

【研究ノート3】

東京都区部低未利用地利用促進に関する調査について

矢板 明 倫

1. 調査の目的

近年、東京の都区部地域において低未利用地が増加しており、これら低未利用地の一部では様々な問題も発生している。

その一方で、都区部地域においては人口の減少や遠距離通勤者の増加に対応した都心居住の推進や、高齢化社会に対応した良好な都市環境の整備、公園・緑地等公共空間の確保等が防災の観点からも重要となっており、低未利用地をこれらの用途に有効に活用していく必要はますます高まっている。

このため、本調査は東京都区部における低未利用地の実態把握及び当該土地の有効利用のための課題の検討を通じて、地域の実状にあった今後の土地の有効利用対策の円滑な推進を図るための基礎的資料をつくることを目的としているものであり、国土庁土地局よりの委託調査である。

2. 調査対象地域

都内23区内の都心8区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区）を除く15区とする。

3. 調査の内容

東京都都市計画地図情報システムから得られたデータをベースに、金融機関情報、政府機関移転（予定）地及び国鉄清算事業団用地情報を収集し、低未利用地状況の整理把握を行う。

3-1 東京都都市計画地図情報システムによる低未利用地の現状

- ・東京都都市計画地図情報システムによる23区内の低未利用地は、合計で2,247ha（中央防波堤を含まず）余りである。23区の総面積に対しては、3.7%の割合である。
- ・都心8区のみでは、357.8haで全体の15.9%、都心部を除いた15区では、1,889.2haである。
- ・15区内では江東区の513.3haが最大となっており、次いで大田区の237.1haである。江東区では区全体の面積に対し低未利用地が占める割合は

13. 9%であり他の区と比較をして非常に多い。
- ・100haを超える低未利用地が存在する区は全体の30%の7区に及んでいる。その一方で最も低未利用地が少ないのは台東区の12.4ha、次いで中央区の21.4haである。
 - ・23区を南北に分割し、低未利用地の分布状況を見てみると、主に南部の区に低未利用地が多く存在しているのがわかる（江東、大田、世田谷、江戸川、港の順となっている）。それに対し、北部の区では多くの区が低未利用地が50ha以下である。
 - ・各区の全体面積に対する低未利用地の割合は総じて5%未満であり、5%を超えているのは江東区（13.9%）港区（6.0%）の2区に留まっている。

3-2 金融機関情報による低未利用地の現状

《23区概要》

- ・30金融機関から収集した低未利用地は587件、514,855㎡である。
- ・千代田区、中央区、港区の都心3区では、件数で253件、43.1%、面積で108,281㎡、21%を占めている。
- ・都心8区（千代田区、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区）では、件数で536件、91.3%、面積で265,392㎡、51.5%で約半数を都心8区で占めている。
- ・都心8区を除いた15区では52件でありその殆どは都心部に集中している。
- ・しかしながら、面積では都心8区：265,392.31㎡（51.55%）、15区：249,462.69㎡（48.45%）とほぼ等しくなっている。このことから、15区内の情報は、都心8区と比較し1件あたりの面積が大きくなっていることが判る。
- ・低未利用地面積について、最大は江東区の9件、166,008㎡であり、次いで港区の129件、73,435㎡、新宿区96件、65,100㎡である。

《15区概要》

- ・用途地域別では、都心8区には見られなかった工業地域、工業専用地域の情報が6件見られる。
- ・15区でも都心8区と同様に、情報は住居、近隣商業、商業、準工業地域に多くみられることが特色となっている。
- ・面積区分別では、100㎡未満は存在せず、100㎡以上300㎡未満が52件中17件、32.6%であり最も多くなっている。
- ・2,000㎡以上は、都心8区とほぼ等しく、14件である（都心8区：15件）。

3-3 都区部の市街化区域内農地の状況と推移

平成4年の生産緑地法の改正により、市街化区域内の農地は「宅地化する農地」と、長期営農を対象とする「保全する農地」とに区分された。これは、都区部における緑地の保全と宅地や住宅の供給を目指した制度であり、保全する農地は「生産緑地地区」の指定を行い、宅地化する農地は計画的な宅地への転換を推進しようとするものである。

3-4 国の行政機関移転計画・国鉄清算事業団用地の概要

「国の行政機関等の移転先地等について」（平成元年8月24日・国の機関等移転推進連絡会議）によると、既に移転済または移転が決定している機関等は、36件、416,829㎡となっている。

東京都区部に存在する国鉄清算事業団の用地は、73件、面積の合計642,526㎡に及ぶ。件数別では北区が15件と最多であり、面積では港区が293,278㎡と最大である。

3-5 低未利用地の課題

(1) 低未利用地発生背景

首都圏、特に東京都心部への諸機能、主に経済の中核機能の集中は、昭和60年以後の金融緩和による経済の自由化・国際化の発展に伴い活況を呈した。

このような状況の中で、地方や海外法人の東京進出や、事業拡大に伴うビル需要が増加していった。この現象は特に都心部において顕著なものであり、また、それに伴い業務用ビルの建設用地等の買収（いわゆる地上げ）が盛んに行われるようになった。それに伴ない投機目的の土地取引が盛んに行われ、地価の高騰を招いた。この商業地の高騰が住宅地にも波及し地価全体が高騰したものである。

