

1 調査事件

都市整備・交通対策について

2 調査概要

(1) 仙台市（人口 1,087,938人）

ア センダイリノベーションまちづくりについて

仙台市は、藩政時代の城下町として発展し、行政機関を初め金融機関、商業施設、大学や文化施設があり東北地方を支える中心地である。一方、自然環境と観光資源に恵まれ、市内外から多くの人が集まる都市である。しかし、平成23年3月の東日本大震災では交通機関、道路、住宅、農業施設、公共施設などに甚大な被害を受け、現在でも復興に向けた取り組みや、将来に向けた新たなまちづくりの推進を行っている。

そのような中、仙台市では「誰もが心豊かに暮らし続けることができる都市、『ひとが輝く杜の都・仙台』」を目指して、自然と調和した持続可能な都市づくりを行うため、「センダイリノベーションまちづくり」に取り組んでいる。一般的なリノベーションまちづくりは、民間の空き店舗や空きビルなどの低未利用不動産のリノベーションを行うものであるが、仙台市は、公民が連携し、道路や公園などの公共空間の利活用も推進し、活用の余地のある空間資源をまちに生かしてエリア全体の価値を高め、新たなにぎわいの創出と、魅力ある都市空間の構築に取り組んでいる。

この取り組みは、平成27年度から実施しているが、平成29年度までは、まちづくりの担い手になってもらう民間事業者に関心を持って参加してもらうために、講座やセミナーなどを開催し、普及啓発や人材発掘を行ってきた。その後、大学生が事務局となった「センダイリノベーションまちづくり実行委員会」が設立され、起業家、ビジネスオーナー、NPO、学生、大学、公務員などさまざまな分野の人たちを、不動産オーナー、暮らし人、ネオ市民協働など6つのタスクフォース（部会）でつなぐことにより、リノベーションを促進するプラットフォーム的な役割を果たしている。

これらの取り組みの結果、仙台の資源を活用した個性あるまちづくりを推進する意識が醸成され、実際に民間事業者が提案した事業が仙台市の施策に位置づけられたり、リノベーションまちづくりから生まれた会社が、市の業務を公募型プロポーザルで受注するなど、民間主体の取り組みの実績が上がり始めた。

市では平成30年度から、仙台駅を中心とした地区だけではなく、さら

にその周辺地区へのリノベーションの波及、拡大を狙っている。今後に向けての課題としては、民間主体の取り組みを支援するために、民間団体やまちづくり会社等のさらなる事業ノウハウの蓄積、組織体制の強化、人材の育成、認知度を高めるための情報発信等に取り組むこと、新たな人材の発掘、そして公民連携に対する理解やノウハウが継承されるよう行政職員への研修等に取り組む必要がある。

(2) 川越市（人口 352,418人）

ア 伝統を生かしたまちづくりと地域再生について

川越市は、東京都心から約30キロメートルの圏内にあり、都内に通勤・通学する住民の住宅街を形成するベッドタウンである。市の中心部に、主要な幹線道路や鉄道が放射線状に集中し、商業施設がその周辺に広がっている。その北側約1キロメートルの位置に伝統的な旧市街地がある。

江戸時代からまちの構成や道筋がほぼ変わらず、川越城の城下町として形成されてきた川越市だが、2度の大火事を経験し、明治26年の川越大火後は、商人たちが防火性能の高い蔵づくりを取り入れるようになった。その建物が現在も残っているが、昭和の時代になると、まちの中心が川越駅のほうに移動し、旧市街地は衰退の一途をたどった。そのような中、昔から身近にある自分たちの建物を生かしてまちづくりができないかと市民が中心になった運動が起き、建物の古さを隠していた看板を取って整備すると、多くの来客に恵まれるようになった。市も電線地中化、道路舗装、街路灯の修理などを行うことで景観整備を進め、その結果、旧市街地内の一番街商店街の約470メートル周辺が伝統的建造物群保存地区に位置づけられた。また、一番街商店街の通りは、主要な幹線道路であるが、伝統的建造物群保存地区ということで、都市計画道路としての拡幅は行わないという決定をしている。

このような市の動きとあわせて、旧市街地の住民が昭和58年に青年会議所OBや若手商店主を中心として「川越蔵の会」を発足させているが、その後、一番街商店街町並み委員会が発足したことで、自分たちでルール（町づくり規範）をつくり、景観についてみんなで話し合って決定するという地域住民が主体となった仕組みを構築した。現在は、伝統的建造物群保存地区に指定されているので、この地区の建物の改築などは、最終的には市の許可が必要だが、まずは町並み委員会で検討し、その意見を踏まえて市に許可申請するという流れになっている。なお、防災の取り組みなども市と住民が連携して行っている。

