

令和6年9月30日

松本市議会
議長 上條 温 様

総務委員長 内田 麻美

総務委員会行政視察報告書

総務委員会において行政視察を実施しましたので、その概要について下記のとおり報告いたします。

記

1 期日

令和6年7月24日（水）～26日（金）

2 参加者

総務委員7人、関係理事者2人、事務局随員1人 合計10人

3 視察先及び調査項目

(1) 北浜水辺協議会（大阪府大阪市）

北浜テラスの取組みについて

(2) 高松丸亀町商店街振興組合（香川県高松市）

高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）について

(3) 愛知県岡崎市

QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）について

4 概要

(1) 北浜水辺協議会（大阪府大阪市）

ア 日時

令和6年7月24日（水）午後0時30分～午後2時30分

イ 場所

北浜界限、北浜テラス（Y'sピア北浜）

ウ 対応者

北浜水辺協議会 理事（前事務局長） 山根 秀宣 氏

山根エンタープライズ㈱ 山根 悠輝 氏

エ 内容

(ア) 北浜の歴史

北浜という地名は、船場の最も北にある浜（水辺）を意味し、江戸時代の初期

から米市場（後の北浜会所）や金相場会所があり、金融の中心地として栄えてきた。土佐堀川に面した一面は、川の眺望が非常によく、舟運にも恵まれ、料亭や料理旅館が軒を連ね、船場の旦那衆が小船で乗り寄せ、店に上がる粋な別天地を成していた。明治維新後の1878年に金相場会所跡に株式取引所が開設されると、日清戦争を機に株式取引は活況を呈し、北浜は証券街として大いに賑わった。

なお、井上馨の斡旋により、大久保利通、木戸孝允、板垣退助、伊藤博文が、立憲君主制や三権分立の樹立について合意した1875年の「大阪会議」は、現在も北浜に残る料亭「花外楼」が舞台となったものである（今回説明を受けた会場ビルの入りに大阪会議顕彰のレリーフが設置されていた。）。

1911年に土佐堀通が市電開通に伴い拡幅されるとともに、1935年には証券街北浜のシンボルである旧市場館が竣工。水辺の建物は、次々と証券会社のオフィスに変わり、まちは川を必要としなくなっていく。1949年には現在の大阪証券取引所となり、長らく商都大阪を支える金融の中心地としての役割を果たしてきたが、場立ちの終了、インターネット取引の発達により、北浜に拠点を置く証券会社は減り、近年は超高層マンションが建つなど、北浜は株中心のまちからの変貌を遂げようとしている。

(イ) 北浜テラス設置の経過

土佐堀川に面する北浜エリアは、水都大阪のシンボル・中之島の対岸に位置し、土佐堀川側の水辺空間は、風致地区中之島の中央公会堂や中之島公園が目の前に広がる非常に恵まれた立地にある。しかしながら、北浜側では建物が土佐堀川に背を向けており、土佐堀川に面する水辺空間は北浜のまちの「裏側」として、その価値を生かした利用がされていなかった。

他方で、中之島周辺では、親水性を高めた水辺空間の整備が図られ、年間を通じて数々のイベントや水都に関する催しを実施されているが、周辺地域への波及が少なく、日常的・継続的に魅力を感じられる仕組みや工夫が求められていた。

そんな中、「川と街の連続性をつくりたい」、「大阪ならではの風物詩をつくりたい」との思いから、3つのNPO（もうひとつの旅クラブ、水辺のまち再生プロジェクト、omp（大阪まちプロデュース）川床研究会）が出会い、2007年（平成19年）6月にNPOの有志数人で川床設置についてのビジョンを作成し、北浜の土佐堀川に面する約50のビルオーナー、テナントに提案したところからプロジェクトが始まった。地元（ビルオーナー、店舗、町会）に提案・説明して理解を得るとともに、NPOのメンバーには建築、不動産、グラフィックデザイン、公共空間活用などの専門性を持つ人材が集まっており、河川管理者である大阪府も理解が深く、協議を進めた。川床設置の検討の中では、京都鴨川納涼床協同組合からデザインコントロールやマネジメントの方法の伝授を受けたが、毎年組み立てて撤去する京都鴨川とは異なり、毎年の撤去・設置を行わずトータルコストが低い常設の川床設置を目指した。

2008年（平成20年）はじめには「水都大阪2009」を翌年に控えた同実行委員会（大阪府、大阪市等）から「一緒にやりませんか。」との話があった。このことも後押しとなり、川床設置に手を挙げた8軒のビルオーナーやテナント

のうちビルの構造や川床工事費などの条件をクリアした3軒により、同年10月に仮設足場を設置した1カ月間の社会実験を実施した。さらに、夏場の河川臭気や虫の問題といった課題を検証するため、2009年（平成21年）5月～7月には3カ月に及ぶ2回目の社会実験を実施するとともに、同年8月～10月には水都大阪2009のプログラムの一つとして3回目の社会実験を実施した。

当時の河川法では民間主体は河川占用の主体となれなかったため、半公的性格を持つ水都大阪2009実行委員会が占用主体となり、社会実験が実施したが、同年7月には日常的に川床の管理運営を担う責任ある主体として「北浜水辺協議会」を設立し、水都大阪2009終了後の同年11月から同協議会が民間任意団体としては初めてとなる包括的占用許可を受け、川床が正式に常設化された。当初3軒でスタートしたテラス（川床）は、現在17軒まで増加するとともに、北浜テラスの利用者数も2023年（令和5年）には約25万3,000人に達している。

なお、工作物としての川床の設計仕様については、NPOメンバーの中の建築設計の専門家たちにより、建設コスト、施工性、景観等に配慮した設計がなされるとともに、大阪市建築指導課と協議を重ねて一定の条件の下で建築基準法の適用を受けない工作物として取り扱えるようにしたり、大阪府西大阪治水事務所とも協議を重ねて河川内に設置する工作物として占用許可が得られるよう河川維持管理上支障のないようにしたりと、川床の常設設置実現までの中で検討を重ね、北浜水辺協議会としてのデザインルール（ガイドライン）を策定している。

（ウ） 北浜テラスの制度設計

河川敷地の占用は、原則として公的主体（地方公共団体等）に限定され、民間団体が営業活動のために川床の常設設置を行うに当たっては、河川占用に係る規制緩和が不可欠であった。そこで、河川管理者である大阪府と協議をしながら、2009年（平成21年）11月からは規制緩和の許認可スキームにより、2012年（平成24年）3月からは河川敷地占用許可準則都市・地域再生等利用区域指定スキーム（平成23年3月8日付け河川敷地占用許可準則の改正に伴う制度）により、北浜水辺協議会が地域の意思をまとめて管理運営の責任を担う河川敷地占用主体として、包括的占用許可を受けている。

北浜水辺協議会は、土佐堀川に面するビルオーナー、テナント、地元自治会、NPO、北浜テラスのファンなどで構成され、河川管理者である大阪府から北浜テラスに係る包括的占用許可を受け（大阪府への許可申請、占用料の支払いも一括して実施。川床設置に必要な大阪市の風致許可も一括して受けている。）、北浜テラスを運営している任意団体である。北浜テラスの運営主体として、河川敷地の包括的占用許可に関する活動に加えて、新たな川床の設置推進、清掃活動、共同プロモーション、川床の構造・デザイン・運営ルールの策定・運用、水辺の賑わいづくりの調査・企画なども行っている。

具体的な川床（テラス）設置までの手続きは、テラスを設置しようとする北浜地区の土佐堀川に面するビルのオーナーが、まずは北浜水辺協議会に入会（会費納付）し、同協議会のデザインルールに従った設置計画を添付して同協議会に設

置申込を行う。同協議会は大阪府から包括的占用許可を受けている範囲内においてテラスの設置を審査・承認する。承認を受けたビルオーナーは、同協議会とテラス設置に係る覚書を締結するとともに、川床会費、解体撤去保証金等を同協議会に支払い、自らの費用によりテラスを設置するというものである。

テラスに係るビルオーナーとテナントの関係に着目すると、テラスを設置したビルオーナーは、テラスがあることで来店者が増えることをインセンティブとして上乗せした家賃設定により、テラス設置に係る投資費用を回収（テナントは来店者増に伴う売上増により家賃費用の上乗せ分を回収）するビジネスモデルであり、北浜地区への投資誘導となっている。加えて、テラスを設置するビルオーナーには、「水都大阪の再生・北浜地域の活性化に寄与すること。」、「世界に誇る水辺の景観を創出すること。」、「持続可能な仕組みを構築し、大阪の風物詩をつくること。」などを目的として活動している北浜水辺協議会への入会が義務付けられる。これにより、テラスを設置したビルオーナーは北浜水辺協議会の活動や北浜テラスの運営（共同プロモーション、デザイン・運営ルールの策定・運用、水辺の賑わいづくりの調査・企画）に主体的に関わることとなり、単なる投資誘導ではない、北浜の地域活性化に資する「良質な投資誘導」の仕組みとなっている。

なお、北浜水辺協議会には、北浜テラスのデザインルールに係る課題を専門的に検討できるよう「デザイン部会」（著名建築家、景観が専門の大学教授、空間デザイナーなどにより構成）が設置されているとともに、河川占用という行政許可や不動産賃貸に係る法的問題にも対応できるよう任意団体ではありながら顧問弁護士を委任している。

(2) 高松丸亀町商店街振興組合（香川県高松市）

ア 日時

令和6年7月25日（木）午前9時30分～午前11時30分

イ 場所

高松丸亀町商店街振興組合及び同商店街

ウ 対応者

高松丸亀町商店街振興組合 理事長 古川 康造 氏

エ 内容

(ア) 3つの基礎知識と基本方針

高松丸亀町まちづくり戦略を理解するに当たり、「3つの基礎知識」を押さえる必要がある。第1に、商店街の地権者同士は基本的に商売敵であり仲が悪く、商店街の再開発に当たっての合意形成が大変であること。

第2に、商店街振興組合と自治会は、賑わいを歓迎する商業者と生活環境の悪化を懸念する生活者という立場の違いから、中心市街地の再開発に当たって利害が対立する場合が多く、合意形成が大変であること。なお、全国でも珍しく、高松市丸亀町は商店街振興組合と自治会がイコール（同じ団体。商店街振興組合理事長は自治会長でもある。）である。

第3に、高松丸亀町まちづくり戦略は、単なる商店街の再生計画ではなく、いかに丸亀町に居住者、生活者、定住者を集積させるかということを基本にした計

画であること。

そして、高松丸亀町のまちづくりの基本方針は、「ソーシャルビジネス」である。個人から少しずつ資金を集め、個人ではできないスケールメリットを生かしたビジネスを起こし、しっかり稼いで、稼いだお金を出資者に配当するのではなく、まちづくり（利益を生まない広場の整備などの事業）に再投資をするソーシャルビジネスの手法を用いてきた。これにより、高松丸亀町商店街振興組合の出資者は現在100名（出資者を地権者に限定）、出資金は1人1万円で、資本金わずか100万円の法人であるが、一方で30億円の資産を保有している。

(イ) 高松丸亀町まちづくり戦略の核心（土地問題の解決）

そもそも中心市街地の土地は公共投資、民間投資によるインフラ整備が完了しているまさに「宝の山」であり、中心市街地には例外なく商店街がある。ところが、個人が所有する土地はどのように使うかは個人の勝手であり、かつての商店街は、地権者個人が個人の土地の上に個人の費用で建物を建て、個人の経営判断で商売をする集合体であったため、統制が効きにくく、不合理な店舗配置や老朽化した建物の放置、居住人口の減少などにより衰退してしまい、土地の利用方法を制御する仕組みを作らない限り、まちの再生は不可能であった。

