

# 1969

50<sup>th</sup>  
ANNIVERSARY

50<sup>th</sup>  
ANNIVERSARY

1969 ▶ 2019

## 時代を画した 再開発事業

都市再開発法制定  
50周年記念

# 50

# 2019

公益社団法人 全国市街地再開発協会  
Urban Renewal Association of Japan

一般社団法人 再開発コーディネーター協会  
Urban Renewal Coordinator Association of Japan

公益社団法人 全国市街地再開発協会  
Urban Renewal Association of Japan

一般社団法人 再開発コーディネーター協会  
Urban Renewal Coordinator Association of Japan

## CONTENTS

### ごあいさつ

都市再開発法制定50周年記念誌の発刊にあたって 都市再開発法制定50周年記念誌作成実行委員会 委員長 日端 康雄	2
---	---

都市再開発法制定50周年を迎えて 国土交通省 国土交通審議官 由木 文彦	3
---	---

都市再開発法制定・改正の経緯と変遷 国土交通省 都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課	4~13
--	------

時代を画した再開発事業 選定・編集方針について 実行委員会 副委員長・企画選定ワーキング 座長 大村 謙二郎	14~15
事業事例50選一覧	16~17
事業事例50選	18~145

### 論説

住宅型再開発事業の系譜 独立行政法人 都市再生機構 都市再生部 事業管理第一課長 梅津 武弘	146~149
---	---------

市街地再開発事業によるインフラ整備 筑波大学 システム情報系社会工学域 教授 有田 智一	150~157
---	---------

個人施行市街地再開発事業の変遷と可能性 一般財団法人 ベターリビング 理事長 井上 俊之	158~162
---	---------

再開発事業による公益施設の整備 株式会社 アール・アイ・エー 取締役会長 宮原 義昭	163~165
---	---------

土地区画整理事業との一体的施行のあゆみ 株式会社 都市ふる計画事務所 プロジェクトマネージャー 今井 淳史 株式会社 アール・アイ・エー 東京支社開発企画部次長 寺岸 歩	166~169
---	---------

市街地再開発事業とエリアマネジメント 横浜国立大学 名誉教授、一般財団法人 森記念財団 理事長 小林 重敬	170~173
--	---------

不動産証券化と市街地再開発 公益社団法人 全国市街地再開発協会 事務局長 兼 プロジェクト業務部長 長田 訓明	174~177
--	---------

### 関連資料

市街地再開発事業総括表／防災街区整備事業総括表	178~179
-------------------------	---------

事業諸元／クレジット／執筆者一覧	180~195
------------------	---------

実行委員会名簿／編集後記	196
--------------	-----

## 都市再開発法制定50周年記念誌の 発刊にあたって

都市再開発法制定50周年記念誌作成実行委員会 委員長  
日端 康雄

都市再開発法は、昭和44年に制定され、高度経済成長による都市部への人口集中と購買力増加を背景に、権利変換方式による土地の高度利用を図ることで中心市街地における大規模な商業・業務施設を誘導した。しかし、その後は、オイルショックを契機として高度成長は終焉を迎えるとともにモータリゼーションの進展による中心市街地の商業ポテンシャルの低下が始まり、さらには不動産バブル崩壊とリーマンショックを背景に、商業地価が持続的下落に転じるなど再開発事業をめぐる環境は次々と変化してきている。

全国では、平成30年3月末の時点でおよそ920地区、1,300haの再開発事業が完了し、足元では東京を中心とする首都圏の再開発事業は活況を呈するなど、法の目的とした土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られ、防災性の向上や道路交通環境の整備が行われるとともに、様々な複合型の大規模再開発や中心市街地の賑わいの創出、良好な都市景観の創造などの新たな課題に対応する取り組みも行われてきている。

しかしながら、地方都市で先行する少子・高齢化と人口減少は、今後、首都圏を巻き込んで歴史上前例のない規模と速度で進行し、市街地再開発事業のあり方にこれまで以上の転換を迫るとともに、東日本大震災からの復興促進や地球温暖化による気候変動への対応など、都市防災の課題もより一層の緊急性を有する状況にある。

