

1	はじめに	2
2	市街地整備の進め方の転換	3
3	市街地整備手法のあり方	19
(1)	老朽化・陳腐化したビル群の再構築	19
1)	市街地再開発事業の適用に関する適切な運用（柔らかい再開発）	19
2)	一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進	21
3)	市街地再開発事業によらない再整備手法	23
(2)	市街地の再構築	25
1)	様々な敷地利用ニーズに対応した多様な手法の柔軟な組合せ	25
2)	土地区画整理手法による都市基盤の柔軟な再構築の推進	27
3)	立体的・重層的な空間利用の推進	29
4)	駅と周辺市街地の一体的再構築（「駅まち再構築」）の推進	31
5)	コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地の再構築の推進	33
(3)	防災・減災に資する市街地整備事業の展開	35
(4)	多様な地域活動との連携（事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進）	37

趣旨・目的

人口減少、高齢化が進展する中、昭和期に整備されたものを中心として都市基盤や建築物が老朽化・陳腐化するとともに、空き地・空き家の発生・増加による都市のスポンジ化が進行し、地方都市では、都市機能の流出に伴う地域活力の減退、大都市では、国際競争力の低下などが危惧されています。

また、成長社会から成熟社会への移行に伴い、価値観・ライフスタイルも、生活の質（Quality of Life）が重要視されるようになる等、多様化しています。

このような市街地整備をとりまく環境の大きな変化を踏まえ、国土交通省に、産官学の市街地整備関係者からなる「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」（座長：岸井隆幸 日本大学理工学部土木工学科特任教授）を設置し、令和2年3月にその報告がとりまとめられました。

<報告のポイント>

(1) 社会・経済情勢の変化や価値観・ライフスタイルの多様化を受け、求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと大きく変化していること。

(2) 今後の市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』』（市街地整備2.0）へと大きく転換を図る必要があること。

(3) 市街地整備手法については、「スピーディで柔軟な機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開」が必要であること。

※ 報告書（概要版、本文）及び検討会資料等は、国土交通省HP（下記URL）からご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html

本事例集は、上記報告で示された市街地整備にかかる考え方の転換（「空間・機能確保のための開発」から「価値・持続性を高める複合的更新」へ）について、市街地整備に関わる多くの方々に広く知っていただき、まちづくりの多様な場面でご活用いただくことを念頭に整理したものです。

構成、使い方

本事例集は、大きく、以下2つの内容から構成されます。

市街地整備の進め方の転換

「2 市街地整備の進め方の転換（p3～）」には、まず、今後の市街地整備で取組むべき新たな方向性についての基本的な考え方や留意事項などのポイントを示しました。

具体的には、今後求められる市街地整備の進め方として、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』』（市街地整備2.0）するという考え方を示すとともに、この考え方に近い取組事例として、大都市や地方都市で既に実践されている7つの事例を取上げています。この部分については、まちづくりの方向性の検討期や取組の初動期などにおいて、専門家だけでなく、**行政の幅広いセクションの担当者、住民、民間事業者など多様な関係者による議論や検討の際にご活用いただきたい**と考えています。

市街地整備手法のあり方

「3 市街地整備手法のあり方（p19～）」には、今後求められるであろう市街地整備手法の考え方と具体例を示しました。

「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」のとりまとめにおいては、市街地整備に関わる者が取り組むべき施策の方向性として、「老朽化・陳腐化したビル群の再構築」「都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築」「防災・減災に資する市街地整備事業の展開」「多様な地域活動との連携（事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進）」が示されたところです。

事例集の後半は、このような手法について事例等を通じて紹介しているものであり、主に、**行政や民間事業者等の専門家のみなさまにご活用いただきたい**と考えています。