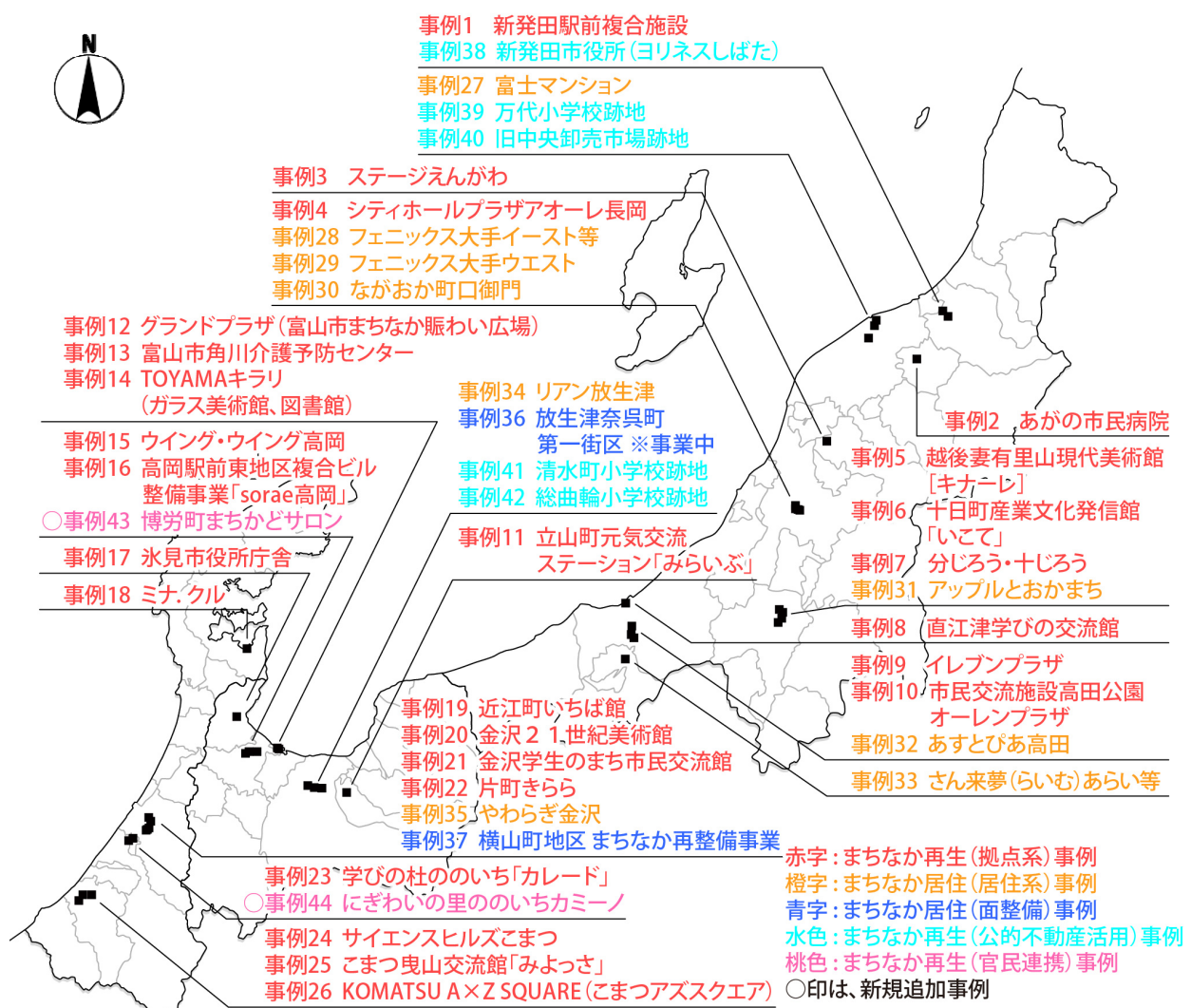


2. 北陸発 まちなか再生・まちなか居住に向けた取組事例

本書に取上げた事例は、おおむね過去 15 年間に北陸管内において取組まれてきた事業のうち、各都市のまちなかにおける交流人口や居住人口の増など、特に、今後のまちなか再生やまちなか居住をすすめるヒントとなるとと思われる 44 事例（事業完了 43 事例、事業中 1 事例）について、北陸管内の自治体にご協力いただき取りまとめています。

なお、導入施設において、商業、公共公益、福祉、交流施設等は「まちなか再生（拠点系）」、居住施設、居住施設とその他施設との複合施設は「まちなか居住（居住系）」と区分し、面整備事例は「まちなか居住（面整備）」、公的不動産の活用事例は「まちなか再生（公的不動産活用）」、官民連携の活用事例は「まちなか再生（官民連携）」と整理しています。



《施設一覧（※事例 36 は事業中）》

No.	施設名称	所在地	導入施設	導入事業
まちなか再生（拠点系）				
事例1	新発田駅前複合施設	新発田市	公共公益施設	都市再生整備計画 ＜都市再構築戦略事業＞
事例2	あがの市民病院	阿賀野市	医療施設、福祉施設	都市再生整備計画 ＜地方都市リノベーション事業＞
事例3	ステージえんがわ	三条市	交流施設	都市再生整備計画 ＜地方都市リノベーション事業＞
事例4	シティホールプラザアオーレ長岡	長岡市	公共公益施設	都市再生整備計画事業
事例5	越後妻有里山現代美術館 [キナール]	十日町市	交流施設	—
事例6	十日町産業文化発信館「いこて」		交流施設	都市再生整備計画事業 ＜地方都市リノベーション事業＞ 暮らし・にぎわい再生事業
事例7	分じろう・十じろう		交流施設	都市再生整備計画 ＜地方都市リノベーション事業＞
事例8	直江津学びの交流館	上越市	公共公益施設	暮らし・にぎわい再生事業
事例9	イレブンプラザ		商業施設	暮らし・にぎわい再生事業 戦略的中心市街地商業等 活性化支援事業
事例10	市民交流施設高田公園オーレンプラザ		公共公益施設	都市再生整備計画 ＜都市再構築戦略事業＞
事例11	立山町元気交流ステーション「みらいぶ」	立山町	公共公益施設、交通施設	都市再生整備計画事業
事例12	グランドプラザ（富山市まちなか賑わい広場）	富山市	交流施設	都市再生整備計画事業
事例13	富山市角川介護予防センター		福祉施設	都市再生整備計画事業
事例14	TOYAMAキラリ（ガラス美術館、図書館）		公共公益施設、業務施設	市街地再開発事業 都市再生整備計画 ＜都市再構築戦略事業＞
事例15	ウイング・ウイング高岡	高岡市	公共公益施設、 商業施設、宿泊施設	市街地再開発事業
事例16	高岡駅前東地区複合ビル整備事業「sorae高岡」		公共公益施設	暮らし・にぎわい再生事業
事例17	氷見市役所庁舎	氷見市	公共公益施設	—
事例18	ミナ・クル	七尾市	公共公益施設、 商業施設、宿泊施設	市街地再開発事業
事例19	近江町いちば館	金沢市	商業施設	市街地再開発事業
事例20	金沢21世紀美術館		交流施設	—
事例21	金沢学生のまち市民交流館		交流施設	街なみ環境整備事業
事例22	片町きらら		商業施設、プライダル施設 業務施設	市街地再開発事業
事例23	学びの杜ののいち「カレード」	野々市市	公共公益施設	都市再生整備計画 ＜都市再構築戦略事業＞
事例24	サイエンスヒルズこまつ	小松市	交流施設	都市再生整備計画事業
事例25	こまつ曳山交流館「みよっさ」		交流施設	都市再生整備計画事業
事例26	KOMATSU A×Z SQUARE（こまつアズスクエア）		商業施設、教育施設 宿泊施設	都市機能立地支援事業

事業期間	事業のPoint！			掲載 ページ
まちなか再生（拠点系）				
平成25～28年度	官民連携複合施設	駅前低未利用地活用	子育て支援施設・図書館	2-8
平成25～27年度	市立病院を核	福祉施設の跡地活用	市民交流拠点機能	2-12
平成26～27年度	プラットフォームとしての役割	外出機会の創出	高齢者の社会参画	2-14
平成19～23年度	まちなか回帰	機能別配置で利便性向上	実証実験によるソフト展開	2-16
平成11～15年度	工場跡地活用	温浴施設併設	賑わい創出施設	2-20
平成25～26年度	娯楽施設跡地活用	文化交流施設	商業店舗・イベント広場・ コミュニティスペース	2-22
《分じろう》平成25～27年度 《十じろう》平成25～28年度	公共施設のリノベーション	構想段階から市民が参加	地元内外の人の交流・地元の人 の活動の場	2-24
平成17～22年度	民間施設の一部買収	図書館機能導入	低予算でリノベーション	2-30
平成23～25年度	身の丈再開発	多様な資金調達	最低限の収益計画	2-32
平成27～29年度	代替施設の機能アップ	多世代交流の促進	「重ね使い」による支出抑制	2-34
平成22～24年度	駅と公益施設の合体	ターミナルが賑わい拠点	多世代利用施設	2-36
平成15～19年度	全天候型交流広場	公民連携	賑わい拠点機能	2-38
平成16～23年度	まちなか公有地活用	高齢者向け施設	指定管理者	2-42
平成23～27年度	民間再開発で文化施設	外来用駐車場ゼロ	開放的市民交流施設	2-44
平成13～15年度	駅前再開発	公共施設・教育施設導入	行政の人的支援	2-46
平成27～29年度	自由度の高い制度活用	面的再編と機能の集約	駅周辺からの波及効果	2-50
平成24～26年度	廃校体育館のリノベーション	公共建築活用の新庁舎	市民と対話型空間	2-52
平成14～18年度	身の丈再開発	子育て支援施設・図書館	先行地区の反省	2-56
平成16～20年度	低容積型への方向転換	身の丈再開発	子育て施設・研修施設	2-58
平成7～16年度	小学校跡地活用	賑わい再生	斬新な施設内容・運営方法	2-60
平成22～24年度	歴史的建造物活用	金沢固有ストック	学生・市民の参画・運営	2-62
平成25～28年度	都心軸再生の起爆剤	身の丈にダウンサイジング	権利者法人が一括して運営・管 理	2-66
平成25～29年度	P F I 手法を採用	周辺施設との連携	事業期間の短縮	2-68
平成24～25年度	学校教育支援	企業参画	2年という速さ	2-70
平成24～25年度	祭り文化の拠点	曳山展示場	子供歌舞伎の練習場	2-72
平成27～29年度	P R E の有効活用	不動産証券化スキーム	学びのエリアを創出	2-74

No.	施設名称	所在地	導入施設	導入事業
まちなか居住（居住系）				
事例27	富士マンション	新潟市	居住施設	優良建築物等整備事業
事例28	フェニックス大手イースト 等	長岡市	公共公益施設、 商業施設、業務施設、居住施設	市街地再開発事業
事例29	フェニックス大手ウエスト		公共公益施設、 商業施設、居住施設	市街地再開発事業
事例30	ながおか町口御門		福祉施設、居住施設、 業務施設	市街地再開発事業
事例31	アップルとおかまち	十日町市	公共公益施設、居住施設	都市再生整備計画事業 ＜地方都市リノベーション事業＞ 暮らし・にぎわい再生事業
事例32	あすとぴあ高田	上越市	公共公益施設、 商業施設、居住施設	暮らし・にぎわい再生事業 戦略的中心市街地商業等 活性化支援事業
事例33	さん来夢（らいむ）あらい 等	妙高市	商業施設、居住施設	市街地再開発事業
事例34	リアン放生津	射水市	福祉施設、居住施設	住宅市街地総合整備事業
事例35	やわらぎ金沢	金沢市	商業施設、福祉施設、 居住施設	市街地再開発事業
まちなか居住（面整備）				
事例36	放生津奈呉町第一街区 ※事業中	射水市	－	住宅市街地総合整備事業
事例37	横山町地区 まちなか再整備事業	金沢市	－	住宅市街地総合整備事業
まちなか再生（公的不動産活用）				
事例38	新発田市役所（ヨリネスしばた）	新発田市	公共施設⇒公共施設＋民間施設	－
事例39	万代小学校跡地	新潟市	公共施設⇒公共施設＋民間施設	－
事例40	旧中央卸売市場跡地		公共施設⇒民間施設	－
事例41	清水町小学校跡地	富山市	公共施設⇒公共施設＋民間施設	－
事例42	総曲輪小学校跡地（総曲輪レガートスクエア）		公共施設⇒公共施設＋民間施設	－
まちなか再生（官民連携）				
事例43	博労町まちかどサロン	高岡市	交流施設	社会資本整備総合交付金 空き家再生等推進事業
事例44	にぎわいの里のいちカミーノ	野々市市	商業施設、公共公益施設	都市再生整備計画 ＜都市再構築戦略事業＞
コラム				
コラム1	金沢市における学生のまちの推進			
コラム2	スマートウェルネスシティの取組			
コラム3	富山型デイサービス			
コラム4	富山市におけるまちなか居住の推進			

事業期間	事業のPoint！			掲載 ページ
まちなか居住（居住系）				
平成17～20年度	従前区分所有者のみ 再開発	隣接敷地の活用	既存不適格物件	2-78
平成18～23年度	まちなか型公共サービス	市民に開かれた 公共公益施設	まちなかの学びと交流	2-80
平成17～22年度	子育て支援施設・集合住宅	ダブルのまちなか居住	玄関口にふさわしい建物	2-82
平成23～28年度	福祉の拠点	新たなシンボル	市街地への波及効果	2-84
平成25～27年度	大型店舗跡地活用	サービス付き高齢者向け住宅	屋根雪処理不要	2-86
平成21～26年度	居住複合ビルに再生	競売ビルに補助金導入	雪国のニーズに配慮	2-88
平成13～22年度	雪に強い環境づくり	定住促進	駐車場に補助金導入	2-90
平成23～25年度	住民意向の反映	行政のバックアップ	官民連携密集市街地対策	2-94
平成15～24年度	木造密集市街地の再整備	福祉施設・居住施設	まちなか定住促進	2-100
まちなか居住（面整備）				
《東部》平成25～27年度 《西部》平成25～30年度（予定）	福祉施設を併設した共同住宅	地区外からの飛び換地 （共同住宅への入居）	新たな宅地分譲地を創出	2-102
《住市総》平成24～29年度 《区画整理》平成27～29年度	様々な手法を組み合わせ	できるところから段階的に	主役は地元住民	2-104
まちなか再生（公的不動産活用）				
—	市民を第一に考え、開かれた庁舎を利用しやすい場所に			2-106
—	公共施設に必要な面積以外は民間事業者に売却			2-108
—	民間に解体費込みで売却するために入念な準備を実施			2-110
—	事業用定期借地権（30年）を設定しまちなかの公的不動産を保有			2-112
—	公的不動産を活用してまちなかに健康・福祉施設ゾーンを形成			2-116
まちなか再生（官民連携）				
平成26～30年度	空き家を地区住民の交流拠点に！			2-120
平成25～31年度	公共棟（PFI）と民間棟（定期借地）で構成する複合施設を整備			2-122
コラム				
	学生と市民、学生とまちの交流による賑わいと活力の創出			2-64
	健“幸”社会の実現に向けて			2-76
	小規模・多機能・地域密着の「富山型デイ」			2-96
	公共投資が呼び水となり民間投資が活発化！			2-98

No.	施設名称	所在地	導入施設	導入事業
北陸管外事例				
事例1	リノベーション事業者の取組	株式会社	リビタ（東京都）	
事例2	リノベーション事業者の取組	吉原住宅 有限会社/株式会社	スペースR デザイン（福岡市）	
事例3	ランド・バンク事業	NPO法人	つるおかランド・バンク（鶴岡市）	
他省庁所管制度活用				
活用1	中心市街地拠点施設TREE			
活用2	シェアハウス大町			

○印は、新規追加事例

事業期間	事業のPoint!	掲載 ページ
北陸管外事例		
	ハードの再生に留まらず、ソフトを入れ込みリノベーション	2-124
	ビンテージビルに新たな付加価値をつける	2-125
	空き家・空き地・狭隘道路を一体的に解消	2-126
他省庁所管制度活用		
	三条の魅力発信と若者の自己実現の拠点として中心市街地の空き店舗をリノベーション	3-29
	検討・準備段階から学生と地域の人々が交流し、地域を活性化	3-30



Point!

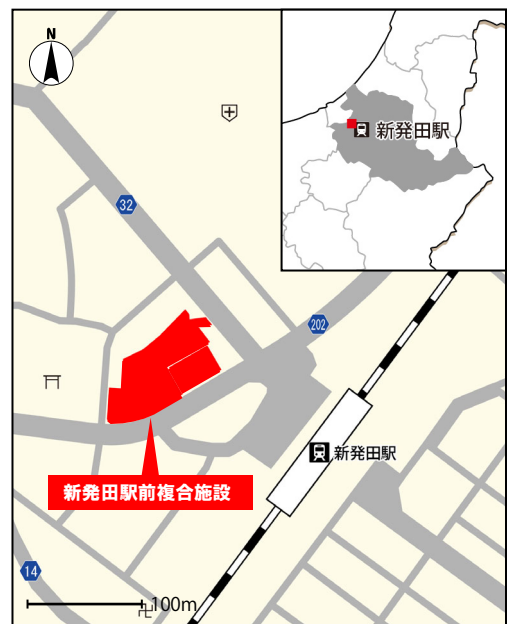
官民用地の等価交換により駅前低未利用地を活用した拠点施設整備

- ①官民連携により機能融合した“まち・ひと・活動をつなぐ”複合施設
- ②図書館を“触媒”とした「知」の集積・継承・交流によるしばたの「顔」づくり

1 概要

- ①所在地：新潟県新発田市諏訪町1丁目2-12
- ②地区面積：〔行政棟〕約4,680㎡〔民間棟〕約1,900㎡
- ③延床面積：〔行政棟〕約7,230㎡（地上3階）
〔民間棟〕約3,145㎡（地上4階）
- ④事業期間：平成25～28年度
- ⑤施行者：新発田市・(株)新栄地所
- ⑥総事業費：〔行政棟〕約4,106百万円
（内補助金等2,025百万円）
- ⑦施設概要：〔行政棟〕建築面積2,908㎡
1～3F 図書館・多目的スペース
2F こどもセンター、キッチンスタジオ
1F カフェ・音楽練習室
駐車場 約200台、駐輪場 約90台
〔民間棟〕建築面積約1,017㎡
1F 調剤薬局、コンビニ、コインランドリー、観光案内所
2F 医療施設（医療モール）
3・4F 学生寮
- ⑧管理運営：〔行政棟〕新発田市〔民間棟〕(株)新栄地所

【位置図】



行政棟と民間棟



JR 新発田駅



行政棟 外観



MINTO 館(民間棟) 外観

URL: <http://www.ikunesu-shibata.jp/index.html>

2 事業収支

●内訳

総事業費	4,106 百万円	
収入金		支出金
・補助金（地方都市リノベーション事業・都市再構築戦略事業）	2,025 百万円	・用地費 148 百万円
・市債（合併特例債）	1,924 百万円	・工事費 3,688 百万円
・一般財源	157 百万円	・調査設計費 215 百万円
		・その他（備品等） 55 百万円
合計	4,106 百万円	合計 4,106 百万円

3 経緯

平成 25 年	行政棟基本設計実施、行政棟実施設計着手
平成 26 年	行政棟実施設計完了・建設工事着手、管理運営方針の検討、民間棟事業認可
平成 27 年	サポート組織研修会、愛称募集
平成 28 年	行政棟建設工事竣工・開館、民間棟竣工・開所

4 取組の内容

- 新発田市では、平成12年3月に新発田市中心市街地活性化基本計画を策定し、平成15年度からは、新発田駅周辺において新発田駅前土地区画整理事業を行いました。その中で西口駅前広場の交通結節点機能の強化や、県立新発田病院を新発田駅前に誘致し「県立新発田病院・リウマチセンター」として移転開院しました。しかし整備後において、駅前に大規模な利用が確定しない遊休地約0.7haが発生し、その活用に注目が集まっていました。
- このような中、平成22年2月に新発田駅前を活動拠点とするNPO団体から市に対し、観光案内所や図書館などの機能を有するインフォメーションセンターの建設についての請願が提出され、議会で全会一致の採決がなされました。このことから、市は建設に際して必要となるサービスや機能構成、施設規模などについて検討を進めることとしました。
- 検討を進める中で、平成25年度には中心市街地活性化基本計画を新たに策定し、新発田駅前を「情報発信ゾーン」として位置づけ、JR新発田駅を最寄駅とする高等学校との動線上に図書館の一部機能を移転・拡充することと決めました。
この図書館建設に際して、整備する機能や運営等の検討には、ワークショップやアンケートなどの市民意見の聴取、基本設計審査会、管理運営ワークショップなどの実施を経て市民意見の反映を図りました。
- このプロセスの中で新発田市が推進する“食育”を様々な世代の人が集まり、学び、実践できるキッチンスタジオの整備、子育て世代から要望の多かった室内プレイルームを備えた子育て支援施設などの整備を併せて行い、図書館を触媒として、“ひとをつなぐ”“まちをつなぐ”“活動をつなぐ”複合施設を建設することとしました。



- また、隣接の民間所有地においては民間事業者が複合ビルを建設し、入居する観光案内所・商業・医療・学生寮等の機能と、行政棟の機能の相乗効果による利便性の高い施設、駅前エリア整備を目指すこととしました。
- 平成27年度においては、より市民に親しまれ、愛される施設となるよう、市民から愛称を募り、施設愛称を“イクネスしばた”と定め、平成28年に行政棟（7月）、MINTO館（民間棟・3月）をオープンしました。



5 取組の効果

- 図書館入館者数：2倍以上増加
プレイルーム入館者数：5倍以上増加
- 児童図書の利用者数：33%増
- 新発田駅前複合施設付近の通行量：
178,592人（H27）⇒455,873人（H29）
15,413人（H27）⇒77,000人（H29）
13,298人（H27）⇒17,747人（H29）
1,281人/日（H24）⇒1,322人/日（H29）
▲3.8%（H24）⇒▲1.1%（H29）
- 中心市街地の居住率の減少率：2.7ポイント改善

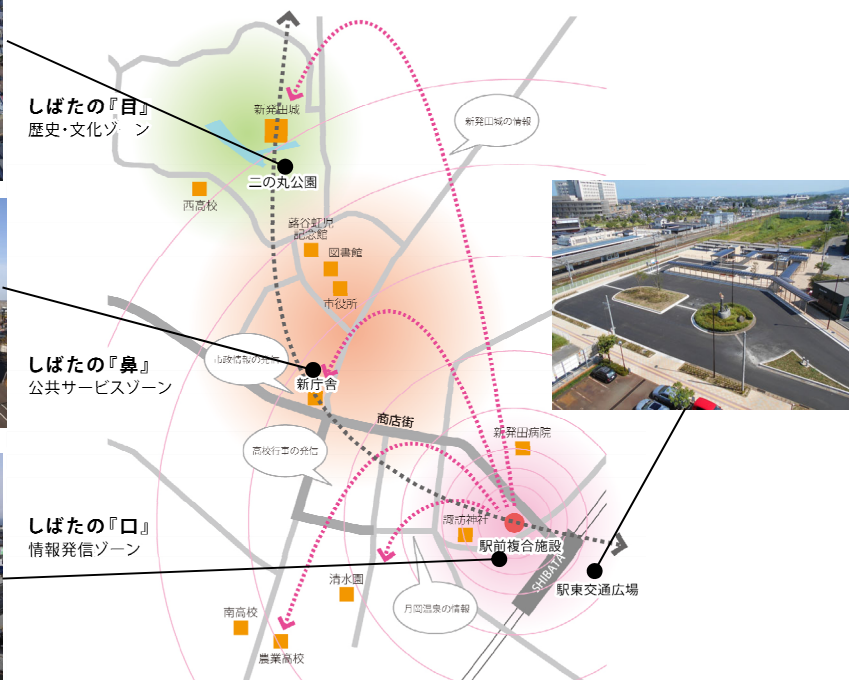
6 今後の課題・展望

- 交流スペース“札の辻広場”を有する新庁舎ヨリネスしばたがオープンし（コラム参照）中心市街地におけるハード整備がおおむね完了したことから、それぞれの機能を最大限に活用し、かつ有機的にそれぞれの活動をつなぎ、まち全体の賑わい創出が求められる。

－ コラム －

●“しばた”のまちづくり

- ・新発田市の中心市街地は、半径約2 kmに収まるコンパクトなまちです。
- ・現行の中心市街地活性化計画では、新発田駅から新発田城にかけてを、『歴史・文化ゾーン』『公共サービスゾーン』『情報発信ゾーン』という3つのゾーニングをおこなっています。これを「顔」に例えて、目にあたる歴史・文化ゾーンに公園（アイネスしばた）、鼻にあたる公共サービスゾーンに新しい市庁舎（ヨリネスしばた）、口にあたる情報発信ゾーンに複合施設（イクネスしばた）の整備を行い、ＪＲ新発田駅周辺では、バリアフリー化のためのエレベーター設置と駅東交通広場の整備を行いました。
- ・平成28年度までに完成したこれら施設と、既存インフラを十分に活用したソフト事業を展開し、中心市街地を発信源とした賑わいにあふれたまちづくりを進めていきます。



愛称・名称の意味について

共通の“ネス”・・・新発田地域の方言で互いに認め合い、同意するときの語尾（そうだねす（そうですね））

アイネスしばた・・・子どもからお年寄りまでが「会い」集い、郷土「愛」に満ち、世代を超えて「愛」される憩いの場。「まちの顔」の目（“eye”）。

ヨリネスしばた・・・「寄ってってください」という気持ち。民と官の糸を“撚（より）”あわせた太い綱で、未来のしばたを支える。

イクネスしばた・・・新発田の「教育」「食育」「育児」の場。



Point!

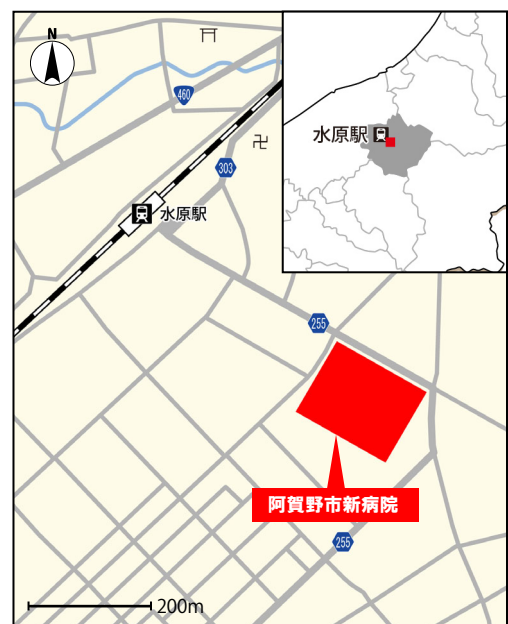
市立病院を核とした中心市街地の賑わい再生

- ①市立病院敷地と隣接する福祉施設の跡地を活用して現位置建替え
- ②敷地内遊歩道や芝生広場等、市民が交流できる拠点機能の付加

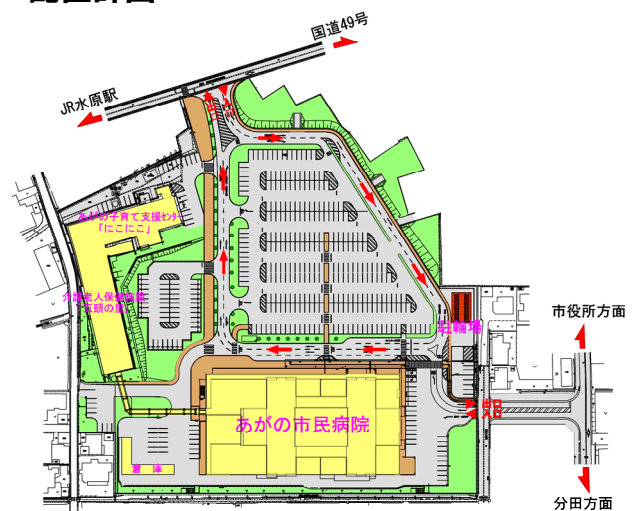
1 概要

- ①所在地：新潟県阿賀野市岡山町 13 番 23 号
- ②敷地面積：37,185 m²
- ③延床面積：20,037 m²（地上 6 階）
- ④事業期間：平成 25～27 年度
- ⑤施 行 者：阿賀野市
- ⑥総事業費：7,919 百万
（内補助金等 1,050 百万円）
- ⑦施設概要：病院（病床数/250 床 診療科/16 科）
介護老人保健施設、病児・病後児保育所
駐車場 372 台
駐輪場（バイク・自転車） 48 台
- ⑧管理運営：指定管理者

【位置図】



配置計画



全景



2 事業収支

●内訳

総事業費	7,919 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (地方都市リノベーション)	1,050 百万円	・工事監理費 76 百万円
・企業債	5,194 百万円	・建築工事費 3,656 百万円
・一般会計出資金	1,675 百万円	・電気設備工事費 1,153 百万円
		・機械設備工事費 2,159 百万円
		・仮設駐車場造成工事費 18 百万円
		・解体工事費 594 百万円
		・外構工事費 263 百万円
合計	7,919 百万円	合計 7,919 百万円

3 経緯

平成 24 年	3 月	・基本計画
平成 25 年	11 月	・基本設計・実施設計
平成 26 年	2 月	・先行解体・新病院建設工事
平成 27 年	10 月	・開院準備、引越、開院 ・既存病院解体外構整備

4 取組の内容

- 水原駅周辺市街地の空洞化が進行し、特に、病院の機能低下による市外への患者流出が中心市街地衰退の一因であったため、将来にわたって継続的、安定的に良質な医療を提供する地域医療の中核となる病院の整備が求められました。
- 建設計画では郊外での建設も検討されましたが、隣接していた特別養護老人ホームが郊外に移転し空きスペースがあったこともあり、現在の位置において建替えることが決定しました。
- 周辺の基幹病院・民間病院等との機能分担と連携を図り、地域に必要とする診療科や特色のある機能・診療体制を再構築し、「地域中核病院」としての特徴を築きます。
- 避難施設や災害による傷病者の救護施設に利活用するなど、災害時の拠点として整備します。

5 取組の効果

- 中心市街地としての魅力を高め、市街地の空洞化や人の流入の低迷に対応
- 新病院の開院をきっかけとした入院、外来患者や見舞客の増加、関連施設等の整備による新たな賑わいの創出
(外来患者数 86,393 人、354.1 人/日 (H25) ⇒98,949 人、405.5 人/日 (H29))
- 将来にわたって継続的、安定的に良質な医療の提供による安心・安全な市民生活の確保

6 今後の課題・展望

- 病院までのアクセス道路である水原駅前道路の拡幅整備
- 医師を確保していくための他の基幹病院にはない特徴など方策検討

ー コラム ー

- 事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！
 - ・病院の機能低下による市外への患者流出に歯止めがかからず、病院存続の危機に直面し、中心市街地の衰退に拍車
- 事業化を**決断した理由**
 - ・病院は、安心・安全な市民生活を守るために不可欠な都市機能であること。また、中心市街地の衰退を食い止めるためには、核となる施設が不可欠
- 行政が投資することについての**根拠**
 - ・医療・福祉・健康づくりの拠点施設となる地域医療の確保と必要な都市機能の維持
 - ・高齢化の進んだ地域の住民に対する安心感の形成



Point!

日常的な外出機会の創出と交流の促進による多様なコミュニティの形成

- ①誰からも見え、気軽に立ち寄れ、誰もが自由に活動できる「見える化」された施設
- ②行事の企画・運営を通じて、まちなかのプラットフォームの役割を果たす

1 概要

- ①所在地：新潟県三条市元町 11 番 63 号
- ②敷地面積：1,694 m²
- ③延床面積：278 m²（地上 1 階）
- ④事業期間：平成 26～27 年度
- ⑤施 行 者：三条市
- ⑥総事業費：244 百万円（交付金 103 百万円）
- ⑦施設概要：広場・食堂
- ⑧管理運営：三条市

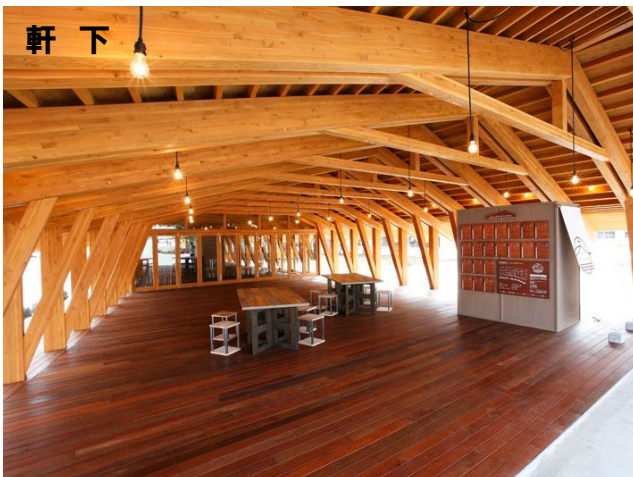
【位置図】



外 観



軒 下



交 流 広 場



URL: <http://sanjoy-machinaka.jp/engawa/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	244 百万円		
収入金		支出金	
・補助金(都市再生整備計画事業・地方都市リノベーション事業)	103 百万円	・委託料	71 百万円
・起債	92 百万円	・用地費	— 百万円
・一般財源	49 百万円	・工事費	162 百万円
・その他		・その他	11 百万円
合計	244 百万円	合計	244 百万円

3 経緯

平成 26 年	施設実施設計、三条学校給食共同調理場解体工事など
平成 27 年	遺跡発掘調査、施設本体工事など
平成 28 年	まちなか交流広場「ステージえんがわ」供用開始

4 取組の内容

- 中心市街地にある JR 北三条駅近くに、三条学校給食共同調理場跡地を整備してできたまちなか交流広場「ステージえんがわ」は、施設コンセプトを「縁側」として、誰からも見え、気軽に立ち寄れ、誰もが自由に活動できる「見える化」された施設です。
- 高齢者の欲求に着目し、気軽に参加できる行事を実施するなど、日常的な外出機会を創出することで最も身近な運動である「歩く」につなげ、市民の健康増進を図っています。
- まちなかのプラットフォームの役割を担うため設立された「NPO 法人えんがわ」と地域おこし協力隊が中心となって様々な事業を実施し、外出・交流を促進することで多様なコミュニティの形成に取り組んでいます。
- 2と7が付く日に施設の前で開催される定期露店市に合わせて和食の「あさイチごはん事業」も実施しており、地域のボランティアの方々の活躍の場にもなっています。



うたこえ喫茶の様子

5 取組の効果

- 「ステージえんがわ」を拠点に人の欲求を刺激する様々な事業を数多く実施してきたことで、外出や交流が促進され、ゆるやかなコミュニティが創出できています。（H30 年度実績：イベント開催 232 回、延べ参加者数 44,188 人）
- 情報発信、マッチング、コーディネート機能を有するまちなかのプラットフォームとしての役割を果たしてきており、周辺の公共施設や民間施設、プレイヤーなどを巻き込んだ取組が増えています。

6 今後の課題・展望

- イベント実施による非日常的な施設利用だけでなく、多種多様な主体による日常的な施設利用を促進する工夫や仕掛けを展開していきます。

都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）



市役所機能のまちなか回帰と「まちなか型公共サービス」の展開

- ① 市役所機能を誰もが集まりやすいまちなかに機能別に配置することで「まちなか市役所」を実現
- ② ナカドマを中心とした市民の集まる場に市役所が“おじゃま”
- ③ ながおか市民センターの実証実験を基にしたソフト展開と良質なハード整備
- ④ 憩いの場となる広場、ハレの場、市民協働の拠点、まちづくりの拠点が全て揃ったことで、多くの市民が集まる誇りの場が創出

1 概要

①所在地：新潟県長岡市大手通1丁目4番地10

②地区面積：14,939 m²③延床面積：35,485 m²（地上4階、地下1階）

④事業期間：平成19～23年度

⑤施行者：長岡市

⑥総事業費：13,100百万円

（内補助金等2,900百万円）

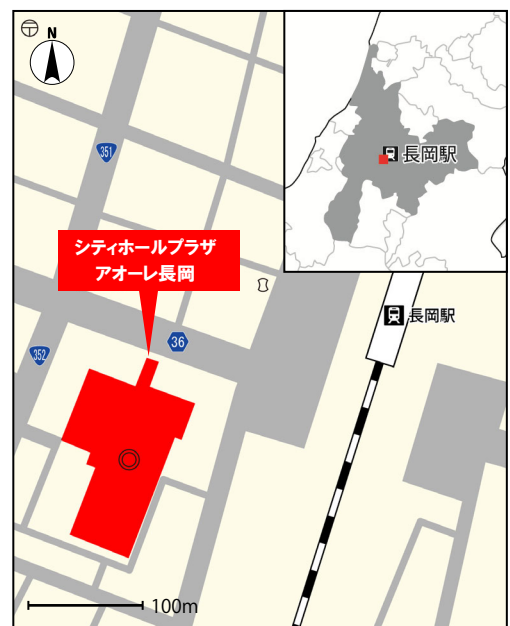
⑦施設概要：

ナカドマ	約2,250 m ²
アリーナ	2,123 m ²
市民交流ホールA	314 m ²
市民交流ホールB	210 m ²
市民交流ホールC	162 m ²
市民交流ホールD	110 m ²
シアター	93 m ²
駐車場	103台

