

令和7年度 調査研究報告書

再開発と合意形成に関する 調査研究



特別区長会調査研究機構

はじめに

特別区23区長が組織する特別区長会は、平成30（2018）年6月15日、特別区長会調査研究機構を設置しました。

その設立趣旨は、特別区及び地方行政に関わる課題について、大学その他の研究機関、国及び地方自治体と連携して調査研究を行うことにより、特別区長会における諸課題の検討に資するとともに、特別区の発信力を高めることにあります。

平成31年4月から、各区から提案された特別区政に係る課題等についてプロジェクト方式で調査研究を開始しました。特別区職員・学識経験者が研究員となり、特別区の課題解決を中心に地方行政の一助となるよう、さらには国及び他の地方自治体との連携の可能性も視野に入れた調査研究を行っています。

調査研究の成果は、当機構ホームページに調査研究報告書及び各年度の研究報告会の模様を収めた動画を掲載しているほか、特別区の計画、ガイドライン策定や関係研究者の方々に活用されています。

最近の活用の例として、「『ゼロカーボンシティ特別区』に向けた取組み」（令和3・4年度研究）は、令和5年10月に「2050年『ゼロカーボンシティ特別区』の実現に向けた特別区長会共同宣言」につながり、さらに、提案区の区長が同年11月にアラブ首長国連邦のドバイで開催されたCOP28において特別区長会を代表して紹介するなど、大きな広がりを見せています。また、「帰宅困難者対策における初動対応体制の確立に向けた取組み」（令和5・6年度研究）は、総務省の「大都市における行政課題への対応に関するワーキンググループ」報告書で、大都市圏の広域連携の検討例として取り上げられ、その他にも「特別区における小地域人口・世帯分析及び壮年期単身者の現状と課題」（令和元・2年度基礎調査）は、この研究成果をもとに、プロジェクトメンバーが研究を継続し、令和6年4月に「東京ミドル期シングルの衝撃-『ひとり』社会のゆくえ」として出版され、話題を呼びました。

令和7年度は、「都市再開発」「震災対策」「健康づくり」の3つの分野について、調査項目・手法の選定、調査結果データの分析、今後の方策の検討等の研究を進め、1年間の研究成果を取りまとめました。調査研究にご協力いただいた地方自治体関係者、民間企業の皆様をはじめ、報告書の作成にあたりご協力をいただいた全ての方に深く御礼申し上げます。

当機構の調査研究報告書が、23区における行政課題の解決に資することはもちろん、全国の地方自治体、研究機関など多方面でご活用いただければ幸いです。

特別区長会調査研究機構

令和8年3月

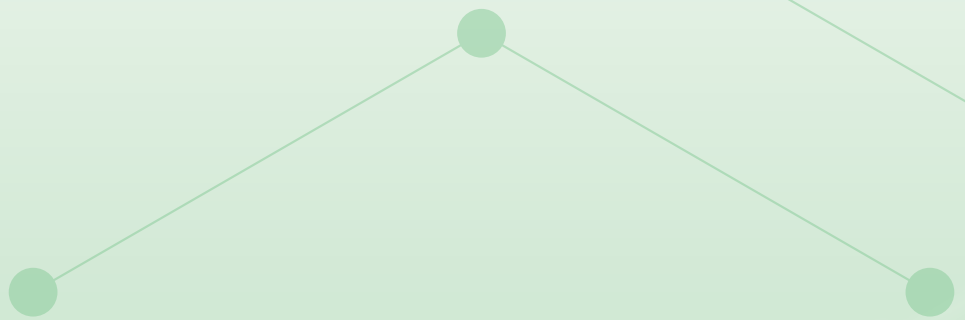
目次

はじめに	2
第1章 調査研究の概要	6
1-1 調査研究の背景と目的	6
1-2 調査研究の方針と方法	6
1-3 調査研究における言葉の定義	8
第2章 都市部における都市再開発の事例収集	12
2-1 事例収集の概要	12
2-2 事例収集の結果	13
2-3 都市部における再開発事例収集から得られた示唆	24
第3章 歴史的資産・文化的景観を有する都市の事例収集	28
3-1 事例収集の概要	28
3-2 歴史的資産・文化的景観を有する国内都市の事例収集・ヒアリング	29
3-3 歴史的資産・文化的景観を有する海外都市の事例収集	53
3-4 歴史的資産・文化的景観を有する都市の事例収集から得られた示唆	63
第4章 23区アンケート調査と特徴的な回答区へのヒアリング調査	66
4-1 23区アンケート調査の実施結果	66
4-2 特徴的な回答区へのヒアリング調査	94
4-3 23区アンケート調査と特徴的な回答区へのヒアリング調査から得られた示唆と課題	108
第5章 都市部における区民等への意識調査	114
5-1 調査概要	114
5-2 単純集計結果	115
5-3 クロス集計結果	126
5-4 都市部における区民等への意識調査から得られた示唆と課題	151
第6章 再開発における合意形成を巡る論点と提言	156
6-1 合意形成を巡る6つの論点	156
6-2 合意形成を巡る4つの提言	159
6-3 合意形成ハンドブック：各ステップの課題と解決手法例	162

研究報告にあたって	180
参考資料編	184

第 1 章

調査研究の概要



1-1 調査研究の背景と目的

昭和44（1969）年に都市再開発法が制定されてから、既に50年以上が経過した。都市再開発法は、公共の福祉への寄与を目的としたもので、現在まで再開発事業を通じた公共公益施設の整備が進められている。近年は少子高齢化が進展する中であって、多発する災害への備え、環境への負荷を減らし持続可能な社会へのシフトなど、私たちを取り巻く環境の変化に合わせて、再開発に求められる公共性・公益性も多様化している。また、再開発を円滑に進めるためには、該当地区はもとより周辺住民に対する合意形成が求められるが、社会経済状況の変化とともに、合意形成のプロセスが複雑かつ長期化しつつある。

とりわけ昨今は、都心部の都市開発事業などで、該当地区の関係者及び周辺住民の合意形成に留まらず、有識者や関係団体、メディアやSNSを介した不特定多数の意見により、事業が大きな影響を受けるケースも見られる。再開発が地域にもたらす公共性・公益性の評価や、それと関連して高さ制限・容積率緩和への疑問の提起など、再開発における合意形成を巡る状況はより複雑化している。

そこで、再開発がもたらす公共性・公益性への寄与と、再開発に新たに求められる取組について、都市部の事例を中心に調査し、その結果からこれからの時代に即した再開発における公共性・公益性の確保と住民との関係のあり方を分析し、合意形成に向けた必要な方策などを明らかにすることを目的に、本調査研究を開始した。

1-2 調査研究の方針と方法

本研究の目的は、1-1「調査研究の背景と目的」のとおりであるが、その目的を達成するための具体的なゴールとして、以下の2点を掲げた。

- (1) 現時点の都市部における合意形成を巡る課題を明らかにし、論点を整理したうえで、今後、特別区が取り組むべきこと・留意すべき点を提言としてまとめる。
- (2) 再開発事業に関わる行政職員の参考資料とするため、第1種市街地再開発事業における初動期¹から事業完了までのプロセスごとに、合意形成に関する課題・問題点を整理し、解決策を提示する。

そして、この具体的なゴールに至るために、以下の4つの事例収集と調査を実施することとした。

調査1 都市部における都市再開発の事例収集（第2章）

都市部における再開発事業の事例収集、特に合意形成を進めるにあたり、困難が生じた事例を中心に収集し、原因の分析、解決策の把握を行った。

調査2 歴史的資産・文化的景観を有する都市の事例収集（第3章）

特別区内には、歴史的遺産・自然・文化財などが数多く存在する。それらが存在・隣接するエリアにおける再開発は、歴史的資産だけではなく、景観を守るためにも合意形成の対象や範囲、手法が一般的な都市部におけるものとは異なると考えたことから、幅広く国内外の事例を収集した。

調査3 23区アンケート調査と特徴的な回答区へのヒアリング調査（第4章）

再開発の実態と担当した行政職員の課題認識を把握するため、特別区の再開発担当所管に対して、再開発の合意形成に関するアンケート調査を実施した。また、特徴的な回答のあった区に対して、ヒアリングを行った。

調査4 都市部における区民等への意識調査（第5章）

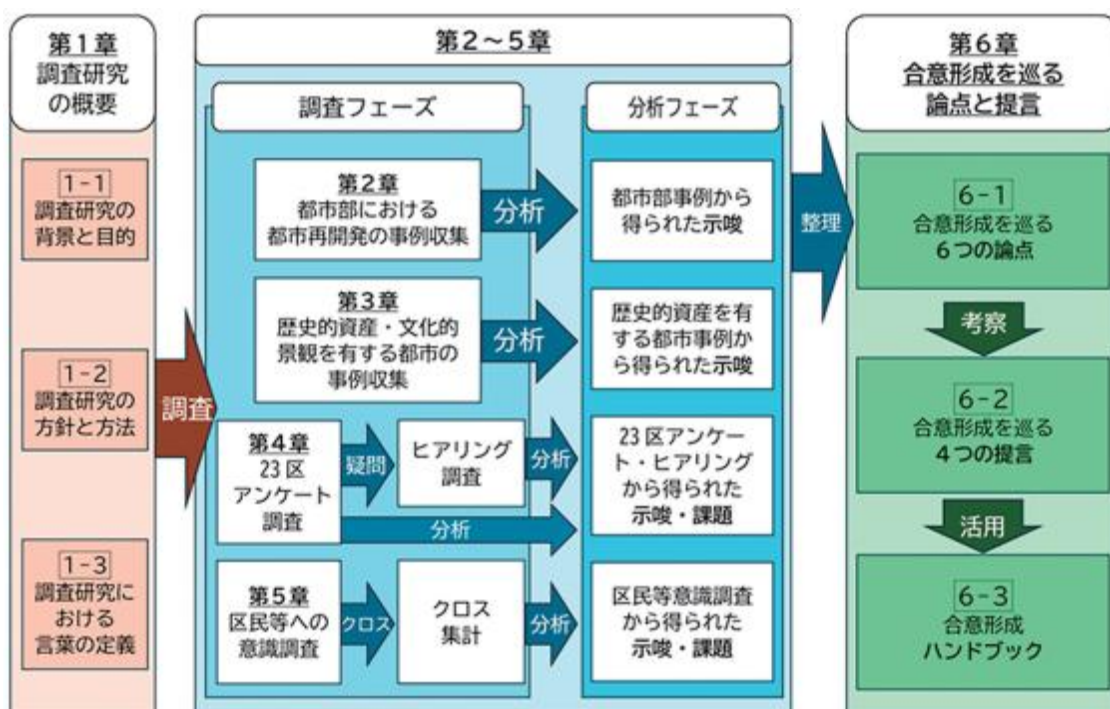
23区に在勤・在学する1,000人に対して、再開発に対する考え方を把握するため意識調査を実施した。

これら4つの調査結果を分析し、得られた示唆と課題を調査結果ごとに整理した。そして、得られた示唆と課題を横断的に捉えなおすことで、第6章「再開発における合意形成を巡る論点・提言」において、2つのゴールを「提言」と「ハンドブック」として提示することにした。

以上の、調査研究の方針について、図式化したものが図表1-1である。

1 初動期：本書では、市街地再開発事業によるまちづくりの機運が高まり、有志によって勉強会・協議会による検討が行われている段階までと定義する。なお、「6-3 合意形成ハンドブック」では、ステップ1とステップ2が初動期にあたる。

図表1-1 調査研究の方針



1-3 調査研究における言葉の定義

本調査研究においては、主要な用語を以下のとおり定義する。

(1) 再開発事業

都市再開発法に基づく市街地再開発事業を指す。ただし、事例収集や区民等への意識調査では、土地区画整理事業や広い意味でのまちづくり事業など、住民の合意・理解が必要とされる事業を含めている。

(2) 公共性・公益性

「公共性」とは、再開発により創出・更新された施設や空間・仕組みなどが、誰でも利用・享受できる共通資源や社会的仕組みとして機能しているかを指す。

「公益性」とは、再開発事業が社会全体または地域全体の便益・利益に資するか（防災・環境・福祉・文化などを含む広い社会的価値）を指す。

(3) 関係者合意・周辺合意・社会的合意

再開発における合意を得る範囲を以下の3つに区分する。なお、本調査研究の初期段階では、権利関係者・地域住民から構成する「関係者合意」と、それ以外の区民・メディア・民間活動家・専門家などから構成する「社会的合意」の2区分で整理していたが、調査研究を進める中で細分化が必要と判断し、最終的に3区分で整理をした。

- **関係者合意**：再開発地区内に土地・建物を持つ地権者、または再開発地区内に居住する貸借人、商店・事業の経営者など、再開発事業により直接的に影響を受ける人々の合意
- **周辺合意**：再開発地区の周辺に居住、または周辺で商店・事業などを行い、再開発事業により何らかの影響を受ける人々の合意。あるいは再開発事業により、日照、風害など何らかの弊害を受ける人々の合意。広くは自治体内住民の合意も指す
- **社会的合意**：再開発事業に直接的・間接的に影響を受けることは無いが、事業に対して何らかの意見を持つ人々の合意
例：メディア、専門家、民間活動家、文化人、SNS

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

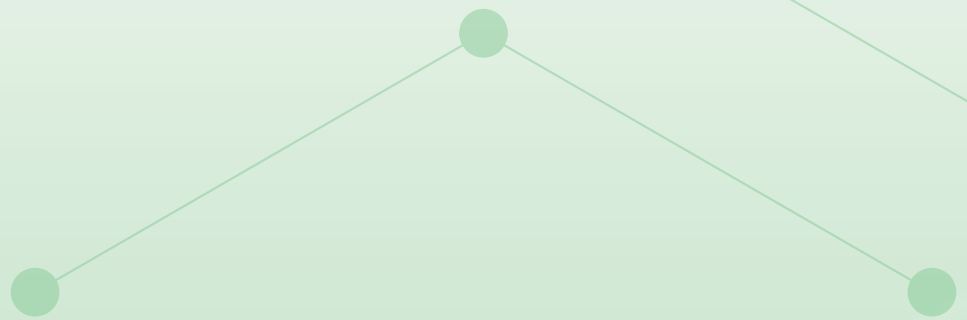
6-3

研究報告

参考資料編

第2章

都市部における都市再開発の 事例収集



2-1 事例収集の概要

人口が集中し、経済活動の中心をなす都市部における再開発の合意形成困難事例及びその対応策を把握するため、以下の特別区内2事例とその他の事例について、公的資料、報道資料及び既存研究を中心に事例収集した。

2-2-1 糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業（大田区）

2-2-2 連続立体交差事業（地下化）などに伴う線路跡地等の整備・下北沢駅周辺（世田谷区）

2-2-3 その他の事例

なお、収集事例は、以下の4つの理由により選定した。

- (1) 地区特性・再開発の背景などが異なり、多様な困難事例が把握できる事業
 - ① 合意形成期間の長期化により地権者の高齢化・生活支援が発生した事例（糀谷駅前地区）
 - ② 独自の地域文化の存在と社会的合意が求められた事例（下北沢駅周辺）
- (2) 事業構想から完了までの時期が異なることで、時代背景、住民意識などの変化に応じた合意形成の困難事例及びその対応策が把握できる事業
 - ① 1990年代から長期化（糀谷駅前地区）
 - ② 2000年代（連続立体交差事業（地下化）完了）から現在（下北沢駅周辺）
- (3) 2000年代以降の駅前再開発における公共施設導入に関する合意形成の対応策が把握できる事業
 - ① 鉄道の連続立体化に伴う駅周辺の高度利用化（糀谷駅前地区）
 - ② 連続立体交差事業（地下化）に伴う線路跡地等の整備（下北沢駅周辺）
- (4) 再開発に対する様々な異なる意見や、法的訴訟の発生などにより、合意形成が困難に直面したケースを、報告書、議事録、ニュースなどから把握、またそれらの情報がホームページなどから入手可能な事例

2-2 事例収集の結果

2-2-1 糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業（大田区）

(1) 再開発の概要

① 施行者

糀谷駅前地区市街地再開発組合

② 所在地

東京都大田区西糀谷4丁目

③ 地区面積

約1.3ha

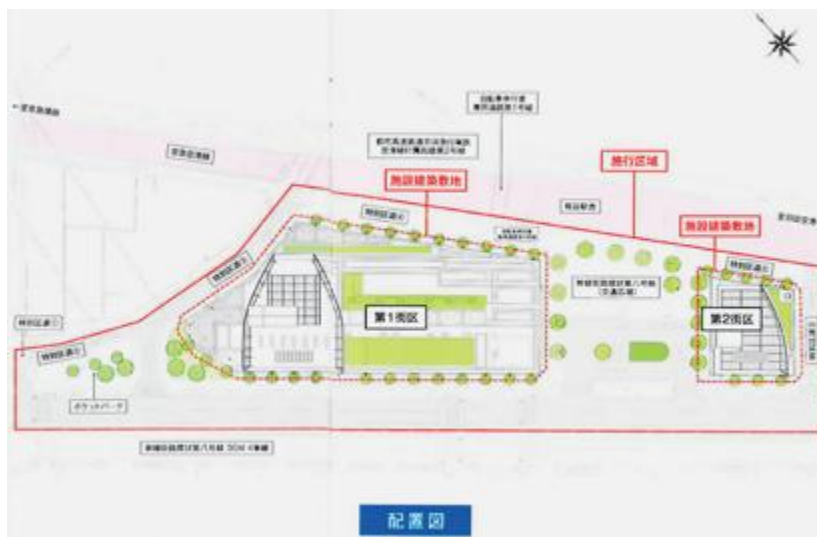
④ 施行期間

平成19（2007）年度～平成28（2016）年度

⑤ 事業内容

- ・ 再開発ビル（共同住宅（335戸）、商業、高齢者支援施設、子育て支援施設、公共自転車駐車場）の建設
- ・ 都市施設の整備（幹線街路環状第8号線（交通広場）、補助線街路第39号線、特殊街路大田自転車歩行者専用道路第1号線、特別区道）

図表2-1 配置図（糀谷駅前地区）



出典：糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業パンフレット

⑥ 地区の概況

糀谷駅前地区は、大田区を中心とする蒲田エリアと羽田空港を結ぶ京急空港線糀谷駅前に位置しており、南側は環状八号線に面している。羽田空港と品川の間位置し、京急空港線で都心に直結するとともに、環状八号線で都内全域にアクセスできる交通至便の立地である。

大田区都市計画マスタープラン（平成23（2011）年3月策定）で「地域のまちづくり拠点」に位置づけられており、京浜急行連続立体交差事業を契機として、道路網の改善や駅前広場の整備、建物の共同化による土地の有効利用を図ることなどにより、魅力あるまちづくり拠点の形成を図ることとされている。

また、小規模木造老朽住宅が密集し、狭隘な道路があり、防災上の課題がある地域として、東京都の「防災街区整備方針」（平成20（2008）年6月）及び「防災都市づくり推進計画」（平成22（2010）年1月）で重点整備地域の一つ「大森中地区」に位置し、地区南側の骨格防災軸である環状八号線は、緊急輸送道路に指定されている。

(2) 経緯

図表2-2 糀谷駅前地区市街地再開発の流れ

年月	内容
1999年3月	京急連続立体交差事業、駅前広場都市計画決定
1999年度	「糀谷まちづくり研究会」発足
2003年10月	「糀谷駅前地区再開発準備組合」設立
2008年3月	「都市計画決定」告示
2012年7月	「糀谷駅前地区市街地再開発組合」設立認可
2013年12月	「権利変換計画」認可
2014年9月	建築工事着工
2016年12月	建築工事完了
2017年3月	公共施設（交通広場・区道など）工事完了

(3) 合意形成が困難であった要素

① 再開発反対派住民による「再開発中止を求める陳情」の提出

平成19（2007）年5月、「糀谷駅前再開発計画に反対する会」から「糀谷駅前再開発計画」に関する陳情が大田区議会に提出された。区議会においては、「再開発反対の立場についても十分理解を示したうえで、防災上の観点から再開発は推進されるべきものであり、何より再開発への合意形

成は地権者自身が行うべき」という立場から陳情を不採択するとともに、区に対して両派の対話の機会の設定に一層努めるように要望した。

② 多数の権利者と複雑な権利関係

権利者が100名以上と多く、全権利者の合意形成に時間を要した。特に、借地権者、借家人が多く、また、権利者が重層化されていたため、権利関係が複雑で調整が難航した。

③ 合意形成の長期化による問題

「糶谷まちづくり研究会」の発足から事業着手までに約15年を費やしたことにより、地権者の高齢化、相続の発生、周辺の不動産市況の変化などにより、当初の合意の前提が揺らいだ。

また、事業期間の長期化、人件費、建築資材の上昇などにより、当初想定した事業コストが増大したため、資金の確保が難航した。

(4) 対応策

① 行政による橋渡しと粘り強い合意形成

反対派組織が立ち上がっていたため、当初より区主催による準備組合と反対派との意見交換会を行っていた。一時的に意見交換ができない時期もあったが、地区外の地権者などを中心に粘り強い個別対応を重ねながら、合意形成を図っていった。

地道な個別対応や複数回にわたる準備組合と反対派との意見交換を重ねてきた結果、権利変換段階においては、反対派組織は組織としての活動を終了した。地権者に対しては個別交渉を行っていくこととなり、その後の合意形成はスムーズに進んだ。

② 多様な専門家等の導入

再開発事業の段階ごとに、多様な専門家を導入した。

- **事業コンサルタント**：事業計画を策定した。また、区役所、地権者、再開発組合など、多様な意見が交錯する中で、多角的な見地で意見のとりまとめを行った。
- **事業協力者**：土地の先行取得などのリスクを背負い、経験豊富な事務局員を派遣し、地権者対応の実務を担った。
- **弁護士、税理士、不動産鑑定士**：権利変換、用地買収、資産価値の鑑定を専門家が行うことで、事業への不信感を取り除き合意形成に寄与した。

③ 再開発事業完了後の具体的なイメージ提示

完成イメージのCG、模型などの作成はもとより、再開発コンセプトを言語化して、事業の意義や将来像を示すことにより、再開発の事業完了後をイメージしやすいものとした。

また、単にハード面の見える化だけでなく、事業終了後の賃貸収入、家賃収入、固定資産税、修繕費などを示し、不安のある地権者に対しては個々に相談に乗るなど丁寧な対応を行うことで、合意形成に結び付けた。

【参考】 ※URLは令和8（2026）年2月28日時点のもの

- ・ 糎谷駅前地区市街地再開発事業 ステーションツインタワーズ糎谷
(平成29（2017）年3月)
<https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/machizukuri/ekishuuhen/20150902koujiya.files/koujiyapanfukumiai201703.pdf>
- ・ 大田区議会交通問題調査特別委員会中間報告議事録
https://www.city.ota.tokyo.jp/gikai/kugikai_katsudou/iinkai/chosa_hokoku/chosa_20/20kotu_hokoku.html
- ・ 糎谷駅前地区第一種市街地再開発事業パンフレット
(平成29（2017）年3月、再開発組合作成)
- ・ 東京都都市整備局ホームページ糎谷駅前地区第一種市街地再開発事業
(大田区決定) (平成29（2017）年7月31日)
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/shigaichi_seibi/sai-kai/saikaihatsu/koujiya_20_17
- ・ 旭化成ホームズ株式会社ホームページ News Letter
(平成26（2014）年9月9日)
<https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20140908/index/>
- ・ 国土交通省「不動産ESG」の取組・開示事例 (令和5（2023）年2月20日)
- ・ 機関誌「市街地再開発」(平成19（2007）年10月号・平成24（2012）年8月号・平成29（2017）年8月号)

2-2-2 連続立体交差事業（地下化）などに伴う線路跡地等の整備（世田谷区）

(1) 整備概要

① 事業主体

小田急電鉄株式会社（下北線路街）
世田谷区（駅前広場、通路、緑地・小広場など）

② 所在地

下北沢駅周辺（東北沢駅～世田谷代田駅）

③ 対象面積

小田急線地下化により生まれた線路跡地（約1.7km／約2.75万㎡）

④ 施行期間

- ・ 平成25（2013）年（地下化完了）～その後、順次各施設完成
- ・ 令和4（2022）年（小田急電鉄「下北沢線路街」全面開業）
- ・ 同 年（京王電鉄「ミカン下北」全面開業）

⑤ 事業内容

- ・ 新駅舎内の複合商業施設「シモキタエキウエ」の整備
- ・ 下北沢駅以東に「下北線路街空き地」、商業施設「reload（リロード）」、多目的エンターテインメントスペース「ADRIFT」の整備
- ・ 下北沢駅南西口前に複合施設「(tefu) lounge」等の「NANSEI PLUS」の整備
- ・ 京王井の頭線高架下に商業施設「ミカン下北」の整備

図表2-3 下北沢駅周辺地区の地図



出典：世田谷区ホームページ

⑥ 地区の概況

小田急線と京王井の頭線が交差し、線路によって街が4分割されている。小田急線の踏切は、「開かずの踏切」として有名であった。

下北沢駅前には、戦前からの木造建築が密集している。また、駅前周辺の道路は狭隘で、緊急車両の立ち入りが困難であるなど、防災性・安全性に課題がある。

演劇、音楽、古着などで知られ若者文化が根付いており、地域外からの来街者も多い。

線路跡地（駅前広場を除く）は、小田急電鉄株式会社が地権者である。

(2) 経緯

図表2-4 下北沢駅周辺地区整備の流れ

年月	内容	主体
1964年12月	小田急線連続立体交差事業 都市計画決定	東京都
2002年4月	「駅周辺街づくりの基本計画」策定	世田谷区
2003年1月	小田急線連続立体交差事業（地下化）都市計画の変更決定	東京都
2003年4月	「駅周辺街づくりの整備計画」策定	世田谷区
2004年3月	小田急線連続立体交差事業 事業認可、事業着手	東京都
2004年5月	「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画」策定	世田谷区
2005年3月	「上部利用方針」策定	世田谷区
2006年12月	「下北沢駅周辺地区地区計画」策定	世田谷区
2011年2月	「上部利用計画（区案）」公表	世田谷区
2011年3月	東日本大震災の発災を受け、地域防災の視点を踏まえ、上部利用計画（区案）の見直しに着手を実施	世田谷区
2013年3月	小田急線連続立体交差事業 在来線地下化完了	東京都
2013年11月	「小田急線上部利用の施設配置」ゾーニング構想公表 コンセプト：防災、みどりの基軸づくり	世田谷区
2015年8月	「世田谷区小田急線（代々木上原駅～梅ヶ丘駅間）上部利用計画」策定	世田谷区
2022年5月	下北線路街全面開業	小田急電鉄

(3) 合意形成が困難であった要素

① 下北沢らしさ・若者文化が喪失することへの懸念

地域住民・商店街に加え、来街者の若者、文化人などから、連続立体交差事業に伴う道路事業などにより「下北沢カルチャー」と呼ばれる独自の下北沢らしさ、若者文化が喪失することへの懸念が示された。

特に文化人や芸能人などに、下北沢独自の文化への根強いファンがおり、雑誌、ホームページなど多様なメディアに意見が出された。

② 道路拡張・高層ビル建築への反対

最大幅26mの都市計画道路補助54号線と世田谷区画街路第10号線（駅前広場）の整備により、高層ビルの建設が可能となり、細い道路に低層の建物が並ぶ下北沢らしい景観や路地の界隈性が失われることへの危惧があった。

特に補助54号線は、昭和21（1946）年に都市計画決定された都市計画道路で、これまで事業化されずに来たが、小田急線の連続立体交差事業に伴う関連事業として整備が予定され、平成18（2006）年に世田谷区は都市計画道路事業の認可を受け現在も事業施行中である。

③ 様々な団体の活動と発信

ア Save the 下北沢

下北沢駅周辺の開発に反対して活動した団体。アーティストや文化人、都市計画専門家など地域内外から多数が参加した。その人脈を活かし、紙媒体や電子媒体による情報発信、ワークショップ、イベント、勉強会の開催、Tシャツなどの物販、その他多様な活動を展開した。

「Save the 下北沢」が「代替案version 1」を発表すると、同時期に、国内外の大学から行政計画に対する具体的な変更案が提案された。

イ 下北沢フォーラム

都市計画専門家を中心に結成された団体。専門家の立場から、さまざまな意見・提案を行った。

「下北沢フォーラム通信」の発行、住民アンケートの実施、勉強会・ワークショップの開催、代替案の作成をしたり、計画の中止を求めたり、「Save the 下北沢」などとともに行政訴訟の会を結成した。（平成18（2006）年9月行政訴訟提起、平成28（2016）年3月訴訟終結）

(4) 対応策

① 区長交代によるブレイクスルー：対立から対話へ

平成23（2011）年4月、世田谷区長が交代したことが大きな転機となった。世田谷区が上部施設（区が整備する、3駅をつなぐ通路、緑地・小広場、駅前広場のこと）の情報発信・意見交換を行う北沢デザイン会議や各施設のワークショップ、地域活動を支援する北沢PR戦略会議など、200回以上に亘る意見交換などを実施した。

② 計画の見直し

地域などとの意見交換を踏まえ、世田谷区では緑地面積の拡大、防災施設の整備を進め、事業者は大型店・チェーン店出店の排除、小規模商店の配置と個人商店支援など、住民意見を反映した計画の見直し・修正を行った。

③ 「支援型開発（小田急電鉄）」というコンセプト

あくまでも開発の主体は地域であり、事業者は地域の価値観を重視し支援するという立場で進められた。そこで、開発にあたっては、地域住民との対話を重視し、まちの特性や魅力を引き出した。

また、「既存の物を壊して新しいものを作る」イメージのある「再開発」という言葉を敢えて使用せず、地域の魅力を活かしながら、新しい価値を加えるという目的で、「支援型開発」という言葉を用いた。

④ 多様なイベント開催によるまちづくり気運の高まり

線路の地下化前から地域の商店街によって開催されていた下北沢音楽祭や下北沢天狗まつり、下北沢カレーフェスティバルに加え、下北沢駅周辺のまちの変化を契機に、事業者が商店街と連携し下北線路祭やムーンアートナイト下北沢など、多様なイベントを開催することで、まちの更なる魅力の向上やコミュニティの醸成を進めた。

【参考】 ※URLは令和8（2026）年2月28日時点のもの

- ・ 世田谷区ホームページ
<https://www.city.setagaya.lg.jp/02209/4009.html>
<https://www.city.setagaya.lg.jp/02209/4040.html>
- ・ 世田谷区議会会議録（平成17（2005）年9月16日、一般質問）
<https://www.ne.jp/asahi/setagaya-kugikai/mutouha-shimin/shimokita/giji050916ippan.htm>
- ・ 第175回東京都市計画審議会議事録（平成18（2006）年11月16日開催）
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_keikaku_shingikai_pdf_giji175
- ・ 北沢デザイン会議振り返りホームページ
<https://www.city.setagaya.lg.jp/02209/15964.html>
- ・ 下北沢駅周辺地区街づくり通信Vol.15（平成18（2006）年9月）
<https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/4013/tsu-shin15-1.pdf>
- ・ 所沢市建設環境委員会施設報告概要
<https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/shigikai/tokubetuiinkaijyouhou/sisatugaiyo/kenkan.files/r6.4.22kensetsus.pdf>

- ・ 毎日新聞 下北沢物語・再開発が進む街から（令和5（2023）年5月3日～6日）
<https://mainichi.jp/tokyo/shimokitazawa/>
- ・ 小田急グループホームページ「下北沢エリアの線路跡地開発 支援型開発で街の魅力を引き出し愛着を育む」
<https://www.odakyu.jp/group/brand/article/specialissue-002/>
- ・ FASHIONSAP記事「なぜ“シモキタザワ”は若者の街として再び注目を集めたのか 「再開発」という言葉を使わないまちづくりを目指した立役者の存在」
<https://www.fashionsnap.com/article/shimokita-open/>
- ・ 「下北沢フォーラム」livedoor Blog
<http://blog.livedoor.jp/shimokitazawaforum/>
- ・ まもれシモキタ！行政訴訟の会
<http://www.shimokita-action.net/>

2-2-3 その他の事例

大田区、世田谷区の事例を調査する過程で、その他の都市においても以下のような合意形成が困難だった事例と対応策があることが明らかになった。

(1) 合意形成が困難だった事例

① 権利関係の複雑さ

- ・ 地区内に複数人の地権者が共有名義で所有する土地が存在することで、権利者間の意見調整が困難となった。
- ・ 借地権割合の設定をめぐり、地権者と借地人との間で合意が難航し、調整が発生した。

② 地権者の拒否感・不安感

- ・ 事業中の代替住宅への移転費用などが発生することに対して経済的な理由から拒否感を持った。
- ・ 移転先での生活環境の変化になじめないのではないかと不安感から、再開発に反対する声があった。

③ 超高層建築物への懸念

- ・ 「低層木造住宅が立ち並ぶまち風情が失われる」「高層化により景観・環境が破壊される」などの理由により、一部の地権者・周辺住民から高層建築物建設に対する反対が出た。
- ・ マンションへ新たな住民が転入することで、これまで培われてきたコミュニティが崩れることが不安視された。

④ まちの構造変化への既存商店の不安

- ・ 幅員が広い幹線道路が整備されることによる、まちの分断・動線の変化に伴い、既存の商店街が消失するのではないかという不安が生じた。
- ・ 大型店の出店により地元商店が成り立たなくなるのではないかという不安が生じた。

⑤ 公共性の確保への疑問

- ・ 再開発事業は、多額の税金が投入される公共性の高い事業にもかかわらず、一部の住民の利益にのみ供与するのではないかという不満が生じた。

⑥ 高齢者の新しい生活への不安

- ・ 区画整理や道路拡幅などまちづくり全般において、高齢者は生活環境が変わることへの不安から、移転に対して抵抗がある事例や、意思決定にあたり、十分な検討や判断が難しい状況にある事例が見られた。

(2) 対応策

① 自治体及び事業者による説明会の開催など情報共有の充実

- ・ 自治体及び事業者が説明会やまちづくり協議会を開催し、関係者や周辺住民へ積極的な情報提供、意見交換を継続した。
- ・ 再開発地区の調査・研究・提案を行うにあたり、地権者を含む商店街、町内会・自治会など、多様な主体と協働した。
- ・ 事業進捗状況に応じた説明会や個別訪問による説明・相談を行った。

② 既存商店街との連携

- ・ 初動期から既存商店街を加えた意見交換の場を持ち、再開発地区と商店街の連携を図るハード整備を目指した。
- ・ 再開発ビル内に公益施設やテナントなど多数の住民が利用する機能を併設したことで、にぎわいを創出し、既存商店街を含むまちの活性化へと結び付けた。

- ③ にぎわい創出のイベントの開催
 - ・ 再開発地区のにぎわい創出と、地域住民と転入者の交流を図るイベントを企画・開催した。

- ④ 社会福祉士・介護士などによる高齢者支援
 - ・ 地域包括支援センターなどが中心となり、社会福祉士や介護士が移転先での生活支援や移転時の相談に乗ることで、高齢者の不安を取り除いた。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

2-3 都市部における再開発事例収集から得られた示唆

「都市部における再開発事例収集」の結果から得られた示唆は以下のとおり

(1) 初動期の重要性

初動期においては、情報共有が一部の地権者や関係者に偏在しやすく、周辺住民や一般区民から不安や誤解を生じさせやすい。

そのため、初動期から地区内関係者だけでなく、周辺住民や商店街、さらには地域内外を問わず広く門戸を開いて対話の場を設けることで、その後のプロセスにおいても合意形成がスムーズに進展する。

代替案を並列提示し、判断理由と変更履歴を公開するなど、決定過程のオープン化が重要である。また、双方向のワークショップや現地回遊型の勉強会などを開催することで、中立性と理解の基盤を強化できる。

(2) 関係者合意

再開発予定地区は権利者が多いことが一般的だが、特に共有名義不動産や借地・借家については、権利関係が複雑な場合が多く、合意形成は難航が予想される。

権利者それぞれで条件が異なるため、弁護士・不動産鑑定士・税理士など専門家が中立的に関与することにより、課題を整理していくことが必要な場合もある。制度・権利調整・評価の妥当性を説明する体制が不可欠である。

当事者間の話し合いで合意が得られない場合は、最終的には司法に付託する可能性も踏まえ、常に法制度に則り、都市計画決定・組合設立認可・権利変換計画手続などを適正に進めることが必要である。

高齢の地権者や年金生活者・小規模事業者は、移転費用や生活環境の変化、事業実施後の資産価値に不安を感じる場合も多い。こうした不安に対しては、個別訪問を実施するなど、丁寧な対応が求められ、生活再建や営業継続に向けた具体案の提示が重要である。

また、移転先や事業後の生活不安を抱える高齢者に対しては、社会福祉士・介護士などによる悩み相談も効果的である。こうした専門家については、区の専門家派遣制度も活用できる。

(3) 周辺合意

高層ビルの建設により地域の景観が大きく変貌することへの抵抗感や、地域の「らしさ」の喪失などに対する懸念が反対意見として示されることがある。また、既存商店街の分断や人流の変化、再開発ビルへの大型店・チャー

ン店出店などにより、地元商店街が衰退することへの懸念が示される場合もある。

計画策定の早い段階から、地域の将来像について丁寧に合意形成を図るとともに、地元商店街や町会と対話の場を持つことで、商店街が孤立することのない一体的な整備を進めることが可能となる。また、図書館・ホールなど公共施設を導入することが、昼間の新しい交流人口を呼び込み、商店街のにぎわいづくりへと結びつく。

CG・模型などを用いて完了後の生活を「可視化」することで、図面や数字だけでは伝わりにくい事業完成後のイメージの理解が促進される。また、可視化には代替案比較・判断理由・変更履歴を含め、周辺や区外の関心層にもアクセス可能な広報ツールとして、要旨・図解・FAQ²などのわかりやすい手法を用い、最新の情報を提供する必要がある。

(4) 社会的合意

特色ある地域特性を持ち、全国的な知名度や人気が高い地域では、地区内外を巻き込んだ反対運動が発生する場合がある。また、文化人や学識者などがホームページやSNSを通じて発信する情報が、一般の人々を巻き込んだ世論へと発展することもある。

社会的合意形成に向けて、関係者合意・周辺合意・社会的合意の段階を待つのではなく、周辺合意と同じタイミングで広く情報を発信し、説明会や検討の場には誰でも参加できるようにすることが求められる。

(5) 事業長期化への対応

再開発事業を進めるにあたっては、合意形成が難航した場合、事業着手までに10年以上に及ぶケースもあり、その間に地権者の世代交代、不動産市況の変化、建築費・人件費の高騰など、長期化による弊害が生じる場合がある。

しかし、時間を要する場合があっても、再開発の公共性・公益性や仕組み・制度についての説明を重ねながら、様々な意見を持つ関係者との対話を丁寧に継続し、事業着手に至るまで、合意形成を積み上げていくことが重要である。

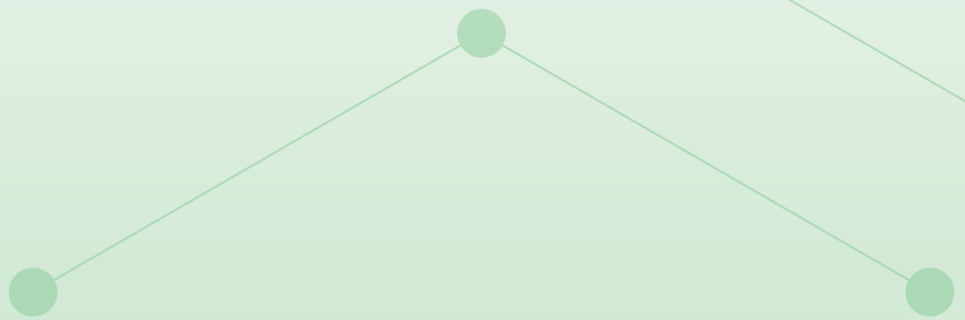
節目ごとに「後戻り防止点」を設定し、合意到達度、異論の収束状況、スケジュール遵守状況のKPI³管理を行う。また、重要局面においては、第三者レビューを通じて妥当性・公平性を検証しつつ、説明及び双方向の意見交換を継続することで、プロセスの透明性を担保する。

2 FAQ：Frequently Asked Questionsの略。日本語では、よくある質問と訳される。

3 KPI：Key Performance Indicatorの略。最終目標達成のために、中間目標の進捗度合いを管理すること。

第3章

歴史的資産・文化的景観を 有する都市の事例収集



3-1 事例収集の概要

特別区内には、歴史的遺産・自然・文化財などが数多く存在する。それらが存在・隣接するエリアにおける再開発は、合意形成の対象や範囲、手法が一般的な都市部におけるものとは異なると考え、国内都市3事例、海外都市2事例について、公的資料、報道資料及び既存研究を中心に事例収集した。

国内都市 3-2-1 長崎駅周辺整備

3-2-2 福岡市 旧大名小学校跡地活用事業

3-2-3 姫路市 姫路駅北駅前広場整備

海外都市 3-3-1 イギリス リヴァプール-海商都市

3-3-2 イギリス ロンドン キングス・クロス地区

なお、収集事例は、以下の理由により選定した。

(1) 国内都市

再開発の敷地内に歴史的資産を含む、あるいは敷地周辺に歴史的資産を有するケースで、多様な主体が参画し合意形成が図られた事業

- ① 敷地周辺に歴史的資産を有し、事業主体間の調整に景観専門監が関わるなど、特徴的な仕組みを取り入れながら開発を実施（長崎駅周辺整備）
- ② 計画時から地域の関係者との調整を継続的に行い、敷地内の歴史的資産の一部を保存しながら、地域価値をけん引する複合開発を実現（福岡市旧大名小学校跡地活用事業）
- ③ 行政が公表した当初計画に対して、市民をはじめ様々な主体による代替案が提案される中、NPOや専門家が関与し合意形成が図られることで計画の変更が実現（姫路市 姫路駅北駅前広場整備）

(2) 海外都市

価値の高い歴史的資産を含む区域での大規模再開発ではあるものの、評価が異なる事業

- ① 大規模再開発により世界遺産登録が抹消（リヴァプール-海商都市）
- ② 産業遺産を保全しながら人々のにぎわいを創出した場所として英国王立工学アカデミーの賞を受賞（ロンドン キングス・クロス地区）

3-2 歴史的資産・文化的景観を有する国内都市の事例収集・ヒアリング

3-2-1 長崎駅周辺整備

(1) 長崎駅周辺整備の概要

長崎駅周辺のまちづくりは、1990年代頃から、長崎駅周辺再整備事業として、九州新幹線西九州ルート建設計画（国事業）、JR長崎本線連続立体交差事業（県事業）、長崎駅周辺土地区画整理事業（長崎市）と相互に関連しながら進められている。

長崎市では、事業の進展にあわせて、「長崎駅周辺まちづくり基本計画」「長崎駅周辺まちづくりガイドライン」「長崎駅周辺エリア整備計画」「長崎駅周辺エリアデザイン指針」などを策定し、それらに基づき事業が進められている。

また長崎市では、全国に先駆けて、行政組織の中（インハウス）に景観デザインという専門的な観点からの監修者（スーパーバイザー）を配置するなどの取組も行っており、長崎駅周辺整備にも関わっている。

図表3-1 長崎駅東口の整備状況



提供：長崎市

図表3-2 長崎駅周辺整備の流れ

年月	主な出来事
1997～1998年	長崎駅周辺再整備検討調査（基本構想策定～整備手法選定）
1999年	長崎駅周辺区画整理事業調査（基本計画書作成）
2008年12月	長崎駅周辺土地区画整理事業の都市計画決定
2010年2月	JR長崎本線連続立体交差事業の認可
2011年2月	長崎駅周辺まちづくり基本計画・ガイドライン策定
2011年7月	用途地域、防火・準防火地域、高度利用地区の変更、地区計画の決定など都市計画の変更
2013年3月	長崎駅周辺エリア整備計画策定
2014年4月	第1回長崎駅周辺のまちづくりシンポジウム開催
2014年11月	第2回長崎駅周辺のまちづくりシンポジウム+あたらしい駅前広場の使い方を考えるワークショップ開催
2015年3月	長崎駅周辺エリアデザイン指針策定
2015年4月	長崎駅周辺まちづくり審議会の設置
2016年3月	長崎駅周辺まちづくりガイドライン改訂
2016年3月	長崎駅舎・駅前広場等デザイン基本計画策定
2017年2月	長崎駅前広場キックオフワークショップ+シンポジウム開催
2017年7月	第2回長崎駅前広場利活用ワークショップ開催
2018年1月	新県庁舎開設
2021年4月	西口駅前広場完成
2021年11月	出島メッセ長崎（MICE施設）開業
2022年9月	西九州新幹線（長崎～武雄温泉）開業
2023年11月	JR長崎駅ビル開業
2024年1月	長崎マリオットホテル開業
2024年2～3月	長崎駅東口駅前社会実験「かもめ口マルシェ」が計3回開催
2024年11月	長崎駅東口駅前社会実験「ながさき実り・恵みの感謝祭2024」開催
2025年3月	長崎駅東口駅前社会実験「長崎おみやげマルシェ」開催

(2) 長崎駅周辺まちづくり基本計画

長崎駅周辺まちづくり基本計画は、地区内地権者などとの意見交換の内容や市の上位計画・関連計画などを踏まえながら、今後の地区のまちづくりの考え方についてとりまとめたものであり、平成23（2011）年2月に策定されている。

計画では、長崎駅周辺地区のまちづくりについて、都心地域の拠点間の連携の基本的な考え方を踏まえて、地区の将来像「長崎の港をのぞむ『駅のみち』～ゆとりとやすらぎのなか、「交流」と「にぎわい」を基軸とした新しい長崎の玄関口の形成～」が設定されている。

これに基づき、5つの「まちづくりの基本方針」が設定され、それらを実現するための「具体的な取組」についても言及されている。

「まちづくり基本方針」のひとつに、「方針4：長崎の個性と調和する美しい都市景観を形成する」がある。ここでは、以下の3点が示されている。

■ 方針4：長崎の個性と調和する美しい都市景観を形成する

- 長崎駅周辺地区は、海、まち、山といった長崎の大景観の地理的な中心に位置するとともに、日本二十六聖人殉教地（西坂公園）といった歴史資産に近接している。
- さらに、長崎に降り立った人が長崎のイメージを最初に形づくる場であるとともに、市内の各所から見下ろされる場でもある。
- このことから、長崎駅周辺地区に新しく形成されるまちなみが長崎の大景観に溶け込み、周辺の歴史資産と調和するまちづくりを目指す。

出典：長崎駅周辺まちづくり基本計画

また、方針4を受けた「具体的な取組」として、「(4) 景観形成について」において、建築物の形態や意匠の誘導の内容が示されている。

■ ア 特徴的な眺望の確保（抜粋）

- 長崎駅周辺地区は、長崎に降り立った人が長崎のイメージを最初に形づくる場であるとともに、長崎の大景観の中心に位置し、周囲の山々から見下ろされる位置にあることから、長崎のまちを印象付ける特徴的な眺望や、周囲の市街地からの眺望に配慮していくこととする。
- このことから、長崎のまちの特徴である海（長崎港）や山（稲佐山）や、市の重要な歴史資産である日本二十六聖人殉教地（西坂公園）への眺望として、以下に示す特徴的な眺望を確保するため、地区内外の施設管理者や土地、建築物等の所有者などと協議・調整を図りながら、施設や建築物の高さや配置、デザイン、形態などを誘導していく。

【特徴的な眺望について】

- * 駅舎ホーム（南端部）から長崎港方面への眺望
- * 駅舎東側と日本二十六聖人殉教地（西坂公園）相互間の眺望
- * 駅舎西側から稲佐山山頂付近への眺望
- * 日本二十六聖人殉教地（西坂公園）と大浦天主堂相互間の眺望
- * 日本二十六聖人殉教地（西坂公園）と稲佐山山頂付近相互間の眺望

出典：長崎駅周辺まちづくり基本計画

(3) 長崎駅周辺まちづくりガイドライン

長崎駅周辺まちづくりガイドラインは、長崎駅周辺まちづくり基本計画の方針に沿った新たなまちの形成を進めるため、平成23（2011）年に策定され、平成28（2016）年には改訂も行われている。本ガイドラインは、区画整理事業施行区域内の地権者などにより合意形成が図られた地区のルールについて示したものであり、適用区域は、区画整理事業施行区域及びまちづくり基本計画のゾーンに対応している。

本ガイドラインは、長崎駅周辺まちづくり基本計画に定める基本方針などに沿った土地利用、施設整備などについて示されたものであり、「まちづくりの考え方」と「駅前広場や建築物等の整備基準」により構成される。

まちづくりの考え方は、基本計画における土地利用方針を踏まえ、建築物や駅前広場の用途、形態やデザインについて具体的な方針が定められている。特に「④建築物等の高さについて」には、長崎の歴史的な眺望や景観の保全の観点から以下のように具体的な言及がある。

■ ④建築物等の高さについて（抜粋）

- 地区内の建築物等については、高さ制限を活用し、創出される広い敷地を活用した建て方の工夫などを行うことで、特徴的な眺望の確保と土地の有効活用との調和を図る。
- なお、特徴的な眺望とは、駅舎及びその周辺から、長崎の街の特徴である「海（長崎港）や山（稲佐山）」や、市の重要な歴史資産である「日本二十六聖人殉教地（西坂公園）」への眺望、また、「日本二十六聖人殉教地（西坂公園）」から「大浦天主堂」への眺望であり、これを確保することとする。

出典：長崎駅周辺まちづくりガイドライン

駅前広場や建築物等の整備基準では、建物の用途、敷地面積、壁面の位置、垣または柵の設置、デザインなどの詳細なルールが記載されている。特に「(6) 建築物等の高さについて」は、歴史資産からの眺望の観点から、眺望を阻害しない建物高さの限界について、座標や標高といった具体的数値をもとに厳密に規定されている。

■ (6) 建築物等の高さについて（抜粋）

要件	建築物等の高さの最高限度
P.17【基準1】に示す次の条件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> ・ I まちづくりの方針等との整合が取れているもの ・ II デザインが周辺環境に配慮されたものであること ・ III 特徴的な眺望を阻害しないもの 	31m
P.17【基準1】に示す次の条件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> ・ I まちづくりの方針等との整合が取れているもの ・ II デザインが周辺環境に配慮されたものであること ・ III 特徴的な眺望を阻害しないもの ・ IV 社会貢献に取り組んでいるもの 	51m

出典：長崎駅周辺まちづくりガイドライン

■ (イ) 「Ⅲ 特徴的な眺望を阻害しないもの」①～③の座標値等 (抜粋)

- ①西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部から日本二十六聖殉教者天主堂(大浦天主堂)正面入口の中央部への眺望を阻害しないものとは、
- ・具体的には、視点場である西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部(座標：X = -27157.31m、Y = 34824.28m)(標高：26.80m)と大浦天主堂正面入口の中央部を中心として左右にある2地点(座標：X = -29403.31m、Y = 34721.50m)(標高：28.01m)(座標：X = -29400.08m、Y = 34665.83m)(標高：28.01m)で構成される面を建築物の最高部の標高が越えないものを指す。

出典：長崎駅周辺まちづくりガイドライン

(4) 長崎駅周辺エリアデザイン指針

長崎駅周辺エリアデザイン指針は、整備される駅や駅前広場といった公共施設や工作物などのデザインについて、市民・事業者・行政の三者が共有すべき「方針」「心得」「作法」を定めるものである。

内容は、「空間デザインの目標」「空間デザインの基本方針」「空間デザインの心得」「デザインの作法集」からなる。

本デザイン指針は、重要な整備における関係者間の協議の際に、「目指すべきデザインの方向性」を示すものとして用いられる。

■ 空間デザインの心得 (抜粋)

(1) 港・山・川のある風景とまちの歴史を尊重しよう

心得③長崎の歴史とのつながりをつくる

【心得③ | 参考事例】水辺との関係性を重視した空間デザイン (出島ワーフ)



◀港町である長崎にとって、水辺との関係性は、空間デザイン上、とても重要な観点です。かつて倉庫群により市民生活から遠のいていたエリアに出島ワーフなどを整備することで、水辺のにぎわいが創出されています。

(3) 眺めを楽しめるまちでしよう

心得⑧長崎港、稲佐山、浦上川等に対する建物等の建て方に配慮する

- ・建物等の建て方は、特に長崎港、稲佐山、浦上川などの周辺環境や日本二十六聖人殉教地などの歴史的資源への眺望に配慮する
- ・駅前広場から長崎らしさのひとつでもある斜面住宅地への眺望に配慮する
- ・稲佐山や立山などの視点場からの見え方に配慮する
- ・建築設備などの工作物も、周辺の視点場からの見え方に配慮する

出典：長崎駅周辺エリアデザイン指針

(5) 景観専門監

長崎市では、長崎市が行う公共事業のデザインについて、専門的な観点から指導や監修などを行う監修者（スーパーバイザー）を「景観専門監」として位置付け、行政組織の中（インハウス）に設置している。

景観専門監の受入れ窓口は「まちづくり部景観推進室」が担っているが、景観専門監自身はいずれの部局にも属さずに、あらゆる部局の事業を監修対象としている。他の自治体にはあまり例を見ない特徴的な取組を行っている。

<景観専門監の2つのミッション>

景観専門監に与えられたミッションは「長崎市が行う公共事業のデザインの指導と監理」と「長崎市職員の育成」の2つである。

自治体が運用する一般的な景観アドバイザー制度や有識者会議などでは、前者のみがその役割となるが、後者も一体的に取り組む点が景観専門監という仕組みの重要な特徴である。景観専門監は、地域の未来に貢献する「良い公共空間」だけでなく「良い人材」も残していくことをミッションとして与えられている。

なお、景観専門監の業務は、「長崎市景観専門監レポート2013-2022」に詳しく記載されている。

(6) ヒアリング結果

長崎駅周辺整備及び景観専門監について、長崎市まちづくり部長崎駅周辺整備室、景観推進室にヒアリングを行った。以下に要点を整理する。

【長崎駅周辺整備について】

○ 長崎駅周辺整備における合意形成の主な進め方

- ・ 長崎駅周辺まちづくり基本計画を策定するにあたり、長崎駅周辺まちづくり委員会を組織し、その中に地域住民の代表などが加わった。パブリックコメントも実施し、平成23（2011）年に計画を策定した。
- ・ 事業の開始当初は、土地区画整理事業や連続立体交差事業にかかる説明会がほとんどで、主に地権者や地元への説明が主だった。講演会やシンポジウムなどを行い事業の周知や機運醸成を図った。
- ・ 合意形成の一環として、駅前広場ワークショップを3回実施（平成29（2017）年）。平成30（2018）年には高架工事現場見学会、令和4（2022）年には新幹線駅舎見学会を実施。駅前広場で使うイス・テーブルをつくる「ものづくりワークショップ」を行った（令和4（2022）年）。

○ まちづくり基本計画を策定し具体的な整備を進めるにあたり、周辺の歴史的資産との関係で特に配慮した点

(計画の策定段階)

- ・ 長崎駅の敷地内には、残すべき歴史的な資産はないが、駅周辺では「日本二十六聖人殉教地」があり、そこを大事にすべきという話がでてきた。
- ・ 長崎市は稲佐山を大事にしており、長崎駅付近から見る稲佐山の景色を大事にしようということになった。そのため、長崎駅周辺エリアデザイン指針やまちづくり基本計画に位置づけた。

(事業実施段階)

