

3) 今後制度の活用が期待される事例

ここでは、官民連携によるまちづくりの取組を積極的に進めている自治体ないしまちづくり団体を対象に、都市再生整備計画に関する制度の活用可能性についてヒアリングを実施した結果を整理する。

各事例において、活用可能性を検討した制度は下表のとおりである。

図表 各事例における制度の活用可能性

	都市再生整備推進法人	市町村都市再生整備協議会	道路占用許可特例	河川敷地占用許可	都市利便増進協定	都市再生整備歩行者経路協定
岩見沢市	●		●		●	
八戸市	●	●	●		●	●
盛岡市	●	●	●			
鶴岡市	●		●		●	
名古屋市	●		●			
大阪市 (梅田)	●		●		●	
大阪市 (中之島)	●				●	●
高松市		●	●			
広島市			●	●		
北九州市	●		●			
福岡市 (天神)	● (天神)		● (天神)		● (六本松)	
熊本市			●			
大分市	●		●		●	
長崎市			●			

また、ヒアリング先は以下のとおりである。

岩見沢市	• 岩見沢市＋(株)振興いわみざわ
八戸市	• 八戸市＋八戸市商工会議所
盛岡市	• 盛岡市＋盛岡まちづくり(株)＋(株)アスク
鶴岡市	• 鶴岡市＋山王まちづくり(株)
名古屋市	• 名古屋市＋名古屋駅地区まちづくり協議会（2回実施）
大阪市(梅田)	• 大阪市＋阪神電気鉄道(株)＋阪急電鉄(株)等（2回実施）
大阪市(中之島)	• 中之島まちみらい協議会
高松市	• 高松市 • 高松丸亀町まちづくり(株)
広島市	• 広島市
北九州市	• 北九州市 • (株)タウンマネジメント魚町
福岡市	• 福岡市
熊本市	• 熊本市＋熊本商工会議所 • 熊本城東マネジメント
大分市	• 大分市
長崎市	• 長崎市 • 浜んまちエリアマネジメント協議会

(1) 岩見沢市

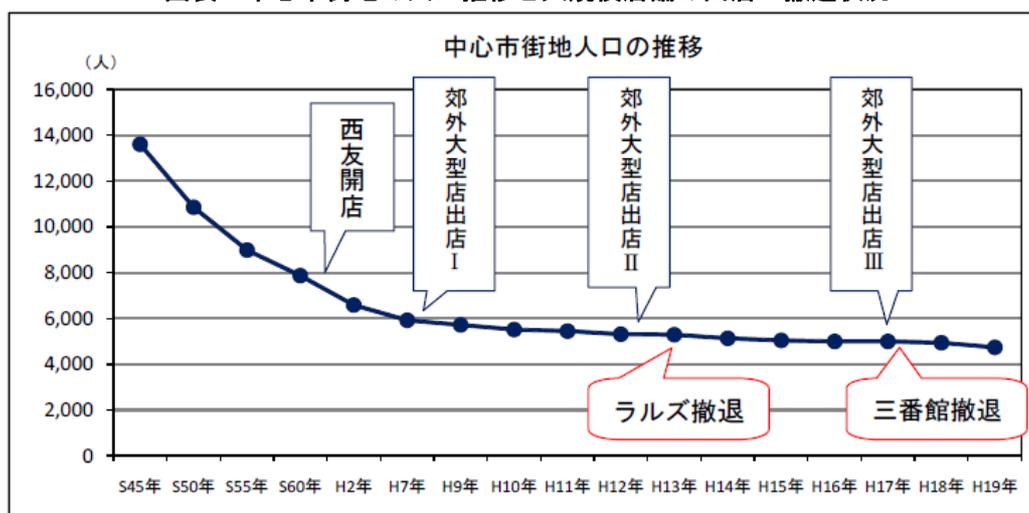
① まちづくりに関する取組の概要

「岩見沢市の抱える課題」

岩見沢市は札幌市から東方約 40 k m に位置し、人口はおよそ 9 万人である。かつては空知炭鉱地域の商業、行政、教育の中心地として発達してきたが、1970 年代以降、炭鉱の相次ぐ閉山に伴い、中心市街地の人口は 1970 年から平成 17 年までの 35 年間で 37% にまで減少した。商業業務集積地区における減少は更に顕著で、35 年間で 27% にまで落ち込んでいる。高齢化も進行しており、商業業務集積地区の平成 17 年の高齢化率はおよそ 33% である。

また、平成 12 年以降、郊外部への大規模小売店舗の立地が進み（平成 19 年時点で 16 店舗、延べ床面積およそ 99,700 m²）、これに伴い、商業業務集積地区の空き店舗・空き地が増加している。平成 14 年に 47 件だった空き店舗は平成 19 年には 89 件と 2 倍近くまで増え、中心市街地に 3 店舗あった大規模小売店舗も平成 13 年、平成 17 年、平成 21 年に相次いで撤退している。

図表 中心市街地の人口推移と大規模店舗の出店・撤退状況



出所) 岩見沢市中心市街地活性化基本計画(平成 23 年 7 月)

「岩見沢市の中心市街地活性化に関する取り組み」

岩見沢市は、平成 11 年に中心市街地活性化基本計画を策定し、また、平成 12 年 4 月に岩見沢市中心市街地商業活性化 TMO 構想を策定し、TMO である岩見沢商工会議所を中心として、コミュニティ FM 活用事業、空き店舗家賃補助事業、チャレンショップ事業、ポイントカード事業、ホームページ活用事業、テナントミックス計画策定事業に取り組んできた。

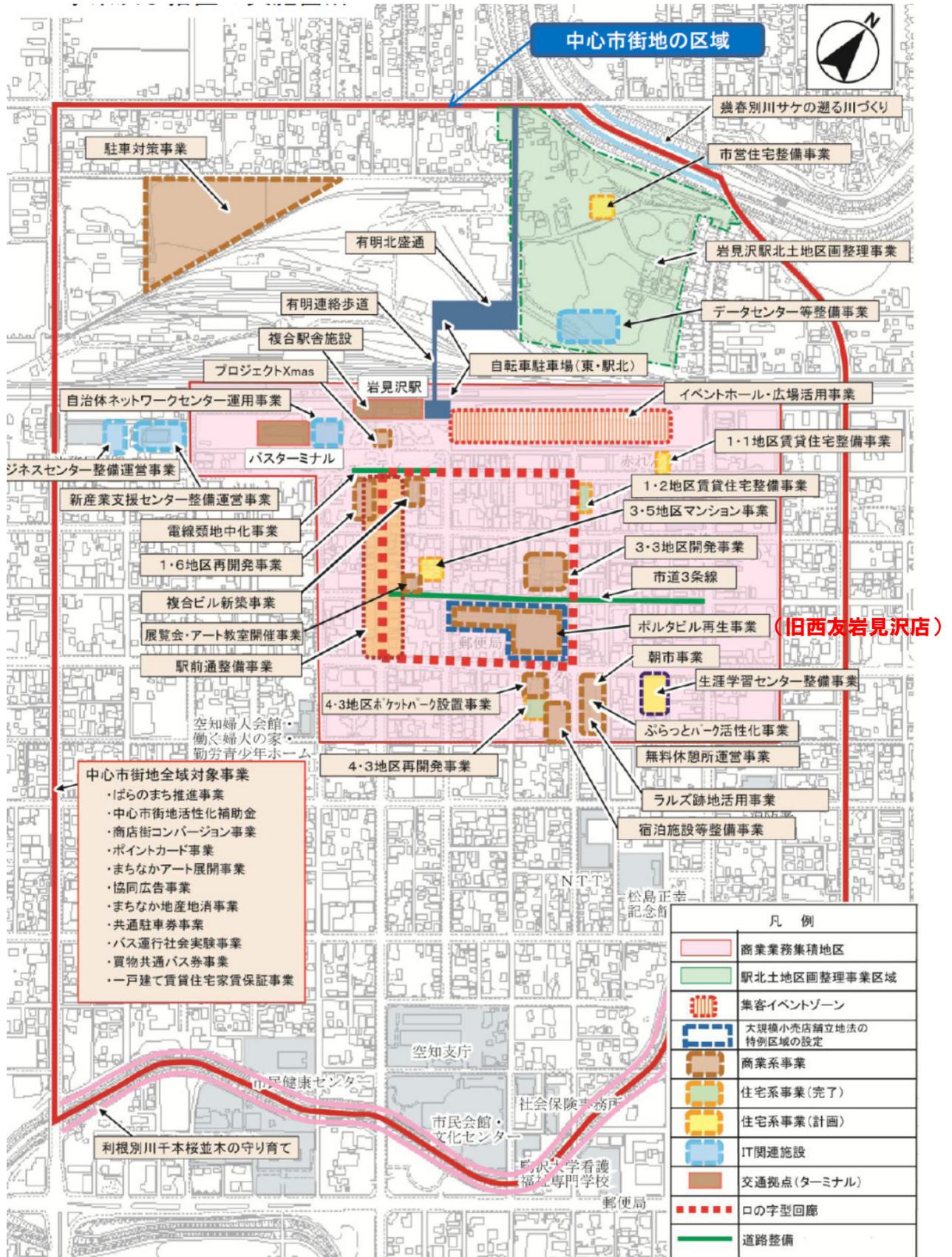
また、市は、中心市街地再生事業補助金制度を創設し、商業者が自ら中心市街地の活性化に取り組む事業の支援を行っている。例えば、撤退した商業施設ラルズの跡地に、来街者が気軽に休憩できる無料休憩所とイベント広場「ぷらっとパーク」が整備され、さまざまなイベントが開催されている。

以下に、各種補助金を活用した事業の概要を示す。

事業名	事業内容	活用補助事業	実施期間
ポルタビル再生事業	市がポルタビルを購入し、改修工事（駐車場と結ぶ通路のバリアフリー化、商業（5階は除く）及び業務部分の内装改修、消防防災設備・外壁・屋上防水・機械設備・電気設備・トイレ等の改修、駐車場の駐車スペースの拡充等）を実施。	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）	平成 23 年度～平成 24 年度
ラルズ跡地活用事業	ラルズ跡地の空き地を活用して、対面式のこだわり商店が集めた共同店舗、無料休憩所、ユニバーサルトイレ、カフェや駐車場を整備し、広場においてイベントを定期的に開催する。また協同広告やフリーペーパーの発行を商業者や学生と連携して行うことによって、多様な人が中心市街地を訪れ、また、起業できる仕組みづくりの構築。	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金	平成 21 年度～平成 22 年度
商店街コンバージョン事業	（株）コンパクトシティ（H20）、マチ住まい倶楽部実行委員会（H21～）が実施主体となって家賃引き下げの協力を得た空き店舗の改修を行うことによって、新規開業者や中心市街地で新たに店舗を出す方に低家賃で貸し出し。小売店、飲食店等の店舗のほか、北海道教育大学の学生や高齢者を対象とした施設、地域情報の発信拠点などへのリニューアルを実施。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 20 年度～
朝市事業	地元で生産された農産物（野菜・果物・花卉）を中心に、岩見沢の特産品等を、中心市街地で販売を行う取り組みを岩見沢商工会議所・商業者・農協等で構成された実行委員会で実施。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 19 年度～
ポイントカード事業	（株）ZAWA.com が 22 の加盟店でポイント事業を実施。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 18 年度～
まちなか地産地消事業	地場農産品を活用した特産品づくりや岩見沢で採れた野菜などを使用した料理講習会の実施、飲食店と連携した料理の開発。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 18 年度～
ぷらっとパーク活性化事業	ラルズ跡地の一部を整備した「ぷらっとパーク」を活用して、主に日祝祭日に、教育大学の学生やその卒業生が中心となって、（株）ZAWA.com が定期的にイベントを開催する。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 17 年度～
共通駐車券事業	中心市街地内の駐車場において利用可能な駐車券を、買い物金額に応じて配布する事業を岩見沢市商店街振興組合連合会が実施。	中心市街地活性化ソフト事業、岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 12 年度～

出所）岩見沢市中心市街地活性化基本計画（平成 23 年）

図表 岩見沢市で取り組まれてきた各種事業



出所) 岩見沢市中心市街地活性化基本計画(平成23年7月)

「岩見沢市によるまちなか居住推進の取り組み」

岩見沢市は、中心市街地における居住人口の増加を目的とし、平成 17 年度に、中心市街地に賃貸及び分譲住宅を建設する場合に補助を行う市独自の制度を創設した。現在までに 2 棟に適用されている。

そのほか、各種補助事業を活用し、まちなか居住のためのインフラ整備を行っている。以下に、インフラ整備に関する事業の概要を示す。

事業名	事業内容	活用補助事業	実施期間
シルバービレッジ建設事業	まちなか居住者の共同の福祉のために必要となるグループホームと介護付きの高齢者住宅を建設することで、まちなか居住人口の増加など中心市街地の活性化に寄与する。	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）	平成 24 年度～平成 25 年度
1・1 地区賃貸住宅整備事業	3LDKと1LDKの計6戸の賃貸住宅を整備することによって、中心市街地活性化の目標である居住人口の増加に寄与する。	岩見沢市中心市街地活性化補助金	平成 22 年度
3・5 地区マンション事業	民間事業者が中心市街地内にマンションを建設し賃貸事業を行うことで、中心市街地活性化の目標である居住人口の増加に寄与する。	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）	平成 22 年度～平成 23 年度
市営住宅整備事業	岩見沢駅北土地区画整理事業区域内に50戸の市営住宅を建設。	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）	平成 21 年度～平成 23 年度
マチ住まい情報提供事業	中心市街地に住み替えたいと考えている人たちを対象に、月1回程度の勉強会を開催し、安心してまちなか住まいができるような情報を提供する。さらに、この勉強会の成果として、コーポラティブ住宅の建設を検討する	—	平成 20 年度～
一戸建て賃貸住宅家賃保証事業	郊外の一戸建てから中心市街地への転居を円滑に進めるために、転居希望者の戸建て住宅を借り上げ、入居、未入居に関係無く一定の家賃を保証することによって、まちなか居住を促進する事業。	—	平成 19 年度～
4・3 地区再開発事業	ナカノタナ市場の跡地を再開発し、1階に岩見沢市ワークプラザ、音楽スタジオ、2階以上に47戸の賃貸住宅を整備。	暮らし・にぎわい再生事業、街なか居住再生ファンド	平成 19 年度
中心市街地活性化補助金	中心市街地活性化区域内で行われる事業で、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上に寄与する事業に対して、市が事業費の一部補助を実施。	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業と一体の効果促進事業）	平成 17 年度～
1・2 地区賃貸住宅整備事業	店舗を新築するにあたり、2から4階までを2LDKの15戸の賃貸住宅を整備し、5階をオーナーの住宅（2世帯）を整備することによって、中心市街地活性化の目標である居住人口の増加に寄与する。	岩見沢市中心市街地再生事業補助金	平成 17 年度～平成 19 年度

