

三の丸地区のまちづくりに向けた組織・体制について

名古屋都市センター 調査課 中野 優

1. はじめに

1-1 調査研究の背景・目的

名古屋市の都心部に位置する三の丸地区（図1）は、名古屋開府（1610年）以来、清州越による上級武士の武家屋敷地として形成され、その後、陸軍用地を経て、現在は霞が関に次ぐ規模の官庁街が形成されており、歴史性を有する地区である。また、名古屋城の築城や名古屋三大祭の際に活かされた技術は、現在まで息づく尾張名古屋の文化の始まりであり、さらに、平成26年には、名古屋市役所本庁舎及び愛知県庁本庁舎が国の重要文化財に指定されるなど、文化性も有する地区といえる。

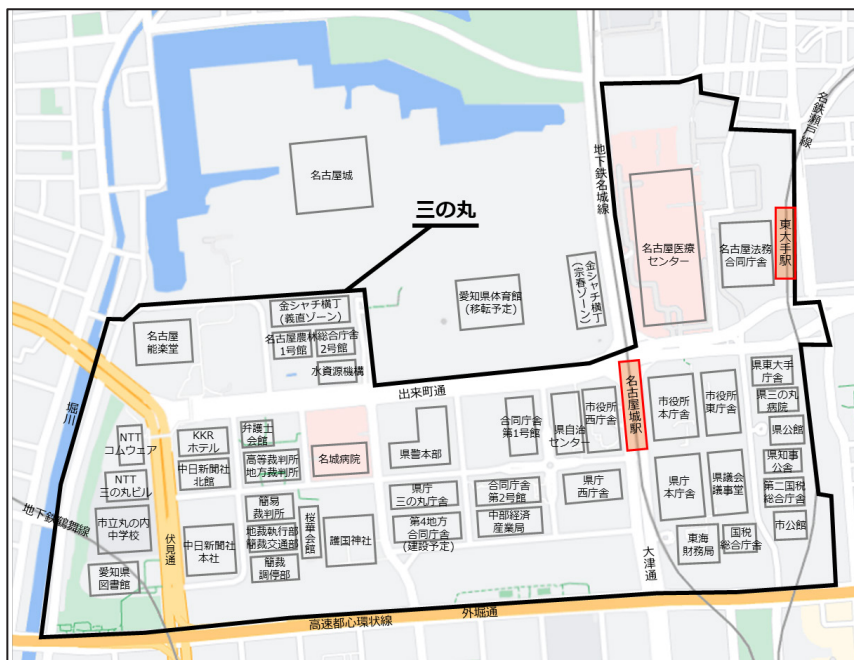


図1 三の丸地区（太枠は三の丸一丁目から四丁目を示す）

しかし、現在の三の丸地区は、官庁街であるが故に蓋をしてしまい、本来持っている歴史性や文化性の発信ができておらず、県民・市民・観光客がそれらと触れ合う機会を逃している。また、北側の名古屋城を中心とした名城地区と南側の久屋大通公園をはじめとした栄地区とを分断しており、にぎわいが絶たれている。

さらに、三の丸地区を取り巻く環境として、地区内の建物の多くは築50年近くが経過し、今後、老朽化に伴う建物の建替えや機能更新が進められていくことが予想される。また、学識者や財界などから三の丸地区再整備に向けた提言¹⁾²⁾がなされるなど、まちづくりの気運が高まっている。

このような機会を捉えて、三の丸地区は、ポスト・リニアを見据えた新たなまちづくりを進めていくことが必要である。新たなまちづくりを進めていくためには、現在の三の丸地区の主な関係者である国、県、市などの行政機関だけではなく、多様な主体と連携・協力しながら議論を深め、関係者間において将来像を共有しながらマネジメントをしていく組織・体制が必要であると考えます。そうすることで、新たな価値の創出や地区ブランド力の向上・継続、今後迫りくる課題への解決等といったことが期待される。

そこで、本調査研究では、三の丸地区の新たなまちづくりに向けた組織・体制に着目して、他都市の事例調査により、三の丸地区における組織・体制のイメージや取組み内容などについて提案することを目的とする。

1-2 調査研究の進め方

調査研究の進め方として、積極的にまちづくりが進められており、地区の概要や組織・体制などの特徴が異なる他都市事例にヒアリング調査を行い、組織設立の経緯や組織・体制の概要、主な取組みなどについて聞き取り、整理を行った。それらをもとに、学識者や行政関係者などから意見をいただきながら議論を深め、三の丸地区のまちづくりに向けた組織・体制のイメージや取組み内容などの検討を行った。

2. ヒアリング調査

他都市へのヒアリング調査として、特徴の異なる事例を対象とした（表1）。主なヒアリング事項として、活動されている地区の概要や組織設立の経緯、組織・体制の概要、これまでの取組みなどについて聞き取りを行った。

表1 ヒアリング先と特徴

ヒアリング先	特徴
UDCK／柏の葉アーバンデザインセンター	公・民・学の連携により、まちの課題解決に向けた多様な取組みを進めているプラットフォーム
一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会	地区内の民間企業で構成され、エリアの価値向上に向けた取組みを進めている一般社団法人
仙台市役所（定禅寺通活性化検討会）	定禅寺通の沿道地権者やまちづくり団体等で構成され、エリアの活性化や魅力向上に向けた検討・実践を行う団体
盛岡市役所（内丸地区のまちづくりに向けた検討体制）	地区内の地権者をはじめ、学識者、市民にも参画していただき、内丸地区の将来像を検討している体制

2-1 UDCK／柏の葉アーバンデザインセンター

（1）地区の概要

UDCK が活動している柏の葉エリア（図2）は、東京都心の30キロ圏に位置する首都圏の郊外地域で、柏市北部のつくばエクスプレス（以下、TX）沿線、柏の葉キャンパス駅～柏たなか駅一体の開発地区とその周辺（約13km²）である。このエリアは、昭和初期に陸軍の飛行場が建設され、戦後はアメリカ空軍の通信基地やゴルフ場として利用され、その後、土地区画整理事業により東京大学や千葉大学、県立柏の葉公園などの立地が進んでいった。

ここでTXについて紹介する。TX 開業までの経緯³⁾として、昭和60年に国の運輸政策審議会から「常磐新線」（現TX）の整備に関する答申がなされ、平成元年に鉄道の整備と沿線の都市開発を一体的に推進するための法制度「大都市地域における宅地開発及



図2 柏の葉エリア

び鉄道整備の一体的整備に関する特別措置法（宅鉄法）」が制定された。その後、平成 3 年に第三セクターである「首都圏新都市鉄道株式会社」が設立され、平成 17 年に秋葉原駅～つくば駅間（58.3km）の全線が開通した。

なお、柏の葉エリアでは、都市開発として 3 つの土地区画整理事業が実施されている（表 2）。

表 2 柏の葉エリアで実施されている土地区画整理事業

地区名	施行者	施行面積	施行期間	備考
柏通信所跡地	千葉県	187.8ha	昭和 59 年～平成 3 年	
柏北部中央	千葉県	272.9ha	平成 12 年～令和 11 年	宅鉄法に基づき整備
柏北部東	都市再生機構	128.0ha	平成 13 年～令和 4 年	宅鉄法に基づき整備

（2）組織設立の経緯

設立の経緯として、TX の柏の葉キャンパス駅の工事が進んでいく中で、関係者（千葉県、柏市、三井不動産）間において、駅周辺の空間を高質化していく必要があるという問題意識があった。そこで、それを解決するにあたっては、アーバンデザインを担うセンターが必要であることが、故・北沢猛東京大学教授（当時）から提案された。その提案後、関係者間の迅速な合意形成により、2006 年 11 月に柏の葉キャンパス駅西口前に UDCK が開設された。

（3）組織・体制の概要

UDCK の基本的な理念は「公・民・学の連携」。地域をベースに、市民と行政、企業、大学などが連携してまちづくりを進めていくための「場所」「環境」をつくるということであり、そのために UDCK は 3 つの役割を担っている。①まちづくりに係わる多様な主体の連携のプラットフォームとしての役割、②自らが専門性を持ち、構想、計画、推進するシンクタンクとしての役割、③柏の葉のまちづくりを広く情報発信していく役割。なお、これらの役割を担っている拠点施設は、現在、三代目の施設として柏の葉キャンパス駅前で運営している。

