

見える化改革 報告書
「土地区画整理・市街地再開発」

平成30年10月17日
都市整備局

「土地区画整理・市街地再開発」報告書要旨

土地区画整理・市街地再開発の方向性:「都市づくりのグランドデザイン」(H29.9)の将来像実現を目指す

事業の概要とこれまでの実績

土地区画整理事業

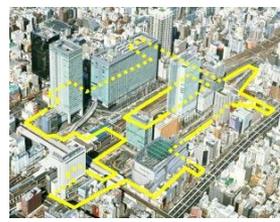
○道路・公園などの公共施設の整備・改善、宅地の利用増進を図り、安全で快適なまちを実現するための事業

○これまでの実績:約2万3千ha
(市街化区域(約11万ha)のうち約2割に相当)

・このうち、公共性が高く、民間では実施困難な地区について都施行で実施

事例:秋葉原地区

神田市場移転跡地などの大規模跡地を中心に、土地利用の転換や都市機能の更新を図った



市街地再開発事業

○細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物への建替え、道路・公園などの公共施設とオープンスペースの確保により、快適で安全な都市環境の再生を図る事業

○これまでの実績:約550ha

・このうち、公共性が高く、民間では実施困難な地区について都施行で実施

事例:大橋地区

地区内で生活再建が可能な再開発による用地買収の早期化により、首都高速中央環状線の大橋ジャンクションの早期整備を実現



市街地整備の今日的な課題

複雑・困難化する調整への対応

- ①大規模な交通結節点の再編などでは、民間や区市町だけでは調整が難しい
- ②権利者ニーズの多様化により、従来の買収手法による都市基盤整備が進まない地区がある

民間や区市町の適切な誘導

- ③事業完了後、地域全体の運営・維持が一層求められている
- ④開発利益が見込めない木造住宅密集地域などでは事業が成り立ちにくい
- ⑤区市町の資金やノウハウ、人員が不足している

被災時の復興への迅速な対応

- ⑥首都直下地震等の発災時には、面的な復興事業の迅速な実施が都の重要な使命である

改革の方向性

都による市街地整備の一層の推進

- ①重要な都市基盤整備を伴う事業や、複数プロジェクトの核となる事業については、都が調整・牽引
- ②換地手法等を活用した、新たな難度の高い事業手法による道路・公園など重要な都市基盤整備の推進

民間や区市町施行事業の質の向上

- ③エリアマネジメントの導入について、計画段階からのより一層の指導・助言
- ④補助制度の活用促進や、事業の立ち上げに必要な情報を計画段階から区市町に提供
- ⑤区市町への都職員の派遣や、(公財)都市づくり公社の一層の活用

都の被災時の体制強化

- ⑥平常時から復興訓練を重ね、被災時の対応体制を強化
被災地への職員派遣とその経験の反映、継承

都による総合調整機能の強化

第1章 土地区画整理事業、市街地再開発事業とは

- (1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業の概要
- (2) 土地区画整理事業とは
- (3) 市街地再開発事業とは

第2章 これまでの実績

- (1) これまでの市街地整備事業の実績
- (2) 都が市街地整備において果たしてきた役割
- (3) これまでの都施行事業
- (4) 業務内容と所管
- (5) 組織体制
- (6) 予算の推移

第3章 課題と改革の方向性

- (1) 課題と改革の方向性(総括)
- (2) 市街地整備の今日的な課題(①～⑥)
- (3) 改革の方向性

第1章 土地区画整理事業、市街地再開発事業とは

1-(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業の概要

- 道路、鉄道、公園、下水道等の整備は、点又は線的な整備であるのに対し、市街地整備事業はそれのみならず、面的な開発整備の方法によって良好な市街地を積極的に造成していくための事業である。
- 市街地整備事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業など、複数の事業手法が存在する。

参考：都市計画法第12条にて掲げられている事業

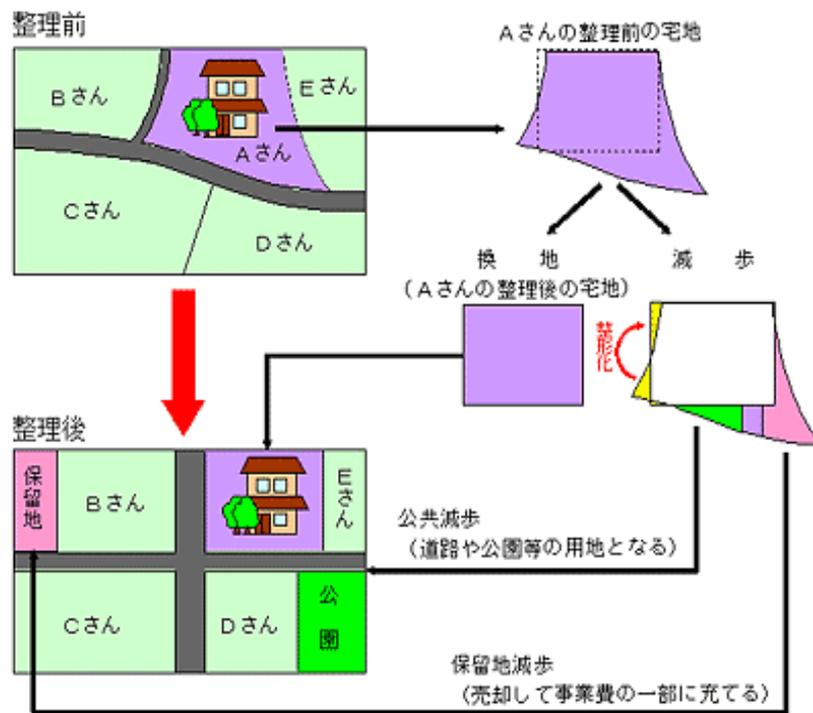
1	土地区画整理法	土地区画整理事業
2	新住宅市街地開発法	新住宅市街地開発事業
3	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	工業団地造成事業
4	都市再開発法	市街地再開発事業
5	新都市基盤整備法	新都市基盤整備事業
6	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	住宅街区整備事業
7	密集市街地整備法	防災街区整備事業

- そのうち、都内では現在、土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業が実施されている。
- 防災街区整備事業は、土地区画整理事業と市街地再開発事業の手法を組み合わせた事業手法であることから、本報告では、代表的な市街地整備手法である土地区画整理事業と市街地再開発事業について、取りまとめる。
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業は、**道路、公園、広場等を整備するとともに、宅地の整備や再開発ビルの建設など、総合的なまちづくりを一体的に行う際に適用する事業手法である。**

1-(2) 土地区画整理事業とは

- 道路・公園などの公共施設の整備・改善、宅地の利用増進を図り、安全で快適なまちを実現するための事業である。
- 土地所有者から少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、道路公園などの公共用地に充当することや、整備された街区に宅地が再配置される(換地)というところに特徴がある。

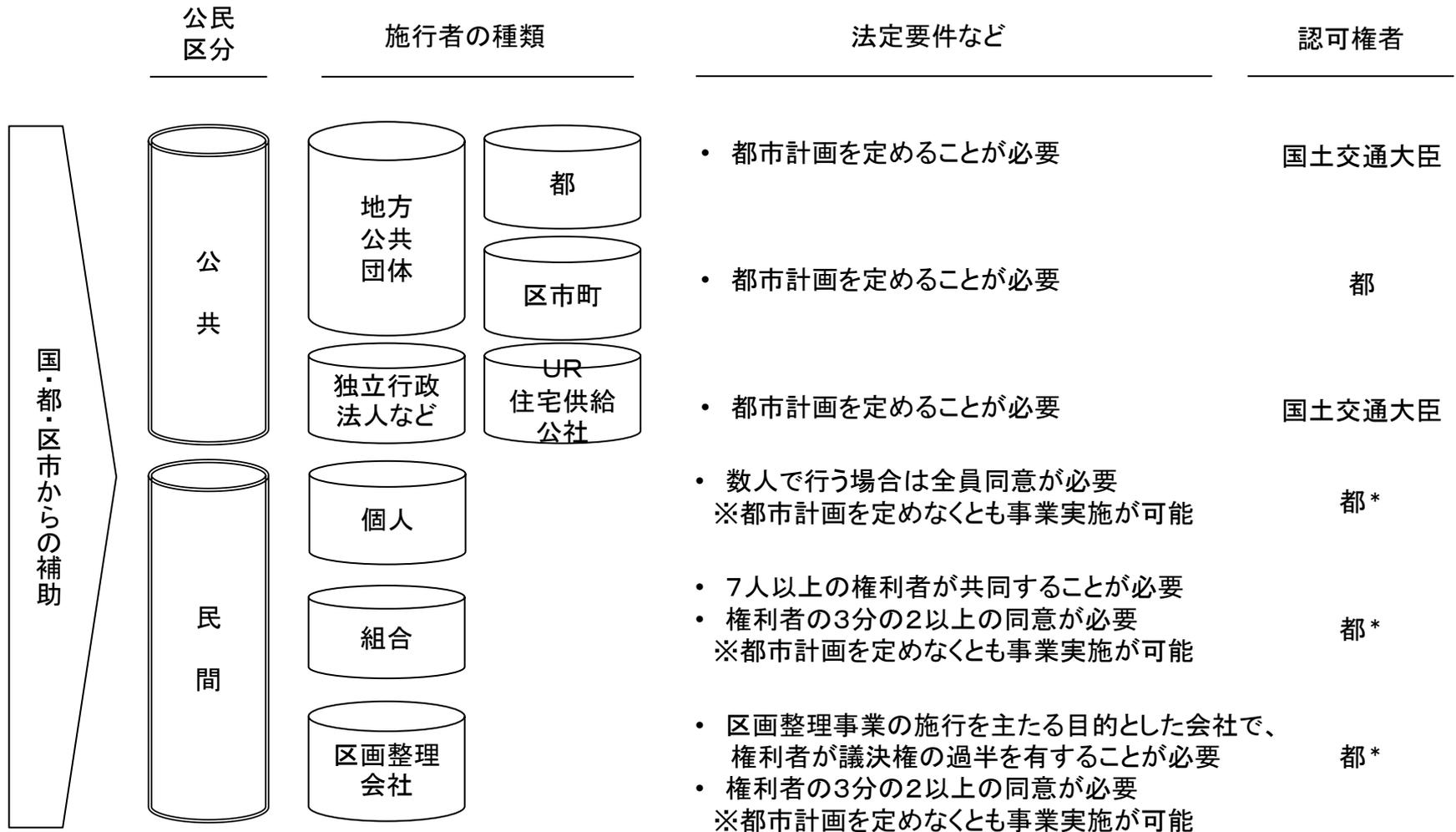
土地区画整理事業の仕組み(減歩・換地)



都市計画道路や都市計画公園等、
公共性の高い施設の整備に対して
国・都等が補助金を充当可能

1-(2) 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、一定の要件を満たせば、公共・民間を問わず実施主体となることができる。

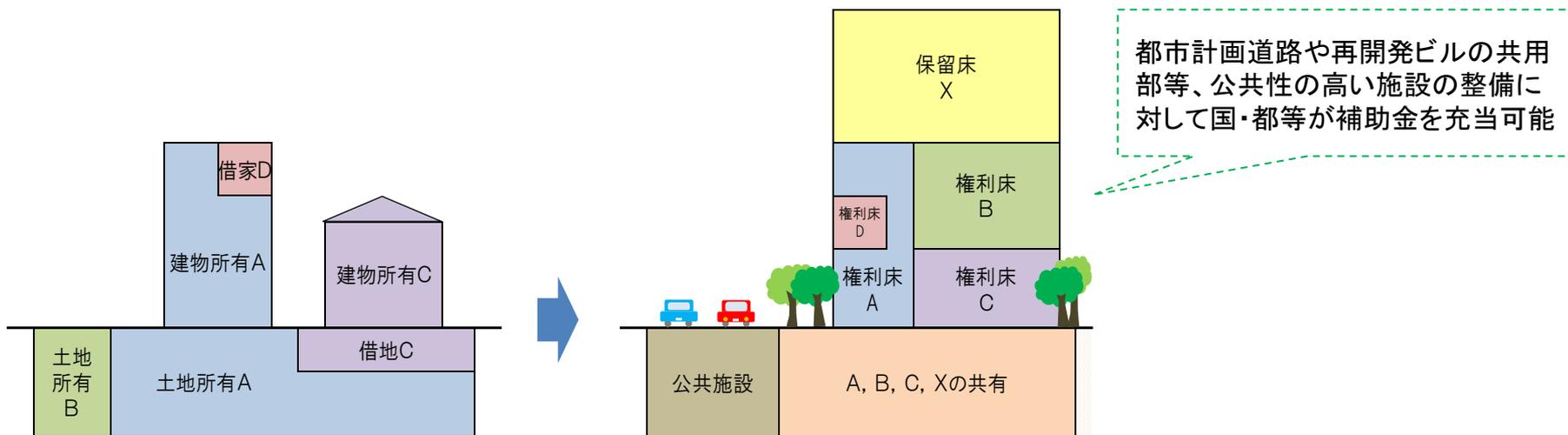


* 都知事認可は、中核市である八王子市は市へ移譲、5ha未満の地区は特別区・府中市に委任している。

1-(3) 市街地再開発事業とは

- 細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物への建替え、公園・街路などの公共施設とオープンスペースの確保により、快適で安全な都市環境の再生を図るものである。
- 再開発ビルへの入居を希望する権利者の従前資産は、等価の権利床に変換(権利変換)され、余剰床(保留床)については、事業者に売却することで事業費を賄う。
- なお、都施行事業では、特定建築者*が再開発ビルを建築することにより、民間資金やノウハウの活用を図っている。

