

市街地整備に関する現状と課題

1. 市街地整備をとりまく環境の変化

(1) 社会課題の変化

(2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み

(3) 都市経済・社会の変化・多様化

2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

(1) 市街地整備の抱える課題

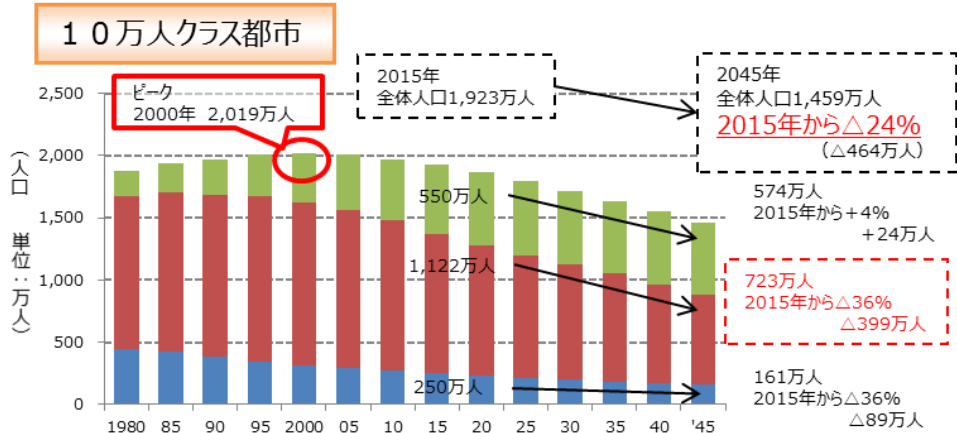
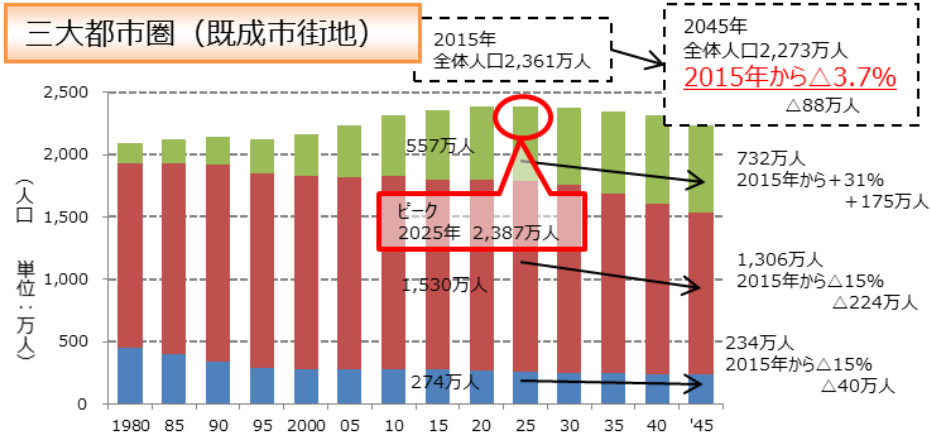
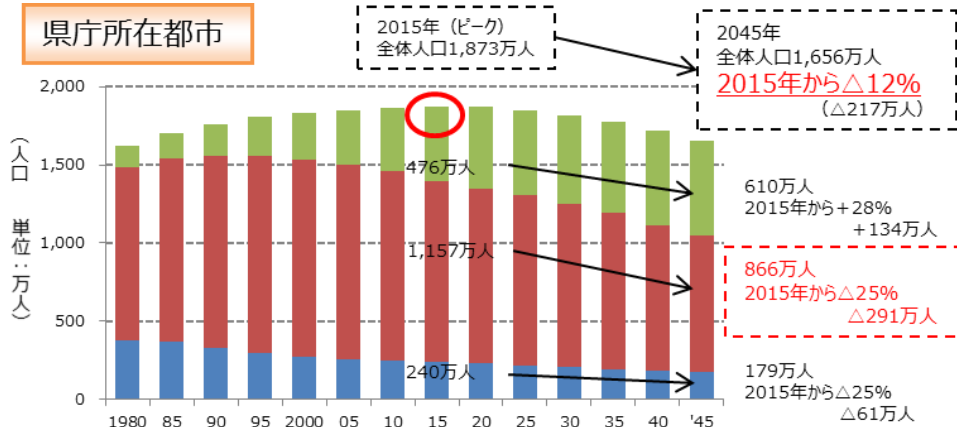
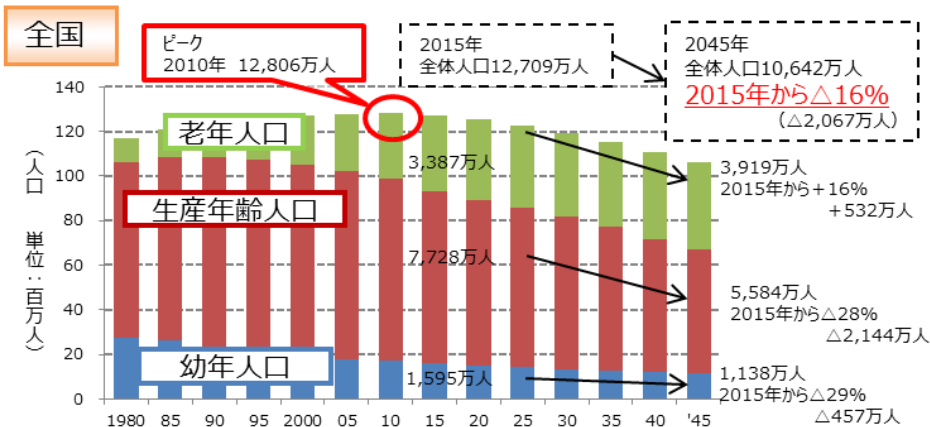
(2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性

(3) 本検討会における論点

(1) ①地域活力の減退

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

人口動態（都市規模別）



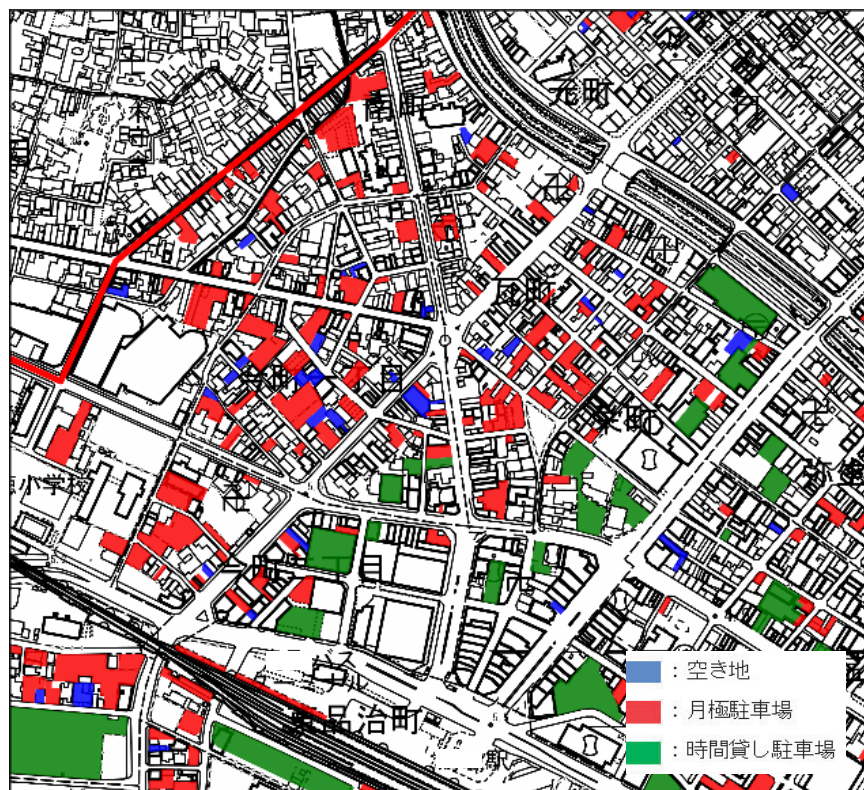
※ 「三大都市圏（既成市街地）」＝首都圏・近畿圏・中京圏の既成市街地。
 「県庁所在都市」＝三大都市圏を除く、道県庁を有する市。
 「人口10万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。

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

地方都市の中心市街地における低未利用地の状況

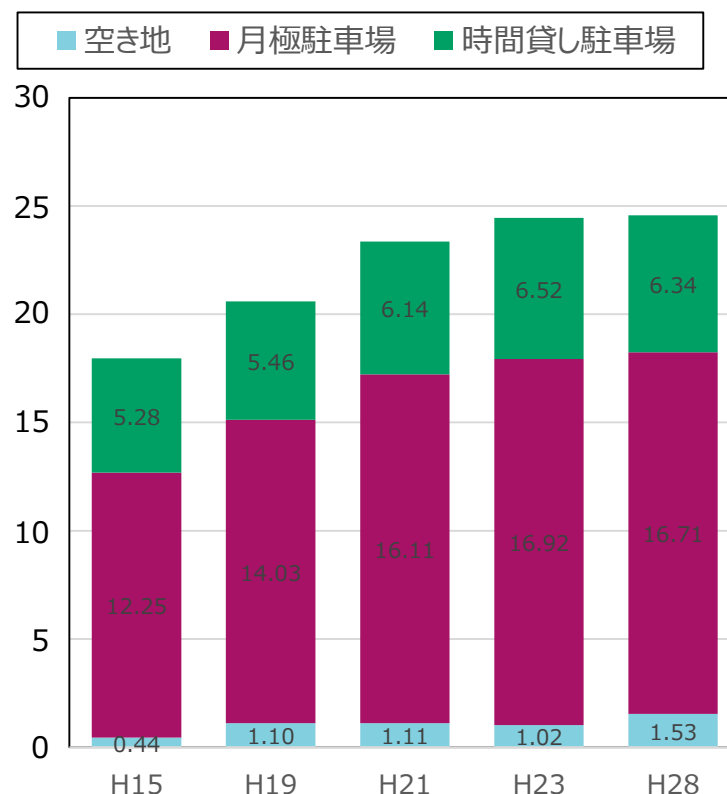
○ 近年、地方都市の中心市街地において、空き地等の低未利用地が増加している例が見られる。

