

第五章 まちづくりの方策検討

第四章で整理したまちづくりの方向性をふまえ、実現に向けたまちづくり手法について整理する。

これらの手法は、今後、まちづくりの検討を進めるための基礎資料としてとりまとめるものであり、今後、地域住民の参加のもと、まちの将来像を定めた上で、将来像実現のために最適な手法を検討することとする。

(1) 都市基盤等整備手法

	都市計画道路事業 (用地買収方式)	沿道整備街路事業	土地区画整理事業	第一種市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	防災街区整備事業	住宅街区整備事業
しくみ	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路区域内の必要な土地だけを事業主体が買収し、道路等^{※1}の整備を行う。その際、支障となる物件等(建物や塀等)に対しては金銭で補償する。 したがって、都市計画道路区域外の土地(「残地」という)は、買収されずそのまま残る。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地買収方式による街路事業と並行して、区画整理の換地手法活用し、代替地の斡旋をはかる事業制度。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設(道路、公園等)が不十分な区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる(保留地減歩)事業制度。 事業資金は、保留地処分金のほか、公共側から支出される公共施設などの整備費(用地費分を含む)に相当する資金から構成される。 	<ul style="list-style-type: none"> 低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築および公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に、安全で快適な都市環境を創造する事業手法。 権利者の現在の資産は、再開発ビルの床(床と土地に関する権利)に等価で置き換わる(権利床)。転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受ける。 事業費用は、交付金(公共側から支出される公共施設などの整備費(用地費分を含む)に相当する資金)や土地の高度利用で生み出した床(保留床)を売却処分することでまかなう。 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地での細分化された敷地の共同化や、土地の高度利用を図り、公開空地を確保するなど、良好な市街地形成や優良な住宅供給を促進するために一定の条件を満たす民間等の任意の再開発事業に対して、国と地方公共団体が支援する制度。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地・建物の共同化を通じて、施行者が建築する建築物に地権者を収容することを原則としつつ、100㎡以上の宅地については、申し出により例外的に個別の宅地への権利変換(土地・土地権利変換)を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物および公共施設の整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 大都市地域において、住宅、宅地の大量供給と良好な住宅街区の形成を図るため、良好な住宅地として開発整備する区域として決定した住宅街区整備促進区域内において、市街化区域内にまとまって残されている農地その他の空地を活用しつつ土地区画整理事業に準じた手法により、道路、公園等の公共施設、宅地の基盤を整備し、併せて中高層住宅を建設する。 本事業は、農地等の非建付け地における計画的な中高層住宅の建設を念頭に構成されており、いわゆる権利変換ではなく、平面換地と立体換地の併用により、地区内の権利関係の整除を行うものである。
事業主体	地方公共団体	地方公共団体	個人・組合・区画整理会社・地方公共団体・公団等	個人・組合・再開発会社・地方公共団体・都市再生機構等	民間事業者・地方公共団体・都市再生機構・地方住宅供給公社等	個人・組合・事業会社・地方公共団体・都市再生機構・地方住宅供給公社等	個人・組合・事業会社・地方公共団体・都市再生機構・地方住宅供給公社等
適用要件	—	<ul style="list-style-type: none"> 都市基盤が整備された既成市街地 用地買収方式や区画整理事業による整備では課題の解決が困難な場合 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理促進区域^{※2}については0.5ha以上 	<ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区、都市再生特別地区または特定地区計画等区域内 耐火建築物が1/3以下 土地の利用状況が著しく不健全(公共施設未整備・敷地細分化等) 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献 交付金対象となるのは原則10,000㎡以上(重要な公共施設の整備を伴わない場合は原則5,000㎡以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 三大都市圏の既成市街地、人口10万人以上の市の区域等 概ね1000㎡以上(事業タイプにより緩和あり) 幅員6m以上の道路に4m以上接道する敷地 一定規模以上の空地を確保・地上3階以上の耐火または準耐火建築物とする計画であること 	<ul style="list-style-type: none"> 特定防災街区整備地区または防災街区整備地区計画のうち一定の制限が定められた区域 耐火・準耐火建築物の割合が1/3以下 建築基準法等の規定に適合しない建築物の割合が1/2以上 土地利用状況が不健全 特定防災機能の効果的確保に貢献 交付金対象となるのは1,000㎡以上(住宅市街市総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の整備地区内であれば面積要件なし) 	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地および近郊整備地帯(首都圏整備法)、既成都市区域および近郊整備区域(近畿圏整備法)、都市整備区域(中部圏開発整備法)のいずれかの区域内 0.5ha以上で空地の多い土地 都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献できる高度利用地区内の土地で、法令で定められた用途地域等の条件を満たす 交付金対象となるのは10,000㎡以上
