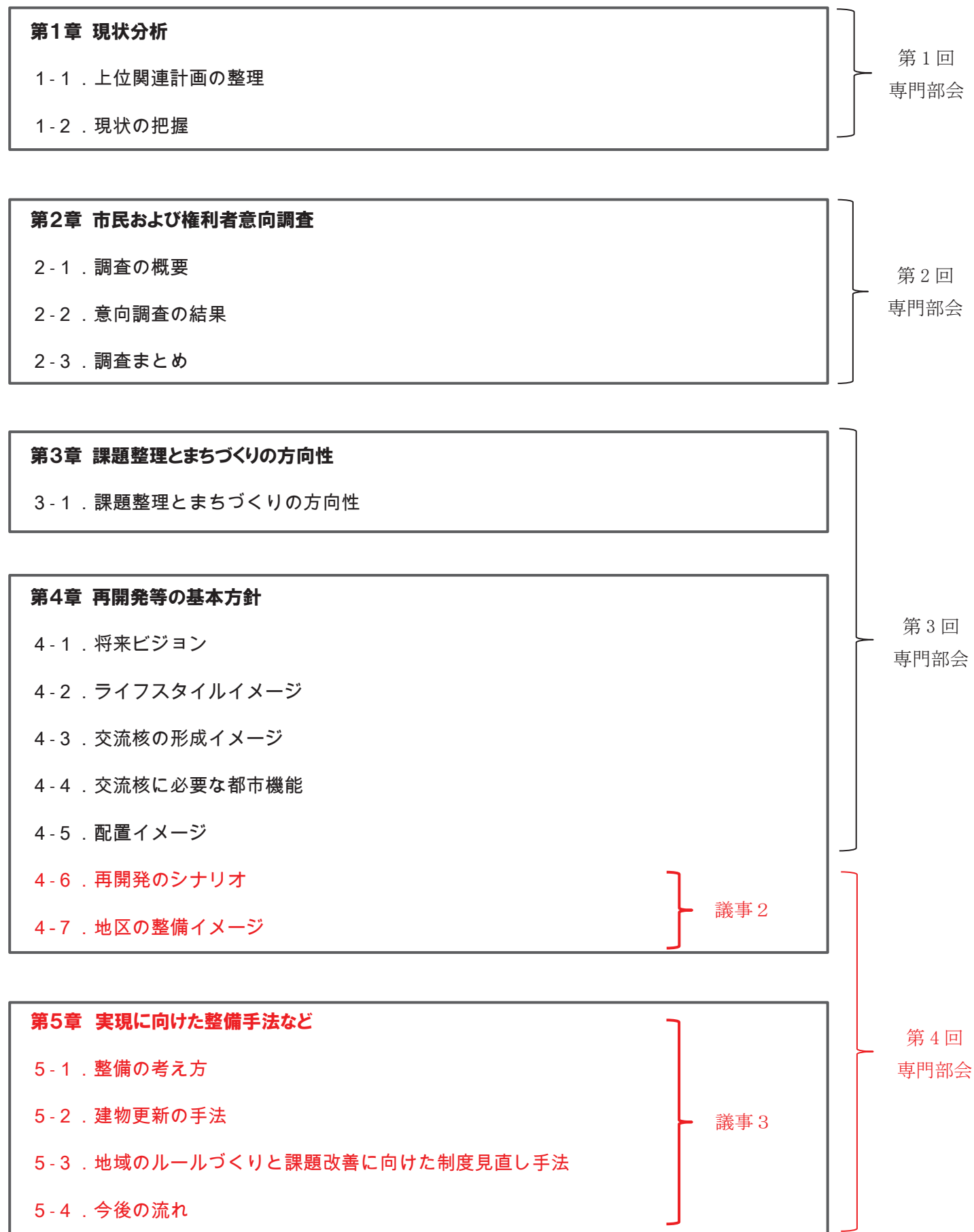


## 銀天街L字地区再開発等基本計画 検討の流れ



## II 地区の方針（再開発のシナリオと整備イメージ）

### （1）再開発のシナリオ

#### 訪れたい魅力ある「交流核」づくりに向けて

そこに暮らす人々や、買い物や観光などで訪れる人が常に滞在し、絶えず人の気配や温かみを感じられ、高齢者から子供まで幅広い世代の人が安心して集まるためには何が必要でしょうか。

