

市街地整備事業の事例集

- ①老朽化・陳腐化したビル群の再構築
- ②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築
- ③防災・減災に資する市街地整備
- ④多様な地域活動との連携

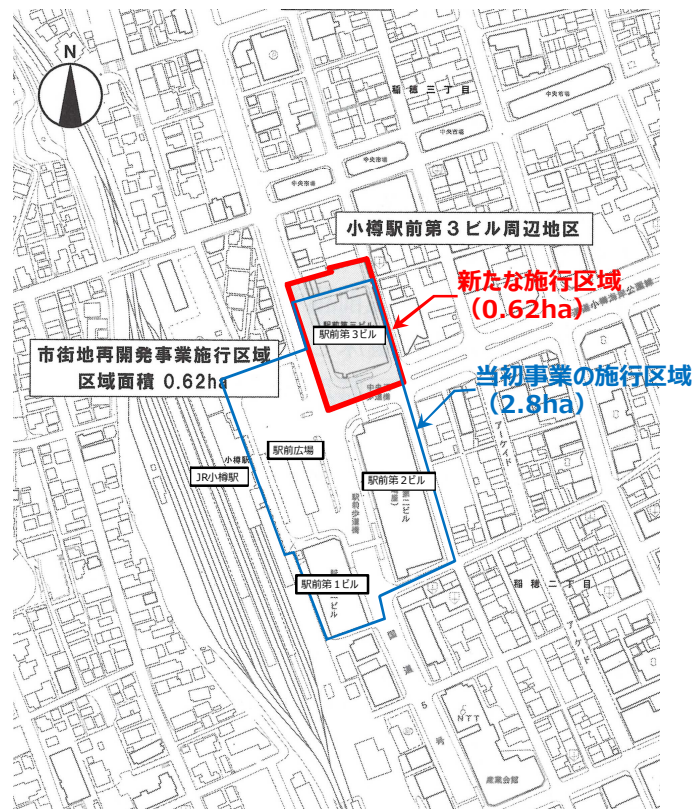
① 老朽化・陳腐化したビル群の再構築

再々開発（再開発→再開発の事例）

小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業（北海道小樽市）

- 当初事業の施行区域の一部の再開発ビルを、第一種市街地再開発事業で更新。
（キーテナントのホテルが営業を停止。維持管理費用の負担と駅前のにぎわい喪失等が課題となっていた。）
 - 細分化した隣接地を施行区域に含め、都市機能の更新と土地の高度利用をめざすこととした。
- ⇒ 施行区域に周囲の低利用地区を含めることで、「**区域内の土地の利用が細分されている**」と整理

◆更新事例 <再開発→再開発>



【従前（当初事業後）】



【今回計画】



再々開発（再開発→再開発の事例）

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業（大阪府堺市）

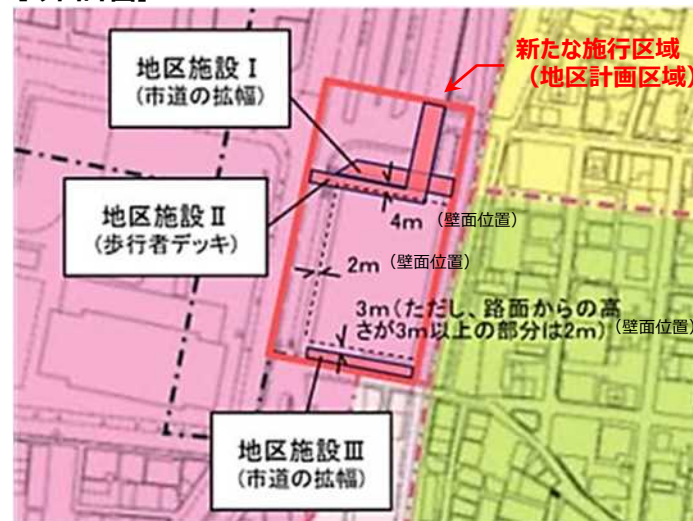
- 当初は、再開発ビルの建替のみの検討により、都市再開発法第3条第3号の適用が課題となっていた地区。
- 北側隣接の駅前広場の一部を含めて施行区域を拡張し、従前の高度利用地区を廃して新たに地区計画を決定。
- 地区施設としての歩行者デッキの改修・再整備と市道拡幅により、歩行者空間の確保と地区周辺の円滑な交通処理を実現することとして事業化。
⇒ 駅前の回遊性と交流機能確保のための「**十分な公共施設がない**」と整理

◆更新事例 <再開発→再開発>

【従前（当初事業後）】



【今回計画】



シヨルノビル



空床の状況



駅前広場

再々開発（防災建築街区→再開発の事例）

東桜町地区第一種市街地再開発事業（広島県福山市）

- 従前の防災建築街区造成事業と新たな事業の施行区域が同一である唯一の事例
 - 区分所有法施行前のS36築で、棟割長屋の形態に近い所有形態
 - 新規事業においては街区再編なし。街路や広場等のほか施設建築物における公共施設の整備もなし。ただし、壁面後退により、歩道を拡幅。
- ⇒ 以下3点の理由から、「**建物利用としての土地の利用状況が不健全**」と整理
- ① 権利関係が複雑で、物理的な制約が多いことから空室率が6割と極めて高く防犯上の問題があった
 - ② 既に老朽化し耐震性が乏しく、消防用設備の未整備という防災上の問題があった
 - ③ 市の顔となるべき駅前地区に立地しながら、更新不能の雑居ビルとなっており、都市景観上の問題があった

◆更新事例 <防災建築街区→再開発>



再々開発（法第3条第三号の整理事例）

守山銀座地区第一種市街地再開発事業（滋賀県守山市）

- 道路を介してS39築の2棟のビル（非法定事業による整備）を含む区域設定であるが、道路整備は行わず、実質的にはそれぞれのビルの建替え。
 - 所有する建物区分に応じて土地を分有する、棟割長屋の形状
- ⇒ 仮に区分ごとに独立していれば（隣棟間隔があれば）密集市街地の状況であることから、「**区域内の土地の利用が細分されている**」と整理

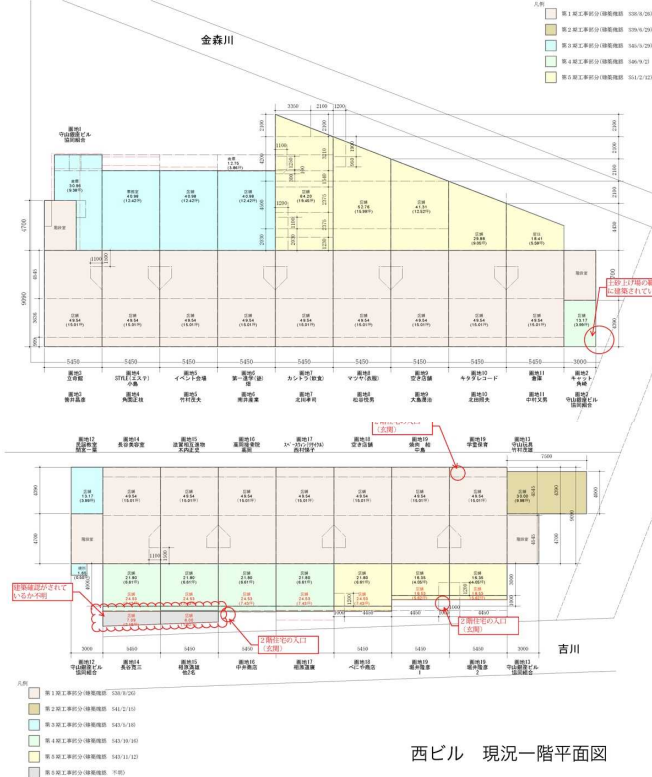
◆更新事例 <再開発>



短冊状に土地を分有



東ビル 現況一階平面図

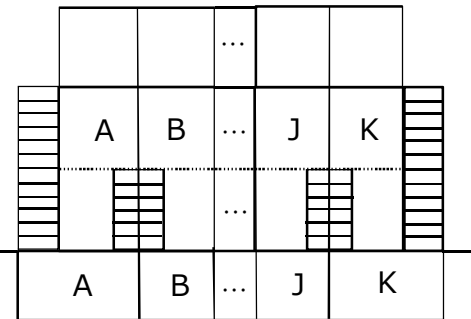


東ビル

建物所有者
10名(11区分)

1~2階
住宅併用店舗

土地所有者
10名(11筆)



西ビル 現況一階平面図

適正容積再開発（権利者負担等の工夫）

片町A地区（石川県金沢市）

- **自己建替え**を基本精神としたダウンサイジング型の再々開発事業
- **地権者自らが賃貸借契約を解除する等の負担**をし、スピーディな事業推進と事業成立を実現

◆まちづくりの課題と地区の状況

- ・防火建築帯等により建設された築50年を超える建物が大半を占め、耐震性、陳腐化した商環境、脆弱な都市基盤
- ・商環境⇒市内の大型店は供給過剰状態、4階以上は店舗誘致困難、日常生活上において中心市街地への来訪必然性の低下

◆身の丈再開発の計画

従前消化容積
615%
従前延床面積
約29,500m²

◀従前▶



◀従後▶



計画容積率
315%
計画延床面積
約15,000m²

用途：
・商業、業務、ブライダル

◆計画のポイント

◎自己建替えの精神によるスピーディな事業推進

- ・地権者自らが従前店子との賃貸借契約を事前に解除し、権利変換計画を円滑に実施
- ・保留床を第三者に売却せず、「増床」とし権利者自らが費用を負担し所有
- ・ほぼ全地権者が毎月開催の総会に出席し、課題共有と合意形成プロセスの一本化
- ・良質な商環境とすべく、不動産経営床は共有
- ・後継者に伝えるべく、土地は従前と同じ（従前と同一の筆割のまま）

◎事業成立の工夫

- ・事業規模の縮小（必要最低限の施設計画・工期短縮）により事業費の低廉化
- ・特定業務代行者制度を活用し、施工条件を反映した設計とするとともに、解体・新築工事をラップさせ、工期を短縮
- ・仮使用による事業工程の短縮（仮使用による一部施設の先行開業）
- ・計画については比較検討の上、事業規模を縮小させ、割増補助を受けながらも、行政・組合双方の負担を軽減（下表参照）

比較検討モデル ※収支の単位：百万円	計画 (割増補助)	住宅付加案1 (通常補助)	住宅付加案2 (割増補助)
支出計	5,700	9,600	9,600
うち工事費	3,850	7,240	7,240
うち土地整備・補償費	1,040	1,400	1,400
収入計	5,700	9,600	9,600
うち権利者負担	2,000	2,240	1,600
うち補助金	3,550	4,210	4,850
容積率・延床	約300%、約15000m ²	約600%、約30,000m ²	
工期	21か月	33か月	

適正容積再開発（公共による保留床取得、分棟形式による事業費縮減等の工夫）

東4条街区地区（北海道富良野市）

- まちづくり会社と富良野市の保留床取得等による資金調達の円滑化に加え、分棟形式等により事業費を縮減
- 公民連携により、富良野の地域特性を踏まえた「低高度利用型面的再開発」を実現

◆まちづくりの課題と地区の状況

- ・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
- ・H19の街なかの地域の中核病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念

◆身の丈再開発の計画



外観



全天候型多目的交流空間

◆計画のポイント

◎まちづくり会社と自治体による保留床の取得

- ・当事業はまちづくり会社の個人施行で、同まちづくり会社は再開発に先行して隣接地での小規模開発（フランマルシェ事業（H22開業）、以下先行事業という。）を成功させており、一定エリアにおける地域ポテンシャルの向上に寄与（地価UP・歩行者量UP等）⇒先行事業によるポテンシャルUPを踏まえ、再開発を実施
- ・まちづくり会社の保留床取得にあたっては、先行事業で得られた収益等が充てられているほか、先行事業の実績により資金調達が円滑なものとなっている。
- ・また、富良野市も、半分以上の保留床を取得



フランマルシェ外観

◎個人施行によりスピーディかつ円滑な事業推進

- ・まちづくり会社が主体となり、商店街の一員として権利者合意形成等を実施することで、結果としてスピーディな事業推進に寄与している。
- ・また、まちづくり会社による従前空き店舗の先行取得や、合意形成状況に応じた区域設定（配置図参照）等の工夫により、スピーディな事業推進が図られている。

◎分棟形式・直接移転等による事業費縮減

- ・「一筆一建物一所有者」を基本とした施設構成となっており、各棟を用途・規模等に応じた建物とすることで、工事費の縮減を図るとともに、将来的な建物更新といった持続可能性についても考慮された計画としている。
- ・空地を活用した直接移転等を実施し、移転補償費の縮減を図っている。

適正容積再開発（TMOによる保留床運営、定期借地権の活用 等）

田原中央地区（愛知県田原市）

- 地域の床需要に合わせて計画を低容積に見直し、市とTMOの協働体制で事業推進
- **定期借地権**を活用して地価を顕在化させず、TMOの初期投資を軽減させることで、事業の成立性を確保

◆まちづくりの課題と地区の状況

- ・隣市や郊外店への買い物客が流出により、商業地としての衰退
- ・人口減少や高齢化により、地域活力の低下
- ・1978年より再開発の検討が開始されるが、その後2度に渡る核店舗の出店辞退等を踏まえ、1995年に市施行に切り替え

◆身の丈再開発の計画

計画容積率
162%
計画延床面積
約16,100㎡

用途：
・商業、業務、住宅、
・駐車場



配置図



◆計画のポイント

◎市とTMOの協働体制

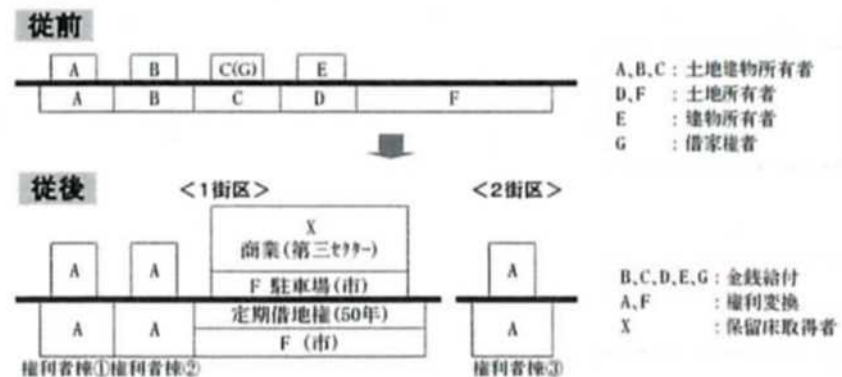
- ・市は施行者として権利者調整を実施し、地元商業者が主体となる**TMO**（2001年設立、市が50%資本参加）が**施設計画立案を実施するほか、保留床の取得、竣工後の施設管理運営者としての役割**を担う
- ・保留床については、市が取得する駐車場およびTMO取得の商業床のみ

◎地域の床需要に見合った低容積計画への見直し

- ・商圈の実態に基づき、当初の商業計画を大幅に見直し。テナントはナショナルブランドではなく、商業の場の提供を第一に考え、地元の食品スーパーや飲食店などが入店。
- ・変更前と比較し、延床面積は1/2に縮小

◎定期借地権の活用

- ・保留床棟の土地については、田原市が権利変換で取得した土地の上に**定期借地権を設定しており、地価を顕在化させず、TMOの初期投資負担を軽減**
- ※当該地区は法第110条全員同意型の権利変換



◎様々な補助制度の活用

- ・TMOの床取得に関し、中心市街地活性化施設整備補助金（経済産業省）と市の単費補助を活用。市の駐車場床取得に関し、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（経済産業省）を導入

②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築

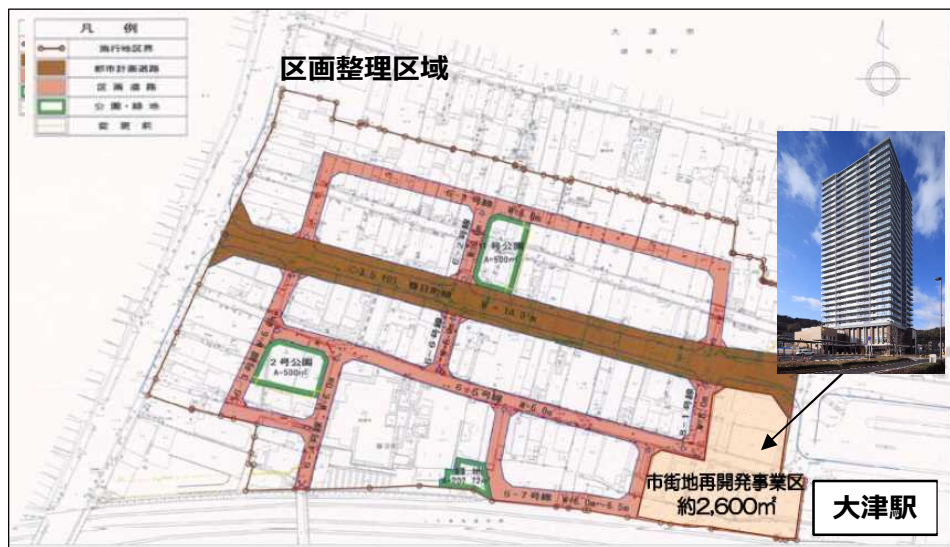
様々な敷地利用ニーズへの対応（区画整理と再開発の一体的施行）

- 建替・共同化の等開発意向の地権者と更地保有の地権者等が混在する場合においては、区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による対応が考えられるが、これまでに一定の活用がなされている