空き地、駐車場の分布



出典：A市調べ

中心市街地の低未利用地の面積の推移（単位：ha）

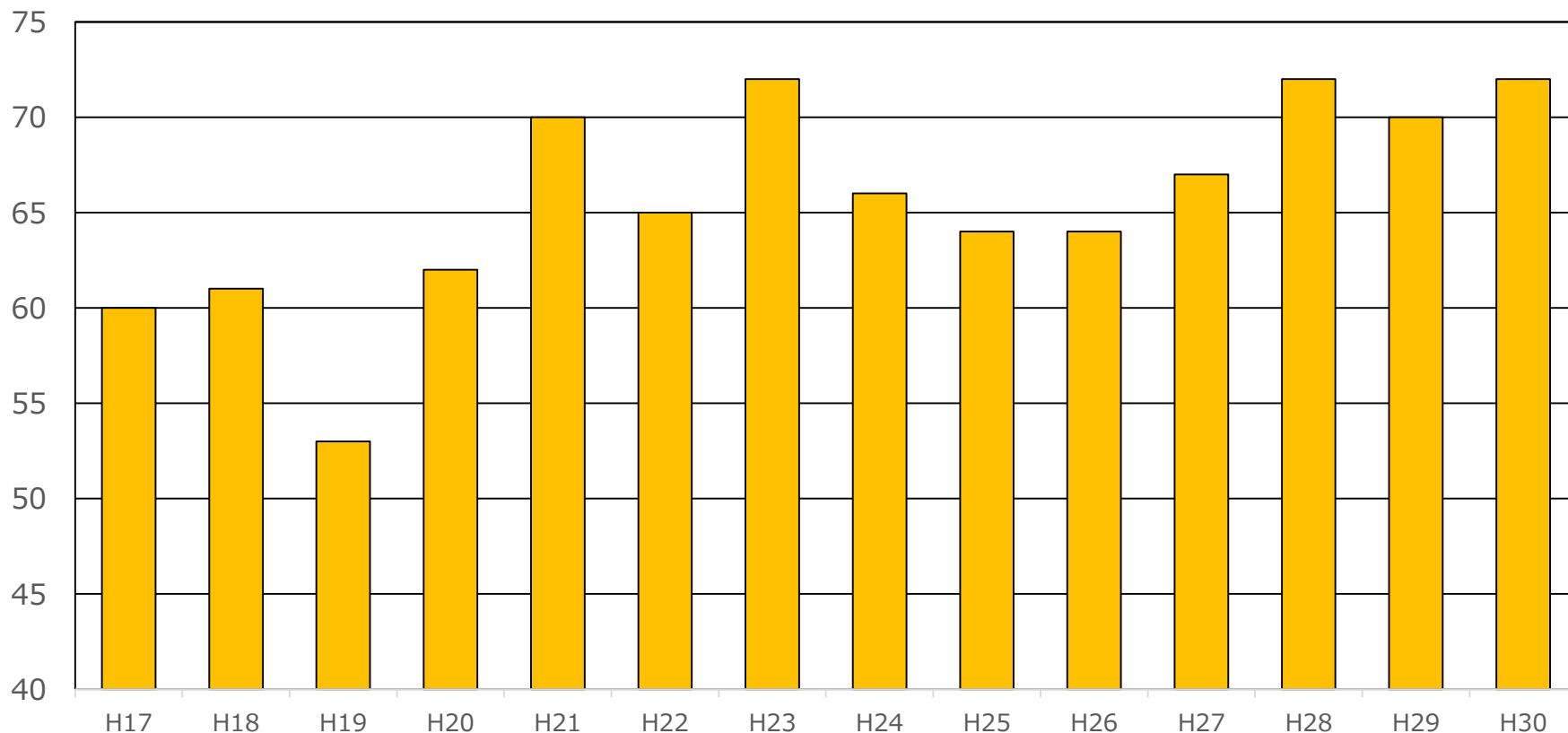


出典：A市 中心市街地の空き地、駐車場の面積の推移及び分布（平成15年～平成28年）

地方都市の中心市街地における低未利用地の状況

- 地方都市の中心市街地における空き店舗数についても、増加している例が見られ、まちの賑わいへの影響が懸念される。

空き店舗数の推移（単位：店舗）

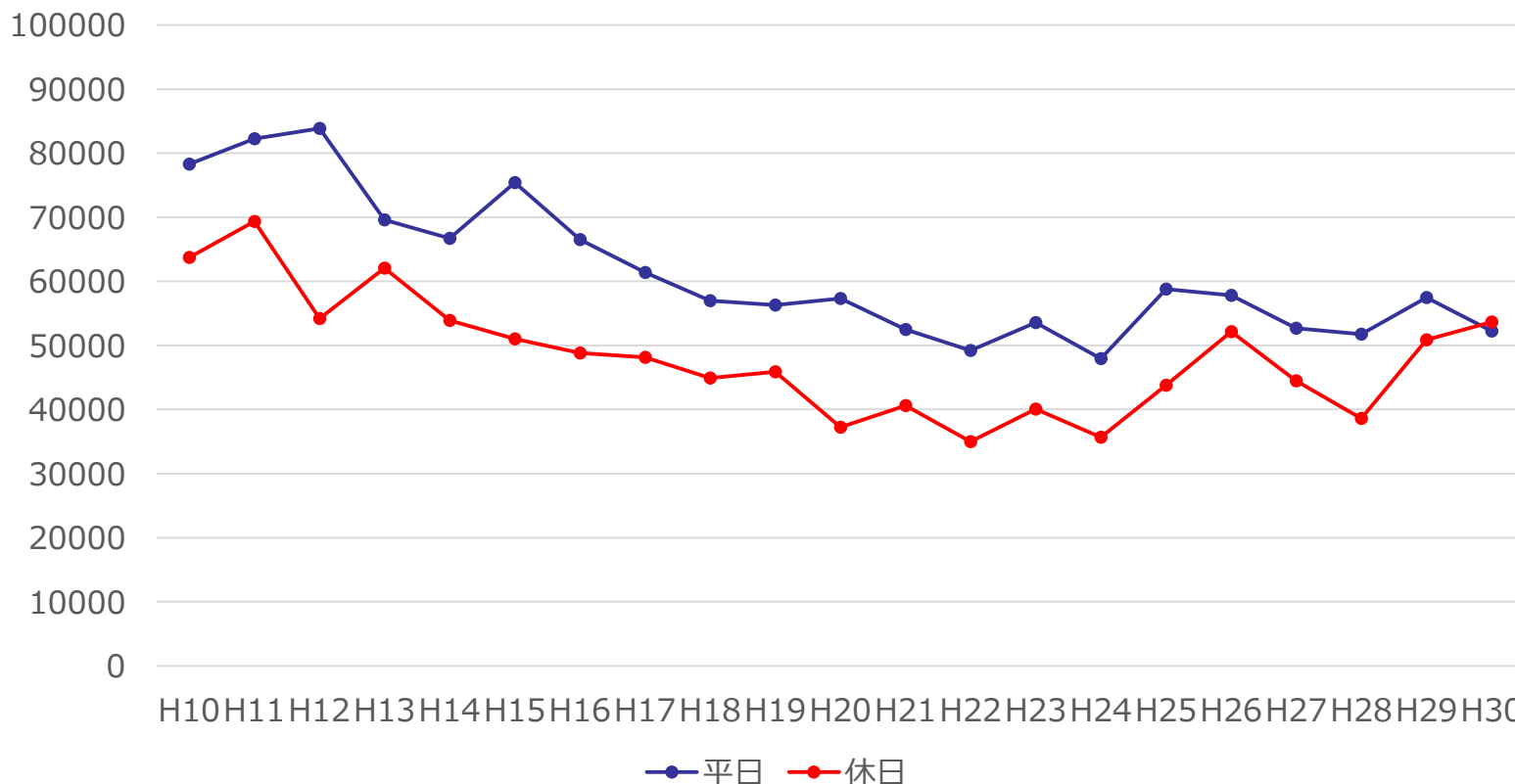


出典：A市 商店街別空き店舗数の推移（平成17年～平成30年）

中心市街地における歩行者・自転車通行量

- 空き地等の低未利用地や空き店舗の増加に伴い、中心市街地の歩行者・自転車通行量が減少している例も見られ、まちの賑わいへの影響が懸念される。

中心市街地30地点における歩行者・自転車通行量の推移（平日・休日）

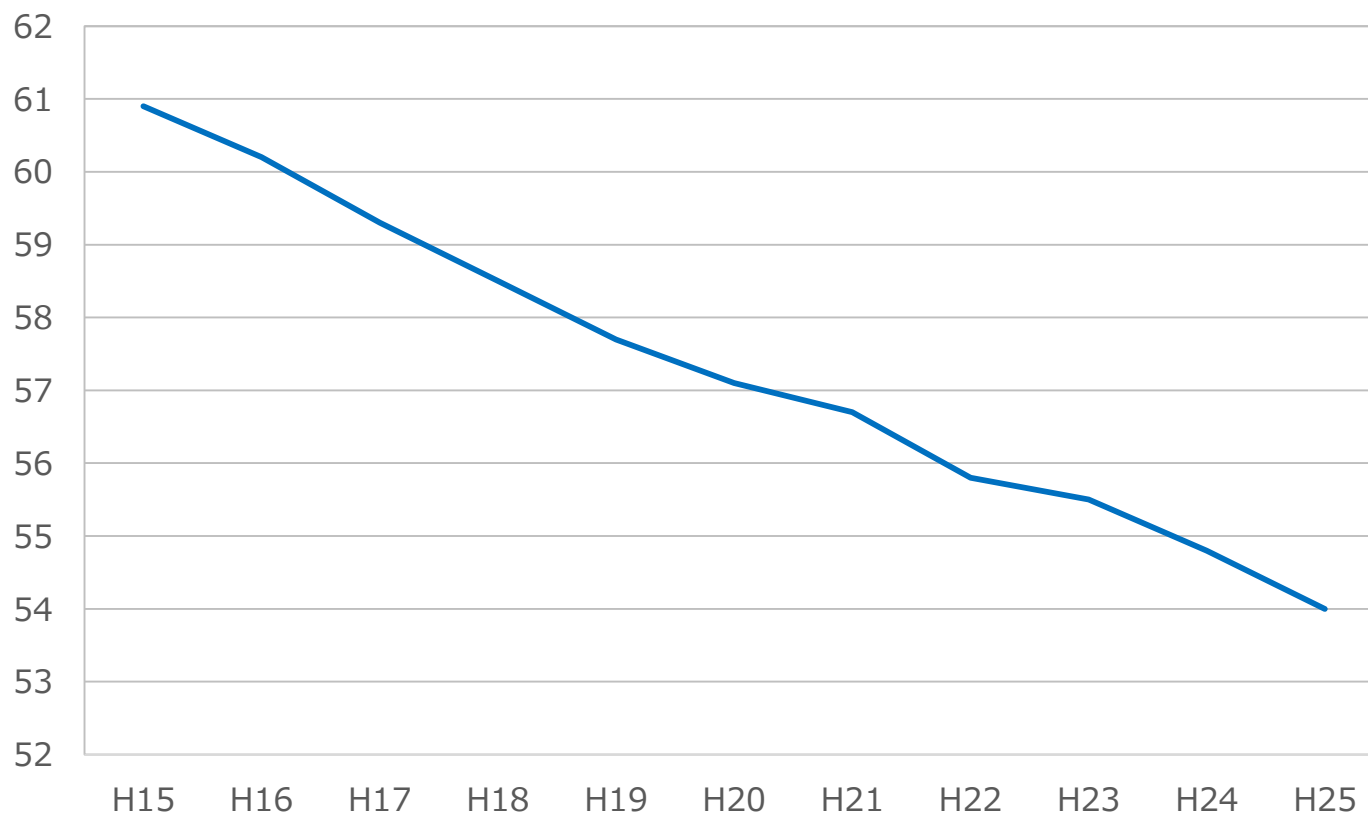


出典：A市 中心市街地30地点における歩行者・自転車通行量の推移（平成10年～平成30年）

自治会加入率の推移

- 町会・自治会の加入率は、年々低下傾向にあり、今後も更なる低下が予測され、コミュニティ活力の低下が懸念される。

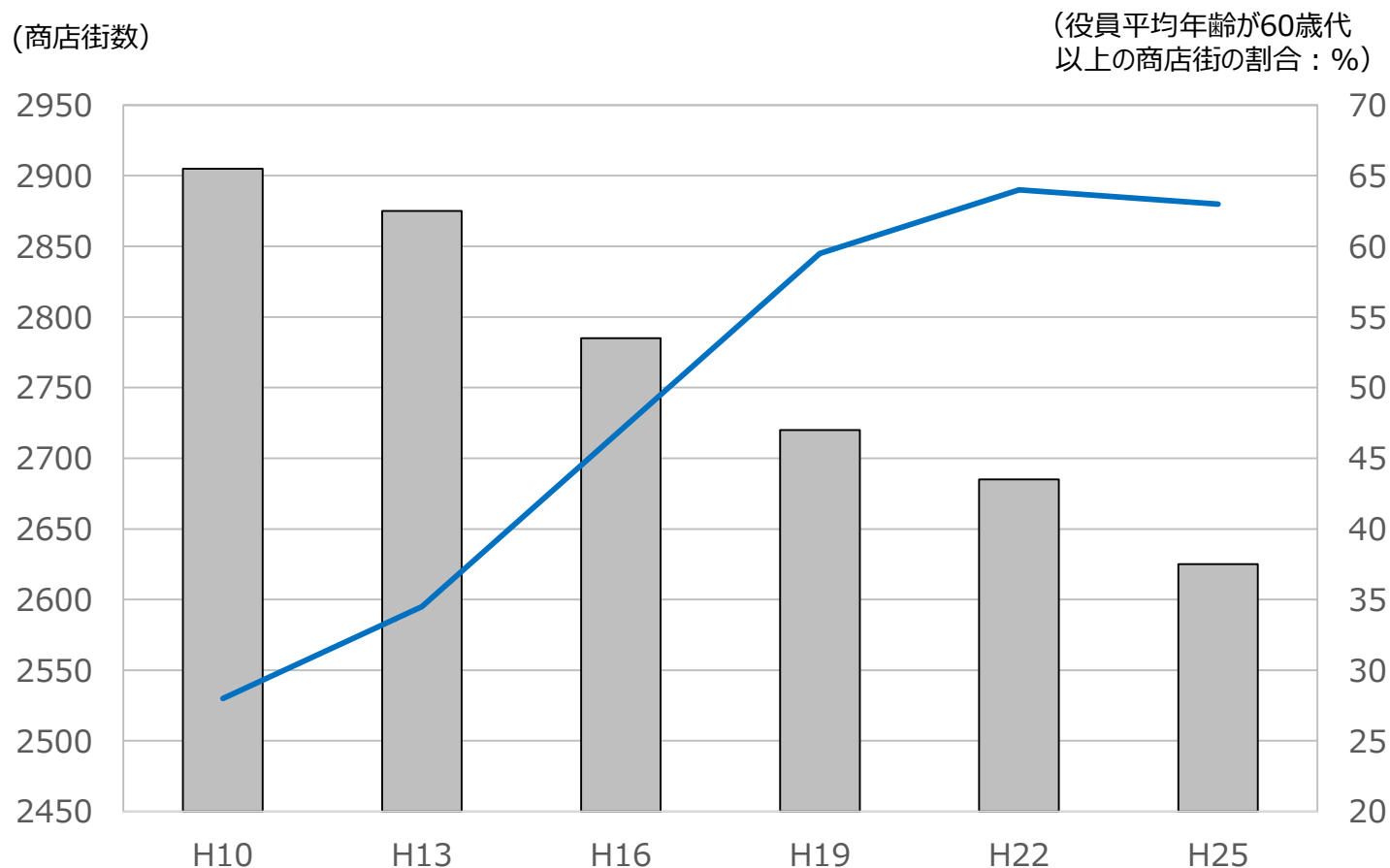
(町会・自治会加入率：%)



出典：東京都「東京の自治のありかた研究会 最終報告（2015）」に基づき国土交通省都市局作成

商店街数等の推移

- 商店街数も、年々減少傾向にあり、今後も更なる減少が予測される。
- 役員平均年齢が60歳代以上の商店街の割合は上昇傾向にあり、まちづくりの担い手となり得る人材の高齢化が進行するおそれがある。



出典：東京都「東京の自治のありかた研究会 最終報告（2015）」より国土交通省都市局作成

人口動態（全国）：生産年齢人口の減少

○ 日本全体の人口は今後減少し、老年人口の増加と、生産年齢人口の急激な減少に直面。

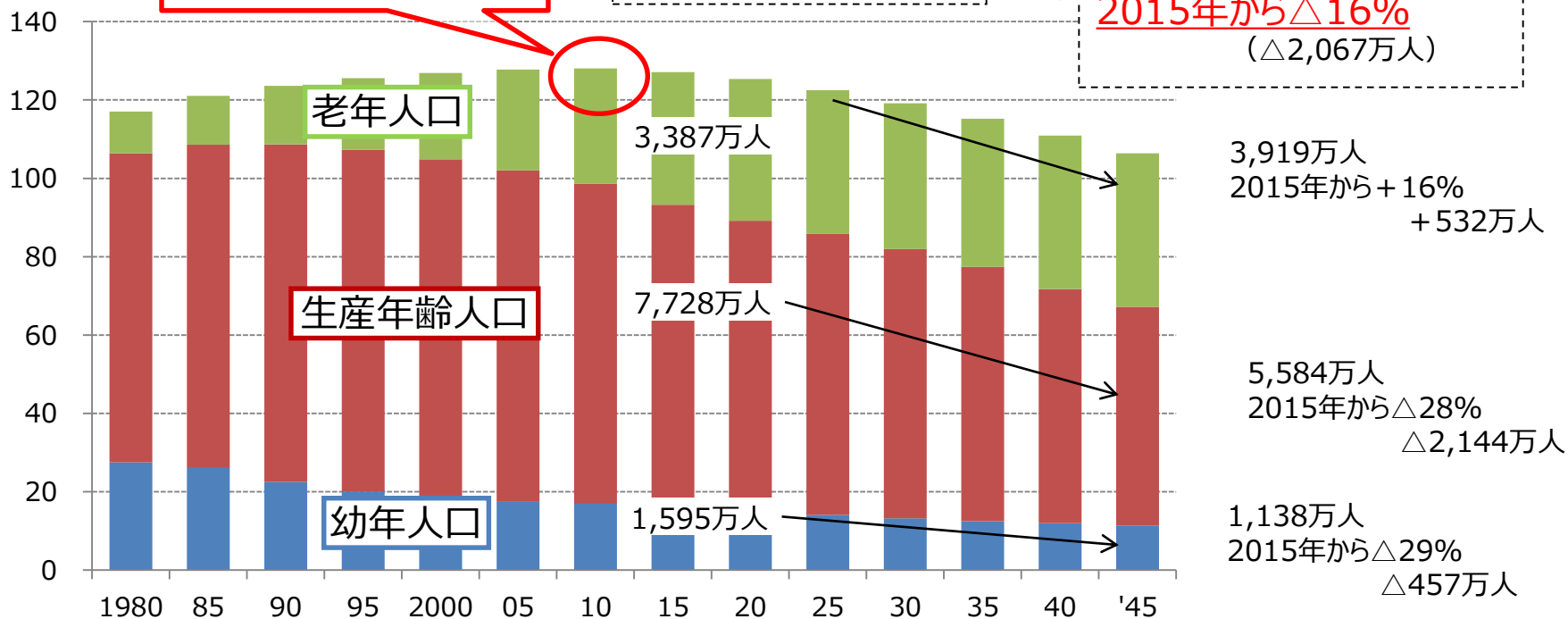
全国

ピーク
2010年 12,806万人

2015年
全体人口12,709万人

2045年
全体人口10,642万人
2015年から△16%
(△2,067万人)

(人口
単位：百万人)



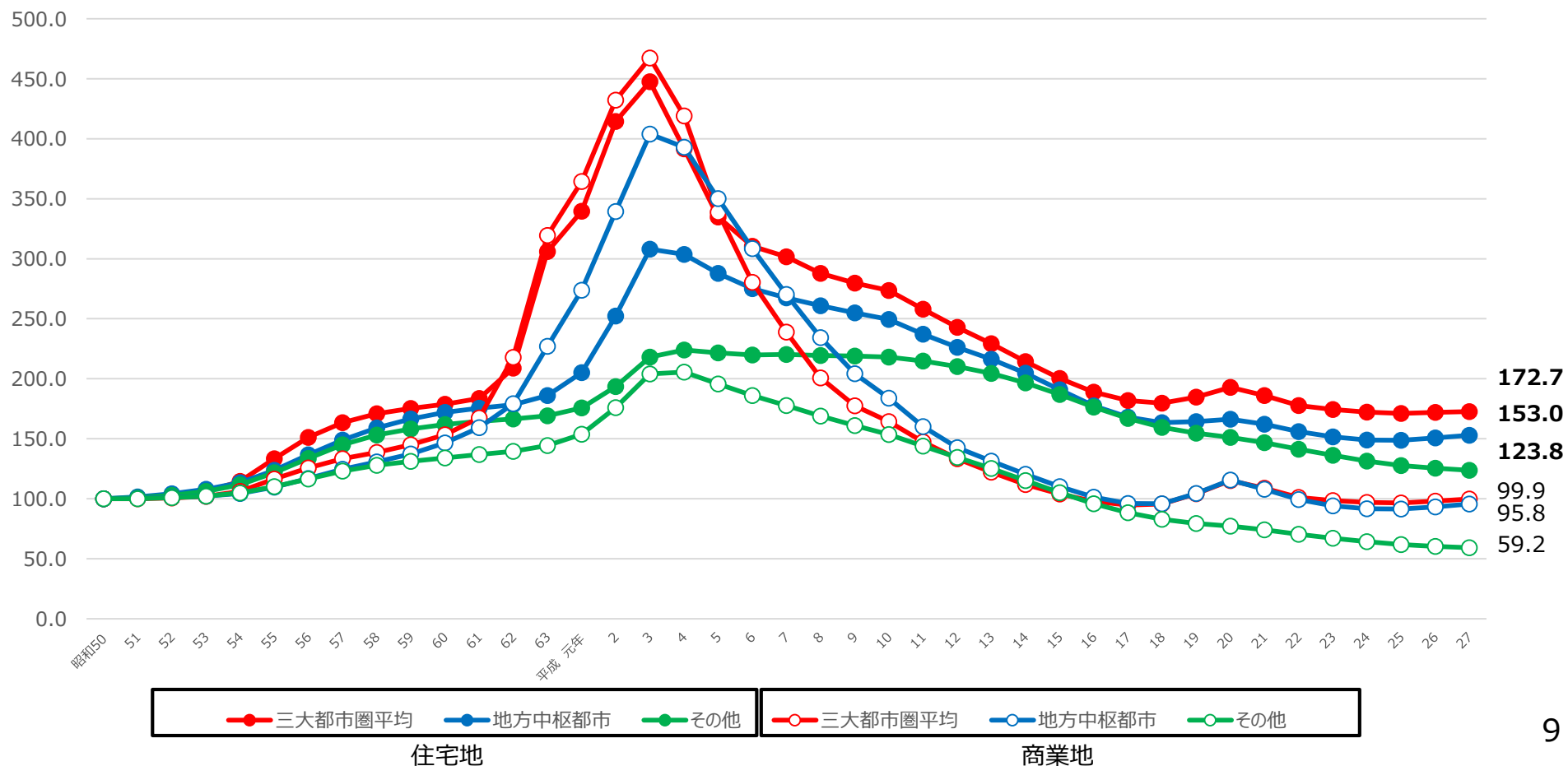
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）
(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

地価の動向（三大都市圏・地方都市）…長期にわたる地価の低迷

○ 平均地価は概ね平成3年をピークとして、住宅地・商業地ともに低迷し、特に地方部においては大きく低迷している。

地価公示額の推移

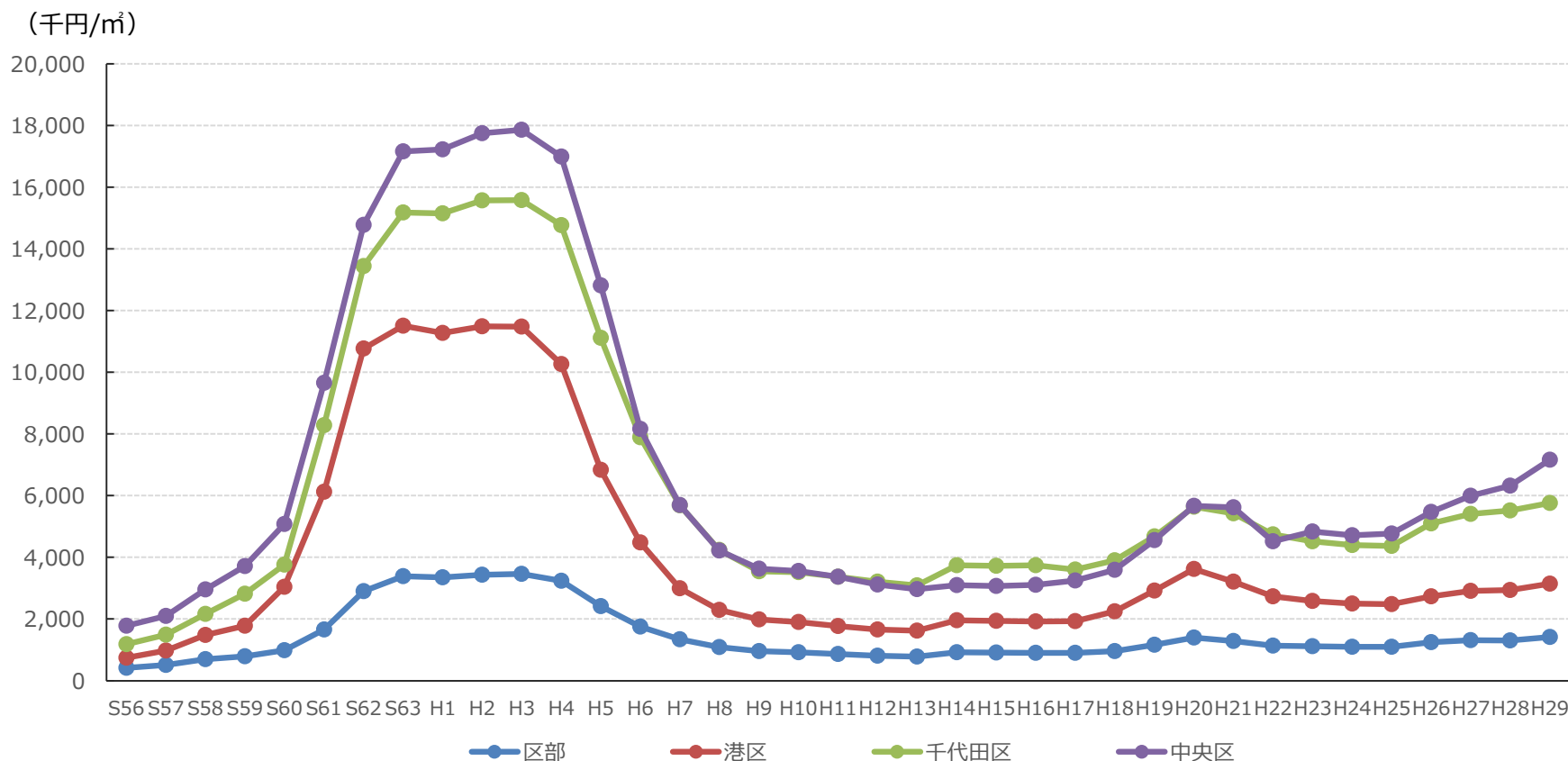
(注) 昭和50年を100とし、各年の対前年平均変動率を用いて指数化したものである。



