

Ⅲ. まちづくりの方向性

1. 目指す将来像

ひとりひとりが主役になれるまちなか みんなの活動がシンボルになるまち

県内外のアクセス・立地に恵まれる本市は、若者世代やシニア世代を中心に移住先として選ばれています。

ワークショップを通じて市民の方の声を聞くと、**住民と移住者との交流・接点づくり、市民の方がやりたいことにチャレンジできる環境**を望んでいる声が多く聞かれました。また、人口が増える中で、本市の玄関口と言える「シンボル」が不足しており、居場所が少ないという声もありました。

そのため、今後、市の顔として整備される駅前広場や駅前通り、さらには本地区内を舞台として、市民ひとりひとりが主役となってやりたいことを実現できる、応援できるような「私たちのまち」としての愛着と誇りを醸成し、市民や来訪者の多様な活動が外にあふれ出すことで、人の活動や活躍も含めて、市のシンボルとなるようなまちなかの創出を目指します。

本地区は**子育て世代の転入や高校生の来訪が多い**ことから、ただ居住機能に特化したまちではなく、家族や友だち、地域の人等、多くの人とかかわりながら、まちなかで楽しく過ごした思い出が、やがて愛着となり、将来、また「戻ってきたい」と思えるよう、子どもたちの記憶に残る、居心地のよいまちなかの創出を目指します。



2. 将来像を実現するために取り組んでいく基本方針

—基本方針1—

活動の場づくり

市内には既に多様な人が滞在していますが、居住者同士や来訪者との交流の機会が少ないのが現状です。また、日常生活に必要な様々な施設が本地区内に集積して便利な一方で、自らがやりたいことを実現したり、共通の仲間をつくる等、「主体的に」まちと関わる場所も少ない状況です。

居住者や来訪者が多い本地区だからこそ、多様な人の滞在を活かし、それぞれが活躍・活動できる場をまちなかに創出します。

！ 実現に向けた戦略

①公共空間の活用

②空き家や空き地、空き店舗の活用

—基本方針2—

活動の場をつなぐ仕組みづくり

魅力的なまちには元気に活躍する市民がいて、その活動がつながり、まち全体に活気が生まれています。活動する場が点在するのではなく、一つの点（場）から沿道の通りへ、さらにはエリア全体へと広がっていくことが、本地区全体のにぎわい創出につながります。

それぞれの活躍や活動をつなぎ、誰もがオープンに参加することができる仕組みとして、駅前広場や駅前通りの整備（ハード整備）だけでなく、整備される空間の活用（ソフト的な施策）もあわせて取り組みを進め、活動の場をエリア全体に広がっていきます。

！ 実現に向けた戦略

③持続的な組織づくり

④人をひきつける仕掛け

⑤子どもも楽しめる居場所づくり

—基本方針3—

活動を支える都市基盤づくり

「活動の場づくり」「活動の場をつなぐ仕組みづくり」を支えるためのまちづくりのインフラとして、市民が安全に安心して本地区で活躍・活動できる基盤を整えます。

！ 実現に向けた戦略

⑥土地利用のルールづくり

⑦歩くための空間づくり

⑧案内機能の充実・適切な情報発信

⑨利用しやすい交通環境

3. 基本方針の実現に向けた9つの戦略

—基本方針1 活動の場づくり—

戦略 1 公共空間の活用

本地区内には、市役所本庁舎や公民館、図書館等の公共施設、宮島東公園・宮島西公園等、市役所駐車場や駅前広場等のオープンスペースや道路等、公共空間が多く点在しています。

これらの公共空間は、法律や条例等によって利用制限や禁止事項が定められていますが、公共空間の積極的な活用を支援する制度が整備されています。

- ・ 市民が日常的に活動の場として公共空間を積極的に活用できるよう、これらの制度の活用支援や、本市独自のルール作り等を検討します。
- ・ また、公共空間でにぎわいづくりやイベント等を活動しやすくするための環境づくりの支援として、電気・水道・無料Wi-Fi・クールスポット等の各種インフラの整備を推進します。

▶活用可能な制度の例：道路占用許可の特例制度、都市公園占用許可特例制度、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）等

