

平成 28 年度

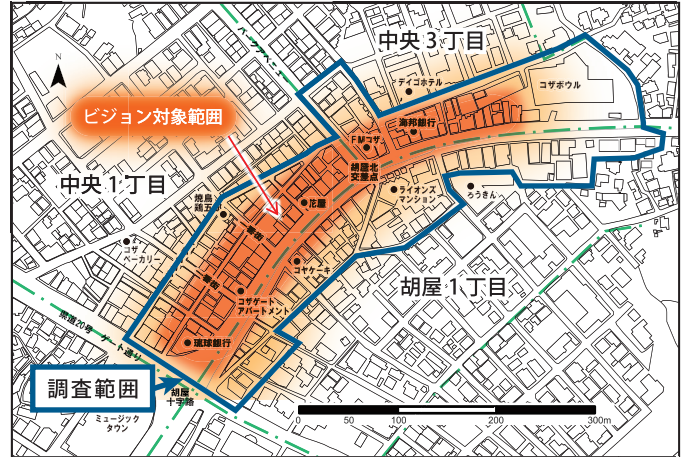
国道 330 号沿線「胡屋十字路口～胡屋北交差点」 土地利用検討調査業務

I. 調査の概要

国道330号胡屋十字路口～コザ十字路口間は、これまで中心市街地の屋台骨として市の発展に大きく貢献してきた地域であり、これからの地域経済や社会活動等においても重要な役割を担っています。一方、近年の目まぐるしい社会情勢の変化を受けて、中心市街地の衰退、交通渋滞の慢性化・交通事故の発生等が課題となっています。

このような状況を踏まえ、平成 21 年度よりまちの活性化及び生活環境の改善を図るため、国道 330 号沿線の土地利用計画策定に向けた調査・検討を進めています。

【位置図】



II. これまでの経緯

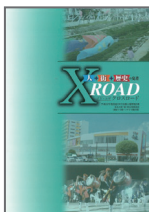
市では、これまで以下の取り組みを行ってきました。

年度	該当地区	取り組み内容
H21	胡屋～コザ間	土地利用計画構想(案)の策定
H22	胡屋～コザ間	整備方針及びエリア別整備計画の策定
H23	コザ地区	壁画及び広場の実施設計
	胡屋地区	中央パークアベニュー沿線まちづくり(案)の検討
H24	胡屋地区	まちづくり基本方針(案)の検討
		胡屋北交差点周辺の交通形態の検討
H25	胡屋地区	まちづくり基本方針の策定
		国道330号沿線地区整備の方向性を検討
H26	胡屋地区	地権者意向の把握・情報提供
H27	胡屋地区	沿道まちづくりのコンセプト及び段階的な実現シナリオの設定
		都市計画変更に向けた関係機関協議
H28 (本調査)	胡屋地区	沿道まちづくりのビジョン及び枠組み検討
		主要事業の手法、沿道まちづくり組織の検討
		まちなみや土地利用に関するルールの検討
		都市計画変更

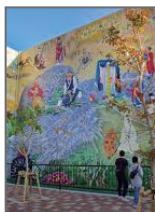
平成 21 年度



平成 22 年度



平成 23 年度



平成 24 年度



平成 25 年度



平成 26 年度



平成 27 年度



Ⅲ. 沿道まちづくりビジョン(案)の作成に向けた取り組み

1. 地域との対話活動

1-1. 権利者意向の詳細把握

(1) 権利者個別説明会 (H28.10.13 ~ 10.30)

沿道地域の土地・建物所有者を対象に、国道拡幅後の具体的な意向を確認するため、権利者個別説明会を開催した。

国道拡幅に係る1列目の権利者の出席率は約5割と比較的高かった。

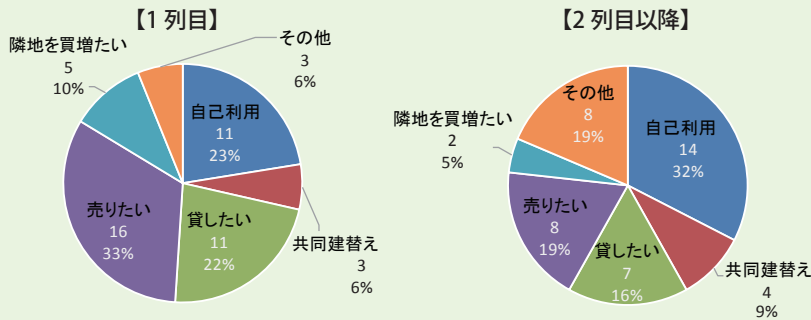
区分	全体の出席率			1列目の出席率※		
	対象者数	出席者数	出席率	対象者数	出席者数	出席率
土地のみ所有	67	16	23.9%	26	10	38.5%
建物のみ所有	165	37	22.4%	38	15	39.5%
土地・建物両方を所有	72	39	54.2%	20	18	90.0%
合計	304	92	30.3%	84	43	51.2%

