

まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料(概要)

策定背景

- 平成23年3月に技術的助言として大街区化ガイドラインを発出。その後、新たな大街区化の取組みがみられる。
- 地方公共団体は、大街区化を検討する際の実務的課題がわかってきたので、さらに詳細な技術情報を所望。
- 地方公共団体の中には大街区化ガイドラインが浸透していない公共団体もみられたため、より一層の大街区化を活用したまちづくりの効果の周知が必要。
- 民間事業者は、地方公共団体との協議の透明性を高めるため、地方公共団体が大街区化に対する考え方を事前明示することを希望。

第1編 まちづくり推進のための大街区化活用の効果と進め方

1 大街区化の意義と効果

—大街区化の効果を具体的に示し、
大街区化を活用したまちづくり(の検討)を促進—

- 大街区化の概念、定義、有効性を解説。
- 大街区化の一層の活用推進を目的に、市街地整備上の課題に対応した活用場面、まちづくり上の効果と手法について先行事例等を紹介。
- 先行事例から、大街区化の公共施設再編により、まちづくりに必要な施設を確保する方法や具体的施設を紹介。
- 大街区化による地方公共団体の財政的効果をモデル的に試算・紹介。

2 大街区化の進め方

—事前明示に基づく大街区化の進め方を示し、
民間活力の適正な誘導・活用を促進—

- 事前明示の必要性を説明
 - ・民間事業者の検討誘発:地方公共団体による大街区化の考え方が不明な状態では、民間は大街区化の提案がしづらい。
 - ・公平性・透明性の確保:大街区化の公益性の説明責任や、民間事業者の公平な参加機会を確保。
- 事前明示する内容、方法、プロセス、留意点、事例を紹介。

第2編 大街区化実施における課題対応の考え方

—実際に大街区化を進める上での実務的課題についてQ&A形式で解説し、円滑な大街区化の実施を支援、促進—

1 公共施設の機能確保

- 公共施設の計画は、量よりも機能に着目することが重要なため、必要とされる機能の検証例を提示。
- 民有地上で公共施設の機能の確保方法や、管理方法、道路交通法との関係を提示。

2 公共用地面積が減少する市街地整備事業の説明

- 大街区化を伴う市街地整備における公益性確保方法は、公共用地の提供以外に、今日的ニーズに基づく公益性(国際競争力強化・地方都市再生に向けた土地の有効利用、福祉観光拠点施設の導入等)に着目。
- 大街区化により公共用地が減少する場合には、大街区化により実現する公益性を明らかにし、地域の理解を得ることが重要。

3 市街地整備事業の認可

- 大街区化を行う市街地整備事業の認可場面における、公園面積や道路幅員の緩和措置など、運用指針等の適用の考え方を提示。

4 公共用地が減少する場合の従前公共施設の廃止

- 従前公共施設の廃止の方法について、事業前に普通財産化する場合と、事業の中で廃止する場合の各々に関して、手続きや議会との関係を説明。
- 複数の方法とそれぞれのメリット・留意点を提示し、地域の状況に応じた検討が可能なように配慮。

5 市街地開発事業における土地評価等

- 大街区化を伴う土地区画整理事業での土地評価について、「区画整理土地評価基準(案)」において、公共用地の量的拡大を前提とした路線価方式に限らず、実態に即した評価方法が望ましいとされていることを紹介。

6 従前公共用地の取り扱い

- 土地区画整理事業や市街地再開発事業での公共施設の再編について、想定される場合ごとに、その取扱いの方針を記載。

7 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(適化法)

- 公共施設の廃止にあたって、適化法との関係を整理して紹介。

第3編 事例の紹介

—実施又は検討中の大街区化の29事例を紹介し、今後の大街区化の検討を支援、促進—