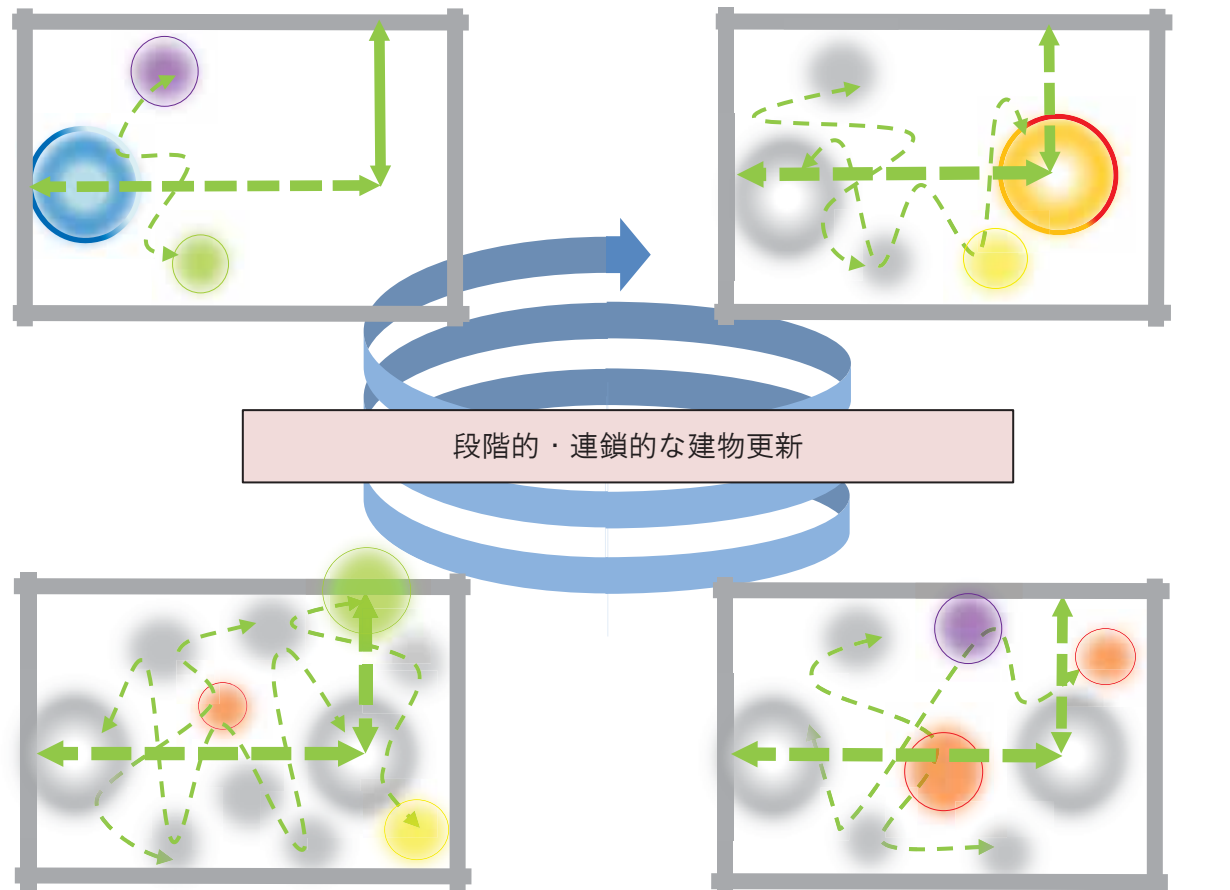
また、いつ訪れても楽しく、新しい発見がある街とはどのようなものでしょうか。

人々のライフスタイルやニーズは時代の流れによって変化し、それに合わせて、街も常に変化しています。

訪れたい魅力ある「交流核」の実現には、地区の強みや個性（既存ストック）を生かしつつ、街の変化に合わせてながら、適正規模の更新を図り、人々の関心や需要を維持するための考え方（シナリオ）を共有することが必要です。

