

# 都市再生の課題と取り組み (改訂版)

2009年6月



国土交通省

# 目 次

1. 都市機構を取り巻く状況
  - 1 都市機構の都市再生事業への取り組み
  - 2 都市機構の都市再生事業実施基準の概要
  - 3 事業採算性の判断基準
  - 4 都市機構の技術力
  - 5 規制改革会議第3次答申
2. 都市再生の動き
  - 1 都市再生の意義
  - 2 「国際競争力の強化」 「稚内から石垣まで」
  - 3 都市再生プロジェクト
  - 4 都市再生緊急整備地域
3. 地方公共団体の現状
  - 1 財政状況
  - 2 人材の現状
  - 3 S県A市の事例
4. 民間都市開発の現状
  - 1 商業不動産に対する資金の流れと変化
  - 2 不動産関連の金融の困難化と実体経済への影響
  - 3 地価動向
5. 大都市地域の都市再生
  - 1 大都市における国際競争力の低下
  - 2 投資対象としての東京
  - 3 都市再生緊急整備地域内の都市再生機構の取組
  - 4 国際金融拠点の整備(都市再生機構の取組事例)
  - 5 官公庁施設のPFI事業(都市再生機構の取組事例)
  - 6 未来の知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)の形成
  - 7 民間による取組事例(東京ミッドタウン)
  - 8 地方自治体による取組事例(秋葉原地区)
  - 9 民間との役割分担(豊洲二・三丁目地区)
6. 地方の都市再生
  - 1 地方の中心市街地の現状
  - 2 中心市街地活性化の必要性と課題
  - 3 都市再生機構の取組
7. 防災性の向上
  - 1 大地震に対する脆弱性
  - 2 密集市街地の残存
  - 3 密集市街地整備の必要性
  - 4 密集市街地整備の課題と改善の見通し
  - 5 防災環境軸の未整備
  - 6 都市再生機構の取組
  - 7 密集市街地整備の効果(曳舟駅周辺地区について)
8. 喫緊の都市再生の課題
  - 1 都市再生に不可欠な公共施設整備の促進
  - 2 超長期的(段階的・連鎖的)な街区再編
  - 3 ブラウンフィールド問題
  - 4 集約型都市構造を支える交通結節点の整備・改善
  - 5 広域根幹的事業と一体となった市街地の整備
  - 6 米軍基地跡地利用
  - 7 震災復興
  - 8 大都市圏再編に資する郊外再生
  - 9 コンパクトシティの実現



# 1. 都市機構を取り巻く状況

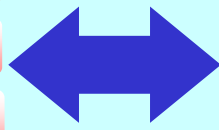
# 1 - 1 . 都市再生の動き ~ 都市再生機構の都市再生事業への取組 ~

機構は、21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。

中期目標(平成21年2月27日策定)より抜粋

- 都市再生プロジェクト
- 大規模工場跡地等の土地利用転換
- 地方都市等の賑わい創出やまちなか居住推進
- 防災上危険な密集市街地の整備改善 等

国家的なプロジェクト  
社会経済情勢の変化に  
対応した都市構造への転換  
地域の活性化に資するまちづくり  
国民の生命・財産の  
安全・安心の確保



政策的な必要性が高い都市再生事業を、民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら推進

**民間事業者**

多数の権利者の権利調整が困難  
事業の収益性が低く、懐妊期間が長い  
事業が長期化するなど内在リスクが大きい

**地方公共団体**

ノウハウの不足  
人員、組織の不足  
財政事情

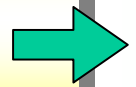
**都市再生機構**

国の政策実施機関としての中立性・公平性  
国の出資金、財投資金による事業資金の安定確保  
事業経験等を活用したリスクコントロール  
道路整備の直接施行権能

計画構想段階のコーディネートや事業実施段階での基盤整備等を実施

**民間事業者**

比較的短期間で実施可能な、リスクの少ない基盤整備後の建築



# 1 - 2 . 都市機構を取り巻く状況 ~ 都市機構の都市再生事業実施基準の概要 ~

(平成20年3月28日策定)

## 基準への適合の検証(全て確認)

### 政策的意義

国策等との整合性を確認

- ・社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
- ・中心市街地活性化等に資するまちづくり
- ・安全で安心して暮らせるまちづくり など

### 民間のみでは実施困難

権利関係が複雑で調整に時間を要したり、大規模な公共施設整備が必要であるなど、事業に内在するリスクが大きい、事業実施にあたり中立性・公平性が求められるなどを確認

### 民間の投資誘導

基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認  
上物建設等について民間事業者を原則公募。また、市街地再開発事業において、特定事業参加者、特定建築者制度等の活用

### 事業の採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値や事業収支を確認(政策的必要性を踏まえ、財政融資資金等の活用も考慮し、事業実施が可能か否か判断)

## 地方公共団体や地権者の意向の確認

政策を実現するうえで地方公共団体及び地権者が、民間事業者のみでは困難と判断し、URへ事業要請等

地域のまちづくり等のため必要な事業であるが、予算の制約等から地方公共団体がURへ事業要請等(URが有するまちづくりのノウハウを生かして事業を実施しないと事業が頓挫するおそれがある場合など)

## 第三者委員会での評価・結果の公表

検証結果については、直近に開催される事業評価監視委員会に報告し、評価を受ける。

機構は評価結果を公表。

事業実施中・完了後も別途、評価を実施

## 評価結果の事業への反映・見直し

政策目的に資するまちづくりの実現  
地域のまちづくりへの貢献  
民間事業者の事業機会の創出 など

# 1 - 3. 都市再生機構をとりまく状況 ~ 事業採算性の判断基準 ~

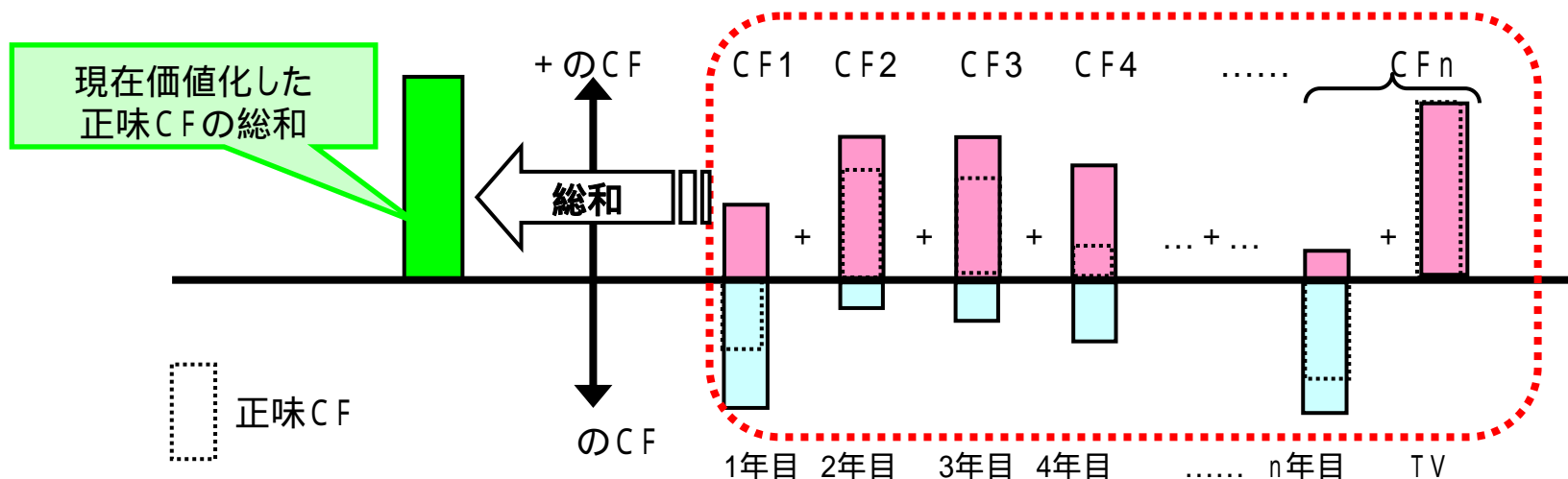
都市再生事業実施基準制定後、新規着手する事業については、すべて、事業の採算性を適切に判断しているところ。

大都市、地方都市、木造密集市街地を問わず、機構版NPV(国等からの財政支援を勘案したもの)の算定を行い、原則として、NPVが0以上となる事業に着手することとしている

## NPV(正味現在価値)の考え方

投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。

毎期の正味CFを、リスクを加味した割引率で割引いた現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。



# 1 - 4. 都市再生機構をとりまく状況 ~ 都市再生機構の技術力 ~

都市再生機構の業務内容は幅広く、その技術力を客観的指標で表すことは難しいが、これまでの既成市街地における法定事業の施行実績は149地区あり、それに係る資格の取得割合も高い。

## 職員資格取得状況

(法定事業に係る資格)

	有資格者	職員数に対する割合	総登録者数	割合
再開発プランナー	約140名	3.5%	2,688名	5.2%
土地区画整理士	約300名	7.5%	11,925名	2.5%

有資格者数はH21年1月時点、H21年3月末時点の職員数約4000名、総登録者数はH21年3月時点

(一般資格)

	有資格者	職員数に対する割合
1級建築士	約430名	10.8%
2級建築士	約120名	3.0%
技術士(建設部門)	約120名	3.0%
土木施行管理技師(1級)	約280名	7.0%
宅地建物取引主任者	約900名	22.5%
マンション管理士	約140名	3.5%

## 法定事業施行状況

	事業完了地区数	事業中地区数
市街地再開発事業	107	15
土地区画整理事業	17	10
計	124	25

上記数値は、既成市街地における平成21年3月時点のもの

規制改革推進のための第3次答申 - 規制の集中改革プログラム - (平成20年12月22日)

7. 官業スリム化

(1) 官業改革分野

独立行政法人等公法人の業務の廃止・縮小、民間開放

ア 独立行政法人都市再生機構

b 都市再生事業

機構が行う都市再生事業の目的は、大規模で長時間を要し地価や金利等の変動によるリスクが大きいこと、権利関係が輻輳し調整が困難であること、採算性が低いことなどの要因から民間事業者では負担しきれない事業リスクを負担し、民間を都市再生へ誘導することとされている。このため、機構は、産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編、都市における生活・交流・経済の拠点の形成、都市の防災性の向上と密集市街地の改善、民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成、既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備を行っている。

機構が国等からの補助を得て都市再生事業を行う理由としては、本事業に外部経済が存在するとともに、規模の経済の存在と大数の法則によるリスクの低減が望ましいとの考えによるものとみられる。

確かに都市基盤の整備においては、一般的に言って外部性の存在が認め得ると考えられるが、その場合においても、交渉費用や取引費用が大きくない場合には、官の関与を必要とせず、民間の経済主体間の自主的な交渉により、外部性を内部化することが可能である。

このような観点から、機構の実施している事業についてみると、公的主体の関与を十分に正当化できる「市場の失敗」が存在するか否かについて、更に厳格な検証を行うべきである。具体的には、機構の保有する機能のうち、高い公共性を有するものとして、用地買収が困難な地域における土地収用権の発動がある。しかし、現在、機構がこうした公共的な機能を十分に活用している状況にはない。

したがって、機構としては、民間では実施が困難な事業について、本来、土地収用権や公用権利変換権の発動などを背景として、民間では行使しえない公的機能を十全に発揮して、「市場の失敗」を適切に是正していくことに独自の役割を発揮すべきである。



## 2. 都市再生の動き

## 2 - 1 . 都市再生の動き ~ 都市再生の意義 ~

### 都市再生の意義

21世紀の我が国の活力の源泉である都市について、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対応して、その**魅力と国際競争力を高める**ことが、都市再生の基本的な意義である。

また都市再生は、民間に存在する資金やノウハウなどの民間の力を引き出し、それを都市に振り向け、さらに新たな需要を喚起することから、**経済再生の実現につながる**。

さらに、都市再生は、土地の流動化を通じて不良債権問題の解消に寄与する。

### 都市再生の目標

文化と歴史の継承、豊かで快適、国際的に見て活力にあふれた都市に再生、将来の世代に「世界に誇れる都市」として受け継ぐことができるようにする。その際の重視する観点としては、

高度経済期を通じて生じていた都市の外延化を抑制し、**コンパクトな都市構造への転換**を図る。

地震に危険な市街地の存在、慢性的な交通渋滞、交通事故など都市生活に過重な負担を強いている「**20世紀の負の遺産**」を緊急に解消する。

国際競争力のある世界都市、安心して暮らせる美しい都市の形成、持続発展可能な社会の実現、自然と共生した社会の形成などの「**21世紀の新しい都市創造**」に取り組む。

施設等の新たな整備に併せ、これまで**蓄積された都市資産の価値を的確に評価し、これを将来に向けて大切に活かしていく**。

先進的な**産業活動の場**としての側面と**暮らしや生活を支える**側面という都市が併せ持つ**二つの機能を充実させ、国民生活の質の向上**に資する。

# 2 - 2 . 都市再生の動き ~ 「国際競争力の強化」 「稚内から石垣まで」 ~

## 都市再生本部

(本部長:内閣総理大臣、構成員:全閣僚) 13年5月8日設置(閣議決定)  
都市再生特別措置法により法律に位置付け(14年6月1日)

### 都市再生とは

近年における急速な情報化、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かんがみ、これらの情勢の変化に対応した**都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上**を図る

### 都市再生プロジェクトの推進

(H13年6月~)

解決を図るべき都市の課題に関する具体的な行動計画  
関係省庁、地方公共団体、関係民間主体等が参加・連携し総力を挙げて取り組む  
各課題に応じて必要な手法・手段を活用(実現手段の限定なし)  
これまでに23プロジェクトを決定・推進(第1次決定13年6月~第13次決定19年6月)  
最新のプロジェクト決定(19年6月19日)  
「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」

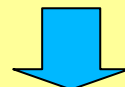
### 民間都市開発投資の促進

(H13年8月本部決定)

民間都市開発投資促進のための緊急措置  
(13年8月本部決定)

### 都市再生特別措置法の制定

(14年6月1日施行)



### 都市再生緊急整備地域

地方公共団体の申し出に基づき国が指定65地域(約6,612ha)  
(第1次指定14年7月~第6次指定19年2月)  
最新の指定:第6次指定  
浜松駅周辺地域(40ha)  
難波・湊町地域(31ha 36ha)

### 全国都市再生の推進

~稚内から石垣まで~  
(H14年4月本部決定)

### 全国都市再生モデル調査(15年度~)

地域の知恵とチャレンジに対する支援  
15年度:171件、16年度:162件、  
17年度:156件、18年度:159件、  
19年度:157件計:805件

### 「まちづくり交付金」創設(16年度)

都市再生特別措置法改正、都市再生基本方針改定  
16年度新規355地区  
17年度新規385地区  
18年度新規362地区  
19年度新規253地区  
20年度新規163地区  
計1518地区

## 2 - 3 . 都市再生の動き ~ 都市再生プロジェクト ~

### 都市再生プロジェクトについて

解決を図るべき様々な「都市の課題」について、関係省庁、地方公共団体、関係民間主体が参加・連携し、総力を挙げて取り組む具体的な行動計画。

実現手段は、国直轄事業、まちづくり交付金及び各種の補助事業、民間都市再生事業と関連した取組の促進、様々な主体によるソフトなまちづくり活動、関係者間の連携構築の支援など様々であり、限定はなし。

#### 大都市整備関連

(第2次決定)

大都市圏における国際交流・物流機能の強化

大都市圏における環状道路体系の整備

(第3次決定)

大都市圏における都市環境インフラの再生

(第5次決定)

国有地の戦略的な活用による都市拠点形成

(第10次決定)

国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進

(第13次決定)

国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

#### 防災性の向上関連

(第1次決定)

東京湾臨海部における基幹的広域防災拠点の整備

(第3次決定)

密集市街地の緊急整備

(第9次決定)

防犯対策等とまちづくりの連携協働による都市の安全・安心の再構築

(第12次決定)

密集市街地の緊急整備 - 重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化 -

#### 地方都市整備関連

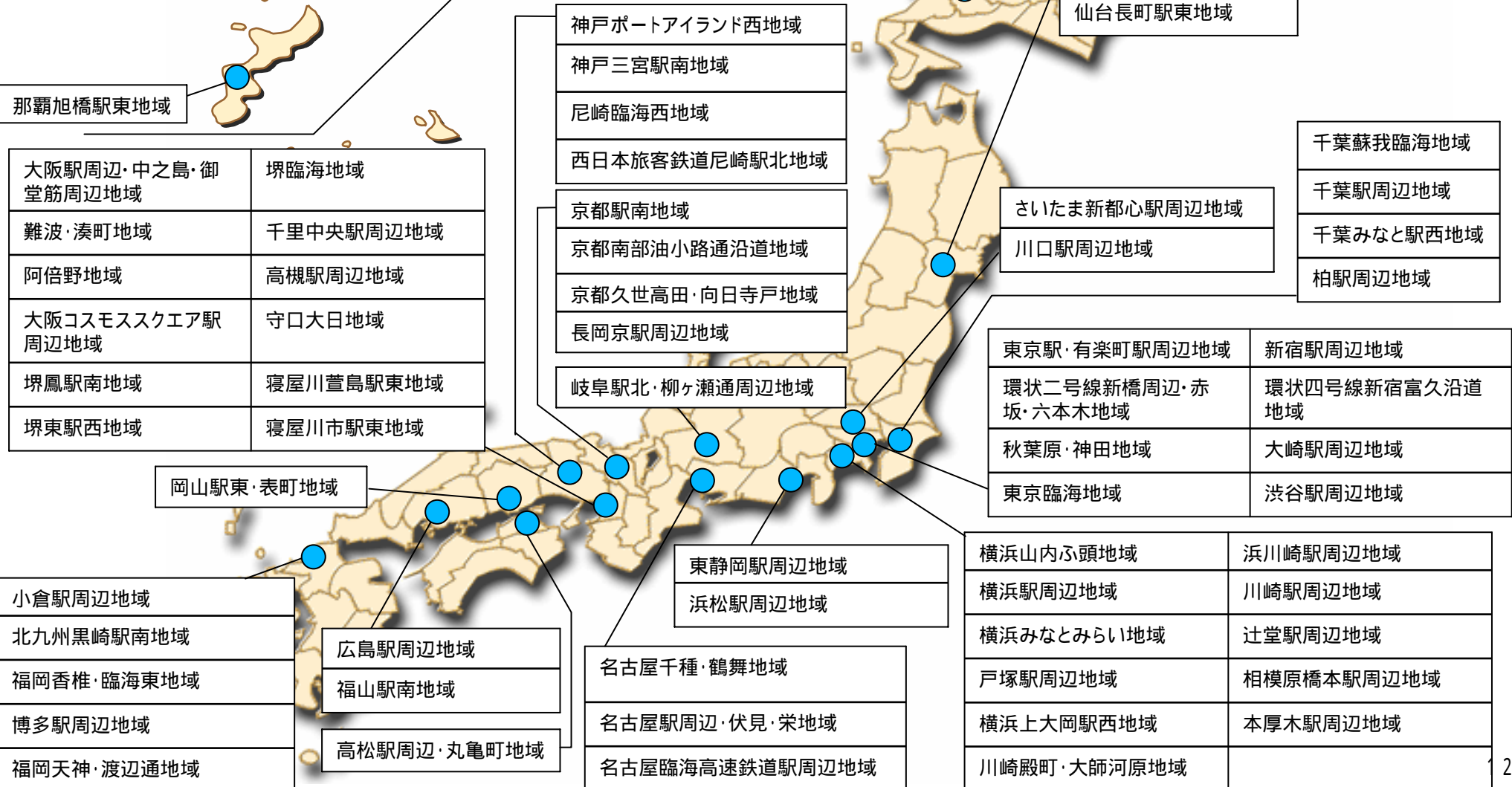
(第4次決定)