UDCK は、法人格を取得していない任意団体であり、8 つの「構成団体」により共同で運営されている。各「構成団体」の代表が参加して＜運営委員会＞を設置し、基本的な事項の決議を行っている。これらの「構成団体」のほか、関係公共団体や各種専門機関を「協力団体」、地域で活動されている様々な団体や施設を「連携団体」として位置づけている。UDCK の現場は、「構成団体」と「協力団体」から適宜参加する＜運営機構＞が担っており、まちづくりに係るプロジェクトの情報共有や企画・協議を行っている。また、これとは別に「連携団体」が中心となった＜プロジェクト推進会議＞により、まちで行われるイベントやプログラムを中心とした情報共有や企画連携を行っている。なお、＜運営機構＞のスタッフのうち、副センター長 1 名とディレクター数名が常勤で、UDCK の運営に係わる実務を中心的に担っている（図 3）。

さらに、UDCK を支える団体として二つの法人組織を設立している。二つの法人は「都市再生推進法人」の指定を受け、UDCK 全体の活動と一体性を保ちながら、契約行為や必要な独自事業を担い、柏の葉のまちづくりを支えている（表 3）。

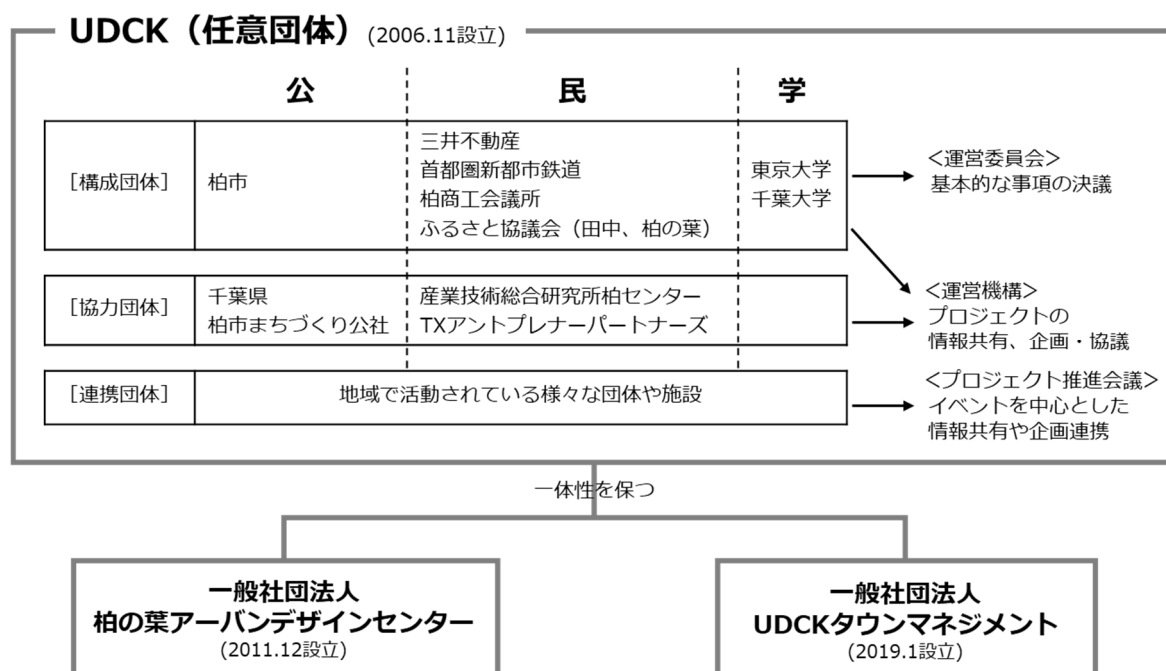


図 3 UDCK の組織・体制

表 3 UDCK を支える二つの法人組織

組織	主な事業	設立年
一般社団法人柏の葉 アーバンデザインセンター	任意団体である UDCK ではできない契約行為の受け皿となり、調査研究、計画立案、実践並びにこれらの支援等を行っている	2011 年 12 月
一般社団法人 UDCK タウンマネジメント	公共空間の管理・利活用やまちの取組みを紹介するツアーの運営、データプラットフォームの運用などを行っている	2019 年 1 月

（４）これまでの取組み

UDCK のこれまでの取組みとして、代表的なものを以下に示す。

○柏の葉国際キャンパスタウン構想

柏の葉キャンパスタウン構想は、関係者が連携・協働し、都市づくりを実践していくための共通の拠り所として、千葉県、柏市、千葉大学、東京大学の四者によって 2008 年 3 月に策定された。構想の理念（図 4）は、「公・民・学の連携による国際学術研究都市・次世代環境都市」で、その実現に向けて 8 つの目標を掲げている。構想の実現に向け、毎年フォローアップに取組み、2014 年に構想の充実化を図り、2019 年に内容の改定を行っている。

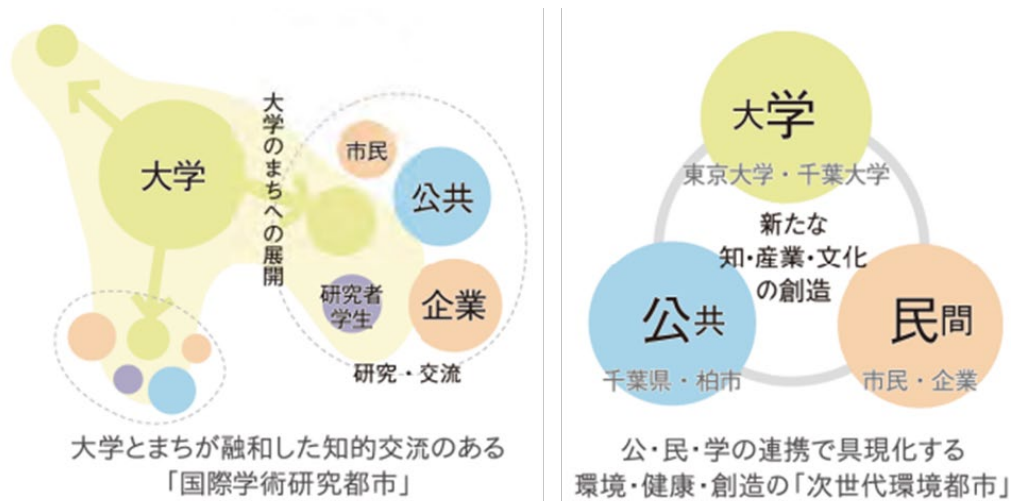


図4 柏の葉国際キャンパスタウン構想の理念

(出典：柏の葉国際キャンパス構想 2019 改定版)

○柏の葉スマートシティ

柏の葉でのスマートシティの取組み⁴⁾として、「共創」をキーワードに新たな価値を生み出し、課題を解決するため、2019年に柏の葉スマートシティコンソーシアム（柏市、三井不動産、UDCKを幹事団体として、日本を代表する企業や団体が参加）を設立し、スマートシティの実現に向けたまちづくりを推進している。「駅を中心とするスマート・コンパクトシティ」の形成を目指して、AI/IoTなどの新技術と民間データ・公共データを活用しながら、さまざまな取組みを進めている。なお、これらの事業は2019年に国土交通省のスマートシティモデル事業の先行モデルプロジェクトに選定されている。

○交流・情報発信

交流として、まちづくりの担い手育成を目的とした市民講座「UDCK まちづくりスクール」や市民との対話・共創により新サービスやアイデアを生み出す「みんなのまちづくりスタジオ」、将来を担う子どもたちを育む「ピノキオプロジェクト」、誰でも参加可能なゆるい社交場「K サロン」など、まちに暮らす人々がまちに係る機会を増やす場を設けている。

情報発信として、イベントポータルサイト「柏の葉ナビ」やUDCKのホームページ、各種SNS、発行物等により情報発信をして、まちづくりに対する理解促進を図るとともに、参画者の誘致を行っている。

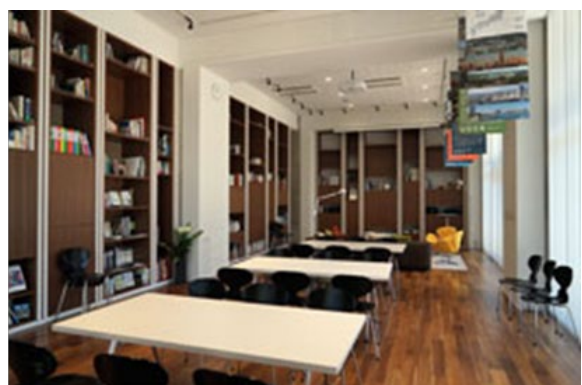


写真1 UDCKの交流拠点施設（出典：UDCKのHP）

2-2 一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会

(1) 地区の概要

大阪ビジネスパーク（図5）（以下、OBP）は、大阪城公園の北側で、寝屋川と第二寝屋川及び東側の JR 大阪環状線に囲まれた約26haの三角形のエリアである。このエリアは、明治以降、大阪砲兵工廠であったが、戦後国有地の払い下げにより民間企業の所有となった。その後、土地区画整理事業等により、現在は、オフィスを中心に、商業・ホテル・ホール等の施設が集積する高機能複合都市となっている。