出所) 岩見沢市中心市街地活性化基本計画(平成 23 年)

「まちづくり会社によるエリアマネジメントの取り組み」

平成 16 年 8 月、市内若手経営者によりまちおこしの任意団体「ZAWA 会」が発足した。その後、市内中心部の大型店跡地活用の事業計画の募集に応募、採択されたことを機に、市商店街振興組合連合会の新規事業委員会として活動を行い、平成 19 年 7 月に「株式会社 zawa. Com」として法人化された。zawa. com は市が整備したぷらっとパーク広場の建物を所有・運営するほか、駅前広場の管理を指定管理者として受託し、イベントを実施してきた。

図表 zawa. com を中心としたエリアマネジメントの取り組み内容

取り組み概要	取り組み内容
大型店撤退後の跡地 (空き地)活用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 13 年 8 月に撤退した大型店跡地において、平成 17 年 4 月、無料休憩所、スモールオフィスの建設と、イベントスペースである「ぷらっとパーク」を設置。 オフィスには大学のボランティアサークルや NPO 法人等が入居している他、「ぷらっとパーク」は年間 20 回以上のイベントで活用。
イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> 「ぷらっとパーク」において、隣接する昔ながらの市場「仲の店（なかのたな）商工協同組合」と共同して、この市場で販売野菜や魚介類、肉を食べることができるビアガーデンを開催。 商店街やまちづくり団体と連携して、様々なイベントを開催。
協同広告事業等	<ul style="list-style-type: none"> 中小小売業者は、単独で折り込みチラシなどの宣伝広告は難しいことから、協同広告事業を実施。広告の裏面が、救急当番医と月別カレンダーとなったチラシを作成。

出所)岩見沢市中心市街地活性化基本計画(平成 23 年 7 月)

図表 左) 駅前広場 右) ぷらっとパーク



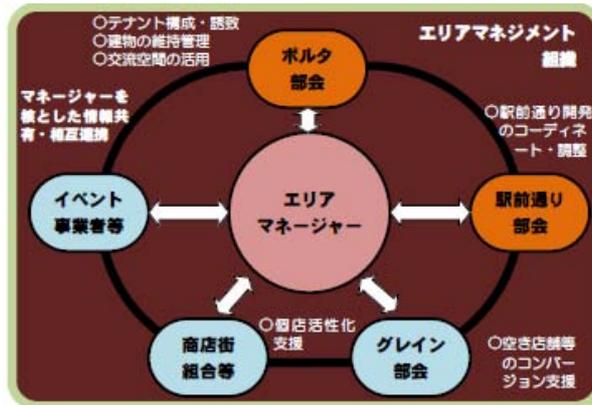
出所)本調査で撮影

また本格的にエリアマネジメントに取り組むべく、平成 23 年 7 月には zawa. com の代表者がまちづくり会社として「株式会社振興いわみざわ」を立ち上げた。資本金 1,000 万円のうち、岩見沢市から 35% (350 万円) の出資を受けている。現在、振興いわみざわは中心市街地から撤退した西友跡のビルを借り受け、商業施設を運営しており、商業ビルの売り上げは年間 2 億円程度になる。

今後のエリアマネジメントにおいては、この振興いわみざわの代表がエリアマネージャーとして地域の核となることが期待されている⁹。

⁹ 岩見沢市ヒアリングより

図表 岩見沢市における取り組みと主体の関係イメージ図



出所) 中心市街地商業業務集積地区活性化ビジョン

「中心市街地活性化の取組が直面する課題」

以上見てきたとおり、岩見沢市では中心市街地活性化に向けたさまざまな取組が行われてきたが、残念ながら中心市街地におけるにぎわい創出に成功したとは言いがたいのが現状である。

図表 ポルタビル（写真左）に面した商店街（水曜 15 時頃）



出所) 本調査で撮影

市が平成 22 年にとりまとめた「中心市街地商業業務集積地区活性化ビジョン」¹⁰では、市の中心市街地活性化における課題として、事業間の連携が不十分であったことが挙げられ、今後は事業間の連携強化を図りつつ、まち全体を意識し事業を進めることが重要であり、事業展開を支えるものとしてエリアマネジメントが必要であると指摘されている。

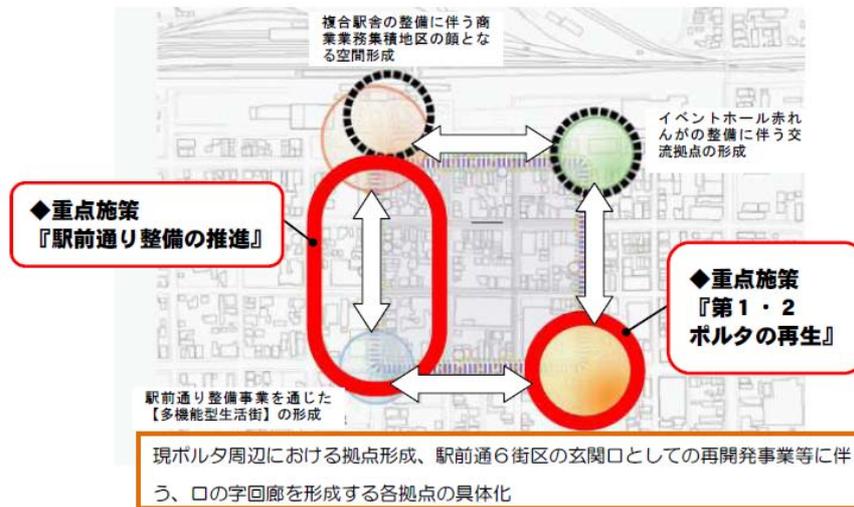
同ビジョンでは、地区におけるエリアマネジメントの展開を通じてコミュニティ活動のネットワーク化や商店街等の既存ストックの強化・充実等を図るまちづくりを推進し、まちなかにあるハードの有効活用を推進することが方向性として示されている。

具体的には、次図のように中心市街地にロの字回廊を設定し、回廊を形成する 4 つの拠点整備を実現するとしている。拠点の 1 つとされるポルタビル（旧西友岩見沢店）は、中心市街地の中央部

¹⁰中心市街地商業業務集積地区活性化ビジョン（概要版）平成 22 年 11 月

に位置し、中心市街地の賑わい創出にとって非常に重要であることから、市が第1・2ポルタビルを購入し、管理運営を民間企業である振興いわみざわが担うことで、ポルタビルの再生を図るとしている。

表 「中心市街地商業業務集積地区活性化ビジョン」(平成22年度)に示される
今後の中心市街地整備の方向性



出所) 中心市街地商業業務集積地区活性化ビジョン(概要版)平成22年

そして、各拠点を「住・職・交」の3つの活動の側面を支える場として位置づけ、具体的には以下に取り組むとしている。

- ① 「住」: 岩見沢市におけるコンパクトシティの実現に資する、商業業務集積地区の歩いて暮らせる環境づくり
 - ・ お年寄りもまちなかに住みながら安全・安心に暮らせるサービスが充実した生活環境の形成
 - ・ 若者や単身者など、まちなかで生活しやすい環境の形成
 - ・ まちなからしい、親しみのある商店街など小売店舗の強化
 - ・ 買い物のついでに気軽に立ち寄り、休憩や知人との語らいの出来る場づくり
 - ・ 単身者でも利用しやすい、知り合いが集う飲食店などの誘導
- ② 「職」: まちなかの利便性、駅を起点とする広域性を活かした業務環境の創出
 - ・ 空き店舗などのコンバージョンによるSOHO等の業務環境
 - ・ 職住近接による時間の余裕を活かした、あるいは通勤途中の立ち寄りなど、朝のまちなかの時間消費の場となるカフェなど
 - ・ ランチミーティングなど気軽にまちなかを利用できる店舗や会議スペース
 - ・ アフターファイブに気軽に立ち寄れる、飲食店、フィットネス
- ③ 「交」: まちなかの日常的な賑わいや営み文化の醸成、多世代交流の創出
 - ・ ちょっとした休憩や待ち合わせの場となるまちなかのポケットパークの点在
 - ・ 若者のまちなかへの参加・発信の場となるイベント空間
 - ・ 地元農家など、地場産業と市民が交流できるイベントなどの展開

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

岩見沢市では、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、岩見沢市及び㈱振興いわみざわ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。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

㈱振興いわみざわからは、エリアマネジメントの取組を推進するため、推進法人の指定を受けることに前向きな意向が示された。同社は市の出資を受けており、推進法人の要件を満たしている。

そこで、㈱振興いわみざわが都市再生法人の指定を受け、中心市街地の「ロの字回廊」を中心にエリアマネジメント主体として活動することが考えられる。例えば、㈱振興いわみざわがオープンカフェの運営、既に実施されている各種イベントの統括、清掃活動、広告事業を実施することが想定される。

「都市利便増進協定の活用可能性」

都市再生整備推進法人である㈱振興いわみざわが地権者（駅前広場・ぷらっとパークの場合は岩見沢市、商店街の場合は各店舗所有者）と都市利便増進協定を締結し、まちづくりの費用分担について取り決めることが考えられる。

例えば、ポルタビルに面した四条商店街において都市利便増進協定を締結し、賑わい創出のための広場、緑地、ベンチ、照明施設等を整備する。また、駅前広場やぷらっとパークにおいてイベントやオープンカフェ等の収益事業を実施し、そこで得た収益を上記施設等の整備に充当する、整備した施設の管理は、都市再生整備推進法人である振興いわみざわを中心とした協定締結者が行う等の取組が想定される。

(2) 八戸市

① まちづくりに関する取組の概要

「八戸市の中心市街地における課題」

八戸市は、青森県の東南部に位置し、全国有数の水産都市、工業都市として発展してきた。東北新幹線八戸駅の開業、東北縦貫自動車道八戸線の北方延伸により、近年、急速に交通利便性が高まっている。

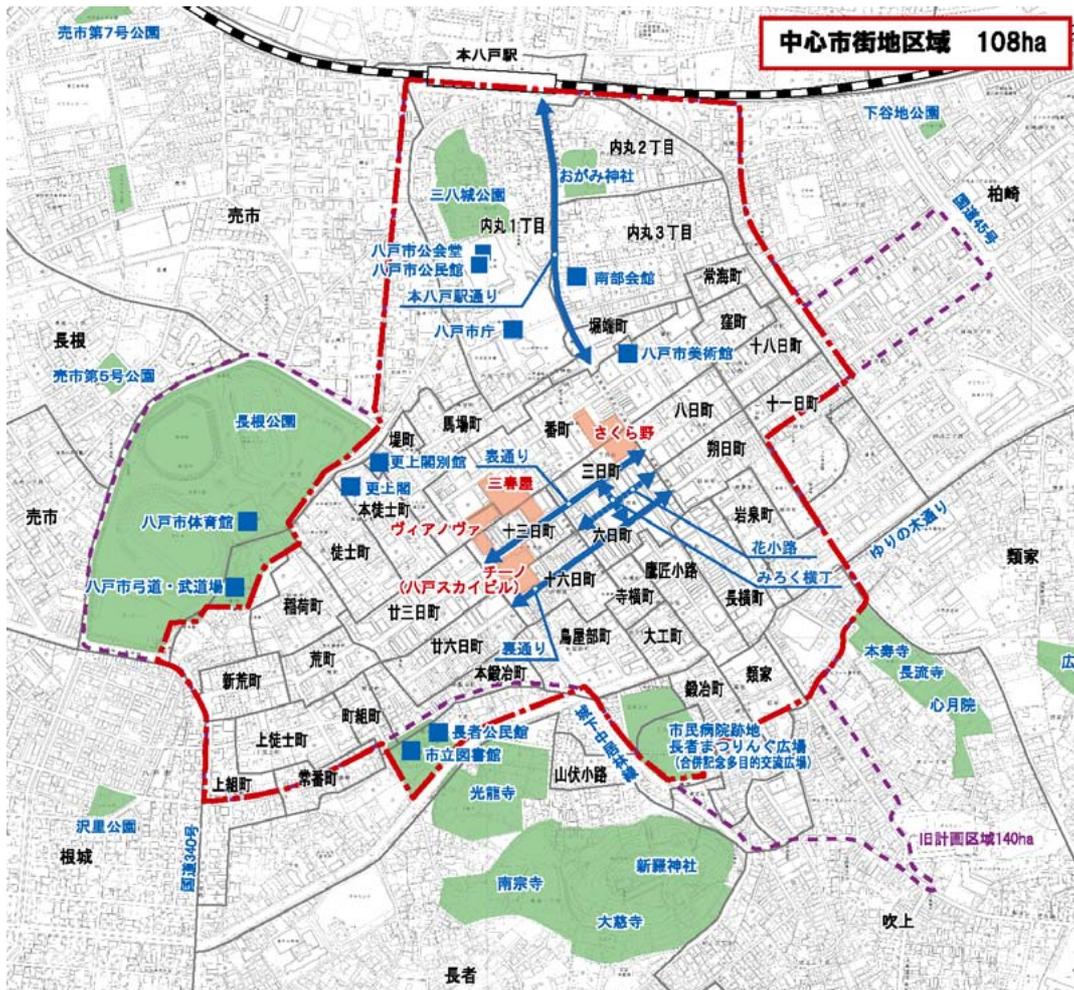
まちの中心部は、三日町・十三日町のエリアであり、三春屋、さくら野といったデパート、チーノ、ヴィアノヴァといったファッションビルが集積して立地している。また、周辺にはビルの隙間を縫うように花小路・みろく横町といった路地があり、飲食店が軒を連ねているのが特徴となっている。

八戸市では、平成に入ってから、郊外型ショッピングセンターの新設とそれに伴う中心市街地からの大型店の撤退が進んでいる。まず、平成 2 年の長崎屋の中心市街地からの撤退と長崎屋を核店舗とするラピア（郊外型 SC）の新設、続いて平成 7 年の隣接する下田町へのイオン下田ショッピングセンターの新設、平成 8 年の東北ニチイの撤退、平成 9 年の八戸市立市民病院の郊外移転、平成 10 年の市内沼館地区へのピアドゥ（郊外型 SC）の新設、平成 15 年のイトーヨーカドーの撤退などが挙げられる。

さらに、平成 6 年 12 月に三陸はるか沖地震に見舞われ、中心市街地における中小小売商業者にとっては、ビルの亀裂や設備の破損等を復旧できず、数年のうちに閉店を余儀なくされたものも少なくなかった。