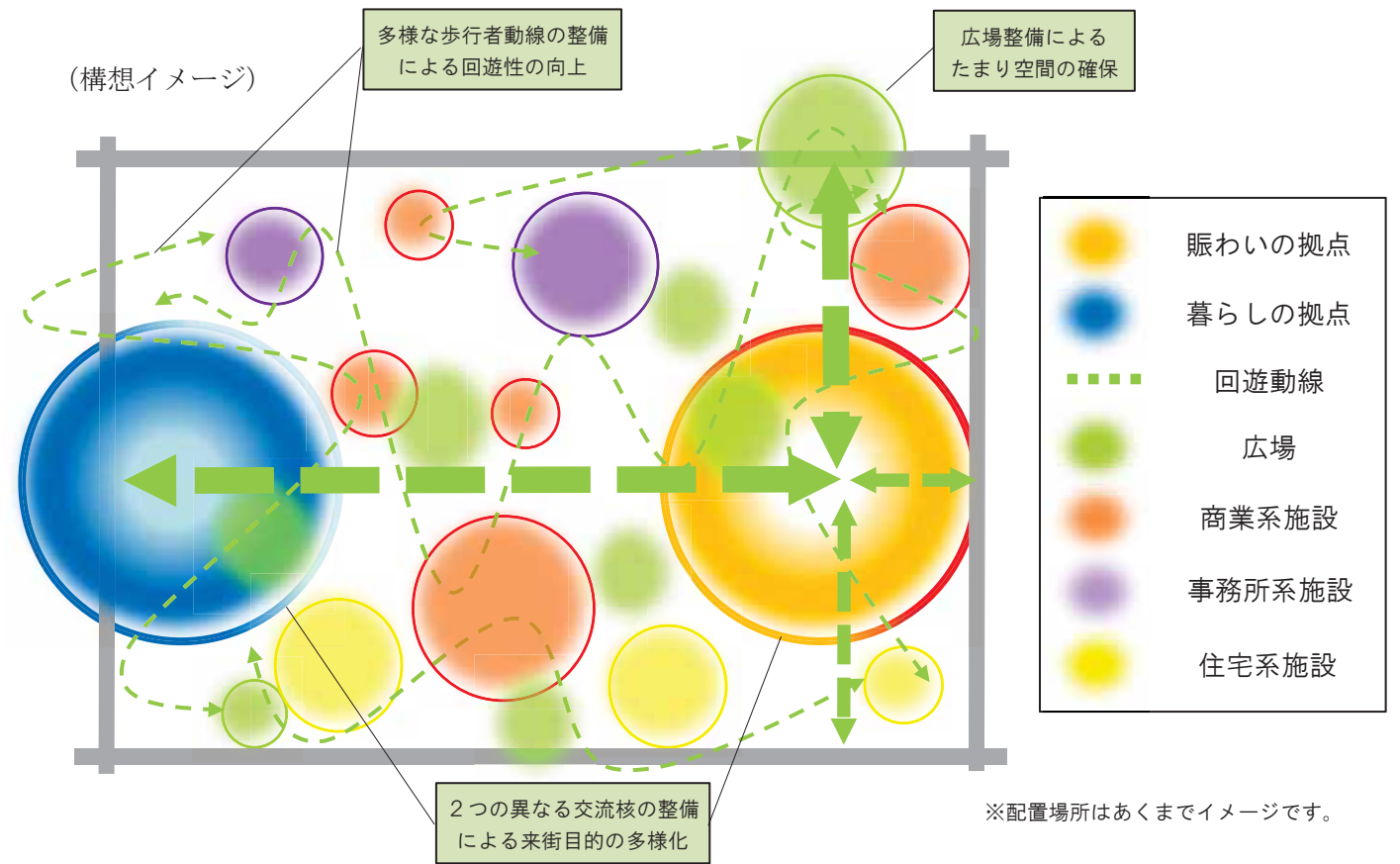
地区の方針（再開発のシナリオ）としては、アーケードや路地裏といった街の骨格を生かしながら、段階的・連鎖的な建物更新（建替え・リノベーション等）を行うことで、街の新陳代謝を活性化させ、人々が訪れたい魅力あるまちづくりを目指します。

<段階的・連鎖的な再開発イメージ>



※配置場所や順序などはあくまでイメージです。

<街の新陳代謝により形成される交流核イメージ>



※配置場所はあくまでイメージです。

<段階的な開発・まちづくりを行っている再開発事例の紹介>

高松丸亀町地区[A~G街区]（高松市）	京急蒲田駅西口地区（東京都大田区）
組合施行による市街地再開発事業：2地区 任意の建替え事業：3地区完成、1地区事業中 全体区域面積：4.6ha 第1弾開発(H18)：A街区再開発事業 第2弾開発(H19)：A街区のドーム広場整備 第3弾開発(H21)：B街区・C街区東の共同建替え、アーケード整備 第4弾開発(H22)：C街区西の共同建替え 第5弾開発(H24)：G街区再開発事業	組合施行による市街地再開発事業：1地区 任意の建替え事業：2地区完成、2地区事業中 全体区域面積：3.4ha 第1弾開発(H19)：4-2地区共同建替え事業 第2弾開発(H24)：4-1地区共同建替え事業 京急線の連続立体交差化完成 第3弾開発(H27)：駅前地区再開発事業、駅前広場



