

10. 実現に向けた取り組み

1. 実現していくための官民の役割分担

1.1 官民の役割分担の整理

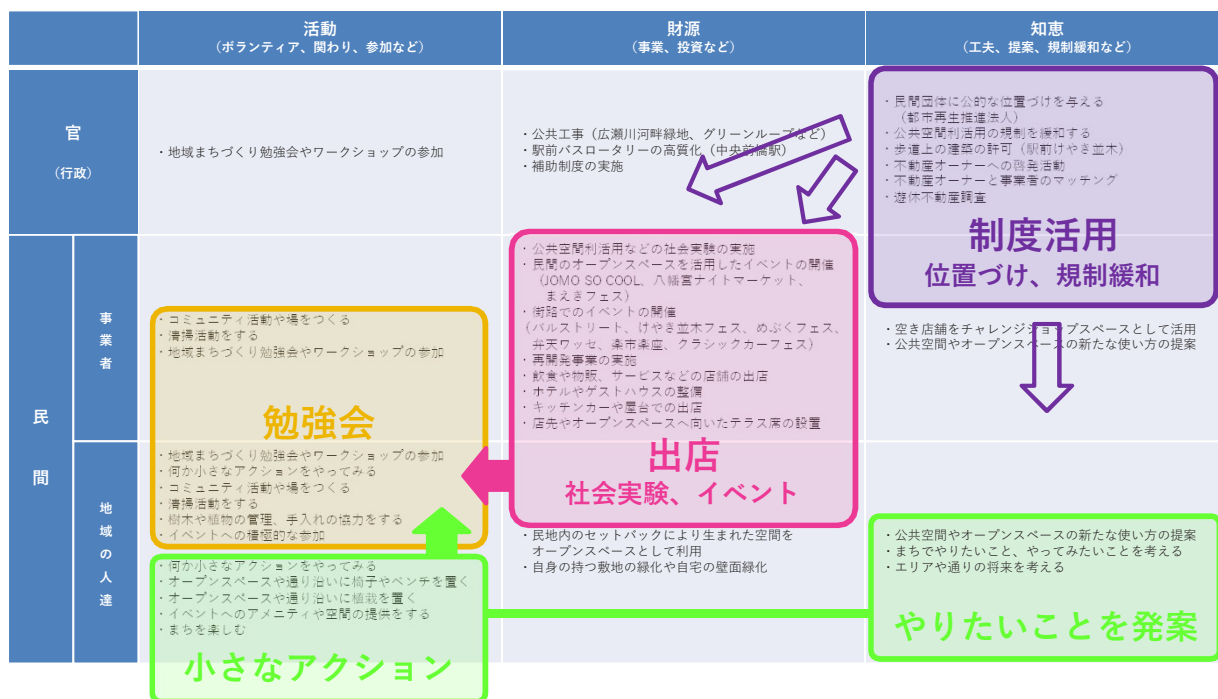
アーバンデザインを実現していくために、官民それぞれがどのような行動をとるべきか役割分担をワークショップの中で議論しました。そして、取り組みとその分類を整理し、下の表にまとめました。官（行政）と民（事業者、地域の人達）に分類しましたが、役割分担には明確な境界はなくケースバイケースによる官民連携による取り組みが必要です。

		活動 (ボランティア、関わり、参加など)	財源 (事業、投資など)	知恵 (工夫、提案、規制緩和など)
官 (行政)		・地域まちづくり勉強会やワークショップの参加	・公共工事（広瀬川河畔緑地、グリーンループなど） ・駅前バスロータリーの高質化（中央前橋駅） ・補助制度の実施	・民間団体に公的な位置づけを与える（都市再生推進法人） ・公共空間利活用の規制を緩和する ・歩道上の建築の許可（駅前けやき並木） ・不動産オーナーへの啓発活動 ・不動産オーナーと事業者のマッチング ・遊休不動産調査
民 間	事業者	・コミュニティ活動や場をつくる ・清掃活動をする ・地域まちづくり勉強会やワークショップの参加	・公共空間利活用などの社会実験の実施 ・民間のオープンスペースを活用したイベントの開催（JOMO SO COOL、八幡宮ナイトマーケット、まえきフェス） ・街路でのイベントの開催（バルストリート、けやき並木フェス、めぶくフェス、弁天ワッセ、楽市楽座、クラシックカーフェス） ・再開発事業の実施 ・飲食や物販、サービスなどの店舗の出店 ・ホテルやゲストハウスの整備 ・キッチンカーや屋台での出店 ・店先やオープンスペースへ向いたテラス席の設置	・空き店舗をチャレンジショップスペースとして活用 ・公共空間やオープンスペースの新たな使い方の提案
	地域の人達	・地域まちづくり勉強会やワークショップの参加 ・何か小さなアクションをやってみる ・コミュニティ活動や場をつくる ・清掃活動をする ・樹木や植物の管理、手入れの協力をする ・イベントへの積極的な参加 ・何か小さなアクションをやってみる ・オープンスペースや通り沿いに椅子やベンチを置く ・オープンスペースや通り沿いに植栽を置く ・イベントへのアメニティや空間の提供をする ・まちを楽しむ	・民地内のセットバックにより生まれた空間をオープンスペースとして利用 ・自身の持つ敷地の緑化や自宅の壁面緑化	・公共空間やオープンスペースの新たな使い方の提案 ・まちでやりたいこと、やってみたいことを考える ・エリアや通りの将来を考える

