

# 北部地域活性化検討調査報告書

台東区  
平成31年3月

## 目次

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1. 調査目的</b> .....                     | <b>1</b>  |
| <b>2. 調査対象地域</b> .....                   | <b>1</b>  |
| <b>3. 都市計画マスタープラン(平成 31 年 3 月)</b> ..... | <b>2</b>  |
| (1) 歴史 .....                             | 2         |
| (2) 北部地域の位置づけ.....                       | 3         |
| <b>4. 地域特性</b> .....                     | <b>4</b>  |
| (1) 人口 .....                             | 4         |
| (2) 地価 .....                             | 5         |
| (3) 空き家・空き店舗 .....                       | 6         |
| (4) 商業 .....                             | 7         |
| (5) 地場産業.....                            | 8         |
| (6) 簡易宿所.....                            | 9         |
| (7) 外国人観光客のニーズ.....                      | 10        |
| (8) 北部地域の地理的特性 .....                     | 11        |
| <b>5. 地域を活性化させる手法について</b> .....          | <b>12</b> |
| (1) 背景 .....                             | 12        |
| (2) 目的 .....                             | 12        |
| (3) 調査対象.....                            | 12        |
| (4) まとめ.....                             | 17        |
| <b>6. 公有地等や既存施設を活用した地域の活性化について</b> ..... | <b>18</b> |
| (1) 調査目的.....                            | 18        |
| (2) 調査対象.....                            | 18        |
| ①エリア(公有地等活用と民間施設リノベーションの面的展開事例).....     | 19        |
| ②スポット(既存公共施設等の活用事例) .....                | 22        |
| (3) 北部地域における検討.....                      | 24        |
| ①公有地等活用と民間施設リノベーションの面的展開の検討.....         | 24        |
| ②既存公共施設等の活用の検討.....                      | 25        |
| (4) まとめ.....                             | 29        |
| <b>7. 新たな交通による活性化の検討について</b> .....       | <b>30</b> |
| (1) 調査目的.....                            | 30        |
| (2) 調査対象.....                            | 30        |
| ①広域的な視点からの検討.....                        | 30        |
| ②地域的な視点での検討 .....                        | 34        |
| (3) まとめ .....                            | 38        |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>8. ヒアリング調査</b> .....    | <b>39</b> |
| (1) 調査概要 .....             | 39        |
| (2) 主な意見 .....             | 40        |
| (3) まとめ .....              | 44        |
| <b>9. 地域の活性化に向けて</b> ..... | <b>46</b> |
| (1) 進め方のポイント .....         | 46        |

# 1. 調査目的

本年3月に策定した都市計画マスタープランでの位置づけや地域特性を踏まえ、地域の活性化の手法に関する国内外の事例や地域・事業者へのヒアリングにより、今後の北部地域の活性化に向け、取り組むべき事項の検討を行うために調査した。

# 2. 調査対象地域



### 3. 都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）

#### (1) 歴史

|        |                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 江戸期まで  | 浅草寺の北側には猿若三座があり、江戸随一の芝居興行街となっていた。橋場から今戸にかけての川岸には渡船場があり、日本堤と呼ばれる堤防が築かれ、江戸を水害から守るための治水対策が施された地域であった。奥州街道と日光街道の江戸への入口としての役割を担っていた。 |
| 明治期～戦前 | 多くの宿屋や長屋が立地していた。明治5年(1872年)、皮革・靴伝習所の浅草橋場町移転を契機に、一帯が「靴の町」として繁盛し、地域産業に発展した。                                                       |
| 戦後     | 戦後から高度経済成長期にかけて、簡易宿泊所の存在と労働力需要を背景に、仕事を求める人々が集まってきた。皮革産業の町工場が集積し、職住近接の街として栄えた。                                                   |
| 現在     | 産業構造の変化、労働需要の減少等によりまちの状況が変化しつつある。隣接する南千住や汐入地区の開発が進み、つくばエクスプレス南千住駅が開業した。                                                         |

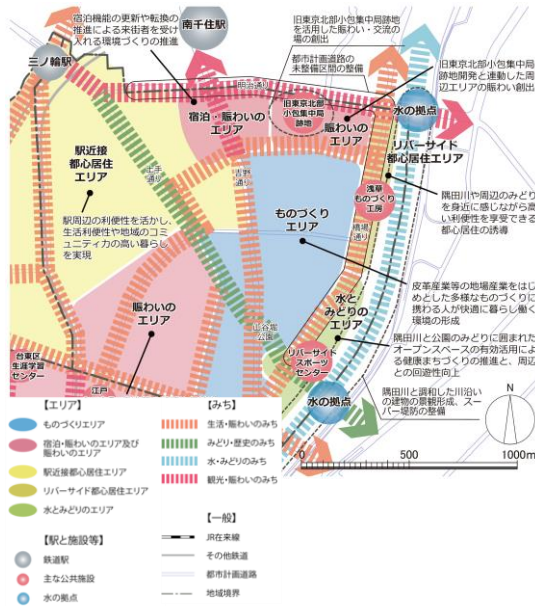


| 凡例                                                                                                  |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f8d7da;"></span>      | 寺社地      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d1ecf1;"></span>      | 武家屋敷     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d6d8db;"></span>      | 町人地      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d6d8db;"></span>      | 大縄地（町人地） |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d6d8db;"></span>      | 御米蔵・粃御蔵  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d4edda;"></span>      | 農村地      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span> | 墨引       |

出典：台東区「平成 31 年 3 月 都市計画マスタープラン」

## (2) 北部地域の位置づけ

### 北部地域まちづくり方針図



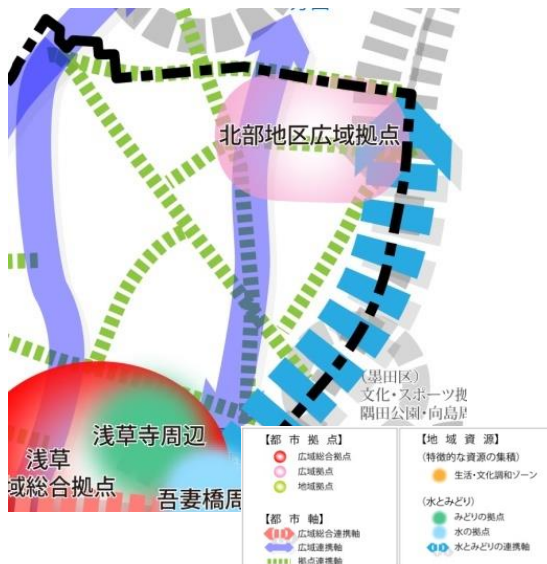
### 【将来像】

人々が共生し  
住み働き続けられる便利なまち

### 【まちづくり方針】

- ・ 地域拠点の形成と地域内外の回遊性向上による総合的な都市機能の向上
- ・ 地域特性を活かした賑わいの創出
- ・ 地域コミュニティを大切にする住みやすい生活圏の形成
- ・ 地域の防災性の向上
- ・ 浅草地域との連続性を確保するみどりがあふれるネットワークづくり

### 北部地区広域拠点



- ・ 日本堤～清川～橋場地区において、賑わい・交流の場を創出する拠点。
- ・ 旧東京北部小包集中局跡地や既存ストックの活用、都市機能の誘導による賑わいの創出と、公共交通の利便性の強化により、地域全体の生活利便性の向上に資する拠点の形成を図る。

### まちづくり推進重点地区



- ・ 拠点性の向上やまちづくりの課題解決の必要性が高い地区。
- ・ まちづくり施策を集中的に実施する地区。
- ・ 効果的な都市施策の実現を図り、地域全体への波及を図る。

