

専門家のアドバイスを希望する方は、以下の事項を記載しお送りください。

F A X : 03-6811-7206

E-mail : jimukyoku@jsurp.jp

①対象の地区

②まちづくりの内容

③相談したいこと

お名前

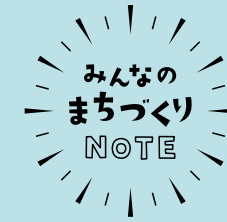
連絡先（電話番号・メールアドレス）

日本都市計画家協会は、まちづくりの専門家として、学識者、コンサルタント、自治体など、多様なメンバーにより構成される認定NPO法人です。全国のまちづくりの発展に寄与すべく、震災復興活動やまちづくりセミナー、出前講座など「公益性」の高い活動を展開しています。

活動の一環として、まちづくり相談を実施しています。お気軽に相談ください。

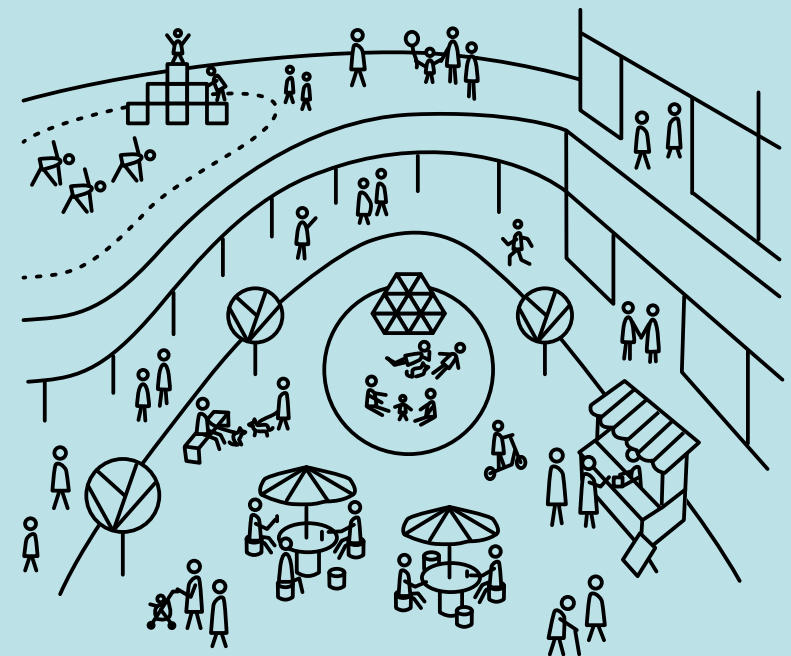
まちづくり相談ホームページ https://jsurp.jp/gyouseki/minna_no_machi/

E-mail jimukyoku@jsurp.jp



vol.13

再開発と エリアまちづくり





近年の再開発とエリアまちづくり

市街地再開発（以下、再開発）は都市計画における制度や手法が非常に複雑で難しい事業です。10年～20年の事業期間の中で段階的に各分野の専門家が関わりながら進めていきます。この冊子では、再開発の事業そのものの仕組みではなく、近年の動向を捉えながら、事業プロセスとエリアまちづくりの関係にフォーカスします。

再開発はまちが一変するインパクトのある事業ですが、ただ老朽化した小規模な土地・建物をまとめてタワー型のオフィスやマンションを建てるだけではありません。再開発地区を含むエリアまちづくりも、建物が完成して終わりではありませんし、建物が完成してから動き出すものでもありません。その過程において、どのようにまちの魅力や課題を捉え、エリアマネジメントのような地域の取組みをいかに事業化の段階で育むか、建物を建替える以外のアクションをどれだけ創出できるかが重要です。