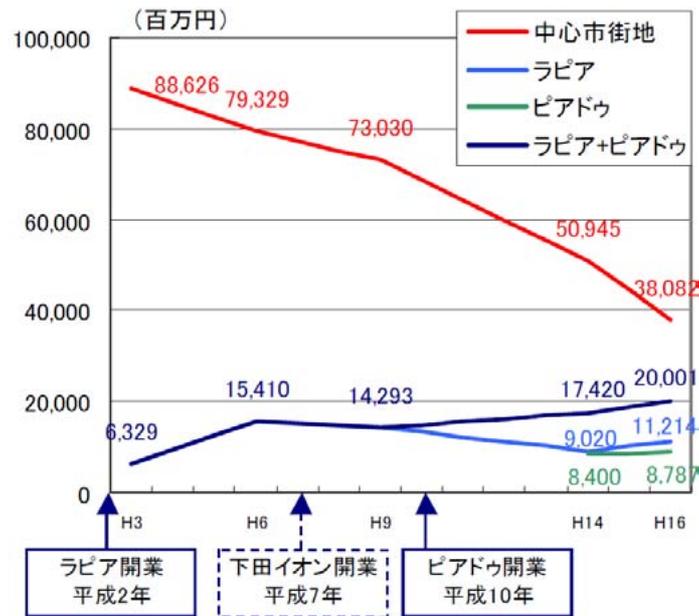
以上の背景の中、八戸市の中心市街地の衰退が続いているのが現状である。

図表 中心市街地の位置



出所) 八戸市中心市街地活性化基本計画

図表 中心市街地、郊外型 SC の小売業年間販売額の推移



出所) 八戸市中心市街地活性化基本計画

「花小路・みろく横町の状況」

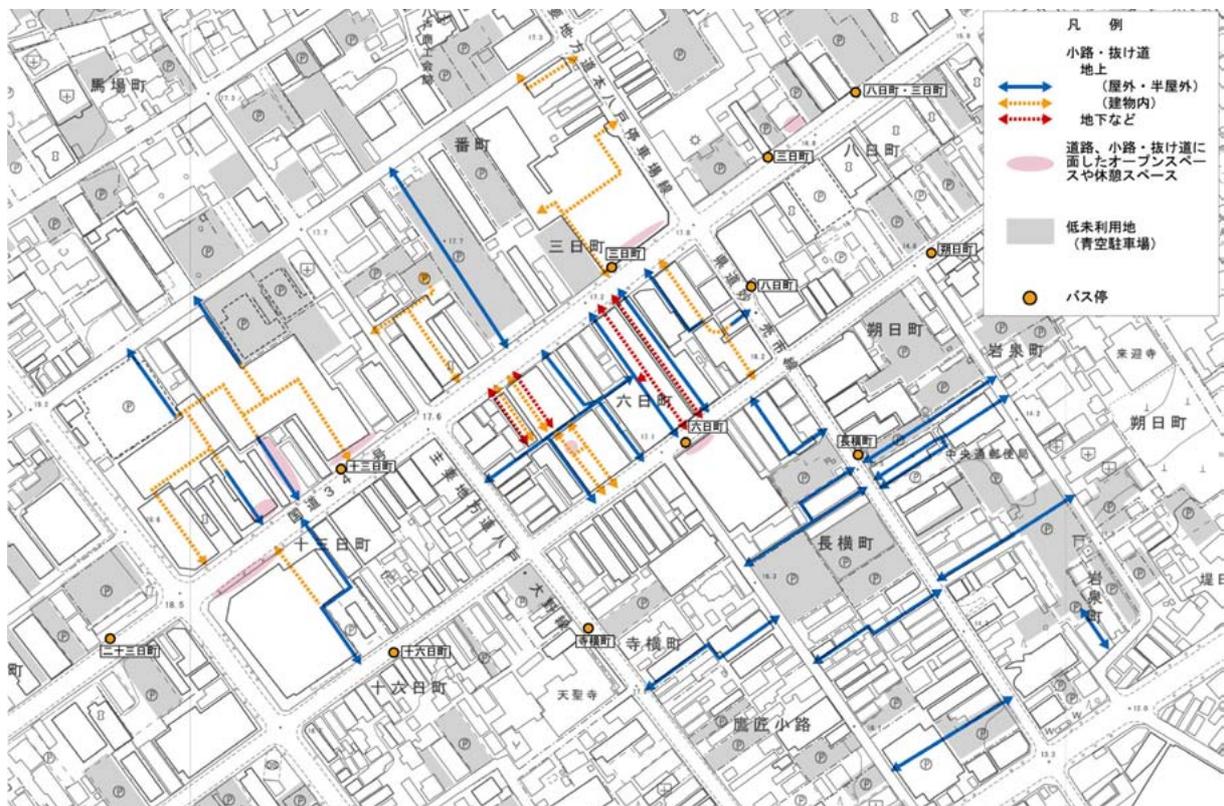
三日町にビルが増加した為、防災上空閑地の必要が生じ、土地所有者を中心に昭和 39 年に再開発構想が策定された。その構想に基づき、昭和 40 年代前半に周辺ビルが建設される段階から、ビルの裏側について 3m のセットバックを依頼し続けてきた結果、各ビルの建て替え時に紳士協定によるセットバックが実現し、その場所が昭和 62 年に「花小路」と名付けられた。

それ以来、ビルの裏通りとして、大通りから大通りへと通り抜けることが可能であったが、商業施設 Rec の閉鎖（平成 15 年）に伴い、建物内の通り抜けが不可能となったため寸断された状況が続いている。

一方、みろく横町は花小路とクロスする形で位置している。新幹線新八戸駅開業の効果を発揮させる為、八戸横町連合協議会の実行委員会が中心街活性の意味も込めて、はちのへ屋台村を構想して整備された。三日町と六日町にまたがる横丁であることから「みろく横丁」と名付けられた（平成 14 年）。

これら花小路・みろく横町は、時代の経過とともに路面の状態が悪くなっており、また段差も多く問題視されている。市としては、それらの解消に向けた取り組みの必要性を認識しつつも、資金面や地権者との合意の面から整備に至っていないのが現状である。地権者との合意に関しては、花小路・みろく横町のある街区全体の関連地権者が全体で約 20、花小路に面した地権者が 10 強と利害関係者が多いことが整備の阻害要因となっている。

図表 小路・横町の分布



出所) 八戸市中心市街地活性化基本計画

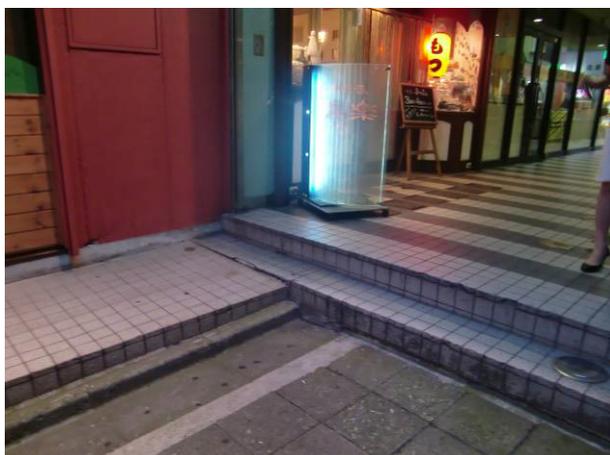
写真 表通りに面する閉鎖された商業ビル



写真 商業ビルの閉鎖で分断された裏路地



写真 所有者の違いにより段差のある裏路地



出所) 本調査で撮影

「㈱まちづくり八戸の概要」

平成19年10月、中心市街地の商店街を中心とする民間事業者、八戸商工会議所、八戸市などの出資により、第3セクターの株式会社として「㈱まちづくり八戸」が設立された。

設立に際し、同社に対しては、地域開発のプロデューサーとして八戸商工会議所とともに中心市街地活性化協議会を組織すること、活性化に関する企画・調整、意思決定、進行管理などの合意形成を行う役割を果たすこと、魅力ある街区を形成するためのハード・ソフトの事業主体となること、民間・行政・住民などの関係者が一体となったまちづくりを推進することが期待されている。

図表 ㈱まちづくり八戸の会社概要

【概要】	
商号：	株式会社まちづくり八戸
所在地：	青森県八戸市大字堀端町2番3
設立：	平成19年10月25日
資本金：	6,500万円
株主数：	49人
決算期：	3月31日（年1回）
【主な事業】	
・ 良好な市街地を形成するためのまちづくりに関する業務	
・ 都市開発に関する企画・調整、調査・設計及びコンサルタント業務	
・ 商店街、商店の販売促進のための共同事業に関する企画、調査・設計、運営及び受託	
・ その他、中心市街地の活性化に資する各種業務	
【組織図】	
<pre>graph TD; A[株主総会] --- B[取締役会]; B --- C[代表取締役]; C --- D[専務取締役]; D --- E[総務部・企画本部]; B --- F[監査役]; E --- G[タウンマネージャー];</pre>	

出所) ㈱まちづくり八戸ホームページ

㈱まちづくり八戸が実施している事業の例として、「借上市営住宅整備事業」「まちなか共通駐車券事業」について以下に概説する。

●借上市営住宅整備事業

民間事業者が整備した住宅を、市が市営住宅として借上げるという事業スキームで本事業が進められている。まちなかの住宅供給を増やすことで、幅広い年代層のまちなか居住を促進し、まちなかにおける地域コミュニティーや賑わいの回復が目的である。地上 11 階、鉄筋コンクリート造、50 戸（1LDK20 戸、2LDK30 戸）を整備するほか、併存施設として、託児所、診療所が整備される。

民間各社が入札に参加したが、公募・審査の結果、事業者として㈱まちづくり八戸が選定された。㈱まちづくり八戸は、事業実施に際して 3 銀行から融資を受け、6 億円の建設費用を全額負担した。また、市と 20 年の借上げ契約を締結しており、入居率 50%でも採算が合わせられる。



図表 新聞記事

マンション、市営住宅に 八戸で着工へ 市が物件借り上げ /青森県

八戸市や八戸商工会議所などが共同出資する企業が市中心部に 11 階建てのマンションを建設し、その 50 室すべてを市が借り上げ、市営住宅にする。町中に住む市民を増やして地域コミュニティーを回復させようという市の借り上げ住宅整備事業の一環。8 月に着工して来年 10 月に完成、平成 24 年 1 月から入居開始予定だ。（川上眞）

マンションは、市、八戸商工会議所のほか中心街の商店街などが共同出資して 07 年に設立した「株式会社まちづくり八戸」が同市番町の民有地約 1550 平方メートルを賃借して建てる。鉄筋コンクリート造りで延べ床面積約 3500 平方メートル。総工費は約 5 億 7 千万円、1 階に診療所と託児所が入り、2 階以上は居室となる。

居室は 1LDK（46～47 平方メートル）20 室と 2LDK（61 平方メートル）30 室の計 50 室で、市は市場価格（月額約 8 万～10 万の見込み）でまちづくり八戸から借り上げる。賃貸価格は今後詰めるが、同規模の他の市営住宅並みの月額 2 万～4 万円程度になりそうという。賃貸にあたっては所得制限などの条件がつく。

八戸市は、中心市街地活性化のための基本方針の一つに「暮らしやすい住まい環境を整える」掲げる。具体策として、市民の町中居住を進め、地域コミュニティーを回復させるのを目的に市借り上げ住宅整備事業を計画してきた。

今回は、市の同事業のプラン募集にまちづくり八戸など 8 事業者が応募し、コンペで同社の案に決まったという。

出所)平成 22 年/07 月/27 日 朝日新聞 朝刊 31 ページ

●まちなか共通駐車券「おんでカード」

昭和57年に共通駐車券事業（「八戸中心商店街共通駐車券」）がスタートし、ピーク時の平成7年には約6100万円の発行額を記録したが、その後は中心街からの大型店撤退などにより来街者が減り、発行額も減少傾向が続いていた。

平成19年に㈱まちづくり八戸が八戸中心商業街区活性化協議会（現在は解散）から事業を引き継いだ。市中心市街地活性化基本計画の1事業として、共通駐車券のICカード化を検討したが、採算面の問題から事業化を見送り、リニューアルによって利便性の向上を図ろうと検討が進められ、平成22年2月15日に、「まちなか共通駐車券」（愛称・おんでカード）として大幅にリニューアルされた。駐車場に加え、バス・タクシー、運転代行のサービス券としても利用可能で、有効期限も延長された。中心街の利便性を向上させ、来街者を増加させることが狙いである。

「八戸中心商店街共通駐車券」の制度は、駐車券事業に加盟する駐車場（約30カ所）を利用した買い物客が、加盟小売店・飲食店など（約240店舗）で千円以上の商品を購入した際、1時間の料金に相当する駐車券を発行するもので、有効期限は当日限りであった。

一方、リニューアル後の「まちなか共通駐車券」では、千円以上の買い物をした人に対し、最低で100円以上（飲食店は50円以上）のサービス券を発行する。発行基準は、各加盟店が買い物金額に応じて設定し、高額の買い物客に対するサービスの充実も図られている。

図表 おんでカードの概要



図表 おんでカード加盟駐車場



出所) ㈱まちづくり八戸ホームページ

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

八戸市では、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、八戸市及び㈱まちづくり八戸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。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

㈱まちづくり八戸は、収益源としてオープンカフェや広告事業に関心を持っており、推進法人を取得したいという意向がある。

一方、市としては、単なる営利目的の団体を推進法人に指定することにならないよう、判断基準の明確化が必要であるとの認識を持っている。

「道路占用許可基準特例の活用可能性」

三日町の歩道上に、八戸中心商店街連絡協議会管轄の街灯が多数設置されており、その街灯にバナー広告を設置するという案が考えられる。

ただし、街灯は商店街の所有物であり、まちづくり会社との役割分担が課題と考えられる。

「都市利便増進協定及び都市再生整備歩行者経路協定の活用可能性」

花小路・みろく横町の路面整備にあたり、都市利便増進協定ないし都市再生整備歩行者経路協定を締結することが考えられる。

協定を締結することで、民間まちづくり活動促進事業による国の補助を受けられるのであれば、これまでの課題であったハード事業（でこぼこな路面の整地、段差の解消）が進められると考えられる。

市としてはこれまで、これら横町を存続させていきたいと考えつつも、民有地であるがゆえに行政として手を出せないでいたが、これらの制度を活用することにより、実現が可能になると考えられる。地権者との調整には時間がかかることが想定されるが、歩行者経路協定は承継効があるため、いったん協定を締結すれば、今後の横町の維持に有効であると考えられる。

