給量(稼働ベース)は、課税資料(固定資産の価格等の概要調査)に記載された、年間のオフィス・ストック。  
 3. 空室率は、91年までは各年5月。92年以降は各年6月。  
 (出所) 東京都都市計画局「東京の土地」(土地関係資料集)、(株)生駒データサービスシステム

出典：(財)土地総合研究所HP



### 市街地整備の取組

- ◇都市部における旧国鉄跡地などの大規模遊休地等を活用した、高次都市機能集積による新たな都市拠形成。
- ◇大量の住宅宅地需要を受け、主として郊外部において大規模な住宅市街地整備が進行

- 1985年** 新都市拠点整備事業の創設
- 1987年** 民間都市開発推進特別措置法制定
- 1988年** 再開発地区計画制度の導入
- 1989年** 土地基本法制定
- 1990年** 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)改正
- 1991年** 公共投資基本計画の策定  
市街化区域内農地の宅地並み課税制度創設

### 新都市拠点整備事業の事例 (さいたま新都心地区)

1984年、旧国鉄大宮操車場の機能停止により、跡地の有効利用を図る方針が政府閣議で決定。1985年、首都圏整備計画において浦和・大宮地域が業務核都市として指定され、大規模な国の移転事業が始められた。1990年に、新都市拠点整備事業の承認を受け、事業が具体化。



## 取組の成果と残された課題

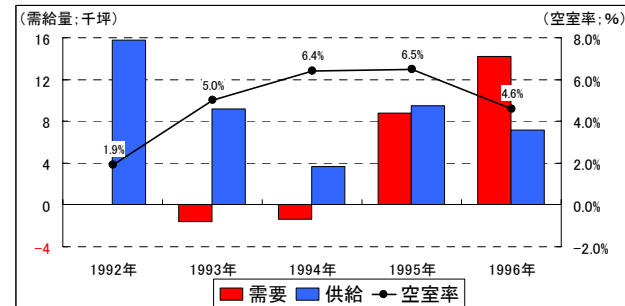
- ◇大都市部を中心に、大規模遊休地を活用した市街地再開発や区画整理により、都市の核となる地区が形成された。
- ◆旺盛なオフィス床需要や急激な地価高騰により、いわゆる「地上げ」が横行し、市街地内に大量の空地が発生（不良債権化）するとともに、従来からの居住層の地区外への流出が進んだ。
- ◆東京を中心とする建設ラッシュは、大都市圏からやや遅れて地方部にも波及し、需要を超過したオフィスビルの建設が進められ、空室率の上昇を招いた。
- ◆人口や各種都市機能が東京に一極集中したことにより、東京とその他地域との格差が大きく拡大した。

### 市街地における地上げの跡

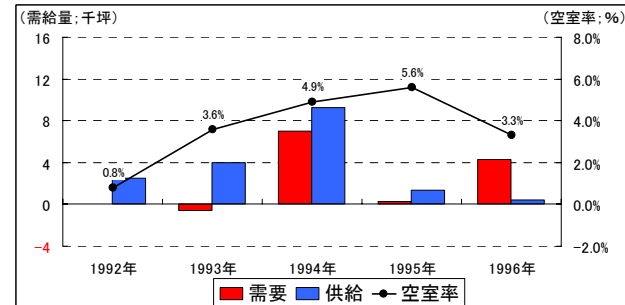


### 地方都市のオフィス床需給バランスの推移

#### 札幌市



#### 広島市



出典：  
不動産白書/  
(株)生駒データ  
サービスシステ  
ム

# 5. バブル崩壊から今日(概ね1991年頃～)

## 時代背景

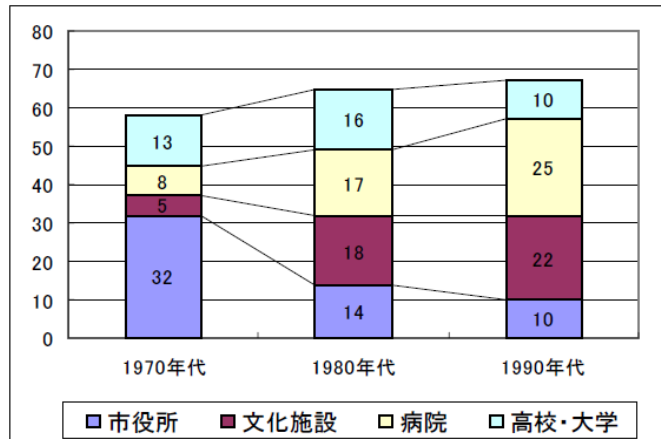
- ◇バブル崩壊による長期的な不況(「失われた10年」)によりオフィス等床需要の冷え込み、地価下落の進行。
- ◇大型商業施設や公益施設の郊外への立地・移転が進み、一方で中心市街地の衰退・空洞化が加速。
- ◇近年、都市圏や中核市など一部の都市において、人口の都心回帰の動きが出始めており、既成市街地におけるマンション建設が活発化。
- ◇環境に対する国民意識の高まり。

1992年 地価税創設(現在、課税停止)  
 1995年 阪神・淡路大震災  
 1997年 京都議定書の策定(環境問題への認識向上)

2005年 人口減少社会への転換

## 各種施設の郊外移転・立地の状況

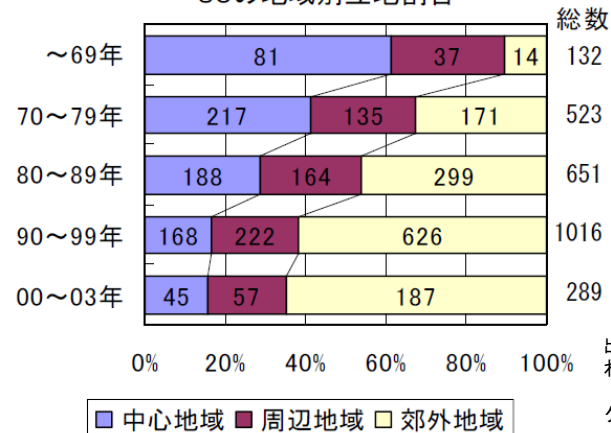
### ◆公共公益施設の郊外移転状況



- ・調査対象：666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法：郵送による配布・回収方式
- ・調査期間：平成16年1月19日～2月20日

出典：中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書(2005、国土交通省)

### SCの地域別立地割合



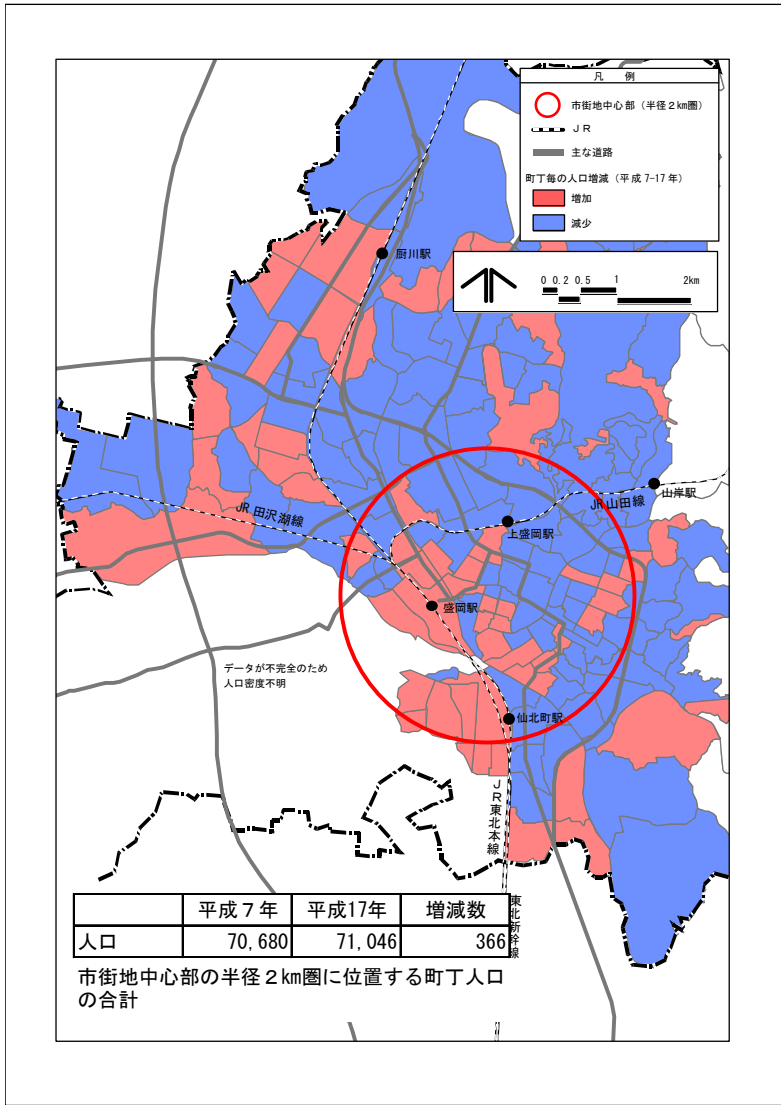
出典：わが国のSCの現況2004(社)ノ日本ショッピングセンター協会

注1 SCとは一体として計画、開発、所有、管理運営される商業サービス施設で駐車場を備えるもの

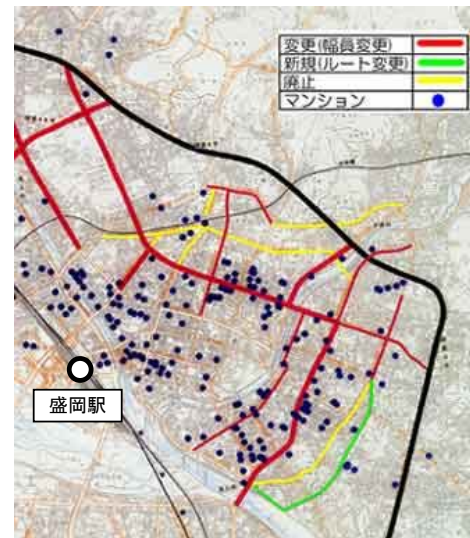
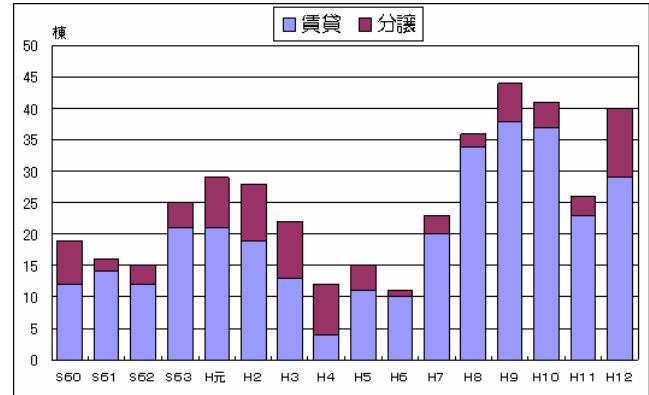
注2 中心地域：当該市・町・村の商用機能が集積した中心市街地  
 周辺地域：中心地域に隣接した都市機能が適度に存在する地域  
 郊外地域：都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

# 5. バブル崩壊以降

## 人口の都心回帰の動き（盛岡市の事例）



## マンション建設数と位置



資料：盛岡市統計書、盛岡市HP



## 市街地整備の取組

- ◇都市公団による土地有効利用事業など、金融機関やデベロッパーが抱えたバブル期の不良債権処理に向けた仕組みの立ち上げ。
- ◇中心市街地活性化に向けた各種制度、施策を展開し、市街地の衰退・空洞化対策を実施。
- ◇老朽化したニュータウンや住宅団地における計画的な施設リニューアルの動き。

- 1997年 密集法定
- 1998年 中心市街地活性化法施行  
都市機構・土地有効利用事業創設  
SPC法定
- 2000年 都市計画法改正(線引き、開発許可制度の見直し等)  
大規模小売店舗立地法施行
- 2002年 都市再生特別措置法定
- 2004年 まちづくり交付金の創設  
景観法定
- 2006年 まちづくり三法改正(大規模集客施設の立地規制等)

### 中心市街地活性化の取組事例 (飯田市橋南地区)

中心商店街での市街地再開発事業。街の活性化のためには商業機能の強化だけでなく居住人口増加が不可欠と考え、中高層部に分譲住宅を整備。施設及び周辺の維持管理のためのTMOを設立。



### 減築の社会実験 (東久留米市ひばりが丘団地)



昭和35年入居開始の団地において、4階建て住棟を3階に減築する社会実験を平成20年より実施予定。



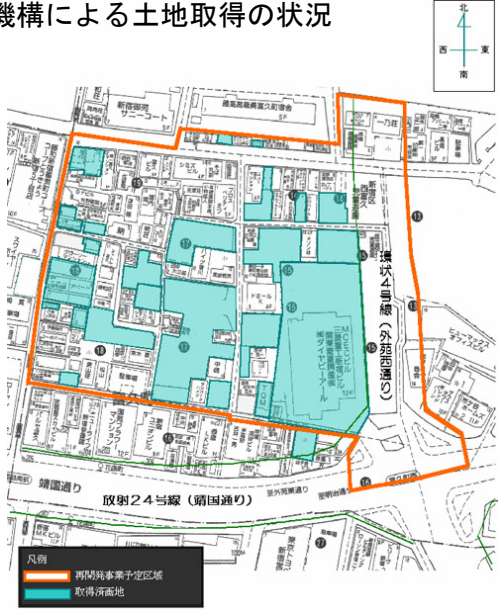
資料：都市再生機構HP

# 5. バブル崩壊以降

## 土地有効利用事業による取組事例 (新宿区西富久地区)

バブルが崩壊した結果地上げされた土地が虫食い状に点在し身動きが出来なくなっている約5haの地区で、2001年に「西富久地区市街地再開発準備組合」が結成され、2002年住民意向調査を踏まえ「まちづくり構想案」を作成、都市再生機構と連携し土地有効利用事業を活用することで、街を再生する動きが進行している。

