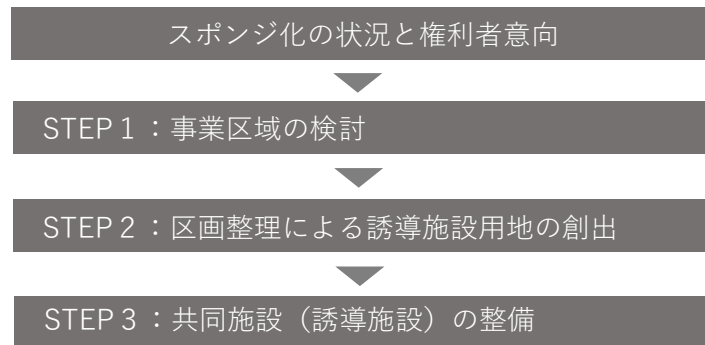


5. 「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ

本章では、空間再編賑わい創出事業が想定される3つのケースの地区を代表として、それぞれの制度活用のモデルイメージを、以下の検討手順に従い紹介します。

≪検討手順≫



検討手順について、

「スポンジ化の状況と権利者意向」では、代表ケースとして設定した市街地の状況、法要件に合致する土地の状況や効果の発現予測などを示します。

「STEP 1」では、権利者意向を踏まえ、想定する誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な面積の土地の確保、及び、誘導施設整備区内と外との土地の入替（この際、支出の大きな要因となる移転補償費の発生を抑制することを念頭に検討します。）を検討し、空間再編賑わい創出事業の事業区域の設定と誘導施設整備区の設定のポイントを示します。なお、空間再編賑わい創出事業は、設定する区域の規模、区域内の移転対象建物等の立地状況及び道路拡幅などのインフラ整備の水準等によっては、事業の支出が大きくなり、事業者負担金が大きくなることが想定されるため、様々なパターンシミュレーション等による十分な検討が必要です。

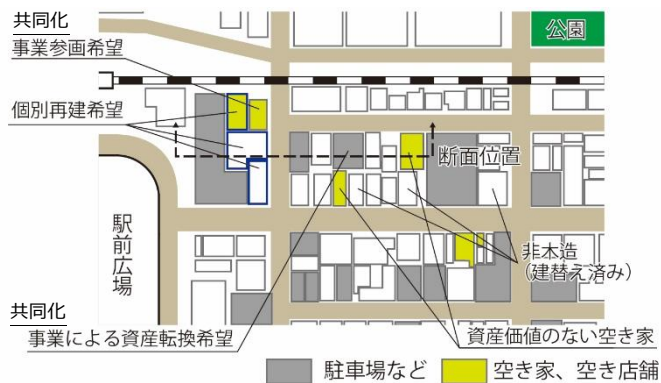
「STEP 2」では、設定した事業区域において、空間再編賑わい創出事業の実施により、誘導施設整備区への申出換地を行い、誘導施設を整備するための用地を創出する際のポイントを示します。

「STEP 3」では、誘導施設整備に関連したポイントを示します。また、事業における負担軽減に向けた方策の一つとして、誘導施設を有する複合建築物の一部の床の売却費から得られる事業収益を見込むものとした場合の最大事業規模の建物計画を紹介しています。（この際、都市のスポンジ化地区であることを鑑み、床需要予測に見合わないむやみに大きな建物を整備すると、十分な床の活用がなされず、空き室が発生、維持管理コストがかさむ負の不動産化が進むリスクがあるため、フィージビリティ検討を十分に行い、法定容積率の範囲を原則として、床需要に見合った建物を計画します。）

