

4. 資料編

4-1. 第1回意見交換会記録

開催日時	平成28年12月7日(水)10時~12時半
開催場所	東京大学工学部1号館2階セミナー室B
出席者	国土交通省都市局まちづくり推進課 : 中村室長、大水企画専門官、佐久間係長 東京大学工学系研究科社会基盤学専攻 : 羽藤教授 (株)ワークヴィジョンズ : 西村代表取締役、田村氏 パーク24株式会社業務推進本部 : 間地モビリティ研究所長、河内氏 (株)市浦H&P : 仁科、増田、浜口(記録)
配布資料	資料1 : 佐賀市・中心市街地・4核構想エリアにおける基礎的情報 資料2 : 地方都市等における空き地、青空駐車場等の低未利用な不動産の増加の実態の把握と要因分析 資料3 : 駐車場経営者等へのヒアリング結果 資料4 : 低需要下で青空駐車場(時間貸し)を選択する合理性 資料5 : モデル地区におけるケーススタディの実施
<p>○将来像について</p> <p>羽藤氏 : ・町がどうあるべきかという観点から、佐賀では4核構想エリアが一番人が集まれる場所であると考えている。</p> <p>○回遊行動・購買行動のデザイン</p> <ul style="list-style-type: none">・その点から見た際に町の構えとして、町の中の歩けるエリアや、歩いて回るのか車でぱつと来てぱつと帰るのか、それらをどのようにデザインしたいのか。それがあつた上で、モールエリアで細街路ごとに土地利用と駐車場を分離・集約していくのではないかな。・駐車場の適度な近接性、バランスで実際の空間上のふちができるのではないかなという気がしている。ここのところの議論がもう少しできると良い。 <p>○プランへの落とし込みと地家主の誘導</p> <ul style="list-style-type: none">・逆に普通の町は、そのことを明確に地区計画などのプランとしないため、再開発で大きなショッピングセンターが良いということになって、そこに駐車場を併設して維持管理コストが上がるが、それほどキャパもなく公共を入れることの繰り返しになっている。・適切なコアやサブコア、全く分散型だが来て楽しいといった塩梅をどのくらいにするかの絵図を書くことができれば、駐車場の問題はそれとセットできれいに収まる気がしている。・絵図を出す際に、土地を運用しているなど、資産は持っているが、リスクをとる必要がない人たちをどのようにその方向に誘導するかという制度が不十分な気がする。 <p>○課題解決型の都市計画的な制度の方向性</p> <ul style="list-style-type: none">・そこを分けて整理すれば何をどういう風に行っていけば良いかが見えてきて、それができると課題解決型の都市計画的な制度のひとつの目玉としてこういう問題を落としこめる。 <p>○将来の空間像の不在</p> <ul style="list-style-type: none">・しかし、その肝心の空間像や誘導像がまだできていない。特に運河は都市的な資産であり、	

町として活かしていけるポテンシャルもあって、20世紀のようなぎっくりにした町の楽しみ方ではない、大人の楽しみ方もできる空間に再生できるはず。

- ・空間の使い方とそこから近接する駐車場の配置をどれくらいのエリアに持ってきて、道路の動線をそれにしたがって整理して、歩行空間と車でアクセスしやすい空間をどのようにして整理していくのか。
- ・そこがもっと町側の絵図を典型例として示し、それに道路の使い方の断面構成のビフォー・アフターや、駐車場の配置問題のビフォー・アフターなどを重ね、それを誘うための制度設計をかぶせるということをやるとよいのではないか。

○再開発事業の課題と税の使われ方

中村氏：・リノベーションの家守構想は先にエリア全体のことを考えて、個別にリノベーション行っていくという建てつけになっている。

- ・その過程で公共空間のことを考えたいと思っているのは伝わってくるが、公共空間を考える場に今はなっていない。リノベーションでも経済部局や産業部局が中心に入っており、商店街活性化だけの理念で語られスタートせざる得ない状況。
- ・そうするとどうしても公共空間が後回しになる。最初からまちづくりの視点で交通の視点も入れながら、都市の再生を考えると本当はもっと良い答えが出てくるのではないか。

羽藤氏：・逆に言うと駐車場が取引に使われる。再開発事業では、これだけ駐車場があるから駐車場を使いたいと言われると、理屈として通っているし、税金も入るので建ってしまう。

- ・しかしそれでは、クリークやわいわいコンテナなど魅力的なものがあるのに流動の話を全く無視しているので、街中の動き方や過ごし方のイメージとは全く違うものになる。
- ・駐車場もフリンジ部にうまく設ければよいのかもしれないが、大型スーパーやショッピングセンターと駐車場のペアで廻るようにすると、誰がその費用を本来出すべきかという考え方からはモラルハザード的な税金の使い方の可能性がある。
- ・まちの本当のパブリックネスを引き出すための駐車場に公共が金を出しているが、民間が本来できるところに単に公共のものということだけで金を出すのは本末転倒。税金の使い方はあるべき論からきちんと精査していく必要がある。

中村氏：・リノベーションなどでも税金の入れ方は我々も悩んでいる。今回の場合では、土地を借りて転貸したり使う側がキャスティングボードを握り、ここは駐車場でここはリノベーションということができれば本当は良い。

羽藤氏：・再開発事業に飛びつくのは補助率が高いから。本当はデザインの力を信じて、もっとまめにやっていき、町がどんどん入替わり多様な空気ができあがるのが良い。しかし、一括でやればやりやすいし、利益も確保できるから良いと、制度設計が悪い使い方になっている。

西村氏：・エスプラッツはそれで一度破綻している。立ち直ってはいるが公共の施設になっている。

羽藤氏：・ここの会議の場では絵図を描くということでのよいのか。

中村氏：・描くのに加え、どういう風にすればそれが実現するのもも考えていきたい。今日はアイデアを議論できればと思っている。

○全体構想のあり方と街づくりの主体・守備範囲

西村氏：・公共主体と民間主体があるが、民間主体の場合、意識的な人がいないとできない。

- ・元々交通量は真ん中が一番少なく両側が多い。外側から車がアプローチして、真ん中は公共交通主体の道に変えるのが理想だが、そうなるとその間に駐車場をつくる必要がある。
- ・実際にこのあたりなど、市の大きな駐車場があるので、そういうところを狙いながら真ん中に行くほど公共交通と歩行者になるようグラデーションを作ればよいと考えている。

羽藤氏：・道路は交通量が大きな支配要因であり、現在の大きな動線の流れを急には変えられない。

- ・逆に盲腸のような、つまり交通量の落ちている道路はたくさんあるので、そういうところに、車の留めやすい空間をマネジメントして、最大限に力を発揮できる人が経営者として入って活性化できるかで、バイタルをまちに引き込めることになる。
- ・その際の課題は、車。車でぱっと買ってぱっと帰るのか。うまい中華料理屋があるから土曜日はそこに家族で行くというのは習慣化して、絶対曲げられない。
- ・そこに2時間、1時間半停めて出するのに、止めやすい場所であればよいが、主要な道路から直接入りづらいところであれば結構面倒だったりする。逆にそれが沿道の和菓子屋であれば止めやすいので、止めやすいロードサイドの駐車場パターンの方がいいはず。
- ・駐車マスのデザインと店舗の時間利用の仕方、利用者の運転スキルの問題、これは自動運転にも関わるが、それらをもう一度課題として洗い出すというのは、必要なのかなと。
- ・中央通りをどうしたらいいか、交通量の関係と車線幅員の関係と歩道をどういう使い方をしていくのかが、まだわからないので議論したほうがいいのかと思う。
- ・車のアクセスをロードサイドのパーキングと目抜き通りに面した駐車場をどう配置するのか。あるエリアをディストリクト単位としたときに上流側と下流側の入口側に少し大きめのところを作ると、その一枚外側にアクセスや駐車場をどう作るのか、中のスポットとか細かなゾーンのフリッジにどう建築とセットで作るのかといったパターン。
- ・バラバラと成すがままだが、今のあるべき姿として描き、それに対してプラスの駐車場、マイナスの駐車場、うまく出来ていない駐車場、土地のポテンシャルを生かしていない・生かしている駐車場がわかるので、適切な人に全体をマネジメントしてもらえばいい。

中村氏：・悩ましいのは、スモールエリアから始めるといった発想と、道路空間の再構成をマッチングするとき、幹線道路まで巻き込むと現場レベルでは地元の合意形成が大掛かりになり、スモールスタートで小さなリスクで失敗もしながらという考えに合わない。

- ・あえて生活道路に限定したほうがタッチしやすいし、国土交通省の中でも進めやすい。
- ・だから岡崎でやっているようなラージタイプの連携とスモールタイプの連携の両方があるように仕立てると、意外とみんなハッピーなのかなと思っている。

羽藤氏：・佐賀市長がどういうビジョンで将来の佐賀市を語るか、大きな街の形や構えを30年40年かけてこう変えるという見立てはいいと思う。ただ、いきなり大きなことからスタートせず、たまねぎ戦法でまずは成功例を見せる。ただ、全体のビジョンはいるのではないかな。この中で議論する時に、そういうものは構えとしてはあってもいい。

西村氏：・大きい話と小さい話を同時に存在させて近づかせていくやり方をしたらどうか

羽藤氏：・シンクグローバリー・アクトローカーリーで、アクトはローカーリーなたまねぎ戦法でよいが、考える領域は大きく。全部出して巻き込むのは無理なので外部でもいいが、だからこら辺をぐるっと考えるのはもう少し大きなものとして、佐賀市長にやってもらったらい。

西村氏：・今回は、それは外していいと思うが、本当はそこは攻めておかななくてはいけないところ。

羽藤氏：・自動運転も含めて街の構えが大きく変わろうとしている。道路局側から考えるよりは、住

宅・都市側から考える力の方が強い時代で、一番の結節点は駐車場になり得る。

○たまねぎ戦法の考え方（芯と駐車場アクセス、計画区域の関係）

西村氏：・行政は大きなエリアで色々やるので盛り上がりせず、リアリティが出てこない。1000人のプレイヤーを呼ぼうという目標があったときに、最初に動く人は1%もいればいい。

- ・この10人がどう動くかで、街の未来が変わる。今やっているのは、200mの範囲でエリア設定を小さくすること。単に10人が広い範囲に来るだけではエリアの価値は上がらない。
- ・佐賀の場合、この小さいエリアにはじめの10人を閉じ込め、その効果を波及させて広げる戦法。人口減の時代なのでその広がりはず必ず途中で止まり、その範囲がコンパクトシティのエリアとなる。たまねぎ戦法には時間軸が含まれる。

羽藤氏：・住宅の観点からいくと、駐車場との距離を、どう風にセットするのか。

- ・三軒協定のように、建築が道路挟んで三軒集まったときにその三軒が連携して駐車場をどうにかすることで、何か出来ることもあるかもしれない。それが五軒を超えるとすごく時間がかかるという問題がある。そのセットがどういう風にとれるのか。
- ・逆に、公園やワイワイコンテナのようなスペースをベースにして、そこに面した建築群とその外側の駐車場のアクセスの問題もある。スタートポイントを建築や空間の単位と取って、たまねぎの芯をどう風にセットするのか。
- ・図書館は求心力があり、駐車場は大きくなるしパブリック性も高い。民間のカフェも、何軒かで一つのたまねぎの芯になるかもしれない。たまねぎの芯をどういう単位で取れるのかが出てくると、マイクロな始め方だが条例化のようなことが出来るかもしれない。

中村氏：・さきほどのフリンジ駐車場だが、フリンジと言っても遠いと皆かえって歩かなくなり、郊外のほうが楽になる。目的地と駐車場の距離感がどのくらいか。

間地氏：・商圈でいうと200mくらい。

羽藤氏：・止めやすさの方が重要。目抜き通りに面してあれば商圈は広いのではないか。

- ・熊本のバーストは離れており、街なかまでバスで運ぶスタイルだがうまくいっていない。あれが成立するのであれば、佐賀の外側にフリンジパーキングがあり、公共交通で街中まで運び、それがわいわいコンテナの周りをまわるといった形も成り立つと思ったが、やはりそれだとやりすぎ感がある。もう少し小さいセットで寄せたところはないといけない。

間地氏：・やはりアクセス性はすごく大事。

西村氏：・わいわいコンテナにくる人は、柳町にある佐賀市の無料駐車場に停めて歩いてくる。無料であれば歩くことは歩く。

間地氏：・姫路では、料金をすべてPOSで連携し、遠くにいれば無料時間を長くし、近くでは短くするというをやった。

羽藤氏：・制度設計をする上では、建築がやる気になったときに、何メートル以内だったらそれをみなしてセットのひとつの単位として考えますよという線引きを考えなければいけない。

- ・そのときに施設の魅力度と滞在時間、支払う金額と駐車場の料金をセットで計画する必要がある。
- ・料金体系と滞在時間と駐車場の距離と、無料だったらかなり離れても歩くという行為も生まれるし、近くだったら高くセットしてもいいかもしれない。
- ・規模があれば、月極め駐車場を組み合わせることで経営としてはうまくいくかもしれない

し、そういうことをちゃんとセットする必要があるということ。

中村氏：・駐車場に停めて歩くとき、目的の点だけを目指さずに歩けば沿道に波及するのではないか。

羽藤氏：・そうすると、複数の建築と道と駐車場というセットで、道が複数の施設に対して共有空間として機能できるような配置になるとたまねぎの芯のサイズが大きくなる。

- ・建築・道・駐車場・パブリックスペースという四つくらいの要素で芯の一つの単位を構成すると、芯はその中に含む建築の個数やタイプによって少し大きめのものやものすごく小さいものにもなり、そのようないくつかのたまねぎの形があって、それらが重なりあっていくような形でまちのいくつかの部分が構成されていくというイメージ。