都市機構による土地取得の状況



完成予想図

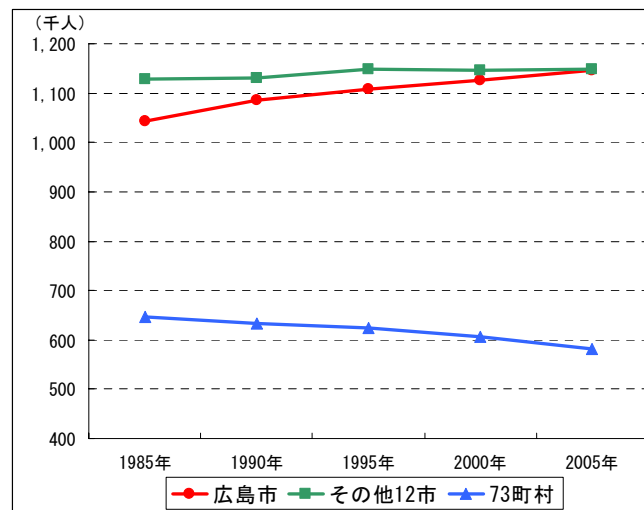


資料：都市再生機構HP

## 取組の成果と残された課題

- ◇大規模商業施設などの郊外立地や中心市街地の空洞化に対して、郊外の立地規制及び中心市街地活性化策を導入している。
- ◆中心市街地では、整備済の地区においても低未利用地が増加している。
- ◆地価の下落などを背景として、郊外部における区画整理事業や既成市街地における市街地再開発事業の成立性が低下しており、再開発事業では事業組合設立後に事業中止となる案件も発生している。
- ◆バブル崩壊後、各地方において中枢市等への人口や都市機能の集積が進んでおり、地域内格差が拡大している。

広島県内の人口推移



※ 2000年時点の市町村にて集計

資料：国勢調査

# 市街地整備事業の実績

## 1. 土地区画整理事業の実績



# 土地区画整理事業の施行実績

- ・土地区画整理事業は、これまで全国で約11,000箇所、約34万haの事業に着手しており、これは全国の市街地(人口集中地区:DID)の約3割に相当する規模。
- ・土地区画整理事業により、都市計画道路、公園、駅前広場等の多くの都市基盤が整備されてきた。

◇ 施行面積 : これまで全国で約34万haの事業の着手。

これは、全国の市街地(人口集中地区:DID)の約3割に相当。

◇ 都市計画道路 : 区画整理では、これまで約11,000kmの都市計画道路を整備。

これは、全国の供用又は完成済み都市計画道路の約1/4に相当。

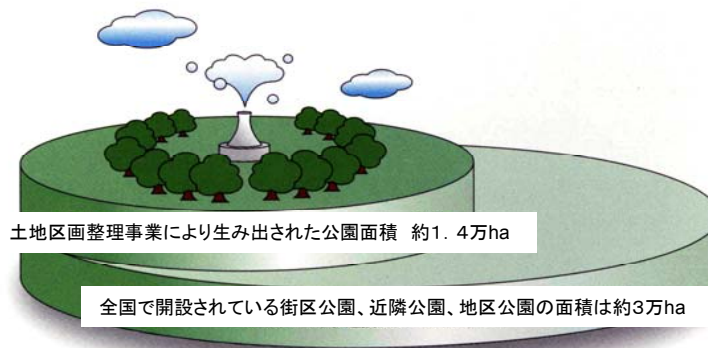
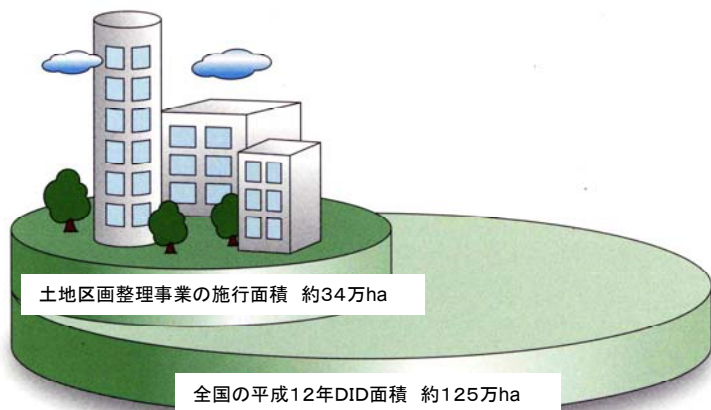
◇ 公園 : 区画整理事業で生み出された公園面積は約1.4万ha。

これは、全国の開設済みの街区公園、近隣公園、地区公園の約1/2に相当。

◇ 駅前広場 : これまでに区画整理事業で整備された駅前広場は、全国で約900箇所。

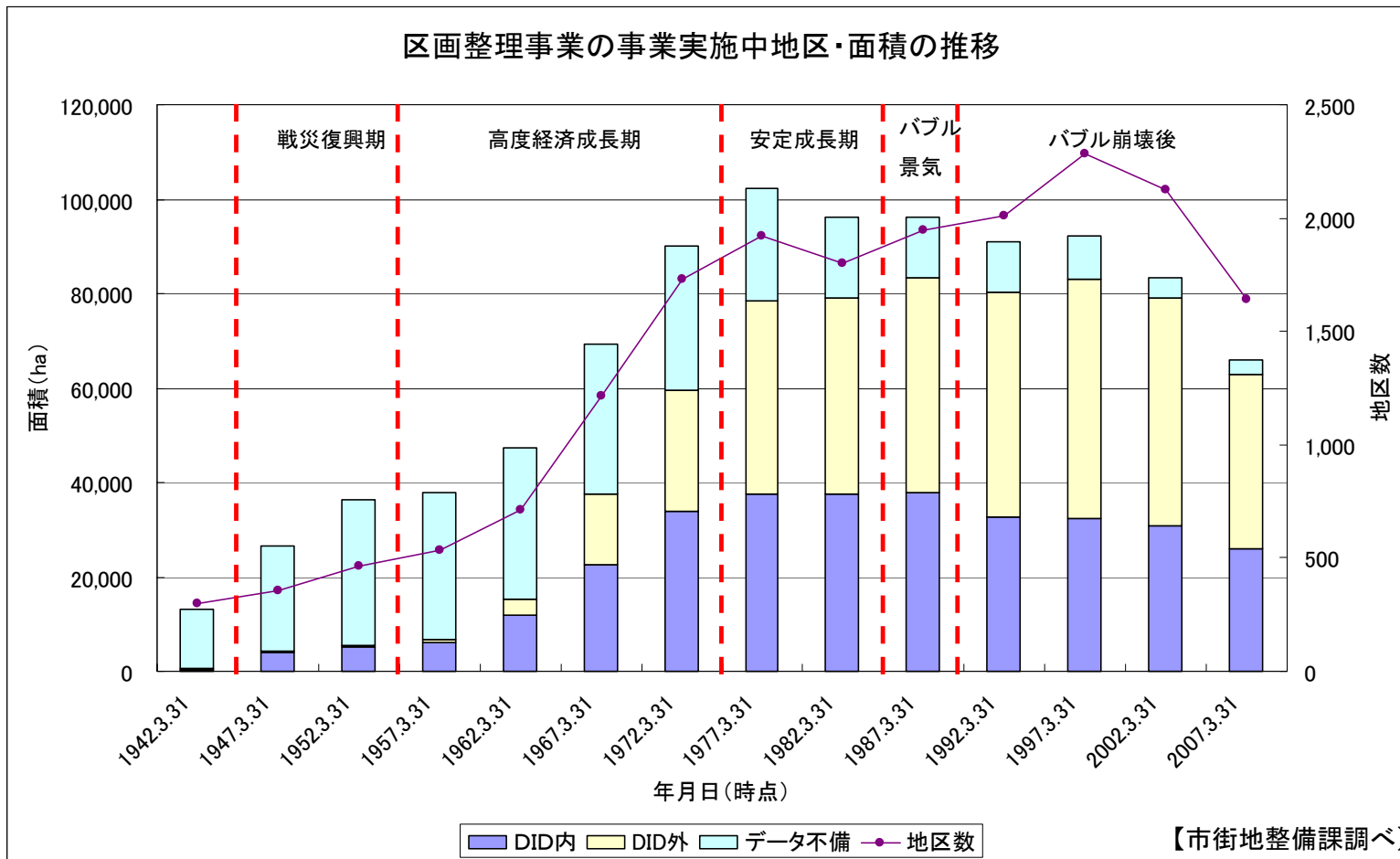
これは、現在供用されている乗降客3000人以上の駅の駅前広場の1/3に相当。

【市街地整備課調べ】



# 区画整理事業の施行中地区数及び面積の推移

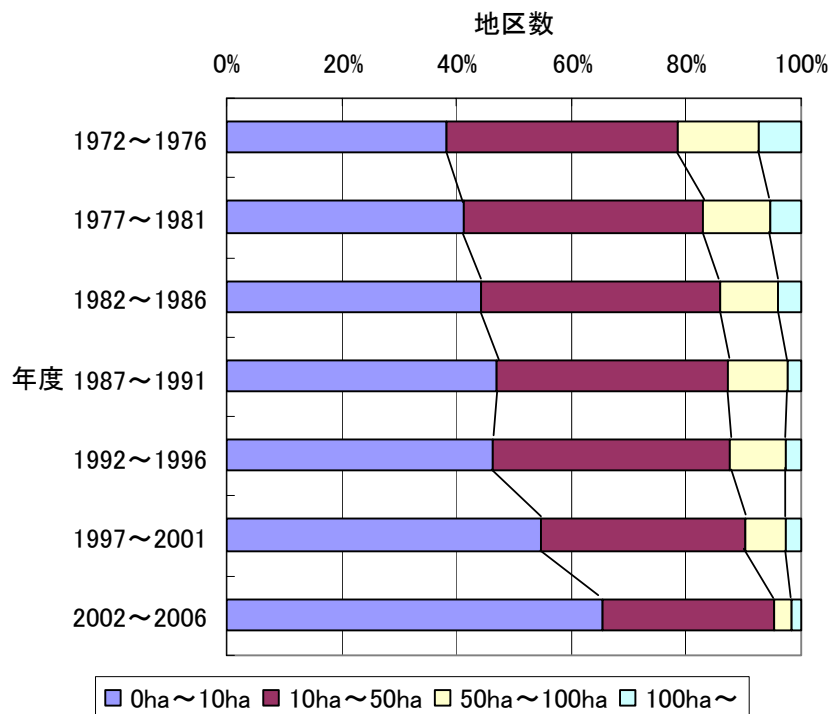
- ◇戦災復興期～高度経済成長期に多くの事業が認可されたことから、事業中地区は年々大幅に増加。
- ◇高度経済成長期以後は地区数・面積とも高位で推移し、バブル景気時に計画されたものが事業化された1990年代後半以降は、地価下落の影響等から新規事業の着手が鈍ったことから、事業実施中の地区数・面積とも減少傾向ではあるものの、依然、相当量の事業が実施されている。



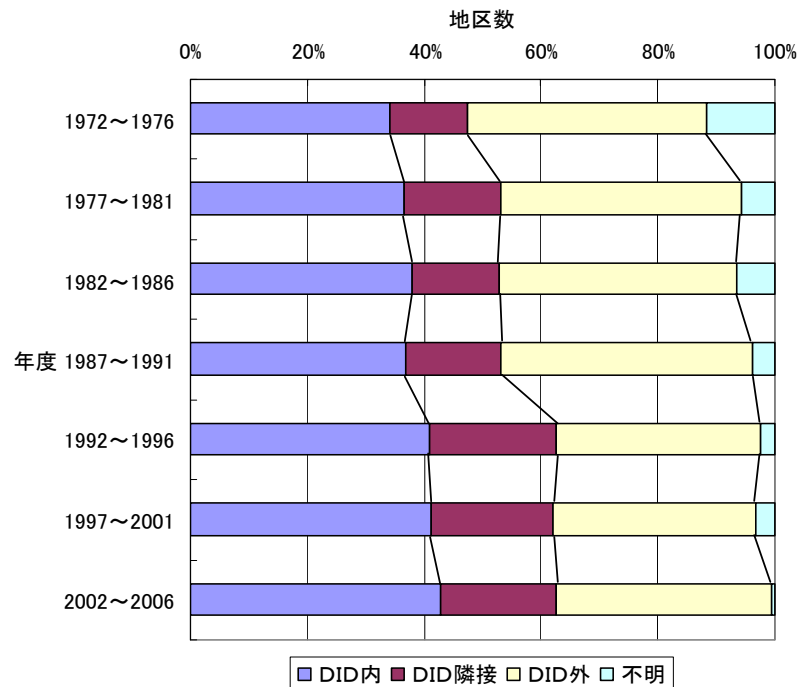
# 区画整理事業の事業規模、事業実施地域の傾向

- ◇事業規模は、以前は100haを越える大規模なものも実施されていたが、最近**は減少傾向にあり、総じて中・小規模な事業の割合が増加している。**
- ◇事業実施地域は、**DID内やその隣接地域で実施される事業の割合がやや増加傾向にある。**

