

【第140回講演会 講演録】

日時：平成20年7月24日（木）

場所：東海大学校友会館

市街地整備の現状と課題

国土交通省 都市・地域整備局
市街地整備課長
松田 秀夫

只今ご紹介いただきました、国土交通省 都市・地域整備局の市街地整備課長、松田でございます。今日は、土地総合研究所の第140回という大変伝統のある講演会に出席させていただきまして、誠にありがとうございます。市街地整備課といいますのは、後程ご説明致しますけれども、土地区画整理事業、再開発事業等の市街地整備事業を担当しております。今日は市街地整備の現状と課題についてお話をさせていただきます。最後までお付き合いいただきたいと思います。宜しくお願いいたします。

今回お話させていただくことになりましたきっかけは、この6月に今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会のレポート、これは、国土交通省の市街地整備課のホームページからもダウンロードできますが、今日はその報告の概要を中心に、今後の市街地整備の目指すべき方向性についてお話させていただきたいと思っております。それに先立って、そもそも今全国で市街地整備に関する事業はどのように行われているのかご紹介させていただき、全貌を掴んでいただいたうえで、今後の方向性についてお話をさせていただきたいと思っております。

まずは現状について、お話させていただきます。ご存知の方も多いかと思いますが、我が国の市街地整備の手法として代表的な2つの事業がございます。1つが土地区画整理事業、2つ目が市街地再開発事業です。これは何れも法律に基づく事業ということで、土地あるいは建物の権利関係を整序・変換しながら事業をしていく、単に用地を買収して公共事業を行うというのではなくて、個人の方が持っておられる土地の権利を整序しながら、事業をやっていくというところに特色があり、まさにその為に法律も出来ているということでもあります。

仕組みは、145頁にあります通り、区画整理の基本はその土地の換地という手法にあります。減歩といわれますけれども、公共用地に充てる土地、あるいは保留地ということで、あとで売却して事業費に充てる土地、その分の土地を少しづついただきながら、公共施設を整備し、また宅地をきちんと整備してしていくという手法です。基本的には土地の権利関係は、従前の権利関係が、従後

にも移るという形であります。

再開発事業の場合には、それぞれのお持ちの土地を基本的には共有地にして、従前持っている土地・建物の価値を等価で権利床に充て、それで事業費を捻出する為に保留床を売って事業費に充てる、先程の区画整理の場合は保留地、土地で確保してこれを、売却して事業費に充てることで、全てを公費で行う公共事業と違って、それぞれの地区の開発にあたり、その開発利益の一部を事業費に充てるわけです。土地の権利関係、あるいは建物の権利関係を整序しながら事業を行うという点と、それから開発利益の一部を事業費に充てる、この辺りの仕組みが非常に特徴のある事業ということでもあります。

区画整理事業の実施状況であります。平成18年度末で実施中のデータが、146頁上に記載されています。土地の所有者あるいは借地権を持つる方々全員で構成される組合施行の事業と、公共団体施行の事業、この2つが非常に多く、特に組合事業が多いことが特色であろうと思っております。

近年は小規模な事業が増えております。また国の支援策としては、道路整備特別会計からの補助制度と一般会計の制度があります。全国における、土地区画整理事業の実施状況でありますけれども、基本的に県ごとにばらつきはあるものの、全ての県において何がしかの地区で事業が行われている、いわばオールジャパンの事業であるということでもあります。また、比較的東高西低の傾向があり、西日本では数が少ないことがいえるかと思いません。

区画整理事業は、これまで全国各地で行われて来ており、34万ヘクタール、これは全国の市街地の3割に相当します。区画整理事業の事を「都市計画の母」ということがありますけれども、147頁下にあります通り、全国の都市計画道路の内、4分の1をこの区画整理事業で作っております。あるいは公園の2分の1、駅前広場の3分の1は区画整理事業で出来ているということでもあります。

それで、147頁下の「区画整理事業の最近の動向、課

題」ということでありますが、これまでどちらかという
と、区画整理事業というのは、新しく市街地を作る、住
宅地を作るという事業が多かったわけですが、近年は、
既成市街地での事業の割合が増加しており、現在全国の
1,300 地区で事業が実施中です。今後は新市街地を作っ
ていくというよりむしろ既成市街地の再生に幅広く活用
するという方向に向けて、この手法を使っていきたいと
いうことであります。

また、特に今後は、民間都市開発における権利の整序
手法としても、大いに活用できるのではないかと考えら
れます。後程出て参りますが、多様で柔軟な取組みの必
要性、これは、区画整理事業という、田畑や山林を市
街地にする為に使われているというイメージで、実際そ
ういう所がこれまで多かったわけではあります。そうい
った、新市街地での事業の積み重ねによる、ある種の既
成概念があるわけでありまして、今後既成市街地
でさらなる運用を図る為には、柔軟な運用、あるいは多
様な取組みが求められている、我々「柔らかな区画整理」
という言い方をしたりしておりますけれども、そういう状
況であります。

