

II. 都市再生整備計画における各種制度の普及活用

1) 制度の活用が見込まれる事例の抽出

本調査では、官民が連携してまちづくりに取り組んでいる事例を対象にヒアリングを行い、前章で整理した都市再生整備計画に係る各種制度の活用可能性を把握した。

ヒアリングの対象とした事例の抽出方法を以下に説明する。

(1) 抽出方法

① 市街地・公共施設整備に取り組んでいるまちづくり団体の把握

【第1ステップ】

平成22年度国土交通省委託調査「まちづくりに関する官民連携実態調査」の結果に基づき、市街地・公共公益施設整備^{*}を活動内容としており、かつ、ホームページを開設しているまちづくり団体を抽出した。

当該調査において市区町村から回答のあった791団体のうち、87団体が上記条件を満たす団体として抽出された。

^{*}当該調査では、まちづくり団体の活動内容を、以下の①～⑦で分類している。

- ①市街地・公共公益施設整備、②各種施設の管理運営、③地域の管理運営、④人材育成・支援、⑤情報提供・物品販売、⑥住民等による協議会・懇談会、⑦その他（まちづくりに関するもの）

【第2ステップ】

上記87団体のうち、環境保全活動や、景観保全活動、自治活動が主要な活動となっている団体を除き、まちづくり活動を主目的としている団体に絞り込んだ結果、57団体が対象候補となった。

【第3ステップ】

上記57団体について、実際に個別のホームページを確認し活動内容の詳細を把握した上で、対象候補を更に絞り込んだ。絞り込みの視点としては、①都市のにぎわいに資するような何らかのインフラ整備を計画しているか、②一地点の開発にとどまらず、面的開発あるいはネットワーク型開発によって、地域全体への波及効果を指向しているか、の2点を設定した。

② 市街地・公共施設整備により中心市街地活性化に取り組んでいる事例の把握

「中心市街地活性化取組事例集」（平成21年5月29日、内閣官房地域活性化統合事務局・内閣府中心市街地活性化担当室）に基づき、中心市街地活性化に取り組んでいる事例の中から、①市街地の整備・改善、②都市福利施設の整備に取り組んでおり、かつ、事業の種類が“市街地再開発”または“交通利便性・回遊性向上”に該当する事例^{*}を抽出した。その結果、15事例が対

象候補となった。

※当該事例集では、中心市街地活性化に関する取り組みを、以下の5タイプに分類し、

- ①市街地の整備・改善のために取り組む事例
- ②都市福利施設の整備に取り組む事例
- ③街なか居住の推進に取り組む事例
- ④商業の活性化に取り組む事例
- ⑤公共交通活性化等の一体的な推進に取り組む事例

さらに、各タイプを、事業の種類（A 地域資源・地域特性活用、B 市街地再開発、C 移転跡地・遊休地活用、D 空き店舗・空きビル活用、E 学校・文化施設整備、F 病院・医療機関整備、G 交通利便性・回遊性向上、H コミュニティ形成、I 助成・税制支援施策、J その他（イベント等））により10パターンに分類している。

③ エリアマネジメントに取り組んでいる事例の把握

下記文献を参考に、エリアマネジメント活動に取り組む事例の中から、今後も引き続き面的な開発が見込まれる事例を抽出した。

文献名	著者	出版年
地方都市中心市街地の再生	衣川 恵	平成 23 年
エリアマネジメント—地区組織による計画と管理運営	小林重敬 他	平成 20 年
コンパクトなまちづくり	財団法人都市計画学会編集	平成 19 年
公共空間の活用と賑わいまちづくり	(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著	平成 19 年

④ 有識者ヒアリングによる事例の絞り込み

①～③を補完するため、全国のまちづくり活動に詳しい、一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス（AIA）代表理事の木下齊氏にヒアリングを行い、官民が連携してまちづくりに取り組んでおり、制度の活用可能性が見込まれる事例の絞り込みを行った。

(2) 抽出結果

① 市街地・公共施設整備に取り組んでいるまちづくり団体（平成22年度国土交通省調査による）

ID	都道府県名	市町村名	まちづくり団体名	設立日	組織形態	連絡可否	ホームページアドレス	資本金(千円)	収益事業名(ある場合)
1	北海道	稚内市	(株)まちづくり稚内	H18年度	株式会社	可	http://www15.ocn.ne.jp/waka-tmo/	129,000	起業化支援業務
2	北海道	富良野市	ふらのまちづくり(株)	H15年度	株式会社	可	www.furano.ne.jp/furano-machi/	83,500	中心街活性化センター指定管理業務
3	青森県	八戸市	(株)まちづくり八戸	H19年度	株式会社	可	http://8town.co.jp/	65,000	共通駐車券事業
4	青森県	六ヶ所村	六ヶ所村まちづくり協議会	H1年度	任意団体	可	machikyo-rokkasho.jp		
5	岩手県	盛岡市	盛岡まちづくり(株)	H13年度	株式会社	可	http://moriokamachidukuri.blog116.fc2.com/	20,000	アーケード賃貸
6	岩手県	花巻市	(株)土澤まちづくり会社	H14年度	株式会社	可	http://www4.ocn.ne.jp/~tмотowa/	10,000	喫茶店経営
7	岩手県	久慈市	(株)街の駅・久慈	H17年度	株式会社	可	http://dofukan.com/	18,410	飲食店事業
8	山形県	鶴岡市	特定非営利活動団体 鶴岡城下町トラスト	H17年度	非認定NPO	可	http://www.trurutrust.org/		短中期型滞在施設「旅の家 皓鶴亭」運営収入
9	福島県	会津若松市	(株)まちづくり会津	H10年度	株式会社	可	http://www.aizu.ne.jp/tmo	58,300	駐車場運営
10	福島県	須賀川市	チャチャチャ21	H17年度	非認定NPO	可	http://1st.geocities.jp/npo_chachacha_21/	356	
11	福島県	猪苗代町	(株)まちづくり猪苗代	H13年度	株式会社	可	http://www.bandaisan.net/about/	40,000	レストハウス管理運営
12	福島県	棚倉町	株式会社 まち工房たなぐら	H15年度	株式会社	可	http://www.tanagura.net/	50,000	化粧品事業
13	茨城県	結城市	(株)TMO 結城	H16年度	株式会社	可	http://www.emachiyuki.com	17,000	駅前花壇管理
14	栃木県	宇都宮市	特定非営利活動法人宇都宮まちづくり推進機構	H11年度	非認定NPO	可	http://www.machidukuri.org/	13,493	サイクル施設管理運営
15	群馬県	高崎市	TEEP	H19年度	任意団体	可	http://www.t-e-e-p.com/		
16	埼玉県	蕨市	蕨市にぎわいまちづくり連合会	H22年度	一般社団法人	不可	http://www.warabi.ne.jp/~machiren/index.html		
17	千葉県	成田市	仲町街づくり協議会	H2年度	任意団体	不可	http://nakanochocom		
18	東京都	千代田区	秋葉原タウンマネジメント株式会社	H19年度	株式会社	可	http://www.akibatmo.jp	64,900	広告事業
19	東京都	豊島区	目白まちづくり倶楽部	H10年度	任意団体	可	mejiro-machi.blogspot.com/		

ID	都道府 県名	市町村名	まちづくり 団体名	設立 日	組織形 態	連 絡 可 否	ホームペー ジ アドレ ス	資本金 (千円)	収益事業名 (ある場合)
20	東京都	三鷹市	(株)まちづくり 三鷹	H11 年度	株式会 社	可	www.mitaka.ne.jp	272,500	さくら通り駐車 場の運営
21	新潟県	燕市	特定非営利 活動法人 分水さくらを守る 会	H16 年度	非認定 NPO	可	http://park22.wakw ak.com/~bunsui/		
22	富山県	高岡市	末広開発 (株)	H 以 前	株式会 社	不 可	http://www.suehiro kaihatu.co.jp	456,000	ウイング・ウイ ング高岡(再開 発ビル)家賃収 入
23	石川県	金沢市	NPO金沢杜 の里	H21 年度	非認定 NPO	可	http://morinosato.o r.jp/		
24	福井県	南越前町	特定非営利 法人 今庄旅 籠塾	H22 年度	非認定 NPO	可	http://imajou.seesa a.net/		
25	長野県	長野市	(株)まちづくり 長野	H14 年度	株式会 社	可	http://www.machid ukuri-nagano.jp/	80,000	トマト食品館運 営
26	長野県	飯田市	(株)飯田まちづ くりカンパニー	H10 年度	株式会 社	可	http://machikan.jp/ index.php	212,000	保守警備
27	静岡県	浜松市	財団法人浜 松まちづくり 公社	H 以 前	特例財 団法人	可	http://www.hamam atsu-machi.jp	437,800	駐車場等管理 運営
28	静岡県	三島市	(特非)グラウ ンドワーク三 島	H4 年度	非認定 NPO	可	http://www.gwmishi ma.jp		
29	静岡県	袋井市	一般財団法 人月見の里 振興会	H21 年度	一般財 団法人	不 可	nikonikohonpo.hama zo.tv	30,000	
30	愛知県	岡崎市	出会いの駅お かざき推進協 議会	H20 年度	任意団 体	可	http://www.okazaki cci.or.jp/deainoeki/i ndex.html		
31	愛知県	岡崎市	(特定非営利 活動法人)岡 崎都心再生 協議会	H20 年度	非認定 NPO	可	http://www.okazaki toshinsaisei.com/	0	2009 秋の市民 まつりステー ジ運営委託
32	愛知県	瀬戸市	瀬戸まちづく り株式会社	H11 年度	株式会 社	可	http://www.setoma chi.com/	20,000	床貸し(家賃)
33	愛知県	豊川市	豊川市開発ビ ル(株)	H 以 前	株式会 社	可	http://www.prio-off ice.com/	78,000	固定家賃収入
34	愛知県	犬山市	犬山まちづく り(株)	H15 年度	株式会 社	可	http://www.inuyam a-tmo.com/	30,000	駐車場運営
35	愛知県	高浜市	高浜南部まち づくり協議会	H16 年度	非認定 NPO	可	http://www.katch.n e.jp/~nanbu-furepur a/index.htm		南部ふれあい プラザ指定管 理
36	愛知県	高浜市	吉浜まちづく り協議会	H18 年度	任意団 体	可	http://kamezo.cc/u ser/2012		
37	愛知県	高浜市	高浜まちづく り協議会	H21 年度	任意団 体	可	http://www.katch.n e.jp/~hamapla/		
38	三重県	伊賀市	(株)まちづくり 伊賀上野	H18 年度	株式会 社	可	http://www.m-igau eno.co.jp/	35,250	複合商業施設 の運営
39	大阪府	寝屋川市	寝屋川市駅 東地区再開 発株式会社	H18 年度	株式会 社	不 可	http://www.neyaga wa-east-project.co. jp/	3,000	

ID	都道府県名	市町村名	まちづくり団体名	設立日	組織形態	連絡可否	ホームページアドレス	資本金(千円)	収益事業名(ある場合)
40	兵庫県	神戸市	真野地区まちづくり推進会	H以前	任意団体	不可	http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/conclusion/r100054.html		
41	兵庫県	神戸市	新開地まちづくりNPO	H11年度	非認定NPO	不可	http://www.shinkai-chi.or.jp/		不動産賃貸事業
42	兵庫県	神戸市	野田北ふるさとネット	H13年度	任意団体	不可	http://nodakita-furusato.net/		震災体験学習修学旅行生受け入れ事業
43	兵庫県	丹波市	(株)まちづくり柏原	H12年度	株式会社	可	http://www.kaibara.org/	25,000	イタリアレストラン経営
44	鳥取県	米子市	株式会社法勝寺町	H20年度	株式会社	可	http://zengoro.web.fc2.com/zengoro/zengoro.html	1,500	三連蔵ショップ&ギャラリー事業
45	広島県	大崎上島町	NPO 法人「かみじまの風」	H16年度	非認定NPO	可	http://www.osakikamijima.jp/~npo		海水浴場施設管理
46	山口県	萩市	(株)お成り道	H19年度	株式会社	可	http://www.hagi-onarimichi.jp/company/index.html	73,400	農産物販売施設運営
47	山口県	岩国市	川下地区まちづくり協議会	H18年度	任意団体	可	http://kawashimo.org/index.html		
48	徳島県	美波町	伊座利の未来を考える推進協議会	H12年度	任意団体	可	http://www.izarijin.jp/		イザリCafe
49	徳島県	美波町	木岐まちづくり協議会	H19年度	任意団体	可	http://ameblo.jp/ki-kink/		木岐やすらぎ亭
50	徳島県	美波町	木岐奥次世代会議	H9年度	任意団体	可	http://ameblo.jp/ki-kioku/		木岐奥公民館
51	高知県	四万十市	まちづくり四万十株式会社	H13年度	株式会社	可	http://www.40010tmo.com/	10,000	食育広場運営
52	高知県	仁淀川町	秋葉まつりの里を元気にする会 えんこ巖	H20年度	任意団体	可	http://enkoiwa.web.fc2.com/	300	
53	福岡県	福岡市	We Love 天神協議会	H18年度	任意団体	可	http://welovetenjin.com		バナー広告事業
54	福岡県	福岡市	博多まちづくり推進協議会	H20年度	任意団体	可	http://www.hakatan.jp/		広告事業
55	佐賀県	伊万里市	特定非営利活動法人 まちづくり伊万里	H19年度	非認定NPO	可	http://emachiimari.sagafan.jp/	100	伊万里コンシェルジェ検定 受験料
56	長崎県	小値賀町	(株)小値賀観光まちづくり公社	H21年度	株式会社	可	http://ojika-stay.jp/	9,800	
57	沖縄県	北谷町	北谷町まちづくり研究会	H以前	任意団体	不可	www.geocities.jp/chatan_ken/history.html	1,000	

② 市街地・公共施設整備により中心市街地活性化に取り組んでいる事例（「中心市街地活性化取組事例集」による）

②-1 市街地の整備・改善に取り組む事例

I D	都 道 府 県 名	市 町 村 名	事業名	事業 時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると 想定される取り組み)
1	秋 田 県	久 慈 市	ユニバーサルロード整備事業	H20	交通利便性・回遊性向上	久慈市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地内の各種案内表示、緑化施設、ベンチを充実させるとともに、ポケットパークを2箇所整備し、だれもが快適に安心して回遊できる環境を整える。 ・ 災害時に備え、ポケットパークに防災東屋、かまどベンチ、防災井戸、太陽光発電街灯を整備するとともに、安全・安心のまちづくりのため防犯カメラを設置。 ・ 回遊性を向上するため、誘導サインのほか、各種観光資源を説明するサインや市街地全体・久慈広域周辺の案内サインを中心市街地内に設置。ベンチ、植樹柵の設置には、歩道の幅員が狭いため両方の機能を兼ねるものを設置。
2	秋 田 県	秋 田 市	中通一丁目地区市街地再開発事	H19～ H24	市街地再開発	中通一丁目地区市街地再開発組合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千秋公園と一体となった街なかオアシスを開発コンセプトに、文化と交流の拠点形成を目指す組合施行による第一種市街地再開発事業。具体的には、全天候型商業モール、広場、大規模公共駐車場、公共公益施設、居住施設を整備。 ・ 大規模低未利用地を解消し、商業モールの整備など魅力的な都市機能を集積させることで、歩行者・自転車通行量の増加を図るとともに、居住施設の整備による定住人口の増加、そしてそれらの効果による周辺商店街の経済行為に関する活況度の向上が期待できる。 ・ 掲げた個別事業の中の基幹をなす本再開発事業を契機として、エリアマネジメントの観点から、駐車場無料利用ポイントカードによる主要駐車場のネットワーク化や、乗り降り自由の無料運行循環交通タウンビークルの運行といった中心市街地の一体的活性化事業を展開することで、中心市街地の再生を図る。

