

# 背景と課題の方向性

---

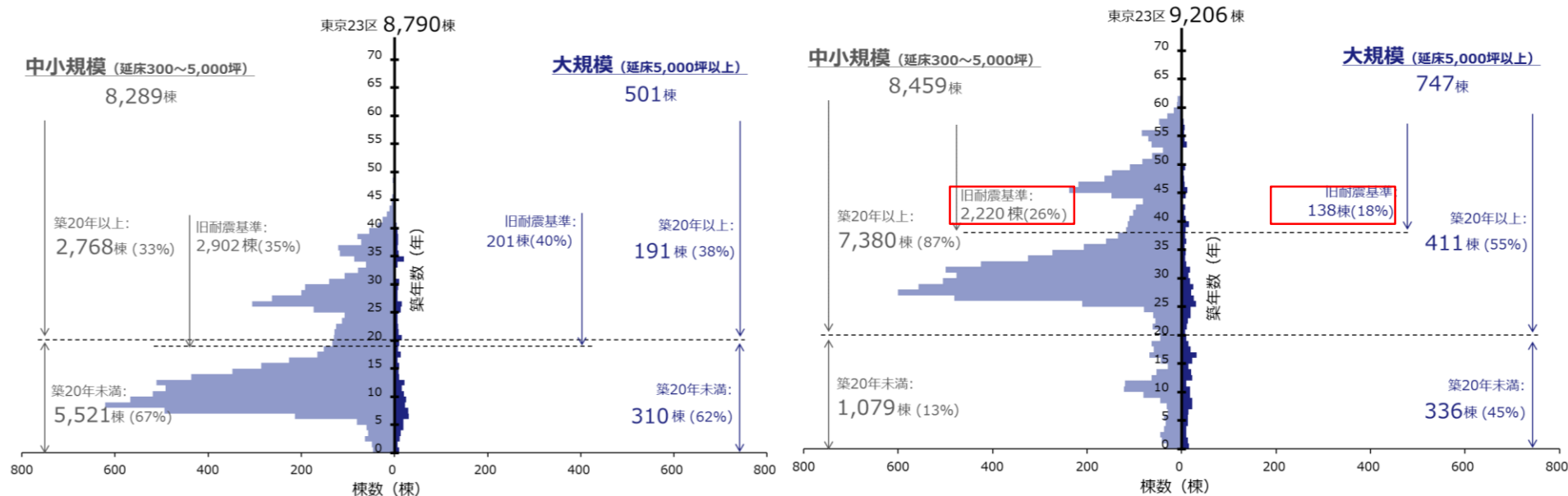
# 老朽化・陳腐化した建物ストックの増加

## 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。

### 2000年

### 2019年



※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と

# 老朽化・陳腐化した建物ストックの増加

## 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

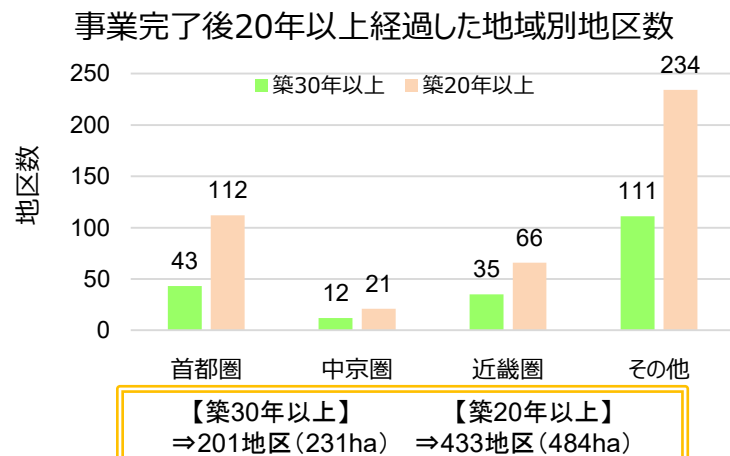
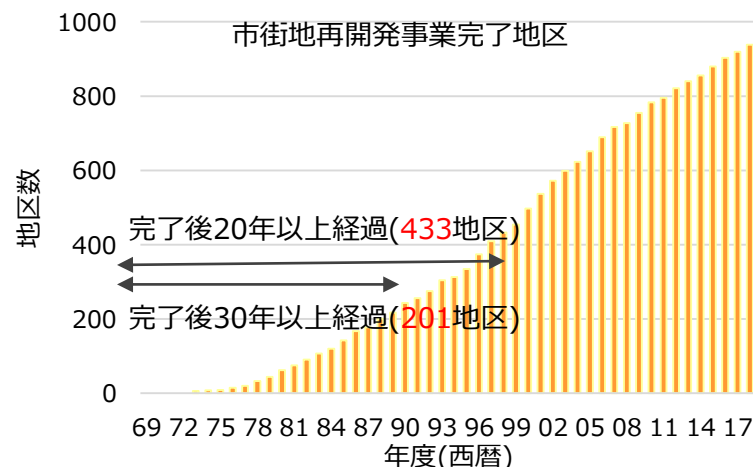
#### 【公共施設の整備と関連する市街地整備】