年代別事業認可地区における事業規模の内訳



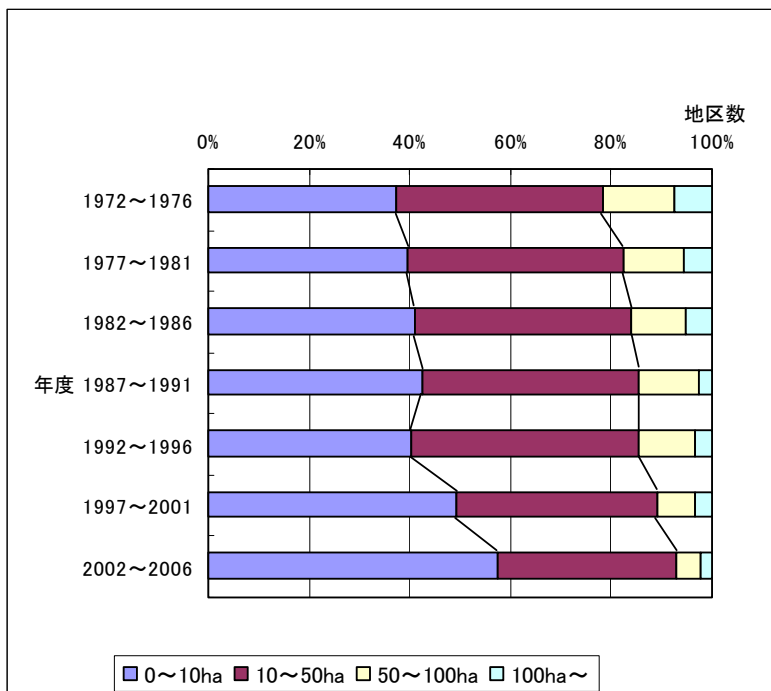
年代別事業認可地区における地域の内訳



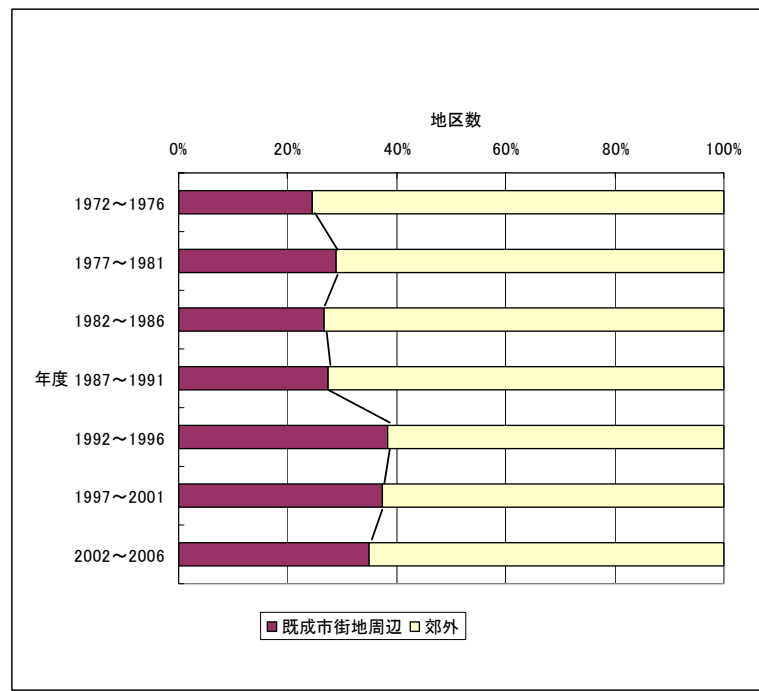
# 新市街地系事業の特徴

- ◇新市街地系事業は、これまで以前は100haを超える大規模な事業も見られたが、近年は、50ha未満の**比較的小規模な事業が大半を占めている**。
- ◇地域別では、郊外部よりも**既成市街地周辺で行われる事業の割合が増加する傾向にある**。

新市街地系事業の年代別事業認可地区における  
事業規模の内訳



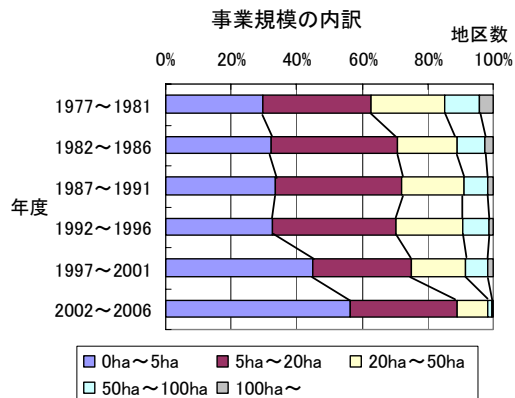
新市街地系事業の年代別事業認可地区における  
地域の内訳



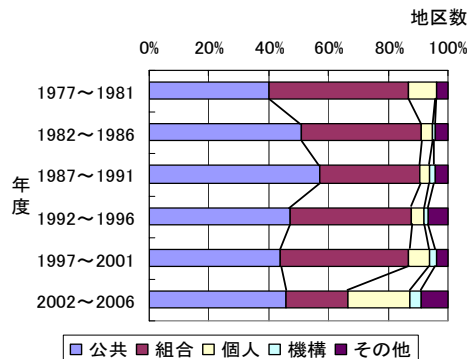
# 既成市街地系事業の特徴

- ◇既成市街地系の事業については、近年、**小規模な事業が多く事業化され、また個人施行による事業が増加する傾向にある。**
- ◇**鉄道跡地等の大規模な空閑地を活用した拠点形成を目指した事業は、1987年の国鉄民営化以降に多くの事業が開始されたが、最近では事業数、規模とも減少傾向にある。**
- ◇また、**阪神淡路大震災の復興にも大きな役割を果たしている。**

既成市街地系事業の年代別事業認可地区における



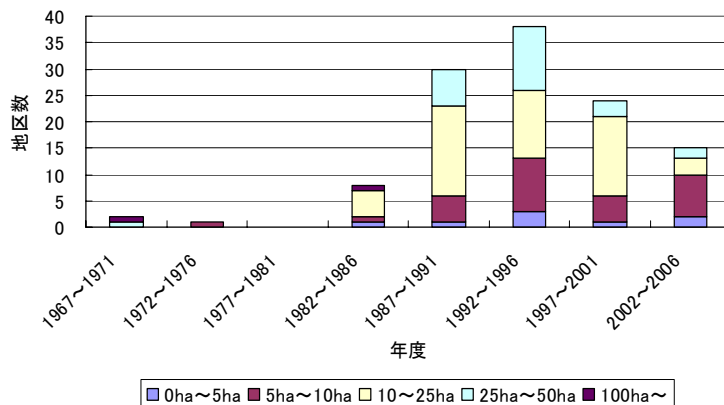
昭和45年DID内の事業の年代別事業認可地区における施行者の内訳



【阪神・淡路大震災に係る震災復興土地区画整理事業】

都市名	事業地区名	施行者	施行面積	備考
神戸市	鷹取東第一地区	神戸市	8.5ha	完了
	鷹取東第二地区	神戸市	19.7ha	
	新長田駅北地区	神戸市	59.6ha	
	御菅東地区	神戸市	5.6ha	完了
	御菅西地区	神戸市	4.5ha	完了
	松本地区	神戸市	8.9ha	完了
	六甲道駅西地区	神戸市	3.6ha	完了
	六甲道駅北地区	神戸市	16.1ha	完了
	森南第一地区	神戸市	6.7ha	完了
	森南第二地区	神戸市	4.6ha	完了
森南第三地区	神戸市	5.4ha	完了	
湊川町1・2丁目地区	組合	1.5ha	完了	
神前町2丁目北地区	組合	0.5ha	完了	
芦屋市	西部第一地区	都市機構	10.3ha	完了
	西部第二地区	芦屋市	10.7ha	完了
	芦屋中央地区	都市機構	13.4ha	完了
西宮市	西宮北口駅北東地区	西宮市	31.2ha	
	森具地区	西宮市	10.5ha	完了
尼崎市	築地地区	尼崎市	13.7ha	
淡路市	富島地区	淡路市	20.9ha	
	20地区		255.9ha	

鉄道跡地を活用した区画整理事業の着工地区数の推移



(H19. 8. 1現在)

【市街地整備課調べ】



# 近年の主な法律改正の経緯

換地の特例制度による土地利用の効率化や、住宅供給・震災復興等の政策目的を推進する観点から順次法律改正を実施。

年	主な法律改正
平成5年	○住宅先行建設区制度の創設
平成7年	○区画整理促進区域、特定土地区画整理事業の面積要件の緩和(大都市法の改正) ○被災市街地復興土地区画整理事業の創設(復興法制定)
平成11年	○市街地再開発事業区制度の創設
平成14年	○高度利用推進区制度の創設
平成17年	○区画整理会社を施行者に追加

# 事業実施上の課題～長期未着手地区～

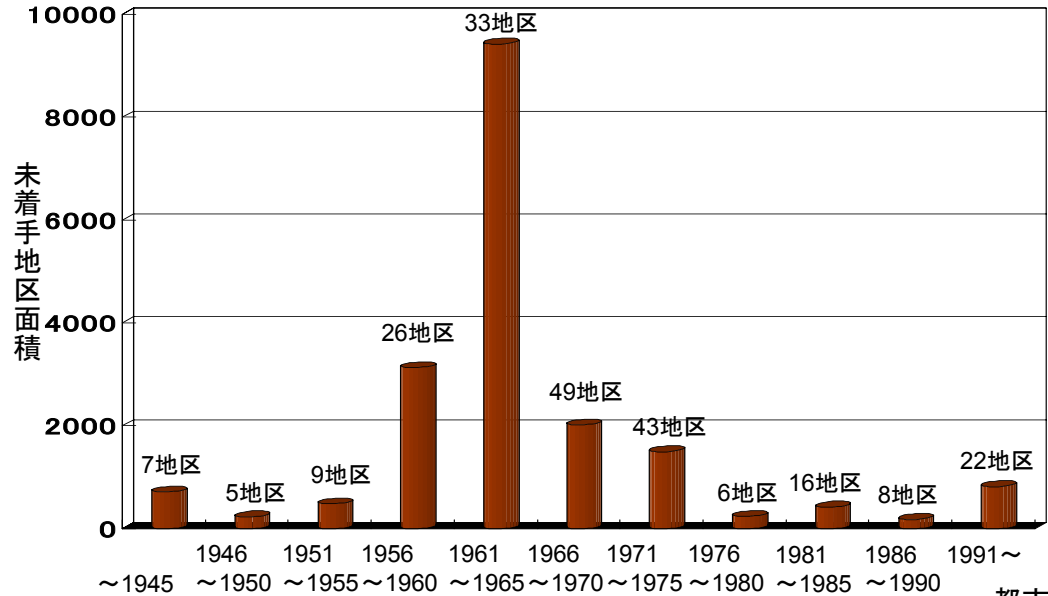
◇土地区画整理事業について  
都市計画決定されたまま10年以上経過して事業化されていない地区が224地区、約19,000ha存在

◇必要性・緊急性の観点から  
点検と大幅な見直しが必要

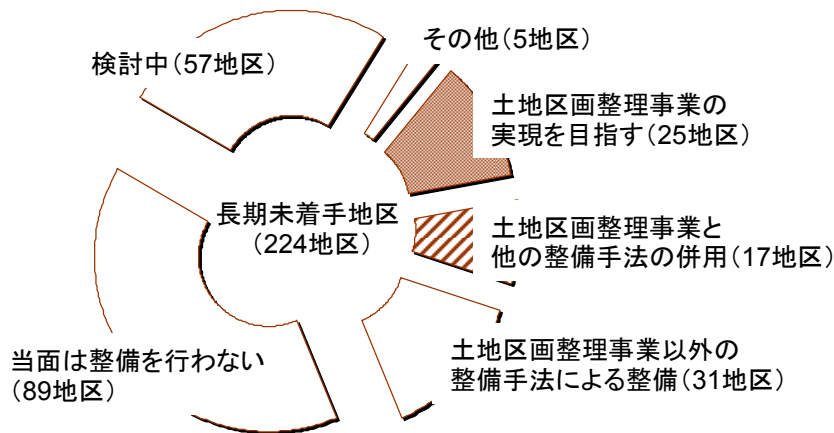
◇なお東京など一部の公共団体で見直しマニュアル・ガイドラインを策定済み

【平成17年度市街地整備課調べ】

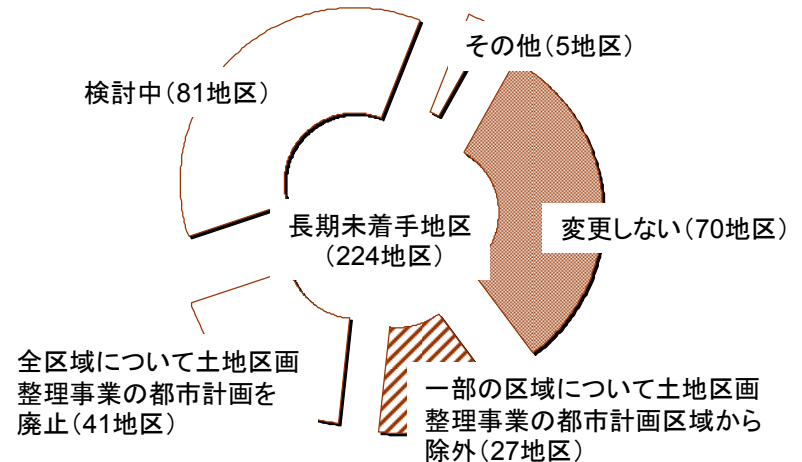
(ha) ■都市計画決定年別未着手面積・地区数



■市街地整備についての今後の見通し



■都市計画についての今後の見通し



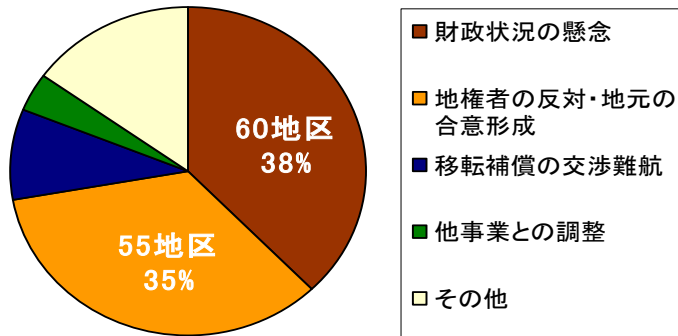
都市計画  
決定年

# 事業実施上の課題～事業長期化地区～

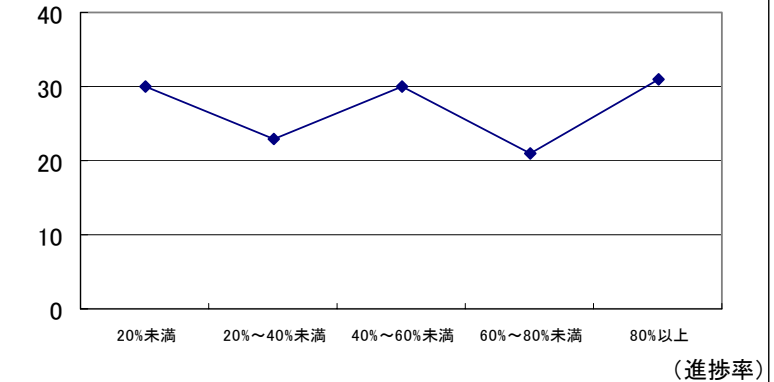
- ◇事業長期化若しくは**長期化が懸念される公共団体施行地区として143地区**の回答
- ◇長期化の要因としては、**①財政状況 ②地権者の反対等**地元の合意形成 等
- ◇なお、全103市町村のうち、27市町村が複数の事業長期化地区を抱えている

