

# 事務局説明資料

---

# 市街地のあり方・まちづくりのアプローチの変化

---

高度経済成長期以降、急激な人口増加や、農村部から都市部への人口流入に対し、受け皿となる住宅市街地の供給を図るべく、都市基盤の整備水準や建築物の不燃化率等の達成に重点を置き、行政主導により計画的かつ効率的に市街地の整備が進められてきた。

# 【参考】計画的かつ効率的に整備された市街地の例

ニュータウン造成の事例



駅前開発の事例



駅前広場整備の事例

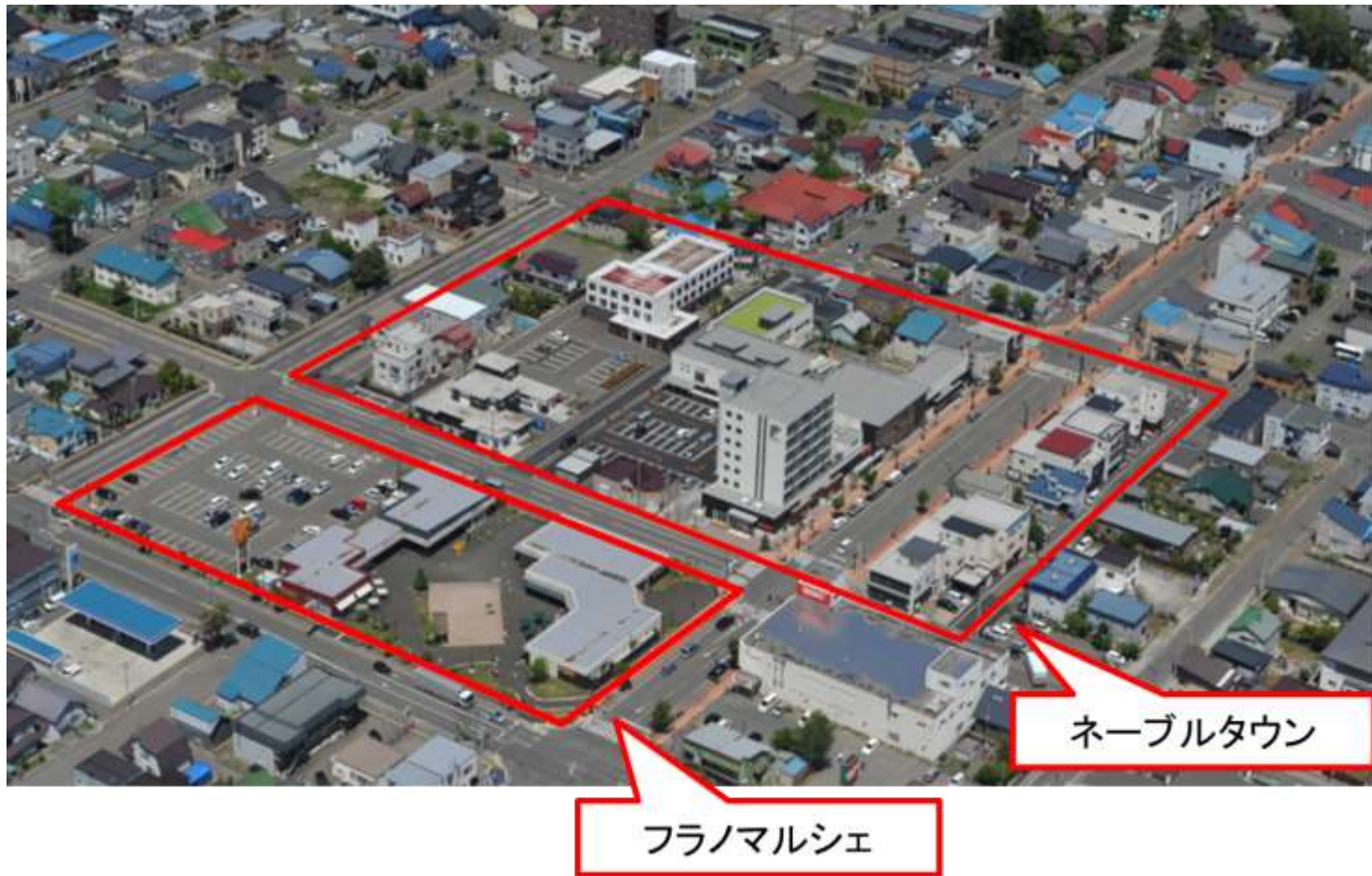


今後更なる進行が予測される人口減少・少子高齢化等、社会経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化を踏まえ、求められる市街地のあり方は、画一的なものではなく、人間中心、持続可能、安全・安心等を軸としつつ、地域の実情に応じた多様なものになっていくのではないか。



## 低容積型の再開発（富良野市）

- 富良野市では、東4条街区地区市街地再開発事業（通称 ネーブルタウン）において、地域の身の丈に合った再開発により、かつて中心市街地が果たしてきた多面的な役割と機能をまちなかに再集積し、中心市街地活性化を図っている。



（出典）今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第1回）黒崎氏資料

## 立体的な土地活用・空間利用（東京都）

- 都市部の限られた空気を有効活用するため、環状第二号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業において、立体道路制度を活用して環状2号線と一体的に整備。

再開発事業と街路事業の協働まちづくりによる地区内での生活再建が可能

立体道路制度を活用して  
環状第2号線の整備を実現



施行前(H15)



施行後(H29)



