

北上市拠点形成プロジェクト/未来ビジョン（地区再生計画）

令和4年3月

■目的

当市では、都市機能の集約と地域連携による持続可能な都市「あじさい都市」を目指すべき都市像として提唱しており、本計画は、「都市拠点」の形成を目的として、北上駅や市本庁舎、ツインモールプラザ等が位置する市内中心部を対象地区に設定し、課題の整理や整備の方向性を示したものである。

本計画の作成にあたっては、『北上市総合計画』の目標である『あじさい都市』の実現に向けて、中心部に「都市拠点」、郊外に「地域拠点」を設定し、拠点間を公共交通で結ぶコンパクトプラスネットワークのまちづくりという「立地適正化計画」を上位計画と位置付けると共に、まちづくりにとって重要な要素が含まれるものを関連計画と位置付ける。

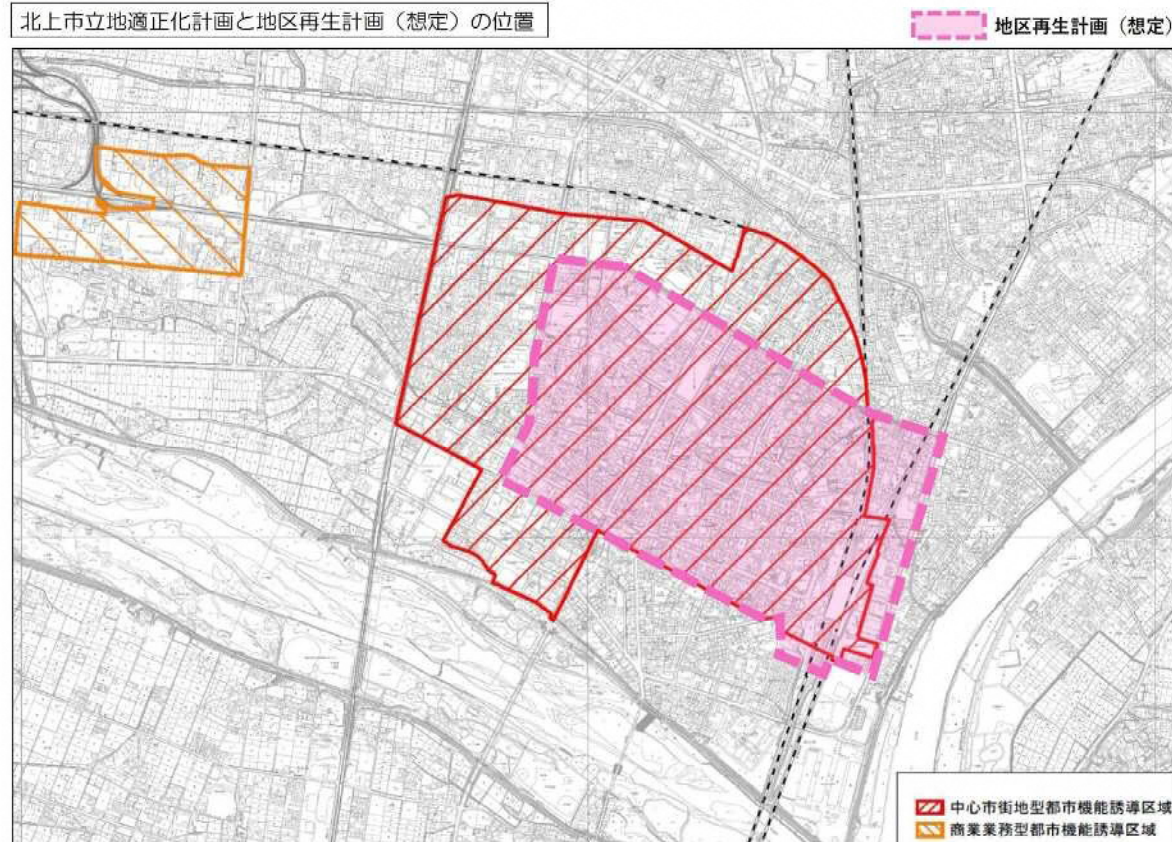
対象地区の現状としては、商業者の高齢化や後継者不足等の構造的な課題による空き店舗の増加による賑わいの衰退、またそれに起因する経済的基盤の脆弱化に伴って老朽化した建物への再投資が行われない等、中心市街地の相対的地位の低下と併せて、防災面でも多くの課題が表出し始めている。

そこで、目指すべき当該地区の将来像（＝未来ビジョン）として、まちづくりの方向性や適切な整備手法を示すことで、良好なまちづくりの意識を啓発するとともに、市民と行政の適切な役割分担のもとで総合的かつ効率的な市街地整備を進めることができる「まちづくり戦略」の定めることを目的とする。

対象地区としては、上位計画及び関連計画を加味しつつ、今後の合理的かつ効果的な土地利用の実現を想定し、北上駅周辺や市役所等を含むエリアの約130ha（下図）を本計画の対象区域とする。

計画期間は、令和4年（2022年）度を初年度とした概ね10年間とする。

■対象地区



※令和3年7月6日 第一回専門委員会資料より立地適正化計画抜粋

■上位計画・関連計画

■北上市都市計画マスタープラン（平成26年3月）

【テーマ】都市機能の集約と地域連携による持続可能な都市『あじさい都市』きたかみ

- 『あじさい都市』は、都市を構成する地域コミュニティごとに歩いて移動できる範囲に生活を支える都市機能を集中させながら、都市全体を支える核や他地域と連携・共生していく都市の在り方。都市を構成する地域コミュニティをあじさいの花にたとえ、それぞれの地域が独自の資源を活かして自立した地域として咲き誇り、相互に連携することによって人口減少・超高齢社会にあっても生き活きと持続的に発展できる都市の姿をイメージしたもの。

