

前橋市アーバンデザインによる 官民連携のまちづくり



前橋市都市計画部市街地整備課 緋纈 正樹

1. はじめに

群馬県の県庁所在地である本市は、人口約33万人、東京から約100kmの距離に位置する中核市である。

本市の顔である中心市街地は、人口減少や社会経済情勢等の変化により長年衰退し、これまで様々な施策に取り組んできたものの、市民一人ひとりの価値観やライフスタイルの多様化、急速な技術革新等に対応した新たなまちづくりが求められており、これまでの行政主体のまちづくりに限界が見え始めていた。

こうした背景のもと、本市ではいち早く「官民共創」を打ち出し、様々な民間の取り組みが発現、官民連携まちづくりへの機運が高まっていった。

現在では、官民連携の中でも「民間主体」をキーワードに新たなまちづくりに挑戦しており、昨年12月には、「先進的まちづくり大賞」の最高位である国土交通大臣賞を官民の連名で受賞した。

ここではその取り組みについて紹介する。

2. 前橋市アーバンデザインの策定

民間主体のまちづくりを実現するためには、まず官民で議論を重ねながら、将来像を共有化、可視化する必要がある。

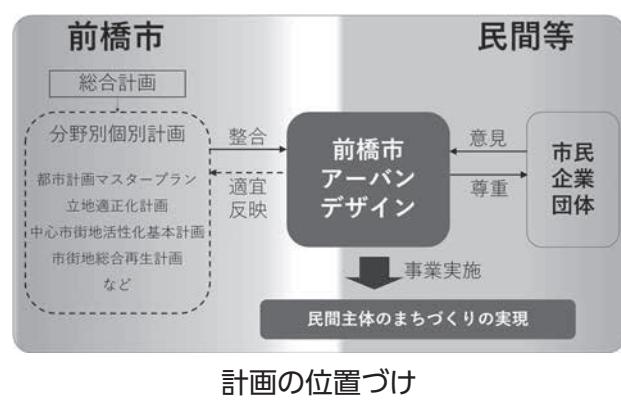
そこで将来ビジョンとして策定したのが「前橋市アーバンデザイン」であり、道路や河川等の公共空間だけでなく民有地を含めた一体的な都市空間を対象として、再整備や利活用、維持管理などを官民一体となって進め、真のエリアマネジメントを目指すものである。

策定にあたっては、従来のマスターplan的な

手法ではなく、方向性は堅持しつつも、一定のエリアのプロジェクトを先行的に進め、その具体的なまちの変化を通じて市民や民間の様々なステークホルダーを巻き込み、さらにその効果を検証しながら次のフェーズに進むといった考え方を基本としている。

1) 計画の位置づけ

まちの主役である民間の意見や、トライ＆エラーを繰り返す民間のアクションを尊重するためには、戦略的な見直しを行う柔軟性と、不確実性を許容する計画づくりが求められる。そこで、アーバンデザインは民間と行政の中間に位置する独立した計画とし、既存の行政計画との整合を図りながらも、アーバンデザインの変更に応じて適宜反映する考え方を取り入れた。



2) 実効性の伴う計画づくり

速やかに民間のアクションが発現することを狙い、地元住民を含めた様々な分野で熱意と実行力のあるプレーヤーを選定、延べ200人以上の参画によるワークショップを開催した。ワークショップでは、まちの将来像などを「自分ごと」として