○ガバナンスと都市計画教育について

西村氏：・問題はプレーヤーが地方都市には少ないということ。

羽藤氏：・ものすごく小さい単位でもスタートできることを用意すること。それは、家守制度のような方法もあるし、アーバンデザインセンターなどの方法もある。

西村氏：・問題は地元の人で意識のある人がいるかどうか。

羽藤氏：・ガバナンスは地元中心で考えるべきとは思いますが、地元の人が必ずしもいいわけではなく、まちの価値を引き出せない人もいる。

- ・資金を投下したら短期で回収することをやはり考えるし、決して彼らも長い目でみているわけではなかったりする。
- ・では、全体の店子と駐車場の管理、特に駐車場の管理を誰がどうやってやるべきか。これに関してはものすごく難しさを感じている。
- ・家守のように建築の店子を管理している人などにお任せして駐車場も管理してもらうべきなのか。駐車場経営は儲かるので、地元の人が管理させてくれと言ってくることもあるが、必ずしもビジョンがあるわけではなかったりするので難しい。
- ・デザインが出来る人の方がアイデアも色々出るので、そのような人が考えた方がいいのかもしれないし、誰がそこを担うべきかというのは私自身もすごく悩んでいる。
- ・そのようなことに適正な人達を育てる制度を、日本の都市計画は作ってこなかった。補助金の使い方も然り。若い人なのか大学の人なのか地元の不動産家なのかIターンした人なのか、誰をどう育てていくのかがものすごく難しい。
- ・事業として成立させるノウハウや自動運転時代が来ることも考えると、ネットワーク化したサービスとしてそれをやった方が一番不動産価値を出せるかもしれないし、よくわからない。どこまで本当に善意に期待していいのか。

中村氏：・家守は、それぞれの分野が得意な人が集まり皆でやっていくもの。ノウハウある人が結集し、建築やデザインの人、行政、駐車場をやっている人でタッグを組んで入っていけば、土地利用転換としては一番やりやすいのではないか。

羽藤氏：・常にそれぞれの事業者は競合相手がいる。佐賀でも地元の駐車場事業者がいて、そこでの競合になる。適切な経営指導をしようとしたときに、やはり地元の事業者は言うことを聞いてくれてやりやすいからそれでいいかということになると、どんどん低均衡にいく。

- ・耳の痛いことも言い合わないといけないし、まちのあるべき像もきちんと共有しなければいけない。新しい者を入れることはある意味、誰かを切ることになるので、そこが難しい。
- ・ガバナンスの今の制度上ではそれをなあなあでやっているのだから、どんどん悪い方へと間違

えていく。これをどういう方法でやるかはものすごく難しい。

中村氏：・今はやれるところからやるという風潮で、逆に非協力的な人に目をつぶるところがある。

羽藤氏：・例えば、間地氏と西村氏の組み合わせをセットにするならば、地元の不動産がいる。どういう事業者の組み合わせを作るのかの雛形がそろそろ色々なところに出てきているはず。
・ただそれは地元には耳に痛いこと。市長からしても票が逃げていく可能性がある。

西村氏：・そこに触ると大変なことになる。

羽藤氏：・日本人は政治を避けすぎである。それを変える動きがでない。

- ・まずは小さくセットを作るという話に戻れば、外部有識者のほかにもう一人いるのかどうか。
- ・あとはプログラムや商いをやりたい店子をどう組み合わせるのかということがセットとして考えられると、小さくはできる。
- ・全体を見る機構の話は、なんとなくオーソライズはできる。雛形ができれば他の地域でも展開できる。駐車場のノウハウはあるので、あちこちでアドバイスしながらまちを変える会社として機能するやり方はできなくはない。

西村氏：・局所的にやることはできるが、一番政治に触れてしまう全体のことは、私たちではできない。やりかけはするが、私たちがいると一番ダメである。

○首長へのアプローチ、都市系コストの見える化について

羽藤氏：・民間が勝手にやるとなると、行政がサポートする以前に働かないので、街中において公共が介入するプロジェクトをなんらかの形でもっと明確に、たまねぎ戦法で用意する必要があるのかなと。

- ・たまねぎを申さず申を用意する必要がある。施設の統合、あるいは複合化・分散化や、玉突きで位置を順に変えることかもしれないが、街中全体としての都市系コストを下げるにはこういう目標像でやっているとなると、財政当局は賛成してくれる。
- ・都市整備部としても財務課に睨まれずに言いやすくなり、動いていく。町内会議の中でも割と面白いということで動いていき、市長の耳に入れるときも言いやすくなる。
- ・さらに市長が市民に話す時におもしろ可笑しくたまねぎ戦略の意味を伝えられれば票も集まるし街が活性化する。
- ・市民、首長、市役所職員が三位一体でやれる話だと、きちんとした計画として動くのではないか。その際に必要な全体のストック効果や都市系コストを押し下げる部分はまだ出せない。
- ・スマートプランニングのような形で、タイムズで使用しているクラウドシステムのようなものを考えられないか。どれくらい財政上の効果があるかを見える化できれば、それを下支えにしてスモールスタートで実行でき、居場所もあって長期的持続可能な効果が出ればよい。そこが現実にはまだ足りない。

羽藤氏：・今回のデータ調査ではただの統計資料であり、議会で意識の高い議員がデータを使って質問するにはまだ使えない。

- ・もう一歩進んだ見える化が出来るとまた違う。長期的にどの方向に向かうか、都市系コストをどう押し上げるのかなど、KPIをもう一段上げられればそれで動くようになる。

○ラージの計画とスモールスタート、計画の強度とプランニングプロセスについて

中村氏：・スモールスタートを考えるとときは、理にかなった作りがしやすいが、全体では、政治的な話や色々な声を聞かざるを得なかったり、行政の役割を作る必要があるなど、理屈だけでは組み立てられない気がするが実際はどうか。

西村氏：・理屈で組み立てられないところでみんな止まってしまう。

羽藤氏：・やはり強い計画には無理があるのではないか。計画の強度をどれくらいに設定するのか。
・全体の計画の中でまず動かしたい部分、まだ後でいいという部分があり、その間にははっきりさせず、段階を踏んで動かし、最終的にここは公共交通の空間でもいいかとなると良い。
・現時点で、ここは公共交通の空間であるべきだと言っても、その付近の玉が変わらない中では中々意識がそこまで行かない。そのような状態で最終的なトータルの計画を見せても反感を持たれてうまく動かないのではないか。
・コントロールのベースには最終形や土地（当初？）の段階があって、それらの出し入れはプランナーのような人が操作している。議論の中ではうまくいっていたのに実際にはぶつかったり、はっきりさせないから変な方向に行ったりもする。
・なので私がプランニングをやるときは、最終的な像は全然違うことを思っている、その場の合意を積み重ね、だんだん皆の意識を変えるということしか考えていない。

中村氏：・仙台では、人が集まることを前提にまちづくりを考える必要があったものの、市は夜間人口に対して説明責任があり、私が話をするときは、夜間人口に説明できるセリフに変換しなければならなかった。

・自分の中ではもう少し広いエリアを見ていても、アウトプットはすごく狭いものになる。自分自身がプレーヤーの時はそれでもよいが、行政がオープン化されている中で政策として言う際には、頭の中とアウトプットの差をセットしづらいと感じている。

羽藤氏：・西村氏が言うように正論を立て、うまく回るようにした方がいいのかもしれない。

西村氏：・時間軸の話ではないか。最終目標が見えていないと、皆の思っていることが違う状態で動いているのでおろおろしてしまう。時間がかかるのかもしれないが、将来的にこういう風景に行こうということを定めて時間的に攻めないと難しい。

羽藤氏：・不動点があればよい。市全体の中で、都市の見方を固めてくれる、不動点となる人が何人かいれば大丈夫だが、それが一人しかいないと無理。

○モデルの提示について

西村氏：・地方都市の形成史は歴史的に似ており、交通的視線は施策が大体同じ。それで良かった時代から、ガラッと変えなければいけない状況が日本中で起こっている。

・このように都市をコンバージョンした方があうといったモデルが提示され、それをベースに地方都市が検討し始める状態を大きな市で一度作る。そうしないと動かない。

羽藤氏：・都市形成史と今置かれている経営状況といった都市の見方を、市役所の中で社内教育的に指導していないのはなぜか。都市形成史を読み込むことと、現在置かれている状況の経営上の判断は、都市計画をする上で基本マターである。

・にも関わらず、都市計画部局や都市整備部などの人達はそういうことを勉強していない。

中村氏：・調査すると最初に出てはくるが、そこからの文脈ですべてを考えているわけではない。

羽藤氏：・都市マスの頭の部分で枕として出てくるものの、担当しているわずかな人間だけがそれを

読み込んでいて、そこから計画を考えてはない。

中村氏：・自治体の人でも何かをするときに、白紙でやるというよりはやりたいことが先にあってやる
ことが多いので、そこまでさかのぼって考えるということはありません。

羽藤氏：・一番ベースとなる部分がないから、その場その場のベクトルがランダムになり、発言力の
ある人の意見が通ったり補助が付きやすいところを通ることになっている。

- ・地域の人たちが議論して根付き、実際にそれで作った空間や、あるいはその人たちの議論
や規範そのものといったベクトルなど、あまり外れないものを箱として用意できればよ
い。

- ・実際はそれが近代化の中で喪失しているのもう一度都市局として作る必要がある。

- ・それはただ単に組織というよりも、何かしらそういうものを下敷きにうまくいっている
という成功体験と、それを継承する組織・プログラムがセットになったものではないか。

- ・それが各地域で根付いていけば、いいまちづくりができると思うが、そのコモンセンスの
レベルがあまりにも低すぎるのが現状。

中村氏：・似た町はたくさんある。共通の課題や対策を国が洗い出せる部分はあるのだろう。

羽藤氏：・今しばらくの10年は生かしておくが、15年後からは順番に壊していくという目標のため
に、今は違う言葉で着地させていく。

- ・そのために共通理解を段々と醸成していく。単年度の予算では難しい仕事であるが、必要
なことではないか。

○デザインマネジメントの組織・方法について

大水氏：・街中再生計画として真ん中に歩行者専用の動線の提案を描いているが、さすがにそこをい
きなり実現するのは難しい。

- ・今ある道路を活かしながら歩行者優先度を高めていき、車道優先で車が寄り付く道路と、
歩行者優先で回遊性を重視する道路というような道路の性格付けをもっと明確にすること
で駐車場の効率も上がり歩行者の回遊性をも高まるので取り組む必要がある。

羽藤氏：・絵はそれでいいのではないか。

大水氏：・実際にマネジメントする人材が必要になってくる。佐賀で行うのであれば、ビジョンをも
とにどういう人材が必要になるか考える必要がある。

羽藤氏：・整理はできているので、現状のマネジメントや駐車場の事業者の信用が出せないか。

- ・社会的な責任を果たしている度合い。土地のポテンシャルに対し、どのくらいのことをそ
の空間が果たしているのかは、ここまで整理できているのであれば、出せるのではないか。

- ・デザインマネジメントができていない。松山市はアーバンデザインセンターをつくったが、
佐賀にはトータルでデザインマネジメントする組織がないことが問題。

- ・個人で考えたものと全体の計画に基づいて出てきた開発計画を判断する機構をかけて、そ
こが審査し誘導を行っていくというやり方もある。

- ・そのためにはこのエリアに機構や組織をつくらなければいけないが、いくつかの地域にま
たがるので統一した組織は難しいかもしれない。その点についてはどうか。

西村氏：・その組織はどこに置くのか。

羽藤氏：・市の中に置く。松山市の場合は副市長や地元の会頭、投資をする銀行の頭取が入っている。

西村氏：・政策の提案はどこが行うのか。

羽藤氏：・アーバンデザインセンターが行う。

西村氏：・構成員はどうなっているのか。

羽藤氏：・大学、退職したが能力のある市の部長級、若手もいる。そこが地元でワークショップを行ってどのような開発案件があるのかを検討している。

- ・個別の点での戦いが建築の良さが、それらを大きな条件の中で良し悪しを判断しオーソライズする機構を持たないと、個別で行っていることに流される可能性は高い。
- ・建築はクライアントの方が強く、どうしてもそのようなリスクとして存在してしまう。
- ・つまり、デザインマネジメントを行う機構が必要。アーバンデザインセンターに限らず方法を考えられれば良い。その際に技術的な指標化など、数量化されているものがあればより導きやすい。

羽藤氏：・ちゃんと建てているかは建築基準法を元に建築指導課が指導している。建築指導課なるものをバージョンアップさせ、土地利用の指導課とそこが指導するための何かマニュアルのようなものがあれば、見立てができるのではないか。

- ・地区計画かもしれないが、3～5年後に向けてこういう制度を作っていて、現状はそのための玉を作っている段階なのか、最終的な落としどころは何かという見立てはここで共有していたほうがよい。

中村氏：・家守舎もある意味そのような役割。デザインする人がいて、その事業性を数値でチェックする人がいる。家守舎ではチェック自体も民間で行っているが、そこをもう少し半官半民的な視点で行って行けばよいのではないか。

○駐車場再編の可能性、クリークの活用について

羽藤氏：・道路管理までできたら駐車場経営者にとっては好都合だと思うが、その例はあるのか。

間地氏：・大手町の道路上でカーシェアなど、このような取組みは各地で出てくると想定している。

羽藤氏：・そこの管理が欲しいが、行政側に経営意欲が足りない。駐車場ビジネスは地域にとって鬼門であり、難しい。補助金ももらえるので、自らを律せる地域でないとうまく使えずに溺れていく。

西村氏：・駐車場ではない土地利用にできるなど、他のインセンティブを設ける方法を考えたほうが良いのではないか。例えば利用権の交換などが適しているのではないか。

中村氏：・うまく使えば駐車場も良い空間。何かの社会実験を行う際にはぴったりの空間である。

羽藤氏：・一方で、自動運転時代になれば駐車場はいらなくなるのではないか。

間地氏：・駐車場経営の事業モデルが変わっていくだろう。

羽藤氏：・車のためのスペースをどう考えていくか、移行していく期間としてこの20年を位置づけて考えていかなければならない。大変革期に入ろうとしているのに構えができていない。

- ・本当はこれくらいの地区で自動運転が入った時の空間の使われ方の実験を行うほうが良い。

羽藤氏：・佐賀市はプランを考えているのか？

西村氏：・佐賀市では行っていないが、民間で行っているものをあとから行政の政策にすればよい。

間地氏：・水運が佐賀の特徴なのか。

西村氏：・一番大きい特徴。イベントでマルシェを行ったり、沿道のビルの再生によって、佐賀のクリークを使った暮しの風景を再生する予定。

- ・道路やクリークのようなリニアなものの価値や使われ方が変わると沿道の使われ方が変わ

り、面白い人たちが集まる。そのような流れを今生み出している。

羽藤氏：・制度のターゲットをそろそろ考えなくてはいけない。

中村氏：・一連の流れと、何を行えばよいのか、行う際に何が制度の論点となるのか。やるための課題を整理して、その次に向けてどうするか。

西村氏：・土地利用にあわせた課税制度をマネジメントするのはどうか。

○公共の役割や制度化に伴う問題について

西村氏：・公共・民間がやることの組み合わせを模索すべき。これまでのやり方では上手くいかない。

中村氏：・公共もなにか絡んだ方が自分事ができる。

西村氏：・コンテナを民間が買い民間で運営し、土地を公共に買ってもらい公園化して民間で経営してもらおうというやり方がある。同様に駐車場も、上手く利用形態を変えていくなど、公共としてなにをすればそのようなことが促進していくか考えるべきである。