1. 実現していくための官民の役割分担

1.2 官民の役割分担の分析

前頁の官民の役割分担について分析すると、地域の人達はまちでやりたいことを発案し、小さなアクションを興す。民間事業者は出店やイベントなどの事業を興す。地域の人達と民間事業者は地域まちづくり勉強会でそれぞれの取り組みの共有や、今後のまちづくりのための共通認識をする。そして、行政は民間のこのような取り組みを制度活用や位置づけ、規制緩和によりフォローする。というような形になります。



アーバンデザイン策定後に行っていくべきまちづくりの取り組みは、行政主導のまちづくりではなく、民間の発案による民間主体のまちづくりを実験的な試行を重ねながら進め、行政はそれを支援していくことをベースに考えます。

次頁以降に**小さなアクション**、**勉強会**、**出店**、**制度活用**に関する取り組みについて紹介します。

地域の人達 × 活動・知恵
＝ 小さなアクション

民間【地域の人達】
小さなアクション

何が出来るのかでなく、何をやりたいかという視点で考え、発案します。そして、小さなアクションから都市を変えるタクティカルアーバンイズムやプレイスメイキングの考え方をもとにアクションを興します。

事業者 × 財源 = 出店

民間【事業者】
出店、社会実験、イベント

民間事業者はノウハウを生かして店舗の出店や事業化を進めます。また、有志で社会実験やイベントを開催することも有効です。これにより利用者の動きの検証や、課題を把握することができます。

民間 × 活動 = 勉強会

民間
勉強会

地域まちづくり勉強会の開催により、それぞれの立場の取り組みの共有や共通認識をします。同じ場に集まり、意見を出し合うことで地域の団結の生まれ、地域まちづくりの機運が上がります。

行政 × 知恵 = 制度活用

行政
制度活用、位置づけ、規制緩和

民間発案の動きを行政は側面支援します。都市再生推進法人などの制度を活用し位置づけを与えたり、規制緩和や運用改善、柔軟な法解釈や関係窓口の一本化などによる支援をし、民間の更なるアイデアが創造され、活発な事業連鎖につながります。

2. 小さなアクションをおこす

地域の人達 × 活動・知恵
＝ 小さなアクション

2.1 まちを変えるきっかけ

官民の役割分担から、地域の人達はまちでやりたいことを考え、発案します。
やりたいことをすぐに思いつく人はすぐにアクションにつなげていくことができますが、すぐに思いつかない人ももちろんいます。実際にワークショップ参加者から、「アーバンデザインを実現するために私は何をしたらいいのか」という意見をいただきました。そんな方は、日々感じていることや自分の好きなことを整理することがやりたいことを発案する良いきっかけになります。
そして、その発案を様々な人の関心を得るようなものにブラッシュアップしましょう。一人でも良いですが、仲間と考えることで、様々なアイデアが生まれ、おもしろい「やりたいこと」が生まれます。

2.2 小さいアクションにつなげる

やりたいことの発案は積極的にアクションにつなげましょう。
はじめから大きなアクションをするのは計画的にも資金的にも難しいので、自分に合った簡単にはじめられる小さなアクション（写真上段）をしてみましょう。最初は一人の取り組みでも、周りの人の関心を得て、巻き込むことで小さなアクションは徐々に広がります。写真下段のような関係者や仲間とともに計画し取り組むアクションは、大きな反響や手応えを得ることができ、次のステップにもつながります。