⑧管理運営：【ソフト】NPO法人 長岡未来創造ネットワーク（委託）

【ハード】二幸産業・新潟総合警備保障
共同企業体（委託）

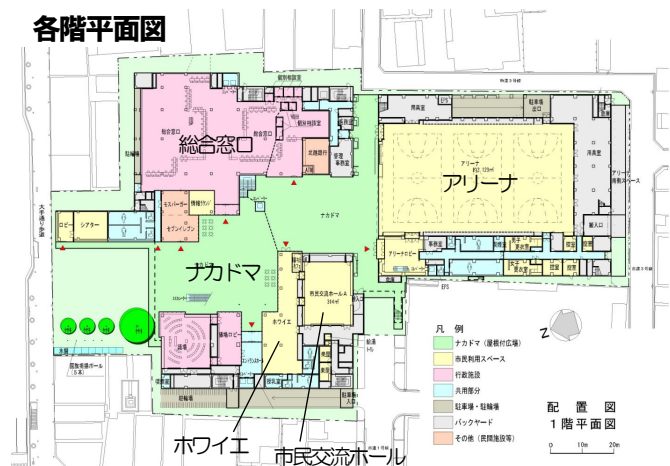
【位置図】

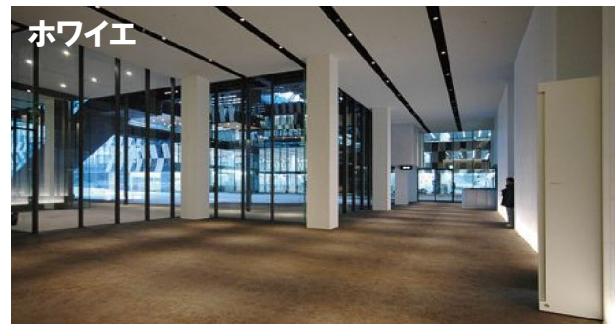


外観



各階平面図

URL: <http://www.ao-re.jp/>



2 事業収支

●内訳

総事業費	13,100 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (まちづくり交付金等)	2,900 百万円		
・地方債	5,400 百万円		
・一般財源	300 百万円		
・都市整備基金	4,500 百万円		
合計	13,100 百万円	合計	13,100 百万円

3 経緯

平成 13 年	・空きビルを活用して「ながおか市民センター」を開設
平成 15 年	・「長岡市中心市街地構造改革会議」を設置
平成 16 年	・「長岡市中心市街地の構造改革に関する提言」
平成 18 年	・「長岡市中心市街地地区都市再生整備計画」を策定
平成 20 年	・「第一期長岡市中心市街地活性化基本計画」策定 ・アオーレ長岡基本設計
平成 21 年	・省 CO ₂ 先導事業補助採択 ・アオーレ長岡実施設計、本体工事着手
平成 24 年	・アオーレ長岡竣工・オープン

4 取組の内容

- 長岡市では、市が設置した地元有識者や学識経験者などから成る「長岡市中心市街地構造改革会議（H15.5設置）」にて、「まちなか型公共サービス」という概念を打ち出し、これを幅広く展開すること、また、「大手口駅前広場」、「厚生会館地区（現アオーレ）」、「大手通中央地区」「大手通表町地区」を先導的事業として位置づけることを提言（H16.3）しました。その後、平成18年3月に「長岡市中心市街地地区都市再生整備計画」を策定し、中心市街地の再編を進めています。
- 「市民との協働によるまちづくり」を進める契機は、平成13年に中心市街地の空きビル（旧百貨店）1棟を借用し、「ながおか市民センター」を開設したことにあります。この施設のコンセプトは「市民が育てる」というもので、当初は市役所の窓口サービスや子育て支援施設、市民活動スペースなどを整備しましたが、自然発生的に中・高校生の学習コーナーや子育て中のお母さん方の交流の場など、さまざまな活動や交流の場ができ、多くの市民に利用されました。アオーレ長岡や再開発ビルにおける「まちなか型公共サービス」の展開は、このながおか市民センターが市民から高い評価を得たことが背景の1つとしてあります。
- 「ナカドマ」と呼ばれる屋根付き広場では、賑わい創出のために展開するソフト施策として、試行錯誤しながら様々なイベントが実施されています。



5 取組の効果

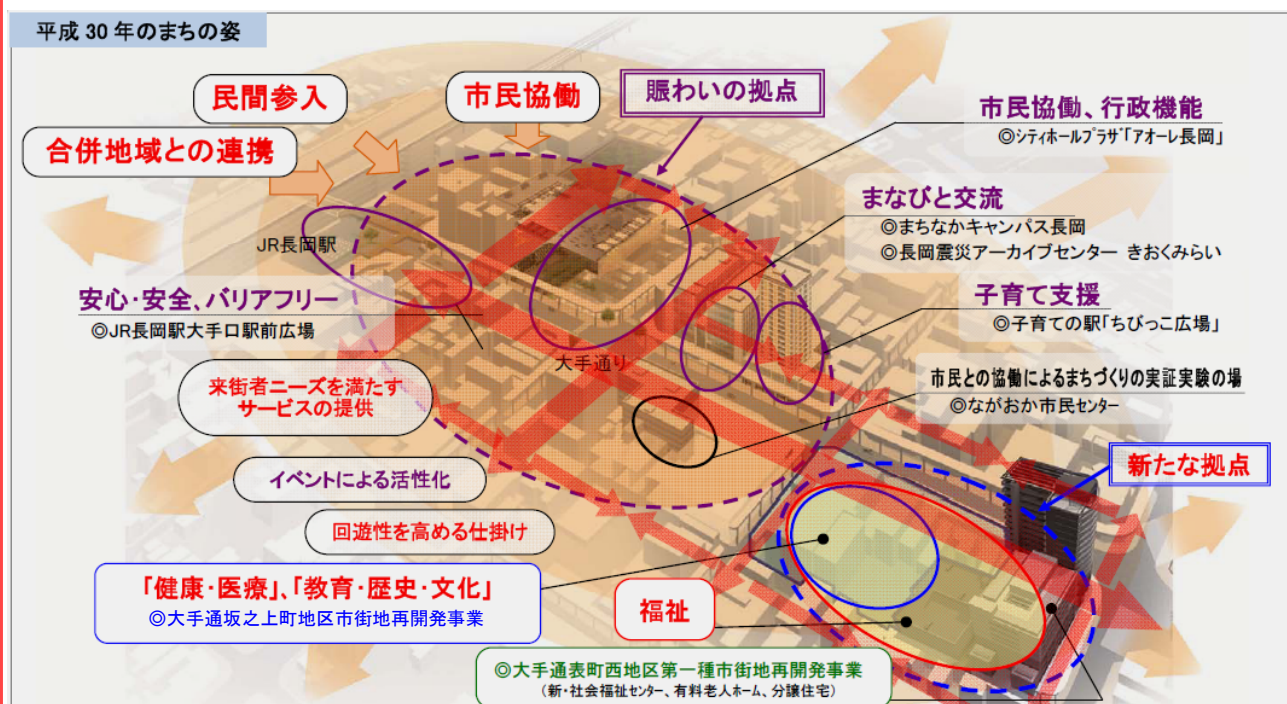
- 年間 130 万人を超えるアオーレの利用者：152 万人（H24）⇒133 万人（H27）⇒130 万人（H29）⇒130 万人（H30）
- 中心市街地内居住人口を維持：5,597 人（H15）⇒5,561 人（H24）⇒5,490 人（H26）⇒5,613 人（H28）⇒5,347 人（H30）
- 歩行者通行量の回復：94,896 人（H24）⇒95,239 人（H26）⇒86,282 人（H28）⇒99,683 人（H30）

6 今後の課題・展望

- まちなかへの賑わいの波及
 - ・中心市街地約 90ha 全体や大手通表町西地区、大手通坂之上町地区への賑わいの波及
 - ・アオーレ長岡は市民活動、市民協働の拠点として定着したが、様々な地域により一層広げていくことが必要
 - ・公共サービスに加え、民間の活力、サービスに展開させていくことが必要

ーコラムー まちなか型公共サービスの展開

- 「まちなか型公共サービス」とは、多様な機能が渾然一体となったまちなかで、人と人とのふれあいやコミュニケーションを大切にしながら、市民の生活や様々な活動に必要な機能を複合的に導入・配置することで「来る人」、「住む人」、「働く人」の増加を目指すものです。
- こうした考え方に基づき、全体の絵を描いたのが「長岡市中心市街地構造改革会議（H16.3）」の場においてであり、これを受け、厚生会館跡地におけるアオーレの整備を推進し、市役所機能のまちなか回帰を進めるとともに、市街地再開発事業を通じ、子育て支援施設、学びと交流の拠点「まちなかキャンパス」など多様な都市機能の導入を図ることが決まりました。
- そして、長岡駅前の大手通りを軸に公共施設を分散配置することで来街者の回遊性を高め、中心市街地全体の活性化に向けた波及効果を高めていくという狙いがありました。都市機能については、行政施設のみならず、医療・福祉、学習・教育、商業・業務等、民間事業者が営んでいる公共性を持つ機能についても、概念に含めるものとしております。
- このような背景にあって、大手通り沿道における市街地再開発事業は、大手通中央地区から着手されましたが、庁舎機能を再開発ビルに入れることで、保留床処分等も含め、健全な事業実施が可能となり、結果として、市側、再開発事業者側ともにwin-winの関係になったといえます。
- 平成28年9月に竣工した、大手通表町西地区市街地再開発事業では福祉の拠点として新・社会福祉センター等を整備しましたが、今後、大手通坂之上町地区市街地再開発事業の事業化により、まちなか全体の回遊性向上のほか、市役所機能をはじめとする公共公益施設が近くにある利点から、まちなか居住に繋がるなど、事業の波及効果が見込まれます。





Point!

まちなかの工場跡地活用による賑わい創出施設の整備

- ①大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ開催を契機とした現代美術館の整備
- ②温浴施設を併設し地域住民の利用促進による賑わいの創出
- ③まちなかの製糸工場跡地の有効活用

1 概要

- ①所在地：新潟県十日町市本町六の一丁目 71 番地 2
- ②地区面積：18,754 m²
- ③延床面積：6,909.6 m²（地上 2 階）
- ④事業期間：平成 11～15 年度
- ⑤施 行 者：十日町地域広域事務組合
- ⑥総事業費：約 2,800 百万円
- ⑦施設概要：池／回廊：企画展示、楽市楽座、2 階アート展示、越後しなのがわバル（レストラン）、ミュージアムショップ、FM とおかまちスタジオ、明石の湯・有料休憩室
- ⑧管理運営：（一財）十日町地場産業振興センター（指定管理者）

【位置図】

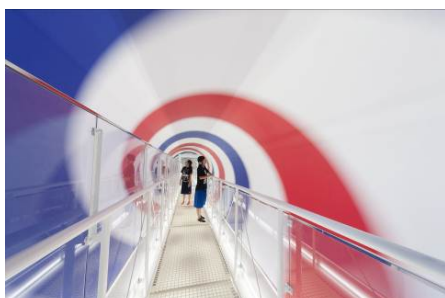


Dining bar 「越後しなのがわバル」



原広司・アトリエ・ファイ建築研究所「越後妻有里山現代美術館 [キナーレ]」
Photo by ANZAI

越後妻有里山現代美術館[キナーレ]作品



カールステン・ヘー「Rolling Cylinder, 2012」
(Photo by Osamu Nakamura)



イルムグン・リン&ドグ・ラック「POWERLESS STRUCTURES, FIG.429」
(Photo by Osamu Nakamura)



マッシー・バ「ルトリーニ マッシー・バ」ルトリーニ feat. 山本・ヒコ「Oin□」
(Photo by Osamu Nakamura)

URL: <http://smcak.jp/>

2 経緯

平成 6 年	・「ニューにいがた里創プラン」を県が策定
平成 8 年	・「越後妻有アートネックレス整備構想」策定
平成 11 年	・県より里創プラン認定を受け、事業着手
平成 12 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2000 開催①
平成 15 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2003 開催② ・「越後妻有交流館キナーレ」としてオープン
平成 18 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2006 開催③
平成 21 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2009 開催④
平成 24 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2012 開催⑤ ・回廊棟 2F を現代美術館としてリニューアルし、「越後妻有里山現代美術館 [キナーレ]」に名称変更
平成 27 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2015 開催⑥
平成 30 年	・大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ 2018 開催⑦

3 取組の内容

- 大地の芸術祭 越後妻有アートトリエンナーレ（3年に1回開催される国際野外芸術展）は、十日町市と津南町の広域圏で実施されており、十日町エリアにおける拠点施設が必要となったため、製糸工場跡地を有効活用し整備したものです。
- 施設は現代美術館だけにとどまらず、中心市街地にある身近な温泉施設、多目的に利用可能なイベント会場などを兼ねた複合施設として整備されています。

4 取組の効果

- 来訪者や地元住民による施設利用者の増加
- 平成 24 年の越後妻有里山現代美術館への改修により入込客の増加
大地の芸術祭での入込客数：第 4 回（H21）4 万人⇒第 5 回（H24）9.3 万人⇒第 6 回（H27）5.8 万人
⇒第 7 回（H30）8 万人

5 今後の課題・展望

- 地域活性化や賑わいの創出に向けた施設の活用
- イベント開催期間以外の入込客数や地元住民による施設利用者の増加



Point!

まちなかの低未利用地を活用した文化交流施設整備

- ①震災で被災し廃業した娯楽施設を市が取得・取壊しを行い、民間事業者を公募
- ②商業店舗やカフェにイベント広場・コミュニティスペースを併設

1 概要

- ①所在地：新潟県十日町市本町5丁目39番地6
- ②地区面積：1,668 m²
- ③延床面積：489 m²（木造 地上2階）
- ④事業期間：平成25～26年度
- ⑤施行者：(株)フジタ 【設計：手塚貴晴+由比】
- ⑥施設概要：1階 商業店舗、カフェ、雁木、集い・緑の広場、2階 コミュニティスペース（情報発信・交流）
- ⑦管理運営：(株)フジタ・(株)フラワーホーム（共同運営）

【位置図】



施行前



平成27年第6回大地の芸術祭作品



平成27年6月オープン



URL: <https://ikote.net/>

2 活用補助金

- 社会資本整備総合交付金：都市再生整備計画事業（地方都市リノベーション事業）

	対象施設等	補助区分
全体	実施設計・地質調査	調査設計計画費
外部	イベント広場兼用駐車場、集い・緑の広場	土地整備費、用地取得費
1階	商業店舗、カフェ	専有部整備費（23%）
1階	雁木・通路、EV、トイレ	共同施設整備費

- 社会資本整備総合交付金：暮らし・にぎわい再生事業

	対象施設等	補助区分
全体	工事監理費	調査設計計画費
2階	コミュニティスペース	賑わい交流施設整備

3 経緯

平成 16 年	・新潟県中越大震災による既存建物の被災 ・旧娯楽施設の廃業
平成 23 年	・土地建物を十日町市が取得 ・長野県北部地震による被災の拡大
平成 24 年	・中心市街地活性化事業の公募 ・十日町市による既存建物の取壊し ・国土交通省：都市再生整備計画事業の採択
平成 25 年	・民間事業者による事業着手（実施設計）
平成 26 年	・工事着手 平成 27 年 3 月完成 平成 27 年 6 月オープン
平成 27 年	・建築は第 6 回大地の芸術祭作品 ・芸術祭期間中は 2F コミュニティスペースでアートプロジェクトを展開

4 取組の内容

- 大規模店舗跡地を市が取得し建物の取壊しを行い、中心市街地活性化の基本方針を示した上で、国県市の補助制度などを示し、その遊休地の活用について民間事業者からの公募を行いました。これにより、商業店舗と十日町市の産業や文化の発信、交流を行うスペースの組み合わせによる事業を実施しています。なお、公募にあたっては、市長を先頭に市内の有力企業を訪問し、中心市街地活性化基本計画等の情報提供を行いました。

5 取組の効果

- 1階はカフェレストラン、2階は無料多目的スペース、屋外では直売所やイベントが開催されるなど、にぎわいの拠点施設となる
- 大地の芸術祭のブランドを取り入れ施設整備を実施した事で、中心市街地への市外や国外からの来訪者が増加した

6 今後の課題・展望

- ソフト事業の運営
 - ・近接する大地の芸術祭の拠点施設「越後妻有現代美術館〔キナール〕」、「道の駅クロステン」や地元商店街との連携強化、来街者の回遊性を高めるソフト事業の展開



構想段階から市民が参加し、使い手自らが考える公共建築

- ① まちなかの低未利用ビルのリノベーションによる「地元内外の人の交流の場」「地元の人々の活動の場」の整備
- ② 使い手である市民と一緒にすることで、利用者の増加とまちなかの賑わいを創出

1 概要

■十日町市市民交流センター「分じろう」

～「つながる楽しさ」「見つける楽しさ」を生み出す地元内外の人の交流の場～

【位置図】

- ①所在地：新潟県十日町市本町2丁目226番地1
- ②敷地面積：1,117.94 m²
- ③延床面積：987.42 m²
建物全体 1,876.71 m²（地上4階＋搭屋1階）
- ④事業期間：平成25～27年度
- ⑤施行者：十日町市
- ⑥総事業費：316百万円（内補助金等158百万円）
- ⑦施設概要：1F：マーケット広場（半屋外空間）：243 m²
情報ラウンジ：83 m²
まちの文化歴史コーナー：60 m²
調理スペース：11 m²
事務コーナー：24 m²など
2F：茶室および水屋：18 m²
和室：38 m²
ルーム1：42 m²
ルーム2：46 m²
ルーム3：32 m²など
- ⑧管理運営：十日町市直営（運営の一部をNPOに業務委託）
H31年度以降…指定管理者制度に移行予定



改修前



改修後



BEFORE ⇒ AFTER

URL: <http://bunjirou-10jirou.com/index.html>

■十日町市市民活動センター「十じろう」

～「つくる楽しさ」「つづける楽しさ」を生み出す地元の人の活動の場～

- ①所在地：新潟県十日町市本町3丁目6番地4
- ②敷地面積：381.48 m²
- ③延床面積：821.11 m²（地上3階＋搭屋1階）
- ④事業期間：平成25～28年度
- ⑤施行者：十日町市
- ⑥総事業費：421百万円（内補助金等210百万円）
- ⑦施設概要：1F：マーケット広場（半屋外空間）：48 m²
 ギャラリー：88 m²
 事務コーナー：15 m²
 調理スペース：8 m²など
 2F：ワークラウンジ：49 m²
 ワークプレイス：29 m²
 プレイス1：39 m²
 プレイス2：27 m²など
 3F：ワークスペース：74 m²
 創作スペース：41 m²
 準備室：35 m²
 陶芸窯スペース：15 m²など
- ⑧管理運営：十日町市直営（運営の一部をNPOに業務委託）
 H31年度以降：指定管理者制度に移行予定

【位置図】



改修前



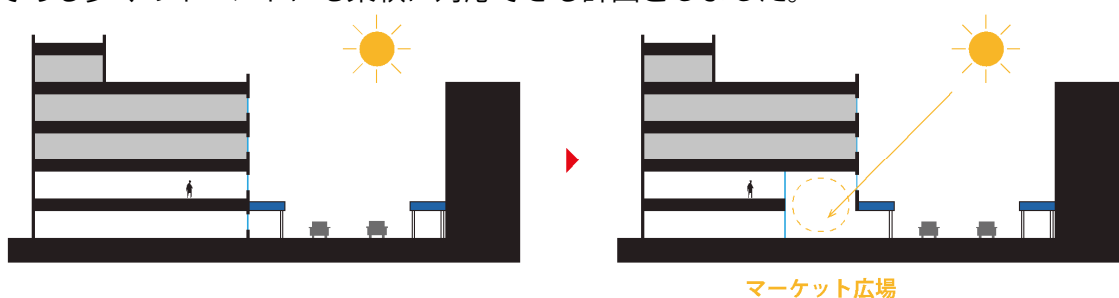
改修後



BEFORE ⇒ AFTER

ーコラムー 半外部空間の設置

- 2つの施設共通の考え方として、アーケードと建物の間に「マーケット広場」という明るい半外部空間を設けることによって、施設としても通りとしても自由に利用でき、十日町の特徴である多くのイベントにも柔軟に対応できる計画としました。



マーケット広場

2 事業収支

●内訳（分じろう）

総事業費	316 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (地方都市リノベーション事業)	158 百万円	・調査設計費	15 百万円
・市債	142 百万円	・市民ワークショップ	11 百万円
・一般財源	4 百万円	・工事費	290 百万円
・その他	12 百万円		
合計	316 百万円	合計	316 百万円

●内訳（十じろう）

総事業費	421 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (地方都市リノベーション事業)	210 百万円	・調査設計費	28 百万円
・市債	190 百万円	・土地・建物取得費	34 百万円
・一般財源	9 百万円	・市民ワークショップ	11 百万円
・その他	12 百万円	・工事費	348 百万円
合計	421 百万円	合計	421 百万円

3 経緯

平成 22 年	12 月 ・十日町市中心市街地活性化基本計画の策定に着手
平成 23 年	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に掲載する事業のアイデアや事業の掘り起こしのため、市民ワークショップを合計 5 回（延べ参加人数 189 人）開催し、基本計画（第 1 次骨子）を作成。まちなかに市民が活動する拠点を整備するアイデアを提案 ・中心市街地活性化シンポジウム開催（H23.10.30 200 名） ・民間が取り組む事業を立ち上げるため、中心市街地内の遊休地における事業公募を実施（のちの十日町産業文化発信館「いこて」「アップルとおかまち」）
平成 24 年	・民間事業者を決定し、十日町市中心市街地活性化基本計画の策定に取組み、内閣府と協議
平成 25 年	2 月 ・都市再生整備計画事業（地方都市リノベーション事業）採択決定 ・中心市街地活性化キックオフ記念講演会（H25.8.6 206 名） ・市民交流センター「分じろう」、市民活動センター「十じろう」の活用に係る市民ワークショップの開始
平成 26 年	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者を決定するための公募型プロポーザルを実施し、第 2 次審査会は公開プレゼンテーションにより設計者選定 ・十じろうの土地・建物取得
平成 27 年	6 月 ・建築工事着手 ・分じろう：「まちの文化歴史コーナー」の土壁用の「泥団子づくり」を市民とともにワークショップで制作 ・十じろう：間仕切り壁の構造や家具について市民とともに検討
平成 28 年	4 月 ・竣工式 6 月 ・オープン

4 取組の内容

- 少子高齢化の進行や地域経済の低迷など課題が山積するなか、「選ばれて住み継がれる「まち」とおかまち」を市政運営の信念として掲げ、一人でも多くの市民がこの地に魅力を感じ、愛着を持ちながら後世の代まで住み続けられるように、さまざまな取組みを進めています。
- 「十日町市総合計画後期基本計画」のまちづくりの重点方針のひとつである「活力ある元気なまちづくり」においては、「怒涛の人の流れの創出」に向けて地域の資源や魅力を最大限に活用した誘客力の強化を図っています。とりわけ中心市街地では、里山の原風景・棚田、信濃川の雄大な河岸段丘、全国屈指の降雪量を誇る雪などの「自然資源」や、悠久の国宝・火焰型土器やきもの、「大地の芸術祭」に代表される現代アートといった「文化資源」、雪の恵みから育まれた米やそば、酒などの「食資源」など、十日町市内に点在する豊かな地域資源の情報発信・展開拠点としての機能の強化を図ることとしています。
- 昭和 50 年代までの中心市街地は、当時隆盛であった織物産業にけん引される形で市民経済が発展し、活気にあふれにぎわいがありましたが、21 世紀に入り、低成長・人口減少時代に突入しました。そこで、中心市街地では、本市の課題と特性を十分に勘案し、本来の強みである市民の「つながり力」「市民活動」といった社会的な資本を活かし「新たなにぎわい」を生み出すこととし、既存の都市基盤資本を最大限活用しつつ、子供からお年寄りまでが住み続けられる雪国ならではの「安心で快適なときめきのあるまちづくり」を進めています。

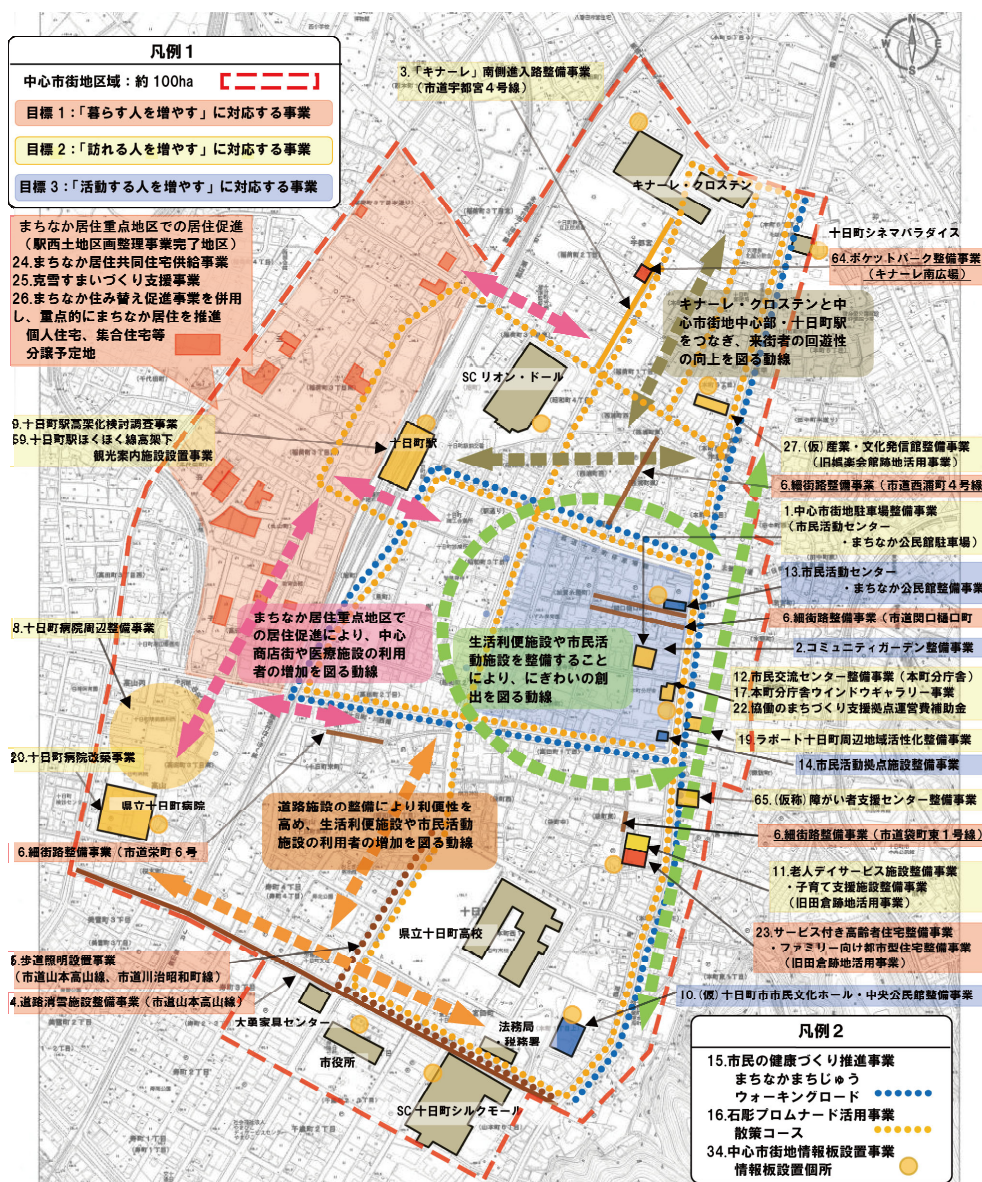


図 中心市街地の位置及び区域と主な事業

- にぎわい創出に向けてまちなかをステージ（舞台）と見立て、市民がともに楽しい活動を実践していく取組をスタートしました。この二つの施設は、「まちなかステージ」の拠点となるよう、使い手である市民とともに一緒に作ってきました。

きっかけは、 建築士会若手市民グループ(5人)の発意!!!

平成25年度 市民ワークショップの開始

まちなかで楽しく活動するための「まちなかコンセプトブック」の作成や設計者を決定するためのプロポーザル要綱などの作成を市民ワークショップメンバーと行いました。



市民WSの様子



【団体ヒアリング】 H25年10月～11月 32団体
【デザイン勉強会】 H25年12月～H26年3月 4回(62名)
【市民WS】 H25年12月～H26年3月 3回(150名)

設計者が十日町に
常駐することになり、空き
店舗を借りたその事務所
(ブンシツ)は、市民が集い
活動する場に変化し、施
設完成後の市民活動を試
行する場としても
活用



ブンシツでの市民活動

平成26年度 市民ワークショップ+設計

設計者選定 公開プレゼンテーション



設計者を決定するための第2次
審査では、市民の意見を取り入れる
ため、審査員に外部専門家だけ
でなく、市民代表4名を含む計10
名としました。

市民ワークショップでは、まちなか
での市民活動を考え実践する「カ
ツドウ部」、そのためにあるべき施
設の検討を行い設計者と協議を
行う「カタチ部」、市民が使い易い
施設となるための運営などを検
討する「シクミ部」の3部会制構
成とし、検討を行ってきました。

【カツドウ部】H26年6月～H27年1月 8回(延べ人数 約400人)
【カタチ部】 随時開催
【シクミ部】 H26年8月～H27年3月 11回(延べ人数 約100名)

【カツドウ部】
staudio-L(山崎 亮)

・まちなかでの
活動の掘り起し
・施設に求める
機能等の意見
収集

【シクミ部】
・完成後の施
設運営の方
針の検討

【カタチ部】
・WSや聞き取
調査などから
施設内容を
検討

【設計者】
青木淳建築計画事務所
(青木 淳)

・シクミ部、カタチ部の検討
内容を具体的に設計に反映
・設計者としての知見による
実現可能な計画づくり

【総括】事務局

・中心市街地活性化推進室
・生涯学習課
・企画政策課

平成27年度 工事施工

施設に対する愛着を持ってもら
えるように、工事施工の過程に
おいても市民が参加する工夫
をし、施設の内壁を土壁とする
ための「泥団子づくりワークシ
ョップ」の開催や間仕切りや家具
などの検討を行っています。

市民と間仕切りや家具の試作検討



泥団子づくりWS



設計・監理者の
現場事務所の1階は
第2ブンシツに!!!



まちなか晩ごはん



ブンシツカフェ・WS



- まちなかステージ「分じろう」と「十じろう」の公共施設設計における協働の取組みが、2016 年度グッドデザイン賞を受賞しました。
また、受賞した 1,229 件の中から特筆して優れているとして「グッドデザイン・ベスト 100」に選ばれました。



■十日町市市民交流センター「分じろう」



■十日町市市民活動センター「十じろう」



5 取組の効果

- ワークショップにおいては、方向性や目的を見失うこともあったが、参加する市民の熱意や実行力により、まちなかでの新たな市民活動が芽生え、施設活用に対する意識が向上
- 平成 28 年度利用者数 49,107 人、延べ利用団体数 765 団体、このうち 82 団体が新規登録団体であり、新たな市民活動が始まる
- 平成 29 年度利用者数 61,732 人 ⇒ 平成 30 年度利用者数 64,989 人

6 今後の課題・展望

- これら施設は、市民が自主的に活動していくきっかけとなり、イベント時だけでなく、絶えずまちなかに人が集まることに期待



駅前の民間施設の床を取得し、低予算で図書館と交流拠点を再整備

- ①民間所有の施設を一部買収し、多世代の活動の場にリノベーション
- ②駅前に図書館機能を導入した交流拠点整備による賑わいを創出

1 概要

- ①所在地：新潟県上越市中央1丁目3-18
- ②地区面積：2,442 m²
- ③延床面積：4,206.67 m²（+4階などの共有区画 1,383 m²）
（1～3階）
- ④事業期間：平成17～22年度
- ⑤施行者：上越市
- ⑥総事業費：1,336 百万円（内補助金等 311 百万円）
- ⑦施設概要：直江津学びの交流館、直江津図書館
- ⑧管理運営：上越市（ただし、施設の共有区域に関しては管理組合を設置し、日常管理している。）

【位置図】



施設の概要 URL: <http://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/n-tosyo/shisetsu.html>

2 事業収支

●内訳

総事業費	1,336 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (暮らし・にぎわい再生事業)	311 百万円	・調査設計計画費	40 百万円
・市費（起債含む）	1,025 百万円	・土地等購入費	450 百万円
		・工事費	644 百万円
		・事務費	13 百万円
		・備品購入費	180 百万円
		・その他	9 百万円
合計	1,336 百万円	合計	1,336 百万円

3 経緯

平成 17 年	・図書館改築の検討をスタート	
平成 18 年	・民間事業者から、候補地に加えてほしい旨の申し入れ	
平成 19 年	・暮らし・にぎわい再生事業計画策定及び補助採択	
平成 20 年	・整備基本計画策定・財産取得・実施設計	・直江津地区中心市街地活性化基本計画の認定申請 (認定されなかったが引き続き認定に向け取組み中)
平成 21 年	・改築工事	
平成 22 年	・オープン（10 月 1 日）	

4 取組の内容

- 図書館の老朽化により耐震補強の必要性が生じましたが、補強費用が高額になることと、耐震補強を行っても施設そのものの機能が低く、投資効果に疑問が生じたことに加え、現在の図書館の立地場所が駅から遠く利用者の増加が見込めなかったことが経緯となり、移転することとなりました。
- 一方で、駅直近の民間施設からの申し出もあり、市と民間施設のマッチングにより、事業が実現化しました。
- 既存施設の 1～3 階を買収し、新たに図書館機能や生涯学習機能、貸館機能を配置することで整備しました。

5 取組の効果

- 民間所有不動産の一部を活用することで事業費を削減（新築と比較して半分以上）
- 施設利用者が増えたことによる駅前への来訪者の増加

6 今後の課題・展望

- 施設の利便性と活性化を図るため、十分な駐車台数の確保に努める（施設前に建設の立体駐車場は、令和 2 年 6 月頃に併用開始予定）
- 地域内にオープンした上越市立水族博物館「うみがたり」の来館者をまちなかに呼び込む取組

－ コラム －

- 事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！
 - ・老朽化した図書館に高額な耐震補強を行うが、利用者は増加せず
 - ・駅前に建設するためには多額の費用が必要
 - ・民間施設の一部が空き空間
- 事業化を**決断した理由**
 - ・駅前の民間施設を買収することにより低予算で施設立地が可能
 - ・新たな国の補助制度が創設され市の負担が軽減
- 行政が投資することについての**根拠**
 - ・民間の施設の一部を利用することにより高い投資効果が期待
 - ・駅前に立地することに地域住民からの理解を獲得



Point! 空きビル化した百貨店を身の丈再開発でダウンサイジング

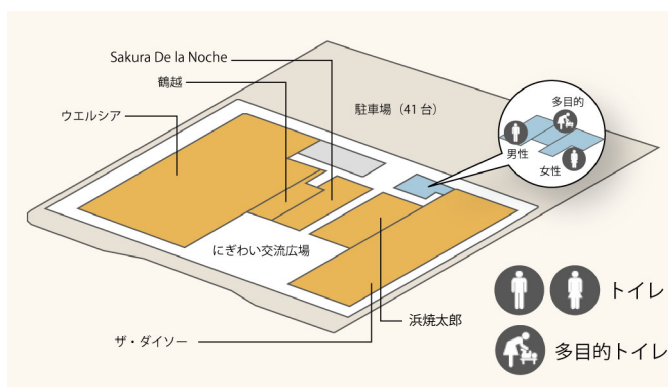
- ①「事業規模縮小」「現実的なテナント誘致」「少ない借入金」による再開発
- ②他省庁の補助導入や低利な借入など多様な資金調達
- ③借入金が返済可能な最低限の収益で計画し、借地料の減額により事業継続性の確保など過大な利益を求めない事業スキーム

1 概要

- ①所在地：新潟県上越市本町4丁目
- ②地区面積：4,000 m²
- ③延床面積：2,012 m²（1階）
- ④事業期間：平成23～25年度
- ⑤施行者：民間
- ⑥総事業費：608百万円（内補助金等380百万円）
- ⑦施設概要：

商業店舗（平屋：4店舗）	約2,012 m ²
にぎわい交流広場	約284 m ²
平面駐車場（41台）	約1,258 m ²
- ⑧管理運営：会社（直営）

【位置図】



2 事業収支

●内訳

総事業費	608 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (暮らし・にぎわい再生事業)	194 百万円	調査設計費 25 百万円
		除却費 225 百万円
・補助金 (社会資本整備総合 交付金 (効果促進))	3 百万円	駐車場、広場整備費 42 百万円
		計画策定 5 百万円
・補助金 (戦略的中心市街地商 業等活性化支援事業)	183 百万円	施設建築費 288 百万円
・自己資金	228 百万円	事務費 23 百万円
合計	608 百万円	合計 608 百万円

3 経緯

平成 21 年	・大和百貨店が撤退を表明	・まちづくりワーキング設立
平成 22 年	・大和百貨店が撤退	
平成 23 年	・事業着手	・中心市街地活性化基本計画の変更
平成 24 年	・経済産業省 (戦略的中心市街地商業等活性化支援事業) の補助金採択	
平成 25 年	・事業完了	

4 取組の内容

- 大和百貨店の撤退表明が契機となり、まちづくりワーキング (非公開) を設立後、関係者の間で現実的な議論を交わし、わずか 2 年の間に事業着手となりました。
- 結果として、7 階だったものを平屋とし、アンケートにより店舗構成を検討することで現実的なテナント誘致を図り、少ない借入金と返済可能な最低限の収益で計画策定を行いました。
- 複数の補助金の導入のほか、借地料の減額により事業継続性を確保しました。
- 付帯するソフト施策
 - ・地元商店街資本のまちづくり会社等により、にぎわい交流広場での各種イベント (キッズ広場、ハロウィン祭等) を企画実施し施設周辺のにぎわい創出を図っている。
- その他の工夫
 - ・無料駐車券の配付
 - ・イレブンプラザ内の店舗で買い物等をする、無料駐車券が配布 (物販店は 60 分間、飲食店は 90 分間の無料券を配布)