- ・ 昔、長崎駅の南にもう一つ駅(長崎港駅)があり、そこから上海へ渡ったという歴史がある。整備にあたり委員から提案があり、レールの一部を残したり、線路をイメージした2本線をタイルでデザインするなどの配慮を行った。
- ・ 駅舎をつくるときにはホームの膜屋根に照明を当てぼんやりと光らせ、稲佐山からの夜間景観を演出している。出島メッセの高さも抑えて眺望を確保している。
- ・ 港方面への眺望を確保するために、建物の高さを抑えている。

【関係者合意について】

○ 周辺住民や関係権利者との合意形成のために行った取組

- ・ 地元の合意形成にあまり苦労した記憶がない。新幹線整備の話は50年前から動いていたし、連続立体交差事業では、踏切を4つなくすことで渋滞が解消できること、土地区画整理事業では、地権者の土地の価値が大きく上昇することから、大きな反対はなかった。合意形成を勝ち取るために特別なことをやったという認識はない。

○ 合意形成の取組を行った効果

- ・ 新幹線駅舎の現場見学会は、人数も制限され特別感もあって喜ばれた。

【社会的合意について】

○ 周辺住民や関係権利者以外の合意形成のために行った取組

- ・ マスコミへも適宜情報発信を行い、テレビ局にも来てもらうなど、ニュースにしてもらったりしている。テレビや新聞などを活用し機運醸成に一役買ってもらい上手く進めてきた。

○ 反対意見などに対する対応はどのように行ったか

- ・ まちづくり基本計画やガイドラインをつくり公表しているが、それらに対して市民から反応をいただくことはあまりない。一方で、こうした計画をつくることで、市としてしっかり手順を踏んでいるということを示すことができるので、意味があると考えている。
- ・ デザインの調整会議などでは、委員が発言をするための根拠になっている。

【景観専門監について】

○ 景観専門監の任命の経緯

- ・ 平成23（2011）年頃、当時の市長が、中華門前広場を整備した際に、その完成を見て、景観的・機能的にもっと質の高いものをつくれたのではないかと感じたのがきっかけ。その後、市長自ら東京大学の教授に人材の紹介を依頼し、当時九州大学の講師だった高尾忠志先生を紹介いただいた。市長が景観専門監の仕組みを提案して平成25（2013）年に導入した。
- ・ 高尾先生に景観専門監を受けていただいたのが30代半ばの時だった。相談する職員の兄や仲間の世代だったことが大きかったと感じている。年齢的、立場的に相談しやすかった。

○ 景観専門監の位置づけ

- ・ 当初は次長級の位置づけだった。10年が経過し部長職の非常勤職員（特別職）という位置づけになった。勤務日数は、令和7（2025）年度は月に5日程度。基本的には長崎市役所に来庁していただくが、オンラインになることもある。

○ 景観専門監の主な業務

- ・ 景観専門監の主な業務は2つ。1つは公共事業のデザインの指導・監理。小規模事業はデザイン指導。中規模になるとデザインとプロセスの監修。大規模になると、プロジェクトのマネジメントの役割を担っている。規模が大きくなるに従い関与の度合いが深まる。
- ・ 2つ目は、職員の育成。基本は現場の職員と現地で話すことがメイン。職員の技術・意識の向上を図る。新規採用職員と採用10年目の職員の研修。広報紙の紙面構成やサイン計画の相談も受けていただいている。小さな相談事まで、いろいろな仕事を担っていただいている。
- ・ 職員の育成に関しては、職員間の連携、先生を通じて横のつながりができるようになった。縦割りのつながりに、横ぐしを通していただいた。工事担当部局の職員と、仕事を依頼する事務方の職員で、話ができるようになった。

○ 長崎駅周辺の整備における景観専門監の役割や取り組んだ点

- ・ 長崎港は長崎県が管理しており、長崎港周辺で実施される県主体の事業などにアドバイスなどを行う「環長崎港地域アーバンデザインシステム」がある。駅周辺整備に対しては、その下部組織として「長崎駅周辺エリアデザイン調整会議」と「長崎駅舎・駅前広場等デザイン検討会議」を位置づけた。その中に委員として高尾先生が入っている。景観専門監という市の職員としての立場と委員としての立場としても関わっていた。
- ・ 長崎駅舎をつくるときに、長崎県が「長崎駅舎・駅前広場等デザイン基本計画作成業務」のプロポーザルを実施した。そこで選定されたのが「株式会社設計領域」。実際に駅舎の建設を行う鉄道建設・運輸施設整備支援機構（JRTT）は、設計を安井建築設計事務所に依頼していた。複雑なプロジェクトの中で長崎県とJR側の橋渡しを高尾先生にしていた。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

3-2-2 福岡市 旧大名小学校跡地活用事業

(1) 旧大名小学校跡地活用事業の概要

旧大名小学校跡地活用事業は、福岡市の中心部である天神地区における小学校（旧大名小学校）などの跡地を活用し、校舎の一部を保存活用しながら、広場、公共施設（公民館・消防分団車庫など）、オフィス、ホテル、保育施設などの整備を実施した開発事業である。

図表3-3 旧大名小学校跡地活用事業の流れ

年月	主な出来事
2010年2月	大名校区自治協議会、大名小PTA、福岡市が「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書」を締結
2014年3月	都心部小中学校再編の一環で大名小学校が閉校
2014年4月	新設の福岡市立舞鶴小中学校が開校。旧校舎の校庭は引き続き新設校の第2運動場として利用
2015年1月	まちづくり構想策定に向けた検討委員会「旧大名小学校跡地まちづくり構想検討委員会」の第1回会合が開催。以降、平成28（2016）年2月に至るまで合計5回の会合を実施
2015年12月	「旧大名小学校跡地まちづくり構想検討（原案）」を公表し、市民からの意見募集を実施
2016年3月	「旧大名小学校跡地まちづくり構想」を策定
2016年5月	旧大名小学校跡地に関する民間提案公募の実施
2017年3月	民間提案を踏まえ、具体的な土地利用方針や事業手法を示す「旧大名小学校跡地活用プラン」を策定
2017年4月	小学校南校舎を活用した官民共働型スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」がオープン
2017年4～9月	都市計画決定手続き（地区計画）
2017年9月	旧大名小学校跡地活用プラン改訂
2017年10月	旧大名小学校跡地活用の事業者公募開始
2018年9月	事業契約の締結
2019年7月	建設工事に着手
2023年6月	「福岡大名ガーデンシティ」グランドオープン

(2) 旧大名小学校について

旧大名小学校は、明治6（1873）年に開校し、明治27（1894）年に現在の位置に移転した。その後永らく小学校として活用されてきたが、平成26年（2014）年4月、都心部の小中学校再編に伴い閉校となった。

校舎は昭和4（1929）年竣工の鉄筋コンクリート造3階建て。昭和初期のデザインが、落ち着いた大名地区のまちの性格を際立たせている。文化財としての希少価値は高く、校舎は保存・復元が望まれていた。

図表3-4 廃校当時の校舎の様子



出典：旧大名小学校跡地まちづくり検討委員会 第1回資料

図表3-5 福岡市立大名小学校校舎に関する文化財的評価のための調査（抜粋）

<p>○校舎の文化財的価値について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和4（1929）年竣工の鉄筋コンクリート造で、福岡市では九大の諸建築に次ぐ4番目の古さを誇るなど、希少価値は高い。 ・階段や廊下まわりの細部に残るアール・デコ様式は、昭和モダンの表情をみせる大名地区において、大名小学校の昭和初期のデザインが落ち着いた町の性格を際立たせている。 <p>○旧大名小活用の可能性（活用方針について）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化財としての希少価値は高く保存が望まれるものであり、校舎は可能な限り現状維持が理想であるが、校舎活用に際しての用途変更は不可欠であるため、オリジナルと改造部とを明確に区分するとともに、玄関を含めた階段周りについては、建築当初への復元が望ましい。 ・校舎保存の観点のみではなく、災害時の避難場所としての役割を考慮するなど、校舎の取扱いについては、慎重に検討する必要がある。

出典：旧大名小学校跡地まちづくり検討委員会 第1回資料

(3) 舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書

子どもたちが学びやすい教育環境を整備するため、平成22（2010）年2月に、大名校区自治協議会、大名小PTA、福岡市によって「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書」が締結された。

大名小学校跡地については、地域の意見を踏まえ、福岡市において跡地利用計画を策定することとし、地域より要望のあった下記の整備項目については、当該跡地利用計画の中で順次実施することとした。

《大名小学校跡地の取り扱い》

- ・現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用する。
- ・歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎の一部を保存し、災害時の避難所や校区住民の交流の場としても利用できる多目的な空間を整備する。
- ・中央消防署大名出張所の配置換えにあわせ、大名公民館を移転改築する。

出典：舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書

(4) 旧大名小学校まちづくり構想

旧大名小学校まちづくり構想は、福岡市が平成28（2016）年3月に策定した旧大名小学校跡地の活用に関する基本的な考え方についてとりまとめた構想である。

上記のまちづくり構想では、「旧大名小学校跡地のまちづくりの方向性」として「旧大名小学校跡地に備える要素」を6つ示し、その筆頭に「歴史文化性」をあげ、以下の2点を記載している。

図表3-6 旧大名小学校跡地に備える要素

①歴史文化性

- ・学校が担ってきた地域における中心的な役割をふまえ、まちや人の歴史に新たな付加価値を加え、未来へつなぐ場づくり
- ・昭和4（1929）年竣工の旧大名小学校校舎や広場等の空間、記憶を継承し、新たなシンボルとなる空間を創出



出典：旧大名小学校まちづくり構想

(5) 旧大名小学校跡地活用プラン

旧大名小学校跡地活用プランは、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」を踏まえ、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性などをとりまとめたものである。

「人・モノ・コトが交差する新たな創造の場へ」とのコンセプトのもと、先述の6要素に対応した多様な都市機能（歴史文化施設、創業支援施設、レジデンス、防災広場など）の導入が定められている。

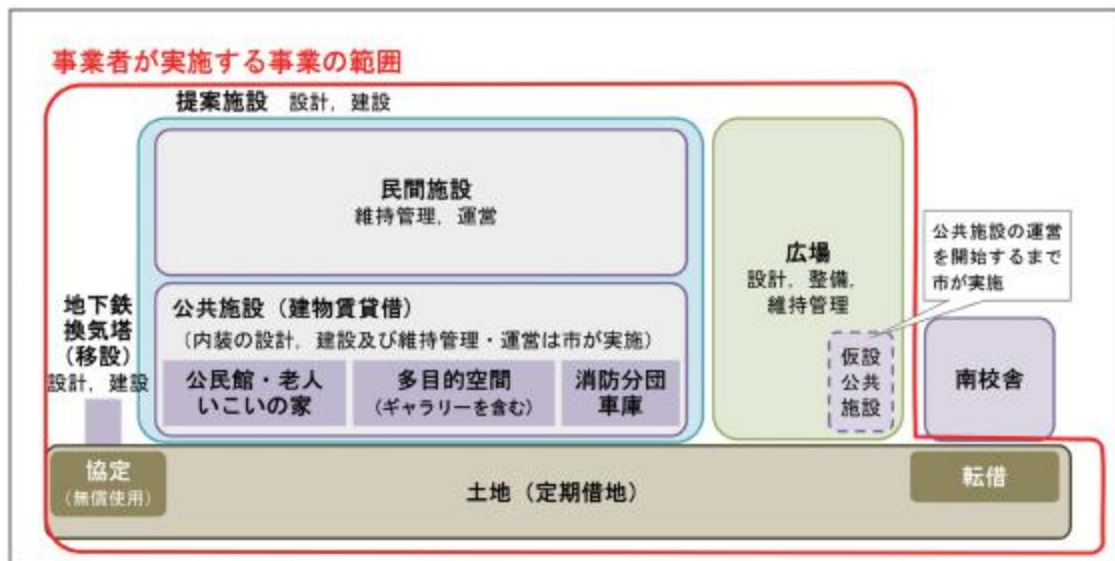
土地は定期借地権設定により民間に貸付し、地区計画を定めることで、活用後における既存校舎の保存や公共公益機能の確保、敷地の地域利用に関するルールを策定などを担保する仕組みとなっている。

(6) 旧大名小学校跡地活用事業公募要綱

旧大名小学校跡地活用事業公募要綱は、福岡市が、民間のノウハウや資金などを活用した「旧大名小学校跡地活用事業」を実施するにあたり、本事業を実施する事業者を選定するための手続きなどを示したものである。

なお、市は事業者から校舎の敷地部分を転借し、本事業とは別に市が事業を実施するとしており、「仮設の公民館・老人いこいの家及び消防分団車庫」「スタートアップ支援施設運営事業」が定められている。

図表3-7 基本的な事業スキーム図



出典：旧大名小学校跡地活用事業公募要綱

(7) 旧大名小学校跡地活用事業 事業契約の締結

平成30（2018）年9月、旧大名小学校跡地活用事業の事業契約が締結された。

図表3-8 事業概要（全体配置図と敷地全体構成図）



出典：旧大名小学校跡地活用事業の事業契約の締結に関するプレスリリース資料

(8) まちづくり構想検討委員会

まちづくり構想検討委員会は、旧大名小学校の閉校に伴う旧大名小学校跡地の計画的なまちづくりに向けて、その基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」の検討を行うことを目的とする組織であり、地域・学識経験者・行政関係者などで構成された。

「旧大名小学校跡地まちづくり構想」の策定にあたっては、合意形成の取組の一つとして、市民意見を反映させるため、平成27（2015）年12月～平成28（2016）年1月にわたりパブリックコメント形式で意見を募集した。結果として、34通107件の意見が寄せられた。

市民意見の中には、「グローバル・アジアの視点で福岡市のポテンシャルを活かした構想としてほしい」といったまちづくりの方向性・テーマに関する意見が見受けられた。加えて、具体的な機能や施設、校舎・広場の活用方法についての提案や、計画づくりにあたる市民参加の必要性といった構想の具体化に向けた意見なども寄せられた。これらの一部については、修正案としてまちづくり構想に反映された。

(9) 大名二丁目地区地区計画

旧大名小学校跡地活用事業では、事業の実施にあたり再開発等促進区に定める地区計画を策定し、対象敷地の容積率を550%に緩和し、さらに誘導方針に沿う建築物の場合は800%に緩和している。

(10) 国家戦略特区について

福岡市は、平成26（2014）年に国家戦略特区に指定され、旧大名小学校跡地には「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」が適用されている。これにより、同法に基づく高さ制限は、約76mから約115mに緩和された。

なお、実際に敷地内に建設された建築物のうち最も高いものは、オフィス・ホテル棟の111mである。

(11) ヒアリング結果

旧大名小学校跡地活用事業について、福岡市教育委員会用地・建替計画課、都心創生部都心創生課にヒアリングを行った。以下に要点を整理する。

【旧大名小学校跡地活用事業について】

○ 旧大名小学校跡地活用事業の経緯

- ・ 「舞鶴中ブロックにおける小中学校再編に関する要望書」が、大名校区自治協議会及び大名小PTAから提出され、その中で旧校舎の一部保存を求める声があった。これを踏まえ、市は「舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書」を関係者とともにとりまとめ、要望に応えられるよう取り組んできた。

○ 合意形成の進め方

- ・ 事業の進捗に応じて「旧大名小学校跡地まちづくり構想検討委員会」「大名小学校跡地利用実行委員会」「大名小跡地広場利活用調整会議」を設置し、地域住民などとの協議を継続的に行うことで、丁寧な合意形成を図ってきた。
- ・ 広場は公開空地として日常的に広く市民に開放されているが、地域イベント（夏祭りや餅つきなど）は優先的に利用できるよう配慮している。その他の様々なイベントでも活用できる仕組みとし、土地所有者である市も調整役として参画している。

○ 対象地区内の歴史的資産の取扱いについて特に配慮した点

- ・ 校舎保存にあたり、文化的価値を把握するため外部有識者を含む検討会議を設置し、調査結果をまちづくり構想に反映した。
- ・ 校舎の一部保存に加え、校庭の空間を活かし、地域の歴史を継承する工夫を行った。中央階段は文化財的価値が高いため、できる限り保存することとし、当該敷地を南北に通るための空間は中央階段からずらした場所に確保するなど、慎重な対応を行っている。

【関係者合意について】

- **周辺住民や関係権利者との合意形成のために行った取組**
 - ・ 「大名小跡地利用実行委員会」からは、地域の意見を反映した計画として評価をいただいている。事業推進にあたり、地域との信頼関係を重視し、丁寧な協議を重ねてきた。
 - ・ 校舎の一部保存にとどまらず、煉瓦塀や榎、説明板なども可能な限り残すよう努めた。榎の伐採時には、安全性確保のため樹木医の診断を経て、地域主体でお別れ会を開催するなど、十分な検討と配慮を行った。
- **市民意見への対応**
 - ・ 「旧大名小学校跡地まちづくり構想」の策定にあたり市民意見を募集した際も校舎保存に対する反対意見はなかった。跡地の活用方法については様々な意見をいただき、それらの意見を踏まえて、地域住民や学識経験者、福岡市などで構成された検討委員会では、にぎわい創出に関して懸念の声が寄せられた。
 - ・ こうした意見も丁寧に議論しながら対応し、地域との説明を重ねることで理解を得てきた。
- **合意形成の取組を行った効果**
 - ・ 広場では地域イベントが盛況に開催され、にぎわい創出に寄与している。夜間の通行制限など治安面にも配慮した運用が実現している。

【社会的合意について】

- **周辺住民や関係権利者以外の合意形成のために行った取組**
 - ・ 事業実施に対する周辺住民以外からの反対意見はなく、SNSなどにも留意しながら進めてきた。また、高齢者や障がいのある人、外国人などを含む多様な利用者への配慮も意識している。

【その他】

- **歴史的資産の保全と地域をけん引する開発の意義**
 - ・ 開発のコンセプトは福岡市で最も歴史のある小学校と先進的な複合ビルによる「ローカルとグローバルが融合する場所」となった。校舎保存による地域性と、ザ・リッツ・カールトンホテルをはじめとする高品質な施設誘致による国際性を両立させた。地域イベントにホテル宿泊者が参加するなど、多様な交流を生み出す場を目指している。
 - ・ 市としては、校舎保存、広場確保、公共機能維持、ハイクオリティホテル誘致、ハイクラスオフィス床拡充など複数の要件を提示し、民間事業者の提案を受けて実現した。難易度の高い要件だったが、総合的に質の高い成果が得られたと考えている。

3-2-3 姫路市 姫路駅北駅前広場整備

(1) 姫路駅北駅前広場整備の概要

JR姫路駅周辺では、1960年代からのモータリゼーションの急速な進展にあわせて、鉄道との交差点で交通渋滞などの問題が発生し、市街地発展の大きな妨げとなっていた。

JR山陽本線等連続立体交差事業、姫路駅周辺土地地区画整理事業、関連道路事業からなる姫路駅周辺地区総合整備事業（キャスティ21）が、昭和62（1987）年に都市計画決定され、平成元（1989）年より事業が実施された。

平成18（2006）年3月には、山陽本線の高架切替を終え、「エントランスゾーン」における北駅前広場整備や新駅ビル建設の構想が具体化してきた。同年に策定された「姫路市都心部まちづくり構想」では、すでに北駅前広場におけるサンクンガーデンの整備といった構想が示されている。

ところが、平成19（2007）年12月に姫路市が公表した北駅前広場の素案では、広場の大部分が交通空間として使用され、また歩行者のための空間や商店街への動線が十分に考慮されておらず、この計画は市民からの反発を招いた。

この素案発表を契機として、市民は駅前広場のあり方に大きな関心を寄せることとなり、市民による様々な駅前空間の代替案が提案された。

広場のデザインや活用の方向性の検討に際しては、地元のNPOや市が中心となり、ワークショップや専門家会議といった意見交換と合意形成の場が頻繁に開催された。

このような市民参加の動きに呼応する形で、市は「姫路駅北駅前広場整備推進会議」を通して市民や関係権利者、関係機関などの意見を参考にし、実際のレイアウト案へと反映させていった。

平成25（2013）年より、市民や専門家の意見を反映したうえで、当初の素案に比べ大きく変更された、歩行者中心かつ市民に開かれた駅前広場空間が順次オープンしている。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

図表3-9 姫路駅北駅前広場整備の主な流れ

年月	主な出来事
2006年 3月	JR山陽本線高架切替・山陽電鉄本線移設切替（JR山陽本線等連続立体交差事業）
2006年 3月	姫路市都心部まちづくり構想策定
2006年 6月	キャストイ21整備プログラム策定
2007年12月	駅前広場区域に関する都市計画変更及び駅前広場計画の素案公表
2007～2008年	姫路市商店街連合会、姫路駅西地区まちづくり協議会、姫路商工会議所、市議会会派が駅前広場の再整備に関する要望や提案などを相次ぎ提出
2008年11月	第1回姫路駅北駅前広場整備推進会議開催
2008年11月	第1回学生による姫路シャレットワークショップ開催
2009年 4月	ラウンドテーブルとしての「市民フォーラム」開催。姫路市商店街連合会による計画案発表
2009年 6月	第6回姫路駅北駅前広場整備推進会議において、駅前広場のレイアウトについて市から3案の提示
2009年 7月	交通計画や都市デザインの専門家を集めた「公開専門家ワークショップ」開催
2009年 8月	第7回姫路駅北駅前広場整備推進会議において、駅前広場のレイアウト決定
2009年10月	「姫路の顔づくり」を勉強する2009年度第1回連続セミナー開催
2009年11月	「第1回専門家会議」開催。大手前通りにおける歩車道配分のパターンの検討を中心に議論
2009年12月	「第1回市民ワークショップ」開催。駅前や大手通りの整備や活用に関して意見が出され、市民意見として取りまとめ
2011年 3月	JR山陽本線等連続立体交差事業完了
2011年 8月	「第1回姫路駅前広場活用準備会」開催
2013年 4月	サンクンガーデン（キャッスルガーデン）・新駅ビル（ピオレ姫路）がオープン
2014年 7月	芝生広場がオープン
2015年 3月	姫路城が平成の大修理を終える

(2) 駅前整備に関する上位計画

① 姫路市都心部まちづくり構想

姫路市は、当時実施段階にあったJR山陽本線等連続立体交差事業及び姫路駅周辺土地区画整理事業に伴い、中心市街地のまちづくりの指針を示した「姫路市都心部まちづくり構想」を平成18（2006）年に策定した。

基本方針としては、姫路城などの歴史的資源を活かしたまちづくりとともに、回遊性が高く、にぎわいのある都心の形成といった方針が示されている。

特に姫路駅周辺地域においては、連続立体交差事業に伴い拡大・再整備される新北駅前広場において、「誰もが利用しやすい交流広場」、「播磨の中核都市の顔としてふさわしい、機能とゆとり、うるおいを兼ね備えた空間として整備」することが定められている。

これに加え、歩行者、自転車や公共交通を重視した交通施設を配置し、回遊性の高い快適な歩行環境の形成を図るとされている。

図表3-10 エントランスゾーン（姫路駅北側エリア）における整備イメージ



出典：姫路市都心部まちづくり構想

② キャスティ21整備プログラム

姫路市都心部まちづくり構想に基づき、平成18（2006）年6月、キャスティ21区域（姫路駅周辺エリア）の土地利用促進に関する計画として「キャスティ21整備プログラム」が策定された。

文書内には、キャスティ21区域内の整備方針、スケジュール、導入機能、施設立地のあり方などが記載されている。

姫路駅北駅前広場について、交通結節点機能の向上や、景観とうるおいに配慮した空間の整備、周辺の街区や施設との接続などが方針となっている。

(3) 駅前整備に関する市の素案と市民による代替案

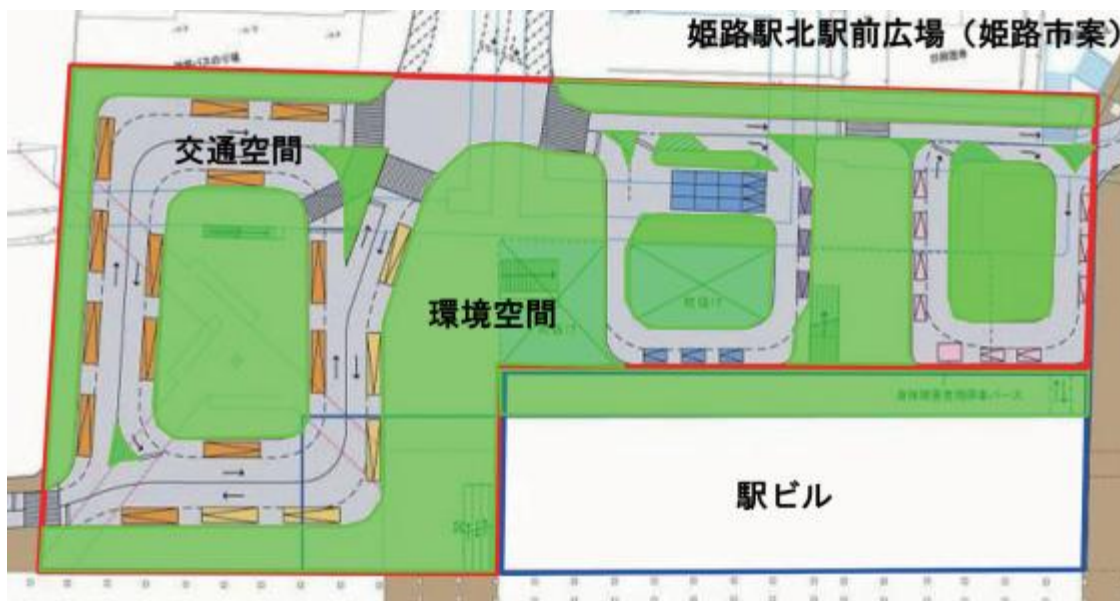
① 駅前整備における市民参加の背景

姫路市都心部まちづくり構想を具現化するため、平成19（2007）年に北駅前広場案が市により発表されたが、この素案では歩行者空間が極めて少なく、駅前空間の多くが自動車やバスのロータリーとして利用される計画であった。

この素案と前後して、駅前ロータリーの再整備に関心をもった市内の各種団体から代替案が提案されるようになった。

平成19（2007）年から平成20（2008）年にかけて、姫路市商店街連合会、姫路駅西地区まちづくり協議会、姫路商工会議所姫路駅周辺特別委員会、市議会創夢会などから駅前広場に関する要望・陳情・広場デザインの代替案が相次いで提出された。

図表3-11 北駅前広場の再整備に関する市の素案（平面図）



出典：第4回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

図表3-12 北駅前広場の再整備に関する市の素案（鳥瞰図）



出典：第5回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

② 各種団体によるさまざまな代替案

市内の各種団体から提出された代替案は、サンクンガーデンの含まれる案や含まれない案、太鼓橋のようなメガストラクチャー（巨大な建造物）が存在する案など、内容はさまざまであった。

平成20（2008）年から平成21（2009）年にかけて、地元のNPO法人・スローソサエティ協会及びNPO法人・まちづくりデザインサポートは、公募学生と教員によるシャレットワークショップ（さまざまな領域の専門家が、市や住民と会合を重ねながら短期間で複数案を検討するワークショップ）を行った。

平成21（2009）年4月には、スローソサエティ協会が主催となり、駅前広場におけるステークホルダー（利害関係者）が集ってラウンドテーブル（自由に意見交換を行う場）としての「市民フォーラム」が開催された。ここでは、シャレットワークショップに触発された地元の商業関係者がワークショップを重ねて作成した「姫路市商店街連合会案」も発表された。

市民による代替案は、駅前広場整備に関して市を中心にステークホルダーの合意形成を図る「姫路駅北駅前広場整備推進会議」により検討され、後のレイアウト案に反映されることとなった。

図表3-13 市議会創夢会案（左）及び姫路商工会議所案（右）



出典：第5回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

図表3-14 シャレットワークショップにおける一案（左）姫路市商店街連合会案（右）



出典：第5回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

(4) 専門家を交えた市民の理解増進と提案の精度向上

① 公開専門家ワークショップを経たレイアウト案の決定

市民による代替案が共有された後の平成21（2009）年6月、市は推進会議の場において、駅前広場のロータリーのレイアウト3案を示した。これらについて、市民を含めた議論を経て市長が決定することとされた。

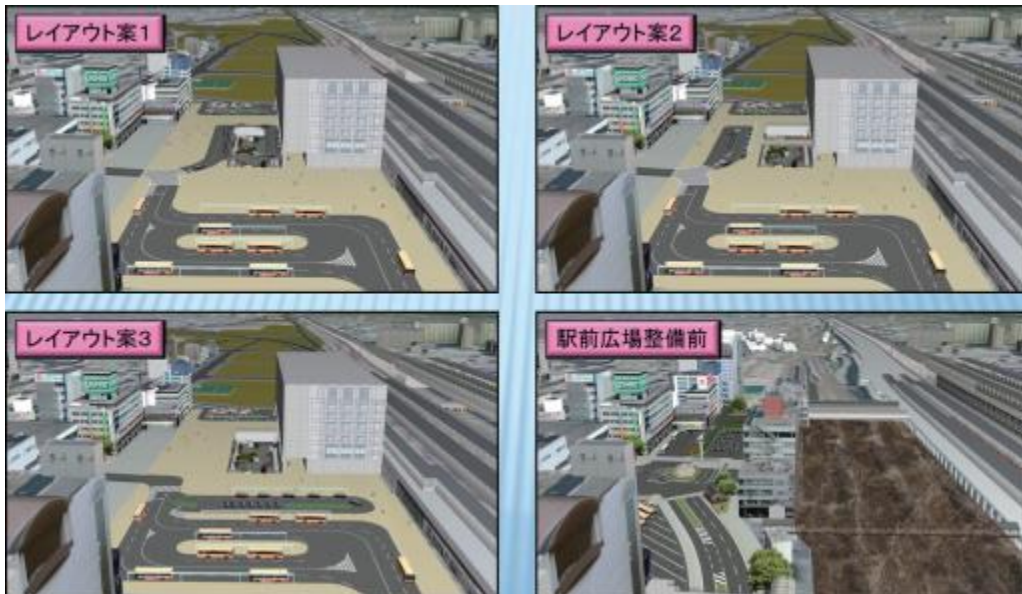
この動きを受け、スローソサエティ協会は同年7月、交通計画や都市デザインの専門家を集め、市民に公開された「公開専門家ワークショップ」を開催。ワークショップを経て推薦された第3案は、市長が承認した後に推進会議で最終案として選定された。

図表3-15 公開専門家ワークショップの様様



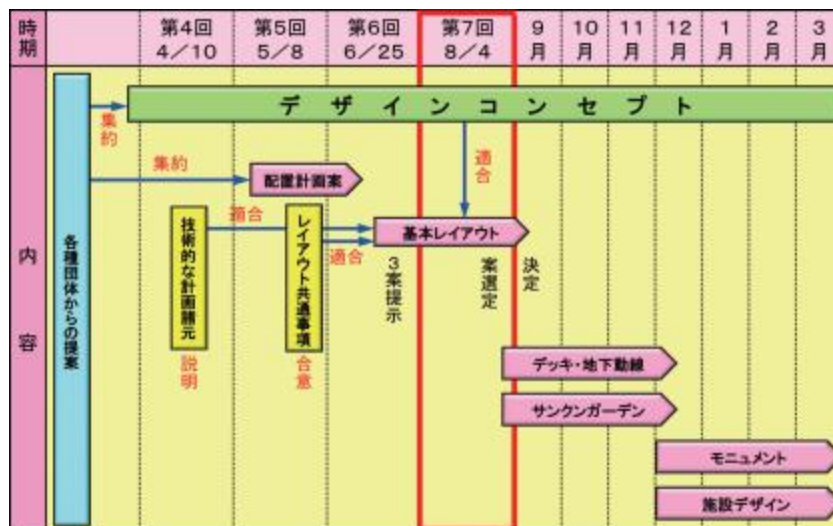
出典：第7回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

図表3-16 駅前広場に関するレイアウト3案



出典：第7回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

図表3-17 推進会議におけるレイアウト案決定に関するスケジュール



出典：第7回姫路駅北駅前広場整備推進会議 資料

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

② NPO法人が主催した専門家による連続セミナー

平成21（2009）年10月より、スローソサエティ協会が主催者となり、都市デザイン・景観デザイン及び交通計画などの専門家による連続セミナーが計4回実施された。

他地域の先行事例を研究し、課題について市民と市がともに知見を深めることで、デザインの方向性を共有するといった目的で企画された。

図表3-18 平成21（2009）年度連続セミナーの各テーマ

開催日		講師（所属は当時）	講演タイトル
第1回	10.26	北原理雄 （千葉大学／都市計画）	柔らかいデザインが街を活かす
第2回	11.9	小野寺康（小野寺康都市設計事務所／景観デザイン）	広場の景観について
第3回	11.30	森本章倫 （宇都宮大学／交通計画）	トランジットモールについて
第4回	12.14	高見公雄 （法政大学／都市デザイン）	地下空間や広場のにぎわいについて

③ 市が主催した専門家会議

連続セミナーと並行して、姫路市姫路駅周辺整備室が平成21（2009）年11月から平成22（2010）年8月にかけて計3回開催した専門家会議においては、大手前通りの道路空間の配分やサンクンガーデンのデザインなどが公開型で議論された。

専門家会議での議論は、推進会議への提案内容及び後に予定されている市民ワークショップの内容に反映された。

3-3 歴史的資産・文化的景観を有する海外都市の事例収集

3-3-1 イギリス リヴァプール - 海商都市

(1) 「リヴァプール - 海商都市」世界遺産登録と抹消の経緯

リヴァプールは、イギリス・イングランド北西部マージーサイド州の港湾都市である。人口は約50万人。周辺にはマンチェスターやバーミンガムなどの都市がある。18世紀から第1次世界大戦期にかけて国内最大貿易港として栄えた。

平成16（2004）年、往時の海運倉庫や造船所などの建築物が数多く残っている歴史的な地区が世界遺産「リヴァプール - 海商都市」として世界遺産に登録された。

平成24（2012）年、世界遺産区域内で行われた再開発にユネスコが懸念を示し、世界遺産危機遺産リストに登録された。

令和元（2019）年、第43回世界遺産委員会において、状況が改善されなければ、世界遺産リストから抹消することが決定した。しかし、高さ制限などの計画変更をしながらも開発が実行に移されたほか、新たなサッカースタジアムの建設計画などがあり、保全状況の改善が見込めなかった。

令和3（2021）年、第44回世界遺産委員会において、歴史的な港湾景観が損なわれたとして、世界遺産リストから抹消された。

図表3-19 リヴァプール - 海商都市で認定された登録基準

<p>登録基準(ii)=重要な文化交流の跡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リヴァプールは、18世紀から19世紀、さらに20世紀初頭にかけて、革新的なドック（船の製造・修理・点検・荷役・保管を行う施設）の建設技術及び港湾管理手法を生み出した主要拠点であった。このことにより、大英帝国全域における国際的な商業システムの構築に貢献した。
<p>登録基準(iii)=文化・文明の稀有な証拠</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リヴァプールの都市及び港湾は、18世紀から19世紀、そして20世紀初頭における大英帝国の成立に貢献した海商文化の発展を示す卓越した証拠である。また、1807年の奴隷貿易廃止まで奴隷貿易の中心地であり、また北ヨーロッパからアメリカへの移民の出発地でもあった。
<p>登録基準(iv)=人類史的に重要な建造物や景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リヴァプールは、世界でも類を見ない商業港湾都市であり、大英帝国全体における初期の国際貿易及び文化交流の展開を象徴している。

(2) 世界遺産「リヴァプール - 海商都市」の概要

リヴァプールはイングランド北西部、マージーサイド州の港湾都市で、18世紀から20世紀の第1次世界大戦にかけてイギリスの最大貿易港としてイギリス第二帝国の海運を支えた。

新古典主義様式（ギリシア・ローマのスタイルを復興したグreek・リバイバル様式やローマン・リバイバル様式）や歴史主義様式（ゴシック様式やルネサンス様式、バロック様式といった中世以降のスタイルを復興した様式）あるいは世界最初期のモダニズムの公共施設やオフィスビル、世界最先端を誇ったドックや倉庫群など、多彩な建造物が対象となっている。

① 主な資産

世界遺産の資産は、主に6つのエリアからなっている。

○ ピア・ヘッド

- ・ ピア・ヘッドは18世紀に奴隷貿易で栄え、19～20世紀には欧州移民によるアメリカ大陸への出発地として機能した。現在はロイヤル・リヴァー、キュナード、ポート・オブ・リヴァプールの三大建築物（スリー・グレイシーズ）が秩序だった景観を形成している。

○ アルバート・ドック保全地域

- ・ アルバート・ドックは、歴史あるドックを囲む倉庫群が有名である。1715年築の世界初の商業用係船ドックであるオールド・ドックの建設及びそれに続く18～19世紀のカニング、ソルトハウス、デュークスといったドック建設は、リヴァプールを世界的な貿易港へと成長させる一因となった。

○ スタンリー・ドック保全地域

- ・ エリア内に位置する1901年竣工のスタンリー・ドック・タバコ倉庫は、世界最大級の煉瓦倉庫として有名であり、街のランドマークである。北倉庫、南倉庫、ヴィクトリア塔といったエリア内の建物の大半が民間所有となりつつも、レンガ、石、鉄、モルタルといった限られた材料で建てられた革新的な建物や構造物は、ヴィクトリア朝時代のドック建築の頂点であるとされている。

○ キャッスル・ストリート／デール・ストリート／オールド・ホール・ストリート商業地域周辺の歴史地区

- ・ 中世より存在する街路上に18～20世紀の建築物が密集し、大英帝国の交易が盛んだった時代の繁栄を示すエリア。代表建築はジョージアン様式のリヴァプール・タウンホールや、後のシカゴ派の高層建築に影響を与えたビルであるオリエル・チェンバーズなどがある。

○ ウィリアム・ブラウン・ストリート文化地区

- ・ ウィリアム・ブラウン・ストリートは、豪商や事業家による投資・慈善事業により整備された文化・教育の中心地であり、リヴァプールの海商による富の証である。19世紀半ばには、この地区は文化地区として発展し、鉄道や道路が集まる玄関口に壮麗な公共建築や美術作品も集まるようになった。

○ ロウワー・デューク・ストリート

- ・ オールド・ドックに合わせて発展したリヴァプール最初の商人街で、商人の家屋や倉庫が混在したエリア。かつては船長・商人・職人が居住し、倉庫併設住宅が並んだ。エリア内に存在する長い直線的な通りは「ロープウォークス」と呼ばれ、現在も街路パターンに大きな存在感を示している。

② バッファー・ゾーン⁴

バッファー・ゾーンは、世界遺産の主要な眺望と街の連続性に関連する場所や、世界遺産と歴史的に結び付く場所を中心に設定されている。具体的には、ロドニー・ストリートのジョージアン様式テラスハウス、二つの大聖堂、ロープウォーク全域、バルティック・トライアングルの倉庫群などが含まれており、その範囲はマージー川上の行政境界まで広がる。域内にはチャイナタウンが存在し、欧州最古級の中国人コミュニティがある。

面積は約750haで、人口は平成16（2004）年時点で5,550人と推定される。バッファー・ゾーンの境界は、世界遺産管理計画(World Heritage Site Management Plan)の策定を通じて、利害関係者との協議によって確定された。

世界遺産指定前の1990年代後半より、バッファー・ゾーン内においては多数の都市開発が計画されており、平成17（2005）年以降はその潮流が強まった。なお、バッファー・ゾーンにおける新規都市開発と歴史的建築物・景観を調和させるために、リヴァプール・ワン・マスタープラン、パラダイス・ストリート開発地域マスタープラン(Paradise Street Development Area Master Plan)、プリンシーズ・ドック・マスタープラン(Princes Dock Master Plan)などが存在する。リヴァプール・ワン・マスタープランは、長期的な将来を見据えた該当地域における空間的な改善点の提言を行うことを目的としている。このマスタープランは、指定地区における都市の格子状街路パターンの再構築・保全、地域内の歴史的建造物の改修、

4 バッファー・ゾーン：世界遺産を保護するため、その周辺に設けられた区域。法的または慣習的手法により、世界遺産に影響を及ぼす開発や利用が規制される。

地域全体の空間的連続性の向上を目的とする。

バッファ・ゾーンにおける住宅開発は、民間投資を大きく呼び込んでいる開発形態のひとつであり、オフィスビルや倉庫の住宅ユニットへの転用、並びに新たなサービス付き集合住宅の建設が進んでいる。平成7(1995)年から平成13(2001)年にかけて、学生向け住宅を含め、年平均1,060戸の住宅が市中心部で完成しており、新築の集合住宅ブロックの大半はバッファ・ゾーン内に位置している。

さらに平成16(2004)年時点で、バッファ・ゾーン内のムーアフィールド・シティ・スクエア、チャペル・ストリートのリッチモンド・ハウス、オールド・ホール・ストリート100番地などの地点でオフィス計画が進行中であった。

(3) 危機遺産リスト登録・登録抹消の経緯

平成24(2012)年6月、世界遺産委員会は、大規模再開発計画であるリヴァプール・ウォーターズ建設計画を受けて、リヴァプール海商都市を危機世界遺産リストに掲載した。委員会は、開発により市街地構造が大きく変化し、資産の景観や街並みの性質が変化すると主張した。さらに専門家は、再開発計画により、さまざまなドックエリアが視覚的に断片化され、孤立すると主張した。また委員会は、このプロジェクトが実施されれば、リヴァプールは世界遺産の地位を与えられた顕著な普遍的価値を完全に失う可能性があるとして警告した。

令和3(2021)年7月、世界遺産委員会はリヴァプール海商都市を世界遺産リストから削除することを決定した。この決定は、委員会が平成24(2012)年以降の複数の会合で繰り返し表明してきたリヴァプール・ウォーターズ開発計画に対する深刻な懸念に基づいている。委員会はこれまで、イギリス政府に対し、開発計画の規模変更、建築物の数・位置・規模の制限、OUV(Outstanding Universal Value=顕著な普遍的価値)に悪影響を与える開発許可の一時停止、そして危機遺産リストからの除外に向けた是正措置の提出を繰り返し要請してきた。

しかし、新たな開発に対する不適切な行政プロセス、手順、規制が、遺産のOUVを伝える特性の深刻な劣化と不可逆的な喪失をもたらし、真正性と完全性に重大な損失が生じたこと、及びこの劣化のプロセスが不可逆的であること、さらに締約国(イギリス)が、世界遺産に登録されたとおりのOUVの保護と保全に関して、条約に規定された義務を果たさなかったことなどを理由として、世界遺産リストから削除する決定がなされた。

なお、バッファー・ゾーンではリヴァプール・ウォーターズ開発計画に加えて他の大規模インフラプロジェクト（ブラムリー・ムーア・ドックにおける新サッカースタジアムの建設など）も実施されている。

【参考】 リヴァプール・ウォーターズ建設計画

リヴァプール・ウォーターズ建設計画は「投資のための場所」(A Place To Invest)とのキャッチコピーのもとで、315,000平方メートルを超えるオフィススペース、53,000平方メートルのホテル及び会議施設、クルーズ船ターミナルのほか、小売店、レジヤ施設といった様々な用途の施設が立地する予定である。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

3-3-2 イギリス ロンドン キングス・クロス地区

(1) キングス・クロス地区の再開発の概要

キングス・クロス地区は、イギリス・ロンドンに位置する総面積約27haの再開発地区である。これはロンドンで最も大規模な再開発のひとつであり、駅至近の鉄道用地として利用されてきた空間が、今では広場、公園、住宅、店舗、オフィスなどへと活用されている。

本地区は、19世紀半ばに開通した鉄道における貨物輸送の拠点として、イングランド北部から石炭、穀物、ジャガイモを受け入れた。

20世紀後半になると鉄道用地は放棄され、地区は衰退の一途をたどり、1990年代にはレストランやバーなどのナイトライフが盛んな地区として知られることとなった。これに伴い、クラブやアーティスト拠点などが軒を連ねたが、同時に犯罪や劣悪な環境といった地域課題も生じた。

平成8（1996）年、CTRL（英仏を結ぶ高速鉄道）の運行区間が延伸されることに伴い、新たな発着駅となるセント・パンクラス駅に隣接するキングス・クロス地区においても再開発の機運が生まれた。

平成13（2001）年、アルジェント（Argent）社による再開発プロジェクトが開始された。「人間のための都市の原則（Principles for a Human City）」の開発コンセプトのもと、計画過程においては地元コミュニティや行政当局、その他利害関係者との協議が重視された。

再開発にあたっては、鉄道用地時代の貯蔵庫など多くの放棄された建物が歴史資産として位置づけられ、それらの多くは修復ののちリノベーションを施されて活用された。

平成18（2006）年には計画許可が下り、約20件の歴史的建造物の修復や改修に最大2,000戸の住宅の建設などが盛り込まれた。

このような安価な住宅の供給や、コミュニティの再生・地域の雇用確保を目的としたプロジェクトの実施などを通して、地域社会に対して開かれた地区のあり方が模索されている。

他にも、再生可能エネルギーの利用促進が計画に組み込まれており、100%再生可能エネルギーで稼働する温室効果ガスの排出と吸収を均衡させたカーボンニュートラルな発電所が運営されているなど、持続可能性にも配慮がなされている。

産業遺産を保全しながら人々のにぎわいを創出した場所として、平成26（2014）年には英国王立工学アカデミー主要プロジェクト賞を受賞した。開発マスタープランは、令和6（2024）年度の王立英国建築家協会スターリング賞の最終候補に選ばれた。

(2) 再開発計画策定のプロセスと住民との合意形成

平成8（1996）年、CTRL（英仏を結ぶ高速鉄道）の運行区間が延伸されることに伴い、新たな発着駅となるセント・パンクラス駅に隣接するキングス・クロス地区において、将来の再開発が決定された。

開発パートナーとなった民間デベロッパーのアルジェント社は平成13（2001）年、対象敷地の土地所有者（政府系鉄道事業者、民間物流企業）と共同してキングス・クロス・セントラル開発組合（King's Cross Central Development Partnership）を発足させ、土地所有権を一本化することで、広域的・統一的な開発を可能にした。

これに前後して、ロンドンの都市圏計画であるロンドン・プラン（The London Plan）やキングス・クロス地区が位置するカムデン区の開発計画（Unitary Development Plan）において、本地区は「成長機会エリア（Opportunity Area）」として公的に位置付けられた。これは、開発許可を通じて行政が事業を後押しする効果をもたらした。

加えて、上述の文書には、開発の計画や管理のプロセスにおいて、地域コミュニティが参加することが定められている。

開発組合は再開発の計画策定にあたって、「いつでも、どこでも、誰とでも（Any time, any place, anywhere）」をモットーに地域社会との対話に努め、アルジェント社の社長自らが自転車で地域を巡回し、300回以上のミーティングを開催した。ミーティングには延べ7,500人以上の参加者が集ったとされる。

この他にも、再開発計画を決定する前段階における、地方自治体やそのほかの地元住民ら利害関係者への情報公開や、定期的な「キングス・クロス開発フォーラム（King's Cross Development Forum）」の開催といった、住民らへの情報公開の姿勢が徹底されていた。

これら住民参加と情報公開のプロセスは、開発のビジョンである「人間のための都市の原則」（Principles for a Human City）の基礎となり、のちの開発計画へと発展していった。

平成18（2006）年には計画許可が下り、約50件の建築物と約20本の新たな通り、約10箇所的主要な公共スペースの整備、及び約20件の歴史的建造物の修復と改修、さらに最大2,000戸の住宅の建設が盛り込まれた。

(3) 再開発のコンセプト

① 街路体系に基づく連続性ある都市構造

開発マスタープランは、荒廃した鉄道用地跡地の修復（urban repair）といった位置づけで策定された。既存の建物や既存の形状を維持しつつ再構築することで、かつて分断し、放棄されていた跡地を、ロンドンの広範な都市構造の一部として統合することが目指された。

再開発においては、地区内にある歴史資産の最大限の活用、地区の歴史において重要な位置を占めてきたリージェンツ運河沿いの空間の再生が図られた。具体的には、運河へのアクセシビリティの改善、歩行空間としての再評価、そして生物多様性の確保が重要な目標とされた。

運河沿い空間の再生と同時に、厳密に設計された街路体系が開発の基盤として再整備され、このネットワークは建築物と同様に重視された。また、総面積の約40%がオープンスペース（道路、広場、公園、庭園）に割り当てられた。

オープンスペースにおいては、彫刻や映像、写真といった芸術作品などの展示や映画上映会、フードマーケットなどのイベントも頻繁に開催されている。8,000m²の面積を誇る地区最大のオープンスペースであるグラナリー広場（Granary Square）をはじめとして、地区内には特色ある緑地や広場などが点在し、それらは歩行者ネットワークにより結ばれている。

再生された南北に走る街路網と東西に走る運河は、「背骨（spine）」として都市構造のなかに位置付けられた。街区を貫通する20本以上の新たな街路によって、周辺地域とのアクセス性は飛躍的に向上した。

街路にはプラタナスの並木と広幅員の歩道が設けられ、街路沿いには多くのパブリック・スペースが配置されている。これらは、開発計画において「真に遺産であるもの（lasting legacy）」として重要視されている。

以上のような伝統的な街路のデザインを通して、周辺地区との連続性が意識されている。再開発にあたっては、「建物個体よりも空間全体を重視すること」「歴史的資産を優先させること」「特徴ある空間を連鎖させること」「地区の街路を周辺の街路と可能な限り接続させること」が重視された。

マスタープランの策定にあたっては、19世紀から残る産業遺産を極力保存活用すると同時に、段階的な開発に基づく用途混在の方針がとられた。

柔軟なマスタープランの枠組みに基づき、平成20（2008）年の金融危機に伴う経済の低迷に際しても、計画を停滞させることなく芸術大学や慈善団体といった非商業系の多様なテナントを誘致することができたため、地域の活気が維持されることとなった。

② 都市における持続可能性と多様性の確保

キングス・クロス地区における緻密に設計された街路体系に基づく近隣地区との接続によって、レクリエーション、健康、教育、緑地の利用など、生活ニーズに手軽にアクセスできる「15分圏内の都市（15-minutes city）」が達成されている。

これに加えて、持続可能な都市の観点から再生可能エネルギーの利用促進が計画に組み込まれている。地区内には熱電併給（電気と熱を生産・供給する）発電所が存在し、各建物に暖房と温水を供給している。令和3（2021）年現在、この発電所は100%再生可能エネルギーで稼働しており、カーボンニュートラルが達成されている。

地区における多くの建物は設計段階から環境的な持続可能性の確保がテーマとされている。全ての建物に対して、最新の省エネ・節水技術を導入しており、多くのオフィスビルにおいてBREEAM（英国建築研究所が開発する建物の環境性能評価システム）において最高ランクの「Outstanding」認証を複数棟で取得し、Outstandingと認証された建築全体のうち2割以上がキングス・クロス地区に集中するとされている。

地区は「ロンドンの一部であるような公共空間」といった公共性の高い空間として志向されており、ロンドン芸術大学（University of the Arts）の誘致はそのうえで大きな意味を有している。「開発の中心」と位置付けられる芸術大学の誘致は、地区の計画と商業上の戦略において不可欠な要素であり、数千人の活気ある学生の姿や様々な活動が地区にもたらす影響は大きい。

地区は6路線の地下鉄や多数のバス路線により交通の利便性が確保されており、これらの公共交通機関は自転車専用道路などとともに地区における自動車利用を抑制することに寄与している。加えて、駐車スペースも最低限度に抑えられている。

他にも、地区の果たすべき役割として、社会的多様性（social mix）が実現され、地区外の市民も利用できるロンドンの公共的な空間のひとつとして位置付けられている。

低価格住宅の割合が50%以上と高水準であること、各種の公共施設が供用されていること、開発に際する職業訓練プログラムの実施などにより地区の社会的多様性が確保されている。

他にも、地域の学校と協力して、廃棄物コンテナ（スキップ）を活用したコミュニティ菜園のプロジェクト「スキップ・ガーデン」が行われており、野菜の栽培から料理に至るまで、地域の若者たちが体験可能な場となっている。

(4) 歴史資産の活用状況

グラナリー・ビルディング (The Granary Building) は、かつて鉄道で輸送された小麦の保管庫として利用されていた。現在は、リノベーションされたうえでロンドン芸術大学のカレッジ、セントラル・セントマーチンズの新校舎として活用されており、建物の一部は一般公開されている。また、保管庫の一部は、ショップやレストランが並ぶオフィススペースに改装されている。

コール・ドロップス (The Coal Drops) は、鉄道で輸送された石炭の貯蔵庫として利用されていた。その役目を終えた後も、ヴィクトリア様式のレンガ造りの高架橋は、その芸術性の高さから映画のセットやアーティストの拠点として利用された。現在は、その建築様式が保存されつつ修復が加えられており、商業施設として利用されている。

フィッシュ・アンド・コール・ビルディングズ (Fish and Coal Buildings) は、ロンドンへと輸送される魚の流通施設として利用されていたが、1980年代における火災で全焼した後、近年まで放置されていた。現在は建物が修復され、あるイギリス人デザイナーの拠点となっている。さらに、「コール・オフィス」の名を冠したブランドの本部として、旗艦店、ショールーム、レストランを備えている。

ガスホルダーズ (Gasholders 10,11&12) は、ロンドン最大のガス工場のための都市ガス貯蔵庫として、20世紀後半にガス工場が閉鎖されるまで利用された。フレームは豪華であり、共通の鉄骨で結合されていることから、「三つ子のシャム猫 (Siamese Triplet)」と呼ばれている。現在は修復されたのち、リージェント運河の北岸に移設され、「ガスホルダーズ・アパートメント」として住居利用がなされている。

この他にも、ホテル (Great Northern Hotel) やイベントスペース (West Handyside Canopy)、鉄道駅 (King's Cross Station, St Pancras Station) など様々な施設が改修・増改築を経て活用されている。これらは以前の用途を引き継いだものもあれば、新たな用途に供されているものもある。

3-4 歴史的資産・文化的景観を有する都市の事例収集から得られた示唆

歴史的資産・文化的景観を有する都市の事例収集の結果から得られた示唆は以下のとおり

(1) 事業の初期段階

価値の高い歴史的資産が事業区域内または事業区域の周辺に存在する場合は、事業を進めようとする早い段階で、歴史的資産の価値を把握・整理し、事業実施にあたっての取扱いを明確に示すことが、当該事業を円滑に進めることに寄与する。

例えば、国内事例では、事業を進めようとする初期段階で事業区域の周辺状況を踏まえたまちづくりの基本的な考え方となる「まちづくり構想」などを示している。長崎駅周辺整備や旧大名小学校跡地活用事業では、まちづくり構想などの中で、歴史的資産に対してどのように配慮するかを具体的に示している。

(2) 関係者合意・周辺合意

計画の検討・事業の実施にあたっては、関係者や周辺住民が集まり協議する場を設定しながら丁寧に合意形成を進めることが、円滑な事業の実施に寄与する。

例えば、長崎駅周辺整備では、「長崎駅周辺まちづくり基本計画」の策定にあたり、地区内地権者などとの意見交換を実施している。旧大名小学校跡地活用事業では、事業の進捗にあわせて「まちづくり構想検討委員会」、「大名小跡地利用実行委員会」、「大名小跡地広場利活用調整会議」を設置し、地域住民との協議の場を継続的に設けることで、丁寧な合意形成を進めている。

