

第2章 土地区画整理事業

2-1. 土地区画整理事業における景観形成の基本的な考え方

2-1-1. 土地区画整理事業における景観形成の位置づけ

(本文)

土地区画整理事業は、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、施行者と地権者が協力して、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業である。

このような特性を活かして、土地区画整理事業は、郊外部の新市街地の整備から、既成市街地内の中心市街地の活性化や密集市街地の解消等まで、多様な目的のために活用されてきており、これらの多様な目的に応じて経済活動の場や生活交流の場として質の高い都市空間を形成していくことが望ましい。この質の高い都市空間の重要な要素の1つとして「景観」があり、土地区画整理事業の実施に当たっては良好な景観形成に積極的に取り組むことが望まれる。

解説

- ・ 土地区画整理事業によって目指すべき「都市空間の質の高さ」は地区の特性によって、交通利便性、地球環境への配慮、効率的な土地利用など、様々であるが、その重要な要素の一つとして「景観」がある。
- ・ 良好な景観とは、単に建築物や公共施設がデザインされた「きれいな景色」に止まるものではなく、その場で展開される人の活動を含めて描き出される都市の姿である。行政・地権者等のもとより、その場を利用する人・目にする人の思いを受けて生み出されるものである。
- ・ そのように生み出された景観をもつ場所は、表層を見て整っていると感じられるだけでなく、住民等の空間への愛着等が植栽、ストリートファニチャーだけでなく、広告や建築物の外構、そして路上の使い方等に現れ、訪問者が好ましいと感じられる空間となり得る。
- ・ 良好な景観は、人に好ましさを感じさせ、その場の雰囲気への参加を促すことで、閑静で落ち着く暮らしの空間や人の集まるにぎやかな空間作りに貢献し、事業の目的達成を支援するものであり、引いては地域の活力や空間価値の維持などにも繋がっていくものであるため、事業の実施にあたって、良好な景観形成に積極的に取り組むことが望まれる。

●良好な景観とは

単に表層が整っているだけの空間でなく、住民等の愛着などが現れ、人に好ましさを感じさせる空間



2-1-2. 土地区画整理事業における景観形成の特徴

① 土地区画整理事業の総合性

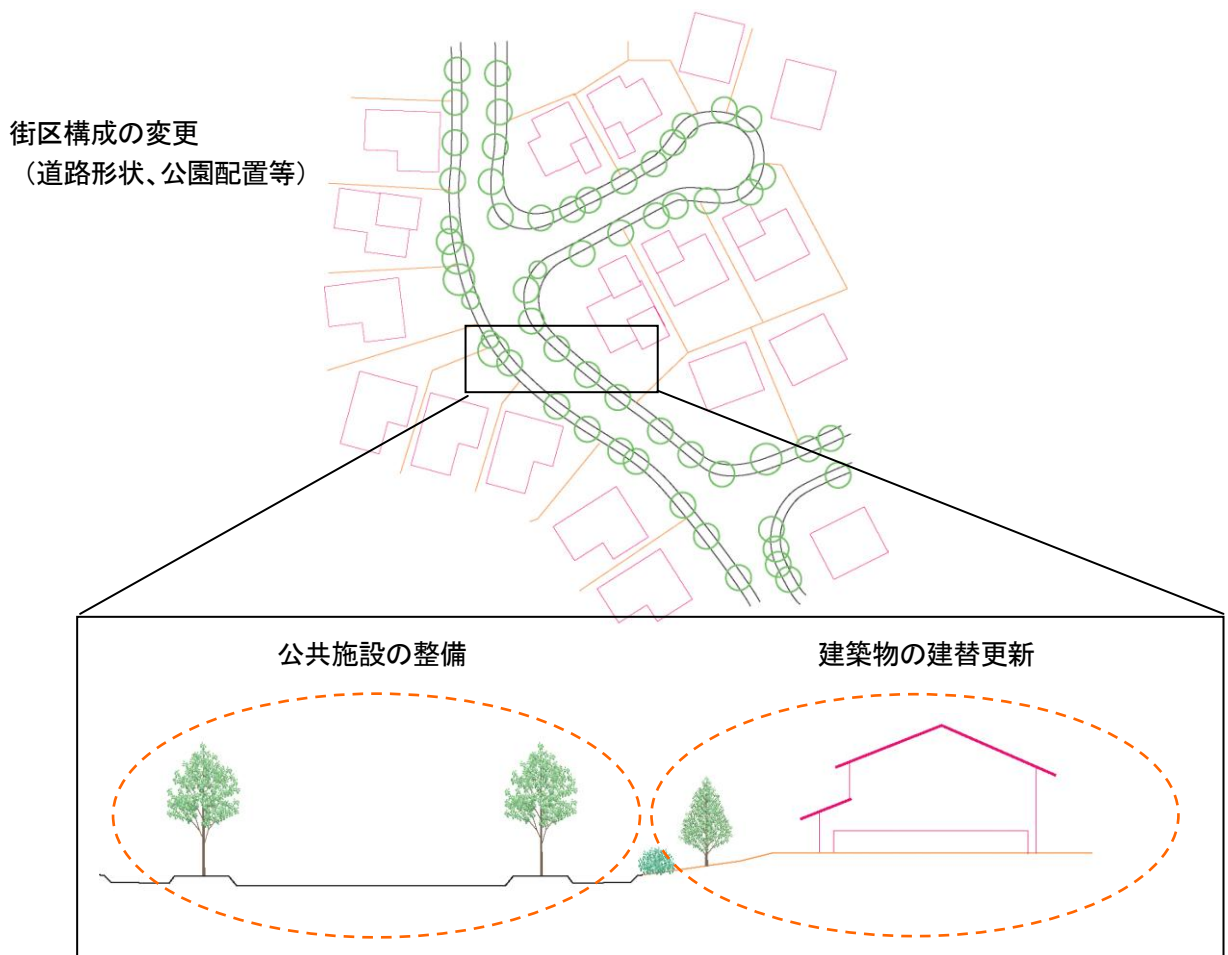
(本文)

土地区画整理事業は、公共施設の整備だけでなく、区域全体の街区構成の変更が可能であることに加えて、街区が変更された地区においては多くの場合、既存の建築物の移転補償により建替更新が行われる。これは、一定の規模の区域において大きく景観が変わる機会であり、総合的な景観形成に取り組める数少ない機会である。一方で、手をこまねいていればその影響は長期に及ぶことを認識した上で、公共施設の整備についてのみ景観形成の対象とするのではなく、街区構成や建築物の建替更新等についても事業計画の早期の段階から景観形成の対象として一体的に捉えることが望ましい。

解説

- 土地区画整理事業は、街区構成等の変更・公共施設の整備・民間建築物の更新等により、まち全体の姿を考え得る総合性を持つ事業である。そのため、景観形成にあたっては、公共施設の姿形だけにとらわれることなく、周辺の景色・街並みを意識した街区構成、公共施設と民間建築物、その他広告物をはじめとした、まち全体としての姿を事業計画の早期段階からイメージしつつ、景観形成を行うことが望ましい。

景観形成の対象範囲



② 土地区画整理事業の抜本性

(本文)

上記①の総合性は、同時に、既存の景観を構成していた公共施設や建築物等を更新することにより、これまでの景観を抜本的に置き換えることが可能であることも意味している。このため、既存の景観について十分な検討が行われないうまま事業が実施されると、歴史的に蓄積されたまちの雰囲気、文化的な風土、地域の個性等を喪失するおそれもある。

このようなことが起きないように、事業の実施にあたっては、既存の景観的な要素等を把握して、それらの既存のものを活かすことと、新しい空間を創造することとを比較衡量しながら総合的に検討することが望ましい。なお、新たな個性を創出する場合には、専門家との協議・住民等の意見の把握等を踏まえて慎重に進めることが望ましい。

解説

- ・ 土地区画整理事業はまちを抜本的に作り変えることが可能な事業である一方で、地域の住民が住み続けることを可能とする事業である。地域のコミュニティを維持する等の目的の上で、地域の特性を感じられる景観とすることが有効であると考えられる場合には、以下の方針に基づいて検討を行うことが考えられる。

1) 地域の固有性の継承

- ・ 景観計画等の内容や地区外の人意見も参考にしつつ、既存の景観要素（街区構成・歴史遺構・自然要素等）の把握、活用方法についての検討を行なうことが望ましい。
- ・ この場合、地区の史跡の形、特産物の形状・色彩等の取り込みは先行地区において実物の確認を行うなど慎重に行なわれるべきである。また、地域史的には価値があるものの、知名度等の低い要素を、市民への教育的な効果を見込み導入する例が見られるが、地域の市民活動・教育活動など、ソフト面の取り組みなくして十分な効果を発揮することは難しい。
- ・ 既存要素の活用において重要な点は、観光資源、にぎわいの創出、地域のコミュニティのよりどころ等の目的に応じたデザイン的な配慮とともに、表出した姿・形を見た人が、自己の知見と照らし合わせて何らかの意味づけ・イメージができるかにある。見た人が理解できない形・理解できても、その場との関係が不明な姿は、場にそぐわない奇妙なものと映ってしまう可能性があり、誰にどのようなイメージを持ってほしいのか十分に議論することが必要である。

2) 「普通の地区」における新しい個性の創出

- ・ 特に目立った歴史的遺産・地理的特徴等のない「普通の地区」と考えられる場合でも、まずは固有性の把握に努めるべきである。その上で有効な固有性が発見できない場合には、専門家や住民等との意見把握を踏まえて新たな個性の創出にむけた取り組みを行うことも考えられる。
- ・ その場合、1) よりも一層慎重な検討が必要となるが、その際、重要な点は、その個性の創出に多くの住民等が関わるができるかどうかであり、ソフト面の取り組みを計画段階のみでなく、事業後に継続することも検討されることが望ましい。