【地区の位置づけ】都市拠点：街なか地区及びその周辺（中心市街地型）

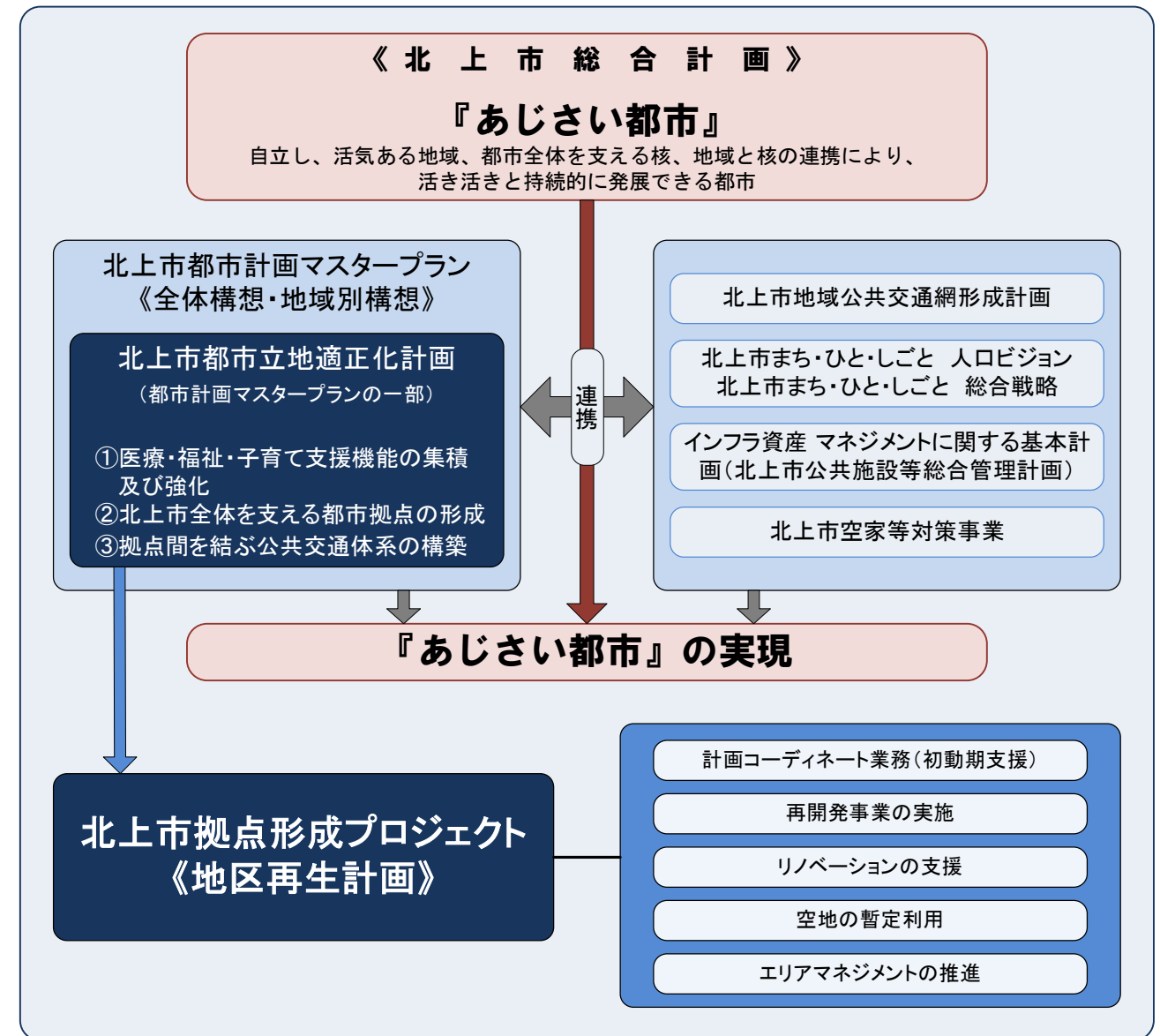
- 都市の核としてまちの活力とにぎわいを創出する拠点。
- 多様な都市機能が集積し、生活利便性が高く、多様で個性豊かな人・モノ・情報が集まる拠点。

□北上市立地適正化計画／都市計画マスタープランの高度化版（平成30年3月）

【テーマ】「あじさい都市」の実現：自立し、活気ある地域、都市全体を支える核、地域と核の相互連携

【地区の位置づけ】中心市街地型都市機能誘導区域

- 都市拠点周辺を都市機能誘導区域として設定。
- 都市機能の集積状況や都市拠点としての役割。
 - 北上駅前及び中心市街地周辺を「中心市街地型都市機能誘導区域」として設定。
- 活力やにぎわい、利便性を享受できる「まちなか居住の促進」（居住誘導区域）を指定。



■課題認識と立地評価

全国の地方都市では、少子高齢化の進行や、市街地の拡大と車社会の発展等により、その重要な地域資源が活用されなくなり、まちの賑わいや温もりが失われつつある。そのような状況に対し、国では「コンパクトシティ」というコンセプトを掲げ、都市経営として持続可能な方策を見出すべく様々な支援メニューを整備しつつある。

確かに、本市においても前述したような状況は顕著に表れ、これ以上郊外部での住宅開発が進行すると将来的なインフラの維持コストの増大にもつながると共に、中心部の衰退に拍車がかかることが懸念されるため、「まちの賑わい・魅力の再生」による「都市経営の効率化」が緊急の課題となっている。

しかし、本地区は、北上駅という新幹線が停車する高速広域交通網の拠点をはじめとして、市役所や学校・病院、商店街や大型店・映画館・ホテル、防災拠点や警察署・消防署、神社や疎水等、都市に求められる多様な機能が集積した極めて利便性の高い立地特性を有している。つまりこれらは、長い時間の中で多くの資本投与がなされてきた証であり、北上市民にとってはかけがえのない都市資産が集積した極めてポテンシャル（潜在能力）が高い地域であることは間違いない。

ただ、まちに住む人や訪れる人が少なくなるということは、「まちで過ごす時間が減少する（＝まちなか未体験者が増加する）」ということであり、結果「まちでの思い出」や「まちの中での心象風景」を持たなくなる人が多くなるということになる。そのことが「このまちを大切に思う人が減少してしまう」ということに繋がり、いくら計画や制度を作っても、「取り組む人（事業主体）」が見い出せなくなってしまうということが最大の懸念材料と考えられる。

かつての高度経済成長期から成熟化社会に入り、「量から質へ」とその価値観が変化してきたと言われながらも、長引く経済の停滞が生活者にその実感を提供することができなかったという実態がある。しかし、今回のコロナ禍により「日常生活という時間や家族をはじめとする人との繋がり」の重要性が見直され、ライフスタイルや消費動向にも大きな変化（＝パラダイム・シフト）が生じ始めている。

つまり、「日常生活の中での豊かさの実感」へのニーズの高まりが芽生え始めており、それはまさに「さまざまなものやサービスが身近に享受できる環境」を求めているということでもある。したがって、当該地区の「極めてポテンシャルの高い場所」という「有利な立地特性」を活かした「バランスのとれた都市機能」による「高品質な都市環境の創出」が取り組むべきテーマだと考えられる。

■各都市機能における課題

①商業

・相対的地位の低下（郊外集積）、構造的課題（商業者高齢化・後継者不足）、消費者動向変化（WEB）。
→・新たな商業の担い手の創出。商業者育成への支援方策の検討（仕組みとしての支援）。