この地価高騰により実需としての土地取引は停滞し、投機を目的とした取引が盛んに行われるようになり一層の地価高騰に拍車をかけることとなった。

地価高騰は、一般の勤労者の住宅取得を困難にただけでなく、賃貸住宅居住者にも家賃の高騰という悪影響を与え、その結果として、それまでも都市問題の一つとしてとらえられていた都心居住人口の減少に拍車をかけた。

このような状況の下、政府は不動産向け融資の総量規制、また、平成元年12月に施行された土地基本法に基く総合土地対策の一環としての地価税の創設、国土利用計画法の監視区域の強化等、地価抑制を目的とした土地対策を講じた。その後、社会経済状況の急激な変化とともに地価は下落へと転じ、その結果、これらの土地が適切に利用されることなく低未利用地となっていった。

このような現象は、都心居住の促進、良好なまちづくりの推進等の観点から次のような不都合を生じさせている。

- 適切な土地利用がなされないために、都心居住人口の減少傾向に拍車をかけた。
- 土地買収にあたっては、金あまり現象を背景として金融機関からの多額の借入金により行われたため、その後の地価下落により大量の不良債権の発生の原因となり、買収された土地は適切に利用されることなく低未利用地を増大させた。

低未利用地の発生の背景は基本的には、前述のような社会経済状況の変化に伴なう地価の下落によるものと考えられるが、その結果として残された低未利用地の発生形態は、東京23区内であっても都心部とその周辺部では異なっており、概ね以下のように分類することができる。

《低未利用地の発生形態分類》

〔都心部〕

- ・業務商業ビルの需要予測によるもの
業務用ビルの急激な賃料の高騰により都心業務商業地としての需要が増大するものとの予測のもとに土地買収をおこなったが、需要の縮小に伴ない建築計画を凍結し低未利用地となっている。
- ・転売目的等（土地転がし）によるもの
建築計画等などの土地利用目的を定めず転売（土地転がし）を目的として金融機関からの多額の借入金により土地買収を行ったが地価下落により購入時の簿価を大幅に下回り売却損が多額に生じてしまうために低未利用地となっている（都心部では小区画単独の低未利用地が多い）。
- ・再開発目的等の挫折によるもの
一定地区の都市再開発等を目的として買収を行ってきたが、地価下落等により計画途中で挫折し、低未利用地となっている。
- ・小区画土地の一団化の頓挫によるもの
小区画の土地を買収し、一団の土地としてまとめる予定のものが不動産融資の総量規制等により計画が頓挫し、低未利用地となっている（都心部では虫喰い状態のものが多い）。
- ・事業採算性の悪化によるもの
マンション用地として買収を行ったが、地価下落により事業採算性が悪化し、事業凍結のため低未利用地となっている。

〔周辺部〕

- ・工場等大規模施設の移転によるもの
工場操業環境の改善あるいは生産機能の拡充等を目標として、都市内工場が郊外に移転した結果跡地が発生するが、往々にして規模が大きいため経済状態が低迷している状況下では、その跡地の一体的かつ有効利用を行う主体を地権者に委ねることが困難なため低未利用地となっている。

- ・事業採算性の悪化によるもの
マンション用地として買収を行ったが、地価下落により事業採算性が悪化し、事業凍結のため低未利用地となっている。
- ・市街化区域内宅地化農地の未利用によるもの
生産緑地法の改正により市街化区域内農地について、営農意志や後継者不在等の関係から、宅地化農地を選択したが経済状況あるいは農地の宅地化条件（接道状況等）等から個々には宅地化が困難なため活用されずに低未利用地となっている。
- ・賃貸住宅市場低迷によるもの
賃貸住宅の家賃下落や供給過剰感により、有効な活用策が見出せず駐車場や空地となり低未利用地となっている。
- ・納税対策によるもの
将来の相続税の支払いや物納の予定地として、駐車場や空地とし処分性を保たせているもの。

(2)低未利用地活用の課題および活用の方向性

①低未利用地活用の課題

(1)で整理したような低未利用地の発生の背景および低未利用地の背景（一部ではコミュニティの崩壊といった深刻な問題を抱える地区もある）を考慮すると、良好なまちづくりの推進を図るためには、低未利用地の有効利用を促進し、それを都心部および周辺部で抱える課題解消に資することが緊急な課題と認識できる。

低未利用地が抱える課題は、都心部とその周辺部とでは同様に考えることは出来ず、その地域特性に応じ誘導策を考える必要がある。

都心部では、人口流出に歯止めをかけると共に、都心居住の推進を図り、また崩壊したコミュニティの再生を行う。周辺部では、個々の低未利用地のみを活用ではなく、良好な街づくりを前提として、公共施設、業務・商業施設、住宅などを含めた一体の開発を行っていく必要がある。