図表 八戸市における制度活用イメージ

- 商工会議所、メンバーが中心に立ち上げた「㈱まちづくり八戸」は現在、共通駐車券制度や宅配事業等の他、借上市営住宅整備事業を実施している。
- まちづくり八戸はより一層エリアマネジメントを推進するために推進法人を取得し、オープンカフェや広告事業を実施したい意向である。

協定事項(想定)

1. 協定締結者

(株)まちづくり八戸(都市再生整備推進法人に指定見込み)、地権者、施設所有者、テナント、八戸市

2. 協定の内容

(1) 協定の目的となる都市利便増進施設

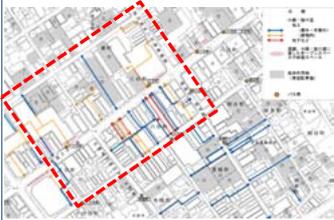
照明施設、オープンカフェ関係設備、広場、街灯等

(2) 都市利便増進施設の整備・管理の方法

- ・ 施設・設備の整備・管理スケジュールの設定
- ・ 地権者、施設所有者、施設利用者(テナント)による清掃

(3) 費用負担

地権者、施設所有者、施設利用者(テナント)が占有面積に応じて費用を負担 等



<協定対象エリア>



オープンカフェ
(イメージ)



広場空間の活用
(イメージ)

【現在の状況】



表通りに面する
閉鎖された商業ビル



商業ビルの閉鎖で
分断された裏路地



路面が整備されておらず
段差のある裏路地

【協定締結後のイメージ】



道路占用許可特例を活用しオープンカフェの箇所が増加
(八日町・三日町・十三町など)

オープンカフェ関係設備の維持管理の分担明確化

オープンスペースの管理

小路・横丁、抜け道空間の整備・管理

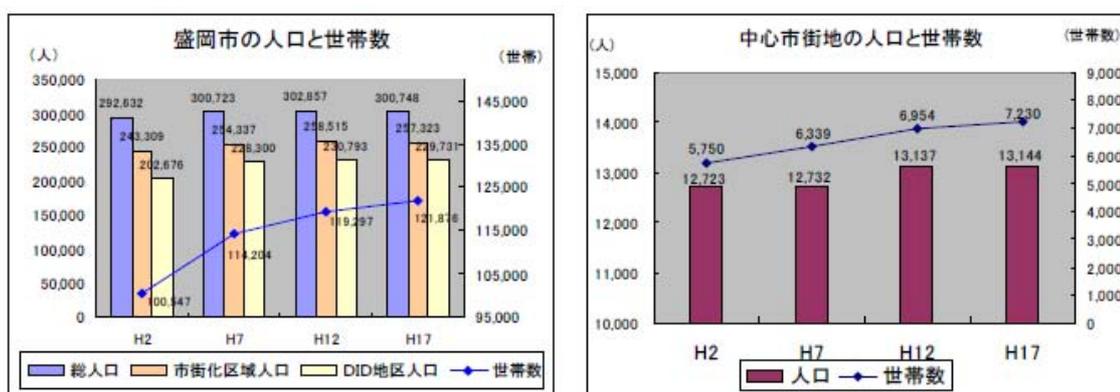
(3) 盛岡市

① まちづくりに関する取組の概要

「盛岡市の中心市街地を取り巻く状況」

盛岡市では、人口が平成12年の302,857人をピークに減少傾向に転じており、市街化区域人口及びDID地区人口も同様の傾向を示しているが、中心市街地の人口は、平成2年度以降増加傾向にある（平成17年度は平成2年比で421人増加）。

図表 盛岡市の人口および世帯推移



出所) 盛岡市中心市街地活性化基本計画(平成20年)

ただし、商業統計調査によると、中心市街地の商店数、商品販売額ともに減少傾向にあり、空き店舗は増加傾向にあるなど、商業機能は衰退傾向にある。そこで盛岡市では、空き店舗の活用や個店の魅力向上、高齢時代に対応した商店街の環境整備を図ると共に、中小小売商業高度化事業や特定商業施設整備事業などのハード整備事業により、商店街と中心市街地内大型店との間で補完し合う関係の構築を目指している。

盛岡市の「中心市街地活性化基本計画」では、今後の取組の方向性として以下の内容が示されている。

① まちなか観光

＜歩いて楽しむまちづくり＞

- ・ 通り（ストリート）や周辺の広場を活用し、地域住民の参画の下に行う祭り、市、展示会、演奏会等のイベントやオープンカフェの開催
- ・ 市内の祭りイベント会場周辺の通り（ストリート）における物販や各種の催しの開催

＜花と緑のガーデン都市づくり＞

- ・ 市民、事業者及び行政の協働により市内の商店街をハンギングバスケット等で装飾

＜観光関連事業の活性化＞

- ・ 観光ルート別運賃の導入によるタクシー観光の充実
- ・ 秋まつりの円滑な実施や映画ロケ等の誘致促進

②まちなか居住

＜安全で快適な都市空間の創出＞

- ・平成16年度に実施した大通トランジットモール社会実験を契機として、車から公共交通機関への転換促進、車に依存しない歩行者優先のまちづくりを推進

＜盛岡市雇用推進計画＞

- ・中小企業の経営基盤強化への支援等による「企業活性化支援や民間活力による雇用創出の推進」を通じた中心市街地における雇用の場の確保
- ・若年層雇用の促進等による「行政活動による雇用創出の推進」を通じた中心市街地における雇用の場の確保

＜地域資源の保護・保全＞

- ・地域と行政、NPO団体等との協働を進め、「杜と水の都」の象徴である河川敷や橋の清掃、清らかな川的环境を保持する運動、公園の美化や緑化の推進に努める

図表 盛岡市中心部の整備方針



出所) 盛岡市都市再生整備計画より作成

「盛岡まちづくり株」の取組概要

盛岡市では、平成13年に市及び民間事業者の出資による第三セクターとして「盛岡まちづくり株式会社」が設立されており、市と連携しながら再開発事業などのハード事業や商店街活性化のためのソフト事業を推進している。

以下に同社が手がける主な事業の概要を紹介する。

①バスセンター周辺地区再整備事業

敷地が手狭なためバスの車両増加に対応できず、施設の老朽化が進んでいるバスセンターについて抜本的なリニューアルを図る。本事業によりバスセンター敷地と周辺街区の安全性や防災性に配慮した一体的整備や、総合的な交通ターミナル機能を中心に、商業機能など集客性の高い施設や多様な年齢層が協働で生活する居住施設等を併設した複合施設の整備を進める。

図表 盛岡バスセンター（平成 19 年 7 月）



出所) 盛岡市中心市街地活性化基本計画

②アーケード賃貸事業

同社は、設立後すぐに、肴町商店街のアーケードのリニューアル事業を手掛けており（総工事費 4 億 2,400 万円の大半は国・県・市からの補助金により賄われた）、このアーケードを肴商店街に賃貸して得られる収入は同社の主要な収益源となっている。

しかしこのアーケードはあと 5 年ほどで減価償却が完了し、その後はアーケードを商店街に移管する予定となっているため、新たな収益源の確保が喫緊の課題となっている。

③空き店舗対策関連事業

盛岡市が新規に中心商店街の空き店舗に出店される際に、その改装費用の一部を補助する制度実施する「空き店舗出店補助金」とあわせ、盛岡まちづくり㈱が「個店魅力アップ・空き店舗活用支援事業」として、専門相談員による開業に当たっての各種相談並びに補助金申請のサポート等を実施している。対象業種は飲食店や一般事務所を除く小売業・サービス業であり、市内中心部の商店街の 1 階への出店が対象となっている。

④盛岡フラッグアート展

横幅 200 センチ縦幅 285 センチのシートに描いた絵を肴町アーケードの梁に吊るして鑑賞するイベントを毎年 10 月の 1 カ月間にわたり実施している。

図表 フラッグアートの様子



出所) 経済産業省東北経済産業局ウェブサイト

<http://www.tohoku.meti.go.jp/2008/shogyo/17fyreport/morioka/index.html>

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

盛岡市では、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、盛岡市及び盛岡まちづくり(株)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。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

中心市街地には、細分化された土地が多く存在する。都市再生整備推進法人に土地を売却する際の税制優遇制度を活用し、こうした土地を集約化して、まちづくりの種地とできれば、取組の裾野が広がると考えられる。実際には、土地は銀行の担保になっているケースが多いためすぐに取組を開始できるわけではないが、税制優遇が土地だけでなく、建物も対象ならば活用範囲が広がるとの意見が出された。

例えば盛岡まちづくり(株)が都市再生整備推進法人の指定を受け、現在既に実施している空き店舗対策事業との親和性を高めながら中心市街地の土地マネジメントを実施することが考えられる。

「市町村都市再生整備協議会の活用可能性」

現在、盛岡市及びバス会社等で構成される中心市街地活性化協議会が各種ハード整備を行っているが、同協議会を市町村都市再生整備協議会として位置づけることにより、ハード整備が加速できるのではないかと意見が出された。

市町村都市再生整備協議会が国から直接、社会資本整備総合交付金を受けることができれば、中心市街地活性化関連事業から受ける補助金と合わせ、一体的・機動的にハード整備を実施することが可能となる。

「道路占用許可特例及び都市利便増進協定の活用可能性」

●肴町商店街におけるエリアマネジメント広告事業の実施

ヒアリングでは、アーケード賃貸事業終了後のまちづくり会社の収益源として、商店街でエリアマネジメント広告事業を展開してはどうか、とのアイデアが出された。

具体的には、道路占用許可特例を活用して、盛岡まちづくり(株)が肴町商店街でエリアマネジメント広告事業を実施するとともに、都市再生整備推進法人として肴町商店街と都市利便増進協定を締結し、広告事業を行う見返りとして、アーケード空間の清掃等のマネジメントを行う、といったスキームが想定される。

●八幡通りにおけるオープンカフェ事業の実施

ヒアリングでは、まちづくり交付金を利用してコミュニティ道路を整備した八幡通りにおいて、道路占用許可特例を活用し、にぎわい創出及びまちづくり会社の収益源確保のため、オープンカフェ等のソフト事業を展開してはどうか、とのアイデアが出された。

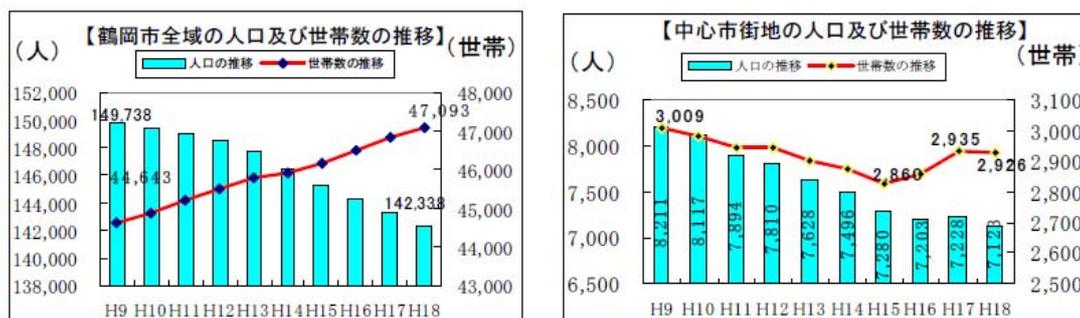
(4) 鶴岡市

① まちづくりに関する取組の概要

「鶴岡市の中心市街地における課題」

鶴岡市は古くから庄内地方の政治・経済・文化の中心都市として栄えてきたが、近年、人口は減少傾向にあり、現在の人口は約 14 万人となっている。

図表 鶴岡市の人口および世帯数の推移



出所) 鶴岡市中心市街地活性化基本計画(平成 23 年)

特に、中心市街地は、以下のとおりさまざまな面で衰退傾向が著しい。

○人口の減少

中心市街地の人口は減少を続け、平成 18 年には平成 9 年の約 87%となっている。また、高齢化も進んでおり、高齢化率は市全域の約 1.2 倍となっている。

○事業所数・従業員数の減少

市全域の事業所数・従業員数は平成 8 年から平成 13 年にかけて約 5%の減少にとどまっているが、中心市街地に限ればどちらも約 11%減少している。

○空き家の増加

中心市街地の空き家は 3,820 世帯で、住宅総数の 10.6% (H15 年現在) を占めている。平成 5 年からの 10 年間で 48.6%増加している。

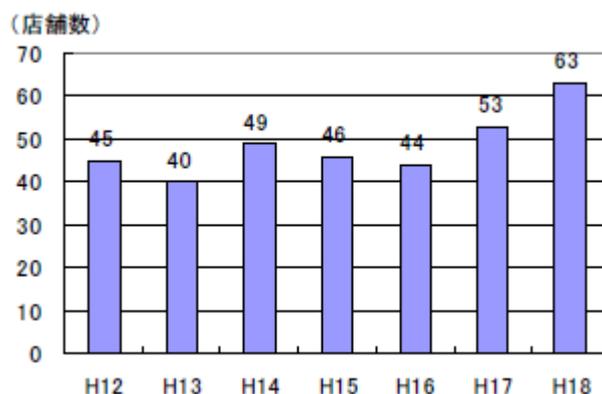
○低・未利用地の増加

中心市街地では、空き家、空き地、低・未利用地が増加しており、面積ベースで全域の約 15%を占めるに至っている (H17 年モデル町内会調査)。

○空き店舗の増加

中心市街地における 12 商店街の空き店舗は、次図に示すとおり増加傾向にある。

図表 中心商店街の空店舗数の推移



出所) 鶴岡市中心市街地活性化基本計画(平成 23 年)

「鶴岡市の中心市街地における取り組み」

以上のような現状を踏まえ、鶴岡市では「中心市街地活性化基本計画」において、中心市街地活性化に向けた以下の5つの方向性を示している。

①先端性と伝統性が一体となったまちづくり

- ・城址鶴岡公園、慶応義塾大学先端生命科学研究所及び東北公益文科大学大学院、そして鶴岡アートフォーラムなどが立地するゾーンにおいては、城下町としての歴史・文化の承継と学術・芸術・文化活動の振興により「先端性と伝統性が一体となったまちづくり」を目指す。

②歩いて暮らせるまちづくり

- ・中心商店街及び近接する住居地においては、幅広い世代が交流し助け合うことなどを通じ、身近な場所での安全・快適な生活を可能とするためのゾーンとして「歩いて暮らせるまちづくり」を目指す。