市街地再開発事業の仕組み

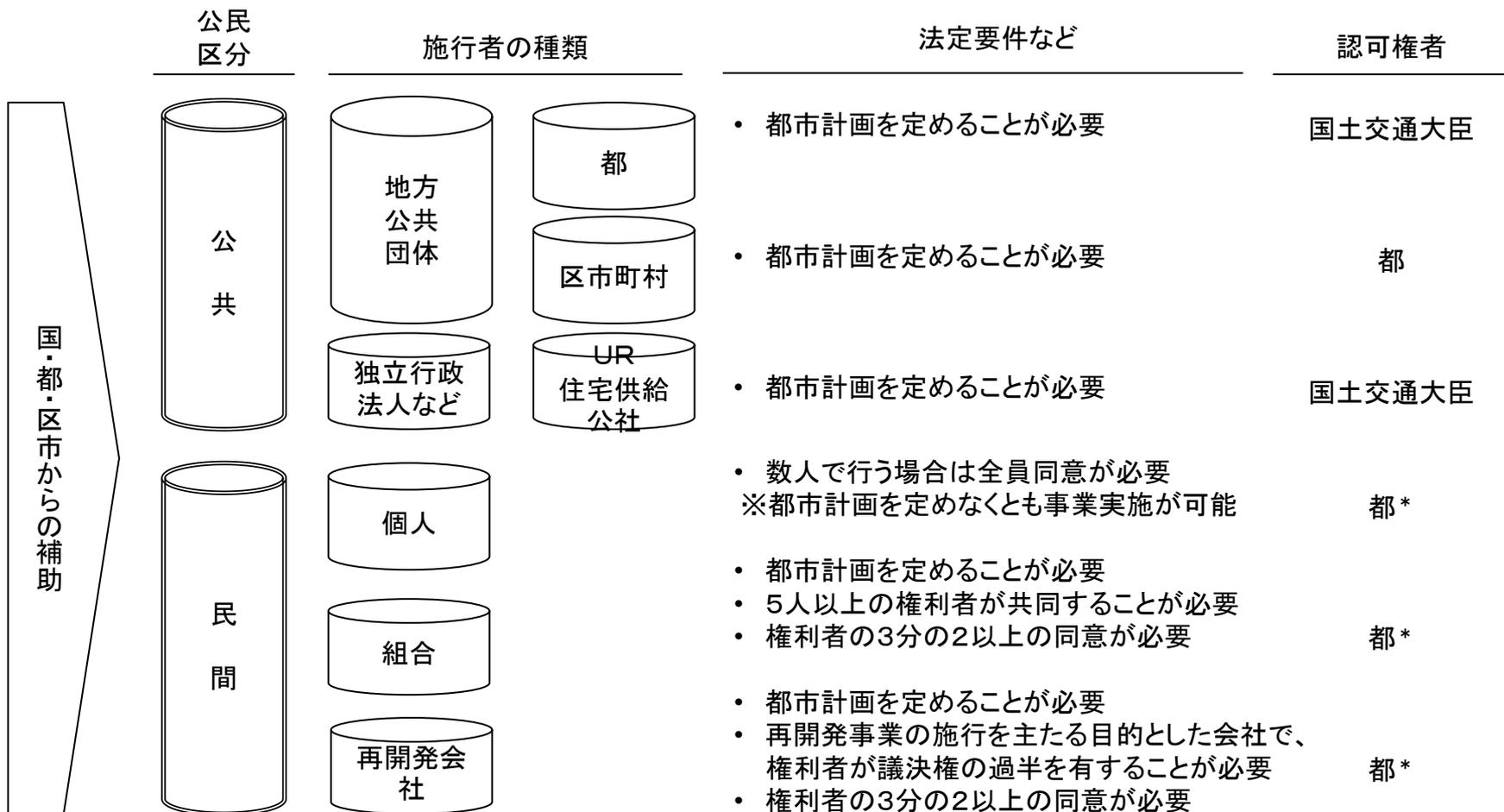


* 特定建築者制度

市街地再開発事業において整備する再開発ビルを施行者に成り代わり建築させることができる制度。この制度により、民間資金やノウハウを積極的に活用することができる。

1-(3) 市街地再開発事業とは

市街地再開発事業は、一定の要件を満たせば、公共・民間を問わず実施主体となることができる。

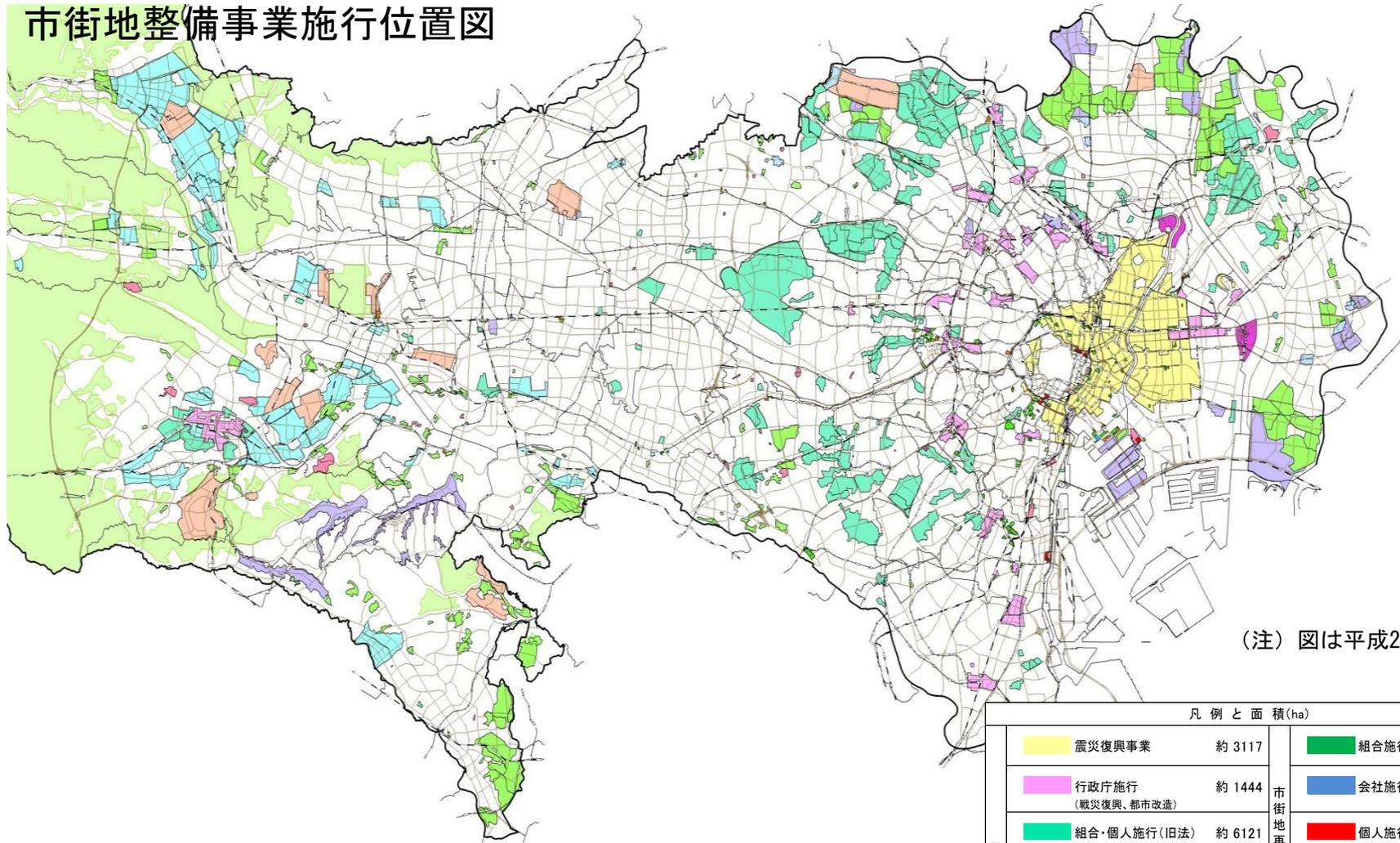


* 組合設立(施行)、権利変換及び解散の認可等を行う。

** 市街地再開発事業の都市計画決定は、区市が行う(面積が3ha超で国又は都施行は都決定)。

第2章 これまでの実績

市街地整備事業施行位置図



(注) 図は平成27年12月現在

- これまで、土地区画整理事業により約2万3千haを整備、市街地再開発事業により約550haを整備(施行中含む)
- 市街化区域(約11万ha)のうち約2割に相当

凡例と面積(ha)				
区 画 整 理 事 業	震災復興事業	約 3117	組合施行	約 235
	行政庁施行 (戦災復興、都市改造)	約 1444	会社施行	約 4
	組合・個人施行(旧法)	約 6121	個人施行	約 53
	組合施行	約 4362	市施行	約 9
	個人施行	約 279	東京都施行	約 200
	東京都施行	約 1846	機構施行	約 46
	区市町村施行	約 3919	市街化調整区域	
	機構・公社施行	約 1922		

終戦後は、**交通の要衝や都民生活の中心等**において、戦災復興区画整理事業や都市改造区画整理事業を実施。

昭和40年代以降は、**広域的かつ重要な公共施設の整備を伴うもの、首都東京の活性化に資するもの、又は都市災害や環境改善のために緊急を要するもの**を中心として、公共性が高く、民間では実施が困難な地区について、都施行で実施。

戦後の都施行事業の変遷



(注1)色はP7の施行位置図参照 (注2)事業期間について、区画整理:事業計画決定～換地処分公告、再開発:事業計画決定～完了公告(注3)都市改造、市街地改造:戦後の高度経済成長に伴う社会情勢の変化の中での新しい都市発展に対処するため、鉄道の主要駅周辺などで幹線道路や駅前広場の整備を中心とした市街地整備

- 都では、公共性が高く、民間では実施困難な地区において事業を実施。
 区部: 都市機能の更新や防災性の向上を目的とした事業を推進。
 多摩部: 居住環境の向上と広域的都市機能を充実させ、多摩地域の自立化に資するまちづくりを推進。

都施行事業の種類

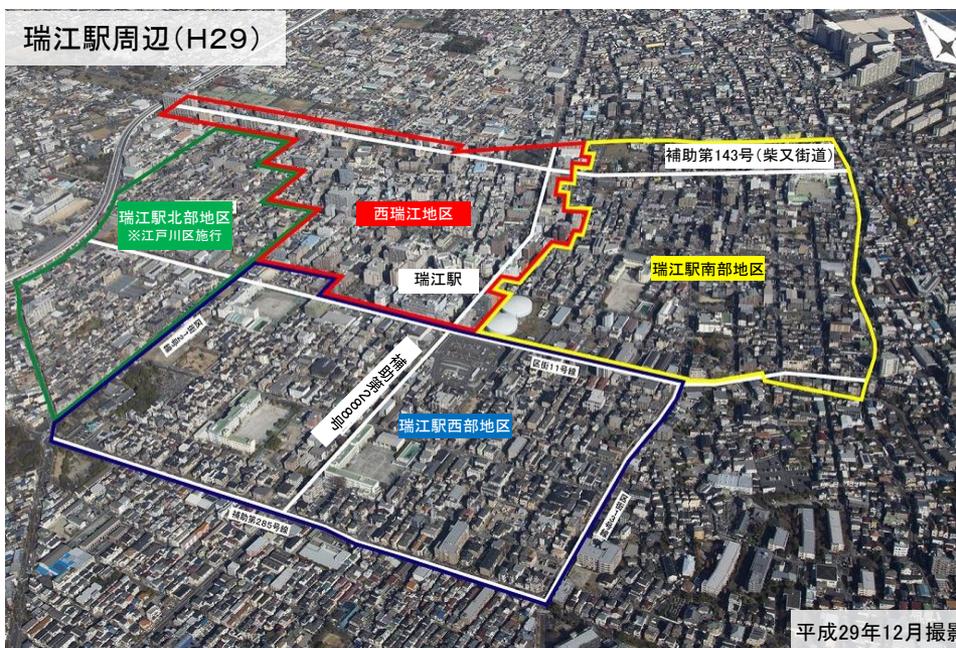
	種類	内容
土地区画整理	既成市街地	既成市街地の周辺及び木造住宅密集地域等において、幹線道路・公園等の都市基盤整備を行い、良好な生活環境の確保や防災性の向上を図る。
	多摩ニュータウン	スプロール防止と良好な居住環境を備えた市街地形成を目的として、事業を実施。
	大規模跡地	大規模跡地を活用して土地利用の転換を図り、商業、業務、住宅等の諸機能を導入し、複合機能を持ったバランスのとれた都市に更新する。
	臨海部	臨海部に位置する晴海、豊洲及び有明北地区のまちづくり並びに広域的交通ネットワーク等に必要な広域幹線道路等の基盤整備を行う。
市街地再開発	防災関連	広域避難広場や避難路を整備するとともに、住宅や緑をバランスよく配置することで、災害に強く、ゆとりや潤いのあるまちづくりを行う。
	都市施設整備	都市施設が不足している既成市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市計画道路などの重要な公共施設や地域住民に必要な生活関連施設と併せてその周辺を一体的に整備し、活力と潤いのある総合的なまちづくりを進める。

