

令和6年度都市計画実務発表会

発表者			発表内容		
No	氏名	所属/役職	発表タイトル	発表の概要	共同発表者
1	高橋 敬宗	【所属組織名】 NIX JAPAN 株式会社 【部署名】 都市政策・デザイン事業本部 都市計画部 【役職】 本部長 兼 部長	富山市におけるコンパクトシティ外縁部を支える身近な拠点づくりの実証的アプローチ	コンパクトシティを目指している富山市においても、その外縁部となる市街地外の郊外部では、将来的な地域コミュニティの維持等が課題となっている。そのため本業務では、モデル地区（神保地区）において、地区センターを身近な拠点に見立てた「地域内共助による新しい生活像」のあり方を検討することを目的に、市民の暮らし全体にアプローチする社会実験を実施した。 社会実験は2023年9月から11月にかけて「買い物」「移動」「交流」の3テーマで実施して、住民の意識変化や実験効果を検証した。 事後アンケート等の結果、約7割の住民が将来の不安を感じつつ、身近な拠点実現によりその不安が約3割に減少したことが分かった。一方で、高齢者向けの情報発信や移動手段の確保に対する改善点も明らかとなった。 本結果より、身近な拠点に対する若い世代と高齢者世代ではニーズが多岐に渡ることが分かり、今後の持続可能な拠点形成に向けては、各世代のニーズに対応できる多世代型の交流拠点を支える組織（まとめ役）が必要と考える。また他地区への展開に向けては、地域の実情に応じて地域内共助の対応範囲を広げつつ、デジタル技術等の活用や行政支援が必要と考えられる。	—
2	増田 陽介	【所属組織名】 株式会社オオバ 【部署名】 東北支店 まちづくり部 計画設計課 【役職】 —	山形市中心市街地におけるウォークアブル空間の創出 ～3ヵ年の社会実験より～	【背景】山形市では都市の骨格道路となる都市計画道路「都心リング」「駅環状道路」の整備を進めている。これにより、中心市街地の円滑な交通処理の実現と、中心市街地内部のウォークアブルな空間創出を目指している。 【業務概要】中心市街地のウォークアブル空間創出について、社会実験を通して検討した。令和3年度では、交通規制による道路の広場化を検討し、交通処理の観点から、都市計画道路の整備完了までは既存の道路構造のまま歩行者空間を創出する方針とした。令和4年度以降は既存の道路空間を活用し、中心市街地内の様々な場所を対象に社会実験を展開した。 【課題】既存の道路構造の活用にあたり、点字ブロックへの配慮や有効幅員2mの確保の必要性から活用できる空間が制限された。また、常設を見据えた設置物の維持管理や対策が必要となった。 【方策】将来的な民間主体での取組継続を想定し、現在の道路空間で取り組める内容で実験空間を創出した。また、実験内容や設置物の維持管理について商店街や沿道店舗との連携を図った。 【今後の展望】山形市では複数の再開発事業が進んでいる。エリア全体での魅力向上に向け、まちなかウォークアブルと連動した官民連携、公民連携での空間活用に注目していく。	—
3	山本 英輝 ※当日発表は山本様のみ	【所属組織名】 株式会社オオバ 【部署名】 九州支店まちづくり部計画設計課 【役職】 —	市街地評価分析による市街地再生に取り組むべき地区の抽出	人口減少時代に転換した地方都市では、持続可能な都市形成に向けたコンパクトシティの実現が喫緊の課題である。コンパクトシティは、市街地の拡大抑制に取組むだけでなく、既成市街地における土地の高度化や建替え促進など、土地利用の更新による既成市街地の再生が重要である。 本稿の題材とした大牟田市は、ピーク時の半数になるほどの急激な人口減少を辿る都市で、市街地の縮退及び公共投資の選択と集中がより一層求められる都市である。業務では、市街化区域内を対象として、密集市街地や都市基盤の改善が必要な課題地区を抽出し、既成市街地の再生に適した場所の選定及び再生手法の検討を行うことを目的とした。課題地区の抽出では、住宅市街地総合整備事業や市街地再開発事業などの事業要件を参考として市街地の評価項目の設定を行い、100mメッシュによる市街地評価分析を実施して地区の抽出を行った。 本稿は、大牟田市の業務を参考に、今後全国の地方都市で必要となるであろう、既成市街地再生に取り組むべき地区抽出に関し、経済性や困難性などの事業実現に向けた評価や、費用対効果などの政策的な評価を加味して、市街地評価分析に関する考察としてまとめる。	小宮 大介(㈱オオバ九州支店まちづくり部)