都市再開発とは？

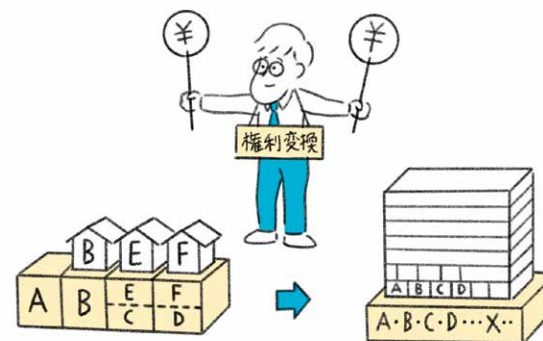
都市再開発は、現在の都市が抱える多種多様な課題を解決し、都市の機能性や居住性を向上し、安心・安全で魅力あるまちづくりを実現するためのひとつの方策です。様々な事業・手法があり、その地域の実情に応じて適切な方法を検討しながら進めていきます。都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」をはじめ「防災街区整備事業」「優良建築物等整備事業」「マンション建替事業」などが活用されています。一軒一軒が個別に建替えるより、複数の土地をまとめて一体的に建替える方が、地域や各権利者にとって、将来的にもより良いまちづくりが可能である場合に有効です。

市街地再開発事業の概要

市街地再開発は、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、公共施設の不足などの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として行う事業

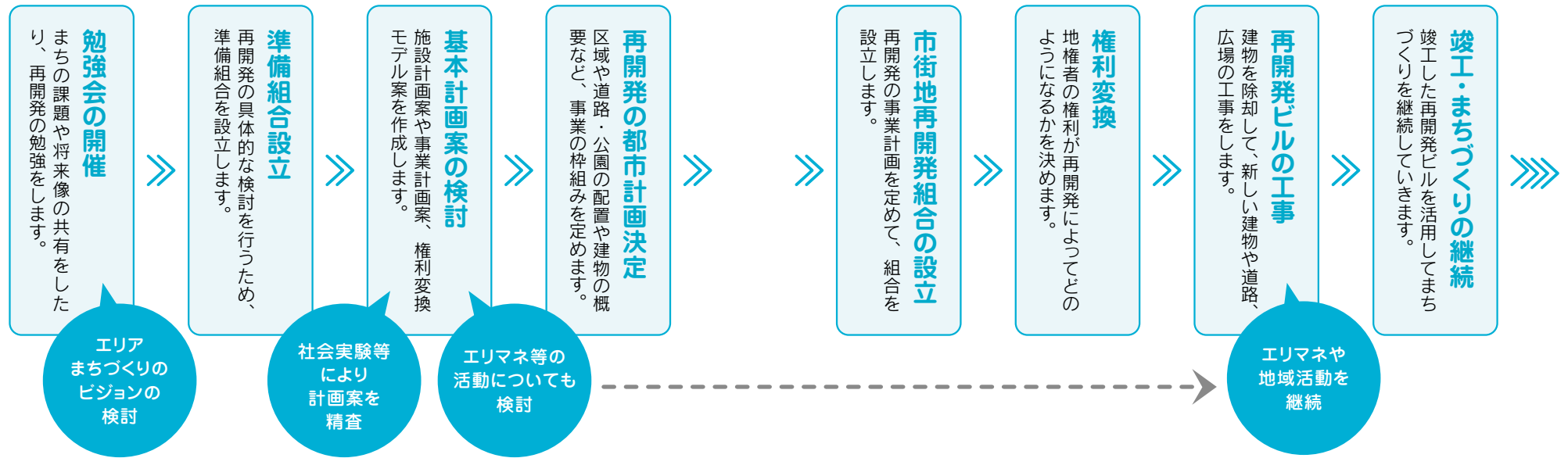


です。土地の高度利用によって生み出される保留床を新しい居住者や営業者へ売却するなどして、事業費をまかさないです。第1種事業「権利変換方式」と第2種事業「管理処分方式」があり、第1種は権利者によって構成される「市街地再開発組合」が施行者となって事業を進める一方、第2種は施行者となる企業等が施行地区内の建物・土地等を買収又は収用し施行しますが、元の地権者が希望すれば従前資産と等価で再開発ビルの床が与えられます。