地方中枢都市における先進的で個性ある都市づくり

# 2 - 4 . 都市再生の動き ~ 都市再生緊急整備地域 ~

## 都市再生緊急整備地域について

都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいい、指定されると都市計画や金融支援などの特例を受けることができる。  
現時点で65地域、約6,612haが指定されている。

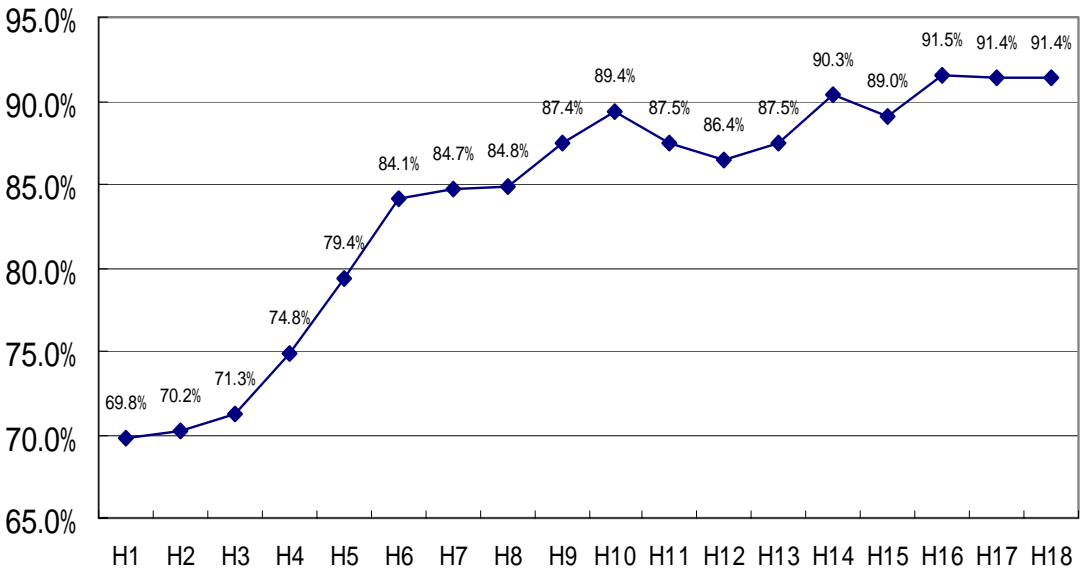


### 3 . 地方公共団体の現状

### 3 - 1 . 地方公共団体の現状 ~ 財政状況 ~

地方公共団体においては経常収支比率が高くなり、財政が硬直化している。  
市町村の普通建設事業費は、平成5年度に比べ、平成19年度は約4割となっている。

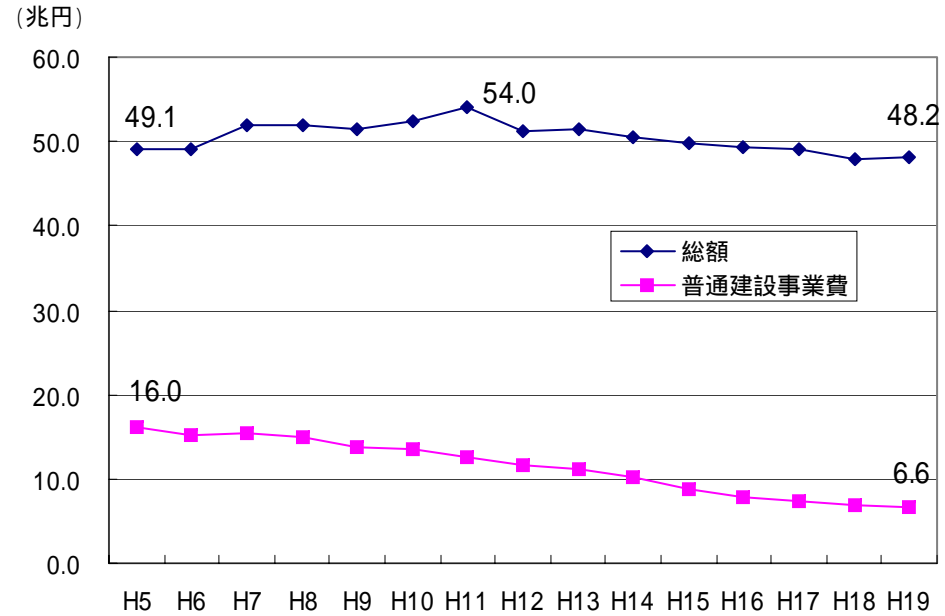
経常収支比率の推移



$$\text{経常収支比率}(\%) = \frac{\text{人件費、扶助費、公債費等に充当した一般財源}}{\text{経常一般財源(地方税 + 普通交付税等)}} \times 100$$

資料) 地方財政白書(総務省)より作成

市町村の普通会計総額及び建設事業費の推移

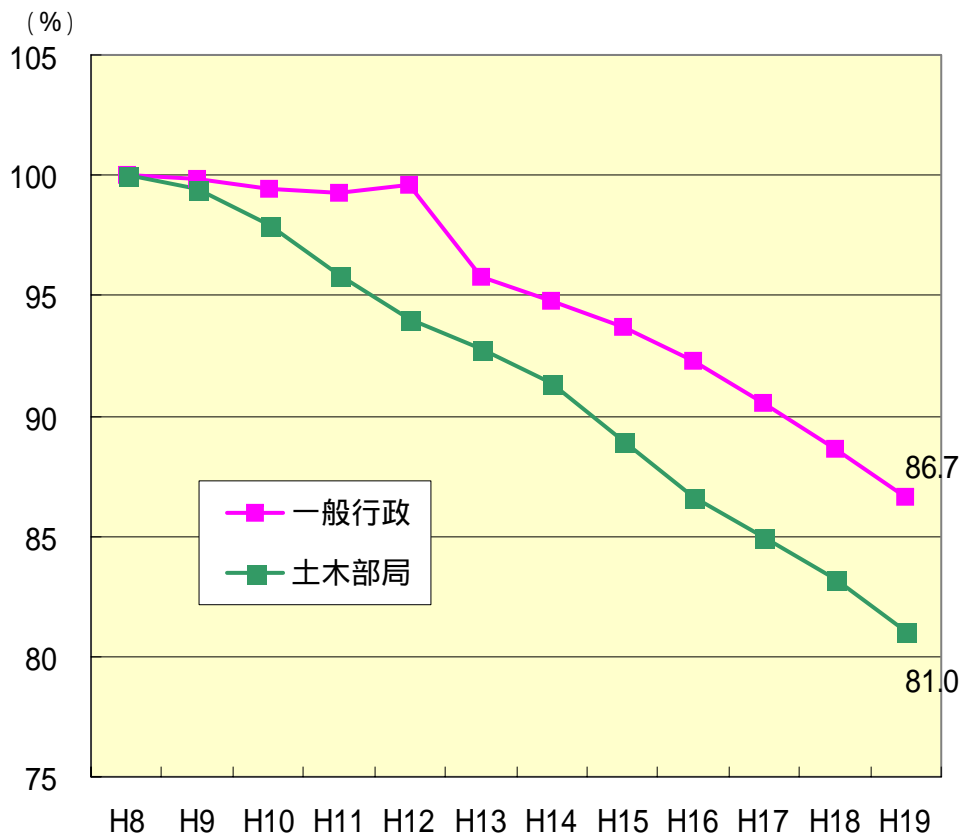


資料) 地方財政統計年報(総務省)より作成

### 3 - 2 . 地方公共団体の現状 ~ 人材の現状 ~

行政等においても、経験豊かな団塊世代の大量退職による技術者の不足やまちづくり技術の喪失が顕在化しつつあるところであり、適切な対応が必要。  
 地方自治体には、都市再生のための基礎的な手法である土地区画整理事業についても、市区で4割しか事業を実施しておらず、まちづくりに対する技術能力が不足。

市町村の一般行政職員数及び土木部局職員数の推移



平成8年を100%として算出  
 各年4月1日現在の定員数

資料) 地方公共団体定員管理調査(総務省)より作成

市・区・町村別区画整理事業実施地区数(平成18年度)

区	4	/	23	(17.4%)
市	320	/	782	(40.9%)
町村	63	/	1022	(6.2%)
計	387	/	1827	(21.2%)

資料) 区画整理年報19年度より

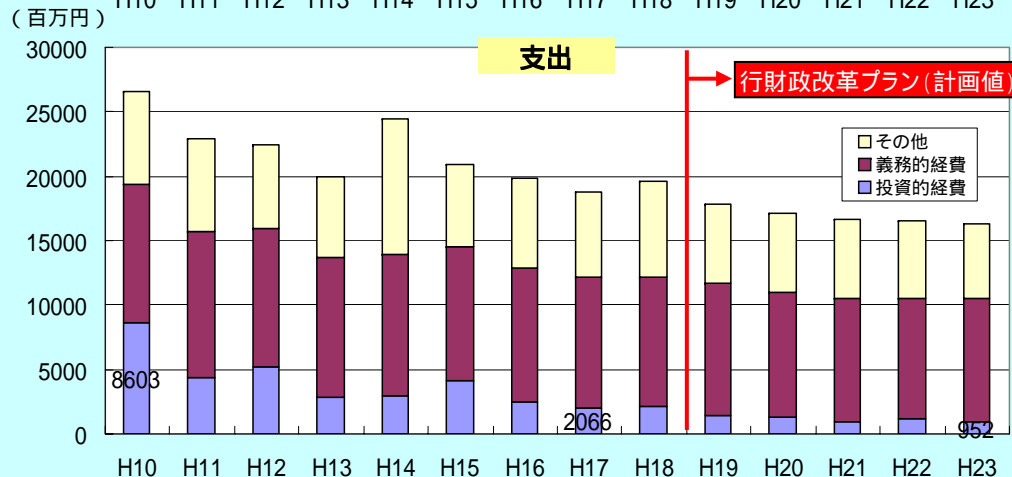
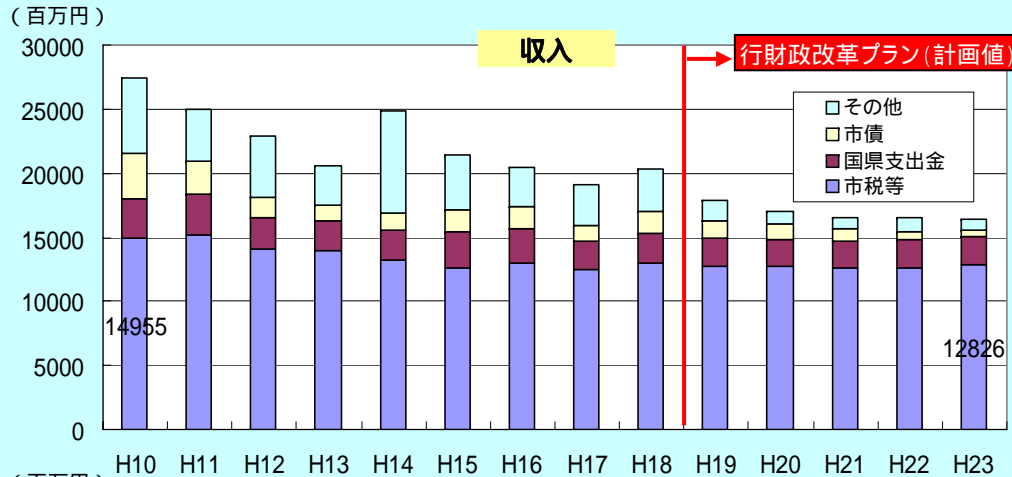


### 3 - 3 . 地方公共団体の現状 ~ S県A市の事例 ~

地価の下落による財政の硬直化により、市町村の投資的事業は延期中断を余儀なくされている。

#### 財政状況

S県A市では、地価の下落等により市税収入が年々減少。過年度の大型事業により、基金の大半を取崩すとともに公債費比率も17.5%まで上昇



#### 財政改革(5カ年)プラン

平成18年度「**財政危機宣言**」を发出

経常経費をきりつめたものの、投資的経費は、H23年度はH17年度の半分以上に。新規事業はもちろん継続事業についても大きく見直し。

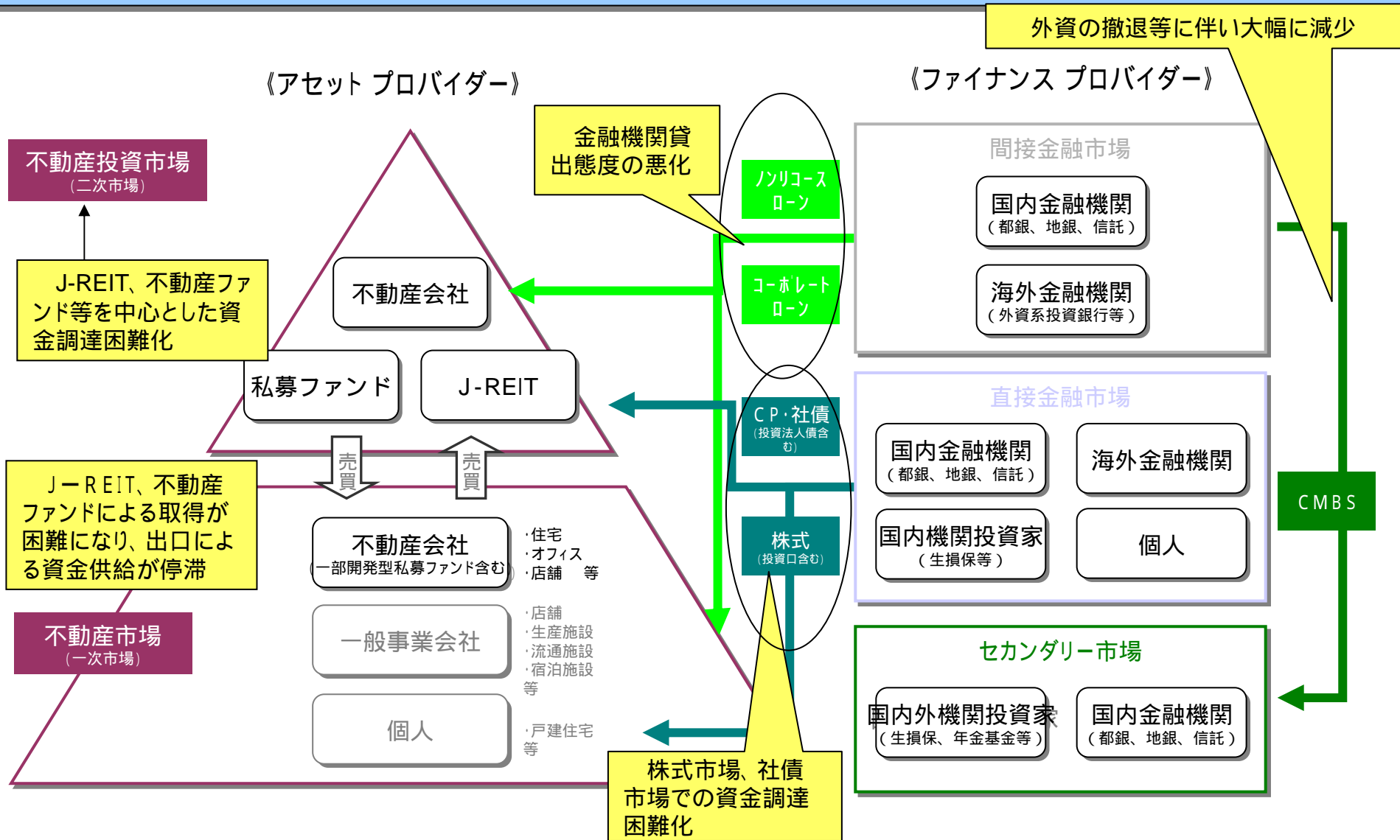
#### 【凍結・延期・縮小等とした投資的事業】

- 市役所庁舎新設[延期]
- (新規)再開発事業[中断]
- 駅舎改築・バリアフリー事業  
[延期・見直し・再検討]
- 親水公園整備事業[中断・見直し]
- (新規)重要文化財改修事業[延期・再検討]
- (新規)公園プール整備事業[中断・見直し]
- 中部横断道路改良等事業[中断・再検討]
- し尿等共同施設建設事業[中断・見直し]

## 4 . 民間都市開発の現状

# 4 - 1 . 民間都市開発の現状 ~ 商業不動産に対する資金の流れと変化 ~

サブプライムローン問題等の影響を受け、金融システムの日詰まりが発生、昨年来、不動産投資に係る資金調達困難となり、不動産の実物市場や実体経済に大きな悪影響を及ぼしている。

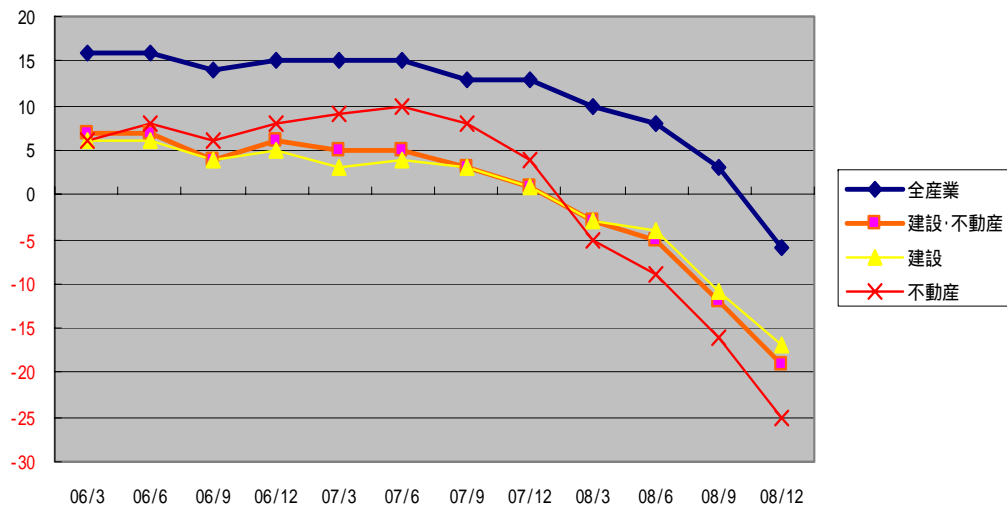


注) 商業不動産における資金循環を対象としているため、一般事業会社及び個人が建設する不動産に流れる資金は対象外とした。

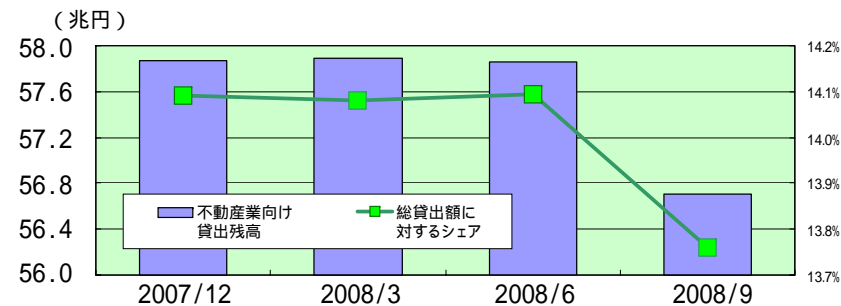
# 4 - 1 . 民間都市開発の現状 ~ 商業不動産に対する資金の流れと変化 ~

