

2 市街地整備の進め方の転換

1 基本的な考え方

～『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

これまでの市街地整備の進め方

戦後から高度経済成長期、いわゆる右肩上がりの時代における市街地整備は、行政が中心となって土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業を主な手法として活用し、公共施設整備や大規模開発が中心であったと言えます。

『行政が中心となった公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』

今後求められる市街地整備の進め方

一方、近年、求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から、「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと転換し、市街地整備が直面する課題も多岐にわたるようになってきました。

そのため、今後は、多岐にわたる課題にトータルな視点から対応し、エリア全体を複合的に更新することで価値を高め、その価値を持続させていくことが重要になっています。

『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』』

～大都市と地方都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要～

大都市と地方都市では、市街地整備に係る前提条件やニーズが大きく異なることから、人口動態、経済活動の状況、土地利用需要等の都市政策上の課題の違い等を念頭に置き、戦略的に市街地整備に取り組むことが必要となります。

大都市

一定の開発利益等が期待でき、デベロッパー等の大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることが多い。民間主導の取組みをベースとしながら、公共はサポートに回り、民間の公共貢献やエリアマネジメントなどに対してインセンティブを与え、取組みを促進することが有効。



地方都市

開発利益に依拠した自立した事業計画は成り立ちにくく、大都市のように大規模民間事業者の参画を見込みにくい。立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携も視野に入れ、行政が主導的に方向性を示しつつ、民間プロジェクトに戦略的な位置づけを与え、支援することも有効。



密集市街地における防災性の向上のために全面的にクリアランスを図る事業や、駅前広場・大規模商業施設等の市街地整備による拠点形成などが行われてきました。



多様化する課題への対応

複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から解決を図ることが重要と考えられます。

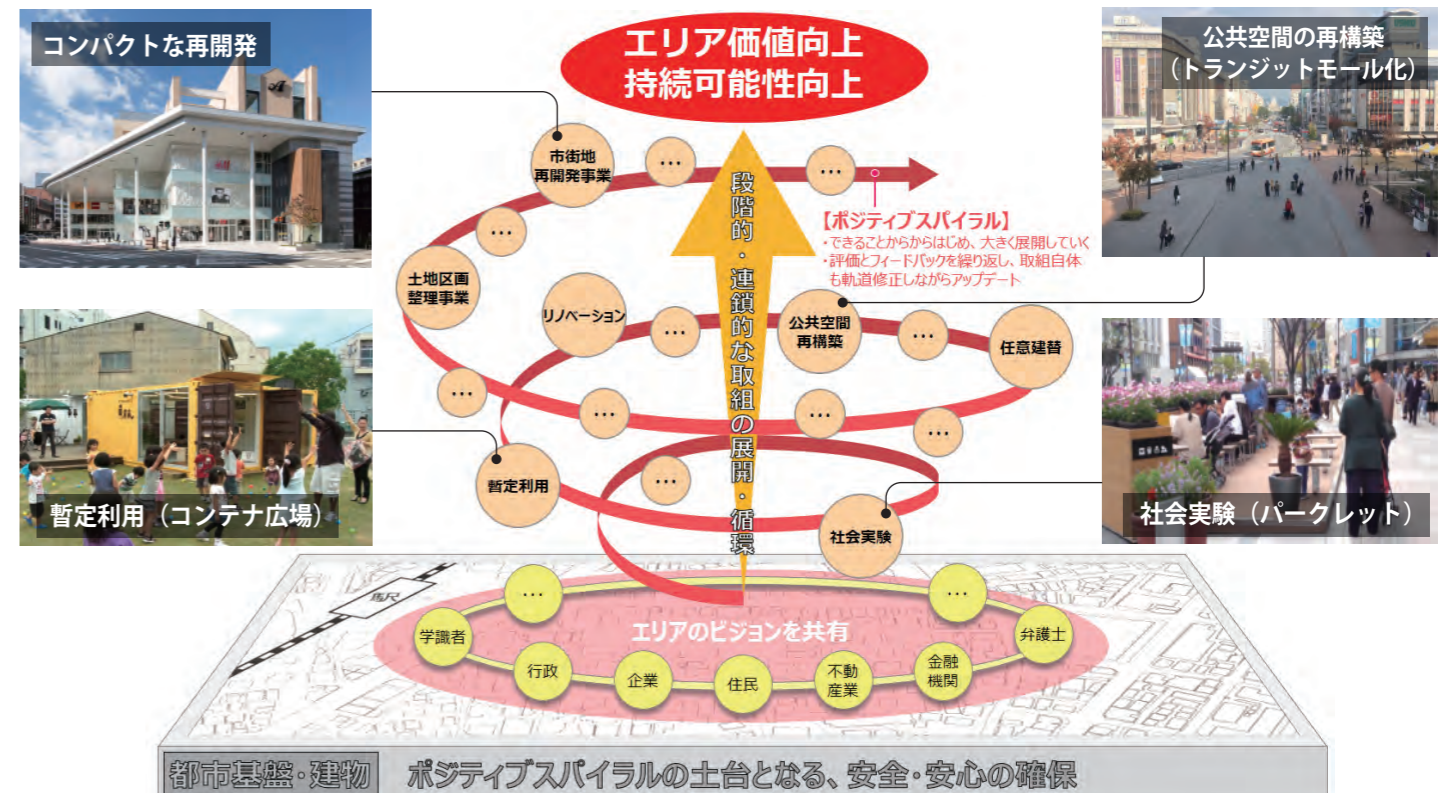
2 留意事項

これまでの『「空間」・「機能」確保のための開発』を「市街地整備 1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』を進める「市街地整備 2.0」とも呼ぶべき考え方へと転換が必要です。

「市街地整備 2.0」の実現に向けて、以下3つの点に留意することが大切です。



具体的には、事業実施、運営のサイクルを回しつつ、結果を都度フィードバックし、必要に応じて方向性を修正しながら、エリアの価値や持続可能性の向上に資する取組みを進めること（ポジティブスパイラル）が望まれます。



2 市街地整備の進め方の転換

3 市街地整備 2.0 の取組事例

事例 1 地元協議会によるビジョンの策定と多様な事業の展開

【錦二丁目地区（愛知県名古屋市）】



まちづくりの主体

- 錦二丁目まちづくり協議会
- 名古屋長者町協同組合
- 錦二丁目エリアマネジメント株式会社

ビジョン

これからの錦二丁目長者町まちづくり構想（2011-2030）／ 錦二丁目まちづくり連絡協議会 平成 23 年 4 月

位置

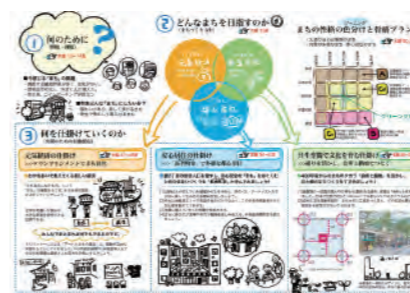


国土地理院・地理院地図を基に作成

ビジョンの構築・共有

マスタープラン（まちづくり構想）の策定【平成 23 年】

- ・平成 16 年に「まちづくり連絡協議会」が設立され、町内会や協同組合の連携を図り、まちを面的に捉えたまちづくり活動が展開されはじめました。
- ・このなかで、協議会の主導により約 3 年の歳月をかけて、マスタープラン（まちづくり構想）が策定されました。