都心三区の地価公示平均価格の推移（全用途）

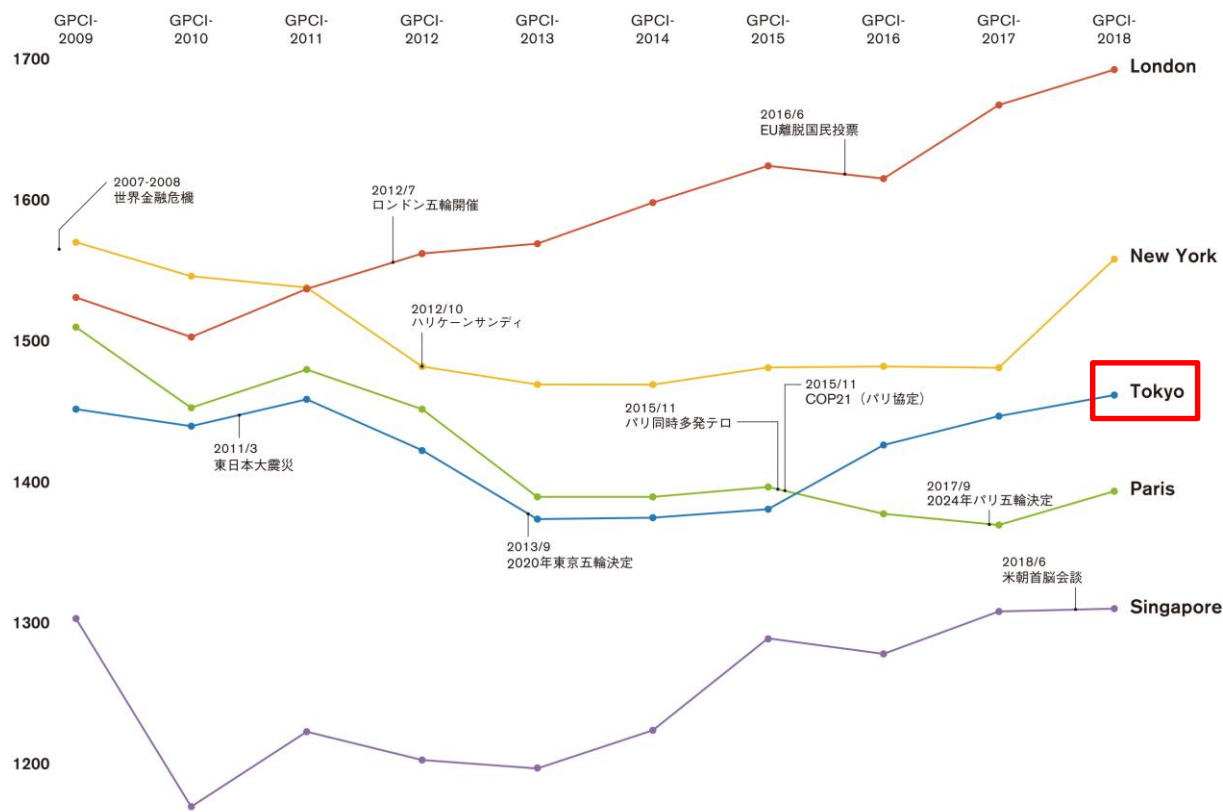
○ 都心三区の地価公示平均価格についても、近年ある程度の回復傾向は示しているものの、概ね平成3年をピークとして、低迷している。

地価公示平均価格の推移（全用途）



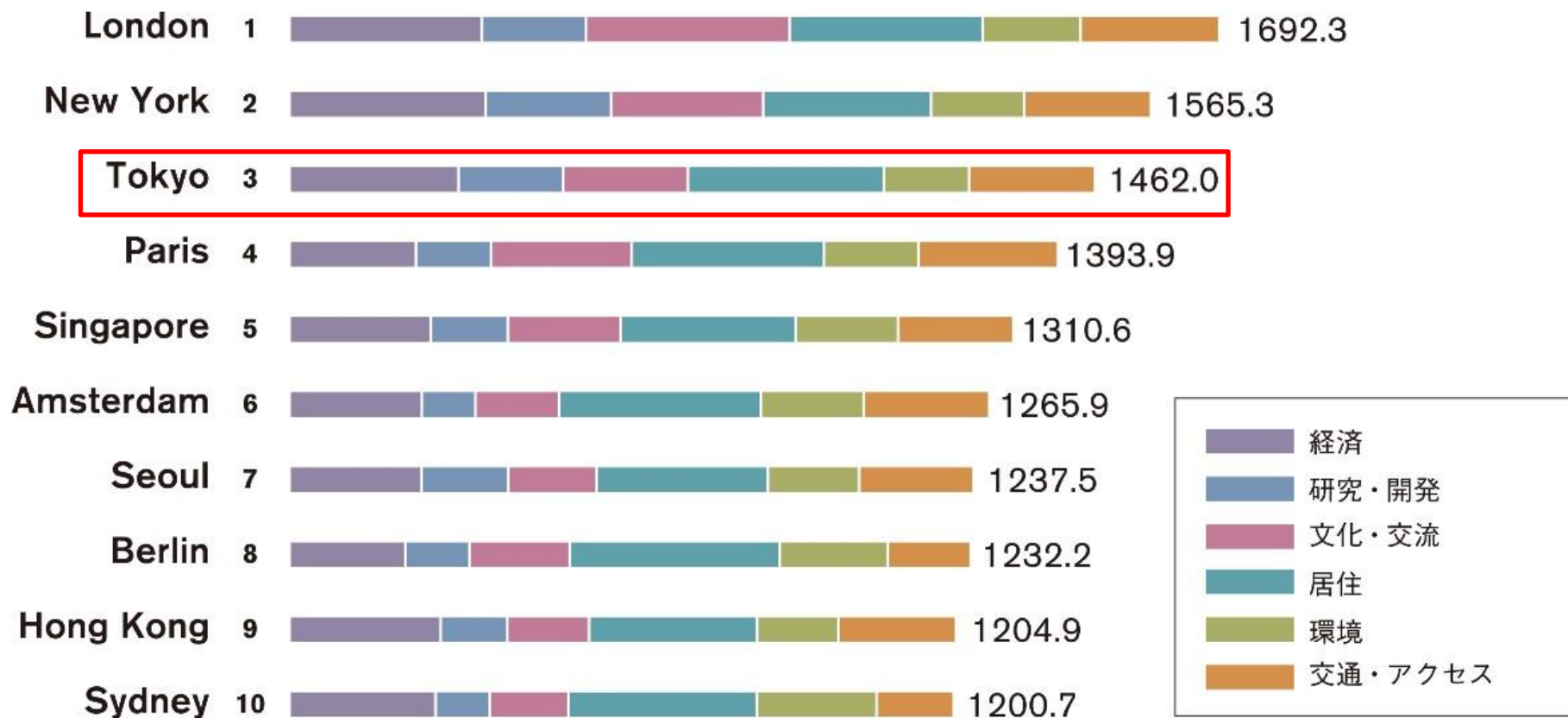
世界の都市総合力ランキング

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



世界の都市総合ランキング

- 東京は、分野別ランキングでは、「経済」：3位、「研究・開発」：2位、「文化・交流」：4位、「居住」：9位、「環境」：29位、「交通・アクセス」：5位となっている。

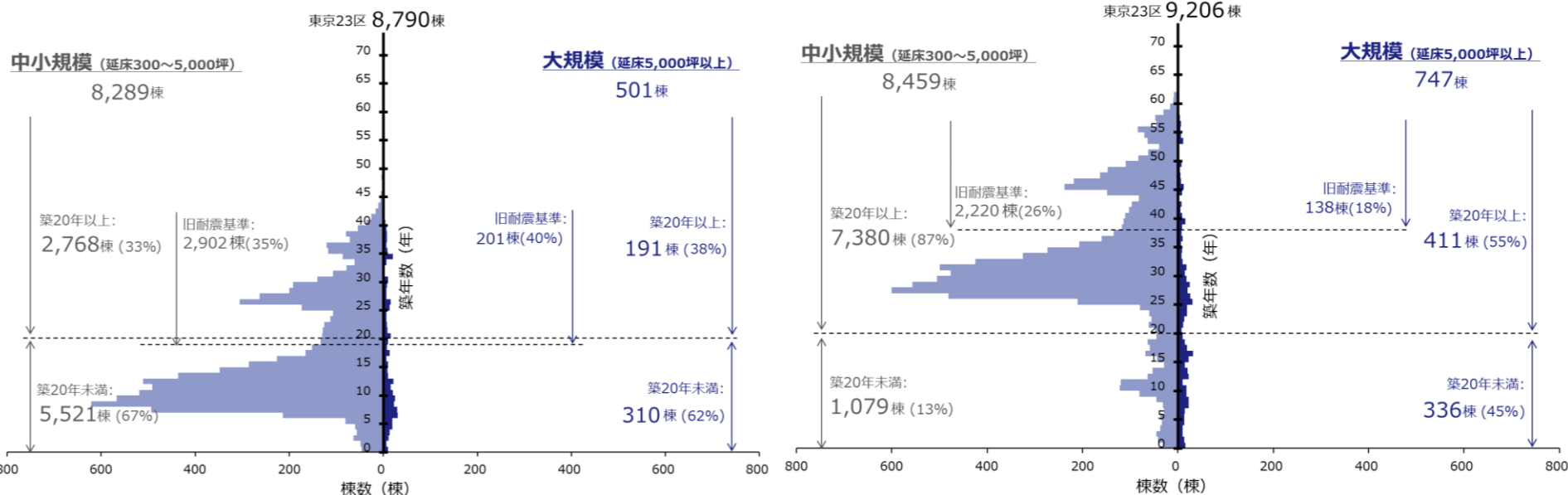


東京23区オフィスピラミッド（築年数別オフィス棟数）

- 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。
- 中小規模ビルはバブル期の大量供給以降、低水準の供給が続いており、平均築年数は、2000年から2019年にかけて、中小規模ビルで16.7年から31.6年と高齢化が進んだ。

2000年

2019年

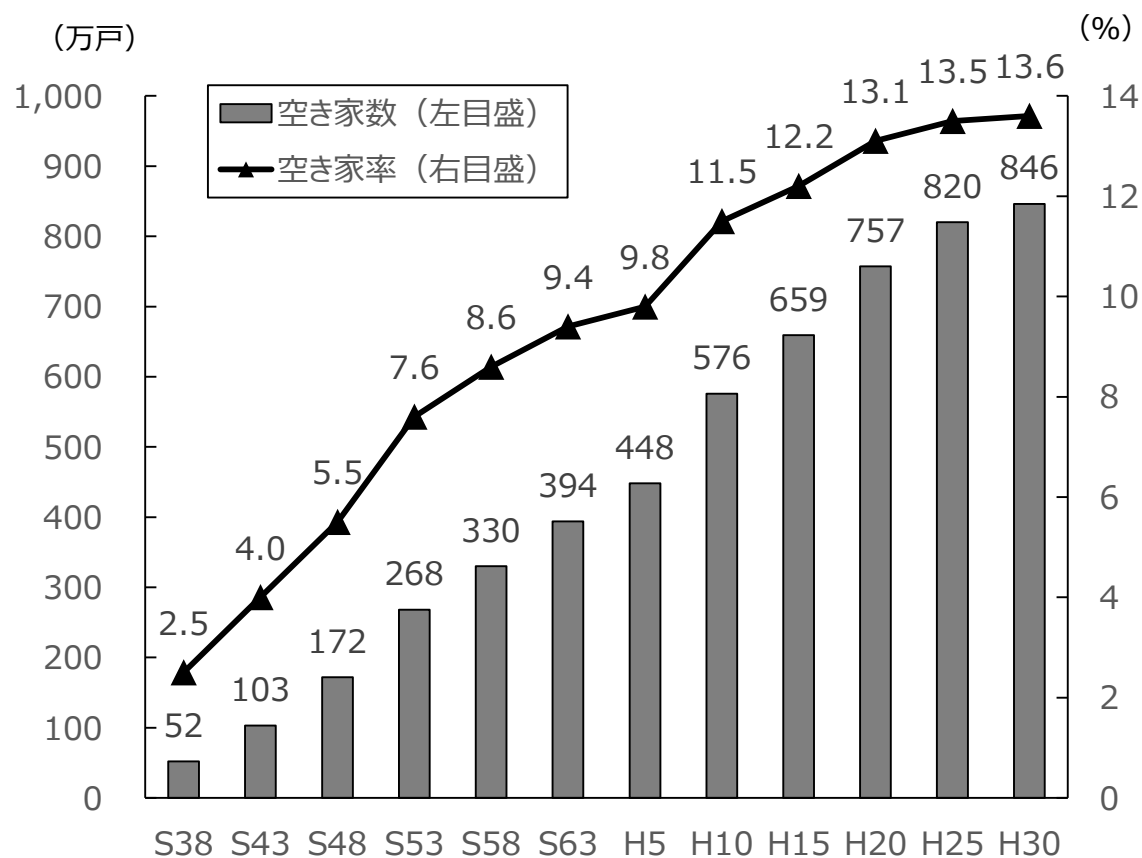


※延床面積300坪以上の主な用途がオフィスであるビルを対象に、築年ごとのオフィス棟数を規模別に表したものの

(1) ③都市機能の老朽化・陳腐化

- H30（速報）の空き家数は846万戸と、H25と比べ、26万戸（3.2%）増加している。
- 空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と過去最高を記録した。
- 空き家率を都道府県別に見ると、地方部で高い傾向を示している。

空き家数及び空き家率の推移－全国（S38～H30）



空き家率の高い都道府県（H30）
（別荘などの「二次的住宅」を除く）

順位	都道府県名	空き家率
1	和歌山県	18.8%
2	徳島県	18.6%
3	鹿児島県	18.4%
4	高知県	18.3%
5	愛媛県	17.5%

地震時等に著しく危険な密集市街地の状況

○ 「地震時等に著しく危険な密集市街地」※ 約6,000haについて、平成32年度までに最低限の安全性を確保し、おおむね解消することを目標に密集市街地の整備改善を推進。

(住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月閣議決定)。平成28年3月の改訂時にも目標を継続。)

※ 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地。

【地震時等に著しく危険な密集市街地 (H24年10月公表)】

都府県	市区町村	面積	面積 (H29年度末)	面積 (H30年度末)
埼玉県	川口市	54ha	54ha	54ha
千葉県	浦安市	9ha	8ha	8ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1,683ha	482ha	316ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha	57ha	57ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha	103ha	102ha
滋賀県	大津市	10ha	10ha	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha	357ha	357ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2,248ha	1,980ha	1,885ha
兵庫県	神戸市	225ha	199ha	199ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha	0ha	0ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha	26ha	26ha
香川県	丸亀市	3ha	3ha	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha	0ha	0ha
高知県	高知市	22ha	22ha	22ha
長崎県	長崎市	262ha	120ha	109ha
大分県	大分市	26ha	0ha	0ha
沖縄県	嘉手納町	2ha	2ha	2ha
合計	41市区町	5,745ha	3,422ha	3,149ha

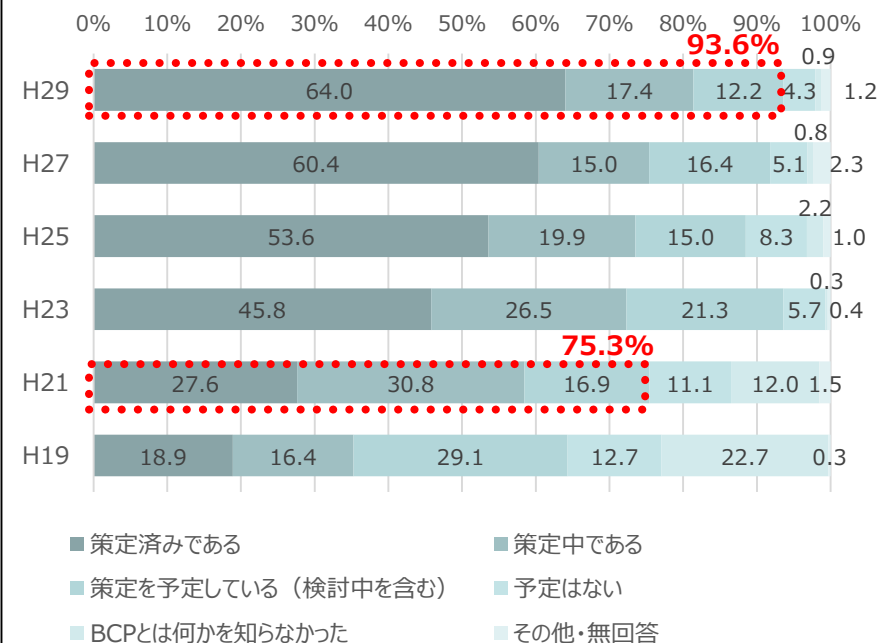
【整備改善に向けた取り組み】

「防災・安全交付金」「社会資本整備総合交付金」及び「密集市街地総合防災事業（H27創設 補助金）」等により地方公共団体の取り組みを支援

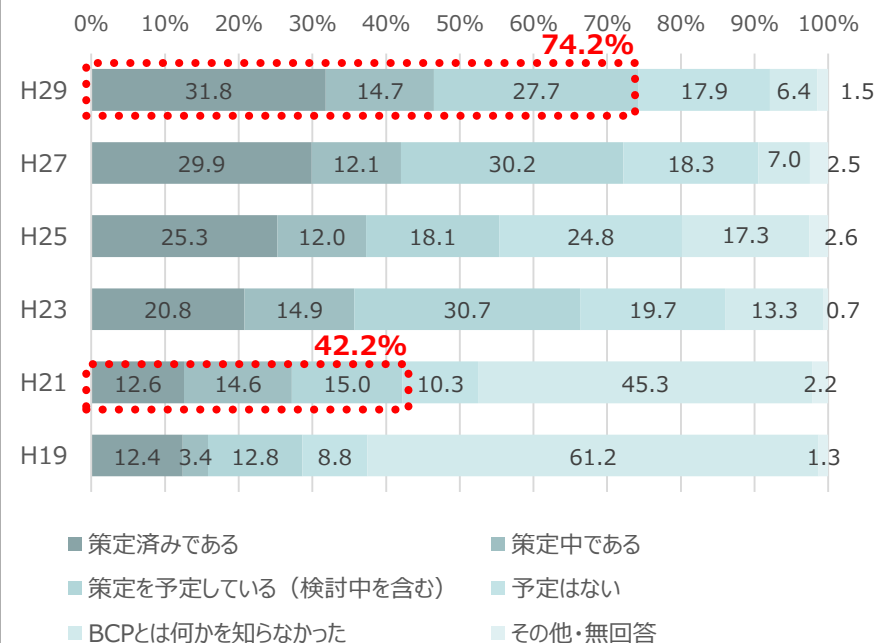
企業における災害対応意識の高まり

- 東日本大震災を機に災害対応の意識が高まり、災害時の事業継続体制を強化する企業行動の動きが見られる。
- 内閣府が実施した企業の事業継続及び防災の取組に関する実態調査によると、東日本大震災（平成23年3月）を契機として、多くの企業が業務継続計画（BCP）策定や策定検討を行っており、BCPに対する企業の関心が高いことがうかがえる。
 - BCPを「策定済」「策定中」又は「策定を予定している」と回答している大企業は約9割（93.6%）
 - 同様に、BCPを「策定済」「策定中」又は「策定を予定している」と回答している中堅企業は約7割（74.2%）と増加傾向

【大企業】標本数n=724



【中堅企業】標本数n=582



企業における災害対応意識の高まり

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

世界の都市総合ランキングの指標（全 4 4 都市）

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

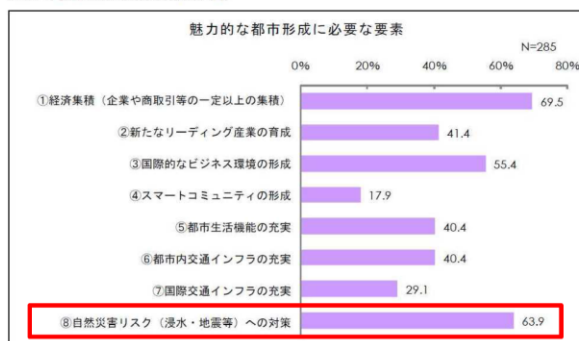
出典：（一財）森記念財団「世界の都市総合カランキング2018」を基に国土交通省都市局作成

不動産投資家の評価

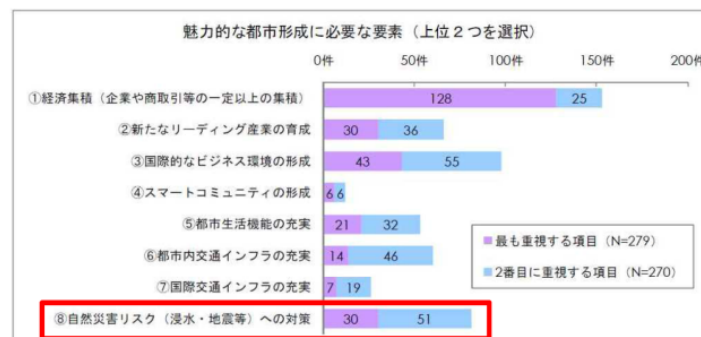
魅力的な都市を形成するために必要な要素について質問した。その結果、「①経済集積(69.5%)に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」(63.9%)が支持された。ここから、東日本大震災を契機に、防災対策の必要性が再認識されたことが窺える。