中村氏：・公共が本当にやるべきことは駐車場というより公共空間の方かもしれない。

西村氏：・公共空間によって何か連鎖的に反応が起き、民間の土地利用が変わるというやり方もある。

・どうしたら連鎖するか。連鎖には民間のモチベーションを上げる。どのようなインセンティブを、どのような空間で作るかを整理できると良い。理想系を提示しておくことが重要。

大水氏：・それは次第に理解されていくと思う。西村氏のような人たちを支援していけば、まちがこのように変化していくということを示すことができ、納得できる。

西村氏：・その理想系を提示しておくということが大事になってくると思う。

大水氏：・理想形を示すだけでは伝わらない。これはどのようにしてできたのか、実際の成果とそこに行き着くまでにどのような動きがあったかを併せて見せていく必要がある。

西村氏：・だから事例を作っていく必要がある。

中村氏：・大きくみせるというやり方もあるが、民間に波及させる上では、スモールエリアとして先に公共空間を整備することで行政の意志を示すことも大事。

羽藤氏：・デザインは最初が重要で、何か仕組み化するとそこは陳腐化し、段々モラルハザードがおきる。わいわいコンテナでやっていることも、仕組み化したときに本当にそれがいいものとして、日本の都市を変えていくことができるのかという点については、良く考えるべき。

・塩梅を間違えると同じ道をたどる。日本ではすぐに制度・仕組み化して、シャブ付けになるところを何回も見ている。理念としてそれぞれのステークホルダーがどのようなモラルのもとに、どのように連帯し、どのように個人として考えていくかという構えが必要。

大水氏：・デザインの質と、どのような空間をつくっていくかということを鍛えていくような機能をつくっていければと思う。

羽藤氏：・国交省と結びついた瞬間に何か失われるものがある。

・制度の方においでというだけだとだめになる。エンジニアやデザイナー、プランナーの評点をつけるといい。それをどうこの国の中の仕事に位置づけるか。

中村氏：・事業性を確保しながらとか、国だけでコントロールしない部分が残る仕組みの方がいい。

羽藤氏：・ルーズさなどが加わることで担保されていく。その組み合わせ方をつくることだと思う。

○自動運転化と土地利用の交換・街の不動点について

西村氏：・自動運転まで含めると、駐車場が増えすぎて経営が成り立たなくなる。それを見越した状

態で、今後どのようにマネジメントしていくのか。

羽藤氏：・道路の路線の取り方が全然変わり、それと連動して建築の付加価値が変わっていく。本来の空間の本質的価値が力を持つようになる。それが建築の時代。

- ・自動運転が最大限力を発揮し、それが人々の暮らしをよりよくするという系の中で、様々な技術開発と人々の暮らしとか文化の継承という系をどうつくれるか、そのスタディとしてこの業務がある。
- ・本当は駐車場がもうすぐ無くなるということは、空間の質を上げるという意味で、駐車場の空間を全てトレードして歩けるようにつなげていく。ノルウェーの事例のように。

中村氏：・自動運転の時代になると、ミニカーみたいになって、少し離れた位置にある大きな箱のようなものに駐車すると思う。そのときは堅いものをつくって良いと思う。

- ・それは街中では融通が利かないので、街中はコインパーキングくらいがいい。車でアクセスするものは残し、まとめて駐車するところと土地利用を変換していけばいいと思う。

羽藤氏：・才能のある人やビジネスで面白いことができる人など色々いるので、いろいろ交換して動かしていくということは、色んな場所が移っていくということ。

- ・街の中に不動点を決めておくことでその形が持続可能なものになっていくが、不動点がどこかについては今日の議論ではまだ見えなかった。
- ・それを 50 年くらいのスケールの中で見定めることで都市が安定する。
- ・その際に自動運転を前提とすると、車のエントリーポイントなどがどこかなどをこの 50 年位の中で再セットしなければならない。その構え、陣営をちゃんとさせるということ。
- ・そこに対しては、徹頭徹尾守らないといけないとか公共はお金をいれるべきだ、経営は頼むべきだなどとそういう話になる。それ以外のところは自由に競争など活発にやることで魅力的なまちになる。へその部分を決めてやるということがまだ見定められていない。

以上

4-2. 第2回意見交換会記録

開催日時	平成 29 年 2 月 15 (水) 13 時～15 時
開催場所	経済産業省別館 1107 各省庁共用会議室
出席者	国土交通省都市局まちづくり推進課 : 中村室長、大水企画専門官、佐久間係長 国土交通省都市局街路交通施設課 : 渡邊課長、三浦調整官、高浜係長 東京大学工学系研究科社会基盤学専攻 : 羽藤教授 (株)ワークヴィジョンズ : 西村代表取締役、田村氏 パーク 24 株式会社業務推進本部 : 間地モビリティ研究所長、河内 (真) 氏、河内 (慶) 氏 (株)市浦 H&P : 仁科、浜口 (記録)
配布資料	資料 1 : 前回指摘事項による施策の方向性 (前回意見交換会のまとめ) 資料 2 : 低未利用地等の立地誘導・集約化スキーム (案) 資料 3 : 全体ビジョンのケーススタディ 資料 4 : 地区プランのケーススタディ 資料 5 : 今後の検討課題
<p>○中村室長より主旨説明</p> <p>中村氏 : ・ 前回の意見交換会を振り返り、今年度の区切りとして整理するのが今回の意見交換会の目的である。</p> <p>○資料内容に対する懸案事項について</p> <p>中村氏 : ・ 佐賀市をケーススタディとして、全体ビジョンや地区プランの検討作業を行った感想を聞かせて欲しい。</p> <p>市浦 : ・ 資料 4 の P.6 で駐車場の立地別に再編・誘導施策を整理し、固定資産税の減免を条件に借り上げて原っぱ化するといったことも書いたが、固定資産税の減免程度で貸してくれる駐車場オーナーがいるのか。実際には相当額で借上げなければ不可能ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ また、出入り口の集約化も、土地所有者にとっては処分の可能性や自由度を妨げることになるので、難しいだろう。 ・ これだけの回遊動線を人が歩き廻るほどの集客が、STEP 1 の暫定施設だけで可能か。先に STEP2 のようなクリーク沿いの開発などによる裏路地の魅力的な空間をつくる必要があるのではないか。 ・ スモールエリアの開発で、最後の出口となる土地の本格活用が、やはり分譲マンションしかないのかという点も気になった。 ・ そのようなことも踏まえ、資料 2 の「新たな開発手法の事業展開フロー (案)」では先行的・試行的な取組み成果で街への注目を集めてから全体ビジョンを作ってはどうかという提案をしている。 <p>羽藤氏 : ・ 「スモールエリアでの取組み (例)」について、最初が「原っぱ化」ではうまくいかないのではないか。プロデューサーを入れるなどして、佐賀の「わいわいコンテナ」や松山のアーバンデザインスクールのようなプログラム重視の取り組みと連動すれば、後はうまく廻っていくのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ だとすれば、初めのプログラムにある程度の補助を出しても良いかもしれない。ただし、 	

補助が出るからやるという失敗にならないための補助のスキームは必要。また、人口 20 万人くらいの城下町であればできそうではあるが、地元を焚き付けても最初のスイッチが入らない可能性もある。

- ・土地の履歴パターンを類型化し、そこからの流れや使い方の変え方などが整理できれば、立地等から補助金の出し方等を診断できるのではないか。
- ・取り組みの最後が分譲マンションの開発となっているが、それが本当に良い町なのか疑問である。リノベーションの物件がぼつぼつ出るくらいが身の丈にあっているのではないか。

○駐車場の再編・誘導方策について

西村氏：「駐車場の再編・誘導手法」は、個別の駐車場の特性や駐車場オーナーの個性に合わせて選択すべきである。

- ・わいわいコンテナは、民間の工務店が作ったコンテナを佐賀市にリースすることで投資回収するという事業スキームになっているが、これを全て税金でやっても上手くいかないし、コンテンツが公共的で利益が出にくいいため、完全に民間でやるとしてもハードルは高い。公民での連携スキームが重要。
- ・ここは歩行者優先の道、ここは車の道、という風に、道の個性を明確に分けるのが最終的なゴール。道の使い分けが明確になれば、沿道の不動産も道の使い分けに適したコンテンツが入るようになるのではないか。
- ・このエリアは子育て世帯が集まる場所にする、という目標像があって初めて道路の使い方が決まり、それに合わせて周辺の駐車場を再編していく積み上げ型がスモールエリアでの考え方である。一方で、中央大通りのような幹線道路はもう少し大きな視点から道の使い方を決めていかないと難しいのではないか。
- ・うちの事務所からわいわいコンテナまでのこの道沿いは歩行者専用道路だが、Bの駐車場が面しているため、通り沿いで何かしようと思ってもここで途切れてしまう。Bの駐車場はAの駐車場からアクセスするが、実はこの二つの駐車場はオーナーが同じであるので、Aの駐車場の利用効率を上げるので、空いた土地を使わせてくれ、というP.8の図のような提案を実際に行っている。
- ・しかし、実際に交渉してみると、コインパーキングではあるものの、実際はほとんどが月極として貸しているとのことだった。
- ・駐車場の入り口を効率良く一箇所にし、歩行者優先道路側に建物を置くという提案で、建物もUSEUM ARITAで三ヶ月限定で使用した建物を買い取ってあるのだが、今のところ計画は頓挫している。
- ・駐車場の個性やオーナーの状況などを個別に見れば、周辺の駐車場と一体化することで効率的性を上げるなどさらに駐車場が儲かる方法が見つかり、小さなエリアであればそういうことを組み合わせれば事例が作れるのではないか。

間地氏：「駐車場はオーナー側からするとやりたくてやっている人はほとんどおらず、でもしか駐車場がほとんどであるが、直接経営しているオーナー、駐車場事業者から固定資産税プラスアルファをもらってアウトソーシングしているオーナー、今後の土地活用の予定のないオーナー、何も考えていないオーナーなど状況は様々である。固定資産税の減免をしたら敷地交換に応じてくれるオーナーもいれば、転売できない理由を持っているオーナーもいるので、駐

車場ごとに契約やオーナーを調べ、個別の事情を踏まえた上で個別に提案のストーリーを組み立てるのが早道である。

西村氏：・個別の事情に基づいて提案するときの最終的な絵は、全体のビジョンに基づいていなければいけない。

中村氏：・原っぱ化など、一見収益性があるように見えない土地利用を提案する際のやり方としては、西村氏の取り組みのようにモデルを作り、この人に任せれば儲かるというような信頼と実績でアプローチする方法と、駐車場とその他の土地利用を使う側・借受ける側を一つのマネジメント組織にして平準化し、どちらに貸しても損得のないようにする方法があるのではないか。

間地氏：・荷捌きや路上駐車など、公共的に道路空間を使う取り組みは実験的に行っていきたいと思っている。

羽藤氏：・札幌の服部氏が関わっている取り組みは、中村氏の話でいうと後者の方法を取っており、大通りなどの道路空間をうまく利用して利益を出したり人を集めたりするために、エリア全体で駐車場をマネジメントしようとしている。

・西村氏のようなビジョンをデザインする人、地元を束ねるまちづくり株式会社のようなもの、駐車場のトータルマネジメントをする主体、この3つくらいの主体がいればうまくいくのではないか。

・必要な駐車場の量、施設・プログラムとのバランス、使い勝手の良い駐車場、道路空間の使い方などを注文できるようにした上で、高度なトータルのマネジメントを任せることができればよい。

間地氏：・服部氏と沢氏とでそのようなことを話している。我々は一民間事業者なので、エリアマネジメントをするまちづくり会社と連携を図りながら全体のマネジメントに関わりたい。

羽藤氏：・札幌は強力な不動産地主などもおり、彼らなりのビジョンに基づいて建て替えなどを計画するが、それが時代遅れであったり面白くない。口説き落とす方法として、札幌市民1000人ワークショップを実施したが、もう少し策が必要な気がしている。

西村氏：・民間の駐車場であるので、民間同士でひとつずつ取り組む方法もあるが、ビジョンを持っていることが大切である。

羽藤氏：・地方都市では駐車場利用率が高いので、オセロゲームのようにひっくり返していってできる範囲でやるというストーリーが合うが、札幌のような大都市ではあまり合わない。都市の規模などの見極めは重要である。

間地氏：・ビジネスチャンスは札幌の方が大きいですが、佐賀のようなパターンの地方都市は全国に多くあるので、我々としては両睨みで取り組んでいる。

中村氏：・道路の性格付けがはっきりしていて、それに見合った事業制度があれば、例えば道路の性格付けに合わせた入り口の付け替えなど、一部機能保証には公的な金を入れることも可能ではないか。

西村氏：・実際には道路を将来的にどうしていくかについての合意形成に時間がかかり、合意形成ができるのを待っていると何も進まないのでは、個別論でできるところから進めようという話になる。それは、社会実験という方法であったり、民間でわかっている人が取り組み、それが将来的に整合が取れていくという方法であったりするが、まずは実例を作ることが大事であ

る。

間地氏：・札幌の服部氏や佐賀の西村氏のように、地元の調整を担えるリーダーがいないと難しい。

羽藤氏：・結局は地元の人にとっては補助金のモデルの方が信頼できるようで、佐賀のわいわいコンテナや松山のまちなみ広場などを見たら良さそうに見えるものの、自分の土地に本当に利益が出るかを考えるとなかなか踏み出せないといったことが相変わらずあるようだ。

西村氏：・民間事業者に任せてほったらかすと町にとってよくない方向にいくので、民間事業者をうまく使いつつ最終的に町のためになる方向に誘導するべきである。

中村氏：・全体ビジョンなどの方向性を共有しておくことが重要である。

西村氏：・最初に専門家だけで作るプランのようなものがあり、実験を積み重ねながらそのプランを軌道修正しつつ進めていくのが良いだろう。

羽藤氏：・スモールスタートでできそうな土地を公共が借りプログラムを入れることができれば、その後は動いていく。ただし、最初のスタートを切れないところが多い。

○フリンジ駐車場について

羽藤氏：・駐車場の細かな設計や配置による使い方の違いは、再開発すればうまく整理できるが、それを誰がどうやるのか。町の形を見定めてある程度大きなフリンジ駐車場を設けた上で、駐車場の使い手がなくなった土地を転換する、といったバランスの取り方が重要となる。車社会である地方都市では、幹線沿いなどのアクセスのよいところに大きなフリンジ駐車場を設けるべきだが、成功例は今のところない。