ワークショップや会議、学習会、100回以上重ねてつくった構想

マスタープラン（まちづくり構想）に基づくまちづくりの取組



都市の木質化

公共空間利活用と管理

ミーティング

公開空地でのベンチの設置と維持管理

公民連携



ウッドデッキによる歩道拡幅

歩道拡幅への取組みや低炭素まちづくり【平成 26 年～】

- ・平成 26 年度には、名古屋市の「低炭素モデル地区」に認定され、公共空間デザイン、都市の木質化、自然エネルギー利活用などの各プロジェクトチームにより、様々な活動が展開されています。
- ・「都市の木質化」の取組として、木材の利用拡大に向けてストリートウッドデッキを設置して歩道空間の拡幅やベンチ等を整備し、木材の乾燥を燃料を使わず行う取組等（社会実験）が実施されました。



社会実験のようす

多様な手法・取組（組合せ）

初動期の取組み【平成 12 年～】

- ・平成 12 年に長者町織物協同組合 50 周年事業としての祭りやシャッターペイントの取組が行われました。
- ・祭りは「長者町あびす祭り」として 2 日で約 8 万人が来場するイベントとして現在も継続しています。



シャッターペイント

長者町あびす祭り

空きビルのリノベーション活用【平成 14 年～】

- ・平成 14 年から、協同組合等が改装資金を負担する形で空きビルのリノベーション活用が進められました（あびすビルとして開業（3 棟））。また、平成 18 年以降は、名古屋市が策定した「伏見・長者町ベンチャータウン構想（平成 18 年 3 月）」も踏まえ、ベンチャーオフィス整備も含めたリノベーションの事業展開もなされました（Nagoya ID Lab として開業（3 棟））。



① あびすビル Part 1

② Nagoya ID Lab 2

錦二丁目 7 番地区市街地再開発事業【令和 3 年度末完成予定】

- ・再開発事業は、街区の約 7 割を一体開発するもので、東西南北方向に路地（歩行者空間）を設け、中心に広場が整備されます。
- ・広場に面してエリアマネジメント等の活動拠点を整備（施設全体共用）し、会議室やキッチン等の管理運営が行われる予定です。また、路地に面した店舗（10 坪 × 4 区画）をエリアマネジメント団体（株式会社）が床取得し、テナントミックス事業が実施される予定です。



歩行者空間や広場の整備イメージ

活動拠点のイメージ

＜図版・写真は錦二丁目エリアマネジメント（株）資料、錦二丁目7番地区市街地再開発組合資料、名古屋市資料より＞

ポイント

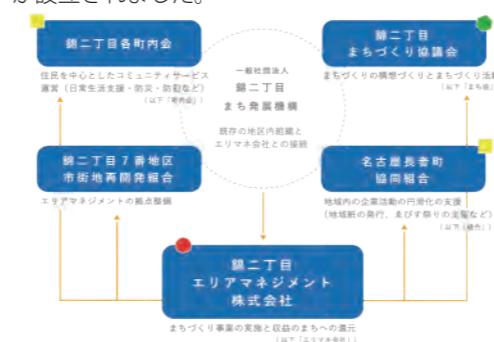
- ◆ 戦後、繊維問屋街として栄えた長者町を含む錦二丁目地区の再生に向け、地域の主体的な取組によってマスタープラン（これからの錦二丁目長者町まちづくり構想）を策定。
- ◆ 地区内で施行中の市街地再開発事業（錦二丁目 7 番地区）の施設計画にも、錦二丁目長者町まちづくり構想の内容を反映。
- ◆ 上記市街地再開発事業（令和 3 年度末完成予定）で整備されるエリアマネジメント活動拠点では、まちづくり会社が生活支援や地域交流等の事業を行い、収益は地域活性化等に還元する予定。

略年表

- 平成 12 年 名古屋長者町織物協同組合（現 名古屋長者町協同組合）によるイベント開催（協同組合 50 周年記念祭）
 - ・・・以降、「あびす祭」として毎年秋に開催
- 平成 14 年 老朽ビル（問屋ビル等）のリノベーション等の取組み開始
 - ・・・商業ビルに再生（平成 14～17 年に 3 棟完成。現在も稼働）
 - ベンチャー拠点に再生（平成 18～20 年に 3 棟完成。現在も稼働）
- 平成 16 年 「錦二丁目まちづくり連絡協議会（現 まちづくり協議会）」設立
 - ・・・以降、まちづくりの構想づくりと活動を継続
- 平成 22 年 あいちトリエンナーレの会場の一部として錦二丁目エリアを利用
 - ・・・平成 25 年、平成 28 年にも開催
- 平成 23 年 マスタープラン（これからの錦二丁目長者町まちづくり構想）策定
 - 活動拠点施設設置、地域の大学と連携
- 平成 30 年 「錦二丁目エリアマネジメント株式会社」設立
 - ・・・収益事業を含むまちづくり事業を実施し、事業収益を地域に還元
- 令和 3 年度末 錦二丁目 7 番地区市街地再開発事業（完成予定）
 - ・・・再開発事業においてエリアマネジメント等の活動拠点を整備

推進体制

- ・従来の活動がボランティア有志によるものであり、活動の継続性や担い手不足への懸念と、再開発事業に伴う住民急増への備えとしてエリアマネジメント組織（株式会社、都市再生推進法人の指定を目指している）が設立されました。



2 市街地整備の進め方の転換

事例2 中心市街地活性化基本計画後の「新しいビジョンづくり」をまちづくり会社が主導【福井市中心市街地（福井県福井市）】



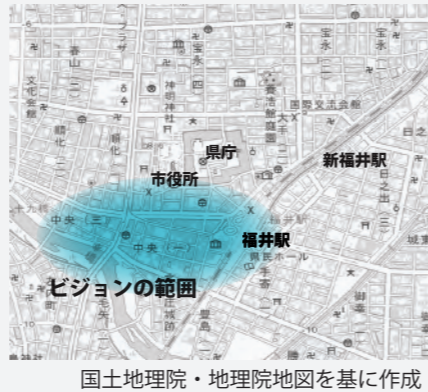
まちづくりの主体

- ◎ まちづくり福井(株)
- ◎ 福井市エリアマネジメント協議会
- ◎ 新栄リビング(～H30 新栄テラス運営委員会)

ビジョン

福井市中心市街地活性化基本計画
第一期、第二期
(計画期間 平成19年度～平成29年度)

位置



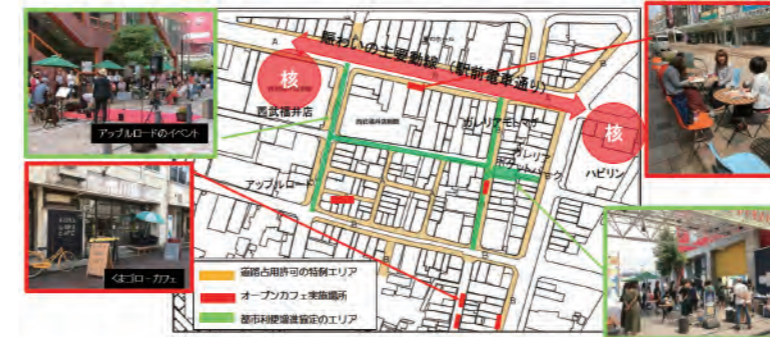
ビジョンの構築・共有 まちづくり会社主導によるビジョン(将来像)づくり【平成28年～】

- ・まちづくり福井(株)の呼び掛けにより、平成28年に「中央1丁目エリアマネジメント協議会」が設立されました。
- ・協議会は、商店街連活性協賛会、再開発事業者・地権者、大型商業施設、金融機関等、福井市(オブザーバー)で構成されます。エリアの将来像の構築、将来像の実現にむけた行政との意見交換、エリアマネジメントに関するセミナー・講演会の開催などが行われています。

