

「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン計画」骨子案 事例集

目 次

1 先導的なプロジェクト

(1) 先行プロジェクト

ア 旧小学校施設（旧藤山台東小学校）を活用した多世代交流拠点の整備

○まちづくり会社事例等 1

イ 民間活力を導入した高蔵寺駅北口周辺の再整備

○駅前整備の事例 9

(2) 展開プロジェクト

ア 交通結節拠点を核とした快適移動ネットワークの構築

○乗換プラットフォーム事例 12

○デマンドタクシー事例 14

イ センター地区の商業空間の魅力向上と公共サービスの充実

○トランジットモール事例 15

ウ スマートウェルネスを目指した団地再生の推進

○地域包括ケア事例 16

○戸建サ高住（サービス付き高齢者向け住宅）の事例 18

○スマートウェルネスの事例 20

(3) 情報発信プロジェクト

ア ニュータウン・プロモーション

○インフォメーション・センター事例 22

○ホームページ・ポータルサイト事例 25

イ ニュータウンまるごとミュージアム「住まいとまちの博物館」

○ストック保全の事例 26

2 課題に応じた主要な施策

(1) 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造

○最低敷地面積について	28
○中古住宅流通促進システム事例	30
○移住促進のための環境整備・サービスの事例	32
○マスターアーキテクトによる整備事例	34

(2) 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

○歩行者ネットワークの現況	37
○パーソナルモビリティシステムの導入（実証）事例	38
○商業系施設整備に関する規制	41
○移動販売車、マルシェ等事例	43

(3) 子育て・医療・福祉の安心の向上

○小学校における地域連携の事例	47
○空き家活用介護施設の事例	49
○空き家活用ネットワークの事例	53
○福祉施設整備に関する規制	55

(4) 既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進

○住宅リノベーション事例	57
○リノベーションスクール開催事例	67
○発注支援業務制度	69
○空き家の他用途転用事例	70
○他用途転用にかかる制限等	72
○公園の利活用事例	73

(5) ニュータウンを超えた広域的なまちづくりの推進

○周辺地区開発整備の状況	75
--------------------	----

3 計画の推進と見直し

(1) まちづくりの担い手の形成

○まちづくりの担い手の形成	76
---------------------	----

1 先導的なプロジェクト

(1) 先行プロジェクト

ア 旧小学校施設（旧藤山台東小学校）を活用した多世代交流拠点の整備

○まちづくり会社事例等

- ・多くの機能が複合する施設の運営には官民が協力してその運営に当てる必要がある。
この先行的事例となるまちづくり会社の事例を次にあげる。

◆飯田まちづくりカンパニー

私達、株式会社飯田まちづくりカンパニーは、『丘の上』中心市街地を南信の中心都市として、10万人都市の顔として恥ずかしくない、そして何より私達市民が“誇りの持てる街”に再生しようと、同じ思いをもつ市民、商店、企業が中心となって出資し、行政からも出資協力を得て設立した 市民資本の第三セクターのまちづくりの総合支援会社です。

飯田市では、中心市街地からの人口流出や都市機能の郊外流出が進み、空洞化の問題が発生していました。そのような状況下、「中心市街地活性化計画」が検討されてきました。

飯田市における「中心市街地活性化計画」

- ・多様化し高度化する消費・文化ニーズに対応した都市サービス機能の充実
- ・暮らしの場としての中心市街地の定住環境整備
- ・歩行者にやさしい交通体系の確立と交通関連施設の整備
- ・地域の個性を活かした優れた都市景観の形成
- ・潤いのある都市環境の形成

平成5年には、再開発事業のためのまちづくり会社設立の構想が生まれ、平成10年8月、が設立されました。その後、飯田市の出資を受けるなどして、平成11年には、飯田市橋南第一地区市街地再開発事業実施設計策定、飯田市中心市街地活性化基本計画策定と、中心市街地活性化のための事業計画を立ち上げ、事業を遂行してきました。

株式会社飯田まちづくりカンパニーは、デベロッパー事業、調査・研究・開発事業を中心に、市街地ミニ開発事業、物販・飲食事業、イベント・文化事業、福祉サービス事業などが主要な事業領域です。

「飯田の街を守り育て、誇りある町を未来に残す」という当社の基本方針のもと、「中心市街地活性化(まちづくり)のマルチカンパニー」を目指しています。

名称

株式会社飯田まちづくりカンパニー

所在地

長野県飯田市知久町 1 丁目 10 番地

設立

平成 10 年 8 月 3 日

資本金

2 億 1,200 万円

代表者

代表取締役社長 伊藤昇

宅地建物

取引業免許 長野県知事 第 4532 号

構成メンバー 商業者（小売店・スーパー）

会社企業（酒造・食品・精密・土産品・イベント・ケーブル TV・建設・ガス・交通）

市民有志

行政（飯田市）

金融機関（信金・銀行・日本開発銀行）

商工会議所

出資内容

個人(15 人)2,900 万円

飯田市 3,000 万円

飯田商工会議所 500 万円

日本開発銀行 2,000 万円

飯田信用金庫 2,000 万円

長野銀行 1,000 万円

八十二銀行 1,000 万円

法人(19 社)8,800 万円

◆オガール紫波（オガール紫波株式会社、オガールプラザ株式会社）

〒028-3318 紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 3 番地 3

TEL：019-681-1316 FAX：019-681-1318

E-mail：ogare-shiwa@oasis.ocn.ne.jp

オガール紫波株式会社は、オガールプロジェクトを推進するまちづくり会社です。

紫波町でビジネスを考えている民間企業と町の間に入り、プロジェクトを進めていく役割を担っています。また、オガールエリアにおいて、自らビジネスを構築していきます。

◇オガールの公民連携事業における各主体の役割（出典：東北銀行資料）

1. 紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)の概要

紫波町が町民や民間企業からのアイデアを募り策定した「紫波町公民連携基本計画」に基づき、JR紫波中央駅前の町有地 10.7ha を中心とした都市整備を図る事業。今般建設されたオガールプラザは本事業の中核と位置付けられ、紫波町営図書館と民間事業テナントを複合させることにより、より多くの町民が交流し、都市と農村の新しい結びつきを創造することを目的にしております。

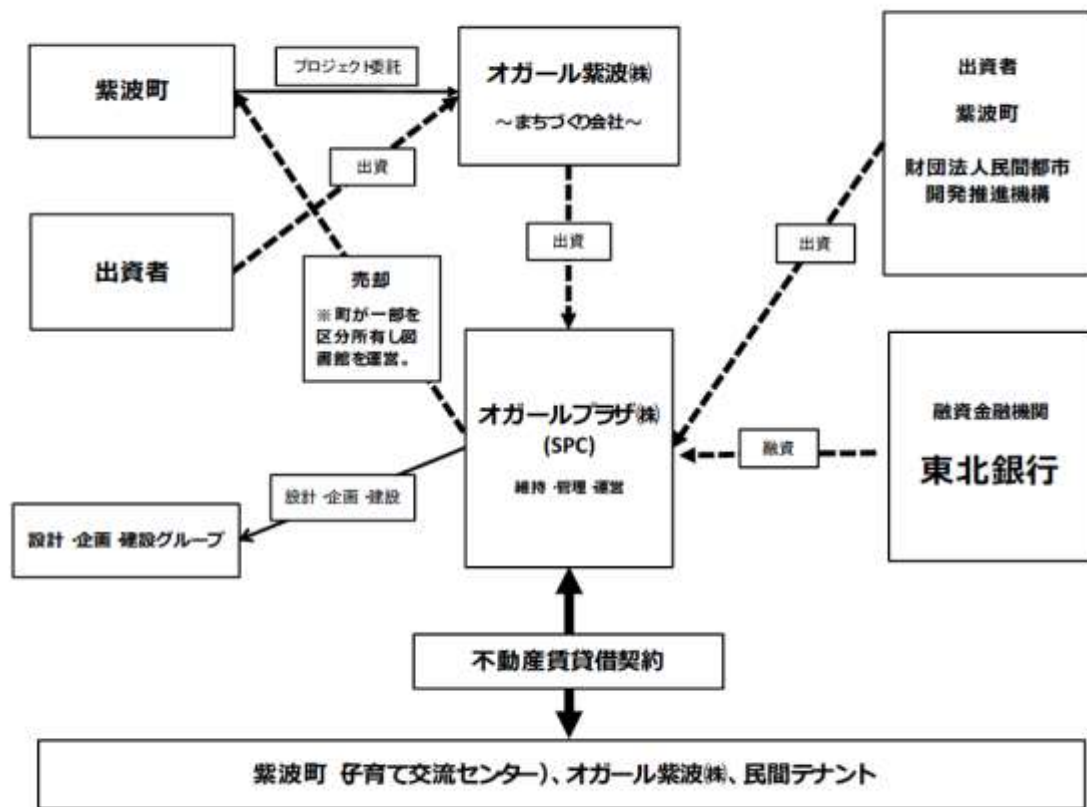
2. プロジェクトファイナンスの概要

企業名	オガールプラザ 株式会社
代表者	岡崎 正信
融資金額	130 百万円
融資締結日	平成 24 年 6 月 11 日
融資期間	10 年
融資形態	プロジェクトファイナンス

※プロジェクトファイナンスとは、企業の信用力や担保に依存せず、事業そのものが生み出すキャッシュフローに返済原資を依存した融資形態。一般的に、その事業を行うためだけに設立されたSPC(特別目的会社)へ融資が行われる。



3. 事業スキーム



◆北九州家守舎

ミッションステートメント

北九州市内の遊休不動産解消の為、リノベーションを通じたまちの再生を行う

遊休不動産活用事業を通じて、北九州市内で新しい事業の創出を行う

遊休不動産活用事業を通じて、まちで継続的に事業を生み出す事の出来る人材を育成する

上記 3 つを含む、市街地の真の価値向上のため、エリアマネジメント事業を通じて、小倉魚町をはじめとする北九州市内の中心市街地の回遊人口を増やし、30 年先も歩いて楽しいまちになることを目指す

バリュー

I.既成の建築・不動産業の価値観にとらわれることなく、常に新しい価値を生み出すために挑戦し続ける

II.一時的な金銭的利益を追求することなく、真に小倉魚町をはじめとした北九州市内のまちの発展に寄与する事を最優先に考える

会社概要

名称	株式会社 北九州家守舎 Kitakyushu Yamorisha Co.,Ltd
事業内容	北九州市内の遊休不動産を活用したエリアマネジメント
所在地	北九州市小倉北区魚町三丁目 3 番 20 号中屋ビル 4F
設立日	2012 年 4 月 13 日
資本金	1,580 万円

業務内容

- 1.都市基盤整備事業、都市再開発、観光開発、産業振興事業に関する調査、企画、実施及びコンサルタント業
- 2.商店街、商店の販売促進のための共同事業、産業振興に関する調査、研究、企画、実施及びコンサルタント業
- 3.経済政策、経済開発計画に関する調査、研究、企画及びコンサルタント業
- 4.公共交通事業に関する調査、研究、企画及びコンサルタント業
- 5.公共施設の管理運営受託、駐車場、休息所等商業基盤施設の企画、運営業
- 6.商業地域の市場調査に関する調査、研究業
- 7.商業施設の企画、運営業
- 8.情報通信システムに関する企画、コンサルタント業
- 9.人材育成のためのセミナー等の企画、運営業
- 10.まちづくりに関する調査、研究業