大津駅西地区（大津市）

区画整理先行型の一体的施行

（区画整理：市施行、再開発：組合施行）



◆事業概要

- ・滋賀県大津市の大津駅前西側に老朽化した木造密集市街地が形成
- ・駅前広場につながる道路整備に向けた検討を昭和45年頃から検討していたものの事業化に至らなかったが、阪神・淡路大震災等による防災意識の高まりから地元住民の合意形成が図られ、市施行で区画整理を実施
- ・建替・共同化等の意向の地権者への対応のため、高度利用街区として市街地再開発事業との一体的施行を実施（再開発は事業完了）

区画整理区域：約3.2ha／再開発区域：約0.3ha
 建物用途：共同住宅（約180戸）、商業・業務施設、駐車場等
 階数：地上29階
 敷地面積：約2,600㎡／延べ面積：約21,800㎡
 容積率：約649%

中野二丁目地区（中野区）

再開発先行型の一体的施行

（区画整理：組合施行、再開発：組合施行）



◆事業概要

- ・老朽化した公社住宅の建替え整備（早期整備による1回移転の実現）と併せた一帯の市街地再開発事業を実施（現在事業中）
- ・駅前広場の拡張整備及び周辺区画道路の整備
- ・当初は単独の市街地再開発事業として検討を進めていたが、区画道路の整備や個別換地意向の地権者対応（個人や公社住宅の早期整備）が必要となり、区画整理事業との一体的施行を実施

区画整理区域：約2.4ha／再開発区域：約1.0ha
 建物用途：共同住宅（約400戸）、商業・業務施設、駐車場等
 階数：地上37階（住宅棟）地上20階（業務棟）
 敷地面積：約10,081㎡／延べ面積：約99,000㎡
 容積率：約705%

様々な敷地利用ニーズへの対応（立体換地制度の活用）

新松戸駅東側地区（千葉県松戸市）

- J R常磐線とJ R常磐線武蔵野線の駅に隣接する地区。狭隘道路、木造家屋の密集などの地域課題について、立体換地手法を活用することで解消
- R1年8月に事業認可

◆地区の課題

- ・木造住宅・狭あい道路が多く、緊急車両の出入りが困難
- ・急斜面があり、雨水排水などの災害リスクを抱えている 等

< 現況 >



【航空写真（現状）】



【土地利用計画図】



個別利用区の活用事例

元浜町13番街区地区（滋賀県長浜市）

- H28に創設した個別利用区制度を利用し、歴史的・文化的建築物が有する価値を活かしたまちなみ整備と都市機能の更新・誘導の両立を目指す

◆計画内容

施行面積	約0.68ha
工事完了	2019年度（予定）
施行者	組合
用途	店舗、住宅 等
延床面積	約10,800㎡

◆施行区域



◆事業の特徴

- ・ 個別利用区を活用して、長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域にふさわしい景観の維持再生を図る。
- ・ 地域資源となり得る既存建築物を残しつつ、施設建築物と一体的に整備することで魅力向上を実現する。



市街地再開発事業のなかで歴史的建築物を保存・活用した事例

京橋二丁目西地区（東京都中央区）

- 再開発区域内の、地域のランドマークとして親しまれてきた建物に関し、外観を保全しつつ、耐震性能の確保、機能・用途の維持のためのリノベーションを実施し、魅力的な都市景観形成、地域文化の継承が図られている。

◆計画及び従前歴史的建築物の概要



<明治屋京橋ビル（S8年建設）>



●建築概要（従前）

- ・延床面積：約5,500㎡
- ・構造：SRC造（一部RC造）
- ・階数：地下2階、地上8階、塔屋2階
- ・高さ：36m
- ・用途：事務所、店舗



◆計画のポイント

- 権利変換上の取り扱い
 - ・再開発棟、歴史的建築物棟の双方を施設建築物として計画
- 従後所有形態等
 - ・施設の性格や権利者意向により従前権利者の単独所有（別棟登記）
- 保全・活用方法
 - ・従前の機能及び用途の維持、耐震性能の確保（免震レトロフィット）、景観構成要素としての外観保全等
- 文化財指定
 - ・H21に中央区指定有形文化財（指定により、建築基準法の対象外となり、維持管理上の負担を軽減（保有にかかる税の減免措置等）



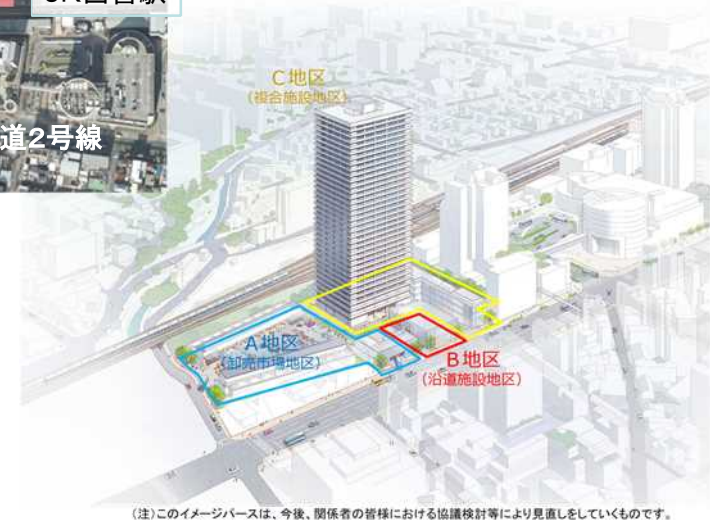
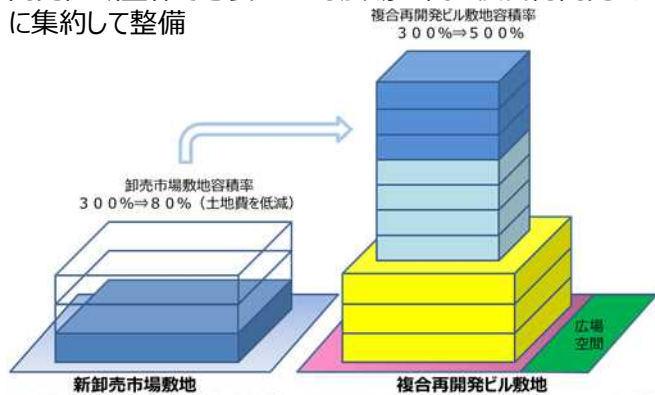
同一の事業区域内で容積配分を行っている市街地再開発事業の事例

JR西宮駅南西地区（兵庫県西宮市）

- 高度利用を望まない敷地と高度利用を望む敷地を一つの開発事業の区域とし、一つの事業の中において、土地利用に併せた容積設定や施設計画の組み立てが行われている。

◆計画の概要

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



J R 西宮駅南西地区地区計画 計画図

JR西宮駅



◆従前地区の概要及び事業の経緯

- ・【卸売市場の再整備】過去何度も移転整備計画が持ち上がるも実現せず
- ・【錯綜した権利関係の解消】登記地積と実測地積の相違、土地境界と建物配置の不整合、公図と実際の敷地位置の相違等、権利関係が非常に錯綜
- ・【災害時の被害軽減と土地利用の合理化】地区内には老朽木造建築物が密集し、広場等が十分に整備されていないことから、地震火災等による大きな被害が想定。また、建物用途の大半が地方卸売市場であるとともに、空き家も増加。
- ・卸売市場は民設市場への統合等を経て再生、営業継続を検討中。→休業日の活用方策（食に関するイベント活用等）も検討中
- ・令和元年11月に組合設立認可
- ・令和2年10月権利変換認可（予定）
- ・令和3年1月建築工事着工（予定）
- ・令和7年施設建築物竣工（予定）

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【敷地整序型】）

鹿児島市中町土地区画整理事業（鹿児島県鹿児島市）

○市道を廃止し、市有地として飛び地へ換地、街区の再編により、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る土地を創出

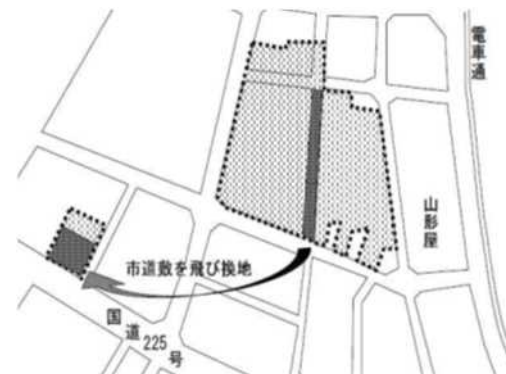
◆事業概要

事業名	鹿児島市中町土地区画整理事業
場所	鹿児島県鹿児島市中町及び東千石町
施行者	株式会社山形屋（個人同意施行）
面積	約1.2ha
期間	平成19年8月～平成26年3月
事業費	2.16億円（※鹿児島市データ）
減歩率	0%（公共0%・保留地0%）
換地処分	平成25年8月22日
概要	<p>老舗百貨店山形屋の建物間の市道を廃道して、飛び地にある山形屋の所有地と、飛び換地により交換。</p> <p>これにより山形屋の建物敷地は一体化され、建物の高度化を推進し、にぎわい空間の整備が可能となる。</p> <p>また、飛び施行地区に換地された市有地（旧市道敷地）は商店街等により組織されていた協議会から発足した会社が借り上げ、中心商店街活性化のための施設用地として活用。</p>

◆飛び地への換地



出典：一般財団法人都市みらい推進機構



出典：日建設計研究所



出典：一般財団法人都市みらい推進機構

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【敷地整序型】）

よぎ1丁目53番街土地区画整理事業（東京都渋谷区）

○ 民間事業者と個人利用者の換地による宅地の交換を実施し、道路の拡幅と敷地の有効活用を実現

◆事業概要

事業名	よぎ1丁目53番街土地区画整理事業
場所	東京都渋谷区代々木
施行者	学校法人 山野学苑（個人同意施行者）
面積	約0.55ha
期間	平成16年度～平成18年度
事業費	1.41億円
減歩率	0.5%（公共 0.5%・保留地 0%）
仮換地指定日	平成16年3月9日
概要	JR代々木駅周辺地域の学校用地を主体とした用地の機能更新を図るため、敷地整序型土地区画整理事業により土地の入れ替えと公共施設の整備改善を行う。敷地の有効利用を図ることを目的に、道路の拡幅とあわせて隣接地との土地の交換を行い、有効利用できる建築敷地を創出。 建築計画で総合設計制度が活用されており、質の高い管理ができる広場上空地を敷地内に設け、公園の設置に換えている。

◆土地の交換による公共施設の整備

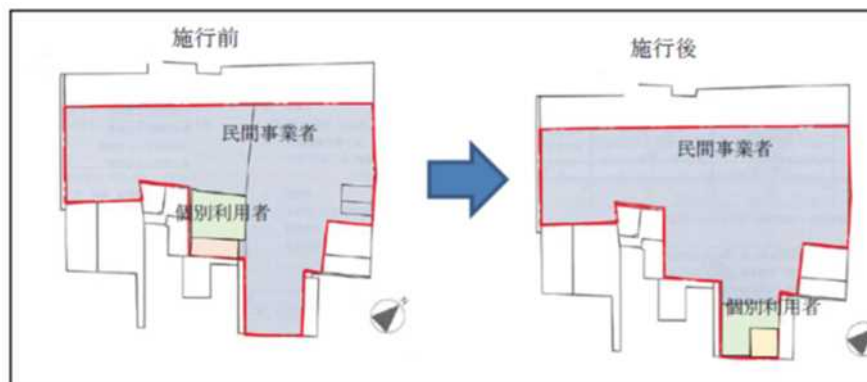


出典：日本測地設計株式会社

<https://www.nss-kk.jp/technical/softness/3.pdf>



出典：一般財団法人都市みらい推進機構



出典：「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル 平成28年9月」国土交通省 都市局 市街地整備課、「街を編む・敷地を創る」（大成出版社）

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【大街区化】）

北仲通北土地区画整理事業（神奈川県横浜市）

- 横浜第2合同庁舎、倉庫などが複数の街区に細分化されていた土地を大街区化したことにより、都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブライダルなどの上物整備と一体となった総合的なまちづくりを実現

◆事業概要

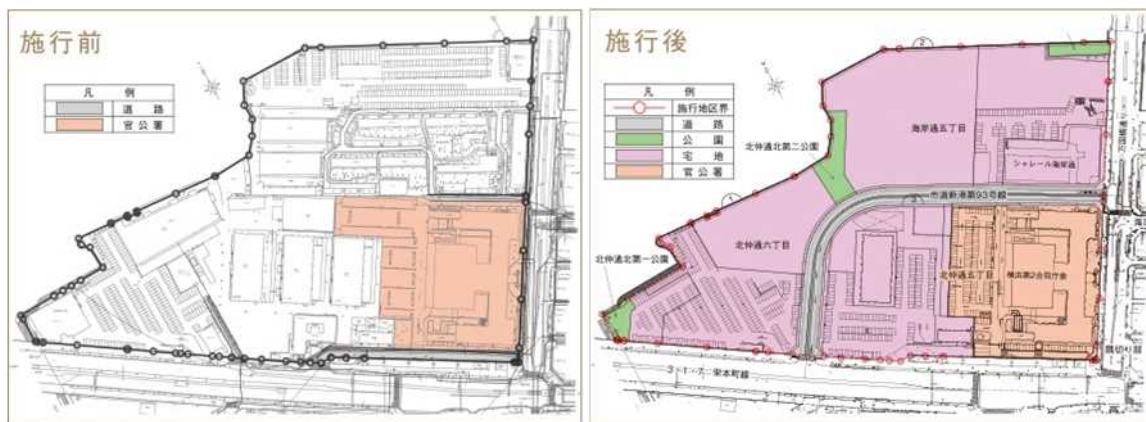
事業名	北仲通北土地区画整理事業（組合施行）
場所	神奈川県横浜市中区海岸通及び北仲通
施行者 （ ）内 は当初 組合員	北仲通北土地区画整理組合 （株）大和地所、（株）日新、（株）ユニエックス、共益地所（株）、（独）都市再生機構、森ビル（株）、財務省 計7法人
面積	約7.5ha
期間	平成19年12月～平成27年4月
事業費	約27億円
減歩率	約6.9%
仮換地 指定日	平成20年1月
概要	関内地区とみなとみらい2 1地区との結びつきを強化する新たな拠点として、業務・商業機能の誘導や、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくり、ウォーターフロントの再生、歴史的建造物等の保全による都市景観の形成、居住機能の導入等を目指しまちづくりを進めている。都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブライダルなどの上物整備と一体となった総合的なまちづくりを実現するために、公共施設の整備改善と、敷地の整序を図ることを目的として、地権者による組合施行で土地区画整理事業を実施

◆大街区化

北中通南地区、北地区の進捗状況



出典：「都市整備および市街地開発の状況について」 令和元年 都市整備局



出典：一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントHP

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【小規模連鎖型】）

篠崎駅西部土地区画整理事業（東京都江戸川区）

- 小規模(街区単位)な土地区画整理事業を連鎖的に実施。合意形成が最大の課題となっている既成市街地において、合意の得られた街区から順次事業化することで、街区の特性に応じた整備・土地の有効活用を実現

◆事業概要

事業名	篠崎駅西部土地区画整理事業
場所	東京都江戸川区
施行者	江戸川区
面積	約15ha
期間	平成16年～
事業費	-
減歩率	-
仮換地指定日	-
概要	<p>東京都江戸川区の都営地下鉄新宿線篠崎駅の西口周辺において、連鎖型土地区画整理事業を活用し、街区の特性に応じた整備・土地の有効活用を図る計画。</p> <p>ミニ開発による密集市街地、青空駐車場、小規模事業所などが混在、街区により状況が異なるため合意の得られた街区から順次事業化を行う。</p> <p>本プロジェクトは、土地区画整理事業という一つの整備手法をプラットフォームとして、整備後の市街地像は街区やエリアの特性に応じた実現可能性（＝円滑な合意形成）の高いものを描き、これに向けて街区単位で実践的な具体化手法を組み立てている。合意形成が最大の課題となっている既成市街地等における市街地整備において多くの示唆を与える。</p>