それから一方で問題は、広い面積を事業するというこ
とで、事業費も相当見込まれる、権利関係の調整をしな
がらやっていくわけですから、どうしても手間隙がかか
る。近年公共団体財政状況が厳しいということもありま
すし、また先程ご説明した通り、保留地の処分金を事業
費に充てるという仕組みですから、基本的にはその保留
地がある価格で売れなければならない。しかし、今、人
口減少化で宅地需要がそんなに大きくなく、地価は一部
ではまだ下がっておりますし、開発をしても、地価が十
分上がらないという中では、そういった住宅需要や地価
の動向を強く受けるという性格がありますので、特に組
合事業では苦勞している案件が多いという状況が一方で
ございます。

それから再開発事業でございます。148 頁上を見てお
わりの通り、組合 395 地区、公共団体 116 地区と、組
合事業が非常に多いのが再開発事業の特色であります。

事業地区数の推移でございますが、現在全国で 200 弱
の地区で事業が行われています。先程の区画整理が
1,300 地区ですから、桁は違うわけではあります、148
頁下が、都道府県別の事業地区数ということです。これ
を見てお分りの通り、再開発の場合は、どうしても大
都市圏が多い。特に東京都が断突に多いわけです。西日
本の方は少ないという状況になっております。再開発事
業の効果は、149 頁上に書いてある通りです。再開発事
業自身は、全国の都市の駅前とか中心市街地とか、都市

の顔になる所[＝]で、行われている場合が多く、それ自身
は大変目立つ、首長さんにとって非常に重要な大プロジ
ェクトですが、逆にお金がかかるので、保留床を売って、
事業費に当てるという仕組みである為に、床が売れる地
区でなければ事業が成立しないということなるわけです。

大都市や地方都市の駅前の一等地ぐらいは、再開発事
業で対処出来るけれども、それ以外には再開発事業が適
用しづらいという面があります。また、床を積まなけれ
ばならないので、高容積の、場合によっては、丈の高い
建物が出来てしまうということから、1つは景観面で問
題が出てくる場合があるということと、それから床を積
むので、そこで需要を全部吸収してしまって、中々外に
波及していかないという問題もあります。我々、地方都
市では、そういうことが無いように身の丈にあった再開
発という事を1つのキャッチフレーズに再開発事業を展
開しようと考えております。

なぜ今後の市街地整備制度のあり方についての検討会
を作ったのかということですが、それに先立つ議論とし
まして、昨年の7月に社会資本整備審議会の答申がでま
した。これは国土交通大臣の諮問機関であり、その中の
都市交通・市街地整備小委員会において今後の都市行政
のあり方、特に都市交通と市街地整備施策について提言
をいただいたわけでありまして。

基本的な内容としては、今後の都市行政は集約型都市
構造の実現を目指す。いわゆるコンパクトシティという
言われ方もされますが、コンパクトシティというと、小
さく纏まったまちづくり作りというイメージがありますが、
必ずしもそうではなくて、公共交通軸上にある程度
まとまった市街地を複数作るという、そういうことも含
めた、構造のことを指しているわけでありまして。この中
で、集約型都市構造を目指す為には、都市交通施策と市
街地整備施策、これを車の両輪として、総力戦で今後、
こういった構造を目指して行く必要がある。その為には
これからの市街地整備施策のあり方として、次のような
ことを考えて行かなければいけないということで8項目
の提言（150 頁下）が出たということでありまして。

「選択と集中による重点化」。公共事業は増えて行か
ないどころか、減ってきているわけでありまして。また、地
方公共団体の財政も非常に厳しい中で、重点化をしな
ければいけない。一方で、都市開発分野については、民間
の力をもっと参画出来る環境を作っていく必要があるだ
ろうということです。

「集約型都市構造を支える拠点市街地の形成」。中心
市街地というと、あまりに限定しているの、拠点市街地

街地という言い方をしておりますけれども、それを作って行く。それから 20 世紀の負の遺産と言われる密集市街地の問題。これは引続き解決していかなければいけない。それからそういった拠点になる市街地を作っていく。一方で、郊外市街地はどうしていくのだという話になるわけでありまして。これは、縮んでいかざるを得ないわけでありまして、上手に縮む、賢い縮退という事を「スマートシュリンク」という言い方をしておりますが、こういうことが必要であるということです。これらの提言を受けて、市街地整備制度を今後どんなふうに展開して行くべきかということ議論したのがこの検討会でありまして。日本大学の岸井先生に座長になっていただきまして、約 4 ヶ月間に渡って議論した結果が今からご説明をする内容であります。

基本的に現状の市街地を放置したらどうなるのかということでありまして、現状の市街地は、薄く広がった現状の都市構造ということでありまして、このまま放置すると、行政の視点からいうと、都市経済の衰退、高齢者の移動手段である公共交通も衰退していくであろう、中心地も郊外地も、要するに人口が減っていくわけですから、中心も郊外も市街地が荒廃化していくのではないかと。