OBP の開発手法として、「公園の中のビジネス街づくり」を理念に、土地区画整理事業と建築協定、総合設計制度が用いられ、1986年にまちびらきした。土地区画整理事業は、民間の個人施工で、分担金方式（各地主企業による土地所有面積比率に応じた資金負担）により、スーパーブロック（宅地の集約化を図り、できるだけ大きな街区の構成）を形成

した（事業期間：1976年～1987年）。建築協定は、壁面線の指定や敷地の最小規模、広場の設置、一階用途の指定などを定め、総合設計制度では、公開空地を設けることで容積率の上積みを受けている。

OBP を含む大阪城公園周辺地域は、魅力とにぎわいのある複合的な国際拠点の形成を図るために、2012年に都市再生緊急整備地域に指定されている。



図5 大阪ビジネスパーク

(2) 組織設立の経緯

1968年に当時の土地所有者であった住友生命、松下興産、竹中工務店、東洋工業の4社で共同開発へ向けたKB協会（京橋・弁天町の開発をめざすという意味からつけた名称）が発足された。共同開発へ向け、日建設計（元来、住友グループの建設部門）、楨総合計画事務所、竹中工務店開発計画本部の3社で当地区の将来像を示すマスタープランを作成し始め、1969年に「大阪ビジネスパーク計画1969」を策定した。その後、1970年に土地所有者の4社で大阪ビジネスパークを実現するために、「大阪ビジネスパーク開発協議会」が設立され、エリアの開発に取り組んできた。

まちびらきから時間を経て、リノベーションとエリアマネジメント活動の推進力強化に向け、法人名義での契約・財産所有を可能にすることや、都市再生推進法人の認定要件を満たすために、組織の法人化に向けて始動し、2015年に「一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会」へ組織変更して、さらなる活動の強化に取り組んでいる。

(3) 組織・体制の概要

OBP の将来ビジョンは、「公園の中のビジネス街」をコンセプトとしている。エリアの価値向上を図っていくために、地権者が協調して大阪城等とのエリア連携を図りながら、ワーカーの視点で OBP の課題と

魅力向上策を検討し、行政等とのパートナーシップを図りながら活性化に取り組んでいる。

組織の体制（図6）として、[地権者]の14社で構成され、各社の代表者が参加する＜運営委員会＞で具体的事項の連絡・協議・決定を行い、具体的な活動内容は＜都市再生部会＞、＜環境共生部会＞、＜安全安心部会＞の3つの部会で検討されている。また、まちづくり活動の推進を＜事務局＞が担い、各事業の遂行は、一部の関係者で構成される＜企画グループ＞が担っている。なお、活動資金は各地権者の面積割りで費用を徴収し、管理費と事業費を賄っている。

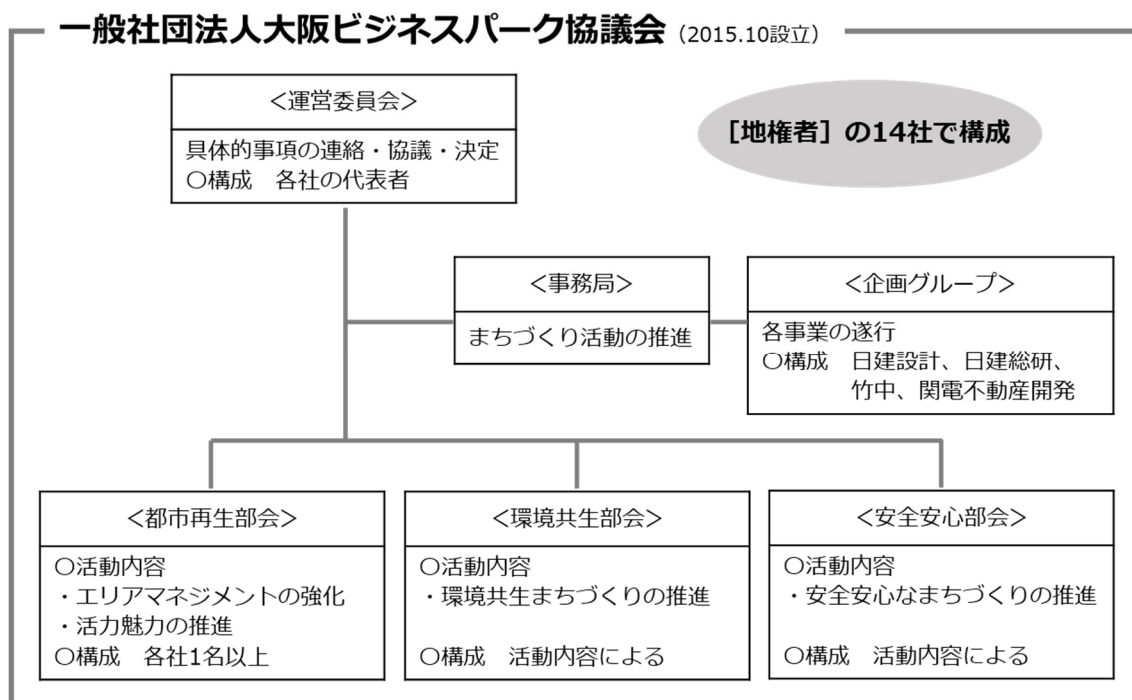


図6 一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会の組織・体制

(4) これまでの取組み

一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会のこれまでの取組みとして、代表的なものを以下に示す。

○社会実験等

2015年に車両通行を規制し、道路全面を賑わい空間として活用する社会実験を行った。社会実験にあわせて、賑わい創出効果、エリアマネジメント組織による管理運営の継続性、自動車交通への影響を検証した。この社会実験は、国土交通省から実験業務の委託を受け、学識経験者、大阪府、大阪市、OBP協議会の構成企業、鉄道事業者を構成員とした官民一体の体制で進められた。実験の内容として、平日は地区内のワーカーをターゲットにしたキッチンカーや企業サンプリング、ワークショップなどを行い、休日は大阪城観光等の一般来街者をターゲットにしたマルシェやコンサートイベント、キッズ向けイベントを行った。⁵⁾

その他の取組みとして、都市再生部会では、灯りによる景観価値向上をテーマとした調査・研究や社会実験を行ったり、環境共生部会では、植花活動やワーカーにも活動に参加してもらうために花壇のネーミング公募を行うなどの取組みを進めている。



写真2 社会実験等（左：社会実験の様子 右：植花活動の様子）

（出典：左 大阪ビジネスターマパークの Facebook、右 一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会の HP）

○情報発信

情報発信として、エリアの魅力を発信するためにいくつかの取組みを進めている。「OBPstyle」は、エリアの魅力を新たに掘り起こす Web マガジンとして、OBP エリアの活動や取組み、トレンドなどをワーカ一目線で取り上げている。「Discover OBP みんなでつくる！フォトギャラリー」は、とっておきの瞬間を集めて、魅力を再発見するために、SNS で写真を募集している。「城まち osaka」は、SNS で大阪ビジネスパーク・大阪城公園・京橋エリアのイベント情報やグルメ情報、まちづくり活動などの情報を発信している。

2-3 仙台市役所（定禅寺通活性化検討会）

（1）地区の概要

仙台市の定禅寺通エリア（図7）は、仙台駅から北西に約 1.5km に位置している。歓楽街である国分町に近接するとともに、文化活動施設（市民会館、仙台メディアテーク）や官公庁（市役所、県庁、国合同庁舎）、公園などの豊かな公共空間があり、多彩なにぎわいと交流を創出するエリアとなっている。

定禅寺は、戦災復興計画の一環で昭和 21 年に都市計画決定され、片側 3 車線、中央部に緑地帯を有する幅員 46m の道路として整備し、昭和 33 年にケヤキが植樹された。