◆小規模連鎖型

篠崎駅西部土地区画整理事業

篠崎駅西部地区まちづくり計画案（連鎖型土地区画整理事業）



※14～19番街区における道路および公園は計画案であり確定したものではありません。

出典：江戸川区

整備後



出典：一般財団法人都市みらい推進機構

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【柔軟な換地による連鎖型】）

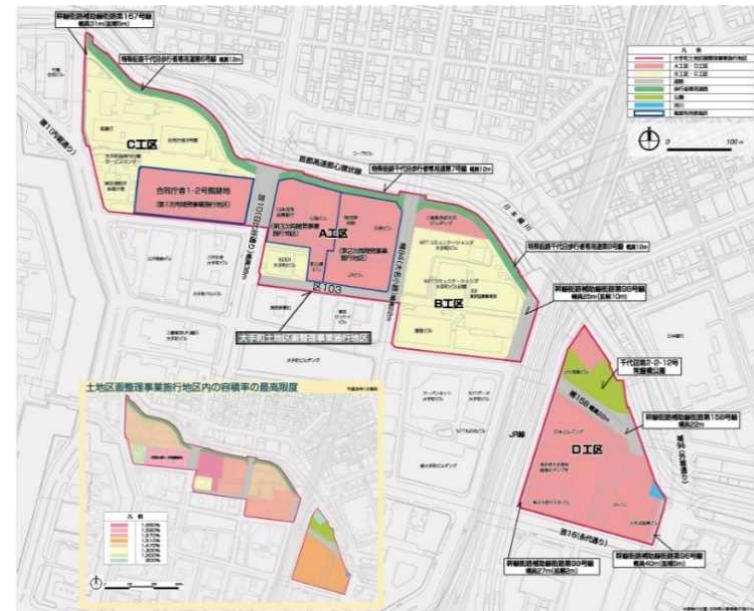
東京都市計画土地区画整理事業 大手町土地区画整理事業（東京都千代田区）

- 老朽化が問題となっていたオフィスビル群の建替えにあたり、換地により建替え用地を次々と生み出すことで、事業活動を中断・停止することなくエリア全体を計画的に更新することを実現

◆事業概要

事業名	東京都市計画土地区画整理事業 大手町土地区画整理事業
場所	東京都千代田区
施行者	独立行政法人都市再生機構
面積	約17.4ha
期間	平成18年度～
事業費	916.66億円
減歩率	8.6%（公共 7.6%・保留地 1.0%）
仮換地 指定日	平成18年9月25日
概要	国際金融・情報通信・メディアなどの分野で活躍する企業のオフィスビルが数多く立地し、世界有数の国際ビジネスセンターとして、日本経済の中核的役割を担う大手町。しかし最近では建物の老朽化が進み、グローバル化、高度情報化への対応の遅れが懸念されている。業務活動を中断することなく、老朽化した建物を連鎖的に建替えることで、大手町をグローバルビジネスの戦略拠点として再構築する計画。

◆柔軟な換地による連鎖型



7号線：整備前（大名小路側より）



7号線：整備後



出典：独立行政法人都市再生機構

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【柔軟な区域設定】）

御所の前牧田線整備土地区画整理事業（岐阜県恵那市）

- 土地区画整理法施行規則第8条第1号のただし書きを適用し、飛び施行地区の設定により、都市計画道路未整備区間の整備と良好な市街地の形成を実現

◆事業概要

事業名	御所の前牧田線整備土地区画整理事業
場所	岐阜県恵那市
施行者	個人
面積	約0.86ha（岐阜県データ）
期間	平成21年8月～平成24年
事業費	2.45億円
減歩率	11.44%（公共11.44%・保留地0%） （岐阜県データ）
換地処分	-
概要	都市計画道路御所の前牧田線における慢性的な渋滞等の解消と沿道における土地の有効利用を図り、地元住民の多様なニーズに柔軟に応え、良好な市街地の形成を図ることを目的とし整備された。

◆飛び施行地区



出典：公益財団法人岐阜県都市整備協会HP 協会記念事業誌「50年の歩み」より

着工前



完成



出典：恵那市議会HP 「平成25年度恵那市議会報告書」より

都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【柔軟な区域設定】）

佐久市一本柳土地区画整理事業（長野県佐久市）

- 土地区画整理法施行規則第8条第1号のただし書きを適用し、飛び施行地区の設定により、都市計画道路未整備区間の整備と良好な市街地の形成を実現

◆事業概要

事業名	佐久市一本柳土地区画整理事業
場所	長野県佐久市一本柳
施行者	佐久市（同意施行者）（佐久市データ）
面積	約0.18ha
期間	平成20年～平成22年
事業費	約0.496億円
減歩率	18.83%
仮換地指定	平成21年4月
概要	本地区は、住宅を中心とした土地利用が図られており、一部駐車場や空き宅地が混在する土地利用となっていた。地区を東西に横断する都市計画道路原東1号線の整備に併せ、土地利用の再編及び敷地の整序による宅地の利用を増進させるため、個人施行による沿道整理街路事業により整備した。

◆飛び施行地区

設計図



出典：佐久市HP

施工前



施工後



都市基盤の柔軟な再構築（柔らかい区画整理【事業停滞地区の見直し】）

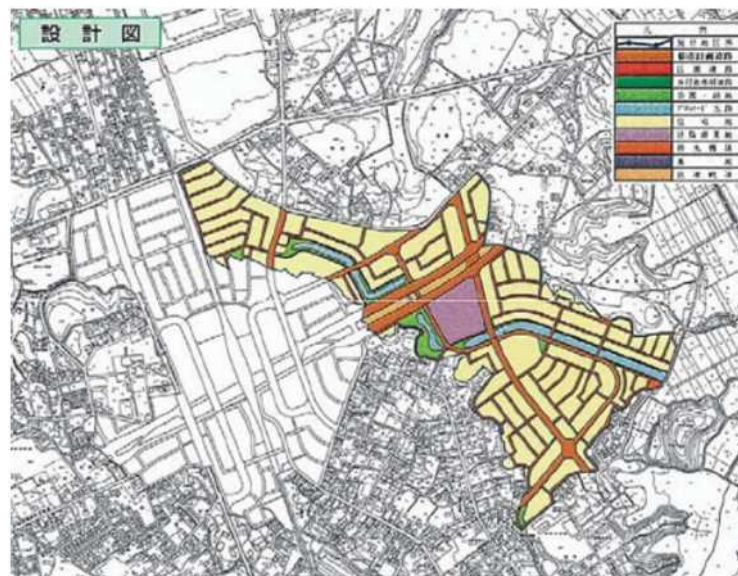
守谷東特定土地区画整理事業（茨城県守谷市）

- 事業停滞地区において地区の縮小・再減歩（保留地）・賦課金の徴収により、土地区画整理事業を再建し、事業の推進と健全化を実現

◆事業概要

事業名	守谷東特定土地区画整理事業
場所	守谷市ひがし野一丁目、二丁目、三丁目の全部 （取手都市計画事業守谷東特定土地区画整理事業施行区域内）
施行者	守谷市守谷東特定土地区画整理組合
面積	約39.5ha
期間	昭和63年～平成19年
事業費	206億円
減歩率	51.28% （公共 25.91%・保留地 25.37%）
換地処分	平成16年12月24日
概要	守谷市の中心市街地に隣接していたが、農地の多くが休耕田のまま放置され荒廃が進んでいた。そのため、土地の有効利用を図り、安全で快適な生活が出来る事を目的として、土地区画整理事業が開始。常磐新線計画（つくばエクスプレス）が正式決定されるまで、換地が具体的に決定されないなど、様々な課題により事業費が約105億円不足することが判明。この不足額を再減歩と賦課金の徴収等により事業を再建し、事業を完了した。

◆事業停滞地区の見直し



施工前



施工後



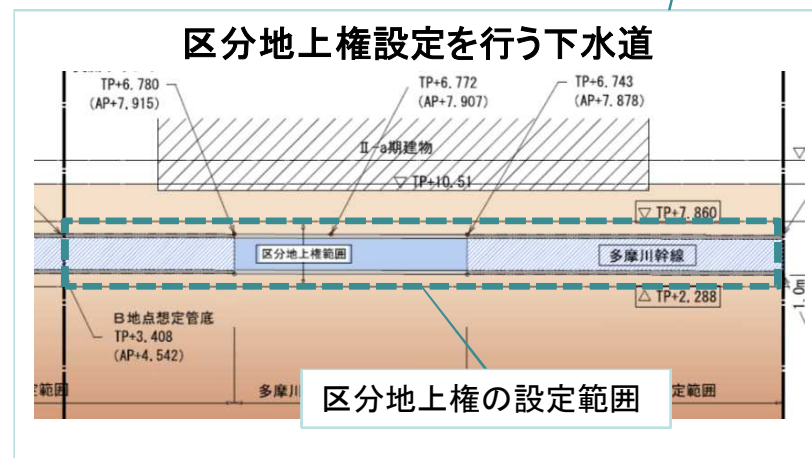
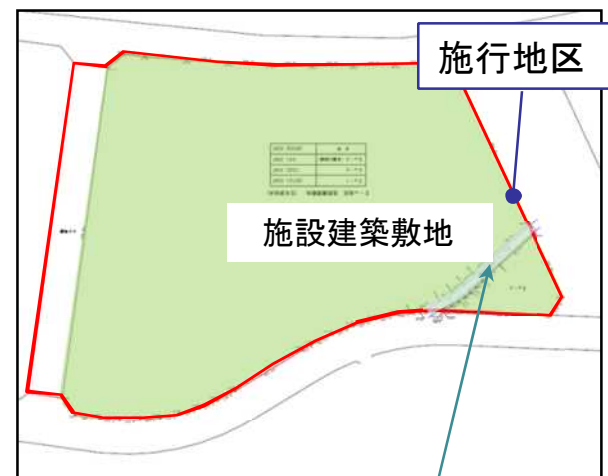
区分地上権 ～敷地内の公共下水道施設に区分地上権を設定した事例～

二子玉川東第二地区第一種市街地再開発事業（東京都世田谷区）

- 建築敷地内の公共下水道施設について、施設管理者である東京都の区分地上権を設定するため、法第110条に定める権利変換手続きの特則(全員同意)で、権利変換計画を定めている

◆事業概要

施行面積	約3.1ha
施行期間	平成12～28年度
施行者	二子玉川東第二地区市街地再開発組合
公共・公共的施設	公共下水道施設（既設）
施設の位置付け	特になし
施設規模 (区分地上権設定範囲)	約341㎡
施設の権利	東京都の区分地上権を設定
権利変換の種類	110条型（全員同意）



再開発における立体利用事例（立体道路）

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）

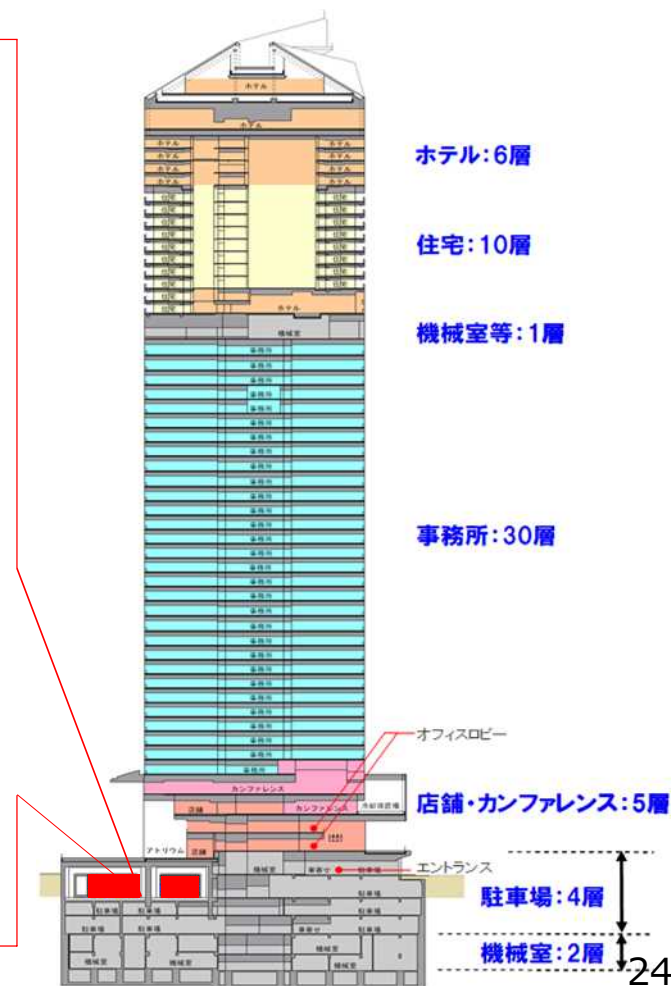
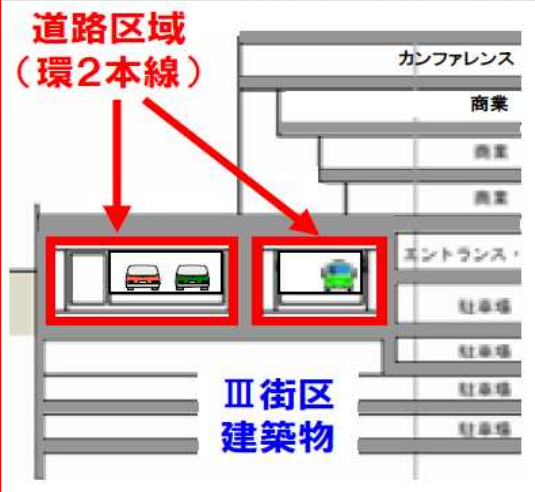
- 立体道路制度を活用して、環状2号線の上空に虎ノ門ヒルズを整備
- 都市再開発法第118条の25に規定されている道路に関する特例を適用し、管理処分計画の定めるところに従い土地の分筆を行い、道路施設部分に区分地上権を設定

◆事業概要

施行者	東京都
施行面積	約8.0ha
施行期間	平成14～令和元年度
公共・公共的施設	自動車専用道路(新設)
施設の位置付け	都市計画施設 地区計画
施設規模 (Ⅲ街区の延床面積)	244,360㎡
施設の権利	区分地上権を設定



道路・建築敷地の重複利用区域 (立体道路部分)



24

再開発における立体利用事例（立体都市計画）

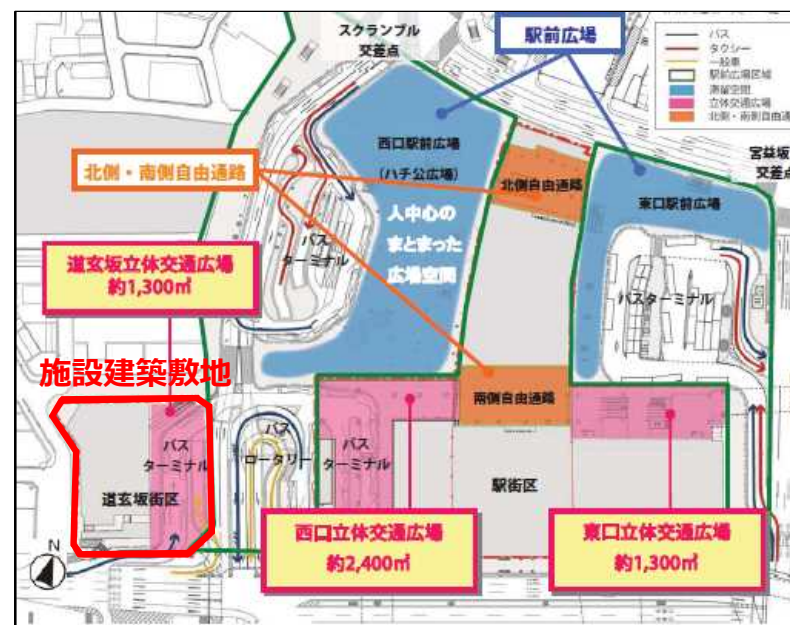
道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業（東京都渋谷区）

- JR渋谷駅前東西交通広場機能の拡充に伴い、まとまった滞留空間を確保すべく、施設建築敷地内に立体都市計画の範囲を設定、広場の上部に建物が張り出す立体的な空間利用を実現