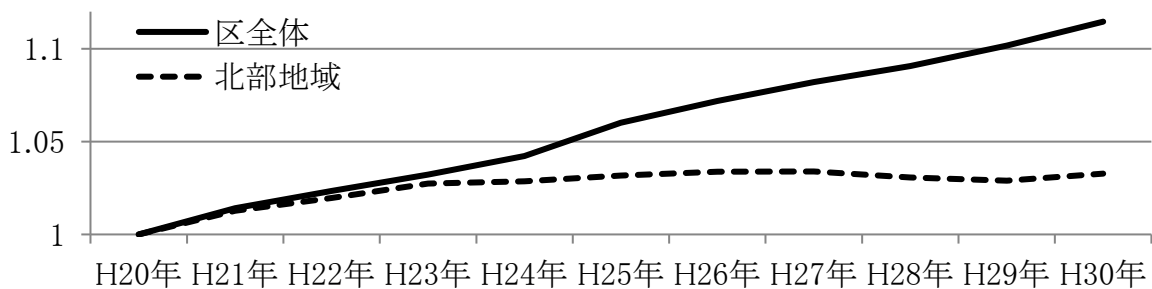
出典:台東区「平成31年3月 都市計画マスタープラン」

## 4. 地域特性

### (1) 人口

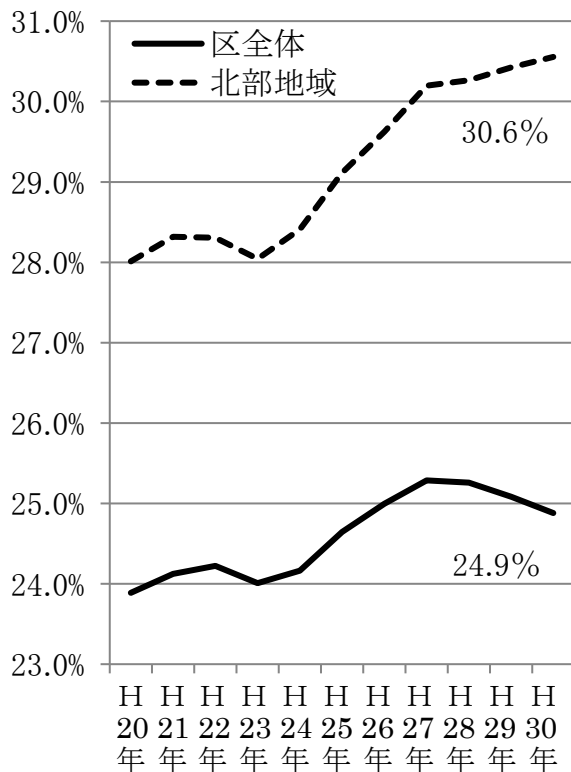
**人口は近年ほぼ横ばいだが、高齢化が進行**

■平成20年度を1としたときの、人口増加率の推移

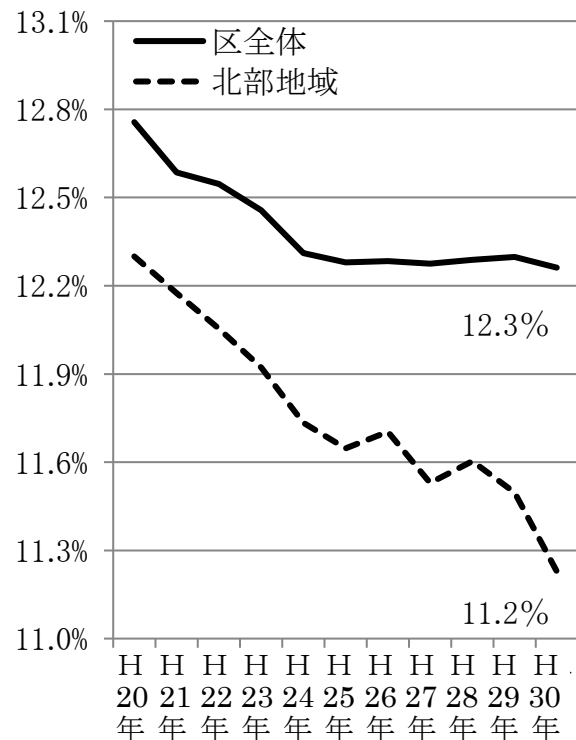


出典:台東区「住民基本台帳 日本人、各年4月1日」

■高齢化率の推移



■未成年の人口に占める割合



出典:台東区「住民基本台帳 日本人、各年4月1日」

## (2) 地価

### 区内各地と比べて低い地価

#### ■台東区内の地価の比較

| 順位* | 住所          | 用途地域 | 地価(万円/㎡) |
|-----|-------------|------|----------|
| 1   | 上野 4-5-5    | 商業   | 931.0    |
| 5   | 浅草 1-1-2    | 商業   | 277.0    |
| 10  | 上野 2-12-16  | 商業   | 182.0    |
| 15  | 池之端 1-4-28  | 商業   | 153.0    |
| 20  | 蔵前 2-4-5    | 商業   | 113.0    |
| 25  | 元浅草 1-6-12  | 商業   | 100.0    |
| 30  | 三ノ輪 1-28-10 | 商業   | 89.4     |
| 35  | 東上野 3-14-7  | 商業   | 82.0     |
| 40  | 谷中 3-13-8   | 1 中専 | 75.0     |
| 45  | 西浅草 3-29-19 | 商業   | 70.1     |
| 49  | 竜泉 3-13-6   | 商業   | 66.3     |
| 50  | 台東 4-18-4   | 商業   | 65.6     |
| 55  | 浅草 2-14-13  | 商業   | 63.3     |
| 56  | 浅草 7-2-7    | 商業   | 62.9     |
| 60  | 柳橋 2-21-13  | 商業   | 58.5     |
| 65  | 蔵前 3-19-2   | 商業   | 51.0     |
| 67  | 三ノ輪 1-5-1   | 商業   | 49.7     |
| 68  | 浅草 5-37-6   | 商業   | 49.0     |
| 69  | 今戸 1-4-4    | 近商   | 42.9     |
| 70  | 東浅草 2-17-16 | 商業   | 39.1     |
| 71  | 清川 2-2-6    | 近商   | 37.3     |
| 72  | 日本堤 2-25-19 | 近商   | 33.7     |

出典：平成30年公示地価・東京都基準地価

\*平成30年公示地価及び東京都基準地価台東区内調査点(全72地点)の順位。上表は同調査点からの抜粋。網掛け地点が台東区北部地域内の調査点。



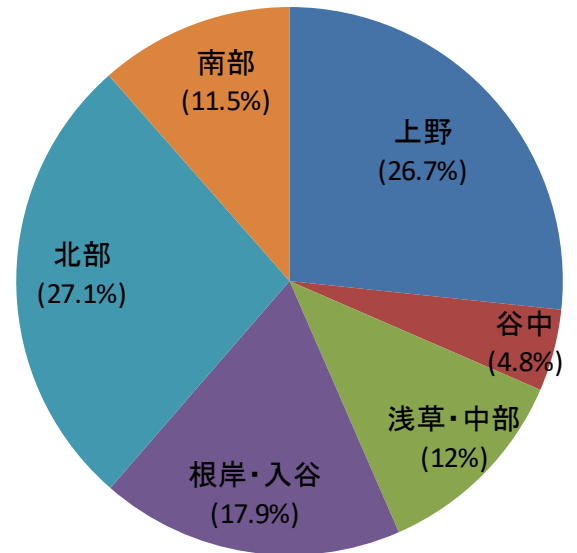
### (3) 空き家・空き店舗

## 空き家と空き店舗は他と比べて多い

#### ■ 空き家数(老朽危険度別)(平成 31 年 2 月現在)

|       | 北部地域 | 区全体 |
|-------|------|-----|
| 計     | 118  | 435 |
| A 状態良 | 37   | 141 |
| B     | 64   | 239 |
| C     | 14   | 52  |
| D 状態悪 | 3    | 3   |

台東区調べ



#### ■ 商店街空き店舗数(平成 30 年 8 月現在)

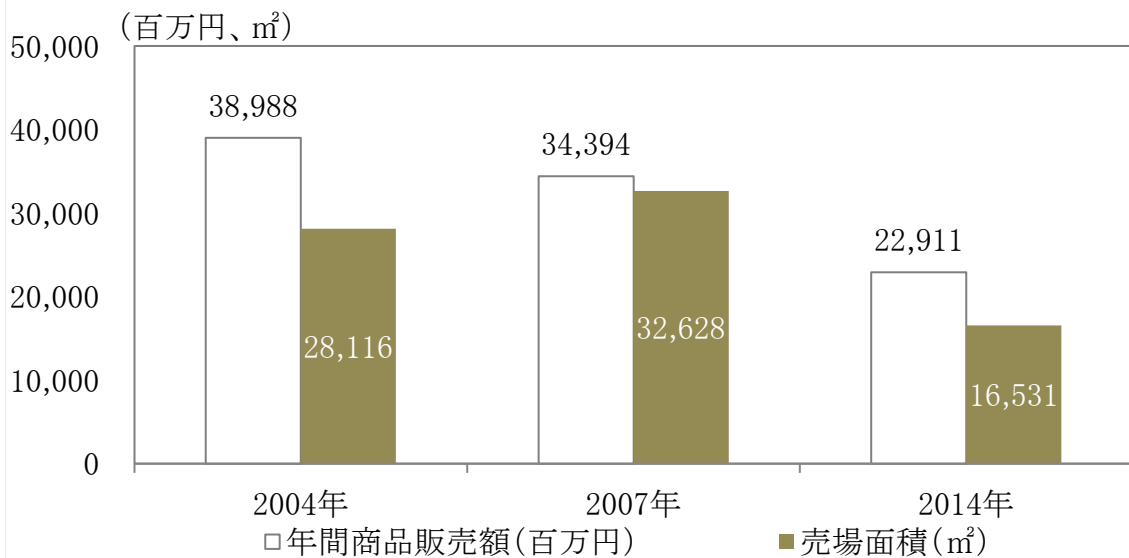
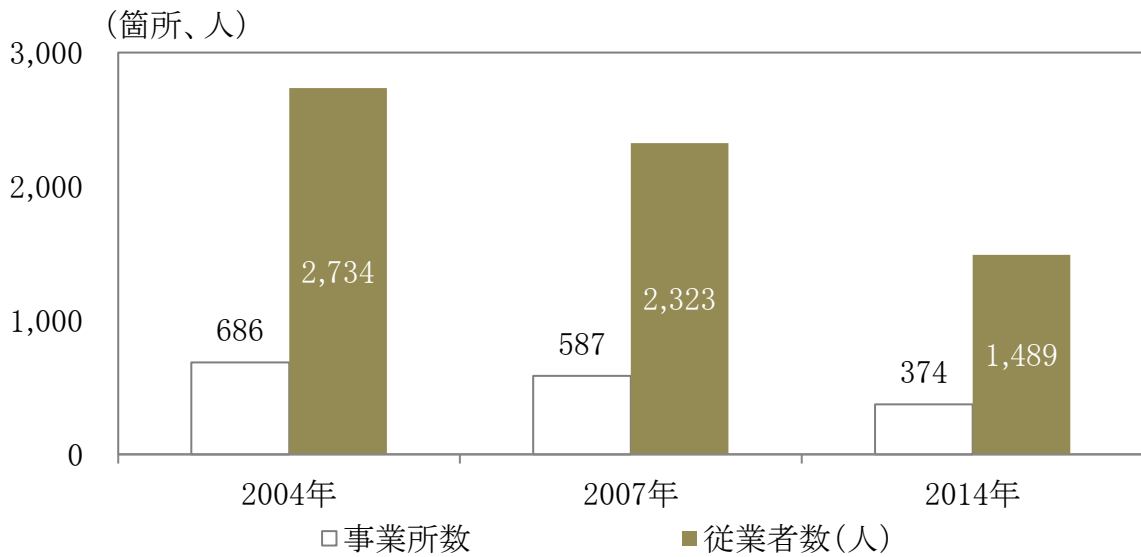
|             | 店舗数   | 空き店舗数 | 空き店舗割合 |
|-------------|-------|-------|--------|
| 地方橋通り共栄会    | 19    | 4     | 21.1%  |
| いろは会商店街振興組合 | 31    | 6     | 19.4%  |
| 日の出会商店街     | 33    | 9     | 27.3%  |
| 浅草北部ことぶき商店会 | 21    | 4     | 19%    |
| アサヒ商店街振興組合  | 70    | 14    | 20%    |
| 千束通商店街振興組合  | 100   | 8     | 8%     |
| 北部地域 計      | 274   | 45    | 16.4%  |
| 台東区 計       | 1,465 | 165   | 11.3%  |

台東区調べ

#### (4) 商業

### 小売店舗数はこの10年間減少し続けている

#### ■台東区北部地域の小売業の動態



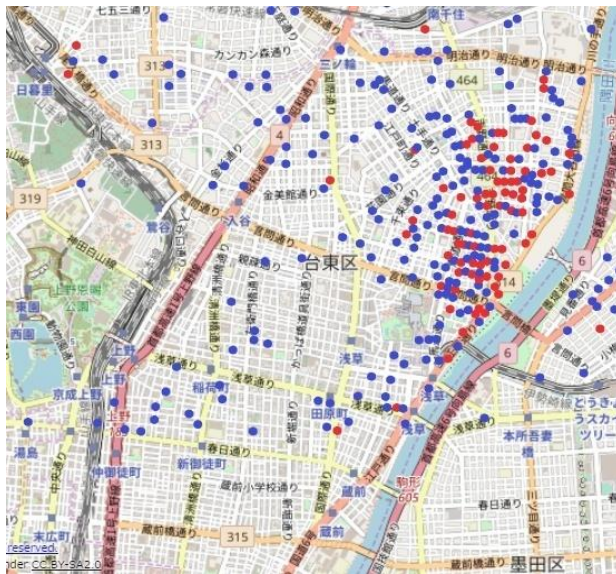
出典: 共に商業統計調査(平成26年)

(5) 地場産業

**皮革産業の集積地**

**民間によるものづくり系イベントなどの動き**

■事業所立地動向(なめし革・同製品、毛皮産業)