③持続性のある中心商店街の形成

- ・中心商店街は、まちを構成する一つの大きな機能であり、また中心商店街の衰退は、中心市街地の活性化を妨げるものばかりではなく、本市全体のイメージダウンにも繋がるものであることから、中心商店街のゾーンにおいては「持続性のある中心商店街の形成」を目指す。
- ・魅力ある中心商店街の形成：中心市街地には12の商店街があるが、それぞれの商店街の特性を生かした振興を考えていく。
- ・市民との連携による商店街づくり：商店街の再生は、もはや商業者単独での対応には限界があることから、商店街活動の活性化とタウンマネジメント機能の強化を図るとともに、商店街を市民の活動の場、交流の場として環境づくりを推進していく。

④快適性・利便性ととも、都市景観に配慮した都市機能の集積

- ・都市機能の集積を継続するとともに、集積した都市機能を快適に結ぶ歩行空間の整備を推進する。

⑤市民によるまちづくりの推進

- ・市民・企業・行政の連携によるまちづくり事業の推進およびまちづくりと一体となった市民活動の活性化が一層推進されるような環境づくりを進める。

「まちづくり団体・会社による中心市街地活性化の取組」

鶴岡市では、民間におけるまちづくりの担い手として、鶴岡商工会議所を母体とする「鶴岡 TMO」のほか、完全民間出資のまちづくり会社「株式会社まちづくり鶴岡」「山王まちづくり株式会社」が存在する。ここでは、これらの団体による取組の概要を整理する。

【鶴岡 TMO】

鶴岡 TMO は鶴岡商工会議所を母体として、中心市街地を対象に主にソフト事業を実施するために設立された組織である。中心市街地活性化基本計画に基づき、以下のような事業を実施してきた。

①チャレンジショップ事業

- ・ 中心市街地への出店を支援する取り組み。店舗賃借料の 1/2 を 1 年間助成（上限 5 万円）するほか、開設に当たり必要な店舗改装費の 1/2（上限 25 万円）を助成する。平成 12 年度から実施し、平成 18 年度末までに 16 店舗がチャレンジショップとして出店した。平成 23 年時点で 6 店舗が現在も同じ場所で、また 3 店舗が移転してそれぞれ営業を続けている。

②共通商品券発行事業

- ・ 消費者が安価で品揃えの多い郊外の大型店へ流出している中、中心市街地の商店街の活性化を図るため、平成 15 年度より鶴岡商店会連合会と連携してプレミアム共通商品券「荘内藩藩札」（5% 分を付加）を発行している。平成 18 年度時点で、加盟店舗数 332 店舗、発行金額約 7,200 万円となっている。発行金額は年々増加している。

③商店・商店街レベルアップ事業

- ・ 平成 15 年度より、専門家によるセミナー等の開催や個店への直接指導を実施している。

④情報発信事業

- ・ 平成 12 年度より、商店街や商店の情報を PR するための情報誌を発行している。（年 1 回、4 万部、A 4 版フルカラー）

⑤商店街の生活の知恵お役立ち講座事業

- ・ 中心商店街の各専門店が持つ豊富な知識や技術を、講座を通して市民に体験してもらう取り組み。平成 17 年度から実施し、平成 18 年度は小売業やサービス業、飲食業、金融業等のべ 79 店舗が 85 講座を開講し、876 人の参加者があった。

⑥伝統工芸等体験工房事業

- ・ 鶴岡市の伝統的な手仕事である「絵ろうそく」「和菓子づくり」などの体験教室の開催や店の逸品、オリジナル商品、独自の技術力の紹介する取り組み。平成 17 年度より実施している。

【株式会社 まちづくり鶴岡】

株式会社まちづくり鶴岡は、平成 19 年 7 月 10 日に鶴岡市内の 32 事業所（商工会議所を含む）の出資により設立されたまちづくり会社である。完全民間出資で、市は出資していない。

同社の主要事業の一つに、シネマコンプレックス「まちなかキネマ」の運営が挙げられる。

鶴岡市では、隣町にシネマコンプレックスが開業した影響で、市内の映画館がすべて廃業し、高齢者や学生など車を持たない層にとっては映画館に行くことが難しくなっていた。

そうした中、藤沢周平作品の映画化をきっかけとして、市内での映画撮影が多く行われるようになり、さらに映画撮影を招聘する「庄内映画村(株)」が設立されるなど、映画に対する市民の機運が高まってきた。

こうした動きを受け、(株)まちづくり鶴岡は、山王商店街に隣接する廃工場をリノベーションし、映画館、撮影スタジオ、貸しスタジオを有する「まちなかキネマ」を整備するとともに、商店街への来街者も利用できる共同駐車場を整備し、運営を行っている。総事業費約 10 億 2,603 万円のうち、約 2 億 4,498 万円は戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金でまかなわれた。

図表 鶴岡まちなかキネマ外観



出所) 本調査で撮影

【山王まちづくり株式会社】

鶴岡市の山王商店街では、平成 17 年にまちづくり憲章を定め、それに基づいてまちづくり協定を定めるなど、民間ベースで積極的にまちづくりを行ってきた。

まちづくり協定は、「山王まちづくり 10 カ条」と呼ばれ、「商いの仕方」と「まちなみ景観」について定めている。具体的には、

- ・ 通り沿いの 1 階部分は店とする歩行者に配慮し店先の駐車場を禁止し、共用駐車場をつくること
- ・ まちなみの連続性に配慮した外観、テーマカラーによる一体感の演出すること
- ・ ショーウインドウのライトアップや足下灯の設置で安全な商店街とすること
- ・ 看板デザインにこだわること
- ・ 積極的な緑化を実施すること

等の内容が定められている。

さらに、平成 22 年 3 月には、商店街のにぎわい創出に向けた再生事業に取り組むため、鶴岡山王商店街振興組合を母体として、山王まちづくり株式会社が設立された。

同社は、中心市街地活性化基本計画の中で位置づけられた「山王ふれあい・賑わいゾーン整備事業」の実施主体となっている。具体的には、商店街をふれあいゾーン、賑わいゾーンの 2 つに分け、空き

地・空き店舗を活用し、テナントミックス及び共同駐車場の整備を行う。

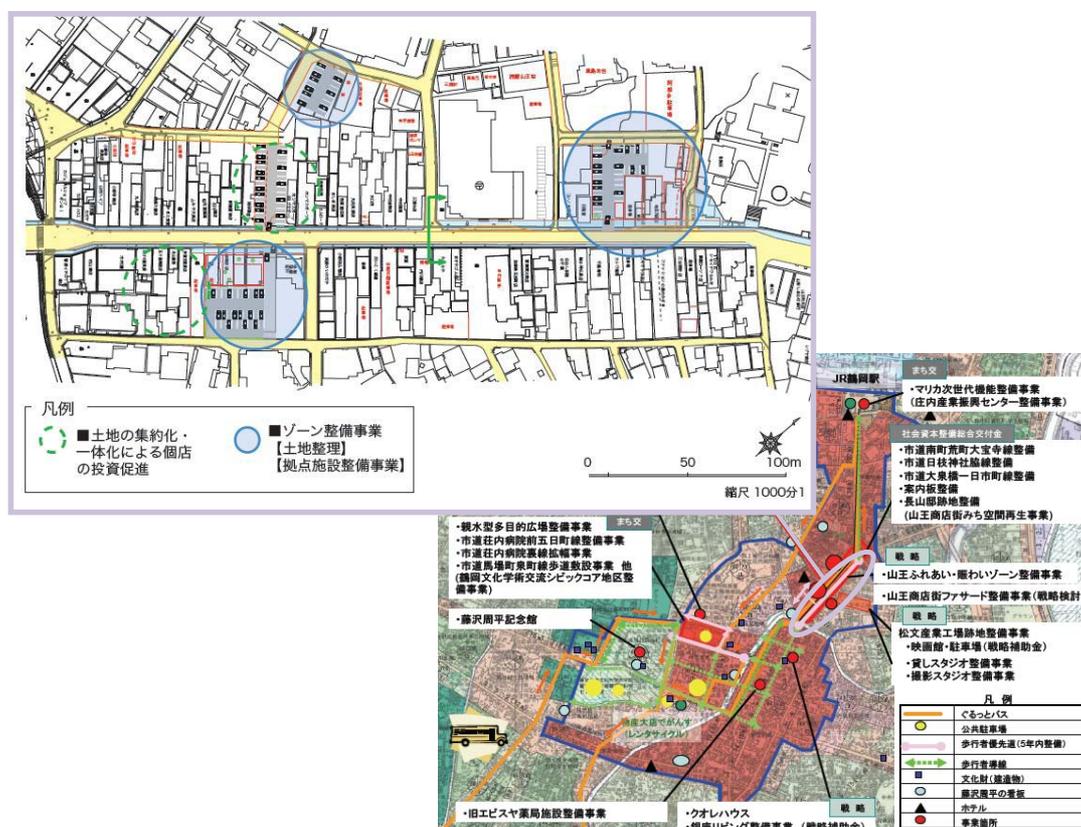
○ふれあいゾーン

- 山王商店街北側に位置し、日枝神社が醸し出す歴史的な景観に、伝統産業の店舗が溶け込み、観光客にも人気のスポットとして親しまれている街区である。ここには、地元スーパー跡地が駐車場になっている他2軒の空き店舗があり、これを3軒(300 m²)の店舗が入居するテナントミックスと35台の共同駐車場に整備する。

○賑わいゾーン

- 山王商店街中央に位置し古くからの町屋が並ぶ街区である。ここには、家具店が撤退した大規模な空き店舗を生かして、周辺の空き地と共に整理し、500 m²のテナントミックス(食鮮市等)を整備する。

図表 山王商店街における整備の方向性



出所) 鶴岡市中心市街地活性化基本計画(平成23年)、都市再生整備計画より作成

また、山王商店街では、市民の商店街に対する関心を高め、商店街のファン(応援団)を増やすことを目的として、平成6年度から毎年、商店街主催により、「山王ナイトバザール」と呼ばれるイベントを実施している。5月から10月までの毎月第3土曜日の19時から21時まで、山王通りを車両通行止めにして、スタンプラリーやゲーム、フリーマーケットや一店一品セール等を行っている。

図表 ナイトバザールの様子



出所) 山王商店街ホームページ(<http://www.kobaecha.com/sannou/night/index.html>)

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

鶴岡市では、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、鶴岡市及び山王まちづくり(株)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。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

ヒアリングでは、山王まちづくり(株)が都市再生整備推進法人となり、広告事業やバザール等で収益基盤を確保しつつ、商店街活性化の取組を続けていく意向が示された。

山王まちづくり(株)が都市再生整備推進法人の指定を受け、山王商店街を中心に、イベントやバザー、オープンカフェ、広告事業などエリアマネジメント事業を推進することが考えられる。ただし、山王まちづくり(株)は、鶴岡市からの出資を受けておらず、都市再生整備推進法人の要件を満たしていない。指定を受けるためには、鶴岡市から資本金の3%に該当する金額の出資を受ける必要がある。

「道路占用許可特例の活用可能性」

山王まちづくり(株)は、月に1回開催している路上バザールにおいてオープンカフェを運営し、まち会社の収益基盤を確保したいとの意向があり、ここで道路占用許可特例を活用できる可能性がある。

また山王商店街の路上(市道)には、バザールの旗を立てるための設備があり(写真参照)、土台部分は市の所有で、旗部分は山王商店街の所有である。将来的にはこの旗に周辺事業者の広告を掲載し、広告収入を得たいという意向もある。活用イメージとしては、山王商店街において、道路占用許可特例を活用し、オープンカフェ事業、広告事業を実施することが想定される。

「都市利便増進協定の活用可能性」

山王商店街では、平成17年にまちづくり協定を締結し、建替えルール、外観ルール、廃業ルール等を取り決めているが、公共公益施設の整備・管理に関する取り決めは盛り込まれていない。都市利便増進協定を締結し、エリアマネジメントに寄与する各種施設の整備・管理を行っていききたいとの意向が示された。活用イメージとしては、山王商店街の構成員により都市利便増進協定を締結し、街灯やベンチ、緑地の整備・管理を実施することが想定される。

図表 山王商店街の旗設備



出所) 本調査で撮影

(5) 名古屋市

① まちづくりに関する取組の概要

「名古屋市の中心市街地における課題」

名古屋市の都心部は、JR、名鉄、近鉄や地下鉄などの鉄軌道が結節する広域的な交流の拠点である「名古屋駅地区」と、都心における商業の拠点である「栄地区」を2核とし、その間を広小路通、錦通などの東西軸が結節するという2核1軸構造が特徴となっている。

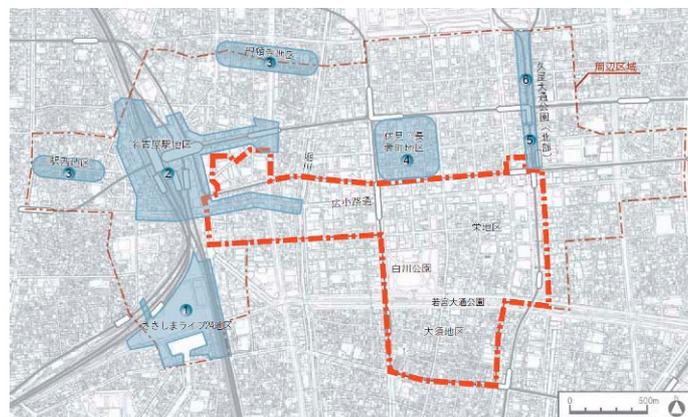
平成13年5月に策定した旧中心市街地活性化基本計画では、この2核1軸を中心とする約580haを中心市街地と設定し、市街地の整備改善や商業の活性化にかかる事業を推進してきた。

この間、中部国際空港の開港、愛・地球博の開催など大規模プロジェクトが相次いだこともあり、交通の結節点である名古屋駅地区では、ミッドランドスクエアや名古屋ルーセントタワーなどの高層ビルが相次いで建設され、業務、商業を中心に都市機能が拡充してきた。

一方、都心における商業の拠点である栄地区は、地下鉄栄駅を中心に百貨店、ブランド店等が多数集積しており、古くから名古屋随一の商業中心として機能してきたが、名古屋駅地区の機能集積が進む中、百貨店の売上高の減少や通行量の減少がみられるなど厳しい状況が続いている。

これら2核を結ぶ重要な東西軸の中心である広小路通は古くは目抜き通りとして賑わい、「銀ブラ」にならい「広ブラ」と呼ばれていたが、昭和46年の屋台の撤去以降、賑わいが低下しており、2核を結節する機能が弱まっているのが現状である。