「人口減少とその市街地密度への影響」ということで、簡単な計算をしております。これからの 30 年ぐらいの間で人口が 2 割減少すると予想されています。約 4 割の都市で人口が 2 割減少する。モデル的な都市でそれがどういふことを意味するのかを試算したのが、152 頁上の表であります。今の市街地面積をそのままにして単純に人口が減れば、当たり前ですけども、人口密度が 2 割分減る。43 人から 34 人に減るといふことです。では、今の人口密度を維持した場合、市街地の面積がどうなるかといふと、これも単純な話ですが、今、2,500ha ぐらいの市街地面積があるとすると、同じ密度を維持する為には、2,000ha 程度で十分であるといふことで 500ha 分は市街地が要らなくなるといふことです。この都市の場合についていふと、広がった市街地の中でこの紫部分、これぐらいで十分だといふことになる訳でありまして、これを考えただけで、薄く広がったまま放置しておけば、先程の 150 頁下の所に戻りますけれども、住民の視点からいいますと、人口密度が減りますので、行政だけでなく、色んなサービスが低下する。お店も診療所も閉店、閉鎖をしていく。

それから、唯でさえ運行間隔の長いバス路線が場合により廃止となり、公共交通サービスが低下していく。それから、空地・空家が増えていくことを意味するわけで

すから、治安上も防災上も、大変な問題が出てくるということでありまして、行政の視点でも、住む方の視点でも、このままではまずいといふことです。

ではどうするかといふと、都市構造の集約化、それに合わせて良質な市街地のストックを形成していくことが重要といふことになっていくわけでありまして。

最近 200 年住宅といふことが言われておりますが、200 年住宅といふのは、周りが全部一緒に 200 年住宅で良くなればいいのですが、一軒だけ 200 年住宅で周りほろくに道も無いところにある老朽住宅といふことになる、そのいい住宅があるばかりに周りは手をつけられないという状況になってしまうことも考えられるわけです。

そういう意味では、200 年街区みたいな概念が、実は正解ではないかなと私は個人的に思っております。

いずれにせよ良質な市街地のストックを、都市構造の集約化に合わせて作っていくといふことが、今後どうしても必要になってくるのではないかと。そこで色々な市街地整備施策の出番が改めて出てくるといふことになるのではないかといふことであります。

それで今後の市街地整備のシナリオといふことですが、こういった人口減少化、宅地需要が総体としては増えない中で、今後の市街地整備のシナリオ、あるいは市街地整備を支えるメカニズムはどうなるのかといふことであります。これまでの市街地整備は、冒頭申し上げましたように、ある種の開発利益を期待して事業をやる訳です。

公共側からすると、それに合わせて公共施設が整備される、道路が整備される、駅前広場が整備される、こういう事がインセンティブになって事業が行われて来たわけでありましてけれども、これからの市街地整備といふのは、後ろ向きと言えれば後ろ向きですけども、地域の生活環境がこれ以上悪化しないように、あるいは資産価値がこれ以上下落しないようにしていきたいという住民側からのインセンティブ、あるいは都市がきちんと維持、存続出来るようにしなければまずいといふ行政側からのインセンティブ、こういったものをベースに、良質な市街地ストックを作っていく。こういう考えで行かざるをえないのではないだろうかといふことであります。

そうした場合の市街地整備施策、特に区画整理事業とか再開発事業といふ事業制度が、我々念頭にある訳であります。この考え方を、事業ありきといふことではなくて、どういふ街を作るのかといふことを明らかにした上で、事業をし、そこが将来的にもきちんと使われていく。こういう事を念頭において事業を行っていくべきであろうといふことであります。

151 頁下の真ん中に「事業手法先行型アプローチ」か

ら「まちづくりビジョン先行型アプローチ」と書いてございますけれども、これまでは、ここは区画整理備でやる、ここは再開発でやる、ここはそういう面整備が出来ないので街路事業でやるのだというような、事業手法先行型のきらいがあったわけですが、そうではなくて、まちづくりビジョンを先ず先行させて、それを実現する為にはどのツールを使えばいいのかと、そういうような取り組みへ転換していく必要があるのではないかとことです。

「事業実施に重点をおいた市街地整備」から「ストックの形成に重点をおいた市街地整備」という風に考え直していくということでありまして、そういう意味で、単に事業ということだけではなくて、市街地の計画・整備・管理体系のあり方、市街地のトータルマネージメントという言い方をしておりますけれども、こういう考え方で取組んでいかなければならないということでありまして。152 頁下で書いてあるイメージというのは、まずこれからの街をどうしていくのかというビジョンを明らかにする。人口が減っていくのであれば、やはり将来、都市構造を集約型の都市構造にせざるを得ないというようなビジョンです。

次にそれを実現する為の要整備改善区域を明示して、事業を立ち上げてゆく。その事業も、必要なところを全面更新的にガラガラポンとやっていくのではなく、規模は小さくても、順次持ち上げて連鎖してゆく。

再開発事業でも、1つの大きなエリアで大きなビルを作って、全ての需要をそこで一手に吸収するというよりも、身の丈にあった物を作って、その次の地区でも再開発事業がさらに成立するという、そういった全体ビジョンの基での事業展開、且つその事業をしたあとの地区が、しっかりと街として維持・管理・運営されていく。こういう事が非常に重要ではないかということで、市街地のトータルマネージメントという言い方をさせていただいておりますけれども、こういう考え方が必要であろうということでありまして。