全産業に比べて、建設・不動産に対する貸出態度は厳しく、昨年3月からマイナスに転じている。不動産向け貸出は、残高、シェアとも急激に減少している。

### 全産業及び不動産・建設産業への貸出態度



### 不動産事業者向け融資の縮小



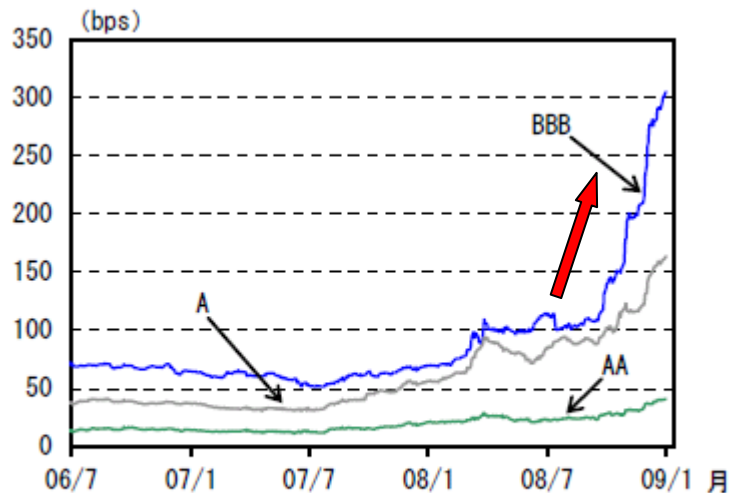
	06/3	06/6	06/9	06/12	07/3	07/6	07/9	07/12	08/3	08/6	08/9	08/12
全産業	16	16	14	15	15	15	13	13	10	8	3	-6
建設・不動産	7	7	4	6	5	5	3	1	-3	-5	-12	-19
建設	6	6	4	5	3	4	3	1	-3	-4	-11	-17
不動産	6	8	6	8	9	10	8	4	-5	-9	-16	-25

# 4 - 1 . 民間都市開発の現状 ~ 商業不動産に対する資金の流れと変化 ~

2007年下半期から増加し始めた資金調達コストが、2008年下半期には更に急増している。

## 社債の対国債スプレッドの推移

社債の対国債スプレッド

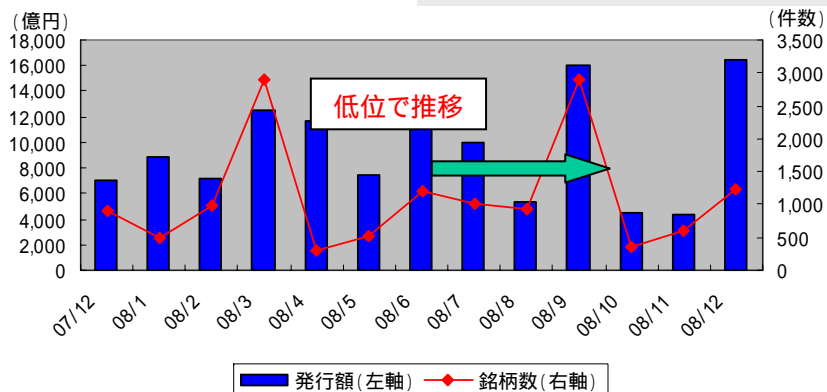


## CP発行レートの推移

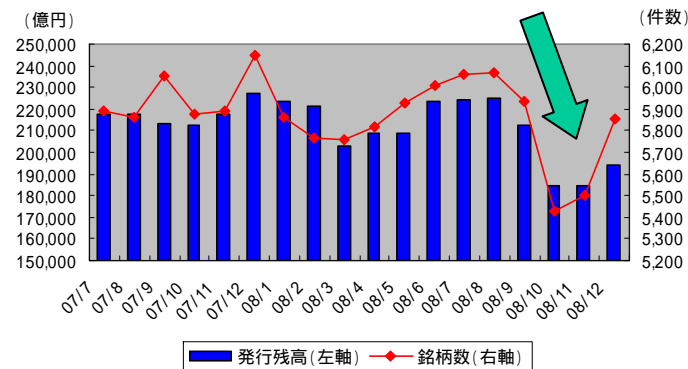
CP発行レート (3か月)



## 社債発行額の推移



## CP発行額の推移



昨年夏以降、発行残高・銘柄数とも大幅な下落

# 4 - 1 . 民間都市開発の現状 ~ 商業不動産に対する資金の流れと変化 ~

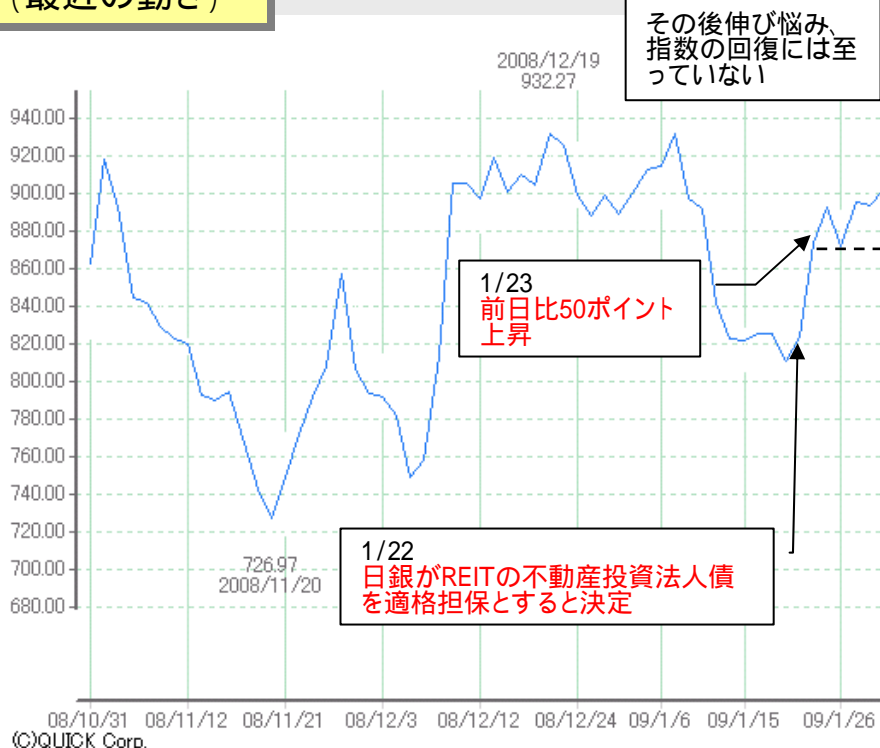
2008年後半に急落した東証REIT指数は、その後も伸び悩んでおり指数の回復には至っていない。

## 東証REIT指数の推移



拡大

## (最近の動き)



### < 東証REIT指数 >

過去最高値(07年5月)

2,613

昨年最安値(08年10月)

704

70%以上の下落

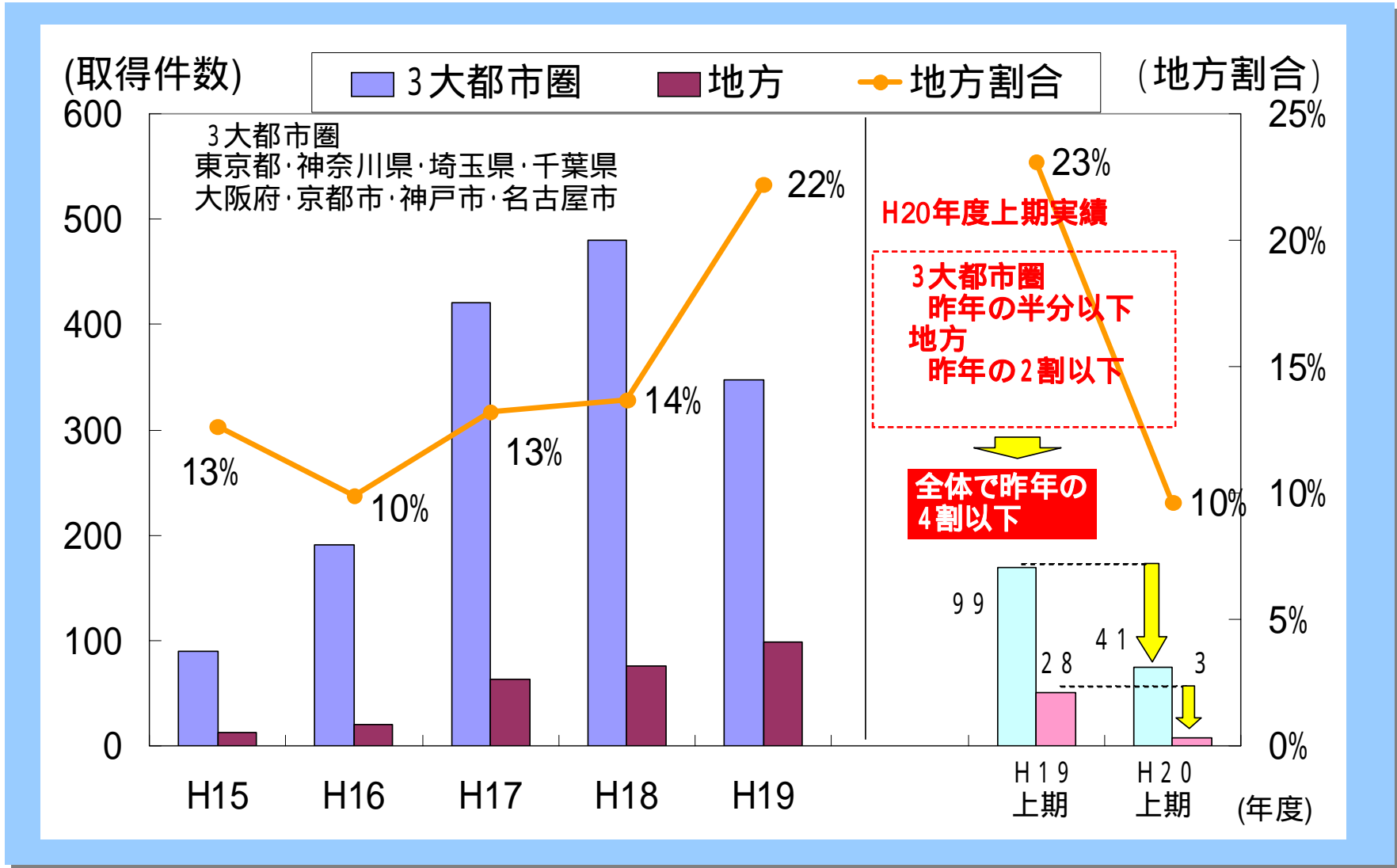
### 直近2週間の東証REIT指数推移

日付	1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/26	1/27	1/28	1/29
指数	825	811	823	873	892	871	895	893	902

# 4 - 1 . 民間都市開発の現状 ~ 商業不動産に対する資金の流れと変化 ~

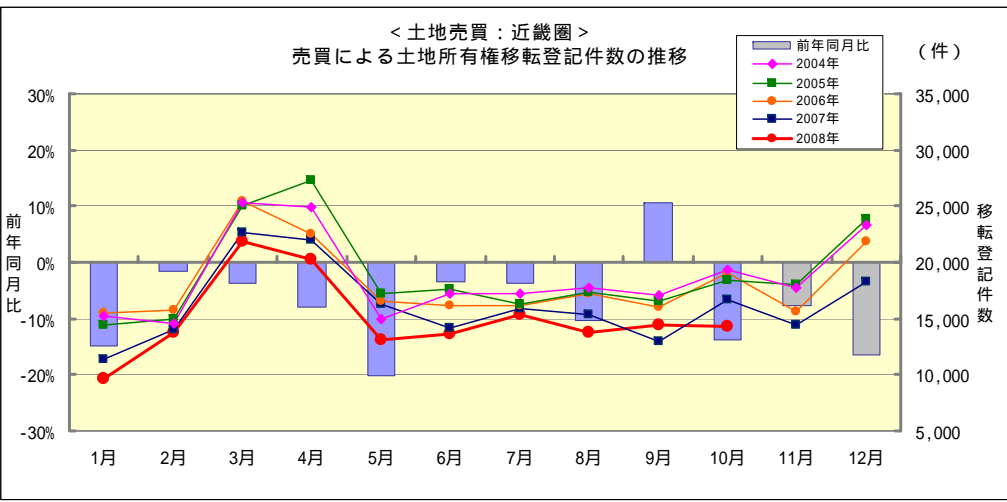
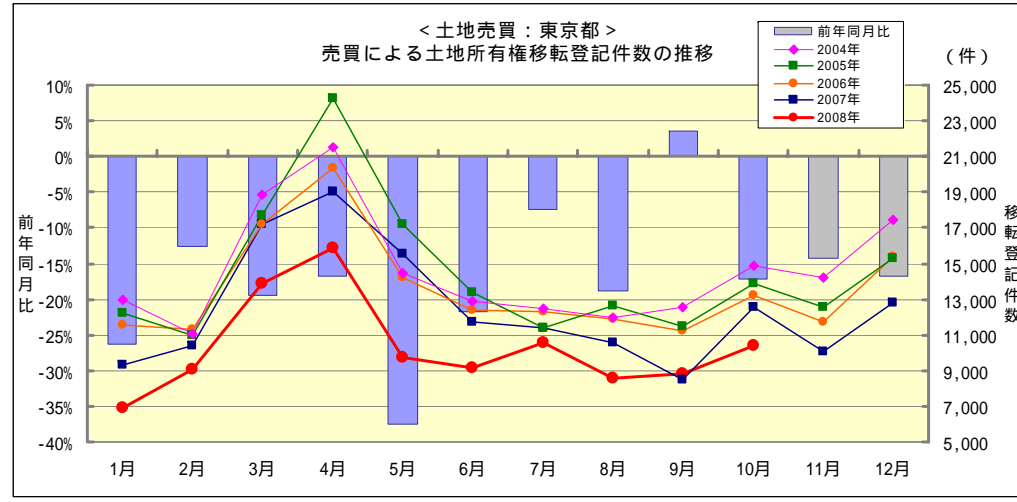
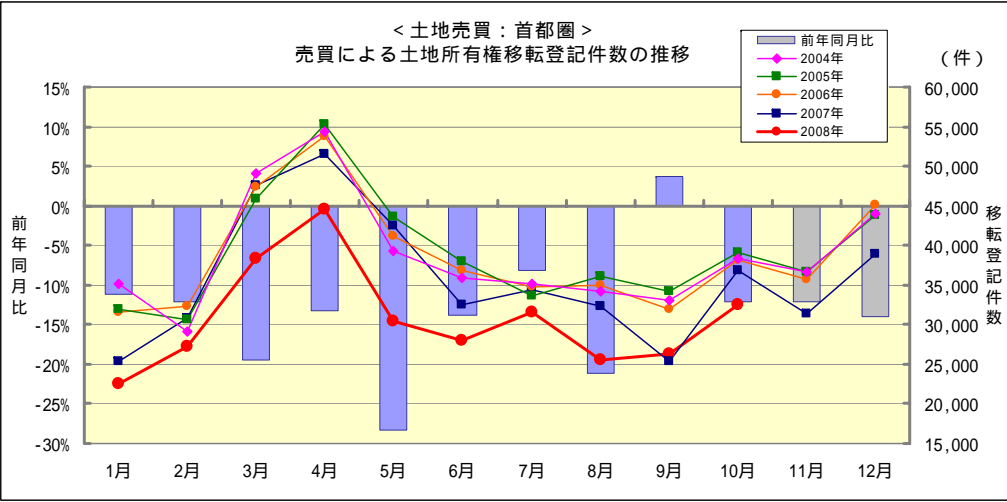
Jリート of 平成20年度上半期の物件取得件数は19年度に比べ4割以下となっている。

Jリートの物件取得実績



# 4 - 2 . 民間都市開発の現状 ~ 不動産関連の金融の困難化と実体経済への影響 ~

土地取引件数は、2008年に入って首都圏、近畿圏で減少し、過去5年程度好調であった東京都においても土地の動きが見られなくなっている。

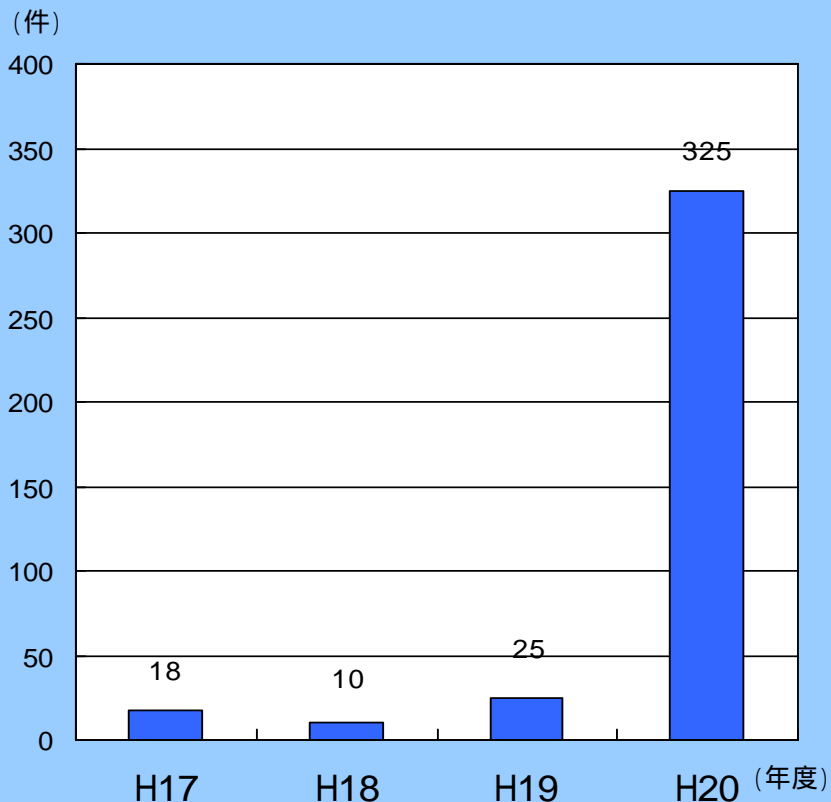




## 4 - 2 . 大都市地域の都市再生 ～ 不動産関連の金融の困難化と実体経済への影響 ～

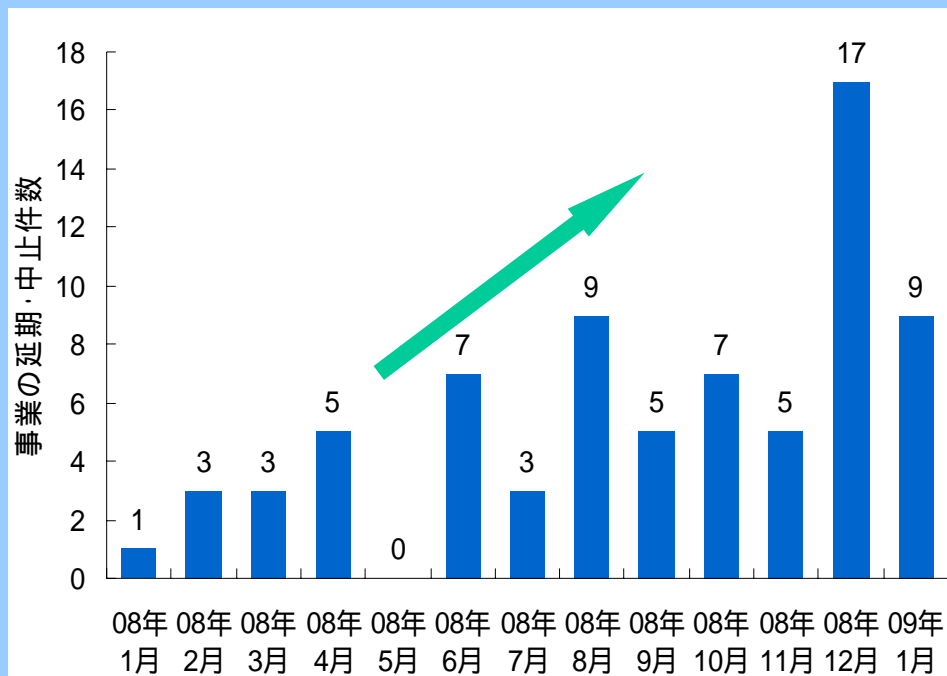
20年度に入って都市再生機構への土地の持ち込みが急激に増加している。  
公表情報(日経テレコン)で2008年下期にかけて不動産開発事業の延期・中止件数を調査したところ、件数が増加傾向にあり、2008年12月には延期や中止が大幅に増加している。