4	宮本 万理子 ※当日発表は宮本様のみ	【所属組織名】 SOMPO インスティテュート・プラス株式会社 【部署名】 企画・公共政策グループ 【役職】 主任研究員	不動産ビッグデータを活用した、空き家特定業務	空家等対策の推進に関する特別措置法（2014）が施行され、1,397の市区町村では、空家等対策計画の策定が進められている（2022年現在）。また、改正空家特措法（2024）によって特定空家に対する課税措置が適用されたことで、早期に空き家を特定し、予防対策を講ずることが求められている。 一方で、地方自治体では、定期的を実施する空き家の実態調査が、委託業者の主観的判断に委ねられていることや、委託料がかさむなど、継続的に調査を進めることが困難であるとする意見が散見される。 こうした状況を踏まえて、昨今では、スマートメーター、ドローンを使った空き家特定や、AI（ディープラーニング）による迅速な解析によって、客観的でかつ低コストの調査方法が、研究レベルで模索され事業化されつつある。 そのうちの一つとして、不動産ビッグデータを活用した空き家特定に注目が集まる。その背景には、2024年4月に法務局が登記所備付地図のデジタル化と一般公開を開始したことがある。これまで、登記簿情報は、法務局によって紙データでの提供が一般的だった。加えて、登記簿情報は一筆単位で整備されていることから、広範囲での網羅的な把握は難しいとも言われている。 しかし、今回の登記所備付地図のデジタル化と一般公開によって、物件や所有者情報などが簡易に入手することが可能になった。このため、登記簿情報などの不動産ビッグデータを活用することで、空き家の早期特定にもつながるだろう。 当社では、こうした流れを踏まえて、不動産ビッグデータを活用した空き家特定のための調査方法を検討している。本研究結果が、全国の地方自治体による空家等対策計画策定の一助になれば幸いである。	山本浩司(TRUSTART㈱)
5	天野 佑介 守屋 三登志 ※当日発表は天野様と守屋様	①天野 佑介 【所属組織名】 復建調査設計株式会社 【部署名】 九州支社総合計画課 【役職】 課長 ②守屋 三登志 【所属組織名】 アジア航測株式会社 【部署名】 新規事業創造本部 ビジネス開発部 UDX プロジェクト室 【役職】 室長	3D都市モデルを活用したエリアマネジメント活動の運営の高度化に向けて	広島駅は近年、駅ビルを含む駅周辺の再開発が急速に進んでいる。持続可能で活力ある地域を形成するため、民間主導のまちづくり活動であるエリアマネジメント(以下、エリマネという)が重要であり、地域の安心・安全・快適な環境づくりや、地域の価値向上を目的として駅周辺で2団体が活動しており、地域が変わりつつある。 エリマネ活動を持続的に運営するためには、活動の認知度向上、収益事業による運営資金の確保、活動に参画する企業や個人のモチベーション向上などが課題となっている。 本業務では、エリマネ団体が地域イベントの開催や清掃活動、災害時の帰宅困難者支援等を行う際の課題に対する解決策の高度化を図るため、3D都市モデルをベースに、地域イベント情報やバリアフリー情報、災害リスク情報等の様々な地域情報を集約、ダッシュボードと連携することでエリマネ業務の効率化、広報の活性化、活動のさらなる充実を目指す地域情報プラットフォームを構築した。 エリマネ団体や地域住民等を対象にイベント等を通じて実証実験を行い、様々な情報が一元化され、かつ定量的データが視覚的に整理されていて分かりやすいなど、多くのエリマネ会員から高い評価を得た。	前田憲治(復建調査設計㈱)、 齋藤恵介(アジア航測㈱)
6	井原 友建	【所属組織名】 株式会社八州 【部署名】 PPP/PFI事業推進室 【役職】 室長	市街化調整区域まちづくり方針から官民連携事業創出とその後の社会実装まで ～大阪府池田市細河地域の取組～	本発表は、令和元年から現在まで取り組んできた大阪府池田市の都市近郊市街化調整区域における土地利用及びまちづくり方針の明文化と、その具現化策としての官民連携事業化計画の立案、モデル事業の社会実装を紹介するとともに、今後の展望についても言及するものである。 令和2年当初から、調整区域まちづくり方針を立案し、将来に向けた土地利用の検討(市街化ではなく農村地域として維持再生していくことを行政として意思表示)と調整区域の活性化事業計画案が主な内容である。特に活性化計画は、立案段階から同時進行で、次の具体化のための地元地権者等の調整、官民連携の座組の検討、事業予算化の検討等も用意周到に進めていた。 次に、翌令和3年から地方創生交付金を活用し、初年度はまちづくり方針から一歩進んだ、地域活性化をけん引する拠点施設整備と、地域全体で農空間の利活用を可能にするスマート農業の社会実装を盛り込んだ計画立案を進めた。2年目以降、特にスマート農業はIoT技術を導入した施設園芸の設置と農福連携による高糖度ミニトマトの実証栽培を開始し、マーケティングや流通販売の試験運用等も進め、事業自走のメドが立ちつつある。 これからのコンサルタントはプランナーに留まらず、事業プロデューサー、実施段階のプレイヤー等、各フェーズに一貫して関与すべきであり、この取り組みは、地域再生に関わるコンサルタントの一つのあり様を示したものである。	—

※敬称略させていただきます。