

# 日本における再開発事業の 実施状況と今後の課題



Urban Renewal Coordinator Association of JAPAN

# **I 日本に於ける再開発事業の実施状況**

# 1. 全国での事業実施状況

## (1) 都市規模と再開発実施ヶ所数

市の人口	再開発事業実施都市数	再開発事業実施数合計	各都市の平均実施数
10万人迄	83	102	1.2
10万人から20万人迄	69	120	1.7
20万人から30万人迄	32	91	2.8
30万人から40万人迄	21	50	2.4
40万人から50万人迄	17	86	5.1
50万人から100万人迄	12	65	5.4
100万人以上（東京を除く）	12	165	13.8
東京都23区	1	116	—
計	247	795	2.8

## (2) 都道府県別再開発実施ヶ所数(事業中地区含む)

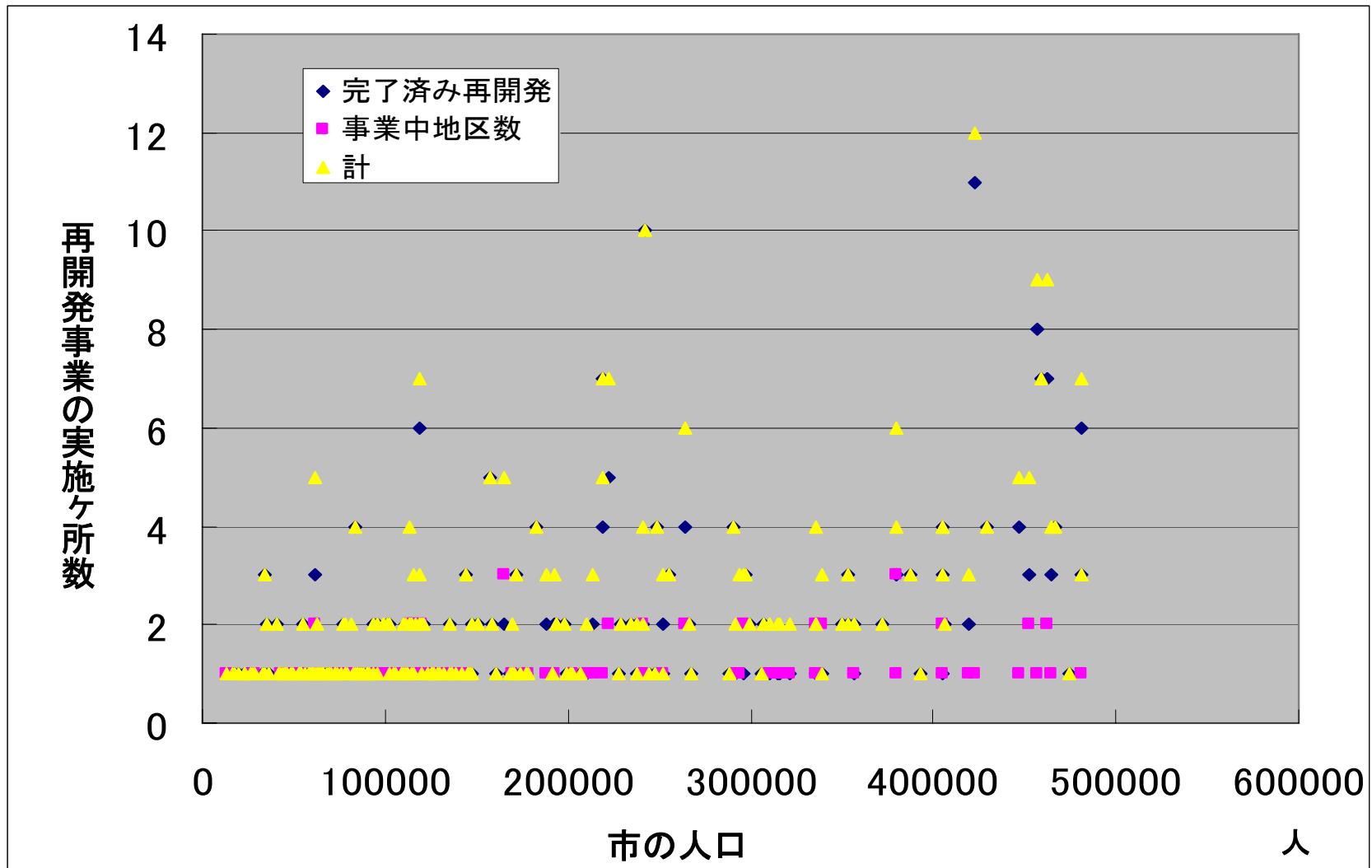


再開発事業は全国で実施されている。

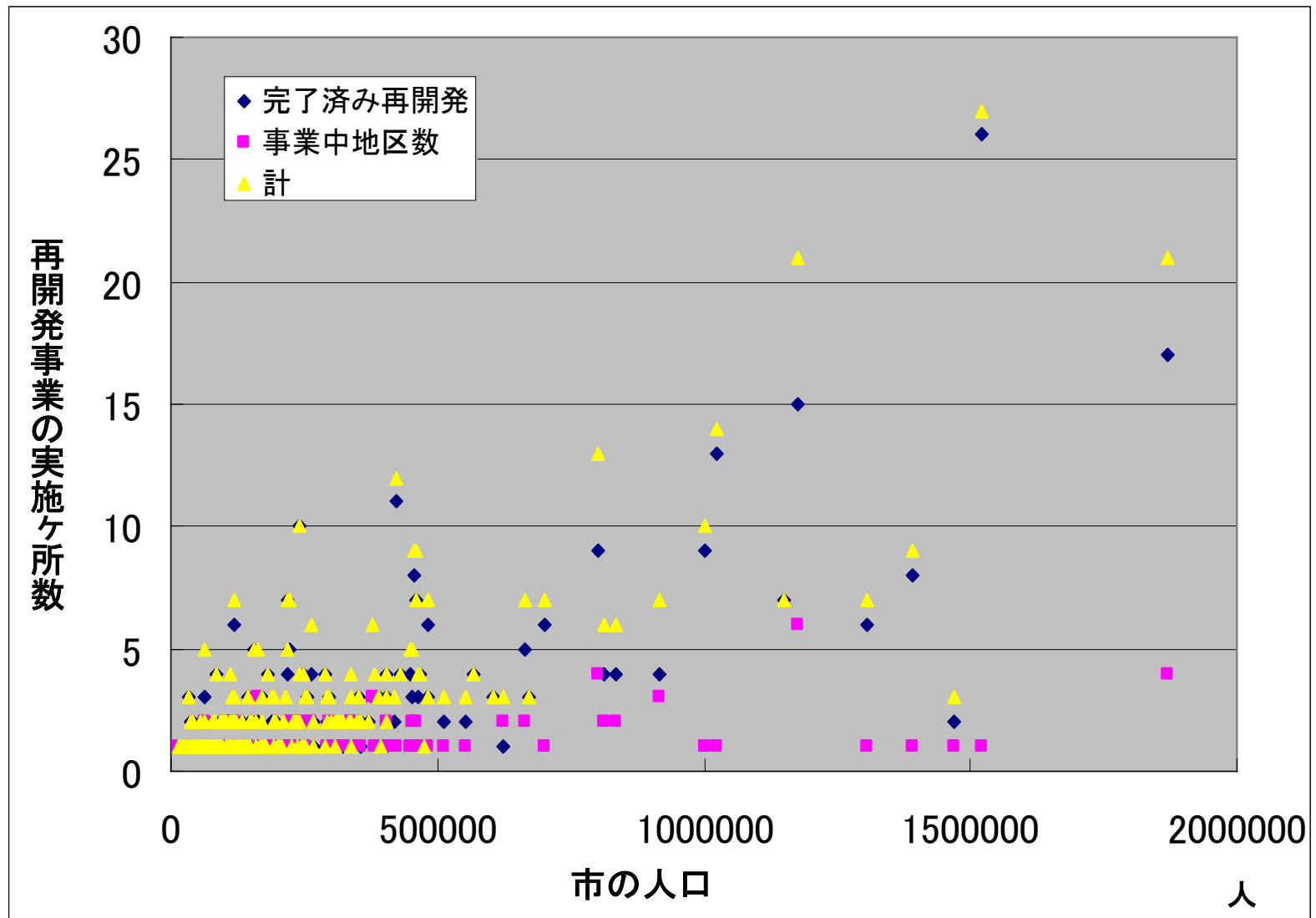
阪神淡路の震災の復興でも多くの再開発事業が実施された。

東京は数で18%、事業規模で25%ぐらい。