### ◆様々なまちづくりの効果が発現・拡大

- 賑わい・交流づくり 広幅員歩道、Ⅲ街区（虎ノ門ヒルズ）の公開空地及びホテル・カンファレンスによる国際交流拠点の形成等
  - 片側約13mの歩道、Ⅲ街区の公開空地6,000㎡の創出
- 地区活力の向上 幹線道路の整備による沿道開発の誘発等
  - 東京メトロ日比谷線新駅工事、Ⅲ街区を軸に3つの開発が進行中
- 環境・アメニティの向上 グリーンロード・ネットワークの形成によるシンボル空間の形成等
  - 四季折々に感じられる街路樹、二列植栽
- エリアマネジメント活動 地元（住民、事業主、地権者）による主体となる協議会及び法人化
  - 清掃、オープンカフェ、イベント等



▲広幅員の歩道



▲旅する新虎マーケット

（出典）今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第1回）松本委員資料



# 【参考】求められる市街地の多様化

## 問屋を核とする個性的なエリアとしての再生（東京都）

- 馬喰町・横山町問屋街では、街並みを分断する開発が急増し、賑わいが分断され地域コミュニティのつながりが低下し、問屋街としての一体性の喪失が懸念されたことから、リノベーション等により、問屋を核とする個性的なエリアとして再生を図っている。



## 市街地整備と合わせた「ウォークブルなパブリック空間」の形成（姫路市）

- 土地区画整理事業等の市街地整備事業と合わせ、車道中心だった駅前をゆとりある歩行者空間に再整備

整備前



整備後



## 街路の広場化に向けた取組（熊本市）



- ・官民合同による「桜町・花畑地区まちづくりマネジメント検討委員会」を設置、桜町・花畑地区の一体的な利活用・デザインについて検討を実施
- ・自動車空間の廃止による広場化によってオープンスペース（シンボルプロムナード）を生み出し、（仮称）花畑広場、辛島公園、花畑公園とあわせて賑わいとくつろぎの空間として整備予定



## 民間都市再生整備事業計画 『大正リバービレッジプロジェクト』

- 国土交通省は、「大正リバービレッジプロジェクト」（株式会社TUGBOAT TAISHO申請）を都市再生特別措置法に基づく民間都市再生整備事業計画として認定（平成31年3月26日）
- 水辺に興味を持つ市民や企業と、国土交通省水管理・国土保全局や地方公共団体等の行政が連携し、水辺の新しい活用の可能性を創造していく「ミズベリング」の一環として行われるプロジェクトとしては初の認定



外観イメージ

大阪市大正区尻無（しりなし）川の河川敷地にフードホールをはじめとする飲食店、オフィス、水上ホテル及び水辺と親和性の高い広場を整備することで、近隣地域住民や観光客等、様々な人々が集う、水辺の賑わい空間を創出。

船着場を整備することで、舟運事業を展開。水上交通としての移動手段を提供するとともに、水都大阪・水の回廊における水辺拠点間連携の結節点を形成することを目指す。

## 「かわ」と「まち」が融合した良好な空間形成（新潟市）



- 日本一長い信濃川の河口部に位置するやすらぎ堤。四季を通じて信濃川の自然を感じることができる貴重な水辺空間となっており、萬代橋（国指定重要文化財）と一体となって、本州日本海側最大都市である新潟市を代表する景観を形成。
- 河川が持つ魅力を活用したまちづくりによって、居心地が良く歩きたくなる空間を形成し、賑わいが創出された好事例。

## ○歴史街並みの保全



## ○観光・インバウンド



## ○空き地活用



## ○コワーキング&コミュニティ



近年では、行政主導の取組に限らず、民間による多様なまちづくりのアプローチも見られる。

地域の実情に応じた多様な市街地のあり方を実現するためには、行政の取組だけではなく、民間の活動が不可欠であり、公民が連携して取り組むことが必要ではないか。

## リノベーションによるまちの更新（福山市伏見町地区）

- 福山市伏見町地区では、UR都市機構が地元（家守会社）と協働し、個別のリノベーションを連続させ、まちの更新を図っている。

- ▶ 福山（駅）が瀬戸内の島ツアーの入り口（尾道、鞆の浦、笠岡など）になることを着目
- ▶ 伏見町全体を宿と見立てて、リノベーション物件に飲食店舗やゲストハウスを組み込む（まちやど）
- ▶ AREA INN FUSHIMICHO（フロント機能、飲食+ゲストハウス）がH30.12オープン



他のリベ予定物件



AREA INN FUSHIMICHO 1-16



飲食+ゲストハウス



フロント機能

リノベイメージ

ゲストハウス やスタジオ
賑わい施設



## フラノマルシェ（富良野市）

- 富良野のまちなかの玄関口である国道と駅につながる交差点に整備されたフラノマルシェを起点にまちなかへ回遊する人の流れが生まれ、周辺にも新しい店舗ができる等、まちなかの賑わい向上に寄与している。



## 公民連携による公共空間のリノベーション（東京都豊島区）

- 南池袋公園の再整備と合わせ、園内にカフェ・レストランを整備し、近接したグリーン大通りと一体的にイベントを行うことで、公園及びその周辺に賑わいを創出している。



## 賑わいの広場（東京ミッドタウン日比谷）

- 東京ミッドタウン日比谷では、道路を廃止・転用した広場において、エリアマネジメント団体が様々な取組を行い、賑わいを創出している。



（出典）今後の市街地整備のあり方に関する検討会（第3回）藤井氏資料

## 公民学連携によるまちづくり（千葉県・柏の葉地区「アクアテラス」）

- 公民学連携により調整池をパブリックなオープンスペースとして整備し、周辺で働く人や住む人にとっての憩いと交流の空間となっている。



土地利用を牽引する中核的な空間資源として  
駅から徒歩5分の調整池の高質化を実施  
隣接する敷地には民間商業施設が立地



## 芝生のチカラの活用による周辺地域活性化事例

(千代田区・丸の内仲通り/大丸有エリアマネジメント協会リガーレ)

