

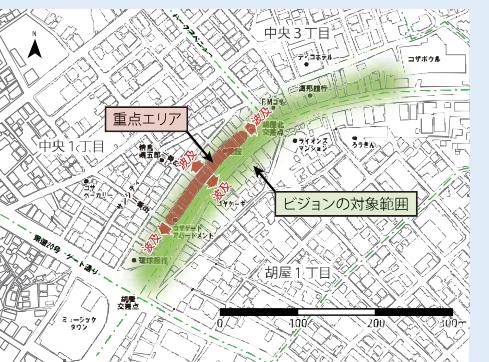
平成29年度 国道330号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」 沿道まちづくりビジョン検討調査業務

I. 調査の概要

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

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

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



II. これまでの経緯

市では、これまで以下の取り組みを行ってきました。

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



III. 沿道まちづくりビジョンの検討に向けた取り組み

平成28年度の取組み

1 まちづくり講演会

官民連携のまちづくりを推進するため、まちづくり講演会を3回開催しました。

■第1回まちづくり講演会

「公がつくる民 民がつくる公」 講師 西村浩氏

【沿道まちづくりビジョン（案）】



1. これからのまちづくりに必要なこと

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

2. まちづくりを行うにあたり重要なこと

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

【沿道まちづくりの推進体制】



2 会議の開催状況

2-1. まちづくり検討ワーキング



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

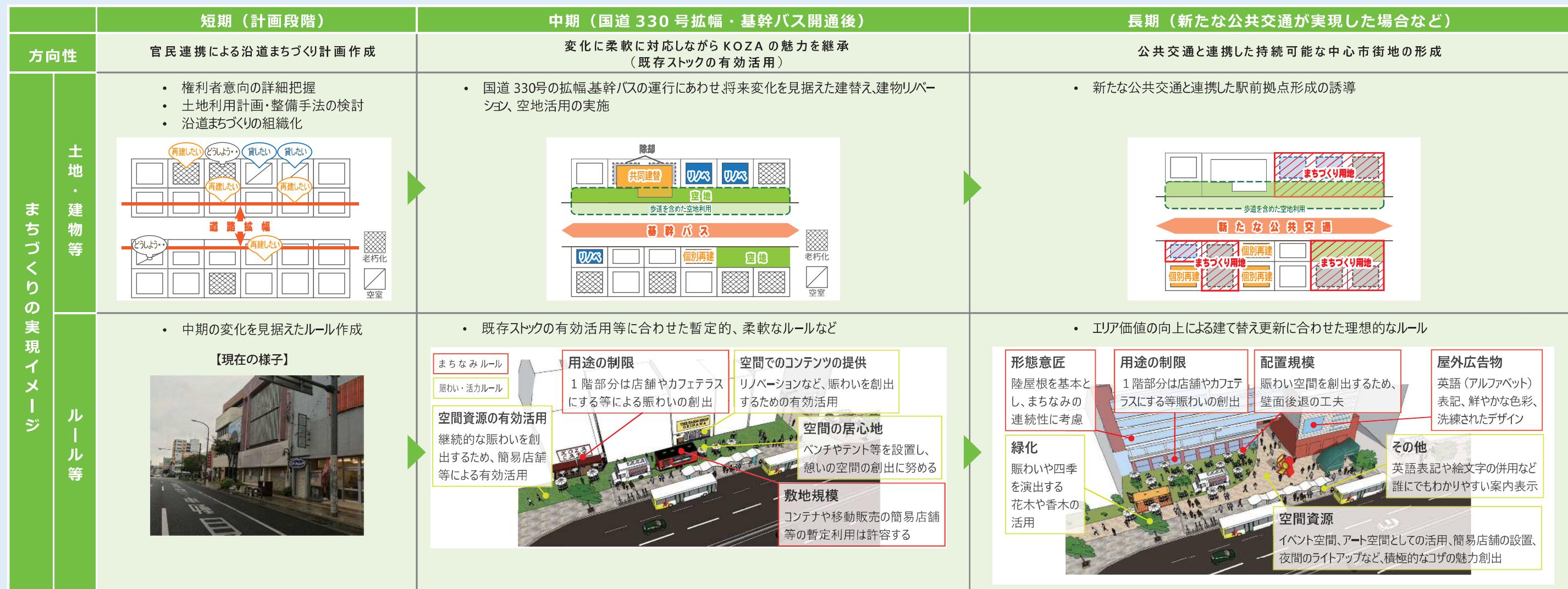
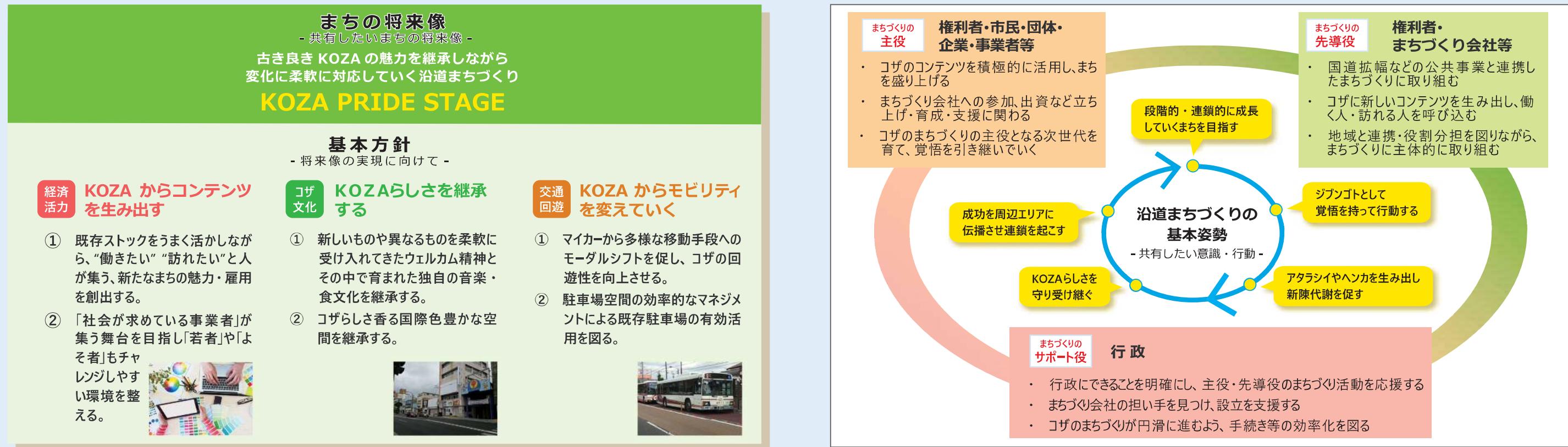