図7 定禅寺通エリア

定禅寺通エリアは、昔から市民による自発的なまちづくりが進められている。昭和 60 年に市民活動団体「ハロー定禅寺村」が発足し、昭和 63 年に町内会や企業で構成された「定禅寺通街づくり協議会」が発足した。平成 2 年度には、公民連携で「定禅寺通街づくり総合プラン」が策定され、市ではこれを踏まえ、地区計画の決定、景観形成地区の指定、定禅寺通シンボルロード整備事業等を実施してきた。

（２）組織設立の経緯

仙台駅周辺における地下鉄東西線の開業や大規模商業施設の建設等の影響から、仙台駅に人の流れや賑わいの集中が起きていた。また、仙台市役所本庁舎の建替えの動きに合わせて、周辺エリアとの一体性の確保が必要であった。そこで、定禅寺通エリアが持つポテンシャルを生かした取組みにより、エリアの価値を高め、訪れ、滞在したくなる環境づくりを進めることで、都心部全体の回遊性を高め、活性化を図ることを目的に、平成 30 年に「定禅寺通活性化検討会」（以下、検討会）が設立された。

（３）組織・体制の概要

検討会は、定禅寺通エリアにおける関係者が、将来のまちづくりの方向性を共有し、実現していくため、基本構想の策定を目標に様々な取組みを進めている。検討会は、[正会員]、[準会員]、[オブザーバー]、[事務局]で構成されている。エリア内の通りに面する地権者、町内会や関係まちづくり団体を[正会員]、正会員以外の地権者・テナント、まちづくり活動プレイヤーを[準会員]、交通事業者（警察、バス等）、祭り・イベント団体などを[オブザーバー]として、[事務局]は、仙台市と仙台商工会議所が担っており、公民連携で取組みを推進していく体制となっている。さらに、検討会は、市が委託する[コーディネーター]による伴走型支援を受けている。なお、会員数は令和 4 年 3 月時点で 150 名である。

[正会員] からなる＜全体会／幹事会＞で合意形成や意思決定を行い、[正会員] と [準会員] からなる＜ワーキンググループ（以下、WG）＞で専門家を交えた意見交換（テーマ型 WG）や実践しながら検証（プロジェクト型 WG）などを行っている。（図 8）

なお、検討会は、後述する基本構想を令和 4 年 3 月に策定し、新たなエリアマネジメント推進体制（定禅寺通街づくり協議会・一般社団法人定禅寺通エリアマネジメント（令和 4 年 4 月設立））に引き継ぎ、解散した。

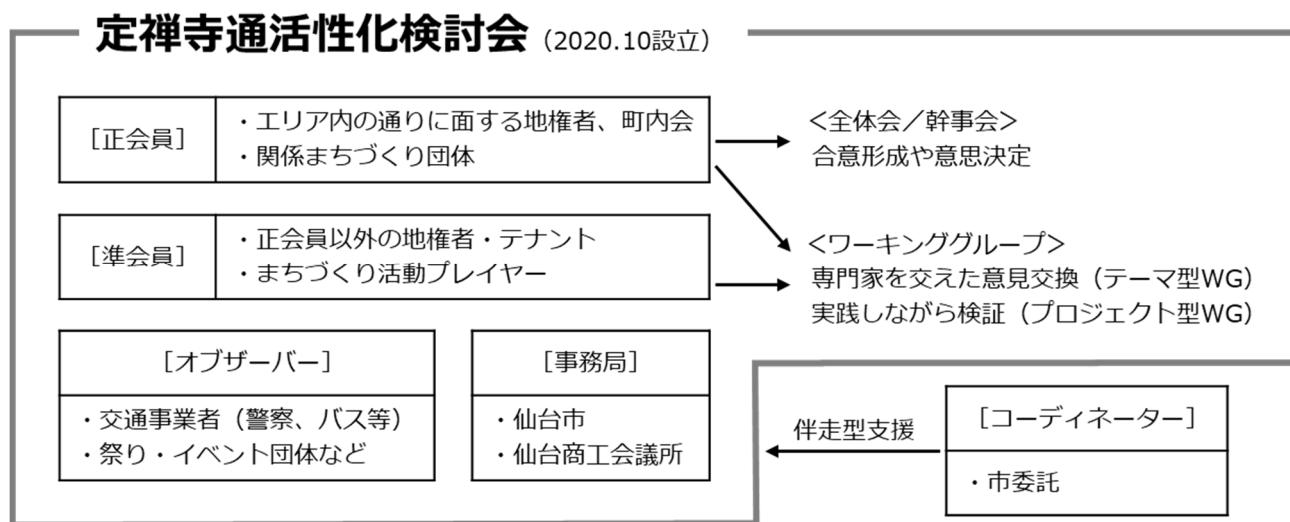


図 8 定禅寺通活性化検討会の組織・体制

（４）これまでの取組み

検討会のこれまでの代表的な取組みと、定禅寺通とも関連性の深い仙台市役所本庁舎の建替え検討の状況を以下に示す。

○定禅寺通エリアまちづくり基本構想

基本構想の策定にあたっては、検討会の若手幹事やプロジェクト型WGのリーダーによる基本構想検討チームを結成し、様々な方へのヒアリングを行いながら令和4年3月に策定された。基本構想には、まちづくりの理念や目指す街の姿、道路空間の考え方、プロジェクトメニュー、エリアマネジメント推進体制（図9）などが掲げられている。仙台市では、検討会の基本構想も踏まえつつ、公共空間を活用した賑わいや交流の創出など、官民連携による活性化の取組みの促進を目的に、「定禅寺通再整備方針」を策定した（令和5年3月）。

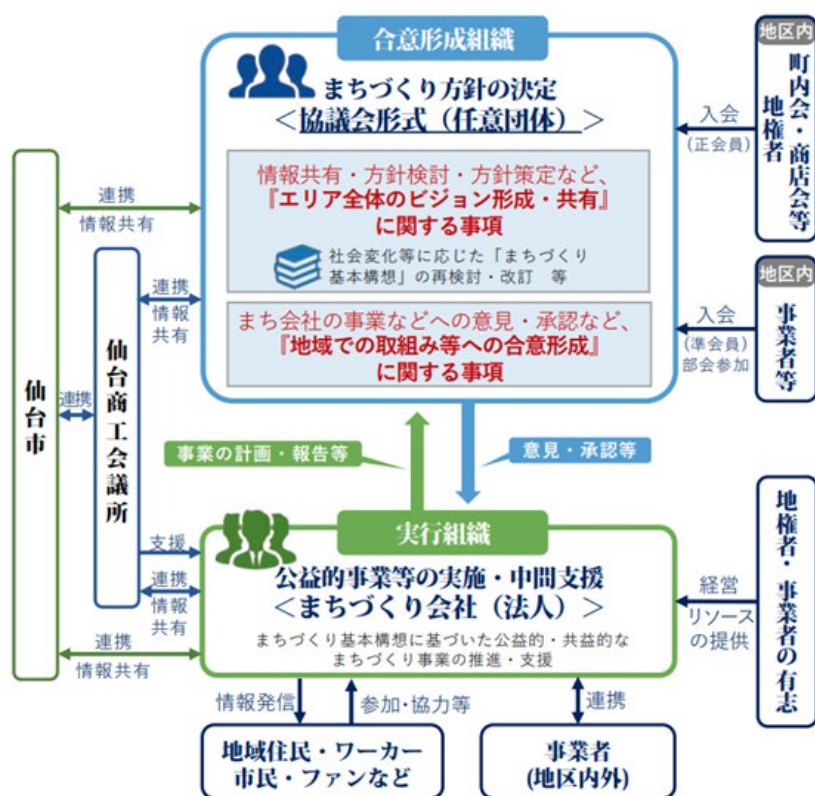


図9 基本構想で示したエリアマネジメント推進体制（イメージ）

（出典：定禅寺通エリアまちづくり基本構想）

○社会実験等

令和3年に一部車線を規制し、歩行者空間や中央緑道を利活用する大規模社会実験を、市と検討会の共催で実施した。社会実験のオープニングとしてシンポジウムが開催され、社会実験中は、道路や中央緑道に飲食やファッション、雑貨などのショップが出店した。仙台市では、実験にあわせて交通への影響及び利活用の効果に関する調査を行った。⁶⁾

その他の取組みとして、公共空間にテラス席などを設置し、コミュニケーションの場づくりをする「LIVING STREET PROJECT」や、アーティストの活躍の場を提供し、市民が気軽にアートに触れ・楽しむ機会をつくる「アートな街・定禅寺通」、市民の方とディスカッションを行う「パブリックミーティング」など、様々な取組みを実施している。