- ・東京都千代田区の丸の内仲通りでは、5日間限定で車道1ブロックを芝生化
- ・ビジネスだけではなく、寛ぎ空間や心地良い空間も備えた地区の魅力を発信
- ・日替わりでイベントも開催し、地区の賑わい創出にも寄与



## 道路空間利活用に向けた社会実験（岡崎市/NPO法人岡崎まち育てセンター・りた）

岡崎市では、乙川とそれを取り巻く中心市街地一帯を乙川リバーフロント地区とし、豊かな公共空間を有効活用する公民連携プロジェクトにより、まちの回遊を実現する「QURUWA戦略」を進めている。

その一環として、主要回遊動線「QURUWA」の軸線に位置づけられた道路の軒下スペース等を利活用する社会実験を行い、既存の歩道部分の豊か活用方法、管理・運営の仕組みを検討する。

### 社会実験の実施手順

#### ① 社会実験の企画

地元住民へのヒアリングを踏まえた将来像を確認しながら社会実験を企画

#### ② 専門家への相談

社会実験の企画や評価検証項目に関する専門家への相談を実施

#### ③ 歩道上での社会実験の展開

- ・長さ約60m歩道の両端（店舗軒下側1m、車道側0.5m）を活用
- ・店舗軒下部分には販売スペース、車道側には休憩スペースやオープンテラス等を配置

#### ④ 地元勉強会の運営

地元勉強会にて、社会実験を踏まえた将来の道路のあり方を検討

#### ⑤ 道路活用・運営の仕組み検討

勉強会の内容を実現するための活用方法・管理運営の仕組みを検討



## 多様な都市空間の活用 ～都市再生推進法人等による取組～

市町村が都市再生整備計画に記載することにより、民間事業者は、土地所有者等との役割分担の下で、公共空間や民有地の占有・維持管理等を行うことができる。【都市再生特別措置法】

道路、河川敷地、都市公園の占有許可の特例を活用し、広告板、オープンカフェ等を設置



広告板・食事施設  
 <道路占有許可+都市利便増進協定>



オープンカフェ  
 <河川敷地占有許可>



サイクルポート  
 <都市公園占有許可>



都市利便増進協定等を活用し、広場、並木、ベンチ、歩行者経路等を管理・運営



オープンカフェ  
 <道路占有許可+都市利便増進協定>



ミスト装置 (条例広場内)  
 <都市利便増進協定>



地下歩道  
 <都市再生歩行者経路協定>



## 公民が連携した最近のまちづくり事例

---



○ 地元経営者等を中心とした「まちづくり会社」主導により、自ら主体的に検討したまちづくりの構想実現に向け、公民連携でエリアマネジメント的かつ戦略的な連鎖まちづくりをハード・ソフトの両面で展開

### ///富良野市の現状と課題

- ・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
- ・市街地の拡大・郊外化に伴う商業機能の衰退に加え、H19の街なかの病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念

### ///まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定（ル・パンプラ構想）
- ・まちづくり構想実現に向け、まちづくり会社主導により、戦略的なまちづくりを展開
- ・上記協議会構成員および富良野市は、事業実施後の現在も10年以上にわたり、今後のまちづくりについて、協議・調整を継続

#### 富良野市 中心市街地



H18.12 ①富良野駅前地区再開発  
…会社施行再開発

← 一部施設の指定管理 (健康増進施設) …

《病院の移転 (H19.5)》

H22.4 ②フラノマルシェ事業  
…病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出 (市がまちづくり会社に地貸し)

← 施行・運営

H27.6 ③東4条街区地区再開発 (ネーブルタウン事業)  
…まちづくり会社の個人施行再開発

← 施行・運営 (一部店舗等)

《百貨店の撤退 (H28.3)》

H30.6 ④フラノコンシェルジュ事業  
…まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビル  
コンバージョン事業

← 施行・運営

⑤サンライズパーク事業  
…富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備

← 活用

(予定) ⑥東5条3丁目地区再開発  
…更なる再開発事業の検討

← 検討

まちづくり会社 (ふらのまちづくりグループ)

民

H15 : 市・商工会議所の出資によりまちづくり会社の発足

H18 : まちづくり会社への大幅な増資

- ・民間（地域の個人経営者等）からの大幅な増資⇒民間主導體制へ

◀H19 : 街なかの病院が移転▶ ⇒更なる中心市街地衰退を懸念

H19 : 中心市街地活性化協議会を設立

- ・まちづくり会社や商工会議所が中心となり発足

H19 : 協議会が「ループ・フラノ」構想や

「フラノマルシェ」の事業などを市に提唱

会社施行再開発

H18 : 富良野駅前地区再開発（会社施行）

…富良野市とふらの農業協同組合による再開発会社施行  
⇒上記再開発だけでは、活性化の拡がりは限定的

病院の郊外移転（中心街の空洞化への懸念）を契機に地域の個人経営者等で構成されるまちづくり会社を中心となり、商工会議所等の協力を得つつ、中心市街地の賑わい維持に向けた構想検討を開始

H20 : 中心市街地活性化基本計画を策定

・ループ・フラノ構想に基づき、市が策定

中心市街地活性化協議会(運営委員会)における会合

- ・まちづくり会社、商工会議所、行政により、定期的な会合を実施し、まちづくりのビジョンや方針の共有化を図るとともに、各事業に関する検討・調整を実施
- ・同会合は10年以上にわたり、現在も継続

