

第8回 那須塩原駅周辺まちづくりビジョン有識者会議 資料

2021年3月12日

那須塩原市経済活性アドバイザー

朝比奈 一郎

I 第7回有識者会議での議論概要

II まちづくりロードマップ策定向け事例紹介

I 第7回有識者会議(令和2年12月22日)での議論概要①:市民の巻き込み

※ 那須塩原駅周辺まちづくりビジョン(素案)の7つの柱のうち、(1)市民による魅力発信、(7)ひとづくりに対応

トピック	主な議論内容	
	概要	詳細コメント
巻き込みのポイント	市民へのビジョン浸透が重要	市民の巻き込みの最初のステップとして、ビジョン浸透が重要 「人の参画はまちづくりで一番大事な部分だが、どうストーリーを伝えて参画してくれる人を作るかが重要。市内に様々なコミュニティがある中で、<u>市が何をやるとうとするかのビジョンを伝えることが最初のポイント</u>」
巻き込みへの課題	地域毎の縦割り	地域毎にコミュニティが縦割りで、全市的な動きを起こせる人が少ないのが課題 統合から15年程が経過も、それぞれの地域が独立している状況。地域毎のコミュニティやキーパーソンは存在するものの、概して他の地域に関心が低い人が多く、全市的なムーブメントを起こせる人が少ない
巻き込みのアプローチ	市民が集うイベント広場などの施設	市民の一体感を醸成するうえでは、市民が集うイベント広場や体験型施設などの仕組みが重要 「来訪者と市民で求めるものが異なる。市民には、<u>イベント参加や体験型施設など、集える仕組みが重要</u>」 「人が集まるには、市が一つになるイベントが必要。既にコミュニティのある黒磯、西那須と他をつなげることが重要」 「市民と観光客がともに楽しめるイベントや物があればいいのではないか。施設などは最低限に留め、<u>将来の変化に応じて対応できるデッキ空間や広場などのスペースを設けるのが良いと考える</u>」
	セグメント別に異なるアプローチ	(アプローチ全体) セグメント別にアプローチすることが重要 「広報の観点では、<u>官民連携を行う民間企業、地域に住んでいる人、土地を持っている人などで観点は異なるので、それぞれ分けて考える必要</u>」 (まちづくりの推進者) 魅力的なまちづくりが出来る人々を初期段階から巻き込み 「<u>魅力的なまちづくりが出来る(センスがある)人々と初期段階から連携することが重要</u>。センスのある人々が中心にいれば、市民に限らず段々とセンスの良い人たちが集まってくる」 「<u>那須塩原市には、魅力的なまちづくりが出来る人々も多くいるが、振り向いてもらうためには、市が中心となって腰を据えて働きかける必要がある。若者の中でも核となりそうな人もおり、新たな人材の発掘も重要</u>」 (市民) より積極的な市民への問いかけの重要性 「<u>市民参画については、何をやってほしいか市役所から市民に問いかけてみてはどうか</u>。那須塩原は既に素材を贅沢なほどに持っている。もう少しははっきりと多くの人に声をかけることが重要」 (民間企業) 初期段階からの民間企業の巻き込み 「<u>民間企業に関しては、官民連携の観点では、計画段階の初期段階からタッグを組んで進める必要</u>」 (学術機関との連携) 市役所と市民の懸け橋としての学術機関との連携 「<u>宇都宮大学では市民との懇談会を開催。市民を巻き込むうえで、懇談会を上手く活用することも可能</u>」

