

今後の市街地整備のあり方（素案）

目 次

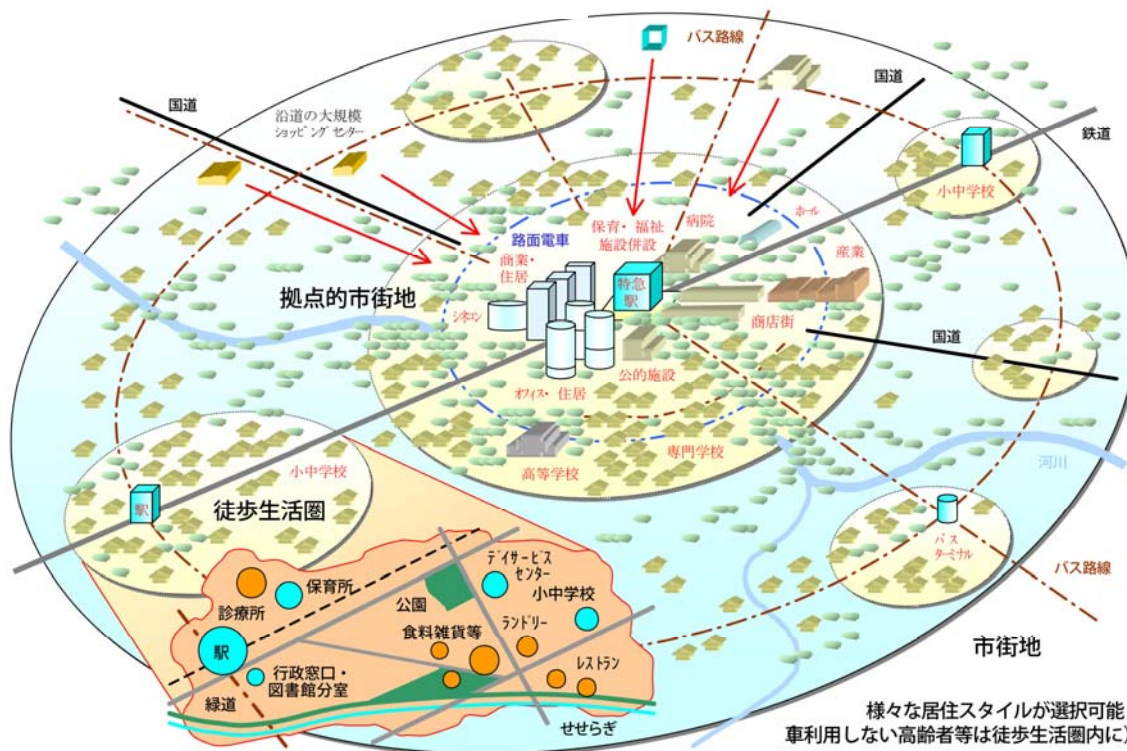
(1) 市街地整備の方向性	1
(2) 集約型都市構造を実現する市街地像	2
(3) 市街地整備の課題	3
(4) 当面の具体的な取組み	8
(5) 行政と民間の役割	12

(1) 市街地整備の方向性

- 急速な都市化の結果である拡散型都市構造を、経済社会の成熟化と人口減少・超高齢化に対応したコンパクトな集約・修復保存型都市構造へ再編することが必要
- 一方で、急速な都市化のもう一つの結果として、基盤整備が遅れた環境水準の低い既成市街地が広範に存在しており、都市構造改革と市街地環境の改善を同時に進めなければならない

(2) 集約型都市構造を実現する市街地像

- 集約型都市構造実現のためには、主要な駅周辺等において、居住機能を含む多様な都市機能を集積させた拠点的市街地の形成が必要
- 拠点的市街地の各種都市機能へのアクセシビリティが広く確保されるよう、適切な水準の公共交通サービスの確立が必須
- 拠点的市街地においては、徒歩・自転車交通圏内に各種都市機能を配置し、歩いて暮らせる生活圏の形成を図ることが重要