議論し、多くの民間の意見をアーバンデザインに反映した。



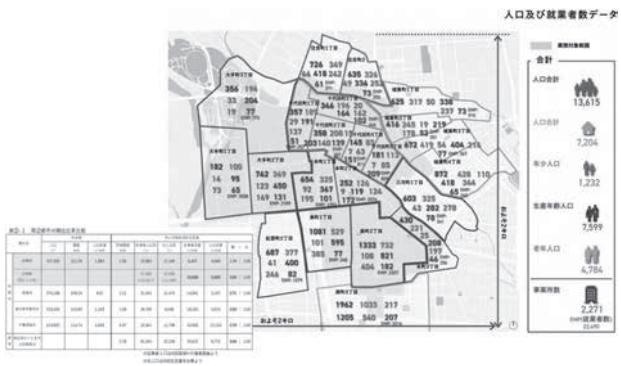
ワークショップ様子

3) ビジョンプラン編

官民で将来像を共有する「ビジョンプラン編」では3つの方向性を設定した。一つ目の「エコ・ディストリクト」は、都市の便利さと自然の居心地の良さを兼ね備えたまちづくりを示す造語であり、緑やオープンスペースなどのゆとりある空間形成を目指すものである。

二つ目の「ミクストユース」は職・住・商・学といった複合用途が混在するまちづくりを目指すものである。

特に日常からまちの賑わいを創出するために、昼夜間人口のバランスを考慮する必要があり、具体的には一定の人口密度を確保しつつ、将来の職住比率を3：1として目標値を設定している。



職住比率

三つ目の「ローカルファースト」は地域固有の資源を最大限活用したまちづくりを示すものであり、古い建物をまちの記憶として活用する「リノベーションまちづくり」も位置づけている。

こうした3つの方向性を掲げ、ひと中心の歩きたくなるまちなかを実現するため、街路ネットワークやオープンスペース、土地利用等の長期的な改善プランも作成した。

さらに個別エリアの将来イメージについても、官地民地問わず、イメージパースや写真等を多用して可視化に努めている。

<まちづくりの方向性>

エコ・ディストリクト × ミクストユース × ローカルファースト

都市の利便さと自然と暮らす居心地の良さを兼ね備えたまちづくり
住、職、商、学といった複数用途の混在したまちづくり
地域固有の資源を最大限活用したまちづくり

<まちづくりの指針>

1. まちなかで住み、働く
2. 水や緑の環境でリラックス
3. 徒歩や自転車でまちを回遊
4. 広瀬川や利根川を楽しむ
5. 通りや広場の更なる活用
6. お店の賑わいを外へ
7. 独自の文化を楽しむ
8. ICTや先進技術を活用する



ビジョンプラン概要

4) アクションプラン編

アーバンデザインではビジョンプラン編だけではなく、計画策定後、速やかに民間のアクションにつながるよう、より具体的な取り組みを示した「アクションプラン編」も策定した。

建築物や街路、オープンスペースのデザイン要素の指針となる「アーバンデザイン・ガイドライン」をはじめ、官民の取り組みにより高い効果が期待できる「4つのモデルプロジェクト」も位置づけている。



モデルプロジェクト位置図

3. まちづくりの担い手

令和元年9月に「前橋市アーバンデザイン」を策定したことにより、様々なまちづくりの担い手が誕生している。

1) 前橋デザインコミッショナ

民間主体のまちづくりの中心的な役割を担う「前橋デザインコミッショナ（以下「MDC」）」が令和元年11月に設立、令和2年4月には都市再生推進法人に指定された。

MDCは前橋商工会議所をはじめ、大学や民間企業、地元商店街理事等のメンバーで構成され、まちを想う個人、法人の会費のみで運営している。現在会員数は127名、まちづくりのコーディネーター役として活動している。

2) 前橋市まちづくり公社

本市の都市再生推進法人第1号である、前橋市まちづくり公社は、都市利便増進協定や道路占用許可の特例制度を活用し、公共空間でのキッチンカーや屋台の出店など、コロナ禍に対応したイベントや社会実験に取り組んでいる。

3) 家守会社

リノベーションまちづくりの担い手として、令和2年7月には「ぐんま家守合同会社」、令和3年2月には「合同会社ドーナツ」などの家守会社が設立された。

また、地元金融機関等による「前橋まちなかまちづくりファンド」が令和3年3月に設立され、遊休不動産や低未利用地の利活用が活発化している。

4) 前橋市アーバンデザイン協議会

令和2年4月に「前橋市アーバンデザイン協議会」が発足した。本協議会は2つの都市再生推進法人をはじめ、市議会や行政の官民連携部門、地元大学や各民間団体等で構成され、各団体間の情報共有と連携強化を図っている。