I 第7回有識者会議での議論概要②:過去と現在 その1

※ 那須塩原駅周辺まちづくりビジョン(素案)の7つの柱のうち、(2)歴史、(3)景観に対応

トピック	主な議論内容	
	概要	詳細コメント
那須塩原の資源	豊富な自然	温泉と溪谷の掛け合わせによる差別化とブランド化 「那須塩原市には、歴史的なストックや素晴らしい自然が既に十分ある。ただし、他自治体との差別化が重要。那須塩原は、温泉に加えて、溪谷という素晴らしい資源を有しており、那須温泉を売り出すうえで、30年といった長期をかけ<u>溪谷と温泉街がフィットした素晴らしい場所</u>という評価を得ることが重要と考える」 「駅前ビジョンとともに、那須塩原を全国ブランドにすることで、市民も愛情を持つようになるのでは。温泉といえば那須塩原という評価を得られれば、自ずと駅周辺に進出したいという企業も増えて、活力を生み出すことが出来る」 壮大な連山という景観 「那須塩原市はすでにポテンシャルを持っている。押し出すものとしては連山が最有力」
まちづくりの施策 その1	景観づくりのためのルール策定	ルールの必要性：市の強みである自然を生かした街並み作りにはルール設定が重要 「那須塩原の強みである自然を生かした街並みを残すために、<u>景観作りのためのルール</u>を設ける必要がある。当初は市役所などのある程度の開発は必要だが、以降はルールに基づき、自然、景観、街並みを守り徐々に開発を進めることが重要」 ルール設定のアプローチ：ルールは全体共通で設定し、個別プロジェクト毎に緩和 「全般的に規制緩和すると統制が取れなくなるため、<u>共通ルールを決めておき、個別のプロジェクトごとに緩和を検討する</u>というやり方が良いのではと考える。具体的な個別プロジェクトの規制緩和を行うには、建築基準法の中でも色々な手立てがある」 具体的なルール①：広告規制の導入 「駅から少し離れたところには広告規制があるが、駅周辺には規制がなく、<u>景観的に重点的な地域としてルールを決めていく必要</u>」 具体的なルール②：山並みの眺望を守る建物の高さ制限 「那須塩原の資源である、<u>連山の山並みへの眺望が遮られないように建物の高さ制限を設けることも重要</u>。例えば、駅前に2階のデッキを作るのであれば、そこからの視点が基準となる」 「まちづくりビジョンのプロジェクト5で、駅前の土地利用の高度化について記載があるが、採算性では高さ規制よりは容積率が重要。<u>京都では高さ規制20mが原則など、景観を維持の観点からは高さ規制については検討が必要</u>」

I 第7回有識者会議での議論概要③: 過去と現在 その2

※ 那須塩原駅周辺まちづくりビジョン(素案)の7つの柱のうち、(2)歴史、(3)景観に対応

トピック

主な議論内容

概要

詳細コメント

まちづくりの 施策 その2

景観 アドバイザー

景観に一貫性を持たせるアドバイザーが重要

- ・「景観審議会下での景観を考えるアドバイザーが必要。建物の建て替え検討段階で、予算が変わらない範囲で細かいアドバイスを行い、景観の一貫性を担保。年5件程度の建て替えで、30年間で150件程度の景観と一貫性のある建物が出る」

食、歴史を 学ぶ施設

市役所内に、食を体験できる場、歴史を詳しく学べる場を設置

- ・「那須塩原市は多様な歴史・文化を有するが、歴史を感じる街並みとするには、市民が歴史を詳しく学べる必要がある。市役所の一部を活用するのも良いが、市民と来訪者がそれぞれに適応した形で歴史を学べるような仕組みが求められる」
- ・「食を体験できるスペースや、歴史を学べるスペースを市役所に設ける必要がある。インクリメンタルの一步として、行政機能を分散して、これまで出てきたエッセンスを詰め込んでいくと良いのではないかと。那須塩原を経験できる場所、人が集まる場所などを市役所で設けていく必要あり」

超長期での 風土作り

市民を巻き込んだ超長期での風土作りが重要

- ・「那須塩原市はすでにポテンシャルを持っているので、あとはイメージアップが必要。景観は10年、風景は100年、風土は1000年という言葉があるが風土形成には時間がかかる」
- ・「景観、風景を超えて、風土といった超長期のイメージ構築には、住んでいる人々がまちに愛着を持ち、主体的にまち作りに関わっていくことが重要。子どもの頃から那須塩原を好きになるような教育や、まちづくり景観審議会の中にまちづくり協議会を立ち上げ、市がそれぞれの地域のまちづくりを応援する仕組みを作るなどが考えられる」
- ・まちづくり協議会では、市民自らが地域をこうしたいと発案すれば、審議会の中で支援の可否を決めるなど、市民全体がまちづくりを意識出来るような仕組みが重要