そこで、エリアマネージメントという言葉が、1つのキーワードではないかと思っております。事業をしたあともきちんとそこが維持・管理・運営されていく、あるいは商業地であれば賑わいが存続していく、再開発事業であれば再開発したあとに入ってきたキーテナントが、抜けていってしまうという例もあったわけですが、そういう事が無いようにキチッとビルが維持・運営されていくという、そのような取組みが重要ではないかと思っております。

このエリアマネージメントというのは、事業のあとだけ

ではなくて、事業の前段階、あるいは事業の途中から、地域が主体となって取組む、そういう活動だと考えておりますけれども、これが今後の市街地整備にとって重要なキーワードになるのではないかとと思っております。154 頁上にありますのは先程申しあげましたように、事業の持ち上げ段階、事業の実施段階、完了後、それぞれの段階で行うべきエリアマネジメント活動のイメージを書いているもので、こういった事が重要ではないのかなと思っております。

154 頁下は、汐留地区、これは区画整理事業で、今、現在事業としては終了に近い段階にありますが、ここは、事業の途中段階から、エリアマネジメントの取組みをしている地区で、汐留地区まちづくり協議会、それから中間法人の汐留シオサイト・タウンマネジメントという組織を作って、順次、維持・管理する取組みをしております。

ここでポイントは、費用はどうするということでありまして、会員からの会費、ここは比較的大きな事業者が多いものですから、ある程度会費はとれる。それからもう1つは、公共施設の管理の委託を都なり区から一部受けている。それから、地下歩道の管理をする代わりに、壁面で広告事業を実施するその上がりやを、エリアマネジメント団体が運用できるということで、こういったことでエリアマネジメント活動をしている例であります。

155 頁上は、金沢市の組合区画整理の例でありまして、ここは事業の途中から組合内に設置された委員会が、まちづくりルールを作って、地区内に作られる建築物のコントロールをしているものです。

区画整備事業における問題ですが、基本的に事業そのものは2次元で、土地をいじるだけで上の建築活動は事業の外ということです。そこをいかに上手くコントロールして行くかということが、区画整備事業にとって非常に重要だということです。この金沢市の例は、そういうことを行っている例ということでありまして。それから、事業が終了する時に財産が少し余ったわけでありまして、それをNPOに寄付をして、そのNPOがその寄付金を元に、地区内の公共施設の管理等を実施しているという例であります。

155 頁下は、エリアマネジメントの活動及び組織のあり方ということで、非常に概念的な図であります。地権者の方々、あるいはそこで企業活動をされる方々が何らかの組織を作ったものという風に考えていただければいいと思っておりますけれども、そういう意味で地域主体の組織であり、事業主体が、ほぼイコールこの組織を担う場合もあるでしょうし、そうではない場合もあると思いま

すが、行政が必要な支援をする。それに対して専門家が何かしらの参画協力をしながら、「コーディネート活動」「マネジメント活動」「プロデュース活動」をしていく、こういう考え方であります。

今後の課題としては、エリアマネジメントの取組みというのは、まだまだごく限られた地域で行われ始めたばかりということ、皆さんよくご存知のところでは、大手町、丸の内、有楽町の大丸有地区というのがありますけれども、ここは極めて広範囲に渡ってエリアマネジメント活動を行って、もう20年になろうとしております。この他、汐留とか、秋葉原とか、ポテンシャルの高いところでは可能だけれど、それ以外の普通の地区でそういう活動が出来るのかということが問題になってくるわけでありまして。

財源をどう確保するのか、あるいは専門家をどんな風に活用して行くのか、あるいはそういう組織に対する権限とか権能を、なんらかの格好で付与して行くべきではないのか、この辺りのことを今後検討していかなければいけないだろうと思っております。

156 頁下から「市街地整備に係る事業手法の充実のあり方」ということで、先程も申し上げましたけれども区画整理事業というのは基本的には2次元の事業、土地をいじる、その上で行われる建築活動というのは事業の外ということになっているわけでありまして、土地や基盤の整備だけではなくて、その上で行われる活動と一体となって街づくりが行われるわけで、これをどうしていくのか。

それから再開発事業は先程も申し上げましたように、どうしても地方都市ではなかなか床需要が見込めない、そのようなところでもやはり、ある程度全面更新型の再開発というのは必要な地区があるだろう。そういうところで身の丈にあった再開発が可能になる為にはどうしたらいいか。そういった街中でいろいろ頑張っていく一方で、郊外市街地が縮退、縮んでいく。これをいかに上手く縮退させて行くか、スマートシュリンク。こういったことについて、市街地整備手法の方で何か一定の答えを導き出す必要があるのではないかと考えております。

