

「今後の市街地整備の方向性」について ～全国市街地整備主管課長会議資料より～

平成20年4月15日に、国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課が行った全国市街地整備主管課長会議より「今後の市街地整備の方向性」について、紹介いたします。

(1) 社会資本整備審議会における答申

平成17年6月30日に国土交通大臣より社会資本整備審議会に対して「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」についての諮問がなされました。

その中の具体的な検討課題の一つである「持続可能な都市を構築するための都市・生活インフラの整備の推進方策」のうち、都市交通施策や市街地整備のあり方と整備推進方策を専門的に検討するため、都市計画部会に都市交通・市街地整備小委員会が設置され、同小委員会において、平成18年3月16日以降議論が進められ、平成19年7月20日、答申されました。

なお、議事要旨等については以下のホームページをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/city\\_history/city\\_planning/city\\_traffic/city\\_traffic\\_proceed\\_h18.html](http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/city_history/city_planning/city_traffic/city_traffic_proceed_h18.html)

(2) 多様で柔軟な市街地整備手法

社会資本整備審議会答申において、「市街地整備手法は、例えば区画整理の運用が、新市街地での事業実績をもとに既成概念化しているなど、事業の積み重ねの中で画一的な運用が行われてきた側面がある。今後、既成市街地において市街地整備を幅広く活用していくためには、既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められる」と提言されたところ。今後の市街地整備にあたっては、以下に示す「柔らかい区画整理」や「身の丈にあった再開発」など参考に、既成概念にとらわれない市街地整備手法の柔軟な運用を推進されたい。

「柔らかい区画整理」と「身の丈にあった再開発」

□市街地整備手法は、長年の事業実績の積み重ねの中で、凝り固まった既成概念に基づく画一的な運用がなされているのが実態。今後は、以下のような「柔らかい区画整理」や「身の丈にあった再開発」といった柔軟な活用が求められる。

区画整理における既成概念	再開発における既成概念
<ul style="list-style-type: none"> <li>○区画整理は減歩を行うものである</li> <li>○道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要</li> <li>○照応の原則により現位置換地が基本である</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再開発では容積の極大化が必須</li> <li>○第一種・組合施行が定番</li> <li>○今は保留床が売れないので再開発が不成立</li> <li>○一街区・一棟に共同化が必須</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
▽	
柔らかい区画整理	「身の丈にあった再開発」
<p style="text-align: center;">【小規模・短期間・民間主導の事業展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした事業（公共減歩を伴わない事業）</li> <li>○敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金を柔軟に選択</li> <li>○事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<p style="text-align: center;">【適度な規模の再開発と複数連鎖的な事業展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○高度利用よりも地域の状況や景観への適合</li> <li>○地域の床需要に合わせた保留床の規模の決定によるリスクの最小化</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

(3) 今後の市街地整備のあり方に関する検討状況について

昨年7月の社会資本整備審議会答申において、本格的な人口減少社会の到来にあたり、都市交通施策と市街地整備施策の総力戦により集約型都市構造の実現を目指すべきことが提言された。

これをうけ、平成19年12月より、都市計画制度の抜本見直しに着手したところであり、市街地整備制度と都市計画制度との連携を図りつつ、制度的充実のあり方について一定の方向性を見いだすことが急がれており、検討会を開催し検討を進めてきた。  
今年度も、引き続き検討を進める予定

### 今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会（H19.12～H20.3）

#### 【検討会での検討事項】

- ◇今後の市街地整備のシナリオ
- ◇市街地の計画・整備・管理体系のあり方
  - ・既成市街地集約に向けた市街地整備の計画体系のあり方
  - ・市街地整備事業と一体的に展開するエリアマネジメントのあり方
- ◇市街地整備に係る事業手法の充実のあり方
  - ・既成市街地における柔軟な市街地整備手法のあり方
  - ・郊外市街地のスマートシュリンク
  - ・集約拠点整備とスマートシュリンクとのツイン戦略
  - ・市街地整備を担うべき人材等の充実
- ◇その他

都市計画制度の抜本見直しの検討

連携  
連動



### H20年度の検討の進め方

- ◆学識経験者や地方公共団体等との意見交換  
H19年度の成果をベースに広く意見を聴取するとともにニーズを把握
- ◆事業手法・制度に係るケーススタディ  
既成市街地やスマートシュリンク等に係る事業手法について、ケーススタディ等を通じ即地的に検討
- ◆具体化に向けた検討  
上記の意見交換や検討を踏まえ、市街地整備手法・制度の改善・充実の具体化に向けた検討

## 都市再生事業スキーム検討分科会活動経過について



相鉄不動産株式会社 都市開発センター 課長 長島 弘和

少子高齢化の進展・人口減少社会の到来を控え、区画整理事業に対する役割も郊外部のニュータウン開発から、密集市街地の再生にその期待が寄せられています。

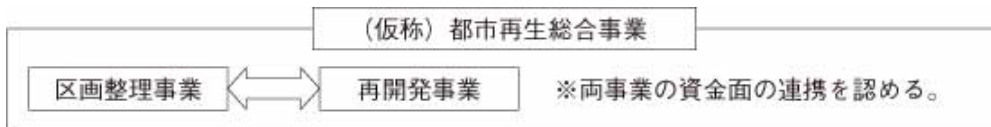
こうした社会情勢の変化を受け、民間事業者研究会では平成18年度～19年度の二年度に亘り「都市再生事業スキーム検討分科会」を立ち上げ、密集市街地で民間事業者が区画整理事業に取り組むための事業のスキーム、課題点、制度改善点の検証を進めて参りました。