公民連携

賑わいイベント、街なか回遊の仕掛け【平成22年～】

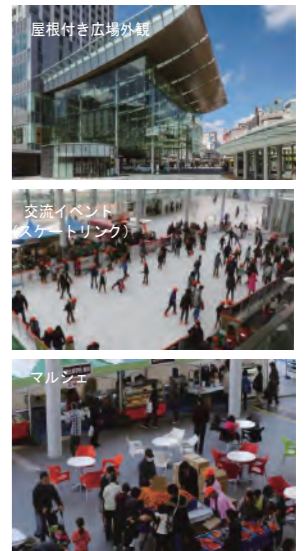
- ・まちづくり福井(株)は、「都市再生推進法人」の指定を受け、中心市街地の商店街の市道や都市公園などにおいて賑わいを創出する多様な仕掛けを展開しています。
- ・たとえば、イベント、オープンカフェ、ケータリングカーの出店や路上ライブなどが行われ、当該事業による収益は、まちづくり福井(株)により中心市街地の多様なまちづくり事業に還元されるスキームとなっています。



中心市街地における回遊の仕掛け

福井駅西口中央地区市街地再開発事業【平成28年完了】

- ・再開発ビルに福井市が『にぎわい交流施設(ハピリン：屋根付き広場と多目的ホール(3F))』を整備しました。
- ・まちづくり福井(株)は、これらの施設の指定管理者として運営し、駅直近の立地、全天候型の施設特性を活かしコンスタントに集客しており、中心市街地で行なうその他の街なか回遊の仕掛けやイベント等と連動し、エリア全体としての賑わいづくりの拠点として機能しています。



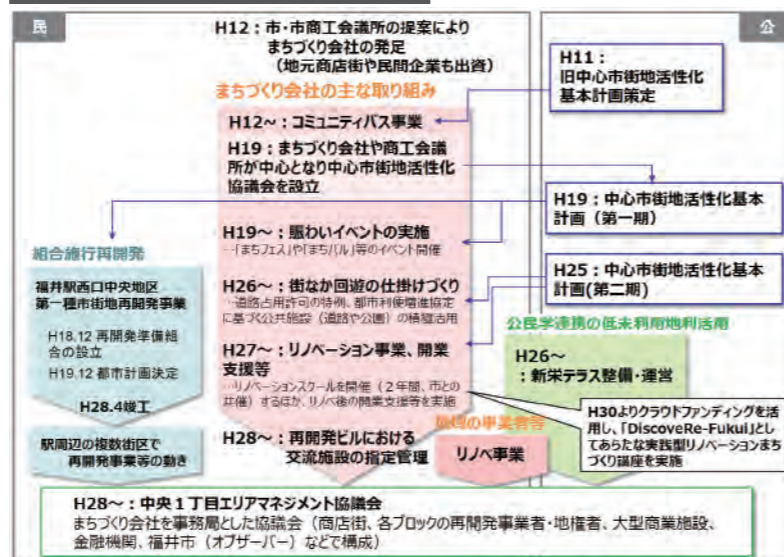
ポイント

- ◆ 福井市の中心市街地では、駅前広場の再構築やエリアの交通体系の再編とあわせ、再開発事業や駅前広場等の都市基盤整備とともに、「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ーションへの取り組み、公民学連携による低未利用地の暫定利用といった様々な取り組みを実施。
- ◆ 平成28年、更なる再開発等が計画されるなか、まちづくり福井(株)の呼び掛けにより、エリア全体における目標・理念の再構築や共有を目指して、まちづくりの新しい体制として、商店街連活性協賛会、再開発事業者や地権者、大型商業施設、地元の金融機関などからなる「中央1丁目エリアマネジメント協議会」を設立。

略年表

- 平成12年 「まちづくり福井(株)」がTMOとして設立
 - ・以降、コミュニティバスの運行、賑わい創出(イベント等)の取組を継続
- 平成19年 中心市街地活性化基本計画(第一期)認定
- 平成25年 中心市街地活性化基本計画(第二期)認定
 - ・計画期間は平成29年度まで
- 平成25年 福井市がまちづくり福井(株)を都市再生推進法人に指定
 - ・「道路占用許可の特例」を活用したオープンカフェやベンチを設置
- 平成27年 リノベーションスクール@福井を開催
 - ・2017年度までに3回実施
- 平成28年 福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業完了
 - ・まちづくり福井(株)が再開発ビル『にぎわい交流施設(屋根付き広場、多目的ホール)』の指定管理者に
- 平成28年 「中央1丁目エリアマネジメント協議会」設立
- 平成30年 福井市とまちづくり福井(株)が都市利便増進協定を締結
 - ・市道を使ったイベントの実施、休憩施設の設置
- 令和元年 DiscoverE-FUKUI 開催
 - ・3回のリノベーションスクールを踏まえた新しい「実践型リノベーションまちづくり講座」として実施

ビジョン共有・公民連携・多様な手法組合せ



多様な手法・取組(組合せ)

エリアリノベーション【平成27年～】

- ・遊休不動産の有効活用と担い手の発掘等を目的として、まちづくり福井(株)、福井市等によるワークショップを開催し、平成27年から13件のリノベーションが実現しました。
- ・空き店舗を活用したカフェやイベントスペースなど、まちなかに個性的なスポットや新しいコミュニティが生み出されました。



中心市街地における主なリノベーション物件

＜図版・写真はまちづくり福井(株)資料、新栄テラスホームページ、国土交通省資料より＞

公民学連携の低未利用地利活用【平成26年～】

- ・平成26年7月より、中心市街地の低未利用地(商店街の駐車場の)利活用による広場(新栄テラス)の整備・運営の取組が行われています。当初は福井市と福井大学の共同研究により社会実験として運用、平成28年度から常設され、新栄テラス運営委員会(商店街等関係者)による運営がなされ、令和元年度から、新栄リビング(周辺の店主等の有志)に運営が移行し、現在に至る。
- ・物販、飲食ブースによる催事や、ダンスやフリーライブなど発表の場としても利用できます。毎月1回最終日曜は、マルシェ・ワークショップ等や、ピアガーデンイベントなども開催され、中心市街地の新しい賑わいを創出しています。



2 市街地整備の進め方の転換

事例3 都心における公民連携による自立型エリアマネジメントの展開

【日比谷エリアにおけるまちづくり（東京都千代田区）】



まちづくりの主体
 ◎三井不動産株式会社
 ◎（一社）日比谷エリアマネジメント
 ◎千代田区
 ◎その他、エリア内営業者等

ビジョン
 ・日比谷エリアまちづくり基本構想（平成23年6月策定）
 ／ 日比谷エリアまちづくり検討会



ビジョンの構築・共有

日比谷エリアまちづくり基本構想（平成23年6月）
 ／ 日比谷エリアまちづくり検討会

- ・計画初期段階において、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」で勉強会等を重ねられ、平成23年6月に「日比谷エリアまちづくり基本構想」が策定されています。
- ・基本構想において、歩行者ネットワークや広場空間、みどり、景観、防災等に関する日比谷エリアのまちづくり方針が記載されています。
- ・勉強会の開催及び基本構想の策定により、エリアの将来像が共有され、区が地区計画を定めたことで、その後のまちづくりの方向性が明確化されました。

