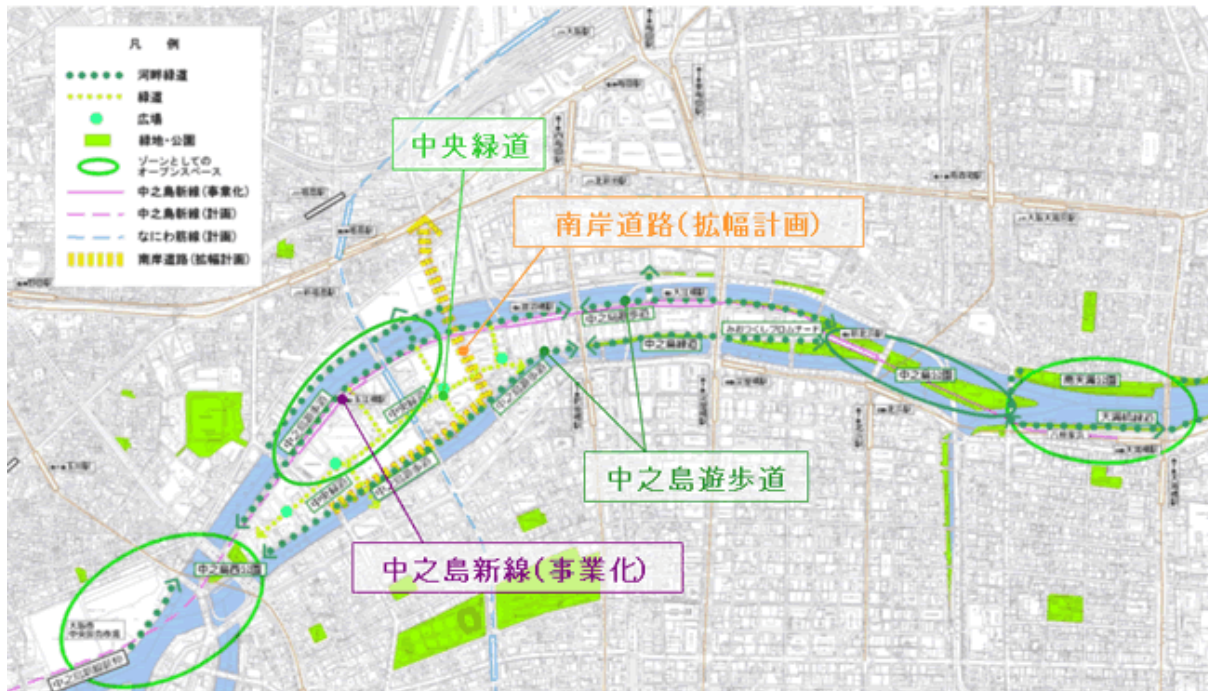


図表 河畔緑道の整備構想



出所) 中之島まちみらい協議会 ウェブサイト

(7) 高松市

① まちづくりに関する取組の概要

「高松丸亀町商店街の再開発事業」

高松市は、四国の玄関口として賑わいをみせてきたが、昭和63年の瀬戸大橋開通以降、来街者が急減し、さらにバブル経済による地価高騰が居住者の郊外流出を促進させたことから、中心市街地の商店街でも空洞化が目立つようになった。

高松市を代表する商店街である高松丸亀町商店街では、こうした状況に危機感を抱き、平成2年度に高松丸亀町商店街再開発計画をとりまとめた。ここで、商店街全体を1つのショッピングセンターとして再構築すること、新たな業種業態の参入など商店街の新陳代謝が可能な条件を整えること、そのために土地の所有と利用を分離し店舗の入れ替えをやすくすることなど、再開発の基本方針が示された。

延長470mに及ぶ商店街をA～Gの7街区に分け、順次再開発を進めることになった。A・G街区では市街地再開発事業により商店街の中核となる施設の整備を図り、B～F街区では共同建替えなどによって漸進的にまちづくりを進めることとされた。

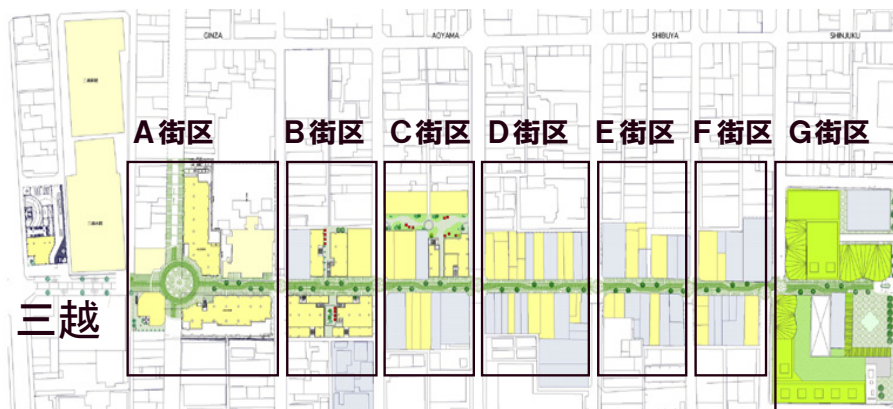
まず、A街区の市街地再開発事業が進められた。平成5年度に市街地再開発事業基本計画が策定され、準備組合が設立された。その後、再開発手法の検討、地権者の合意形成等を経て、平成13年度に都市計画決定がなされ、翌14年度に再開発組合の設立、都市再生緊急整備地域の指定が行われた。そして、平成17年度に着工、翌18年12月に竣工・再開発ビルの開業に至った。

これまでにA～C街区は再開発が完了し、現在G街区において工事が行われている。D・E街区は勉強会を立ち上げた段階である。

高松丸亀町商店街では、高松丸亀町商店街振興組合、テナント、高松市の出資による第3セクターのまちづくり会社「高松丸亀町まちづくり株式会社」が設立されており、定期借地権契約により地権者から60年間土地を借り上げ、同社がテナントミックス等商店街の運営を行っている。

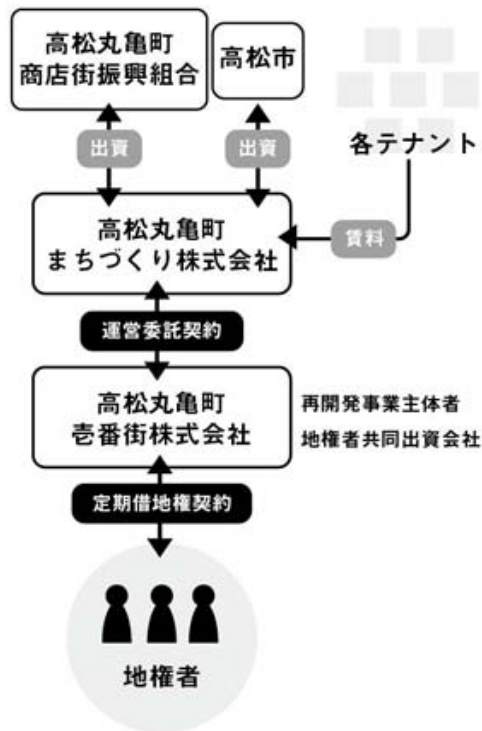
(A街区では、地権者共同出資による「高松丸亀町壱番街株式会社」が地権者と定期借地権契約を結んで土地を借り上げ、同社が高松丸亀町まちづくり(株)に商店街の運営を委託する、という形態になっている。)

図表 高松丸亀町商店街の全体像



出所)高松丸亀町まちづくり株式会社提供資料

図表 A街区再開発の事業スキーム



出所)「まちづくり情報サイト 街元気」ウェブサイト
<https://www.machigenki.jp/content/view/964/377/>

A街区では、地区計画でビルを1.5mセットバックしたことにより、道路管理者・交通管理者との協議を経て、道路をまたぐドーム・ブリッジを建設すること、また、緊急車両の通行を妨げないことを条件に道路空間内に植栽・ベンチを置くことが許可されている。ドーム・ブリッジの建設に関しては、建築基準法で公道上の空間には建築物を建設できないことになっているため協議が難航し、最終的には都市再生特別地区を適用することで解決が図られた。道路空間を利用したドーム下広場では、年間200件以上のイベントが開催されており、商店街の一日あたりの通行量は従前の1万人から1万8,000人に増加している。

現在開発が進められているG街区においても都市再生特別地区が適用されており、道路管理者・交通管理者の許可を得た上で、道路空間の中央に植樹を行う予定である。

図表 完成したA街区概観



出所)本調査で撮影

高松丸亀町商店街では、中心市街地活性化のためには、一時的な来街者を増やすだけでなく、まちなかに居住する人口を増やすことが重要と考えられており、再開発にあたり住宅床を確保するとともに、生活必需品を販売するテナントを入居させるように配慮している。こうしたテナントミックスは高松丸亀町まちづくり㈱が行っている。

図表 街なか居住促進のための取り組み

取り組み概要	取り組み内容
住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者をターゲットとしたマンションを建設することで、居住者が従前の 27 人から 100 人まで増加。
テナントミックス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街なか居住者の利便性を高めるため、日々の食料品を購入できるテナントを導入。
街路整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー化により障害者や高齢者が出歩きやすいよう街路を整備。 ・ また従来より自転車交通が多かったことから、自転車と歩行者が共存できるよう、自転車用レーンを整備し、自転車も商店街の中に入れるようにする一方で、高齢者等との接触事故の防止を図った。

出所) 高松丸亀町まちづくり株式会社提供資料等より作成

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

高松市では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。また、高松市及び高松丸亀町まちづくり㈱へのヒアリングにおいても、現段階で制度を活用した事業展開は想定しづらいとの認識が示された。

「市町村都市再生整備協議会の活用可能性」

全国の「中心市街地活性化協議会」の取組を見ると、協議会を設立することにより何を実施したいのか、明確に定めることが重要と考えられる。協議会はあくまでビジョンを実現するための手段である。

中心市街地活性化協議会のほかに、総合特区制度でも協議会の設立が求められている。こうした協議会に参画するプレイヤーは概ね共通していることから、あまり協議会が乱立すると混乱を招きかねず、また、担い手の負担の増加も懸念される。

「道路占用許可特例の活用可能性」

高松丸亀町まちづくり㈱によると、まちづくりを行う上で道路空間の活用は非常に有効な手段ではあるものの、商店街の道路幅員に余裕がないことから、オープンカフェ等の実施は難しいとの見方が示された。

(8) 広島市

① まちづくりに関する取組の概要

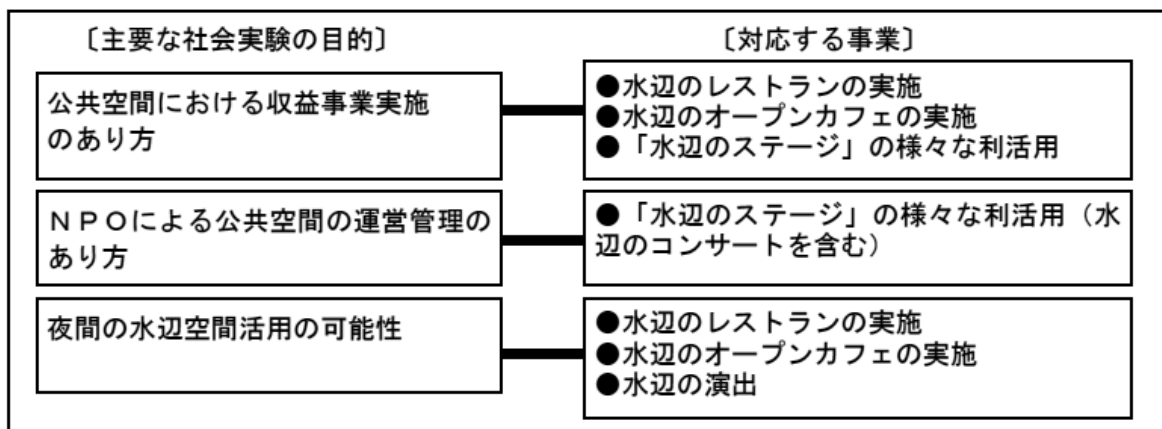
「水の都ひろしま推進計画の概要」

広島市は、全国でも先進的な取組といえる河川空間を活用したオープンカフェを実現した都市である。平成15年の「水の都ひろしま」構想の策定以降、各主体の協力もあり、オープンカフェが事業として実現するに至った。

「水の都ひろしま」構想策定時に広島市民から寄せられたアイデアや市民団体・推進協議会委員へのヒアリング等をもとに、広島市は平成15年10月に「水の都ひろしま推進計画」を策定した。平成18年3月には、推進計画の実施事業の事業スケジュールをより具体的に明記するための改訂を行い、さらに、推進計画策定から計画期間の中間年である5年が経過し、事業の見直しが必要となっているものや新たな取組のアイデアを加えるため、平成21年3月に再改訂を行っている。