### (3) 人口50万人迄の都市の再開発事業実地数



#### (4) 人口200万人迄の都市の再開発事業実地数



## (5) 中心市街地と再開発事業の内容

再開発事業によって整備される施設内容も時代とともに変わってきている。

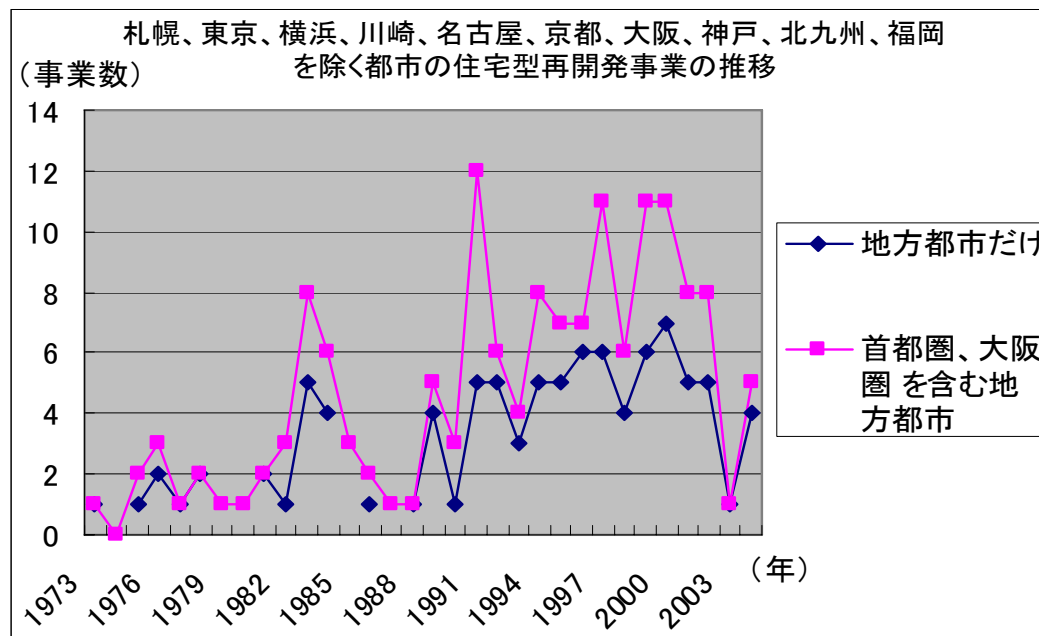
① 再開発事業が実施された当初は大半が商業施設整備であった。

a 高度成長期で消費型社会の形成に伴って商業施設へのニーズは多岐になりその施設内容の拡充が全国的に求められ、各地で駅前型、中心商業地型として、店舗を中心とした施設が作られてきた。

