

【事業分野:PRE活用、公園、エリアマネジメント】 【対象施設:公有地、観光駐車場】 【事業手法:売却、定期借地 等】

### 調査のポイント

- ・ 土地区画整理事業により集約したまちづくり用地の活用を通じて、関連事業と連動しながら土地区画整理事業の事業効果を最大化し、中心市街地の活性化・にぎわいの創出に資する公有地等の利活用可能性を調査した。
- ・ 公有地等の利活用方策に加え、土地区画整理事業の地権者、地域団体、民間事業者等と対話をしつつ、中心市街地のにぎわいの創出・持続化のための地域との連携方策(エリアマネジメント方策)を検討した。

### 事業/施設概要

- ・ 鏝阿寺や足利学校等の歴史・観光資源や、市役所や美術館等の公共公益施設が集積する足利市の中心市街地は、高齢化や人口減少、低未利用地の増加により、空洞化が進行している状況である。
- ・ そのため、当事業により、市内外から多くの人々が集う『中心市街地の顔』となる重要な場所に位置する対象地において、中心市街地の活性化に資する公有地等の有効活用を行い、また、対象地の活用を通じて、にぎわいを創出し持続化するための地域との連携を目指す。

#### 【対象地の位置及び土地利用状況】



### 目的・これまでの経緯

#### 【本調査の目的】

- ・ 足利市は、空洞化が進む中心市街地において、都市基盤整備等により市街地の再生・再構築を図るため、土地区画整理事業や都市計画道路整備等の事業を推進している。
- ・ 中央土地区画整理事業では、『中心市街地の顔』となる重要な場所に公有地等を集約し、まちづくり用地としての官民連携による有効活用を目指している。
- ・ 以上を踏まえ、本調査においては、関連事業と連動しながら土地区画整理事業の事業効果を最大化し、中心市街地の活性化に資する公有地等の利活用可能性を明らかにする、また、中心市街地のにぎわいを創出・持続化するための地域との連携可能性(エリアマネジメントの可能性)を明らかにすることを目的とする。

#### 【これまでの経緯】

- S33 : 「都市計画道路3・5・102号家富町堀込線」都市計画決定
- S62 : 鏝阿寺・足利学校周辺にて「まちなみ修景補助」を開始
- H10 : 「中心市街地活性化基本計画」策定
- H17 : 「中央土地区画整理事業(市施行)」を開始(R11完了予定)
- R3 : 「中橋架替事業」を開始(R9完了予定)

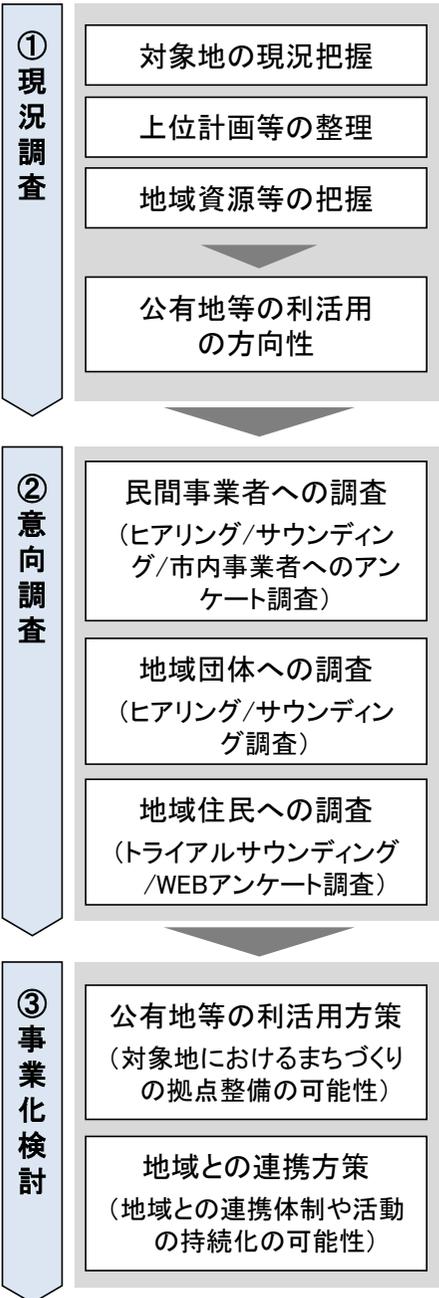
#### 【現地写真】

※令和5年6月時点



調査結果 (各種調査の結果)