感じていること
好きなこと

やりたいことを発案

発案をブラッシュアップ

アクションにつなげる

花の世話が好き

花でまちを飾りたい

フラワーポットを設置

川の流れに
癒されたい

川沿いにテーブルを置きたい

川沿いにテーブルを
持ち寄り使う

アウトドアを
楽しみたい

まちなかのアメニティを
アウトドア用品にしたい

誰でも使える
アウトドアグッズを設置

気持ちの良い環境で
仕事をしたい

屋外で会議をしたい

樹木に囲まれ、そよ風の中
気持ちよくミーティング

神社の可能性を
広げたい

神社の境内で
イベントをしたい

神社の境内で
ナイトマーケット

自宅の部屋が余り
もったいない

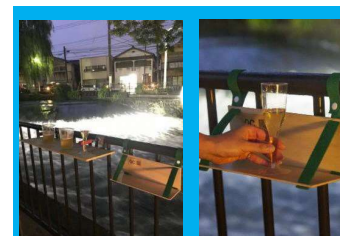
誰かと活用したい

仲間が集えるシェアリビングへ
リノベーション

簡単にはじめられる小さなアクション



川の管理をしながら手すりに
季節の花を設置



川沿いで飲食が楽しめるよう
にイベント時、手すりに自作
した簡易テーブルを設置



フリーマーケットに出店した
際に、誰でも休める椅子や
ベッド、ハンモックを設置

関係者や仲間と取り組むアクション



前橋市アーバンデザインの
策定協議会をプランターに
囲まれた屋外広場で開催



神社関係者や仲間ともに
神社の境内エリア内で
ナイトマーケットを開催



空き部屋を若者の集まる
シェアリビングへ
セルフリノベーション

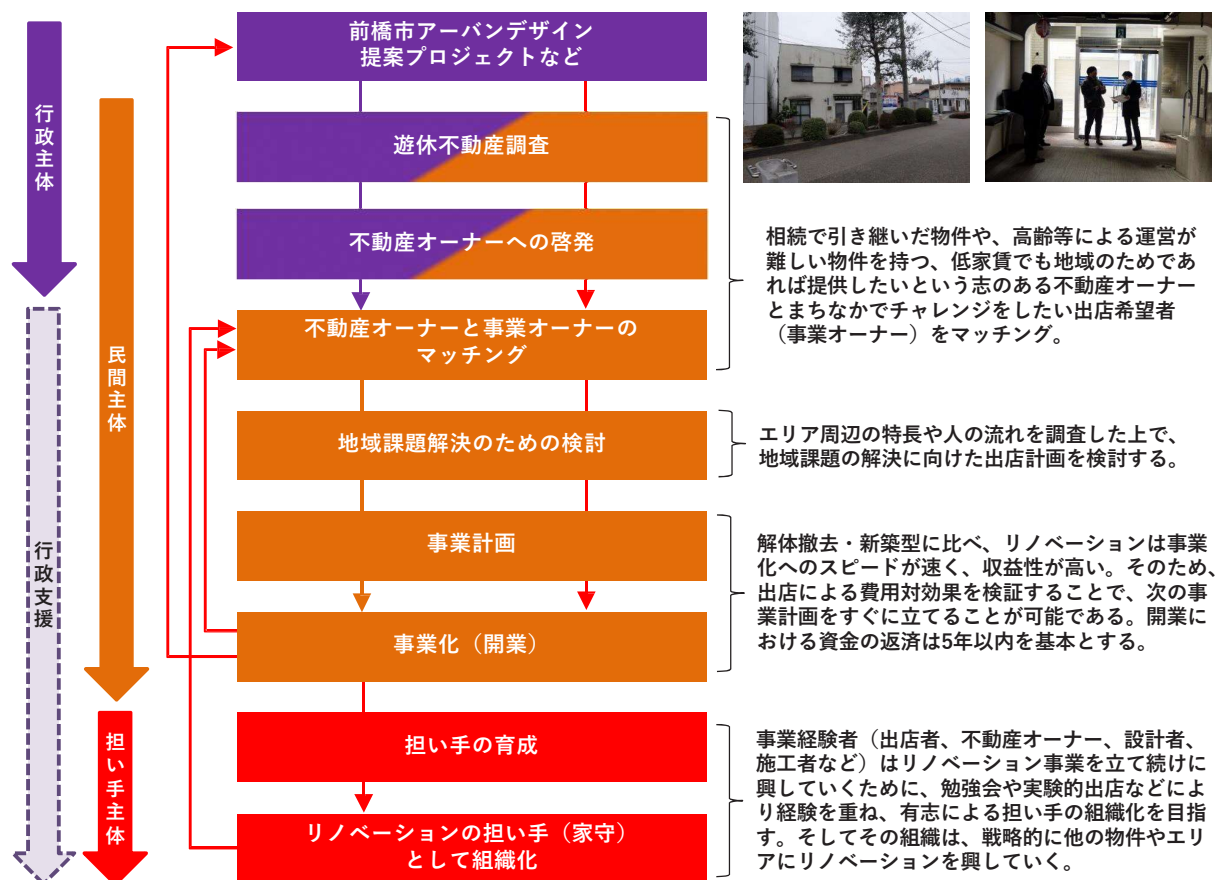
3. 店舗出店の推進

事業者 × 財源 = 出店

3.1 店舗出店に効果的な手法“リノベーションまちづくり”

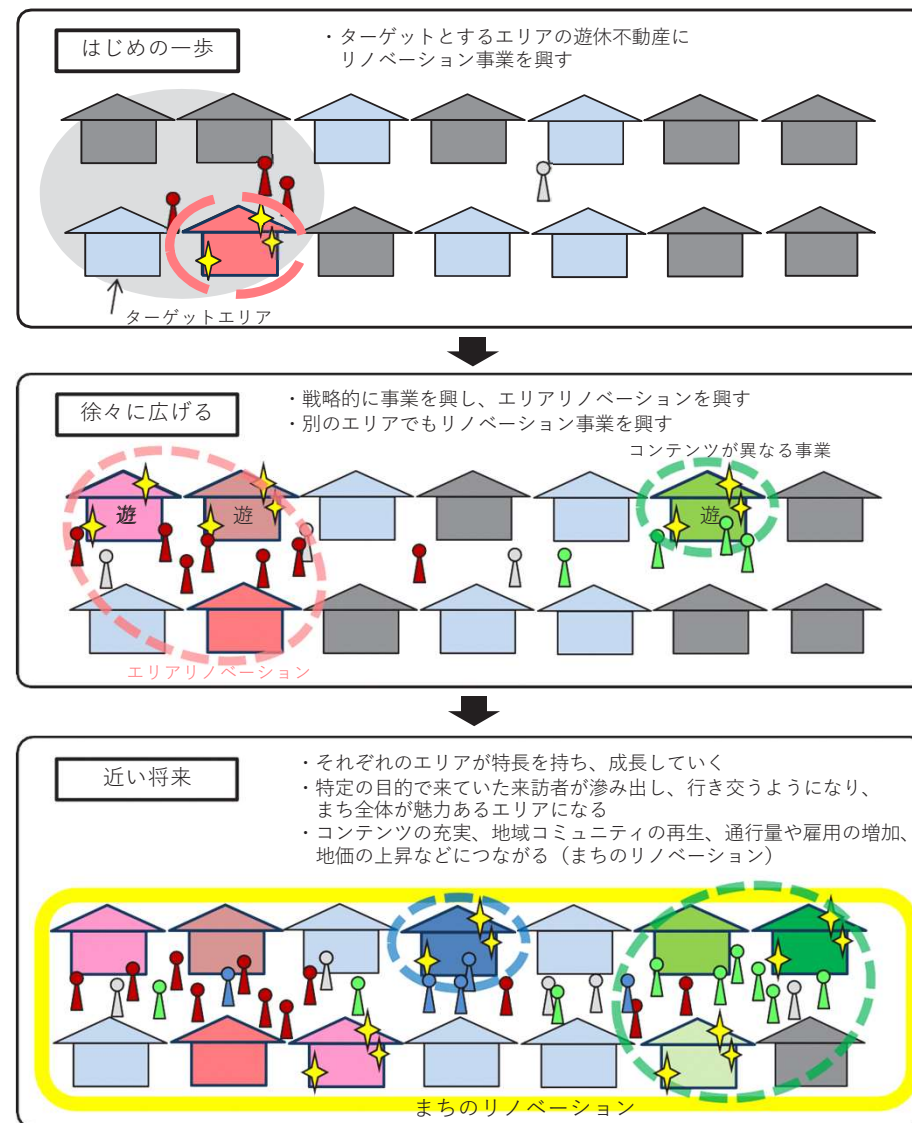
官民の役割分担から、民間事業者はノウハウを生かして店舗の出店を進めるべきとまとめています。しかし、戦略が無いままの出店では存続させることは簡単ではありません。そこで、賑わいの連続性を低下させている要因である遊休不動産が多い現在の中心市街地において、効果的な手法であるリノベーションまちづくりを推進します。