西村氏：・4核構想エリアくらいの範囲はちょうど歩いて回れる範囲なので、あの4隅にフリンジ駐車場があるとよい。

羽藤氏：・フリンジ駐車場を設けると同時に、中心部の駐車場を減らしたり、短時間であれば路上駐車も可能といったルール作りなどもセットで行うことが重要。一定の広さの範囲でもう少し具体的に、大きなフリンジ駐車場と小さな駐車場の配置などを考えれば、駐車場の補助や個別の店舗の支援などの方法で面的整備が動き出すのではないか。

西村氏：・フリンジ駐車場は公共で作るのか。

羽藤氏：・補助を出して民間が設けるなどの方法もある。

- ・佐賀のような地方都市では、まちなか居住を進めないとだめである。ただ、ある程度質の高い住宅を供給するということになる、駐車場とセットの大規模な開発といったいつもの話にもなりかねないので悩ましい。

西村氏：・松原3丁目の北側の駐車場はフリンジ駐車場状態である。

羽藤氏：・その駐車場は主要幹線からは入りにくいので、アクセス性は改善すべきである。

西村氏：・県庁前通りの東側に橋ができて空港と繋がり、メインの通りも変わってしまったため、中央大通りの西側は大きな建物がなくなって駐車場となった。デパートなどもあり、駐車場も集積しているので、このあたりはフリンジ駐車場として使えるのではないか。

羽藤氏：・佐賀にとって駐車場は駅のようなものなので、古い動線が移ったからという理由で分かりづらいところに駐車場を配置するのは計画論的によくないのではないか。メインの幹線に面したところに停めやすく分かりやすい駐車場を設けるべきである。ただし、フリンジ駐車場で成功したところはあまりない。

- ・ヨーロッパのように都市の核がしっかりしていればフリンジ駐車場は理想的だが、佐賀の

ような地方都市では、小さなたまねぎの芯のようなまとまりをいくつか作るくらいの計画の方が実際的であるようにも思われるので、悩ましい。

西村氏：・町に核となる魅力がなければ人は来ない。なので、駐車場の問題に取り組むと同時に、行きたくなる魅力的な場所をつくらなければいけない。

羽藤氏：・岡崎市でいうと、古いお菓子屋がいくつかあって、あとは結局図書館などの公共施設を置くという話になってしまう。

・たまねぎの芯となる魅力は、既存のプログラムに加え、クリークなど土地性を読み込んだ佐賀独自のものを掛け合わせるべきである。

西村氏：・クリーク沿いについては、柳町のエリアで馬場さんが入ってリノベーションを進めているなど、7年くらい取り組んでおり、人も集まるようになってきた。

・事務所横の400坪のビルも3月から工事を始める予定である。1階にはカフェ、Tシャツのプリントショップ、ダンススタジオ、シェアオフィス、貸衣装付写真館が入る予定。

・馬場さんがリノベーションした柳町のエリアは行政の税金も入っているが、事務所横ビルのほうは完全に民間でやるため、家賃相場は全体的に安い。

羽藤氏：・昔から商売を担ってきた商店会のおじさんなどが結構たくさんいて、若い人は新しい商売やおもしろいことをしたいと思っても地価が高くてできない。一枚外で魅力があるところで作っていくというのがリノベーションの一つの流れであり、柳町はそのような場所である。ただ、本当の核のところをどう再生するか。中心部がだめだから側を攻めていくということでもいいのかが気になる。

西村氏：・やらないのではなく、戦略的に順番を考えるべきである。地方の人を納得させるためには、スピード感を持ってどう変わったかを示すことが重要であり、その積み重ねが結果的に大きな流れに繋がるのではないか。

羽藤氏：・その結果の都市像がいいか悪いかは別として、そのようなやり方は日本風である。

田村氏：・中央大通りの人たちは、シンボルロードだという意識が昔から強く気位が高いので、例えば勝手に将来像で原っぱなどにすると怒る。一方、中央大通りから少し外れたところの方が歩きやすい上に、商店街でも落ちるところまで落ちたこともあり、良くなるのであれば協力しようという姿勢がある。そこをどう使い分けていくか。その間くらいにフリンジ駐車場のようなものがあれば両方にアクセスできるのではないか。

○道路空間の使い方について

羽藤氏：・中央大通りでは路上駐車も積極的に使うなど、道路空間の使い方を議論すべきである。

中村氏：・仙台でリノベーションを行っていたときに感じたが、目抜き通りを最初に手がけると、どうしても地価負担力のある機能が入ってしまい、都市としての多様性が実現できなくなる。逆に人口を流出させないために町の多様性が必要なのではないか。側からやっていく時代なのかと個人的には思う。

渡邊氏：・都市内の地区交通、駐車場の問題、まちなかの様々な動きなどがうまく組み合わさっていないという問題意識は街路交通施設課でも持っている。

・街路交通施設課で議論すると、交通計画やマスタープランなどの上位計画の中で街路の性格づけやフリンジパーキングの配置を行政の発想で計画し、結局なかなか実現しない。

・その上、町自体は全然活性化しないという状況になっているという反省から、どうやって

色々な民間ベースのキーと組み合わせていくかを現在考えているところである。今日の議論でイメージがようやく目の前に現れてきた気がする。

- ・ 駐車場とまちづくりの動きと組み合わせてやっていくことがどうやったらうまく交通計画に乗っかっていくのか。

西村氏：・ 四核構想エリア全体に若い人を集めるのは絶対に無理なので、その中でもどこに人を集めるかが町の位置づけで変わるのではないかと。最後の出口である道路のコンバージョンには、道路の使い方を明確に棲み分けることが大事であり、そのビジョンを沿道の建物の状態と一緒にまずはつくる必要がある。この辺りをやろうという位置づけがないと、あっちもこっちもとなってしまう。

渡邊氏：・ フリンジパーキングにしても歩行者空間にしても、道路をつくる側、管理する側の立場からいくと、どこをやるかを先に決め打ちでやらなければいけないので、実際に動く民間の動きと関係なくやりやすいところからやっていくということになる。

西村氏：・ 50m 車を通らなくすることができるところが一箇所あれば、大きく変わる。50m の道であれば合意形成も多少はしやすいのではないかと。中央大通りでするとなると相当難しいが、そのような場所をこのエリアで見つけられればよい。

- ・ 500m～600m であれば、6 年待って 600m ではなく、1 年に 100m ずつ出来る方がよい。

羽藤氏：・ ただ、事業はそうはいかない。連鎖するには計画レベルではきちんと計画されていなければいけない。ただ、最初はそのようなスタートでよいと思う。

西村氏：・ 車の道を歩行者優先に変えるのはハードルが高いが、車が止まったらどのような世界があるのかということについてはすでに歩行者優先となっている道で示せばよい。

羽藤氏：・ 盲腸的な道で十分できる 10m や 20m のエリアで、駐車場を原っぱ化し、その前の道路を歩行者専用空間にする。それでうまく回して不動産価値も上がるということを示せば、それをエビデンスに、ある目抜き通り全部をひっくり返すプランを見越しながら少しずつ変えていくことも可能ではないかと。

西村氏：・ わいわいコンテナの周辺は車が通らず、距離も 200m ほどである。1ヶ所だけ面している駐車場は、駐車場をマネジメントして歩行者専用空間にするモデルを示すのに適している。

羽藤氏：・ 佐賀は駅前にマンションが多く建っており、住宅のニーズもあるようだ。ただ、まちなか居住を進めるには、良い住宅を良い立地のところに作る必要があり、金がかかる。まちなかというブランドを利用すれば、高さのある高密度のマンションであれば需要はある。

- ・ 一方で、住まい方の理想像から言えば、世帯が混ざるといったことも重要。

西村氏：・ 空き家をリノベーションして住宅にしたり、コンバージョンしてゲストハウスにするなど、職住混在をコンセプトに考えている。

羽藤氏：・ まちなか居住の議論では、エリアの今後の人口構成や人口目標から、必要な施設や公園、街路、学校の再配置などを議論する必要がある。

市浦：・ まちなか居住の需要を長続きさせるためには、生活環境としての基盤整備も必要である。

- ・ また、賃貸住宅経営の動きをうまく活用するなど、住宅の多様性で多様な居住者を取り込むことも重要である。

○市浦より今後の検討課題についての説明

(省略)

河内氏：・佐賀の平日の駐車場利用率は毎年減少している。一方で、唐人町付近や中央町付近では土日の利用率が年々増加している。

田村氏：・佐賀では中心市街地だけは居住人口が毎年増加している。中央大通り沿いのマンション住民にヒアリングした際に、契約する駐車場が不足しているという話があった。日中に中央大通りに仕事に来る店舗従業員と、日中に外へ仕事に行くマンション住民で、一つの駐車場を共有する際に、土日は停める時間が被ってしまい、時間貸し駐車場を利用しているのかもしれない。佐賀の時間貸し駐車場の1日上限価格は500円と安いので、その方が安上がりなのではないか。

間地氏：・平日の利用率が減少しているため、中央大通りのタイムズでは賃料の値下げを交渉したが、受け入れてもらえず、結果として撤退した。駐車場過多になり駐車場もいなくなると、コンテナの貸し倉庫などの利用が増える。

・また、夜間稼働が高い駐車場もある。飲む人が利用するのだろう。

羽藤氏：・その原理でいくと、フリンジ駐車用は必要ない。

西村氏：・フリンジではないとなると、この先どうなるのか。

羽藤氏：・施設と駐車場のセットで考えることになる。長い滞在時間が見込める、ある程度パワーのある施設を中に置くという選択肢がある。それがあればある程度希望を持てるが、その判断を佐賀市がするかどうか。

・個店に任せるだけでは活動量の増加は不十分であるので、駐車場のマネジメントもへったくれもない。来る人を増やさないと話にならない。来る人が増えることは都市系コストが安いといった経済的な合理性の話にも繋がるので、結局は賑わいが町に必要なだという話に帰着する。

○今後の施策の在り方について

中村氏：・街路交通施設課とまちづくり推進課で今後の検討事項を分担して進めるのか、別々に検討を進めつつ今回のような合同で検討できる場を儲けるか。

羽藤氏：・今回のような構えでできるかは、結局は人による。市役所に今回の検討内容を十分に理解できる人はほとんどいない。都市局から出向させてはどうか。

・また、プロデューサーと呼ばれるようなデザイナーや建築家もどれだけいるか。都合が悪くなると撤退する人も多いので、最後まで面倒を見る人が必要。そうでないと劣化コピーが増えるだけである。

西村氏：・まずは自治体にかかけあって体制づくりをるところから始めるのではないか。

羽藤氏：・組織のスタディは必要であろう。

中村氏：・人が見つからなければ、連れてくるか育てるか、やり方が必要である。

西村氏：・その両方を混在させるのだろう。地元の人を育てていくのは時間がかかるので、外から連れてきつつ育てていくのではないか。

羽藤氏：・北沢先生がやったアーバンデザインセンターのように、デザインスクールなどを実施し、そこに面白い人が集めて発掘し、首長と引き合わすという方法はあるだろう。

・プログラム、社会実験と増やせば組織がそこから育っていくという佐賀方式は有効だと思う

う。

渡邊氏：・都市局でいうと、都市計画課で取り組んでいるスポンジ化対応の話、街路交通施設課で取り組んでいる駐車場の話、交通の話、都市政策課で取り組んでいる担い手の話を組み合わせると解けるのではないか。

羽藤氏：・どこか対象敷地を決めて敷地の上で取り組めば組み合わせる。佐賀市のスタディーは重要である。

渡邊氏：・西村氏が以前話していた和歌山はどうか。

西村氏：・和歌山は地下駐車場、市営駐車場も多く、フリンジ駐車場のモデルとして考えるというのは一つある。公共交通を回したいというタクシー会社もいるので、公共交通も含めたモデルとして取り組めるかもしれない。

中村氏：・今後何らかの形でこの調査を活かしていきたいと思っている。ありがとうございました。

以上

4-3. 低未利用地（空き地、青空駐車場等）の暫定活用スキームの検討

(1) 低未利用地（空き地、青空駐車場等）の暫定活用事例の収集・分析

- ・プレイスメイキングとして、低未利用地（空き地、青空駐車場等）の暫定活用を図っている先進事例を下表にて整理した。
- ・低未利用地の暫定活用事例としては、概ね以下の3つに類型化される。
 - A. いつでも撤去可能な程度の簡易活用（農園化、屋台の設置等）を短期（月数回～1年程度）に行っている事例【期間限定の暫定活用】
 - B-1. 建築物設置以外で、2,3年程度の期間を限定して活用をしている事例【非建築物を活用して中期的暫定活用】
 - B-2. 仮設建築物を設置し、2,3年程度の期間を限定して活用をしている事例【仮設建築物等として中期的暫定活用】
 - C. 将来の本格的な土地利用を見据えて、コストや可変性等に配慮しながらも、当面の恒久利用を図るために本設建築物を設置している事例【本設建築物として長期的暫定活用】
- ・暫定活用で仮設建築物や本設建築物またはそれに準ずるものとして使われているものの多くは、コンテナやトレーラーハウス等であった。
- ・これらは、移動性、更新性、応急対応、費用等の面から近年の暫定活用の手法として好まれている傾向にあった。

■ 暫定活用事例一覧

活用類型			事例名称		概要	目的			
類型	期間	手法				にぎわい	生活サービス	福祉	コミュニティ
A	短期	非建築物	1	HELLO GARDEN	空き地で挑戦する新たな暮らしの実験の場	○			○
	短期	非建築物	2	油津アーケード農園	商店街活性のためのユニークな暫定農園	○			○
	短期	非建築物	3	Park(ing)Day	路上スペースを市民の空間に	○			○
	短期	非建築物	4	アーバンキャンプトーキョー	ビル建設予定地等の広大空き地を使った期間限定のキャンプ場	○			○
B-1	中期	非建築物	5	新栄テラス	まちなかにある駐車場の上にウッドデッキを敷いた憩いの広場	○			○
B-2	中期	仮設建築物	6	橋通りCOMMON	トレーラーハウスやコンテナを活用した食を通じた新たな暮らしの提案と発見の場	○	○		
	中期	仮設建築物	7	おながわコンテナ村商店街	コンテナを活用し、被災後いち早く再開した商店街	○	○		
	中期	仮設建築物	8	エル・ファロ	トレーラーハウスを利用した宿泊村		○	○	
	中期	仮設建築物	9	オレンジハウス	トレーラーハウスを利用した子育て支援施設			○	
C	長期	本設建築物	10	わいわい!!コンテナ	青空駐車場を原っぱに置き換え、中古海上輸送用コンテナを使った市民の憩いの場	○		○	○

