

## 令和6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6年10月21日（月） 9時30分～17時30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 話題等について」	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 木本 英哲
10:50～ 11:50	講演 「都市活動のダイナミクスと 社会の形成」	広島大学大学院 先進理工系科学研究科 教授 力石 真
12:10～        14:10	全行程 貸切バスで移動（乗車 12:00 メルパルク西側玄関先） 往路（メルパルク広島発～福山市神辺町） （高速1号線～山陽自動車道広島東IC～福山東IC） 【車内で昼食】 ○福山市をPRするDVD視聴 ○13:00頃～備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 概要説明 （20～30分） 福山市市民局神辺支所 神辺建設産業課川南まちづくり担当	
14:10～ 14:40	○現地視察 備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業	福山市市民局神辺支所 神辺建設産業課 川南まちづくり担当
14:50～ 15:30	○現地視察 神辺本陣	（一財）菅波教育文化振興財団 代表理事 菅波 真吾
15:30～ 17:30	復路（福山市神辺町発～県庁北館北側着） （山陽自動車道福山東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36名（現地視察30名）

## 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 木本建設専門官〕  
 令和7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主要な話題等、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7年度都市局関係予算概算要求概要

事項	R7要求額		前年度	倍率
	事業費	国費	国費	国費
市街地整備	313,841	113,000	94,107	1.20
都市構造再編集中支援事業		78,827	70,068	1.13
国際競争拠点都市整備事業		15,673	13,065	1.20
都市・地域交通戦略推進事業		1,130	1,000	1.13
まちなかウオーカブル推進事業		1,251	590	2.12
都市空間情報デジタル基盤構築支援事業		4,600	2,200	2.09
グリーンインフラ活用型都市構築支援事業		2,251	666	3.38
その他事業		5,542	3,246	1.71

※ 令和6年度の予算額が約210,000百万円となっており、令和7年度の予算も大変厳しい状況にある。

#### 【概算要求の基本方針】

安全・安心で将来を見据えた持続可能なまちづくりに向けた取組を推進する。

(重点課題)

#### ア 安全・安心

##### 防災・減災・復興まちづくり

- 能登半島地震からの復興まちづくり支援
- 宅地液状化・盛土安全確保対策の推進等
- 事前復興まちづくり計画の策定推進

#### イ まちづくりGXを推進

- 良質な都市緑地の確保  
 緑とオープンスペースの確保により良好な都市環境を形成する。
  - ・ 民間事業者等による緑地確保の取組の加速化
  - ・ 都市公園における生物多様性確保の促進
- ネット・ゼロ・エネルギー街区の実現  
 省エネ・創エネ等を支援することにより街区全体のカーボンニュートラルを実現する。
- 暑熱対策を通じたクールスポット創出  
 猛暑の中でも安全・快適に暮らせる都市環境を形成する。
  - ・ デジタルも活用した暑熱対策の検討
  - ・ まちなかのクールスポット創出支援  
 屋上・壁面緑化 遮熱舗装 ミント、シェード

※ 中国地方まちづくりGXセミナー開催 令和7年2月7日 広島市

(基幹的取組)

#### ア コンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展

- 立地適正化計画の実効性の向上や広域連携を見据えた取組の推進
  - ・ 市町村域を超え拠点となる施設を整備する事業（広域連携立地適正化事業（仮称））に対して強力に支援する。
- コンパクトなまちづくりと都市交通戦略の更なる連携等による実効性の向上



## イ 地方都市再生・都市の国際競争力

- 地域資源を活かしたまちなか形成の推進
- まちづくり構想段階から一体となった伴走支援
  - ・ まちづくりの立ち上げ段階における支援を強化する。

## ウ まちづくりDX

- 防災、暑熱対策等の重要政策分野に対する戦略的な展開
- 3D都市モデルの「デジタル・インフラ」としての裾野拡大
  - ・ 3D都市モデルの整備を支援
  - ・ 3D都市モデル等デジタル技術の活用により都市の諸課題を解決し、新しい価値を創出する「スマートシティ」を実現するための先進的な都市サービスの実装事業を支援

## エ 国際都市政策連携・海外展開

- G7や国際機関との都市政策連携
- 駅周辺開発等の強みを生かした海外展開

## オ 2027年国際園芸博覧会（横浜）・首里城復元

- 開催に向けた準備
- 復元に向けた取組の着実な実施

## ② 土地区画整理事業に係る主な最近の話題

### ア 柔らかい区画整理

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「柔らかい区画整理」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「柔らかい区画整理」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