まちづくり会社の取り組み

H22:フラノマルシェ事業

…病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出

H27:東4条街区地区再開発（ネーブルタウン事業）

…まちづくり会社の個人施行再開発

H30:フラノコンシェルジュ事業

…まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビルコンバージョン事業

ループ・フラノ構想に基づく事業ではなく、H28の百貨店移転を契機に、まちづくり会社が富良野市・商工会議所と共に検討した事業H28.7に中心市街地活性化基本計画に追加

東5条3丁目地区再開発

(予定) …更なる再開発事業の検討

公

市の取り組み

サンライズパーク事業

…富良野市が大型バスにも対応した  
駐車場整備

まちづくり会社への支援

富良野市の支援

- ・フラノマルシェ用地（病院跡地）を市が取得後、まちづくり会社へ賃貸
- ・ネーブルタウン事業の駐車場に対し、市がランニングコスト（除雪費等）を支援
- ・ネーブルタウンにおける全天候型多目的交流空間（まちづくり会社所有）に対し、市はランニングコストを支援

商工会議所の支援

- ・まちづくり会社が実施するフラノブランドの商品開発といったソフト事業について、商工会議所が全面的に支援

- 地元経済界・市の出資によるまちづくり会社が、自らデベロッパーとして再開発ビルの床取得・賃貸等を行うほか、周辺の空き店舗活用やイベント企画を行うなど、ハード・ソフトの両面におけるまちづくり活動を実施しており、中心市街地活性化に大きな役割を担っている。

### ///飯田市における課題

- ・旧城下町として中心市街地が発展
- ・昭和60年頃から、郊外型大型ショッピングセンターの進出、高校及び市立病院の郊外移転、中心市街地の大型店舗撤退などにより、中心市街地の活力衰退



りんご並木



### ///まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・平成2年に市が中心市街地活性化計画をまとめ、りんご並木再整備と再開発事業を取り組むこととし、H10年に橋南第一地区再開発の都市計画決定と同年に**地元経済界・市の出資により(株)飯田まちづくりカンパニー (以下、まちカン)**が設立 (翌年TMOに認定)
- ・以降、まちカンは**自らデベロッパーとして再開発等に参画するほか、様々なまちづくり活動を実施**するとともに、開発による建物の管理・テナント賃貸等の収益を、その後の開発・まちづくりの原資としている。

H2      《中心市街地活性化計画の策定》

H10      《まちカン設立》

H12.12 ①**三連蔵**  
 …市に寄贈された蔵をリニューアルし、観光客及び地元向けの交流・コミュニティ施設を整備 (市がハード整備、まちカンが管理運営)

管理運営

H13.07 ②**橋南第一地区再開発**  
 …まちカンが参組として参画

保留床取得

H14.12 ③**MACHIKAN2002**  
 …まちカンによる空き店舗活用事業

施行・運営

H18.06 ④**橋南第二地区再開発**  
 …まちカンが参組として参画

保留床取得

H19.10 ⑤**堀端地区優建事業**  
 …まちカンが参組として参画

保留床取得

H26.11 ⑥**並木横丁いこいこ**  
 …再開発構想休止地区で、地権者から土地建物を一括賃借等し、リノベによる商業施設整備を実施

施行 (土地建物一括賃借) 運営

まちづくり会社 (株)飯田まちづくりカンパニー

民

- 郊外型大型SCの進出
- 高校及び市立病院の郊外移転
- 中心市街地における大型店舗の撤退

市街地人口が10年で16%減少

H2:地元商業者・市民が、市に活性化構想案を提出

公

H2:中心市街地活性化計画を策定

- ・市と地元の組織が一体となったワーキンググループによる検討により策定
- ・りんご並木再整備・再開発に取り組む方針決定

現状への危機感から、地元有志が勉強会を実施

H10:まちづくり会社の設立

「これからのまちづくりは住民の手による開発・整備・維持管理が必要」という認識から、地元有志5名の出資により設立翌年には、経済界・市の増資を受け第3セクター化

地権者組合施行再開発

まちづくり会社の取り組み

・まちづくり会社自らがデベロッパーとして、再開発ビル等の床取得や運営

H12.12 三連蔵

…市に寄贈された蔵をリニューアルし、観光客及び地元向けの交流・コミュニティ施設を整備(市がハード整備、まちカンが管理運営)

H13.07 橋南第一地区再開発

参加組合員として事業参画(保留床取得)

H14.12 MACHIKAN2002

…まちカンによる空き店舗活用事業

H18.06 橋南第二地区再開発

参加組合員として事業参画(保留床取得)

H19.10 堀端地区優建事業

参加組合員として事業参画(保留床取得)

H26.11 並木横丁いこいこ

…再開発休止地区で、地権者から土地建物を一括賃借等し、リノベによる商業施設整備を実施

H20:中心市街地活性化基本計画策定(第1期)

H26:中心市街地活性化基本計画策定(第2期)

- 福井市中心市街地では、再開発事業により大規模拠点が整備されるなかで、まちづくり会社が公-民、民-民のつなぎ役となり、多様なまちづくり事業（イベント、オープンカフェやベンチ設置、リノベーションなど）を継続的に展開
- 今後、更なる市街地整備が想定されるなかで、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした協議会を設立

### ///中心市街地の課題

- ・平成19年度年間小売販売額において郊外化が日本一となった（商業機能の郊外化の進行が日本一（福井県全体としての指標））
- ・令和4年度末に開業予定の北陸新幹線（金沢-敦賀間）の整備に伴う都市間競争激化の懸念