- 11.経営診断、経営コンサルタント業
- 12.建築企画、建築設計及び監理業
- 13.建築工事、内装業
- 14.建築物に関する調査、研究、企画及びコンサルタント業
- 15.不動産の売買、賃貸、管理及び斡旋業
- 16.アーケード、街路灯の保守、管理業
- 17.イベントの企画、運営及びチケット販売業
- 18.広告代理店業
- 19.書籍、印刷物の企画、出版及び販売業
- 20.飲食店業
- 21.衣料品、食料品、酒類、清涼飲料水、煙草、日用品雑貨、民芸品等の小売販売、委託販売業
- 22.家具の企画、製造及び販売業
- 23.物品のリース、レンタル業
- 24.物品の宅配業
- 25.映像の企画、制作業
- 26.商業デザインの企画、制作業
- 27.ホームページの企画、制作及び管理業
- 28.労働者派遣事業
- 29.貸金業
- 30.古物業
- 31.前各号に附帯する一切の業務

◆熊本城東マネジメント

会社名 熊本城東マネジメント株式会社

所在地 〒860-0807 熊本県熊本市中央区下通 1-4-3

公式 Web <http://www.kjmc.jp/>

役員 代表取締役社長 南良輔（城見町通り全栄会）

代表取締役 木下斉（一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス）

◇熊本城東マネジメント株式会社 設立趣意書

近年、熊本の中心部を取り巻く郊外大型店等の乱立は、中心市街地、および中心商店街へ大きな影響を与え、来街率は毎年降下している。中心市街地の求心力低下の一因は、市街地は歴史的経過の中で自然形成されてきたために、自らの管理体制を持たない、野放しとも云える状態のまま今日に至っていることにある。管理体制が未整備であるために、中心市街地の種々の悪化する状況は放置されてきた。

郊外大型店や再開発に伴う場所では、既に複数の建築物や契約店舗などを一括管理するシステムが存在し、最も効率の良いコスト構造、さらに共通ルールを持つことによって秩序ある空間管理を実現してきている。このようなシステムは、地区全体で日々の改善を恒常的に取り組むことで、無駄を可能な限り排除し、さらには顧客へ購買意欲喚起に繋がるような魅力ある事業を独自に実施していくという正のサイクルが生まれている。

現状を打破し、今後、熊本の中心市街地を発展させる為には、中心市街地における非効率性を解消し、自主財源たるファンドを生み出し、恒常的に中心市街地内の競争力を生み出す正のサイクルをもった管理体制を創出する必要があると考える。

上記のことから中心市街地の一括したマネジメント管理会社が必要であり、市街地全域の効率化とルール作りを推進することで、日々の改善を促し、なおかつ積極的に魅力を創出する独自事業を展開していくことが、中心市街地発展の必須要件と考えるに至った。

今後 100 年先まで見据えた熊本の新たな時代の要請に応えられる体制を作るために、熊本城東マネジメント株式会社を設立し、中心市街地が再び市民、県民などにとって魅力ある特別な地区として受け入れてもらえるようにすることを、会社設立の本懐としたい。

[経営方針]

1. 市街地の真の価値向上のため、適正な効率化とルールづくりを推進する
2. むやみな儲け主義にとらわれることなく、真に熊本のまち発展に寄与することを第一と考える
3. 自ら自立的な事業を創出し、利益の一部を市街地への事業に積極的に投資する
4. 市街地事業は多くの協力者と共に推進されるものであり、地域内外の機関との積極的な提携関係を構築する
5. 適正な情報公開を実施し、市街地の実情を共有して改善事業に生かしていく

◇これまでの事業ピックアップ

第一次事業では美化事業を推進し、事業系ごみの合理化をはかり、年間 450 万円程度の削減。さらにその改善費用をもとに NPO 法人グリーンバード熊本チームとの連携、清掃器具の購入・整備、ストリートアートプレックス熊本に必要な機材整備、熊本シティ FM での加盟店紹介コーナーへのスポンサードなどを行って来ました。さらに、今年からは遊休不動産調査に着手し、空き床への再投資を進めることになっています。第二次事業としてエレベータ保守の見直しなどにも着手しています。



◇Seed Market の実施

“Seed” とは「種を蒔く」という意味があります。

Seed Market は『街』に新しい種を撒き、魅力ある街を創造していくために開催致します。出店される皆様の持ち合わせる魅力を『街』の中心地で発揮して、自己発信の場につなげていただければと思います。

イ 民間活力を導入した高蔵寺駅北口周辺の再整備

○駅前整備の事例

- ・高蔵寺駅の再生にあたっては、単なる交通機能の整備に留まらず、ニュータウンのリニューアルの象徴となる豊かな施設、空間の整備が求められる。以下に、今後の整備の参考となる駅前整備の事例をあげる。

◆ 星が丘テラス（名古屋市星が丘駅）



◆「CONOBA」(枚方市香里ヶ丘)



[illegible]

(2) 展開プロジェクト（５年以内に着手）

ア 交通結節拠点を核とした快適移動ネットワークの構築

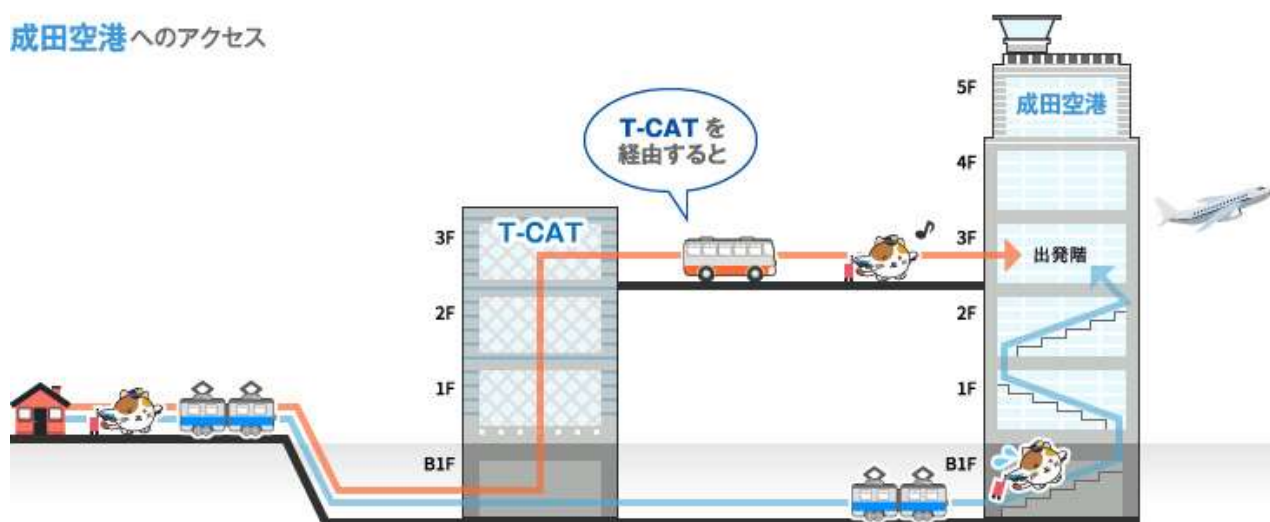
○乗換プラットフォーム事例

- ・高蔵寺駅、センター地区を２拠点とした交通体系では、便利に乗り換えられることが必須である。以下に交通結節点において乗り換えをスムーズにすることにより利便性を向上した事例をあげる。

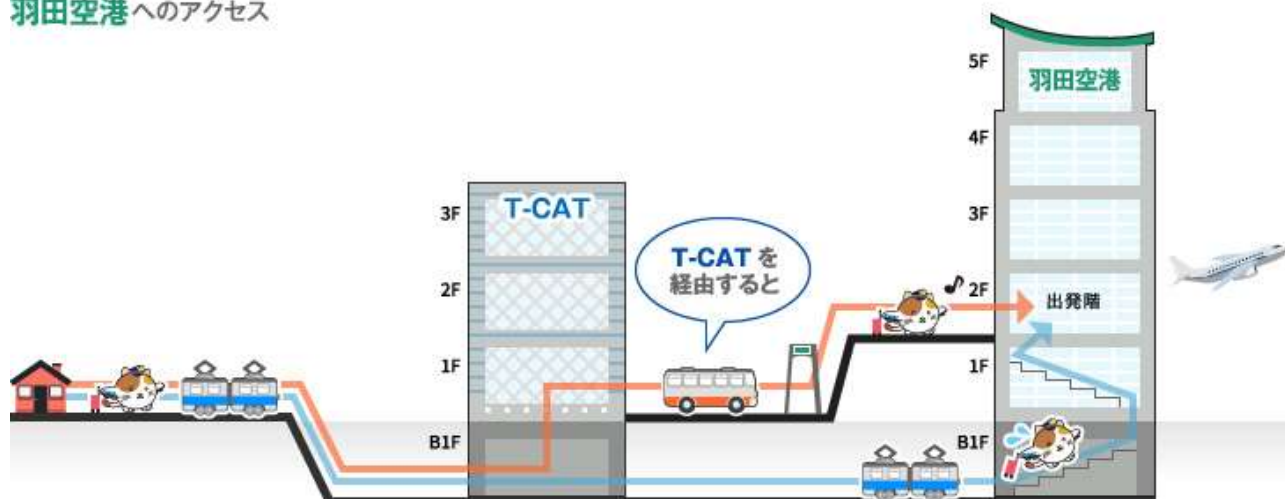
◆箱崎（T-cat、東京シティエアターミナル）

- ・T-CAT とは
- ・東京シティエアターミナル（Tokyo City Air Terminal）は親しみを込めて、頭文字をとったT-CAT（ティーキャット）と呼ばれています。T-CATは、リムジンバスに乗って、成田空港や羽田空港へ行き、旅行や出張へ行く、空の旅の玄関口となっています。

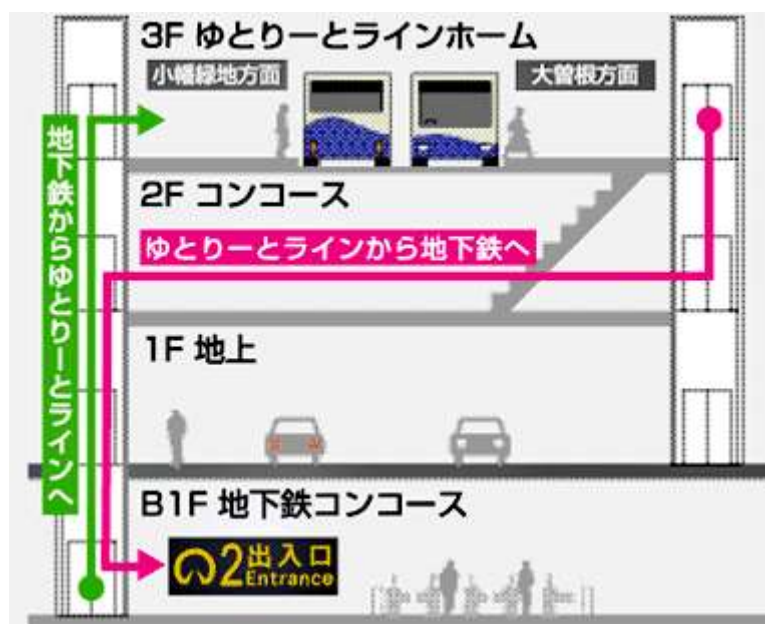
成田空港へのアクセス



羽田空港へのアクセス



◆ ゆとりーとライン



○デマンドタクシー事例

- ・交通体系では端末まで交通手段が整っていることが必要である。しかし、利用者が少ない端末交通では定時に走行するバス等では運行ロスが多い。以下に、利用者の需要（デマンド）に応じて運行しているタクシーの例をあげる。

◆市之倉ハイランド



市之倉ハイランドと古虎溪駅を結ぶデマンドバス

よぶくるバス便運行開始!