### 機構への土地の持ち込み相談件数の推移



東京23区内の機構への土地の持ち込み件数を計上

### 不動産開発事業の延期・中止件数の推移



資料)日経テレコン21で検索可能な新聞記事(約100紙)の検索結果を基にNR作成

# 4 - 2 . 民間都市開発の現状 ~ 不動産関連の金融の困難化と実体経済への影響 ~

## 最近の主な遅延・破綻した不動産開発事業例

発生地域	事業者	事業内容	状況及び要因
神戸市	三菱地所	マンション 約370戸	全社的な事業内容の見直しにより、建設着工が1年間遅延
広島市	アーバンコーポレーション	複合再開発 約4.7ha	事業者予定者として事業推進を断念
広島市	章栄不動産	複合再開発 約4.7ha	アーバンコーポレーションが事業主体だった跡地開発の事業計画の提出を断念
宇都宮市	清水建設他	複合ビル	建物譲渡先の契約解除による開業時期の遅延
佐世保市	佐世保市	商業施設	契約先の事業者の経営方針の変更による土地売買契約締結の延期
十和田市	大和システム	商業施設	募集テナントの不足による開発時期の延期
横浜市	モリモト	マンション	事業者が民事再生法を申請したため建設工事が中断
横浜市	セガ	商業施設	本業の不振による事業計画の白紙撤回
横浜市	森ビル	複合ビル	超高層ビルの着工を延期
横浜市	大和地所	複合ビル	超高層ビルの着工を延期

## ひろしまの『知の拠点』再生プロジェクト

所在地: 広島市中区 (広島大学本部跡地)

都心部の大規模未利用地を活用した、都心の活性化や都市の魅力向上を図る拠点プロジェクト

アーバンコーポレーションを代表とするグループが開発事業者として決定(次点は章栄不動産等グループ)

↓  
アーバンコーポレーション破綻

↓  
次点だった章栄不動産破綻

↓  
再開発プロジェクトは白紙状態

**広島市の中心地に大規模未利用地がそのまま存置**



資料: 広島市HPより

## 横浜北仲通北地区プロジェクト

所在地: 横浜市中区

MM21地区と関内都心業務地区をつなぐ結節点として、都心型住宅・商業・業務機能等の導入を図る

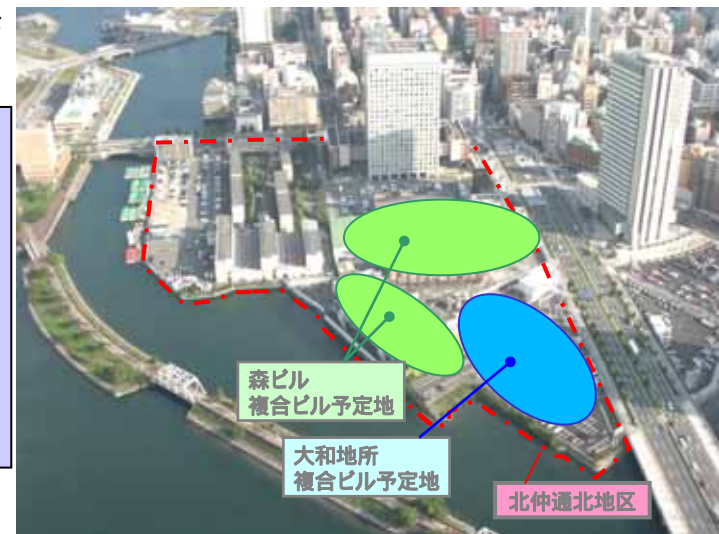
森ビル、大和地所、URなど計6社による再開発で、全9棟を予定。2014年以降に全体の完成を予定

↓  
森ビルが複合ビルの着工延期

↓  
大和地所が複合ビルの着工延期

↓  
地区全体の開発の遅れ

**拠点形成の実現が遅れ、国際競争力の低下が懸念**



# 4 - 3 . 民間都市開発の現状 ~ 地価動向 ~

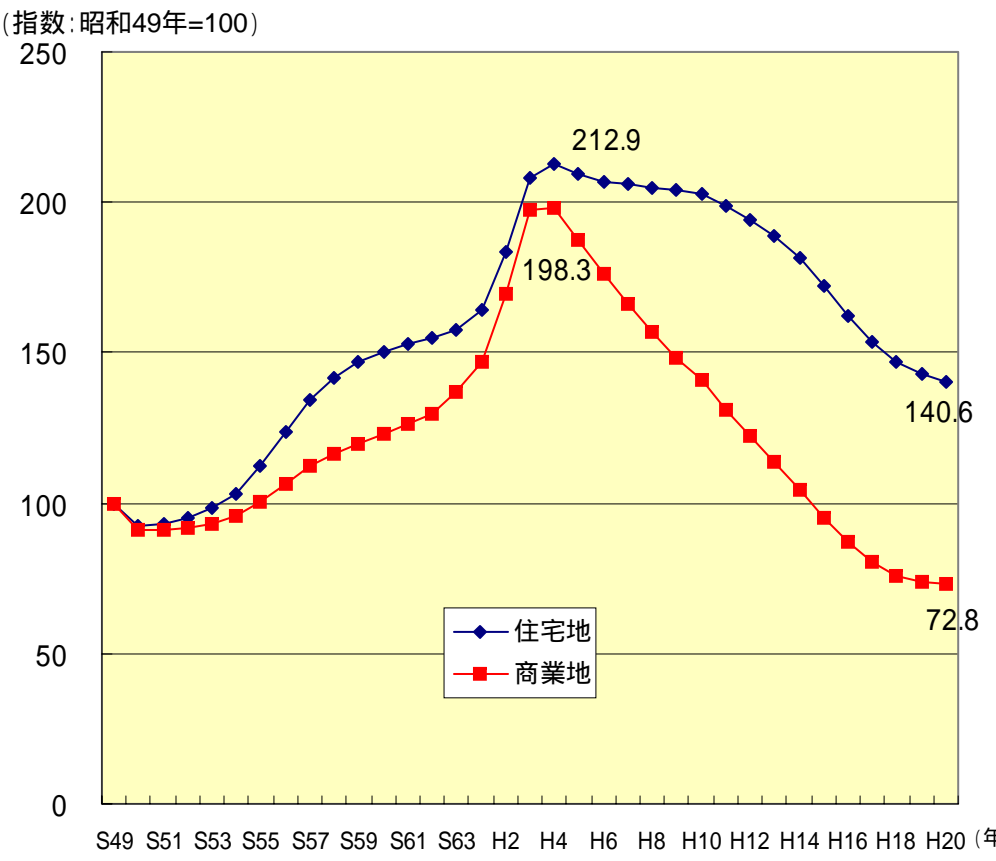
東京区部は、平成20年第2四半期まで見られた上昇地区が姿を消し、ほとんどの地区が下落となっている。地方圏は、住宅地・商業地とも平成4年をピークに減少しつつづけている。

東京区部地価動向 (H20.7 ~ H20.10)



資料) 主要都市の高度利用地地価動向報告 (国土交通省)

地方圏における地価の累積変動率



昭和49年地価公示を100とし、各年の平均変動率を用いて指数化したもの

地方圏: 三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)以外

資料) 国土交通省「地価公示」

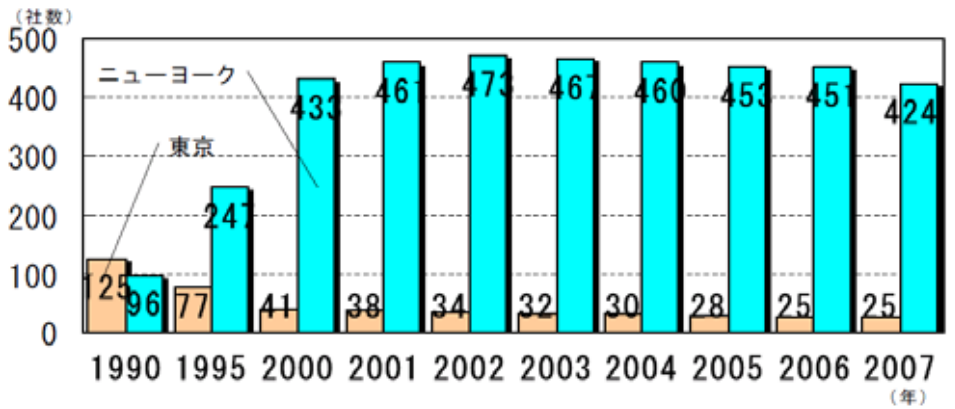
## 5 . 大都市地域の都市再生

# 5 - 1 . 大都市地域の都市再生 ～ 大都市における国際競争力の低下～

日本の大都市は、金融のグローバル化等の中で、その国際的な地位を維持できている状況ではない。

株式市場の上場外国会社数

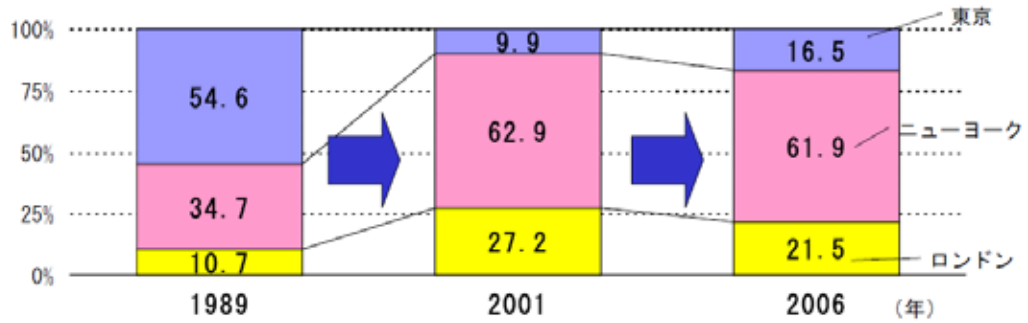
1990年は東京の方がニューヨークに勝っていたが、それ以降は逆転し、現在では非常に大きな差となっている



都市再生本部HPより

三大金融センターの株式売買代金シェア

2001年には10%を切るシェアまで低下。2006年は徐々に回復しているものの依然低いシェアに留まっている



都市再生本部HPより

## 5 - 2 . 大都市地域の都市再生 ～投資対象としての東京～

投資対象として、東京は機関投資家等の注目が集まってきている。

順位	都市名	2008年順位	2007年順位
1位	東京	3位	3位
2位	シンガポール	2位	4位
3位	香港	5位	11位
4位	バンガロール	12位	10位
5位	上海	1位	2位
6位	ソウル	7位	13位
7位	ムンバイ	10位	17位
8位	台北	16位	5位
9位	ニューデリー	13位	14位
10位	クアラルンプール	11位	15位
11位	メルボルン	17位	6位
12位	北京	6位	9位
13位	ホーチミンシティ	8位	12位
14位	シドニー	15位	16位
15位	大阪	4位	1位
16位	広州	9位	7位
17位	オークランド	14位	—
18位	バンコク	18位	8位
19位	マニラ	19位	18位
20位	ジャカルタ	20位	19位

2008年10～11月にかけて、世界各国の大手ファンド運用会社や機関投資家など180人を対象に実施  
資料) The Urban Land Institute(ULI)による調査結果より

# 5 - 3 . 大都市地域の都市再生 ～ 都市再生緊急整備地域内の都市再生機構の取組～

機構は都市再生緊急整備地域65地域のうち、24地域(約4割)において、土地区画整理事業や再開発事業など60の事業に取り組んできている。



# 大手町一丁目地区

## 〔開発コンセプト〕

グローバルビジネスの戦略拠点として再構築する「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」

## 〔事業概要〕

日本経済の中核的役割を担う立地企業の業務活動を中断せず、建物群の更新を図ることを目的に、機構が合同庁舎跡地を取得・保有し、土地区画整理事業と市街地再開発事業の「一体施行」により、連続的に都市機能の更新を進める「連鎖型都市再生」を推進

1 合同庁舎跡地の取得・保有

2 土地区画整理事業

街区を越えた所有権移転(飛び換地)と公共施設の整備

- ・ 施行者 都市再生機構 ・ 面積 約13.1ha
- ・ 事業費 605億円 ・ 土地所有者等:23
- ・ 期間 H18.4 ~ H25年度(換地処分予定)

3 市街地再開発事業

- 1次再開発
  - ・ 期間 H18年度 ~ H22年度
- 2次再開発
  - ・ 期間 H20年度 ~ H25年度(予定)



## < 都市再生機構の役割 >

- プロジェクト全体のコーディネート
- ・ 連鎖型都市再生事業のスキーム構築
- ・ 長期安定的なファイナンス・スキームの構築支援
- ・ 公的機関、民間企業等属性や意向の異なる地権者間の合意形成
- 連鎖型都市再生事業の推進
- ・ 合同庁舎の除却等の敷地の整備および譲渡、連鎖的な建替のための種地の保有
- ・ 土地区画整理事業により建替希望者の土地を集約し、民間による新たな業務施設の建築を支援
- ・ 土地区画整理事業により都市計画道路の整備を実施

## < 都市再生機構が実施する理由 >

- 連鎖型都市再生に不可欠な、様々な事業手法を活用するノウハウ
- 種地を継続して保有するための信用力
- 連鎖的な建替を着実に実施するための施行権能および実施体制
- 多数の地権者間の権利変換に係る合意を形成しうる公平・中立な事業主体

## < 事業の効果 >

日本経済の中核的役割を担う大手町地区の立地企業等が、業務活動を中断することなく、老朽化が進む建物群の更新を円滑に実現

グローバルビジネスの戦略拠点として大手町地区を再構築



**霞 が 関 R 7 プ ロ ジ ェ クト**

**〔開発コンセプト〕**

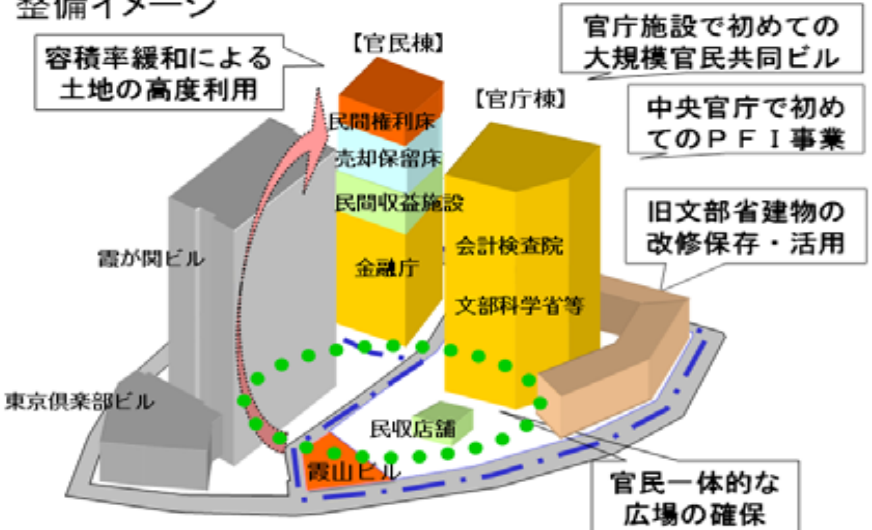
官庁施設(文部科学省、会計検査院)のPFI手法による建替えと、周辺民有地を含む街区全体を一体的に再開発

**〔事業概要〕**

行政機能と民間業務機能、商業や文化・情報交流、サービス等の諸機能が連携した新しい先導的モデルである21世紀型シビックコアの形成

- ・所在地 東京都千代田区霞が関一丁目及び三丁目地内
- ・事業手法 第一種市街地再開発事業
- ・施行者 機構
- ・施行面積 約3.1ha
- ・事業期間 平成16年度～平成20年度
- ・事業費 約245億円
- ・延床面積 約251,000㎡(庁舎・事務所・店舗等)

**整備イメージ**



**< 都市再生機構の役割 >**

円滑な事業実施のため、地権者である官民双方の権利調整 PFI事業と市街地再開発事業との間の必要な調整

**< 都市再生機構が実施する理由 >**

官民合築やPFI事業との一体的な事業推進など、複雑なスキームを有する事業の実施には豊富な事業実績・ノウハウが必要  
官民の権利調整において公平・中立な施行主体が求められた

**< 事業の効果 >**

隣接する霞が関ビルと東京倶楽部ビルにおいて、それぞれ増改築と建て替えが実施され、街区全体の都市機能更新と土地の有効高度利用が実現



# 5 - 6 . 大都市地域の都市再生 ～ 未来の知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)の形成 (都市再生機構の取組事例) ～

## 大 阪 駅 北 地 区

### 〔開発コンセプト〕

関西圏全体の都市再生を先導すべきプロジェクトとして、未来の知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)の形成

### 〔事業概要〕

旧国鉄梅田貨物駅跡地を中心とした低未利用地の高度利用を図り、知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)など土地利用の計画的誘導を目的に、関西圏の玄関口に相応しい都市拠点を形成

- ・事業手法 土地区画整理事業(約8.6ha)
- ・事業期間 H17～H22年度
- ・事業費 77億円

大阪駅北地区まちづくり基本計画(大阪市)



### < 都市再生機構の役割 >

総合的なコーディネート(平成14年～)  
 国際コンセプトコンペの実施支援、全体構想の策定支援等、初期段階から全体のコーディネートを推進  
 企画提案方式による立地誘導  
 ナレッジ・キャピタル実現のため、土地所有者として他の所有者とともに一体的な事業企画提案方式により、開発事業者を選定し、関西圏の玄関口に相応しい機能誘導を推進  
 開発事業者との共同事業による基盤整備等の実施  
 開発事業者の建物・周辺整備と一体となり、土地区画整理事業による都市計画道路、広場など基盤整備を共同して実施

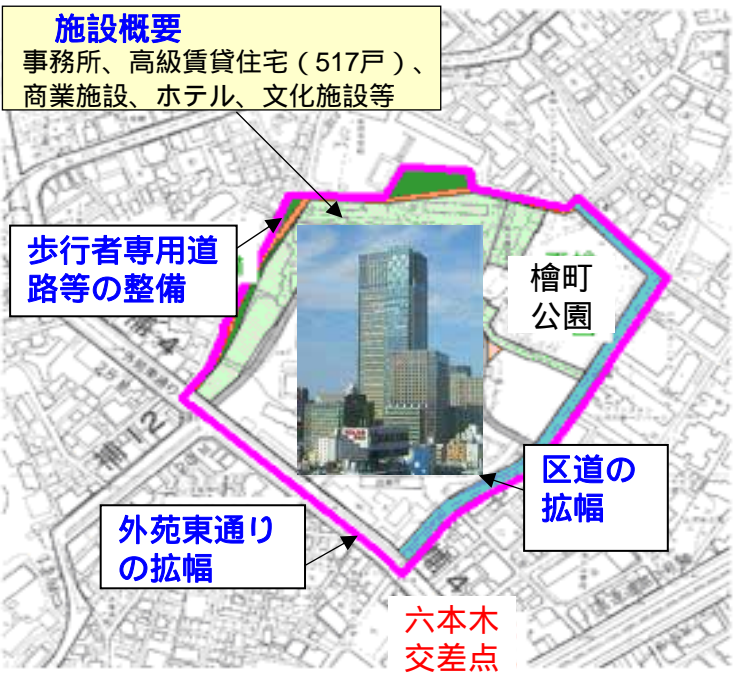
### < 都市再生機構が実施する理由 >

- 産官学にまたがる関係機関の調整
- 拠点施設の立地誘導
- 基盤整備の迅速かつ安定的な実施が必要
- 公平・中立な事業主体としての事業参画が必要

### < 事業の効果 >

大規模遊休地を活用し、大規模な民間投資を誘発し「都市再生」を実現  
 知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)の立地誘導により、大阪市や経済界が望んでいる関西経済活性化を図るための拠点形成に寄与

東京ミッドタウン



名称	東京ミッドタウン
所在地	港区赤坂九丁目
面積	約7.8ha
用途（容積%/建ぺい率%）	【従前】第二種住居(300/60) 商業(600/80) 【従後】地区整備計画で容積率は670%に変更
従前用途	旧防衛庁本庁榎町庁舎跡地
事業者	三井不動産ほか
事業手法	任意事業
主な公共施設整備	・歩行者専用道路の整備、外周道路の拡幅
その他整備内容	・敷地内公開空地の設置、榎町公園の再整備による敷地内公開空地との一体化