赤色:同一地点に2事業所以上

出典:RESAS 地域経済分析システム 2017 年

革とモノづくりの祭典 浅草 A-round



革関連事業者が中心となり、普段は見ることのできない革靴づくりの現場を巡り、モノづくりが息づく街の魅力を伝えるイベント

浅草ものづくり工房

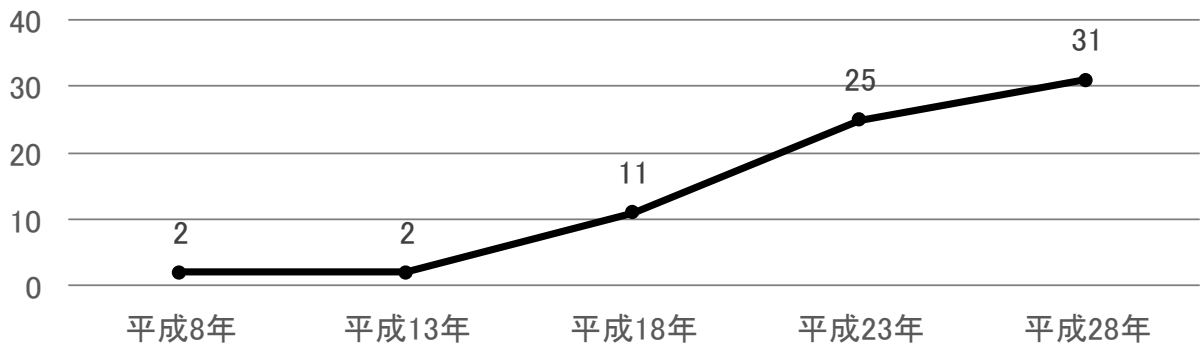


台東区の地場産業であるものづくり分野を支え、将来の業界を担う職人、クリエイター等をサポートするための創業支援施設

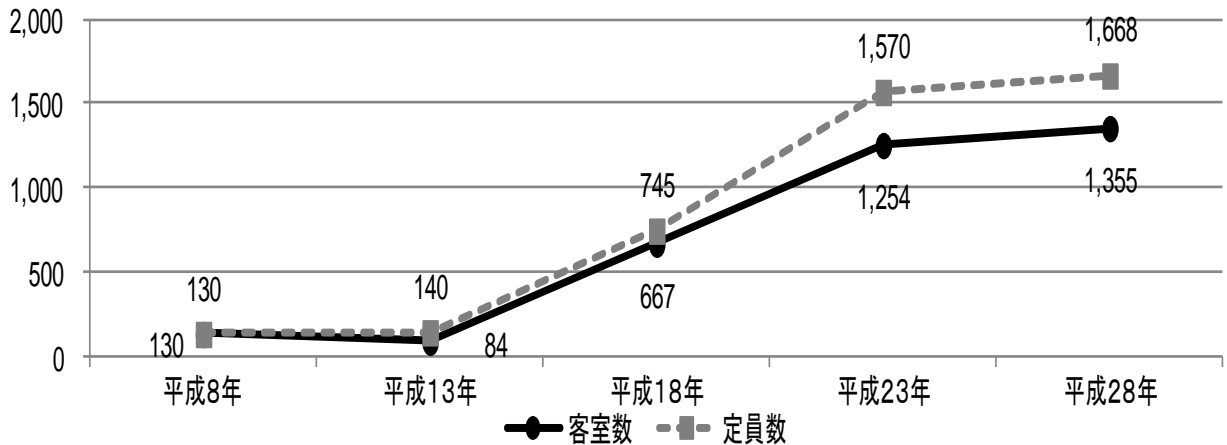
(6) 簡易宿所

**平成13年以降、観光客等の受入に積極的な簡易宿所が増加**

■主に観光客等を受け入れる宿泊施設数



■主に観光客等を受け入れる簡易宿泊所等の客室数、定員数の動態



|                    | 施設  |        | 定員    |        | 客室    |        |
|--------------------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|
|                    | 施設数 | 割合     | 定員数   | 割合     | 客室数   | 割合     |
| 簡易宿所等              | 126 | 100.0% | 6,730 | 100.0% | 4,161 | 100.0% |
| うち観光客等受入に積極的な簡易宿所等 | 31  | 24.6%  | 1,668 | 24.8%  | 1,355 | 32.6%  |

## (7) 外国人観光客のニーズ

**訪問目的は食と歴史文化を楽しむ**

**宿泊エリア選択理由はアクセスを重視**

浅草・浅草北部に訪れた、または宿泊した旅行者へアンケート調査を実施

### ■東京への訪問目的

|                | 合計<br>(人) | 食べ物を<br>楽しむ | 歴史文化を<br>楽しむ | 東京の日常生<br>活体験 | 買い物   |
|----------------|-----------|-------------|--------------|---------------|-------|
| 全体             | 292       | 77.1%       | 76.0%        | 62.3%         | 44.9% |
| アジア<br>(日本人除く) | 106       | 75.5%       | 67.0%        | 48.1%         | 51.9% |
| 北米             | 40        | 70.0%       | 67.5%        | 62.5%         | 35.0% |
| ヨーロッパ          | 121       | 81.8%       | 89.3%        | 72.7%         | 43.8% |

※主な地域のみ記載(台東区調べ)

### ■宿泊エリア選択理由

|       | 合計<br>(人) | 空港や駅<br>からの移動<br>が便利 | 訪れたい<br>観光スポッ<br>トに近い | 繁華街に<br>近い | 東京の日<br>常生活体<br>験ができる | 歴史的・文<br>化的な雰<br>囲気がある |
|-------|-----------|----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| 全体    | 292       | 50.3%                | 43.5%                 | 32.5%      | 22.3%                 | 19.2%                  |
| アジア   | 106       | 50.0%                | 52.8%                 | 34.9%      | 16.0%                 | 19.8%                  |
| 北米    | 40        | 50.0%                | 35.0%                 | 30.0%      | 35.0%                 | 10.0%                  |
| ヨーロッパ | 121       | 47.9%                | 38.0%                 | 30.6%      | 25.6%                 | 24.0%                  |

※主な地域のみ記載(台東区調べ)

(8) 北部地域の地理的特性

都心から距離が近いが、鉄道施設（駅）から離れたエリア



台東区調べ

## 5. 地域を活性化させる手法について

### (1) 背景

- 北部地域は、首都東京の都心立地でありながら、防災性の低さなど、課題がある地域である。
- 諸外国においても、首都や大都市の都心立地にありながら、北部地域と同様の地域が見受けられる。
- 2000年代以降、欧米を中心に、人々の活動に価値を置き、活動の場を創出するという活性化の手法により、地域のイメージが刷新され、都市の更新と発展につながった地域が散見されるようになってきた。

### (2) 目的

今後の北部地域の活性化の参考とするため、地域がどのように変化し、発展していったのか調査する。

### (3) 調査対象

イベントなどの創造性をもたらす活動(以下「活動」とする。)に価値をおいた取り組みによって、活性化につながった都市について、事業や取り組みを調査する。

| 調査対象                         | 概要/キーワード                                                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ロンドン市<br>ブリクストン地区            | 都心近郊、移民区、公有地活用、ワークショップ・イベント、創業支援、地域還元                             |
| ニューヨーク市<br>ダンボ地区<br>(ブルックリン) | 都心近郊、移民区、ガス・製薬工場跡、低家賃によるアーティスト移住、工場跡地コンバージョン、公共空間におけるアートイベント、公園整備 |
| ニューヨーク市<br>チェルシー地区           | 都心近郊、高架貨物鉄道跡地、工場コンバージョン、NPO活動、公園整備                                |

## ブリクストン地区

## 公営立体駐車場跡地→雇用創出のテナナ型複合施設

### ロンドン中心部より電車で 25 分



### 【立地】

- ・ロンドン中心部より電車で 25 分
- ・交通の要衝

### 【特性】

- ・移民居住区
- ・1980、1990 年代は暴動多発地域

### 【経緯】

- ・映画館などに、流行に敏感なアーティストやクリエイターが集まり、イベント等が実施され、まちのイメージが変化
- ・来訪者の増加に伴い、官民協働による防災や美化活動などの地域活動が活発化
- ・さらに、行政が公有地である公営立体駐車場跡地の暫定的利用について民間から公募
- ・併せて、工場、倉庫のリノベーションが進み、活動の拠点となる。

### 【事業】

- ・50 以上の小規模のテナントや集会所、広場、園芸地区などで構成された、古いテナナを使った複合施設
- ・テナントは全て個人経営、賃料を 5～8 割引に設定し、創業を支援
- ・入居企業全体の 75%が地元出身企業
- ・1/3 は飲食店
- ・毎週1時間、地域でのボランティア活動が入居の条件

### 【効果】

- ・ポップブリクストン卒業生が、周辺地域で起業・出店
- ・ブリクストン BID(※)による防犯・清掃活動、商業や観光の促進など、地元主体の体制で地域の美観と安全・安心を向上させる取り組みが並行して行われている
- ・ポップブリクストンの誕生や BID などの効果もあり、ポップブリクストンの周辺では、民間による住宅開発が始まっている

### 公営立体駐車場跡地



### 50 以上のテナナによる空間構成







※BID

- 地理的に区画された地区で、不動産所有者や事業者から徴収される負担金により、その地区の維持管理、開発、プロモーションを行うこと
- BID が提供するサービスは、道路や公園、オープンスペースの維持管理、防災・防犯活動などである

出典:ランベス行政庁、BRIXTON BID、Pop Brixton 各 WEB サイト



## ダンボ地区

中心地（市役所）より電車で 20 分



## 工場、倉庫街



## アート・新規創業企業集積・公園の街



工場跡地・倉庫街→NY を代表するアート地区、新規創業企業の集積地、マンハッタンの絶景を望む公園

### 【立地】

- ・中心地(市役所)より電車で 20 分

### 【特性】

- ・1920 年代より工場閉鎖、街の活力低下、衰退

### 【経緯】

- ・1970 年代に、低廉な家賃と広い空間を求めて、アーティストやクリエイターなどが流入し、空きビルや工場等をアトリエに改修
- ・1997 年に、地元団体が主体となって、街を舞台にアートイベント開催
- ・2010 年に、アートイベントの運営者が民間企業になったことで、3日間で 20 万人を動員する一大アートイベントに成長
- ・シェアスタジオ、パブリックアートが集積し NY の代表的アート地区へ
- ・併せて、地元発こだわりの高いカフェ店やコワーキングスペース等が集積

### 【事業】

- ・行政は、道路や公園を活用してのアートイベントの開催に協力
- ・官学共同で、インキュベーション施設の開業、新規創業支援組織を組成
- ・港湾局が管轄する臨海地区について、住宅や倉庫をリノベーションしてオフィスや商業施設に転換、併せて公園を整備

### 【効果】

- ・ダンボ BID により、街の美化・清掃活動、無料 Wifi の設置、公共スペースの管理、パブリックアートとコミュニティプログラムの提供、創業支援等が並行して行われている
- ・高級マンションの建設など、多くの民間投資を呼び込んでいる

出典: DUMBO Arts Festival, DUMBO Improvement District, DUNBO NYC, brooklyntechtriangle, Brooklyn Bridge Park、公共 R 不動産各 WEB サイト

## チェルシー地区（ハイライン）

高架貨物鉄道廃線跡地→全長 2.3 kmの線形公園

中央駅より鉄道 30 分



## 高架貨物鉄道廃線跡地



## 豊かな植栽とアメニティによる公園



### 【立地】

- ・中央駅より電車で 30 分

### 【特性】

- ・精肉卸売業者等の倉庫街
- ・1980 年に、ハイラインの運行終了、その頃から産業が衰退

### 【経緯】

- ・1997 年に、ナビスコ工場の改修によるチェルシーマーケット開業
- ・1999 年に、地元近隣住民がNPO(フレンズオブハイライン)を設立し、貨物用高架鉄道跡地の保存活動を開始
- ・2001 年に、ニューヨーク市はハイラインの解体決定
- ・フレンズオブハイラインの活動に対する賛同者が増加
- ・2004 年に、ニューヨーク市は解体計画を撤回

### 【事業】

- ・ニューヨーク市による公園の整備
- ・フレンズオブハイラインが公園を運営・維持管理

### 【効果】

- ・ハイライン年間訪問者数は約400万人
- ・ハイラインをまたぐホテルの建設など、近隣地区への民間投資
- ・近現代アートの殿堂と称されるホイットニー美術館がハイライン南端に移転
- ・チェルシーマーケット年間来訪者数は約600万人
- ・グーグル親会社によるチェルシーマーケットの買収

出典:各 WEB サイト

#### (4) まとめ

- 事例都市に共通することは、初期の段階で、起業家やクリエイターなどが地域に流入し、活動が行われ、同時期に、活動の場が創出されている。
- 活動の場は、公有地や公共空間(以下「公有地等」とする。)をはじめ、民間所有の空きビルや工場などの既存ストックが活用されている。
- 官民連携により、活動の場づくりが行われている。
- まちづくりの機運の高まりに伴い、活動の場の創出と、活動が活発になり、まちのイメージが変化し、活性化している。
- 併せて、来訪者の増加やまちのイメージの変化により、地域主体の防災や美化に対する活動が更に活発化し、まちづくりの機運も更に醸成されている