②住居

・居住人口の減少と高齢化。
→・まちなか生活の利便性と高品質化（多様な住まい方に対するバリエーションとブランディング）。
→・再開発事業等により居住機能の充足を図りつつ、商業、広場等を整備することで課題の発生抑制と、高品質な住環境による更なる誘致企業の進出という効果が期待できる。

③インフラ

・恵まれた交通インフラと車社会との不整合。
→・将来的な交通の方向性を見据えた先進的な取り組み（駅前広場、交通システム、歩行者空間等）。

④コミュニティ

・既存コミュニティ組織の形骸化（自治会、商店街等）＝（まちに対する“想い／誇り・愛着”の衰退）。
→・エリアマネジメントとしての取り組み（人的資源の発掘とプラットフォームの創出）。

⑤サービス

・これまでの相互扶助的な地域としてのホスピタリティの衰退（⇔公共サービスは集積）。
→・サービスニーズへの柔軟対応ができる仕組みの創出（場の創出、人的資源の確保等）。

⑥防犯・防災

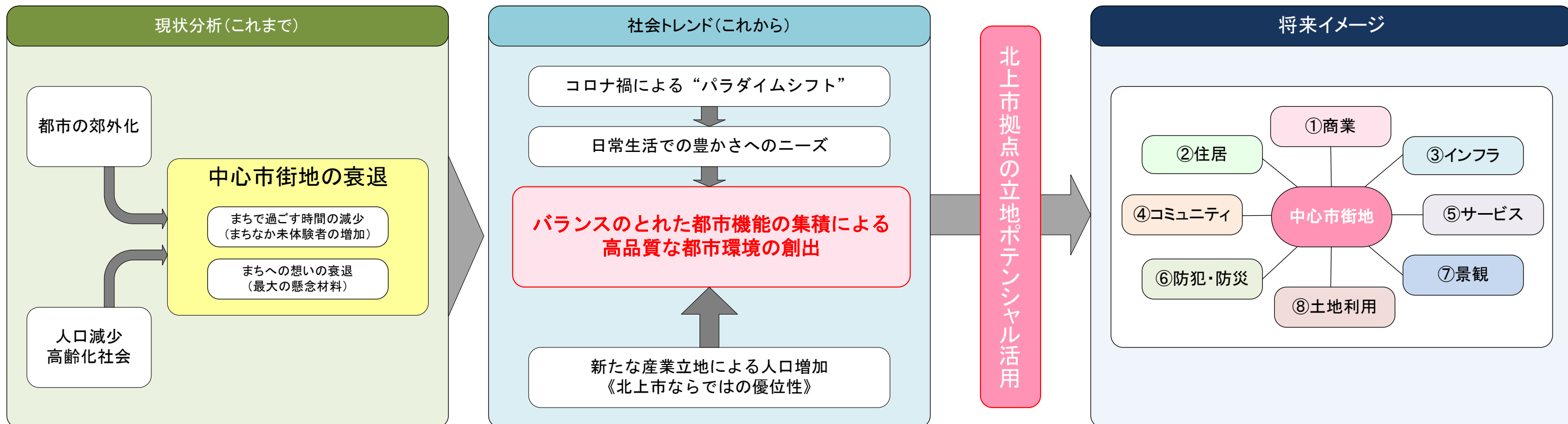
・地域コミュニティの衰退（人口減少）が、防犯・防災機能の低下を助長。建物の顕著な老朽化。
→・「生活の場」としての取り組み。共同化事業等による機能強化（耐震化、設備面：2階以上の機械室）。

⑦景観

・老朽建物へのメンテナンス不足による街並みの劣化（まちへの誇りと愛着の衰退も要因）。
→・建替え、リノベーション等実施時での「景観コード」等の導入。人的資源確保・システム創出も必要。

⑧土地利用

・老朽化建物の立地、未利用地の増加（ポテンシャルを活かせない状況）。
→・状況の把握と整理及びその情報管理（データベース化）等への取り組み。
→・地区特性（権利状況）と市場性を加味した適正な整備方策の検討（再開発等の共同化事業、リノベーション、空地利用／適正な制度活用）。



3. 対象地区内における課題整理

	現 状 ・ 課 題	方 策	ゾーン	テーマ / 役割
中心商店街	<p>□商店街(新穀町、本通り一丁目、諏訪町等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心部には4つの商店街振興組合があるが、建物の老朽化、店主の高齢化、後継者不在による廃業等により年々空き店舗が増加している。 ・特にアーケードについては、築約50年経過しており、市や経済産業省の補助金を活用して改修し、利用してきたが、老朽化が著しく、歩行者に危険が生じることが懸念されている状況で、その維持管理の継続性が重要な課題。 	<ul style="list-style-type: none"> □アーケードの撤去と街並み再整備 □空き店舗の解消／商業機能の再構築 □地域コミュニティ機能の再興 	商店街周辺	<p>□北上市の中心市街地の中で最も賑わいがありさまざまな人々が交流することができる拠点としての都市機能の充足を図ることがテーマ</p> <p>まちの賑わいをもたらす役割</p>
本通り二丁目	<p>□本通り二丁目(旧かぎやデパート及びその周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画南端の「旧かぎやデパート」は、築57年経過し老朽化が著しい状態。 ・建物を除却するにも多大な費用が見込まれる為、既存状況の継続が懸念される。 ・現状としては、「自営が1/3」「テナント営業が1/3」「空き店舗が1/3」であるが、今後は空き店舗化の進行が進むと予想される。 	<ul style="list-style-type: none"> □老朽化建物の除却・整備 □空き店舗の解消／商業機能の再構築 □低未利用地の活用 		
諏訪町名店街周辺	<p>□諏訪町名店街及びその周辺</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「諏訪町名店街」は、築63年経過した地上3階建ての共同建物で、老朽化が著しく壁面の落下も生じ始めており、安全安心マップでも「危険な建物」として記載されている。 ・雨漏りが酷く、2階、3階部分は大部分が使用できず、1階部分も半数が空き店舗となっている状態。 ・南側区画の建物についても同様に老朽化が著しく、空き家・空き店舗が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> □老朽化建物の除却・整備 □周辺街区の土地利用改善 □諏訪神社と整合した一体的な環境形成 	諏訪神社周辺	<p>□まちなかのオアシス空間的存在の諏訪神社が立地するという特性を活かしながら、高品質な都市空間やサービス機能の提供がテーマ</p> <p>ゆったりとくつろげる環境を提供する役割</p>
柔剣道場等	<p>□勤労者体育館(柔剣道場)等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市所有の勤労者体育館及び柔剣道場(管理棟含)は、築52年。弓道場も築43年経過しており、老朽化が著しい。 ・現在の方針では柔剣道場及び弓道場は現地建替え、勤労者体育館は別の土地に建替える方向であり、令和7年度に柔剣道場および弓道場の着工並びに民間施設の整備を検討している。 	<ul style="list-style-type: none"> □運動施設の機能更新 □民間活力の導入による魅力の増進 		
北上駅西口	<p>□北上駅西口周辺(おでんせプラザ、駅北駐車場、駅前広場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビル(おでんせプラザ)は、築35年で新耐震の構造ではあるが、民間テナント利用が難しく旧店舗部分は、市の第三セクターである北上開発ビル管理(株)が所有。 ・旧ホテル部分は、民間企業が所有しているが、再開発当時の権利者の区分所有床も残っている。 ・平成12年にキーテナントの撤退に伴い、公共施設等を導入したが、元が商業ビルであるが故に、複合ビル化してしまい機能的・効率的な使い方が出来ておらず、また景観上の劣化も課題となっている。 ・駅北駐車場(市有地/3セク運営)は、駅前の一等地であるにもかかわらず、有効利用を図れていない。 ・駅前広場については、機能的にも景観的にも課題を有している。 	<ul style="list-style-type: none"> □老朽化再開発ビルの再整備 □低未利用地の活用 □北上市の顔である駅前景観の整備 □市最大の公共交通結節点としての機能更新 	駅周辺	<p>□北上市の表玄関であり、顔である駅前に相応しい高品質な景観とサービスの提供、並びに近未来を見据えた交通拠点に相応しい環境形成がテーマ</p> <p>まちを訪れる人々をもてなす役割</p>
北上駅前(新穀町) (まちなか動線)	<p>□北上駅前から新穀町(動線)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「旧かぎやデパート」「諏訪町名店街」等、老朽化建物が立地しており、壁の崩壊や落下等が懸念され、歩行者の安全性が確保されていない状況。 ・空き店舗等も多く立地しており、楽しく快適に回遊できる道路環境となっていない。また、多くの学生の通学路になっているが滞留できるような施設が空間が乏しい。 ・中央に諏訪神社緑が立地しているものの、それ以外では緑や休める場所もなく、市民・観光客に対するホスピタリティが不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> □街並みの整備改善(老朽建物の再整備) □安全で快適な回遊動線の整備 □楽しく歩けるサービスの提供 □緑やポケットパーク等の整備 		