さらに、魅力的な都市を形成するために重視する要素について上位2つを選択させた。ここでも、「①経済集積」や「③国際的なビジネス環境の形成」に次いで、「⑧自然災害リスクへの対策」を挙げる回答者が多く、魅力的な都市形成には、「安全・安心」が必要な要素と考える回答者が目立った。

【図表 2-7】 魅力的な都市形成に必要な要素 (MA)



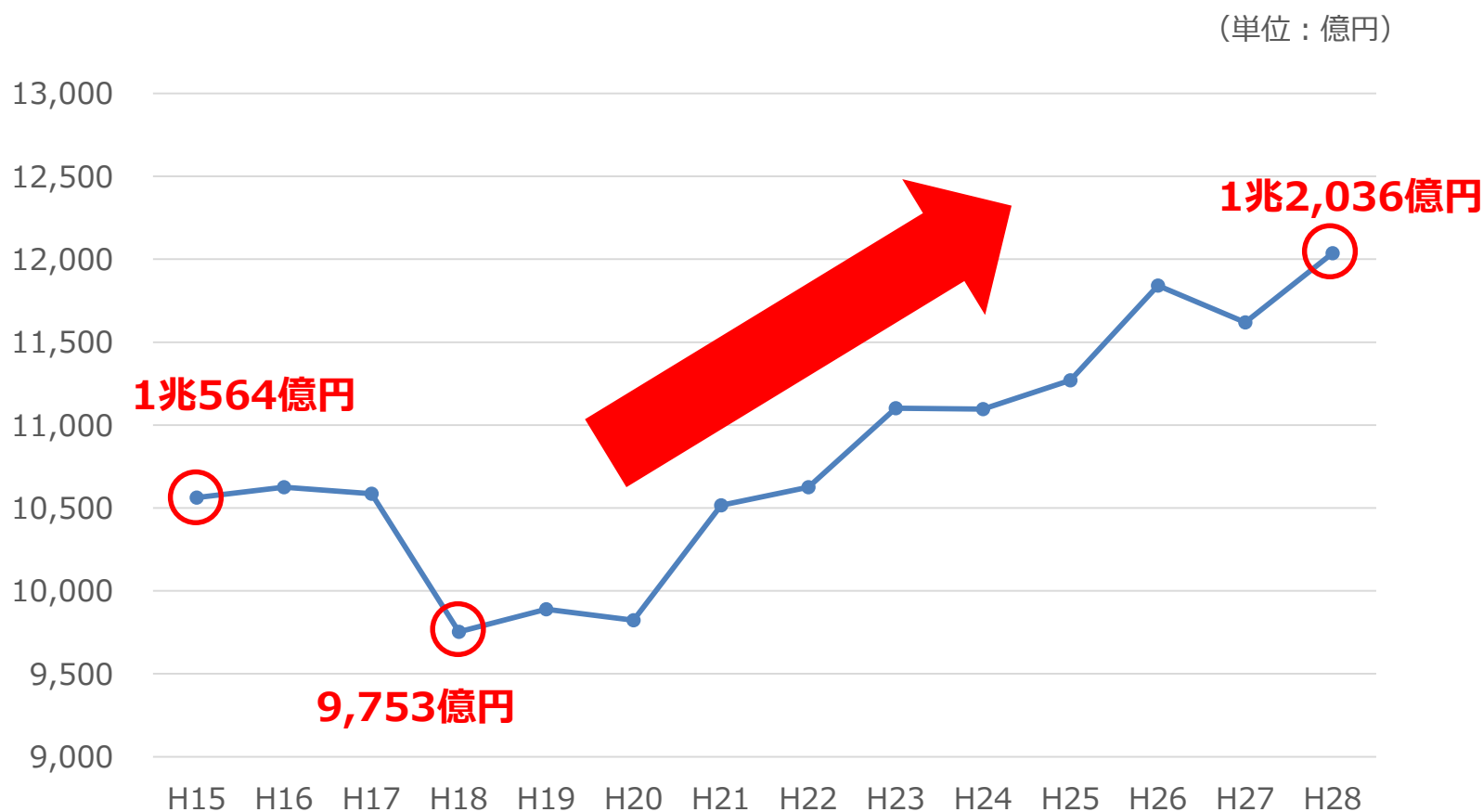
【図表 2-8】 魅力的な都市形成に必要な要素 (上位 2 つを選択) (SA)



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

維持補修費の推移 (H15~H28)

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



地方都市（中枢都市、中核都市等）

拠点地区(中心拠点、生活拠点)
(都市機能誘導区域等)

○都市機能の流出、空地・空家・空ビル化の進行や合意形成の困難さ 等
⇒日常生活に必要な機能が集積した拠点地区の形成
老朽化したオフィスビル等の再生

中心部周辺の老朽住宅市街地
(基盤未成熟なスプロール地区)

○脆弱な生活基盤、木造老朽建築物、敷地の細分化、空地・空家化の進行 等
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

郊外外縁部
(居住誘導区域外)

○空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

大都市（三大都市圏、札・仙・広・福等）

都心地区
(都市再生緊急整備地域 等)

○建築物の老朽化・陳腐化や合意形成の困難さ 等
⇒国際競争力の拠点、地域経済の拠点の形成・強化
老朽化したオフィスビル等の再生

密集市街地
(都心近傍の密集住宅市街地)

○危険な木造老朽建築物、敷地の細分化、権利関係の輻輳 等
⇒安全な市街地の形成（建築物の耐火化、避難地/避難路の整備等）

郊外住宅市街地
(オールドニュータウン等)

○居住者の同時高齢化、建築物の老朽化、公共公益施設のミスマッチ（小学校等）等
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

郊外外縁部

○空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

1. 市街地整備をとりまく環境の変化

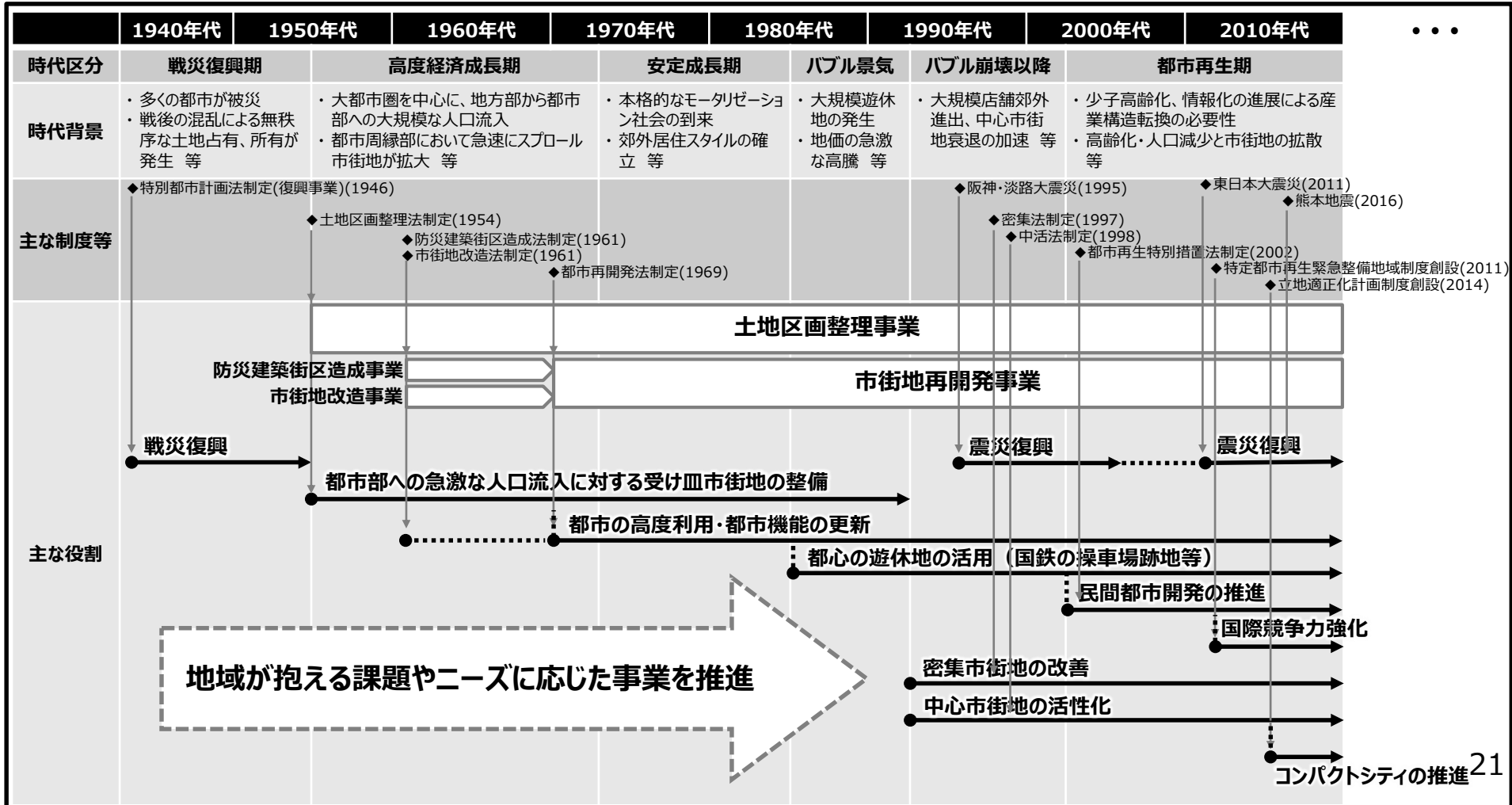
- (1) 社会課題の変化
- (2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み**
- (3) 都市経済・社会の変化・多様化

2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性
- (3) 本検討会における論点

市街地整備事業の変遷

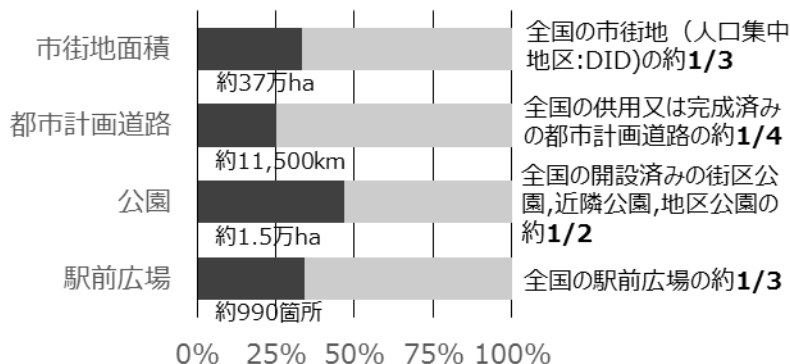
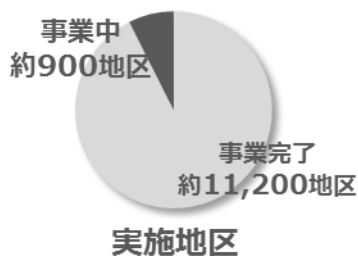
○ 我が国の市街地では、社会経済情勢や地域の抱える課題・ニーズに対応しながら、「土地
区画整理事業」や「市街地再開発事業」などの市街地整備事業により、インフラの整備・改
善、土地の有効高度利用が進められてきた。



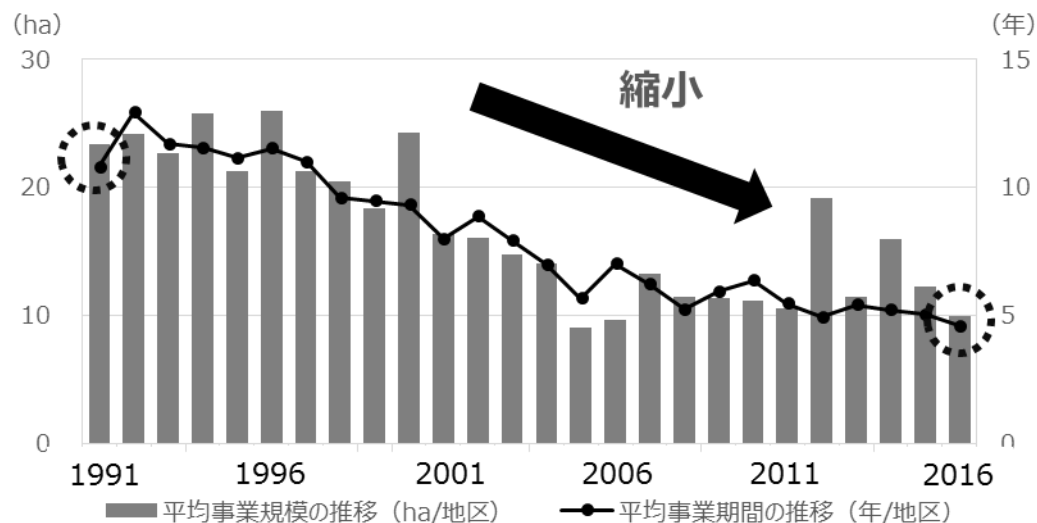
土地区画整理事業は「コンパクト」かつ「スピーディ」に

- 全国で約12,000箇所(約37万ha)の事業に着手し、現在、約900地区(約3.2万ha)を施行中。
- コンパクトなまちづくりを進めるため既成市街地の再生に活用される区画整理は、既存ストックや土地の利用状況を勘案し、整備内容を絞り、土地の入替え等を主眼に機動的に実施。
- このため、全国における土地区画整理事業の施行実績をみると、より小規模・短期間で実施される傾向にある。

土地区画整理事業の実績(2017年度末)



事業規模、事業期間とも、1990年代初頭に比較して半分未満まで縮小

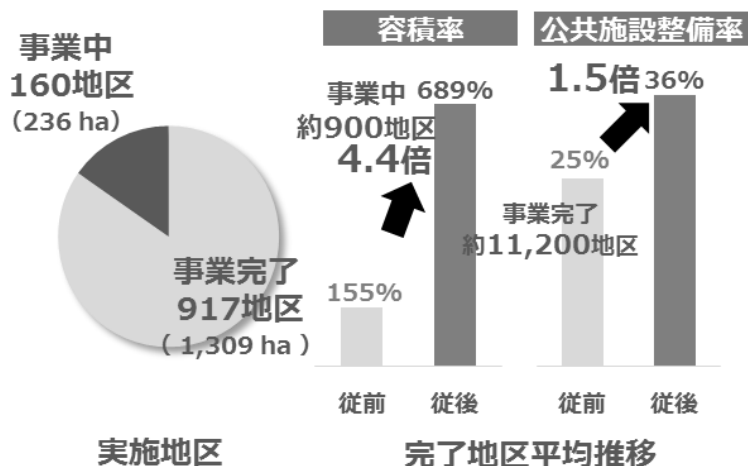


※事業規模が短年で急増している箇所は、復興区画整理や大規模案件の影響

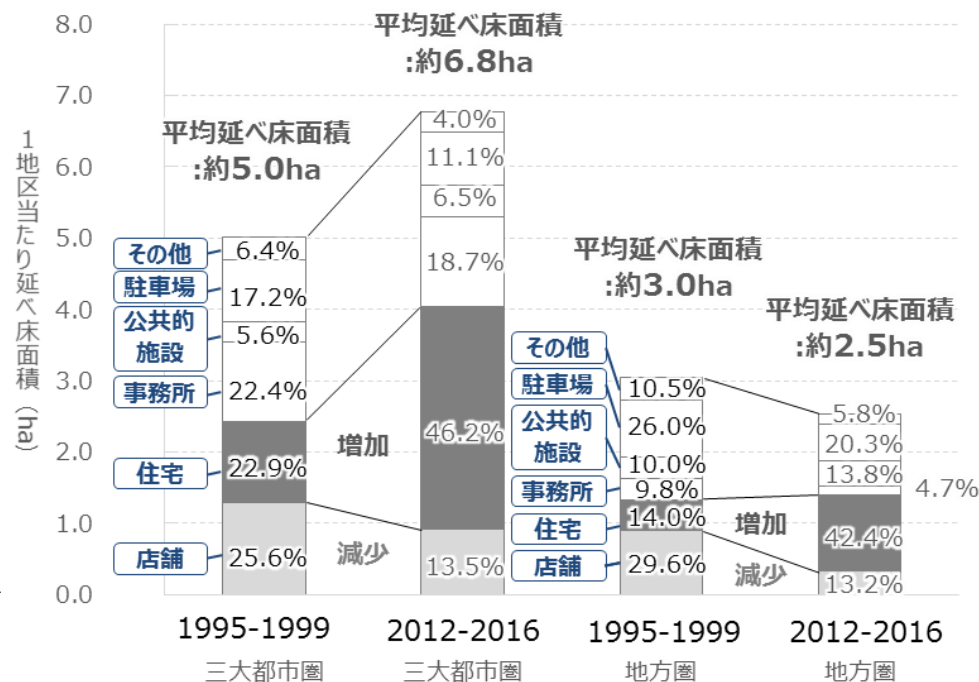
市街地再開発は地域のニーズに応じて用途が変化

- 全国で1,077地区(1,545ha)の事業に着手し、現在、160地区(236ha)を施行中。
- 一地区当たりの平均延べ床面積では、住宅が増加し、店舗が減少している。
- 地方圏では、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。

市街地再開発事業の実績・効果(2017年度末)



一地区当たりの平均延べ床面積は、三大都市圏は増加、地方圏は減少



都市構造の改善効果(2017年度末・完了地区平均)

- ・都市型住宅の供給: 約188戸/地区
- ・防災性の向上: 不燃化率約57%⇒100%

「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。(第二次答申)」概要

- 平成17年6月30日、国土交通大臣より社会資本整備審議会に対し、「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」について諮問がなされたことを受け、平成19年6月7日、「都市構造の再編、生活の質の向上を目指した既成市街地の修復等、持続可能な都市を構築するための市街地整備のあり方と推進方策」等について答申がなされた。

第1章 都市を取り巻く社会経済情勢の変化
第2章 都市交通の現状と課題
第3章 市街地の現状と課題

拡散型都市構造を放置した場合の問題

- 移動に際し不自由な生活を強いられる高齢者の増大
- 中心市街地の一層の衰退、「まち」の質の低下
- 一層の車移動の増加に伴う環境負荷の高まり
- 都市機能の維持等に係る財政への圧迫

過度な自動車利用の抑制

歩
い
て
暮
ら
せ
る
環
境
の
創
出

第4章 集約型都市構造への転換

集約型都市構造に基づく都市像の実現

- 集約拠点等を結ぶ公共交通を軸としたアクセシビリティの確保
- 集約拠点内で市街地整備を行い諸機能を集積
- 郊外部の空洞化する市街地については、生活環境が極端に悪化することがないよう低密度化を誘導

第4章 集約型都市構造への転換

集約型都市構造の実現に向けた戦略的取組

- 1. 多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ**
 - 土地利用、都市計画、福祉などの多様な分野と連携
 - 公民を問わない施策がひとつの目標を共有し展開
- 2. 都市交通施策と市街地整備との連携**
 - 集約拠点等を結ぶ公共交通の整備
 - 集約拠点における市街地の整備
 - 併せて郊外部における開発を抑制
- 3. 集約型都市構造の実現に向けた公共交通の重要性**
 - 公共交通は都市の装置として、地方公共団体（特に市町）が主体的に計画し実現
 - 公益性は高いが採算確保が困難な公共交通は、交易の範囲で税その他による財政支援や地域支援により整備・運営

第5章 都市交通施策のあり方

- 集約型都市構造を実現するための総合都市交通戦略
 - 地方公共団体が中心となった協議会で、都市交通の目標を明確にした戦略を策定し施策・事業をパッケージアプローチにより推進
 - 国は、総合的・重点的に支援
- 主要な取組テーマ
 - (1)選択と集中による道路整備による重点化
 - (2)歩行者空間の復権と積極的整備
 - (3)都市の装置としてハード・ソフト両面から公共交通を再生
 - (4)つなぎ施設（交通結節点、駐車場等）の整備
 - (5)物流交通への対応