b 車社会に移行する中で、郊外立地の商業施設が主流となり再開発事業、中心市街地での商業施設整備に陰りが出始めた。

② 多様な内容での再開発事業の展開が図られるようになった。

a 店舗だけでは事業が展開できなくなってきた、その一方で住宅型再開発事業が定着してきた。



- ・ 地方都市においても、民間の参加による住宅型再開発事業が増えてきた。
- ・ 地方における都心型居住の定着化

## II 日本に於ける再開発事業の実施事例

日本に於ける再開発事業の実施は前章で見てきたように日本各地の様々なところで行われている。この中では時代的な反映をしている事業、大都市、地方都市の例を取り上げた。



# 首都圏の鉄道網図と事例地区

草加

東京は鉄道網が発達しており、周辺は人口増加に伴って、駅周辺整備が大きな課題となっていた。再開発事業はその様なところからまず最初に始まった。



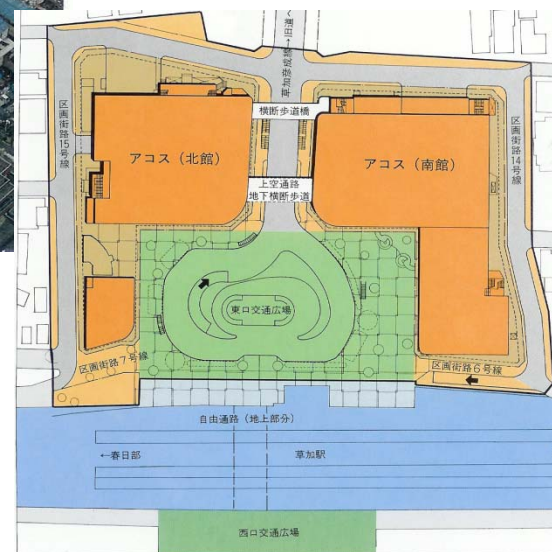
# 1. 再開発事業初期の近郊地帯に於ける駅前整備を伴った事例

(埼玉県草加市 草加駅東口地区)



再開発が始まった頃、東京周辺では都市基盤整備が十分でなかった。駅前整備を伴う再開発事業は東京周辺だけでなく、大阪周辺を含めて数多く行われた。

施行地区面積	約 2.3 ha
延べ床面積	約 67,500 m <sup>2</sup>
階数	8階



会社配属図



# 東京に於ける大規模再開発の事例

## (東京都港区 六本木六丁目地区)



施行地区面積	約 11.0ha
延べ床面積	約 729,000㎡
階数	43階

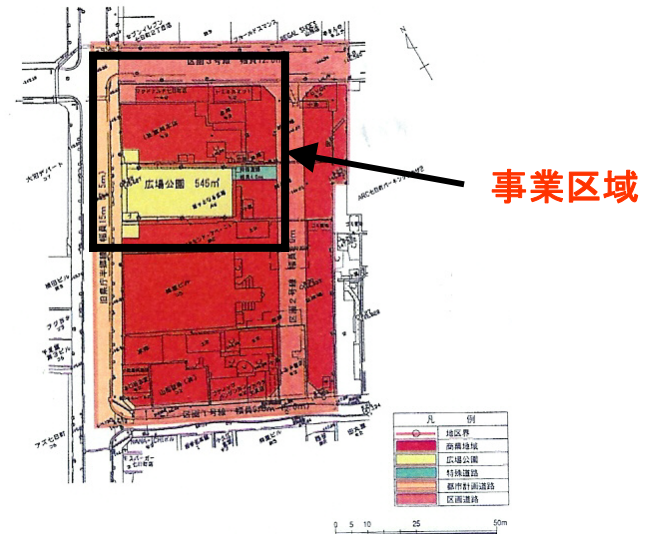


# 地方都市に於ける小規模再開発事業の例 (山形県山形市 七日町第4ブロック北地区)



施行地区面積 約0.3 ha  
 延べ床面積 約3、450㎡  
 階数 4階

床の処分について、自らの建て増しとして外部処分に頼らない



### Ⅲ これからの再開発事業

少子、高齢化社会を迎えて中心市街地の役割とその実現のための再開発事業のあり方が問われ、そして、見直されていく事となる。

# 1. まちづくりの新しい方向性

## ① 新たな再開発のあり方に関する提言

平成15(2003)年5月

(社)再開発コーディネーター協会

- ・「高度利用と都市機能の更新」から「個性的な街並み景観の形成と持続可能なコミュニティへの再編」に転換するとともに、高度利用による保留床処分を前提としてきた制度の抜本的見直し
- ・再開発ビルの建設費の一部に着目した「モノへの援助」から再開発というアクションを成り立たせるための「運営への援助」に公共支援の枠組みを転換することが望ましい
- ・少子高齢社会に対応するためには、再開発を通じて中心市街地を「福祉の生活空間」として再編することが極めて重要であり、省庁連携・部門連携を一層促進すべきである
- ・再開発に伴う固定資産税の増収分を当該自治体に確実に帰属させるとともに、T I F的な発想を取り入れて再開発のための財源対策を充実させるべきである
- ・再開発には公民のパートナーシップが有効であり、このため地域のまちづくりに対して総合的な支援を行う都市再生機構等の積極的活用を図るべきである