令和3年7月に静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩壊し、土石流が発生し、甚大な人的・物的被害を引き起こした。このため、全国3万6千箇所の盛土を目視等により総点検した。その結果、現行の宅地の安全の確保、森林の確保、農地の保全等を目的とした各法律の開発の規制では、その法律の目的の限界等から、盛土の規制等が必ずしも十分でないエリアが存在していた。こうしたことから、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとし、「宅地造成等規制法」を法律名・目的を含め抜本改正した。この法律が「宅地造成及び特定盛土等規制法」、通称「盛土規制法」である。

#### ○ 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)
- エリア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)
- 浸水対策として宅地の嵩上げを行う土地区画整理事業への支援 (R5)

### (2) 「都市活動のダイナミクスと社会の形成」〔講師：広島大学大学院 力石教授〕

都市は、人々が移動することで生まれる多様な主体の交流によって発展するという考えから、人々が交流し易い都市空間を作る必要があることと、もう1つは都市の発展に繋がる社会的に必要なもので評価されていないものについては評価基準を作る必要がある旨説明をされた。

#### ① 都市活動のダイナミクス

##### ア 移動形態と移動目的の変遷

- 移動は環境に適応して生存を続ける上で不可欠な行為である。  
植物の移動は繁殖相手を見つける、動物の移動は危険から身を守る、食糧を探す。  
人間の移動は、分業、交易、働く場所と住む場所を分ける、遠くの美しい景色を楽しむ。

##### イ 移動手段の発明・普及と社会の発展

- Society (人間中心の社会) は 1.0 から 4.0 までは移動手段の発明・普及により発展。  
Society1.0 (狩猟社会 動物的移動) → Society2.0 (農耕社会 車輪発明)  
→ Society3.0 (工業社会 自動車・機関車・船舶の発明)  
→ Society4.0 現社会 (情報社会)  
自動車がCASE化 (通信機能としてIoT活用, 自動運転, 共有化 (シェア), EV) されたことで、人・モノの移動から人・モノ・情報・エネルギーが移動がする。  
→ Society5.0 (新たな社会) 日本の目指すべき未来社会  
フィジカル空間 (現実空間) とサイバー空間 (仮想空間) を融合させたシステムによって経済発展と社会的課題の解決とを両立させる人間中心の社会。  
この社会への移行は、移動手段の発明・普及とは直接的には関係ない。この社会は、人工知能 AI やロボット、自動走行車などの技術活用によって快適に暮らせる社会。

##### ウ Society5.0 における都市活動

- Jacobs (ジェーコブス) 型都市集積: 「多様な主体間の交流」が発展の源泉  
都市は、企業や住民による「都市全体の魅力を向上させる意味での正の外部性を伴う」

無数の行為によって作り上げられるべきものであり、公共体による直接的な計画行為によって作り上げられる類のものではない。

※ 過去は、主に Mashall 型都市集積：「同一産業の集積による知識・情報のやりとり」が発展の源泉

エ 不確かな時代における都市・地域の発展

都市の発展には2つの型、行政主体のトップダウン型と民間主体のボトムアップ型があるが、不確かな時代においては、臨機応変な対応が可能なボトムアップ型行為の活性化が重要であり、行政は、ボトムアップ型の活性化（交流・共話）が図れるような基盤を提供することが重要である。