では、そもそもどういったニーズがあるのだろうかということでもありますけれども、157 頁上に、代表的な市街地整備事業の課題ということで幾つかあげてあります。

「基盤が未整備な中心市街地」これは当然ながら今後とも引続き整備してかなければいけない。それから、震災復興等で基本的な道路は出来ている、ところが幹線道路で囲まれた中をみると、街区の規模が小さい、さらにその1つの街区の中でも敷地が細分化されて、しかもそ

こに空地や空家がどんどん生まれてきている。こういったところを再編し直さないといけないのではないかと。陳腐化した市街地の再整備という風に言っております。それから折角、公共交通軸などの基盤を整備したけれども周りが十分利用されていないという問題。それから密集市街地の問題。こういった課題のある地区は全国まだまだあるのではないのかということ、それに対して、市街地整備手法の充実に関し、どういうことを検討して行くべきかということ、157 頁下に4点あげてございます。「ごま塩空地等の集約化と市街地整備事業への活用」以下4つあります。その4つを1つずつ見ていきます。

まず、虫食い状に点在する空地を上手く集約化出来るかと非常にいいことがあるわけですね。虫食い状の空地を任意の主体が取得して、市街地整備の種地にする。種地ですぐに事業が終わるまで長期間保管しなければいけない、集約化するということになり、それがしっかりとしたメリットにならないといけない。集約化することにより収益還元価値の上昇分を適切に事業へ反映する仕組み、というような事を考えていかなければいけない。

これは実際の例でありますけれども、158 頁上に、敷地整序型の区画整理といわれるものであります。1つの街区の中で、青空駐車場などの空地、空地が点在しているこのままでは十分活用が出来ない、一方でパラパラと家もある、これをそれぞれ纏めると、非常に土地の使い勝手がよくなるわけで、南青山2丁目の地区はこれを区画整理手法で、いわゆる集約換地で土地を入れ替え、交換分合をして事業を行ったという例であります。

それから今、現に行われている例でありますけれども、今大手町に行かれますと、経団連とJAと日経新聞社の3つの大きな建物が建ちつつあるのがおわかりになるかと思えます。ここは13ヘクタールの土地について区画整理事業を行い、その中でさらに再開発事業を行っているわけでありまして。ここは13ヘクタールの内、1.3ヘクタールの土地に国の合同庁舎が元々あり、移転後更地になっていたのですが、それをUR、都市再生機構が取得をし、そこに事業地区内の先程の3つの会社の建物、これが相当老朽化していましたので、この1.3ヘクタールの方に建て替える。

普通、建替えを現位置で行いますと、一回仮移転をして、建て替わった後に戻るという事で、2度手間になるわけでありまして。特に新聞社などは情報システムもあり、一日も中断が許されないということで、別の場所で建替えが出来るとそこに即移転出来るわけですね。だから手間ひまが係らない、これを区画整理の集約換地という手法でやって、そうするとまた今度その3つの建物があった

土地が開くわけです。そこに今度また周りの建物が建替えをして、新しく建物を作るということで、空地を種地として連鎖的な市街地整備事業を行っている例であります。これはまとまった土地があったというのがポイントです。

158 頁下は、作業試案でありましてこういう制度が今あるということではないですけれども、一般にそう中々纏まった土地というのは無いですけれども、パラバラ空地があると、それを一定程度集約できると、それを種地にして、整備しなければいけない別の地区の建物をこちらに移転をする。そこでまた空いたところに、別の地区の建物を移転していく。先程の連鎖型の都市再生事業とちょっと違った密集市街地のパラバラとした空地のあるところでの事業ということになりますけれども、空地の取得、交換分合の仕組みを含む、こういった提案がされたわけでありまして。

それから「街区統合や公共施設の再配置等に対応した事業手法」。先程申し上げましたように、震災復興事業などで 50 年程前に一旦事業は終わっていて、基本的にはもう手をつける必要がないと思われている地区でも実は、街区の統合、再編する必要がある地区というのが、最近出てきているのではないかとということです。

159 頁上は、既に事例としてありますけれども、東京の御徒町の駅前、これは区画整理事業であります。元々の細街路があったわけですが、この細街路を、既存の狭い駅前広場の脇に区画整理でくっつけて、全体としては公共空間の量は増えてはいませんが、駅前広場が広がっています。それからこういう街区を一体的に利用することで、有効利用ができるということで、公共施設の再配置と街区の統合をして事業を行ったという例であります。

それからもう1つは、鹿児島島の事例であります。これは2つの街区の間に市道が元々入っていたのですけれども、この市道を廃止して、区画整理の飛び換地でこの土地をこっちにもっていきまして、それでこの2つの街区を1つの街区として一体利用をする。ただ、では今までその市道を人が歩いていたのはどうするのだということですが、これは立体都市計画道路で、1、2階部分は空間を確保して、24時間ちゃんと人が通行出来るようにして、3階以上は建物が建つということでもあります。こういった既存の制度である程度出来るわけで、考え方を整理して、今後必要なところに事業を展開していくことが必要ということでもあります。

それから「民間主導の事業・土地利用を誘導する市街地整備手法」ということですが、これは言ってみれば、区画整理と再開発の一体施行制度が制度としてはあるのですけれども、もっと上手く両方が融合して、それぞれのいいところを活用できるように出来ないかという視点の検討であります。