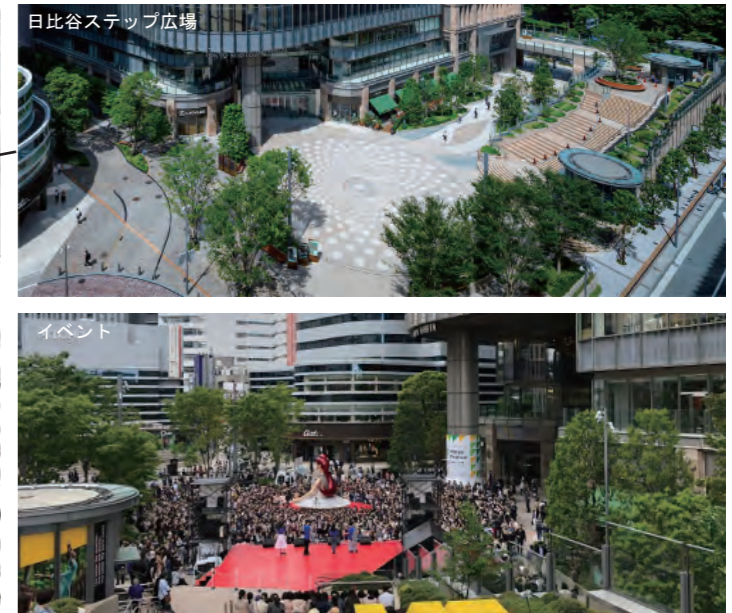
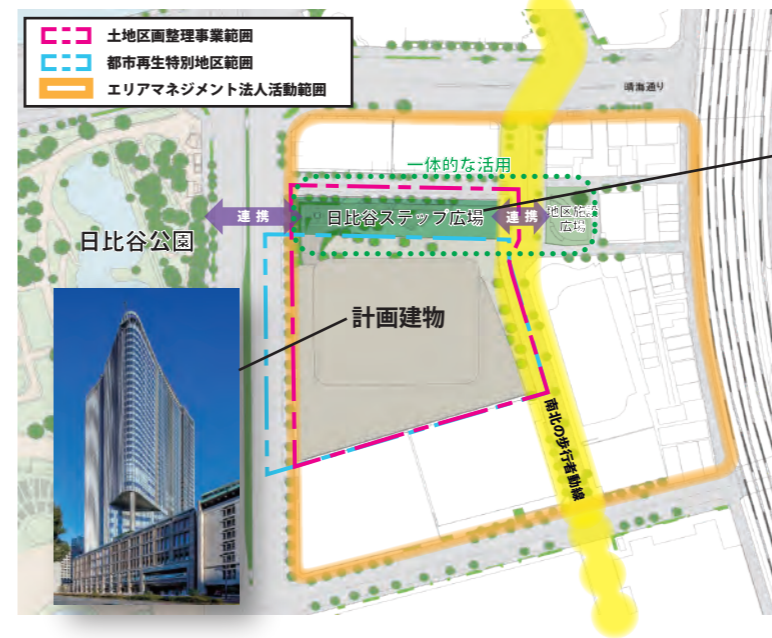
- ＜日比谷エリアのまちづくり方針＞
- ①エリア内外の歩行者ネットワークの形成 ー南北軸の創出ー
 - ②日比谷公園との歩行者ネットワークへの配慮
 - ③賑わいのある広場空間の創出
 - ④開かれた街区とするための歩行者空間の創出
 - ⑤日比谷公園との緑の連続性の創出
 - ⑥効率的なエネルギー利用等の環境対策の推進
 - ⑦日比谷通りの風格ある景観の形成
 - ⑧日比谷エリアの特性を生かした防災まちづくりの推進

日比谷エリアまちづくり基本構想

公民連携

多様な手法・取組（組合せ）

- ・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形成されています。
- ・併せて、イベント等に活用可能な広場や周辺エリアとつながる緑豊かな回遊拠点が形成されています。



ポイント

- ◆地権者・行政とともに策定した将来ビジョンを踏まえ、土地区画整理事業・都市再生特別地区等の活用により、大規模施設が整備されるとともにまちの賑わいの核となる広場空間を創出
- ◆周辺公共施設を含めた継続的な維持管理・賑わいづくりに関し、公民連携による持続可能な自立型エリアマネジメントの仕組みを構築



略年表

- 平成20年 三信ビル跡地「日比谷パティオ」の暫定利用（2年間）
- 平成23年 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）
- 平成24年 地区計画変更（区域拡大、広場等位置付け）
- 平成27年 （一社）日比谷エリアマネジメントを設立
千代田区が同法人を都市再生推進法人に指定
- 平成30年 東京ミッドタウン日比谷竣工
- 平成30年 有楽町一丁目地区土地区画整理事業（個人施行）終了
現在に至るまで日比谷エリアマネジメントを中心に周辺公共施設を含め継続的な維持管理・運営、広場を活用したイベントを実施

区画整理の活用



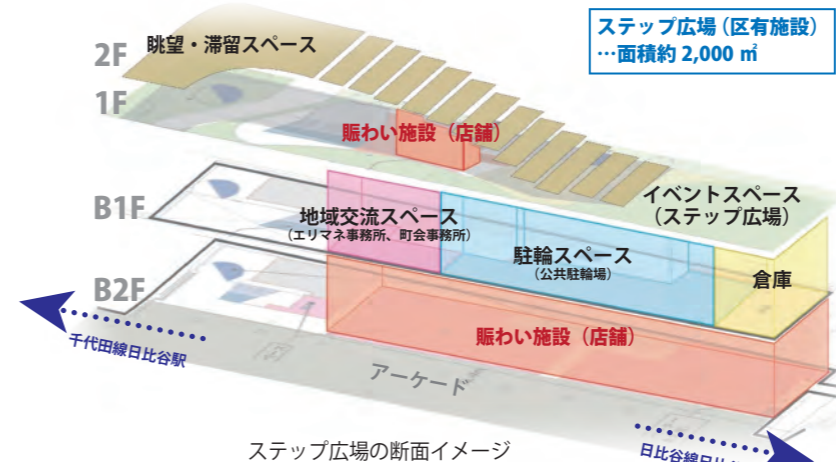
- ・2街区を分断して、交通量がほとんどなかった区道を廃止（一部は付替え）し、土地区画整理事業の換地手法により北側敷地と入れ替え、敷地を一体化させ、廃止した道路敷地を広場に用途転換しています。

自立型エリアマネジメントの実現

- ・ステップ広場（区有施設）については、日比谷エリアマネジメントが千代田区より無償で当該広場を借り受け、日常管理だけでなく大規模修繕までを行います。
- ・また、広場内に誘致する賑わい施設（店舗）から得られる収益をイベント開催や周辺区道の維持管理等のエリアマネジメント活動の財源にしており、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が実現されています。

工事期間中における広場の暫定利用

- ・区域内一部建物の解体後、跡地を日比谷パティオ（広場）として、約2年の間、暫定的に活用しています。
- ・暫定活用により、工事期間中においてもエリアの「賑わい」の継続が図られるとともに、都心部における広場の存在価値が実証されています。



ステップ広場の断面イメージ



日比谷パティオ（暫定利用）

＜図版・写真は三井不動産資料(株)資料及びホームページより＞

2 市街地整備の進め方の転換

事例4 ウォーカブルな都心空間実現に向けたビジョン策定から事業への展開

【三宮駅周辺まちづくり（兵庫県神戸市）】



三宮クロススクエアの将来イメージ

新たな中・長距離バスターミナルのイメージ



蒼合南54号線



えきまち空間の将来イメージ

まちづくりの主体

- ◎神戸市
- ◎雲井通5丁目地区再開発株式会社
- ◎民間事業者等

ビジョン

- ・神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン] (平成27年9月) / 神戸市
- ・三宮周辺地区の『再整備基本構想』 (平成27年9月) / 神戸市

位置



国土地理院・地理院地図を基に作成

ビジョンの構築・共有

神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン] (平成27年9月)

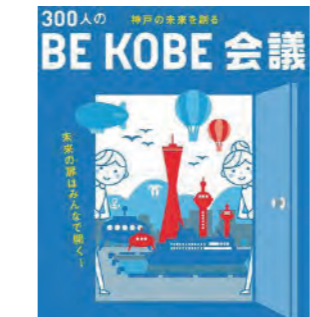


三宮周辺地区の『再整備基本構想』 (平成27年9月)



