

## 市街地整備を担うべき人材等の充実

# 市街地整備を担う人材・組織に係る今後の展望

- ◇市街地整備事業は、戦災復興から高度経済成長を通し、一貫して日本の市街地の形成に大きく寄与してきたところであり、一定の技術・ノウハウも蓄積。
- ◇一方、これまでの事業実施に重点をおいた市街地整備施策について、計画・ビジョンづくり、事業の実施から市街地の適正な運営・管理に至るまで、良質な市街地ストックの形成をトータルマネジメントしていく方向へと転換していくことが求められており、地域主導のエリアマネジメント活動の展開、農業政策などとの連携が必要なスマートシュリンク、地球環境問題への対応など、従来の市街地整備の枠を超えた施策・取組の必要性が増大。
- ◇また、「柔らかい区画整理」や「身の丈にあった再開発」など、これまでの既成概念では対応できない市街地整備の必要性も増大。
- ◇このため、市街地整備分野においては、これまで培われた**技術・ノウハウ継承することはもとより、新たな視点や他分野にわたる知識・技術をも有する人材の育成**が必要。

## 【市街地整備を担う主な人材とその役割】

### 行政スタッフ

- 行政施行の市街地整備を実施し、民間施行の市街地整備を監督することに加え、
- ◇都市全体を視野に入れつつ市街地をトータルマネジメントするある種スーパーバイザーとしての役割
  - ◇地域主導の市街地整備やエリアマネジメントに対し、助言や適切な人材の斡旋、派遣を行うサポーターとしての役割

### UR・民都等の全国的な専門機関スタッフ

- 市街地整備の実施や参加業務等を行うことに加え、
- ◇国策上重要な地域や、地元人材が不足している地域等において、行政と連携しつつ、事業化に向けて地権者等を調整するコーディネーターとしての役割
  - ◇地域の市街地整備を総合的に支援するアドバイザーとしての役割

### 民間コンサルタント等

- ◇行政と連携しつつ市街地整備やエリアマネジメントに関し地権者等を調整するコーディネーターとしての役割
- ◇計画・ビジョンの策定や市街地整備の実施に対し専門的知見等を提供する役割

### まちの専門家

- ◇地元の工務店、不動産会社、金融機関などを指し、地権者等の地域住民とともに地域主導の市街地整備やエリアマネジメントに参画する、プレーヤーとしての役割

# 市街地整備に係る技術・ノウハウに係る課題等

## 経験豊富な団塊世代の退職による技術・ノウハウの喪失

- ◇市街地整備事業は、住民の合意形成、権利調整を図りながら、長期間にわたり継続的に街づくりを行う事業であり、地方公共団体を中心に、現場に密着した技術・ノウハウの蓄積が行われてきたが、経験豊かな団塊世代の退職等により、こうした技術等の喪失が懸念。
- ◇特に、阪神・淡路大震災に見られるように大規模地震等の災害後において、市街地整備事業は災害復興の中心的役割を担うものであり、上述のような技術等の喪失が及ぼす悪影響が懸念される所。

## 市街地整備に係る人材の地域間・主体間における偏在性

- ◇市街地整備にかかる人材は大都市に偏在するなどの地域的偏りや、地方公共団体や大手民間デベロッパーに多く存在する一方で、地域の街づくり団体には不足しているなどの主体間での偏りがあるのが実態であり、地域における市街地整備の阻害要因。

## コーディネート・調整業務の重要性に対する認識の不足

- ◇今後における市街地整備においては、地権者の中に入り、地域の声をまとめるコーディネートや調整等の役割はますます重要となってきている所。
- ◇しかしながら、地方公共団体等は、その成果が具体的に見えにくいこと等もあり、コーディネート、調整等の業務を正當に評価し、適切な費用負担を行う意識が乏しいのが実態。
- ◇結果として、民間コンサルタント等が参画する適切な市場が成立せず、こうした業務を担う人材が確保されていない状況。

## 市街地整備に対する新たな要請に対応した人材の不足

- ◇市街地整備技術のみならず都市経営や都市経済等の広い知識を有し「市街地のトータルマネジメントを担う行政スタッフ」、農業政策や環境政策にも精通し「スマートシュリンクを担う公民の人材」、地権者等とともに地域主導の市街地整備を支える地元の工務店、不動産会社、金融機関などの「まちの専門家」など、市街地整備に対する新たな要請に対応した人材も極めて不足。
- ◇また、公民をとわず市街地整備事業にかかる専門技術者は、総じてこれまでの経験に裏付けられた既成概念にとらわれがち。

