

機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の  
市街地整備手法活用マニュアル

平成 28 年 9 月

国土交通省 都市局 市街地整備課

機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の  
市街地整備手法の活用マニュアル

目 次

1. はじめに	1
2. 土地・建物一体型の市街地整備手法の概要及び特長	2
(1) 立体換地制度を活用した土地区画整理事業	2
(2) 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行	4
(3) 個別利用区制度を活用した市街地再開発事業	6
3. 近年におけるまちづくり上の課題に対応した 市街地整備手法活用方策	13
(1) 虫食い状に増大している空地・空家への対応	13
(2) 戦災復興等で形成された小規模な街区や 細分化された敷地への対応	15
(3) 防災上危険な密集市街地への対応	19

## 1. はじめに

我が国で全国的な人口減少・高齢化が進む中、コンパクトシティの促進に向けて中心市街地等における居住、都市機能の集約化が急務となっている。

一方、地方都市の中心市街地等においては、増大する空地・空家への対応、戦災復興等により形成された小規模な街区の解消や、防災上危険な密集市街地の改善等、様々な市街地整備上の課題が存在している。

また、大都市においても、我が国の経済活力を支える地域として、国際競争力の強化が強く求められており、ビジネス拠点における質の高い民間都市開発事業の推進等を図る観点から、細分化された土地の大街区化や密集市街地の改善等の市街地整備上の課題に対応することが必要である。

このような課題に対して、空地等の集約化や街区の再編等を進め、都市機能等の立地を促進するためには、どのような土地利用を実現するのかという明確な方針を定めるとともに、その方針に基づいて土地と建物を一体的に取り扱う市街地整備手法を効果的に活用していくことが求められる。

本マニュアルは、各種の土地・建物一体型の市街地整備手法の特長を比較・整理するとともに、様々なまちづくり上の課題に対し、どのような地区において、どのような手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理したものである。今後、市街地の整備改善や都市機能の立地促進を通じたコンパクトシティの形成に向けて取組を進めようとしている地方公共団体や民間事業者の方々の検討の一助となれば幸いである。

## 2. 土地・建物一体型の市街地整備手法の概要及び特長

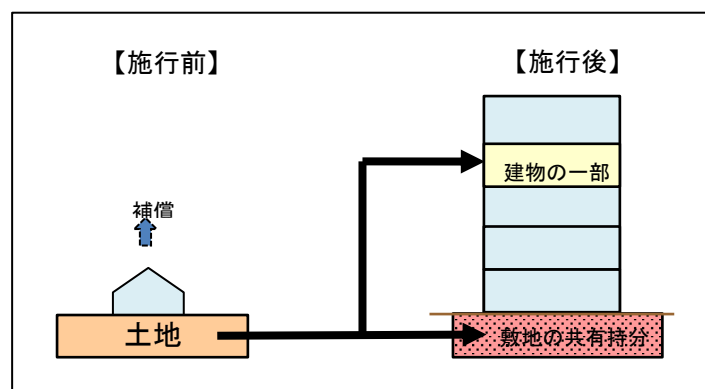
### (1) 立体換地制度を活用した土地区画整理事業

<手法の概要>

立体換地とは、施行地区内の一部の土地について、換地を定めずに、施行者が処分する権限を有する建築物及びその敷地の共有持分を与える制度（以下「立体換地制度」）。（土地区画整理法第93条）

土地区画整理事業の一環として事業計画や換地計画に位置付けた上で、ひとつの事業で土地・建物の整備及びこれらに伴う権利の再編を行うことが可能。

なお、運用等の詳細については、「立体換地活用マニュアル(平成28年9月)」を参照とされたい。



立体換地制度による権利変換のイメージ

#### 【立体換地制度の種類】

##### ①過小宅地対策型（土地区画整理法第93条第一項）

- ・過小宅地の解消を図るため、一定面積以下の過小宅地を対象に土地区画整理審議会の同意を得て行う。
- ・当該類型の施行者は、地方公共団体、UR等の公的主体に限定。

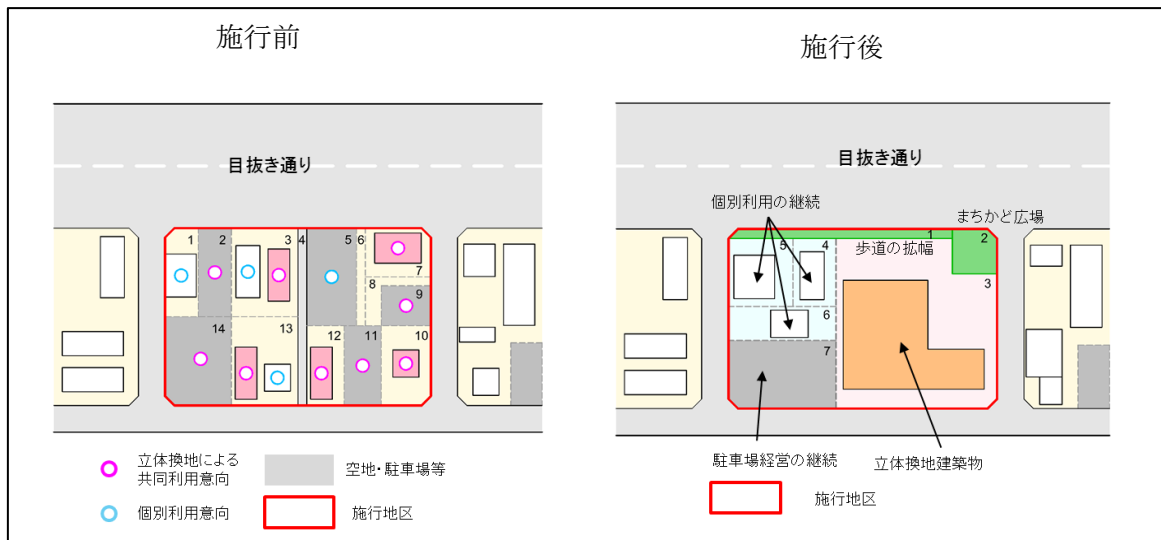
##### ②高度利用型（同法第93条第二項）

- ・土地の合理的利用及び災害防止のため特に必要がある場合に、防火地域かつ高度地区内に存する土地を対象に土地区画整理審議会の同意を得て行う。
- ・当該類型の施行者は、地方公共団体、UR等の公的主体に限定。