(3) 社会的合意

計画や事業の当初から社会的合意形成を強く意識している事例は見られなかった。ただし、関係者合意の形成にあたって丁寧な対応を行うことによって、結果として社会的合意形成につながることを示されている。

反対意見が明らかになり、具体的な社会的合意形成が求められるケースでは、多様な主体が議論できる場をつくとともに、第三者的な立場で多様な意見を整理する主体の存在が重要になる。

例えば、姫路駅北駅前広場整備では、市内の各種団体から提出された代替案をまとめるため、NPOにより多様な主体が意見を表明できる場が設けられ、議論が収束するように方向づけられていった。

また、計画や事業に関して適切な時期に広く情報発信を行うことで、機運の醸成を図ることが社会的合意につながる。

例えば、長崎駅周辺整備事業では、適宜テレビや新聞などを活用しながら広く情報発信を行うことで機運の醸成を進めてきた。

(4) 専門家の関与

専門家が空間デザインの計画段階及び建設段階のプロセスに関与することは、社会的合意の形成に寄与するだけでなく、質の高い空間づくりにも大きく寄与する。

例えば、姫路駅北駅前広場整備事業では、交通計画や都市デザインの専門家として大学教授などが参画した「公開専門家ワークショップ」を開催し、駅前広場整備に関する様々な提案を踏まえながら推薦された計画案を市長が承認することで事業が進展した。また長崎駅周辺整備では、長崎駅舎及び駅前広場などの整備において、景観専門監が異なる事業主体の橋渡しを行うことで、調和のとれた空間デザインを目指すことができている。

(5) 歴史的資産を活かしながら新たな取組を行う意義

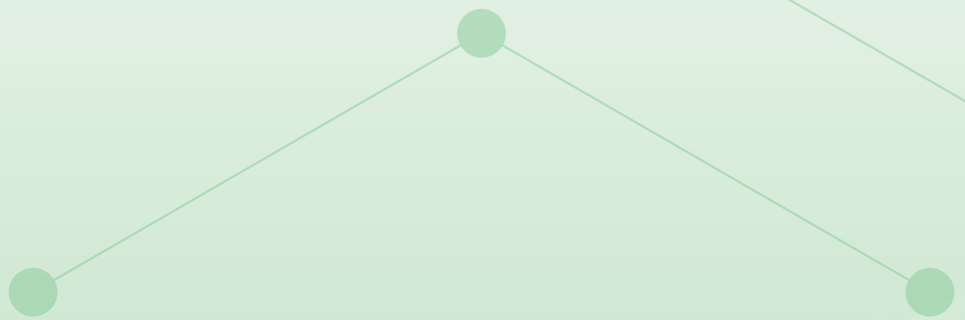
歴史的資産を活かしながら、現代の社会課題や地域課題の解決を目指すなど、新たな取組を行うことで相乗効果が生まれ、オリジナリティのある優れた事業の創出につながる。

例えば、旧大名小学校跡地活用事業では、開発にあたりローカルとグローバルの融合というコンセプトを持っていた。ローカルは小学校校舎を保存することを意味しており、グローバルは国際的に知名度の高いホテルが立地していることが代表的な例である。それらを民間事業者の提案により実現しており、歴史的資産を活かしながら新たな地域の価値の創造を目指している。

また、キングス・クロス地区では、数多くの歴史的資産を活かしながらも、地区内の発電設備を100%の再生可能エネルギーで稼働させるなど、事業の持続可能性の確保をテーマにした新たな地域の価値の創出を目指している。

第4章

23区アンケート調査と 特徴的な回答区への ヒアリング調査



4-1 23区アンケート調査の実施結果

4-1-1 調査概要

(1) 調査目的

各区における再開発の取組、合意形成の実情・課題などについて調査し、これからの時代に即した、より効果的な合意形成の方策を考察する。

(2) 調査対象

23区（再開発を主管する課への回答依頼）

(3) 調査方法

電子メールにて依頼状及びアンケート調査票を送付し、電子メールにて回答票を回収した。

(4) 調査期間

令和7（2025）年5月30日（金）～6月13日（金）

(5) 主な調査項目

- ① 基礎情報
- ② 制度活用と制度的課題
- ③ 公共性・公益性の変化と評価
- ④ 事業ステージ別の合意形成の実態
- ⑤ 社会的合意形成（住民・世論・専門家など）
※ ②～⑤は、再開発事業ごとに回答
- ⑥ 対象者別の合意形成・周知活動
- ⑦ 合意形成における困難と課題
- ⑧ テナントの導入
※ ⑥～⑧は、全事業を総括して回答

(6) 回収結果

回答区23区（回収率100%）

(7) 調査結果と分析の注意事項

- ① 調査項目の冒頭に、分析結果を記載。各問の記述は、調査事実のみを記載する。
- ② グラフタイトルの末尾に、単一回答の設問をSA（Single Answer）、複数回答の設問をMA（Multiple Answer）と表記する。
- ③ 各問、各項目の自由意見は、グラフの下部に記載する。
- ④ 第1章1-3で示したところだが、公共性と公益性は、次のとおり定義づけたうえで調査を行った。

【再掲】

公共性：再開発により創出・更新された施設や空間・仕組みなどが、誰でも利用・享受できる共通資源や社会的仕組みとして機能しているかを指す。

公益性：再開発事業が社会全体または地域全体の便益・利益に資するか（防災・環境・福祉・文化などを含む広い社会的価値）を指す。

- ⑤ 第1章1-3で定義した関係者合意・周辺合意・社会的合意について、本調査実施時は、関係者合意と社会的合意の二段階で定義したうえでアンケートを取ったため、他章と意味合いが異なる。なお、本調査時の定義は次のとおり

関係者合意：主に地権者、事業者、地域住民など、直接関与する主体間の合意を指す。

社会的合意：地域住民にとどまらず、周辺住民、一般区民、議会、メディア、有識者など第三者を含んだ広い社会的主体の納得や理解を指す。

4-1-2 調査結果と分析

(1) 基礎情報

前提 事業完了もしくは都市計画決定から10年以内の市街地再開発事業はありますか。

この10年以内に市街地再開発事業を実施した区、あるいは現在事業を実施中の区は、23区中20区である。また、回答が得られた事業は、37事業である。なお、複数の事業をまとめて回答した1区については、便宜上1事業として数えた。

(2) 制度活用と制度的課題

制度の活用が合意形成に与えた影響（問3）で最も多かったのは、「特に大きな影響はなかった」であり、これは、既存の制度が合意形成に直接働きかけるものではないことが一つの要因と考えられる。一方、高さ制限や容積率の緩和に対して反対する地権者などの存在から、制度の活用により混乱や反発を招いたと回答した事業が5事業あり、制度を活用するうえでの大きな課題と言える。また、「前向きに作用した」と「混乱や反発を生んだ」が同数である。「前向きに作用した」具体的な例として、制度の活用により「一定の同意が得られた」「街づくりへの理解度が上がった」との回答があり、制度の意義を理解してもらうことで、合意形成に効果的に作用したものと考えられる。制度の導入にあたっては、制度内容の公開や手続きプロセスの公開が重要と考えられる。

今回制度を活用した目的（問2）として「対象エリアの運営に向けた仕組みづくり」の回答が0なのに対し、「今後強化・整備すべき支援制度」（問5）として、「公共空間や都市空間全体の多様な利活用を支援」する制度や「民間や地域による管理運営」の制度化が求められていることから、既存の制度にソフト面を支援するものが少ないと考えられる。

問1 活用・関係した制度を全てご回答ください。

再開発事業を進めるにあたり活用・関係した制度は、37事業中、「高度利用地区」と「地区計画」がともに27事業と最も多い。「特に該当しない」と回答した事業は無く、全事業がいずれかの制度を活用している。

図表4-1 活用・関係した制度 (MA)



「8) その他」意見

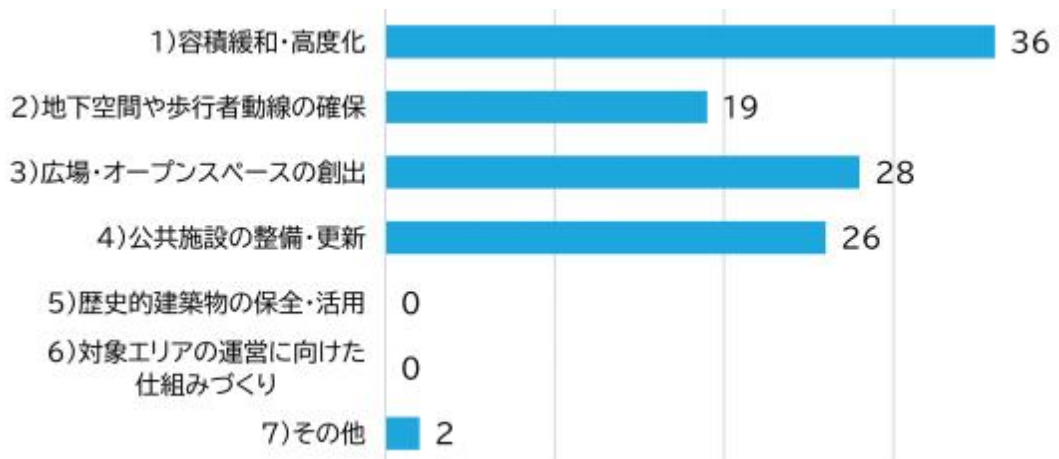
- ・ 都市計画道路

問2 上記制度の主な目的は何でしたか。該当するもの全てご回答ください。

「容積緩和・高度化」を目的とした高度利用地区、地区計画など複数の制度がほぼ全ての事業で活用されている。また、「広場・オープンスペースの創出」、「公共施設の整備・更新」を目的とした制度活用も多い。

一方、「歴史的建築物の保全・活用」、「対象エリアの運営に向けた仕組みづくり」を目的とした制度の活用はない。

図表4-2 制度利用の目的 (MA)



「7) その他」意見

- ・ 防災性や住環境の向上
- ・ 大規模未利用地における土地利用の転換によるにぎわい創出

⁵ 街区再編まちづくり制度：

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/chiki_shuyaku/fop_town/syare04

問3 制度活用が事業の進行や合意形成に与えた影響はありましたか。ステップごとに与えた影響があると思いますので、該当するもの全てご回答ください。

「特に大きな影響はなかった」が最も多く17事業である。「前向きに作用した」が5事業ある一方、「混乱や反発を生んだ」も同数の5事業あった。

図表4-3 制度活用が合意形成に与えた影響 (MA)



「1）前向きに作用した」具体的内容

- ・ 検討会から準備組合での合意形成
- ・ 容積率緩和により十分な事業性を確保
- ・ 街並み再生方針⁶の事前明示により一定の同意が得られたと理解
- ・ 地元の検討会で街並み再生方針を検討することで、街づくりへの理解度が上がった。

「2）混乱や反発を生んだ」具体的内容

- ・ 都市計画手続きの段階から、近隣マンションより建物規模などについて意見が多く出ていた。
- ・ 高さを緩和することで、反対が生じた。

問4 合意形成を進めるうえで、制度活用で困難を感じたことはありますか。該当するもの全てご回答ください。

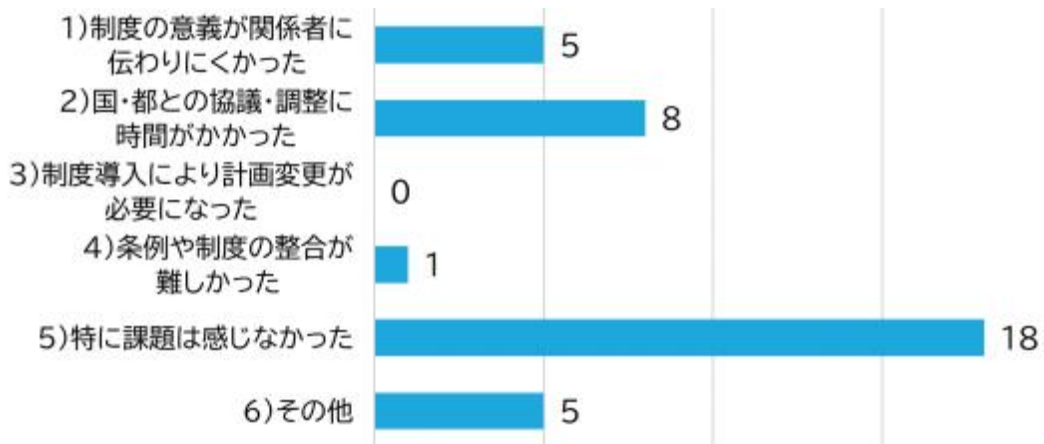
制度を活用するにあたっては、特に課題を感じなかった事業が約半数である。

一方で、「制度の意義が関係者に伝わりにくかった」と回答した事業が5事業あった。

6 街並み再生方針：「街区再編まちづくり制度」のstep1に含まれ、東京都条例「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、知事が「街並み再生地区」を指定するときに定める方針。整備の目標、建築物等の配置、形態、用途等を定める。

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_seisaku_fop_town_pdf_syare04_step1

図表4-4 制度活用で困難を感じたこと (MA)



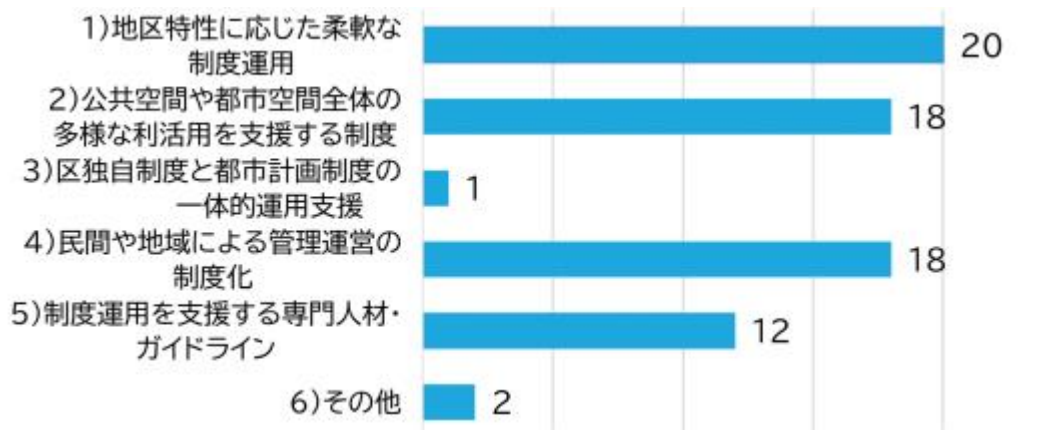
「6) その他」意見

- ・ 一般的な事業への合意形成を図る取組の他、特段の困難は無かった。

問5 今後強化・整備すべき支援制度は何だと考えますか。該当するもの全てご回答ください。

「地区特性に応じた柔軟な制度運用」を求める声が多かった。また、「公共空間や都市空間全体の多様な利活用を支援」する制度や「民間や地域による管理運営」の制度など、ソフト面の制度整備が求められた。

図表4-5 今後強化・整備すべき支援制度 (MA)



「6) その他」意見

- ・ 転出者への事業用代替地の活用

(3) 公共性・公益性の変化と評価

再開発事業を通して公益性の変化を感じたのは9事業（問6）である。重視した公益的要素は、「歩行者ネットワーク・回遊性」の確保、「地域交流・にぎわい空間」の整備、「防災」性の向上、「公共施設・福祉施設の整備」がほぼ同数であり、これまでの再開発事業で求められた防災性の向上や安全性の確保に加え、より生活の快適性やにぎわいが求められていることがわかる。防災性の向上など地域が喫緊の課題として捉えている公益的要素については、比較的合意が得られやすいと考えられる。

また、公共性の性格や運用方法の変化（問8）についても、「公共空間の管理に民間・地域が関与」するようになった、「空間整備から運用・活用重視へ」と移行した、「多様な利用者への配慮が必要」になったなどが挙げられており、公共性において多様性、快適性が求められるとともに、管理運営面への積極的な住民参加が求められていることがわかる。

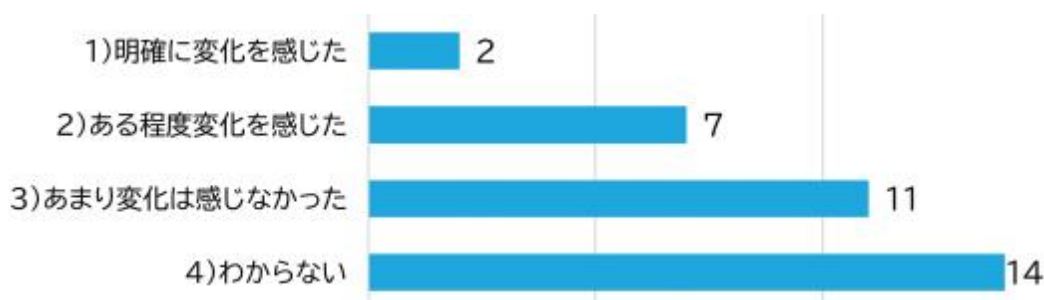
再開発事業を円滑に進めるうえで、行政や関係機関などに求める支援として挙げられたのは、圧倒的に「補助金などの資金支援制度」（問10）である。昨今の資材・人件費の高騰を鑑みると、その傾向は今後より強くなると思われる。また、最近では社会的合意形成などにより、広範な公共性・公益性の確保が求められる傾向にあり、「公益の定義があいまい」（問9）であることに困難を感じており、「公共性評価の共通指標の整備」（問10）が求められている。

問6 事業を通じて、「公益性」の捉え方に変化を感じましたか。該当するものを一つご回答ください。

変化を感じた事業は、「明確に変化を感じた」「ある程度変化を感じた」を合わせて9事業である。

一方、28事業で「あまり変化は感じなかった」「わからない」という回答となっており、ほとんど公益性の捉え方に変化は感じられていない。

図表4-6 公益性の捉え方の変化 (SA)



「1）明確に変化を感じた」具体的内容

- ・ にぎわいの創出や防災性の向上

「2）ある程度変化を感じた」具体的内容

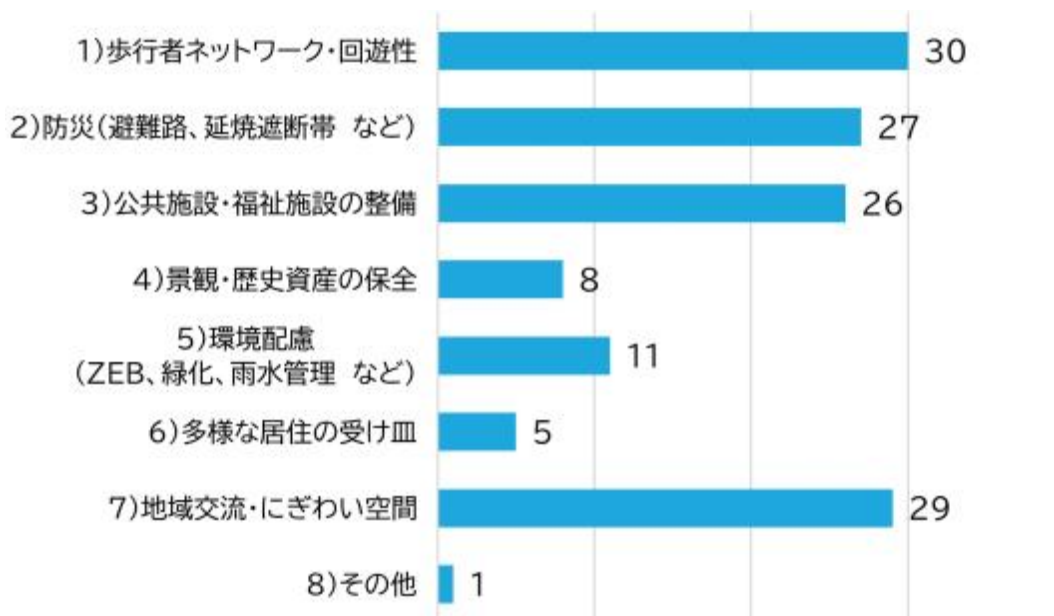
- ・ 施設や基盤などハード面に加え、機能や運用などソフト面を求める。
- ・ 狭隘道路の解消、オープンスペースの確保による防災性の向上
- ・ 地域集会室を設置したことで、地元町会などがイベントなどを企画・検討している。
- ・ テナントの開業などにより、地域全体の利便性が向上した。
- ・ 街区統合に伴う広場整備による防災性の向上
- ・ 旧耐震建物や密集市街地の解消による防災性の向上など
- ・ 防災性の向上、歩行者ネットワークの形成など

問7 重視した公益的要素はありますか。該当するもの全てご回答ください。

「歩行者ネットワーク・回遊性」の確保、「地域交流・にぎわい空間」の整備、「防災」性の向上、「公共施設・福祉施設の整備」がほぼ同数である。一つの再開発事業でも、多様な公益的要素が重視されている。

一方で、「景観・歴史資産の保全」についてはあまり重要視されていない。

図表4-7 重視した公益的要素 (MA)



「8）その他」意見

- ・ 学校施設の誘致

問8 公共性の性格や運用方法に関する変化はありましたか。該当するもの全てご回答ください。

「公共空間の管理に民間・地域が関与」「空間整備からの運用・活用重視へ」「多様な利用者への配慮が拡大」などが多く挙げられた。一方で、「特に変化は感じない」も9事業あった。

図表4-8 公共性の性格や運用方法に関する変化 (MA)



「7) その他」意見

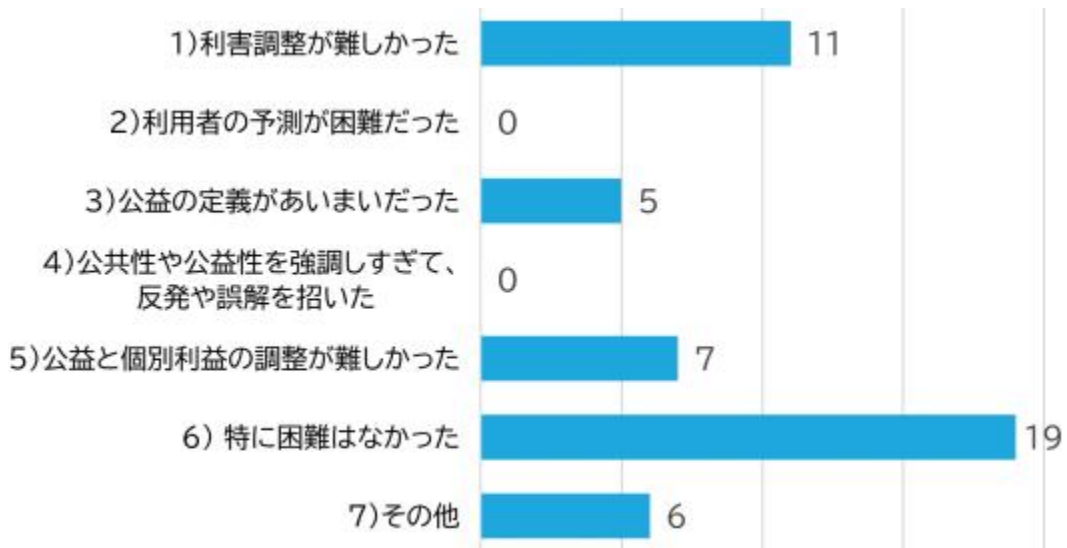
- ・ 地域課題への具体的な取組や、町会商店街・エリアマネジメント⁷などの連携を求める。

問9 公共性や公益性の判断で困難だった点がありますか。該当するもの全てご回答ください。

「利害調整が難しかった」「公益と個別利益の調整が難しかった」「公益の定義があいまいだった」が、困難な点として挙げられた。約半数の19事業では、公共性・公益性の判断で困難だった点は特になかったと回答した。

7 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者などによる主体的な取組。

図表4-9 公共性や公益性の判断で困難な点 (MA)



「7) その他」意見

- ・ 東京都との協議

問10 今後再開発事業を円滑に進めるうえで、行政や関係機関などからどのような支援（制度・人材・資金・運営体制など）が必要だと思いますか。該当するもの全てご回答ください。

最も多いのは「補助金などの資金支援制度」である。また、「公共空間の運営担い手の育成支援」「公益事例集・効果可視化ツール」なども求められている。

図表4-10 行政や関係機関などから必要な支援 (MA)



「7) その他」意見

- ・ 転出者への事業用代替地の活用

(4) 事業ステージ別の合意形成の実態

構想段階での発意主体は、約3分の1が「地権者・商店主等の地元関係者」(問11)である。初動期の区のスタンスとしては、「中立的に支援した」(問14)が主であり、準備組合設立時に効果的だった支援も「協議調整・中立的な仲介」(問18)であり、あくまでも区は中立的な立場に徹することが重要である。

初動期に共有された課題として、「空家・空地の増加」「多様かつ複雑な権利関係」や「将来の不安・地域の高齢化」(問12)を挙げた事業は少ないが、将来の人口推計などを踏まえると、今後これらの課題が顕在化する可能性がある。

各事業とも説明・共有の工夫として「懇談会・ワークショップの開催」「回覧やニュースレターなどの活用」「街歩きや現地説明会」の開催(問13)などが挙げられており、初動期から多様な説明・共有の工夫に取り組んでいることがわかる。また協議会を運営するうえでの工夫としても「対話の重視」(問16)が多数挙げられており、直接的な対話や情報共有が重視されている。これは準備組合の設立にあたって「信頼関係の構築」(問17)が一番の課題に挙げられていることから伺える。

問11 構想段階での発意主体は誰ですか。該当するものを一つご回答ください。

約3分の1が「地権者・商店主などの地元関係者」である。区が主導した事業は6事業で、再開発事業の多くは、権利者が発意主体である。

図表4-11 構想段階での発意主体 (SA)



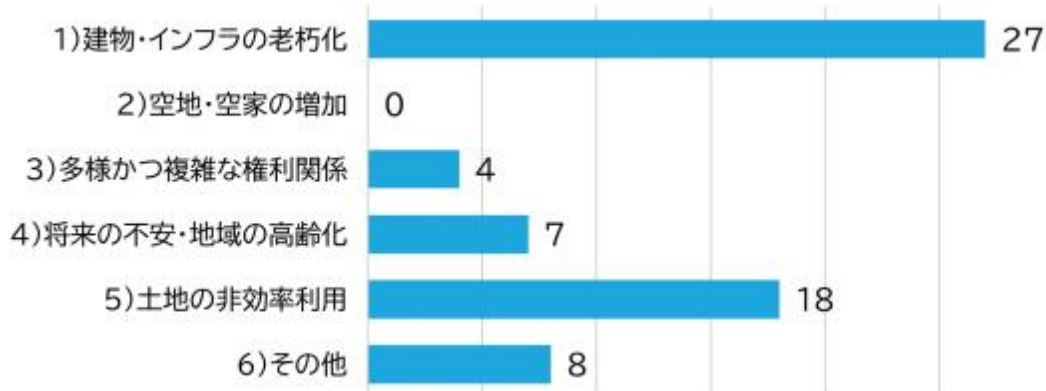
「5) その他」意見

- ・ 区も権利者の個人施行

問12 初動期に共有された課題は何ですか。該当するもの全てご回答ください。

最も多かったものは、「建物・インフラの老朽化」、次いで「土地の非効率利用」である。一方、「多様かつ複雑な権利関係」や「将来の不安・地域の高齢化」を挙げた事業は少ない。

図表4-12 初動期に共有された課題（MA）



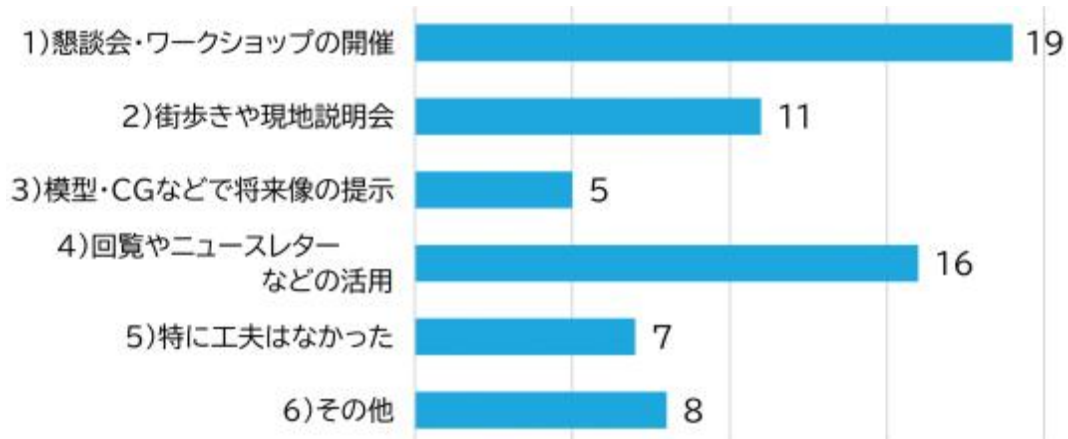
「6）その他」意見

- ・ 密集した木造建築物が多い
- ・ 既存コミュニティの弱体化、オープンスペースの不足
- ・ 建物老朽化、個別建て替え困難
- ・ 緑の整備・緑化促進、道路の拡幅整備、駅前にふさわしいにぎわいの不足
- ・ 区役所本庁舎の移転

問13 初動期に行った説明・共有の工夫は何ですか。該当するもの全てご回答ください。

「懇談会・ワークショップの開催」「回覧やニュースレターなどの活用」「街歩きや現地説明会」の開催など、初動期から多様な説明・共有の工夫に取り組んでいる。

図表4-13 初動期に行った説明・共有の工夫 (MA)



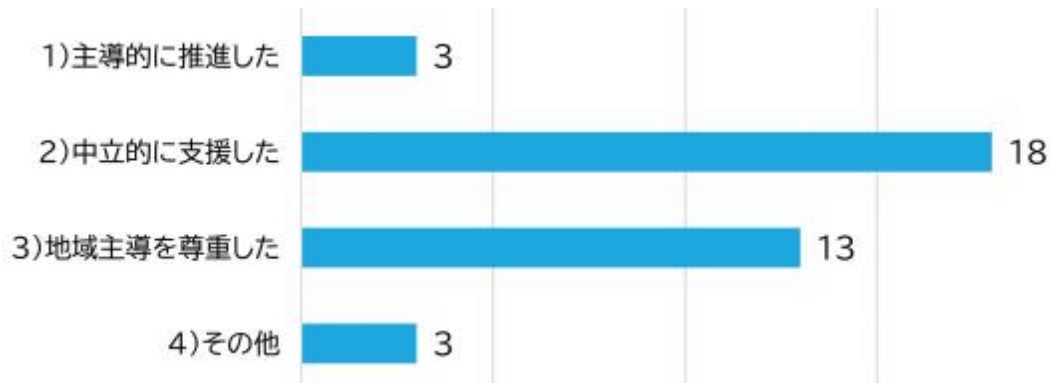
「6) その他」意見

- ・ まちづくり協議会での情報共有、意見募集
- ・ 地元組織としてまちづくり協議会が活動していたため、共有できていた。
- ・ 再開発協議会の整備調査要望に対する報告会の開催や実施
- ・ 事業区域を含めた区域での街づくり検討会開催
- ・ 協議会設立（地権者主体）

問14 区はどのようなスタンスを取りましたか。該当するものを一つご回答ください。

最も多いのは「中立的に支援した」であり、いずれの事業も、あくまで地域主導を尊重している。

図表4-14 区のスタンス (SA)



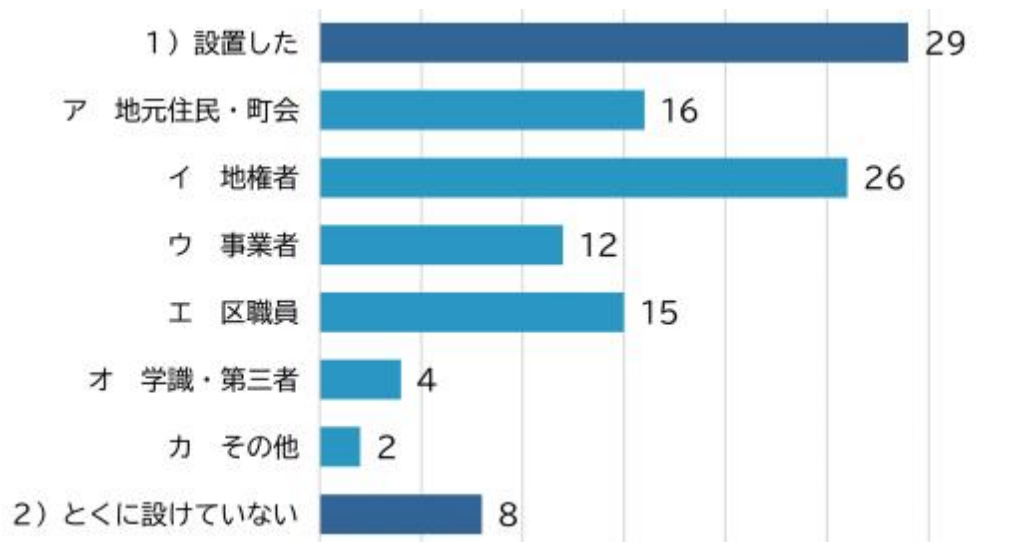
「4) その他」意見

- ・ 区も権利者の個人施行

問15 協議会や勉強会は設置しましたか。「1) 設置した」場合、その構成をア～カで教えてください。該当するもの全てご回答ください。

29の事業で協議会や勉強会を設置している。「地権者」「地元住民・町会」「事業者」「区職員」など、地権者に絞り込むことなく広い範囲で構成されている。

図表4-15 協議会や勉強会の設置 (MA)



「1) 設置した カ その他」具体的内容

- ・ 既存協議会（区・事業者・地権者）
- ・ 都市再生推進法人

「2) とくに設けていない」具体的内容

- ・ 再開発事業のために設置するのではなく、設立済みのまちづくり協議会にて意見交換を実施した。

問16 問15で協議会を「1) 設置した」と回答した方に伺います。協議会を運営するうえで、工夫したことはありますか。該当するもの全てご回答ください。

最も多いのは「対話を重視」であり、関係者と顔の見える場での率直な意見交換が持たれている。

図表4-16 協議会を運営する上の工夫(MA)



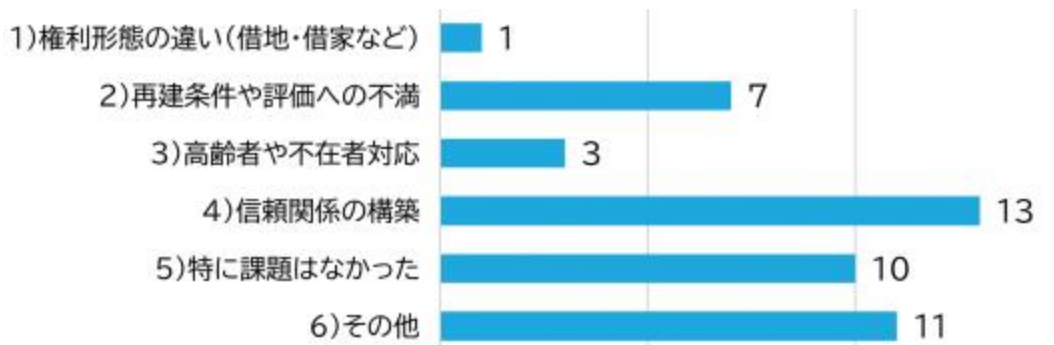
「6) その他」意見

- ・ スケジュールを念頭にした検討
- ・ 再開発協議会の整備調査要望に対する報告会の開催や実施
- ・ 都市計画道路の事業化に向けた情報提供

問17 準備組合を設立する際、何か課題はありましたか。区の立場として把握・想定される範囲で全てご回答ください。

「信頼関係の構築」が13事業と最も多い。

図表4-17 準備組合設立時の課題 (MA)



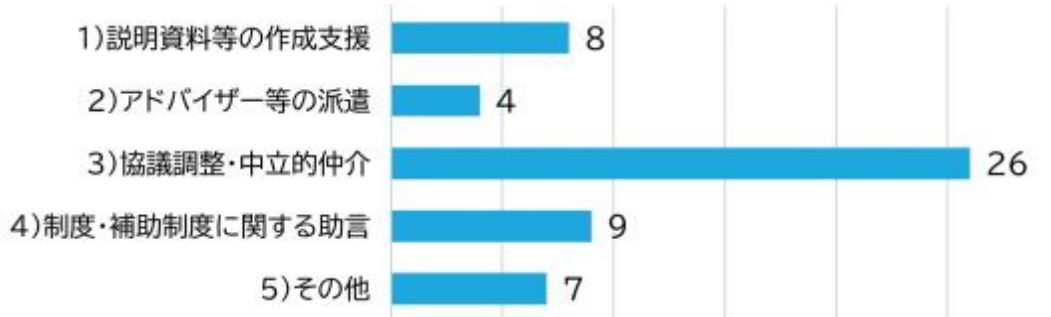
「6) その他」意見

- ・ 大規模権利者との合意形成が図れたうえで、設立した。
- ・ 再建条件や評価への不安、反対者対応

問18 区の支援で効果的だったものはありますか。区の立場として把握した範囲で全てご回答ください。

「協議調整・中立的仲介」が最も多い。

図表4-18 区の支援で効果的だったもの (MA)



「5) その他」意見

- ・ 区の支援が効果的だったか否か不明
- ・ 準備組合に対する活動費補助

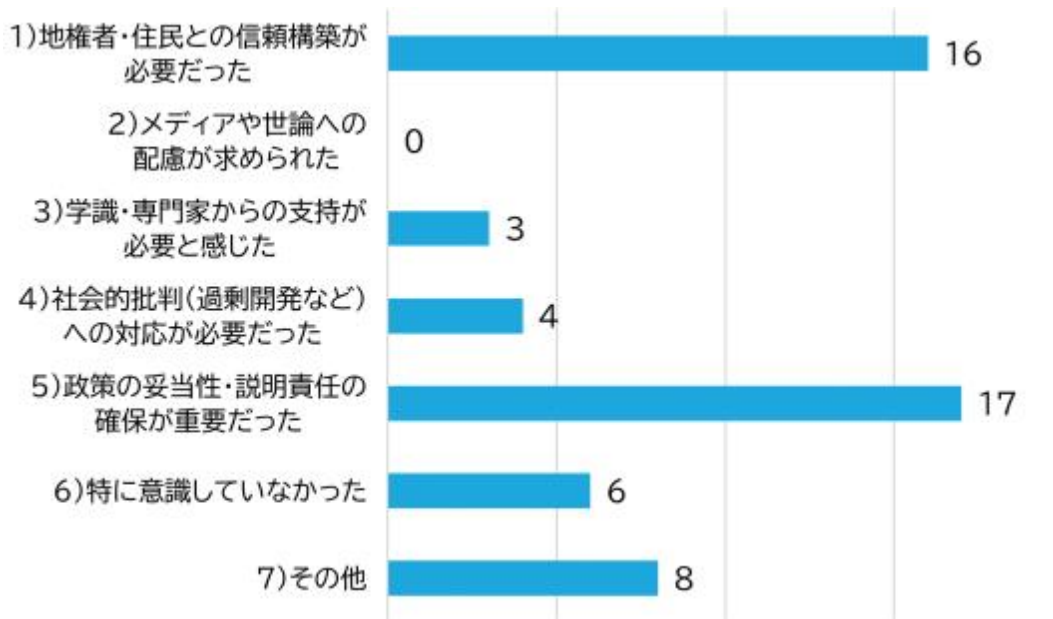
(5) 周辺合意・社会的合意形成（住民・世論・専門家など）

社会的合意形成の必要性（問19）について、「政策の妥当性・説明責任の確保」の観点で捉えている事業が最も多く、実際に行った取組として最も多いのは「議会・審議会での熟議」だが、「区外（権利者以外）も含めた広域への丁寧な情報発信」（問20）も、15事業で行っている。取組の効果としては、「社会的理解が進んだ」6事業、「一部には有効だった」14事業（問21）と、何らかの効果を示している。

問19 社会的合意形成は必要でしたか。該当するもの全てご回答ください。

「政策の妥当性・説明責任の確保が重要だった」「地権者・住民との信頼構築が必要だった」という回答が多く、周辺合意形成の必要性が強く感じられていることがわかる。一方、「メディアや世論への配慮が求められた」と回答した事業は無く、今回の調査対象事業では、再開発地域とは直接関係のない人々への配慮の必要性はあまり感じられていない。

図表4-19 社会的合意形成の必要性 (MA)



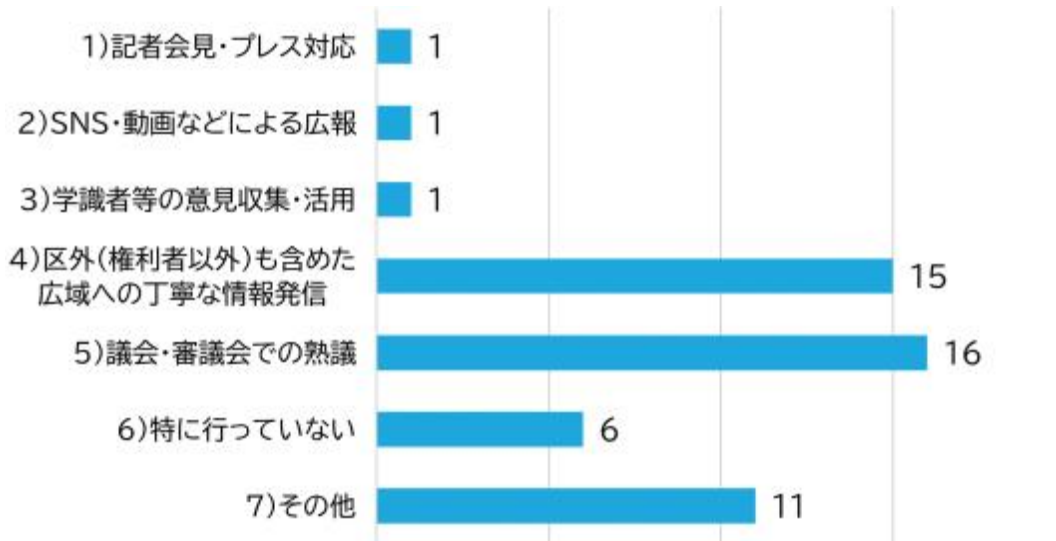
「7) その他」意見

- ・ 近隣住民への対応が必要だった。
- ・ 周辺住民（反対者）への対応が必要だった。
- ・ 市街地再開発事業の必要性を市内、近隣住民への理解が必要だった。
- ・ 議会の理解が必要

問20 社会的合意形成のために、実際に行った取組は何ですか。該当するもの全てご回答ください。

最も多いのは「議会・審議会での熟議」、続いて「区外（権利者以外）も含めた広域への丁寧な情報発信」であった。今回の調査対象事業では、「記者会見・プレス対応」「SNS・動画などによる広報」などは、それぞれ1件と少なかった。

図表4-20 社会的合意形成のために行った取組 (MA)



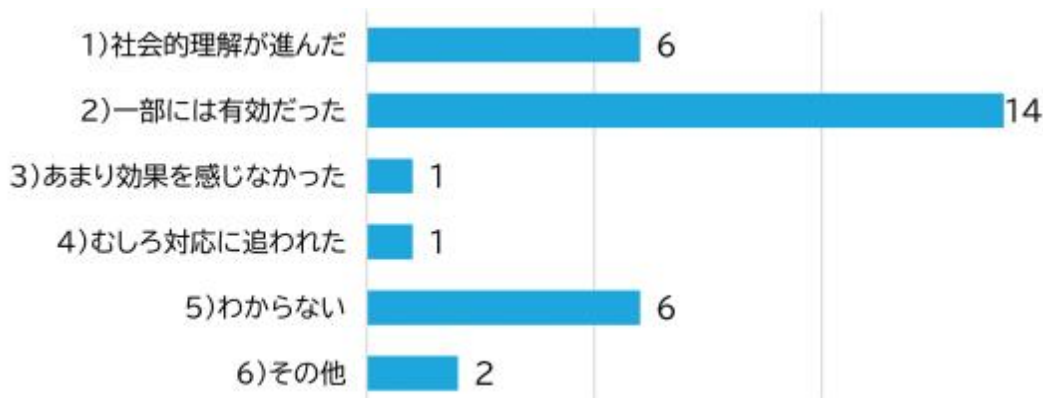
「7) その他」意見

- ・ 計画の見直し（駐車場の隔地など）の検討
- ・ 工事車両走行に伴う沿道振動・騒音調査・風環境への懸念に関する区調査委員会の設置
- ・ 近隣説明会（事業者主体）
- ・ 計画段階に合わせた近隣説明会の開催
- ・ 意見交換会の開催
- ・ 区HPへの掲載

問21 問20の取組は効果がありましたか。該当するものを一つご回答ください。

「社会的理解が進んだ」6事業、「一部には有効だった」14事業と、周辺合意の範疇では何らかの効果を示している。

図表4-21 社会的合意形成取組の効果 (SA)



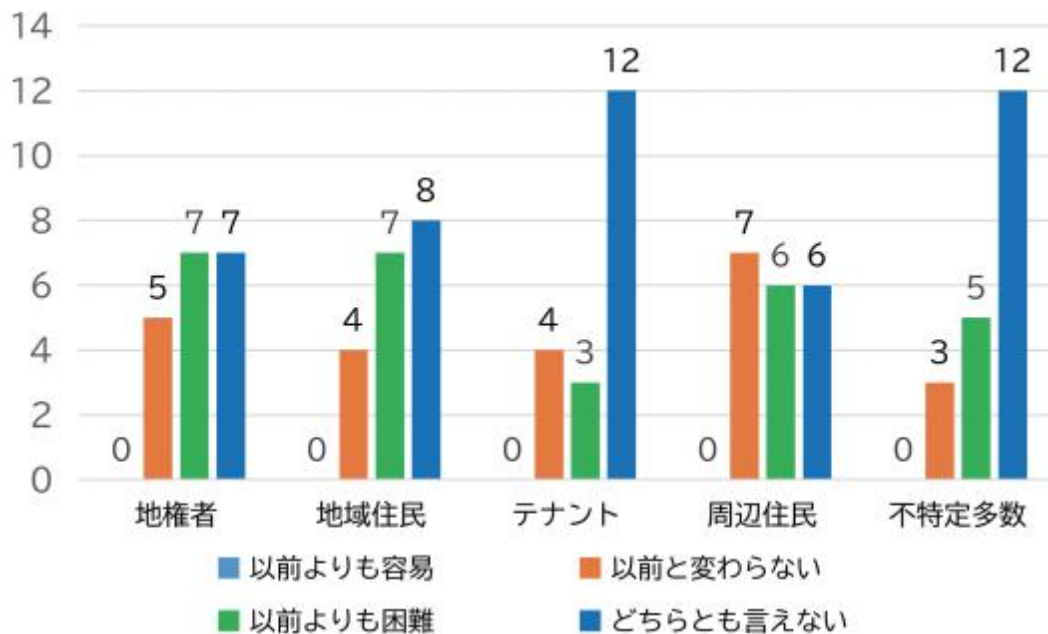
(6) 対象別の合意形成

対象別の合意形成が「以前よりも容易」になったと回答した事業は、全ての対象で0であった。それ以外は、対象ごとに分散しており全体としての傾向は捉えがたい。

「地権者」「地域住民」「不特定多数」で、「以前よりも困難」が「以前と変わらない」をわずかに上回った。また、「テナント」、「不特定多数」では、「どちらとも言えない」が12事業と多い。特にメディアなどを含む不特定多数による合意形成への影響は、今回の調査対象事業ではあまり無かったものと思われる。

問22 近年、貴区において、再開発事業における合意形成や再開発事業への理解を得ることは、以前（10年以上前）と比較してどのように変化していますか。対象者別にお答えください。また、「以前よりも容易」と「以前よりも困難」を選ばれた場合は、その理由も記入してください。

図表4-22 対象別の合意形成の変化 (SA)



「以前よりも困難」の具体的内容

■ 地権者との合意形成

- ・ 近年の工事費や人件費高騰などの影響による、権利変換内容や事業実施の不安
- ・ 意見や希望などの多様化、独居高齢者の増加など
- ・ 事業性の悪化

■ 地域住民との合意形成

- ・ 再開発事業など進行中の事業が複数あり、工事が続いているため、理解を得にくい。
- ・ 人口減少時代における高度利用などの妥当性への理解
- ・ 既存の街並みが無くなる事への不満「〇〇らしさが無くなる」への理解
- ・ 事業による基盤整備への貢献の重要性

■ 開発事業地区周辺の住民などからの理解

- ・ 再開発事業など進行中の事業が複数あり、工事が続いているため、理解を得にくい。
- ・ 既存の街並みが無くなる事への不満「〇〇らしさが無くなる」への理解
- ・ 事業による基盤整備への貢献の重要性
- ・ 人口減少時代における高度利用などの妥当性への理解
- ・ 意見や希望などの多様化

■ 地域外・SNS・マスコミ含む不特定多数からの理解

- ・ タワーマンションだけを取り上げるネガティブな報道があった。

(7) 合意形成における困難の解決

合意形成において、何らかの困難を感じている区は16区である（問23）。その要因で最も多いのは、権利者による反対である。また権利者以外による反対も困難を感じる要因として大きく、反対意見の発生を抑制することが再開発事業の推進においては大変重要となる（問24）。

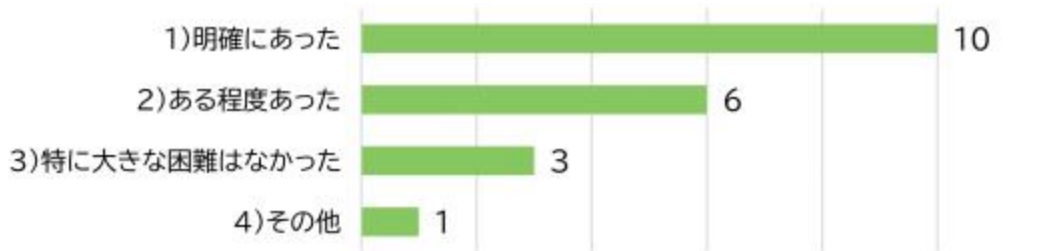
解決に寄与した具体的な取組としては、「戸別訪問や地道な対話の継続」が最も多く、根気強い説得が課題解決のカギとなる（問27）。

再開発事業終了後に評価を行っている区は4区（問28）。評価の時期、手法ともに各区まちまちである。（問29・問30）。また、評価を行っている区でも、継続的な評価を行っている区は1区のみである。事後評価制度を検討中、本調査の結果を参考にしたいという回答もあり、再開発事業は膨大な事業費がかかることはもちろん、公共性・公益性の確保、住民への説明責任、今後の再開発事業への参考などの観点からも、事後評価制度の構築が必要と思われる。

問23 再開発事業の中で、合意形成に困難があった事例はありますか。該当するものを一つご回答ください。

「明確にあった」「ある程度あった」を合わせて16区であり、ほとんどの区で何らかの困難を感じている。

図表4-23 合意形成困難事業の有無 (SA)



「1) 明確にあった」の具体的内容

- ・ 建物高さについて、事業の必要性について

「2) ある程度あった」の具体的内容

- ・ 権利者の立退き、権利床に対する不満

「4) その他」の具体的内容

- ・ 区の主導ではないため、把握していない。

問24 問23で「1) 明確にあった」「2) ある程度あった」と回答した区に伺います。困難の要因は何ですか。該当するもの全てご回答ください。

最も多いのは、反対者（権利者）の存在である。また権利者以外による反対も困難を感じる要因として大きい。

一方、最近動画サイトやSNSなどによる地区外からの情報発信が増えていますが、情報不足・誤解の拡散を困難と感じた区は少ない。

図表4-24 合意形成困難の要因 (MA)



「9) その他」の具体的内容

- ・ 補助金交付に関する区議会への説明

問25 問24で「6) 反対者の存在（権利者以外）」と回答した区に伺います。
困難であった事例を具体的に教えてください。

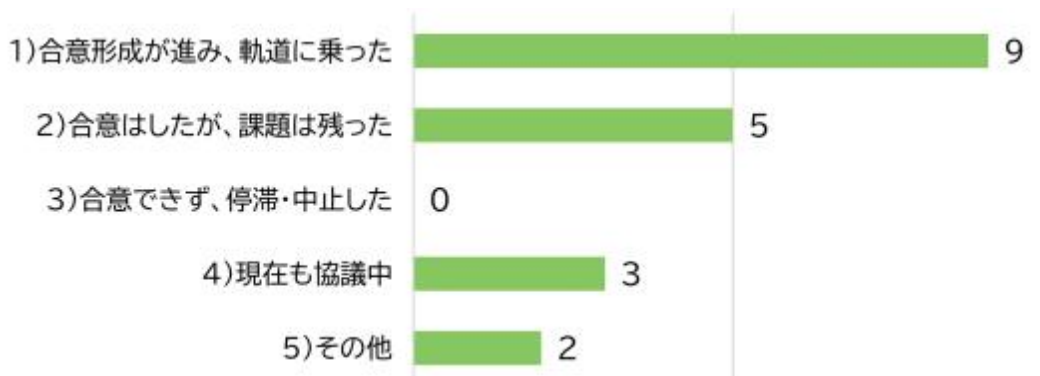
以下のような事例が挙げられた。

- ・ 再開発事業の過程で、東京都主導による地区周辺の都市計画道路の事業決定が進み、再開発計画を含めた地域の急速な変化に対する抵抗感から反対運動が広まった。
- ・ 都市計画決定の取消訴訟を提起された。
- ・ 駅前空間整備のため廃道などを行うことについて近隣の方からの納得が得られなかった。
- ・ 地区内権利者及び周辺権利者による、組合設立認可取消訴訟が提起された。
- ・ 建物の高さやそれに伴う風環境、景観への影響、交通渋滞などに対する懸念により、周辺住民から多くの反対意見が寄せられた。
- ・ 今までの街並みが損なわれることへの不満
- ・ 人の流れが変わる事による周辺テナントの売り上げ減少への不安
- ・ 組合設立認可済みの地区で、都市計画決定前に、施行地区内外の方（権利者以外の方は施行地区の近隣地区に居住）から、区議会に対して陳情が多数あった（事業に賛成の意見・反対の意見とも）。

問26 問23で「1) 明確にあった」「2) ある程度あった」と回答した区に伺います。
最終的に事業は進捗しましたか。該当するもの全てご回答してください。

困難があった事業のうち、何らかの課題を残した区もあるが、14区で事業が進捗したと回答した。一方、現在も協議中の事業はあるものの合意できず、停滞・中止した区は無かった。

図表4-25 合意形成困難事業の進捗状況（SA）



「4) 現在も協議中」の具体的内容

- ・ 現在も協議中

「5) その他」の具体的内容

- ・ 議会への陳情は賛成意見が採択され、反対意見は不採択された。
- ・ 合意はできないまま、事業を進めた。

問27 問26で「1) 合意形成が進み、軌道に乗った」「2) 合意はしたが、課題は残った」と回答した区に伺います。困難の解決に寄与した取組は何ですか。該当するもの全てご回答ください。

「戸別訪問や地道な対話の継続」が最も多い。また、「非公式の対話・信頼回復策」と回答した区もあり、困難の解決には対話が重要である。

図表4-26 合意形成困難事業の解決に寄与した取組 (MA)



「6) その他」の具体的内容

- ・ 事業者からの積極的な情報発信
- ・ 結果として当人の理解は得られなかったが、当初から整理していた上位計画策定の経緯を踏まえて進めることについて、都市計画審議会では理解を得て手続きを進めた。