オ 共同行為の創発（ボトムアップ型行為）を支える都市条件

多様な人々の交流と、それを支えるインフラが、共同行為の創発において重要な役割を果たす。

【組織の創発が生じやすい都市の条件】

- ・ 偶発的な出会いを生む街路空間の整備
- ・ クリエイティブ階級の公共交通沿線への集積
- ・ ネットワーク資本を通じた創業機会の発見と継続

【具体的な事例】

- ・ 優れた公共空間＋公共交通＋街路空間整備による都市再生戦略、地球環境問題への対応、社会連帯経済の推進（フランス諸都市）

カ 現在取り組んでいること

「都市活動のダイナミクスと共同行為の創発」（JST 創発的研究事業（2024～2031））

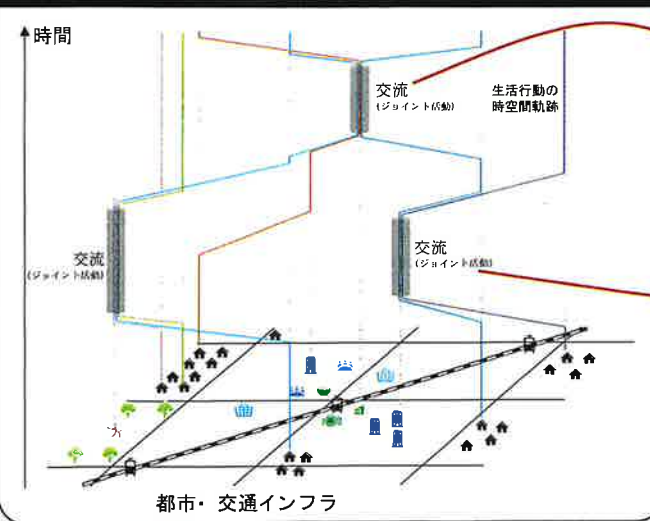
都市・交通インフラの上で交流が生まれ、交流によるジョイント活動によって共同行為の創発が行われるという流れの中でそれぞれの段階での課題研究に取り組み見える化が図りたいとのことであった。

## 現在取り組んでいること

## 「都市活動のダイナミクスと共同行為の創発」

JST創発的研究事業（2024-2031年度）

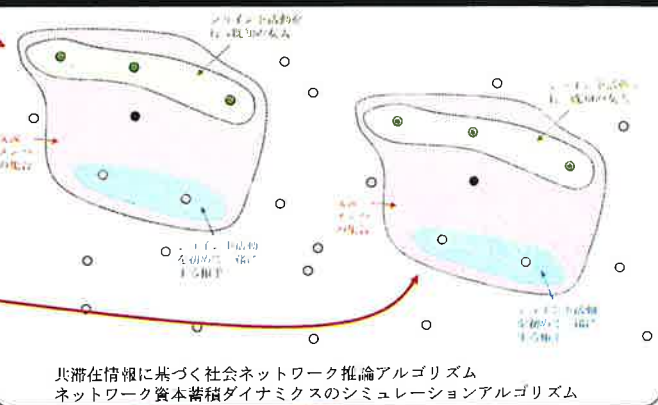
研究課題 a) 都市空間上における交流のダイナミクスを記述する都市活動モデルの開発



