

市街地の集約化に向けた計画及び エリアマネジメントの事例

市街地の集約化に向けた計画の事例

集約型都市構造を目指した都市計画マスタープラン等の例

富山市都市計画マスタープラン（素案）

第2章 将来都市構造

1. 地域生活圏と拠点～拠点集中型のまちづくりの展開

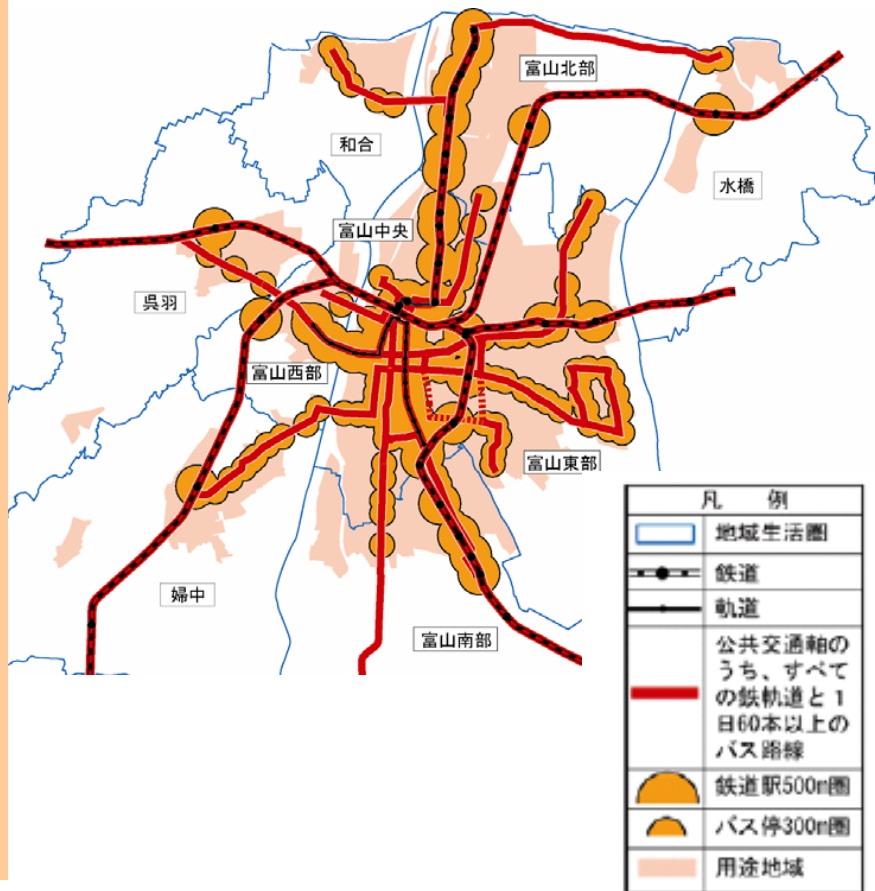
商業などの都市機能の無秩序な拡散は、日常生活における自動車への依存をいっそう高める一方、車を自由に使えない市民にとって、暮らしにくい状況となっています。このため、**既成市街地への都市機能の集約化を図ります。**

2. まちなか居住と公共交通沿線居住の推進

(2) 居住を推進する地区～用途地域内の約5割を設定

「公共交通軸」のうちすべての鉄軌道と市民生活や都市活動を営む上で運行頻度が高いバス路線の沿線の徒歩圏を、**居住を推進する地区として位置付けます。**また、既成市街地への人口誘導を図る趣旨から、居住を推進する地区は、すべての鉄軌道及び運行頻度が高いバス路線の沿線のうち、用途地域が設定されている区間とします。(略)

居住を推進する地区のうち、富山市総合計画で位置付けられた**都心地区**は、まちなか居住推進事業を実施する地区として設定し、都心地区以外は**公共交通沿線居住推進地区**として、公共交通の活性化によるコンパクトなまちづくりを推進します。