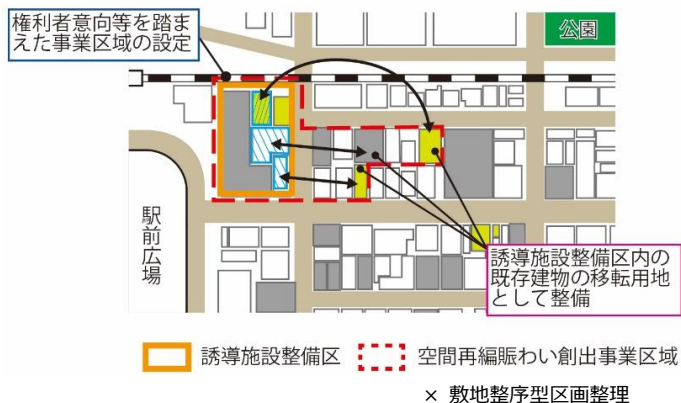
ケース① 駅周辺に青空駐車場や空き家・空き店舗が広がる市街地

制度活用 平面イメージ

スポンジ化の状況と権利者意向

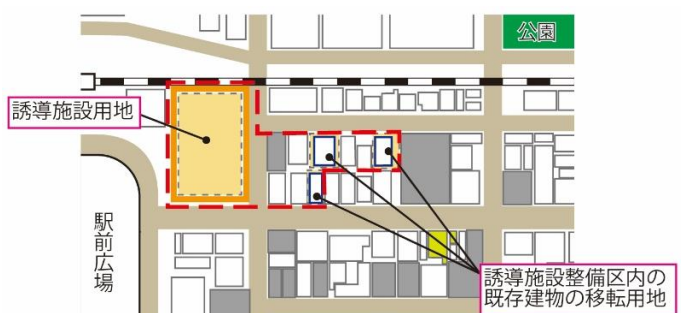


STEP 1：事業区域の検討 [想定施行者：組合施行等]



▶ **手法検討のヒント** 6章 集約・再編のための各種制度について

STEP 2：区画整理による誘導施設用地の創出



制度活用のポイント

- 駅周辺であっても、敷地規模や街区規模が小さいエリア（商店街等）では、空き家・空き店舗が広がり、また、店舗等が撤退した跡地が青空駐車場として低利用されている状況がみられます。
- このような地区では、駅前としてのポテンシャルを活かし、青空駐車場利用からの空間再編を戦略的に進め、既存商店街と連携して賑わいの相乗効果をもたらす集客力を有する誘導施設を整備することが考えられます。
- 誘導施設整備区の設定は、公共用地（駅前広場）に接する比較的大きな青空駐車場を種地に、その周辺に個別再建を望まない空き地・空き店舗や低利用の小規模駐車場等を集約します。
- 事業区域の設定は、円滑な事業推進のため、誘導施設整備区に集約する対象空き地等を中心に、最小限の範囲で、敷地界等により柔軟に設定することが考えられます。（建替済の非木造建物やリノベーションが可能な建物等は事業区域外とする。）また、基盤ストックを勘案し、敷地整序型土地区画整理事業を併用します。

- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区外の駐車場や空き地等と入替を行い、近隣での生活再建を図ります。（例えば店舗として再建する場合、誘導施設整備区外においても店舗の連続性を確保し、更なる賑わい創出に繋がります。）

制度活用 平面イメージ

STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ **賑わい創出のヒント** 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

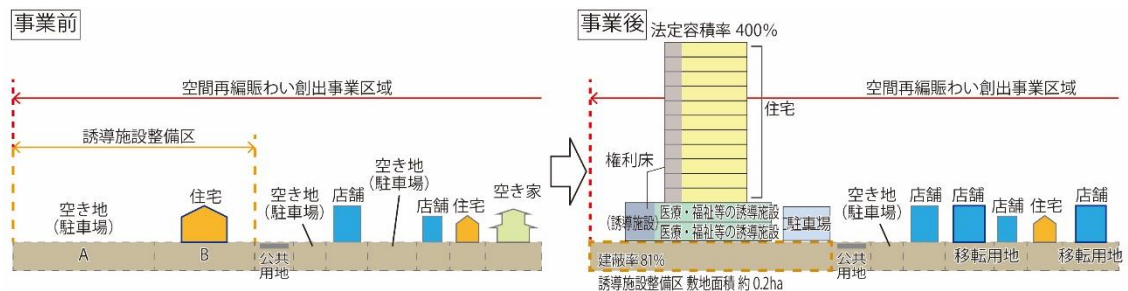
制度活用のポイント

- 誘導施設は、駅前という公共交通アクセスに優れた環境を活かし、例えば、子育て世代から高齢者まで利用できる医療・福祉等の機能を確保することが考えられます。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用のほか、複合化（例：分譲住宅、賃貸等）も考えられます。

【制度の組み合わせ例と効果】

事業によって身の回りの「公共空間（コモンズ）」を創出し、駅前である拠点空間を有効に活用し、住民の共同管理により、賑わいを維持していくことが期待できます。※第7章（2）「立地誘導促進施設協定制度」を参照ください。