- ✓ 他都市からの流入
- ✓ 他都市への流出
- ✓ 交流の量・質の変化
- ✓ 都市内の集積効果の発現

研究課題 d) ジェイコブス外部性※1を考慮した都市計画実践ツールへの展開

研究課題 b) 交流を通じた母集団全体のネットワーク資本蓄積過程の推定技術の開発



### 共同行為の創発 1

※ 明文化された制度の創発は伴わない



### 共同行為の創発 2

※ 明文化された制度の創発を伴う



提携形成の確率的進化動学による理論的基礎付け

研究課題 c) ネットワーク資本を介した共同行為の創発メカニズムの解明

※1 ジェイコブス外部性：多様な人々の交流により生じる知識のスピルオーバー、及び、それに伴う生産性向上。



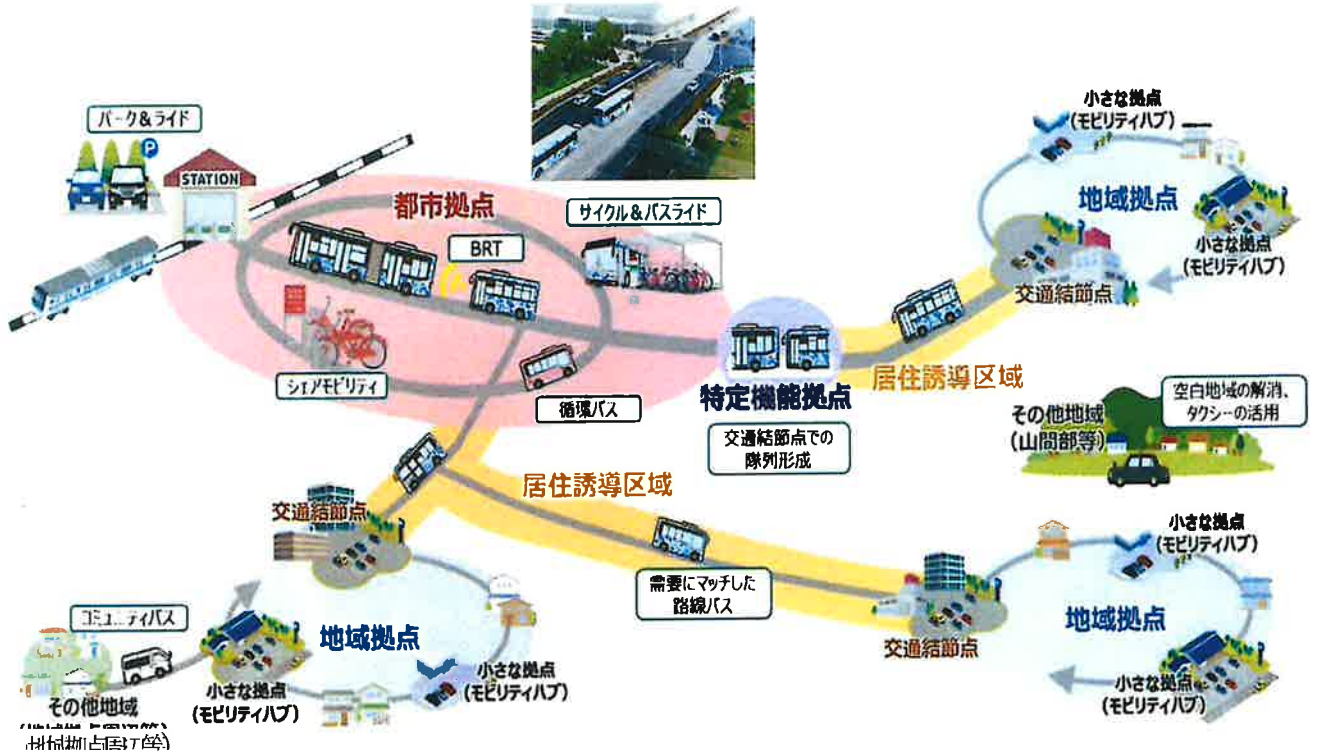
## ② 交流を考慮したシミュレータの開発

東広島市都市交通計画：自動運転・隊列走行 BRT を題材として交流を考慮したシミュレータを開発中である。

### ア 東広島市都市交通計画：自動運転・隊列走行 BRT

東広島市は、令和6年6月に「人と環境にやさしく、誰もが自立して安全・快適・自由に移動でき、サービスを楽しむ未来都市」を目指し、都市交通計画を策定している。その中で自動運転・隊列走行 BRT を JR 西条駅～広島大学東広島キャンパスを結ぶ「ブルーパール」で運行することとしている。

## 東広島市都市交通計画：自動運転・隊列走行 BRT



出典：東広島市都市交通計画～人と環境にやさしく、誰もが自立して安全・快適・自由に移動でき、サービスを楽しむ未来都市～（2024年6月策定）

### ア1 BRT 導入の影響

BRT の導入によって交通の流れがどうなるのかということだけではなく、人と人との交流がどうなるのかも含めてシミュレーションし、都市全体の活動の活性化に繋がるよう、迂回路確保のための道路整備、自転車・歩行空間の整備を検討する。

### ア2 交流の場としての街路空間

まちのシンボルとして自動運転・隊列走行 BRT を捉え、ネットワークのデザインを検討するとともに、交流の場としての駅前などの街路空間のデザインを検討する。

### ア3 交流の活性化による学術研究都市の実現

東広島市が学術研究都市として発展していくためには、学生が地域住民と交流し、学生が持っている知識や技術を地域に提供できるような状況が必要と考えるが、現在の学生の動きを見ると、アルバイト先との往復で地域住民との交流がほとんどない。

学生と地域住民がうまく交流できるようシミュレーションし、まちをつくっていく必要があると考えている。

### ③ 街路空間の評価枠組み

#### ア 都市計画・交通計画の評価

##### ○ 現評価

現段階での確かな評価手段の存在が政策の推進において重視される。

##### ○ 政策ゴールと評価手段の成熟度

- ・渋滞（車） ・低炭素化 ・経済生産性 — 成熟度高
- ・混雑（徒歩） ・健康増進 ・地域活性化 — 成熟度中
- ・社会的包摂（誰もが社会参加） ・文化の醸成 — 成熟度低