公園で開催された読書会



公有地を活用した活動の場の創出

## 6. 公有地等や既存施設を活用した地域の活性化について

### (1) 調査目的


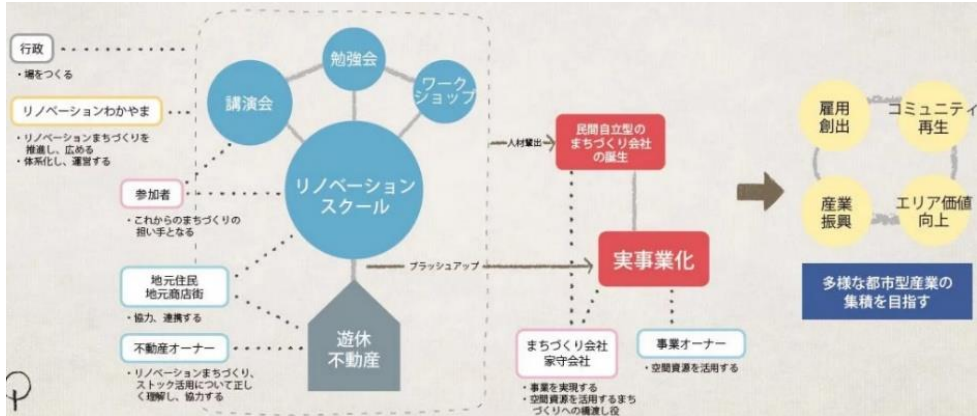
- 前章の当該地域に類似した諸外国の事例では、公有地等や民間施設の既存ストック活用(リノベーション・コンバージョン)の双方の取り組みを行うことで活性化が図られている。
- そこで、当該地域においても、旧東京北部小包集中局跡地(以下「小包跡地」とする。)などを活用することで、地域が活性化する可能性について調査する。

### (2) 調査対象

国内においても、このような事例は全国的な広がりを見せており、以下の「エリア」と「スポット」2つの類型に整理し、調査する。

| 類型                                 | 調査対象                      | 概要/キーワード                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| エリア<br>(公有地等活用と民間施設リノベーションの面的展開事例) | 和歌山市                      | 駅より徒歩約 20 分、遊休不動産の増加、商業衰退、来街者・雇用者数の減少、公有地活用、リノベーションスクール、公民連携、規制緩和              |
|                                    | 熱海市                       | 駅より徒歩 10 分超、空き家の増加、少子高齢化の進行、宿泊業の衰退、交流の場づくり、創業支援、リノベーションスクール、公民連携、規制緩和、行政の体制づくり |
|                                    | 沼津市                       | 駅より徒歩約 10 分、空き家の増加、少子高齢化の進行、市街地への拡散、公民連携                                       |
| スポット<br>(既存公共施設の活用事例)              | 立川子ども未来センター               | 旧市役所の改修、市民活動の複合施設                                                              |
|                                    | デザイン・クリエイティブセンター神戸(KIITO) | 旧生糸検査所の改修、クリエイティブ施設                                                            |
|                                    | アミューあつぎ                   | 旧商業施設の改修、商業施設と公共施設の複合施設                                                        |

①エリア（公有地等活用と民間施設リノベーションの面的展開事例）

|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>和歌山市</p>                                                                                                                                                                                                       | <p>公有地の活用から、リノベーションスクールによる民有地の活性化へ</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>二つの駅の間地点に中心市街地</p>                                                                                                            | <p><b>【立地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南海線とJR線の駅中間点</li> <li>・JR線和歌山駅から徒歩約20分</li> <li>・中心部を市堀川が東西南北に流れる</li> </ul> <p><b>【特性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・城下町として県下最大の商業集積地</li> <li>・明治大正期は皮革、木工の工業都市</li> </ul> |
| <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかのコンテンツが不足</li> <li>・空き家や空き地等の遊休不動産の増加</li> <li>・まちなかの商業の衰退</li> <li>・来街者・雇用者数の減少</li> </ul>                                                        | <p><b>【経緯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心部の公有地の有効活用を先行（小中一貫校の開校、大学誘致、図書館・市民会館の移設リニューアル）</li> <li>・リノベーションスクール事業の開始（中心部の民有地で実事業化）</li> <li>・上記流れを受け、「わかやまリノベーション推進指針」策定（平成29年3月）</li> </ul>                                            |
| <p><b>【行政の役割】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①都市再生のための政策・戦略策定</li> <li>②リノベーションスクールの開催</li> <li>③まちづくりの担い手の発掘・育成</li> <li>④不動産オーナーの啓発</li> <li>⑤規制緩和、金融支援の環境整備</li> <li>⑥公民連携ネットワークの構築</li> </ol> | <p><b>【効果】（平成29年3月時点）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーションスクールにより、5つが事業化（シェアハウス・ゲストハウス、バー、弁当・カフェ、子供向け英会話・ヨガ教室等）</li> <li>・社会実験による商店街におけるマーケットの定着（8千～1万人/日の来場者）</li> <li>・今後事業化を目指す物件は8件</li> </ul>                                     |
| <p><b>【仕組み】</b></p>                                                                                                           | <p>出典:和歌山市、リノベーションわかやま各 WEB サイト</p>                                                                                                                                                                                                                       |

## 熱海市



まちを楽しむイベントなどソフト事業から、空き家の有効活用や創業支援へ

### 【立地】

- ・熱海駅より徒歩 10 分超

### 【特性】

- ・江戸時代より湯治場
- ・明治・大正・昭和期は観光客の増加
- ・1969(昭和 44)年の観光客約 532 万人
- ・バブル崩壊により法人需要の減少
- ・2011(平成 23)年の観光客約 250 万人
- ・2015(平成 27)年以降の年間観光客数は 300 万人台と回復傾向

### 【課題】

- ・空き家等の増加
- ・少子高齢化の進行
- ・主要産業である宿泊業の衰退

### 【経緯】

- ・まちや店舗を楽しむ、知るための様々なイベントを通じて生まれた交流を、まちづくりの活動や小さなビジネスへ育てていく取り組みを、市がNPO団体や観光協会等と共催して実施



- ・リノベーションスクールにより、中心市街地の熱海銀座エリアを中心に実事業化
- ・「熱海リノベーションまちづくり構想検討委員会(不動産オーナーや有識者らで構成)」による「ATAMI2030 会議」を開催(平成 28 年～)
- ・第一線で活躍する講師陣によるメンタリングやフィールドワークによって受講者が実践的に学ぶ創業支援プログラムを提供

### 【行政の役割】

- ①公民連携推進チームの組成
- ②まちづくりの担い手発掘
- ③地域内外・世代間を超えた交流の場づくり
- ④創業支援
- ⑤リノベーションスクールの開催支援
- ⑥家守や、公共施設・空間を維持管理する民間企業の創出支援
- ⑦公共空間、公共施設の利活用のための規制緩和や行政の体制づくり

### 【効果】

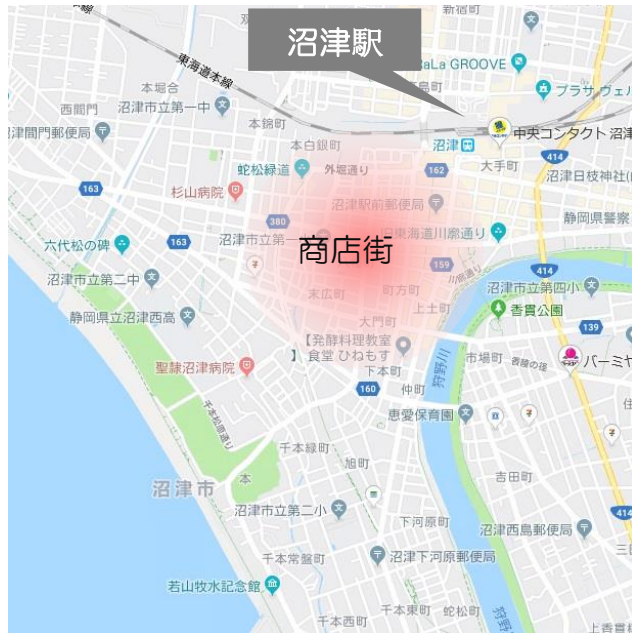
- ・リノベーションスクールによる事業化(シェアアトリエ・イベントスペース、ゲストハウス等)



出典:熱海市、  
guest house MARUYA 各 WEB サイト

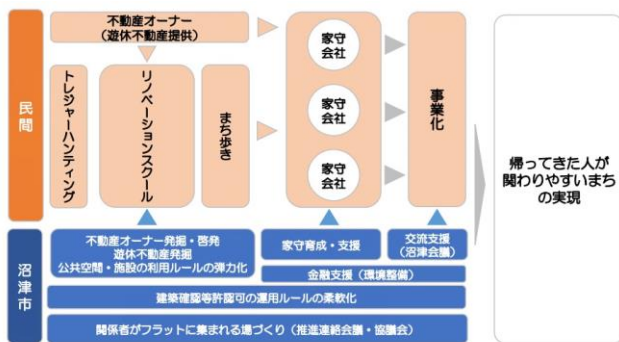
## 沼津市

### 駅を中心に商業・業務エリアが形成



### 【経緯】

- 沼津市がリノベーションまちづくりを「まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」に位置づけ、不動産オーナーや起業者などの発掘・育成のため官民連携によるリノベーションまちづくり推進連絡会議を設置
- また、リノベーションまちづくりの方向性や重点エリアなどについて、誰もが参加できるオープンな議論の場として「沼津市リノベーションまちづくり戦略会議」を開催
- シンポジウムなどを経て、リノベーションスクール事業を実施



### 【立地】

- JR沼津駅徒歩約 10 分

### 【特性】

- 江戸時代東海道の宿場町として発展
- 戦災復興後は駅前を中心に商業施設が出店し、大きくにぎわう
- 平成7年をピークに人口が減少

### 【課題】

- 雇用の喪失
- 空き家等の増加
- 少子高齢化の進行
- 市街地の拡散、人口低密度化による中心市街地の活力低下退

### 【行政の役割】

- ① 公民連携推進チームの組成
- ② リノベーションスクールの開催
- ③ まちづくりの担い手の発掘・育成
- ④ 公共施設・公共空間のリノベーション
- ⑤ 民間支援まちづくりファンド事業
- ⑥ 起業支援・相談制度

### 【効果】

- リノベーションスクールによる事業化(カフェ、家具工房、起業支援ラボ、ゲストハウス、コワーキングスペース等)
- 沼津で行動する人・先駆者を紹介する「沼津人辞典」や、これまでのリノベーション事例をまとめた冊子の発行、地域を盛り上げる活動をしている人などが交流しつながらる場「LINK NUMAZU」など、リノベーション機運の更なる促進



出典:沼津市 WEB サイト



②スポット（既存公共施設等の活用事例）

|              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立川子ども未来センター  |                                                                                    | 旧市役所の改修→市民活動の複合施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 旧庁舎          |   | <p><b>【経緯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市庁舎の新築移転に伴い、旧第1庁舎を解体し、芝生広場と駐車場を整備</li> <li>旧第2庁舎は改修し、子育て、教育、市民活動、文化芸術活動の支援、イベント実施などによって、地域の賑わいを生み出す「子ども未来センター」として整備</li> </ul> <p><b>【効果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の独自提案であった「まんがぱーく（漫画図書館）」が賑わいを創出</li> <li>平成25(2013)年度 約252千人→平成29(2017)年度 約332千人</li> </ul> <p>出典：立川市、立川子ども未来センター各WEBサイト</p> |
| 建物改修・芝生広場整備後 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| デザイン・クリエイティブセンター神戸 (KIITO)                                                          |          | 旧検査所の改修→クリエイティブ施設                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 旧館                                                                                  | 新館       | <p><b>【経緯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観上重要な神戸市生糸検査所旧館及び新館を改修</li> <li>デザイン、アートなど創造的な活動を通じて、人材の育成や集積を行い、これらの人材と地域の人々が交流・連携することにより、地域の活性化を図ることを目的とする</li> <li>多目的ホール、ギャラリー、ワークショップスペース、クリエイティブラボ等が入る</li> </ul> <p><b>【効果】</b>（H29年実績）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>来館者数 164,013人 前年比5.3%増（311日稼動：平均527人/日）</li> <li>貸室数満室（36/36室）</li> </ul> <p>出典：神戸市、KIITO、国交省各WEBサイト</p> |
| KIITO 旧館                                                                            | KIITO 新館 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