参考) 最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ



留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

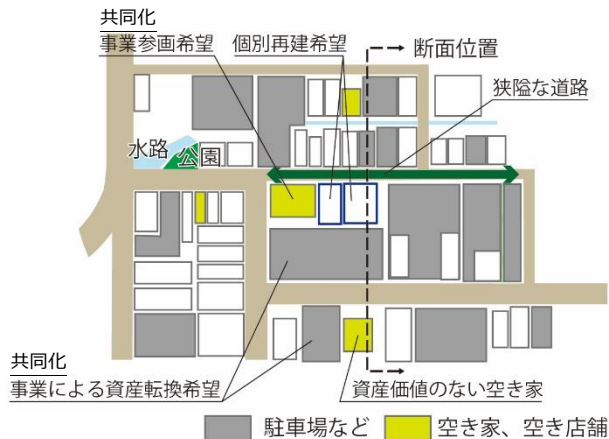
- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。

ケース② 青空駐車場や空き地等が広がる古くからの既成市街地

制度活用 平面イメージ

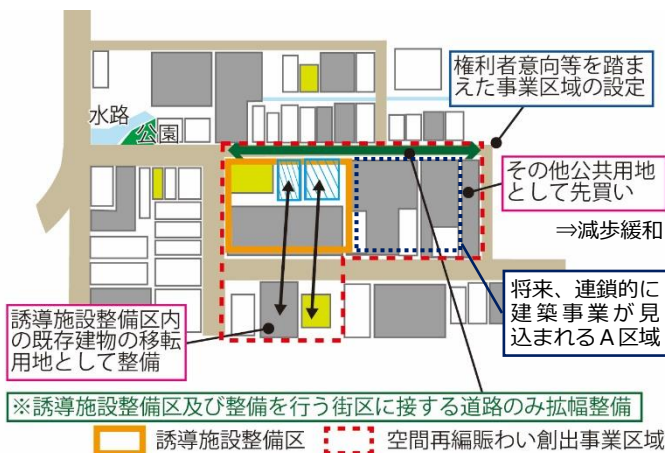
スポンジ化の状況と権利者意向



制度活用のポイント

- 古くからのまちなかの、幹線道路から少し入ったエリアでは、道路等の都市基盤が脆弱で、敷地を単独で有効利用することができずそのままの状態となった空き家・空き店舗が散在し、また、青空駐車場として低利用されている状況がみられます。
- このような地区では、都市基盤の整備改善とあわせて、空き家等を集約し、地域に不可欠な誘導施設を整備することが考えられます。

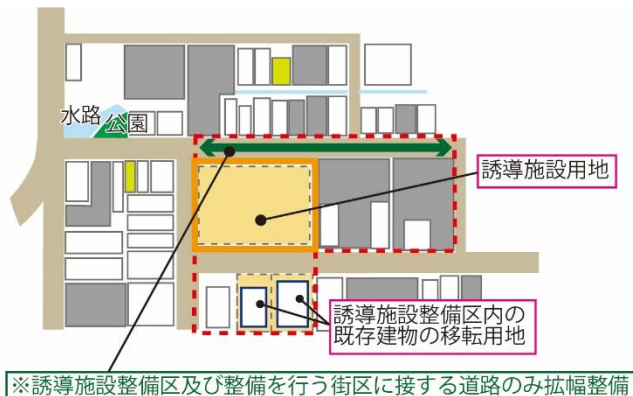
STEP 1：事業区域の検討 [想定施行者：組合施行等]



※誘導施設整備区及び整備を行う街区に接する道路のみ拡幅整備
 ▶ 手法検討のヒント 6章 集約・再編のための各種制度について

- 誘導施設整備区の設定は、点在している青空駐車場のうち、事業による資産の転換を希望する権利者の土地を種地として、周辺に空き家等を集約することが考えられます。
- 事業区域の設定は、円滑な事業推進のため、最小減の範囲で柔軟に設定します。ただし、本ケースでは、道路ネットワーク確保の観点で、誘導施設整備区と一体となる街区に接する道路は拡幅整備が望まれることから、また、将来、A区域における土地の有効利用の連鎖を見越して予め基盤を整えておく観点で、事業区域を設定します。

STEP 2：区画整理による誘導施設用地の創出



※誘導施設整備区及び整備を行う街区に接する道路のみ拡幅整備

- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区の外に駐車場や空き家等との入替を行います。
- 道路の拡幅にあたっては、集客施設である、誘導施設整備区の土地利用も勘案した幅員となるように留意します。

