



＜参考事例－総曲輪通り再開発（富山市）＞

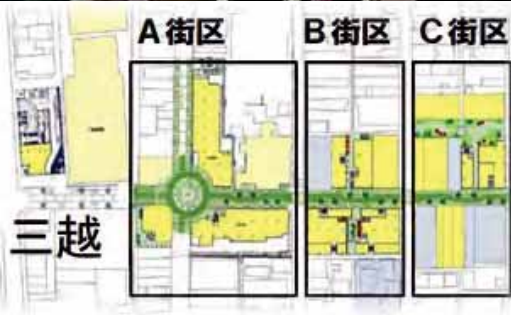
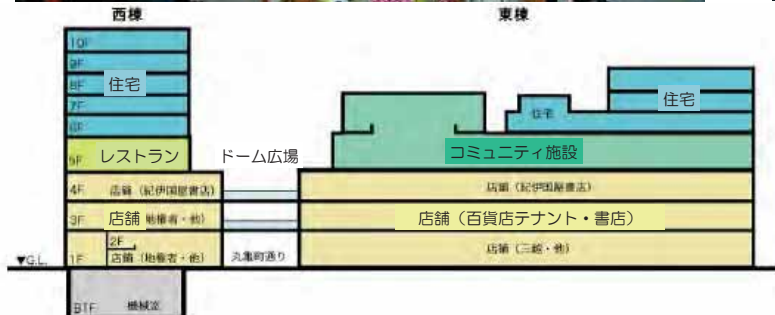
- ・百貨店の移転建替えに併せて、雪や雨でも集まれる全天候型の大きな広場空間を設置し、公設民営型で多様なイベントを行うとともに、百貨店跡地には美術館等の再開発を連鎖的に実施している。



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、自転車ルートの沿道に駐輪場整備を誘導します。

○イメージ

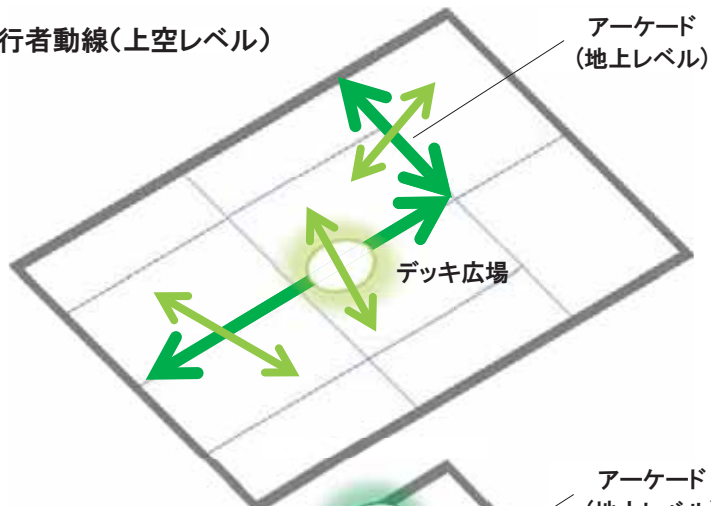


路地空間や立体的な動線があるなど、変化に飛んだ、歩いて回るのが楽しい街

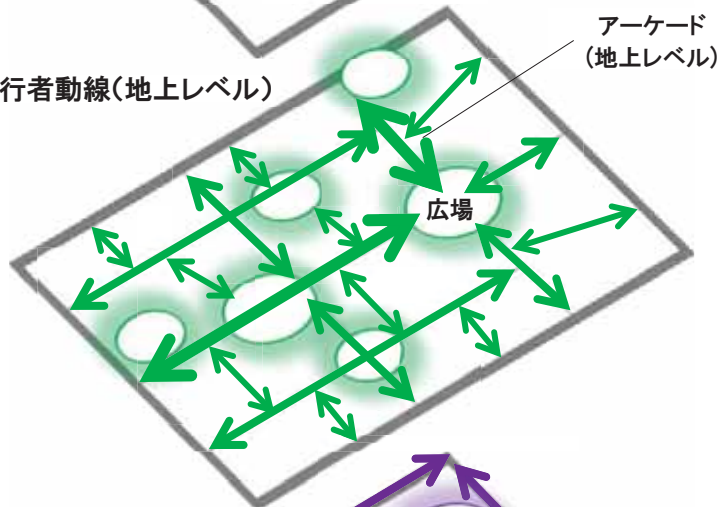


<回遊動線の形成イメージ（動線計画の考え方）>

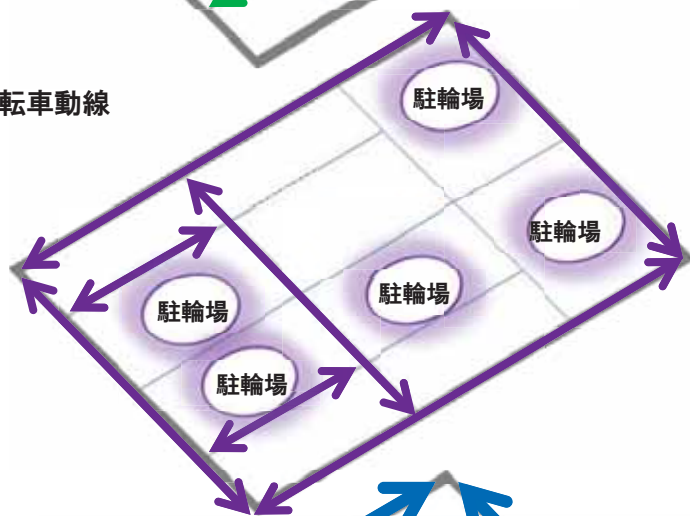
歩行者動線(上空レベル)