4. モデルプロジェクトの動き

4つのモデルプロジェクトのうち、現在「けやき並木通り」、「広瀬川河畔」、「馬場川通り」のプロジェクトを官民で進めている。

1) けやき並木通りプロジェクト

JR前橋駅から県庁・市役所に続くけやき並木通りは、静かな佇まいと緑の風格に満ちた本市のシンボルロードである。

コロナ禍以前は、片側3車線の車道及び歩道を活用した「けやき並木フェス」を開催し、多くの人々の交流の場となっていたが、現在ではこうしたイベントが中止あるいは延期するケースも多い。

そこで、飲食店が少ないオフィス街といった特徴から、前橋市まちづくり公社が道路占用許可の特例制度を活用して、キッチンカーの出店による「けやき並木通りオープンカフェ」を開催した。

当初は2か月間限定のイベントであったが、現在では日常的な公共空間の利活用として、通年実施している。



けやき並木通りオープンカフェ

2) 広瀬川河畔プロジェクト

中心市街地を流れる水量豊富な広瀬川では、現在行政による河畔の高質化及び無電中化を進めている。

高質化にあたっては、明治時代から戦前にかけて本市の生糸産業を支えたレンガの歴史を継承するため、レンガを活用した歩道整備に併せ、MDCにより、広く市民等を募集して名前を刻む「前橋レンガプロジェクト」を取り組んでいる。



広瀬川整備イメージ



レンガプロジェクト

また、昨年には河畔整備に向けた社会実験と公共空間を活用したキッチンカーの出店支援を目的とした「広瀬川 night テラス」を開催した。

前橋市アーバンデザイン協議会での情報共有をきっかけに、協議会メンバーを中心とした実行委員会が組成され、コロナ禍に対応した公共空間利活用の社会実験として、今年度も引き続き開催される予定である。

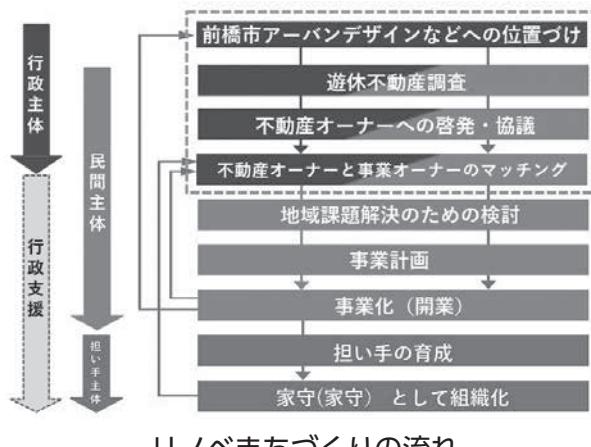


広瀬川 night テラス

さらに、広瀬川河畔のエリア価値を向上するた

め、周辺の遊休不動産を対象とした「リノベーションまちづくり」にも取り組んでいる。

リノベーションまちづくりは、計画への位置づけや不動産オーナーへの働きかけなど、特に初動期において行政が中心となって進める必要がある。



リノベまちづくりの流れ

このため、遊休不動産調査をもとに、これまで不動産オーナー81名、出店候補の事業者オーナー86名との個別ヒアリングを実施した。

また、令和3年3月には地元大学と連携した「リノベーションマッチング会議」を開催し、不動産オーナーへ具体的な改修計画の提案も行った。

その結果、約1年の間でアーバンデザインワークショップに参加した方々や家守会社を中心に、広瀬川河畔のスマールエリアを起点として現在12件の新規事業化が予定されている。