（２）組織設立の経緯

社会経済活動の中心である内丸地区において、建物群の老朽化や中心市街地の吸引力低下等が課題となっており、少子高齢化や人口減少が進行する中、将来的なまちづくりを見据えた内丸地区のあり方を検討する必要があった。そこで、内丸地区の将来像と、その実現に向けた取組みの方向性を取りまとめ、令和４年３月に「内丸地区将来ビジョン（以下、内丸ビジョン）」を策定した。令和４年度からは、内丸ビジョンの実現に向けた「（仮称）内丸プラン（以下、内丸プラン）」を取りまとめるため、新たな検討体制が敷かれている。

（３）組織・体制の概要

内丸プランの策定に向けた検討体制（図１１）として、地区内の〔地権者等〕の幹部で構成される＜内丸地区再整備検討懇話会＞と、実務担当者で構成される＜内丸地区再整備検討会議＞でまちづくりの方向性を検討し、学識経験者で構成される＜有識者会議＞から専門的な助言をいただき、全国各地の都市再生の実務経験を持つ＜UR 都市機構＞からは実務的な助言・提案をいただいている。さらに、内丸地区の再整備の機運を醸成するため、＜市民ミニサロン＞を設け、＜市議会＞からの意見も聴きながら、検討を進めている。なお、＜事務局＞は盛岡市と市委託の業者が担っている。

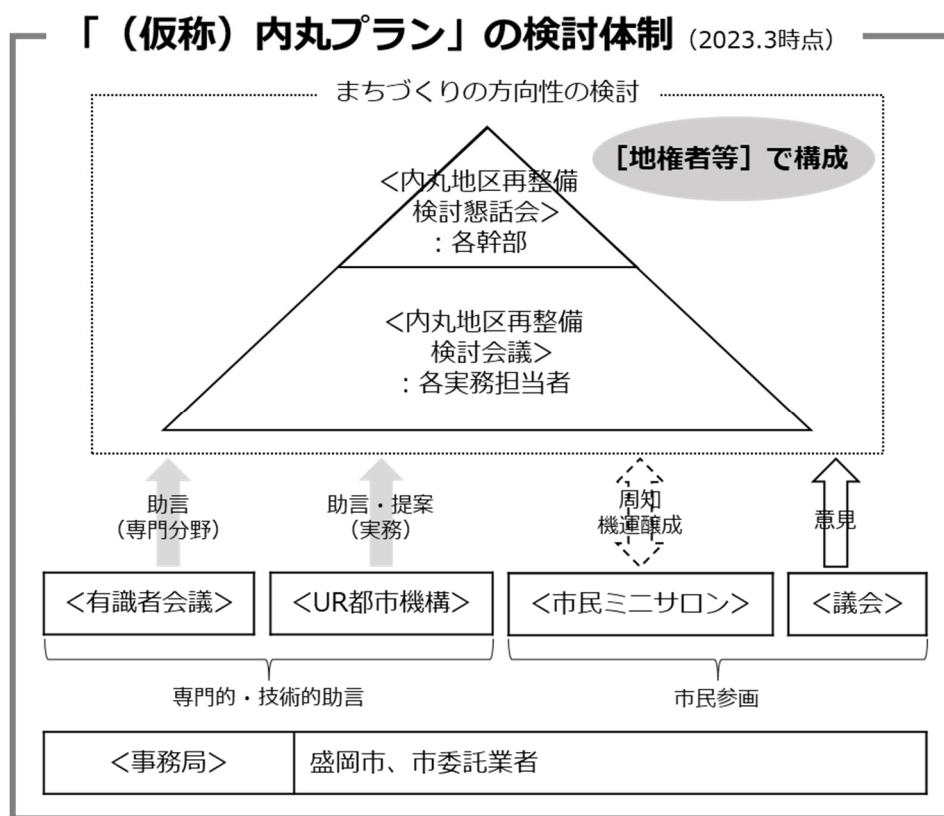


図１１ 「（仮称）内丸プラン」の検討体制

（４）これまでの取組み

内丸地区の再整備に向けた検討と、地区内に立地する盛岡市役所本庁舎の建替え検討の状況を以下に示す。

○内丸地区の再整備に向けた検討

令和4年3月に策定された内丸ビジョンでは、地区の現状、課題を整理したうえで、内丸地区の将来像（図12）、今後の取組みの方向性などが取りまとめられている。内丸ビジョンの実現に向け、内丸プランを検討中（令和5年度末に策定予定）であり、内丸プランには、理念や目標を設定したうえで、再整備の方針や整備手法などを取りまとめる予定である。⁸⁾

内丸地区の再整備を考えるにあたっての市民参画機会として、＜市民ミニサロン＞を開催している。このサロンは、これからもずっと内丸が「盛岡の顔」であるために、『みんなにとっての盛岡らしさ、内丸、そして将来への様々な期待の声を届けてほしい！』そんな思いで開催している。令和4年度は、「盛岡市の魅力」、「街路を使う」、「まちで過ごす」、「将来イメージ」の4つのテーマで開催してきた。

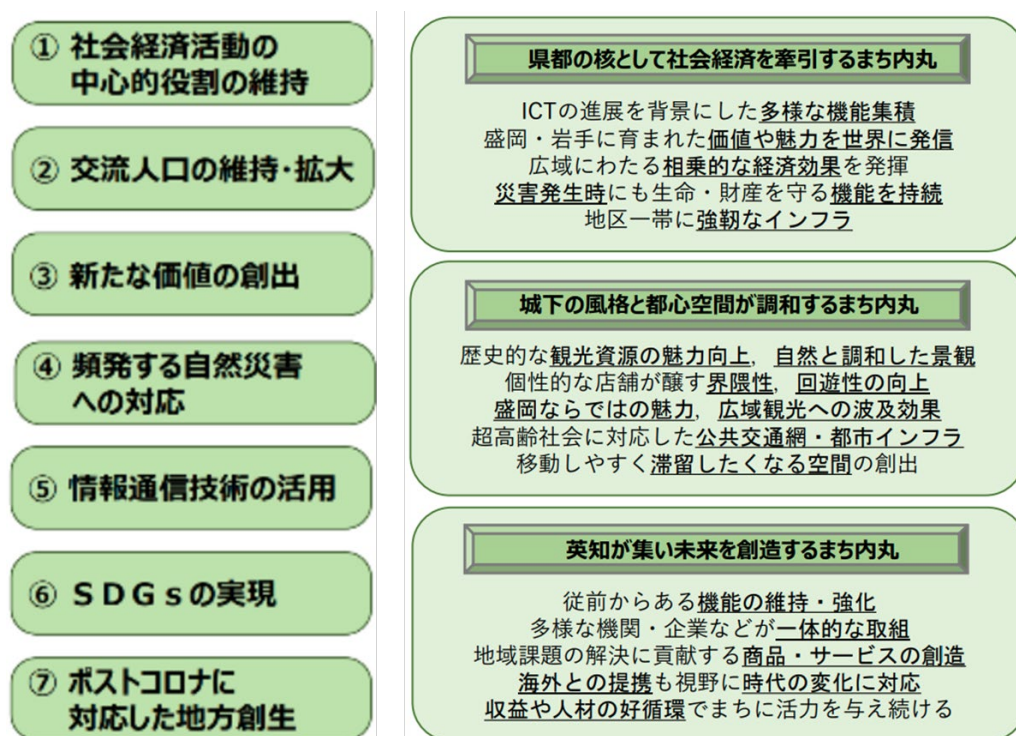


図12 内丸地区将来ビジョンの将来像（左：重視すべき視点 右：内丸地区のあるべき姿）

（出典：内丸地区将来ビジョン 令和4年3月）

○盛岡市役所本庁舎建替え検討

盛岡市役所本庁舎は、昭和37年に竣工した建物である。平成30年度から若手職員で構成する会議体を設置して、新庁舎のあり方や方向性の検討を行った。その後、令和2年度から副市長を座長とした関係部局等で構成する会議体を立ち上げ、新庁舎の整備に向けた検討を進めていき、令和4年2月に「新市庁舎構想検討会議報告書」として取りまとめた。この報告書を踏まえ、令和4年度から有識者や公募委員で構成される有識者等懇話会を立ち上げ、令和5年2月に意見書として市長に手交された。並行して、新しい市庁舎のあり方に関する市民会議を設置し、市民の視点からも意見をいただいた（令和4年度に6回開催）。現在、新市庁舎整備基本構想を検討中（令和5年度末に策定予定）であり、市長の諮問に応じて新市庁舎整備に関する事項を調査審議する審議会を設置して、検討を進めている。

