

## 市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

### 市街地のあり方

#### 【市街地に対する評価軸の変化】

○価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化

#### 【都市政策の方向性の変化】

- 国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ワークプル等）
- 現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）

#### 【求められる市街地のあり方の転換】

○「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へ

### 市街地整備のあり方

#### 【市街地整備が直面する課題】

- 求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須
- 個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要

#### 【市街地整備の進め方の転換】

#### ～市街地整備2.0

#### 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

- 行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ
- その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

### 市街地整備手法のあり方

#### 【総論】

#### ～スピーディで柔軟な

#### 機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～

- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要
- 老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題
- 社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき
- 持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要
- 近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要
- 多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要

#### 【各論】

#### ①老朽化・陳腐化したビル群の再構築

- 再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化すべき（柔軟い再開発）
- 既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき
  - ・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上
  - ・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮
- 権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき

#### ②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築

- 区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき
- 新たな基盤整備を行わない等、既存概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）
- 都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき
- 立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき

#### ③防災・減災に資する市街地整備

- 地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき

#### ④多様な地域活動との連携

- 事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき
- 各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

### 今後の課題

○この他、今回中心的に取り扱った「まちなか」以外の市街地の課題、時代の変化を踏まえた市街地整備の目的や仕組み等のあり方について、引き続き、検討を深めていくべき

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、**「エリアの価値と持続可能性を高める更新」**へ

歩行空間・滞留空間の整備、国際競争力強化、防災力強化等の都市機能の高度化等、個々の地区の特性に応じた多様な考え方にに基づき適正規模の土地の利用を図る。



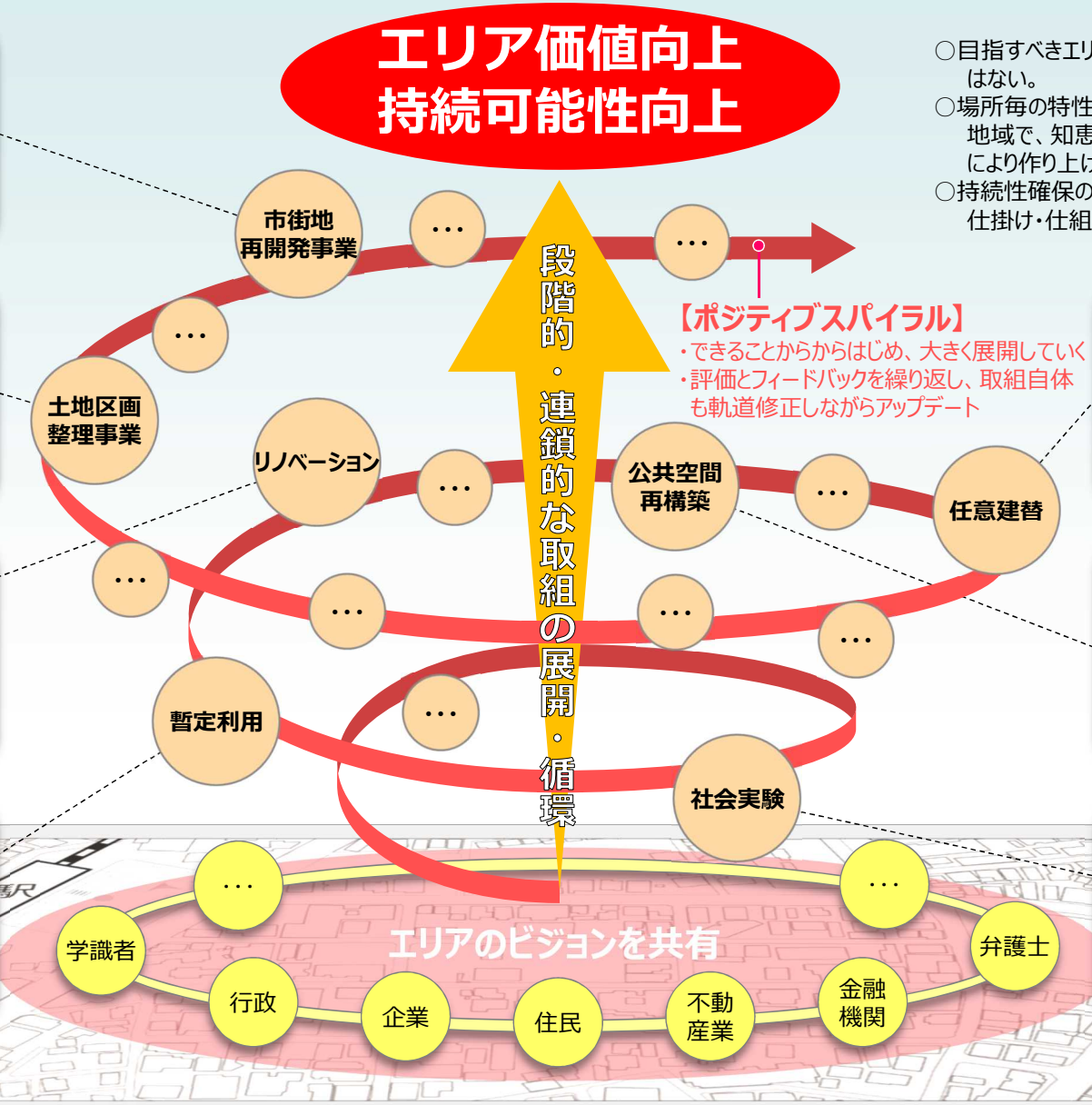
公共空間の再構築とあわせた敷地の入れ替えをはじめとして、エリアのポテンシャルに応じ、小さく、早く、柔軟に区画整理を展開していく。



既存建物ストックを活用し、個性豊かで多様な都市活動に繋がるよう、連鎖的なリノベーションの展開を図る。




低未利用の空地・空家等をそのまましておくのではなく、イベントの実施場所等として暫定的に利用し、まちの賑わいを途切れさせない。

- 目指すべきエリアのビジョンは、全国一律・画一的なものではない。
- 場所毎の特性やニーズに応じた多様な姿があり、各都市・地域で、知恵を絞り、合意形成を図りながら、公民連携により作り上げていくことが重要。
- 持続性確保の観点からは、事業後の展開を視野にいたした仕掛け・仕組みの導入も必要。

**【ポジティブスパイラル】**  
 ・できることからはじめ、大きく展開していく  
 ・評価とフィードバックを繰り返し、取組自体も軌道修正しながらアップデート

ビジネス環境の維持・向上に繋がるよう、老朽化・陳腐化した民間ビルの任意の建替え（個別建替・共同化）を図る。



社会実験等により顕在化されたエリアのニーズに対応し、民間発意の取組に呼応するよう、街路・公園・広場等の公共空間の再構築を進める。



公民連携での社会実験により、エリアのニーズやポテンシャルを見極め、様々なステークホルダーを巻き込みながら機運醸成を図っていく。



都市基盤・建物

ポジティブスパイラルの土台となる、安全・安心の確保