従来の枠組みにとらわれず、タクシーでもバスでもない、本当に地域の実情に合った新しい公共交通機関を生み出そう...そんな思いから、我々は「市之倉トライアングルバス」の挑戦を遂げました。
そして今、また新たな挑戦に挑みます。日本で一番小さくて短い乗合バスかもしれませんが、日本の公共交通を一新させる大きな可能性も秘めているチャレンジに、どうかご支援とご協力をお願いします。

※平成27年3月1日より旧車いりし入口（ミーティングポイント）の場所が「ハイランドバス停」に変更になります。ご注意ください。

※バス運行バスにて、乗客もご乗車いただけます。※電話予約

※毎月20日に翌月定期券を販売。待機駅内またはタカケンクリーニング市之倉団地店にて販売いたします。

※ご予約のキャンセル変更手続きがない場合でも、空席があればご乗車いただけます。（運休の場合は除く）

※コールセンターのフリーダイヤル0120-89-5639は、岐阜県内とのご乗客からご利用いただけます。

ご利用いただくには会員登録（無料）と予約が必要です

古虎溪 会員登録もコチラをクリック

よぶくるバス予約申込

利用日の前月初日から運行の20分前まで受付可能 / 同じ便の利用なら1ヶ月まとめて予約可能

QRコードを読み取って
専用サイトにアクセスできるから外出先からでも予約申込が可能！
会員登録も携帯電話からできます。

コールセンター完備で
パソコンや携帯電話での
操作が苦手な方も安心！
(0572) 20-1717

専用サイトで予約する場合 24時間受付対応 8時～17時まで受付対応

ミーティングポイント

ご利用の流れ

ご利用料金

運行時間の目安と便数および車両

専用サイト
<http://mojar.jp/kokokeibus/>

携帯電話からも
QRコードを読み取って簡単アクセス

コールセンター完備で
パソコンや携帯電話での
操作が苦手な方も安心！
(0572) 20-1717

ご利用料金

種 別	金 額	備 考
一乗車ごと	210円	ご乗車時、乗務員に現金で直接お支払い下さい。
1ヶ月定期券 一般	7,300円	利用月の初日から末日まで有効の月曜定期のみ発売します。 ご購入は、車内の乗務員または、 タカケンクリーニング市之倉団地店でお買い求めください。 毎月20日から翌月定期券を販売します。
1ヶ月定期券 学生	5,100円	
回数券 10枚綴	2,100円	車内及びタカケンクリーニング市之倉団地店で販売します。
深夜割増料金	210円	午後10時以降のご乗車の際、割増料金を承ります。

タカケンクリーニング市之倉団地店
多治見市市之倉町5丁目53-7 営業時間8時～19時（日・祝定休、土曜不定休）

※深夜割増料金は、午後10時以降の乗車に対し、定期券の利用の如何に関わらず、現金もしくは回数券で乗車時ご乗客へお支払いいただきます。

古虎溪

よぶくるバス便運行開始!

ご利用いただくには会員登録（無料）と予約が必要です

古虎溪 会員登録もコチラをクリック

よぶくるバス予約申込

岐阜県会多治見市大原町5-99-3 電話: (0572) 20-1717

古虎溪よぶくるバス

イ センター地区の商業空間の魅力向上と公共サービスの充実

○トランジットモール事例

- ・ 駅など乗り換え拠点の交通混雑を避けるためには、自家用車等の一般交通について、当該地区の通行を制限することが有効であり、かつ安全性、快適性の向上にもつながる。以下に駅前の交通制限を行い歩行者空間を豊かにした例をあげる。

◆姫路駅前

世界遺産・国宝姫路城を望むＪＲ姫路駅北側の約３万平方メートルが２０１５年４月から、バス、タクシー以外の一般車両の進入を終日禁じる「トランジットモール」となった。一般車の進入が禁止されるのは、姫路駅から姫路城へ延びる「大手前通り」の一部を含めた市道約３２０メートル。

姫路市は２００６年から、姫路駅北の整備に着手。城を一望する立地を生かし、車中心の環境から「歩行者に優しいおもてなし空間」へ転換を目指してきた。１３年春から地下庭園や芝生広場などができ、市民や観光客の憩いの場となっている。

併せて、「大手前通り」の駅寄り区間で、歩道を広げ、片側３車線の車道を１車線に減らす改修を進めている。工事に伴い、バスやタクシー、工事車両を除く一般車の通行制限を現在も続けている。

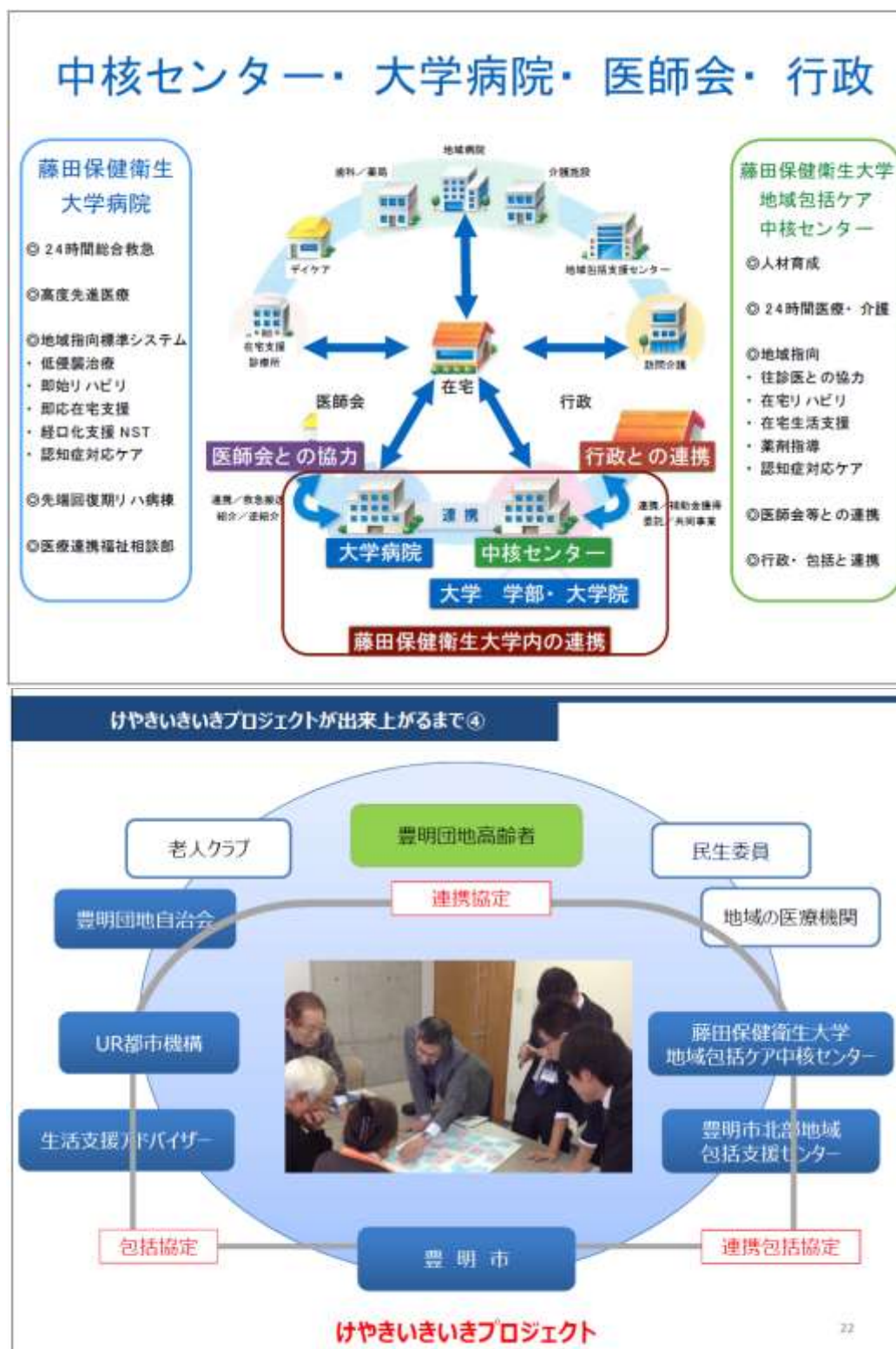


ウ スマートウェルネスを目指した団地再生の推進

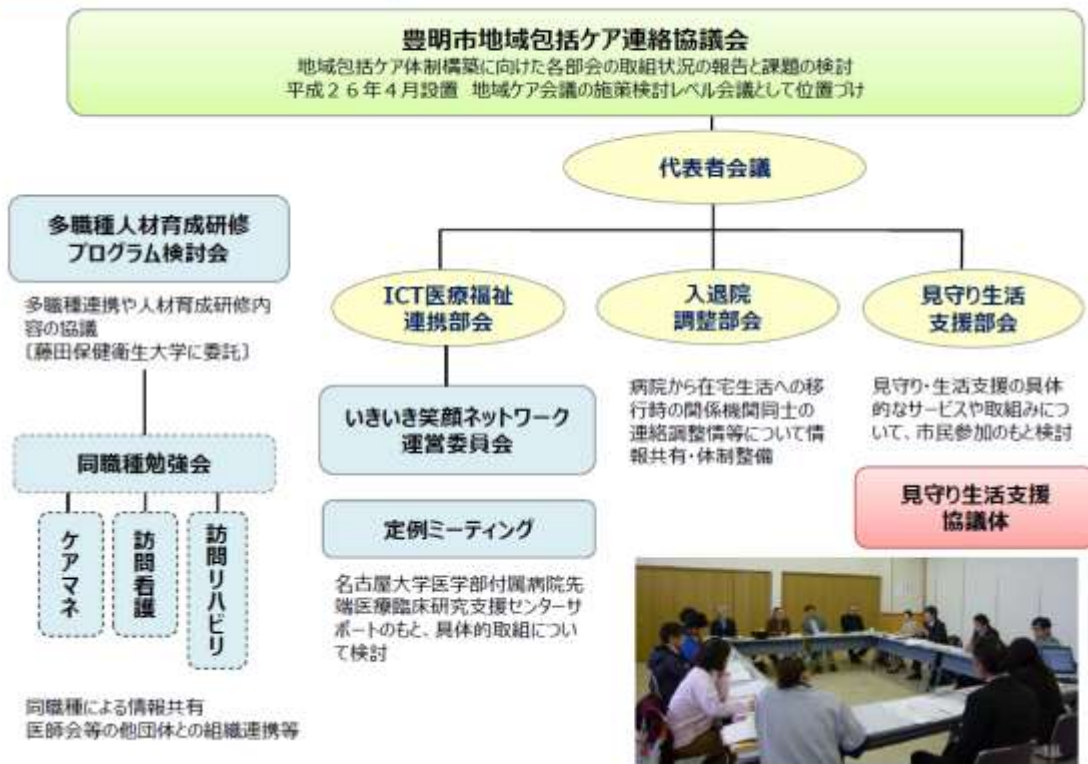
○地域包括ケア事例

- ・地域で暮らし続けるためには、高齢者等の身体状況の応じたケアが地域内で受けられることが重要である。以下に、団地と医療、行政が一体となり地域でのケアを充実させた例をあげる。