そこで、高松丸亀町商店街では、土地の所有権には手を付けずに、定期借地権により60年限定の利用権を個々の土地から分離し、この利用権を一括して活用し、制御することで商店街をいったん白紙に戻して再開発を行うという手法をとった。

具体的には、土地所有者たちの共同出資によるまちづくり会社が、個々の土地所有者から土地を定期借地権により一体的に借り上げ、その上にビルを建設してエリアマネジメントによる一括管理をすることで、商業の活性化だけではなく、高齢化社会・人口減少社会にも対応した新しいまちづくりをしようとするものである。

従来、普通借地権は借主保護の側面が強く、土地所有者はなかなか土地を貸さず、土地所有は所有権も手放さないのので、商店街の再開発については合意形成が困難であったり、再開発がなされても中身（土地所有者による商業）は変わらないので、再開発が成功しなかったりという問題があった。加えて、土地問題は、憲法で保障されている財産権を侵害しかねない問題であり、政治も行政も長年手出しができなかった問題であった。

しかし、60年の定期借地権であれば、60年後には再開発ビルは全部いったん取り壊し、更地に戻した土地が所有者に返還されることが法的に保証されていることから、再開発に向けた地権者の合意形成が容易となり、高松丸亀町商店街はこの手法により、政治も行政も手出しできなかった問題を解決した。

(ウ) 再開発の背景（商店街衰退の要因）

高松市は、工業地帯や観光資源があるわけではなく、基幹産業が商業であり、高松城築城以来の400年間、商業によって支えられてきたまちである。中心市街地には、8つの商店街がすべてアーケードで連結されていて、総延長2.7kmの日本一大きな商店街エリアが存在する。そして、官公庁、病院、学校、駅、

港が市の中心部に集中する集積度の高いコンパクトシティとして発展し、実際に市中心部5km圏内（面積比率5%）で市税収入の75%をあげていた。高松丸亀町商店街もかつては、商圈400万人、店舗数205店、商店街振興組合員数104名に及ぶ全国でも有数の商店街であった。

しかし、1990年代のわずか10年間の間に、2つの要因によって、高松丸亀町商店街は一気に衰退を迎えた。1つ目の要因は、都市計画の観点から、バブルによる地価高騰に伴う中心市街地の空洞化である。中心市街地では駐車場の1台月額5万円を超えるなど、中心市街地の生活コストがどんどん上がり、住民が郊外に逃げていった。これに合わせて、行政（高松市）は郊外開発を進め、市の南東に莫大な公費投入による大規模な区画整理をして第2副都心を作った。これに、バブル崩壊が加わり、中心市街地の地価は11分の1まで一気に下落。固定資産税はピーク時の7割減となってしまう、市の財政を直撃した。そこで高松市がとった次の一手が土地線引き（市街化調整区域）の全廃である。郊外拡散に伴い需要が増加していた郊外の宅地を確保するため、農地を宅地化し、そこで発生する固定資産税の増加分で中心市街地の固定資産税減少を補填しようとしたのである。これにより、都市の拡散がさらに加速してしまった。

2つ目の要因は、地域経済の観点から、1988年（昭和63年）の瀬戸大橋開通に伴う県外大手資本の流入である。そもそも四国は陸路で本州とつながっておらず、物流はすべて船舶に頼らざるを得なかった。ところが備讃瀬戸航路は濃霧や波で船舶が不通となること多かったため、物資の安定供給ができず、四国は中央の大手資本が進出しにくい土地（商店街の小売店にとっては、大型店が進出し難く、保護された土地）であった。瀬戸大橋開通による陸路確立はこの状況を一気に変えた。中心市街地（百貨店と商店街の合計で売場面積16万㎡）から西へ4kmの場所に売場面積18万2,000㎡（イオンモール高松）、南へ4kmの場所に売場面積14万6,000㎡（ゆめタウン高松）が進出し、高松市内の総売場面積は3倍以上に拡大。胡坐をかいていた中心市街地の商店街は通行量と売り上げを一気に奪われ、衰退する要因となった。なお、2014年（平成26年）の香川県商業統計によると、瀬戸大橋開通の1988年以降の25年程度で、県内小売業の売場面積は5割程度拡大している一方で、販売額と事業所数は3割から4割減少しており、県外大手資本進出に伴う税金の県外流出が推定される。

（エ） 再開発計画の全体像

高松丸亀町商店街の再開発事業は、中心市街地が抱える根本的問題を、土地利用と居住人口減少という2つの問題と捉え、全長470mの商店街をAからGまでの7つの街区に区切り、それぞれの街区に役割を持たせ、自分たちの身の丈に合った開発を、時代に合わせて連鎖させる形で進めている。

トップバッターのA街区（商店街北端）は、平成18年に竣工。セレクトショップゾーンとしての役割を持たせて、世界のスーパーブランドをわずか50mの区域に凝縮して配置し、再開発の起爆剤として大きな効果を果たした。本来もっとも高いテナント料をとれるA街区の入口（商店街全体の入口）には、あえてテ

ナントを入れずにドーム広場として整備したところ、様々なイベントが催され、当初は想定していなかった賑わいを創出している。A街区に隣接するB街区は、2009年（平成21年）に竣工。再開発前には飲食店が全くなかった商店街において、フードコートゾーンとしての役割を持たせ、現在では飲食店が36店出店している。また同年竣工したC街区は、美と健康ゾーンとして、病院、ビューティークリニック、歯科、リハビリセンター、血液センター、鍼灸、フィットネスなど、美と健康に関するテナントを集中的に配置している。そして最も新しいG街区は、2012年（平成24年）の竣工で、都心生活・都市観光ゾーンとして、大型マンション、ホテルを配置している。なお、G街区は商店街南端ということもあり、A街区と同様に広場を整備している。残りのD～Fの3街区は、現在、再開発計画を策定中であり、本年いよいよ再開発組合が組織され、再開発が本格化する。つまり、高松丸亀町商店街の再開発事業は、過去の成功例ではなく、現在進行中の計画である。

なお、高松丸亀町商店街は、中心市街地が抱える2つの根本的問題のうち土地利用の問題に対しては、土地の所有と利用を分離した定期借地権の活用による一括エリアマネジメントという新しい開発スキームを採用しているが、これにより、それまでの独立した小売店の集合体にすぎない商店街ではできなかった、巨大ショッピングモールのようなフロアマネジメントができるようになり、変化が激しい需要動向に対応しやすくなっている。

また、中心市街地が抱える2つの根本的問題のうち居住人口減少に対しては、各街区の上層階をマンションにして、全体で500戸、全体で1,500人の居住者を「商店街の上にのせる」ための住宅整備を計画しており、現在250戸の整備が完了・完売に至っている（計画マンションの予約数も埋まりつつある。）。

ただし、居住者を増やす（生活者を郊外から取り返す）ためには、単に住宅「だけ」整備すればよいのではなく、快適に生活できるまち（診療所や生鮮食料品店が存在するまち）にしなければならない。したがって、高松丸亀町のまちづくり戦略は、単なる商店街の再生計画ではなく、中心市街地のライフインフラ（住宅、診療所、介護施設、生鮮食品店、子育て支援施設、広場等）の再整備計画でもある。居住者（需要）さえ戻ってくれば、商店街（供給）の再生はあとから必ず付いてくるという信念のもと、他の商店街のようにお客を取り戻すことによってまちを活性化させようとするのではなく、高松丸亀町商店街は居住者を取り戻すことによってまちを活性化させようとしている。

（オ） 新しい商店街の役割

各々の経営判断で商売をする個店が集合し、単に物を売ったり買ったりするためだけの場所である商店街は、人口減少に伴う需要の急速な減少や情報化に伴う需要の急速な変化に適切な対処ができず、商店街はどこも衰退していった。高松丸亀町商店街では、これから商店街として生き残るために何をしなければならないかを議論した結果、公共性に目覚め、様々な連携のステージづくりをすることが商店街の新たな役割であるという結論に至った。

a 新しい地域医療の再生

バブルによる中心市街地の地価高騰で、中心市街地から居住者がいなくなったため、高松丸亀町から診療所（かかりつけ医）がなくなってしまった。行政的に見ると、中心市街地には大病院が集積し、一見して医療が充実していたが、中心市街地の大病院に行くと数時間待ちの数分診察という状況で、中心市街地こそ「医療過疎地」の状態であり、中心市街地に居住者を取り戻すためには、診療所は必要不可欠であった。

そこで、A街区ビル（壱番街西館）の3・4階に診療所、調剤薬局を含む総合メディカルセンターを開設した。入院施設を持たない診療所ではあるが、CT等の大掛かりな検査機器を備え、往診・回診・検査によりまずは病気の発見に力を入れてもらっている。診療所の上（5～9階）には入居者のほぼ100%が高齢者である400戸のマンションが整備されている。県立香川中央病院や国立香川大学医学部附属病院といった高度医療機関が、診療所の後方支援病院となっているので、診療所で検査をして病気が見つければ、後方支援病院で手術等の急性期医療を施し、ICUを出たら診療所の上層階マンションの自室に戻り、診療所の医師が往診するという「新しい町医者仕組み」を作った。

また、単に診療所の開設にとどまらず、様々な分野の連携による地域包括ケアシステムの構築に取り組んでいる。具体的には、診療所開設に合わせて、調剤薬局、糖尿病食等の栄養管理ができるレストラン、予防医療拠点（セルフ検査機器とトレーニングマシンを備え、理学療法士が常駐した施設「Body Bank」）、保育園を整備して、診療所を核として様々な業種が連携をして地域の包括的なケアを目指す体制を整えた。

なお、診療所は自治会で投資をして開設したいわば「自治会立病院」であり、診療科目に住民意向が反映できる。現在は、小児科や人工透析の要望があるので、今後開設を予定している。

b パブリックスペースの整備・運用

広場、休憩所、トイレといった公共空間は、一切利益を生まない。したがって、公共空間への民間投資は起きないが、高松丸亀町商店街では、ソーシャルビジネスの観点から、再開発で稼いだ利益を公共空間の整備・維持に投資している。特にこだわったのが、A街区の広場である。

通常、道路に面した広場は道路敷地の一部であることが多く、様々な規制によってイベント等の使い勝手が悪い。そこで、A街区のドーム広場整備の際には、もともとの市道交差点を囲む形で、大きく建物をセットバックし、道路敷地を民地によって大きく囲みこの部分を広場とすることで、道路敷地としての規制がかかりにくい広場とした。これにより、商店街の中に、ドームによる全天候型の、物販や飲食ができるイベント用のスペースが確保でき、現在では、様々なイベントが市民との協働により開催され、商店街の賑わい創出を担っている。

また高松丸亀町商店街では、広場の運用としてのイベントの取組みについて、従来の商店街イベントの課題（問題点）を整理し、それに対応した運用を行っている。かつて高松丸亀町商店街では、振興組合がありとあらゆるイベントを

行って人集めをしてきたが、個店の売上にはつながらないという課題があった。やみくもにイベントで人集めをしても、消費者が欲しいものが並んでいないと売上につながらない、イベントをしても売上が上がらないので、やりたくもないイベントを少人数の役員がやらされる羽目になり、そもそも何のためにイベントをするのかわからなくなっているという本末転倒の負のスパイラルに陥っていた。