第6章 市街地整備施策のあり方

- 集約型都市構造を目指した戦略的取組
 - 多様な機能が集積した歩いて暮らせる拠点的市街地の形成を推進
 - 基盤整備水準の低い既成市街地等の環境を改善
 - 都市美空間、安全安心、省エネ・省資源型都市等の内部目的化
- 主要な取組テーマ
 - (1)「選択と集中」による重点化、民間参画環境の構築
 - (2)拠点的市街地の形成
 - (3)安全安心の確保
 - (4)郊外市街地の賢い縮退（スマートシュリンク）
 - (5)地球環境問題への対応
 - (6)エリアマネジメントの推進
 - (7)多様で柔軟な市街地整備
 - (8)市街地整備の担い手支援

第7章 【今後取り組むべき課題】

- (1)集約型都市構造の実現に向けた関係施策の連携
- (2)都市交通施策に関する課題
 - (①総合交通戦略の推進方策、②駐車場の戦略的整備、③中心市街地での歩行者空間確保の方策、④公共交通の公益の評価手法)
- (3)市街地整備施策の推進に関する課題
 - (①既成市街地の再構築を進める制度、②エリアマネジメント方策、③地方都市における民間資金の活用方策、④市街地郊外部の賢い縮退推進方策)

「新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか（中間とりまとめ）」（概要）

- 平成26年6月25日より計9回にわたって、「都市の機能の維持・増進のために『民』が担う『公』のあり方」及び「柔軟性やスピード感、既存ストックの有効活用や整理合理化を踏まえた都市機能の更新のあり方」を中心に調査審議。
- 平成27年8月、「一連の時間軸やトータルでの都市空間の形成を意識したマネジメントの推進」、「地域を運営する主体との協働」に再編成し、中間とりまとめ。

第1章都市をめぐる社会・経済情勢の変化

人口減少・高齢化の進展、財政制約の深刻化と施設・インフラの老朽化、地震や風水害等の災害の甚大化、グローバルな都市間競争の激化、食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題、ライフスタイルの多様化

第2章今後の都市政策の方針

【Ⅰ】今後の都市政策に求められるもの～新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか～

1. 一連の時間軸の意識・トータルでの都市空間の形成

- 施設・インフラの整備・更新に当たり、計画・整備、管理運営から、更新、新たな利活用、場合によっては整理合理化に至る一連の時間軸を意識する視点が重要。
- コンパクトシティ化を進めるなど都市全体の観点から、子育て支援、医療・福祉等の民間施設も含めたトータルでの都市空間の形成を図る視点が重要。

2. 「民」の実力・知見の最大限の発揮

- 「民」は本来的なまちづくりの担い手であり、地域の活力の維持や地域の価値の積極的向上など公共的な役割の一端を担おうとする機運が高まっている。経済合理性の発揮や、きめ細かなニーズへの迅速な対応など、「民」の実力・知見が最大限に発揮されるようにする視点が重要。

【Ⅱ】「都市マネジメント」の本質～実践に当たり求められるもの～

- 都市政策の推進に当たっては、従来のようにインフラ整備や土地利用コントロール等を通じて都市の姿形を整えるだけでなく、経済性の追求に加え、生活の質の向上をめざし、その対象とする空間概念や時間軸、主体を拡張しつつ、幅広い関係者の総力を結集して、都市空間の整備、管理運営等を行うことで、効率的・効果的に都市機能を高めていく営み、いわば「都市マネジメント」と呼ぶべきものを、政策の基軸に据えて実践していくことが必要。

【Ⅲ】「都市マネジメント」の実践に向けて

1. 一連の時間軸やトータルでの都市空間の形成を意識したマネジメントの推進

(1) 立地適正化計画等による都市の将来像の明示等

- ① 都市の将来像等の事前明示による民間開発の円滑な誘導
- ② 幅広い関係者が連携したまちづくりの方針・共有等

→ 【例】鉄道沿線まちづくりの推進など

(2) 一連の時間軸やトータルでの都市空間の形成を意識した関係者の連携によるルールづくり等

- ① 公共空間・公共的空間の一体的な機能の発揮
- ② 施設・インフラの多面的な機能の発揮
- ③ 事業の早期の段階からの管理運営に関するルールづくりの促進
- ④ 計画・整備、管理運営等の各段階に複数主体が関わる公共的施設の安全性確保

→ 【例】災害時業務継続地区（BCD）の整備促進など

(3) まちづくりの方針の実現に向けた柔軟かつ機動的な整備手法の導入

- ① 需要に応じた多様な手法による連続的・段階的な整備の推進
- ② 公的不動産等の種地としての活用と連鎖的な事業展開
- ③ 大街区化等による有効高度利用の促進

→ 【例】都市機能の誘導のための柔軟な市街地整備の推進など

2. 地域を運営する主体との協働

(1) エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上

- ① 都市再生推進法人制度のさらなる活用等
- ② 自主財源の確保など優良・先進事例の水平展開
- ③ 活動の中核となる人材の育成

→ 【例】民間まちづくり活動促進・普及啓発事業など

(2) エリアマネジメント団体相互間や官民の連携促進

- ① エリアマネジメント団体相互の連携・補完を促進する場づくり
- ② エリアマネジメント団体の参画を促進する環境整備

→ 【例】地方公共団体、民間団体（NPO等）による場づくりの推進など

コンパクト・プラス・ネットワークの推進

- 2014年の都市再生特別措置法改正に伴い、「立地適正化計画」の策定に基づく居住機能及び都市機能（医療・福祉・商業等）のまちなかへの誘導が進められている。
- また、同年の地域公共交通活性化再生法改正に伴い、まちづくりと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成が推進されている。
- 令和元年7月31日時点で、477都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っており、このうち、272都市が計画を作成・公表している。

コンパクトシティ

立地適正化計画

○都市機能誘導区域

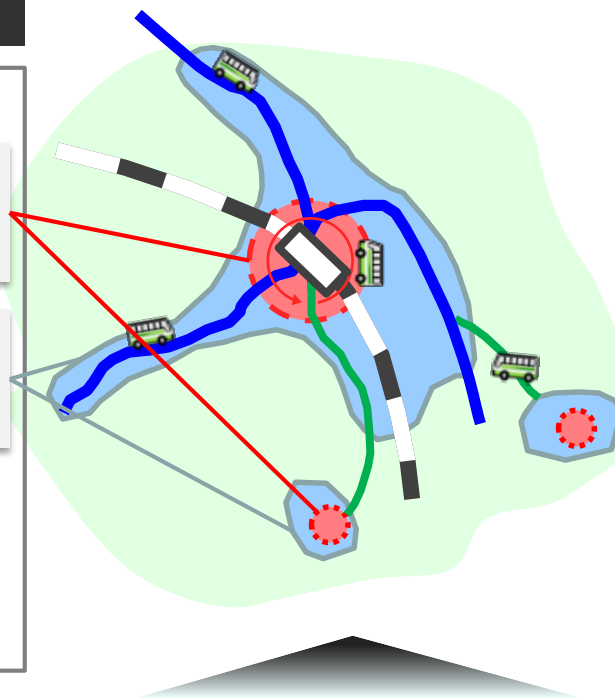
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設（福祉・医療等）を設定

○居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

計画策定や都市機能の集約につながる施設整備に対し、

- ・ コンパクトシティ形成支援事業
- ・ 交付金（都市再構築戦略事業）等で支援



ネットワーク

地域公共交通網形成計画

まちづくりと連携し、地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークを形成

地域公共交通再編実施計画

（地方公共団体が事業者等の同意の下作成）

地域公共交通の再編を図るために具体的に行う取組
（運行主体、運行ダイヤ、ルート、運賃等）

都市再生特別措置法に基づく制度概要

都市再生特別措置法に基づき、

- 「都市再生緊急整備地域」において、民間の優良ストック形成を重点的に支援。
- 全国の都市で、「都市再生整備計画」に基づき公共公益施設整備などまちづくりを支援。

一定規模の民間プロジェクトが見込まれる区域

都市再生を推進すべき地域を政令指定：

都市再生緊急整備地域 (55地域)

特定都市再生緊急整備地域 (13地域):特に都市の国際競争力の強化

法制上の支援措置 (都市計画等の特例)

- ・都市再生特別地区 (92地区)
容積率・高さ・用途等の制限緩和
- ・都市再生事業に係る認可等の迅速化
- ・都市計画提案制度 (76件)

財政支援

- ・国際競争拠点都市整備事業(特定地域のみ)
道路や鉄道施設等の重要インフラや、エネルギー導管の整備等
- ・国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業
地域戦略及び整備計画の作成、シティセールスのための国内外でのプレゼンテーション、既存施設のリノベーションによる国際交流創造施設の整備等
- ・都市安全確保促進事業
計画策定及び計画に基づく備蓄倉庫等の整備

民間都市再生事業計画の認定 (125計画)

金融支援

民間都市開発推進機構によるメガzin支援

税制支援

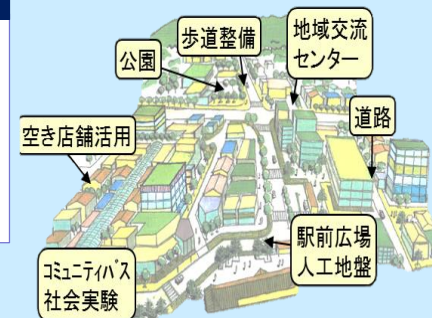
建物取得時の不動産取得税に係る特例措置 等

全国の都市区域

都市再生整備計画〔市町村が作成〕に基づく各種支援
(これまで1,058市町村、3,115地区で策定)

財政支援

- ・社会資本整備総合交付金により、まちづくりを財政的に支援
道路や公園、広場等のハード事業
各種調査や社会実験等のソフト事業等



民間都市再生整備事業計画の認定 (48計画)

金融支援

民間都市開発推進機構によるメガzin支援・まち再生出資

※2019年7月31日現在 (都市再生整備計画作成件数及び都市再生特別地区数については2019年6月30日現在、都市計画提案制度利用件数については2017年3月31日現在)

多様で柔軟な市街地整備

- 多様で柔軟な市街地整備手法として、「柔らかい区画整理」や「身の丈に合った再開発」の活用も進んできている。

区画整理における既成概念

- ・区画整理は減歩を行うもの
- ・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 等

再開発における既成概念

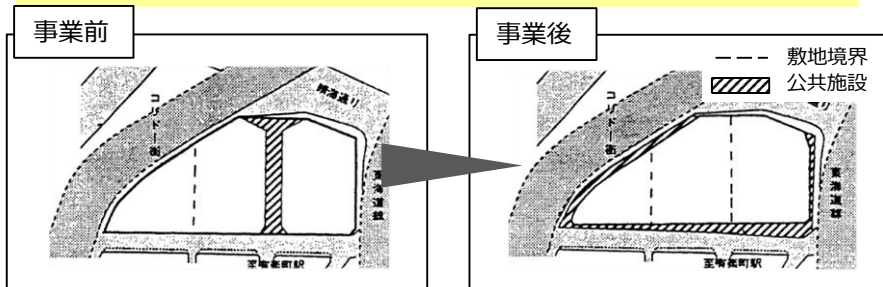
- ・再開発では容積の極大化が必須
- ・第一種・組合施行が定番
- ・一街区・一棟での共同化が必須
- ・保留床が売れないので再開発が不成立 等

「柔らかい区画整理」

- ・小規模・短時間・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（公共減歩を行わない事業）
- ・敷地規模等に応じ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

「身の丈に合った再開発」

- ・適度な規模の再開発と複数連鎖的な事業展開
- ・高度利用よりも地域の状況や景観への適合
- ・地域の床需要に合わせた保留床の規模の決定によるリスクの最小化 等



有楽町マリオンの実例：区画道路を周辺の幹線道路用地に入れ替え、三つの敷地を一体化

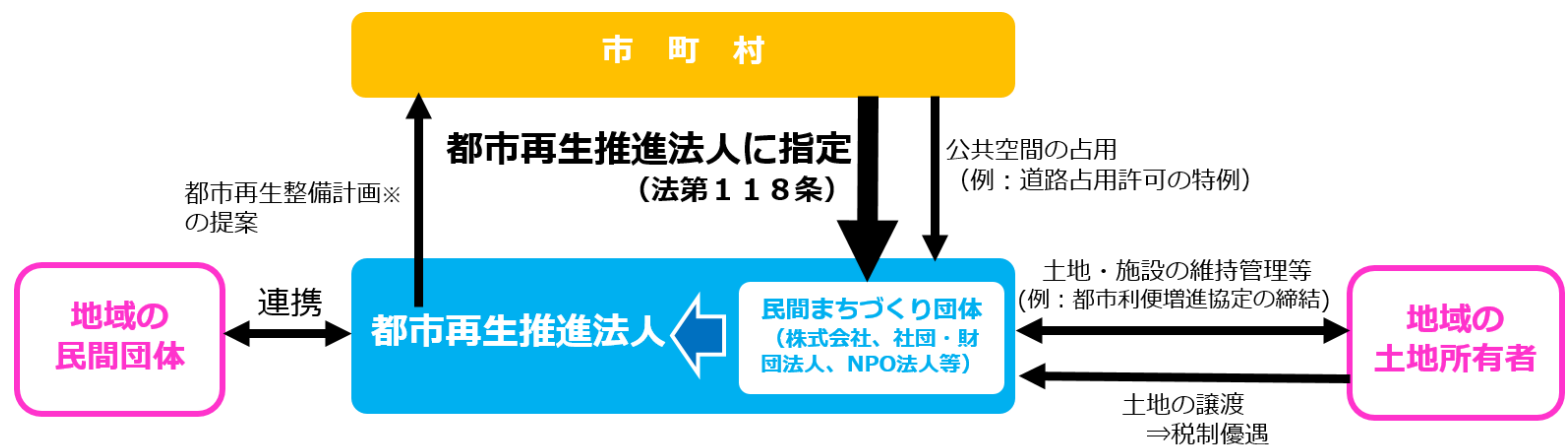


田原中央地区
(愛知県田原市) 28

エリアマネジメントの推進、公民連携によるまちづくりの展開

- 近年、まちづくり会社やNPO等の民間組織がまちづくりに積極的に取り組む事例が増加している。
- 都市再生特別措置法においても、まちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路空間を活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等、官民連携のまちづくりを推進する制度が新しく創設されている。

民間まちづくりの担い手の例 ～都市再生推進法人～



多様な都市空間の活用 ～都市再生推進法人等による取組～



広告板・食事施設
<道路占用許可 + 都市利便増進協定>



オープンカフェ
<河川敷地占用許可>



サイクルポート
<都市公園占用許可>



地下歩道
<都市再生歩行者経路協定>

都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ概要 ～安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して～

- 今日の都市計画基本問題（都市において現実に生じている、都市計画に起因し、又は関連する基本的かつ構造的な諸課題）について、社会経済情勢の変化により顕在化したもの、従来から構造的に生じているものを洗い出し、その解決に向けて講ずべき施策の方向性を幅広く検討するため、平成29年2月に設置。当面の検討テーマとして「都市のスポンジ化」を取り上げ、7回会議を開催して、平成29年8月に中間とりまとめを実施。中間とりまとめを踏まえた改正都市再生特別措置法等を平成30年7月に施行。
- 平成31年2月20日に本小委員会を再開し、コンパクトシティ政策、都市居住の安全確保をテーマに7回会議を開催し、7月30日に中間とりまとめを公表。

<中間とりまとめのポイント>

- コンパクトシティの多岐にわたる意義等をわかりやすく再整理し、住民・行政等で共有。
- まちなか等の魅力の向上、市街地の拡散の抑制を車の両輪として各々の取組を強化。
- 分野や市町村域を超えた連携を進め、コンパクトシティを効果的に推進。新たに防災対策との連携強化も開始。

コンパクトシティの意義等を改めてわかりやすく整理・共有すること（中間とりまとめ1）

- コンパクトシティの意義は、生活サービスの維持、域内投資・消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、防災力強化など多岐にわたるもの。その価値観・ビジョンをわかりやすく整理し、住民、民間事業者、行政で共有。
- 今後のまちの見通し、実施すべき政策等の可視化や効果の把握、わかりやすい形での発信により、住民等の理解を促進。

立地適正化計画の制度・運用を不断に改善し、実効性を高めること（中間とりまとめ2）

- 客観的なデータ等に基づき、目標値や居住誘導区域の範囲を適切に設定し、住民へのアクセシビリティを確保。
- 居住誘導区域において、日常生活に必要な病院等の適切な立地を促進する等により、その魅力を向上。

居住誘導区域外に目配りすること（中間とりまとめ4）

- あるべき将来像を構築し、住民と共有。
- 新たなライフスタイルなど多様なニーズを取り入れた地域づくりを促進。
- 空き地等の発生による居住環境の悪化等を経過措置的に防止する仕組みを整備。
- 地域特性に応じよりきめ細やかに緑地や農地の保全に活用できる仕組みも検討。

市街地の拡散を抑制すること（中間とりまとめ5）

- 11号条例等について、廃止や開発許可区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨に則った運用に適正化。

分野や市町村域を超えた連携を進めること（中間とりまとめ3）

- 総合的なまちづくりのビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化。
- 市町村の単位を超えた広域連携を促進する仕組みを整備。
- 小規模市町村に対し、都市圏全体のコンパクトシティ政策への協力の働きかけや人的支援等を実施。

立地適正化計画等と防災対策を連携させること（中間とりまとめ6）

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底。
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方等を立地適正化計画へ位置付け。
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援。
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制。

1. 市街地整備をとりまく環境の変化

- (1) 社会課題の変化
- (2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み
- (3) 都市経済・社会の変化・多様化**