リノベーションまちづくりとは今あるものを生かし、新しい使い方をしてまちを変えることであり、遊休不動産における空間資源と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型のプロジェクトを興してエリアの活性化を目指し、様々な地域課題（産業振興、雇用創出、コミュニティの再生、通行量の増加、エリア価値の向上など）を複合的に解決する官民連携まちづくりの手法です。そんなリノベーションまちづくりの取り組み例を以下に示します。



3.2 リノベーションまちづくりにより期待される効果

一つのリノベーション事業をきっかけに、エリアの特性を生かした様々な事業を戦略的に興し、徐々に広げていく。この動きが活発化し、まち全体に伝播することで賑わいが生まれ、まちの価値が向上することを期待します。



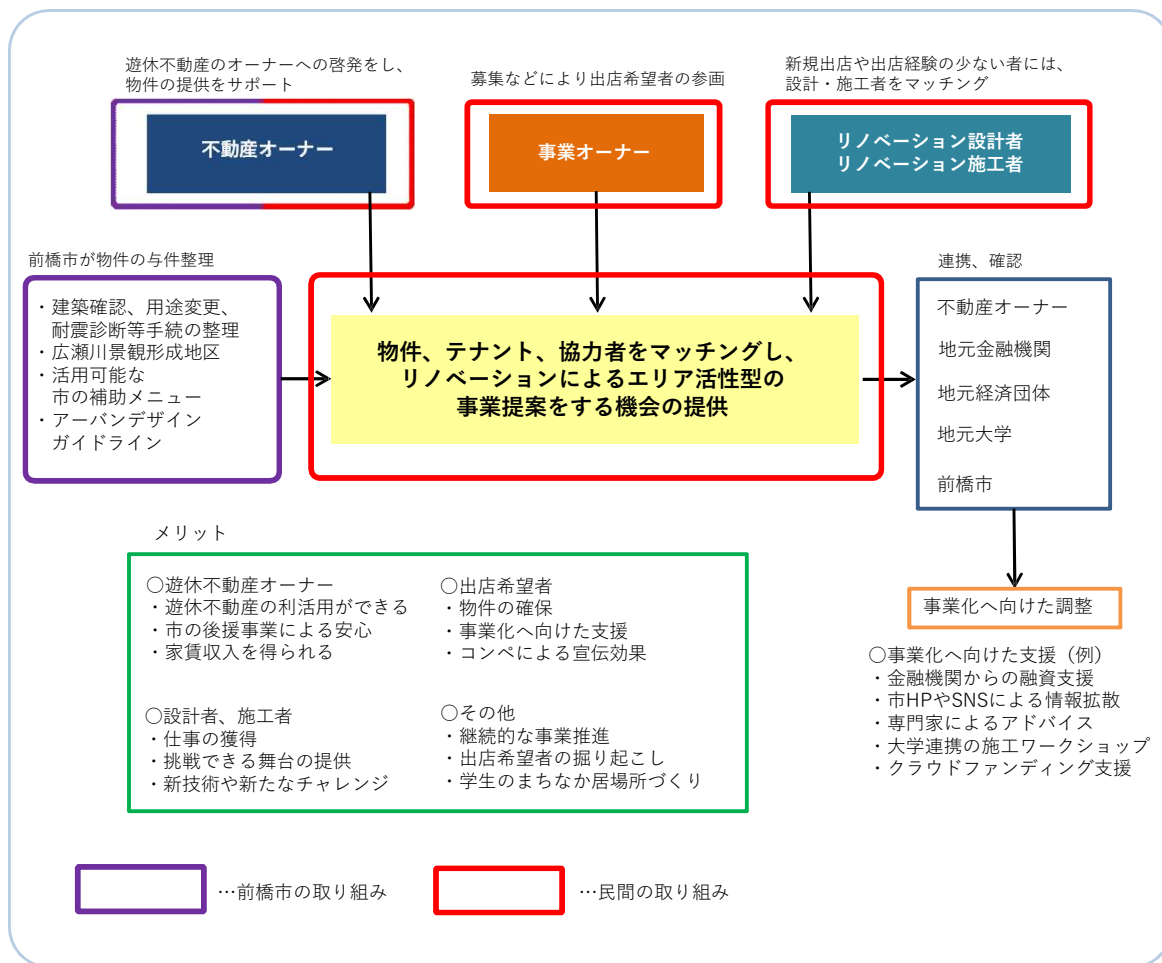
3. 店舗出店の推進

事業者 × 財源 = 出店

3.3 リノベーションまちづくり推進のためのマッチングの仕組み

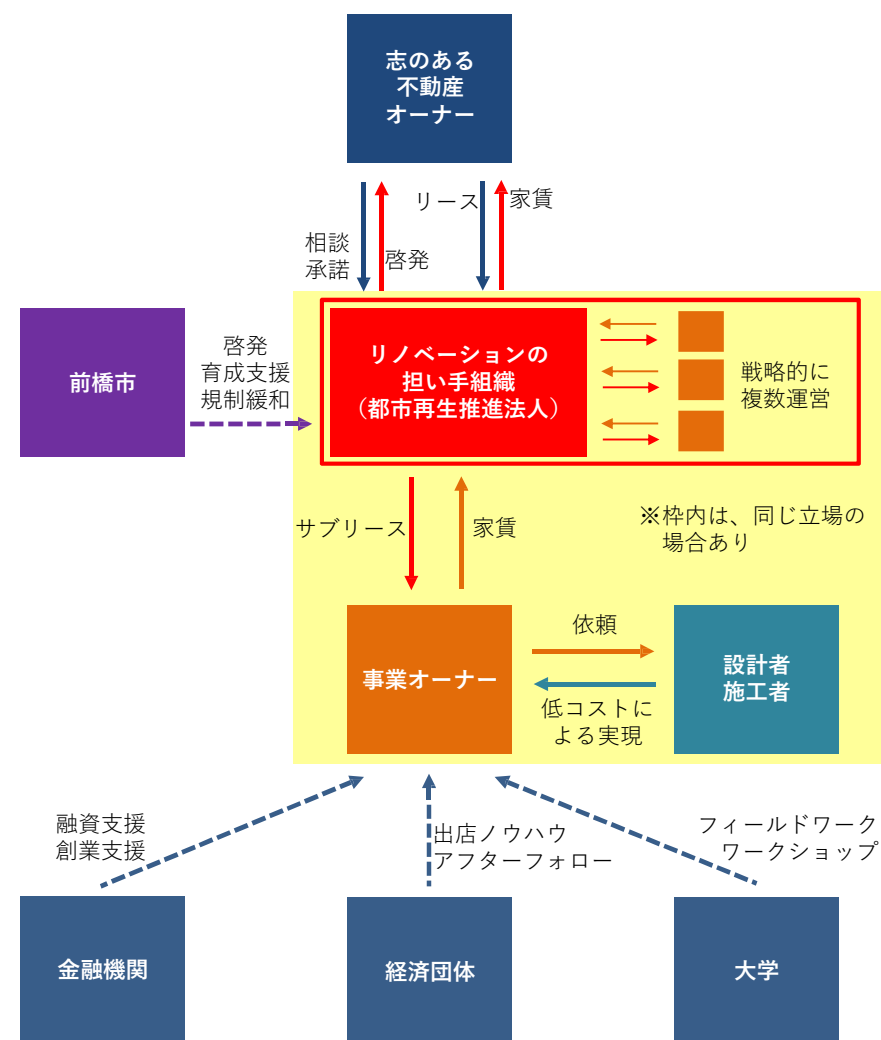
リノベーションまちづくりは官民連携が必要な取り組みであることから、はじめは行政の支援のもと不動産オーナーと事業オーナーのマッチングを行いながら、将来的には民間主体で運営をしていく下図のような取り組みを推進します。