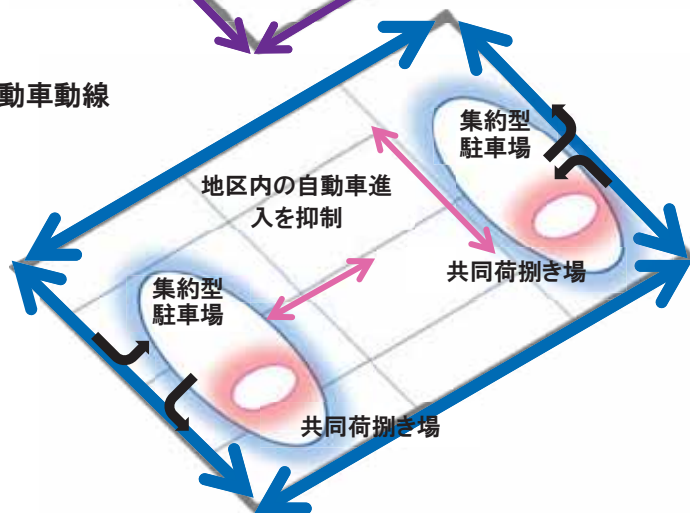
歩行者動線(地上レベル)



自転車動線



自動車動線



※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、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、来街車輛が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－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－プレーゴ（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—NU茶屋町・NU茶屋町plus（大阪市北区）>

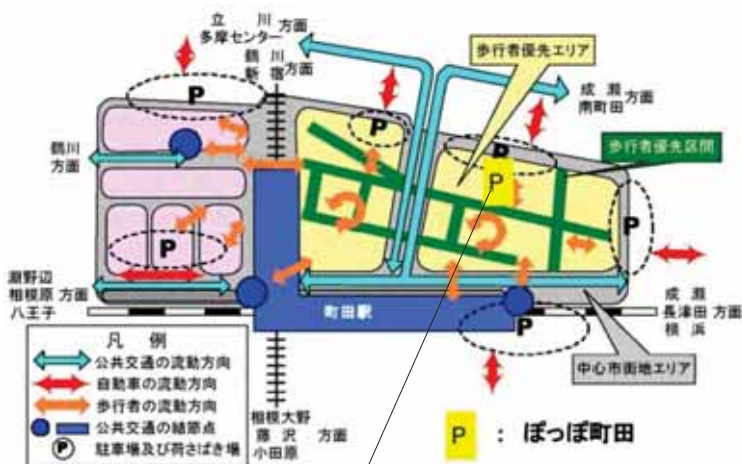
- ・2つの再開発事業において、従来はなかった回遊動線を建物内にモールとして整備し、既存の旧街道沿いの景観形成を併せて新たな動線整備を行っている。



出典：茶屋町西地区市街地再開発組合資料

<参考事例（まちの共用施設としての「共同荷捌き場」）—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、搬入車輛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。



ぼっぼ町田



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

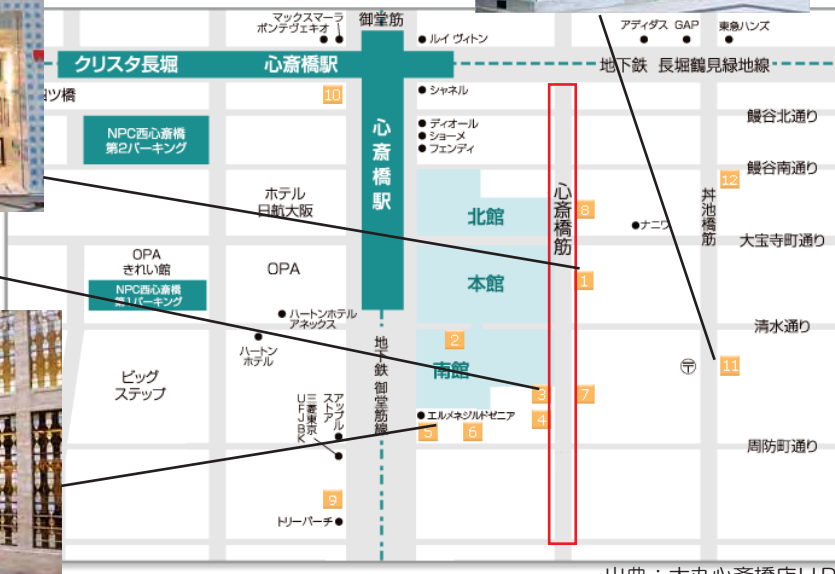


広場や通りに面して見通しの良い店舗があり、立体的な植栽が目を楽しませてくれる



＜参考事例（商店街の「マスターリース方式」）－心齋橋筋商店街（大阪市）＞

- ・大阪の繁華街ミナミの中心である心齋橋筋商店街では、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。

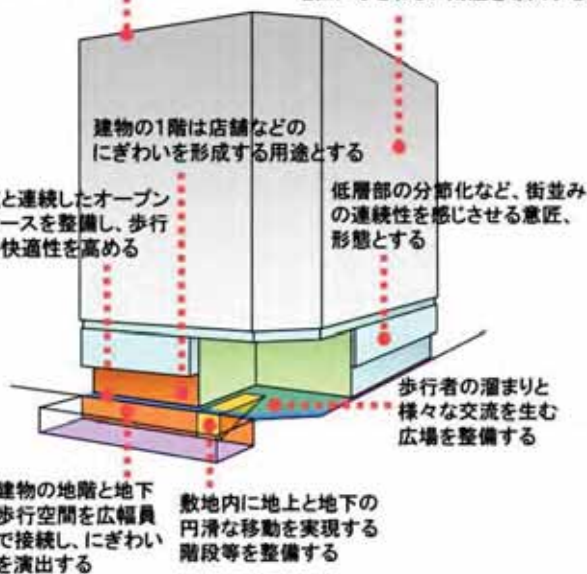


＜参考事例（低層部にぎわい用途の誘導）－札幌駅前通北地区（北海道札幌市中央区）＞

- ・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。将来に遡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

