

第8回 「地方都市の魅力向上—立地適正化計画」講習会 開催報告

日時：令和4年8月25日（木）9：00～11：10

場所：Zoomミーティング

講師：外尾一則（佐賀大学名誉教授，北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科研究協力者）

参加者：唐津市都市計画課5名，松野尾仁美（九州産業大学・准教授），永家忠司（大分高専・准教授），猪八重拓郎（佐賀大学・准教授）

<報告>

第8回講習会においては，低未利用地の活用に関連した「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」や「低未利用土地権利設定等促進計画」などの法制度の解説がなされました。また，今後のスマートシュリンクに向けた都市計画が求められるなかでの重要なポイントとして，民間のまちづくりの担い手を活用したコーディネートによる土地の集約や，身の回りの公共空間の創出，都市機能のマネジメントについて，ケーススタディを交えながら解説がなされました。

文責：松野尾仁美（九州産業大学 建築都市工学部，E-mail: matunoo@ip.kyusan-u.ac.jp）

第8回 低未利用地(空き家・空き地)の活用 —地域コミュニティのcommonsと賑わい空間の創造

1. 低未利用土地利用促進協定

2. 低未利用地の活用に関する重要な法律の改正「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」

- 制度改正の背景と必要性

3. コーティネット・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度
- 参考事例;福井市の新栄テラス
- 参考事例;NPOつるおかランド・バンク事業
- 民間のまちづくりの担い手の活用
- 土地区画整理事業の集約換地の特例
- 低未利用地の利用と管理のための指針

4. 身の回りの公共空間の創出

- 公共空間(コモンズ)の共同管理「立地誘導促進施設協定」制度の創設
- 参考事例;長野市・ぱていお大門
- 住民参加のまちづくりの公的位置付け(「都市計画協力団体」制度の創設)

5. 都市機能のマネジメント

- 官民連携による都市機能の確保(「都市施設等整備協定」制度の創設)
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の適正配置(休廃止届出制度の創設)

6. 低未利用地活用のケーススタディ

■資料作成者、連絡先

- 外尾一則;佐賀大学名誉教授、北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科研究協力者
- メールアドレス; k-hokao@kitakyu-u.ac.jp

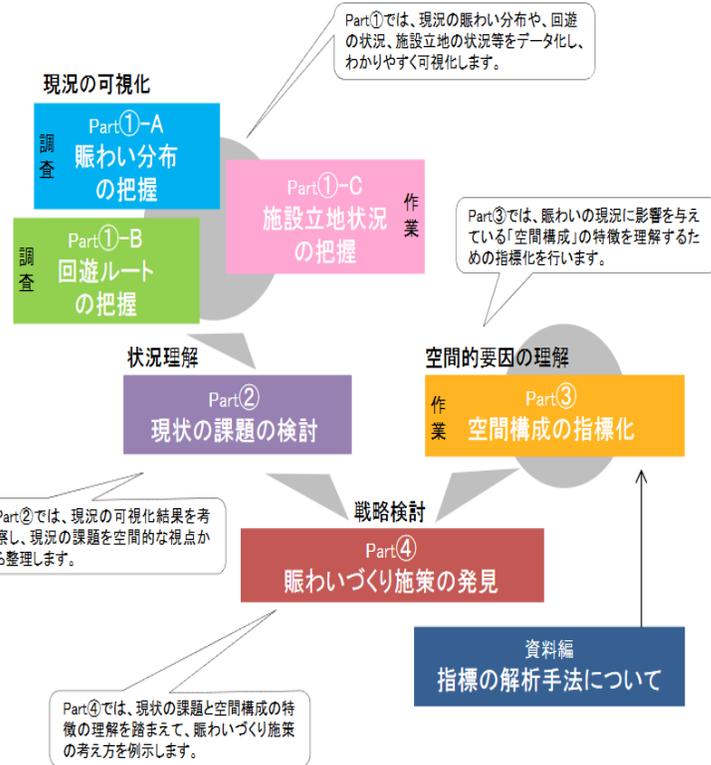
(参考) コモンズと賑わい空間の創造における視点

コモンズと賑わい空間の創造において、忘れてはいけない二つの視点が存在する。

- 賑わいのポテンシャルと低未利用地の活用を科学的に解析する手法の構築であるスペースシンタックス理論の適用・発展の紹介は興味深い。
- 低未利用不動産の価値向上に向けた手法・担い手としての、公民共創のイメージである。