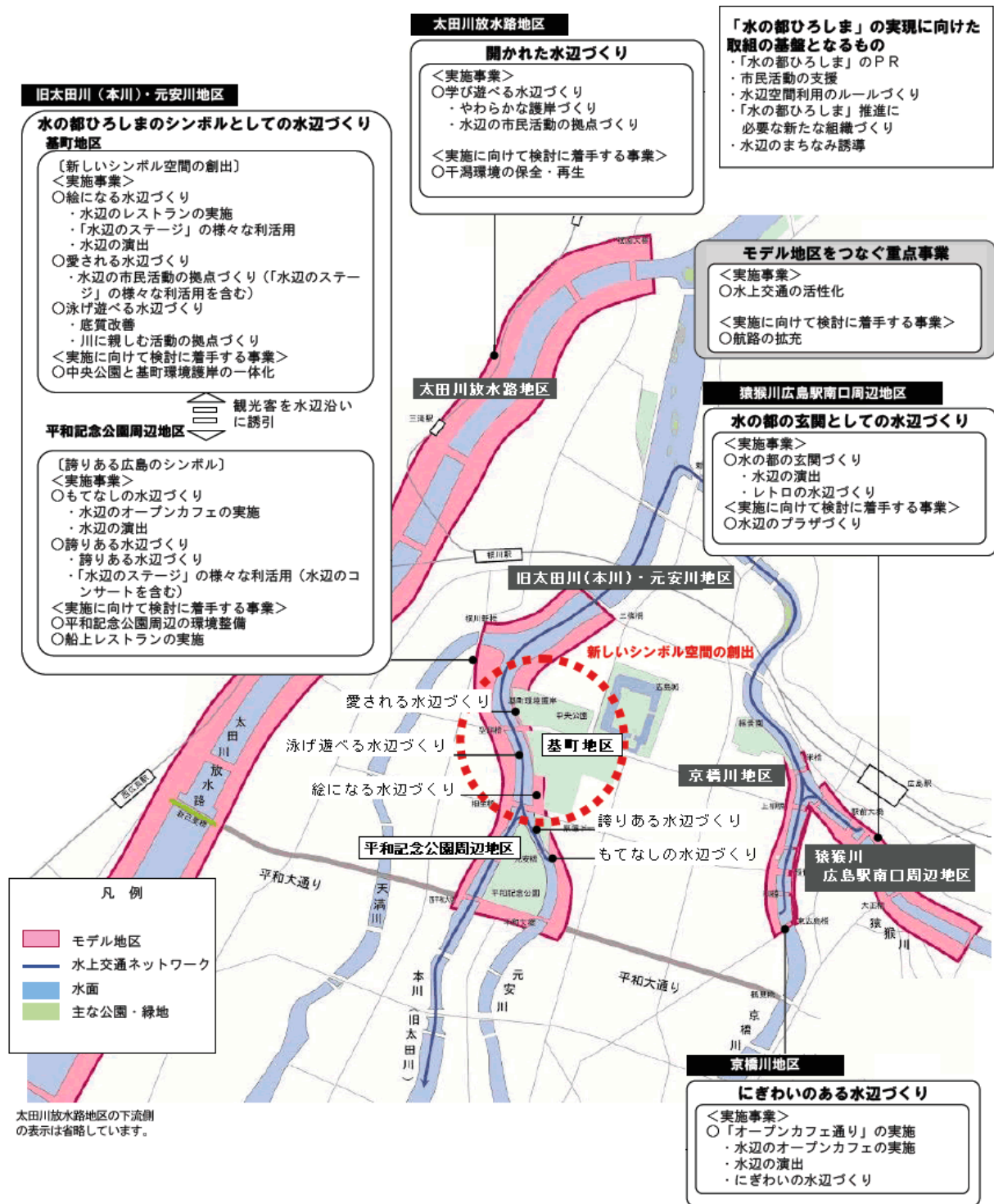
推進計画では、市民や企業が主体となって取り組むものから、行政が主体となって進めていくべきものまで、「水の都ひろしま」の実現に資する取組全てを対象とし、体系的に整理している。特に、「水の都ひろしま」を実現するために、特に重要と考えられる事業を「重点事業」と位置付けて優先的に実施することとしている。また、重点事業の中から規制緩和や新しい仕組みづくり等が求められる実験性の高い事業を「社会実験」と位置付け試行を行うこととしている。

図表 「水の都ひろしま」推進計画における社会実験の目的と対応事業



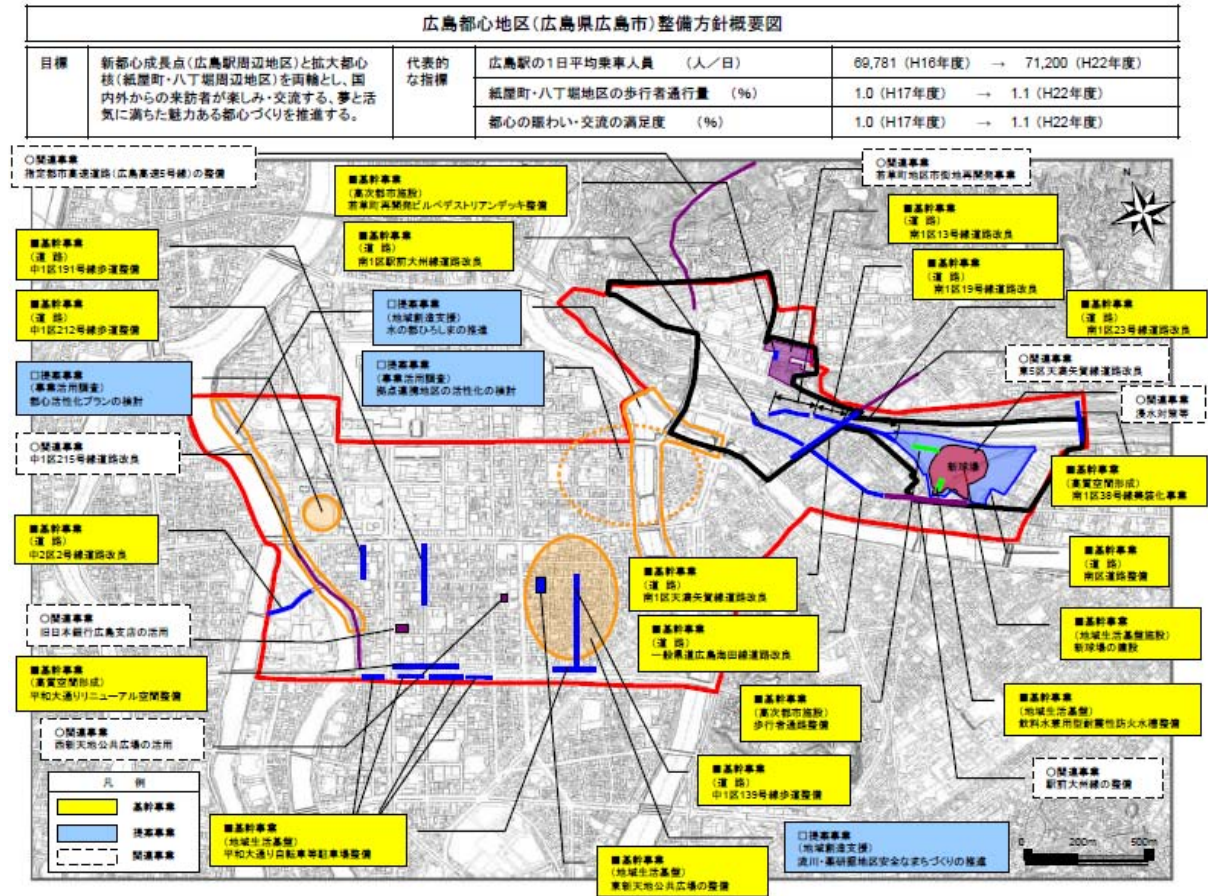
出所)「水の都ひろしま」推進計画

図表 「水の都ひろしま」推進計画の地区別実施事業



出所)「水の都ひろしま」推進計画

参考図表 過去の都市再生整備計画（平成16～22年度）



出所) 広島市都市再生整備計画

「京橋川オープンカフェ事業の概要」

京橋川オープンカフェは、河岸緑地を民間に開放し、オープンカフェとして活用することで、水辺におけるにぎわいの創出を目指した事例である。

水の都ひろしま推進協議会（事務局：広島市観光交流部）が主体となって、平成14年から社会実験として行われている。協議会には国や県、民間団体の代表者も加入している。施設管理者サイドがどの程度コミットしているかについては都市整備局側では把握していないものの、平成14年以前からオープンカフェの動きは既にあり、広島市が主導のもと、河川管理者も協議に入っていたことが、成功要因とされている。

河川敷地占用許可準則の一部改正（平成17年）により一般許可として占用が可能となったことで、オープンカフェ実現へのハードルが大幅に下がったとのことである。市は、電気・水道を区間手前まで延長し、また、オープンカフェのテナント公募や許認可等を行ったが、それ以外には金銭的な補助はしていない。すなわち、建築・ベンチの整備やライトアップは民間事業者の負担で行われている。

図表 京橋川オープンカフェの位置



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

京橋川オープンカフェは、隣接民有地内の店舗が河岸緑地を一体的に空間利用する「地先利用型」と河岸緑地に店舗施設そのものを設置する「独立店舗型」の2通りの形態で実施している。

●地先利用型オープンカフェ

京橋川右岸地区は、水辺（河岸緑地）と民有地が道路等を介さず直接接するという空間的特徴を有する部分が大半を占めている。こうした特徴を利用して、平成12年から、地元町内会を中心とした「まちづくり委員会」によるまちづくり活動の一環として、非営利のオープンカフェが実施されていた。運営に当たっては、河岸緑地に隣接するホテル2社（ホテルJALシティ広島、ホテルフレックス）にオープンカフェの運営を委託し、利益が生じた場合にはまちづくり活動費として同委員会に還元する仕組みとなっていた。

平成16年7月には、このホテル2社がそれまで非営利でオープンカフェを行ってきた実績を生かしながら、「河川利用の特例措置」を活用した新たな枠組みに移行し、民間の営業活動としてオープンカフェを実施することとなった。平成17年3月、平成19年9月からはそれぞれ1社が加わり、現在、4社が地先を利用したオープンカフェを実施している。

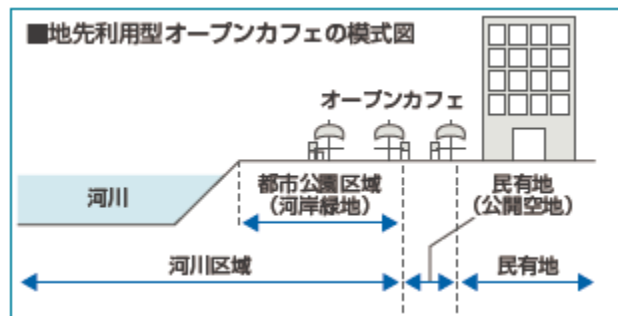
なお、ホテルJALシティ広島では総合設計制度も活用し、ウッドデッキの整備等もあわせて、河岸と一体的な空間が形成されている。

図表 地先利用型オープンカフェの空間（ホテル JAL シティ前）



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

図表 地先利用型オープンカフェの土地利用形態



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

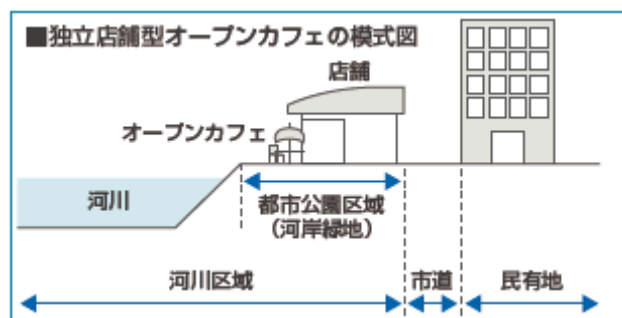
●独立店舗型オープンカフェ

オープンカフェの営業に必要な厨房等の施設（テーブル、椅子等を除く）が民有地内にある地先利用型に対して、施設そのものを河岸緑地内に設置し営業するものが、独立店舗型オープンカフェである。この独立店舗型オープンカフェは、河川区域内に民間事業者が常設店舗を設置した全国初の取組である。

このオープンカフェは、事業協賛金の徴収、緑地清掃の義務づけという点では地先利用型と共通ですが、公募による出店者募集と選定委員会での選定などの点が異なる。

河川空間を民間に開放するにあたっては、既得権化の抑止が重要な課題となるため、適正な出店期間を設定するとともに、その出店期間中においても競争原理が働く仕組みを導入している。

図表 独立店舗型オープンカフェの土地利用形態



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

「京橋川オープンカフェにおける公平性の担保の工夫」

●出店期間の設定

出店期間は、想定される出店者の初期投資額とのバランスや飲食事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、最長で6年間とし、出店期間満了後に、社会実験の評価を踏まえ、出店者の再公募を行う。(この場合、従前からの出店者の再応募も可能)

なお、店舗については、出店期間満了後は原則として撤去し、原状回復を義務づけている。

●競争原理の導入

出店者が当初契約に基づく権利に甘んじることなく、競争原理の下、常に企業努力を重ねるよう、最長出店期間(6年)の中間年(3年後)に出店条件の順守状況を評価し、その後の継続を判断する。

●事業協賛金の導入

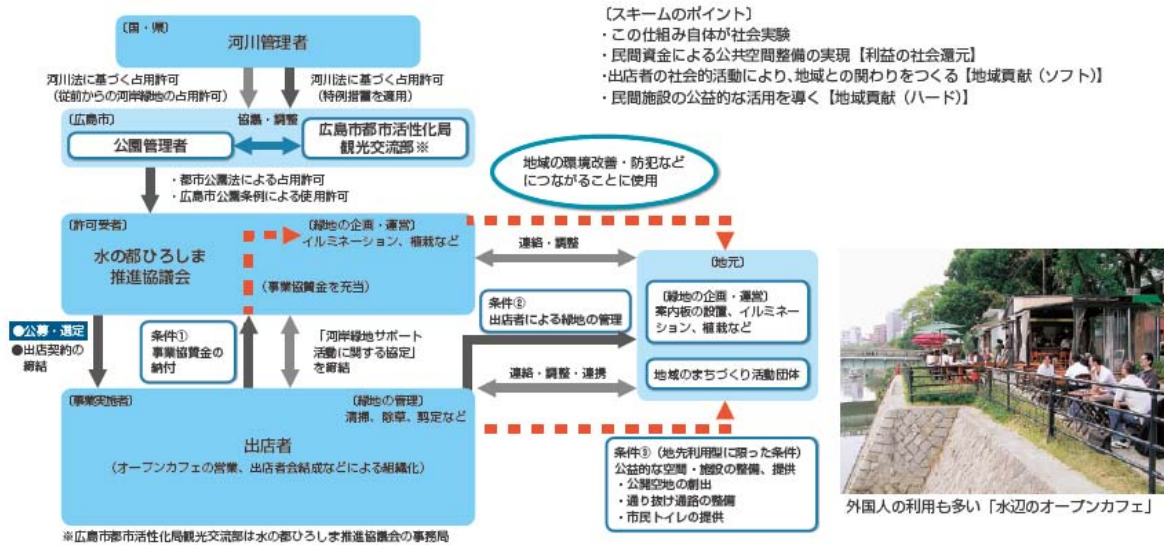
同時に、各出店者による河岸緑地の清掃活動(義務付け)や各出店者からの事業協賛金を周辺緑地の樹木イルミネーション設置などの環境整備に充当することで、水辺の魅力や夜間の安全性が向上している。