■ランドコンセプト/基本的な考え方

まちには歴史があり、文化があり、人々の生活がある。それらは長い時間の流れの中で決し途切れることなく続いている。

そして、その主役は“人”であり、その活動の総体が“まち”である。したがって、「まちづくり」とは、その「活動(=動き)継続していくこと」と同義であるといっても過言ではない。

これからの「まちづくり」は、事業の手法、投資の額にかかわらず、市民主導で行うことが重要である。

まちの人が自ら活動し、能動的にまちづくりを行っていく、そのような意味を含めて『move=動く、動き出す、動き続けること』をテーマに設定する。まず、「人」が動き出す。その動きが波及し連鎖することによって「まち」が動き出す。

そのような“動き”を表現すると共に、批判や評論をするのではなく、自らが行動する、そんな人に関わってもらいたい、もらうべきという意味を含んでいる。

ランドコンセプト

あじさい都市北上の都市拠点のためのまちづくり

テーマ：“move”

《1つ1つは小さくても集まれば大きな花になる = あじさい》

まず、「人」が動き出す。

その動きが波及し連鎖することによって「まち」が動き出す。

そのまちの歴史も、文化も、人々の生活も

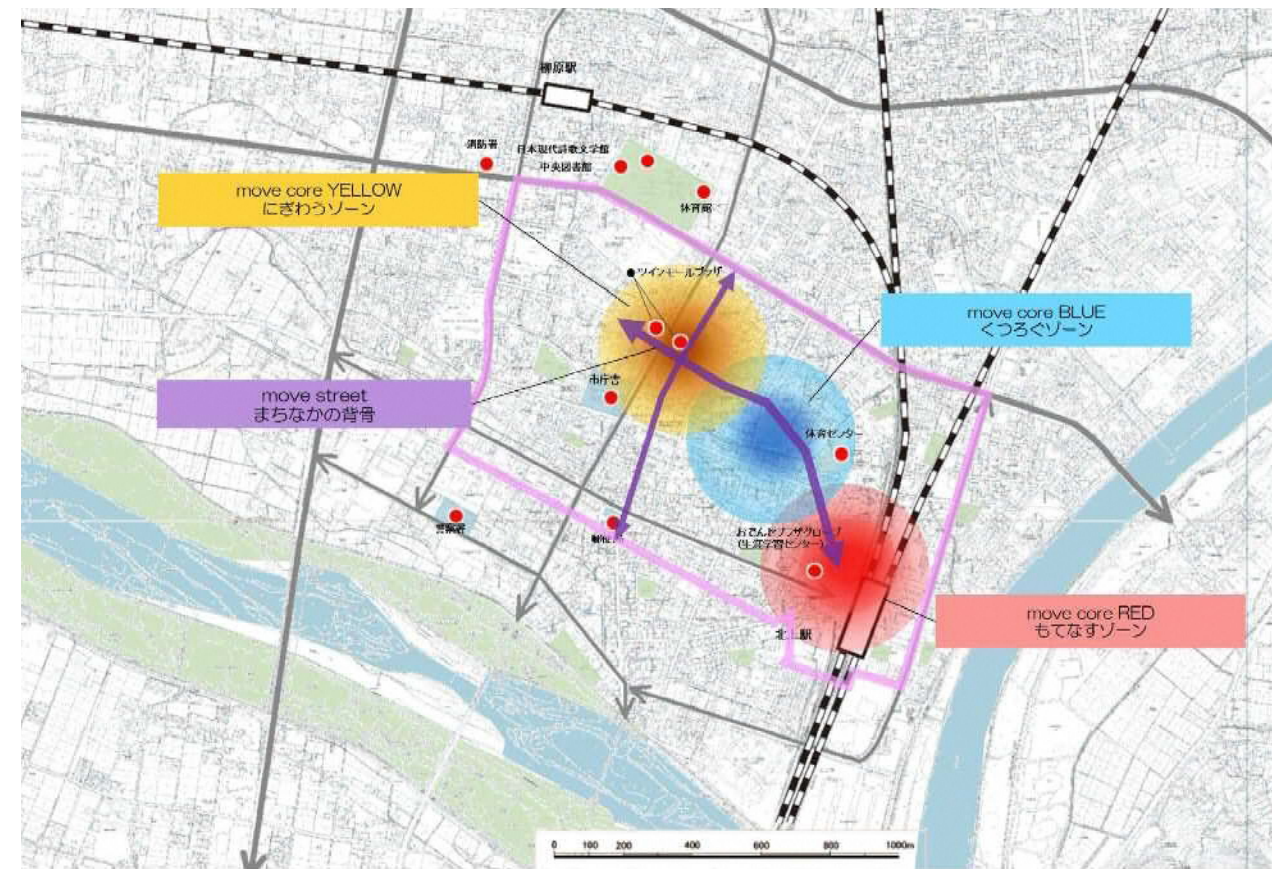
長い時間の流れの中で、けっして途切れることなく続いている。

したがって、「1つ1つの小さな“動き”が、やがてまち全体の動きとなる」という意味を含めて『ランドコンセプト』として設定する。

□アクションプラン

- 「move core」という3つのゾーンから成る先導的拠点を設定。
 - 地域課題の解決を図りながら、そのポテンシャルを引き上げる。
 - それぞれの特徴を活かしながら、まちの多様性と魅力を創出する。
 - 想定される事業手法としては、「共同化事業(市街地再開発事業、優良建築物等整備事業)、リノベーション、コンバージョン、街路事業、PPP、民間開発等」が想定される。
- 「move street」という主動線を設定
 - それぞれに特徴と役割を持った拠点を結ぶコリドー(※)を形成する。
 - 単なる移動空間ではなく、それ自体も楽しい空間となり、ウォークアブルを推進する。
 - (※)コリドー：回廊/生物の生息の核となる環境を結ぶ、動物の移動経路や植物の種子の伝達経路
- 拠点エリアマネジメント
 - 「地区再生会議(仮称)」を設置し、「地元活動のプラットフォーム」とする。
 - まちづくりコードやデザインコード等の方向性を定めたり、催し物や状況共有機能を果たす。

■先導的拠点(ゾーン)と主導線の設定



move core YELLOW
にぎわうゾーン
