

【R5:先-1】 グリーンベルト周辺地域エリアマネジメント推進事業調査 (実施主体:北海道千歳市)

千歳市基礎情報(R6.1.1時点)
・人口:97,962人
・面積:594.50km²

【事業分野:エリアマネジメント】 【対象施設:公共広場・都市公園・河川・道路】
【事業手法:PFI方式・DB方式・公有地貸付方式など】

調査のポイント

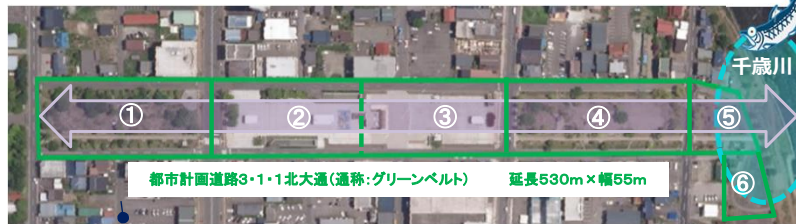
- ・中心市街地の活性化を図るため、隣接した公共空間である「公共広場、都市公園、河川、道路」を一体的に活用しながら、まちの特徴を最大限に活かす「文化交流」「産業振興」「観光」の3機能を備えた複合拠点化を目指す、新たな官民連携事業を検討する。
- ・複合拠点化を活性化の起爆剤とし、周辺への波及効果を生むための手法について検討する。

事業／施設概要

◎対象施設(都市計画道路3・1・1北大通 通称:グリーンベルト)



①～⑥の公共広場や都市公園のほか、沿道、千歳川も含めた複合拠点化を検討



- ①緑の広場:公共広場
- ②つどいの広場:公共広場
- ③おまつり広場:公共広場
- ④わんぱく広場:公共広場
- ⑤芝生広場:公共広場
- ⑥河畔公園:都市公園
- ①～⑤沿道:市道

全体面積:約18,700m²
用途地域:近隣商業地域
※①の一部は第二種住居地域
建蔽率:80%
容積率:300%
高さ制限:約57～59m
所有:①～⑤は市、⑥は財務省

【グリーンベルトにおける現在の見立て】

グリーンベルトにおいては、広大な敷地、直線的地形、千歳駅と繁華街清水町との中間的位置、市民の認知度の高さなどから、社会資本としての価値が高く、また、ラピダス社の立地に伴い、民間事業者による不動産投資・開発が顕在化していることから、活性化の起爆剤となる官民連携事業の成立につながりやすい環境にあると考えられる。

【直近の整備状況】

平成21年度に策定した千歳市グリーンベルト活性化事業基本計画に基づき、平成21～27年度にかけて、グリーンベルト再整備事業を実施。施設の老朽化や施設のバリアフリー化などに対応するとともに、憩い・遊び・集いのくつろぎ空間の創出や良好な治安の回復、イベント開催可能な空間の創出などに取り組んだ。

目的・これまでの経緯

【これまでの課題認識】

グリーンベルト周辺を中心部においては、これまで各種計画に基づき、商店街を含む商業振興策を実施してきたが、依然として日常的な賑わいに欠ける面があり、民間投資も十分に引き出せていない状況にある。

【これまでの経緯】

令和3年 5月	第3期千歳市商業振興プラン(令和3～7年度)策定。 ※基本方針は「チャレンジする商業」「商業の魅力向上」「歩いて楽しい人が集まるまちづくり」
令和3～ 4年度	商業振興プランに基づき実施した、千歳市官民連携まちなか活性化推進事業では、官民組織「ちとせエリアプラットフォーム」を立ち上げ、まちの顔エリアの目指す姿を「ちとせ未来ビジョン」を作成。当該ビジョンでは、交流拠点施設やエリアマネジメントの必要性等が描かれている。



令和5年 度	未来ビジョンの具現化を図る本調査により、まちの顔エリアの魅力を高め、日常的な賑わいを創出しながら、将来的に民間投資が引き出されるエリアマネジメントのあり方と、市が推進すべき公共投資の最適解及び事業スキームを明らかにした。
-----------	--