そこで、自分たちでイベントの企画・運営をすることはやめ、イベントをやりたい市民が自由に活躍できるステージの整備（ドーム広場の整備）と、そこで活躍したい市民のサポートに徹することにした。具体的には、まちづくり会社にイベントのプロ（イラストレーターや設備オペレーター）を社員として雇用するとともに、設備の充実を図っている。これにより、年間で200件以上のイベントが各種団体、市民、企業、行政によって開催されるに至っている。

(カ) 再開発におけるこだわりと未来への展望

- a 高松丸亀町商店街は、民間主導の再開発にこだわった。通常市中心市街地再開発や商店街再開発は、行政主導となることが多い。しかし、行政は前例踏襲が常で、硬直的な発想になりやすい。そこで、民間主導により前例にこだわらず、土地の所有と利用の分離や消費者ではなく居住者を取り戻すという視点で取り組んだ。

また、行政はとかく縦割りとなりやすい。そのため、市中心市街地の再開発は行政では都市計画部局が担当することが多いが、補助金の取り込みについても国土交通省のものだけといった具合に、所管省庁のものに限定されてしまい、所管外省庁の補助金まで考えが及ばないことが多い。民間であれば、活用できるのであれば、国土交通省のものだけでなく、経済産業省や総務省といった他省庁の補助メニューも活用するとともに、補助金にとどまらず制度融資から商業床の証券化、私募債まで、ありとあらゆる方法で資金調達を試みることができた。

- b 定期借地権の期限である60年が経過した後のことについては、地権者の間でも相当の議論をした。その結果、60年後のことは考えないというのが最終的な結論となった。なぜなら、高松市は過去2回高潮の被害を受けており、そのことを踏まえると、60年先にこの町がどうなっているかは誰も予想ができず、予想できないことを議論することはやめようとなったから。

そうはいっても、60年後には、建物を取り壊し、土地を更地にして所有者に返す（所有者に戻ってくる）という厳然たる事実がある。しかし、60年先に丸亀のまちづくりをどうするかということは、60年先の子や孫たちに任せても良いのではないかと。ただし、60年という期間には、意味がある。つまり、地方経済は20年スパンで回っているので、再開発スタート時の借金を最初の20年で一生懸命に返して、次の20年で新たな開発のための資金をしつかり稼ぎ、次の20年で新たな投資をするということで60年とした。

実際に、高松丸亀町商店街では、最初の開発からもうすぐ20年が経過するが、最初の開発に係る借金はほとんど返済が終わっている。これから次の20

年で、未来のまちづくりに投資する資金をしっかりと稼いで、それを次の世代に引き継いだ上で、未来のまちづくりのことは次の世代に任せる。これがこそが持続可能なまちづくりであるという考えの下で、取組みを進めてきた。

(3) 愛知県岡崎市

ア 日時

令和6年7月26日（水）午前10時～正午

イ 場所

岡崎市役所、乙川リバーフロント地区

ウ 対応者

岡崎市議会議長 小木曾 智洋 氏

岡崎市都市政策部まちづくり推進課長 浅井 恒之 氏

岡崎市都市政策部まちづくり推課QURUWA戦略係長 中川 健太 氏

岡崎市議会事務局総務課渉外係長 林 正道 氏

エ 内容

(ア) 岡崎市の概要と総合計画

岡崎市は、東西約30km、南北約20km、市域面積387.2km²の約60%を森林が占めており、まちなか暮らしもできるが、里山暮らしもできる都市である。人口は約38万5,000人の中核市で、人口は来年度には減少局面に入る見込み。自治会加入率は90%（平成27年度）と愛知県内でも最も高いグループにあり（松本市は同年度79%）、地元自治会にもQURUWA戦略に参加いただき、QURUWAエリアを盛り上げていただいている。

産業は、トヨタ自動車の関連で製造業が盛んで、産業別就業人口では、第2次産業が全体の約4割を占めているのが特徴である。しかし、世界の製造業都市（デトロイト、マンチェスター、リバプールなど）に注目すると、半世紀で人口が半減するほど衰退が激しく、繁栄が1世紀続いた都市はない。これが岡崎でも起こるかもしれないという危機感がある。

岡崎市第7次総合計画中の基本指針として、①公民連携による成長戦略の推進、②コンパクトな都市構造の構築、③まちへの誇りが育まれる社会づくり、④周辺都市との連携の推進を掲げているが、QURUWA戦略はこのうち「①公民連携による成長戦略の推進」のまちづくり分野での計画として位置付けられている。また、QURUWA戦略はまちづくりの計画であることから、内容的には他の個別計画（かわまちづくり計画、まちなか総合交通戦略、観光基本計画アクションプラン、景観計画・歴史的風致維持向上計画、岡崎家守構想、岡崎市シティプロモーション戦略、健康おかざき21計画、中心市街地活性化ビジョン、中心市街地再活性化拠点整備基本計画）を横断する計画となっている。

(イ) QURUWA戦略の概要

a 背景

岡崎市は、1920年代には岡崎城を中心とした地区に都市機能が集積し、1968年から73年までに5つの大型商業施設が出店した。しかし、1970年代後半からの車社会は発展や1980年代後半のバブルによる中心市街

地価の高騰によって都市機能が郊外に拡大していった。1990年代から2000年代にかけては、郊外のロードサイドに郊外型の大型商業施設が出店される一方、中心市街地の大型商業施設は5つのうち4つが閉店となり、中心市街地が衰退していった。そうした背景のもと、2012年（平成24年）に前市長（内田康宏氏）が当選し、6年後の2018年（平成29年）3月にQURUWA戦略が始動した。

b エリアの特徴

QURUWAとは、1周約3km、約160haの中心市街地エリアの名称であり、第1の特徴として、岡崎城などの歴史、乙川の自然、河岸段丘による豊かな地形、中心市街地に集まる「ひと」といった、地域経営資源が豊富で濃密な体験ができるエリアである。歩いて楽しいエリアではあるが、ちょっと立ち寄れるお店やサービスが足りておらず、QURUWA戦略ではこういった課題解決のきっかけづくりをしている。第2の特徴として、市役所、図書館、公園だけでなく道路、河川まで含めると、公共空間がエリア内面積の50%を占めている。これを最大限活用していこうというのがQURUWA戦略の肝となっている。第3の特徴として、岡崎城跡の総曲輪（城郭外堀）と重なるエリアであり、歴史的に都市機能が集約されてきたエリアである。

こうした特徴を踏まえ、エリア内の既存公共施設を公共投資によって繋げて回遊性を高め、波及効果としてまちの活性化を図ろうとするのがQURUWA戦略である。既存公共施設を繋げた主要回遊回線が「Q」の字になることと、岡崎城総曲輪（そうぐるわ）の一部と重なることから、「QURUWA（くるわ）」と命名した。公民連携を進めるにあたって、行政によくある「〇〇計画」としてのでは民間から見ると面白くない。ある程度キャッチーで「面白い!」と思ってもらえるような、いろいろな仕掛けをちりばめている。

c QURUWA戦略の目的と公民連携

QURUWA戦略は都市戦略であり、その目的は、QURUWAエリアの課題（地元地区の衰退、高齢化の進展、まちの魅力の希薄化、働き方・雇用の多様性の欠如）だけでなく、岡崎市全体の都市経営課題（経済の縮小、生活環境の悪化、税収減少、支出増大）を解決し、持続可能な都市経営を目指そうとするもの。

この目的を実現するための手法として、それぞれ得意分野が異なる行政と民間が役割分担をしながら連携し、良質な公共サービスの提供を図る「公民連携」の手法をとっている。行政のパートナー（連携の相手方）は誰でも良いというわけではなく、単に「稼ぎたい」だけではない、「まちの課題解決をして、まちのために」という思いを持った方（志（パブリックマインド）とそろばんを持った市民＝公共性・公益性と事業性を兼ね備えた「事業者市民」）をパートナーとすることとしている。

つまり、QURUWA戦略は、「豊富な公共空間を活用して、パブリックマインドを持つ民間事業者（事業者市民）を引き込む公民連携プロジェクト（QURUWAプロジェクト）を実施することにより、その回遊を実現させ、波及

効果として、まちの活性化（暮らしの質の向上／エリアの価値向上）を図る戦略」と定義できる。元々あった公共空間や新たに整備する公共空間を拠点に公民連携事業を起こし、それぞれの公共空間を公共投資（乙川河川緑地、中央緑道、桜城橋等）によって繋いで線とし、QURUWAエリアで得た知見をQURUWAの外の市内のまちづくりにも面的に拡大させ、生かしていこうというねらいがある。

QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画)策定後、エリア内への公共投資、社会実験、フォーラム・シンポジウム、ワークショップ、リノベーションスクールを実施し（第1段階）、その結果としてエリア内で民間主体の新たなサービス・コンテンツ（小さな宿がある飲食店などの新業態や、子育て支援サービスなどのこれまでエリア内にはなかったサービス）が生まれており、まちの暮らしが充実し始めている（第2段階。現在は、この第2段階に入ったところ）。こうした民間主体の新たなサービス・コンテンツの動きが集積し、将来的に、製造業以外の新たな産業の創出に繋がって行けば（第3段階）、QURUWA戦略が目指す「持続可能な都市経営」が実現できる。言い換えれば、QURUWA戦略においては、暮らしをリノベーションしながら、新たな産業づくりをしていく過程が重要である。

d QURUWA戦略の推進体制

QURUWA戦略の担当部署として庁内にまちづくり推進課QURUWA戦略担当係を置いている。まちづくり推進課QURUWA戦略担当係は、民間事業者からの相談のワンストップ窓口と庁内横串調整機関となり、エリア内で新たな事業をやろうとする事業者が行政の所管部局（消防、保健所等の規制当局）に相談する際に、まちづくり推進課QURUWA戦略担当係が同席し、事業者と所管部局の橋渡しをしている。

また、QURUWA戦略のアップデートのため、行政に足りないクリエイティブな部分を補完してもらえる専門家（5人のデザインアドバイザー）や、民間事業者、行政でブレスト（brainstorming）をして仮説を立てて行く「デザイン会議」を設置し、まちづくり推進課QURUWA戦略担当係で運営をしている。なお、QURUWA戦略のブランディングやデザインコントロールも、デザインアドバイザーと相談をしながら進めている。

そのほかまちづくり推進課QURUWA戦略担当係では、規制緩和関係（川まちづくり推進、道路空間活用推進）、地元調整、情報発信を行っており、特に情報発信はQURUWAウェブ等のインターネット上で積極的に行っており、職員直営（入庁2年目の女性が担当）によるInstagramはフォロワーが2,500人弱に達している。情報発信はクリエイティブ層をターゲットに、民間の投資・活動の誘導を目的として、「自分でもやってみよう!」という人が増えるよう、QURUWAエリア内で実際にトライしている人々の記事や写真を発信している。

(ウ) QURUWA戦略の効果

a 大きなリノベーションと小さなリノベーションの相乗効果

平成27年度から主に行政の都市計画部局において、「大きなリノベーション」として、デザイン性を高めながら利活用を意識した公共遊休不動産の再整備と利活用を実施してきた。再整備としては、乙川河川緑地、桜城橋、籠田公園、中央緑道の再整備を令和2年度までに完成させ、この間、それぞれの場所で社会実験を実施してきた。

一方で商工部局では、同時期（平成27年度～令和元年度）に民間遊休不動産（空き店舗）を活用した「リノベーションまちづくり」（リノベーションスクールを4回実施）に取り組んでおり、ここから生まれた民間遊休不動産活用の動きである「小さなリノベーション」が、都市計画部局の「大きなリノベーション」の動きに掛け合わさって、例えば、籠田公園や中央緑道の整備と同時期に、その周辺へ民間遊休不動産を活用した6～7店舗の出店があった。これにより、公園や緑道とその周辺での過ごし方が変わり、整備前に比べてより活動が豊かになったり、情報の広がりがあったりという効果があった。

