

令和4年度 都市計画実務発表会 発表要旨

発表者			発表内容	
No	氏名	所属	発表タイトル	要点・特徴
01	川原 伸朗	株式会社オリエンタルコンサルタンツ (海外事業部)	東京都におけるマンション再生（建替え及び敷地売却）に関する事業化の特徴、課題及びまちづくりとしての取り組み	<p>東京都住宅政策本部の委託により令和2年度に実施した「マンション再生支援検討調査」（以下、「当該調査」と言う。）の成果に基づき「新たな都市づくりに向けた取り組み」の視点から、特に「街区再編まちづくり制度」を活用した連鎖的なマンション再生の可能性と課題に関する考察を報告する。</p> <p>東京都では、老朽マンションの再生促進が喫緊の課題となる中、単独での建替え等に加え、まちづくりと連携した老朽マンションの再生を促進している。</p> <p>具体的には、令和元年度に都市開発諸制度が改定され「マンション再生まちづくり制度」との連携が図られている他、「街区再編まちづくり制度」の改定により、段階的な街並み再生の中でマンション再生の取り組みが進められるよう制度整備が行われている。</p> <p>当該調査では、平成25年度以降に事業化したマンション建替え及び敷地売却事業の全数データを分析した。そのうえで、街並み再生地区のモデルを設定し、街区再編方針に基づいて複数の老朽化マンションを連鎖的に再生する事業モデルを作成し、事業成立性の評価を行った。</p>
02	細田 隆	埼玉県庁 (都市整備部付)	「景観マガジン埼玉スタイル S.Style」の刊行による都市景観形成	<p>現在、良好な都市景観形成を図るため、各自治体は地域の歴史や文化を背景に独自に景観行政を推進しており、埼玉県においても、景観行政の権限を県内すべての市町村に移譲し、良好な景観形成の実現に努めている。</p> <p>しかしながら、景観行政を担う担当者が他自治体の取組等を参考とする場合、入手できる情報は、事業概要や住民参加の経緯等を記した事例紹介程度であり、担当者が真に知りたい、多様なステークホルダーとの実際の現場における具体的な調整等を記したものは少ない。</p> <p>そこで、広域行政を担う埼玉県では、実際に多様なステークホルダーと関わり、調整を図っている市町村の実務担当者、いわばキーパーソンにフォーカスし、インタビューを行い、その生の声を「景観マガジン埼玉スタイル S.Style」として刊行し、webマガジンとして県のHPに掲載した。</p> <p>その形式については、これまでの事業概要や事例集のような項目の羅列を避け、あえて雑誌態様マガジンとし、担当者の言葉を文章で丁寧に記すことで、異なる自治体間におけるプラットフォームとなるよう努めた。</p> <p>これにより、実務担当者一人の経験や技術が自治体間を超えた共有資産となり、今後の良好な景観形成の推進に寄与することが可能になった。</p>
03	高木 孝文	昭和株式会社 (九州沖縄事業部 九州技術室)	佐賀市中央大通りにおける「子ども・子育て世代が安心して歩ける・滞在できる空間の形成」	<p>【1. 地区概要】 佐賀市中央大通りは、佐賀駅から佐賀県庁を結ぶ県都佐賀のシンボルロードである。一方で、周辺エリアでの大型商業施設の立地が進んでいるほか、中央大通りの避難路指定によって老朽建物の解体が進み、沿道には遊休不動産が増加している。</p> <p>【2. 業務の目的】 賑わいのある中心市街地づくりとして、「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出を行うために、沿道の現状や住民・各団体の意向等を通じて、人の流れを創出するための方策検討を行った。</p> <p>【3. 業務の特徴】 佐賀市として“子育て”に主眼を置いたまちづくりがされているため、現状や市民や来街者へのヒアリングを通して、“子ども”や“子育て世代”が安心して歩きたくなる・滞在したくなるために必要な機能や土地・建物の活用方法を検討した。続いて、遊休不動産の地権者に対して、土地活用を行うためにはどのような施策が有れば良いかヒアリングを行った。ヒアリングの結果、整備検討時から整備後の施設運営まで一貫通貫の支援策が必要であるという結論に至ったため、土地活用を「潜在期」、「計画期」、「整備期」、「運営期」に分類し、それぞれのステージで必要となる支援策を立案した。</p>