・ビジョンの構築や共有化にあたっては、市の主導により、市民参加型の「BE KOBE 会議」の開催や専用サイトの整備など、多様なプロモーションを効果的に実施しています。

神戸の未来を創る300人の BE KOBE 会議 (平成28年1月)



プロモーションサイト



エリアマネジメントフォーラムの開催 (令和2年1月)

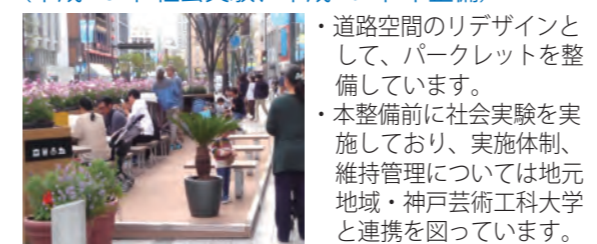


公民連携

多様な手法・取組 (組合せ)

・将来ビジョンの実現に向け、公民連携によるパークレット整備や、「三宮クロススクエア」の交通社会実験・段階的整備により、「えきまち空間」の創出が進められています。また、再開発事業を活用した新たな中・長距離バスターミナルの整備が計画されているなど、多様な取組が行われています。

KOBE パークレット (平成28年社会実験、平成29年本整備)



(仮称) 神戸阪急ビル建替え (令和3年予定)



※上記イメージは事業者協力が作成したもので、そのまま実現されると決まったものではありません。

三宮クロススクエア (交通社会実験: 令和元年、第1段階整備完了: 令和7年頃予定)



「三宮クロススクエアの交通社会実験」
・整備の第1段階を再現した交通規制等を行う交通社会実験を実施し、交通への影響などの検証を行っています。



第1段階 2025年頃
10車線⇒6車線
⇒社会実験で検証



「三宮クロススクエア」のゾーニング

＜図版・写真は神戸市資料及びホームページより＞

ポイント

- ◆ 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つつ、神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン] や三宮周辺地区の『再整備基本構想』 を策定
- ◆ ビジョンや構想の実現に向け、市民参加型フォーラム等の開催、プロモーションサイトの整備、社会実験等を通じ、市民や多様な事業主体等とまちづくりの将来像や具体的な取組方針等を共有

略年表

平成24年	神戸海港都市づくり研究会が発足
平成26年	神戸海港都市づくり研究会からの提言
平成26年	神戸の都心の「未来の姿」検討委員会、三宮構想会議による検討開始
平成27年	神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン] の策定
平成27年	三宮周辺地区の『再整備基本構想』の策定
平成28年	KOBE パークレットの社会実験 (H29年より本整備) 「神戸都市ビジョン」(プロモーションサイト) 開設
平成30年	雲井通5・6丁目再整備基本計画の策定
平成30年	神戸三宮「えきまち空間」基本計画の策定
平成31年	プロモーションサイト 「都心・三宮再整備 KOBE VISION」のリニューアル
令和元年	三宮クロススクエアの交通社会実験
令和2年	エリアマネジメントフォーラムの開催
令和3年	(仮称) 神戸阪急ビル建替え (予定)
令和7年	三宮クロススクエア第1段階整備の完了 (予定)
令和8年度頃	神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業の完了 (予定)

エリア



2 市街地整備の進め方の転換

事例5 まちづくり会社の主導による多様な公民連携事業の連鎖的な展開 【富良野市中心市街地（北海道富良野市）】



まちづくりの主体
 ◎ ふらのまちづくり株式会社
 ◎ 富良野市中心市街地活性化協議会

ビジョン
 富良野市中心市街地活性化基本計画
 第一期、第二期
 (計画期間 平成20年～現在)

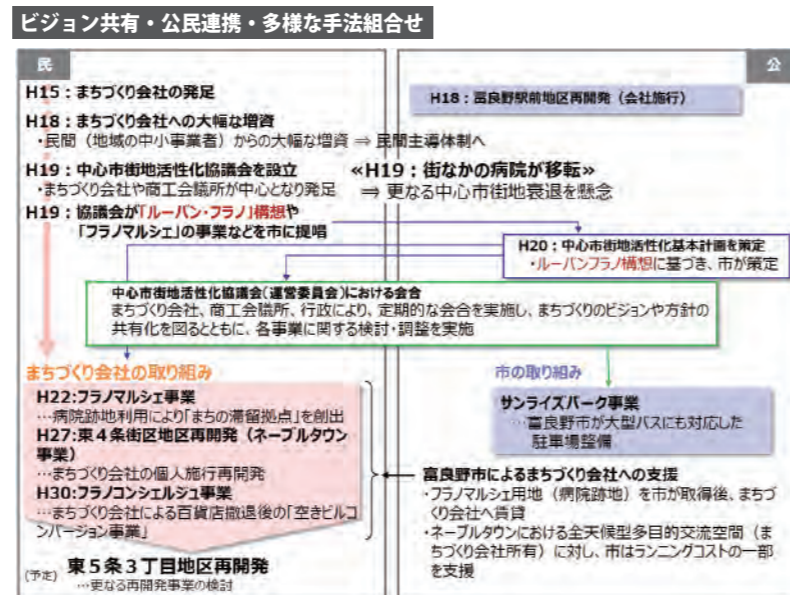


ポイント

- ◆ 病院の移転に伴う中心市街地の空洞化を契機とし、ふらのまちづくり(株)や商工会議所等で構成される「中心市街地活性化協議会」により、民間主導のまちづくりのビジョンとして「ルーバン・フラノ構想」を策定。その骨子が後の「中心市街地活性化基本計画」の原案。
- ◆ このビジョンに基づき、まちづくり会社が事業主体となって、病院跡地(市有地)での商業施設整備、再開発事業、空き建物コンバージョンなどを連鎖的に展開し、市は観光バスなどの受け入れ可能なまちなか駐車場の整備などを推進。

略年表

平成15年	「ふらのまちづくり(株)」設立
平成19年	北海道社会事業協会富良野病院が中心市街地外に移転 ・ ・ ・ 病院移転に伴い約7,000㎡の敷地が空き地化
平成19年	「中心市街地活性化協議会」設立 ・ ・ ・ 協議会作成のビジョン「ルーバン・フラノ構想」を市に提案
平成20年	中心市街地活性化基本計画(第一期)認定 ・ ・ 「ルーバン・フラノ構想」に基づき市が策定
平成22年	ふらのまちづくり(株)が病院跡地で商業施設を整備 ・ ・ フラノマルシェとして現在も運営を継続
平成27年	中心市街地活性化基本計画(第二期)認定
平成27年	ふらのまちづくり(株)が再開発事業(東4条街区地区)を施行 ・ ・ ・ 商業施設(フラノマルシェ2等)や認可保育所、高齢者施設、マンションを集積
平成30年	ふらのまちづくり(株)が空きビルのコンバージョン ・ ・ ・ フラノコンシェルジュ(観光案内、店舗、宿泊施設など)として運営を継続