##### ③申出・同意型（同法第93条第四項及び第五項）

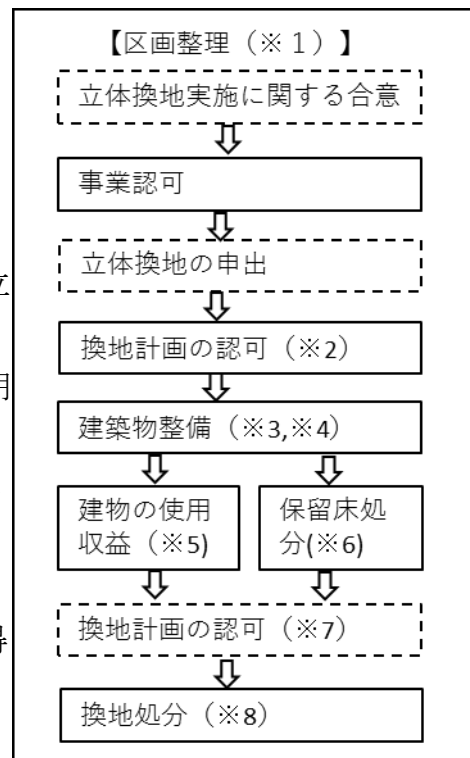
- ・地権者の申出又は同意に基づき、全ての施行者が施行可能。

※本マニュアルでは、主として、既成市街地における様々な課題に対し機動的な対応が可能な③の申出・同意型の立体換地制度について記載する。



**【手続・流れ】**

- ①あらかじめ、地権者、民間事業者など関係者の間で、換地計画、立体換地建築物の計画について検討、調整を行い、関係者間で合意
- ②当該合意に基づき、区画整理事業に関する事業認可、又は組合設立認可を取得
- ③立体換地を希望する地権者からの申出を受け、立体換地対象地権者を最終確定
- ④当該申出者の確定を受けて、換地計画(清算金明細書を除く)の認可を取得
- ⑤立体換地建築物の建築を含め、土地区画整理事業を実施
- ⑥土地区画整理事業に係る工事の完了をもって換地計画(清算金明細書を含む)の変更認可を取得
- ⑦換地計画に基づき、換地処分



**【注釈】**

事業の流れ(申出・同意型の場合)

- ※1 立体換地は仮換地指定の対象外であるため、換地計画を早期に策定し、換地処分での取得に関する担保・明示措置が望まれる。
- ※2 施行者自らが建設する場合の他、既存の建物を施行者が買取る場合も考えられる。(買取型立体換地)
- ※3 必要に応じ、土地区画整理事業では、主要構造部のみを整備し、内装・設備等の整備は、従前の建物補償金等を活用し、地権者が取得する床面積を増加する方策も考えられる。(スケルトン処分方式)
- ※4 仮換地指定の対象とならないため、使用・収益は施行者と権利者の契約等が必要。

- ※5 保留地上の建物と立体換地の合築により、保留床と同様の床を設定することが可能。
- ※6 ※1 が清算金明細書を除いた換地計画（法第 87 条第 2 項）である場合には、清算金明細書を付した換地計画に変更認可が必要。
- ※7 立体換地の土地（持分）と建物を取得。

#### <特長>

地権者の多様な土地利用ニーズに対応することで円滑な合意形成のもと、民間事業者主導で迅速に都市開発を行う場合に適した手法。

地権者の合意を前提とした手法であり、建物が建て込み権利関係が輻輳した地区や多数の地権者が存する広いエリアでの施行では難易度が高く、空地混じりで権利者数の少ない小規模な地区での施行が考えられる。

- ①個人、組合施行が主で、都市計画決定を経ず迅速な事業施行が可能。
- ②関係者間の合意可能な範囲での事業であり、施行地区の設定や換地計画等について柔軟な対応が可能な反面、施行権能（強制力）は期待できない。
- ③事業において保留床に類する床の確保が可能であり、通常の区画整理であれば収支が成立しない地区でも事業採算性が期待可能。
- ④権利者は施行者が建築、取得する建築物の権利を取得することになるため、建築計画や登記等の負担が発生しないととも、法定事業として実施されるため、不動産取得税が非課税で、登録免許税も免除。
- ⑤建築物の建築を地権者ではなく施行者が担うため、街にとって必要な都市機能を立体換地建築物に導入したり、景観に優れた建築物を誘導したりすることによるまちづくり効果も期待可能。

## （２） 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行

### <手法の概要>

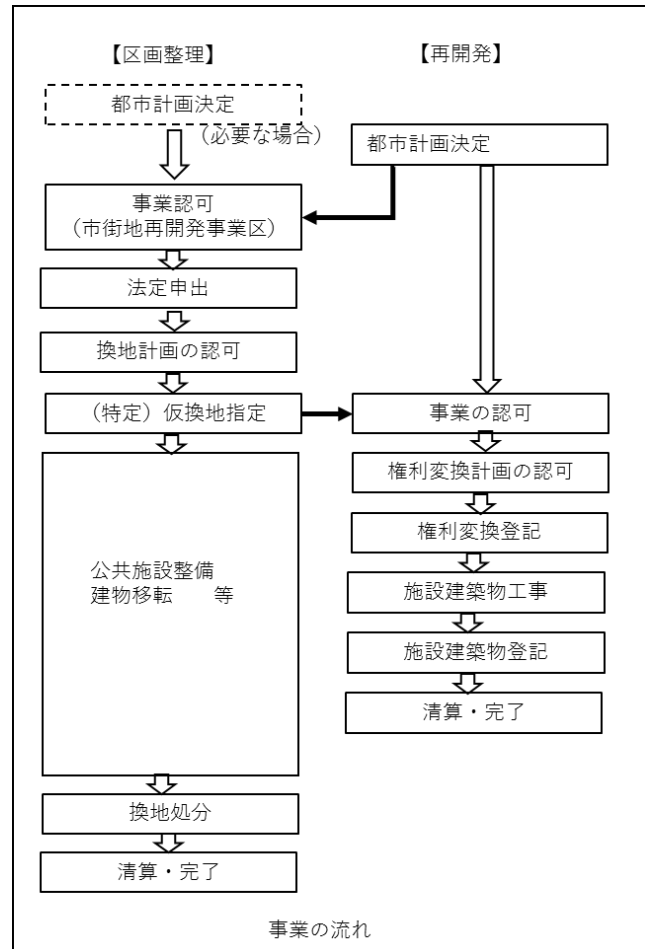
土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行（以下「一体的施行」）は、土地区画整理事業により、高度利用を望む権利者の土地を法に基づく申出に基づき市街地再開発事業が行われる区域に集約換地し、その集約される区域において、市街地再開発事業を実施する手法。

土地区画整理事業では、仮換地の段階で換地計画の認可を行い市街地再開発事業の区域に換地されることになる地権者の土地を特定（特定仮換地）し、市街地再開発事業では、この特定仮換地に対応する従前宅地を事業の区域にあたるものとみなすことで、土地区画整理事業の完了を待たず、一体的に両事業を施行することが可能。

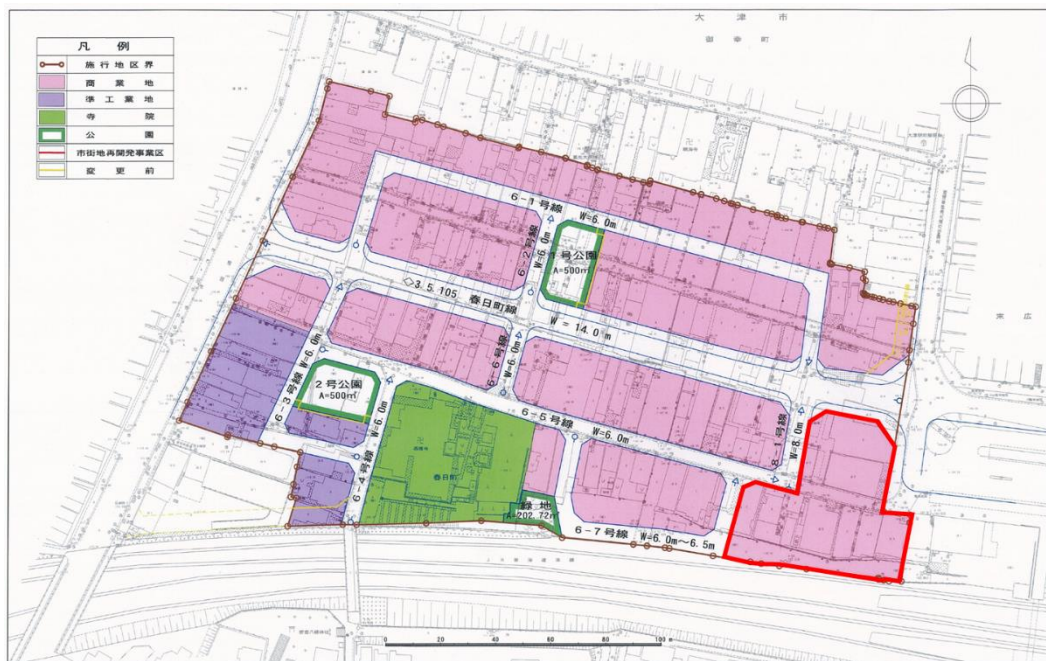
なお、一体的施行の実施にあたっては、「土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル」（（社）全国市街地再開発協会、（社）日本土地区画整理協会）を参考とされたい。