## ② 安定成長下でのまちづくり

- a 街のリニューアルは安心・安全なまちづくりのためにこれからも必要
  - ・ 若者も年寄も住める街
- b 一方、まちづくりは長期的視点をもった投資事業
  - ・ 投資事業を今まで支えてきた、店舗等商業施設の量的拡大は望めない
  - ・ 特に地方都市では建築的規模拡大は望めない中で考える必要がある
  - ・ 程々の自分達（地域住民）で始末のできるまちづくりと投資規模
- c トータルの都市経営の観点から機能集約を図る必要がある（コストのかからない都市経営）
  - ・ 生活利便性向上のための機能の充実、コンパクトシティ
  - ・ 都市経営の視点から中心市街地の果たす役割を明確にしていく
- d 高齢化社会に対応したまちづくり
  - ・ 中心市街地が複合生活拠点として、高齢化社会における生活拠点としても充実したものにす  
るため、利便性の充実と共に福祉施設等と併せたまちづくりをしていく
- e 街のアイデンティティーの重要性
  - ・ 既存建物を活かしたまちのリニューアル
  - ・ コミュニティの継続
  - ・ 表通りと裏通りの表情は違って良い（必ずしも再開発区域が街区全体でなくても良い）
  - ・ 企業だけでなく家業も担えるような土壌づくりを考える → これによって地域を支える人の  
継続性とアイデンティティーが生まれてくる