行政は不動産オーナーとのヒアリングや物件の法的整理などにより物件の現状を示し、民間は様々なネットワークやノウハウ、スピードを生かし、事業パートナーとなるテナント出店希望者や設計者・施工者のマッチングを進めます。最終的には、不動産オーナーだけでなく、金融機関や経済団体などとの連携のもと、事業化支援を進め、すべての関係者にメリットが生まれるような仕組みを推進します。



3.4 将来的には担い手組織による運営

マッチングを経て事業化を重ねた実力ある民間事業者が、将来的にはまちづくりのマネジメント組織として主体的に活動し、リノベーションまちづくりを推進・運営していく担い手になることを目指します。



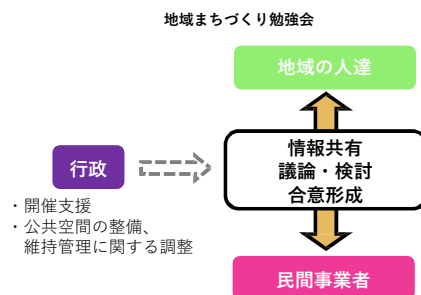
4. 地域まちづくり勉強会の開催

民間 × 活動 = 勉強会

4.1 地域まちづくりに関する勉強会の開催

官民の役割分担から、民間（事業者や地域の人達）は地域まちづくりに関する勉強会を個別エリアで進めます。地域の人達が考えたアイデアを、アクションへとつなげるための手法や、実施主体、エリアの将来などについて個別のエリアごとに検討を深めます。