【平成19年度市街地整備課調べ】

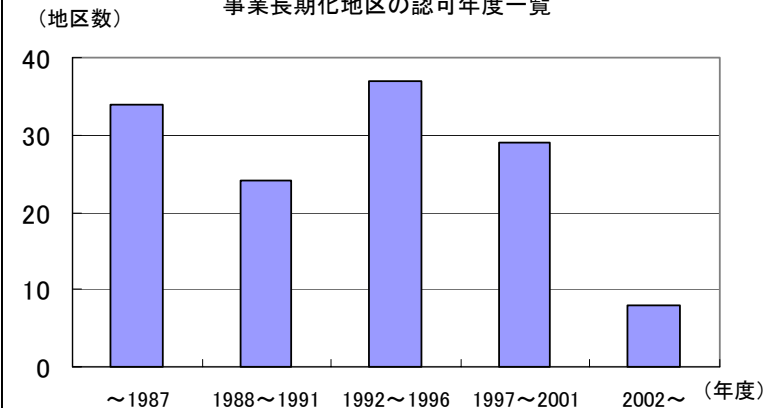
事業長期化地区の課題一覧



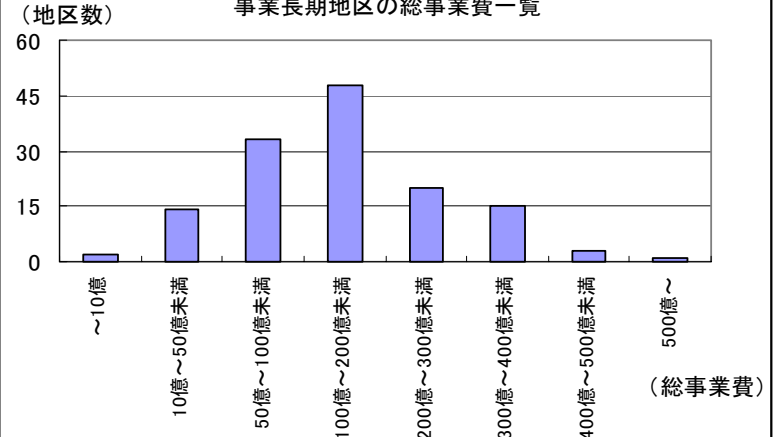
事業長期化地区の進捗率



事業長期化地区の認可年度一覧



事業長期地区の総事業費一覧



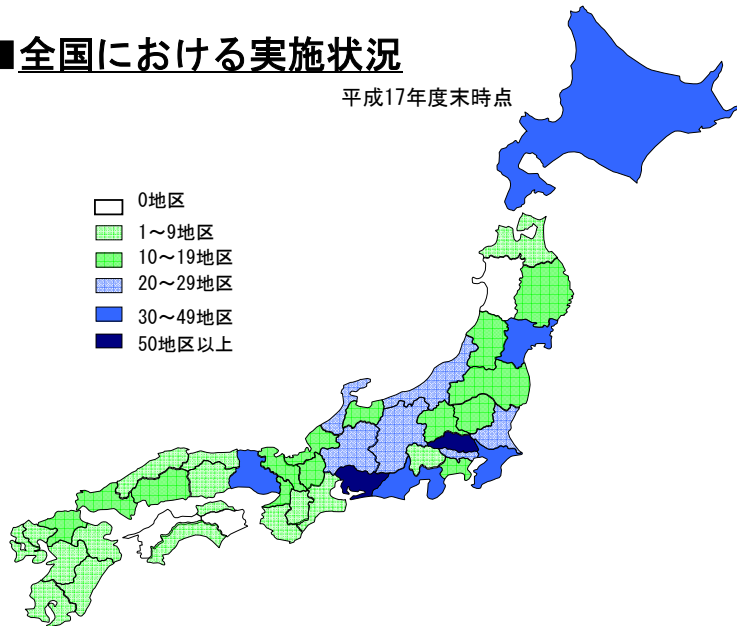
# 事業実施上の課題～経営困難な組合事業～

- ◇組合施行の多くが新市街地にて行われており、また、財源のうち保留地の占める割合が高いことから、**組合の経営は、宅地需要や地価の動向を強く受ける傾向がある。**
- ◇平成18年度調査では、施行中の全組合の**約13%にあたる99組合において収入不足が見込まれている**ところである。

【平成18年度市街地整備課調べ】

## ■全国における実施状況

平成17年度末時点



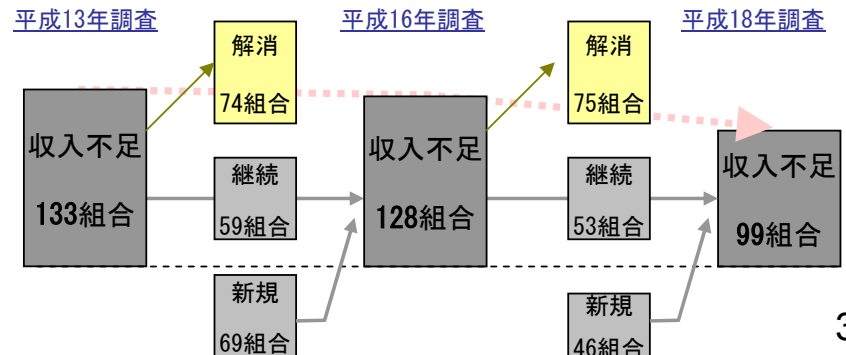
## ■組合区画整理の特徴

	新市街地における 施行数割合	財源のうち保留地処分金の 占める割合
組合施行	67%	56%
公共施行	14%	14%

## ■組合の経営状況の調査結果

	平成13年調査	平成16年調査	平成18年調査
調査組合数	1,059組合	892組合	756組合
収入不足が 見込まれる組合	133組合 (12.6%)	128組合 (14.3%)	99組合 (13.1%)
不足見込み額の計	約1,880億円	約1,520億円	約1,115億円

## ■組合の経営状況推移



# 近年の取組(柔らかい区画整理)

市街地整備手法は、長年の事業実績の積み重ねの中で、凝り固まった既成概念に基づく画一的な運用がなされているのが実態。今後は、以下のような「柔らかい区画整理」のような柔軟な活用が求められる。【具体事例：別添資料参照】

## 区画整理における既成概念

- 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
  - 照応の原則により現位置換地が基本である
- 等



## 柔らかい区画整理

### 【小規模・短期間・民間主導の事業展開】

- 公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした事業（公共減歩を伴わない事業）
  - 敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金を柔軟に選択
  - 事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地
- 等

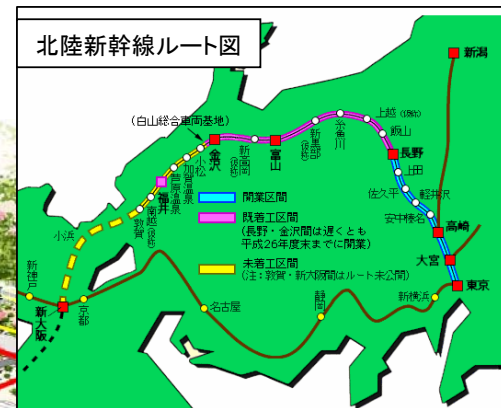
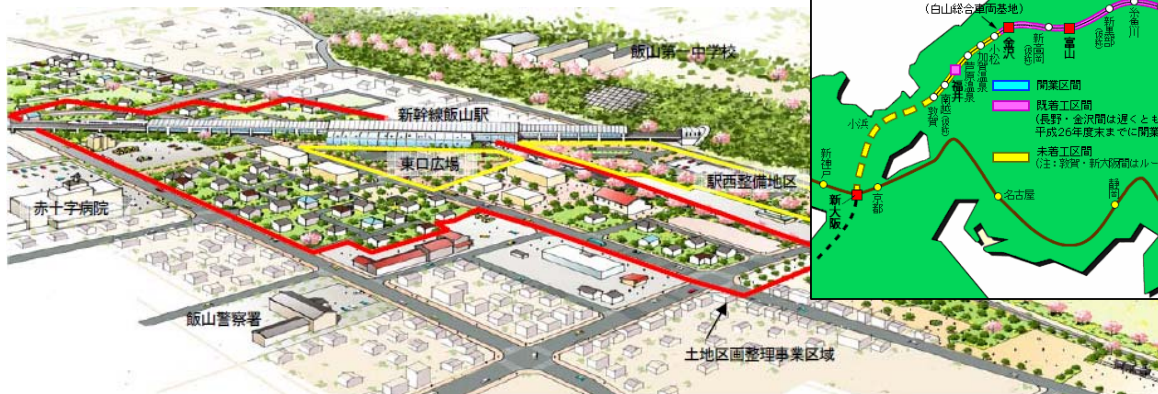


# 最近の区画整理事業の事例（新市街地系事業）

## 新駅設置に併せた基盤整備（長野県飯山市・新幹線飯山駅周辺地区）

施行者：飯山市  
 面積：7.7ha  
 事業費：約60億円  
 施行期間：平成17～26年度

新幹線駅設置に伴い、駅前交通広場及びアクセス道路等の公共施設整備、広域観光拠点施設整備、都市活性化の起爆剤としてふさわしい地域の創出を図る。



## 既成市街地周辺の比較的小規模な地区（千葉県習志野市・JR津田沼駅南口地区）

施行者：組合  
 面積：35.0ha  
 事業費：約150億円  
 施行期間：平成19～26年度

都市計画道路や近隣公園等の整備改善と併せて、地域経済の活性化及び地域雇用の創出の場として、地域の再生を実現するための創造市街地の形成を図る。



土地利用計画図



# 最近の区画整理事業の事例（既成市街地系事業①）

## 土地区画整理事業を活用した駅周辺の整備（宮崎県日向市・日向駅周辺地区）

### 日向駅周辺土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：約 17.6 ha
- ✓ 施行期間：平成 11～25 年度
- ✓ 施 行 者：日向市
- ✓ 事 業 費：約 267 億円  
（うち補助事業費：約 152 億円）
- ✓ 減 歩 率：約 20%

### 本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 日向駅周辺の中心市街地において、連続立体交差事業にあわせ、土地区画整理事業により空洞化した中心市街地の再生を推進
- ✓ 区画整理の飛び換地や集合換地により、街区単位で地権者による商業集積整備事業を行い商業施設を立地
- ✓ 学識経験者や関係機関等によるデザイン検討委員会等を開催し、駅舎や周辺エリアのデザインマネジメントを実施。

### 整備状況



デザインに配慮された駅舎及び駅前広場



デザイン検討委員会等によるデザインマネジメント



事業前



事業後



# 最近の区画整理事業の事例（既成市街地系事業②）

## 土地区画整理事業を活用した密集市街地の改善（大阪府門真市・石原東・幸福北地区）

### 石原東・幸福北土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：約0.84ha
- ✓ 施行期間：平成10～16年度
- ✓ 施行者：石原東・幸福北土地区画整理組合
- ✓ 事業費：約9.5億円  
（うち補助事業費：約7.5億円）
- ✓ 減歩率：約23%

### 本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 基盤が未整備なまま、文化住宅、長屋住宅、店舗併用住宅等が密集した市街地において、基盤整備と老朽住宅の建て替えを実施
- ✓ 土地区画整理事業により、区画道路や公園等の基盤を整備
- ✓ 住宅市街地総合整備事業により、老朽住宅の除却、公共施設整備、新規建築物の建設費用の一部の助成を行い、防災性の向上及び良好な共同住宅の建替を促進

### 整備状況



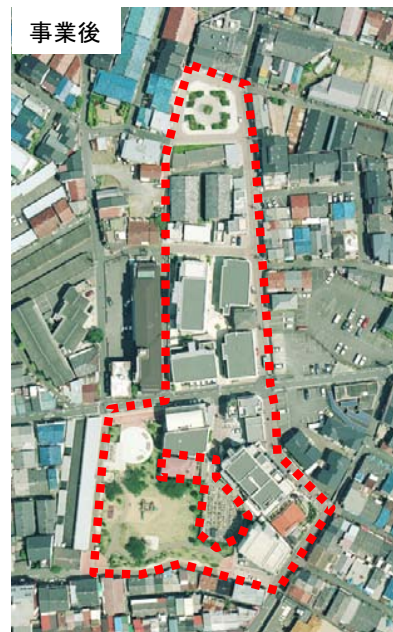
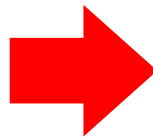
狭隘な道路