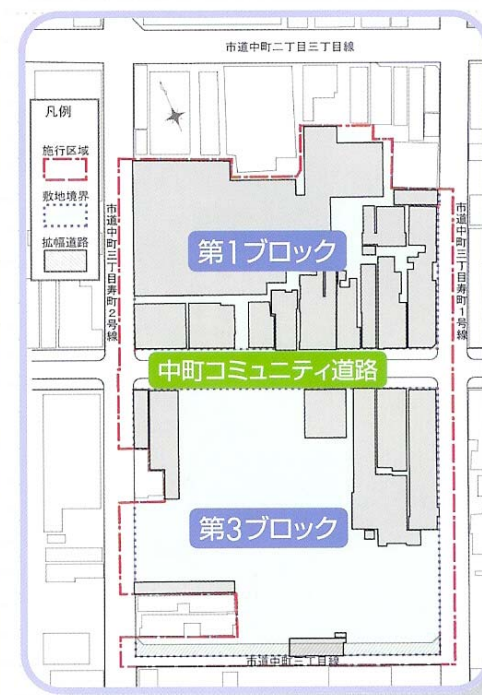
## 2. 新しいまちづくりへ向けた事例

福祉の生活空間として再開発を行っている事例：酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業

- ・ 権利者店舗・住宅、病院、老人保健施設、診療所、交流施設、駐車場で構成される再開発
- ・ ほとんどが既存施設の充実建替え

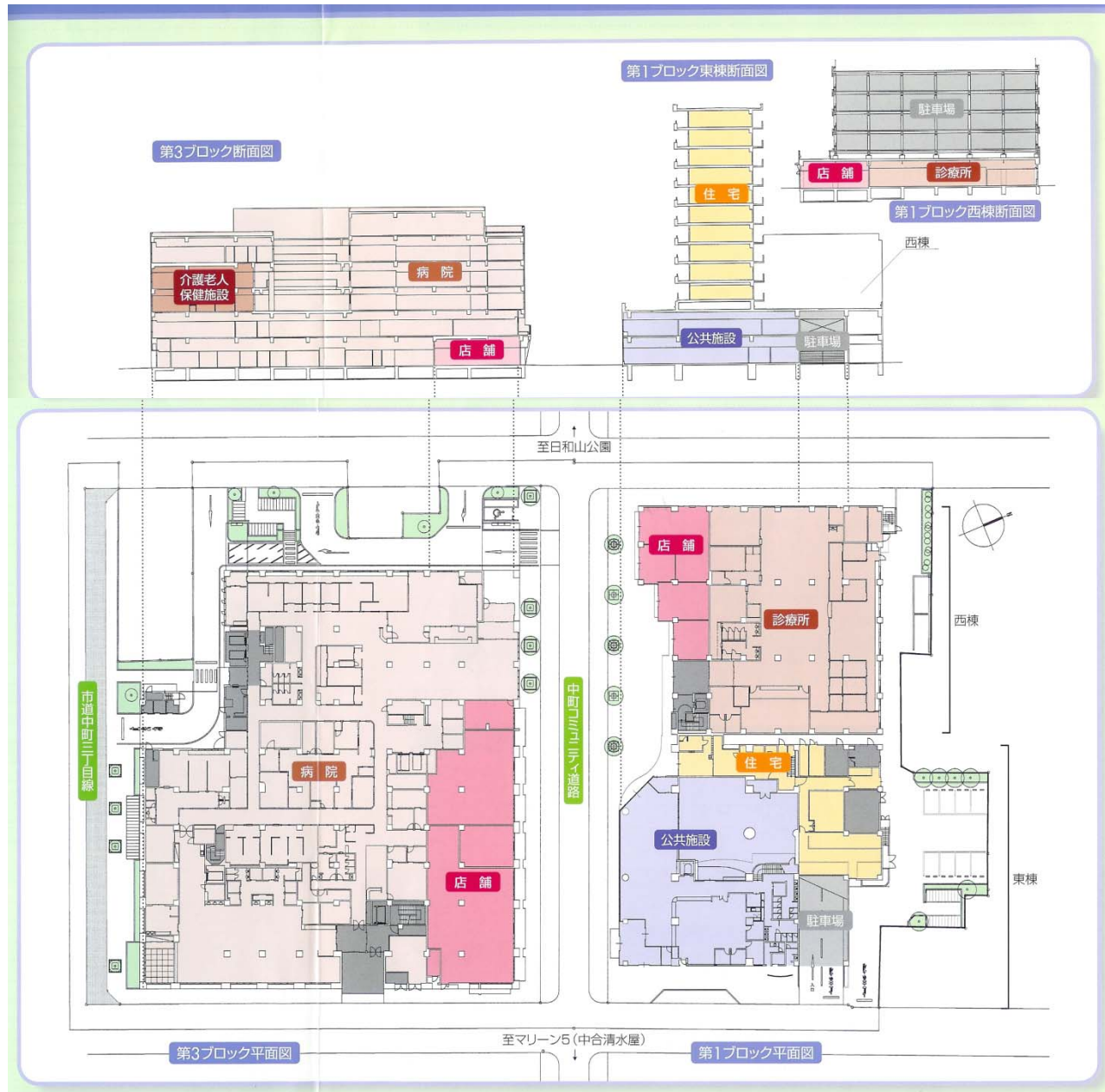
### ■都市計画決定の内容

名称	酒田中町三丁目地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.2ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画街路	市道中町三丁目線	6.0m	約82m	
		区画街路	市道中町三丁目寿町1号線	8.0m	約131m	整備済み
		区画街路	市道中町三丁目寿町2号線	8.0m	約113m	整備済み
	区画街路	市道中町中央線	10.5m	約82m	整備済み	
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考		
下水道	整備済み					
その他の公共施						
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物	敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積 延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	第1ブロック	約2,800㎡ 約12,600㎡ (容積対象面積 約10,100㎡)	約7/10	約24/10	店舗・診療所・公共施設・集合住宅・駐車場	高度利用地区の制限内容 容積率 15/10以上 45/10以下 建蔽率8/10以下(ただし書あり) 建築面積200㎡以上
第3ブロック	約3,800㎡	約	約7/10	約31/10	店舗・病院等	
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	第1ブロック	約4,300㎡	多目的広場を整備する			
	第3ブロック	約5,300㎡				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約50戸					
種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	
高度利用地区 (中町三丁目地区)	約1.2ha	45/10以下	15/10以上	8/10以下 ただし、建築基準法第53条第3項の各号のいずれかに該当する建築物にあっては9/10 同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当するものにあっては10/10以下	200㎡以上	

