

都市再生に関する現状

2008年9月



国土交通省

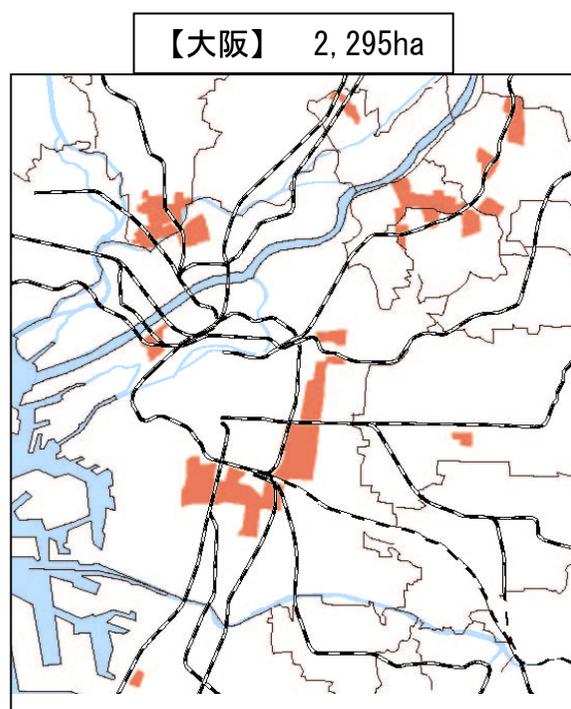
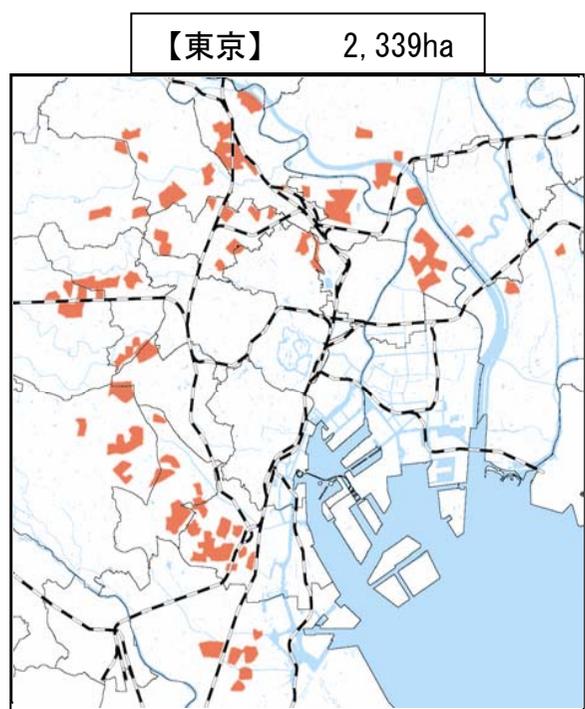
1-1. 都市再生をめぐる課題 ～密集市街地の残存～

密集市街地は全国で約25,000ha存在する。特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000haのうち東京に2,339ha、大阪に2,295ha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)

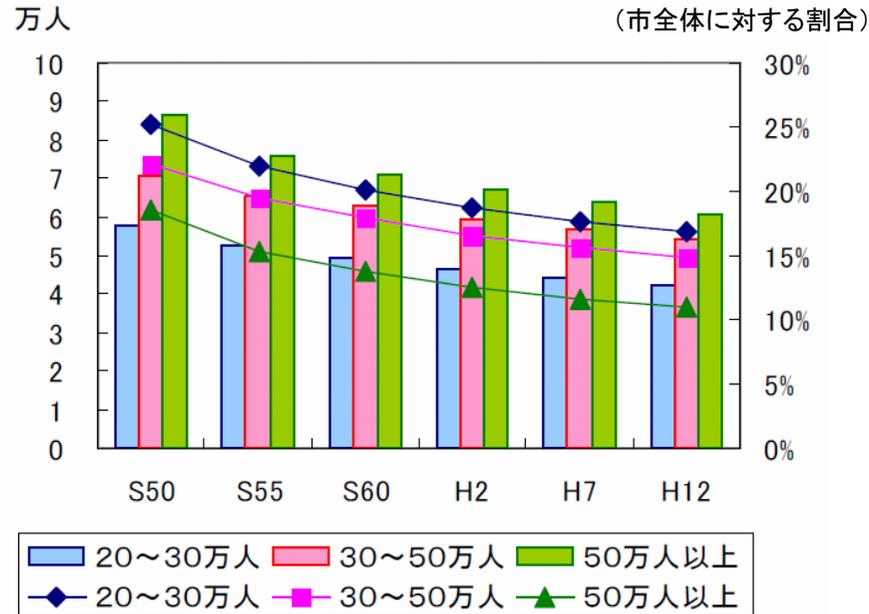
重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、平成18年3月の時点で約3割については最低限の安全性を確保

(H18年3月国土交通省調査「重点密集市街地の改善状況の中間集計」)