◆豊明・藤田衛生・UR・豊明団地



豊明市の地域包括ケア推進組織



藤田保健衛生大学による「先進的地域包括ケア人材育成システム」

FRUT

Comprehensive community care project in Fujita, Residents, UR, and Toyoake city

2015年3月 学生30人居住開始



○戸建サ高住（サービス付き高齢者向け住宅）の事例

- ・高齢化が進む中、高齢者の様々な身体状況、経済状況に応じた高齢者の生活に寄り添った住宅の制度化と整備が進められている。以下に、サービス付き高齢者向け住宅の整備事例をあげる。

◆横浜市「サービス付き高齢者向け住宅・わかたけの杜」

——お住まいになる方に、安心を——

わかたけの杜は、同じ法人内の施設である、介護老人保健施設「リハビリノート青葉」と介護老人福祉施設「わかたけ青葉」を併設しております。

また、診療所や訪問介護も併設しているため、

急な用事の場合も、安全かつ迅速なサービスをお受けいただけます。



▲わかたけの杜メディカル(サンメディカルクリニック青葉と併設の住宅)

介護老人保健施設「リハビリノート青葉」と介護老人福祉施設「わかたけ青葉」併設の安心エリア



ご入居者様のライフスタイルに合わせてお選びいただけます。

わかたけの杜 メディカル
(鉄骨造)

クリニック併設で安心生活

お一人様用ワンルームタイプ 約20㎡



お二人様用1LDKタイプ 約40㎡



わかたけの杜 50
(木造)

戸建て感覚こだわりの間取りフリープラン

標準タイプ 約50㎡

自然の風がリビングを通り抜ける心地よくフレキシブルな暮らし



ワンルームタイプ 約50㎡

部屋の区切りを取った広くのびのびとした暮らし



教室タイプ 約50㎡

料理・書道など個人教室を開催できる、交流の場がある暮らし



ベッド回り一体タイプ 約50㎡

寝室・テラス・洗面トイレ一体で快適な暮らし



※上記プランのほか、全7プランご用意しています。

○スマートウェルネスの事例

- ・健康的な生活を長く続けるためには、科学的データに基づき、オーダーメイドの健康維持対策を行うことが有効である。以下に、地区性北科学的データにもとづく健康づくりシステムの実現化を検討している事例をあげる。

◆つくばウェルネスリサーチ

つくばウェルネスリサーチは、筑波大学の研究成果に基づき「日本全国を元気にする」ことをミッションとして設立しました。これまで 10 年間にわたって蓄積してきた数万人以上におよぶ医科学的データに基づき、「地域や職域の健康施策コンサルティング」、「オーダーメイドの健康プログラム処方をも可能とする e-wellness システム」、「企業や自治体からの研究受託」を 3 本柱として、他には見られない先端的な価値を提供します。

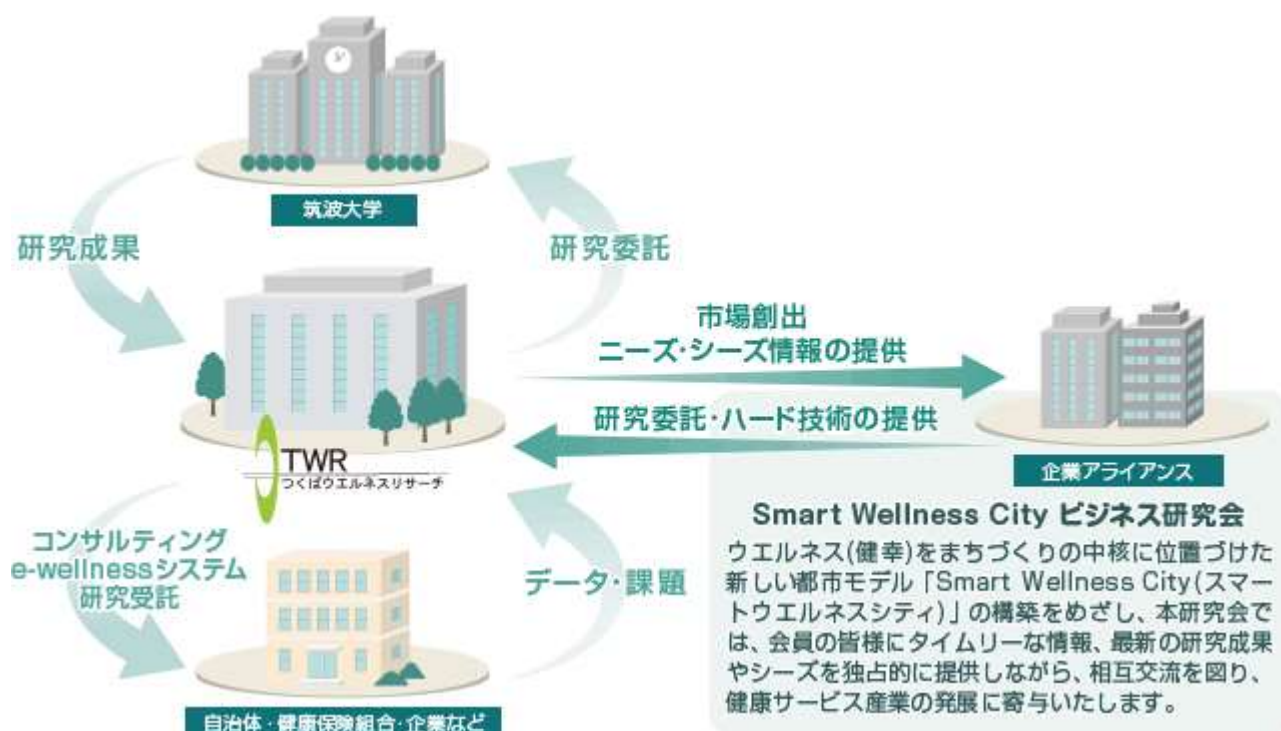
また、超高齢社会に伴う健康課題（生活習慣病、寝たきり者や医療費の抑制、まちづくり、コミュニティ再生など）の解決策を提案します。

ITを活用した科学的根拠に基づく個別健康支援プログラム供給システム (e-wellnessシステム)



◇製品開発及び製品評価の研究受託

e-wellness システムの数万人のデータベースと大学との研究成果を基に、メタボリックシンドロームや寝たきりの予防・改善にむけた効果的な健康増進プログラムを開発しています。また、健康増進に関する製品開発および製品評価の研究受託を行います。



◇生活習慣病から市民を守る e-ウエルネスステーションの取組

e-wellness システムを基盤に、対象者一人ひとりに、科学的根拠に基づいた個別の運動（筋力トレーニングと有酸素運動プログラム）・栄養プログラムを提供する。参加者は、日々の健康状況・活動状況を高機能歩数計で管理し、駅とショッピングセンターに設置する「e-ウエルネスステーション」でデータを取り込み、参加者への継続的な健康支援を行う。



(3) 情報発信プロジェクト

ア ニュータウン・プロモーション

○インフォメーション・センター事例

- ・居住者が定住していくためには、様々な情報を手軽に入手できること、あるいは生活上の様々な困りごとを相談し解決していけることが重要な要素となる。以下に、総合的にまちの情報を発信し、また交流や相談等も行っているインフォメーションセンターの事例をあげる。

◆ユーカリが丘インフォメーションセンター（山万 株式会社）

- ・「ユーカリが丘」駅北口ロータリー内にあるこの「インフォメーションセンター」は、ワイ・エム・メンテナンス（株）のユーカリが丘防犯・防災パトロールセンターの事務所となっている。ユーカリが丘で快適に暮らすために必要な情報が手に入る。
- ・また、ユーカリが丘住民の、生活に関して困っていることや、どこに連絡したらよいかわからないような些細な相談事まで受け付けている「お客様相談室」も、このインフォメーションセンター内にある。



◆つくばインフォメーションセンター

- ・つくばサイエンス・インフォメーションセンターは、産業技術総合研究所や筑波大学等各試験研究機関の研究成果の展示，国内外からの来市者や外国人への情報提供，つくば市市勢情報等を提供する施設です。
- ・また，大会議室（定員 100 名），中会議室（20 名）と 2 つの会議室を持っており，一般に貸出しを行います。
- ・さらに，交流サロンや公衆無線 LAN も設置しており，市民や来市者の交流の場としてご活用頂けます。

開館時間：午前 9 時 00 分から午後 10 時 00 分 ※展示ホールについては，午前 9 時 00 分～午後 5 時 45 分まで

閉館日：毎週月曜日（月曜日が祝日の場合，その翌日）及び 12 月 29 日～1 月 3 日



◆冊子「つくばスタイル」

◇「つくばスタイル」とは

筑波山を代表とする情緒豊かな里山の風情でしょうか。つくばエクスプレス開通でますます便利になり、充実してきた都市機能でしょうか。あるいは最先端の科学技術を持つ企業・研究所などが集中している知的エリアとしての顔でしょうか。

自然が豊かな街、あるいは都市機能が充実している街は探せば日本中にいくつもあります。しかし、つくばエリアのように＜都市＞＜自然＞＜知＞がバランスよく融合し調和した場所はそうそうあるものではありません。

つくばスタイル。それは、そんな魅力あふれる「つくばエリア」だからこそ手にすることが出来る素敵なライフスタイルのこと。充実した都市機能、豊かな自然、科学のまちならではの知的な環境、これらの魅力をあわせて愉しみながら、自分の希望に合わせて、住み、働き、学び、遊ぶ。それが「つくばスタイル」なのです。

◇冊子「つくばスタイル」

冊子「つくばスタイル」は、上記を発信する目的で2004年11月から半年に1回発行されている雑誌であり、現在20号まで発行されている。



- ・近年の情報化社会の中では、携帯電話やインターネットを通じ様々な情報を取得する人が非常に増加している。また、インターネットによる情報は即時性、広域性が高く、今日的な情報提供の中では欠くことができないものである。以下に、インターネットを活用した情報提供をお子名ている例をあげる。

KASHIWANOHA NAVI

～千葉市柏の葉キャンパスタウンの情報サイト～

● 柏の葉のまちづくり
● まちで学ぶ、遊ぶ、参加する
● まちの活動スペース
● イベントカレンダー
● 周辺地図・施設情報

PRに知れプロジェクトハウスの活用再開！

UDXの特設ビルに活用を停止しておりましたが、9月1日より再開しました。ご予約・ご利用の方は専門マーンまで確認ください。

柏の葉市役所のライブ配信 K-Stream

フリーペーパー第2号発行！

→ 開催イベント

【まちのうつろい活動】
ウキウキは晴みからたを
使って遊びましょー
親子で一緒にからだを使っ
て遊びませんか？

11月10日(月) 11月11日(火)

