

平成26年4月9日

「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」を策定しました

## 1. 執務参考資料の策定経緯

大街区化とは、複数の街区に細分化された土地を集約・整形して大型の街区を創出することにより、敷地の一体的利用と公共施設の再編を図るものです。また、既存の公共用地の有効利用を図りつつ、民間投資を誘発することで都市機能の更新を図る方策でもあります。

戦災復興事業などで形成された市街地では、狭小な建物敷地、建物の老朽化、狭隘な区画道路、歩車道の未区分などにより、土地の有効高度利用やエネルギー・防災・交通安全等の機能に関して課題が発生しております。

大都市の国際競争力の強化や地方都市の活性化などのまちづくりにあたり、大街区化はこれら課題を解消し、今日的なニーズにあわせた土地の有効高度利用や都市機能の更新等の推進に期待される手法であります。

国土交通省では、大街区化を推進するため、平成23年3月30日に「大街区化ガイドライン」を策定しました。その後、大街区化の取組みが進められる中で調査したところ、地方公共団体からは大街区化に関する実務的課題に関する詳細な技術情報が求められていること、民間事業者からは地方公共団体による大街区化に対する考え方の明示が望まれていることを把握しました。

このことから、国土交通省は、東京都、都心3区（千代田区、中央区、港区）、大阪市、都市再生機構とともに研究会を設置し、大街区化の実務的課題について検討し、ここでの検討内容を踏まえ、今般「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」を策定したところです。

## 2. 執務参考資料の概要

本執務参考資料は、地方公共団体に対する技術的助言として策定していますが、民間都市開発事業者にとっても参考になるものです。

第1編では、大街区化によるまちづくりの効果を具体的に紹介しています(4ページ参照)。

また、道路等の公共施設を地域に必要な公共公益施設(例えば、駅前広場、公共駐輪場など)に再編し、都市機能が更新された事例を紹介しています(7ページ参照)。

さらに、民間事業者の大街区化の検討を誘発するため、地方公共団体による大街区化に関する考え方の事前明示が促進されるよう、その必要性や事前明示の内容、方法、プロセス、留意点に加え、事例として東京駅前地域のまちづくりの方向性を示した、中央区のまちづくりガイドラインを紹介しています(15ページ参照)。

第2編では、実際に大街区化を進める上での実務的課題について解説しています。

主なものとしては、大街区化により公共施設を再編する場合、公共施設の「量」よりも「機能」に着目することが重要なため、必要とされる機能の検証例を提示しています。例えば、大街区化により廃止する道路で歩行者の通行機能が重要であれば、大街区化により代替施設を整備する際には、従前の歩行者の通行動線が確保されるよう検討することが望ましいとしています(21ページ参照)。

また、過去に補助金で整備した公共施設を廃止する場合、「補助金等に係る予算の執行に関する法律(適化法)」との関係はどうなるかという問題があります。このため、執務参考資料では、適化法が施行した昭和29年以前の予算により取得した公共施設は対象外であること、昭和30年以降の予算により取得した公共施設の場合、耐用年数を超過した建築物は対象外になること、土地は耐用年数が定められていないので用地費は適化法の対象になるが一定の要件に合致すれば報告書の届出により譲渡や用途変更が認められる場合があることなどを紹介しています(39ページ参照)。

第3編では、大街区化の先行事例として29事例の紹介をしています(47ページ参照)。

例えば、中央区・京橋二丁目西地区の大街区化では、区道で分かれていた2つの街区を一体化し、東京駅前地域の先導プロジェクトとして国際競争力を高める機能更新を図るものとして現在施工されております。2つの街区の間にある公共施設(区道)の一部は歩道に付け替えられ、民地内の歩道状空地とあわせて地区内の歩行者空間の強化を図っています。また残りは普通財産化され、地域に必要な観光拠点施設の床へと変換しています(100ページ参照)。

### 3. 大街区化推進のための今後の取組み

大街区化の事例はいまだ少なく、実際の運用にあたっては、地域特性に応じた個別の判断や創意工夫が必要になることが考えられます。また、実際の取組事例を蓄積し、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させる必要もあります。

国土交通省では、「大街区化相談窓口」において、地方公共団体及び民間都市開発事業者からの相談や取組事例の提供を受けることにより、今後の大街区化ガイドラインの改訂や執務参考資料の充実に反映させ、全国における取組みを支援してまいりたいと考えています。

(参考)大街区化相談窓口(国土交通省 都市局 市街地整備課内)

TEL 03-5253-8111 (内線 32-733)、FAX 03-5253-1591、Email [hqt-daigaiku@gxb.mlit.go.jp](mailto:hqt-daigaiku@gxb.mlit.go.jp)

#### 問い合わせ先

国土交通省 都市局 市街地整備課 企画専門官 江田

TEL 03-5253-8111 (内線 32-732)、直通 03-5253-8412