《活気がみなぎる地区を目指した取組》

- 対象エリア
 - ・本通り2丁目及び周辺商店街等
- 望まれる役割
 - ・中心商店街のまちなか拠点に相応しい機能と景観の再構築
- 望まれる機能例
 - ・商業施設、サービス施設、コワーキングオフィス施設、住居等

move core BLUE
くつろぐゾーン
《安らぎが感じられる地区を目指した取組》

- 対象エリア
 - ・諏訪町名店街、柔剣道場周辺
- 望まれる役割
 - ・諏訪神社という象徴と協調した機能と景観を整備
- 望まれる機能例
 - ・商業(飲食)施設、ポケットパーク、スポーツ施設、健康・福祉施設、住居等

move core RED
もてなすゾーン
《また来たいと思える地区を目指した取組》

- 対象エリア
 - ・北上駅周辺
- 望まれる役割
 - ・北上市のエントランスに相応しい機能と景観の再整備
- 望まれる機能例
 - ・次世代インフラ機能を持つオフィス、ホテル、商業・業務施設、多目的空間、医療施設、福祉施設、住居等

move street
まちなかの背骨
《ここを通って行きたいと思う環境を目指した取組》

- 対象エリア
 - ・北上駅～新穀町商店街
- 役割
 - ・誇りと愛着が感じられるまちなかの軸と風景を創出し、ウォークアブルを推進
- 望まれる機能例
 - ・都市基盤としての街路とまちなみ、及びストリートファニチャー、商業施設等

■まちづくり戦略

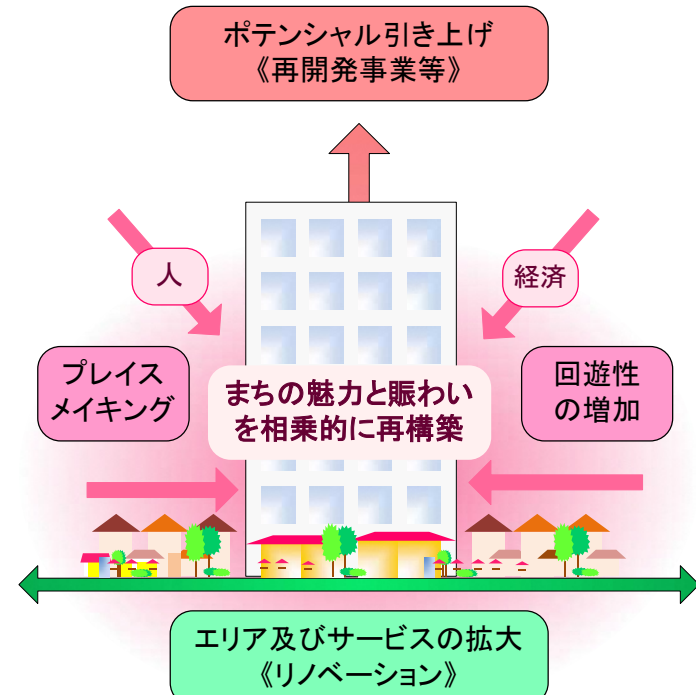
【まちづくり手法／再開発等共同化事業とリノベーション等小規模事業】

まちづくりには、さまざまな手法があり、その中には「市街地再開発事業」のように、土地の合理的な高度利用を図ることで「一気に都市機能を更新する方法」もあれば、「リノベーション」のように、既存の施設や資源を活かしながら「新たな使い方や役割に変質させる方法」もある。

ただ、それらは「あくまでも手法の違い」であり、「まちづくり」という意味では「全く同じ重み(意義)」を持った取り組みと捉えるべきである。

しかし、「一気に都市機能を更新する方法」と「既存のモノを活かした方法」では、自ずとその効果も異なるため、互いにそのメリットを享受できるような効率性と合理性を有した取り組み(相乗効果の発揮)を戦略的に実践することが肝要となる。下記は、その「戦略的イメージ」を可視化したモデルである。

□市街地再開発事業という手法は、短期的に地域のポテンシャルを大きく引き上げることである。また、新たな都市機能の導入やアイストップとしての景観イメージも大きく転換することも可能。故に、人と経済の求心力を高める効果を創出するという役割を担うことができる。