図表 独立店舗型オープンカフェの空間



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

図表 事業スキーム



出所)水の都ひろしま推進協議会 パンフレット

「河川占用の一般占用化について」

平成 16 年 3 月 23 日付けの国土交通省事務次官通達により、京橋川右岸側の一部が「特例措置を実施する区域」として指定され、水の都ひろしま推進協議会が事業主体となって社会実験「京橋川 水辺のオープンカフェ」が行われている。その後、平成 23 年 3 月 8 日には、全国において河川空間のオープン化を図り、都市及び地域の再生等に資するために、河川敷地占用許可準則が一部改正され、民間事業者等による河川敷地の利用が可能となる都市・地域再生等利用区域を各河川管理者が指定することとなった。

これを受けて、河川管理者である広島県は平成 23 年 4 月に、以下のとおり、都市・地域再生等利用区域の指定を行っている。（都市再生整備計画への位置付けは行われていない。）

【都市・地域再生等利用区域】

- (1) 指定範囲 一級河川太田川水系指定区間京橋川の河川区域内で、別図に示す区域。
- (2) 指定年月日 平成 23 年 4 月 12 日

【都市・地域再生等占用方針】（抜粋）

- ・都市・地域再生等利用区域において占用の許可を受けることができる施設
河川敷地占用許可準則第 2 2 第 3 項第 1 号に掲げる広場及び同項第 6 号に掲げる広場と一体をなすオープンカフェ等
- ・許可方針
上記に係る標準的な許可条件は、「河川敷地占用許可準則に基づく都市・地域再生等利用区域の指定について」に準拠する。

【都市・地域再生等占用主体】

名称：水の都ひろしま推進協議会 会長 杉恵頼寧

住所：（事務局）広島市都市活性化局観光交流部交流課

広島市中区国泰寺一丁目6番34号

概略：「水の都ひろしま」の実現に向けての重点的な取り組みが、平成14年7月2日に都市再生プロジェクト（第4次決定）に選定されたことを受け、広島市の河岸緑地等の豊かな水辺を民間の創意工夫等を最大限に生かすことのできる空間として活用し、海外からの来訪者にも誇れる「水の都ひろしま」にふさわしい都市空間を創造することを目的として、平成14年10月3日に設置された。

市民団体代表、経済・観光関係者、学識経験者、行政機関の関係者23名で構成（オブザーバー：地域活性化統合事務局参事官）されており、社会実験の基本的な進め方や実施のための前提条件、市民と行政の役割分担、関係施設整備など、「水の都ひろしま」の実現に関する事項について、審議、報告、意見交換を行うとともに、「水の都ひろしま推進計画」の具体化に取り組んでいる。

準則第22第4項第1号に掲げる者（準則第6に掲げる占用主体）

◎河川敷地占用許可準則（抜粋）

（占用主体）

第6 占用の許可を受けることのできる者は、次の各号に掲げるものとする。ただし、第7第1項第5号に規定する占用施設を設置することが必要やむを得ないと認められる住民、事業者等及び同項第6号に規定する占用施設を設置することが必要やむを得ないと認められる非営利の愛好者団体等もそれぞれ当該占用施設について占用の許可を受けることができるものとする。

- 一 国又は地方公共団体（道路管理者、都市公園管理者、下水道管理者、港湾管理者、漁港管理者、水防管理者、地方公営企業等である場合を含む。）
- 二 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、都市基盤整備公団、地方公社等の特別な法律に基づき設立された法人
- 三 鉄道事業者、水上公共交通を担う旅客航路事業者、ガス事業者、水道事業者、電気事業者、電気通信事業者その他の国又は地方公共団体の許認可等を受けて公益性のある事業又は活動を行う者
- 四 水防団体、公益法人その他これらに準ずる者
- 五 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第7項に規定する市街地開発事業を行う者又は当該事業と一体となって行う関連事業に係る施設（以下「市街地開発事業関連施設」という。）の整備を行う者
- 六 河川管理者、地方公共団体等で構成する河川水面の利用調整に関する協議会等において、河川水面の利用の向上及び適正化に資すると認められた船舶係留施設等の整備を行う者

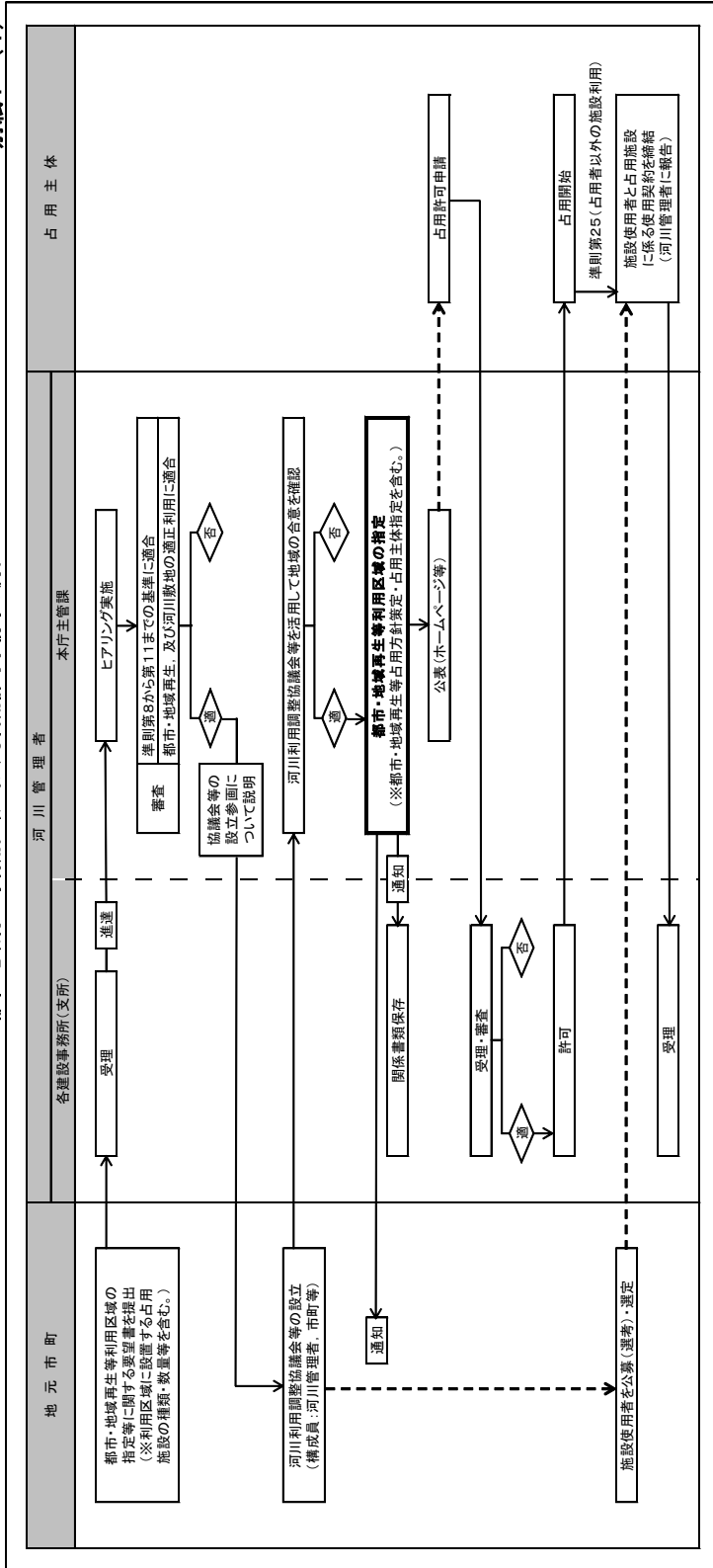
出所)河川敷地占用許可準則に基づく都市・地域再生等利用区域の指定について

【施設使用者の要件】

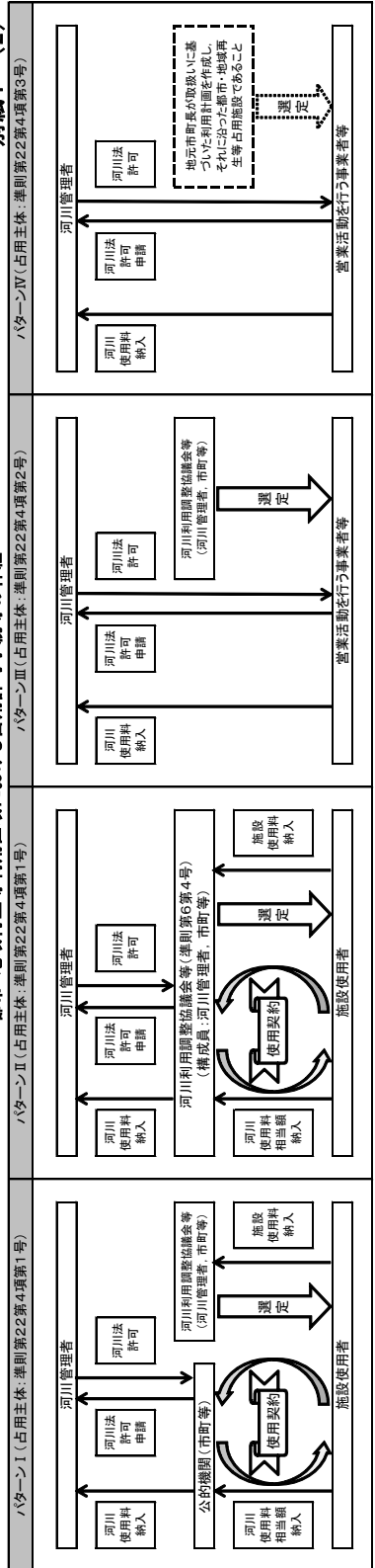
河川水面の利用の向上及び適正化に資すると認められた船舶係留施設等の整備を行う者で、河川敷地占用許可準則第四章の規定に基づく都市及び地域の再生等のために利用する施設に係る占用の特例に関する取扱い（平成23年4月1日広島県土木局長制定）第9及び第10に適合していること。

図表 都市・地域再生等利用区域における河川占用許可手続きの流れ
 都市・地域再生等利用区域における占用許可手続きの流れ

別紙1-1(1)



別紙1-1(2)



② 制度の活用可能性及び活用イメージ

河川占用は、道路占用と異なり警察との協議が不要であるため、まちづくりの検討の場に河川管理者が入っていれば、オープンカフェ等の実現のハードルは、道路占用に比べて小さい。

京橋川では、都市再生整備計画に位置付けることがく、河川管理者により都市・地域再生等利用区域の指定がなされており、社会実験としてではなく継続的な取組としてオープンカフェ事業を実施できるように継続できるようになっているため、これから都市再生整備計画に位置付ける必要は無い。

また、現在京橋川で実施されているオープンカフェの道路区域までの拡大については、広島市へのヒアリングでは特に想定されていない模様であった。実際に、現地を確認すると、道路と河岸緑地の間に物理的な段差があるため、一体的な空間整備には適していないことが伺えた。

したがって、広島市内においては、現在のサイトの拡張ではなく、京橋川で実現したオープンカフェを他の河川空間に横展開していく際に、都市再生整備計画が活用できる可能性があるといえる。

(9) 北九州市

① まちづくりに関する取組の概要

「北九州市中心市街地の現況」

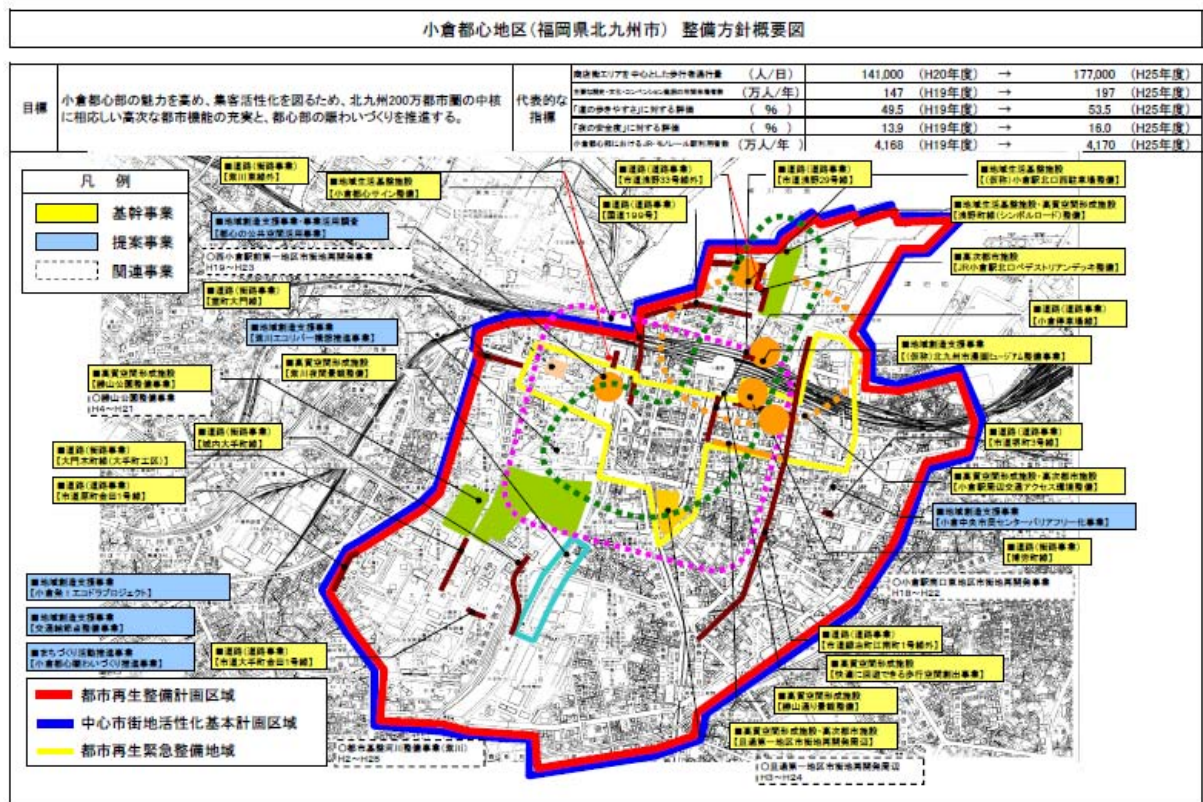
北九州市の中心はJR小倉駅を中心とするエリアであり、北九州市周辺を含む200万都市圏の中核として、商業、業務・サービス、公共公益機能など、各種高次都市機能が集積している。