### ///まちづくりの経緯と主な取組

- ・福井市では、再開発や「まちづくり福井(株)」が実施する多様なソフト事業、不動産オーナーのリノベへの取り組み、公民学連携による暫定利用といった様々な取り組みが為されている。
- ・今後、更なる再開発等が計画されるなか、H28にまちづくり福井が事務局となり、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした福井市エリアマネジメント協議会が設立されている。

### 中心市街地におけるまちづくりの概況



※主な事業の位置関係を示したもので、事業区域を正確に示したものではありません。

### H12：市・市商工会議所の提案によりまちづくり会社の発足

### H19：中心市街地活性化基本計画

### まちづくり会社の取り組み

#### H19～：賑わいイベントの実施

#### H26～：街なか回遊の仕掛けづくり

…道路占用許可の特例、都市利便増進協定に基づく公共施設（道路や公園）の積極活用

#### H27～：リノベーション事業、開業支援等（H27～H29：リノベーションスクール）

…福井市とまちづくり会社の共催

#### H28～：再開発ビルの交流施設指定管理開始

様々なリノベ事業  
…H30までに  
12件の実施

### 公民学連携の暫定利用

#### H26.7：新栄テラス整備

…まちなか駐車場暫定利用による広場の整備（H30年度まで）

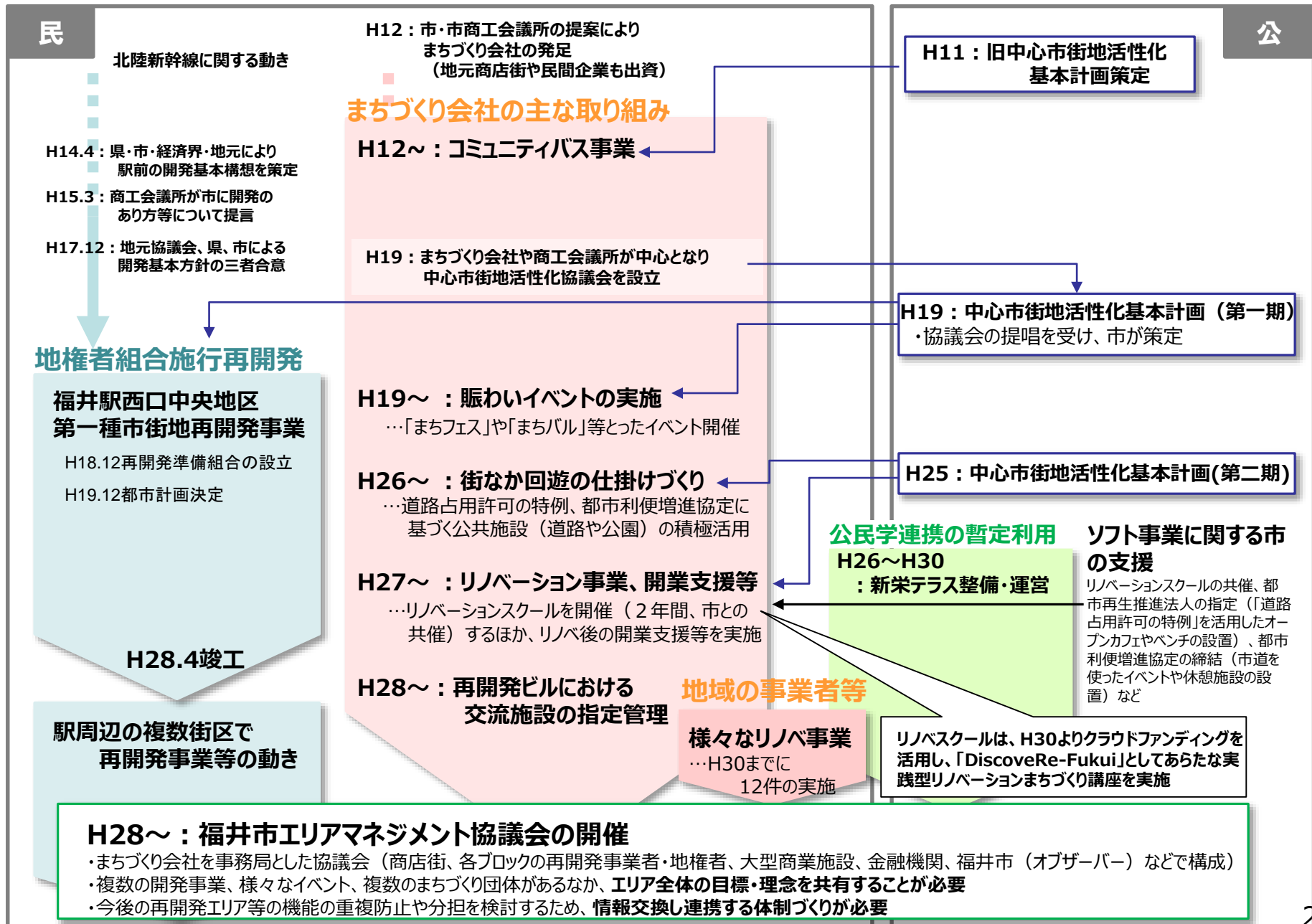
- ・当初は市と福井大が運営
- ・H27年度より新栄テラス運営委員会（市・大学・地元有志）による運営

### 再開発

#### H28.4：福井駅西口中央地区再開発竣工（パピリン）

駅周辺の複数街区で再開発事業等の動き  
駅前電車通りA・B街区再開発  
駅前南通り地区再開発 など

### H28～：福井市エリアマネジメント協議会の開催



- 現代版の家守 (※) の考え方に基づき、遊休不動産をリノベーションにより再生し、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生などを図り、エリア価値向上を目指す取組み。

※ 行政・地域住民等と連携し、空ビルの店子集め、開業等の事業支援、地元との交流の手助けなど、まちの再生に取組む者 (= 株式会社北九州家守舎)