既成市街地再整備土地区画整理事業

瑞江駅周辺の整備にあわせた総合的なまちづくり～西瑞江、瑞江駅南部、瑞江駅西部土地区画整理事業～



- 都営新宿線瑞江駅周辺では、**地下鉄新線の整備にあわせ、駅前広場や幹線道路となる都市計画道路を整備**し、宅地の利用増進を図り、健全な市街地の形成を目的に都施行土地区画整理事業によるまちづくりを進めることとした。
- 事業は、新駅である瑞江駅を含む西瑞江地区をはじめに、瑞江駅南部地区、瑞江駅西部地区と順次事業化を行い、現在は瑞江駅西部地区で実施している。
- 瑞江駅西部地区では一部の区画道路の**無電柱化**も進めた。



多摩ニュータウン地区における土地区画整理事業



- 多摩ニュータウンは、東京都西南部の多摩丘陵に位置する、八王子、町田、多摩及び稲城の4市にわたる総面積2,853ha、東西14km、南北2～3kmの地域である。
- 昭和30年代後半からの、多摩丘陵のスプロール化の防止と**東京の住宅難の緩和を図る**ため、大規模なニュータウンの建設を構想した。
- 新住宅市街地開発事業と、多摩市域4地区、八王子市域1地区および町田市域1地区の併せて**6地区の土地区画整理事業を施行した**。
- 昭和61年以降は、昼夜間人口の不均衡などを解消するため、業務施設が導入され、**多機能型のニュータウンとして発展**していった。
- 現在は、住宅をはじめする、業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地する、人口約22万人を擁する**多摩地域における複合拠点**となっている。

多摩ニュータウン 相原・小山地区



大規模跡地土地区画整理事業

国際化・情報化に対応したまちづくり～汐留土地区画整理事業～



- 汐留地区では、**旧国鉄貨物駅跡地を中心**として、周辺地区と一体となった都市基盤整備を行い、業務、商業文化、居住等が複合したまちづくりを進めてきた(事業期間:平成6年度から33年度まで。平成27年10月換地処分公告)。
- **主要幹線道路である環状第2号線**をはじめ、補助第313号線、区街2、3、4、5号線などの**都市計画道路を整備**した。
- 新交通ゆりかもめや都営大江戸線の導入空間の確保など、**関連する複数の事業が土地区画整理事業にあわせ行われることから都施行**の土地区画整理事業として事業計画決定を行った。
- 事業の実施により道路・公園などの都市基盤が整備され、各街区には業務、商業、文化、居住等の施設が建設。世界都市東京にふさわしい街に生まれ変わった。

汐留地区(H4)



汐留地区(H29)



平成28年10月撮影

大規模跡地土地区画整理事業

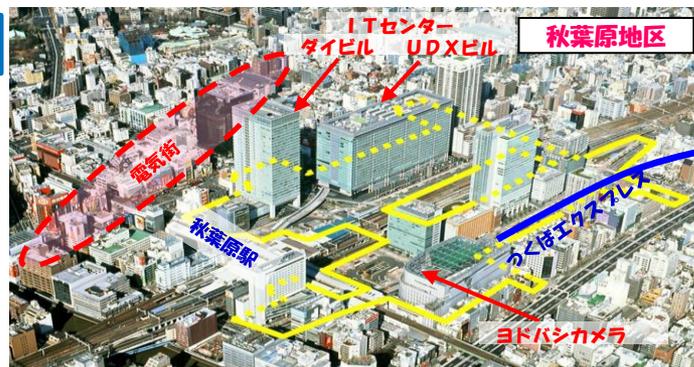
区画整理事業による活力・にぎわいの創出～秋葉原駅付近土地区画整理事業～

- ・**神田市場移転跡地(約2.7ha)や旧国鉄跡地(約3.2ha)などの大規模跡地**を中心に、IT産業の世界的拠点を目指して、土地利用の転換と都市機能の更新を図った。
- ・**都内の重要な交通結節点**としての機能を担っており、新たに**つくばエクスプレスの導入空間の整備**を行った。

施行前(H9)



施行後(H22)



整備効果

「利便性」の向上



- ・東西に交通広場を整備
- ・駐車場拡充で自動車アクセスが向上

「快適・環境に配慮した街づくり」



- ・歩行空間を約6倍に拡大
- ・約7,000m²の緑化創出

「活力・にぎわいのある秋葉原」



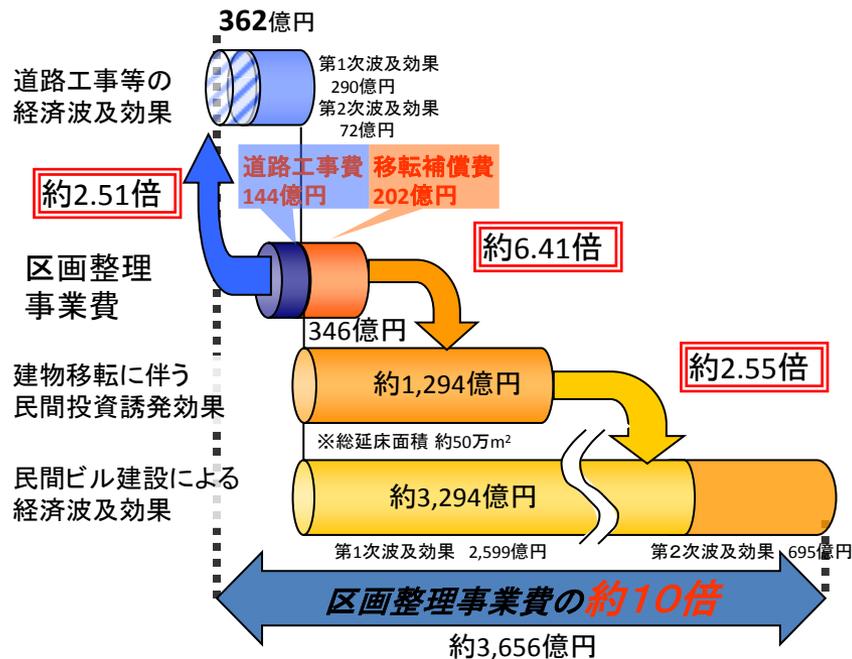
- ・事業費の約10倍の経済波及効果
- ・IT企業数がH12年に比べ3割増

「安心・安全」の向上



- ・アンケートで7割が安心度が高まったと回答
- 「明るくなり夜間も歩きやすくなった。」

「経済波及効果」

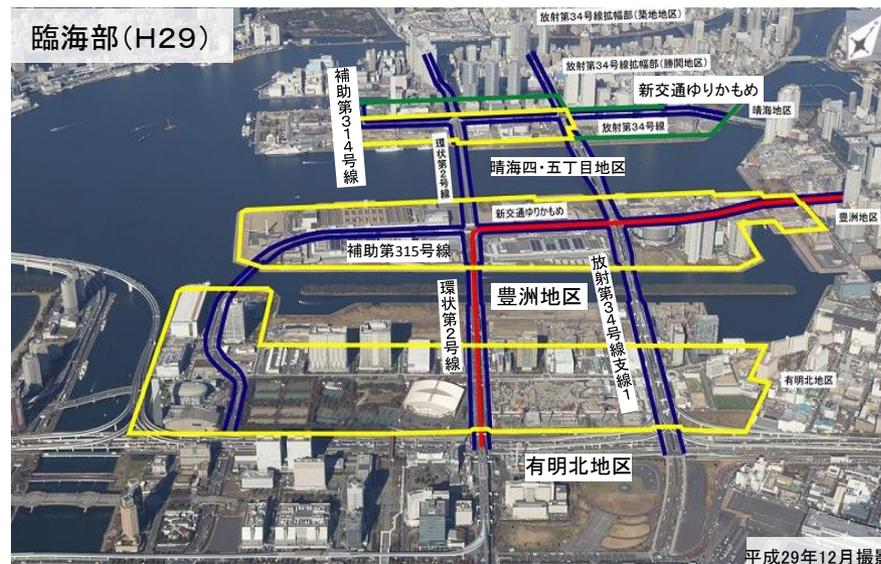


臨海部開発土地区画整理事業

海に臨む東京の新しいまちづくり～晴海、豊洲、有明北土地区画整理事業～



- 臨海部開発は、「臨海副都心まちづくり推進計画」、「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき**ウォーターフロント**の特性を生かし、**職と住の均衡のとれた魅力ある新しいまちづくり**を進めることとしている。
- 現在、晴海四・五丁目地区、豊洲地区及び有明北地区の3地区において、事業中である。(晴海四・五丁目地区は、平成28年1月換地処分公告)
- 都心部と臨海副都心との連携強化**や東京全体の交通ネットワークの充実、地域内交通の円滑化を図るため、土地区画整理事業(都市整備局)と街路事業(建設局)により**広域幹線道路の整備**を進めている。



平成29年12月撮影

防災関連市街地再開発事業

完成した**防災拠点・安全と快適のまち空間**～白鬚西地区市街地再開発事業～

計画段階から積極的な住民参画の協議(延べ約350回)により事業推進が可能

➡ **災害に強い安全で快適なまちづくりの実現**



施行前(S40)



施行後(H22)



平成22年2月撮影

◆様々なまちづくりの効果が発現・拡大

- **安心・快適な住環境整備** 学校、保育所、警察・消防施設、病院の整備 等
- **防災性の向上** 広域避難広場の整備、木造建物の耐火建築物への更新、狭あい道路の解消 等
 - 災害時に**約12万人**が収容可能、**応急給水施設(10万t)**、**応急仮設トイレ**
 - 不燃化率が**5%から100%**に向上
- **賑わい・交流づくり** 隅田川スーパー堤防と一体化による親水性の向上
- **町会が紡ぐコミュニティ** 防災施設を活用した防災訓練、巡回 等



▲ 応急仮設トイレ



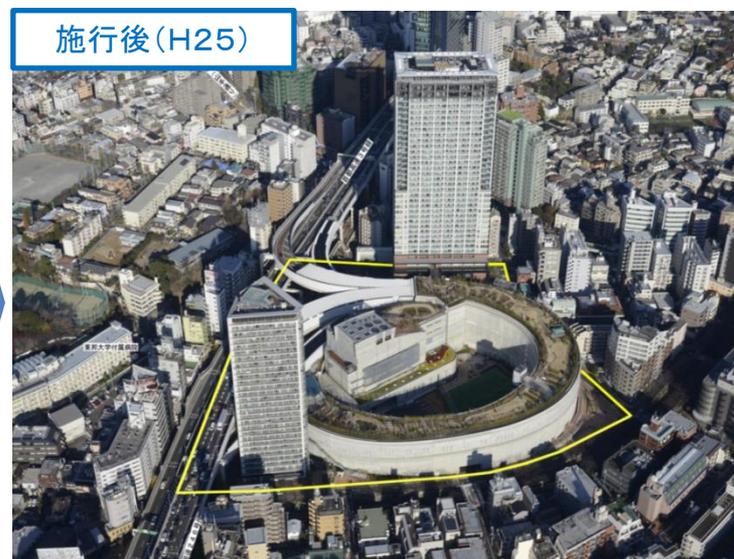
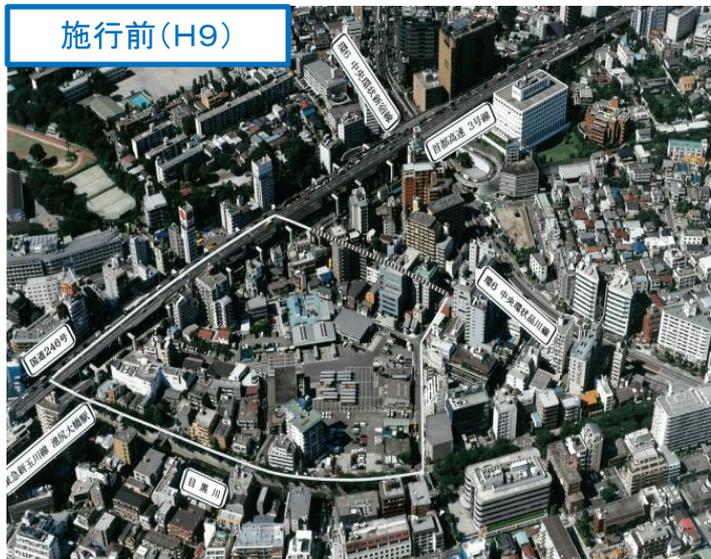
▲ 地元住民による公園内の巡回