【まちのうつろい活動】
バランスよく楽しく歩ける
ポールウォー
ポールウォーキング専用の
杖練習場を開場します！
ポールウォー

11月10日(月) 11月11日(火)

【まちのうつろい活動】
今年のJAちば 東葉地区
区農まつりはー
柏の葉キャンパス駅から柏
の葉小学校まで約1.5kmの
まち歩きコース

10月10日(日) 10月11日(月)

【まちのうつろい活動】
柏の葉に電台出現。ま
ちの賑わいにつ
キャンパス駅周辺の賑わい
ついでに東葉地区として、二日
間、ゲストストアエアー

10月10日(日) 10月11日(月)

【まちのうつろい活動】
親子の読み聞かせと手遊
びの広場
絵本の読み聞かせと手遊
場、手遊び、季節の歌などを
歌って遊ぼう

11月10日(月) 11月11日(火)

【まちのイベント】
まちの交流会「Kサロン」
10月10日(日)

まちの交流会「11月Kサロ
ン」のお知らせ

【まちのうつろい活動】
【今日運動の日】参加者様！柏
の葉でハロウィン
【今日運動の日】参加者様！今年
もハロウィン！

【まちのうつろい活動】
柏もちろみ会 10月10日(日)
日へ帰ろう！

【まちのうつろい活動】
柏の葉ネイチャーキッズフ
ラブーこころ

【まちのうつろい活動】
親子の読み聞かせと手遊
びの広場

柏の葉
スマートシティ
ツアーへの申込

柏の葉ナビ
PRに知れプロジェクト

イ ニュータウンまるごとミュージアム「住まいとまちの博物館」

○ストック保全の事例

- ・ニュータウンであるためいわゆる歴史的な資源は無いが、住宅団地黎明期に建設された象徴的な住宅は存在している。以下に、古くからの住宅等を保全し、また動態保存などでまちづくりに活かしている例をあげる。

◆前橋まちなか博物館

前橋の商店街の歴史は古く、百年以上続く老舗が数多くあります。各お店には戦火を免れた戦前の品物や道具、また戦後復興期の商品など、多少ではありますがそれぞれの店が大切にしまってきた「お宝」があります。また店主自身が凄腕の技を持つ「お宝」の場合もあります。それらの品々はまちの暮らしや文化の代弁者であり、刻まれた歴史を静かに語ってくれます。

この度、35店のお店で「まちなか博物館」をスタートいたしました。多くの皆様に1店1店の小さな博物館を訪ねていただければ幸いです。初めての店で入りにくかったり、勝手がわからないこともあるかもしれませんが、遠慮なく店主に声をかけて頂きたいのです。私たち35人の館長もできる限り、展示物等につきまして丁寧にお話しさせて頂きたいと思っております。時には脱線して色々なことに話が及ぶかもしれません。



◆京都堀川団地



堀川団地は建設後 30 年経った、昭和 55 年頃から老朽化が語られるようになりました。40 年が過ぎた平成 2 年には、将来の建替を見込んで空き家の補充が停止となりました（その後 1 階の商店のみ定期借家制度を活用した補充が再開）。

平成 15 年に、詳細な耐震診断調査が実施され、阪神淡路大震災クラスの大地震に襲われると倒壊の恐れがあることが判明しました。この調査を契機に、建替・再生の機運が高まり、平成 21 年に京都府によって堀川団地まちづくり懇話会が設置され、再生の計画づくりが始まり、今日に至ります。

2015.08.12 リノベ住戸の応募に関する Q & A ページを設置しました。



これまでにあった応募に関する Q & A をまとめましたので、リノベ住戸への応募をお考えの方はご一読ください。
リノベ住戸 Q & A ページは [こちら](#)

※ 詳細については[こちら](#)を

2015.07.15 堀川団地空き店舗の出店者公募が再スタートしました。



京都府と京都府住宅供給公社では、西陣が担ってきたものづくりの伝統の上に「アートと交流」という新しい要素を加えて、堀川団地に、堀川通りの賑わいづくりや伝統産業をはじめとするものづくり、コンテンツづくりの振興に向けた拠点機能を付加しようと考えています。

リノベーション工事の結果、耐震性が確保できた出水団地第1

棟・第2棟の空き店舗についてもこうした観点から活用していきたいと考えています。

この趣旨に賛同して、いっしょに地域づくりを進め、「アートと交流」による賑わいのある堀川団地づくりに参画いただける出店者を募集しますので、ふるってご応募ください。

※ 詳細については[こちら](#)を

2015.07.13 公募型技術提案（プロポーザル）の公募結果について



厳正なる審査の結果、以下のとおり委託候補者を特定しました。
(平成27年7月13日)

堀川下立売団地・出水団地第3棟の改修基本構想策定業務に係る公募型技術提案（プロポーザル）の公募については、平成 27 年 7 月 13 日に委託候補者が決定株式会社 オープン・エー 代表取締役 馬場 正尊に決定した。

2 課題に応じた主要な施策

(1) 住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造

○最低敷地面積について

- ・最低敷地規模を決めることは豊かな住環境形成上は有効であるが、総住宅価格が高くなり、住み替えや空き家の活用等がなかなか進まないことにもなる。以下に、最低敷地規模など制限を見直した例をあげる。

◆最低敷地面積の見直し（緩和）事例

・大田区 田園調布地区



エリアマネジメントインタビュー第4回は、歴史ある田園調布（東京都大田区）の住環境を、情熱と高い意識によって守っている社団法人田園調布会の皆様にお話を伺いました。

- 大正後期に分譲されてから現在まで、住環境保全に関してどのような変化がありましたか。



田園調布の旧駅舎（東京都大田区）

田園調布は、渋沢栄一が理想的な田園都市をつくらんと、熱意に燃え、財界の方々と一緒につくったまちです。栄一の四男、秀雄は、父親のつくった田園都市株式会社に入社し、初期から田園調布に住み、事業を推進しました。そこに第一生命保険創業者の矢野恒太やその子息一郎らが住み始めました。一郎は、20年以上の長きにわたって田園調布会の会長を務めました。彼らが築き上げた田園都市の理念は、私たち住民に「日本のまち、田園調布に住んでいる」というプライドを授けました。田園調布会は、「環境の維持」を最大の目的として設立されましたが、由緒ある田園調布の街並みを守るという根本的精神は今も昔と変わっていません。分譲当時のまちづくりの理想は、昭和57年に当会が制定した「田園調布憲章」や「環境保全の申し合せ」などによって脈々と受け継がれているのです。

田園調布では、かつては一区画200坪が最低敷地面積でした。ところが世の中の流れと共に路線価がはねあがり、遺産相続の際、相続税の支払いができずに全部売って出て行ったり、自殺騒ぎなども起こったりしました。敷地を切り売りできるようにするとともに、街並みの保全についても対策を講ずる必要がありました。

そこで、平成3年に地区計画を大田区が制定するに際し、最低敷地面積を50坪に決めました。相続税を支払うために敷地を全部売って街を出て行く人が増えれば地域は崩壊してしまいます。50坪ならば切り売りして相続税を払っていいのではないかと考えたのです。

ところが、「田園調布でも50坪あれば家が建つ」と、50坪という数字が一人歩きしてしまいました。現在のような専社会となってしまうと、敷地の接道部分を人と車が出入りするところのみが占め、木が一本も無いような家がでてきたのです。ここは風致地区ですから、緑化率を30%確保する必要があるにもかかわらずです。

- 塀や生垣にはどのようなルールがあるのですか。

分譲当初は、大部分が大谷石を1段か2段積んだ生垣でした。戦後、高度成長時代に車が普及するにつれ、「生垣ではうるさい」「外から覗かれるのが嫌だ」という人が増えてきました。それで、古くからの住民でも駅周辺で高い塀を建てるようになってきたのです。田園調布会では、「高い塀はだめですよ」と話し合いで進めてきましたが、「泥棒に入られるのが怖い」といって応じない人もいました。でも、高い塀の中に一旦入ると泥棒は逆に仕事やりやすいのです。生垣だと中が見えやすいでしょ。刑務所みたいな塀を建てたお宅は、実際泥棒に狙われやすいようです。

塀は1.2m以下にしようと思いましたが、それは紳士協定でしたので、どんどん高い塀を建てるお宅が増えてきました。そこで、接道部分は緑化し、樹木を植えるように地区計画で制限することになりました。昔の田園調布の風景を取り戻したいという声が強まったのです。そうして平成17年12月、新しい地区計画に改定されました。傾斜地の多い特徴あるこのまちならではの環境を、東京都風致地区条例と共に地区計画により守ろうと考えたのです。

平成17年12月2日施行

東京都市計画地区計画の変更（大田区決定）

名称		位置		面積		地区計画の目標	
大田区田園調布地区地区計画		大田区田園調布一丁目、田園調布二丁目、田園調布三丁目及び田園調布四丁目各区内		約47.2ha		本地区は、東急東横線・目黒線の田園調布駅西側に位置し、大正時代後期から我が国初のガーデンシティとして、「住宅と庭園の街づくり」の理念の下、「田園調布憲章」、「環境保全についての申し合わせ」及び「新・改築工事に関する指針規則」を定め、延慶戸建住宅を中心とした緑と太陽に満ち、平和と安らぎに包まれた、文化の香り漂う良好な住環境を形成している地区である。 本地区計画は、環境緑地の設置、緑化の推進及び建築物等に関する制限を行うことにより、良好な住環境の維持、保全を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を住宅地区と駅前地区に細分化し、それぞれの方針を次のように定める。 《住宅地区》 緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、建築物の用途混在及び敷地の細分化等を制限するとともに、資材置場、敷地内に建築物のない駐車場の設置及び地面の変更等による住環境の悪化を防止し、良好な環境の維持、保全を図る。 《駅前地区》 住宅地区との調和のとれた健全な街として、維持、育成を図る。 地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。 また、緑豊かな良好な住宅地の環境形成を図るため、地区施設として環境緑地を配置するものとする。					
	地区施設の整備の方針	建築物等の整備の方針 《住宅地区》 1 建築物の用途の混在を防ぐため、建築物の用途制限を定める。 2 建築物の建て替まり及び敷地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、通風等を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 4 日影、風量、景観を確保するため、建築物の高さの制限及び建築物等の意匠の制限並びに壁面後退区域の工作物の設置制限を定める。 5 緑と安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 《駅前地区》 1 住宅地区との調和のとれた健全な街として育成するため、建築物の用途制限を定める。 2 街並み、景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。					
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針 《住宅地区》 1 建築物の用途の混在を防ぐため、建築物の用途制限を定める。 2 建築物の建て替まり及び敷地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、通風等を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 4 日影、風量、景観を確保するため、建築物の高さの制限及び建築物等の意匠の制限並びに壁面後退区域の工作物の設置制限を定める。 5 緑と安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 《駅前地区》 1 住宅地区との調和のとれた健全な街として育成するため、建築物の用途制限を定める。 2 街並み、景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。					
地区整備計画	その地 地区施設及び 建築物等の用 途の制限	環境 緑地	名称	幅員	総延長	備考	建築物の敷地面積 に含む
地区整備計画	名称	幅員	総延長	備考	建築物の敷地面積 に含む		