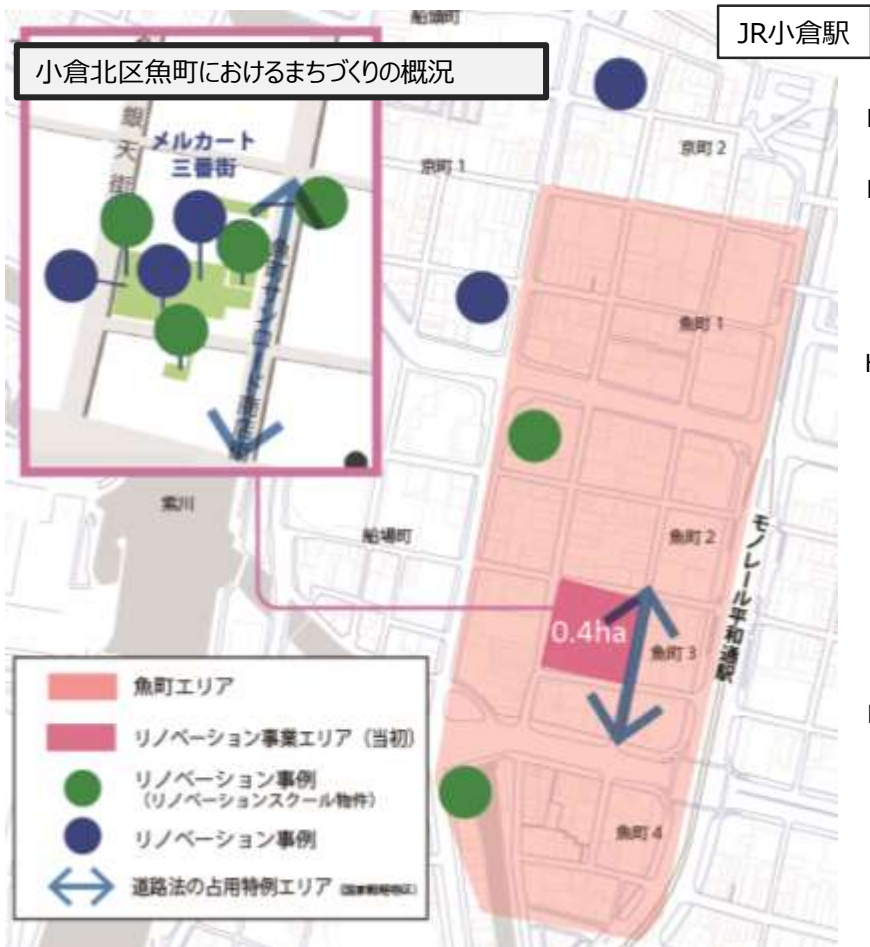
### ///まちづくりの課題

- ・消費者ニーズの多様化や高度化が進む中、周辺地域での商業集積や福岡市との競合などから厳しい環境
- ・空き物件の状況が長期にわたり、街の賑わい、魅力が低下。この状況が続くことでさらに空き物件が発生するという悪循環。

### ///まちづくりの経緯と主な取組

- ・リノベーションまちづくりは、**店舗やテナント等の撤退が周辺の空洞化を招くという悪循環を改善し**、都心部に新しい産業を集積させる取組み。
- ・エリアでの事業化物件の面的な広がりによる「まち全体の再生」を目指すもので、**行政は普及・啓発やリノベーションスクール開催等の支援に特化。**

小倉北区魚町におけるまちづくりの概況



JR小倉駅

### 民間等の取組

### 北九州市の取組

H22 小倉家守構想 検討開始 … 小倉家守構想検討委員会 (4回開催)

H23 小倉家守構想の策定 … 民間のプレイヤーが活動していくための方向性を示す旗印

「メルカート三番街」オープン  
… 魚町地区リノベーションの第一号

H24 株式会社北九州家守舎による支援等

### 北九州リノベーションまちづくり推進協議会 設立

### リノベーションスクール@北九州

地域、民間企業、大学等の産学官連携を実現するために、行政は、リノベーションスクールの開催経費を負担 (13回開催) し、リノベーションの普及・啓発や事業化を検討する場の提供など、後方支援。

H28 北九州国家戦略特別区域の認定 (魚町11号線 (魚町サンロード商店街))

国家戦略道路占用事業にて、烏町まちづくり会議推進協議会が、道路上 (魚町サンロード商店街) でオープンカフェやイベントを実施。

スクール開催等によるプロジェクトの拡大、着実な事業化 (すべて民間自主事業)

民

公



- 小倉地区は歴史的に多様な産業集積があり、潜在的な発展ポテンシャルが高いエリア
- 長引く景気の低迷により、商店街の空き店舗の増加、テナントの撤退等が進展
- 就業人口の減少、建物の老朽化等が深刻化

**H22～：行政や地元市民等による構想検討**

【民間等】商店街組合、まちづくり関係者（14名）、学識  
 【行政】産業系、建築系、まちづくり系、区役所 など  
 …北九州市小倉家守プロジェクトにおけるプロデューサー（アフタヌーンソサイエティ清水氏）提案等のもと、行政や地元市民等によるまちづくりの戦略検討

**H23：小倉家守構想 策定**

- ・対象：小倉中心市街地のビジネス地区を中心にしたエリア【約80ha】
- ・都市型ビジネス振興のコンセプトや具体的な遊休不動産等の活用方策を示すもの。リノベーションの手法を用いたまちの再生の必要性を訴求。

