

令和2年3月24日

都市局市街地整備課

「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

～「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」報告の公表～

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）において、今般、報告がとりまとめられ、市街地整備において取り組むべき新たな方向性が提示されました。

国土交通省では、本報告で示された方向性を踏まえた具体的な取組の進め方等について検討を進め、必要な取組を行うこととしています。

<検討経緯>

「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）では、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踏まえた今後の市街地整備のあり方等について、令和元年9月から8回にわたり議論を重ねてきました。

<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）へと大きく進め方の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。
※併せて次の4つの観点から、市街地整備に関わる者が取り組むべき施策の方向性が提示されています。

- 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**

※報告書(概要版、本文)及びこれまでの検討会資料は、下記 URL からご覧ください。

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

<問い合わせ先>

都市局 市街地整備課 楠田、西村

TEL: 03-5253-8111(32732,32742)、 03-5253-8413,03-5253-8408(直通)、 FAX: 03-5253-1591

市街地整備2.0 『「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

市街地のあり方

【市街地に対する評価軸の変化】

○価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化

【都市政策の方向性の変化】

- 国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ワークプル等）
- 現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）

【求められる市街地のあり方の転換】

○「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

市街地整備のあり方

【市街地整備が直面する課題】

- 求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須
- 個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要

【市街地整備の進め方の転換】

～市街地整備2.0

『「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～

- 行政が中心に公共空間確保・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」へ
- その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

市街地整備手法のあり方

【総論】

～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～

- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要
- 老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題
- 社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき
- 持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要
- 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要
- 多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要

【各論】

①老朽化・陳腐化したビル群の再構築

- 再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化すべき（柔軟い再開発）
- 既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき
 - ・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上
 - ・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮
- 権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき

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

- 区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき
- 新たな基盤整備を行わない等、既存概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）
- 都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき
- 立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき

③防災・減災に資する市街地整備

- 地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき

④多様な地域活動との連携

- 事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき
- 各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

今後の課題

○この他、今回中心的に取り扱った「まちなか」以外の市街地の課題、時代の変化を踏まえた市街地整備の目的や仕組み等のあり方について、引き続き、検討を深めていくべき

「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」**へ

歩行空間・滞留空間の整備、国際競争力強化、防災力強化等の都市機能の高度化等、個々の地区の特性に応じた多様な考え方にに基づき適正規模の土地の利用を図る。



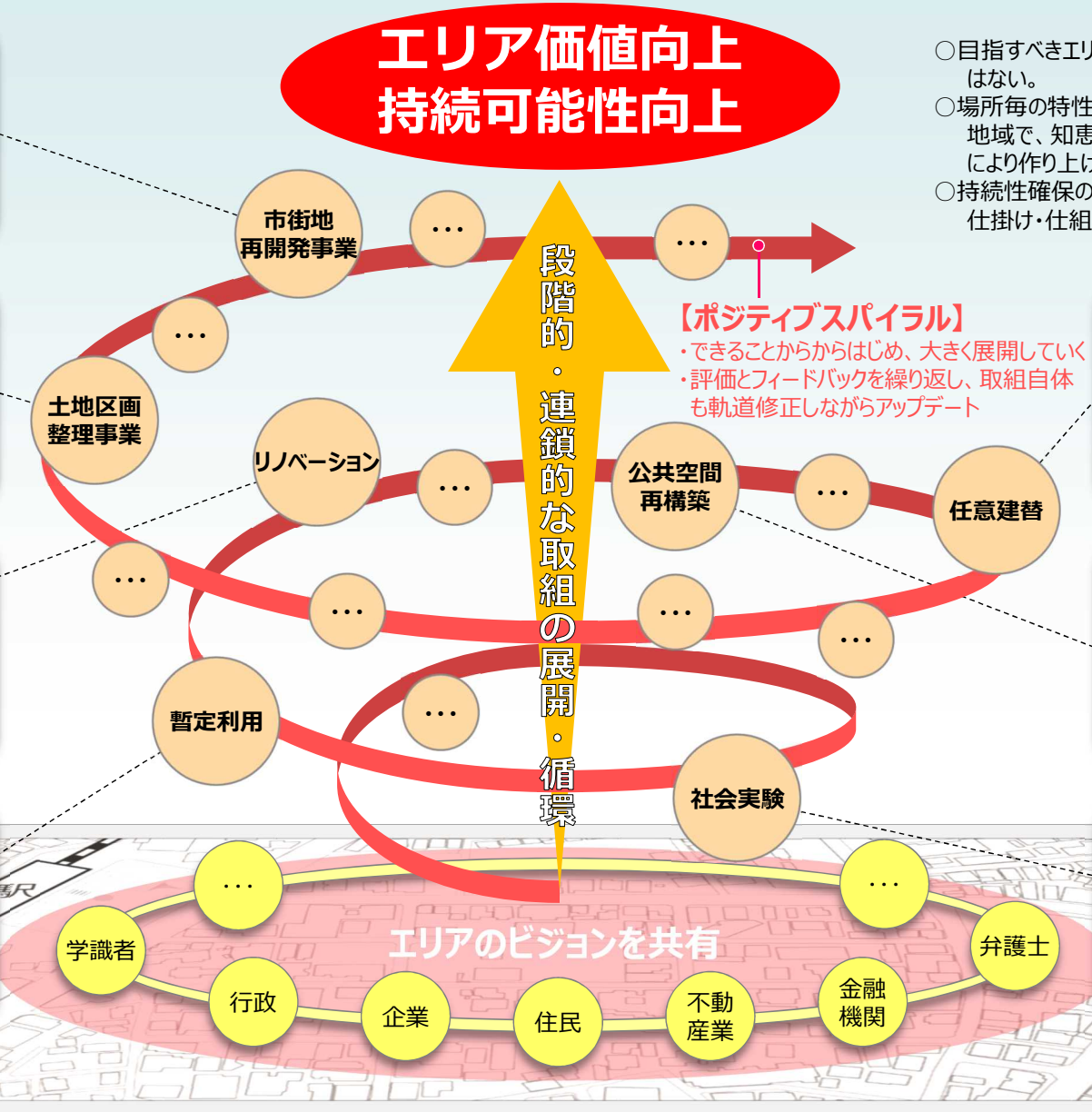
公共空間の再構築とあわせた敷地の入れ替えをはじめとして、エリアのポテンシャルに応じ、小さく、早く、柔軟に区画整理を展開していく。