また、各エリアにおけるアーバンデザイン・ガイドラインの運用について議論し、まずは試行的に運用を行い、そしてガイドラインを応用し、地域運営の任意のルールを作ることを勧めます。また、その先にある建築協定や地区計画を定めることも有効です。



アーバンデザイン・ガイドラインの運用

アーバンデザイン・ガイドラインに基づき、各エリアの方々によるアレンジで試行します。守るべき項目を示すことで地域住民や民間事業者のエリアに対する意識醸成を促します。

任意のルール

地域の向かうべき姿を任意のルールとして示します。地域の方々の自由意思に任せるルールのため強制力はないですが、地域独自の項目を入れることで地域ならではの特色を出すことができます。

建築協定

地域により建物や敷地についてのルールを定められます。協定への参加は任意であることから、自主的に定めた内容に対し賛成する者同士の中で適用されます。

地区計画

工作物や色彩、建物の高さなどの細かなルールについても定められます。都市計画法に基づき、条例に定められるため、地区計画区域全体に対し強制力を持ちます。

4.2 緑に関するルールの検討

アーバンデザイン・ガイドラインの運用を応用し、緑の積極的な導入に関するルールを個別エリアにおいて導入すべきと考えます。緑の導入によるリラックスできる空間づくりとともにヒートアイランドの抑制や環境対策を進めることでエリアの価値向上につながります。

緑に関するルール

- 例1 接する道路の表面温度上昇を抑制するため高木を設置
- 例2 敷地内の風通しを良くするため、敷地境界は塀でなく生垣などを設置
- 例3 駐車場をアスファルトだけでなく芝生や樹木を設けることによる環境配慮
- 例4 近隣敷地と連動した緑の導入による緑の景観の連続性の確保 など



5. 活用可能な制度

行政 × 知恵 = 制度活用

5.1 制度等の概要紹介

官民の役割分担から、行政は様々な制度活用により側面支援をすることで、民間主体のまちづくりを推進します。都市再生整備計画や地域再生計画などを活用することにより、公共空間の利活用をはじめとした様々なまちづくり活動の幅が広がります。また、こういった制度をうまく活用し、前橋市アーバンデザインを実現していくためには、先導的にアクションを興せる民間主体のまちづくり組織が必要です。

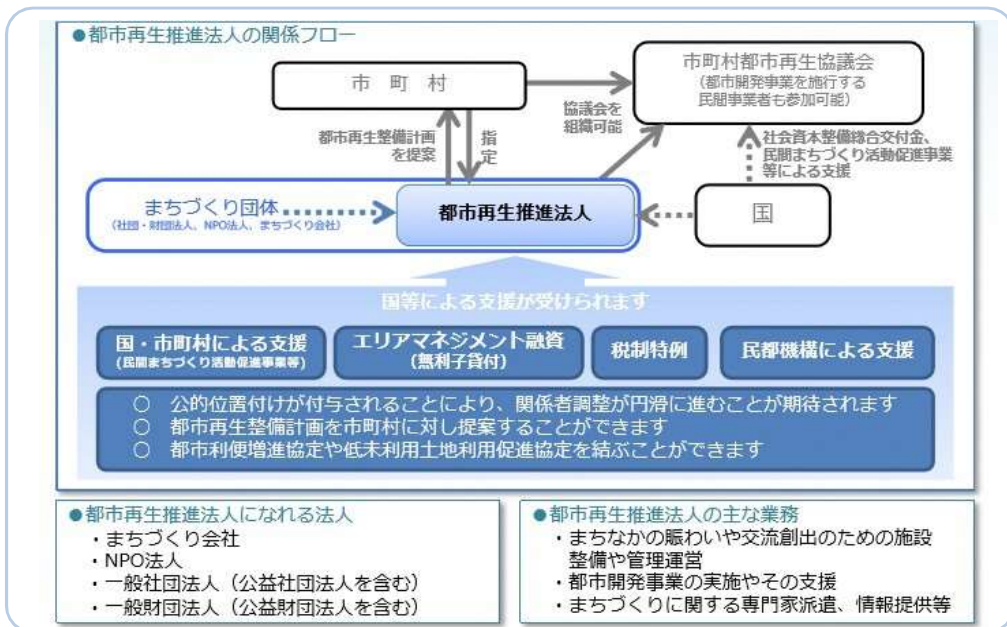
○まちづくり団体を法的に位置付け	
①都市再生推進法人	都市再生特別措置法に基づく制度で、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を市町村が指定するものです。そのため、市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちづくりのコーディネーター及びまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されます。
○公共空間の活用を積極的に進める	
②道路占用許可の特例制度	市町村が、まちのにぎわい創出等のために必要であるとして都市再生整備計画に記載した施設等については、個別の占用許可に際しての基準が緩和されるとともに、個別の協議・調整が円滑に進むことが期待されます。これにより、道路空間を利用してオープンカフェを展開し、まちの回遊性・賑わいを高めたり、道路区域内に看板や広告塔を設置し、良好な景観の形成や風致の維持に役立てることができます。
③河川敷地占用許可の特例制度	市町村があらかじめ河川管理者と協議の上、都市再生整備計画に河川敷地の利用について定めることで、河川管理者が都市・地域再生等利用区域の指定とあわせて河川敷地の占用施設及び占用主体を定めます。これにより、営業活動を行う事業者等においてもオープンカフェの設置やイベントの開催を行い、事業実施により得た収益をまちづくりのための様々な活動に充てることができます。
④都市公園占用許可の特例制度	市町村が、都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与するために必要であるとして、都市再生整備計画に位置づけた施設等については、一定の要件を満たせば、公園の占用許可の特例を受けてサイクルポートや観光案内所の設置が認められます。
○まちの魅力を高める施設を利用しながら一体的に整備・管理する	
⑤都市利便増進協定	都市再生整備計画の区域において、まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民等が自主的な管理のための協定を締結し市町村が認定する制度。オープンカフェやフリーマーケット等のイベントを開催して施設の一体的な整備・管理を行うことができます。
○空き地や空き家を有効に活用する	
⑥低未利用土地利用促進協定	低未利用の土地や建築物の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用の土地、建築物において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備及び管理を行うための協定制度です。
○まちづくり活動を行う財源を確保したい	
⑦民間まちづくり活動促進事業	先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった都市再生特別措置法の都市利便増進協定に基づく施設整備等を含む実証実験等に助成します。これにより、民間まちづくり活動を広めるとともに、地域活力の向上等を図るものです。
⑧民間まちづくり活動の財源確保に向けた 枠組みの工夫に関するガイドライン	地域の関係者の合意の下、地域で生み出される多様な財源を、地域全体を見渡せる法人に積み立て、幅広い民間まちづくり活動に再分配（助成等）する枠組みです。
⑨地域再生エリアマネジメント負担金制度	海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度です。これにより、エリアマネジメント団体の安定的な財源確保を通じたエリアマネジメント活動の促進が期待できます。