### 地区特性

旧防衛庁跡地という単一地権者の土地  
権利調整を要しないことから長期化リスクは小さい

土地の有効利用に必要な都市計画変更協議を売主側が実施  
取得後の合意形成リスクは小さい  
公的機関の事業関与は求められていない

港区六本木という土地柄、高い収益率を見定める

大規模な公共施設整備はない

### UR基準の観点

事業期間長期化のおそれはない

関係者の合意形成が困難ではない

地公体に公的機関による事業関与意向は特にない

期待される収益率が事業費に比して高い

地区内外に大規模な公共施設整備は必要ない

民間事業者のみで実施可能

## 秋葉原地区

**(開発コンセプト)**

つくば線によるターミナル機能の充実や、電気街等の既存の集積を生かした大規模跡地におけるIT関連産業拠点の形成により、世界からも注目されるコンテンツを生み出すことが出来る活力にあふれた街を形成。

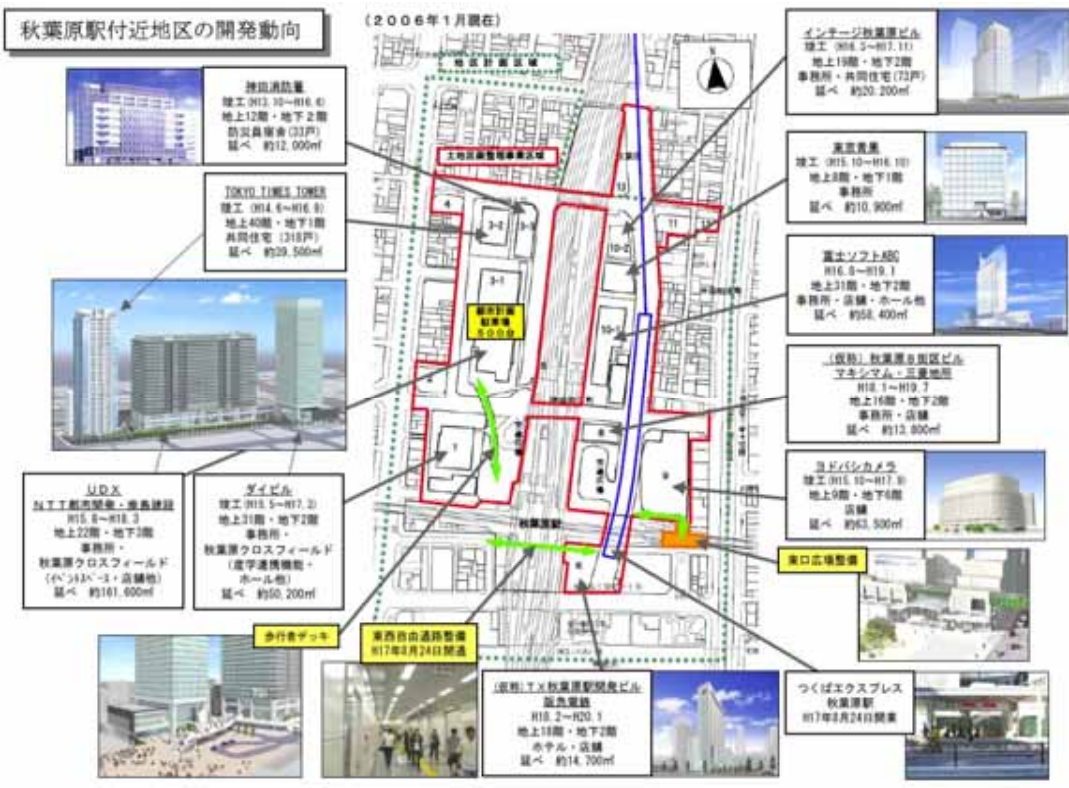
神田等では、問屋や老舗など地区固有の特性を生かしつつ、小規模な敷地の集約化などにより、定住人口の確保と安全な市街地の形成を目指す

**(事業概要)**

- ・事業手法 土地区画整理事業(約8.76ha)
- ・事業期間 H9～H24年度
- ・事業費 352億円

**< 地方自治体の実施した理由 >**

東京都所有地(青果市場跡地)が2.7haあったこと  
 事業スタート時、東京都は大規模な区画整理を幅広く実施しており、ノウハウ、知見が蓄積されていた。  
 (現在は都施行の区画整理部隊は大きく縮小)



大規模工場跡地の土地利用転換の例(豊洲二・三丁目地区)

〔事業概要〕

大規模工場跡地において、公共団体、土地所有者からの参画要請に基づき、都市機構が事業全体のコーディネート、道路・公園等の基盤整備、敷地の供給、地権者のまちづくり活動の支援等を行い、民間事業者による都市再生の推進を支援。

< 都市機構の役割 >

- 公平性・中立性を生かした事業全体のコーディネート
- ・事業化に向けた計画立案
- ・関係者の合意形成促進
- ・都市計画手続きの調整
- ・まちづくり協議会の設立・運営によるまちづくり活動支援
- ・まちづくりガイドラインの策定運用による良好な市街地環境の担保

大規模な基盤整備の実施

- ・機構が同意施行者として土地区画整理事業を実施し、所有地、民有地等の換地と再整備、防潮護岸・交通広場・都市計画公園等の公共施設を整備(豊洲二丁目地区)
- ・住宅市街地総合整備事業を活用し、機構直接施行による都市計画公園・道路を整備(豊洲三丁目地区)

土地の先行取得による民間事業者による事業実施の支援及び、民間事業者による住宅整備のための敷地の供給

< 民間の役割 >

基盤整備後、業務施設・商業施設・住宅・教育・研究施設等を整備し、魅力的な市街地を形成

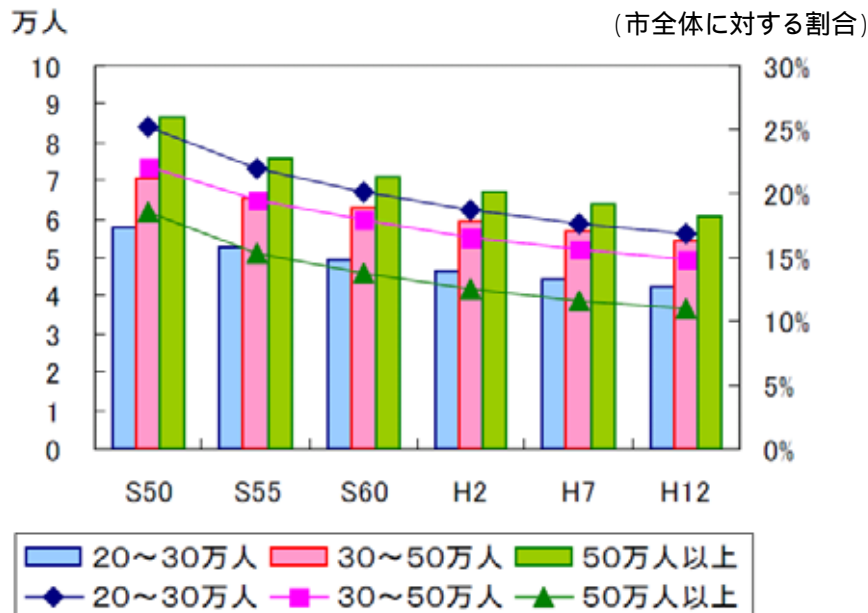


## 6 . 地方の都市再生

# 6 - 1 . 地方の都市再生 ~ 地方の中心市街地の現状 ~

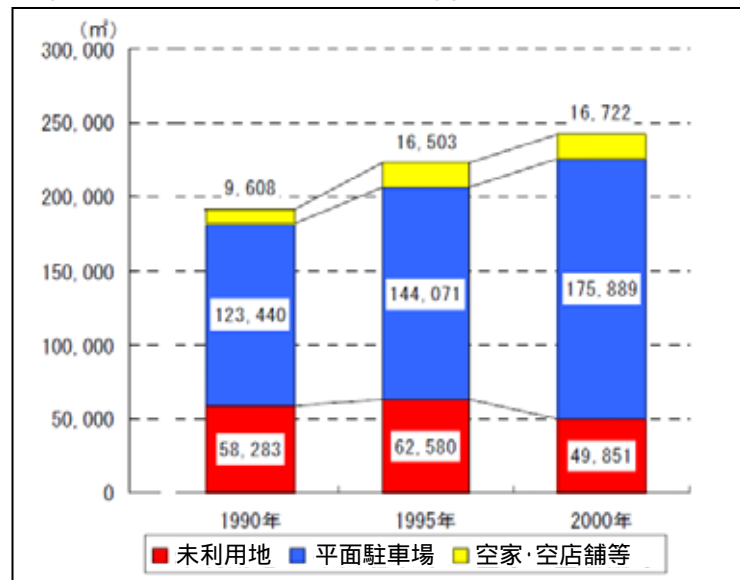
地方都市の商店街では、居住人口や各種商業施設の減少傾向が継続しており、都市の顔たる中心市街地において土地利用密度が低下し、まちの活気がなくなっている。

【都市人口規模別の中心部(3km x 3km)の人口の推移(平均)】



三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計

【中心市街地における空家・空店舗等の面積推移】



- ・日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市へのヒアリング等をもとに平成2年から平成12年までの10年間の低・未利用地の変遷状況を把握
- ・「中心市街地」:各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域
- ・「低・未利用地」:更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地
- 出典:低・未利用地の利用状況の変遷に関する経年的実態調査(平成12年度、国土交通省土地・水資源局)



空き地の増加



人通りのまばらな商店街



増え続ける商店街の空店舗

## 中心市街地活性化の必要性

### これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散(市役所、病院、学校の郊外移転、郊外大型店舗の増加 等)  
中心市街地の空洞化

### 都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

自動車依存型の都市構造による**高齢者等の生活利便性低下**  
拡散した都市構造による**各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**  
広域的都市機能の立地による道路計画上想定しない**交通渋滞の発生**  
都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による**環境負荷の増大**

### 人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

**様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要**

## 民間都市開発を誘導する上での課題

### 需要の視点

大都市に比べ絶対的な需要が小さい。  
テナントミックスなどのきちんとしたマネジメントが出来ていない。また、居住を含めた生活機能の充実など、実際のニーズに対応出来ていない。  
ある投資が次の新たな投資を呼ぶような好循環が実現されていない。

### 組織・体制の視点

地域の合意形成を図る中心人物・キーパーソンが不足している。また、まちづくりの中心となって継続的に取り組む体制が欠如している。  
開発手法や事業運営、行政手続き等幅広い知識を持って、事業全体をコーディネートできる人材が不足している。

### 資金調達の見点

地方都市中心部の開発は、大都市に比べ開発リスクが大きいいため大きなリターンを求められるが、採算性は高くないため事業成立の見込みが立ちにくい。そのため結果的に地域内での資金循環が充分でない。

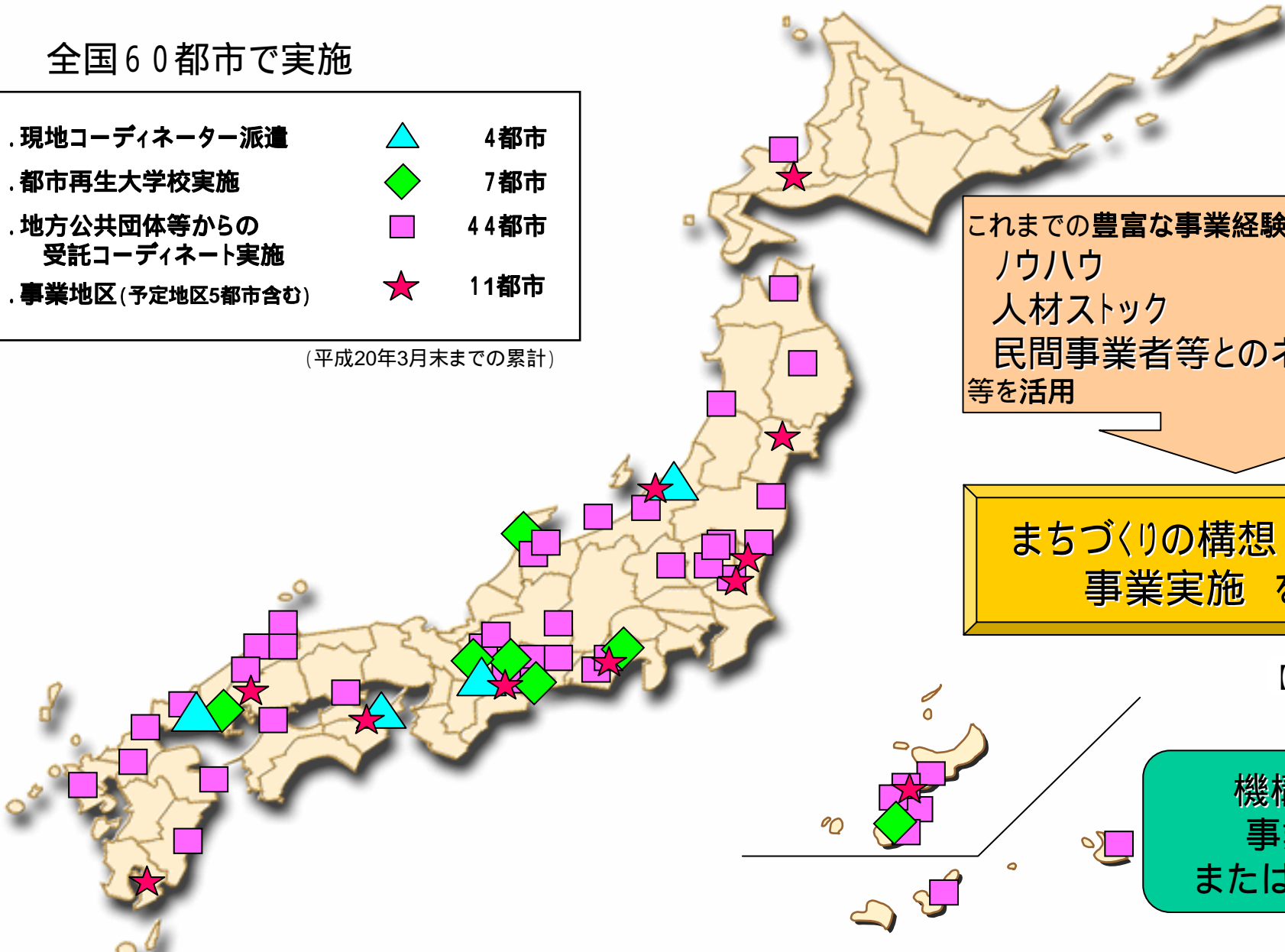


6 - 3 . 地方の都市再生 ~ 都市再生機構の取組 (コーディネート等) ~

全国60都市で実施

1. 現地コーディネーター派遣	▲	4都市
2. 都市再生大学校実施	◆	7都市
3. 地方公共団体等からの 受託コーディネート実施	■	44都市
4. 事業地区(予定地区5都市含む)	★	11都市

(平成20年3月末までの累計)



これまでの豊富な事業経験に基づく  
ノウハウ  
人材ストック  
民間事業者等とのネットワーク  
等を活用

まちづくりの構想・計画づくり  
事業実施 を支援

【必要に応じて】

機構による  
事業実施  
または事業受託

## 鹿屋市北田大手町地区

### 〔開発コンセプト〕

高次の都市機能の充実を図り、地域を牽引する地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用、複合交流拠点となる公益施設の整備等による中心市街地の活性化

### 〔事業概要〕

中心市街地の要衝である一方、土地利用が混合細分化し既存建築物の老朽化が激しい当地区において、若年層の域外流出や人口の高齢化等による地域活力の低下を防ぐため、安全で快適な都市空間の形成と街の賑わいの再創出を図る

- ・地区名称 リナシティかのや
- ・所在地 鹿児島県鹿屋市北田町・大手町
- ・事業手法 第一種市街地再開発事業(機構施行)
- ・地区面積 約1.7ha
- ・権利者数 147人
- ・事業期間 平成16年度 ~ 平成18年度
- ・事業費 101億円
- ・延床面積 約16,000㎡(公益施設、商業・業務、駐車場等)



### < 都市再生機構の役割 >

身の丈にあった再開発の事業フレームを構築  
肝属川水辺プラザ事業等国や市の関連事業と一体的に整備

### < 都市再生機構が実施する理由 >

多数の地権者の権利関係に係る調整  
公共施設整備等を伴う再開発事業であり、再開発施行者としての豊富な実績とノウハウが必要

### < 事業の効果 >

都市計画道路の拡幅整備により、地域の交通結節点としての機能向上と交通の円滑化に寄与  
公益施設や商業施設等の整備により、多様な交流と憩いの場が形成され、中心市街地に新たな魅力と賑わいが創出



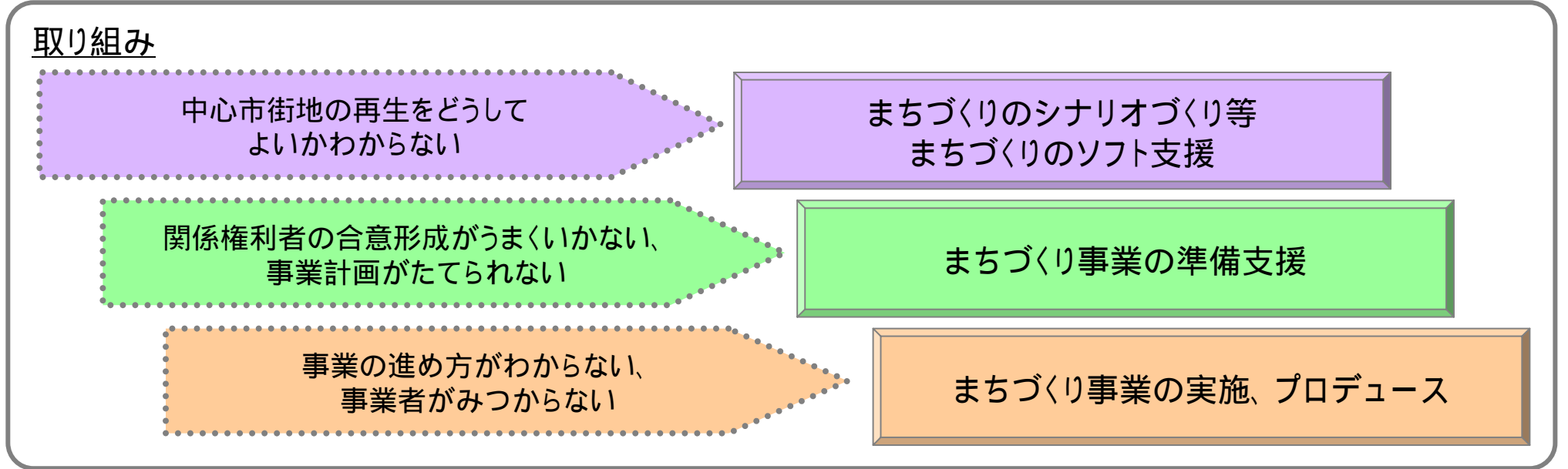
それぞれの地域のニーズや特性に応じた魅力ある地方都市再生の取り組みを実施

**地域のニーズ**

- 住民主体のまちづくり活動を支援してほしい
- 中心地に賑わいを戻したい
- 歴史的な資源を保全・再生・活用したい
- 遊休地の有効活用を図りたい
- 老朽化したバスセンターを再整備したい