I 第7回有識者会議での議論概要④: 未来

※ 那須塩原駅周辺まちづくりビジョン(素案)の7つの柱のうち、(4)「テクノロジー」、(6)「将来性」に対応

トピック	主な議論内容	
	概要	詳細コメント
次代に 選ばれる 街の方向性	分散と一体性の両立	分散しているものをつなぐアイディアとしてのエコミュージアム（注） 「30年ビジョンの中で、ひとつ背骨を入れる考えとして、エコミュージアムというまちの作り方が考えらえる。エコミュージアムでは、それぞれが分散しているものの、一つ一つをつなぐというアイディアが重要。那須塩原市でも、温泉や那須野が原の農業、黒磯などが分散しているが、そこに一本筋を入れるためのアイディアとしてのエコミュージアムが考えらえる」 （注）エコミュージアムとは？：地域固有の自然、歴史、文化、伝統、伝説など地域に眠る資源を、“まちの魅力”として発掘し、現地で整備保存して、まち全体を博物館として捉えるもの テクノロジーが可能とする分散とアナログ的なものによる繋がり テクノロジーが可能とする分散とアナログ的なものによる繋がり 「テクノロジーの進歩により、私たちの住まいそのものが分散型になっていく。自然の中に分散して一つの単位を作っていくことが機能的でエコなやり方になっていく」 「一方で、テクノロジーの進展に伴い、アナログ、人間の感性、自然というものが廃れないようにしていく必要がある。そのアナログのところに未来がある。分散型の中では、アナログなものを通じてそれぞれが特徴を持ちつつもゆるやかにつながることが重要だが、那須塩原市がそれを先駆けて仕掛けてくれると有り難い。那須塩原に共通するものを緩やかに繋げていくことこそが美しいと考える」

I 第7回有識者会議での議論概要

II まちづくりロードマップ策定向け事例紹介

Ⅱ 事例紹介: 埼玉県越谷市 越谷サンシティ整備① 越谷市の概要

基礎情報

埼玉県南西部に位置し、東京都心まで25キロ圏内という立地の良さから、東京近郊のベッドタウンとして発展する一方で、周辺部にはのどかな田園地帯も広がるなど、都市と自然が共存

人口 約34万人（令和2年(2020年)4月1日現在）
・ 埼玉県63市町村の中で第4位

面積 60.24平方キロ（東西8.6キロ、南北11.5キロ）

交通 南北に東武スカイツリーライン、東西にJR武蔵野線が通り、計8駅が設置
・ 2本の鉄道が交わる新越谷駅（東武スカイツリーライン）・南越谷駅（JR武蔵野線）からは、都内主要駅まで乗り換えなしでアクセス
・ 大宮や新宿へも1度の乗り換えで行くことができる便利さで、東京23区内へ通勤・通学する市民は4万人超を数える

特徴

歴史・文化 久伊豆神社、宮内庁埼玉鴨場、日光街道沿いの宿場町の名残、こしがや能楽堂など歴史・文化資産が存在。

科学・学術 科学技術体験センター「ミラクル」や埼玉県立大学など、科学・学術に関する施設が多数存在。

自然・農業 越谷いちごタウン、キャンベルタウン 野鳥の森、しらこぼと水上公園などがあり、自然環境、農業とも密接に関わることができる。

商業・産業 イオンレイクタウンをはじめとする大規模商業施設や、流通団地・平方工業団地などの産業拠点も存在。

スポーツ しらこぼと運動公園や越谷市民球場、Bリーグに所属する「越谷アルファーズ」の拠点となっている総合体育館があるなどスポーツに親しみやすい環境。

医療・健康 獨協医科大学埼玉医療センター、県民健康福祉村があるなど医療・健康拠点も充実。



越谷いちごタウン



こしがや能楽堂



越谷レイクタウン



科学技術体験センター「ミラクル」

II 事例紹介:埼玉県越谷市 越谷サンシティ整備② 整備の概要

越谷サンシティの概要

越谷サンシティは、J R南越谷駅、東武鉄道新越谷駅に近接し、商業施設(イオンなど)、公共施設(市民ホール、図書室、出張所)が入る複合施設

- 地下1階、地上7階建て、延べ5万7412㎡規模
- 開業：1979年
- 整備・運営：第三セクターである越谷コミュニティプラザ株式会社(略称「KCP」。越谷市も出資)

現状の整備検討状況

検討経緯

オープンから40年が経過し施設の劣化が進んでいること、隣駅への大型商業施設開業などによる商圈の変化などを踏まえ、今後の在り方について検討を開始 **(詳細次項)**

- 令和1年(2019年)より検討開始、令和6年(2024年)より解体・建設開始予定
- なお、運営・管理は令和1年に、土地・建物の所有(KCP分)は令和2年に、KCPより越谷市に移行

整備計画(案)

(越谷サンシティ整備基本計画(案)より抜粋)
“センシユアス・シティ(人が肌で感じられるまち)”をコンセプトに、官民連携で『新たなにぎわい』創出を目指す

公共施設(機能)の方向性

イベントホール、図書館、出張所、広場など

- デジタル化促進やテクノロジー活用を想定

民間施設の方向性

公共施設(機能)との相乗効果が期待出来る施設・機能を検討

- アリーナ、サテライトオフィス、MIC、ホテル、商業施設、産業振興/文化創造に寄与する施設、職業体験施設、子育て関連施設など

但し、民間活力導入の観点から、最終的には、民間事業者の提案によって決定する

事業手法

公共・民間施設一体での整備・運営を軸に、官民連携にて推進する想定

- 公設民営、民設民営などの多様な方式の中から今後具体化

(越谷サンシティの立地・施設図)