04	西山 徹	一般財団法人武蔵野市開発公社	ご当地かるたづくりから始めるまちづくり	<p>まちづくりの出発点となる“地域らしさ”や“地域に生きている価値観”といった情報を抽出した取り組みについて報告します。</p> <p>昨年度取り組んだ吉祥寺イーストサイドでの「ご当地かるたづくり」では、市民が普段意識しない地域に目を向けて読み札として言語化し、市民の中で共感を得られる札を採用するというプロセスを踏み、主に以下の考え方を抽出しました。</p> <p>① エリア内の店舗はビジネスを通じた自己表現の場であり、地域としても今の商業環境を大事にしたいと考えていること。</p> <p>② 子どもが学習塾に通う風景や、音楽や演劇に励む若者が行き交う風景に親しみ、未来に向かって努力する人たちの成長を見守り、応援したいと考えていること。</p> <p>③ 外国人が経営する様々な国の飲食店が集積し、エリア内の学校に通う留学生が地域の消費者であるなど、生活者の多様性と地域内での共生意識があること。</p> <p>これに加えて、まちづくり活動を広げられる人と繋がり、活動場所（民有地）も見つかりました。</p> <p>以上のように、今後のまちづくり活動の土台を築いた“ご当地かるたづくり”の内容と成果を発表し、新たな都市づくりにおいても変わら</p>

発表者			発表内容	
No	氏名	所属	発表タイトル	要点・特徴
				ず大事にすべき視点について問題提起を行います。
05	西山 翔汰	中央コンサルタンツ株式会社 (福岡支店 設計部)	地方都市における地域公共交通計画の策定及びまちづくりと連携した新交通導入の検討	<p>本業務は、熊本県菊池郡大津町において、平成 27 年度に策定した大津町地域公共交通網形成計画に基づく事業の実施状況及び目標達成状況について評価を行い、活性化再生法に基づく地域公共交通の維持・確保・改善に向けた実態調査を実施し、持続可能な公共交通ネットワークの全体像を示す地域公共交通計画を策定する業務である。</p> <p>業務の要点について、世代・目的別の移動需要分析や利用者の視点、前計画からの継続課題、公共交通の利用実態等を踏まえて、3つの観点（社会情勢の変化、町民ニーズ、公共交通の利便性・持続性）から公共交通を取り巻く課題を抽出し、公共交通サービスの最適化を図る取組・改善策を検討した。まちづくりと連携した具体事業では、大津町の公共交通に係るまちづくり方針として「中心市街地の活性化」が掲げられており、JR 肥後大津駅を中心としてまちのにぎわいを創出することが求められていたため、多様な都市機能が集積する中心市街地の回遊性向上に向けた新たな移動手段の確保（新たな交通モードの導入）に関する事業を検討した。新たな交通モードについては、先進技術を活用したオンデマンド交通の導入可能性についても検討した。</p>
06	渡辺 水樹	アジア航測株式会社 (西日本インフラ技術部 西日本公共コンサルタント課)	福知山市立地適正化計画にみる「防災指針策定による居住誘導区域の設定」と「ウォークアブルなまちづくり」	<p>令和 2 年度、京都府福知山市において「立地適正化計画」の策定業務を実施した。本計画は「都市計画マスタープラン」の一部として第 5 章に位置付けられた。</p> <p>この立地適正化計画は、都市再生特別措置法の令和 2 年改定の内容を京都府下で初めて反映した計画である。同法はこの改正で、2つの大きな方針を打ち出している。1つ目の方針は、「安全なまちづくり」に向けた施策として、立地適正化計画における防災指針の策定が明記された。福知山市は福知山城を中心とする由良川流域に古くに形成された市街地を有し、この地域は親水の危険性が非常に高い地域であった。