160 頁上は、まだ作業試案ということではありますが、区画整理事業、再開発事業の施行主体の一体化と書いてありますけれども、権利者が基本的に違うので、さすがに施行主体まで一体化は出来ない可能性がありますけれども、ポイントは会計を一緒にする、もしくは片一方の事業から片一方の事業にお金が流れるようにすることで、上手く街づくりが展開して行くのではないかとことです。

現状の都市開発というのは敷地単位での開発、周辺への波及はなく周辺土地との不整合、ポーンと再開発ビルが建ってしまう。本来ならばもう少し広いエリアで、こういったところも事業したい、あるいはこの地区の中で再開発には加わりたくない、逆に隣接するところで再開発に自分は加わりたい、こういう合意形成を上手くしていくということと併せて、例えば使えない容積を再開発をやろうとしている容積に使う。代わりにここでみなされた保留床の一部を、この区画整理事業側に持っていくことによって、街中の区画整理事業は、お金もかかって厳しいですけれども、これを再開発と一緒にやってお金の融通が出来るようになると、上手く進むのではないかとことです。民間の方々からも、そのようなニーズが高いということをお聞きしているものですから、検討をすべきとの提言をいただいているということでもあります。

それから街を全面更新していく事業を一方でやっていくわけでもありますけれども、部分的な修復、改善で十分だという地区もあるわけです。そういった修復型の事業、これも展開していく必要があるということで、160 頁下は、江戸川区の事例ですが、この地区は基本的に、道路は6mとか8mで出来ているのですけれども、この街区の中が、この赤い道路が全部行き止まりで全然つながっていないのです。これでは消防車も入れない、通り抜けが出来ない。防災上もまずいということで、こういったところを繋ぐ部分を道路もしくは公園で整備をする、これを用地買収方式でやるという手もあります。この地区は区画整理手法を使って、種地が少し別のところにあるので、そこに移動していただいて、それでこういった公共空間を設ける。区画整理の場合には減歩が必要になってくるのですが、実際の事業で建物がかからないような部分の方の土地はあまり価値があがるわけではないので、減歩はしなくて若干の精算金をいただく程度で済

ませる。

一番奥まったところで大きな増進のある人のところは減歩をいただく、あるいは精算金で処理をするというようにことで区画整理の中で上手く処理ができる。

それからこの4m未満の道路、本来ならば4m以上に拡幅をしなければいけないわけでありませけれども、これを事業でやると補償金がかかってしょうがないので、4mのところまで将来広げるということで、地区計画でそれを担保して、且つ区画整理事業の中で分筆だけしておく、したがって、分筆してもまだ家は建ったままですから、分筆されて公共の土地になった所にまだ建物が乗っかっているという格好になっている。将来建替える時にセットバックしていただくということで、早く建替をして下さいというインセンティブにもなりますし、事業面側からすると、その区画整理事業の中で補償金を出してまで、広げるということをする必要がなく、安上がりで出来る。こういったやり方を江戸川区はやっているわけでありませ。

地区計画などと連動して、息長く街を少しずつ変えていく、そういう事業手法が必要じゃないか。その場合にやはり若干の土地の交換・分合が必要になるので、そこは区画整理の手法をベースにして、やっていくということがことは可能じゃないか、というようなことを考えております。いろいろな課題がありますが、今後検討していきたいと考えています。

それから、161頁下の「郊外市街地のスマートシュリンク」ということでありませけれども、公共交通の便が悪くて郊外にある市街地、ましてやスプロールとかミニ開発で基盤水準が高くないところというのは、恐らく、今後人口が減少していく中で、空地や空家がどんどん出て来る。現にそういう所が出てきているわけだ。

では、そこをどうしていくのだという問題が、多分今後大きな問題になって行くだろう思っています。単純に考えると都市の緑空間として、有効利用していくということが考えられる。緑といった場合、公園とか、あるいは市民農園ですとか、場合によっては農地にしていくとか、いろいろな考え方がありませし、またあるいは非常にゆとりのある敷地規模をもった居住形態をそこで実現していくという考え方もあるかと思ひます。いずれにせよ今後、考えていかなければいけないということでありませ。

これは1つの作業試案ですが、換地手法を活用したスマートシュリンクということだ。どんどん空地・空家が出てくる地区で、きちんと管理できればいいのですけれども、草茫々と誰も管理しない、それから治安上、防

災上も問題が出てくるという時に、例えば住まいは住まいで集約する、それから、空地は空地で集約するということできれば、それなりの格好になるわけでありませ。集約された空地を緑空間、場合によっては農業的な土地利用、そういったものにしていくということが考えられるのではないか。

ただこれをやる為には、お金がいるわけでありませ、多分こういった郊外市街地で、お金はそんなに出す人はいない、使えるお金が余り無いということでありませ、ではどうしたらいいのだろうか。後から出てきますけれども、街中の集約拠点整備の開発利益の一部をこういふ郊外に還元出来ないか、あるいは地権者自身がなにがしら負担できないか、ある種の税制面がインセンティブになって出来ないか、そういった事を考えて行かなければいけないのではないかということでありませ。それで街中の集約すべき拠点づくりと今の郊外市街地の問題、これをセットで解決していくということも考えられるのではないか。