5 取組の効果

- 本町商店街を会場とした越後・謙信 SAKE まつりやたかだ花ロードウィークと連携し、にぎわい交流広場を活用することで、にぎわいの創出に寄与している。
(たかだ花ロードウィークと越後・謙信 SAKE まつり入込数：
109,000 人 (H25) ⇒150,000 人 (H26) ⇒165,000 人 (H27) ⇒159,000 人 (H28) ⇒
134,000 人 (H29) ⇒162,000 人 (H30) ⇒94,000 人 (R1))

6 今後の課題・展望

- 既存商店街の来街者増加
 - ・交流広場で行うイベントの充実
 - ・イレブンプラザへの集客を商店街各個店へ取り込む仕掛けの取組



「市民とともに創り上げていく」を最も重視した検討・実施

- ①市民ワークショップでの提案を採用し、用途によって部屋の使い方を変える「重ね使い」により機能性をアップ
- ②子育て世代をはじめ、多様な人々の交流の場を整備し、郊外への人口流出を抑制

1 概要

- ①所在地：新潟県上越市本城町8番1号
- ②地区面積：18,400 m²
- ③延床面積：5,004.49 m²（地上3階）
- ④事業期間：平成27～29年
- ⑤施行者：上越市
- ⑥総事業費：2,895百万円（内補助金等 1,427百万円）
- ⑦施設概要：ホール施設：ホール（客席606席、平土間としての利用も可能）、スタジオ、練習室、楽屋
集会学習施設：研修室、会議室、多目的室、陶芸室、創作室、調理実習室、和室
こどもセンター：プレイエリア、プレイルーム、グループ活動室、一時預かり室
- ⑧管理運営：上越市

【位置図】



2 事業収支

●内訳

総事業費	2,895 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 （都市再構築戦略事業）	1,427 百万円	・建設工事費	2,769 百万円
・合併特例債	1,395 百万円	・付帯工事費	126 百万円
・その他	73 百万円		
合計	2,895 百万円	合計	2,895 百万円

3 経緯

平成 22~23 年	・庁内検討委員会（施設内容、規模、建設場所）
平成 23~24 年	・整備検討委員会（公募市民、学識経験者、利用団体代表 10 名による整備検討）
平成 25 年	・基本構想
平成 25~26 年	・基本設計（ワークショップの実施）
平成 27 年	・建築工事着手
平成 29 年	・建築工事竣工、オープン

4 取組の内容

- 高田駅周辺の中心市街地では、住宅や商業施設の郊外化が進み、まちの求心力は低下していました。一方、町家や雁木など城下町の面影を残す街並みが残り、日本三大夜桜で有名な高田公園をはじめ、周辺には学校やスポーツ施設、博物館、商業施設、宿泊施設等が集積するなど、今もなお拠点性の高い地区です。
- 市内のホール系施設は、稼働率が高く、季節によっては予約が取れない状況でした。また、高田公園内のホール施設が老朽化により取り壊された際は、多くの市民・団体から代替施設の建設を求める強い要望が多く寄せられ、近隣の高田公民館についても、老朽化・耐震力不足により、建て替えが必要な状態でした。
- 子育て世代からは、子育て支援施設の充実や荒天時でも遊べる屋内型施設の建設を望む声が多く寄せられている状況でした。
- こうしたことを背景に、代替施設の整備・施設の再編に合わせ、付加機能をプラスすることで、交流拠点エリアとしての強化を図り、さらに駅周辺との回遊性を高めることで中心市街地を活性化し、まちの再生・魅力向上を図ることを目指し検討がスタートしました。
- 「市民とともに創り上げていく」をモットーに、延べ 21 回実施した市民ワークショップをはじめ、公募市民や有識者等からなる検討委員会の設置、パブリックコメントや意見募集の実施など、各段階で市民等に意見を聞くことにより、使い勝手の良い機能的な施設となるよう配慮しています。
- 市民参加型ワークショップでの提案などを反映したことや、建築資材の高騰などが理由により、基本設計では基本構想と比較して、総事業費が約 10 億円増えるといった場面もありましたが、無事、平成 29 年 9 月にオープンし、多くの方々が来館しています。

5 取組の効果

- 機能アップした代替施設を魅力としたまちなか居住者の郊外流出防止と定住促進
- 地区外からの来訪者など交流人口の増加による中心市街地への波及効果

6 今後の課題・展望

- 市民と様々な活用方法を模索しながら、当施設を拠点とした交流人口を拡大
- 中心市街地との回遊性向上や連携等によるまち全体の活性化

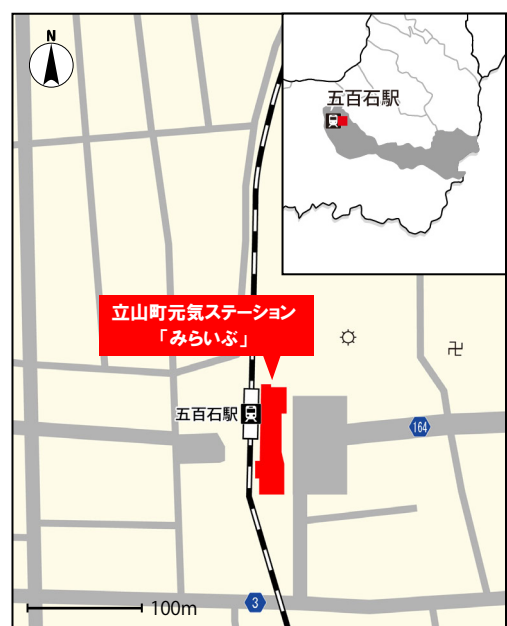
**Point! 駅と公共施設の合体！交流拠点の核に！**

- ①鉄道駅が町民の健康・暮らしを応援するターミナルとなり賑わい拠点を創出
- ②多世代の誰もが快適に安心して利用可能な複合施設

1 概要

- ①所在地：富山県立山町前沢 1169 番地
- ②敷地面積：約 3,370 m²
- ③延床面積：約 6,060 m²（地上3階、地下1階、中2階含む）
- ④事業期間：平成 22～24 年度
- ⑤施 行 者：立山町
- ⑥総事業費：1,921 百万円
（内補助金等 674 百万円）
- ⑦施設概要：1 階：コミュニティホール「駅ニワ」、図書館、地域情報交流サロン、観光交流・喫茶スペース、イベント広場、五百石駅
中2階：交流プロムナード、音楽交流室
2 階：大会議室、多目的交流ロビー、調理交流室、くつろぎ大広間、中広間
3 階：立山町健康福祉課、保健センター、社会福祉協議会、まちなか子育て支援室、訪問看護ステーション、まちなか交流サロン
駐車場 4カ所、135 台（4時間まで無料、以降4時間経過ごとに 100 円）
- ⑧管理運営：指定管理者 立山町商業協同組合（H31～現在）

【位置図】

URL: <http://miraibu.jp/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	1,921 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (都市再生整備計画事業)	674 百万円	・用地費 81 百万円
・一般財源	1,247 百万円	・補償費 52 百万円
		・委託費 75 百万円
		・工事請負費 1,662 百万円
		・備品購入費 51 百万円
合計	1,921 百万円	合計 1,921 百万円

3 経緯

平成 22 年	・住民説明会、基本設計プロポーザル、基本・実施設計、工事入札
平成 23 年	・工事着工、オープンカウントダウンイベント
平成 24 年	・工事完成、オープニングイベント、各種交流イベント

4 取組の内容

- 住み慣れた地域で安心していきいきと暮らす都市の実現を目指して
 - ・町民一人ひとりが住み慣れた地域で主体的・創造的に生涯学習に取り組む、生きがいを見つけられるよう、町民交流が促進される環境づくりや、町民が主体的に健康づくりに取り組める環境整備が急務となっていました。
 - ・モータリゼーションの進展などにより高齢者・身体障がい者・学生等にとって必要な公共交通機関の利便性の低下が危惧されていました。
- 町民の活力の源となる拠点施設をまちづくりの核に
 - ・町民が利用しやすい行政サービスの提供と人々が集い交流する拠点とするため、これまで町内に分散していた保健福祉機能を集約し、図書館や町民交流センター等暮らしに役立つ公共公益施設と公共交通機関である五百石駅が一体となった複合施設を整備しました。

5 取組の効果

- 幼児・児童から高齢者までの幅広い年齢層の人々の集まりにより、まちなかの賑わいを創出
- 未就園児をもつ母親たちが自然に集い様々な講習会が開催されたり、地域の老人クラブのレクリエーションの場となるなど利用の幅が拡大

6 今後の課題・展望

- 施設と鉄道の利用促進と、持続的な維持・サービスの向上及び施設内組織の連携によるさらなる賑わい創出
- 町民が中心となり施設の機能を活かした自主的な企画の展開による交流の拡大

－ コラム － 建設問題の経過

保健福祉総合施設の整備は平成 18 年以來の町の懸案。平成 18 年「鉄道駅と連携した保健福祉総合センター」の基本構想をまとめるまでに、5 年の歳月を経ました。その後も建設場所の選定や施設の規模について意見が分かれたり、用地取得・補償に関する予算議決などが難航したりしましたが、平成 22 年 3 月議会で関係予算案が可決され、計画が動き出すこととなりました。



雪国ならではの賑わい再生。全天候型賑わい交流広場

- ①百貨店と立体駐車場に囲われた敷地を全天候型広場として活用
- ②公民連携により、営利目的でなく賑わい創出を目的とした活動の自由度の高い空間・運営体制を実現
- ③市電環状線に新たな電停を設け賑わい拠点の機能を後押し

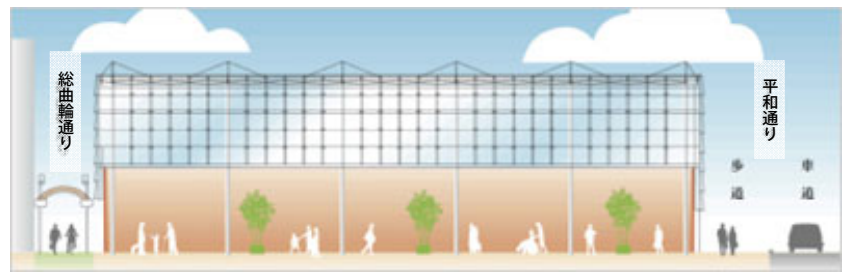
1 概要

- ①所在地：富山県富山市総曲輪3丁目8番39号
- ②地区面積：約1,400 m²
- ③延床面積：約1,400 m²（地上1階）
- ④事業期間：平成15～19年度
- ⑤施行者：富山市
- ⑥総事業費：1,520百万円（内補助金等890百万円）
- ⑦施設概要：広場
- ⑧管理運営：（株）富山市民プラザ（指定管理者）

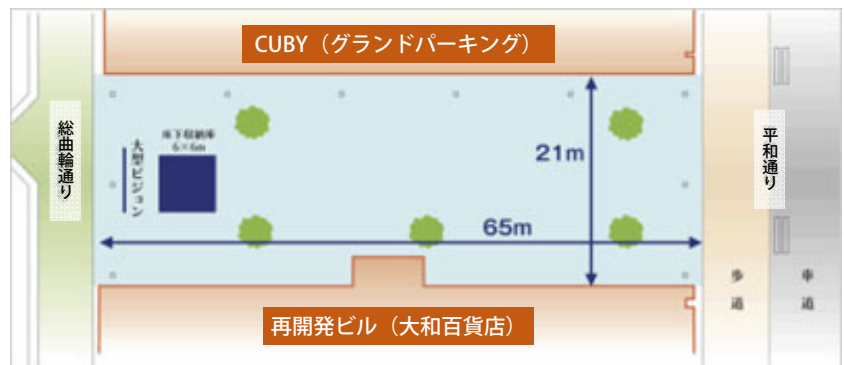
【位置図】

URL: <http://www.grandplaza.jp/>

大型ビジョン



昇降式舞台



2 事業収支

●内訳

総事業費	1,520 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (まちづくり交付金)	890 百万円	合計	1,520 百万円
・その他	630 百万円		
合計	1,520 百万円		

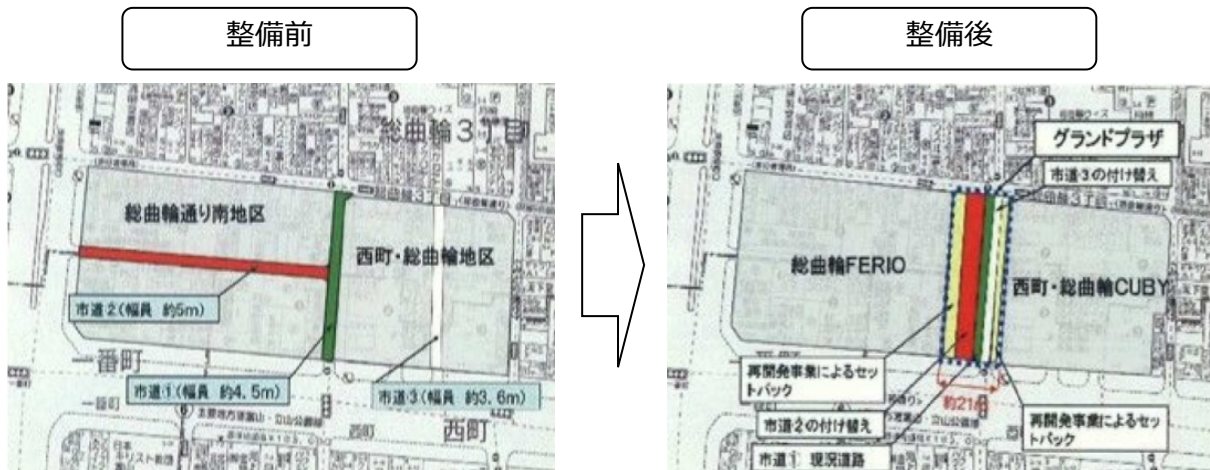
3 経緯

平成 15 年	・街なか活用懇話会にてグラント通り再整備の検討が始まる。
平成 16 年	・「まちづくり交付金」採択 ・(仮称) グラントプラザ活用委員会発足
平成 18 年	・工事着手
平成 19 年	・グラントプラザオープン

4 取組の内容

- グラントプラザは、平成 4 年の総曲輪地区再開発事業組合の発足を皮切りに、地区の更新・活性化に向けた取組が活発化し、平成 13 年に「総曲輪通り南地区」と「西町・総曲輪地区」の 2 つの市街地再開発事業が都市計画決定されました。この百貨店を主とした商業施設（総曲輪フェリオ）と立体駐車場を主とした施設（西町・総曲輪キュービィ）の 2 つの再開発の地区内で市道を集約、まちなかの賑わいを創出するための広場として整備活用する試みが発案されたことが発端です。平成 16 年には「(仮称) グラントプラザ活用委員会」を発足し、コンセプト・活用イメージなどの検討を経て、同年に基本設計に着手、翌平成 17 年には実施設計を実施し、平成 19 年 8 月に工事完了、

同年9月にオープンしました。グランドプラザは21mの幅を確保、南北65m、高さ19mのガラス屋根で覆った広場です。使用の自由度を増すため条例を策定して「まちなか広場」として管理することとし、セットバック部分は協定を締結して富山市が一括して管理・運営を行うこととされました。施設のデザイン上の特長は、建物にかかる水平荷重を隣接商業施設に負担させることで、柱・梁などの構造体を可能な限り軽快に仕上げ、ガラス建築が本来持っている解放的なイメージをより際立たせることに成功しています。



● グランドプラザの運営と管理

- 収益を上げることが第一の目的ではなく、「賑わい創出」を第一の目的とし、何事においても「賑わいを創出する出来事であるか」を判断基準にしています。休日には、使用料を支払う能力（集客力）のある主催者が大掛かりなイベントを開催した結果、まちなからしい大勢の人がいる光景が復活しました。この賑わいによって集客力のある場所として認知され、利用促進につながり、開業12年目のいまま好循環を継続しています。

5 取組の効果

- グランドプラザと隣接している商店街（総曲輪通り）の歩行者通行量が整備前の約1.29倍（H18⇒H30）
- グランドプラザを中心として、新たな市民活動が発足

6 今後の課題・展望

- グランドプラザの稼働率は、休日は、ほぼ100パーセントを維持しているが、平日は、約90パーセントであることから、平日の利用をより促進していくことが課題です。商店街と連携したイベントの実施、他の中心市街地の施設との連携もさらに強化していくことが重要と考えています。

ーコラムー 富山市のまちづくりの経緯

●富山駅周辺整備の推進

- ・富山駅南地区は、急激な都市環境の変化への対応が遅れ、老朽化した低層木造建築物が密集するなど、都市機能面からみでの整備状況は十分とはいえない状況にありました。一方、北陸新幹線の整備により、駅の持つ拠点性がより強化されるとの期待感が醸成され、それらに対応した総合的な開発整備の必要性が生じ、昭和 50 年代後半からは、再開発事業が動き出し、これに合わせて駅南口広場の交通体系の変更と景観整備や地下道などの整備が進められてきました。結果、富山駅前街区（CiC）、桜町地区（Amuse）、西街区第一地区（明治生命・若林富山駅前ビル）、西街区第二地区（ホテルα1 富山駅前）、桜町一丁目 4 番地区（パティオさくら）が整備され、駅の玄関口としての機能更新が図られました。
- ・富山駅北地区においては、鉄道跡地や運河船溜まりなどの遊休地を有効活用し、市街地のシンボルとなる富岩運河環水公園（カナルパーク）、ブルバールなどの都市基盤整備を行い、業務・商業・研究開発・文化・交流等の機能を導入・集積するものとししました。都市基盤整備の手法としては、富山駅北土地区画整理事業（20.5ha）により、スーパーブロック方式の街区の再構築を行い、北陸電力の本社ビルやインテック本社ビル、立体駐車場、ホテル、放送局ビルなどの誘致を図り、一大ビジネスパークを形成しました。

●「コンパクトなまちづくり」の先導的な取組へ

- ・現在の富山市は公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりのトップランナーとして広く知られていますが、こういった動きがはっきりとした形で表に出たのは、富山市総合的都市交通体系マスタープラン（平成 17 年 3 月）です。その後、それに基づき、富山市中心市街地活性化基本計画（平成 19 年 2 月）を策定し、拠点集約型の都市構造の実現化に向けた取組が本格化しております。
- ・こうした動きの基礎となったのは、平成 5 年の富山駅北地区の検討の際、都市計画家の蓑原敬氏に相談を持ちかけたのを契機とし、職員による勉強会などを通じ、平成 8 年の都心マスタープラン策定（非公開）など「まちなか」に目を向けた先導的な取組を行ったことであり、平成 14 年の森市長就任以来、今の都市政策に繋がる大きな推進力になったと考えられます。
- ・その後、市長のタウンミーティングによる市民への説明、市職員の意識の共有化、第一弾として実施した富山港線の LRT 化（富山ライトレール）の成功により、「富山市＝コンパクトなまちづくり」として内外に印象づけることになりました。こうした動きに引き続き、市内電車環状化や自転車市民共同利用システム（アヴィレ）、グランドプラザの整備など、まちなかの活性化に向けた施策を次々に打ち出し、現在、平成 31 年度末の完成を目指している路面電車南北接続事業により、富山駅を挟んで分離されていた公共交通が一つにつながり、市民のライフスタイルの変化等多様な効果が期待されます。
- ・都市マスタープラン（平成 20 年 3 月）においては、概ね 20 年後に全人口に占める「公共交通沿線居住推進地区」の居住人口の割合を約 42%に上昇させるとしており、今後、集約型都市構造の実現に向けた公共交通沿線での居住誘導施策など、さらなる取組が注目されます。





Point!

小学校跡地を活用し、まちなかに高齢者向け施設を整備

- ① まちなかの公有地を活用した福祉サービスの提供
- ② 整備には市民からの寄付金を活用、民間企業の指定管理者による運営・管理
- ③ まちなかにおける高齢者等の安全・安心な生活空間を実現

1 概要

- ① 所在地：富山県富山市星井町2丁目7-30
- ② 地区面積：7,419.13 m²
- ③ 延床面積：2,538.94 m²（地上2階・地下1階）
- ④ 事業期間：平成16～23年度
- ⑤ 施行者：富山市
- ⑥ 総事業費：1,943百万円（内補助金等73百万円）
- ⑦ 施設概要：

介護予防センター	2,538.94 m ²
中央保健福祉センター	1,335.48 m ²
介護保険認定審査会室	148.51 m ²
- ⑧ 管理運営：指定管理者
一般財団法人北陸予防医学協会・株式会社
ウェルネスデベロップメント共同体

【位置図】



外 観



多機能温泉プール

URL: <https://www.kadokawakaigo.jp/>

2 経緯

平成 16 年	・富山市在住の角川文子さんより寄付「高齢者福祉の充実に役立てるような施設を」 ・中心市街地の統合小学校跡地の発生⇒跡地利活用
平成 18 年	・介護予防施設検討委員会を設置
平成 19 年	・星井町五番町小学校跡地に介護予防の拠点施設建設を決定
平成 20 年	・富山市在住の古河睦雄さんより温泉掘削と温泉設備の寄付
平成 21 年	・建設開始
平成 22 年	・市民から介護予防特殊機器の寄付
平成 23 年	・7/2 オープン

3 取組の内容

- 高齢者の生活の質の向上と健康寿命の延伸を図ることを目的として、医師や専門スタッフによるヘルスチェックに基づき、温泉水を活用した多機能温泉プールでの水中運動やパワーリハビリテーションなどの陸上運動などを組み合わせて、利用者個人に適した介護予防プログラムを作成し実施しています。

4 取組の効果

- 会員へのアンケート調査や、体力測定の結果等から、身体機能の向上、意識面での改善など介護予防につながる一定の効果が実証
- その例として、3 ヶ月間の介護予防教室に参加することにより、「30 秒間で椅子から立ち上がる回数」が概ね 5 回程度増加し、また「転倒に対する不安が大きいですか」という質問に対して、「不安感が減少した」と答えた人が大半
- また、介護予防教室の参加前後に、生活機能に関する「基本チェックリスト」を実施したところ、「運動機能の低下」に関する指標が維持・改善した参加者は 9 割以上

5 今後の課題・展望

- まちなか居住を推進するうえで、高齢化が顕著な中心市街地にあつては、高齢者が安心・安全な生活を確保する環境整備が重要であり、こうした介護予防施設が、地域包括ケア体制推進の一翼を担う拠点として高齢者の健康保持とともに中心市街地の活性化につながる施策を展開していくことが課題
- その施策として、中心市街地において、高齢者が生きがいを持って、安全・安心・快適に生活できるよう、高齢者の外出・交流機会の充実や歩行者ネットワークの整備、歩行支援ツールの活用等の「ヘルシー＆交流タウンの形成」事業に取り組み、中心市街地活性化とともに、高齢化に対応したまちづくりを推進することが必要

－ コラム －

●事業化を**決断した理由**

- ・中心市街地において低未利用地が発生したと同時期に介護保険制度において予防が重視され、寄付により高齢者福祉の増進に資する施設として整備（温泉（寄付）を活用）

市街地再開発事業
都市再生整備計画<都市再構築戦略事業>

民間再開発の一環としての文化施設の建設

- ①「ガラスの街とやま」の発信、外来用駐車場がゼロ、といった先導的な施設
- ②市民の思い出の地（百貨店跡地）を継承・進化した開放的な市民交流施設

1 概要

- ①所在地：富山県富山市西町、太田口通り1丁目、上本町の各一部
- ②地区面積：約7,000 m²
- ③延床面積：約26,790 m²（地上10階・地下1階）
- ④事業期間：平成23～27年度
- ⑤施行者：西町南地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：18,284百万円（内補助金等5,833百万円）
※保留床取得金の一部（都市再構築戦略事業）
- ⑦施設概要：市ガラス美術館（常設展示室、企画展示室、ガラス・アート・ガーデン、ギャラリー、収蔵庫等）
市立図書館本館（開架閲覧エリア、おはなしの部屋、学習支援室、特別図書閲覧室、静寂閲覧室等）、カフェ、ミュージアムショップ、業務施設（銀行等）
※市ガラス美術館、市立図書館本館には都市再構築戦略事業を活用
- ⑧管理運営：市ガラス美術館、市立図書館本館については直営

【位置図】



2 事業収支

●内訳

総事業費	18,284 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 （市街地再開発事業）	5,833 百万円	・設計、土地整備	1,611 百万円
・保留床処分金 （一部、都市再構築戦略事業）	12,451 百万円	・補償、工事等	16,123 百万円
		・借入金利子、事務費	550 百万円
合計	18,284 百万円	合計	18,284 百万円

富山市ガラス美術館 URL: <http://toyama-glass-art-museum.jp/>
 富山市立図書館 URL: <https://www.library.toyama.toyama.jp/>

3 経緯

平成 12 年	・大和富山店が「西町地区」からの移転を公表
平成 18 年	7 月 「西町南地区市街地再開発準備組合」設立
平成 19 年	7 月 事業協力者として清水建設を総会で決定 9 月 大和富山店移転
平成 20 年	・複数の施設構想について検討（公共施設、銀行、住宅、ホテル等）
平成 22 年	1 月 富山第一銀行が本店機能の整備、 富山市が市立図書館本館、ガラス美術館等の整備を表明 9 月 都市計画決定告示
平成 23 年	・ガラス美術館・図書館の基本構想策定
平成 24 年	2 月 組合設立認可公告（事業計画認可） 3 月 公募により特定業務代行者を清水建設・佐藤工業共同企業体に選定 11 月 権利変換認可公告、既存建築物除却等工事着手
平成 25 年	3 月 施設建築物等新築工事着手
平成 27 年	4 月 施設建築物等新築工事完了 12 月 市街地再開発組合 解散

4 取組の内容

- 計画地は、大和百貨店の移転以降、跡地について中心市街地の活性化や防災、都市景観上の観点などから、土地の有効利用が強く望まれておりました。百貨店の外観保存など様々な意見がある中、平成 18 年に再開発準備組合を設立し、市が床取得することで事業化に目処が立ち、取得床にガラス美術館+図書館という異色の組み合わせで整備することが決定しました。
- 富山市においては、平成 3 年に富山ガラス造形研究所の開設や、ストリートミュージアム構想など、30 年来「ガラスの街づくり」の取り組みを推進してきており、その集大成の施設である美術館の候補地として、また、市立図書館が築後 45 年を経過し、老朽化に伴う移転候補地としても決定したことで、「美術館+図書館」を再開発ビルの主要複合施設として整備することが決定しました。
- 基本構想段階においては、各施設は異なるフロアを吹き抜けて連絡する形式でしたが、美術館と図書館を対面させ、中央部の斜め吹き抜けを介し、スパイラル動線による施設間の連携及び相乗効果を発現するものとしています。なお、外観は隈研吾氏が監修し、かつての建物の縦ラインを踏襲したデザインとし、市民の思い出の地としての歴史に配慮しています。
- 再開発ビルには、ガラス美術館と図書館の外来用駐車場を用意していませんが、これは、周辺の既存駐車場の存在とともに、公共交通利用の推進を図る富山市のコンセプトを前面に押し出した考え方によるものです。また、図書館の新聞閲覧コーナーの早朝開放により、悪天候時の通路としての利用を可能とし、周辺住民や市民の日常利用に配慮した施設となっています。

5 取組の効果

- 「ガラスの街」としての富山に対する市民の愛着を醸成、市民の文化生活水準の向上
- まちなかと建物内部を賑わいでつなぐ集客施設として機能発揮。中心市街地における回遊拠点の一つとして機能し交流人口が増加
- ガラス美術館と図書館の駐車場を用意しないことによる公共交通の利用促進の効果
- ガラス美術館と図書館は開館後 4 年経過し、令和元年 11 月末で、これまで 346 万人余りの方が来館

6 今後の課題・展望

- ガラス美術館と図書館の連携事業、一見客に終わらせない継続発展的なソフト事業

富山県富山市活力都市創造部都市再生整備課 Tel : 076-443-2243 E-mail : toshiseibi-01@city.toyama.lg.jp
富山市ガラス美術館 Tel : 076-461-3100 E-mail : bijutsukan-01@city.toyama.lg.jp
富山市立図書館 Tel : 076-461-3200 E-mail : tosyokan-01@city.toyama.lg.jp



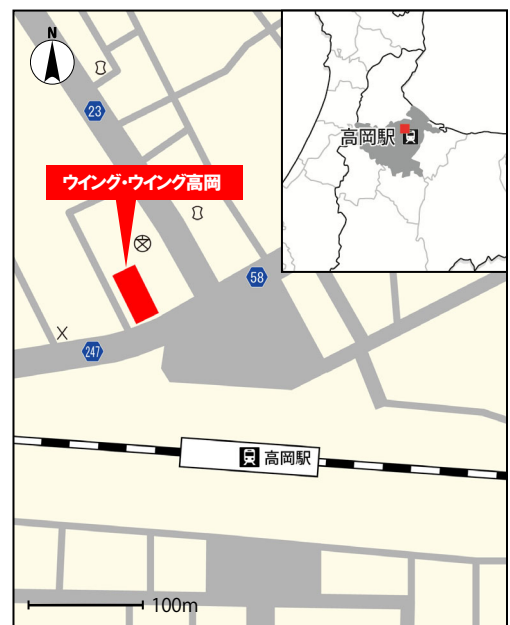
駅前再開発ビルへの図書館・学校の誘致

- ①再開発ビルに公共施設・教育施設導入を決断（市立図書館や県立高校の設置）
- ②駅前 の立地特性を活かした時間消費ができる市民活動・文化活動の場の整備
- ③行政の人的支援による時流の変化に対応した再開発事業

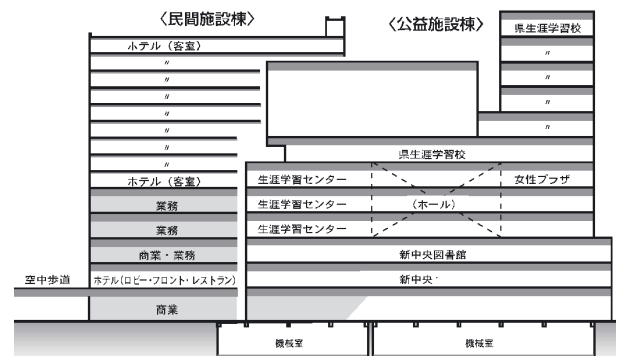
1 概要

- ①所在地：富山県高岡市末広町1番8号
- ②地区面積：10,000 m²
- ③延床面積：31,500 m²（地上14階、地下1階）
- ④事業期間：平成13～15年度
- ⑤施行者：高岡駅前西第一街区地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：16,237百万円（内補助金等2,205百万円）
- ⑦施設概要：商業サービス・業務施設 3,834 m²
ホテル 4,832 m²
生涯学習センター・新中央図書館 11,085 m²
生涯学習校 6,001 m²
- ⑧管理運営：第三セクター（委託）

【位置図】



全景



フロアマップ

URL: <http://www.suehirokaihatu.co.jp/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	16,237 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (市街地再開発事業)	2,205 百万円	・調査設計計画費 630 百万円
・保留床等処分金	12,476 百万円	・土地整備費 315 百万円
・広場用地処分金	667 百万円	・補償費 4,372 百万円
・道路用地処分金	863 百万円	・工事費 9,996 百万円
・その他	26 百万円	・借入金利子 465 百万円
・その他		・事務費 459 百万円
合計	16,237 百万円	合計 16,237 百万円

3 経緯

昭和 61 年	・ミズの街(デパート)撤退
平成 11 年	・市街地再開発事業、高度利用地区の都市計画決定 ・再開発ビルへの県施設設置支援を要請
平成 12 年	・県施設として生涯学習校の設置検討を表明 ・ホテルニューオータニ高岡が出店撤退を表明
平成 13 年	・建築基本計画案策定 ・市街地再開発組合を設立 ・マンテンホテルと出店に係る覚書締結
平成 14 年	・市街地再開発事業、高度利用地区の都市計画の変更 ・事業計画の変更認可 ・権利変換計画認可 ・再開発ビル工事着工
平成 15 年	・再開発ビル上棟式 ・再開発事業区域の名称公募し、「ウイング・ウイング高岡」に決定
平成 16 年	・再開発ビル完工 オープン

4 取組の内容

- JR 高岡駅前にあったデパートが撤退した後、その跡地活用を考える再開発研究会が発足し、昭和 63 年 2 月に建設会社とまちづくり会社が再開発を目的に共同で土地を取得しました。
- 平成 4 年に準備組合を立ち上げ、平成 11 年に都市計画決定後、事業を成立させるため、県の施設誘致と市の図書館設置の検討を行いました。
- 旧図書館は古城公園の中でしたが、施設が手狭なうえ老朽化も進んでいたことから、その移転拡張を含めて検討したものです。
- また、現駅周辺の活性化との観点から、古城公園の横にあった県立高校（定時制）を誘致しました。
- 一方、いざ事業化という段階になり、新幹線駅が分離駅に決まったため、ホテルテナントが撤退を表明、急遽、現在のホテルを誘致した経緯があります。
- 再開発事業の事務所には、市の職員が常駐していました。そしてテナントの誘致には、市の担当者が積極的に出向き、奔走しました。
- 図書館の導入に関しては、利便性の良い立地条件のため、当該施設の規模拡充について要請を受け、自動書庫・オートライブラシステムを導入することで、蔵書規模 29 万冊の駅前図書館を実現しました。図書館を駅前に持ってくるのは、あまり例がありませんでしたが、結果として、多くの方々に利用されています。
- 高校に関しては、多くの方々の努力により誘致が実現しました。この再開発ビルが複合施設のため、高岡市生涯学習センターやホール、図書館などが同じビル内にあることから、式典や講座、文化活動の祭典などにホールが利用されています。また、県民生涯学習カレッジ高岡地区センターと連携した特別講座では、高校生と一般の方々がともに机を並べて学ぶ授業が提供されています。



5 取組の効果

- 中心商店街における歩行者・自転車通行量の推移
 - ・ 郊外部などの大型店舗の出店等により長期にわたって減少を続けていたが、平成 16 年のウイング・ウイング高岡オープン以降は、横ばいに近い水準を保ちながら推移
- 図書館・生涯学習施設の利用
 - ・ 当施設の年間利用者数は、中央図書館利用人数 47 万人／年（H30）、生涯学習施設 27 万人／年（H30）となっており、まちなかでの集客の拠点。来館者は、それまで中心市街地への来街機会が減少してきた 10 代から 30 代の若年層の割合が多く、来街機会の創出に大きく貢献。また、1 階の交流スペースにおいて来街機会の維持、向上を図るため、定期的なコンサート活動等により賑わいを創出

6 今後の課題・展望

●高岡駅周辺の商業・住居機能の強化と新高岡駅との交通連携が課題

- ・ウイング・ウイング高岡の集客（88 万人／年）の波及効果を得るため、空き店舗の活用などにより周辺の商業活動を活性化
- ・高岡駅周辺商業地の外縁部に広がる木造密集市街地では、歴史的なまち並みに配慮しつつもまちなか居住を推進
- ・高岡駅の直近に位置しながらも、築 50 年以上の老朽ビルや低層の住宅、空き地が混在する高岡駅前東地区において、駅利用者や居住者、来街者に対応した施設や居住施設を立地誘導、令和元年度からは地区内で民間開発によるホテル及びマンションの建設が開始された。
- ・少子高齢、人口減少社会に対応する市全体の土地利用のあり方検討

－ コラム －

●事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！

- ・撤退したデパートのビルは取壊されたものの、駅前に低未利用地が残るため、来街者にとってまちのイメージダウン、商業の求心力低下による商店街の衰退と公共交通利用者の減少につながり、最終的には多額の税金を投入し、市が用地を取得
- ・また、市が主体で公的施設を整備しても、まちなかの賑わいにつながるような効果の発現は困難

●事業化を**決断した理由**

- ・撤退したデパート跡地と周辺街区の再生を通し、駅直近部という立地条件を活かし、既存都市機能と連携した賑わい・交流のための新たな拠点を形成することにより、まちの顔にふさわしい魅力ある都市空間の創出が必要

●行政が投資することについての**根拠**

- ・駅前に、賑わい・交流の拠点をすることで、人やモノの流れ、滞留が生まれ、そのことによる中心商業地の活性化、公共交通の利用促進などが見込まれ、それらの相乗効果による経済波及効果が期待



Point!

