

社会的課題に対応した 市街地再開発事業の事例

令和3年11月5日

北海道富良野市(地域活性化・コミュニティの再生)

<課題>

商店街の衰退、空地・未利用地の増大（地価の下落）、まちなか居住人口の減少（コミュニティの衰退）により、中心市街地の魅力が失われていた。これら衰退したコミュニティを再生するには、居住空間の確保だけではなく、日常生活の利便施設及び郊外にあった福祉施設・医療・子育て等の都市機能をまちなかに再集約する必要があった。

<対応>

中心市街地活性化基本計画の基本コンセプト「ルーバン・フラノ」構想に基づき、フラノマルシェ整備に続いて、隣接地に市街地再開発事業により店舗の集積、介護付き有料老人ホーム（高齢者向け住宅）、クリニック、薬局、市立認可保育所、住宅等の市民生活に必要な利便性の高い生活街を整備。

<効果>

マルシェや交流空間等への来訪者により、地域が活性化し、**地価も上昇した***。また、居住空間、介護付き有料老人ホーム（高齢者向け住宅）整備は**地区内の居住人口の増加（70人増加）**をもたらし、**医療施設や子育て施設整備は、三世代交流によるコミュニティ再生と同時に歩いて暮らせる「まちづくり（中心市街地活性化）」に大きく寄与している。**

※2014年～2019年路線価上昇

事業概要

地区名称：東4条街区地区

施行者：ふらのまちづくり株式会社

竣工：2015年3月

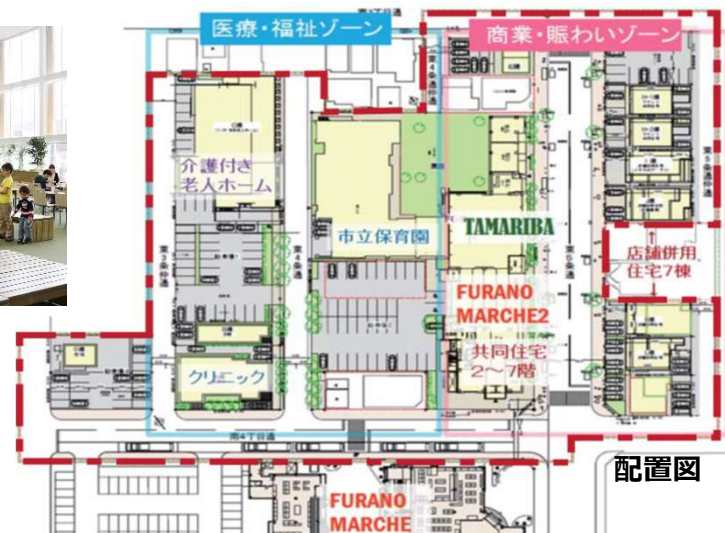
用途：店舗、アトリウム（交流空間）、クリニック、薬局、認可保育所、住宅、介護付き有料老人ホーム等

地区面積：約1.7ha



全天候型多目的交流空間「TAMARIBA」

外観



東京都中央区（景観形成と文化継承・賑わいの創出・防災性向上）

<課題>

東京駅至近であり、区指定有形文化財の歴史的建築物も残る貴重なエリアであるが、区画が細分化されていること等から、建替えが進まず、建物の老朽化が進行。地域の魅力を向上させ、賑わいを創出すると共に、防災性の向上が求められていた。

<対応>

敷地を集約化して超高層免震ビルを整備するとともに、再開発区域内の歴史的建築物「明治屋京橋ビル」については外観を保全しつつ、耐震性能の確保、機能・用途の維持のためのリノベーションを実施し、24時間通行可能な貫通通路と一体的なオープンスペースを整備した。またオープンスペースに面して店舗やベンチ等を配し、都心でくつろぎが得られる空間構成とした。

<効果>

魅力的な都市景観形成、歴史的建築物の保全を図ったほか、帰宅困難者一時滞在施設としてエリア防災拠点の一翼を担っている。また、竣工年と比較し2019年度は来街者が約1割増加、中でも土日は約2割の来街者が増えるなど賑わいを生み出し、約半世紀ぶりに地域の祭（盆踊り）を再開するなど地域社会への貢献も果たしている。

事業概要

地区名称	: 京橋二丁目西地区	地区面積	: 約1.0ha
施行者	: 京橋二丁目西地区市街地再開発組合	用途	: 事務所、店舗、公共公益施設、駐車場
竣工	: 2016年10月		

従前



従後



京橋中央ひろば



<明治屋京橋ビル（S8年建設）>

京橋盆踊り

東京都大田区（防災性向上・交通利便性向上・地域の利便性向上）

<課題>

糀谷駅と環状8号線に挟まれた本地区は、道路が狭く、古い建物が密集し、防災上の懸念があった。また、本地区を含む糀谷駅周辺地区は、区都市計画マスタープランで「地域のまちづくり拠点」として位置付けられているが、駅前にふさわしい土地利用が図られていなかった。そのため、鉄道高架化にあわせて、防災性に配慮した市街地環境の改善、駅前広場などの整備、建物の共同化による土地の高度利用などが求められていた。

<対応>

施設建築物の耐火・不燃化・高層化により本地区の防災上の課題を解決し、骨格防災軸として延焼遮断帯を形成。また、駅前広場等の公共施設や公共駐輪場を整備するとともに、施設建築物に賑わいの中心となる商業利便施設、福祉施設、住宅等を配置した。

<効果>

施設建築物や駅前広場等の公共施設を整備し、**狭隘な道路・通路の解消によりエリアの防災性向上**が図られた。また、駅前広場等の整備により、**交通利便性の向上及び交通結節機能の強化**された。さらに、施設建築物等の整備により**本地区を含む糀谷四丁目**は、**人口増加率が大田区全体と比較して高くな**っており、住宅や商業利便施設等の整備効果が発現していると考えられる。

