

ISHIDA まちづくり ニュース

第52号(平成20年10月) (株)石田技術コンサルタンツ

今後の市街地整備の目指すべき方向

～「今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会」の検討概要～

国土交通省において、「今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会」が設置され、平成20年6月に検討結果が公表されています。

今回は、「市街地整備の量的充足から市街地ストックの質的向上」へとシフトしていくことを目指している市街地整備のあり方を確認することにより、今後のまちづくりの方向性を考察します。

今後の市街地整備制度のあり方に関する検討会 検討結果(概要)

1. 背景

本格的な人口減少社会の到来を目前に控える今日、持続可能な都市を目指し、集約型都市構造の実現へと都市政策の転換が急務である。こうした認識のもと、平成19年7月、社会資本整備審議会「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」において、集約型都市構造の実現を目指し、都市交通施策と市街地整備施策を両輪とした「総力戦」を展開すべきこと等の方向性が提示された。

一方、市街地整備施策については、都市機能の集積が求められる集約拠点では依然として市街地整備水準が低く、良質な市街地ストックの形成が求められている一方、これまでのような「旺盛な土地・床需要を背景とした開発利益」を原動力とした従来の市街地整備のメカニズムはその普遍性を失いつつあるなど、大きな転換期を迎えており、制度・手法の再構築が急務である。

2. 市街地の計画・整備・管理体系のあり方

(1) 重点的に市街地を整備・改善すべき区域の明示と投資施策の集中

都市計画マスタープランに基づく将来都市構造の実現を強力に推進するため、市民レベルでの議論・合意形成を経ながら、都市計画において、集約化を図るべき市街地の区域や重点的に市街地の整備・改善を行うべき地区を可能な限り即地的に設定。

(2) 市街地整備事業と一体的に展開するエリアマネジメント

事業立ち上げ段階の「機運醸成」「合意形成」と事業実施段階の「組織発足と事業調整」および事業完了段階の「市街地の維持・管理」を一体的に実施。

3. 「スマートシュリンク」への対応

今後の急激な人口の減少や集約型都市構造への転換に伴い、特に整備水準の低い郊外市街地等においては今後急速に荒廃化する懸念もあり、一定の生活環境を維持しつつ適切に低密度化を誘導する、いわば賢い縮退(スマートシュリンク)に対し、都市計画制度とも連携した市街地整備手法が必要。

■市街地整備に関する技術・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

- ・ 長年の事業実施を通じ、地方公共団体を中心に現場に密着した技術・ノウハウが蓄積されてきたが、経験豊富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。

●市街地整備に係る人材の地域間・主体間における偏在性

- ・ 人材が大都市に偏在するなどの地域的偏在性や、地方公共団体や大手デベロッパーに多く存在する一方、地域のまちづくり団体には不足しているなどの主体間の偏在性が存在。

●コーディネート・調整業務の重要性に対する認識の不足

- ・ 市街地整備事業において重要な地権者の意向等をまとめるコーディネート等の業務に対し、その成果が見えにくいことから適切な費用負担を行う意識が乏しいため、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、人材の確保が遅れている。

●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する人材、農協政策や環境政策等の関連分野に精通した人材等、市街地整備に対する新たな要請に対応した人材が不足。
- ・ 公民問わず、市街地整備事業に係わる専門技術者は、既成概念にとらわれがち。

【市街地整備を担う主な人材とその役割】

■行政スタッフ

- 行政施行の実施、民間施行の監督
- 都市経営的視点を持ちつつ、市街地をトータルマネジメントする役割
- 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・適切な人材の斡旋等を行うサポーターとしての役割

■UR等の専門機関スタッフ

- 市街地整備や参加業務等の実施
- 国策上重要な地域等において、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

■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

■民間コンサルタント

- 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

当社が提案し続けている「コミュニティ・コンサルタント」の役割は、益々重要性が高まる中で、当社は、まちづくり技術・ノウハウのより一層の向上を図ります。

お問い合わせ・ご意見は、

㈱石田技術コンサルタンツ まちづくり担当

TEL ; 0568-73-1085

FAX ; 0568-73-1091

e-mail ; hasegawa_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、

「頼れる！まちづくりのパートナー」としての

「コミュニティ・コンサルタント」

を目指しています。



株式
会社

石田技術コンサルタンツ