市街地集約化の計画とその定量的な効果を提示した事例

【第4回仙台都市圏PT調査報告書(提言編)】平成17年度

【2025年を目指した街づくりと交通政策及び交通行動への提言】

○長期モデル像として「交通軸上市街地集約型」都市構造の構築を目指して、市街地形成施策と交通施策を連動して進めることを長期政策方針とする。

○その上で、2025年を目標に「まちづくり」・「交通」・「地域」の政策3本柱を構成する個別施策について、可能なものから相互連携させて取り組んでいき、『交通条件を活かした計画市街地誘導型』都市構造の実現を目指す。

◆政策の柱①:まちづくり政策

将来的には「交通軸上市街地集約型」都市圏を作っていくことを目指し、当面可能な政策から実施

◆政策の柱②:交通政策

まちづくり政策の「交通軸上市街地集約型」都市圏を支え、また環境に優しい仙台都市圏の実現のため、交通体系整備の重心を鉄道・バスといった公共交通に移行

◆政策の柱③:地域で取り組む施策

できるところからクルマの使い方を減らしていく「かしこいクルマの使い方を考えるプログラム」の実践に取り組む

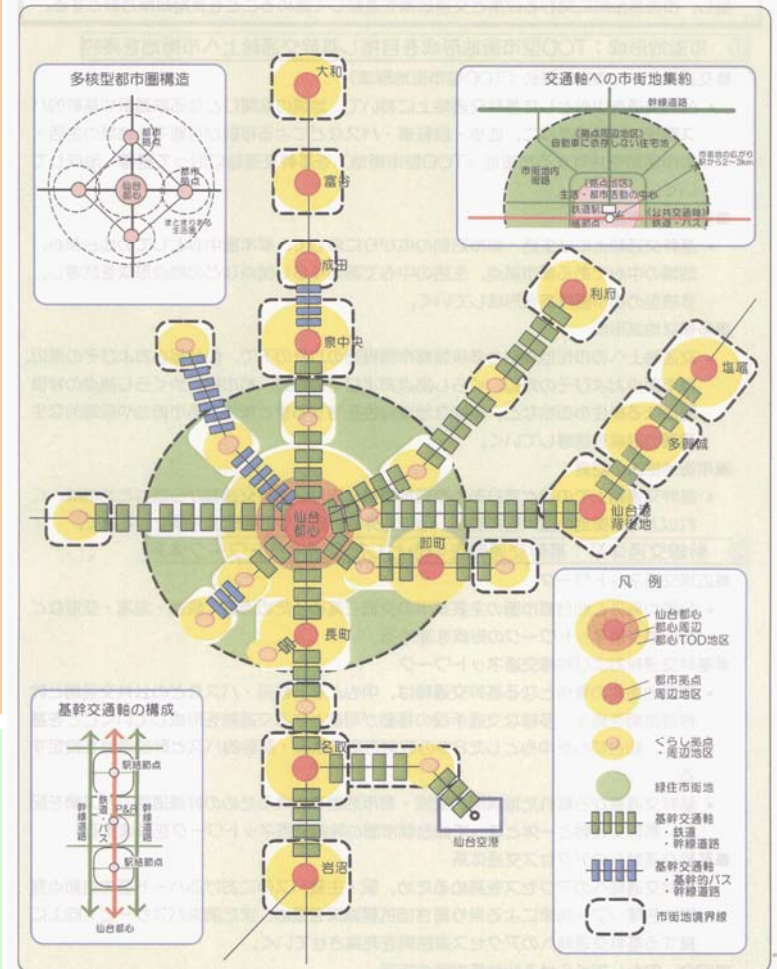
【「交通軸上市街地集約型」都市構造における定量的効果の提示】

趨勢(拡散型)型と集約型都市構造について効果を定量的に提示

○自動車から排出される二酸化炭素は、約10%削減

○まちなかに買い物などで来る人は約23%増加

「交通軸上市街地集約型」都市構造概念図



エリアマネジメントの事例

エリアマネジメント事例

役割・権限

公共施設等の維持管理

- ・汐留
- ・若松・鈴見
- ・彦根

上物コントロール

- ・緑園都市(任意団体による確認申請前の説明)
- ・若松・鈴見(組合(地権者委員会)による確認申請前のチェック)