しかし、これらの区域を都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外することは現実的に困難であったため、防災指針にて避難場所の確保や浸水対策の方針を明確に定め、防災機能の強化を図りつつ、避難・救援体制を整えることを誘導方針に掲げた。</p> <p>また、2つ目の方針に「魅力的なまちづくり」が掲げられ、都市再生整備計画において「居心地がよく歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域設定が可能となっている。福知山市ではこの「滞在快適性等向上区域」の設定を立地適正化計画にて行っており、誘導施策の一つとして区域設定を行い、ウォークアブルなまちづくりを推進している。</p>
07	遠藤 大輔	株式会社オオバ (東京支店まちづくり計画部 計画設計課)	都市計画マスタープランと立地適正化計画の今日的意義と役割を見据えて	<p>本業務は、人口減少局面において、対象となる地方自治体の『成長都市』の要素に着目して、都市計画マスタープラン（ここでは、市町村マスタープランのことを指す）及び立地適正化計画の策定支援を行ったものである。</p> <p>都市計画法に基づく「都市計画マスタープラン」は、都市計画に関する基本的な方針でありそれ自体には実現手段は備わっていない。一方、立地適正化計画は、2014 年の都市再生特別措置法改正により、人口減少下の都市拡散を抑制するために導入された制度であり、それ自身の実現をめざす計画でもある。昨今、立地適正化計画においては、都市の「マネジメント」をはじめ、災害リスクを踏まえ、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要となっている。</p> <p>そこで、各計画の今日的意義と役割を見据えて、都市計画マスタープランでは、市街化調整区域も含む「拠点（拡大市街地検討）」を将来の安全居住の受皿として位置づけた上で、立地適正化計画では、災害リスクの高い既成市街地を、法に基づかない独自の居住エリアとすることなどにより、都市の課題解決に、段階的誘導・実現を念頭に「攻め」の姿勢で臨んだ内容について発表するものである。</p>
08	緒方 景子	株式会社オオバ (まちづくり計画部 計画設計課)	非線引き区域における、都市の成り立ちを踏まえた都市機能・居住の誘導等を目指す立地適正化計画の策定	<p>本業務は、平成 7 年をピークに人口減少に転じている人口 9 万人程度の非線引き区域の地方都市において、人口減少下でも都市機能が確保・維持できるよう、都市の縮小・充実に向けた立地適正化計画を策定するものである。</p> <p>居住誘導区域の設定にあたっては、①町村の廃置分合を繰り返して都市が形成されたことから白地地域に旧町村の中心部に当たる地域拠点があり、都市の成り立ちを踏まえて区域を設定する必要がある、②大河川の扇状地から形成され、北部に山間地域、南部に台地があるため、河川の洪水や丘陵地の土砂災害への対応が必要である、という大きな 2 つの課題があった。</p> <p>そこで、白地地域における旧町村の中心部について、都市機能・居住の集積状況を踏まえ誘導区域を設定するとともに、良好な居住環境が阻害されないよう特定用途制限地域を定め、風俗・遊戯施設や環境を悪化させる工場等の立地を制限した。また、災害危険性の高いエリアを居住誘導区域から除外し、浸水想定区域に関してはより安全性を担保するため一般的な目安よりも厳しい浸水深 1 m 以上を除外した。加えて、防災に係る施策をハード・ソフトともに充実させた。</p>