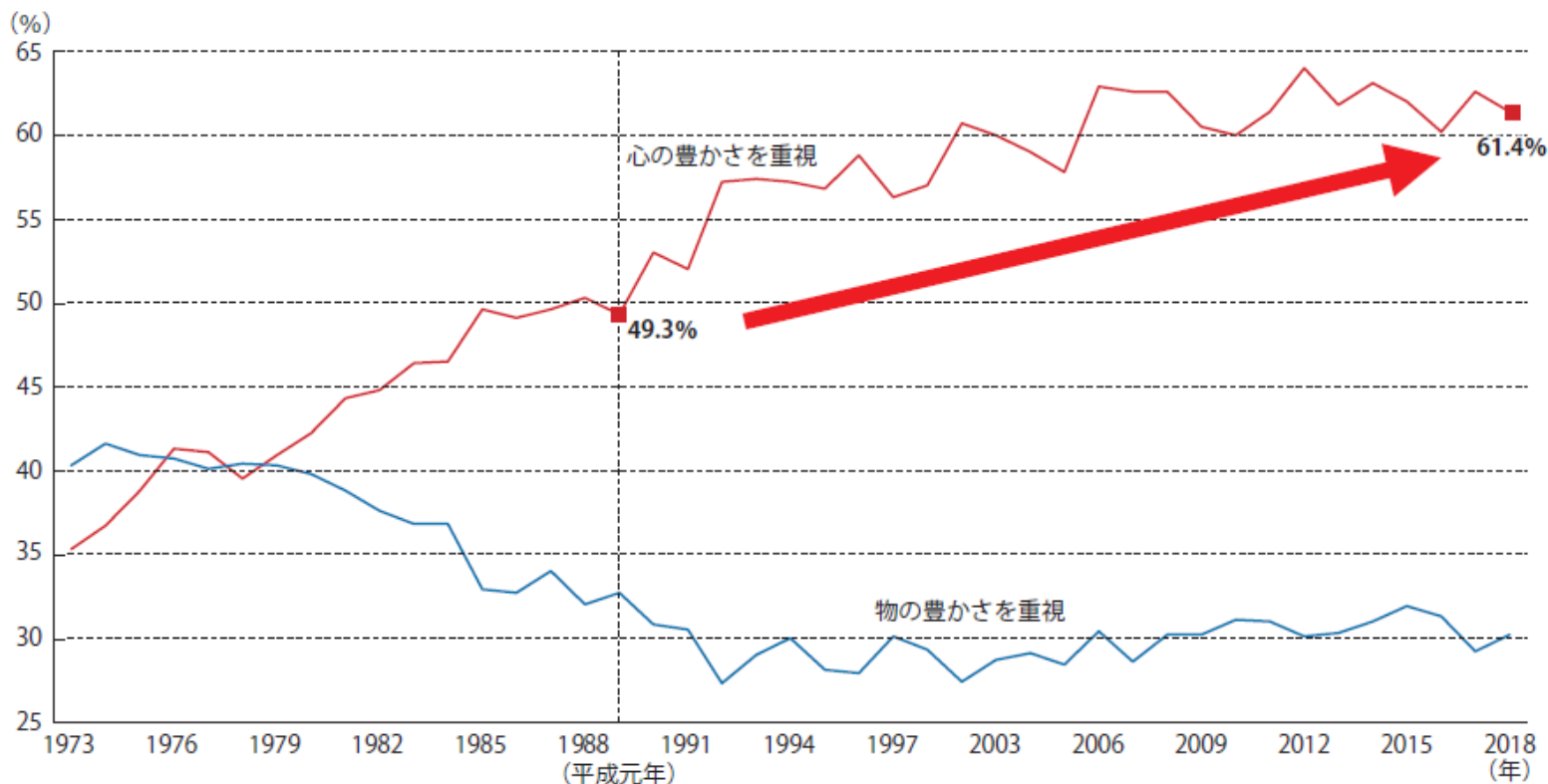
2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性
- (3) 本検討会における論点

- 豊かさに関する意識の変化や働き手・働き方の多様化など、価値観やライフスタイルの多様化に対応した都市のあり方が求められている。

「豊かさ」に関する意識の推移

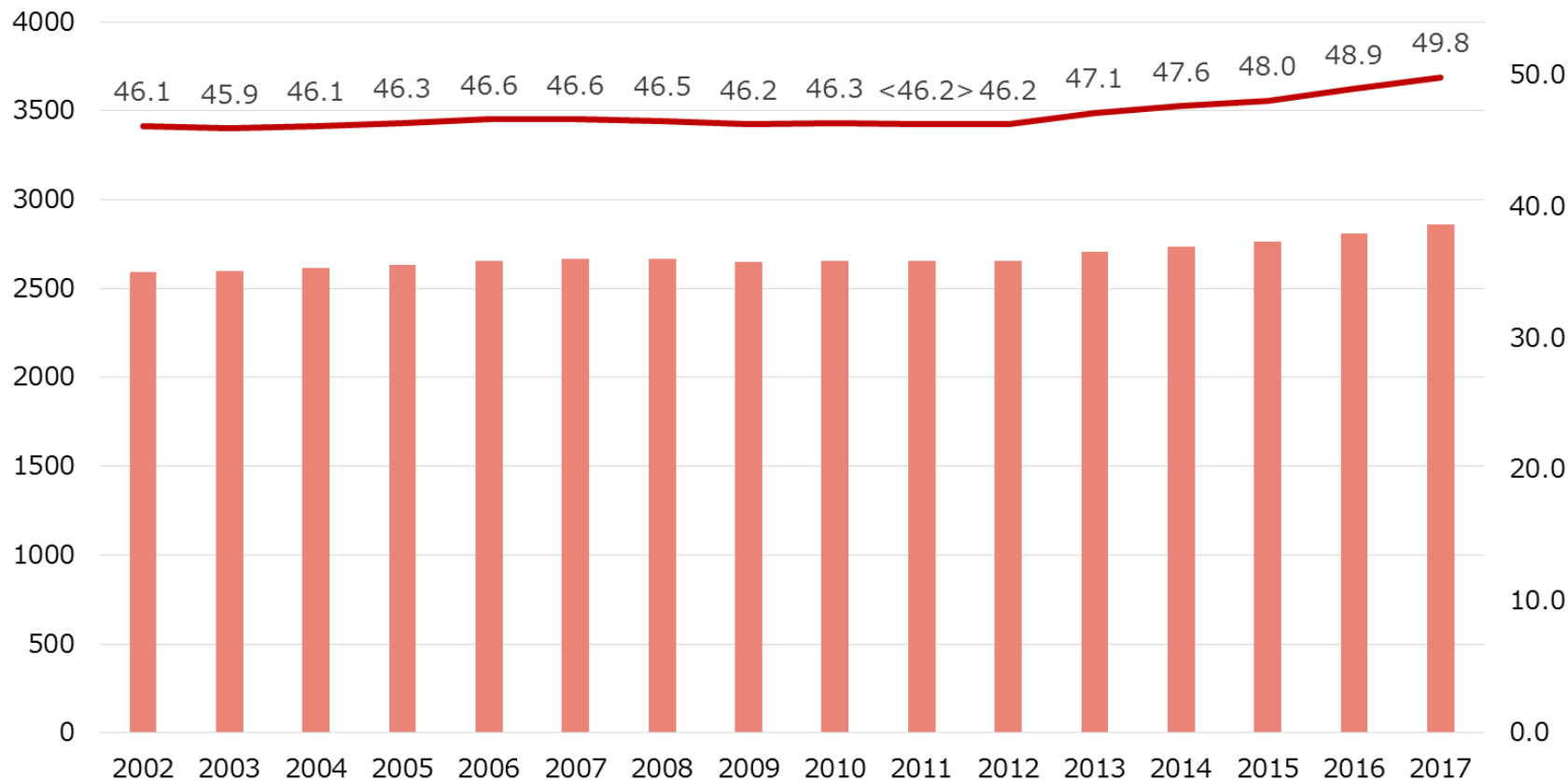
1970年代後半に、「物の豊かさ」と「心の豊かさ」は均衡し、以後、平成において、一貫して「心の豊かさ」を重視した生き方を望む人が多いことが見受けられる。



資料) 内閣府「国民生活に関する世論調査」より国土交通省作成

働き手・働き方の多様化

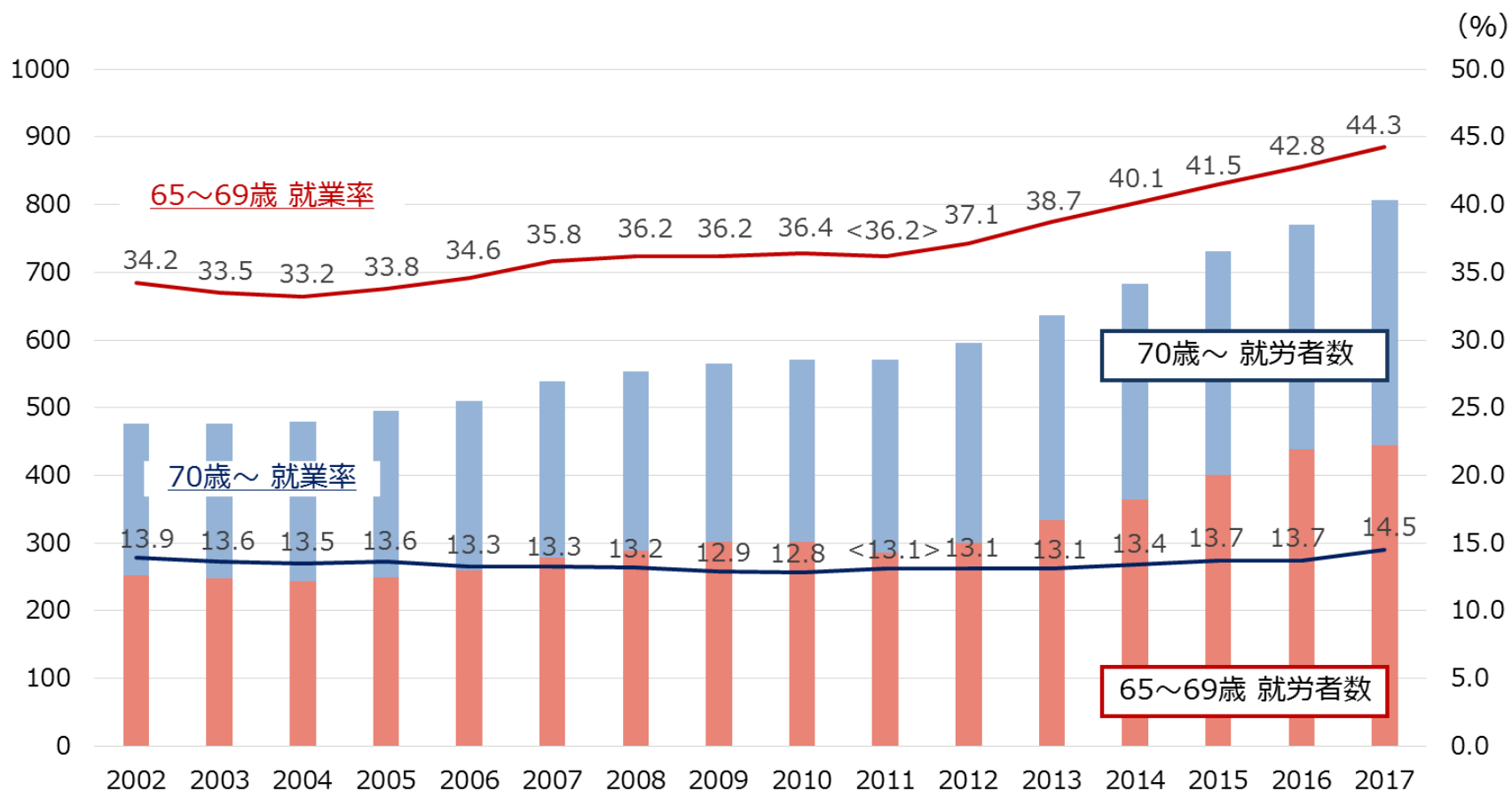
女性の就労者数は、近年急速に拡大し、2017年に2858万人まで増加、就業率も50%程度まで上昇している。



出典：総務省「労働力調査」に基づき国土交通省都市局作成

働き手・働き方の多様化

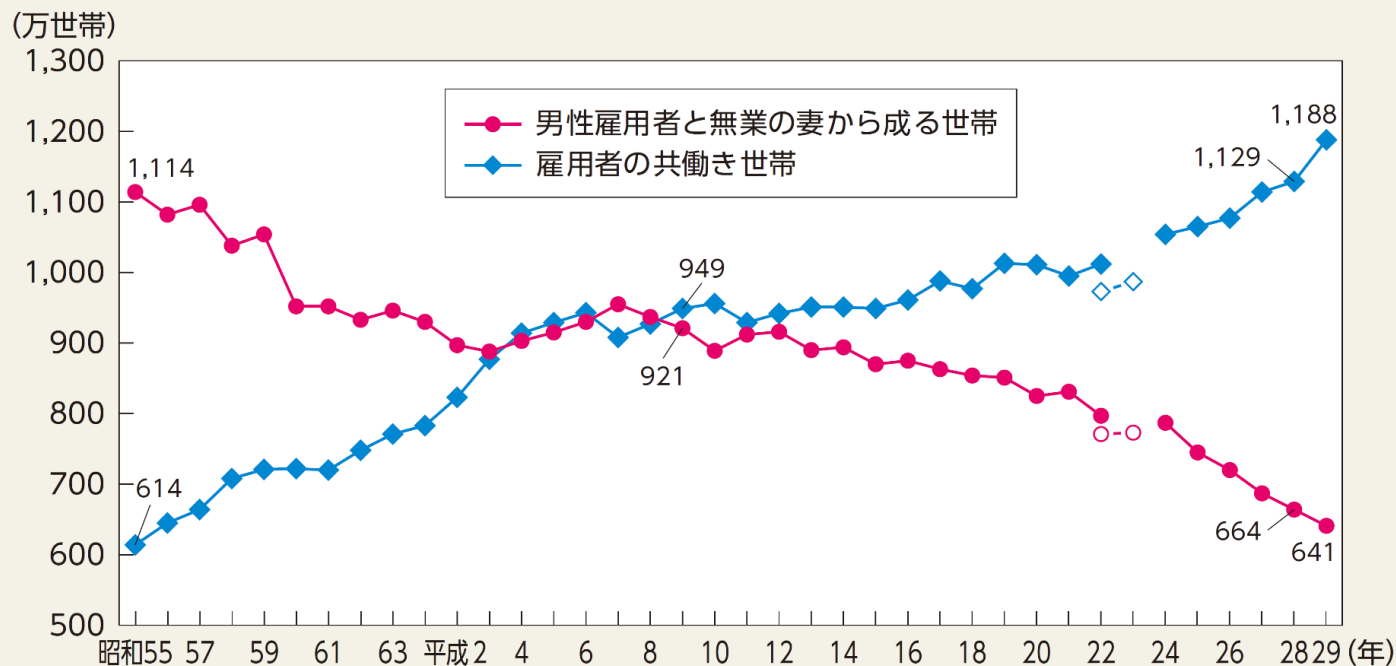
近年、高齢者（65～69歳）の就労者数、就業率は上昇傾向であり、2017年には44%が就労している。一方、70歳以上の就業率は12～14%の間で横ばいである。



出典：総務省「労働力調査」に基づき国土交通省都市局作成

働き手・働き方の多様化

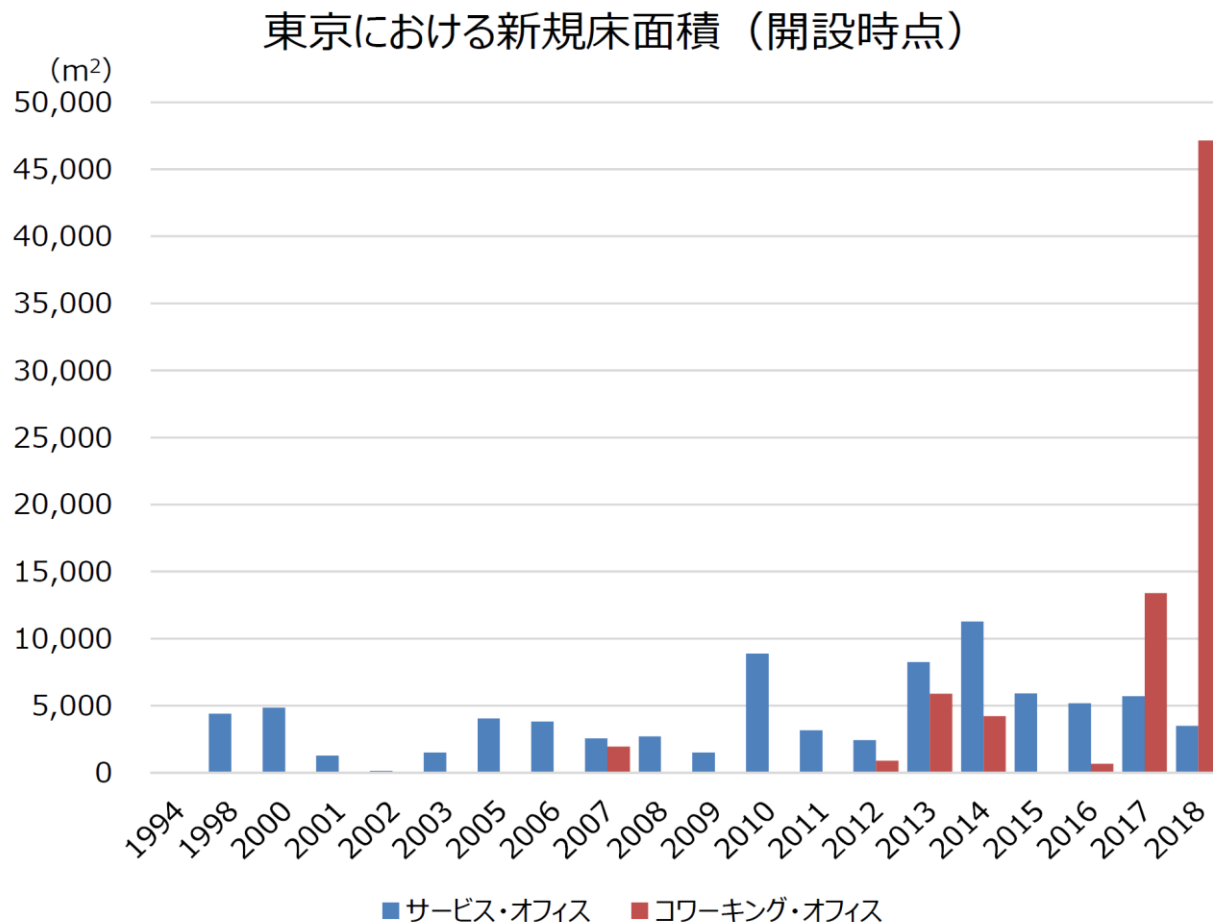
共働き世帯は1000万世帯を突破し、男性のみ働く世帯数の2倍近くにのぼる。



- (備考) 1. 昭和55年から平成13年までは総務庁「労働力調査特別調査」(各年2月。ただし、昭和55年から57年は各年3月)、平成14年以降は総務省「労働力調査(詳細集計)」より作成。「労働力調査特別調査」と「労働力調査(詳細集計)」とは、調査方法、調査月等が相違することから、時系列比較には注意を要する。
2. 「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」とは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。
3. 「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦共に非農林業雇用者(非正規の職員・従業員を含む)の世帯。
4. 平成22年及び23年の値(白抜き表示)は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

働き手・働き方の多様化

就業者の多様化、「働き方改革」の取組等を受けて、コワーキングスペース等が大幅に増加している。



出典： JLL提供資料に基づき国土交通省都市局作成

都市に対する評価

都市に対する評価は、近年は「量」的な充実にとらわれず、多様な視点から評価がなされる事例がある。

住みよさランキング (1994年～)	
安心度	1. 人口当たり病院・一般診療所病床数 2. 老年人口当たり介護老人福祉・保健施設定員数 3. 20～39歳女性人口当たり0～4歳児数 4. 子ども医療費助成（対象年齢・所得制限の有無） 5. 人口当たり刑法犯認知件数 6. 人口当たり交通事故件数
利便度	7. 人口当たり小売販売額 8. 人口当たり大規模小売店店舗面積 9. 可住地面積当たり飲食料点小売事業所数 10. 人口当たり飲食店数
快適度	11. 転出入人口比率 12. 人口当たり財政歳出額 13. 水道料金 14. 汚水処理人口普及率 15. 都市計画区域人口当たり都市公園面積 16. 気候（月平均最高・最低気温、日照時間）
富裕度	17. 財政力指数 18. 1事業所当たり売上高 19. 納税義務者1人当たり所得 20. 1住宅当たり延べ床面積 21. 持ち家世帯比率 22. 住宅地平均地価