複数事業のコントロール

- ・段階的な再開発事業の調整・地域管理(丸亀)
- ・中心市街地全域のエリアマネジメント(飯田)

財源・負担

地域負担・会費徴収

- ・汐留

市街地整備事業財産の活用

- ・若松・鈴見(土地区画整理事業財産)

店舗・広告等収入

- ・汐留

人材・組織

地域外の専門組織の活用

- ・彦根(民間事業者)
- ・晴海(UR)

行政主導の地道な組織づくり

- ・足立区

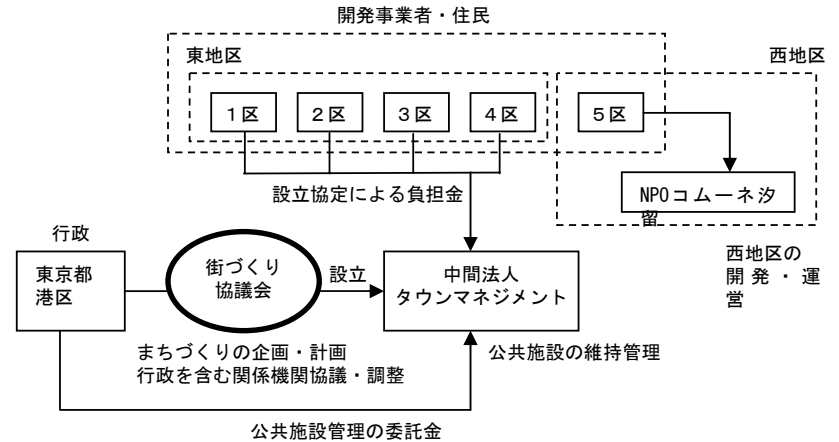
汐留地区(東京都港区)

【役割・権限】

・区画整理事業段階に、街づくり協議会が管理組織としての中間法人を立ち上げ、公共施設等の維持管理を実施

【財源・負担】

・会員からの会費徴収や、地区の維持管理委託・公共施設の占用許可を得て店舗や広告事業等を行い、運営費を確保



※街づくり協議会: 土地区画整理事業の地権者組織を前身とし、事業区域内の地権者、借地権者、東京都、港区で構成

名称	汐留地区まちづくり協議会	汐留シオサイト・タウンマネジメント
組織形態	汐留地区まちづくり協議会	中間法人(公共施設の維持管理受託のため法人格を取得)
役割・権限	<ul style="list-style-type: none"> ●事業実施段階 <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に対する提案 ・行政・事業者等とともに「戦略会議」を設立、公共施設整備・管理方法の検討(決定) ●維持管理段階 <ul style="list-style-type: none"> ・各種取組等に関する行政・会員との連絡、調整 ・管理運営、空間デザイン等に関する提案と調整 	<ul style="list-style-type: none"> ●維持管理段階(都、区と締結した維持管理に関する基本協定等締結) <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設及び公共空間、共用空間の維持管理 ・イベント開催 ・地下歩道上の店舗運営
財源・負担	・会員からの会費(建物の延床面積比で額を決めている)	<ul style="list-style-type: none"> ・社員(権利者企業)からの会費 ・公共施設管理委託費、イベント事業委託費 ・店舗事業収益、広告事業収益
人材・組織	事務局に、都市計画・まちづくりの専門家が関与し、協議会案の作成、行政との交渉、協議会メンバーへの説明などの活動をサポート	