I D	都道府県名	市町村名	事業名	事業時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると想定される取り組み)
3	新潟県	新潟市	まちなかお宝解説板整備事業	H18～H22	交通利便性・回遊性向上	新潟市	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちなかのお宝を紹介する「お宝解説板」や、まちの歴史である小路のいわれを紹介する「小路解説板」を設置するとともに、イラストやデザインを合わせた「小路めぐり」マップを作成。 ・ 3 年にわたりお宝解説板を 27 基(予定)、小路解説板を計 87 基、マップ 3 か所について作成。 ・ 湊まちの歴史や文化を活かしたまちづくり、歩いて楽しいまちづくりを推進するために、まちを歩くこと自体がわくわくするような環境整備を行なう。 ・ 「小路めぐり」マップの本町通境界編は増刷を重ね計三万五千部を発行、古町通境界編も一万部を作成したが、好評につき増刷を予定するなど、賑わいや魅力の創出、回遊性の向上に貢献している。
4	新潟県	新潟市	水辺空間自由通路整備事業	H19～H21	交通利便性・回遊性向上	新潟市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の憩いの場となっている信濃川沿いの「やすらぎ堤」と大規模小売店舗が建ち並ぶ万代地区を結ぶ<u>ペDESTリアンデッキ</u>を整備。(平成 20～21 年度整備工事、平成 21 年 3 月供用開始予定) ・ 万代地区は、百貨店や大規模小売店舗などがペDESTリアンデッキで結ばれ、快適な回遊空間を作り出しているが、「やすらぎ堤」とは堤防及び道路で分断されていることから、まちの賑わいと水辺の憩いを結ぶ<u>歩行者空間の整備</u>を行なう。 ・ まちと水辺空間を結ぶことにより、万代地区の魅力をもよほるとともに、回遊性の向上や賑わいの創出が期待できる。
5	富山県	富山市	グランドプラザ整備事業、総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業	H17～H19	市街地再開発	富山市総曲輪通り南地区市街地再開発組合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 17 年に完成したグランドパーキングとともに、平成 19 年 9 月に全天候型広場「グランドプラザ」と、地元百貨店と専門店が出店する大型複合商業施設が完成したことで、3 つの再開発事業が一体となった賑わい拠点が創出され、歩行者通行量の増加など、中心市街地活性化に寄与するものである。 ・ オープン直後の 3 連休に路面電車やコミュニティバスなどの公共交通を無料とするイベントを実施し、総曲輪通りでは通常の 3.3 倍の歩行者通行量を記録。 ・ グランドプラザでは通年で様々なイベントが開催され、にぎわい拠点として順調な集客を見せており、駐車場を無料開放する「街なか感謝デー」など他の事業との相乗効果により、事業の効果の向上が期待できる。

I D	都 道 府 県 名	市 町 村 名	事業名	事業 時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると 想定される取り組み)
6	福 井 県	福 井 市	福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業	H19～ H23	市街地再開発	福井駅西口中央地区市街地再開発準備組合	<ul style="list-style-type: none"> 福井県の玄関口である福井駅西口中央地区において、商業施設、公共公益施設、住宅等の複合施設を市街地再開発事業で整備。 本事業によって集客力のある拠点施設が整備され、既存のアオッサや響のホールなどの拠点施設と連携を深めることにより、中心市街地に賑わいを創出することが見込まれる。
7	静 岡 県	静 岡 市	(仮称)まちなか商業空間モール化推進事業	H20～	交通利便性・回遊性向上	静岡市、地域関係者からなる協議会(設置予定)	<ul style="list-style-type: none"> 来街者のニーズを踏まえ、中心市街地の主要回遊動線において、来街者がゆったりと寛ぎながら移動・滞在し、商業・文化・観光といった中心市街地が持つ機能を十分に楽しめるような、安全で快適な都市空間の創出を目指す。 商店街等の関係者との協議や社会実験の実施結果等を踏まえ、来街者にとって快適な商業空間の形成に向けた検討を行い、ハード・ソフト両面から事業を推進。街区ごとに、それぞれの状況に合わせた形で事業を進めるため、商業者等の地元関係者や交通事業者、まちのユーザー等により組織された協議会において議論を行うなどして、地域のコンセンサスを形成しながら事業を推進。 商業機能や都市機能がコンパクトに集積するという中心市街地の強みを活かしながら、さらにその充実を図ることにより、「人」が主役の、憩い・くつろぎのまちの実現を図る。
8	静 岡 県	静 岡 市	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発事業	H17～ H22	市街地再開発	静岡駅前紺屋町地区市街地再開発組合	<ul style="list-style-type: none"> 静岡市の玄関口であるJR静岡駅北口駅前に位置する紺屋町地区において、老朽化した建物を建て替えて商業機能、コンベンション機能、文化機能((仮称)静岡市立美術館の整備)を併せ持つ、民間再開発ビルを整備。 JR静岡駅北口広場等の市街地環境改善を一体的に本事業を推進することにより、静岡駅前の新しいランドマークとして、良好な都市空間を提供。市街地の建物の更新や土地の有効利用促進により、都市の防災機能の向上及び中心市街地に相応しい都市景観の創出を図る。 現在、平成22年3月の竣工を目指して工事が進められている。地上25階、地下2階の施設には、各種の商業施設・業務施設・市立美術館が入居し、広域的な集客力のある商業拠点となり、小売業販売額や歩行者通行量の増加につながることを期待できる。

ID	都道府県名	市町村名	事業名	事業時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると 想定される取り組み)
9	滋賀県	守山市	水辺遊歩道ネットワークの形成事業	H21～ H25	交通利便性・回遊性向上	守山市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地を流れる守山川、丹堂川、金森川において水辺遊歩道を整備。 ・ 丹堂川、金森川においてほたるが自生できるなどの護岸整備を行うとともに、遊歩道には所々に市民が休憩できる小さな公園を整備する。 ・ 水辺遊歩道のネットワークや親水性の高い河川整備などにより、自然との出会いを回復する。ゲンジボタルが自生する環境を整備する。
10	大阪府	伊丹市	三軒寺前プラザの再整備事業	H19～ H20	交通利便性・回遊性向上	伊丹市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の中でも中心に位置する三軒寺前プラザのスロープ等を設置し、ユニバーサルデザインに対応した快適な歩行者空間を整備。 ・ 新たに照明、電源ボックス等を設置し、中心市街地における野外イベントの拠点として整備。スロープや照明を設置し、誰もが歩きやすく安全な空間を確保することで、より通行量の増加を目指す。 ・ イベントをしやすい設営を施すことにより、イベントの開催回数増加を目指し、中心市街地での滞留時間の増加、周辺商業の活性化を図る。
11	愛媛県	松山市	松山駅周辺土地区画整理事業	H20～ H32	交通利便性・回遊性向上	松山市	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR松山駅周辺整備地区において、JR予讃線により街が東西に分断されていることから、交通渋滞の解消を図るため愛媛県が事業主体となって実施するJR松山駅付近連続立体交差事業にあわせ、「県都の陸の玄関口」に相応しい魅力あるまちづくりを実現するため、松山市が事業主体となる約16.7haの松山駅周辺区画整理事業や関連街路事業を行う。 ・ 駅前広場の整備にあわせ、路面電車の引き込みと鉄道西側への延伸、さらに駅西側にも新たな広場を整備する。これらにより広域的な交流拠点としての、さらなる機能の充実を図り、賑わいの創出に繋げるとともに、安全で快適な住環境に配慮したまちづくりを進める。

②-2 都市福利施設の整備に取り組む事例

I D	都道府 県名	市町村 名	事業名	事業 時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると 想定される取り組み)
1	栃木県	大田原 市	中央通り 地区第一 種市街地 再開発事 業、医療 ビレッジ 整備事業	H18～ H24	市街地再 開発	Cブロック市 街地再開発 組合、大田原 市、 (株)大田原ま ちづくりカンパ ニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大田原市の中心市街地に位置する中央通り地区において土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業を施行し、市営住宅、分譲マンション、商業施設、医療ビレッジ、公益施設等を含めた複合用途の再開発ビルの整備を行う。 ・ 再開発ビルには中心市街地に不足している食品スーパーをキーテナントとし、各種小売・飲食店を入居させることで、商業機能を充実させ、まちなかの賑わいの再生を図る。また、市営住宅や分譲マンション等を整備することで、まちなか居住を推進。さらに、医療ビレッジを整備することにより、都市福利施設を充実させる。
2	長野県	塩尻市	市街地再 開発事業 (大門中 央通り地 区)	H19～ H21	市街地再 開発	塩尻市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業により、図書館を核とする市民交流センターを整備することにより、賑わいと回遊性の創出を図り、あわせて中心市街地の都市機能の更新、防災性の向上を図る。 ・ 「知恵の交流を通じた人づくりの場」を基本コンセプトと、「図書館、子育て支援・青少年交流、シニア活動支援、ビジネス支援、市民活動支援」の5つを重点分野とし、市民と共に活動への情報提供や活動支援を行う。 ・ 平成 22 年春オープン予定に先がけ、市民と行政による「えんぱーくらぶ」を設立。活動内容の検討から実行までを推進。 ・ 地域コミュニティの拠点施設として多くの人が利用し、まちなかの賑わいの回復と、商店街への集客が期待できる。
3	静岡県	掛川市	掛川駅前 東街区第 一種市街 地再開発 事業	H20～ H23	市街地再 開発	掛川駅前東 街区市街地 再開発組合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大型スーパー撤退跡地に、商業(5,350㎡)、住居(77戸)、公共施設(市民活動支援センター)、駐車場(245台)を備えた施設を整備するとともに、商業施設に併設してにぎわい広場を整備しイベントを開催。 ・ これにより、商業集積、居住人口の増加、交流人口の増加などを図ることができる。 ・ 中心市街地活性化の起爆剤と位置づけられており、周辺街区に於いても、再開発などの事業化に影響を与える。

I D	都道府 県名	市町村 名	事業名	事業 時期	事業目的	事業主体	事業概要 (下線は本制度に関連すると 想定される取り組み)
4	静岡県	藤枝市	藤枝駅周 辺にぎわ い再生拠 点施設整 備事業 (Bivi 藤 枝計 画)、新 図書館整 備事業	H18 ~ H21	交通利 便性・回 遊性 向上	大和リース (株)、藤枝市	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 藤枝駅南側に位置する市立病院跡地に、民間活力の導入により図書館を含む官民複合施設を整備。市が民間事業者から土地を賃貸し、民間事業者が建設する商業施設の一部を市が賃借し市立図書館を設置。 ・ 市民参加型の周辺商店街と連携したイベント、公共交通機関の連携による利用促進イベントなど地区全体の集客・回遊性向上にも貢献。 ・ 地区の中心地的な立地で、集客力のある民間施設(シネコン)と公共施設(図書館)の共同イベント等実施の相乗効果により年間120万人の入場者を見込む。 ・ 民間活力導入により、財政負担の大幅な削減を図りつつ延床面積 3,000㎡、蔵書 30 万冊の新図書館整備を行い、広域から人々が集う交流空間創出と、街なか居住の環境整備を実現。

③ エリアマネジメントの取組事例（各種文献より）

③-1 大都市部

I D	都道府 県名	市町村 名	対象地区	事業 時期	関係主体	事業概要・今後の課題 (下線は本制度に関連すると想定される取り組み・指摘)
1	東京都	千代田区	大丸有地区	H12～	大丸有エリアマネジメント協会	<ul style="list-style-type: none"> ・大丸有地区では 1960 年代より三菱地所が[中心となって地域管理組織を立ち上げ、美化活動や植樹活動を行ってきた。 ・その後 1970 年代には駐車場建設、熱供給、通信サービスの提供が始まった。 ・平成 2000 年代に入り就業者・NPOを中心としたソフトマネジメントにまで活動内容が広がった。近年は<u>サイン事業やアート環境整備にも注力している。</u>
2	東京都	千代田区	有楽町駅周辺地区	H20～	有楽町駅周辺地区道路環境整備協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・有楽町駅周辺地区道路について、千代田区と関係団体等とで締結した各種維持管理協定などを基盤に、地区関係者によるエリアマネジメント体制の確立により、安全・安心且つ良好な道路環境を保持していくため、また、道路空間を有効活用した商業振興、文化交流、地区観光まちづくり等活性化策を促進し、賑わう街・有楽町をつくるため、左記協議会を設置。 ・現在、駅前広場を活用したい団体は道路使用許可、道路占有許可等の手続きを自ら行った上で、協議会に申請書を提出し、利用料を支払って広場利用をすることになっている。
3	東京都	中央区	晴海地区	H4～ (都市計画決定)	NPO 法人晴海をよくする会	<ul style="list-style-type: none"> ・晴海地区のエリアマネジメント活動の課題として下記の 3 点が指摘されている。 ①晴海をよくする会のようなNPO的な活動を行う一方で、外部から集めた資金やノウハウを地域内へ投資することによって地域の価値を向上させ、<u>開発後の地区の維持管理やプロモーションまでを視野に入れる開発会社を設立することが必要</u> ②都市再生機構の新たな役割 ③都市再生特別措置法の活用
4	東京都	港区	汐留地区再開発	H7年～ (都市計画決定)	汐留地区街づくり協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・汐留地区のエリアマネジメント活動上の課題として下記の 4 点が指摘されている。 ①継続的・安定的な事業運営予算の確保、 ②中間法人への参加の継続と負担金の徴収と税制措置（地下歩道の管理などの公益的な業務であっても、優遇措置がない）、 ③地域の警備・防犯対策、 ④地域主体の街の管理運営体系の確立（公共施設とその周辺の利活用について「<u>地域による街の管理・運営</u>」を地域が一体的に行える組織を社会的に認証する制度が必要)
5	神奈川県	横浜市	みなとみらい 21 地区	S58～ H22	(株)横浜みなとみらい 21	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントの課題と今後の展開として下記の 3 点が指摘されている。 ①開発の遅れによる横浜市、既存民間地権者とテナントの負担の増加 ②管理・運営の行政への依存(MM21 地区のエリアマネジメント活動を活発に行うために、組織固有の専門的な人材の育成と確保が重要な課題) ③横浜MM21 の財源確保の難しさ(<u>自主収益等の新しい財源確保を考える必要がある</u>)