図表 中心市街地の位置



出所)名古屋市中心市街地活性化基本計画 概要版

「名古屋駅地区における課題」

名古屋駅地区は、東海道新幹線、JR 線、あおなみ線、名鉄線、近鉄線、地下鉄東山線・桜通線や路線バス、高速バス、観光バスといった広域交通・地域内交通が集積し、また、中部国際空港まで約 30 分と交通の利便性が高い。平成 39 年にはリニア中央新幹線が開通予定であり、日本屈指のターミナルとなる見込みである。さらに近年、広域集客力のある大規模商業施設やオフィス、ホテル、文化・交流施設等の多様な都市機能の集積が顕著である。

一方、都市空間や歩行者空間の快適性、歩行者の安全性や回遊性、自動車の通過交通や路上駐輪、緑や広場が少ないといった景観・環境面、水害や地震といった自然災害への対策が不十分である点等、解決すべき様々な課題を抱えているのも現状である。

写真 歩道の駐輪場、不法駐輪

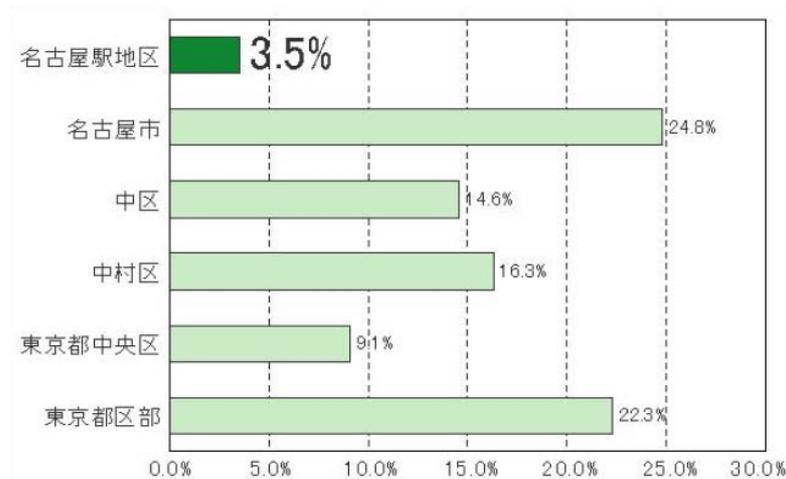


写真 緑の少ない都市空間



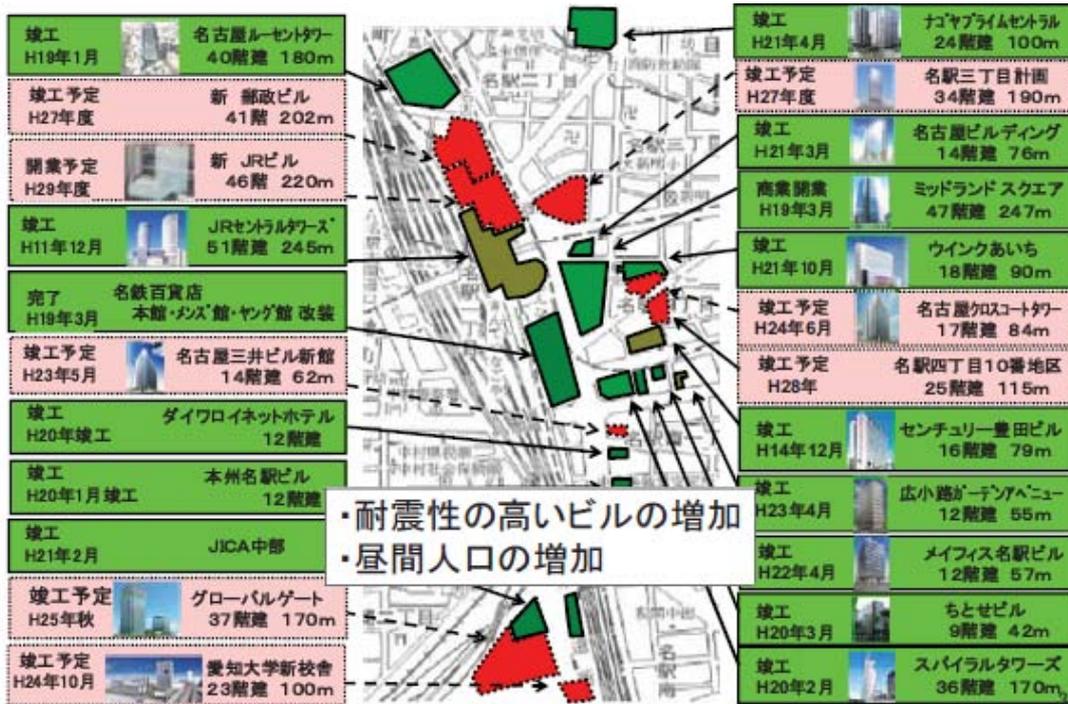
出所) 本調査で撮影

図表 緑被率の少ない名古屋駅地区



出所) 名古屋市街づくりガイドライン 2011

図表 名古屋駅地区の開発動向



出所)名古屋駅地区街づくり協議会 安心・安全への取組み 内閣府プレゼン資料

「名古屋駅地区街づくり協議会の概要」

名古屋駅地区の抱える問題に対し、地権者が協力してこれらの課題や情勢に対処していくことが必要との認識から、地区内地権者等により、平成 20 年 3 月に「名古屋駅地区街づくり協議会」が設立された。

図表 名古屋駅地区街づくり協議会の概要



出所)名古屋駅地区街づくり協議会 平成 22 年度 活動概要及びホームページ

同協議会は、平成 22 年に「街づくり宣言」、「街の将来像 2025」及びそれらの具現化に向けた「将来像を実現するための 6 つの戦略」を発表し、これらをまとめた「名古屋駅地区街づくりガイドライン 2011」を今後の活動の指針としている。

このガイドラインは、名古屋駅地区の「将来の目標像」と、将来像を実現するための「戦略と施策の方向性」をまとめたものであり、名古屋駅地区のエリアマネジメントを一体的・効果的に進めるための指針となるものとされている。

〈街づくりガイドライン 2011〉

■街づくり宣言

日本の真ん中に位置する中部圏は、自然に恵まれ、特徴ある歴史、文化、経済に支えられた日本三大都市圏の一つです。

とりわけ、地元では「名駅」の愛称でよばれている名古屋駅地区は、そのゲートウェイとして、世界や国内の人、物、情報をつなぐ非常に重要な「役割」を担っています。

私たちは、この地の歴史に流れる「進取果敢の精神」を受け継ぎ、魅力あふれる街「名駅」を創り、育て続けます。

- ①「名古屋らしさ」を感じ取れる街・名駅を想像します。
- ②名駅に住み・働き・学び・商うさまざまな人と「手を携えて」実現します。
- ③名駅は、国際都市寝小屋を牽引する「役割」を担い続けます。
- ④名駅だけでなく、周辺地域や中部圏を含めた「地域の価値向上」を目指します。

■街の将来像 2025

- (1) 世界に開けた中部圏のゲートウェイとして経済活動や交流機能をささえる街
- (2) 魅力的な歴史・文化・娯楽・観光等に支えられたビジネス・商業中心の街
- (3) ターミナル駅を中心に賑わいが続く、いつまでも安全・安心・快適な街
- (4) 環境都市名古屋、デザイン都市名古屋を牽引する先駆的な取組みをし続ける街
- (5) 地区内コミュニティーや地域間連携により、皆が協力して一緒に育てていく街

■将来像を実現するための 6 つの戦略

- I.ターミナルシティ形成戦略
- II.歩行者の回遊性向上を最優先した名駅地区交通戦略
- III.名駅らしい景観形成戦略
- IV.街全体で環境負荷低減戦略
- V.街の安全性向上戦略
- VI.エリアマネジメント戦略

出所)名古屋駅地区街づくりガイドライン

同協議会は、まだ設立されたばかりであり、今後3年間で、①取組み体制づくり、②ガイドラインの詳細化、③自主財源確保に向けた取組み、④ガイドラインの公的位置付け の検討を実施する予定とされている。

図表 名古屋駅地区街づくり協議会の今後の展開



出所)名古屋駅地区街づくりガイドライン 2011

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

名古屋市では、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、名古屋市及び名古屋駅地区街づくり協議会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。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

名古屋駅地区街づくり協議会は、都市再生整備推進法人の仕組みについては一定の評価を示したものの、法人格を有していないこと、設立されたばかりでリソース・ノウハウが不足していることから、現時点で法人取得の判断をすることは難しいとのことであった。

ヒアリングにおいては、都市再生整備推進法人の要件を満たす組織として、名古屋都市整備公社が候補になりうるとの案も出された。整備公社が推進法人になる場合、協議会が推進法人になる場合に比べて行政側の意向が強くはたらくおそれがあるため、例えば、協議会が推進法人である整備公社にまちづくりの検討業務を委託することで、民によるコントロールを効かせる、といった工夫が必要になる可能性がある。

「道路占用許可特例の活用可能性」

名古屋駅地区では、地下街が賑わっている一方、地上部の賑わいが奮わないことから、道路占用許可特例を活用し、道路空間でエリアマネジメント広告事業やオープンカフェ事業を展開することについて、関心が示された。

エリアマネジメント広告については、国土交通省道路局による「持続的な道路 PPP（民間事業収益の公共還元スキーム）の仕組みづくり社会実験」を実施中であり、社会実験終了後、取組を継続するために都市再生整備計画を活用することは考えられる。

また、オープンカフェ事業については、歩道の幅員が狭い点が懸念されており、実施する場合には車道を活用するか、歩道を拡幅した上で実施する必要があるとのことである。後者に関して、名駅通りをトランジットモール化してはどうか、との案が出されたが、道路交通の確保の点、緊急輸送道路への指定等から、都市計画道路椿町線の整備が前提となるとの指摘があった。

(6) 大阪市

(6) - 1 梅田地区

① まちづくりに関する取組の概要

梅田地区では、大阪駅南西部の西梅田エリアにおいて、以前より官民連携によるまちづくりが進められてきた。当該エリアは、貨物駅跡地を土地区画整理事業により整備したエリアであり、民間事業者及び大阪市等により「西梅田地区開発協議会」が設置され、地区マスタープラン・地区計画が策定されている。また、民間事業者により「西梅田地下道管理協議会」が設置され、大阪市が所有する地下歩行者道及び公園の維持管理を請け負っている。地下道は、事業者側の意向により高級感あふれるデザインとなっている一方、維持管理費用は事業者側の負担となっている。地下道内には広告が設置されており、その収入は地下道の維持管理に充てられている。ただし、年間の維持管理費約1億円のうち、広告料収入でまかなえるのは1割程度で、残りは事業者側の持ち出しになっている。

また、西梅田エリアでは、土地区画整理により道路及び歩道整備がなされたが、その際、まちのデザインを考慮して、歩道部（幅員 3m）を植樹帯に充て、その背後の民有地内に歩道空間を確保する、という特殊な形をとっており、歩道空間及び植樹帯の維持管理は各地権者が担っている。

このように、当該エリアでは、まちのデザインに民間事業者の意向が強く採り入れられる一方、グレートアップによるコスト増は民間事業者が負担する、という欧米の“Business Improvement District (BID)”にも似たまちづくりがなされてきたと言える。

近年、梅田地区では、JR 大阪駅の北側に広がる旧梅田貨物駅跡地（約 24ha ; 「うめきた」地区と呼称）において、大阪駅に隣接する地の利を活かし、大規模な再開発が進められている。

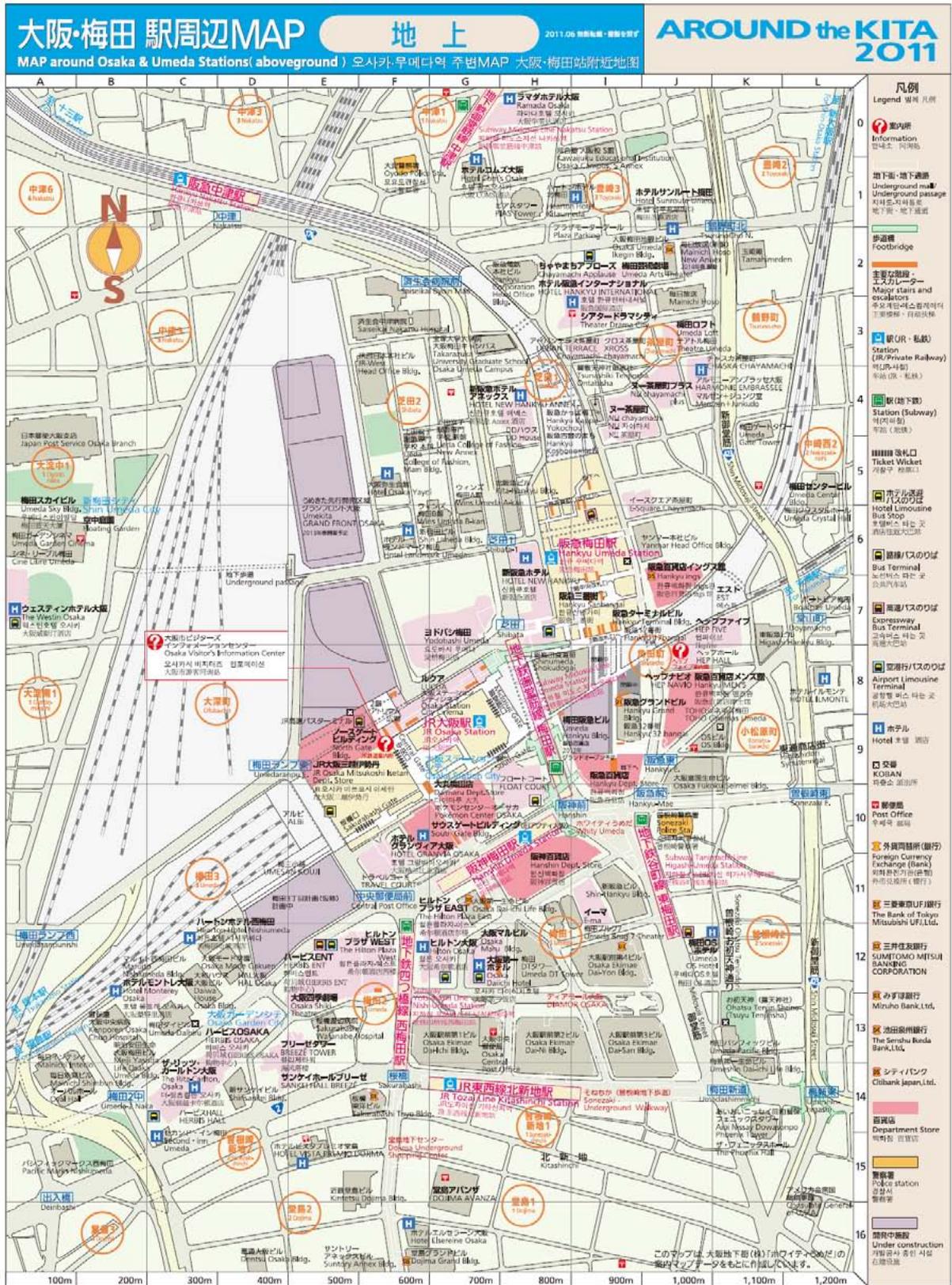
平成 16 年に、関西の産学官で構成する「大阪駅北地区まちづくり推進協議会」（会長：大阪市長、座長：関西経済連合会会長）により、まちづくりの基本方針となる「大阪駅北地区まちづくり基本計画」が策定され、広幅員歩道を活用した空間形成の方針、公民連携による一体的なまちの管理運営といったまちづくりの方向性が打ち出された。