- 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



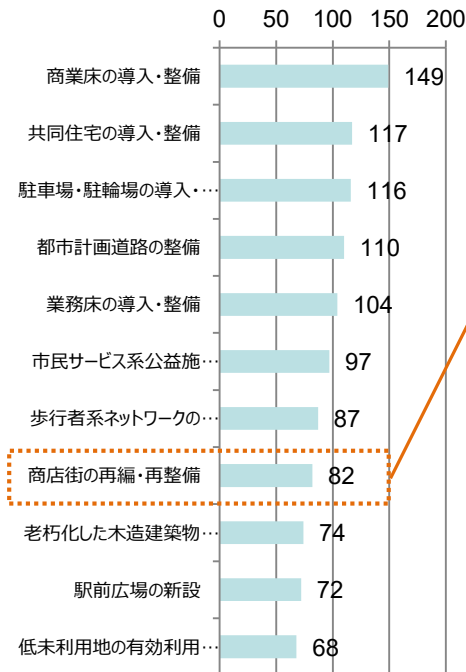
# 老朽化・陳腐化した建物ストックの更新ニーズ

## 既に整備された施設等の更新ニーズの高まり

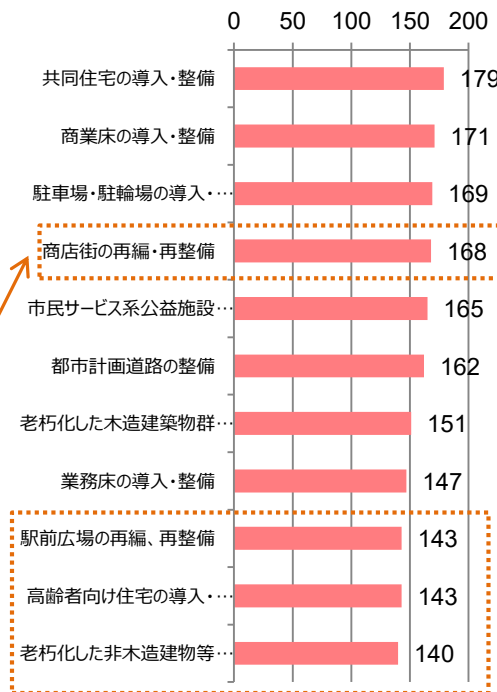
- 今後再開発事業等を必要とする目的・課題としては、商店街・駅前広場の再編・再整備、高齢者向け住宅の導入・整備、老朽化した非木造建物等の更新が増加している。

