

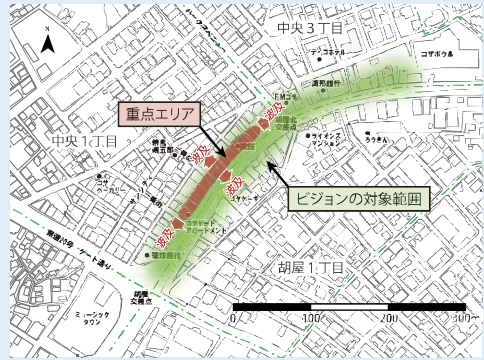
# 平成29年度 国道330号沿線「胡屋十字路口～胡屋北交差点」 沿道まちづくりビジョン検討調査業務

## I. 調査の概要

国道330号沿線「胡屋十字路口～胡屋北交差点」地区（以下「本地区」という）では、国道拡幅に伴う沿道まちづくりについて、平成21年度から検討を進めてきた。

平成28年度には、本地区の魅力や価値を高めるために必要なルールを踏まえ、変化に対応しながら目指すべき将来像及び官民それぞれが担うべき役割等をまとめた沿道まちづくりビジョン(案)を作成し、その実現に向けて先導役として期待される民間主体のまちづくり会社設立や地域主体のまちづくりへの機運向上を目的に勉強会を開催した。

以上を踏まえ、平成29年度業務では、沿道まちづくりビジョン(案)の実現に向け、想定される課題への対応方策、沿道地域の将来像、まちづくりの主役である民間の取組を誘導する支援方策及びルールについて、具体化を図ることを目的とする。



## II. これまでの経緯

市では、これまで以下の取り組みを行ってきました。

年度	該当地区	取り組み内容
H21	胡屋～コザ間	土地利用計画構想(案)の策定
H22	胡屋～コザ間	整備方針及びエリア別整備計画の策定
H23	コザ地区	壁画及び広場の実施設計
	胡屋地区	中央パークアベニュー沿線まちづくり(案)の検討
H24	胡屋地区	まちづくり基本方針(案)の検討
		胡屋北交差点周辺の交通形態の検討
H25	胡屋地区	まちづくり基本方針の策定
		国道330号沿線地区整備の方向性を検討
H26	胡屋地区	地権者意向の把握・情報提供
H27	胡屋地区	沿道まちづくりのコンセプト及び段階的な実現シナリオの設定
		都市計画変更に向けた関係機関協議
H28	胡屋地区	沿道まちづくりのビジョン及び枠組み検討
		主要事業の手法、沿道まちづくり組織の検討
H29	胡屋地区	沿道まちづくりのビジョン(案)の実現に向け、想定される課題への対応方策
		沿道地域の将来像、民間の取組を誘導する支援方策及びルールの検討



## III. 沿道まちづくりビジョンの検討に向けた取り組み

### 平成28年度の取り組み

【沿道まちづくりビジョン(案)】



【沿道まちづくりの推進体制】



【沿道まちづくりビジョンの実現イメージ(案)】



### 1 まちづくり講演会 官民連携のまちづくりを推進するため、まちづくり講演会を3回開催しました。

#### ■第1回まちづくり講演会

「公がつくる民 民がつくる公」 講師 西村浩氏

#### 1. これからのまちづくりに必要なこと

- 全ての不動産は公共財として、自分の地域のエリアの価値を高めておく。
- 財政難の時代。補助金に頼らず、民間が自立し、生きたお金を地域内に回す(地産地消)が必要。
- 民間により、スモールエリアで連鎖的にプロジェクトを起こし、質の高いサービスを提供する。
- 補助金に頼りまちづくり活動を無料にするとそれなりのサービスしかできない。

#### 2. まちづくりを行うにあたり重要なこと

- 地域課題を解決するコンテンツをビジネスにし、スモールエリアから始める。
- 取り組みを行う際は、「公園・街路・水辺などの再生・価値向上」と「地域のブランド力の向上」と「周辺不動産の価値の向上、地域ならではの活動・産業の育成、ユニークな人材」が循環しているかどうかをいつも検証する。
- シャッターが空けばいいのではなく、教育や福祉といった地域課題を解決するコンテンツをビジネスにする。
- 地域の課題を見つけること、取り組みを始める場所を決めること、人と情報とお金をシェアし、ひとつの産業をおこす。



#### ■第2回まちづくり講演会

「公民連携のまちづくりとは？」 講師 岡崎正信氏

#### 1. 公民連携のまちづくりとは

- まちづくりの基本は「稼ぐ」ことであり、稼ぐ本質は希少性にある。

#### 2. 地方都市におけるまちづくりの問題点と提言

- そもそも土地に価値はない。高容積の都市再開事業は更なる不動産価値の下落を招く。
- 必要なものを必要な分だけつくる低容積再開事業を民主導で検討するほうがいい。