円滑な事業推進のため、法手続きがなく、自由度の高い制度を選択

- ①既存都市機能との連携を図りつつ、駅直近部に相応しい機能の集約化により、新たな交流とにぎわいを創出
- ②駅周辺の再編整備と併せ、看護専門学校等の統合・集約化を推進

1 概要

- ①所在地：富山県高岡市下関町 185 番 11
- ②地区面積：2,695 m²
- ③延床面積：7,832 m²（地上 4 階）
- ④事業期間：平成 27～29 年
- ⑤施 行 者：高岡駅前東開発株式会社（SPC）
- ⑥総事業費：3,522 百万円
（内補助金等 1,051 百万円）
- ⑦施設概要：富山県高岡看護専門学校 約 5,665 m²
高岡市医師会 約 850 m²
テナント 4 区画 約 850 m²
エントランス広場
- ⑧管理運営：ソラエ高岡管理組合

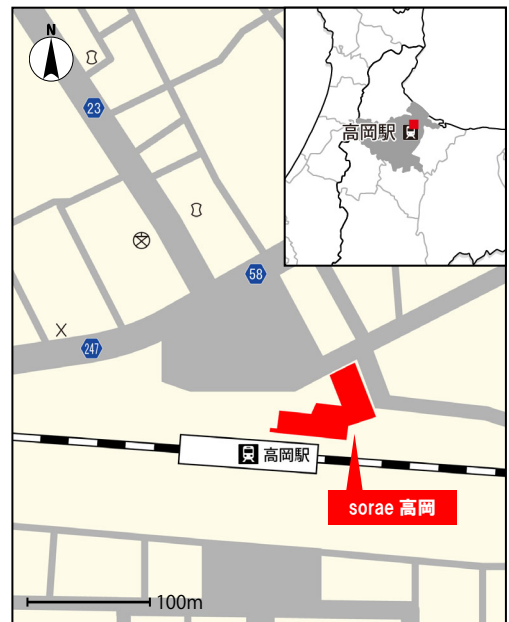
看護実習室



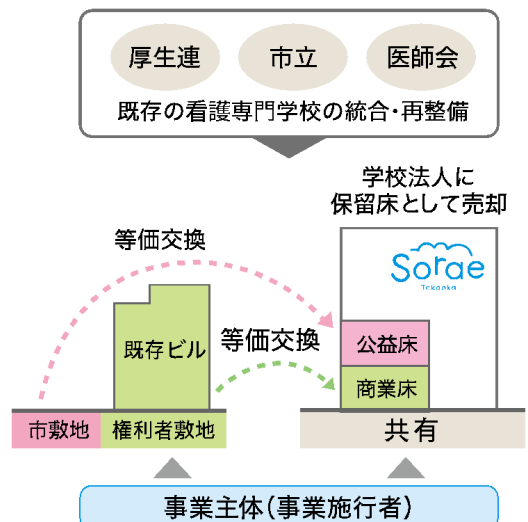
外 観



【位置図】



【事業のしくみ】

URL: <http://www.higashi-kaihatsu.co.jp/>

2 事業収支

●内訳（見込値）

総事業費	3,522 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (暮らし・にぎわい再生事業)	1,051 百万円	・調査設計費 186 百万円
		・土地整備費 76 百万円
・保留床処分金	2,471 百万円	・補償費 33 百万円
		・工事費 3,049 百万円
		・事務費 172 百万円
		・借入金利子 6 百万円
合計	3,522 百万円	合計 3,522 百万円

3 経緯

平成 26 年	12 月	・高岡駅前東地区複合ビル整備事業、推進協議会設置
平成 27 年	3 月	・事業施行者決定
	12 月	・実施設計完了
平成 28 年	1 月	・既存建物解体工事完了
	2 月	・建築物新築工事着手
平成 29 年	9 月	・名称を「ソラエ高岡」に決定（一般公募）
	1 月	・建築物新築工事完了
	4 月	・施設供用開始

4 取組の内容

- 高岡駅前東地区（約 5 ha）は、商業・業務施設、住居等が混在し、築 50 年を超える老朽ビル・木造家屋や駐車場などの低未利用地が多く存在しています。
- 一方、高岡市内 3 つの看護専門学校（公立 1・民間 2）では、少子化による養成数の減少や、施設の老朽化など学校運営上の様々な課題を抱えており、対応が求められていました。また、高岡市医師会では、高齢化が進む中、在宅医療体制の確立、多職種連携の充実が求められており、関係者がより利用しやすい場所で、在宅医療支援センター及び地域産業保健センター機能などを確保することが求められていました。
- こうしたことから、複合ビルの立地場所は、高岡駅直近で、広域的に通学する学生の利便性がよく、高岡駅前東地区整備基本構想に支障をきたすことなく先行的に整備を進めることができる「民間ビル及び隣接する市有地の一部」として事業検討を開始し、平成 29 年 4 月から供用開始しています。
- 暮らし・にぎわい再生事業を活用し、計画コーディネート支援として、複合ビルの基本計画を検討しました。また、事業実施主体として民間事業者も可能であったため、民間活力による主体的開発を基本に、来街者・市民・居住者などが、世代を超えて『出会い・学び・活動できる場、安心して快適に生活できる場』を創出することができました。

5 取組の効果

- 民間事業として新たなホテル（客室 373 室）・マンション（130 邸）の建設が開始された。都市機能が充実したことと併せ、令和元年度に金融機関（銀行本店）が移転オープンし、高岡駅北口交流広場の供用が開始された。

6 今後の課題・展望

- 新たな交流とにぎわいを生み出し、高岡駅前東地区全体の整備促進に波及効果を発揮することに期待



日本初の試み！廃校の高校体育館を市役所としてリノベーション

- ①使用されなくなった公共建築を活用した新庁舎
- ②仕切りのない大空間で市民と対話型の市政実現

1 概要

- ①所在地：富山県氷見市鞍川 1060
- ②敷地面積：20,746.91 m²
- ③延床面積：7,805.017 m²（地上 3 階）
※旧庁舎の延床面積は 5,469 m²
- ④事業期間：平成 24～26 年度
- ⑤施 行 者：氷見市
- ⑥総事業費：1,938 百万円
- ⑦施設概要：本庁舎部分

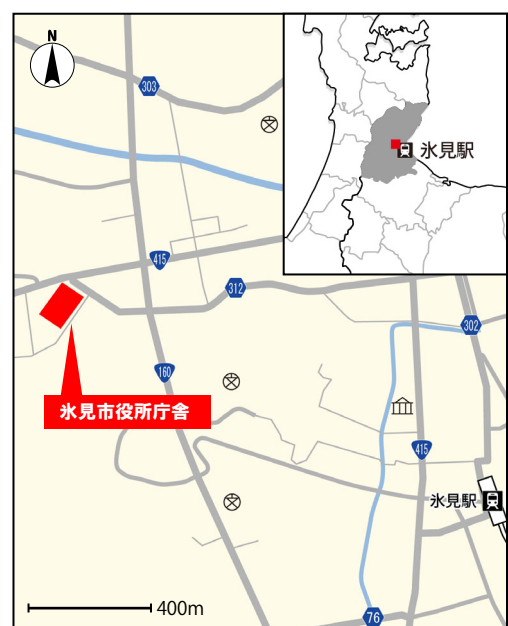
・ A 棟 [SRC 造 2 階建]	旧第一体育館	H8 年建築
・ B 棟 [SRC 造 2 階建]	旧第二体育館	H3 年建築
・ C 棟 [RC 造 3 階建]	旧校舎棟	S41 年建築
・ D 棟 [S 造 2 階建]	エントランス棟	新築
・ E 棟 [S 造 2 階建]	B・C 棟結節部分	新築
・ F 棟 [S 造一部 RC 造]	旧格技場	S46 年建築
・ G 棟 [SRC 造 2 階建]	旧記念会館	S45 年建築

駐車場等

・ 市民駐車場	118 台
・ 公用車駐車場	39 台
・ 駐輪場	2 箇所

- ⑧管理運営：氷見市

【位置図】



外 観



BEFORE ⇒ AFTER



Photo: スタジオムライ

2 事業収支

●内訳

総事業費	1,938 百万円	
収入金		支出金
合計	1,938 百万円	・工事請負費 1,575 百万円
		・設計等委託料 50 百万円
		・用地費 300 百万円
		・事務費等 13 百万円
合計	1,938 百万円	合計 1,938 百万円

3 経緯

平成 23 年	10 月	・市庁舎の耐震診断調査開始
平成 24 年	3 月	・富山県立有磯高等学校閉校 ・耐震評定書交付
	6 月	・市議会において、市庁舎整備検討特別委員会を設置
	10 月	・市議会臨時会において、市役所を移転する「市役所設置条例」と移転整備のための事業費を計上した一般会計補正予算を可決
	12 月	・氷見市庁舎移転整備工事基本・実施設計業務に係るプロポーザルを実施
平成 25 年	6 月	・第 1 回「新市庁舎デザインワークショップ」を開催 (10 月までに合計 4 回開催)
	9 月	・市議会で事業費を 3 億 9 千 6 百万円増額する補正予算を可決 ・新庁舎移転整備工事着工
	12 月	・富山県との間で用地売買契約締結 ・第 1 回「新庁舎の花と緑のデザインを考えるネットワーク会議」を開催 (翌年 3 月までに 5 回開催)
平成 26 年	4 月	・建築本体工事完了
	5 月	・外構工事完了 ・開庁式

4 取組の内容

●市職員の発想から誕生。体育館を活用した新庁舎

- 旧庁舎本館は昭和43年、別館は昭和34年竣工の建物で老朽化が進んでいたため、平成23年度に実施した耐震診断の結果、本館・別館とも震度6強クラスの地震に対して、耐震基準を満たしていないことが判明。また、同時期に富山県が発表した津波シミュレーション調査結果においては、津波の浸水想定区域内に位置していたため、移転整備することとなりました。
- 整備案については様々な検討を重ねた結果、7案の中から旧富山県立有磯高等学校の体育館・校舎の一部改修案が選定されました。決め手となった理由は、建替えと比較すると費用が半減、加えて国の緊急防災・減災事業債の適用が見込めたことで、総事業費約19億4000万円、そのうち市の負担は約8億円に抑えることができました。
- 旧庁舎は、市民の利用頻度が高い課が2階と3階に分散配置されており、建物も、本館、教育文化センター、いきいき元気館に分かれていたことから、その再編・集約が望まれていました。「校舎は教室ごとに壁があるが、体育館の大空間は間取りに対して制約がない。『ワンストップサービス』を導入しやすいのでは」という市職員の発想が体育館活用の第一歩となりました。
- 体育館をA棟、B棟、旧校舎の一部をC棟として改修し、他の校舎は解体し、不足していた駐車場用地としました。庁舎の1階フロアには、市民課、税務課、福祉の関連課が配置され、2階フロアには市長室や総務課などが入りました。

●使い手の専門家のアイデアが詰まった配置計画

- ・「使い手の専門家である市民の意見を入れたい」と市長が自らコーディネーターとなり、市民と市職員が参加する「新市庁舎デザインワークショップ」を実施しました。
- ・3回にわたって行われたワークショップのなかで、「市長室の場所が一番良い場所にあるので、そこを協働スペースに」という市民の提案により、市長室は出入口の近くに移動。一部ガラス貼りの部屋となりましたが、体育館の大ホールを活かしているので配置変更は比較的容易で、ワークショップの成果がうまく反映できました。



2階 市長室

5 取組の効果

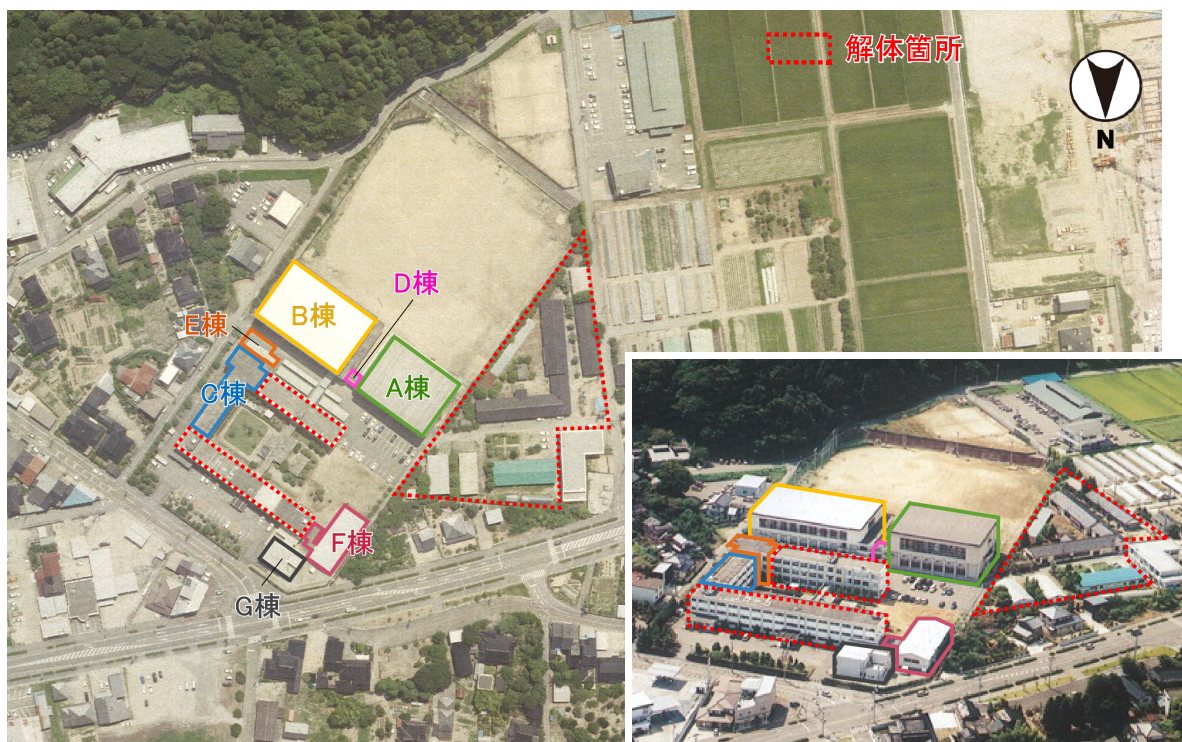
- 『ワンストップサービス』により、市民が利用しやすい行政サービスが実現。対話型の機能配置によって、市民の方への積極的な声かけが自発的に生まれるなど、市職員の意識も変化
- フラットな空間が各課の連携を強化。複数の課に渡る問題も即座に集まって対応
- 氷見市社会福祉協議会（市社協）の職員が駐在する「ふくし相談サポートセンター」を県内で初めて新設。社会福祉士や看護師等の資格を有する市社協の10人が常駐し、行政とともに福祉の課題に対応。ハローワークや、医療、教育等の外部の専門機関とも連携
- 取組が評価され、視察や問い合わせが増えるなど、全国から氷見市が注目

6 今後の課題・展望

- 市役所や市民病院移転後の市街地におけるまちづくり方針を描き、まちなか居住の魅力を高め市全体の活力向上を目指す、市街地ランドデザインの検討を進めています。

ーコラムー 体育館の仕切りのない空間を生かした利用しやすい市庁舎

●富山県立有磯高等学校の活用状況



●未来に通じる新庁舎の形 ～連携を活性化するフラットな空間～

市庁舎の整備は、50年先の変化を見通した新しい市政の形を打ち出す絶好の機会として捉えました。壁がないオフィスは、部署が「島」ごとにゆるやかな形でつながっています。このようなスタイルは縦割りの行政の弊害をなくし市民とつながっていく、創造性を喚起するような空間にしたいという思いから生まれました。

コンセプトは未来思考で「対話のある市政」「市民と行政がともに政策を創る場」を目指し、市民と行政と一緒に問題解決する場と組織を工夫しています。

1階 市民サービスフロア

- 市民がよく利用する受付窓口を1つのフロアに。移動の軽減に努め「オーダーシート」を活用したスムーズな手続きに配慮



BEFORE(旧テニスコート)⇒AFTER



1階 地域協働スペース

- 市民と行政が共に市政やまちづくりを話し合い、議論を高める多目的スペース

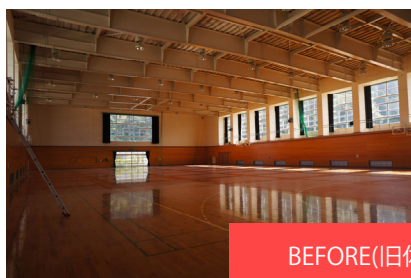


BEFORE(旧弓道場)⇒AFTER



2階 フロア

- 空調効率が悪い体育館構造の難点を軽量のテント幕を利用した「船底形の天井」とすることで快適な執務空間に変身



BEFORE(旧体育館)⇒AFTER





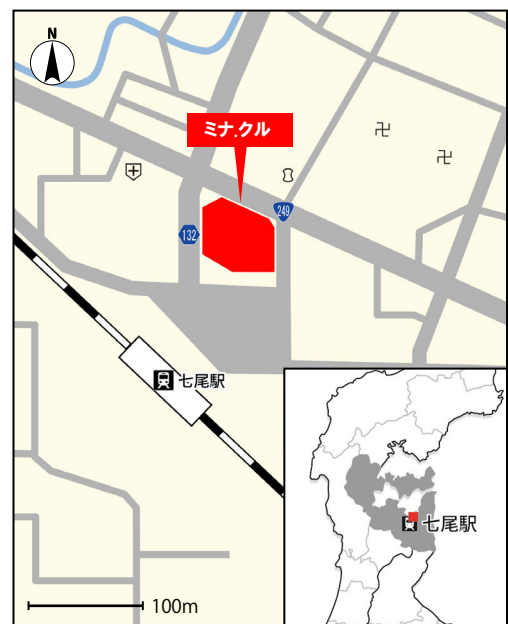
Point! 先行地区の反省を踏まえた身の丈再開発

- ①隣接する先行地区での経験から、テナント保証金を充当しない適正規模の商業床
- ②図書館などの公益施設の立地による相乗効果

1 概要

- ①所在地：石川県七尾市神明町1番地
- ②地区面積：21,000 m²
- ③延床面積：13,997 m²（6階）
- ④事業期間：平成14～18年度
- ⑤施行者：七尾駅前第二地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：7,270 百万円
（内補助金等 5,435 百万円）
- ⑦施設概要：商業施設、行政施設、ホテル
- ⑧管理運営：株式会社のとと（直営）

【位置図】



外 観



オープンスペース



図書館絵本コーナー



2 事業収支

●内訳

総事業費	7,270 百万円	
収入金		支出金
・補助金 （市街地再開発事業）	5,435 百万円	・本工事費 2,967 百万円
・保留床処分金	1,695 百万円	・付帯工事費 0 百万円
・JR等負担金	12 百万円	・用地費・補償費 3,580 百万円
・市単独負担金	86 百万円	・権利変換諸費 528 百万円
・その他	42 百万円	・事務費 154 百万円
・借入金利息	41 百万円	
合計	7,270 百万円	合計 7,270 百万円

3 経緯

平成 4 年	・地区再生計画策定（32ha）
平成 7 年	・隣接する第一地区（パトリア）完成・オープン
平成 10 年	・七尾駅前第二地区街区整備計画策定（2.5ha）
平成 11 年	・七尾駅前第二地区再開発研究会設立
平成 13 年	・七尾駅前第二地区市街地再開発準備組合設立
平成 14 年	・市街地再開発事業及び道路の都市計画決定 ・権利者法人「(株)ののと」創立総会
平成 15 年	・市街地再開発事業の施行地区の公告
平成 16 年	・都市計画（市街地再開発事業）の変更 ・七尾駅前第二地区市街地再開発組合設立認可公告
平成 17 年	・権利変換計画認可公告 ・解体工事・起工式
平成 18 年	・竣工・グランドオープン
平成 19 年	・駅前広場・道路完成 ・七尾駅前第二地区市街地再開発組合解散認可

4 取組の内容

- 平成7年にオープンした第一地区（パトリア）は、容積率 Max の 400%で整備し、管理会社が管理・運営していますが、施設規模が大きかったことから、多額の建設コストを要すること、商業テナントの確保など、管理・運営が難しかったことを受け、第二地区（ミナ.クル）はスリムな整備規模としました。
- 従前地権者の店舗床面積、ホテルの床面積を超えるようなものを造らず、周辺の商店街への影響にも配慮し、管理するために最低限必要な収入と権利者が運営できる規模を天秤にかけ、敷地規模にふさわしい整備内容としました。
- パトリアには、4・5 階にフォーラム七尾を入れ、会議の帰りに買い物ができるようにし、相乗効果がでるように組み立てを行いました。ミナ.クルには、図書館や行政施設が入居し、多く利用されています。
- 管理運営会社は、市の負担が無く自立しており、テナントの更新や新規テナントの誘致についても管理運営会社が実施するなど、整備後の運営も考慮した施設規模としたことが、自立した健全な施設運営を実現することにつながっています。

5 取組の効果

- 駅周辺の活性化
 - ・駅周辺歩行者の増
 - ・イベント開催による賑わい創出（駅前広場でのイベント件数（事業前 0 件⇒事業後 7 件/年）

6 今後の課題・展望

- さらなる賑わいの創出と経営の安定化
 - ・駅前広場などを活用したイベントを開催し、さらなる賑わいを創出。また、空き区画が出た際は早急にテナント誘致を図り、経営を安定化
- 新規交流施設を整備し、集客力と人の流れを誘発
 - ・一本杉通りと小丸山城址公園を結ぶ場所に中心市街地観光交流センター「花嫁のれん館（H28.4 開館）」を整備。能登に伝わる婚礼文化の見学や体験ができるコーナーや、観光客や住民の憩いと交流の場を創出し、まちなか再生に寄与



「花嫁のれん館」の外観



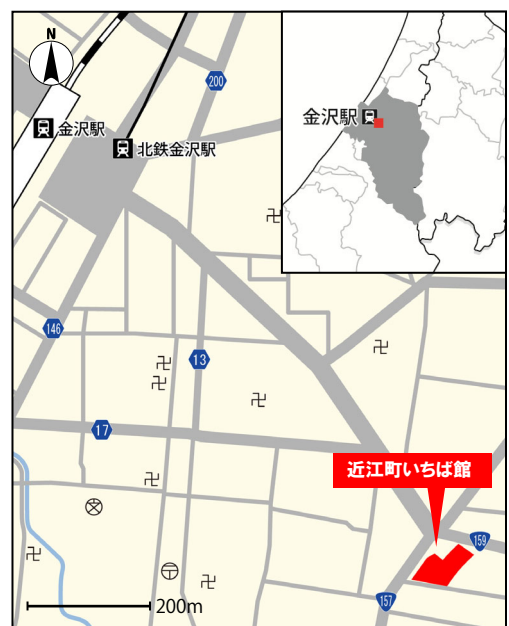
“近江町市場の原風景の存続”をテーマとした身の丈開発

- ①低容積型の「身の丈再開発」への方向転換による事業の実施
- ②新たな機能の付加（子育て施設や研修施設を備える近江町交流プラザ、駐車場など）

1 概要

- ①所在地：石川県金沢市青草町 88 番地
- ②地区面積：約 0.9ha
- ③延床面積：17,349 m²（地上 5 階・地下 1 階）
- ④事業期間：平成 16～20 年度
- ⑤施行者：武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：5,660 百万円
（内補助金等 2,481 百万円）
- ⑦施設概要：市場施設、商業施設、業務施設、公益施設、
駐車場
- ⑧管理運営：青草辻開発株式会社（委託）

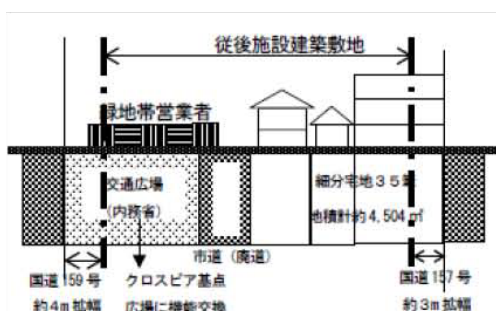
【位置図】



外 観



①後の施設建築敷地は一筆共有宅地。／②地上権を設定する（地代の収受が発生）。／③従前の土地所有者は、従前宅地評価額の割合に応じた敷地所有権（底地）の持分と権利床（上物＝地上権持分と施設建築物の一部）を取得。／④従前の借地権者は上物のみを取得。／⑤従前の借家人は権利床を借りる権利を取得。ただし、建物所有を希望する者は、参加組合員として地階共有床の持分を取得。／⑥歴史的建造物である銀行建物は曳家して再生・活用。



URL: <http://ohmicho-ichibakan.amsstudio.jp/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	5,660 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (市街地再開発事業等)	2,481 百万円	・工事費 3,660 百万円
・公共施設管理者負担金	1,010 百万円	・土地整備費 1,080 百万円
・保留床処分金	2,095 百万円	・調査設計計画費 649 百万円
・その他	74 百万円	・事務費 231 百万円
		・借入金利子 40 百万円
合計	5,660 百万円	合計 5,660 百万円

3 経緯

平成元年	・準備組合発足
平成 14 年	・都市計画決定
平成 17 年	・組合設立認可
平成 19 年	・工事着手
平成 20 年	・1 階 仮オープン
平成 21 年	・工事完了

4 取組の内容

- 高度利用にとらわれず、地方都市の実情に即した「身の丈に見合う」施設建築物を整備しています。1 階を従前権利者が権利床として取得し、その他を保留床として売却しています。このうち、地階は共有床とし、従前営業者の大半を占める借家人などに持分分譲する仕組みを構築し、営業者に明確な権利を与えるとともに保留床処分のリスクを軽減しています。また、3 階、4 階は金沢市に分譲し、公益施設の導入を図っています。

5 取組の効果

- 近江町いちば館の整備後、直近の歩行者通行量が 3 万人／日（H17）から 5 万人／日（H21）に増加
- 市民や観光客で賑わう新たな交流拠点施設としての役割を発揮

6 今後の課題・展望

- 国道を挟んで立地する大型商業施設との連携強化
- 本事業の特性やスキームを活かした、片町地区など都心軸沿線の老朽ビルの再整備

－ コラム －

- 事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！
 - ・施設が劣化し、更なる商業機能が低下
- 事業化を**決断した理由**
 - ・地元の気運の高まりと事業採算性の確保
- 行政が投資することについての**根拠**
 - ・国道の拡幅事業による交通環境の改善及び上階に公共公益施設を設置することにより、公益性が高く、歴史ある市場を活性化



Point!

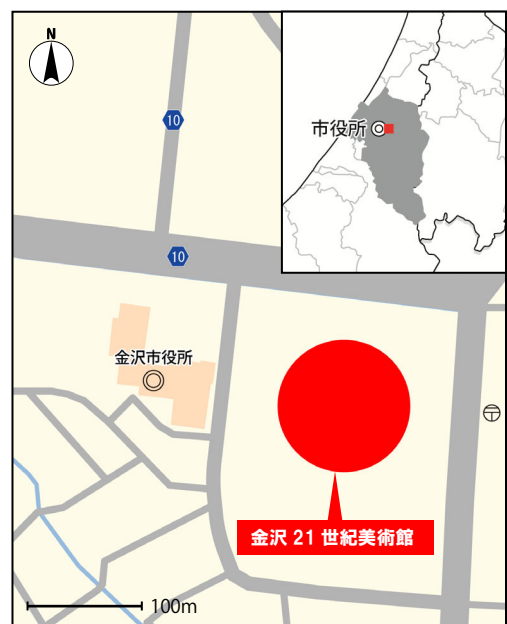
小学校跡地を活用した参画交流型の美術館

- ①県庁の郊外移転による商業などの空洞化を防止
- ②賑わい再生のための拠点施設（かつてない斬新な施設内容と運営方法）

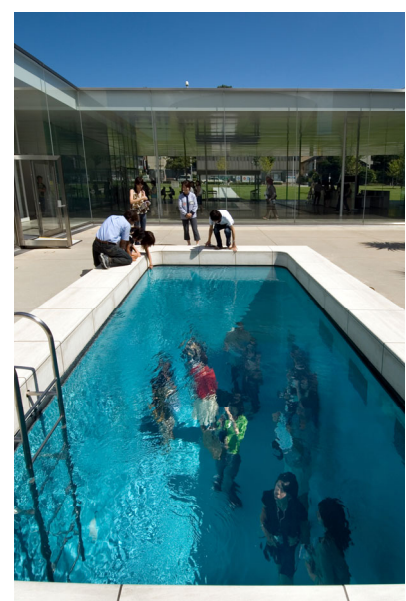
1 概要

- ①所在地：石川県金沢市広坂1丁目2番1号
- ②敷地面積：26,964.5 m²
- ③延床面積：27,920.0 m²（地上2階・地下2階）
- ④事業期間：平成7～16年度
- ⑤施行者：金沢市
- ⑥総事業費：11,322 百万円
- ⑦施設概要：美術館 17,069.0 m²
プロジェクト工房 241.0 m²
茶室 157.2 m²
駐車場（美術館地下200台） 10,557.0 m²
駐輪場（40台） 53.0 m²
- ⑧管理運営：（公財）金沢芸術創造財団（指定管理者）

【位置図】



外 観



撮影：渡邊修
提供：金沢 21 世紀美術館

「写真提供：金沢市」

URL: <https://www.kanazawa21.jp/>

2 経緯

平成 9 年以前	・金沢大学附属小中学校が中心部から移転 ・都心地区整備構想検討委員会の設立
平成 10～15 年	・県庁の移転 ・基本設計及び実施設計 工事着手
平成 16 年	・完成 オープン

3 取組の内容

- 本美術館の立地のきっかけとなったのは、現美術館敷地に立地していた金沢大学附属小中学校が金沢大学のキャンパス移転に伴い郊外地に移転が決まったことに加え、広坂通り線を挟んで向かい合った所にある石川県庁の移転構想の公表を受け、まちなかの昼間人口の減少が問題となったことに起因します。
- 約 3ha もの跡地利用が金沢市に一任されることとなりましたが、当時の山出保市長が、これを機会に金沢のブランドの再構築を図ろうと考え、旧態依然のものでなく新たな文化の創造の発想から、美術館を核とした文化施設の構想を選択し、平成 8 年に美術館等構想懇話会を発足させました。
- 翌年に同懇話会が「新しい文化を創造する拠点としての美術館と新たなまちの賑わいを創出する交流拠点としての複合施設」を提言し、その基本理念は「広坂芸術街（仮称）基本計画」として引き継がれ、これが美術館の基本コンセプトとなりました。
- 本美術館は学芸課の他に交流課が設置され、美術以外の音楽やパフォーマンス・アートなどのイベントから、美術館の広場でのイベントまでを催しています。企業や市民と協力して、若手の演出家や芸術家を育成するプログラムや、ボランティア活動、友の会、近隣商店街との連携事業「アート de まちあるき」などの活動により、地域に開かれた美術館として、人の流れをつくり出しています。

4 取組の効果

- 平成 16 年の美術館オープンから 1 年間の入館者数が 158 万人、以来、平成 27 年新幹線開業までは 130～150 万人、開業後は 230～250 万人で推移しており、平成 30 年度には 258 万人を記録
- フォートラベル(株)が運営する「旅行のクチコミサイト（2012 年 10 月）」によると、「人気の美術館ベスト 10」の 1 位となり、国立西洋美術館や三鷹の森ジブリ美術館を超える人気
- 平成 15 年の石川県庁の駅西地区への移転に伴う美術館周辺の柿木畠商店街等における商品販売額の減少への歯止め

5 今後の課題・展望

- 美術館建設でもたらした賑わいを周辺地域へさらに波及させること

－ コラム －

- 事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！
 - ・市の中心部に巨大な空地が発生
- 事業化を**決断した理由**
 - ・小中学校、県庁が相次いで郊外に移転し、空洞化が進行
- 行政が投資することについての**根拠**
 - ・まちなかの空洞化を停止
 - ・現代の文化を取り入れ、伝統産業を振興

**歴史的建造物を活用したまちなかの賑わい創出と活性化**

- ① まちなかに残る貴重な金沢固有のストック（歴史的建造物）の保存・活用
- ② 学生・市民の参画と運営により、市民ニーズに即した身近な施設として利用を促進

1 概要

- ① 所在地：石川県金沢市片町2丁目5番17号
- ② 地区面積：1,458.89 m²
- ③ 延床面積：891.13 m²（地上2階）
- ④ 事業期間：平成22～24年度
- ⑤ 施行者：金沢市
- ⑥ 総事業費：275百万円
（内補助金等136百万円）

- ⑦ 施設概要：〔学生の家〕木造瓦葺き2階建て
建築面積：370.82 m²
延床面積：592.58 m²

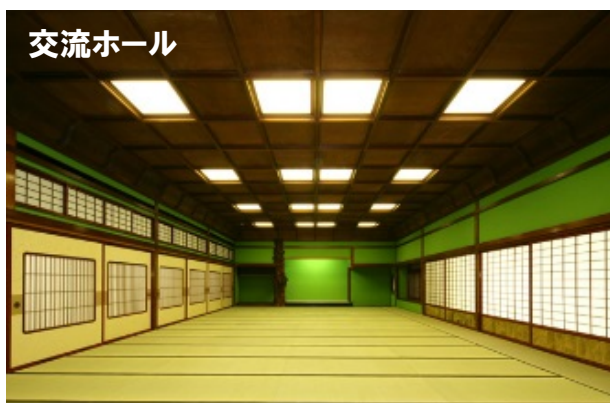
※大正5年建築の金沢市指定保存建造物である旧佐野家住宅の修復と耐震性向上を図ることにより学生と市民との交流が図られる学生の活動拠点施設として整備

〔交流ホール〕鉄骨造瓦葺き平屋建て
建築面積：317.65 m²
延床面積：300.20 m²

※平成12年に解体し、保管していた昭和初期の旧料亭大広間（約80畳）の部材（柱、敷鴨居、長押、回縁、建具、格天井等）を再利用し、様々な発表の場や大学の学習活動などに利用できる場として整備

- ⑧ 管理運営：金沢市
（学識者、大学、NPO、地元住民、学生による運営会議を組織）

【位置図】



URL: <http://www4.city.kanazawa.lg.jp/22050/shiminkouryukan/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	275 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (街なみ環境整備事業)	136 百万円	・学生の家 工事費 154 百万円
・起債	125 百万円	・交流ホール 工事費 121 百万円
・一般財源	14 百万円	
合計	275 百万円	合計 275 百万円

3 経緯

平成 21 年	・金沢学生のまち推進検討懇話会において、市長に提言
平成 22 年	・金沢まちなか学生交流街拠点整備事業施設整備計画策定
平成 23 年	・金沢まちなか学生交流街拠点整備事業 工事着手 ・金沢学生のまち市民交流館条例制定
平成 24 年	・金沢学生のまち市民交流館開館（9 月 29 日） ・金沢学生のまち市民交流館運営会議発足（9 月 29 日）

4 取組の内容

- 学生がまちなかに集い自主的な活動を進め、市民や商店街との交流・連携によって様々な活動を展開することで賑わいの創出やまちなかの活性化を図るため、学生等の活動拠点として整備したものです。
- 歴史的建造物である金澤町家を活用したことで、金沢でしか得られない環境や経験を通じて、まちへの愛着を育み金沢の魅力を広く発信します。
- ソフト施策
 - ・コーディネーターを配置し、まちづくり活動に取組む学生や社会人のつながりを育み支援し、新たな活動の創出を促進
 - ・金沢学生のまち市民交流館を拠点とした学生や市民の交流を促進する事業に対する支援や社会起業のあり方を考えるワークショップの開催
- その他の工夫
 - ・「学生の家」1階サロンは、誰でも利用可能なほか、全館に無線LANを整備（無料）
 - ・学生や高等教育機関、まちづくり活動を行う市民団体等の利用を優遇（予約可、無料）
 - ・開館時間を午前10時から午後10時まで、休館日を月曜日とし、夜間・休日の利用が可能



5 取組の効果

- 来館者数は、平成 30 年度を含め、過去 3 年の平均来館者は、約 6 万人となっており、まちなかの賑わいを創出
- 交流館を拠点として活動する学生団体数は、令和元年度 25 団体。初年度の 10 団体から大幅に増え、学生によるまちづくり活動が促進

6 今後の課題・展望

- 平成 30 年 9 月末、館内に市民活動サポートセンターを暫定的に開設
 - ・地域コミュニティの充実や市民活動の活性化に向け、地域団体や市民活動団体を支援
- 北陸新幹線金沢開業を契機とした、全国の学生によるまちづくり活動の拠点
 - ・全国のまちづくり活動に取組む学生相互の交流を促進する場の創出

ーコラムー 金沢市における学生のまちの推進



学生と市民、学生とまちの交流による賑わいと活力の創出

●「学生のまち・金沢」の背景とは

- ・「学生のまち・金沢」の背景には、「学都金沢」という歴史があります。金沢は、明治19～20年（1886～1887年）に、全国五学区の各学区において官立の高等中学校が設置された5都市のうちの一つで、その後、金沢市及び近郊には、次々と高等教育機関が開学し、現在、18の大学・短大・高等専門学校と、29の専門学校が集積しています。
- ・地方都市でありながら金沢のまちなかは学生で賑わい、地域住民と学生の交流も盛んでした。しかし、まちなかに集中していた大学が規模の拡大などのために郊外へ移転し始め、「お城のキャンパス」として親しまれていた金沢大学も平成元年には郊外への総合移転が始まり、「学都金沢」は以前に比べ輝きを失っていきました。

●「学生のまち推進条例」の制定による推進

- ・石川県は、現在も人口10万人当たりの高等教育機関数は全国1位、人口1000人当たりの学生数は全国4位です。こうしたことから、石川県の県庁所在地である金沢市は「学都金沢」を再生するため、「学生と市民の相互の交流及び学生とまちとの関係が深まり、賑わいと活力が創出されるまち」を学生のまちと定義し、「金沢市における学生のまちの推進に関する条例」（以下、「学生のまち推進条例」）を平成22年に定めしました。
- ・「学生のまち推進条例」の制定後、学生のまちなか拠点施設に位置づけられる金沢学生のまち市民交流館が平成24年に開館され、施策の推進体制として「金沢学生のまち推進会議」「金沢まちづくり学生会議」「学生のまち地域推進団体」をつくり、学生が主体となり地域住民と連携して行う活動を支援しています。
- ・学生がまちを学びの場又は交流の場としながらまちなかに集い、市民と親しく交流し、地域における活動等に取り組むほか、市民、町会等、高等教育機関、事業者及び市が一体となって学生の地域における生活、自主的な活動等を支援し、学生のまちとしての伝統と誇りを継承発展させ、金沢を将来にわたり希望と活力に満ちた魅力あふれるまちとしていくことを目指します。



●「学生のまち・金沢」を進める施策

- ・現在は「協働のまちづくりチャレンジ事業（学生部門）」や「金沢まちづくり学生会議」「学生等雪かきボランティア」など様々な学生に対する取組や、学生主体の取組が、条例に基づき行われています。