戦略 2 空き家や空き地、空き店舗の活用

本地区内は、商業地域にもかかわらず宅地化が進み、活用可能な土地が少なくなっています。また、店舗を新築する際には浄化槽を設置する必要がある等、市民の活動の幅を広げるためにはハードルが高くなっています。

そのため、市民が気軽に安心して活動を始めやすくするためには、空き家や空き地、空き店舗等の活用が鍵となります。その既存インフラの積極的な活用を促進するため、以下に取り組みます。

- ・ 空き家、空き地、空き店舗の所有者に対して本地区のまちづくりビジョンを共有し、市民が活動する場の提供に対する協力として、活用促進を働きかけます。
- ・ 短期的なイベントや期間限定のチャレンジショップ等、一時的な利用を積極的に行い、市民のチャレンジの支援、新たな土地利用のきっかけをつくります。

加えて、本地区におけるこれらの低未利用地の活用を推進するため、事業者や所有者に対して資金支援の手法を検討します。

▶活用可能な制度の例：始良市中小企業者空き店舗等家賃補助金（空き店舗等の賃借）

図表3-1 公共空間の活用イメージ

多世代が交流するフリースペースの整備



子育て世代が集い、休憩できる多目的スペース



コワーキングスペースや子どもたちの学習スペース



道路空間を活用した休憩施設や植栽の設置



仮設テントを用いた一時的なイベントの開催



災害時には避難場所として利用可能な公園



図表3-2 空き家や空き地、空き店舗の活用イメージ

料理人のチャレンジの場として活用されるシェアキッチン



イベント開催による参加者の交流促進



コンテナハウスを活用した店舗の設置



III

3. 基本方針の実現に向けた9つの戦略

ー基本方針2 活動の場をつなぐ仕組みづくりー

戦略3 持続的な組織づくり

市民による活動・活躍の場づくりを積極的に行い、市民主体による継続的なまちづくりを支えていくために、気軽に相談できる相談窓口の設置や、まちづくりに意欲的な方を中心としたまちづくり団体等の立ち上げ支援を行います。

将来的には、組織化されたまちづくり団体によって、新たに整備する駅前広場や駅前通り等の公共空間の良好な維持管理を担う人材育成を目指します。

1 気軽に集まり、相談できる場の設置

ワークショップの開催を通じて、まちでやりたいことを胸に秘める市民が多数いることがわかりました。市民が気軽にやりたいことを相談し、実現に向けて仲間を集める場をつくることで、活動の実現を促進します。

参考事例 | 気軽に集まり、相談できる場の設置

公共空間の占用申請等を一括して行うワンストップ窓口の設置（茨城県つくば市）

- ・つくば市では「いつも何かやっているわくわくしたまちなか創出」を目指し、H28年度に「つくばペデカフェ推進要項」を制定、「つくばペデカフェプロジェクト」を開始
- ・市民団体等によるパブリックスペースの活用を促進させるために、市内にパブリックスペース活用に関するワンストップ窓口を設置し、団体が不得意な事項を市が支援する等、窓口一元化及び手続き等の各種支援を実施しています。

【支援対象】

つくばペデカフェ推進要項に基づくペデカフェ推進団体が実施するにぎわいやコミュニティ形成に向けた取組

【企画段階での支援】

- ・つくばペデカフェ推進要項、つくばペデカフェガイドライン（利用手引き）の策定
- ・民間まちづくり団体等の提案に対するアドバイス
- ・公物管理部署、交通管理者等への事前相談等

【許可・実施段階での支援】

- ・市が支援する団体（つくばペデカフェ推進団体）への指定
- ・市が共催（占用許可等申請者）となり、以下を実施等
- ・使用許可、占用許可等申請 ・広報 ・物品の貸出等

【主な実績・効果】

○地域の団体により多くのイベント等を開催

- ペデカフェ推進団体：13団体
- イベント等開催数：16（大規模なもののみ）
- 利用者数：約13万人 ※H30年度実績

○イベント等により新たに生まれた来街者・経済効果

- 新たに生まれた来街者：約8.4万人
- 新たに生まれた経済効果：約50,000千円
- ※H30年度実績から推計



パンまつり(5月)