※ 高が重視され、中低にいくほど軽視されるが、中低の中にも重要なものがある。例えば、文化の醸成は街への愛着という点で大変重要。そうしたものの評価の見える化を図りたい。

#### イ 道路／街路空間の評価項目

##### 評価項目（直接的／短期的）

##### ・需要側（利用者）に着目したもの

回遊距離／回遊時間 混雑／安全性 滞在人数／空間の使われ方／年齢分布  
必須（通勤・買い物）／任意（散歩・レクリエーション）／社会活動（他者の存在を前提とした活動）の分布（ヤン・ゲール）

##### ※ 物理的環境の影響は必須（小）任意・社会（大）

歩行者の景観に関する12の質的基準（ヤン・ゲール）  
保護（事故・犯罪と暴力・不快な感覚）  
快適性（歩く・滞留・座る・眺める・会話・遊びと運動）  
喜び（スケール・良好な天候を楽しむ機会・良好な感覚）

##### ・供給者側（空間・環境）に着目したもの

空間の広さ、連続性、空間の配置  
都市多様性条件（ジェイコブスの多様性）  
用途の混在、短い街区、年代の異なる建物、高密度の集積

#### ウ 道路／街路空間のトレード・オフ

##### 歩行者—滞留者 混在空間の評価

移動機能と滞在機能はトレード・オフの関係にある

##### シェアードスペース（歩行者と自動車が共存する道路空間）

歩行者の安全性と自動車の利便性はトレード・オフの関係にある。

※ トレード・オフの評価の枠組みが必要と考える。

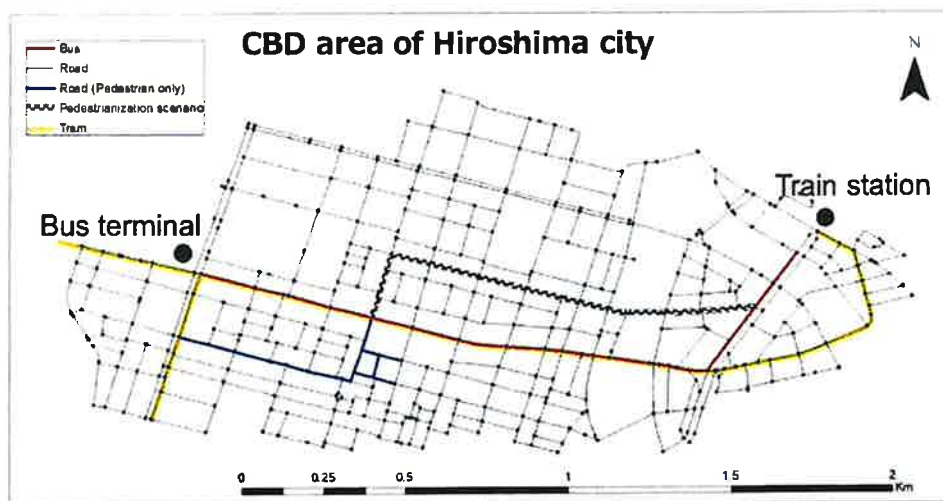
工 広島市歩行環境整備計画

広島市では、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の「核」と位置付け、それぞれが活力とにぎわいのエンジンをもち、相互に刺激し高め合うような「楕円形の都心づくり」を進めている。

工1 歩行者天国化に伴う消費者余剰の変化

歩行者天国化は公共交通の運賃20%を割り引く場合と同程度の消費者余剰の増大をもたらすと考えられる。

# 歩行者天国化に伴う消費者余剰の変化



	Base	Fare reduction of public transport				Pedestrianization	
		10%	20%	30%	50%		
Number of public transport users	12.05	15.72	19.18	22.46	25.71	28.61	9.76
Number of pedestrians	19.95	16.28	12.82	9.54	6.29	3.39	22.24
Share of using pedestlian road	8.28%	7.43%	6.32%	5.67%	5.85%	6.15%	39.55%
CS/-cost [JPY]	0	2.87	9.40	20.73	35.79	52.71	11.74

Note: ACS I is calculated for a single trip traveling from the western edge of the pedestrian road to Hiroshima Station.