### ■ 再開発事業等を必要とする目的・課題（自治体回答）

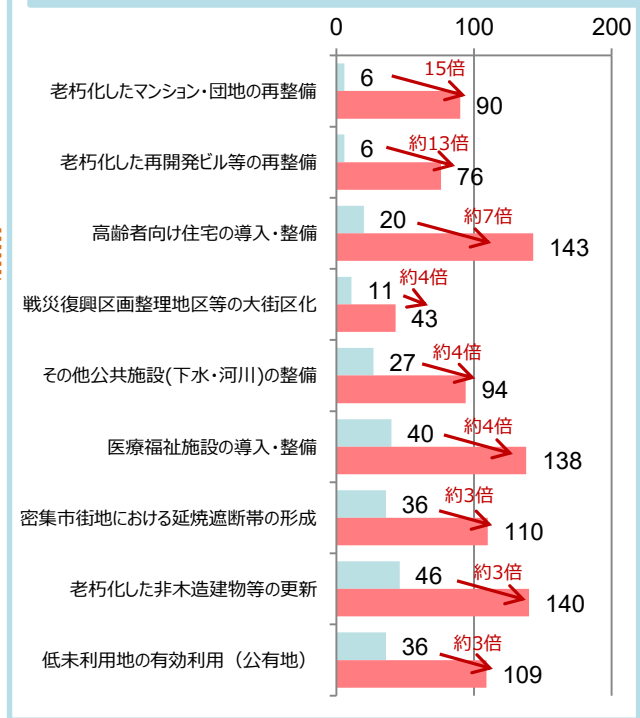
【従来の目的・課題（n = 208）】



【今後の目的・課題（n = 770）】



従来に比べて著しく増加する今後の目的・課題



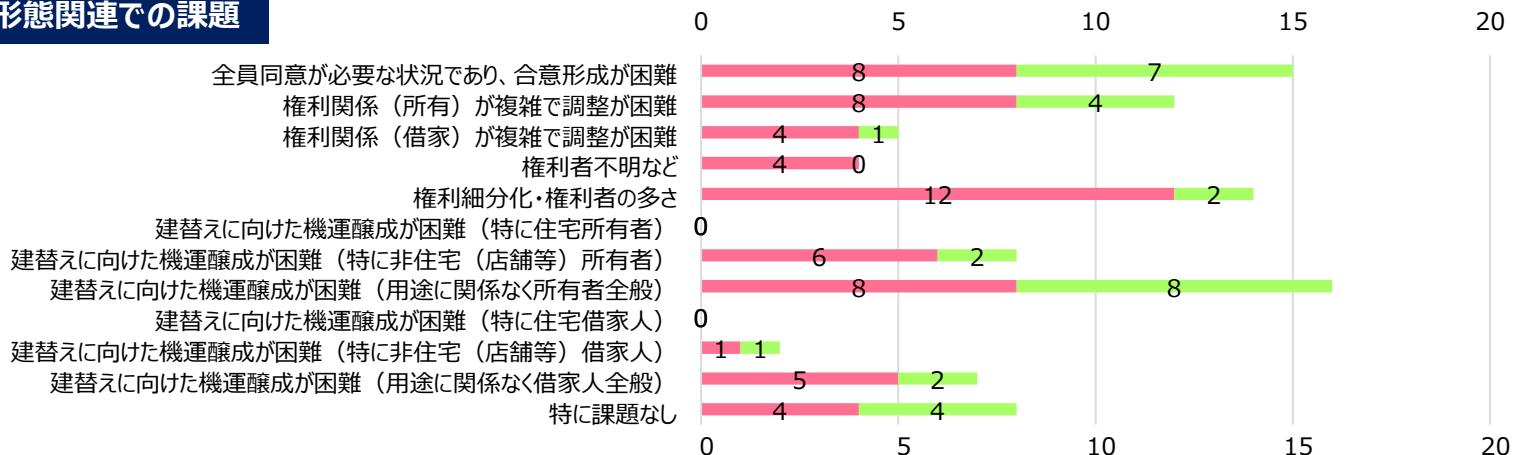
※H26国土交通省調査による

→老朽化・陳腐化したストックが増加しており、その更新が課題として認識されている。

# 老朽化した再開発ビルの更新における課題

- 権利者合意形成・権利形態関連の課題は、特に大都市の回答が多い。「全員同意が必要な状況であり、合意形成が困難」や「建替えに向けた機運醸成が困難（用途に関係なく所有者全般）」については、地方圏でも回答が多い。
- 事業成立性の課題は地方圏で回答が多い傾向がある。

