

3. 今後の検討課題

(1) 都市の将来像に関する課題

1) 本格活用としての住まいのあり方・供給方策の検討

- ・今回の検討では、スモールエリアの取り組みにより先行的な需要を発生させ、歩いて楽しいまちづくりにより最終的には駐車場等の低未利用地が本格活用されるスキームを検討した。スキームでは、本格活用の建物用途として、分譲マンションなどの地価負担力があり事業採算性の点から容積率消化が必要な建物用途としたが、その場合、街なかのヒューマンスケールにそぐわないといった課題がある。
- ・そのため、質の高い住宅の供給に向けたコーポラティブ方式など手法やリノベーションなどによる多様な住宅の供給方策について検討するなど、事業性を踏まえた街なか居住の将来像を確立する必要があり、特に居住の点からみた交通・道路・公園・施設の再構成の観点を加え、全体ビジョンや地区プランを検討する必要がある。

2) 散在する低未利用地の活用により実現される地区の将来像の妥当性に関する検討

- ・今回の検討では、幹線道路から奥まった地価の低い散在する駐車場等の低未利用地を活用することにより、スモールエリアで事業着手しやすく、多様性のある成果が早期に見えることで、地区の新陳代謝を促し、幹線道路沿いの表通りにまで波及するといった将来像を描いた。
- ・そのような将来像が、結果としてその都市を代表する地区の将来像としてよいか、あらためて妥当性を検討する必要がある。

(2) 施策のあり方

1) 交通計画

①地区内道路の性格分けに向けた地区交通計画の構築

- ・今回のケーススタディでは、自動車導入路、歩行者回遊動線など地区内道路の性格づけを検討したが、今後は、地区内交通の制御手法や交通コントロールの具体化に向けた課題と対応方策を整理し、地区交通計画として構築する必要がある。

②広域交通計画との連携に向けた論点整理

- ・幹線道路のトランジットモール化など、まちづくりの観点からみた道路空間の改編には、広域交通計画の見直しが必要となり、実現に向けては技術的な課題や合意形成上の課題が多い。
- ・今回の検討では、地区内でのまちづくりの実績が、広域交通計画の見直しの契機となることを想定したが、広域交通計画との連携に向けた論点をあらためて整理し、それらを見越した全体ビジョンの役割を検討する必要がある。

2) 駐車場等の再編・誘導手法

①駐車場所所有者・経営者の事情に即した再編・誘導手法の検討

- ・駐車場所所有者や経営者には、個々の事情があることから、活用には個別にWIN-WINの関係を模索する必要がある。今回の検討では、駐車場等の再編・誘導手法のメニューと適用例を示したが、今後は具体的な駐車場所所有者や経営者の事情を抽出・類型化し、WIN-WINの

関係構築に向けた再編・誘導手法とする必要がある。

- ・そのため、具体的なケーススタディを通じて、再編・誘導手法の課題の抽出と対応方策を検討し、より現実的な再編・誘導手法とすることが必要である。

②土地利用転換のパターンを踏まえた再編・誘導手法の検討

- ・駐車場等の低未利用地には、駐車場の立地や前面道路の状況などに応じた土地利用転換のパターンがある。そのため、土地利用転換の履歴から転換パターンを抽出・類型化し、転換パターンを踏まえた上で、駐車場を再編・誘導する手法の検討が求められる。

③フリンジ駐車場の効果的な整備による土地利用転換の促進に向けた検討

- ・自動車で生活している地方都市では、駐車場は街のゲートウェイである幹線道路沿いにフリンジ駐車場として整備することが、自動車の利用者にとっては最も便利である。フリンジ駐車場の整備と、駐車が難しい裏宅地の月極め駐車場の土地利用転換をバランスさせる観点から、地区全体の再編・誘導手法を検討することが考えられる。
- ・フリンジ駐車場の成功例はこれまでなく、効果的な整備を行うには市街地の構造の再編も必要となるなど時間を要することから、当面の取組としては、地区内に散在している駐車場や低未利用地の活用を進める方が合理的と考えられ、時間軸も考慮に入れた対策が必要であることに留意が必要である。

3) 新たな公共投資

①プレイスメイキングに向けた暫定施設等への公共投資の施策化に向けた検討

- ・暫定施設等によるプレイスメイキングの効果を定量的に把握し、暫定施設の整備に対する公共投資を施策として評価し、位置づける検討が必要である。
- ・特に、集客効果の点では、最初に多面的な観点からプログラムされた事業としてスタートする必要があることから、十分な官民連携体制が用意されていることやプロデューサーの導入など、公共投資の要件を含めた総合的な検討が必要である。

②集客効果をもたらす暫定施設の配置や核施設の必要性に関する検討

- ・暫定施設等によるプレイスメイキングでは、歩行者の回遊動線を形成するに足る集客効果が見込めない場合がある。そのため、例えば50m程度の区間を賑わいある歩行者空間とする方が、話題性の発信とともに集客効果が見込める場合がある。
- ・また、今回の検討では、プレイスメイキングによる需要の先行的な創造が民間投資を誘引し、引いては駐車場の活用や再編につながることを想定したが、地区全体の再編に結びつく需要の創造に結びつかない場合には、集客力がある公益施設（図書館等）による核の形成との連携が必要となる。
- ・このような観点から、公共投資による街なか再生の効果について検討を行い、現実的で効果的な施策の展開方法を見出す必要がある。

③地区内の道路空間の再編手法に関する検討

- ・自動車の留めやすさが広域的な需要を地区内に引き込むためには重要であるとの考え方から、路上駐車場の設置など、道路空間の再編に向けた事例収集・分析、制度上の課題抽出と対応方策を検討することが求められる。

- ・特に、地区内の自動車交通が少ない道路で、路上駐車場の整備による効果を実証的に検証することが有効である。

4) 官民連携体制の先進事例分析によるモデルパターンの抽出

- ・今回の検討では、全体ビジョン、地区プラン、スモールエリアでのアクションという点から官民連携の体制について、先進事例をもとに佐賀市における実行スキームを提案した。
- ・今後は、様々な状況にある地方都市への展開に向けて、官民連携体制の先進事例について、官民連携の目的・対象・役割分担などの分析や、民間プレイヤーの定義、種類、役割や位置づけ、公募・選定プロセスの比較検討などを行い、類型化や長所短所を整理し、官民連携体制のモデルパターンを抽出することが求められる。

5) 行政内外の人材の発掘・育成に関するノウハウ・手法

- ・まちづくりの人材の発掘・育成に関するノウハウや手法は、重要であるが蓄積や成功事例に乏しい未開拓の領域である。アーバンデザインセンターなどの先進事例の収集・分析を通じて、多様な領域から参入を促す方法や経済的インセンティブの付与、行政関与のあり方などについて検討する必要がある。