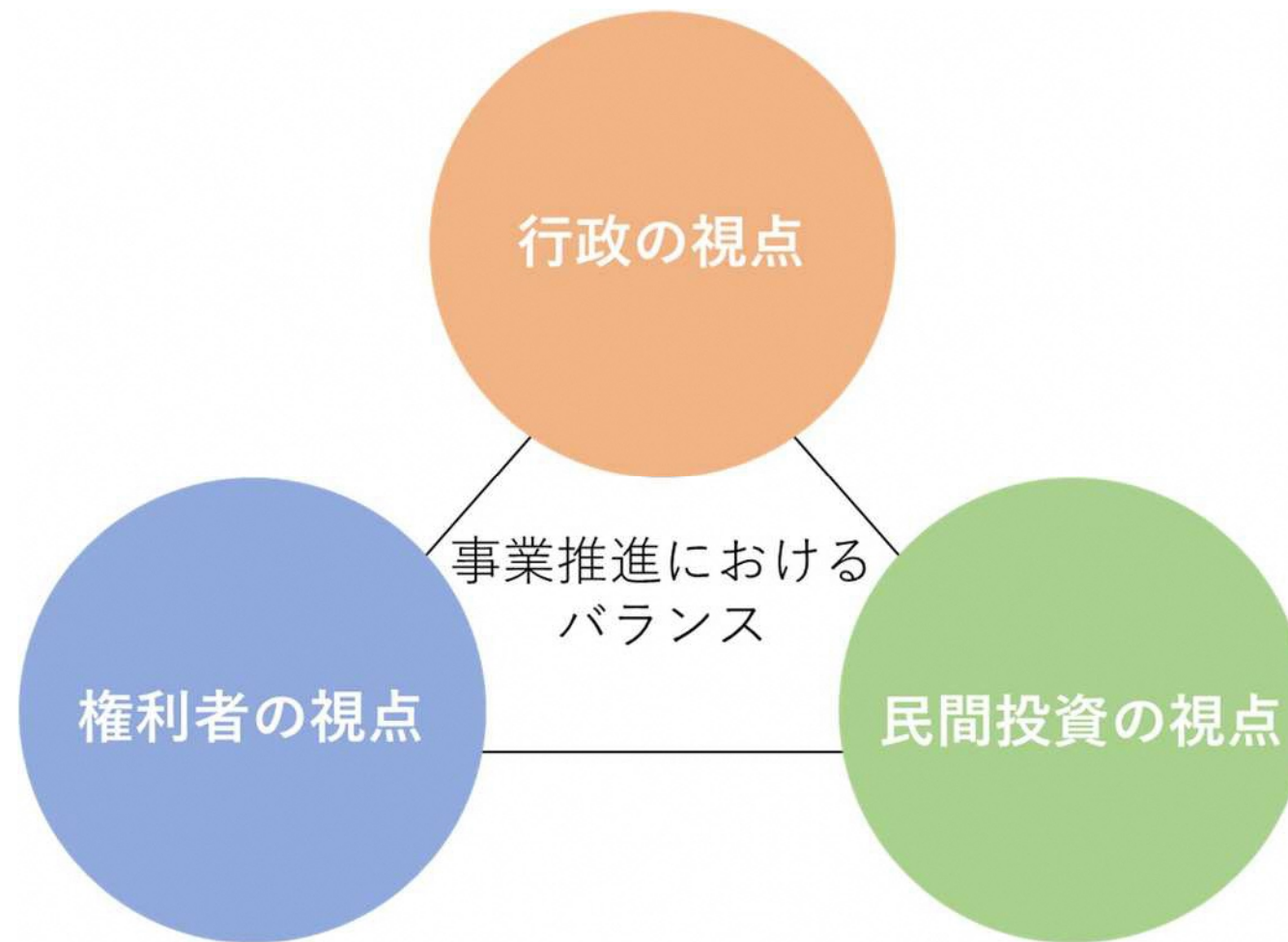


□来街者の増加や、事業への参画者が増加することで、まちの賑わいと活気もたらされ、まちづくりのベースとなる『誇りと愛着』が増進し、権利者や市民のムーブメントが醸成し、結果として「北上市拠点」の活性化が進展する。
(→エリアマネジメントの実現)

□地域ポテンシャルの向上と対応して、地区に立地する民間建物のリノベーションを進めることで、短期間でローコストな魅力ある都市施設やサービス機能の提供を図ることが可能。また、できるところから実践することになるが故に、結果的に面的な広がりをもった展開となる。

□プレイスメイキング
・ただのハードとしての「場」ではなく、空間の居心地が良くなり、楽しいコンテンツが生まれ育ち、賑わいが生まれ魅力が増し、そしてまちの価値が上がっていくこと。【国土省】

■再開発事業等の共同化事業でのポイント



■3つの視点

- ・再開発事業に代表される共同化事業では、土地の共同化と高度利用を図ることで、都市機能の更新と公共貢献を実現することが求められるが、高度利用によって創出される床を処分することが事業収支を合わせる上で不可欠となる。
- ・これまでは、「権利者の視点(古い建物を建て替えたい)」と「行政の視点(防災性と都市環境の向上)」という2つの視点が重視され過ぎた為に、事業後完了後間もなく空きビルになるような事例も見受けられた。
- ・それを回避するためには、事業の計画段階から市場性(床処分・床利用)を十分に考慮することが重要で、この「民間投資の視点」を含めた『3つの視点』がバランス良く整うかを検証しながら事業実施を判断することが肝要である。
- ・特に、再開発事業は補助金等の公的支援を得て行う事業であるため、事業の計画段階から「民間投資」という観点を入れながら、「3つの視点」のバランスを整えることが必要である。

■リノベーション

□リノベーションとは

- ・「リノベーション」とは、「既存の建物に改装等を行い新しい価値を加えることで、用途変更や時代の変化に合わせた機能向上を図ること」で、近年既成市街地の機能更新を図る手法として注目されている。
- ・多大な投資を伴わず、短期間で機能更新が図れるため、多様な事業主体による多様な事業形態が可能で、その地域の特性を活かしたまちづくりの一環を担うことができる。特に、再開業事業の「事業期間が長く、高額な費用が必要」というデメリットに対し、「短期間にローコストで事業実施が図れる」という点や、既存建活用するため、集中的な開発ではなく面的な広がりを持って事業展開が進められるのが特徴である。

■リノベーションの多様性

○リノベーションは、ビル等を時代やニーズに合わせて機能転換を図るような大型のものから、町屋を宿泊施設にしたり、カフェにしたりといった戸建て建物全体を利用するもの、また、空店舗を地域のコミュニティ施設や学生のチャレンジショップとして利用するもの、店舗の一部だけを利用して趣味や生甲斐の場として活用するものなど、さまざまな工夫やアイデアで展開できると要素を有している。

①大型施設におけるリノベーション:港区「GOOD OFFICE 新橋」

- ・港区西新橋にある、登録有形文化財「堀ビル」(1932竣工)を、外観の趣はそのままに、内部の設備改修等を行い、コワーキングスペース・シェアオフィスとしてリノベーションしたものである。