こうした中で、都市再開発法制定50周年の節目を迎えるにあたり、(公社)全国市街地再開発協会と(一社)再開発コーディネーター協会とが共同し、これまでの市街地再開発事業の歩みを振り返り、事業関係者の功績を称えとともに今後の再開発事業のあり方を探る一助ともするものとして、都市再開発法制定・改正の経緯と変遷、時代を画した代表的事業事例等を収録した記念誌を発行・配布することとなり、当実行委員会及びワーキンググループ(WG)において編纂したところである。

これまでに事業完了に至った市街地再開発事業については、そのいずれについても、地元地権者、公共団体及び関連事業者の方々の努力と創意工夫の結実であり、地域に大きな貢献をなすものであるが、今回の記念誌では、限られた紙面、作業時間などの関係から、全国の完了した市街地再開発事業の中から50事例を選定し、市街地再開発事業50年の業績、歴史のごく一部を素描する形とさせていただいている。

ご執筆いただいた地方公共団体を始めとする関係者のご尽力により、無事、刊行の運びとなったが、市街地再開発事業の過去の事例の現況を含めた記録として、広く関係する方々にご一読いただき、困難な環境の中で新たな時代を担うこれからの市街地再開発事業の取り組みへの参考となることを願うものである。

## 都市再開発法制定 50周年を迎えて

国土交通省 国土交通審議官  
由木 文彦

都市再開発法は、昭和30年代から始まった高度経済成長に伴う都市化圧力に対し、道路や公園などの公共施設が未整備な地区、密集市街地や木造家屋を中心に無秩序な市街地が形成されたままの地区など、土地利用の状況が著しく不健全な地区の改善を図ることを目的として昭和44年に制定されました。

これまで50年にわたり、1,000を超える地区において、様々な権利者間の調整等を経て都市再開発法に基づく再開発事業が実施されております。密集市街地の改善や公共施設不足の解決への取り組みにより、都市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に中心的な役割を果たしてきました。この間、幾多のご苦勞があったことは、想像に難くありませんが、都市再開発法制定50周年を迎えることができましたことは、ひとえに再開発事業関係者皆様の粘り強いご尽力の賜であると、深く敬意を表す次第です。

我が国においては、今後、人口減少、高齢化が進展する中、空き家の増加をはじめ建築物の老朽化・陳腐化が併せて進行し、地方都市においては、都市機能の流出・撤退を伴う地域経済全体の衰退が、大都市においては国際競争力の低下が危惧されているところです。このような時代背景を踏まえ、建築物や市街地を更新し、地域経済の活性化や大都市の国際競争力の向上に中心的な役割を果たせるよう、都市再開発法においては、今後とも豊かさや成長を実感できる社会を目指し、地域の実情や社会ニーズの変化等に対応した制度改善を図っていくことが求められています。

さらに、技術的なイノベーションや価値観の変化を踏まえ、我が国はこれからどういう都市を目指すべきなのか、そのためにはどういう整備手法を用いるべきなのかを考えることも重要になってきています。AIや自動運転などの今後の技術の進展は、目指すべき都市の姿や整備のあり方を大きく変えていく可能性があり、人間にとってより快適で質の高い創造的な都市空間を実現できるよう、都市の整備手法にも新技術と融合したイノベーションが求められています。

また、公共と民間が連携しながら、価値観やニーズの変化に対応し、地域の価値を高めるまちづくりを実現できるような都市の整備手法も求められています。大変難しい課題ですが、持続可能で魅力ある都市の実現に向けて、しっかりと取り組んで参りたいと考えております。

都市再開発法制定50周年にあたり、記念誌が発刊されますことは、事業の関係者や関心をお持ちの方々に再開発事業による市街地整備のあゆみを振り返り、より深い理解や関心を持っていただく契機になるものと考えます。これからの一層の再開発事業の推進により、ともに豊かで活力ある国民生活が実現されることを期待しております。