2-2. 道路整備検討協議会



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

IV. 沿道まちづくりビジョン(案) ※平成28年度の取り組み



V. 国道330号沿線「胡屋十字路～胡屋北交差点」将来構想案【中期】

< 凡例 >

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

ルールの設定

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

段階的なルールの枠組み

ルールで達成したい目標
KOZAらしい賑わいある沿道空間づくり

- 沿道地域にふさわしいコンテンツの集積を誘導
- 制約が大きい拡幅残地の有効活用
- 沿道景観・街並みの魅力向上

段階的な状況変化

```

    graph TD
      A[STEP 1(中期：拡幅工事期間)  
空地の発生  
個別の建替え] --> B[STEP 2(中期：整備完了以降)  
制約大の拡幅残地の発生]
      B --> C[STEP 3(長期)  
2列目の建替え]
      
      B --> D[対象区域  
早急に必要なルール  
建物再建  
暫定利用]
      B --> E[ルールの追加・見直し  
計画的利用]
      
      D --> F[制約大の拡幅残地  
暫定利用]
      E --> F
  
```

コンテンツの提供

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

コンテンツのイメージ

- ワーキング・マザー・パーク (KOZA町横丁) - 出典: 恵比寿横丁
- わくわく・モビリティ・ベース (子育て支援サイト mamari) - 出典: 子育て支援サイト mamari
- ミココザミュージックタウン (自転車店+カフェ & ダイニング Rinz TOKYO) - 出典: 自転車店+カフェ & ダイニング Rinz TOKYO