既存建物ストックを活用し、個性豊かで多様な都市活動に繋がるよう、連鎖的なリノベーションの展開を図る。




低未利用の空地・空家等をそのまましておくのではなく、イベントの実施場所等として暫定的に利用し、まちの賑わいを途切れさせない。

- 目指すべきエリアのビジョンは、全国一律・画一的なものではない。
- 場所毎の特性やニーズに応じた多様な姿があり、各都市・地域で、知恵を絞り、合意形成を図りながら、公民連携により作り上げていくことが重要。
- 持続性確保の観点からは、事業後の展開を視野にいたした仕掛け・仕組みの導入も必要。

ビジネス環境の維持・向上に繋がるよう、老朽化・陳腐化した民間ビルの任意の建替え（個別建替・共同化）を図る。



社会実験等により顕在化されたエリアのニーズに対応し、民間発意の取組に呼応するよう、街路・公園・広場等の公共空間の再構築を進める。



公民連携での社会実験により、エリアのニーズやポテンシャルを見極め、様々なステークホルダーを巻き込みながら機運醸成を図っていく。



都市基盤・建物

ポジティブスパイラルの土台となる、安全・安心の確保

【参考】今後の市街地整備のあり方に関する検討会の概要

検討の趣旨・目的

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退とともに、経済・産業活動の縮小等による地方公共団体等の財政的制約の高まり、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、**社会・経済情勢の大きな変化**に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質が重要視されるようになる等、**価値観・ライフスタイルも多様化**している。

このような社会・経済情勢の変化や価値観・ライフスタイルの多様化に対し、国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。令和元年6月には「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「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』が提言されたほか、7月には「都市計画基本問題小委員会」において、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところ。

本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組や、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、**市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応**するため、**今後の市街地整備のあり方**や、**市街地整備手法のあり方**について検討し、**今後の市街地整備施策の方向性を示す**ことを目的として、令和元年9月に立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったものである。

検討の対象

本検討会では、市街地の新規整備だけでなく、**再構築・機能更新を含め「市街地整備」**と位置づけるとともに、限りある投資余力の中で、効果的にコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生の取組を進める観点から、都市機能誘導区域や都市再生緊急整備地域等の拠点的な地区、いわゆる**「まちなか」を主な検討対象**とした。この際、まちなかの再構築は、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業のみでなされるものではないことに鑑み、**リノベーション、任意建替、暫定利用等、法定事業以外の手法の活用・連携**も視野に、これらの**ハード・ソフトによる多様なアプローチを「市街地整備手法」**と位置づけ、検討を行った。

さらに昨今、災害が頻発化・激甚化する中、令和元年に発生した台風第15号（令和元年房総半島台風）、第19号（令和元年東日本台風）による被害等も踏まえ、**防災・減災に資する市街地整備の展開**についても検討を行った。

検討の経過

- 第1回（令和元年9月12日）：事務局説明、委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
- 第2回（令和元年10月1日）：委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
- 第3回（令和元年10月15日）：委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
- 第4回（令和元年10月23日）：ゲストスピーカーによるプレゼンテーション、テーマ別の検討
- 第5回（令和元年11月27日）：テーマ別の検討
- 第6回（令和元年12月16日）：テーマ別の検討
- 第7回（令和2年1月17日）：テーマ別の検討、とりまとめ（素案）
- 第8回（令和2年2月13日）：テーマ別の検討、とりまとめ（案）

検討体制

【委員】（◎：座長 ○：副座長）

- 姥浦 道生 東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 准教授
- 大橋 洋一 学習院大学法科大学院 教授
- ◎ 岸井 隆幸 日本大学理工学部土木工学科 特任教授
- 木谷 弘司 金沢市都市整備局 局長
- 河野 雄一郎 (一社)不動産協会 都市政策委員長
- 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 中原 信 神戸市都心再整備本部 本部長
- 中村 英夫 日本大学理工学部土木工学科 教授
- 中山 靖史 (独)都市再生機構 都市再生部事業企画室長
- 馬場 正尊 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・デザイン学科 教授
- 松本 香澄 (公財)東京都都市づくり公社 区画整理部長
- 真野 洋介 東京工業大学環境・社会理工学院 准教授
- 宮原 義昭 (株)アール・アイ・イー 会長
- 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究院 教授

【ゲストスピーカー】

- 小澤 英明 小澤英明法律事務所 所長
- 藤井 拓 三井不動産(株)日比谷まちづくり推進部事業グループ グループ長
- 三輪 恭之 森ビル都市企画(株)調査企画部 部長補佐
- 黒崎 幸裕 富良野市経済部中心街整備推進課 課長
- 手塚 亮介 神戸市都市局市街地整備部 部長

【関係部局】

国土交通省住宅局

【事務局】

国土交通省都市局