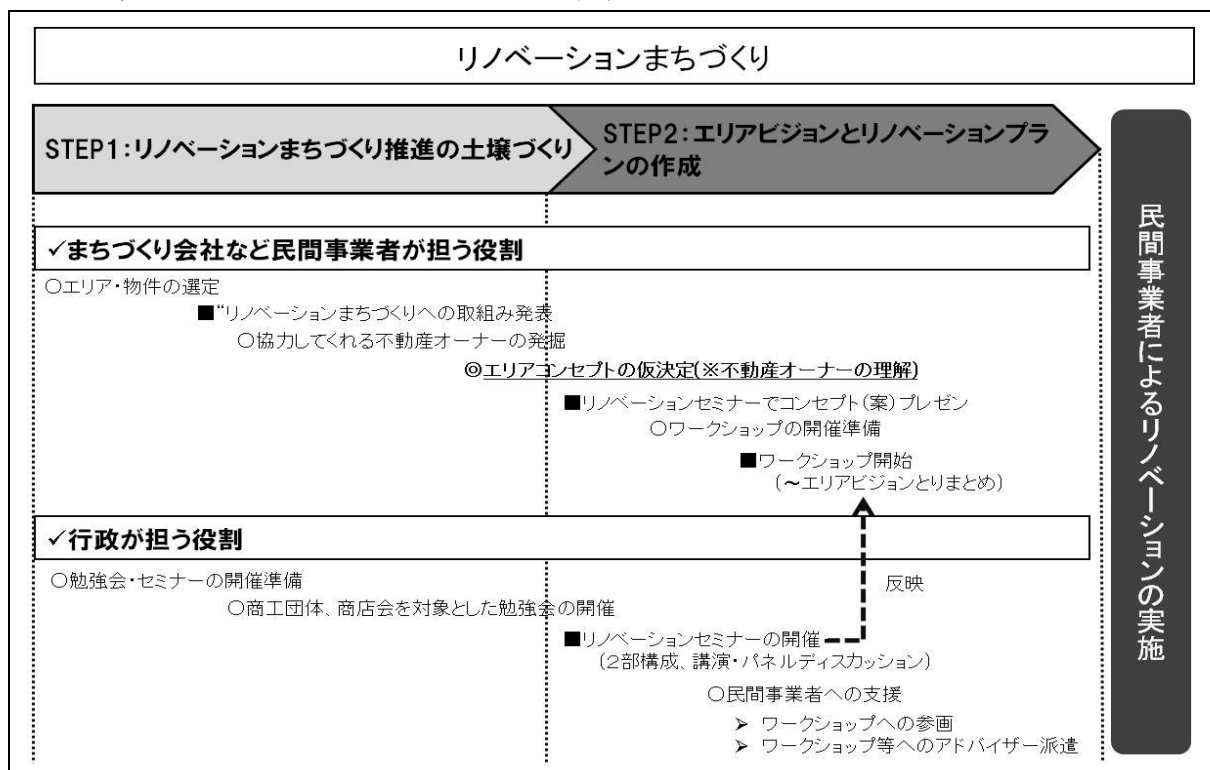
|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>アミュールあつぎ</p>                                                                                             | <p>旧パルコの改修→商業・公共施設の複合施設</p>                                                                                                                                                                                                |
| <p>旧厚木パルコ</p>              | <p><b>【経緯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・厚木パルコ閉店に伴い、市が建物取得</li> <li>・地域の回遊性を向上させ、まちづくりの一翼を担う施設として整備計画を策定</li> <li>・地下1階～4階:ショッピングゾーン</li> <li>・5階～8階:公共施設「あつぎ市民交流プラザ」などで構成</li> </ul> <p><b>【効果】</b></p> |
| <p>建物改修後・改修で整備した吹き抜け</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修にあたり、建物内に吹き抜けを整備、同空間でイベント等を実施</li> <li>・店頭屋外スペースでは、路上ライブスペースとしてミュージシャンに貸し出すなど、賑わいをもたらす工夫を行っている。</li> </ul> <p>出典:アミュールあつぎ、厚木市各 WEB サイト</p>                                       |

### (3) 北部地域における検討

#### ① 公有地等活用と民間施設リノベーションの面的展開の検討

- 民間による既存ストック活用型まちづくり(リノベーション・コンバージョン型まちづくり)は、全国的な広がりを見せている。事例調査により、リノベーションされた店舗等が地域のシンボルとなり、賑わいや回遊性の向上につながっている事例があることがわかった。
- この民間による既存ストック活用型は、まちづくりを進める手法として、実物の遊休不動産を対象に、リノベーションの事業計画を練り上げ、不動産オーナーに提案し、当該事業の実現を目指すためにスクール形式で行うものである。
- 北部地域においても、活用可能な空き家や空き店舗などが存在することから、取り組みを進めていくことは有効である。
- 一方で、既存ストック活用型まちづくりの導入にあたっては、遊休不動産オーナーと起業家等とのマッチングが課題である。また、行政、不動産オーナー、起業家との役割分担を整理する必要がある。
- そのために、リノベーション事業そのものの早期実現を図るのではなく、まず、地域関係者の認識の広がり、まちづくりの機運醸成を重視した施策とすることが必要である。
- 具体的には、「ストックを活かす」「新たな発想やアイデアを呼び込む」「デザインの力を実感する」といったテーマで、勉強会等から始めることが望ましいと考える。

#### ■ <参考>リノベーション型まちづくりの行程イメージ



## ②既存公共施設等の活用の検討

### ア 小包跡地の活用について

- 都市計画マスタープランでは、小包跡地を含む周辺地域を、「まちづくり推進重点地区」として位置づけ、拠点性の向上や、まちづくりの課題解決の必要性が高い地区としている。
- そして小包跡地を、地域内外の活力向上に欠かせない大規模区有地として、拠点形成を図る必要があるとしている。
- 小包跡地については、約1haの敷地面積という規模を生かして、観光、産業、防災等と、様々な分野の施策で活用できる可能性がある。
- 小包跡地については、地元からは、来訪者や地元の人々で賑わい、交流が図られ、地域の活性化に資する場として期待する声がある。さらに、昨年度調査により、空港連絡バス運行を希望する事業者など、活用に関向きの意見もある。
- 前章において、地域の活性化のためには「活動の場の創出」が積極的に図られていることが分かった。さらに、「活動の場を創出」するために、行政が主導的に、公有地を活用している実態があることも分かった。加えて、官民それぞれが既存のストックを活用している事例も見受けられた。従って、小包跡地の活用は、これら先進事例と整合する施策になると考える。
- これらのことを踏まえ、小包跡地の活用を、地域の活性化のための先導的事业(パイロットプロジェクト)として位置付け、連鎖的な活動などを創出し、活性化の効果を地域全体へ波及させることが重要である。

### イ 小包跡地に導入したい機能イメージ

- 現在、小包跡地は、建物内を「清掃車庫及び事務所」「防災備蓄倉庫」「自転車保管所」、屋外を「観光バス駐車場」「災害用重機置場」として使用している。
- 北部地域だけでなく、区全体の活性化を牽引する新たな機能として以下の機能が想定される。
  - ・賑わい・交流機能  
地域内外の来訪者を呼び込む、賑わいや文化的交流を生み出す機能など
  - ・産業振興に資する機能  
クリエイターや起業家を呼び込む機能など
  - ・空港直結機能  
グローバルな人材や情報交流のハブと化するための機能など
- 新規機能の導入を図ることにより、小包跡地を含む「北部地区広域拠点」の地位(ぢくらい)を上げ、やがて、地域全体について新たな評価を広げていくという観点が重要である。

## ウ 実現のための手法

### (ア) 官民連携による取り組み

- 前章の通り、地域の活性化のためには、様々な取り組み、事業を実施していく必要があるが、それらの取り組みについては、民間の創意工夫を活用しながら、官民連携の体制で進めていることがわかった。
- 北部地域も同様に、活性化を図るためには、官民連携の体制で進めることが重要であり、特に先導的事业である小包跡地の活用においては、既存建物や既存機能の存在などにより、民間の創意工夫を活用することが有効である。

### (イ) 活用における考え方

賑わいや交流機能や産業振興機能など、小包跡地に導入する機能については、その効果を敷地内単独で完結させることなく、北部地域全域に波及させるべく、「北部地域のまちづくりの観点」を持って取り組む必要がある。

### (ウ) 導入機能の組み合わせ

- 小包跡地の活用においては、民間事業として純粋に事業性が見込める事業のほか、事業性は高くなくむしろ公益性の強い事業、さらには清掃車庫など純粋な公共事業まで、大きく3つの事業を組み合わせが想定される。
- これは、小包跡地活用の主旨が、収益性を目論んだ単純な土地活用ではなく、あくまで「北部地域のまちづくりの観点」を持って取り組むものであり、“地域のニーズを満たすこと”と、外国人観光客を含めた来訪者満足度を高めることなどにより“地位を上げていくこと”を主眼とする事業であるためである。
- したがって、これらの事業をどのようなバランスで組み合わせるか、様々な諸条件のなかで創意工夫を図る必要がある。

### (エ) 活用方針の策定

上述のように、小包跡地の活用にあたっては、民間の創意工夫を活かした、官民連携による取り組みが有効であることから、PPP(Public Private Partnership;パブリック・プライベート・パートナーシップ)の概念に基づく、官民連携の事業手法を含めた活用方針の策定が必要である。

## エ 既存ストックの活用について

- 小包跡地は、立地的にも、その規模から見ても、活動を創出する「場」にふさわしい既存ストックである。「活動の場」として、小包跡地の既存ストックを活用する際には2つの考え方がある。
- 一つは、「既存建物を解体し、広大な敷地をオープンスペース化として活用する考え方」、もう一つは「建物を活用する考え方」である。
- 「活動の場」は、地域活性化の拠点としての意味合いや、導入したい機能を満たす用

途の充実、季節や天候に左右されない利用の仕方等を考慮すると、一定の施設として建物が必要であると考える。

## オ 既存建物活用にかかる可能性と課題について

建物整備手法の一つとして、既存建物を活用する手法が考えられる。

### (ア) 可能性について

- 小包跡地の建物については、小包郵便物を専門に処理する集中局として設置されたことから堅牢に作られている。
- また、専門家によるヒアリングにより、上層階を減築するという技術を用いれば、さらに建物の耐震性が高まるとの見解を得ている。
- 建物の平面形状は、東西方向に約 72m、南北方向に約 36mの整形であり、ワンフロア面積も 2,500 m<sup>2</sup>超と広く、また、内部が複雑な構造でないので、活用する上での制約は少ない。
- さらに、地下及び地上1階以外、人の往来がほとんどないことから、清掃車庫を使いながらの工事も技術的には可能である。
- オープンスペースと比較しても、用途の幅が広がり、活性化の効果が高い。
- 既存建物を解体し、新規整備するよりも、工期短縮及びコスト縮減の可能性がある。