#### 3. オガールプロジェクトの取り組み

- 消費を目的としない訪問者を増やし、不動産価値を上げ、稼ぐエリアを実現する。
- ライバルが少ない分野で尖ることができるコンテンツを考える。

#### 4. まちづくりを行うにあたり大切なこと

- 共感がなければまちはつくれぬ、共感信用によって生まれる。
- 沖縄市の地域経営課題を解決するためには、課題は何なのか、コンテンツは何なのかを常に考えなければならない。
- 地域に眠っている財産「ヒト・モノ・コト」が、地域の課題を解決するコンテンツである。



## 2 会議の開催状況

### 2-1. まちづくり検討ワーキング

第1回 (H29.10.23)



中期・長期のまちづくりイメージの共有、及びこれを踏まえたまちづくりルール提案の必要性等についての意見が出た。

第2回 (H30.1.26)



### 2-2. 道路整備検討協議会

第1回 (H29.9.13)

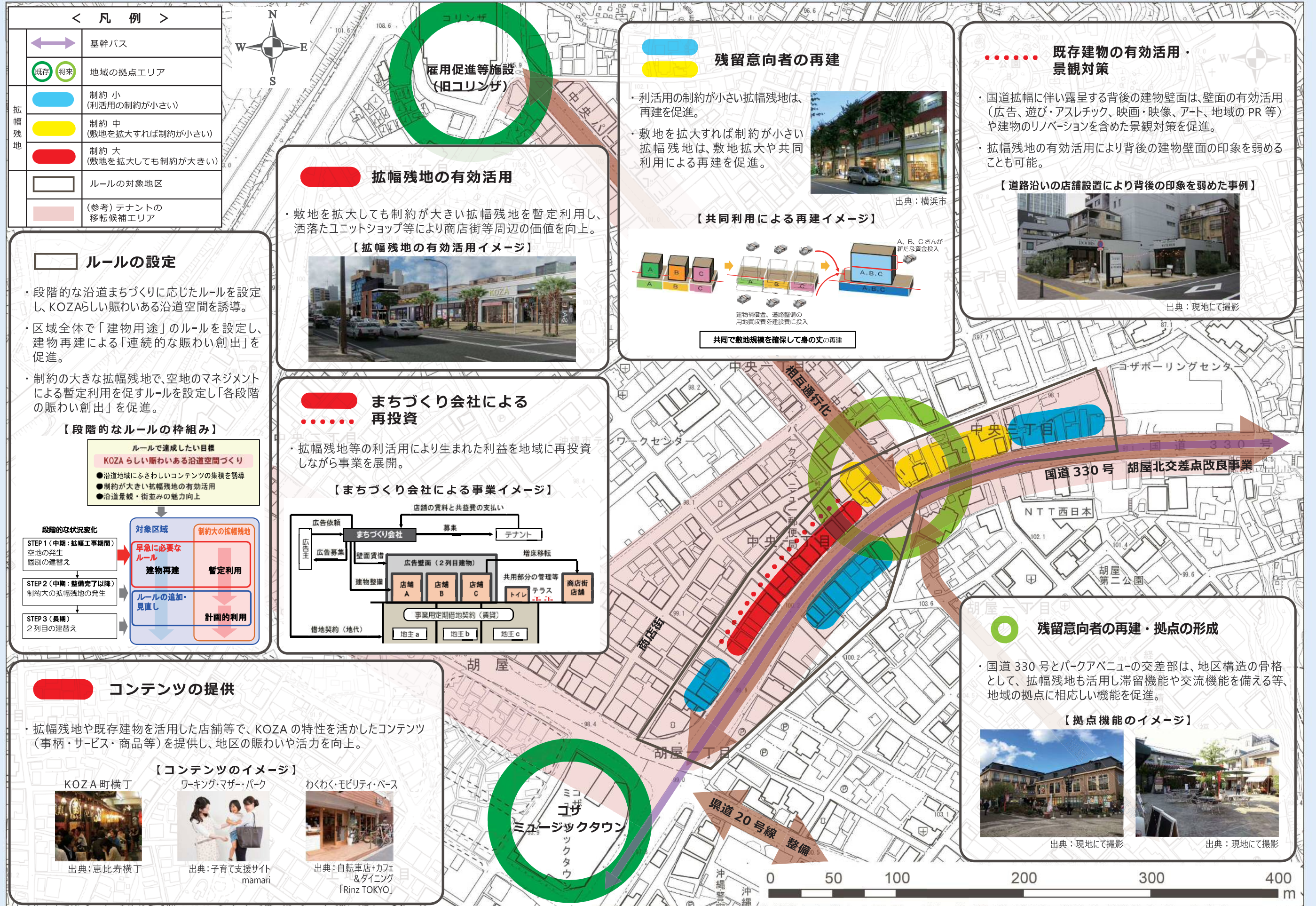


全体のまちづくりコンセプトを意識した検討の必要性や、現在の活性化のながれに留意した検討の必要性等についての意見が出た。







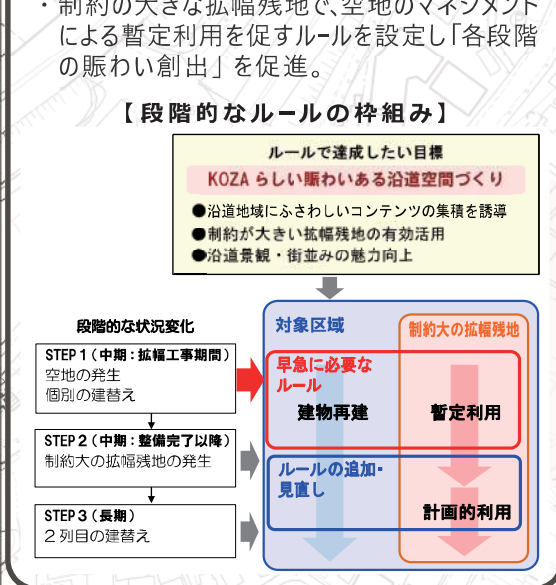


**< 凡例 >**

	基幹バス
	地域の拠点エリア
	制約 小 (利活用の制約が小さい)
	制約 中 (敷地を拡大すれば制約が小さい)
	制約 大 (敷地を拡大しても制約が大きい)
	ルールの対象地区
	(参考) テナントの移転候補エリア

**ルールの設定**

- 段階的な沿道まちづくりに応じたルールを設定し、KOZAらしい賑わいある沿道空間を誘導。
- 区域全体で「建物用途」のルールを設定し、建物再建による「連続的な賑わい創出」を促進。
- 制約の大きな幅残地で、空地のマネジメントによる暫定利用を促すルールを設定し「各段階の賑わい創出」を促進。



**コンテンツの提供**

・幅残地や既存建物を活用した店舗等で、KOZAの特性を活かしたコンテンツ(事柄・サービス・商品等)を提供し、地区の賑わいや活力を向上。