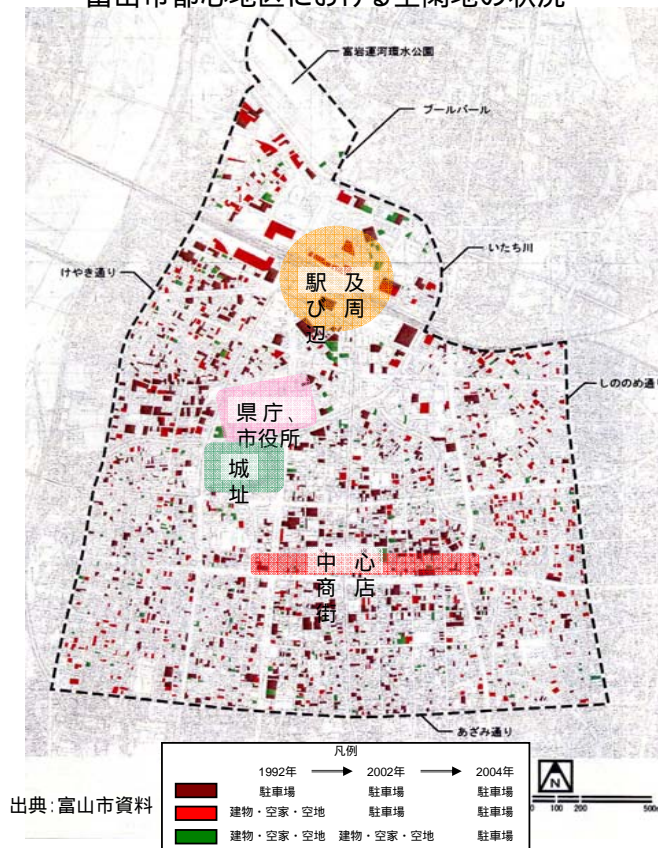
(3) 市街地整備の課題

- 拠点的市街地として整備すべき主要な駅周辺等においても、基盤施設の不足や土地の細分化等により機能集積が進まず低密度な利用に止まっている地区が多い
- また多くの地方都市では、中心市街地において空閑地の発生や賑わいの喪失等空洞化が進んでいる

武蔵小金井駅周辺(東京都小金井市)



富山市都心地区における空閑地の状況



出典:富山市資料

富山都心地区とは富山市総合計画新世紀プラン(平成13年3月)に位置づけられた面積約436haの地区

(3) 市街地整備の課題

- 拠点的市街地として整備すべき市街地以外でも、基盤整備が不十分なまま高密度化した環境水準の低い市街地が広範に存在しており、さらに悪化の兆しが見られるところもある
- また、戦災復興事業等により早くから整備された市街地においても、新しい時代に十分には対応できず、問題を抱えている地域も見られる