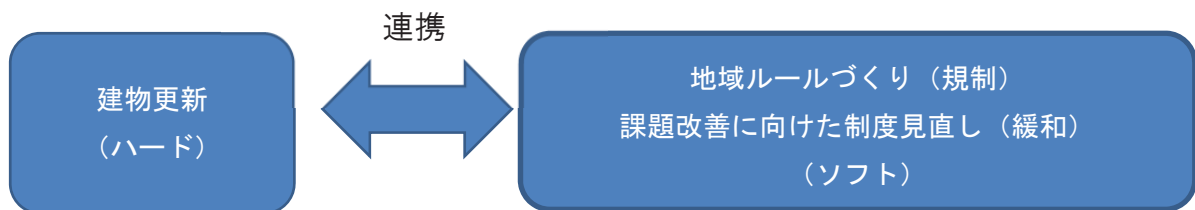


第5章 実現に向けた整備手法など

5-1. 整備の考え方

整備に際しては、前章で示した再開発等の基本方針（再開発のシナリオ）に基づき、アーケードや路地裏といった街の骨格を活かしながら、段階的・連鎖的な建物更新（建替え、リノベーション等）を進める必要があります。

これらの整備を行う際には、人々が訪れたい魅力ある地区となるため、地域のルールづくり（規制）と、課題改善に向けた制度見直し（緩和）を組み合わせ、ハード・ソフト両面で実施することが効果的です。