09	長尾 一輝	株式会社オリエンタルコンサルタンツ (東北支社 総合計画部)	大熊町の復興に向けた交通まちづくりの取組み	<p>原子力災害からの復興が進む福島県大熊町では、復興再生拠点区域の整備等により新たな交通需要が見込まれる中で、復興状況に応じた町内交通の確保等が課題となっている。本業務は、大熊町における「復興状況に応じた交通体系」のあり方や、近年、普及しつつある「パーソナルモビリティ（PMV）の基礎検討」等について、UR 都市機構のもとで検討したものである。</p> <p>「復興状況に応じた交通体系」については、定住者の増加や新たな産業の振興、町が推進する「ゼロカーボン化」等への対応を念頭に、＜生活、産業、環境の向上に資する交通体系の実現＞を理念とし、交通体系のイメージや具体的な施策を検討し、提案した。特に、短期施策として、地域の現状から利便性の向上が期待される PMV 等を活用した交通サービスの導入を提案した。</p> <p>「PMV等の基礎検討」は、上記で提案した交通体系における PMV のシェアリング事業の事業化を念頭に、PMV の車種別特性等の把握、事業者ヒアリング、PMV 等試乗会でのアンケート調査での参加者の PMV 利用意向等から、事業化に向けた検討を行い、素案を整理した。</p>

発表者			発表内容	
No	氏名	所属	発表タイトル	要点・特徴
				なお、大熊町では、UR都市機構への委託により、今年度「PMVシェアリング実証実験」を実施する予定である。
10	武内 俊樹	昭和株式会社 (都市調査事業部 都市調査室)	富士駅北口におけるまちなか空間活用の推進に向けて	<p>富士駅北口については、公共交通の結節点としての立地優位性が低下したことなどにより、大規模店舗の相次ぐ閉店に加え、来街者や店舗の数、さらには商品販売額が減少し、まちの活力の低下が課題となっています。</p> <p>一方、「都市計画マスタープラン」では、富士駅が最も重要な交通結節点であることに鑑み、「都市生活・交流拠点」に位置づけられ、都市の中心拠点としての役割が求められています。</p> <p>このような状況の中、上位計画における将来像の実現や、まちの活力低下という課題への対応、さらには人口減少時代において、暮らしの質を維持するためには、富士駅周辺に都市機能や人口などを集約したコンパクトな都市づくりを進めるとともに、あらゆる人が集い、出会い、つながる、賑わいの中心地としての交流機能を向上し、ウォークラブルなまちづくりを推進していくことが必要です。</p> <p>そこで今回発表させていただく業務は、まちの再整備に向けて鋭意検討が進められている市街地再開発事業とあわせて、まちなかの公共空間の活用（交流の場等）など、ワークショップや先進地視察、また、回遊性・滞在性の向上を実証する社会実験等を通して、官民連携による賑わいづくりに資する取組を展開するための指針となる「まちなか空間活用推進計画」として策定するものです。</p> <p>本業務での取組を介して、今後の地方都市におけるコンパクトな都市づくりの在り方について、紹介していきたいと考えます。</p>
11	千葉 敦	昭和株式会社 (西日本事業部 関西開発室)	「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を目指した取組 ～大阪府高石市における立地適正化計画の改定事例～	<p>本業務は、大阪府高石市において、社会情勢の変化や都市再生特別措置法の改正を踏まえ、立地適正化計画の改定を支援したものである。</p> <p>高石市では令和3年に南海本線の線路高架事業が一部完了したことで市の拠点である高石駅や羽衣駅周辺では、駅前の交通渋滞が改善されはじめ、鉄道路線や高架下空間等を活用した駅前のにぎわい向上が大きな課題の1つとなっていた。市では駅周辺に散在する低未利用地や空き家の活用を推進する取り組みとして現在もリノベーションスクール等が行われている。</p> <p>また、高石市の地域特性の1つとして、居住地の大部分が駅1km圏内に位置しているため、交通利便性の高さや駅の拠点性を活かし、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出を目指したまちづくりを進めている。</p> <p>以上の課題や市の取組の状況、都市再生特別措置法の改正、都市のスポンジ化への対応等を踏まえ、拠点性向上やウォークラブルネットワーク形成の視点から体系的に見直した。</p> <p>また高石市は海に面しており、津波や高潮、洪水等の水害の発生が予測されており、令和2年の都市再生特別措置法の改正を受け、防災指針の作成を行い、防災力・減災力の向上を図った。</p>