## 権利者合意形成・権利形態関連での課題

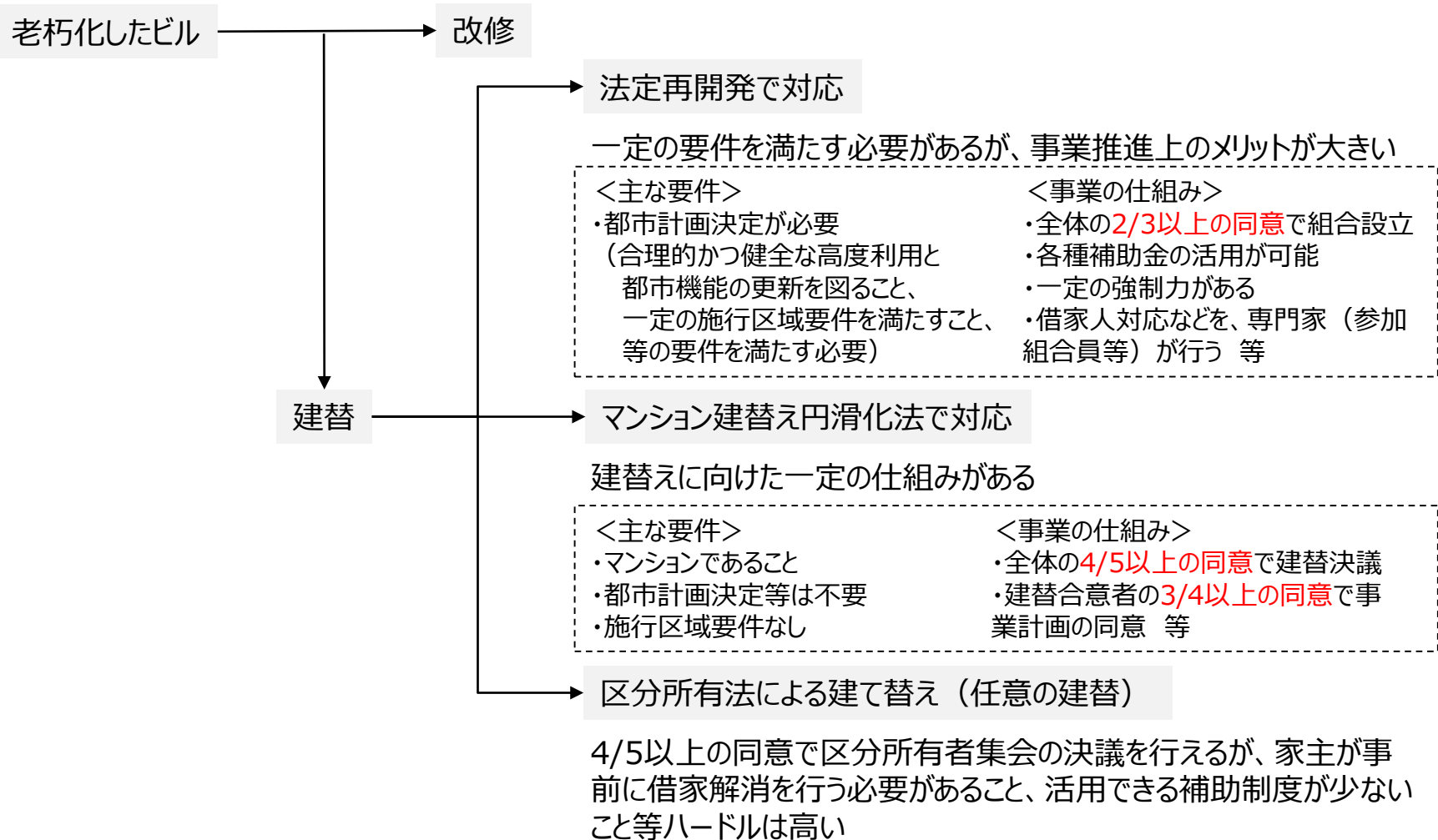


## 事業成立性の課題



※R1国交省調査による（自治体が回答）

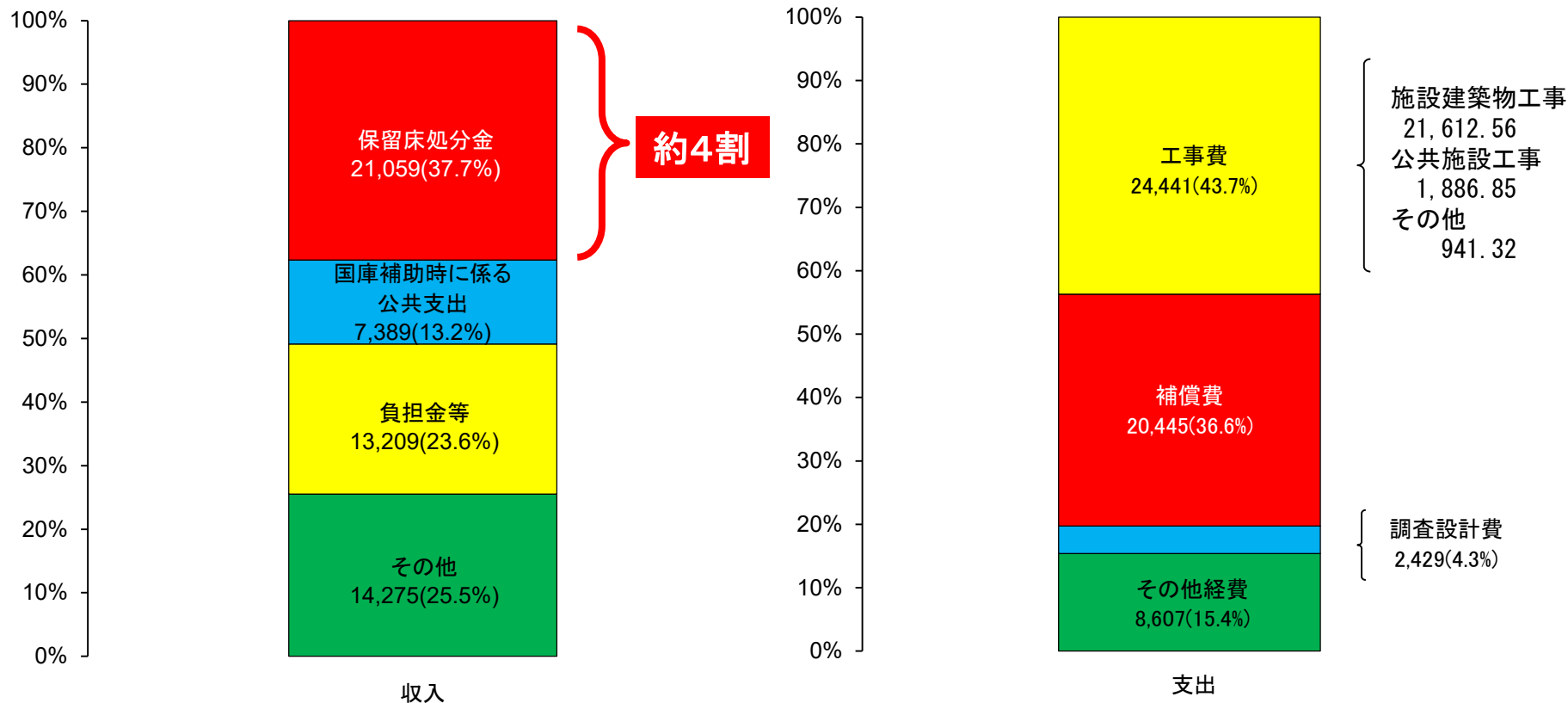
○ 老朽化したビルの建替えにおける各種制度の要件や仕組みの概要は下記の通り。



→老朽化・陳腐化したビルの更新方法として、再開発法によらない建替を行う場合には、合意形成や資金確保のハードルがより高くなる。