小倉駅は九州の玄関口として、多様な交通モードが結節しており、駅南北の再開発や駅の改築、駅前広場、ペDESTリアンデッキの整備などによって、交通結節機能と一体的な商業施設が立地している。また、駅北口には、コンベンション・ビジネス機能が集積している。

中心市街地を南北に流れる紫川の河畔一体には大型商業施設や集客施設が立地し、北九州を代表する賑わいエリアになっている一方、紫川マイタウンマイリバー整備事業として親水アメニティ空間が整備され、勝山公園と一体となった魅力的なオープンスペースとなり、多くの市民に、憩いの場として活用されている。紫川周辺は、北九州市を代表する景観へと変貌しており、今後も質の高い都市環境を形成していくことが求められている。

北九州市の中心部は、中心市街地活性化基本計画及び都市再生整備計画の対象エリアとなっており、賑わい創出に向けた各種取り組みがなされているところである。

図表 現行の都市再生整備計画（平成21～25年度）の整備方針概要図



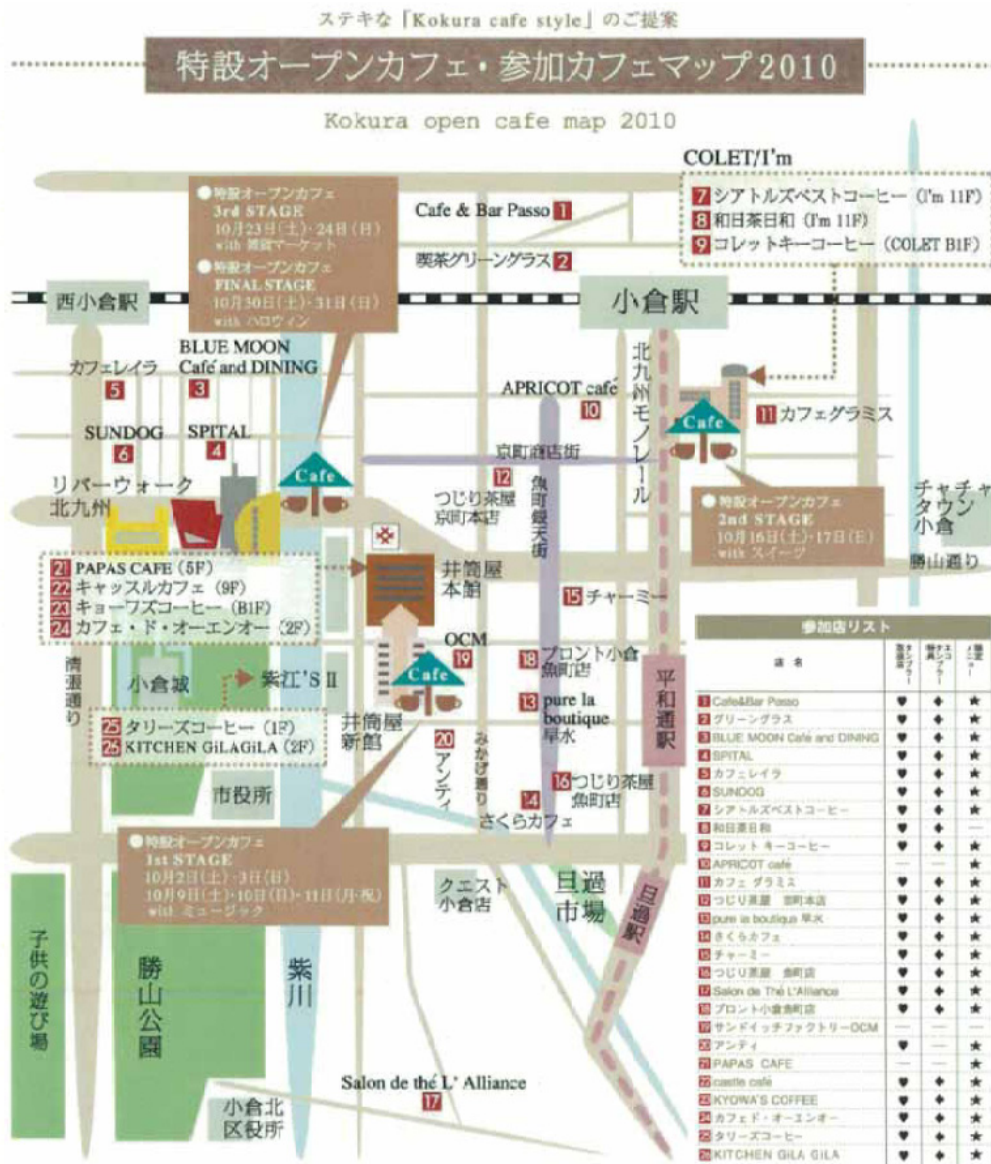
出所)北九州市都市再生整備計画

「小倉オープンカフェマンス」

小倉都心部の紫川付近では、2008年から毎年10月に「小倉オープンカフェマンス」というイベントを実施している。紫川に架かる勝山橋及び中心市街地の複数会場で、1ヶ月間、オープンカフェが展開される。任意団体である「紫川マイタウンの会」（平成14年設立）が実行委員会を組織して実施しており、国のまちづくり交付金及び市の補助金を受けるようになってからは、事務量が増えたため、「北九州まちづくり応援団株式会社」（商工会議所系のまちづくり会社、以下「まちづくり応援団」）が事務的なサポートを行っている。

現状では、事業費1,000万円のうち8～9割が市の補助だが、これを官：民＝50：50とすることが目標とされている。オープンカフェは収益性が低いため、これを高めていく必要があるが、単純に小売価格を引き上げると来客数減少が懸念されるため、現状は値上げに踏み切れていない。また、公共空間で利益を上げることに對する批判もあるとのことで、オープンカフェ事業の自立的な経営に向けての課題は山積している。

図表 小倉オープンカフェマンス実施場所



出所)小倉オープンカフェマンス パンフレット

図表 小倉オープンカフェマンスの実施状況



出所)小倉オープンカフェマンス ウェブサイト

なお、先述のとおり、勝山橋と呼ばれる橋梁の歩道部分が主要会場の1つになっているが、この歩道として供されている部分は「都市公園」として位置付けられている。

幅が約40mある勝山橋のうち、紫川下流側の幅24mは道路事業で整備された「道路」である。一方、上流側の幅16mは市の都市計画公園に指定された「公園」となっており、上流側には「勝山公園」の表示も設けられている。整備時から敢えて「道路」ではなく「都市公園」としたことで、道路管理者との協議を経ずして、各種イベント開催が可能となっている。

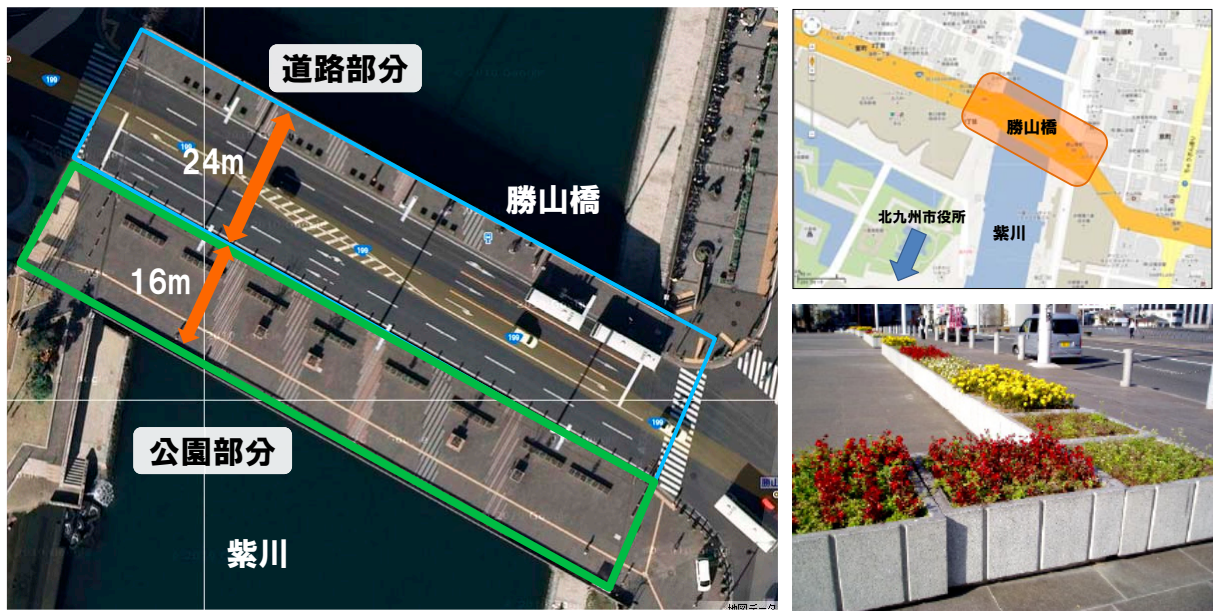
両者の境界にはフラワーポットなど人が容易に動かさない構造物を置いて空間を分離している。

上流側の幅16mの範囲に道路交通法の規制が及ぶか否かをめぐっては、約一年間警察との協議が続いたが、平成14年に構造的にも道路と分離されているとの判断が下され、橋上における長期間のパラソルショップなどのイベント開催が可能となった。紫川周辺においては、橋上をも含めて立体的な賑わい空間を演出している点が大きな特徴である。

勝山橋は整備検討段階（平成12年8月竣工）から、イベント実施主体の目星がついていたという事情があった。手漕ぎボートの貸出が元々行われており、河川敷整備とともに、フリーマーケットや屋台が徐々に出てくるようになり、それが現在のオープンカフェに繋がっている。

このように、道路に隣接した公共空間や中央緑地帯を、公園や広場など、道路以外の施設として整備することで、道路管理・交通管理の対象外とすることが可能である。そのため、道路でなくとも、通行に供する空間については、交通管理者の管理権限が及びうるものの、道路空間との区画や施設の位置づけの明確化による対応が可能である。

図表 勝山橋の都市公園部分



出所)国土交通省 まち再生事例データベース Googlemap

北九州市都心部では、「紫川マイタウンの会」「北九州まちづくり応援団(株)」のほかにも「(株)タウンマネジメント魚町」など複数のまちづくりを目的とした民間団体が複数組織されている。そこで、団体同士の横のつながりを強化する目的で、平成 22 年 10 月、「WELOVE 小倉協議会」が設立された。同協議会の概要を以下に示す。

「WeLove小倉協議会」の概要

1 WeLove小倉協議会の設立

平成 22 年 10 月、小倉中心市街地で活動する多様な団体、企業等が相互連携し、地域一体となって、まちの情報発信やPR、魅力を高める事業を推進するため、「WeLove 小倉協議会」を設立。

(会長：(株)北九州シティ FM 代表取締役 熊谷 美佐子氏)

- ・ 設立総会：平成 22 年 10 月 1 日 (金)
- ・ キックオフイベント：平成 22 年 10 月 3 日 (日) (みかげ通りにて歩行者天国実施)
- ・ テイクオフイベント：平成 23 年 3 月 12 日 (土) (小倉駅 J AM 広場)

2 WeLove小倉協議会の会員

メンバー

- ・ 主旨に賛同する地元企業・団体・大学・NPO・市民・行政機関等で構成。
- ・ 加入者数は、企業・団体・個人あわせて、計 1 5 8 (平成 23.1.27 時点)。
- ・ 商工会議所加盟社ほか、地元企業・団体・個人等を対象に会員募集を継続し、会員拡大を図っていく予定。

会の運営

会の組織運営は会員の年会費等による自主運営を基本とする(会計期間:毎年 10 月～9 月末)。

- ・ 1号会員：協議会の目的に賛同する企業 20,000 円/口
- ・ 2号会員：協議会の目的に賛同する企業以外の団体 6,000 円/口
- ・ 3号会員：協議会の目的に賛同する個人 3,000 円/口
- ・ 賛助会員：協議会の運営を応援する個人 1,000 円/口
- ・ 特別会員：協議会に助言、提言等を行う団体 無料

3 主な活動内容

「小倉(まち)に行こう!」をコンセプトに、①ネットワークの構築、②まちのPR、情報発信、③まちの魅力を高める事業の推進、の3つを柱とする「We Love 小倉プロジェクト」を展開。特に、協議会が担う大きな役割として「情報のプラットフォーム化」を目指し、各々の団体を繋いだり、束ねたりするような活動を中心に展開していく

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

北九州市では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。ここでは、北九州市へのヒアリングに基づき、活用意向を整理するとともに、考えられる活用イメージについて述べる。

「道路占用許可特例の活用可能性」

オープンカフェマンスが開催される地区の中央に位置し、小倉のまちを南北に横断する「みかげ通り」では、平成 22 年 10 月の WELOVE 小倉協議会キックオフイベントの際には、歩行者天国化と和風オープンカフェ展開の実績があり、また、平成 24 年 2 月に再度、歩行者天国のイベントが実施されるなど、断続的に道路を活用したイベントが開催されている。

そこで、みかげ通りを対象に道路占用許可特例を活用し、オープンカフェ等を継続的に実施することが考えられる。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

小倉地区では、民間まちづくり団体主導で、オープンカフェイベントを継続的に実施しており、民間サイドにイベント開催のノウハウが蓄積されつつある。そこで、こうした民間団体（例えば WELOVE 小倉協議会）が都市再生整備推進法人の指定を受け、対象エリアを拡大してオープンカフェ等の収益事業を展開していくことが期待される。