【調査フロー】



① 現況調査

- 上位計画等の整理から、利活用に求められる要素として、**地域資源の活用、情報発信、にぎわいづくり、交流促進、学びの場**を抽出。
- また、対象地周辺の課題として、**人口構造の変化、中心市街地の活力の維持、土地利用誘導**に関する課題を整理。

《公有地等の利活用の方向性》

- 交流人口を生み出し、定住を促進
- 持続的な中心市街地の活性化やにぎわいを創出
- 中心市街地の活力や魅力を波及

《想定される導入機能等》

- 商業施設
- 宿泊施設
- 福祉・子育て支援施設
- 居住施設
- 業務施設
- 観光関連施設
- 公共施設の集約
- その他、まちづくりに寄与する施設

② 意向調査

《公有地等の有効活用に関する意向》

- 想定される導入機能に対し、**民間施設としての活用**(宿泊施設、商業施設)と、**公共施設の再編としての活用**(公共施設+小規模テナント、観光案内所+立体駐車場)の、2パターンの活用可能性が確認できた。【民間事業者】

《地域との連携に関する意向》

- 将来にわたってにぎわいを創出するためには、**観光協会や地元組織等、地域との連携**が必須。地域との連携のためには、**キーマンの巻き込みや活動資金の確保**が重要。【民間事業者】
- 現状は、**地域団体間の横のつながりは限定的**だが、**地域全体で協力しあえた方が**良い。【地域団体】

《対象地におけるトライアルサウンディング》

- 将来的な活用を想定した、**市民による体験ワークショップや、観光案内ブース、子どもの遊び場ブース**を設置のうえ、**対象地に望む機能に関するパネルアンケート**を実施。



パネルアンケートにて、カフェや子どもの遊び場のニーズを確認

③ 事業化検討

- 現況調査や意向調査の結果から、**中心市街地の活性化・にぎわいの創出**に向け、**官民連携による「公有地等の有効活用」**を図り、**エリアマネジメント**を目指して「**地域との連携**」を図ることが必要。

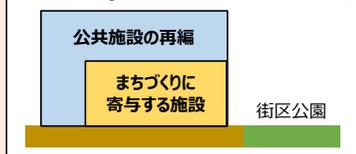
《公有地等の利活用方策(公有地等の有効活用)》

- 現況調査や意向調査の結果を踏まえ、「**民間施設の誘致による利活用**」と「**公共施設の再編による利活用**」の2つの利活用方策を掲げる。
- 中心市街地の持続的なにぎわいの創出や魅力向上のため、**対象地周辺の歴史・観光資源や地域団体等と連携**を図る拠点として、「**まちづくりに寄与する施設**」を組み込むことが望ましい。

利活用方策①：民間施設の誘致による利活用



利活用方策②：公共施設の再編による利活用

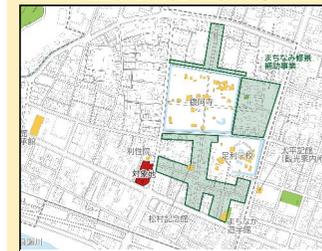


ゾーニングとしては、都市計画道路整備や中橋架替事業と連動したにぎわいが滲み出す空間の創出を図る、まちなみ修景補助事業と連動した沿道の景観形成を図るなど、関連事業との連動を図る。

《地域との連携方策(地域との連携)》

- 中心市街地における課題解決や、**持続的な活性化・にぎわいの創出**を図るため、**対象地の利活用を通じて、歴史・観光資源や地域団体等との連携体制の構築**を目指す。
- **対象地を地域の活動拠点として活用**することにより、**地域との連携活動の持続化**を図り、**エリアマネジメントへの展開**を見据えて、**地域の気運醸成や活動の波及**を目指す。

歴史・観光資源 × 地域団体等との連携



対象地周辺に、饅阿寺・足利学校等の歴史・観光資源が点在する。



対象地周辺において、既存の地域団体が多様な活動を展開している。

調査結果 (公有地等の利活用方策・地域との連携方策)