拡幅残地の有効活用

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

【拡幅残地の有効活用イメージ】

残留意向者の再建

- 利活用の制約が小さい拡幅残地は、再建を促進。
- 敷地を拡大すれば制約が小さい拡幅残地は、敷地拡大や共同利用による再建を促進。

【共同利用による再建イメージ】

既存建物の有効活用・景観対策

- 国道拡幅に伴い露呈する背後の建物壁面は、壁面の有効活用（広告、遊び・アスレチック、映画・映像、アート、地域のPR等）や建物のリノベーションを含めた景観対策を促進。
- 拡幅残地の有効活用により背後の建物壁面の印象を弱めることも可能。

【道路沿いの店舗設置により背後の印象を弱めた事例】

まちづくり会社による再投資

- 拡幅残地等の利活用により生まれた利益を地域に再投資しながら事業を展開。

【まちづくり会社による事業イメージ】

国道330号 胡屋北交差点改良事業

残留意向者の再建・拠点の形成

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

【拠点機能のイメージ】

■第3回まちづくり講演会
「まちにとってのまちづくり会社とは?」
「(株)まちづくり岡崎の取組み」

講師 東朋治氏
講師 松井洋一郎氏

<第1部>

1. まちづくり会社とは

- 事業による企業としての発展と利益による地域貢献を両立する会社である。

2. まちづくり会社の役割

- 地域の様々な団体をつなぎその資源を組み合わせるプラットホームの役割をする。

3. (株)神戸ながたTMOの取組み

- “自分たちの地域にしかないもの”を考え、商品開発等を通じて企業との協力関係を構築した。

4. まちづくり会社が取り組むこと

- 若手事業主らの計画に投資しまちづくりに関わるきっかけをつくる。
- 事業はコンセプトを明確に示し、補助金に頼らない事業展開を目指す。

<第2部>

1. まちづくり会社設立の背景

- 賑わい創出や土地の価値向上の事業に取組むためにまちづくり会社を設立した。

2. (株)まちづくり岡崎の取組み

- まちの価値向上と事業者の繁栄を会社の基本的な考えとした。
- まちづくり会社は魅力的に感じる部分もあるが、自身が出資する事態にも直面した。

<第3部>

1. やってはいけないまちづくり会社とは

- 主となる事業が無く、地元との関わりのないまちづくり会社はやってはいけない。

2. まちづくり会社をつくるときの考え方

- よその誰かではなくその地域に根ざした人が活性化に取り組む。
- まちづくり会社としてやること・やらないことを明確にする。

3. まちづくり会社の設立に向けて

- まちづくり携わる人にきちんと報酬が与えられる仕組みを計画する。

将来構想案(中期)