問28 再開発終了後に、区として評価を行っていますか。行っている場合、評価手法を具体的に教えてください。

再開発事業終了後に評価を行っている区は4区で、残りの区は評価を行っていない。

図表4-27 再開発の事後評価 (SA)



「1) 評価を行っている」の具体的内容

- ・ 調査対象地区において、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）」に則り、費用便益分析を行った。
- ・ 再開発事業を含むまちづくり全般として、毎年の区民意識調査で、区全体における住みやすさ、訪れやすさ、他都市と比較した魅力を質問し、賛成的な意見の割合を都市再生による効果として捉え、継続的に観察している。
- ・ 区独自の評価基準。9つの項目ごとの評価点数と、3つの分野ごとの評価点数を算定し、最適と想定した市街地状況に対する達成割合を明らかにしている。また、9つの項目ごとの達成状況では、レーダーチャート図でビジュアル化し、達成状況の優劣を明らかにしている。
- ・ 市街地再開発事業に係る事後評価制度

「2) 評価を行っていない」の具体的内容

- ・ 制度を検討中

問29 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。評価は事業終了後からどれくらいの時期に行っていますか。また、評価に用いた主な手法を具体的に教えてください。

評価の時期は1年未満から5年以上まで、各区まちまちである。

図表4-28 事後評価の時期 (SA)



「2) 事業終了後1年以上から3年未満」の具体的内容

- ・ 調査対象地区において、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（平成19年度改訂版）」に則り、費用便益分析を行った。

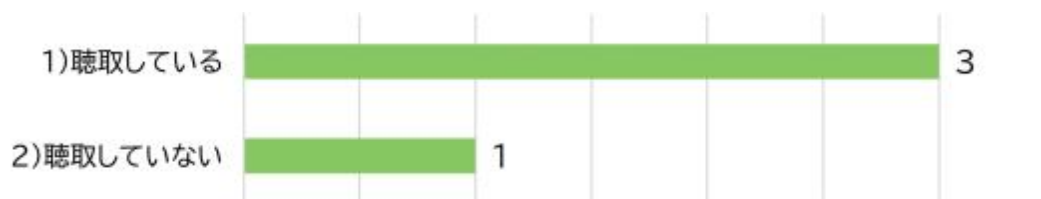
「4）事業終了後5年以上」の具体的内容

- ・ 現在の検討では竣工後5年後程度を想定している。なお、事前評価も検討している。
- ・ 再開発事業に係る事後評価制度
- ・ 平成23年度に事業完了済みの区内全ての第一種市街地再開発事業を地区ごとに評価している。よって、地区の竣工後の経過年数にばらつきがある。その後、平成27（2015）年に事業完了した地区は、平成29（2017）年時点にて評価結果を追加している。

問30 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。再開発終了後に、地権者や区民など、関係者に対して事業の評価や意見を聴取しましたか。聴取している場合、聴取方法や内容を具体的に教えてください。

聴取している区は3区。具体的には、「町会への加入率について、竣工後の管理組合にヒアリング」「地区内外の区民に対してアンケートの実施」が挙げられた。

図表4-29 関係者に対する意見聴取（SA）



「1）聴取している」の具体的内容

- ・ 町会への加入率について、竣工後に管理組合にヒアリングしている。
- ・ 地区内外の区民に対しアンケートを実施
- ・ 検討中のため、アンケート結果を参考にさせてほしい。

問31 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。事業完了後も、継続的に成果や効果の評価を行っていますか。行っている場合、評価の頻度と方法を具体的に教えてください。

継続的な評価を行っている区は1区のみである。

図表4-30 継続的な評価（SA）



「2）評価を行っていない」の具体的内容

- ・ 現在の検討では継続的な評価は想定していない。

問32 再開発の合意形成について、他区への教訓となりうる点があればご記入ください。

以下のような意見があった。

- ・ 再開発を進めるより前に都市計画マスタープランより詳細な地域の基本構想やガイドラインがしっかりと定まっていて、それらに基づいていけば大きな問題にはならない。
- ・ 再開発の合意形成においては、まちづくりのビジョンの明確化及びその共有のための戸別訪問などの地道な調整が重要であると考える。

(8) テナントの導入

低層部に導入したテナントで多いのは、飲食・物販店舗、生活利便施設、公共施設、医療・福祉施設である。これらを導入したことで、「地域住民の利用が増え、にぎわいが生まれた」「生活利便性や地域サービスが向上した」など、好意的に評価されており、否定的な評価は無かった。

具体的に良かった点としては、「都心部に不足する大型スーパーを誘致することができた」、課題としては、「竣工後空きテナントが目立つケースがある」「会議室を整備したが地域に開かれた運用がなされず低未利用となっている」などが挙げられた。

低層階に導入されるテナントは、地域のにぎわいづくり、地域イメージの向上などに寄与するとともに、住民の利便性、暮らしやすさにも大きく関わってくる。また昨今は、問35の回答にもあるように、再開発ビル内の空き店舗が問題になっている。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

問33 再開発事業において、低層部に導入した施設・テナントの種類を全て選んでください。

多いのは、飲食・物販店舗、生活利便施設、公共施設、医療・福祉施設である。低層部であることから、事務所・業務系テナントやホテル・宿泊施設は多くはない。

図表4-31 低層部に導入したテナント (MA)



「8) その他」の具体的内容

- ・ 民営保育園
- ・ 遊技場
- ・ 事業中のため、導入施設については未定

問34 導入した施設・テナントについて、事業後の評価をお聞かせください。

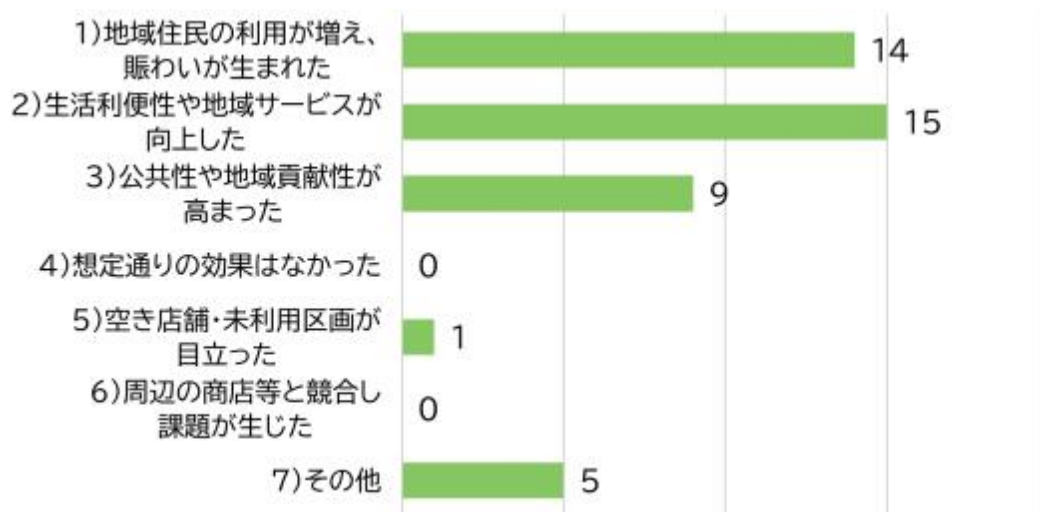
該当するものを全てを回答してください。

テナントの導入は、概ね好意的に評価されている。

低層部に導入されるテナントは、地域のにぎわいづくり、地域イメージの向上などに寄与するとともに、住民の利便性、暮らしやすさにも大きく関わる。

昨今は問35の回答にもあるように、再開発ビルの空き店舗が問題になっている。

図表4-32 導入したテナントの評価 (MA)



「7) その他」の具体的内容

- ・ 事業中のため不明

問35 特に良かった点・良くなかった点や課題があれば、自由にご記入ください。

回答は以下のとおり。

○ 良かった点

- ・ 生活支援施設として、都心部に不足する大型スーパーを誘致することができた。

○ 課題

- ・ 地区により、飲食物販の店舗の入れ替わりが多く、空き店舗が目立った。
- ・ 貢献として会議室を整備したが、地域に開かれた運用がなされず、低未利用となっている。
- ・ 商業区画では、竣工後、空きテナントが目立つケースがある。

4-2 特徴的な回答区へのヒアリング調査

4-2-1 調査概要

(1) 調査目的

23区アンケート調査から得られた、各区の再開発事業における合意形成手法について、より詳細に実情や課題を把握し、今後の再開発事業に活かすために、特徴的な取組や実績があった区に直接伺いヒアリングを行った。

(2) 調査対象と調査日時・場所

	選定理由	実施日時	対 象
目黒区	<ul style="list-style-type: none">街づくり検討会、意見交換会などを開催し、細かく合意形成を図っている。第三者の支援内容、役割、効果などが他区の参考になる。合意形成の困難さを強く感じていることが伺われ、具体的な内容を知りたい。	8月18日 (月) 13:30～15:00	目黒区役所 地区整備課
荒川区	<ul style="list-style-type: none">各設問の具体記入欄、自由記入欄に丁寧に回答している。事業評価制度に取り組んでいる。完了時期の異なる3事業の回答があり、各事業を比較した中で、合意形成のポイントなどが聞ける。	8月21日 (木) 13:00～15:00	荒川区役所 住まい 街づくり課
文京区	<ul style="list-style-type: none">直近で終了した事業であり、最近の合意形成を取り巻く状況を踏まえた課題、公共性・公益性の捉え方などを聞くことができる。計画段階に合わせた近隣説明会を開催しており、各段階の対象、内容などが他区の参考になる。	8月26日 (火) 15:00～16:30	文京区役所 地域整備課
豊島区	<ul style="list-style-type: none">公共性・公益性の変化に具体的な回答があり、具体的な内容を聞くことで今後の参考になる。事業評価制度に取り組んでいる。	8月29日 (金) 10:00～12:00	豊島区役所 都市計画課

4-2-2 ヒアリング調査結果

(1) 目黒区

■ 再開発事業に取り組んだ理由（自由が丘一丁目29番地区）

- ・ 以下の理由から再開発事業に取り組んだ。
 - ① 当初は地区内の権利者が個別建替を想定。バスロータリー前の宅地で日中の工事ができないため、工事業者から個別建替より共同建替が良いのではないかとという提案を受けた。
 - ② 建物の老朽化がかなり進んでおり、建替え、修繕の必要があった。
 - ③ 都市計画道路が歩車分離されておらず安全性に問題があった。

■ 制度導入の段階

- ・ 準備組合が立ち上がった段階で、どのような再開発ができるかを話し合い、その中で「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（以下「しゃれ街条例」という。）」の街区再編まちづくり制度を活用することが検討された。
- ・ 平成29（2017）年度から街づくり検討会を区が支援。社会資本整備総合交付金の再開発支援を活用し、街づくりを支援する中でも、「しゃれ街条例」を見据えた検討がされた。
- ・ いきなり再開発事業に取り組んだのではなく、まちとして「しゃれ街条例」を検討する中から再開発事業が出たことは、地権者や周辺住民との合意を得るうえで有利に作用した。
- ・ 「しゃれ街条例」の東京都に対する事業提案は、地元のまちづくり会社（都市再生推進法人）が行った。地元が検討したものを地元が提案するという流れ

■ 区及び専門家の役割

- ・ 地元の熱意が高く、区が直接的に支援することは「区は事業者寄りだ」と反感を買ってしまう。区はあくまで困っている時に助けるスタンス。
- ・ 検討会の場にまちづくり会社及び学識経験者が入ることで、まちの意見を調整し、地元の皆で検討しながらまちづくりを考える流れができた。
- ・ 学識経験者が、都市計画的視点から何が必要でそのための再開発であることを、事例を含めながら話をする中で、地権者の理解が深まった。
- ・ この仕組みを活かしたことで、「自由が丘の街の更新＝再開発の必要性」という地元の理解が進んだ。

■ 検討会の具体的な内容

- ・ 平成29（2017）年に準備組合設立後、平成30（2018）年度に7回、令和元（2019）年度に8回の検討会を開催した。
- ・ 自由が丘の人たちは、「一緒に物事を検討する」ことを重要視するため、以前から自由が丘の街づくりに関わりがあり、中立的かつ知見を持つ学識経験者をファシリテーターに交えた会議により検討する進めほうが定着していた。

- ・ 会長はまちづくり会社の社長、副会長が商店街振興組合理事長、事務局が区の地区整備課
- ・ 検討会の中で「しゃれ街条例」の説明、学識経験者による講演、ワークショップの開催、模型の作成などを通じて、地権者の理解を深めた。
- ・ 令和7（2025）年6月現在も開催中。

■ 都市再生推進法人の果たした役割

- ・ 都市再生推進法人が開催する会議や人材の協力を得て事業を進めた。
- ・ 街の課題解決のためには再開発が必要という理解を深めるため、行政、地元企業、住民などから組織された自由が丘まち運営会議、自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会（旧自由が丘まちづくり連絡調整会）などが合意形成に努めた。
- ・ 都市再生推進法人は、自由が丘まち運営会議を主催し、自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会の座長を務める。

■ 周辺合意の必要性を感じた点・具体的な取組

- ・ 再開発組合から事業内容の情報が出ないことに対し、反対意見が区に寄せられた。
- ・ 再開発組合からの地元説明が不十分なため、区主催で意見交換会・情報交換会を開催。事業者から地元で事業の説明をさせた後に意見交換を実施。再開発組合（事業者・理事）、商店会、周辺住民などが参加した。

■ 合意形成の困難事例

【関係者合意】

- ・ 現在都市計画手続き中の案件において、地区内権利者から「近年の工事費や人件費の高騰などの影響による、権利変換内容や事業実施への不安」を理由に、都市計画手続きを止める意見があった。

【周辺合意】

- ・ 「低層で個店が並ぶ自由が丘らしさが失われる」「自由が丘に高層はいらない」「同じ税金を使うなら他に使うべき」「再開発により固定資産評価が上がり納税額が増える」といった意見があり、近年周辺住民からの反対意見が増えている。
- ・ 他地区の駅前再開発事業のテナントはチェーン店が多く、何処も同じ景観、商店構成になり、自由が丘の魅力が無くなるという意見がある。
- ・ 「自由が丘の基盤整備(都市計画道路)のためには、再開発事業が必要だ」と公益性を打ち出すことで、反対者の合意を得る。
- ・ 自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会で「今後の自由が丘らしさをどう作るか」の検討が進んでいる。

- ・ 工事費や人件費高騰の影響で建物の高さを上げることで事業費を確保する傾向があり、周辺住民からは高さを上げることへの反対及び再開発の必要性への疑問の声が高まっている。新しい再開発ほど建物が高くなる傾向があり、今後周辺地権者に理解が得られるか不透明な状況
- ・ 自由が丘駅周辺の商業・近隣商業地域周囲には、第一種低層住居専用地域が広がっており、日影の問題から上層部の建物を太くすることが難しく、どうしても高く細い建物になる。

■ 事業者からの情報発信の内容と効果

- ・ 事業者が商店街振興組合（約1,300店）の会議で説明を行った。最終的に再開発の必要性は理解してもらえたが、計画段階での情報公開の遅さにより、勝手に事業を進めているという不満を持たれた。一部の方は今でも合意はしていないが、総論では理解は示している。
- ・ 工事の進捗状況については、定期的に権利者以外の住民にも説明をした。

■ 区の間わり方

- ・ 区はあくまでも中立的な位置を保った。
- ・ 個々に寄せられる意見については、要望内容により区または事業者が対応した。

■ 既存のまちづくり会社（都市再生推進法人）が再開発事業に関わることになった理由

- ・ 再開発事業地区内に、商店街振興組合、まちづくり会社の事務所があり、社長が市街地再開発組合の理事長である。社長は自由が丘のまちづくりのキーパーソンの存在で、地元からの信頼が厚く、そういったほうが理事長となることで、再開発事業の周辺合意がスムーズに進んだ。
- ・ 商店街振興組合やまちづくり会社は再開発事業の必要性を前向きに捉えており、かつ、周辺商店街への波及効果も期待している。

■ 高層建築物の高さが他事業と比較してかなり低い理由

- ・ 事業者は、自由が丘駅周辺の従前の街並みは低層から中層の建物が大半を占めているため、「固有の街並みを生かしたまちづくり」をまちづくりの方向性に掲げ、最高高さを押さえた計画とした。
- ・ 当初は70mを想定していたが、事業者による地元説明会で反対意見が多く出たため、60mに変更したところ、高さに関する反対意見は少なくなった。
- ・ 絶対高さ40mの地区だが、街並み再生方針の特例を準用することで、60mは可能な高さであることを、「高さ60mは、市街地再開発事業に拠らずとも、高度地区の「認定による特例」を適用させることで可能となる高さである」と説明することで理解が深まり、高さに対する反対意見は少なくなった。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

■ 再開発事業に取り組むうえで留意すべき点

- ・ 基盤が未整備の地区での再開発は庁内合意が得られやすいが、既に整備が進んだ地区では庁内合意を取るのが難しい（再開発事業を区が支援する意義）。中には「再開発事業は、権利者にお金を入れるため」と、うがった見方をする人もおり、再開発事業の目的を明確にしたうえで支援に取り組むことが重要である。

(2) 荒川区

■ 再開発事業の概要

- ・ 三河島駅前南地区は平成27（2015）年に事業完了している。現在、三河島駅前北地区と西日暮里駅前地区が事業中であり、両地区のほかに再開発の予定はない。3地区とも高度利用地区制度を活用している。

(1) 三河島駅前南地区の再開発事業

- ・ 平成16（2004）年準備組合設立、平成20（2008）年都市計画決定、平成22（2010）年組合設立認可、平成23（2011）年権利変換計画認可、平成26（2014）年竣工と概ね順調に進んだ。
- ・ 地権者数が10数名と多くなかったため、合意形成に時間を要せず、全員同意型で権利変換した。

(2) 三河島駅前北地区の再開発事業

- ・ JR常磐線三河島駅北側の区有地である小学校跡地の活用について検討するまちづくり協議会を平成7（1995）年に設立した。
- ・ 平成11（1999）年再開発推進協議会設立、平成16（2004）年準備組合設立、令和3（2021）年都市計画決定、令和5（2023）年再開発組合設立認可となっている。
- ・ 平成21（2009）年に再開発を考える会が発足したが、準備組合と議論を重ねることで理解を得た。平成26（2014）年から周辺地域を含めた区域において、地域住民とまちづくりについて検討し、平成29（2017）年にまちづくり構想を策定した。同年、事業協力者を追加した。
- ・ 令和7（2025）年7月に権利変換計画認可を申請した。区の土地は、権利変換により多目的アリーナが整備される予定である。

(3) 西日暮里駅前地区の再開発事業

- ・ 地区内に中学校跡地、在宅高齢者通所サービスセンター、保育園が区有地としてあり。中学校跡地を活用したまちづくりができないかと地元から区に相談があり、区が活用の可能性について業者に委託し調査を実施した。
- ・ 平成18（2006）年協議会設立、平成26（2014）年準備組合設立、令和3（2021）年都市計画決定、令和7（2025）年再開発組合設立認可となっている。

■ 制度活用が合意形成に与えた影響（西日暮里駅前地区）

- ・ 西日暮里駅前地区では、令和元(2019)年9月に説明会を開催した。日照、風害、高層建築物が建つことによる不安などから見直しの意見があった。
- ・ 区議会への陳情もあったが、令和3（2021）年に再開発推進の意見は採択となり、再開発中止などの意見は不採択となった。
- ・ 補助金の差止めなどを求める住民監査請求が出されたが、棄却の結果となった。

■ 再開発事業における景観・歴史資産の保全（西日暮里駅前地区）

- ・ 景観ガイドライン、都市計画マスタープランに基づいて計画している。
- ・ 谷中に隣接する寺院があり、日暮里台地の軸に当たるので、都市計画マスタープランでは景観を保全する観点がある。

■ 地区内に区が土地を所有する場合の役割

- ・ 3地区とも区が地区内に土地を持っており地権者である。地権者の立場及び再開発の指導機関の立場の両方から参加するため、地権者と指導機関との役割を分けている。
- ・ 事業の進捗と並行し、区の土地など資産を権利変換でどうするか検討を進めた。
- ・ 組合設立及び権利変換時は権利者として同意した。また、都度、議会に報告するなど、庁内調整などのプロセスも細かく踏んだ。

■ 困難な合意形成の例

- ・ 平成20（2008）年に区が西日暮里駅周辺のまちづくりの可能性調査を実施し、土地所有者など関係者にアンケートを実施した。
- ・ アンケート結果を踏まえ、区からまちづくりの3案を提示した。うち2案が再開発で、地権者と区が時間をかけて協議した。

■ 社会的合意形成

- ・ 権利者合意が重要であり、社会的合意を特段に意識した地区は無い。
- ・ ホームページは事業概要を周知するなど情報の可視化が目的である。
- ・ 都市計画決定時は広く意見を求める必要がある。説明会を開催するよう区から準備組合にお願いした。地域住民は、何がいつできるのかの関心が高かった。

■ 議会報告のタイミング

- ・ 区も地権者なので、議会からの注目度は高い。都市計画決定前、組合設立前、権利変換前など、その都度議会に報告している。
- ・ 議会からは、再開発の推進について概ね理解を得ている。

■ 事業評価の手法

- ・ 過去の再開発の成果を9の評価項目において、達成度を数値化し、-1.0から+1.0の範囲で評価している。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

- ・ 再開発後、商業テナントが撤退するなど「にぎわいの継続」が課題の一つである。区として過去の再開発を分析し、今後の再開発に活用するためにも評価を始めた。
- ・ 事業完了後と比較するには従前がどうだったかがわかるデータをきちんと把握しておくことが重要である。特に変わりやすい人口、世帯数などのデータを再開発実施前に把握しておく必要がある。

■ 再開発事業に取り組むうえで留意すべき点

- ・ 地区ごとに状況が違うので一概にこうすると良いということはない。地区の特性をいかに早く把握するかが重要である。
- ・ 再開発は権利者だけでなく、議会や区民の理解も必要である。
- ・ 早い段階で再開発に関心を持ってもらえるように、情報を共有することが重要である。
- ・ そのまちに何が必要かについて、地元の人とエリアマネジメントなどを考えることで、地域の理解を深められる可能性がある。
- ・ 区は補助金を出す立場から、地区内だけでなく周辺地域にどういう波及効果やメリットがあるかの地域貢献を考える必要がある。
- ・ 権利者の中に再開発経験者がいると、全体の信頼度が上がる可能性がある。

(3) 文京区

■ 「春日・後樂園駅前地区第一種市街地再開発事業」の概要

- ・ 元々は木造密集住宅、細街路が多く防災面で課題があった。
- ・ 地区は南街区：業務棟と住宅棟、西街区：住宅と業務の複合棟、北街区：住宅棟の3街区に分かれる。いずれの街区も低層部に商業を配置。
- ・ 権利者260名、施工区域約2.4ha
- ・ 平成13（2001）年「文京シビックセンター周辺地区 まちづくり基本計画」を策定。同年まちづくり協議会設立。翌14（2002）年に準備組合設立、平成24（2012）年に組合設立。大江戸線春日駅接続自由通路が令和7（2025）年6月現在工事中。令和9（2027）年組合解散予定

■ 制度活用が合意形成に与えた影響

- ・ 高度利用地区を活用し、建物を高層化することによる景観の阻害や風害などの懸念から、周辺住民の反対運動が起きた。
- ・ 区は、説明会を追加で開催。建物の高さに対する反対意見を受け、都市計画案における北街区の高さの限度を当初の155mから141mに変更した。

■ 再開発事業の進め方

- ・ 文京シビックセンター周辺のまちづくり計画策定の過程で懇談会を設置。メンバーは区、商店会、町会、一般公募で構成し、計7回開催した。

- ・ 懇談会やワークショップを開催する中、
 - ① 今回の対象地区が一つの町会で構成されており意見の集約がしやすかった。
 - ② 地区内にワンルームマンション建設の計画があり住民が危機感を持っていた。
 などがきっかけとなり、地元でのまちづくりへの取組が進んだ。
- ・ まちづくり計画策定後、具体のまちづくりをどのように進めるか区から打診し、当時の町会長が中心になりまちづくり協議会へと移行した。実現に向けて検討する中で、再開発事業で取り組むことになった。

■ 再開発事業に取り組んだ背景

- ・ 大通り沿いの敷地では、単独での建替えの動きがみられ、このままでは大通り側に不規則で狭小なワンルームマンションやオフィスビルが乱立し、中心部の老朽建物の建て替えが困難になるという懸念が地権者の共通認識として存在した。
- ・ 実際にワンルームマンションが一棟建ち、危機感が高まった。さらに中通りに面した場所にもワンルームマンションが計画され、建物の解体まで進んだが、地元の説得により、再開発準備組合に入りまちづくりを一緒に取り組むこととなった。
- ・ 既に建ってしまったマンションに対しては法手続きまで行ったが、合意は得られなかった。

■ 関係者合意の困難事例

- ・ 準備組合においては、中通り（区道206号）を廃道し、一つの街区での再開発事業を検討していたが、接道する地権者全員の同意が得られず、廃道ができなかった。
- ・ 結果として、南街区、西街区、北街区の3街区に区分し、都市計画決定を行った。

■ 周辺合意の困難事例

- ・ 都市計画決定手続きに際し、地区に隣接する住民団体から反対運動が起り、個別に説明会を実施するなどの意見交換を重ねたものの、反対署名約2,700名と陳情書が提出された。陳情内容は、高層建物による風害、スカイライン（空の景観）、圧迫感、日照への反対などであった。
- ・ 反対運動について、当時、新聞・テレビなどのメディアでも報じられた。
- ・ 一方で、賛成地権者・関係者から、事業の早期実現を望む署名約770名が提出された。
- ・ 高さに関する反対意見を踏まえ、区は、高さの見直しが必要であると判断し、準備組合へ高さの再検討を要請した。準備組合は、区の要請や近隣の方々の意見を受けとめ、階数を一層引き下げる変更を行った。

- ・ 区は、地区計画案説明会で、高さを変更した案を説明。当初2日間の開催予定であったが、追加開催を含め3日間開催した。特に3日目は4時間にわたり開催された。
- ・ 17条縦覧⁸の意見書404通。賛成・応援287通。反対107通。その他10通。
- ・ 環境アセスメントの手続きの中で、高さによる影響を調査し説明をした。
- ・ 都市計画決定後、反対の動きは終息した。

■ 社会的合意形成のために行った取組

- ・ 再開発組合はホームページを作成し、情報発信をしている。
- ・ 再開発組合はメディアに対しては静観する姿勢を取り、特に積極的な働きかけは行わなかった。メディアからの取材に対しては、主に区が対応を行った。

■ 議会・審議会への対応

- ・ 当初より、巨額の補助金支出を伴う再開発事業の見直しを求める意見が出ていた。事業認可時は65億円の補助金が予定されていたが、工事費高騰の影響により、権利変換時に補助金を165億円に増額した。
- ・ 区議会などから増額した経緯の説明責任を問われた。その際、経過を記録した文書が作成・保存されていなかった点を追及された。

■ 公共性・公益性の取り込み

- ・ 周辺の住民からは高さに注目が集まり、反対運動につながった。
- ・ 文京区にはJRの駅が無く、今回の再開発地区は地下鉄4線に囲まれた交通の要衝となる地区。バリアフリー化を兼ねた駅同士の回遊性の創出をコンセプトの一つに挙げたことで公益性に貢献することを打ち出した。
- ・ 公共性の観点と教育施設が多い文京区のイメージから、教育施設の誘致を検討し、専門学校が入った。
- ・ 北街区は一般店舗だけではなく、公益性を確保するため、医療機関が入っている。

■ 再開発地区と周辺商店街との連携

- ・ 区域が商業地域であり、周辺には複数の商店会があった。再開発事業による商業の活性化のため、空地を活用したマルシェを計画している。
- ・ 令和7（2025）年6月現在、商店会は形成されていないが、管理組合とともに定期的にイベントを開催している。
- ・ エリアマネジメント活動は無いが、再開発全体のエリアで中心となる広場（グリーンバレー）を拠点としてイベントを実施している。

8 17条縦覧：都市再開発法17条に基づき、再開発組合認可申請前に事業計画を一般に公開し、関係者からの意見を受け付ける手続き。

■ コミュニティの形成

- ・ 再開発の事業地区は一つの町会で構成されているため、新たな住民の流入により、コミュニティの崩壊を不安視する一部住民の声があった。
- ・ 再開発以前から中通りでイベントが開催され、地区内の住民と周辺の法人などが災害時に連携を図れるよう交流が行われていた。その交流が現在もコミュニティの形成に活かされている。
- ・ 新しい住民も町会に参加し、コミュニティの単位としてこの先も町会を継続することが、地元の人たちの大きな目的になっている。

■ その他の地区における権利者合意形成で手間取った事例

- ・ 地下鉄駅に近接した地区において、区域内の地下に地下鉄の軌道があり、地下鉄事業者の区分地上権が設定されていた。当時は、都市再開発法上、地下鉄の区分地上権は権利変換の対象外と扱われ、権利変換期日をもって消滅することとなった。そのため、区分地上権の再設定が必要となったが、一部の権利者の同意が得られず、未登記のまま施設建築物に関する登記を完了せざるを得なかった。事業計画に区分地上権の設定が記載されていたにもかかわらず、未登記状態が解消されなかったことにより、組合の解散が約10年間も滞ることとなった。未登記状態の解消には至らず、次善策として専用使用権を設定することで、地下鉄事業者の承認のもと組合の解散を行った。現在は、法改正がされ、このような問題は起こらない。

■ 事業費高騰への対応

- ・ 日本経済新聞（令和7（2025）年3月26日）「都市再開発、遅れ・増額8割」という記事で、その代表として「後樂園駅前の再開発」が取り上げられた。
- ・ 事前に区にアンケートがあり協力したところ、その結果が記事に反映されたものと思われる。
- ・ 今後の再開発事業においても、計画の遅れに伴い事業費が高騰すると、補助金の増額にもつながる恐れがある。

■ 再開発事業に取り組むうえで留意すべき点

- ・ 公共性・公益性の周辺への発信の方法、理解の醸成が難しい。反対運動が起きてから公共性・公益性を示しても合意を形成しづらい。先にどれだけ公共性・公益性を示せるかが重要である。
- ・ 組合施行の再開発に対して、区としてどの程度関与すべきか。適切な関わり方のあり方を見つけるのが課題である。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

(4) 豊島区

■ 「南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業」の経緯

- ・ 南池袋二丁目周辺に街並み再生方針をかけており、その中に、豊島区庁舎があるA地区とC地区の二事業がある。
- ・ 街並み再生方針指定に向け、平成14～16年度にまちづくりアンケートを実施。都市計画マスタープラン見直しの機会に整合を図り、平成16（2004）年12月に再生方針が指定された。
- ・ 従前は大規模な低未利用地区。第一種住居地域で低層な住宅が並んでいた。その中に狭隘な道路と一部私道があり、防災上の課題があった。
- ・ 環状5の1号線、地下鉄13号線の整備によるポテンシャル（将来性）の向上を契機として、区主導でまちづくりの検討を開始
- ・ 南街区と北街区の2街区。北棟に保健所が移転。南棟は住宅下に高齢者支援施設、子育て支援施設を入れ、多世代の交流を図る。北と南は2階レベルのデッキでつながり、北街区は地下鉄東池袋駅に直結
- ・ A地区には日出小学校跡地があり、そこに庁舎移転を計画。市街地再開発事業で進めた。

■ 街並み再生方針の活用

- ・ 街並み再生方針の策定から丁寧にまちづくりのステップを重ねた。
- ・ 街並み再生方針の説明会、議会で、まちづくりアンケート結果を報告。賛同率を示しながら、周辺の関係機関には理解を深めてもらった。
- ・ 反対者には、区長面談を行うなどの対応をしたが、令和7（2025）年6月時点でも理解を得られていない。
- ・ A地区は区役所が入るため、反対権利者に区長が戸別に意見を聞いた。
- ・ 半分は小学校跡地なので、区が大規模地権者
- ・ 街並み再生方針の周知は、各戸にポスティングをした。地区内の登記簿謄本から、土地・建物などの権利を持っている遠方の人には郵送をした。

■ 公益性の変化

- ・ 豊島区はアートカルチャー都市構想を掲げ、文化芸術を軸にまちづくりを進めている。これに基づき区は、再開発事業の事業主体に対して、文化芸術に資する都市機能や、エリアマネジメントの運営などをソフト面の貢献として求めている。
- ・ 管理組合を母体にエリアマネジメントに取組、地区周辺でのイベントを実施した。グリーン大通りでのイベントとも連携を予定している。現在は再開発組合がエリアマネジメントを進めているが、その過程でプレイヤーを発掘し、将来は地域主体の活動を目指し、エリアマネジメント団体の組成を予定している。

- ・ 南池袋再生方針では、高齢者支援施設、子育て支援施設の導入が該当。生活支援施設としては、事業者からの提案として地域に不足する大規模スーパーを誘致。生活の質の向上が図られている。

- ・ 基盤整備に加え、ソフト面の向上を事業に求めている。マンションとの親和性を意識しながらの提案となっている。

■ 議会・審議会への対応

- ・ 再生方針の指定時に、丁寧に議会説明を重ねたことで、十分に理解を得られた。特別な対応は取っていない。
- ・ A地区の都市計画審議会は、壁面緑化の維持管理などについて委員からの意見が出て審議が長時間に及んだ。最終的には賛成いただいた。
- ・ 議会の開催時期は決まっているので公表のタイミングは難しい。準備組合が立ち上がっていても、議会にはまだ公表しないでくれという場合もある。地権者が検討を進めていてもテナント（借家人）は知らない。議会で公表するとテナントに知れ渡り、賃料の値上げなどに影響する。区は、準備組合に情報を出して良いか確認をしたうえで、議会で公表している。

■ 合意形成の取組

- ・ 再開発地区外には、まちづくりニュースを発行し情報発信をした。
- ・ 再開発地区内でアンケートを繰り返し実施したことが、まちづくりが動いていることを認知してもらううえで有効に作用した。
- ・ 地区内の合意率を示しながら進めたことが合意形成に効果があった。

■ 合意形成における困難事例

- ・ 一部の地権者によりテレビ、マスコミに記事が投稿され、報道があった。その結果一般からの問い合わせも増加した。街並み再生方針で決めた目指すべきまちづくり像を淡々と説明し回答した。
- ・ 当時はまだSNSが現在ほど発達していなかったため、社会的な問題に発展しなかったのではないかと。
- ・ 街並み再生方針を出しても、一般の人はそこまで高い建物が建つというイメージを持っておらず、報道で初めて知った人から区への問い合わせ、声を上げる人が一定数いた。
- ・ 庁舎を移転するA地区は全員合意で進めるという区長の強い意志があり、区長以下の体制で権利者に丁寧に根気強く説明に向かった。
- ・ 権利者は、自分の資産がどうなるのかを一番知りたがった。事業認可をし、金額を示すまでが大変だった。お金のやりとりは区ではできないので、組合設立後、事業者と調整してもらう。事業者と協力して説明、説得をした。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

■ 模型・CGの活用方法

- ・ 南池袋二丁目28番街区再開発事業では、高さや空地の議論をする時に街区模型を作成し、街にどれくらいのインパクトがあるか、通りを歩くときの見え方がどうなるのかを説明した。
- ・ 再開発で容積緩和、高さ緩和をするので、事業者に模型を作ってもらった。都市計画審議会でもその模型を使用。具体的に高さのイメージができたことで、高さの議論に対して効果があった。
- ・ 今後の再開発では模型やCGなど、立体的にイメージできる資料を活用して説明を行っていききたい。

■ 事業評価の手法

- ・ 再開発事業を個別に評価しているわけではない。
- ・ 協働のまちづくりに関する区民意識調査を定期的実施。その中に「池袋周辺で新宿や渋谷にない魅力的なまちづくりが進んでいる」という設問があり、肯定的な回答の割合を経過推移として見て、まちづくり全般の評価として各方面に報告している。

■ 再開発事業を行ったことによる良かった点

- ・ 池袋駅周辺地区は、生活支援施設が不足しているという区民の声が多かった。街並み再生方針中に「生活支援施設の充実」を掲げた。
- ・ 生活支援施設という広く解釈できるワードにしたことが、一つの成功の理由だ。都市計画段階で細かい内容まで決めることは難しい。生活支援施設の内容をその都度区と事業者が検討し、その結果としてスーパーになった。住む人たちが使うというストーリーは、合意形成のうえで理解を得やすい。再開発により住宅が増えることで発生する社会基盤の負荷を、再開発自身で解決している体裁が取れている。
- ・ A地区の庁舎の中には医療モールが入り、多くの人々が利用している。
- ・ C地区には、組合からの要請により北棟に保健所、南棟に高齢者支援施設、子育て支援施設が入ることで、機能連携が期待できる。

■ 再開発事業を行ったことによる良くなかった点

- ・ A地区は質の高い施設として整備されている反面、賃料が高く店舗の導入に苦戦していると聞いた。地域に開かれたスペースとして会議室を用意したが、運用のルールが不十分だったこともあり利用率が低い。
- ・ その反省点を踏まえC地区では利用規約などで地元が使いやすいように区が踏み込んで指導している。

■ 再開発事業に取り組む上の留意点

- ・ 再開発事業の内容が固まると具体的な意見が出るようになり、地権者や事業者との調整が必要になる。ただし、例えば都市再生緊急整備地域に指定された、街並み再生方針を決めたと言っても、具体的にイメージできる人は少ない。また区としても具体的に説明できないし、説明してはいけない部分でもある。いかに早い段階で具体的なイメージを示せるかが、その後の合意形成に重要である。

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

4-3 23区アンケート調査と特徴的な回答区へのヒアリング調査から得られた示唆と課題

「4-1 23区アンケート調査」と「4-2 特徴的な回答区へのヒアリング調査」結果から得られた示唆と課題は以下のとおり

(1) 初動期の重要性

【示唆】

再開発事業においては、初動期において、関係者に限らず、町会や商店街をいかに巻き込み、課題や将来像を共有するかが重要である。周辺住民を含めた段階的な対話設計が求められる。

また、共有された課題を早い段階に公共性・公益性と結び付けることにより、合意形成は円滑に進行する。

【課題】

初動期に限らずいずれの段階においても、区は中立性、透明性及び記録の公開を担保する必要がある。ただし、区が再開発地区内に土地を有する地権者である場合や、区から地元に働きかけて勉強会・協議会が立ち上がる場合など、再開発事業に区が関与する場合には、区の立ち位置が特に重要となる。再開発においては、関係者、開発業者、建設事業者、行政など多様な主体が関与し、事業費も大きいことから、特定の主体に偏った利益や不利益が生じないように、十分な配慮が必要である。

(2) 関係者合意・周辺合意

【示唆】

関係者間の合意形成においては、初動期段階から丁寧な情報発信や情報共有を行い、地権者の理解をいかに得るかが、その後の事業推進に大きく影響する。先に「再開発」があるのではなく、地域の課題を明らかにしたうえで、何らかの取組の必要性を共有し、その選択肢の一つとして、「再開発」があることに留意する必要がある。

理解を得るための手法としては、勉強会や説明会の開催、ワークショップの開催、協議会の設置などを通して、権利者が相互に直接顔の見える関係を築くことが挙げられている。

合意を得ることが困難な事例に対しては、個別訪問による説明を根気強く繰り返すことで、信頼関係を築き、理解を得ることが合意形成の成功の鍵となる。

また、地区住民からの信頼の厚い町会長、地元企業代表など、まちづくりのキーパーソンとなる人物が早期に再開発事業に参画することで、合意形成が円滑に進む傾向がある。さらに学識経験者や専門家など第三者から助言を受けることで、事業への理解が深まり、信頼感が高まる。早い段階でキーパーソンや専門家を見出すことも、その後の事業進捗には有効である。

周辺住民に対しても、早い段階から情報提供を行うことで、再開発事業への理解は進む。特に、再開発が目指す公共性・公益性について明確に伝えるとともに、再開発事業完了後の地域貢献を含め、地域にどのようなメリットがあるかを早期に示すことで、反対意見の発生を抑制することができる。

また、再開発地区の周辺に低層住宅地が存在する地域においては、高層建築物による日影や景観の変化などへの懸念から反対が生じる場合があるが、環境影響の分析や模型・シミュレーションを活用し、初動期から具体的に示すことで、理解が深まることもある。なお、再開発事業の長期化による弊害を踏まえ、早期実現を目指して、計画変更を選択肢として検討できる枠組みを設けることも重要である。

【課題】

計画が具体化していく段階においては、権利変換内容に対する不安から反対意見が生じる場合がある。権利者は、自分の資産がどのように扱われるのかについて高い関心を有している。最近の建築費・人件費の高騰により、事業収支の先行きに対する懸念や事業実施そのものへの不安を持つ地権者もいる。初動期段階ではほとんど興味を示さず、工事が着工してようやく自分事として捉える住民もいる。町会などの自治組織の機能が低下する中で、関心を持たない層といかに早期に情報を共有するかが課題である。

また、特定団体のみ情報提供を行うことは、他の団体からの反発を招きやすく、透明性のある情報提供が求められる。

地域特性が失われることに不安を持つ住民に対しては、地域の特性を生かしたまちづくりが可能であることを伝え、ワークショップや懇談会などを通じて地域特性を計画へと反映させる。

(3) 社会的合意

【示唆】

再開発事業には多くの公的資金を投入されることから、社会的合意を得るには事業の妥当性を明確に示し、説明責任を果たすことが求められる。

また、歴史的資産・文化的景観が含まれる場合は、社会的議論となることを前提に、図解やFAQなどを用いた第三者監修による広報ツールや情報発信マニュアルなどを、初期段階から運用する。

【課題】

注目度の高い特別区における再開発であっても、メディアや世論への配慮の必要性があまり感じられていない。これは、今回回答が得られた地区には、著名な観光地、建造物、歴史的資産などが存在・近接する地区がなかったためと推測される。仮に、そのような地区が対象となった場合、SNSやメディアを巻き込み反対運動や訴訟に発展する可能性は十分にあり得る。今後、さらにSNSが発展すれば、社会的合意形成は、ますます多くの人々が関わりながら複雑化すると考えられる。

(4) 議会対応

【示唆】

議会では丁寧な説明が求められるが、再開発組合が情報を公表できるタイミングと、議会への報告のタイミングを調整することが難しい。

行政と事業者が連携し、法定手続のタイムラインと合意形成の節目を整合させる必要がある。

【課題】

初動期や計画段階では、権利者の合意形成が途上にあるため、議会に公表できる内容は限定されるが、計画検討や合意形成の節目に合わせて、あらかじめ議会への報告が必要と考えられる事項もある。一方、再開発事業は、法的なプロセスに則って進められるため、議会公表のタイミングについて十分な配慮が求められる。

地権者への説明も議会報告のタイミングを意識しながら、行政と事業者が連携して進めることが重要である。

(5) 制度の活用

【示唆】

容積率の緩和、高さ制限の緩和などの目的で、多様な制度が活用されているが、制度の活用が合意形成に直接的な影響を与えた事業は少ない。しかし、一部の事業では、制度の活用により「一定の同意が得られた」「街づくりへの理解度が上がった」との回答があり、制度の意義を理解してもらうことで、合意形成に効果的に作用することもある。

効果が限定的でも、制度の趣旨と公共性との関わりを明確化することで、合意形成に資する場合がある。

【課題】

制度を導入し高層の建物が建設されることは、関係者合意を得やすく、公益性の確保につながる一方、景観や防災などの観点から、周辺合意が得られなくなる場合がある。また、景観、風環境、日影などへの反発に備え、制度活用においては、緩和策が公共性・公益性に果たす役割や評価を具体的に示すことが課題である。評価及び緩和策の公開をセットで行うことが求められる。

(6) 公共性・公益性**【示唆】**

公益性においては、これまで再開発事業を行ううえで重要視された防災性の向上、安全性の確保のみならず、歩道・地下道・公園などの歩行者ネットワークの向上や地域交流の場、にぎわい空間の整備といった、暮らしやすさや快適性など、多様な要素が求められている。

また、公共性の性格や運用方法に関する変化としては、空間整備への参加から、事業終了後の空間の管理・運営に地域が関与するなど、エリアマネジメントなどと連携し住民が積極的に関わる形が見られる。

【課題】

再開発に伴う公共性・公益性については、反対が顕在化してから対応するのではなく、初動期などの早い段階から関係者間での理解を深め、発信していくことが重要である。また、そもそも公益性の定義があいまいであることが、公益性を判断するうえでの困難さとして捉えられており、定義の明確化が求められる。

(7) 事後評価**【示唆】**

公的資金投入の観点から、従前・従後の比較指標を事前取得し、事業後に公開評価を行うことが重要である。

【課題】

再開発には膨大な公的資金が投入されていることから、事業後の評価は重要であるとともに、区民への説明責任が問われる。一定の評価基準や評価方法を特別区全体で設定し、取り組むことは、今後の再開発にあたりどの区においても参考になる。

なお、事後評価を行うにあたっては、従前と従後の比較が重要であり、従前がわかるデータを把握しておくことが重要となる。特に変わりやすい人口、世帯数、店舗数などのデータは、再開発前に把握する必要がある。

(8) 合意形成手法

【示唆】

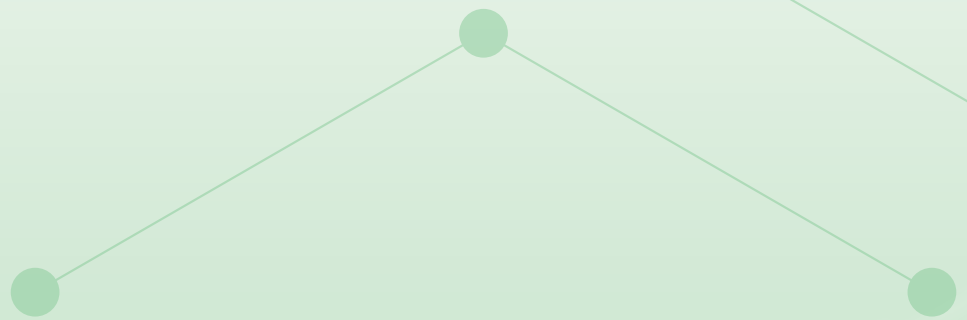
今回の23区アンケート調査及び特徴的な回答区へのヒアリング調査では、各区で取り組まれている多様な合意形成手法が挙げられた。主なものは以下のとおりである。

- ・ 地域の活動に根差し、地域に精通した組織（都市再生推進法人）の活用
- ・ 従前から信頼の厚い、核となるキーパーソンの活用
- ・ 景観のファシリテーターの活用
- ・ 説明会の回数を増やすとともに、一回あたりの開催時間を長めに設定した、粘り強い対話
- ・ 戸別訪問や個別対応、必要に応じた区長自らの説得
- ・ 反対意見を踏まえた計画内容の見直し
- ・ 関心の薄い人への早い段階からの情報提供
- ・ 早い段階での具体的なイメージの提示
- ・ 地区内の合意率を提示しながらの説明
- ・ 模型などの活用による計画の見える化

再開発事業に対する一般の関心は、実施場所や規模により様々であるが、合意形成を進めるためには、各地で実施されているこれらの多様な手法を活用し、一般の理解を高めていくことが重要である。また、交渉にあたっては、一方的な主張ではなく、これまでの経緯を説明し、選択肢を提示することで、相互理解を生むことが効果的である。

第5章

都市部における区民等への 意識調査



5-1 調査概要

(1) 調査目的

1都3県（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）に居住し、東京23区内に通勤・通学をする方に対し、都市再開発に対する考え方を明らかにすることを目的とする。

(2) 調査手法

インターネット定量調査（株式会社クロス・マーケティング）

(3) 調査対象者

- ・ 調査エリア：1都3県居住者
- ・ 性別：男女
- ・ 年齢：16歳以上

(4) サンプルサイズ

【条件1】「居住：東京都」かつ「通学通勤先：23区内」：500名

【条件2】「居住：東京都23区外」かつ「通勤通学先：23区内」または「居住：埼玉県・千葉県・神奈川県」かつ「通勤通学：23区内」：500名
合計1,000名

(5) 調査実施日

令和7（2025）年6月12日（木）～6月16日（月）

(6) 誤差率について

東京23区の夜間人口（常住人口／東京都総務局統計部／令和6（2024）年4月1日時点9,821,798人）、東京都昼間人口予測（東京都人口統計課／令和2（2020）年／東京都外から通勤・通学者336万3,000人、都内在住で都内に通勤・通学者779万4,000人）を母集団として、サンプル（N=1,000）との誤差率を計算すると信頼水準95%で「誤差率は約+3.1%」となる。一般的に誤差率が±3%～±5%の範囲であれば、十分信頼できる調査結果として扱われるため、この調査のサンプル設計は適切であったことを示している。

(7) 調査結果と分析の注意事項

- ① クロス集計結果の分析の視点の冒頭に得られた示唆・分析を記載。各問の記述は、調査事実のみを記載する。
- ② グラフタイトルの末尾に、単一回答の設問をSA (Single Answer)、複数回答の設問をMA (Multiple Answer) と表記する。

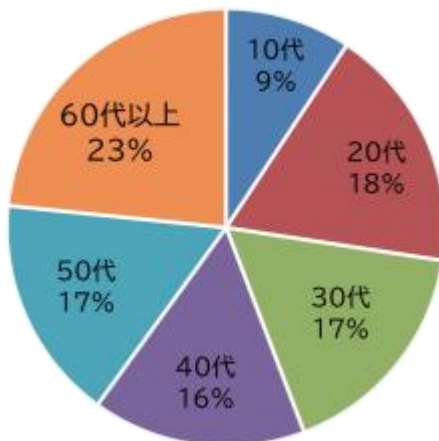
5-2 単純集計結果

回答者の属性及び各設問の単純集計について、集計結果を以下にグラフで提示する。

(1) 回答者の属性

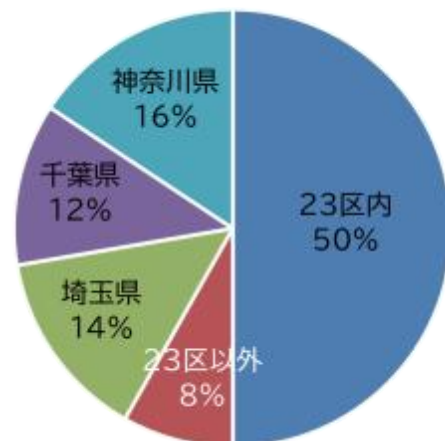
① 年代

図表5-1 年代 (SA)



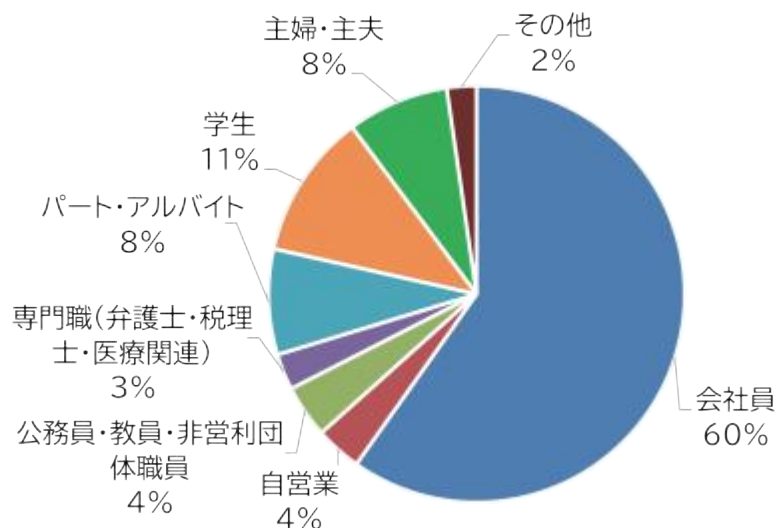
② 居住地

図表5-2 居住地 (SA)



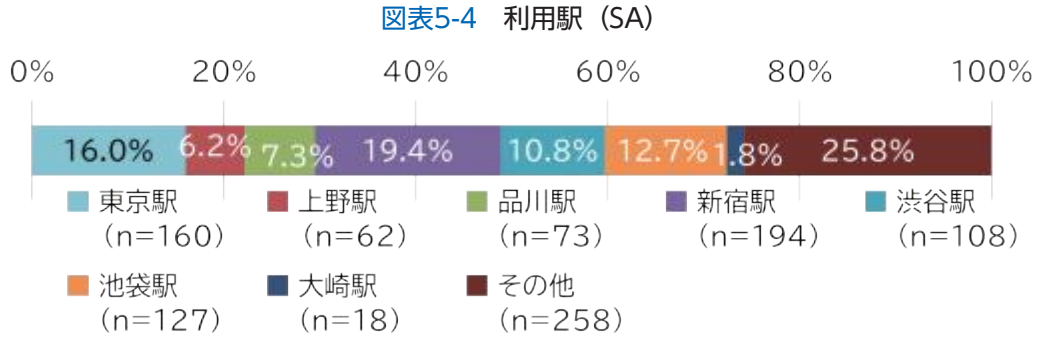
③ 職業

図表5-3 職業 (SA)