## 保留床処分に依存する従来の再開発の収支

- 保留床処分金は事業収入の約4割を占めており、保留床処分の成否が事業成立の鍵  
(総事業費55,932百万円)



※H26～H30完了26地区平均(都市局所管)

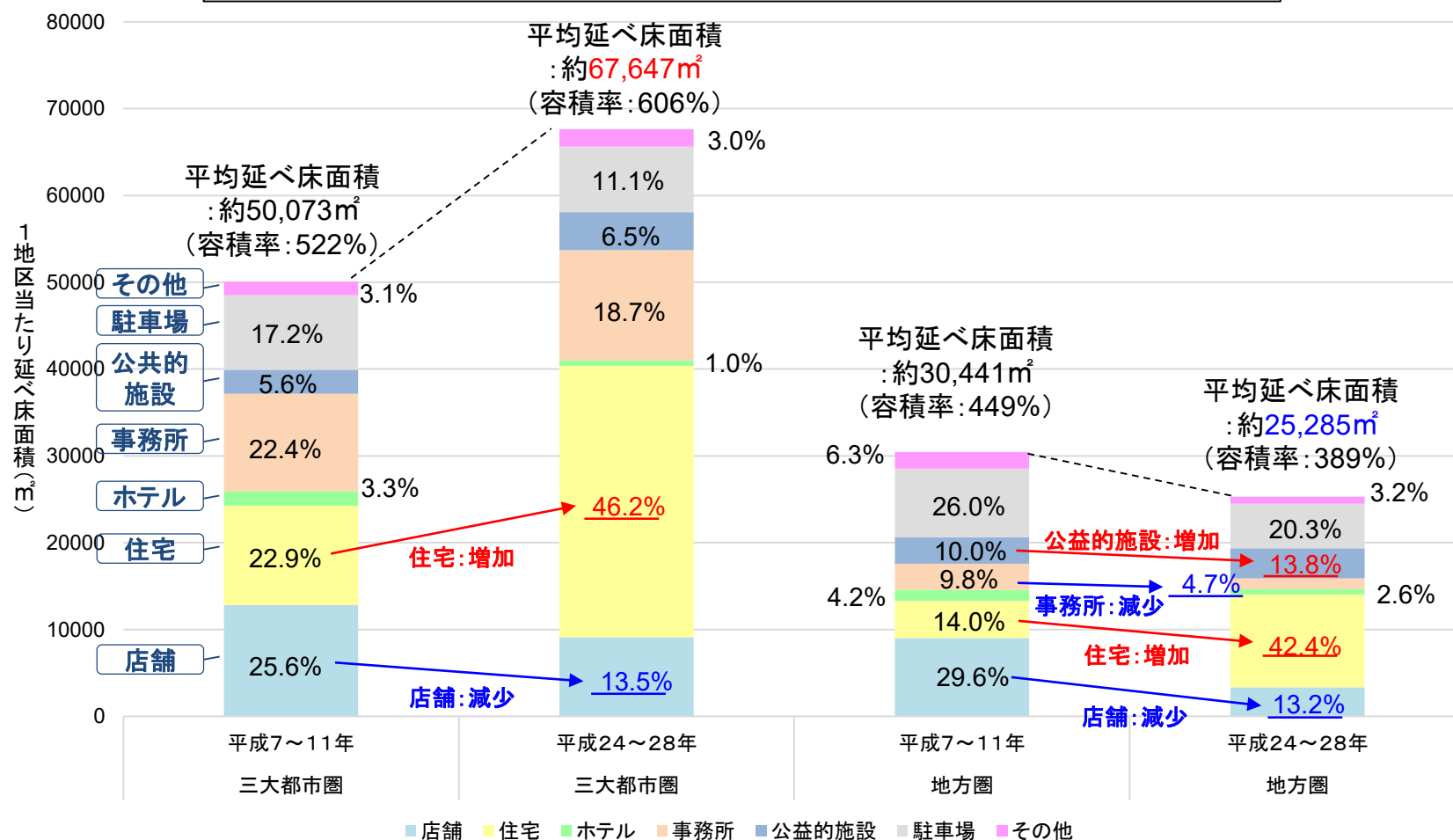
→大都市など、既に容積を使い切っている場合には、保留床を積み増し収支を確保することが困難。