## (2)地区の整備イメージ

「交流核」を構成する各要素について、整備イメージを整理します。

地区の整備に際しては、前章で提示した「交流核」に必要な都市機能を効果的に組み合わせることで、市民や来街者の視点やニーズに合った整備を進める必要があります。

### a. 暮らしの拠点

スーパーや生活雑貨などの日常品が揃い、医療、福祉といった安心して街に暮らすことができる機能を導入するとともに、まちの「中庭」感覚の広場（滞留広場）や休憩スペースなど、誰もが気軽に立ち寄れるための機能導入を促進します。

教育・文化施設としての学校やカルチャースクール、ギャラリー等といった、施設利用のついでに買い物ができるなど、施設集積の相乗効果が期待できる機能導入を誘導します。

ファミリー向けや高齢者向けのマンションや、中心部に大学などが密集する特徴を生かした学生向けの賃貸マンションなど、多世代を呼び込むための居住機能を誘導するとともに、駐車場や駐輪場などのアクセス機能の充実に図ります。

<整備イメージ>



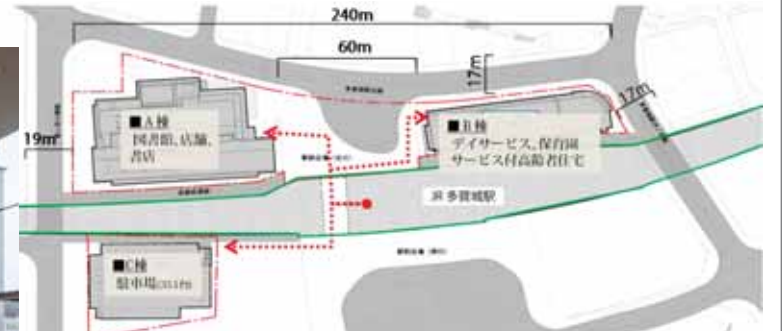
市民が安心して暮らせる機能が充実し、気軽に立ち寄れるまちの「中庭」感覚の広場がある

<参考事例ーJR多賀城駅北地区再開発ビル（宮城県多賀城市）>

- ・3棟構成の再開発で、いずれも4～6階程度と中層の建物となっている。A棟が図書館や物販施設（書店とコンビニ、レストラン）、B棟がデイサービスや保育園と高齢者住宅、C棟が来街者用の立体駐車場として整備されている。



A棟：写真左側が市立図書館、右側が書店・レストラン（3階）



B棟：1階デイサービス、2階保育園、3階以上が高齢者住宅

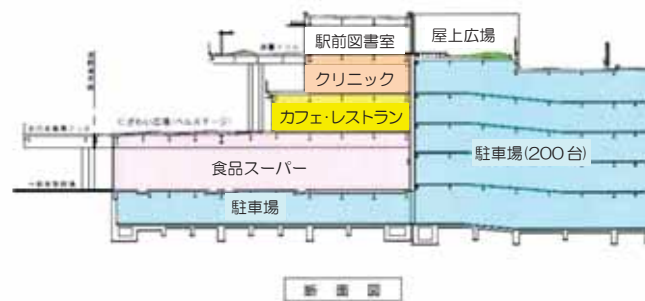


C棟：立体駐車場（351台）



<参考事例ーベルテラスいこま（奈良県生駒市）>

- ・1階にスーパー、3階部分にデッキ広場（駅前から連絡）と飲食店等の店舗、4階に医療フロア、5階に市立図書館分室が整備されている。また、分譲住宅が別棟として整備されている。



出典：生駒駅北口第二再開発組合資料



## b. 賑わいの拠点

四国・松山の顔となるような広域商業機能をはじめとして、エンターテインメント、ホテルなどの観光的要素など、市民や市外からも来街が期待できる都市機能の誘導を図ります。

まとまった規模のオフィスに加え、コワーキングスペースやシェアオフィスなど、多種多様な空間を誘導することによって、多様なワークスタイルが実現され、L字地区で暮らし、働くことが憧れとなるエリアを目指します。

また、様々なイベント開催などが可能な、まとまったスペースの広場（活動広場）や立体的な広場空間など、広域の来街者を受け入れるための機能を併設し、周辺店舗から「見る・見られる」の関係を構築します。

### <整備イメージ>



まとまった規模の広場があり、様々な催しの開催により、街のにぎわいが感じられる

### <参考事例—総曲輪通り再開発（富山市）>

- 百貨店の移転建替えに併せて、雪や雨でも集まれる全天候型の大きな広場空間を設置し、公設民営型で多様なイベントを行うとともに、百貨店跡地には美術館等の再開発を連鎖的に実施している。