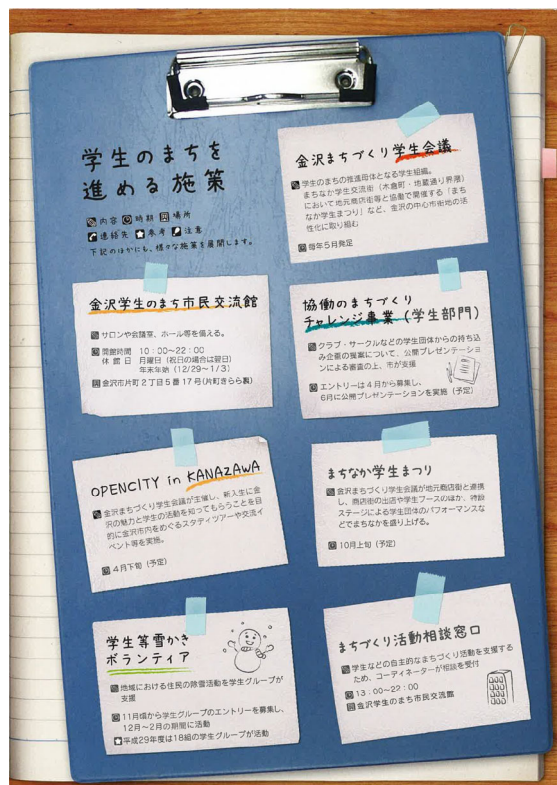
●「学生のまち・金沢」の取組

○雪かきボランティア協定の締結

- ・令和元年度は、22 組の学生等のグループと地域による雪かきボランティア協定が締結されています（令和元年 12 月末現在）。降雪時には、地域に雪かきボランティアグループが駆けつけ、地域の皆さんと一緒に雪かきに汗を流しています。参加した学生からは、「地域の力になれて嬉しい」「地域の人にとありがとうと声を掛けられ、充実感がある」などの声が上がっています。

○OPEN CITY in KANAZAWA の開催

- ・金沢まちづくり学生会議がツアーコンダクターとなって金沢のまちを案内するスタディーツアーを行ったほか、交流ホールではお菓子を使って金沢のまちを再現するイベントや、金沢で活動する学生団体との交流会などを行い、新入学生に金沢のまちの魅力を伝えました。



出典：金沢市ホームページ



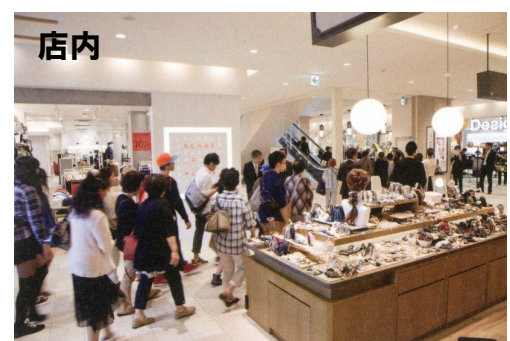
都心軸再生の起爆剤としての新たな魅力空間を創出

- ①身の丈にダウンサイジングの上、都心軸の顔となるシンボリックな外観デザインと魅力的なテナント構成により都市機能を更新
- ②賑わい広場の活用とまちなか情報の発信による賑わいの創出

1 概要

- ①所在地：金沢市片町2丁目地内
- ②地区面積：約0.6ha
- ③延床面積：15,142㎡（地上5階）
- ④事業期間：平成25～28年度
- ⑤施行者：片町A地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：約5,700百万円
（内補助金等3,550百万円）
- ⑦施設概要：商業施設（1～3階）、
ブライダル施設（4、5階）、
業務施設、バスベイ
- ⑧管理運営：権利者法人（株）プロパティマネジメント片町

【位置図】



URL: <http://katamachi-kirara.com/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	5,700 百万円	
収入金		支出金
・補助金（見込） （市街地再開発事業）	3,550 百万円	・施設建築物工事費 3,850 百万円
・保留床処分金	2,000 百万円	・土地整備費 1,040 百万円
・その他	150 百万円	・調査設計計画費 340 百万円
・事務費等		470 百万円
合計	5,700 百万円	合計 5,700 百万円

3 経緯

平成 25 年	・片町 A 地区再開発準備組合結成 ・都市計画決定
平成 26 年	・事業計画認可、組合設立認可 ・権利変換計画認可 ・施設建築物新築工事着手
平成 27 年	・商業施設（1～3 階）を先行開業
平成 28 年	・施設建築物新築工事完了

4 取組の内容

- 当地区は、日本で最初に商店街組合が結成されて以来、北陸随一の繁華街として賑わった片町商店街の顔に立地していますが、昭和 30 年代の防火建築帯造成事業等で整備された老朽建築物であるため、防災性や都市機能の低下が著しく、共同建替えによる都市機能更新が強く求められていました。
- こうした課題に対処するため、地権者が一丸となり、全員同意型（法 110 条）権利変換計画により、土地所有形態を従前どおり分有することとし、商業及びブライダル床を権利者及び権利者法人が共有し、権利者法人が一括して運営・管理する方式により、都市計画決定から工事完成まで 2 年 10 ヶ月という極めて短期間で事業を進めました。
- 身の丈に合ったコンパクトなまちづくりを目指し、容積率を約半分にダウンサイジングした上で、北陸初進出の魅力的なテナント誘致により、賑わい拠点として整備しました。
- 全天候型の賑わい広場での周辺商店街とのコラボイベントや大型ビジョンによるまちなかの情報発信など、中心商店街全体に賑わいを波及させる取組みを行っています。

5 取組の効果

- 都心軸（緊急輸送道路）における建築物の耐震防災性能の向上
- シンボリックな建築デザインと北陸や本市初進出のキーテナントによる魅力的な空間の創出
- 全天候型賑わい広場や大型ビジョンを活用した、まちなかイベント開催や情報発信による賑わいの周辺への波及
- バスベイ改良による交通結節点機能向上
- レンタサイクルポートの設置による歩けるまちづくりの推進

6 今後の課題・展望

- 賑わい広場の活用や施設運営面での工夫による賑わいの継続と周辺商店街地区との回遊性の向上



Point! 公的不動産活用にPFI手法を採用し、低廉で良質な公共サービスを提供

- ① 周辺の文化施設や教育施設との連携を図り「学びの杜ゾーン」を形成
- ② 民間発意の創意工夫による「市民が活躍する舞台づくり」で活力再生・賑わい回帰

1 概要

- ① 所在地：石川県野々市市太平寺四丁目 156 番地
- ② 地区面積：18,822.8 m²
- ③ 延床面積：5,695.7 m²（地上 2 階）※駐輪場等含む
- ④ 事業期間：平成 25～29 年度
- ⑤ 施 行 者：野々市中央まちづくり株式会社
- ⑥ 総事業費：約 4,157 百万円
（内補助金等 1,651.5 百万円）
- ⑦ 施設概要：市立図書館 約 3,670 m²
市民学習センター 約 1,900 m²
- ⑧ 管理運営：野々市中央まちづくり株式会社（指定管理者）
施設運営担当：図書館流通センター(株)
施設管理担当：太平ビルサービス(株)・
(株)アイビックス北陸

【位置図】



外 観



内 観

URL: <http://www.kaleido-nono1.jp/>

2 事業収支

●内訳

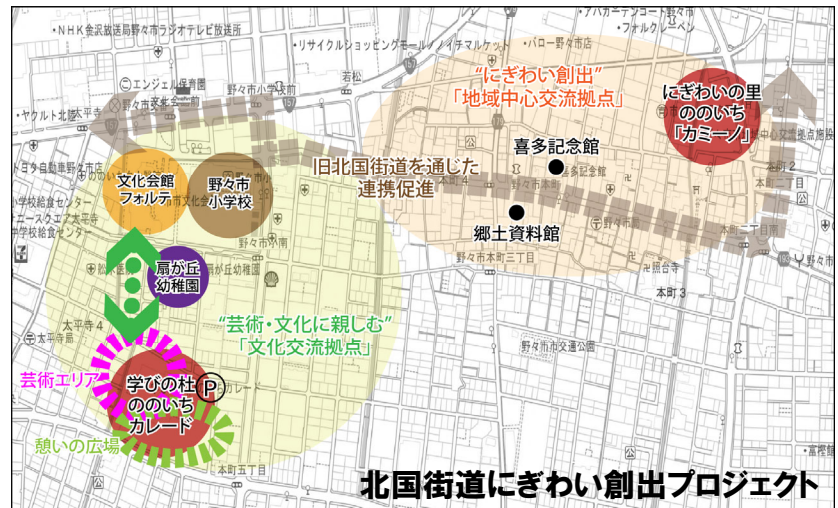
総事業費	4,157 百万円	
収入金		支出金
・補助金 （都市再構築戦略事業）	1,651.5 百万円	・用地費 295 百万円
・市費	1,964.5 百万円	・土地整備費 224 百万円
・市費（分割払い）	541 百万円	・施設整備費 3,097 百万円
		・開業準備費 541 百万円
合計	4,157 百万円	合計 4,157 百万円

3 経緯

平成 26 年	1 月 ・ (仮称)野々市市新市立図書館・市民学習センター検討委員会を設置 3 月 ・ 野々市中央地区土地利用構想を策定・公表 6 月 ・ (仮称)野々市市新市立図書館・市民学習センター基本構想を公表 9 月 ・ 事業用地（石川県立養護学校跡地）の取得 12 月 ・ PFI 方式による事業実施を決定（特定事業の選定）※PFI 法第 7 条
平成 27 年	9 月 ・ 事業契約の締結（野々市中央まちづくり株式会社） 10 月 ・ 基本設計
平成 28 年	3 月 ・ 実施設計 8 月 ・ 建設工事着工
平成 29 年	2 月 ・ 施設名称を「学びの杜のいち」、愛称を「カレード」に決定 7 月 ・ 建設工事完了 11 月 ・ 開館

4 取組の内容

- 野々市市では、中心市街地として多くの文化的・歴史的資源を有する「野々市中央地区」において、市民協働によるまちづくりを推進し、地域における様々な市民活動の振興を図り、ヒト、モノが出会い、交流し、賑わいを創出する環境を整備する方針としていました。
- 一方、平成 22 年 3 月の石川県立養護学校閉校以来、その跡地（約 1.9ha）の有効活用が必須となっていたこと、また、本市の人口規模に適した市立図書館の整備に対する市民ニーズが非常に高かったため、文化会館フォルテと一体的に、市民の学びと文化・芸術・創造、情報発信、市民協働におけるシンボル「学びの杜ゾーン」を計画・建設することとしました。
- 当初より、行政だけでできることには限界があり、プレイヤーはあくまで市民であるということから、官民連携の手法を想定していました。市民ニーズを踏まえた「市民が活躍する舞台づくり」を整え、活力再生・にぎわい回帰を実現し、“低廉で良質な公共サービス”の提供に寄与するため、様々な手法がある中で、PFI 手法を採用しました。
- PFI 手法を採用したことにより、基本設計着手から開館までのタイトなスケジュールの中で、民間の持つアイデア・ノウハウにより効率化が図られ、事業期間が短縮されました。



5 取組の効果

- 1 日平均来館者数は約 1,600 人であり、昼間の高齢者・児童から夜間の学生・社会人まで、様々な世代の“学びの拠点”を形成している。（令和元年 10 月 24 日に来館者 100 万人を達成）
- 学習や文化・芸術活動の機会創出による市民の文化的水準の高まりが“まちのグレードアップ”に寄与しており、住み続けたいまちとしてさらなる成長の過程にある。

6 今後の課題・展望

- 兄弟施設である『にぎわいの里のいち カミーノ』が平成 31 年 4 月に開館し、両拠点のにぎわいを線や面に広げるような既存ストックを活かした地域活性化の取り組みを加速させる。



Point!

基本構想から工事着手まで2年という速さ

- ①国内最大級、最新設備の3Dスタジオによる各種セミナーや学校教育への支援
- ②企業による最新情報を展示物として活用

1 概要

①所在地：石川県小松市こまつの杜2番地

②地区面積：14,428 m²③延床面積：約6,000 m²（地上2階）

④事業期間：平成24～25年度

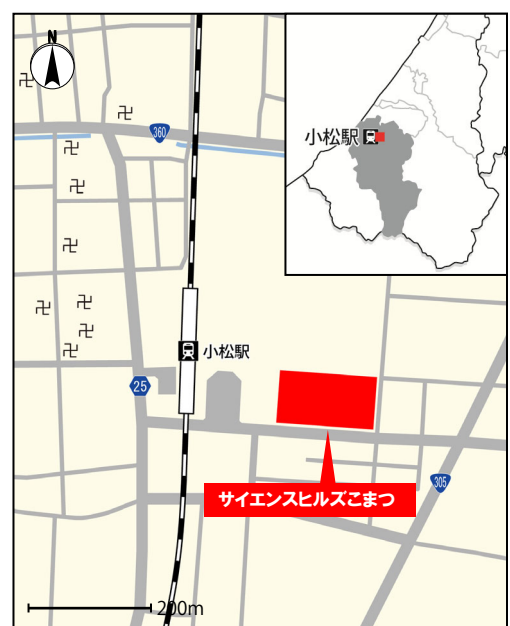
⑤施行者：小松市

⑥総事業費：3,474百万円
（内補助金等1,169百万円）

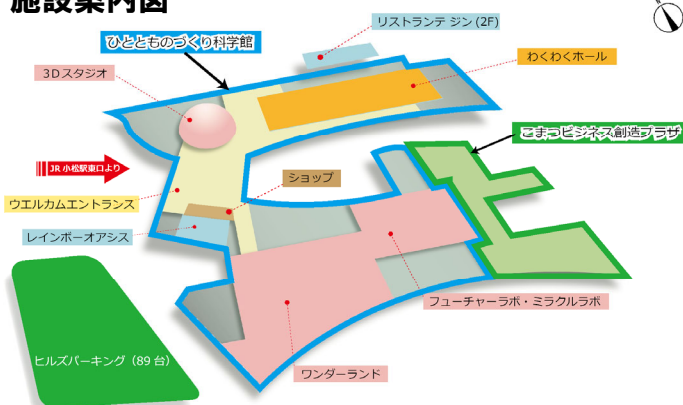
⑦施設概要：3Dスタジオ	約200 m ²
ワンダーランド	約660 m ²
フューチャーラボ	約150 m ²
ミラクルラボ	約150 m ²
わくわくホール	約750 m ²
カフェレストラン	約130 m ²

⑧管理運営：小松市（直営）

【位置図】



施設案内図



外 観



3D スタジオ



ワンダーランド



わくわくホール

URL: <https://science-hills-komatsu.jp/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	3,474 百万円	
収入金		支出金
・補助金(都市再生整備計画事業)	804 百万円	・委託料 151 百万円
・補助金 (社会資本整備総合交付金 (効果促進))	265 百万円	・用地費 700 百万円
・補助金(地域活性化交付金)	100 百万円	・工事費 2,551 百万円
・市費	2,305 百万円	・その他 72 百万円
合計	3,474 百万円	合計 3,474 百万円

3 経緯

平成 21 年	・コマツが「H22 年 3 月末を目途にコマツ小松工場を閉鎖する」と発表
平成 22 年	・小松駅周辺活性化会議の設立、第 1 回会議の開催 ・コマツ小松工場の閉鎖 ・第 2 回小松駅周辺活性化会議の開催 ・コマツが「里山を再現した緑地を整備する」と発表(完成予想パースを発表) ・第 3 回小松駅周辺活性化会議の開催(「ものづくりを通じた国際化経済交流・子ども育成の拠点」として整備方針を了承) ・コマツが整備する「こまつの杜」の起工式
平成 23 年	・第 4 回小松駅周辺活性化会議の開催(「ものづくりを通じた国際化経済交流・子ども育成の拠点」として整備方針を了承) ・小松市長に活性化会議での議論をまとめた「提言書」を答申 ・「こまつの杜」オープン(一般公開) ・第 5 回小松駅周辺活性化会議の開催(基本計画(案)の進捗報告) ・第 6 回小松駅周辺活性化会議の開催(4 つの基本コンセプトを盛り込んだ基本計画(案)を了承)
平成 24 年	・起工記念セレモニー(工事着工)
平成 25 年	・施設全体の名称を「サイエンスヒルズこまつ」に決定 ・一部オープン(一般開放)
平成 26 年	・「サイエンスヒルズこまつ」グランドオープン

4 取組の内容

- コマツ小松工場の跡地利用について、コマツ側で研修センターを整備し、東京本社の研修機能を当地に持ってくることに決まり、「ものづくり」から「ひとづくり」へと転換が図られました。これを受け、行政側でも「ものづくり精神」を継承する施設として整備することを決定しました。
- 施設内容については、理科・科学大好き青少年の育成の場として、他に無い 3D スタジオ(国内で科学技術館等 2 施設のみ)を導入しています。

5 取組の効果

- 駅周辺の活性化
 - ・周辺飲食店の売上げ 30% 増加(H25⇒H28)、周辺駐車場の売上げ 20% 増加(H25⇒H28)

6 今後の課題・展望

- まちなかとの相乗効果による賑わい創出
 - ・小松駅西の文化ゾーンと連動する総合プランの中で賑わいを創出



Point!

地域が求める祭り文化の交流拠点施設

- ①地元から熱望されていた曳山展示場を中心商店街の交差地の活用により整備
- ②地元の祭り文化「お旅」の子供歌舞伎の練習場としても活用

1 概要

- ①所在地：石川県小松市八日市町 72 番地 3
- ②地区面積：637.37 m²
- ③延床面積：817.97 m²（地上 2 階）
- ④事業期間：平成 24～25 年度
- ⑤施 行 者：小松市
- ⑥総事業費：442 百万円（内補助金等 163 百万円）
- ⑦施設概要：1 階 十八番（おはこ）舞台：48 畳
2 階 スタジオかぶく：20 畳
2 階 大向う栈敷
- ⑧管理運営：小松市（直営）

【位置図】



外 観



URL: <http://www.city.komatsu.lg.jp/5742.htm>

2 事業収支

●内訳

総事業費	441.9 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (都市再生整備計画事業)	163.4 百万円	・委託料	17.0 百万円
		・用地費	38.0 百万円
		・補償費	22.0 百万円
・市費	278.5 百万円	・工事費	342.9 百万円
		・その他	22.0 百万円
合計	441.9 百万円	合計	441.9 百万円

3 経緯

平成 22 年	・小松曳山八町連絡協議会、有識者等から構成された「曳山常設展示場検討委員会」から小松市長に「曳山常設展示場に関する提言書」を提案
平成 23 年	・橋南の曳山保存町内会、小松中心商店街振興組合連合会等から構成された「橋南曳山展示会館建設準備委員会」が設立 ・橋南曳山展示会館建設準備委員会から小松市長に、当地での（仮称）曳山常設展示場の建設決定と設計着手を要望
平成 24 年	・当地での（仮称）曳山常設展示場の建設を決定し、測量業務、設計業務に着手 ・「橋南曳山展示会館建設準備委員会」を格上げし、（仮称）曳山常設展示場の建設促進を目的とし、施設の内容、利活用計画、寄付金の募集、管理運営等に関することを所掌する委員会として「こまつ曳山常設展示場建設促進委員会」が設立 ・市の関係部局、地元の外部メンバーから構成された（仮称）曳山常設展示場事業推進プロジェクトチームが発足し、利活用策、運営方法等を検討（平成 24 年 11 月まで計 6 回の開催） ・（仮称）曳山常設展示場の建設予定地において、地権者の理解、協力を得て用地を取得 ・（仮称）曳山常設展示場の安全祈願祭が行われ、建設工事に着手 ・（仮称）曳山常設展示場の名称が「こまつ曳山交流館みよっさ」に決定
平成 25 年	・「こまつ曳山交流館みよっさ」の運営組織「みよっさ 5 人衆会」が設立 ・「こまつ曳山交流館みよっさ」の竣工 ・「こまつ曳山交流館みよっさ」の完成を祝う会（竣工式） ・一般オープン

4 取組の内容

- 曳山展示場（お旅まつりの子供歌舞伎に使用する曳山）をつくりたいという従来からの地元側の要望に応え、関係する 5 つの町内を管轄する神社の系統の違いや、常設展示の有無などの現状を踏まえた上で意見調整を行い、展示基数の決定などを経て、用地交渉に入り、整備されました。
- 歌舞伎本番は芸術劇場「うらら」で行い、本施設はその練習場として、文化の伝承を図っています。

5 取組の効果

- イベント開催による賑わい創出

6 今後の課題・展望

- 駅周辺地区と連携した賑わいの創出
 - ・小松駅東で整備されたサイエンスヒルズこまつや小松駅西の文化ゾーンと連動する総合プランの中で賑わいを創出



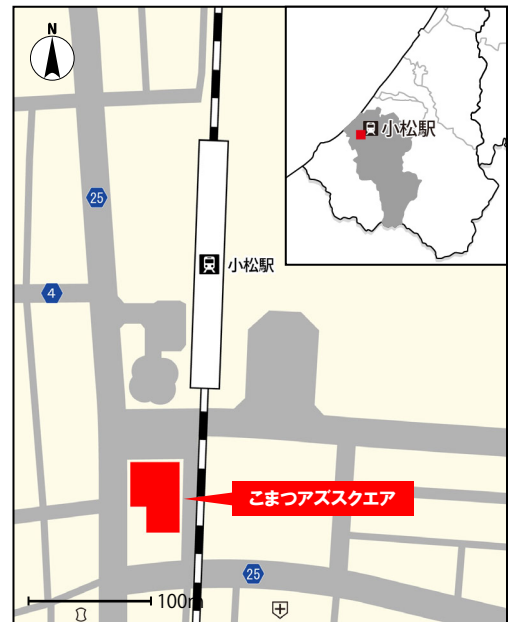
駅前のPRE（公的不動産）を有効に活用し、まちのイメージダウンを回避

- ①不動産証券化スキームを活かし、官民連携によるにぎわいの創出
- ②駅直近において、市民や観光客・ビジネス客等など、集客の核となる複合拠点施設を整備

1 概要

- ①所在地：石川県小松市土居原町 10-10 他
- ②地区面積：約 3,940 m²
- ③延床面積：約 9,420 m²（地上 8 階）
- ④事業期間：平成 27～29 年
- ⑤施 行 者：合同会社青山ライフプロモーション
- ⑥総事業費：約 4,500 百万円
（内補助金等 約 1,100 百万円）
- ⑦施設概要：ホテル、教育施設、子育て支援施設、飲食店舗
- ⑧管理運営：合同会社青山ライフプロモーション

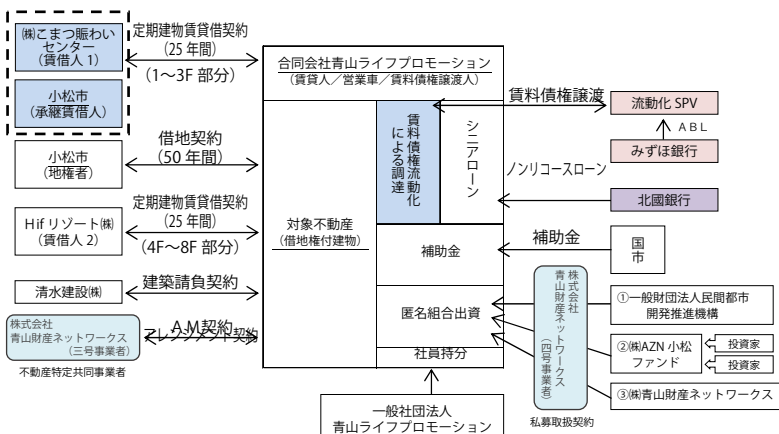
【位置図】



【施設配置構成】



【事業スキーム】



外 観



2 事業収支

●内訳

総事業費	4,500 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (都市機能立地支援事業)	520 百万円	・調査設計費 ・土地整備費 ・補償費 ・工事費 ・事務費 ・借入金利子 4,500 百万円
・補助金 (小松市補助金)	580 百万円	
・銀行からの融資	2,200 百万円	
・匿名組合出資	1,200 百万円	
合計	4,500 百万円	合計 4,500 百万円

3 経緯

平成 26 年	6 月 ・土地利用の関心表明者募集 10 月 ・優先交渉権者の決定
平成 27 年	10 月 ・設計業務着手
平成 28 年	6 月 ・建築工事着手
平成 29 年	10 月 ・建築工事竣工 12 月 ・オープン

4 取組の内容

- 平成 22 年 6 月に、大和小松店が閉店することが決定し、閉店前から売却先を探しましたが見つからない状況において、市としては、駅前空きビルを放置することはできないと判断し、平成 25 年 2 月に、市が解体後の更地を購入しました。
- 上位計画では、「サイエンスヒルズこまつ」や「こまつ杜わくわくコマツ館」など科学やものづくりに直接触れることができる『駅東地区：科学と交流』と、「曳山子供歌舞伎」、「こまつ町家」や「寺社」などまちを彩る歴史・文化あふれる『駅西地区：歴史文化』を位置づけています。
- その中心に位置する小松駅南ブロックでは、グローバル人材育成としての大学、多世代が楽しく学ぶことができる商業施設、駅利用者、周辺施設利用者、観光客、ビジネス客などが滞在できる空間を創出する「学びのエリアの環境づくり」を目指し、民間ノウハウや活力を活かした施設整備をすることとしました。
- このビルには、あそびや食育を通じて、親子 3 世代が楽しみながら学べる体験型施設「カブツキーランド」や憩いの場となるカフェに図書機能を併設した施設「プロント+ブックス」、さらに公立大学の教養教育と市民や社会人を対象としたプログラム展開により、市民交流の拠点施設「公立小松大学」が入居しています。



5 取組の効果

- 「まちなか」にはいなかった大学生を誘導できた点や、この大学生が新たな起爆剤となり、まちの賑わいを創出する点
- 不足していた宿泊機能（ホテル）を誘致できた点

6 今後の課題・展望

- 25 年間の長期にわたる各テナントの維持やビル管理運営に対するモニタリング



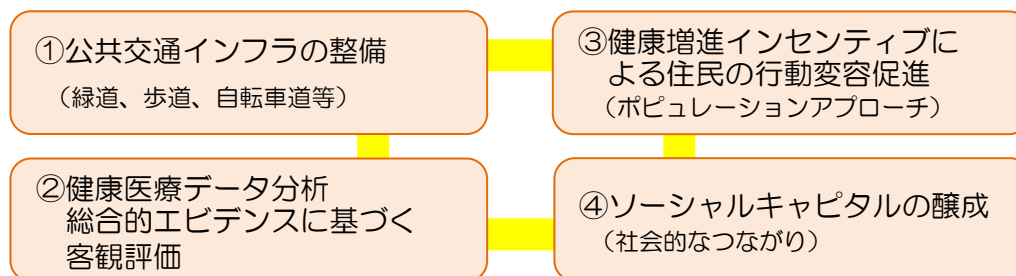
健“幸”社会の実現に向けて

● 「スマートウェルネスシティ」とは

- ・ 少子高齢化・人口減社会においても「健幸（身体面の健康だけでなく、人々が生きがいを感じ、安心安全で豊かな生活を送れること）」であるためには、そこに暮らすことで健幸になれるまちづくりが求められます。新しい都市モデル「Smart Wellness City」では「健幸」をまちづくりの中核に位置づけ、地域の担い手である住民が「健康」を通じて主体的に健康維持・社会参加する仕組づくりを支援し、地域活性化を図ります。

● 「スマートウェルネスシティ」の実現のために

- ・ 「スマートウェルネスシティ」の実現のためには、以下の4要素が重要です。



- ①車に依存しない環境づくり：公共交通の拡充、利便性向上により、過度に車に依存しなくても生活できる環境づくりを推進。徒歩、自動車、公共交通の適切な役割分担を実現し、「歩く」ことを基本とした「自律的な」生活様式への誘導を図ることで地域住民の「健幸」を確保
- ②成果の出せる科学的根拠に基づいた健康づくり：生活習慣病や寝たきりの予防のため、多数の住民に対して個別指導と継続支援を可能とする個別運動・栄養プログラム適用・管理システム（e-wellness システム）により、効果が確認された健康づくりを実施
- ③「歩いてしまう、歩き続けてしまう」まちづくり：ポピュレーションアプローチにより地域住民全体の日常の身体活動量を増加（底上げ）させるため、海外の成功事例や最新の研究成果に基づき、そこに住んでいるだけで「歩いてしまう、歩き続けてしまう」まちづくりの取組
- ④「ソーシャルキャピタル」：ソーシャルキャピタルが高い地域に住んでいる人ほど健康度が高く、健康づくりのためにコミュニティづくりも合わせて推進

● 「Smart Wellness City 首長研究会」

- ・ 健幸をまちづくりの中核に位置付け、住民が健康で元気に幸せに暮らせる新しい都市モデル「Smart Wellness City」の構築を目指す同志の首長が集まり、平成 21 年 11 月に発足し、年 2 回の研究会を開催（北陸地方では、新潟市、見附市、三条市、富山市が会員）

●北陸地方における『Smart Wellness City』の取組の事例

- ・北陸地方において、見附市、新潟市、三条市について、国の総合特別区域の指定を受けている「健幸長寿社会を創造するスマートウェルネスシティ総合特区」の総合特区計画の認定を受けました。この認定は、総合特別区域のうち、各省予算、総合特区推進調整費や、既に法律で定められている規制の特別措置および税制・金融上の支援措置の活用を予定している特区について、申請に基づき内閣総理大臣が認定するものです。

◆見附市における取組

- ・見附市においては、運動習慣のある住民は全体の 35%から伸び悩み、社会保障費の抑制効果は限定的であることから、Smart Wellness City 首長研究会の活動を通じて、H23 年度より健康長寿を実現できるまちづくりを推進するための総合政策に転換しました。まず総合特区に取組み、歩いて暮らせるまちづくりを進めてきましたが、そのためにはスプロール化した市街地を集約化することが必要であるとの認識から、「地方都市の過度の車依存から脱却して歩いて暮らせる健幸コンパクトシティの形成」を地域活性化に向けた目標として定め、以下の6つの施策の実践を図るものとしています。

■地域活性化に向けた目標等

施策	目標
①コンパクトシティの形成と誘導	26年後の人口減少による居住密度の低下に対応でき、自然と歩いてしまう都市空間とするゾーンの設定（地域コミュニティの組織率 100% 等）
②持続可能な集落地域づくり	市街化調整区域、都市計画区域外に対する新たなゾーンの設定（地域コミュニティゾーン設定 等）
③地域公共交通の再生	地方都市でも車から公共交通にシフトできる利便性の達成（運行本数増加によるコミュニティバスの待ち時間の短縮 等）
④中心市街地の活性化	商店街の店舗存続、まちの賑わい回復（商店街での集客イベント開催、今町市街地のゾーン 30 設定 等）
⑤地域包括ケアシステムの構築	予防、医療、介護、福祉が連動した地域体制の確立（予防事業による介護認定率の伸び抑制 等）
⑥総合的な住替え施策の推進	住替えを通じた居住地の誘導、独居・高齢期は見守り支援のしやすい市街地へ、子育て世代は共同住宅等から戸建へ（住替え等誘導 等）

出典：見附市ホームページ

◆三条市における取組

- ・三条市においては、自然と「歩く」生活を基本に「暮らしの場」「にぎわいの場」「生きがい・就労の場」を柱としたまちづくりをすすめるものとされています。歩くことを前提とした古くからの街なみが今なお残り、多くの商店、飲食店が軒を連ねることで歩くことを誘う三条小学校区を中心とした「まちなか」をモデル地区として、さまざまな関連事業が実施されています。

《主な取組》

- ・三条市デマンド交通 ・ゾーン 30 の導入
- ・「さんじょう 108appy」での賑わい創出 等

出典：三条市ホームページ



Point! 民間再開発によるマンションの建替え

- ①デベロッパーに頼らず、従前区分所有者のみによる民間再開発
- ②隣接敷地の活用と総合設計制度を活用した容積割増による既存不適格物件の建替え

1 概要

- ①所在地：新潟県新潟市中央区寄居町 340-11
- ②地区面積：0.1ha
- ③延床面積：5,008.23 m²（13 階）
- ④事業期間：平成 17～20 年度
- ⑤施 行 者：民間
- ⑥総事業費：1,183 百万円（内補助金等 231 百万円）
- ⑦施設概要：敷地面積約 852 m²（隣接施行敷地を含む）
住宅（44 戸）、店舗・事務所（7 区画）、
駐車場（38 台）
- ⑧管理運営：富士マンション管理組合



【位置図】



2 事業収支

●内訳

総事業費	1,183 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (優良建築物等整備事業)	231 百万円	・調査設計計画費 72 百万円
・前払い清算金	24 百万円	・建物解体費 87 百万円
・清算金	916 百万円	・補償費 111 百万円
・その他	12 百万円	・工事費 851 百万円
		・事務費 46 百万円
		・借入金利子 16 百万円
合計	1,183 百万円	合計 1,183 百万円

3 経緯

昭和 40 年	・富士マンション竣工
平成 14 年	・富士マンション建替え準備組合設立
平成 16 年	・マンション建替え決議
平成 17 年	・建替組合設立認可
平成 18 年	・権利変換計画認可、解体工事着手
平成 20 年	・施行再建マンション竣工
平成 21 年	・建替組合解散

4 取組の内容

- 従前の建物は、昭和 40 年に建築された新潟市で最も古いマンションの一つであり、建築基準法の旧法の高さ 31m制限の中で経済効率性を追求した設計がなされていました。建替えのきっかけは、平成 14 年に行った耐震診断にて震度 5 程度で倒壊の恐れがあると診断されたことにあり、補強するにも敷地に余裕がないため外部補強が難しく、内部補強も一時的な退去を伴うこと、また多額の費用を要することが判明したためです。
- 初動段階でデベロッパーなどに事業協力の打診をしましたが、既存不適格で余剰容積がないことから協力を得られず、そのため自力での建替えという考えが早い段階からありました。建替え準備組合の事務局を中心とした事業の推進体制のもと、優良建築物等整備事業の適用を受け、行政からの技術支援及び事業コーディネーターのノウハウ活用により事業化が可能となりました。また、必要な床面積を確保するために隣接敷地を活用するとともに、総合設計制度による容積の緩和を図りました。
- これまで当該マンションは、ハードの管理は専門業者に委託し、ソフトの管理運営は自主管理で行うことを原則としてきており、管理組合に常勤し居住者の生活を熟知している管理人が、建替事業の事務局長を兼務したことにより、区分所有者の意向を事業に反映させたこと、さらに地元の設計事務所の専門家が事業コーディネータ的役割で事務局を支えていたことで、合意形成がスムーズに進みました。
- また、組合員自ら転出希望の区分所有者の権利を取得したほか、組合員として事業に参加してもよいという事業者を探すなど、保留床のない状態にして事業成立の確実性を担保しました。

※「再開発研究 No.26（発行：一般社団法人再開発コーディネーター協会）」より引用

5 取組の効果

- 居住人口の確保、市街地の活性化や賑わいの創出
 - ・老朽化したマンション建替えにより、居住人口を確保（寄居町地区：44 戸）
 - ・市街地の活性化や賑わいの創出を推進
 - ・市民参加のまちづくりを推進

6 今後の課題・展望

- 法人となった管理組合による建替えマンションの円滑な管理運営
- 富士マンションの建替えによって整備された公開空地（区分所有者全員の所有地）の活用
- 今後予想されるマンション建替えの解決策の一つを提示した事例としての先導的役割



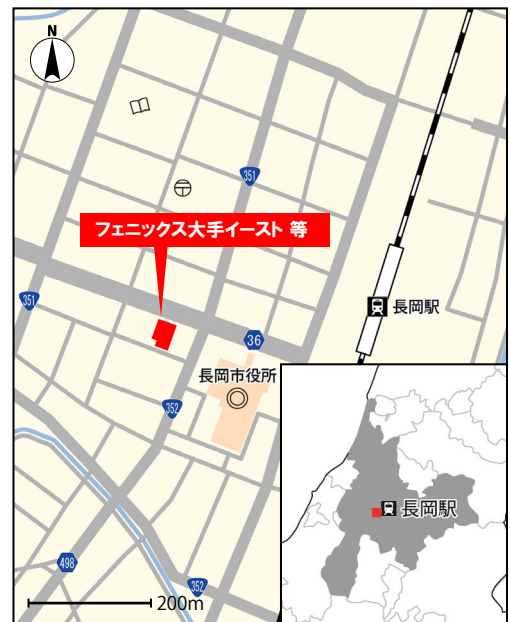
市役所機能の分散配置とまちなかの学びと交流の場を整備

- ① 商業・業務・住宅及び「まちなか型公共サービス」を担う施設の整備
- ② 市役所機能（商工のエリア）、新たな学びと交流の場となる「まちなかキャンパス長岡」など、市民に開かれた公共公益施設整備

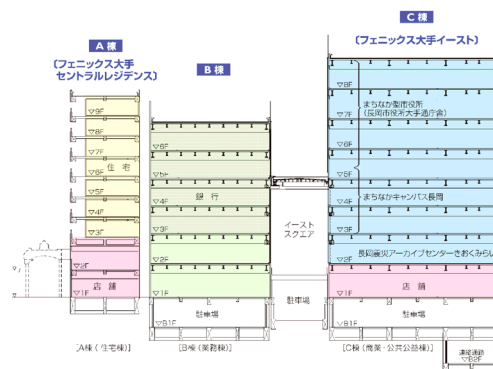
1 概要

- ①所在地：新潟県長岡市大手通2丁目6番地
- ②地区面積：約4,800 m²
- ③延床面積：約18,200 m²
- ④事業期間：平成18～23年度
- ⑤施行者：大手通中央東地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：7,620 百万円
(内補助金等 3,240 百万円)
- ⑦施設概要：〔A棟〕（住宅棟）フェニックス大手セントラルレジデンス、店舗、住宅（14戸）
〔B棟〕（業務棟）銀行、駐車場
〔C棟〕（商業・公共公益棟）フェニックス大手イースト、店舗、公共公益施設、駐車場
〔イーストスクエア〕広場
- ⑧管理運営：フェニックス大手セントラルレジデンス管理組合
フェニックス大手イースト管理組合