I D	都道府 県名	市町村 名	対象地区	事業 時期	関係主体	事業概要・今後の課題
						(下線は本制度に関連すると想定される取り組み・指摘)
6	愛知県	名古屋 市	久屋大通 オープン カフェ	H12 年度～	久屋大通 オープン カフェ推進 協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・平成12年から17年までの6年間に8回のオープンカフェを実施した。 ・今後、公共空間を維持管理していく費用の捻出に当たり、オープンカフェが無料休憩施設だけでなく<u>飲食サービス付きの有料施設を展開</u>することで、市の税収増に結び付けることが望ましい。 ・<u>道路占有料を徴収し各店舗の直接サービスを認める必要があるが、そのためには公共空間を管理する地域組織の運営体制を強化</u>する必要がある。
7	大阪府	大阪市	大阪ビジ ネスパー ク	S45～	大阪ビジ ネスパー ク開発協 議会	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和45年に開始された整備事業は数カ所の建築敷地を残してほぼ完成の段階に入っている。 ・地区内は情報産業企業、イベントホールなどビジネスマンのみならず観光客も来街するエリアである。 ・エリアマネジメントとしては①<u>地域環境の維持・改善(歩行者専用道の管理、迷惑駐車・駐輪の管理)</u>、②<u>地域プロモーション</u>、③<u>社会活動</u>、を行っている。

③-2 地方都市

I D	都道府 県名	市町村 名	対象 地区	事業 時期	関係主体	事業概要・今後の課題 (下線は本制度に関連すると想定される取り組み・指摘)
1	石川県	金沢市	香林坊 地区・ 武蔵地 区	平成 10 年～	(株)金沢商 業活性化セ ンター	・対象地区においてテナントミックス事業の他、ハード整備として商業施設の跡地開発や付随する通りの整備、またソフト事業としてイベントの実施や中心商店街駐車場ネットワーク事業を行っている。
2	石川県	輪島市	輪島朝 市	千年以 上前か ら	輪島市朝 市組 合	・古くから朝市が開かれてきた通りを整備し、衛生面や景観面の効果を上げた。 ・輪島の市街地では平成 13 年に廃線となった「のと鉄道輪島駅」跡地を利用した「ふらっと訪夢」の整備や、「周遊できるまちづくり」を展開しているほか、沿道の商店と住民が主体となったイベントも開かれている。
3	広島県	広島市	京橋川 水辺の オープン カフェ	平成 17 年～	水の都ひろ しま推進協 議会	・常設型店舗(11 m ²)とウッドデッキ(21 m ²)により構成した 4 区画を設定し、出店者を公募で決定。この時点では社会実験として位置付けられていた。 ・今後もライトアップによる水辺空間の演出や地域と連携したイベントに取り組んでいく予定。
4	鳥取県	鳥取市	鳥取市 中心市 街地活 性化計 画	平成 11 年策定	鳥取市	・平成 15 年に「中心市街地活性化委員会」を設置し、まちづくりの拠点である「パレットとっとり」の整備、市役所駅南庁舎の整備、「チャレンジショップ・ビギン」を開設した。 ・今後、行政から自立した民間組織による「中心市街地活性化協議会」の設立が準備されている。また空き店舗や空き家垂などを利用した福祉施設や介護施設、及び鳥取駅周辺の旧市立病院跡地や生協病院跡地の整備も予定されている。
5	香川県	高松市	高松丸 亀町	昭和 59 年～	高松丸亀町 まちづく り株式 会社	・定期借地権方式により、中心市街地のテナントミックスを図り活性化を進めている。 ・引き続き、G 街区の開発を進める。
6	徳島県	徳島市	しんま ちボー ドウ オー ク	平成 10 年～	しんまち街 づくりユ ニオン	・長さ 290m、幅員 7m の川沿いに整備された遊歩道において、中心市街地の活性化を目的としてパラソルショップ事業が行われた。 ・運営は地元商店主が本業に加えて担ってきたが限界があり、近年はパラソルショップの出店数も激減した。 ・しかし、低コストでまちを活性化できる仕組みとしてパラソルショップが見直されており、 <u>パラソルショップ運営の自立を目指した組織運営に発展できないか、模索している。</u>

(3) 事例調査の対象

①～③の結果に加え、木下氏（AIA 代表理事）へのヒアリングでは、官民連携によるまちづくり活動に積極的に取り組んでいる事例として、札幌、盛岡、仙台、名古屋、米子、高松、北九州（魚町）、熊本、長崎、大分が挙げられた。

以上を踏まえ、都市再生整備計画に係る制度の活用可能性に関するヒアリングの対象として、下表の事例を選定した。

次節以降で、各都市におけるまちづくりの経緯および制度の活用意向・活用イメージを詳述する。

図表 事例調査の対象

制度活用熟度	対象
制度の活用に至った事例	札幌市（都市再生整備推進法人の指定）
	富山市（都市再生整備推進法人の指定）
	飯田市（都市再生整備推進法人の指定）
	福岡市（都市再生歩行者経路協定の締結）
今後制度の活用が期待される事例	岩見沢市
	八戸市
	盛岡市
	鶴岡市
	名古屋市
	大阪市
	高松市
	広島市
	北九州市
	福岡市（博多駅前地区以外）
	熊本市
	大分市
	長崎市

■都市再生整備計画に係る制度について

- 民/民で協定を結ぶ際に合意形成が難しいのは、費用負担に関する合意が得られにくいためである。大手町・丸の内・有楽町地区 再開発計画推進協議会のように 1 つのディベロッパーが大部分の土地を所有し、投じた資金が結果的に自らの利益になるのであれば、ディベロッパーが資金を拠出してくれるが、複数のディベロッパーが競合関係にある場合、「なぜ他社を利するために資金を出さなければならないのか」となり、まとまらない場合が多い。
- 自治体によっては、今回の制度を、公共施設管理の費用負担を、民に押し付けることができる制度、と捉えているところもあるのではないかと。まちづくり会社にとっては、あくまで収益事業を展開して財源を確保するために取り組むのであり、その収益の一部を管理に回す、という仕組みにしないとまわらない。
- 全国のまちづくり会社の中には、組織の成長ステップが描けていないところも多い。まちづくり会社にとって都市再生整備推進法人になることが、どのような成長機会になりうるのかを、具体的に伝えられれば、参画意欲も高まるだろう。

■制度の活用が見込まれる事例について

- まちづくり活動は、自治体だけで取り組むのではなく、民間のまちづくり団体が中心になることが重要である。まちづくり団体の中でも、ビジョンを持ち、それを実現するための事業を計画し、それに向けて各種制度を選択的に利用しようとしている団体が、本制度の担い手となりえる。
- 制度活用の可能性がある事例として、札幌、盛岡、仙台、名古屋、米子、高松、北九州（魚町）、熊本、長崎、大分等がヒアリング対象の候補になるのではないかと。

2) 制度の活用に至った事例

(1) 札幌市 大通地区：都市再生整備推進法人の指定（平成23年12月）

① まちづくりに関する取組の概要

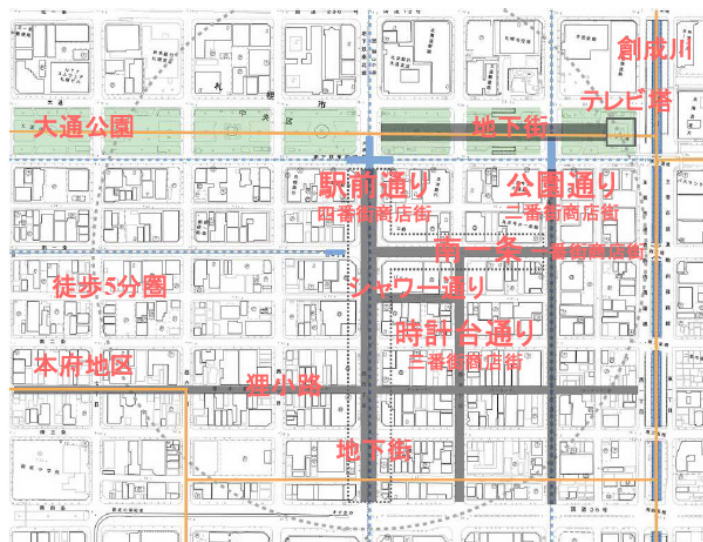
「札幌駅・大通駅周辺における市によるまちづくりの方針」

札幌市はおよそ190万人の人口を有し、北海道の中核をなす都市である。札幌市は、「第4次札幌市長期総合計画」（平成11年度）において、「魅力的で活力ある都心の整備」を主要な施策の一つに掲げ、これを受けて策定した「都心まちづくり計画」（平成14年度）では、都心の骨格構造として4つの軸と3つの交流拠点を定め、この骨格構造を中心に重点的に取り組みを進めてきた。

札幌駅・大通駅を中心とするエリアは、平成14年に、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域「札幌駅・大通駅周辺地域」として指定された。その地域整備方針では、「札幌駅前通、大通及び創成川通を基軸とする、歩いて暮らせる豊かで快適な都心の創造に向けた多様で高次の機能が複合した市街地を形成」する、とされている。

なかでも大通地区は、明治期より札幌市の商業の中心として栄えてきたものの、郊外部における大型ショッピングセンターの進出および平成15年の札幌駅リニューアルに伴い、商業中心としての地位低下がみられるようになった。そこで札幌市は、中心市街地の活性化を目的として、平成14年の「都心まちづくり計画」を補完する計画として、平成23年に「さっぽろ都心まちづくり戦略」を策定した。

図表 大通地区の主な通り・地下街



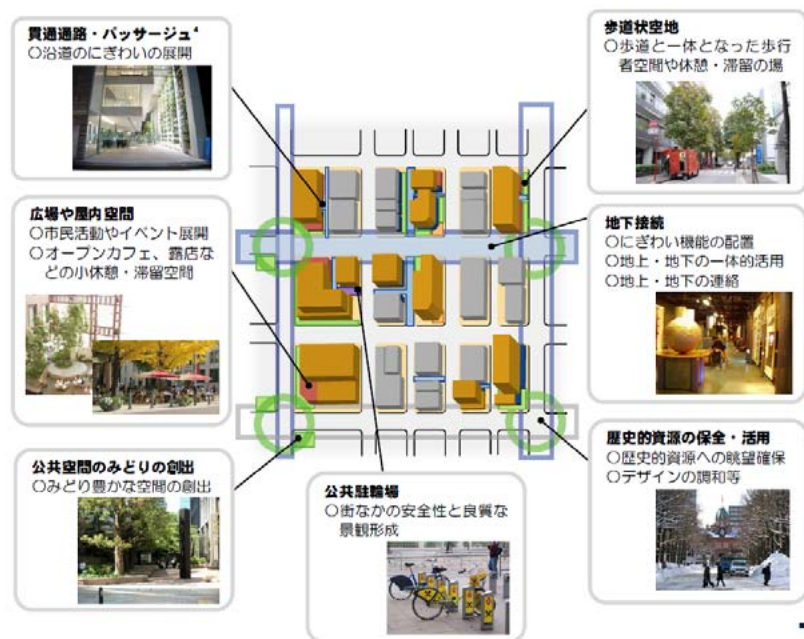
出所)札幌大通まちづくり(株)公表資料

「札幌駅・大通駅周辺における官民連携まちづくりの取組」

大通地区においては、札幌市及び周辺地権者による「大通交流拠点まちづくりガイドライン」の策定（平成19年3月）及び周辺地権者による地区計画の都市計画提案（平成19年7月）、大通以北の駅前通沿道においては、沿道地権者による地区計画の都市計画提案（平成20年7月）など、官民協働によるまちづくりが進展しつつある。

また、まちづくりの担い手としては、大通以南の商業地区において平成21年9月に「札幌大通まちづくり株式会社」が設立されたのに続き、大通以北の駅前通沿道地区においても平成22年9月に「札幌駅前通まちづくり株式会社」が設立され、今後のエリアマネジメントの展開が期待される。

図表 「さっぽろ都心まちづくり戦略」に示される新たな界わい空間の考え方



出所)「さっぽろ都心まちづくり戦略」(平成23年1月)

「札幌大通まちづくり(株)の取り組み」

【設立の背景】

昭和 61 年に札幌中心部商店街活性化協議会が発足した際、都心部にある 6 商店街（一番街、二番街、三番街、四番街、狸小路、地下街）が協働してまちづくり団体を設立するという案が出されたが、当時、大通地区は商業の中心としてにぎわいを維持していたため、団体の設立には至らなかった。

しかし、平成 12 年以降、郊外部における大型商業施設の進出、札幌駅のリニューアル等により、中心市街地における人の流れが変化し、大通地区の求心力が低下し始めた。こうした流れを受け、まず平成 14 年に札幌商工会議所と札幌市が協働で運営する「札幌 TMO」が設立された。そして、平成 18 年の中心市街地活性化法改正により、まちづくり会社が TMO に代わる組織として位置づけられるようになったことを受け、まちづくり会社設立の検討が開始され、平成 21 年に「札幌大通まちづくり株式会社」が設立された。同社設立にあたっては、他自治体の取組を参考に、専従する人材の確保が重視された。

【札幌大通まちづくり株式会社概要】

- 所在地：札幌市中央区南三条西三丁目 11 番地
- 代表者：廣川雄一
- 会社設立：平成 21 年 9 月
- 資本金：900 万円（181 株）
- 株主：31 団体・企業（都心部 6 商店街、都市開発公社、大型店 11 店、公的企業 2 社、金融機関 6 社、公共交通機関 3 社、札幌商工会議所、札幌市）
- 事業目的
 - 商店街、商店の販売促進のための共同事業並びに商業振興を図るための企画、デザイン、施設建設、運営、コンサルティング及び情報提供
 - 景観に関する調査、デザイン及びコンサルティング並びに景観施設の建設及び運営
 - 都市開発、観光開発及び土地、建物の有効利用に関する企画、調査、研究、計画、設計及びコンサルティング
 - 各種イベントの企画、立案、制作及び受託に関する業務


等、計 25 業務








【事業内容】


札幌大通まちづくり(株)は、設立以来、「わいわいにぎやか活性化事業」及び「すっきりととのえるマネジメント事業」の 2 事業を、活動の柱としてきた。「すっきりととのえるマネジメント事業」で収益を確保し、それで「わいわいにぎやか活性化事業」を展開する、という仕組みになっている。

以下に、現在実施されている事業の概要を示す。


①わいわいにぎやか活性化事業

大通コミュニティカフェ KOGUMA	<ul style="list-style-type: none">・ 大通周辺の情報発信、交流の場、イベントスペースとしての利用など地域活性化を目的にさっぽろシャワー通り商店街が中心となり協議、企画、開設。・ 閉店したファストフード店の 1 階・2 階の空きテナントを利用し、1 階はカフェとして営業し、2 階をイベントスペースとして活用。・ 毎週日曜はコミュニティ FM「ラジオカロスサッポロ」のサテライトスタジオを設け、情報番組を放送。	
-----------------------	---	---