低未利用地活用にあたって留意すべき今日的課題として、以下のように考えられる。

・都心部等における定住人口の回復

低未利用地の活用により、都市基盤が確保された低廉な住宅を供給し、良好なまちづくりと定住人口の回復を図ることが必要である。

・災害に強いまちづくりの推進

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓を生かして、東京都においてもさまざまな防災まちづくり（「地域防災計画」の改訂および「防災生活圏基本計画」の策定）の検討がなされている。

単に低未利用地のみを活用するのではなく、可能な限りその周辺市街地も取り込んで、木造密集市街地等を解消することにより、災害に強いまちづくりを推進することが必要である。

- ・ 住み良いまちづくりの推進

上記のような視点を持った低未利用地の活用を図るとともに、地元等の協力による快適環境を確保するような「まちづくりのルール」（建物の建てかた等）を定めることにより、安全で快適に住み続けられるまちづくりを推進することが必要である。

- ② 低未利用地活用の基本的考え方および方向性

低未利用地の活用策の大まかな方向性としては、以下のように考えられる。

- ・ 低未利用地利用転換計画の策定

低未利用地の積極的な活用を図るためには、都市計画上の上位計画に基づき、適切な利用誘導指針としての「低未利用地利用転換計画」の策定が重要である。

策定主体としては、区が上位機関である東京都および地元低未利用地地権者等と協力（関係者との協議会等の設立など）し、策定することが考えられる。

- ・ 公共的施設を積極的に導入した活用方策の検討

低未利用地の活用にあたっては、公共的施設を積極的に導入するなど、周辺地域全体のまちづくりの一環としてとらえ、その方策を検討すべきである。

ちなみに、都心区ではまちづくりの観点から都心居住の促進を図っているところであり、その一環として低未利用地を積極的に活用することは極めて重要である。

- ・ 助成制度導入による民間活力の活用

上記の「低未利用地利用転換計画」に基づく低未利用地の活用にあたっては、自治体（低未利用地の量を勘案すると自治体の力だけでは限界がある）だけではなく、民間活力を活用することも重要である。

そのためには、「低未利用地利用転換計画」において金融・税制等の優遇措置を講じるとともに、都市計画的事業手法の活用による公的助成制度を導入し、住み良いまちづくりを促進することが重要である。

- ・ 適切な土地政策の継続

以上の低未利用地活用促進策により、再度地価の高騰を招くことのないように、適切な土地政策を継続することも重要である。

上記のような今日的課題を踏まえ、低未利用地の活用に必要なと思われる施策を例示的に示すと、③、④のように整理される。

- ③ 都心部における低未利用地活用方策の方向性

都心部における低未利用地の形態としては概ね2つに大別され、活用策の方向としても以下のように考えられる。

- ・ 低未利用地が虫喰い状に地区を侵蝕

地上げ等により虫喰い状態に低未利用地が分布する状況が、都心部の業務商業中心地区外縁部の木造住宅地区に見られる。

このような地区における低未利用地の活用方策の方向としては、都心部における定住人口を回復するために、小規模な低未利用地をある程度一団の土地（低未利用地に包囲されているような住宅等を含むこともあり得る）としてまとめ、低廉で良質の住宅等を供給する資源として活用し、地区コミュニティを再建することが考えられる。

・スポット的に低未利用地が存在

ある程度の規模を持った一画がスポット的に低未利用地となっている状況が、業務商業地区内において見られる。

このようなケースは都心区に見られることから、都心部における定住人口を回復する視点を持ち、周辺の土地利用を配慮しつつ、都・区の住宅施策（付置住宅等）に基づき、業務商業機能＋居住機能を個々の低未利用地を活用し確保することが考えられる。

④周辺部における低未利用地活用方策の方向性

周辺部における低未利用地の形態としては概ね2つに大別され、活用策の方向としては以下のように考えられる。

・大規模施設の移転等による低未利用地

密集した市街地の中に、工場跡地等大規模な土地が低未利用地となっている状況が、周辺部において見られる。

大規模な低未利用地は、それ単独であっても計画的市街地の形成は可能である。

しかし、大規模施設の移転等による低未利用地の周辺は往々にして密集市街地であることが多いことから、低未利用地の活用にあたっては、その効果を周辺市街地に波及させることが望ましい。

したがって、大規模な土地であるメリット（低未利用地活用計画の融通性）を生かし、当該低未利用地周辺まちづくりの種地としての視点も合わせ持ち、極力周辺市街地の抱える課題解消に寄与する活用の方向（当該低未利用地を活用し、周辺市街地を含む転がし事業への展開等）を検討することが望ましい。