## 市街地整備に係る人材等の充実に向けた検討事項

研修会等を通じた技術の継承と新たな人材の養成

退職した市街地整備人材の積極的活用

市街地整備人材の地域偏在等に対応した人材派遣の充実

UR等の市街地整備に係る全国的専門機関の有効活用

コーディネート・調整業務に対する正当な評価の確立

地域の市街地整備に対するまちの専門家等の積極的参画

区画整理士等の資格取得者の有効活用

## 研修会等を通じた技術の継承と新たな人材の養成

- 研修会や講演会等を活用し、これまで培われてきた知識・ノウハウや、先進的な取組を行っている事例等についての情報共有を図り、現在の市街地整備担当者の技術レベルの向上と今後の市街地整備を担う新しい技術者を育成する取組の充実が必要。
- また、実際の事業に従事することを絶好のOJTの機会ととらえ、市街地整備の熟練者と経験の浅いスタッフとが連携した取組を推進することも重要。
- さらに、計画的かつ体系的な育成プログラムに基づく、トータルマネジメントやスマートシュリンクなど市街地整備に求められる新たな役割に対応した新たな市街地整備人材の養成を推進することも重要。

### <考えられる取組の具体例>

#### ◆情報共有ポータルサイト

支援情報や活動団体の取組など、インターネットに散在している街づくりに役立つ情報サイトを集約したポータルサイトの充実。

#### ◆勉強会の定期的開催

地方公共団体等が主体となって、具体事例を元に工夫・課題等を紹介する勉強会の定期的開催。

#### ◆交流会の開催

現場における課題や対応方針の共有化を図るため、技術者や街づくり団体の構成員による交流会の開催

#### ◆計画的かつ体系的な育成プログラム

技術者の育成に向けた、一定期間内における集中的勉強会や実際の業務に携わる研修プログラム  
新たなニーズに対応した都市経営、環境政策、農業政策等の幅広い知識の習得に資する研修プログラム

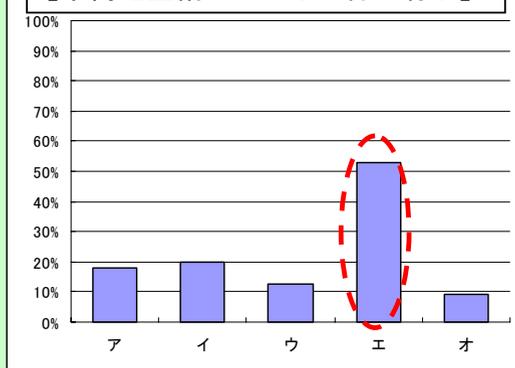
# 退職した市街地整備人材の積極的活用

- ▶ 公民を問わず長く市街地整備に携わった退職者は、長年の経験から事業手法等の技術的知識と地域の実情の両方について深い知見を有しており、非常に貴重な人材。また、退職後の収入確保と生きがいの面からも、退職後も引き続き市街地整備に関わることは有意義。
- ▶ 地域の街づくり団体等においては、専門知識を有する者に対するニーズが高いことから、こうした人材の活用を円滑に進める仕組みの構築の検討が必要。

## 街づくり団体における専門家の状況

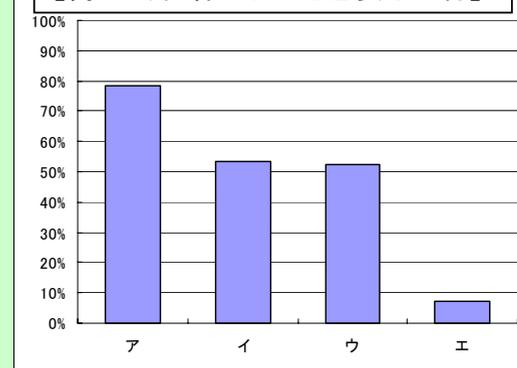
※市街地整備課調べ(地方公共団体を通じて、全国の街づくり協議会等の市街地整備を前提として組織された街づくり団体(111団体)に対するアンケート結果より)

【市街地整備にかかる人材の有無】



- ア: 事業全体のアドバイスが出来る人
- イ: 建築等関連分野の知識を有する人材
- ウ: 関係権利者の合意形成に向けた調整が出来る人
- エ: 知識・経験をもった人材が少ない
- オ: その他

