

■都心軸空間デザイン事業

1. 本年度調査分析内容

低未利用地の利活用について

都市マスタープランで「都心軸」と位置付けられている、徳山港から徳山駅、市役所を通り徳山公園までの区間において、都市としての魅力の向上を目的に、低未利用地の利活用を図るため駐車場、土地利用などの調査を実施。

・駐車場の需要調査および需給バランスの分析

平日・祝日の各1日の時間貸し駐車場の利用実態を調査。調査結果より、駐車場需要の高い所、また供給過多になっている場所について把握し、空間の魅力創出の可能性の高い場所の抽出を行う。

・駐車場地権者の意向調査

駐車場の転用や利活用に向け、駐車場地権者の開発意向について調査を実施。併せて、駐車場の抑制に向け、駐車場整備の理由、今後の展開についても調査を実施する。

・民間事業者のニーズ調査

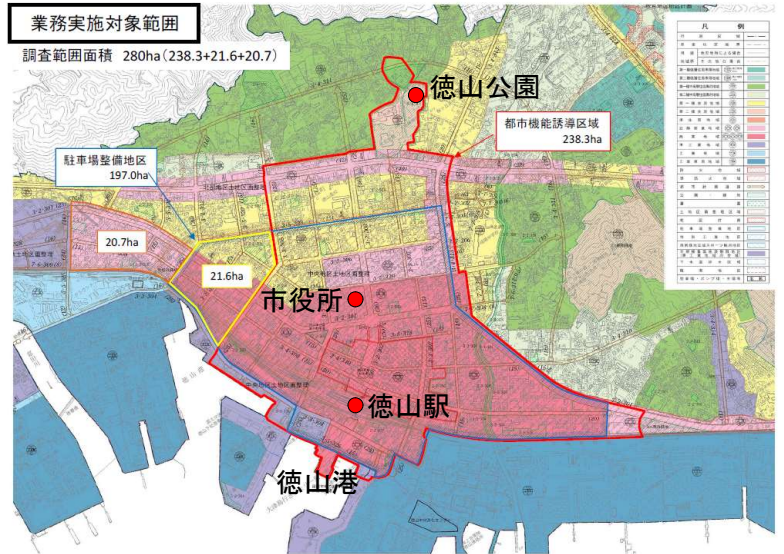
立地適正化計画における誘導施設の民間事業者やマンションディベロッパーなどへ、都心軸地区への進出ニーズや条件などについてヒアリングを行い、低未利用地とのマッチングに向けた具体的な取り組みの検討を行う。

・土地利用の検討

都市機能誘導区域において、都市機能の誘導を図るために、現在の土地利用を調査し、用途地域等の見直しの検討を行う。

・施策の提案

地域のニーズ・受入環境と市場ニーズをマッチングするための施策を検討し、都市機能や居住を誘導するため、立地条件に合わせた区画再編や一時利用・試験的利用方策など、低未利用地の利活用に向け事業手法の整理を行う。



2. 検討施策の例(国土交通省提案施策)

(1) 低未利用土地権利設定等促進計画

■概要

低未利用地の地権者と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上に、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用賃借権等の設定・移転、所有者の移転

(パターン例)



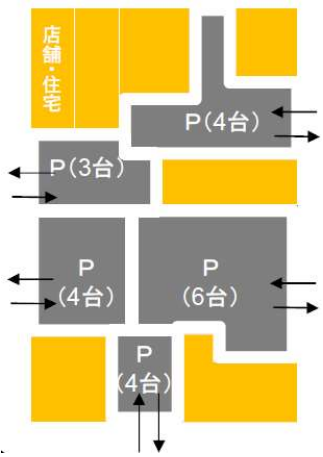
(2) 立地誘導促進施設協定 (通称: コモンズ協定)

■概要

都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)についての、地権者合意による協定制度を創設。

地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理(現代のコモンズ)。

(駐車場敷地に関する協定のイメージ)



- ・街区内部に分割された駐車場が連坦して存在
- ・各々の敷地が不整形であるため、駐車台数の確保が非効率
- ・出入口が複数の街路に面しており、歩行空間の安全性に課題
- ・メインストリートに面する部分が駐車場の出入口であり、賑わいを喪失



- ・駐車場を共同化し、大きな一つの駐車場へ
- ・敷地が効率的に使えるため、少ない面積で従前の駐車場台数を確保
- ・駐車場の出入口は裏通りの1箇所に集約
- ・メインストリートの沿道を中心に、店舗や広場を配置し、まちの賑わいを創出

- 駐車効率の向上による収益性UP
- 歩行者の安全性確保と賑わいの創出

※都市のスポンジ化対策活用スタディ集(国土交通省都市局都市計画課)抜粋

(3) 空間再編賑わい創出事業

■概要

事業計画に誘導施設整備区を設定し、散在する空き地等を対象として、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約して定めることを可能とするもの。

都市基盤が一定程度整備され権利関係が複雑に入り込む既存市街地において、早急なスポンジ化対策のために進める場合、賑わい空間の創出にポイントを絞って、スポット的にでも小規模で機動的な土地区画整理事業として行うことが有効。

【事業のイメージ】



※小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン(国土交通省都市局市街地整備課)抜粋