

アイレベル形成に向けた一体型滞在快適性等向上事業の傾向 Contents and Trends of Development Projects for Eye Level Formation

○三河惟彦¹, 松田晃太², 福井勇仁², 泉山墨威³

Tadahiko Mikawa¹, Kota Matsuda², Yuto Fukui² and Rui Izumiyama³

Abstract: In this study, we focused on the integrated-type stay comfort improvement business, which is one of the walkable projects in public-private partnerships and examined the trends of these projects. The results showed that "building improvement," "road space improvement," "vacant land improvement," and "other improvements" were conducted, with vacant land improvement being more frequent. Possible reasons for this trend include the difficulties in developing road spaces and buildings in response to plaza development through public-private partnerships, as well as the challenges in building consensus with building owners and landowners

1-1. 研究の背景及び目的

近年、国内では人口減少が危惧されており、地域の魅力向上及び中心市街地のにぎわい創出が課題である^[1]。これに対し、国土交通省は、2020年に都市再生特別措置法を改正し、快適性や魅力向上を図る整備を重点的に行う区域として、滞在快適性等向上区域(以下、向上区域)を創設した^[1]。また、まちなかウォークアブル推進プログラムを創設し、向上区域内において活用可能な制度及び税制特例等を定める^[2]など、公民連携での、ウォークアブルな空間整備を推進している。

まちなかウォークアブル推進プログラムの中でも、一体型滞在快適性等向上事業(以下、「一体型事業」)は、向上区域内における民有地を活用した、滞留・滞在空間の整備を行う際に用いられる。民間事業者による歩道及び民有地の舗装の統一、低層階のオープン化など、公有地及び民有地の一体的な整備を行うことが可能である。

筆者の問題意識は、2024年8月時点で指定のある向上区域は132地区^[1]であるのに対し、一体型事業を活用するのは12地区と整備事例が少なく、事業の蓄積がなく、公民の合意形成に時間を要する恐れがあることである。

そこで、本稿の目的は、一体型事業を活用する12地区を対象に、整備内容の傾向を明らかにする。

1-2. 研究の方法

研究対象は、2024年8月時点で向上区域を定めた132地区の都市再生整備計画の文献調査より抽出した、一体型事業を行う12地区(Table1)とする。

研究の方法は、整備事例及び民間事業者、事業期間、整備費用、整備内容を整理し(Table1)、傾向を明らかにする。

2. 一体型事業における整備の傾向

2-1. 整備内容の傾向

整備内容は、「建築の整備」、「道路の整備」、「空地の整備」及び「その他」の4つの項目に分類し、整理をした。「建築の整備」(3件)のうち、「低層階のオープン化」が2件、「建築物のセットバック」が1件行われている。「道路の整備」(4件)のうち、「歩行空間の確保」が3件、「道路舗装整備」が1件行われている。「空地の整備」(20件)では、「ベンチ・テーブル等設置」が7件、「空地の広場化」が10件、「植栽整備」が1件、「デッキ整備」が2件行われている。「その他」では、「エリアマネジメント活動」1件が行われている(Table1, Figure1-①)。

以上より、「建築の整備」、「道路の整備」、「空地の整備」及び「その他」の4つの項目のうち、「空地の整備」における件数が多い傾向があるといえる。また、「空地の整備」のうち「ベンチ・テーブル等設置」及び「空地の広場化」の件数が多いことから、建築物の建て替え及び道路空間のハード整備などを要さず、民有地内の舗装整備や、ベンチ及びテーブル等、可動式の設置物の設置など、比較的容易に整備を行えるため、件数が多い傾向にあると考えられる。

2-2. 整備内容及び民間事業者・事業期間の関係

整備内容及び民間事業者の関係に着目する(Table1)。事業主体となる民間事業者は「都市再生推進法人」「鉄道事業者」「不動産事業者」「地権者」の4つに分類できる。

「建築の整備」のうち、「低層階のオープン化」は、都市再生推進法人及び不動産事業者が1件ずつ行っている。「建築物のセットバック」は、地権者が1件行っている。「道路の整備」のうち、「歩行空間の確保」は鉄道事業者及び不動産事業者が1件ずつ行っている。「道

1 : 日大理工・学部・建築 2 : 日大理工・院(前)・建築 3 : 日大理工・教員・建築

路舗装整備」は、地権者が1件行っている。「空地の整備」のうち、「ベンチ・テーブル等設置」は、都市再生推進法人及び鉄道事業者が1件、地権者及び不動産事業者が2件ずつ行っている。「空地の広場化」は、都市再生推進法人及び不動産事業者が3件ずつ、鉄道事業者及び地権者が2件ずつ行っている。「植栽整備」は、鉄道事業者が1件行っている。「デッキ整備」は、不動産事業者が1件行っている。「その他」における、「エリアマネジメント」は、不動産事業者が1件行っている(Figure1-②)。主に、「ベンチ・テーブル等設置」及び「空地の広場化」は、全ての民間事業者が行う。「建築物のセットバック」及び「道路舗装整備」は、地権者のみが行う。「エリアマネジメント」は、不動産事業者のみが行う。

以上より、「ベンチ・テーブル等設置」及び「空地の広場化」は、他の整備に対し比較的容易に整備を行えるため、全ての民間事業者が行う傾向にあると考えられる。また、「建築物のセットバック」及び「道路舗装整備」は、公民の合意形成を要するため、地権者のみが行うと考えられる。