**地域の特性**

- 商店街や百貨店など商業中心地
- 駅やバスセンターなどの交通結節点
- 河川・水路など水景
- 歴史的な町並みなど観光地



それぞれの地域のニーズや特性に応じた魅力ある地方都市再生の取り組みを実施

まちづくりのソフト支援

まちづくり機運の醸成 - 都市再生大学校の開催 / 伊勢市、岩国市等

まちづくり課題対応へのアドバイスの実施 - 都市再生アドバイザー派遣 / 秩父市、北谷町等

地元まちづくり力の向上 - まちづくりセミナーの開催等 / 全国各所

都市再生整備計画や中心市街地活性化基本計画等まちづくりシナリオの作成支援 / 長野市、直方市等

まちづくり事業の準備支援

中心市街地の低未利用地の活用計画案を作成し、民間事業者の選定を支援 / 藤枝市、宮崎市等

頓挫した再開発事業計画の見直しによる事業のリ・スタート / ひたちなか市、防府市等

権利者の合意形成、都市計画変更、関係機関調整の開発条件整備による民間事業の誘導 / 那覇市等

まちづくり事業の実施・支援

大規模空閑地の基盤整備による民間事業の誘導 / 水戸市、仙台市等

地方都市の身の丈再開発によるまちなか賑わい施設の整備 / 鹿屋市、M市(予定)等

土地取得によるまちなか観光施設や交流拠点等整備の支援 / T市(予定)、N市(予定)等

**都市再生大学校の開催**

地元住民や学生らを募り、まちづくり講義やフィールドワーク、ワークショップを実施、まちづくり機運の醸成。



都市再生大学校

**都市再生アドバイザーの派遣**

まちづくりの課題解決に向け、豊富な知識・経験を持った専門家、職員による地方公共団体やまちづくり団体等に対して、アドバイスを実施。



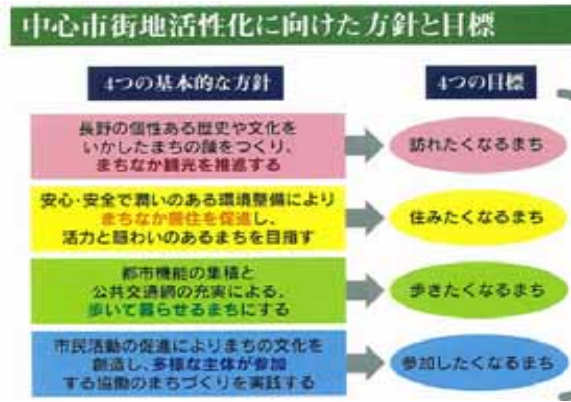
都市再生アドバイザー派遣

**まちづくりシナリオ作成支援**

都市再生整備計画や中心市街地活性化基本計画等まちづくりのシナリオの作成を支援。



中心市街地活性化基本計画(抜粋)



**まちづくりに関するセミナー等の実施**

地方公共団体やまちづくり会社等向けにまちづくりに関するセミナー等を実施し、情報提供や意見交換等により地元まちづくり力を向上。



まちづくりセミナー

**藤枝市** 藤枝駅周辺地区

地域のニーズ

駅周辺に複数ある低未利用地の有効活用。

支援内容

活用計画案(図書館・民間の賑わい施設等)を作成、民間事業者の選定を支援し、中心市街地の活性化に寄与。



低未利用地の従前の状況



完成イメージ

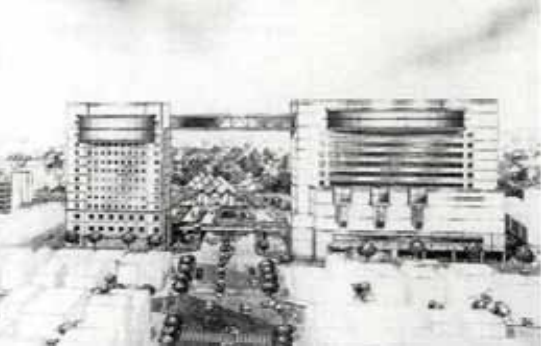
**ひたちなか市** 勝田駅東口地区

地域のニーズ

民間需要が乏しく、財政負担も大きいため、都市計画決定後 10年以上頓挫している再開発事業の推進。

支援内容

事業のリ・スタートのため、事業規模の縮小や用途の変更等、実現性の高い計画に見直し。民間事業者の誘致等事業推進の支援。



当初の計画イメージ



見直した計画の完成イメージ

**那覇市** 牧志安里地区

地域のニーズ

国際通りに面し、モノレール駅前で立地性がよいが、未接道住宅が密集し個別建替えが困難。地区内河川が未改修で浸水被害多発。

支援内容

防災性の向上、駅前拠点の顔づくり実現のため、河川等の関係機関との調整、都市計画の変更、事業計画の見直し、権利者の合意形成を促進し、民間事業者が参入する環境を整備。



完成イメージ

**鹿屋市**北田大手町地区

地域のニーズ

土地利用が混在、細分化し、一体利用が図れない。  
中心地の活性化。

開発のコンセプト

身の丈にあった低層の再開発。  
公益施設を中心とした集客施設の導入。  
隣接河川を活用した賑わい広場の整備。  
歩道拡幅による安心安全な歩行空間の整備。



完成(全景)



完成(賑わい広場)

**T市(予定)**

地域のニーズ

歴史的な趣のある酒造建物を保全し、観光拠点  
となるにぎわい施設を整備。

支援内容

機構が建物付土地を機動的に取得し、観光拠  
点整備を支援。

開発コンセプト

舟溜りの景観を活かし、レストラン、おみやげ売  
り場などのにぎわい施設を整備し、中心市街地  
活性化のための観光拠点として整備。



舟溜りの様子



整備イメージ(水際広場)



酒造建物



整備イメージ(酒造建物を活用した賑わい施設)

## 7. 防災性の向上

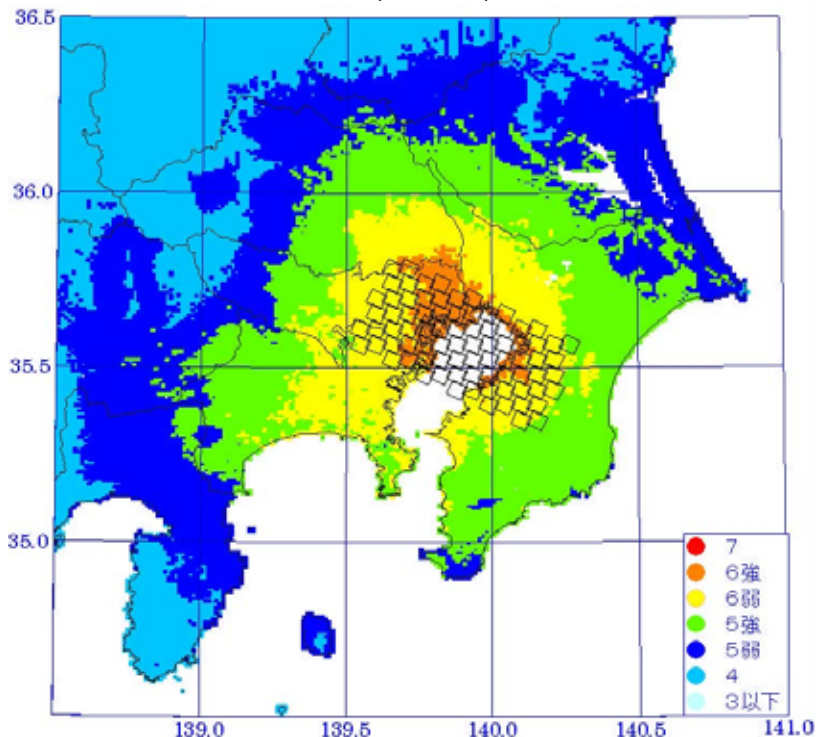


# 7 - 1 . 防災性の向上 ~ 大地震に対する脆弱性 ~

首都直下地震、東南海・南海地震被害想定によれば、震度6弱以上の区域が県域を越え広域に拡大。死者数数千人～1万3000人。

## 首都直下地震による被害想定

【東京湾北部地震 (M7.3) の震度分布】



死者数: 11,000人

建物全壊棟数・火災焼失棟数: 約85万棟

経済被害: 約112兆円

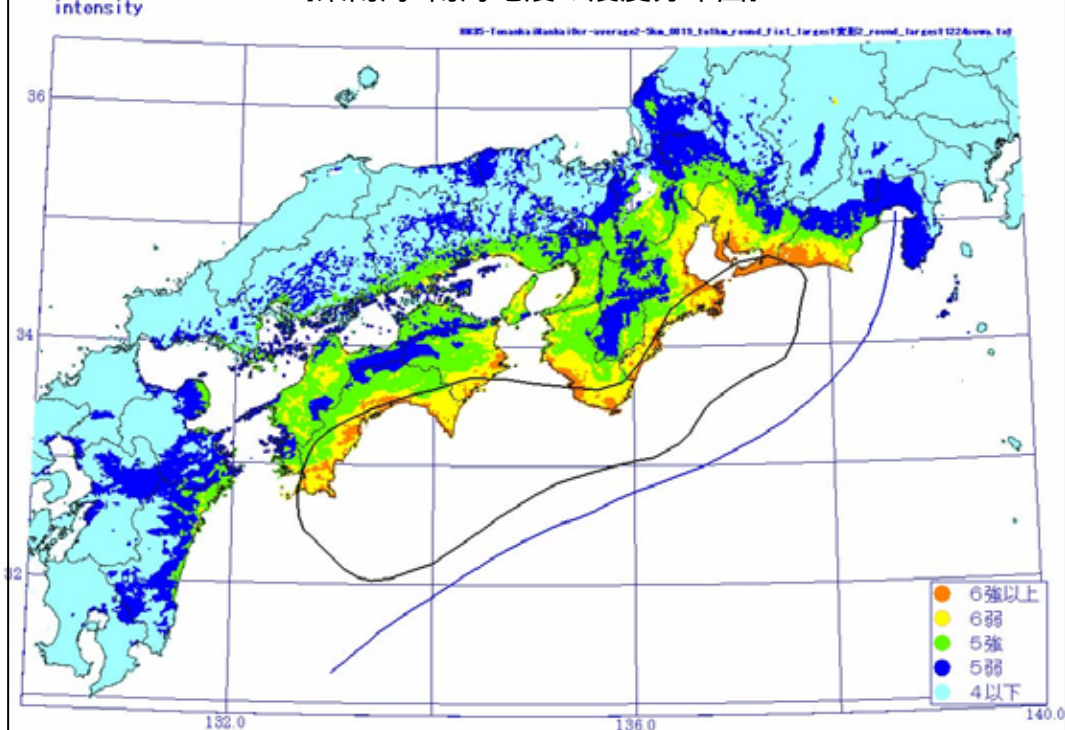
種々の前提条件に基づくシミュレーションの内最大の数値を記載

30年以内の発生確率は70% (地震調査研究推進本部)

内閣府HPより

## 東南海・南海地震による被害想定

【東南海・南海地震の震度分布図】



死者数: 17,800人

建物全壊棟数・火災焼失棟数: 約63万棟

経済被害: 約57兆円

種々の前提条件に基づくシミュレーションの内最大の数値を記載

30年以内の発生確率は、南海地震が50～60、東南海地震が60～70% (地震調査研究推進本部)

内閣府HPより 48

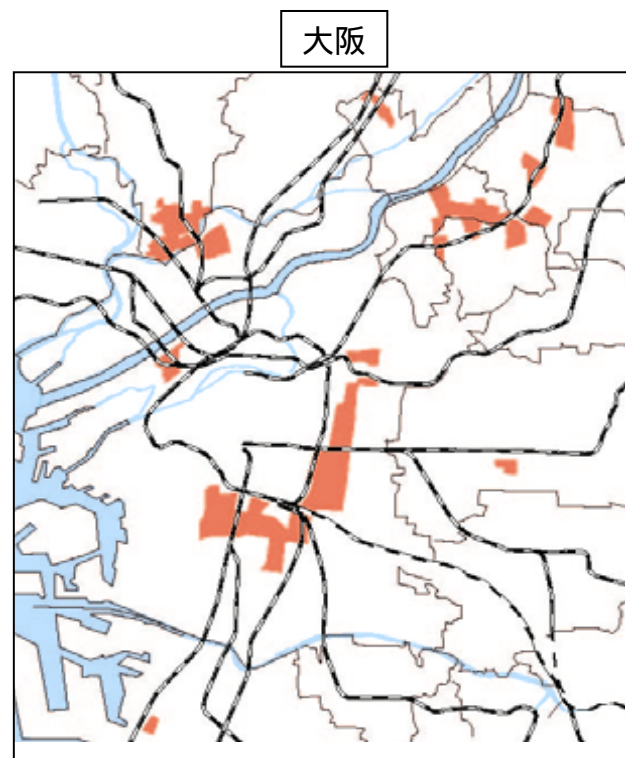
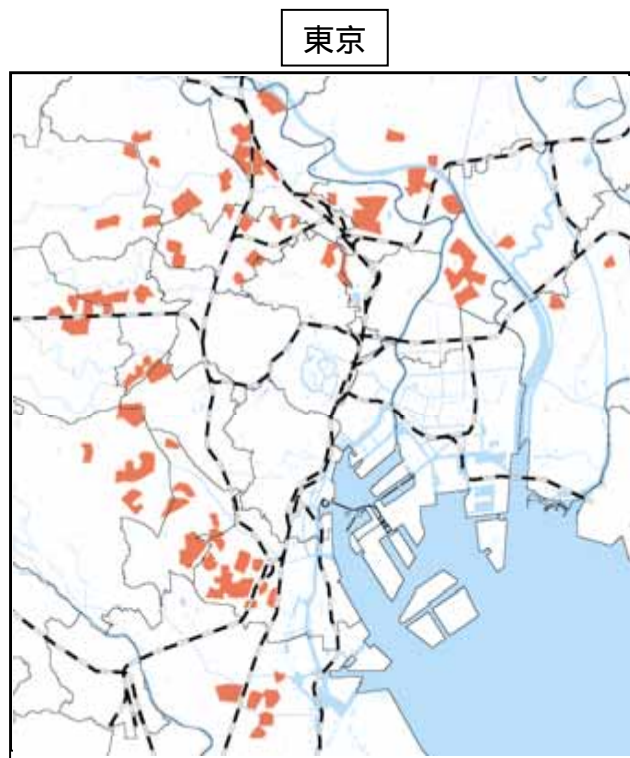
## 7 - 2 . 防災性の向上 ~ 密集市街地の残存 ~

密集市街地は全国で約25,000ha存在する。特に、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき市街地が東京や大阪を中心に全国で約8,000ha存在しており、早急な解消が必要。

都市再生プロジェクト(第三次決定(H13.12)) <抜粋>

密集市街地(東京、大阪各々約6,000ha、全国で約25,000ha)について、特に大火の可能性が高い危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

【「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の分布状況】

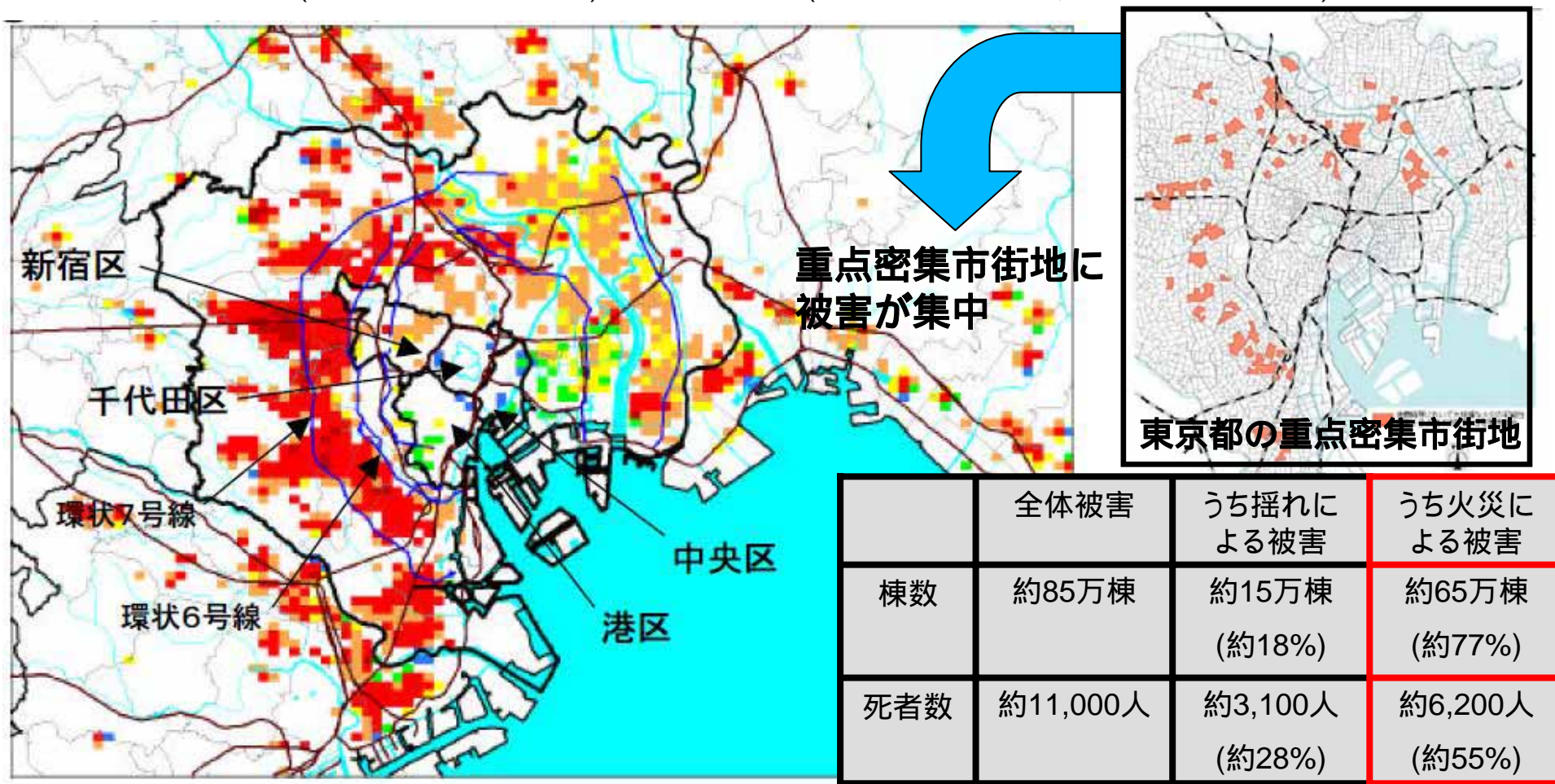


(平成15年7月国土交通省調べ)

## 7 - 3 . 防災性の向上 ~ 密集市街地整備の必要性 ~

国の中央防災会議にて、首都直下地震の被害想定(平成17年7月)では都心部を囲むように分布する密集市街地において、老朽木造建築物の被害・焼失等により、甚大な被害が想定されている。

首都直下地震(東京湾北部地震)の被害想定(中央防災会議、平成17年7月)



## 密集市街地整備の課題

### 行政の取組み

- ・地方公共団体における都市整備の**優先順位が低い**
- ・地方公共団体の**マンパワー不足**

### 住民の状況・意識

- ・地権者・居住者の**高齢化**
- ・住民の震災等に対する**危険性の認識不足**

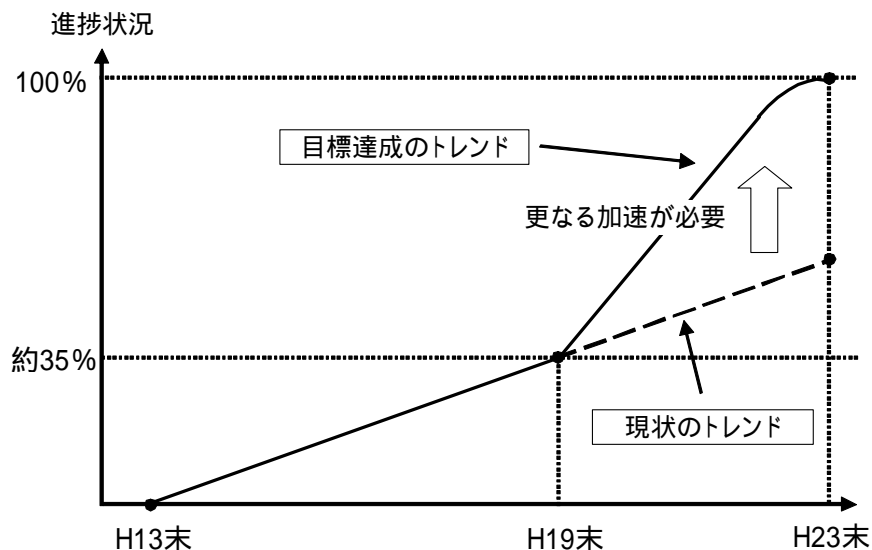
### 地区の特性

- ・既存不適格建築物が多い
- ・権利関係が**複雑**
- ・基盤施設が**未整備**

### 民間事業者の状況

- ・民間事業者は開発に消極的(労力に比べ開発利益が少ない)