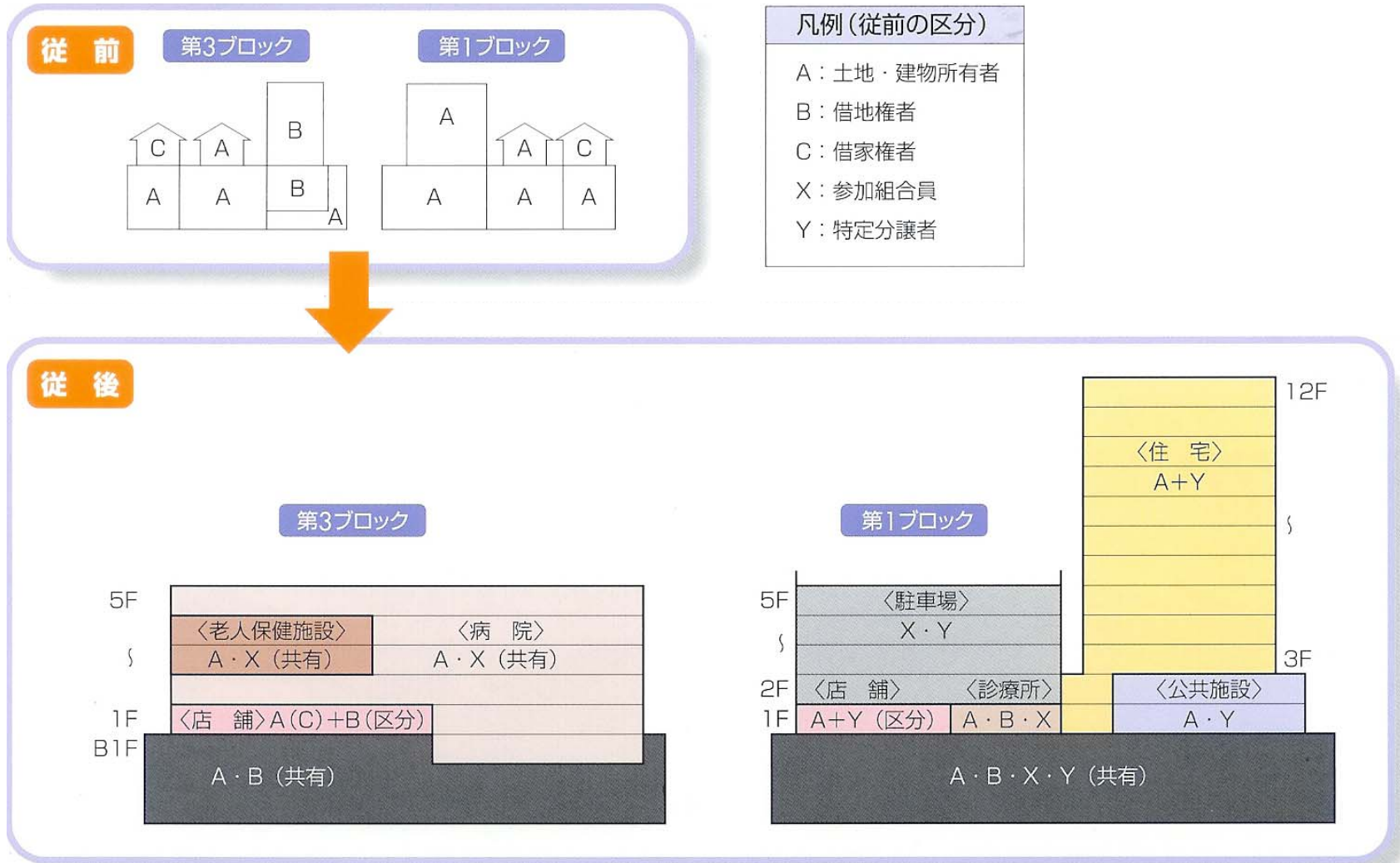




# ■ 施設構成



## ■権利変換の内容



## IV 組合施行再開発における事業協力者制度

## IV 組合施行再開発における事業協力者制度

- 1 組合施行再開発における始動期の課題  
調査設計費の確保、合意形成、推進体制の確立
- 2 事業協力者の役割
  - (1) 準備組合運営と事業化検討のための資金調達
  - (2) 権利者合意の形成支援のための事務局員派遣
- 3 事業協力者として参加する企業  
主力は総合建設業者、そして一部不動産開発業者
- 4 課題  
工事発注方法の工夫  
特定業務代行及び特定建築者への円滑な移行



## V 新しい施策について

# 1. 新しい施策の展開

## ① 新しい支援策

- ・ 街なか居住再生ファンドの創設

国では2005年度から街なか居住の推進を図るため、地元で作る街なか居住推進に寄与する団体に対し一定割合での出資による支援策を創設した。この支援策は地方公共団体が行わなくても、国独自に行うことができる仕組みとしている。