・宅地化農地の未利用による低未利用地

東京都外縁区部において、生産緑地が分布する低層住宅地区（主に第一種住居専用地域）およびその周辺に宅地化農地の未利用による低未利用地が見られる。

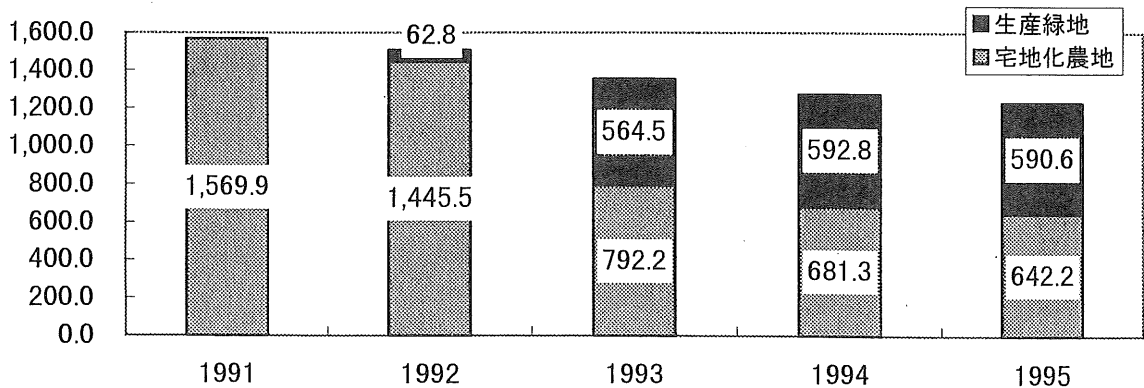
当該低未利用地が分布する地区の将来におけるまちづくりの方向については、用途地域等から見ても概ね低層住宅主体の住宅地と考えられることから、地区内低未利用地にあたっては、住宅地の供給に資することになると考えられる。

ただし、往々にしてこのような地区については道路等の都市基盤が脆弱であり、宅地化もままならないことが予想されることから、状況によっては周辺生産緑地を含めた一体的なまちづくり（緑住区画整理等）を誘導することが望ましいものと考えられる。

	東京都都市計画 地図情報システムに よる低未利用地	金融機関情報による 低未利用地		政府機関等の 移転予定		国鉄清算事業団用地	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積
千代田区	276	69件	20.4	3件	10.2	11件	69.0
中央区	214	55件	14.4	1件	14.1	0件	0.0
港区	1,232	129件	73.4	6件	34.3	2件	293.3
新宿区	691	96件	65.1	4件	30.3	1件	2.4
文京区	231	38件	25.5	1件	5.1	0件	0.0
台東区	124	27件	8.8	2件	10	0件	0.0
墨田区	331	1件	0.2	0件	0.0	2件	38.9
江東区	5,133	9件	166	1件	2.9	6件	5.8
品川区	814	2件	0.5	1件	14.7	2件	2.6
目黒区	258	7件	9.5	4件	67.3	1件	20.2
大田区	2,371	5件	6.5	0件	0.0	2件	4.8
世田谷区	1,469	5件	3.8	2件	38.1	1件	1.4
渋谷区	512	95件	46.6	1件	12.6	4件	10.7
中野区	513	1件	0.1	2件	46.9	2件	3.1
杉並区	766	2件	1	0件	0.0	2件	1.1
豊島区	298	26件	11.1	1件	1.2	4件	9.4
北区	388	4件	33.2	6件	123.1	15件	25.9
荒川区	440	1件	0.3	0件	0.0	5件	14.1
板橋区	706	2件	20.7	1件	5.9	3件	11.2
練馬区	1,639	0件	0.0	0件	0.0	0件	0.0
足立区	1,969	6件	3.7	0件	0.0	2件	6.3
葛飾区	6,56	5件	1.8	0件	0.0	7件	116.5
江戸川区	1,439	2件	2.1	0件	0.0	1件	0.3
合計	22,470	587件	514.80	36件	416.80	73件	636.8

※ 上記の数字は、小数点第2位以下を四捨五入しているため合計の数字とは、必ずしも一致しない

都区部市街化区域内農地の推移



平成3年の時点では、旧制度上の農地であり、宅地化農地、生産緑地の区分けを行っていない。また、平成4年は新制度下での生産緑地の指定作業が終了しておらず、平成5年からが新制度上の面積となっている。

3-6 地区選定の方針

東京都区部（都心8区を除く15区）低未利用地の状況を把握し、問題点・課題の分析及び今後の利用促進に向けた方向性の検討等を行うため、区部低未利用地の中から「モデル地区」を抽出し、実態調査を行う。

このような目的に的確に対応するためには、モデル地区は区部低未利用地を代表する特性を備えていることが必要であり、現況調査に基づき、各区の方針、地域的バランス等を総合的に勘案し、有効利用を図る必要のある地区からの地区選定にあたって、次の選定方針を設定した。

(1)核となる低未利用地（種地）を含むこと。

金融機関情報による低未利用地、移転予定政府機関用地、国鉄清算事業団用地、東京都GISデータによる低未利用地及び市街化区域内農地のいずれかを含む地区とする。これらは利用促進の方向が明確であり、地区更新整備の種地としても活用が可能である。こうした用地を含み、今後の利用促進の可能性が高い地区を選定する。

(2)一定規模以上の面積があること。

大規模な種地（おおむね1,000㎡以上）がある、または小規模な種地が地区内に散在し、全体でおおむね1,000㎡以上の規模となる地区とする。

土地の良好な有効利用、高度利用を図る上で、まとまりのある規模・形状を有する地区を選定する。

(3)上位計画で何らかの方向づけがなされていること。

都・区の長期計画等、上位計画で、利用促進の方向性が明確に打ち出されている地域内に所在する地区とする。街づくりや都市計画等の観点から、利用促進が望まれている地域にあるものとする。