老朽化した文化住宅



事業前



事業後



整備された区画道路

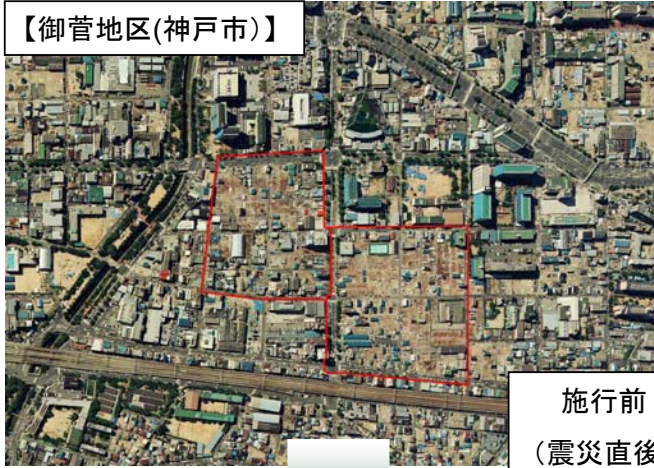


建替えられた店舗付共同住宅

# 最近の区画整理事業の事例（既成市街地系事業③）

## 土地区画整理事業を活用した震災復興事業(兵庫県神戸市)

【御菅地区(神戸市)】



施行前  
(震災直後)

震災直後の様子



【御菅東地区(神戸市)】



【新長田駅北地区(神戸市)】

土地区画整理事業の施行後の様子



コミュニティ道路【御菅東地区(神戸市)】



拠点施設

【新長田駅北地区(神戸市)】



施行後

阪神淡路大震災に係る復興土地区画整理事業の実績:

20地区 約256ha



シンボルロードに整備  
されたせせらぎ

【松本地区(神戸市)】

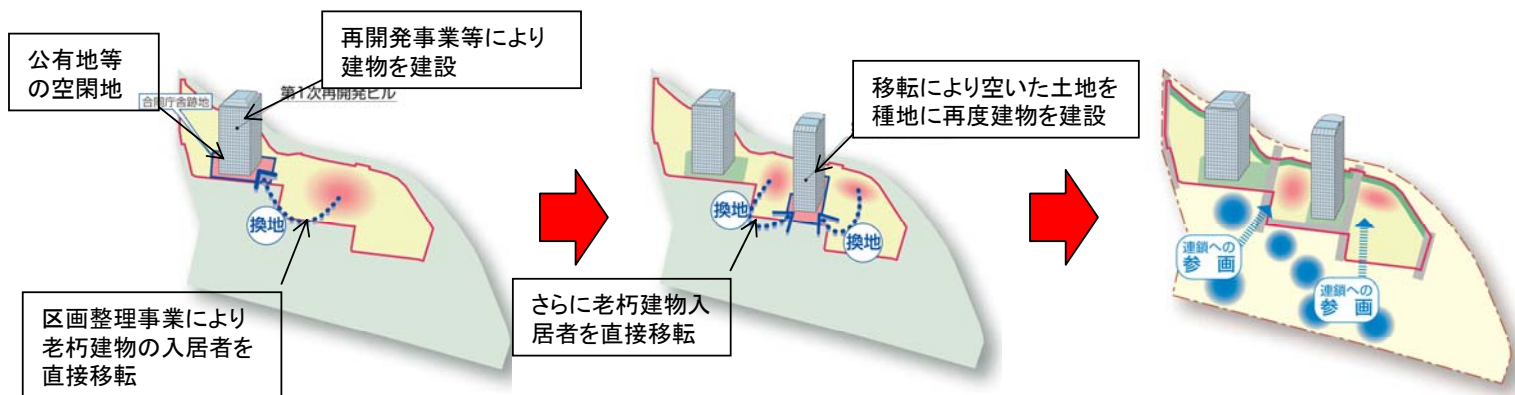


# 最近の区画整理事業の事例（既成市街地系事業④）

これまでの大規模跡地系事業：貨物駅跡地を利用した都市拠点形成（東京都港区・汐留地区）



最近の跡地活用系事業：庁舎跡地を利用した連鎖型都市再生（東京都千代田区・大手町地区）





# 市街地整備事業の実績

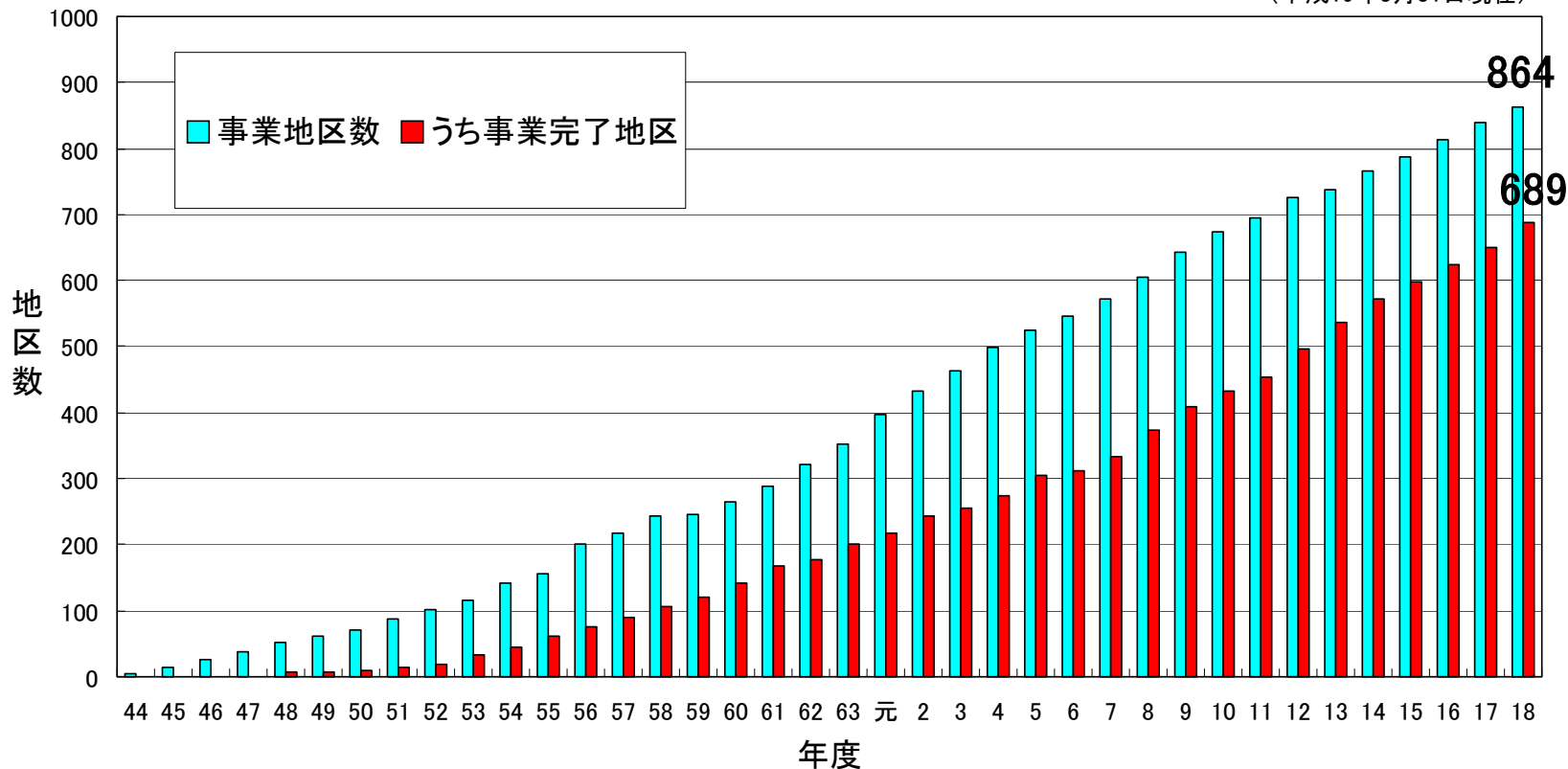
## 2. 市街地再開発事業の実績

# 市街地再開発事業の実施地区数の推移(累計)

市街地再開発事業は、平成19年3月31日現在、864地区、1,283haにおいて実施され、うち689地区、1,013haが完了している。

## 市街地再開発事業の実施地区数の推移(累計)

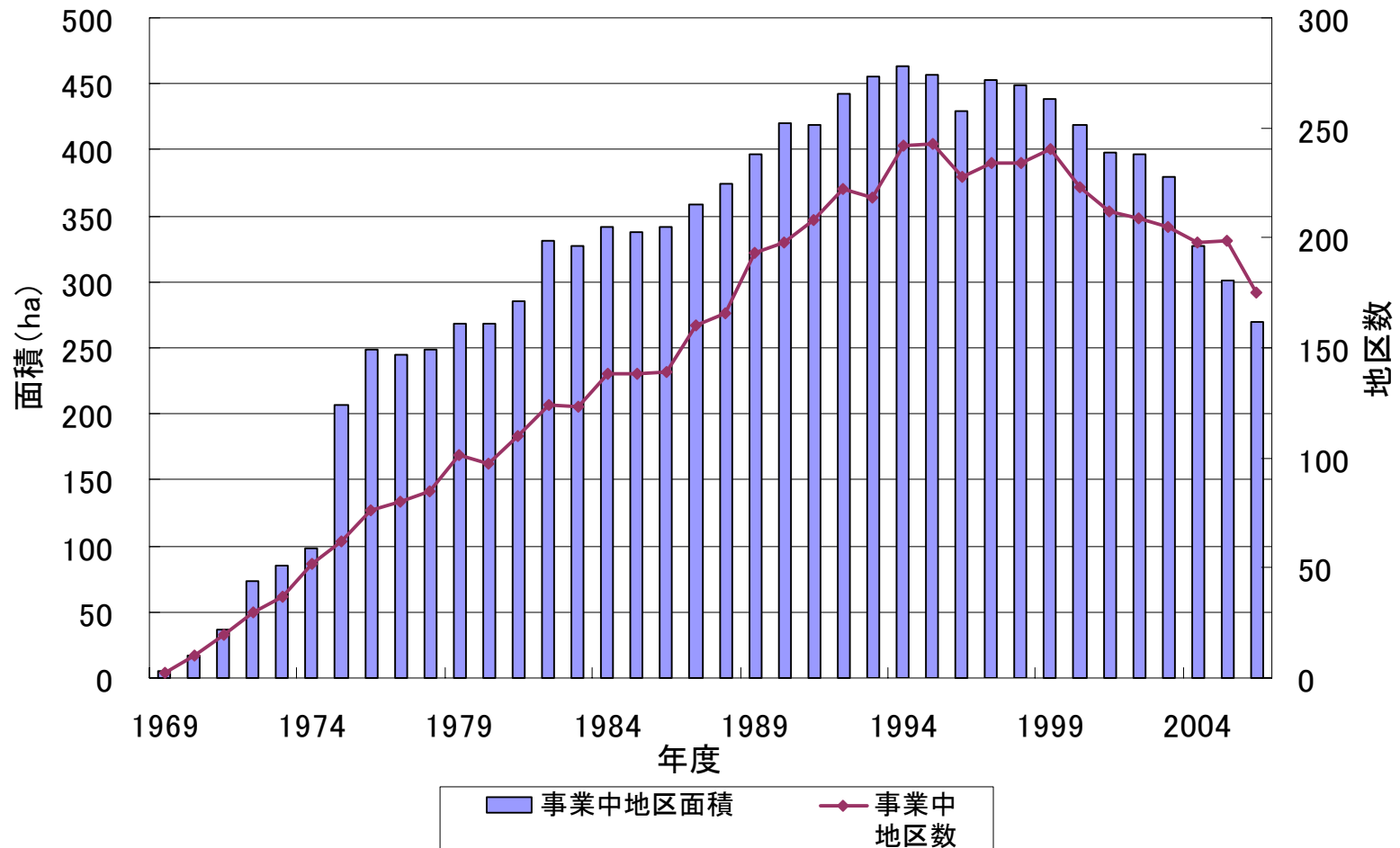
(平成19年3月31日現在)