②建物の機能転換:商家のリノベーション「三木屋CAFE 北九州」

- ・近年、趣のある木造家屋リノベーションし、活用する事例が多数みられる。例えば一棟貸しの宿泊施設やカフェなど、その趣を活かしたまま構造や設備を改修し、現代のニーズに即した機能、用途に更新されている。こちらは60年を超える木造商家に手を入れ、当初は落語や演劇、ミニコンサートなどの文化交流拠点として、その後オーナー自身がカフェとして営業している。



③空き店舗活用: 徳島県鳴門市「UZU Café」

- ・鳴門市の中心商店街である、大道銀天街商店街の空き店舗で、県立鳴門渦潮高校の生徒が部活として、2015年より運営している。内容は駄菓子屋さんと交流スペースである。この交流スペースで、高校生が小学生の宿題をみたり、遊んだりすることができるものである。



④ガレージ利用: 静岡県藤枝市「Plain Coffee」

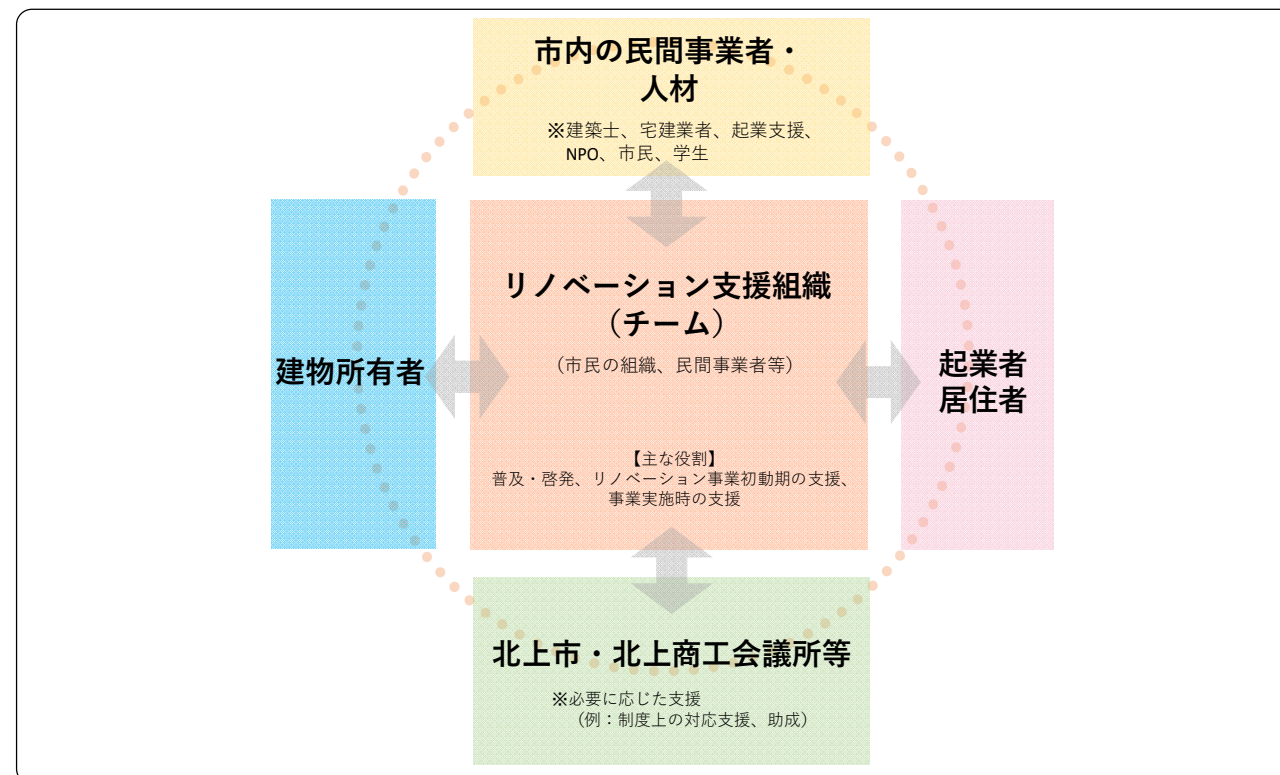
- ・藤枝市にある一級建築士事務所のガレージ部分を週末のみ、テイクアウトのみのコーヒースタンドとしてリノベーションしたものである。既存の建物の未利用部分のみのリノベーションのため、一棟・ワンフロアのものに比べると低コストで実現された事例である。



■リノベーション実施におけるポイント

■リノベーションにおける課題と支援方策

- ・「既存ストック」を活用することで、地域の特性が継承されるという面では非常に効果的な手法であるが、活用できる物件か否かについては、所有者が積極的に不動産活用を行う意思が無い限り、その情報が表出することはないため、物件の検索や交渉から始めることになり、利用者希望者にとっては高いハードルと感じられる。
- ・一方所有者にとっては、賃貸物件として出すためにさまざまな手間が掛かることや、貸し出すことで発生するトラブルを考慮すると、収益に見合わないという判断になることもやむを得ない事といえる。
- ・したがって、リノベーションを推進する為には、「建物所有者(オーナー)」と「利用希望者(ユーザー)」を結ぶ付ける機能が必要となる。
- ・両者をつなぐ機関として「まちづくり会社の中に、ワンストップで事業化の相談できる専門窓口」を設けている例もある。専門窓口には、建築やインテリアの専門家等が属し、初期における計画やプランニング、費用面での概算算出の支援を行っている。また、オーナーに対する勉強会を通じた啓蒙やパンフレット等による情報発信を行うなどにも取り組んでいる。
- ・今後は「余裕のある時間の活用」や「趣味や生甲斐の為」といった、「プロの商業者」でない人の参入が想定される為、税務や会計分野に対する支援ニーズも高まることが予想される。
- ・また、既存店舗全体を利用するとなると内装や什器備品の費用も相応に必要となる。すると、せっかく取り組んでみたいという希望者がいたとしても、経済的なハードルをクリアできないことになるため、「既存店舗の部分利用」や「部分貸し」といった工夫を講じる必要も考えられる。
- ・行政の支援メニューや金融機関の融資等についても、新たな視点での方策検討が望まれる。



□今後取り組むべきポイント(民間)

○民間による公共空間の活用(プレイスメイキング)

- ・まちには公園や広場、道路空間、民間の公開空地等のパブリックスペースが立地している。しかし、市民レベルのお祭りや催しもの等を除いては、十分に活用されていない場合が多い。
- ・しかし一方では、その原因として、「事故が起こった際の管理責任」といった「リスクマネジメント」に重心が掛けられるため、自由な利用ができないといった実態が伺える。
- ・今後、まちづくり事業が実施されていく中では、多様な空間の整備が行われることが予想される中で、本調査エリアに対しては、「空地の暫定利用」等についても支援対象メニュー(計画コーディネート業務等)となるため、ハードとソフトが一体となった取り組み(=※プレイスメイキング)が期待できる。