※1列目とは、国道拡幅対象となる土地及び移転対象となる建物のことをいう。



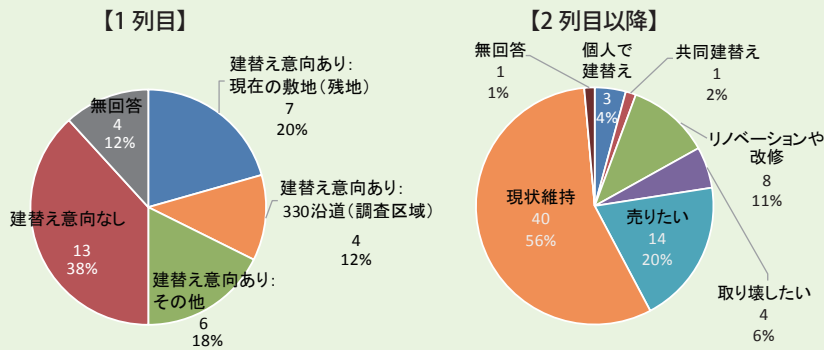
■ 拡幅後の土地利用意向 (土地所有者)

・ 国道拡幅にかかる1列目の土地では、「売りたい」「貸したい」とする意向が多かった。



■ 拡幅後の建物利用意向 (建物所有者)

- ・ 国道拡幅にかかる1列目の建物は、拡幅後は「建替え意向なし」が多く、国道沿道以外での建替を望む声もあった。
- ・ 国道から2列目以降の建物は、拡幅後は「現状維持」が多かった。

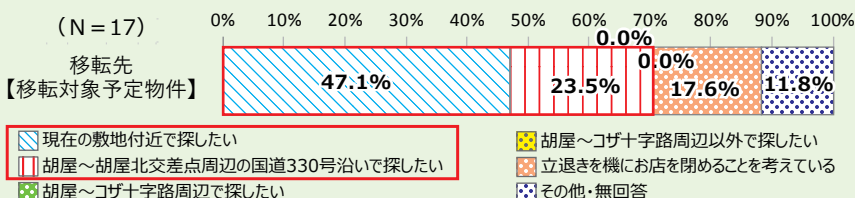


(2) 賃貸入居者アンケート (H28.10)

沿道地域の賃貸入居者を対象に、国道拡幅後の具体的な意向を確認した。(回収数：58通)

■ 移転先の意向 (移転対象予定物件の入居者)

・ 移転対象予定の物件に入居する回答者の約7割が 現在の敷地付近または沿道地域で移転先を探したいという意向を持っている。



1-2. 権利者等によるまちづくりの支援

参加希望者を中心に約229名(権利者218名、その他11名)に開催を案内し、まちづくり勉強会を開催した。

(1) まちづくり勉強会

■ 第1回まちづくり勉強会 (H28.12.8)

「まちづくりの先進事例をまなぼう」をテーマに、北九州家守舎、日向市油津商店街等の先進事例から、自分たちにできることを学んだ。

■ 第2回まちづくり勉強会 (H29.1.31)

「拡幅残地の有効活用についてまなぼう」をテーマに、北の屋台(帯広市)、みんなのひろば(松山市)、すわろうテラス(札幌市)等の先進事例を学んだ。

■ 第3回まちづくり勉強会 (H29.3.8)

実際の空き店舗をモデルとしたリノベーションのプランを通して、関係者の役割を学んだ。



2. 会議の開催状況

2-1. 庁内連絡会

沖縄市の庁内関係部署による検討を進める為、庁内連絡会を開催した。

■ 第1回庁内連絡会 (H28.9.16)

まちづくり会社は行政側で作成済み過ぎないほうがよい、スタートアップカフェコザとの連携可能性等に関する意見が出た。

■ 第2回庁内連絡会 (H29.1.20)

まちづくりビジョンは言葉より覚悟や行動が重要、まちづくり会社は地域が自分事として考えていくことが大事、等の意見が出た。

■ 第3回庁内連絡会 (H29.2.24)

まちづくり会社は、方向性の明確化、職能に応じた事業の切り離し、関連施策等との連携が必要、ルールは柔軟性の確保が必要等の意見が出た。

(2) まち会社勉強会

まちづくり会社に興味のある地権者、商店街等関係者、デベロッパーを対象に、まち会社勉強会を開催した。

■第1回まち会社勉強会 (H29.1.16)

まちづくり会社の事業について、「まずは出来ることからスタートすべき」等の意見交換がなされた。

■第2回まち会社勉強会 (H29.2.27)