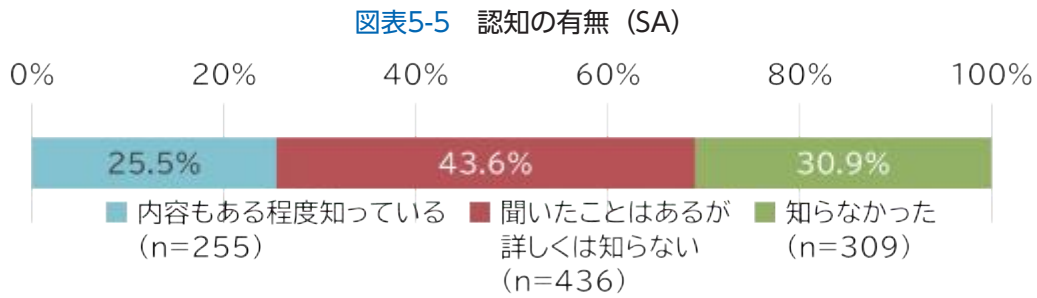


(2) 集計結果

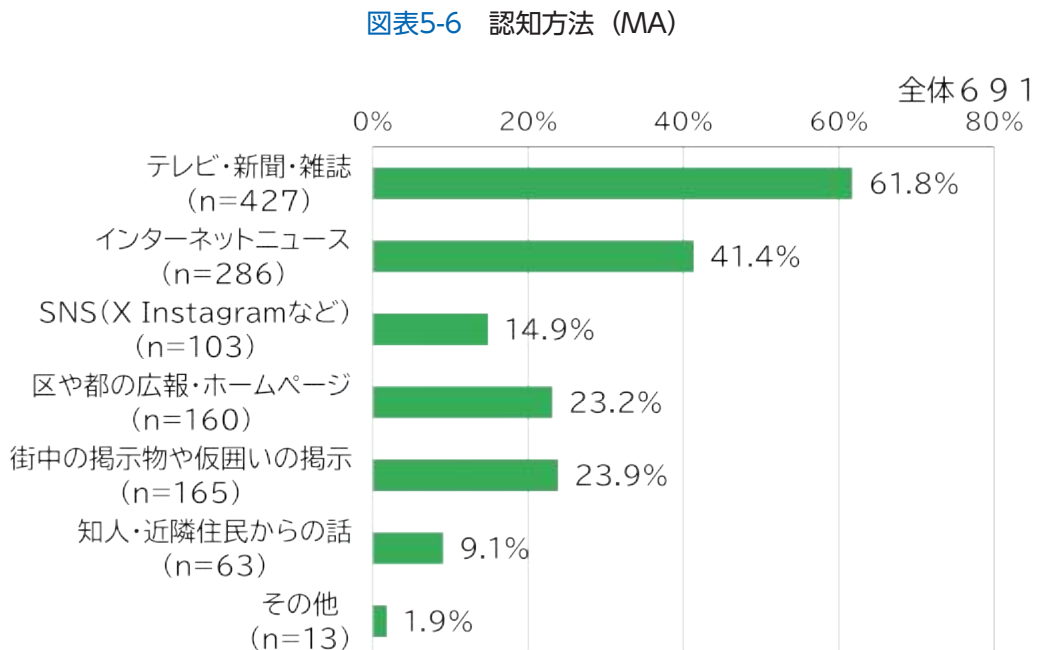
問1 あなたが最もよく利用している駅を、次の中から1つだけお選びください。



問2 東京23区内で駅周辺などの再開発が行われていることをご存知ですか。

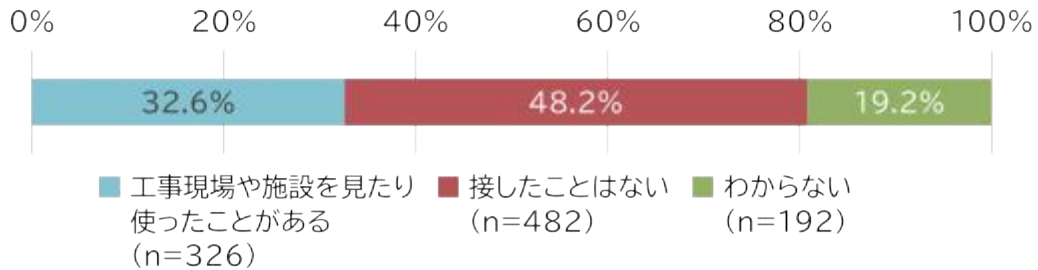


問3 再開発に関する情報を、どのような方法で見聞きしましたか。



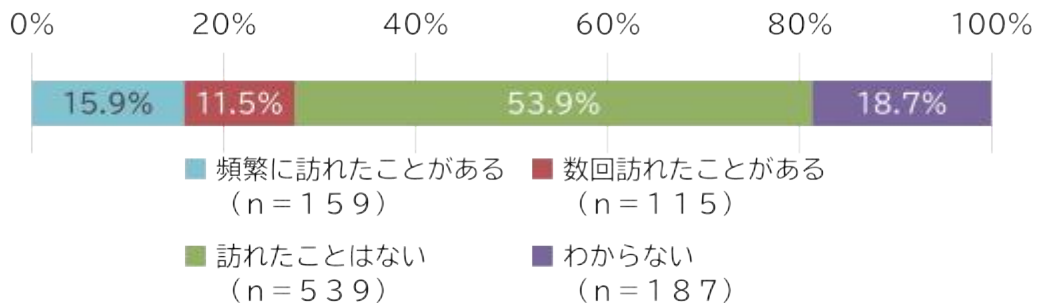
問4 ご自身の住む・働く・通っている地域や、利用駅周辺で、再開発に接した経験はありますか？

図表5-7 接触の経験 (SA)



問5 実際に再開発が行われた場所を訪れたことはありますか？

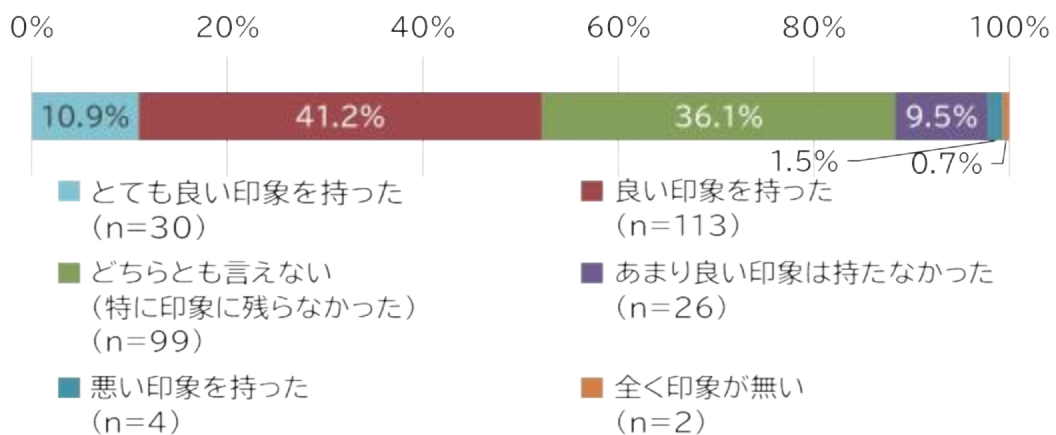
図表5-8 訪問の経験 (SA)



問6 問5で「頻繁に訪れたことがある」「数回訪れたことがある」と回答された方にお聞きします。その場所について、全体としてどのような印象を持ちましたか。

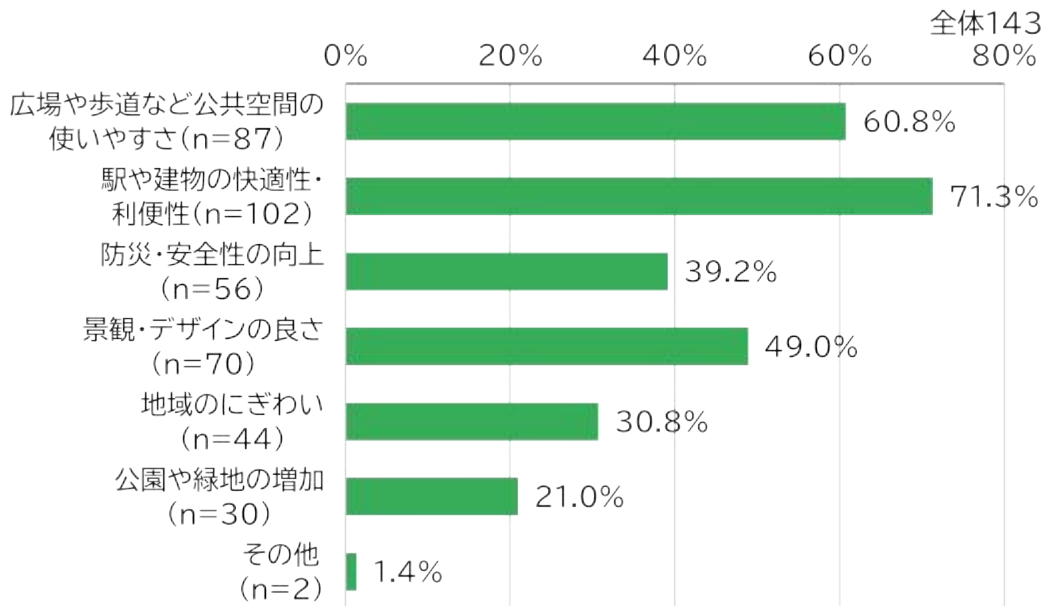
図表5-9 訪れた場所の印象 (SA)

全体274



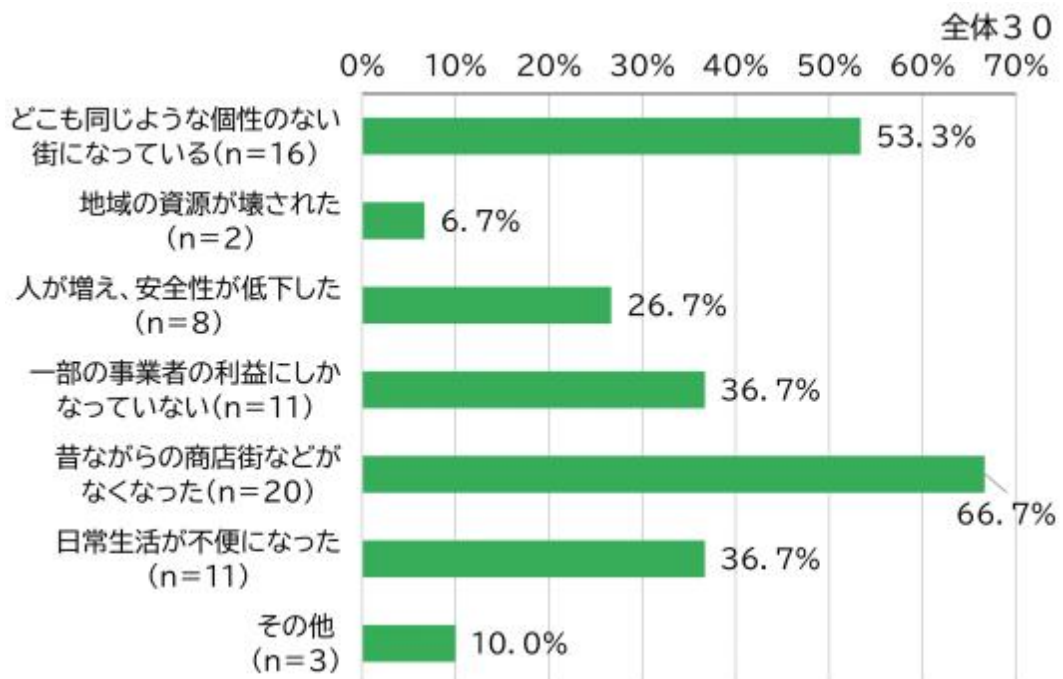
問7 問6で「とても良い印象を持った」「良い印象を持った」と回答された方にお聞きします。どういった点が良いと感じましたか。

図表5-10 良い点 (MA)



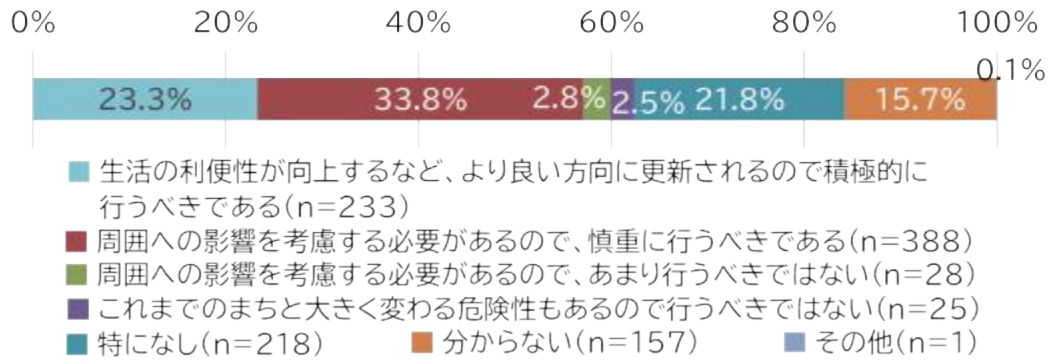
問8 問6で「あまり良い印象は持たなかった」「悪い印象を持った」と回答された方にお聞きします。どういった点が良くないと感じましたか？

図表5-11 悪い印象 (MA)



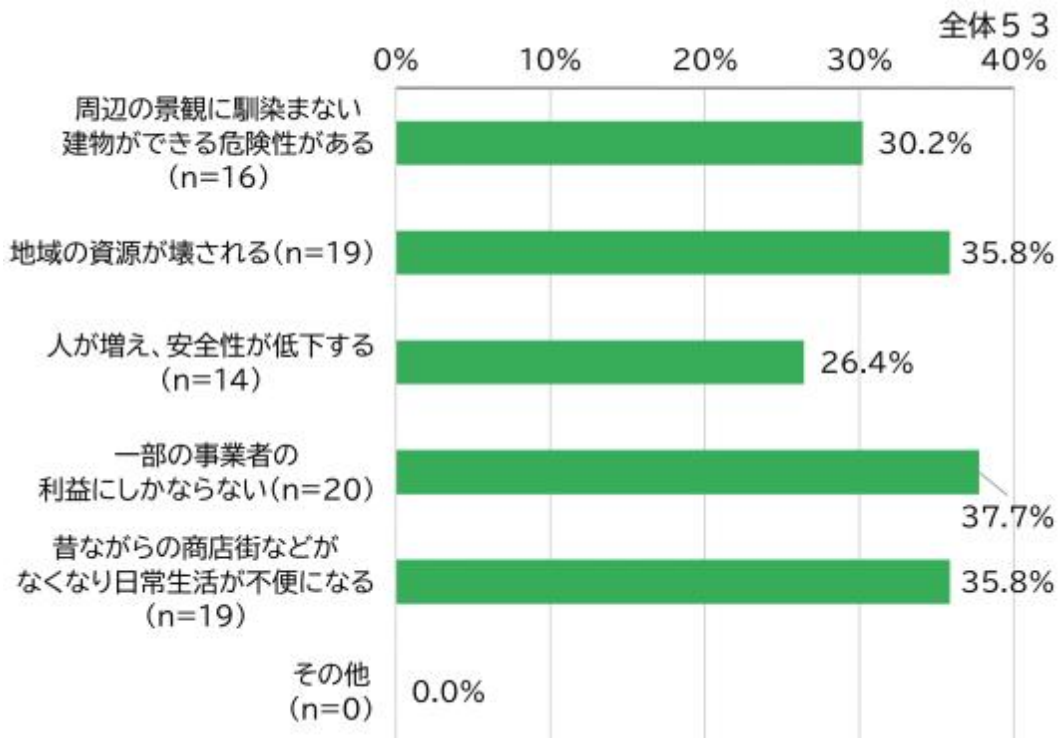
問9 ご自身の居住地域に限らず、再開発についてどのような印象を持っていますか。

図表5-12 再開発に対する印象 (SA)



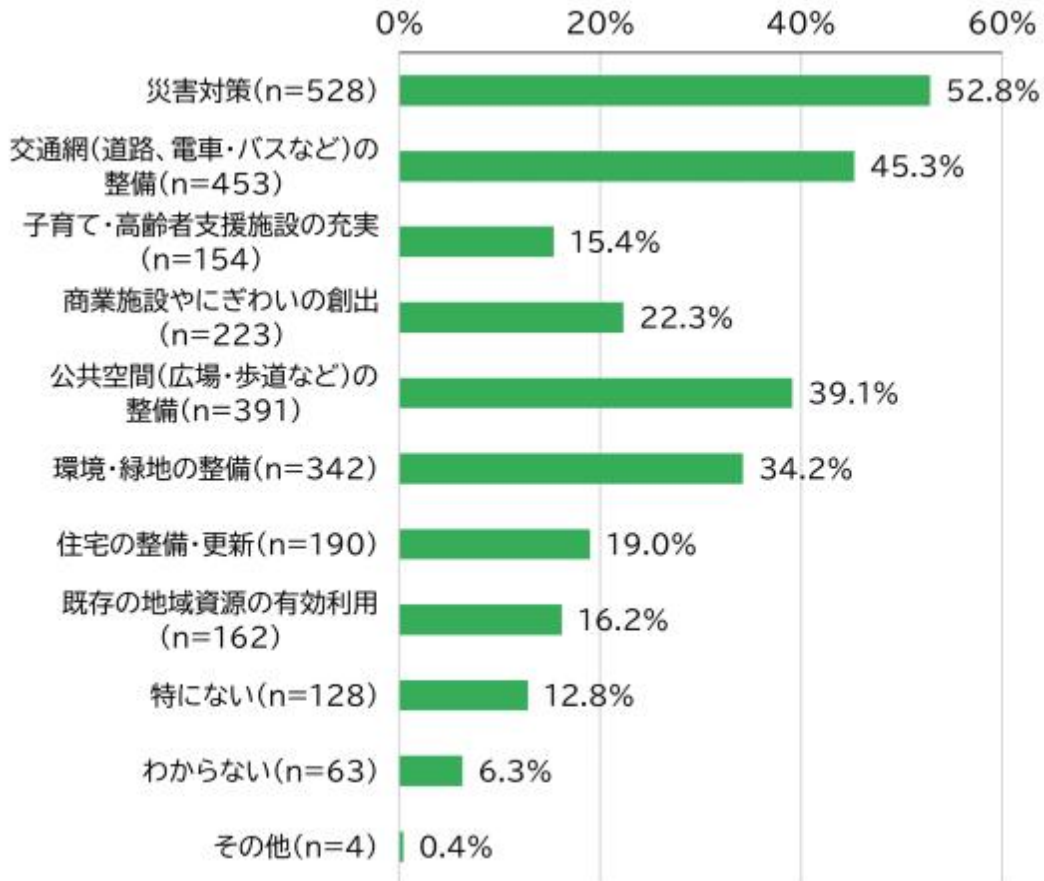
問10 問9で「周辺への影響を考慮する必要があるので、あまり行うべきではない」「これまでのまちと大きく変わる危険性もあるので行うべきではない」と回答された方にお聞きします。他にどういった点で行うべきではないと感じましたか。

図表5-13 行うべきでない理由 (MA)



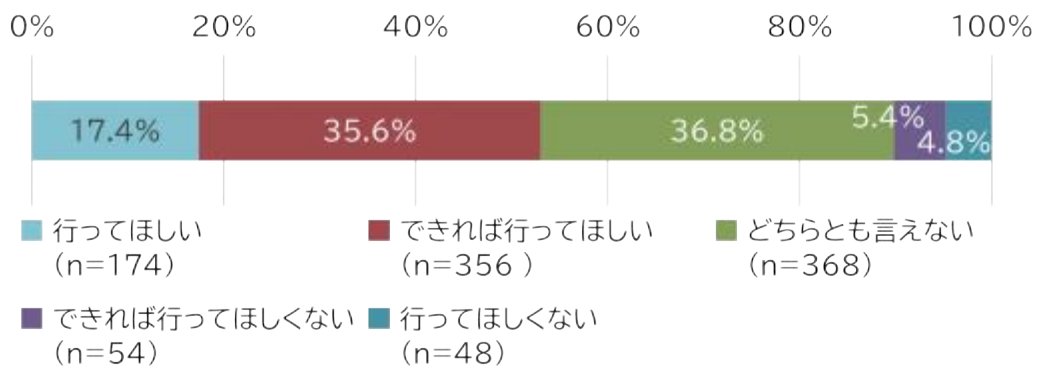
問11 再開発によって改善されてほしいと感じる点は何ですか。

図表5-14 改善されてほしい点 (MA)



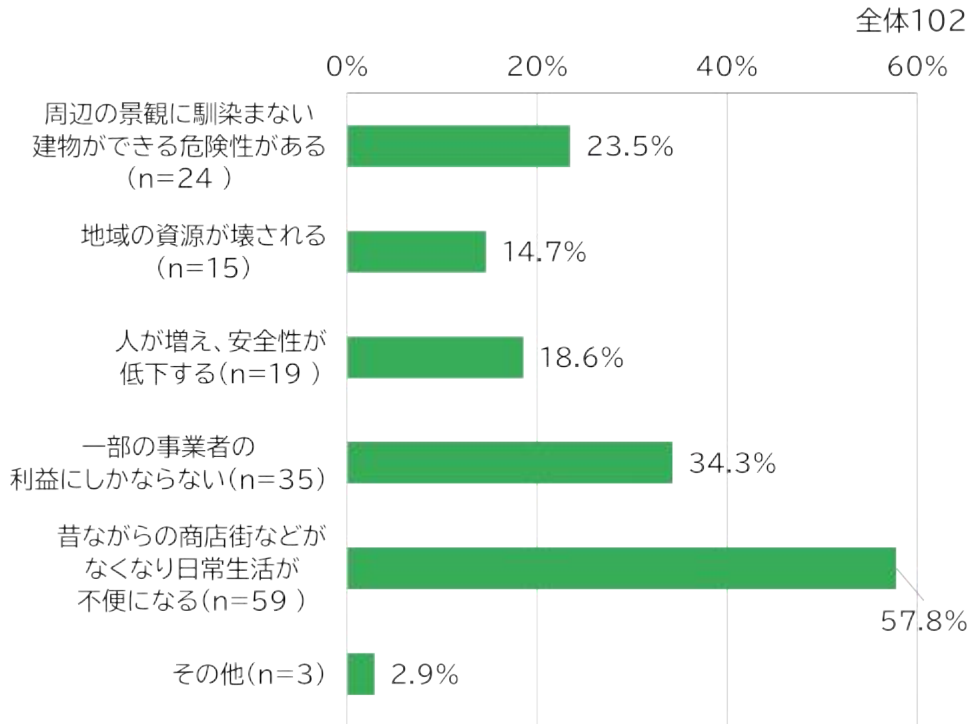
問12 ご自身の居住地域で再開発が行われることについて、どう思いますか。

図表5-15 再開発が行われることへの印象 (SA)



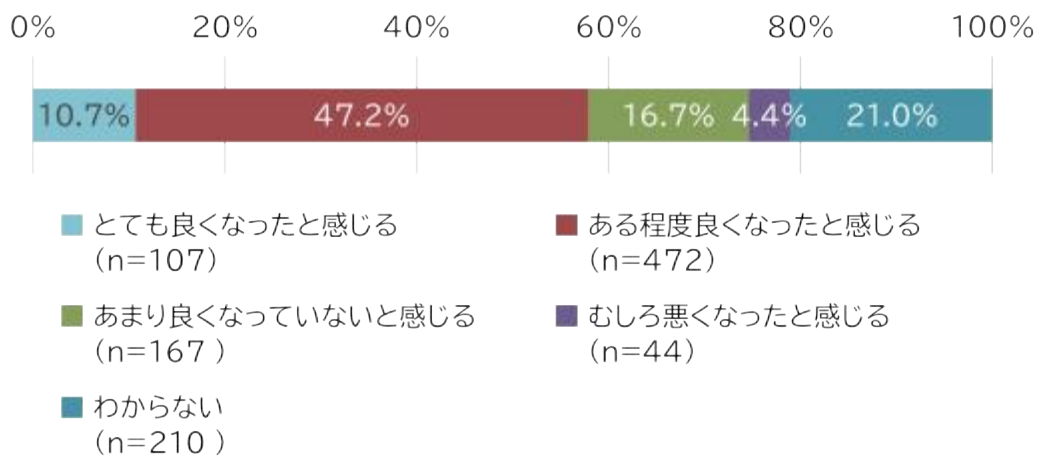
問13 問12で「できれば行ってほしくない」「行ってほしくない」と回答された方にお聞きします。他にどういった点で行うべきではないと感じましたか。

図表5-16 再開発を行うべきでない理由 (MA)



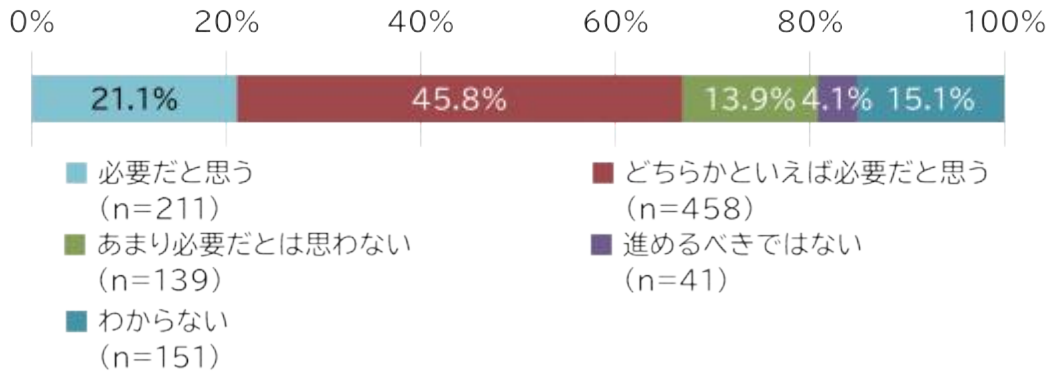
問14 あなたの幼少期と比べ、再開発が進められてきたことで、まちは全体として良くなったと思いますか。

図表5-17 幼少期との比較 (SA)



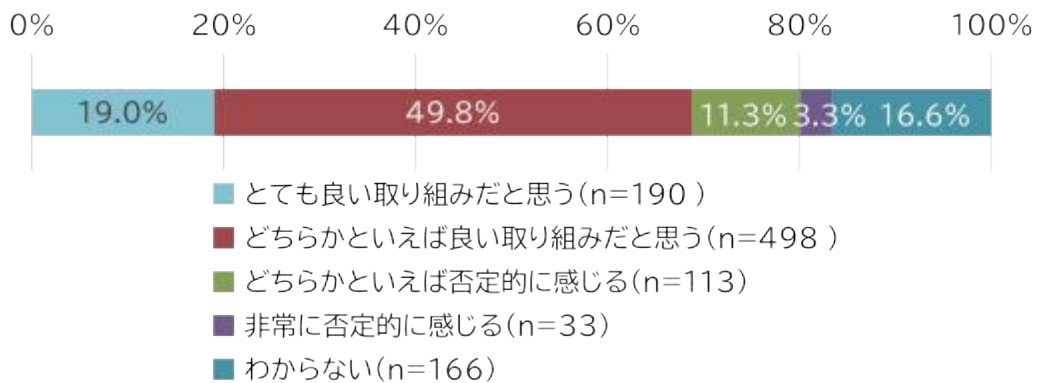
問15 今後、再開発をさらに進めて行く必要があると思いますか。

図表5-18 再開発を進める必要性の有無 (SA)



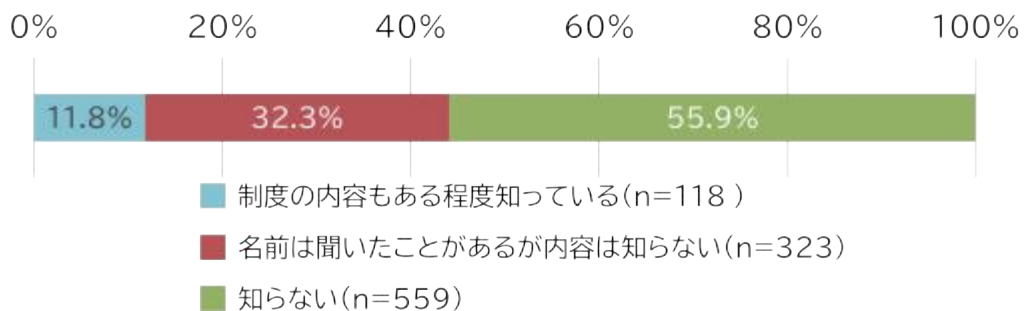
問16 東京の都心や駅周辺などで進められている再開発について、あなたの全体的な印象に近いものをお選びください。

図表5-19 再開発全体への印象 (SA)



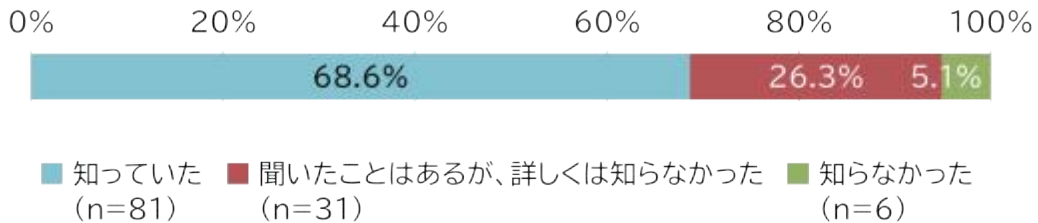
問17 再開発を行うに辺り、市街地再開発事業という制度があることをご存知ですか。

図表5-20 制度の認知 (SA)



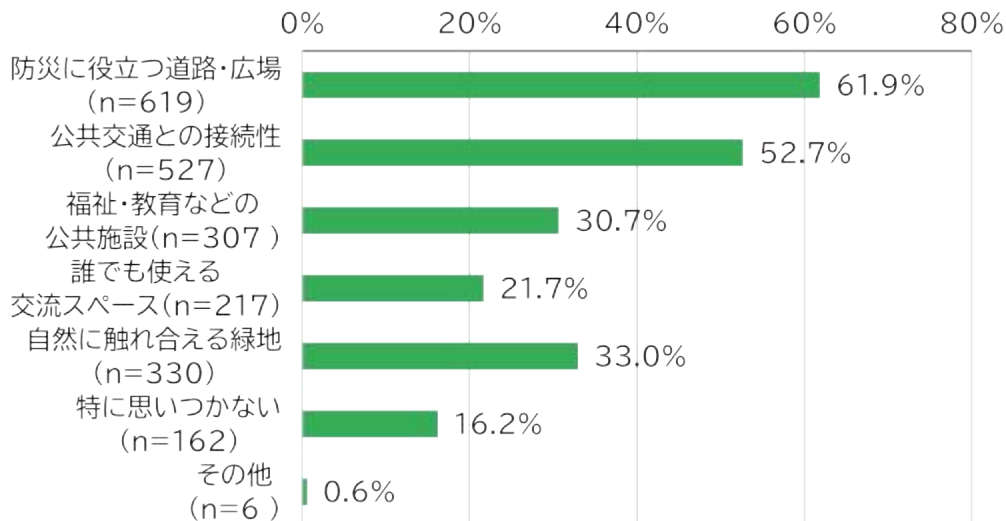
問18 問17で「制度の内容もある程度知っている」と回答された方にお聞きします。市街地再開発は、防災性の強化や公共施設の整備など、公共性を高めることを目的とした制度であることをご存知ですか。

図表5-21 制度内容の認知 (SA)



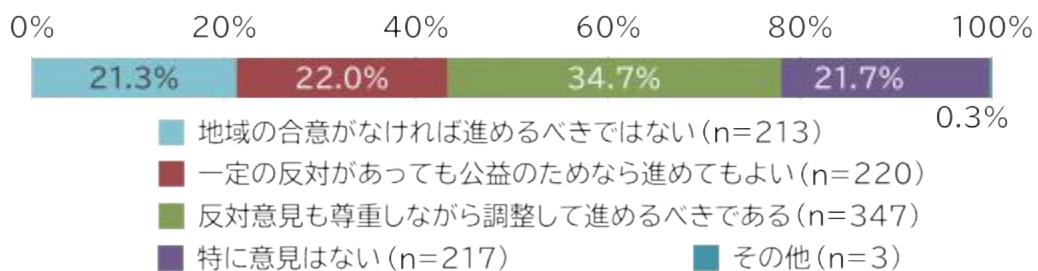
問19 再開発で整備すべき「公共的なもの」として重要だと思うものは何ですか。

図表5-22 「公共的なもの」として重要なもの (MA)



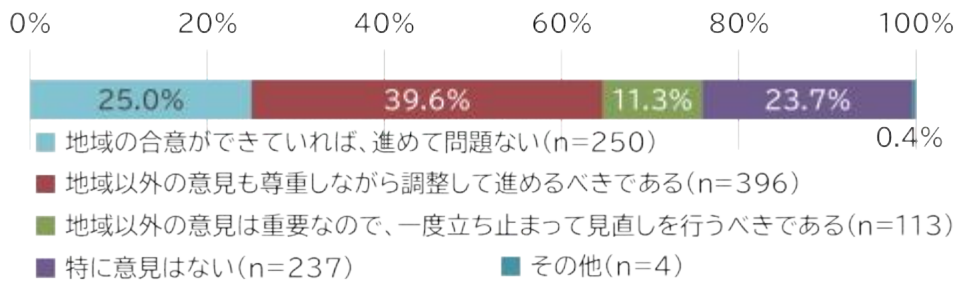
問20 再開発が地域の一部から反対されている場合、あなたの考えに近いものはどれですか。

図表5-23 反対された場合の考え (SA)



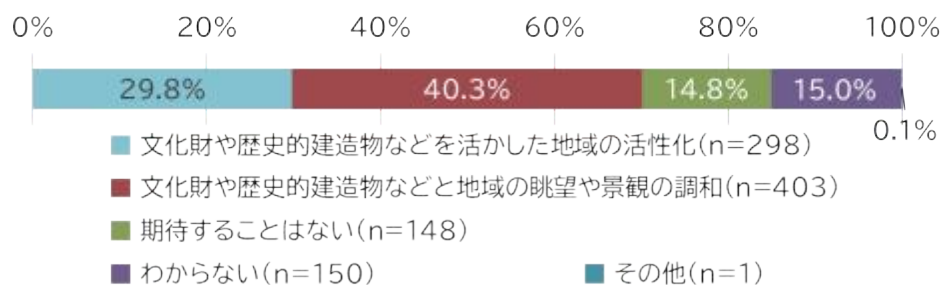
問21 再開発が地域以外の方から反対されている場合、あなたの考えに近いものはどれですか。

図表5-24 再開発地域以外からの反対への考え (SA)



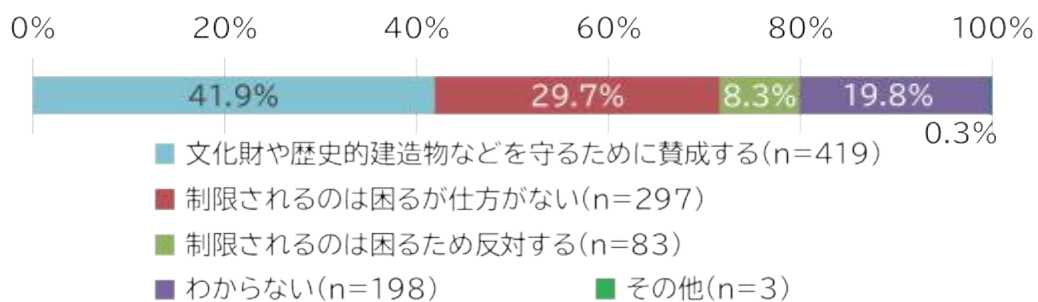
問22 あなたの住むまちに地域住民が大切にしている文化財や歴史的建造物などがあり、再開発を行う区域に指定されたとします。文化財や歴史的建造物が関係する再開発に、どんな期待をしますか。

図表5-25 文化財・歴史的建造物がある区域での再開発への期待 (SA)



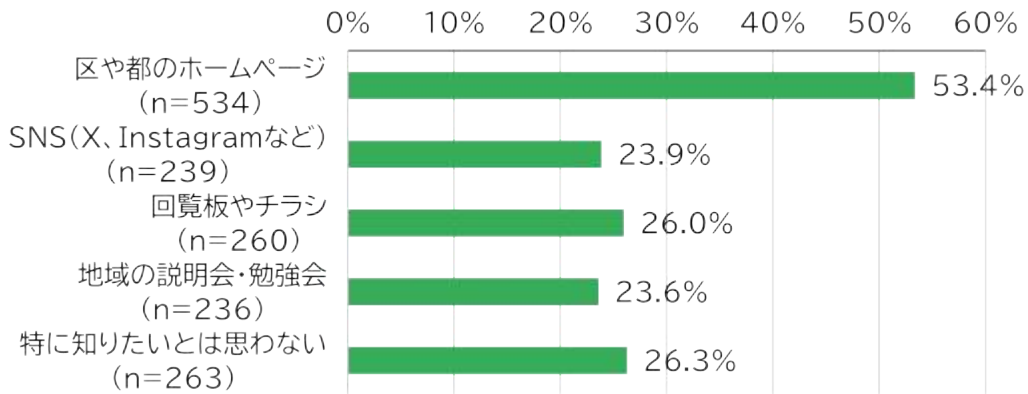
問23 あなたの住むまちに地域住民が大切にしている文化財や歴史的建造物などがあり、再開発を行う区域に指定されたとします。文化財や歴史的建造物などの価値や景観を守るため、区域内の建物の高さや外観が大きく制限されるようです。この時のあなたのお考えや立場に近いものはどれですか。

図表5-26 文化財・歴史的建造物への考え方 (SA)



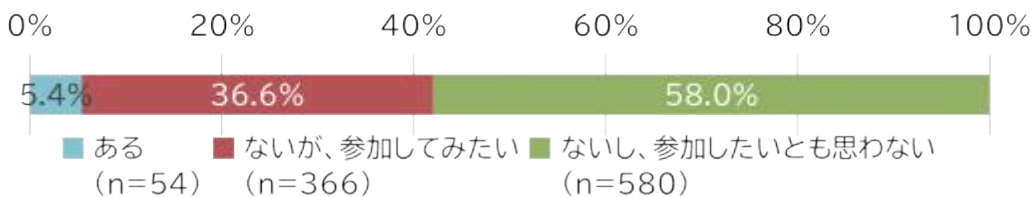
問24 あなたの住んでいる地域が再開発の対象になった場合、再開発に関する情報を、どのような方法で知りたいですか。

図表5-27 再開発情報の入手方法 (MA)



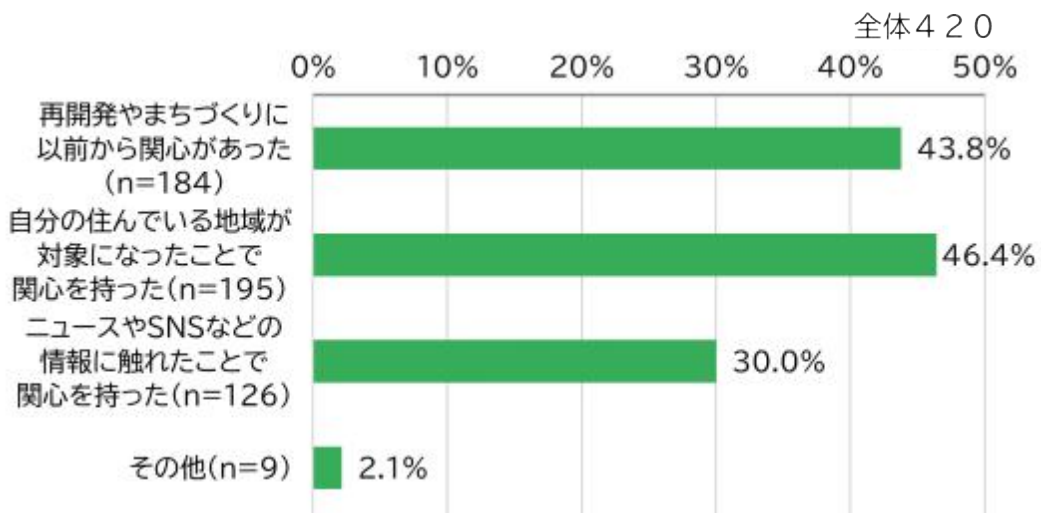
問25 再開発やまちづくりに関する説明会や意見交換会に参加したことはありますか。

図表5-28 説明会への参加の有無 (SA)



問26 問25で「ある」「ないが、参加してみたい」と回答された方にお聞きします。それはどのような理由からですか。

図表5-29 参加理由 (MA)



5-3 クロス集計結果

クロス集計を行うことで、23区内の再開発の認知度、普段利用する駅周辺での接触経験が再開発に対する印象や評価・賛否・合意形成にどのように影響しているか、また、再開発に対する賛否の態度が合意形成や地域外の意見をどのようにとらえているか、などを分析した。

分析に際してどのような質問を相互にクロスさせたかは、次の7つの分析の視点として示す。

- 分析の視点1 再開発に接した経験の有無と再開発の賛否・効果等
- 分析の視点2 利用駅別にみた再開発に対する印象や評価
- 分析の視点3 年齢別にみた再開発情報の収集方法
- 分析の視点4 賛否の態度と合意形成に対する姿勢
- 分析の視点5 再開発認知度と再開発への印象や期待及び関与する態度
- 分析の視点6 再開発の賛否と再開発に接した経験、再開発に期待していることと懸念していること
- 分析の視点7 再開発の認知度と再開発の賛否、効果、合意形成の進め方、地域以外の意見の取り扱い

5-3-1 分析の視点1 再開発に接した経験の有無（問4）と再開発の賛否・効果等

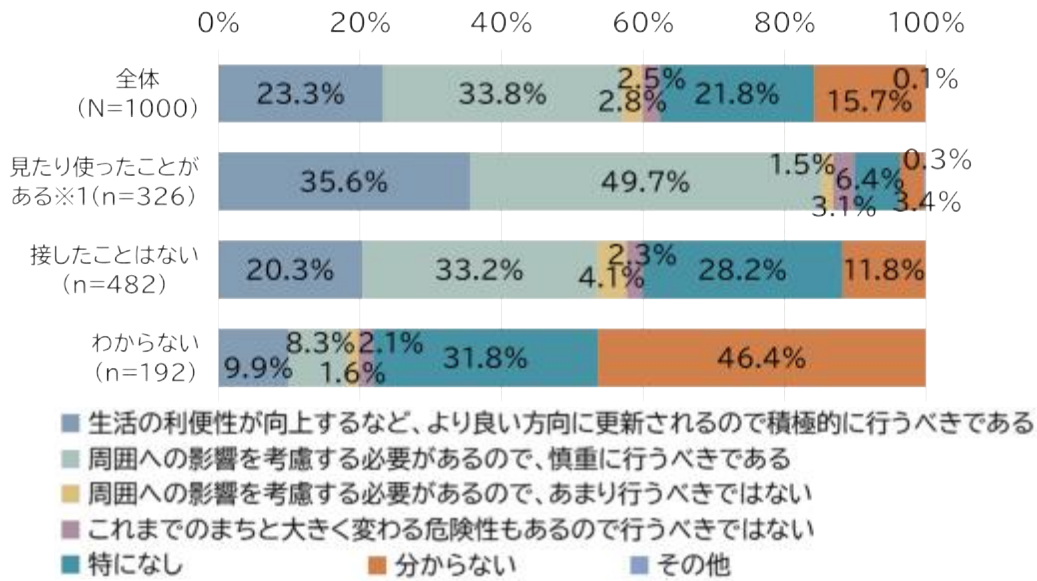
(1) 再開発の接触（問4）×再開発の賛否（問9）

再開発の現場や施設を見たり使ったりした経験（以下「接触経験」という。）のある人のなかで、「生活の利便性が向上するなど、より良い方向に更新されるので積極的に行うべきである」という再開発に積極的な実施派は約36%、「周囲への影響を考慮する必要があるので、慎重に行うべきである」という慎重実施派は約50%、「周囲への影響を考慮する必要があるので、あまり行うべきではない」「これまでのまちと大きく変わる危険性もあるので行うべきではない」の再開発反対派は約5%であった。

接触経験のない人で見ると、積極的な実施派は約20%、慎重実施派は約33%、再開発反対派は約6%であり、接触経験によって再開発に対する賛同率が高く出た結果となった。

- 第1章
 - 1-1
 - 1-2
 - 1-3
- 第2章
 - 2-1
 - 2-2
 - 2-3
- 第3章
 - 3-1
 - 3-2
 - 3-3
 - 3-4
- 第4章
 - 4-1
 - 4-2
 - 4-3
- 第5章
 - 5-1
 - 5-2
 - 5-3
 - 5-4
- 第6章
 - 6-1
 - 6-2
 - 6-3
- 研究報告
- 参考資料編

図表5-30 再開発の接触×再開発の賛否 (SA)



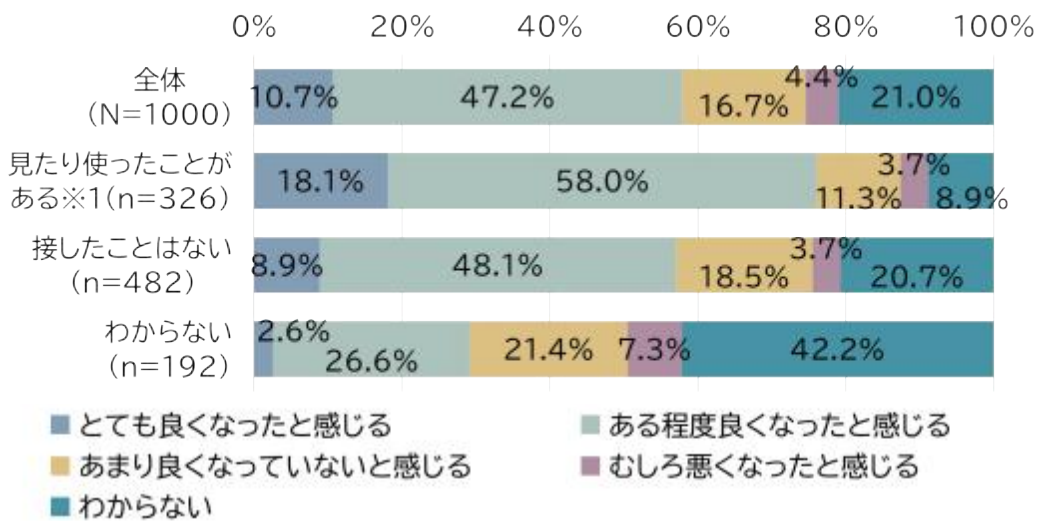
※1：本来は「工事現場や施設を見たり使ったことがある」

(2) 再開発の接触 (問4) ×再開発の効果 (問14)

接触経験がある人に、「幼少期と比べ、再開発が進められてきたことで、まちは全体として良くなったと思うか」を聞いたところ、約76%の人が「良くなった」と答えている。

接触経験がない人でも約57%が良くなったと答えているが、接触経験ある人のほうが再開発に対する評価が高いことがわかる。

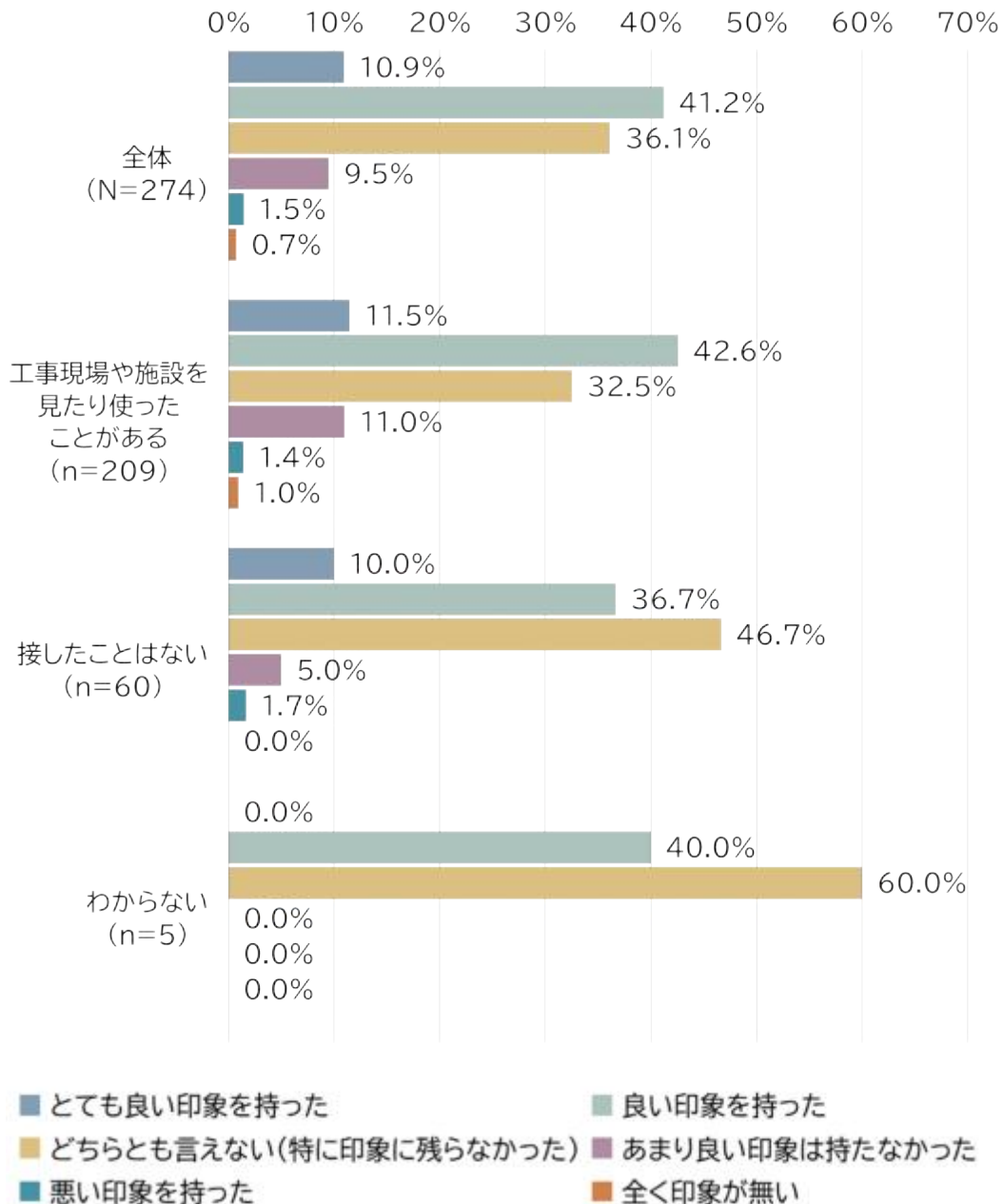
図表5-31 再開発の接触×再開発の効果 (SA)



(3) 再開発との接触（問4）×再開発の印象（問6）

接触経験だけでなく、実際に再開発された場所を何回も繰り返し訪れた人に、その場所の印象を聞いたところ、「良い印象を持った」と答えた人は約54%と過半数を超え、「あまり良い印象は持たなかった」「悪い印象を持った」の合計約12%を大きく上回った。

図表5-32 再開発の接触×再開発の印象（SA）

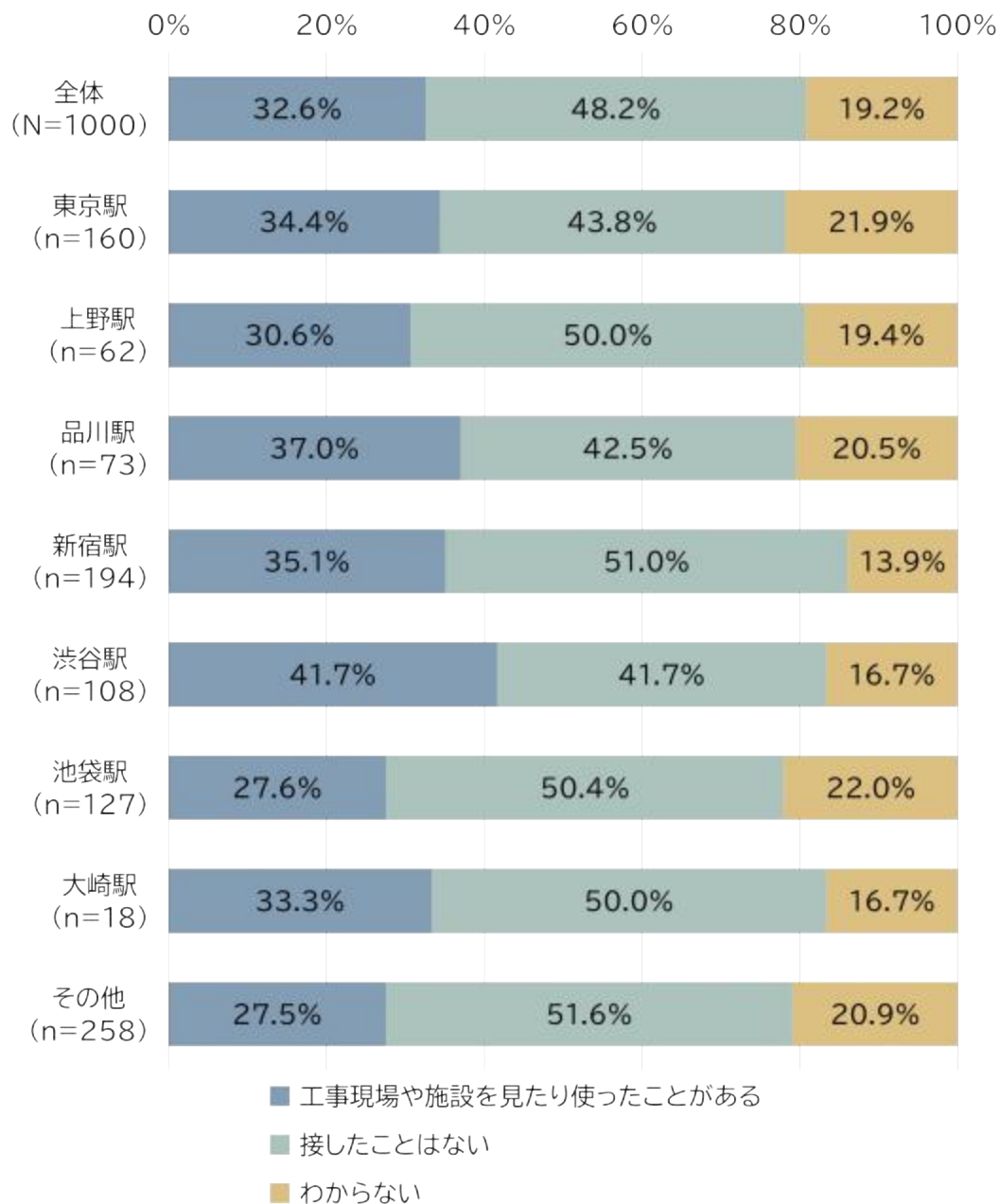


5-3-2 分析の視点2 利用駅別（問1）にみた再開発に対する印象や評価

(1) 利用駅（問1）×再開発との接触（問4）

普段最も利用する駅別に、接触経験があるかどうかを聞いてみると、「工事現場や施設を見たり使ったことがある」という回答が多い順に渋谷駅約42%、品川駅約37%、新宿駅約35%、東京駅約34%であった。

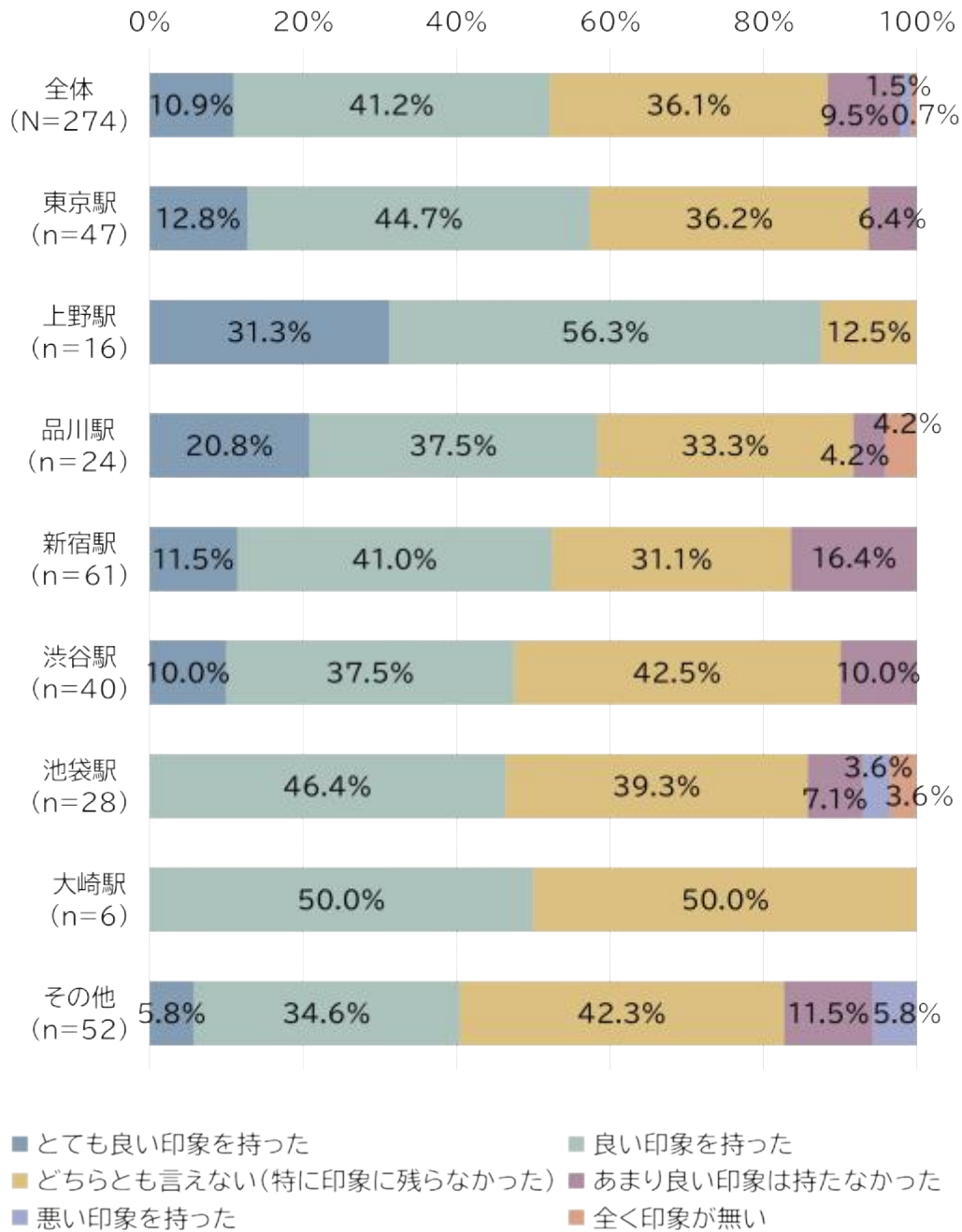
図表5-33 利用駅×再開発との接触（SA）



(2) 利用駅（問1）×再開発の印象（問6）

実際に再開発の場所に数回あるいは頻繁に訪れたことがある人に、再開発の印象を聞いたところ、好印象が多い駅は上野駅約88%、品川駅約58%、東京駅約57%であった。一方、悪印象が多い駅は新宿駅約16%、池袋駅約11%、渋谷駅約10%であった。