資料：公共空間利活用等のための行政によるワンストップ窓口事例集（国土交通省、R2.3）より抜粋して作成

2 意欲のある人材によるまちづくり組織化の支援

市民主体によるまちづくり活動を具体化し、事業のノウハウ習得や経験を積んで持続的な取り組みとするため、まちづくり団体の組織体制の構築を目指します。

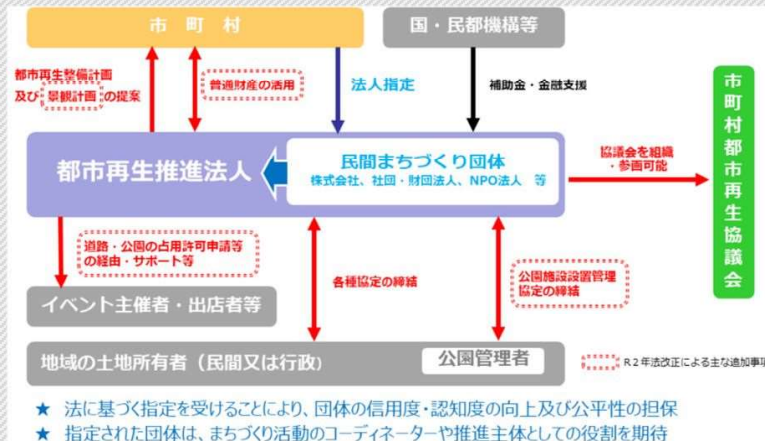
市は、様々な制度を活用しながら、民間主体のまちづくりを推進します。

活用可能な制度 | まちづくりの組織形態

都市再生推進法人によるまちづくり活動の推進

■都市再生推進法人とは

- ・都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりの中核を担う法人として、市町村が指定するもの
- ・まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度
- ・市町村や民間開発業者等では十分に果たすことができない、まちのエリアマネジメント（公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等）を展開することが期待される
- ・自らの業務を行うために必要な都市再生整備計画、景観計画の案を、市町村に提案が可能



資料：官民連携まちづくりポータルサイト（国土交通省）より抜粋して作成

図表3-3 持続的な組織によるまちづくりのイメージ

都市再生推進法人による道路
占用許可特例制度の活用



花壇の設置・維持管理に
より地域に彩りを演出



地域で手作りしたベンチ等の
設置



資料：駅まち再構築事例集

マルシェや朝市、バル等のイベントを開催することで地域や生産者・飲食店が交流する機会を創出するほか、ハンドメイドマルシェやチャレンジショップ、フリーマーケット等市民が日常的に取り組んでいる趣味や特技を活かし、多くの人と気軽に共有できる場を創出します。出店側として、参加側として、多様な人達をひきつける仕掛けや空間を作ることで人が人を呼び、にぎわい創出が期待できるほか、参加者の交流促進により、新たな活動のきっかけづくりや、参加者の生きがいづくりへもつながることが期待できます。

また、屋内の限られた空間ではなく、公共空間や、まちなかに点在する低未利用地（空き家や空き地、空き店舗等）を活用して活動を見える化することで、にぎわいがカタチになり、新たな日常の風景として景観形成にも寄与します。

駅前広場や駅前通り、市役所前の通り等、本地区の拠点となる箇所を実施しながら、徐々にエリア全体に広げていけるよう、実現に向けた仕組みづくりを検討します。

図表3-4 ワークショップにおける「人をひきつける仕掛け」に関する意見（一部抜粋）

大規模商業施設と連携し、駅前通りの空き店舗へ絵画や書道等の展示スペースを設置したい	シャッターアートを作成したい	コワーキングスペースがほしい	市内で採れるオーガニック野菜を購入したい
公園や公民館のグラウンドを活用してイベントを開催したい	加治木や重富のような朝市を開催したい	夜市のように歩行者天国にしたい	ハンドメイド作品を販売して、購入者と交流したい
立ち飲みバーで色んな人と交流したい	まちと関わる仕組みがほしい	デジタルスタンプラリーで健康増進しながら楽しく歩きたい	駅前通りでハロウィンイベントやパレードをしたい