**【コンテンツのイメージ】**

- KOZA 町横丁 出典: 恵比寿横丁
- ワーキング・マザー・パーク 出典: 子育て支援サイト mamari
- わくわく・モビリティ・ベース 出典: 自転車店・カフェ & ダイニング「Rinz TOKYO」

**幅残地の有効活用**

・敷地を拡大しても制約が大きい幅残地を暫定利用し、洒落たユニットショップ等により商店街等周辺の価値を向上。

**【幅残地の有効活用イメージ】**

**まちづくり会社による再投資**

・幅残地等の利活用により生まれた利益を地域に再投資しながら事業を展開。

**【まちづくり会社による事業イメージ】**

```

    graph TD
        Land[借地契約(地代)] --> Landlord[地主 a, 地主 b, 地主 c]
        Landlord --> Tenant[テナント]
        Tenant --> Business[店舗 A, B, C, トイレ, テラス, 商店街店舗]
        Business --> Management[増床移転, 共用部分の管理等]
        Management --> Landlord
    
```

**残留意向者の再建**

・利活用の制約が小さい幅残地は、再建を促進。

・敷地を拡大すれば制約が小さい幅残地は、敷地拡大や共同利用による再建を促進。

**【共同利用による再建イメージ】**

出典: 横浜市

共同で敷地規模を確保して身の丈の再建

**既存建物の有効活用・景観対策**

・国道330号に伴い露呈する背後の建物壁面は、壁面の有効活用(広告、遊び・アスレチック、映画・映像、アート、地域のPR等)や建物のリノベーションを含めた景観対策を促進。

・幅残地の有効活用により背後の建物壁面の印象を弱めることも可能。

**【道路沿いの店舗設置により背後の印象を弱めた事例】**

出典: 現地で撮影

**残留意向者の再建・拠点の形成**

・国道330号とパークアベニューの交差点は、地区構造の骨格として、幅残地も活用し滞留機能や交流機能を備える等、地域の拠点に相応しい機能を促進。

**【拠点機能のイメージ】**

出典: 現地で撮影