ビジョンの構築・共有 中心市街地活性化協議会のビジョンづくり【平成18年～】

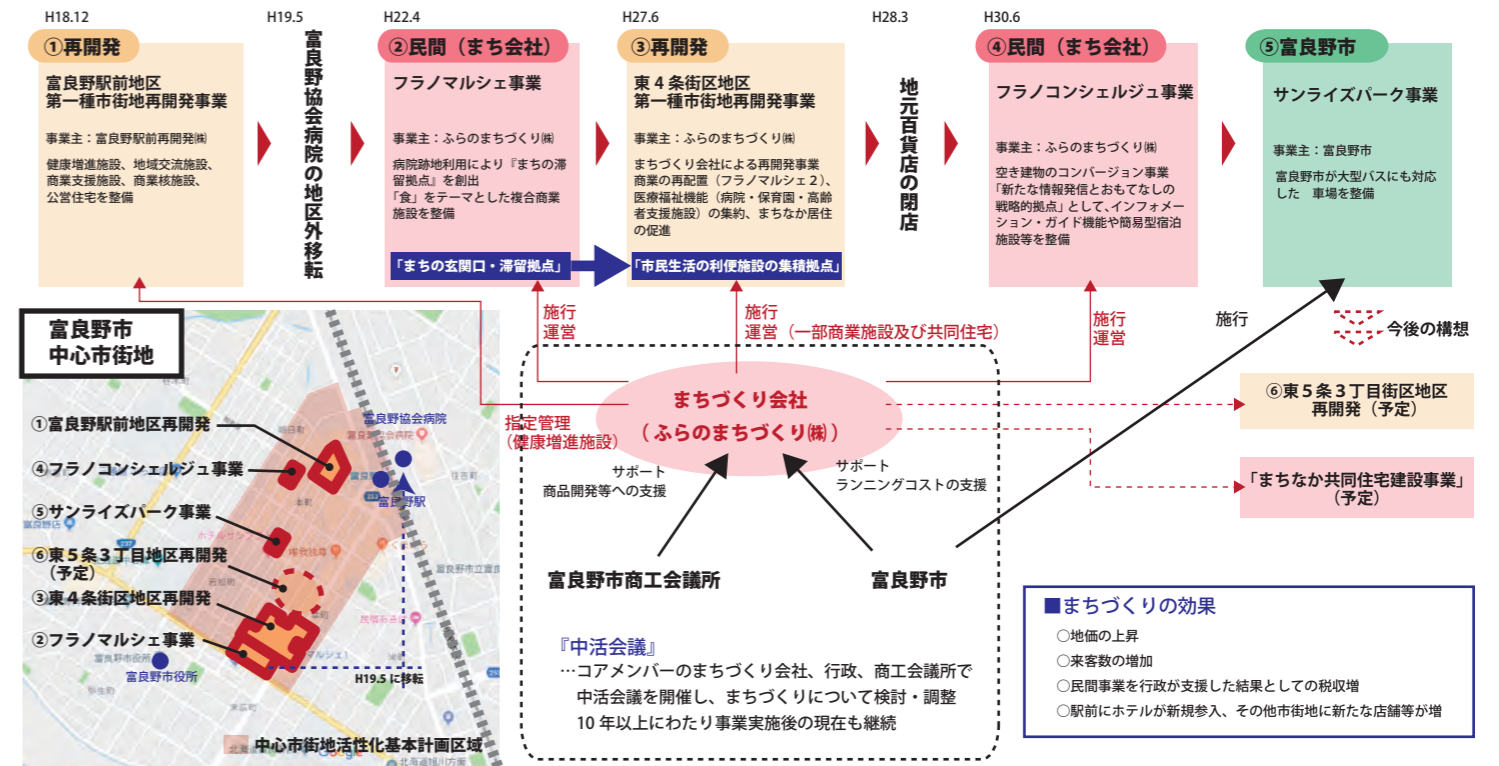
- ・ 地域の経営者等で構成された中心市街地活性化協議会が、自分たちの手によるビジョンとして「ルーバン・フラノ構想」を策定しました。
- ・ これは、まちづくり会社、行政、事業者などの関係者が目指すべき方向性の共有する役割を果たし、後に策定される法定の「富良野市中心市街地活性化基本計画」の礎になりました。

富良野市中心市街地活性化基本計画【平成20年～】

- ・ 市民が中心市街地の魅力を感じ、溢れる賑わいを実感するための「2大テーマ」が掲げられました。
- ① 経済のパイの拡大:「まちなかにぎわい空間」の創出で観光客を取り込みまちなかを活性化(=地域経済の底上げ)
- ② 富良野流コンパクトシティ:歩いて暮らせる利便性と機能性に富んだ魅力的な中心市街地づくり

公民連携

中心市街地活性化基本計画(ルーバン・フラノ構想)に基づくまちづくりの展開



多様な手法・取組(組合せ) 病院跡地(市有地)での商業施設整備(フラノマルシェ事業)【平成22年～】

- ・ 病院跡地に「食」をテーマとした複合商業施設が整備されました。
- ・ 富良野ブランドの商品開発と併せて展開し、まちの収益力の向上が図られています。病院跡地を富良野市が取得後、まちづくり会社へ固定資産税相当の低廉な賃料で賃貸するスキームで持続可能な運営が図られています。



空きビルのコンバージョン(フラノコンシェルジュ事業)【平成30年～】



- ・ 三番館ふらの店(百貨店)の撤退後の空きビルをまちづくり会社が取得しコンバージョンしました。
- ・ 「観光・滞在・食」をキーワードとした施設構成とし、1階(観光インフォメーション、ショップ、レストラン)、2階(市商工観光課、商工会議所、観光協会等のオフィス)、3階(簡易宿泊施設)が運営されています。

東4条街区地区市街地再開発事業(ネーブルタウン事業)【平成27年～】

- ・ 施設づくりのコンセプトを「生活街(市民が来街する必然性の創出)」とし、商業の再配置、医療福祉機能(認可保育所、高齢者施設、マンション)の集約、まちなか居住の促進を図り、三世代交流が促進されています。
- ・ まちづくり会社と富良野市の保留床取得等による資金調達の円滑化に加え、分棟形式等により事業費を縮減し、富良野の地域特性を踏まえた「容積率約100%の面的に広がる再開発」が実現しました。

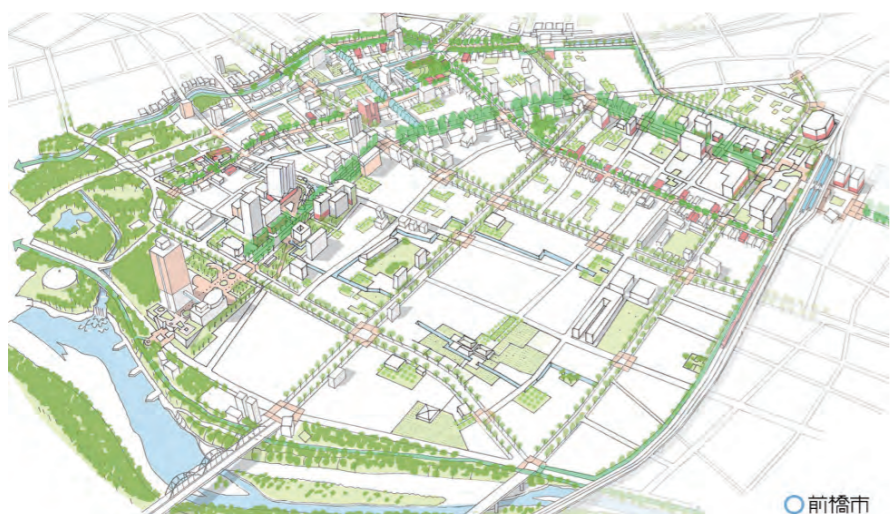


再開発ビルの商業店舗(フラノマルシェ2)

2 市街地整備の進め方の転換

事例6 民間主体のまちづくりを推進するためのビジョンを官民協働で策定 【前橋市中心市街地（群馬県前橋市）】

前橋市アーバンデザイン



銀座通り将来イメージ

駅前けやき並木通り将来イメージ

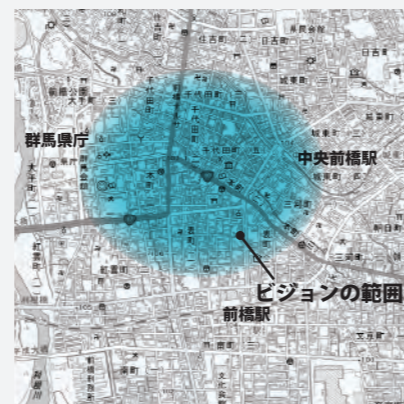
まちづくりの主体

◎ 一般社団法人
前橋デザインコミッション

ビジョン

前橋市アーバンデザイン
(計画期間 令和元年)