図表3-5 人をひきつける仕掛けのイメージ

桜島を見渡せる眺望スポットの整備	キッチンカー（移動販売車）による飲食販売	市民の趣味や特技を活かしたイベントによる交流
		

本市の特性である、高校生等の若者や子育て世代が多いという特徴を踏まえ、人をひきつける仕掛けの一つとして、未就学児から小学生・中学生・高校生や子育て世代等、それぞれが居心地よく過ごしたり、学べる居場所を創出できるように取り組みます。

例えば、「公共交通の待ち時間が長い」、「友人と教え合いながら学習したい」といった、子どもたちが感じている課題に対して、子どもたちが自分たちで企画したアイデアの実現に向けて、地域との連携により支援する等、子どもたちが活動しやすい環境を整えます。

子どもたちの活動の場、成長の場として本地区を活用することで、地域への愛着を育みます。また、子どもや子育て世代がいきいきと充実した暮らしを実現することで、移住先として注目を集める本市の魅力がさらに高まることが期待できます。

図表3-6 ワークショップにおける「子どもも楽しめる居場所」や「子育て環境」に関する意見（抜粋）

学生が運営する店舗を設置したい	絵画・書道等、学生の作品を展示するスペースが欲しい	他の高校と交流する場があるとよい (例：合同文化祭)	教え合いが可能な学習スペースやフリースペースがあるとよい
高齢者から子どもたちへ、まちの歴史や暮らしを伝えたい	「ちるどん」のような子育て支援拠点がほしい	子どもを預けて用事がしたい (一時預かりがあるとよい)	子連れでも利用しやすい、おむつ替えもできるトイレがあるとよい
歩行者天国や夜市等、子供が参加できるイベントがあるとよい	公園に子どもが遊べる遊具が充実しているとよい	みこしやお祭りに子どもが参加してほしい	子どもとランチしたい

図表3-7 子どもも楽しめる居場所のイメージ

子どもの遊具の設置（公園の機能拡充）	子どもの創造性・感性を育むコミュニティ空間	地域の人たちとの交流イベント
		

活動の場をまちなかに増やし、シンボリックな空間を創出するためには、活動をまちへ開くことが重要です。まちなかを歩いている人達はその活動に気付き、入りやすくするためには、歩いている人と同じ目線の高さにそのシンボル空間を作り見せることが重要です。

そのため、本市の顔となる駅前広場や駅前通りを中心として、民間事業者との連携により、店舗やオフィスといった住宅以外の利用を促進する等まちに開かれた通りを創出するため、地区計画制度を活用し、沿道建築物の建て替え等とあわせて店舗等の設置を誘導します。

さらに、道路空間と一体的に活用可能な空間の創出を、税制特例措置の活用も含めて検討します。

参考事例 | 地区計画を活用して滞留空間を確保している事例

地区計画を活用した天神明治通り地区（約17ha）のまちづくり

■地区計画とは

- ・既存の他の都市計画（用途地域等）を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度
- ・用途地域の規制強化や緩和に加え、小規模な公共施設に関する計画等を一体的に定めることが可能

■天神明治通り地区（約17ha）における取り組み

- ・H25.9に地区計画（方針）の都市計画決定を行い、その後、地区内において同方針に基づき、具体的なまちづくりのルールとなる地区整備計画（計画的な機能更新に併せた業務・商業等の多様な機能の強化や、立体的な歩行者ネットワークの拡充及び、快適で質の高い歩行者空間の創出等）を検討しています。
- ・各街区の地区整備計画について、合意形成が図られたものから地区計画を変更しています。

（まちづくりの経緯・将来像）

（天神1丁目南ブロックにおける地区計画の概要（抜粋））



- 建築物等の用途制限
性風俗営業施設、ぱちんこ屋、マージャン屋、工場用途（小規模なものは除く）、住宅用途（最上階及びその直下階は除く）
- 壁面の位置の制限
敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を定める。
- 建築物の形態又は意匠の制限
屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