2-5 小括

(1) ヒアリング調査の整理

先述の2-1から2-4でヒアリング調査した4事例について、地区の概要、組織設立の経緯、組織・体制の概要、これまでの取組みを整理する（表4）。

表4 ヒアリング調査の整理

組織	地区の概要	組織設立の経緯	組織・体制の概要	これまでの取組み
UDCK	- 昭和初期、陸軍用地や空軍の通信基地、ゴルフ場として利用 - TXの開通、土地区画整理事業により新市街地の形成	関係者（県・市・三井不動産）が共通の問題認識を持っており、故・北沢教授（当時）の提案により設立	- 公民学の連携によりまちづくりを進める - 各団体が連携して、事項の決議や情報共有、企画等を行う - UDCK（任意団体）を2つの法人組織が支える	- 柏の葉国際キャンパスタウン構想の策定 - 柏の葉スマートシティの推進 - 交流の場の運営・提供 - 情報発信 等
一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会	- 明治時代、大阪砲兵工廠として利用。戦後、国有地を民間企業に払い下げ - 土地区画整理事業等により新市街地の形成 - OBPを含む大阪城公園周辺地域は、都市再生緊急整備地域に指定	- 当時の地権者で、共同開発の実現に向けた組織設立（大阪ビジネスパーク開発協議会） - リノベーションとエリアマネジメントの強化に向け、一般社団法人に組織変更	- エリアの価値向上、活性化に取り組む - 地区内地権者で構成 3つの部会に分けて検討	- 社会実験等（社会実験、植花活動） - 情報発信 等
定禅寺通活性化検討会	- 文化活動施設、官公庁、公園などの豊かな公共空間を形成 - 定禅寺通は戦災復興で整備され、地域主体のまちづくりが展開	- 仙台駅に人・賑わいの集中。市役所本庁舎の建替えに合わせた一体性の確保が必要 - エリアの価値を高め、活性化を図るために設立	- 将来のまちづくりの方向性を共有し、実現するために取組む - 地区地権者やまちづくり活動プレイヤー、交通事業者などで構成される公民連携の体制 - ワーキンググループを設置しながら意見交換、実践・検証	- 基本構想の策定 - 社会実験等（大規模社会実験、各種取組み・イベント） 等
内丸地区のまちづくりに向けた検討体制	- 江戸時代、重臣の御用屋敷として利用 - 官公庁をはじめ、病院や金融機関、オフィスビル等が立地 - 一団地の官公庁施設に指定	建物群の老朽化や中心市街地の吸引力低下等の課題があり、将来の地区のあり方を検討する必要	「（仮称）内丸プラン」の策定に向けて検討 - 地区地権者等で方向性の検討。学識経験者やUR都市機構から助言・提案。市民も参画するサロンの開催	内丸地区の再整備に向けた検討

(2) まちづくりの段階の整理

他都市事例からも分かるように、それぞれの事例でまちづくりの段階が異なる。他都市事例を参考に、まちづくりの段階として3つに分けて整理する（図13）。

一つ目の段階として、①まちづくり構想の策定（以下、①段階）。まずはじめに、関係者間において地区をどうしていきたいかといった理念や将来像を検討し、共有することが大切である。あわせて周りの方も巻き込みながら応援してもらえるような機運醸成策や、エリアの価値向上、ポテンシャルの把握などに資するような取組みを進める必要がある。

二つ目の段階として、②地区の整備（以下、②段階）。①段階で将来像を描いたら、次にその実現に向けた整備をしていくことになる。ただ、整備するにあたっては、整備効果や影響、整備後の新たなルール作り等を検討するために、社会実験の実施とそれに伴う効果検証をする必要がある。その後、まちづくり構想や社会実験の結果を踏まえて、段階的に地区を整備し、必要に応じて現状の規制・制限の見直しや新たなルール作りなどを行う。

三つ目の段階として、③エリアマネジメント（以下、③段階）。②段階の後には、マネジメントをしていく必要がある。マネジメントすることで、整備後の良好な環境の維持やエリアのブランド力の向上、継続的にぎわいの創出といったことが期待される。エリアマネジメントの取組み例として、公共空間の管理・利活用や交流拠点の運営、情報発信、周辺エリアと連携したイベントの開催などがあるだろう。

なお、②段階で整備されたエリアから順次、③段階に移行していくことが予想され、また、②、③段階で、新たに発生する課題や時代の変化等に対応するために、適切な時期に①段階の見直しを行うことが想

定されることから、図13中ではそのように表現している。

図13で整理したまちづくりの段階に、他都市事例の取組みを適用する（図14）。

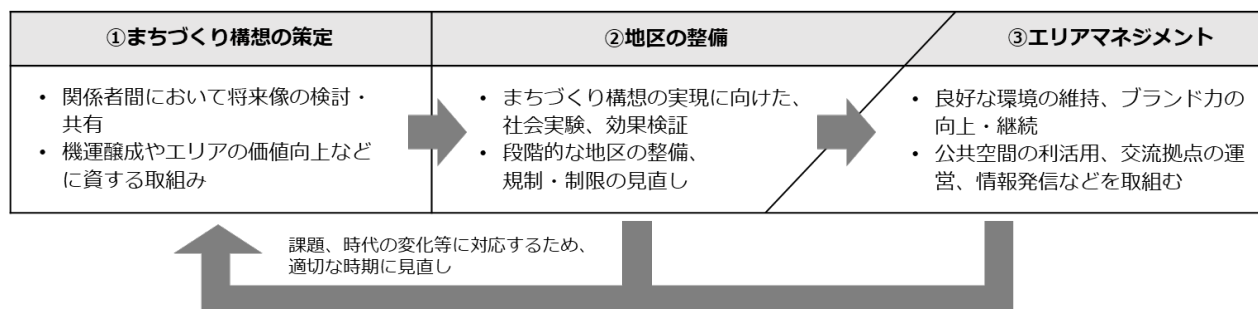


図13 まちづくりの段階の整理

組織	段階	①まちづくり構想の策定	②地区の整備	③エリアマネジメント
UDCK		- 交流拠点の開設 - 柏の葉国際キャンパスタウン構想の策定	- TX開通に伴う土地区画整理事業 - 社会実験、実証実験 - 景観重点地区の指定	- 公共空間の管理利活用 - 交流の場の運営・提供 - 情報発信 等
一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会		大阪ビジネスパーク計画1969	土地区画整理事業、建築協定、総合設計制度による開発	- 公共空間の利活用 - 情報発信 等
定禅寺通活性化検討会		- 大規模社会実験、イベント等 - 定禅寺エリアまちづくり基本構想の策定 ↓ (・ 仙台市 定禅寺通整備方針)	(今後の予定) - 定禅寺通再整備 - 市役所本庁舎建替え - 勾当台公園再整備	—
内丸地区のまちづくりに向けた検討体制		- 内丸地区将来ビジョンの策定 ↓ (仮称) 内丸プランの検討 - 市民ミニサロンの開催	—	—

図14 他都市事例のまちづくりの段階への適用

(3) 組織・体制の整理

他都市事例から、まちづくりを進めるにあたっては、大きく2つの組織・体制の役割が重要だと考える。そこで、2つの組織・体制に分けて整理する（図15）。

一つ目の組織・体制として、A合意形成／意思決定 組織・体制（以下、A組織・体制）。A組織・体制は、地区の地権者が中心となって、まちづくりの方向性や事項、新たなルールなどの決定をする組織・体制である。

二つ目の組織・体制として、B実行 組織・体制（以下、B組織・体制）。B組織・体制は、地区の地権者に加えて多様な主体が参画し、まちづくりの方向性に基づいて、機動的かつ柔軟に取組みを推進する組織・体制である。

A組織・体制とB組織・体制の役割として、A組織・体制がまちづくりの方向性などを決定し、B組織・体制がその方向性に基づいて実行・運営するような様々な取組みを推進し、その取組みの成果報告や新たなまちづくりへの提案などをA組織・体制に対して行うということが考えられる。