【手続・流れ】

- ①市街地再開発事業にかかる都市計画決定に即し、土地区画整理事業の事業計画において、市街地再開発事業区等として再開発を実施する地区を位置づけ
- ②土地区画整理事業の事業計画に基づき、再開発事業区等への換地を希望する地権者の申出を受け付け
- ③再開発事業区等に換地される地権者の敷地を特定した上で、換地計画の認可を取得
- ④換地計画に基づき、再開発事業区等の地区内の土地を特定仮換地として仮換地指定
- ⑤特定仮換地の指定を受けて、再開発事業区等を施行区域として市街地再開発事業の事業認可を取得
- ⑥市街地再開発事業と土地区画整理事業とをそれぞれに施行



< 実施例 (大津駅西第一地区) >



【出典】 同地区 事業計画書 (市街化予想図) より

### <特長>

土地区画整理事業、市街地再開発事業それぞれの特長を活かしながら、制度的に体系立った枠組みのもとに、同意型ではなく縦覧型で基盤整備や高度利用を確実に実施することが可能な手法。

中心市街地、駅前地区や密集市街地など、広い範囲で不足する基盤の整備が必要な地区を対象に土地区画整理事業を行いつつ、土地の有効高度利用を併せて進めていくことが必要な地区での施行が考えられる。

- ①広いエリアを対象に全面的な基盤の整備と土地の有効高度利用を一体的に行い、市街地の整備水準を大きく向上させることが可能
- ②一部に反対地権者がいる場合でも、施行者権能により事業を実施することが可能
- ③区画整理、再開発それぞれの強みを活かすことが可能であり、権利関係が輻輳した地区、権利者が多い地区でも事業実施が可能
- ④他方、以下のような制約も存在。
  - i) 区画整理、再開発双方に都市計画、事業計画等の法定手続が必要であり、手続調整の難易度が高いとともに事業には長期間を要すること
  - ii) 区画整理と再開発事業とが別々の事業として実施され、施行者も異なるため、事業調整や地権者対応など事業執行・進行管理の難易度が高いこと
  - iii) 区画整理事業については、それ自体の収支が成立せず、施行者である地方公共団体等の単費負担が生じること

### (3) 個別利用区制度を活用した市街地再開発事業

#### <手法の概要>

市街地再開発事業における個別利用区制度は、平成28年の都市再開発法の改正により創設された制度であり、市街地再開発事業の施行地区において、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（個別利用区）を定め（都市再開発法第7条の11）、個別利用要望者の申出に基づき個別利用区内の宅地を与える制度である。

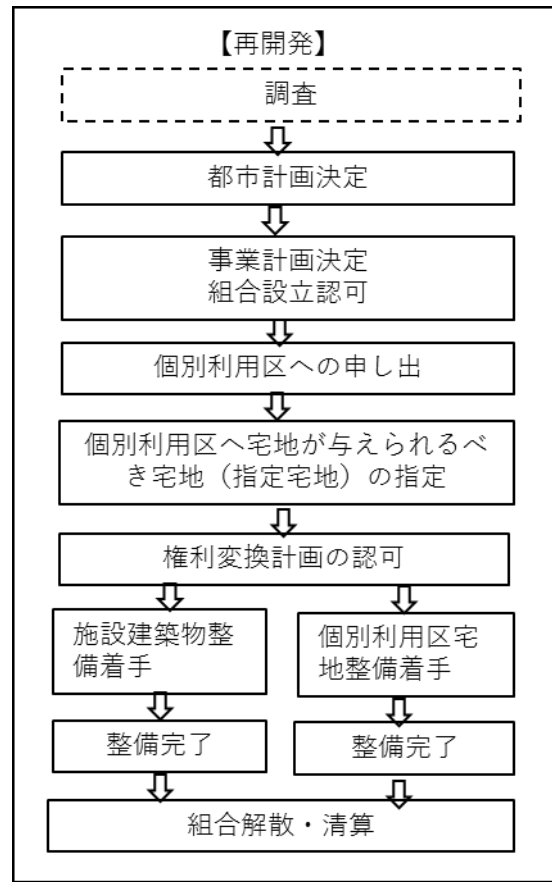
このため、既存ストックの有効活用を図るとともに、一定の要件を満たす既存建築物を施行地区内に存置・移転することが可能となった。

なお、個別利用区制度の実施にあたっては、「市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル（平成28年9月）」を参考とされたい。