◆事業概要

敷地内の交通広場（バスターミナル）について、立体都市計画を定めた上で、施設建築物の全体共用部分とし、管理規約において行政の専用使用权を設定。

開発区域	約0.6ha
建物用途	事務所、店舗、公益施設（バスターミナル）、駐車場等
階数	地上18階 地下4階
敷地面積	約3,336㎡
延べ面積	約58,980㎡
容積率	約1,400%



再開発における立体利用事例（立体都市計画）

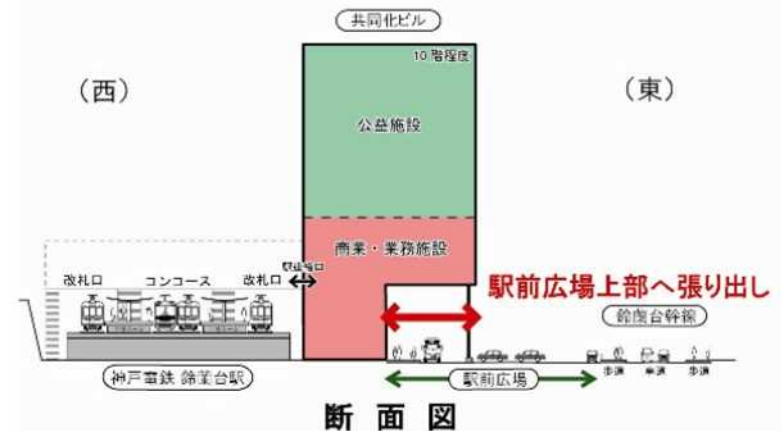
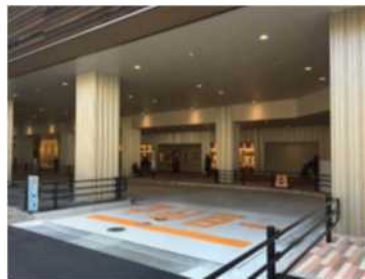
鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業（兵庫県神戸市）

○ 立体都市計画の範囲を設定し、駅前広場の上部に建物が張り出す立体的な空間利用を実現

◆事業概要

- ・全員同意による権利変換により、再開発ビルの敷地を分筆し、駅前広場部分と分けて権利を設定
- ・駅前広場部分を立体都市計画の範囲とし、区分地上権を設定

開発区域	約1.1ha
建物用途	店舗、事務所、公益施設（北区役所）、駐車場
階数	地上7階 塔屋1階
敷地面積	約4,470㎡
延べ面積	約22,870㎡
容積率	約409%



コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集中支援事業）

麓山地区（福島県郡山市：人口33.1万人）

- ◆事業概要：郡山市の中心部である「麓山地区」において、持続可能な都市構造への再編を図るため、郊外等にある3つの博物館の集約移転整備を行うとともに、その周辺の広場等の基盤整備を行うもの。
- ◆事業主体：郡山市 ◆面積：25.0ha ◆事業期間：令和2年度～令和6年度（平成31年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：2,801.3百万円（国費：1,400.6百万円）

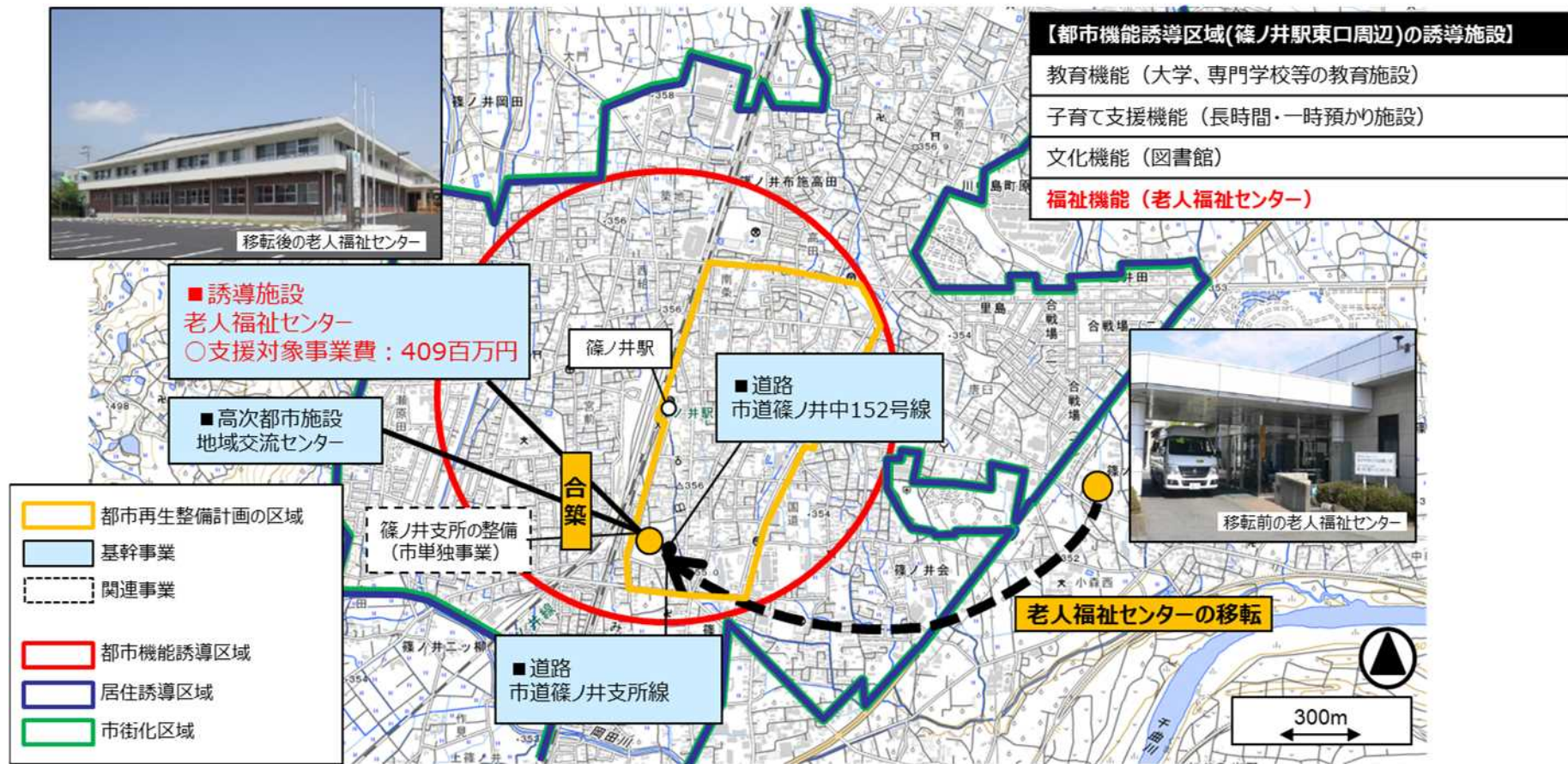


●市街化調整区域等に位置する3つの「博物館」を都市機能誘導区域内へ集約移転

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集中支援事業）

篠ノ井駅東口周辺地区（長野県長野市：人口38万人）

- ◆事業概要：長野市の南部地域の中心地である「篠ノ井駅東口周辺地区」において、持続可能な都市構造への再編を図るため、市街化調整区域にある老人福祉センターをまちなかへ移転して地域交流センターなどと合築するとともに、周辺道路の整備を行うもの。
- ◆事業主体：長野市 ◆面積：85.2ha ◆事業期間：平成28年度～令和2年度（平成29年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：1,732.2百万円（国費：866.1百万円）

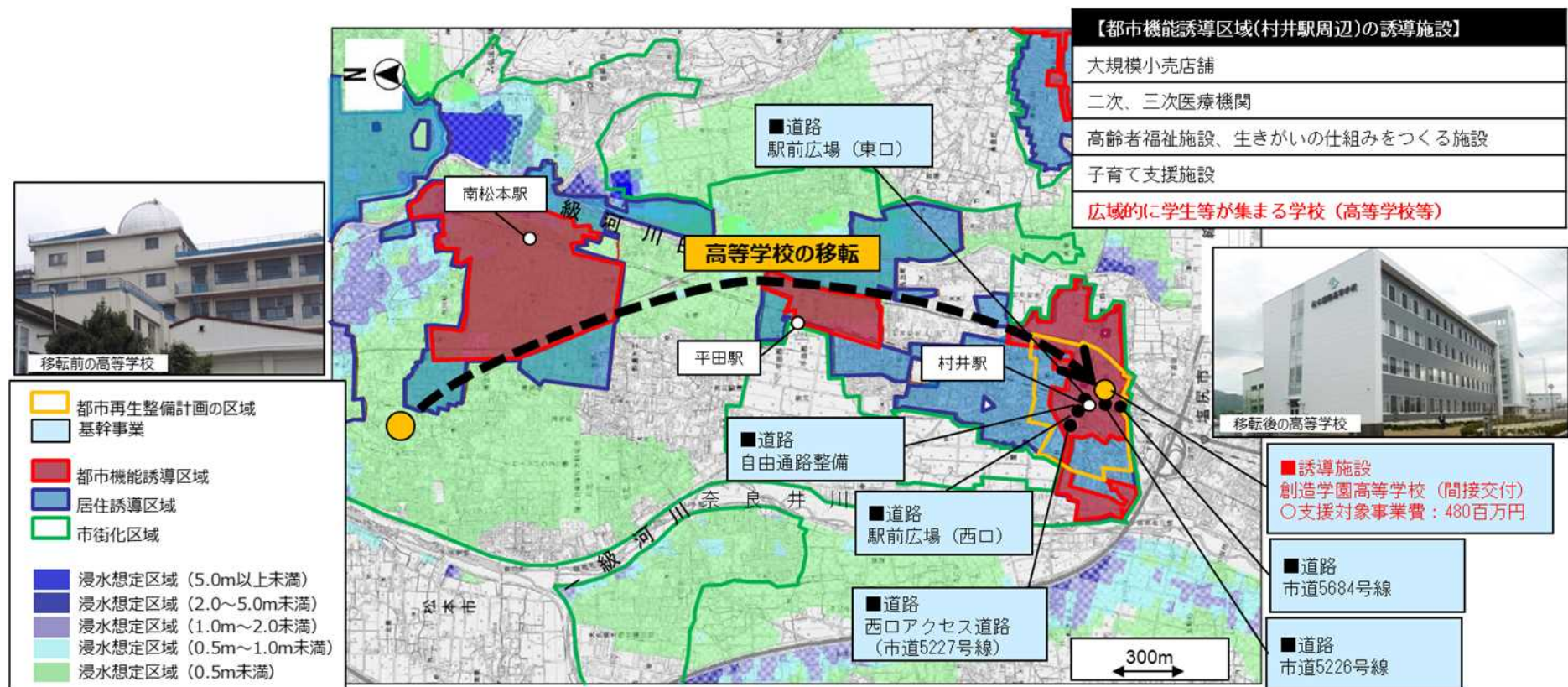


●市街化調整区域に位置する「老人福祉センター」を都市機能誘導区域内へ移転

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集中支援事業）

村井駅周辺地区（長野県松本市：人口24万人）

- ◆事業概要：松本市の南部地域の中心地である「村井駅周辺地区」において、持続可能で強靱な都市構造への再編を図るため、居住誘導区域外の災害ハザードエリア（浸水想定区域）にある高等学校をまちなかへ移転するとともに周辺の駅前広場や道路等の基盤整備を行うもの。
- ◆事業主体：松本市 ◆面積：56.3ha
- ◆事業期間：平成29年度～令和3年度（平成29年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：2,439.4百万円（国費：1219.7百万円）

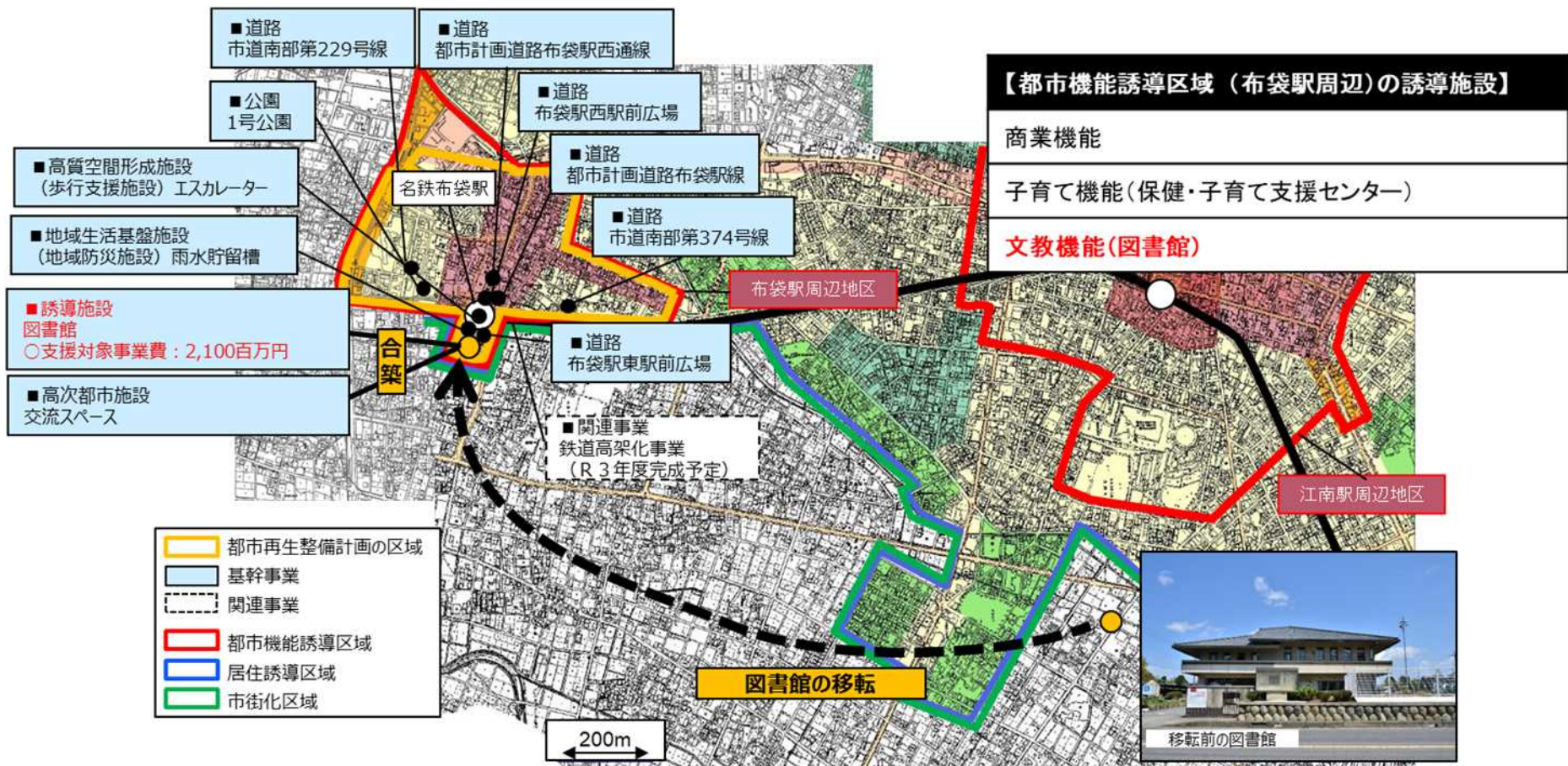


●居住誘導区域外の災害ハザードエリア（浸水想定区域）に位置する「高等学校」を都市機能誘導区域内へ移転 29

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集中支援事業）

布袋駅周辺地区（愛知県江南市：人口10万人）

- ◆事業概要：江南市南部の拠点である「布袋駅周辺地区」において、持続可能な都市構造への再編を図るため、鉄道高架事業（R3年度完成予定）の進捗にあわせた基盤整備を行うとともに、図書館を含む複合公共施設の整備を行うもの。
- ◆事業主体：江南市 ◆面積：35.0ha ◆事業期間：令和2年度～令和6年度（令和2年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：3,147百万円（国費：1,574百万円）

