NIPPON KOEI

日本工営株式会社

大都市圏郊外や地方拠点都市エリアマネジメント支援

テーマ	中心市街地活性化、再開発、土地区画整理事業、官民連携
キーワード	土地・公有地の有効活用、土地区画整理・市街地再開発の一体的施行、官民連携事業

大都市圏郊外・地方拠点都市における官民連携事業への取組

- 人口減少が進む中、鉄道駅周辺など周辺一帯のコアとなるエリアにおいて、低未利用地・公有地を活用しながら市街地再編事業を行い、コンパクトシティを実現することが必要。
- 市街地再編事業の実施にあたり、ウォーカブル、post-COVID、Society 5.0 など、社会の変化を踏まえたコンセプトの確立が必要。
- 財政状況が厳しい中効果的な市街地再編を行うため、民間活力や国の補助制度の活用が必要。
- まちづくりを担うプレイヤーを発掘し、エリアマネジメントを通じた継続的な街の価値向上が必要。

日本工営グループでは、都市計画・まちづくり、交通計画、市街地整備、建築設計、官民連携事業の技術・ノウハウをグループ内で保有しているため、**市街地再編事業の企画から実現までを一気通貫でコーディネート**することが可能です。

事業組成に向けたフロー

企画段階

・地域課題の把握・整理
・地域課題と社会潮流を踏まえたコンセプト・導入機能・整備方針の検討→技術ポイント
・事業実現に向けたロードマップ(右図)の検討
・会議運営などを通じた関係者間合意形成支援

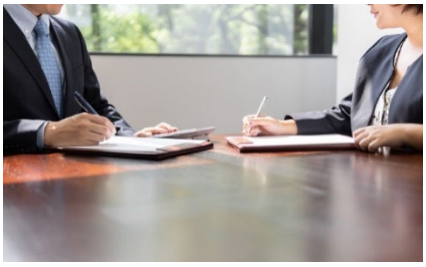
実証・計画段階

・事業スキームの検討→技術ポイント
・社会実験(右図)を通じたコンセプト・導入機能の妥当性検証及びまちづくり機運の創出、まちづくりを担う地域プレイヤーの発掘
・民間事業者ヒアリングによる事業性の確認

おおみやストリートテラス（日本工営協賛）

事業化段階

・サウンディング・プロポーザルによる、事業パートナー候補となる民間事業者の抽出・選定の支援



日本工営株式会社

お問合せ	内容に関するご質問は、以下のページからお問い合わせ下さい。
	URL http://www.n-koei.co.jp/contact/

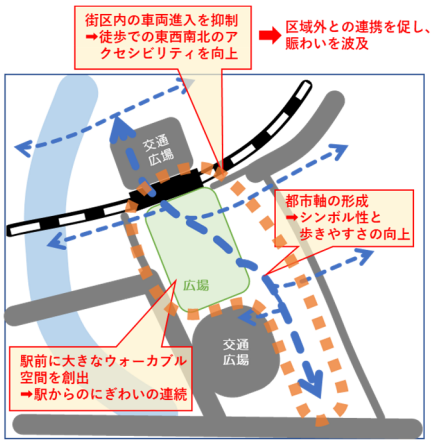
役割と提供サービスの内容

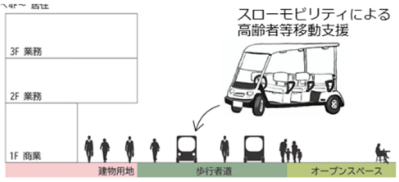
【① 企画段階：新たな社会潮流に対応したコンセプト立案】

近年の市街地再編事業のコンセプト立案にあたっては、スマートシティやSociety5.0、SDGs、脱炭素、ニューノーマル、働き方改革等新たな社会潮流への対応が求められています。日本工営では、地域の特性を踏まえながらこれらの社会潮流に対応したコンセプトの検討を支援することが可能です。

例えば COVID-19 の感染拡大対応に関しては、新しい生活様式によりオープンスペースの価値が見直され、公園に留まらず道路・公開空地など多様な公共空間の活用の試みが進んでいます。

これら公共空間活用を永続した取り組みにするため、日本工営ではまちづくりにおけるターゲット（既存/新規居住者・来街者）が屋内外でどのようなアクティビティを行うのか整理したうえで公共施設デザイン（土木）・建築デザインを一体的に検討し、都市機能配置・交通計画のご提案を行っています。

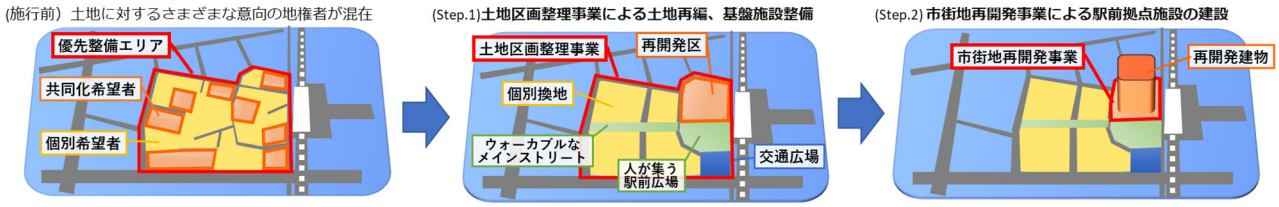




【② 実証・計画段階：事業スキーム検討】

検討したコンセプト・導入機能の実現のため、対象地の土地利用・所有状況を踏まえ、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業（優建）、土地区画整理事業など、多様な制度から比較検討の上最適な市街地再編スキームを選定し、各関係者（国、自治体、デベロッパー、地権者など）の負担費用等を検討します。

【スキーム例：土地区画整理・市街地再開発の一体的施行】



土地区画整理・市街地再開発の一体的施行は、マンションなど土地の高度利用を希望する地権者の権利を土地区画整理によって集約し、再開発街区で市街地再開発を行うスキームです。

これにより、効率的な都市基盤の整備の実現が図れるほか、地権者の多様な意向（転出（通常の土地区画整理では対応不可）/再開発床取得/個別敷地継続利用）を反映しながら事業を進めることが可能となります。

関連業務実績

- 2020-2021：堺ベイエリア活性化検討支援業務（コンセプト・整備方針検討）
- 2020-2021：大都市近郊部における事業化方策等検討業務（大阪府内。コンセプト・整備方針・事業スキーム検討）
- 2018-2021：地方都市まちづくり支援業務（地方政令市・県庁所在都市から中小都市まで幅広く支援。コンセプト・事業スキーム検討等）