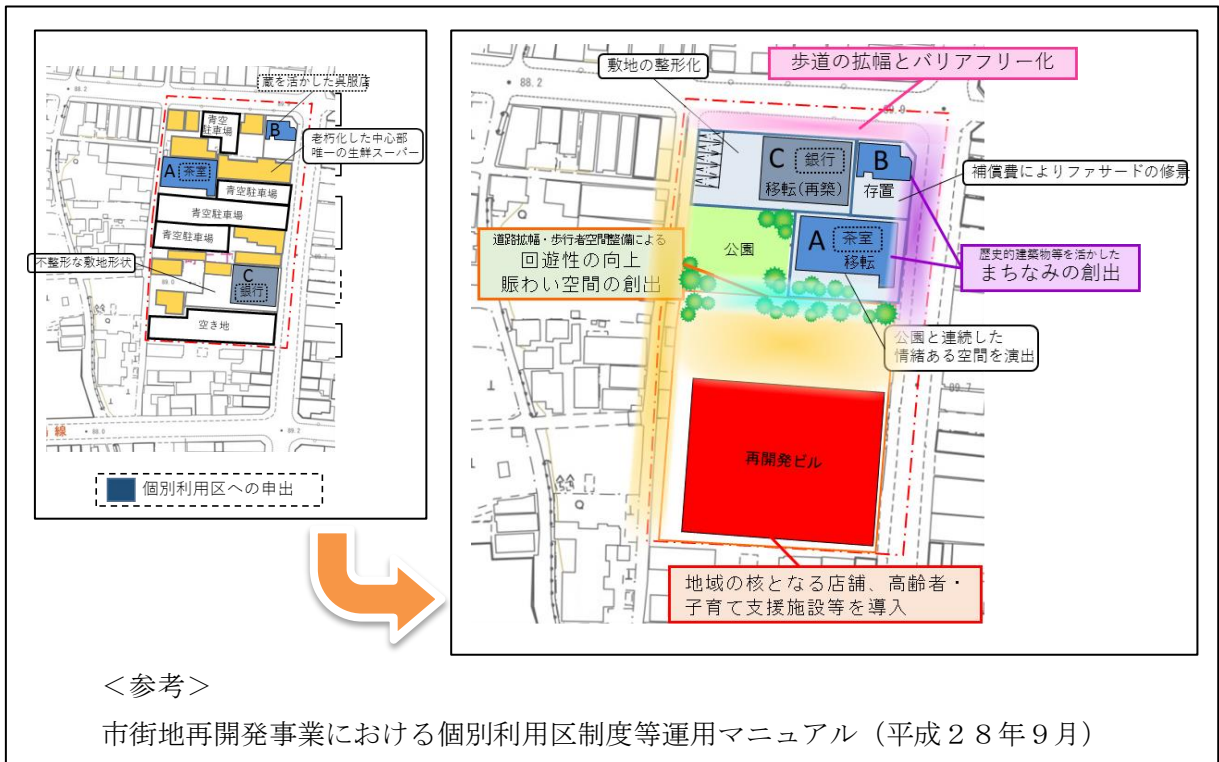


【手続・流れ】

- ①市街地再開発事業の都市計画決定
- ②個別利用区を定めた市街地再開発事業の事業計画認可を取得
- ③地権者は、個別利用区に権利変換されるべき旨を申出
- ④施行者は、個別利用区へ宅地が与えられるべき地権者の宅地（指定宅地）を指定
- ⑤指定宅地を個別利用区内の宅地へ権利変換する内容を定めた権利変換計画認可を取得
- ⑥施設建築物及び個別利用区内の宅地の整備  
(建物を個別利用区へ移転する場合は、個別利用区の宅地の整備完了後に地権者が実施)
- ⑦すべての市街地再開発事業の整備が完了した後、組合解散及び清算を実施  
<実施イメージ>



事業の流れ



<参考>

市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル（平成28年9月）

<特長>

立体換地制度や一体的施行と同様に、個別利用と高度利用の両立を可能とする市街地整備手法である。

市街地再開発事業の権利変換により権利の再編を図るため、輻輳した権利関係への対応が可能であり、また1事業で行うことにより、一体的施行に比べ、手続き的にも機動的な事業実施が可能な手法である。

一方で、個別利用については一定の要件がある（例：申出の目的が一定の既存建築物の存置又は移転に限られる等）ことから、権利者の土地利用意向の反映には応じられない部分もある。

<適用イメージ>

土地の高度利用により都市機能の導入等が望まれる地区で、高度利用が図られている既存ストックや保存すべき歴史的建造物等が存在する場合に適用が想定される。一方、従前地が低未利用地である土地の権利者は個別利用区への申出はできない。

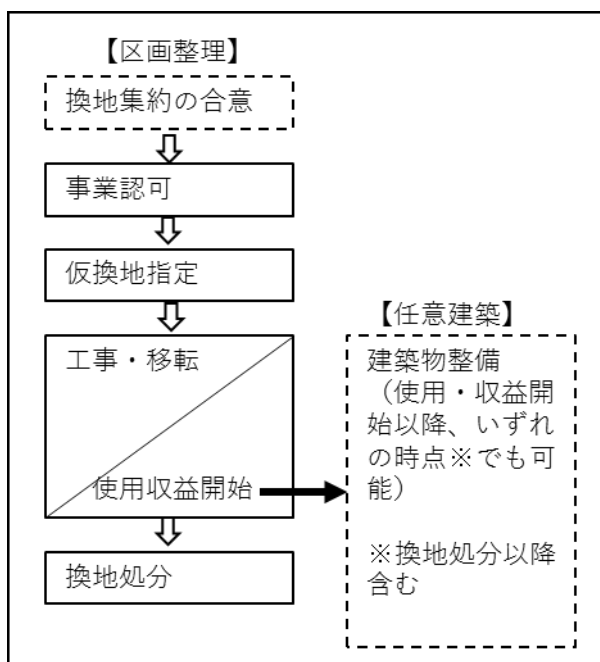
## 【参考】 土地区画整理事業による敷地の整序＋民間開発

<手法の概要>

不整形で散在した民間都市開発用地の集約・整形化を図ることを目的に土地区画整理事業を行い、当該集約化された土地において、任意事業として民間開発を行う手法。

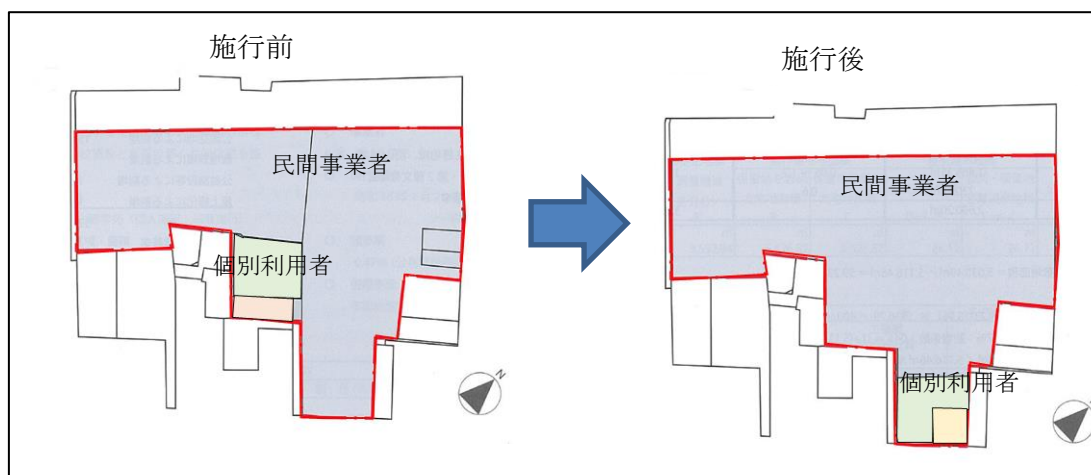
### 【手続・流れ】

- ①あらかじめ、地権者、開発を予定する民間事業者の間で、換地計画、民間開発に係る計画について検討、調整を行い、関係者間で合意。
- ②当該合意に基づき、土地区画整理事業に係る事業認可、組合設立認可を取得し、土地区画整理事業を実施。
- ③土地区画整理事業により、集約化された開発敷地において、任意事業として民間開発を実施。



事業の流れ

<実施例（代々木1丁目53番街地地区）>



【出典】「街を編む・敷地を創る」（大成出版社）より

<特長>

分散した土地を有する民間事業者が土地を集約して民間開発を行うなど、民間事業者主導で速やかに都市開発を行う場合に適した手法。

主として全員合意を前提とした手法であるため、権利者数が少ない小規模な地区での施行が考えられる。

- ①個人、組合施行が主で、都市計画決定を経ず迅速な事業施行が可能。
- ②関係者間の合意が可能な範囲での事業であり、施行地区の設定や換地計画において一定の柔軟性が確保できる反面、施行権能（強制力）は期待できない。
- ③民間開発も任意事業として行うため迅速な事業が可能で自由度が高い反面、権利者による建物権利の取得に関し、不動産取得税、譲渡所得税の減免は期待できない。