1-2. 都市再生をめぐる課題 ～地方の中心市街地の衰退～

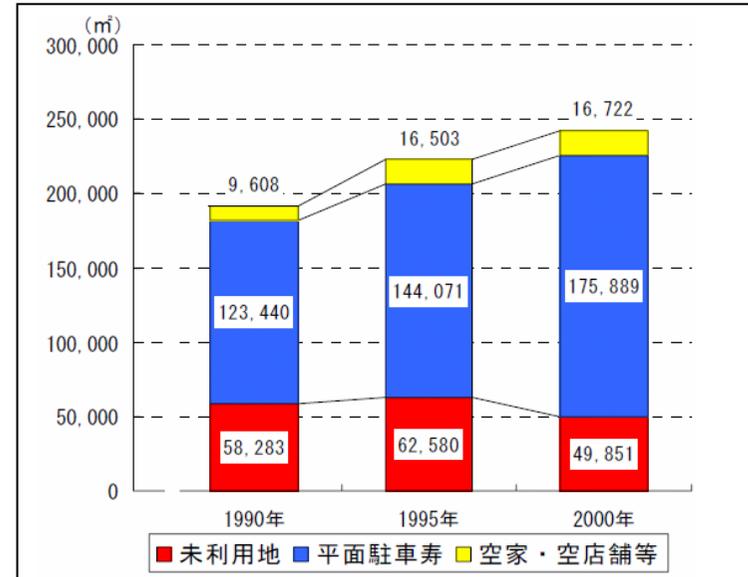
地方都市の商店街では、居住人口や各種商業施設の減少傾向が継続しており、都市の顔たる中心市街地において土地利用密度が低下し、まちの活気がなくなっている。