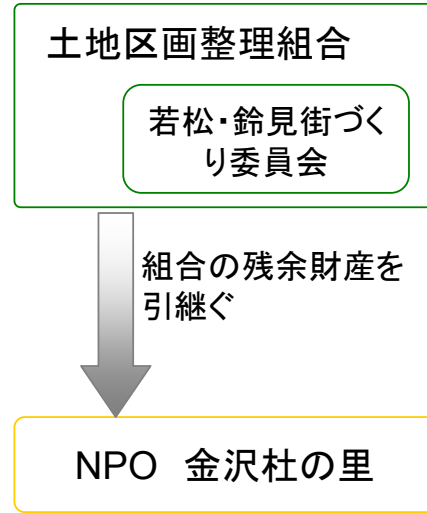
若松・鈴見地区(石川県金沢市)

【役割・権限】

- ・組合内の委員会が、街づくりルールを作成し、建築確認申請等の前にチェックし、上物のコントロールを実施
- ・セットバック空間や公共施設の維持・管理を実施

【財源・負担】

- ・組合の総会で新たな街づくり組織として「(仮称)NPO金沢杜の里」の設立を議決
- ・組合の残余財産をNPO金沢杜の里に引継ぎ、継続的なエリアマネジメントを実施



杜の里街づくりルール

- ・街づくり委員会が、地区計画を補う街づくりルールを作成
- ・建築確認申請等の前に、街づくり委員会の承諾が必要。

セットバック空間の維持・管理

- ・都計道や区画道路沿道のセットバック空間を組合が維持・管理

事業完了後の街づくり

- ・組合の残余財産をNPO金沢杜の里に引継ぎ、継続的なエリアマネジメントを試行。
- ・杜の里街づくりルールの条例化に向けて準備中

名称	若松・鈴見街づくり委員会	NPO 金沢杜の里
組織形態	土地区画整理組合内に設置	NPO法人
時期	事業中	事業後
役割・権限	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくりルールの作成 ・街づくりルールに適合しているかを建築確認申請等届出前にチェック ・企業や公益施設の誘致 ・組合によるセットバック空間の維持・管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな街なみ環境を保全・育成し、街づくり活動の継続及び新規街づくり事業の展開 ・土地区画整理事業や街づくりのノウハウを県下の関連事業に提供 ・公共施設の管理
財源・負担		組合の残余財産
人材・組織	・設計事務所に街づくりルールとの整合のチェックを委託	