都市施設整備市街地再開発事業

再開発事業と高速道路の協働まちづくり～大橋地区市街地再開発事業～

地区内で生活再建が可能な都施行再開発による用地買収の早期化

➡ 三環状道路の一つである首都高速中央環状線の大橋ジャンクション早期整備の実現



◆ 様々なまちづくりの効果が発現・拡大

- 安心・快適な住環境整備 区画道路拡幅、バリアフリー住宅の整備 等
- 防災性の向上 木造建物の耐火建築物への更新、狭あい道路の解消 等
 - 不燃化率棟数ベースが**33%**から **100%** に向上
- 賑わい・交流づくり ジャンクション屋上公園、公益施設集約化 等
- 景観・アメニティの向上 目黒川沿いの緑地新設、電線類の地中化 等
- 環境への貢献 公園等の緑によるCO₂吸収、住宅等の省エネルギー化 等
 - **約13,600㎡**の緑を創出し、**みどり率が約36%**に向上

※公園や公益施設(図書館等)の整備については、まちづくり交付金を活用して、目黒区が実施



▲ジャンクション屋上公園



▲1-1棟前に整備された大広場

都市施設整備市街地再開発事業

都市機能再生のまちづくり～環状第二号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業～
再開発事業と街路事業の協働まちづくりによる地区内での生活再建が可能

▶ 立体道路制度を活用して環状第2号線の整備を実現



施行前(H15)



施行後(H29)



◆様々なまちづくりの効果が発現・拡大

- 賑わい・交流づくり 広幅員歩道、Ⅲ街区(虎ノ門ヒルズ)の公開空地及びホテル・カンファレンスによる国際交流拠点の形成等
 - 片側約13mの歩道、Ⅲ街区の公開空地6,000㎡の創出
- 地区活力の向上 幹線道路の整備による沿道開発の誘発等
 - 東京メトロ日比谷線新駅工事、Ⅲ街区を軸に3つの開発が進行中
- 環境・アメニティの向上 グリーンロード・ネットワークの形成によるシンボル空間の形成等
 - 四季折々に感じられる街路樹、二列植栽
- エリアマネジメント活動 地元(住民、事業主、地権者)による主体となる協議会及び法人化
 - 清掃、オープンカフェ、イベント等