川越市では、国の認定計画である川越市歴史的風致維持向上計画を策定し、国の補助金を活用しながら歴史的風致の維持に努めることで、古い街並みに興味を持った外国人を含む観光客が増加しているが、一方で商店などを出店しようとする若者が、古い建物に関心を示さないという傾向にあることから、歴史的建築物の用途変更や増築時の建築基準法上の課題を解決するための条例も制定している。今後に向けては交通問題など幾つか課題も残っているが、川越市は市民と連携して多くの人が楽しめるまちづくりに積極的に取り組んでいる。

(3) 森ビル株式会社

ア 虎ノ門エリアにおける森ビルの開発について

森ビル株式会社は、主に都市部において複合開発を行っており、施設計画やインフラ、施設の維持・管理などディベロップメントだけでなく、ブランディング戦略、イベント・環境演出、広報・宣伝などソフト面でのタウンマネジメントも行い、広くまちづくりを手がけている。

森ビル株式会社の都市モデルは、「Vertical Garden City（立体的なまちづくり）」であり、都心の空と地下を有効に活用し、そこに職・住・遊など多彩な都市機能を立体的・重層的に取り入れ、徒歩で暮らせるコンパクトシティを実現させることを基本にまちづくりを行っている。土地はふやすことができないが、建物を超高層化し、地下も活用すれば、空間はふやすことができ、そこに都市機能を縦に集約すれば、移動時間が減り、自由に使える時間が倍増し、ゆとりがふえることになる。また、「安全・安心」、「環境と緑」、「文化・芸術」というミッションを、再開発に取り入れながらまちづくりを行っている。

そのような中で同社は、第二種市街地再開発事業として、東京都が施工する環状第2号線の整備とあわせて虎ノ門エリアの再開発を行っている。同エリアは、もともと霞が関の官庁が集積する地区であることから、オフィス街として発達してきたが、それよりも前に汐留や赤坂などの街が整備され、虎ノ門エリアは環状第2号線の事業が進まなかったことも相まって、エリア全体が余り目立たない感じがあった。しかし、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定するなどさまざまな要因で環状第2号線の事業が進み出したこと、羽田空港の国際化により環状第2号線が今後整備されることで、羽田空港からの車での移動が便利になること、また虎ノ門がある港区が外資系企業、外国人居住者が多いことなどの特性を生かし、虎ノ門エリアをグローバルビジネスセンターに進化・拡大させるプロジェクトを、企業や地権者等と一体となっ

て取り組んでいる。さらには再開発の周辺地区だけがにぎやかになるのではなく、虎ノ門エリア全体で施設などを活用してもらうために、周辺の事業者等と話し合いを重ね、環状第2号線（新橋～虎ノ門）地上部道路、通称新虎通りのエリアマネジメントも行っている。

森ビル株式会社は、虎ノ門エリアで今後10年間で10程度の大規模プロジェクトを完成させる予定であり、虎ノ門エリアの再生と東京の国際競争力強化に取り組んでいくことにしている。

(4) 東京急行電鉄株式会社

ア 二子玉川ライズについて

東京急行電鉄株式会社は、二子玉川駅周辺の活性化を図ることを目的として、まちづくりの方針を策定し、タウンマネジメント活動の企画・運営を行う「二子玉川ライズ協議会」の全体管理者としてまちづくりを進めている。

二子玉川は、もともと二子玉川駅の東側が行楽地として、また西側は商業地として発展していたが、東側は商店街の衰退、遊園地の閉園、道路が狭いなどの問題があり、まちの活気が失われつつあった。そのような中、急速に都市基盤の整備が必要と考える流れが生まれ、昭和52年に「再開発を考える会」が発足。駅東地区の再開発の機運が一気に高まり、やがて都市計画決定、事業着工へと再開発の流れが進んでいった。

二子玉川は、都心から近く、都心・郊外の間地点の好立地に位置している。また、多摩川の水景、国分寺崖線の緑景に囲まれ、自然にも恵まれた地域である。二子玉川東地区のまちづくりの方針は、「新しい生活圏を実現する複合的なまちづくり」、「水と緑と光の豊かな自然環境と調和したまちづくり」、「地域の交通核としてのまちづくり」であり、この方針をもとにまちづくりが進められた。

二子玉川ライズ協議会は、二子玉川ライズを構成する5つの街区の管理組合によって組織されており、各組合から選任された協議会委員が定期的に集まり、タウンマネジメント活動などの意思決定を行っている。タウンマネジメント活動では、多彩な広場の活用、まちの安全・安心・快適への取り組み、お祭りや地域活動などのコミュニティづくり、イベントの開催、情報発信・PRなどさまざまな取り組みを行っている。イベント件数は年々ふえてきていて、それにあわせてショッピングセンターの売り上げもふえてきている。また、環境へ配慮した取り組みも行っており、将来に向けて持続可能なまちづくりに取り組み続けている。