# 事業成立に関する課題（ニーズの変化）

## 事業ニーズ（規模及び用途）の傾向

- 三大都市圏、地方圏いずれにおいても店舗が減少し住宅が増加。また地方圏では事務所が減少し、公共的施設が増加するなど事業ニーズに応じて用途構成が変化している。
- 地方圏においては、全体的に床のニーズが減退してきている。

再開発事業実施地区における延べ床面積・用途の状況（1地区当たり平均）





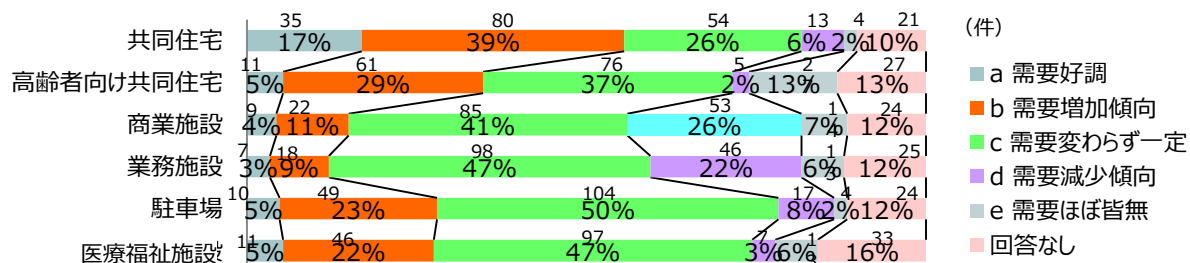
# 事業成立に関する課題（ニーズの変化）

## 事業ニーズ（規模及び用途）の傾向

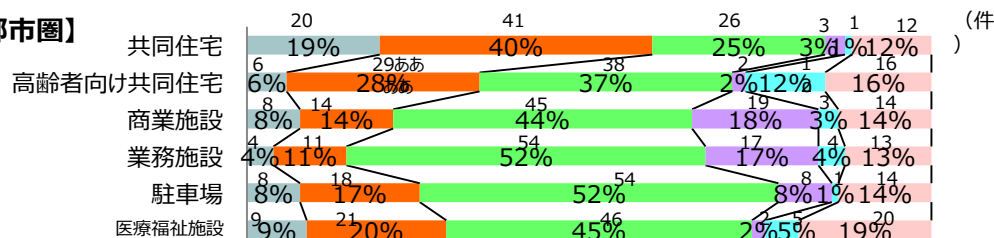
- 約3割の地方公共団体は商業・業務施設に関する需要が減少傾向・ほぼ皆無と認識。特に地方圏において顕著であり、商業・業務施設を中心とする再開発事業等が減少していることを裏付けている。