このように行政のハード整備と社会実験による「大きなリノベーション」と民間事業者による「小さなリノベーション」が掛け合わさると、それぞれの取組みがよりインパクトとスケール感ある取組みになるという相乗効果が生まれた。

b 豊かな公共空間のある暮らしの創出

例えば、康生通り等で規制緩和による認定団体を組織し、オープンカフェ、広告版、常設型ベンチ設置などの道路空間を利活用する民間取組みの事業化と、それに併せた道路空間再配置を含めたプロジェクトである道路再構築事業により、人出が増えて通りが華やかになり、警察からも「まちが安全になった」という評価をいただいた。

またQURUWA戦略のシンボリックな公園として整備した籠田公園では、平日もほぼ毎日キッチンカーが出店していたり、子育て世代が集まるようになったり、屋根とテーブル、椅子があるスペースで高校生が勉強をしたり、高齢者が健康体操をしたり、地元自治会による防災キャンプが企画されたりと、公園での活動が豊かになり、集う人々に多様性が生まれている。

さらに、中央緑道沿いのNTT岡崎ビル1階では、シャッターが閉まったままになっていたが、中央緑道の整備に合わせて、QURUWA戦略に興味を持ったNTT側から「1階を開けるから一緒に何かやらないか。」との誘いがあり、レンタルスペース、カフェ等が入った複合施設「NEKKO OKAZAKI」がオープンした。

QURUWAを東西に貫く乙川は、全体が乙川河川緑地という都市公園だが、以前は他の河川と同様に、「危ないから近寄ってはいけない場所」であり、人出がない場所だった。しかし、国土交通省が平成10年代後半から社会実験による河川空間の活用を始め、平成23年3月に河川敷地占用許可準則を改正したことを受け、乙川もこれに基づいて平成27年11月に河川管理者である愛知県知事から都市・地域再生等利用区域の指定を受けて平成28年度から国土交通省が推進する「かわまちづくり」を開始した。これまで、川床設置、アウ

トドアオフィス、水上コンサート、まちなかキャンプ等の様々なイベントの社会実験を経て、令和3年度からは指定管理を導入して、現在では河川敷地内で乙川リバーサイドマラソン、ヨガ教室、ジュニアランニングスクールなど、イベントが日常化している。

c 自治会主体によるコミュニティづくりへの波及

籠田公園・中央緑道に面した7つの自治会が、籠田公園・中央緑道の行政説明会に参加したことをきっかけに、リニューアル後の籠田公園で盆踊りを復活させようという動きが生まれ、籠田公園リニューアルの2019年(令和元年)に実際に復活させた。この動きに、さらに周辺の9つの自治会が「参加したい」と要望し、全16の自治会による自治会連合組織「7町・広域連合会」が自主的に発足した。

7町・広域連合会が発足したことにより、籠田公園での盆踊りが復活だけでなく、籠田公園で毎朝のラジオ体操が始まるなど、新たなイベントが生まれた。また、同会は毎月1回定例会議を開催しており、地域、事業者、行政関係者が参加して、公民連携のプラットフォームに発展している。同会の発足により、多様な市民が集まるフラットな場で、QURUWA戦略がどんどん議論され、ネットワークが拡大し、行政と民間事業者の連携を地元(7町・広域連合会)が見守る体制が構築された。

d QURUWA戦略の客観的効果(数値)

- ・ 地区内(中心市街地)の人口が、平成27年(戦略策定検討開始時)から令和5年までの間に519人(約6%)増加
- ・ 公共空間における社会実験を除く民間活動日数が、平成27年から令和5年までの間に年間50件から557件へと約10倍に増加
- ・ 平成27年から令和5年までの間におけるエリア内の路線価は、13個所の平均で約10%上昇

5 所感

(1) 北浜水辺協議会(北浜テラスの取組について)

「水都大阪2009」による官民協働の取り組みとして誕生したが、終了後も川床店舗を着実に増やし、現在も店舗が撤退することなく営業を持続できているだけでなく、2023年(令和5年)10月から舟寄場キタハマミズム(北浜テラスないの船の発着場)が開港するなど、新しい取組みも行われ、活用が進んでいる。元々はビルが川に背中を向けていた状態であったものが、川床の設置で観光船の乗客と手を振りあえるほどの近い距離で飲食が楽しめるスポットになっているのが、賑わいを創出する仕組みとしての成功事例だと思う。民間主体の会費制での運営で、会員ヒアリングをしながら地域住民が楽しめるイベントを開催し、その結果テラス利用者は増えており、まだ長野県内の事例はない「河川空間のオープン化」を本市でも活用できる場所の検討をしてみるのも良いかと考える。建築基準法、都市計画法、景観法など行政が守りたい点をおさえて、利用者が楽しめるデザインや使いやすさを得ている。

視察当日は、天神祭が開催されており、より活気ある北浜テラスの一面が見られて

よかった。今回視察対応してくださった、川床実現の立役者の1人である山根氏が、川床設置に際して対象エリアの土佐堀川に面したすべてのビルの一階店舗やオーナーさんへ説明に伺ったということで、テラスの成功はこのような熱意ある方のご尽力は欠かせないものだとつくづく感じた。

(2) 高松丸亀町商店街振興組合（高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）について）

消費者が欲しいものが商店街に並んでいないという状況で、商店街というビジネスモデルが時代に合わなくなってきた昨今、商店街再生計画ではなく、高齢になったら丸亀に住みたいと言われるような街を創る、老後いかにハッピーに暮らせるかを考えたまちづくりという視点というのが納得させられた。住宅整備とテナントミックスは車の両輪という発想は、本市でも参考にできるのではないかと。商店街を盛り上げようと何のためのイベントか目的が定まっていなかった中での開催は、人集めにはなっても商店街に利益をもたらす客寄せにはならず、もっとイベントをやりたいという市民のためにステージを無償で提供するなど、イベントホールや広場の復活が効果を生み出している点は素晴らしいと感じた。新規マンションも建設中であるが、地域医療の再生としてビルやマンションの低層階にクリニックや医療関連の拠点があたり、企業主導型保育所の設置があるなど、居住するのにも便利な整備がされているのが魅力である。

行政は前例主義のため、①失敗例から学ぶ ②居住者を取り戻す ③前例にこだわらない民間主導という、発想の転換による再開発事業である。土地の所有権と利用権の分離という方法も、60年という定期借地権の設定で地権者は所有権を維持できおり、次の世代のことなど先のことは分からないという課題も、不安な要素ではなく前向きに捉えているという印象を受けた。テナント集めの苦労については、売上の下限を設定しており、当該下限値を圧制できない小売店が退場し、新規テナントが入るという新陳代謝ができているため、空き店舗がないという状況を維持できおり、隣接する他の商店街にもいい影響を及ぼしている。

視察当日は平日の昼間であったが、車の乗り入れがなく安心して歩けるため、利用者も多く、賑わいを感じられて、いい雰囲気であった。商店街全体を一つのショッピングモールと見立てるとされており、今後もまだ事業展開する地区があるため、まだまだ発展が期待できる場所であると感じた。

(3) 岡崎市（QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）について）

市有地の活用をメインに公園や緑道、橋上広場などを整備し、市民が利用したい場所へと変化しているのがよく分かった。まちの活性化は、そこに暮らす住民の暮らしの質の向上、エリアの価値向上を図る戦略だということ。特に、籠田公園や中央緑道のリニューアルにより、周辺に民間型公共空間が増えたことで、客層が変わって多様な世代が集まり始めたというのが良い点である。設計時にアクティビティ（活用）のイメージを高めるワークショップを模型を使い複数回実施したというので、本市も中心市街地再設計検討会議等で実施すべきと思う。

QURUWAと自治会主体によるエリアマネジメント、コミュニティづくりでは、盆踊りの復活を望む住民の声がきっかけであったが、再び街を盛り上げるにはどうす

べきか、どうしたいかについて、自分ごととして捉えている住民も多く、行政・民間を巻き込んでネットワークが拡大していった点が評価すべき点だと考える。

今回ご説明いただいた、この戦略に立ち上げから携わっている職員の中川氏の思いも強く、ご自身でも希望されて部署が変わらず市民との窓口になっている存在は大きいと思う。市民は行政側の職員が数年で変わられてしまうことに「はしごを外された」と思うことが多く、ご自身もそう思われたくないと言われていたので、本市においてもこのような計画を見届けられる人材や人事の仕組みについても検討できればいいのではないかと考える。調整、伴走役と言われていたが、アドバイザーの存在も含めて、計画全体の後押しができる人材が重要と感じた。

行政視察報告書

総務委員会行政視察

令和6年7月24日(水)～26日(金)

視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について

1 北浜水辺協議会（北浜テラスの取組みについて）

(1) 北浜テラスについて

人口約274万人の大阪府大阪市は「水の都」、昔は八百八橋と呼ばれ、水運が盛んだったり、川べりで宴会を楽しんだり、水辺は人々の交流の場であった。しかし、その後防潮対策が進み、護岸が作られ、水辺にあるビルは川に背を向けて建ち、川特有の開けた眺望を楽しむといった使い方がされなくなっていた。「水都大阪2009」という水の都復興を目指したイベントに向け、北浜エリアの賑わい創出と親水性を取り戻すため、「川床」を模索し、社会実験を経て、2009年に、常設型の川床3床が実現した。

(2) 川床について

河川は公共用物で何人も自由に使用できる場所ではあるが、占用するには、許可が必要。平成23年に、河川敷地占用許可基準が改正され、一定の要件で民間事業者も営業活動ができるようになった。現在、28都道府県で116事例が実施。川床は、京都鴨川など、有名な場所があるが、大阪の北浜では「川と街の連続性をつくりたい」として、地域の人、市民の発意、民間主体で官民共同の取り組み。行政とビルオーナーの間に「北浜水辺協議会」を設置、一括で占有許可を申請し、使用权、会費、運用ルールなども一括で管理している。

(3) 所感

「川に背を向けている」ビルが「川に向き合う」ビルに変わっていきました。北浜テラステナントに入る飲食店は、カフェ、寿司、焼き肉、蕎麦など、多種多様で、「川辺」という開放的で自然を感じられ、眺望のよい特別な場所で飲食を楽しみたいニーズは大きいようです。視察の日は、気温が40度近くになる暑さで、川床（テラス）利用の方は少ないようでしたが、ときおり吹く風は気持ちよく、また、偶然「天神祭り」の日であったため、川を行き交う舟の衆とコミュニケーションを取ることができました。特別な体験を味わうことのでき、また、夜は周りのビルや

橋のライトが水面にキラキラと反射することで、雰囲気の良い飲食店になるようです。河川法との関係があり、占有使用にはハードルがありますが、川やお堀など、「水辺」を活かしたまちづくりは、本市でもチャレンジできると思います。信州木曽には木曽川沿いの「崖家造り」があり、景観が観光資源になっています。また、金沢市の浅野川の川沿いの道のように、水辺を眺めることのできる、水辺を借景する居場所や飲食店が連続して存在すれば、雰囲気の良い散策エリアになると思います。人は眺めの良いところが好きです。東の美ヶ原、西の北アルプス、松本城にお堀、女鳥羽川、薄川といった、唯一無二のロケーションを眺めることのできるスポットを点在させ、その場所を官民連携で活かすことで、本市の住民、旅行者の「眼福」満足度を高めることができます。