(4)既往プロジェクトがないこと。

本調査が既往プロジェクト外の低未利用地の利用促進を目的としたものであることから、市街地再開発事業等、当該地区に検討されているプロジェクトがある場合には、選定の対象外とする。

(5)選定に偏りがいないこと。

多種多様な低未利用地を代表するモデルとするため、全体としてバランスのとれた選定がなされるよう配慮する。選定は全体で20地区とする。

- ・15区のバランスに配慮し、各区あたり最低1地区、5区については2地区。
- ・用途別のバランスに配慮し、商業系、住居系、工業系の用途地域を含む。
- ・低未利用地の種別のバランスに配慮し、様々なタイプの低未利用地を含む。

3-7 モデル地区の概要

選定方針に基づき抽出した20地区の概要は以下のとおり。

地区番号	地区面積	用途地域	種地タイプ*		交通条件 最寄駅より徒歩
No. 1	33,000 m ²	準工	他	大	J R線駅 5分
No. 2	1,000 m ²	商業・準工	金融・GIS	小	私鉄線駅 5分
No. 3	31,100 m ²	準工	金融	大	営団線駅 2分
No. 4	5,300 m ²	住居・一住専	GIS	大	私鉄線駅 7分
No. 5	35,300 m ²	住居・二住専	政府	大	私鉄線駅 5分
No. 6	20,000 m ²	住居	国鉄・GIS	大	私鉄線駅 13分
No. 7	3,600 m ²	一住専	農地・GIS	大	私鉄線駅 8分
No. 8	1,000 m ²	近商・一住専	金融	小	私鉄線駅 3分
No. 9	1,100 m ²	商業	GIS	小	営団線駅 0分
No. 10	2,200 m ²	近商	GIS	小	私鉄線駅 9分
No. 11	15,300 m ²	工業	金融	大	J R線駅 23分
No. 12	10,500 m ²	商業・二住専	政府	大	J R線駅 5分
No. 13	3,500 m ²	商業・近商・準工	GIS	大	都電駅 0分
No. 14	3,000 m ²	近商・二住専	GIS	小	私鉄線駅 8分
No. 15	25,000 m ²	住居・二住専	GIS	大	私鉄線駅 8分
No. 16	2,700 m ²	商業・二住専	GIS	大	私鉄線駅 5分
No. 17	3,000 m ²	住居	国鉄	大	J R線駅 5分
No. 18	5,500 m ²	近商・住居	GIS	大	J R線駅 25分
No. 19	7,000 m ²	商業・住居	GIS	大	J R線駅 1分
No. 20	4,500 m ²	近商・準工	金融・GIS	大	J R線駅 25分

*

：「種地タイプ」の左欄の種別は、以下のとおり。

- ・金融－金融機関情報による低未利用地
- ・政府－移転予定政府機関用地
- ・国鉄－国鉄清算事業団用地
- ・農地－市街化区域内農地（生産緑地を除く）
- ・GIS－東京都GISデータに基づく低未利用地
- ・他－その他、上記に準ずるもの

：同右欄は種地（低未利用地のうち最大のもの）の規模を表す。

- ・大－種地（低未利用地のうち最大のもの）の面積規模が1,000 m²以上。
- ・小－種地（低未利用地のうち最大のもの）の面積規模が1,000 m²未満。

面積 用途地域	上位計画の位置づけ	開発の方向性	地区の状況	備考
No. 1 33,000㎡ 準工業地域 区情報	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業、業務、サービス機能の集積の誘導による拠点機能の充実 ● 都市型住宅の高層部への誘導による計画的、複合的土地利用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道立地型、近隣型商業・業務機能の導入 ● 高層部への都市型住宅の誘導・スポーツ・レクリエーション拠点の周辺整備 ● 幹線道路沿線の延焼遮断帯等としての機能市街地再開発事業の導入による容積率アップ等が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区は、売却の方針が決定している工場周辺は住商工混在 	
No. 2 1,000㎡ 商業・準工業 金融機関情報 東京都GIS	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路の整備に合わせた建物の共同化や不燃化の促進と近隣型商業の近代化 ● 複合的な市街地環境整備による住環境と産業環境の調和 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市型住居系開発 ● 周辺地区商業・業務施設の誘引による商業・業務系施設の導入 ● 通り沿いにおける延焼遮断帯としての機能 ● 等価交換方式による事業化が有望 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺は住工混在 	
No. 3 31,000㎡ 準工業地域 金融機関情報	<ul style="list-style-type: none"> ● 区都市整備方針による「地域の核」としての位置づけ ● 区住宅マスタープランでは「住宅機能の確保を図る地区」 ● 1.5号地区指定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 区の南北軸と東西軸の交差点にふさわしい商業・業務・住居・文化等の複合機能の導入 ● 基盤整備および生産環境と住環境の調和した街づくり ● 緑に親しむ場、災害時の一時避難場所としての機能を持つ公園（オープンスペース）を整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区はスポーツ施設跡地 ● 周辺は住居、商業、工業が混在 	<ul style="list-style-type: none"> ● 区の方角と概ね一致している ● 生産環境と住環境の調和した街づくりは、区にとっても優先度が高い
No. 4 5,300㎡ 住居地域 東京都GIS	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別更新、共同化、細街路整備により、住環境の向上を図る ● 災害に強い街づくりを進めていくことが住宅施策上の課題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物の共同化・不燃化による住環境の向上と敷地の細分化の阻止 ● ポケットパーク等の整備による防災活動機能の付加 ● 区民住宅等の供給 ● 道路整備等による避難路の確保 ● 市街地再開発事業、等価交換方式等の導入が検討課題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区の1/3は駐車場 ● 低層集合住宅、戸建住宅等が密集 ● 周辺は木造の低層家屋密集した住宅市街地を形成 	
No. 5 35,300㎡ 住居・2種住専 国機関等移転	<ul style="list-style-type: none"> ● 区都市整備方針によると、街並みや地形と調和した公共施設の整備や、住宅の確保及び供給、誘導を図る地区 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務機能の拡充及び公共施設の導入 ● 街並みや景観に配慮した歩行者空間の創出 ● 地区北側の公園を拠点とした緑のネットワークの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区は政府機関等用地 ● 木造密集地区に隣接 	