位置



国土地理院・地理院地図を基に作成

ビジョンの構築・共有

主要な通りやエリアの将来像を視覚化

ワークショップの参加者及び関係者から聞き取りした個別エリアのイメージやアイデアを示す形として将来像を作成し、その将来像をモデルとして民間主体のまちづくりを進める議論を深め、長期的な取り組みにつなげています。

アーバンデザイン・ガイドライン

建築物や街路、オープンスペースについてのデザイン要素について指針を示したアーバンデザイン・ガイドラインにより、エリアの個性を強化してエリアマネジメントに発展していく方向性を示しています。

モデルプロジェクト

アーバンデザイン策定エリアに対して効率的に投資を呼び込むため、中心市街地の公共空間等を活用して効果的に賑わいをつなげることを意図したモデルプロジェクトの例を①道路空間の活用、②水辺空間の活用、③道路空間の再配分による活用、④低未利用地の活用といった視点で示しています。

公民連携

様々なステークホルダーの中立的立場である行政が主体となり

官民協働でビジョンを策定

長期的視点に立ったまちづくりビジョンを共有することを念頭に置き、取り組みの具体事例として示した公共空間の活用などを中心としたプロジェクトなどを参考に、民間が主体的に関わる実際のアクションにつながるきっかけとなるようアーバンデザインを策定しています。

多様な手法・取組 (組合せ)

前橋デザインコミッション

前橋商工会議所をはじめとしたまちを思う個人、法人の会費のみで運営する組織（現在会員数：106名）として設立され、市内外へのシティプロモーション活動やアーバンデザインの普及啓発活動。モデルプロジェクトである馬場川について、都市利便増進協定を活用した民間資金による整備の実現に取り組んでいます。

前橋市まちづくり公社

都市利便増進協定や道路占用許可の特例制度を活用し、まちなかの市所有の広場や駅前けやき並木通りの歩道など、主に公共空間を活用したキッチンカーや屋台の出店、屋外テーブル席の設置などに取り組んでいます。

前橋市アーバンデザイン協議会

様々な団体や組織が関係する中心市街地において、各団体の情報共有と連携強化を目的に、まちづくり活動の複数の主体と市や関係機関で構成するエリアプラットフォームとして「前橋市アーバンデザイン協議会」を設立しています。

リノベーション事業化と周辺河畔緑地の活用社会実験

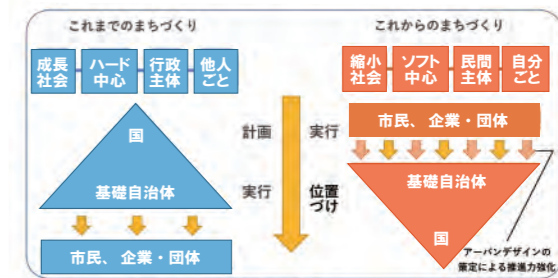
公共事業で河畔整備の予定がある広瀬川沿いにおいて、市が不動産オーナーに接触して遊休不動産を発掘、ストックし、物件と事業者等のリノベーションマッチングを行い、また、市の河畔緑地整備に先立って屋外空間の使い方とwithコロナ時代を見据えた対策等に関する社会実験も行っています。



広瀬川の将来イメージ

項目	指針	
建築物	a. セットフロント	前進し賑わいを外へ出そう
	b. 開口	開口を大きく取ろう
	c. 配座	まちに向けた配座計画をしよう
	d. 夜間や閉店時	閉店時にも配座を
B. 地上階の賑わいの創出	a. 用途	賑わい用途を配置しよう
	b. 出入口	街路からそのままアクセス
	c. 緑化	まちを緑で演出しよう
	d. ショーウィンドウ	店舗の魅力も溢れ出そう
C. 中心市街地の特徴強化	a. ボリューム	エリアのボリューム感を保とう
	b. 街角のしつらえ	街角にアイキャッチを
	c. リノベーション	既存の建物を生かそう
	d. ショーウィンドウ	店舗の魅力も溢れ出そう
街路やオープンスペース	a. アメニティ	屋外にアメニティを置こう
	b. イベント	イベントで相互交流を促進
	c. 中庭	中庭で歩行のあるまちを演出
	d. パブリックアート	アートでまちにアクセントを
B. 自然環境への配慮	a. 緑化	緑化による環境配慮
	b. 水	親水性を高めよう
	c. 環境配慮	環境に優しい取り組みを

アーバンデザイン・ガイドライン



前橋市アーバンデザインによる民間主体のまちづくり



一般社団法人前橋デザインコミッション（MDC）について



前橋のまちづくりの動向をまとめたタブロイド紙

前橋市まちづくり公社主催のイベント

ポイント

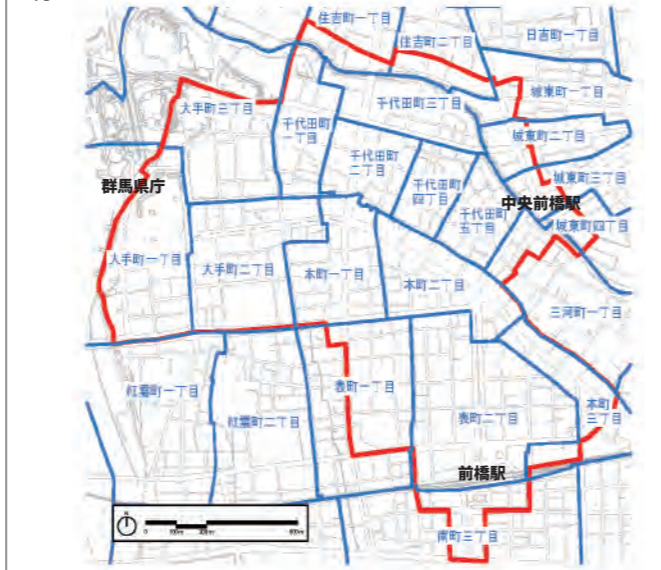
- ◆ アーバンデザインの策定により魅力的な街の将来像を具体的に可視化し、公民で共有。
- ◆ 地域の事業者や住民が「まち」に関わるきっかけを作るため、様々なまちづくり活動にひとつの方向を提示し、積極的に民間の力を呼び込むことで、中心市街地が将来にわたり市民の都市活動の核として存続させることを推進。
- ◆ 公共空間の活用、管理を前提とした民間主体のエリアマネジメントを推進するため、個別事情に応じた社会実験等ができることから実行し、適切に測定・改善を繰り返すプロセスを推進。

略年表

- 平成30年～ ワークショップ開催（計11回）
- 平成30年12月 学生ワークショップ開催
- 平成31年3月～ 庁内連絡会（6部15課）開催（計3回）
- 平成31年3月～ 前橋市アーバンデザイン策定協議会開催（計3回）
- 令和元年5月 各商店街振興組合等との勉強会（計5回）
- 令和元年6月 関係団体等との勉強会（計3回）

エリア

前橋駅から中心商業地を経て県庁周辺のエリアを含む中心市街地約158ha



ワークショップ

学生ワークショップ

2 市街地整備の進め方の転換

事例7 民間自立型まちづくり会社によるリノベーションまちづくりによる都市機能の集積 【和歌山市中心市街地（和歌山県和歌山市）】



まちづくりの主体

◎わかやまリノベーション
まちづくり構想検討委員会

ビジョン

わかやまリノベーション推進指針
(計画期間 平成 29 年)