新たな参加者も加わり、まち会社勉強会の進め方に立ち返って意見交換がなされた。



1-3.関係者ヒアリングの実施

<大手流通建築リース事業者>

まちづくり会社の取り組みに関心があり、参入も考えられる。

<地域の不動産管理・仲介業者>

まちづくり会社の必要性は理解できるが、自社が関わるイメージがわからない。

<地域のまちづくりNPO>

地域のまちづくり主体として、NPOだけでなく様々な主体があると良い。

<移動販売車両製作会社>

簡易施設を建築物ではなく車両扱いとすることにより、中古コンテナの活用や移動販売車も可能となる。

<スタートアップカフェ コザ>

シェアハウスなどは短中期で考えれば需要はあると思う。

<地域のまちづくり関係者>

まちづくり会社に全てを委ねるのではなく、今ある組織にも役割を担わせるべき。

<民間都市開発推進機構>

特定の事業を行う「専ら会社」に対しての出資は考えられるが、複数事業を行うまちづくり会社への出資はできない。

<コザ商店街連合会>

国道の背後地において地元主導で再開発を行いたいと考えている。

沿道まちづくり ビジョン(案)の作成

沿道まちづくりビジョン(案)

官民が協働で目指すべき目標像(ビジョン)を検討 [次頁で紹介](#)

沿道まちづくり 手法の検討

残留意向者の敷地確保

意向のマッチングによる残留意向者の敷地確保を検討

既存建物の有効活用

既存建物のリノベーションによる有効活用を検討

拡幅残地の有効活用

簡易施設による拡幅残地の有効活用を検討

公共交通への利用転換

基幹バス導入に合わせて、マイカーから多様な移動手段への転換を促す施策を検討

沿道まちづくり組織

沿道まちづくりを実施していく組織を検討

まちなみや土地利用に関するルール

沿道エリアの価値を高めるためのルールを検討

2-2.まちづくり検討ワーキング

学識経験者などの専門的立場から助言を得ながら検討を進めるため、まちづくり検討ワーキングを開催した。

■第1回まちづくり検討WG(H28.9.30)

拡幅残地の有効活用は地域とまちづくり会社が一緒になり解決できるとよい、等の意見が出た。

■第2回まちづくり検討WG(H29.1.30)

広場の機能や価値について再整理が必要、まちづくり会社はデベロッパー等の能力を借りながらも権利者や市の参画が必要、等の意見が出た。

■第3回まちづくり検討WG(H29.3.6)

国道の背後地での民間事業を地元主体で検討したい、残地の活用は色々な組み合わせが考えられる、移転対象者のマッチングをまちづくり会社でお願いしたい、中活の事業認定の活用も考えられる、等の意見が出た。

2-3.道路整備検討協議会

国道沿道の土地利用計画及び道路整備の推進に努めることを目的とする協議会を開催した。

■第1回 (H28.5.31)

国道拡幅事業のスケジュールと整合した共同建替え事業等の具体化が必要、背後地も含めた広場としての地元要望を課題として検討してほしい、まちづくり組織への若者等の参加が望まれる、等の意見が出た。

■第2回 (H29.3.15)

民間事業を後押しするソフト的な支援を検討してほしい、交通結節点となる場所の選定が必要、駐車場のあり方の検討が必要、次年度は多くの人の意見を把握できるような議論のルールや手法の検討が必要、等の意見が出た。



まちの将来像

- 共有したいまちの将来像 -

古き良き KOZA の魅力を継承しながら
変化に柔軟に対応していく沿道まちづくり

KOZA PRIDE STAGE

基本方針

- 将来像の実現に向けて -

経済活力

KOZA からコンテンツを生み出す

- ① 既存ストックをうまく活かしながら、「働きたい」「訪れたい」と人が集う、新たなまちの魅力・雇用を創出する。
- ② 「社会が求めている事業者」が集う舞台を目指し「若者」や「よそ者」もチャレンジしやすい環境を整える。



コザ文化

KOZA らしさを継承する

- ① 新しいものや異なるものを柔軟に受け入れてきたウェルカム精神とそ中で育まれた独自の音楽・食文化を継承する。
- ② コザらしさ香る国際色豊かな空間を継承する。