誰しも自らの意見が入れられて生み出されたものには、愛着を持つものである。例えば、一見して理解しづらい彫刻であっても、彫刻家が地元の出身であることを多くの人が理解している、あるいはその制作に当たって多くの人と意見交換がなされた、あるいは彫刻家自身が折に触れ意図を説明するガイドツアーを行なってくれるなどの背景があれば、人々の愛着は彫刻の周辺の環境等に好影響を及ぼし、景観の良さに繋がると思われる。

●既存の景観的な要素の活用。「城」の導入はせず。

中央西地区（長野県松本市）

- ・ 区画整理事業以前、地区内に水路や蔵が存在しており、土地区画整理事業の実施後においても、それらの地区の特徴を継承することを構想。
- ・ メインとなる通りの歩道上に、水路の流水を用いたせせらぎを整備するとともに、蔵の一部を曳家等により地区内に留め、飲食施設等として活用している。
- ・ 一方で、松本を特徴づける「松本城」は、当地区との直接的な関わりが薄く、近代的なまちづくりを目指す当地区の方針にもそぐわないため、城のモチーフの導入は行なわなかった。

水路を活かしたせせらぎの整備



蔵の遺構の活用



③ 土地区画整理事業の地権者等の参画

(本文)

土地区画整理事業においては、施行者に換地処分や建物移転等の私権の制限を伴う事業執行の権能を与えられていることもあり、地権者の意見を事業に反映させる手続きが法的に規定されている。また、これらの法的手続きを円滑に進めるため、事前に説明会や意見聴取等の任意の取組みが行われることが一般的である。

これらの手続き等を通じて、都市空間の構成及び景観の形成の基本方針等に地権者等の意見を反映することが可能であり、土地区画整理事業による質の高い空間の形成について、地権者等の主体的な取組みを促すことが望ましい。

解説

- ・ 地権者が質の高い空間の形成に関心を持つことを、議論を長引かせる要素としてマイナスに捉えるのではなく、最終的にはよりよい景観等を生み出し関係者の満足度を高めるために必要なプロセスとして捉えることは、今後、既成市街地での土地区画整理事業を進める上で一層重要である。
- ・ 土地区画整理法では下表のような規定が存在しているとともに、その他の特徴的な地権者の参画の取組みとして申出換地等の取組みが行なわれており、これらを通じて、地権者の意見を景観形成に反映させていくことが望ましい。

土地区画整理法における地権者等の参画の規定

施行者	地権者等の参画の規定
個人施行	○事業計画、換地計画について、「宅地について権利を有する者」の同意が必要
土地区画整理組合	○定款及び事業計画又は事業基本方針について、宅地の所有者及び借地権者の同意が必要 (宅地の所有者・借地権者の2/3以上の同意(数・地積)) ○事業計画について、縦覧・意見書処理を実施 ○換地計画について、縦覧・意見書処理を実施
株式会社	○規準及び事業計画について、宅地の所有者及び借地権者の同意が必要 (宅地の所有者・借地権者の2/3以上の同意(数・地積)) ○換地計画について、宅地の所有者及び借地権者の同意が必要 (宅地の所有者・借地権者の2/3以上の同意(数・地積))
地方公共団体	○事業計画について、縦覧・意見書処理を実施 ○土地区画整理審議会の設置(保留地等に関する同意、換地計画・仮換地等に関する意見聴取) ○換地計画について、縦覧・意見書処理を実施
機構等 (都市再生機構、地方住宅供給公社)	○施行規程・事業計画について、縦覧・意見書処理を実施 ○土地区画整理審議会の設置(保留地等に関する同意、換地計画・仮換地等に関する意見聴取) ○換地計画について、縦覧・意見書処理を実施

特徴的な地権者参画の事例

●申出換地の実施、共同化義務街区の設置

港北ニュータウン地区（神奈川県横浜市）

- ・ ニュータウンの核となるセンター地区において、大規模商業施設の立地を図るとともに、意欲のある地権者を集め良好なまちづくりを行うことを検討した。
- ・ 商業施設誘致のため、共同利用を前提とした大規模街区（共同化義務街区）を設置するとともに、当該街区において申出換地を実施して広くまちづくりに意欲を持つ地権者を募集した。
- ・ 建築物の建設・管理は別途組織された権利者法人が行わない、申出に応じた地権者は、当該街区の土地を分有するとともに、法人の構成員となっている。
- ・ 現位置換地では地権者の土地活用の意図と計画的なまちづくりの意図が合致せず、地権者の協力が得にくいことが予想されたが、減歩率の高さ（7割程度）を踏まえて申し出に応じた地権者は、よりよい土地利用ができるよう協力する意志が強く、街づくり協定の策定にも積極的であるなど、景観形成の取り組みが比較的スムーズに進んでいる。



●街区ごとの地権者会議の開催

日向市駅周辺地区（宮崎県日向市）

- ・ 一部街区において、骨格的な公共施設整備を決めた上で、街区単位で地権者同士の調整会議を設け、相互に街並みのイメージを調整し、各建物の整備に反映させている。

④ 土地区画整理事業と維持管理（まちの運営・景観マネジメント）

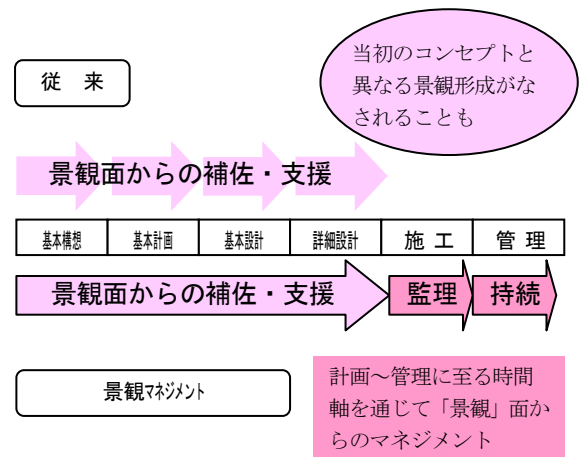
（本文）

良好な景観形成のためには、従来は計画・設計段階に止まりがちであった景観面への取り組みを、施工段階や整備後の管理運営段階まで広げていく（まちの運営・景観マネジメント）ことが望ましい。このため、都市空間の構成及び景観の形成の基本方針には、土地区画整理事業として行われる公共施設の整備や街区構成の変更、事業と併せて行われる建替更新だけでなく、事業終了後の公共施設や建築物等の維持管理等も含め、地域の身の丈に合った体制、財源措置等で維持管理し続ける工夫を景観形成の重要な要素として捉えていくことが望ましい。

解説

- 近年の土地区画整理事業では、計画・設計段階に止まらず、施工段階や維持管理段階での取り組みが重要視されつつある。
- 構想段階から管理段階までの景観形成の取り組み（景観マネジメント）とともに、景観形成のみならず、まちを総体として造り育て持続的に発展させる「まちの運営」※に取り組んでゆくことが求められる。
- また、土地区画整理事業の手続き等の機会を捉え、維持管理についても地権者等への情報提供に努め、特に地権者等の維持管理等への主体的な取り組み実現により景観等の選択肢が広がりうる場合には適当な先行事例の紹介等に努めることが望ましい。

景観マネジメントの概念図



※まちの運営とは

「まちの運営」とは、まちの維持・管理のみならず、まちを造り、育て、持続的に発展させていくまちづくりの取組みの総体であり、公共施設の維持、管理もその一部に含まれる。これまでの市街地整備が、結果として空間づくりや基盤整備に主目的を置いてきたことに対し、「まちの運営」は、まちで行われる人々の活動に焦点を当て、

- － まちで行われる活動を軸に空間づくりや基盤整備を考え
- － そのまちの人のつながりを造っていく

取り組みであると言える。

「まちの運営」を形作る取組みの内容としては以下のようなものが考えられる。

- ① 自分たちのまちの課題や問題に関心を持ち、まちの将来像を考える
- ② まちの将来像の実現に向け、必要な公共施設整備を進める
- ③ まちの将来像に従い、協調しながら調和の取れた建物等の整備を進める
- ④ まちの維持・管理を行う
- ⑤ 地域の魅力を高め、活性化を図るための活動を行う

（資料：良好な市街地環境の形成、維持、増進に関する検討報告書（H18.3、国土交通省））

2-2. 景観形成のための地権者・住民等の参画・連携

2-2-1. 地権者参加型事業としての特性の活用

(本文)

土地区画整理事業は、そもそも地権者参加型の事業であり、施行者と地権者が協力して事業を実施することが前提となっているが、高質な都市空間の形成を通じて景観形成を進めるためには、地権者のより一層積極的な参画が求められる。一方、景観には、周辺住民による社会経済活動も大きな影響があることから、周辺住民の意見の把握、分析、導入等について地域の状況に応じて柔軟に対応することが望ましい。地権者参加型の事業特性を活かしつつ、その他関係住民とのバランスに配慮しながら、事業の立ち上げ段階から住民等の参画による高質な都市空間づくりの体制を整備していくことが望ましい。

この際、施行者は、良好な景観形成に向けた意識喚起、必要な情報提供等を十分に行なったうえで先行事例等に必要以上にこだわることなく、地権者等の意見を尊重して地元と一体となって事業を進めていくとともに、事業のスムーズな進捗のため、地域の窓口となって地区外からの意見に適切に対応していくことが求められる。

