

令和5年度「まちづくり土地区画整理事業研修会」実施報告書

- 1 日 時 令和5年10月17日（火） 9時30分～17時00分
 2 場 所 メルパルク広島5F（瀬戸の間） 広島市中区基町6-36
 3 日 程

時間	研修項目等	講師等
9:30～	主催者あいさつ	一般財団法人広島県まちづくり 土地区画整理協会 理事長 福原 真爾
9:40 ～ 10:40	講 演 「まちづくりに関する最近の 動向について」	国土交通省中国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 建設専門官 今田 修
10:50 ～ 11:50	講 演 「地域交通のり・デザインと まちづくりについて」	呉工業高等専門学校 環境都市工学分野 教授 神田 佑亮
12:10 ～ 13:10	全行程 貸切バスで移動 往路（メルパルク広島発～本郷生涯学習センター着） （高速1号線～山陽自動車道広島東IC～本郷IC） 【車内で昼食】 ○三原市をPRするDVD視聴	
13:10 ～ 13:50	本郷生涯学習センター トイレ休憩（10分） ○東本通土地区画整理事業説明 （事業概要及び直接施行） 移動（10分）	三原市都市部土地区画整理課 課長 木村 真也
14:00 ～ 14:10	○東本通土地区画整理事業を視察 （直接施行実施箇所） 移動（20分）	三原市都市部土地区画整理課 課長 木村 真也
14:30 ～ 15:40	○現地視察 八天堂ビレッジ	三原市観光 DMC
15:40 ～ 17:00	復路（八天堂ビレッジ発～県庁北館北側着） （山陽自動車道河内IC～広島東IC～高速1号線） 広島駅北口（途中下車）経由で県庁北館北側着（解散）	

- 4 参加者
 県・市町職員等35名（協会職員含む。）

5 講演等の概要

- (1) 「まちづくりに関する最近の動向について」〔講師：中国地方整備局 今田建設専門官〕
 令和6年度の都市局関係予算の概算要求の概要、土地区画整理事業に係る最近の話題、土地区画整理事業に対する支援について説明された。

① 令和6年度都市局関係予算概算要求概要

事項	R5 要求額		前年度	前年比
	事業費	国費	国費	国費
市街地整備	333,358	112,936	94,024	1.20
都市構造再編集集中支援事業		79,052	70,000	1.13
まちなかウォークアブル推進事業		927	589	1.57
国際競争拠点都市整備事業		15,600	13,000	1.20
都市空間情報デジタル基盤構築調査		2,000	1,050	1.90
都市空間情報デジタル基盤構築支援事業		2,500	1,050	2.38
グリーンインフラ活用型都市構築支援事業		918	329	2.79
行政経費	4,284	3,014	2,146	1.40
官民連携まちなか再生推進事業		481	315	1.53

百万円

【概算要求の基本方針】

サステイナブルでゆとりとにぎわいのあるまちづくりを実現するため、

ア まちづくり GX を推進

- 民間資金の活用等都市緑地の確保・機能増進
- 都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化

イ 地方都市再生の取組み

- まちなかのにぎわい創出
- 域外から稼ぐ産業の集積等の促進

ウ こどもまんなかまちづくり

- こどもの遊び場の確保など子育てしやすい周辺環境の整備

エ 都市の基幹的課題への対応

- コンパクト・プラス・ネットワークの深化
 - ・ 立地適正化計画の質の向上
 - ・ まちづくりと地域公共交通との連携強化
- まちづくり DX
 - ・ 3D（3次元）都市モデルの整備・活用・オープンデータ化
 - ・ スマートシティの社会実装と海外展開
 - ・ 建築・不動産分野との連携
- 防災・減災・国土強靱化
 - ・ 災害リスクの高いエリアからの移転促進
 - ・ 盛土の安全確保対策の推進
 - ・ 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の着実な推進



② 土地区画整理事業に係る主な最近の話題

ア 柔らかな区画整理

一定の整備がなされたまちなか等の既成市街地において、既成概念にとらわれずに土地区画整理事業を柔軟に活用して再整備を進める手法を「柔らかな区画整理」と呼んでいる。

中心市街地の課題が多様化・複雑化する現在は、地区ごとの課題や事業の実現性に
応じ、「小規模・短期間・民間主導」型の区画再編を進めることによって、地域の魅力
を高め、かつ、スピーディな実践に資する「柔らかな区画整理」の活用の有効性が高
まっている。

イ 区画整理の技術力の維持・向上

土地区画整理事業は施行地区数が年々減少傾向にあり、これに伴って地方公共団
体、コンサルタント、開発業者の中でも事業経験者が減少しているため、今後の安定
的な事業推進に向けて、その技術力の維持・向上に意識的に取り組む必要がある。