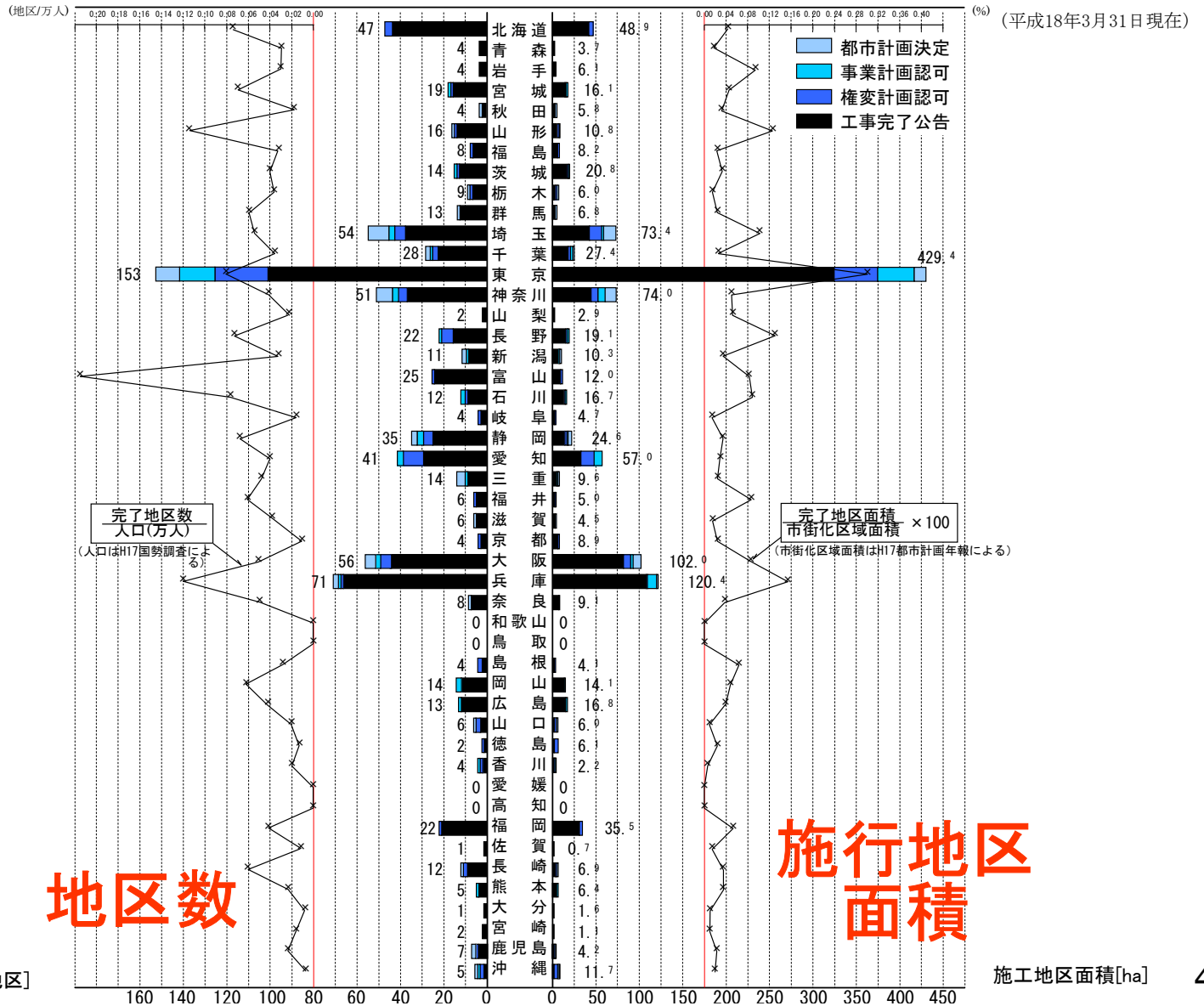
# 市街地再開発事業の実施地区数・面積の推移(年度別)

市街地再開発事業は、1994（平成6年）頃をピークに減少傾向。平成18年においては175地区、269.9haにおいて事業が実施されている。

■ 市街地再開発事業の実施地区数・面積の推移(年度別)



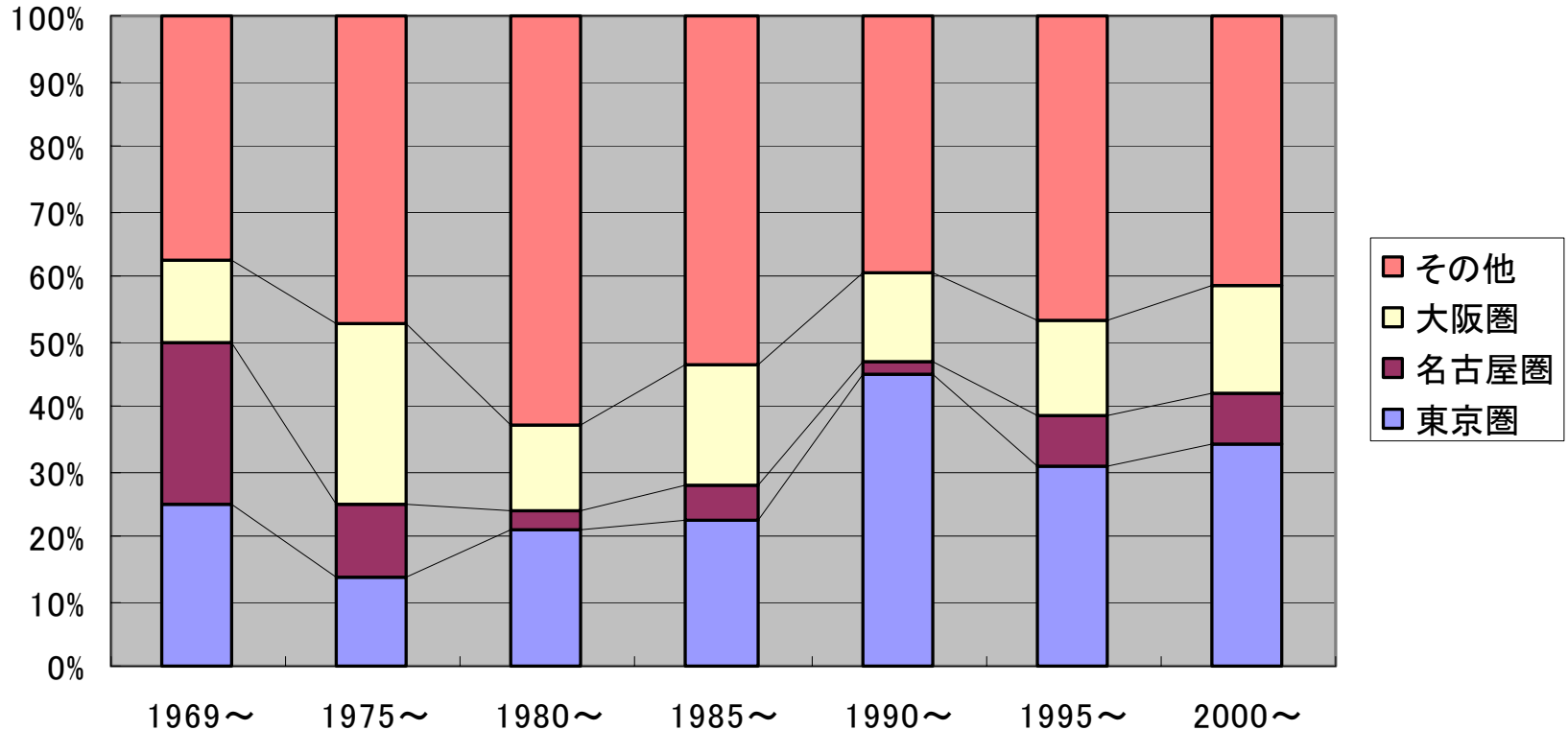
# 都道府県別事業地区数及び事業面積



# 完了地区数の推移

地方における地区数の割合が徐々に下がってきている。

三大都市圏別・市街地再開発事業の完了地区数の推移



東京圏: 東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県

名古屋圏: 愛知県・三重県

大阪圏: 大阪府・京都府・兵庫県



# 再開発のこれまでの流れ

S40年代 : 商店街近代化の核づくりとして事業展開  
大規模事業の展開(防災拠点)

S50年代: : 都心づくり、まちの顔づくりとして事業展開  
(全国で百貨店など大規模店舗の展開に呼応)

S60年代  
~平成初期まで : 規制緩和と民活ブームに乗って各地で展開  
(その後民活推進のために度重なる制度拡充)  
デベロッパー、ゼネコン主導、  
生保マネーなどの投資先としての事業企画、  
バブル期の喧騒に乗って各地で展開(業務床供給に特徴)

平成5年頃以降 : バブル崩壊に伴う不動産不況の中で各地の事業行き詰まり  
(住宅供給型以外は展開困難に)  
阪神淡路大震災後の復興事業の展開

ここ数年 : 地価下落による事業スキーム再検討  
都市再生の動きの中で大都市を中心に事業化  
一方で床需要の小さい地方都市は事業化が困難

# 市街地再開発事業のこれまでの代表的な事例

昭和40年代

## 亀戸・大島・小松川地区 第二種市街地再開発事業

江東デルタ地帯の防災拠点の一つとして、大規模避難広場・避難路等を整備するとともに、住宅・学校等の公益施設を整備することにより、安全で良好な市街地環境の形成を図る。

- ・ 施行者 : 東京都
- ・ 区域面積 : 約98.6ha
- ・ 総事業費 : 約5,565億円
- ・ 採択年度 : 昭和47年度
- ・ 事業期間 : 昭和54年度  
～平成20年度(予定)

昭和50年代

## 倉敷駅前地区 第一種市街地再開発事業

倉敷市の表玄関にふさわしい環境に改善するため、商業機能の高度化と、駅前広場の整備を行った。

- ・ 施行者 : 倉敷市
- ・ 区域面積 : 約3.03ha
- ・ 総事業費 : 約189億円
- ・ 採択年度 : 昭和46年度
- ・ 事業期間 : 昭和50年度  
～平成55年度

昭和60年代～平成初期

## 三軒茶屋・太子堂四丁目地区 第一種市街地再開発事業

重要幹線である都市計画街路の整備を行うとともに、商業業務施設、公益的施設等からなる再開発ビルを建設し、都市機能の更新を図った。

- ・ 施行者 : 組合
- ・ 区域面積 : 約1.5ha
- ・ 総事業費 : 約539億円
- ・ 採択年度 : 平成2年度
- ・ 事業期間 : 平成2年度  
～平成8年度

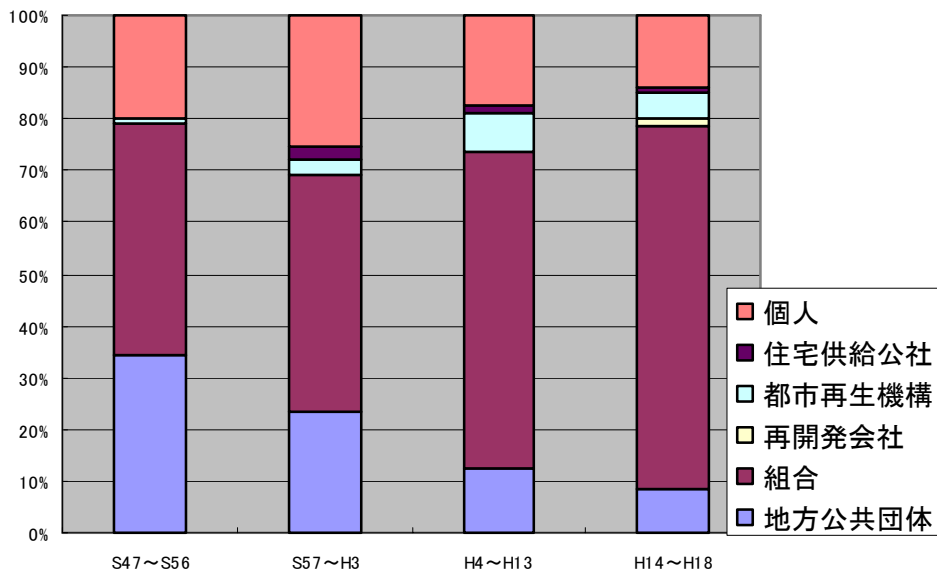
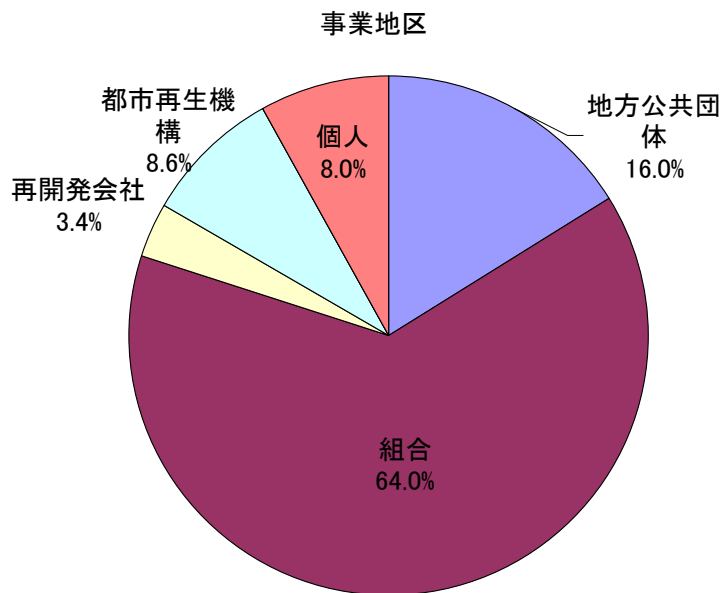


# 市街地再開発事業の施行者

近年、地方公共団体施行の割合が徐々に下がってきており、組合の割合が高まってきている。現在施行中の地区では6割強が組合施行となっている。

施行者別地区数割合(事業中175地区)  
(平成19年3月31日現在)

施行者別地区数割合(事業完了689地区)  
(平成19年3月31日現在)

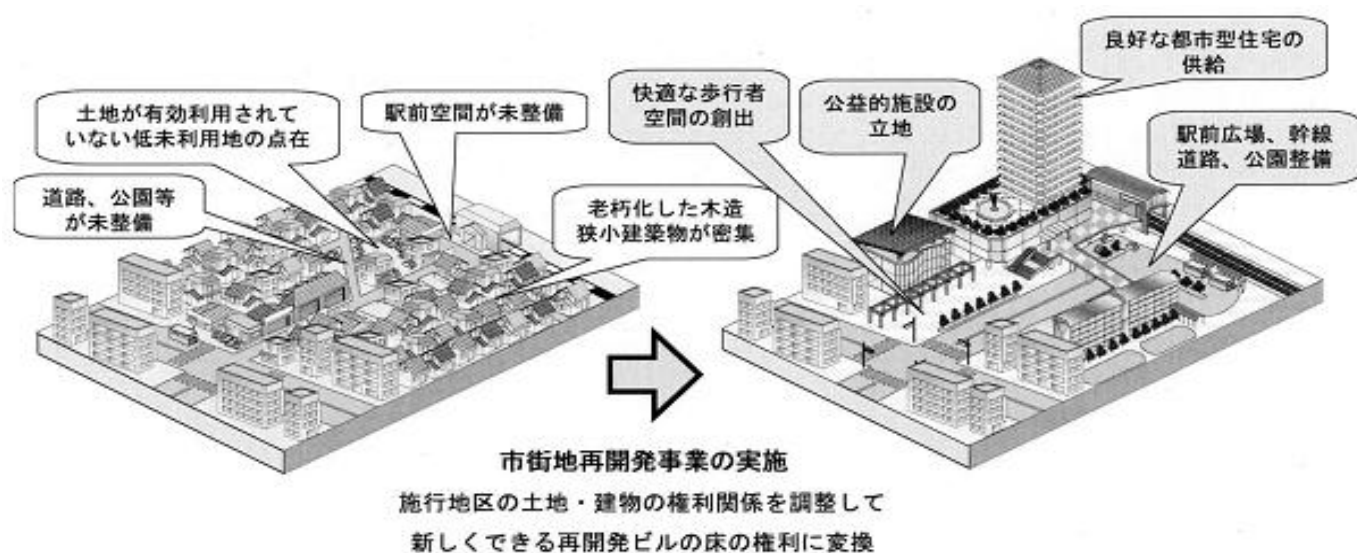


# 市街地再開発事業の平均像

市街地再開発事業の1地区当たりの平均面積は1.48haである。第二種市街地再開発事業の地区当たり平均面積が大きくなっている。

[ha]