乱雑な看板や電線



広範な低未利用地の存在



建て詰まったミニ開発



混乱した土地利用



老朽化した建築物

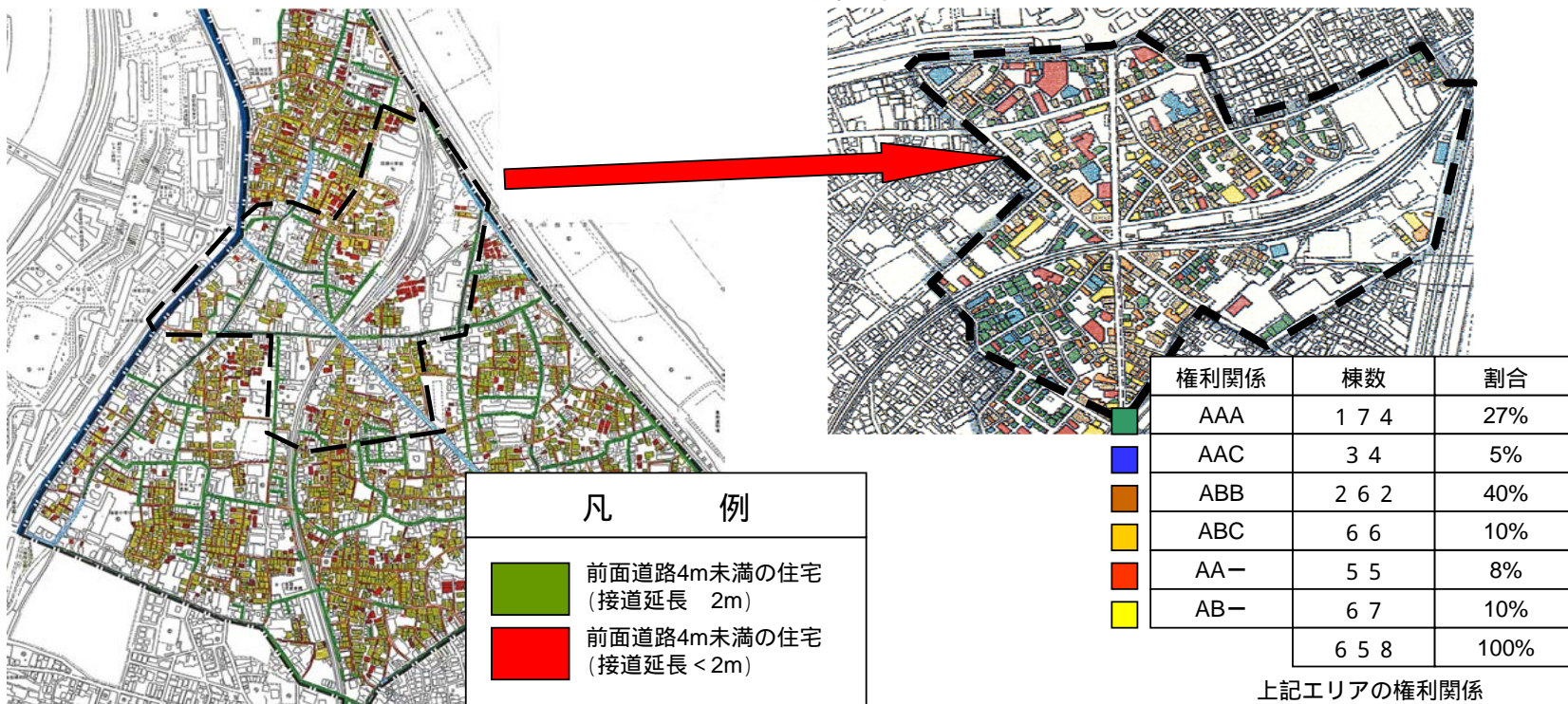


危険な生活道路

(3) 市街地整備の課題

- 既成市街地の一部には、基盤施設が極端に不足したまま建て詰まった防災上危険な密集市街地が取り残されており、面的な基盤整備と建替促進が望まれる
- しかし、こうした市街地では公共空間が絶対的に不足し、また権利関係も輻輳していることから、整備に膨大な費用と労力が必要となるため、その解消には長期間を要することが予想される

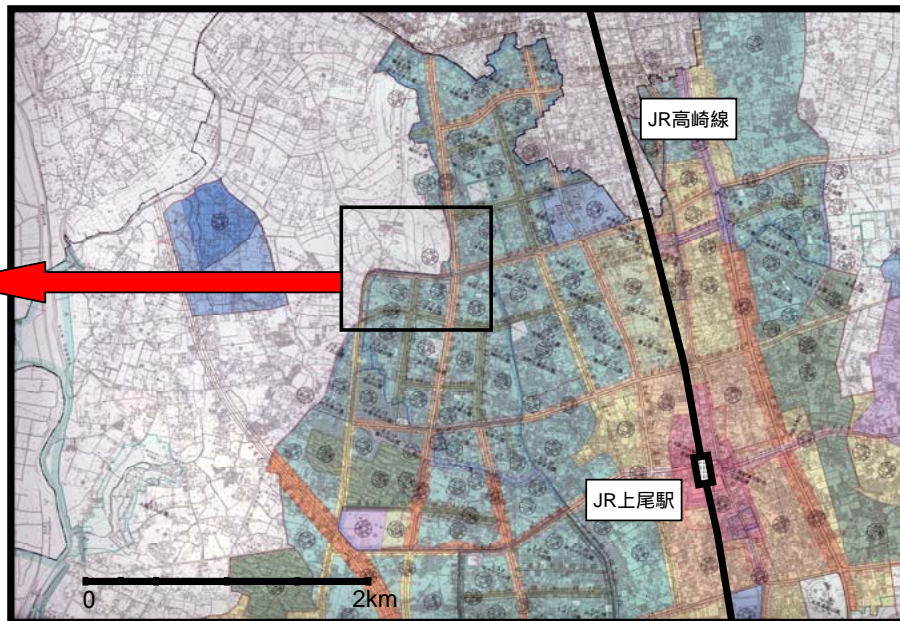
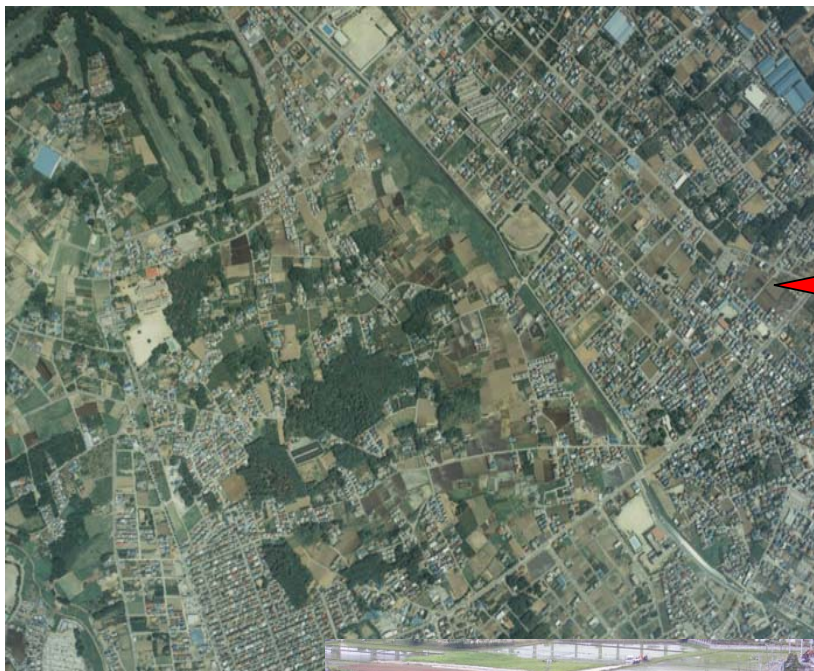
墨田区鐘ヶ淵の状況



