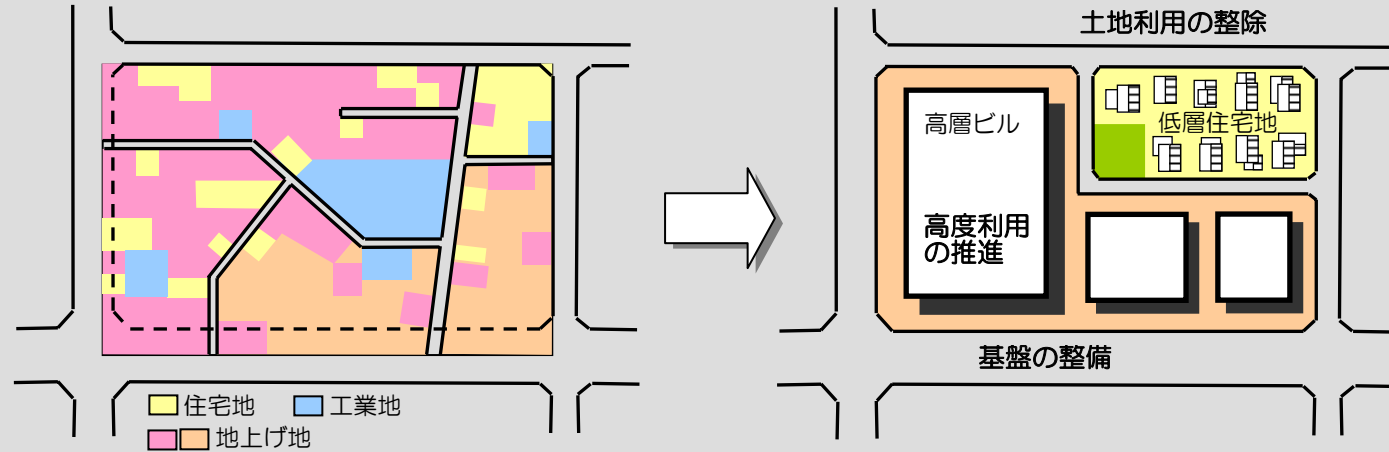


# 未整備市街地の整序及び高度利用推進業務

●(株)国際開発コンサルタンツまちづくりグループ 〒104-0032 東京都中央区八丁堀 2-23-1 エンパイヤビル Tel.03-3555-1711

大都市圏の市街地には、バブル期の地上げが頓挫し、虫食い状態の空地が残ってしまい、都市基盤が整備されないまままちづくりが進まなくなってしまった地区があります。

このような地区では、地権者の方々の意向や公共側の思惑などをうまく整理し、まちづくりに向けて事業化を推進することが求められています。



## 実現の課題

このような問題を抱えた市街地では、土地利用の整序や高度利用が円滑には進んでいない場合が多くなっています。これは、次の点が課題になっているためだと考えられます。

### ●課題1 生活再建への不安

都市基盤を整備するためには土地区画整理事業が採用されることが多くなっています。この事業では土地の権利を指数で評価しているため一般の人には分かりにくくなっており、事業後の生活再建を予測しにくくなっています。