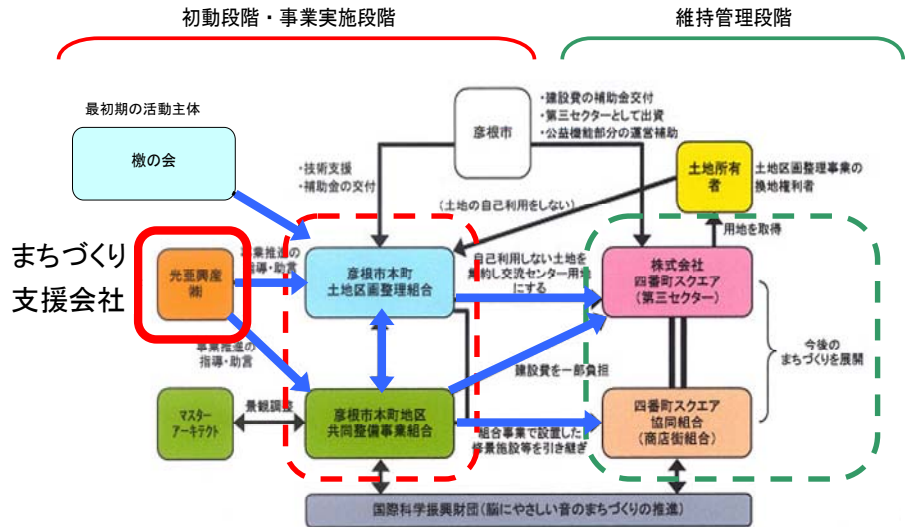
彦根本町地区（滋賀県彦根市）

【役割・権限】

- ・まちづくり協定委員会を立ち上げ、マスターアーキテクトを招聘し、デザインルールを策定しデザインコントロールを実施
- ・商店街組合が通路等の維持・管理を実施

【人材・組織】

- ・まちづくり支援会社が初動活動から地区に入り、住民啓発や事業推進などを継続的にサポート



名称	(株)四番町スクエア	四番町スクエア協同組合
組織形態	株式会社	商店街組合
役割・権限	<ul style="list-style-type: none"> ●維持管理段階 ・観光交流センター・地域交流センターの運営 ・来街者用駐車場の運営 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業実施中 前身の共同整備事業組合が、まちづくり協定委員会、マスターアーキテクトによるまちの景観を調整 ●維持管理段階 ・修景施設の所有、維持管理 ・来街者用駐車場の運営 ・イベント等の賑わい事業を実施
財源・負担	・会員からの会費(建物の延床面積比で額を決めている)	<ul style="list-style-type: none"> ・社員(権利者企業)からの会費 ・公共施設管理委託費 ・店舗事業収益、広告事業収益
人材・組織	事業立ち上げの段階からまちづくりをサポートする支援会社が地区に入り、住民啓発等事業立ち上げを継続的にサポートし、区画整理組合設立後も引き続きまちづくりに対して指導・助言を行った。	

相鉄緑園都市住宅地区(神奈川県横浜市)

【役割・権限】

- ・ 建築確認申請の際に、市がRCAを紹介し、RCAが家主や建築家にデザインガイドライン等を説明し、上物コントロールを実施

- ・ 昭和62年に、住民と開発事業者により設立された「緑園都市コミュニティ協会(RCA)」が、「緑園のまちづくり(まちづくりガイドラン)」にもとづき、地域環境の維持・改善に取り組む。
- ・ 地区内に建築の場合、行政から建築主に対し、自主的な協定の存在と「緑園都市コミュニティ協会」が紹介され、これを受けた「協会」が家主及び建築家にまちづくりに関する考え方、協定の内容を説明。
- ・ 分譲後20年を経過した現在まで良好な環境が形成・維持されている。

名称	緑園都市コミュニティ協会(RCA)
組織形態	任意団体
時期	事業後
権限・役割	●維持管理段階 ・地区の景観に関するガイドラインの設定、指導 ・緑化運動の推進 ・クラブハウスなど共用施設の維持管理 ・ホームセキュリティ、CATVの窓口業務 ・各種セミナー、イベント開催
財源・負担	・会員からの会費(一世帯140円/月徴収) ・不足分を開発企業が負担
人材・組織	



高松市丸亀町商店街(香川県高松市)

【役割・権限】

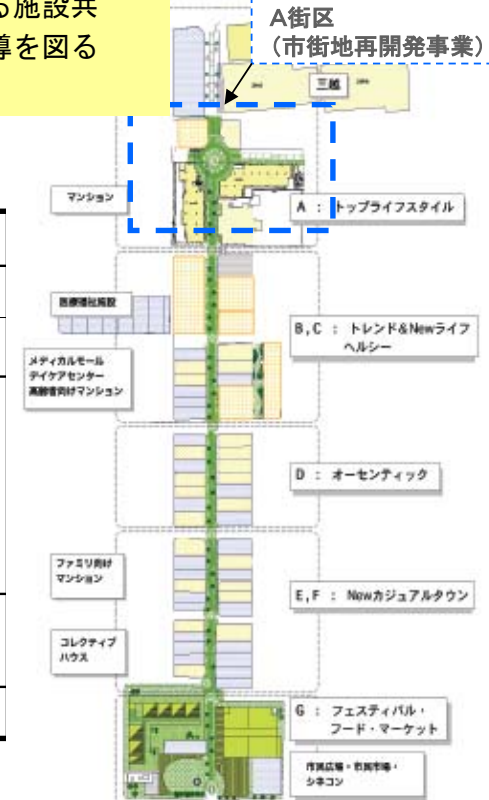
- ・商店街振興組合と共に商店街全体のデザインコーディネート、再開発事業プログラムの構想づくり、ソフト事業と一体の商業戦略づくりを担当
- ・共同化による建替えの施行
- ・事業後のビルの維持管理・運営、テナントリーシングを実施