整備内容及び事業期間の関係に着目すると、「建築の整備」は、事業期間が2年間及び4年間の地区で行われている。「道路の整備」は3年間及び7年間の地区で行われている。「空地の整備」はいずれの事業期間の地区でも共通で行われている(Figure1-③)。

以上より、「建築物の整備」では、建築物の建て替え、

「道路の整備」では、舗装の整備など、大規模なハード整備を伴うため、事業期間が長い傾向があると考えられる。また、「空地の整備」では、建築及び道路の整備に比べ、「ベンチ・テーブル等設置」及び「植栽の整備」等、小規模な整備が多いため、事業期間が短い傾向があると考えられる。

3. まとめ

一体型事業における整備内容の傾向として、以下の3点が明らかになった。①「建築の整備」及び「道路の整備」に対し、「空地の整備」の件数が多い傾向にあること。②主に、「鉄道事業者」は、「空地の整備」のみを行い、「地権者」は、他分類の民間事業者にはない、「建築物のセットバック」及び「道路舗装整備」を行う傾向があること。③「建築の整備」及び「道路の整備」は、「空地の整備」より事業期間を要するため、「空地の整備」に対し件数が少ない傾向があること。今後は整備内容の分析に加えて、整備地選定及び公民における合意形成のプロセスを調査し、一体型事業を実施する際の実態について詳細に分析する必要がある。

参考文献

- [1] 国土交通省都市局まちづくり推進課「滞在快適性向上区域一覽」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001761578.pdf> (最終閲覧日 2024年9月7日)
- [2] 国土交通省都市局まちづくり推進課「一体型滞在快適性等向上事業(ウォークアブル税制の適用実績)」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001617451.pdf> (最終閲覧日 2024年9月4日)
- [3] 国土交通省「一体型滞在快適性向上事業 事例集」
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001617451.pdf> (最終閲覧日 2024年9月18日)

Table1. 一体型滞在快適性等向上事業の事例と事業内容

No.	都道府県	自治体	地区名	民間事業者	事業者分類	事業期	建築	道路	空地	植栽	デッキ	その他				
							低層階のオープン化	建築物のセットバック	歩行空間の確保	道路舗装整備	ベンチ・テーブル等設置	空地の広場化	空地舗装整備	植栽整備	デッキ設置	エリアマネジメント
1	青森県	むつ市	田名部まちなか地区(地方再生コンパクトシティ)	むつまちづくり株式会社	都市再生推進法人	R3~R6	●									
2	福島県	須賀川市	須賀川南部地区(第2期)	株式会社テダソチマ	都市再生推進法人	R1~R2										
3	神奈川県	川崎市	小杉駅周辺地区	東急株式会社	鉄道事業者	R2~R3										
4	静岡県	静岡市	駿府ふれあい地区	静活株式会社	地権者等	R3										
5	三重県	四日市市	リージョンコアYOKKAICHI地区	株式会社グリーンズ	地権者等	R3~R4	●									
6	東京都	港区	六本木・虎ノ門地区	森ビル株式会社	不動産事業者	R5~R11						●				
7	大阪府	大阪市	うめきた2期地区	三菱地所株式会社	不動産事業者	R2~R8										
8	大阪府	富田林市	金剛地区	独立行政法人都市再生機構	地権者等	R6~R12										
9	兵庫県	神戸市	神戸都心・ウォーターフロント地区	阪急電鉄株式会社	鉄道事業者	R6~R10										
10	兵庫県	尼崎市	阪神大物駅周辺地区	阪神電鉄株式会社	鉄道事業者	R5~R7										
11	岡山県	倉敷市	倉敷市中心市街地活性化基本計画第三期計画地区	あちてらす倉敷北館土地所有者	都市再生推進法人	R3~R7						●				
12	宮崎県	宮崎市	宮崎市中心市街地地区	NTT都市開発	不動産事業者	R5~R6	●					●				
合計							2	1	3	1	7	10	4	1	2	1

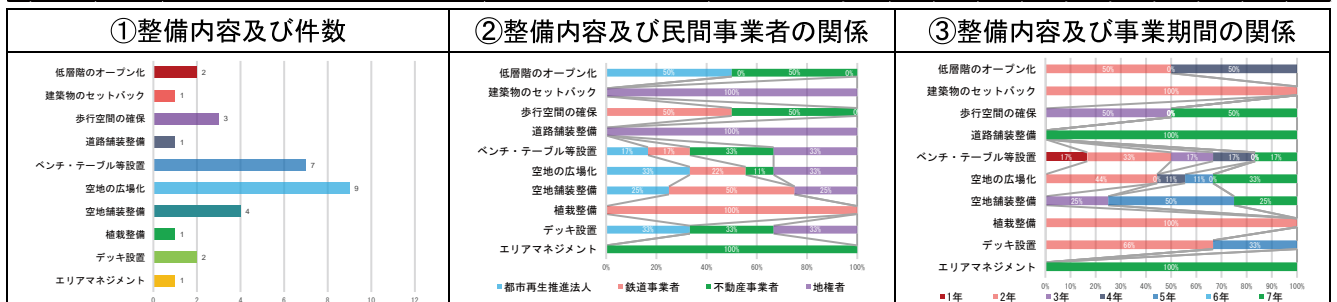


Figure1. 一体型滞在快適性等向上事業の整備内容