【都市人口規模別の中心部(3km×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



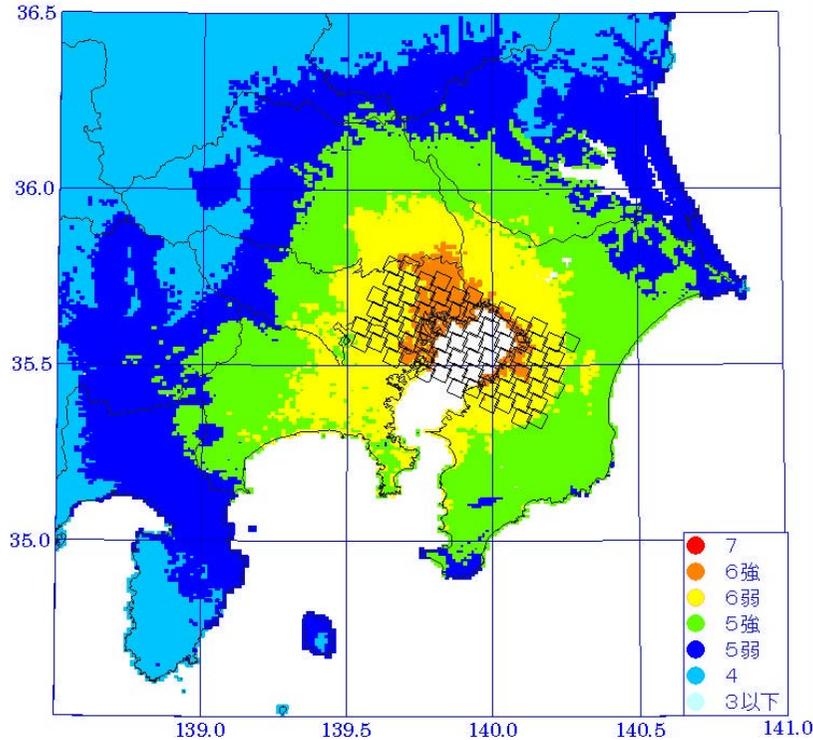
増え続ける商店街の空店舗

1-3. 都市再生をめぐる課題 ～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】



○死傷者数: 13,000人

○建物全壊棟数・火災焼失棟数: 約85万棟

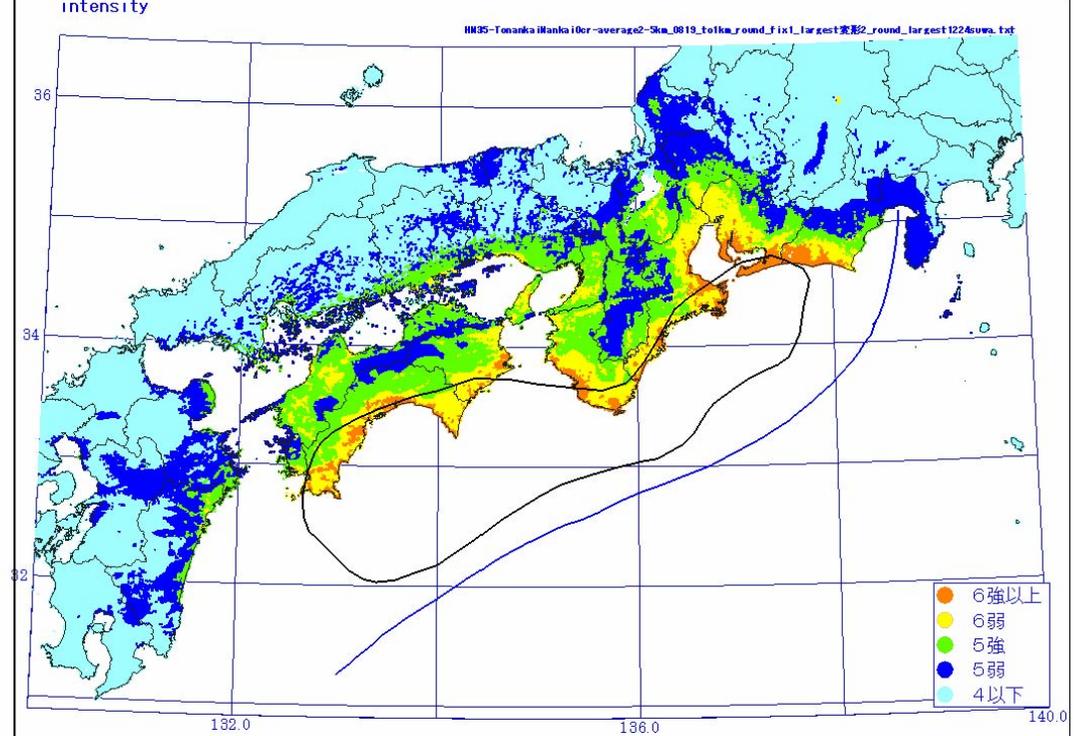
○経済被害: 約112兆円

※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

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】



○死傷者数: 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

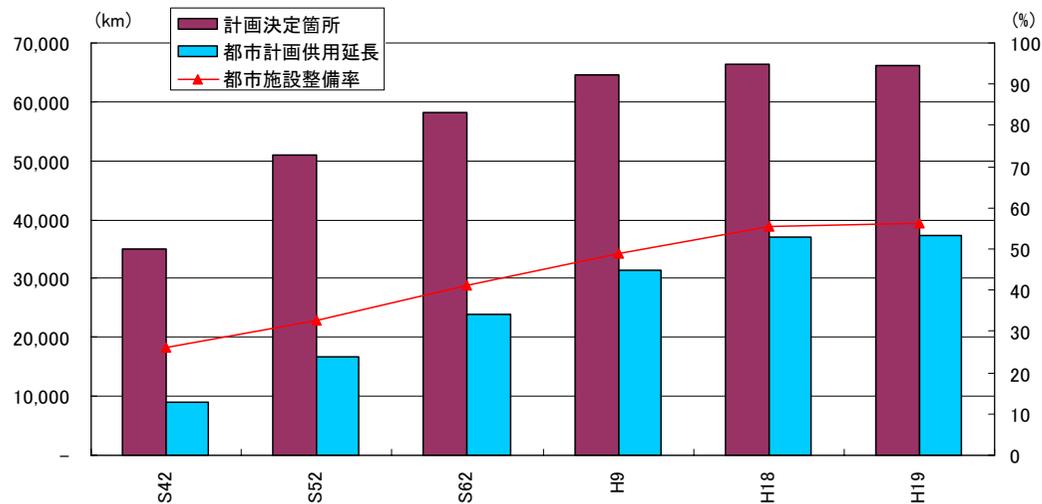
※種々の前提条件に基づくシミュレーションの内最大の数値を記載

内閣府HPより

1-4. 都市再生をめぐる課題 ～都市防災軸の未整備～

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】



【延焼遮断帯】

	形成	未形成
骨格防災軸 (都市計画道路等)	Blue line	Red line
主要延焼遮断帯	Blue line	Red line
一般延焼遮断帯	Blue line	Red line

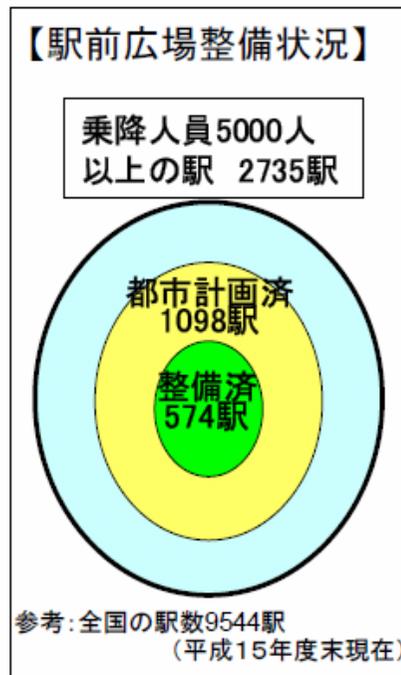


東京都HPより

1-5. 都市再生をめぐる課題 ～交通結節点の未整備～

- ・交通結節点は異なる交通手段(場合によっては同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設
- ・交通結節点の整備にあたっては、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



1-6. 都市再生をめぐる課題 ～地方公共団体まちづくり技術者の欠乏～

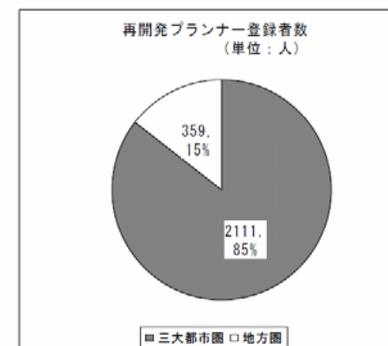
- ・地方自治体には、都市再生のための基礎的な手法である土地区画整理事業についても、市区で4割しか事業を実施しておらず、まちづくりに対する技術能力が不足。
- ・行政等においても、経験豊かな団塊世代の大量退職による技術者の不足やまちづくり技術の喪失が顕在化しつつあるところであり、適切な対応が必要。

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%)

区画整理年報19年度より

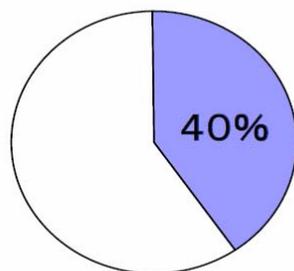
■再開発プランナーの地域別登録者数



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プランナーは非常に少ない。

■個人・組合施行区画整理の経験がない市区



注)平成元年以降に個人・組合施行区画整理の認可が行われていない市区の割合(平成15年度)

一般職員数の推移(1996～2005年度)