国土交通省としても、今後、様々な機会を捉えて技術力の維持・向上に向けた取組
を進めたいと考えており、関係各位も各種研修会等に積極的に参加いただきたい。

ウ 盛土規制法施行関係

○ スキマのない規制

都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域とし
て指定。

- ・ 宅地造成等工事規制区域：市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエ
リアについて、森林や農地を含めて広く指定。
- ・ 特定盛土等規制区域：市街地や集落等からはなれているものの、地形等の条件
からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア
（斜面地帯等）も規制。

○ 盛土等の安全性の確保

- ・ 地形・地質等に応じて許可基準を設定。
- ・ 許可に当たって、土地所有者の同意及び周辺住民への事前周知を要件化。

○ 責任の所在の明確化

- ・ 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責
務を有することを明確化。
- ・ 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、
是正措置等を命令。

○ 実効性のある罰則

- ・ 無許可、安全基準違反、命令違反等に対する懲罰刑及び罰金刑について、条例
による罰則の上限より高い水準に強化。（最大で懲役3年以下・罰金1,000万円
以下）

③ 土地区画整理事業に対する支援

ア 支援制度概要

事業化検討段階においては各種補助金、交付金が、事業化段階においては各種補助
金、交付金、貸付がある。

イ 各種支援制度

- 道路事業・市街地整備事業
- 無電柱化事業

ウ 道路事業・市街地整備事業に対する支援の拡充

- 立地適正化計画における防災対策に基づく取組への支援強化（R2・3）
- エリヤマネージメント活動を想定した土地区画整理事業への支援（R4）
- 復興推進地域における都市再生」区画整理事業（R4）
- 低未利用地等を集約する小規模土地区画整理事業への支援（R5）

(2) 「地域交通のリ・デザインとまちづくりについて」〔講師：呉高専 神田教授〕

地方鉄道の再構築などを題材に、国土交通省の動きも踏まえ、地域交通の再構築は地域のまちづくりと連携して行うことが大切である旨説明された。

① 地域交通再編に関する国土交通省の動き

ア アフターコロナに向けた地域交通のリ・デザイン検討会設置

【設置】令和4年3月31日 【提言取りまとめ】令和4年8月26日

【検討会の目的】

最新のデジタル技術等の実装を進めつつ、①官民共創、②交通事業者間共創、③他分野共創を推進し、地域交通を持続可能な形で「リ・デザイン」（刷新・再設計）する方策を探る。

【提言の概要】

地域交通を単純に延命するだけでは、全国各地で明るい未来を展望することは困難。我が国として推進している技術や投資も取り込んで地域交通をより良くしていくという視点が重要。具体的には自動運転や MaaS などの「交通 DX」、車両の電動化や再エネ地産地消などの「交通 GX」、そして「3つの共創」により、利便性・持続可能性・生産性が向上する形に地域交通を「リ・デザイン」し、地域のモビリティを確保するというコンセプトの下でさらに議論を深化させていく必要がある。

イ 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等一部を改正する法律の制定

アの検討会及び「鉄道事業者と地域の協働による地域モビリティの刷新に関する検討会」の提言を踏まえて令和5年6月23日に公布された。

令和5年7月1日施行の規定

- ・「道路運送高度化事業」の拡充（交通 DX・GX の推進等）
AI オンデマンド、キャッシュレス決済、EVバスの導入等

令和5年10月1日施行の規定

- ・地域の関係者の連携と協働の促進
自治体・公共交通事業者・多様な主体との連携と協働
- ・ローカル鉄道の再構築に関する仕組みの創設・拡充
自治体又は鉄道事業者からの要請に基づき、関係自治体の意見を聞いて、国が「再構築協議会」を設置
- ・「地域公共交通利便増進事業」の拡充
自治体と交通事業者が一定の区域・区間について、交通サービス水準、費用負担等の協定を締結して行う「エリア一括協定運行事業」を創設
- ・鉄道及びタクシーにおける協議運賃制度の創設
地域の関係者間の協議が調ったとき、届出により運賃設定を可能とする制度の創設

② 地域交通の課題と対策

ア 課題

- 将来の人口減少が示唆すること（呉市の例）
 - ・ 総人口の減少ペース以上に、公共交通利用者層（主には年少人口）が減る。
 - ・ それに伴い、経済も縮小する。

呉市人口	2020年	2040年	減少率
総人口	212,988	161,648	▲24%
老年人口(65以上)	75,706	62,226	
生産人口(15~64)	114,245	83,052	
年少人口(0~14)	23,037	16,370	▲29%