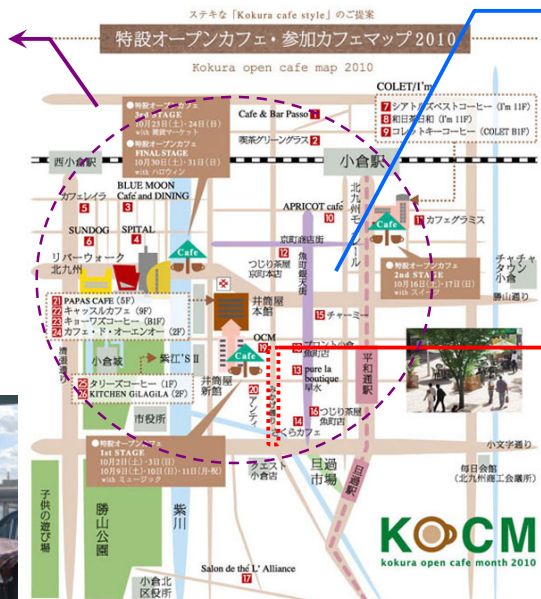
図表 北九州市における制度活用イメージ

- 北九州市では、WeLove小倉協議会が、市の公園や道路を活用してオープンカフェ等のイベントを展開しているが、財政基盤の確立や事務能力の向上(補助金関連)が課題となっている。
- 同協議会が都市再生整備推進法人の指定を受け、公共空間を活用して収益事業(オープンカフェや広告事業)を積極的に展開し、その収益をまちづくりや道路管理に充てていくことが期待される。
- 市、WeLove小倉協議会とその加盟団体が、トイレ・ロードサイン・ごみ箱・大型ビジョン等の設置・管理について、都市利便増進協定を結び、分担して実施することが想定される。

北九州市小倉地区における都市再生制度の活用イメージ

点在する公共空間や民地を総合的に活用したイベント展開
⇒まちづくり団体が、都市再生推進法人として、公共空間を活用した収益事業を展開し、財政基盤を確保するとともに、公共空間の管理も担う。

《「都市公園」扱いの橋梁上や河岸を利用してオープンカフェを毎年秋に開催》



うおまちトイレ (魚町銀天街)
⇒地区内の民間事業者のトイレを公衆利用可能としている。



みかげ通り
⇒協議会のキックオフイベントで歩行者天国と路上和風カフェを実施。



(10) 福岡市

福岡市では、先述した博多駅周辺地区以外に、天神地区、九州大学六本松キャンパス跡地、千早並木広場において、民間主体によるまちづくりの取組が進められている。ここでは、これらのエリアにおけるまちづくりの取組と都市再生整備計画に関連する制度の活用可能性について整理する。

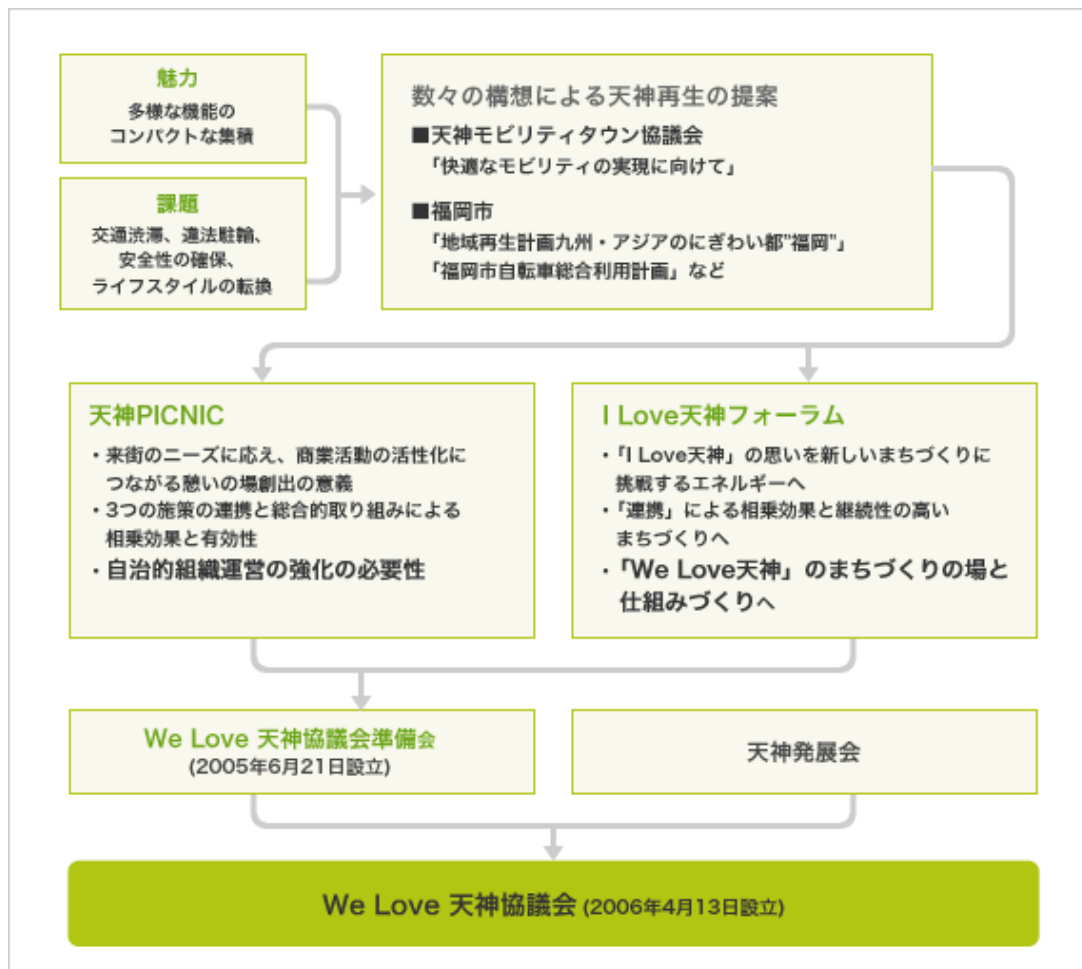
① まちづくりに関する取組の概要

■天神地区

福岡市の都心部に位置する天神地区は、これまで九州の中心都市福岡の顔として福岡市及び福岡都市圏の発展を牽引してきた。しかしながら近年は交通渋滞や違法駐輪が深刻化し、その解決が課題となっている。

そのような背景の下、新たな都心づくりの試みとして、平成16年から「天神ピクニック」が社会実験として実施され、その結果、歩行者用道路やオープンカフェ等の取り組みの重要性が確認されるとともに、取組を継続するため地域主導で推進組織を立ち上げることの必要性が認識され、平成18年4月に「We Love 天神協議会」が設立された。

図表 We Love 天神協議会の設立経緯



出所) We Love 天神協議会ホームページ

図表 We Love 天神協議会の概要

【活動目的】

天神地区の企業、団体、住民、行政など多様な活動主体が共に手を携えるまちづくりを推進し、人に優しい安全で快適な環境の形成、地区の価値・集客力の向上、地方経済の活性化、及び生活文化の創造など

【主な事業】

- ・ 歩行者専用道路及びオープンカフェの運営
- ・ ベビーカー共同貸し出し事業
- ・ 街歩きガイドツアー事業
- ・ 災及び防犯活動
- ・ 清掃活動
- ・ 緑化推進活動
- ・ 放置自転車対策及び自転車駐輪・走行モラルマナー啓発活動
- ・ クリスマスイベント事業
- ・ 公共交通利用促進事業
- ・ 公共空間及び道路空間での広告事業
- ・ 公共空間の管理及びマネジメント事業
- ・ 天神地区の将来のまちづくり構想に関する地域関係者や行政等との協議及び合意形成
- ・ 行政からの受託事業
- ・ その他上記に附帯又は関連する一切の事業

【構成会員】(平成 23 年 3 月末現在)

- ・ 地区会員：
地区の建物の地権者、管理者、大規模商業者・賃貸者、地区の地域団体等 計 39 会員
 - ・ 一般会員：
地区に関係する企業、団体、非営利団体、個人 計 62 会員
 - ・ 特別会員：
行政機関、公的機関、教育・研究機関 計 8 会員
- 合計 109 会員

出所) We Love 天神協議会ホームページ、平成 22 年度 We Love 天神協議会 事業実施報告書

写真 We Love 天神協議会の実施事業に係わる写真
バナー広告の設置(※)



フラワーシティ天神の実施

公開空地等でのオープンカフェの様子



地域貢献型自動販売機の設置

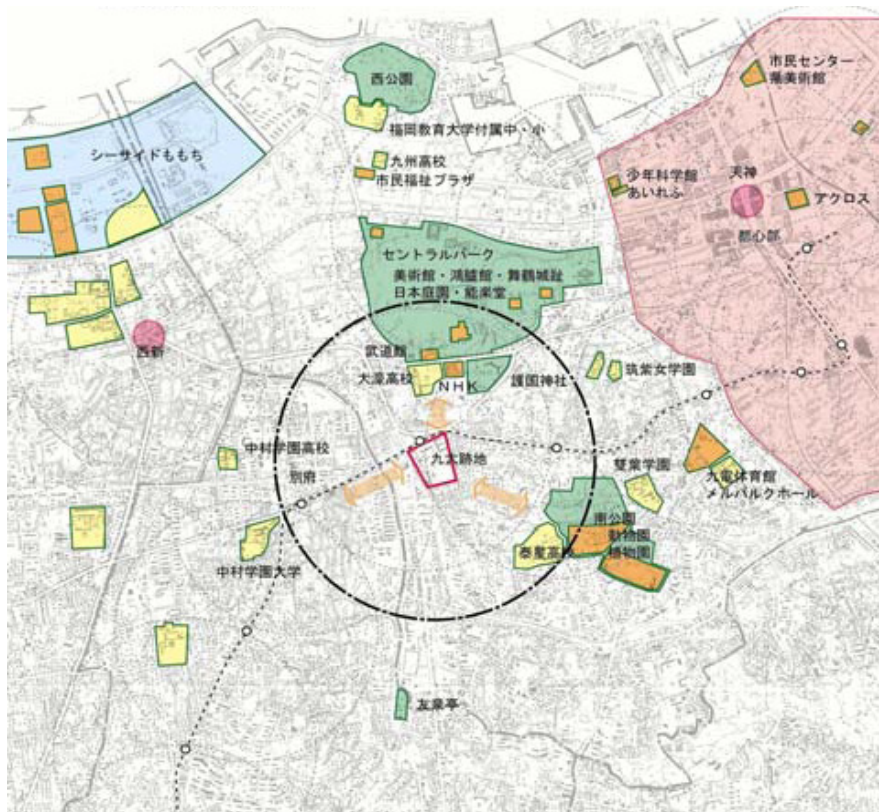


出所)※:本調査で撮影、その他:平成 22 年度 We Love 天神協議会 事業実施報告書

■九州大学六本松キャンパス跡地

九州大学六本松キャンパス跡地は、福岡市の都心である天神地区から西方約 2.5km に位置し、地下鉄で天神まで8分、博多まで23分（乗換10分を含む）の距離にある。都心に近接した、まとまった面積（約 6.5ha）の貴重な土地といえる。

図表 跡地の位置



出所)九州大学六本松キャンパス跡地まちづくりガイドライン

当該敷地の南側は裁判所、検察庁、弁護士会館などの司法機関等の集約を図り、北側は業務・居住機能を含む複合施設を整備し、賑わいの創出や生活利便性の向上を図る予定である。

校舎の解体、整地、道路・公園などの整備といった基盤整備を UR 都市機構が行い、南側は司法機関等が、北側は民間事業者等（公募により決定）が建物を建設する。

図表 各事業者の役割

対象	事業者	役割
全体	UR都市機構	<ul style="list-style-type: none"> ●校舎等の解体・整地 ●ガイドラインの作成 ●既存樹木等の移植・保存 ●道路や公園等の整備
北側	民間事業者等	<ul style="list-style-type: none"> ●施設建設 ●整備内容等の調整 ●屋外整備 ●土地譲渡等
南側	裁判所 検察庁等 弁護士会	

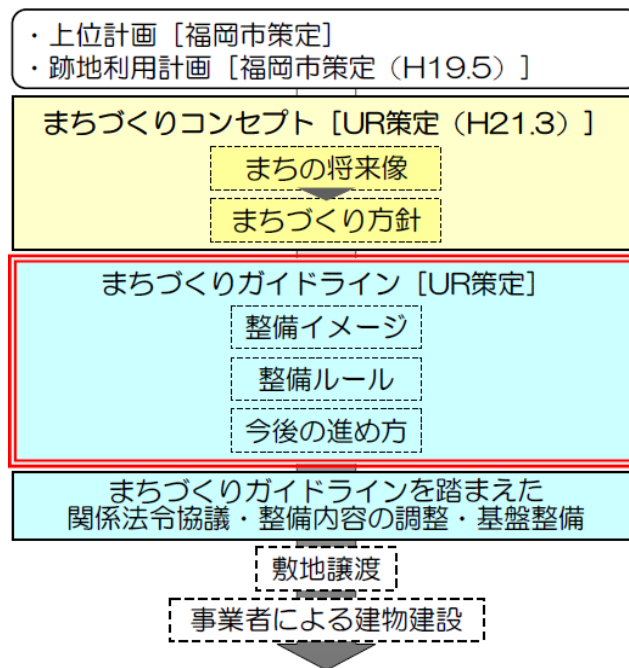
図表 跡地土地利用のイメージ



出所)九州大学六本松キャンパス跡地まちづくりガイドライン

当該敷地におけるまちづくりの方針について、福岡市が策定した「福岡市新・基本計画」「福岡市都市計画マスタープラン」及び「九州大学六本松キャンパス跡地利用計画」（平成19年5月）に基づき、UR都市機構が「まちづくりガイドライン」を作成する予定である。ガイドラインは、土地利用や道路・公園の配置や規模、オープンスペースの形態や建築物などの整備ルールを定めるもので、跡地のまちづくりのランドデザインとして位置付けられる。