図表5-34 利用駅×再開発の印象（SA）

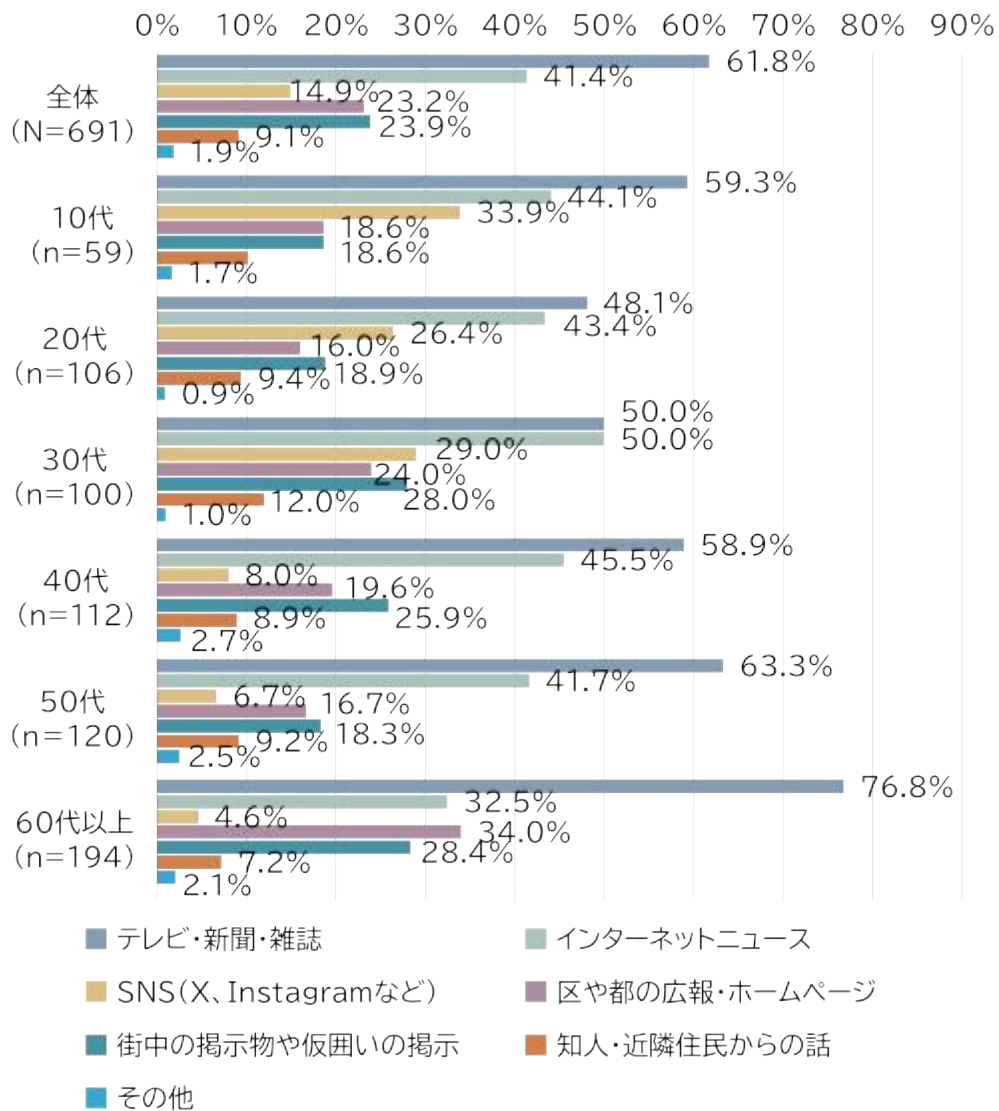


5-3-3 分析の視点3 年齢別にみた再開発情報の収集方法

(1) 年齢層別×23区内の再開発情報の収集方法（問3）

東京23区内で再開発が行われていることを知っている人に再開発情報の収集方法を聞いた。10代から60代以上までの全世代で「テレビ・新聞・雑誌」の割合が最も高く、それに次いで「インターネットニュース」の割合が高かった。しかし、三番目は年齢層で異なり、10代から30代は「SNS」、40代と50代は「街中の掲示物や仮囲いの掲示物」、60代以上は「区や都の広報・ホームページ」であった。

図表5-35 年齢層別×23区内の再開発情報の収集方法（MA）

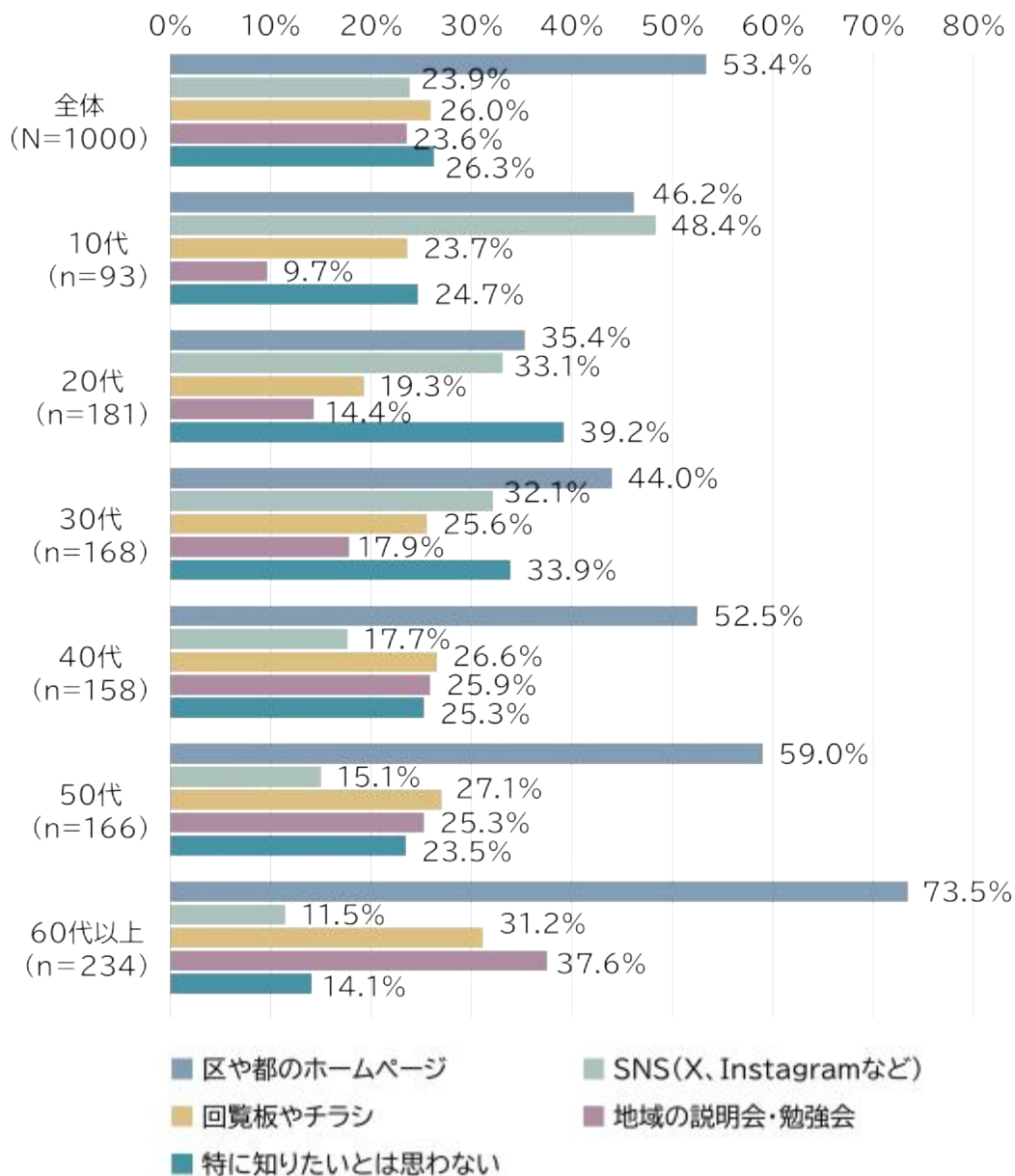


(2) 年齢層別×自分の地域の再開発情報認知方法（問24）

実際に自分の地域が再開発対象になったら、どのような方法で再開発情報を知りたいかを聞いた。10代は「SNS」が高く、20代から60代以上は「区や都のホームページ」が高かった。ただし、二番目以後は、20代と30代は「SNS」、40代と50代は「回覧板やチラシ」、60代以上は「地域の説明会・勉強会」と、世代間の特徴が表れた。

一方、「特に知りたいとは思わない」という割合が全体で約26%あり、なかでも20代約39%、30代約34%と、若年層に関心の低さが見られた。

図表5-36 年齢層別×自分の地域の再開発情報認知方法（MA）



5-3-4 分析の視点4 賛否の態度（問12）と合意形成に対する姿勢

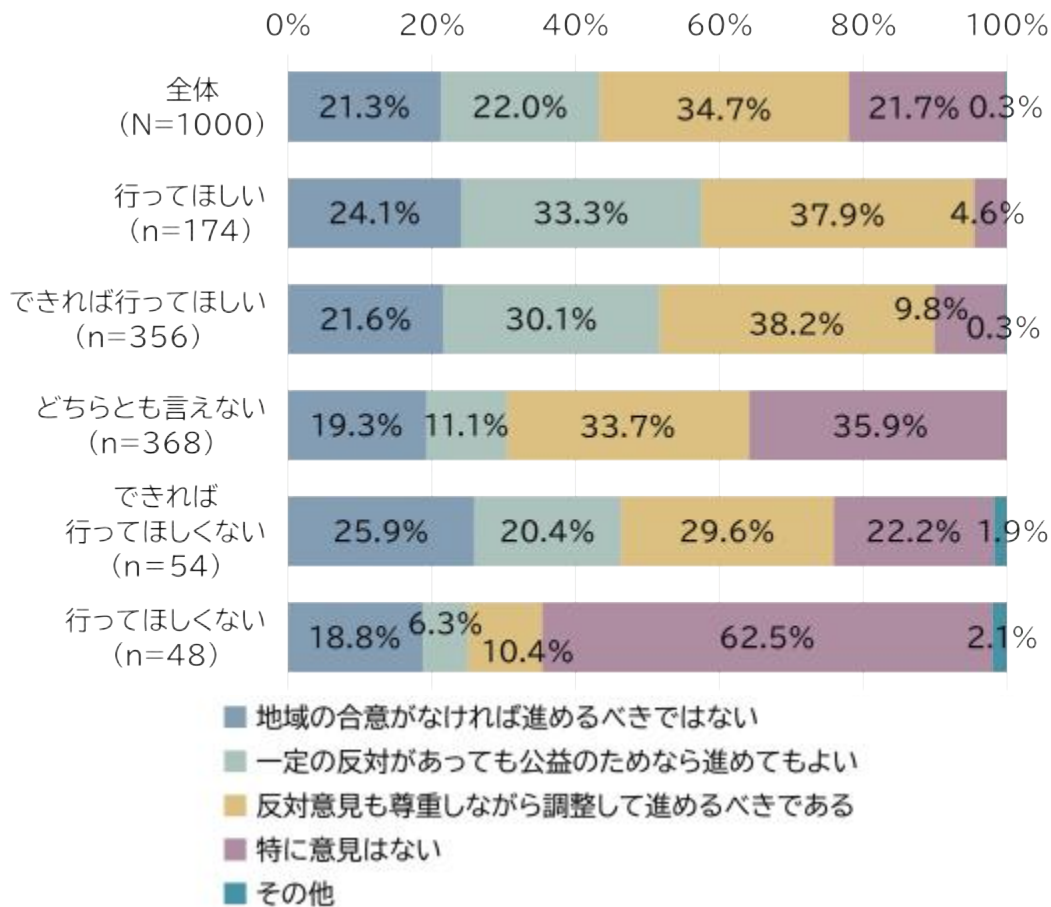
(1) 賛否の態度（問12）×地域内の反対への対応（問20）

居住地周辺で行われる再開発に対する賛否別に、地域の一部が反対の場合にどうするべきかを聞いた。再開発を「行ってほしい」「できれば行ってほしい」とする肯定的な層では、「反対意見も尊重しながら調整して進めるべきである」との意見がともに約38%と最も多かった。

「どちらとも言えない」とする中間層では、「特に意見はない」が約36%、「反対意見も尊重しながら調整して進めるべきである」が約34%である。この意見は、「できれば行ってほしくない」とするやや否定的な層でも約30%と最も多かった。

また、「地域の合意がなければ進めるべきではない」との回答は、全ての層で約2割前後を占めている。

図表5-37 賛否の態度×地域内の反対への対応（SA）



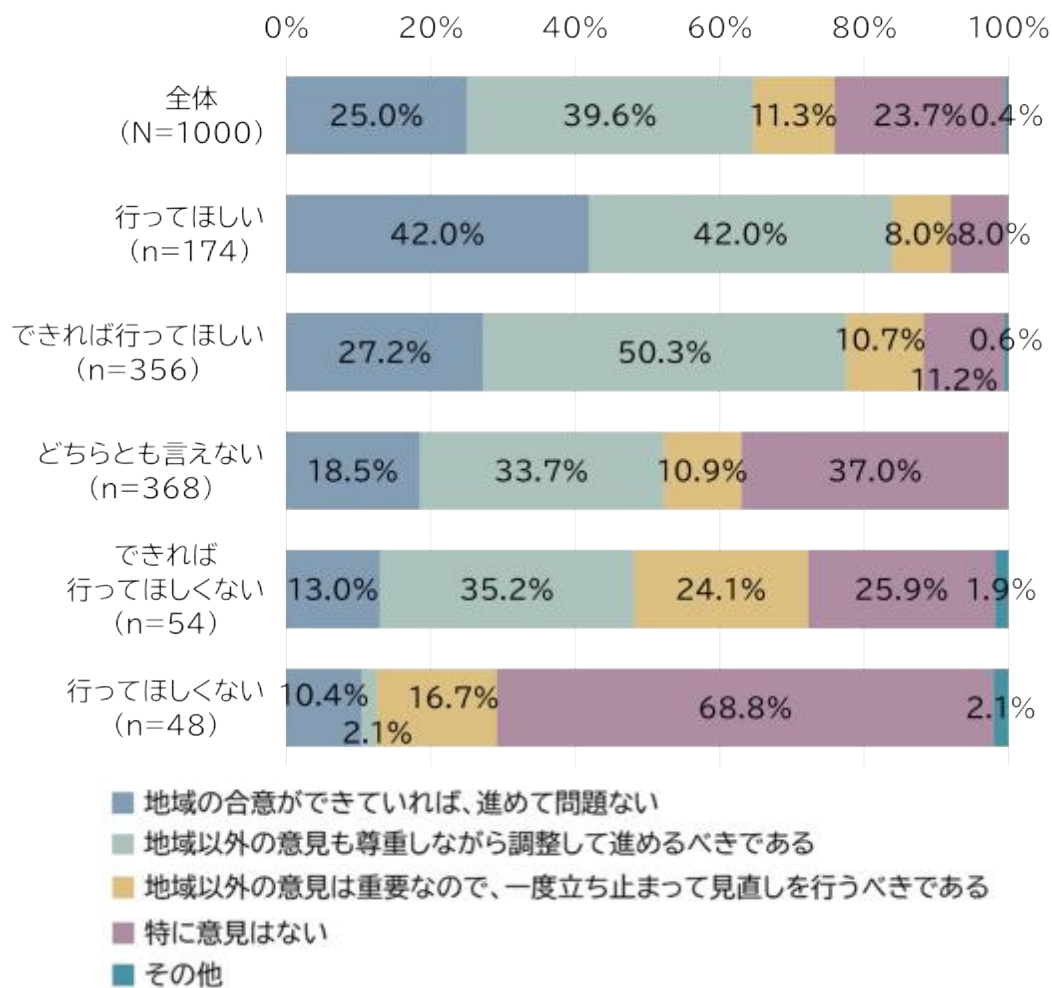
(2) 賛否の態度（問12）×地域外からの反対への対応（問21）

居住地周辺で行われる再開発に対する賛否別に、地域以外が反対の場合にどうするべきかを聞いた。「地域の合意ができていれば進めて問題ない」とする意見は、再開発に肯定的な層で約42%、やや肯定的な層で約27%、どちらともいえないという中間層で約19%、やや否定的な層で約13%、否定的な層では約10%となっており、再開発に対する態度で明確に違いが生じた。

また、「地域以外の意見も尊重しながら調整して進めるべきである」との意見が、肯定的な層で約42%、やや肯定的な層で約50%と多数を占めており、再開発を進める際に、地域以外の合意についても配慮すべきだと考えられていることがわかる。

一方、やや否定的な層で約24%、否定的な層で約17%が「地域以外の意見は重要なので一度立ち止まって見直しを行うべきである」と回答しており、再開発に対する慎重な姿勢がここにも表れている。

図表5-38 賛否の態度×地域外からの反対への対応（SA）



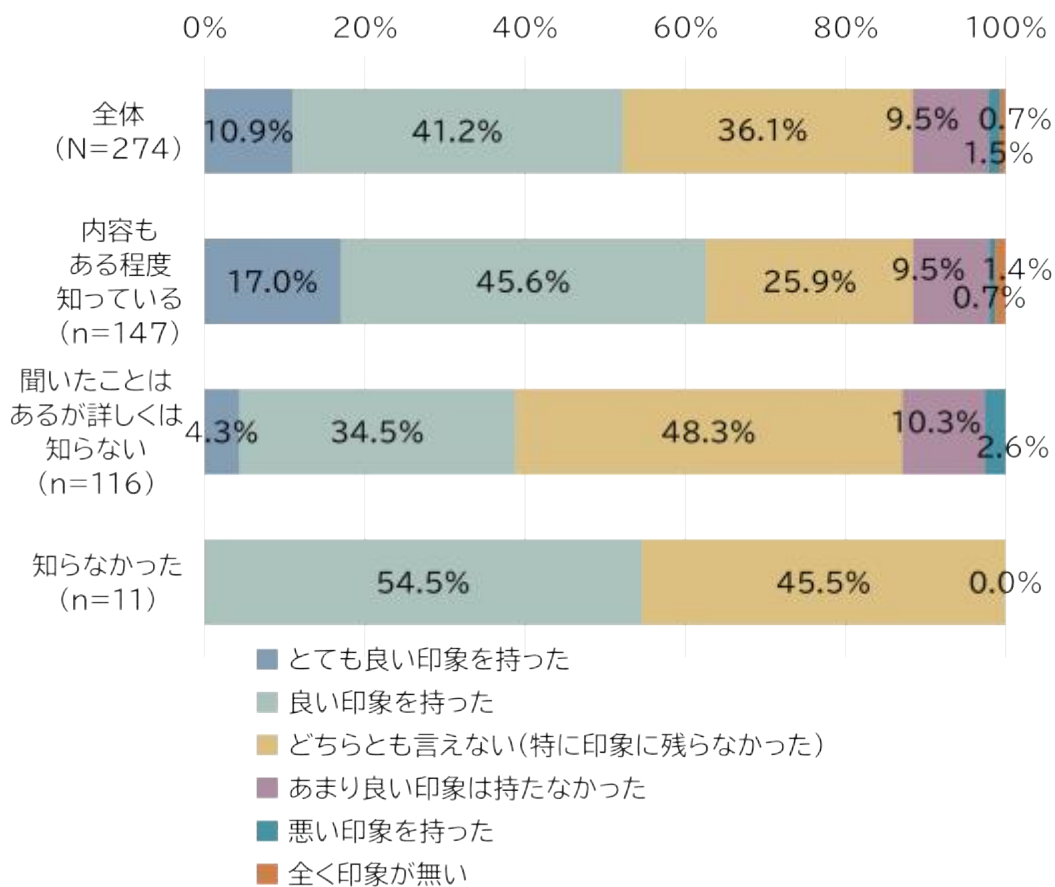
5-3-5 分析の視点5 再開発認知度（問2）と再開発への印象や期待及び関与する態度

(1) 再開発認知度（問2）×訪れた再開発の印象（問6）・都心再開発に対する評価（問16）

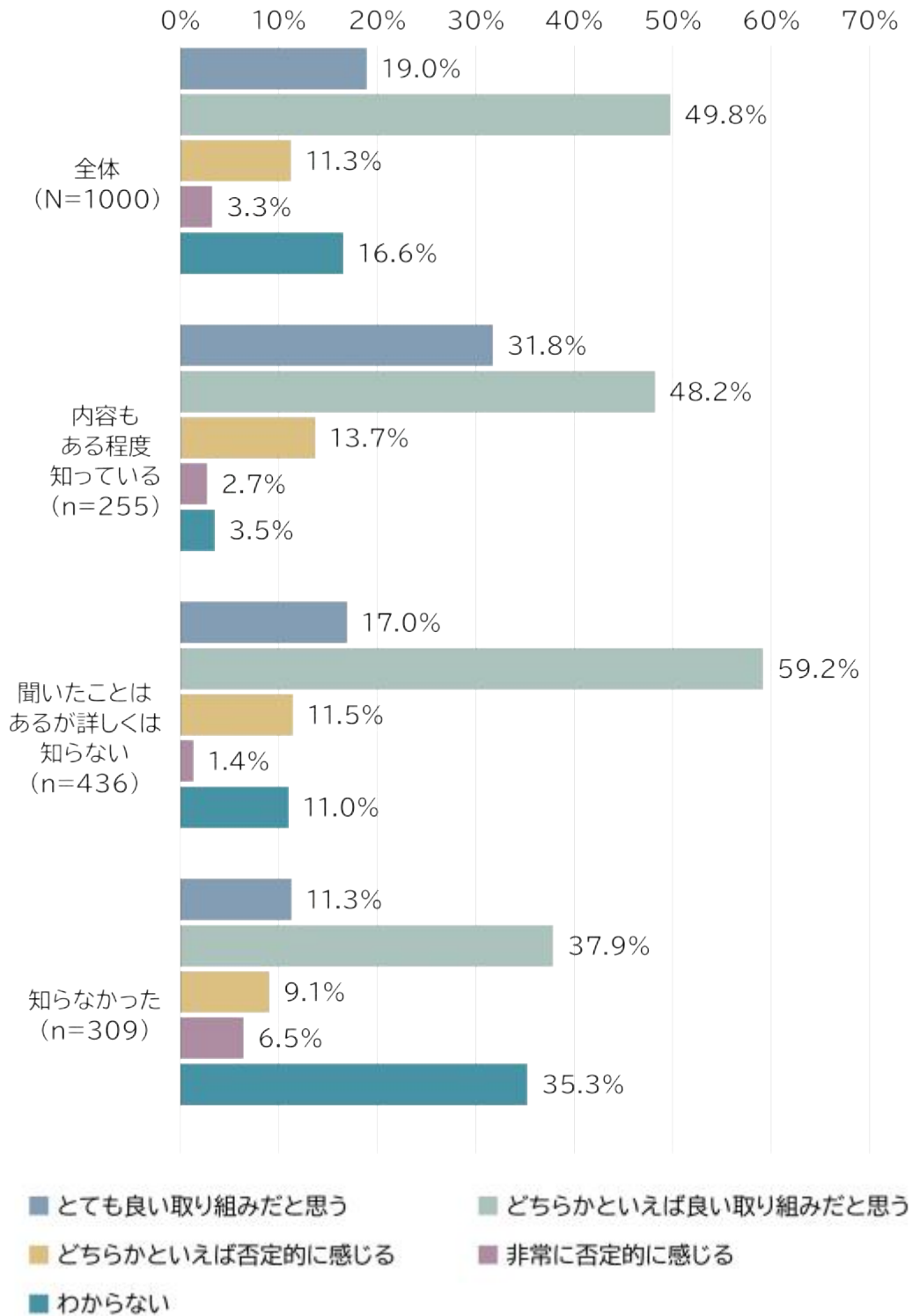
再開発に関する認知度の高さと、「訪れたことのある再開発に対する印象（図表5-39）」及び「都心や駅周辺の再開発全般に対する評価（図表5-40）」の関係をみてみると、訪れたことのある再開発に対して好印象を持っている割合は、再開発について「内容もある程度知っている」人約63%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人約39%と、認知度が高いほど多くなっている。

再開発全般についての評価も「良い取組」と思う人が、「内容もある程度知っている」人約80%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人約76%、「知らなかった」人約49%と、認知度が高いほど肯定的な評価が高い。

図表5-39 再開発認知度×訪れた再開発の印象（SA）



図表5-40 再開発認知度×都心の再開発に対する評価 (SA)

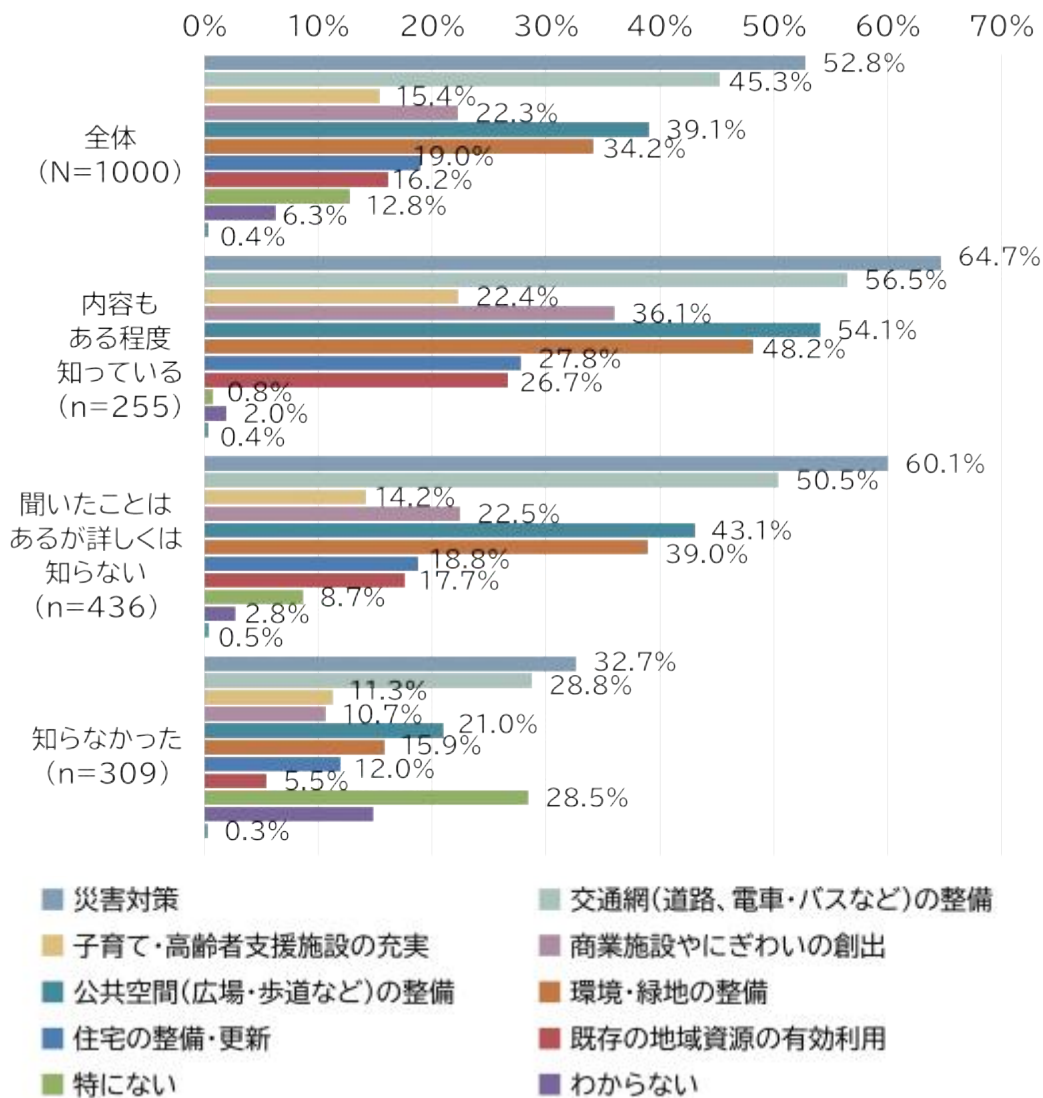


(2) 再開発認知度（問2）×改善への期待（問11）・整備すべき公共性（問19）

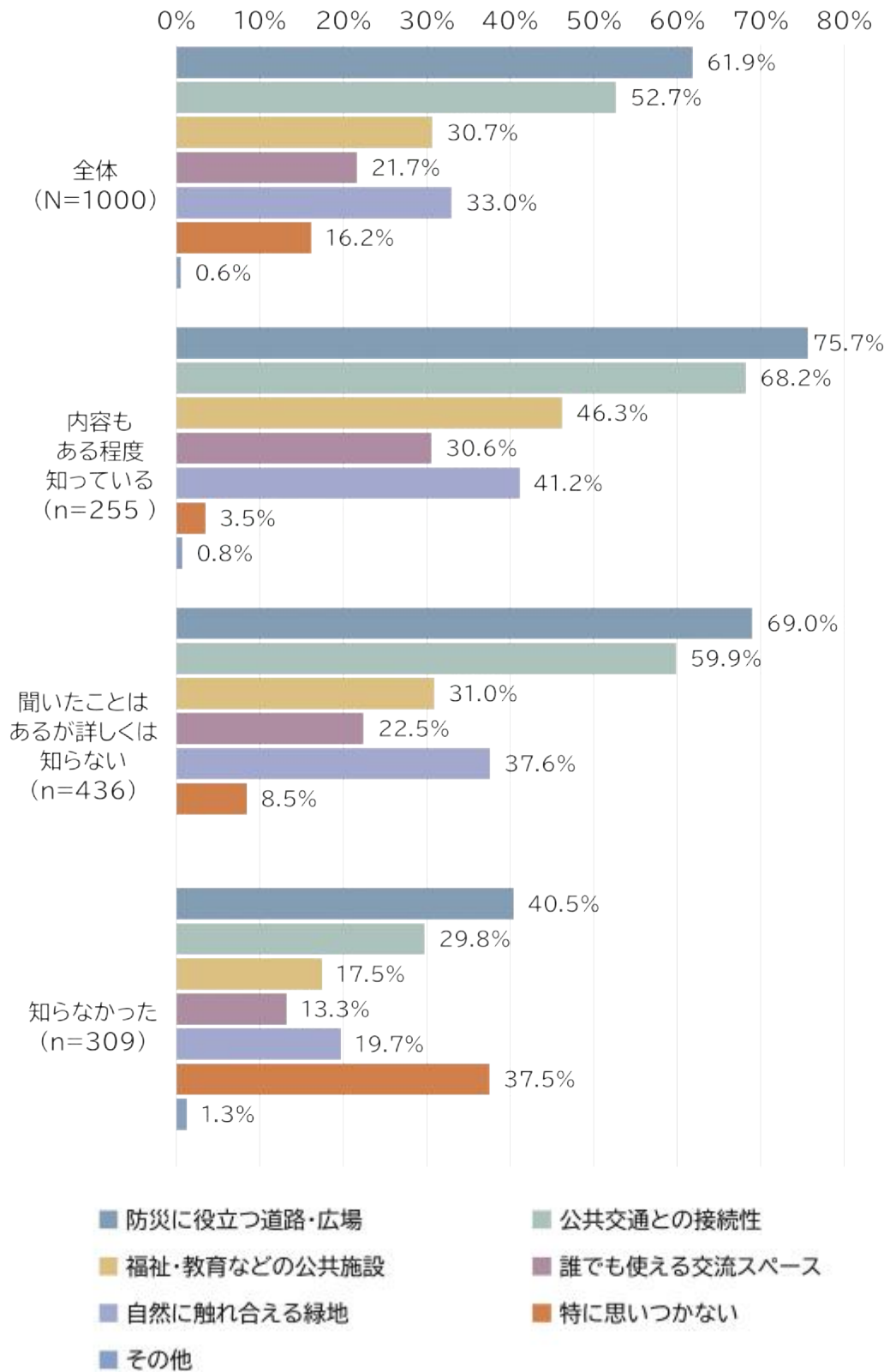
再開発の認知度と、「再開発による改善に期待すること（図表5-41）」や「再開発で整備すべき公共的内容（図表5-39）」についての意見の関係をみると、再開発について「再開発の内容もある程度知っている」人では、改善に期待することとして約65%が「災害対策」を挙げたほか、「交通網の整備」「公共空間の整備」「環境・緑地の整備」が5割前後となっている。「災害対策」と「交通網の整備」は「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人でも5割を超える期待が示されている。

整備すべき公共性については、「再開発の内容を知っている」人の7割前後、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人の6割前後が「災害に役立つ道路・広場」と「公共交通との接続性」を挙げており、「再開発の内容を知っている」人ではさらに約46%が「福祉・教育などの公共施設」を挙げています。

図表5-41 再開発認知度×改善への期待（MA）



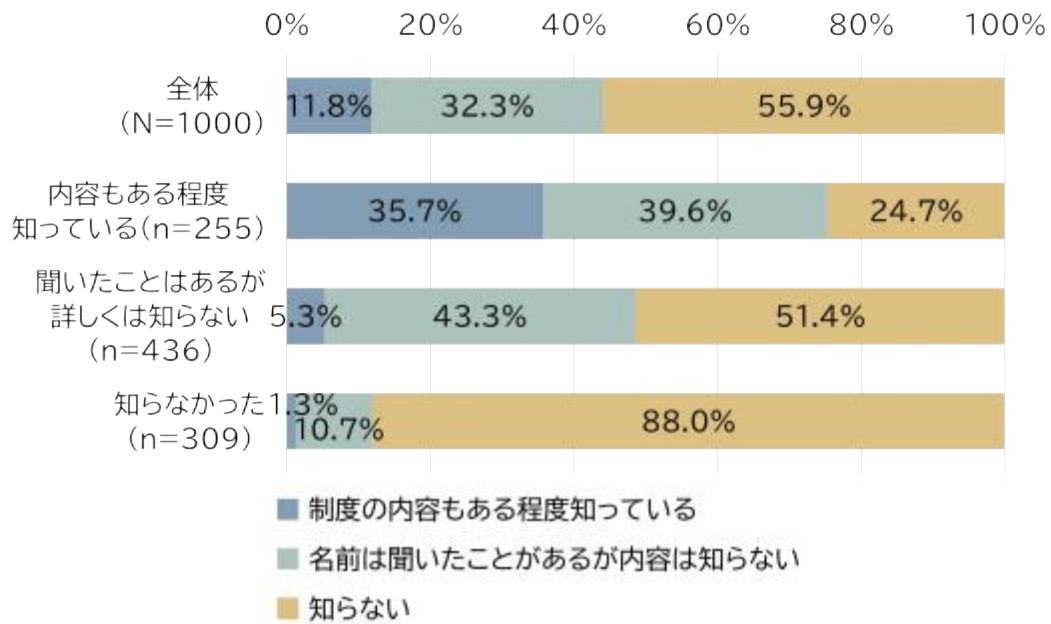
図表5-42 再開発認知度×整備すべき公共性 (MA)



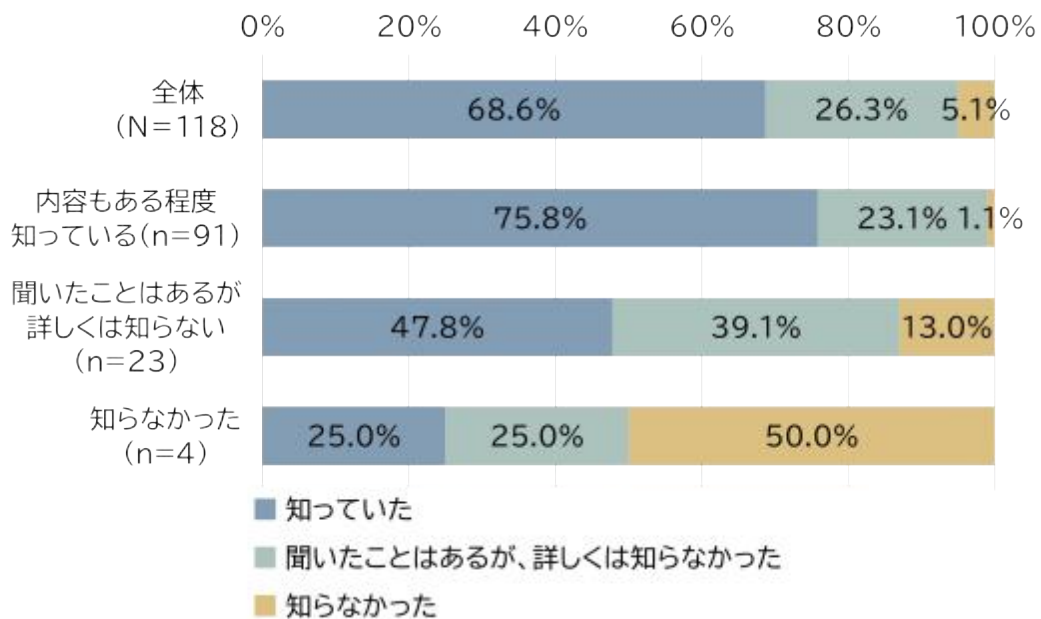
(3) 再開発認知度（問2）×制度の理解（問17）・公共性の認識（問18）

再開発の認知度と再開発制度の理解の有無や公共性の目的の認識との関連性をみると、再開発について「内容もある程度知っている」人の約36%が、市街地再開発事業という「制度の内容もある程度知っている」と回答している。また、両方とも「ある程度知っている」と回答した118人中、再開発が「公共性を高める目的がある」ことも75%が「知っている」と回答している。

図表5-43 再開発認知度×制度の理解（SA）



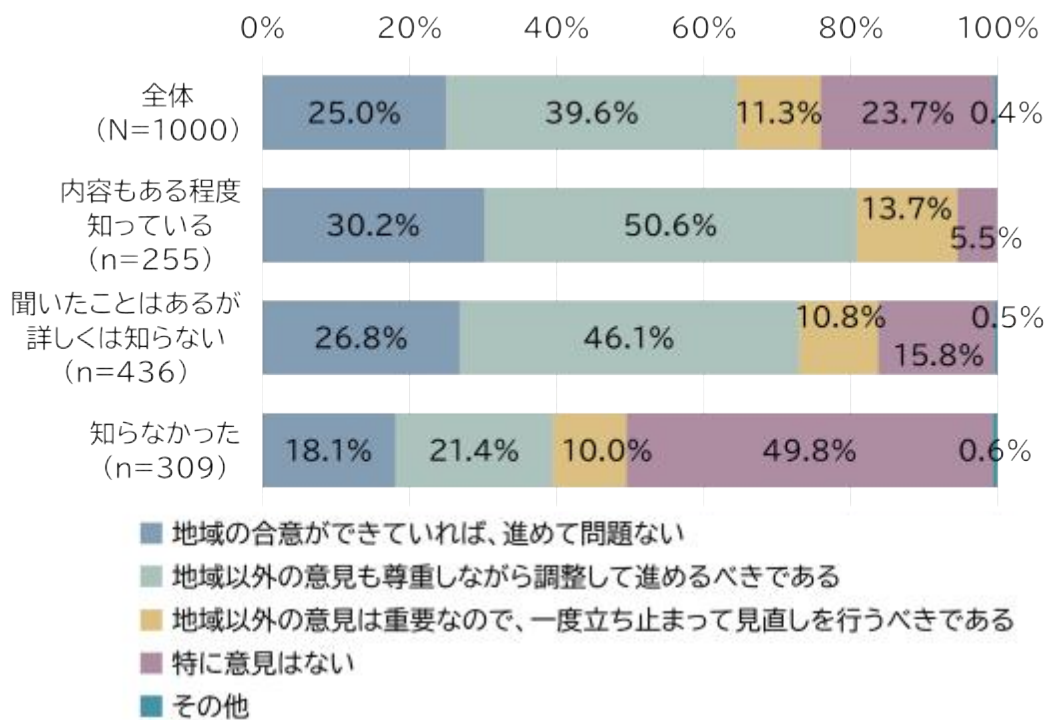
図表5-44 再開発認知度×公共性の認識（SA）



(4) 再開発認知度（問2）×地域外から反対への対応（問21）

再開発の認知度と地域外からの意見への対応の関係については、「地域以外の意見も尊重しながら調整して進めるべきである」との回答が最も多く、「内容もある程度知っている」人の約51%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人の約46%が答えている。一方、「知らなかった」人では、約50%が「特に意見はない」と答えている。

図表5-45 再開発認知度×地域外から反対への反応（SA）

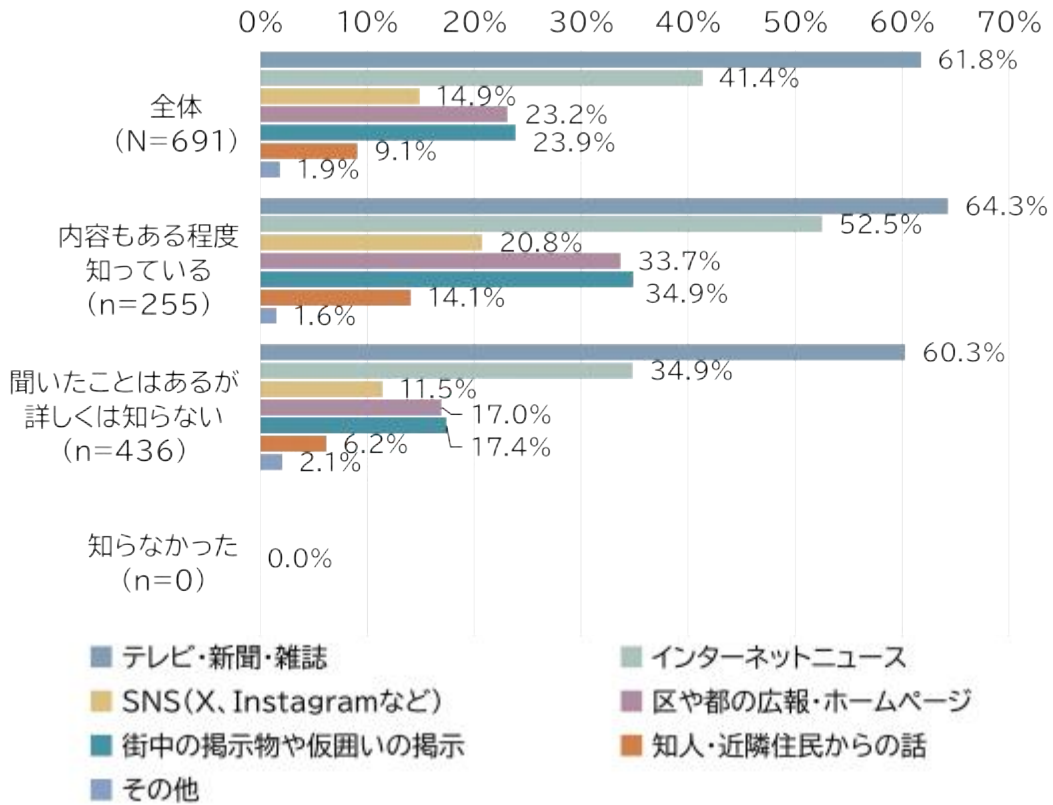


(5) 再開発認知度（問2）×再開発情報の収集方法（問3）・自分の地域の再開発情報認知方法（問24）・説明会等への参加の有無（問25）

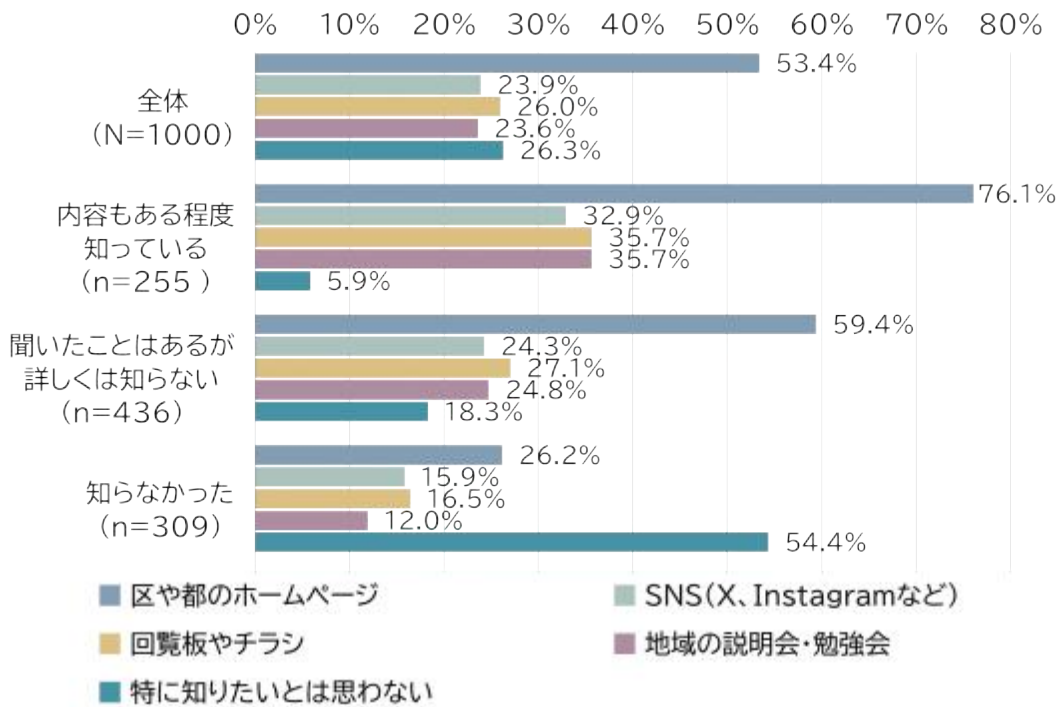
再開発への認知度と「再開発事業全般」及び「自分の地域で再開発が行われる場合」の情報収集・認知方法との関係を見ると、再開発の「内容もある程度知っている」人の情報収集は、「テレビ・新聞・雑誌」などのマスコミからが約64%、それ以外に「インターネットニュース」と「SNS」のネット情報が計73%、「区や都の広報・ホームページ」が34%となっている。特に自分の地域の場合は、約36%が「地域の説明会・勉強会」でも情報収集するとしている。「聞いたことはあるが詳しくは知らない」人の場合は、マスコミは約60%、ネット情報が約46%である。

また、「説明会等への参加の有無（図表5-48）」については、再開発の「内容もある程度知っている」人は、約18%が説明会への参加経験があり、「ないが、参加してみたい」との回答も約52%となっている。再開発が行われていることを「知らなかった」人のうち、8割以上が「参加したいと思わない」と回答している。

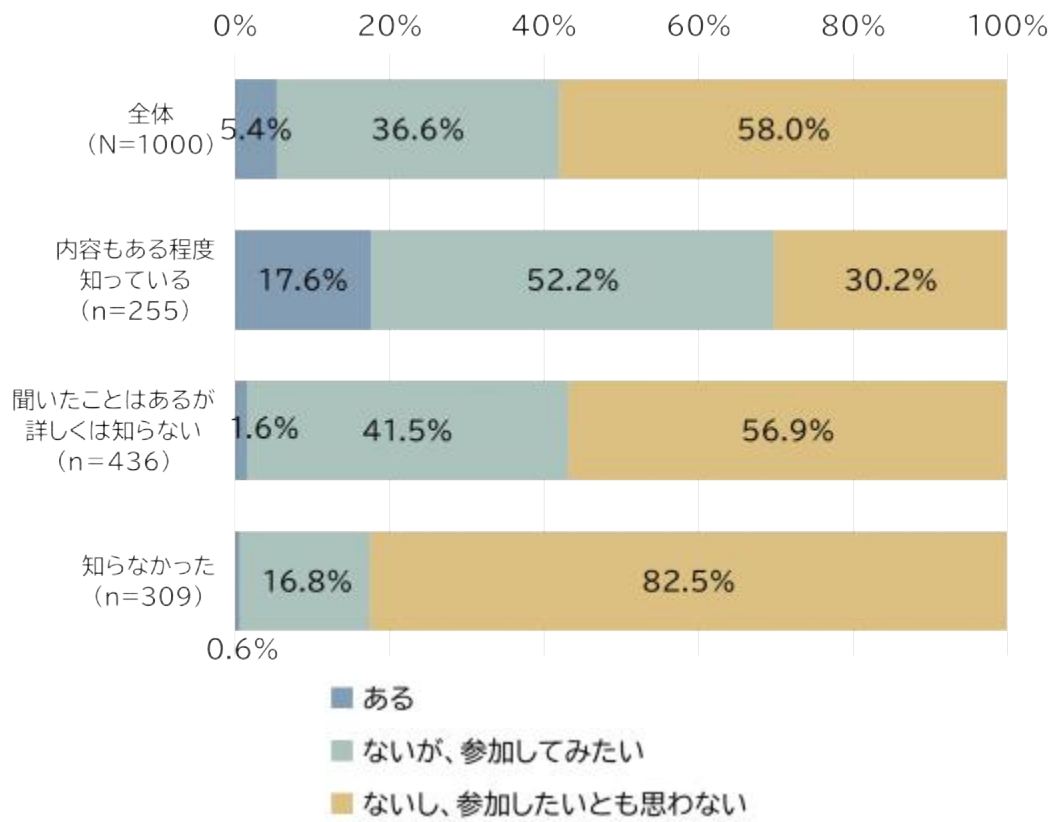
図表5-46 再開発認知度×再開発情報の収集方法 (MA)



図表5-47 再開発認知度×自分の地域の再開発情報認知方法 (MA)



図表5-48 再開発認知度×説明会等への参加の有無 (SA)

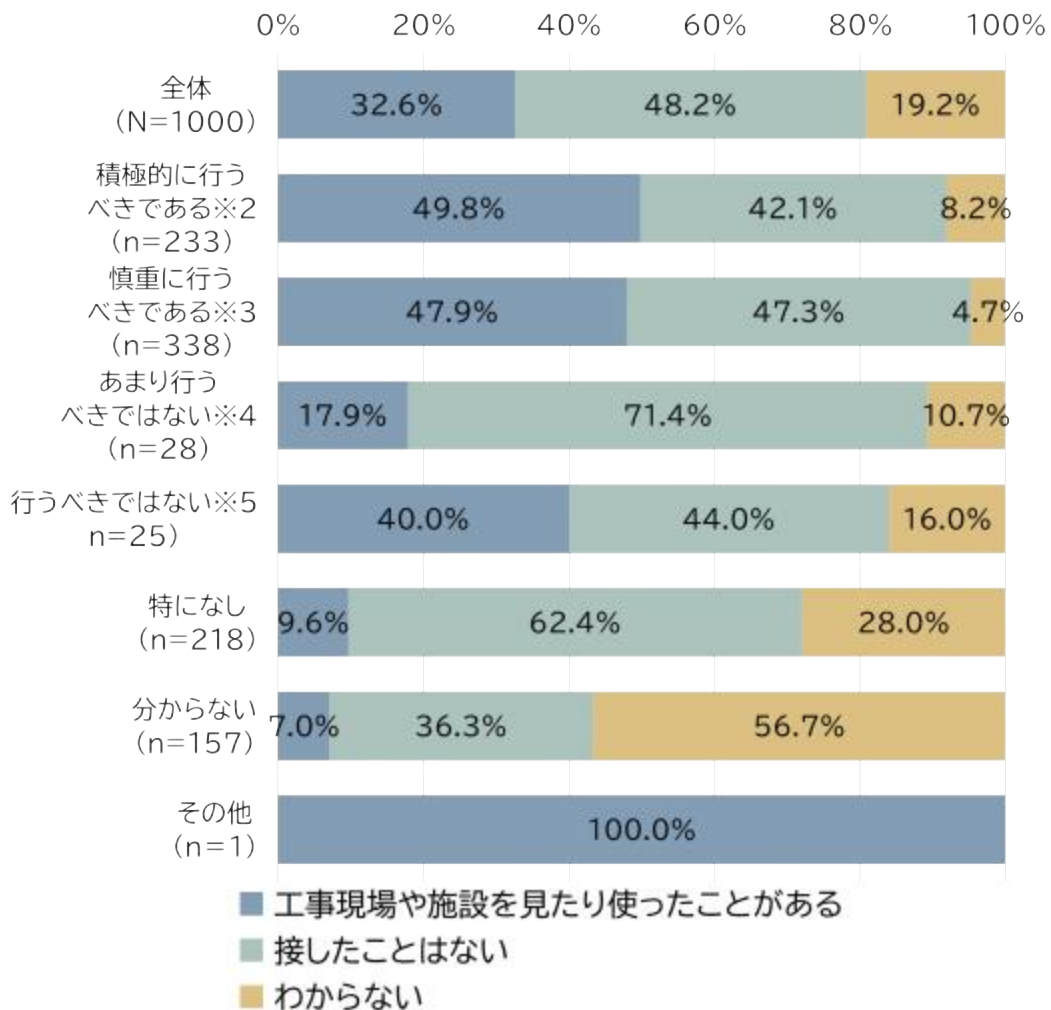


5-3-6 分析の視点6 再開発の賛否（問9）と再開発に接した経験、再開発に期待していることと懸念していること

(1) 再開発の賛否（問9）×地域で再開発に接した経験（問4）・再開発を訪れた経験（問5）

再開発の賛否と地域で再開発に接した経験（図表5-49）と再開発を訪れた経験（図表5-50）との関係を見ると、「積極的に行うべきである※2」と考える人のうち、再開発の「工事現場や施設を見たり使ったことがある」は約50%、「頻繁に訪れたことがある」「数回訪れたことがある」人は約41%となっている。「慎重に行うべきである※3」と考える層においても、それぞれ約48%、約42%であった。接触経験が、再開発の肯定につながる事が示唆されている。