## 密集市街地の改善の見通し



重点的に改善すべき密集市街地 (8,000ha) の最低限の安全性の確保について、平成20年3月時点の進捗率は、約35%

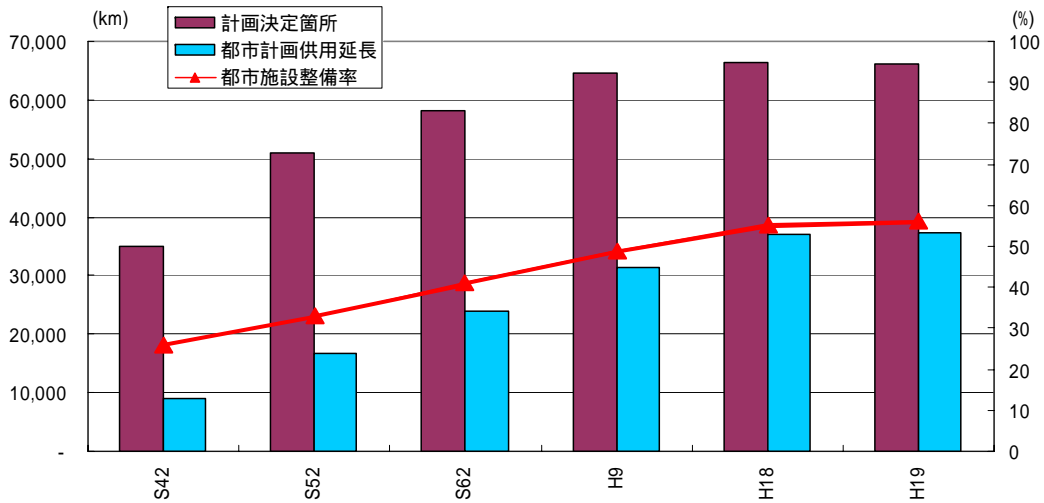
(国土交通省調べ)

重点的に改善すべき密集市街地 (約8,000ha) については早期に解消するための方策を継続する必要がある

# 7 - 5 . 防災性の向上 ~ 防災環境軸の未整備 ~

都市計画決定された幹線道路の改良率は、全国平均で約56% (東京都区部でも58.5%) に過ぎず、避難路・延焼防止等に資する防災軸が未整備。

【都市計画道路のうち幹線街路の改良状況】



国土交通省作成

出典: 都市計画年報

【東京都の主要な幹線道路網の整備状況】



## コーディネートの実施

- ・東京都 18地区
- ・大阪府 6地区
- ・その他 7地区

31地区 / 177地区  
(H20.12時点)

住宅市街地総合整備事業(密集型)及び密集市街地リノベーション事業の実施地区数

## 主要生活道路の整備

- ・三太通り(世田谷区)にて施行中
- ・新規に8地区の実施に向け調整中

## 従前居住者用住宅の整備

- ・根岸3丁目(台東区)など新規に4地区にて調整中

## 都市計画道路の整備

- ・補助138号線(足立区)を整備中

## 市街地再開発事業

- ・曳舟駅前地区(墨田区)にて事業中

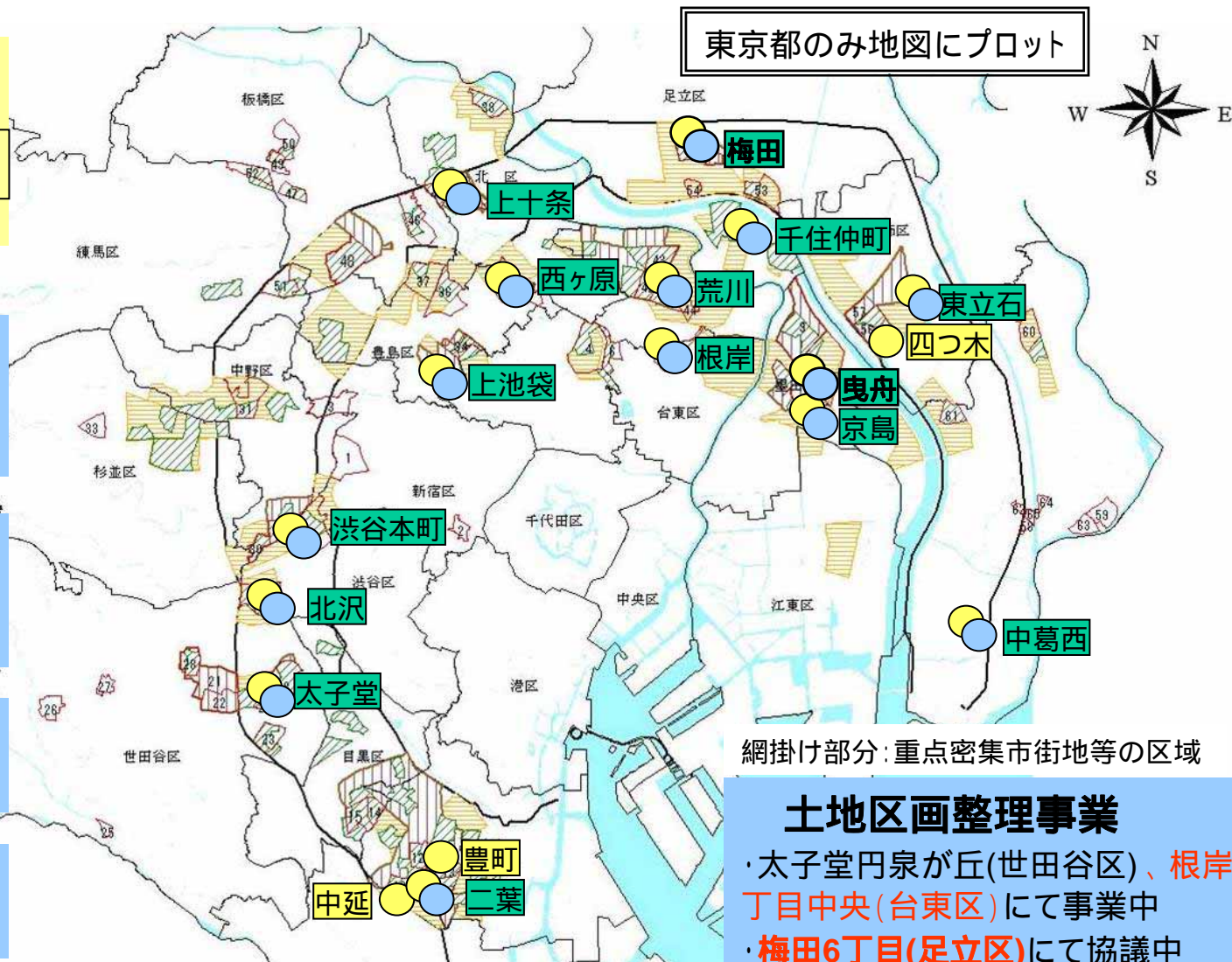
## 防災街区整備事業

- ・門真市本町地区(大阪府)、京島地区(墨田区)にて調整中

## 防災性の高い拠点整備

- ・太子堂3丁目(世田谷区)、西新井駅西口周辺(足立区)、**梅田5丁目(足立区)**にて事業中

東京都のみ地図にプロット



網掛け部分: 重点密集市街地等の区域

## 土地区画整理事業

- ・太子堂円泉が丘(世田谷区)、**根岸3丁目中央(台東区)**にて事業中
- ・**梅田6丁目(足立区)**にて協議中

## 防災公園街区整備事業

- ・上池袋1丁目(豊島区)、西ヶ原4丁目(北区)にて事業中

## 三軒茶屋地区

### 〔開発コンセプト〕

- ・地域の骨格となる幹線道路及び周辺の主要生活道路等の整備
- ・大規模種地を活用した防災機能をもつオープンスペースネットワークの整備
- ・居住環境・多様な生活ニーズに対応した都市型住宅の供給

### 〔事業概要〕

密集市街地において土地(大学跡地)の取得を行い、道路や広場の整備により周辺市街地も含め防災性の向上に寄与する街区を形成するとともに、都市計画道路の拡幅整備・不燃化による延焼遮断帯を形成し、密集市街地の安全性を向上。

- ・所在地 東京都世田谷区
- ・事業手法 住宅市街地総合整備事業
- ・事業面積 約3ha
- ・事業期間 平成8年3月～平成19年3月
- ・権利者数 189人



### < 都市再生機構の役割 >

周辺市街地の防災性の向上に資する計画づくりを世田谷区等と連携して実施  
 防災性の向上に資する拠点地区における基盤整備等を実施  
 権利者調整を含む都市計画道路等の公共施設整備を実施

### < 都市再生機構が実施する理由 >

権利者数が多く権利調整に時間を要すること  
 合意形成に中立性や公共性が求められること  
 機構が有する施行権能に基づき市街地の整備とあわせ公共施設整備を行うことが合理的であること

### < 事業の効果 >

都市計画道路の早期整備を実現  
 道路や広場の整備により防災性の向上に寄与  
 機構と民間事業者の役割分担で、民間事業者が分譲住宅建設、生活利便施設等の運営するなどにより居住環境の向上に寄与

整備前(H13.8撮影)



整備後(H19.3撮影)



## 桃 井 三 丁 目 地 区

### 〔開発コンセプト〕

都市の防災機能の強化を図る防災公園エリアと区や民間事業者と連携して、住宅、子育て・高齢者施設、商業施設など多様な機能をもつ市街地エリアを一体的に整備することにより、地域の生活拠点となる新しいまちづくりをめざす。

### 〔事業概要〕

大規模工場の移転に伴い、地域の課題であった震災避難用地としての公園の不足、及び安心して子育て等ができる都市環境の形成に対処するため、防災公園と周辺市街地の整備改善を一体的に実施。

所在地：東京都杉並区桃井三丁目地内

交 通：JR中央線「荻窪駅」約1.5km

敷地面積：約9.1ha(うち防災公園4.0ha)

従 前：工場跡地他

用途地域：準工業地域(200/60)

事業期間：平成12年度～平成22年度

### < 都市再生機構の役割 >

区からの要請に基づき、工場跡地を一括して取得  
工場跡地において、防災公園と市街地部分の整備改善を実施し、整備完了後、防災公園を区に引渡し

### < 都市再生機構が実施する理由 >

大規模工場の移転に伴い、跡地のまちづくりの方針として、防災機能の強化と市街地の一体的整備改善を図る必要

敷地面積が広大であり、区単独では事業実施が困難

### < 事業の効果 >

集合住宅者戸建住宅が混在し、震災時の避難場所が不足している  
当該地区の避難地確保

一人当たり有効避難面積の改善  
(整備前 0.9㎡/人 整備後 1.6㎡/人)

従 前



従 後



整備計画図





# 7 - 7 . 防災性の向上 ~ 密集市街地整備の効果 (曳舟駅周辺地区について) ~

曳舟駅周辺地区における密集市街地整備の効果をシミュレーションしたところ、焼失棟数が整備前に比べ約1/3に減少するという結果となった。


**〔地区の概要〕**

- ・所在地 : 東京都墨田区曳舟駅周辺
- ・整備手法 : 住宅市街地総合整備事業  
第一種市街地再開発事業 等
- ・地区面積 : 約56ha
- ・地区棟数 : 約3050棟  
うち耐火建築約350棟、非耐火建築約2700棟
- ・再開発地域の棟数 : 270棟

**密集市街地における市街地整備の効果の算出**

**< 前提 >**

曳舟駅周辺の住宅市街地総合整備事業の事業計画区域において、住宅市街地総合整備事業及び市街地再開発事業等を実施した際の、従前・従後の焼失率及び焼失棟数を比較

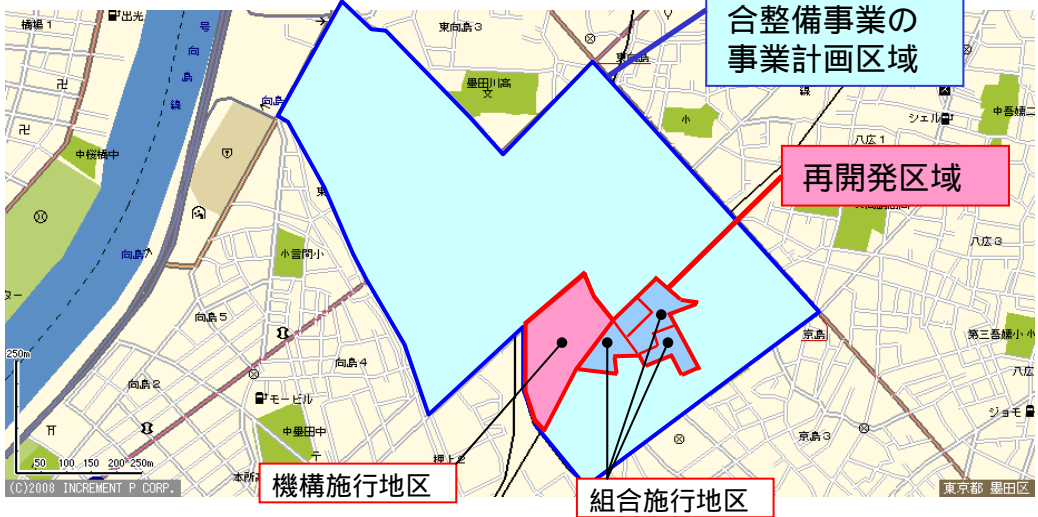
<p><b>整備前</b></p> <p>焼失率 : 40%</p> <p>焼失棟数 : <b>約1100棟</b></p>		<p><b>整備後</b></p> <p>焼失率 : 16%</p> <p>焼失棟数 : <b>約400棟</b></p>
--	--	---

**仮定等**

焼失率については、不燃領域率と市街地火災の関係(建設省総プロ 昭和58年3月)により算出

出火率は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区と同程度と仮定

**〔曳舟駅周辺地区位置図〕**



## 8 . 喫緊の都市再生の課題

# 8 - 1 . 喫緊の都市再生の課題 ~ 都市再生に不可欠な公共施設整備の促進 ~

## 公共施設整備の現状

安全性・防災性の向上など、都市再生に必要不可欠な公共施設の整備(踏切の解消、都市計画道路の整備、避難地の確保等)は、十分とは言い難い状況

### < 踏切の現状 >

- ・踏切事故は年間約400件、死傷者約250人という状況
- ・国交省「踏切交通実態総点検結果」(H19.4)では抜本的対策が必要な踏切は約1,400箇所存在

### < 都市計画道路の整備現状 >

- ・都市計画道路73,988kmのうち、整備済みは約56%  
(平成19年度末)

### < 避難地等の現状 >

- ・一定水準の防災機能を備えるオープンスペースが一箇所以上確保された大都市の割合は約25%(H19)

### < 駅前広場整備状況 >

- ・都市計画決定済の駅前広場の整備率は平成15年度末時点で約5割

## 都市再生上の課題

これらの公共施設の整備については、国として緊急に実施することとしており、更なる整備の促進が必要

### < 踏切対策 >

国交省は総点検結果を踏まえ、抜本的対策が必要な踏切の除却ペースを2倍にスピードアップすることを宣言

### < 密集市街地の都市計画道路整備・避難地の確保 >

都市再生プロジェクト(第三次決定)H13.12

- ・大火の可能性の高い危険な市街地を重点整備し、今後10年間で最低限の安全性を確保する
- ・重点密集市街地において、今後10年間で未整備の都市計画道路を重点整備する

都市再生プロジェクト(第十二次決定)H19.1

- ・避難・延焼防止に有効な道路等の基盤整備の着実な推進等の取組をさらに強化

マンパワーやノウハウの観点から地方公共団体だけでは進めにくい

## 想定される事業スキーム

地方公共団体と連携し、以下の事業自体を整備推進するスキームが必要。また開発利益を内在化させるスキームが必要。

### 踏切対策

- ・連続立体交差事業等の対策事業の促進

### 密集市街地の都市計画道路整備

- ・防災環境軸の整備促進

### 避難地の確保

- ・防災公園等の整備促進

### 交通結節点の強化

- ・駅前広場等の整備促進

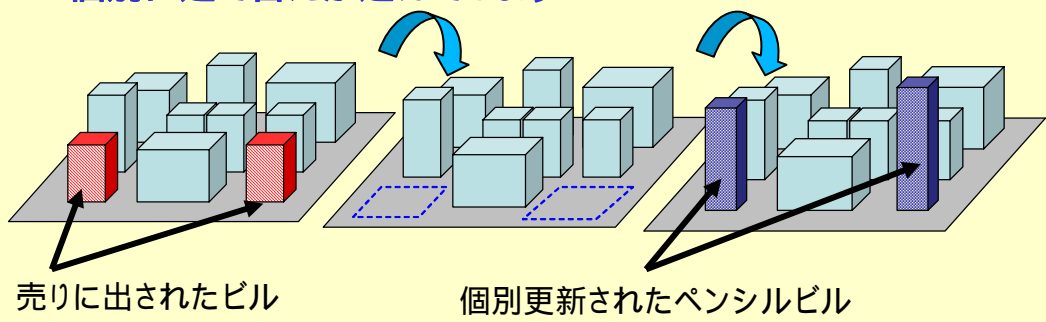
# 8 - 2 . 喫緊の都市再生の課題 ~ 超長期的(段階的・連鎖的)な街区再編 ~

## 現状

大都市の中心部では、民間事業者は短期的な利益回収を前提として都市開発を展開  
最近の厳しい経済環境で時間のかかる多くの民間都市開発が頓挫

このまま放置した場合

個別に建て替えが進んでしまう

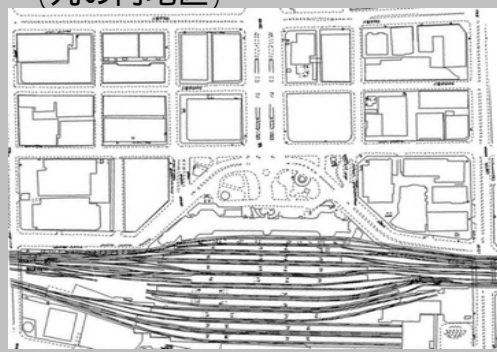


将来の街区再編が困難になる

## <街区規模の比較>

(新橋地区)

(丸の内地区)