位置



ビジョンの構築・共有

リノベーションまちづくりの特徴

和歌山市のまちなかにあふれている空き店舗・空き家や駐車場、利用度の低い道路・河川、公共施設などの空間資源の活用と民間主導によるリノベーション事業の実施を通し、質の高い教育機会や子育て環境の創出、質の高い雇用の創出、産業の振興を図っていきます。

公民連携

複数の家守会社が自立し、民間主導の公民連携によるリノベーションまちづくりが浸透し、目指す未来が実現しています

民間自立型のまちづくり会社である「家守（やもり）会社」を中心に、不動産オーナー、事業オーナーや和歌山市が連携し、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じてコンテンツ（住む、学ぶ、育てる、働く、遊ぶ等のライフスタイルや文化、スポーツ、それらを提供する人等）を生み出しています。

多様な手法・取組 (組合せ)

市による教育・文化への投資に伴い、新たな教育や子育ての環境を創出

小中一貫校の開校や3大学の誘致、図書館・市民会館等の建替など質の高い教育機会の創出を行います。また、リノベーションによる子育て支援サービスや子育てスペースの創出を行います。

子育て世代の流入を促すため、空き家等をリノベーションし住宅を創出

空き店舗・空き家等のリノベーションによる住宅の創出と子育て世代の流入を促す住宅転用の支援の検討を行います。

空き店舗等をリノベーションし、まちなかで働く機会を創出

空き店舗・空き家等のリノベーションによる店舗やオフィス等の創出など、産業の振興と質の高い雇用の創出を図ります。

駐車場を農園等にリノベーションし、農業体験等の教育機会を創出

民間駐車場のリノベーションによる緑地・農地・菜園等の創出を行います。

まちなかに歩行者空間をつくり、歩きやすい環境を創出

公共フリンジ駐車場（まちなか周辺部に設けられた駐車場）化とトラフィックセル（歩行者空間の創出と車両の流入抑制を組み合わせる交通政策）沿いの駐車しやすい駐車場への集約の検討を行います。また民間地権者・地元商店街・町内会の合意形成を図り、重点エリアを設定し、歩行者空間の創出の検討を行います。

まちなかと周辺を結ぶ二次交通をつくり、まちなかの歩行者空間化を促進

まちなかとフリンジ駐車場や和歌山大学を結ぶ二次交通（朝夕のバス運行、まちなかの自転車交通、自動運転車など新しいモビリティ活用）の検討を行い、まちなかの歩行者空間化を促進します。

市堀川沿いの飲食店のカフェポート運航により、水辺空間を活用

市堀川に面した飲食店が運航するナイトタイム（夜間営業）のカフェポート運行の社会実験を行うなど、河川・水辺空間の活用を検討します。

水辺周辺の公共不動産について、公民連携により活用

リノベーションスクールへの水辺周辺の公共不動産（駐車場等）の案件提供や PPP 事業化を検討します。

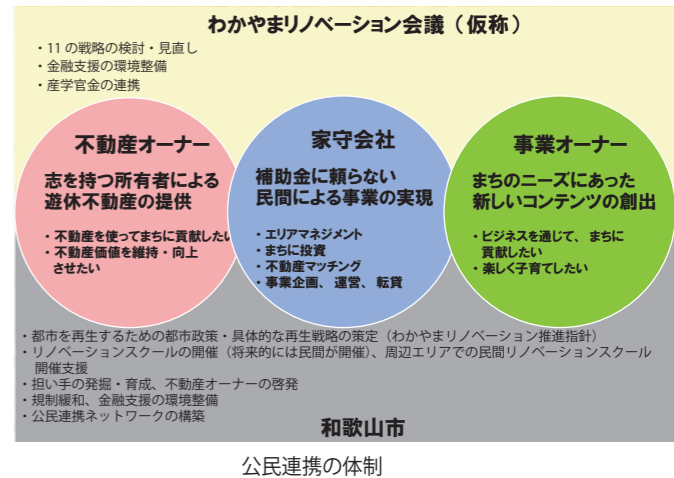
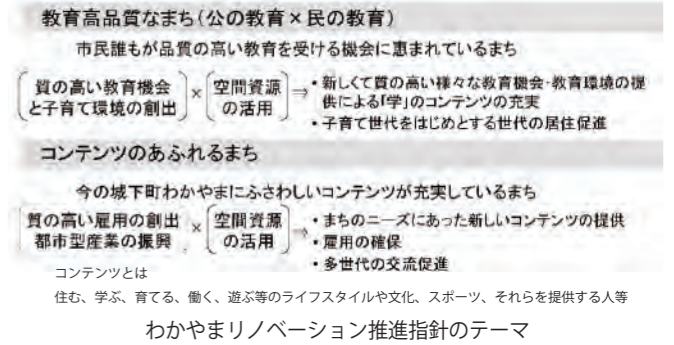
補助金に頼らず事業を実施するための新たな資金調達法を構築

不動産オーナーへの金融支援策の構築やまちづくりファンドなどを活用した自己資本の調達方法の検討します。

周辺エリアの分散型「まち宿」化等によりまちなかと周辺をつなぎ、双方を活性化

関西国際空港から県南部までの沿岸部のまちをつなぐ、新たなツーリズムによる雇用の創出や和歌浦・雑賀崎・加太エリアの漁村集落等の分散型「まち宿」化を検討します。

地域メディアとの連携により、海外に向けた情報発信の強化



ポイント

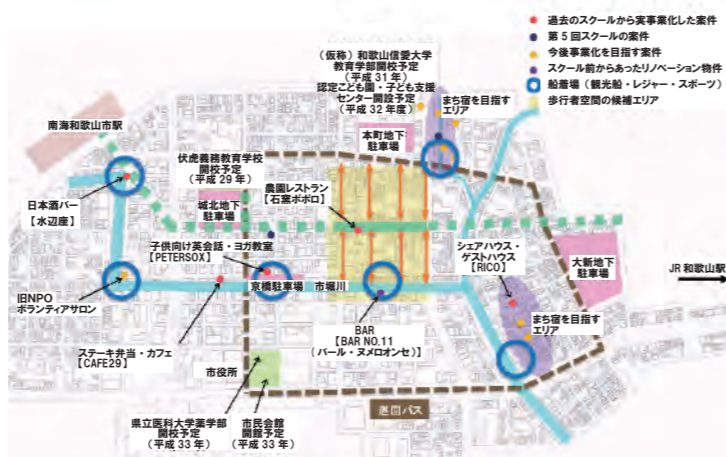
- ◆「リノベーションまちづくり」として、今ある遊休不動産や公共空間を活かして、新しい使い方をしてみちを変えること、民間自立型のまちづくり会社が、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じて都市機能の集積を図り、雇用の創出やコミュニティの活性化等に発展。
- ◆公民連携のもと、市民が中心となって「わかやまリノベーション推進指針」を策定。
- ◆遊休不動産の再生とまちづくりの担い手育成を図るための短期集中合宿「リノベーションスクール」を開催。

略年表

- 平成 28 年 6 月 わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会（計 6 回）
- 平成 29 年 3 月 わかやまリノベーションまちづくり推進指針策定

エリア

小中一貫校の開校や3大学の誘致、市民図書館・市民会館の移設リニューアルが進んでいること、既にリノベーションまちづくりによる事業化がなされているエリアを対象



GuesthouseRICO
(リノベーションスクール対象案件を実業化)
共同住宅、事務所ビルをゲストハウス・DIY 賃貸住宅に
リノベーション



アーケードをリビング化することを
目的としたイベント（不定期開催）



公園を活用したマルシェイベント
(定期開催を予定)



ビル屋上で開催する
肉のお店が集まるイベント
(不定期開催)