解説

- ・ 地権者等の参画のスタイルは例えば以下のようなものが存在する。これらの手法により、地権者等の積極的な参画・意見を引き出し醸成することで、最終的によりよい景観等を生み出し関係者の満足度を高めることになる。

その際、地権者等の積極的なまちづくりの意志が求めるものが、行政がモデルとして情報提供した先行事例等と異なる場合もあるが、市民の愛着の持てる景観が結果として長く維持され地域の活力源となりうることを踏まえ、極力尊重して事業への反映を検討することが望ましい。

地権者等との協働のまちづくりのスタイル

【スタイル】	【特徴】
勉強会・懇談会・個別相談会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画や事業に対する理解を深めるためには、行政からの一方通行の説明会だけでなく、誰でも気軽に参加できる懇談会形式が有効。 ・ 模型・CG 等の分かりやすい媒体を使うとともに、その規模は数戸から 20 戸程度の小規模なものが望ましい。
まちづくり委員会・協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の既存の組織を代表する委員により構成。 ・ 一過性のものでなく、恒常的な話し合いの場として設けられることが多い。
ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりに意欲のある住民が自主的に参加。テーマごとの自由な議論を通じてまちづくりに対する自覚を高める。 ・ 話し合いの結果を集約するために専門家が参加してコーディネート。
住民団体との協議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元住民団体が結成された場合、賛成・反対を問わず協議を行うことが重要。 ・ 複数団体がある場合、施行者は各団体と対等・平等に接すると共に、団体相互の意思疎通が図れる話し合いの場を設けるよう努めることが重要。
専門家・コンサルタントの参加	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行者と住民はともすると対立関係に陥りやすいため、そのような場合には専門家等が第三者として中立の立場から調整を図ることが重要。

(資料：都市計画マニュアル)

- ・ 地区外の周辺住民は、直接的に事業に関与しないが、地区周辺が住民にとって頻繁に利用する重要な場所である場合や、地区内に貴重な文化財が存在する場合などは、周辺住民の声を聞く機会を設けることが望ましい。

ただし、周辺住民の協力を得ることで、以下のようなメリット・デメリットがあるものと考えられ、これらを勘案し、市が窓口になるなどの有効な仕組みの構築が求められる。

メリット：地権者等だけでは気づかなかった地区の特徴を改めて把握・認識。

遺構保存・維持管理等への周辺住民の協力が得られる可能性。等

デメリット：事業のスムーズな進捗が妨げられる可能性 等

●地区外のまちづくり活動との連携

大里本町地区（福岡県北九州市）

- ・ ビール会社の所有する赤煉瓦建築の残存する地区において、周辺住民から建物の保存を求める声があり、「まちづくりを考える会」が周辺住民により設立された。
- ・ 市ではこの動きを受け、地区を「れんが工房のまち」と位置づけて保存活用の意志を示し、周辺住民は活動の裏づけが得られたことで、市民による建物の保存・活用を目指し、「考える会」を母体としたNPO法人「門司赤煉瓦倶楽部」を立ち上げた。
- ・ NPO法人は、区画整理組合、地権者等の協力を得つつ一部建物を取得し、ホール・物産館等として施設の運営・維持管理を行っているほか、煉瓦建築に関する研究等の活動も実施している。

ホール等としての貸し出し

赤煉瓦交流館(旧倉庫棟)

大正二年築
煉瓦及び松浦煉瓦造平屋建
建築面積 950㎡ 延床面積 950㎡

産業学的にも建築学的にも貴重なこの赤煉瓦建物の保存・活用を市民の手で行うために、特定非営利活動法人門司赤煉瓦倶楽部が設立され、地域交流の新たな出発を迎えるにいたしました。




【施設使用料金】
一般料金

	1時間あたりの使用料		終日
	10:00~17:00	17:00~22:00	
赤煉瓦ホール	9,000	5,000	30,000
会議室A	500	700	6,000
会議室B	500	700	6,000
会議室C	400	600	5,000

	1時間あたりの使用料		終日
	10:00~17:00	17:00~22:00	
赤煉瓦ホール	2,000	3,000	20,000
会議室A	300	500	4,000
会議室B	300	500	4,000
会議室C	250	400	3,000

・特別使用料
(※ 営業、商業宣伝又はこれに類する目的のために使用する場合)

	1時間あたりの使用料		終日
	10:00~17:00	17:00~22:00	
赤煉瓦ホール	6,000	10,000	60,000
会議室A	1,000	1,400	12,000
会議室B	1,000	1,400	12,000
会議室C	800	1,200	10,000

煉瓦建築に関する研究活動

門司赤煉瓦研究会（2007年度実施）

ひとつひとつ人の手をかけ積み上げられる赤煉瓦建物には、どこか温かみを感じられます。またそこには日本の近代産業の歴史を垣間見ることが出来ます。この大里地区周辺に残る赤煉瓦建物を中心に北九州に残る産業遺産ともいえる赤煉瓦建物の歴史的価値を検証し、地域活性化の資源として可能性を見出す研究を行います。

活動報告

第1回 8/19(土)	煉瓦建物の魅力について- 講演:九州工業大学 仲間浩一
第2回 9/23(土)	産業遺産的価値から門司の煉瓦建物を検証する 講演:九州国際大学 清水憲一
第3回 10/21(土)	市内に残存する赤煉瓦建物・産業遺産視察バスツアー
第4回 11/13(月)	煉瓦建物活用の先駆的都市『舞鶴』に学ぶ 講演:赤煉瓦倶楽部舞鶴 馬場英男氏
第5回 1/20(土)	煉瓦建物を活かしたまちづくり 講演:北九州市立大学 赤川貴雄氏
第6回 2/17(土)	赤煉瓦建物ワークショップ 協力:北九州市立大学 赤川研究室

(資料：門司赤煉瓦倶楽部 HP)

2-2-2. 地域の総意を反映し、明快な位置づけを持つ組織体制づくり

(本文)

住民等による組織体制づくりは、住民等の発意によることが望ましい。その構成については、最終的には地域の総意を反映する組織体制とすることが望ましいのはもちろんであるが、地権者等のまちづくりへの熱意の高い地区を先行して取り組みを進め、検討の段階に応じて、柔軟に規模、構成員を調整したり、行政が橋渡し役を果たすことで検討が円滑に進む場合があることに注意が必要である。

住民組織の形態としては、地権者等や専門家等からなる委員会の他、土地区画整理組合による人的つながりを活かした組織、広く市民が参画する組織等が考えられ、制度的位置づけとしては、協議会等の任意団体や、NPO等法人格を持った団体等が考えられる。行政においては、住民組織を継続的に支援することが必要である。

解説

- ・ まちづくり活動の立ち上げに際しては、説明会等において先進的な事例の情報を伝える等、景観形成の意義を周知し、住民等による勉強会等の立ち上げを促進する働きかけを根気良く継続していくことが必要であり、行政の側に土地区画整理事業そのものと同様に組織として対応し引き継いでいくものとして理解しておくことが望ましい。
- ・ 組織体制づくりを進める上では、自主的な立ち上げを目的とした住民意識の向上、適切な役割の設定・組織形態の選択等がポイントになると考えられる。

【住民意識の向上】

- ・ 住民意識を向上させるためには例えば以下のような方策が有効と考えられる。
 - もともと意欲の高い地区を事業地区として選定
 - 説明会等の継続的な働きかけ
 - まちづくりの意義・効果の周知・体感
(成功例の提示、身近なことから提案・活動の成果を体感等)

【適切な組織形態・役割等の選択】

- 構成員の範囲
- 形態・制度的位置づけ
- 土地区画整理事業との関係（事業との継続的な関わり）

【住民意識の向上】

●まちづくりの意志のある地区を照会

四番町地区（滋賀県彦根市）

- ・ 中心市街地活性化基本計画策定時に、市が各商店会への意見照会を行い、まちづくりの熱意を持つ当地区（市場商店会）の支援を決定。
- ・ 当地区の成功後、他地区でのまちづくり要望が相次いでいるが、当地区ほどの熱意・意志の強さが見えないこともあり、事業着手には至っていない。

●合意形成が図れた地区を優先

中央町三丁目地区（山口県宇部市）

- ・ 中心市街地を対象に説明会を開催し、地元での合意形成が図れた地区を優先して地元と行政が協働でまちづくりに取り組む旨、説明を行い、合意形成が図られた中央町地区から、事業に着手した。

●隣接地区の成功例を実感

四番町地区（滋賀県彦根市）

- ・ 隣接する夢京橋キャスルロード地区では、街並みの整備により観光客が増加し、住宅系の市街地から、商業系の市街地に転換していった。隣接する四番町地区の地権者等は、良好な景観は地区の活性化をもたらすことを強く意識し、景観形成は事業の大前提となった。

夢京橋キャスルロード地区



四番町地区



【適切な組織形態・役割等の選択】

●区画整理組合と同一構成の任意団体の設立

四番町地区（滋賀県彦根市）

- ・ 区画整理組合では難しいまちづくり、にぎわい形成等について取り組む地権者組織として、任意団体である共同整備事業組合を設立。
- ・ 構成員は区画整理組合と共通とし、テナント誘導、修景施設デザイン検討、他事業の整備内容の検討等を実施。

●行政が地元協議会に参加

汐留地区（東京都港区）

- ・ 地元組織である協議会に、都・区が特別委員として参加しており、協議会の合意事項が、公共施設の高質な整備などの行政の取り組みに確実に反映されるような仕組みを構築している。

2-2-3. 持続的で発展的なまちづくりを進める組織体制づくり

(本文)