- ・南北約470mの商店街の再開発計画を作成。商店街を7つの街区に分割、A街区から事業を実施（A：事業完了、G：事業認可済）。
- ・A及びG街区は市街地再開発事業、他の街区は、順次複数の地権者による施設共同化による建替誘導を図る予定。



A街区
(市街地再開発事業)

名称	高松丸亀町まちづくり(株)	高松丸亀町吉番街株式会社
組織形態	株式会社	株式会社
時期	事業前・中・後	事業後
権限・役割	<ul style="list-style-type: none"> ・B・C街区共同化建替えの施行者 ・再開発ビルの維持管理 ・テナントリーシング ・イベントの企画・運営 	<ul style="list-style-type: none"> ・A街区再開発ビル保留床の一括所有
財源・負担	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルの維持管理・運営委託費 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント収益 ・地権者の出資金
人材・組織		<ul style="list-style-type: none"> ・A街区地権者の共同出資会社



飯田市中心市街地地区(長野県飯田市)

【役割・権限】

・再開発事業を契機に発足した「飯田まちづくりカンパニー」が、民間事業投資の支援、事業者への参画等を行いながら、中心市街地全体のマネジメントを実施

名称	飯田まちづくりカンパニー
組織形態	第3セクター(大半が民間・金融機関出資)
時期	事業前・中・後
権限・役割	<ul style="list-style-type: none"> ●事業段階 ・ディベロッパー業務等再開発事業への支援(コーディネート費用、保留床の取得) ●維持管理段階 ・不動産販売、賃貸、管理、斡旋等 ・店舗共同化、空き店舗活用、駐車場整備等 ・地域交流施設「三連蔵」の維持管理受託 ・イベント開催 ・福祉サービス事業
財源・負担	・自主事業による収益金(家賃・ビル管理等)
人材・組織	