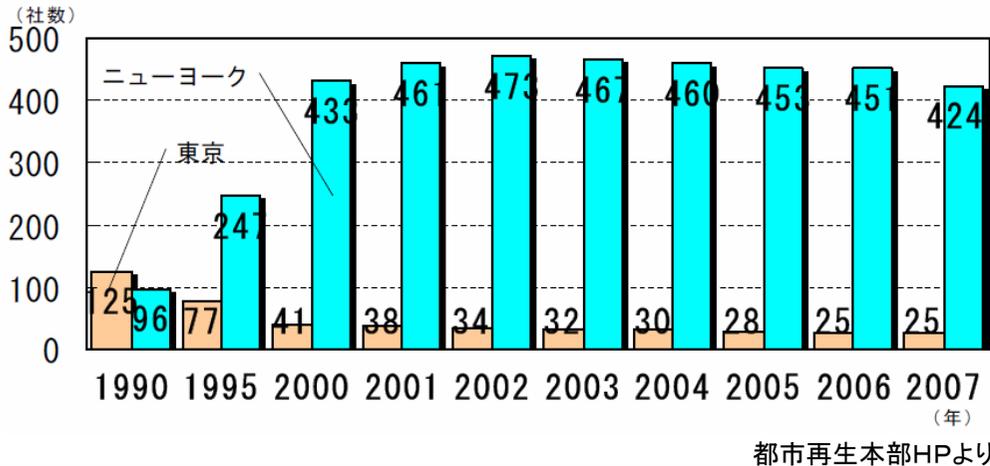
出典：平成17年地方公共団体定員管理調査結果(総務省)より国土交通省作成

1-7. 都市再生をめぐる課題 ～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

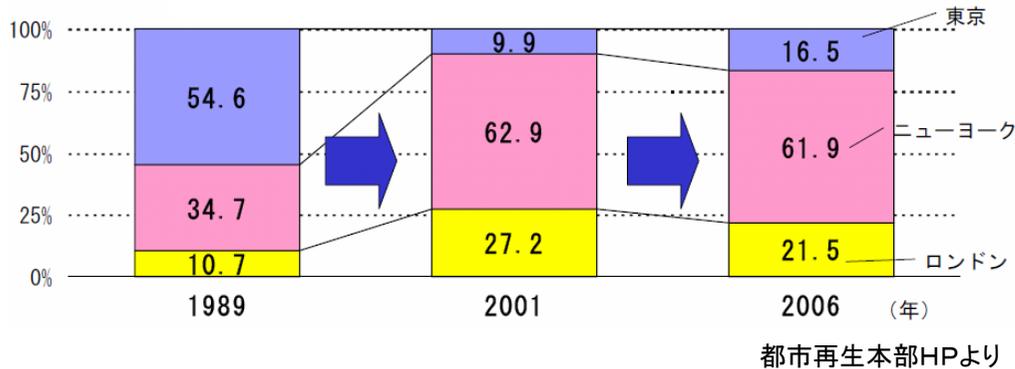
【株式市場の上場外国会社数】

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



【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



【都市別に見た国際会議開催件数(2005年)】

1991年には84件で、世界14位であったが、2005年は件数も減り、順位も25位に低迷

順位	都市名	件数
1	パリ	294
2	ウィーン	245
3	ブリュッセル	189
4	シンガポール	177
5	バルセロナ	162
6	ジュネーブ	161
7	ニューヨーク	129
8	ロンドン	128
9	ソウル	103
10	コペンハーゲン	98
10	アムステルダム	98
12	ブタペスト	96
13	ベルリン	94
14	ローマ	88

順位	都市名	件数
15	ストックホルム	87
16	マーストリヒト	85
17	イスタンブール	83
18	北京	82
18	ワシントン	81
20	プラハ	78
21	モントリオール	66
22	リスボン	64
23	ミュンヘン	63
24	シドニー	60
25	東京	56

都市再生本部HPより

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

3-1. 都市再生事業の制度的な枠組み ~まちづくり実現化に向けた計画策定等~

都市再生事業の実施には、その条件整備として、輻輳する関係権利者や事業者間の調整などのコーディネートや、基本計画・事業計画等の計画策定が必要

○具体的な取組例<中野駅周辺>

JR中野駅周辺のまちづくり

【経緯】

- H13.6 清掃工場の建設を中心とした「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」を策定(東京都・中野区・杉並区)
- H15.7 東京23区内における新たな清掃工場の建設中止が決定(特別区長会)土地利用転換計画案の見直し開始
- H17.5 「中野駅周辺まちづくり計画」策定(中野区)
- H18.3 国有財産関東地方審議会より答申、警察大学校等跡地処分方針決定

【求められる能力・性格】

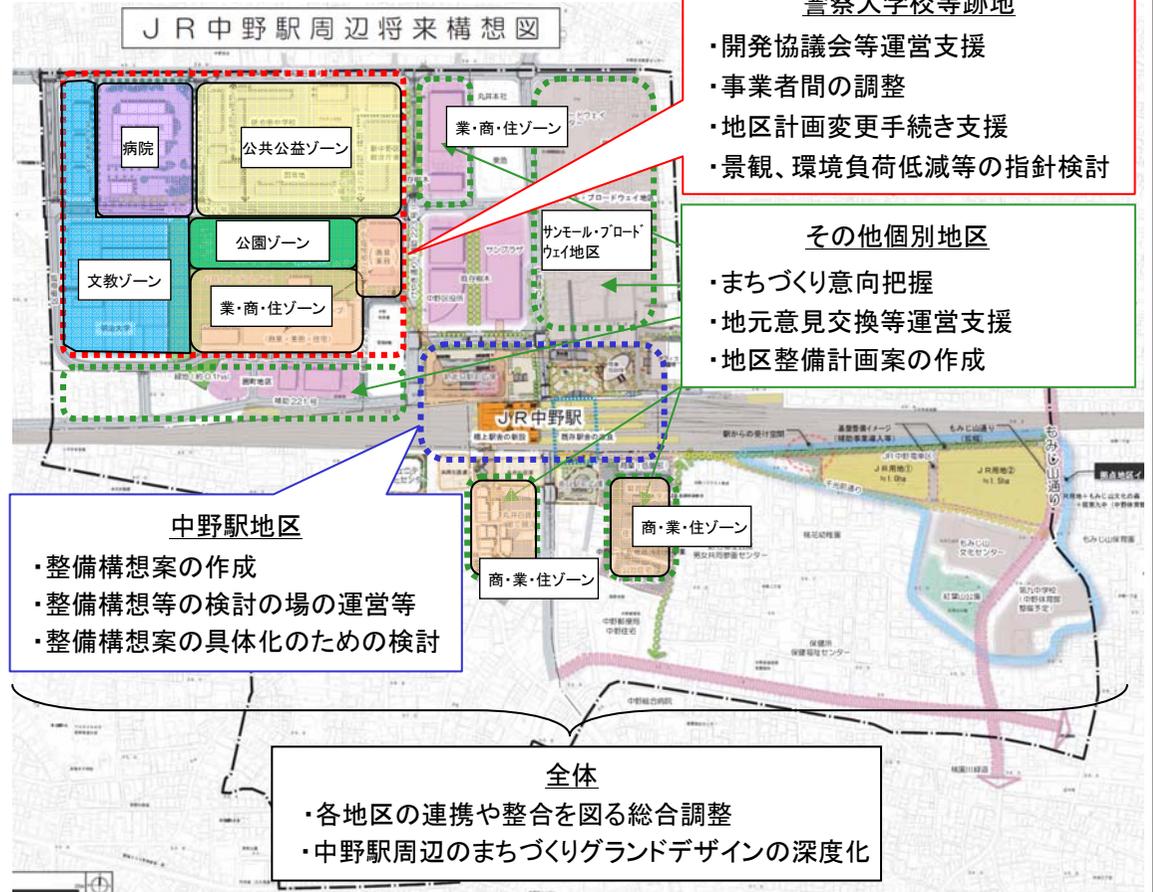
- 大規模土地利用転換から密集市街地整備まで様々なまちづくりに係る事業経験
- 公共施設管理者や交通管理者、鉄道事業者等との調整能力
- 市街地再開発事業等の施行経験に基づく、地権者等の共同化への誘導・調整能力
- 単に関係者間の調整役にとどまらず、都市基盤整備手法にも精通
- 特定の地権者に偏らない公平性・中立性