事業概要

地区名称：糀谷駅前地区

地区面積：約1.3ha

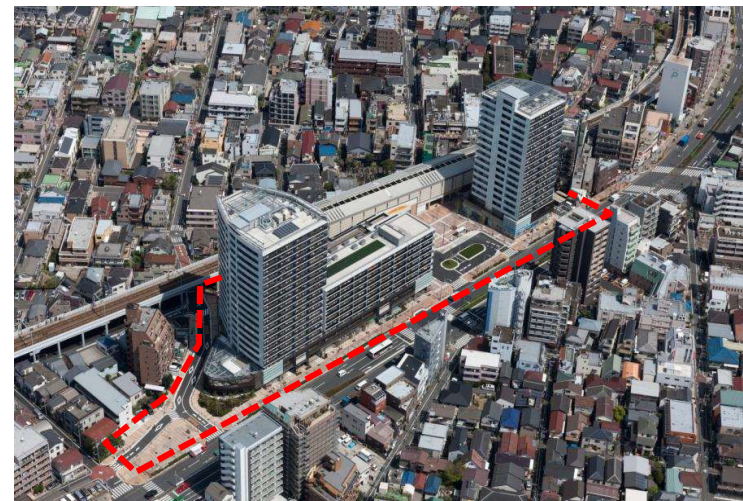
施行者：糀谷駅前地区市街地再開発組合

施設建築物用途：商業施設、認可保育園、高齢者支援施設、住宅、防災備蓄倉庫

工事完了：2017年3月

主な公共施設：駅前広場（新設）、区画街路（新設）

地区写真



岐阜県岐阜市（少子高齢化・中心市街地活性化）

<課題>

全国の地方都市と同様に少子高齢化、中心市街地の空洞化等が進展するなか、岐阜市都市計画マスタープラン等に定められた集約型都市構造の実現に向けて、商業・業務機能など高度で多様な都市機能の一層の集積や県都としての魅力の向上、中心市街地におけるまちなか居住の推進、超高齢社会に対応した福祉施設の整備等が課題となっていた。

<対応>

駅直近の優れた交通利便性を活かし、商業・業務施設とともに幅広い世代に対応した住宅を組み合わせ、「住む・働く・憩う」賑わいの拠点を整備。また、アクティブシニアから要介護認定高齢者までをトータルサポートする超高齢社会のニーズに対応した有料老人ホームやショートステイ等充実した福祉施設を整備。

<効果>

中心市街地の居住人口の増加(287人増加)、駅周辺の休日歩行者自転車の増加(約2%増加)等が見られる。
また、**中心部に不足していた高齢者福祉施設等の充足**が図られた。

事業概要

地区名称：岐阜駅東地区

施行者：岐阜駅東地区市街地再開発組合

竣工：2019年1月

用途：商業、業務、福祉、住宅
駐車場

地区面積：約0.5ha

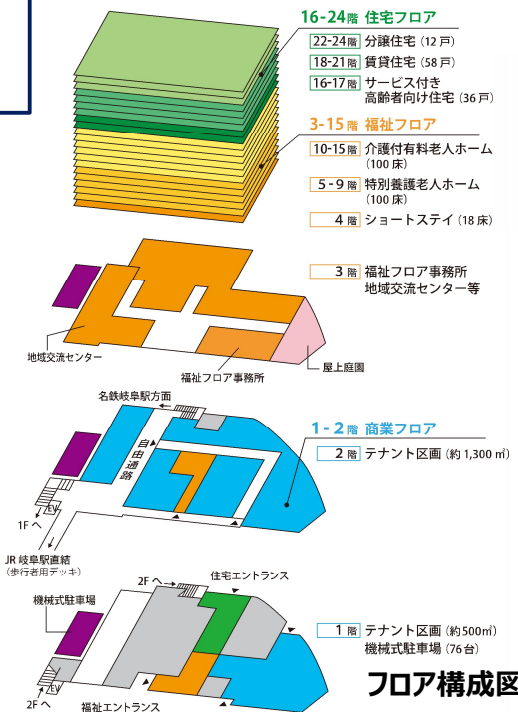
外観



福祉施設浴室



福祉施設エントランス



フロア構成図

和歌山県和歌山市（中心市街地活性化）

<課題>

人口減少、少子高齢化が進展する中、商業施設の郊外化等により、中心市街地が衰退し、和歌山市駅利用者も減少の一途をたどっていた。さらに、公共施設も大規模改修等の時期を迎えていた。

<対応>

学校跡地等を活用した5大学誘致や和歌山城ホール等の整備により、まちなかに必要な都市機能を集約しながら、和歌山市駅前において市街地再開発事業により和歌山を感じる飲食店などが出店する商業、業務、ホテル、市民図書館、駐車場等を整備した。

<効果>

開業1年間の駅ビル全体の来訪者は、**目標(200万人)を大きく上回る約218万人に達し、特に、市民図書館は駅ビルに移転させることで、年間利用数が17万人から76万人に増加した。**また、周辺地域において、分譲マンション建設や新しい店舗の立地など、経済波及効果が表れてきている。

事業概要

地区名称	: 和歌山市駅前地区	地区面積	: 約1.9ha
施行者	: 南海電気鉄道株式会社	用途	: 商業、業務、ホテル、図書館、駐車場、自転車駐車場
竣工	: 2020年3月		

南海電鉄和歌山市駅 全体



商業棟及び駅入口周辺



学校跡地に誘致した大学



市民図書館2階エントランス



市民図書館4階（こどもの成長を育む場）