平成 17 年に地区東側の先行開発区域（約 7ha）において土地区画整理事業による道路等の基盤整備が開始され、平成 18 年に開発事業者が決定、平成 20 年には都市再生特別地区等の都市計画決定が行われた。現在、平成 25 年春のまちびらきをめざして開発が進められている。

一方、大阪駅南側の、四つ橋筋・御堂筋・曾根崎通に囲まれた通称ダイヤモンド地区は、戦前から区画整理が始まるなど梅田地区で最も早く再開発が進められたが、現在では建物の老朽化が進み、相対的な地盤沈下が危惧されており、地区の魅力向上が課題となっている。

梅田地区では、地区内の大手デベロッパーである JR 西日本、阪神電鉄、阪急電鉄を中心に、梅田地区全体を包括する形で「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」が組織され、イベントの開催（梅田スノーマンフェスティバル等）、ウェブサイトの作成、コンセプトブックの発行等のエリアマネジメント活動が行われている。今後、こうした取り組みを核に、一体的な地区の活性化が期待されている。

図表 梅田地区の全体像



出所) UMEDA CONNECT ウェブサイト
<http://umeda-connect.jp/images/common/above.pdf>

図表 うめきた地区の全体像



出所) 大阪市ウェブサイト
<http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000005308.html>

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

ここでは、再開発がまさに今行われており、制度を活用しやすい「うめきた地区」と、エリアの活性化が喫緊の課題となっている「ダイヤモンド地区」を対象に、都市再生整備計画に関する制度の活用可能性を検討する。(いずれもヒアリングを踏まえての活用イメージであり、ここで記載した通りに検討が進められているわけではない。)

■うめきた地区

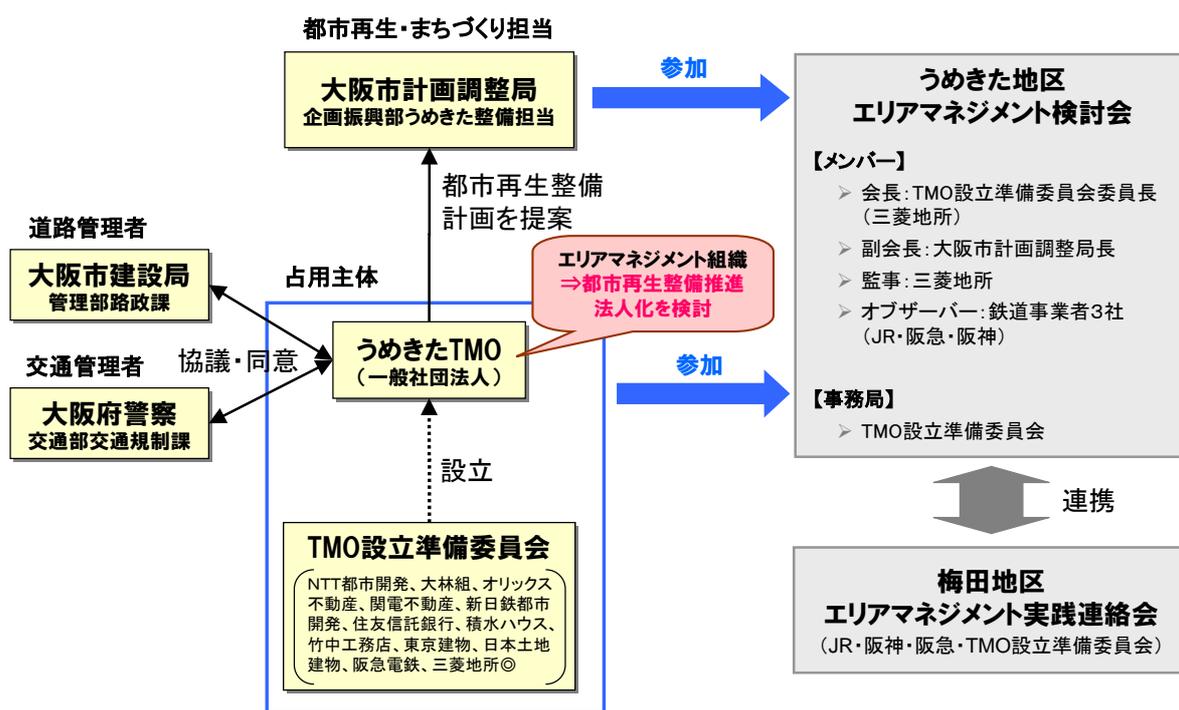
「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

うめきた地区では、先行開発区域の開発事業者共同で、平成 24 年春にエリアマネジメント組織「うめきた TMO」(組織形態は一般社団法人)が設立される予定である。

TMO 設立後は、公共空間を含む都市空間を、同法人が将来にわたって一体的な維持管理を行い、良好な都市環境を形成することが目指されている。また、まちのにぎわい創出のため、TMO がこれら都市空間を活用して収益事業を行い、その収益を都市空間の管理費の一部に還元することが期待されている。

そこで、同組織が都市再生整備推進法人の指定を受け、地区のまちづくりを担っていくことが想定される。

図表 うめきた地区における取組のスキーム (案)



「道路占用許可特例の活用可能性」

うめきた地区の開発は、地区中央の南北通り「シンボル軸」と、地区中央の東西通り「にぎわい軸」を骨格として計画されている。両軸においては 11m の広幅員歩道が整備され、魅力ある景観形成と回遊性の向上に向けて、にぎわいのある快適な歩行者空間の充実が求められている。あわせて、まちびらき後は、多くの来訪者が見込まれるため、分かりやすい案内誘導や利便性の向上などに資する情報発信機能の充実が求められている。

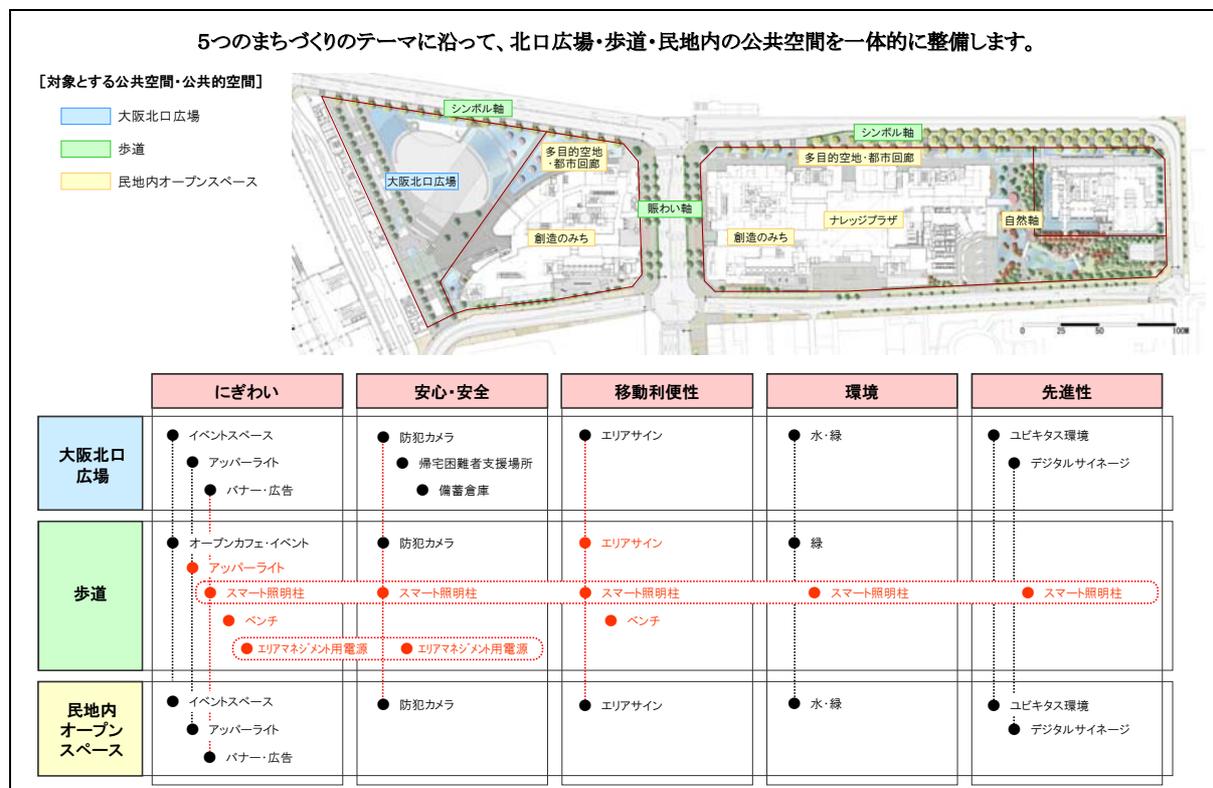
そこで、両軸において、道路占用許可特例を活用し、エリアマネジメント広告事業、オープンカフェ事業等を実施できる可能性がある。なお、この場合、先述した「うめきた TMO」が占用主体となることが想定される。

図表 先行開発区域の開発イメージ



出所)第9回大阪駅北地区まちづくり推進協議会 会議資料1-2「大阪駅北地区先行開発区域プロジェクトの建築計画等について」(平成 21 年 7 月 14 日)

図表 うめきた地区における公共空間活用のイメージ



出所)うめきた先行開発区域プロジェクト

TMO 設立準備委員会「歩道設計見直し内容に関する説明資料」(平成 23 年 10 月 7 日)

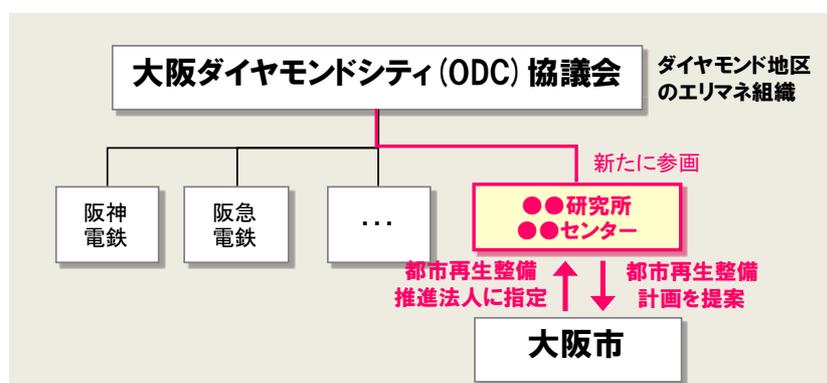
■ダイヤモンド地区

ダイヤモンド地区には、全国有数規模の地下道ネットワークが形成されており、これがエリアの強みになっている。広告板・オープンカフェなど歩行者の利便性・快適性を高める施設を整備し、地下空間の魅力を高めることで、来訪者の誘導を見込むことができると考えられる。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

当該エリアには、地権者で構成する「大阪ダイヤモンドシティ（ODC）協議会」と呼ばれる任意団体が存在し、今後エリアマネジメント活動を展開する予定となっている。当該団体は、法人格を有していないため、都市再生整備推進法人の条件を満たす機関が当該協議会に新たに参画し、地権者の意見を取りまとめて都市再生整備計画の案を作成し、大阪市に提案する、というスキームが考えられる。

図表 まちづくりの推進主体（案）



「道路占用許可特例の活用可能性」

地区内の地下道ネットワークの一面をなす「ディアモール大阪」の東西通路部分（大阪駅前第2ビルの北側）は、幅員も広く、広場としての利用が可能な空間構造となっている。また、地上部も、歩行者専用道路でありながら、通り抜けが出来ない構造になっているため通行者数が少なく、また広場的なしつらえになっていることから、地下部分とあわせたイベントの開催等が可能な構造となっている。

地下部・地上部ともに法律上の道路に該当するため、これらの空間を活用しようとする場合は、道路占用許可が必要となる。過去に、地下街の所有主体である大阪市街地開発㈱、管理主体である大阪ダイヤモンド地下街㈱及び阪神電鉄の3者共同で、期間限定でイベントやオープンカフェを実施したことがある。オープンカフェに関しては、道路占用許可特例を活用することにより、継続的な実施が可能となる。

また、過去に、地下街にデジタルサイネージ（電子広告）を設置する計画が持ち上がり、道路管理者との協議が行われたが、動画であることを理由に却下されたという。道路占用許可特例では、電子方式の広告も含めて特例の対象となっているため、再度協議の上、設置が認められる可能性もある。

「都市利便増進協定の活用可能性」

道路占用許可の特例を活用してオープンカフェ等を実施する場合や、ダイヤモンド地区内に点在する公開空地を利用して植栽・ベンチ・オープンカフェ等を設置しようとする場合、その設置・管理の役割分担について、関係者で都市利便増進協定を締結して定めるといった運用が考えられる。なお、公開空地の活用を検討する際には、大阪市との協議・調整が必要となる。

図表 ディアモール大阪及びその上部道路を活用した取組のイメージ



(6) - 2 中之島地区

① まちづくりに関する取組の概要

中之島地区には以前から民間地権者を主とする中之島4~6丁目の「中之島西部地区開発推進協議会(13社)」(昭和62年設立)と、2、3丁目の「中之島2・3丁目街づくり協議会(13社)」(平成12年設立)という2つの協議会があり、それぞれ活動を続けてきた。

平成14年7月に都市再生緊急整備地域に指定されたこと、京阪中之島新線の着工を契機として中之島の再開発が進捗しつつあること、中之島地区としてのまとまりある議論が必要になったことなどを受けて、2つの協議会が合併し、「中之島まちみらい協議会(25社)」として、平成16年に再スタートした。現在の構成員は、地区の民間企業28社で、地権者企業が多い。