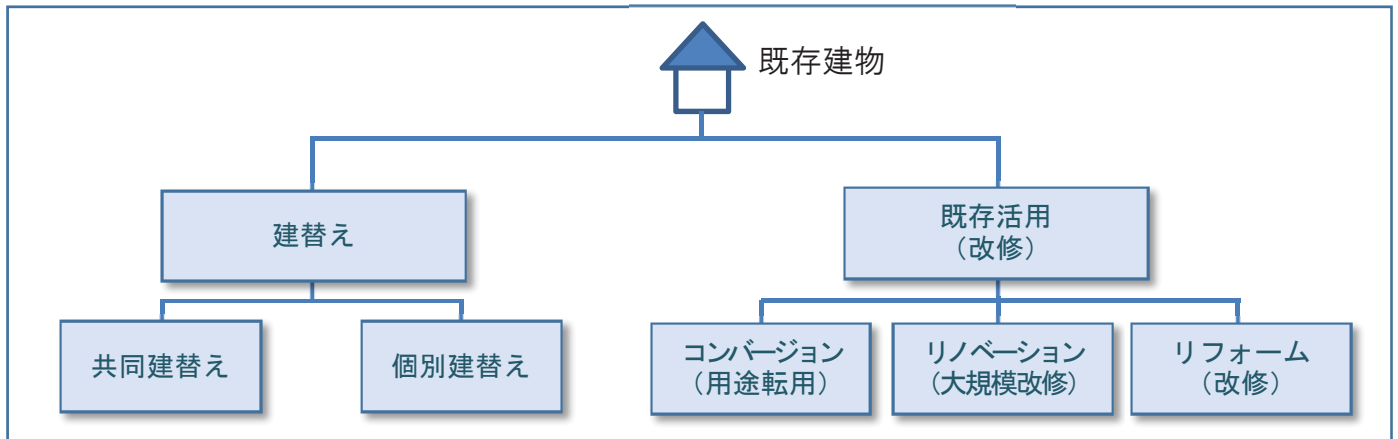
5-2. 建物更新の手法

(1) 建物更新のパターン

建物更新の手法としては、建替えか既存建物を活用した改修の2つに分けられます。

建替えには、個別で建替えるか複数の建物や権利を合わせる共同建替えがあります。

改修には、その目的や程度によって、リフォーム、リノベーション、コンバージョン等の方法があります。

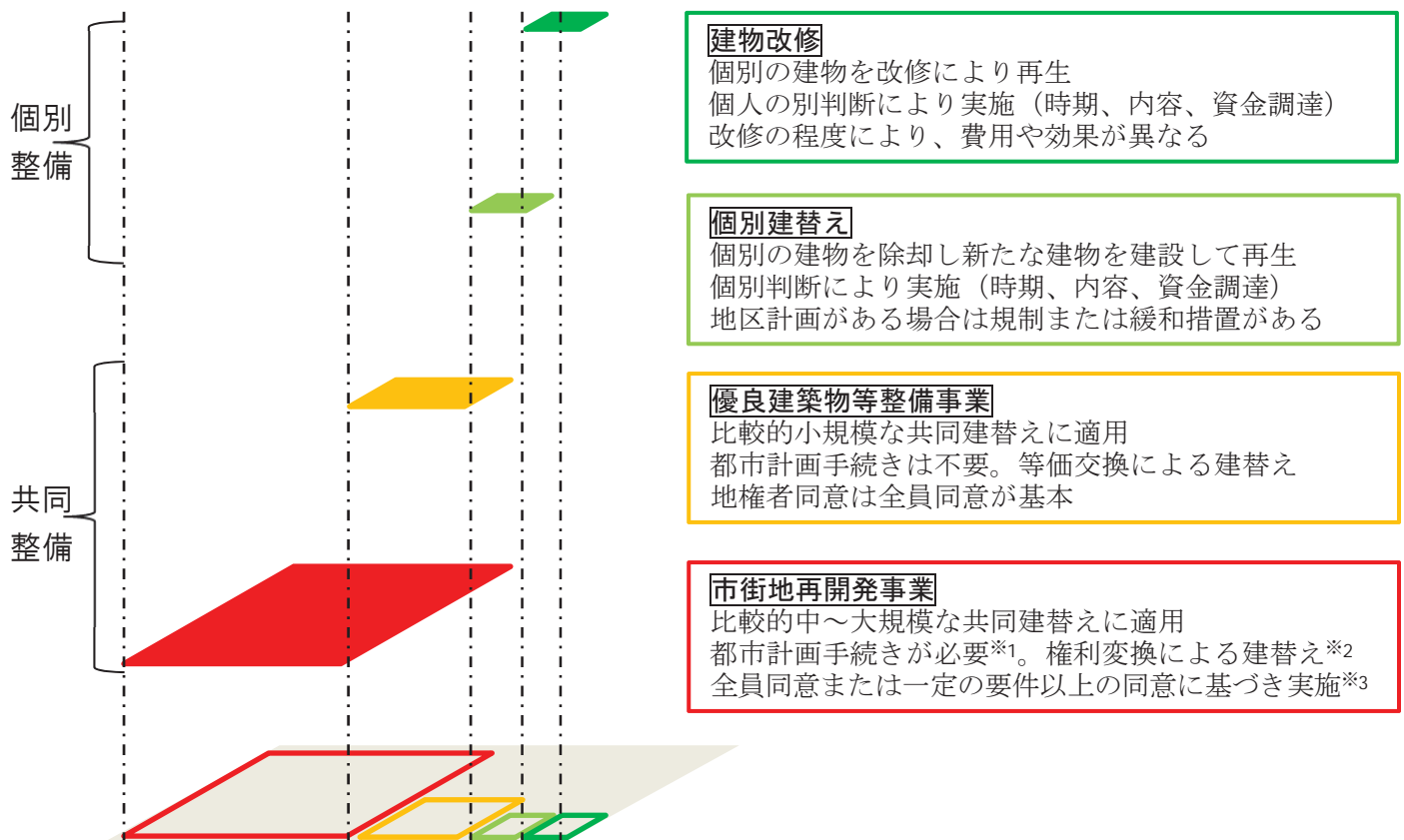




(2) 建物更新のイメージ

時代の変化に対応しつつ、人々が訪れたい魅力ある地区とするためには、これらの建物更新を適切に組み合わせる必要があります。

また、地区内の建物を共同建替えによって一体的な建築物を整備する場合、一定の要件を満たす場合には、「市街地再開発事業」や「優良建築物等整備事業」といった事業手法があり、補助制度の活用も可能です。



建物更新の展開イメージ

※1：個人施行の市街地再開発事業の場合、都市計画事業でなくても事業を実施することは可能（ただし非補助事業となる）

※2：第1種市街地再開発事業の場合、権利変換方式となる

※3：個人施行または都市再開発法第110条に基づく権利変換計画は全員同意が必要。それ以外の場合、権利変換計画は縦覧による



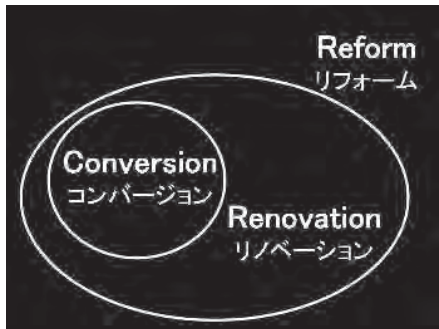
(3) 整備手法の概要

①建物改修

現在の建物の一部または全部を活用し、建築物の構造・規模・機能を維持しながら、性能の向上を目的として改造すること（リフォーム）。

近年では、従来の用途を別の用途の建物として再利用する方法（コンバージョン）や、老朽化した家屋を大規模に修繕してイメージの刷新を図る方法（リノベーション）等を行うケースが増加している。