出典：総曲輪通り南地区市街地再開発組合資料

### <参考事例—高松丸亀町商店街A街区再開発事業（高松市）>

- 商店街の交差部にイベント開催が可能な円形の広場空間（ドーム屋根）を整備し、建物側からも広場を眺めることができるとともに、施設としては、隣接する百貨店と一体的な商業空間を形成している。



出典：国土交通省HP



出典：高松丸亀町商店街振興組合資料



### c. 回遊動線の形成イメージ

アーケードと路地の共生によって、街の回遊性を高めます。アーケード街は「表」の顔として、綺麗で明るいストリートを形成するとともに、路地は「裏」の顔として、周辺店舗の個性を生かすような空間の高質化を進めます。さらに、建物更新に合わせた新たな回遊動線（立体的な動線なども含む）を創出することによって、来街者にとって飽きのこない変化に富んだ空間となり、にぎわいづくりに寄与することになります。

一方、自動車動線は、地区の外周道路を基本とし、地区内に用いない車を抑制するとともに、集約型駐車場の整備を誘導します。駐車場は、複数に分散して配置させることにより、交通が1か所に集中し、周辺道路に渋滞が発生するのを抑止します。また、商業用の荷捌き対応として、共同荷捌き場の整備についても誘導します。これらの交通対策に伴い、地区内の歩行者環境の安全性が向上します。

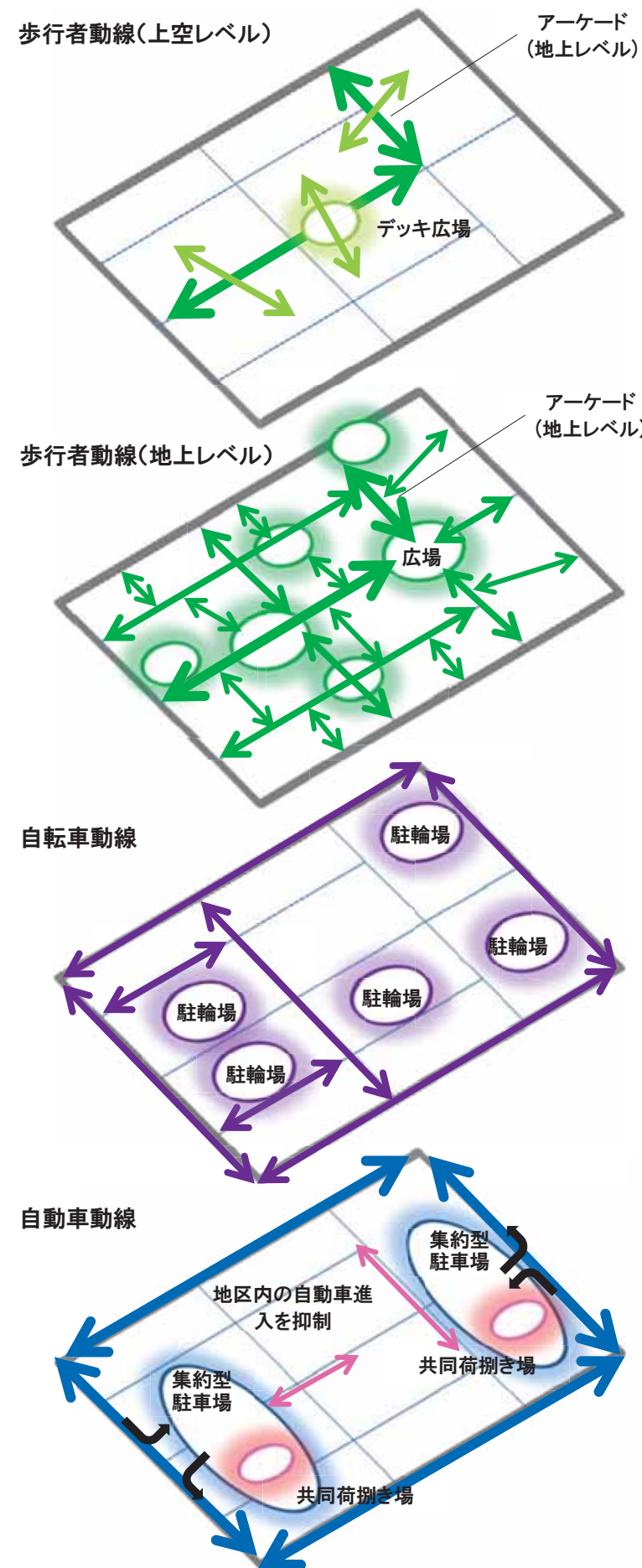
駐輪場については、アーケードが自転車通行を禁止していることを踏まえ、自転車動線のルートを設定し、自転車ルートに沿道に駐輪場整備を誘導します。