<p>ポロクル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「ポロクル」は、専用の駐輪場(サイクルポート)であれば、自転車をどこでも借りられてどこでも返せる、自転車共同利用サービス。 ・平成 22 年度の社会実験時には、札幌大通まちづくり㈱が設置主体となり、札幌駅前通の2箇所にサイクルポート(レンタル拠点を)を設置。 ・放置自転車の減少、都心部への往来の活発化を目指し、平成 23 年度の本格実施を支援。 	
<p>まちなかマルシェ開催支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北海道の旬の自然の恵みを提供する“サッポロ・マルシェ”が行う「まちなかマルシェ」の支援を実施。 ・平成 22 年 3 月には札幌市営地下鉄南北線大通駅コンコース内のスペースでまちなかマルシェを開催し、初の試みとしてナイトマルシェ(夜間営業)も実施。 	
<p>グリーンバード</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・任意団体グリーンバードが立ち上げた、市民による街の清掃活動の支援。 ・札幌市では毎月第 1、第 4 土曜日、第 3 木曜日に実施し、10 代から 70 代の幅広い市民が参加。 ・グリーンバードは東京で誕生した組織。札幌大通りまちづくり㈱は平成 21 年 5 月から活動に参加。 	
<p>オープンカフェトリップ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前通などの店舗前の歩道上に毎日オープンカフェを設置。 ・平成 22 年には実証実験として駅前通(南一条通～南四条通)と南一条通(創成川通～西 3 丁目線)の沿道の喫茶店やバーが行っているオープンカフェでのスタンプラリーを実施。 ・参加各店で専用パスポートを配布し、利用者が各店を利用し全てのスタンプを集めると、任意の1店のみでパスポートと引き換えに各店オリジナルの特典と交換できる仕組み。 	
<p>だい・どん・でん!</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 13 年より、毎回 2 日間にわたりジャグリング、マジック、パントマイムなどの大道芸のほか、音楽、演劇、ダンス、伝統芸能など、多彩なジャンルのパフォーマンスを路上で実施。 	
<p>ヘルポ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人観光客の大通地区での買い物や食事などをサポートするサービス「サッポロ・ショッピング・コンシェルジュ・ヘルポ」を平成 22 年 8 月から平成 23 年 3 月まで札幌市からの受託により運営。 ・大通駅南北線コンコース内に、英語、中国語、韓国語を話せるコンシェルジュが常駐する案内所を設け、店の紹介など訪日観光客のニーズに合う案内を実施。 ・各店舗からの問い合わせに対応する「ホットライン」を開設し電話や店舗での通訳を実施。 ・外国人観光客が増加する冬期に向け、商店街のショップスタッフを対象に、外国人観光客への接客研修を実施。「指差し接客会話シート」も制作。 	
<p>大通まち歩きBOOK</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街が発行主体となり、大通地区の魅力を発信するクーポン付きフリーペーパー「大通まちあるき BOOK」を平成 22 年、23 年に制作。 ・発行主体：一番街商店街振興組合、二番街商店街振興組合、札幌三番街商店街振興組合、札幌四番街商店街振興組合、札幌狸小路商店街振興組合、札幌地下街商店会 	

まちのもと	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市中央区、路面電車沿線活性化協議会との協働により、区内 16 の地区(連合町内会)の「ひと」に焦点を当てながら、まちの魅力や歴史、まちづくりの取り組み、まちづくりセンターなどを紹介するフリーペーパー「まちのもと」を定期発行。 発行は 3 カ月に 1 回で、1 号につき 2 つの地区を掲載。区役所・まちづくりセンターなど区内の公共施設のほか、市電車内などでも無料配布。 	
札幌オオドオリ大学	<ul style="list-style-type: none"> 札幌およびその周辺都市・地域を舞台とし広く一般市民に対し、札幌文化に関する講演会やイベント、また社会教育に関する講演会やイベント、小中学校の総合的な学習への授業カリキュラムの提案等の教育事業を提供。 運営は任意団体札幌オオドオリ大学であり、まち会社は事務局を担当。 	
修学旅行生の受け入れ	<ul style="list-style-type: none"> 商店街でのいろいろな職業体験を通じて、まちを知ってもらう取り組みとして、修学旅行生の受け入れを実施。 平成 22 年度には道内中学校から約 130 名の修学旅行生を受け入れ、接客のマナー研修や、8 か所での職業体験をサポート。 	
I LOVE ODORI	<ul style="list-style-type: none"> 百貨店、専門店、商店街が合同で夏のバーゲン実施日を統一。 	
ママズシネマクラブ	<ul style="list-style-type: none"> 小さな子供連れでも映画を楽しむための企画で、年に 1 回程度実施。 	

②すっきりととのえるマネジメント事業

エリアマネジメント広告事業	<ul style="list-style-type: none"> 地下街出入口を使った広告幕、アーケード横断幕、街路灯の旗を広告スペースとして提供 道路占用許可の緩和を受け、道路管理者、交通管理者、市、地元商店街で構成する協議会において、具体的な運用を検討し実現 掲示場所: 札幌市中央区 南大通～南4条通(36号線)までの地下鉄出入口上屋 13 箇所 広告物規格: W4.5m × H1.8m まち会社は広告収入を得る。 	
カモンチケット	<ul style="list-style-type: none"> 加盟駐車場に車をとめて加盟店舗で買い物をすると、共通無料駐車券(カモンチケット)を得られる仕組み。30分・60分・90分の3種類がある。 加盟駐車場の収容台数は約 4,000 台、加盟店やテナント数は約 1,000 店(百貨店やファッションビルなど大型店や商店街の店舗が加盟) まち会社は手数料を得る。 	
ファシリティマネジメント事業	<ul style="list-style-type: none"> 大通地区のビル管理の状況をオーナーの協力で調査。合理化可能な分野を絞り込み、事業計画を策定。 平成 23 年 10 月より事業化スタートし、第一弾はエレベーター保守管理業務の一本化。エレベーターは法定点検等を実施する必要があり毎月 1 台あたり数万円のコストがかかっていたものを見直しを図った。 今後はゴミ処理や LED 蛍光灯などの消耗品購買についても共同化を検討予定。 まち会社は、削減された管理費の一部をフィーとして得る。 	

② 制度活用に係る経緯・取組状況

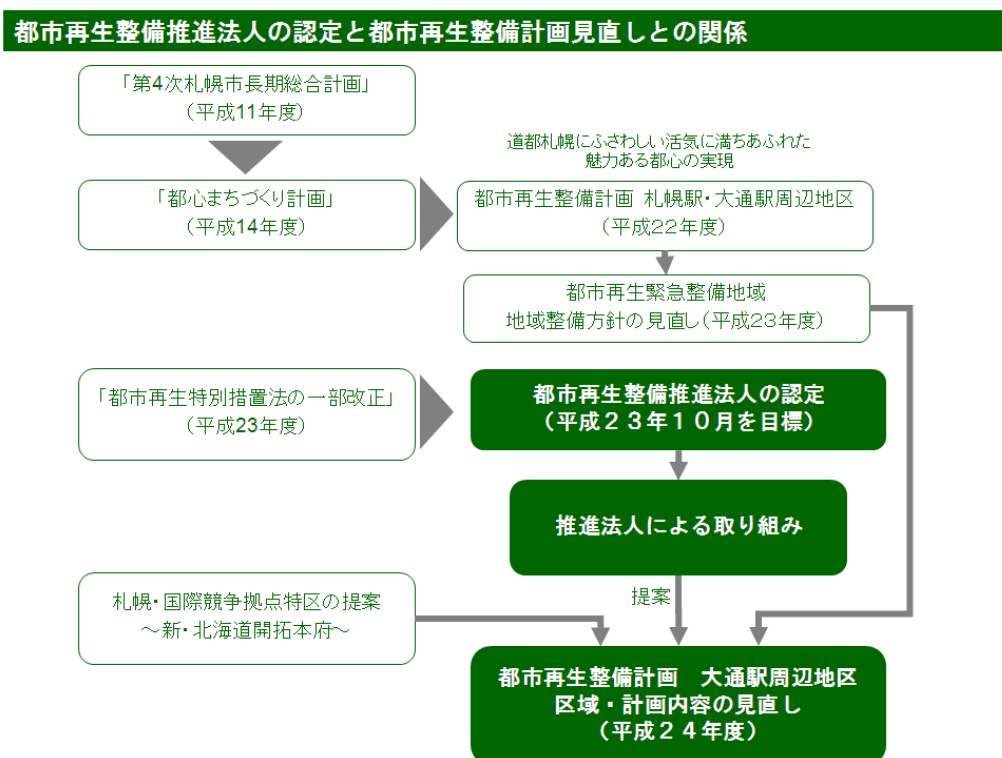
「都市再生整備推進法人の指定」

札幌市では、上述のとおり、札幌大通まちづくり㈱などのまちづくりの担い手が存在し、積極的に活動していたことから、都市再生整備計画に係る制度の活用にあたっては、まず、都市再生整備推進法人の指定に向けての準備から始められた。

平成23年5月頃から、札幌市市民まちづくり局（都心まちづくり推進室都心まちづくり課）が中心となり、都市再生整備推進法人の指定に関する事務取扱要綱の作成が進められた。作成にあたっては、同市市長政策室・建設局及び北海道開発局事業振興部・札幌開発建設部等との協議が行われた。

そして、同年11月1日に「札幌都心における都市再生整備推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」が制定され、同年12月9日、札幌大通まちづくり㈱が都市再生整備推進法人に指定・公示された。

図表 札幌大通まちづくり㈱が想定する都市再生整備推進法人指定の意義



出所)札幌大通まちづくり㈱提供資料

注)本資料は、都市再生整備推進法人指定前における札幌大通まちづくり㈱の見通しを示したものであり、推進法人の指定は実際には「平成23年12月」に行われた。

「都市再生整備計画に係る各制度の活用可能性」

札幌大通まちづくり(株)は、大通地区のエリアマネジメントの一環として、既に広告事業やオープンカフェ事業を展開している。同社へのヒアリングによると、同社は都市再生整備推進法人の指定により活動の幅が広がることを期待しており、今後は都市利便増進協定や道路占用許可特例等の制度を活用しながら、オープンカフェ、まちなかマルシェ、サイクルシェアリング、エリアマネジメント広告等の事業を拡大することによって収益基盤を強固にし、まちのにぎわいの創出、放置自転車対策の推進、沿道建物の建て替え促進等に取り組みたいとのことである。

図表 制度を活用した事業意向

事業	活用する制度			
	道路占用許可特例(都市再生特別措置法46条10項)	都市再生整備歩行者経路協定(都市再生特別措置法46条112項)	都市利便増進協定(都市再生特別措置法46条13項)	河川敷地占用許可特例(河川敷地占用許可準則22)
●常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 オープンカフェを設置して適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	○		○	
●自転車駐車器具(サイクルポート)の整備・管理 コミュニティサイクルのポートを設置し、放置自転車・推進違法駐輪を解消してまちなかの安全性向上と良質な景観の形成を図る	○		○	
●看板の設置による景観の向上 外観の看板や広告塔を設置して適切に維持管理することにより統一感のある街並みを形成し、もってまちの景観を向上させる。	○			
●並木・歩道の管理、歩道に設置する可動式植樹柵(プランター等)の整備・管理 推進法人が主体となって並木・歩道の管理、歩道に設置する可動式植樹柵(プランター等)の整備・管理を行う。			○	
●屋外ベンチの設置・管理 歩道や広場にベンチを設置し、歩行者の滞留を促進する。			○	

出所)札幌市、札幌大通まちづくり(株)へのヒアリング等より作成

図表 札幌大通まちづくり圏による都市再生整備計画の見直し案

都市再生緊急整備地域～地域整備方針の見直し案

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
札幌駅・大通駅周辺地域【二次指定】	札幌市の都心において、既存の都市基盤と世界有数の多雪寒冷の大都市という地域特性を活かし、人と環境を中心に据えた都心づくりを推進 このため、札幌駅前通や創成川通の整備効果を活かし、都心の骨格軸や交流拠点を基軸とする、歩いて暮らせる豊かで快適な都心の創造に向けた多様な高次の機能が複合した市街地を形成併せて、低炭素社会の実現を図るため、雪の冷熱エネルギーの活用等による、環境負荷の低い新たなエネルギー有効利用都市の実現を先導	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅周辺において、広域的交通結節点としての機能を充実・強化するとともに、情報、サービス、交流機能等を充実・強化 このうち、北口周辺では業務、居住機能等も含む複合市街地を形成 札幌駅前通沿道において、引き続き業務、商業、交流機能等を充実・強化 大通沿道において、創造的活動に資する文化芸術等の機能や、商業、交流機能等を充実・強化 創成川通沿道において、商業、居住、宿泊機能等を充実・強化するとともに、多様な都市機能を創成川以東地区に波及させる交流機能を導入 大通以南の地区において、老朽化し、防災性・安全性の面で課題を抱える建築物の更新を促進することで、商業、交流機能を充実・強化するとともに、業務、居住機能等も含む複合市街地を形成 この際、これらの機能更新にあわせ、都心の回遊性を向上させる機能を導入することで、人と環境を中心に据えた都心づくりけん引 	<ul style="list-style-type: none"> 道路等と敷地内通路等の連携や広場空間の整備・活用による地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを充実・強化 この際、多面的な活用が可能な敷地内空地等を確保 さらに、中長期的には、人と環境を重視し、歩行者主体の交通体系について検討 札幌駅周辺において、懸案となっている現状の交通課題の解消や、北海道新幹線の札幌駅方面への延伸をも見据え、交通結節機能を再配置 環境にやさしいまちづくりに向け、駅前通地下歩行空間併設の熱導管ピットや既存の地下埋設施設の活用などによる冷熱、温熱等の供給ネットワークを形成 住民の創造的活動に資する文化芸術の拠点、集客交流拠点としての市民交流複合施設を整備 	<ul style="list-style-type: none"> 温熱等の供給ネットワークの活用、外気を活用した冷房等の省エネルギー対策、スマートグリッドの導入等、環境負荷低減に寄与する都市開発事業を促進 地下通路との接続による一体的な地下空間を形成するとともに、建築物の低層部及び地下部にて、にぎわいを演出する商業、サービス機能等を導入する都市開発事業を促進 大通以南の地区等において、居住機能を導入する際、建築物低層部に商業機能等を配置する都市開発事業を促進 敷地内空地の緑化等、緑豊かなまちづくりに寄与する都市開発事業を促進 地域自らがまちの価値向上を目指すまちづくり会社などによるエリアマネジメントの取組を推進するとともに、官民協働の都市開発事業を推進 都心の回遊性を高め、都市魅力の向上やにぎわいの創出に寄与するとともに、防災性・安全性の向上にも資するオープンスペースの整備や、これらのネットワークを形成する都市開発事業を促進 あわせて、これらを活用した取組を推進