### ■ 民間マーケットの状況（住宅、商業、業務、駐車場、医療福祉）

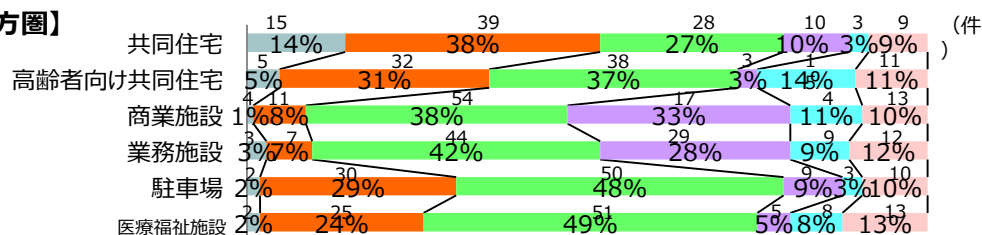
（人口10万人以上の市区町村（n = 207））



### 【大都市圏】



### 【地方圏】

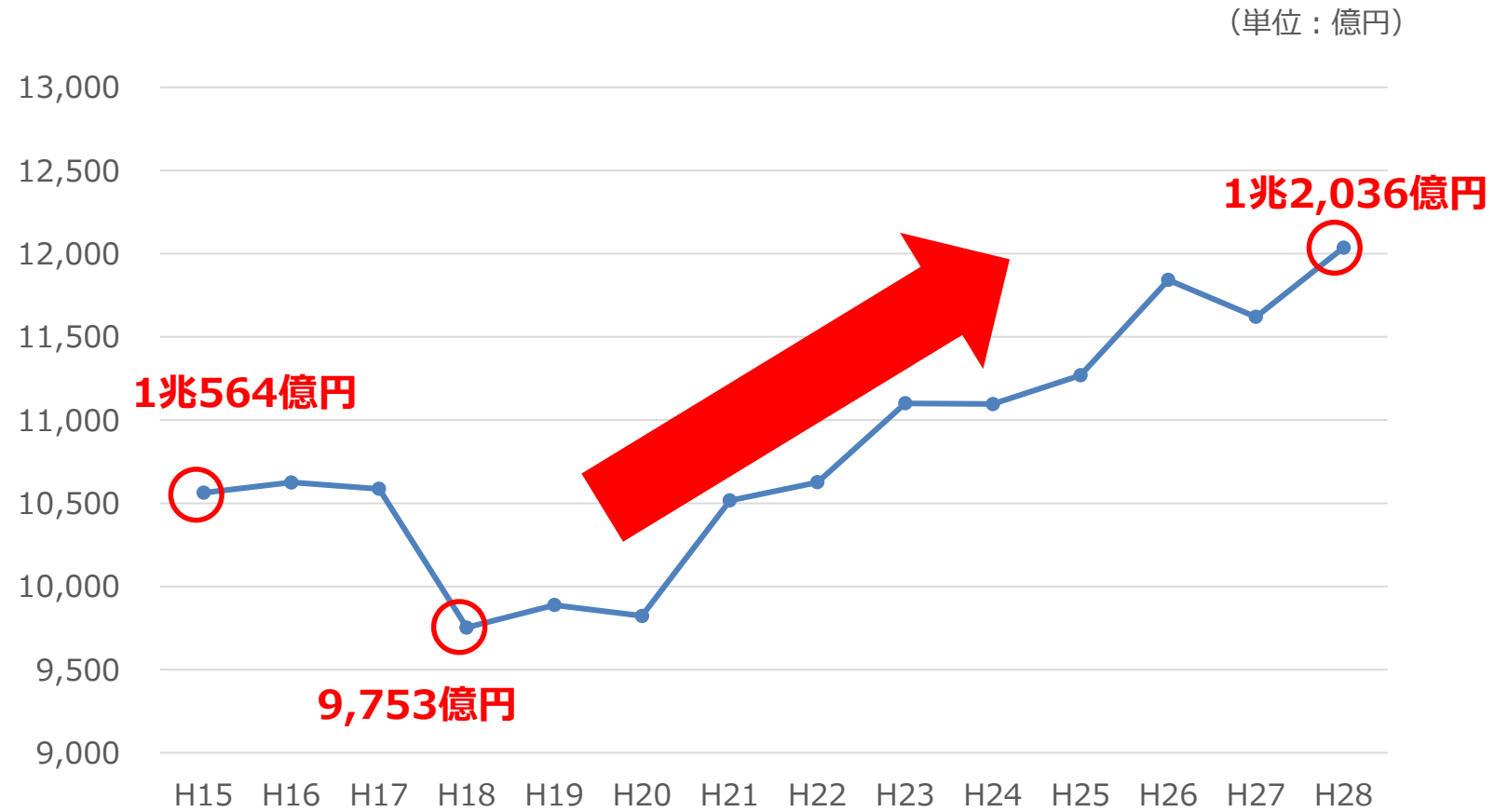


※H26国土交通省調査による

→床のニーズ（地方では特に商業床のニーズ）が減退しており、再開発事業に際しての事業成立性の課題が大きくなっている

## 維持補修費の増加（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。



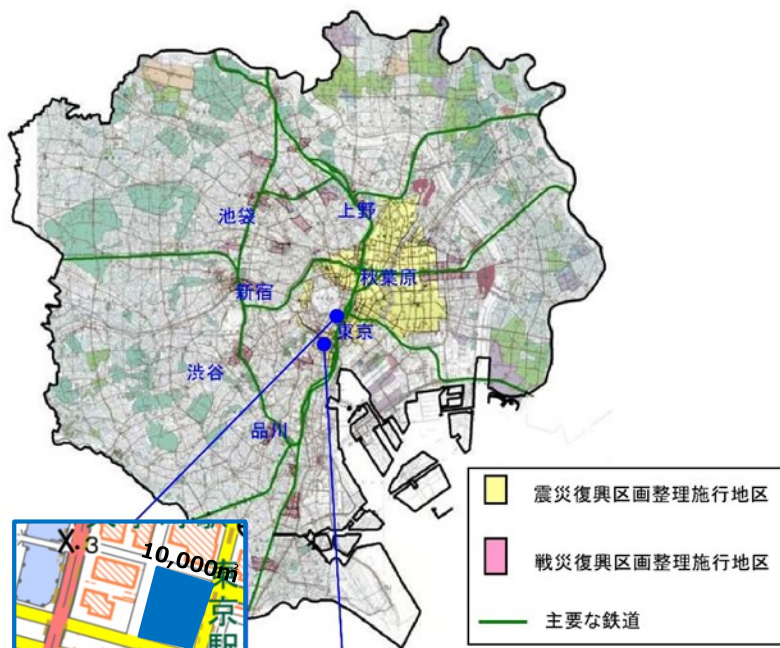
出典：総務省「地方財政統計年報」を基に国土交通省都市局作成

→補助等の支援に際して、自治体の財政上の制約は、大きくなってきている。

## 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か。

【東京都(区部)での震災・戦災復興事業の状況】

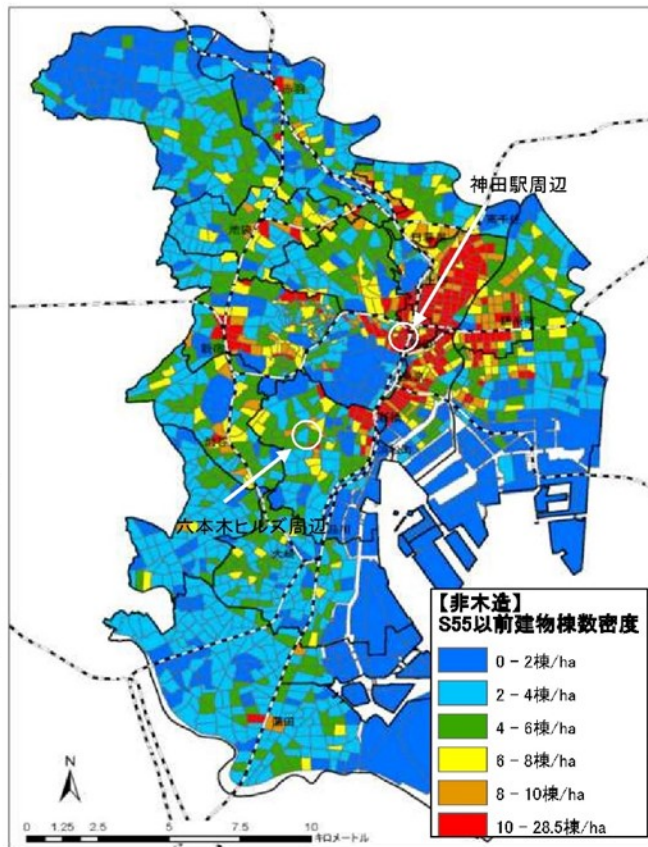


出典：国土地理院



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