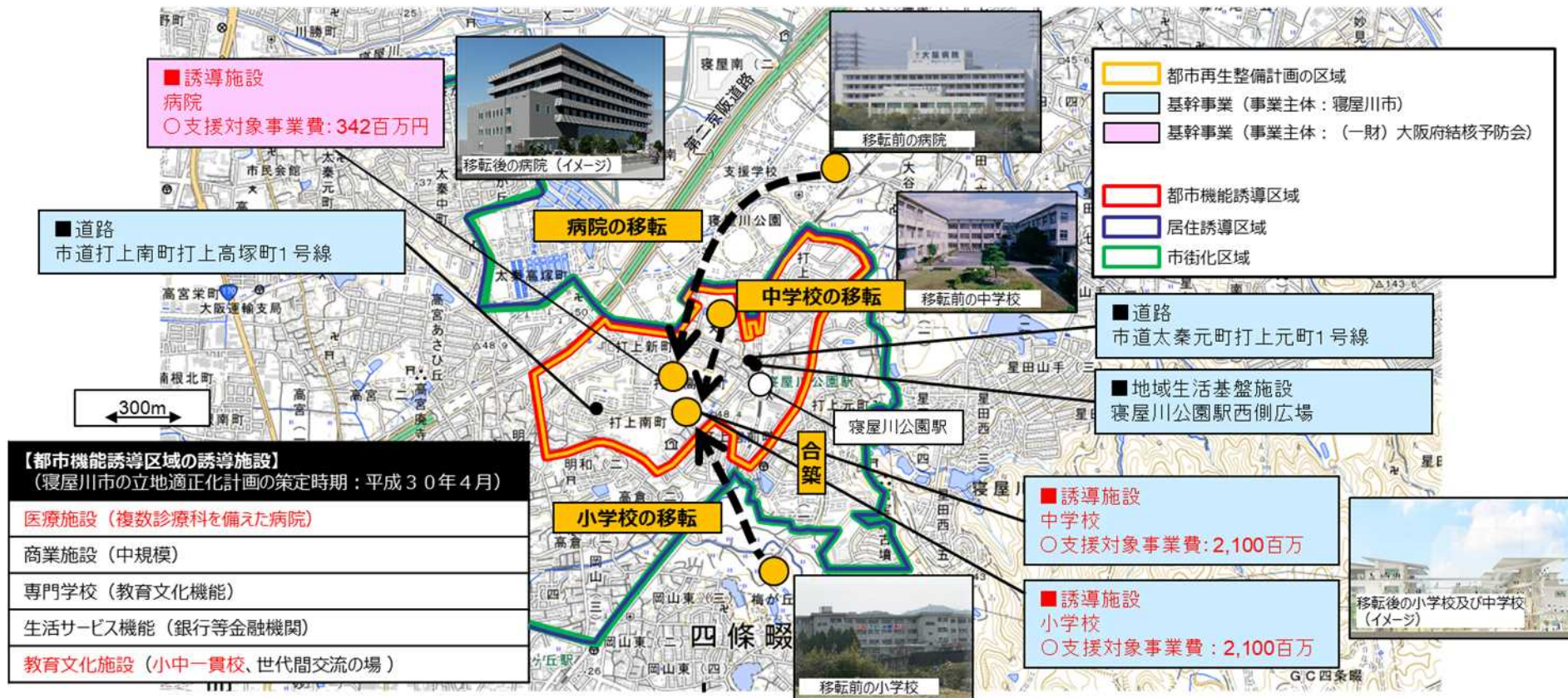


●市街化調整区域に位置する「図書館」を都市機能誘導区域内へ移転

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集集中支援事業）

寝屋川公園駅周辺地区（大阪府寝屋川市：人口23万人）

- ◆事業概要：寝屋川市の東部地区の核である「寝屋川公園駅周辺地区」において、持続可能な都市構造への再編を図るため、官民で郊外にある小学校や病院等の移転整備を行うとともに、その周辺の歩行者空間等の基盤整備を行うもの。
- ◆事業主体：寝屋川市、（一財）大阪府結核予防会 ◆面積：5.6ha
- ◆事業期間：令和元年度～令和5年度（平成30年4月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：5,325.6百万円（国費：2,662.8百万円）（寝屋川市）
342百万円（国費：114百万円）（（一財）大阪府結核予防会）

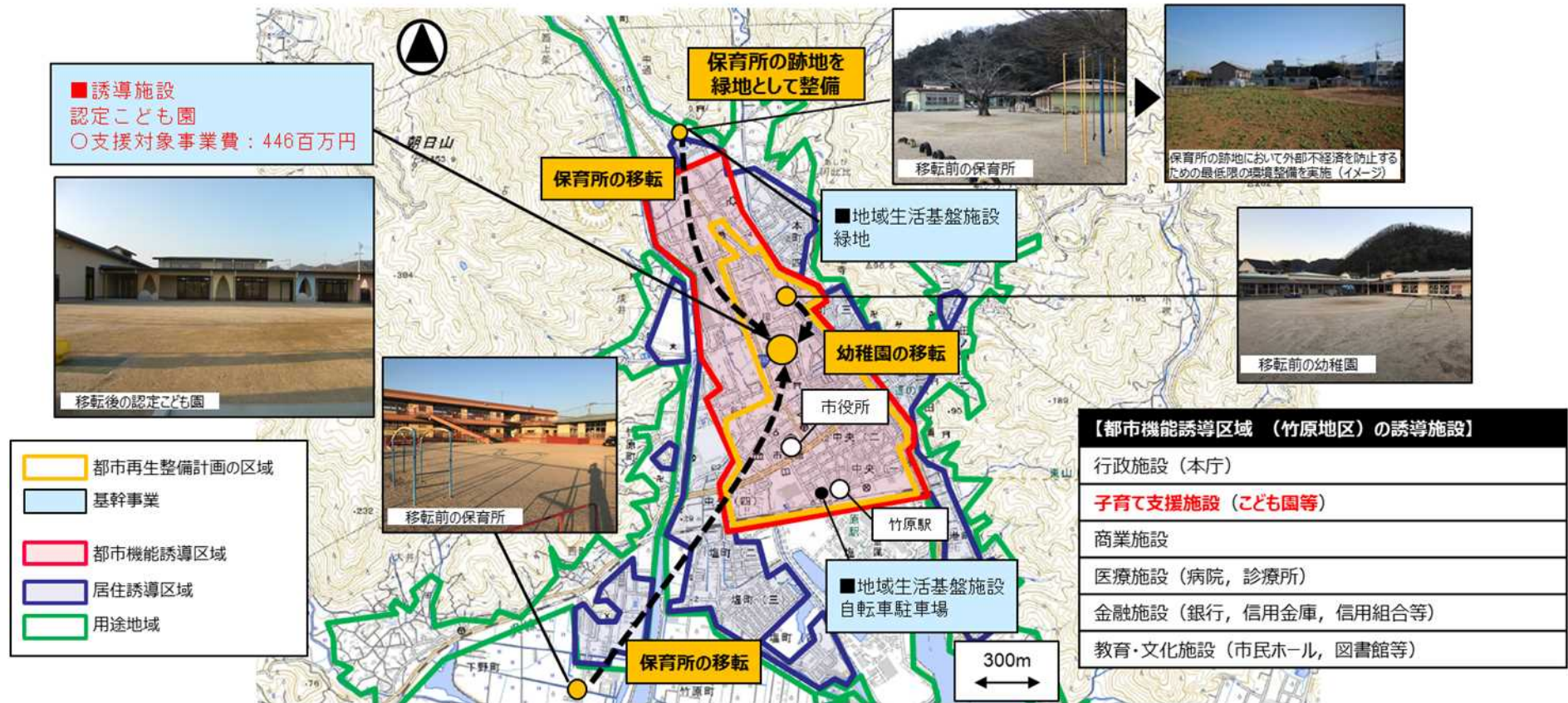


●官民で市街化調整区域等に位置する「小学校」や「病院」を都市機能誘導区域内へ集約移転

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集中支援事業）

竹原中心市街地地区（広島県竹原市：人口2.5万人）

- ◆事業概要：重要伝統的建造物群保存地区や歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む「竹原中心市街地地区」において、持続可能な都市構造への再編を図るため、用途地域外等にある3つの保育所等をまちなかへ集約移転するとともに移転する保育所の跡地において外部不経済を防止するための広場整備等を行うもの。
- ◆事業主体：竹原市 ◆面積：77ha ◆事業期間：平成30年度～令和3年度（平成30年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：520百万円（国費：259.1百万円）



●用途地域外等に位置する3つの「保育所」等を都市機能誘導区域内へ集約移転
 ●「保育所」の移転跡地（非集約エリア）において外部不経済を防止するための環境整備を実施

コンパクトシティの実現に資する市街地の再構築の推進（都市構造再編集集中支援事業）

金沢城東地区（石川県金沢市：人口47万人）

- ◆事業概要：中心市街地に隣接し大学等の教育機関や医療機関が多く存在する金沢城東地区において、持続可能で強靱な都市構造への再編を図るため、災害ハザードエリア（土砂災害特別警戒区域）にある大学の移転整備を行うとともに、広場や歩行者空間の整備を行うもの。
- ◆事業主体：金沢市都市再生協議会 ◆面積：12.8ha
- ◆事業期間：令和元年度～令和5年度（平成29年3月立地適正化計画策定）
- ◆支援対象事業費：4,905百万円（国費：2,452.5百万円）



●居住誘導区域外の災害ハザードエリア（土砂災害特別警戒区域）に位置する「大学」を都市機能誘導区域内へ移転

③防災・減災に資する市街地整備

高規格堤防と一体的な土地区画整理事業の推進

北小岩一丁目地区（東京都江戸川区）

- 荒川、江戸川等の下流のゼロメートル地帯等においては、堤防決壊による壊滅的な被害を回避するため、まちづくりと連携しながら高規格堤防の整備を実施。

◆事業概要

土地区画整理事業	
事業名	北小岩一丁目東部土地区画整理事業
施行者	江戸川区堰堤整備
面積	1.4ha
期間	H23～R7（清算期間含む）

高規格堤防事業	
施工箇所	江戸川右岸13 k 100～13 k 200
延長	120m
期間	H25～H29



高規格堤防整備前



- 幅広い堤防により洪水リスク軽減
- 高台の避難場所を確保
- まちづくりにより密集市街地を解消
- 川へのアクセス改善・眺望を創出

高規格堤防整備後



区画整理に合わせた土地の嵩上げ

下之一色南部地区（愛知県名古屋市）

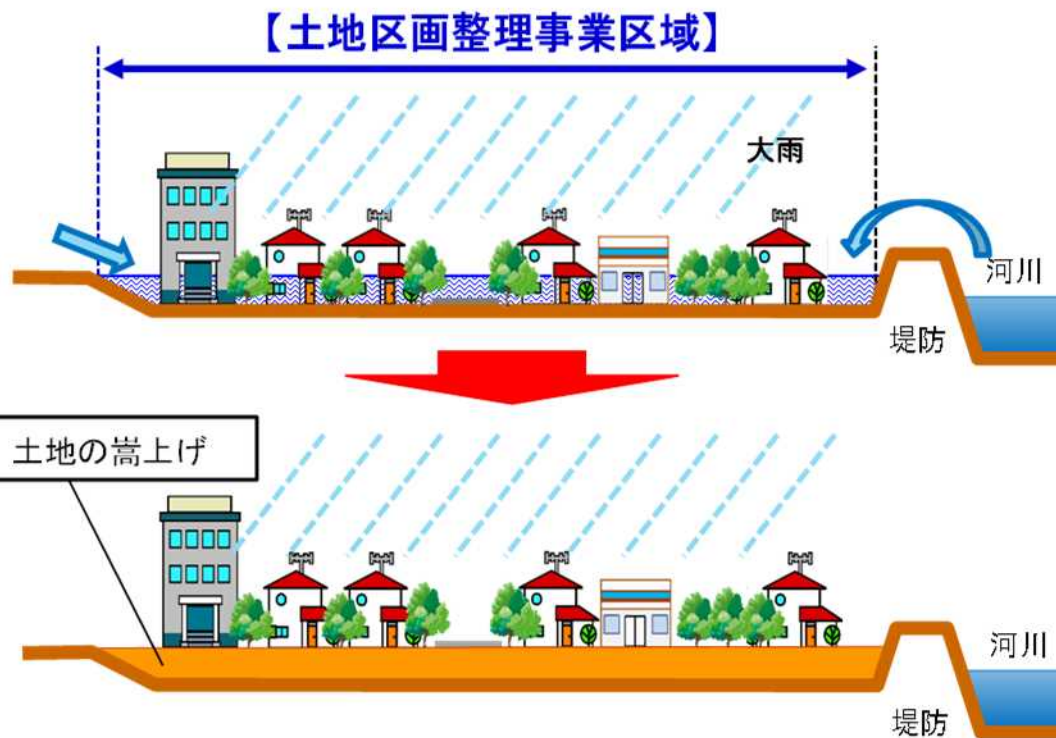
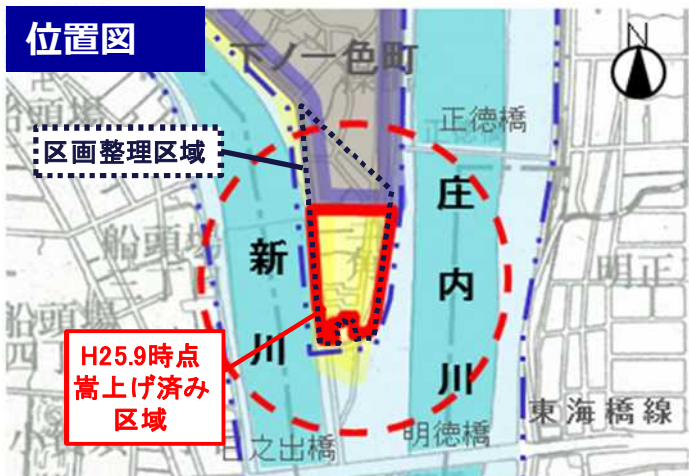
- 庄内川と新川に挟まれた低地において、土地区画整理事業を実施し、地盤の嵩上げと生活道路等の公共施設の整備改善をすることにより、防災性の高い良好な市街地の形成を推進。

◆事業概要

事業名	下之一色南部土地区画整理事業
施行者	名古屋市
施行面積	約2.4ha
期間	H18～H27（換地処分）

盛り土による嵩上げ

- ・ 概ね3.5mの嵩上げを実施
- ・ H12の豪雨では浸水したが、工事後のH25の豪雨では当該地区嵩上げ済み地区は浸水せず



区画整理に合わせた大規模雨水貯留施設の整備

渋谷駅街区地区（東京都渋谷区）

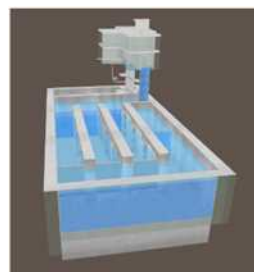
- 渋谷駅周辺は谷地形であるため、浸水・冠水被害を受けやすい。
- 渋谷駅東口における地下街の浸水対策として、東口駅前広場に東京都下水道局の施設となる地下貯留槽を整備。



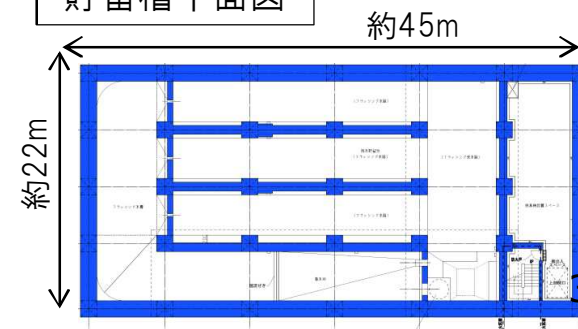
渋谷地下街の浸水(H11.8)