### (イ) 課題について

- 既存建物の活用にあたっては、安全性の確保、工期、費用、建物整備手法等の面で建物にかかる詳細な調査が必要となる。
- 用途に合わせた施設計画を施す「新規整備」に比して、既存建物改修の場合は、整備後の利活用に一定の制限が加わる。



■ <参考>減築による整備事例

| 白井市庁舎                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                  | 旧市役所の減築+新築 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>旧庁舎</p>           | <p><b>【経緯】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白井市庁舎は、既存 8 階建ての庁舎上層階を撤去した 4 階建ての減築・改修棟（現東庁舎）と、4 階建て新築棟（現本庁舎）からなる</li> <li>・検討初期は、新築または改修による整備が想定されていたものの、概算事業費の検討を進める中で、上層階を減築し、建物の軽量化による耐震化を図り、不足する部分を新築する「減築+新築」手法が浮上した</li> </ul> |            |
| <p>改修棟（減築）、新築棟</p>  | <p><b>【効果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・減築+新築は新築よりも約 8 億円のコスト減</li> </ul> <p>出典：白井市 WEB サイト、建設工業新聞 2018/4/27 記事</p>                                                                                                           |            |

- 公共施設の減築による整備事例はまだ少ないが、人口減少社会における今後の減収を見据え、建物をコンパクト化することで、維持管理費を軽減するなどの効果をもたらす。

#### (4) まとめ

(民間による既存ストック活用型(リノベーション・コンバージョン型)まちづくり)

- 活用可能な空き家や空き店舗などが存在することから、北部地域においても、民間による既存ストック活用型(リノベーション・コンバージョン型)まちづくりを進めていくことは有効である。
- 但し、進めるためには、リノベーション事業そのものの早期実現を図るのではなく、まず、地域関係者の認識の広がり、まちづくりの機運醸成を重視した施策とすることが必要である。

(小包跡地活用)

- 小包跡地の活用については、地域の活性化のための先導的事業(パイロットプロジェクト)として位置づけ、活性化の効果を地域全体へ波及させることが重要である。
- 小包跡地は、立地的にも、その規模から見ても、活動を創出する「場」にふさわしい既存ストックであり、活用としては、現在、区が方針を示している「既存建物を解体し、広大な敷地をオープンスペースとして活用する考え方」、もう一つは「建物を活用する考え方」である。
- 「活動の場」は、地域活性化の拠点としての意味合いや、導入したい機能を満たす用途の充実、季節や天候に左右されない利用の仕方等を考慮すると、一定の施設として建物が必要である。
- 建物整備手法の一つとして、既存建物の活用が考えられる。
- 既存建物については堅牢であること、更に、適切な改修により活用の可能性がある。
- 既存建物の活用は、オープンスペースと比較し、用途の幅が広がること、天候等に左右されず1年中活用が可能であり、地域活性化の観点からより効果は高い。
- 既存建物を解体し、新規整備するよりも、工期短縮及びコスト縮減の可能性がある。
- 但し、既存建物の活用にあたっては、安全性の確保、工期、費用、建物整備手法等の面で建物にかかる詳細な調査が必要となる。
- 小包跡地の活用にあたっては、民間の創意工夫を活かした官民連携による取り組みが有効である。



## 7. 新たな交通による活性化の検討について

### (1) 調査目的

北部地域の活性化に向け、広域的な交通ネットワークや、地域内外の回遊性向上に資する新たな交通機能の導入の可能性について、調査・検討を実施する。

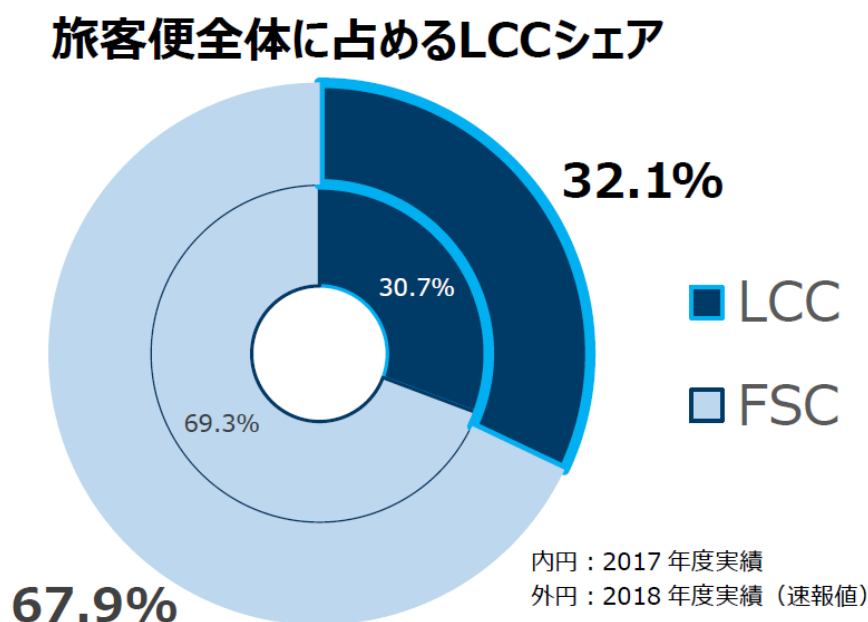
### (2) 調査対象

#### ①広域的な視点からの検討

##### ア 空港連絡バス

##### (ア) 成田国際空港の利用状況等

- 2015年4月にLCC専用の成田空港第3ターミナルが供用を開始し、国際線を中心に新規就航、増便が相次ぎ、2018年度の空港運用状況は、国際線発着回数20万回超、国際線旅客数3,500万人超と利用者は年々増え続けている。
- 旅客便全体に占めるLCCの割合は、年々増加しており、2018年度は32.1%と、前年度よりも1.4ポイント増加している。
- 成田空港アクセスの交通手段では、バス全体では減少傾向にあるものの、LCCバスを利用する人の割合が2ポイント増加している。



出典：成田空港「2018年度空港運用状況」

※FSC(フル・サービス・キャリア)…従来型の旅客サービスを提供している航空会社

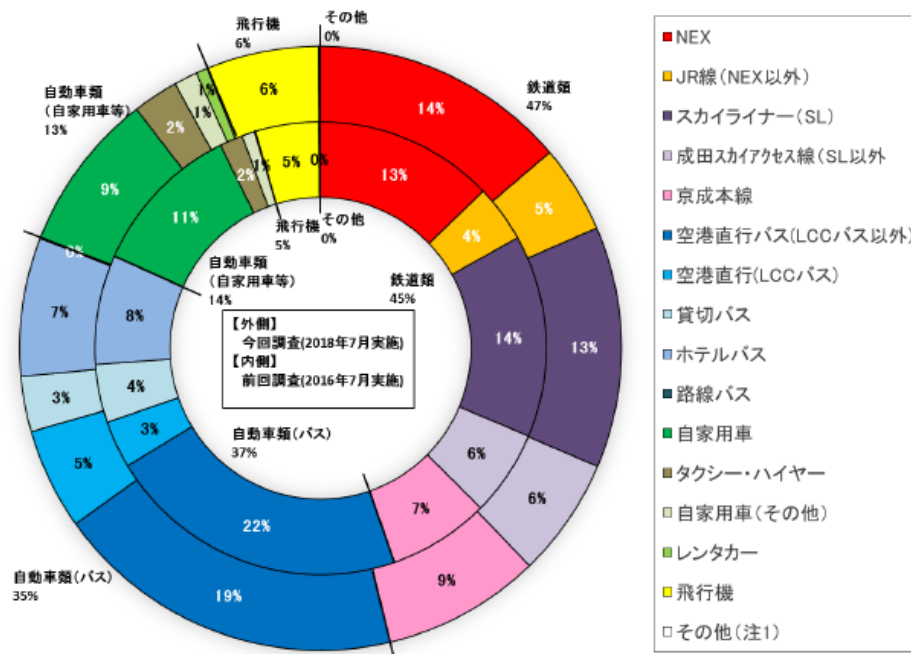


図-1 全出発旅客のアクセス交通機関構成比

出典:成田空港「2018年度成田国際空港アクセス交通実態調査」

### (イ) 可能性と課題について

- 成田空港中期経営計画(2019年度～2021年度)によると、2021年度までにLCC専用として利用されている成田空港第3ターミナルの旅客取扱能力を900万人から1,500万人に増やすとしている。
- このことから、成田空港から都心等へ向かうバス利用者も増えると想定される。
- 北部地域は、鉄道施設(駅)から離れたエリアになっているが、空港連絡バスで空港と結ばれれば、エリアへのアクセス性が向上し、更なる来訪者の増加が見込まれる。
- 空港連絡バス事業者も、北部地域の簡易宿所等に宿泊する来訪者の需要を見込んでおり、バス路線導入の可能性はある。
- 一方で、事業者による運転手及びバスの一時待機場所や停留所場所の確保が課題である。

## イ 舟運

### (ア) 国や東京都の舟運活用促進の政策

- 国土交通省はインバウンド観光推進の一環として、外国人観光客が多く訪れる秋葉原など神田川界限などと羽田空港を結ぶ民間による新たな定期航路の可能性について、社会実験を平成 27 年度から 28 年度の 2 カ年に計 4 回にわたり実施している。
- また、東京都も公共交通の利便性向上の一環として、臨海部と都心を結ぶ新たな航路の創出を目指し、2020 年までに民間事業者による定期航路の実現を誘導するために、平成 28 年度から 32 年度までの 5 カ年計画により様々な航路を運航する社会実験を展開中である。

### (イ) 舟運の活用の意義と効果

- 北部地域には、訪日外国人等の来訪者が多く訪れており、浅草、両国、銀座(明石町)、お台場といった観光エリアに直接行けること、また、乗船自体が観光アトラクションとなることから、今後のまちづくりの展開によっては、舟運へのニーズも高まると考えられる。
- 舟運の展開によって、隅田川を軸にして周辺区との広域的な回遊性の向上も期待できる。

### (ウ) 可能性と課題について

- 船着場の整備にあたっては、旧東京都区部小包集中局跡地の活用や、簡易宿所等に宿泊する来訪者の利便性を踏まえて検討していくことが望ましい。
- 船着場整備にあたっては、親水テラス整備や防災面での活用も踏まえ、関係機関と協議しながら進める必要がある。
- また、舟運の運行及び船着場整備は、一定規模の投資と時間が必要なことから、導入にあたっては、まずは、既存船着場の桜橋船着場を活用し、社会実験の実施による需要の掘り起こしと事業化の検証を行う必要がある。

■ <参考> 北部地域白鬚橋付近の親水テラス整備状況



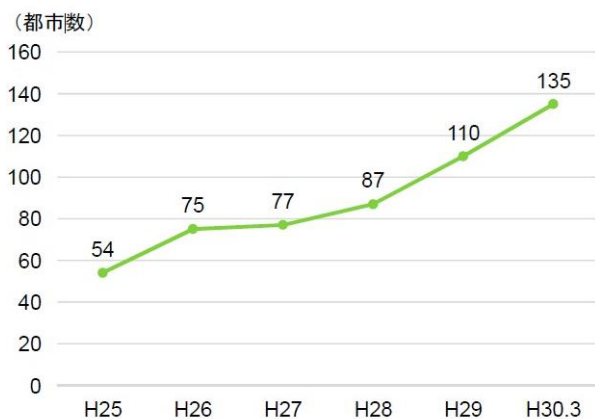
## ②地域的な視点での検討

### ア シェアサイクル

#### (ア) 国の動向

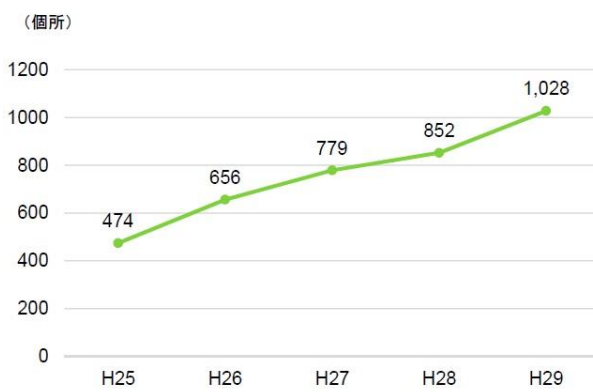
- 国は自転車の活力を総合的・計画的に推進するため、自転車推進法を平成29年5月に施行するとともに、自転車の活用の推進に関する目標及び実施すべき施策を定めた自転車活用推進計画を平成30年6月に閣議決定した。
- 同計画では、目標として自転車通行空間の計画的な整備推進やまちづくりと連携した自転車施策の推進などを掲げており、シェアサイクルの普及促進として、2016年度852箇所であったサイクルポート設置数を2020年度までに1,700箇所とする目標値を設定している。