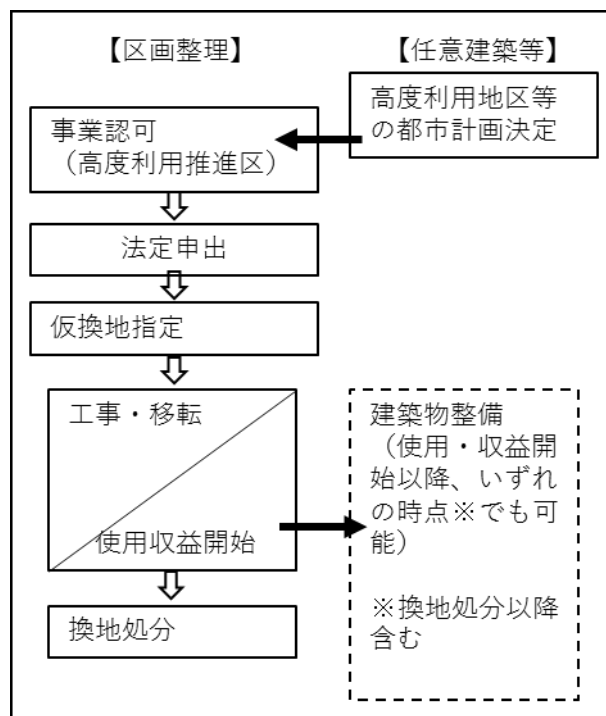
<高度利用推進区の活用>

土地区画整理事業における分散した土地の集約にあたっては、高度利用推進区制度の活用も考えられる。

【手続・流れ】

- ① 土地区画整理事業の認可に先立ち、高度利用地区等（※）を都市計画に定める。
- ② 当該都市計画の定められた区域の全部又は一部について、事業計画で高度利用推進区を定める。
- ③ 地権者は事業計画決定後、高度利用推進区に換地を定めるべき旨の申出を行い、施行者は申出に基づき高度利用推進区に換地を定めるべき宅地を指定し、申出者への通知及び公告を行う。

※ 高度利用地区等：高度利用地区、都市再生特別地区の区域又は特定地区計画等区域



事業の流れ

### 【高度利用推進区の特長】

高度利用推進区制度に基づく集約は、法定申出換地として地権者全員の同意を必要しないため、地権者数が多い地区でも集約が可能な手法。

高度利用推進区制度の活用にあたっては、次の点に留意することが望まれる。

- ① 地権者が共同して、換地にかえて土地の共有持分を取得することを申出ることにも可能。
- ② 高度利用地区を都市計画に定めようとする場合は、あらかじめ、どのような高度利用を行うかの方針を定めた上で、都市計画運用指針も踏まえて、関係機関と協議する。

また、高度利用推進区の運用については、土地区画整理事業運用指針もあわせて参照されたい。

土地・建物一体型の市街地整備手法の比較

手法	立体換地制度(同意型)を活用した土地 区画整理事業	土地区画整理事業と市街地再開発事業の 一体的施行	個別利用区を活用した 市街地再開発事業	土地区画整理事業による 敷地の整序+任意共同化
スピード感 (法定手続等)	○ 事業の都計決定は、個人・組合等施行の 場合は不要。 事業段階では、立体換地建築物への申 出など一定の手続きは必要。	× 区画整理、再開発ともに都計決定が必要。両 事業を調整する事業手続も煩雑。	△ 再開発に係る事業の都計決定が必要(個 人施行は除く)。 事業段階でも、個別利用区への申出など 一定の手続は必要。	◎ 都計決定は、個人・組合等施行の場合は 不要。 任意共同化のため、合意形成ができてい れば、特段の手続きは不要。
建物権利の 早期担保	△換地処分時 従前地への抵当権設定は可能。	◎建物竣工時	◎建物竣工時	◎建物竣工時
事業採算性	○(保留床が確保される場合) 立体換地に係る補助制度は再開発よりも 手薄。	× 一般的に区画整理の施行者負担は大。	◎ 保留床により採算性を確保。補助制度も充 実。	△ 一般的に区画整理は持ち出しが必要。
施行権能	△ 立体換地される地権者の同意は必須 (実質的には全員同意が必要)。	◎ 縦覧型で施行可能。	◎ 縦覧型で施行可能。	× 全員同意が前提。
課税控除	○	○	○	× 建物権利の取得に不取、登免、譲渡所得 税等が発生。
事業の自由 度・柔軟性	○ 非都計事業も可能で、区域設定、換地設 計の自由度は高い。 既存建物も立体換地建物として活用が可 能など共同化事業としても自由度は高い が、従前建物権利は権利調整の対象外。	○ 広い範囲を対象に地権者のニーズに応えるこ とが可能。 一般的に区画整理も再開発も都計事業であ り、事業の柔軟性には一定の限界。	○ 従来型の再開発には対応できなかった歴 史的建築物の保存等が可能。 一般的に都計事業であり、区域設定など事 業の柔軟性には一定の限界。 また、従前地の利用形態が更地や低度利 用の場合は個別利用区への権利変換が不 可。	◎ 非都計事業も可能で、区域設定、換地設 計の自由度は高い。 共同化も非法定事業のため自由度は高 い。
総合評価	空地等を空地のまま換地することも可能で あるなど、地権者ニーズ等に柔軟に対応 することが可能で、都市計画決定も不要 であるなど、機動的、弾力的な整備が可 能。 反面、全員合意が原則必要となること等か ら、建物が多く、地権者が多数の事業に は一定の限界あり。	広いエリアを対象に地権者ニーズに応えるこ とが可能。 その反面、手続きが煩雑で、機動的性、柔軟性 の面から一定の限界あり。	権利関係が複雑な地区でも対応可能で、 高度利用が図られている建築物や歴史的 建築物等の既存ストックを活用した市街地 整備が可能。 その反面、空き地を個別に利用する地権者 ニーズに応えられない面で一定の限界あ り。	空地等を空地のまま換地することも可能で あるなど、地権者ニーズ等に柔軟に対応す ることが可能で、都市計画決定も不要であ るなど、機動的、弾力的な整備が可能。 反面、全員合意が原則必要となること等か ら、建物が多く、地権者が多数の事業には 一定の限界あり。

### 3. 近年におけるまちづくり上の課題に対応した市街地整備手法活用方策

地方都市におけるコンパクトなまちづくり、大都市における国際競争力の強化など、近年対応が求められる都市政策上の課題に対し、市街地整備手法の果たすべき役割も、単に不足する都市基盤の整備充実を図ることから、経済活力、生活利便性の向上等に寄与する都市機能の導入、誘導を図ることへとシフトしてきているところである。

このためには、細分化された街区の大街区化、様々な地権者の土地利用ニーズに対応した宅地の整序・集約化等による宅地の整備と、当該整備された宅地において都市機能導入等の受皿となる建築物の建築とを一体的に行う市街地整備手法を活用することが有効と考えられる。

この際、地区の現状と課題、関係者の顔ぶれやそれぞれの土地利用ニーズ、地区のポテンシャル等は様々であり、2. で説明したような土地の整備と建築物の建築とを一体的に扱う市街地整備手法について、各種法の特長、制約を把握し、どの手法を活用していくことが適切か、それぞれの地区において検討することが求められる。

本稿では、こうした検討を行う地方公共団体や民間事業者等に対する参考として、市街地整備手法の導入が想定される代表的なまちづくり上の課題を整理するとともに、どのような場合にどのような手法が有効と考えられるのか、概括的に整理を行った。