【位置図】



外 観



A棟：店舗、住宅



B棟：銀行



C棟：まちなかキャンパス長岡



BC共有棟 イーストスクエア

URL: <http://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisetsu/east-square.html>

2 事業収支

●内訳

総事業費	7,620 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (市街地再開発事業)	3,240 百万円	・調査設計計画費 400 百万円
・保留床処分金	4,360 百万円	・土地整備費 1,470 百万円
・その他	20 百万円	・工事費 5,330 百万円
・その他		・事務費 420 百万円
合計	7,620 百万円	合計 7,620 百万円

3 経緯

平成 6 年	・中央街区再開発協議会設立
平成 9 年	・大規模店舗（イチムラ（ダックシティ））閉店
平成 10 年	・中央街区市街地再開発準備組合設立
平成 12 年	・街区全体を北、南、東の 3 ブロックに分ける
平成 16 年	・中越大震災による被災
平成 18 年	・準備組合設立、都市計画決定
平成 19 年	・事業計画認可
平成 20 年	・権利変換計画認可、施設建築物着工
平成 23 年	・施設建築物竣工
平成 24 年	・組合解散認可

4 取組の内容

- 地区内の大規模店舗（イチムラデパート（S37））や周辺の建物は、概ね 50 年を経過し老朽化が進んでおり、さらに平成 16 年 10 月の中越大震災により大きな被害を受けました。このため、街区の機能更新及び高度利用を図るとともに新たな公共公益機能を導入することで、アオーレ長岡などとともに中心市街地全体への波及効果を生み出す市街地再開発事業が実施されました。

5 取組の効果

- 中心市街地内の居住人口の維持に寄与
 - ・大規模商業施設の撤退の影響があったものの、整備された施設の活用により一定の成果。また、市街地再開発事業の推進などにより、民間事業者によるマンション供給が誘発され居住人口の維持に寄与
 - ・都市再生整備計画の事後評価
中心市街地内居住人口を維持：5,597 人（H15）⇒5,561 人（H24）⇒5,490 人（H26）⇒5,613 人（H28）⇒5,347 人（H30）

6 今後の課題・展望

- 周辺施設との連携によるまちなかの賑わい創出と新築した建物の維持管理



子育て支援施設と集合住宅整備、ダブルのまちなか居住推進

- ①子育て支援施設、居住施設のセットによるまちなか居住の推進
- ②市内で最も高く市の玄関口にふさわしいシンボリックな建物

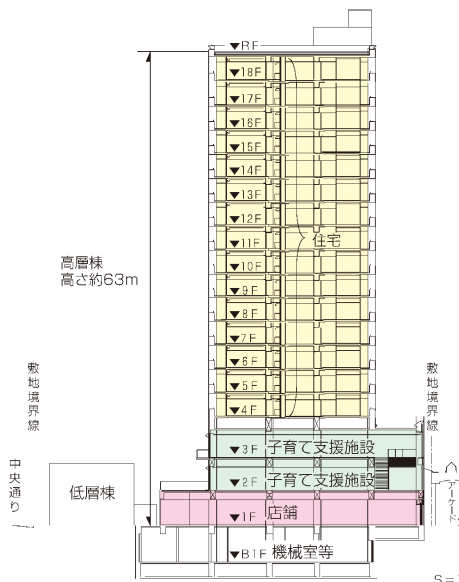
1 概要

- ①所在地：新潟県長岡市大手通2丁目5番地
- ②地区面積：約 2,550 m²
- ③延床面積：約 11,480 m²（地上 18 階・地下 1 階）
- ④事業期間：平成 17～22 年度
- ⑤施 行 者：大手通中央西地区第一種市街地再開発事業
個人施行者 協同組合丸専
- ⑥総事業費：3,820 百万円
（内補助金等 2,190 百万円）
- ⑦施設概要：住宅（駐車場含む） 約 8,900 m²
高層棟 62 戸（内分譲 60 戸）、低層棟 1 戸
店舗など 約 680 m²
子育て支援施設 約 1,900 m²
駐車場 52 台（マンション居住者用）
- ⑧管理運営：フェニックス大手ウエスト管理組合

【位置図】



外 観



2 事業収支

●内訳

総事業費	3,820 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (市街地再開発事業)	2,190 百万円	・調査設計計画費 220 百万円
・保留床処分金	1,570 百万円	・土地整備費 350 百万円
・権利者増床負担	20 百万円	・工事費 3,120 百万円
・その他	40 百万円	・事務費 130 百万円
合計	3,820 百万円	合計 3,820 百万円

3 経緯

平成 6 年	・中央街区再開発協議会設立
平成 10 年	・中央街区市街地再開発準備組合設立
平成 12 年	・街区全体を北、南、東の 3 ブロックに分ける
平成 15 年	・再開発協議会設立
平成 16 年	・中越大震災による被災
平成 17 年	・都市計画決定
平成 18 年	・事業計画認可
平成 19 年	・権利変換計画認可
平成 20 年	・施設建築物着工
平成 22 年	・施設建築物竣工
平成 23 年	・事業終了認可

4 取組の内容

- 地区内の大規模店舗（丸専デパート（S35））や周辺の建物は、概ね 50 年を経過し老朽化が進んでおり、さらに平成 16 年 10 月の中越大震災により大きな被害を受けました。このため、街区の機能更新及び高度利用を図るとともに新たな公共公益機能を導入することで、アオーレ長岡などとともに中心市街地全体への波及効果を生み出す市街地再開発事業が実施されました。

5 取組の効果

- 中心市街地内の居住人口の維持に寄与
 - ・大規模商業施設の撤退の影響があったものの、整備された施設の活用により一定の成果。また、市街地再開発事業の推進などにより、民間事業者によるマンション供給が誘発され居住人口の維持に寄与
 - ・都市再生整備計画の事後評価
中心市街地内居住人口を維持：5,597 人（H15）⇒5,561 人（H24）⇒5,490 人（H26）⇒5,613 人（H28）⇒5,347 人（H30）

6 今後の課題・展望

- 周辺施設との連携による賑わいの創出・建物の維持管理



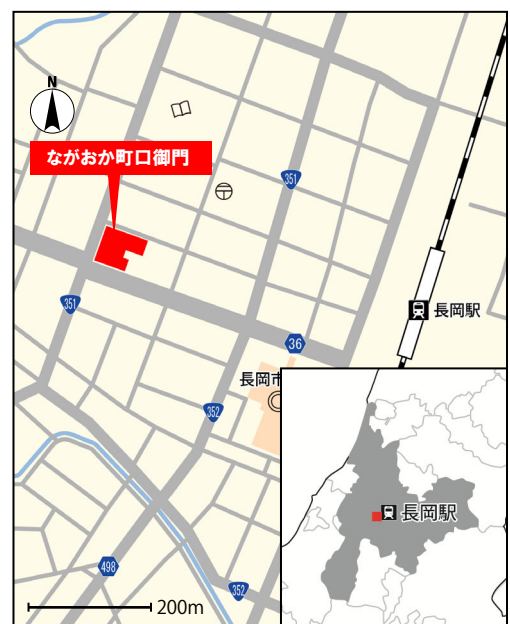
Point! オール長岡の福祉の中核機能を整備

- ①福祉機能を中心に、高齢者・多世代が安心して暮らせる都市機能を整備
- ②中心市街地全体への波及効果を生み出す大手通りの西の玄関口の新たなシンボル

1 概要

- ①所在地：新潟県長岡市表町2丁目2番地21
- ②地区面積：約5,460㎡
- ③延床面積：約17,415㎡（地上14階・地下1階）
- ④事業期間：平成23～28年度
- ⑤施行者：大手通表町西地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：6,370百万円
（内補助金等3,160百万円）
- ⑦施設概要：共同住宅（ダイアパレス町口御門）66戸（内分譲60戸）
約6,900㎡
福祉施設（社会福祉センター、有料老人ホーム）
約4,400㎡
業務施設（学習塾、歯科クリニック、店舗）
約1,060㎡
駐車場
145台
- ⑧管理運営：ながおか町口御門管理組合

【位置図】



実施後の状況



実施前の状況



URL: <http://tomoshia.jp/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	6,370 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (市街地再開発事業)	2,960 百万円	・調査設計計画費 470 百万円
・補助金 (都市・地域再生緊急促進事業)	160 百万円	・土地整備費 330 百万円
・補助金 (スマートウェル住宅等推進事業)	40 百万円	・補償費 910 百万円
・参加組合員負担金	1,320 百万円	・工事費 4,380 百万円
・保留床処分金	1,880 百万円	・事務費 280 百万円
・その他	10 百万円	
合計	6,370 百万円	合計 6,370 百万円

3 経緯

平成 7 年	・大手通表町地区まちづくり協議会設立、全体での検討開始
平成 10 年	・大手通表町地区市街地再開発準備組合設立
平成 16 年	・中越大震災による被災
平成 21 年	・地区西側街区を先行し事業化検討 ・大手通表町西地区市街地再開発準備組合設立
平成 24 年	・都市計画決定
平成 25 年	・市街地再開発組合設立、事業計画認可
平成 26 年	・権利変換計画認可
平成 27 年	・施設建築物着工
平成 28 年	・施設建築物竣工

4 取組の内容

- これまで進めてきた「まちなか型公共サービス」において、福祉・医療系分野の不足が指摘されてきました。そこで当地区では、「福祉の拠点」として新社会福祉センターの移転整備をはじめ、介護付き有料老人ホームや学習塾、歯科クリニックと新たな居住者を迎える分譲マンションを整備しました。
- ここはかつて長岡城と町屋に接する城の櫓門（町口御門）があった場所であり、市民に親しまれるシンボルとなることを願い、ビルの名称を公募しました。応募総数は、588 点となり、「ながおか町口御門」が選ばれました。
- 合意形成が進んだ西地区を分離し、先行して事業化を進めたことで、スムーズに事業を進めることができました。

5 取組の効果

- アオーレ長岡などとともに、中心市街地全体への波及効果を期待
- 高齢者・多世代が安心して暮らせる都市機能の整備によるまちなか居住の促進

6 今後の課題・展望

- 市役所機能のまちなか分散配置と市街地再開発事業による「まちなか型公共サービス」の展開



Point!

大型店舗跡地を活用したまちなかのサービス付き高齢者向け住宅

- ①屋根雪処理の心配が不要な居住環境を実現
- ②サービス付き高齢者向け住宅・子育て支援施設、ファミリー向け住宅、老人デイサービス施設など多様な施設

1 概要

- ①所在地：新潟県十日町市本町2丁目4番地1
- ②地区面積：2,175 m²
- ③延床面積：4,969 m²（地上5階、地下1階）
- ④事業期間：平成25年度～平成27年度
- ⑤施行者：(株)ファイン・テン
- ⑥施設概要：サービス付き高齢者向け住宅：50戸（2・3・4階）、ファミリー向け都市型住宅：12戸（5階）、子育て支援施設（1階）、老人デイサービス施設（1階）、クリニック（健康相談室）（2階）、交流プラザ（地域住民などの交流の場）（1階）、談話室（居住者の交流の場）（5階）
- ⑦管理運営：(株)ファイン・テン

【位置図】



施行前

平成27年9月オープン



フロア図

ファミリー向け都市型住宅・談話室			5F
サービス付き高齢者向け住宅			4F
サービス付き高齢者向け住宅			3F
サービス付き高齢者向け住宅・健康相談室			2F
老人デイサービス	交流プラザ	子育て支援施設	1F
地下駐車場			B1F

URL: <http://www.apple-tokamachi.com/>

2 活用補助金

- 社会資本整備総合交付金：都市再生整備計画事業（地方都市リノベーション事業）

	対象施設等	補助区分
全体	実施設計・地質調査	調査設計計画費
1 階	老人デイサービス施設	専有部整備費（23%）

- 社会資本整備総合交付金：暮らし・にぎわい再生事業

	対象施設等	補助区分
全体	工事監理費	調査設計計画費
	建築物除却・仮住居費用	土地整備費
地下	駐車場、進入路、E V	まちなか立地追加施設整備費
1 階	交流プラザ	賑わい交流施設整備
全体	供給処理施設、機械室、共用通路	共同施設整備費（包括積算）

- サービス付き高齢者向け住宅整備補助金(国からの直接補助)

3 経緯

平成 16 年	・衣料品店の破産宣告 ・新潟県中越大震災による既存建物の被災
平成 23 年	・土地建物を十日町市が取得 ・長野県北部地震による被災の拡大
平成 24 年	・中心市街地活性化事業の公募 ・十日町市による既存建物の取壊し ・国土交通省：都市再生整備計画事業の採択
平成 25 年	・民間事業者による事業着手（実施設計）
平成 26 年	・工事着手 平成 27 年 8 月完成 9 月オープン

4 取組の内容

- 大規模店舗跡地を市が取得し建物の取壊しを行い、中心市街地活性化の基本方針を示した上で、国県市の補助制度などを示し、その遊休地の活用について民間事業者からの公募を行いました。これにより、サービス付き高齢者向け住宅とデイサービス施設などの組み合わせによる事業を実施しています。なお、公募にあたっては、市長を先頭に市内の有力企業を訪問し、中心市街地活性化基本計画等の情報提供を行いました。
- 実施設計の期間中に隣接地権者の協力により事業区域の拡大が行われました。その経緯としては、隣接地権者と市職員が話をしている際の同施設への入居希望の情報から、民間事業者が隣接者に相談したことがきっかけとなりました。

5 取組の効果

- サービス付き高齢者向け住宅、ファミリー向け住宅、子育て支援施設が一つの建物内にあることで、「高齢者」「子育て世代」「子ども」の3世代間交流が生まれた
- 入居数（入居率）の推移 H27：26 戸/62 戸（42%）⇒H28：36 戸/62 戸（58%）
⇒ H29：36 戸/62 戸（58%）⇒H30：44 戸/62 戸（71%）

6 今後の課題・展望

- 区域内に整備された施設と連携した賑わいの創出
 - ・1 階に整備する交流プラザ及び周辺施設の利用者数の増加と賑わいの創出



競売ビルを補助事業によって居住複合ビルに再生

- ①廃墟ビルの放置を避け、住宅、商業、公共公益施設、駐車場等に再整備
- ②雪国のニーズに合わせた立体駐車場を一体整備

1 概要

①所在地：新潟県上越市本町5丁目4番5号

②地区面積：5,000 m²

③延床面積：18,597 m²（地上16階）

④事業期間：平成21～26年度

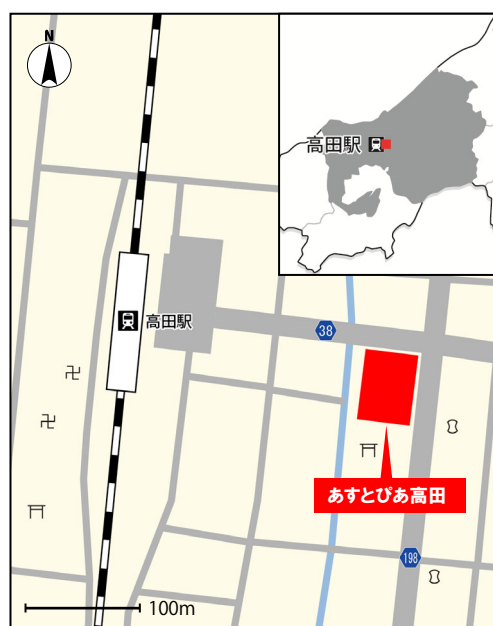
⑤施行者：民間

⑥総事業費：4,093 百万円
（内補助金等2,640 百万円）

⑦施設概要：敷地面積 3,121.45 m²
 公益施設（教育文化施設） 983.20 m²
 住宅（53戸） 6,647.11 m²
 商業施設 2,403.68 m²
 駐車場 7,206.40 m²

⑧管理運営：管理組合（委託）

【位置図】



建物外観



2 事業収支

●内訳

総事業費	4,093 百万円	
収入金		支出金
・補助金 （暮らし・にぎわい再生事業）	2,500 百万円	・調査設計計画費 332 百万円
・保留床処分金	1,277 百万円	・土地整備費 272 百万円
・都市・地域再生緊急促進事業（国土交通省）	140 百万円	・補償費 296 百万円
・その他（雑入含む）	176 百万円	・工事費 3,027 百万円
・事務費		166 百万円
合計	4,093 百万円	合計 4,093 百万円

3 経緯

平成 14 年	・長崎屋百貨店閉店
平成 19 年	・暮らし・にぎわい再生事業計画同意
平成 20 年	・中心市街地活性化基本計画認定
平成 21 年	・高度利用地区の都市計画決定
平成 22 年	・第一種市街地再開発事業施行認可
平成 23 年	・建築工事着手
平成 25 年	・建築工事完了 あすとぴあ高田オープン

4 取組の内容

- 百貨店（長崎屋）が撤退し、廃墟ビルが放置される懸念から、建物を取壊し、住宅、商業、公共公益施設、駐車場の複合ビルとして再生しました。駐車場とセットとすることで、まちなか居住を推進しています。公共公益施設としては、市民交流スペースやギャラリーを設置しました。

5 取組の効果

- 市財政への影響
 - ・マンションを含む複合ビルとして再生したことにより、固定資産税収入が増加
- 街の賑わい、商店街の魅力の向上、まちなか居住の推進
 - ・H25 年春にオープン後、R1 年 9 月末現在各テナント、公益施設に延べ約 405 万人の入場者を集客
 - ・商店街が主催するイベントと連携し、1 階ホールを活用したミニコンサートや展示イベントを実施
 - ・居住人口の増加 173 人（H22）⇒255 人（H31.3.31 現在）
※本町 5 丁目地区の人口推移（住民基本台帳より）

6 今後の課題・展望

- 商業テナントの誘致
- 施設周辺への集客効果を中心市街地全体に波及させるための取組を推進



雪に強い環境づくりによるまちなか居住の推進

- ①シルバーハウジングや特定公共賃貸住宅等、居住施設の整備による定住促進
- ②雪の心配がない駐車場に補助金を導入し整備

1 概要

- ①所在地：新潟県妙高市朝日町1丁目10番3号
- ②地区面積：12,400 m²
- ③延床面積：10,705.07 m²（地上2階・地下1階）
- ④事業期間：平成13～22年度
- ⑤施行者：朝日町中央地区市街地再開発組合
- ⑥総事業費：4,843 百万円
（内補助金等 2,325 百万円）
- ⑦施設概要：敷地面積 8,001.39 m²
共同店舗、市営住宅、店舗併用住宅、第1街区共同店舗（地下駐車場106台）、第2街区市営住宅、デイサービス、店舗併用住宅
- ⑧管理運営：(株)まちづくり新井（賃貸）

【位置図】



全 景



2-2街区B棟(共同住宅)



1街区



2-2街区A棟(店舗併用住宅)



2-1街区
市営住宅棟



商業集積棟のパティオ



1街区
第四銀行棟



2 事業収支

●内訳

総事業費	4,843 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (市街地再開発事業)	2,325 百万円	・調査設計費	386 百万円
・管理者負担金	172 百万円	・土地整備費	107 百万円
・借入金	0 百万円	・補償費	1,494 百万円
・保留床処分金	2,338 百万円	・工事費	2,752 百万円
・組合員負担金	1 百万円	・事務費	46 百万円
・その他	7 百万円	・借入金利子	58 百万円
合計	4,843 百万円	合計	4,843 百万円

3 経緯

平成 8 年	・朝日町街づくり委員会発足
平成 9 年	・朝日町中央地区街づくり期成会発足
平成 11 年	・再開発準備組合発足
平成 12 年	・都市計画決定
平成 13 年	・再開発組合設立認可
平成 14 年	・権利変換計画認可・解体工事着手
平成 15 年	・商業集積棟完成
平成 16 年	・市営住宅棟完成
平成 17 年	・新井市、妙高高原町、妙高村が合併し、妙高市となる。 ・事業完了
平成 22 年	・解散認可

4 取組の内容

- 中心市街地において、店舗の閉鎖・スーパーの郊外移転などが相次ぎ、街の再興を願う機運が自然発生的に住民の間に高まり、平成 8 年に「朝日町街づくり委員会」が発足し、協議の結果などを「街づくりお知らせ版」として地域住民に配布し、新たなまちづくりに対する気運を高めてきました。
- 平成 9 年に発足した「朝日町中央地区街づくり期成会」では、具体的な市街地再生の手法を検討し、その結果、老人憩の家や広場など開発種地のある一帯において、市と県が実施する都市計画道路の整備に併せた再開発事業が最も有効と判断されました。
- 期成会は平成 11 年に朝日町中央地区市街地再開発準備組合に移行し、「街の再興のための店舗の更新」「生活者の視点に立った再開発」の考え方の下、事業計画の検討が行われ、平成 13 年に再開発事業の認可を受けました。
- (都) 朝日町停車場線を挟んで北側を第一街区とし、商業店舗が集積する地区としており、市民アンケートで要望の多かった駐車場を地下式とし、パティオ（広場）を囲んで日用品を扱う店舗が軒を連ねる形式となっています。また、都市計画道路の南側は、民間アパート、店舗併用住宅、デイサービスセンター併設の市営住宅（シルバーハウジング・特公賃）となっています。特公賃の導入は、ある程度所得のある人から居住していただき、購買力を付けてもらうという考え方からです。
- 妙高市は市街地の最大積雪深が 3m70cm となったこともある雪深い地であり、地下駐車場付きの住宅はまちなか居住のインセンティブになっています。また、都市計画道路の整備においても、豪雪地での生活や買い物に配慮し、消雪パイプの設置や屋根付きの歩道としています。

5 取組の効果

- 定住人口の増加、中心市街地を取り巻く周辺整備の進行
 - ・駅前中心市街地に市営住宅 48 戸を整備したことにより、H13 年に 39 世帯 114 人だった定住人口が R1 年現在では 74 世帯 160 人
 - ・市街地に雪などの心配がない地下駐車場 106 台分が整備された
 - ・耐震性の低い商店が多くあった地域に再開発事業を実施したことにより、地震、豪雪時でも交通障害や施設被害がなく、生活できるエリアが実現
 - ・歩道には、豪雪時も安心して買い物ができるエリアとしてアーケードを整備

6 今後の課題・展望

- まちなか居住環境の維持
 - ・事業完了後 14 年が経過する中、消費行動の変化や急速に進む少子・高齢化に直面し、商業面では厳しい状況が続いているが、利便性の高いまちなか居住環境を維持するとともに、賑わいを創出することが必要
 - ・市営住宅のうち、特定公共賃貸住宅（30 戸）については、指定管理者による管理を行い、入居者の確保に努力

ー コラム ー

- 事業を実施しなかったら**最悪のシナリオ**はこうなっていた！
 - ・駅前の中心市街地に老朽化した空き店舗が残る。
- 事業化を**決断した理由**
 - ・スーパーマーケットの撤退（郊外移転）
- 行政が投資することについての**根拠**
 - ・都市計画街路の整備と再開発事業を併せて整備することにより、まちなかの賑わいを再生するとともにまちなかの防災性の向上につながる。



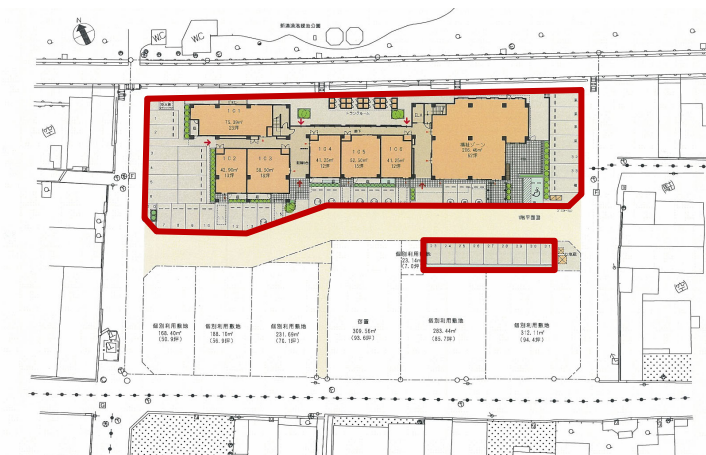
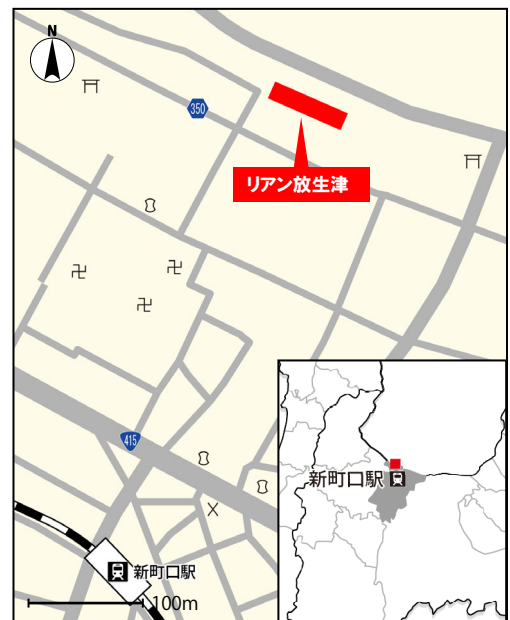
Point! 住民の声を形に！官民連携の密集市街地対策！

- ①重点密集市街地全体の再編に向けたモデル地区として、射水市が全面的にバックアップ
- ②住民意向を反映して道路設置等を決定。地区住民の合意形成を図る

1 概要

- ①所在地：富山県射水市放生津町9番24号
- ②敷地面積：1,724 m²
- ③延床面積：2,462 m²（4階）
- ④事業期間：平成23～25年度
- ⑤施行者：新湊都市開発株式会社
- ⑥総事業費：518百万円（内補助金等110百万円）
- ⑦施設概要：住宅（28戸：従前居住者用18戸、分譲10戸）、福祉施設（富山型デイサービス）、駐車場（43台）
- ⑧管理運営：リアン放生津管理組合（直営）

【位置図】



2 事業収支

●内訳

総事業費	518 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (住宅市街地総合整備事業)	110 百万円	・設計・監理等	39 百万円
・民間事業者資金	408 百万円	・建築工事	479 百万円
合計	518 百万円	合計	518 百万円

3 経緯

平成 15 年	・重点密集市街地の公表
平成 18 年	・地元自治会の代表者による防災まちづくり勉強会の設立
平成 19 年	・防災まちづくり検討会へ改名。住民への説明会の実施
平成 20 年	・住民意向調査などを実施し、地区全体の構想図素案作成 ・防災まちづくり検討会が、担い手支援事業採択
平成 21 年	・共同住宅を核としたまちづくり地区に中町が決定
平成 22 年	・中町西部地区の住民意向を確認し、家屋調査など事業着手 ・社会資本総合整備計画申請（H22～H26）
平成 23 年	・共同建替え事業の施行者及び共同住宅入居者の決定
平成 24 年	・老朽建築物解体完了、共同住宅工事着工
平成 25 年	・共同住宅竣工、入居開始

4 取組の内容

- 放生津地区は、漁業を中心に繁栄してきた港町でしたが、地区内の道路は整備水準が脆弱なまま老朽木造建物が密集し、防災上危険な状態となっています。平成 15 年には、県内で唯一、重点密集市街地として国から公表されました（重点整備地区 8 ha、内、重点密集市街地 4 ha）。
- 地区内には空き家のまま放置され、屋根が抜け外壁の崩れなど危険な状態にある家屋も存在し、地区においては、住民の生活再建を念頭に、建物の更新を促進するため老朽住宅の買収・除却や土地の交換分合、建物の共同化、また、事業により住宅の困窮する従前居住者用の受け皿となる共同住宅の借り上げ、そして公共施設の整備を図り地区の防災性及び居住環境の改善を行っています（住宅市街地総合整備事業、土地区画整理事業の合併施行）。
- 重点密集市街地のうち、先行整備地区として、中町西部地区（完成）と奈呉町第一街区（事業中）の 2 地区を定めました。射水市とコンサルタントは、多くの頻度で住民との会合の場に足しげく通い、個別面談で伺った将来設計や住宅再建の希望を元に、曳山の蔵も建替え、共同住宅と戸建てが混在した再建案、建物配置を優先した道路線形案としました。



5 取組の効果

- 重点密集市街地における評価項目の改善
 - ・重点密集市街地の不燃領域率が 4.09%から 7.74%、住宅密集度が 90.1%から 82.8%に改善
- 地域コミュニティの維持
 - ・共同住宅の完成により住環境の改善が図られ、子どもからお年寄りに及ぶ憩いの場を創出し、地域コミュニティを維持

6 今後の課題・展望

- 他地区へ事業を拡大
 - ・次に共同建替え住宅を建設予定の奈呉町第一街区（約 0.9ha）に事業区域が移り、中町西部地区と同様の方法で事業（H25～H30）



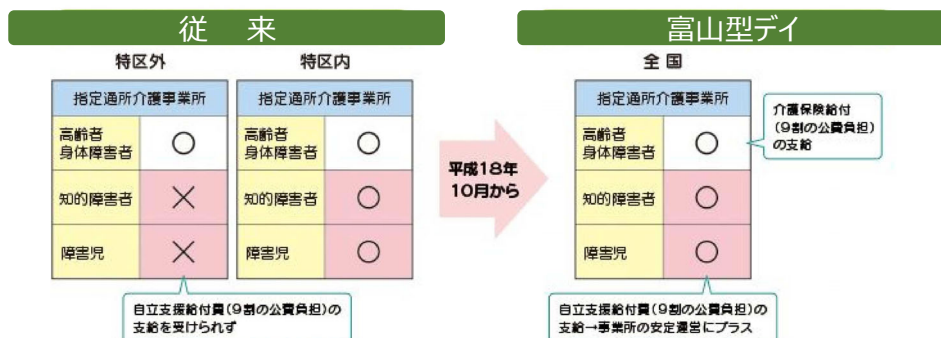
Point! 小規模・多機能・地域密着の「富山型デイ」

●福祉サービスの新たな形「富山型デイ」

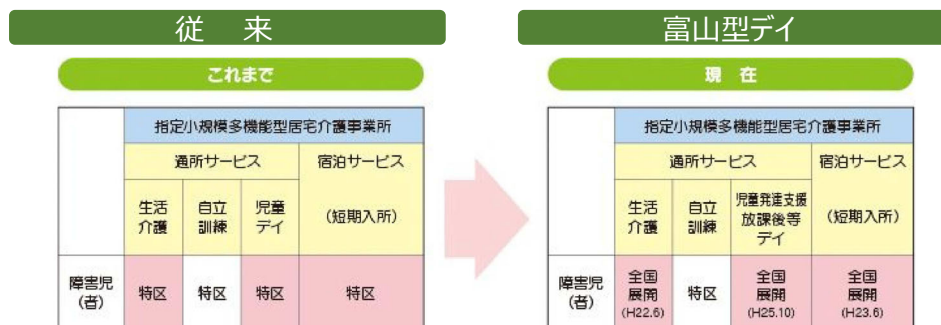
- ・「富山型デイサービス」は、赤ちゃんからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、誰もが一緒にデイサービスを受けられる小規模な場所を提供する取組です。この形は平成5年、病院を退職した3人の看護師の方々が開設した「このゆびと一まれ（富山市）」から始まりました。民家を使い、家庭的な雰囲気のもと、対象者を限定せずにサービスを提供するこの施設は、既存の縦割り制度にはない柔軟さを持つ新しい福祉サービスの形として、富山から全国に発信されました。
- ・当時は介護保険もなく、行政の支援が必要不可欠でしたが、事業者や周囲の要望によって、平成9年度から民間デイサービス施設に対し補助金が交付されることとなり、この「障がいの種別や年齢を超えて一つの事業所でサービスを提供する」方式と、縦割り行政の壁を打ち破った、日本で初めての柔軟な補助金の出し方を合わせて「富山型デイ」と呼ばれるようになりました。

●富山型デイサービス発展までの経緯

- ・平成15年に「富山型デイサービス推進特区」に認定。介護保険法による指定通所介護事業所における障がい児者の受け入れ、身体障害者福祉法・知的障害者福祉法による指定デイサービス事業所での障がい児の受け入れが可能になりました。
- ・推進特区における特例措置は、平成18年から全国で実施可能となり、富山型デイサービスが広がることとなりました。



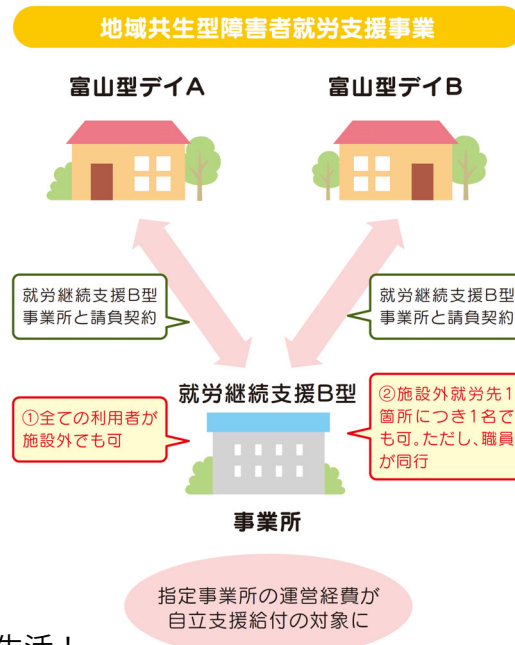
- ・平成18年、「富山型福祉サービス推進特区」に認定。介護保険の小規模多機能型居宅介護事業所での障がい児者の通所サービス、宿泊サービスが可能になりました。
- ・推進特区における特例措置は平成22年に生活介護サービスが、平成23年に宿泊サービスが、平成25年には児童発達支援、放課後等デイサービスが全国で実施可能となりました。



- 富山型デイサービス事業所が連携して障がい者の就労を受け入れ！

『地域共生型障害者就労支援（就労継続支援B型）事業』

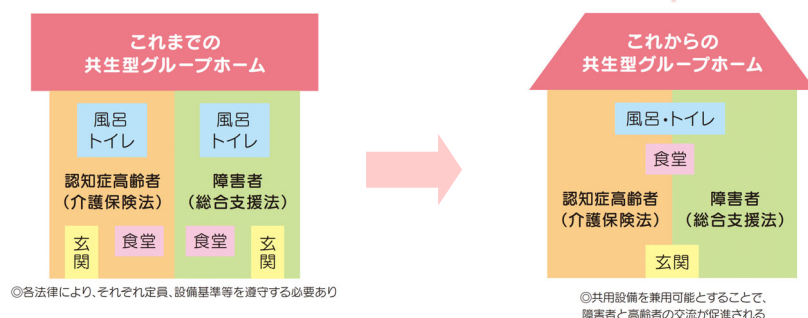
- ・国との協議により施設外就労の特例措置が認められたことから、少人数の障がいのある方を受け入れる富山型デイサービス事業所が複数集まり、受け入れ総数が20人程度となり、中心的な事業所が就労継続支援B型事業所の指定を受けることにより、障害者自立支援給付の対象として事業を行うことができるようになりました。



- 認知症高齢者と障がい者が同じグループホームで生活！

『共生型グループホームの整備』

- ・国との協議により、それぞれ別々の基準に基づき整備されていた認知症高齢者グループホームと障がい者グループホームについて、市町村等の条例で居室以外の設備（玄関、お風呂、台所等）を共用することができる旨を規定することにより、事業者の判断で設備を共用するグループホームを整備することができるようになりました。



出典：とやまの地域共生（富山県）ホームページ

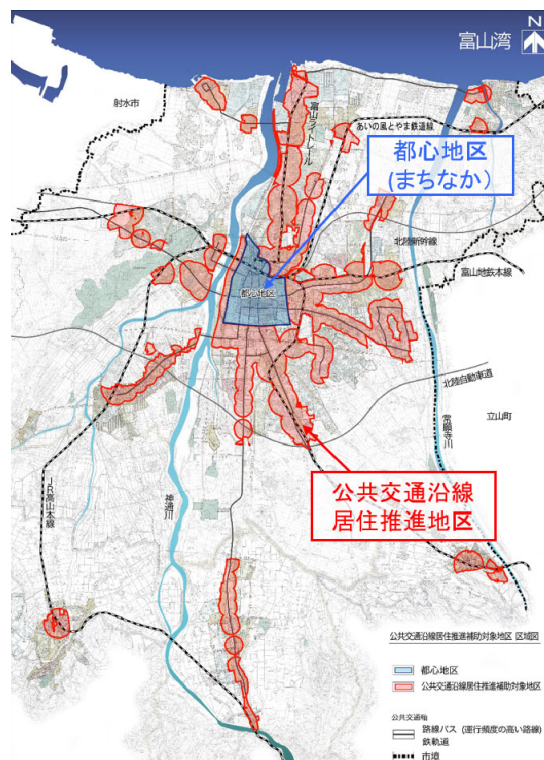
ーコラムー 富山市におけるまちなか居住の推進



公共投資が呼び水となり民間投資が活発化！

●『まちなか居住推進事業』による支援制度の背景

- 平成 19 年 2 月に、全国第 1 号として「中心市街地活性化基本計画（以下、中活計画）」の認定を受け、「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」を柱として事業を進めてきた結果、マンション建設の活発化など、賑わいが創出されました。
- 富山市のコンパクトなまちづくりの特徴は「団子と串」の都市構造にあり、鉄道駅や幹線バス路線のバス停の周辺拠点を「団子」と見立て居住機能や生活関連施設を拠点に誘導し、拠点をつなぐ公共交通を「串」と見立て利便性を向上することです。規制を強化するのではなく「お団子」の魅力を高めることで、ゆるやかに居住を誘導していくこととしています。そのため、都心地区や公共交通沿線居住推進地区での住宅建設や購入などに様々な支援を行っています。