流入イメージ図



貯留槽平面図



◆事業概要

事業名	渋谷駅街区土地区画整理事業
施行者	渋谷駅街区土地区画整理事業共同施行者 (東急(株)、U R 都市機構)
面積	約5.5ha
期間	H22~R8

【地下貯留槽の概要】

貯留槽容量 : 4,000m³ ※48時間かけて排水
 整備水準 : 1時間75ミリの降雨に対応

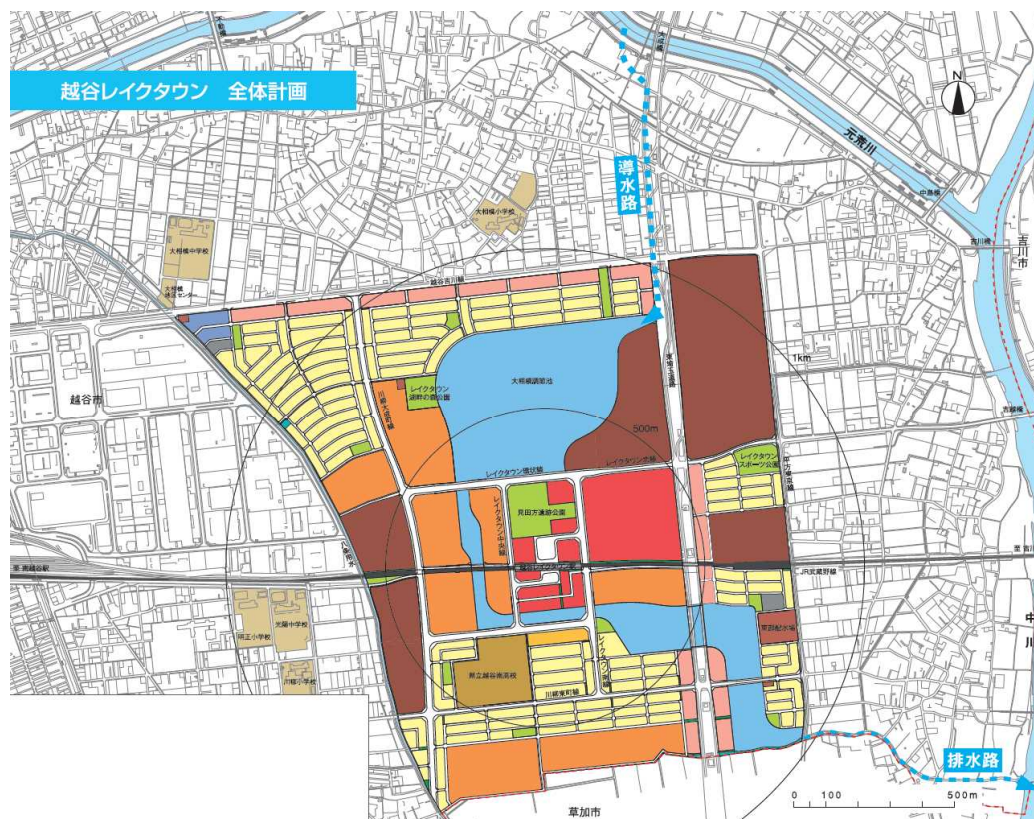
区画整理に合わせた大規模河川調節池の整備

越谷レイクタウン地区（埼玉県越谷市）

- 元荒川などの多くの河川に囲まれた越谷市一帯において、土地区画整理事業による新市街地整備と治水対策を目的とする河川事業による調節池建設とを、一体的な事業として実施。

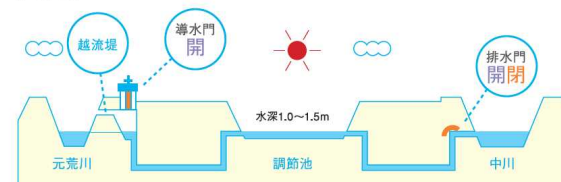
◆事業概要

土地区画整理事業		大相模調節池事業	
施行者	UR都市機構	施行者	UR都市機構
面積	約225.6ha	面積	約39.5ha
期間	H11～H25（清算期間を除く）	調節容量	120万 m^3



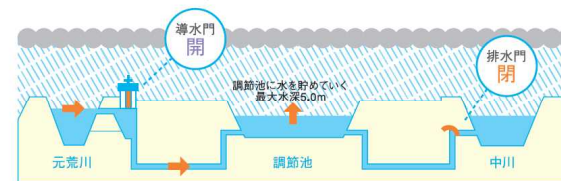
大相模調節池のしくみ

平常時



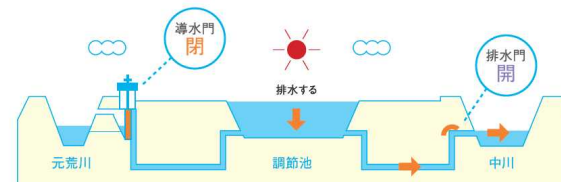
調節池の余裕容量を確保し洪水時に備えるため、水深は常に1.0~1.5mとしています。浄化用樋管・排水門を閉鎖することで、水深を保ちます。

大雨等による河川水位上昇時



元荒川に流れ込む大量の水の一部を調節池に貯めます。これにより、浸水被害を及ぼすピークの流量を抑えます。調節池は最大で水深5.0mまで水を貯めることができます。このときの水量は最大約120万 m^3 、50mプール約800杯分にもなります。

河川水位低下後



大雨等がおさまり、中川の水位が低くなったら、調節池にたっぷり貯まった水の中川に流し出し、次の洪水に備えます。

出典：UR都市機構パンフレット

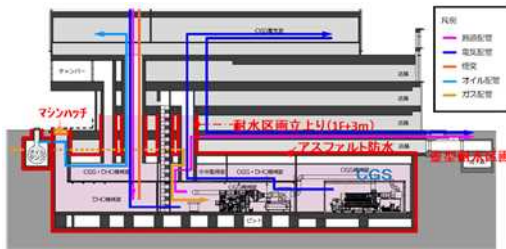
市街地整備にあわせた水害対策の強化

日本橋室町地区（東京都中央区）

○ 防災対応力の強化（BCP）

◆ エネルギー多重化による業務継続能力確保

- ・ 浸水リスクに対応したエネルギー供給施設の整備
- ・ 電力線、熱導管の整備
（災害時の一時滞在施設を含む周辺既存ビルに電気、電気、熱（一部）を供給）



▲ 壺型潜水艦構造により浸水リスクに対応 ▲ 防水扉 ▲ マシンハッチ

◆ 一時滞在施設の整備



▲ 5階エントランスホール

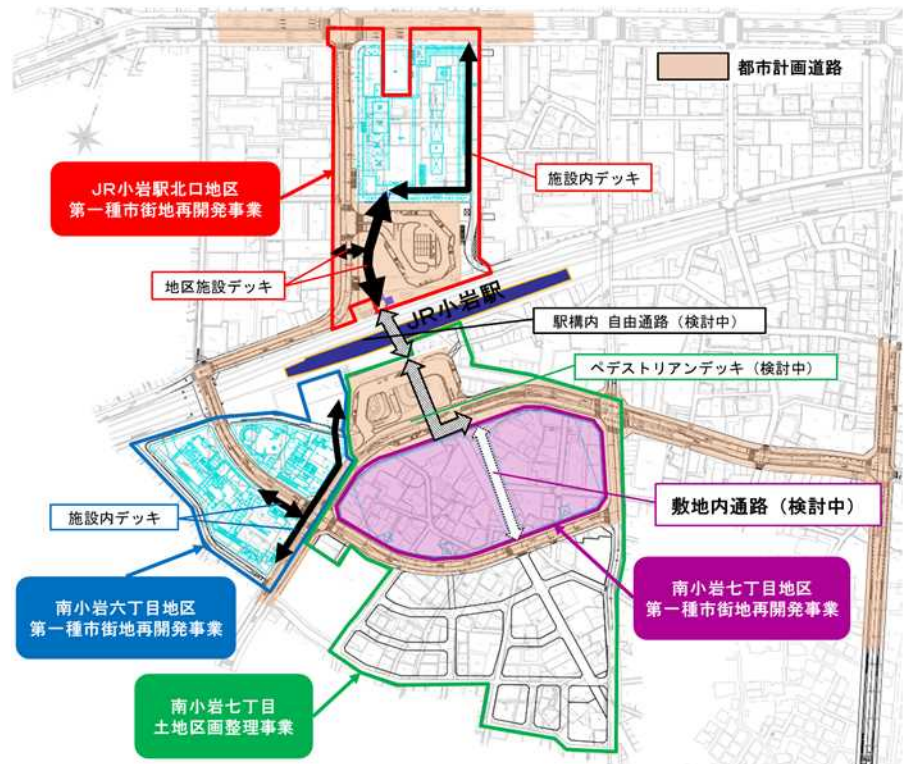


▲ エネルギー供給対象区域

JR小岩駅北口地区（東京都江戸川区）

○ 浸水想定エリアで整備された歩行者デッキの活用

◆ 駅と駅周辺各地区を繋ぐ歩行者デッキの整備・活用



※江戸川区より資料提供。
現時点において検討中のデッキも含んでおり、今後の計画次第では整備しない可能性もある。

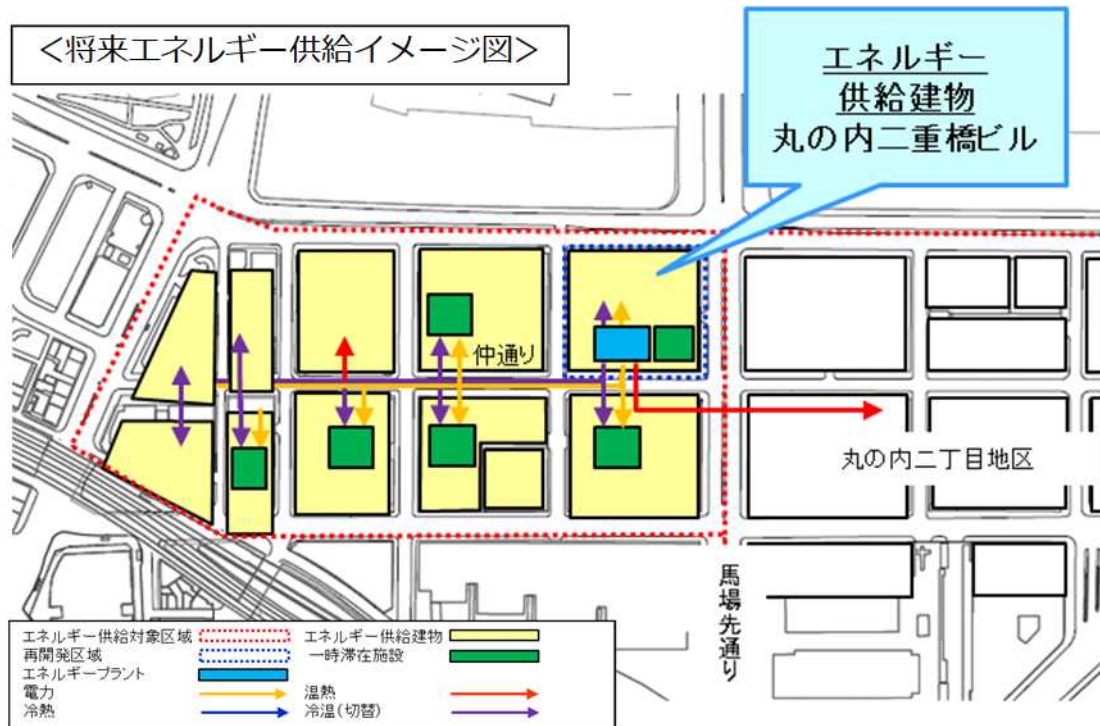
業務継続地区の構築

丸の内3-2地区（東京都千代田区）

- 災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給を確保するため、丸の内仲通りに縦断洞道を整備し、洞道内に自営線及び熱導管等を敷設。また、馬場先通り地下通路を整備し、熱導管を併設。

◆事業概要

事業名	国際競争業務継続拠点整備事業 (平成29年度～令和2年度予定) 災害時業務継続地区緊急促進事業 (平成27年度～平成30年度)
事業主体	東京都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会 【三菱地所(株)、丸の内熱供給(株)】
期間	平成27年度～令和3年度
概要	世界有数のオフィス街である当該地区において、自営線や熱導管等を整備。 災害時は、丸の内二重橋ビルのコージェネレーションシステムにて周辺既存5ビルの一時滞在施設等へ電力・熱を供給するとともに、馬場先通り地下通路の熱導管を利用し、丸の内二丁目地区との蒸気ネットワークを連携することで蒸気供給を多重化。 将来的には、周辺の再開発事業にあわせ、順次新ビルと接続を予定。



<整備内容>



業務継続地区の構築

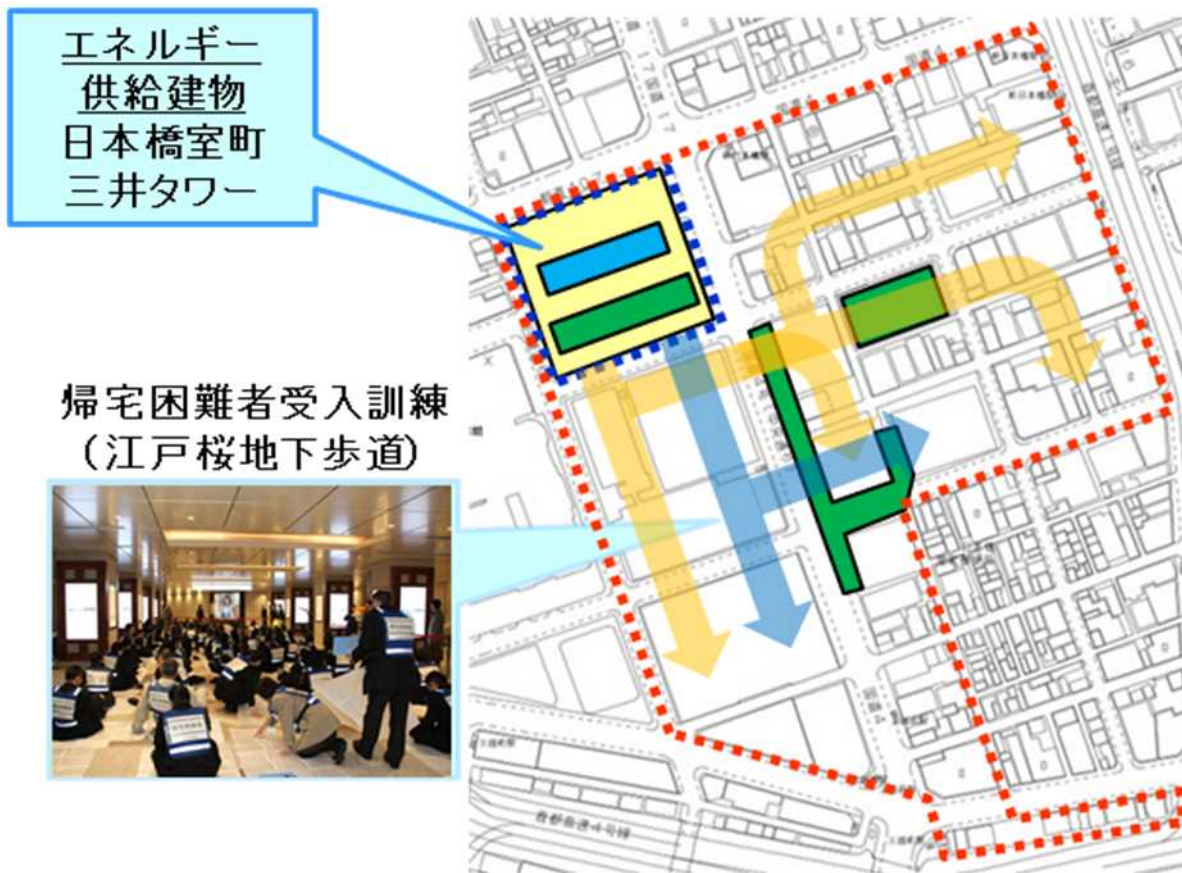
日本橋室町地区（東京都中央区）

- 災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給を確保するため、再開発事業にあわせて、供給施設から周辺既存ビルへ自営線や熱導管等を整備。

◆事業概要

事業名	国際競争業務継続拠点整備事業 （平成29年度～平成30年度） 災害時業務継続地区緊急促進事業 （平成28年度）
事業主体	東京都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会 【三井不動産TGスマートエナジー（株）】
期間	平成28年度～平成30年度
概要	金融・製薬をはじめ、日本を代表する企業の本社機能を有する当該地区において、自営線や熱導管等を整備。 災害時は、コージェネレーションシステムやその廃熱を活用し、日本橋室町三井タワーだけでなく、周辺既存ビルへもピーク時の50%の電力・熱を供給。