【シェアサイクルの実施都市数の推移】



※H30年3月31日時点

【ポート設置数の推移】



※平成30年3月時点

※本格導入と回答した都市の合計数

(年度末)

出典：国土交通省「全国シェアサイクル会議」

#### (イ) 都の動向

- 東京都は、自転車を近距離の移動に適した環境に優しい交通手段と位置づけ、TDM (Transportation Demand Management: 交通需要マネジメント) 東京行動プランに基づき、自転車の利用促進を図るとともに、他の関係機関と連携し、自転車道の整備など自転車活用対策を実施している。
- 区境を超えて自転車の相互利用ができる自転車シェアリング広域実験に、平成28年2月から取り組んでおり、当初の4区から、現在は10区・500か所以上のサイクルポートで自転車の貸出・返却ができるようになっている(千代田区・中央区・港区・江東区・新宿区・文京区・品川区・目黒区・大田区・渋谷区)。
- その他、本区の外、世田谷区、練馬区、足立区、江戸川区の各区で独自の自転車活用を行っている。

### (ウ) 台東区タウンサイクル事業実証実験

- 本区では、「身近な交通手段として自転車を共有することにより、区民及び来街者の自転車利用の利便性向上を図り、合わせて放置自転車の減少を図る」ことを目的に、平成 9 年より、タウンサイクル事業を行っている。
- 区では、通勤・通学用自転車の共有化による放置自転車の削減、観光・ビジネス用自転車の共有化による来街者の利便性向上などを検証するため、平成 30 年 5 月から平成 31 年 3 月末まで「台東区タウンサイクル事業実証実験」を実施した。
- 実証実験により、「来街者の利便性向上」につながっている等の効果が得られた。
- 課題としては、区内全域へのバランス良い配置、マンションの自転車共有化に向けた活動が必要であると挙げている。
- 平成 32 年度末まで実証実験を延長し、検証を行うこととした。

### (エ) 可能性と課題について

- 本区のタウンサイクル事業における北部地域内のステーション数は 6 か所である。(全体 31 か所:平成 30 年 12 月現在)
- 実証実験において、北部地域での貸出が多くみられた。また、同事業は、地域の方の交通利便性の向上だけでなく、観光客など来訪者の利用も見込めたことから、地域内外の回遊性の向上につながる有効な手段と考える。
- 昨年度調査で、訪日外国人の東京への訪問目的、宿泊エリアの選択理由の一つとして「東京の日常生活体験ができること」が挙げられており、場所の確保が図れば、簡易宿所等と連携し、来訪者の「生活体験」や「地域を回遊するための交通手段」のニーズに答えることが可能である。
- 実証実験結果や観光客のニーズ、さらに国や東京都における自転車利用促進の政策や、民間企業によるシェアサイクリング事業の広がりなどの動向を踏まえ、今後、北部地域においてシェアサイクルのポートを増やしていく必要がある。

## イ パーソナルモビリティ

### (ア) 国が推進するグリーンスローモビリティの動向

- 国土交通省では、高齢化が進む地域での地域内交通の確保や、観光資源となるような新たな観光モビリティの展開など、地域が抱える様々な交通課題の解決と、地域での低炭素型モビリティの普及を同時に進められる「グリーンスローモビリティ」の推進を行っている。
- 国土交通省の具体的な支援策として、グリーンスローモビリティの活用を検討するための実証調査と、導入を決めた自治体等へ車両購入費を補助する導入実証事業を行っている。

### ■グリーンスローモビリティの概要と取組の動向

#### グリーンスローモビリティの活用場面と主な走行実績



##### 【活用場面】

##### ①地域住民の足として

- 1) バスが走れなかった地域
- 2) 高齢化が進む地域
- 3) お年寄りの福祉増進
- 4) 既存のバスからの転換
- 5) 将来的に自動運転可

##### ②観光客向けのモビリティとして

- 1) ガイドによる観光案内
- 2) プチ定期観光バス
- 3) パークアンドライド
- 4) イベントでの活用

##### ③ちょこっと輸送

駐車場から施設まで  
施設から施設まで

##### ④地域ブランディング 「地域の顔」として



出典：国交省（WEB サイト）

## (イ) 可能性と課題について

- 地域の顔・観光資源となり、回遊性の向上や地域住民の交通利便性の向上が期待できるグリーンスローモビリティは、比較的交通量が少ない北部地域における、交通手段の一つと考える。
- グリーンスローモビリティは、最高速度が 20km/h 未満に設定されているため、交通量の多い幹線道路や遠方への移動での活用は不向きである。
- 他の自動車へ道を譲るための退避スペースがある等、低速のスピードでも他の交通に支障を来さないようなコース設定を検討する必要がある。
- コース設定には、警察等との関係機関協議、地域への理解が必要である。
- ルートの設定については、導入における課題の解決を図りながら、段階的に実施していくことが望ましい。

### ■ <参考>グリーンスローモビリティ展開イメージ

| 段階 | ルート(案)                                                              | 留意事項                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 隅田公園内<br>や桜橋                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○公園内は、道路交通法上の規制が適用されないことや、他の自動車が走行していないことから、試験的に導入しやすい</li> <li>○公園で実施されるイベント等と併せて社会実験として走行すれば、認知を高めることができるとともに、公道での走行に向けたニーズの把握、効果の検証をすることができる</li> <li>○事業者との調整、ガイド運転手の育成などの準備が必要</li> </ul>                                                |
| 2  | 旧東京北部<br>小包集中局<br>跡地～アサ<br>ヒ商店街                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>○交通量が比較的少ないため、商店街等のイベント時や、一定期間の試験的な導入の可能性はあると考える</li> <li>○公道を走行するため、勉強会を開催する等の地域の理解や警察との事前協議が必要である</li> <li>○事業者との調整、ガイド運転手の育成などの準備が必要</li> </ul>                                                                                            |
| 3  | 旧東京北部<br>小包集中局<br>跡地～リバ<br>ーサイドス<br>ポーツセン<br>ター～千束<br>通り～いろ<br>は商店会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域のグリーンスローモビリティの認知度が十分に高まった段階で走行を開始するのが望ましいルート</li> <li>○「旧東京北部小包集中局跡地」「リバーサイドスポーツセンター」などの拠点や商店街などを結ぶ周遊ルート</li> <li>○信号や道路の構造上の問題から、乗り継ぎによる周遊となるが、乗降することで、周辺散策の機会も増え、回遊性向上の一助となると考える</li> <li>○定期運行が想定されることから、事業採算性をどのように確保するかが課題</li> </ul> |



### (3) まとめ

- 「空港連絡バス」は、今後も成田空港から都心へ向かうバス利用が増えると想定され、バス事業者が北部地域と成田空港を結ぶ空港連絡バス路線の導入について関心を寄せている。一方で、運転手や停留所の確保などの課題がある。
- 「舟運」は、まずは既存の船着場を利用した社会実験の実施によって、需要の掘り起こしと事業化の検証を図ることが必要である。
- 「シェアサイクル」は、社会的に広がりを見せており、地域内外の回遊性向上につながる有効な手段である。北部地域におけるシェアサイクルの利用、特に来訪者の利便性を向上させるためには、簡易宿所と連携した取り組みが必要である。
- 次世代型の都市交通システムである「パーソナルモビリティ」(グリーンスローモビリティ等)は、道路上の走行やコースの設定などに課題があり、課題解決のためには、段階的な導入実験が必要である。

## 8. ヒアリング調査

### (1) 調査概要

#### ①調査目的

まちづくりには行政のみならず、地域や事業者との協働も必要であることから、まちづくりに関することや、地域特性や資源の活用方策など、まちづくりを進めていく上での可能性と課題を把握するとともに、機運醸成を図ることを目的にヒアリングを実施した。

#### ②調査期間

平成30年9月～平成31年1月

#### ③ヒアリング先

事業者：不動産関連、バス、シェアサイクル、スポーツ関連、イベント関連、  
広告代理店、メーカー、カードシステム、観光案内所運営など  
専門家：建築関係、文化活動、デザイナー  
関係機関：国土交通省、東京都、墨田区、荒川区など  
その他：NPO、NGO、商店街関係者、銭湯組合など 30件程度

#### ④調査内容

##### (ア) 地域特性などに関すること

- ・簡易宿所や皮革関連企業の集積、外国人観光客の存在などの地域特性、地域の歴史・文化などを踏まえた地域活性化のための意見や新たなアイデア、地域還元の仕組みなどについてヒアリングを行った。

##### (イ) 拠点性・回遊性向上方策に関すること

- ・北部地域の拠点性・回遊性向上の観点から、小包跡地などの活用について、地域住民や事業者、まちづくり団体等にヒアリングを行った。
- ・健康づくり・スポーツを意識したまちづくりの観点から、隅田川沿いや北部地域での新たなスポーツイベントの実施の可能性について、事業者にヒアリングを行った。

##### (ウ) 交通に関すること

- ・昨年度、北部地域における空港連絡バス運行の可能性があると回答したバス事業者に、引き続き運行の意向と、地域の活性化に資する事業展開の可能性についてヒアリングを行った。
- ・国交省が普及を推進する低速・環境低負荷モビリティの実証調査事業の可能性や、車両メーカーの視点から北部地域に相応しい走行ルートについてヒアリングを行った。

- ・ 区のタウンサイクル実証実験事業に参画している事業者に、北部地域におけるシェアサイクル事業の展開の可能性についてヒアリングを行った。
- (エ) まちづくりの機運醸成に関すること
  - ・ 北部地域のまちづくりに意欲・関心のある人、事業者、団体等に、地域活性化のための意見や新たなアイデアなどについてヒアリングを行った。

## (2) 主な意見

| 観点     | 意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①地域の特性 | <p><b>【まちづくり全般に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 完成されたまちを目指すのではなく、可変性のあるまち、いつも違う風景を見せられるまちのあり方や、まちづくりの手法がこの地域にふさわしい。(事業者)</li> <li>○ 訪日外国人は地域がもつイメージにとらわれることはなく、むしろ魅力を感じて訪問しており、彼らは都市再生の重要な資源となる。(事業者)</li> <li>○ 北部地域におけるまちづくり活動や活性化に資する事業のなかで、職業を持たない簡宿利用者の“生き甲斐づくり”を行うことが重要。将来的には社会参画に繋がる“就労の場づくり”を図ることが望ましい。(事業者、地域住民)</li> <li>○ 地域問題を解決する「次世代リーダー」の育成を支援している国際的な団体等が、北部地域におけるリーダー育成プログラムの実施に関心を寄せている。(NGO)</li> <li>○ 商店街の空き店舗等を活用して、地域に小さな拠点を生んでいくリノベーションまちづくりの手法は、北部地域のイメージを変え、活性化を図っていく上で必要な手段である。(事業者・地域住民)</li> </ul> <p><b>【産業・商業に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ デザイナーズビレッジ卒業生が、都心立地性、ものづくり産業の集積、低廉な家賃等を理由に、北部地域に関心を寄せている。(地域住民)</li> <li>○ 外国人が多く訪れる地域特性に加え、空港からのアクセス性向上により、モノや情報が集まり、ものづくりのまちとしての発展の可能性はある。(事業者)</li> <li>○ 起業にチャレンジしたい人が、地域の方などにアイデアを発表する機会づくりが必要である。(事業者)</li> <li>○ 地域に若い世代によるこだわりある店が進出している。(地域住民)</li> </ul> <p><b>【店舗や簡易宿所に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 店舗や簡易宿所におけるクレジットカードやスマートフォンアプリによるキ</li> </ul> |