**H24：(株)北九州家守舎 設立**

遊休不動産活用事業の支援等

**H24：北九州リノベーションまちづくり推進協議会 設立**

主な構成員は、まちづくり関係者（商店街関係者、北九州家守舎等）、不動産事業者、学識経験者、行政  
 → リノバスクールの企画・運営事務局、産学官の連携・ネットワークの構築等を実施

**H24～：リノベーションスクール@北九州の開催 (H30年までに計13回)**

- ・小倉家守構想というビジョン実現のための手法として実施
- ・ワークショップによる事業計画作成などの教育プログラムの実施を通じて、人材の育成と、持続的・継続的な再生プロジェクトの創出を図ることを目的とするスクール事業

**様々なリノベ事業**

・まちなかのにぎわいの喪失を「まち全体の課題」と捉え、地域を変えていく志のある不動産オーナー等によって、従来から実施している空き店舗対策でなく、地域自らの力でまちの再生を実現する手法として「リノベーション」を実施。

支援等

**H28:北九州国家戦略特別区域の認定**

・国家戦略道路占用事業にて、鳥町まちづくり会議推進協議会が、道路上（魚町サンロード商店街）でオープンカフェやイベントを実施

支援等

**行政支援のワンストップ化**



- 市は都心エリアにおける魅力再生・向上に向け、市民意見や市民参加の検討委員会の意見を取り入れた将来ビジョンを策定するとともに、構想実現に向け、社会実験や基本計画の策定等を通じ、多様な事業主体と将来像や公民連携の在り方・具体的な方針等の共有化を図っている。

### ///都心エリアの目指す姿

・H27.9に市の都心エリアを対象に、市民や検討委員会での意見などを踏まえ、神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン] を策定。同時に、三宮周辺地区の『再整備基本構想』を策定し、**人と公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」の創出や新たな中・長距離バスターミナルの整備等の取組方針**を示している。

#### 再整備基本構想における主要プロジェクト



目指すべき姿・取組の方向性(基本構想策定時)

### ///構想実現に向けた取組み

#### 「えきまち空間」の実現に向けた基本計画の策定

- ・「三宮クロススクエア」等に関する官民共通の具体的な目標像及びその実現に必要な取組みを示すため、市は【神戸三宮「えきまち空間」基本計画(H30.9)】を策定。



#### ≪三宮クロススクエアの社会実験≫

- ・また、「三宮クロススクエア」の実現への取組みとして、整備の第1段階を再現した交通規制を行う交通社会実験を実施し、交通への影響などについて検証を行っている。

#### ≪KOBEパークレットの整備≫

- ・市は道路空間リデザインとして、H28～三宮中央通り・京町筋にパークレットを設置。実施体制・維持管理については地元地域・神戸芸術工科大学と連携。
- ・パークレット設置についても、設置前に社会実験による効果等の検証が実施されている。



#### 新たなバスターミナル整備の実現に向けた基本計画の策定

- ・新たな中・長距離バスターミナル整備の実現に向け、新たなバスターミナルと対象エリアの再整備の事業化に向けた基本的事項を示す【新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画 (H30.3)】を策定。
- ・対象エリアの一部については、市街地再開発事業における整備が想定されている。

#### 雲井通5丁目地区再開発

- ・会社施行による市街地再開発事業 (株主: 神戸市、神戸すまいまちづくり公社、兵庫県、地権者)
  - ⇒大規模複合ビルの整備
  - ⇒新バスターミナルの整備
- ・R元年度の都市計画決定を予定



民

H24:神戸海港都市づくり研究会※が発足  
(※神戸商工会議所、神戸経済同友会、神戸青年会議所)

H26.3:神戸海港都市づくり研究会からの提言

H26.3~ 神戸の都心の「未来の姿」検討委員会による検討

神戸の都心の「未来の姿」検討委員会  
構成員：地元組織・市民代表・交通事業者、商工会議所・  
経済同友会・青年会議所・学識・経験を有する者

300人会議 } 市民の意見を広く取り入れるため  
対話フォーラム } 様々な広聴イベントを開催  
シンポジウム }

H27.9:将来ビジョン  
の策定 (神戸市)

H27.9:三宮周辺地区の  
『再整備基本構想』  
の策定 (神戸市)

H27.9:将来ビジョン、三宮周辺地区再整備基本構想の合同報告会

H28.1:神戸の未来を創る 300人のBE KOBE会議

⇒将来ビジョン三宮周辺地区再整備基本構想などの市民との共有化

H28.10:KOBEパークレット整備  
(H28年度の社会実験を通じH29年度より本設)

H30.3:雲井通5・6丁目再整備基本計画策定 (神戸市)

H30.9:神戸三宮「えき~まち空間」基本計画の策定 (神戸市)

R1.7:三宮クロススクエアの社会実験

今後の駅周辺における取組み  
「えき~まち空間」の創出

・「えき~まち空間」内の再整備  
(JR・阪急新駅ビルなど)  
・周辺街区等の再整備

雲井通5・6丁目再整備  
雲井通5丁目地区再開発 (会社施行)  
(市・公社・県・地権者の出資)  
新バスターミナルの整備・駅前広場の拡充 等

道路空間リデザイン

周辺街区等の再整備に向けた、民間開発の誘導・働きかけ

公民連携による運営を想定

三宮クロススクエアの創出

公

- 日比谷エリアにおいて、民間事業者が地権者・行政とともに勉強会等を重ね、将来ビジョンを策定。
- 将来ビジョンを踏まえ、大規模施設とともにまちの賑わいの核となる広場を創出し、地域とともに組成したエリマネ法人が周辺公共施設を含め継続的な維持管理・運営を実施。