2 高松丸亀町商店街振興組合（高松丸亀町商店街再開発(まちづくり戦略)について)

(1) 高松丸亀町商店街について

人口約42万人の高松市の中心的商店街。1588年築城の高松城の城下町として栄えた。1988年には、本島と四国を結ぶ瀬戸大橋が開通、郊外型ショッピングセンターが次々出店した。1990年、「高松丸亀町タウンマネジメント委員会」を設置し、再開発を検討しはじめた。

(2) 再開発（まちづくり戦略）について

「身の丈型の開発手法」や「定期借地権制度を活用した土地の所有と経営の分離」を模索、民間主導でまちづくり会社を設立。商店街をA～Gまで、7街区に区分し、商店街全体を1つのショッピングモールと見立てている。地権者が所有する土地を定期借地権を設置し、テナントから家賃をいただき、地代家賃は地権者に分配する。

(3) 所感

強力なマネージメントのもと、コンセプトのあるまちづくり（商店街づくり）が行われている。「全国の地方活性化失敗例」から学び、各分野の有識者とのデザイン会議を行っている。「年を取ったら街中に住みたい」という高齢者のニーズを呼び込むように、医療、介護施設付きのマンションを建てている。商店街の活気、賑わい創出のために、商店街の一等地をひろば化し、商売（出店）ができるようにしてある。イベントは、商店街が主催するのではなく、市民や民間主体で面白いアイデアのイベントが続いているようだ。

商店街の土地所有は、所有権を手放さずに、テナント料から地代が入ってくる仕組みは、店子、所有者ともにメリットがある。今後は、直売所、温浴施設、保育園、高齢者福祉施設、高齢者向け賃貸住宅、映画館などの導入を画策しているという。35年前の瀬戸大橋開通時に「街の将来の脆弱性」に気がつき、どうしたら街を持続可能で魅力を向上させられるのかを実践してきた同商店街。人々がこういう

街なら住んでみたい、どういう機能が必要かを議論し、活気のある中心市街地が実現した。本市でも、来年閉店する松本パルコや井上百貨店の土地について、定期借地権制度を活用し、官民連携で新しい建物を造ってまちづくりすることができないか。検討する価値はあるのではないか。

3 愛知県岡崎市(QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画)について)

(1) QURUWA戦略について

人口約38万人の岡崎市は、名古屋駅から特急で30分の名古屋のベッドタウン。徳川家康ゆかりの岡崎城のある城下町。自動車関連の製造業の地方都市。製造業都市は、約半世紀で人口が半分になる人口減少に見舞われるという危機感から、「積極的な公民連携による成長戦略」が必要であると、岡崎市第7次総合計画に位置づけられている。

(2) QURUWAプロジェクトとは

QURUWA地区約157ha、一周約3kmのエリア内には、岡崎城、一級河川乙川、駅、公園、図書館がある。河川敷を含む公共空間をなぞると、「Q」の字のように見えることから、QURUWAプロジェクトと銘打った。QURUWAプロジェクトとは、行政と民間が志と責任、権限を持ち、役割分担をしながら地域が抱える課題を解決するとともに、良質な公共サービスの提供を図るもの。これからの100年を暮らす街で、新しい住み方、働き方、遊び方を楽しむ将来像をどう描くかを考えながら、持続可能な都市経営をしている。5人のデザインアドバイザーがプロジェクトを支えていて、「自分たちにできないことは外部リソースに頼る」ことを大切にしている。

(3) 所感

プロジェクトの中でも小さなトライアル、チャレンジを繰り返しながら、民間の方、市民の方もいっしょになってプロジェクトが大きくなっているようです。思ってもいなかったことが起きているとおっしゃっていました。それだけ、街に活気が戻って来ています。籠田公園は、以前はあまり人がいない、少し暗い感じの公園だったそうです。ですが、今は、緑の多い、開放的な公園に生まれ変わっていて、この日も、多くの親子が遊んでいました。何の説明が無くても、子どもが寄ってきて遊びたくなるようなデザインになっています。また、少々の雨風でも遊べるし、子どもを見守るおとな達が日差しを避けながら座ってられるように、半外（屋根付き）のエリアがありました。また、日常的にキッチンカーが出店したり、イベントも大きなものから小さなものまで毎日いろいろな催しが開催されたりしています。そのほかにも、以前は人通りの少なかった緑道が、開放的で、居心地のよい、緑道に生まれ変わりました。乙川を整備することで、開放的な河川敷を走ったり、自転

車で走行したり、散策したり、ヨガや盆踊りを行ったりと、川べりが活用されています。夜のライトアップで雰囲気がよくなり、夜の時間帯も、歩く人、走る人がいるようです。

エリア内の人口、来街者数、公共空間の活動日数、新規出店数、路線価、税収に好影響があったそうです。公民連携まちづくりプロジェクトの行政側の担当部署は、都市政策部まちづくり推進課であり、担当の中川健太係長は、12 年間異動せずにいらっしゃるとのことでした。彼は、公民連携プロフェッショナルスクール（現在の都市経営プロフェッショナルスクール）の3期生であり、「都市経営」という考え方をきちんと持ちながら、他部署と連携、横串を刺し、民間と連携し、お仕事をされています。松本市でも、街を俯瞰しながら公民連携の街づくりを進めることができる人材育成（研修）が必要だと感じました。

令和6年 8月19日

松本市議会議長 上條 温 様

総務副委員長 神津 ゆかり

行政視察報告書

総務委員会行政視察

令和6年7月24日(水)～26日(金)

視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について

1 北浜テラスについて

北浜・水都大阪の歴史は、水運に支えられ、経済の中心的都市として発展してきた歴史がある。また、江戸時代の初期から米市場や金相場会所があり、どちらも大阪だけ置かれ、米・金の相場標準となった歴史があり、さすが天下の台所といったところである。

現代になり、水都と呼ばれる大阪は、『カワ』を埋めてしまったり、ビル等が『カワ』に背を向けてしまったり、『カワ』を利活用できずにいた。そこで『北浜テラス』は「川と街の連続性をつくりたい・大阪ならではの風物詩をつくりたい」と、地域の人々・市民の発意のもと、「水都大阪2009」による官民協働の取り組みとして誕生した。

当初は河川敷地占用許可準則があり営業活動は禁止されていた。しかし、「河川空間を積極的に活用したい」という要望の高まりを受け、河川敷地占用許可準則が改正され、一定の要件を満たす場合には特例として民間事業者も営業活動を行うことが可能になった。

歴史等を紐解くと、本市にも共通点がある。犀川は、かつて松本と善光寺平を結ぶ水運事業『犀川通船』が営まれ、女鳥羽川と田川の合流点に船会所を設け、明治時代には、いくつかの通船会社ができた歴史がある。

本市では、女鳥羽川を活用したイベントがあり、例えば六九商和会がイベントを開き信州大学生が企画から参加したり、女鳥羽川沿いの市道を歩行者天国にして飲食などができるよう手すりに木製カウンターを設置してイベントが行われたり、縄手通りを中心に水辺のマルシェといったイベントが開催されたりしている。

本市はいくつかの『カワ』があり、女鳥羽川だけではなく他の『カワ』等を活用していくべきではないかと考える。例えば『薄川』では、子供達をターゲットとしたキャンプなど、『カワ』を含めた自然体験の場の提供が考えられる。また、薄川花火大会での屋台は道路沿いにしか置けないのが現状であるので、道路沿いだけではなく河

川敷にも置けるように河川空間を利用していくべきだと感じた。また、『奈良井川』・『犀川』では、「犀川通船」の歴史を学んでもらう、小舟等を使った歴史体験の場の提供が考えられる。

このように、女鳥羽川・薄川・奈良井川・犀川と中心市街地を結んだトライアングルをとした、『カワ』を活用した活性化も一つの手であると北浜テラスの視察に行き感じた。

2 高松丸亀町商店街再開発について

個人の有する土地は、どのように使おうが個人の勝手であり、空き地のまま放置やシャッターを降ろしたままの商店の放置といった不動産の低未利用が問題となってしまう。土地の利用方法を制御する仕組みを作らない限り、街の活性化は不可能であることから、高松丸亀町商店街では、定期借地権を使った「エリアマネジメント」でA、B、C街区～G街区（G街区は定期借地権ではないやり方でやっている。）に区分けし、各街区に役割を持たせた。

次に事業展開では、ライフラインの再整備である。A、B、C、G街区にある建物の固定資産税は開発前は数千万円であったが、開発後は1億円以上の固定資産税は直接、地方に降りる自主財源である。

民間主導型の第3セクターである高松丸亀町まちづくり株式会社は、高松市から5%だけしか出資されておらず、残りの95%は高松丸亀町商店街振興組合が出資しており、エリアマネジメントで駐車場経営による活動資源の確保等を行っており、ほぼ自主財源で取り組まれている。

高松丸亀町商店街再開発の視察に行き感じたことは、本市の今町通りや大手通りはシャッターが閉まっている店舗が数多くあり景観を乱してしまっているのは一目瞭然であることから、高松丸亀町商店街再開発を応用した再開発を考えていかなければならないと感じた。

3 QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画)について

QURUWA戦略は公民連携手法の導入した基本計画だ。まず乙川リバーフロントの基本理念は、豊かな公共空間とそうした空間内に設置される収益施設、その周辺の民間の資源（商業集積、遊休不動産等）といったまちの既存ストックが集積されており、これらをうまく組み合わせ、連携の乏しい都市機能の一体化と相乗効果を高め、公共投資を呼び水として民間投資を誘発し、都市型産業の集積と雇用の創出を図ることを通じて、市民生活向上と生産と消費の域内循環、広域経済の活性化を図り、「持続可能な都市経営」の実現を導く。

次にQURUWAでは、岡崎市中心市街地の多様な魅力を味わうことができる約3kmのまちの主要回遊動線で、名鉄東岡崎駅、乙川河川緑地等の公共空間の各拠点を

結ぶ主要回遊動線となっており、その取組みが基本計画に基づきながら実行されてきた。

また、地区の課題では、岡崎市内各所にある歴史・文化・自然資源を活用した観光産業の育成が求められていた。中心市街地の空洞化等の課題があり、QURUWAプロジェクトでPPPを活用した事業を展開し課題を克服した。

また、道路再構築事業では、規制緩和による認定団体を組織オープンカフェなどの道路空間を利活用する民間の取組みの事業化と、それに併せた道路空間再配置を含めたプロジェクトも行われている。本市でも、松本城交差点から千歳橋北詰までの区間、歩道を拡幅し、車道との段差をなくして平らにしベンチなどを置いたりし、人が集いやすくし、賑いのある空間に向けて再整備に着手する予定であるのでQURUWA戦略と同様に、まちなかの空間を余すことなく利用していかなければならないと、視察に行き感じた。

- 4 最後に3市が共通しているのは、行政主体でやるのではなく民間主体でやっており、QURUWAの公民連携における行政の役割で補助金を出さないとあったが、あくまで行政は手助けする位置にいたると感じた。

また、高松丸亀町商店街再開発、QURUWA戦略で、どちらも共通しているのは街中空間から自動車等を隔離し、歩行者空間のまちづくりをしている。このことに鑑みれば、松本駅から伊勢町通り・大名町通りを抜けて松本城まで行く観光動線は非常に重要であると考えます。自動車等と歩行者の棲み分けた空間が必要であり、警察との協議をしなければならないが、年に数回歩行者天国を実施し、まちなかに人が集いやすい空間を作らなければならないと今回の視察で感じた。