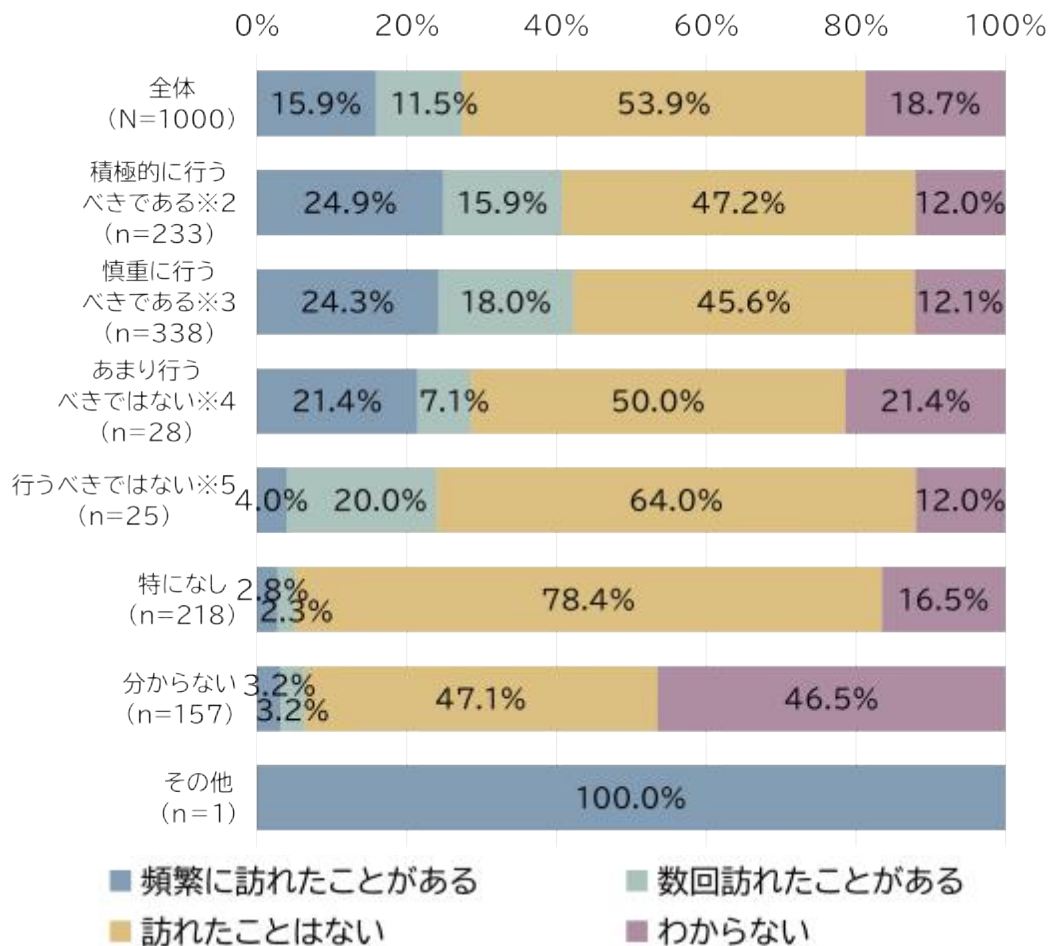
図表5-49 再開発の賛否×地域で再開発に接した経験（SA）



- ※2：本来は「生活の利便性が向上するなど、より良い方向に更新されるので積極的に行うべきである」
- ※3：本来は「周囲への影響を考慮する必要があるので、慎重に行うべきである」
- ※4：本来は「周囲への影響を考慮する必要があるので、あまり行うべきではない」
- ※5：本来は「これまでのまちと大きく変わる危険性もあるので行うべきではない」

【注意】 分析の視点6の※2～※5の省略は、以下共通。

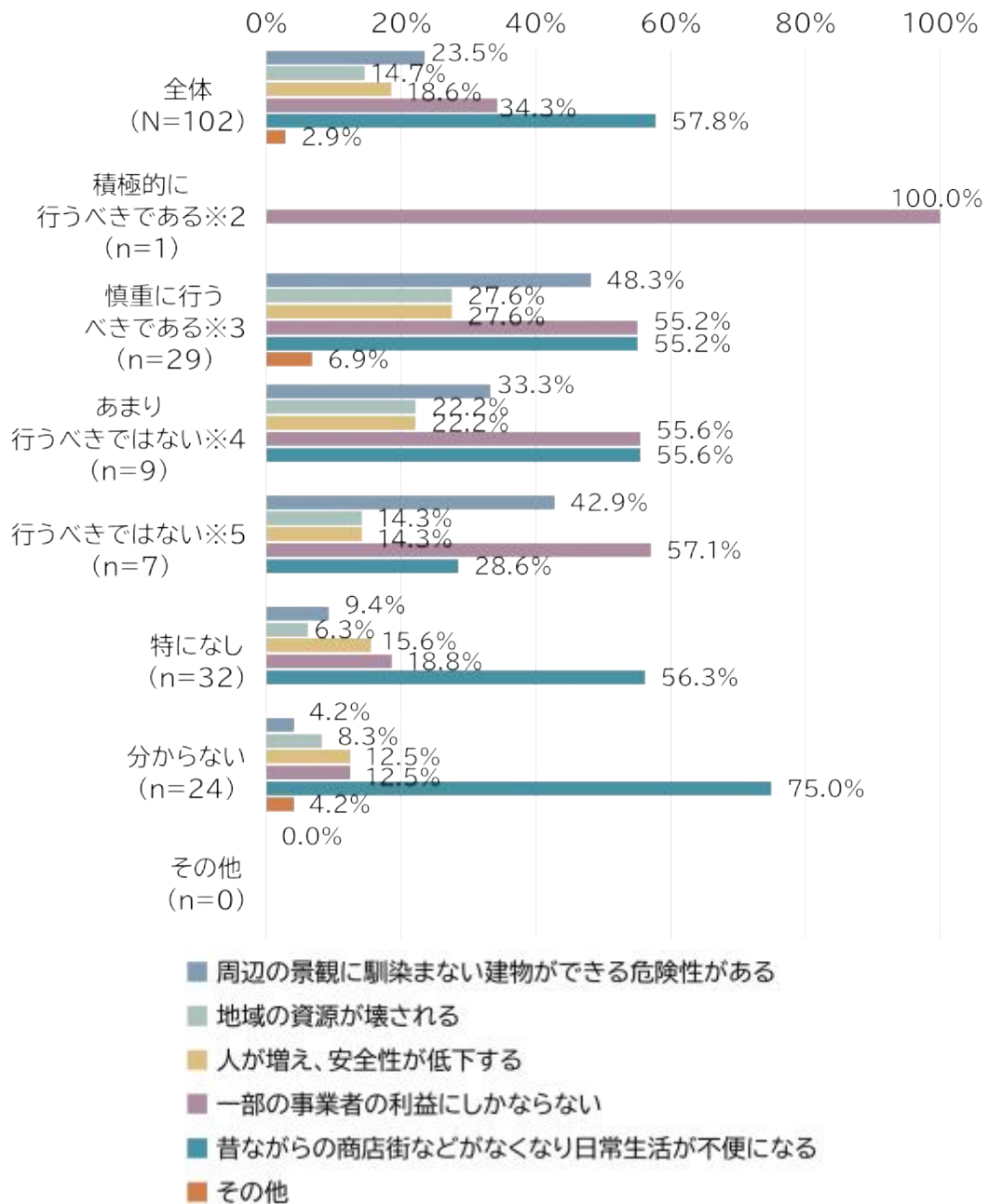
図表5-50 再開発の賛否×再開発を訪れた経験 (SA)



(2) 再開発の賛否（問9）×自分の居住地域で行ってほしくない理由（問13）

自分の居住地域で再開発を「できれば行ってほしくない」「行ってほしくない」と回答した102人の内、自分の居住地域に限らなければ「慎重に行うべきである※3」という条件付きで肯定的な回答をした人が29人いる。しかし、「特になし」が32人、「わからない」は24人であり、再開発全般に対し肯定でも否定でもない人が大半を占めている。

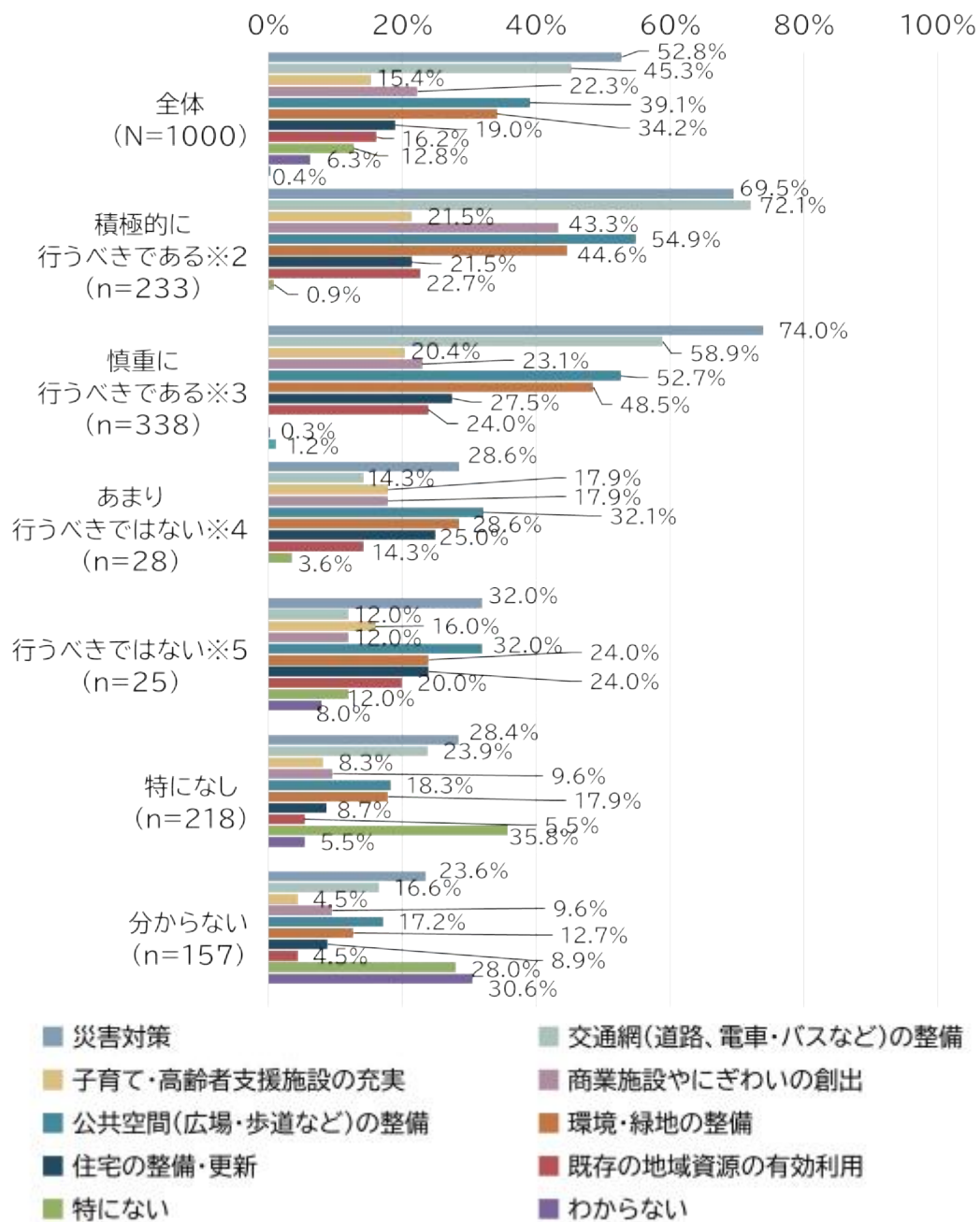
図表5-51 再開発の賛否×自分の居住地域で行ってほしくない理由（MA）



(3) 再開発の賛否（問9）×再開発への改善の期待（問11）

再開発肯定派は、「災害対策」と「交通網の整備」への期待が高い。再開発否定派は、「災害対策」と同じくらい「環境・緑地の整備」「住宅の整備・更新」や「既存の地域資源の有効利用」が高い傾向にある。「特になし」「わからない」とする人については、期待するものも「特になし」あるいは「わからない」が最多であり、関心の低さがうかがえる。

図表5-52 再開発の賛否×再開発への改善の期待（MA）



注：その他の回答は1名のためグラフから省いた

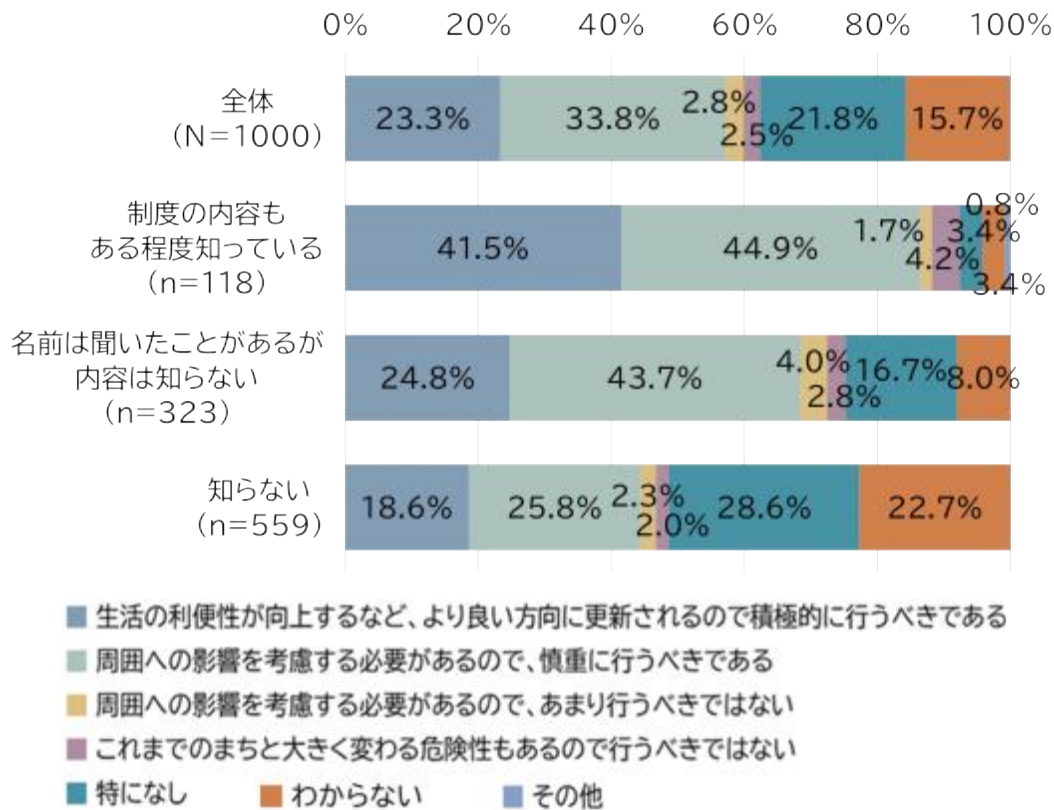
5-3-7 分析の視点7 再開発制度の認知度（問17）と再開発の賛否、効果、合意形成の進め方、地域以外の意見の取り扱い

(1) 再開発制度の認知度（問17）×再開発の賛否（問9）

市街地再開発制度を知っているかどうか聞いたところ、「制度の内容もある程度知っている」人の割合は約12%、「名前は聞いたことがあるが内容は知らない」人は約32%、存在も内容も「知らない」人は約56%だった。

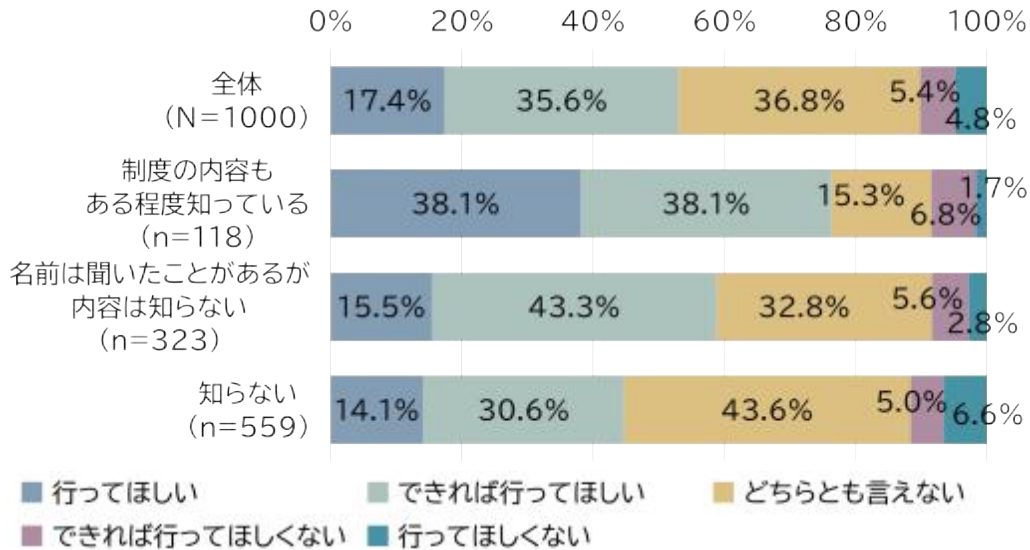
この分類で再開発の賛否の割合を調べたところ、制度の内容も「ある程度内容も知っている」人の約42%が再開発肯定派であり「積極的に行うべきである」と回答しており、他の分類と比べ明らかに高い。一方、制度を知らない人は、「特になし」「わからない」が半数を占めている。

図表5-53 再開発制度の認知度×再開発の賛否（SA）



(2) 再開発制度の認知度（問17）×自分の居住地での再開発の賛否（問12）
 自分の居住地が再開発地区となったと仮定しても、「制度の内容もある程度知っている」人の内、約76%が肯定派であり、他と比べて明らかに高い。

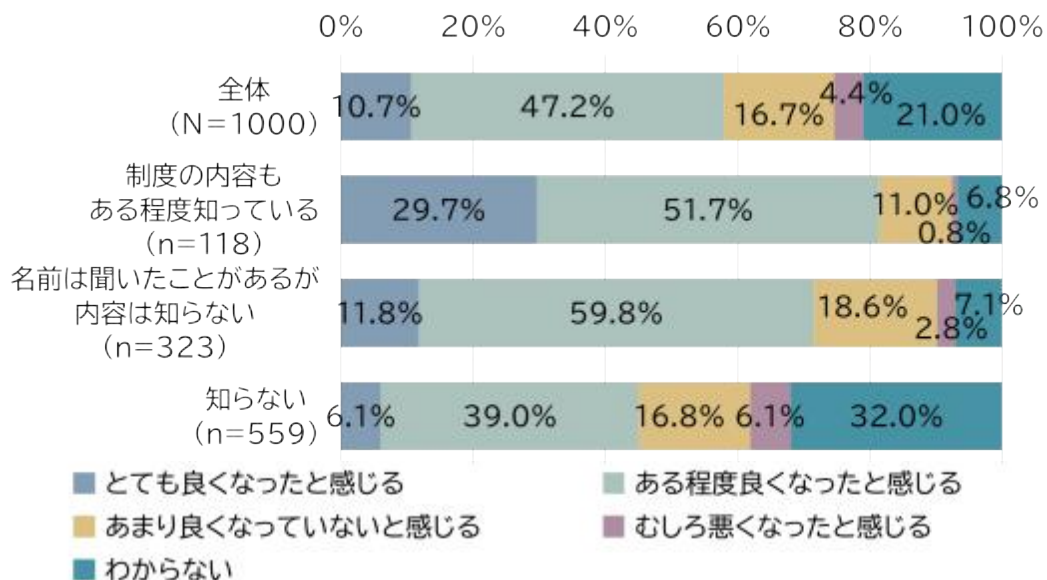
図表5-54 再開発制度の認知度×自分の居住地での再開発の賛否（SA）



(3) 再開発制度の認知度（問17）×再開発の効果（問14）

「制度の内容もある程度知っている」人は、自分の幼少期と比べ再開発が進められてきたことで、まちは全体として「とても良くなったと感じる」割合が約30%であり、他と比べ明らかに高い。

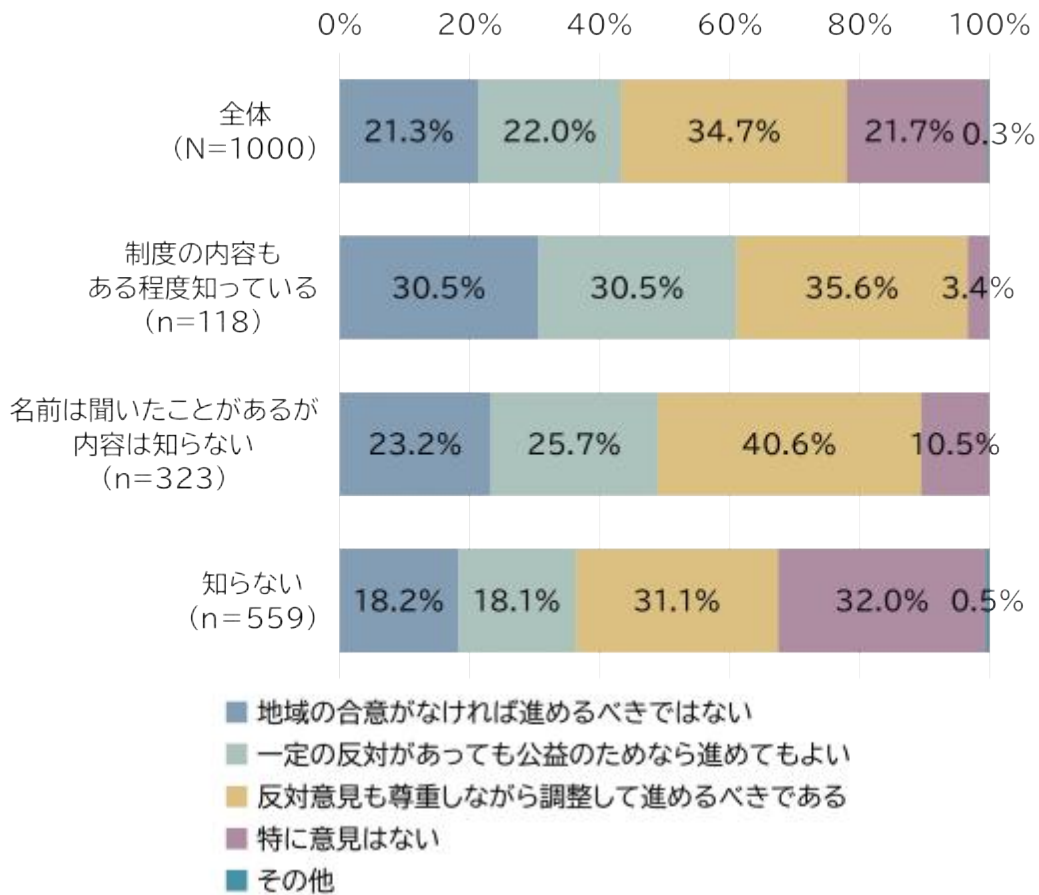
図表5-55 再開発制度の認知度×再開発の効果（SA）



(4) 再開発制度の認知度（問17）×合意形成の進め方（問20）

再開発が地域の一部から反対されている場合の対応について、制度の内容の知識量によって、「一定の反対があっても公益のためなら進めても良い」と考える傾向があることが見えてくる。しかし、知識量を問わず、それよりも多くの人が「反対意見も尊重しながら調整して進めるべきである」と考えていることがわかる。

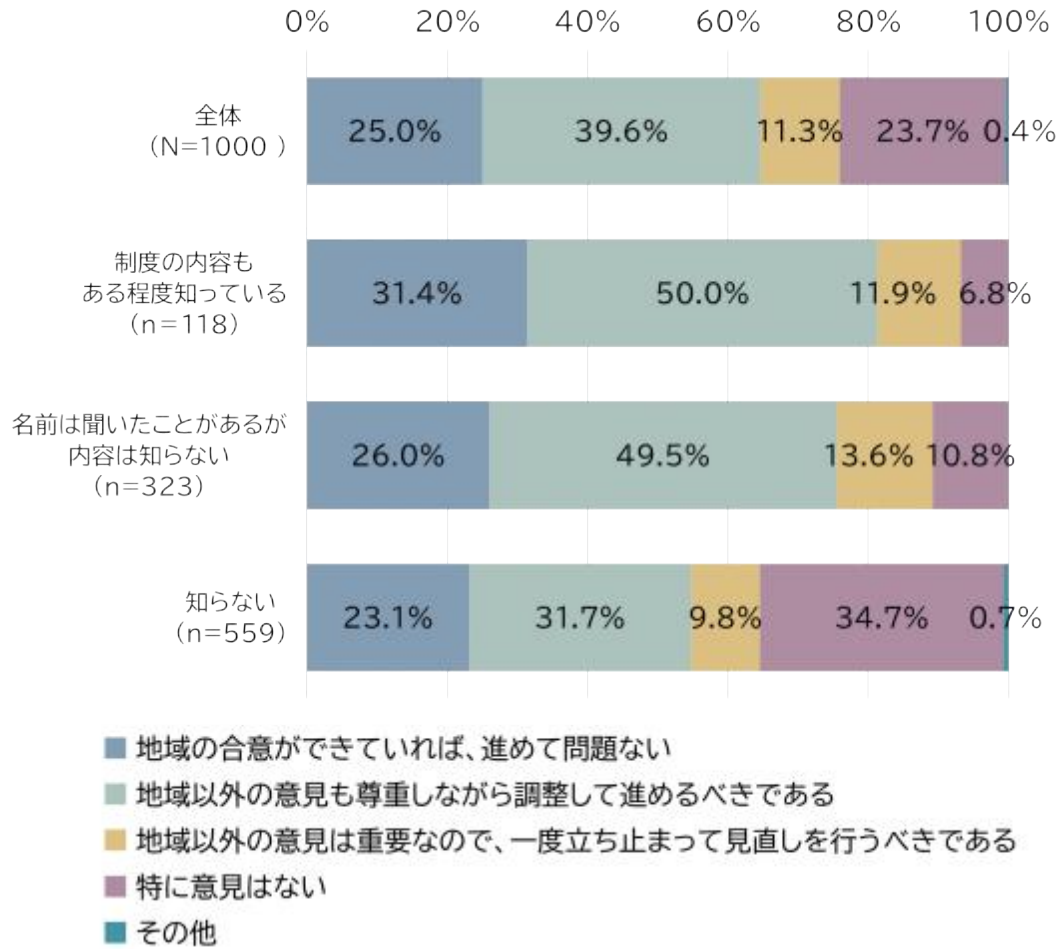
図表5-56 再開発制度の認知度×合意形成の進め方(SA)



(5) 再開発制度の認知度（問17）×地域以外の意見の取り扱い（問21）

再開発が地域以外の方から反対されている場合の対応について、「制度の内容もある程度知っている」人と、「名前は聞いたことがあるが内容は知らない」人とで有意な差は見られず、約半数が「地域以外の意見も尊重しながら調整して進めるべきである」としている。

図表5-57 再開発制度の認知度×地域以外の意見の取り扱い(SA)



5-4 都市部における区民等への意識調査から得られた示唆と課題

区民等への意識調査の結果をクロス集計した分析から得られた示唆と、そこから導き出される課題は次のとおり

(1) 再開発の対象となる施設や現場への接触経験

【示唆】

自宅や職場のある地域、または普段利用する駅の周辺で、再開発施設や現場への接触経験がある人は、接触経験のない人に比べて、再開発に対する賛同率が高い。また、再開発に対する評価も高く、印象も良い結果となった。

【課題】

再開発の現場に実際に接したり、再開発後の場所を訪問したりする体験は、再開発に対する具体的な意見を形成するうえで、重要な要素となっている。再開発の現場への接触経験がない人ほど、再開発事業への評価や賛同率が低く、再開発に対する区民などの理解を高めるためには、再開発施設や現場への接触機会を増やす方策が求められる。

(2) 利用駅別による再開発に対する印象

【示唆】

利用駅別に再開発に対する印象を尋ねたところ、「とても良い印象」「良い印象」の合計割合が相対的に高いのは上野駅、品川駅、東京駅、新宿駅であったが、「良い印象を持たなかった」「悪い印象を持った」の合計割合が相対的に高かったのは、新宿駅及び渋谷駅であった。

【課題】

新宿駅、渋谷駅では大きな工事が長期間にわたって実施されていることが、悪い印象を与えた可能性もある。しかし、周辺への影響を考慮して「慎重に」という声もある。駅工事と関連した再開発においては、動線の整備や安全性の確保など、工事期間中の歩行者への配慮が再開発に対する良い印象を形成するうえで重要となる。また、再開発完了後の将来像について、より丁寧な周知に努めることが課題である。

(3) 再開発情報の収集方法

【示唆】

再開発情報の収集方法を尋ねたところ、各年齢層を通じて、「テレビ・新聞・雑誌」や「インターネット」の利用が多かった。

実際に自分の地域が再開発対象となった場合に、どのような方法で再開発情報を知りたいかについては、比較的若い世代では、SNSや区・都のホームページを挙げる傾向があり、年齢層が上がるにつれて回覧板やチラシ、地域の説明会・勉強会が増える傾向にある。

【課題】

SNSを含め、多様な媒体による再開発情報の発信が求められている。

説明会や意見交換会も重要な機会であるが、参加のハードルが高いと思う人も多いため、テレビ・新聞に加え、区や都のホームページの掲載情報を充実させ、さらにSNS、インターネットニュースなど多様な媒体で情報発信を行っていくことが必要である。また、年代や性別、職業など対象に応じた媒体の選択・使い分けも課題である。

(4) 再開発への賛否と合意形成

【示唆】

自身の居住地域で再開発を行ってほしいか否かについて尋ねたところ、賛成派は反対意見も尊重しながら調整して進めるべきという人が多い。中間派についても同様である。一方で、反対派の中には、無関心層と強く反対する層が混在している。

【課題】

再開発に否定的な層は、現状の環境が変化することに抵抗感があるので、再開発による変化を具体的かつわかりやすく示すことが求められる。

また再開発の内容に対する認知度が高まり、内容を具体的に知る人ほど、制度自体への認知度も高く、肯定的な感情や評価、そして期待値が高まる傾向がある。したがって、地域内外に向けた再開発内容の発信を強化していくことが課題である。

(5) 再開発の認知レベルによる意識、態度、行動

【示唆】

再開発に関する知識が高いほど、再開発に対して肯定的な傾向が見られる。認知している人は「災害対策」「交通網の整備」「公共空間の整備」「環境・緑地の整備」で高い期待を示している。

再開発の認知度が高い人は、多様なチャンネルを通じて積極的に情報を収集したいと考えており、説明会や意見交換会への参加意欲も高い。

【課題】

再開発肯定派は、再開発への認知度及び期待度が高く、参加意欲も強いことから、いかに早い段階で肯定派の理解と合意を獲得するかが課題である。また、認知度の低い人に対しては「再開発がもたらす公共的な価値」について情報発信するとともに、再開発そのものに対する関心を喚起することが必要である。

(6) 再開発への期待や懸念**【示唆】**

再開発肯定派は交通網の整備、災害対策、公共空間の整備（広場・歩道など）、環境・緑地の整備、商業施設などに対する期待が大きい。否定派からは、一部の事業者の利益にしかならない、地域の資源が壊される、昔ながらの商店街などがなくなり日常生活が不便になるなどが挙げられている。

【課題】

再開発に否定的である人たちの理由として挙げられた内容について、一部の事業者の利益にしかならない、地域の資源が壊される、昔ながらの商店街などがなくなり日常生活が不便になるなどに対して、いかにこれらの懸念を解消していくかが課題である。丁寧な説明や意見交換、時には意見を踏まえた計画の見直し・修正などが求められる。

(7) 再開発制度の認知**【示唆】**

再開発制度の内容を知っている人の割合は1割程度にすぎず、名前も知らないと答えた人が過半数に及んだ。ただし、制度をある程度知っている人は、そうでない人に比べて、自分の住んでいる地域でも再開発を行ってほしいと考える人が大半を占めており、再開発によって自分のまちが良くなると捉えている。

【課題】

再開発制度の認知が、再開発に対する好意的な評価へと結びついており、一般の人への再開発制度の周知は重要な課題である。

一方で、認知・知識量を問わず、再開発事業自体や、再開発地区内外における合意形成についても、慎重に進めるべきとの意見が多数を占めている。周知活動とともに、合意形成を丁寧に進めていくことが必要である。

(8) 文化財や歴史的な建造物の扱い

【示唆】

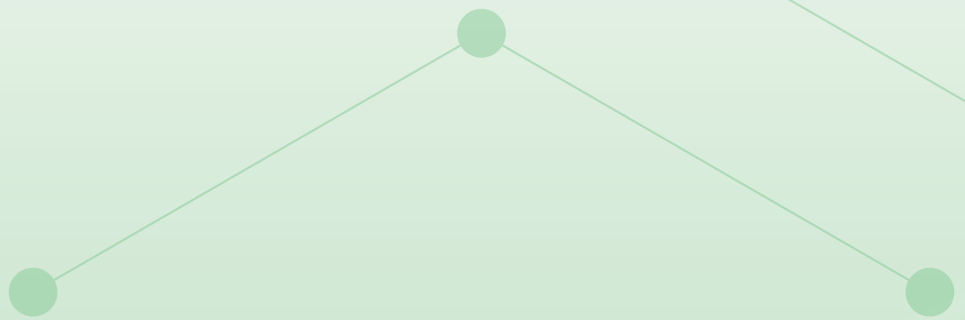
文化財や歴史的建造物の扱いについては、これらを「活かした地域の活性化」や「地域の眺望や景観の調和」など、再開発を行う際の活用が期待されている。また、自分の住むまちの再開発において、文化財や歴史的建造物があることで、再開発が制限されることについても「守るために賛成する」「制限されては困るが仕方がない」という立場を取る人が、7割以上を占める。

【課題】

再開発を進めるうえでは、文化財や歴史的建造物の活用や周辺環境との調和が求められている。その活用にあたっては、専門家の意見などを交えながら歴史的な背景や価値を把握するとともに、住民との十分な意見交換が必要である。また、高さや外観に関する制限については、多数の人が一定の理解を示していることから、計画策定段階においては、慎重に検討する必要がある。

第6章

再開発における合意形成を 巡る論点と提言



本章では、第2章から第5章に記載した4つの調査を通して得られた示唆と課題を総括し、特別区の再開発における今後の合意形成への取組に向けて、論点と提言、さらにハンドブックを提示する。

6-1 合意形成を巡る6つの論点

近年の合意形成を巡る課題や問題点など、論点を合意形成の対象、公共性・公益性、事業評価の視点から6つの論点に整理した。

6-2 合意形成を巡る4つの提言

合意形成を巡る論点を踏まえ、合意形成を円滑かつ効果的に進めるための提言を4つの視点から整理した。

6-3 合意形成ハンドブック

合意形成のステップごとに生じ得る課題とその解決手法をハンドブックとして整理した。また、各ステップに求められる到達目標や法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例などをまとめた。

6-1 合意形成を巡る6つの論点

4つの調査の目的は、これからの時代に即した合意形成の先進的取組を探り、新たな方策を見出すことである。しかし、それ以上に明らかとなったのは、合意形成を巡る課題・問題点である。都市再開発法の制定から約50年が経過し、人・まち・建物・価値観などが大きく変わる中で、再開発における合意形成のあり方も変化してきたことが確認された。

ここでは、4つの調査から見えた課題や問題点を6つの論点として整理し、研究会の成果の一つとして提示する。

論点1 初動期における関係者・周辺住民との情報と価値観の共有

再開発準備組合設立前の勉強会や協議会等で再開発に関する検討が行われる初動期は、行政や関係者に情報が集中し、地域内で情報格差が生じやすい。「なぜ今この地区で再開発を行うのか」「誰のための計画なのか」といった根本的な目的が十分に説明されない場合、不信感や誤解を招き、協議全体に悪影響を及ぼす。個人情報や機密情報などの制約がある一方で、可能な範囲での開示内容と開示時期を整理しておくことが重要である。

また、地域らしさや歴史的資産、文化的景観、自然環境などの価値を踏まえずに事業を進めると、合意形成の基盤が脆弱化する危険性がある。特に近代建築などの文化的・歴史的価値を有する建物を含む地区では、保存の要否や取扱方針が計画内容に大きく影響する。そのため、有識者や第三者を交え、地域との合意形成を初動期から丁寧に行うことが望ましく、取扱方針を計画内容に反映させることが望ましい。

論点2 関係者合意（地権者・権利者間）の形成

地権者・権利者間の合意形成は、共有名義や借地・借家の混在、相続未登記などの構造的要因により複雑化しやすい。関係者の年齢、経済状況、家族構成、事業理解度は多様であり、柔軟な対応が求められる。特に高齢者や小規模事業者などは、移転先や営業再開への不安が大きく、収支の見通しやリスク分担への理解が不足しがちである。補償や権利変換への不満が残る場合もあり、合意は一度で完結しない場合もある。行政が再開発地区内に土地の所有権などの権利を有する場合は、中立性の確保に加え、既存の公共財産の機能の維持・代替、処分手続き、評価の適正性、説明責任などが課題になる。

論点3 周辺合意の形成

再開発の進捗に伴い、関係者合意に加え、周辺住民や近隣商店街との合意形成が不可欠である。近年は地域コミュニティ機能の低下により、まちづくりへの関心が弱まり、再開発への無関心につながる傾向がある。また、建物の高層化や景観変化への不安、商店街の孤立、既存コミュニティの分断など、生活変化への懸念が強い。

関係者合意成立後の計画が固まった段階で情報を公開すると、強い反発や不信感を招き、反対運動や訴訟に発展する危険性がある。歴史的資産や自然環境の扱いをめぐるっては、住民同士で意見が対立する場合もある。

論点4 社会的合意の形成

本研究は、全国で取り組まれている再開発において、関係者や周辺住民以外の人との社会的合意形成が困難となる事例が見られることを背景に、特別区においても社会的合意形成を重要な課題として捉え、その実態を明らかにし、合意形成の方策を探ることを目的の一つとした。

しかし、利害関係者以外による社会的合意形成の論点が、法定の意見手続きや行政の意思把握ルートに反映されにくい構造があり、平時の行政情報として

整理・把握されにくい。このため、本調査では具体的な確認には至らなかった。一方で、報道機関、専門家、民間団体、SNSなどから否定的意見が拡散し、誤解が社会的議論を先行させる危険がある。今後さらにSNSが発展すると、その危険性は高まる恐れがある。とりわけ歴史的資産・文化的景観を有する地区では、「何を守り、何を更新するか」が計画の社会的妥当性に直結する。

論点5 公共性・公益性の評価

容積率や高さ制限の緩和は、しばしば地権者・事業者の便益と混同され、社会的理解を得にくいことがある。公共性・公益性の定義が曖昧なまま進行すると、成果評価が主観的となり、合意形成の基盤として機能しない。

従来は、火災や震災に強い堅牢な建物や広幅員の道路などハード整備が主であったが、近年は緑化推進、二酸化炭素削減、生物多様性保全、共生社会の形成などソフト面も重視されている。とりわけ、二酸化炭素削減や生物多様性保全は、東京全体ひいては地球全体の環境の保全へとつながるなど、公共性・公益性の及ぼす範囲は拡大している。

一方、住民参加の公共性も、住民ニーズの多様化や行政役割の変化に伴い、計画策定段階の参加から、事業完了後の運営・管理段階、企画・活用段階へと拡大している。

しかし、これらの変化を統合的に評価する仕組みが未整備であり、制度的課題として整理が必要である。

論点6 事後評価と知見の蓄積

そもそも都市計画は、100年後を見据えた快適なまちづくりが前提となっているため、評価を行う仕組みや手法、体制が確立されていなかった。しかし、再開発には多くの公費が使われており、適切な用途を区民に説明する責任がある。

また、再開発事業で得られた経験や教訓が行政内部に蓄積されず、異動や組織改編などにより知見が継承されないといった問題がある。再開発事業完了後の成果や課題を客観的に検証し、知見を共有する仕組みが必要である。

特別区共通の事業評価指標を設定し、地域特性に応じた柔軟な対応を可能にすることが望ましい。

6-2 合意形成を巡る4つの提言

合意形成に関する6つの論点で示された課題を解決するため、今後新たに取り組むべき事項、または一部の区で既に実施されていて、特別区全体として推進すべき事項を、4つの提言として整理し、研究会の成果として提示する。これらの提言を具体化することで、公共貢献の促進、権利者や周辺住民にとってより良いまちづくりの実現、さらに再開発における合意形成の円滑化が期待される。

本提言には、現行制度の見直しや都区間の調整など、多方面での検討を要する事項も含まれる。しかし、より円滑な合意形成と再開発事業の質の向上を図るためには、制度の見直しや自治体間の垣根を超えた取組が不可欠である。こうした課題に対して、検討を重ね、実現に向けて積極的に取り組むことを強く期待する。

提言1 合意形成の基盤整備

まちづくりを進めるには、まず前段階として、区内で重点的に取り組むべき地区を明確化し、総合計画・都市計画マスタープラン・防災計画などの上位計画に位置付けることが重要である。その際、パブリックコメントやアンケートによる意見把握、ヒアリングによる実情確認、フォーラムやワークショップによる対話の場の設定など、多様な手法を適切に組み合わせながら、区民に対してまちづくりの必要性を説明し、課題を整理しつつ、将来像を共有していくことが求められる。

将来像を実現するための手法は複数あり、選定にあたっては、勉強会などを開催して最適な手法を関係者や周辺住民が選定する。その結果まちづくり手法として再開発事業が選ばれた場合に、初めて再開発が動き出す。

再開発事業が選ばれた場合は、地域らしさや歴史的資産、文化的景観、自然環境などについて「守るもの」「変えるもの」を整理し、将来像を関係者や周辺住民と共有することが重要であり、再開発を「地域の未来を構想する対話の始点」として位置付ける姿勢が必要である。

また、地権者に加え、周辺住民、町会、商店街、学校、NPOなどの多様な主体の参加を初動期から促し、複数の再開発計画案の比較提示や判断理由・変更履歴の共有など、プロセスの見える化を図る。合意形成の場として協議会の設置や、エリアプラットフォーム⁹などの地域の枠組みを活用し、対話を制度

9 エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・事業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組について協議・調整を行うための場。

https://www.mlit.go.jp/toshi/file/useful/52023_エリアプラットフォーム.pdf

化することで、円滑な合意形成が期待できる。

再開発事業においては、事業主体に関わらず、公平性・中立性の担保が行政にとって必要である。特に行政が再開発地区内に土地の所有権などの権利を持つ場合や提案主体となる場合は、再開発組合への指導助言・都市計画決定を行う部署と、地権者として関与する部署を明確に分離することが不可欠である。さらに、学識者や専門家など第三者を関与させることで、公平性と中立性を補うことができる。

関係者が複雑な場合に備え、初動期から「関係者台帳」を整備し、地権者・借家人・営業者などの属性を可視化することで、把握が容易になる。高齢者や小規模事業者など生活再建に不安を抱く層には、福祉や産業支援部門と連携して「生活再建カルテ¹⁰」を作成し、再開発の事業中・事業後の生活を具体的に示すとともに、事業後も継続的に支援することも考えられる。また、弁護士・不動産鑑定士・税理士など中立的専門家による相談体制を整え、安心できる環境を構築することが重要である。これらについては、行政が事業者に対し積極的に整備・作成を指導する必要がある。

提言2 社会的合意の形成と情報公開の仕組みづくり

社会的合意とは、関係者間の合意を超え、社会全体が計画の合理性と公共性を理解するプロセスである。

行政は、SNSや報道による情報拡散に備え、「情報発信マニュアル」を整備し、常に正確な情報発信を心掛ける。さらに、記者会見や公式サイトでのFAQ公開などにより、社会への理解促進を図るべきである。

また、初動期の協議段階から、法定手続きに至るまで、「意思決定経緯記録書」を整備し、判断根拠や修正理由を早期に明示し、公開可能な範囲で逐次公表する体制を構築することが不可欠である。公表できない情報がある場合は、その理由を明確にし、説明責任を果たす。加えて、外部有識者によるレビューや公開討論を通じて妥当性を検証する仕組みを整えることが求められる。

地域特性や文化的・歴史的価値を有する建物を含む地区については、重点的に社会的合意形成を進めるため、範囲や内容に関する基準を設けることを検討すべきである。例えば、地区内及び周辺の建物や景観をリストアップし、学識者や専門家の助言を得て、保存・継承・更新など、将来の扱いに係る方針を「文化資産・景観整理表」として整備することも有効である。

¹⁰ 生活再建カルテ：再開発事業を推進するにあたり高齢者世帯や独居世帯、小規模事業者などの個々の生活状況、世帯構成、再開発後の生活再建意向などを記したカルテを作成・管理し、何らかの対応が生じた際に活用する。

社会的合意は「説明の完了」ではなく「理解の継続」である。プロセスの見える化を積極的に行い、再開発に対する賛同者を増やすことで、社会的合意の醸成につなげることが重要である。

提言3 公共性・公益性評価の制度的整備

再開発における公共性の評価対象を、従来の建物や道路などハード整備の評価にとどめず、地域運営への住民参加、地域特性や文化の継承、多様性ある共生社会の形成など、プロセスや運営を含む側面にまで広げる必要がある。さらに、公民連携（パートナーシップ）、地域主体の運営（エリアマネジメント）などを「ソフト面からの公共性」として定義し、評価基準を明確化する必要がある。

これまでの容積率・高さ制限などの緩和に対して、歩行空間の快適性、環境保全、景観形成、文化継承、共生社会の形成などの評価指標を体系化し、「公益性相関図¹¹」で関係を明示する。これにより、制度緩和の合理性を可視化し、社会的説明責任を果たすことが可能となる。

さらに、国や東京都に対して、これら拡張された公益性を制度上の評価要素として明確化し、支援対象とする制度改正を要望することも考えられる。

提言4 事業評価と知見の蓄積（事後評価から制度化へ）

行政は、再開発の成果検証のため「事業評価指針¹²」を策定し、人口、店舗数、来訪者数、地価、公共空間利用状況、満足度などを経年的に評価する必要がある。さらに、歴史的資産の継承度、地域文化の活性化、エリアマネジメントの活動状況など、地域特性に応じた定性的評価項目を加えることが望ましい。

事業評価の実施にあたっては、特別区が一体で運用する「事業評価の枠組み」を構築し、評価指標やデータ基盤を共通化することが望ましい。基本指標は特別区共通の標準型を策定し、地域特性に応じた指標を各区で追加するなど、柔軟性のあるものが求められる。さらに、特別区間を横断的に比較検証することで、透明性を確保し、改善の循環を確立することが重要である。

評価結果、議事録、設計協議資料などをアーカイブ化し、担当交代後も参照可能とすることで、「制度的学習の循環¹³」の実現を目指す。

11 公益性相関図：緩和措置を導入することにより、どのような公益性の確保が認められたかを相関図として示したもの

12 事業評価指針：再開発事業の従前・従後を比較することで、その事業の妥当性や公共性・公益性を評価するための基本となるもの

13 制度的学習の循環：再開発で得られた経験・知見を制度・手続き・運用へ反映し、次の事業の改善につなげる継続的学習の仕組み

6-3 合意形成ハンドブック：各ステップの課題と解決手法例

本研究の調査目的は、再開発における合意形成の方策を明らかにすることである。しかし、調査を進める中で、再開発における合意形成を順調に進めるためには、以下の3点が重要であることが明らかになった。

- 1 地域の課題、将来像を住民が検討し行政と共有すること。
- 2 区内でまちづくりを重点的に進める必要がある地区を、上位計画に位置付けること。
- 3 重点地区の将来像を実現するための手法を、多様なまちづくり手法の中から住民が選定すること。

以上の3点が住民の中で共有され、まちづくり手法として再開発事業が選ばれて初めて再開発は開始される。

そこで、合意形成ハンドブックを作成するにあたっては、まちづくり手法として再開発が選定されるまでを前段階とし、ステップ0と位置付けた。また、再開発開始以降をステップ1からステップ6とし、全体を7つのステップでハンドブックを作成した。

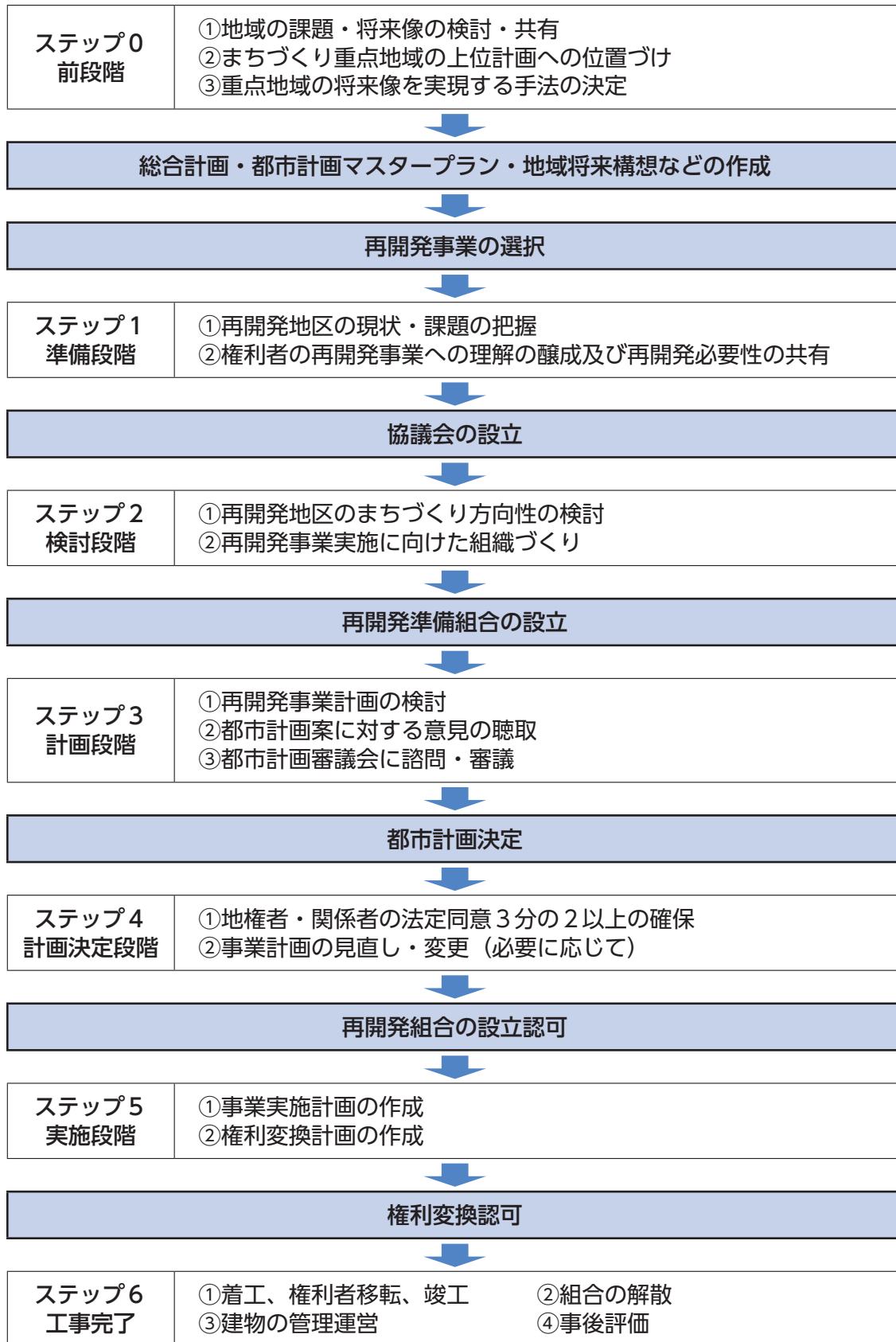
各ステップでは、合意形成を進める際の課題と現在各区で取り組んでいる解決手法、また「6-2 合意形成を巡る4つの提言」で記した提言を解決手法例として整理した。さらに、各ステップで達成すべき目標や法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例などをまとめた。

この合意形成ハンドブックは、本調査研究で得られた課題と示唆を具体的に反映したものである。今後再開発事業における合意形成を進める際の参考として活用されることを期待する。

なお、次ページ以後の資料作成・課題解決主体として冒頭に記されている●、■は、以下を表す。

- ：都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ：組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

【事業段階ごとの主な合意形成項目】



第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

ステップ0 前段階（構想共有期）

- ① 地域の課題・将来像の検討・共有
- ② まちづくり重点地域の上位計画への位置づけ
- ③ 重点地域の将来像を実現する手法の決定

【達成目標】

本段階は、「地域の将来をともに構想する公共的対話の始点」として位置づける。

住民と行政が、地域の課題や将来像を共有し、まちづくりの必要性を認識することがスタートとなる。「再開発事業ありき」ではなく、将来像実現のためのまちづくり手法の一つとして住民が再開発事業を選択した場合には、再開発により実現したい公共性を明確にすることが求められる。

【目標達成の留意点】

- ・ 上位計画との整合を示す説明資料が作成されている。
- ・ 地域特性・歴史的資産・景観を含む将来像が、住民、行政、専門家間で共有されている。
- ・ 住民懇談会、ワークショップ、アンケート、パブリックコメントなど、年齢、性別、職業などを問わず、幅広い区民が参加し意見を述べる場が用意されている。
- ・ 参加の場を単なる意見交換の場に終わらせることなく、今後の円滑な合意形成に向けた区民との信頼・理解・共感を築く場とする。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

ステップ0は、住民が地域の現状と課題を把握し、課題解決のためのまちづくり手法を選定する段階であり、そのための資料作成が求められる。

- 老朽建築率・防災危険度・空洞化率など地区の現状と課題を示すデータ
- 再開発事業完了後の評価指標となる、人口数・世帯数・事業所数・地価などの現状データ
- 地域特性・歴史的資産・自然環境・景観などの地域らしさを示すデータ
- 総合計画・都市計画マスタープランなどとまちづくりに取り組む地域の関係を示す説明資料
- 再開発事業、区画整理事業など、課題を解決し将来像を実現するためのまちづくり手法を紹介する説明資料
- ワークショップ・アンケート記録、公開協議会などの経過のわかる運営記録

想定される課題	解決手法例
地区の課題や将来像に関する共通認識不足	<ul style="list-style-type: none"> ● コーディネーターとして行政が関与し、町会・事業者・地域住民などを対象にワークショップ・アンケート・意見交換会を実施する。 ● 地域特性（地域らしさ）・歴史的資産・自然環境・景観などの価値を議論に含め、「何を残し、何を更新するか」を早期に明示する。
「なぜ今この地区で再開発を行うのか」という根拠が不明確	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の安全やにぎわいにかかわる指標（老朽建築率、防災危険度、空洞化率など）の客観データを定量化し、総合計画・都市計画マスタープランとの整合などを示す説明資料を整備する。
情報が関係者に偏ることによる不信感	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政主催の公開協議会などを設置し、学識者、大学、NPOなどの中立的第三者に伴走者として関与してもらう。 ● 住民・行政双方向の対話構造を制度化することにより、情報の偏りを防ぎ、関係者・地域住民の理解を促進する。
関心層と無関心層の情報格差	<ul style="list-style-type: none"> ● 広報誌、ホームページ、SNS、掲示板などの多様な媒体を組み合わせ、幅広い年齢層へ情報の伝達を行う。 ● 誤情報が拡散した場合には、すぐに正確な情報が発信できる体制を整える。