景観は、地元の住民等の継続的な取り組みにより形成されるものであることから、事業完了後のまちの維持管理についても、行政に委ねるだけでなく、住民等が積極的に参画することが望ましい。

このため、住民等による組織に対しては、事業完了後の維持管理までを念頭におき、積極的な情報提供等を行うことでコスト感覚を持ち、持続的なまちの維持管理を行うことが可能な組織体制とすることが考えられる。住民等による組織が公共施設等の維持管理に参画を検討する場合には、行政は先行事例の収集に努めつつ公共施設管理者との橋渡し役となり、両者にメリットのある持続的な仕組みの構築に努めることが望ましい。

加えて、イベントの企画運営など、整備後のまちの使い方を考える体制を別途構築することで、より有効なまちの運営が可能になる場合もあると考えられる。

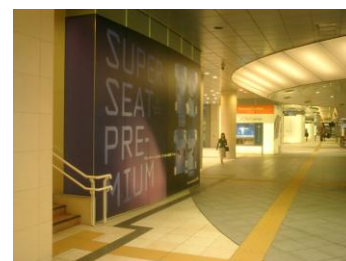
解説

- ・ 土地区画整理事業によって整備される街灯・ファニチャー等の公共施設は、事業後は行政に移管されることになるが、他地区と比べて著しく高水準な施設については維持管理が困難等の理由により、引渡し、管理の調整が難航し、導入を見送らざるを得ない場合もある。
- ・ このような状況においては、住民や地権者等による組織が施設の維持管理を行うことが解決方策の一つとなりうる。具体的には以下のような事例が存在する。

●地元組織が行政から管理受託。広告収入等を管理費に充当。

汐留地区（東京都港区）

- ・ 公共施設の高水準の維持管理が行政では困難であることから、社団法人汐留シオサイト・タウンマネジメントが維持管理業務の受託組織として設立されている。
- ・ 社団法人では、行政から公共施設の管理を受託しているが、通常の公共施設としての管理を越えて街のイメージアップになるような高度な管理を実現するため、公共空間内でのテナント・広告スペース賃貸業を実施して収益をあげ、管理費に充当している。



●街灯・ファニチャー等を地元組織の所有物として管理

四番町地区（滋賀県彦根市）

- 街灯、ファニチャー等の高水準の維持管理が行政では困難であるとして、地元組織（協同組合）が施設を所有、道路占用物として位置づけて、地元が自ら管理を行う方式とし、照明の電気代等を含む維持管理費用は地元組織の会員が負担している。



●地区内歩行者空間を管理組合が所有。管理組合の法人化。

八王子みなみ野地区（東京都八王子市）

- 戸建住宅地内の路地的な歩行者空間「ビレッジパス」を継続的に維持管理していくため、戸建住宅の管理組合を設立。
- 管理組合が地方自治法に基づく「地縁による団体」として法人認可を得た上で、ビレッジパスの敷地を所有し、各世帯から徴収する管理費をもとに、植栽の管理等を実施している。

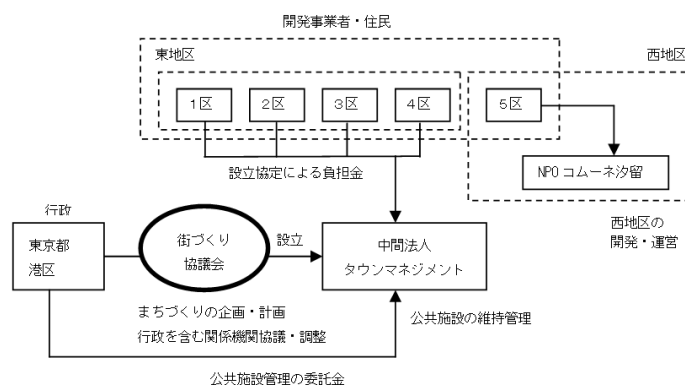


（資料：「家とまちなみ vol150」（住宅生産振興財団））

●企画運営・維持管理組織の分離

汐留地区（東京都港区）

- 行政から公共施設の維持管理業務の委託を受ける維持管理組織（汐留シオサイトタウンマネジメント）と、企画を行う組織（協議会）を分けて設立している。
- コスト意識を強く持たなければいけない業務受託部門から企画部門を切り離すことで、企画部門によってコストに極端に縛られない自由な発想が生まれることが期待されている。



（資料：良好な市街地環境の形成、維持、増進に関する検討報告書（H18.3、国土交通省））

2-2-4. 専門家の活用

(本文)

土地区画整理事業において景観形成の検討を行う場合には、住民等の意思決定を補完し合意形成の促進を図るため、専門的な立場から指導・助言を行う専門家を活用することが考えられる。専門家には、地域の実情に応じ、行政あるいは住民組織の一員として、地権者等、行政及び関係機関と等距離において協議調整にあたる場合等が考えられるが、その役割が曖昧なものとならないように、公的な位置づけを付与する等、その役割なりの責任ある判断を下し得る環境を整備することが考えられる。

このような専門家を活用する場面としては、地権者等と周辺住民全体との利害調整、住民等の意向・要望の取捨選択と計画等への反映、計画全般に関する助言、景観資源の発掘等が考えられる。

なお、専門家を活用する際には、その役割、立場、待遇について、関係者の間で共有されていることが重要である。

解説

- ・ 土地区画整理事業において景観形成を行う際には、景観イメージの具体化、住民等の景観意識の計画・設計への反映、民間建築物のデザイン調整等について、プランナー・デザイナー等の専門家を活用することが考えられるが、求める役割によっては、事業面、構造面等についての知識も必要とされる場合がある。複数の領域にまたがる専門家を確保するには、行政等の人的ネットワークを活用するほか、プロポーザル方式等により広く公募することなどが考えられる。
- ・ 専門家を活用する場合には、公的な位置づけの付与など、活動環境を整えることが重要である。特に景観形成に関しては、専門家にもボランティア的な活動を期待しがちであるが、専門家に責任を持って事業・検討に参画してもらうためには、提供可能な資金と専門家の果たすべき役割や立場を明確にしたうえで依頼することが重要である。

事業段階ごとの主な専門家の役割

構想～基本合意段階	: 地域の景観要素の抽出、基本イメージ構築にむけた助言 等
基本合意～換地設計段階	: 沿道建築物・公共施設を含む一体的空間イメージの構築 街区設計・施設配置等に関する助言 等
公共施設整備の実施段階	: 計画・構想に沿った施工状況のチェック、モックアップ等による確認
建築物等が建設されるまでの段階	: 地権者等との街並み協定等に関する交渉・調整 等
事業完了後のまちの維持管理の段階	: 運営組織の経営、企画提案等の実施、街並み協定等の監督等

●専門家を地元協議会研究員として公的な地位を付与

汐留地区（東京都港区）

- ・ 専門家に対して、地元協議会が研究員としての公的な立場を付与しており、専門家は協議会の代表として、公共施設のデザイン調整等を行政と実施している。
- ・ 専門家の費用は協議会から支出しており、協議会の運営費は会員企業からの会費で賄われている。

●まちづくり組織に移転補償費の一部を積み立て

四番町地区（滋賀県彦根市）

- ・ 土地区画整理事業期間中、任意組合である共同整備事業組合（※2-2-2既出）に対して、各地権者が移転補償費の1割を積み立て、まちづくり検討の資金に充当しており、当該資金を活用して、マスターアーキテクトへのまちなみ調整の依頼等を行なった。