図15で整理した組織・体制に、他都市事例の組織・体制を適用する（図16）。

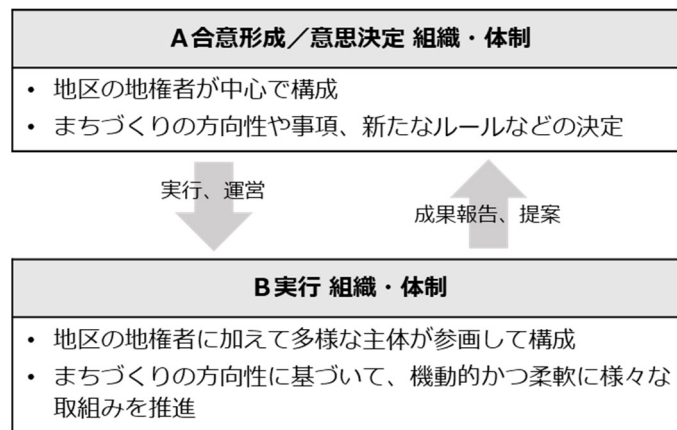


図 1 5 組織・体制の整理

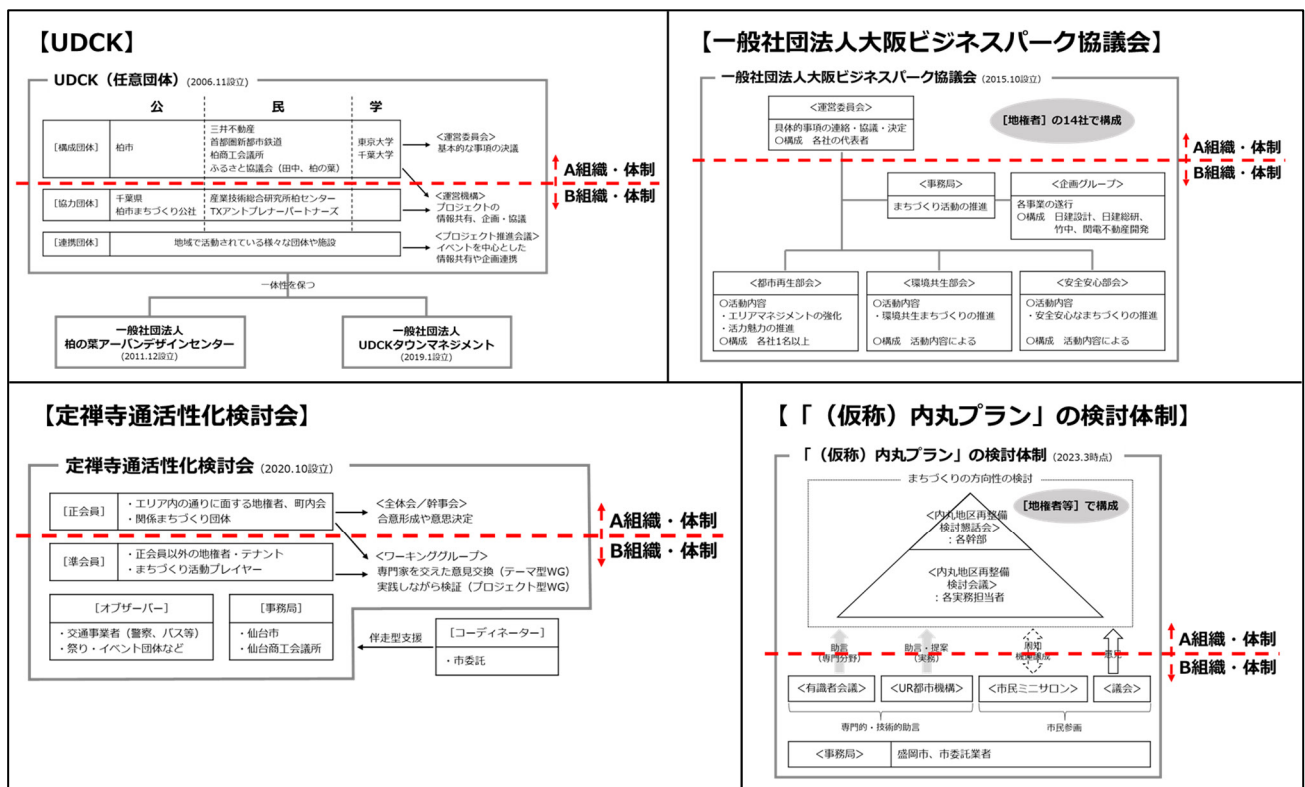


図 1 6 他都市事例の組織・体制への適用 (図 3、6、8、11 に加筆)

3. 提案

(1) 三の丸地区でのまちづくりの段階における組織・体制の主な取組み

先述の 2-5 の (2)、(3) において、まちづくりの段階と組織・体制について整理を行った。これを踏まえて、三の丸地区でのまちづくりの段階における組織・体制の主な取組みについて整理する (図 1 7)。

①段階の主な取組み

B 組織・体制の取組みとして、機運醸成策や公共空間の利活用、周辺エリアとの連携などが考えられる。現在の三の丸地区は官庁街であるが故に、県民・市民が訪れる機会は少なく、三の丸地区に対する認知度は低いだろう。そのため、県民・市民に三の丸地区の持つ歴史性・文化性やポテンシャルなどの魅力を発信し、新たなまちづくりを起こすための機運を醸成する取組みが大切である。そのような取組みを行う際には、現状の三の丸地区の大半は公共空間であるため、その空間を開放して活用することで、エリアの価

値向上やポテンシャルの再認識といったことが期待できるだろう。あわせて、三の丸地区の周辺には、名古屋城や久屋大通公園といった名古屋を代表する観光スポットが隣接しているため、そういったところと連携したイベントなどを行うことで、より効果的な発信ができるだろう。

A組織・体制は、B組織・体制の取組みを踏まえて、まちづくり構想を策定する必要がある。まずは、現状の三の丸地区を評価・分析したうえで、関係者間で課題認識・問題意識を明確化させる必要がある。それを踏まえ、各関係者が同じ方向を向いてまちづくりを進めていくための、理念や将来像、方向性などを議論し、それを実現するにあたっての導入機能や交通計画、空間デザイン、整備手法といったことを検討する必要があるだろう。また、後述するように、まちづくり構想を策定する段階で、その後の②、③段階を見据えた構想にしておく必要がある。

②段階の主な取組み

B組織・体制の取組みとして、まちづくり構想の実現に向けて、より良い地区の整備をしていくための社会実験を実施する必要がある。社会実験を行う際には、目的や効果検証項目の設定、実験方法、調査手法などを十分に検討することが大切である。また、社会実験と並行して、周囲からの関心を集めたり、にぎわいを持続させるために、①段階で蓄積されたノウハウを活かして継続的なコトづくりをしていくことも必要である。

A組織・体制は、B組織・体制の実施した社会実験等の結果を踏まえて、段階的に地区を整備していく。地区の整備と並行して、現状の三の丸地区には、名古屋城眺望景観保全や風致地区、一団地の官公庁施設、郭内処理委員会申し合わせ事項などといった規制・制限があるため、必要に応じて現状の規制の見直しや新たなルール作りなどを検討する必要がある。また、三の丸地区には国県市の行政機関が集まっており、その強みを最大限に活かすためには、交流拠点が必要であると考ええる。交流拠点があることで、各機関の情報共有や事業の連携・協力、他部署との交流などといったことが期待され、三の丸地区の事業に関わらず、より効果的で円滑な事業推進が可能となるだろう。さらに、この交流拠点は、地区内関係者のみの交流に留まらず、周辺エリアのまちづくり活動プレイヤーや大学などとも交流することで、新たな価値の創出やイベント連携による相乗効果などが期待できるだろう。

③段階の主な取組み

A組織・体制は、整備されたエリアの環境を維持したり、ブランド力の向上・継続をさせるために、エリアマネジメント活動に向けた検討をする必要がある。検討の例として、エリアマネジメント活動にかかる資金調達スキームの検討や公共空間利活用のルール作りなどが考えられる。資金調達のスキームとして、例えば、イベント開催時の公共空間の使用料や広告収入、地区内関係者の負担金、②段階で仮に捻出された余剰地の貸付、②段階で仮に整備された商業用途の売上金の一部などを資金とする可能性があるだろう。また、公共空間利活用のルール作りとして、例えば、イベント開催時の使用ルールやイベント業者が円滑に手続きできるような一括の窓口サービス、平時のキッチンカーの出店ルールなどの検討が考えられる。

B組織・体制は、A組織・体制の検討したエリアマネジメント活動の方向性を踏まえて、様々な取組みをすることが考えられる。例えば、公共空間の管理として、②段階で整備された良好な環境を管理したり、公共空間利活用ルールに基づいて利用者との調整をすることが考えられる。また、にぎわいの連続性や回遊性を高めるために、周辺エリアと連携したイベントを開催したり、それに伴う周知や日々のまちづくり活動の情報発信なども大切な取組みである。さらに、交流拠点の運営として、多様な方が交流できる場を