○アフターコロナにおけるオープンエア環境へのニーズ

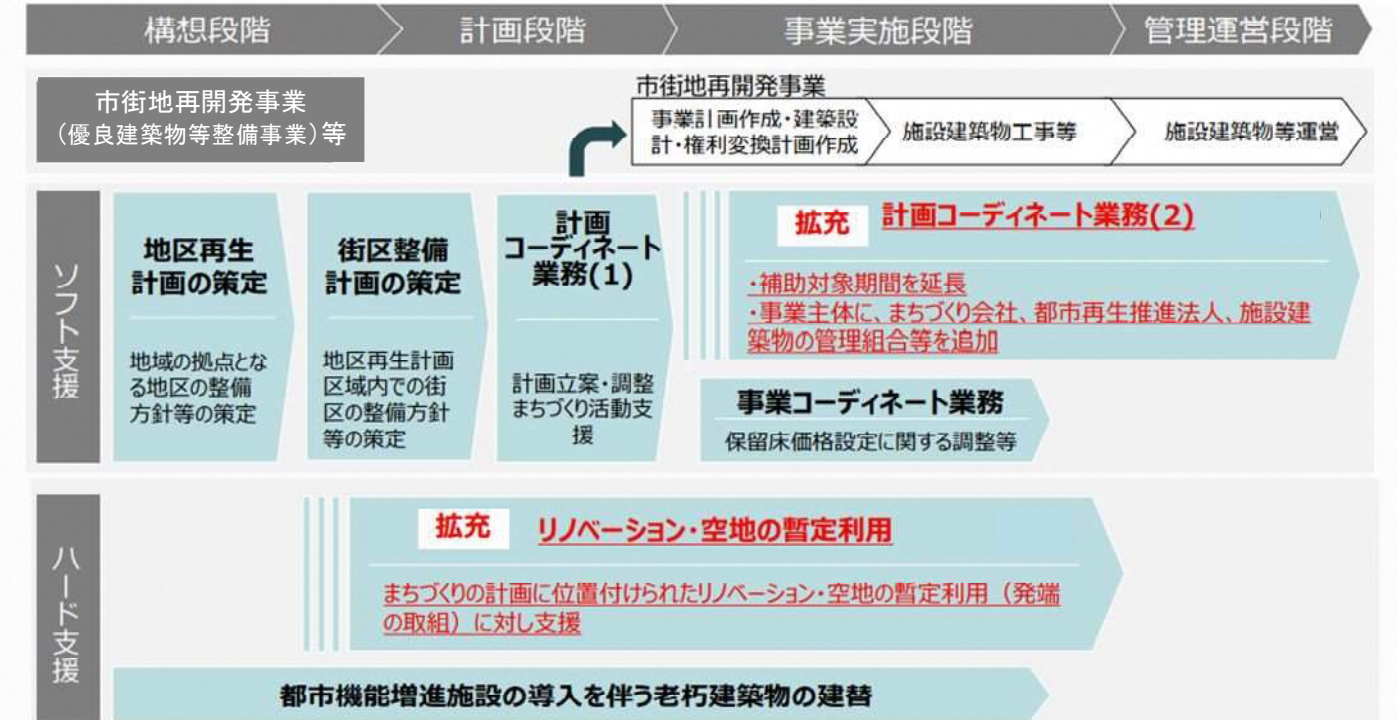
- ・コロナ禍によって、「三密回避」が共通認識化する中、国土交通省による「沿道飲食等の路上利用の占有許可基準の緩和」や「ポストコロナの新しい生活様式や社会経済を見据えたビジョン(2040年、道路の景色が変わる～人々の幸せにつながる道路～)」が示されるなど、今後ますます屋外空間の有効な利活用が進むと推測される。
- ・また、民間の建物や店舗においても、これまでのような「経済効率を優先したような部屋割りや座席の配置」等が敬遠され、テラスやデッキ等の開放的な空間ニーズを反映した施設整備が図られることが予想される。

【※プレイスメイキング】

- ・公共空間や空地などを心地よい空間にする「場づくり」という意味。また、単なる「場の整備」だけでなく、魅力的なコンテンツや集う人々の交流等を通して、魅力や価値が向上するという意味を含んだ活動のこと。

■今後取り組むべきポイント(支援:地区再生計画策定による国の支援)

中心市街地等の地域の拠点となるエリアにおいて、市街地再開発事業等を核としたエリア全体の持続的な再生を促進するため、市街地再開発事業後の効果的なマネジメントまで見据えたソフト(計画策定・エリアマネジメント等)及びハード(リノベーション等)の取組を総合的に支援。(社会資本整備総合交付金_13市街地整備事業_市街地再開発事業等)



【都市再開支援事業の拡充/国交省】

■エリアマネジメント【地区再生会議の組成】

○エリアマネジメントの重要性と効果

- ・住民、事業者、権利者等が主体となってまちづくりを積極的に行う取り組みのことで、これまでは「自治会(住居機能に特化したエリアマネジメント組織)や「商店街(商業機能に特化したエリアマネジメント組織)」がその役割を担っていた。
- ・しかし、人口減少や高齢化、空き店舗の増加等により、これまでの「まちの環境や利便性の維持、向上」という効果を果たせなくなりつつあるが、特にこれらの活動が衰退することで顕著になっているのが、「相互扶助」という最も合理的な「まちとしてのサービス機能」が失われていくことである。
- ・この「相互扶助」というシステムは、健全なコミュニティが礎となったものであり、今後取り組むべきテーマとしては「コミュニティの場の創出」と考えられる。

○まちづくりプラットフォームの創出【仮称:地区再生会議】

- ・『ランドコンセプト』でもある「move」には、「まちづくりにおける能動的な活動(ムーブメント)」という意味が込められており、さまざまなまちづくり活動に参加する人々の集合体がイメージとなっている。
- ・また、複数の事業(または事業主体)が、並行して同時多発的に「動く(move)」ことが考えられるが、その効果を最も合理的に引き出すためには、各活動エネルギーの方向性を揃えることが重要と考えられる。
- ・したがって、それぞれの活動主体がどのような動きをしているのかを互いに把握することが重要となるが、そのためには「情報を共有できる場」を持つことが不可欠な取り組みとなる。
- ・右図に示したのは、さまざまな事業主体が「1つのまちづくりのテーブル」につける場(=プラットフォーム)をイメージしたものであり、本計画の下に集うということで「仮称:地区再生会議」を組成する。