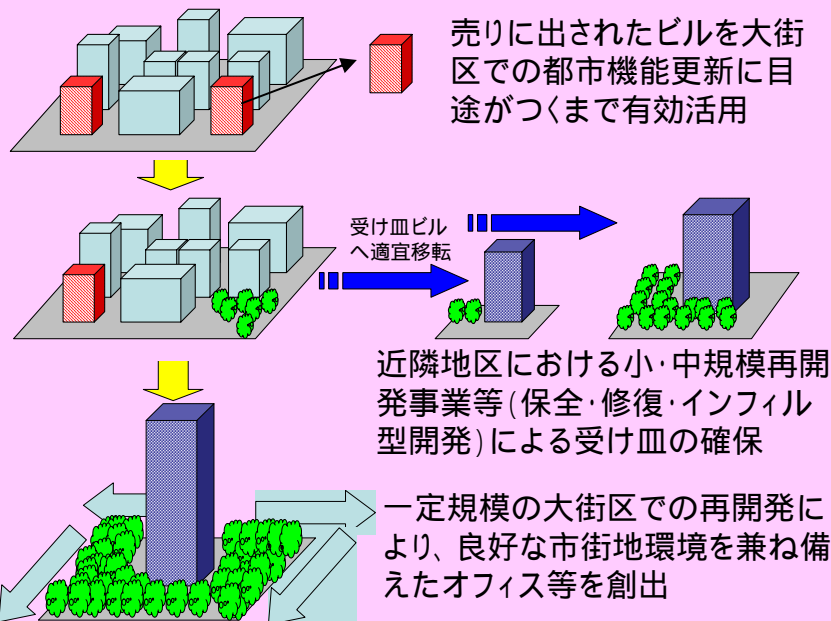
## 都市再生上の課題

民間事業者による取組みは、短期的な投資回収が重視されると共に経済状況に大きく左右される  
従来の敷地単位での個別更新が進むと、計画的な都市機能の更新が図れない

開発ポテンシャルの高い都心部では、街区再編を目指したまちづくり等の構想があり、長期的な視点に立ったまちづくりが着実に進むことが必要

## 想定される事業スキーム

民間と公共が連携し以下のような事業が推進できる施策が必要



## 現 状

### ブラウンフィールドとは

土壤汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地

### ブラウンフィールド発生の主な要因

- ・対策に多額の費用を要する(おそれがある)
- ・対策期間に長期間を要する(おそれがある)
- ・汚染の発生を公表できない 等

### <ブラウンフィールドの潜在的規模>

区分	面積	土地資産価値	土壤汚染対策費
土壤汚染が存在する土地	11.3万ha	43.1兆円	16.9兆円
潜在的なブラウンフィールド	2.8万ha	10.8兆円	4.2兆円

上記は、H19年3月「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について」(環境省)より

### 国としての対応が求められるブラウンフィールド

早急に都市再生の推進が求められるが、対策コスト高が隘路となり都市の再生が進んでいないエリア  
自然由来による大規模な土壤汚染が存在するエリア

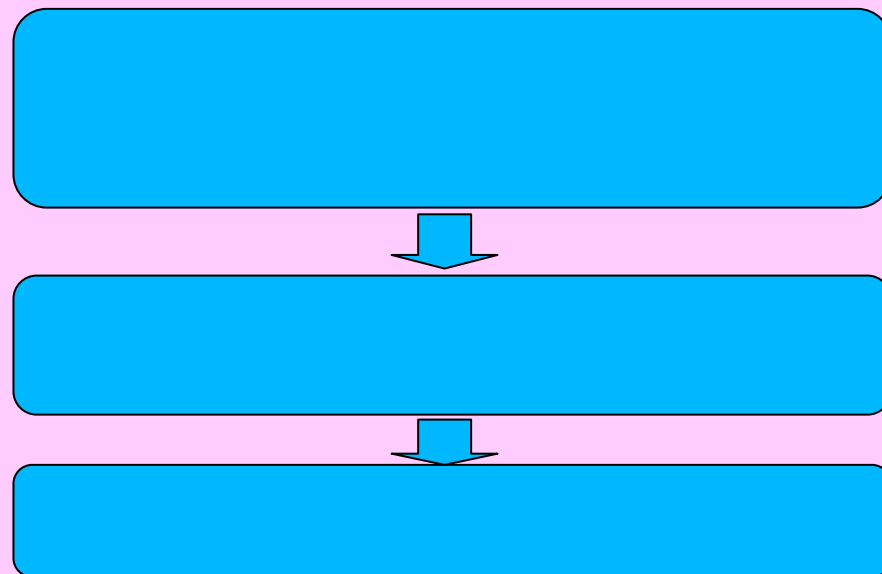
## 都市再生上の課題

開発事業により土壤汚染処理コスト等が賄えない場合には、工場跡地等の用途転換が進まない。

自然由来による土壤汚染の場合、費用を負担すべき者が存在せず、対策が行われない。

## 想定される事業スキーム

ブラウンフィールドのバリューアップと用途転換の推進。

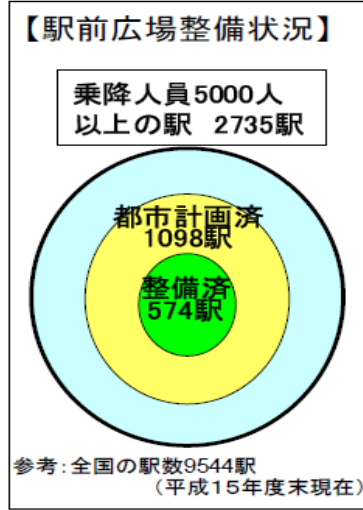


# 8 - 4 . 喫緊の都市再生の課題 ~ 集約型都市構造を支える交通結節点の整備・改善 ~

- ・大都市ではエネルギー消費効率の良い鉄道のネットワークが既に形成
- ・コンパクトな都市構造の実現のため、公共交通の利便性を向上する交通結節点の整備が重要
- ・複数の鉄道事業者、バス事業者、都道府県、市区町村等の輻輳した関係者調整が困難
- ・交通結節点の具体的な施設としては、鉄道駅、バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道等

・乗降人員5000人以上の駅における駅前広場の整備率は約2割に留まっている(うち都市計画決定済みの駅前広場の整備率は約5割)

## 横浜駅の乗り換え状況



< 横浜駅の概要 >  
6社9路線が乗り入れ  
乗降客数: 約209万人  
(首都圏4位)

< 横浜駅周辺地区の問題点 >  
低未利用地、駅周辺の老朽建物の存在等の土地利用上の問題  
歩車分離ができていない、バス・タクシー乗場の分散等の交通関連の問題  
堤防より低い地盤、避難場所の不足等の防災・防犯上の課題  
景観面での特徴不足

↓

**更なる交通結節点の強化・質の向上が必要**

渋谷 駅 街 区 地 区

〔開発コンセプト〕

都市再生緊急整備地域内において地域整備方針に基づき渋谷駅の機能更新と再編、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充、駅ビルの再開発を一体的に行ない、限られた空間に多様な機能を集積し、安全で快適な都市空間を創出

〔事業概要(予定)〕

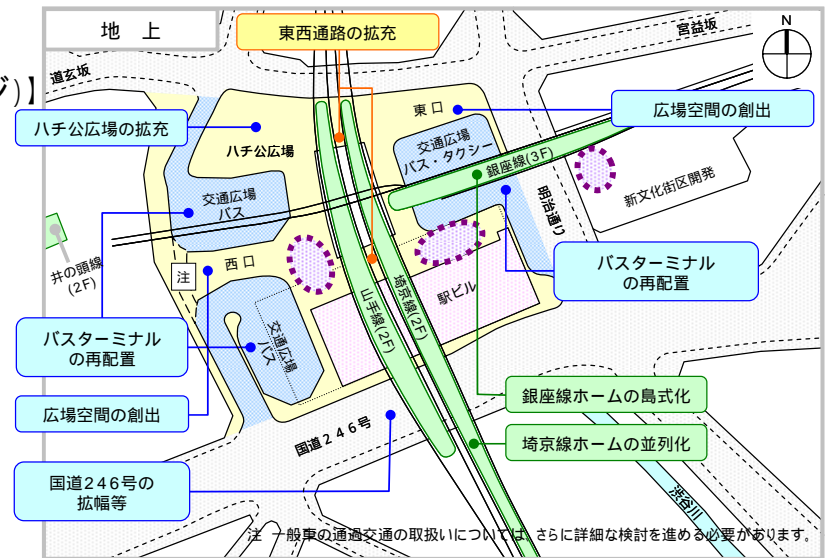
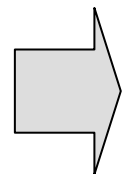
安全で快適な歩行者空間の確保、交通結節機能の強化、自動車交通の改善等とともに安全で多様な機能を有する都市空間を形成するため、以下の事業を予定

- 公共施設整備 (駅前広場の再編・拡充、地下広場の整備、R246拡幅等)
- 鉄道施設整備 (埼京線並列化、銀座線島式化、乗換コンコース拡充)
- 駅ビル再開発 (アーバン・コアの整備、敷地内通路・広場の整備)

〔現況〕



〔将来 (整備イメージ)〕



< 都市再生機構の役割 >

渋谷区からのまちづくりに関する協力要請等によりコーディネートを実施

- ・渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン検討会の事務局支援
- ・渋谷駅周辺地域の整備に関する調整協議会の事務局支援
- ・渋谷駅街区基盤整備検討委員会の事務局支援

< 事業の効果 >

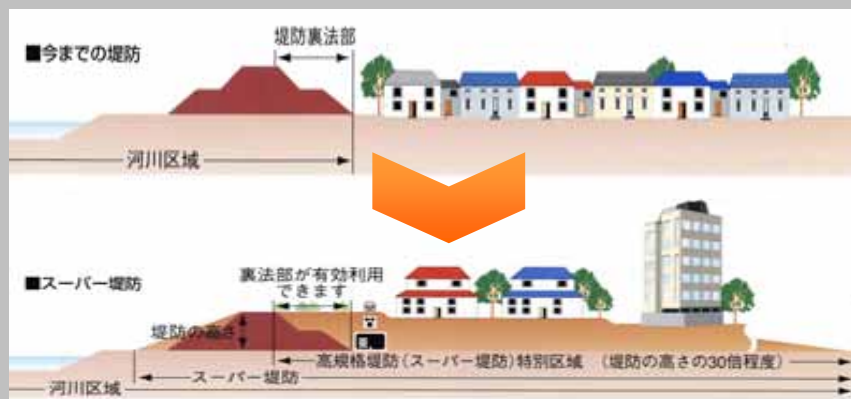
駅施設の機能更新と再編を進め、にぎわいと回遊性のある安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成  
円滑な民間投資の誘発等の実現

## 現 状

国として優先して整備すべき高規格堤防、高規格道路等については、国自らが整備を推進

### 〈高規格堤防〉

- ・国が管理する対象河川は6河川。(利根川、江戸川、荒川、多摩川、淀川、大和川)
- ・現在、沿川市街地で行われる開発や面整備等に併せて堤防の整備が進められているが、設置対象区間約800kmのうち整備済みは約6%。



### 〈高規格道路〉

- ・三大都市圏では基幹環状道路の整備が鋭意進行中。  
(圏央道は概ね10年後の完成を目標)
- ・関連インターチェンジ約70箇所が建設中。

## 都市再生上の課題

高規格堤防や高規格道路の更なる整備推進を図るためには、周辺市街地の整備と一体的に進める必要がある

高規格堤防の整備が必要な沿川市街地では建物等が多く土地も細分化されており、権利者の合意形成が難しい

まちづくりを進める自治体にもノウハウやマンパワーに限界があり、市街地整備が進まない

## 想定される事業スキーム

国と地方公共団体とが連携し、周辺との一体的なまちづくりを推進する事業スキームが必要

- ・沿川市街地において、区画整理、再開発等を実施することにより、高規格堤防と一体となった市街地整備を推進
- ・高規格道路インターチェンジ周辺において、区画整理等を実施することにより、地域経済活性化に資する生産・物流拠点等を形成



## 沖縄米軍基地跡地の状況

現状：嘉手納以南の返還見込み駐留軍用地（最大1,500ha）が存在し、「SACO(H8)」、「在日米軍再編最終報告(H18)」において返還合意済み若しくは返還を検討とされた地区（最大1,500ha）が存在し、沖縄県、関係市町村等が跡地利用計画等を検討中。



## 都市再生上の課題

基地跡地の有効活用は沖縄振興を図る上での重要な課題。一方、大規模・地権者多数等の困難な状況下での事業実施が必要。

・宅地の供給過剰

・跡地利用により大量の宅地供給が見込まれ、相当の需給ギャップが想定。

・軍用地料への依存

・軍用地料を主な収入源として生計を立てている地主の存在。  
(返還後は原則3年間国からの給付金あり。)

## 国・県・市町村等の関係機関の連携

基本原則(沖縄振興特措法(H14))

・国：跡地の有効かつ適切な利用を促進するための財政上の措置その他の措置。

・地方自治体：跡地利用に関する整備計画の策定その他の措置。

取組み

・関係市町村が中心となり、多様な機能導入等跡地利用計画策定等に向けた取組みを実施中。

・県において、跡地間の広域的な計画調整、基盤整備の実施等に係る新たな推進体制について検討中。

跡地利用推進に向けて

・大規模跡地等の利用については、沖縄振興を図る上で重要な課題であり、国や地方公共団体等の関係機関の緊密な連携の下に実施していくことが必要。

・大規模跡地等の開発整備に関しては、規模の大きさや、事業の困難性に鑑み、相当の実績・ノウハウ・事業遂行能力を有する組織の関与が必要。

## 那 覇 新 都 心 地 区

### (開発コンセプト)

米軍基地(牧港住宅地区:昭和62年全面返還)における返還後の土地利用転換を実現し、沖縄の発展を支える商業・業務・行政の各種中枢機能、文化機能、居住機能等の複合的機能を有する魅力ある新都心を形成



### (事業概要)

所在地 沖縄県那覇市天久 他  
地区面積 約214ha  
事業期間 H4.9～H17.1(換地処分)  
事業手法 土地区画整理事業  
地権者数 約2,100人(認可時)  
計画人口 約21,000人  
主な立地施設  
沖縄総合事務局、ハローワーク、日銀  
那覇支店、沖縄開発公庫、NHK、県立  
博物館・美術館、大型免税店 他



米軍接收時 S52.11

### < 都市再生機構の役割 >

新都心形成のための計画的な市街化の実現  
総合的なまちづくりのための技術力・人材支援  
立替制度等の活用による公共団体の財政負担の平準化  
事業の早期完成

### < 都市再生機構が実施する理由 >

大規模開発の実績、施設誘致のノウハウ、総合的な事業遂行能力により短期間でのまちづくりが可能  
関係省庁、県、市等の関係機関との総合的調整及び関連施設の立地誘導が可能  
機構所有地を活用した企業誘致等によりまちづくりを先導

### < 事業の効果 >

申し出換地と土地の共同利用の導入により、地権者の土地利用意向と土地利用計画を整合させた、新たな都市拠点となる複合的な機能の立地を実現  
214haの大規模返還跡地開発を13年で処理し、沖縄振興に寄与するとともに、早期に地権者の生活再建を実現

# 8 - 7 . 喫緊の都市再生の課題 ~ 震災復興 ~

## 主な地震の被害状況



## 地方公共団体から見た都市再生上の課題

人手不足

復旧活動や罹災証明書発行に係る作業、職員自身の罹災等で人手が不足

復興事業のノウハウ不足

震災復興に関する経験がなく、適切な事業手法の選択、復興事業を組み立てるノウハウが不足

所掌部門の整理

タテ割組織のため、事業手法が定まらないと所掌部門が定まらない

資金不足

急な支出が発生するが、資金の手当てが不能



写真: 阪神・淡路大震災



写真: 新潟県中越沖地震



写真: 福岡県西方沖地震

## 8 - 7 . 喫緊の都市再生の課題 ～ 震災復興 ～

### 想定される事業スキーム

震災復興支援体制の確立  
迅速に対応するため、組織  
の設置、職員のノウハウの  
継承と共有化

### 応急対策支援

地方公共団体からの要請  
を受け、応急仮設住宅の  
建設、UR賃貸住宅や集会  
所の提供、専門家派遣等  
の応急対策支援を実施

震災復興計画作成支援～事業実施までパッケージ支援  
地方公共団体の要請を受け、復興事業支援を実施

- ・都市計画策定の支援
- ・適切な事業手法の選択の支援
- ・地方公共団体の事業実施体制設立を支援
- ・事業実施、民間事業者を誘導

### 機構による復興支援の主な取組

#### 阪神・淡路大震災(1995年1月17日)

緊急支援本部(対公共団体)を関西支社に設置(同年1月22日)し、  
公共団体からの要請を受け応急対策支援を実施

人的支援:のべ約7,300人

- ・被災建築物の応急危険度判定要員の派遣
- ・造成宅地の被害状況把握の調査要員の派遣
- ・入居手続き要員の派遣)

応急仮設住宅の用地提供:約40ha

応急仮設住宅の建設:10,369戸

暫定入居住宅として公団住宅の提供:3,206戸

防災資材の提供

震災復興事業本部を神戸市に設置(同年4月16日)し、公共団  
体からの要請を受け、市街地の整備・再生を実施

復興住宅の建設:18,674戸

市街地再開発事業:5地区施行11.5ha・9地区参加18.9ha

土地区画整理事業:2地区施行23.7ha・2地区受託95.6ha

住宅市街地総合整備事業:14地区1,185.1ha 等

#### 福岡県西方沖地震(2005年3月20日)

福岡市からの要請を受け、集落再生コーディネートを  
実施

甚大な被害を受けた玄界島の復興計画策定とし  
て、集落再生に係る比較検討、基本構想案の作成、  
住民意向の汲み上げ、行政間とのコーディネート  
を実施し、市による「小規模住宅地区等改良事業」  
を誘導

#### 新潟県中越沖地震(2007年7月16日)

新潟県、柏崎市からの復興推進に向けた支援要請を  
受け、現地にプロジェクトチームを設置(同年10月16  
日)し、復興重点プロジェクト支援を実施

復興公営住宅の建設支援(170戸)

駅周辺の再生支援

防災拠点整備の支援

商店街再生の支援

被災住宅地の復興支援

## 現状

高度成長期に急速に開発された住宅市街地においては、住宅・施設が老朽化・陳腐化(改修や建替え等の機能更新が必要)

郊外部では人口減少と更なる高齢化の進展に伴い空家・空地が増大(同時期に大量入居した同様の年齢層・所得層の世代が多いエリアは特に顕著)

## 都市再生上の課題

人口減少・高齢化の急速な進展に対し、大都市圏のサステナビリティの維持

集約拠点等として投資や施策を集中すべきエリアを絞り込み、スマートシュリンク(郊外市街地の賢い縮退)を推進し、集約型都市構造への転換・低炭素型都市構造の構築を図る

## 想定される事業スキーム

市街地集約化のため、私鉄沿線等において公共交通を軸とした拠点地区を形成するとともに、荒廃化の蓋然性の高い市街地から居住機能を誘導  
ニュータウンにおいてモデル事業を展開

### (具体的な取組み)

- ・ 歩行者ネットワークのバリアフリー化等公共施設の整備・改善
- ・ 公共賃貸ストックの活用(高齢者、子育て支援、住替え支援等)及び分譲マンション建替支援
- ・ 公共公益機能や商業機能等の誘導
- ・ 時代のニーズに応じた土地利用転換
- ・ 地域コミュニティ・ネットワークを活用したエリアマネジメントの推進 等

拡散型都市構造を放置することによる諸問題を解決・回避し、持続可能な都市を実現するために、都市を集約型都市構造(コンパクトシティ)へ再編することが不可欠

拡散型都市構造放置の諸問題

生活に支障を来す高齢者等の増大

今後本格化する少子・超高齢社会において、日常の買物や通院に際して、自動車の運転ができなくなるにより、不自由な生活を強いる高齢者等の増大

中心市街地の一層の衰退

広域的な都市機能の無秩序な拡散した立地は、中心市街地の一層の衰退を招くばかりか、「まち」の質の低下と防災、防犯、子育て環境など、多様な問題を増大

環境負荷の高まり

都市機能が拡散、散在することで、自動車利用の一層の高まりや移動距離の増大などによるCO2 排出量の増加が環境への負荷がより高まる懸念

都市財政の圧迫

都市施設の維持管理、福祉施策等の行政コストの増大を招く恐れ



集約型都市構造の実現

集約拠点と他の地域を結ぶ公共交通を軸としたアクセシビリティの確保

集約拠点の市街地整備による、居住、交流等の各種機能の集積

その他の地域においては、市街地の密度を高めない  
密度が低下し空洞化する市街地については、自然・田園環境の再生にも取り組む。

期待される役割

集約型都市構造実現のための先進的計画策定

地方公共団体と共同して、集約型都市構造実現のための先進的・かつ実現可能なまちづくり計画策定

先導的、実験的事業の実施

環境負荷の小さい集約拠点の実現、公共交通等のための先導的、実験的事業の実施