#### (1) 虫食い状に増大している空地・空家への対応

##### ① 現状及び課題

市街地の拡散と低密度化に伴い、中心市街地等においては空地、空家が虫食い状に増大しているところであり、今後、さらに人口減少が見込まれる中、一層の空洞化が危惧されているところ。

こうした空地・空家等は一つ一つを見ると小規模で散在した状況で発生していること、また、空地・空家等の所有者の土地利用に関する意向もまちまちであることなどから低未利用地の集約化が自律的には進まず、そのポテンシャルに見合った土地利用が進んでいない状況。

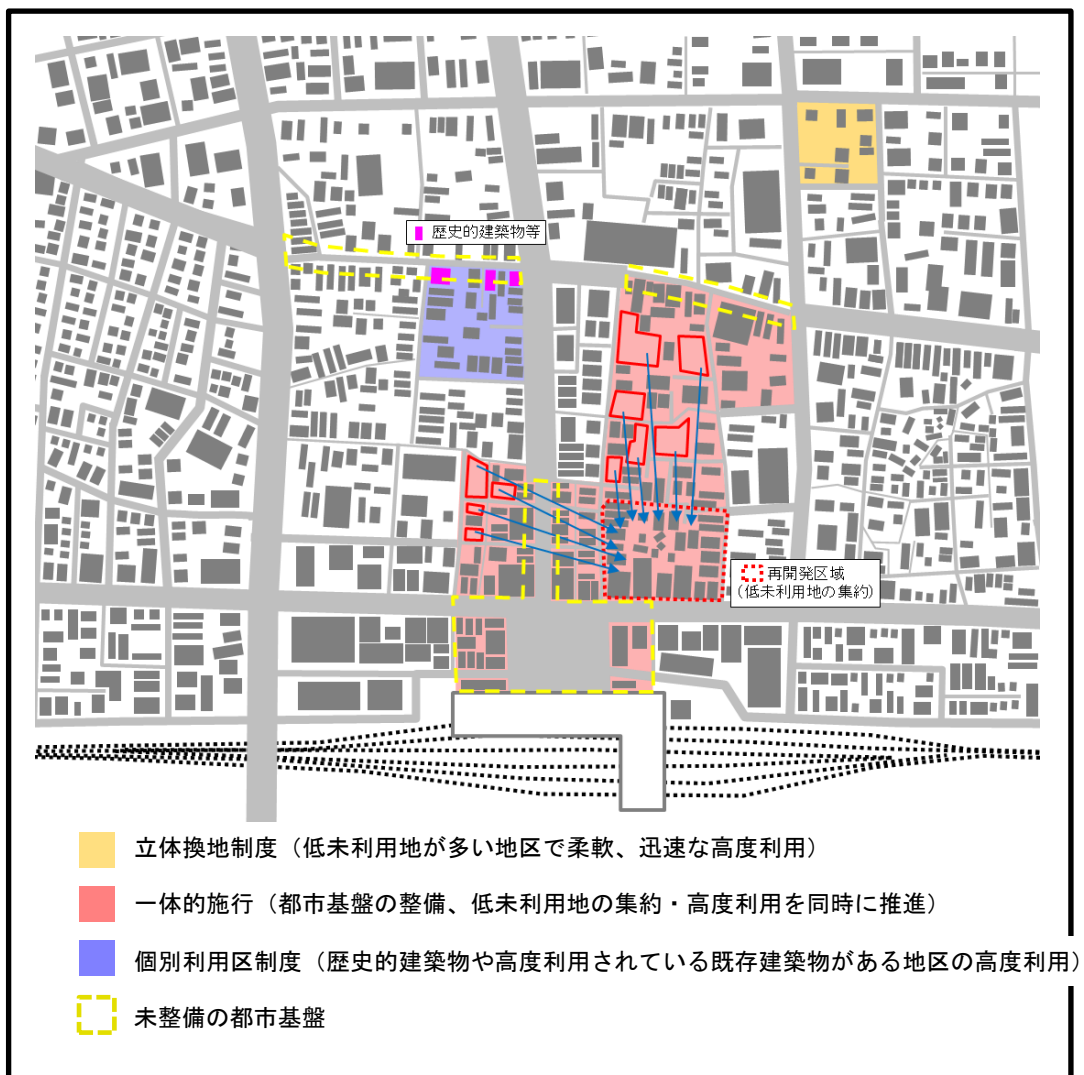
このように土地の有効高度利用が進まない状況の中、空地・空家等の発生が街並みの連続性を損ない、それに伴う魅力や活力の低下がさらなる空地・空家化につながるという負の連鎖に陥っている都市も少なくない。

特に地権者の高齢化が進行している地区では、その傾向が顕著であり、今後、相続等を契機に、都市の拠点となるべき地区の衰退が急速に進むおそれがある。

## ② 対応の方向性

虫食い状の空地等の発生に対し、特に目抜き通りなど、街並みの連続性が必要な地区を中心に、様々な地権者の土地利用ニーズの調整を図りつつ、共同化等による土地の有効利用を希望する地権者の土地を集約し、当該集約化された敷地において、居住機能等の受皿となる建築物の建築を推進、誘導する対応が考えられる。

### 市街地整備のイメージ



#### ア 立体換地制度を活用した土地区画整理事業が適している地区

区域全体では、比較的公共施設が整備されている場合などでは、空地・空家化が進行する一方、地権者の共同利用・高度利用の意向が高いところなど、一定の限られた区域で機動的に共同化を推進することが有効。



地権者数が限定的で、専ら空地が多いなど土地・建物にかかる権利関係が輻  
輳していない地区において、共同化事業等を手がける民間事業者が主導し、  
地権者全員の同意を前提に、柔軟で迅速な事業展開が求められる場合を中心  
に手法の適用が考えられる。

#### **イ 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行が適している地区**

エリア全域にわたり公共施設が不足するなど広い範囲を対象に面整備を行  
う必要のある地区において、当該地区に存する地権者のうち、土地の有効高  
度利用を希望する者の土地を集約し、市街地再開発事業を行うことで、全面  
的な市街地の更新と拠点となるブロックにおける土地の有効高度利用を同時  
に実現することが求められる場合を中心に手法の適用が考えられる。

#### **ウ 個別利用区制度を活用した市街地再開発事業が適している地区**

部分的に虫食い上に空地・空家化が進行した街区、歴史的な建築物を保全  
しながら市街地の更新が必要な街区等において、歴史的建築物等の既存建築  
ストックを活用しながら土地の有効高度利用を実現することが求められる場  
合を中心に手法の適用が考えられる。

### **(2) 震災復興等で形成された小規模な街区や細分化された敷地への対応**

#### **① 現状及び課題**

震災復興・戦災復興により整備された市街地では、地区のポテンシャル  
が高いにも関わらず、建物の更新が進まず、ポテンシャルに応じた都市機  
能の導入が進んでいない地域もみられる。