活用類型			事例名称		概要	目的			
類型	期間	手法				にぎわい	生活サービス	福祉	コミュニティ
	長期	本設建築物	11	もちいどの夢CUBE	若者にビジネスチャンスを与えるキューブを用いたチャレンジショップ群	○	○		
	長期	本設建築物	12	フィル・パーク	駐車場を残したまま上空を活用するビジネスモデル	○	○		
	長期	本設建築物	13	Re: START	震災復興に向けた、カラフルなコンテナ型ショッピングモール	○	○		
	長期	本設建築物	14	COMMUNE 246	食と仕事と学びの集まる新しいコミュニティ型空間	○	○		○
	長期	本設建築物	15	ABURATSU GARDEN	アーケード農園跡地でのコンテナ店舗群	○	○		
	長期	本設建築物	16	マチノシゴトバ COTOC0215	コンテナを使ったシェアードワーキングオフィス	○			○
	長期	本設建築物	17	WHITE BASE OTSUCHI	長期滞在もできるユニットハウスの宿泊施設		○		

※短期：月数回～1年程度、中期：2,3年程度、長期：期間が決められていない

NO.01 HELLO GARDEN

<p>空き地で挑戦する新たな暮らしの実験の場</p>	活用類型	
	A. 期間限定の暫定利用	
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	千葉市稲毛区みどり町 1-18-8		
実施主体	HARAPECO LAB.	実施年度	H25年5月ごろ完成
土地・建築等の所有形態	土地：民有地 家具：HARAPECO LAB.		
主な諸元（敷地面積、用途等）	用途：都市菜園、フリースペース		
主な法的事項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外で食品を調理・販売する場合、保健所の営業許可がハードルとなるが、簡易的な届出で済むよう、参加者での持ち寄りスタイルをとる・実験ガーデンで採れた野菜を使う・簡易的な施設（屋台）で営業するなどの手法をとっている。 		

●概要

- ・暮らしを自分たちで楽しく、豊かにしていくために、暮らしにまつわるさまざまな実験を行う場として開かれている場所
- ・空き地を、野菜などを耕す「ガーデンエリア」と人がたまる「フリースペース」でゾーニング

■イベント時の様子



■ガーデンエリア



●8つのファニチャー

- ・実験的な活動を通して試行錯誤の上、多様な使い方が可能な最小限の家具を作成。

■ガス台、作業台



■保冷ボックス



■棚



■テーブル



■ベンチにもなる柵



■サインボード



■タープ×スクリーン×ピクニックシート



●管理・運営について

- ・千葉大学を卒業した女子二人によるユニット HARAPECO LAB.が中心となって西千葉の活性化を目的にスタート。
- ・整地は地域住民より重機を借りて住民とともに実行。
- ・隣接する公園の盆踊りに合わせて学生クリエイターによる1日限りのポップアップショップや若手ミュージシャンたちのコンサートなどを実施するイベント「BON ODORI night」の開催をはじめとする様々なイベントを実施。
- ・都市菜園では種まきイベントなどを実施。
- ・現在は、毎月第四日曜日に実験的ピクニック「HELLO TABLE」を開催中。都市菜園で採れた野菜を使用したホットサンド作りなどを実施。

■イベントの告知



(出典・参考 URL)

※1 ソトノバ HP <http://sotonoba.place/201606hellogardenreport>

※2 HELLO GARDEN タンブラー <http://hellogarden.jp/>

NO.02 油津アーケード農園			
商店街再生のためのユニークな暫定農園		利用の類型	
		A. 期間限定の暫定利用	
		B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
		B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用	
所在地	宮崎県日南市岩崎 3-7-30		
実施主体	日南まちづくり株式会社、株式会社油津応援団	実施年度	H25年3月開始
土地・建築等の所有形態	土地：民有地		
主な諸元(敷地面積、用途等)	敷地面積：約 100 m ² 所有：民有 期間：H25年8月～H27年1月		
主な法的事項	—		
<p>●概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 宮崎県日南市では、テナントミックスサポートマネージャーを委託料月額 90 万円で全国から公募し、採用後は日南市に居住、そして「4年で20店舗誘致」というノルマを課すという商店街再生プロジェクトを企画。 4カ年の期間のうち初期に実施した企画がアーケード沿いの空き地を活用した「油津アーケード農園」。 農園の向かいにある空き店舗を活用した「フリースペース Yotten」とも連携、収穫した野菜をスムージーにして味わう企画やなども実施、地元の子どもも多数参加。 約一年間季節ごとに作付け、収穫を続けた。 農園だった空き地は6棟のコンテナ店舗が立ち並ぶ「ABURATHU GARDEN」として2015年12月に開業、野菜スムージーを販売する店舗などが入っている。 集客そのものが目的ではなく、一風変わった取り組みがまちの空気感を変え、その後の市民のまちへの関わりを生むような意識の向上に繋がった事例。 <p>●管理・運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> 作付けには地元の子どもたちも参加、約1年間季節ごとに作付け、収穫を続けた。 			
		<p>■農園の様子</p>  <p>※2</p>	
		 <p>※3</p>	
<p>(出典・参考 URL)</p> <p>※1 都市計画 321 (2016年7月) 日本都市計画学会</p> <p>※2 日南商工会議所 facebook https://www.facebook.com/nichinancci?fref=ts</p> <p>※3 greenz http://greenz.jp/2016/05/31/nichinan_shutter_saisei/</p> <p>※4 油津商店街 HP http://aburatsu.jimdo.com/</p>			

NO.03 Park(ing)Day

路上駐車スペースを市民の空間に	利用の類型		
	A. 期間限定の暫定利用		
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用		
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用		
C. 本設建築物として長期的暫定活用			
所在地	サンフランシスコ他全米各市		
実施主体	—	実施年度	H17年～
土地・建築等の所有形態	土地：公有地（道路）		
主な諸元（敷地面積、用途等）	用途：イベントスペース		
主な法的事項	—		

●概要

- ・公園よりもはるかに広い空間（市域面積の25%）を道路（車のための空間）が占有していることへの問題提起として、Rebar Art & Design Studio がゲリラ・アートとして仕掛けたイベント。
- ・路側駐車場(parking)に芝生やベンチを置くことで公園(park)化(ing)し市民意識の変革を促した。
- ・都市のオープンスペースの不足に目をむけ、パブリックスペースがどのように作られるべきかについて議論を呼び起こすことを目的に活動している。
- ・毎年9月21日に実施されるイベントとして世界中に広がっている。

●管理・運営について

- ・サンフランシスコ市 (SFC) はこの取組に着目し、H21年の市の公認事業制度 Parklet とした。

■Park(ing)Dayの様子



※1



※2

（出典・参考 URL）

※1 ソトノバ http://sotonoba.place/tacticalurbanism_vancouver

※2 PARK(ING)DAY HP <http://parkingday.org/about-parking-day/>

※3 都市計画 321（2016年7月）日本都市計画学会

NO.04 アーバンキャンプトーキョー

ビル建設予定地等の広大空き地を使った期間限定のキャンプ場	利用の類型		
	A. 期間限定の暫定利用		
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用		
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用		
C. 本設建築物として長期的暫定活用			
所在地	都心近郊各所		
実施主体	アーバンキャンプトーキョー実行委員会	実施年度	H26 年から開始
土地・建築等の所有形態	土地：民有地		
主な諸元（敷地面積、用途等）	—		
主な法的事項	—		

●概要

- ・アーバンキャンプは、まちや都市を楽しむための、新しい形。ビルや建物が建ち並ぶ都市のど真ん中にテントを張って、そのまちのひとときの住人になる。
- ・1年に数回場所を変えて行われており、これまでに、神田のビル建設予定地、東京電機大学跡地、アーツ千代田 3331 敷地内等を使って行われている。

●管理・運営について

- ・1泊2日が基本形。参加料は1,200～3,000円（日によって異なる）で、事前申込み制となっている。
- ・テントは有料で貸し出し可能（持ち込みも可能）で、テントがない場合は「テント張りワークショップ」に参加すると、張り方と本体を購入手続きという特典もある。

■アーバンキャンプトーキョーの様子



(出典・参考 URL)

※1 アーバンキャンププロジェクト HP <http://www.mosaki.com/uc/index.html>

NO.05 新栄テラス

まちなかにある駐車場の上にウッドデッキを敷いた憩いの広場	活用類型	
	A. 期間限定の暫定活用	
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	福井県福井市中央1丁目15-12		
実施主体	新栄商店街振興組合	実施年度	社会実験：H26, H27 に期間限定 本格実施：H28年4月～
土地・建築等の所有形態	土地：社会実験時は民有地を市が賃借、本格実施では期間限定で市有地と使用权を交換		
主な諸元(敷地面積、用途等)	敷地面積：約 430 m ² 用途：憩いの広場		
主な法的事項	・飲食等を提供するブースを設ける場合は食品衛生法等を遵守する必要がある。		

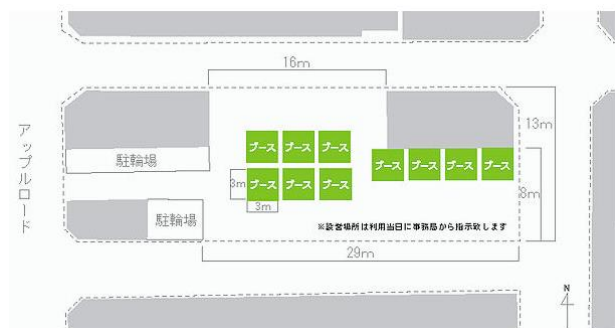
●概要

- ・福井市中心街の新栄地区は、JR 福井駅から徒歩 3 分の位置に立地するものの、昭和 23 年の福井地震の後に建設された簡易な木造建築が密集し、福井市中心街の中でも際だって空き店舗が多い地区だった。
- ・このような中、平成 25 年から新栄地区を対象に福井市と福井大学の共同研究が開始され、平成 26 年、27 年に地区内のコインパーキングを暫定的 (2 週間～1 ヶ月) に市で借りて、まちなかの賑わい創出、回遊性向上を図ることを意図し、駐車場の上にウッドデッキを敷いた憩いの広場「新栄テラス」が実施された。
- ・好評を得たため、駅前の市有地と暫定活用していた駐車場との土地の使用权を実験的に 3 年間交換し、平成 28 年 4 月から管理運営を福井市・福井大学から新栄商店街振興組合移し、3 年間の常設広場となっている。
- ・事業開始当初は、駐車場がなくなることで客が減ることを不安視されたものの、試行期間を通じた来場者アンケートでは、「まちなかのイメージが変わった」、「駐車場より広場を求めている」等の意見が多かったことから不安意見は薄らいでいき、常設設置が可能となった。

■新栄テラス開業前後の変化



■設置可能なブース位置図



●管理・運営について

- ・全面利用または、広さ 3m×3m のブース利用が可能。

全面利用		ブース利用	
土日祝	平日	土日祝	平日
20,000 円	5,000 円	2,000 円	1,000 円

- ・イベントは、これまでにビアパークやヨガ、ダンスや音楽ライブ、多国籍マーケット等が行われている。

(出典・参考 URL)

※1 新栄テラス HP <http://shinsakae.wix.com/terrace>

※2 『都市計画 vol.65 No.3』日本都市計画学会 (2016年7月)

NO.06 橋通りCOMMON

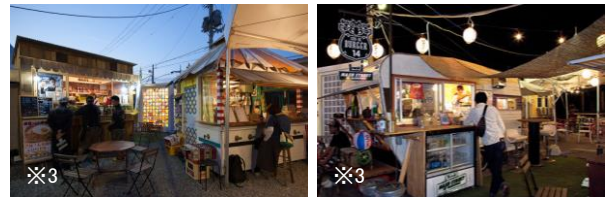
トレーラーハウスやコンテナを活用した食を通じた新たな暮らしの提案と発見の場	活用類型	
	A. 期間限定の暫定活用	
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	石巻市中心中央2丁目8-9		
実施主体	(株)街づくりまんぼう 橋通り COMMON 運営協議会	実施年度	H27年4月開業
土地・建築等の所有形態	土地：地権者から (株) 街づくりまんぼうが土地を賃借 トレーラーハウス、コンテナ：(株) 街づくりまんぼう		
主な諸元(敷地面積、用途等)	用途：飲食店6店、ギャラリー1店		
主な法的事項	-		

●概要

- 「石巻市中心市街地活性化基本計画」のコンセプト「浪漫商都ルネッサンス＝マンガ的発想が人を呼ぶ街づくり」を実現するためタウンマネジメント組織として立ち上げられた(株)街づくりまんぼうが運営していた仮設商店街「石巻まちなか復興マルシェ」が平成26年11月に閉場し、新たなプロジェクトとして、「食を通じた新たな暮らしの提案と発見の場」となる仮設商店街、橋通り COMMON が誕生した。
- 整備にあたっては『しんきんの絆』復興応援プロジェクトから500万円の助成を受けている。
- 基本的には、震災後にこの地で新たに商売を始めようとする人たち等を中心に応援するチャレンジショップ(4/6店舗が石巻市で初出店)。また、併設されたウッドデッキステージ等を活用したイベントも行われる。
- 当初予定では、平成28年9月末までの設置期間であったが、来店客や出店者の継続して欲しいとの強い要望により、平成29年12月末までの延長となっている。

■橋通り COMMON の様子



●管理・運営について

- 地権者から(株)街づくりまんぼうが土地を賃貸して、開場。
- 出店者のまちなかへの本設出店が実現するよう空き店舗情報の提供等のサポート。
- 出店経費や運営コストが安く、さらに財務や資金計画などの勉強会を開催するなど出店者へのサポートも行っている。

(出典・参考 URL)