◆利活用方策①: 民間事業者の誘致による利活用

- 意向調査の結果を踏まえ、活用可能性のある民間施設として、「**宿泊施設**」や「**商業施設**」が想定される。
- まちづくりに寄与する施設としては、「**会議室**」や「**観光案内所**」等が想定される。但し、「**観光案内所**」は、民間の独立採算では実現が困難なため、市が床を借りる等の対策が必要。
- 事業手法としては、**土地の売買**による民間開発事業や、**借地事業**が想定される。(公共施設が入る場合は、リース方式も想定される。)

利活用イメージ (宿泊施設の場合)

利活用イメージ (商業施設の場合)

◆利活用方策②: 公共施設の再編による利活用

- 意向調査の結果を踏まえ、公共施設との複合可能性として、「**公共施設+テナント**」や「**観光案内所+立体駐車場**」が想定される。
- まちづくりに寄与する施設としては、フリースペース等の「**活動・交流拠点**」やお試し出店の場としての「**チャレンジショップ**」等が想定されるが、市が床を借りる等の対策が必要。
- 事業手法としては、借地によるリース方式が想定される。(公共事業としては、PFI事業やDB方式等も想定される。)

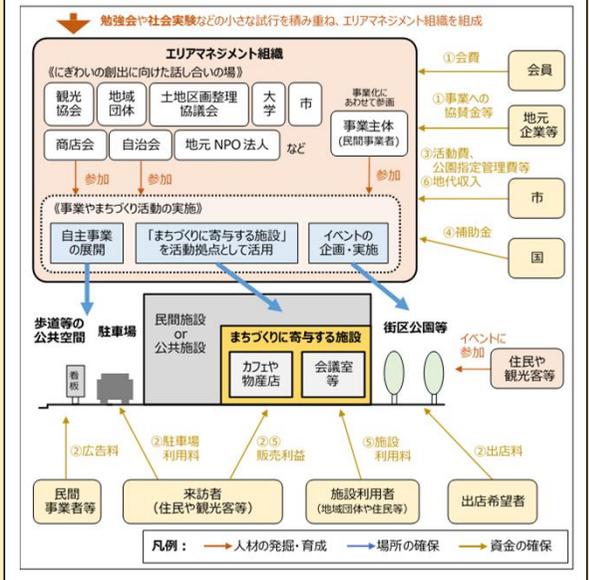
利活用イメージ (公共施設+テナントの場合)

利活用イメージ (観光案内所+立体駐車場の場合)

◆地域との連携方策

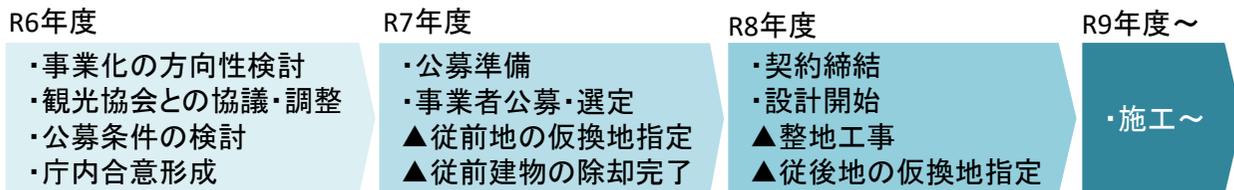
- 地域との連携にあたっては、活動の主体を担う「**人材の発掘・育成**」、活動の拠点となる「**場所の確保**」、持続的な活動のための「**資金の確保**」の視点を踏まえ、エリアマネジメント組織の組成を目指す。
- また、まちづくりに寄与する施設の整備を実現し、対象地を地域の活動拠点として活用することを目指す。

対象地の活用を通じたエリアマネジメントの在り方



事業化に向けた今後の展望

※「▲」は、土地区画整理事業における予定を示す。



・勉強会の開催(連携の在り方等の検討)、社会実験等の実施(連携体制・活動の試行)

【事業化にあたってのおもな課題】

- 本可能性調査の結果を踏まえ、**民間事業者の参画条件の精査**が必要。(事業採算性、まちづくりに寄与する施設の整備実現性、エリアマネジメントへの参画可能性など)
- 事業化の方向性について、一部土地所有者となる**観光協会との合意形成**が必要。
- 事業者公募にあたり、進行中の**土地区画整理事業の事業進捗**に応じて、当該事業の**事業スケジュールの精査**が必要。