当該地区は極めて脆弱な道路しかなく、公共空間が圧倒的に不足しているとともに、エリアの一部の権利状況を見ると借地及び借家が6割にも及び権利関係も輻輳している

(3) 市街地整備の課題

□市街地の縁辺部においては、宅地と農地が混在するなど土地利用が混乱しており、今後市街地の縮退が予測されるなか、農地の役割を再認識しつつ、望ましい市街地空間のあり方を検討していく必要がある



(3) 市街地整備の課題

□市街地整備全般において、良好な景観・緑と個性的な地域文化に恵まれた「都市美空間の創造」を重視し、持続的な機能更新や修復的な整備を広く推進することが課題となっている



(4) 当面の具体的な取組

- 拠点市街地や密集市街地等の整備においては、交通機能の面からだけでなく、公共空間としての街路整備が依然として重要な課題
- 既成市街地においては整備費も大きくなることから、選択的・重点的な投資を進めるとともに、高い整備効果が発現するような効率的な整備手法が求められる。このため、市街地再開発事業や土地区画整理事業等を積極的に活用し、民間資金の導入や民間投資の誘発を目指すことが重要である

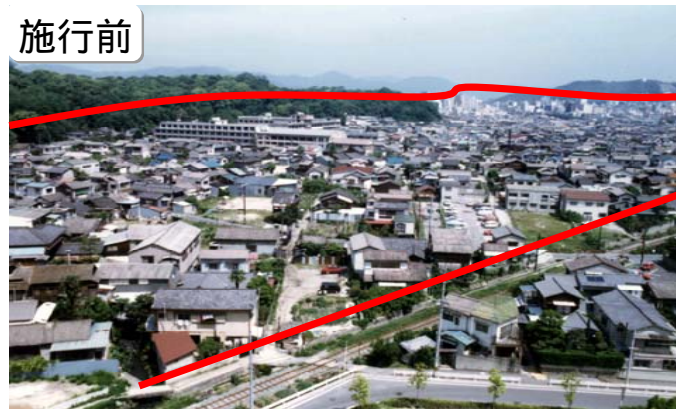
拠点施設へのアクセス道路（秋葉原地区）

地区の避難路の整備（広島市段原地区）

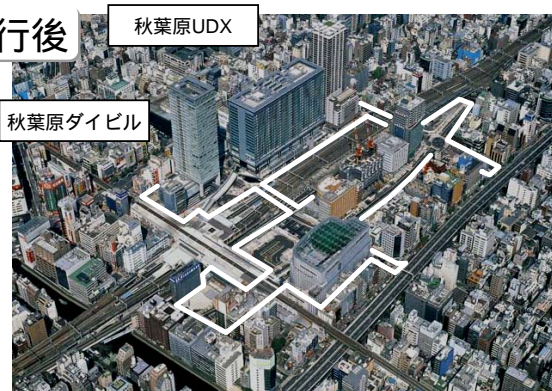
施行前



施行前



施行後



施行後

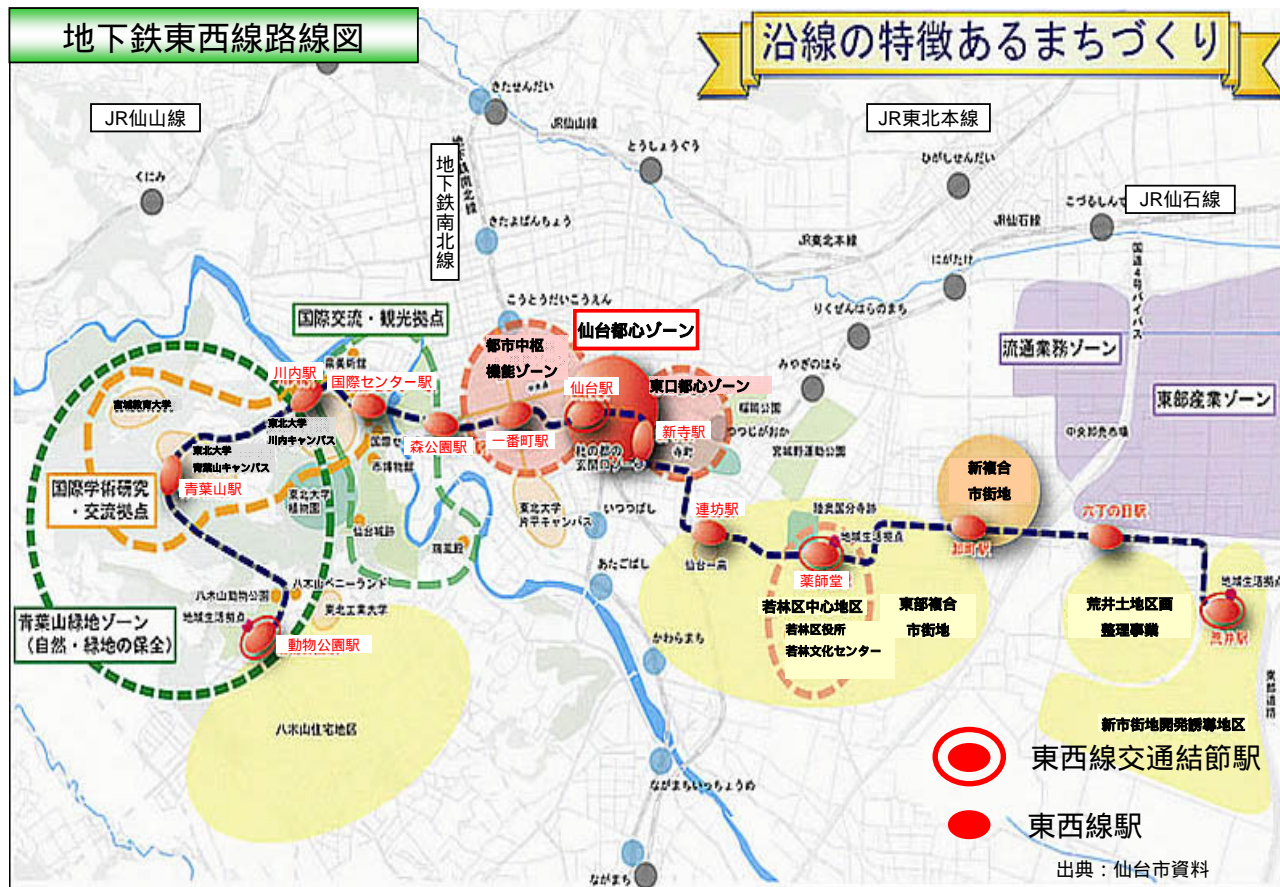
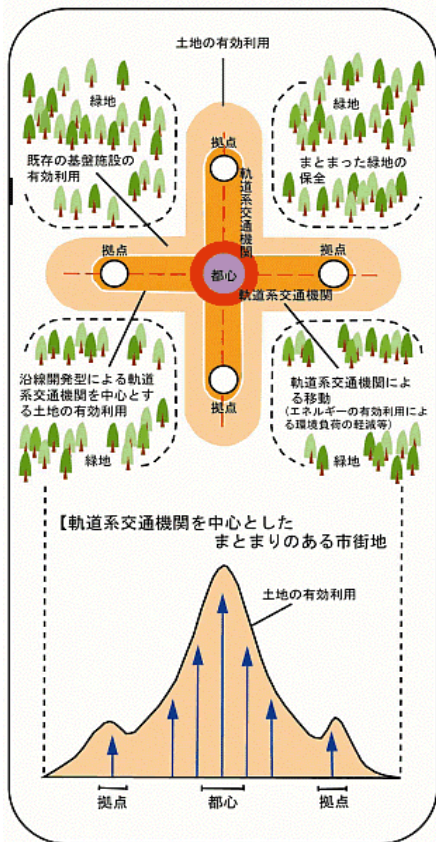


(4) 当面の具体的な取組

- 主要な交通結節点周辺等においては、徒歩・自転車交通圏内に多様な都市機能を集積させた拠点的市街地の整備を重点的に進める
- 都市の中心部のほか、公共交通軸上の主要駅周辺にこうした拠点的市街地の形成を図ることにより、公共交通軸に沿った市街地の集約化を促進する