5. 活用可能な制度

行政 × 知恵 = 制度活用

5.2 制度概要の抜粋（前頁の表より）

①都市再生推進法人



②道路占用許可の特例制度

- ▶官民連携による良好な道路空間の創出
- ・都市の道路空間の有効利用により、まちのにぎわい・交流の場を創出（新たなビジネスチャンスの創出）。
 - ・民間活力の活用により、財政支出を伴わないインフラの管理を展開。

都市再生整備計画の区域内

都市再生整備計画への記載

特例道路占用区域の指定

- ・道路管理者が、市町村からの意見聴取等を行い指定
- ・都市の再生に貢献し、歩行者等の利便の増進に資するオープンカフェ、広告板、コミュニティ・サイクルポート等を対象

占用許可基準の特例

- ・余地要件（※）の適用を除外
- ・占用許可を受けた者は、周辺の道路の清掃、植栽の管理等を実施

※占用許可基準の1つ。道路の敷地外に余地がないためにやむをえない占用であること

特例の適用例



⑤都市利便増進協定

- ▶地域の実情・ニーズに応じたルールによるまちづくりが実現。
- ・地域住民等のまちづくり参画の促進、それを通じた満足度の向上。
 - ・公共公益施設の管理を民が行うことで、公共側の財政負担の軽減も期待。



都市利便増進協定

①協定締結者

- ・地域住民（土地所有者等）
- ・都市再生推進法人

②協定により定める事項（例）

- ・まちづくり会社が広場を管理・運営。その際、イベントの開催等、賑わいを創出する取組も併せて推進。
- ・まちづくり会社が広告板を設置し、その管理を行うとともに、広告収入をまちづくり活動に充当。
- ・ベンチ、緑地などの清掃・補修等を地域住民が自ら実施。等

市町村長による認定

国や地方公共団体による援助（情報提供、助言等）

⑥低未利用土地利用促進協定

まちの空間資源を積極的に発掘して使う

所有者に代わって土地を有効に活用する

まちの人たちが楽しむ、心地よい環境をつくる



- ※まち独自の課題を発見し、それぞれのまちの特徴に合わせて、低未利用土地を活用。
- ※緑地や広場、にぎわいを創出する施設として活用し、まちの魅力を向上。



（資料）
国土交通省
「一人からでも始められる新しいエリア再生ガイド」より

6. 実現に向けた取り組みプロセス

6.1 策定後の取り組みプロセス

策定後は、前橋市アーバンデザインを実現していくために、短期的・長期的な取り組みを推進していきます。

前橋市アーバンデザイン

(まちづくりの方向性、長期プラン、まちの将来像、アーバンデザインガイドライン、モデルプロジェクトなど)

まちづくりシンポジウム

- ・主体的にまちづくりに関わる市民や事業者を増やし、担い手を発掘する



個別エリアでの勉強会

- ・官民で相互理解を深め、それぞれが何ができるのか考え、まちづくりの担い手を育成する



… モデルプロジェクトの推進

公共空間の利活用

- ・公共空間を活用し、新たなまちの使い方を提案、実践
- ・日常的に公共空間でイベントができる仕組みづくり



リノベーションまちづくり

- ・まちの資源を生かしたリノベーションまちづくりの推進による民間プロジェクトの誘導、実行



デザインルール

- ・デザインガイドラインを運用し、歩きたくなるようなまちを演出



エリアマネジメントの活性化

- ・地域の価値を向上させるための民間主体による様々な仕掛けや取り組みが持続、発展していく



短期的取り組み

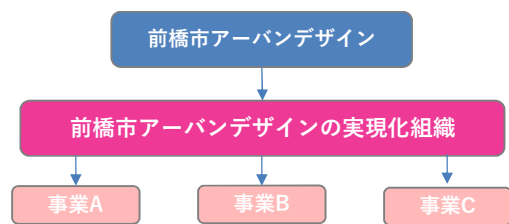
長期的取り組み

6. 実現に向けた取り組みプロセス

6.2 民間主体の組織づくり

前頁の策定後の取り組みについて、具体的には右図のようなプロセスで進めていきます。

初期期は一度に広範囲で取り組みを進めるのではなく、効果が高いエリアから先行的に進めます。そして、エリアの特長を生かし民間の知恵や資金を活用した地域まちづくりを推進するため、民間主体の組織づくりを進めます。