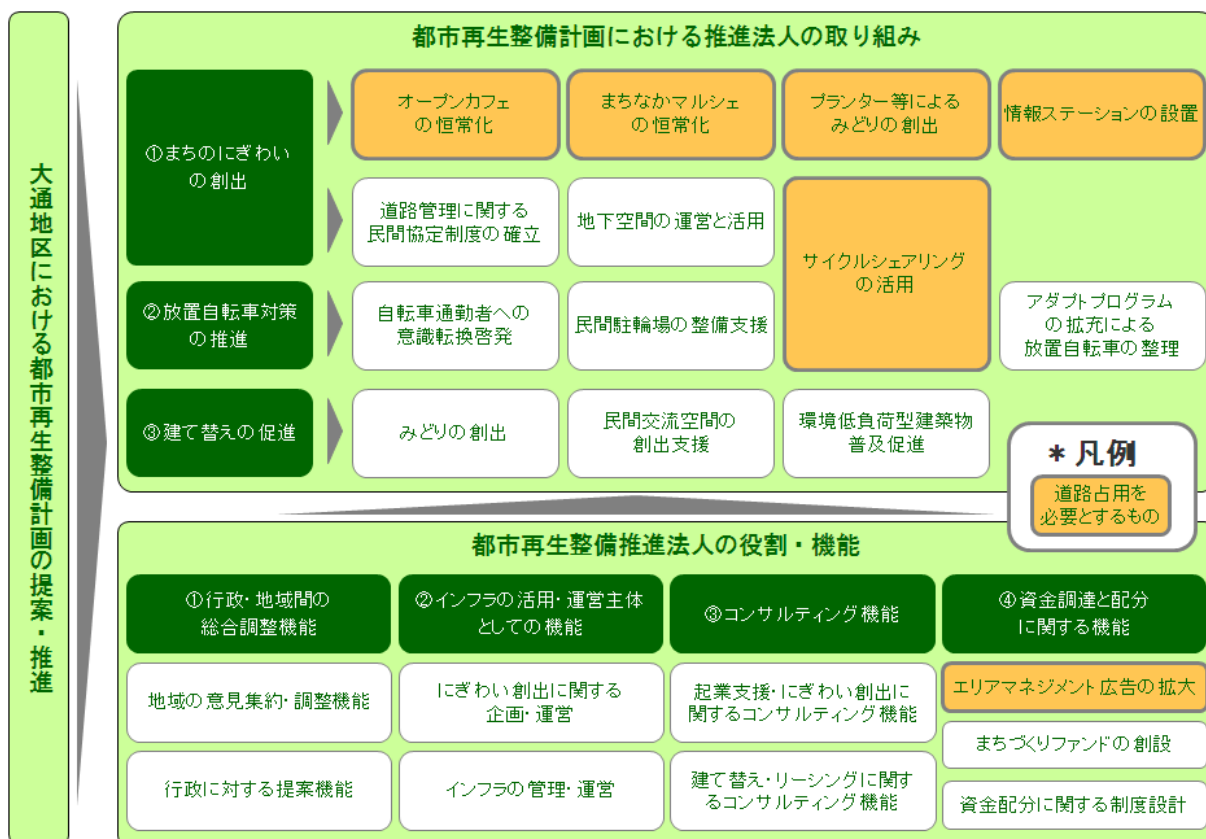
※赤字は大通地区に関連する部分

図表 札幌大通まちづくり圏が考える今後の大通地区のまちづくり

3～5年後の姿の想定

項目	都市再生整備計画に盛り込む内容(3～5年後の姿)	行政の役割	推進法人の役割	推進法人の指定がない場合の姿	
路面電車	ループ化	国道36号にてループ化(サイド、センター等)	提案・整備・運営	総合調整機能・提案	行政vs地域の構図
	電停	使いやすく街並みにとけ込んだデザイン	提案・整備		
	広告掲出	電停での広告掲出(エリアマネ広告)	制度見直し・許可		
道路空間再配分	自動車走行空間	自動車走行・荷さばき等が円滑な空間→ゼロ車線化も	調査・提案・整備・管理	総合調整機能・調査協力・提案	行政vs地域の構図
	歩行空間	自動車、自転車を気にせず歩行できる快適な空間			
	自転車走行・駐輪空間	歩行者と分離し安全に走行、駐輪が可能な空間			
道路管理	民間協定制度	清掃、美化等に関する民間管理	協定締結	道路管理の調整機能	—
	地下空間	既設・新設空間での民間活用	管理者指定	空間管理者	—
建て替え	企画・設計	交流・共有を意識した企画・設計	規制緩和・ボーナス等既存制度の見直し(総合設計制度・付置義務条例等)	コンサルティング	交流・共有空間の確保が困難
	交流空間	建物内に交流空間を確保		空間管理者	
	公開空地	地域での活用を前提とした公開空地の確保		空間管理者	
	共同荷さばきスペース	荷さばきスペースの共有を前提とした空間確保		コンサルティング	
まろの(にぎわい)	付置義務駐車場・駐輪場	付置義務スペースの確保→共有、隣地も視野に	道路占用許可・申請手続等の簡略化	空間管理者	施設やイベント単体での運営→コンセプト・ルールの不徹底による乱立
	企画・運営	イベント等まろの活動の企画運営		企画・総合調整機能	
	オープンカフェ	道路空間を活用したオープンカフェ			
	マルシェ	道路空間を活用したマルシェ			
	みどりの創出	道路空間における民間によるみどりの創出			
情報ステーション	道路空間における情報ステーション				
自転車対策	放置自転車意識啓発	従業員に対する放置自転車意識啓発	道路占用許可・助成支援制度の確立・既存施設における地域との連携	総合調整機能	地域に対するインセンティブの欠落
	マナー啓発	自転車利用者に対する走行マナー啓発		総合調整機能	
	民間駐輪場整備	駐車場から駐輪場への転用		コンサルティング	
	アダプトプログラム	民間による自転車の整備化、道路清掃・美化		総合調整機能	
サイクルシェアリング	積極活用による放置自転車対策	総合調整機能			
資金調達と配分	エリアマネジメント広告	道路空間での広告掲出→まちづくり事業への活用	既存制度の見直し(屋外広告物条例)	広告掲出業務、資金配分に関する制度設計	業務の拡大が困難
	まちづくりファンド	建て替えにおけるMINTO機構によるファンドの活用	調整機能	資金調達機能	制度の活用が困難

図表 札幌市における都市再生整備推進法人の役割（素案）



出所) 以上すべて札幌大通まちづくり㈱提供資料

「都市利便増進協定の活用可能性」

地権者及び札幌大通まちづくり(株)が都市利便増進協定を締結し、例えば以下のような活動を行うことが想定される。

図表 都市利便増進協定を活用した取組のイメージ

○広場の整備・管理

- ・ 市街地再開発事業・優良建築物等整備事業 等の制度活用による建築物の更新を行う際に、地下街と地上の歩行空間同士を結びつける広場空間を確保し、滞留スペースを設置
 - 都市利便増進施設の整備や管理の方法
 - ◇ 整備：市街地再開発事業等の制度活用
 - ◇ 管理：推進法人（札幌大通まちづくり(株)）による清掃等を予定
 - 都市利便増進施設の整備や管理の費用負担の方法
 - ◇ 整備：補助金等を活用して地権者負担
 - ◇ 管理：推進法人の広告収入等を活用予定

○駐車場・駐輪場、サイクルポートの整備・管理

- ・ 実施中の共通駐車券による利便性向上の管理施策
- ・ 駐車場の設備更新、駐輪場の整備・管理
- ・ 民間によるコミュニティサイクルのポート設置
 - 都市利便増進施設の整備や管理の方法
 - ◇ 整備：地権者、事業者、行政による整備
 - ◇ 管理：推進法人（札幌大通まちづくり(株)）による共通駐車券等を予定
 - 都市利便増進施設の整備や管理の費用負担の方法
 - ◇ 整備：地権者、事業者、市による負担
 - ◇ 管理：推進法人の広告収入等を活用

図表 左) まち会社による道路清掃の様子 右) ポロクルのサイクルポート



出所) 左)札幌大通まちづくり(株)提供資料 右)本調査で撮影

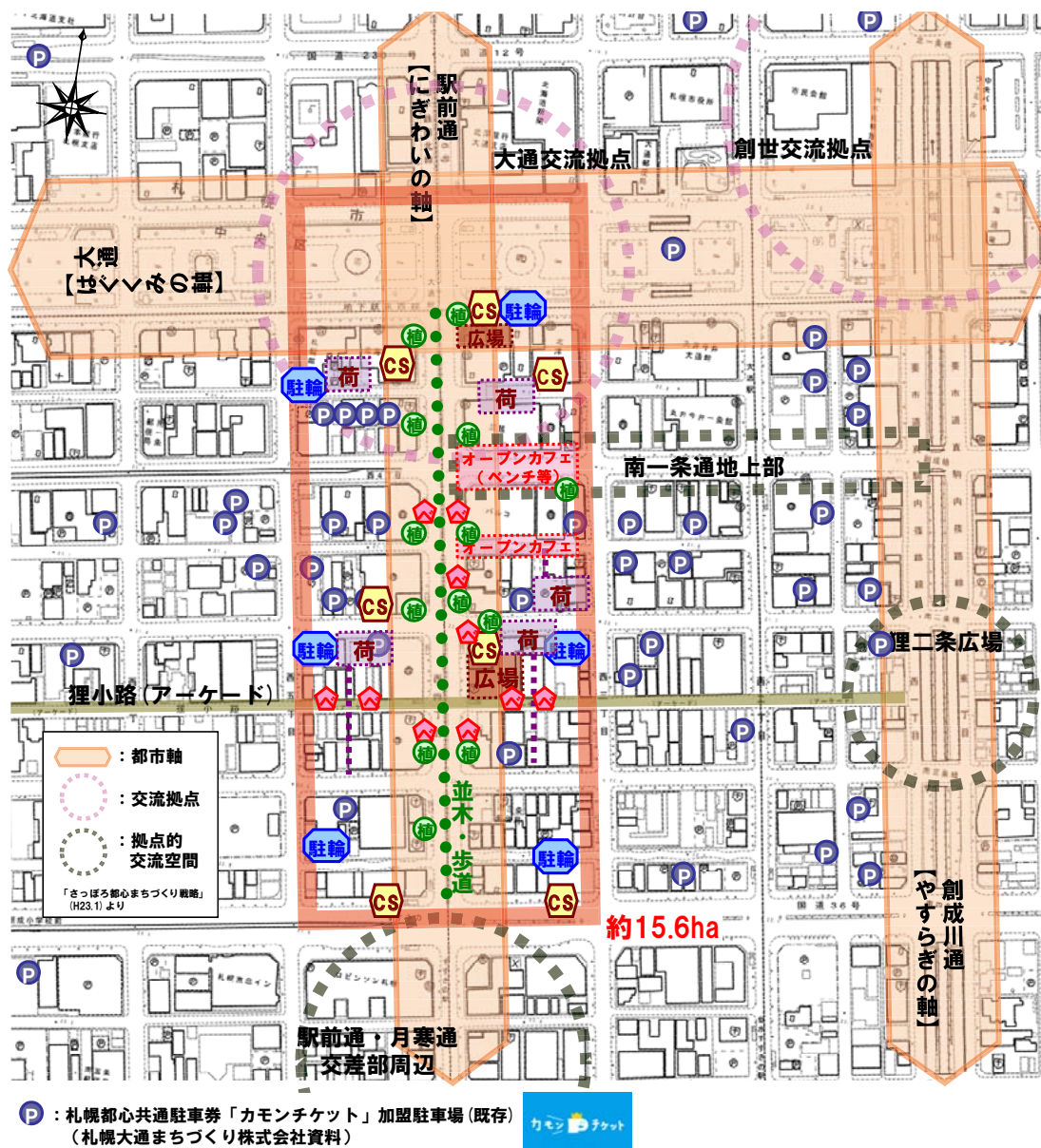
「道路占用許可特例の活用可能性」

札幌大通まちづくり㈱は、まちづくり活動の場として道路空間を重視しており、制度を活用してレンタサイクルの駐輪機「ポロクルポート」や広告板を設置したい意向である。

また、既にオープンカフェを展開しているが、沿道の飲食店にイスとテーブルを貸し出し、店舗前の路上に置いてもらっている程度であり、今後は、道路上にパラソルを設置したり、路上での営業を認められるようにしてカフェ空間の向上を図りたいとのことである。

ただ、道路占用許可の特例を活用した場合、余地要件が適用除外となるだけで、歩行空間確保のためのその他の基準は変わらない。実際に占用が許可されるか否かは、道路管理者と即地的に検討を行ってみたいと分からないのが現状である。

図表 札幌大通まちづくり㈱による大通地区における事業（計画）



出所) 札幌大通まちづくり㈱提供資料

(2) 富山市 総曲輪（そうがわ）地区：都市再生整備推進法人の指定（平成24年3月）

① まちづくりに関する取組の概要

「**中心市街地活性化基本計画における位置づけ**」

富山市は、平成18年の中心市街地活性化法および都市計画法の見直し後、全国に先駆けて中心市街地活性化基本計画を策定し、平成19年2月8日に国の第一号認定を受けている。

第1期計画（平成19年2月～平成24年3月）においては、「コンパクトなまちづくりにおける拠点づくり」を目的に、主に公共主導により交通インフラ整備や賑わい施設の整備が進められてきた。これらの取り組みにより、中心市街地においては、新規出店の増加や、演芸ホールの開業、専門学校の開校、相次ぐマンション建設などの動きがみられるようになってきた。

そして、平成24年4月より開始される第2期計画においては、これまで行ってきた市街地整備等の公共投資を呼び水に民間の投資意欲を促すことで、さらなる中心市街地の活性化を目指すこととしている。これらを実現するために、必要な施設整備については、引き続き行政主導で行うが、それらの施設の効果をより高めるために行うソフト事業等については、民間事業者、NPO法人、大学、市民団体などが行政と連携・協働し実施していくことが望ましいため、行政はその活動を支援することとし、「市民が主役」となる体制の構築や仕組みづくりを行う。また、北陸新幹線開業に伴う富山駅の南北一体化や、二極化する富山駅周辺と中心商業地区の回遊性の向上についても積極的に取り組むこととしている。

図表 富山市中心市街地活性化基本計画の変遷

期間	第1期計画(ステージⅠ) H19年2月～H24年3月	第2期計画(ステージⅡ) H24年4月～H29年3月	将来的に目指すもの H29年4月～
戦略	コンパクトなまちづくりにおける拠点づくりを、最も都市機能が集積した徒歩圏域である中心市街地においてまず行う。	公共投資を呼び水に、民間の投資意欲を促す 市民が主役となる体制や仕組みづくりを構築する。	中心市街地の活性化により、富山市全体の活力向上を目指す
施策	コンパクトなまちづくり ・公共交通の利便性の向上 ・賑わい拠点の創出 ・まちなか居住の推進	市街地空間の質を高め、交流の場を創出する。 ・公共交通や自転車・徒歩の利便性の向上 ・富山らしさの発信と人の交流による賑わいの創出 ・質の高いライフスタイルの実現	魅力ある都市空間の実現 ・健康、医療、福祉の充実 ・安全・安心なまち

出所) 富山市提供資料

「賑わい拠点としての総曲輪フェリオおよびグランドプラザの整備」

総曲輪通り商店街を中心とするエリアは、戦前より富山市随一の繁華街として発展してきたが、郊外型商業施設の進出により集客力が低下し、また老朽化した低層木造建築物が密集していることもあり、面的な市街地更新が求められていた。

そうしたなかで、平成4年には再開発準備組合が設立され、百貨店・ホテル・オフィスからなる複合施設を整備するという拡大成長を前提とした基本計画が策定された。しかし、百貨店の進出がとりやめとなり、また、市のコンパクトシティ施策の流れも踏まえ、計画の見直しが必要となった。