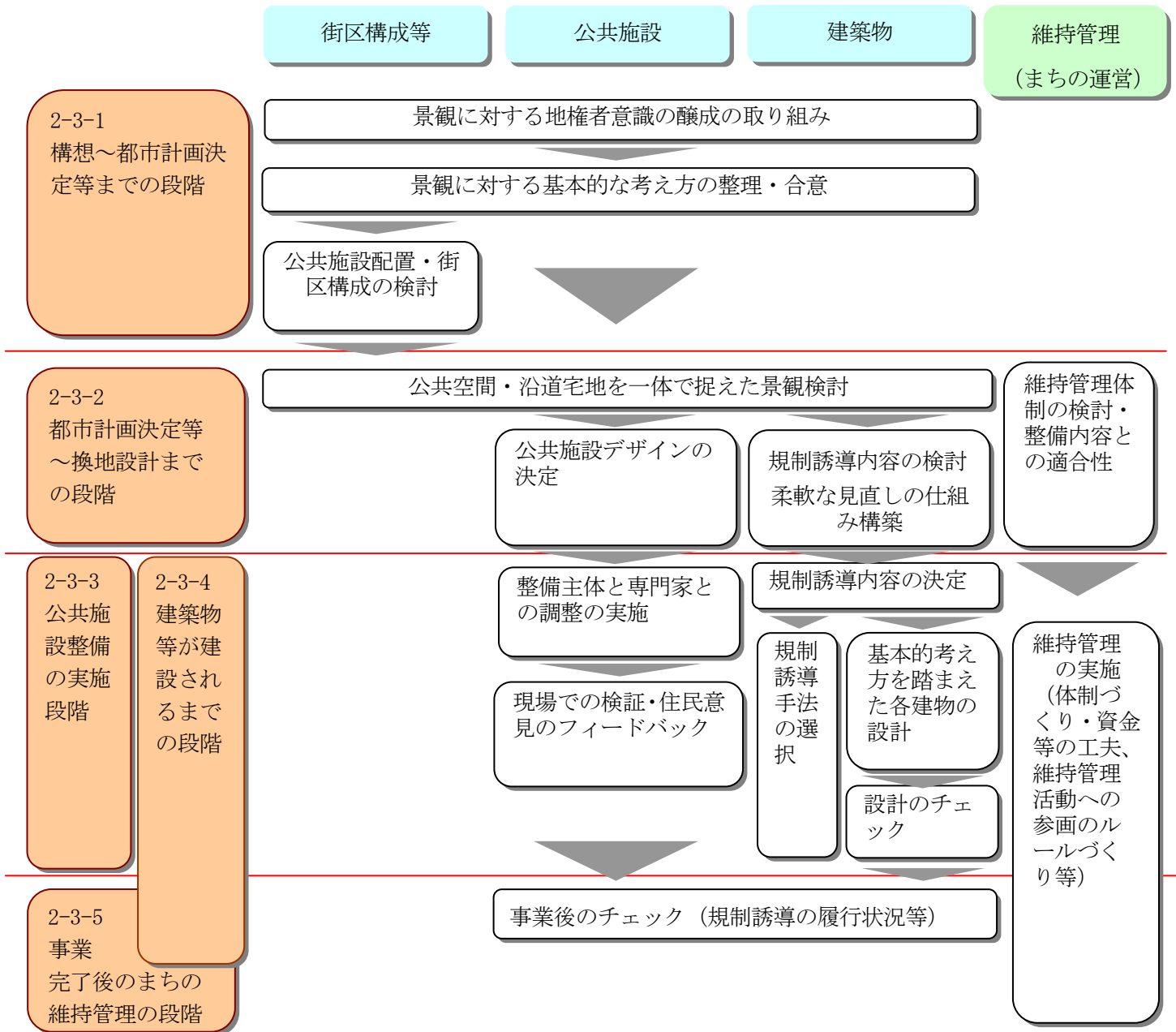
●専門家（開発事業者）の開発アイデアを公募

新鎌ヶ谷地区（千葉県鎌ヶ谷市）

- ・ 新鎌ヶ谷駅を中心とする土地区画整理事業区域において、個別利用街区の土地活用方策を検討するため、地権者が実行委員会を組織し、個別利用街区を事業用の仮想敷地として、広く企業に土地利用のアイデアを募集している。

2-3. 景観形成のための事業の各段階における留意点

本節では、以下の2-3-1～2-3-5の各段階に分けて景観形成に向けた留意点を記述しており、街区構成等、公共施設、民間建築物、維持管理の4項目に分けて内容を整理すると以下ようになる。



2-3-1. 構想から都市計画決定又は事業実施に係る基本的な合意までの段階

① 施行地区において実現すべき都市空間の構成及び景観形成の基本方針の整理

(本文)

景観形成の第一段階としては、都市空間の構成及び景観の形成の基本方針を整理する必要があるが、この段階で整理された基本方針は、その後の段階全てに影響が及ぶため、できる限り住民等による自主的な共通認識として整理し、基本方針に関する明確な合意形成を図っておくことが望ましい。

景観法の施行以降、市民の景観に対する関心は高まりつつある。しかし総合的にまちの景観を変更する土地区画整理事業において、まちのイメージを共有することは容易ではなく、地域の状況によっては地権者に具体的なイメージを提示する前にコンセプトについて合意形成を図ることで、以降の景観形成の合意が容易になる場合もある。

また、基本方針に含める内容については、地域の実情を踏まえ、柔軟に対応することが望ましい。この際、景観計画、景観条例、景観ガイドライン等が制定されていればそれらを、また景観を直接の目的としていなくても、地域の環境や文化財等に関する計画や調査報告があれば、それらについても精査して、守るべき歴史的要素や自然要素等を把握し、施行地区及びその周辺地域における景観資源を確認した上で、これまでに蓄積された景観を認識せずに喪失することがないようにすることが望ましい。

解説

- 基本的な考え方を定める際には、施行地区のみを考えるのではなく、周辺市街地との関係を考慮して定めることが望ましい。
- 景観形成の方向として、周辺市街地と調和した街並みにする、周辺市街地とは異なる地区と位置づけて別の特徴を持つ街並みにすることが考えられる。ただし、後者を選択した場合でも、周辺との境界部分の景観については、特に注意して検討することが望ましい。

●デザイン方針の対立・組合総会でのコンペによる選定

四番町地区(滋賀県彦根市)

- 彦根城下であり、隣接して和風の街並みの「夢京橋キャッスルロード」地区が整備済だったが、当時住宅中心であったキャッスルロード地区と異なる個性を出すため、「大正ロマン」イメージをコンサルタント会社が提案し、地区のデザイン方針を巡って対立が生じた。
- 最終的に、コンペ方式により組合総会で議決を取り、「大正ロマン」のデザイン方針を選定。組合設立直後のことであり、早期にデザイン方針を確定させたことで、その後はブレのない整備が行なわれた。
- 夢京橋キャッスルロード地区との境界部分の景観については、特にマスターアーキテクトに確認したうえで整備している。

② 景観資源等の街区設計への反映

(本文)

基本方針に基づき、事業の目的に応じて施行地区における経済活動や生活交流の場として必要となる都市機能の配置や土地利用等が図れるようにしつつ、都市空間の構成及び景観の形成の観点から、区画道路や公園等の公共施設の配置、その他核となる大規模施設の配置や街区構成を検討することが望ましい。なお、市街地の骨格を形成する都市計画道路等の公共施設についても、真に必要ながあれば見直しの可能性を検討することが考えられる。

公共施設の配置と街区構成は、換地にも影響が及ぶものであり、その旨地権者にも周知した上で、地権者とも調整を図りつつ、検討することが必要である。また、検討内容の合理性を高め、都市空間や景観のイメージの共有化を図るため、CG・模型等の視覚的手法を活用することが考えられる。

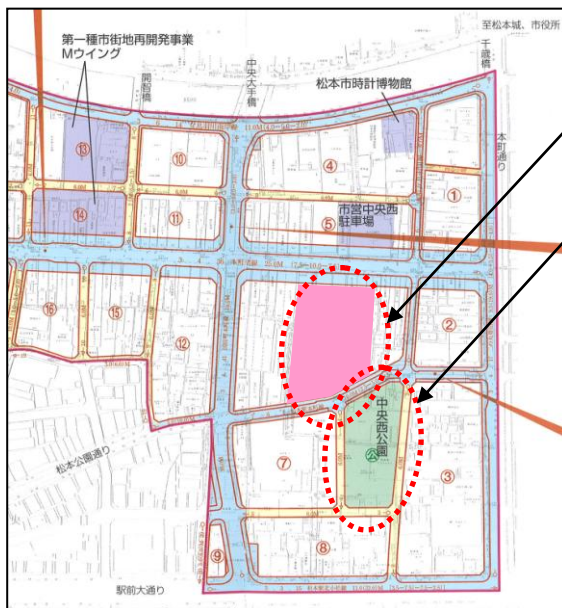
解説

- ・ 街区設計・施設配置等を行うにあたっては、例えば以下のような点に留意することが考えられる。
 - 周辺土地利用を意識した街路の格（目抜き通り～生活道路）の設定
 - 交通拠点等に配慮した歩行者動線・広場空間の設置
 - 既存施設（歴史的建造物・商業施設等）に配慮した公園等の設置
 - 地形の起伏を活かした道路線形 等
- ・ また、特に特徴的な景観要素（自然環境、歴史的建造物等）が地区内や近傍に存在する場合、その要素を活かした街区構成・主要な施設の配置等を検討することが望ましい。

●既存商業施設に配慮した公園位置の設定

中央西地区（長野県松本市）

- ・ 商業地区の区画整理事業実施の際、既存の大規模商業施設に隣接して公園を配置した。公園ではイベント等も多く実施されており、商業施設と公園が一体となって人の集まるにぎやかな空間となるよう施設設計を行った。



大規模商業施設（既存）

公園（新規整備）

公園からみた商業施設

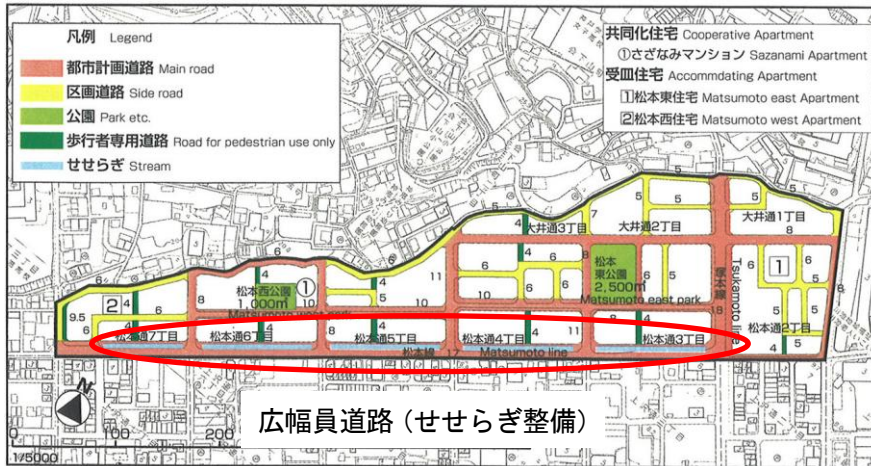


(松本市パンフレットより作成)

地元提案による公共施設計画の変更

松本地区（兵庫県神戸市）

- ・ 狭小住宅等の立ち並ぶ松本地区は震災により8割の家屋が被害を受け、震災後、防災面にも寄与する広幅員道路（17m幅）の整備を都市計画決定し、土地区画整理事業を実施。
- ・ 広幅員道路の整備について、地権者等からの反対が強かったが、地元まちづくり協議会での協議の結果、震災時の水の重要性などを意識して、歩道の片側への集約およびせせらぎの整備を市に提案した。