制度活用 平面イメージ

STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ **賑わい創出のヒント** 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

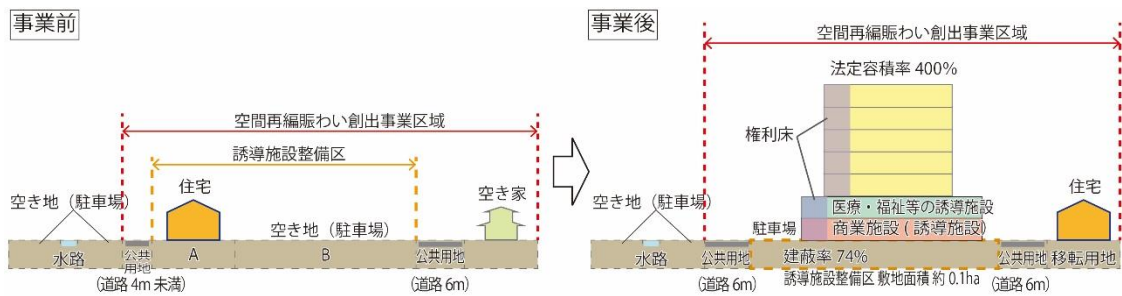
制度活用のポイント

- 誘導施設は、古くからのまちなかに望まれる機能として、例えば、商業施設と医療・福祉等の機能を確保することが考えられます。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用のほか、複合化（例：分譲・賃貸住宅等）も考えられます。

【制度の組み合わせ例と効果】

未整備の公園や河川等が隣接している場合は、これらの周辺の公共施設計画地も区画整理事業区域に含めて活用することも考えられます。区画整理で土地の入れ替えや整形化を行うことで公園等の整備用地を確保し、その整備は、別途、公園事業として行うなど事業区分を明確にしつつ、連携して事業を行うことで、エリア全体をより魅力的な賑わい空間として再編します。

参考）最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ



留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

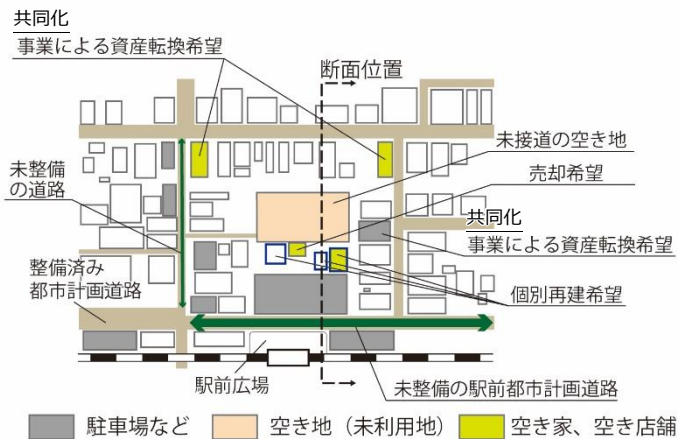
- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。