図表 事業上でのガイドラインの位置づけ

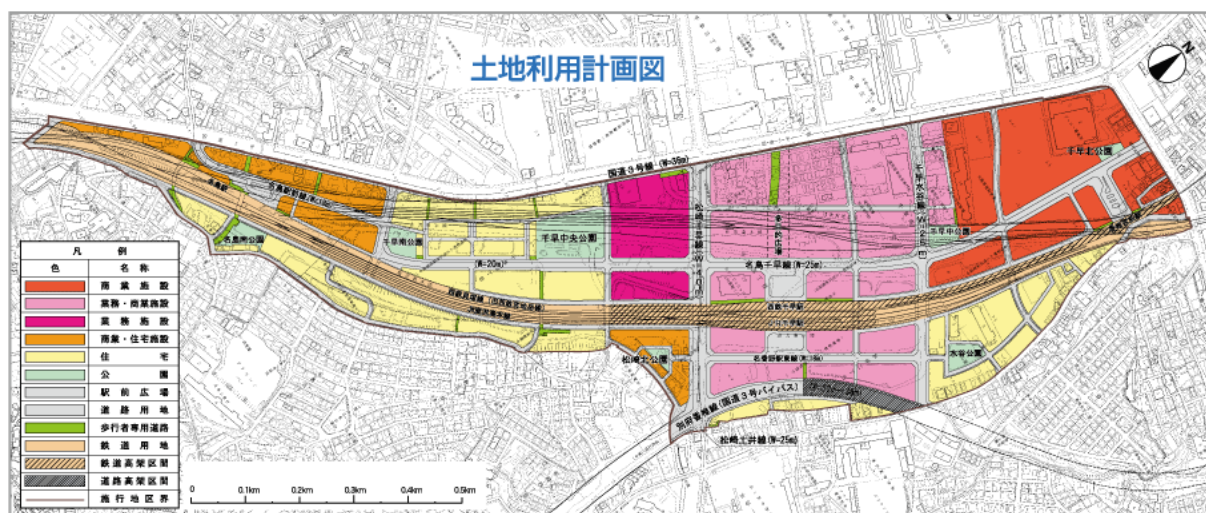


出所)九州大学六本松キャンパス跡地まちづくりガイドライン

■千早並木広場

千早並木広場は、福岡市が副都心に位置付ける香椎地区の旧香椎操車場跡地及びその周辺の再開発「香椎副都心土地区画整理事業」(UR都市機構施行)により整備された総面積7,643㎡の多目的広場である。

図表 香椎副都心土地区画整理事業の全体像



出所)UR都市機構ウェブサイト

http://www.ur-net.go.jp/kyusyu/kashii/jigyo/images/plan_map_1.gif

当該広場は、地域の住民・企業等が共同で管理運営していくことが目指されており、「地域に愛される利活用のあり方」・「地域主体の持続可能な管理運営のあり方」を検討することを目的として、福岡市、西部ガス株式会社、西日本鉄道株式会社、九州旅客鉄道株式会社、九州電力株式会社、都市再生機構九州支社で構成される「千早並木広場活用検討協議会」が設立された。

協議会はこれまでに以下のような取組を実施している。

●並木広場フェスタの運営全般に関すること

ワークショップで考えられた並木広場のデザインや利活用のアイデアをもとに、社会実験として並木広場フェスタを実施している。

●広場デザインの検討やコミュニティ形成の場となるワークショップの開催

並木広場が地域に愛され使いやすい広場となるように、並木の配列や施設内容などのデザイン、使い方のルールを考えるワークショップを実施している。

●将来にわたって持続可能な維持管理方法の検証

並木広場が、美しく快適な空間として、次の世代に受け継がれるよう、持続可能な管理運営組織を設立し、広場を皆で守るためのルールや管理の仕組みづくりを行っている。

●その他協議会の目的達成に必要な事業

千早並木広場(南側)の管理(官営運営の社会実験)を行いながら、理念、取り組みに賛同する企業等を増やすための方策を検討・検証し、ビジネスモデルを作成する予定である。

図表 広場整備のスケジュール

平成 18 年度	千早並木広場基本構想
平成 19 年度	実証実験（第 1 回並木広場フェスタ）
平成 20 年度	広場の構成を決定し、管理運営体制のあり方検討
平成 21 年度	暫定管理に向けた作法案作成と、広場完成後の収支について検討
平成 22 年度	千早並木広場（南側）の管理を行いながら、 ビジネスモデルを参考とした収益事業の社会実験
平成 23 年度	第 1 期（駅側）供用開始（平成 22 年 4 月） まちのにぎわい創出と地域主体の持続可能な維持管理運営を目指し、 社会実験としてイベントを実施するとともに指定管理業務内容を検討する。 第 2 期（国道側）供用開始（平成 23 年 4 月）

出所) 千早駅前千早並木公園広場ホームページ

図表 整備後の千早並木広場のイメージ



出所) 千早駅前千早並木公園広場ホームページ

写真 第1期工事後の様子



写真 第2期工事後の様子



出所) 千早駅前千早並木公園広場ホームページ

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

天神地区、九州大学六本松キャンパス跡地、千早並木広場では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。ここでは、福岡市担当者へのヒアリングに基づき、考えられる活用イメージについて述べる。

■天神地区

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

「We Love 天神協議会」は、平成22年4月に一般社団法人「We Love 天神」を創設しており、推進法人の要件を備えている。推進法人の指定を受けるメリットを理解できれば、推進法人化の可能性はある。

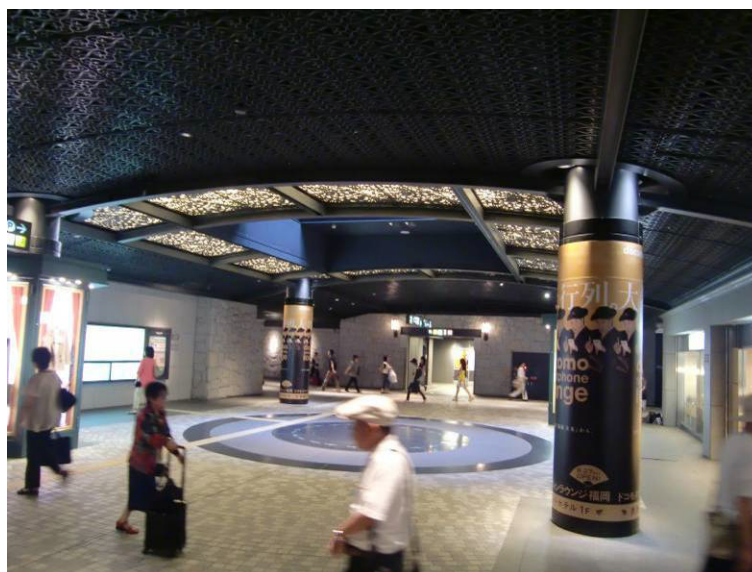
この他、地区内の明治通り沿いの地権者が、老朽化したビルの建替とともにまちづくりを進めるため「天神明治通り街づくり協議会」を組織しており、当該協議会も推進法人化の可能性がある。

「道路占用許可特例の活用可能性」

福岡市は、地上と地下の歩行者ネットワークを一体的に捉えてまちづくりをしたいとの意向があり、天神地下街の広場の利活用ニーズも高い。

しかし、消防法の規制が厳しいため、地下街の広場ではベンチを設置することも難しい状況である。道路占用許可特例を適用して利活用の柔軟化を図ることも難しい。札幌市では、地下通路の両サイドを「広場」扱いにしたため活用が可能となっているが、福岡市ではそのような扱いをしていないため、空間を活用できていないのが現状である。

写真 地下街における開放空間



出所) 本調査で撮影

■九州大学六本松キャンパス跡地

「都市利便増進協定の活用可能性」

当該区域では、UR 都市機構が基盤整備を行った後に、デベロッパー等に売却するといったスキームで計画が進められている。地区計画では、区画の周囲に 10m の緑道（すべて民地扱い）を整備する予定であり、各地権者が管理を担うことになる。現在、基盤整備後の売却にあたっての公募要件として、緑道管理をはじめとするルール遵守をどのように盛り込むかが検討されている（公募は平成 24 年を予定）。福岡市によると、「まちづくりガイドライン」（平成 23 年 9 月策定）の遵守を規定したまちづくり協定の締結を公募要件として課すことが想定されており、これを単なるまちづくり協定ではなく、都市利便増進協定とするという案が考えられる。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

当該区域に関連するまちづくりの担い手としては、唯一「草ヶ江まちづくり協議会」が挙げられる。しかし、同協議会は任意団体であり、現時点では推進法人の要件を満たしていない。法人化が必須であり、これがネックになる可能性がある。

■千早並木広場

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

当該区域に関連するまちづくりの担い手としては、まちづくり団体「ちはやふるかしい 21」が挙げられる。同団体が NPO 法人等の法人格を取得し、指定管理者として福岡市から広場の管理運営を受託する等の展開が期待されるが、当該団体は収益源を持たず、リスクを背負うのが困難な点がネックとなると考えられる。

参考 福岡市の屋台における制度の活用可能性

福岡市では、道路等の公共空間内で多数の屋台が営業しており、一大観光資源となっている。この屋台を、まちづくりの資源として、都市再生整備計画に位置付けることの可能性について、福岡市へのヒアリングを通じて検討を行った。

「都市再生整備計画における位置付けの可能性」

屋台は、魅力的な観光資源である一方で、景観や交通安全等の観点から迷惑施設にもなりうる。市として、屋台を迷惑施設ではなく、「にぎわいの核」として位置づけるという方向性で一致できれば、それを裏付けるものとして、「都市再生整備計画」は有効なツールになりうる。また、この屋台での適用が実現すれば、国内でも画期的な事例になると考えられる。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

都市再生整備推進法人の候補として、屋台組合が挙げられるものの、あくまでも同業者組合であり、現時点でまちづくりを志向する団体とはいえない。ただし、屋台の存続を考えた場合、まちづくりの視点を持たなければ、将来の事業継続・発展は難しいとも考えられ、屋台組合がそうした危機感からまちづくりに取組もうとするインセンティブが芽生える可能性はある。

「道路占用許可特例の活用可能性」

現行制度下でも、屋台の設置にあたり道路占用許可が適用されているため、新たに制度を活用する必要性は乏しい。ただし、現行制度では屋台一代限りに対してのみ占用許可が適用されており、屋台を「にぎわいの核」として位置付け、今後屋台を維持あるいは増設していくためには、一代限りの制約を解く必要があり、その場合、道路占用許可特例を活用する必要性が生じる。

写真 屋台の様子



出所) 天神屋台の歩き方ホームページ、まるごと 福岡・博多ホームページ

(11) 熊本市

① まちづくりに関する取組の概要

「熊本市中心市街地の概況」

熊本市は中・南九州地区の中核都市として商業が発達し、上通商店街・下通商店街・サンロード新市街など西日本最大級のアーケードを持つ繁華街が広がっている。最も通行量の多い下通では、休日（午前8時～午後8時）には約4万人の人通りがある。上通北側には熊本電気鉄道の藤崎宮前駅がある。上通と下通の間には市電の通町筋電停や鶴屋、パルコをはじめとする百貨店や専門店が連続している。サンロード新市街の周辺には熊本市電の辛島町電停、バスターミナルの熊本交通センター、くまもと阪神百貨店がそれぞれ立地していて、アーケードはそれらの間を人々が行き来する回廊の役割を果たしている。

また、周辺部には、古くから、コミュニティ機能を持った商店街として、市電の終点である健軍町電停前に健軍商店街、市内中心市街地に程近いところに子飼商店街がある。

上通商店街と下通商店街は、市電通町筋電停を挟んで南北に広がる全蓋型のアーケード商店街である。北側の上通アーケードは全長約360m、幅約11mである。古くは学生の町として栄え、今も多様な店舗が軒を連ねている。電車通り側入口には、上通A地区第一種市街地再開発事業により、平成14年に複合施設のびふれす熊日会館（地上14階、地下2階）がオープンした。商業施設の他、熊本市現代美術館やホテル日航熊本などが入っている。アーケードの先は並木坂となっており、若者向け衣料品店や美容院、飲食店が多い。

また、上通・並木坂より一本東側の「上乃裏通り」は、古民家等を改装した飲食店や雑貨店などが隠れ家的存在として集まっており、人気スポットとして注目を浴びている。平成18年度の経済産業省の「がんばる商店街77選」にも選ばれた。

また、隣接する水道町方面には、多くの立体駐車場やマンションが建設されたことを始め、手取本町地区第一種市街地再開発事業により、テトリアくまもと（地上10階、地下3階）が平成14年にオープンし、鶴屋百貨店等の商業施設の他、くまもと県民交流館パレア等が入るなど複合施設として機能している。

一方、南側の下通アーケードは全長約511m、幅約15m。電車通り側入口にパルコがあるのを筆頭にダイエー下通店、カーリーノ下通店などの大型店をはじめ雑貨屋、ブティック、各種レストラン、各専門店、カフェ、ファーストフード店などが立ち並んでいる。