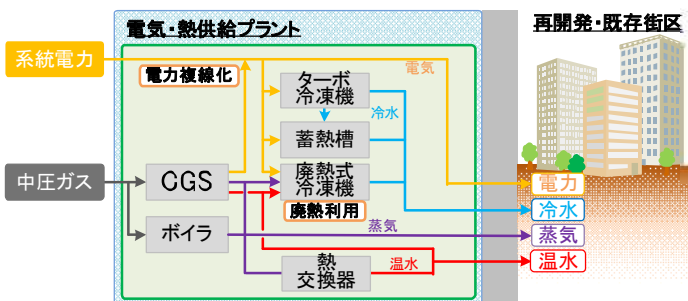
<将来エネルギー供給イメージ図>



帰宅困難者受入訓練
（江戸桜地下歩道）



<エネルギー面的利用の概要>



エネルギー供給対象区域	エネルギー供給建物	41
再開発区域	一時滞在施設	
エネルギープラント	電気供給	熱供給

業務継続地区の構築

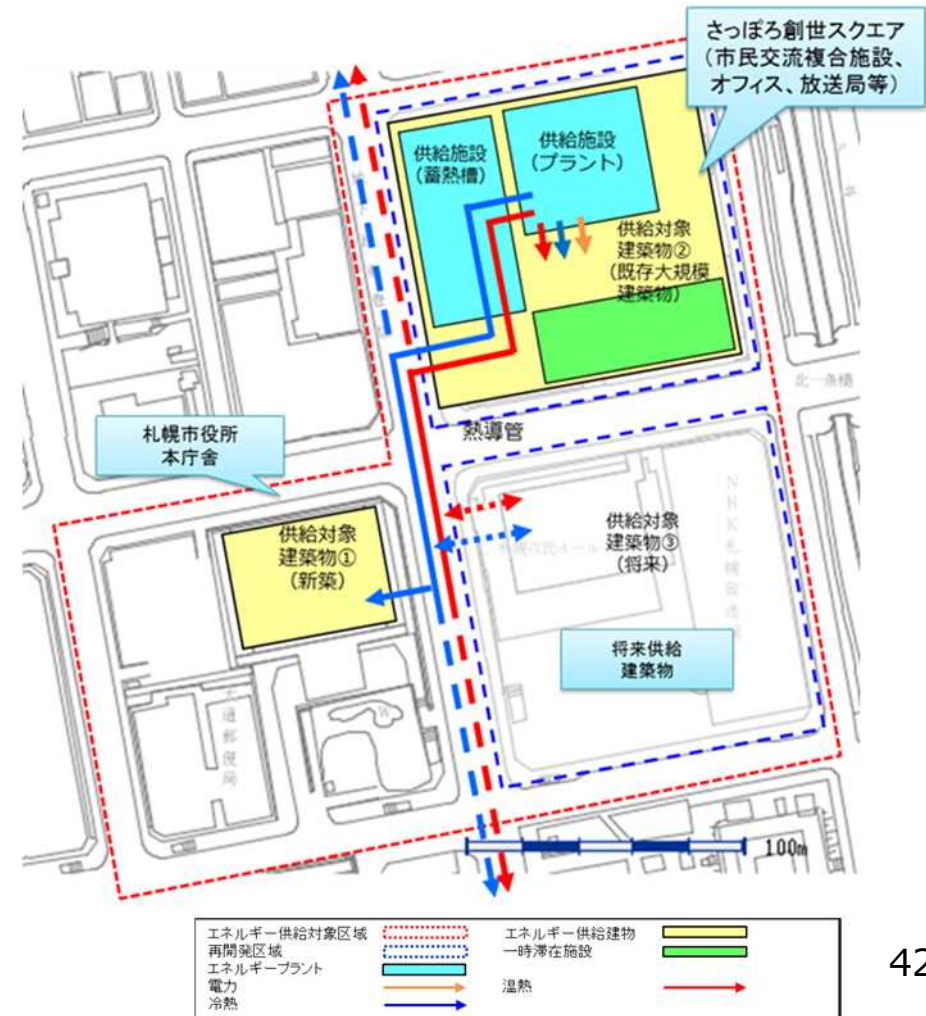
北1西1周辺地区（札幌市）

- 災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給を確保するため、再開発事業にあわせて、供給施設から市役所へ熱導管等を整備。

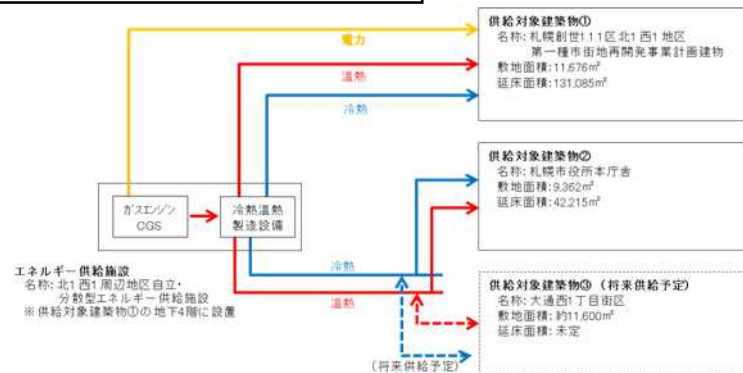
◆事業概要

事業名	国際競争業務継続拠点整備事業 (平成29年度) 災害時業務継続地区緊急促進事業 (平成27年度～平成29年度)
事業主体	札幌都心地域都市再生緊急整備協議会 【(株)北海道熱供給公社、札幌市】
期間	平成27年度～平成29年度
概要	札幌都心部のまちづくりの骨格軸である大通と創成川通が交わる交流拠点において、熱導管等を整備。 災害時は、コージェネレーションシステムによりさっぽろ創世スクエアへ電力供給するとともに、プラントにて熱製造を行い、さっぽろ創世スクエアと札幌市庁舎へ供給し、当該地区の業務継続を図る。 平成30年9月の北海道胆振東部地震によるブラックアウトの際には当該地区への熱電の供給を維持し、市民交流複合施設においては一時滞在施設として帰宅困難者の受入れを実施。

<将来エネルギー供給イメージ図>



<エネルギー面的利用の概要>



④ 多様な地域活動との連携

事業区域内の地権者からなるエリマネジメント組織の立ち上げ

北仲地区（神奈川県横浜市）

- **組合施行の土地区画整理事業**。再開発協議会が母体となり、土地区画整理組合を設立し、基盤整備を実施
- **事業の当初から、エリマネ組織の設立を見据えており、土地区画整理事業区域内の地権者からなるエリマネ組織を立ち上げ**、北仲地区の魅力向上・持続的発展のためエリマネ活動を行っている

◆事業概要

事業名	北仲通北土地区画整理事業（組合施行）
施行者	北仲通北土地区画整理組合 ((独)都市再生機構、森ビル(株)、(株)大和地所、(株)日新、 (株)ユニエックス、共益地所(株)、財務省)
施行面積	約7.5ha
総事業費	約35億円

◆エリマネ組織の活動内容

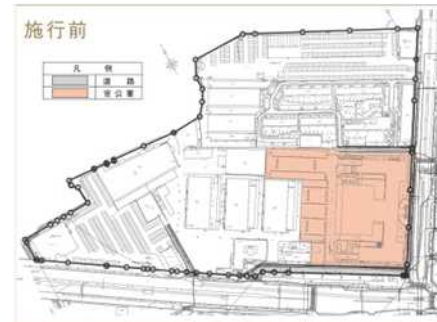
- ・水際線プロムナード、公園、広場を活用した賑わいと憩いの場の創出
- ・環境に配慮した、安心・安全な都市環境の創出
- ・居住、商業、文化、観光という多様な「暮らし」を融合させた豊かなコミュニティの形成



◆エリマネ組織発足の経緯

- ・北仲地区では、都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブライダルなどの**上物整備と一体となった総合的なまちづくり**を実行するために、**公共施設の整備改善と、敷地の整序を図ることを目的**として、地権者による組合施行で土地区画整理事業を実施した。建築物の整備については再開発等促進地区地区計画を利用して実施。
- ・2000年、北仲通北地区再開発協議会が発足。
- ・2014年、北仲通北土地区画整理事業換地処分。
- ・2015年、土地区画整理事業完了及び北仲通北地区エリマネジメントが発足。
- ・2018年、**北仲地区の魅力向上・持続的発展のためのエリマネジメント活動を目的**として、一般社団法人横浜北仲エリマネジメント 発足。

平成19年12月時点



平成26年11月時点



出典：一般社団法人横浜北仲エリマネジメントHPより



地権者・住民・行政・企業・団体が中心となったエリアマネジメント組織の設立

海老名地区（神奈川県海老名市）

- 組合施行の土地区画整理事業。組合が中心となってまちづくりガイドラインを作成、事業期間中にエリマネ組織を設立
- 土地区画管理法第2条第2項施設（※）（中心広場、プロムナード、バス・タクシー乗降場）について、エリマネ組織が指定管理者として管理を行っている。

※土地区画整理事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合においては、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれるものとする。

◆事業概要

事業名	海老名駅西口土地区画整理事業（組合施行）
施行者	海老名駅西口土地区画整理組合 （地元地権者により構成）
施行面積	14.1ha
総事業費	約54億円

◆エリマネ組織構成

・エリマネ組織の構成メンバーは、土地を所有している地権者や区分所有者・賃貸住宅等を含めた住民、テナント事業者やBTS事業者から構成されている。

■会員数（2019年3月31日現在）

会員区分	会員数	
地権者	センター街区	31名
	商業業務街区	7名
	住宅街区	2名
	住宅街区（住民）※	8名
	高次・多目的街区	0名
地権者計		48名
住民	住民（戸建住宅）	8名
	住民（区分所有者）	8名
	住民（賃貸住宅）	66名
住民計		82名
事業者	テナント事業者	49名
	BTS事業者	3名
	事業者計	
正会員		174名
賛助会員		8名
会員総計		182名

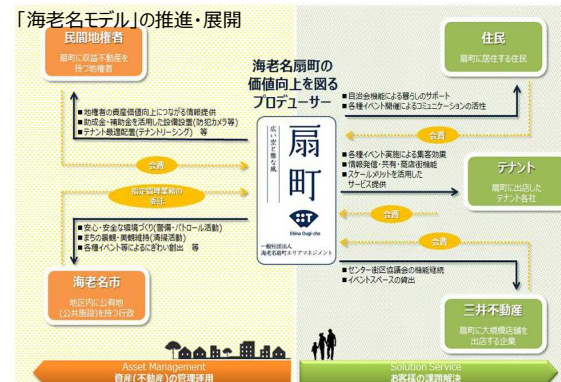
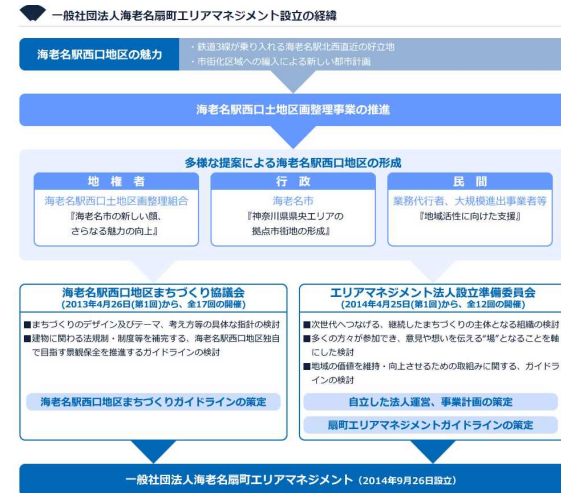
※ 住民（戸建住宅）と重複する。

◆エリマネ組織発足の経緯

・土地区画整理組合解散（2016年12月）後のまちの価値をより高めるために、まちづくりガイドラインの策定とともに、エリマネ組織を設立することとなった。
 ・海老名市の主導により、まちづくり協議会や設立準備委員会で議論を重ねながら、エリマネ組織（一般社団法人海老名扇町エリアマネジメント）を土地区画整理事業中の2014年9月に設立。

◆エリマネ組織の活動内容

・「海老名らしさ」のある新しいまちを創るため、①にぎわい、②交流、③快適、④安全・安心、⑤持続性、⑥育てるの6つをテーマに、様々なまちづくりの活動を通じ、住民のみならず、来街者のみなさまとともに歩んでいくことを目標としている。
 ・市が所有している土地区画管理法第2条第2項施設（中心広場、プロムナード、バス・タクシー乗降場）について、エリマネ組織が指定管理者として管理を行っている。
 ・管理運営の内訳は、会員の会費、指定管理業務の委託、イベントの協賛金、エリマネパーキング事業等が主な収入源となる。



事業当初からエリアマネジメント活動を想定した集会施設の整備

城野駅北地区（福岡県北九州市）

- UR施行の土地区画整理事業。住民・事業者全員参加のまちづくりに向けて、施行者が事務局となりエリマネ組織を設立
- 土地区画整理法第2条第2項施設（集会施設）を設置（市がエリマネ組織に無償貸付）し、エリアマネジメント活動の拠点としている

◆事業概要

事業名	城野駅北土地区画整理事業（UR施行）
施行者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	18.9ha
総事業費	約54億円

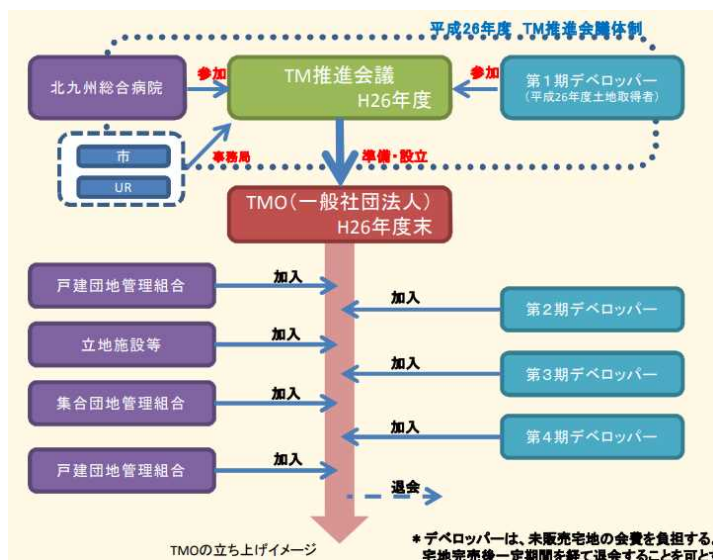
◆エリマネ組織の活動内容

- ・城野駅北地区（ボン・ジョーノ）の価値・魅力を維持していくために、①安心・安全な見守りのまちを育むタウンセキュリティ、②楽しく美しい、花と緑のまちを育むグリーンマネジメント、③エネルギーを賢く使い、持続可能なまちを育むエネルギーマネジメントの取組を行っている。
- ・土地区画整理事業の中で生み出した広場用地（約 500 m²）を有効活用（市に帰属しタウンマネジメント組織に無償貸付）し、タウンマネジメントの活動拠点となる「くらしの製作所TETTE」を設置。
- ・TETTEはエリマネ組織の正会員、準会員が利用できるコミュニティ活動の拠点として、コミュニティ活動やイベントの企画、運営、サポートを行っている。



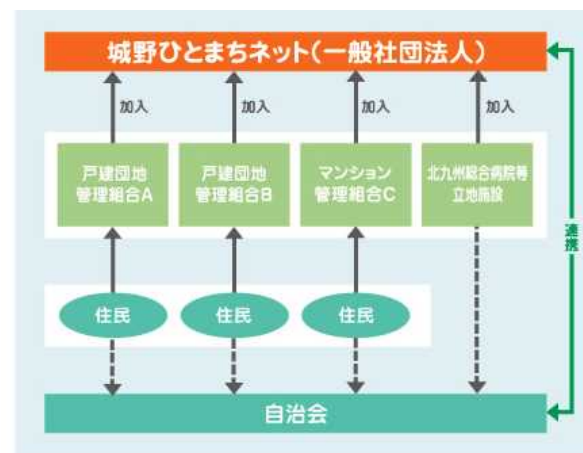
◆エリマネ組織発足の経緯

- ・住民・事業者が全員参加する仕組みとするために、街区毎で共有物を持った管理組合等の一団の組織を設けることとし、それらを包括的に束ねる組織として、一般社団法人型のエリマネ組織をつくることとなった。
- ・土地区画整理事業中の2014年に施行者であるURが事務局となりタウンマネジメント推進会議で議論を重ね、2015年3月にエリマネ組織（一般社団法人城野ひとまちネット）を設立。



◆エリマネ組織構成

- ・エリマネ組織の構成メンバーは、北九州病院をはじめとした当地区に立地する企業と区分所有法に基づき設立された戸建住宅・集合住宅の管理組合から構成されている。



タウンサービスの提供等の事業収益による持続的なまちづくり活動

FujisawaSST地区（神奈川県藤沢市）

- **個人施行の土地区画整理事業**。施行者である**民間事業者が中心となり事業期間中にエリマネ組織を設立**
- エリマネ組織（タウンマネジメント会社）が、自治会費や不動産賃貸収入、ソーラー発電の売電収入等による**事業収益で持続的なまちづくり活動**をしている

◆事業概要

事業名	Fujisawaサステナブル・スマートタウン土地区画整理事業（個人施行）
施行者	パナホーム株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社
施行面積	19.32ha
総事業費	約48億円

◆エリマネ組織発足の経緯

・Fujisawaサステナブル・スマートタウン土地区画整理事業の施行者であるパナホーム株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社が中心となり、タウンマネジメント会社を設立。

出資比率	出資者	比率
出資比率	パナソニック株式会社	35.5%
	パナソニックホームズ株式会社	14.5%
	三井不動産レジデンシャル株式会社	14.5%
	三井物産株式会社	8.0%
	株式会社電通	7.5%
	株式会社日本設計	5.0%
	東京ガス株式会社	5.0%
	東日本電信電話株式会社	5.0%
	三井住友信託銀行株式会社	5.0%