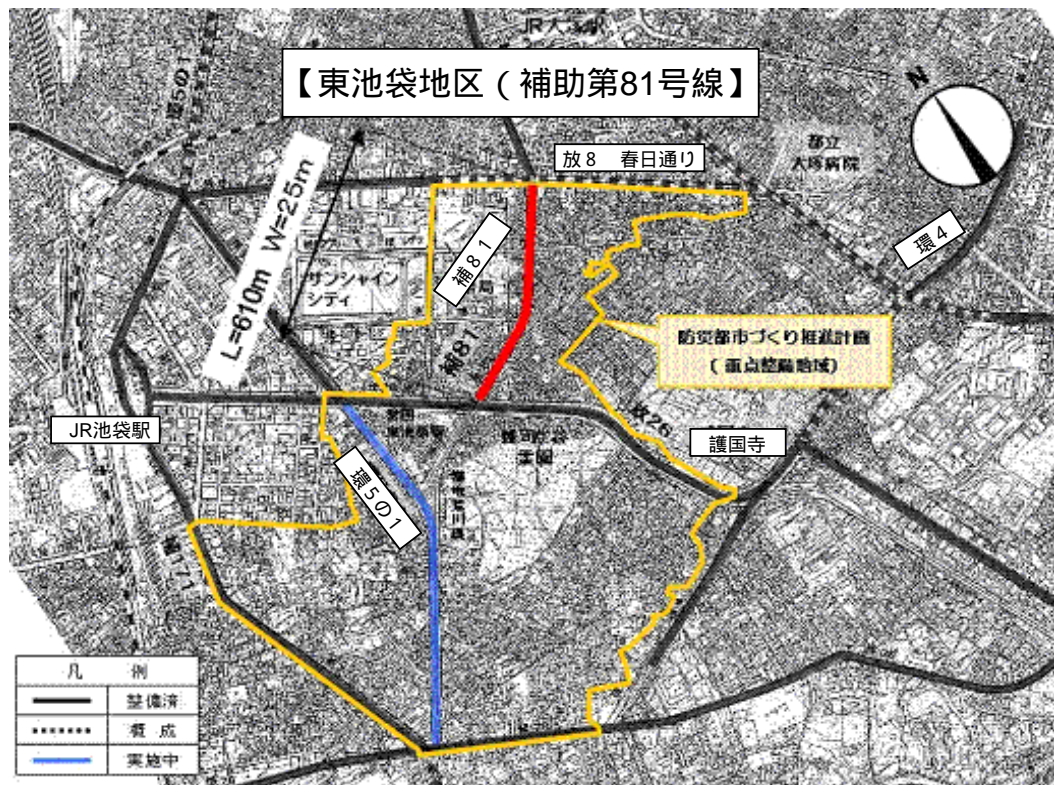
・ 仙台市では「軌道系交通機関を中心とした集約型」の都市構造を目指しており、地下鉄東西線沿線では、交通結節駅周辺の集積を高めることを計画している