また、これらの地域では、小規模で老朽化した建築物が多く、耐震性な  
ど防災上の課題があるとともに、地区レベルでのエネルギー効率が低くな  
っている。

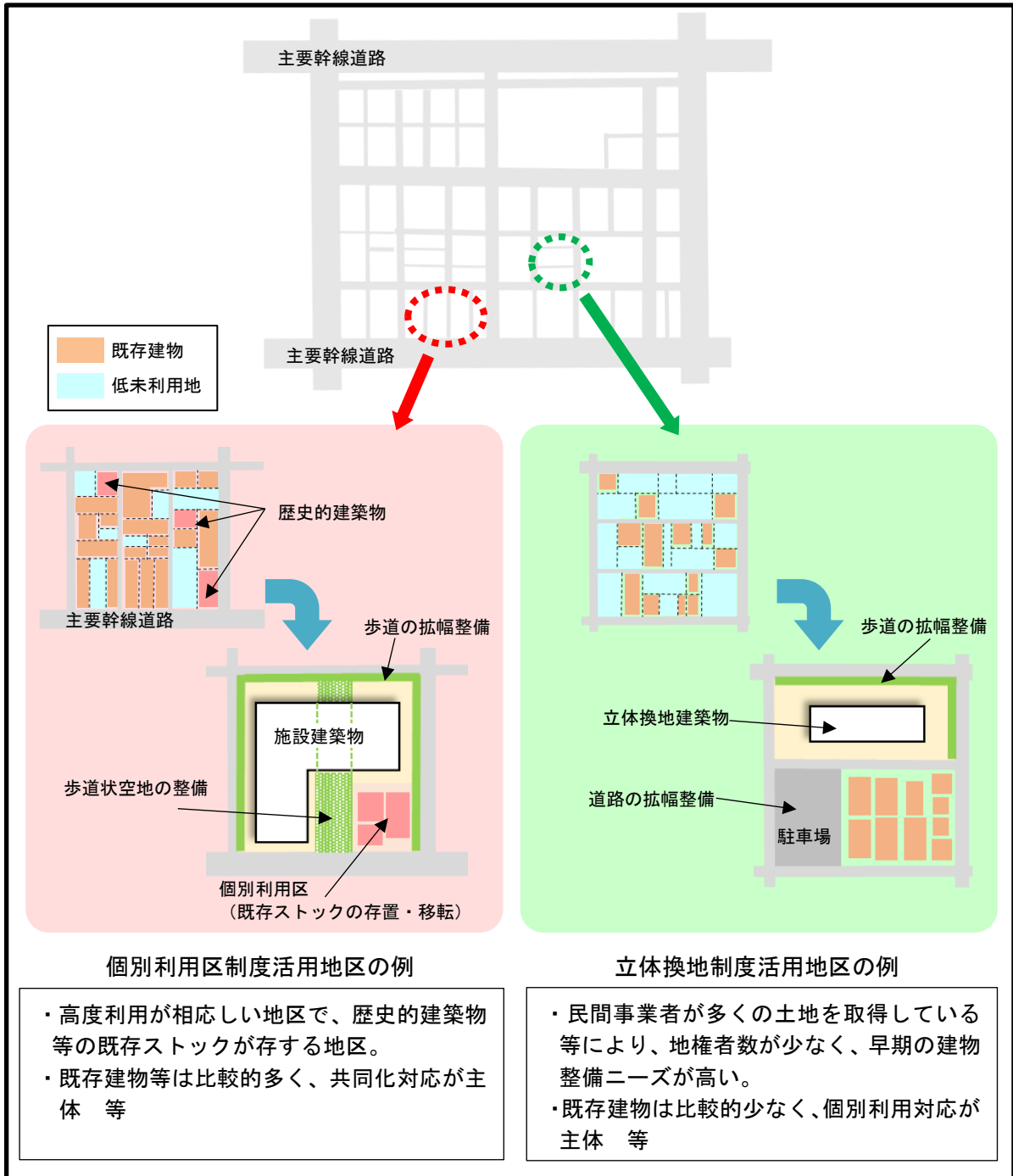
これらの地区では、震災復興・戦災復興当時のニーズに基づき整備され  
た街区・街路形状となっているため、現在の社会経済ニーズに応じた都市  
機能の導入などの空間として必要な街区規模が確保されていない場合が多  
い。

さらに、敷地が細分化していることから、高度利用を望まない地権者の  
土地も散在している場合や、高度利用を行おうとする民間事業者等の土地  
が散在している場合があり、有効高度利用が図り難い状況になっている。

## ② 対応の方向性

地域のニーズやポテンシャルを踏まえて、都市機能の導入が可能な建物利用が可能な街区に再編（大街区化）し、大街区化を活かした共同化等により、適正な建物への更新を促進し、機能面、安全面、環境面で優れた市街地への転換を図る対応が考えられる。

### 市街地整備のイメージ



#### **ア 立体換地制度を活用した土地区画整理事業が適している地区**

土地区画整理事業で高度利用を行う者の土地を集約する場合、高度利用に参加しない地権者の土地は、これらの敷地と独立した換地が与えられ、それぞれの地権者が個別利用することとなる。しかしながら、敷地規模が狭小であるため個別利用による生活再建が困難な地権者や高齢者等で新たな建築物再築に伴う手続きや費用等の負担が大きい場合には、換地（土地）に替えて建物を渡す立体換地制度の活用により、これらの地権者の生活再建を支援し、円滑な事業合意形成を図ることも考えられる。

#### **イ 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行が適している地区**

エリア全域にわたり公共施設が不足するなど広い範囲を対象に面整備を行う必要のある地区において、当該地区に存する地権者のうち、土地の有効高度利用を希望する者の土地を土地区画整理事業により集約し、市街地再開発事業を行うことで、全面的な市街地の更新と拠点となるブロックにおける土地の有効高度利用を同時に実現することが考えられる。

#### **ウ 個別利用区制度を活用した市街地再開発事業が適している地区**

大街区化等とあわせて、確実に土地の高度利用を実施する場合には、市街地再開発事業の適用が考えられ、高度利用を行うべき区域内に歴史的建築物や高度利用が図られている既存ストックがある場合等には、これらを存置・移転しながら土地の有効高度利用の実現が可能な個別利用区制度の活用が考えられる。

<大街区化について>

大街区化とは、複数の街区に細分化された土地を集約・整形して、大型の街区を創出することを指し、街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能の向上した都市の再構築に資する拠点形成が期待される。

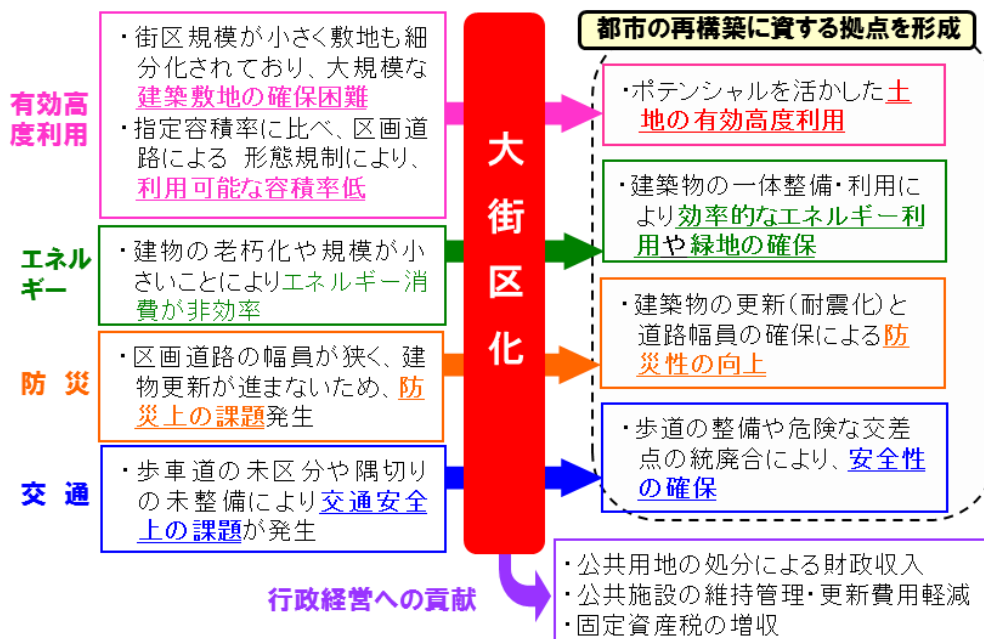
また、大街区化にあたっては、公共施設の整備と土地・建物の権利関係の整理が一体的に可能な市街地整備事業が有効な方策とされている。