資料：国土交通省HP・福岡市HPより抜粋して作成

都市再生特別措置法改正による一体型滞在快適性等向上事業創設（R2）と税制特例措置

■滞在快適性等向上区域（通称：まちなかウォークアブル区域）とは

- ・まちなかの歩ける範囲を対象に、官民一体となって滞在の快適性・魅力の向上に資する取り組みを集中的に推進するために設けるもの

■一体型滞在快適性等向上事業（通称：一体型ウォークアブル事業）とは

- ・滞在快適性等向上区域において、官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを目指すため、市町村による公共施設の整備・管理と一体となって、土地所有者等が交流・滞在空間を創出する事業
- ・税制特例措置により、土地所有者等が、下表の①、②を行った場合、整備が完了した年の翌年から5年間、課税標準額が軽減されます

（税制特例措置の対象事業）

<p>①民地のオープンスペース化に係る事業 ※土地（固定資産・都市計画税）・償却資産（固定資産税）の課税標準額を軽減</p>	<p>民地内の土地の全部又は一部を、誰もが利用できるオープンスペースとして提供するため、以下の施設等を整備する事業 ア 道路、通路、公園、緑地、広場その他これらに類するもの イ 駐輪場その他これに類するもの ウ 噴水、水流、池その他これらに類するもの エ アーケード、柵、ベンチ又はその上屋その他これらに類するもの オ 街灯その他これに類するもの カ 花壇、樹木、並木その他これらに類するもの キ 電源設備その他これに類するもの ク 給排水設備その他これに類するもの ケ 冷暖房設備その他これに類するもの</p>
<p>②建物低層部のオープン化に係る事業 ※家屋（固定資産税・都市計画税）の課税標準額を軽減</p>	<p>建物（食事施設・購買施設・休憩施設・案内施設その他これらに類する施設）の低層部の壁（当該建物と一体的に活用されることで滞在の快適性等の向上が図られる道路、広場等の公共施設に接している階）の過半について、 ・ ガラス等の透明な素材（内外から視認できるもの）とすること ・ 開閉可能な構造とすること ・ 位置を後退させること により、物理的・視覚的に開放性の高い状態に整備し、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースとする事業</p>

■官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを形成している他都市の事例



愛媛県松山市・花園町通り
市による市道の車線減少・歩行空間拡大の取組と併せて、沿道地権者等が建物を統一的・開放的なデザインに整備



岡山県倉敷市
民有地と市有地を芝生広場として一体的な仕様に整備
官民が連携して人々が滞在できるオープンスペースを創出



宮崎県日南市・油津商店街
商店街の既存スーパーの一部を解体し、中庭に面する建物1階部分をガラス張りの店舗にリノベーション

資料：一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例の活用に関するガイドライン～第6版～（R7.4、国土交通省都市局）より抜粋して作成

帖佐駅やイオンタウン始良等の「点」から、にぎわいを本地区全体「面」へ広げていくためには、これまで記載した戦略1～6に加え、子ども連れや高齢者、障がい者等、誰もが安全に、夜間でも安心して歩ける環境（ハード）の整備が重要です。

特に本地区内の骨格となる駅前通りや、市役所前の通りについては、通りの特性に応じ、通行機能を確保しつつ、滞在機能を組み込むことにより、重点的に歩くための空間づくりに取り組みます。

▶駅前通りや、市役所前の通りに関する具体的な内容は「4. エリアごとの将来像や期待される機能（p.30～）」をご覧ください

III

3. 基本方針の実現に向けた9つの戦略

コラム | リンク（通行）機能とプレイス（滞在）機能

通りの機能とは

通りには、交通の場としての「リンク（通行）」機能と、まちの活動・暮らしといった滞在のための「プレイス（滞在）」機能という2つの側面があります。

リンク機能は、人やモノが、トラックやバス、乗用車といった車両により、あるいは、徒歩や自転車等様々なモードにより移動するための機能です。

プレイス機能は、様々なアクティビティが行われる場としての機能であり、人々が単に「歩行者」として通過するのみならず、「滞在者」として、多様な活動を繰り広げる場としての機能と捉えることができます。

都市内の通りは、リンク機能とプレイス機能の2軸で表現する方法（下図（右）参照）が分かりやすい表現方法の一つとされています。

それぞれのカテゴリーによって、通りの特性が異なりますが、路面にまちの活動や暮らしのプレイス（滞在）機能を、いかに組み込んでいくかが、暮らし続けられる都市を実現するための鍵とされています。