● 軌道系交通機関を中心とした集約型

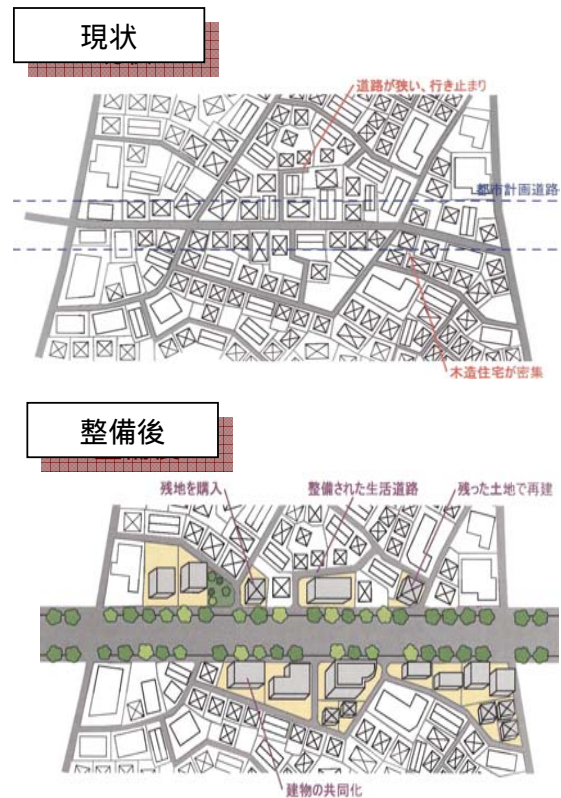


(4) 当面の具体的な取組

□ 密集市街地では、街路事業と合わせて沿道の土地の集約・共同化や整形化を誘導して沿道の不燃化を促進することにより延焼遮断帯を緊急に整備する



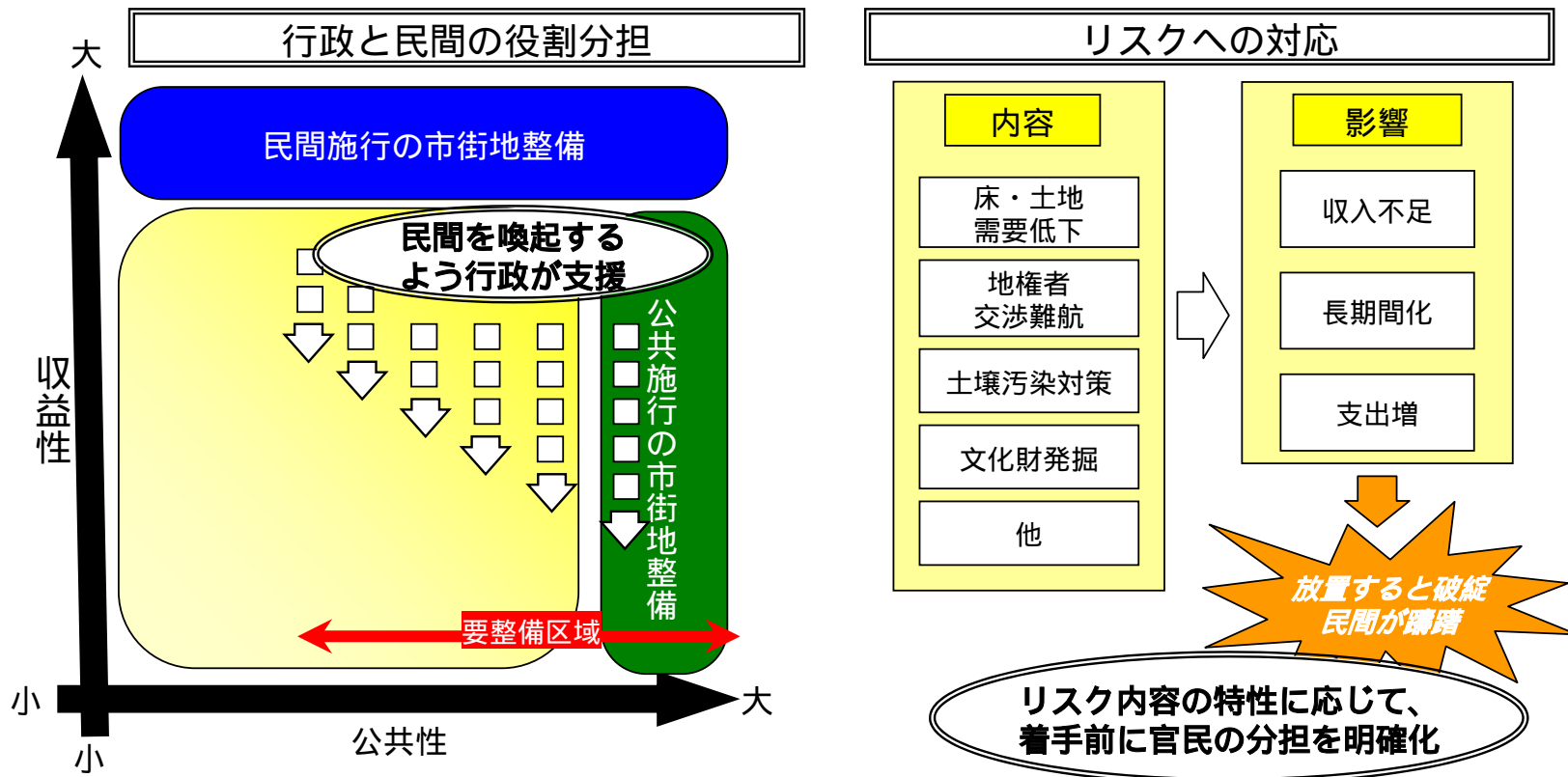
出典：東京都HP



残地等を活用して沿道の不燃化を促進

(5) 行政と民間の役割 ~ 役割分担 ~

- 行政は公共性の観点から市街地整備にかかる事業を選定し、民間は収益性がメルクマールとなる
- 機能更新・修復整備が必要な既成市街地は広範に存在するが、財政的・人的制約から行政は特に公共性の高い事業に重点的に取り組むことを基本とする
- 一方、民間による市街地整備が促進されるよう、公共性の高いものを中心に行政による支援方策の充実を図る



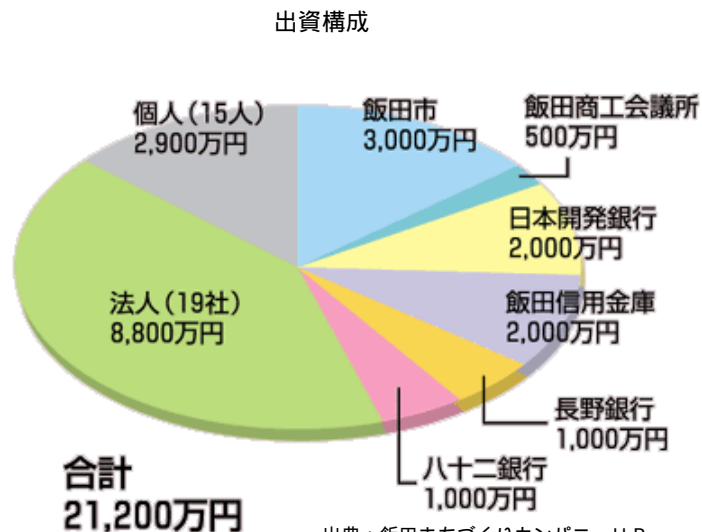
(5) 行政と民間の役割 ～ 住民主体の取組～

- 民間による市街地整備は、住民・地権者の発意による主体的な取組みが基本
- 利害の対立や権利関係を克服して住民等が共同して市街地整備を進めるためには、まちづくり協議会やまちづくり会社等、多様な主体が参画して意思決定する体制を作ることが重要
- 住民等の主体的な取組みは、持続的な地域マネージメントを実現させる上でも必要不可欠