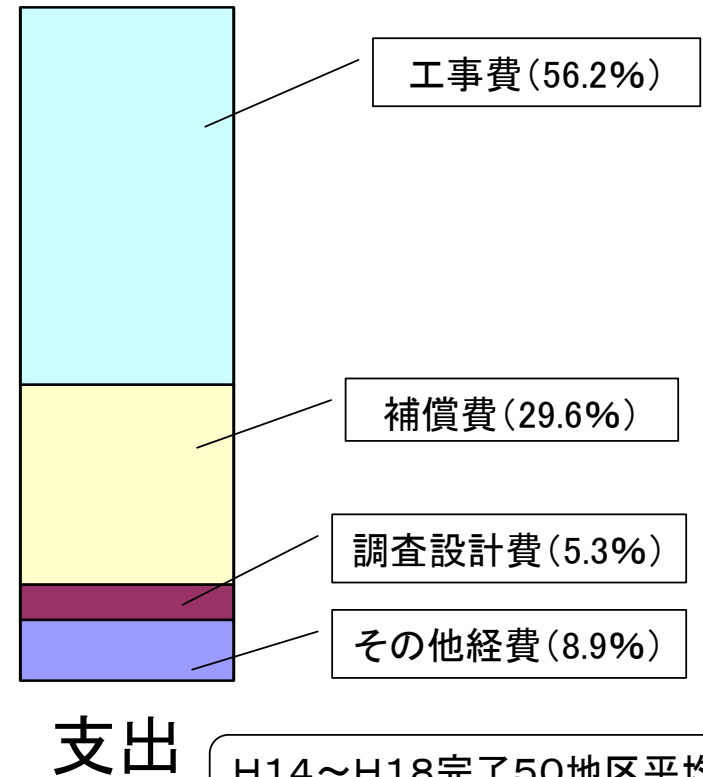
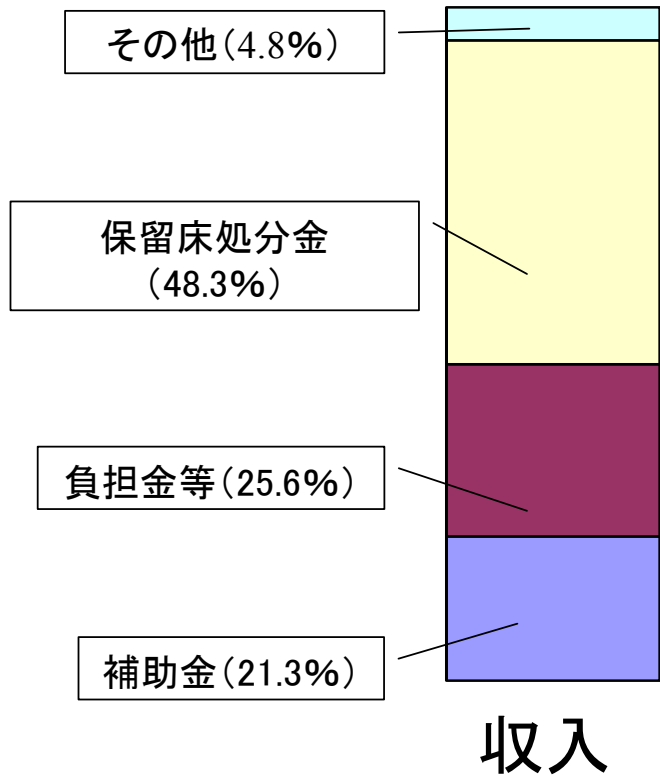
	事業 完了地区	事業中 地区	合計
第一種	1.18	1.30	1.21
第二種	12.76	3.75	8.26
全体	1.47	1.54	1.48



# 市街地再開発事業の事業収支

保留床処分金が収入の約5割を占めており、保留床処分の成否が事業成立の鍵となっている。

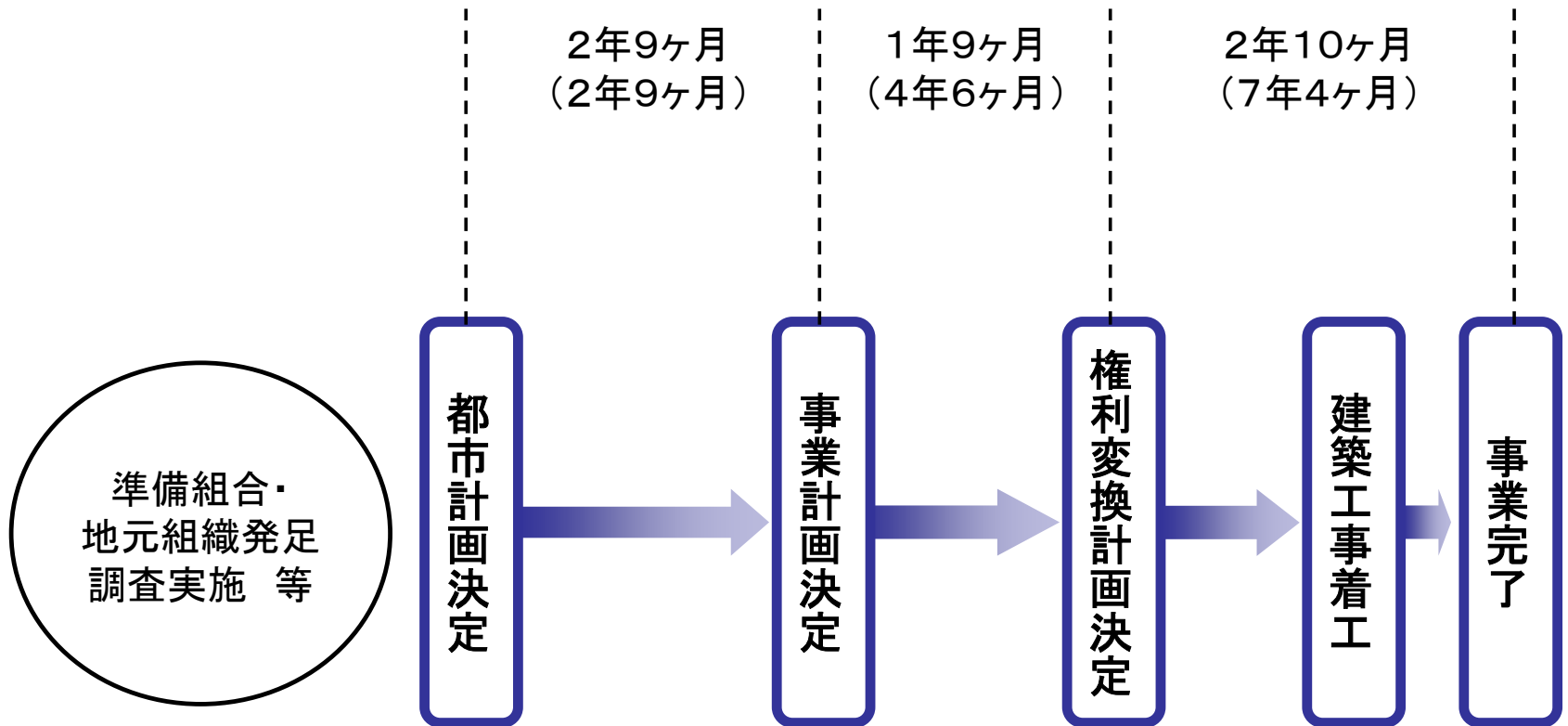
平均総事業費 23,600 百万円



H14~H18完了50地区平均  
(都市・地域整備局所管)

# 市街地再開発事業の平均事業期間

平均事業期間は7年4ヶ月



平成14年度～平成18年度に完了した地区及び工区の平均



# 市街地再開発事業の効果

## ○防災性の向上効果

- ・耐火建築物比率が1/3以下→不燃化率は100%

## ○都市構造の改善効果

- ・1地区平均169戸の住宅を整備
- ・公共施設面積は従前の約1.5倍増(25%→37%)
- ・容積率が平均約6.4倍増(90%→573%)
- ・駅前広場の整備:全国で約130箇所 全国で現在整備されている乗降客数3,000人以上の駅の駅前広場の約1/20に相当

## ○民間投資効果

- ・約165億円の工事費→国庫補助金額の約9倍の投資誘発効果

## ○税収増効果

- ・再開発に市町村が支出する補助金は、4~8年で回収可能

# 近年の主な法律改正の経緯

民間活力の活用、事業の透明性の確保、密集市街地の安全性の確保等を促進する観点から順次法律改正を実施。

年	主な法律改正
平成11年	○市街地再開発組合の設立時期の早期化
平成14年	○再開発会社を施行者に追加
平成15年	○防災街区整備事業の創設(密集市街地整備法の改正)
平成17年	○市街地再開発組合における決算関係書類の透明化等
平成19年	○第二種市街地再開発事業及び防災街区整備事業の施行要件の緩和

# 都市再開発の課題と取り組み

## (1) 都市再生の推進

近年の急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、都市の再生の拠点として、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進する必要がある。

### <環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業（東京都港区）>

本地区は、立体道路制度を活用して、環状第2号線（新橋～虎ノ門）とその周辺を含めた市街地の整備を行い、都心部の交通渋滞を緩和するとともに、臨海部を含めた開発を誘発して、都市構造を再編・誘導する。

- ・ 施行者 : 東京都
- ・ 区域面積 : 約8.0ha
- ・ 総事業費 : 約1,655億円
- ・ 事業期間 : 平成14年度～平成23年度（予定）

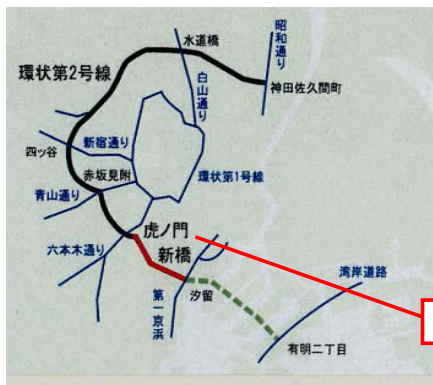


図 周辺道路整備の状況

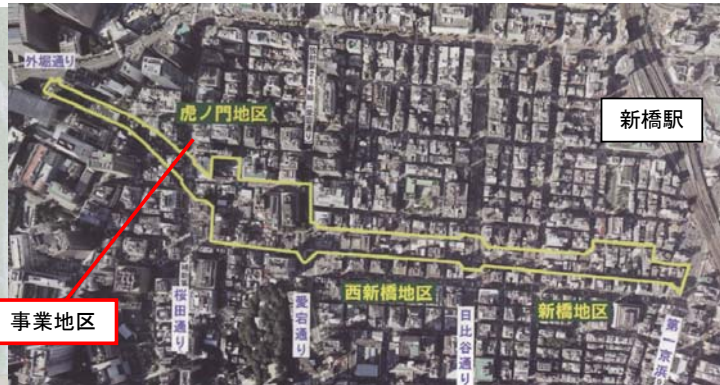


図 事業地区周辺図



図 完成イメージ

# 都市再開発の課題と取り組み

## (2) 密集市街地対策

平成23年度までに重点密集市街地（全国8,000ha）の最低限の安全性を確保するため、密集市街地整備のさらなる加速化が求められている。

### < 曳舟駅周辺の市街地再開発事業（東京都墨田区） >

本地区は、周囲を重点密集市街地に囲まれた地域であり、道路や公園等の都市基盤が未整備で、木造住宅も密集するなど、災害危険性が高い状況にある。このため、京成押上線の立体化事業にあわせて、市街地再開発事業を連鎖的かつ一体的に行い、広域的な防災性の向上を図る。

- ・ 施行者・区域面積：
  - 曳舟駅前地区：都市再生機構（事業中）約2.8ha
  - 京成曳舟駅前東第一地区：組合（完了）約0.38ha
  - 京成曳舟駅前東第二南地区：組合（予定）約0.52ha