※1 石巻まちなか情報局 <http://www.ishinomakimatinaka.com/common/>

※2 東日本大震災現地 NPO 応援基金 『しんきんの絆』復興応援プロジェクト 第1回助成事業報告集

※3 オンデザイン HP <http://www.ondesign.co.jp/>

NO.07 おながわコンテナ村商店街			
コンテナを活用し、被災後いち早く再開した商店街		活用類型	
		A. 期間限定の暫定活用	
		B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
		B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用	
所在地	牡鹿郡女川町鷲神浜堀切 5		
実施主体	女川町商工会青年部、青年部 OB	実施年度	H23 年 7 月開業
土地・建築等の所有形態	土地：旧女川高グラウンド跡地（県有地） コンテナ：女川町商工会青年部、青年部 OB		
主な諸元（敷地面積、用途等）	用途：食料品店、衣料品店、電気店、生花店、飲食店等		
主な法的事項	—		
<p>●概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災で被災した女川の街では、中心商店街が全壊したため、地区の住民にとっては近場にある商店街の必要性が大きかった。このような中、女川町商工会青年部、青年部 OB が NGO「難民を助ける会」から提供を受けたコンテナ（幅 6m×奥行き 2m）11 個を利用し、被災から約 4 ヶ月後にいち早く仮設商店街をオープンし、食料品店、衣料品店、電気店、生花店、飲食店など全 8 店舗が軒を連ねた。 当初は白いコンテナが並んでいたところからスタートしたが、大工ボランティアの協力があり、店舗が拡張され、ウッドデッキスペース等も確保された。 現在は、JR 女川駅前や高台等に本移転を行っている。 <p>●管理・運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種祭りや学生のライブイベント、大セール等の様々な催しを行っている。 商店会の情報は facebook ページ等でも積極的に発信を行っている。 			
		<p>■おながわコンテナ村商店街</p>  <p>※4 開業直後</p>	
		 <p>※5 ボランティア協力後</p>	
		 <p>※6</p>	
<p>(出典・参考 URL)</p> <p>※1 産経ニュース http://www.sankei.com/region/news/141222/rgn1412220017-n1.html</p> <p>※2 みやぎ復興ツーリズムガイド http://miyagi.fukkou-tourism.com/onagawa/o_ichiba/</p> <p>※3 観光スポット HP http://www.tohokukanko.jp/miyagi/20899/</p> <p>※4 日本経済新聞 HP http://www.nikkei.com/article/DGXZZ031993750R10C11A7000000/</p> <p>※5 女川町社会福祉協議会ボランティアセンターHP http://shakyo-onagawa.or.jp/</p> <p>※6 女川コンテナ村商店街ブログ http://onagawacv.blogspot.jp/</p>			

NO.08 エル・ファロ			
トレーラーハウスを利用した宿泊村	活用類型		
	A. 期間限定の暫定活用		
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用		
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用		
	C. 本設建築物として長期的暫定活用		
所在地	宮城県牡鹿郡女川町清水町 174		
実施主体	女川町宿泊村協同組合	実施年度	H23 年 7 月開業
土地・建築等の所有形態	土地：公有地（町営住宅跡地） トレーラーハウス：女川町宿泊村協同組合		
主な諸元（敷地面積、用途等）	用途：宿泊村、レストラン、イベントスペース 客室数：64 室（18～23 m ² /室）、最大 140 人収容。 トレーラーハウス 32 台を使用		
主な法的事項	・車両としてトレーラーハウスを使いはじめたが、宮城県の指導のもと、仮設建築物として扱われている。		
<p>●概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・女川の宿泊施設の多くが東日本大震災で被災し、不足しているため、復旧・復興に携わる工事関係者らに宿泊場所を提供することを目的に、被災した町営住宅跡地にトレーラーハウスを使って開設。 ・宿泊施設を再建する上で最も大きな課題が再建場所がないことであった。仮に建設用地が見つかり建設したとしても、復興計画によってはかさ上げや道路工事により移設しなければならない可能性がある中で、車両として扱え、建築制限区域にも設置が可能で、復興計画や工事の状況により移動も可能なトレーラーハウスに着目した。そのため、当宿泊施設は町が指定している災害危険区域内に立地する。 ・しかし、日本トレーラーハウス協会によれば、宮城県土木部建築宅地課ではこれを「建築物に該当する」と判断し、この施設を継続していくためには苦しいながらも仮設建築物として毎年更新していくことになったとしている。 ・その後宮城県及び県内特定行政庁では、トレーラーハウスは原則建築物として扱うこととすると通達を出している。 			
<p>●管理・運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・女川町宿泊村協同組合は町内にあった「奈々美や旅館」、「鹿又屋」、「にこにこ荘」、「星光館」の経営者が設立した ・宿泊村中心のウッドデッキ「パルケ」周りにはトレーラーハウスを使ったレストランが配置されており、デッキを使ったイベントが企画されている。 			
<p>（出典・参考 URL）</p> <p>※1 東日本大震災復興情報レポート https://www.tohoku-epco.co.jp/fukyu/report/contents/g16_elfaro/index.html</p> <p>※2 エルフアロHP http://elfaro365.com/index_pc.php</p> <p>※3 楽天トラベル http://travel.rakuten.co.jp/</p> <p>※4 河北新報（平成 24 年 12 月 25 日）</p>		<p>■エル・ファロの様子</p>  <p>※1</p>  <p>※3</p>	
		<p>■エル・ファロの配置図</p>  <p>※2</p>	

NO.09 オレンジハウス

トレーラーハウスを利用した子育て支援施設	活用類型	
	A. 期間限定の暫定活用	
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
C. 本設建築物として長期的暫定活用		
所在地	宮城県牡鹿郡女川町女川浜大原310（女川小学校敷地内）	
実施主体	日本ユニセフ協会	実施年度 H23年7月開業
土地・建築等の所有形態	土地：公有地（小学校敷地） トレーラーハウス：日本ユニセフ協会	
主な諸元（敷地面積、用途等）	用途：学童保育、公共サービスの場 トレーラーハウス3台を使用	
主な法的事項	・車両としてトレーラーハウスを使いはじめたが、宮城県の指導のもと、仮設建築物として扱われている。	

●概要

- ・東人大震災後、僅かに残った土地も仮設住宅などに使われ、子どもたちが安心して遊べる場所の確保が、7割近くの建物が津波で流出した甚大な被害を受けた女川では深刻であった。
- ・このため、日本ユニセフ協会は放課後の子どもたちが、悪天候の中でも安心して過ごすことができるスペースとしての学童保育施設を、女川小学校敷地の一部にトレーラーハウスを3棟使って提供。
- ・1号棟が地域の法律相談に。2号棟は子育て支援関連の活動に。3号棟はスクールカウンセラーの相談活動にと、子どもたちだけではなく、地域住民の公共サービスの場としても活用していた。
- ・復興が進んだ現在（平成28年7月時点）においては、3号棟はそのまま残され、残り2棟は女川駅前の町有地に新たにできた交流施設「女川フューチャーセンターCamass」として活用されている。

●管理・運営について

- ・子育て支援関連の活動の場所として使われていた時は、女川町子育て応援サークル「マザーズリング」の活動場所やウッドデッキを使ってライブ等を行っていた。
- ・現在では女川町役場町民課や総務課が無料人権相談、1日行政相談等をオレンジハウス内で行っている。

■オレンジハウスの様子



※1

■女川フューチャーセンターCamassの様子



※2

■イベントの様子



※4

（出典・参考URL）

- ※1 ユニセフ HP http://www.unicef.or.jp/kinkyu/japan/2013_0903.htm
- ※2 新・公民連携最前線 PPP まちづくり <http://www.nikkeibp.co.jp/ppp/>
- ※3 女川町 HP <http://www.town.onagawa.miyagi.jp/>
- ※4 三兄妹ソーシャルバンド一途 HP <http://www.1zu.jp/>

NO.10 わいわい!!コンテナ

青空駐車場を原っぱに置き換え、中古海上輸送用コンテナを使った市民の憩いの場	活用類型	
	A. 期間限定の暫定活用	
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用	
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用	
		C. 本設建築物として長期的暫定活用
所在地	わいわい!!コンテナ1:佐賀市松原2丁目2-7 わいわい!!コンテナ2:佐賀市呉服元町2番地内	
実施主体	主催:佐賀市街なか再生会議 事務局:NPO まちづくり機構ユマニテさが	実施年度 わいわい!!コンテナ1:H23年6月~ わいわい!!コンテナ2:H24年6月~
土地・建築等の所有形態	土地:民有地を市が賃借 コンテナ:ユマニテさがが管理運営	
主な諸元(敷地面積、用途等)	<わいわい!!コンテナ1> 敷地面積:623.67㎡ 建築面積:88.61㎡ 延床面積:88.61㎡ 構造:鉄骨造 1階 (海上輸送用コンテナ20Ft×6基) 外構:ウッドデッキ100㎡・高麗芝230㎡・テフン芝 設計期間:H22.11~H23.5 用途:雑誌、絵本、漫画等・写真や絵の展示スペース(社会実験時。実験後、地元佐賀のサッカーチーム「サガン鳥栖」のサテライトショップとして活用された後にH25.12に閉館)	<わいわい!!コンテナ2> 敷地面積:337㎡ 建築面積:88.8㎡ 延床面積:88.8㎡ 構造:鉄骨造 1階 (海上輸送用コンテナ20Ft×4基、40Ft×1基) 外構:ウッドデッキ60㎡・高麗芝165㎡ 設計期間:H24.4~H24.5 用途:読書コンテナ(ミニ図書館、情報発信の場)・交流コンテナ(子どもの遊び場、市民活動の場)・チャレンジコンテナ(チャレンジショップ、展示)・トイレコンテナ
主な法的事項	・コンテナを倉庫や店舗・事務所として設置して継続的に使用する場合は、建築基準法第2条第1号に規定する「建築物」に該当するため、建築確認申請が必要	

●概要

- 佐賀市では、旧中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画を改訂した、佐賀市街なか再生計画(以下、再生計画)を平成23年3月に策定した。当「わいわいコンテナ」プロジェクトは、この再生計画の中で「街なかの回遊性を高める仕掛けづくり」の一環であり、「実践プログラムを推進するための社会実験」として位置づけられている。(参考資料参照)
- 社会実験はわいわい!!コンテナ1にて実施。具体的には、低・未利用地を市が借地し、コンテナを用いた雑誌図書館と芝生広場に転用して一般に開放した。
- 社会実験開始(H23.6)からH24.1までの間に延べ約15,000人が利用。好評だったことから、別の低未利用地を活用し、「わいわい!!コンテナ2」を実施。
- 現在、わいわい!!コンテナ2の隣接地にラーメン屋やわいわい!!コンテナ1を活用していたサッカーチームサガン鳥栖のスポーツバーが新築で建った他、近隣の空き店舗等を活用した新規店舗の開業や学生のシェアハウス等ができてはじめている。

■わいわい!!コンテナ2の開業前と開業後の変化



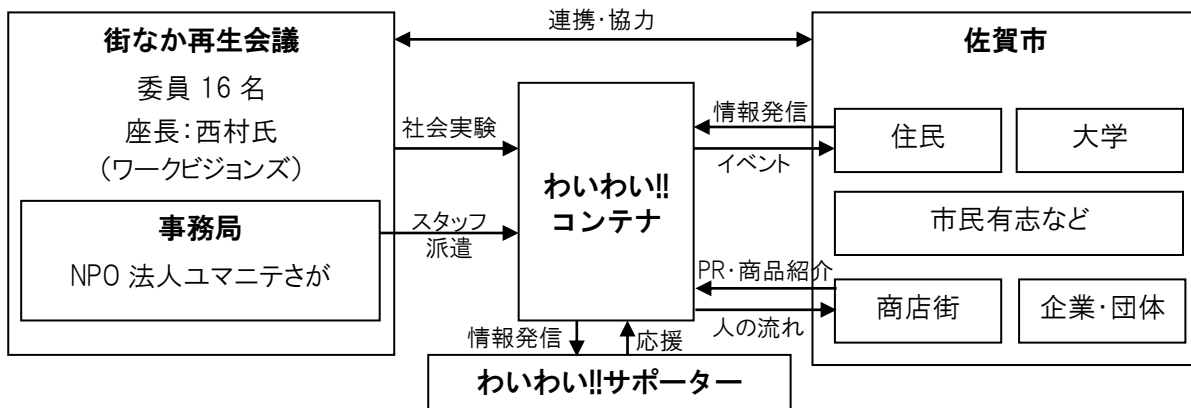
■わいわい!!コンテナ2



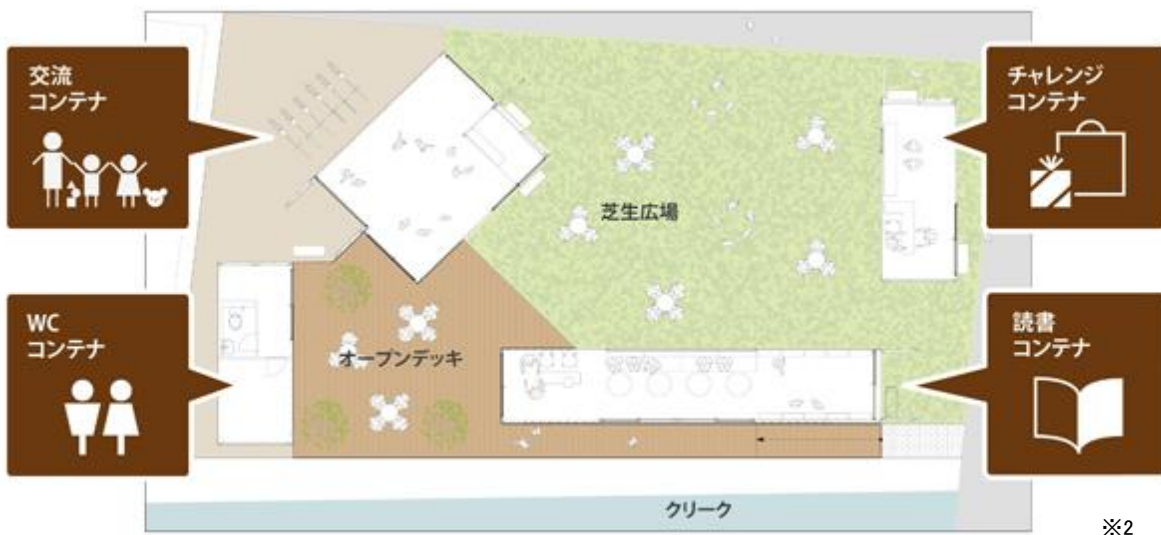
●管理・運営について

- ・芝生広場及びコンテナの管理運営は、旧中心市街地活性化法時に佐賀商工会議所内に創設されたタウンマネジメント組織であり、2009年にNPO法人の認証を受けていた、街なか再生会議の事務局でもあるNPO法人まちづくり機構ユマニテさが行っている。
- ・平日2名、休日3名が常駐しており、市民団体や地元クリエイターとの連携による企画開催や体験型のセミナー、子供向けテニス教室等のイベントも行われている。
- ・交流コンテナでは、市民サークルが定期的な活動拠点として活用。チャレンジコンテナは期間限定で出店や展示、商売を行い、商売を行う場合に限り、売上の5%を利用料として徴収し、維持管理・運営費に充てている。
- ・なお、芝生やウッドデッキは近隣住民や市の職員らが協働で施工しており、開設前からつながりの意識やこの場所への愛着を育むプロセスをふんでいる。