建物改修の概念図



木造民家をリノベーションした例

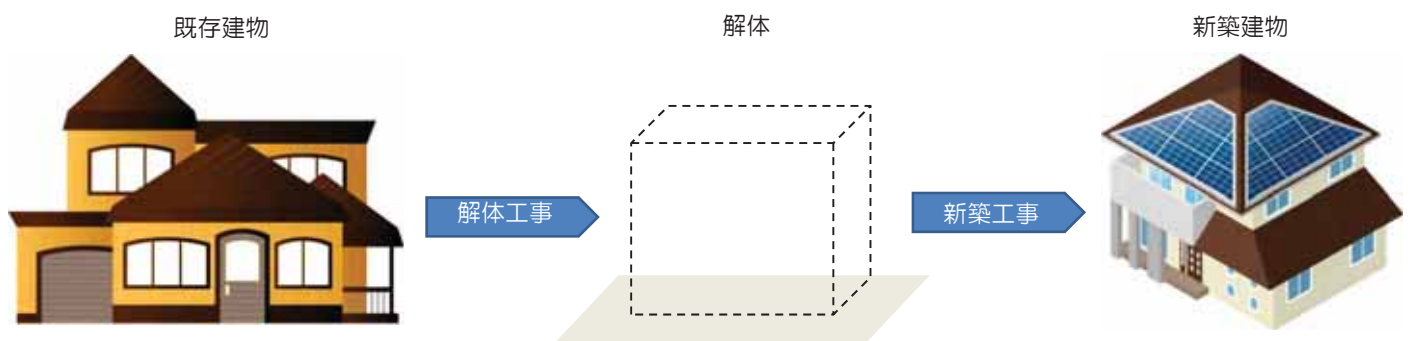


工場をオフィスにコンバージョンした例

②個別建替え

現在ある建物を一旦除却し、今の敷地に新しい建築物を建築すること。

老朽化している建物の場合、最新の建築技術を適用することにより、耐久性や耐火性、環境性能等が高い建物に更新することが可能。

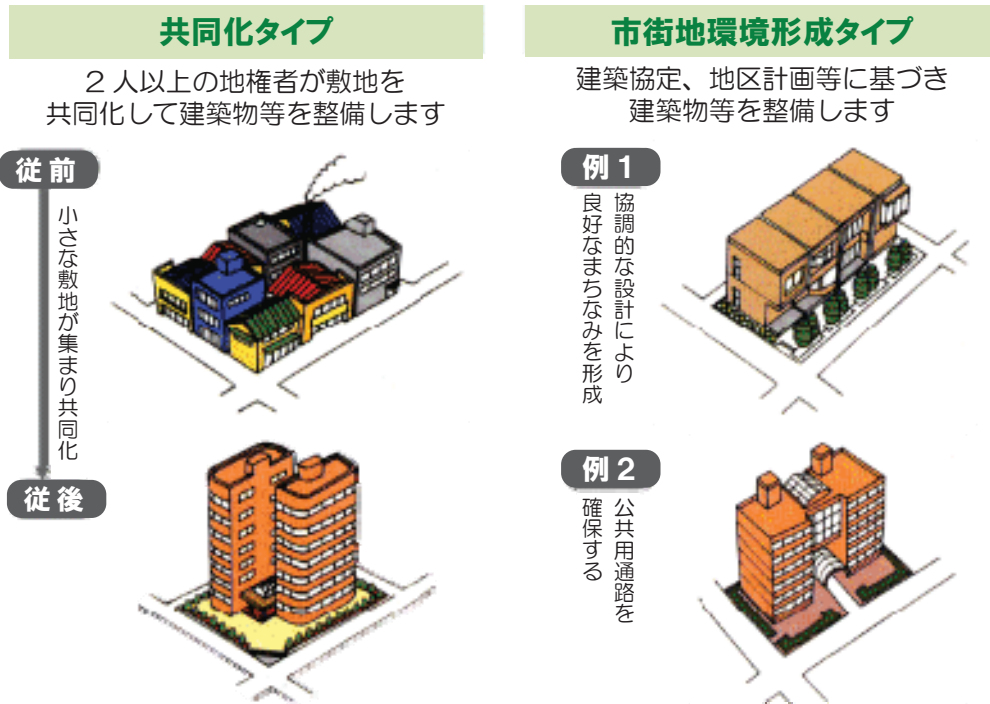


個別建替え イメージ図



③優良建築物等整備事業

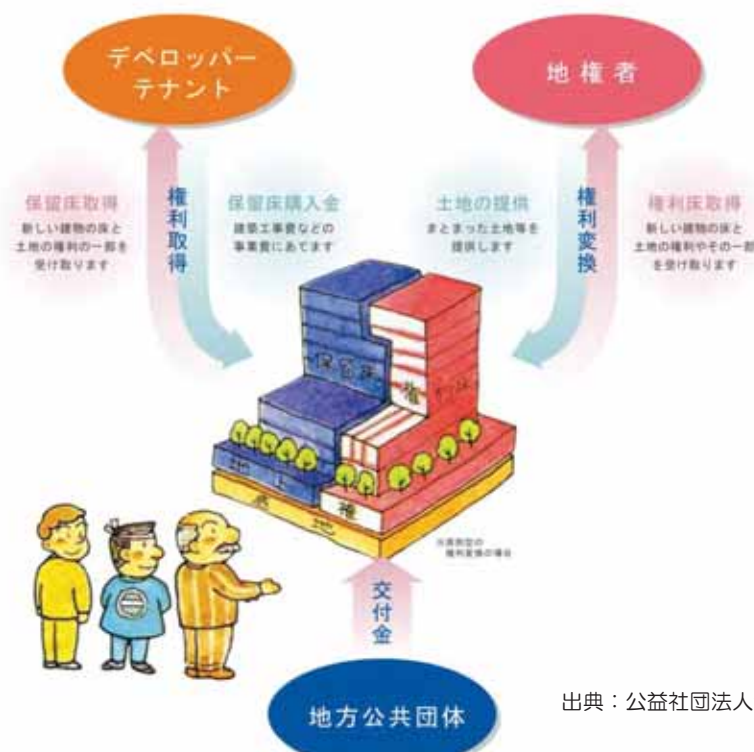
優良建築物等整備事業は、さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進していくため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度です。また本事業は、国の制度要綱に基づく事業であり、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等に支援が行われます。



出典：公益社団法人全国市街地再開発協会HP

④市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするもので、都市再開発法に基づき行われる事業です。



出典：公益社団法人全国市街地再開発協会HP



5-3. 地域のルールづくりと課題改善に向けた制度見直し手法

地区課題として、「前面道路の幅員が狭いため効率よく建替えできない」点が挙げられますが、これは建築物に対する前面道路幅員に伴う斜線制限や容積率制限が影響しています。

この課題への対処としては、都市計画法に基づく「地区計画」の中に、「街並み誘導型地区計画」（都市計画法第12条の10）があり、道路に対する壁面の位置の制限等を定めることで、これらの規制の適用を除外することが可能です。

整備にあたっては、「街の環境改善のために守るべきルール」と、「整備課題の改善に向けた既存の規制緩和」を併せて実施していくことが効果的であり、こうした制度の適用について、今後、地元組織との連携しながら検討します。



斜線制限により建物形態に影響を受けている例（L字地区内）

○街並み誘導型地区計画に定める項目

地区計画の方針 (区域の整備・開発及び保全の方針)		<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の目標 ・土地利用の方針 ・地区施設の整備の方針 ・建築物等の整備の方針 ・その他当該区域の整備・開発及び保全の方針 	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、広場、その他の公共用地 	
	建築物等に関する事項	必須項目	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限（工作物設置含む） ・建築物の高さの最高限度
		任意項目	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途の制限 ・容積率の最低限度 ・建築物等の形態、意匠の制限 など