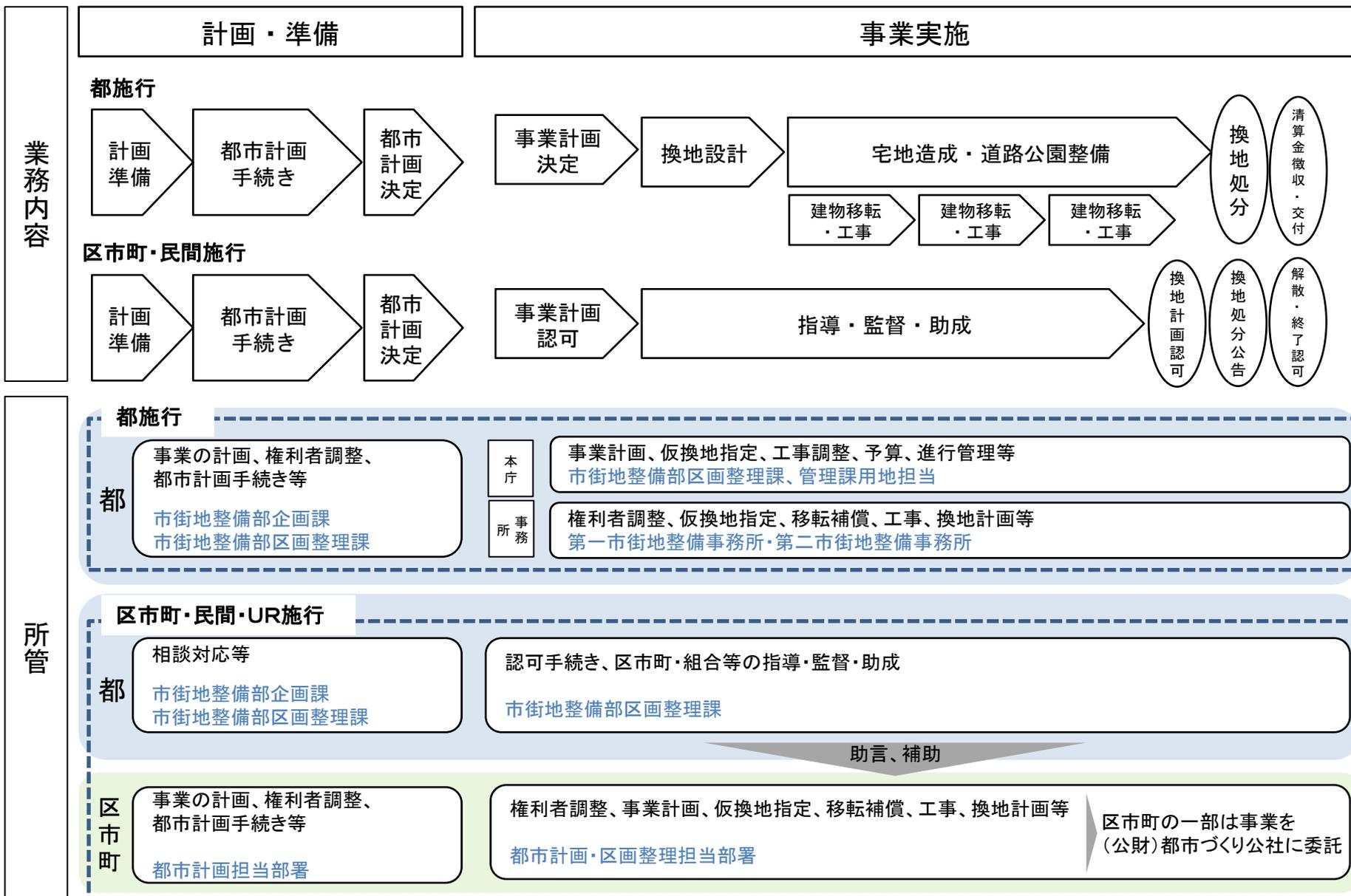


▲広幅員の歩道

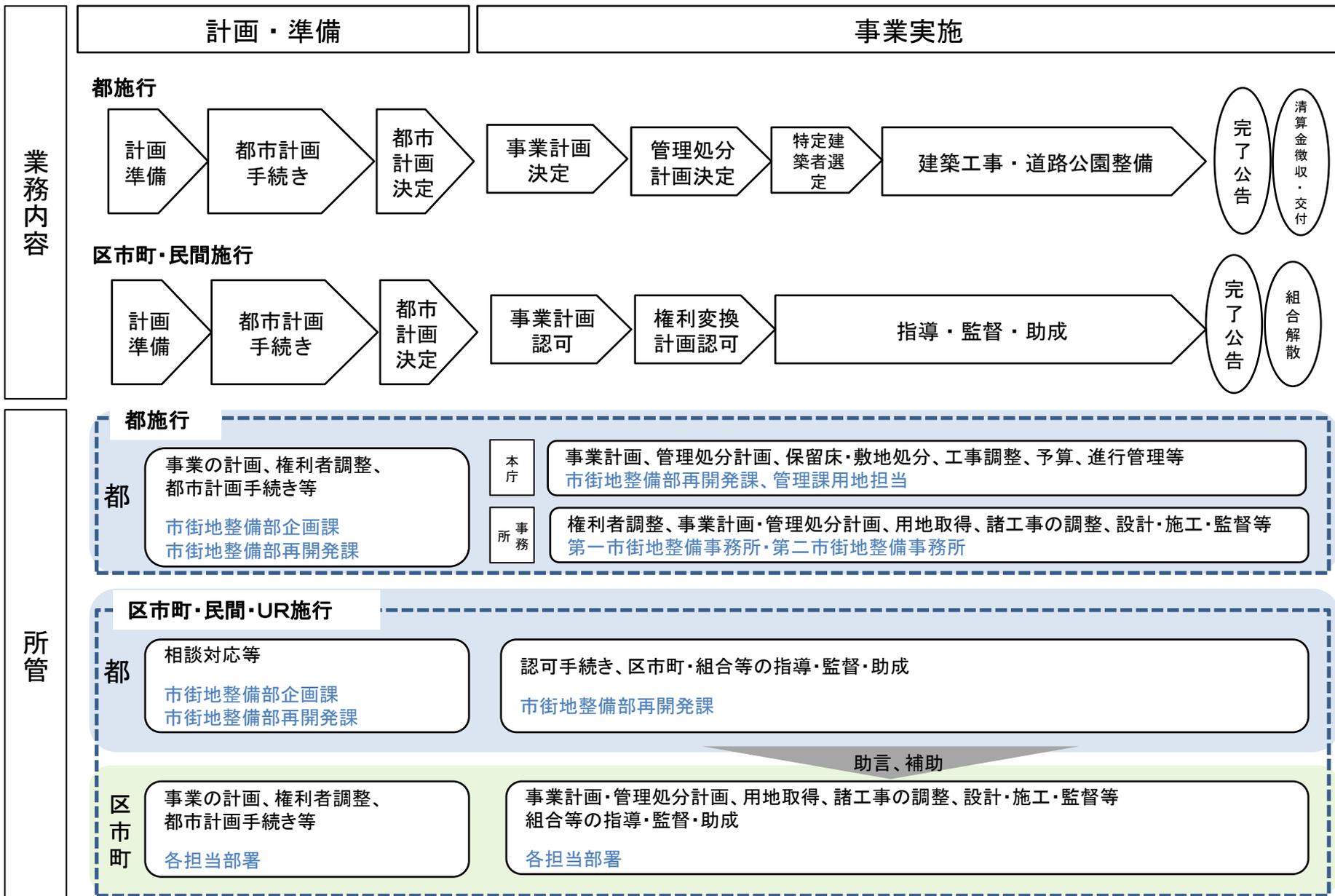


▲旅する新虎マーケット

業務内容と所管は、都施行と区市町・民間・UR施行で異なる。

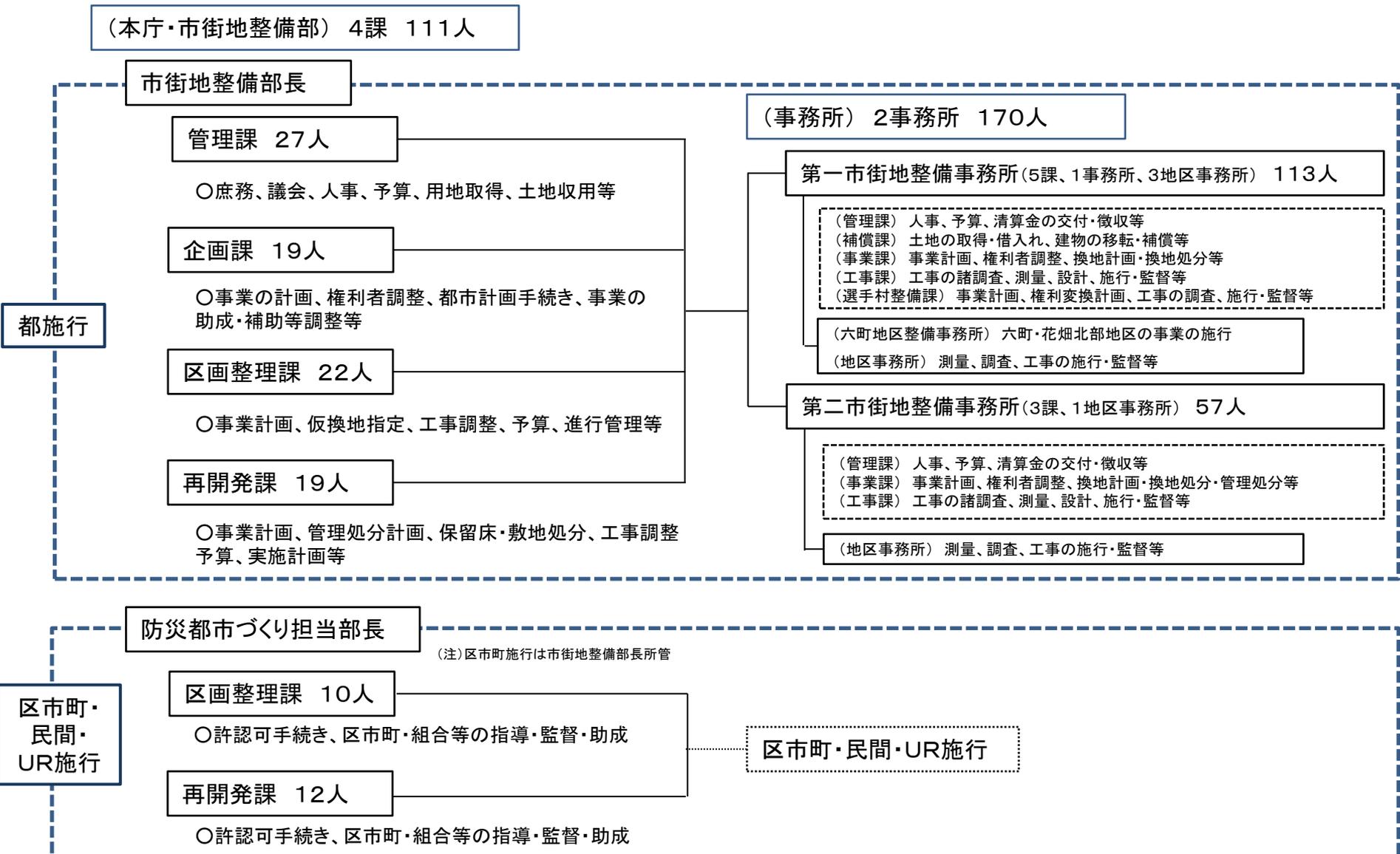


業務内容と所管は、都施行と区市町・民間・UR施行で異なる。



2-(5) 組織体制

土地区画整理・市街地再開発事業を実施するための組織体制(概要、定数)(平成30年4月1日現在)

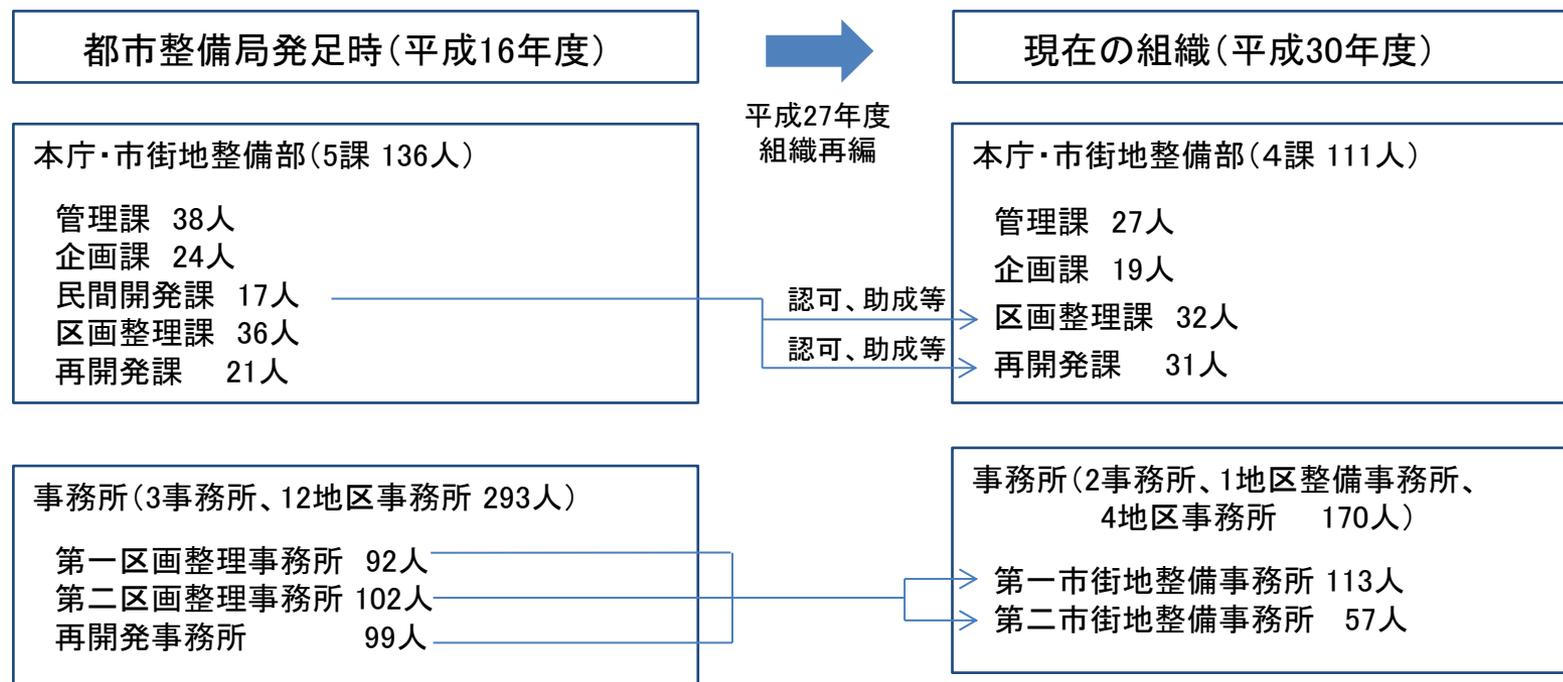


(注)定数は、業務に一部でも従事する担当を計上・記載した。

都市整備局市街地整備部・事務所の組織・定数の見直し

【平成27年度に組織再編】

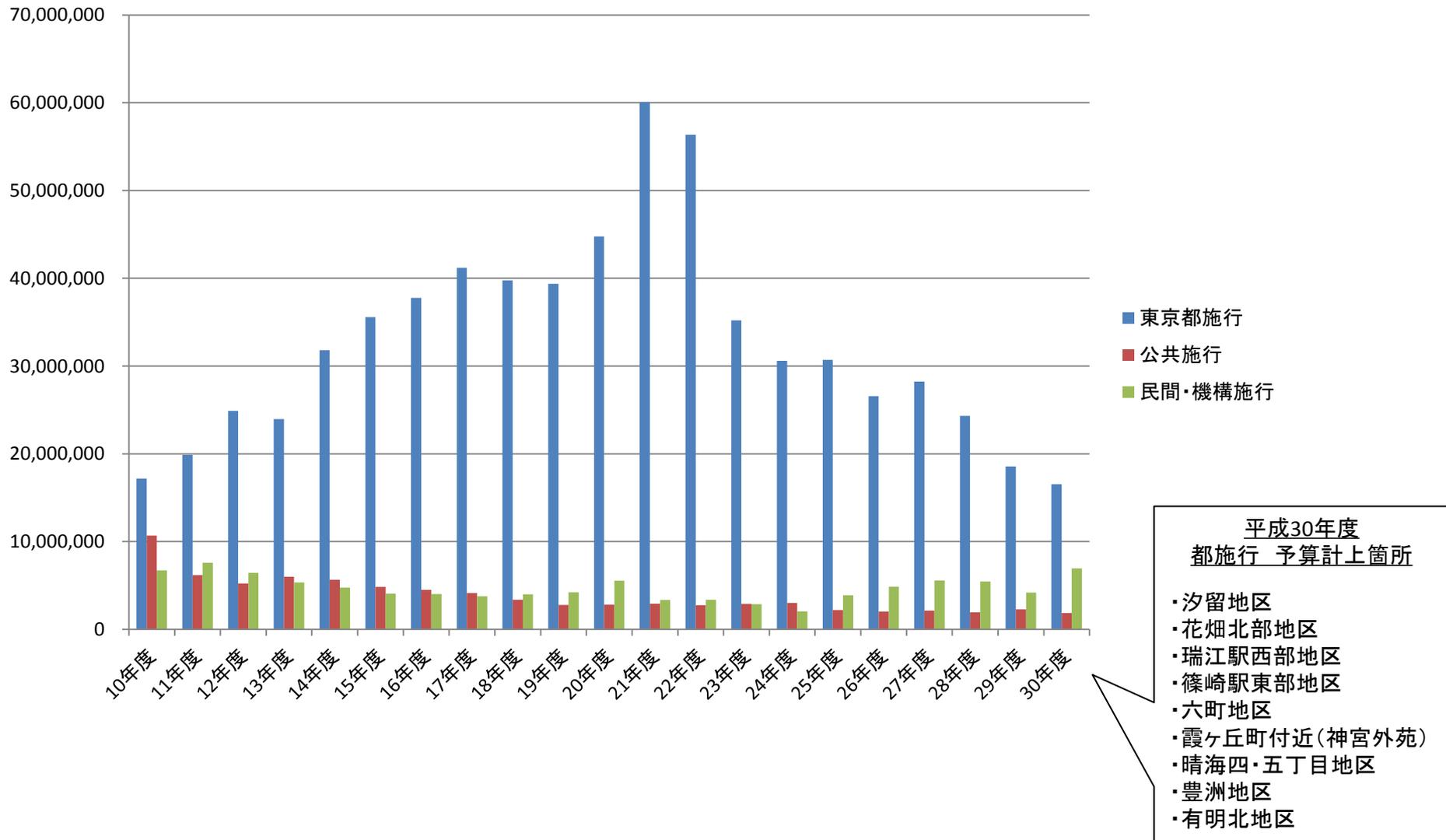
都施行事業のスピードアップ、東京2020大会開催を支える市街地整備、首都直下地震への備え等に対応できる効率的な推進体制へ、スクラップ&ビルドを行い、市街地整備のノウハウの集約化と体制強化



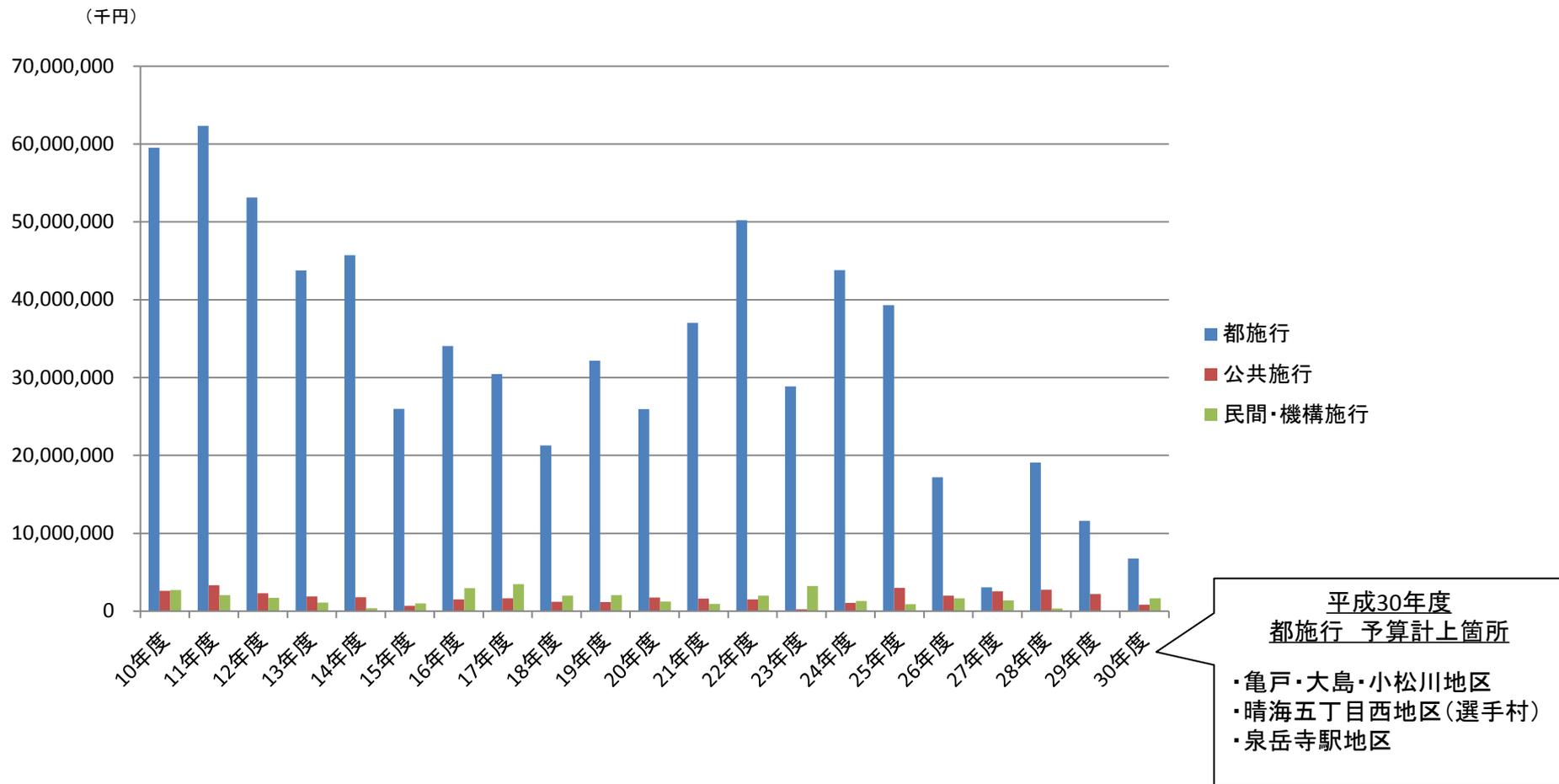
(注) 定数は、業務に一部でも従事する担当を計上・記載した。

土地区画整理事業の予算の推移

(千円)