◆エリマネ組織の活動内容

- ・住宅・ビルメンテナンスに関する事業
- ・各種不動産の賃貸、リース、管理及び保守
- ・発電および電気の供給・売買
- ・インターネット及び情報システムを利用した顧客サービス業務
- ・情報・通信サービスの提供、警備の請負とその保障
- ・コンタクトセンターの運営
- ・不動産の管理、利用、賃貸及び売買
- ・各種イベントの企画・運営・実施
- ・Fujisawa サステナブル・スマートタウンの運営管理に関する業務

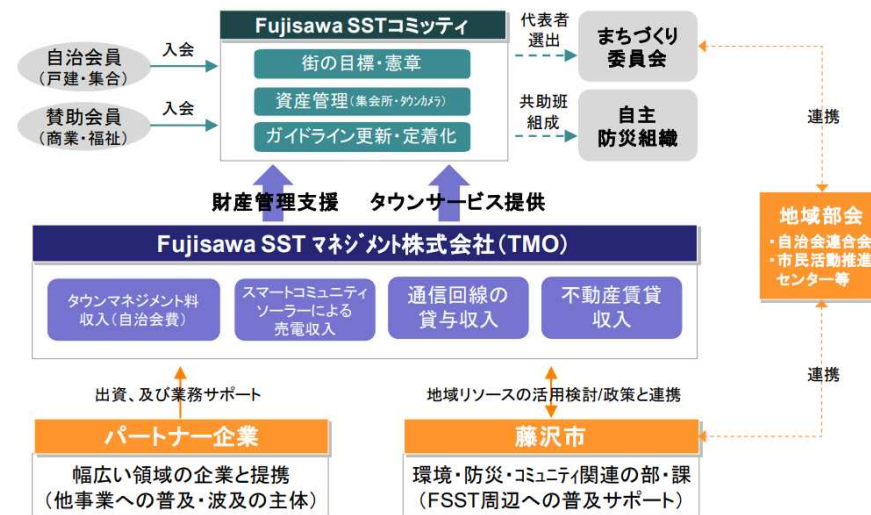
◆自治会とタウンマネジメント会社の役割

【自治会】

- ・自治会は、環境・エネルギー目標や安心・安全目標と具体的な行動指針であるガイドラインに沿った自治活動を行い、代表者で組成されるまちづくり委員会で地域と連携しながら街の運営を行う
- ・自治会は活動の拠点となる集会所や街の安心・安全を実現するタウンカメラなどの資産を保有し、タウンマネジメント会社は自治会の財産管理を支援する。

【タウンマネジメント会社】

- ・タウンマネジメント会社は自治会に街の様々な目標を達成するためのタウンサービスを提供し、自治会の活動をサポートする。
- ・タウンマネジメント会社はタウンマネジメント料収入と街区内での事業収入を元に持続的な運営活動を行い、藤沢市やパートナー企業と共に時代と住民ニーズにあったサービス内容の検討・提供をすることで、サステナブルな街の発展に貢献する。



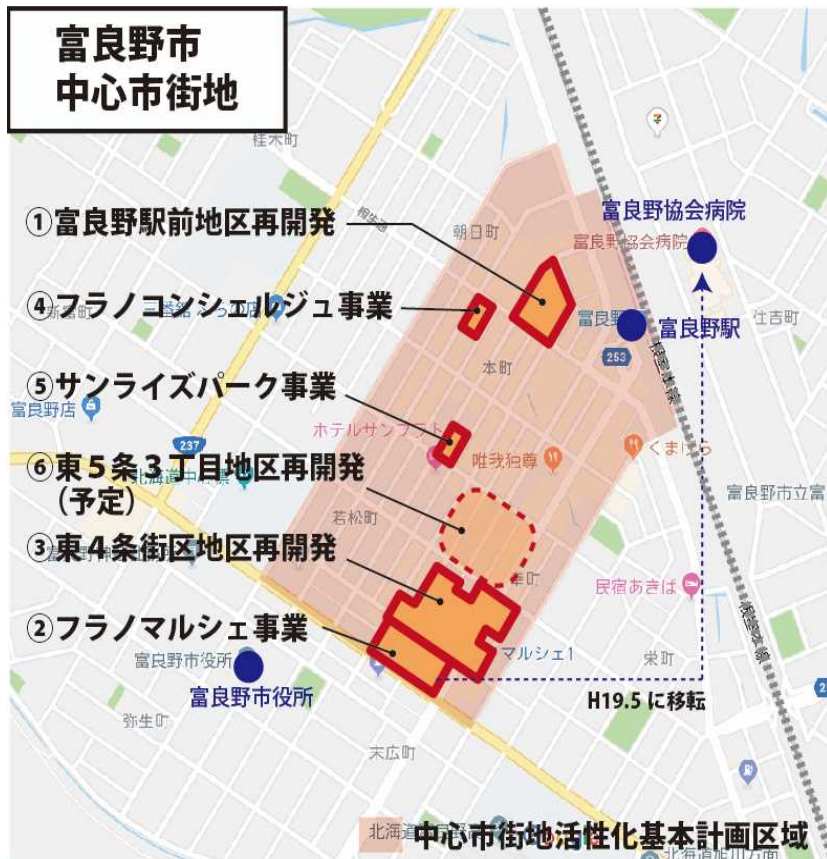
まちづくり会社と連携した再開発事例

ふらのまちづくりグループ(株) (北海道富良野市)

- 地元経営者等を中心とした「まちづくり会社」主導により、自ら主体的に検討したまちづくりの構想実現に向け、公民連携でエリアマネジメント的かつ戦略的な連鎖まちづくりをハード・ソフトの両面で展開

◆富良野市の現状と課題

- ・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
- ・市街地の拡大・郊外化に伴う商業機能の衰退に加え、H19の街なかの地域の中核病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念



◆まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定 (ル・パノワ構想)
- ・まちづくり構想実現に向け、まちづくり会社主導により、戦略的なまちづくりを展開
- ・上記協議会構成員および富良野市は、事業実施後の現在も10年以上にわたり、今後のまちづくりについて、協議・調整を継続

H18.12 ① 富良野駅前地区再開発
…会社施行再開発

一部施設の指定管理
(健康増進施設)

《地域の中核病院の移転 (H19.5)》

H22.4 ② フラノマルシェ事業
…病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出
(市がまちづくり会社に地貸し)

施行・運営

H27.6 ③ 東4条街区地区再開発 (ネーブルタウン事業)
…まちづくり会社の個人施行再開発

施行・運営
(一部店舗等)

《百貨店の撤退 (H28.3)》

H30.6 ④ フラノコンシェルジュ事業
…まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビル
コンバージョン事業

施行・運営

⑤ サンライズパーク事業
…富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備

活用

(予定) ⑥ 東5条3丁目地区再開発
…更なる再開発事業の検討

検討

まちづくり会社と連携した再開発事例

(株)飯田まちづくりカンパニー（長野県飯田市）

○ 地元経済界・市の出資によるまちづくり会社が、自らデベロッパーとして再開発ビルの床取得・賃貸等を行うほか、周辺の空き店舗活用やイベント企画を行うなど、ハード・ソフトの両面におけるまちづくり活動を実施しており、中心市街地活性化に大きな役割を担っている。

◆飯田市における課題

- ・旧城下町として中心市街地が発展
- ・昭和60年頃から、郊外型大型ショッピングセンターの進出、高校及び市立病院の郊外移転、中心市街地の大型店舗撤退などにより、中心市街地の活力衰退

◆まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・平成2年に市が中心市街地活性化計画をまとめ、りんご並木再整備と再開発事業を取り組むこととし、H10年に橋南第一地区再開発の都市計画決定と同年に**地元経済界・市の出資により(株)飯田まちづくりカンパニー（以下、まちカン）が設立**（翌年TMOに認定）
- ・以降、まちカンは**自らデベロッパーとして再開発等に参画するほか、様々なまちづくり活動を実施**するとともに、開発による建物の管理・テナント賃貸等の収益を、その後の開発・まちづくりの原資としている。



H2 <<中心市街地活性化計画の策定>>

H10 <<まちカン設立>>

H12.12 ①三連蔵
…市に寄贈された蔵をリニューアルし、観光客及び地元向けの交流・コミュニティ施設を整備（市がハード整備、まちカンが管理運営）

管理運営

H13.07 ②橋南第一地区再開発
…まちカンが参組として参画

保留床取得

H14.12 ③MACHIKAN2002
…まちカンによる空き店舗活用事業

施行・運営

H18.06 ④橋南第二地区再開発
…まちカンが参組として参画

保留床取得

H19.10 ⑤堀端地区優建事業
…まちカンが参組として参画

保留床取得

H26.11 ⑥並木横丁いこいこ
…再開発構想休止地区で、地権者から土地建物を一括賃借等し、リノベによる商業施設整備を実施

施行（土地建物一括賃借）
運営

まちづくり会社
(株)飯田まちづくりカンパニー

まちづくり会社と連携した再開発事例

まちづくり福井(株) (福井県福井市)

- 福井市中心市街地では、再開発事業により大規模拠点が整備されるなかで、まちづくり会社が公-民、民-民のつなぎ役となり、多様なまちづくり事業（イベント、オープンカフェやベンチ設置、リノベーションなど）を継続的に展開
- 今後、更なる市街地整備が想定されるなかで、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした協議会を設立

◆ 中心市街地の課題

- ・平成19年度年間小売販売額において郊外化が日本一となった（商業機能の郊外化の進行が日本一（福井県全体としての指標））
- ・令和4年度末に開業予定の北陸新幹線（金沢-敦賀間）の整備に伴う都市間競争激化の懸念

中心市街地におけるまちづくりの概況



※ 主な事業の位置関係を示したもので、事業区域を正確に示したものではありません。

◆ まちづくりの経緯と主な取組

- ・福井市では、再開発や「まちづくり福井(株)」が実施する多様なソフト事業、不動産オーナーのリノベへの取り組み、公民学連携による低未利用地活用といった様々な取り組みが為されている。
- ・今後、更なる再開発等が計画されるなか、H28にまちづくり福井が事務局となり、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした福井市エリアマネジメント協議会が設立されている。

H12：市・市商工会議所の提案によりまちづくり会社の発足

H19：中心市街地活性化基本計画

まちづくり会社の取り組み

H19～：賑わいイベントの実施

H26～：街なか回遊の仕掛けづくり

…道路占用許可の特例、都市利便増進協定に基づく公共施設（道路や公園）の積極活用

H27～：リノベーション事業、開業支援等
(H27～H29：リノベーションスクール)

…福井市とまちづくり会社の共催

H28～：再開発ビル
の交流施設
指定管理開始

様々なリノベ事業
…H30までに
12件の実施

公民学連携の暫定利用

H26.7：新栄テラス

…まちなか駐車場を広場と自転車駐車場として暫定的に利活用

- ・市と福井大による共同研究としてスタート
- ・H28年度より新栄商店街が運営
- ・R元年度より新栄リビング（周辺店主有志）による運営

再開発

H28.3：福井駅西口中央
地区再開発竣工
(ハピリン)

駅周辺の複数街区で 再開発事業等の動き

駅前電車通りA・B街区再開発
駅前南通り地区再開発 など

H28～：福井市エリアマネジメント協議会の開催

まちづくり会社と連携した再開発事例

錦二丁目7番地区（愛知県名古屋市）

- かつて繊維問屋で栄えたまちの再生・活性化に向け、**地域主体の取組み**により、**構想策定、リノベーション、アート活用、都市の木質化（低炭素まちづくり）**などを約20年にわたり実践
- **エリア価値の向上**等により実現した再開発事業において**地域貢献としてエリアマネジメントの拠点**を整備

◆ 中心市街地の課題

- ・名古屋都心ゾーンの中心に位置し日本三大繊維問屋街として隆盛
- ・繊維産業衰退に伴いオフィスビル等の空室が増加、歓楽街（錦三）に近い立地もあり一時期はまちの治安も悪化。**昼間人口（約2万人）**に対して、**夜間人口（約440人）**が極端に少ない

◆ まちづくりの経緯と主な取組

- ・繊維問屋の組合組織の50周年事業で、平成12年に祭りやシャッターイベントを実施したことを契機として、**産業振興からまちづくりの視点での取組み**がスタート
- ・**小規模な取組みを積み重ねつつ、まちの会所の整備**（活動拠点・8年後）や**マスタープランの策定**（11年後）を実施。まちづくりと地域経済結合のしくみづくりとしてエリアマネジメント活動を展開（**地域貢献施設としての拠点を再開発区域内に整備中**）

○ 錦二丁目周辺におけるエリアマネジメントの取組み（主なもの）

- H12 名古屋問屋町織物協同組合によるイベント開催（長者町ゑびす祭として毎年開催）
- H14 老朽ビルのリノベーション等の取組み（問屋ビル→商業、ベンチャー拠点）
- H16 錦二丁目まちづくり連絡協議会（現 錦二丁目まちづくり協議会）設立
- H20 「まちの会所」設置、地域の大学と連携 → 地元主体でまちづくり構想を策定
- H22 あいちトリエンナーレ（H22/H25/H28）の会場として利用
- H30 まちづくり会社（錦二丁目エリアマネジメント株式会社）設立

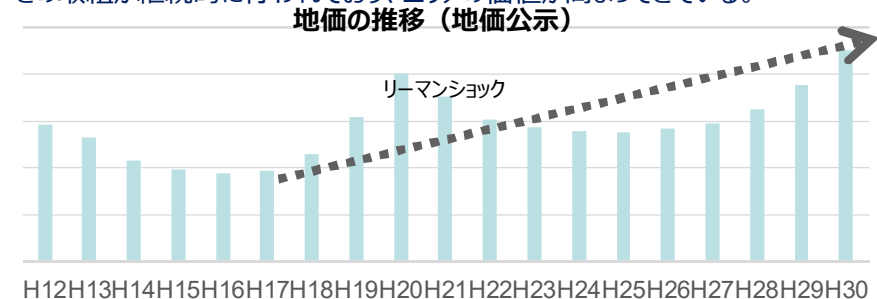
（出典：名古屋市資料）



再開発事業（錦二丁目7番地区）との連携

（H29 市街地再開発事業都市計画決定・事業認可、R3 完了予定）
 エリアマネジメントの活動拠点を整備（施設全体共用）し、まちづくり会社がそこで会議室やキッチン等の管理運営を行うとともに、店舗（10坪×4区画）を床取得し、テナントミクス事業を実施する予定。

錦二丁目・長者町地区では、平成12年より、リノベーションやエリアマネジメントなどの取組が継続的に行われており、エリアの価値が高まってきている。



エリアマネジメント組織 ～多様な主体・手法の連携・連動～

(一社) 日比谷エリアマネジメント (東京都千代田区)

- 日比谷エリアにおいて、民間事業者が地権者・行政とともに勉強会等を重ね、将来ビジョンを策定。
- 将来ビジョンを踏まえ、大規模施設とともにまちの賑わいの核となる広場を創出し、地域とともに組成したエリマネ法人が周辺公共施設を含め継続的な維持管理・運営を実施。

◆整備の目標

- ・東京都心において、文化・交流機能の集積や隣接する日比谷公園の環境を活かし、多様な機能が複合した風格と賑わいのある都心拠点を形成。併せて、周辺エリアとつながる緑豊かな回遊拠点を形成。

エリア周辺におけるまちづくりの概況



◆まちづくりの経緯と主な取組

- ・計画初期段階 (H23.6) で、日比谷エリアの全関係者である、地元地権者・東京
- ・千代田区が一堂に会し、「日比谷エリア街づくり基本構想」を策定してエリアの将来像を共有したことで、その後の街づくりの方向性を明確化。
- ・H27.3に開発業者が中心となり、「(一社) 日比谷エリアマネジメント」を設立。同年6月に千代田区にてエリマネ法人を都市再生推進法人に指定。
- ・その後、ハード整備事業とエリアマネジメント活動との連携を密にし、エリア全体の最適化を図っている



H20.12～：三信ビル跡地「日比谷パティオ」の暫定利用 (2年間)

≪地元との勉強会の積み重ね≫

H23.6：日比谷エリア街づくり基本構想の策定

H27.3：(一社) 日比谷エリアマネジメントの設立
⇒同年6月に都市再生推進法人に指定

H30.1:有楽町一丁目地区土地区画整理事業 (個人施行)
東京ミッドタウン日比谷

- ・廃道と用途転換、区画整理を用いた大街区化により、大規模施設とともに、交流拠点としての広場 (区立広場「ステップ広場」) を創出 (広場は、同法人が区から無償で借り受け管理)

日比谷エリアマネジメントによるイベント開催などの取り組み