令和6年 8月20日

松本市議会議員 上條 温 様

総務委員 西澤 郁弥

行政視察報告書

総務委員会行政視察

令和6年7月24日(水)～26日(金)

視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について

1 北浜テラスについて

水の都のイメージがある大阪の地の民間主導で行っている北浜テラスは、スタートの下ごしらえから焦らずに基本を大切にしたら、勢いよく拡大したのではないかと思います。行政が介入しようとした時に基本的な考え方をしっかり伝え、自分たちの構想を着実に創り上げている感じがした。民間での盛り上がりが主体になると、行政は応援したくなり、それが合致することによって事業のスピード感が出てくるのを北浜の風のように強く感じた。

水を基調にしている松本市にも取り入れることは可能ではないかと思います。規制をうまく取っ払い、松本ぼんぼんなどのお祭り等の時に試験的に行い、準備期間を経て実施していければ良いかと思う。

しかし、市街地の皆さんの絶大な協力が必要になり、例えば商店街が主体となり行動を起こしたとして関係の連携が取れない部分を黒子として行政が動く。規制を取っ払うから民間で上手にやろうという気迫がないと成功しないのではないかと感じた。誰かが根気よく主導していき、継続活動できないと苦しい場面は出てくるが市民の幸福を考えれば面白味が十分ある事業であり松本でも取り入れたいと思う。

2 高松丸亀町商店街再開発について

行政では及ばない発想力というか、自分たちの街を愛しているからアイディアが浮かぶのか、空間の使い方が非常にうまいと感じた。松本市にはまるごと博物館構想があるが、その構想の考え方をより具現化した商店街の街づくりではないかと思った。中心市街地活性化法の基本になった街というのも頷ける点である。

一番良かった点は、一番ひとが寄り合う場所を吹き抜けにした点ではないかと思う。いくら土地を開放したとしても人が寄らない商店街では意味がない。松本市で取り入れるならまずは松本城を中心とした街づくりについて、改めて過去の歴史を紐解いていく必要があるように感じた。

中心市街地活性化を目指して動き出した松本市にはよいモデルケースになると思う。この商店街を歩いていたら風の吹き抜けが素晴らしいと思いました。考えられて設計されたのか不明ですが風が通り抜けることは人も通るのではないかと思います。人の血液と同じで風が通り抜ける街づくりを目指していければ市街地の活性化もできるのではないかと考えます。

- 3 QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画)について
まずこの事業に携わっている職員が12年同じ部署に配置されていることに驚いた。民間は、職員の異動を嫌うという理由の説明を聞いたが、継続して事業に携われるのは経験や自信に繋がるので良いことではないだろうか。松本市にもこのように継続して事業に張り付く職員風土を創ってほしい。癒着等よりやりがいを感じて仕事に専念できるのではないかと思います。

人の流れを考えた街づくりになっているのかと思う。もう少し歩きたい先まで行きたいと思えるような創りになっていて回遊性をよく考えられたのが実感しました。色分けされた空間スペースはわかりやすく歩きやすさの幅を広げているように感じた。松本市に置き換えれば歩きたいと思わせる歩道の整備を今後市街地活性化と共に考えていかななくてはいけないのではないかと思います。

商店や歩く等の考えも重要ではありますが城、道、川、風、歴史などを活用して基本的なあるものをどのようにしていくのかが重要ではないかと思います。いくらいいい知恵をだしても市民に伝わらなければ意味がないのでシンプルイズベストの考えで市街地活性化に取り組んでもらいたいと思います。

令和6年 8月 7日

松本市議会議長 上條 温 様

総務委員 若林 真一

行政視察報告書

総務委員会行政視察

令和6年7月24日(水)～26日(金)

視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について

1 北浜水辺協議会（北浜テラスの取組みについて）

(1) 北浜水辺協議会について

ア 2008年10月「川とまちをつなげたい」とビルオーナーやテナント、地元、NPOが連携して初めての河床社会実験が実現した。

イ 北浜水辺協議会は一括して大阪府より河川占用許可を受けて北浜テラスの運営管理を行っている団体で2009年7月北浜水辺協議会が発足、日本で初めて任意の地域団体で占用許可を受け、日本で初めて川床の常設化を実現し3川床でスタートした協議会である。

ウ 目的

(ア) 水辺の立地を最大限生かして水の都大阪の再生・北浜地域の活性化に寄与すること。

(イ) 世界に誇る水辺の景観を創出すること。

(ウ) 持続可能な仕組みを構築し、大阪の風物詩をつくること。 等

エ 活動内容

新たな川床の設置推進、清掃活動、共同プロポーショナル、川床の構造、運営ルールの策定・運用、水辺の賑わいづくりの調査・企画等

オ 会員

川床を設置しているビルやオーナーやテナントだけでなく地域の人々やまちづくりNPO等が参加し理事会と部会等を組織している。

カ その他

北浜という地名は、船場の最も北にある水辺を意味し、江戸時代の初期から米市場（後の北浜会所）や金相場会所があり、金融の中心地として栄えてきた。土佐堀川に面した一画は、川の眺望が非常によく、舟運にも恵まれ、加賀伊などの料亭や料理旅館が軒を連ね、船場の旦那衆が小船で乗り寄せ店に上がる粋な別天地をなしていた等の歴史があった。

1911年、土佐堀通が市電開通に伴い拡幅されると、水辺の街区は分断され徐々にその華やかな面影を失い水辺の建物は次々と証券会社のオフィスに変わり、まちは川を必要としなくなっていく。近年は超高層マンションが建つなど北浜は株中心のまちに変貌を遂げようとしている。

(2) 北浜テラスの取組みについて

ア 土佐堀川に面する北浜エリアは、水都大阪のシンボル・中之島の対岸に位置し、中央公会堂や中之島公園が目前にある非常に恵まれた立地にあるにも関わらず、建物が川に背を向けその価値を活かした利用がされていなかった。又、中之島周辺では、親水性を高めた水辺空間の整備が図られ、年間を通じて数々のイベントや、水都に関する催が実施されているが、周辺地域への波及が少なく、日常的・継続的に魅力を感じられる仕組みや工夫が求められていた。このような背景のなか「川と街の連続性をつくりたい」「大阪ならではの風物詩をつくりたい」との想いを共有した地域の人々・市民の発意のもと「水都大阪2009」による官民協働の取組みとして誕生した。

北浜テラスは水都大阪2009の理念を継承した事業として、水都大阪2009終了後も民間事業者やNPOなどの市民団体の手によって継続して実施されている。なお、民間団体としては全国で初めて、河川敷の包括的占用者として許可を受け1年を通じて川床を楽しむことができるようになった。

イ 河川占用許可関係

- (ア) 水系・河川名 1級淀川水系・土佐堀川
- (イ) 河川管理者 大阪府知事
- (ウ) 占用主体 北浜水辺協議会
- (エ) 占用施設 歩道橋、船着き場、船舶係留施設、関係施設と一体をなす照明・音響施設、切符売り場等

ウ 国土交通省施策による河川空間のオープン化

河川は公共用物であり、他の河川利用者や近隣住民の迷惑にならないよう配慮し何人も自由に使用できる場所。しかし河川敷を排他・独占的に使用する場合には河川法第24条に基づき、河川管理者による土地の占用の許可が必要、その許可基準が「河川敷地占用許可準則」である。

しかし「河川空間を積極的に活用したい」という要望の高まりを受け平成23年に河川敷地占用許可基準が改正され、一定の要件を満たす場合には特例として民間事業者も営業活動を行う事が可能となった。これを「河川空間のオープン化」といい、現在28都道府県で116事例が実施。ちなみに長野県では事例無し。

(3) 所管

今回の視察に際し、大阪まちプロデュース責任者の山根秀宣氏の説明を受けた。

「川床」実現の立役者であり、まちづくりにかける熱い思いが強く感じられた。川床と言えば京都の鴨川等が有名だが、北浜の土佐堀川沿いの飲食店等が、川側へせり出した屋外座敷をつくりたいという思いもあり、時代の流れや国土交通省の規制緩和の流れもあり、実現したと思うが、山根さん方々の陳情や、取り組みがあったからこそ、一定の要件を満たす場合には特例として民間事業者も営業活動を行う事が可能になったのではないかと思います、いずれにしても、さまざまな規制等法的な事を先に考えてしまいがちですが、要は地元があって自治体がある位の柔軟な考えが必要と強く感じ、有意義な視察でありました。

2 高松丸亀商店街振興組合（高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）について）

(1) 内容

ア 概要

高松丸亀町は、1588年に築城された高松城の城下町として栄え、開町436年目を迎えている。高松市中心部にある8つの商店街の一つで、南北に全長470m、1階部分店舗数119で構成される市内最大の商店街

イ 今回の視察の視点

(ア) 民間主体の再開発と持続可能性について

(イ) 多様な利害関係（特に地権者）の利害を調整した計画と利害関係者間の合意形成

(ウ) 定期借地権制度を活用した土地の所有と経営の分離「オーナー変動地代家賃制」といった独自の再開発スキーム

(エ) 「生活者目標・生活者志向のまちづくり」というまちづくりのコンセプトでなく「居住者」を呼び戻すという発想の転換→自分たちが住みやすい環境にする。

ウ 再開発に向けた取り組み（概要）

1988年には開町400年祭が開催されたが「全国的に中心市街地周辺での駅前再開発や郊外のショッピングセンター建設が次々と表面化し始め大型店出店も始まった」高松丸亀町も過去いろんな取り組みをしてきたが、100年先を見据えた時もっと抜本的な改革が必要ではないか。」という意見が振興組合理事長からあり、これが再開発事業の出発点となった。このようなことから、再開発にあたっては民間主導の再開発にこだわり1988年に振興組合が95%、高松市から5%を出資して「まちづくり会社」を設立し、再開発に向けた取り組みを進めた。

エ 再開発の成果

(ア) 2000年頃に9,500人／日まで落ち込んだ通行量が、2018年には36,000人まで回復してきた。

- (1) 内閣府地方創生推進「都市再生の取組み事例」において、年再生緊急整備地域に指定された高松駅周と合わせて「都市再生の効果がみられる」と評価された。

オ 特徴的取組み

- (ア) 開発地域をAからGまでの7街区に区分し、A・Gをトリガーにした連携型事業展開。各地区にそれぞれコンセプトを持たせることで、商店街全体を1つのショッピングモールと見立てた。
- (イ) 地権者が所有する土地に定期借地権を設定することで、権利床の変更を行わず地権者は所有権を維持。さらに地権者が共同出資会社を設立し保留床も取得。共同出資会社から権利床・保留床のマネジメント委託を受けたまちづくり会社が運用して地代家賃を地権者に配分（所有者と経営（土地利用）を分離
- (ウ) テナントの売り上げに応じて、地権者が得る地代家賃収入が増減する「オーナー変動時代家賃制」の導入
- (エ) 個人の経営努力向上ではなくむしろ廃業支援を実施。価値観の多様化やライフスタイルの変化に素早く対応し商店街の魅力を負い実施するためには、昔のビジネスモデルのまま商売を続ける商店主には土地所有権をてばなすことなく商売から退出してもらうという発想
- (オ) 医療・介護施設を入居させ、特に高齢者に住みやすいという「居住者のメリット」、居住者の中心市街地回帰に伴うコンパクトシティの実現による行政コスト削減や税収増という「行政のメリット」、更に再開発事業成功による「金融機関のメリット」等、負担コストを上回る相対的便益を実現することで利害関係者間の合意形成を実現している。