【中野区の現状】

- 木造密集地域の改善、学校再編に伴う跡地活用、国家公務員宿舎跡地等を活かしたまちづくり等課題は山積
- まちづくりに係るノウハウ・人材が不足

都市再生機構による技術的支援

具体的なコーディネートの内容



3-2. 都市再生事業の制度的な枠組み ～法的強制力を持つ事業～

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路・公園、河川等の公共施設を整理・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る

施行者	UR	県・市	組合	個人
都市計画決定	必須	必須	—	—
権利者同意	不要	不要	2/3以上	全員同意
特別控除※	2000万	2000万	1500万	1500万

※ 土地等を譲渡する場合の税の特別控除上限額

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、細分化された敷地の統合、不燃・共同化された建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る

施行者	UR	県・市	組合	個人
都市計画決定	必要	必要	必要	非都市計画事業として行う場合は不要
権利者同意	不要	不要	2/3以上	全員同意
特別控除※ ¹	2000万	2000万	1500万※ ¹	1500万※ ²

※¹ 土地等を譲渡する場合の税の特別控除上限額 ※² 市街地再開発促進地区内に限る

○JR尼崎駅北・あまがさき緑遊新都心地区



- 大企業から個人までの幅広い層の権利者の調整を行う
- 地区幹線道路や駅前広場等の公共施設を整備
- 商業施設・業務施設・住宅の用途に適した敷地整備

○曳舟駅前地区(墨田区)



密集市街地の改善・不燃化促進、高度利用等により、安全で安心、かつ活気あふれる墨田区北部広域拠点を整備



- 商業施設棟
＜民間大型商業施設等＞
- 住宅N棟
＜権利者住宅・民間分譲住宅等＞
- 住宅S棟
＜権利者住宅・UR賃貸等＞

3-3. 都市再生事業の制度的な枠組み ～都市施設を整備する事業～

公共施設整備事業

機構施行の事業に伴って必要となる地区外の根幹的な公共施設である道路、公園、下水道、河川等(特定公共施設)を管理者(地方公共団体)の同意の上で機構が整備

○都市計画道路補助209号線(三軒茶屋)整備



整備前(H13. 8撮影)



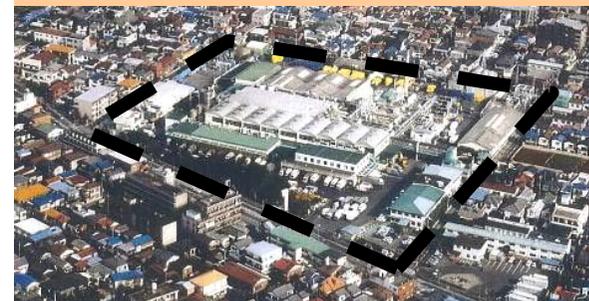
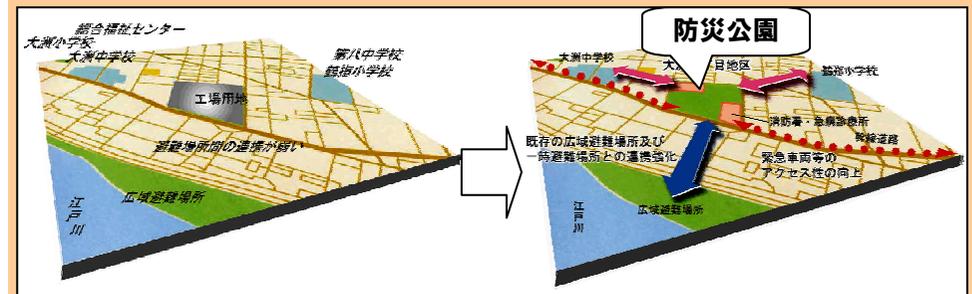
整備後(H19. 3撮影)



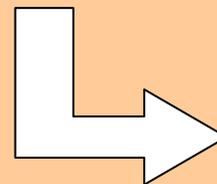
防災公園街区整備事業

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施

○大洲一丁目地区(千葉県市川市)