法令	都市計画法	都市計画法・土地区画整理法	都市計画法・土地区画整理法・大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法	都市計画法・都市再開発法	—	都市計画法・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	都市計画法・大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法
手続き	都市計画決定・事業認可	都市計画決定・事業認可(街路事業)土地区画整理事業認可	都市計画決定(地方公共団体が都市計画事業として行う場合)土地区画整理事業認可	都市計画決定・事業認可(一部の個人施行を除く)組合設立認可(組合施行の場合)・権利変換計画認可	法定手続きは不要。	都市計画決定(一部の個人施行を除く)組合設立認可(組合施行の場合)・権利変換計画認可	都市計画決定(一部の個人施行を除く)組合設立認可(組合施行の場合)・権利変換計画認可
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 権利者は補償金と税金の特別控除が受けられる。 都市計画道路整備に必要な用地買収や物件保障しか行わないため、事業費総額は他手法と比べ低く抑えられる。 権利者と事業施行者と1対1で交渉するため、手続きにかかる期間は少なくて済む。 	<ul style="list-style-type: none"> 権利者は、買収が残留希望かを選択できる。 街路事業の権利者や事業に協力する権利者の同意のもとに実施する、強制力のないソフトな土地区画整理事業であることから、土地区画整理事業についての都市計画決定は不要。 事業内容に同意する権利者だけの土地を事業区域とし、土地の入れ替えや区画整理を行うことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 権利者全員が概ね同じ位置に残れる。 地権者においては、事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなるものの、公共施設整備と土地の区画が整うことにより、利用価値が高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> 法にもとづき、一定の強制力のもとで再開発の必要性の高い地区の整備を強力にすすめる手法。 組合の事業であっても公共事業に準ずる内容を有すること、また必ずしも採算性の良い事業ではないことから、補助金や税法上の優遇措置が充実している。 	<ul style="list-style-type: none"> 法定手続き(都市計画決定、高度利用地区等)に縛られず、手軽に活用できる。 土地の区域に関する要件についての厳しい制限はない。 規模が小さい地区でも対応が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 本事業は、高度利用を目的としておらず、例外的に宅地への権利変換(土地・土地権利変換)が認められていることから、「保留床処分に頼らない再開発事業」として構成されており、密集市街地の整備のみならず、床需要が少なく保留床処分による事業推進が難しい地区全般への活用が期待される。 市街地再開発事業と比べ、交付金の対象となる施行区域面積が小さく、小規模な整備を連鎖的・機動的に展開する場合等に適する。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地への権利変換(土地・土地権利変換)や段階的整備が可能であり、「身の丈に合った再開発」を実現する選択肢の一つである。 土地区画整理事業よりもさらに住宅建設への誘導効果が高いと考えられている。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 街区の状況によっては不整形な土地や小規模な土地が残地として残されることとなる。 残地で再建できない場合は、転出となる。 街区の再編については、一体的に実現できない。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業については、個人施行の扱いとなるため、強制力は持たない。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設用地は権利者全員が負担する(減歩)。 保留地処分価格が下落した際には、権利者の事業費負担率(減歩率)が高くなる。 権利者の同意が必要となるため、事業期間が長期化する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 数段階にわたる法的手続きを踏む必要があるなど、機動的に事業展開を行うことは難しい。 多くの既存地権者の権利関係を整理し、合意を形成しながら事業を推進していくため、事業期間が長期にわたる場合が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 第一種市街地再開発事業と比べ、補助内容・税法上の優遇措置が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 数段階にわたる法的手続きを踏む必要がある。 平成15年の密集法の改正により創設された事業であり、事例は少ない(平成27年3月31日時点で10地区)。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業の仕組みは土地区画整理事業と比べ、より複雑なものとなる(これらの理由から導入事例は少ない)。
事例	—	久米川駅北口地区(東京都東村山市)伊勢原駅北口地区(神奈川県伊勢原市)	東小金井駅北口地区(東京都小金井市)布田駅南地区(東京都調布市)	国分寺駅北口地区(東京都国分寺市)八王子駅南口地区(東京都八王子市)	川崎駅北口地区第2街区10番地区(神奈川県川崎市)小岩駅北口地区(東京都江戸川区)	荏原町駅前地区(東京都品川区)京島三丁目地区(東京都墨田区)	谷塚駅西口地区(埼玉県草加市)

※1：交通広場も都市計画道路事業として行われる。

※2：土地区画整理促進区域が決定されると、区域内の地権者は特定土地区画整理事業を行うよう努めなければならない。また、同促進区域の決定から2年が経過すると、市町村が主体となって特定土地区画整理事業を行うことになる。

