# 都市再生・マネジメントグループ <br> <br> 都心や中心市街地•駅前のエリア再生・マネジメント 

 <br> <br> 都心や中心市街地•駅前のエリア再生・マネジメント}

## ［PICK UP】多様な事業を組み合わせた，官民連携モデル

■新しい市街地整備モデルの必要性
－国の「市街地整備2．0」など，従来の単体市街地整備 モデルでは限界が露呈，新たな市街地整備モデルの構築が必要
－道路•公園など公共空間活用，エリアリノベーショ ンなど民間で小さな投資から始める新たなアプロー チが出現，これらと行政投資，再開発事業等を組み合わせる必要

## 投資小



民間事業

■官民でエリア価値を最大化する事業構築へ
－再開発，区画整理，エリマネ，社会実験など…官民 の事業を多様に組み合わせた総合力でエリア再生を プロデュース
－既存の計画技術に加え，新たな技術・ノウハウを組 み合わせる，多様な「連携」を重視
官と民の間に立つ専門家として事業化をコーディ ネート


## 事業化の啓発 $\Rightarrow$ 誘導 $\Rightarrow$ 支援 事業化発意からのワンストップ支援



○JR東加古川駅付近 連続立体交差事業 に伴うまちづくり構想策定～官民連携による「新しい高架まちづくり」
連立事業を契機に，，市の玄関口にふさわしいまち として高架下空間と南北市街地を一体的に機能させ，駅からまちに開き，新しい賑わいをつくる構想策定を支援しました。民間事業者や市民団体，教育機関など のヒアリングや市民アンケート調査など，多様な手法 を活用し「民」を巻き込んだ空間づくりや管理運営，今後のエリアマネジメントも視野に入れた構想としま した。

－岩国駅東口元町地区優良建築物等整備事業～計画づくり・事業協力者募集•合意形成•設計施工までの事業コ一ディネート～

駅前でありながら低未利用でにぎわい創出•活性化 が課題であった地区で，地域の方々が出資•設立した まちづくり会社が施行者となった商業，業務，公共公益機能の複合ビルを優良建築物等整備事業により建設。当社は事業手法の検討段階から事業コーディネートを行い，設計を実施しました。

## －建物概要

鉄筋コンクリート造•地上12階建（公共施設（岩国市英語交流センター），学習塾，住宅（41戸））
敷地面積： $999.78 \mathrm{~m}^{2}$ 延床面積： $3538.98 \mathrm{~m}^{2}$
－事業経過
平成22年7月8日（株いきいき東 設立平成22年7月～調査•計画検討平成29年8月 事業協力者募集（3社応募）平成29年9月（株エストラストを事業協力者に選定平成30年8月 事業実施同意書•補助事業申請令和2年1月 土地売買契約•物件補償支払い令和2年1月～令和4年2月 解体工事•建設工事


事業後
エキスパートグ業後ループ 05

$\bigcirc$都市公園のリノベーション
－個別事業のコーディネート
～都市公園全体のマネジメントを横断する当グループでは，P－PFI をはじめとする個別の都市公園 の公民連携事業のコーディネートから，都市内の公園全体の マネジメントに関するプランニングまで横断的に支援します。

## 郊外都市の都市公園における公民連携支援

－公民連携事業が隆盛し，P－PFIに よる都市公園のリニューアルが全国的に，広がりを見せている。現在，民間事業者優勢の市場に。立地上，不利な郊外都市の公園に おいては，事業性が乏しく民間の関心が高まらない事例も。
－公園内にとどまらない地域の魅力 を分析•PRすることで不利地と みられる都市公園等においてもそ の価値を適切に伝えるエリアプロ モーション戦略で事業者に訴求。 あえてP－PFIを捨て，通常の設置管理許可制度等も柔軟に活用する ことで，事業者との多様な連携の在り方を提示。


## 都市における公園経営のプランニング

－事業推進支援の経験を活 かし，特性に応じた都市公園の利活用•管理運営を想定しつつ，都市公園全体の マネジメント方針を検討。地域住民だけでなく，事業者やテーマ型の活動団体 など多様な主体との連携を想定した管理運営の仕組み づくりなどを検討。


- 遊休不動産を活用した空間マネジメント
- 密集市街地の新たな整備手法を研究

神戸市の密集市街地において，遊休不動産を活用した新たな整備手法に関するモデル・スタディを行いました。

## 手法1｜遊休不動産のストック

空き家や空き地が多数分布する密集市街地において，事業の代替地やまちづくりの資源として，遊休不動産をストックし ておくための以下の手法を検討。

## （1）寄附受け事業を用いた行政による取得 （2）民間事業者等による先行取得

手法2｜換地による遊休不動厓集約•公共施設整備「沿道整信街路事業」や「土地区画整理事業」等を用いた換地により，希望者の生活再建を図るとともに，遊休不動産を集約し，都市計画道路や区画道路等の公共施設を整備するた めの手法を検討。


## 手法3 \｜都市再生特別措置法に基づく手法による遊休不動産集約・コモン空間整備

－公共施設を整備する場合は，換地手法を採ることは困難であ ることから，「低未利用土地権利設定等促進計画」制度を活用することで，土地取引に係る負担軽減を図り，円滑な土地集約を行う手法を検討。
集約した遊休不動産を「コモンズ協定」や「まちなか防災空地事業」等により利用権を担保し，まちづくりに寄与するコ モン空間として整備するための手法を検討。

## 1グループメンバー

○絹原 一寛（執行役員，グループマネージャー）
【資格】技術士（建設部門：都市及び地方計画），一級建築士，認定都市プランナー（景観•都市デザイン）
【社会活動等】関西のテロワールを掘り起こす研究会（（通称）かん・ ほり研），関西道路研究会•魅力部会，全国エリアマネジメントネッ トワーク（ミナミ御堂筋の会）など

○山本 昌彰（チーフ）
【資格】技術士（総合技術監理部門／建設部門：都市及び地方計画）一級建築士，土地区画整理士，再開発プランナー，再開発コーディ ネータ一，認定都市プランナー（市街地整備計画），マンション管理士，マンション建替えアドバイザー
【社会活動等】再開発コーディネーター協会個人正会員 など
○西村 創（チーフ）
【社会活動等】関西Qの会副会長，大阪市都島区区政会議委員，てんの うじ知りたい倶楽部 など

## ○羽田 拓也（チーフ）

【資格】技術士（建設部門：都市及び地方計画）
【社会活動等】もうひとつの旅クラブ など
○中井 翔太（チーフ）
【資格】技術士（建設部門：都市及び地方計画）
【社会活動等】船場俱楽部事務局，グリッド状に整備された地域に存在 する街路空間の活用検討研究会，COU 大阪市立大学都市計画研究会 など

○馬場 正哲（主席研究監）
【資格】技術士（建設部門：都市及び地方計画），一級建築士，再開発 プランナー，再開発コーディネーター，一級造園施工管理技士
【社会活動等】（公社）日本建築家協会会員，（一社）再開発コーディ ネーター協会正会員，関西ビジョン研究会，豊中駅前まちづくり推進協議会支援など