市街地再開発事業の予算の推移



平成30年度については、9地区での土地区画整理事業、3地区での市街地再開発事業を予算計上している。

平成30年度 都施行予算計上地区

	種類	地区名	所在地	面積(ha)	備考
土地 区 画 整 理	大規模跡地	汐留	港区	30.7	平成27年10月換地処分公告
	既成市街地	花畑北部	足立区	54.4	平成29年3月換地処分公告
		瑞江駅西部	江戸川区	30.4	
		篠崎駅東部	江戸川区	19.4	平成30年3月換地処分公告
		六町	足立区	69.0	
	臨海部	晴海四・五丁目	中央区	23.0	平成28年1月換地処分公告
		豊洲	江東区	91.1	
		有明北	江東区	85.2	
	オリパラ関連	霞ヶ丘町付近(神宮外苑)	新宿区、渋谷区	2.8	
			計	406.0	
市 街 地 再 開 発	防災関連	亀戸 大島 小松川	江戸川区 江東区	98.6	
	都市施設整備	泉岳寺駅	港区	1.3	平成30年度事業認可予定
	オリパラ関連	晴海五丁目西(選手村)	江東区	18.0	
			計	117.9	

第3章 課題と改革の方向性

3-(1) 課題と改革の方向性(総括)

①～⑥に示す市街地整備の今日的な課題を解決するためには、**都による総合調整機能を強化する**必要があり、具体的な改革の方向性は次の通りである。

土地区画整理・市街地再開発の方向性:「都市づくりのグランドデザイン」(H29.9)の将来像実現を目指す

課題

- ①大規模な**交通結節点の再編**など、関係者の利害調整が高度かつ複雑で、広域的な都市基盤整備が不可欠な地区では、**民間や区市町だけでは調整が難しい**
- ②金銭補償による地区外移転への不満や、地域コミュニティ維持への希望など、**権利者ニーズの多様化**により、従来の買収手法による**都市基盤整備が進まない**地区がある
- ③事業完了後、開発区域のみならず、既成市街地との一体感の醸成を含めた**地域全体の運営・維持が一層求められている**。
- ④開発利益が見込める地区は民間が施行するが、**開発利益が見込めない**木造住宅密集地域などでは**事業が成り立ちにくい**
- ⑤**区市町**の区画整理・再開発事業の**資金やノウハウ、人員が不足**している
- ⑥首都直下地震等の**発災時**には、**面的な復興事業の迅速な実施**が不可欠であり、広域自治体である都の重要な使命である

改革の方向性(生まれ変わる都の姿)

都による総合調整機能の強化

- 都による市街地整備の一層の推進**
 - ①重要な都市基盤整備を伴う事業や、複数プロジェクトの核となる事業については、**広域的行政を担う都が調整・牽引**
 - ②**換地手法等を活用した、新たな事業手法**による道路・公園など重要な都市基盤整備の推進
⇒ 良好なまちづくりも誘導 **【外環の2上石神井等】**
- 民間や区市町施行事業の質の向上**
 - ③**エリアマネジメントの導入**について、計画段階からのより一層の指導・助言
 - ④**補助制度**の活用促進や、都のノウハウの活用(**都職員の区市町への派遣**など)により、区市町の取組を積極的に支援
 - ⑤土地区画整理事業等における(**公財**)**都市づくり公社の一層の活用**
- 都の被災時の体制の強化**
 - ⑥平常時から**復興訓練**を重ね、被災時の対応体制を強化
被災地への職員派遣とその経験の反映、継承
【岩手県、宮城県、熊本県】

(これらの取組により)

・復興事業に対応可能な体制を継続的に確保 ・都職員の技術を継承し、人的・知的財産として保有

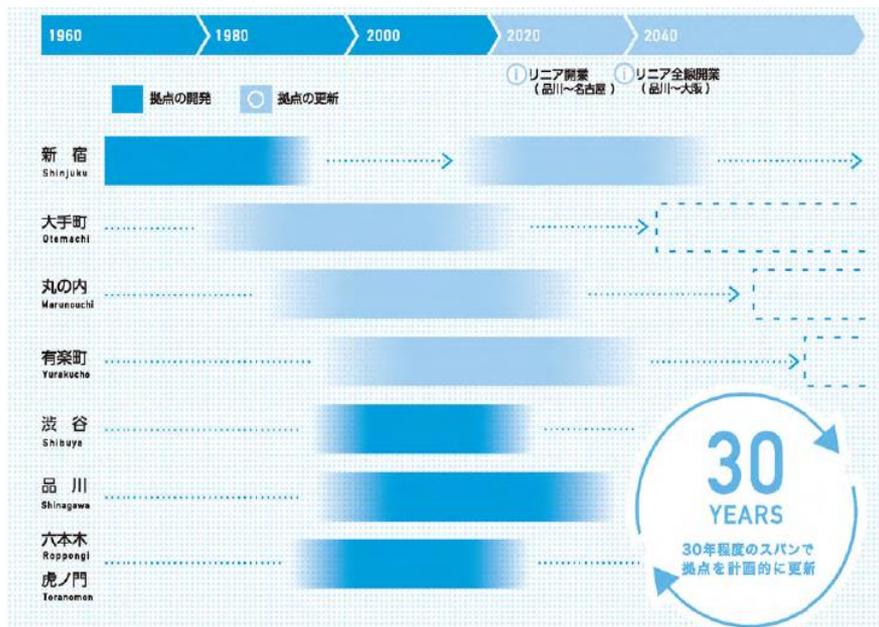
都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月策定)では、国際ビジネス拠点の持続的な更新を図ることとしているが、大規模な交通結節点の再編など、関係者の利害調整が高度かつ複雑で、広域的な都市基盤整備が不可欠な地区では、民間や区市町だけでは調整が難しい。

将来像

複数の国際ビジネス拠点で持続的な経済成長を牽引する

- 拠点の持続的な更新を図るため、都市再生や開発に関する様々な制度を充実・活用し、国際ビジネスプロジェクトを推進します。

大規模なビジネス拠点の持続的な更新イメージ

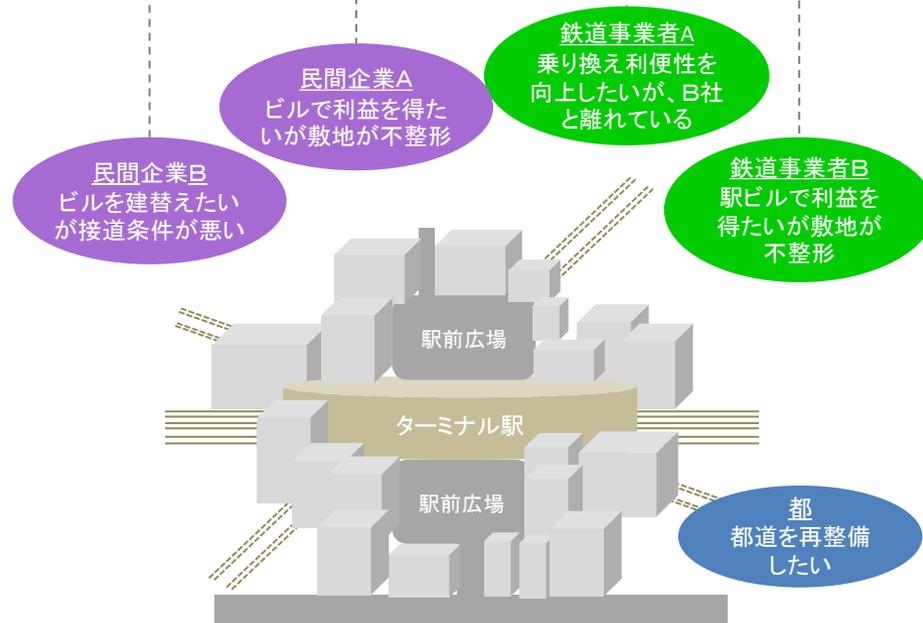


出典: 都市づくりのグランドデザイン

課題: 大規模結節点の再編(例)

- ・ 都内の拠点の多くは戦災復興や都市改造で整備されたが、建物の老朽化や国際化の進展など状況の変化により、再整備の必要性が発生
- ・ 利害関係者が多く、様々な事業が複雑に関係

利害関係が複雑で一体的なまちづくりが困難



都市づくりのグランドデザインでは、道路ネットワークの形成により、経路選択の自由度を高めることなどを掲げている。しかし、道路などの用地取得においては、**権利者のニーズが多様化**しており、従来の買収方式では**整備が進まない**地区がある。

将来像

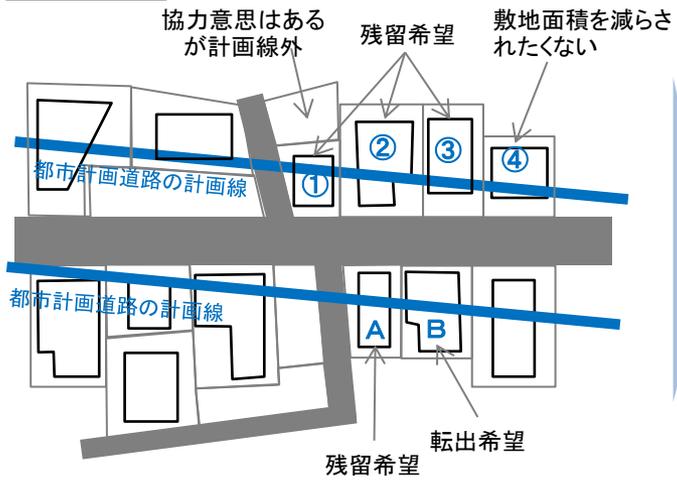
道路ネットワークの形成により経路選択の自由を高める

- 高速道路、骨格幹線道路及び補助幹線道路の整備を進め、経路選択の自由度の高い道路ネットワークを形成することで、平時、災害時共に移動の円滑化を図る。

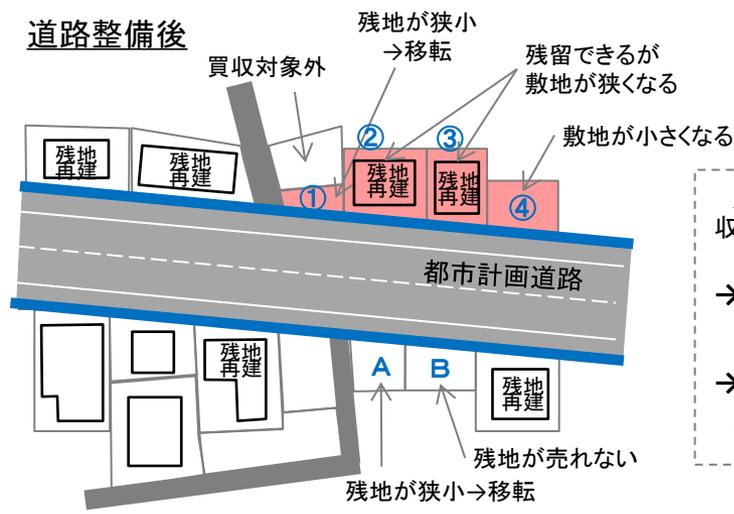


課題：従来の買収方式による道路整備のイメージ

道路整備前



道路整備後



用地買収方式では、残地は買収されず、小規模な土地が残る

→ 権利者ニーズと齟齬が生じる

→ 沿道のまちづくりとしても課題が発生

都市づくりのグランドデザインでは、エリアマネジメントなどにより地域の価値を高めることが示されている。このため、事業完了後、開発区域のみならず、既成市街地との一体感の醸成を含めた**地域全体の運営・維持が一層求められている**。