※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの

ステップ1 準備段階（関係者整理期）

- ① 再開発地区の現状・課題の把握
- ② 権利者の再開発事業への理解の醸成及び再開発必要性の共有

【達成目標】

本段階は、再開発事業を行うエリアを決定し、地区の現状と課題を把握する段階である。また、再開発の「主体構造¹⁴」を可視化し、合意形成の基盤を整える。

行政は中立的立場から、地権者、借家人、事業者など多様な当事者を正確に把握し、信頼を前提とする対話環境を構築することが求められる。対話を繰り返す中で協議会などを設立し、その過程で再開発事業に取り組む際に中心となる人材の発掘・確保に努める。

【目標達成の留意点】

- ・ 関係者属性が整理され、連絡体制が確立している。
- ・ 生活・営業再建支援の手法が対象者に周知されている。
- ・ 行政の中立性が担保されている。
- ・ 地域特性・歴史的資産・景観への理解が共有されている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 再開発事業を想定するエリア住民の再開発に対する意向を把握したリスト
- 保全・活用が想定される文化資産・自然資源・景観などを位置情報付きで整理した一覧
- 勉強会など、住民との意見交換の経緯・内容のわかる議事録や参加者リスト
- 3Dモデルや施設・資源配置図などによる現状と将来像を示した資料

14 主体構造：関係者の立場・利害・関係性を整理し、説明の偏りや認識の齟齬を防ぐための基礎情報

想定される課題	解決手法例
高齢者や小規模事業者の生活再建への不安	● 福祉部門・産業支援部門と連携し、制度上想定される影響や支援の考え方について、情報提供を行うとともに、生活支援に関する概念事項を整理・記録する。
行政の関与が強すぎるにより再開発推進主体と誤解	● 良好に事業を推進するための「事業環境整備者」として振る舞い、大学・NPOなどの第三者を連携パートナーとする。
関係者の把握が不十分	●■ 登記情報、現地調査、聞き取りを組み合わせ「関係者台帳」を整備する。
地域特性・歴史的資産・景観への対応が不統一	●■ 上位計画・地区ビジョン・3Dモデルを活用し、「文化資産・景観整理表」を「関係者台帳」に紐づけて整理する。
意見形成の偏り	■ 夜間開催、オンライン説明、郵送アンケートなど多様な参加機会を設け、未参加層への出前説明を実施する。

- ※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

ステップ2 検討段階（方針形成期）

- ① 再開発地区のまちづくりの方向性の検討
- ② 再開発事業実施に向けた組織づくり

【達成目標】

本段階は、再開発準備組合の設立に向け、再開発事業の方向性・手法・範囲並びに公共性・公益性について、関係者・行政・専門家がともに検討し、新たな価値の創造につなげていく時期である。

単に制度上の整合性を図るだけでなく、「地域特性や文化的価値を踏まえた再開発」として社会的に理解・認知されることを目指す。

【目標達成の留意点】

- ・ 検討経過と評価軸が共有されている。
- ・ 「らしさ条項¹⁵」と「文化資産・景観整理表」が反映されている。
- ・ 懸念への対応履歴が論点台帳に整理されている。
- ・ 広報体制が整備されている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 協議会・勉強会・説明会などの議事録、合意点、未決課題、反映状況など検討経緯のわかる資料
- 地域の特性をまとめたまちづくりの「らしさ条項」草案と、その裏付けとなる地域特性整理シート
- 仮店舗・移転・補償などの初期方針を示した資料
- 関係者や周辺住民から出た意見の検討経緯と反映結果をまとめた意思決定記録やよくある質問と回答を整理したFAQ
- 学識者や専門家が監修した景観・風・日影などの評価指標
- 現状と将来像を比較可能なように、模型・3Dモデル・VRなどを用いて可視化した資料
- 商店街・町会・NPOなどとの連携記録やエリアプラットフォームの議事録

15 らしさ条項：地域特性を示す景観・文化・個性などを保全するための行政が定めるルール。または活用する際の決まり事

想定される課題	解決手法例
将来像が分岐し、議論が錯綜	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第三者としてのアドバイザーを配置し、論点を整理する。 ■ 複数案を並列提示し、評価軸を明示して比較検討へ転換する。
専門知識の非対称性により議論が停滞	<ul style="list-style-type: none"> ■ 学識者・大学・NPOなどの中立的第三者支援を導入し、採否理由を記録する。
当事者意識の偏り	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「まちづくり勉強会」や「エリアプラットフォーム」で公開対話を制度化する。
懸念層への対応の遅れ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 個別面談・小規模説明会を継続し、論点台帳に懸念理由を登載し、更新する。
地域特性や文化的価値の軽視	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「らしさ条項」を草案化（ルール化の前段階）し、「文化資産・景観整理表」を用いて「守るもの／更新するもの」を可視化する。
情報発信不足による誤情報の発生	<ul style="list-style-type: none"> ■ ホームページ・SNSなどによる誤情報拡散の経過を可視化し原因を究明するとともに、FAQなどを通じて正しい情報を迅速に発信する。

※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの

※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

ステップ3 計画段階（合意構築期）

- ① 再開発事業計画の検討
- ② 都市計画案に対する意見の聴取
- ③ 都市計画審議会に諮問・審議

【達成目標】

本段階は、再開発準備組合が設立され、計画案を具体化しながら、関係者・周辺住民・行政による社会的合意を形成する時期である。再開発準備組合が作成した再開発事業計画素案を都市計画審議会に付議し、都市計画決定へと結びつける。

同意率の充足のみを目的化せず、透明性・納得性・地域らしさの両立を図る。

【目標達成の留意点】

- ・ 合意率・不同意理由が記録され、経緯が体系的に整理されている。
- ・ 地域の「らしさ」や歴史的資産が設計・景観協議に反映されている。
- ・ 人の流れや商業動線の変化に対する影響評価と対策が整理されている。
- ・ 公共性（機能・時期・管理責任）及びロードマップが明確化され、共有されている。
- ・ 広報誌・ホームページ・SNS・掲示板などを通じた情報発信と対応が機能している。
- ・ 地域コミュニティとの関係維持が図られ、法律で定められた同意だけでなく心理的合意¹⁶が形成されている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 訂正カード・FAQなど、行政に寄せられた情報の対応記録
- 高齢者世帯や独居世帯、小規模事業者など個々の生活状況や世帯構成を記した「生活再建カルテ」・相談記録簿
- 地権者との個別面談・対話記録などを記した「合意履歴台帳¹⁷」と判断根拠などを記した記録簿「意思決定経緯記録書」の整備
- 歴史・景観・生活文化の要素などを記した「地域特性共有シート」
- 都市計画決定までの進捗段階・合意率目標・主要マイルストーンなどを記したロードマップ

16 心理的合意：地域コミュニティとの関係維持が図られ、計画内容に対する理解と受容が形成されている。

17 合意履歴台帳：地権者との個別面談や対話の経過・主な意見・論点を整理した記録台帳と判断の根拠や対応方針を整理した記録簿

<ul style="list-style-type: none"> ■ 「公共性整理シート¹⁸（機能・時期・管理責任の明示）」 ■ 専門家・学識者などが監修した「環境影響評価資料」 ■ 商業動線など再開発事業完了後のシミュレーション資料や商店街協議会議事録 	
想定される課題	解決手法例
合意率の伸び悩み、不同意者の固定化	●■ 戸別面談・小規模対話会で不同意理由を把握し、「合意履歴台帳」に記録する。
行政判断が曖昧	●■ 「判断要旨書」を作成し、論点と対応方針を整理する。
情報の偏りによる不信	●■ 都市計画決定に進む最終段階であり、特に社会的合意の形成に注力する。
計画の具体像が未共有	■ 模型・3Dモデル・VRなどを用いて権利変換後の比較シミュレーションを提示する。
地域の「らしさ」や歴史的資産の毀損懸念	■ 「文化資産・景観整理表」を更新し、設計条件に反映する。
スケジュールの不明確	■ ロードマップを作成・公表し、定期的に更新する。
商業動線・回遊への影響懸念	■ 商業動線シミュレーションを実施し、商店街協議を定例化する。

- ※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

18 公共性整理シート：公共的機能の整理シート（内容、提供時期、管理主体の明確化）。再開発によって整備される広場や通路、公共施設などについて、何が作られるのか、いつ使えるようになるのか、誰が管理するのかを整理するための資料

ステップ4 計画決定段階（法定合意期）

- ① 地権者・関係者の法定同意（3分の2以上）の確保
- ② 事業計画の見直し・変更（必要に応じて）

【達成目標】

本段階は、都市計画決定及び事業計画の法定手続を通じて、社会的合意を法的正当性のある形で確定させる時期である。3分の2以上の法定同意を得て、再開発組合の設立が認可される。

区は都市計画決定権者として、判断根拠の明示と社会的理解の確保を両立させる。

【目標達成の留意点】

- ・ 法定基準の同意率をさらに大きく上回り、不同意者への対応経過が記録されている。
- ・ 戸別面談・折衷案提示などの記録が整備されている。
- ・ 権利変換方式と採算性の概要が可視化され、理解促進が図られている。
- ・ 意見対応・反映状況が整理・公開されている。
- ・ 行政判断と助言の区分が明確化され、「意思決定経緯記録書¹⁹」に記録されている。
- ・ 町会・商店街との説明経過、周辺影響対応が記録されている。
- ・ 議会ブリーフィングが制度化され、年次報告が行われている。
- ・ SNS・報道などへの対応が迅速に行われている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 議会ブリーフィングの内容を記した報告書
- 区に寄せられた情報・意見の対応マニュアル・FAQ・訂正履歴
- 地権者・関係者との面談を記録した「合意履歴台帳」
- 各種意見のタグ付け・分類、採否理由や反映状況を表にまとめた資料
- 権利変換時に発生する負担や利益構造を属性別に記したモデルシート
- 地域協議会の議事録
- エリアプラットフォームメンバー間の共有資料
- 「意思決定経緯記録書」・「都市計画決定理由書²⁰」の本編と要約版
- 専門家や有識者による助言が付された景観・環境シミュレーション資料

19 意思決定経緯記録書：計画案の検討過程、論点、修正理由を時系列で整理し、判断の背景を明確化するための記録（内部整理文書）

20 都市計画決定理由書：都市計画決定に至った目的・根拠・主要論点を整理し、計画の妥当性と公共性を示す公式文書

想定される課題	解決手法例
議会説明が後追い	● 議会の定例ブリーフィングを制度化し、進捗を年次報告する。
合意率確保の難航	■ 不同意者への個別対話を継続し、必要に応じて折衷案を提示する。
合意形成が形式化	■ 提出された意見書の内容を分類・公開し、反映状況を明示する。
周辺住民・商店街などから反対活動が発生	■ 手続前に説明会を複数回開催し、区域外も含めた懸念把握を行う。
商業・景観・風環境への懸念	■ 専門家による第三者評価を実施し、結果を公表する。

- ※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

ステップ5 実施段階（事業実行期）

- ① 事業実施計画の作成
- ② 権利変換計画の作成

【達成目標】

本段階は、計画決定後の事業実施に向け、再開発組合が設立され、合意内容を実装へ移す段階である。事業実施計画及び権利変換計画を作成し、権利変換認可を得る。

施行中の生活環境への影響軽減と、地域理解の維持が求められる。

【目標達成の留意点】

- ・ 補償・負担・権利関係が明確に整理されている。
- ・ 高齢者・小規模事業者などへの支援体制が構築されている。
- ・ 事業スケジュールと責任分担が明確化されている。
- ・ 心理的懸念への対応・可視化が行われている。
- ・ 苦情対応・記録・再発防止の体制が整備されている。
- ・ 周辺住民・商店街との情報共有が維持されている。
- ・ 不同意者に対する法定手続き実施の判断がなされている。
- ・ これまでの経緯に瑕疵が無い。
- ・ 事業実施に至る意思決定が正しく行われている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 区に寄せられた苦情・意見への対応簿と、その内容をまとめたFAQ一覧
- 生活者や事業者への再建支援策をまとめた「生活再建支援計画²¹」や相談記録簿
- 権利者の従前資産評価や変換権利、補償権利など権利関係のわかる資料及び権利者への配分図
- 工事完了までのロードマップ
- 事業計画に即したVR・3Dシミュレーションなどの資料
- 学識者・大学・NPOなど中立的第三者伴走者の関与記録
- 地域協議会の議事録

21 生活再建支援計画：再開発に伴う移転・営業債権に向け、関係者の生活や事業の再建手順・支援内容を整理した個別計画

想定される課題	解決手法例
公共性項目の実施段階での希薄化	■ 「実施管理シート ²² 」で共有し、変更時は理由を公表する。
地域との関係の途絶	■ 「地域協議会 ²³ 」を継続運営し、進捗・苦情を共有する。
既存商店街・交通への影響	■ 交通量モニタリングと商店街支援策を連動する。
文化的資産への配慮不足	■ 設計・施行における保存活用指針を監理段階で再確認する。

- ※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

22 実施管理シート：再開発工事期間中に、公共性項目が適切に実現されているかを管理する。

23 地域協議会：関係者・周辺住民が主体となり、行政・事業者などと連携し地域の課題解決を目指す組織体

ステップ6 工事完了（評価・継承期）

- | | |
|---------------|---------|
| ① 着工、権利者移転、竣工 | ② 組合の解散 |
| ③ 建物の管理運営 | ④ 事後評価 |

【達成目標】

本段階は、再開発の成果と課題を検証し、その後のまちづくりに活かす段階である。完成後の空間を「終わり」とせず、新しい公共として評価・運営・更新を継続する。

また、エリアマネジメントなどを通じて、地域住民と転入者を含めたコミュニティの再生を図る。

【目標達成の留意点】

- ・ 工事・安全・環境管理体制が整備されている。
- ・ 公共空間が適正に利用・運営され、評価指標が設定されている。
- ・ 地域貢献度・波及効果の分析が実施されている。
- ・ 地域住民と転入者の交流・協働の仕組みが継続している。
- ・ 事後評価が公表され、透明性・説明責任が確保されている。
- ・ 再開発の知見が他地域へ共有・継承されている。

【法定資料以外の円滑な合意形成に資する資料例】

- 再開発による公共性・公益性への効果、経済的波及効果などの地域貢献指標による波及効果の分析²⁴
- 新たに建設された建物・道路など公共空間の利用率・回遊率の調査結果²⁵
- エリアマネジメントなどの活動を踏まえた地域住民と転入者の交流プログラム記録・参加者統計
- 事業評価指標に基づく評価報告書とホームページや広報誌掲載など公開版評価資料
- 担当者による再開発の知識・知見などをまとめた「ナレッジデータベース登録記録²⁶」
- 工事管理計画・協議会議事録

24 波及効果の分析：再開発事業に雇用の創出、地域経済の活性化、不動産価値の向上など、どのような波及効果が発生したかを分析する。

25 公共空間の利用率・回遊率の調査結果：再開発事業後の公共空間の利用状況・回遊者の状況を、従前と比較し、調査結果としてまとめたもの

26 ナレッジデータベース登録記録：再開発を進める上の知識・知見、ノウハウを担当者が活用しやすいようにデータベースとしてまとめたもの

想定される課題	解決手法例
客観的事業評価の不足	● 「事業評価指針」を策定し、人口数・世帯数・事業所数・地価・来訪者数・店舗数・公共空間利用率・満足度などを定期的に公表する。
評価結果の未共有	● 「事業評価報告書 ²⁷ 」として整理し、特別区の共通枠組みで共有する。
地域貢献が不透明	● 公共空間利用率、地域イベント数、エリアマネジメント活動を定量化する。
外部評価の不足	● 大学・研究機関と連携した第三者評価を実施し、報告書を公開する。
工事による生活環境への影響	■ 動線・騒音・安全計画を公表し、「工事モニタリング会議」を設置する。

- ※ ●は、都市全体への影響が大きく、公共性・公益性の確保が特に重要と認められる地区において、行政が主体的に対応するもの
- ※ ■は、組合などの住民組織やデベロッパーが主体的に対応し、行政は誘導・補佐・支援などを行うもの

27 事業評価報告書：各再開発事業の評価結果を共有するために、報告書としてまとめたもの

付記：再開発事業と再開発における合意形成の基本的な考え方

再開発事業は、単なる建物の建替えを目的とするものではなく、建替えを通じて、地域の価値を将来にわたって高めていく取組である。そのためには、初動期において、地域の声に誠実に耳を傾け、意見や懸念を丁寧に記録し、その内容を関係者にわかりやすく伝えていくことが重要である。こうした積み重ねが、その後の検討や事業段階における信頼関係の基盤となる。

公共性の確保は、特別な措置や結果によって突然生まれるものではなく、一つ一つの手続きを誠実に進めていく過程の中で形づくられていくものである。行政は、再開発に関わる関係者が公平に議論できる環境を整え、公共性・公益性の内容を具体的に示しながら、対話を支える役割を担う。

また、地域の「らしさ」は、行政が新たに与えるものではなく、住民や事業者が長い時間をかけて育んできた歴史や文化、暮らしの積み重ねの中から形成されてきたものである。行政の役割は、それらをわかりやすく整理・共有し、将来にわたって大切に引き継がれるような仕組みを整えることである。

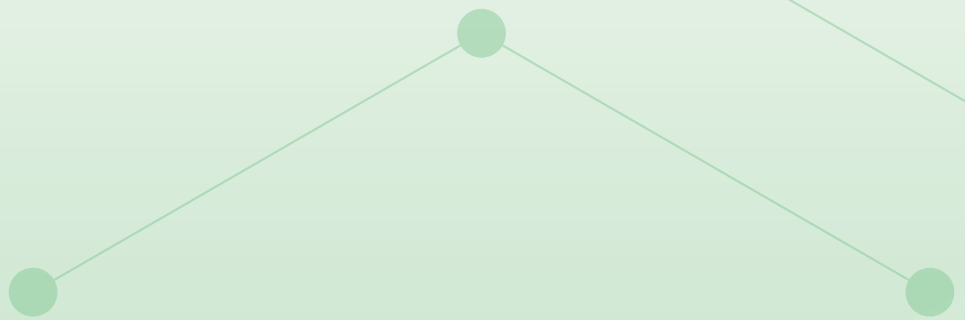
計画決定の段階における行政の役割は、単に法的な同意を成立させることにとどまらず、計画の内容や判断の背景について、社会からの理解と納得を得ていくことにある。そのため、行政は、批判や疑問の声にも向き合いながら、合意形成に至るまでの経緯を丁寧に示し、説明責任を果たしていく必要がある。

再開発事業は、地域の将来に対する住民と行政の協働による取組であり、その過程で積み重ねられた考え方や判断の整合性、継続性が、次のまちづくりへと引き継がれていく。

施行段階は、計画に込められた考えや合意を具体の形として実現していく重要な時期である。工事期間中においても、地域との丁寧な情報共有と誠実な対応を重ねることが、信頼関係を維持するうえで欠かせない。

再開発事業は、建物の完成をもって終わるものではなく、完成後の利用状況や地域への影響を確認し、評価し、その結果を次につなげていくことで初めて意味を持つ。事後評価は、単なる説明責任の履行ではなく、地域や社会との信頼関係を改めて確認するための重要な機会である。

研究報告にあたって



研究報告にあたって

本研究は、「再開発と合意形成」をテーマとして、特別区における都市再生の現場で生じている課題を多角的に整理し、今後の実務に資する視点と方策を明らかにすることを目的として実施したものである。

都市再開発法の制定から半世紀以上が経過し、都市を取り巻く社会経済状況は大きく変化している。人口減少・少子高齢化の進行、災害リスクの高まり、地球環境問題への対応、さらにはデジタル技術の進展などにより、都市に求められる役割や価値は多様化している。こうした変化の中で、再開発は単なる老朽建築物の更新や土地利用の高度化を目的とするものではなく、成熟した都市が持続的に発展していくための手段の一つとして位置付け直されつつある。

本研究を通じて改めて確認された重要な前提は、再開発は目的ではなく手段であるという点である。地域が主体となって市街地の将来像や地域のあり方を構想し、その実現手法として多様なまちづくり手法の中から再開発が選択されることが、本来あるべき姿である。再開発は有効な手段である一方で、「再開発ありき」で進められた場合、合意形成の困難化や社会的な不信を招く要因となることも、数多くの事例から明らかになった。

また、再開発において求められる公共性・公益性の内容も大きく変化している。従来は、防災性の向上や公共施設整備など、主としてハード面の効果が公共性として評価されてきた。しかし近年は、歩行者中心の空間形成（ウォークアブルな都市空間）、緑や環境負荷低減への配慮、歴史的資産・文化的景観の継承、エリアマネジメントによる持続的な運営など、ソフトを含めた総合的な価値が重視されるようになってきている。これらは、地区単位にとどまらず、都市全体、さらには地球環境にも波及する公益性を有するものであり、公共性・公益性の概念自体が拡張していることが確認された。

一方で、こうした公共性・公益性の変化は、合意形成のあり方にも大きな影響を及ぼしている。地権者や周辺住民との合意形成に加え、近年では、有識者、関係団体、報道機関、SNSなどを通じた不特定多数の意見が事業に影響を与える場面が増えている。本研究では、これを「社会的合意形成」と捉え、再開発における重要な論点の一つとして位置付けた。

社会的合意形成とは、全ての意見の一致を目指すものではなく、再開発がもたらす公益性の内容とその公共性が確保されているかについて、社会が納得可能な説明と判断過程が示されているかが問われるものである。法定手続を満たしていることに加え、情報の共有、対話の積み重ね、判断根拠の明示、客観的

評価の仕組みなどを通じて、事業の合理性と妥当性を社会に示し続けることが、結果として信頼の形成につながる。

本研究の成果として、合意形成を支える基盤として特に重要であると整理したのが、「情報の共有」「コミュニケーション」「客観的評価の仕組み」である。初動期から可能な範囲で情報を開示し、地域の価値や課題を共有すること、双方向の対話を通じて理解を深めること、そして事業の効果や公共性を客観的に検証し、事後に評価・継承する仕組みを整えることが、円滑な合意形成に不可欠であることが明らかになった。

これらの整理を踏まえ、本研究では、合意形成を「結果」ではなく「プロセス」として捉え、初動期から事後評価までを一連の流れとして整理した「合意形成ハンドブック」を作成した。再開発事業を進める際の実務的な参考資料として、各区が地域特性や事業特性に応じて柔軟に活用されることを期待している。本ハンドブックは、再開発を円滑に進めるための手引きであると同時に、公共性・公益性をどのように社会と共有していくかを考えるための基礎資料でもある。

再開発は、完成した時点で終わるものではない。完成後の運営、評価、そして知見の継承を通じて、はじめて公共性が定着し、都市としての価値が高まっていく。事後評価は、単なる説明責任ではなく、社会的信頼を再確認し、次のまちづくりにつなげるための重要なプロセスである。本研究が示した整理や提言が、各区における再開発の実践を支え、成熟した都市の再生と持続的な発展に寄与することを願っている。

最後に、本研究の実施にあたり、アンケート調査にご協力いただいた特別区の皆さま、個別ヒアリングにご対応いただいた各区のご担当者の皆さまに、心より感謝申し上げます。また、先進的な取組について貴重な知見をご提供いただいた福岡市、長崎市、姫路市の関係各位にも厚く御礼申し上げます。皆さまのご協力により、本研究は実務に根ざした内容として取りまとめることができました。

本レポートが、特別区における再開発と合意形成の実務に活用され、地域主体のまちづくりと良質な都市形成の一助となることを切に期待する。

「再開発と合意形成に関する調査研究」研究会リーダー
(台東区都市づくり部長) 寺田 茂

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

參考資料編



参考資料編

1 研究体制

リーダー	
台東区都市づくり部長	寺田 茂
副リーダー	
台東区都市づくり部都市計画課長	反町 英典
研究員	
台東区都市づくり部都市計画課課長補佐	秋山 健
台東区都市づくり部都市計画課主事	真崎 颯
台東区都市づくり部地域整備第一課課長補佐	萩原 功二
台東区都市づくり部地域整備第二課係長	板谷 友美
台東区都市づくり部地域整備第三課係長	西脇 輝
台東区都市づくり部建築課課長補佐	高木 悦範
千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課長	榊原 慎吾
千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課長	吉田 佑
千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課課長補佐	太田 渉
文京区都市計画部都市計画課長	真下 聡
文京区都市計画部都市計画課係長	橋野 浩親
文京区都市計画部地域整備課長	前田 直哉
文京区都市計画部地域整備課まちづくり担当主任	森山 毅士
江東区都市整備部都市計画課都市計画担当（都市づくり調整）主事	山崎 駿丞
江東区都市整備部まちづくり推進課まちづくり担当（事業推進）主任	瀧上 哲生
世田谷区防災街づくり担当部市街地整備課再開発・区画整理担当係長	長岡 裕介
豊島区都市整備部都市再生担当課再開発グループ課長補佐	須賀 敦史
荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課再開発係課長補佐	宇都山 智幸
荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課再開発係主任	木下 幸裕
調査研究支援	
地域総合研究所	

2 研究会活動実績

開催日	研究会の概要
第1回 4月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1 研究体制・研究目的・研究概要 2 23区アンケート調査の設問検討 3 区民等への意識調査の設問検討
第2回 5月26日	<ol style="list-style-type: none"> 1 23区アンケート調査の実施手法・設問の検討 2 区民等への意識調査の実施手法・設問の検討 3 歴史的資産等を有する都市における再開発事例の収集・分析 4 合意形成プロセスを検討する都市ケースの検討
第3回 6月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1 23区アンケート調査の実施結果の共有及びヒアリング調査先と質問の検討 2 区民等への意識調査の実施結果の共有と集計軸の検討 3 歴史的資産等を有する都市における再開発事例現地調査・ヒアリング先の検討 4 合意形成プロセスを検討する都市ケースの検討
第4回 7月29日	<ol style="list-style-type: none"> 1 23区アンケート調査の実施結果の共有及びヒアリング調査先と質問の検討 2 区民等への意識調査のクロス集計結果の共有と分析 3 歴史的資産等を有する都市における再開発事例現地調査・ヒアリング設問の検討 4 都市ケースごとの合意形成プロセスの検討 5 都市部における都市再開発事例収集候補の検討
第5回 9月2日	<ol style="list-style-type: none"> 1 23区アンケート調査への意見まとめとヒアリング調査途中経過の報告 2 区民等への意識調査への意見まとめ 3 歴史的資産等を有する都市における現地調査・ヒアリング調査途中経過の報告 4 都市部における都市再開発事例収集結果の共有 5 再開発プロセスごとの合意形成の課題と解決策の検討 6 報告書骨子案の検討
第6回 9月26日	<ol style="list-style-type: none"> 1 報告書の全体構成と方向性の確認 2 各調査から得られた示唆・課題の検討（グループ討議）

第1章

1-1

1-2

1-3

第2章

2-1

2-2

2-3

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

4-3

第5章

5-1

5-2

5-3

5-4

第6章

6-1

6-2

6-3

研究報告

参考資料編

開催日	研究会の概要
第7回 10月28日	1 第1章調査研究の概要（案）検討 2 各調査結果から得られた示唆・課題の検討 3 第6章 合意形成を巡る論点と提言の検討（グループ討議）
第8回 11月19日	1 第6章 再開発における合意形成を巡る論点と提言の検討 2 第6章 合意形成ハンドブックの検討
第9回 12月15日	1 「再開発と合意形成に関する調査研究」報告書（案）の確認 2 第6章 合意形成ハンドブックの検討

3 23区アンケート調査票

**「再開発事業における合意形成」に関する調査研究
23区アンケート調査票**

(ア) 本調査研究は、再開発における合意形成手法、特に失敗事例も含む困難事例について、合意形成のあり方を調査・研究し、提案することが目的です。詳しくは、依頼文「1 本調査研究の趣旨」をご覧ください。

(イ) 本アンケートは、再開発を主眼としている調査に回答いただきますようお願いいたします。

(ウ) 本アンケートは、市街地再開発事業のうち、事業が完了（工事完了公告）したもののだけでなく、事業実施中で都市計画決定まで完了している事業も対象としています。過去10年以内の市街地再開発事業について、本アンケート用紙を事業ごとに作成し、お答えください。なお、該当事業が多数の場合は、難航をきたした事業を優先的に抽出いただき、3件を上限としてお答えください。

(エ) 2 「事業毎のアンケート」は、1-(3)で記載した事業についてのみお答えください。

(オ) 3 「全事業へのアンケート」は、区で取り込んだ全再開発事業についてお答えください。そのため、複数件ご回答いただいた場合は、その内1件の調査票にだけご回答いただければ結構です。

1 基礎情報

(1) 担当者

区名	部署名
役職	氏名
電話	e-mail

(2) 事業完了もしくは都市計画決定から過去10年以内の市街地再開発事業はありますか

1) ある 2) ない

※ 「2) ない」を選ばれた場合、アンケートはこれで終了となります。ありがとうございます。

(3) 事業名等

事業名	
地域	
完了時期	

※ 事業が未完了で実施中の場合、完了時期には「事業実施中」と記入してください。

2 事業毎のアンケート (1-(3)で記載した事業について回答してください)

(1) 制度活用と制度的課題について

問1 適用・関係した制度をすべてご回答ください。

1) 高度利用地区 2) 特定街区
 3) 都市再生特別地区 4) 立体都市計画制度（地下空間や地上空間の活用等）
 5) 地区計画（高度利用型・再開発等促進区など）
 6) 都の街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）
 7) 特に該当しない
 8) その他（_____）

問2 上記制度の主目的は何でしたか。該当するものすべてご回答ください。

1) 容積緩和・高度化 2) 地下空間や歩行者動線の確保
 3) 広場・オープンスペースの創出 4) 公共施設の整備・更新
 5) 歴史的建築物の保全・活用 6) 対象エリアの運営に向けた仕組みづくり
 7) その他（_____）

問3 制度活用が事業の進行や合意形成に与えた影響はありましたか。ステップごとに与えた影響があると思えますので、該当するものすべてご回答ください。

1) 前向きに作用した（ステップと影響を具体的に_____）
 2) 強風や反響を生んだ（ステップと影響を具体的に_____）
 3) 特に大きな影響はなかった
 4) わからない

問4 合意形成を進める上で、制度活用で困難を感じたことはありますか。該当するものすべてご回答ください。

1) 制度の意義が関係者に伝わりにくかった
 2) 国・都との協議・調整に時間がかかった
 3) 制度導入により計画変更が必要になった
 4) 条例や制度の整合が難しかった
 5) 特に課題は感じなかった
 6) その他（具体的に：_____）

問5 今後強化・整備すべき支援制度は何だと考えますか。該当するものすべてご回答ください。

1) 地区特性に応じた柔軟な制度運用
 2) 公共空間や都市空間全体の多様な利活用を支援する制度
 3) 区独自制度と都市計画制度の一体的運用支援
 4) 民間や地域による管理運営の制度化
 5) 制度運用を支援する専門人材・ガイドライン
 6) その他（具体的に：_____）

1

第1章
1-1
1-2
1-3

第2章
2-1
2-2
2-3

第3章
3-1
3-2
3-3
3-4

第4章
4-1
4-2
4-3

第5章
5-1
5-2
5-3
5-4

第6章
6-1
6-2
6-3

研究報告

参考資料編

(2) 公益性・公共性の変化と評価

※ 「公益性」とは、再開発事業が社会全体または地域全体の便益・利益に資するか（防災・環境・福祉・文化等を含む広い社会的価値）を指します。

※ 「公共性」とは、再開発により創出・更新された施設や空間・仕組み等が、誰もが利用・享受できる共通資源や社会的仕組みとして機能しているかを指します。

問6 事業を通じて、「公益性」の捉え方に変化を感じましたか。該当するもの一つご回答ください。

- 1) 明確に変化を感じた（具体的に）
- 2) ある程度変化を感じた（具体的に）
- 3) あまり変化は感じなかった
- 4) わからない

問7 重視した公益的要素はありますか。該当するものすべてご回答ください。

- 1) 歩行者ネットワーク・回遊性
- 2) 防災（避難路、延焼遮断帯 など）
- 3) 公共施設・福祉施設の整備
- 4) 景観・歴史遺産の保全
- 5) 環境配慮（ZEB、緑化、雨水管理 など）
- 6) 多様な居住のvariety
- 7) 地域交流・にぎわい空間
- 8) その他（具体的に：_____）

問8 公共性の性格や運用方法に関する変化はありましたか。該当するものすべてご回答ください。

- 1) 行政主導から協働型へ
- 2) 空間整備から運営・活用重視へ
- 3) 多様な利用者への配慮が拡大
- 4) 公共空間の管理に民間・地域が関与
- 5) 公共性の単位が施設からエリアへと拡大
- 6) 特に変化は感じない
- 7) その他（具体的に：_____）

問9 公共性や公益性の判断で困難だった点はありませんか。該当するものすべてご回答ください。

※ ここでは「公共性・公益性の判断」とは、再開発事業の計画・合意形成・行政手続き等の各場面で、「この事業や施設が社会的利益や公共の資源としてふさわしいかどうか」を行政や関係者が説明・合意形成・事業認可等の過程で判断し、その際に直面した課題や苦勞を指します。

- 1) 利害調整が難しかった
- 2) 利害関係の予測が困難だった
- 3) 公益の定義がいまいだった
- 4) 公共性や公益性を強調しすぎて、反発や理解を招いた
- 5) 公益と個別利益の調整が難しかった
- 6) 特に困難はなかった
- 7) その他（具体的に：_____）

問10 今後再開発事業を円滑に進めるうえで、行政や関係機関等からのような支援（制度・人材・資金・運営体制等）が必要だと思いますか。該当するものすべてご回答ください。

※ 支援の対象は行政・組合・関係住民・地域団体等、再開発事業に関わる主体全般

- 1) 公共性評価の共通指標の整備
- 2) 中立的な第三者の助言制度
- 3) 公益事例集・効果可視化ツール
- 4) 協議会の権限強化（条例設置など）
- 5) 公共空間の運営担い手の育成支援
- 6) 補助金などの資金支援制度
- 7) その他（具体的に：_____）

(3) 事業ステータジ別の合意形成の実態

問11 構想段階での発着主体は誰ですか。該当するもの一つご回答ください。

- 1) 区が主導
- 2) 地元住民・町会が主導
- 3) 民間事業者が主導（デベロッパー等）
- 4) 地権者・商店主等の地元関係者
- 5) その他（具体的に：_____）

問12 初動期に共有された課題は何ですか。該当するものすべてご回答ください。

- 1) 建物・インフラの老朽化
- 2) 空地・空家の増加
- 3) 多様かつ複雑な権利関係
- 4) 将来の不安・地域の高齢化
- 5) 土地の非効率利用
- 6) その他（具体的に：_____）

問13 初動期に行った説明・共有の工夫は何ですか。該当するものすべてご回答ください。

- 1) 懇談会・ワーキングツールの開催
- 2) 徒歩や現地説明会
- 3) 模型・CGなどで将来像の提示
- 4) 回覧やニュースレターなどの活用
- 5) 特に工夫はなかった
- 6) その他（具体的に：_____）

問14 区はどのようなスタンスを取りましたか。該当するもの一つご回答ください。

- 1) 主導的に推進した
- 2) 中立的に支援した
- 3) 地域主導を尊重した
- 4) その他（具体的に：_____）

(4) 社会的合意形成（住民・世論・専門家など）
※ 「関係者合意」とは、主に地権者、事業者、地域住民等、直接関与する主体間の合意を指します。
※ 「社会的合意」とは、地域住民にとどまらず、周辺住民、一般市民、議会、メディア、有識者など第三者を含んだ広い社会的主体の納得や理解を指します。

問19 社会的合意形成が必要でしたか。該当するものすべてご回答ください。

1) 地権者・住民との信頼構築が必要だった
 2) メディアや世論への配慮が求められた
 3) 学識・専門家からの支援が必要と感じた
 4) 社会的批判（過剰開発など）への対応が必要だった
 5) 政策の妥当性・説明責任の確保が重要だった
 6) 特に意識していなかった
 7) その他（具体的に：_____）

問20 社会的合意形成のために、実際に行った取り組みは何ですか。該当するものすべてご回答ください。

1) 記者会見・プレス対応
 2) SNS・動画などによる広報
 3) 字職者等の意見収集・活用
 4) 区外（権利者以外）も含めた広域への丁寧な情報発信
 5) 議会・審議会での熟議
 6) 特に行っていない
 7) その他（具体的に：_____）

問21 問20の取り組みは効果がありましたか。該当するもの一つご回答ください。

1) 社会的理解が進んだ
 2) 一部には有効だった
 3) あまり効果を感じなかった
 4) むしろ対応に追われた
 5) わからない
 6) その他（具体的に：_____）

問15 協議会や勉強会は設置しましたか。「1」設置した場合、その構成をア〜カで教えてください。該当するものすべてご回答ください。

ア 地元住民・町会
 イ 地権者
 ウ 事業者
 エ 区職員
 オ 学識・第三者
 カ その他（具体的に：_____）
 2) 特に聞いていない

問16 問15で協議会を「1」設置した方に伺います。協議会を運営する上で、工夫したことはありますか。該当するものすべてご回答ください。

1) 少人数での分科会
 2) ファシリテーターなどの導入
 3) 対話の重視
 4) 中立的な事務局体制
 5) 特に工夫はなかった
 6) その他（具体的に：_____）

問17 準備組合を設立する際、何か課題はありましたか。区の立場として把握・想定される範囲ですべてご回答ください。

1) 権利形態の違い（借地・借家など）
 2) 再建条件や評価への不満
 3) 高齢者や不在者対応
 4) 信頼関係の構築
 5) 特に課題はなかった
 6) その他（具体的に：_____）

問18 区の支援で効果的だったものはありますか。区の立場として把握した範囲ですべてご回答ください。

1) 説明資料等の作成支援
 2) アドバイザー等の派遣
 3) 協議調整・中立的仲介
 4) 制度・補助制度に関する助言
 5) その他（具体的に：_____）

3 全事業へのアンケート

※ 以下は、区で取り込んだ全再開発事業をふまえて答えてください。
なお、本車のアンケートは再開発事業が完了した案件に限らず、事業が途中で中断または中止となった案件も含みます。

(1) 対象者別の合意形成・周知活動

問22 近年、貴区において、再開発事業における合意形成や再開発事業への理解を得ることは、以前（10年以上前）と比較してどのように変化していますか。対象者別にお答えください。また、①と③を選ばれた場合は、その理由も記入してください。

	①以前より も容易	②以前と変 わらない	③以前より も困難	④どちらと も言えない	※①と③を選んだ理由
地権者との合意形成	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
地域住民との合意形成	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
テナントとの合意形成	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
開発事業地区周辺の住民等からの理解	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
地域外・SNS・マスコミを含む不特定多数からの理解	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(2) 合意形成における困難と解決

問23 再開発事業の中で、合意形成に困難があった事例はありますか。該当するものを一つご回答ください。

1) 明確にあった (地区名 (任意で) :)
 2) ある程度あった (地区名 (任意で) :)
 3) 特に大きな困難はなかった
 4) その他 (具体的に:)

問24 問23で「1) 明確にあった」「2) ある程度あった」と回答した区に伺います。困難の要因は何ですか。該当するものすべてご回答ください。

1) 権利関係の複雑困難
 2) 地元と事業者の不慣れ関係
 3) 公益性説明に対する不信
 4) 情報不足・誤解の拡散 (SNS 等)
 5) 反対者の存在 (権利者)
 6) 反対者の存在 (権利者以外)
 7) 孤立者の存在
 8) 都市計画・制度手続き上の壁
 9) その他 (具体的に:)

問25 問24で「(6)反対者の存在 (権利者以外)」と回答した区に伺います。困難であった事例を具体的に教えてください。

問26 問23で「1) 明確にあった」「2) ある程度あった」と回答した区に伺います。最終的に事業は進捗しましたか。該当するものすべてご回答してください。

1) 合意形成が進み、軌道に乗った (地区名 (任意で) :)
 2) 合意はしたが、課題は残った (地区名 (任意で) :)
 3) 合意できず、停滞・中止した (地区名 (任意で) :)
 4) 現在も協議中 (地区名 (任意で) :)
 5) その他 (具体的に:)

問27 問26で「1) 合意形成が進み、軌道に乗った」「2) 合意はしたが、課題は残った」と回答した区に伺います。困難の解決に寄与した取り組みはありますか。該当するものすべてご回答ください。

1) 第三者の支援 (フアンリテーター等)
 2) 戸別訪問や地連な対話の継続
 3) 将来像の可視化 (CGや模型等)
 4) 非公式の対話・信頼回復策
 5) 計画内容や制度の柔軟な修正
 6) その他 (具体的に:)

<p>問28 再開発終了後に、区として評価を行っていますか。行っている場合、評価手法を具体的に教えてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 評価を行っている</p> <p><input type="checkbox"/> 評価を行っていない</p> <p>■評価手法を具体的に教えてください。</p> <p>問29 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。評価は事業終了後からどれくらい の時期に行っていますか。また、評価に用いた主な手法を具体的に教えてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 1)事業終了後から1年未満</p> <p><input type="checkbox"/> 2)事業終了後1年以上から3年未満</p> <p><input type="checkbox"/> 3)事業終了後3年以上から5年未満</p> <p><input type="checkbox"/> 4)事業終了後5年以上</p> <p>■評価に用いた主な手法を具体的に教えてください。</p> <p>問30 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。再開発終了後に、地権者や区民等 関係者に対して事業の評価や意見を聴取しましたが、聴取している場合、聴取方法や内容を具 体的に教えてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 聴取している</p> <p><input type="checkbox"/> 聴取していない</p> <p>■聴取方法や内容を具体的に教えてください。</p> <p>問31 問28で「評価を行っている」と回答した方に伺います。事業完了後も、継続的に成果や効 果の評価を行っていますか。行っている場合、評価の頻度と方法を具体的に教えてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 評価を行っている</p> <p><input type="checkbox"/> 評価を行っていない</p> <p>■評価の頻度と方法を具体的に教えてください。</p>	<p>問32 再開発の合意形成について、他区への教訓となりうる点があればご記入ください。</p> <p>問33 再開発事業において、低層部に導入した施設・テナントの種類をすべて選んでください。</p> <p><input type="checkbox"/> 公共施設(区民施設・図書館・児童館・保育所等)</p> <p><input type="checkbox"/> 生活利便施設(スーパー・ドラッグストア等)</p> <p><input type="checkbox"/> 飲食・物販店舗</p> <p><input type="checkbox"/> 医療・福祉施設</p> <p><input type="checkbox"/> 地域交流・コミュニティ施設</p> <p><input type="checkbox"/> 事務所・業務系テナント</p> <p><input type="checkbox"/> ホテル・宿泊施設</p> <p><input type="checkbox"/> その他()</p> <p>問34 導入した施設・テナントについて、事業後の評価をお聞かせください。該当するものすべて を回答してください。</p> <p><input type="checkbox"/> 地域住民の利用が増え、賑わいが生まれた</p> <p><input type="checkbox"/> 生活利便性や地域サービスが向上した</p> <p><input type="checkbox"/> 公共性や地域貢献性が高まった</p> <p><input type="checkbox"/> 想定通りの効果はなかった</p> <p><input type="checkbox"/> 空き店舗・未利用区画が目立った</p> <p><input type="checkbox"/> 周辺の商店等と競合し課題が生じた</p> <p><input type="checkbox"/> その他()</p> <p>問35 特に良かった点・良くなかった点や課題があれば、自由にご記入ください</p> <p>アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。※参考となる資料があればご提供 ください。</p>
---	--

4 区民等意識調査調査票

都市再開発における合意形成「アンケート協力」のお願い

都市再開発とは細い道路や老朽化した古い建物、使われていない土地などを大きくまとめ直し、地域全体で建て替えることで、より安全で暮らしやすいまちづくりを行うことです。

たとえば駅周辺の再開発では、駅に直結する高層ビルと駅前広場やバスターミナルを作ること、駅利用者が便利になり、地域の安全性も高めます。他にも、古い木造家屋が集まる住宅地では、住宅をまとめて建て替え、道を広くしたり、公園を作ったり、地震や火災に強いまちにします。公共施設が併設されたり、商業施設が新しくできることで、暮らしやすい便利なまちになる、これも再開発の一つです。

都市再開発には、そのエリアに住む人々たちへの説明と合意が必要です。しかし最近では、私たちが取り巻く環境の変化に合わせて、都市再開発に求められる役割も多様化し、合意形成が難しくなっています。また、文化財や歴史的建造物などがあるエリアで再開発を進める場合、エリア内、あるいはその周辺に住む人々たちだけでなく、有識者や関係団体、メディアを介した不特定多数の人々たちとの合意が必要となるケースが見られます。

そこでこのアンケートでは、皆様の都市再開発に対する考え方を調べることで、23区の都市再開発やまちづくりに活かすことを目的としています。どうぞ、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

【スクリーニング】

- SC1** あなたの年齢をお知らせください。
- SC2** あなたのお住まい(都道府県)をお知らせください。
- SC3** あなたのお住まいを具体的にお知らせください。
- SC4** あなたの職業をお知らせください。
- 1 会社勤務
 - 2 自営業
 - 3 公務員・教員・非営利団体職員
 - 4 専門職(弁護士・税理士・医療関連)
 - 5 パート・アルバイト
 - 6 学生
 - 7 主婦・主夫
 - 8 その他
- SC5** あなたの通勤・通学先をお知らせください。通勤・通学を行っていない方は「それ以外」を選択してください。
- SC6** あなたの家族構成をお知らせください。
- 1 単身世帯
 - 2 夫婦のみ
 - 3 2世代世帯(親と子ども)
 - 4 3世代世帯(親と子どもと孫)
 - 5 その他

<p>【設問】</p> <p>Q1 あなたが最もよく利用している駅を、次の中から1つだけお選びください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東京駅 2. 上野駅 3. 品川駅 4. 新宿駅 5. 渋谷駅 6. 池袋駅 7. 大崎駅 8. その他(自由記述欄) <p>Q2 東京23区内で駅周辺などの再開発が行われていることをご存じですか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 内容もある程度知っている 2. 聞いたことはあるが詳しくは知らない 3. 知らなかった <p>Q3 再開発に関する情報を、どのような方法で見聞きましたか?(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. テレビ・新聞・雑誌 2. インターネットニュース 3. SNS(X、Instagram など) 4. 区や都の広報・ホームページ 5. 街中の掲示物や仮囲いの掲示 6. 知人・近隣住民からの話 7. その他(自由記述欄) <p>Q4 ご自身の住む・働く・通っている地域や、利用駅周辺で、再開発に接した経験はありますか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工事現場や施設を見たり使ったことがある 2. 接したことはない 3. わからない <p>Q5 実際に再開発が行われた場所を訪れたことはありますか?複数箇所ある場合は回答した選択肢に添じた駅名や地名をすべてご記載ください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頻繁に訪れたことがある(自由記述欄) 2. 数回訪れたことがある(自由記述欄) 3. 訪れたことはない 4. わからない 	<p>Q6 Q5で「頻繁に訪れたことがある/数回訪れたことがある」と回答された方にお聞きします。その場所について、全体としてどのような印象を持ちましたか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. とても良い印象を持った 2. 良い印象を持った 3. どちらとも言えない(特に印象に残らなかった) 4. あまり良い印象は持たなかった 5. 悪い印象を持った 6. 全く印象が無い <p>Q7 Q6で「とても良い印象を持った」「良い印象を持った」と回答された方にお聞きします。どういった点が良いと感じましたか。(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 広場や歩道など公共空間の使いやすさ 2. 駅や建物の快適性・利便性 3. 防災・安全性の向上 4. 景観・デザインの良さ 5. 地域のにぎわい 6. 公園や緑地の増加 7. その他(自由記述欄) <p>Q8 Q6で「あまり良い印象は持たなかった」「悪い印象を持った」と回答された方にお聞きします。どういった点が良くないと感じましたか。(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. どこも同じような個性のない街になっている 2. 地域の資源が衰えた 3. 人が増え、安全性が低下した 4. 一部の事業者の利益にしかなっていない 5. 昔ながらの商店街などがなくなつた 6. 日常生活が不便になつた 7. その他(自由記述欄) <p>Q9 ご自身の居住地域に限らず、再開発についてどのような印象を持っていますか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生活の利便性が向上するなど、より良い方向に更新されるので積極的に行うべきである 2. 周囲への影響を考慮する必要があるので、慎重に行うべきである 3. 周囲への影響を考慮する必要があるので、あまり行うべきではない 4. これまでのまちと大きく変わる危険性もあるので行うべきではない 5. 特になし 6. 分からない 7. その他(自由記述欄)
--	---

<p>Q10 Q9で「周囲への影響を考慮する必要があるので、あまり行うべきではない」「これまでのまちと大きく変わる危険性もあるので行うべきではない」と回答された方にお聞きします。他にどういった点で行うべきではないと感じましたか。(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺の景観に馴染まない建物ができる危険性がある 2. 地域の資源が奪われる 3. 人が増え、安全性が低下する 4. 一部の事業者の利益にしかならない 5. 昔ながらの商店街などがなくなったり日常生活が不便になる 6. その他(自由記述欄) <p>Q11 再開発によって改善されてほしいと感じる点は何ですか?(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 災害対策 2. 交通網(道路、電車・バスなど)の整備 3. 子育て・高齢者支援施設の充実 4. 商業施設やにぎわいの創出 5. 公共空間(広場、歩道など)の整備 6. 環境・緑地の整備 7. 住宅の整備・更新 8. 既存の地域資源の有効利用 9. 特になし 10. わからない 11. その他(自由記述欄) <p>Q12 ご自身の居住地域で再開発が行われることについて、どう思いますか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 行ってほしい 2. できれば行ってほしい 3. どちらとも言えない 4. できれば行ってほしくない 5. 行ってほしくない <p>Q13 Q12で「できれば行ってほしくない」「行ってほしくない」と回答された方にお聞きします。他にどういった点で行うべきではないと感じましたか。(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺の景観に馴染まない建物ができる危険性がある 2. 地域の資源が奪われる 3. 人が増え、安全性が低下する 4. 一部の事業者の利益にしかならない 5. 昔ながらの商店街などがなくなったり日常生活が不便になる 6. その他(自由記述欄) <p>Q14 あなたの幼少期と比べ、再開発が進められてきたことで、まちは全体として良くなったと思いますか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. とても良くなったと感じる 2. ある程度良くなったと感じる 3. あまり良くなっていないと感じる 4. むしろ悪くなったと感じる 5. わからない 	<p>Q15 今後、再開発をさらに進めていく必要があると思いますか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 必要だと思う 2. どちらかといえば必要だと思う 3. あまり必要だとは思わない 4. 進めるべきではない 5. わからない <p>Q16 東京の都心や駅周辺などで進められている再開発について、あなたの全体的な印象に近いものをお選びください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. とても良い取り組みだと思う 2. どちらかといえば良い取り組みだと思う 3. どちらかといえば否定的に感じる 4. 非常に否定的に感じる 5. わからない <p>Q17 再開発を行うにあたり、市街地再開発事業という制度があることをご存じですか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 制度の内容もある程度知っている 2. 名前は聞いたことがあるが内容は知らない 3. 知らない <p>Q18 Q17で「制度の内容もある程度知っている」と回答された方にお聞きします。市街地再開発は、防災性の強化や公共施設の整備など、公共性を高めることを目的とした制度であることをご存じでしたか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 知っていた 2. 聞いたことはあるが、詳しくは知らなかった 3. 知らなかった <p>Q19 再開発で整備すべき「公共的なもの」として重要だと思うものは何ですか?(いくつでも)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災に役立つ道路・広場 2. 公共交通との接続性 3. 福祉・教育などの公共施設 4. 誰でも使える交流スペース 5. 自然に触れ合える緑地 6. 特に関心がない 7. その他(自由記述欄) <p>Q20 再開発が地域の一部分から反対されている場合、あなたの考えに近いものほどありますか?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域の合意がなければ進めるべきではない 2. 一定の反対があっても公益のためなら進めてもよい 3. 反対意見も尊重しながら調整して進めるべきである 4. 特に意見はない 5. その他(自由記述欄)
---	---

<p>Q21 再開発が地域以外の方から反対されている場合、あなたの考えに近いものはどれですか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域の合意ができていれば、進めて問題ない 2. 地域以外の意見も尊重しながら調整して進めるべきである 3. 地域以外の意見は重要なので、一度立ち止まって見直しを行うべきである 4. 特に意見はない 5. その他（自由記述欄） <p>Q22 あなたの住むまちに地域住民が大切にしている文化財や歴史的建造物などがあり、再開発を行う区域に指定されたとしても、文化財や歴史的建造物に関する再開発に、どんなことを期待しますか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化財や歴史的建造物などを活かした地域の活性化 2. 文化財や歴史的建造物など地域の眺望や景観の調和 3. 期待することはない 4. わからない 5. その他（自由記述欄） <p>Q23 あなたの住むまちに地域住民が大切にしている文化財や歴史的な建造物があり、再開発を行う区域に指定されたとしても、文化財や歴史的建造物などの価値や景観を守るため、区域内の建物の高さや外観が大きく制限されるようです。この時のあなたのお考えや立場に近いものはどれですか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化財や歴史的建造物などを守るために賛成する 2. 制限されるのは困るが仕方がない 3. 制限されるのは困るため反対する 4. わからない 5. その他（自由記述欄） <p>Q24 あなたの住んでいる地域が再開発の対象になった場合、再開発に関する情報を、どのような方法で知りたいですか？（いくつでも）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区や都のホームページ 2. SNS(X、Instagram など) 3. 回覧板やチラシ 4. 地域の説明会・勉強会 5. 特に知りたいとは思わない <p>Q25 再開発やまちづくりに関する説明会や意見交換会に参加したことはありますか？</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ある 2. ないが、参加してみたい 3. ないし、参加したいたとも思わない 	<p>Q26 Q25で「ある」、「ないが、参加してみたい」と回答された方にお聞きします。それはどのような理由からですか。（いくつでも）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 再開発やまちづくり以前から関心があった 2. 自分の住んでいる地域が対象になったことで関心を持った 3. ニュースやSNSなどの情報に触れたことで関心を持った 4. その他（自由記述欄） <p>Q27 再開発に対してご意見・ご感想などがあれば、自由にご記入ください。</p>
--	---

令和7（2025）年度

特別区長会調査研究機構調査研究報告書一覧

テーマ名	提案区
再開発と合意形成に関する調査研究	台東
大規模震災時における発災から復興までの施策立案・実施等に係る内部手続き等に関する調査研究	世田谷
区民の健康寿命延伸に向けた特別区の施策展開	葛飾

以上の3テーマについて報告書を発行しています。

各報告書は、特別区長会調査研究機構ホームページで閲覧できます。

<https://www.tokyo23-kuchokai-kiko.jp>

特別区長会調査研究機構

検索



令和7年度 調査研究報告書

再開発と合意形成に関する調査研究

令和8年3月発行

発行：特別区長会調査研究機構 事務局：公益財団法人特別区協議会

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-5-1 TEL：03-5210-9054 FAX：03-5210-9873

※本書の無断転載・複製は、著作権法上での例外を除き禁じられています。

印刷所：株式会社成光社