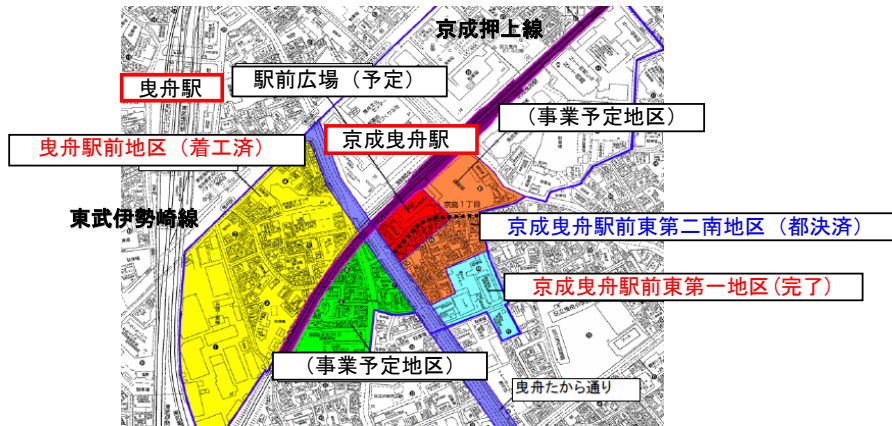


図 曳舟駅・京成曳舟駅周辺地区 事業計画図



図 曳舟駅前地区 完成イメージ



# 都市再開発の課題と取り組み

## (3) 震災復興

阪神・淡路大震災等の震災により被害を受けた地区の早急な復興が求められている。

### <六甲道駅南地区第二種市街地再開発事業（兵庫県神戸市）>

本地区は、老朽化した家屋が数多く混在する密集市街地で、平成7年1月の兵庫県南部地震によって甚大な被害を受けた。このため、震災復興事業として、防災拠点機能を備えた公園等の公共施設や防災性に優れた施設建築物を整備し、都市の防災性の向上を図った。

- ・ 施行者 : 神戸市
- ・ 区域面積 : 約5.9ha
- ・ 総事業費 : 約901億円
- ・ 事業期間 : 平成6年度～平成17年度



図 神戸市周辺地区図



図 地区周辺の被災状況

※ 地区内の建物276棟のうち、160棟（58%）が全壊、20棟（7%）が半壊した。

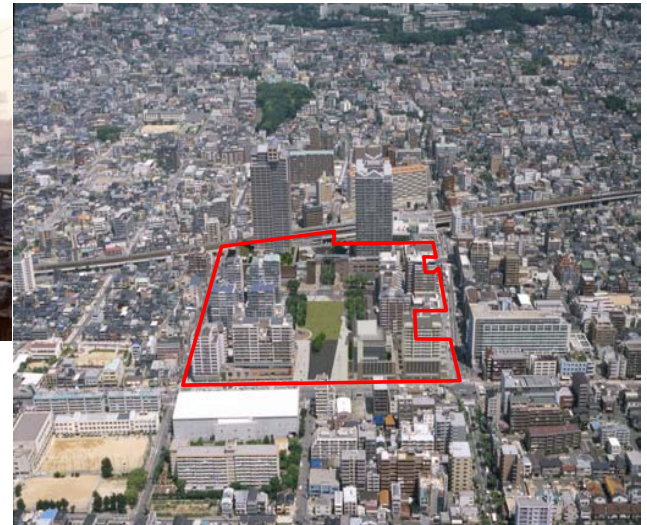


図 事業完了後の地区の状況

# 都市再開発の課題と取り組み

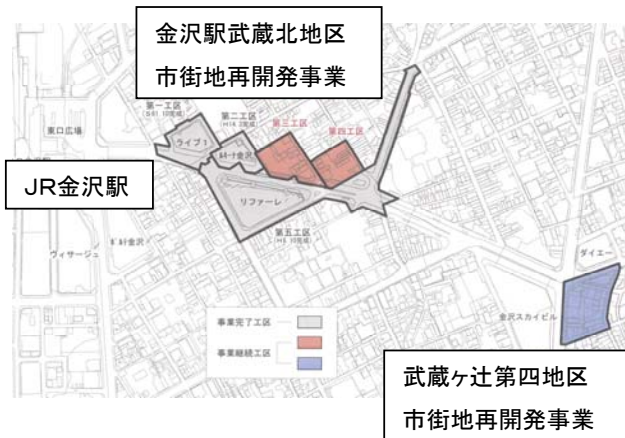
## (4) 地方都市の活性化

現在、全国の地方都市等においては、公益施設や商業施設等の都市機能の郊外への流出と、中心市街地における魅力ある施設の欠如、空き店舗や空き地の増加といった問題が発生しており、中心市街地の活性化が喫緊の課題となっている。

### (ア) 中心市街地の活性化

＜武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発事業第一種市街地再開発事業（石川県金沢市）＞

市場の雰囲気や「近江町らしさ」を継承することを目的に、建物内にアーケードを設け、金沢の食文化の情報発信基地として再生し、集客力の向上を図る。



金沢市の中心市街地における連鎖的な再開発



イメージパース



武蔵ヶ辻第四地区

市場の雰囲気を残した再整備イメージ



# 都市再開発の課題と取り組み

## (4) 地方都市の活性化

### ○暮らし・にぎわい再生事業（平成18年度創設）の活用

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。



# 都市再開発の課題と取り組み

## (4) 地方都市の活性化

### (イ) 身の丈型の再開発

〈田原中央地区第一種市街地再開発事業（愛知県田原市）〉

当該地区は、それぞれ第Ⅰ街区400%、第Ⅱ街区200%の容積率が指定されている。事業完了後の容積率は162%と地域の実態等に即し、容積の極大を図ることなく「身の丈にあった」再開発事業を施行した。



図 事業完了後の地区の状況

表 事業地区データ

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 棟	第Ⅰ街区			第Ⅱ街区	合計
	複合棟	業務棟1	業務棟2	権利者棟	
延べ面積(㎡)	14,733	686	456	298	16,042
<b>容積率(%)</b>	<b>168</b>	<b>116</b>	<b>148</b>	<b>100</b>	<b>162</b>

# 都市再開発の課題と取り組み

## (4) 地方都市の活性化

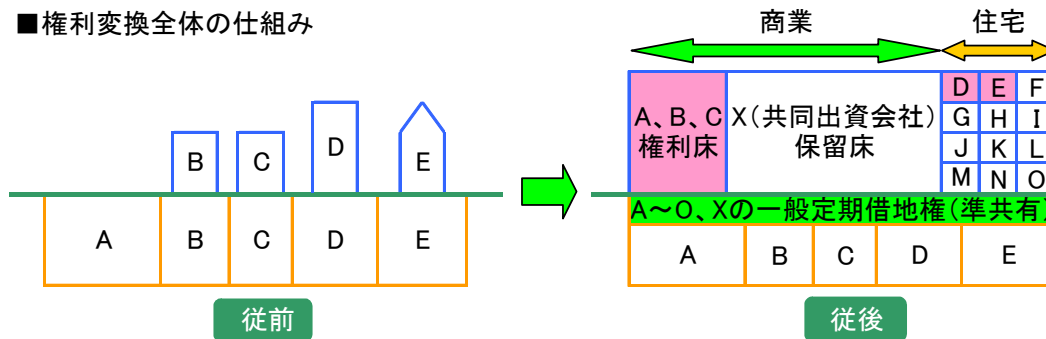
### (ウ) 賃貸運営型市街地再開発事業の活用

＜高松丸亀町商店街A街区地区第一種市街地再開発事業（香川県高松市）＞

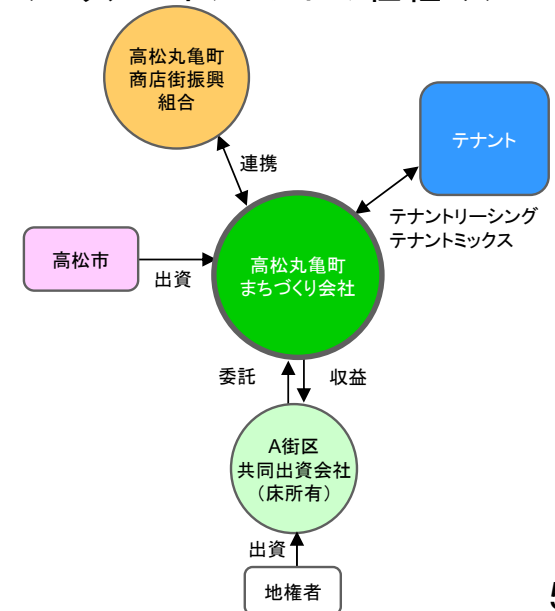
- ・ 定期借地権を活用して、事業コストを縮減
- ・ 土地所有者とは別の意欲ある事業者が土地を利用
- ・ 土地や地上権を取得しないことによる床価格の低減
- ・ まちづくり会社による再開発ビルの一体的管理と周辺商店街を含めたタウンマネジメントを展開

### ＜定期借地権活用の仕組み＞

#### ■ 権利変換全体の仕組み



### ＜エリアマネジメントの仕組み＞



# 都市再開発の課題と取り組み

## (5) 再開発ビルの再生

- 築後相当年数を経過した再開発ビルにおいて、百貨店やホテル等のテナントが撤退する事例が発生。
- 地域の顔となる駅前の再開発ビル等における空き床の長期化は、都市イメージの低下、投資の抑制等、地域の活性化に悪影響。
- 地域の活力の維持のためには、再開発ビルの既存ストックを適切に維持運営することに加えて、リフォームやコンバージョン、再々開発等も積極的に推進する必要。

### ■ 老朽化する再開発ストックの増加

築30年以上経過している再開発ビル等(昭和52年までに建設)は、350地区を超えており、今後10年で500地区に達する見込み。

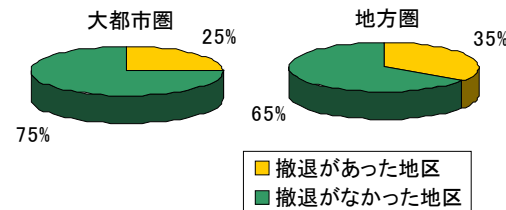
築30年以上経過している地区数	現在 10年後	
	防災建築街区造成事業	328
市街地改造事業	11	15
市街地再開発事業	20	178
合計	359	522

- ※ 建替等による滅失は考慮していない。
- ※ 防災建築街区造成事業、市街地改造事業は市街地再開発事業の前身の事業。

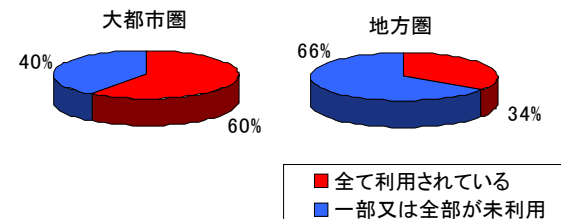
### ■ 再開発ビルにおけるテナントの撤退

再開発ビルの管理主体へのアンケート調査によると、地方圏では約35%の地区でキーテナントの撤退が発生。

(出典: 全国市街地再開発協会)



撤退があった地区のうち、地方圏では約66%の地区で空き床が残っている。



# 都市再開発の課題と取り組み

## (5) 再開発ビルの再生

### ○再開発ビルストックの再生の先導的事例

#### 再開発ビルのリニューアル

○空きビルとなった再開発ビルの改修の例(岡山県倉敷市)



・暮らし・にぎわい再生事業によって、空きビルとなっている再開発ビルを大規模リニューアル。  
・旧来型の商業施設を時代のニーズに合った新たな商業施設に転換。

#### 再開発ビルのコンバージョン

○百貨店の教育施設等への用途変更の例(和歌山県和歌山市)



百貨店等



大学関連施設  
博物館  
文化教室等

・核テナントであった百貨店の撤退によって空きビルとなった再開発ビルを暮らし・にぎわい再生事業によってコンバージョン。  
・教育・商業等の多機能を有した複合施設として再生。

#### 再開発ビルの再々開発

○再開発ビルを含めた再開発の例(広島県福山市)



昭和39年 防災建築街区造成事業により再開発ビル建設



空き床の増加



平成17年 市街地再開発事業認可

・再々開発によって、商業機能の強化や都市型住宅の整備を行う。  
・先導型再開発緊急促進事業を活用し、バリアフリーや省エネ等に配慮した施設を整備。



# 都市再開発の課題と取り組み

## (6) 証券化手法を活用した再開発

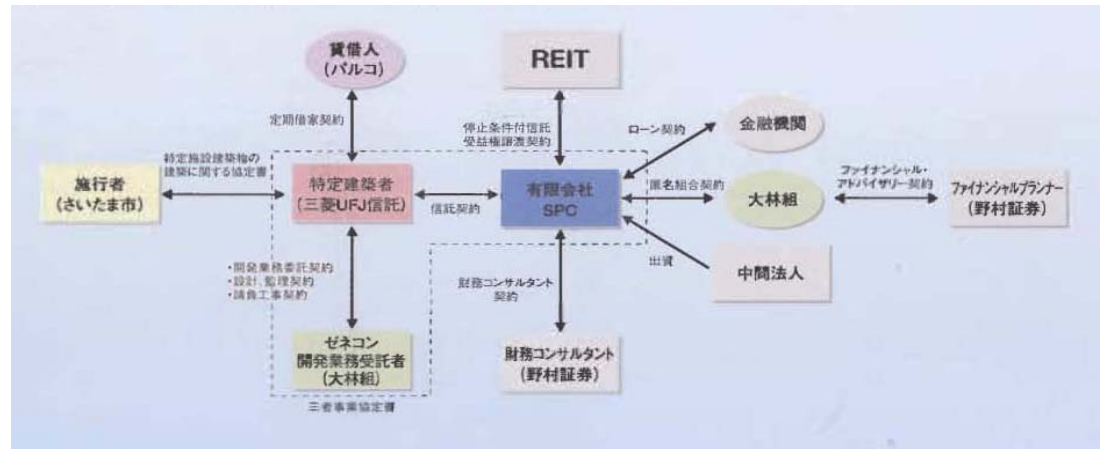
不動産のオフバランス志向や不動産開発における資金調達の多様化傾向が強まっており、証券化手法等による資金調達を活用した民間事業者の参画に際して、円滑に事業を推進。

### <浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業（埼玉県さいたま市）>

さいたま市の中心地区としての機能回復と形成を目的として、第二種市街地再開発事業により駅前広場、周辺街路等の公共施設と施設建築物の総合的、一体的な整備を図る。



完成パース



証券化手法のスキーム