<イメージ>



路地空間や立体的な動線があるなど、変化に飛んだ、歩いて回るのが楽しい街

<回遊動線の形成イメージ（動線計画の考え方）>



※位置や動線はあくまでイメージです。

- ・上空レベル（2階以上）の歩行者動線は、デッキによって商店街を横断したり、デッキ広場を設けるなど、立体的にも回遊できる歩行者動線を検討します。
- ・異なる開発において、それぞれの動線が連絡できるように、ルールづくりが必要となります。

- ・地上レベルの歩行者動線はアーケードがメインルートとなりますが、路地空間や店内動線等、変化に富んだ回遊動線を形成し、歩行者空間の充実を図ります。
- ・広場やオープンスペースと連携し、居心地の良い空間形成を目指します。

- ・自転車動線はアーケードが自転車通行を禁止していることから外周道路等を中心として通行ルートを設定します。
- ・自転車ルートに沿道に駐輪場整備を誘導します。

- ・自動車動線はL字地区の外周道路を利用するものとし、居住者等一部の車両を除いて、地区内に進入させないものとします。
- ・幹線道路に面する街区に集約型駐車場の整備を分散して配置し、来街車両が1か所に集中するのを抑止します。
- ・地区内店舗が共同で利用する荷捌き場の設置により、地区内は台車等での荷物運搬となり、自動車進入が抑制されます。



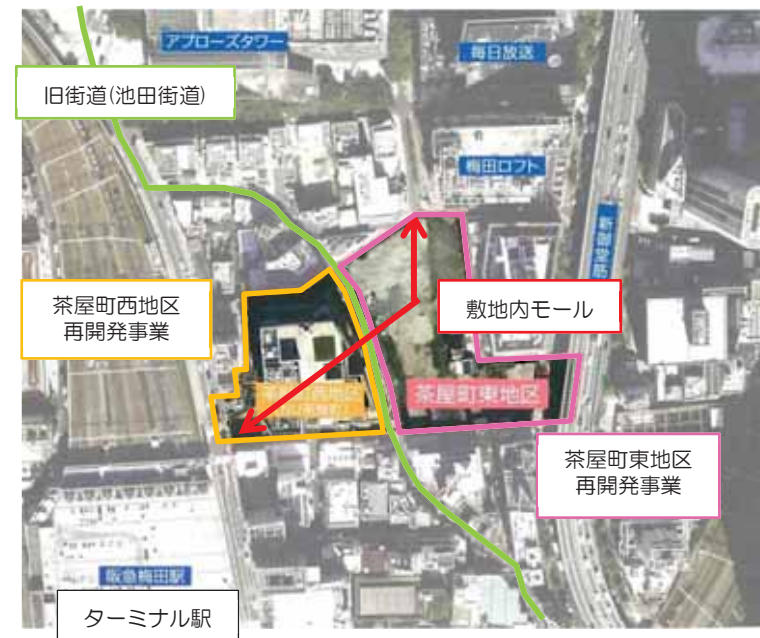
<参考事例ー柳小路（東京都世田谷区）>

- 民間資本によって、統一的な景観コンセプトに基づき、連担した長屋風の建物を整備し、石畳の舗装など、道路空間も高質化している。



<参考事例ーNU茶屋町・NU茶屋町plus（大阪市北区）>

- 2つの再開発事業において、従来はなかった回遊動線を建物内にモールとして整備し、既存の旧街道沿いの景観形成を併せて新たな動線整備を行っている。



出典：茶屋町西地区市街地再開発組合資料

<参考事例ーブレーゴ（金沢市）>

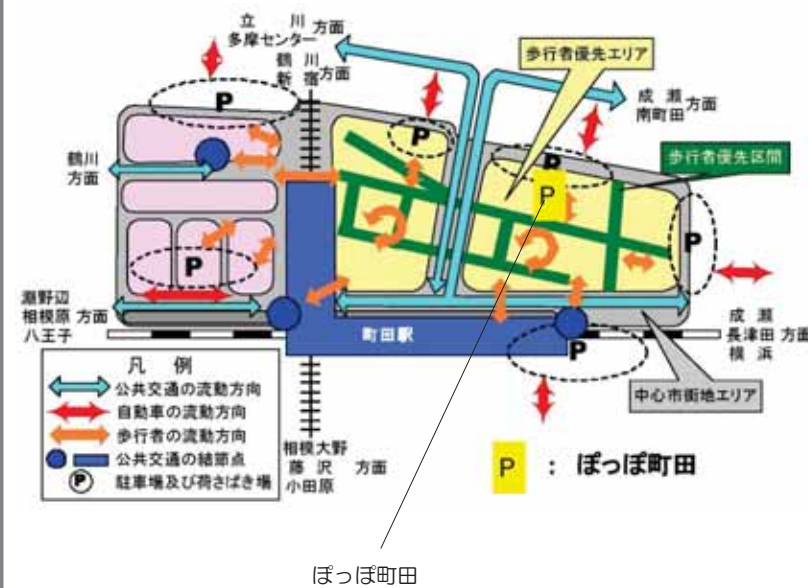
- 遊休地化していた商業施設跡地に、商店街から敷地内に誘引するパサージュ（小径）とパティオ（中庭）を整備し、周囲に店舗や飲食店等を配置。従来にはなかった新たな回遊動線を創出している。