ちょうど、市内の別の場所で営業していた富山大和（金沢市に本店を置く百貨店）が、老朽化に伴うビルの建て替えを予定していたことから、平成13年に富山市、準備組合及び株大和による協議を経て、富山大和がテナントとして入居することになった。平成15年に三者間で協定が締結され、再開発事業が都市計画決定されるに至った。当時は、専門店と百貨店に加えて地元病院の分院が進出する予定だったが、分院の新たな医師確保が難航したため、専門店の管理運営を行う予定で設立された総曲輪シティ(株)が保留床を取得することとなった。そして平成19年9月、百貨店と専門店からなる総曲輪フェリオ（地上7階・地下1階、延床面積4.4万㎡）が開業するに至った。

あわせて、総曲輪フェリオに隣接する形で、中心市街地の賑わい拠点であるグランドプラザが整備された。グランドプラザは、総曲輪通りと平和通りを結ぶガラス屋根のかかった広場である。巨大なガラス箱のような屋根を設け、天候に左右されない開放的なフリースペースとなっており、各種イベント等に活用されている。

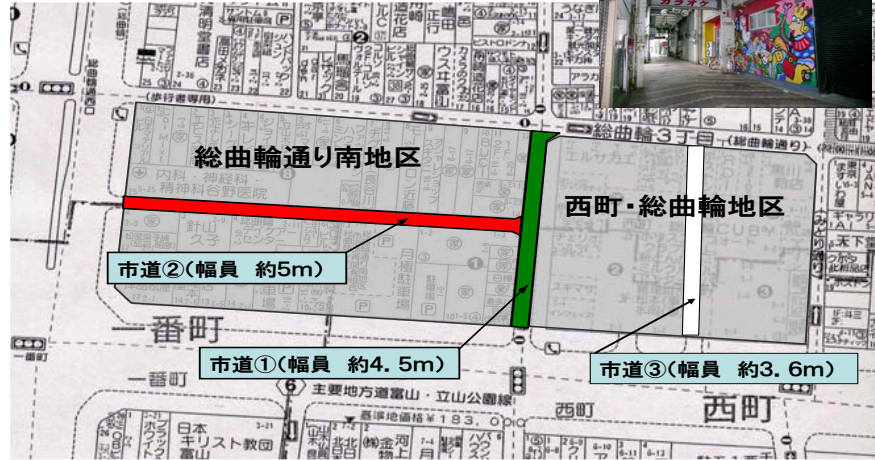
図表 市街地再開発事業後の総曲輪フェリオ（左）及びグランドプラザ（右）の状況



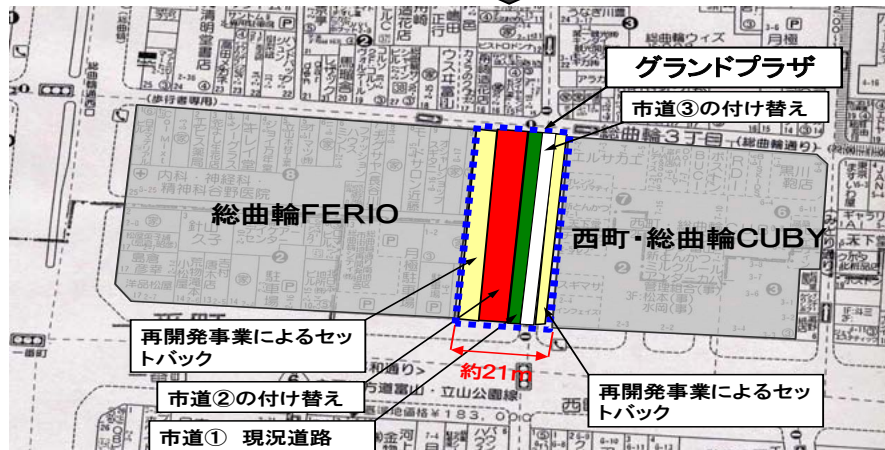
出所) 総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業パンフレットおよび GLANDPLAZA ウェブサイト

図表 グランドプラザの整備前後の変化

グランドプラザ 整備前



グランドプラザ 整備後



出所) 富山市提供資料

図表 平和通り側から見たグランドプラザ



出所) GLANDPLAZA ウェブサイト

② 制度活用に係る経緯・取組状況

「都市再生整備推進法人の指定」

平成23年度の都市再生特別措置法改正により、まちづくり会社を都市再生整備推進法人に指定できるようになったのを受けて、富山市は市出資によるまちづくり会社「㈱まちづくりとやま」を都市再生整備推進法人に指定し、平成24年3月2日に公示を行った。

㈱まちづくりとやまは、富山市が平成11年に策定した「富山市中心市街地活性化基本計画」に基づき、平成12年7月に、富山市、富山商工会議所、富山市中心市街地に位置する商店街組合や商業者を中心とする中小企業者などの出資により、第三セクター（株式会社形態）のTMOとして設立された。設立の目的は「広域都心と生活都心の中和する賑わい溢れる中心市街地の再生を目指し、計画の中に位置づけられた多くの事業を具体化し、支援していくこと」とされている。

図表 ㈱まちづくりとやま 企業概要

- 【設立】 平成12年7月7日
【資本金】 30,000千円
【株主数】 38（うち中小企業者数の割合73.3%）

出資者	株主数	出資額（千円）	出資（%）
富山市	1	15,000	50.0
富山商工会議所	1	5,000	16.7
中小企業者（商店街振興組合・商業者等）	29	6,000	20.0
中小企業者以外（大型店・金融機関等）	8	4,000	13.0
計	38	30,000	100.0

- 【所在地】 富山市総曲輪3丁目3番16号
ウィズビル3階
【従業員数】 10名（平成23年6月28日現在）

「都市再生整備推進法人の指定及び都市利便増進協定締結に至るスケジュール」

富山市では、富山市都市整備部都市政策課が起案し、同市都市整備部中心市街地活性化推進課と協議・調整の上、平成24年3月、都市再生整備推進法人の指定が行われた。

そして3月以降、都市利便増進協定の締結及びグランドプラザへの音響装置・ミスト装置の設置に取り組む予定となっている。

スケジュールは以下のように想定されている。

図表 都市再生整備推進法人の指定及び都市利便増進協定締結に至るスケジュール（3月以降は想定）

	イベント	富山市		㈱まちづくりとやま
		都市政策課	中心市街地活性化推進課	
2月	上	【都市再生整備推進法人の指定】 ・指定に関する事務取扱要綱作成		
	中 【本要望】 締切 2/10 まで		【本要望】 ・本要望調書（民間まちづくり計画添付）の作成、県へ提出	【民間まちづくり計画の策定】 ・民間まちづくり計画（案）の策定、富山市（中活課）へ提出
	下	【都市再生整備推進法人の指定】 ・指定、通知、公示		【都市再生整備推進法人の指定】 ・指定申請書の作成、富山市（都市政策課）へ提出
3月	上	【都市再生整備計画の変更】 ・（協定制度を含む）変更申請		
	下	【都市再生整備計画】 ・変更認可	【民間まちづくり活動促進事業】 ・民間まちづくり計画の同意（国） ・国庫補助内示	
4月	上		【都市利便増進協定の締結】 ・締結 【都市利便増進協定の認定】 ・認定及び通知 【民間まちづくり活動促進事業】 ・県へ提出	【都市利便増進協定の締結】 ・協定（案）の作成、締結 【都市利便増進協定の認定】 ・申請書の作成、提出 【民間まちづくり活動促進事業】 ・国庫補助および富山市補助金申請書の作成、提出
	中		【民間まちづくり活動促進事業】 ・補助金交付決定	民間まちづくり計画国承認
	下		【富山市補助金】 ・補助金交付決定	入札
5月	上			工事発注
6月	下			工事完成
7月	上			供用開始

出所) 富山市提供資料

なお、富山市では、都市再生整備推進法人の指定にあたり、「都市再生整備推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」を策定している。当該要綱では、法人の指定基準を以下のとおり定めている。

図表 都市再生整備推進法人の指定基準

<p>(1) まちづくりの推進を活動目的としていること</p> <p>(2) 申請者又はその母体となっている組織に、まちづくり活動の実績があること</p> <p>(3) 富山市内に事務所を有し、富山市が策定する「富山市中心市街地地区都市再生整備計画」の区域で活動を行っていること</p> <p>(4) 法第74条の規定による推進法人の業務の全部又は一部を適正かつ確実にを行うために必要な組織体制や人員体制及び必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること</p> <p>(5) 関係行政機関や活動地域内の他の民間組織等と十分な連携を図ることができると認められること</p>
--

出所) 富山市 都市再生整備推進法人の指定等に関する事務取扱要綱第3条

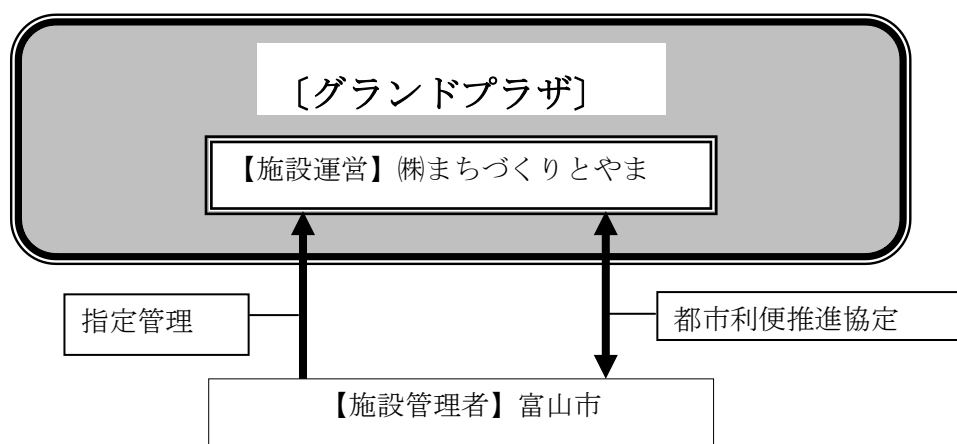
「都市利便増進協定の締結に向けた準備」

富山市の中心市街地では、平成19年9月に商業施設「総曲輪フェリオ」及び広場「グランドプラザ」がオープンし、賑わいを見せている。歩行者通行量は、グランドプラザ周辺においては、平成18年8月に8,421人であったものが平成22年には9,035人となるなど、着実に効果が現れてきている。一方、グランドプラザ周辺以外の地点では、依然として通行量が減少傾向にあり、効果がエリア全体に波及するまでには至っていないのが現状である。

そこで、富山市及び(株)まちづくりとやまでは、グランドプラザにイベント開催のための「ミスト装置」や「音響装置」を設置することで、更なる賑わいの創出を図る社会実験・実証事業を実施することを計画している。

具体的には、都市再生整備推進法人である「(株)まちづくりとやま」と、グランドプラザの地権者である「富山市」とが都市利便増進協定を締結し、民間まちづくり活動促進事業による国からの補助を得て、上記装置を整備することが想定されている。

図表 都市利便増進協定の締結スキーム（案）



出所) 富山市提供資料

図表 協定締結者の役割分担（案）

	組織区分	担当部署	担当内容
地方公共団体	富山市役所	都市整備部	グランドプラザ所管
		中心市街地活性化推進課	都市利便増進協定の締結手続
		都市整備部	都市再生整備推進法人の指定手続
		都市政策課	都市再生整備計画所管
都市再生整備推進法人	(株)まちづくりとやま	(株)まちづくりとやま 第一事業部	グランド指定管理 社会実験・実証事業実施

出所) 富山市提供資料

(3) 飯田市：都市再生整備推進法人の指定（平成24年3月予定）

① まちづくりに関する取組の概要

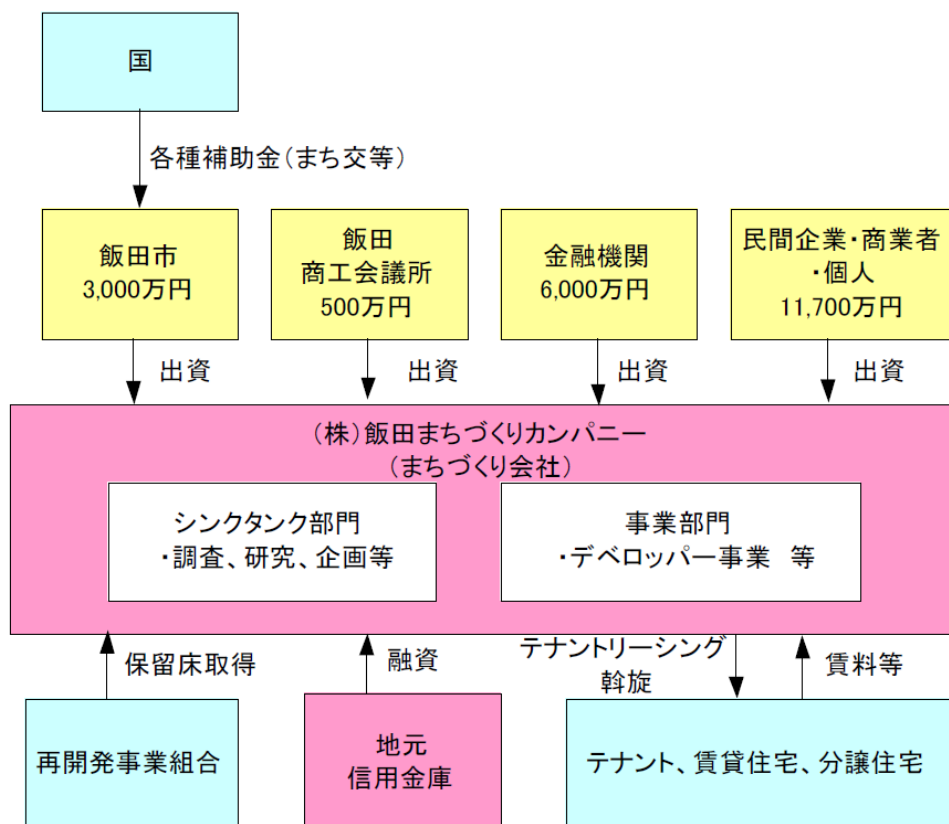
飯田市の中心市街地は、昭和22年の大火後、狭隘な敷地に店舗併用住宅として建てられたものが多く、建物の老朽化が進んでいた。また、近年、郊外のバイパス沿いにロードサイド型の大型店舗の立地が進み、中心市街地は人口減少、高齢化率の上昇が問題となっていた。

平成5年、市主導で、中心市街地における市街地再開発事業（橋南第一地区・第二地区市街地再開発事業）の計画が具体化された。そして、民間デベロッパーが入ってくる可能性のない地域において連続的・計画的に投資を行うことを可能とするため、まちづくり会社設立の構想が生まれ、平成10年、民間有志により、㈱飯田まちづくりカンパニーが設立された。

はじめは、発起人5名（うち地権者は1名）が200万円ずつ出資して1千万円で設立された。その後、飯田市から3千万円の出資を受けて第三セクターとなり、さらに、発起人に呼びかけにより、まちづくり会社の趣旨に賛同する企業・市民計40名より無配当の出資（個人1口200万円、企業500万円）を受け、平成11年6月には資本金2億1千200万円に増資された。

同社は、事前調査（アンケート等）に基づくニーズ把握等を行うシンクタンク部門と、再開発やテナントリーシング等を行う事業部門をもち、事業の構想・計画段階から保留床取得によるリスクの引き受け、テナントリーシングまで一元的に担うことが可能な体制となっている。