飯田まちづくりカンパニーは飯田市を始め、地元金融期間や地元企業、個人など幅広い主体が出資

再開発ビルの保留床の取得、住宅販売、店舗賃貸、ビルの管理などを実施しており、地域振興に貢献

【橋南第一地区市街地再開発事業（長野県飯田市）】

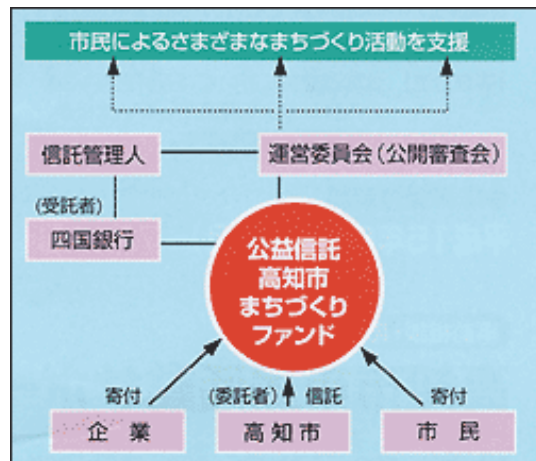


(5) 行政と民間の役割 ~ 地域の持つ資源の活用 ~

- 住民が主体となる市街地整備を進める上では、それぞれの地域での人材・資金等を有効に活用できる仕組みの整備が重要
- 地方金融機関には、地域から集めた資金を地域発展の支援に環流させる役割を期待
- また、地元の建築設計事務所、工務店、法律事務所等の地域に精通し、人的・資金的なネットワークを有する専門家等について、今後のまちづくりにより広く参画を促すべき

四国銀行は、高知市からの信託と企業、市民からの寄付を受託し「高知市まちづくりファンド」をH15創設し、市民のまちづくりをサポート

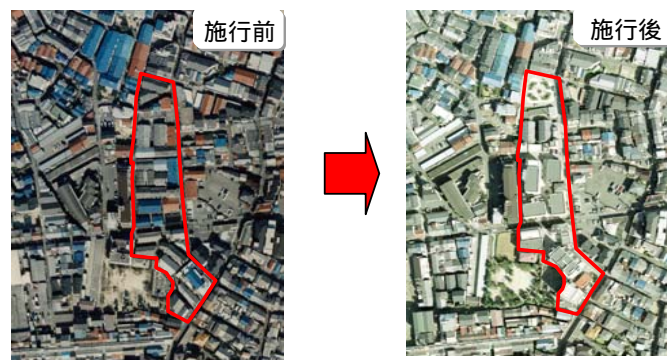
助成は公開審査会場で決定され、H17年度は16の団体に助成



出典：四国銀行HP

大阪府門真市の石原東・幸福北地区では、地元工務店が中心となり、区画整理の施行主体である組合とは別の組織を立ち上げ

別組織は、権利者調整、借家人交渉、除却・建替工事の一体的実施、建替後の入居募集等を実施して、区画整理事業等の事業推進の円滑化に貢献



(5) 行政と民間の役割 ～ 民間の取組への支援 ～

- 行政は投資余力の減少から「選択と集中」により、交通結節点周辺における拠点的市街地や密集市街地等の整備に重点化する
- これまでリスクが大きい等の理由から民間が参入しなかった市街地整備についても、より積極的な参入を喚起するための支援方策等の整備・充実が必要
- この際、行政によるリスク軽減方策や、都市再生機構及び民間都市開発推進機構等の活用も考えられる

【都市再生機構によるコーディネート（押上・業平橋駅周辺地区（東京都墨田区））】

- ・ 当地区には大規模地権者以外に存在する小規模地権者の事業への参画が課題であった。都市再生機構は小規模地権者との勉強会を開催するなど合意形成に取組み、事業の立ち上げに貢献



(まとめ)

- 行政は拠点的市街地や密集市街地の整備に集中するとともに、他の市街地は民間が取り組めるよう、リスク分担等の支援を実施
- 住民が発意して主体的に取り組む市街地整備を進めるためには、まちづくり協議会やNPOなど多様な主体が参画できる仕組みの整備が必要
- 住民が主体となる市街地整備を進めるためには、それぞれの地域での人材・資金等を有効に活用できる仕組みの整備が重要
- これまでリスクが大きく民間が参入しなかった既成市街地においても、より積極的な取組を喚起することが重要