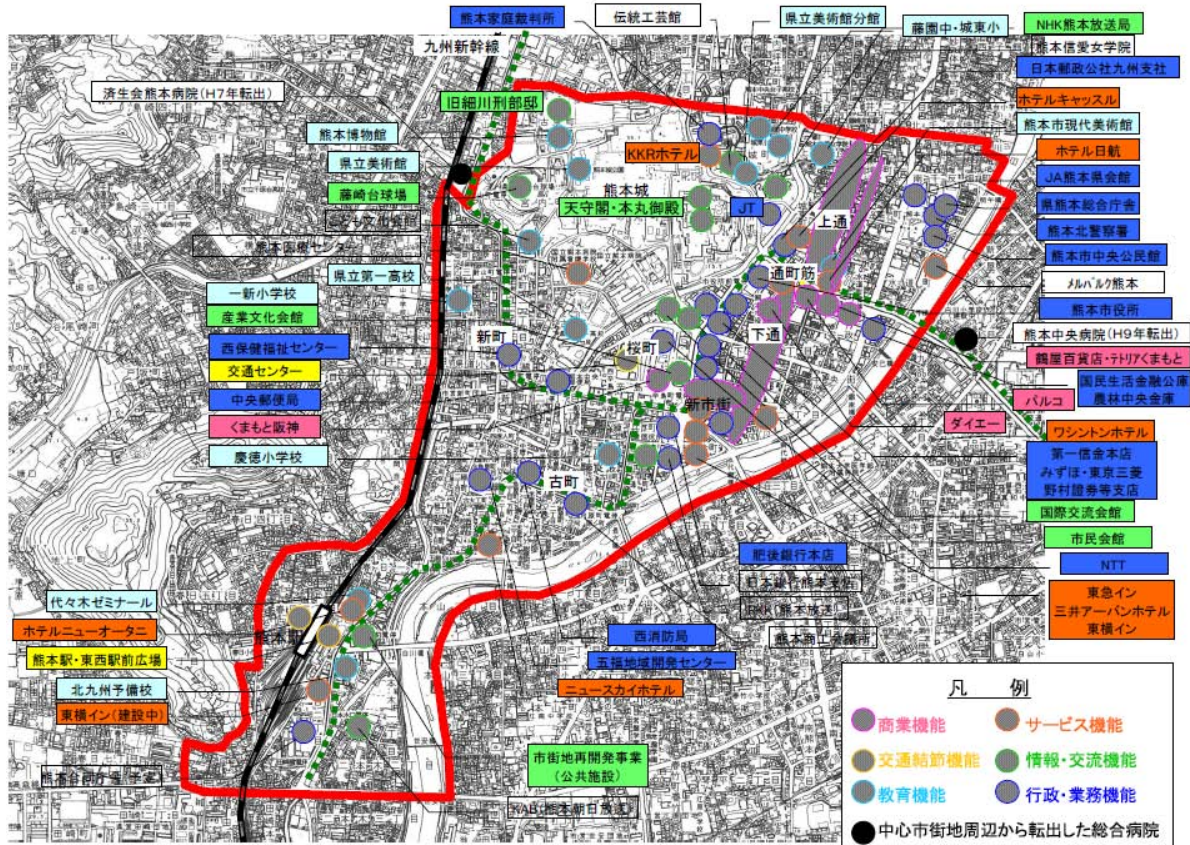
その下通を取り囲むように駕町通り、銀座通り、栄通りなどの通り沿いには1000店を超える飲食店等が集積している。

下通と市電辛島町電停を結ぶ幅広のアーケード内にサンロード新市街（全長約235m、幅約18m、全蓋型アーケード）がある。映画館の街として戦前から栄えてきたが、近年は郊外に複数立地したシネマコンプレックスの攻勢に押され、古くからの映画館が次々と閉館している。

また、パチンコ店やゲームセンターなどが多数出店しており、下通よりも娯楽的要素が強い。隣接するシャワー通りは、ブランドショップやアンテナショップなどが集まり、一時期全国的にもファッションで名をはせた。辛島町電停の西側、桜町一帯には熊本の交通の拠点である熊本交通センターがあり、隣接してくまもと阪神やセンタープラザ地下街、産業文化会館がある。くま

もと阪神は、平成15年2月の熊本岩田屋の閉鎖を受けて、阪神百貨店の全面協力の下、地元資本を中心に株式会社県民百貨店として設立された。

図表 熊本都心地区の主要機能



出所) 熊本市中心市街地活性化基本計画

「熊本市におけるまちづくり会社の活動状況」

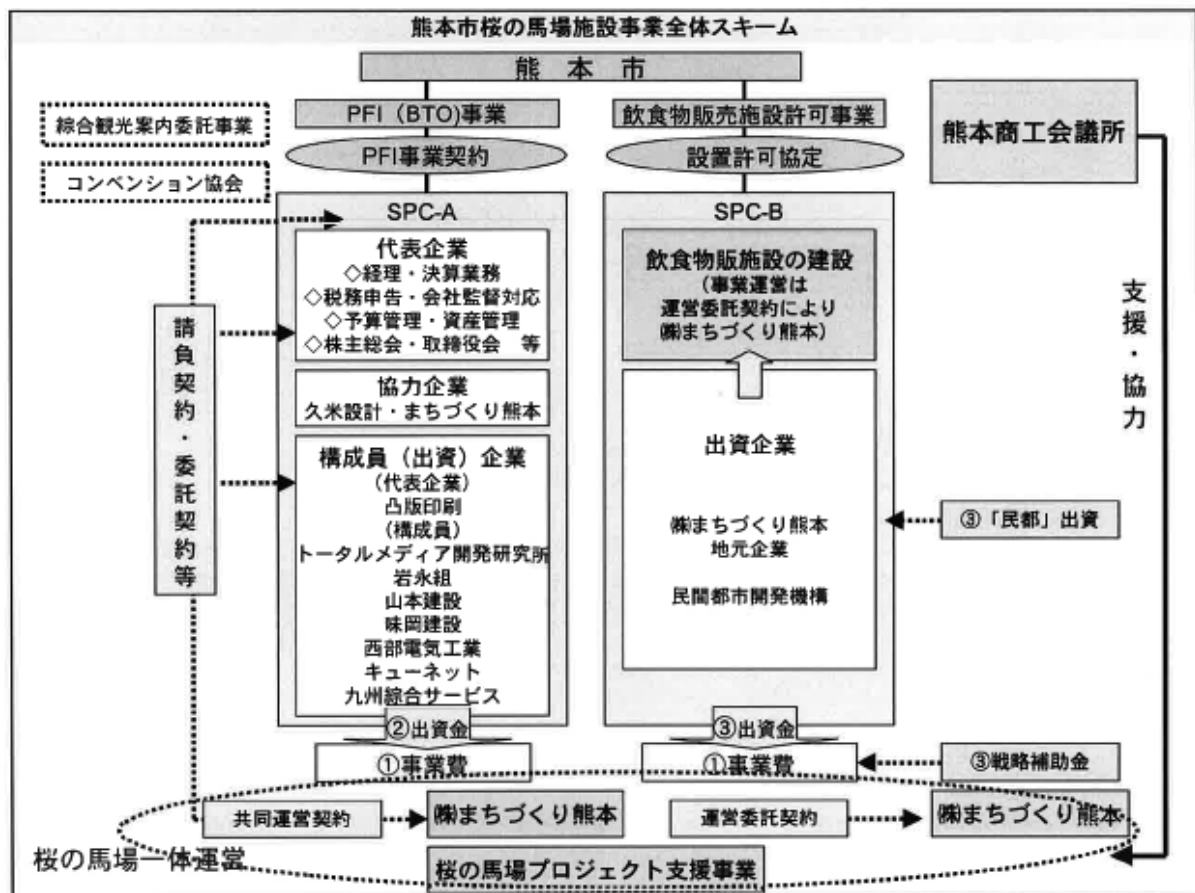
■株式会社まちづくり熊本

中心市街地活性化計画（以下、中活）の内では、「まちづくり熊本」が主要な担い手となっている。「まちづくり熊本」は、熊本市・熊本商工会議所等の出資により設立されており、従業員は商工会議所のスタッフが兼務している。

「まちづくり熊本」が関わったまちづくり事例として、熊本城下の「城彩苑」が挙げられる。これはPFIを活用して整備した複合テーマパークであり、飲食物販系施設と歴史文化体験施設から成る。前者は経済産業省の戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（戦略補助金）を、後者は都市再生整備計画（まちづくり交付金）を活用している。通路整備には民都機構の出資（7,000万円）も含まれている。「桜の馬場リテール株式会社」（まちづくり熊本が一部出資）が運営維持管理を担っている。

現在は、市道の歩行者専用空間化の実現に向けて、道路管理者、警察と協議を行っている。交通センターが隣接するため、バスの進入路の付替えが発生するような大規模事業になる予定だが、県民百貨店の再開発とも関係する事業のため、建設物件が決まらなると、歩行者空間の構想も描きにくいのが現状である。

図表 城彩苑の整備スキーム



出所)熊本市提供資料

■熊本城東マネジメント株式会社

熊本市には、「まちづくり熊本」以外に、完全民間出資によるまちづくり会社「熊本城東マネジメント」が設立されている。

- 【設 立】 平成 20 年 7 月 14 日
- 【出 資 金】 3,200,000 千円（公的資本はない）
- 【株 主 数】 38（うち中小企業者数の割合 73.3%）
- 【所 在 地】 熊本県熊本市下通 1-4-3

同社は、商店街組織の補完機能を担う事業会社として位置づけられている。同社の主な事業は、ストリートアートプレックス（大道芸等のパフォーマンス活動やジャズの公開演奏、ウクライナの民族楽器演奏等を熊本城内で実施する予定）等の文化活動である。

同社の収入は、平成 21 年度まではほぼ 0 であったが、平成 22・23 年度はイベント実施を受託するなどして、一千～数千万円程度の収入を得ている。ただ、依然として収入は不安定であり、収益源の確立が課題となっている。

図表 商店街アーケード内における Street Art-Plex の実施状況



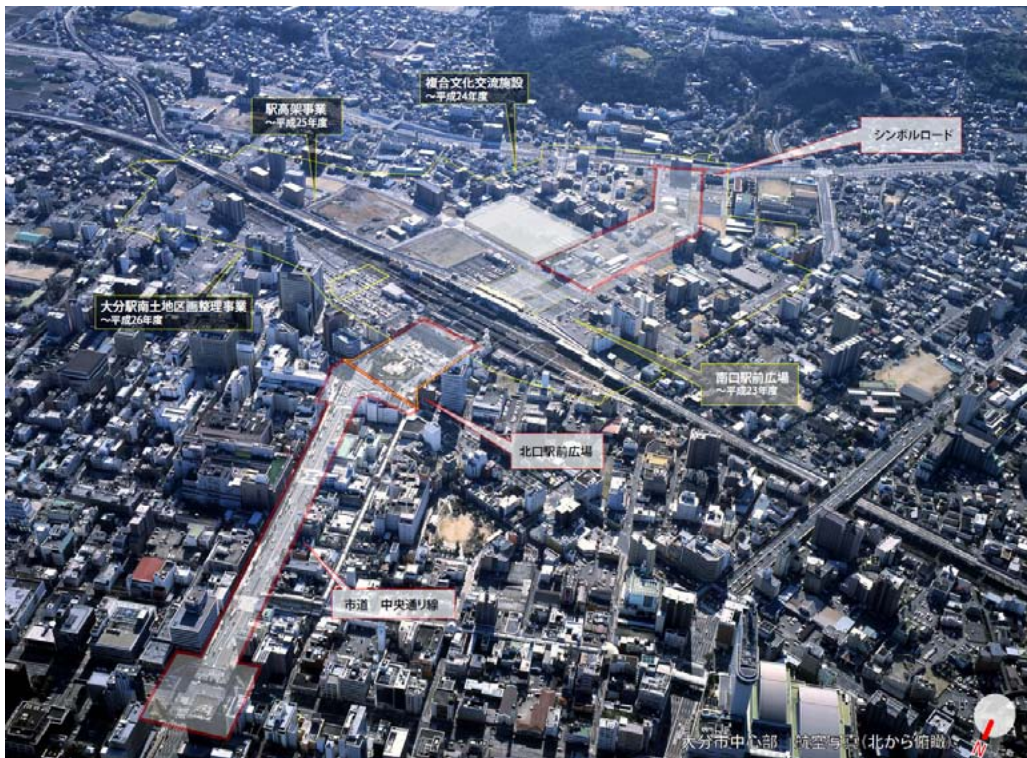
出所) Street Art-Plex KUMAMOTO

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

熊本市では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。また、熊本市及び2つのまちづくり会社へのヒアリングにおいても、現段階で制度を活用した事業展開は想定しづらいとの認識が示された。

ヒアリングでは、道路占用許可特例を活用したオープンカフェ等の実施について関心が示されたものの、過去の経験から、道路管理者・交通管理者の同意を得ることの難しさが指摘された。

図表 対象エリアの鳥瞰写真



出所)大分市提供資料

これら大分駅周辺の整備が完了した後、駅北口から伸びるメインストリート「中央通り」(幅員 36m)の改良に着手する予定となっている。大分市都市計画マスタープランでは、「本市で最も歩行者が多い通りとして、快適で魅力ある歩行者空間を充実させるとともに、東西の商業地の連携を促進し、回遊性を高める歩行者空間の形成を図」ることとされている。

平成 22 年 5 月、中央通りを含む都心南北軸のトータルデザインの設計者を選定する公募型プロポーザルが行われ、パシフィックコンサルタンツ(株)大分事務所、東亜コンサルタント(株)、(株)ワークヴィジョンズによる企業グループが選定された。

当該グループは、駅前通りを、片側 3 車線を 2 車線に「ロードダイエット」を図り、トランジットモール化する案を提案している。もしこれをベースとする案が実現すれば、創出した空間を利用したオープンカフェ等の展開も想定される。

中心市街地においては、こうしたハード整備のほか、中心市街地活性化基本計画に基づくソフト施策を中心としたまちづくりの取組も積極的に進められている。

平成19年4月、官民連携してまちづくりを進めるため、大分市、大分商工会議所、地元銀行など11団体の出資により、第三セクターの株式会社「大分まちなか倶楽部」が設立された（資本金は1,000万円）。

同社は、意欲的な空き店舗対策で全国的に知られている。不動産会社が抱える空き物件や、市や商店街に寄せられる出店希望の情報を同社に一元化することで、商店街や不動産会社側の都合ではなく、顧客や出店希望者のニーズにあわせたテナント配置を可能としている。

具体的には、中心商店街でも物販業種の比率が高い「ガレリア竹町」には飲食・サービスを、飲食は多いがその約7割が夜間営業の「府内5番街」には昼間も営業する飲食を、というようにきめ細かく方針を決め、地権者や不動産会社に周知するとともに、月1回更新する空き店舗情報と出店希望を勘案し、事業計画の立案にも関わりながら、出店者の適地への誘導を図っている。また、賃料負担で二の足を踏む出店希望者向けに、月15,000～20,000円で借りられる広さ2.5坪（8.25㎡）の狭小店舗を提供している。

同社は、まちづくり会社の成功例と言われる一方、行政からの補助金や委託事業に収入の5割を頼っており、財政基盤の確立が課題となっている。

図表 中心市街地活性化基本計画の全体像



出所) 大分市中心市街地活性化基本計画(概要版)