斜線制限や
前面道路幅員による
容積率制限が緩和



○街並み誘導型地区計画を適用した地区の事例

地区名称	自由が丘サンセットエリア地区	元町仲通り地区
所在地	東京都目黒区	横浜市中区
地区面積	約2.4ha	約5.1ha
立地特性	駅前商業地	中心商業地
規制緩和の説明図	<p>建築物の外壁など^{※2}は、1号壁面線、2号壁面線を超えて建築できません。</p> <p>※2) 塀、柵、門を含む。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築可。 ※3) 幅員4m未満の場合は、道路中心線から水平距離2mの線。</p> <p><街路空間の演出、熱い空間の創出、周辺環境への配慮の例></p>	<p>上層階には住宅を設け、商売を続けながら住み続けられるまちづくりを進めます。</p> <p>統一感のある街並みを誘導します。</p> <p>低層階には商店などを誘導し商店街の活性化を図ります。</p> <p>歩きやすいまちづくりを進めます。</p>
地区写真	<p>壁面後退</p>	<p>壁面後退</p>



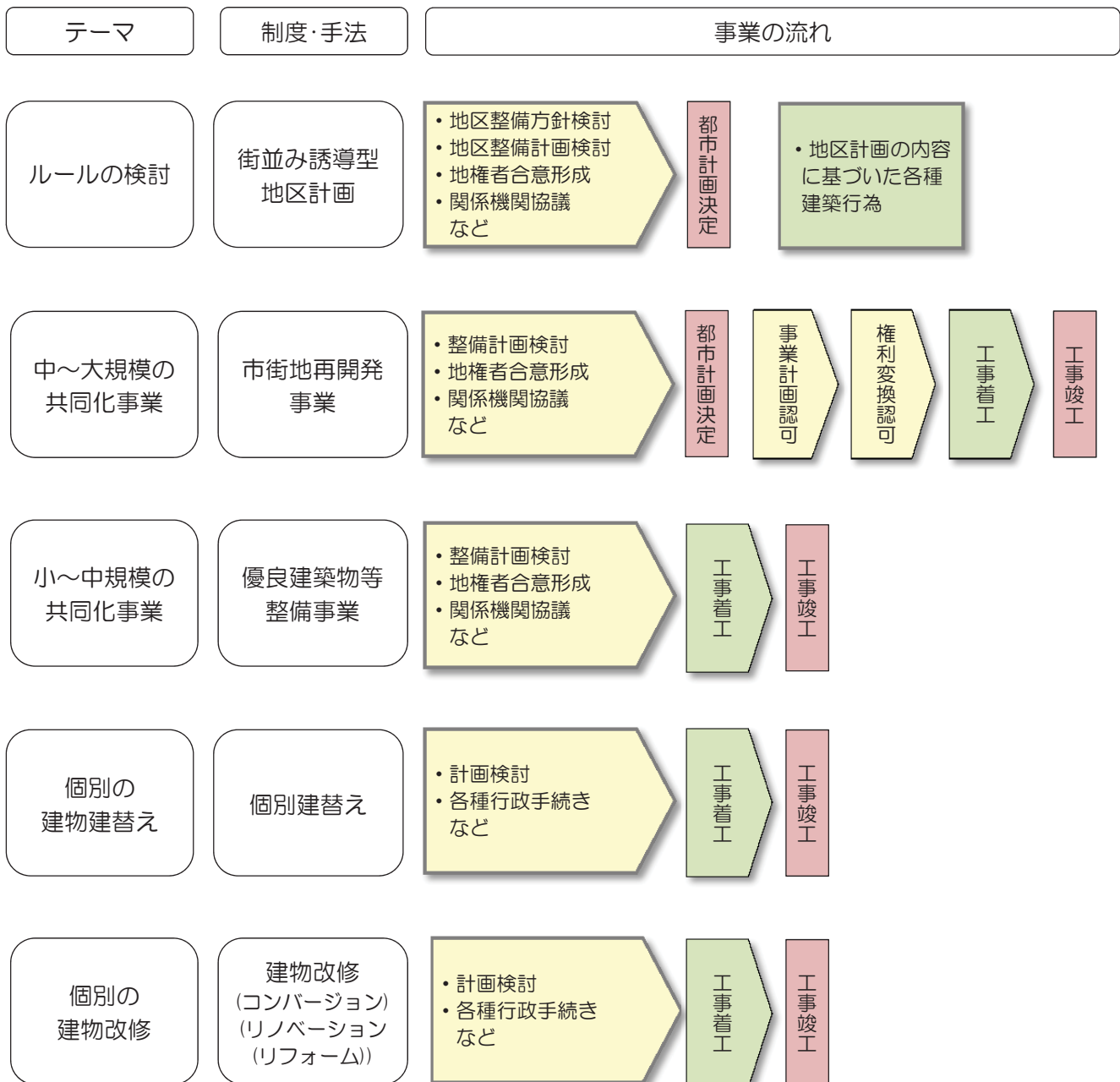
5-4. 今後の流れ

(1) 事業の流れ

今後、基本計画で整理した課題や将来ビジョンを踏まえ、地元組織を中心として整備計画の検討や地権者の合意形成、建替え事業の実施に向けた必要な手続きを経て、建築工事の完成まで建替え更新を推進していく必要があります。