これまでの主な活動内容は、年2~3会の運営会・幹事会の開催、「大阪中之島の都市ビジョン」策定(平成17年5月)、シンポジウム・講演会開催、地域との連携活動(ライトダウン・打ち水・橋洗い等)、他地域との連携(中之島・御堂筋 SBJ 連絡協議会幹事会への参加)、HP「中之島スタイル.com」による情報発信、「月刊島民」への記事掲載等である。

図表 中之島まちみらい協議会の設立目的

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 官民協力し、検討区域内の都市再生やシティプロモーションに資する取り組みの検討及び実施・ 地区活性化に資するタウンマネジメントのあり方に検討及び実施・ 中之島地区と周辺地域との連携強化を図る方策の検討及び実施・ 地区内開発計画に関わる諸協議 |
|--|

同協議会は、エリア内の民間地権者で構成しているが、中之島に本拠地を構えている会社は少ない。そのため、会員企業間で情報交換や意識共有は行っているものの、「タウンマネジメント」と言えるほどの活発な活動を行う組織にはまだ至っていない。本拠地を構える企業は朝日新聞、関西電力、ダイビル、ロイヤルホテルなどに限られ、協議会内でのまちづくりに対する当事者意識が醸成されにくい状態になっている。また、中之島の地理的特性として、梅田と違い商業施設が少なく、賑わいを創出することに対して地権者がメリットを感じにくい面があるという。今後は、賑わいの創出に向けた共通的な見解をどのように醸成していくかが、協議会活性化の鍵となっている。

会員企業の年会費は4万円で、年間予算は100万円程度である。そうした資金的制約のため、自ら事業主体になることが難しい面がある。なお、ホームページの運営や各種イベントの共催の費用は別の予算で、個別企業が協議会を通さずに拠出しているケースもある。例えば、関西電力の元会長が協議会の理事長を務めている関係から、協議会活動のための費用を、関西電力が負担している等である。

なお、個別の民間開発にあたっては、協議会の「都市ビジョン」による意識共有は図られているものの、開発の細部は各企業に委ねられている状況である。

図表 協議会メンバー（平成21年4月現在：28社、50音順）

- | | |
|--------------------|--------------|
| ・朝日新聞社 | ・住友生命保険相互会社 |
| ・株式会社朝日ビルディング | ・財団法人住友病院 |
| ・朝日放送株式会社 | ・住友不動産株式会社 |
| ・味の素株式会社 | ・ダイビル株式会社 |
| ・NTTコミュニケーションズ株式会社 | ・株式会社竹中工務店 |
| ・NTT都市開発株式会社 | ・東洋製罐株式会社 |
| ・株式会社大阪国際会議場 | ・西日本電信電話株式会社 |
| ・国立大学法人大阪大学中之島センター | ・日本銀行 |
| ・大阪地区開発株式会社 | ・株式会社ビープラネッツ |
| ・株式会社大林組 | ・三井倉庫株式会社 |
| ・オリックス不動産株式会社 | ・三井不動産株式会社 |
| ・関西電力株式会社 | ・三井物産株式会社 |
| ・関電不動産株式会社 | ・株式会社ロイヤルホテル |
| ・京阪電気鉄道株式会社 | ・住友商事株式会社 |

② 制度の活用可能性及び活用イメージ

中之島地区では、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、中之島まちみらい協議会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。

「都市利便増進協定の活用可能性」

大阪市は、平成 22 年度に公表した近代美術館整備計画（案）の中で、中之島 4 丁目に美術館の整備を検討しており、敷地の整備方針は以下の通りである。

- ・ 文化ゾーンとしての中之島 4 丁目にふさわしいまちづくり（中央緑道や広場等の設置）を都市計画手法によって進める。
- ・ 敷地北側の舟入り遺構を保全しつつ、これと一体となった大規模な屋外広場を設置し、堂島川との水辺空間の連続性を確保する。
- ・ 中之島を東西に横断する中央緑道により、敷地の東西に連続性を持たせる。
- ・ 様々な人の流れに対応した動線（パッサージュ）を確保するとともに、国立国際美術館との連携により一体的なアート空間をつくる。
- ・ 施設規模の見直しによって生じる余剰用地については、隣接する舞芸センター用地とあわせて民間売却を検討する。

出所)大阪市立近代美術館整備計画(案)

この「民間売却」が実施された場合は、土地を取得する民間事業者が出現するため、一体的な空間整備を実現するために、都市利便増進協定の活用が見込まれる。

「都市再生整備歩行者経路協定の活用可能性」

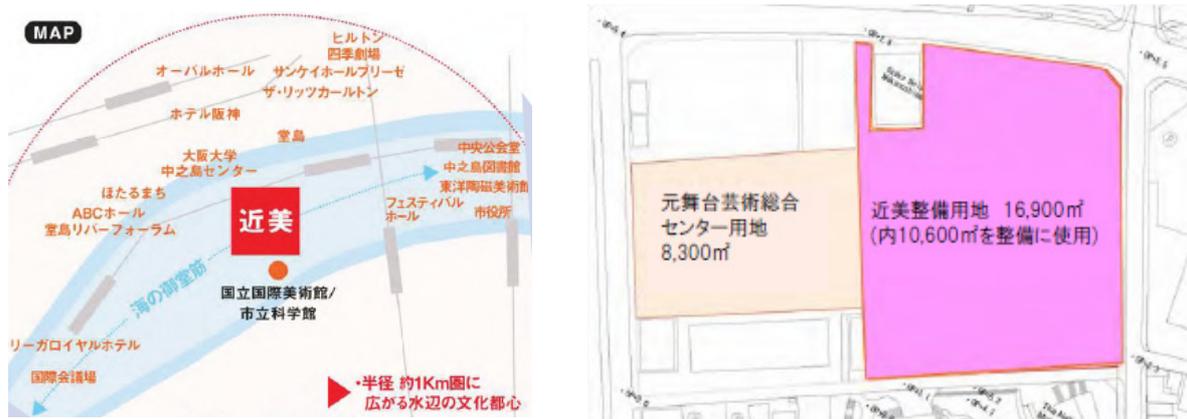
現時点で、総合設計制度によりできた公開空地部分を繋ぐことにより、中央緑道の一部が形成されている。今後、本格的に中央緑道が整備されることになれば、歩行者経路協定制度の活用についても検討の余地がある。しかし、開発の自由度が下がる等の理由から反対意見もあり、すぐに実現できる状況にはない。

また、中之島 2～4 丁目には、歩行者デッキの整備計画もあり、周辺地権者もそれにあわせて橋の整備費用を一部負担している。将来的には、中之島 4 丁目が歩行者ネットワークの結節点になると考えられており、近代美術館の整備計画とあわせた計画の推進が期待される。

「都市再生整備推進法人制度の活用可能性」

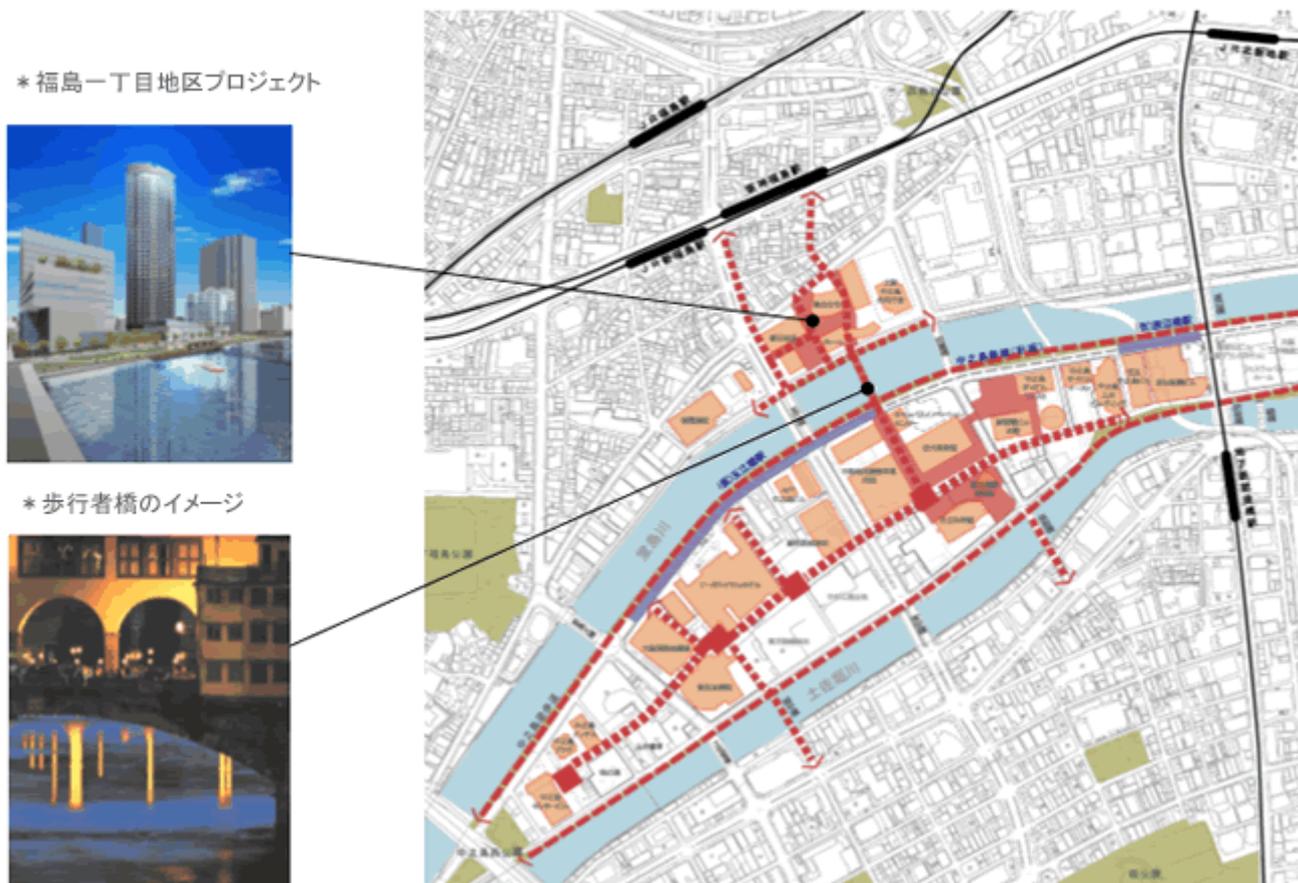
協議会において、推進法人の取得は現時点では検討されていない。

図表 大阪市立近代美術館の予定地



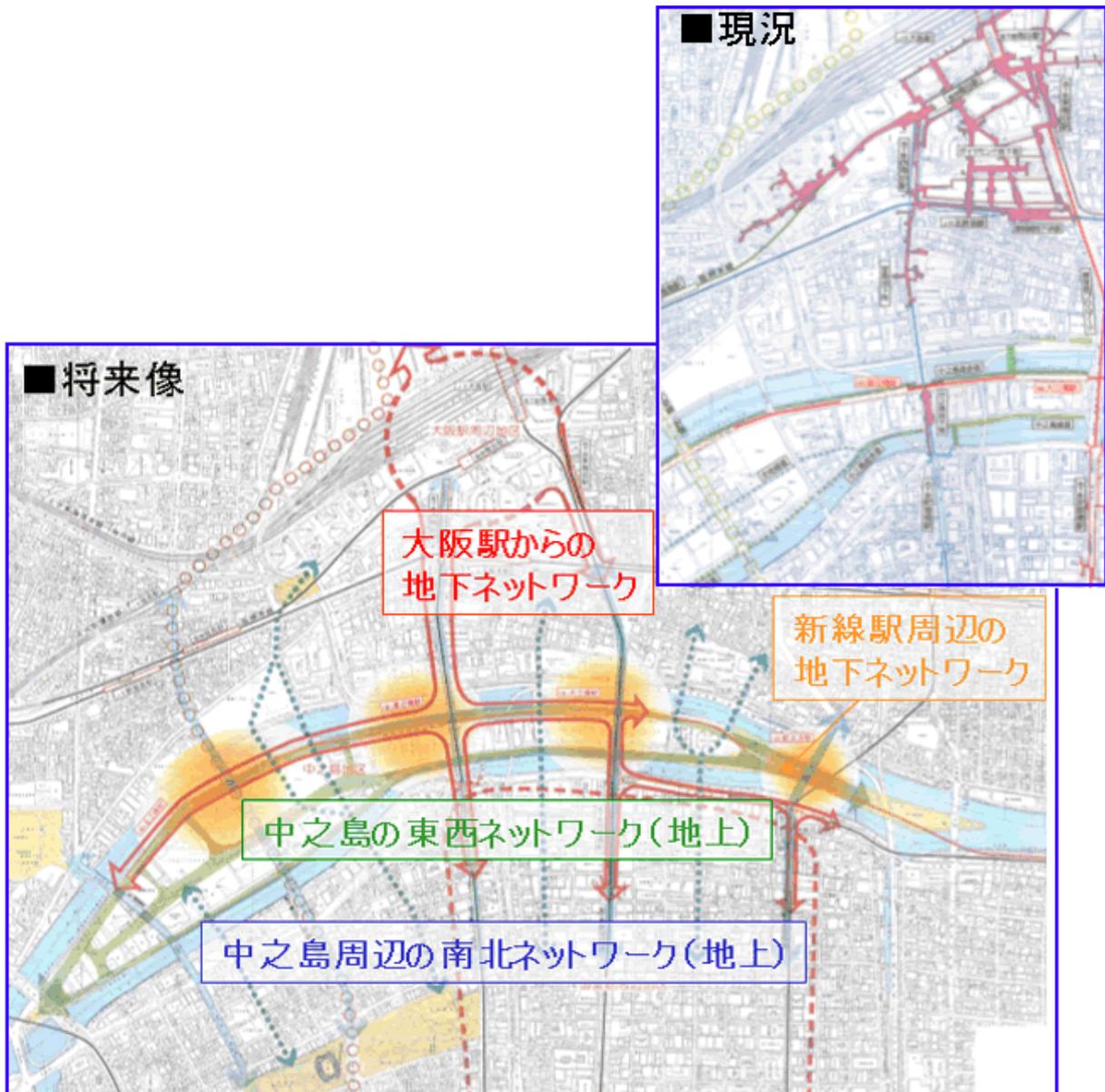
出所) 大阪市立近代美術館整備計画(案)

図表 中之島及び周辺の歩行者ネットワーク計画



出所) 中之島まちみらい協議会 ウェブサイト

図表 中之島及び周辺の歩行者ネットワーク計画



出所) 中之島まちみらい協議会 ウェブサイト

図表 河畔遊歩道親水護岸の断面イメージ



出所) 中之島まちみらい協議会 ウェブサイト