(資料：神戸市パンフレット)

(資料：美しいまちなみ賞)

●優れた眺望が得られる道路線形、史跡・自然環境に配慮した公園配置

蔵王みはらしの丘地区（山形県山形市）

- ・ 東に蔵王連峰が存在する当地区において、地区への出入口となる主要な道路を、自然地形に即するとともに、蔵王連峰に向けて眺望が得られる線形としている。
- ・ 地区内に存在する溪谷・池・史跡等を含むエリアを公園として設定し、それらの要素を活かした公園として整備している。

蔵王連峰への眺望が得られる主要路線



溪谷の自然要素を活かす公園配置



(資料：蔵王みはらしの丘 HP)

2-3-2. 都市計画決定又は事業実施に係る基本的な合意から換地設計までの段階

① 事業完了後の土地利用意向及び建物整備計画との連携

(本文)

換地設計までの段階では、街区の形状を決定するとともに、公共施設の規模や形状、整備水準等について、詳細な平面計画の検討が行なわれるが、特に区画道路や公園等の公共施設は、都市空間や景観に大きな影響を与えることから、慎重に検討することが望まれる。

これらの検討にあたっては、公共空間と沿道宅地を一体として捉え、住民等による土地利用意向や建築物の計画等と、事業による換地の位置や形状、更には道路等の公共施設の整備内容について整合や調和を図ることが望まれる。また、都市空間と景観は住民等の経済活動や生活交流と調和してこそ相乗効果を発揮し、また持続可能性が高まるため、地権者の意向を個別に把握し、事業完了後に各地権者が進めようとする土地利用に応じて、複数地権者間で位置の調整を行うことが考えられる。

また、事業完了後のまちの姿について、立体的な空間イメージを共有しつつ、建築活動等に関する規制誘導措置の導入を念頭において進めることが考えられる。

解説

- ・ 公共施設、建築物の設計を行うに際しては、CG・模型等の視覚的手法を用いて事業完了後のまちの空間イメージを共有しておくことが求められる。
- ・ しかし、土地区画整理事業により整備される街並みは、公共施設、建築物、屋外広告物等、多様な要素が一体となって形成されるため、視覚的手法を用いても、地権者等にとっては出来上がりの姿を実感を持って認識することが難しく、地権者等の持つイメージがうまく設計に反映されない場合もあると考えられる。
- ・ そのため、視覚的手法の活用のほか、一定程度整備が進んだ段階で実物を専門家・地権者等が確認し柔軟にデザイン・誘導方針を変更できるような仕組みや、専門家と地権者等の意見調整を十分に重ね、地権者等の持つ空間イメージを具体的な設計につなげていく仕組みなどを設けておくことも考えられる。

●初期建物の建設後、マスターアーキテクトによる設計に切り替え

四番町地区(滋賀県彦根市)

- 「大正ロマン」のコンセプトに基づき、まちづくりルールブックを総会で採択し、実際にルールブックに基づいて建築物の整備を行った。
- しかし、最初に完成した5軒がほぼ同様のデザインの建築となったため、このようなテーマパーク的な街で本当によいのか、という地権者の疑問から、市の協力を得て建築家をマスターアーキテクトとして招聘し、改めて各戸の設計を行なった。
- 具体的には、各地権者の土地利用意向、予算、各々が抱く「大正ロマン」のイメージを個別ヒアリングによりマスターアーキテクトが聴取し、その意図に基づき概略設計・1/100 模型の作成を実施。その後、改めて地権者と調整を行い設計変更する作業を繰り返し実施して設計を固めていった。
- 最終的な実施設計は各地権者等が個々に設計会社に依頼したが、実施図面のチェックはアーキテクトに依頼して行なった。




(資料：彦根市講演資料)

●将来の景観を予測する手法の種類

景観情報技術の活用の手引き(国土交通省)

- 将来の景観を視覚的に表現する方法としては、従来から使われているイメージパース、模型などのほか、コンピューターを用いて画像を作成する技術が進展している。

将来の景観を予測する手法	イメージ	概要
○模型、イメージパース		従来より用いられてきた手法 (出典：景観法パンフレット)
○フォトモンタージュ		現場の写真に、書き加える、消す等のモンタージュ等の処理を行い将来形を示す技術 図 岩手県環境影響評価条例に基づく道明地区土地区画整理事業環境影響評価書(岩手県盛岡市) (出典：「地方公共団体における景観情報技術の活用の現況」アンケート)
○三次元のコンピュータグラフィックで描かれた静止画(3DCG)		地形や建造物に高さを与え、三次元図として表す技術 図 駅前広場整備計画検討(秋田県秋田市) (出典：「地方公共団体における景観情報技術の活用の現況」アンケート)
○3DCGを連続的に見せるアニメーション		三次元コンピュータグラフィック技術(3DCG)で制作した、三次元空間を、シナリオ等に基づき連続的に見せる技術

② 事業完了後の維持管理体制の検討

(本文)

良好な景観が持続し、改善されていくようにするため、事業完了後のまちの維持管理に関する住民等と行政の役割分担を明確にするとともに、住民等参画型の維持管理体制のあり方や、事業完了後の維持管理を考慮した街区及び公共施設の整備内容の適合性等を検討することが考えられる。

解説

- ・ 土地区画整理事業中から、完了後を見据えて、まちの維持管理を行う体制を立ち上げていくことが望ましい。そのために、例えば以下のような取り組みを行政・施行者等が主導して、地権者等の意識の向上、キーパーソンの発掘等に取り組むことが望ましい。
 - 地権者等への維持管理の重要性の周知、他地区の事例等の紹介
 - イベントの定期的な開催による人材の発掘 等

●地区の遺構の管理・運営組織の立ち上げ

大里本町地区（福岡県北九州市）

- ・ ビール会社の所有する赤煉瓦建築保存を求める周辺住民の活動を受け、建築物の継続的な維持管理を行う組織として、住民活動組織を母体としたNPO法人門司赤煉瓦倶楽部を設立した。
- ・ 区画整理事業と並行して、所有企業・組合・市・NPOの間で、複数ある土地・建築物の譲渡・貸借等が行なわれた。市が地区を「れんが工房のまち」と位置づけたことにより、NPOは活動の裏づけを得て、地権者、所有企業の協力を得ることができた点が大きい。

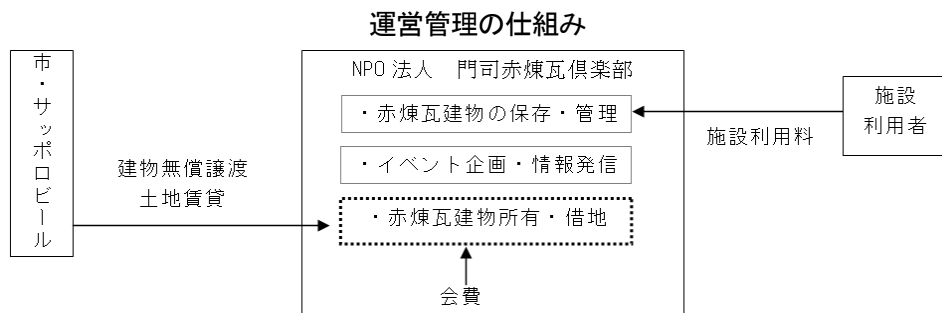


表 施設の所有・管理区分

	土地所有	建物所有	管理者
門司麦酒煉瓦館	市 サッポロビールより無償譲渡	市 サッポロビールより無償譲渡	市（指定管理者）
付帯駐車場	サッポロビール 市が貸借	-	市（指定管理者）
赤煉瓦物産館、醸造棟	サッポロビール NPOが貸借	NPO サッポロビールより無償譲渡	NPO
赤煉瓦交流館	市 区画整理組合から無償譲渡 NPOが貸借	NPO サッポロビールより無償譲渡	NPO

（資料：良好な市街地環境の形成、維持、増進に関する検討報告書（H18.3、国土交通省））

- 八王子みなみ野地区では、地区のPRも兼ねて、整備した公園・緑地内で里山の維持管理活動を行なってくれる住民等を広く募集し、みなみ野自然塾をURが主導して設立した。
- 組織・活動の運営の、最終的な住民等への引継ぎを予定し、引継ぎの数年前から、中核となるスタッフメンバーを募集・育成し、スムーズな引継ぎを実現した。現在ではURはほとんど関与せず、住民スタッフによる運営が行なわれている。

みなみ野自然塾の活動の経緯

年度	平成8年度	平成9年度	平成10~12年度	平成13年度	平成14年度～
	試行期間	活動開始	小講座制導入	スタッフ塾生募集	スタッフ塾生による運営
活動内容	体験入門	全体活動 ・稲作 ・里山の手入れ ・自然観察	全体活動 小講座 稲作・里山コース 自然観察コース 畑の恵みコース	全体活動 小講座 稲作・里山コース みなみ野フィールドワークコース 畑の恵みコース	全体活動 小講座 田圃グループ 里山グループ 畑グループ
		番外編	番外編 活動の内容ごとに専門的な知識を学ぶ小講座を新設	番外編 八王子みなみ野シティ全体の自然に関わるコースへ変更	
参加形態	体験塾生	塾生 (都度募集)	塾生 (会員制)	スタッフ塾生 一般塾生 ※塾生による自主運営に向けてスタッフ塾生を募集	スタッフ塾生 一般塾生
主な活動場所	ホテル沢 (宇津貫緑地)	栃谷戸公園 ホテル沢	栃谷戸公園 ホテル沢 片倉の畑	栃谷戸公園 ホテル沢 片倉の畑	栃谷戸公園 ホテル沢
運営	公団事務局	公団事務局	公団事務局	公団事務局 スタッフ塾生	スタッフ塾生