■芝生張りの様子



■わいわい!!コンテナ2の配置



(出典・参考 URL)

※1 わいわいコンテナ HP <http://www.waiwai-saga.jp/>

※2 ワークビジョンズ HP <http://www.workvisions.co.jp/>

※3 コロカル HP <http://colocal.jp/>

※4 『都市計画 vol.65 No.3』日本都市計画学会 (2016年7月)

※5 『低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究』園田聡 町田康 (日本建築学会技術報告書 第21巻 第47号 2015年2月)

6. 街なかの回遊性を高める仕掛けづくり

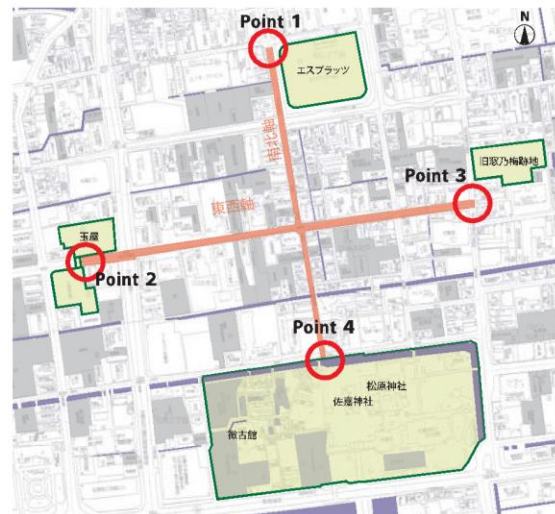
街なかの賑わいを創出するためには、来街者が街なかを歩きたくするような環境整備が必要である。4つの拠点施設をつなぐ十字軸の回遊ルートは、人にやさしい快適な歩行空間とし、さらに、街なか立ち寄りたくなるプログラムを点在させることで、4核エリア全体の魅力向上を目指す。

(1) 4核をつなぐ『十字軸のつきあたり』⇒4つのシンボルのデザイン

東西軸、南北軸の2つの通りにおいて、歩いて楽しい空間を実現するためには、通りの突きあたりにシンボルとなるデザインを工夫することが効果的である。

■ 離れた場所から見えることで抱く期待感

- Point 1 商店街の天蓋を利用した大きな行灯
- Point 2・3 玉屋の連絡通路・むつころう広場のデザイン(大きなグラフィックデザイン等)
- Point 4 佐嘉神社の既存の森



(2) 快適に歩く⇒人にやさしい通りの整備

街なかのメインとなる十字軸については、歩行者・自転車を優先した歩行環境を整備することで、人が安心して歩くことができ、街なかの回遊性向上につながる。この実現には、沿道の方々をはじめ、街なかの住民の方々の協力が必要で、「街の回遊性向上が、結果、街の賑わいや商業活性化にもつながる」ということに対する理解が求められる。

■ 東西軸

歩道を拡張して、通りを歩行者と自転車専用または一方通行等、車両の通行を制限し、歩行者のための空間づくりを行う。



■ 南北軸

決まった時間帯に車両を通行止めにし、飲食店のテーブルを通りに出す(オープンカフェなど)ことで、隠れていた街の賑わいを通りに見せる。



(3) 街なか(4核構想エリア内)の民間駐車場の緑地公園化 "Re-原っぱ"

今後の人口減少やそれに伴う商業マーケットの縮小を考えると、「右肩上がり」の時代のよう、街なか全体を再び高密度に戻すことは現実的ではない。今後は、街なかの「空洞化」をどこで食い止められるかということが、大きなテーマとなるが、一方で「空地」をプラスの価値へと転換するという戦略を持つことで、今後の街なか展望が大きく一変する。

佐賀市の街なかでは、例えば民間駐車場等を徐々に緑地公園化("Re-原っぱ")することで街なかの住環境を向上させ、住みたい街、そしてその延長上に、商業活性化を目指す。

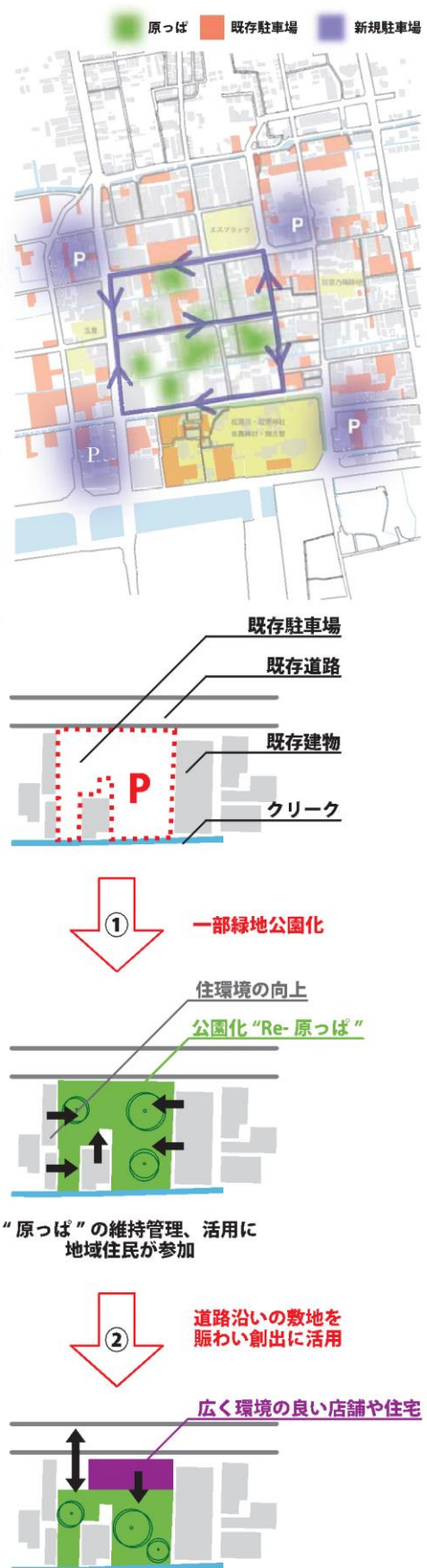
また、生まれた緑地の活用については、これまでの行政管理の公園と異なり、地域住民の方々にその裁量を委ねるものとし、その代わりに、維持管理についても地域の中で、守り育てていく仕組みづくりを今後検討していく必要がある。「第3章」で述べたコミュニティビジネスの舞台となることも大いに期待されるため、今後、官民の役割の明確化や、地域による管理運営を推進するための新たな仕組みづくりについての検討も必要である。

- ・一部緑地公園化⇒環境の向上
- ・維持管理及び活用への地域住民の参画
- ・一部道路沿いの用地を店舗や住宅用地として活用

■ "Re-原っぱ"の整備イメージ

① 佐賀市の街なかにはポケットパークと呼べるような緑地がほとんど存在しない。そのため街なかの環境の向上と、人々が安心して休めるような緑地の創出のため、既存駐車場の一部を緑地公園に転換していく。"Re-原っぱ"と題されたこの手法は、活用と維持管理を地域住民に参加してもらう。"Re-原っぱ"は、街全体の環境を優先させて、各個人が「原っぱ」をシェアしていくという考え方である。

② 環境が向上した「原っぱ」には、店舗や住宅が面し、街の賑わいを取り込んだ活気のある店舗や緑の多い住環境へと再生され、街なかの人に賑わいが増していく。このように街全体の環境向上は、最終的に街全体の利益につながっていく。



(4) 「空き店舗」や街なかの点在させる「コンテナ」をコミュニティ活動などへ開放

全国地方都市に共通してみられる通りから見える“青空駐車場”の風景は、街なかの空洞化の象徴であり、来街者にとっては、街の衰退や寂しさを感じる光景である。そこで、民間駐車場の通りに面した一部について、地権者の協力の元、通りに面して、地域のコミュニティ活動等の場となるコンテナを配置し、通りの賑わいが連続して、展開される風景を形成する。また、同時に、街なかの空き店舗についても、コミュニティ活動やチャレンジショップ等への活用・開放によって、賑わいが集約されることが望まれる。

なお、「空地」「空き店舗」の活用促進のためには、今後は、規制緩和などによる支援の仕組みを検討していく必要がある。



■ コンテナの活用事例

・ 日比谷パティオ (東京都千代田区)



1. 実践プログラムを推進するための社会実験

ここでは4核構想の実践プログラムの有効性を、市民と共に体感しながら推進していくための社会実験について提案する。

今後縮退していく社会の状況で、限られた投資を出来る限り有益、かつ、効率よく運用していくためには、官民協働による社会実験をとおして、その効果を確認しながら進めていくプロセスが大切である。

1) 平成23年度実施予定の社会実験

(1) 社会実験の内容

平成23年度は以下の2つのプロジェクトを連動して実施する。

① "わいわいコンテナ" プロジェクト

■ 目的

移動及び再利用可能なコンテナを使って、街なかに人を集めるプログラムを実施、検証し、街なかの賑わいに寄与するプログラムについては、本設としての導入に向けて検討を進めるものとする。

■ 内容

・SAGAMAGA(Book & Cafe)による街なかの「憩いの場」づくり

コンテナの中で展開するプログラムは世代を問わず興味を惹く「世界の雑誌」や「マンガ」など、常に新着が豊富なモノとし、カフェを併設することで、気軽に立ち寄れる憩いの場とする。

・駐輪場の整備によるアクセス性の向上

「憩いの場」に併設して駐輪場を設置することで、車に頼らず気軽にこの場所に訪れ、街を歩けるようにする。

・フレキシブルに使える広場

ランチや散歩といった、日常的に利用できる開放的な広場を用意することで、人の賑わいが街の中に表れるようにする。



"わいわいコンテナ" プロジェクトの実施イメージ

NO.11 もちいどの夢 CUBE

若者にビジネスチャンスを与えるキューブを用いたチャレンジショップ群

活用類型

- A. 期間限定の暫定活用
- B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用
- B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用
- C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	奈良市餅飯殿町 もちいどのセンター街		
実施主体	奈良もちいどのセンター街協同組合	実施年度	H19 年開業
土地・建築等の所有形態	土地： 民有地（奈良もちいどのセンター街協同組合） 建築物： 奈良もちいどのセンター街協同組合		
主な諸元（敷地面積、用途等）	敷地面積：約 400 ㎡ 店舗面積：約 12～24 ㎡/店 用途：カフェ、雑貨屋等（3 年を区切りに全店を入替え。20～30 代の若い店主によるショップが中心）		
主な法的事項	－		

●概要

- ・もちいどのセンター街は江戸時代から続く奈良で最も古い商店街で、かつては県下随一の商店街と言われていたが、郊外店等の進出のあおり受け、空き店舗化が進んでいた。
- ・商店街で戦後間もない頃から営業を続けていたパチンコ店が廃業し、競売にかけたところを奈良もちいどのセンター街協同組合が購入。
- ・当初は古い建物を商店街のイベントの場として使っていたが、耐震性能を満たしていなかったため、建替え後の活用プランのコンペを同協同組合主催で行い、勝村設計事務所の投資額を抑えたチャレンジショップ（もちいどの夢 CUBE）群が採用された。
- ・整備にあたっては、経産省の少子高齢化等対応中小商業活性化事業や奈良市の中小企業振興補助金等を活用し、協同組合の負担を総工費約 5,200 万円の 1/4 におさえている。

■夢 CUBE の様子



※2

●管理・運営について

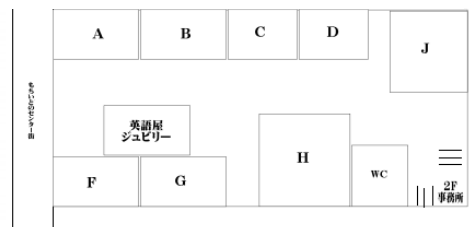
- ・3 年間の期間限定で、起業家を募集し、月 3～5 万円で貸し出し。事務局は協同組合が行っている。
- ・設計者の意図としては、仮設的な機構にすることで柔軟にレイアウト変更ができるようにしており、店舗入れ替え時にキューブの位置を組み替えることも可能。
- ・ここで、3 年間商売を行い、3 年後はセンター街の空き店舗を活用して出店する店主もおり、センター街の空き店舗化活用にも繋がっている。

■店舗の賃料等

タイプ	募集店舗数	図面番号	店舗面積	賃料 (円/月)	共益費 (円/月)	保証金 (※)	備考
I タイプ	2	A・F	約 12 ㎡	33,000 円	5,000 円	300,000 円	物販
II タイプ	2	B	約 12 ㎡	29,000 円	5,000 円	300,000 円	物販
III タイプ	2	C・D	約 10 ㎡	27,000 円	5,000 円	300,000 円	物販
IV タイプ	1	G	約 12 ㎡	29,000 円	5,000 円	300,000 円	飲食可
V タイプ	1	H	約 24 ㎡	54,000 円	7,000 円	400,000 円	飲食可
VI タイプ	1	J	約 21 ㎡	48,000 円	7,000 円	400,000 円	※4 飲食可

(※) 保証金は、退店時に 80%を返金

■店舗配置図



※4

(出典・参考 URL)