整備前



整備後

3-4. 都市再生事業の制度的な枠組み ～予算の枠組みに基づく事業～

住宅市街地総合整備事業

快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業

○千種二丁目地区[千種アーススクエア](名古屋市千種区)

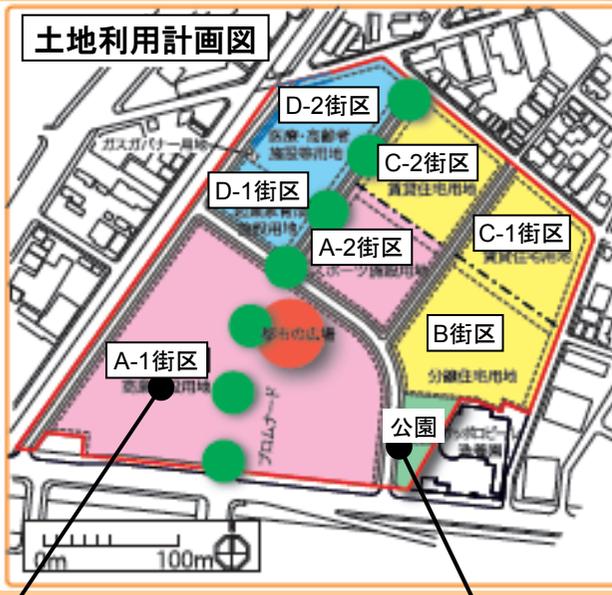
都市再生緊急整備地域の指定を受けた大規模工場跡地の土地利用転換を図り、複合開発による新たな拠点形成を実現

[土地利用計画]

- A-1: 商業施設
- A-2: スポーツ施設
- B: 民間分譲住宅(225戸)
- C-1, C-2: 民間賃貸住宅(368戸)
- D-1: 起業家育成施設
- D-2: 医療・高齢者施設

[公共施設整備]

道路・公園を先行整備
→民間事業者を誘導



手前:A-1街区(商業施設)
奥:B街区(分譲住宅)



移管公園に「ビール工場の銅釜」を保存・活用(パーゴラとして活用)

都市再生総合整備事業

大規模工場跡地等低未利用地の有効活用等を目的とし、都市再生のトリガーとなる地区への各種都市機能の集積を促進する先行的都市基盤施設等の集中的な整備を行う事業

○千葉市臨海部蘇我特定地区

サッカースタジアム(777 電子アリーナ)
事業期間: H15~17年度
座席数 約18,500人
H17.10.7 オープニングセレモニー
H17.10.16 オープニングゲーム

蘇我臨海土地区画整理事業

**高次都市施設
(立体遊歩道の整備)**

JR千葉駅

**千葉市臨海部地域
(都市・居住環境整備重点地域)**

JR蘇我駅

**都市公園事業
(千葉市蘇我緑地公園)**

蘇我100周年パーク

工場除却

街路事業(川崎町南北線)*

蘇我特定地区

居住・スポーツ交流・商業系用地

JR蘇我駅西口駅前広場整備

基本計画、整備計画の作成、コーディネートを実施

凡例: **都市再生総合整備事業**で実施している事業
他**の事業**で実施している事業

※一部街路事業で実施

4-1. 都市再生事業の政策目的 ～被災市街地復興～

(都市再生機構法)

国土交通大臣は、国の利害に重大な関係があり、かつ、災害の発生その他特別な事情により緊急の実施を要すると認めるときは、機構に対し都市開発事業等の実施を要求(第13条)

(被災市街地復興特別措置法:都市機構の特例 第22条)

- ・既成市街地の整備改善を図るための建築物の整備、管理、譲渡
- ・被災市町村の委託に基づく市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業の実施
- ・関連公共施設の実施特例

阪神淡路大震災の震災復興

都市再生機構の復興関連事業実績

- 住宅建設 賃貸用住宅:16,958戸
分譲住宅:1,755戸
公営住宅の建設受託:1495戸
- 市街地再開発事業 直接施行:5地区
参加組合員:9地区
- 住宅市街地総合整備事業 14地区
- 土地区画整理事業 直接施行:2地区
受託施行:2地区



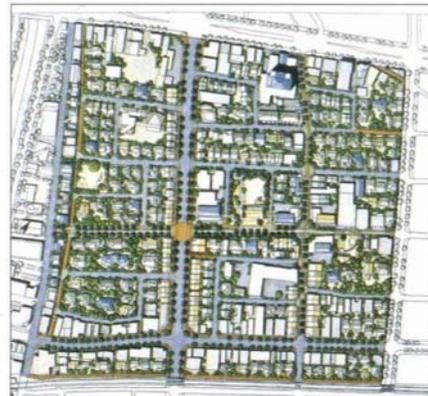
【西宮北口駅北東地区震災復興第二種市街地再開発事業】
西宮市より施行要請を受け、地区の7割が地震にて倒壊した当地区において復興のための再開発事業を実施

【芦屋中央震災復興土地区画整理事業】

兵庫県・芦屋市からの施行要請を受け、芦屋市の中核にふさわしい安全で快適な市街地の復興を図る



震災直後の街並み(平成7年6月)



区画整理後の街並みイメージ

中越地震(柏崎)の震災復興

都市再生機構の取組

職員を現地に常駐派遣し、これまでのノウハウを行かし、復興支援コーディネート及び事業を実施

- 復興公営住宅の基本・実施設計
- 柏崎駅周辺活用のための計画作り
- 商店街再生に向けた手法の検討
- 小規模住宅改良事業等の提案



4-2. 都市再生事業の政策目的 ～災害予防～

密集市街地における防災性の向上

密集市街地において、面的整備により密集市街地を改善するとともに、都市計画道路の整備を行い、避難路・延焼遮断帯として機能する空間（防災環境軸）を整備する

○都市計画道路補助209号線（三軒茶屋）整備



整備前 (H13. 8撮影)