理由：緩急かなゆとりと預いのある良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を変更する。

※は知事同意事項

○中古住宅流通促進システム事例

- ・地域で長く暮らしていくためには、生活状況や身体状況に応じて地域内で住み替えが円滑に行えることが有効である。以下に、住宅団地の管理企業が中心となり円滑な住み替えに取り組んでいる例をあげる。

◆山万（ハッピーサークルシステム）

「ハッピーサークルシステム」は、ユーカリが丘に住む方へ最適な住環境を提供するとともに待ちの”若返り”を促すことにより常に活力のある街にしていこうという”ユーカリが丘限定の安心住み替えシステム”です。



住まいが暮らしに合わなくなる、その日がくるのは当然のこと。

ライフスタイルの変化に対応!安心の住み替えサポート

ユーカリが丘の中でもお住み替えが円滑にいくように、新たに山万が分譲する物件をご購入される方に対しては、現在のご自宅を査定価格の100%で山万が買い取るサービスを実施しています。家族構成の変化や、子供の成長・独立、加齢に伴う体力の低下などによって多様に移り変わるライフスタイルに合わせて、無理なく住み替えをしていただくことが可能です。

サッと住み替え!
「100%買取サポート」
～世代とともに住まいをチェンジ～

100%買取サポートとは～
住み替えたユーカリが丘で、家賃補助に合った住宅に安心して住み替えたい方々をサポートするシステムです。

入居の目安
一般の物件の場合に比べる
査定額で自宅を**100%**買取

メリット1 仲介手数料はいりません!!
※ 買主は、中古住宅を売却した際に発生する仲介手数料が免除されます。

メリット2 住み替えストレスもなく、スムーズな転居への引っ越しが可能!!

● 売却したいのに、いつまでも手が進まないからといって再建できない。実際に自宅の解体工事が完了してから売却の目途になる。という多岐にわたるストレスが一切なく買主もスムーズに住み替えいただけます。

● 自宅がいつ売れるのか? 売却価格で売れるのか? という不安が一切なく買主も安心して住み替えいただけます。

※ ユーカリが丘は分譲から10年以上経過した住宅であり、売却価格が変動する可能性があります。

従来のリフォームの枠を超えた、既存の住まいを根本から造り変えるリノベーション住宅の提供

たとえば、あるシニア世帯が上記の住み替えサポートを利用して戸建てからバリアフリーマンションに住み替えた場合、その戸建てに洗練されたデザインや最新の住宅設備を施し、新築同様にフルリフォームします。ユーカリが丘では、そのようにして生まれ変わった戸建住宅を若い世代に新築住宅よりも割安な価格で提供しています

ユーカリが丘では、「ハッピーサークルシステム」によって、“いつまでも安心して暮らせる街”を構築し、他世代が住まう循環型地域社会を目指しています。

充実! ユーカリライフ

- 街のコンシェルジュ「エアーマネジメントグループ」
- 住み替えを支援する「ハッピーサークルシステム」
- 家族で本格農業体験を楽しめる「クラインガルデン」
- 豊かな心を育む、幼老統合施設での学童保育
- 「電気自動車」で快適エコカーライフ
- 大規模な災害も想定した万全の防災対策
- 高度な情報通信技術をまち全体で導入
- 住民サービスの最前線「お客様相談室」
- あなたにぴったりの暮らし「ユーカリスタイル」
- 多彩な施設がユーカリが丘での子育てをバックアップ
- ユーカリが丘だからこそできる「福祉の街」づくり
- 24時間365日、安心・安全なセキュリティ対策
- 住民の健康を守る充実の医療体制
- 暮らしのリンク集

○移住促進のための環境整備・サービスの事例

- ・移住促進のためには、移住希望者に対して親身になり情報提供し、また様々な質問に応え、共に課題を可決していく人材とシステムがあることが重要である。以下に、親身に移住希望者の不安を解消していくコンシェルジュの仕組みを立ち上げている例をあげる。

◆高島市移住定住コンシェルジュ



高島暮らし相談窓口



移住のために・・・



① 高島に来て、いろんな人と出会おう

まずは一度、高島に遊びに来てください。来られた際には、**地域の人や移住した人に出会い、高島の良さや課題、暮らしについて聞いてみることをおすすめします。**たくさんの人と交流できるイベントなどに参加すると良いのですが、無理ならカフェなどで店員さんと話すだけでもいろいろな情報が得られます。



高島の人と交流できるイベントに参加しよう！

② 定住相談に起こしてください

高島に来る前でも一度来た後でも、「定住したい！」という気持ちになったら、高島市役所へ定住相談にお越しください。（事前に電話で予約ください。電話相談も可能です。）初めて高島に来られる方なら、地域概要を説明し、希望される**地域を案内**します。移住経験者の話を聞けるようにコーディネートできます。定住相談では、高島のどこに魅力を感じて選ばれたのか、どのような仕事をされるのか、どんな暮らしを望んでいるのか、などをお聞かせします。

市内の協力事業者（宅地建物取引業者）さんと共に、空き家やアパート、市営住宅など、**住まいの紹介**もしています。「高島で暮らそう！」ホームページやFacebookでも情報を発信しています。

高島市空き家紹介システムの協力事業者（宅地建物取引業者）

有限会社 桧住建 有限会社 湖西住研 株式会社 澤 村 湖西ホームズ株式会社
株式会社 梅 久 株式会社 BELIEF 弘徳興業株式会社



③ 住まい探しのポイント

高島市は広く、地域によって住環境が違います。季節ごとに訪れて、**気候風土や景色、積雪量**などを見て、地域の人たちにも話を聞いてみてください。駅やスーパー、病院、学校なども自分たちの目で確かめ、思い強くくらしができるのか、具体的に想像しましょう。

空き家の賃借や購入を考えられている場合、**場所や広さ、価格など、優先順位を決めて、不動産会社に伝えると、分かりやすく情報も得やすい**と思います。「理想的な住まい」を実現されている移住者の方は、高島に住んで地域に馴染みながら、何年かかけて住まいを探し見つけて購入し、リフォーム（セルフビルドを含む）されている方が多いです。**理想の暮らしはゆっくり実現していく心構えが必要**です。

④ 地域の人々の想いを知る

高島市には約200の自治組織があり、それぞれ区費などの負担金や清掃作業が異なり、助け合いながら地域づくりをしています。高齢化や若い手不足が課題である集落が多く、集会や行事に積極的に参加し、共に汗を流すことが、移住する人にも求められています。その土地に入るといことは**部落という大きな家族の一員になる**ことです。地元の人達はその土地に心底惚れて、どっしり腰をおろしてくれるような人を持ち望んでいます。





高島市で住まいを探す

公共の賃貸住宅

アパートなど

空き家賃貸物件

売買物件



公共の賃貸住宅

高島市の公営住宅

高島市営住宅

高島市内に居住している方
もしくは市内に勤務地を有している方で、
合計収入月額が158,000円以下の方が入居できます。

高島市特定公共賃貸住宅(中堅所得者向け)

高島市特定優良賃貸住宅(中堅所得者向け)

合計収入月額が104,000円以上487,000円以下の方が入居できます。

「定期募集」(申し込み受付期間が決まっています定期的に募集される住宅)
と「随時募集」(いつでも申込みできる住宅)があります。

高島市公共住宅の募集や入居について、詳細は【高島市土木上下水道部都市計画課】
へお問い合わせください。電話番号：0740-22-0904

▶▶▶ 高島市土木上下水道部都市計画課



滋賀県の県営住宅

高島市内には、滋賀県の県営住宅があり、
年4回程度、定期的に募集が行われています。

滋賀県営住宅の募集、入居について、
詳細は【滋賀県営住宅管理センター】へお問い合わせください。

電話番号：077-510-1500 (代) 077-510-1501 (外国人専用)

▶▶▶ 滋賀県営住宅管理センター



アパートなど・売買物件

アパートや売買物件は、不動産業者さんにいろいろ物件情報があります。
売買物件はホームページに掲載されていない物件もあるので、直接相談に行き、話を聞いてみると良いでしょう。

空き家紹介システム 協力宅建事業者

空き家紹介システムの運営に協力いただいている不動産会社(免許番号順)

○マスターアーキテクトによる整備事例

- ・高蔵寺ニュータウンの整備にあたっては、数多くの事業を統合し、整合を取りつつ進めることが必要となる。このためには、全ての事業を総合的に進行していく個人または組織の存在が重要である。以下に、この事例としてマスターアーキテクトによる地区整備例をあげる。

◇キャナルタウン

「キャナルタウンウエスト」は、JR 兵庫駅の南の、兵庫区と長田区にまたがる地区にあります。運河を地区内に取り入れて、やわらかく親しみのある空間を形成しています。

マスターアーキテクト方式を採用し、運河というデザイン上のキーワードを用いて、商業棟の一部から、住居棟、終端の公園まで、一貫性のある、かつ周辺建築と一体となった空間を創造しました。

明治時代からある運河を敷地内に取り込み、既存の運河との連続性を図りました。運河が建物のハードなフォルムを和らげ、親水性のある、憩いとコミュニケーションの空間を作り出しています。

■ 土木学会デザイン賞 2007 優秀賞

受賞年度：H19 主催者：土木学会

受賞物件名：キャナルタウン兵庫 所在地：兵庫県神戸市

■ 2002 年度 グッドデザイン賞

＜建築・環境デザイン部門＞

受賞年度：H14 主催者：(財)日本産業デザイン振興会

受賞物件名：キャナルタウンウエスト 所在地：兵庫県神戸市



◇幕張ベイタウン

幕張ベイタウンは、21世紀の国際業務都市を目指す新都心にふさわしい、魅力的な都市デザインと新しい時代の社会的ニーズやライフスタイルに対応した快適な居住環境の実現を目指して、本格的な都心型住宅の準備を進めています。このため、住棟を街路沿いに配列した沿道型建築とし、街のにぎわいを創出するため、建物の低層部に商業・業務系施設を配置しています。また、従来にない都心型住宅地を形成するため、官民パートナーシップのもとに住宅事業者と連携して街づくりを推進しています。幕張ベイタウンでは、1995年3月に入居が開始されてから、今までに9,092戸が供給され、約23,800人が住む街になっています。(2014年2月末現在)