提供することも必要であると考える。

なお、B組織・体制は、まちづくりの段階を追うごとに、多様な主体を巻き込みながら、組織の規模や求められる役割が大きくなっていくことが考えられるため、図17中ではそのように表現している。B組織・体制の参画主体の変化として、例えば、①段階では、現状、学識者や財界などから三の丸地区再整備に向けた期待がなされていたり、名古屋都市センターでは先行的な調査・研究をしているので、それらが中心的な主体となり、②段階では、地区・建物の整備を担う民間事業者や仮に捻出される余剰地の開発事業者などが新たに参画し、③段階では、周辺のまちづくりプレイヤーや関心のある企業・大学・市民などが新たに参画することが考えられる。

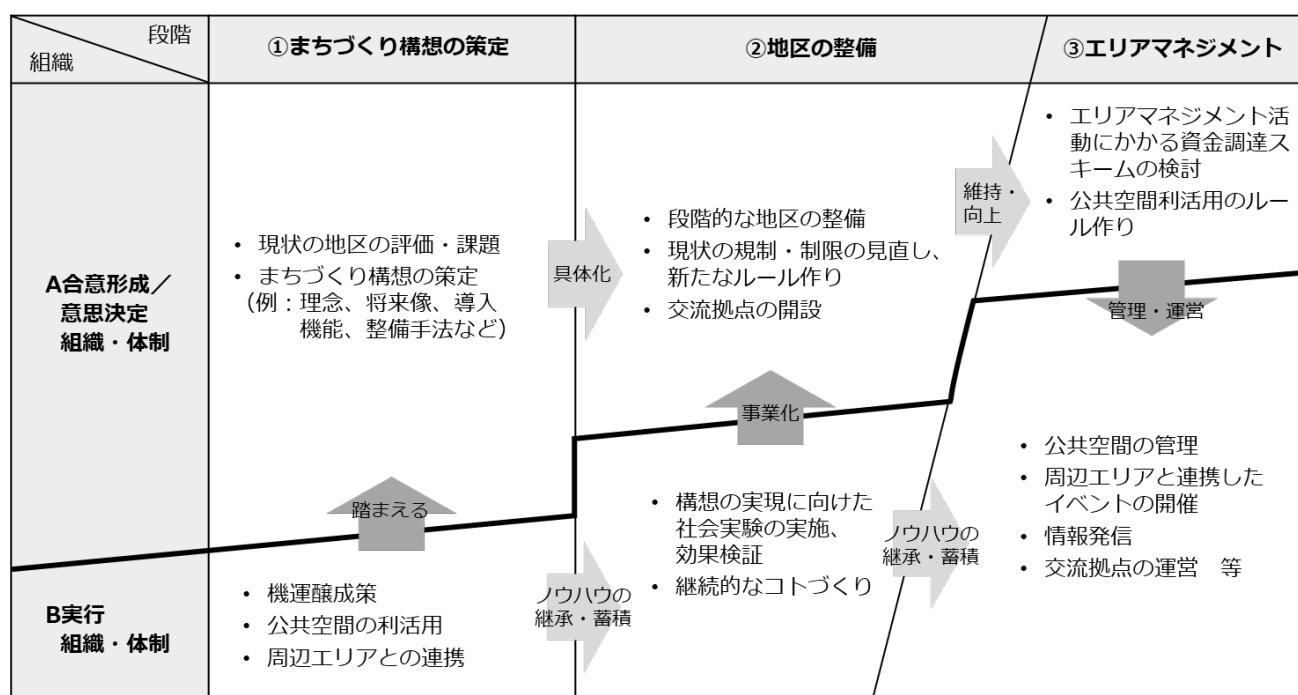


図17 三の丸地区でのまちづくりの段階における組織・体制の主な取組み

(2) 名古屋都市センターの可能性

図17で主な取組みを示したが、名古屋都市センターの事業に重なる部分が大いにあると感じる。名古屋都市センターは、事業の3本柱として、「調査研究」、「情報収集・提供」、「人材育成・交流」を掲げている。「調査研究」は、名古屋のまちづくりや都市計画行政の新たな課題を先取りし、その解決の糸口を提示するための調査研究を実施している。「情報収集・提供」は、まちづくりに対する関心を高め、理解を深めるため、まちづくり広場及びライブラリーを運営するとともに、機関誌や広報紙、ホームページによる情報提供を行っている。「人材育成・交流」は、地域のまちづくりに取り組む担い手を育て、住民主体のまちづくり活動の輪を広げていくとともに、多様な方々が交流できる機会を設けている。

三の丸地区での主な取組みに当てはめると、例えば、「調査研究」は、まちづくり構想の策定にかかる現状の地区の評価・分析や、社会実験を実施する際の効果検証などで必要になるだろう。「情報収集・提供」は、まちづくりの検討に参考となる資料の閲覧やイベント開催時の案内周知、日々のまちづくり活動の情報発信として活躍するだろう。「人材育成・交流」は、交流拠点として地区内関係者をはじめとした多様な方の交流の場の提供や、将来を担うまちづくり人材の育成として期待できるだろう。

名古屋都市センターは、三の丸地区のまちづくりを進めていくための組織・体制の素地になる可能性が

あると感じる。特に現在の三の丸地区は、行政機関の集まりであるが故に、機動的かつ柔軟な動きが取りづらいと考えられるため、第三者として行政とも距離が近い名古屋都市センター（公益財団法人名古屋まちづくり公社）のような団体が調整役として支援・参画することで、三の丸地区のまちづくりが進んでいくキッカケになるのではないかと考える。

4. おわりに

本調査研究では、他都市事例の調査により、まちづくりの段階、組織・体制について整理を行い、三の丸地区でのまちづくりの段階における組織・体制の主な取組みを示した。今後の三の丸地区のまちづくりに向けた大きな流れや各組織・体制の主な役割・取組みなどを示すことができたが、今回示したものは抽象的な内容に留まっている。今後は、今回示したまちづくりの流れや各組織・体制の主な役割・取組みなどを念頭に、まずはまちづくりを進めるにあたっての第一段階である、まちづくり構想の策定に繋がるような調査・研究を行いたいと考える。

三の丸地区は歴史性・文化性を有するポテンシャルのある地区であるが、現状、その魅力を十分に発揮することができていない。三の丸地区がポスト・リニアを見据えた名古屋の核心エリアとなるように再生されることを期待するとともに、本調査研究で調査した他都市事例の内容や、今回示したまちづくりの段階における組織・体制の主な役割・取組みが、今後の三の丸地区のまちづくりの一助になれば幸いである。

— 謝 辞 —

本調査研究に際し、大変ご多忙の中、快くヒアリングを引き受けていただきました、UDCK の三牧浩也副センター長、一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会事務局、仙台市役所、盛岡市役所の皆様、またご指導いただきました中部大学の服部敦教授、さらに関係行政機関の皆様に心より御礼申し上げます。

【参考文献等】

- 1) 「名古屋三の丸ルネサンス期成会の設立及び、三の丸地区再整備への提言について」名古屋三の丸ルネサンス期成会（2021年1月）
- 2) 「東京一極集中の是正に向けた地域の機能強化と魅力向上に関する提言 ～中部圏と中心都市名古屋の持続的発展に向けて～」一般社団法人中部経済連合会、名古屋商工会議所（2021年1月）
- 3) 「つくばエクスプレス沿線の都市開発の経緯と効果について ―千葉県内のつくばエクスプレス沿線の都市開発を事例として―」小川 剛志 公益財団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No. 16. 2018年2月
- 4) 「解説 柏の葉スマートシティ概要と展開」高橋 佳久
- 5) 「大阪ビジネスパークにおけるエリアマネジメントによる道路空間再編に向けた社会実験の実施」寺田 幸紀・野中 広斗 平成28年度近畿地方整備局研究発表会 論文集 地域づくり・コミュニケーション部門 No. 12
- 6) 「令和3年度 定禅寺通大規模社会実験 各種調査結果」
- 7) 「仙台市役所本庁舎低層部等公民連携検討会 報告書 ～新たな「チャレンジ」を育む市役所を目指して～」仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会 令和4年3月
- 8) 「内丸地区再整備基本計画 中間とりまとめ ～山河に抱かれ 歩いてつながる クリスタルシティ盛岡～」盛岡市 令和5年3月