

第6回 市街化調整区域におけるまちづくり検討

～基本構想図（素案）の説明会・意見交換会～



まちづくりニュース Vol.10

令和元年 10月

これまで関係者やコアメンバーとともに検討を重ね作成してきた基本構想図（素案）を説明したうえで、参加者の皆さまと意見交換しました。

冒頭では、新たに構成員として本会議にご参加いただく上町自治会長の久保田様、芝自治会長の西向様をご紹介しました。また、愛媛大学の松村先生から「これまで毎月のようにまちづくりを進める会が開催されていて大変心強い。本日は構想図の説明を聞いたうえで、分からない点があればざっくばらんに聞いていただきたい。また、皆さんが日頃生活する中で、周辺地域との接続など、気になる点があるかと思う。そのあたりも踏まえたご意見を頂戴したい」と挨拶がありました。

開催概要

- ◆日時：令和元年8月29日（木）
19:00～20:30
- ◆場所：北コミュニティセンター

内容

- 1 これまでの経緯（報告）
- 2 構想図（素案）の説明・意見交換
- 3 今後の流れ

1 これまでの経緯（資料1）

前回の「市街化調整区域におけるまちづくり検討」以降に開催した全体会議、コアメンバー会議、土地区画整理事業の勉強会の会議内容について、市から報告しました。

2 基本構想図（素案）の説明・意見交換（資料2）

【構想図（素案）の説明】

本市と業務委託契約を締結し、基本構想図の作成や整備手法の検討などをともに進めている昭和(株)から、基本構想図（素案）の作成にかかるポイントやゾーニングの考え方を説明しました。詳しくは、別紙図面をご覧ください。

【意見交換での主な内容】 ～2グループでの意見交換～

基本構想図をより良いものにしていくため、道路、高低差、構造物等についてさらに理解を深めるとともに、疑問点を確認し合い、気になる点を意見交換しました。

○歩行者動線等について

- ・バリアフリーの観点が必要ではないか。車イスでも通れるスロープ等の整備や建築物のエレベーターによる段差解消等を検討していく。
- ・民地の中に公共的空間（通路・広場等）があると魅力的。アクセスも向上する。
- ・道路を増やすことは高低差や平地確保の観点から難しいが、民地間を通過する道路等も考えられる。



○誘致する民間施設等について

- ・駐車場の必要性については、周辺との回遊性も含め、中心地区全体で考えていく。
- ・商業ゾーンには、クリニックや飲食店等も考えられると思う。

○事業の採算性

- ・調整池を地下式にし、上部を駅前広場や駐車場などで有効活用する方法が望ましいが、コスト面や高低差の関係から、現在の配置になっている。
- ・民地の工夫で丘陵地を使いこなしていきたい。
- ・採算性の観点から、できるだけポテンシャルの高い平地を作っていく必要があるが、擁壁が必要となりコストがかかる。建物で高低差を解消するなど、斜面を上手く活用しつつ造成コストを抑える方法もある。

○その他

- ・高低差がネックである一方、高地側からの風景は魅力になるのでは。

【松村先生のコメント】

- ・両グループとも密度の濃い話し合いができたのではないかと。
- ・今後の社会を考えると、**バリアフリーや高齢者への配慮は必須。建物を建てる企業との連携**が欠かせない。様々なまちづくりの制度を活用しながら、実質的な移動経路をいかに担保するかがポイントとなる。
- ・私が携わっている愛媛県西予市の復興まちづくりワークショップでは、飲食店の要望があり、地域の方や高校が連携し、レストランができないか検討している。地域や地権者の皆さんが「この場所でこういうことをしたい」というのがあれば、それを叶える場所を作るのも一つではないかと。
- ・具体的にイメージ出来てきたと思う。これからのまちづくりに期待している。



3 今後の流れ (資料3・4)

【まちづくり協議会とは (資料3)】

12月頃の設立を目指すまちづくり協議会について、「これまでの検討組織との違い」「具体的に何を検討するのか」を説明しました。まちづくり協議会は、今回の区域内の地権者や関係者が主体となる対外的に認知される組織であり、順調に検討が進めば**まちづくりの事業主体**となるものです。基本構想図を基に、**造成計画、公共施設設計等**の精度をさらに高める検討を進める他、資金計画案など地権者の皆様の資産に関することも検討していきます。

【まちづくり協議会設立までの流れ (資料4)】 ~コアメンバー 吉岡氏から説明~

9月末頃	今回の意見交換の内容を反映し、 構想図(案) が完成する予定。
10月頃~	各地権者に対し、 構想図(案) の説明と協議会の加入の呼びかけを行っていく。並行して、コアメンバー会議でまちづくり協議会の 規約(案) の検討を進めていく。
12月頃	まちづくり協議会の設立総会 を発足したい。
協議会発足後	まちづくり協議会発足後は、 基本計画の検討 に移る予定。

各地権者の皆様へ、10月頃から基本構想図(案)とまちづくり協議会の説明を行っていきます。ぜひ一緒にまちづくりを進めていきましょう。