# 敷地利用ニーズの多様化

- 建物の更新を行いたいニーズと存置するニーズが混在している場合がある。

不整形な敷地に建つ高度利用された業務・商業ビル



歴史的な建物が市街地に点在

→それぞれのニーズに対応するため、建物整備と一体的な敷地再編が求められる。

- 高度利用のニーズのないアーケード商店街と、高機能オフィスの需要のある幹線道路沿いのオフィス地区など、容積活用ニーズの異なる地区が併存している。



※いずれも用途地域は  
商業地域  
(容積率600  
~700%)

オフィス地区

アーケード商店街

→それぞれの地区のニーズに対応し、効果的に容積を活用するため、柔軟に容積融通を行うことが考えられる

## 1. 老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新

### 建替(個別建替・共同建替)における課題

- ・権利者の合意形成の円滑化
- ・事業成立性の確保
- ・法定再開発適用の柔軟化

### 既存ストックの活用における課題

- ・活用の前提としての耐震化
- ・面的開発(再開発)と既存ストック活用の共存

## 2. 敷地利用ニーズの多様化への対応

### 利用意向に応じた敷地利用・敷地再編への対応

- ・建物整備と一体的な敷地再編
- ・敷地ベースでの柔軟な再編

### 容積融通の柔軟化への対応

- ・事業の区域を越えた容積の融通