工2 公共空間／街路空間改善の影響

○ 直接的／短期的な影響

前記イの道路／街路空間の評価項目で評価するが需要者側（利用者）の評価でヤン・ゲールの3つの活動の分布及び歩行者の景観に関する12の質的基準の解像度に至っていない。

○ 長期的影響

- ・ 地域への愛着
- ・ 社会とのタッチポイント（接点）
  - 1 経済 2 観光 3 社会的包摂 4 教育 5 健康増進 6 文化芸術
  - 7 気候変動対策・低炭素化対策



④ 次の政策展開に向けて

ア 効果発現の確度，主体，射程範囲

○ 直接的な計画行為と間接的な計画行為の比較

区分	効果発現の確度	主体	射程範囲
直接的な計画行為	特定の効果の発現を狙って実施する計画行為（確度：大）	トップダウン型の計画行為 （主体：政策決定者）	事前に明確な因果を想定 （射程範囲：狭）
間接的な計画行為	効果の発現は不確か で確率事象 （確度：小）	ボトムアップ行為が 立ち上がるのを 期待，連携が前提 （主体：様々）	明確な因果は事前に 想定し切れない （射程範囲：広）

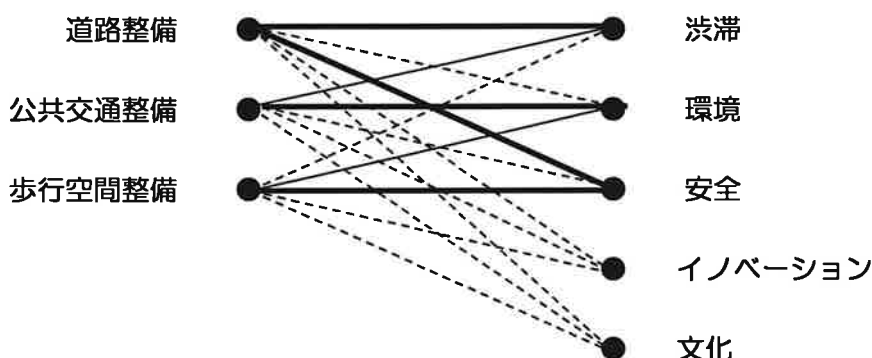
○ 課題

現在採用している一連の評価の枠組みの多くが「直接的な計画行為」を対象としているため。効果発現の射程範囲の広い「間接的な計画行為」を後押しすることができない。

イ 直接的な計画行為の評価フレーム

インフラ整備

社会課題



※ 直接行為の評価フレームでは、イノベーションや文化等の評価は困難。

ウ 間接的な計画の台頭

○ 間接的計画は，都市の発展に繋がる社会的に必要な計画であるが，様々な主体の協力無しでは実現不可能。また，計画主体が直接実行できるとは限らない。

このため，様々な主体の協力を引き出す制度が必要で，直接的な計画の実践展開よりもかなり難易度が高い。

○ 土地区画整理事業はまさに間接的な計画行為を支えるための制度

- ・ 住民目線，まちづくり目線の更なる強化が必要。
- ・ 直接的な経済効果にとどまらず，エリアマネジメント活動等により，社会的なエリア価値の向上が図るような基盤整備が必要。