引用元：一般社団法人 再開発コーディネーター協会HP、国土交通省HP

再開発のプロセスと近年の傾向



広域のまちづくりから考える再開発

再開発は限定的、局地的なものに見えて、非常に公共性を有し広域に影響を与える事業です。常に“地域貢献”となる要素を取り入れながら都市計画・建築計画を行うことが大切です。近年、上図に示すような長いプロセスにおける初動期に、エリアのまちづくりビジョンなど(方針・基本構想・ビジョンなど名称は様々)の策定を求められる傾向が見られます。エリアまちづくりの中で、伸ばしたい魅力や解決したい課題を確認し、そのアクションの一



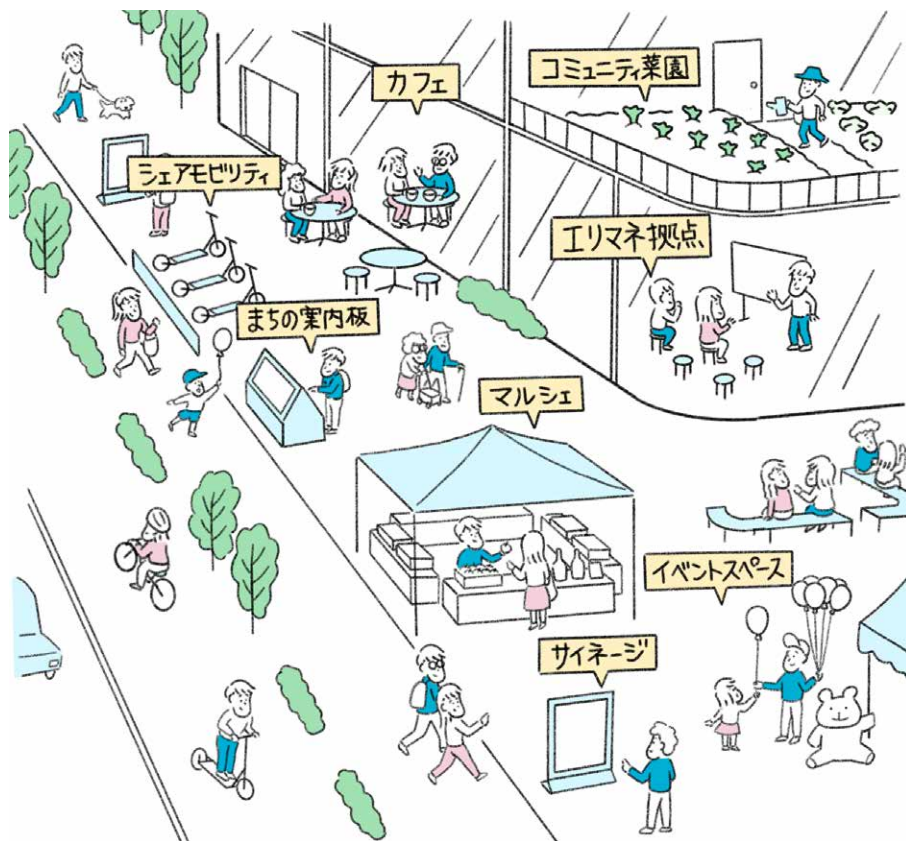
つである再開発で何ができるかを考えます。公共空間整備や、地域のイベント、緑化・DX・脱炭素化など、エリアのまちづくりビジョンなどに位置付けられる各種まちづくりの動きと連携しながら検討を進めましょう。

エリマネは初動期から始まっている

再開発を進める上で、エリアマネジメント(以下、エリマネ)の検討が必須になりつつありますので、再開発ビル竣工後の空間を活用してイベントなどを行うだけではなく、できれば早い段階から従前のエリア生活者たちと共にこれから変わりゆくまちを捉えていくことが大切です。また、再開発などで創出する空間がエリア生活者にとって求められるものかを事前に検証する“社会実験”も近年では多く取り組まれており、そのような活動を通してエリア生活者との関係を深めるのも良いでしょう。ハード整備だけに頼らずに地域の活動を起こすことこそエリマネの第一歩であり、そのムーブメントと再開発のプロセスを連携させていきましょう。