検証作業はモデル地区を設定し、学校跡地など公有地を地区に含める方法、適用可能な補助メニューの投入、基盤整備グレードの見直し、区域の縮小、建物補償基準の見直し等、様々な条件を設定しシミュレーションを実施しました。これら各種対策案は事業性の改善には寄与するものの、事業採算性の確保（減価補償金地区の解消）までには至らず、さらに区画整理事業と市街地再開発事業との一体施行を行った場合も、区画整理側の事業費に不足が生じ、事業採算面で課題が残る結果となりました。

一方、今回のシミュレーションでは再開発事業側に一定の余剰資金が発生したことから、再開発事業側から区画整理事業側にこの余剰資金を投入することができれば、区画整理事業の事業収支がバランスすることが確認できました。しかし再開発事業から区画整理事業への資金投入は、区画整理地区内の再開発区に保留地を設定することができれば、保留地単価の調整を通じて対応可能と考えられますが、現在の一体的施行制度では再開発区に保留地の設定ができないことから、再開発側から区画整理側への資金投入スキームを改めて構築する必要があります。

この資金投入スキームについて、現行制度を活用・応用する方法を複数案検証しましたが、再開発事業と区画整理事業は施行主体(法人格)が異なることから、いずれも課税面・制度面で課題を抱える結果となりました。

これらの検証作業を通じ、分科会では区画整理事業と開発事業を統合した「(仮称)都市再生総合事業」などの新制度の創設が必要との結論に至りました。この「(仮称)都市再生総合事業」は、基本的に一体施行を前提とするものの、区画整理事業と再開発事業の関係をさらに深め、資金面の連携も認めることを目的としたものであります。具体的には、両事業は土地区画整理法及び都市再開発法の各根拠法に基づき実施されたものの、事業計画及び資金計画は両事業を統合して作成するといった趣旨の制度であります。



さらにこれらの制度と併せ、事業立上げ期における民間事業者の地位の確立、設立前業務に対する補助制度の拡充などの諸制度を整えていくことが、密集市街地において民間事業者の参入を促すために極めて重要なポイントとなることでしょう。

長島氏には、平成18年～19年の2年間、当機構の民間事業者研究会「都市再生事業スキーム検討分科会」座長を務めていただきました。

## 「個人施行区画整理講習会」のご案内

(財)区画整理促進機構では、「個人施行区画整理講習会」を、下記の通り開催いたします。

- 日 時:平成20年7月18日(金)13:30～17:00(入場 13:00)
- 場 所:都市計画会館 会議室(東京都千代田区紀尾井町3-32)
- 定 員:約50名
- 申込期限:平成20年7月11日(金)
- テキスト:「個人施行の手引き」を当日配布いたします。
- 講習内容:個人施行区画整理の概論解説、事例紹介(2地区)
- 受講料:9,000円/名(税込・テキスト代含む)受講料については、当日受付時に申し受けます。
- 申込方法:講習会受講申込用紙(下記ホームページからもダウンロードできます)に必要事項を記入の上、FAXでお申込ください。 [http://www.sokusin.or.jp/events/e\\_index.html](http://www.sokusin.or.jp/events/e_index.html)
- 申込先:(財)区画整理促進機構 企画部 堀 FAX 03-3230-4514
- 問合せ先:同上 TEL 03-3230-4964

※当講習会は都市計画CPDプログラムの認定を受けました。  
CPDカードをお持ちの方は、当日会場の受付にご提示ください。

## 「全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議 第2回総会」の開催報告

5月9日(金)に東京国際フォーラムにて、平成20年度「全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議 第2回総会」が開催されました。

当会議は全国のまちづくり会社や中心市街地活性化推進機構等の団体が情報共有や意見交換をできる場として、昨年6月に設立された会議です。当機構を含め独立行政法人都市再生機構等の4団体が当初の事務局運営を行っています。当日は規約の改定や事業報告の承認の後、(株)サンプランナーズ代表取締役今井晴彦氏から記念講演があり、続いて国土交通省及び経済産業省から各省の中心市街地の支援制度等の紹介がありました。最後に事務局紹介があり、当機構より平岡専務が、機構の中活業務の取り組みについての紹介を行いました。

同会議は、新たな入会が増えて現在の会員数は賛助会員4団体を含め70団体を数えます。

## 「平成20年度 技術士第二次試験 受験対策実践セミナー」の開催報告

(建設部門 都市及び地方計画)

4月25日(金)に、日本工営会議室において、(社)都市計画コンサルタント協会、(社)ランドスケープコンサルタント、当機構共催の「平成20年度 技術士第二次試験 受験対策実践セミナー(建設部門 都市及び地方計画)」が開催され、41名の方々が受講されました。

問合せ先

(財)区画整理促進機構  
TEL 03-3230-4513

[←戻る](#)