<p>No. 6 12,100㎡ 住居地域 東京都GIS 国鉄清算事業団</p>	<p>●住宅と産業環境の共存調和を図る 土地利用展開が基本方針 ●工場等跡地の計画的開発、工場アパート、工場ビルの建設、道路緑化、生活道路整備の推進</p>	<p>●公園の緑を活かした良好な住宅機能の確保 ●住宅の共同化・不燃化の促進空地の創出による住環境の整備 ●工場アパート等の整備により産業施設の集約化を図るとともに、周辺住宅地との共存を図る ●区民住宅等の供給により良質な住環境整備を図る ●早急な流動化を考えた場合、単独での事業検討が必要</p>	<p>●低層住宅、工場および住居併用工場の密集地区 ●周辺は住宅と工場が混在した高密度市街地であり、細街路等のため防災上の課題を抱えた地域</p>	
<p>No. 7 3,600㎡ 1種住専 東京都GIS *市街化区域内農地</p>	<p>●農地等の開発にあたっては、現存の緑環境を保全し、周辺との調和に配慮した住宅地の誘導を ●図り、今後とも低層住宅地として維持</p>	<p>●周辺戸建住宅地との調和に配慮した、低層住居系開発住宅の集合化を図ることによりオープン ●スペースを最大限確保し、緑化を推進 ●隣接地における防災上の問題点の改善に資する ●総合設計制度等の活用による容積率アップ等が検討課題</p>	<p>●低未利用地が地区の半分超を占める ●低未利用地以外の区画には戸建住宅、テラスハウス、寮が立地 ●周辺は戸建住宅を中心とした閑静な住宅地を形成</p>	<p>●市街化区域内農地の開発モダルの位置づけを有しており、区の期待は大</p>
<p>No. 8 1,000㎡ 近高・1種住専 金融機関情報</p>	<p>●生活幹線道路沿道で自動車利用を主とした商業業務等の集積が見られる地区では、後背住宅地と調和し、沿道の立地条件を活かした土地利用を図る</p>	<p>●沿道立地型、近隣型商業・業務機能の展開を図る ●後背地の良好な住環境、駅との接近性に鑑みれば、住居系機能の導入も可能 ●緑化の推進、歩道の整備、サインの充実 ●等価交換・総合設計制度等の活用が課題</p>		
<p>No. 9 1,100㎡ 商業地域 東京都GIS</p>	<p>●地域の拠点としての位置づけ、都市景観ガイドプランによると地区西側道路は、区における重要な景観軸</p>	<p>●地下鉄線の駅からの至近性を考慮した、地域の拠点としての商業・業務・住居・公共空間等の複合用途機能の導入</p>	<p>●景観軸形成及び不燃化による防災性能の向上 ●対象地区の約半分を駐車場及び立体駐車場が占める ●地区周辺は住居系土地利用が中心であるが、幹線道路沿道は業務・商業中心</p>	
<p>No. 10 2,200㎡ 近隣商業地域 東京都GIS</p>	<p>●環7沿道整備計画によると、本地区を含む環7沿道において、不燃化及び業務・商業機能を持つ緩衝建築物を誘導 ●2号地区指定</p>	<p>●環7沿道における商業・業務・住居等、複合機能の誘導、延焼遮断機能の確立 ●地区西側道路沿道には、地区サービスのための商業機能を導入し、併せて共同化・不燃化を促進</p>	<p>●対象地区は戸建、共同住宅が密集、低未利用地は資材置き場及び駐車場 ●本地区周辺環7沿道は、住居系土地利用が中心</p>	