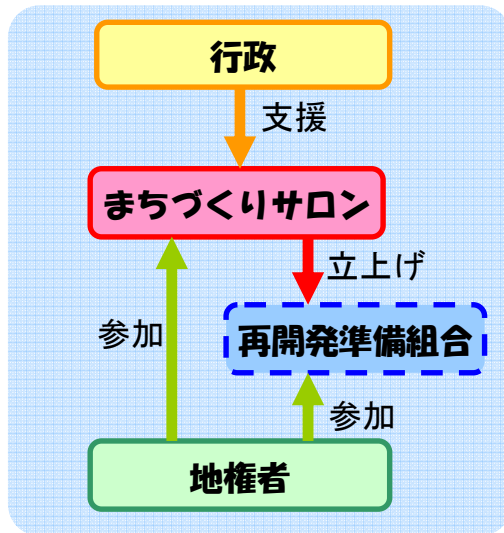
再開発ビル
「トップヒルズほんまち」



地域交流施設「三連蔵」

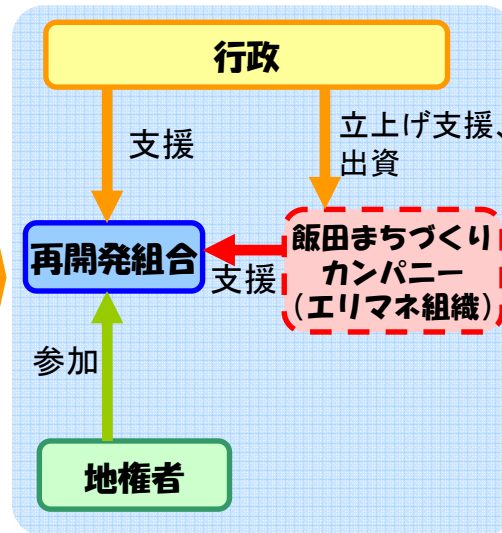
(株)飯田まちづくりカンパニーの事例

再開発事業の立ち上げ



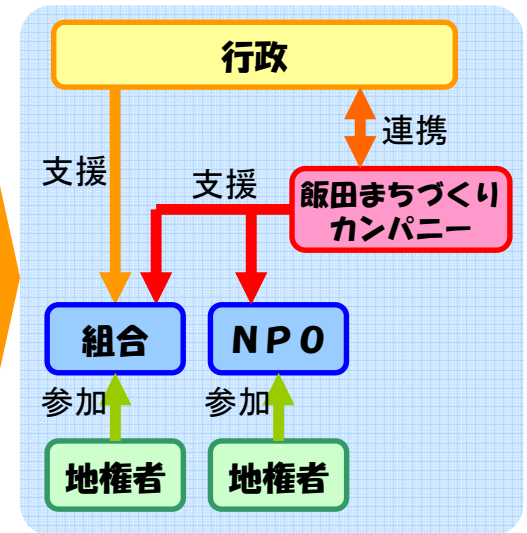
- ◇衰退した中心市街地で再開発を試みようとして地元が研究会を発足。
- ◇当該地区に市の出先機関である「まちづくりサロン」を開設。
- ◇市のサポートのもと、当該サロンが主導し再開発準備組合を設立。

事業の実施とエリマネ組織の設立



- ◇「まちづくりサロン」を土台に、市、商工会議所、地元銀行等が出資し、「飯田まちづくりカンパニー」が設立。
- ◇当該会社は組合を支援し、再開発事業の運営を実施。

エリアマネジメント活動の展開



- ◇「飯田まちづくりカンパニー」は第一期の再開発終了後、連鎖的な事業の立ち上げを主導。
- ◇このほか、当該会社は、再開発ビルの管理・運営、地域交流施設の管理運営、福祉ビジネスの実施や企業支援NPO等への支援も実施している。

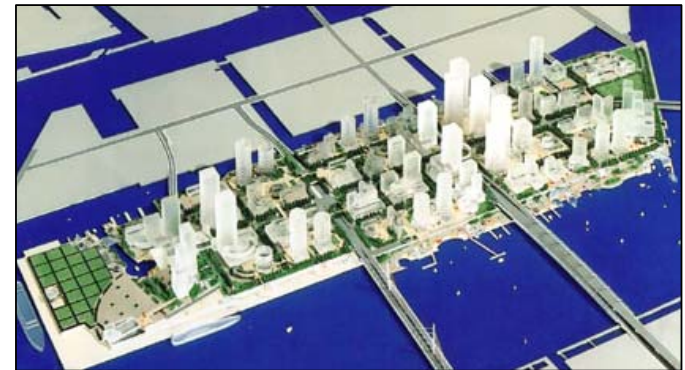
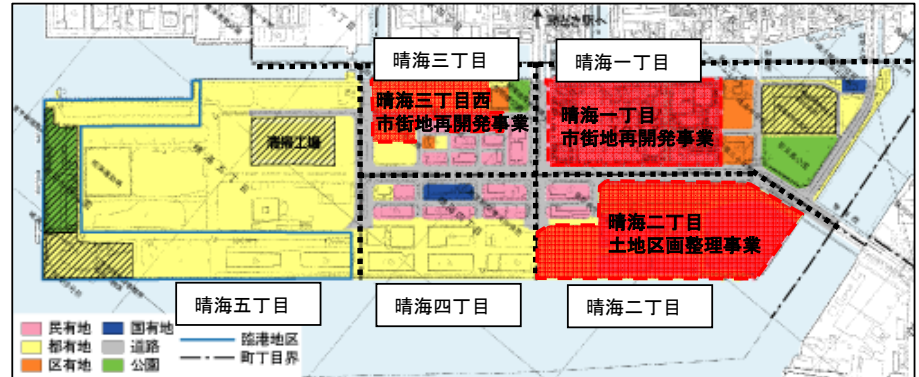
晴海（東京都中央区）

