

以下は、平成 24 年度に当協会に設置した「ごま塩市街地整備研究会」における検討成果を抜粋したものです。

今後の都市構造の再構築や地方都市リノベーション事業の推進等に資するものと考えています。

なお、報告書の全文は会員専用ページに掲載されていますので、会員の方はそちらをご覧ください。

平成 25 年 6 月 協会事務局

地方都市中心市街地における
区画整理コンサルタントを活用した再編・整備について
～ごま塩市街地整備推進のために～

(抜 粋)

平成 2 5 年 4 月

一般社団法人 都市計画コンサルタント協会
技術委員会 ごま塩市街地整備研究会

目 次
(以下の1～2頁を抜粋)

ごま塩市街地整備研究会の設置に当たって	1
委員名簿	2
開催経緯	3
1 はじめに	
区画整理コンサルタントの職能と役割	4
2 ごま塩市街地の現状と実現手法の整理	5
(1) ごま塩市街地の現状と課題	5
(2) ごま塩市街地整備の実現手法	5
3 ごま塩市街地整備の事業手法	7
(1) ごま塩市街地整備の事業手法	7
(2) ごま塩市街地整備における区画整理コンサルタントの役割	11
4 ごま塩市街地整備における公民の役割分担のあり方	13
(1) 公民役割分担のパターン	13
(2) ごま塩市街地整備のパターンと概算費用	17
(3) ごま塩市街地整備における区画整理コンサルタントの費用と活用	18
5 ごま塩市街地整備推進に向けた民間活用方策	20
(1) 民間事業者参入への基盤整備	20
(2) 民間事業者活用のための環境整備	21
(3) 地権者の積極的な土地活用を誘導する方策	22
6 まとめ	
区画整理コンサルタントの活用～ごま塩市街地整備推進のために	25
付図 ごま塩区画整理の推進イメージ	26
資料 「地方都市リノベーション事業と連携した 区画整理手法の活用による既成市街地の再編について」(ガイダンス) (国土交通省都市局市街地整備課)	

～報告書の全文は会員専用ページに掲載されています～

ごま塩市街地整備研究会の設置に当たって

人口減少、高齢化が進むなか、地方都市における中心市街地は、経済成長期の市街地拡大等による公共公益施設、商業施設等の郊外移転により空洞化が進展し、空地、空家、空き店舗、青空駐車場等の低未利用地化が進行し、それらが「ごま塩」状に点在する状況にある。

地方公共団体においては、中心市街地の活性化を目的に、再開発事業や中心市街地活性化計画、暮らしにぎわい再生事業、都心居住を推進すべく個人への助成支援等の施策を展開し、再生を試みているが、社会経済環境の変化、財政縮減、地場産業の停滞等により再生が進まない状況となっている。

また、地方都市の中心市街地は、戦災復興事業等により一定水準の都市基盤施設は整備されているが、50年から60年を経て建物が除却された空地や機能更新されない新耐震基準以前の建物が点在し、それらの建替えのニーズが高まることが予想される。

一方、国においては、大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、都心部の低未利用地においてそのポテンシャルを活かして都市機能の更新を進めるため平成22年5月に策定された「国土交通省成長戦略」に基づき、「細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する」として平成23年3月に「大街区化ガイドライン」を策定している。

さらには、環境への負荷低減、再生エネルギーの活用等低炭素まちづくりへの取組みが推進されており、過度に自動車に依存せず日常的な生活サービスを楽しむコンパクトな市街地の形成が重要となっている。このような集約型都市構造を実現していくうえでは、持続的な都市づくりと都市活動を支える中心市街地の空洞化の進展を防ぎ、市民生活の拠点となる市街地に再編していくことが重要となる。

既成市街地の再編にあたっては、大規模な市街地整備事業を活用した従来型の面整備事業を進めることは難しい状況にあるため、市街地内に点在する低未利用地の有効活用を目的とした敷地の再編に主眼をおき、地権者、民間事業者等、多様な主体が参画した事業を推進し、中心市街地の再編を進めていくことが望まれており、効果的な仕組みと、取組みの実効性や支援を可能とする補助制度の拡充、市街地再編に向けた区画整理手法の活用ガイドラインの策定が進められている。

そうした背景を受け、地方都市の中心市街地等における敷地の再編手法と、区画整理コンサルタントの役割、活動していくうえでの環境づくり等について調査研究を行うため、都市計画コンサルタント協会技術委員会に本研究会を設置したものである。

研究会は、区画整理等テーマに関係する協会の正会員企業6社から推薦のあった9名の委員で構成し、オブザーバーとして国土交通省都市局市街地整備課及び協会の関係者が参加した。

ごま塩市街地整備研究会 委員名簿

- 代 表 清水 孝太 株式会社オオバ
事業ソリューション部 部長
- 委 員 相川 淳一 日本測地設計株式会社
企画管理部 企画開発課 主任
- 委 員 大崎 清史 株式会社国際開発コンサルタンツ
東京支店まちづくりグループプロジェクトマネージャー
- 委 員 齋藤 秀樹 日本測地設計株式会社
区画整理部 部長
- 委 員 西郷 裕之 株式会社市浦ハウジング&プランニング
常務取締役 都市計画・設計部門長
- (事務局)
- 委 員 福澤 昭彦 株式会社オオバ
計画・事業部 事業企画課 課長
- 委 員 舩屋 明芳 昭和株式会社
事業開発部 チームリーダー
- 委 員 松葉 成隆 玉野総合コンサルタント株式会社
統括事業部 地域マネジメント室 室長
- 委 員 吉田 勝博 昭和株式会社
事業開発部 副部長

(敬称略、50音順)

オブザーバー

国土交通省

望月 明彦 都市局市街地整備課 課長

田村 英之 都市局市街地整備課 課長補佐

都市計画コンサルタント協会

白井 芳樹 理事・副会長

松原 悟朗 理事・副会長

松下 義次 監事・技術委員会 委員長

樋貝 文雄 専務理事