(資料：八王子みなみ野シティ まちづくりのあゆみ)

③ 公共施設の整備水準に関する留意点

(本文)

事業完了後の土地利用の展望等を踏まえ、土地区画整理事業により整備する公共施設の整備水準やデザインを決定する際、沿道土地利用との適合性、維持管理の容易さ、ユニバーサルデザインの実現、材料の特性、整備費用の妥当性等に配慮しつつ、地権者・専門家等の意見を取り入れてデザインを選定することが考えられる。

解説

- ・ 公共施設の整備水準・デザインについて、地権者等にデザイン案を提示することや、より積極的に地権者等に設計に関与してもらうことで、地権者等の事業への参画意欲を高めるなど、その後の維持管理等を含めた活動のきっかけになる可能性もある。

整備水準に関する行政と地元の調整

汐留地区（東京都港区）

- ・ 事業期間中、整備後の維持管理費が不足する見通しとなり、行政から地元協議会に公共施設の整備水準を下げることを打診された。
- ・ これに対し、大企業の本社ビル等が多く立地する地域であり、民間敷地内とともに公共施設の整備水準も高く保つことが地権者等から求められたことから、行政（整備・管理主体）と地元協議会による戦略会議を設置し、公共施設の整備内容・維持管理方法を官民一体で検討を行なった。

公園等デザインへの地元意見の聴取

中央西地区（長野県松本市）

- ・ 地区内の公園の設計において、地権者等の意見を取り入れたデザインとした。
- ・ 地権者等からは、繁華街が近い公園であるため、危険な溜り場となっては困るという意見があり、その対策として見通しのよい・陰のないデザインにすることが決まり、現在のデザインとなった。



2-3-3. 公共施設整備の実施段階

(本文)

公共施設整備の実施においては、計画段階の景観イメージと整合しているかについて確認を行うが、整備主体と、地権者・専門家等との調整が確実に行われるような仕組みが求められる。

計画段階で具体的な材料まで特定されていることが通常であるが、この段階でも、再度、地区特性への適合性、既に立地又は計画している沿道建築物との調和等について現場で検証を行うことが考えられる。

また、都市内の不特定の人が利用する公共空間であることから、材料の試験貼り等により住民等の意見を機動的にフィードバックすることが考えられる。

解説

- ・ 公共施設整備の実施段階は、計画段階の景観イメージが具体化される重要な段階であり、実施設計や施工を行う主体と、地権者・専門家等とのイメージ調整を十分に行うことが望ましい。
- ・ 特に、土地区画整理事業が長期に渡り担当者が変わっていくような場合でも、公共施設整備に際して地権者・専門家等との協議・調整が必ず行なわれるよう、取り決めや行政内部での周知等が行なわれることが望ましい。

行政・アーキテクト間の公共施設整備の事前協議を義務付け

汐留地区(東京都港区)

- ・ 行政が行う地区内の公共施設の設計施工は、必ず「協議会と協議の上」定めることになっており、協議会職員の肩書きを持つアーキテクトが協議会の立場で、行政との調整を行なっている。

2-3-4. 建築物等が建設されるまでの段階の規制誘導

(本文)

土地区画整理事業では、仮換地指定後、新たな建築物の建設が始まる。このため、基本方針に即した規制・誘導は、それ以前に確定しておくことが望ましい。

各建築物の設計については、基本方針を十分認識した上でデザインされるよう、専門家等の協力を仰ぐことなどが考えられる。

あわせて各建築物の設計のチェック等を行い、規制・誘導内容に即したものとなっているか確認することが望ましい。

また、都市空間や景観に一体感が創出されるよう、基本方針に基づき、事業完了後の土地利用の展望や公共施設の整備内容との整合を図りつつ、沿道宅地における具体的な規制・誘導の方向を決定し、その上で、具体的な規制・誘導手法を選択することが考えられる。

解説

- ・ 建築物の規制誘導については、内容を定めるとともに、各建築物が規制誘導内容を守っているかをチェックすることが望ましい。
- ・ チェック体制は、土地区画整理事業中、完了後で異なることが考えられる。特に事業後のチェックについては、行政と維持管理を行う組織が連携して取り組むことが望ましい。

事業中：土地区画整理法第 76 条認可時の行政によるチェック

事業後：まちづくり組織によるチェック、規制誘導内容の相談窓口の設置、行政による協議・確認組織の設置等

●協定案に基づく 76 条申請時のチェック

中央西地区（長野県松本市）

- ・ 行政側で街づくり協定案を策定したが、協定案について最初から地権者等の全員合意を得ることは困難であったため、協定案をもとに地権者個々に交渉を行ない、ひとつずつ実績を重ねていった。
- ・ 協定案の履行状況は、土地区画整理法第 76 条の認可を行う際にチェックし、協定案に沿わない場合は直していただいた。
- ・ 協定案に沿って建てられた建築物を具体的にみせることで、他の地権者等にも内容に納得していただき、最終的に皆の同意が得られた時点で正規の協定とした。

街づくり協定に基づく地区内の街並み



街づくり協定の内容（一部）

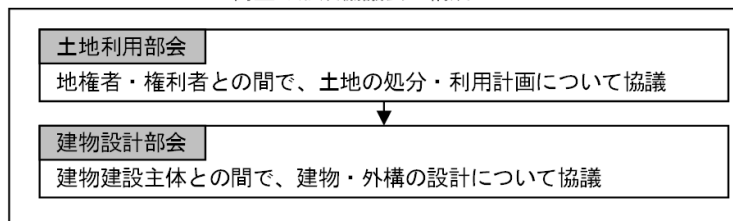
■建物の形態	壁面後退・1Fの高さ	壁面後退：1mもしくは3m（場所により規定） 1Fの高さ：2.7mもしくは3m以上（場所により規定）
建物の外観	色彩	：原色を避ける。「大規模建築物等デザインマニュアル」を基調 デザイン・外壁材：通りの景観に配慮
看板・日よけ	袖看板	：1建物1道路につき1個、位置は店舗正面右側 下限は歩道上3m以上・車道上4.7m以上 外壁看板：1建物1道路につき1個、縦幅1m以内 自立看板：1建物1道路につき1個、セットバック部分に設置
シャッター ショーウィンドウ		シャッターはできるだけシースルーとし、ショーウィンドウはできるだけ夜間照明を備える
■建物の用途		1Fはできるだけ店舗とし、上層部にはできるだけ住宅を設ける
■商店街の維持管理		店舗前の歩車道の清掃等は関係権利者が責任を持って行い、対応が困難な場合には町会等と相談し、以後の解決を図る。 特にせせらぎに水を流している期間は定期的に清掃を行う。
■セットバック部分の整備		公共歩道と同質のもので歩道と同一の高さで整備する。

●個別建築物の景観誘導に向け、任意に設置していた「街並み形成協議会」と景観計画の枠組みを連携

北彩都あさひかわ地区（北海道旭川市）

- ・ JR旭川駅を中心とした鉄道ヤードと車両工場跡の地区（約90ha）の区画整理事業であり、区画整理地区内における施設立地や建築計画に際し、地区全体の整備理念や土地利用計画との調整を図るため、平成16年度に任意の「街並み形成協議会」を設置。
- ・ 地権者・事業者や建築設計者、建築及び都市デザインの専門家、市の関係部局で構成される土地利用部会・建物設計部会の2部会において、土地利用計画、建築物・外構・広告物等デザインの協議を実施。
- ・ 平成19年の景観計画策定後、当地区を「景観計画重点区域」に位置づけ、景観への配慮事項を詳細に規定し、「街並み形成協議会」を景観計画に基づく実質的な協議機関と位置づけ、景観誘導効果の向上が図られている。

街並み形成協議会の構成



景観計画に基づく手続と街並み形成協議会の関係



協議対象物件の例

左：駅前の民間病院、右：民間マンション



●事業完了後の地元組織による街並みの維持

四番町地区（滋賀県彦根市）

- ・ 各建築物完成後は、地元組織が、建築物、広告物等のまちなみルールへの適合状況や入居希望テナントの選定等をチェックしており、不適格な事項への指導等を行なっている。
- ・ 土地区画整理事業中は、共同事業組合傘下のまちづくり協定委員会によるチェックが行なわれており、事業後は、協働組合傘下の修景維持会によるチェックが引き続き実施されている。
- ・ いずれも地権者が主体となり、新規建築についてもマスターアーキテクトによる設計のチェックが行なわれている。事業終了後は、マスターアーキテクトに支払う費用の不足、世代交代による意識の希薄化等の課題がありつつも、優れた景観が地区の活性化に繋がるという意識は地元浸透しており、良好な街並みが継続して保たれている。

●協定内容のチェック

港北ニュータウン地区（神奈川県横浜市）

- ・ 横浜市では、都市政策上重要な地区を「街づくり協議地区」に指定して、地区内の建築について市との事前協議を義務付けている。
- ・ 港北ニュータウンの街づくり協定は当該制度と連携し、当該制度の市との協議を、地域のマネジメント組織等と行う街づくり協定の事前協議に代えることができると定めている。

この取り決めにより、マネジメント組織による地区内の建築の街づくり協定への適合状況のチェックが可能となっている。



2-3-5. 事業完了後のまちの維持管理の段階

(本文)

土地区画整理事業による公共施設の整備等は、換地処分をもって完了するが、都市空間や景観の観点からは、事業完了後の維持管理の段階は、事業により形成された都市空間や景観を成熟させる重要な段階といえる。