(2) 誘導的手法

	地区計画 (一般型)	地区計画 (再開発等促進区を定める地区計画)	地区計画 (誘導容積型地区計画)	地区計画 (街並み誘導型地区計画)	高度利用地区	特定街区	総合設計制度
しくみ	<ul style="list-style-type: none"> 比較的小規模で身近な地区を一つの単位として、その地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、道路・公園の配置や建築物等に関する制限等を定める制度。 地区内に必要な道路や公園・広場などを「地区施設」として定め、必要な公共空間を確保することができる。また、建築物の用途や高さ等について、きめ細かなルールを定めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> まとまった低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進するため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する制度。 地区計画で決定した内容に照らして、特定行政庁が認定・許可を行うことにより、用途地域による建築物の制限を緩和することができるため、都市機能の更新を図るために必要な公共施設の整備を行いながら、段階的に土地利用転換を進めることが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設が未整備のため、土地の有効利用が図られていない区域で、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的とする制度。 容積率を2段階に定め、道路などができた段階で高い方の容積率を適用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定め、さらにその計画に基づいた区の条例を制定することにより、建築基準法の制限である前面道路による容積率制限や道路斜線制限を緩和することにより、街並みを誘導し、適切な道路幅員を確保し、良好な環境形成を図る制度。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地における、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。 防災避難場所となる空地や道路に沿った歩道状のスペースを確保する代わりに、建築物の高さ等を緩和する。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能の更新や優れた都市空間の形成・保全を目的とした相当規模のプロジェクトを、一般の建築規則にとらわれず、都市計画の観点から望ましいものへと誘導していくために設けられた制度。 特定街区内の建築物については、容積率、建ぺい率、高さ制限などの一般の形態制限を適用せず、その街区に適した建築物の形態等についての制限を個別に都市計画決定する。具体的には、一定の要件（有効空地の確保や、文化施設・コミュニティ施設の配置等）を満たすことによる容積率の割増しや、複数の特定街区間での容積移転が可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の敷地で、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物について、建築基準法の一般形態規制の一部（容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限）を、特定行政庁の許可により緩和する制度。市街地環境の整備改善を図るべく任意の民間の建築活動を計画面で誘導していくとするもの。
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域が定められている区域、および用途地域が定められていない区域のうち、計画的な市街地開発を行う、もしくは行われた地区・不良な街区形成のスプロールを抑制すべき地区等 街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域 	<ul style="list-style-type: none"> 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置および規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること 用途地域が定められている区域であること 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設が未整備のため、土地の有効利用が図られていない区域 	<ul style="list-style-type: none"> 地区の特性に応じた高さ・配列・形態、工作物の設置の制限などの規制を定めて、建築物の形態の緩和を行い、統一的な街並みを誘導する区域 	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域以外 高度利用を図るべき区域内又は再開発促進地区等の位置付けがなされている区域内 概ね0.5ha以上 区域が接する道路幅員が12m以上（一定の要件を満たす場合は8m以上）で整備されており、他の道路に有効に接続していること 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発促進地区又は再開発誘導地区内等（または区市町村の都市計画に関する基本的な方針において、合理的かつ健全な高度利用によるまちづくりが位置付けられている区域であること） 原則0.5ha以上（基準容積率に応じて緩和あり） 基準容積率に応じた幅員（8～22m）以上の道路に接し、かつ、街区全周の概ね8分の1以上の接道長さがあること 	<ul style="list-style-type: none"> 特別区の区域、各都市、一般拠点地区、再開発促進地区および都市基盤の整備された区域（市街地住宅型の場合は、特別区の区域および多摩地域の指定容積率400%以上の区域） 1,000㎡以上（第一種および第二種低層住居専用地域以外においては500㎡） 幅員8m以上（近隣商業地域、商業地域、工業地域および工業専用地域以外においては6m）の道路に接すること
法令	都市計画法	都市計画法	都市計画法	都市計画法	都市計画法	都市計画法	建築基準法
手続き	都市計画決定	都市計画決定	都市計画決定	都市計画決定	都市計画決定	都市計画決定	特定行政庁の許可
事例	—	東五反田二丁目第1地区（東京都品川区） ひばりヶ丘駅北口地区（東京都西東京市）	仙川駅周辺地区（東京都調布市） 東小金井駅北口地区（東京都小金井市）	大泉学園駅北口地区（東京都練馬区） 経堂駅東地区（東京都世田谷区）	国分寺駅北口地区（東京都国分寺市） 立川駅南口第一地区（東京都立川市）	みなとみらい21（神奈川県横浜市） COREDO日本橋（東京都中央区）	大川端リバーシティ21北ブロック（東京都中央区） 北千住駅西口地区（東京都足立区）