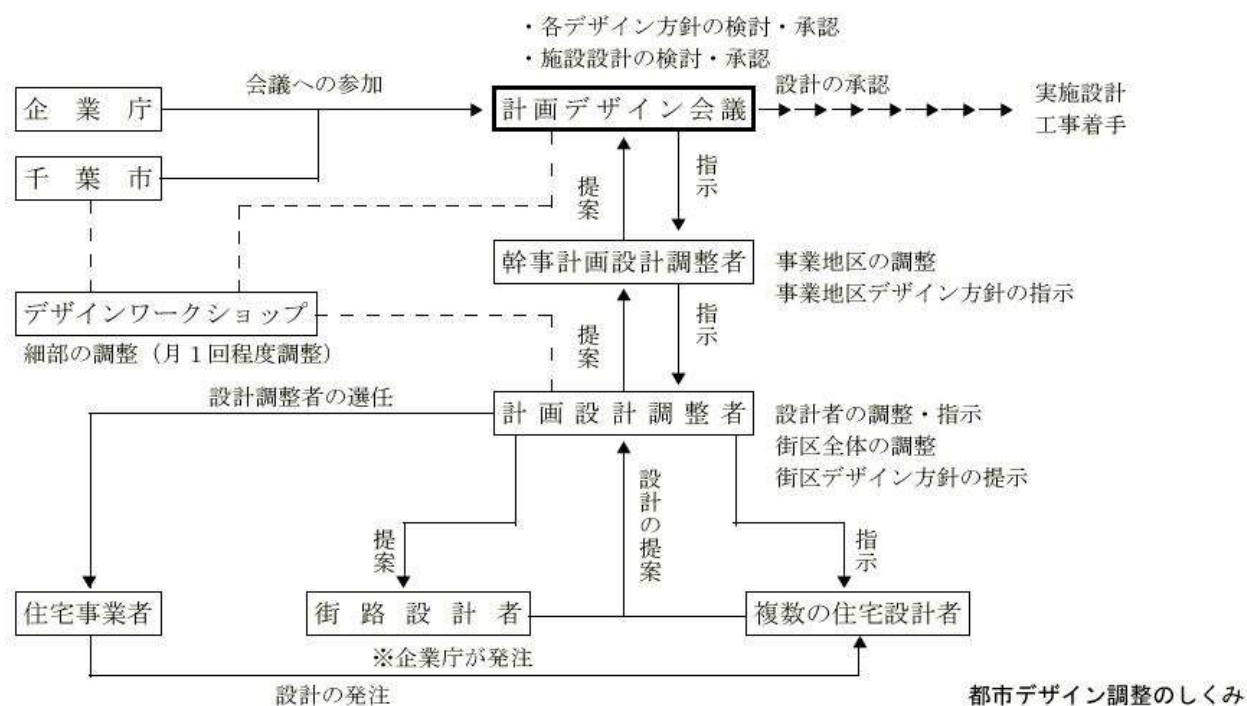
幕張新都心住宅地（幕張ベイタウン）の住宅や公共施設の設計開始に合わせて「幕張新都心住宅地区計画・デザイン会議」が設立された。会議の運営にはデザイン調整の拠り所となるガイドラインの詳細化や公共性の強いポイントに建つ景観先導施設の条件設定等が必要となる。このため試設計等、各種検討作業についても精力的に実施してきている。

幕張新都心住宅地には、マスタープランに加えてきめ細かな都市デザインガイドラインが存在している。各部の設計はこれらに基づいて進められることになっている。にもかかわらず、計画・デザイン会議による調整・誘導が基本システムとして用意されているのは、次のような理由による。

デザイン作業には様々な発想と創意工夫によって街の活性化を促し、環境を豊かなものとしていく役割がある。しかしそのデザインの方向を規制型の硬直的な基準をもって誘導することには限界があり、むしろガイドラインの根幹にある趣旨を念頭に置いて柔軟な展

開を誘導していく必要がある。ガイドラインが存在しているとはいえ、異なる主体による複数の住宅事業、さらに公共施設整備事業が並行して進められている。この中で出され、調整を必要とするデザイン提案に対して総合的見地から望ましい方向を指示することが求められる。

大規模で長時間にわたる開発においては、個々の事業を取り巻く条件に変化・差異が生じるのは当然で、それを考慮してガイドラインを柔軟に運用することが必要となる。このようなデザインの調整・誘導を求める声は各地の街づくりにおいても見られるものである。しかし、マスターアーキテクトを立てて全体デザインを調整するのではなく、大規模な開発に対応して会議体制をもって望んだのは幕張が最初である。調整に時間を要する等の問題点はあるが、その有効性は住宅地の形成が進むとともに明らかになりつつある。



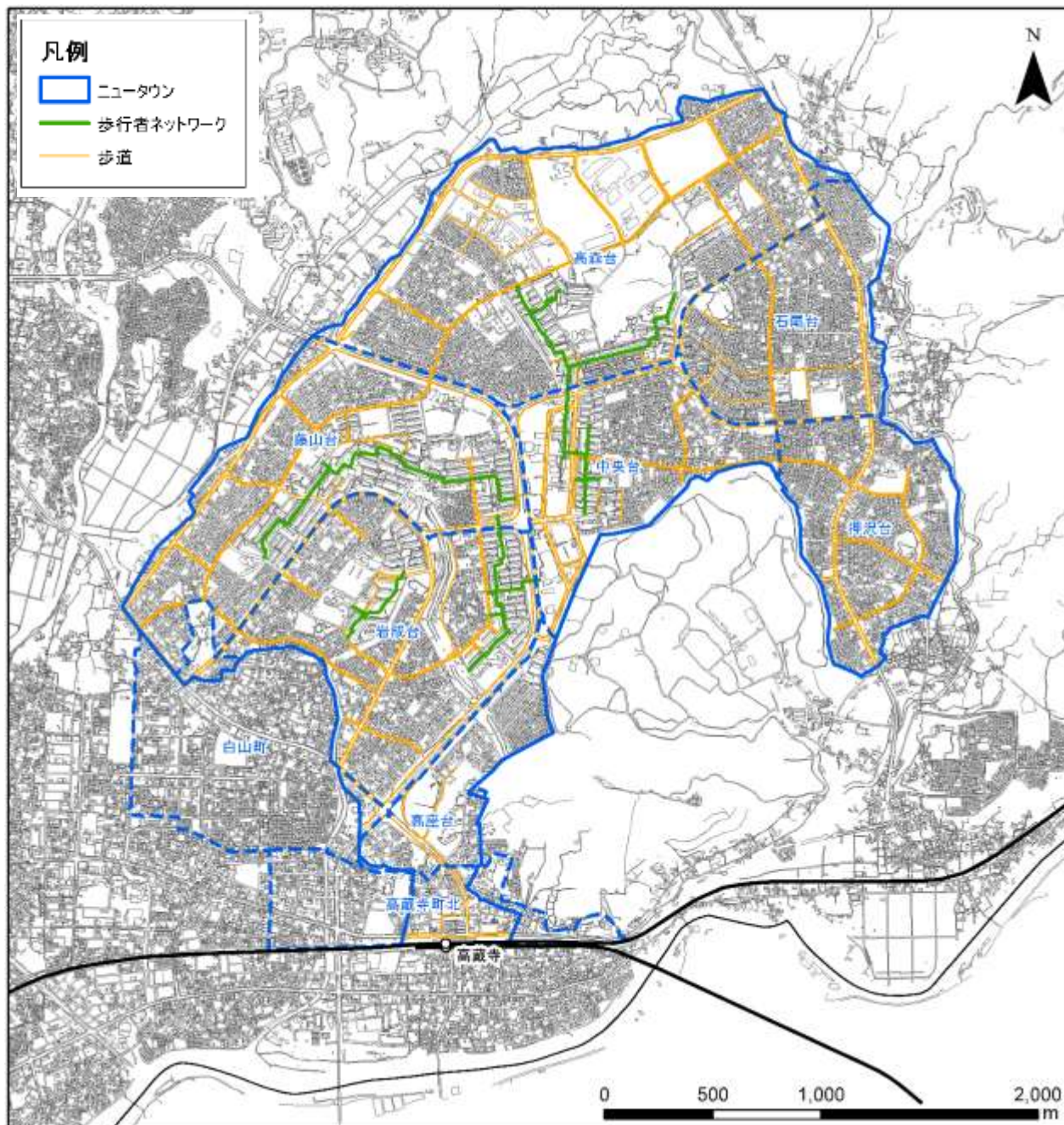
(2) 身近な買い物環境の整備と多様な移動手段の確保

○歩行者ネットワークの現況

- ・高蔵寺地区内は概ね歩道等によるネットワークが整備されているが、一部の箇所では、駐車場などでネットワークが分断されている箇所がある。

◆歩行者ネットワークの現況

図 歩行者ネットワーク（出典：道路台帳、UR現地調査）



○パーソナルモビリティシステムの導入(実証)事例

- ・高齢化が進み、技術の進展が進む中、移動が困難な人々の移動を支援するロボットが現在実証段階に入っており、坂が多いニュータウンでは今後活用が期待される。以下に、これらのモビリティロボットの实証を行っている例をあげる。

◆つくばモビリティロボット実験特区

モビリティロボット実験特区とは

つくば市は、平成23年3月25日付けで「つくばモビリティロボット実験特区」の認定を受け、日本およびアジアで初めてとなるセグウェイなどのモビリティロボット（搭乗型移動支援ロボット）の公道（歩道）での実験を開始しました。

これまで、セグウェイジャパン、トヨタ自動車、日立製作所、産業技術総合研究所、アイシン精機などがつくばをフィールドにして実験を行い、通勤、防犯パトロール、観光ツアーなど10,000kmを超える走行実験を行なっています（平成26年1月現在）。

これまでの実験において、事故や特段のヒヤリハットがなく、安全性を有効性を確認しつつあります。

モビリティロボットの公道実験は、構造改革特区という規制の特例措置に基づき実施しており、実施場所・搭乗者などの実験要件等が限定され、所轄の警察所長の道路使用許可が必要となっています。

まだ一般の方々が、街の中で自由にモビリティロボットで走行できるようにはなっておらず、

モビリティロボットを街なかで様々な形で利用ができるようになるには、さらなる規制の緩和・法改正が必要となります。

つくば市では、実験で得られた知見を基に、さらなる規制緩和を国に対して要望していき、

つくば及び日本国内で普通にモビリティロボットが公道を走行できるようになることを目指していきます。

そして、モビリティロボットを活用したスマートな街づくりやイノベーション創出につなげていきます。



これからの展開

人や環境にやさしいスマートシティ、テクノロジーで笑顔になる街へ向けて。

つくば市が目指すスマートシティは社会システムだけでなく、そこに住む人もスマートであるスマートシティです。

人や環境にやさしいスマートコミュニティ「テクノロジーで笑顔になる街」の実現に向けて

モビリティロボット社会実験をしていきます。



どこでも借りられて、乗り捨て自由

シェアリングシステム



■チャージステーション



◆豊田市立ち乗り型パーソナルモビリティ実験特区

特区の概要：

豊田市は、全国有数の製造品出荷額を誇る「クルマのまち」として知られ、世界をリードするものづくり中枢都市として発展してきたが、世界に誇れる「かしこい交通社会」を目指して人と環境にやさしい交通まちづくりを進めてきた。特区取得により、立ち乗り型パーソナルモビリティを他の交通手段、特に公共交通機関と組み合わせることによって、低炭素で利便性の高い移動環境を作り出すことを目的とする。また、歩行者と共存しながら回遊性を高めるためのツールとしての検討をし、将来の都心交通における新たな移動手段の一つとしての構築を目指す。