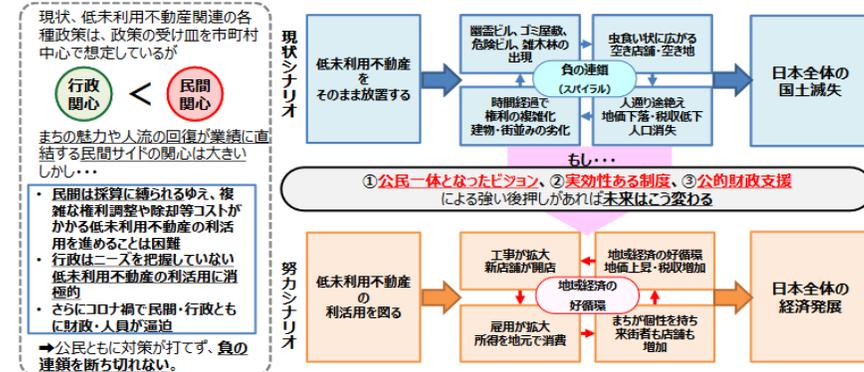
●このマニュアルでは、街路・空間ネットワークの指標化手法として、位相幾何学的な街路ネットワーク分析(スペースシンタックス理論)を紹介しています。この手法を用いることにより、個々の場所の特性を、空間の接続関係の観点から客観的に指標化することができます。



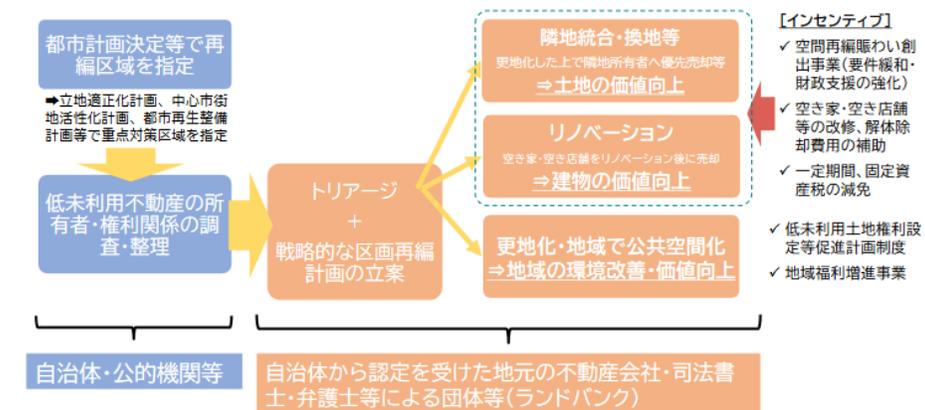
検討例 A	点在する低未利用地の活用(複数候補の比較検討)
<p>動機: 中心市街地に点在する公有・民有の低未利用地を有効に活用したい。 → 優先順位づけの根拠や、適切な活用方策の発見へ。</p>	
<p>「場所」の発見</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 候補地 c は、駅・商業施設周辺の賑わい中心と、観光拠点との中間に位置しており、これらの2地区を結ぶ上で、重要な場所であることがわかる。店舗出入口の連続性が途切れる場所でもあり、誘客要素を配置することが有効である。 ● 候補地 b も、既存商店街の活性化には有効な立地であるが、観光拠点との連携という面では、効果が低い。 ● 候補地 a、d は、まちの賑わい構造改善の観点からは、やや優先度が低いと考えることができる。 	<p>現況の賑わい(歩行者)分布</p>
<p>「方向性」の発見</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 候補地 c においては、周囲の店舗との連続性をつくるよう、沿道に向けた店舗配置や、街区内部を貫く歩行者動線などを設定することが有効である。 ● インタビュー調査より、潜在的な立寄地意向として、「休憩できる施設」や、「飲食系の店舗」、「イベントスペース」等が挙げられたので、これらの機能を備えた施設の導入を検討する。 	<p>店舗出入口の密度</p>

図表 4 低未利用不動産対策を起点とした地域経済の好循環の実現

地域経済の好循環を取り戻す起点として、公民が協働して低未利用不動産を大きく動かせる実効性ある施策を講じることができれば、日本全体の発展に資する「経済活性化策」となる可能性がある。



図表 11 低未利用不動産の価値向上に向けた手法・担い手イメージ



(出典) 日本商工会議所, 「民間主導による公民共創まちづくりの実現に向けた意見」, 2021年11月18日

作成; 永家 (大分高専准教授)