出典：金沢商業活性化センター（TMO）資料

<参考事例（まちの共用施設としての「共同荷捌き場」）ーぼっぼ町田（東京都町田市）>

- 町田駅周辺は面的に商店街が広がっており、商店街内の歩車混在が課題となっていたが、搬入車両用の荷捌き場と来街者用の駐車場を一体整備することにより、歩行者優先の環境整備を実現している。



出典：町田まちづくり公社HP



## d. 共通のルール

松山のメインストリートの一つである銀天街では、空き店舗の増加等が課題となっていますが、その背景としては、家主側とテナント側のニーズ（店舗規模・経済条件・周辺環境など）が合わない点があり、結果として来街者にとっては、買い物がしにくく利用しにくいテナント構成になっていることが挙げられます。

来街者が商店街を利用しやすくする方策として、マスターリース方式の導入や、共通サインや店舗外装など店舗づくりのルール化、商店街に面する1階部分に連続したにぎわい用途を誘導するための用途規制、建物の外観や舗装面など外部環境における景観デザインの統一化を図ることによって、街としての一体感が演出できる空間づくりを誘導します。

まちの防災機能を強化するため、広場等の公共空間に防災設備（防災井戸やかまどベンチなど）の整備を誘導するとともに、街ぐるみでの防犯訓練等、ソフト対策の充実も図ります。また、建替えに伴う建物の耐震化や地区内のバリアフリー対応を促進させることにより、地区内の安全性を高めます。