適用される規制 の特例措置：

搭乗型移動支援ロボットの公道実証実験事業

2014 年 10 月 1 日～25 日

コモ・スクエア周辺歩道で行われる**公道実験**

本日、実験スタートに伴いセレモニーが行われました

豊田市立ち乗り型パーソナルモビリティ実験特区 出発式



色鮮やかなウィングレットが 10 台並べられていましたよ



○商業系施設整備に関する規制

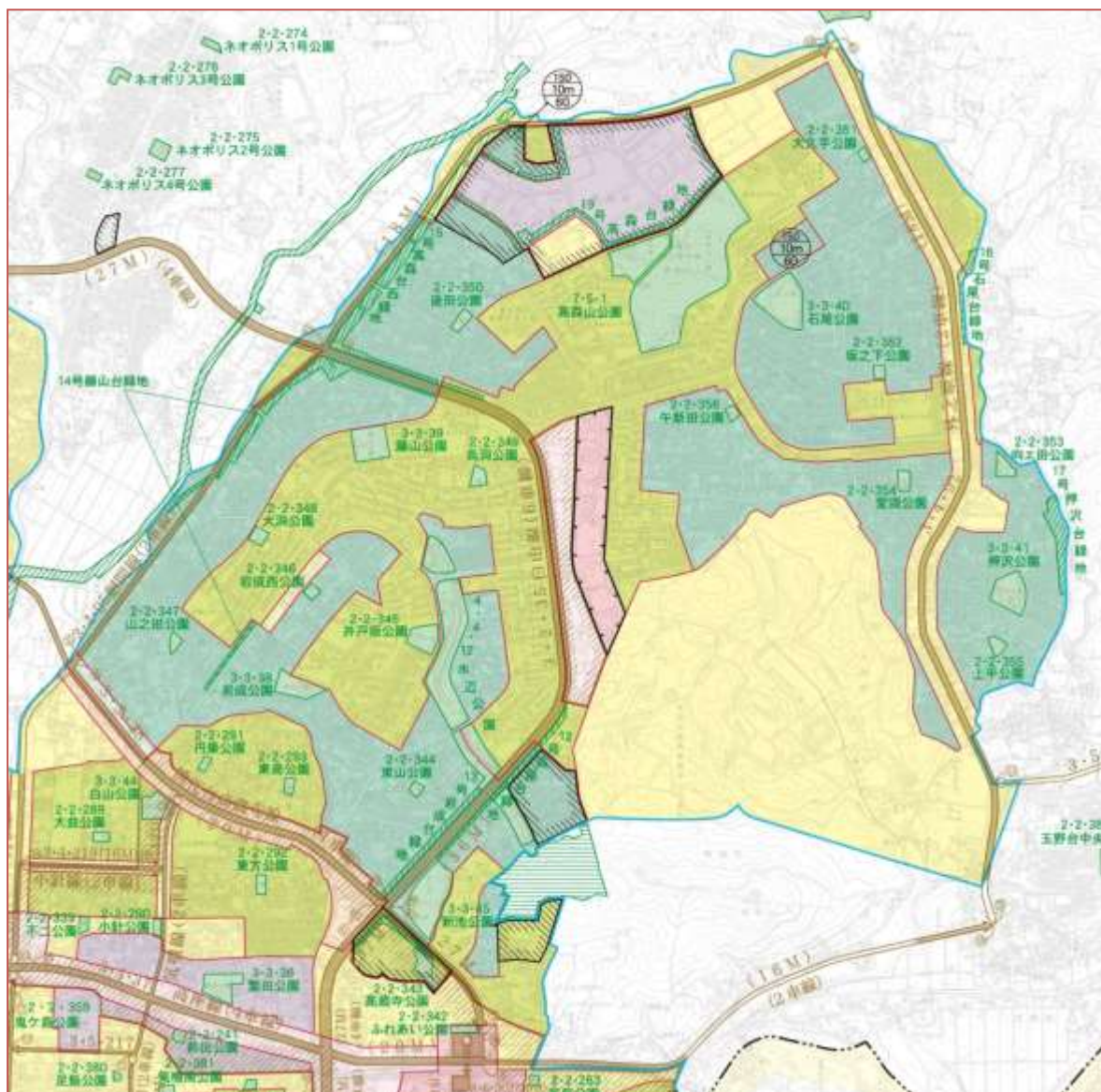
- ・ニュータウンは一部を除き住宅用途に特化した土地利用規制の網がかけられている。住民がみな若かった頃はこれでよかったが、住民の高齢化が進むと移動が困難となり身近な場所で日常生活を送ることが必要となってきた。一方、現行用途規制ではこの需要にこたえる店舗等を建設することは困難であるため、今後実態に応じた見直しを行っていく必要がある。以下に、現状の用途規制と店舗等の建築制限についてまとめて掲載する。

◆用途地域による規制

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	準住宅地	住宅地	近隣商業地	商業地	準工業地	工業地	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり													
店舗等	店舗等の床面積の合計が150㎡以下のもの	X	①	②	③							④	① 日用必需品店舗、百貨店、百貨店及び 百貨店等のサービス業用店舗のみ。 2階以下。 ② ①に加えて、物産販売店舗、飲食店、 旅行代理店、銀行の支店・出張所等 物産等のサービス業用店舗のみ。 2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物産販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以下のもの	X	X	②	③							④	
	店舗等の床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	X	X	X	③							④	
	店舗等の床面積の合計が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	X	X	X	X							④	
	店舗等の床面積の合計が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	X	X	X	X	X						④	
	店舗等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	X	X	X	X	X	X				X	X	
事務所等	事務所等の床面積の合計が150㎡以下のもの	X	X	X	▲								▲ 2階以下
	事務所等の床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以下のもの	X	X	X	▲								
	事務所等の床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	X	X	X	▲								
	事務所等の床面積の合計が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	X	X	X	X								
	事務所等の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	X	X	X	X	X							

◆用途地域図



凡 例			
都市計画区域（春日井市全域）			
	市街化区域	建ぺい率%	容積率%
	第一種低層住居専用地域	50 （建し一部の区域 60-30）	100 （建し一部の区域 120-30）
	第二種低層住居専用地域	50	100
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200 （建し一部の区域 300）
	商業地域	80	400 （建し一部の区域 300）
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200
	工業専用地域	60	200

○移動販売車、マルシェ等事例

- ・サブセンター等であっても店舗が撤退してしまうなど、ニュータウンにおいては常設店の経営はかなり困難である。この対策として、移動販売や市場など非常設店を定期的に展開することが有効である。以下に、様々な非常設店の展開例をあげる。

◆移動販売車事例（津市青空ランチパーク）

津市センターパレスは市役所の移転に伴い、跡地にショッピングセンターとして昭和60年にオープンした施設です。ビルを運営しているのは、(株)津市センターパレスという会社で、津市を筆頭株主とする「第3セクター」です。

ここに、津市まんなか広場があります。面積は600㎡で、全区画(4区画)で100円/時間、1区画では25円/時間で市民が利用することができ、管理運営は津市NPOサポートセンターが行っています。



このまんなか広場では、毎週水曜日 11:00~18:00 に、トラック改造移動店舗などの移動販売業者の集合体である【Iss 三重】三重移動実演販売協会が「まんなか広場青空ランチパーク」を開催していたり、市民発想のイベントを開催したりしています。



◆軽トラ市事例（軽トラ市ネットワーク）

地方と地方を結ぶ、軽トラ市ポータルサイト

軽トラ市 ネットワーク

<http://www.keitoraichi.net>

[はじめに](#) | [軽トラ市とは](#) | [行きたい！](#) | [はじめたい！](#) | [カレンダー](#) | [軽トラ市 MAP](#) | [問い合わせ](#)

■軽トラ市とは

軽トラックの荷台を店舗に見立てた朝市のことです。

2005年に岩手県幸石町ではじめられ、今では日本全国へと広がっています。

- ・荷台の高さが商品陳列にちょうど良いこと。
- ・車で乗りつけて置取も簡単という手軽さ。
- ・産地直送のイメージ。
- ・生産者のほとんどのが所有している。

など軽トラックを利用するメリットは多々あります。さらに対面販売というのも人気の理由のひとつです。ネットショッピングなどで何でも手に入る時代ですが、安心安全なものを求めるニーズは高まっています。作った人の顔を見て直接買うというのは、その究極の手段ではないでしょうか。

また会話をして買い物をするというのも、昨今では少なくなっており、買い物本来の楽しさを呼び起こしてくれるものだと思います。

各地の軽トラ市を訪れると、その土地独自の文化や地域性が見えてきます。しかも安く、そこでしか手に入らないものがたくさん並んでいます。軽トラ市は地域の魅力を詰め込んだ宝箱のようなものです。ぜひ、観光先では旅行プランのひとつに軽トラ市を組み込んでください。きっと、これまでにない驚きと発見があるはずです。

■中部エリア

しんしる軽トラ市 のんほいルック	愛知県新城市	新中央通り商店街	第4日曜日	9:00～12:30	約70台	レポート
軽トラ市 in 南伊豆 詳細はこちら▶	静岡県南伊豆町	南伊豆町役場駐車場	平成27年3月1日(日)	10:30～15:00	～30台	
フーマーケット&軽トラック市 詳細はこちら▶	静岡市清水区	清水青森地産歩道	不定期開催(web参照)	9:00～15:00	約20台	
富士本町 軽トラ市 詳細はこちら▶	静岡県富士市	富士本町商店街	不定期	9:00～12:00	80台	
みんなで軽トラ市 いわた会駅前菜市	静岡県磐田市	磐田駅前シュピロード	3/9・12/3日 第2日曜日	9:00～12:00	90台	レポート
いわた会とよあけ夜店市 詳細はこちら▶	静岡県磐田市	磐田市豊岡総合センター	2015年夏(開催日未定)		約50台	
街なかストリート けっトラ市	静岡県掛川市	掛川駅通り	第3土曜日	9:00～12:00	約30台	レポート
浜松 まちなか軽トラ市 詳細はこちら▶	静岡県浜松市	モール街	第2土曜日	9:30～12:30	31台	
ほろえ姫市	静岡県浜松市北区	越江町茶屋敷田川河川敷 桜堤	第3日曜日(web参照)	9:00～14:00	60台	
みっかび軽トラ市	静岡県浜松市北区	三ヶ日町商店街	第2日曜日	9:00～12:00		レポート
森の軽トラ市	静岡県森町	遠州駅前	第4土曜日	10:00～12:30		
まきのほろ「マキティ軽トラ市」	静岡県牧之原市	しんまち本通商店街	第3日曜日	9:00～11:30	72台	
軽トラ やんばい市	静岡県本川根町	大井川街道「千代駅前広場」	第3日曜日	10:00～		
岩倉軽トラ市	愛知県岩倉市	神明町駅前広場	第3日曜日	9:00～12:00	33台	レポート
弘法笑店街「道の市」	愛知県知立市	弘法駅前	不定期	9:00～12:30		
輪之内軽トラ朝市 詳細はこちら▶	岐阜県輪之内町	輪之内町エニーム東 駐車場	毎月第2・第4日曜日	8:30～12:00		
うらのほろ商店街 軽トラ市	三重県伊勢市	うらのほろ商店街	第3日曜日	8:00～12:00		
松阪えきまえ菜市	三重県松阪市	駅前新商店街ペレラウ	第3土曜日	9:00～13:00	20台	



◆まち市場（都市公園を活用した移動販売）の開催（愛知県日進市）

日進市内五色園内において、高齢化の進む郊外部住宅団地において身近な買物の場を確保することを目的とした移動販売（まち市場）を商業者の協力のもと、平成18年6月より開催してきている。