整備後 (H19. 3撮影)



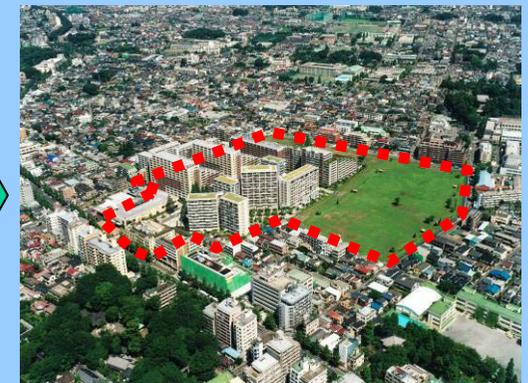
防災公園街区整備事業

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施

○防災公園街区整備事業の整備イメージ



○東京都杉並区桃井三丁目



4-3. 都市再生事業の政策目的 ～ナショナルプロジェクト～

①都市再生プロジェクト(国際金融拠点の整備)

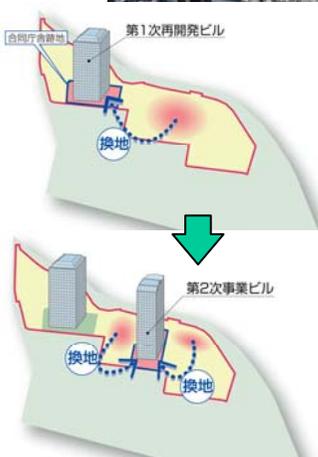
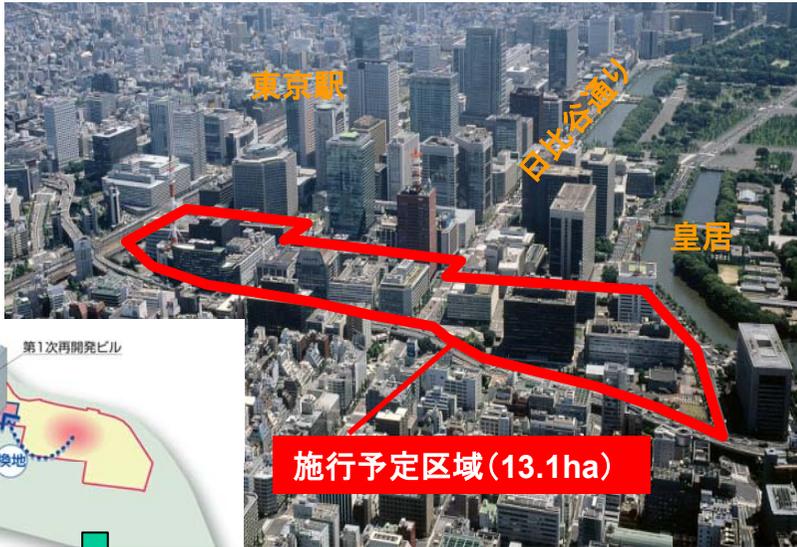
大手町一丁目地区

〔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」

〔都市機構の役割〕

- ・合同庁舎の除却等の敷地の整備および譲渡、連鎖的な建替え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



- 所在地 東京都千代田区大手町
- 地区面積 約13.1ha
(うち機構取得面積1.3ha)
- 事業期間 H17.3~H25(事業完了予定)
- 事業手法 土地区画整理事業等

②都市再生プロジェクト(官公庁施設のPFI事業)

霞が関R7プロジェクト

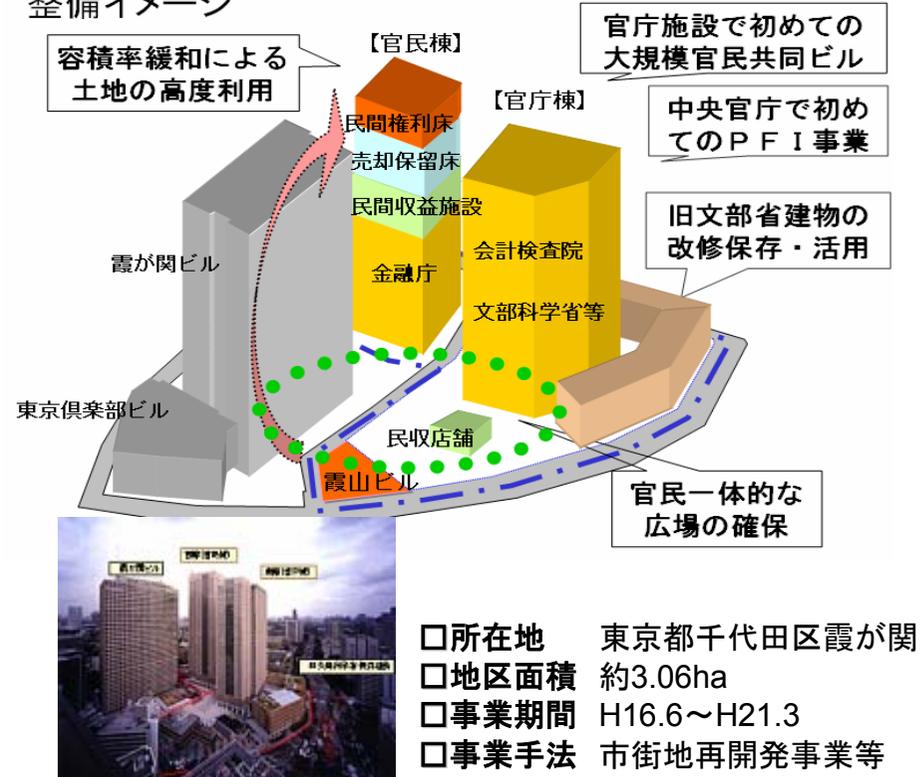
〔開発コンセプト〕

官庁施設中央合同庁舎第7号館の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

〔都市機構の役割〕

- ・機構は公平・中立的な立場を生かし、市街地再開発事業の個人施行者として、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を実施するとともに、PFI事業と市街地再開発事業との間で必要な調整を実施