このため、都市空間や景観の形成を継続的に行うため、住民等によるまちの維持管理の充実を図ることが考えられる。維持管理の体制、運営方法、活動資金等については、地域の実情を踏まえた創意工夫が必要であるが、事業の初動期から積極的に参画している住民等或いは組織が母体となり維持管理を行うことも考えられる。事業完了に伴い立地する企業や新たな住民等による参画は、積極的に受け入れるべきであるが、維持管理の水準の維持および継続性の確保のため、地区計画、建築協定等やまちづくり協定等を活用し、参画のルールを定めておくことが望ましい。

解説

- ・ 土地区画整理事業の完了前の段階では、まちの維持管理は、土地区画整理組合等の施行者が主体となっていくことが可能だが、事業完了後は組合が解散するなど、維持管理を行う主体が不在となることや、資金・人員面で不足が生じることが考えられる。
- ・ そのため、2-3-2②でも示したように、事業完了前から、事業後を見据えた体制づくりが必要であるとともに、維持管理組織が活動しやすくなるよう、組合等から資金・人員を継承するなど、事業後への維持管理の引き継ぎが重要となる。
- ・ 整備後の街並みについては、事前に定めた規制・誘導内容が継続的に守られているかをチェックする運用の仕組みが重要であり、住民組織等による定期的な屋外広告物等のチェックや建て替え・テナント入れ替え等を指導する仕組みを持つことが望ましい。

●土地区画整理組合から NPO への管理業務・資金等の引継ぎ

若松鈴見地区（石川県金沢市）

- ・ 土地区画整理事業完了後、組合の残余財産を引き継いで NPO 法人金沢杜の里を設立。
- ・ セットバック空間の植栽の維持管理等の業務や公共施設の維持管理業務を組合から引き継いで行うとともに、まちおこしイベントの実施、地区計画ガイド等の発行、ホームページ作成、緑化・美化活動等を実施している。

セットバック空間の植栽（住宅地区）



●住民組織による良好な街並みの維持

緑園都市住宅地区（神奈川県横浜市）

- ・ 緑園都市は、不動産事業者が開発した戸建住宅を主体とする郊外住宅地であり、整備当初から、まちの維持管理組織の必要性を認識して、昭和 62 年に事業者・住民による「緑園都市コミュニティ協会」を設立している。
- ・ 住宅購入者と不動産事業者の間で交わされる覚書に「地区居住者は原則協会に入会すること」が定められており、住民が加入している。
- ・ 緑園都市では、任意協定として「緑園のまちづくり（まちづくりガイドライン）」を設けており、地区内の建築物を建設する際には、同協会が家主・建築家に協定の内容を説明し、分譲開始後 20 年たった現在でも良好な街並みが形成・維持されている。



(資料：美しいまちなみ賞 (H16) 資料)

2-4. 他の事業制度との連携

(本文)

高質な都市空間の形成を通じて景観の形成を進めるためには、施行地区内のみならず、周辺の事業との連携による連続的な市街地の整備、土地区画整理事業による公共施設整備にあわせた適切な建物整備事業の導入等、他の事業制度と連携してより総合的に取り組むことが考えられる。

解説

- ・ 土地区画整理事業は、まち全体を対象とする総合性を持つ事業であるため、市街地再開発事業をはじめ他の事業と連携できる可能性も高いことから、時々の事業制度の変化を捉え、適切な事業を選定していくことが望ましい。

2-4-1. 建物整備に関する諸制度との連携

(本文)

土地区画整理事業と市街地再開発事業とを一体的に施行することや、建物整備関連の事業等を実施することで、敷地の共同化と土地の高度利用を通じ景観に配慮したゆとりある都市空間の形成が可能となり、良好な景観形成の一層の進展が期待される。

解説

- ・ 市街地再開発事業等により整備される建築物は、地域の核として整備されるため、土地区画整理事業施行地区内や周辺市街地の他の建築物よりも大規模なものとなることが多い。
- ・ そのため、市街地再開発事業等で整備される建築物は、周辺の街並みの連続性、建物の裏面・側面等の見え方、接する道路の性格等に配慮したデザインが求められるとともに、土地区画整理事業においても、当該建築物の重要性を意識した街区構成、当該建築物と一体となった歩行者空間の整備等を行うことが望ましい。

2-4-2. 密集市街地対策事業等との連携

(本文)

土地区画整理事業と連携して密集市街地の対策等を目的とした住宅整備関連の事業を実施することにより、公共施設整備に併せて、換地による移転の対象とならない老朽建築物等の除却・建替が促進され、高質な都市空間の形成を通じて、良好な景観形成の一層の進展が期待される。

解説

- ・ 密集市街地では、道路・公園等の公共施設が不足、権利関係が複雑、良好な地域社会が形成、まちの伝統や文化を象徴する建造物等が立地、などの特徴がみられる地域が存在し、これらの特徴に配慮して景観形成に取り組むことが考えられる。
- ・ 特に、密集市街地の土地区画整理事業においては、耐火建築物の建築や防災環境軸の整備等により、隣接する密集市街地との景観の差異が大きくなる可能性があり、周辺市街地からの見え方への配慮が重要になる。
- ・ また、地域の象徴となっている建造物や、施行地区外を含めて広く利用される公共施設については、その活用方法や維持管理等について、良好なコミュニティを背景として、周辺住民の参画も得ながら取り組むことも考えられる。

2-4-3. その他施策との連携

(本文)

社会福祉施策、商業活性化施策等の地区の特性や基本的考え方に整合した施策との連携を図ることにより、高質で魅力的な都市空間の形成が可能となり、良好な景観形成の一層の進展が期待される。

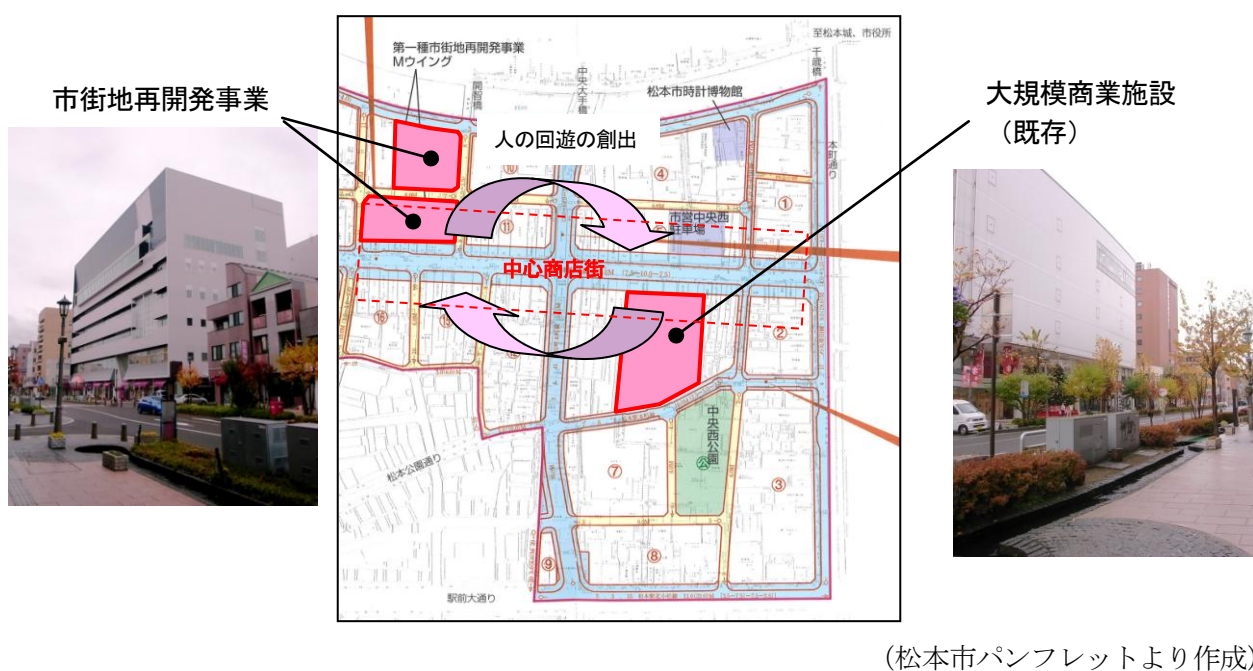
解説

- ・ 他分野の施策との連携を図ることで、費用面等の支援が受けられるとともに、商業的な利便性の向上、高齢者等の利用しやすさなど、多様な観点からの分析を行う契機となり、まちの質の向上が期待され、にぎわいあるまち、人にやさしいまち、などのまちのイメージを高めることにも繋がるのが考えられる。

●商業部門による分析

中央西地区（長野県松本市）

- ・ 市の事業担当部門において、道路線形等の基本的な街区構成を決定した後、商業部門において商業面からの分析を行ない、核となる市街地再開発事業の実施箇所を決定した。
- ・ 具体的には、既存の大規模商業施設（事業を通じて拡張）と対になる位置に市街地再開発事業位置を定めることで、2つの核施設の間に人の回遊を生み出し、既存施設と隣接して整備された公園（2-3-1②参照）とも一体となって、商店街全体のにぎわいを創出している。



2-5. 他の都市整備に関する事業における景観形成の進め方との関係

(本文)

土地区画整理事業は、一定の区域について、街路事業により整備することができる都市計画道路、公園事業により整備することができる都市公園を一体的に整備する事業である。

このため、土地区画整理事業の実施に当たっては、本章のみならず、必要に応じて街路事業、公園事業等における景観形成の考え方も参考とすることが望ましい。