### ●課題2 事業による評価システムの違い

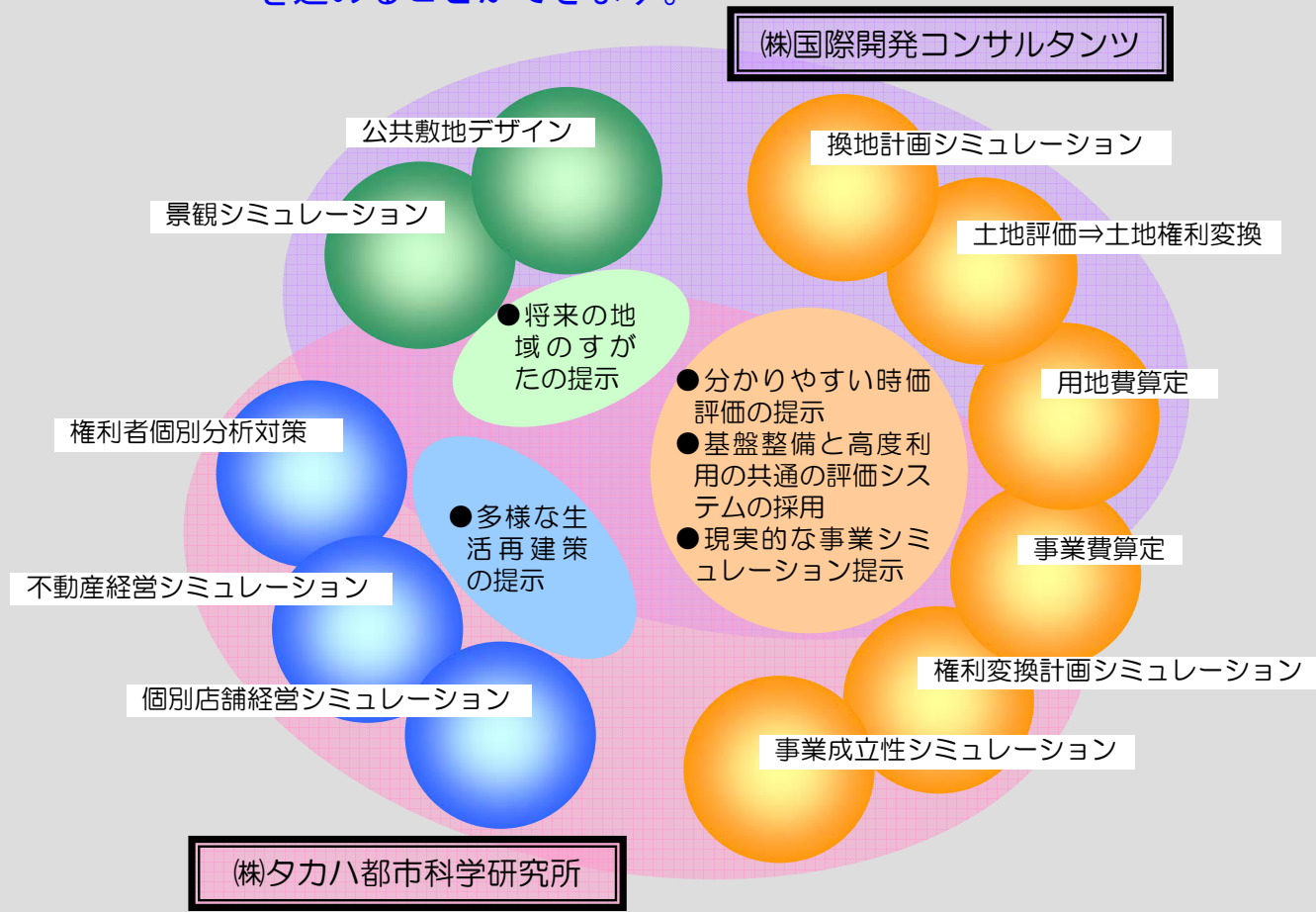
このような地区で併用されることの多い土地区画整理事業と市街地再開発事業では、権利の評価の仕方が指数評価と時価評価というように評価システムが異なり、わかりにくく、また地権者に不公平感を生み出すことがあります。

### ●課題3 見えない地域の将来のすがた

この事業に参加したときに、地権者の人たちが自分達のまちにどんな施設ができるのか、どんな道路空間ができるのか、自分の土地がどのような位置になり、どのような建物になるのかなどが、なかなかイメージできません。

## 実現に向けて

このような対応策を使った未整備市街地のまちづくりを実現していくために、弊社のもつ面整備やCGの技術力や経験を生かすとともに、再開発などで培った事業シミュレーション技術などに造詣の深い(株)タカハ都市科学研究所とタイアップして、総合的なまちづくりを進めることができます。

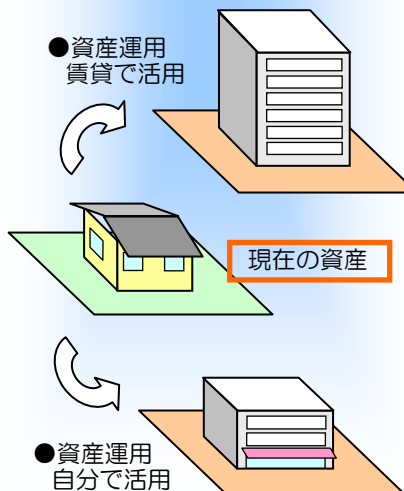


## 課題への対応

このような課題に対応するためには、次のような対応が考えられます。

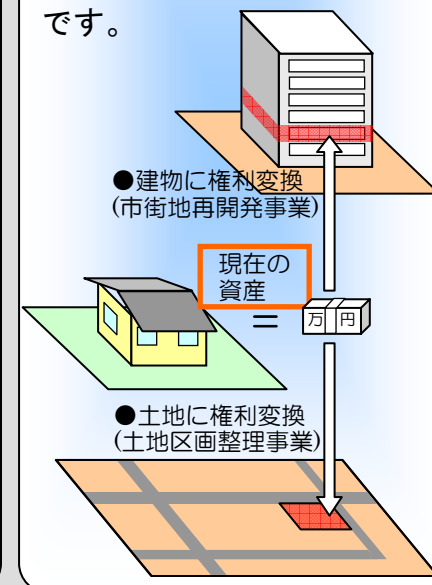
### ●課題1への対応

生活再建を考えやすくするためには、土地評価にわかりやすい時価評価を導入する必要があります。また、生活再建のバリエーションを即座に提示する必要があります。



### ●課題2への対応

事業評価のシステムの差をなくすために、防災街区整備事業で創設された土地への権利変換手法等を活用し、わかりやすく、不公平感のない権利の移動が可能です。



### ●課題3への対応

将来の地域のすがたを見るためには、スケッチや模型などが考えられますが、自由にまちの中を散歩でき、条件の変更にしやすいCGを活用することが最適です。