※評価項目は2018年度

センシャス・シティ ランキング (2015年)	
共同体に 帰属して いる	1. お寺や神社にお参りをした 2. 地域のボランティアやチャリティに参加した 3. 馴染みの飲み屋で店主や常連客と盛り上がった 4. 買い物途中で店の人や他の客と会話を楽しんだ
匿名性が ある	5. カフェやバーで1人で自分だけの時間を楽しんだ 6. 平日の昼間から外で酒を飲んだ 7. 不倫のデートをした 8. 夜の盛り場でハメを外して遊んだ
ロマンスが ある	9. デートをした 10. ナンパをした・された 11. 路上でキスした 12. 素敵な異性に見とれた
機会があ る	13. 刺激的で面白い 14. ためになるイベントやセミナー・市民講座に参加した 15. コンサート、クラブ、演劇、美術館などのイベントで興奮・感動した 16. 友人・知人のネットワークで仕事を照会された・照会した
食文化が 豊か	17. 庶民的な店でうまい料理やお酒を楽しんだ 18. 地元でとれる食材を使った料理を食べた 19. 地酒、地ビールなど地元で作られる酒を飲んだ 20. ミシュランや食べログの評価の高いレストランで食事した
街を感じ る	21. 街の風景をゆっくり眺めた 22. 公園や路上で演奏やパフォーマンスしている人を見た 23. 活気ある街の喧騒を心地よく感じた 24. 商店街や飲食店から美味しそうな匂いが漂ってきた
自然を感じ る	25. 木陰で心地よい風を感じた 26. 公園や水辺で緑や水に直接ふれた 27. 美しい青空や朝焼け・夕焼けを見た 28. 空気が美味しくて深呼吸した
歩ける	29. 通りで遊ぶ子供たちの声を聞いた 30. 外で思い切り身体を動かして汗をかいた 31. 家族と手を繋いで歩いた 32. 遠回り、寄り道していつもは歩かない道を歩いた

持続可能な開発目標 (SDGs)

2015年に国連において採択された「持続可能な開発目標 (SDGs)」は、2030年までの国際目標を定めている。その目標の一つとして、「住み続けられるまちづくり等」が位置付けられており、まちの持続可能性が世界的にも求められている。

SDGs (持続可能な開発目標)

2015年9月の国連サミットで全会一致で採択。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とする17の国際目標(その下に、169のターゲット、232の指標が決められている)。特徴は、以下の5つ。

①(貧困) 1 貧困をなくそう	②(飢餓) 2 飢餓をゼロに	③(保健) 3 すべての人に健康と福祉を	④(教育) 4 質の高い教育をみんなに	⑤(ジェンダー) 5 ジェンダー平等を實現しよう	⑥(水・衛生) 6 安全な水とトイレを世界中に
⑦(エネルギー) 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	⑧(成長・雇用) 8 働きがいも経済成長も	⑨(イノベーション) 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	⑩(不平等) 10 人や国の不平等をなくそう	⑪(都市) 11 住み続けられるまちづくりを	⑫(生産・消費) 12 つくる責任 つかう責任
⑬(気候変動) 13 気候変動に具体的な対策を	⑭(海洋資源) 14 海の豊かさを守ろう	⑮(陸上資源) 15 陸の豊かさも守ろう	⑯(平和) 16 平和と公正をすべての人に	⑰(実施手段) 17 パートナーシップで目標を達成しよう	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

普遍性 先進国を含め、全ての国が行動

包摂性 人間の安全保障の理念を反映し「誰一人取り残さない」

参画型 全てのステークホルダーが役割を

統合性 社会・経済・環境に統合的に取り組む

透明性 定期的にフォローアップ

環境 (リオ+20)

人権

平和 1

前身: ミレニアム開発目標 (Millennium Development Goals: MDGs)

- 2001年に国連で専門家間の議論を経て策定。2000年に採択された「国連ミレニアム宣言」と、1990年代の主要な国際会議で採択された国際開発目標を統合したもの。
- 発展途上国向けの開発目標として、2015年を期限とする8つの目標を設定。
 (①貧困・飢餓, ②初等教育, ③女性, ④乳幼児, ⑤妊産婦, ⑥疾病, ⑦環境, ⑧連帯)

✓ MDGsは一定の成果を達成。一方で、未達成の課題も残された。
 ○ 極度の貧困半減(目標①)やHIV・マラリア対策(同⑥)等を達成。
 × 乳幼児や妊産婦の死亡率削減(同④, ⑤)は未達成。サブサハラアフリカ等で達成に遅れ

出典：外務省「持続可能な開発目標 (SDGs) について」

- サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society5.0）が提唱されるなど、新たな技術を踏まえ、空間のあり方の転換期が訪れている。

Society 5.0による人間中心の社会

Society 5.0 は、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）。

ビッグデータを踏まえたAIやロボットが今まで人間が行っていた作業や調整を代行・支援し、誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活を送ることができる。



スマートシティ

都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区

<p>Mobility 交通</p> <ul style="list-style-type: none">・公共交通を中心に、あらゆる市民が快適に移動可能な街 	<p>Nature 自然との共生</p> <ul style="list-style-type: none">・水や緑と調和した都市空間 	<p>Energy 省エネルギー</p> <ul style="list-style-type: none">・建物・街区レベルにおける省エネを実現・太陽光、風力など再生可能エネルギーの活用 	<p>Safety & Security 安全安心</p> <ul style="list-style-type: none">・災害に強い街づくり・地域コミュニティの育成・都市開発において、非常用発電機、備蓄倉庫、避難場所等を確保 	<p>Recycle 資源循環</p> <ul style="list-style-type: none">・雨水等の貯留・活用・排水処理による中水を植栽散水等に利用 
--	---	--	--	---

2010年頃

エネルギーをはじめとした「**個別分野特化型**」の取組みが中心

近年

ICTや官民データ連携により、「環境」、「エネルギー」、「交通」、「医療・健康」等、複数分野に幅広く取り組む「**分野横断型**」の取組みへ

自動運転

近年、自動運転技術が注目を集めており、国による自動走行実証プロジェクトも、全国各地で実施されている。さらなる技術開発等を進めていくことにより、交通事故の削減や高齢者等の移動支援の課題解決につながる事が期待されている。

2019年度 国の自動走行実証プロジェクト

※2019.4.1～

中山間地域における自動運転移動サービス

④ 福岡県みやま市
⑤ 長野県伊那市
⑥ 秋田県上小阿仁村
⑦ 熊本県芦北町
⑧ 海道大樹町

※⑨ 上記のほか、1箇所を実施。

ラストマイル自動走行

① 福井県永平寺
② 沖縄県北谷町
③ 中型バス実証
今後、交通事業者を公募予定
2事業者、2カ所以上で実証実験を実施する計画

ニュータウンでの自動運転移動サービス

⑩ 東京都多摩市
⑪ 兵庫県三木市

※2019年2月実施

空港制限区域内における自動走行に係る実証実験

⑫ 仙台空港、成田空港、羽田空港、中部空港
8グループ

トラックの隊列走行

⑬ 新東名高速道路

大規模実証実験

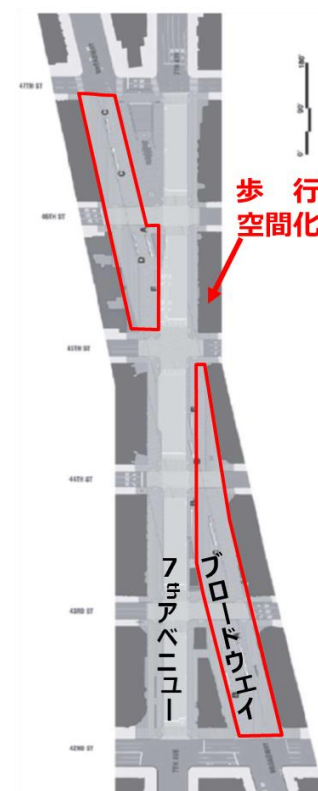
⑭ 東名高速道路、新東名高速道路、首都高速道路及び常磐自動車道並びに東京臨海地域的一般道路等

- 近年、マスタープラン型等の行政主導による計画的・固定的なまちづくりだけでなく、タクティカルアーバニズムやリノベーションまちづくりなど、戦略的・柔軟的なまちづくりのアプローチも出てきている。

タクティカルアーバニズム

- 半年間にわたる社会実験を経て、2010年以降、ブロードウェイは恒久的に広場化された。（タイムズ・スクエアの歩行者数は11%増加。また、74%の市民がタイムズ・スクエアは劇的に改善されたと回答している。）
- ニューヨーク市内全体でも、2008年以降、65か所で街路空間等の広場化が計画され、2016年時点で44か所が供用。2008年から2017年までの10年間で、計1億3430万ドルの広場転換費用を行政が負担。（街路空間等の広場化後、3年目の売上増加率が47%を記録した地域も。）

〔整備前（2009年）〕



〔整備後（2015年）〕



リノベーションまちづくり

遊休不動産のリノベーションを連鎖的に展開し、建物の再生に留まらないエリアの再生を目指す取り組み

Case

産業と雇用を創出する 連鎖的な不動産再生

北九州市小倉魚町

株式会社北九州家守舎他



不動産の再生を通じて質の高い雇用を創出し、産業とコミュニティを再生することを目標とした「小倉家守構想」のもと、小倉魚町のコンパクトなエリアで事業開始から5年で、15件以上の不動産再生と400人以上の雇用創出を実現。

Case

公と民との連携による 地域らしい空間資源の活用

和歌山市中心部

株式会社紀州まちづくり舎
+ 株式会社ワカヤマヤモリ舎他



リノベーションの担い手である家守会社が次々と誕生。これを後押しする和歌山市とともに、公民連携でエリア全体のリノベーションまちづくりを進めている。公共空間の利活用も同時に進められているのが特徴となっている。

Case

補助金に頼らない 大型空きビルの再生

花巻駅前エリア・上町

株式会社花巻家守舎 + 上町家守舎



閉店した百貨店を再生するためのトリガーとして、花巻市民のシンボルである「マルカンビル大食堂」を復活。クラウドファンディングも活用して地域の力を結集し、民間による大型空きビルの再生を実現している。

- 平成31年2月より、企業のオープンイノベーションやスタートアップの拡大、女性・高齢者等の活躍など、都市経済・社会における「多様性」の進展を踏まえ、これらの集積・交流を通じた「イノベーション」の創出など、本格的な人口減少社会を迎える我が国における「都市再生」のあり方を検討。
- 令和元年6月、今後のまちづくりの方向性として、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が示された。

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ

※地域特性に応じた取組を、歩ける範囲のエリアで集中的あるいは段階的に推進
※人口規模の大小等を問わず、その特性に応じた手法で実施可能



居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたいくなる、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地良い	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。



都市構造の改変等

- 都市構造の改変 (通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等)
- 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
- 拠点と周辺エリアの有機的連携
- データ基盤の整備 (人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等) 等

1. 市街地整備をとりまく環境の変化

- (1) 社会課題の変化
- (2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み
- (3) 都市経済・社会の変化・多様化

2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題**
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性
- (3) 本検討会における論点

- 都市類型やエリア毎に課題はあるものの、まずは、これまでコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生の推進においても重要なエリアとして取り組みを推進してきた「まちなか（地方都市・大都市における拠点的エリア）」の検討を行いたい。

地方都市（中枢都市、中核都市等）

拠点地区(中心拠点、生活拠点)
(都市機能誘導区域等)

- 都市機能の流出、空地・空家・空ビル化の進行や合意形成の困難さ 等
⇒日常生活に必要な機能が集積した拠点地区の形成
老朽化したオフィスビル等の再生

中心部周辺の老朽住宅市街地
(基盤未成熟なスプロール地区)

- 脆弱な生活基盤、木造老朽建築物、敷地の細分化、空地・空家化の進行 等
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

郊外外縁部
(居住誘導区域外)

- 空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

大都市（三大都市圏、札・仙・広・福等）

都心地区
(都市再生緊急整備地域 等)

- 建築物の老朽化・陳腐化や合意形成の困難さ 等
⇒国際競争力の拠点、地域経済の拠点の形成・強化
老朽化したオフィスビル等の再生

密集市街地
(都心近傍の密集住宅市街地)

- 危険な木造老朽建築物、敷地の細分化、権利関係の輻輳 等
⇒安全な市街地の形成（建築物の耐火化、避難地/避難路の整備等）

郊外住宅市街地
(オールドニュータウン等)

- 居住者の同時高齢化、建築物の老朽化、公共公益施設のミスマッチ（小学校等） 等
⇒居住、生活の場としての市街地の再生

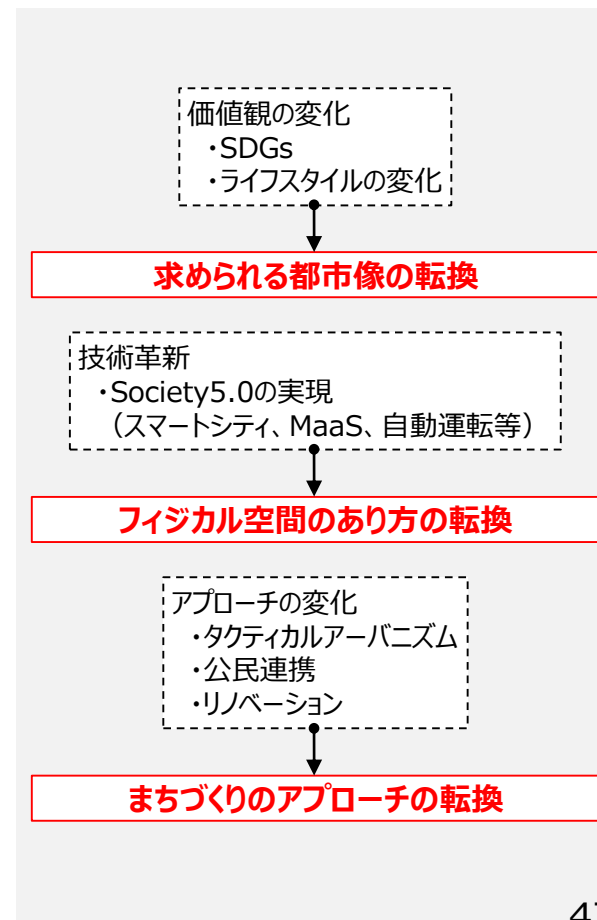
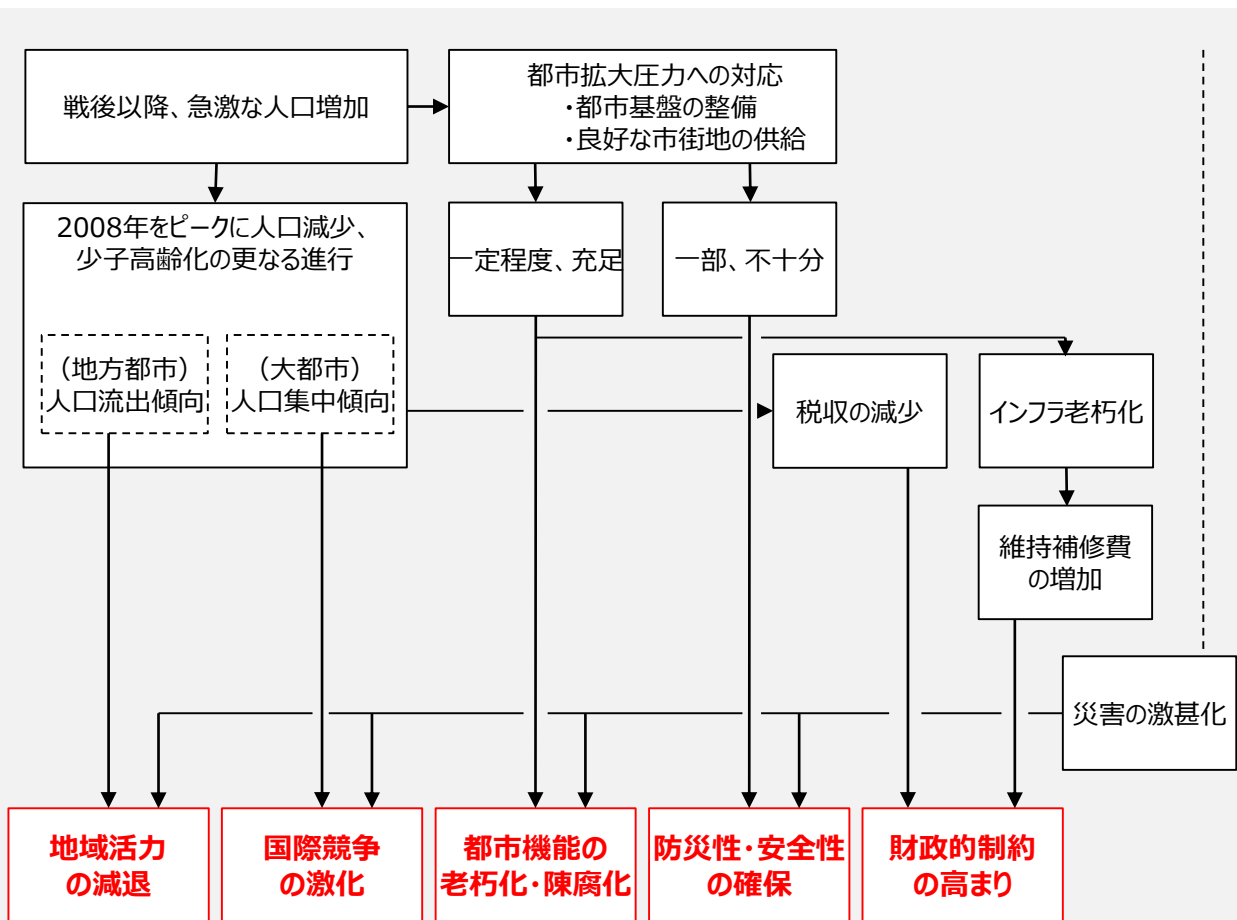
郊外外縁部

- 空地・空家化の進行、医療、商業、公共交通等の機能喪失 等
⇒人口減少、高齢化等に対応したコミュニティ・生活機能の維持(スマートシュリンク)

(1) ②これからの目指すべき市街地像

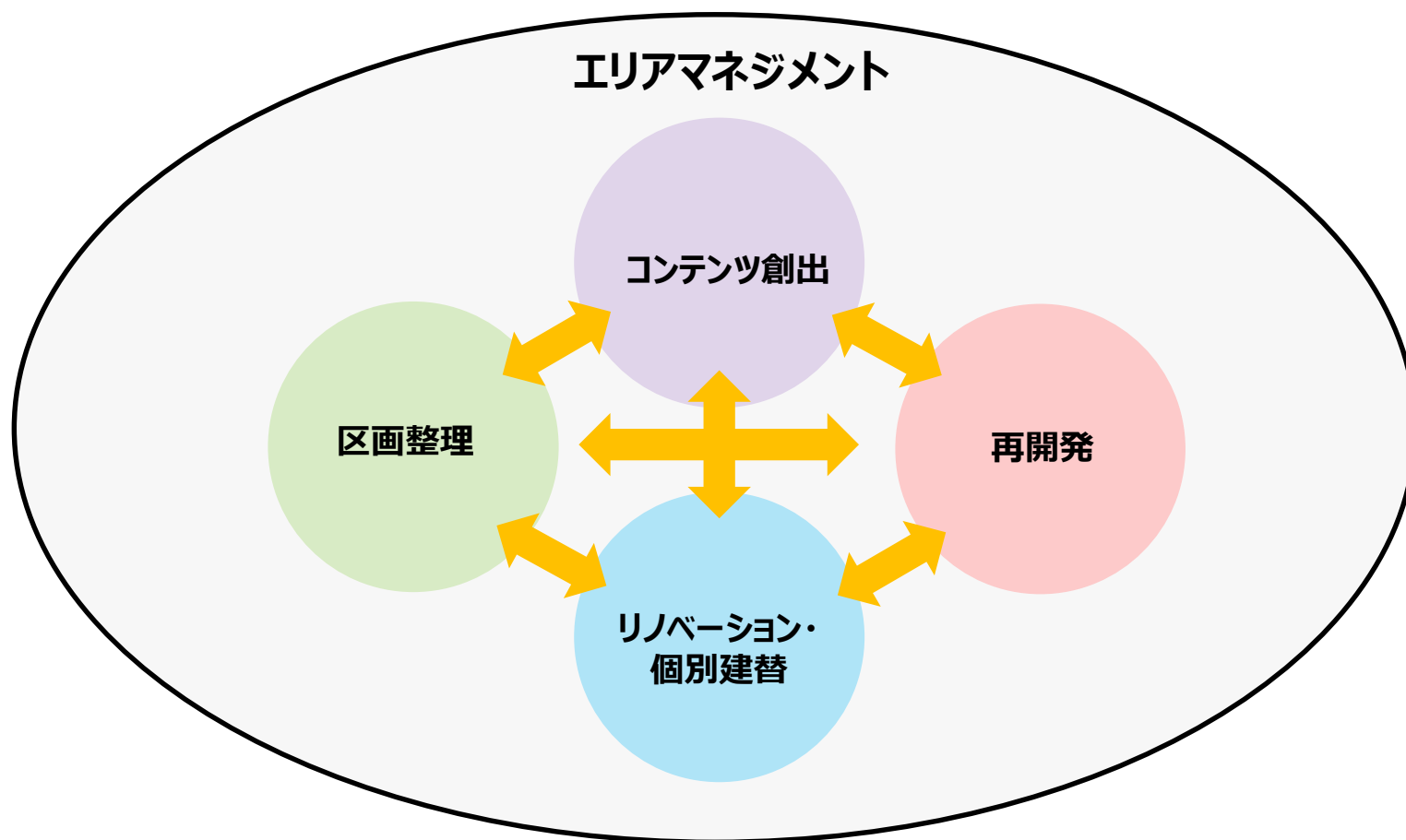
- 国際競争の激化、地域活力の減退、都市機能の老朽化・陳腐化、防災性・安全性の確保等の課題や、求められる都市像、フィジカル空間のあり方、まちづくりのアプローチの転換等がある中、どのような市街地を目指すべきか議論が必要。