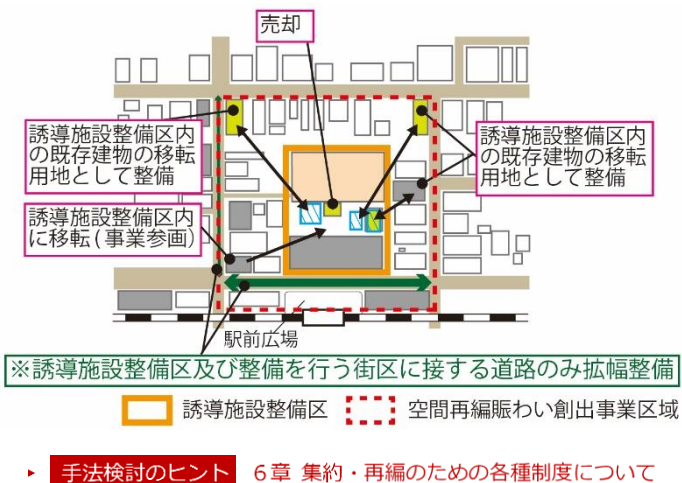
ケース③ 公共施設と一体的に有効活用が期待される市街地

制度活用 平面イメージ

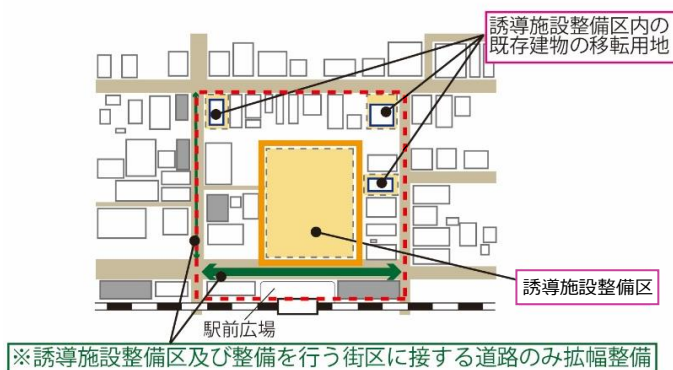
スポンジ化の状況と権利者意向



STEP 1 : 事業区域の検討 [想定施行者：公共団体等施行]



STEP 2 : 区画整理による誘導施設用地の創出

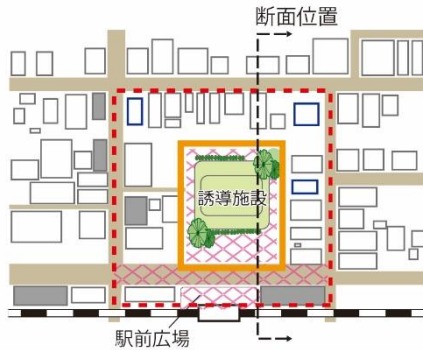


制度活用のポイント

- 古くからのまちなかでは、駅前でありながら、地権者意向によって都市計画道路等の都市施設が未整備で、これに面する土地が公共駐車場として低利用されている、また、未接道の空き地があり、周辺では空き地等も点在しているという状況が考えられます。
- このような地区においては、都市基盤の整備とあわせて、公共駐車場と未接道の空き地の一体化とともに周辺の空き地等を集約し、官民複合施設として整備することで駅前拠点の形成と駅前に相応しい都市機能の誘導を図ることが考えられます。
- 誘導施設整備区の設定にあたっては、都市基盤の整備とあわせて土地の価値の増進が見込めますが、過度に増進を見込み過ぎないように留意します。
- 事業区域の設定は、土地の入替対象地を含み、最小限の範囲とすることが望まれますが、本ケースのような、面的に基盤が脆弱な場合、なるべく街区単位で設定します。
- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区の外の空き地等との入替を行います。
- 未整備都市計画道路は、土地区画整理事業において整備を行います。整備にあたっては、今後整備される誘導施設整備区との整合を念頭に、駅前拠点として統一された景観形成を図ることが望まれます。

制度活用 平面イメージ

STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ 賑わい創出のヒント 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

制度活用のポイント

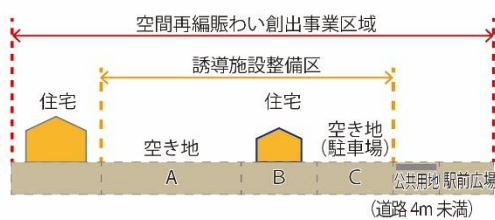
- 誘導施設は、例えば、共同施設の一部の床（公有）を活用してまちなかに散在する老朽化した図書館や交流センター等の行政施設を集約することが考えられます。また、残りの権利者の床は、例えば、商業利用する等、集客の相乗効果を図ります。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用の他、更なる複合化（例：分譲住宅等）も考えられます。

【制度の組み合わせ例と効果】

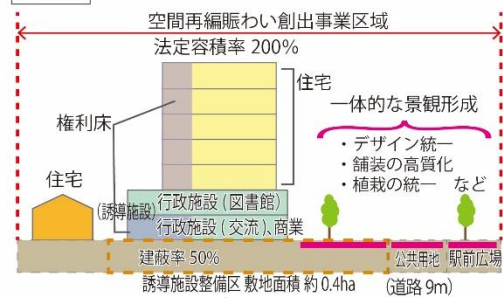
駅前広場の拡張などを、一体的に行うことも考えられます。地上部導線あるいは地下接続通路やペDESTリアンデッキ等による駅から誘導施設に至る円滑な導線の実現、統一的な景観形成など、駅前拠点の機能向上を図ることが期待できます。

参考）最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ

事業前



事業後



留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。