悪循環

人口減・利用者減→サービス水準減→さらに利用者離れ→コスト議論の悪化

好循環

人口減・利用者減→目的地連携→新たなマーケットの開拓→地域交通理解者増→利用者増
人々使い方の多様化

- 新たな（利用）マーケットの開拓には、これまでにはない発想と動きが必要
- 地方バス事業者の現状（とさでん交通）
 - 路線バス事業は、地方においては既にビジネスモデルとして崩壊
 - 利用者減少→収入減少→利便性低下→利用者減少・・・
 - 負のスパイラルに陥っている
 - 路線バス事業は、補助金を受け入れても赤字の状況で、事業者は、高速バス、貸切バス、その他の事業の黒字でこの赤字を補填している。
- 地方鉄道の現状（芸備線）
 - 庄原一備中神代間が再構築の対象。
 - 再構築の対象として、国土交通省は輸送密度が1,000人未満の区間としているが、庄原一備中神代間の輸送密度は2桁。
 - その区間の核となる庄原駅の状況を見ると、駅舎とその周辺は、学生の通学や高齢者の移動のほか、事業当初、開発中だった国営備北丘陵公園を訪れる観光客も見込んで整備されてきたが、観光客は、道路整備が進んだこともあり、現在は、来場者の9割以上がマイカーで訪れ、JR利用は1%にも満たない。
 - 各地で鉄道が機能不全に陥った要因のひとつとして駅周辺に行き先がなくなったことがあげられる。
 - こうしたことから、人口減少の中で、大切なのは鉄道と連動させ、まちをどうつくり、存続させるかということ。
 - 現在、JR西日本が国に対して「再構築協議会」の設置を要請している。
- その他
 - 「運転手」の需要に対して、大型二種の免許保有者が急減
 - さらにドライバーの高齢化+コロナによる担い手離れも深刻
 - 高齢になるとアクセシビリティの低い地域は移動回数が極端に減る。
「抑圧需要」（モビリティがないから外出できない）
 - 移動の減少＝交通需要の減少、地域活力の低下
「抑圧需要」の開放検討。（住まい、行き先をなんとかできないか）

イ 対策

- 長井駅（山形鉄道フラワー長井線）
2021年3月完成 5月～利用
 - 駅舎と長井市役所が一体となった全国初の駅。
 - 「コンパクトシティ」型のまちづくりを進める市と乗客の利用拡大を図りたい鉄道会社の思惑が合致し建設された。
 - 駅前にはタクシー、市営バスのバス停のほかレンタサイクルもあり、交通の拠点となっている。
 - また、駅と商店街、観光地（ワイナリー、ダリア園、公園など）を結ぶ道路・歩道も整備された。
 - 鉄道は、市役所職員の通勤や市役所を訪れる市民、観光客などによる利用拡大を見込み、市はまちが賑わい活性化することに期待している。



○ 十勝バス（帯広・大空団地）

- 地域のバス事業者が、地域が豊かになれば、交通業者も活性化するという新しい事業戦略のもと、賑わいを創り出す「にぎわいバスターミナル」を整備している。
- 「にぎわいバスターミナル」という名前には過疎化・高齢化が進む大空団地に賑わいを取り返したいという願いが込められている。
- 「にぎわいバスターミナル」では、バスの案内はもとより、自社が経営する焼き肉店を設けたり、貨客混載バスで農業者から仕入れた野菜や卸売市場から仕入れた肉や魚も販売している。
- また、医療行為にあたらぬ範囲でバスターミナルの1室と診療所をオンラインで結び、訪れた人の体温、脈拍、血圧、血中酸素濃度の4項目を計測するとともに、医師の健康相談が受けれる仕組みもつくっている。
- 更には、バスターミナルが自由に使えると聞いた演奏家が練習に訪れ、音楽を奏でバスを待つ人を楽しませている。
- 「葉の交通（オンデマンドバス等）」と「枝の交通（路線バス）」の結節点を共創拠点とすることで、人流を生み出し、他分野の地域課題の解決も図っている。



(3) 現地視察【三原市】

① 東本通土地区画整理事業〔三原市都市部土地区画整理課課長〕

本郷生涯学習センターで事業概要及び直接施行箇所について説明を受けた後、直接施行実施箇所を視察した。

【事業概要】

事業期間 H11～R11（31 年） 施行面積 47.8ha 総事業費 91.8 億円
 減歩率 27.26%（公共 18.36% 保留地 8.90%） 家屋移転 125 棟
 事業効果 区内人口 1,086 人（H11）→1,667 人（R5）

【直接施行】

A 箇所 4 倉庫，農業用電柱除却 立竹木 53 本伐採 動産移転 農業用倉庫再築
 B 箇所 立竹木 13 本伐採



② 八天堂ビレッジ【三原市】

株式会社空・道・港（三原市・世羅町を対象とする観光地域づくり法人（地域連携DMO））から事業活動（観光事業，地域商社事業）についての説明を受けた後，八天堂ビレッジを視察した。