居住推進地区 区域図

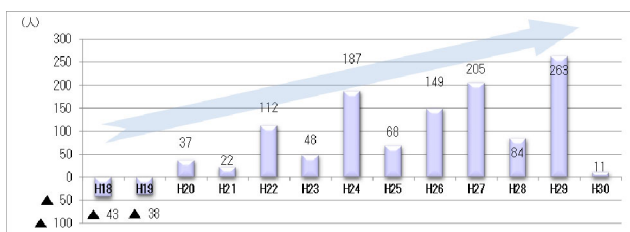
●支援制度『まちなか居住推進事業』

- 第3期中活計画においては、中心市街地の居住人口の社会増加を平成33年までに370人増としております。本事業は、良質な共同住宅を建設する事業者や、住宅の建設・購入、賃貸で入居する市民、県外在住者に対し助成を実施しています。

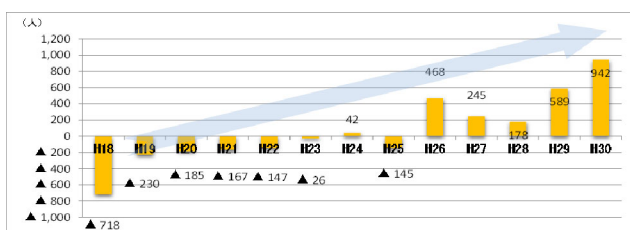
事業者向けの支援	内容・実績
1. 共同住宅の建設費への補助	まちなか区域：50万円/戸(一般型)、25万円/戸(単身型) 公共沿線地区：35万円/戸(一般型)、17.5万円/戸(単身型)
2. 地域優良賃貸住宅(サ高住)の建設費への補助(H24～)	まちなか区域：120万円/戸、公共沿線地区：70万円/戸
3. 業務・商業ビルから共同住宅への改修費助成	50万円/戸(一般型)、25万円/戸(単身型)
4. 共同住宅に設置する店舗、医療、福祉施設の整備費への補助	2万円/㎡
5. ディスポーザー排水処理システムの整備費への補助	5万円/戸
6. 宅地開発に対する補助	まちなか区域：70万円/区画、公共沿線地区：50万円/区画
7. 優良賃貸住宅の建設費への補助(～H23)	実績 57 戸
市民向けの支援	内容・実績
1. 戸建て住宅または分譲マンションの取得に対する補助	まちなか区域：50万円/戸、公共沿線地区：30万円/戸
2. 都心地区への転居に対する家賃助成	1万円/月(3年間)
3. リフォームに対する助成	30万円/戸
県外在住者向けの支援	内容・実績
1. マルチハビテーション(二地域居住)の戸建て住宅または分譲マンションの取得に対する補助	25万円/戸、市内高齢者親族在住の場合+10万円

● まちなか居住推進に向けた取組の成果

- ・ 中心市街地への公共投資が民間投資を誘発、マンションの建設ラッシュや第一種市街地再開発事業が目白押しとなり、中心部の地価は上昇し、沿線の地価は横ばい。市としては、再開発事業は居住推進を目的としたものではないが、結果として共同住宅が立地。
- ・ 中心市街地では平成 20 年より転入超過を維持。公共交通沿線居住推進地区では、平成 24 年の転入超過以降、転入超過の傾向にある。
- ・ 『まちなか居住推進事業』は、平成 17 年 7 月から平成 31 年 3 月まで合計 1,224 件（延 3,079 戸）。利用者の特徴は、世代別では 20～40 代で 81%、50 代以上が 19%。世帯人数別では、単身・2人世帯が 64%、3、4人世帯のファミリー層が 32%。前住所別では、まちなかが 17%、市内からの転居は 53%、市外からの転居は 30%で 8 割以上がまちなか以外からの転入
- ・ まちなか共同住宅建設促進事業により、平成 30 年度は住戸数 103 戸に補助
- ・ 中心市街地の小学校児童数が 181 人 (21.6%)増加 (H19-H30)、富山市全体に占める中心市街地の小学校児童数の割合が 1.35 ポイント増加(H19-H30)
- ・ わずか 0.4%の面積しかない中心市街地から、市税の 47%を占める都市計画税と固定資産税の 22%を集める



【公共交通沿線居住推進地区の社会増減（転入－転出）の推移】



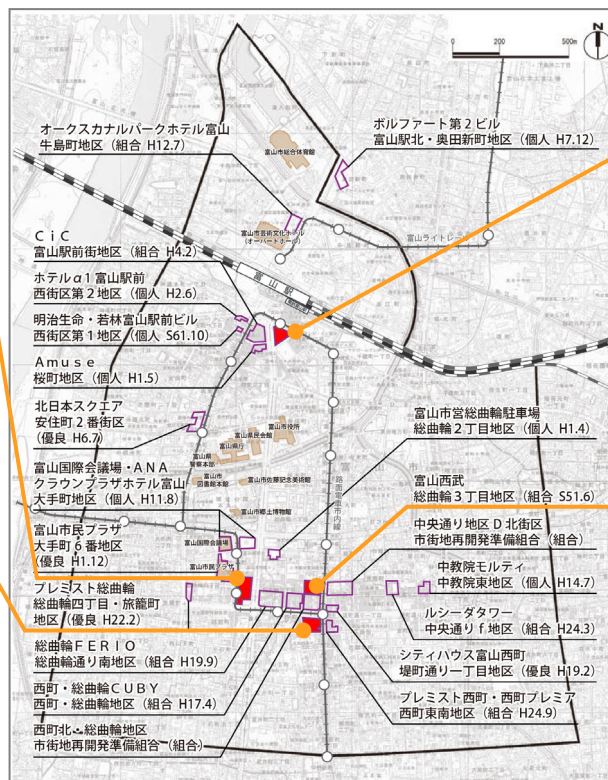
④ウタウチ総曲輪

施行者：総曲輪西地区市街地再開発組合
敷地面積：約 5,686 m²
主要用途：商業施設（シネマコンプレックス等）、
宿泊施設、住宅施設、駐車場
延床面積：約 26,910 m²
構造規模：地上 9 階、地下 1 階
完成：平成 28 年度



③TOYAMAキラリ

施行者：西町南地区市街地再開発組合
敷地面積：約 7,000 m²
主要用途：市ガラス美術館、市立図書館本館、カフェ、ミュージアムショップ、会議室等、業務施設（銀行等）
延床面積：約 26,790 m²
構造規模：地上 10 階、地下 1 階
完成：平成 27 年度



中心市街地・市街地再開発事業位置図



①パティオさくら

施行者：桜町一丁目 4 番地区市街地再開発組合
敷地面積：約 3,398 m²
主要用途：商業・業務施設、宿泊施設、住宅施設
延床面積：約 23,170 m²
構造規模：地上 18 階
完成：平成 30 年度



②総曲輪三丁目地区

第一種市街地再開発事業
施行者：総曲輪三丁目地区市街地再開発組合
敷地面積：約 3,800 m²
主要用途：商業・業務施設、住宅施設
延床面積：約 33,960 m²
構造規模：地上 23 階、地下 1 階
完成：令和元年度

(令和元年12月31日 現在)



Point!

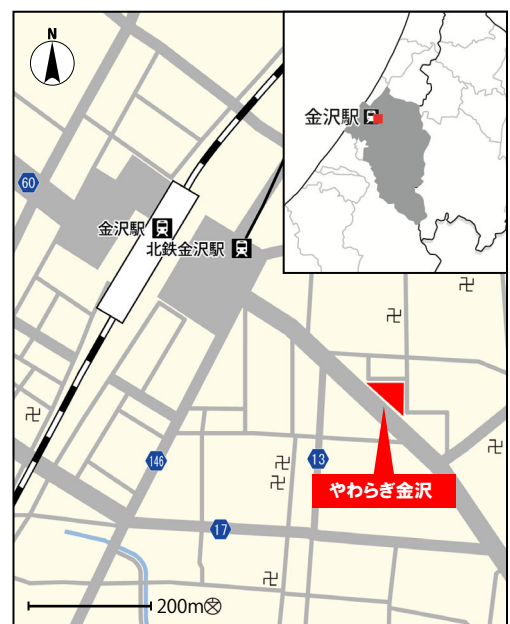
木造密集市街地におけるまちなか居住の推進

- ①都市機能を集積すべき地区にある木造密集市街地を再整備
- ②福祉施設と居住施設の組み合わせによるまちなかの定住を促進

1 概要

- ①所在地：石川県金沢市本町1丁目6番1号
- ②地区面積：約0.5ha
- ③延床面積：11,150 m²（地上12階）
- ④事業期間：平成15～24年度
- ⑤施行者：金沢市
- ⑥総事業費：5,017百万円（内補助金等2,216百万円）
- ⑦施設概要：敷地面積2,340 m²
店舗、福祉施設、共同住宅（62戸）、駐車場
- ⑧管理運営：(株)ダイワサービス（委託）

【位置図】



外 観



2 経緯

昭和51年	・都市計画決定
平成8年	・都市計画道路 一部開通
平成22年	・都市計画道路 4車線化
平成23年	・工事着手
平成25年	・工事完了

3 取組の内容

- やわらぎ金沢は、金沢駅武蔵北地区再開発事業により建設され、分譲住宅 62 戸のほか、低層部にはケアハウスやデイサービスなどの福祉施設、店舗が整備されています。

4 取組の効果

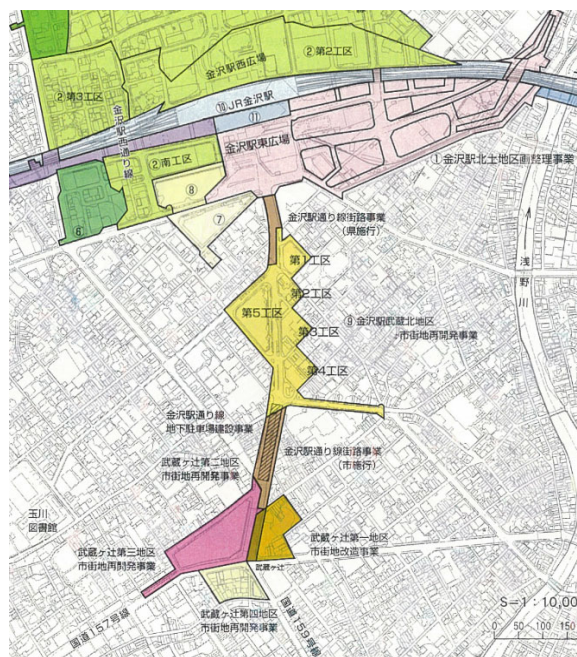
- 居住者及び歩行者通行量の増加 ※金沢駅武蔵北地区第四工区含む
 - ・居住人口の増加（約 400 人（H18 以前⇒H25））
 - ・歩行者通行量の増加（休日の歩行者が約 3 割増加（H23⇒H25））
 - ・連続した街並み景観の形成、歩行者空間の環境向上

5 今後の課題・展望

- 隣接する武蔵ヶ辻地区（近江町いちば館など）や香林坊・片町地区との連携を図り、金沢駅方面からの人の流れを増加させることによって、まちなかの賑わいを創出
- 金沢駅通り線周辺の関係者が組織する「金沢駅通り線周辺まちづくり協議会」による魅力向上活動を通じ、周辺地区を活性化

ーコラムー 36 年の年月をかけ、一つ一つ丁寧に整備 (金沢駅武蔵北地区市街地再開発事業について)

- 金沢は城下町であり、人の往来を前提とした街の構造となっており、特に、金沢駅は旧市街地の北のはずれに位置し、停車場と武蔵ヶ辻を直線で結ぶルートが無かったことから、昭和 5 年（1930）金沢駅通り線が都市計画決定され、この通りから国道 157 号（金沢駅～武蔵～香林坊、片町）を都心軸として位置づけ、近代的な都市整備を進めてきました。特に拠点となる金沢駅前地区、武蔵ヶ辻地区、香林坊地区及び金沢駅通り線沿線の金沢駅武蔵北地区の近代化については、重点的に取組む必要が高いとの認識のもと、再開発事業の手法により、整備が進められてきました。
- 昭和 51 年（1976）、武蔵ヶ辻地区が再開発による整備されたことを受け、金沢駅から東別院に至る地区（北地区）が再開発事業として都市計画決定されました。
- 事業は、北地区は 5 つの工区に分けて整備が進められることになり、第一工区が 1986 年に、続いて最大工区である第五工区の事業が完成し、この事業により、金沢駅通り線が開通しました。金沢駅通り線の地下には、200 台収容の公共駐車場が整備され、地上部は、水と緑の演出によるシンボルロードとしての修景整備が進められました。
- その後、住民合意の得られた地区から順次、整備が進められ、平成 25 年（2013）、最後の工区である第三工区（やわらぎ金沢）が完成し、事業が完了しました。



【金沢駅周辺における関連プロジェクト図】



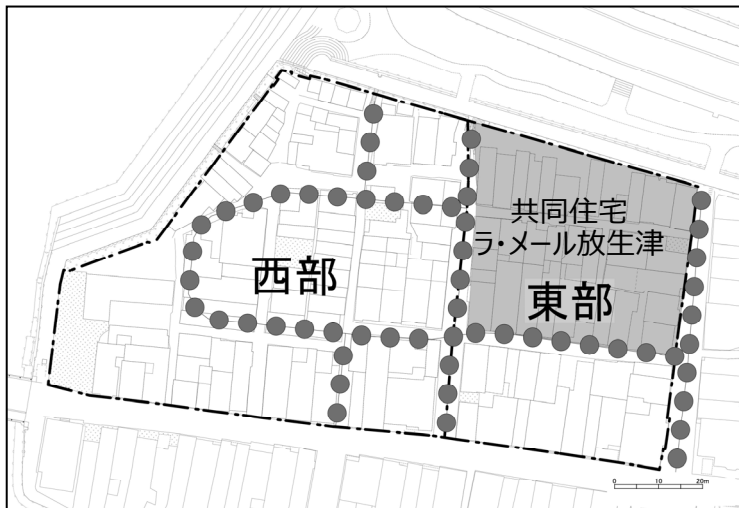
共同住宅を建設・入居後、従前宅地の除却と道路等を整備

- ① 1 階、2 階に福祉施設等を併設。他地区を含め、周辺からも共同住宅へ入居
- ② 地元と民間事業者と市の三者協定の締結により、事業は円滑に進捗

1 概要

- ① 所在地：富山県射水市放生津町
- ② 施行面積：《東部》 0.26ha
《西部》 0.6ha
- ③ 施行期間：《東部》 平成 25～27 年度
《西部》 平成 25～令和元年度（予定）
- ④ 施 行 者：新湊都市開発株式会社
- ⑤ 施設概要：ラ・メール放生津《東部》
住宅（23 戸：従前居住者用 22 戸、分譲 1 戸）、福祉施設（小規模多機能型居宅介護＋居宅介護支援事業＋地域交流スペース）、駐車場（26 台）

【位置図】



奈呉町第一街区 整備イメージ



2 事業収支

●内訳（ラ・メール放生津《東部》）

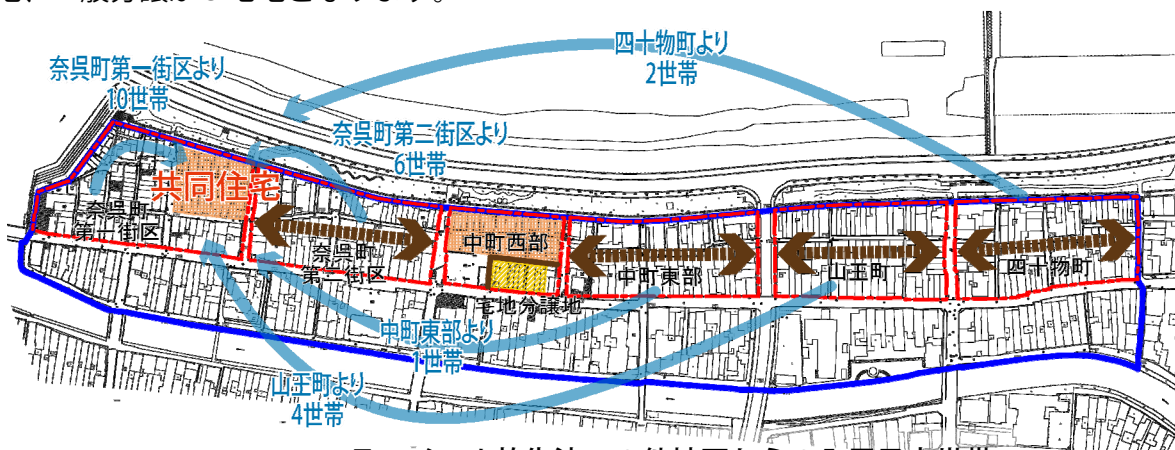
総事業費	560 百万円		
収入金		支出金	
・補助金 (住宅市街地総合整備事業)	131 百万円	・設計・監理等	31 百万円
・民間事業者資金	429 百万円	・建築工事	529 百万円
合計	560 百万円	合計	560 百万円

3 経緯

	先行地区			先行地区以外			
	中町西部	奈呉町第一 《東部》	奈呉町第一 《西部》	山王町	四十物町	中町東部	奈呉町第二
平成 21 年	検討						
平成 22 年	設計						
平成 23 年	工事						
平成 24 年							
平成 25 年	入居	検討	検討	検討			
平成 26 年		設計	計画	計画			
平成 27 年		工事				左記の各地区の 進捗状況を見定 めながら検討予定	
平成 28 年		入居	設計	設計			
平成 29 年			工事	工事			
平成 30 年					検討、計画		
平成 31 年							

4 取組の内容

- 平成 21 年に先行整備地区の中町西部の検討がスタートし、奈呉町第一街区（東部・西部）や山王町など、他地区の検討・設計が進められています。
- 奈呉町第一街区では、東部地区に共同住宅を建設し、地区外からの受け皿を準備するとともに、西部地区では、戸建による再建を目指した区画整理事業の認可に向け、住民の方々を中心に道路や宅地の配置等を検討中です。地区外に転出された方の土地を射水市や施行者が先行買収を行うことにより減歩率はゼロとし、敷地を整序するため区画整理手法を用いる予定です。
- 東部地区に建設した共同住宅ラ・メール放生津には、奈呉町第一街区より 10 世帯、奈呉町第二街区より 6 世帯、中町東部より 1 世帯、山王町より 4 世帯、四十物町より 2 世帯が入居しました。また、西部地区では、第一街区内の再建が 6 宅地、放生津地区内からの再建が 1 宅地、一般分譲が 5 宅地となります。



ラ・メール放生津への他地区からの入居予定世帯

5 取組の効果

- 中町西部地区がモデル地区となり、周辺地域の住民の意識が変化
- 狭あいな道路や密集市街地が解消され防災性が向上。住みやすい環境が整備

6 今後の課題・展望

- 先行整備地区（中町西部地区、奈呉町第一街区）に引き続き、山王町、四十物町、中町東部、奈呉町第二街区の検討を進める予定。地域の再生につながるものとして期待



様々な手法を柔軟に組み合わせ、防災性の向上とまちなか居住を維持

- ①居住者が地区外転出とならないように、区画整理の換地手法を活用
- ②住民合意に基づき、できるところから事業を実施
- ③地域住民主導の事業に、行政は技術的・財政的に支援

1 概要

【位置図】

事業名	横山町地区住宅市街地総合整備事業	金沢市横山町地区土地区画整理事業
①所在地	金沢市横山町、材木町の各一部	金沢市横山町の一部
②施行面積	4.6ha	0.26ha
③権利者数	—	23 名
④施行期間	平成 24～29 年度	平成 27～29 年度
⑤減歩率	—	17.22%
⑥先行買収	—	A=0.08ha (9 筆)
⑦施行者	金沢市	共同施行
⑧総事業費	232 百万円	7.7 百万円
⑨事業内容	防災道路W=4~5m L=205m、緑地整備A=361 m ²	換地諸費



2 事業収支

●内訳

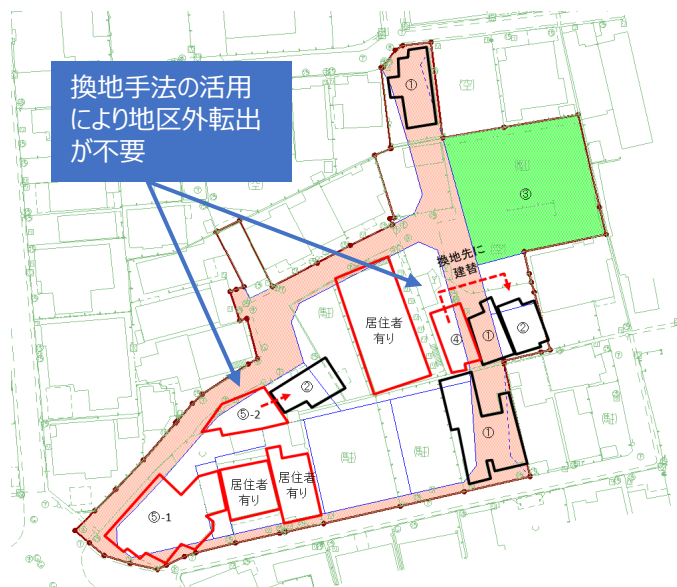
総事業費	239.7 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (住宅市街地総合整備事業)	232 百万円	・用地買収 44 百万円
		・移転補償 123 百万円
		・道路整備 37 百万円
		・緑地整備 28 百万円
・市単独費	7.7 百万円	・換地諸費 7.7 百万円
合計	239.7 百万円	合計 239.7 百万円

3 経緯

平成 11 年度 ～12 年度	・国交省の都市防災事業による災害危険度判定調査を実施。優先的要整備区域（横山町区地区を含む 7 地区）に選定
平成 13 年度	・市が短期、中期、長期整備方針図等、防災まちづくり基本計画案を策定
平成 19 年	・地元住民による「まちづくりの会」結成。 ・地区の課題整理とその改善案について市と検討
平成 21 年	6 月 横山町地区（東部誠会・横山大和会）まちづくりの会発足
平成 22 年	8 月 整備構想案を作成し、個別意向調査（アンケート）を実施
平成 23 年	5 月～ 整備構想案の修正と修正案についての意向調査を実施 12 月 横山町地区防災まちづくり計画（案）の策定
平成 24 年	1 月 横山町地区防災まちづくり計画についての合意書取得 3 月 横山町地区防災まちづくり協議会の設立（3 月 1 日） 防災まちづくり協定の締結（3 月 7 日） 4 月 事業開始

4 取組の内容

- 整備の方針は、藩政期から引き継がれた歴史的なまちなみや地域コミュニティの保全を前提として、地域の実情に合わせ、地区住民との協働で作成した「整備計画案」について合意を得られたところから順次整備を進めています。
- 住宅密集地で狭小で不整形な宅地が圧倒的に多く、直接買収方式では建て替えが困難であり地区外転出となることから、土地区画整理事業の換地手法を活用するとともに、空き地の先行買収を行い減歩率を低減しています。
- 空き地の先行買収では、未相続で権利関係が複雑な状況となっていたため、処理に時間と労力を要しました。また、居住者のほとんどが高齢者（高齢化率 36.2% 市全体平均 24.8%（1.46 倍））であったため、事業に対する理解を得るために時間を要しました。
- 過去に 2 度火災を体験していることが後押しともなりましたが、あくまでも地域住民が主導となるよう働きかけを行い、理解を十分に得ながらできることから事業を進めることにより、トラブルもなくスムーズに事業が展開しています。



5 取組の効果

- 移転先（換地）の確保により地区外転出を防ぎ、定住を促進
- 歴史的なまちなみ保全と防災性向上を両立

6 今後の課題・展望

- 歴史的なまちなみ保全において、歴史的資産「金澤町家」の再整備による防災性の向上



Point! 市民の利便性を第一に考え、開かれた庁舎を利用しやすい場所に

- ①候補地検討には全世帯アンケートを実施し、市民が利用しやすい立地を考慮
- ②施設の各階に、テラスやギャラリーなど、市民開放部分を設置

1 概要

- ①実施主体：新発田市
- ②敷地面積：5,739.73 ㎡
(うち、民間貸与床面積 約 840 ㎡)
- ③事業手法：公共施設整備は直営事業
民間事業者に建物の一部を貸付
- ④整備施設：建築面積 2,841.31 ㎡ 延床面積 12,995.69 ㎡
民間貸付部分（太陽光発電屋根 800 ㎡、売店（1 階） 17.58 ㎡、FM しばたサテライト（1 階） 20.01 ㎡）
- ⑤事業規模：本体工事・跡地整備 75.8 億円（見込み）
- ⑥運営主体：新発田市

【位置図】



施設外観と札の辻広場の活用状況（出典：新発田市提供）

2 事業実施の背景・経緯

- 新発田市本庁舎は、建設から 44 年が経過し、老朽化が進むとともに手狭となっていた。加えて、耐震性の問題や情報化対応などに課題があったため、H22.4 に学識経験者、各界代表、公募市民を含む新庁舎建設構想等策定委員会が設置された。
- H23.12 に策定された基本計画では、新庁舎の位置について、新発田市の「中心市街地エリア」から一定規模の敷地（概ね 5,000 ㎡以上）とする基準を設け、候補地を①現庁舎・図書館敷地、②地域交流センター駐車場、③中央高校グラウンド跡地として全世帯アンケート（34,290 世帯）を実施することとした。

- 全世帯アンケートや新庁舎建設構想等策定委員会での検討、市議会での検討を踏まえ、建設位置を「②地域交流センター駐車場」とすることが決定した。
- 札の辻広場・札の辻ラウンジ・ロビー（1 階）、テラス（4 階）、市民ギャラリー・飯豊ラウンジ（7 階）などについては、8：30～20：00 の間、市民に開放している。また、議場についても、議会期間中以外は開放しており、映画上映やミニコンサートなどに活用されている。

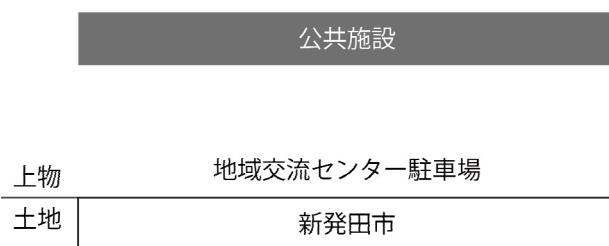
3 事業スケジュール

平成 4 年	1 月 市庁舎建設プロジェクトチームによる検討報告
平成 22 年	新庁舎建設基本構想等策定委員会を設置、基本構想策定
平成 23～25 年	基本計画・基本設計・実施設計
平成 26～28 年	工事
平成 29 年	1 月 開庁

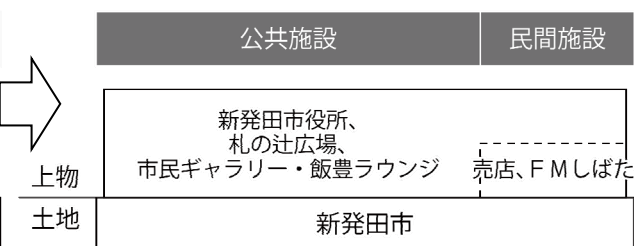
4 官民連携のしくみ

(1) 公的不動産と民間施設の位置付け

《事業前》



《事業後》



(2) 事業スキーム

- すべて新発田市の直営事業。社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）を活用。

(3) 民間事業者選定方法

- 屋根貸しによる太陽光発電を、公募により募集。

(4) 民間活用のメリット、留意点

- 市庁舎という施設の特性を踏まえ、省エネ効果、環境負荷等に配慮し、屋根貸しによる太陽光発電を行っている。

5 事業を推進する上での課題・対策、事業効果

- 市民との合意形成において、特に問題が生じなかったのは、庁舎に求められる機能や位置の選定に関するアンケート調査を実施したことや、設計プロポーザルで、設計者と市民の意見交換を提案され、ラウンドテーブル方式で3回開催（延べ約 100 人参加）したことなど、段階ごとに市民の意見を取り込んでいたことが要因の一つ。
- また、市庁舎建設に関するプロジェクトチームは、当初、職員のみで構成していたが、新庁舎建設基本構想等策定委員会には、学識経験者、各界代表、公募市民も参加していただいた。
- 事業効果としては、札の辻広場のイベント活用 19 万人（オープン時～7 月）。周辺にランチ提供施設が増加（職員の利用あり）。歩行者量（3 ヶ所のうち 1 ヶ所） 11.5%増（平日 H28 2,622 人⇒ H29 2,924 人 302 人増）。

新潟県新発田市 みらい創造課 Tel：0254-28-9530
 新潟県新発田市 総務課 Tel：0254-28-9540



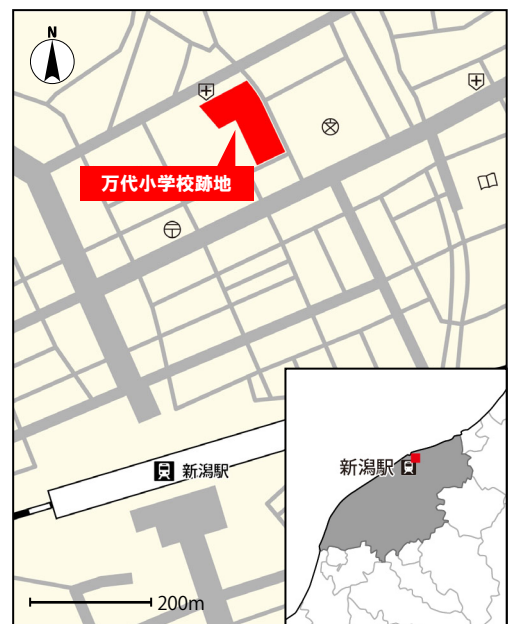
Point! 公共施設に必要な面積以外は民間事業者に売却

- ①周辺公共施設の状況を勘案し、公共施設が過剰な場合は売却を選択
- ②近隣の住環境への配慮等、地元の要望を盛り込んだ公募条件を設定し合意形成を促進

1 概要

- ①実施主体：新潟市、大和ハウス工業（株）
- ②敷地面積：13,300 ㎡（うち、民間活用地 約 9,300 ㎡）
- ③事業手法：公共施設整備は直営事業
民間活用地は民間への売却による開発
- ④整備施設：公共施設（乳児園・保育園・保健福祉センターの複合施設 4 階建て）
敷地面積 約 4,000 ㎡ 延床面積 約 2,800 ㎡
民間施設（18 階建て賃貸マンション（1・2 階には飲食店、コンビニ、医療施設）
敷地面積約 9,300 ㎡ 延床面積約 35,400 ㎡
- ⑤事業規模：公共施設（既存校舍解体工事費 約 1.3 億円
既存校舍解体設計費 約 200 万円
複合施設基本・実施設計費 約 5,700 万円
複合施設工事費（予算ベース）約 10 億円）
民間施設（土地購入費 約 10.7 億円、開発費 非公表）
- ⑥運営主体：公共施設 新潟市、
民間施設 大和ハウス工業（株）

【位置図】



※民間施設に関する情報は
H27 プロポーザル時点でのものです

2 事業実施の背景・経緯

- 万代小学校が H13 の小学校の統廃合により、廃校となった。H22 には、中国領事館の移転候補地となったが、翌年の議会で否決された。その後 H23 に市は、行政として必要なものは整備するが、一定割合は売却する方針を示した。
- H25 に校舍は解体され、H26 にかけて地元と協議を重ねた結果、約 3 割は公的活用、約 7 割は民間活用することを決定した。
- 多世代まちなか居住推進や地域コミュニティに貢献することを基本的な考え方とし、民間事業者の応募を開始して、現在、賃貸マンション及び飲食店、コンビニ、医療施設が整備された。

3 事業スケジュール

平成 25 年	旧万代小学校跡地利活用方策検討業務委託（売却できるか、できるのであればどのような課題があるか整理）	
平成 26 年	旧万代小学校跡地土地利用計画策定支援及び公募検討支援業務委託（売却に関し、売却手法・範囲・条件等の計画策定、公募要項作成支援） 10 月 公募開始	
平成 27 年	1 月 プロポーザル提案審査実施	3 月 売買契約締結
平成 30 年	8 月 民間活用部分竣工	12 月 公的活用部分が建築着工
令和元年	12 月 公的活用部分竣工（予定）	

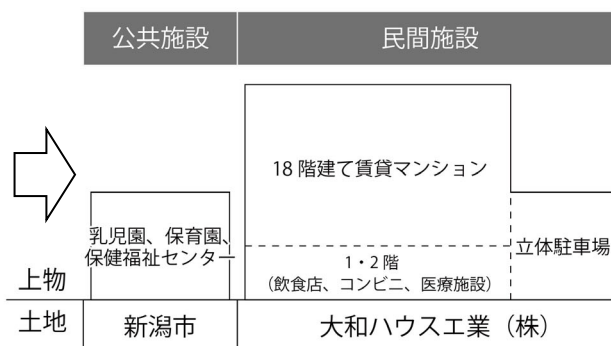
4 官民連携のしくみ

(1) 公的不動産と民間施設の位置付け

＜事業前＞



＜事業後＞



(2) 事業スキーム

- 公的活用部分は、新潟市の直営事業。民間活用部分は、民間事業者が整備・管理。
※開発行為に伴う公園（3%）は、整備後に市に土地を帰属。

(3) 民間事業者選定方法

- 公募型プロポーザル方式。
- 新潟市が一定の土地利用条件を提示。最も優れた事業計画提案及び価格提案を行った事業者と土地売買契約を締結。条件は、①公園・緑地空間の創出②周辺公共施設との連携③周辺の住環境に配慮等。

(4) 民間活用のメリット、留意点

- 民間の資金及びノウハウを活用できる。
- 民間事業者に売の場合は、地元の反発が起こることが多く、丁寧な説明が必要である。

5 事業を推進する上での課題・対策、事業効果

- 地元住民等への対応については、4つの地元コミュニティ協議会会長や町内会との連携により対応した。庁内では、公募型プロポーザルの実績のある部署が存在しなかったため、地域・魅力創造部（現 政策企画部）が担当し、公募前にコンサルタントがヒアリングにより市場調査（サウンディング調査）を実施した。
- 地元からは売却に対して反対意見もあったが、WSを複数回開催し、近隣の住環境への配慮など地元の要望についても公募条件に盛り込み対応した。
- 事業効果としては、遊休化された公有地の官・民による有効活用及び公有地売却による売却益や、民間開発に伴う毎年固定資産税・都市計画税増加による財政の健全化。



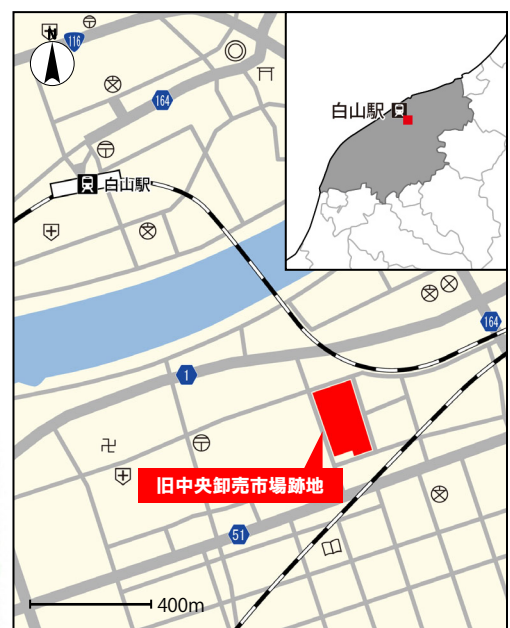
民間に解体費込みで売却するために入念な準備を実施

- ① 土壌汚染や建物解体費、アスベスト等を事前調査し、民間事業者の不安を払しょく
- ② 民間事業者へのヒアリング調査からニーズを把握し、一体的な土地のまま売却

1 概要

- ① 実施主体：大和地所（株）、ダイア建設新潟（株）JV
- ② 敷地面積：約 37,000 m²
- ③ 事業手法：民間への全面売却による開発
- ④ 整備施設：分譲マンション、戸建住宅、複合施設（スーパー、医療施設等）等
延床面積：約 29,000 m²
- ⑤ 事業規模：土地購入費：約 27 億円、開発費：非公表
※ 既存建築物解体設計費（売買金額算出用）
約 1,000 万円
- ⑥ 運営主体：大和地所（株）、ダイア建設新潟（株）

【位置図】



※情報は H28 プロポーザル時点でのものです

最優秀提案者の完成イメージパース（出典：新潟市提供）

2 事業実施の背景・経緯

- H19 に中央卸売市場が移転し、既存の建築物が存置されている状況で地元協議を開始した。H21 には、リーマンショックにより売却を一時見合わせたが、H24 に地元協議を再開した。
- H27 に全面売却することで合意し、H28 に解体費込みで売却した。分譲マンション、戸建住宅、複合施設（スーパー、医療施設等）等が整備される予定である。

3 事業スケジュール

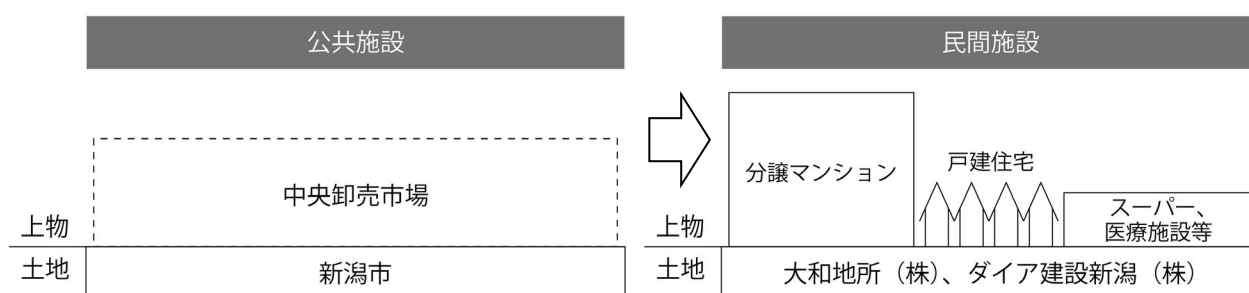
平成 27 年	旧中央卸売市場跡地利活用方策検討業務委託（売却できるか、できるのであればどのような課題があるか整理）
平成 28 年	旧中央卸売市場跡地土地利用計画策定支援及び公募検討支援業務委託（売却に関し、売却手法、範囲、条件等の計画策定。公募要項の作成支援） 7 月 公募開始 12 月 プロポーザル提案審査実施
平成 29 年	2 月 売買契約締結
平成 31 年	4 月 一部供用開始

4 官民連携のしくみ

(1) 公的不動産と民間施設の位置付け

＜事業前＞

＜事業後＞



(2) 事業スキーム

- 民間事業者が整備・管理。※開発行為に伴う公園（6%）は、整備後に市に土地を帰属。

(3) 民間事業者選定方法

- 公募型プロポーザル方式。
- 市が一定の土地利用条件を提示。最も優れた事業計画提案及び価格提案を行った事業者と土地売買契約を締結。条件は、①公園・緑地空間の創出②周辺への生活利便向上施設の提案③既存建物の解体・撤去等。

(4) 民間活用のメリット、留意点

- 民間の資金及びノウハウを活用できる。
- 民間事業者に売の場合は、地元の反発が起こることが多く、丁寧な説明が必要である。

5 事業を推進する上での課題・対策、事業効果

- 地元住民等への対応や市内推進体制の構築を図る必要があり、地元コミュニティ協議会会長との連携により対応した。施設の老朽化が進んでいたため、比較的合意形成は図りやすかった。
- 売買条件やプロポーザルの期間を適正にとり、競争原理を働かせ利益の極大化を図るため、コンサルタントがヒアリングにより市場調査（サウンディング調査）を実施した。
- 売却にあたり、事前に対象となる土地を調査（ex.土壌汚染、建物解体費、アスベスト等）し、民間に対して土地の情報を詳しく開示することが安心感となり公募者の増にもつながる。
- 公募条件を検討する際、民間のニーズと合致しているかが重要であるため、行政の思いだけを通して逆のこともある。本地区では当初、行政側は分割して売却すればどうかと考えていたが、民間側にヒアリングすると一体的な土地であることが魅力であるということであった。
- 事業効果としては、遊休化された公有地の官・民による有効活用及び公有地売却による売却益や、民間開発に伴う毎年固定資産税・都市計画税増加による財政の健全化。



Point!