調査結果

①主な調査結果

①利用者ニーズ・利用実態	・文化交流面では、まちライブラリーの機能拡充や、年間を通じて子どもが遊べる室内遊戯施設が求められている。 ・産業振興面では、ラビダス社立地に伴い、千歳駅周辺でオフィスや住宅などの不動産開発需要が高まっている。 ・グリーンベルトは、夏を中心のイベントで、冬季のイベントはほぼなく、年間の人流調査を見ると、日常的な賑わいがある環境とはいえない。
②社会実態	・グリーンベルトへのアクセスは、8割以上が「良い」と認識されている。 ・グリーンベルトの利用頻度は、4割以上が「年に数回」の利用となっている。 ・グリーンベルトには「イベントがある・居心地が良い・広々とした空間」といった良さがあると認識されている。 ・グリーンベルトについては「天候や季節に影響されやすい」点を改善してほしいと考えている人が多い。 ・「MIYASHITA パーク」のような緑化広場や全天候型の交流空間については、8割以上が利用したいと考えている。
③民間事業者等のニーズ把握 17社/計22回	・グリーンベルトにおいては、事業者の開発意欲が高い。 ・河川敷は、良好な景観があることから、特に事業者の参画意欲が高い。 ・河川敷の店舗は、民間投資で整備できるが、周辺の道路整備を市に求めている。 ・まちの顔エリアの活性化にあたっては、昼間人口の定着が必要である。 ・グリーンベルト周辺に良好な民間投資を呼び込むためには、市が先導してグリーンベルトを高質な空間に変え、賑わいづくりのベースを整える必要がある。 ・公共広場や公園を利用者のニーズに合わせて、アップデートすることが必要である。 ・市民活動交流施設をグリーンベルト以外の場所で、民間事業により整備することは困難である。 ・容積率の緩和はインセンティブにならず、駐車場確保はインセンティブになる。
④有識者の助言	・行政が「投資する」という考え方をしっかりと意識すべき。一定の有効な事業展開を行った場合、固定資産税を中心とした税収が生まれるはずで、税収増の数値化は難しいが、20～30年の長期間で回収する投資として理解し、この理解を前提として行政が推し進めることにより、民間の投資も引き出され、官民連携の新たな開発のあり方が生まれてくると考える。 ・現在、国が推奨するまちづくりは、従来型の画一的なまちづくりではなく、他とは全く違う、個性あるまちづくりである。そのため、まちとして覚悟を持ちながら、他とは違うことをどう割りあげていくかという姿勢が求められている。その中においては、次世代のまちのインフラを、今だからこそ創る、ということだと思っている。 ・中心部そのものも、ある種のインフラであり、どのような中心部が欲しいのかを考えるにあたり、本件においては、何十年もかけて変えていく話ではなく、10年ぐらいで全く違う中心部を作り上げなければならないというところをぜひ考えるべきである。 ・抽象的な募集内容のサウンディングでは、期待する提案はこないため、市のまちづくりの意志がクリアに伝わるよう、ある程度内容を確定させながらサウンディングすることが必要である。

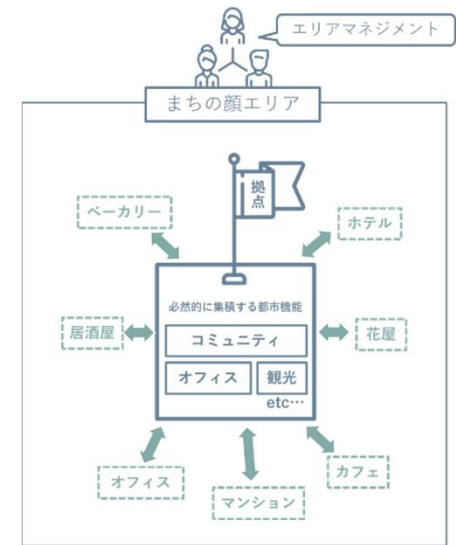
2,200名以上から存続を求める署名により市が整備した、本を通じて人の交流を促す「まちライブラリー@ちとせ」が市民のサードプレイスとしてまちに定着しており、現在はちとせエリアプラットフォームに所属しながらエリアマネジメントに参画。

②調査結果を踏まえた整備方針の考え方

ちとせ未来ビジョンの実現に向けて「まちの顔エリア」に日常的な賑わいを取り戻すためには、従来の「通過型のまちづくり」から脱却し、明確な目的を持った人が、必然的に集積するような都市機能を整備する「集積型のまちづくり」が必要であり、この集積型のまちづくりを進めるためには、グリーンベルトを中心に、施設整備を含めた

「まちの拠点」を形成し、また、当該拠点を活性化の起爆剤にするために、活動原資の獲得に配慮しながら、長期的な視点をもった「エリアマネジメント」を展開することが必要であると考えます。

まちの拠点形成とエリアマネジメントを両輪で推進することは、本市が抱える文化交流面・産業振興面・観光面の課題を解決し、グリーンベルトを中心として昼間人口を定着させ、日常的な賑わいを創出すると考えられ、日常的な賑わいは、結果として、拠点周辺の民間投資（飲食・物販・宿泊・住居等）を促進し、エリア全体の価値を高め、まちの顔エリアの活性化につながるものと考えます。



③整備事業のイメージ(令和6年度のサウンディングで事業案を募集)

《ハード》 まちの拠点形成

【行政主導】河川敷や沿道を含むグリーンベルトの一体的なデザイン化

【PPP】 市民活動交流施設(まちライブラリーやこどもの遊び場等)

【民間主導】水辺空間を中心とした商業施設等(河川敷のカフェ等)

《ソフト》 エリアマネジメントの推進

【官民連携】ちとせ未来ビジョンを策定した官民の団体に構成する「ちとせエリアプラットフォーム」を中心に、まちづくり会社等の設立を検討する「ファーストメンバー」を組成し、勉強会や社会実験などを行い、エリアマネジメント組織の設立に向けた準備を進める。

・事業の公共性とマーケット性のバランスを勘案し、民間投資を最大限引き出す「まちの拠点」を想定。

・かわまちづくりと連動して河川敷空間を有効に活用。

・中心部のまちづくりのコンセプトに沿った、適切な民間投資を誘導するため、インセンティブとコントロールを市が使い分け、事業を推進。

事業化に向けた今後の展望

令和6年度

- 【4～6月】
 - ・地域住民、ちとせエリアプラットフォームへの説明(調査結果や今後の取組概要の共有)
 - ・庁内会議(サウンディング募集要項の確認)
- 【6～11月】
 - ・サウンディング型市場調査の実施(令和5年度調査結果を踏まえた具体的な事業案を募集)
- 【11～12月】
 - ・庁内会議(サウンディング結果を踏まえ本事業の取組について協議)
- 【4～3月】
 - ・グリーンベルト及び周辺地域のまちづくりガイドラインの作成を検討

令和7年度

- ・地域住民、ちとせエリアプラットフォームへの説明(事業内容等の共有)
- ・事業者公募/選定
- ・事業者との協議・法的制限の整理開始
- ・市事業予算化