再開発後の空間を使いこなそう！



再開発後の空間には、まちの活動がたくさん生まれる仕掛けを可能な限り創出しましょう。まちの活動を協賛に頼らない持続可能なものとするために、“稼げる仕組み”を空間に施すことも重要です。広場や会議室を貸したり、広告板やサイネージを設置して広告料を取ったり、収益を上げながら人々の活動を生み出していきます。初めに描いたエリアまちづくりビジョンなどを踏まえながら、各種アクションにチャレンジしていきましょう。



さあ、
まちづくりを
はじめよう！

エリアまちづくりを進めるために大切なポイントを4つにまとめました

エリアまちづくりのビジョンを検討しよう

POINT
1

再開発の検討とエリアまちづくりの検討、どちらが先でも構いません。常に局地的な開発の視点とエリアまちづくりの視点を持ち合わせ、エリア生活者全体でビジョンを共有しながら進めましょう。

エリアまちづくりのアクションに位置づけよう

POINT
2

再開発はエリアまちづくりのビジョンなどで共有した目標や方針を達成する一つの解決策に過ぎません。単体の事業ではなく、まちづくりにおけるアクションの一つに位置付け、ビジョン実現に寄与する事業にしましょう。

ビジョンを実現できる要素を再開発に取り込もう

POINT
3

公共空間の整備や賑わいを創出するイベント、まちの緑化など、地域で取り組みたい様々なアクションを再開発と連携させましょう。竣工後の建物活用だけでなく、長い事業プロセスの中に取り込みながら進めましょう。

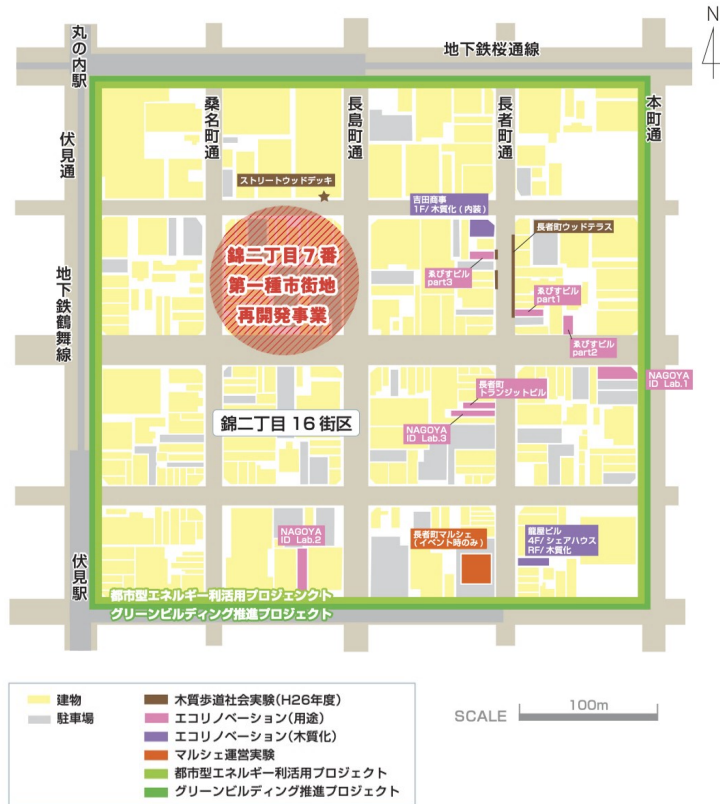
竣工後のまちの営みを意識しよう

POINT
4

再開発はまちに大きなインパクトを与える事業です。だからこそ、再開発で創出される建物や空間をフルに活用し、エリマネなどの地域活動を創出しながら、竣工後のまちの営みを意識してまちづくりに取り組むことが大切です。

名古屋市の事例

錦二丁目7番第一種市街地再開発事業と
錦二丁目のまちづくり



錦二丁目地区の各種事業と再開発

2022年6月にオープンした「喫茶/スペース七番」(名古屋市)は、同年3月に竣工した錦二丁目7番第一種市街地再開発事業の広場(会所)・歩行者空間(路地)と一体的に整備されたまちづくり拠点で、地域内外の様々な人が集うローカルハブである。「喫茶七番」は30席程度の喫茶店、「スペース七番」はラウ