事業用定期借地権（30 年）を設定しまちなかの公的不動産を保有

地域住民のニーズを踏まえたスーパーマーケットとドラッグストア等、必要な施設を官民連携により実現

1 概要

- ①実施主体：佐藤工業グループ（事業代表企業／佐藤工業（株）、構成企業／（株）バロー、（株）新建築設計事務所、スター総合建築（株））
- ②敷地面積：13,591 ㎡（うち、民間活用地 6,532 ㎡）
- ③事業手法：公共施設整備はPPP事業（DB方式）による財産取得
民間活用用地は 30 年間の事業用定期借地権を設定し貸付
- ④整備施設：公共施設（①市立公民館・地区センター（延床面積 450 ㎡）会議室・和室・調理室・事務室、駐車場（38 台）②多目的広場（2,600 ㎡））
民間施設（①食品スーパーマーケット（バロー）②ドラッグストア（V ドラッグ）③駐車場（111 台）、駐輪場）
- ⑤事業規模：公共施設（全体事業費 263,443 千円（校舎解体含む））
民間施設（開発費 非公表、年間賃貸借 6,532 ㎡ 11,431 千円/年）
- ⑥運営主体：公共施設 富山市
民間施設 佐藤工業グループ

【位置図】



施設配置図（出典：富山市提供）

2 事業実施の背景・経緯

- 中心市街地における小学校が 7 校から 2 校に統合されたことに伴い、地域ごとに必要な都市機能を検討し、跡地整備に着手。清水町小学校についてもその一つで、跡地整備に際しては民間活力の導入を前提として検討した。

	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年
星井町 小学校		星井町五番町小学校							角川介護予防センター + 中央保健福祉センター	
五番町 小学校		H16.4 統合	旧五番町小学校敷地に新校舎建設		中央小学校					
清水町 小学校									公民館+多目的広場+パ ロー（スーパーマーケット） +Vドラッグ	

- H18 に小学校の跡地活用計画をコンサルタントに委託し、構想まで検討した。H20 には事業可能性調査として、コンサルタントが民間事業者に意向調査（アンケート調査）を実施した。
- 清水町一帯は住宅が多く、スーパーマーケットがほしいという地元要望を踏まえ、事業提案募集要項に「生鮮食料品売場」を設けることを注記した。ドラッグストアは民間事業者からの提案である。
- 応募は 2 グループ。事業者検討会議（外部委員を含む）により審査し決定した。
- 体育館は H4 建設で比較的新しく、地元要望では、そのまま活用したいという意向が多かったため、既存施設のまま活用している。

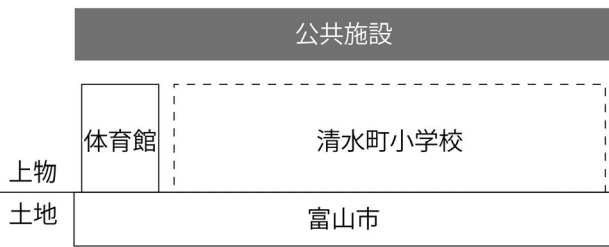
3 事業スケジュール

平成 19 年	11 月	清水町小学校跡地利用について地元要望書の提出（公民館の移転新築、スーパー等の商業施設建設、グラウンドの整備 など）
平成 20 年	3 月 4 月	清水町小学校の閉校 中央小学校の開校
平成 22 年	3 月 6 月 11 月 12 月	民間事業者を対象とした事業概要説明会 募集要項等の公表 事業者の選定 基本協定書の締結、公共施設（清水町公民館・地区センター、多目的広場）に係る売買契約の締結
平成 23 年	6 月 11 月	民間施設（パロー、Vドラッグ）敷地に係る定期借地権設定契約の締結 民間施設（パロー、Vドラッグ）オープン
平成 24 年	3 月	富山市立清水町公民館・富山市清水町地区センター、多目的広場竣工式

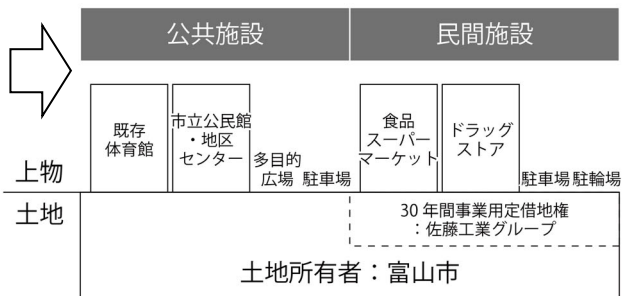
4 官民連携のしくみ

(1) 公的不動産と民間施設の位置付け

《事業前》

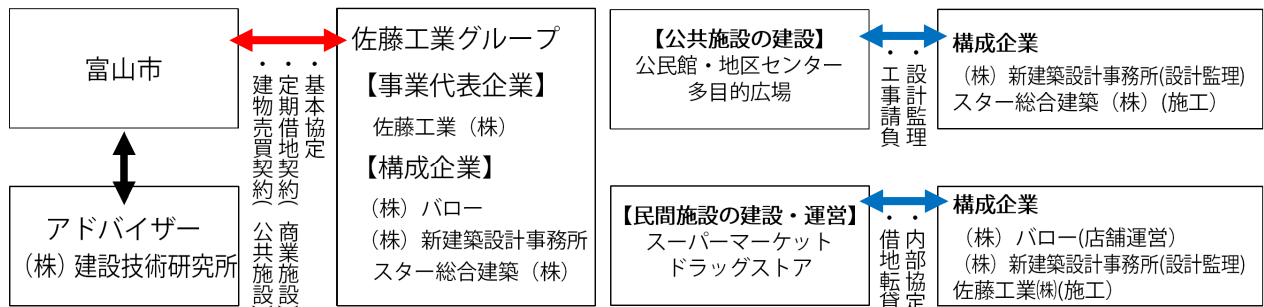


《事業後》



(2) 事業スキーム

- 公共部分は、DB方式により市が買い取り（財産取得）。
- 民間部分は、要求水準書において「生鮮食料品売場」の整備を求め、その他の内容は自由提案とした。民間施設部分の敷地は30年間の事業用定期借地権設定による貸付。



- 公共施設の一部に対して、社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）を活用（93,800 千円）。

(3) 民間事業者選定方法

- 公募型プロポーザル方式。

(4) 民間活用のメリット、留意点

- 公有財産の有効活用、都市機能の充実のため、公共では行えないことを、民間事業者では対応できる。
- 事前調査、公募条件の調整ができる。

5 事業を推進する上での課題・対策、事業効果

- H20 頃の PPP 事業への参画企業は、全国展開している企業がほとんどの時代であったため、地元企業の参画は参加条件としていない。
- コンサルタントによる意向把握（アンケート調査）により民間需要を把握し、民間事業者との事前協議は行っていない。
- H28 から「とやま地域プラットフォーム（財務省、地元金融機関、富山市等）」を開催し、WS を通じて PPP/PFI の活用について勉強会を行っている。自由参加であり、オープンな議論ができるためメリットが多く、地元企業も参加しやすい状況である。
- 事業効果としては、公共部分の財産取得費用について、予定価格 367,500 千円に対し、263,443 千円で契約（△28.4%）。事業期間総額で約 3.4 億円の地代収入を確保。民間事業所の新規整備による新規雇用の確保（約 70 人）、固定資産税などの税収増。



富山市立清水町公民館、富山市清水町地区センター



スーパーマーケット（バロー）



ドラッグストア（Vドラッグ）



Point! 公的不動産を活用してまちなかに健康・福祉施設ゾーンを形成

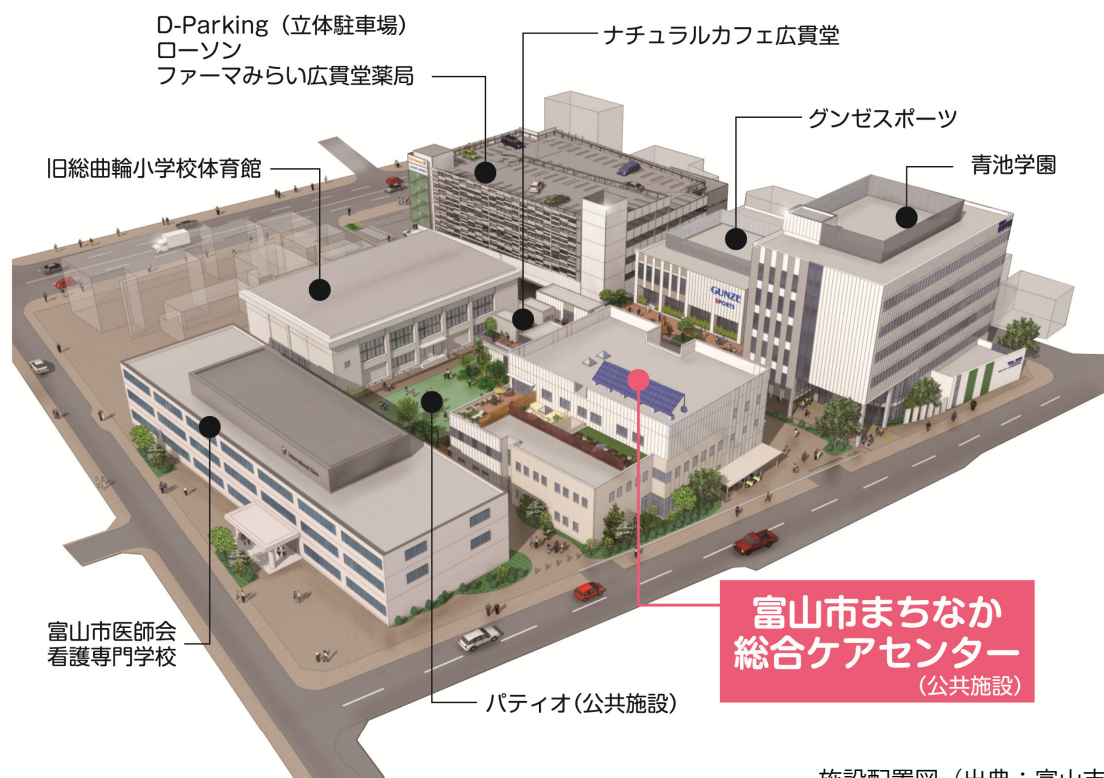
暮らしの質の向上、まちなかの賑わいを誘発するため、『健康をテーマ』に民間事業者のノウハウを活用

1 概要

- ①実施主体：大和リースグループ（事業代表企業／大和リース（株）、構成企業／佐藤工業（株）、（株）押田建築設計事務所、学校法人青池学園、グンゼスポーツ（株）、（株）廣貫堂、（株）ローソン）
＊富山市医師会看護専門学校
- ②敷地面積：11,436 ㎡（うち、民間活用地 大和リース 5,606 ㎡、看護専門学校 2,238 ㎡）
- ③事業手法：公共施設整備はPPP事業（DB方式）による財産取得
民間活用用地は 30 年間の事業用定期借地権を設定し貸付
- ④整備施設：公共施設（①まちなか総合ケアセンター（延床面積 2,446 ㎡）、②周辺道路拡幅）
民間施設（①学校法人青池学園 6 階建（4,763 ㎡）、
②グンゼスポーツクラブ 3 階建（2,043 ㎡）、
③D-parking 富山総曲輪（ヘルスケアローソン併設）5 層 6 段（8,281 ㎡）、
④廣貫堂カフェ平屋建約 350 ㎡
＊富山市医師会看護専門学校 3 階建（3,583 ㎡））
- ⑤事業規模：公共施設（全体事業費 約 11.5 億円（設計・工事費））
民間施設（全体事業費 約 42.2 億円（大和リース 約 33.4 億円、看護専門学校 約 8.8 億円）、年間賃貸借 大和リース 11,880 千円/年、看護専門学校 2,514 千円/年）
- ⑥運営主体：公共施設 富山市（一部委託）
民間施設 大和リースグループ、富山市医師会看護専門学校

【位置図】





施設配置図（出典：富山市提供）

2 事業実施の背景・経緯

- 中心市街地における小学校が 7 校から 2 校に統合されたことに伴い、地域ごとに必要な都市機能を検討し、跡地整備に着手。総曲輪小学校についてもその一つで、跡地整備に際しては民間活力の導入を前提として検討した。

	平成 21～24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
総曲輪小学校				看護専門学校着工 平成 27 年 10 月 着工	富山市まちなか総合ケアセンターほか 平成 28 年 4 月～平成 29 年 2 月	竣工
八人町小学校		教育センター等に転用				
安野屋小学校				中部高校グラウンド 平成 27 年 4 月		
愛宕小学校		県立雄峰高校 平成 25 年 4 月				

- H18 に小学校の跡地活用計画をコンサルタントに委託し、構想まで検討した。H21 から H23 まで近隣商業者、歩行者調査を含め、事業可能性調査としてコンサルタントが民間事業者に意向調査（アンケート調査）を実施した。
- 富山市の中心部に総合ケアセンターを整備することを前提に、『健康をテーマ』とした跡地活用の提案を公募した。
- 東側と北側の道路拡幅についても、要求水準書に明記している。看護専門学校は、富山市医師会が新設したもので、PPP 事業からは外れている。
- 小学校は統合した時点で教育委員会の所管から外れて普通財産となるため、跡地活用は企画調整課で検討したが、本事例の場合は福祉部局と連携して、要求水準書の作成等を進めた。

- 応募は 1 グループのみであったが、ヒアリングを実施し、事業者検討会議（外部委員を含む）により審査をしている。
- 富山市では、PPP/PFI 手法導入優先的検討規程を定めており、優先的検討に当たっては、その公共施設整備事業を所管する事業担当課が主体となって進めることとしているが、全庁統一的な観点から行政経営課が調整を図るとともに、学識経験者で構成する PPP 事業手法検討委員会において判定している。
- 民間進出企業や看護専門学校及び富山市によりレガートスクエア連絡協議会を組織し、「親子ガーデン」や「まちなかサロンの夏休み」などのイベントを実施している。隣接する大手モールのトランジットモールイベントなども、共同で開催している。

3 事業スケジュール

平成 25 年	基本計画策定 校舎等解体（～H26）
平成 26 年	事業者公募（6 月～）、優先交渉権者決定（2 月）
平成 27 年	基本協定締結（6 月） 売買契約書締結（公共施設）（H28.3） 事業用定期借地権設定契約締結（H28.3）
平成 28 年	各種施設建設 公共施設引渡し（H29.2 月末）
平成 29 年	4 月 1 日供用開始（公共・民間施設全体）

- ・富山市医師会看護専門学校 H27.10 工事着工 松井建設（株）・ミズホ建設 JV
H28.3 事業用定期借地権設定契約締結
（市⇄大和、大和⇄青池（転貸）の公正証書も同日締結）

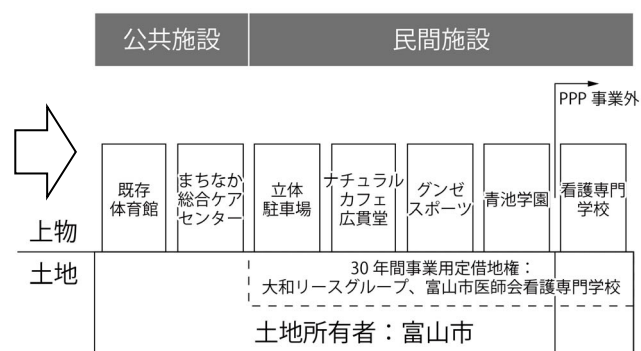
4 官民連携のしくみ

(1) 公的不動産と民間施設の位置付け

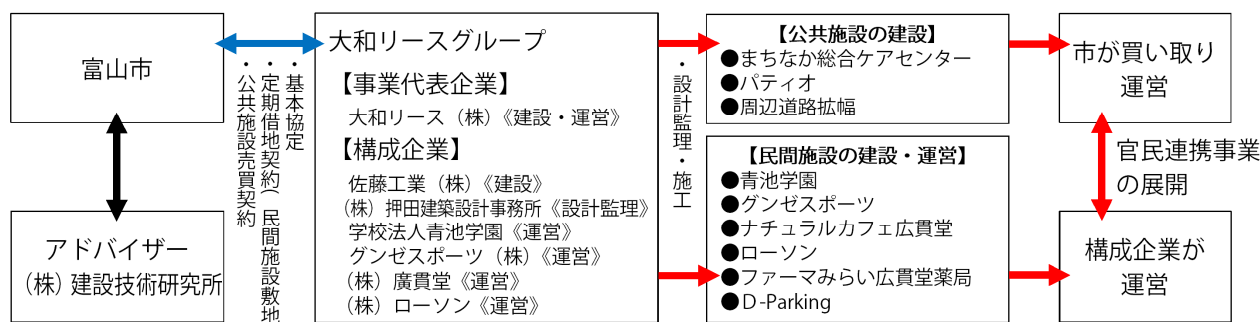
《事業前》



《事業後》



- 公共部分は、DB 方式により市が買い取り（財産取得）。
- 民間部分は、要求水準書において健康とまちなかの賑わい創出をテーマとする自由提案とした。民間施設部分の敷地は 30 年間の事業用定期借地権の設定による貸付。



- 公共施設の一部に対して国県補助金を活用。
 - ① 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）（217,996 千円）＊国土交通省
 - ② 子ども子育て支援整備交付金（25,063 千円）＊内閣府、県
- 民間施設は、以下の助成制度等を活用。
 - ① 青池学園 中心市街地における大規模出店補助（市単独）100,000 千円
 ふるさと融資の活用
 土地貸付料減免（1/2）
 - ② グンゼスポーツ 中心市街地における大規模出店補助（市単独）70,000 千円
 - ③ 看護専門学校 県・市補助、土地貸付料減免（1/2）

- 公募型プロポーザル方式。
- 事業者の応募要件に地元企業を含むことを条件とした。

● PPP 事業は、民間事業者と調整しながら進めることが可能なため、自由度が高まり、一般的な工事発注よりも実施しやすい。行政側の手続きも軽減され、設定した金額の範囲内でお互いにアイデアを出し合い、より良いものをつくり上げることができる。

- 富山市では、すでに PPP 事業の事例があったため、事業者の公募や基本協定締結など、前例をもとに比較的円滑に事業を進めることが可能であった。
- PPP 事業への地元企業の参画を促すには、「とやま地域プラットフォーム」に地元企業にも参加してもらうことが有効である。
- 事業効果としては、事業期間総額で約 4.3 億円の地代収入を確保。民間事業所の新規整備による新規雇用の確保（約 70 人）、固定資産税などの税収増。専門学校整備に伴い、学生（定員 880 人）によるまちなかの賑わいの創出と公共交通の活性化、エリア全体での官民連携事業の実施による相乗効果。



Point!

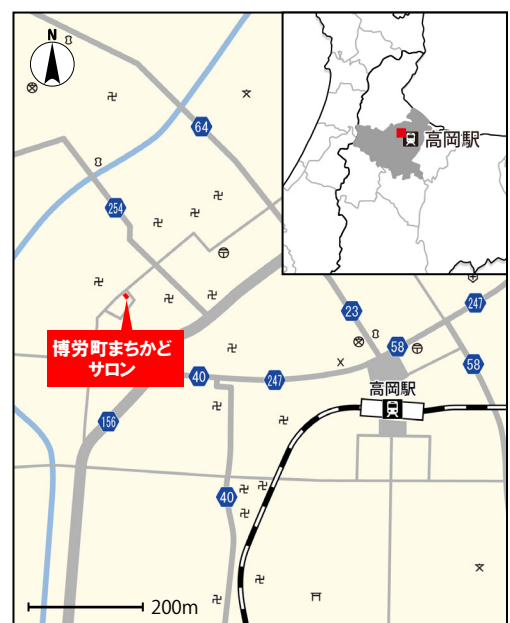
空き家を地区住民の交流拠点に！

- ① まちなか再構築事業のモデル地区として、高岡市と高岡市空き家活用推進協議会がバックアップ
- ② 課題の一つであった空き家を地区住民一丸となって新たな地域の集いの場として再生

1 概要

- ① 所在地：富山県高岡市博労町 2-11
- ② 敷地面積：131.07 m²
- ③ 延床面積：178.94 m²（地上 2 階）※倉庫部分含む
- ④ 事業期間：平成 26～30 年度
- ⑤ 施 行 者：菅原工務店
- ⑥ 総事業費：19.2 百万円
（内補助金等 10 百万円）
- ⑦ 施設概要：1 階 和室（6 畳小上がり）
2 階 和室（20 畳）
- ⑧ 管理運営：博労町自治会

【位置図】



改修前



改修後



<http://machikado-salon.mystrikingly.com/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	19.2 百万円	
収入金		支出金
・交付申請額	10.0 百万円	・不動産購入費 3.6 百万円
・自治会積立金	5.0 百万円	・改修工事費 13.2 百万円
・自治会徴収金	4.2 百万円	・設計・監理費 1.4 百万円
		・備品購入 1.0 百万円
合計	19.2 百万円	合計 19.2 百万円

3 経緯

平成 29 年	5 月	地縁団体認可手続き 地縁団体認可通知 事業補助金申請手続き
	6 月	補助金交付決定通知
	7 月	空き家所有者との契約締結：高岡市空き家活用推進協議会および司法書士の立ち会い
	9 月	博労町まちかどサロン建設協力金のお願い：執行部・博労町まちかどサロンプロジェクトチームによるお願い 設計・監理契約締結:LLC 住まい・まちづくりデザインワークス
	11 月	工事請負契約締結:菅原工務店 工事着工
平成 30 年	3 月	竣工

4 取組の内容

- 全国的に人口減少や空き家の増加が問題になっている中で、博労町も同様の課題を抱えていたため、このような状況を食い止め、活力のある博労町を次の世代に引き継ぐために、博労町の志を中心としたプロジェクトチームが立ち上がり、戸出往来沿いの空き家を改修し、新たな地域の集いの場を作ること計画しました。
- 2015 年 10 月のサロンプロジェクト発足以降、毎月 1 回程度、まちかどサロン改修の検討会議を繰り返し行いました。まず、空間コンセプトの検討を行い、実際の空間配置や設備など、具体的な話し合いを進めました。サロンプロジェクトメンバー以外の住民の方々には、子育て世代、女性グループ、老人会など、グループ毎に検討会議に参加して頂き、必要な設備や行ってみたいイベントなど様々なご意見を頂きました。
- ワークショップの企画・運営は、宅建協会・東京工業大学真野研究室などにより構成されている高岡市空き家活用推進協議会や建築家などによるサポートチームが支援し、高岡市とも連携して実施しました。



5 取組の効果

- 平成 30 年度（H30.4.1～12.31）利用状況 157 回

6 今後の課題・展望

- 地域の集いの場として多世代の交流を促し、地区内のコミュニティの維持・強化を期待



Point! 公共棟（PFI）と民間棟（定期借地）で構成する複合施設を整備

- ①ヒト・モノの交流によりにぎわい創出を目指す官民連携のパブリックスペース
- ②野々市の歴史が刻み込まれた地でPFI手法を用いて新たな魅力を創出・発信

1 概要

- ①所在地：石川県野々市市本町二丁目1番20号、21号
- ②敷地面積：7,745.1 m²
- ③延床面積：〔公共棟〕 3,060.2 m²（地上3階）
※駐輪場等含む
〔民間棟〕 296.9 m²（平屋）
- ④事業期間：平成25～31年度
- ⑤施行者：野々市中央まちづくり株式会社
- ⑥総事業費：約3,239百万円（内補助金等1,302百万円）
- ⑦施設概要：〔公共棟〕
野々市市中央（野々市）公民館 約2,590 m²
野々市市民活動センター 約430 m²
〔民間棟〕 1の1NONOICHI
- ⑧管理運営：〔公共棟〕 施設管理：太平ビルサービス(株)・
(株)アイビックス北陸
施設運営：野々市市（直営）
〔民間棟〕 施設管理・運営：大和リース(株)

【位置図】



建物外観



施設の概要 <https://www.city.nonoichi.lg.jp/site/camino/>
1の1NONOICHI URL: <http://www.1no1nonoichi.com/>

2 事業収支

●内訳

総事業費	3,239 百万円	
収入金		支出金
・補助金 (都市再構築戦略事業)	1,302 百万円	・用地費・補償費 1,115 百万円
		・土地整備費 313 百万円
・市費	1,752 百万円	・施設整備費 1,626 百万円
・市費 (分割払い)	185 百万円	・開業準備費 185 百万円
合計	3,239 百万円	合計 3,239 百万円

3 経緯

平成 26 年	3 月 「野々市中央地区土地利用構想」を策定・公表 12 月 PFI 方式による事業実施を決定 (特定事業の選定) ※PFI 法第 7 条による
平成 27 年	9 月 事業契約の締結 (野々市中央まちづくり株式会社)
平成 28 年	8 月 基本設計
平成 29 年	8 月 実施設計 11 月 既存施設の解体工事着工
平成 30 年	2 月 建設工事着工 (公共棟) 9 月 施設名称を「にぎわいの里のいち」、愛称を「カミーノ」に決定 11 月 建設工事着工 (民間棟)
平成 31 年	3 月 建設工事完了 4 月 開館

4 取組の内容

- 当該地周辺は、かつては北国街道の宿場町としてにぎわい、役場庁舎が立地するなど永くまちの中心として栄えてきましたが、大型商業施設の撤退 (平成 13 年 2 月) や新庁舎の完成・移転 (平成 17 年 1 月) に伴い活力が低下していました。旧庁舎建物を部分的に改装した「市立図書館」や社会教育の拠点である「中央公民館」も立地していましたが、両施設とも設備の老朽化やバリアフリー化の未達成など、市民ニーズに応えているとは言えない状況でした。
- 老朽化した市立図書館の移転整備と併せて、“ヒト・モノの交流によるにぎわい創出”をテーマに野々市市の魅力を創出・発信する商業機能を備え、公民館機能を中心として老若男女を問わず交流・活動できる複合施設を当該地で新たに整備することとなりました。
- 財政負担の軽減を図るとともに、より効率的かつ効果的に事業を実施するために民間活力の導入を前提として事業手法を検討し、公民連携の手法として「PFI 方式」を採用しました。
- 独立採算方式の商業施設について、当初は公民館機能などの公共施設との合築整備を想定していましたが、投資リスクを軽減する観点から事業者提案によりそれぞれを別棟で建設することとし、商業施設用地について市と事業者との間で市有地の貸付契約を締結しました。

5 取組の効果

- 新たな拠点の完成を契機に、既存生涯学習イベントへの参加団体が従来比約 1.5 倍に増加
- 多機能の複合化により、子育て世代の増加などこれまで以上に様々な世代の市民が来訪・滞在

6 今後の課題・展望

- 野々市市の新たなランドマークとして、開館時に大いに集めた注目や客足を各種講座やイベントの力で継続的に引き付けるとともに、「学びの杜のいち カレード」と一体となってその効果を旧北国街道をはじめとするエリアに波及させるような様々な取り組みを進める。

ー北陸管外事例ー リノベーション事業者の取組

◆株式会社 リビタ（東京都）



Point! ハードの再生に留まらず、ソフトを入れ込みリノベーション

●住宅事業から、少しずつコミュニティを軸に事業展開

- ・古い建物を活用していくには、内装などハードをきれいにしただけでは再生できません。使われ方が時代に合っていないことや、ユーザーニーズに応えられていないといった理由があるので、ソフト的な部分をどのようにリノベーションしていくかというところに着目しています。
- ・ハードのネックをどうしたら価値に転換できるか、ハードだけで勝負をせずに違う魅力を付けていくところが、私たちが「コミュニティ」「シェア」を有効なキーワードだと思ってやっている理由です。

●リノベーションだからできること。「これがいい」を目指す

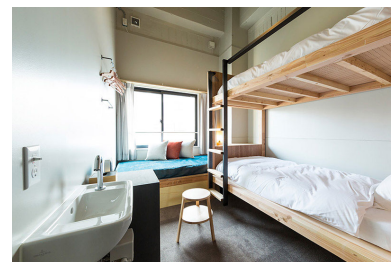
- ・戸建リノベーション事業「HOWS ReNOVATION」では、取り壊して分割できないような広さの土地に建つ戸建てなどを取得し、新築が供給できない土地の広さや建物の広さ、仕様の商品を提供しています。
- ・「R100 TOKYO シリーズ（東京都）」は、新築の価格が高騰し、買いやすい価格で抑えるため専有面積を圧縮していく傾向の中で、緑豊かで良好な邸宅地に建つ希少性の高い 100 m²超のマンションを供給し、新築には提供できない商品の魅力で勝負しています。



▲R100 TOKYO シリーズ

●一つの物件の付加価値を上げることで、波及効果を生みエリア全体の価値を高める

- ・「HATCHi（金沢市）」は、「まちに開かれたシェアスペース」を持つホテル。地域の魅力を発信する活動を行う方々と連携してイベントを実施するなど、活動の拠点となっています。また、周辺の一棟貸し町家の鍵の受け渡しなども始まっています。
- ・「一棟丸ごとリノベーション」では、外観が変わり、建物の安全性も確認でき、ユーザーの意識の変化によって事業者自体も気づき、リノベーションのマーケットが広がっていく流れをつくってきました。
- ・「BUKATSUDO（横浜市）」では、レンタルスペースでのイベントや講座の実施が呼び水になり、レンタルスペースやワークラウンジの利用につながっています。イベントの参加者が、レンタルスペースを借りてイベントを実施するなど、いい循環ができています。



▲シェア型複合ホテル「HATCHi」

（H28.12.19 ヒアリング調査より）

《企業概要》

- ・リノベーション専門会社として 2005 年（平成 17 年）設立。リノベーションとハビタ（「住まい」という意味）の二つの言葉を掛け合わせて「リビタ」。
- ・企業寮や社宅、賃貸マンションを対象とした一棟丸ごとリノベーション分譲からスタート。区分マンションリノベーション分譲、リノベーションフルサポートサービス『リノサポ』、戸建てリノベーション、シェア型賃貸住宅『シェアプレイス』、コンサルティング、PM サブリース事業を展開。企画、設計、販売をマネジメント、コンサルティングを実施。

◆吉原住宅 有限会社/株式会社 スペース R デザイン（福岡市）



ビンテージビルに新たな付加価値をつける

●ビルオーナーの意識を変える

- ・山王マンションや冷泉荘、新高砂マンションなどのリノベーションにより、ビルオーナーとしてのノウハウや苦勞が蓄積され、ビルオーナーの悩みや要望がわかり、的確なアドバイスが可能となりました。現在は、ビルオーナー向けの個別相談のコンサルタントや教室・カレッジの開講、オーナーとの井戸端ミーティングなどを実施しています。
- ・リノベーション賃貸住宅は、単なる修繕・改修などのリフォームではないため、世の中に無いものを生み出し、価値が高まり家賃が高くなります。築 100 年が狙える物件であれば、3 代に渡って資産を維持することができるため、家賃収入、修繕積立など 100 年での利回りを考えることが重要です。
- ・リノベーションに踏み切ったビルオーナーは、物件収入が安定してくると、まちづくりやエリアの価値を高める活動を始め方が多く、まちの再生が自然発生的におこります。



▲「リノベーションミュージアム冷泉荘」



▲冷泉荘内の工房・オフィス

●リノベーションから賃貸市場を面白くする

- ・カタログ型不動産サイトを運営し、物件に対する想いや物語を伝え、責任を持って多くの入居者・入居希望者へ発信しており、現在は SNS やフライヤー、イベント、口コミでファンを作り顧客を広げています。
- ・大牟田市のシャッター商店街を再生させるため、まちづくり会社「ビンテージのまち株式会社」を立ち上げ、「大牟田ビンテージプロジェクト」を展開しているほか、「NPO 法人福岡ビルストック研究会」を立ち上げ、不動産を介したまちづくりネットワークを構築・拡充することで、老朽ビルのリノベーションから賃貸市場や賃貸事業を面白くしたいと考えています。



▲大牟田市ビンテージプロジェクト

（H28.12.21 ヒアリング調査より）

《企業概要》

- ・自社ビル（当時、築 34 年の山王マンション）再生を機に、不動産コンサルティング会社(株)スペース R デザインを設立。経営コンサル、マーケティング企画、設計デザイン、工事監理、プロモーション、ブランディング・仲介、コミュニティ型ビル管理、ビンテージビル文化啓発をワンストップで提供。
- ・株式会社スペース R デザインは、4 棟の持ちビルを実験的に活用したリノベーションを実施し、ビンテージビルの再生プロデュース会社。ノウハウが蓄積。

●官民の役割分担があるから進めていける！

- ・市には、個人情報の調査（固定資産税の情報）、空き家実態調査（所有者アンケート）、空き家相談会の開催による物件の掘り起こし、所有者の意識啓発などを行っています。
- ・実際に、市の窓口で相談に来る人は約 70 人/年ほどいますが、そのままでは売れないことを理解してくれない、または理解できない人も多くいるのが実情です。
- ・NPO は、地区担当者を町会単位で決めて、説明会を実施するなどきめ細かな対応を市へ要望しながら協働で進めています。

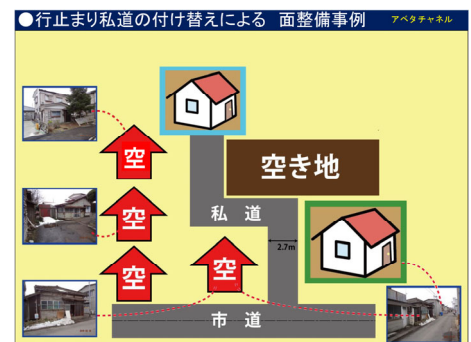
●元気なまちにしていこう！

・ランド・バンク事業によって、居住者の生活のしかたまで踏み込んで仲介することで、親と子の「近居」を実現する等も考え、昔からのコミュニティの維持にも寄与することで、本来の目的である元気なまちができていくとも考えています。

●現行の法制度では空き家は解消しない！

- ・NPO 法人つるおかランド・バンク理事長の阿部さんは、宅建業を本業としながら、鶴岡市のまちなかの空き家問題に精通し、小さな成功体験を積み重ねて、その手法を他の地域でも応用できるように体系化したいと考えています。
- ・相続等の権利関係や接道問題などがあり、そこで時間がかかり、事業推進上のネックになっているのが現状です。こうしたことから、「権利移動を簡単にする」「抵当権を抹消できないか」など、不動産のプロらしい独自の視点で、行政に対して解決策を提案しています。
- ・国土交通省や関連する研究所をはじめとした多くの団体が阿部さんを訪れており、今後、『アベタシステム』として全国に発信したいとの意気込みです。

(H28.12.15 ヒアリング調査より)



▲ランド・バンク事業の一例

《団体概要》

- ・つるおかランド・バンクは、中心市街地の空洞化をおこしている密集住宅地を活性化させ、元気なまちにしていけることが目的。
- ・その実現手法として、空き家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、不動産を動かすときに、所有者などのステークホルダーから協力を頂き問題を解決し生活しやすい環境にするため、小規模ではあるが、それを連鎖させて再生。こうした手法に取り組むのが、不動産に関わる有資格者の専門家が集合して対応する『プロボノ』のNPO 法人。