■リンク機能とプレイス機能

リンク（通行）機能
人やモノが移動するための機能



公共交通・乗用車・貨物車・自転車・徒歩等で目的地までの移動が行われる

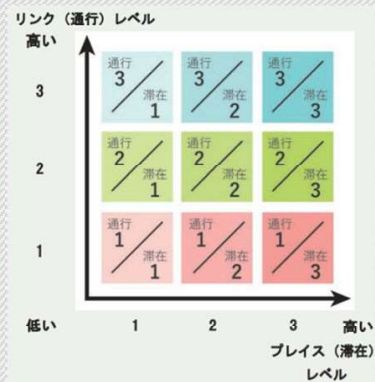
プレイス（滞在）機能
多様な活動を繰り広げる場としての機能



立ち止まる・座る・食べる・遊ぶ・買い物をする・パフォーマンスを行う等の活動が行われる

アクセス環境整備：人々の乗降や荷さばきのための駐停車等

■リンク機能とプレイス機能による通りの分類イメージ



資料：ストリートデザインガイドライン-居心地が良く歩きたくなる街路づくりの参考書-（バージョン 20）（国土交通省、R3.5）

図表3-8 歩くための空間づくりのイメージ

歩道の高質化や段差解消による
快適な歩行空間の創出



シェルターや点字ブロックの
整備



電線類の地中化や街灯の整備、
歩道の高質化



開放性が高い外観の店舗づくり
によるにぎわいの創出



通りへのあふれだしによる
にぎわいの創出



統一的なデザインによる
休憩施設や植栽の設置



店舗の軒先を活用した日よけ
の設置



日よけや休憩施設の設置に
よる滞在機能の充実



誰でも利用できる衛生的な
多機能トイレ



III

3. 基本方針の実現に向けた9つの戦略

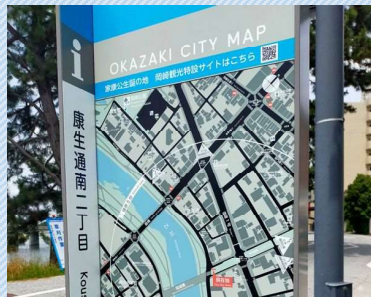
本地区は、本市の中心拠点であり、多様な人が立ち寄る場所であることから、初めて立ち寄った人でも分かりやすいような、情報発信拠点として、駅前広場の活用を検討します。本地区内で行われている活動の情報や、施設の案内等、伝えたい内容や伝えたいターゲットにあわせた情報を気軽に発信できるように、情報板だけではなく冊子やメディア等、目的に応じた適切なツールの活用について、市民との連携により取り組みます。また、本地区内の回遊性向上のため、案内機能を充実させます。

III

3. 基本方針の実現に向けた9つの戦略

1 駅前広場における情報発信拠点の整備

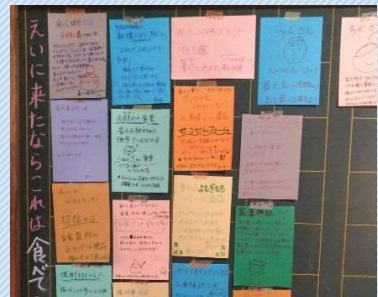
本市の玄関口となる帖佐駅前の広場において、来訪者へ観光や交通情報、本地区内の活動情報等を発信し、本地区内へ誘導する仕組みとして、デジタルサイネージを活用した情報板を整備します。



現在地や周辺の情報を提供する案内板



地域資源が描かれたデジタルの情報案内板



おすすめの飲食店情報を記載できる掲示板

2 回遊性を向上させる案内サインの設置

本地区内の回遊性向上のため、ウォーキングルートの設定や、現在地の案内を各拠点に設置する等、市民や来訪者が気軽に歩けるように案内サインを設置します。また、本地区内で統一的なデザインや色にすることで、一体的な景観づくりを図ります。

統一的なデザインを意識しつつも、歩いて楽しい空間づくりを進めるためには個性的で魅力的な店舗の沿道づくりが重要であり、店舗の個性を出すサイン（看板）も重要な要素です。



統一された店舗サイン



個性的で魅力的な店舗サイン