区画整理でツイン区画整理という、飛んだ2地区の間で土地を入換するというやり方、やっている例があるのですけれども、ツイン戦略ということだ、こういふ郊外と街中セットで考えていくということでありませ。

街中の整備で生まれた開発利益が、今後なかなか生まれぬという話をした矢先にそういふのを言うのもおかしいかもしませませ、そういったものを一部こちらに還元していく、あるいは郊外部にある容積を、街中に移すというようなことの中で、そういふ問題が解決できないか。

いずれにせよこのセットで、ツインで考えるという視点も今後重要ではないかと、あくまでも作業試案でござひます。そういふような議論がされたということだござひます。

いろいろな課題が当然ありませ、事業フレームの成立とか、距離の制約なく土地を交換する手法の財産権等との関係における正当性とか、いろいろな問題があるかと思ひます。

それから、「市街地整備を担うべき人材等の充実」。地方公共団体あるいは民間もそうかもしませませけれども、団塊の世代の退職によって、いろいろな技術とかノウハウ、これを持った方々が退職をされる。技術の損失が懸念されるという事で、それをなんらかきちんと継承していく必要があるだろう、あるいは人材不足に対応していく必要があるだろうということだござひます。

地域、主体間の偏在性がある、それから市街地整備の場合には合意形成、関係機関との調整、コーディネイト

業務と言われる部分が非常に重要ですが、これに対して、きちんと負担をするという意識が乏しいという点があるのではないかと。これにしっかりそれなりのお金をかけていく必要があるのではないかと、そういった議論がされたということでありまして、今後の検討事項として上げられております。

それから「更なる市街地整備制度の充実に向けて」ということで、項目だけ書いてございますけれども、この辺りは先程冒頭に申し上げました通りに、もう少し詳細な冊子がホームページからダウンロード出来ますので、ご覧いただければと思います。

もう少し時間がありますので、ちょっと事例をご紹介します。165頁下からの「公共団体の主体的取組編」と、169頁下からの「多様で柔軟な市街地整備取組編」という風になっています。

165頁下は、「公共交通機関と連携した拠点整備」、これからは集約型都市構造を目指すという時に、やはり公共交通がポイントになってくるだろう。その場合に、路面電車あるいはLRTといわれるものの整備が重要だと思われる都市が増えてきております。

166頁上は、松山の例でありますけれども、これは予讃線が松山駅周辺で連続立体交差事業で高架化するのに併せて、駅周辺を区画整備事業で整備をする。その時に路面電車が、東側の市街地走っているのですが、これを引き込んで、反対側まで持っていくということで、その導入空間をこの連立事業と区画整備事業で確保して行こうと、将来、できれば空港の方まで持って行きたいという構想もおありになるようであります。

富山もLRTを整備しましたが、既存の路面電車と結んでいく計画です。松山と同じように連立事業で鉄道を上げてその下をLRTが通って、既存の路面電車網と繋げるということでもあります。

長崎もこの松山と同じようなことを今構想し、計画中和聞いてます。それからこれは沿道区画整理型街路事業というミニ区画整理であります。都市計画道路の部分的な整備を少し周辺もいれてミニ区画整理で行った例という事でありまして、なかなか街中で大規模な事業をやるのは難しい。一方で直買で道路を作るとへた地みたいな格好で土地が残って、ろくな街づくりが出来ない。やはり最低限、それなりの街づくりができるような面整備をしようという事業であります。

それから、167頁上の「都市計画道路整備を主眼とした再開発事業」、これはこの会場のすぐ近く、虎ノ門から汐留の間、皆さん行かれるとどんどん建物が無くなって、

ここに道路が出来るんだなあと、環状二号线でありますけれども、再開発事業で行っている例であります。立体道路制度を使って、この路線の真ん中あたりに、大きな再開発ビルが出来るということです。1棟は既に出ていますし、それから新橋よりにまた1棟出来る。真ん中に大きなものが、立体道路制度で、下が道路で上に建物をつくるという再開発事業が現在進行中ということでもあります。

それから、167頁下の「密集市街地における区画整理事業」。高知の潮江西部地区でありますけれども、なかなかお金と時間がかかって大変な事業であります。出来上がってみるとこういう非常にいい街並みになっている。

それから、168頁上の「密集市街地の改善に資する再開発事業」。再開発事業でやはり密集地域を連鎖型に事業を行っている京成曳舟駅前の事業であります。それからここに載っていませんが、曳舟から一駅行ったら、押上、業平橋の地区では、区画整理事業で、6.4ヘクタールの東武の車庫の跡地を中心としたエリアで区画整理事業をして、東京スカイツリーと最近名前が決まって、この7月14日に起工式が行われましたけれども、600mのタワーが出来るという事業も行われております。