将来像

エリアマネジメントにより地域の価値を高める

- 公共空間と民有地の管理区分を超えた地域全体の魅力や価値の向上に向け、民間と行政が緊密に連携し、継続的なエリアマネジメントを推進します。

公共空間等でのイベント開催の例



(出典)【第3回都市づくり調査特別委員会】資料(平成27年12月)



千代田区 日比谷公園 (画像提供)オクトーバーフェスト実行委員会



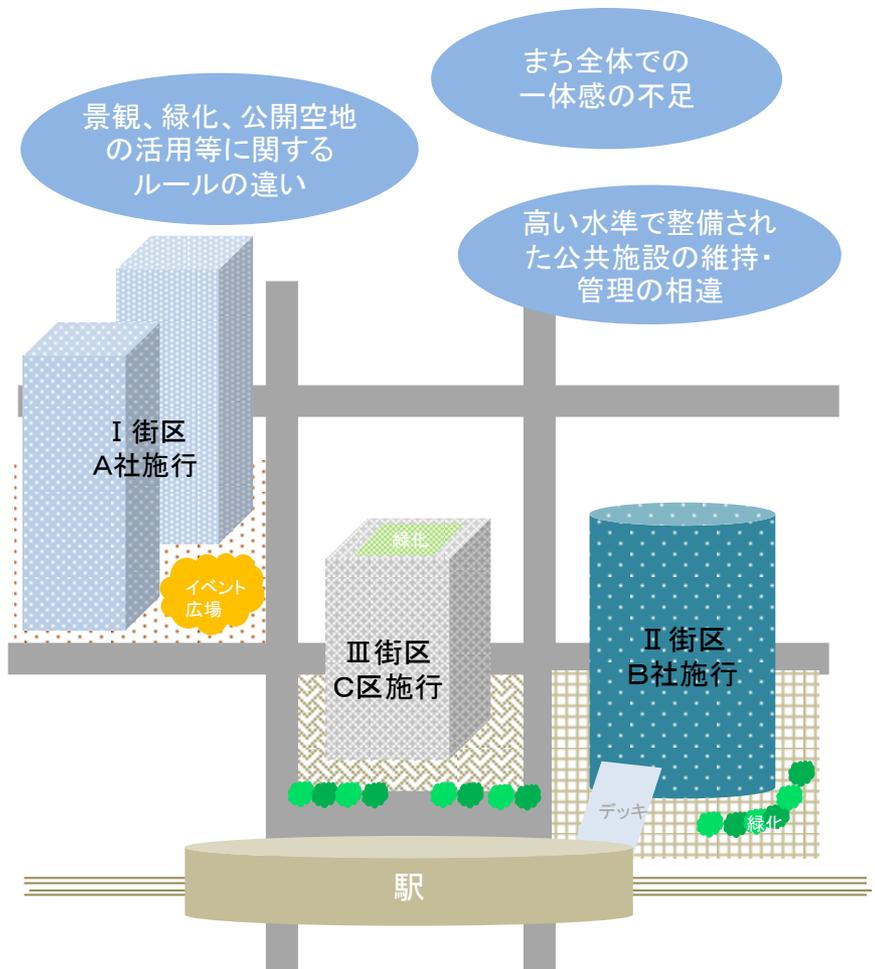
大田区 さかぞ川通り (画像提供)大田区



港区 虎ノ門ヒルズ

出典: 都市づくりのグランドデザイン

課題: 開発区域ごとの運営・維持イメージ



3-(2) 市街地整備の今日的な課題④、⑤

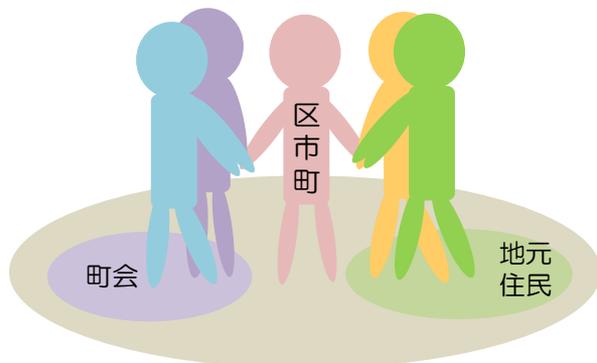
- 開発利益が見込める都心部などは民間が施行するが、**開発利益が見込めない**木造住宅密集地域などでは**事業が成り立ちにくい**。
- これらの地域のまちづくりは地元区市町が主体的に進めるものであるが、**区市町の区画整理・再開発事業の資金やノウハウ、人員が不足**している。

将来像：都市づくりのグランドデザイン
第7章 将来像の実現に向けて

都は、広域自治体として、都域はもとより、東京圏全体を俯瞰した都市づくりの方向性や様々な都市機能の再編・集約の考え方を示すとともに、区市町村の自主的な取り組みを支援し、戦略的・複合的な都市づくりを積極的に促進していく。

出典：都市づくりのグランドデザイン

地域のまちづくりの進め方イメージ



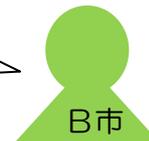
課題：区市町の現状

区市町の財政が厳しく、資金が不足している。また、区画整理における換地手法や、再開発における権利変換手法などを熟知した職員が必要であるが、都と比べると、市街地整備の経験が少ないためノウハウや人員が不足している。

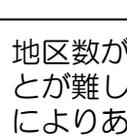


都や国の補助の安定的な確保が無ければ事業を進められない。

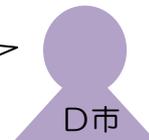
一般的でない**困難事象**が発生した際、**市の経験**だけでは解決が**難しい**。都に相談したことで、解決に向かった事例がある。



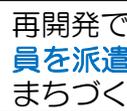
都施行事業で行われた**集団移転**などの取組を市施行事業に導入することができた。このように**事業推進手法**、**換地**、**審議会運営**など、多くの面での**都からの技術的な支援や助言**は、非常に**役立っている**。



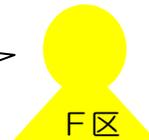
地区数が少ない当市では、一つの事業のためだけに人員を採用することが難しい。**(公財)都市づくり公社への委託**は、人員配置を事業量によりある程度柔軟に対応してもらえるので**助かっている**。



公共・民間など土地区画整理事業の主体を問わず、**都内の統一的な視点や技術**によってまちづくりをより一層進めていく必要があると考える。



再開発で区施行は行ったことがないので、**ノウハウがない**。**都から職員を派遣**してもらいノウハウを伝えてもらえると、行政が主体となるまちづくりも検討できる。

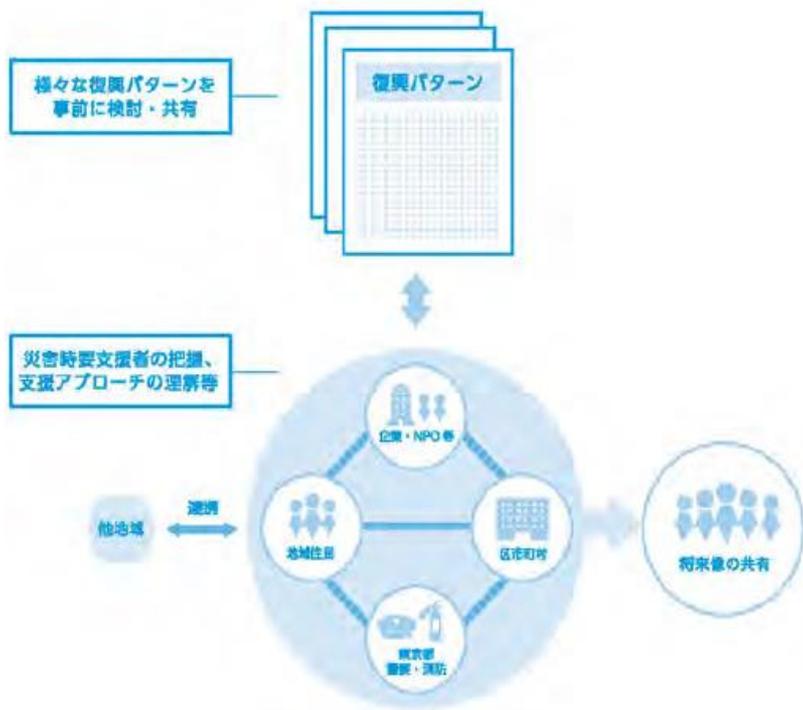


都市づくりのグランドデザインにおいても、迅速な都市復興に必要な仕組みを作るため、復興まちづくりを担う人材が育っているという将来像が示されている。

首都直下地震等の**発災時**には、面的な**復興事業の迅速な実施**が不可欠であり、広域自治体である都の重要な使命である。

将来像

迅速な復興に向けた取組イメージ



出典：都市づくりのグランドデザイン

現状：発災時の復興事業(例)

- ・1995年1月17日 阪神・淡路大震災
- 震災復興土地区画整理事業
- 神戸市施行 11地区 約143.2ha
- 組合施行 2地区 約2.0ha



震災後 平成7年5月(出典：神戸市HP)



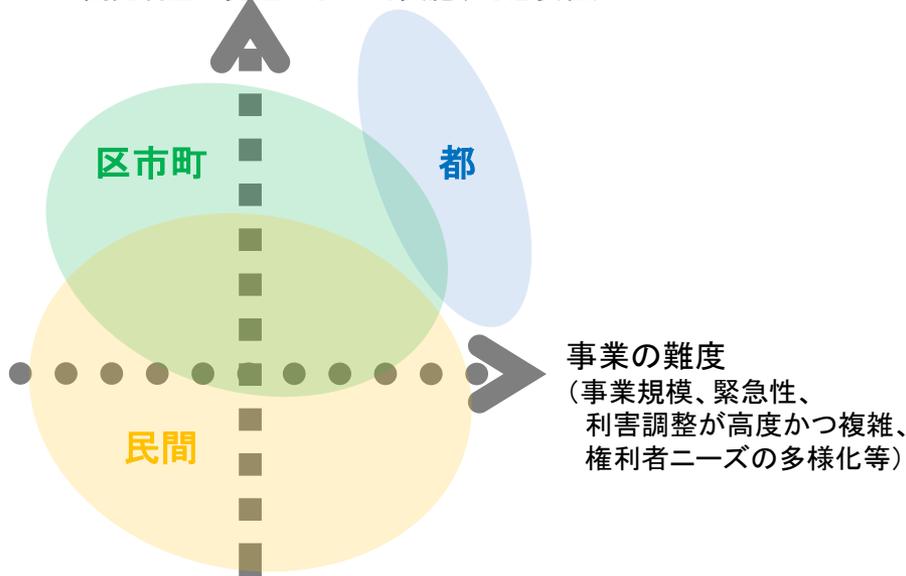
区画整理事業完了後 平成22年11月(出典：神戸市HP)

3-(3) 改革の方向性(施行者の役割分担イメージ)

①～⑥のような課題に対して、以下のような施行者の役割分担イメージを進めていく。

施行者の役割分担のイメージ

公としての重要度
(公共施設、広域性、公益性、
開発利益が見込めなくても実施する必要性)



事業の難度
(事業規模、緊急性、
利害調整が高度かつ複雑、
権利者ニーズの多様化等)

■東小金井駅北口(小金井市施行)

駅前広場や道路等を整備



▲環状第二号線新橋・虎ノ門(都施行)

環状第二号線と再開発ビルを一体的に整備

* 平成29年3月工事完了公告



▲国分寺駅北口(国分寺市施行)

駅前広場、駐輪場等と再開発ビルを一体的に整備

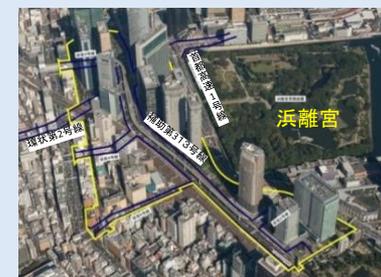
* 平成30年3月再開発ビル完成



■汐留(都施行)

旧国鉄貨物駅跡地を中心として環状第二号線等の都市基盤を整備

* 平成27年10月換地処分公告



■稲城上平尾(民間施行)

道路等の整備により健全な市街地を造成



▲虎ノ門一丁目(民間施行)

街区再編により国際的ビジネス拠点等を形成



凡例

- 土地区画整理
- ▲ 市街地再開発

- ・民間でできるところは民間で、公益性等の高い場合は区市町及び都で、特に都は難度の高い部分を調整・牽引していく。
- ・施行者の選定にあたっては、事業毎に適切な施行者を精査し、決定していく。