(2) 所管

中心市街地からの撤退や郊外のショッピングセンターの建設が進む中で、民主体の再開発と多様な利害関係者の利害を調整した計画と合意形成「定期借地権制度を活用した土地の所有と経営の分離」、「オーナー変動地代家賃」、更には居住目線の中で居住者を呼び戻す施策、個店の経営力向上でなく、むしろ廃業支援を実施し価値観の多様化やライフスタイルの変化に対応している等素晴らしい視察でありました。

3 岡崎市（QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）について

(1) 内容

ア 乙川リバーフロント地区の概要と市民提案の基本理念

もともと、乙川リバーフロント地区（QURUWAエリア）は、豊かな公共空間（河川、岡崎城、公園、緑道、図書館など）とそうした空間内に設置される収

益施設、その周辺の民間の資源（営利／非営利の活動、商業施設、遊休不動産）といった街の既存ストックが集積している。これらを組み合わせて連携の乏しい都市機能の一体化と相乗効果を高め、公共施設を呼び水とした民間投資を誘発し、都市型産業の集積と雇用の創出を図ることを通じて、市民生活向上と生産と消費の域内循環、広域集客による地域経済の活性化を図り、「持続可能な都市経営」の実現を目指すもの

イ QURUWA（くるわ）について

「くるわ」とは、岡崎市中心市街地の多様な魅力を味わうことができる約3kmのまちの主要回遊動線で、名鉄東岡崎駅、乙川河川緑地、桜城橋等々と岡崎公園等の公共空間の各拠点を結ぶ主要回遊動線となっている。岡崎城の総曲輪（そうぐるわ）と市場が重なること、全体が「Q」の字に見えることから、「QURUWA」と命名された。

ウ 岡崎市及び乙川リバーフロント地区の課題（市民からの基本構想提案）

多くの課題があるようだが、中心市街地の空洞化と地区内の高齢化率は、全市の21%を大きく上回る36%に達し、郊外大型店の進出で商店数も減少、商業地区としての性格が薄れるとともに、地区内人口減少と高齢化かが同時に進行しており短期的には高齢者の日常生活圏再構築と中長期的には生産人口の流入促進が課題となっていた

エ 乙川リバーフロント地区の既存資源の利活用

地区内には岡崎城、城下町、宿場町、総堀、神社といった歴史的・文化的資源が点在併せて乙川河川緑地、岡崎公園、中央緑地等豊かな公共空間と公共施設が存在している。これらの既存地域資源を有効的に接続・利活用することが求められていた。

(2) 所管

本市において松本駅前～松本城を見たとき、乙川地区とほぼ同様の歴史的・文化的資源が点在し、併せて女鳥羽川等の河川緑地などが所在している。これらを点で結ぶだけでなく、総合的に・有効的に接続していく事が求められていると感じた。

また、駅前公園、ブエナビスタ前の公園（平面的に整備をする。）、花時計公園、松本城公園を周遊できるよう、一体的になる整備をすべきとの市民意見が届いている。

本市のこれからのまちづくりに対して、有意義な視察であった。

令和6年 8月19日

松本市議会議員 上條 温 様

総務委員 村上 幸雄

行政視察報告書

総務委員会行政視察

令和6年7月24日(水)～26日(金)

視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発(まちづくり戦略)に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について

1 北浜テラスの取組みについて

(1) 内容

法政大学の保井美樹氏は、「都市の川が汚れていたころ、都市開発は川に背を向け、川を隠すようになった。」「近年再び親水空間の整備、暮らしを豊かにする地域資源として川をとらえる都市開発が増えている。」と述べている。確かに川を街づくりに活用する発想は新しい分野だ。

川というと「占有料がいるんでしょ、活用できるの？」で、「結局難しそう。」となる。しかし、全国では川の活用が広がっている。川や河川敷を活用してイベントや交流、環境教育の取組みが全国の都市部で増えている。河川の利用については規制緩和が進み、2011年には営業活動を行なう事業者等の河川敷地の利用が可能になった。こうした法改正を後押ししてきたのは広島京橋川の規制緩和などだ。名古屋市の堀川のオープンカフェなどにつながっている。

大阪市土佐堀川での山根秀宣氏を中心とした北浜テラスの取組みは画期的だ。山根氏はかねてより川の活用を行政に訴えてきたが進まないことから、自身が民間での取組みに着手。行政からは全く財政支援を受けていないことが特徴だ。堀川に背を向ける形で立ち並ぶビル群の川側の利用に着目し、室外機などの課題を克服しながらテラスを設置、カフェやイベント開催に成功、去年は25万人の利用者に到達した。山根氏は不動産業者でもあり、この地に目をつけて2006年にビルを購入、リノベーション後は貸室が満室に。

周辺を誘って賛同者を募り川床研究会を立ち上げた。テラスの工事は、ビル群と川の堤防との間のスペースを利用して足場を組み、腰窓を開くなどの工事をしながら2008年にオープニング。賛同してくれたのは11件だったが様々制約があってテラスを出せなくなる例もあり、結果的に3店舗がテラスを出せるようになった。周辺の店に飲みに行くことから始め、声かけから研究会の立ち上げまでの粘り強い取組みは舌を巻くほかない。橋下知事が視察に訪れ、8軒にできないか提

案されたが、それまでの苦労話で困難との納得に至った。

北浜テラスを活用して様々な文化イベントが開催され、20か所以上のメディアで取り上げられた。

特徴は建築基準法に該当しないよう屋根を付けず、手すりを75センチに低く抑え、幅広にしたことだ。また河川敷占用許可を取っている。

財政面では、河川占有料はそのまま河川管理者である大阪府に行ってしまうが、北浜水辺協議会として、会費（川床会費、正会員会費）、デザイン許認可調整費、解体撤去保証金を、川床設置ビルオーナーから徴しており、持続可能性は確保されている。

これからの方向として要求しているのは、天神祭りで船に神酒を渡すが、テラスからは許可されていないので、それが可能になることと桟橋からの利用を求めている。もっと川にせり出せるデザインにすることやお店を出せる店舗を増やすことも将来的には展望している。川床はまだ進行形だ。

(2) 所感

街づくりを民間の方がこれほどまでに真剣に取り組んでいるとは、正直目を丸くした。民間なので当然利益にも結び付くように制度設計され、街の賑わいのみならず人々の幸せ感の醸成に大いに結びついている。川端の利用は松本市ならば女鳥羽川沿いの取り組みがあり、松本市なりの充実・発展が今後の課題だと思う。

2 高松丸亀町商店街再開発について

(1) 内容

再開発前は建物の老朽化や不合理な店舗配置などで問題が山積み。これを定期借地権利用で土地の所有と利用を分離し、商業床を一体的にマネジメントした。街の形態は日本最大の商店街エリアであり、コンパクトシティという特徴がある。

バブルなどの影響で空洞化し、地元紙は香川県の経済について、卸・小売りについて事業所数の減少と従業員数の減少塗り上げの減少を伝えている。売り場面積は増加しているのにシャッター通りになっている。

再開発はAからGまでの街区に分け、居住者を取り戻すこと、民の主導を重点に進めた。マンション、セレクトショップ、広場、フードコート、美、健康、ケア、病院などを設置。総事業費は約70億、国交省からの補助金28.2億円、経産省補助金8.4億円など国からの補助金が約半分、中小企業高度化資金借入れ8.6億円など。自己資金は0.7億のみという内容。新しい街区により市への固定資産税は1億円以上増えた。

官とも連携することで、一緒に街づくりを進める。商店街の役割として公共性を意識することができる。

医療過疎が起こった。地域包括ケアシステムの医療体制を考え、かかりつけ医

の必要性を感じ、総合メディカルセンターを開設、上のマンションへの往診と訪問看護が可能になった。食で商と農をつなぐ試みも行ない、農家は活躍できるステージも増えた。高齢者の足の確保、駐車場経営なども試みている。

特徴をまとめると、一つはソーシャルビジネスの技として株主資配当せずに成長部門に投資し、利益を生まない形で開発すること、貸した側に権利が付かない新しい借地借家法のもとで60年の定期借地権を利用したこと、世界のトップブランドを呼び寄せたこと、高齢者の入居を意識したマンション計画や包括医療など高齢者のくらしをよりよくすることを考えていること、食との連携も意識する、しかも民間主導という点が注目点だ。借金が60億円あったが残り2億円になり、発展的となると若者が付いてくるとのこと。ただし契約者には厳しく、売り上げ達成の目標が困難なら契約解除し他の事業者を入れることや地権者に配当をきちんと払うなど縛りはもちろんある。本来であれば官がやるべきことにも目を向け、民間主導で商店街再開発は他に例がないのではないかな。

(2) 感想

実際のところどんな受けとめか地元高松市の共産党議員団に聞いてみた。総事業費は280億で、税金は約110億投入されている。国が半分、県と市が4分の1ずつ、高松市は28.5億円投入している。党議員団は市の税金投入に対しては反対してきたそう。税金の使われ方としてどうなのか、旧来のお店の方たちのことなど検証されていないことや、この商店街だけは盛り上がっているが周りにはさびれていること、市民の皆さんがよく利用していたスーパーが閉店することなど、不安材料はあることをお聞きした。

報告者の方の資料には、「破綻を迎えつつある資本主義」、「資産を集積・共有・分配する新しい仕組みの社会実験」という既述があり、これは私も共有できる認識だ。「すでに破綻してしまった共産主義」とあるが、むしろ資本主義の次にやってくるのが共産主義だというのが私どもの認識だ。資本主義をベースにしながら新しい形の仕組みとしての「新社会資本主義」という表現は、どこか共通する思いを感じることができる。

ばく進中の丸亀町商店街だが、取り残されるのはいつの時代も弱い市民や零細商店だ。発展の陰で苦勞する市民がいらないか、行政がしっかりとくみ取らなければならないと感じた。

3 QURUWA戦略について

(1) 内容

岡崎市では岡崎城や岡崎公園、籠田公園、交流プラザ、東岡崎駅などを擁する3キロの地域をお城の郭に見立て、形状がQに似ていることからQURUWAと称している。この地域内に乙川が流れ、河川敷活用も大きな魅力である。QURUWA

戦略とは、この地区内の公共空間を活用して民間事業者を引き込み、官民連携プロジェクトを実施し、街の活性化を図る事業である。岡崎市の課題としては、生産年齢人口の減少などからくる経済の縮小、空き家増加などからくる環境悪化、税収減少、高齢化等による歳出の増大が挙げられる。公民連携で良質な都市空間や暮らしやすい街づくりを目指し、結果として観光産業都市を目指す。

建設関係のプロを多く含む 5 人のアドバイザーと共に進めた。すでに整備が終了した籠田公園は、かつての姿から一変、子どもも過ごしやすい美しい場所になっていた。特に噴水は子どもたちが大好きだ。ラジオ体操や防災公園としての利用、学生の学習の場、キッチンカーなど集積の人の層が変わった。中央緑道も改修後は人が集まる場所に変身。スケートボードは禁止だが、ダンスの練習やマーケットに活用されている。街中のピクトグラムは同じデザイナーが考案したもので、可愛く新鮮だ。閉鎖していたビル 1 階のリノベーションも成功している。そして乙川にかかる桜城橋は全面地元産の板張りで、その広さ、ゆったり感、温かみは極上だと感じた。よくぞ財政が OK した。橋の雑巾がけというとんでもない発想をおもしろがる人々は、橋がそうさせたのか。

QURUWA 周辺の 7 町会はいこれらの再生の会議に参加したことから連合会となり、リニューアル後は検討会議へと変更、新たな発展方向にある。そして、出店数、路線価、税収などの指標が上昇気流になっていることは明らかにこの事業が人々に喜ばれている明かしだ。脱炭素も意識している点はいいい。