///整備の目標

・東京都心において、文化・交流機能の集積や隣接する日比谷公園の環境を活かし、多様な機能が複合した風格と賑わいのある都心拠点を形成。併せて、周辺エリアとつながる緑豊かな回遊拠点を形成。

エリア周辺におけるまちづくりの概況



///まちづくりの経緯と主な取組

- ・計画初期段階（H23.6）で、日比谷エリアの全関係者である、地元地権者・東京・千代田区が一堂に会し、「日比谷エリア街づくり基本構想」を策定してエリアの将来像を共有したことで、その後の街づくりの方向性を明確化。
- ・H27.3に開発業者が中心となり、「（一社）日比谷エリアマネジメント」を設立。同年6月に千代田区にてエリマネ法人を都市再生推進法人に指定。
- ・その後、ハード整備事業とエリアマネジメント活動との連携を密にし、エリア全体の最適化を図っている



H20.12～：三信ビル跡地「日比谷パティオ」の暫定利用（2年間）

«地元との勉強会の積み重ね»

H23.6：日比谷エリア街づくり基本構想の策定

H27.3：（一社）日比谷エリアマネジメントの設立  
⇒同年6月に都市再生推進法人に指定

H30.1:有楽町一丁目地区土地区画整理事業（個人施行）  
東京ミッドタウン日比谷

・廃道と用途転換、区画整理を用いた大街区化により、大規模施設とともに、交流拠点としての広場（区立広場「ステップ広場」）を創出（広場は、同法人が区から無償で借り受け管理）

日比谷エリアマネジメントによるイベント開催などの取り組み



- 民**
- 社会全体の娯楽の多様化と街の機能更新の遅れから、エリアの個性が希薄に
  - 地下鉄5路線に接続という利便性を生かし切れていない状況
  - 日比谷公園や皇居外苑に広がる緑や水が近接しているながら、それらとの連続性や関係性が不足
  - 賑わいを生み出すためのパブリックスペースや歩行者ネットワークが不足

**公**

H20.12～：三信ビル跡地「日比谷パティオ」の暫定利用（2年間）

≪地元との勉強会の積み重ね≫

H23.6:日比谷エリア街づくり基本構想を策定(公民の共同による検討)

日比谷エリアの全関係者である、地元地権者・東京都・千代田区が一堂に会し、「日比谷エリア街づくり基本構想」を策定、エリアの将来像を共有したことで、その後の街づくりの方向性を明確化

H27.3：(一社)日比谷エリアマネジメントを設立  
⇒同年6月に都市再生推進法人に指定

開発業者によるハード整備

有楽町一丁目地区土地区画整理事業(個人施行)

H30.1

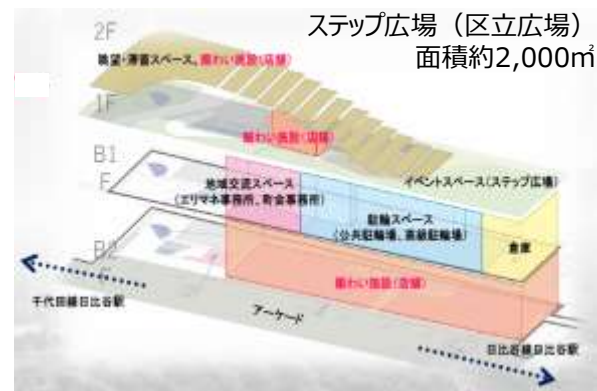
東京ミッドタウン日比谷

エリマネ法人によるエリアマネジメント活動

H25.12都市再生特別地区の指定

H26.12国家戦略特別地区の指定

区立広場の無償貸与



- ・同法人が千代田区から無償で広場を借り受け管理するとともに、マネジメントエリア内の道路等公共施設の日常管理を行う。
- ・公共施設内に誘致する収益施設(店舗) から得られる賃料及び、広場や歩行者専用道でのイベントを誘致することによるコーディネートフィーを財源にすることで、行政からの補助金や事業者からの負担金に頼らない自立型のエリアマネジメントを実現。

公民が共通した課題認識を持ってまちの将来像（事前明示性のある一定の方向性）を描き、その実現に向けて公民それぞれが呼応しながら取り組むことが、連鎖的なまちづくりをする上で、重要である。

また、取組に当たっては、多様な主体による多様な手法を組み合わせることが重要であり、LQCアプローチのように、小さな取組から始めて大きな取組につなげていくことが有効である。

さらに、そのようなまちの将来像を実現するには、キーとなる取組主体の存在が重要である。

## ■ビジョンのあり方関係

- 公民のまちづくりの関与の濃淡が異なる等、都市ごとに状況が異なっていることを踏まえて、まちの将来像を示すビジョンをどのような位置づけとするのがよいか。  
(どの程度強制力を持たせるか、どの程度具体的なものとするか、どの程度柔軟性をもたせるか等)
- 各取組が効果的なものとなるためには、まちのビジョンはどのようなプロセスにより定められるべきか。
- 対象とするエリアの範囲はどの程度とするべきか。
- 目指すまちの将来像を実現する上で、他に有効な方法はどのようなものがあるか。

## ■取組の方法論関係

- 従来の市街地整備手法（市街地再開発事業、区画整理事業）のほかに、多様な手法として、例えばリノベーション、個別建替、空地の暫定利用、公共空間の活用、社会実験、コンテンツ創出が考えられるが、他にどのようなものがあるか。
- 手法を組み合わせる上で、有効なマネジメント方法はどのようなものか。

## ■取組主体の連携関係

- 多様な主体が連携する上で、有効な仕組みはどのようなものか。
- まちづくりのキーとなる取組主体をまちづくりに取り込む上で、有効な方法はどのようなものか。