【人材・組織】

- ・都市再生機構が事務局となり運営
- ・各丁目ごとの分会と各分会からなる総会で構成

【財源・負担】

- ・27社の会員企業からの会費徴収により活動費をまかなう。



▲晴海をよくする会の提案する晴海アイランド

名称	晴海をよくする会
組織形態	任意団体
時期	事業前・中・後
権限・役割	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者が、晴海地区の最良な街づくり計画を策定し、その実現に向けて努力するほか、行政機関等への働きかけなどにより、理想的な晴海の整備を推進する。 ・地権者間における開発に関する調整を行う。 ・晴海地区の振興のため各種イベント等を実施する。 ・区が晴海地区についてまちづくりの方針等を決める際は事前協議が行われる。
財源・負担	・会員企業からの会費(1社につき10万円/年徴収)
人材・組織	事務局: 都市再生機構 正会員26社と準会員6社からなる総会の下に各丁目ごとに分会がある。

- ・ **地権者間における開発に関する調整**
- ・ **晴海地区の街づくり計画を策定し、計画実現のため行政機関等への働きかけ**

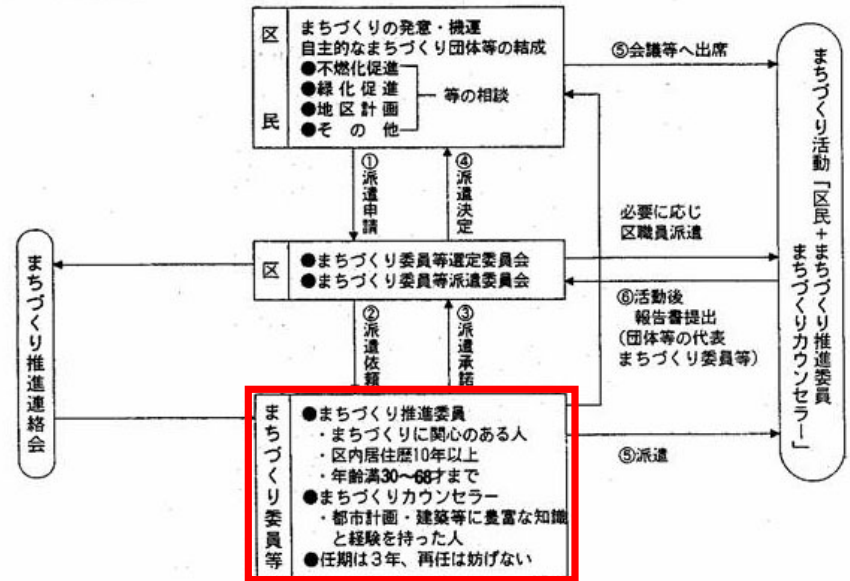
足立区まちづくり推進委員・まちづくりカウンセラー（東京都足立区）

【人材・組織】

・足立区が、区と区民とのパイプ役となる住民代表の「まちづくり推進委員」と「まちづくりカウンセラー」を配置し、まちづくり計画の作成や個別事業の協議会に参画し、住民とともにまちづくりを推進。

- ・区内13ブロック毎に配置された専属の「まちづくり推進委員」と「まちづくりカウンセラー」がまちづくりに関して、区民と足立区のパイプ役を担う。
- ・昭和56年から21年に及ぶ取組により、まちづくりに関する動きに応じて、「まちづくり推進委員」等が関与した、まちづくり団体（まちづくり連絡会等）を立上げる仕組みが整っている。
- ・これまでに、「まちづくり推進委員」の関与により、建物共同化、プチテラス（ポケットパーク）の整備、地区計画の策定、駅周辺整備等を実現。また、50以上のまちづくり団体立ち上げにも関与。

足立区のまちづくりの枠組み



【まちづくり推進委員】

- ・13ブロックのオピニオンリーダー
- ・区内居住歴10年以上、30～68歳
- ・ブロック各3名とし、39名

【まちづくりカウンセラー】

- ・まちづくりの専門家
- ・都市計画・建築等に豊富な知識と経験を持った人。
- ・任期3年、再任有り。