(2) 所感

かなり思い切った財政投入は相当な思い入れがあったと感じる。再整備された場所はどこもうらやましい出来栄で、松本市も良く目を凝らせば再整備できるところがもっとあるのではと思いをめぐらした。岡崎市や 7 町・広域連合会が行ってきたように市民から意見を集約していくことがやはり第 1 歩だと確信した。PFI は検証すべきだ。

令和 6 年 8 月 15 日

松本市議会議長 上條 温 様

総務委員 犬飼 明美

行政視察報告書

総務委員会行政視察		令和6年7月24日(水)～26日(金)
視察先 及び 視察事項	令和6年7月24日(水)	1 北浜水辺協議会
		北浜テラスの取組みについて
	令和6年7月25日(木)	2 高松丸亀町商店街振興組合
		高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）に
		ついて
	令和6年7月26日(金)	3 愛知県岡崎市
		QURUWA戦略(乙川リバーフロント地区公民 連携まちづくり基本計画)について
1 7月24日(水) 北浜水辺協議会（北浜テラスの取組みについて） (1) 概要 地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」の、オフィス街を流れる、土佐堀を堺筋通が、横切る上下流に展開される土佐堀にせり出し、オフィスビル正面からの通路を抜ければ、中之島公園の緑地と、涼やかな水を愛でる川床が、ゆたやかな風情を醸し、めまぐるしい世情を忘れさせ、ひと時の雅な安らぎを覚えさせるお店の有り様を視察しました。 明治維新の緊張関係を是正するため、岩倉具視、大久保利通が中心となり、板垣退助、木戸孝允、井上馨、伊藤博文等が1875年（明治8年）から「大阪会議」として三権分立の合意形成を計った事が、昼食を頂いた「サンドイッチパーラー47」の壁面にレリーフとして残っている。 その地で、北浜水辺協議会が、北浜テラスを運営する事に大いなる因縁を感じるものである。 北浜テラスは、様々な社会実験を行い、2009年（平成21年）に設立された北浜水辺協議会が、大阪府より、民間初の包括的占用者として、河川占用許可を受けて運営管理を行っている。 主要目的として、 「水都大阪の再生・北浜地域の活性化に寄与すること」、 「世界に誇る水辺の景観を創出すること」、 「持続可能な仕組みを構築し、大阪の風物詩をつくること」、 の三項目を基本として、新たな川床の設置推進、清掃活動、共同プロモーション、川床の構造・デザイン・運営ルールの策定・運用、水辺の賑わいづくりの調査・企画などを行い、行政とのパートナーシップの下に、会員と地域の人々が、理事会、部会などを組織して川を楽しむ活動をしている。 2009年（平成21年）に「水都大阪2009～川と生きる都市・大阪」の実		

行委員会と、前年から共同して通年の河川占用許可を得て、ビルオーナーの熱意と共に、3つの常設川床で始まり、2024年（令和6年）14店舗による、15川床があり、民間の公共資材の積極活用活動として注目されている。

今後は、水上バスの乗降だけでなく、川からも訪れる事が出来る川床、雨でも楽しめる川床、緑豊かな水辺の実現を目指していく予定のようである。

(2) 考察

民間が主体となる事は、政府の諮問会議に、経済関係団体長や、成功した経営者が入り議論する状況では、行政も儲けろとなり、行政改革構造改革が進んだ事から予見していた事だ。

これが、公共の在り方なのかどうかは別にして、今回視察した都市は、おおむね成功していると思う。

ただ、この事が、どこでも成功するかは、住民の捉え方次第であり「行政は視察に来るが、商店街等は視察に来ない」との記述に見られるように、まちの在り方に対する思いの違いだと思わざるを得ない。

北浜テラスについては、商人の町大阪の、面目躍如と思える民間主導のまちづくりだと大いに感動した。特に中之島の行政主導の館が、二軒ほどしか現存していないと言われた時の自信には敬服するものを感じた。

土佐堀の船祭りも、テラスの存在が欠かせない要素であるとも感じた。

今後、公共物である土佐堀が、自在に使えて、暑さ、寒さ、風雨時でもテラス利用が出来るように行政とのすり合わせが出来て、全国どこでも同様の法律制限解除の先駆けになります事を願うものである。

さて、事、松本を取り巻く水については、東の美ヶ原高原を源とする河川、南信境を源とする河川、北アルプスを源とする河川が、松本市に流れ込み、多くの湧水井戸をも抱え、市内河川と、松本城のお濠が市民は勿論の事、この地を訪れる人々に、山紫水明をものの見事に体現させる要素としてある。

それが返って、当たり前の市民と、訪問者との間に、水が見せる魅力に乖離があると感じる。そこに住む人々が、水を特別なものとして捉えれば、なお、訪れる人には感動以上の感激を与えるのではないかと思えば、川とお城と生活を一体化出来る床や遊べる川床を作り、美ヶ原高原から、北アルプスの眺望も視野にする「まちづくり」を誘いたいと思う。

2 7月25日（木）高松丸亀町商店街振興組合（高松丸亀町商店街再開発（まちづくり戦略）について）

(1) 概要

高松市の中心部にある丸亀商店街は、高松藩の商人を集めた場所である。JRの予讃線、瀬戸大橋線、土讃線、高德線の終点の瀬戸内海の港駅である。バブルによ

る地価高騰で中心部が空洞化し、同時に、１９８８年（昭和６３年）に瀬戸大橋が開通し、大型店の進出により、地元商店街が衰退。

多くの再開発事例において、役所主導では、前例主義、税金、リスクな事は避けるとなり、民間が、貸し剥がし、貸し渋りで債務超過になるとの事例が予見され、バブル好況期の後を心配する商店街の若手がいた。実際、ここの商店街も、バブル崩壊による不良債権を抱えたままでは、廃業も、投資も出来ずにいたが「やらざるを得ない」をコンセプトとして、商店街が、一致団結して最後の選択をしたのが、全長４７０ｍのアーケード街を７つのテーマに分けて、超高齢化時代の居住者を取り戻す「医食住」による再開発を「身銭を切る」との覚悟を共通認識にして、商店街の意志で再開発をすると決め、現在も進行中である。

開発において、どの地域でも所有権が立ちはだかるのが当たり前であるが、丸亀商店街では、所有権者中心のまちづくりでは、勝手にテナントを入れる事によって、「医食住」に必要なテナントミックスとならないので、所有権はそのまま、利用権を放棄してもらい、建物に６０年の定期借地権を設定する事によって、再開発を進める事が出来た。完成した街区は、下層階は商業、中層階はコミュニティー施設、高層階は住居構成として、生活に必要な様々な、テナントミックスとしての店舗がマネジメントされて、車に依存しないで生活出来ることから、様々な居住者も増えて、不動産価格も高値移行するダイバーシティとも言える「医食住」商店街となった。

土地所有者は「商店主」ではなく、人口計画、必要施設の計画で利便性を高め、人を呼び込めるまちづくりをする「まちの経営者」である。そして、まちづくりは、都市計画法、建築基準法、建築法等の法律と向き合い、要望を実現させ、一言で言えば「便利な快適なまちづくり」行っているが、更なる要望と法解釈の乖離を埋めつつ、真の官民連携を模索している。

(2) 考察

全国統一の、法律に則った行政手法の元に、発想主体の民間手法での「まちづくり」には相反する事象があるのは当たり前だが、それを、更なる発想力の元に官民が柔軟に連携すれば、順法の中に、主体者たる「まちの経営者」と住民が満足出来る「まち」が出来るのだと思う。その中では、入居者、移住者に選ばれるまちとして「医食住」のテナントミックスの「まちなみ」を意識しなければならないと思う。

松本市も、中心商店街の、昼夜の人口差が無い状況を、あえて作らなければならないと思う。

松本城の在り方、特に世界遺産を意識すれば、土地所有権と利用権の分離によって、お城の緩衝地帯創出に寄与出来るかを考えなければならない。その時に、土地所有権と利用権を考えなければならないと思う。

このような、民間主導の再開発の取り組みが、高齢者、シニア世代、障がい者等が、便利さと、安心安全な、コンパクトシティーに向かうとしたなら、郊外地の在り方が、食料に直結すると考えれば、国や自治体が主導して、食料安全保障地として、郊外地の在り方を考えれば、更なる商店街の後押しにもなり、車中心との調査結果の有る、若者世代の在り方が郊外住で、国土保全に寄与している重要性に思慮出来れば、存在価値を誇れる事によっても、官民連携が進展すると思う。社会の中での存在位置を認識する事は、大事な社会生活要素だと思う。

3 7月26日（金）愛知県岡崎市（QURUWA戦略（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）について）

(1) 概要

平成27年度から、市民ワークショップからの提案を受け、社会実験を行い、「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画」「QURUWA戦略」を実施してきた。

都市経営状況が、経済縮小による雇用、所得が減少し、生活環境が悪化し、税収減、歳出増、高齢化の進展、まちの魅力減、労働の多様性欠如を是正するため、岡崎城を中心にした曲輪（くるわ）の中で、半分を占める河川、道路、公園の公共資産を生かした「これからの100年を暮らすために」として、街路空間を「車中心」から「人中心」の空間に再構築する「ウォーカブル」なまちづくりを目指す。

副題としては「新しい住み方・働き方・遊び方を楽しむ」として、公民連携として、管内7町広域連合会と始めたが、将来志向のために、収益事業を行える「株式会社Q-NEXT」を設立して、収益をQURUWA戦略に投資出来る仕組みを作った。それにより、住民中心のコミュニティ活動が様々に展開している。

7拠点での公民連携プロジェクトが、回遊性を生み出し、QURUWAの価値と質が向上し、周辺エリアへの波及も起こり、経済循環・エネルギー循環・企業連携・人的交流が始まった。そこには、公民連携の多くの取り組みが、質の高い公共投資となり、更なる質の高い民間投資がなされ、経済循環が加速され、都市型産業が創出され、更に、QURUWAで開催するイベントに、ステータスも生まれ「株式会社Q-NEXT」の収益にも繋がり、官民所有の未利用地にも需要が生まれ、必然的に地価も上がり、QURUWA戦略が、住民の健幸を目指す「スマートウェルネスシティ」としてウォーカブルなまちづくりが機能している。

(2) 考察

公民連携の要点は、行政は、民間が、ビジネス活動で稼げる環境を作る事であり、民間は、持続可能な豊かな暮らしに関わるサービスの提供であり、地域は、自治会を担い、公民連携推進を支援する事である。

この考え方は、スウェーデンのビクター・ペストフ教授の「ペストフの三角形」

として、行政・民間・地域の影響を受け合うステークホルダーの位置関係を理解し合う「新しい公共」は、今を一步踏み出し、将来を創造できる担い手の作る社会創出だと思う。

また、常にQURUWAに関わる仕組みとして「QURUWAアワード」の三部門に創造創出に対する表彰を行ったり、「事業リノベーションスクール」で事業に新しい価値を見つけたり、などのプロジェクトを常態化させている。

また、公共空間の活用として「ヨリミチ×コミチPROJECT」や、カーボンニュートラルへの取り組みも、常にQURUWAを中心にした仕組みであり、町会連合会で作って終わりにしないために、民間の会社「株式会社Q-NEXT」の設立によって、投資も行える事で「QURUWA戦略」（乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画）が、継続可能となっている。

松本では「ペストフの三角形」による「新しい公共」の実現を、地域主導型公共バスが目指している。

令和6年 8月 2日

松本市議会議長 上條 温 様

総務委員 太田 更三