【街づくり団体における必要な人材】



- ア: 事業全体に関するアドバイザー
- イ: 特定の専門分野に関するアドバイザー
- ウ: 関係権利者の合意形成に係るコーディネーター
- エ: その他

# 市街地整備人材の地域偏在等に対応した人材派遣の充実

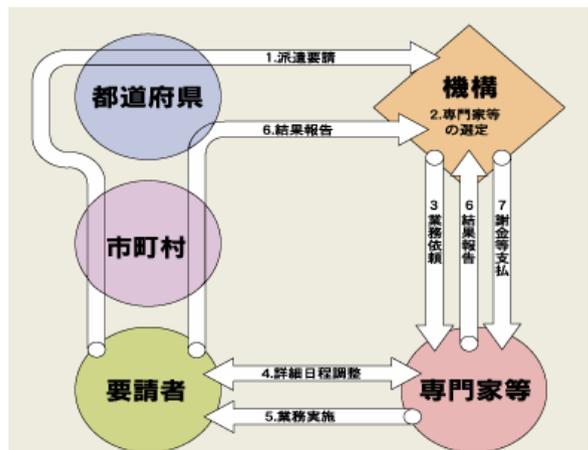
- ▶ 地方公共団体等、長年の事業実績の中から豊富なノウハウを有する組織は、その組織における考え方が既成概念化する懸念があり、他の組織との人事交流は、新たな事業手法を学ぶ絶好の機会となり、各組織におけるノウハウの向上に大きく貢献。
- ▶ 一方、団塊の技術職員退職等により技術力の低下した施行主体や、準備組合等新たに事業を企図する組織にとっては、即戦力となる人材の確保が急務な場合もあり、こうしたニーズに対し、適切な人材を派遣する枠組みの充実や取組の促進が必要。

## 【技術者派遣の事例】

和歌山市の土地区画整理事業に対し、神戸市より技術者を派遣。

- ・和歌山市は、技術職員の不足を補うため、神戸市に対し技術職員の派遣を要請。
- ・神戸市は要請に基づき、技術職員を派遣（3年前より派遣を開始）

## ■財団法人による人材派遣の例



都道府県には政令指定市を含む

## ○専門家等の派遣のスキーム

- ・まちづくり団体等が機構に専門家等の派遣の要請。
- ・機構が自らの持つ専門家リストから適切な専門家等を現地に派遣。
- ・専門家等は、要請者と調整の上、指導助言等を行う。

## ○想定される専門家等派遣の内容

- ・区画整理をはじめるための地元勉強会
- ・区画整理実施段階での相談会や勉強会
- ・区画整理に関する税金についての相談会や勉強会
- ・区画整理宅地の土地利用についての相談会や勉強会…等

## ○派遣する専門家等

区画整理の専門家、税金の専門家、宅地利用の専門家、都市計画の専門家、法律の専門家…等

(財) 区画整理促進機構

※(社)再開発コーディネーター協会においても、同様な専門家派遣制度がある。



## コーディネート・調整業務に対する正当な評価の確立

- 地権者等の関係者間のコーディネートや調整は、市街地整備やエリアマネジメントに向けた機運の醸成、合意形成を円滑かつ有効に進める取組として極めて重要。
- しかしながら前述の通り、地方公共団体等においては、その重要性や当該取組に要する費用について理解・認識が不足しており、民間コンサルタント等に対し必ずしも正当な対価が支払われているとは言い難い状況。
- コーディネート・調整業務については、成果が見えにくいという側面もあり、当該業務にかかる積算基準など、制度上も十分に整備されていないのが実態であり、市街地整備等の円滑な立ち上げを積極的に支援する観点から、当該業務を正当に評価する制度・方策等の充実を図ることが重要。

## 地域の市街地整備に対するまちの専門家等の積極的参画

- 市街地整備は、地域の合意形成を図り、また地域の特色や個性をいかながら進めることが重要。
- この観点から、地元の工務店、不動産会社、金融機関等、それぞれの地域に根ざし、かつ、様々なノウハウを持つ人材の市街地整備への積極的な参加を促す視点が重要であり、こうした「まちの専門家」の積極的参画や地域の大学等との連携を促進する方策を検討することが必要。

## 区画整理士等の資格取得者の有効活用

- ▶ 土地区画整理技術検定や再開発プランナー試験を通じて、区画整理事業や市街地再開発事業の専門家の養成確保が図られており、これらの資格取得者は、各事業における技術者の中でも、一定レベル以上の知識を体系的に有しており、市街地整備の専門家としての活用が期待される。
- ▶ 一方、市街地整備の役割が大きく変容してきている中、専門家として活躍するためには、各事業に係る専門的知識はもとより、計画手法やファイナンスを含めた市街地整備に係る総合的な知識やノウハウが求められる。
- ▶ しかしながら、これらの資格試験は、主に各々の事業における専門的知識を問うものであり、市街地整備に係る幅広い知識までは要求されていない。また、資格取得後も、更なる技術力の向上に向けた制度的枠組みがなく、ともすれば既成概念にとらわれ、新しいノウハウ等を習得する機会が乏しくなりがちなため、研修会等、資格取得者が市街地整備に係る広範な知識・ノウハウや新しい技法等を習得する機会や仕組みを設けることにより、資格取得者の資質の向上を図ることが必要。
- ▶ また、こうした専門知識を有する人材の確保・活用に向け、一層の環境整備を図ることが必要。