※1 餅飯殿センター街 HP <http://www.mochiidono.com/index.html>

※2 森建設株式会社 HP <http://morikensetu.phpapps.jp/>

※3 日経アーキテクチュア 2012-02-10 日経 BP 社

※4 もちいどの夢 CUBE 2 期生募集チラシ

NO.12 フィル・パーク			
駐車場を残したまま上空を活用するビジネスモデル	活用類型		
	A. 期間限定の暫定活用		
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用		
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用		
C. 本設建築物として長期的暫定活用			
所在地	東京近辺、名古屋、京都など		
実施主体	株式会社フィル・カンパニー	実施年度	H17年6月開始
土地・建築等の所有形態	土地：土地オーナーが所有 建築：土地オーナーが所有、テナントに賃貸		
主な諸元(敷地面積、用途等)	敷地面積：30坪～100坪程度 醤油：民有地 用途：飲食、オフィス、住居、介護施設、サービス施設（フィットネス、美容室） 期間：5～20年程度		
主な法的事項	-		
<p>●概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コインパーキング等の空中部分に建物を建設、店舗やオフィスとして利用。 ・1号店であるフィル・パーク八重洲はH18年 JCD デザイン賞銀賞を受賞。 ・H28年3月時点で全国75箇所で開催。 <p>●メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の駐車場収入に加えて、空中店舗からも賃料を得られるため、収入増に繋がる ・屋上の緑化促進により、付加価値を高めることができる ・[1階駐車場+2階店舗+屋上]の2階建て、あるいは[1階駐車場+2階店舗+3階店舗+屋上]の3階建ての建物を標準規格にすることで、EVや共用部のメンテナンスコストを削減 ・駐車場をそのままに空中を活用するため、駐車場からの収益も維持でき、ゼロから賃貸アパート事業を行うよりもリスクが低い ・駐車場運営の低投資性と商業ビルの高収益性を合わせた非常に投資効率の良い事業で投資回収が早い ・初期テナント誘致保証制度が付いているため、投資回収の予定が明確 ・テナントとは更新のない定期借家契約(約5年～20年)を前提、期間が満了すれば土地の売却等も可能。 ・狭小地や変形地など駐車場としての継続が困難な土地には駐輪場として活用するモデルを提案するなど、事業予定地の立地特性に合わせた調整が可能。 		<p>■フィル・パーク八重洲</p>  <p>※1</p> <p>■フィル・パーク原宿</p>  <p>※1</p> <p>■メリットイメージ</p>  <p>※1</p>	

●管理・運営について

- ・土地オーナーが建物を購入・所有し、テナントと賃貸契約を締結。
- ・土地オーナーはフィルパークと建物の企画・設計・管理などの業務委託契約、工事請負契約、建物管理業務契約を締結し、建物の企画・設計・管理を任せる。
- ・契約から約6ヵ月後に運営開始。

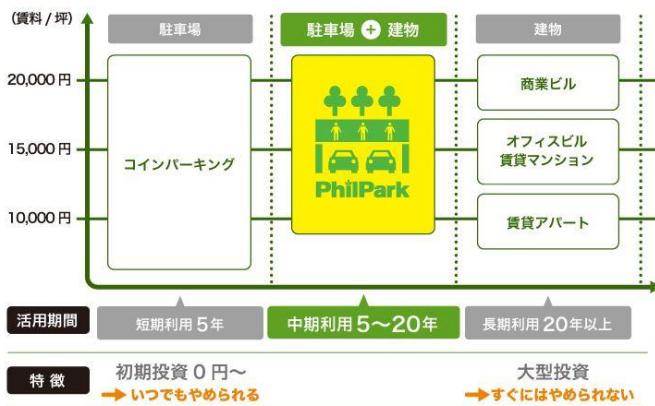
■屋上緑化



※1

■投資回収イメージ

- 高額の駐車場収入を活かせる!
「駐車場賃料」≧「テナント賃料」ということが多くあります。
- 安定的な駐車場収入を活かせる!
収入が急に「0」円となることがありません!!



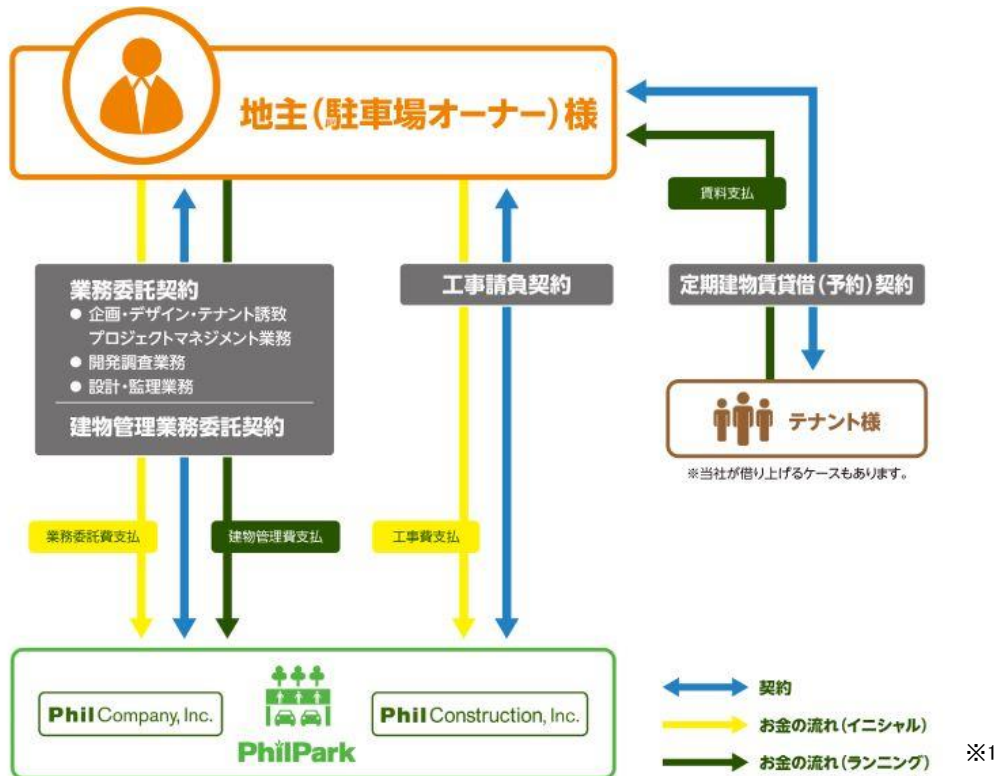
※1

■ONE STOP SERVICE



※1

■事業スキーム



※1

(出典・参考 URL)

※1 Phill Park HP <http://philpark.jp/>

※2 東京 R 不動産 HP <http://www.realtokyoestate.co.jp/column/philpark/philpark.php>

※3 不動産投資の知識サイト <http://fudousantoushinochishiki.com/category3/entry112.html>

NO.13 Re: START

震災復興に向けた、カラフルなテナ型ショッピングモール

活用類型

- A. 期間限定の暫定活用
- B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用
- B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用
- C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	Cashel Street Mall, Christchurch, New Zealand		
実施主体	Re:START the Heart Trust	実施年度	H23年10月29日開業
土地・建築等の所有形態	土地：移転前は民有地のみ、移転後は公有地5割民有地5割。所有者と Re:START the Heart Trust の間で利用契約を一年ごとに更新。 テナ：Re:START the Heart Trust が所有、テナントに賃貸		
主な諸元(敷地面積、用途等)	敷地面積：7,000㎡(移転前)、7,700㎡(移転後) 用途：ファッションショップ、土産物屋、雑貨屋など 期間：当初6ヶ月、実際は5年経過(7回以上更新済、2016年2月時点で2017年1月までの利用が許可されている)		
主な法的事項	-		

●概要

- ・2011年2月の地震で大きな被害を受けたショッピングモール「Cashel Mall」が、「Christchurch Earthquake Appeal (クライストチャーチ地震救援金)」からの3,386,523NZDの無利子ローン及びニュージーランドの金融機関・ASB銀行からの300,000NZDの助成をもとに完成。
- ・オープンスペースでは大道芸人やストリートミュージシャンによるパフォーマンスも行われている。
- ・完成当初は27店舗だったが、現在は50店舗にまで拡大。

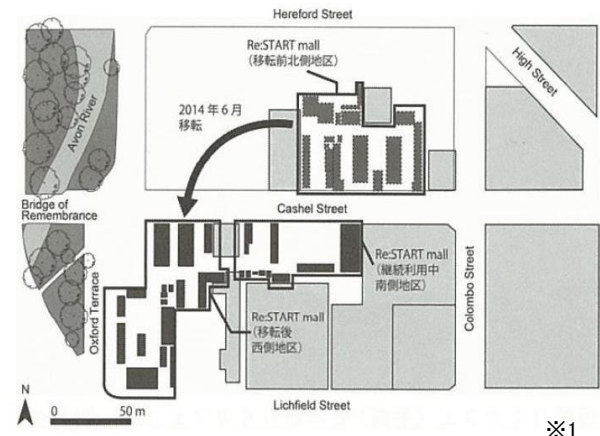
●管理・運営について

- ・地震以前に近隣で靴小売業を営んでいた Jhon Suckling 氏が代表を務める Re:START the Heart Trust が、市議会および CERA, ASB と連携して運営。
- ・組織発足から7ヶ月、うち建設期間は2ヶ月で開業。
- ・当初は延長の可能性も含め、複数所有者のいる民有地について、6ヶ月の利用契約がなされた。
- ・以後、半年から1年ごとに定期借地契を更新。
- ・2014年4月以降、北側地区で複合型商業施設の建設が始まったため、北側地区は Oxford Terrace 沿いの公有地・私有地の混在する地区に移転。移転費127万NZDは政府から拠出。
- ・高い賃料のため、長期の営業を諦め撤退するテナントもあるが、月ごとの契約更新も条件により可能とするなど対策が講じられている。

■Re: STARTの様子



■移転前後の位置図



(出典・参考 URL)

※1 都市計画 321 (2016年7月) 日本都市計画学会

※2 Re:Start HP <http://restart.org.nz/>

※3 地球の歩き方 HP <http://www.arukikata.co.nz/feature/local-report/christchurch/restart.html>

NO.1 4 COMMUNE 246

食と仕事と学びの集まる新しいコミュニティ型空間	活用類型		
	A. 期間限定の暫定活用		
	B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用		
	B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用		
C. 本設建築物として長期的暫定活用			
所在地	東京都港区南青山 3-13		
実施主体	株式会社コミュニケーション	実施年度	H26年11月15日からH28年11月30日
土地・建築等の所有形態	土地：UR テナ：株式会社コミュニケーション		
主な諸元(敷地面積、用途等)	敷地面積：826.45㎡ 用途：飲食店、オフィス、大学、ギャラリー		
主な法的事項	—		

●概要

- ・H26年5月31日に営業を終了した南青山のコミュニティ型商業空間 246 COMMON が、商業型コミュニティスペースとして半年後のH26年11月15日からH28年11月30日までの期間限定でオープン。
- ・オープンエアドーム型の共用スペースを中心に、フードコート、カフェ、シェアオフィス、自由大学という、食と仕事と学びの集まる新しいコミュニティ型の空間
- ・11台のフードコートやカフェが出店。

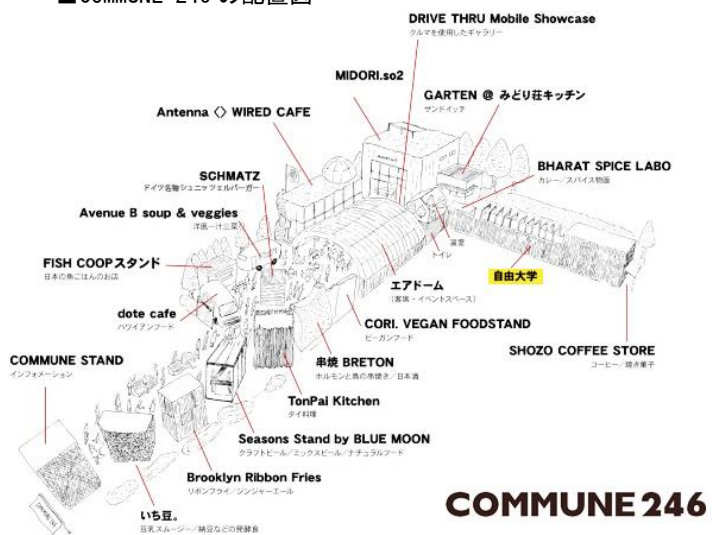
■COMMUNE 246の様子



●管理・運営について

- ・COMMUNE246の前段の246COMMONは、URがまちづくり用地の暫定利用のために事業者を公募。自由大学創立者の黒崎輝男氏（流石創造集団（株））のプロデュースのもと、コンテンツ企画・ランドスケープ・建築・運営・コミュニティ形成・情報発信などを包括的に展開。1年7ヶ月の期間限定で開催。
- ・246COMMONでは出店契約を原則3ヶ月タームに設定。また、20数店舗の小屋やトレーラーはすべて車輪がついており、いつでも移動が可能。
- ・施設運営はメディアサーフコミュニケーションズ株式会社に委託。
- ・平日昼時間は自由大学の講義以外でも教室を貸し出している

■COMMUNE 246の配置図



COMMUNE 246

※4

(出典・参考 URL)

- ※1 COMMUNE 246HP <http://commune246.com/>
- ※2 UR 広報公聴活動 <http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/project/project15.html>
- ※3 ACROSS <http://www.web-across.com/todays/cnsa9a000009n1c1j.html>
- ※4 自由大学 HP <https://freedom-univ.com/campus/>
- ※5 住む。HP <http://www.sumu.jp/report/45.shtml>
- ※6 noteHP https://note.mu/fu_people/n/ne76313c2d62c

NO.15 ABURATSU GARDEN

アーケード農園跡地でのテナ店舗

活用類型

- A. 期間限定の暫定活用
- B-1. 非建築物を活用して中期的暫定活用
- B-2. 仮設建築物等として中期的暫定活用
- C. 本設建築物として長期的暫定活用

所在地	宮崎県日南市三丁目（油津商店街アーケード）		
実施主体	株式会社 油津応援団	実施年度	H27年12月～
土地・建築等の所有形態	土地：民有地 テナ：株式会社 油津応援団		
主な諸元（敷地面積、用途等）	敷地面積：306㎡ 用途：飲食店、雑貨屋、まつ毛サロン、シェアスペース		
主な法的事項	—		

●概要

- ・「油津アーケード農園」として活用された空き地が、6棟のテナ店舗に生まれ変わった

●管理・運営について

- ・5年間の定期建物賃貸借契約
- ・シェアスペース COBACOO は2週間～1ヶ月単位で出店できる
- ・テナ内面積は14.7㎡、前面占有面積は5.6㎡。賃貸料は月額45,000円前後。建設協力金100,000円、諸経費50,000円、その他負担金（販売負担・塵介処理・衛生管理）10,000円。
- ・内装費は出展者が負担。
- ・新規出店時のデザイン・企画等については、株式会社 油津応援団が全面バックアップ。

■ABURATSU GARDENの様子



※4

■ABURATSU GARDENの配置テナ



※1



※2

（出典・参考 URL）

- ※1 日南市 HP <http://www.city.nichinan.lg.jp/main/info/pdf/%E3%83%81%E3%83%A9%E3%82%B7%E2%91%A1.pdf>
- ※2 株式会社 油津応援団 HP <http://www.aburatsu-o.com/activity/activity-02.html>
- ※3 NICHINAN.TV HP <http://www.nichinan.tv/2015/12/14/aburatsu-garden/>
- ※4 テゲツ一 <http://visit.miyazaki.jp/?p=34270>