- ・ 2006年度から中心市街地の再生を図るため、街中の空きビルの再生や病院や福祉施設等の街

中立地整備に対し国として補助を行うこととなった。

## ② 中心市街地の再整備とその支援に関する制度の検討

- ・ 大規模小売店舗調整の法律から大規模小売店舗立地法に変わり、出店に関する大幅規制緩和の結果、郊外店の増加と地方に於ける中心市街地の崩壊の反省から、郊外立地規制や中心部での新たなまちづくりのための施策がつけられた。

- ・ 具体的には、商業系土地利用の所以外には大規模小売店舗の立地規制を行うだけでなく、病院等の公的施設についても立地規制をすることとなった。

- ・ 高度成長期から安定期そして人口減少という初めての経験を間近に控え、まちづくりに関する考え方の根本的見直しと、限りある資源の有効活用をどの様に図っていくか、大きく再開発事業は問われている。

## VI 再開発プランナー制度について

# 1. 再開発プランナー制度の概要

## 【制度創設の経緯】

全国的に増大する再開発へのニーズ、新しい都市機能の要求に対応しつつ再開発事業の一層の推進を図るためには、再開発に対する知識と技術を有する専門技術者の参加が不可欠である。とりわけ、権利関係の調整の重要性・困難性から、権利調整に関し十分な専門知識・技術を有し、加えて事業遂行のための広範な知識をもつ専門技術者が必要とされている。

このため、一定水準以上の知識と技術を有するものを育成するとともに、技術水準の維持・向上を体系的に行っていくために、建設省告示により認定された資格審査証明事業として社団法人再開発コーディネーター協会が実施する再開発プランナー資格制度が平成4年に創設されたところである。なお、公益法人が行っている検査等の推薦・認定等を行う場合は法令等に基づくものであること等を要件とする告示が施行され、以後は上記協会独自の資格制度として継続実施されている。

## 【制度の目的】

都市再開発事業に関する知識及び技術の向上を通じ、都市再開発事業の円滑な推進を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備に寄与することを目的とする。

## 【実施主体】

社団法人 再開発コーディネーター協会



## 【再開発プランナー資格制度の概要】

### 1. 認定する知識・技術の範囲

都市再開発事業に係る企画、事業計画の作成及び権利調整並びにこれらに付帯する業務に関する知識及び技術の水準

### 2. 試験及び登録

#### (1) 試験

試験は筆記試験と実務経験審査で構成され、筆記試験に合格後、実務経験審査を受け、合格し登録を受けて再開発プランナーとなる。

#### ①筆記試験

◇筆記試験は学科試験と実技試験で構成され、年1回8月に実施される

◇受験資格：試験を受ける年の4月1日現在満20歳以上であること

#### i) 学科試験の出題内容

- ・都市再開発法及び事業実施に係ること（都市再開発法(政省令を含む)、市街地再開発事業及びその他の都市再開発事業に係る補助・融資・税制等）
- ・都市計画法等関連法規（都市計画法、建築基準法、土地区画整理法、都市再生特別措置法その他）
- ・不動産関連法規（建物の区分所有に関する法律、マンションの立替えの円滑化等に関する法律、借地借家法、不動産登記法その他）
- ・評価・補償（不動産鑑定評価基準、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準、その他都市再開発事業に関する評価・補償）
- ・その他（都市づくりの理念・歴史等都市再開発事業に関連する基礎知識）

## ii) 実技試験の出題内容

都市再開発法に基づく市街地再開発事業並びにその他の都市再開発事業の企画、手続き、事業計画及び権利変換・権利調整に係ること

### ②実務経験審査

◇実務経験審査は書類審査と面接審査で構成されている

◇筆記試験合格者を対象に、3年以上の都市再開発事業に関する実務経験（満23才に達する年度の4月1日以降のものに限る）を有することについて、種類審査（実務経験証明書、記述課題の提出）及び面接審査（提出書類の内容確認）により審査を行う。

## (2) 登 録

①登録方法：試験（筆記試験及び実務経験審査）に合格し、所定の手続きをとった者を協会の「再開発プランナー登録簿」に登録

②登録の有効期間：3年（期間満了前に更新講習を受け登録更新）

## 3. 再開発プランナー登録者数

2,427名（平成17年10月1日現在）