<p>No. 11 15,300㎡ 工業地域 金融機関情報</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● JR駅周辺まちづくりプロジェクト構想によると、複合用途(業務・工業・スポーツ・アミューズメント等)機能を導入する地区 	<ul style="list-style-type: none"> ● 橋梁整備に伴った隣接区との連携強化のための都市計画道路整備 ● 工場跡地の土地利用転換による複合用途機能の導入 ● スポーツ・アミューズメント機能の導入による緑のネットワーク形成や災害時の一時集合場所機能の拡充 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区は工場跡地であり、現在、一部駐車場として利用 ● 周辺は住工混在地域、北側は川 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺を含めた基盤整備による事業効果が期待できる
<p>No. 12 10,500㎡ 商業・2種住専 国機関等移転</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道での市街地整備及び地区周辺木造密集住宅における基盤整備等による生活環境の向上 ● 幹線道路沿道の不燃化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 防災上危険な木造密集住宅地区の解消のため、基盤整備を中心とした転がし事業の展開による災害に強いまちづくり ● 歴史的建築物の保全による地域文化の核としての整備 ● 幹線道路整備に寄与、沿道の不燃化促進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区は政府機関等移転跡地(一部業務機能残る) ● 地区周辺は木造住宅が密集 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新駅が開業する予定であり、対象地区における開発・建設は今後活性化が予想 ● 無秩序な開発・建設を防止する意味からも、早期事業化が必要とされる
<p>No. 13 3,500㎡ 商業・近商 準工業地域 東京都GIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園、教育、文化施設等を導入し、「教育・文化核」を形成する尾久拠点の一部 ● 新線の整備と整合させた開発・整備の推進 ● 再開発等を誘導し、都市型住宅の供給と商業機能等集積を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新線と既存の結節点としてのポテンシャル ● 新駅からの人の流れを考慮した商業機能集積を図る ● 高層部に都市型住宅を展開 ● 東側住宅密集地の住環境改善を目的とした緑地と中低層住宅の配置 ● 市街地再開発事業による一体的開発が好ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区の半分超は駐車場 ● 低層住宅、店舗併用住宅、集会所、診療所等が混在 ● 周辺は木造住宅密集地区を形成街路が狭小、防災上も問題あり ● 幹線道路沿いには業務施設、マンション等が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象地区は戸建住宅中心の土地利用、低未利用地は駐車場 ● 地区周辺は住居系土地利用中心
<p>No. 14 3,200㎡ 近商・2種住専 東京都GIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 区市街地整備方針によると一般市街地における複合市街地環境の整備を図る地区 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画道路整備による関係地権者のための代替地(床)の確保及び不燃化の促進 ● 近傍駅の商業機能を補完するための商業空間の確保による地域ポテンシャルの向上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型の倉庫、営業所、駐車場等の土地利用が主、戸建住宅立地生産緑地も見られる ● 地区南側は良好な戸建住宅地、近隣には高層マンションも立地 ● 沿道には商業業務系土地利用が見られる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅展示場として利用 ● 幹線道路沿いでは商業・業
<p>No. 15 25,000㎡ 住居・2種住専 東京都GIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路の沿道は都市型産業施設の土地利用を誘導し、後背地の住環境を保全する ● 農地の計画的保全と住宅地の緑化を推進する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道への、沿道型商業・業務施設の配置 ● 沿道の緑化と建物の不燃化の促進 ● 良好な戸建住宅と低層集合住宅の誘導と宅地の細分化の改善 ● 生産緑地の保全 ● 権利変換に対する協力的体制、市街地再開発事業・地区計画の導入等が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道には、沿道立地型の商業・業務施設を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高住複合型の土地利用を誘導した後背地の住環境を保全する
<p>No. 16 2,700㎡</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 高住複合型の土地利用を誘導した後背地の住環境を保全する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 沿道には、沿道立地型の商業・業務施設を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅展示場として利用 ● 幹線道路沿いでは商業・業 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅展示場として利用 ● 幹線道路沿いでは商業・業

