

## 公的不動産等の活用による 戦略的まちづくり

まち・ひと・しごと創生戦略や立地適正化計画により、定住や雇用の促進および賑わい創出や魅力ある都市機能の確保を戦略的に実施していくことが求められています。

そういった中で、公的不動産等の活用を図っていくことが、効果的方策として注目されています。

今回は、「公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集」(国土交通省総合政策局 平成26年7月)等を参考にしながら、公的不動産等を活用した戦略的なまちづくりのあり方を考察します。

### <公的不動産等の活用パターン>

地方都市における公的不動産等の主な活用パターンを以下に整理します。

#### ■駅前や中心市街地の遊休資産を活用した賑わい創出など

駅前や中心市街地において、比較的まとまった規模で未利用地になっている公的不動産は、市街地再開発事業などのプロジェクトを断念したことによる「開発予備地」として更地利用されている場合が比較的多くみられます。

近年では、図書館などの文化・交流施設を駅前に立地し、にぎわい創出の核づくりを実施している例が多く見られますが、その際には核的施設立地にあわせた周辺の地域活性化施策を一体的に実施することにより、核的施設の立地効果を高め、賑わい創出の相乗効果が発揮される方策が取られています。

また、中心市街地活性化の基本である定住促進を図る上で、街なか住宅の供給と核的施設の一体的整備が図られている傾向も比較的強いといえます。なお、街なか居住の供給においては、高齢者向け住宅と関連サービス施設を戦略的に立地し、福祉のまちづくりによる活性化を目指している事例もあります。

なお、厳しい社会経済情勢が続いている中で、公的不動産の資産価値を効果的に活用し、民間資金の誘導による拠点的施設整備を実施する方法が求められているといえます。

(都市機能立地支援事業等の効果的活用など)

#### ■公営住宅の跡地利用等による定住促進・高齢者居住対策など

公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅の利活用の実施にあわせて、老朽公営住宅の廃止に伴う跡地利用の実施がされています。跡地利用の方向性としては、住宅地であったことから新たな住宅地としての利用を図るほか、公園や生活サービス関連施設用地として活用されている場合は比較的多くみられます。

なお、公営住宅跡地の活用策として住宅供給を実施する場合に、民間による開発や分譲を実施することにより、公的負担の低減を図りながら定住策を促進する方策を戦略的に実施している事例もあります。その際には、地方版総合戦略による定住支援策と一体的に実施し、総合的な効果を発揮させている事例もあります。

老朽化した公営住宅の廃止と民間資金を活用した定住策の効果的誘導を図る際には、高齢者居住の安定性確保の視点も同時並行的に実施していくことが求められているといえます。(サービス付き高齢者向け住宅等の立地誘導と跡地利用の連携した運用など)

## ■既存建築物等のリノベーションによる都市機能確保

公共施設等総合管理計画等に基づく公的施設の統廃合により用途廃止される建築物について、多用途転換や民間施設としての活用を図ることにより、不足している都市機能の確保や地域活性化を図る取組みが実施されています。

また、空き店舗になった大規模店舗等を庁舎などの公共施設として再利用する取組みも実施されています。

コスト削減や既存資源の有効活用(省資源)などの視点から、既存建築物のリノベーションは、それらを実施する都市の姿勢を示している側面もあり、「今あるものを知恵を出して再利用し、新築よりも魅力化する」という発想は、今後ますます増加すると考えられます。

当社は、以下の公的資産等の戦略的利用等の技術支援を実施しています。

### ◎犬山市羽黒地区竹林広場

民間所有の竹林を地域の交流拠点として活用できるよう地域主体による整備と市による支援が実施されています。

### ◎御嶽宿さんさん広場

名鉄御嵩駅前ロータリーの中央部の有効活用を図り、町民や観光客等が交流できる魅力的な活動の場を整備しています。

### ◎富加町町営住宅跡地利用

町営住宅跡地について、戸建て住宅地として分譲するとともに、地方版戦略計画と連携した定住策と町内企業との連携により、定住と産業振興等を総合的に展開する取組みを進めています。

### ◎垂井町新庁舎

民間既存建築物(商業施設)をリノベーションして新庁舎を整備する検討を進めています。

お問い合わせ・ご意見は、

(株)石田技術コンサルタンツ まちづくり担当

TEL ; 0568-73-1085

FAX ; 0568-73-1099

e-mail ; hasegawa\_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、

「頼れる!まちづくりのパートナー」としての

「コミュニティ・コンサルタント」

を目指しています。



株式  
会社

石田技術コンサルタンツ