整備イメージ



- 所在地 東京都千代田区霞が関
- 地区面積 約3.06ha
- 事業期間 H16.6~H21.3
- 事業手法 市街地再開発事業等

4-3. 都市再生事業の政策目的 ～ナショナルプロジェクト～

③地域活性化プロジェクト(地方の顔となる拠点形成)

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

〔都市機構の役割〕

- ・機構は市街地再開発事業の施行者として、再開発のノウハウを生かし、身の丈にあった再開発の事業フレームを構築するとともに、水辺プラザ事業等国や市の関連事業と一体的に整備



- 所在地 鹿児島県鹿屋市 北田町、大手町
- 地区面積 1.7ha
- 事業期間 H16.6～H19.3
- 事業手法 市街地再開発事業

④沖縄振興プロジェクト(米軍基地の跡地利用)

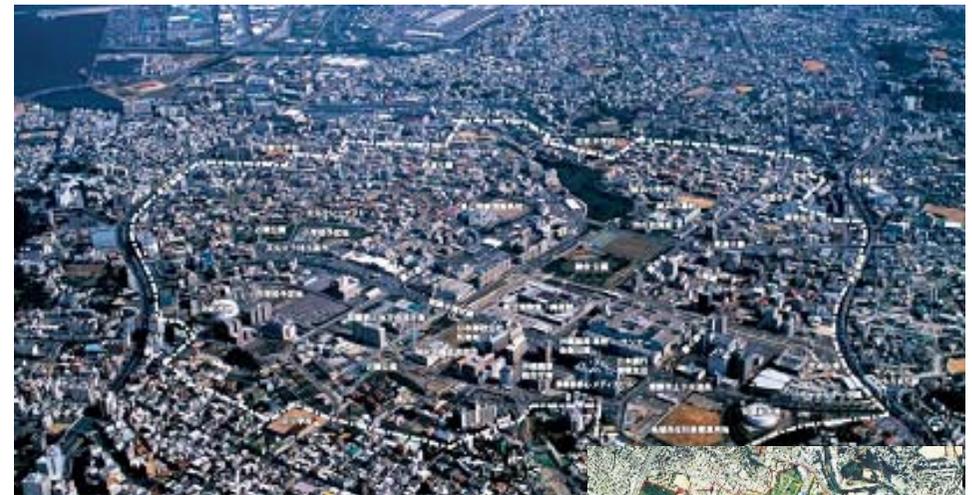
那覇新都心地区

〔開発コンセプト〕

沖縄の発展を支える複合機能を兼ね備えた新都市の形成

〔都市機構の役割〕

- ・那覇市の米軍接收地跡地等における土地利用転換の実現
- ・商業・業務・行政の各種中枢機能、総合公園と一体となった文化機能、高水準の住宅地等の複合的機能を有する魅力ある新都市の形成



- 所在地 沖縄県那覇市天久
- 地区面積 約214ha
- 事業期間 H4.9～H22.3(予定)
- 事業手法 土地区画整理事業



整備前

4-3. 都市再生事業の政策目的 ～ナショナルプロジェクト～

⑤拠点整備プロジェクト(交通結節点の整備)

渋谷駅前地区

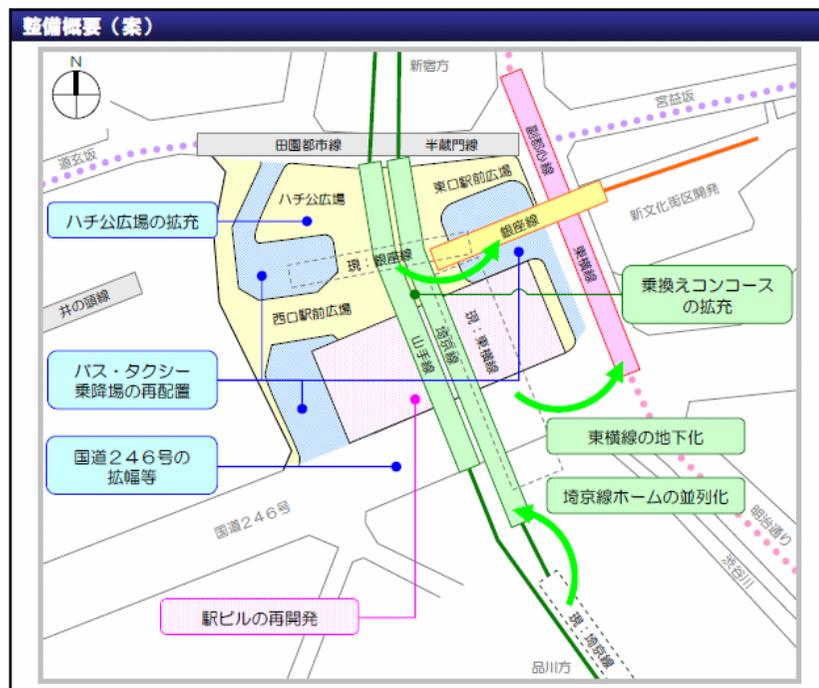
〔開発コンセプト〕

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

〔都市機構の役割〕

渋谷区等の要請により、以下の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



出典)渋谷駅街区基盤整備検討委員会「渋谷駅街区基盤整備方針(H20.6)」より