まちづくりに主体的に関わる**市民・事業者を増やし**、民間主体のまちづくりの担い手を育成します。

通り単位などの小さいエリアでの具体的な動きについて検討し、敷地単体でなく**エリアで価値を高める戦略を共有**していきます。必要に応じて団体を設立し、様々な活動の推進力・実施主体となるとともに、他のエリアとの連携についても調整します。

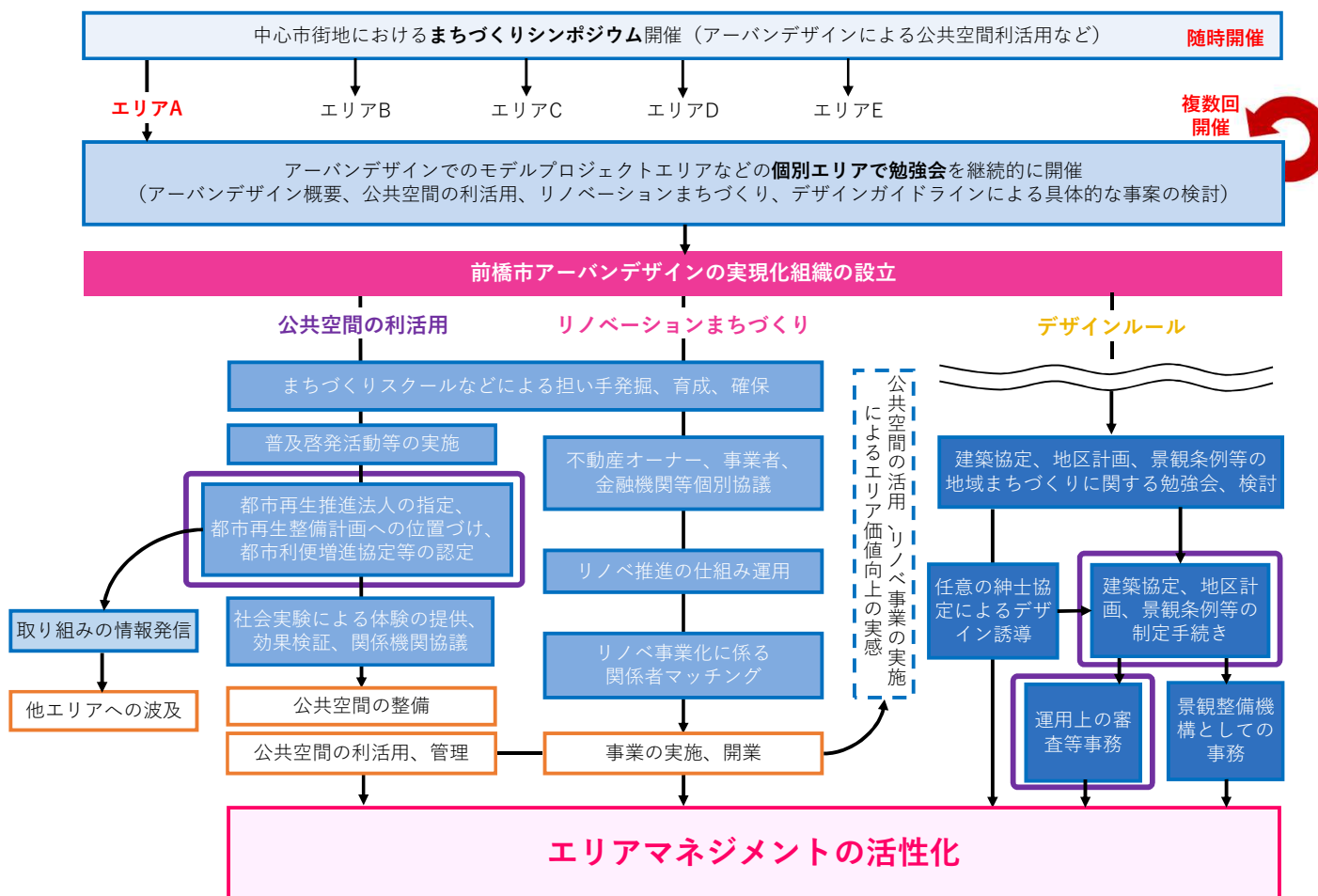
具体的な事業の担い手確保や、活用する制度に応じた関係者調整・手続きを進め、**事業を継続して実施**します。

エリア単位での継続的な事業の実施により、地域まちづくりの機運が高まり、個別の協定や条例などによる**地域デザインマネジメントへの発展**を目指します。

段階的に、様々な民間まちづくり活動を、行政に過度に依存せず**自立的に、かつ、持続的・安定的に行うこと**を目指します。

■前橋市アーバンデザインを実現していくための組織づくり (都市再生推進法人)

- ・民間主体のまちづくりのプラットフォームとして、様々な制度を活用したアクションを実行します。
- ・まちづくり講演会、社会実験などを開催し、前橋市アーバンデザインの推進を図ります。
- ・市民への周知活動やまちの情報収集、情報提供などを行います。
- ・アーバンデザイン策定ワークショップの参加者などを核とした組織づくりを進めます。



7. 新たなスタートに向けて

官民協働で作ったこの前橋市アーバンデザインを軸に民間主体のまちづくりを進めていきましょう。