キャッシュレス化は、事業者側に手数料負担というデメリットはあるものの、訪日外国人を始めとした来訪者にとって利便性が高く、また、マーケティングに必要なデータ収集や、事務作業負担の軽減のメリットがある。(事業者)

**【みどりや水辺に関すること】**

- リバーサイドスポーツセンター周辺は、東京スカイツリーを借景に構えるロケーションにより、スポーツのみならず、文化活動などの拠点の可能性はある。(事業者)
- 各自治体において地域の活力の向上や新たなコミュニティ醸成を目的にマラソン大会が実施されているが、台東区においても隅田公園の立地を活かしたマラソン大会は多くの方の参加が望める可能性がある。(事業者)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>②拠点性・回遊性向上</p> | <p><b>【旧東京北部小包集中局跡地に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 跡地の既存建物は、当時は小包郵便物の配送拠点であったことから、もともと堅牢である。また、上層階を減築するという手法を用いれば、さらに建物の耐震性が向上する。(事業者、専門家)</li> <li>○ 跡地の既存建物は、内部が複雑な構造でないので、活用する上で、制約は少ないと考える。費用や工期などの面を新築と比較する必要があるが、既存建物の活用の可能性はある。(事業者、専門家)</li> <li>○ 旧東京北部小包集中局跡地の活用と北部地域のまちづくりを考えた場合、訪日外国人や、新しいことにチャレンジしたいクリエイターやアーティスト、起業家がターゲットとなる。また、彼らの活動により、新しいものを生み出していくという施設にすれば、人も集まり、まちも変化していく可能性がある(事業者)</li> <li>○ 子供広場等、子育て・多世代を満たすための機能、文化交流や体験など訪日外国人をはじめ、多くの方が来訪し、滞在しているポテンシャルを活かした機能を誘導することがまちづくりには有効である。(事業者、地域住民)</li> <li>○ イベント会場として、東京北部小包集中局跡地については、問題のない立地(南千住駅から徒歩10分)、広大なスペースがあることから、大いに可能性がある。(事業者)</li> <li>○ 空港連絡バスの導入によって、インバウンド向けのイベントも検討できる。</li> </ul> <p><b>【回遊性向上に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 銭湯、神社や名所など地域資源との組み合わせによるランニング、ウォーキングマップは、回遊性向上のツールの一つであり、地域の方と作成するとまちづくりの機運醸成につながる。(事業者)</li> <li>○ 北部地域において回遊性の向上を図るには、区有地だけでなく、商店街等の公共的空間や空き店舗などを活用し、イベントの実施や来訪者と地域の方との交流スペースを整備するなどして、まちなかに拠点を複数形成することが必要である。(事業者)</li> </ul> |
| <p>③交通</p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空港連絡バスについて <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 成田空港からの連絡バスについては、インバウンド需要のみならず、北部・南千住エリアの住民の需要を見込んでいる。(事業者)</li> <li>・ ICTを活用した PR 支援など、旅館組合等の地域団体との連携が可能である。(事業者)</li> </ul> </li> <li>○ 低速・環境低負荷モビリティ <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心において利用されていない低速・環境低負荷のモビリティを使い、運転士が利用客とコミュニケーションを取りながら商店街や名所などを低速で周遊することは、まちの活性化に繋がる可能性がある。</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>(行政機関)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過疎地、地方の観光地に限った乗り物という印象が強いため、都心での実査について、国や事業者が関心を示している。(行政機関)</li> <li>・ 停留所設置や走行ルートについては、警察や地域と十分かつ慎重に協議する必要がある。(行政機関)</li> </ul> <p>○ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ シェアサイクル事業は、生活圏に入り込むことがポイントなので、家や会社の近くにポートを設置すれば、利用者は増える。(事業者)</li> <li>・ 新たな舟運の運航条件は、船着場の整備と、その周辺が魅力的な場所であること、更に営業戦略コンセプト(時間やコストではない)を明確に提示できることである。(事業者)</li> <li>・ 回遊性向上のために、広域的交通と地域内交通をつなぐ交通結節点の整備が必要である。(専門家)</li> </ul> |
| <p>④まちづくりの気運醸成</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 狂言など、子どもから大人まで参加できる文化活動を通じて、まちづくりの機運が醸成される可能性がある。(専門家)</li> <li>○ 北部地域のまちづくりを進める上では、行政とともに、地域の方と空間資源や人的資源などのまちの価値を探し、その使い方を考える取組みが必要である。(専門家)</li> <li>○ 北部地域の店を訪れ、地域のイベントに協力してくれるミュージシャン等が存在している。(地域住民)</li> <li>○ 起業家やクリエイターが思いを共有する場、つながる場及びそれらの情報を発信できる人材が必要である。(事業者、地域住民)</li> </ul>                                                                                                                                           |

### (3) まとめ

| 観点        | 可能性と課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域特性      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●可能性</li> <li>○ 都心立地性、ものづくり産業の集積、低廉な家賃等を理由に、起業家やクリエイター等が、北部地域について自らの活動の場として関心を寄せている。</li> <li>○ 社会貢献/社会支援に意欲のある団体・企業の存在がある。</li> <li>■課題</li> <li>○ 皮革産業の集積など他の地域と異なる特性を活かしたまちづくりが必要である。</li> <li>○ 店舗や簡易宿所でのキャッシュレス決済等、ICT の活用による顧客サービスの向上が必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| 拠点性・回遊性向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●可能性</li> <li>○ 関連事業者は小包跡地についてイベント開催地としての関心を寄せている。</li> <li>○ 専門家や関連事業者は、小包跡地について芸術活動や技術開発の場としての関心を寄せている。</li> <li>○ 小包跡地の建物は、上層階を減築するという手法で、耐震性が向上する。</li> <li>○ 小包跡地の建物は、構造的に活用する上で制約は少ないことから、費用や工期など新築と比較する必要はあるが、活用の可能性はある。</li> <li>■課題</li> <li>○ 新たなことにチャレンジしたい起業家やクリエイターを呼び込み、活動させるための仕組みづくりや支援策が必要である。</li> <li>○ 文化交流や生活体験など、国内外から多くの来訪者が宿泊、滞在しているポテンシャルを活かした取り組みが必要である。</li> <li>○ 既存ストックの活用などにより、複数の拠点を形成していくことが地域の活性化に必要である。</li> </ul> |
| 交通        | <ul style="list-style-type: none"> <li>●可能性</li> <li>○ 空港連絡バス運行について、実現の可能性はある。</li> <li>○ 小型モビリティの導入について、関連企業等が関心を寄せている。</li> <li>■課題</li> <li>○ 回遊性向上を図るための交通結節点整備が必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>まちづくり<br/>の機運醸<br/>成</p> | <p>●可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 子どもから大人まで参加する文化活動を通じて、まちづくりの機運醸成を図ることができる。</li> <li>○ まちづくりに意欲のある人、協力の姿勢を示す人が多く存在する。</li> </ul> <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 行政と地域が連携して、まちの価値を探し、使い方を考える取り組みが必要である。</li> <li>○ 起業家やクリエイターが思いを共有する場、つながる場、及びそれらの情報を発信できる人材が必要である。</li> </ul> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 9. 地域の活性化に向けて

### (1) 進め方のポイント

- ① 北部地域及び区全体の活性化のためには、まず、まちづくり推進重点地区に指定されている、小包跡地周辺の「北部地区」のまちづくりを進めていくことが重要である。
- ② 北部地区のまちづくりを進める上では、民間の活動が活発でない初動期は行政の主導力が重要である。
- ③ 北部地区のまちづくりを進めるためには、昨年度の調査等から、交流の場などを求める地域のニーズ、外国人観光客をはじめとした来訪者のニーズ、そして事業者ニーズを捉えた展開が必要である。
- ④ 北部地区のまちづくりを進めるためには、まず、人々の様々な活動に価値を置くこと、そして、公有地等や民間の既存ストックを活用して活動の「場」の創出することが必要である。
- ⑤ さらに、北部地区のまちづくりを進めるためには、「活動を連鎖的に起こすこと」が重要であり、そのためには、起業家やクリエイターなどの新しいことにチャレンジしたい人の力が重要である。



## 進め方のポイント

## 今後取り組む事項

### 旧東京北部小包集中局跡地活用

「まちづくり推進重点地区」に指定されている、北部地区のまちづくりを進めていくことが重要である。

国内外の事例調査から、地域の活性化のためには、既存ストックを活用していることがわかった。

ヒアリング調査から、小包跡地については、クリエイターやアーティストの活動拠点としての活用や、イベント会場としての活用などの可能性があることがわかった。

バス事業者は成田空港から北部地区へのバス路線の実現性について言及している。

#### 調査からの考察

北部地区の活性化のためには、既存ストックである公有地等や民間施設の活用が有効である。

公有地である小包跡地は、北部地区のまちづくりを進める上での重要な拠点である。

小包跡地を「様々な活動を生む場所」とする手法としては、2通りある。

1. オープンスペースとする。
2. 屋内空間のある場とする。

▼  
屋内空間があるほうが、より地域の活性化には効果的である。

▼  
屋内空間の整備手法としては2通りある。

1. 既存建物を活用する。
2. 既存建物を解体し、新規整備の機会を待つ。

○小包跡地の既存建物については、以下のことが可能性として考えられる。

- ・ 堅牢で、適切な改修により活用が可能であると考えられること
- ・ オープンスペースよりも、用途の幅が広がり、活性化の効果が高いこと
- ・ 既存建物を解体し、新規整備するよりも、工期短縮及びコスト縮減の可能性があること

○小包跡地の活用にあたっては、民間の創意工夫を活かした、公民連携による取り組みが有効である。

#### 基本的考え方

北部地区の活性化のためには、まず、小包跡地の活用を先導的事業として位置付ける必要がある。

安全性の確保や工期、費用、建物改修整備手法などの面で詳細な調査が必要である。

公民連携の事業手法を含めた活用方針の策定が必要である。

①旧東京北部小包集中局跡地の活用については、必要な調査を実施し、活用方針の策定に向けた検討を行う。

②民間による既存ストック活用型（リノベーション型・コンバージョン型）まちづくりについて、まずは、将来を担う人材の育成を図るための勉強会等を実施し、今後のまちづくりにつなげる。

③交通について、空港からのアクセスについては、バス事業者と導入に向けた調整を行うとともに、他の交通手段については、周辺区とも連携し、機運醸成に向けた取り組みを行う。

#### 交通

- 空港からの直行アクセスについての実現性が向上している。
- 導入に向けた機運の高まりを醸成するためにも、社会実験を通じた検証が必要である。

#### 民間による既存ストック活用型（リノベーション型・コンバージョン型）まちづくり

- 活用可能な空き家や空き店舗などの存在により、実現の可能性がある。
- 実現のため、地域関係者の認識の広がりや、既存ストック活用型まちづくりの機運醸成が必要である。