これら、大街区化については、「大街区化ガイドライン (H23.3)」、「大街区化活用に係る執務参考資料 (H26.3)」などもあわせて参照されたい。

大街区化のイメージ



大街区化の効果



### (3) 防災上危険な密集市街地への対応

#### ① 現状及び課題

阪神・淡路大震災を教訓として密集市街地の安全性向上のための取組みが本格化し、都市再生プロジェクト第3次決定（H13.12）における重点密集市街地や、住生活基本計画（全国計画）（H28.3）における重点密集市街地（地震時等に著しく危険な密集市街地）での取組が進められている。これらの市街地では、狭小な細街路や老朽木造住宅の密集により、地震時等に大規模な延焼の危険性や道路閉塞による避難経路の喪失のおそれなど災害時の危険性が高くなっている。

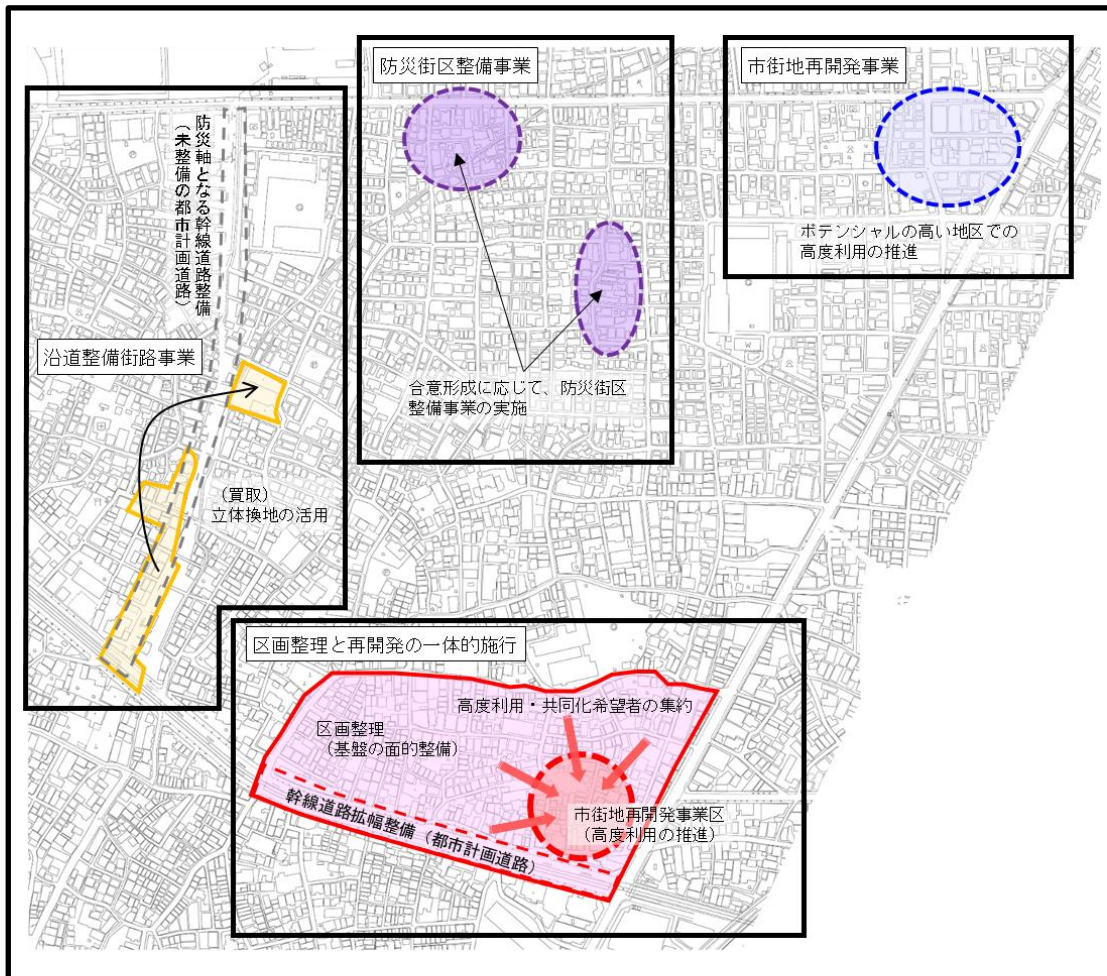
密集市街地では旧耐震基準の木造建築物が多く、耐震基準を満たす建物への更新が望まれるが、接道条件などにより更新が困難な場合もある。また、土地建物の権利関係が輻輳し、居住者の高齢化も進んでいるため、市街地改善に向けた機運が高まりにくく、危険な状況の解消が進んでいない場合も多い。

#### ② 対応の方向性

避難地や避難路の整備とあわせ街区単位で耐震・耐火構造を備えた共同建物への更新を図っていく対応が中心と考えられ、これに対しては、一定の個別利用を許容しつつ、防災上必要な公共施設の整備と耐火構造の共同建物の整備が可能な防災街区整備事業が広く活用可能であるほか、通常の市街地開発事業も有効である。

この他、沿線の整備と一体となった延焼遮断ともなる幹線道路の整備、全面的な市街地の更新等の対応も考えられ、これらに対しては、次の手法の活用が考えられる。

## 市街地整備のイメージ



### ア 立体換地制度を活用した土地区画整理事業が適している地区

密集市街地では、主要な避難路となる防災軸の整備を先行的に図り、市街地の防災性を高めることが考えられる。この防災軸の整備にあたっては、街路事業等の道路の単独整備の他、地権者の買取意向の有無に機動的に対応できる沿道整備街路事業（土地区画整理事業の手法）の適用が考えられる。

沿道街区整備事業等の密集市街地における市街地整備事業では、小規模地権者や高齢者等、事業の施行に際して建物更新を自ら行うことが困難な地権者に対して、買取型も含む立体換地制度を活用し、耐火建築物を渡すことによって生活再建を支援し、円滑な事業推進を図ることも考えられる。

### イ 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行が適している地区

幹線道路の整備とあわせ、面的に地区全体の公共施設の整備を行う必要がある場合、土地区画整理事業の実施が想定されるが、この際、当該事業にあ

わせて幹線道路沿道等において、そのポテンシャルを活かしながら土地利用の細分化を解消し、耐火建築物への確実な更新、まちの拠点となる土地の有効高度利用を図ることが必要な地区においては、一体的施行の適用が考えられる。