それから、168頁下の「中心市街地の活性化に資する区画整理事業」、これは都城の事業であります。もう既に平成16年度に事業が完了している地域であります。

それから、169頁上は、熊本の駅前の再開発事業であります。新幹線の開業が、23年度に予定されておりますが、それに合わせて今再開発事業を行い、集合住宅や公益施設、商業施設が出来ます。

それから多様で柔軟な市街地整備編です。170頁上の「集約換地を活用した区画整理～商店街の活性化～」これは彦根のお城の比較的近くの本町商店街、よく地方にあるシャッター通り、こんな状況だったところですが、意欲のある、お店をやっている方々が集まって、はじめ、再開発事業をやろうと考えていたのですが、身の丈にあった街並みにしたほうがよかろうということで、ここは最終的には区画整理手法により、言ってみれば、やる気のある方のお店を集めてしかも生鮮食料品とか、業種に合わせて集約して、逆にやる気の無い、もうお店を止めちゃった人の土地を別途集めて、それを地元の組合が駐車場として借りる、あるいは拠点施設を作る用地として借りるということで、区画整理の集約換地の手法を使う。補償費だけでは立派なお店が出来ないので、自己資金も大分出して、現在こういうお店が並んでいます。3階建て位の、割と身の丈にあった商店街が出来ている例であります。こういう事が出来る地区は中々少な

いかもしれませんが、一旦やると上手く出来上がるといふ例であります。

それから再開発事業はえてして、全く近代的な新しい再開発ビルが出来るといふイメージが多いわけですし、実際そういう地区が多いのですけれども、170頁下の金沢の武蔵が辻第四地区、これは近江町市場という昔ながらの市場ですね。色んな都市にこういう雰囲気ところがあると思えますけれども、再開発事業をしたあとも、従来の市場の雰囲気を残した形の事業を、現に実施中の地区であります。また、地区内に北國銀行の古い由緒ある建物があったのを少し曳き家して地区内に残しながら、上手く再開発事業をやっている事例でありまして、これからの再開発はボリューム的に身の丈にあったという事に加えて、こういう地域の従来ある雰囲気を上手く残しながら行う事業が、重要になってくるのではないのかと思っています。

それから172頁上の「地籍整備に主眼を置いた区画整理」、これはつい最近7月4日に技術的助言を出したばかりですが、こういうやり方の区画整理事業も可能ですよということですよ。結構、全国にあるようですけれども、公図が混乱していて現況にあっていない。敷地界が確定できないので、建築行為も出来ない、公共施設整備も出来ないという地区があります。この事業は、この地区が初めてではなくて、同じ江戸川区の別のところで街路事業をやろうとしたら、公図と現況が乖離していて事業が出来ない、どうしたらいいのだろうということから、ではそれは区画整理でやると地籍が全部キチッと確定しますよということが発端で、過去に1地区例があり、その第2弾を西篠崎地区でやっています。まったく公図と現況が合わないわけでありましてけれども、これを組合区画整理事業として、事業費1億円で、面積約3ヘクタールの地区ですが、通り抜け市道を公道化するとのと、前面道路拡幅の分筆によるセットバック担保をやりながら、基本的には地籍を確定することを主な目的で区画整理事業を行ったという例であります。

それから再開発事業で、身の丈にあったと冒頭申し上げましたが、172頁下がその実際の例でありまして、普通再開発事業をやりますと、従前の容積率が平均で90%位なの、従後で600%近くになる。ここは再開発事業をやったのですが、従後で162%ということですよ。これでも成立するという事例であります。田原市というのは人口7万人弱の都市で、こういう地区ではドンとボリューム観のある事業ではなく、これぐらいの規模の再開発があっているのではないかといいことですよ。

172頁下の山形の例も、はじめはこういう床のある事

業を見直して、こうしましたという例であります。

それから再開発事業の賃貸運営型。高松市の丸亀町商店街の例が出ております。所有と利用を分離してやることによって上手くやっている再開発事業の例ということで、紹介されることが多いと思えます。それからエリアマネジメント活動を展開している。単に事業をして作ればいいというのではなくて、後も見据えてやっていくというのが、重要だということですよそういう努力もされているという例であります。

ここまでで私の説明は終わりでありまして。具体の事例もお話申し上げましたけれども、今後のあり方という点に関しては、これからまだまだ検討していかなければならない事柄ばかりで、実は都市計画制度の抜本見直しを平成22年度頃に行う旨、冬柴大臣が記者会見で発言しております。それに合わせて都市計画制度の一部をなしている市街地整備制度についても必要な見直しをしていく必要があるんだろうと思っております。

それで、今日お話したような視点をベースに今後さらに検討をしていきたい。今日のお話はいわば途中段階の話でありまして、今日お越しの方々には民間の方々を中心だろうと思えますけれども、今日のお話、もしくは後でホームページからダウンロードしていただくなりして、色々なご意見なり、あるいはこんなやり方があるのではと、ご提言をいただくと我々としては非常にありがたいと思っております。

以上私からのお話はこれで終わりにさせていただきます。本日はありがとうございました。