課題①

大規模な交通結節点の再編など、関係者の利害調整が高度かつ複雑で、広域的な都市基盤整備が不可欠な地区では、民間や区市町だけでは調整が難しい

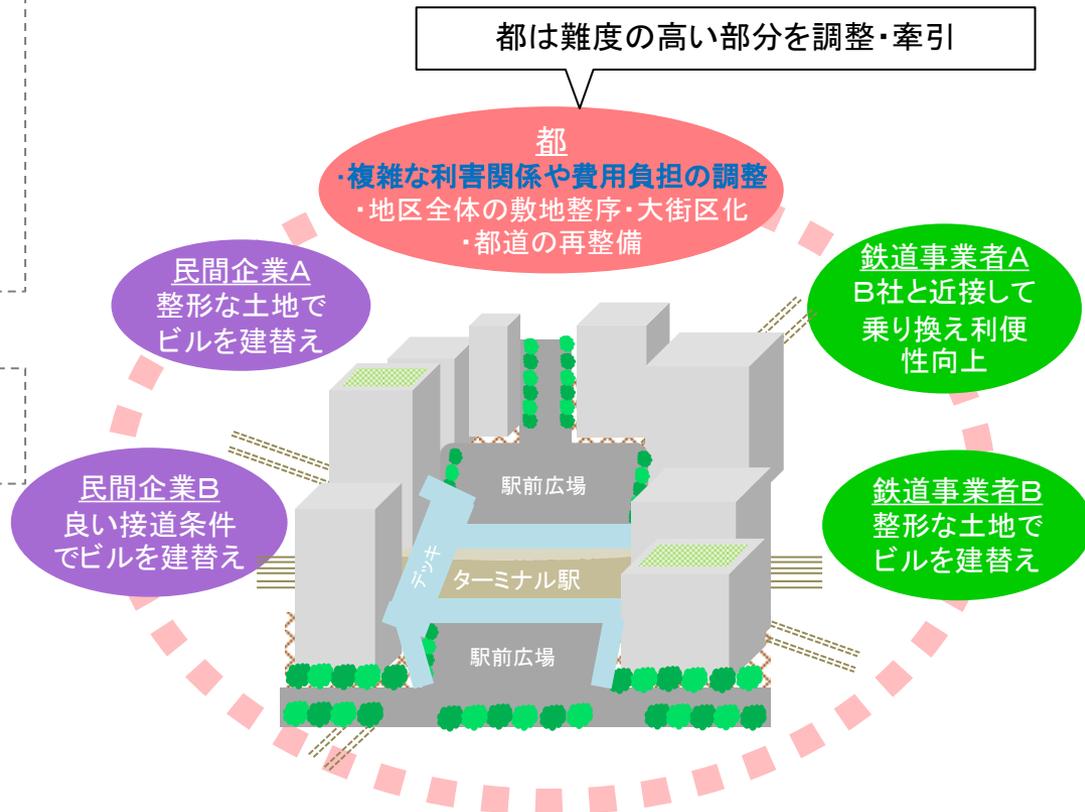
方向性①

重要な都市基盤整備を伴う事業や、複数プロジェクトの核となる事業については、**広域的行政を担う都が調整・牽引**

都が調整・牽引することにより

- 都市づくりのグランドデザインの将来像実現に向け、広域的な観点も踏まえつつ、質の高いまちづくりの先導が可能
- 長期間かつ段階的な事業を一貫して進行管理が可能
- 受益者間の費用負担などの調整が可能

それぞれの個別利益によらないまちづくりが可能となり
まち全体の価値向上につながる



3-(3) 改革の方向性②

課題②

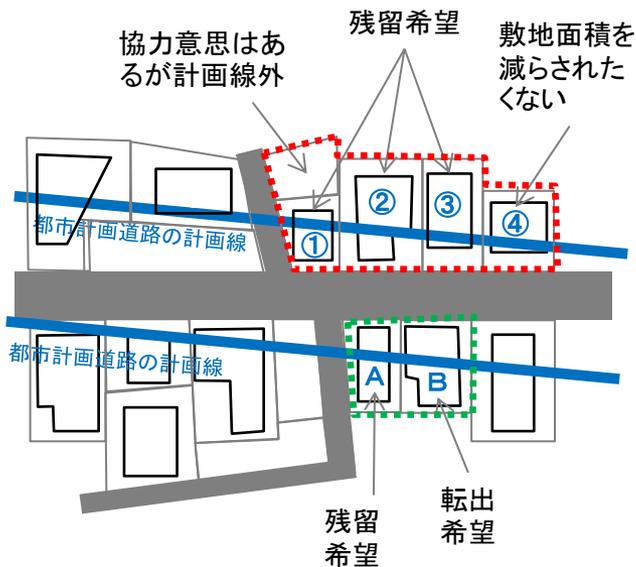
金銭補償による地区外移転への不満や、地域コミュニティ維持への希望など、**権利者ニーズの多様化**により、従来の買取手法による**都市基盤整備が進まない**地区がある

方向性②

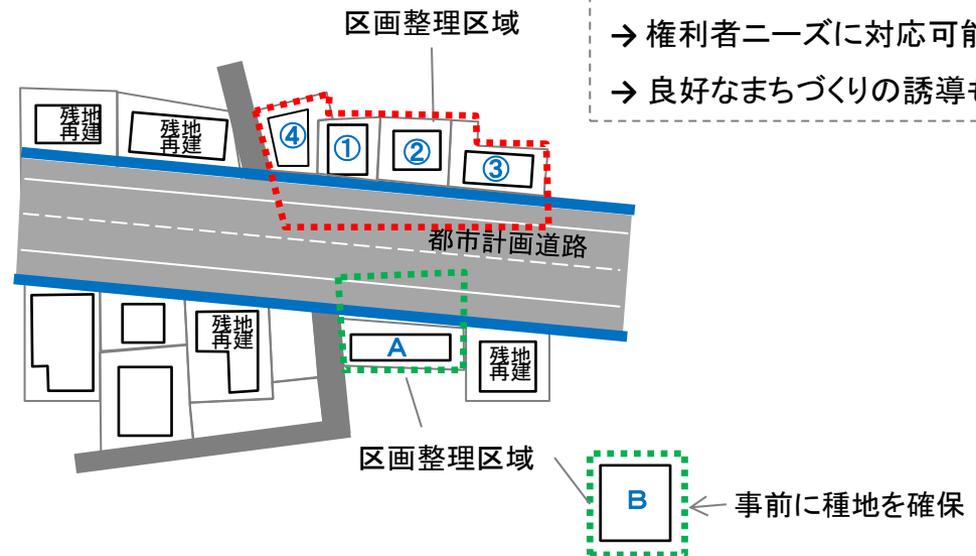
換地手法等を活用した、新たな難度の高い事業手法による道路・公園など重要な都市基盤整備の推進 ⇨ **良好なまちづくりも誘導** 【外環の2上石神井等】

換地手法を活用した道路整備のイメージ

道路整備前



道路整備後



都市計画線外の種地も含めた区画整理により、土地を交換

→ 権利者ニーズに対応可能

→ 良好なまちづくりの誘導も可能

3-(3) 改革の方向性③

課題③

事業完了後、開発区域のみならず、既成市街地との一体感の醸成を含めた**地域全体の運営・維持が一層求められている**

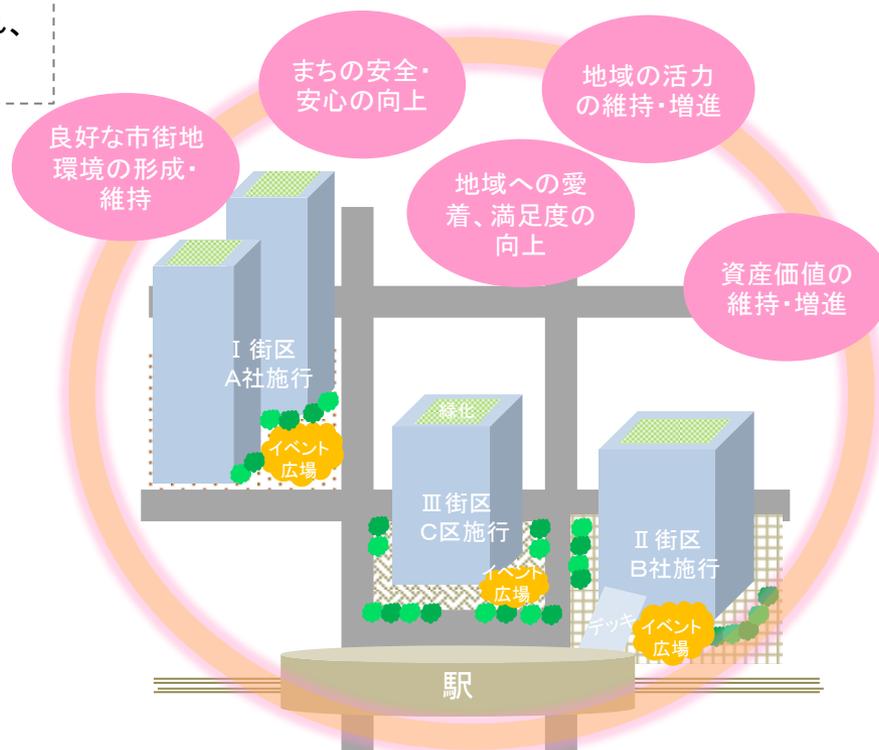
方向性③

エリアマネジメントの導入について、計画段階からのより一層の指導・助言

都の広域的な視点からの誘導・助言により
良好な市街地環境の形成・維持が図られ、
地域の価値が維持・増進される



イベントの実施(神田淡路町・ワテラス)



イベントの実施(汐留シオサイト)



道路空間の活用
(丸の内仲通り「アーバンテラス」)

写真の出典
東京都市白書「CITY VIEW TOKYO」

* 市街地整備事業におけるエリアマネジメント

市街地再開発事業及び土地区画整理事業の地区において、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体的に行う、良好な開発の誘導並びに環境及び地域の価値を維持・増進するための取組

3-(3) 改革の方向性④、⑤

課題④、⑤

- ・開発利益が見込める都心部などは民間が施行するが、**開発利益が見込めない**木造住宅密集地域などでは**事業が成り立ちにくい**
- ・これらの地域のまちづくりは地元区市町が主体的に進めるものであるが、**区市町の区画整理・再開発事業の資金やノウハウ、人員が不足**している

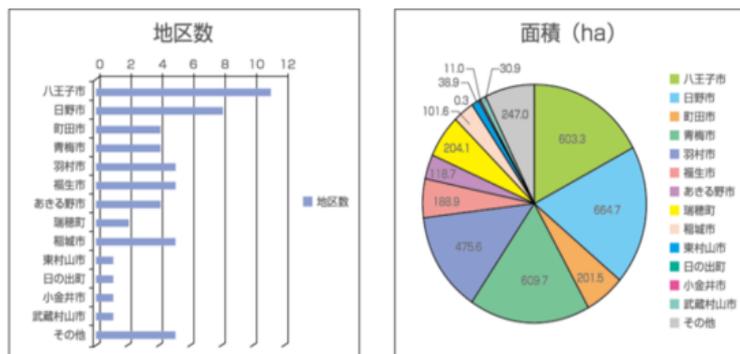
方向性④、⑤

- ・木造住宅密集地域などでは、**補助制度**の活用促進や、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の立ち上げに必要な情報を計画段階から区市町に提供
- ・**区市町への都職員の派遣**、土地区画整理事業等における**(公財)都市づくり公社の一層の活用**

(公財)都市づくり公社の一層の活用(例)

- ・(公財)都市づくり公社は、東京都と関係6市町(当時)の出えん※により、都市開発を総合的に実施する専門機関として、昭和36年に誕生。
- ・設立以来、土地区画整理事業を中核的事業として位置づけ、都、区、市町等から受託施行している。
- ・これまでに42地区2,932.2haが完了し、現在15地区564.0haを施行中(平成29年度末)。

施行者別の地区数及び面積(施行中含む)



出典: 公益財団法人東京都都市づくり公社HP

※出えん: 寄付すること。

- ・これまでの土地区画整理事業等に関する経験・知識を基に、区市町からの受託施行を推進していく。
- ・木密地域の不燃化特区では不燃化建替えや共同化等を区と一体となって推進していく。
- ・行政支援や、地域活性化の実績がある(公財)都市づくり公社の強みを生かし、都市づくりの総合的支援を行う団体として活用していく。

課題⑥

首都直下地震等の発災時には、面的な復興事業の迅速な実施が不可欠であり、広域自治体である都の重要な使命である

方向性⑥

- ・平常時から復興訓練を重ね、被災時の対応体制を強化
- ・被災地への職員派遣とその経験の反映、継承 【岩手県、宮城県、熊本県】

平常時の復興訓練(例)

- ・平常時より、東京都震災復興マニュアルの検証と復興プロセスの習熟を目的として、都の職員、区市町村の職員で都市復興訓練を実施。



都市復興訓練の様子①



都市復興訓練の様子②