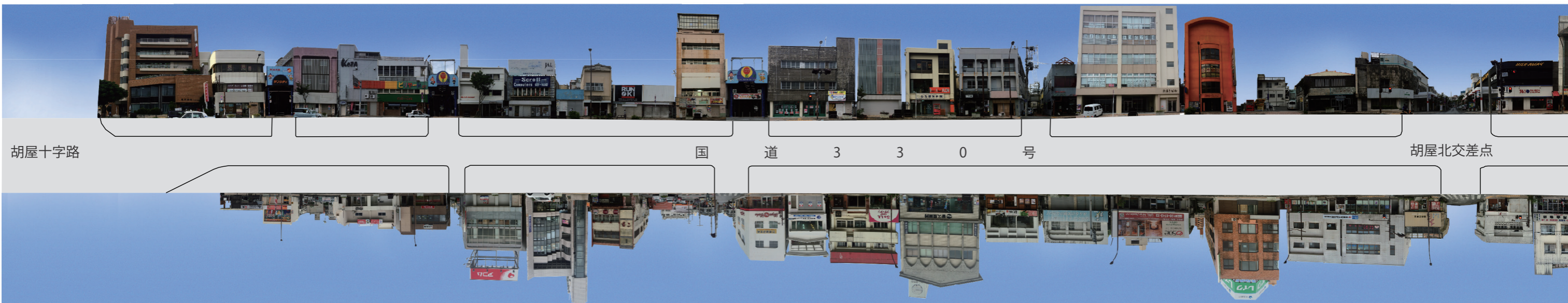


交通回遊

KOZA からモビリティを変えていく

- ① マイカーから多様な移動手段へのモーダルシフトを促し、コザの回遊性を向上させる。
- ② 駐車場空間の効率的なマネジメントによる既存駐車場の有効活用を図る。





V. 沿道まちづくりビジョンの実現イメージ（案）

		短期（計画段階）	中期（国道330号拡幅・基幹バス開通後）	長期（新たな公共交通が実現した場合など）
方向性		官民連携による沿道まちづくり計画作成	変化に柔軟に対応しながらKOZAの魅力を継承（既存ストックの有効活用）	公共交通と連携した持続可能な中心市街地の形成
まちづくりの実現イメージ	土地・建物等	<ul style="list-style-type: none"> 権利者意向の詳細把握 土地利用計画・整備手法の検討 沿道まちづくりの組織化 	<ul style="list-style-type: none"> 国道330号の拡幅、基幹バスの運行にあわせ、将来変化を見据えた建替え、建物リノベーション、空地活用の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 新たな公共交通と連携した駅前拠点形成の誘導
	ルール等	<ul style="list-style-type: none"> 中期の変化を見据えたルール作成 <p>【現在の様子】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存ストックの有効活用等に合わせた暫定的、柔軟なルールなど <p>まちなみルール 賑わい・活カルール</p> <p>用途の制限 1階部分は店舗やカフェテラスにする等による賑わいの創出</p> <p>敷地規模 コンテナや移動販売の簡易店舗等の暫定利用は許容する</p> <p>空間資源の有効活用 継続的な賑わいを創出するため、簡易店舗等による有効活用</p> <p>空間の居心地 ベンチやテント等を設置し、憩いの空間の創出に努める</p> <p>空間でのコンテンツの提供 リノベーションなど、賑わいを創出するための有効活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> エリア価値の向上による建て替え更新に合わせた理想的なルール <p>形態意匠 陸屋根を基本とし、まちなみの連続性に考慮</p> <p>用途の制限 1階部分は店舗やカフェテラスにする等賑わいの創出</p> <p>配置規模 賑わい空間を創出するため、壁面後退の工夫</p> <p>屋外広告物 英語（アルファベット）表記、鮮やかな色彩、洗練されたデザイン</p> <p>その他 英語表記や絵文字の併用など誰にでもわかりやすい案内表示</p> <p>緑化 賑わいや四季を演出する花木や香木の活用</p> <p>空間資源 イベント空間、アート空間としての活用、簡易店舗の設置、夜間のライトアップなど、積極的なコゾの魅力創出</p>



VI. 今後のスケジュール

今後の沿道まちづくりは、国道 330 号拡幅事業（予定）のスケジュールと連携の上、官民それぞれが役割を果たしながら進めていく必要があります。

以下に、国道 330 号拡幅事業期間（平成 33 年度予定）までの沿道まちづくりのスケジュールを示します。

【沿道まちづくりのスケジュール(案)】

	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度
国道330号拡幅事業 (予定)	用地測量・物件調査		補償交渉	工事	
沿道まちづくり ビジョン(案)	地域とのビジョンの共有・ 将来像の具体化		ビジョンの実現に向けた取り組み		
主な 取り 組み	残留意向者の 敷地確保	関係権利者の合意形成・ 事業計画の具体化支援	残留意向者の敷地確保・共同建替え事業等		
	既存建物の 有効活用	事業計画の具体化支援	既存建物の有効活用事業		
	拡幅残地の 有効活用	関係権利者の合意形成・ 事業計画の具体化支援	拡幅残地の有効活用事業		
まち会社	事業計画・資金調達の 具体化及び まちづくり会社の設立支援		事業開始		
ルール (地区計画等)	ルールの具体化	制定手続き	ルールの適用		