図表 ㈱飯田まちづくりカンパニーのスキーム



出所)国土交通省「まちづくり会社の設立・活動の手引き Q&A」(平成20)
<http://www.mlit.go.jp/crd/index/case/index.html>

飯田市における主なまちづくりの取組を以下に整理する。(株)飯田まちづくりカンパニーは、当初は、取得した住宅部分の保留床の分譲を主な業務としていたが、現在では、まちづくりに関するさまざまな事業を展開している。また、まちづくりカンパニーのスタッフだけでは限界があることから、カンパニーの分社化のような形で、起業化支援NPO「いいだ応援ネットイデア」を設立している。

(1) 市街地再開発事業

○橋南第一地区市街地再開発事業（トップヒルズ本町）

▶ 地上 10 階建ての複合施設整備。市役所の機能を一部移転した「飯田市りんご庁舎」のほか、住宅（42 戸）、地元スーパーマーケット等で構成。市営駐車場（80 台）を併設。住宅はほぼ即日完売となった。

○橋南第二地区市街地再開発事業（トップヒルズ第二）

▶ 第一地区の北側に隣接し、店舗、業務、住宅、金融機関、美術館、駐車場で構成。

○堀端地区優良建築物等整備事業

▶ 店舗、住宅、ケア付き高齢者賃貸住宅等により構成。

(2) りんご並木三連蔵整備事業

▶ 歴史的建造物である三連蔵を市が取得・改修し、市民・観光客の交流拠点として開放。

(3) テナントビルの建設、テナントミックス事業

▶ (株)飯田まちづくりカンパニーが、第一地区に隣接する空き店舗を買い取り、テナントビルとして改築。7つのブースに区画（1ブースあたり3～15坪）し、テナントをホームページ等で公募。7ブース中、5ブースが物販・飲食店舗の新規起業者となっている。

(4) 福祉サービス事業

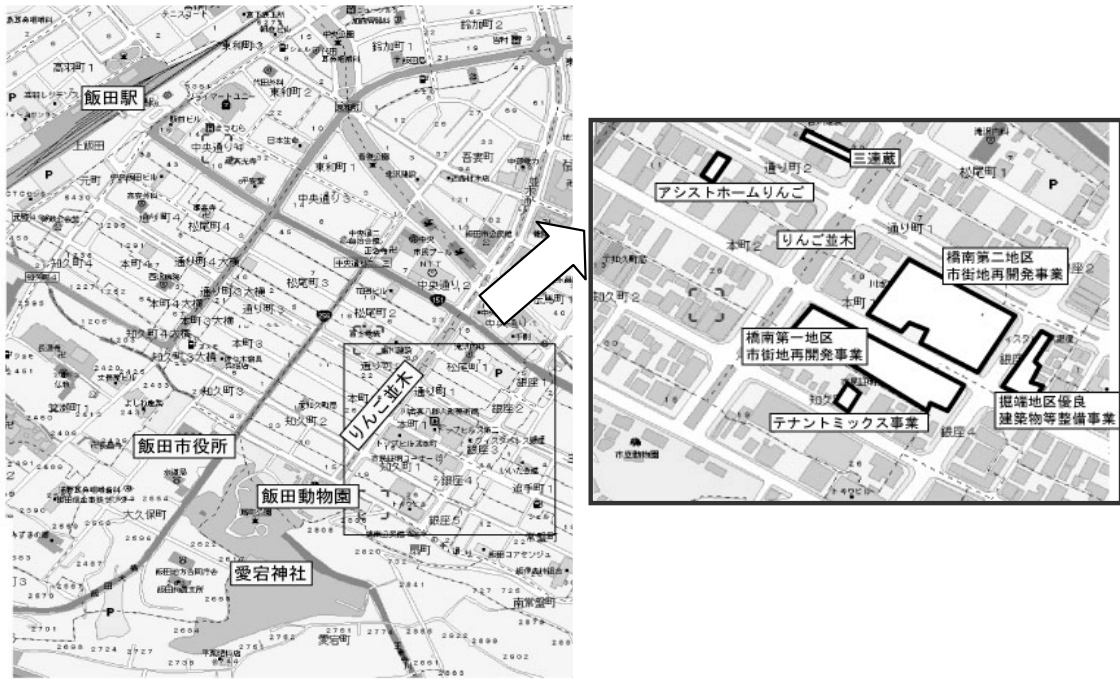
▶ (株)飯田まちづくりカンパニーが、後継者の居ない高齢者所有の遊休宅地を買い取り、ケア付高齢者共同住宅「アシストホームりんご」（6世帯）を建設・賃貸。医療機関が経営を受託し、寮母一人が住み込み運営。

図表 まちづくり事業における(株)飯田まちづくりカンパニーの役割

事業期間	事業	まちづくりカンパニーの役割
平成 12	三連蔵整備	蔵の管理運営(市から委託)、店舗経営
平成 9～13	橋南第一地区市街地再開発事業(トップヒルズ本町)	店舗部分の保留床の取得・テナントリース、住宅部分の保留床の取得・分譲、建物全体の管理
平成 14	援助付高齢者共同住宅「アシストホームりんご」建設	高齢者向け共同住宅建設。運営は社会福祉法人に委託。
平成 15	テナントミックス事業「MACHIKAN2002」	空き店舗を買い取って建物整備。店舗賃貸運営。
平成 16～18	橋南第二地区市街地再開発事業(トップヒルズ第二)	店舗部分の保留床の取得・テナントリース、住宅部分の保留床の取得・分譲、建物全体の管理
平成 16～19	堀端地区優良建築物等整備事業	住宅分譲、店舗賃貸運営、建物管理

出所)有留健太郎「まちづくり会社に関わる市街地再開発事業に関する研究ー長野県飯田市を対象として」(平成 19 年)

図表 事業の実施地区及び外観



出所) 有留健太朗「まちづくり会社に関わる市街地再開発事業に関する研究ー長野県飯田市を対象として」(平成 19 年)

トップヒルズ本町



まちかん 2002



アシストホームりんご



三連蔵



出所) 飯田まちづくりカンパニー リーフレット

② まちづくりに関する取組の概要

「都市再生整備推進法人の指定」

飯田市は、「飯田市都市再生整備推進法人公募要領」及び「飯田市都市再生整備推進法人の指定等に関する事務取扱要領」を策定した上で、平成24年2～3月にかけて都市再生整備推進法人の公募を実施した。

都市再生整備推進法人の公募～指定は、以下のスケジュールで実施されている。法人の指定に際し、市内部（起案部局・合議部局等）での協議は想定されているが、有識者委員会等外部を含めた協議は想定されていない。

(1) 公募要領等の配布期間	平成24年2月15日(水)～同年3月16日(金)
(2) 公募要領等に関する質問の受付	平成24年2月15日(水)～同年2月24日(金)
(3) 質問に対する回答日	平成24年3月2日(金)
(4) 申請書類の受付期間	平成24年3月5日(月)～同年3月16日(金)
(5) 市内部の協議及び決裁	平成24年3月19日(月)～同年3月23日(金) 予定
(6) 指定、公示及び選定結果の通知	平成24年3月30日(金) 予定

公募に対し、㈱飯田まちづくりカンパニー、NPO 法人南信州おひさま進歩、NPO 法人いいだ応援ネットイデア、㈱飯田商工会館等からの応募があり、今後、市内部の協議を経て、平成24年3月末に都市再生整備推進法人の指定が行われる見込みである。

「都市利便増進協定の締結」

平成 24 年 3 月時点で、都市利便増進協定の締結に向けた具体的な動きは見られない。

仮に、橋南第二地区市街地再開発事業地（トップヒルズ第二）の西側に隣接する民地を対象に、都市再生利便増進協定を締結してまちづくりの取組を展開する場合のイメージを以下に示す。

1. 協定締結者

都市再生整備推進法人、地権者、施設所有者、施設利用者（テナント）

2. 協定の内容

1) 協定の目的となる都市利便増進施設

広場、樹木、通路、駐輪場、照明施設等

2) 都市利便増進施設の整備・管理の方法

・施設の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、除草の実施

・専門家による管理が必要なものについては、（株）飯田まちづくりカンパニーが担当 等

3) 費用負担

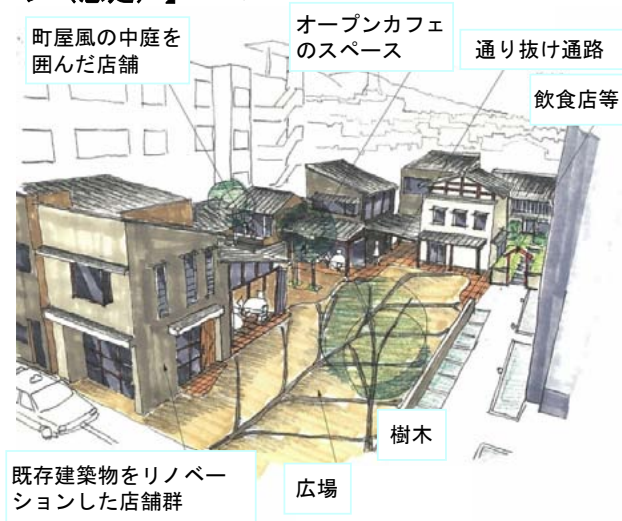
地権者、施設所有者、施設利用者（テナント）が占有面積に応じて費用を負担 等

図表 都市利便増進協定の締結イメージ

【現在の状況】



【協定締結後のイメージ（想定）】



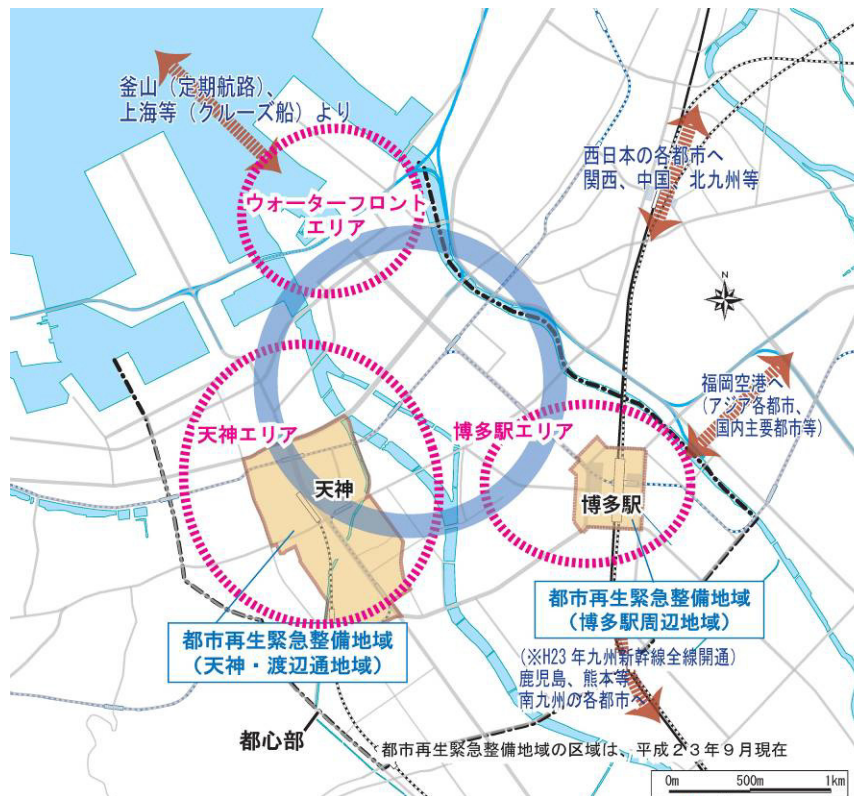
(4) 福岡市 博多駅前地区：都市再生整備歩行者経路協定の締結（平成23年9月）

① まちづくりに関する取組の概要

福岡市は、九州各地をはじめ、西日本やアジア各都市からの交通拠点として、国内外から数多くの方が訪れる都市となっており、陸の拠点となっている天神エリア及び博多駅エリアを中心とした都心部各拠点では、歩行者ネットワークの強化・充実が課題とされてきた。

博多駅エリアでは、平成23年3月の九州新幹線全線開業に向けて、「九州・アジアの陸の玄関口」にふさわしいまちづくりが課題とされてきた。特に、昭和38年に開業した駅前広場は、もともと1日約15万人の乗降客を想定して整備されていたが、その後、乗降客数が1日に約34万人へと大幅に増加したことにより、手狭になっていた。

図表 福岡市都心部 全体像



出所)はかた駅前通り地下通路の整備と都市再生歩行者経路協定について(「新都市」Vol.65 H.23)

九州新幹線の博多駅への乗り入れや、博多駅ビルの再開発計画が持ち上がったのを契機として、福岡市、JR九州等により、平成16年1月に「博多駅地区まちづくり研究会」が立ち上げられた。

さらに、当該エリアへの民間開発の誘導促進を目的として、平成16年5月に、「博多駅周辺地域」(約21ha)が都市再生緊急整備地域に指定されたことにより、博多駅エリアにおけるまちづくりの取り組みが本格化した。

図表 都市再生緊急整備地域の指定地域



出所)平成18年度福岡県都市計画協会研修調査報告書

② 制度活用に係る経緯・取組状況

博多駅エリアでは、平成 23 年 10 月、都市再生歩行者経路協定に基づく「はかた駅前通り地下通路」が整備され、供用を開始している。ここでは、当該通路の整備にいたる経緯を概説する。