ンジ空間、キッチン付きの部屋、会議室からなるレンタルスペースで、いずれも錦二丁目エリアマネジメント株式会社が運営している。このエリマネ会社は、再開発の中で約10坪(33m²)の商業区画を4つ取得し、それらの賃貸事業も行っている。

再開発の実現とエリマネ会社の設立の背景には、衰退する繊維問屋街を新しい都心複合市街地に転換する、錦二丁目16haを対象とする20年近くのまちづくりの取り組みがあった。2004年に地権者・事業者の有志によって発足された錦二丁目まちづくり協議会は、NPO法人まちの縁側育み隊や名古屋大学などの研究室の支援を受けながら、2030年を目標年次とする錦二丁目まちづくり構想を2011年に策定した。まちづくりの理念や長期的方針を示し、既に始まっていたあるいはこれから始まる様々なアクションを位置付ける本構想は、その後の都市の木質化プロジェクト、公共空間整備、あいちトリエンナーレ関連事業、低炭素地区モデル事業、再開発の羅針盤となった。

エリマネ会社は、再開発と並行して、このまちを舞台に企業や行政、大学など様々な主体が関わり、未来の地区・コミュニティの実現に向けた構想・計画・共創を進める実験の場として「N2/LAB: 錦二丁目エリアプラットフォーム」を設立した。このプラットフォームによって2021年に策定された錦二丁目未来ビジョンは、2011年のまちづくり構想の内容を継承しつつも、錦二丁目舞台として活動する多様な主体の取り組みを8つの目標(会所、ビジネス、サービス、アート・教育、公共空間、居住・福祉、スマート、SDGs)の下に整理している。再開発を契機に、まちづくりが大きく成長した。



喫茶/スペース七番のある会所へつながる路地



スペース七番で行われた長島町通り再整備に関する会議

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授 錦二丁目まちづくり協議会協働会員 村山顕人

広島市の事例

基町相生通地区第一種市街地再開発事業と「カミハチキテル」



広島市のメインストリート相生通り沿いで行われている基町相生通地区第一種市街地再開発事業で整備される高層棟は2027年4月に完成予定。都市間競争力を高める高規格オフィスや、国際会議等のMICE需要のほか多様なニーズに応えるラグジュアリーホテルが整備される。また、官民連携による公共空間の活用推進のため、相生通りに開かれた、ワーカーや来街者が気軽に憩えるオープンスペースが整備予定で、ウォークラブルなまちなかの形成に寄与するとともに、エリアマネジメント団体「カミハチキテル^{*}」などと連携しながら、多様なアクティビティが展開される舞台となるよう計画が行われている。

実は、この再開発事業は、計画段階からカミハチキテルとアクションやビジョンづくりを協働してきたもの。その具体的な取組内容を4つのフェーズに分けてご紹介する。

^{*}カミ（紙屋町地区）とハチ（八丁堀地区）をもとにした愛称

1



社会実験の実施

2020年、カミハチキテルの社会実験において、再開発の遊休地であるコインパーキングを借りて、人々が憩い、イベントなどが実施できる広場空間を創出。マルシェや音楽イベント、トークイベントなどが行われた。

2



ビジョン策定

2021年、カミハチキテルが将来ビジョン「カミハチミライデザイン-ver0.5-」の内容を検討する際、再開発事業者と意見交換を行うことで、具体的なビジョンを描くことができた。

3



工事中仮囲いの活用

再開発事業とカミハチキテルの将来像バースを掲出するだけでなく、市民の想いを形にするプレ実践として、カミハチエリアの思い出を集め、それをアーティストの手によりウォールアート作品として仕立てて掲出した。

4



オープンスペース活用検討

カミハチ（紙屋町・八丁堀地区）エリアには貴重な広いオープンスペースが整備されるため、ワーカー、来街者にとって出会いがあり、表現の舞台としても活用できるよう、計画段階からカミハチキテルと再開発事業者で活用の検討を行っている。

エリアプラットフォーム・カミハチキテル 運営委員会 今田順