また、事業手法の中で市街地再開発事業を用いた建替え更新を行う場合は、都市計画手続きや事業認可手続きも併せて進めていくことが必要です。

〇L字地区における事業の流れ



※上記の内容は進め方の流れを示したものです。



(2) 計画の実現に向けた体制づくり

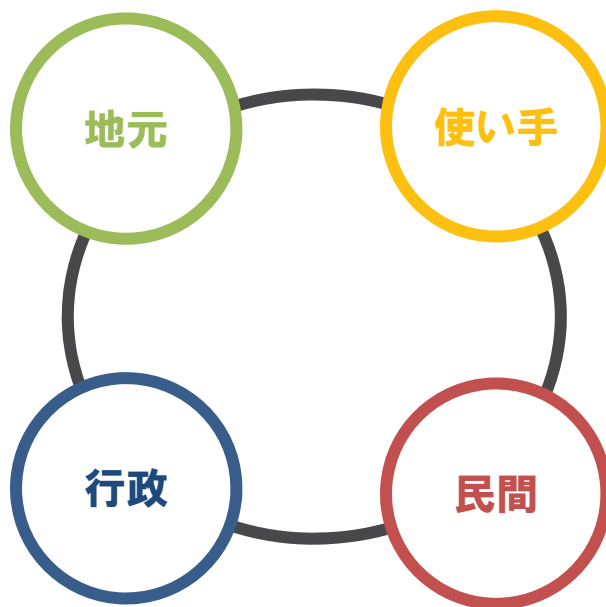
訪れたい魅力ある「交流核」となるためには、地元住民はもちろん、商業者、地権者、企業、行政など様々な関係者が参画し、協働でまちづくりを推進していく必要があります。

そして、街の「新しさ・面白さ」を発信し続けるためには、地域のファンを増やすとともに、まちづくりの担い手を育てていくことも大切です。

基本計画の実現に向けては、地権者等の所有者意見に加え、利用者の視点や、施設・広場などの管理・運用に関する各種提案など、「使い手」の意見も踏まえ、段階的にまちづくりを企画・実施・検証していくための組織「(仮称)市民サポート会議」の設置を検討します。

組織は、まちづくりや開発に関わるプロデューサーやディベロッパー等の専門家や、「使い手」が参加しながら、お互いが自由にアイデア提案できる「場」とし、今後、地元組織が中心となって作成する再開発プランについても、意見交換できる体制を構築します。

(仮称) 市民サポート会議の体制 (案)



(使い手の構成イメージ)
 ・アーバンデザインセンター
 ・学生
 ・子育て世代
 ・シニア世代 など

(民間の構成イメージ)
 ・プロデューサー
 ・ディベロッパー
 ・メディア (雑誌編集など)
 ・企業 (地元や全国) など

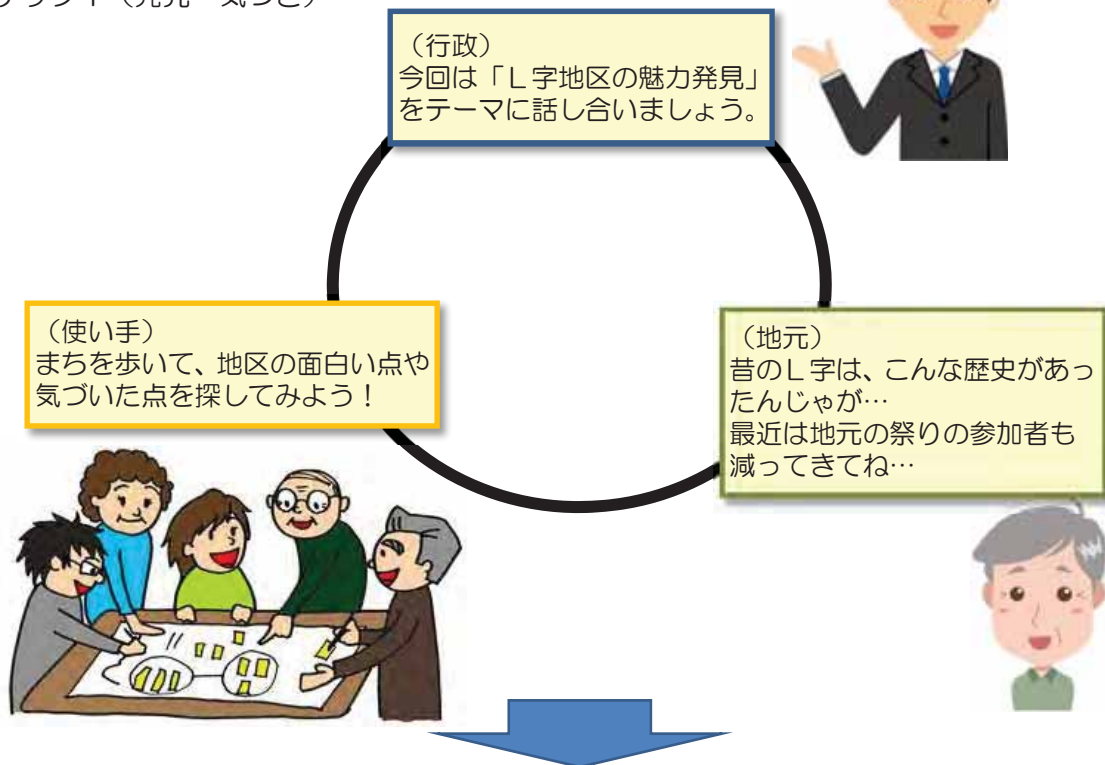
(活動内容イメージ)
 ・ファンを増やすための企画・提案
 ・まちの担い手育成
 ・再開発プランに関する意見交換
 ・広場の使い方の提案
 ・タウンネームの検討 など