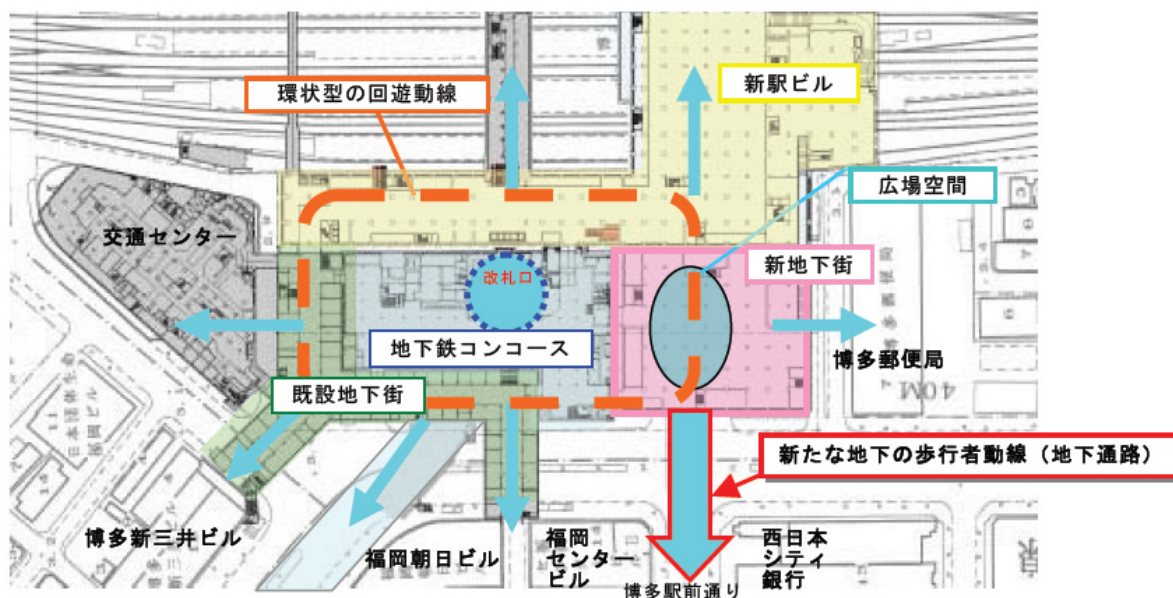
「博多駅前広場再整備の経緯」

平成 17 年 12 月、博多駅中央街地区地区計画が決定され、その中で、駅ビル内や周辺との歩行者回遊動線の強化を図ることが示された。

これを契機として、既設地下街や周辺街区と連携する新たな地下歩行者動線（地下通路）を、地下車路と同じ「博多駅前通り」方面に延伸することが検討され始めた。

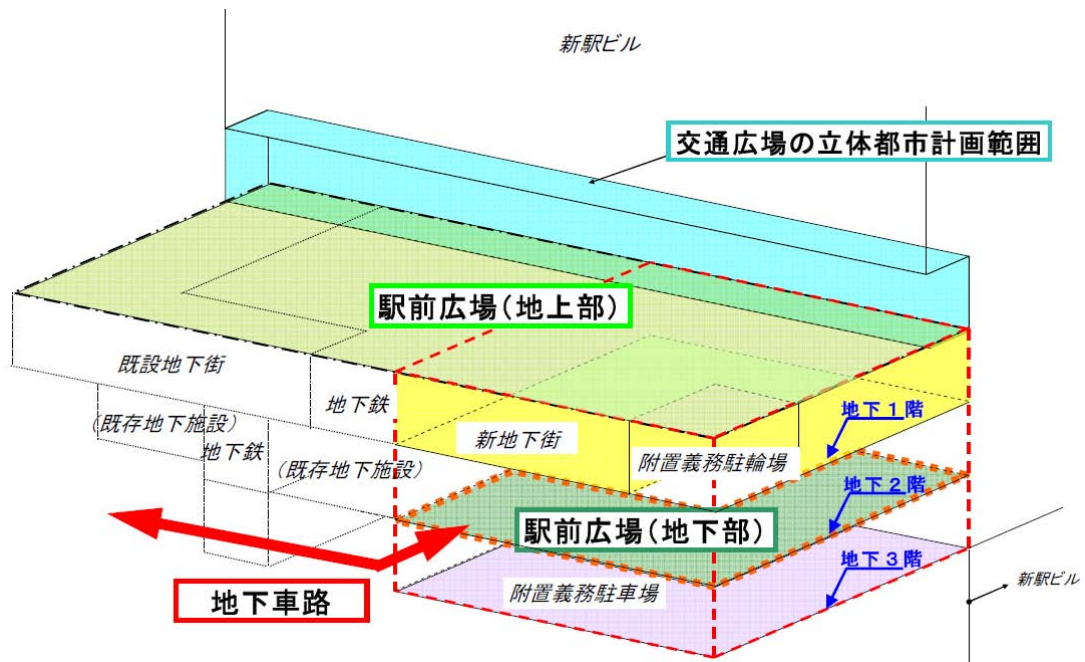
最終的に、地下車路の出入口については、交通量の多い住吉通りを避けて「博多駅前通り」に設置することが決定され、平成 20 年 10 月に都市計画決定が告示された。

図表 博多駅地区の地下歩行者ネットワークの方向性



出所)博多駅地区における駅前広場再整備等の取り組みについて 平成 20.11.25 交通対策特別委員会

図表 駅前広場の断面構成



出所)博多駅地区における駅前広場再整備等の取り組みについて 平成 20.11.25 交通対策特別委員会

続いて、九州・アジアの陸の玄関口としてふさわしい駅前広場や駅周辺の整備を進めるにあたり、その都市空間・景観づくりについて、専門的・学術的見地や市民の立場からの意見等を反映させるため、平成 21 年 6 月より「博多駅前広場等再整備検討会」が計 4 回開催され、博多駅前広場等の設計に反映された。

博多駅前広場再整備の全体スケジュールは以下のとおりである。

図表 博多駅前広場再整備全体スケジュール

		H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	
九州新幹線博多駅整備事業		新幹線ホームの増設工事			九州新幹線全線開業 駅ビル開業 (H23 年春)	
新駅ビル		駅ビル工事				
博多口駅前広場	駅前広場		検討会	設計等		工事
	地下車路 地下通路	設計等	工事			
	その他の施設 (2F デッキ等)	関係者協議・設計等		工事等		

出所)第4回 博多駅前広場等再整備検討会 資料

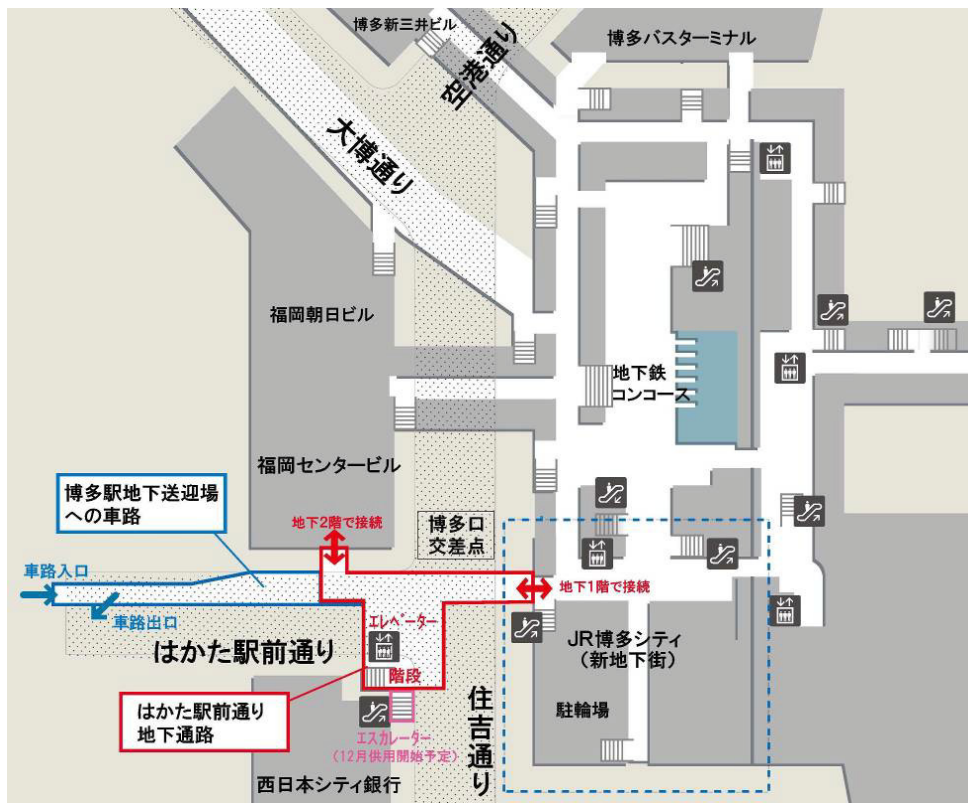
「博多駅前広場改良工事の概要」

博多駅前広場は、広場を地上部と地下2階の複層構造とし、これまで地上部にあった駅利用者の一時駐車場や乗降スペースなど自動車交通処理機能を地下2階に移すことで、地上部を歩行者主体の広場とするという「歩車分離」が特徴となっている。

また、地下1階に新たに地下街を設置し、地上2階レベルに歩行者用デッキを整備することにより、歩行者ネットワークも多重化され、充実が図られることになった。

今回、これらの歩行者ネットワーク形成に関する取組みの一つとして、博多口駅前広場前面の住吉通りを横断する「はかた駅前通り地下通路」が整備され、平成23年10月31日に供用が開始された。

図表 博多駅再整備の方向性



出所) はかた駅前通り地下通路の整備と都市再生歩行者経路協定について(「新都市」Vol.65 H.23)

写真 従前の博多口駅前広場



写真 再整備後の博多口駅前広場



出所) 福岡市提供資料

「はかた駅前通り地下通路の概要」

はかた駅前通り地下通路は、九州新幹線全線開通に伴う歩行者の増加が予想されたことから、歩行者と自動車の輻輳による渋滞緩和を図るとともに、地下街、地下鉄、ビル地下階等の各施設が有機的に連携した地下歩行者ネットワークの形成を図るため、地下2階駅前広場へ繋がる地下車路と併せて整備されたものである。

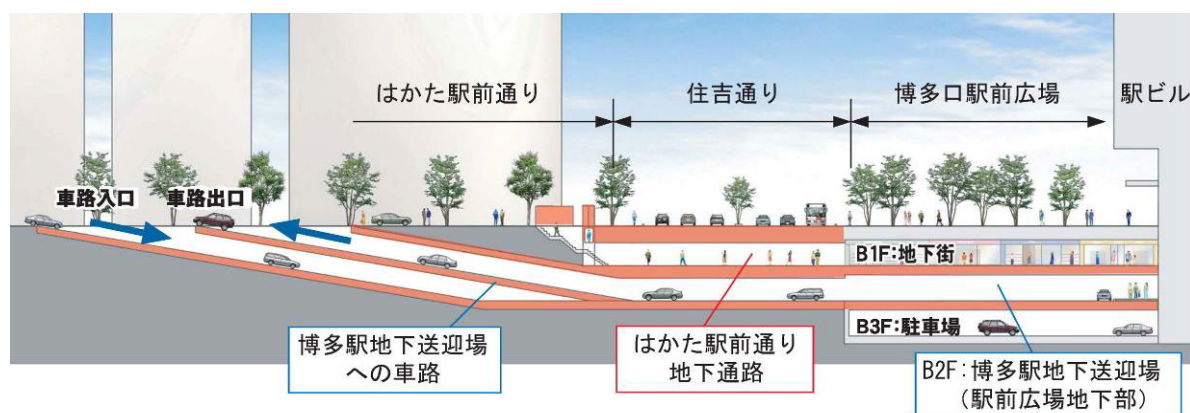
地下通路を計画する際、計画地周辺の歩道幅員が狭く、地上へ通じる出入口を歩道上に設けることができなかつたため、JR九州の管理する博多駅新地下街のほか、隣接する西日本シティ銀行及びTAKプロパティ(福岡センタービル)の協力のもと、それぞれの敷地内に出入口を確保した。また、西日本シティ銀行敷地内の一部については、公共的な性格を有する交差点地下横断施設の出入口として、道路区域に編入している。

整備にあたっては、上記3社より敷地の無償貸与、地下通路の接続工事への費用負担など、まちづくりへの貢献の観点からの協力があり、また、今後の日常管理にあっても、市と連携・協力しながら進めることとなっている。上記のような整備や日常管理に関する基本的な方針、官民の役割分担については、整備に先立ち、平成21年7月29日付けで4者間の基本協定書(参考資料「はかた駅前通り地下通路都市再生歩行者経路協定協定書」参照のこと)を締結している。

【概要】

事業主体：	福岡市 九州旅客鉄道株式会社 株式会社西日本シティ銀行 株式会社TAKプロパティ
延長：	約60m
幅員：	6m
供用時間：	5:15～0:25 (一部7:00～23:00)

図表 地下通路断面イメージ



出所)福岡市提供資料

「はかた駅前通り地下通路整備にあたっての都市再生歩行者経路協定の締結」

はかた駅前通り地下通路は、関係者との連携・協力によって成り立っているものであり、公共的な性格を有する地下通路を将来にわたって継続的、安定的に確保するためには、供用開始後も引き続き、この連携・協力体制を継続していくことが必要不可欠である。

そこで、基本協定書の中に、地下通路の供用開始までに、都市再生特別措置法に基づく都市再生歩行者経路協定を締結することが盛り込まれることとなった。

都市再生歩行者経路協定は、市町村長の認可を受けることとされており、認可の公告のあった後、承継効を有するものとされている（法第45条の2第4項、第45条の7）。はかた駅前通り地下通路では、全国初の適用事例となるこの協定を締結することにより、将来にわたる官民の連携・協力体制の継続を図っている。

基本協定の内容を踏まえて、地下通路の地権者である福岡市、JR九州、西日本シティ銀行、TAKプロパティの4者は、平成23年9月30日、都市再生特別措置法に基づく「はかた駅前通り地下通路都市再生歩行者経路協定」を締結した。

協定では、地下通路の財産区分、日常管理や保守工事の役割分担などの基本的な事項が定められている（維持管理や費用負担の詳細は、別途、維持管理協定が締結された）。

地下通路のうち福岡市財産部分の電気、空調等の設備は、JR九州が設置・管理する博多駅新地下街から接続していることから、日常管理もJR九州が代行することを協定に明記することにより、一体的、効率的な運用が図られている。

また、本協定は、承継効を有するという性格から、西日本シティ銀行の敷地の一部を道路区域に編入する際の権原としての役割も果たしている。

はかた駅前通り地下通路における 都市再生歩行者経路協定概要

第1条 目的	・経路を将来にわたって確保し、適正な管理を行うこと
第2条 協定区域及び経路の位置	
第3条 財産区分	
第4条 幅員及び路面の構造	・通路及び階段の幅員を規定 ・転倒防止、避難上支障となるものの設置禁止
第5条 日常管理等	・4者間の日常管理、修繕等の責任区分 ・日常管理や費用負担の詳細に関する別途協定への委任
第6条 閉鎖、撤去等	・閉鎖、撤去の原則禁止 ・移設、変更、模様替えを行う際の手続き及び費用負担
第7条 工事等の際の管理	・保守・修繕工事を行う際の手続き及び留意点
第8条 有効期間	・歩行者経路の供用期間
第9条 協定に違反した場合の措置	・違反者に対する是正措置の要求
第10条 雑則	

都市再生歩行者協定締結等の経緯

H21.	7.29	基本協定書締結
	9.18	<工事請負契約締結>
H23.	9.30	都市再生歩行者経路協定締結
	10.5	同上 認可申請
	10.17	同上 縦覧公告
	10.31	同上 市長認可
	10.31	<地下通路供用開始>

出所)はかた駅前通り地下通路の整備と都市再生歩行者経路協定について(「新都市」Vol.65 H.23)

写真 民地内に設置された出入り口上屋



写真 地下街との接続（手前：地下街、奥：地下通路）



写真 地下広場



写真 博多織をモチーフにした壁面意匠

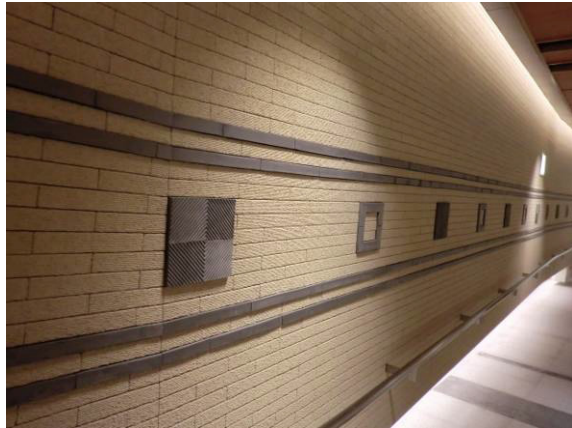


写真 本体通路



写真 協定締結を示すプレート（壁面に掲示）



出所)福岡市提供資料