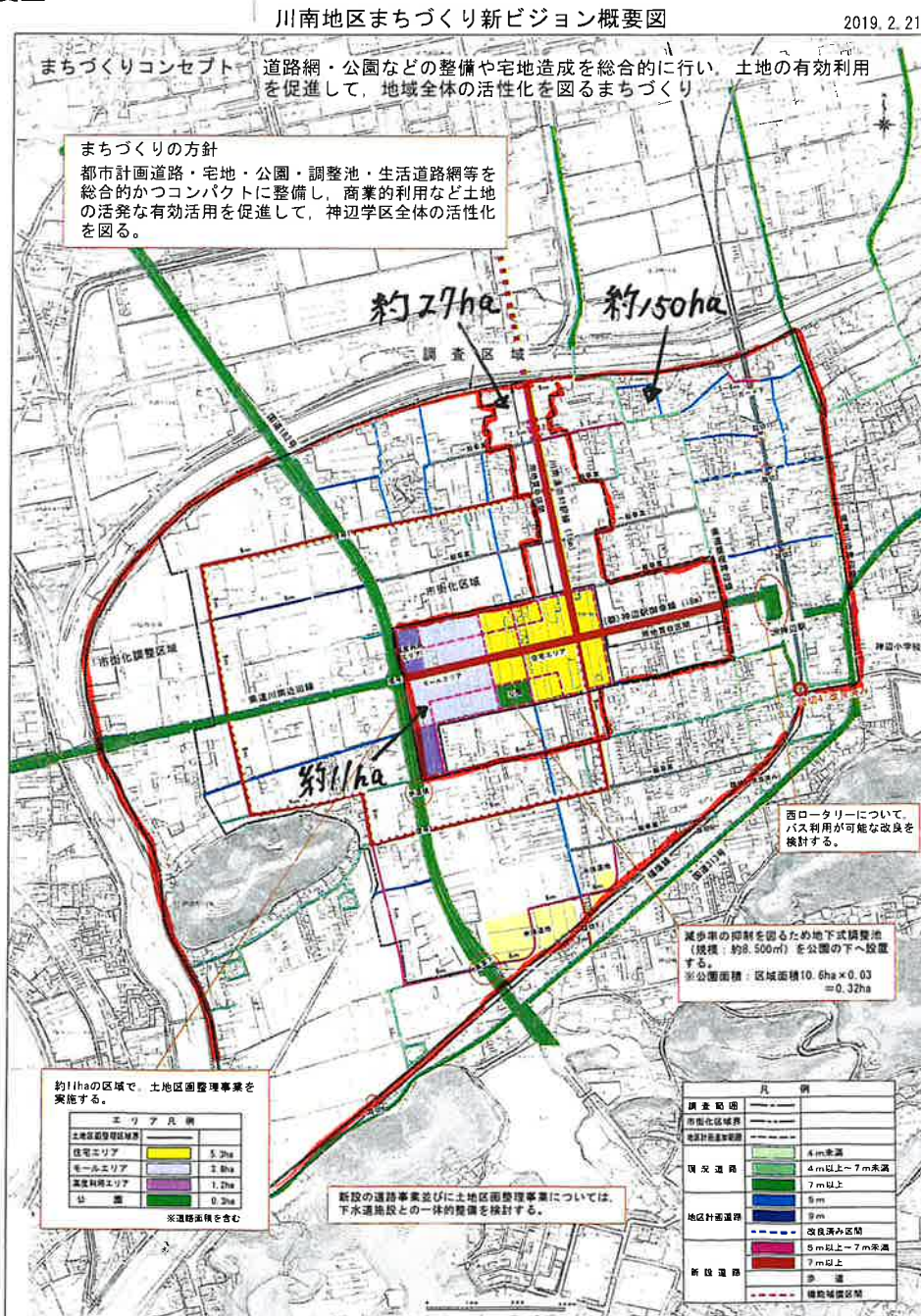
(3) 現地視察

- ① 備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業 [福山市市民局神辺支所神辺建設産業課]  
 バスの中で事業概要の説明を受けた後、現地を視察した。

ア 経緯

- 1969年 都市計画決定  
 1974年 土地区画整理事業 区域面積約150ha 地権者の同意得られず停滞  
 2005年 「神辺地区まちづくり事業計画」策定  
 区域面積約27haに縮小するも地権者の同意得られず停滞  
 2017年 土地区画整理審査会委員の改選を契機に「川南地区には一定のまちづくりが必要」との共通認識に立ち、まちづくりについて具体的に検討する協議会が、審査会委員の任意で設置された。  
 この協議会で「まちづくり新ビジョン」の作成に向け、地権者・住民を対象に意向調査・各種説明会等をおこなった。  
 2019年 「まちづくり新ビジョン」策定 区域面積約11ha  
 現在 このビジョンに従い事業を進めている。

イ 概要図



② 神辺本陣 [一般財団法人 菅波教育文化振興財団]

一般財団法人 菅波教育文化振興財団 代表理事の案内で神辺本陣を視察した。

[施設概要]

江戸時代、宿場町として栄えた神辺宿には、東西2つの本陣があり、参勤交代の大名や幕府の役人が滞在しました。西本陣にあたる神辺本陣は福岡藩黒田家との繋がりが強く、黒田家の家紋瓦が使用されているほか、関札も多数残されている。神辺本陣の特徴は本陣を構成する主要な建物である、本陣屋敷、正門（御成門）、番所などの主要な建築が現存していることで、建物は広島県の重要文化財に指定されている。