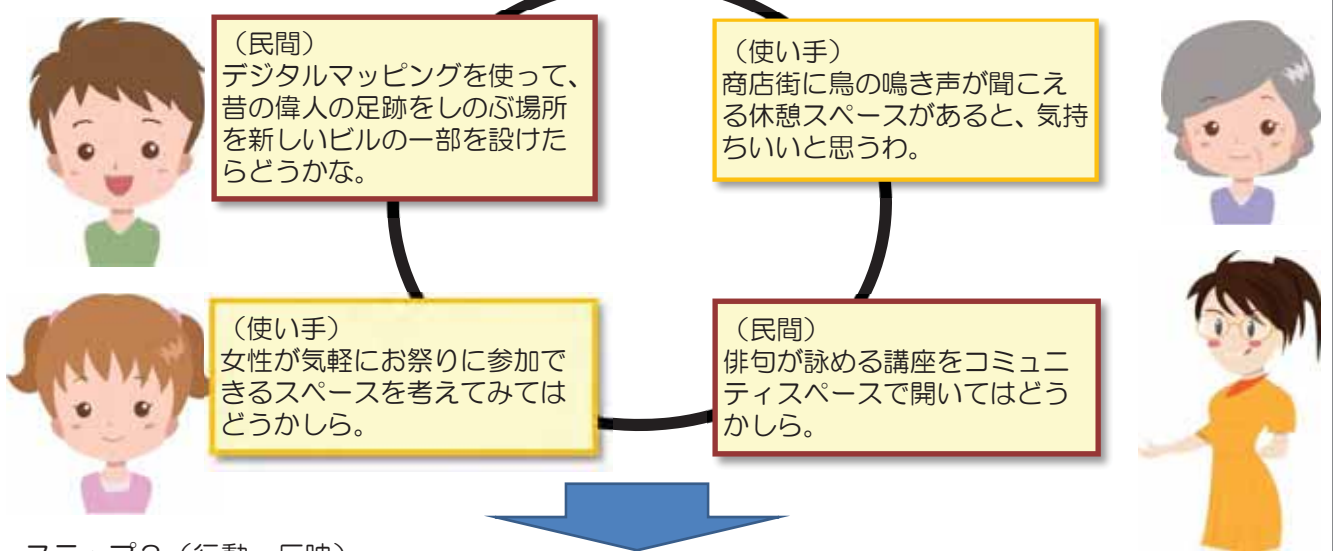


(仮称) 市民サポート会議の進め方イメージ

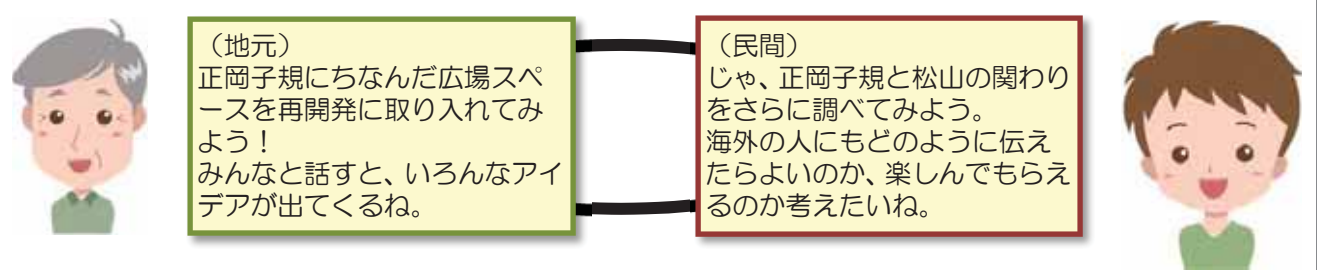
ステップ1 (発見・気づき)



ステップ2 (企画・提案)



ステップ3 (行動・反映)





第6章 検討体制(銀天街L字地区再開発検討専門部会)

6-1. 専門部会の概要

計画の策定には、有識者・事業者の代表・商店街の代表・福祉関係団体の代表・関係行政機関など、様々な関係者が参加した専門部会を設置し、検討を進めました。

銀天街L字地区 再開発検討 専門部会 委員名簿

区分	所属	役職	氏名
有識者	愛媛大学社会連携推進機構 アーバンデザイン研究部門	教授	曲田 清維※ ¹
	愛媛大学 社会共創学部環境デザイン学科	教授	松村 暢彦※ ²
	松山大学経営学部	准教授	河内 俊樹
地元団体等の 代表	松山商工会議所地域振興部	部長	三好 博
	伊予鉄道(株)	常務取締役	(玉井 伸二) 中尾 均
	(株)まちづくり松山	代表取締役 社長	加戸 慎太郎
	(株)日本政策投資銀行 松山事務所	所長	千葉 幸治
地元地権者及 び商店街の代 表	松山銀天街L字地区再開発全体協議会	会長	伊賀上 浩
	松山銀天街第一商店街振興組合	理事長	(西村 正) 藤堂 幸司
福祉関係団体 の代表	松山市障害者団体連絡協議会	会長	武智 幸男
	松山市高齢クラブ連合会	副会長	(植木 紀代) 山根 千尋
	特定非営利活動法人 子育てネットワークえひめ	理事	谷岡 加寿美
関係行政機関	愛媛県土木部 道路都市局都市計画課	課長	野間 俊男
	愛媛県土木部 道路都市局建築住宅課	課長	黒河 孝俊
	愛媛県松山東警察署	交通 第一調査官	(渡辺 清文) 野本 敬三

※1 部会長、※2 副部会長

カッコ内は、前任者の氏名



6-2. 専門部会の開催経過

専門部会は計4回にわたって開催され、基本計画への意見交換が行われました。

第1回：平成27年11月12日

議事内容

- ①事業の概要とこれまでの経緯
- ②地区の現状把握
- ③権利者・市民への意向調査
- ④今後の進め方



第2回：平成28年2月4日

議事内容

- ①第1回専門部会の振り返り
- ②アンケート結果の報告
- ③先進事例の報告
- ④施設需要の検討



第3回：平成28年5月31日

議事内容

- ①第2回専門部会の振り返り
- ②地区の将来ビジョン（案）
- ③実現に向けた都市機能の検討
- ④需要調査結果の報告



第4回：平成28年9月2日

議事内容

- ①第3回専門部会の振り返り
- ②地区の方針（再開発のシナリオと整備イメージ）
- ③実現に向けた整備手法など
- ④銀天街L字地区再開発等基本計画（案）について