沿道まちづくり手法の検討

国道拡幅に伴う課題への対応

第1章. 拡幅残地等の有効活用手法の検討
第2章. 既存建物等の有効活用手法の検討
第3章. 残留意向者の再建手法の検討

コンテンツの具体的イメージ

第4章. 賑わいや活力ある沿道まちづくりを推進するコンテンツの検討

まちづくりの主役・先導役

第5章. 民間によるまちづくりへの支援方策に関する検討
第6章. 民間主体のまちづくり会社等に関する検討

段階的なまちづくりの誘導

第7章. 民間によるまちづくりの誘導に向けたルールの検討

長期の視点をもった短中期のまちづくり手法・主体・役割等の明確にする重要性等について意見が出た。

第3回 (H30.3.16) コンテンツ設定や組織づくりの検討手順の必要性、次年度以降の取組みに向けた今後の課題の整理の重要性等について意見が出た。

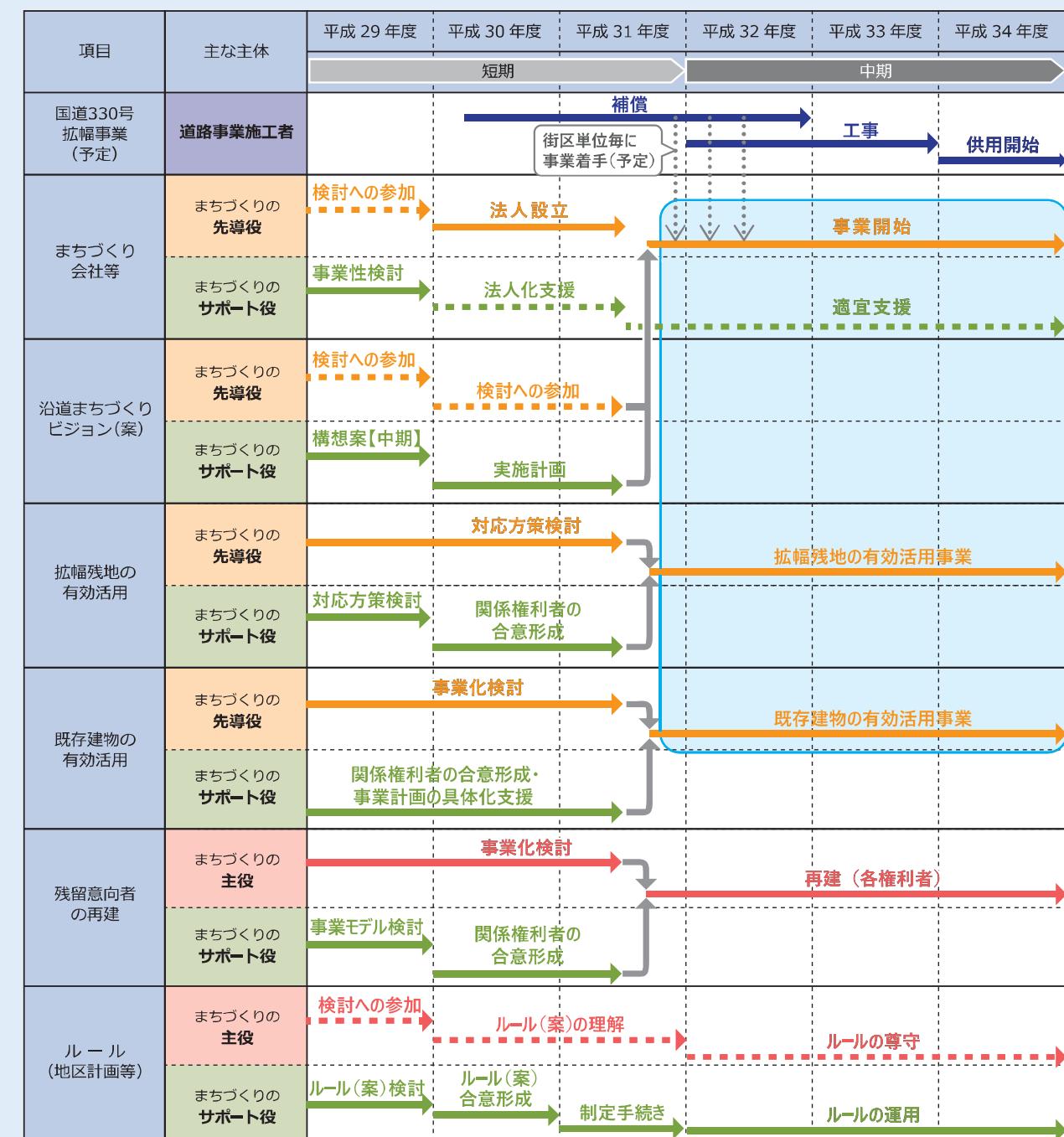
2-3. 庁内連絡会議 第1回 (H29.10.16) 拡幅残地を活用した賑わい創出の仕組みと組織の必要性、賑わいの連続性や現状の利用状況等を考慮したルールの必要性等についての意見が出た。

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、沿道まちづくりのスケジュールを示します。

【今後のスケジュール(案)】



まちづくりの主役	まちづくりの先導役	まちづくりのサポート役	道路事業施工者
権利者、市民、事業者等	権利者・まちづくり会社等	沖縄市	南部国道事務所

問合せ先 沖縄市役所 建設部 都市整備室 都市計画担当 TEL:098-939-1212(内線2520)