キーワード：持続可能性、人間中心、防災性・安全性、etc



- これからの目指すべき市街地像を実現するため、どのようにまちづくりを進めて行くべきか、まちづくりにおいて市街地整備をどのように位置付けて進めていくべきか議論が必要。
キーワード：公民連携、エリア固有のビジョン、多様な手法、マネジメント、etc

多様な主体や手法の組み合わせによるまちづくりのイメージ



1. 市街地整備をとりまく環境の変化

- (1) 社会課題の変化
- (2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み
- (3) 都市経済・社会の変化・多様化

2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性**
- (3) 本検討会における論点

整備目的のこれまでとこれから

- 地域のニーズや社会課題の変化を踏まえ、市街地整備事業の役割は多様化してきており、今後の市街地整備の目的や施行区域要件をどのように考えるべきか議論が必要。

現行の市街地整備事業の目的



地域活力の減退

国際競争の激化

都市機能の老朽化・陳腐化

防災性・安全性の確保

財政的制約の高まり

○密集市街地の改善（市街地再開発事業）



(曳舟駅前地区（東京都墨田区）)

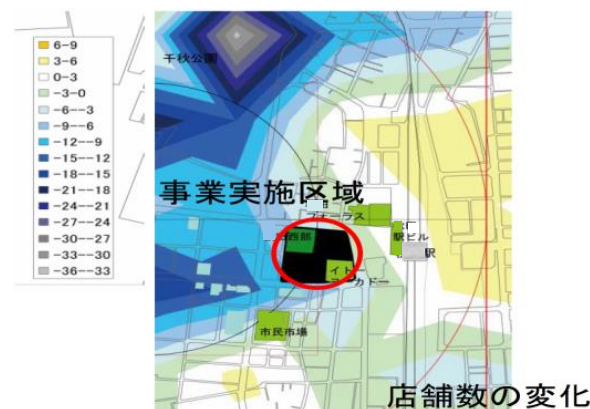
○ニュータウンの造成（土地区画整理事業）



(萱田地区（千葉県八千代市）)

事業区域周辺との関係

- 中心市街地の活性化を目的とし、大型店舗を核テナントとした大規模再開発を実施したものの、周辺との連携が必ずしも十分でなかったために、結果として、その事業効果が周辺エリアに波及していないような例がみられる。
- 事業区域と周辺地域とでどのような連携が必要か議論が必要。



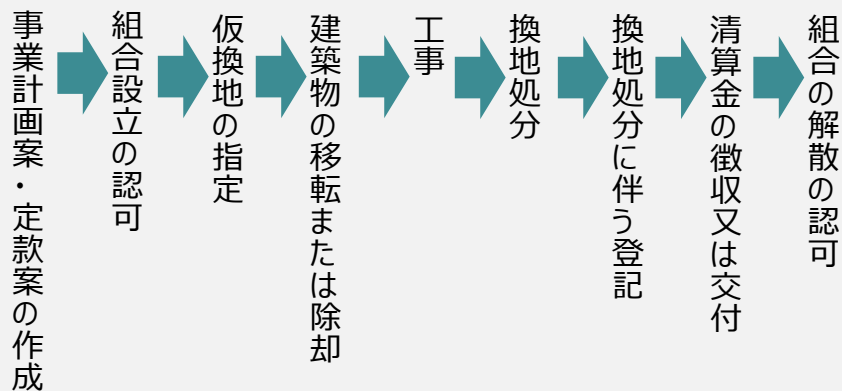
事業区域で店舗は増加するが、周辺・隣接部では増加しない

事業期間の前後の取組との関係

- 土地区画整理事業や市街地再開発事業は、区域や期間が計画に定められ、事業単独で完結するため、事業完了後の施設運用との一貫性・連続性が確保されにくい。
- 整備されたものの、うまく利活用がなされていない事例も見受けられる。
- 事業前後のマネジメント等の取り組みとどのように連動を図るべきか議論が必要。

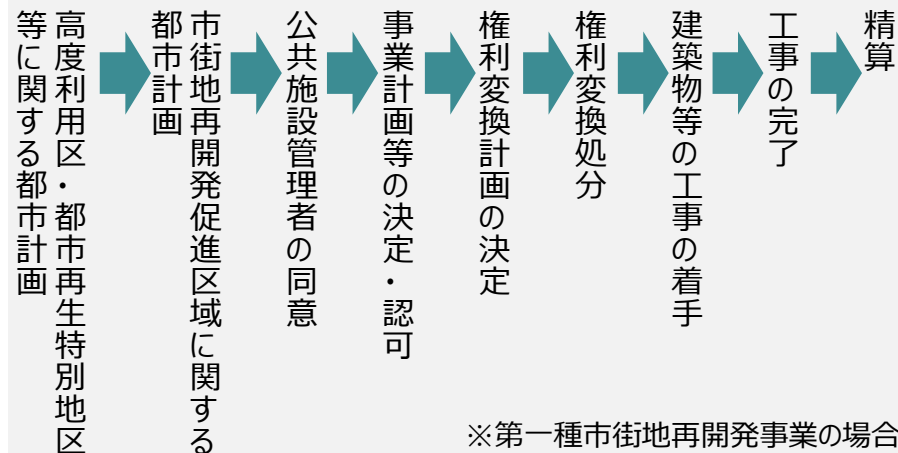
市街地整備事業の流れ

土地区画整理事業



※組合施行の場合

市街地再開発事業



※第一種市街地再開発事業の場合



整備後利活用が図られていない広場



整備後利活用が図られていない広場



テナントが撤退した建物

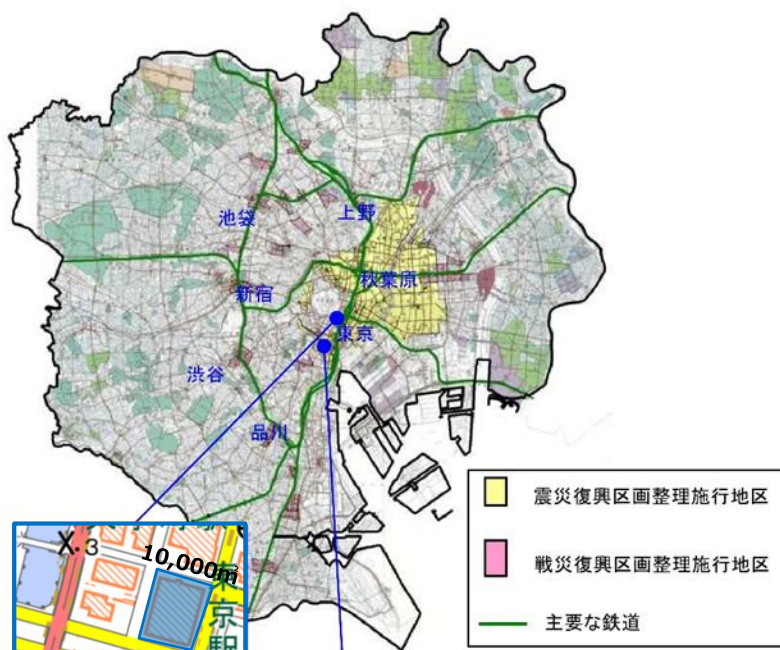


テナントが撤退した建物

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が議論が必要。

【東京都(区部)での震災・戦災復興事業の状況】



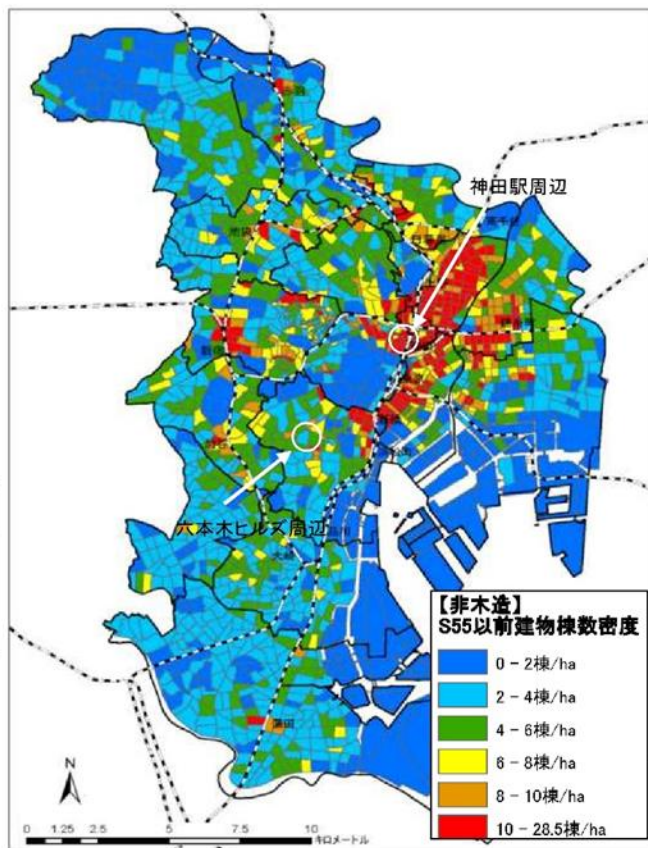
出典：国土地理院

街区規模の比較(同縮尺)



出典：国土地理院

【S55以前の非木造建物棟数密度】



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

【オープンスペースの状況】



(同縮尺)



- 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

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

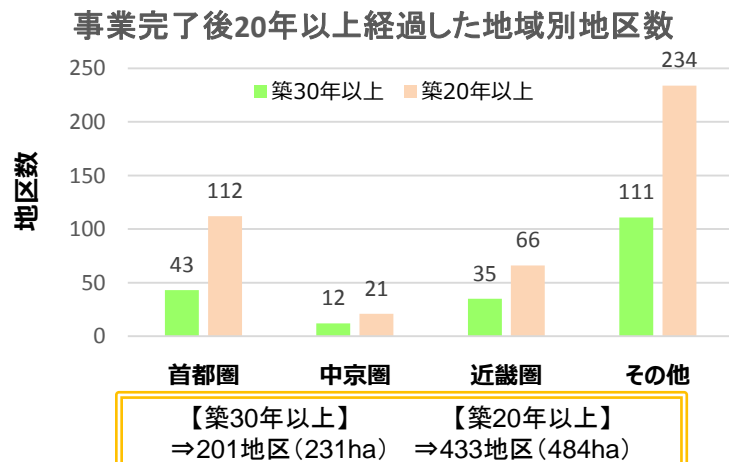
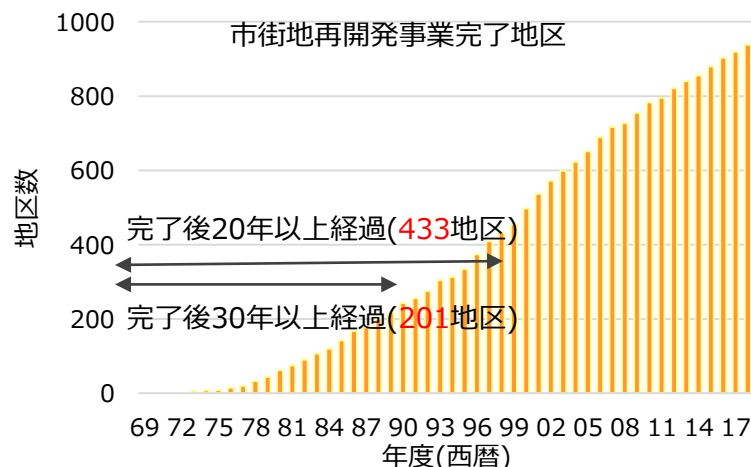
【公共施設の整備と関連する市街地整備】

- 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



立体的空間利用への対応

- 近年、敷地の有効活用のため、立体的な空間利用に対する需要が高まっており、大都市に限らず、地方都市においても、道路の上空を利用するなどの活用事例の増加が考えられる。
- 立体的な空間利用と一体的に市街地整備事業を行う場合、円滑な対応に向け、どのような仕組みが必要か議論が必要。

Ⅲ街区(虎ノ門ヒルズ)における環状第2号線の整備にあたっては、市街地再開発事業にあわせて、道路と建築物の立体的利用を可能とする「立体道路制度」を適用することにより、敷地の有効活用を実現

※「立体道路制度」
道路区域を立体的に限定し、それ以外の空間を建築物などに利用することを可能とする制度

<虎ノ門ヒルズ外観>



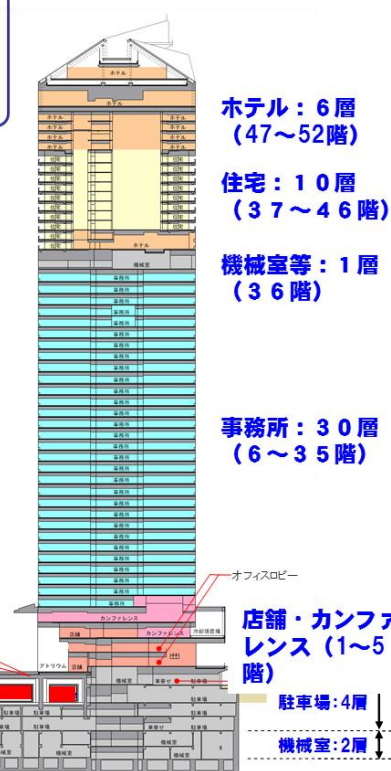
※「環状第二号線新橋・虎ノ門地区 事業概要」(東京都)等をもとに作成

<Ⅲ街区環状第2号線地下トンネル出入口>



道路・建築敷地の重複利用区域 (立体道路部分)

道路区域 (環2本線)



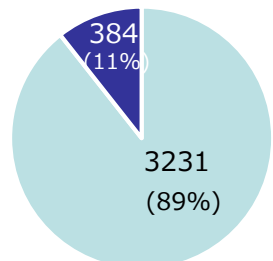
<断面図>

市街地整備の担い手確保

- 公民連携によるまちづくりの全体像を見渡して調整する者など、どのような主体の参加を図るべきか議論が必要。
- 行政等においても、技術者不足やまちづくり技術の喪失が顕在化しつつあるなか、どのように担い手の確保を図るべきか議論が必要。

再開発プランナーの地域別登録者数

再開発プランナー登録者数

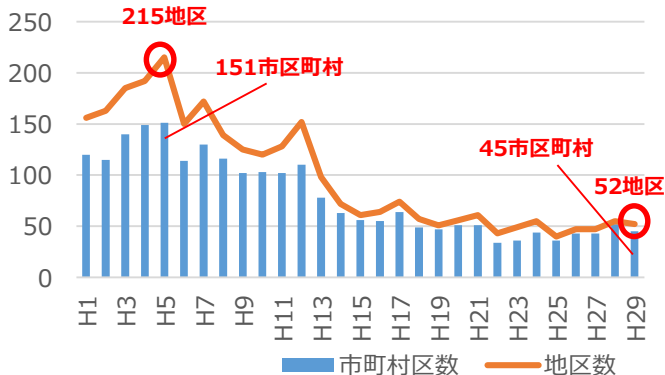


三大都市圏：
東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県
の10都府県
地方圏：上記以外の37道県

地方都市で活動する再開発プランナーは非常に少ない。

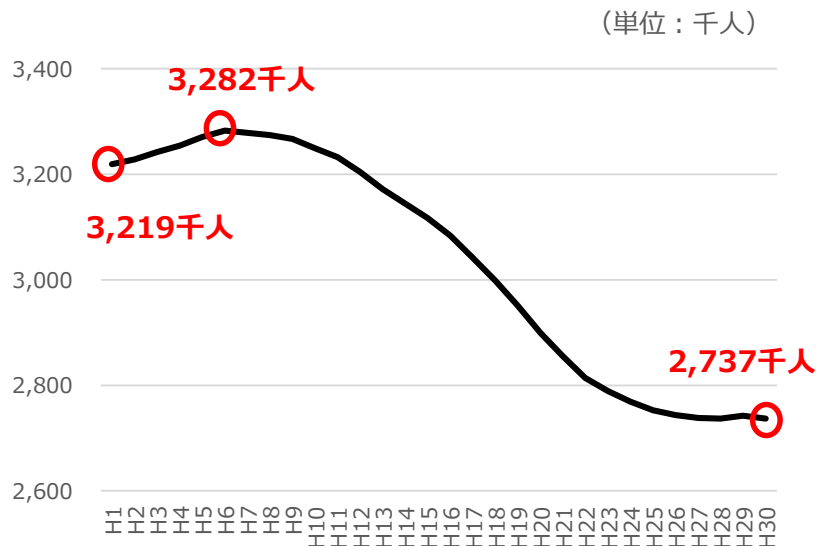
■ 三大都市圏 ■ 地方圏

個人・組合施行区画整理の認可実績 (平成元年度～29年度)



個人・組合区画整理の認可実績は減少傾向。今後更なる減少が予測される。

地方公共団体総職員数の推移 (平成元年度～30年度)



出典：総務省 平成30年地方公共団体定員管理調査結果より
国土交通省都市局作成

一般職員数は平成6年をピークとして、年々減少傾向にあり、今後更なる減少が予測される。

1. 市街地整備をとりまく環境の変化

- (1) 社会課題の変化
- (2) 市街地整備施策等の変遷とこれまでの取り組み
- (3) 都市経済・社会の変化・多様化

2. 市街地整備の抱える課題と対応の方向性

- (1) 市街地整備の抱える課題
- (2) 整備手法の社会的課題等の変化に対する方向性
- (3) 本検討会における論点**

1. 市街地のあり方

- 価値観の多様化等を踏まえた市街地のあり方を考えるにあたって、「持続可能性」、「人間中心」、「防災性・安全性」等のほか、どのような観点を考慮すべきか。
- 取り巻く環境の変化等を踏まえ、今後、どのような市街地を目指すべきか。

2. 市街地整備のあり方

- 目指すべき市街地を実現していく上で、これから求められるまちづくりとはどのようなものか。
- これから求められるまちづくりを進める上で、市街地整備はどのような役割を担うべきか。また、それをどのような位置付けとすることが有効であるか。
- 市街地整備事業と他の手法との連携など、多様な主体の連携を見据え、どのような体制の構築を図るべきか。

3. 市街地整備手法のあり方

- 市街地のあり方や市街地整備のあり方を踏まえ、今後の市街地整備手法のあり方はどのような方向性を目指すべきか。