<p>商業・2種住専 東京都GIS</p>	<p>● 沿道環境に配慮し、沿道の不燃化を促進する</p>	<p>● 土地の高度利用を促進し、高層部に都市型住宅を展開 ● 沿道環境および後背住宅地の住環境に配慮しつつ、建物の不燃化、緑化等を促進 ● 総合設計制度、特定街区制度の活用が有効</p>	<p>務系施設立地が進んでおり、内部は住宅地を形成</p>	
<p>No. 17 3,000㎡ 住居地域 事業団用地</p>	<p>● 区住宅マスタープランによると駅周辺では、都市活動が活発で利便性の高い住商複合市街地を形成する地区</p>	<p>● 駅からの至近性を考慮した文化・情報・住居等の複合機能の導入 ● 歩行者空間機能の拡充に伴い、川と連携した水と緑の回廊を形成 ● 生活道路整備による地域へのアクセスビリティの向上</p>	<p>● 対象地区はアパートがあり、現在も入居者あり ● 鉄道に囲まれており、その周辺は住・商混在地域</p>	
<p>No. 18 5,500㎡ 近商・住居 東京都GIS</p>	<p>● 区住宅マスタープランにおける大規模複合開発誘導市街地(土地利用転換誘導ゾーン)であり、重点供給地域の指定 ● 2号地区指定</p>	<p>● 都市計画道路沿道における共同化・不燃化の促進、日常生活サービス程度の商業機能の確保 ● 川の水辺環境を取り入れた新しい都市型住宅の導入 ● 川を連携した水と緑の軸の形成</p>	<p>● 対象地区は未舗装の駐車場及び都営住宅が大半を占める ● 道路沿いは住商混在であるが、その周辺は住宅系土地利用</p>	
<p>No. 19 7,000㎡ 準工・住居・商業 東京都GIS</p>	<p>● 商業・業務地としての高度化、土地の高度利用、都市機能の更新を図る「広域生活拠点」としての位置づけに加え、住機能を重視した総合的な開発誘導により住宅供給推進化・高層化による延焼遮断機能等の付加</p>	<p>● 隣接街区再開発事業の延長線上の開発としての、新商業空間および新都市型住居機能の複合開発 ● 環状線沿道における沿道型サービス機能整備および不燃 ● 市街地再開発事業が想定されるが地権者の意形成が第一の課題</p>	<p>● 住宅および店舗併用の住宅(戸建、集合)を中心とする利用 ● 古くからの木造、防火造の低層建築物が中心 ● 環状線沿いの建築物は、中層耐火建築物の住・商混合的利用が主</p>	<p>● 区内の工場アパート事例は1件あるが、これは新規誘致によるもの ● 工場操業環境の確保および住宅との共存は区にとっても重要な課題で ● あり区の期待は大</p>
<p>No. 20 4,500㎡ 近商・準工 金融機関情報 東京都GIS</p>	<p>● 「工業・流通系市街地」と位置づけ、土地利用を推進し、周辺の住宅地との調和を図り、業務環境の向上に努める ● 「工業・流通系市街地」を活力ある職住近接型都市とすることをめざす</p>	<p>● 地区内ゾーニングの実施による工場機能の効率化 ● 工場の共同化・複合化 ● 職住近接をめざした地区内就業者の居住機能の導入 ● 工業的公共施設、コミュニティ施設の導入 ● 地区計画の整備による開発方向性の誘導と経済的支援が検討課題</p>	<p>● 低未利用地が地区の約4割 ● 中小規模の工場が操業中、建物階数は低層 ● 周辺も対象地区と同様、中小規模の工場が多数</p>	<p>● 区内の工場アパート事例は1件あるが、これは新規誘致によるもの ● 工場操業環境の確保および住宅との共存は区にとっても重要な課題で ● あり区の期待は大</p>

3-8 詳細調査対象地区の選定

調査を実施したモデル地区の中から5地区を選定し、低未利用地清用の具体的整備手法、採算性等の有効利用方策等について、更に詳細な調査を実施する。

詳細調査地区選定にあたっては、次のような選定方針を設定した。

(1)街づくりに寄与できる面積規模を有すること

- ・調査を実施した20地区の地区面積は、1,000㎡～35,000㎡と多岐にわたっている。
- ・街づくりの観点から見て、地区面積を考慮する。

(2)低未利用地の種別に偏りが無いこと

- ・調査を実施した20地区の種地となる低未利用地の種別には、金融機関情報による低未利用地、移転予定政府機関用地、国鉄清算事業団用地、東京都GISデータによる低未利用地及び市街化区域内農地がある。
- ・詳細モデル地区の選定にあたっては低未利用地の種別に偏りのないよう実施する。

(3)開発の方向性に偏りが無いこと

- ・開発の方向性は、用途地域、上位計画の位置づけ、地区周辺の状況等を踏まえて決定される。
- ・詳細モデル地区の選定にあたっては、開発の方向性のうちの導入施設（業務系、商業系、住居系等）、および想定される事業手法（市街地再開発事業、総合設計制度等）に関し、偏りが無いよう実施する。

(4)区の意向・優先度

- ・調査地区の中には、区における街づくりを考えた場合、重要度・優先度が極めて高いものも見受けられる。
- ・これらは総じて、利用促進の方向、事業手法の提案に対する区の意向も高いものとなっていることから、詳細モデル地区として優先的に選出する。

○上記のような考え方に基づき、選定した詳細モデル地区と選定理由は以下のとおりである。

	地区No	面積	低未利用地種別	選定理由
①	No 3	31,000㎡	金融機関情報	生産環境と住環境の調和した街づくりは、区にとって優先度が高い。
②	No 7	3,600㎡	市街化区域内農地	市街化区域内農地の開発モデル的位置づけを有しており、区の期待は大。
③	No 12	10,500㎡	政府機関移転予定地	周辺木造住宅密集地区を含めた基盤整備による事業効果が期待できる。
④	No 13	3,500㎡	東京都GIS	新駅の開業に伴い、無秩序な開発・建設が懸念される。早期事業化が必要。
⑤	No 20	4,500㎡	金融機関情報等	工場操業環境の確保及び住宅との共存は区にとっても重要な課題。区の期待は大。

尚、モデル地区の詳細及び、5地区の詳細調査結果は未公表となっている。

{ やいた あきみち }
土地総合研究所研究員