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

大分市では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。ここでは、大分市へのヒアリングに基づき、考えられる活用イメージについて述べる。

「都市再生整備推進法人の活用可能性」

大分市では、中心市街地活性化基本計画の受け皿として、まちづくり会社「㈱大分まちなか倶楽部」が設立されているが、当該計画の計画期間は平成 25 年 3 月までとなっていることから、それ以降は位置付けが不明確になってしまうという問題を抱えている。

同社は、都市再生整備推進法人の条件を備えていることから、まちづくりの担い手として都市再生整備推進法人の指定を受ければ、法律の後ろ盾を得て、活動を継続しやすくなると考えられる。

「道路占用許可特例の活用可能性」

中心市街地内、竹町商店街と中央通りの角に「ガレリア竹町」と呼ばれる広場があり、イベント等を実施するのに適した空間となっている。

当該地は位置付けとしては道路であり、例えばイベント等を実施する際には、その都度、道路管理者及び警察の許可を得る必要がある。道路占用許可特例を活用し、当該地に広告板やオープンカフェを設置することは想定される。

市としては、当該地にアンプやスピーカーを常設し、まち会社の管理の下、自由にパフォーマンスをできる空間にしたいとの意向があるが、その場合、設置する施設の種類から特例の対象とはならず、通常の道路占用許可の範疇で運用する必要がある。

この他、かなり先の話になるが、将来的に中央通りがトランジットモールとして整備された場合、幅員が確保された歩道空間で、特例を活用し、オープンカフェ等を展開することも考えられる。

「都市利便増進協定の活用可能性」

まちづくり会社「㈱大分まちなか倶楽部」は財政基盤の確立が課題となっており、現行のテナントミックス事業等のほかに収益源を見出す必要に迫られている。

中心市街地には、市有地・民地を含め、イベントができるような公共的な空間がまちなかに点在している。同社が都市再生整備推進法人の指定を受けた上で、こうした土地の所有者と都市利便増進協定を締結して空間の管理運営を一括して受託し、委託料収入及びイベント等による収入を得ることで、同社の財政基盤を確立できる可能性がある。(公有地の場合、指定管理者制度の活用も考えられる。)

図表 中央通り及びその周辺の公共的空間

【中央通り】



【トキハデパート前広場空間】



出所) 本調査で撮影

図表 大分市における制度活用イメージ

- 大分市では、中心市街地活性化を目的として、(株)大分まちなか倶楽部が、市の道路や公園を活用して青空市やアートストリート等のイベントを展開しているが、同社は財政基盤の確立が課題となっている。
- 同社が都市再生整備推進法人の指定を受け、公共空間を活用して収益事業(オープンカフェや広告事業)を積極的に展開し、その収益をまちづくりや道路管理に充てていくことが期待される。
- 市は、メインストリートである「中央通り」の車線を削減し、トランジットモール化する構想を発表しており、植栽やベンチ等の設置・管理を、官民が都市利便増進協定を結び、分担して実施することが想定される。

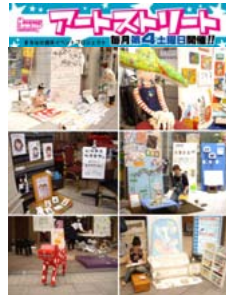
大分市中心部における都市再生制度の活用イメージ

点とする公共空間や民地を総合的に活用したイベント展開
 ⇒まちづくり会社が、都市再生推進法人として、公共空間を活用した収益事業を展開し、財政基盤を確保するとともに、公共空間の管理も担う。

《公園を利用して青空市を開催》



《道路空間を活用してアートイベントを開催》



《歩道や道路沿いの民地でオープンカフェを展開》



【(株)大分まちなか倶楽部】

- 所在地
 - ・大分市中央町3丁目6-9 ガレリア竹町
- 代表者
 - ・矢野利幸
- 会社設立
 - ・平成19年4月
- 資本金
 - ・1,000万円
- 設立目的
 - ・大分市中活で承認された諸事業の推進
 - ・将来の公共公益、中心市街地活性化



→ ガレリア竹町

・大分県最古のアーケード商店街で断面日本最大の開閉式ドームをもつ。新商業都市創造が目標
 ⇒市道を利用した広場。道路占用許可特例を活用し、これまでは難しかったイベント設備(音響・照明等)の設置、オープンカフェの恒常的な展開を企図。



→ 中央通り

・大分市のメインストリート。渋滞が問題。
 ⇒将来的にトランジットモール化。植栽やベンチ等の設置・管理を、都市利便増進協定を結び、官民で分担して実施。



窓口(ヒアリング先): 大分市都市計画課

(13) 長崎市

① まちづくりに関する取組の概要

「長崎市中心市街地におけるまちづくりの概況」

長崎市の出島・銅座地区は、古くからの市街地であり、国指定史跡である出島和蘭商館跡及び新地中華街、眼鏡橋などの観光資源が集積している。また、本市最大の商業集積地である浜町を包含し、市内で最も賑わいのある地区となっている。

同地区では、まち並みや景観などの地域特性を活かし、歩いて楽しい賑わいのあるまちにするため、点在する歴史・文化・観光の拠点を結ぶ動線の強化及び賑わい空間の創出が課題となっている。

また、銅座川周辺では、長年にわたり当該河川を大きく占用し、暗渠化していた駐車場が撤去されたが、駐車場の基礎が護岸に残存するなど景観上の問題が残存している。また、当該河川周囲の道路は、観光客や買物客が多いにも関わらず歩車道分離がなされておらず、交通事故発生の危険性が高くなっている。

駐車場撤去を機に近隣住民の間に「まちづくり」に対する機運が高まり、撤去後の整備のあり方について行政と住民の間で協議を進め、歩行者空間の整備、河川護岸の修景整備、近隣の主要観光施設との連絡強化等を中心とした整備構想を策定している。

図表 出島・銅座地区都市再生整備計画の概要図



出所)長崎市都市再生整備計画

当該地区内の浜町では、平成 21 年度、6 つの商店街の協働により、「浜んまちエリアマネジメント協議会」が設立された。これは、平成 19 年度に商店街の若手、行政、商工会議所の 3 者で検討会を始めたことが発端であり、この検討会を協議会に格上げしたものである。長崎市にはいわゆる「まちづくり会社」はないが、この協議会がまちづくり会社に最も近い性格を有している。協議会には、市からは商業振興課、都市計画課、まちづくり推進室の 3 者がオブザーバーで参加している。

協議会では、クレジット、デビット、電子マネー、銀聯を地域共通のインフラで処理することによって、手数料金の引き下げや低予算での端末調達を実施している。さらに昨年度からは銀聯による決済機能を活用して、中国人観光客誘致を推進している。また、オープンカフェ・荷物一次預かりサービス・簡易託児所の社会実験を長崎市と過去に行った経緯がある。

商店街内には、協議会が主体的に整備した、浜んまちガーデンというコモンスペースがあり、トイレや休憩ベンチ、ベビーベット等が無料で提供されている。

現在は、個々の店舗の収益性とエリアの収益性をうまく収めることができていないことが課題となっている。中核商店街の組織力の低下も懸念されており、協議会は、まちづくりへの意思があっても、具体的にどういった施策を打てばよいか、不明確な状況に陥っている。

平成 23 年度には、エリアマネジメントのための基礎調査として、商店街地区内の不動産活用状況の調査が実施された。協議会では、今後街全体のテナントミックスを検討する必要があると考えており、賃料を多少下げてでも、誘致すべき用途が存在することを地権者に理解してもらうための活動を行っていく予定となっている。

なお、外部のコンサル会社は、デベロッパーと違って通常は事業リスクを負うことは難しく、また、地元の有力地方銀行もまちづくりに対する理解が不十分であり、リスクを負って事業を手掛ける地場の事業主体の不在が課題となっている。

図表 浜の町商店街のアーケード



図表 浜んまちガーデン内の様子



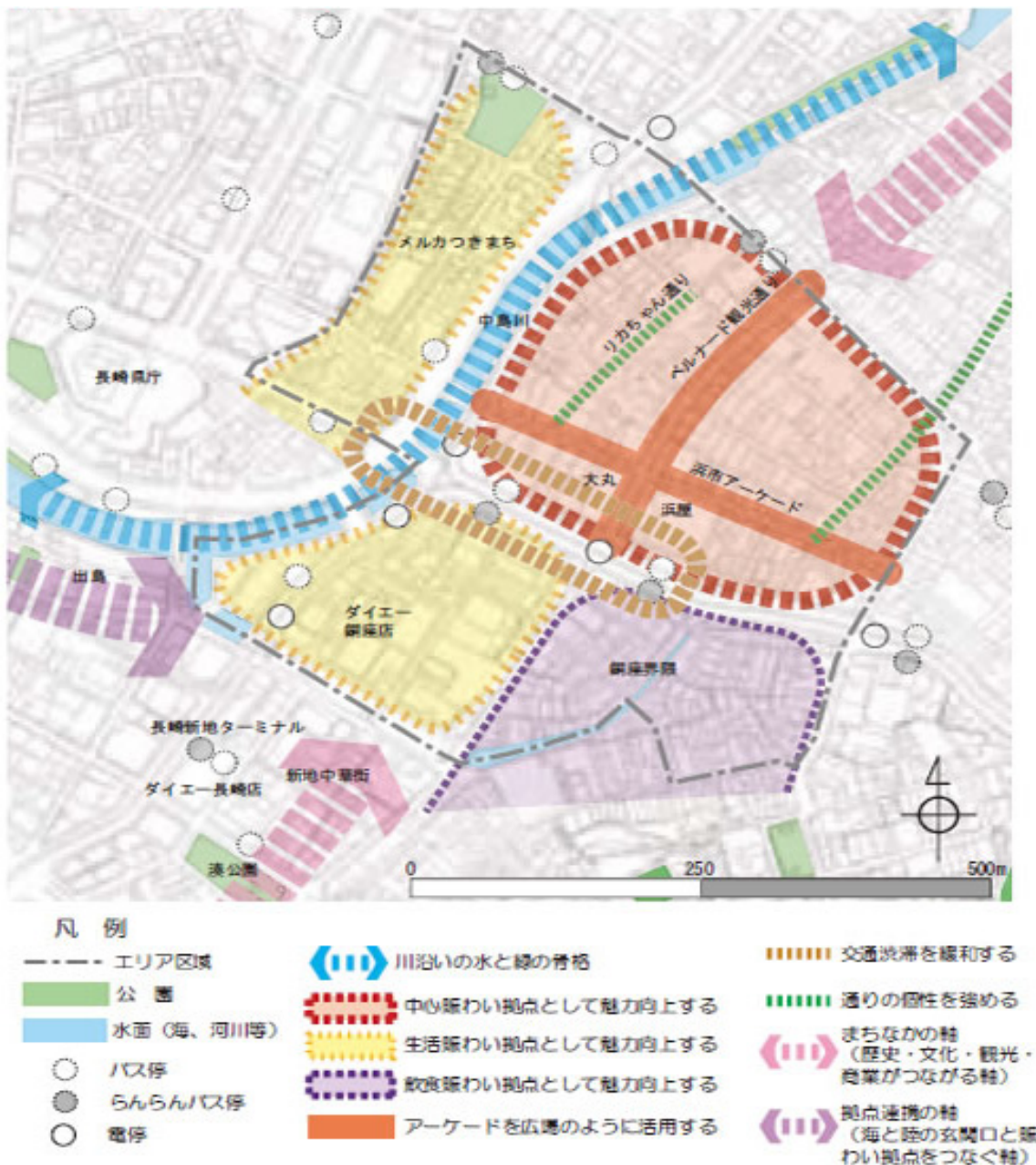
出所) 本調査で撮影

浜んまちエリアマネジメント協議会は、当該エリアのまちづくりの将来像として、以下の4つの方針を掲げている。

- (1) 商業、飲食や娯楽の魅力を高め、広域からの集客を図る
- (2) 若者が集まり新しい商品や文化を生み出すまちをつくる
- (3) 交通の利便性を高める
- (4) パブリックスペースを確保する

具体的には、全国でも珍しい国道の一部である「浜町アーケード」をまちなか広場とし、まちなかに人を呼び込み、回遊させる仕掛けを検討している。

図表 まちづくりのイメージ



出所)長崎市

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

長崎市では、都市再生整備計画に係る制度の活用について具体的な検討が進められているわけではない。また、長崎市及び浜んまちエリアマネジメント協議会へのヒアリングにおいても、現段階で制度を活用した事業展開は想定しづらいとの認識が示された。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

浜んまちエリアマネジメント協議会へのヒアリングでは、イベント実施やストリートファニチャの整備といったスポット的な取組だけではなく、エリアマネジメントの視点から、戦略的にまちづくりを進めていく必要があるとの認識が示された。現時点では、リソースが不足しているが、今後は市から出向者を受け入れたり、商店街のまちづくり活動・事業を会社化していくこと等が検討されており、事務局側の体制が整備されれば、都市再生整備推進法人や都市利便増進協定等の制度を活用したまちづくり活動の展開も可能性がある。

「道路占用許可特例の活用可能性」

道路占用許可特例を活用したオープンカフェ事業の展開に関しては、過去の実証実験の経験を踏まえ、本格的な実施は難しいとの見方が示された。

商店街を構成する南北の通りは市道だが、東西の通りは国道であり、後者は占用許可のハードルが高いとのことである。国道でのイベントは過去ほとんど実施できておらず、過去にオープンカフェ等を実施したのは全て市道部分となっている。

また、使用許可に関しては、以前に道路上でイベントを実施した際、交通管理者側に営業妨害等のクレームが寄せられたことがあり、現在では商店街全体で合意形成を図ることが求められる。

オープンカフェ事業を行う場合、日々のテーブル・椅子の出し入れが店舗にとって負担となる一方、店舗にとっては大幅な売り上げ向上に直結するわけではないため、店舗側の協力をいかにして得るかも課題となる、との指摘があった。過去に社会実験で実施した際には、長崎市が人手を提供したが、すべて事業者で行うとなると理解を得るのが難しい可能性がある。また、テーブル・椅子の保管場所の確保も課題となる、とのことである。