地区全体での緑化を進め、まちの居心地を高めるため、広場等の平面的な緑に加えて、壁面緑化や屋上緑化など、立体的な緑化に努めるものとします。

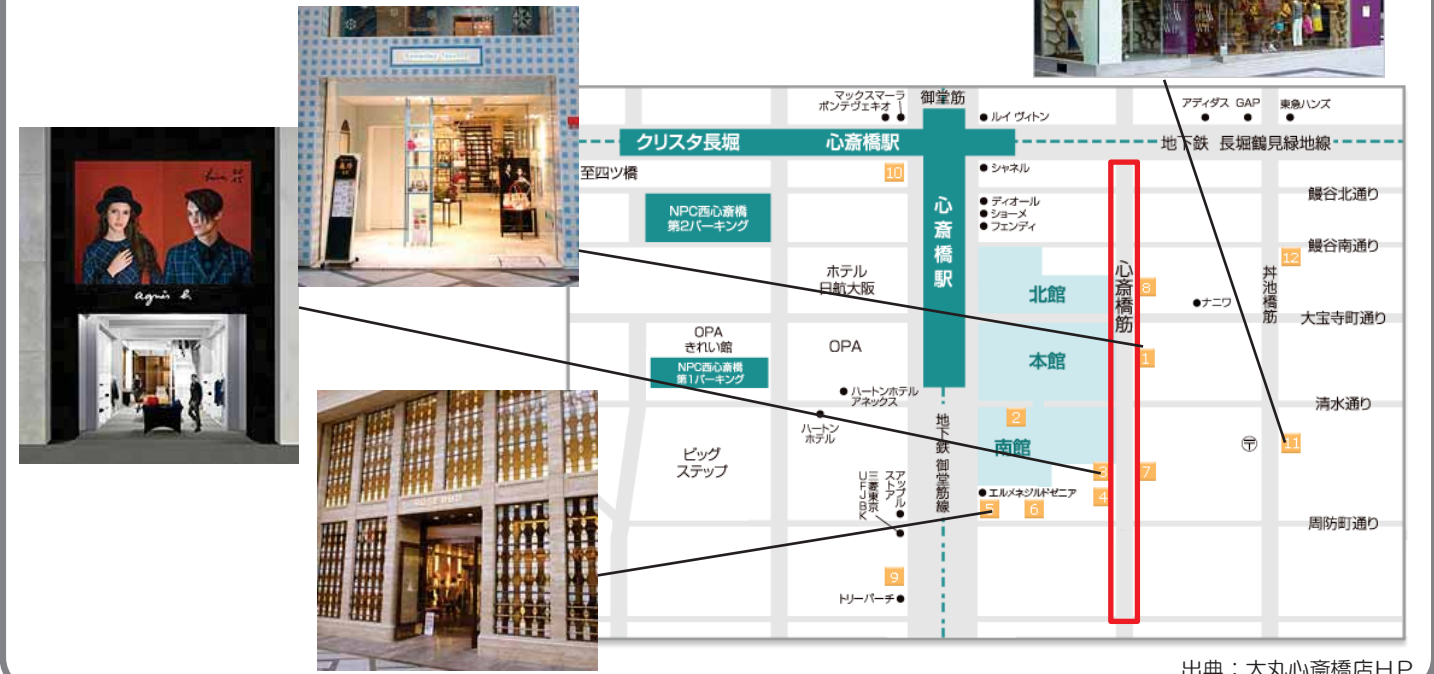
### <立体的な緑化イメージ>



広場や通りに面して見通しの良い店舗があり、立体的な植栽が目を楽しませてくれる

### <参考事例（商店街の「マスターリース方式」）—心斎橋筋商店街（大阪市）>

- 大阪の繁華街ミナミの中心である心斎橋筋商店街では、地域の百貨店が主導して周辺店舗を借り上げ、百貨店が有するテナントを導入し、エリアとしての魅力を高めるとともに、商店街組織への人材派遣や清掃・警備・販売促進等を百貨店子会社が受託してマネジメントを行っている。



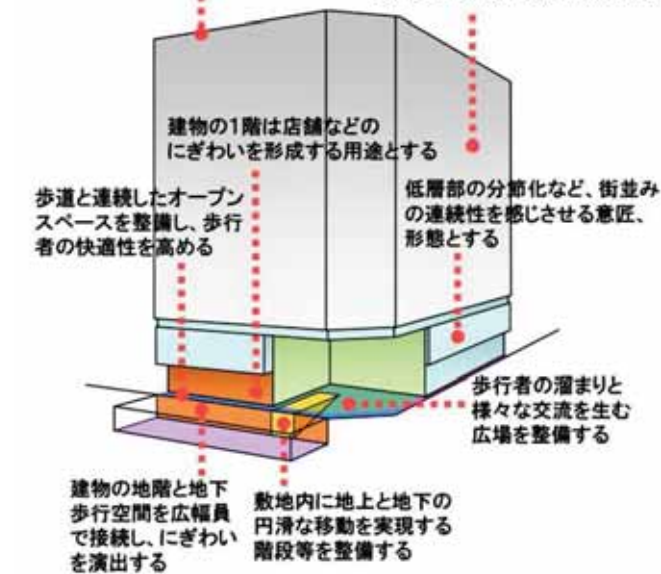
出典：大丸心斎橋店HP

### <参考事例（低層部にぎわい用途の誘導）—札幌駅前通北地区（北海道札幌市中央区）>

- 地区計画を活用し都心エリアの通り沿いに面して、1階部分を店舗等のにぎわい用途に限定し、交差点周辺部に歩行者溜まりとなる広場空間を整備させるように誘導している。

街並みの連続性と土地の高度利用を両立させたスカイラインを形成する

住宅、性風俗用途を規制し、地区にふさわしい用途を導入する



■地区計画による建物の整備イメージ



■札幌駅前通地上部の整備イメージ

出典：札幌市HP



<参考事例（防災機能の強化）－西富久地区再開発（東京都新宿区）>

- 建物構造に制振構造を採用し、防災備蓄倉庫や非常用発電設備の設置等、東日本大震災等の教訓を生かした防災機能の強化が行われている。

<p>構造</p>  <p>デュアル制振構造</p>	<p>防災備蓄倉庫</p>  <p>新宿区の防災倉庫設置</p>	<p>マンホールトイレ</p>  <p>3箇所設置</p>
<p>非常用発電機設備</p>  <p>非常用電源3日分対応(予定)</p>	<p>防火水槽</p>  <p>3箇所計140tの防火水槽</p>	<p>防災センター</p>  <p>4名体制の警備員</p>

\*1 サービス内容については今後変更となる場合があります。再開発によって確定されたものではありません。  
近々災害時の生活継続と日常生活への早期復帰を目的とした新防災システムをプレス発表予定。



出典：西富久地区再開発組合資料

<参考事例（積極的な緑化）>



店舗入口部分の壁面緑化：茶屋町東地区再開発



建物屋上部分の緑化と広場整備：東急プラザ表参道