リノベ予定物件

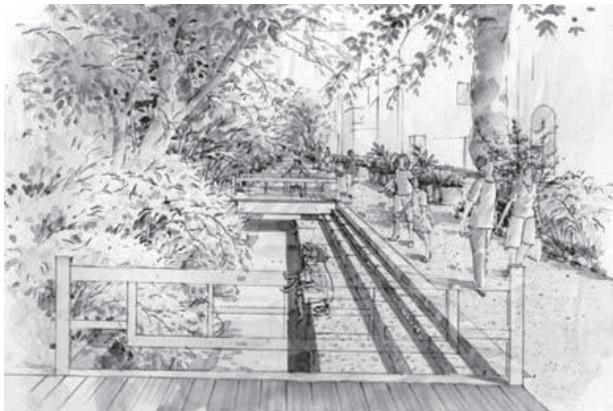
アーバンデザインに示されている「一定のエリアで戦略的に事業を興し、徐々に広げながらエリア全体のリノベーションにつなげ、まちの価値を

向上させる」といった取り組みが徐々に具現化している。

3) 馬場川通りプロジェクト

馬場川通りプロジェクトは、MDC が中心となり、延長約 200 m の水路及び歩道等の公共空間について、民間資金により民間が再整備を図るという前例のないプロジェクトである。

整備資金は、地元企業を中心に約 3 億円の寄付金が確保されたため、沿道の関係権利者と公共用地を所有する本市、そして都市再生推進法人である MDC の 3 者で都市利便増進協定を締結し、承認工事として民間が整備後本市が引き継ぎ、日常管理は地元で行うといったスキームを想定している。



馬場川整備イメージ

令和 5 年度中の完成に向け、MDC では一緒に企画・運営するメンバーを広く募集し、学生を中心とした総勢 113 名の準備委員会を組成した。こうした多様な地域人材と地元住民、商店街関係者等が参画するワークショップやまちづくりセミナー等を開催しており、単なるハード整備に留まらず、馬場川通りをブランディングするため、食やアートなどをテーマとした新たなカルチャープラットフォームを構築していく。

また、BIM/CIM による 3D 化や、AI カメラによる動態モニタリング等を駆使した都市デザインの高度化にも取り組んでおり、今後は中心市街地全体を対象として官民の様々なデータを連携させ、

街路空間の可変的な利活用や緑化のシミュレーション、地域住民との協力体制を構築するツールとしての役割が期待される。

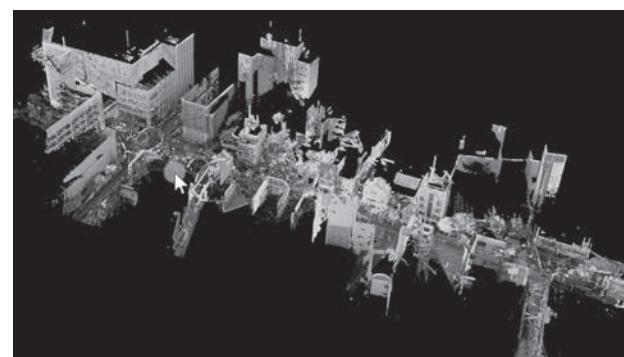


「前橋市アーバンデザイン」のリーディングプロジェクトとして
馬場川通り遊歩道公園の改修計画が始まります。
ステキになると馬場川でワクワクと一緒に楽しめるメンバーを募集します！

馬場川は、ホーリー流行の発祥地として重宝され、
やさしい川の遊び場として、市民の憩いの場です。
ホーリーの発祥地であり、ワクワクがどんどん広がる
可能性を秘めた川です。
今回の遊歩道公園計画に合わせて、
もつともっと馬場川を楽しむプログラムを
一緒に盛りだくさんで作成します。

MDC
Maison Design Corporation

準備委員会



デジタルデータ

5. おわりに

MDC を中心とした馬場川通りプロジェクトの取り組みを支援するため、本市では、より民間のノウハウと資金を活用できる新たな手法として、まちづくり分野で全国初となる「ソーシャル・インパクト・ボンド（成果運動型民間委託契約方式）」を導入した。

我々行政も民間の熱い想いに応えられるよう、今後もこうした前例のない取り組みに挑戦していきたい。

（こうけつ まさき）