屋上	テナント	越谷コミュニティセンター ・大ホール・小ホール ・展示ホール・会議室 ・宴会場・和室等 南部出張所
6F	南部図書室(市施設)	
5F	テナント	
4F	テナント	
3F	テナント	
2F	テナント	
1F	テナント	各テナント
地下1	テナント	駐車場



越谷サンシティ商業棟



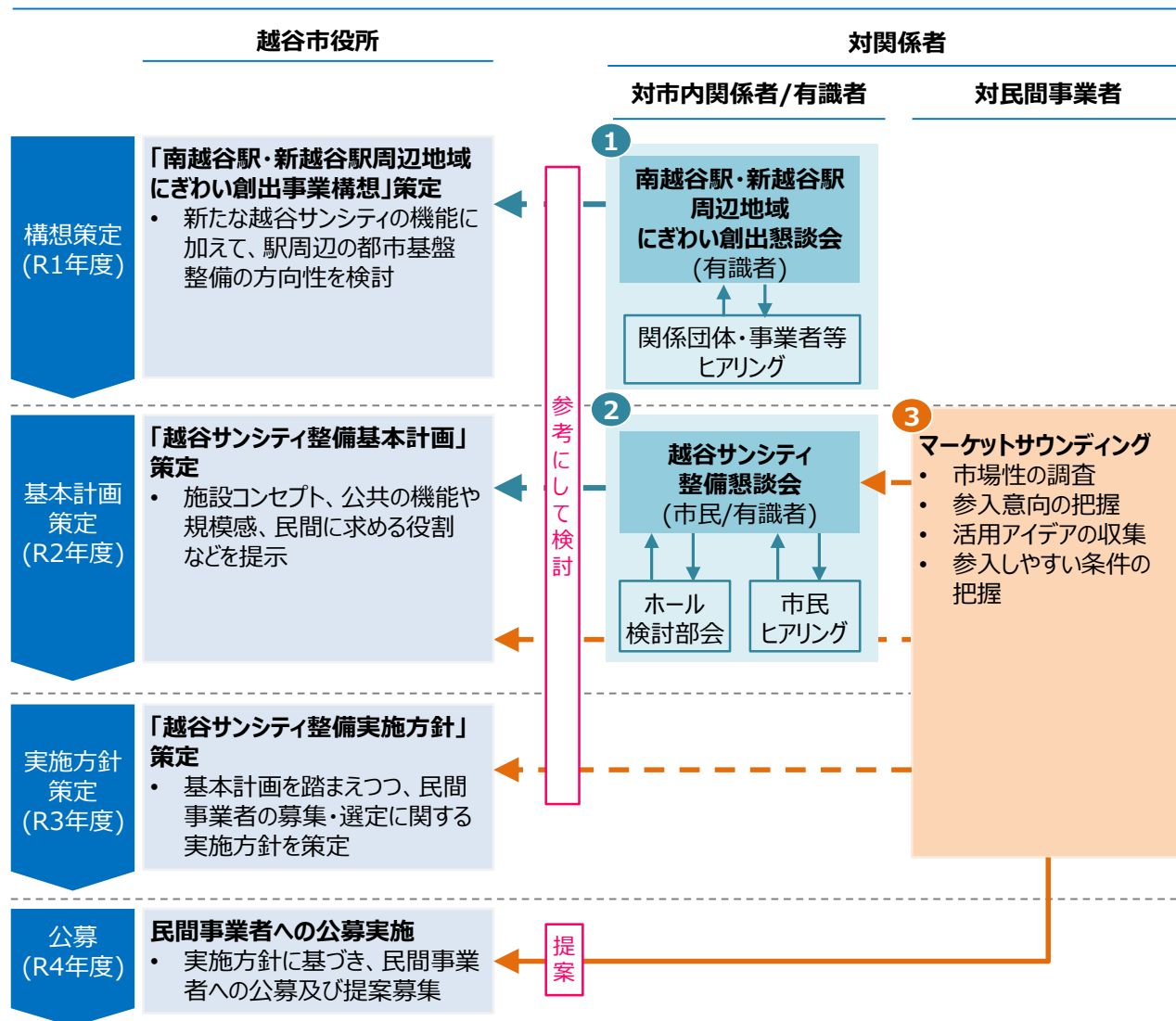
サンシティホール 大ホール

Ⅱ 事例紹介：埼玉県越谷市 越谷サンシティ整備③ 整備の流れ

再整備検討の上流段階より、市民/有識者、民間事業者などの関係者を巻き込むことで、「市民にとって魅力がある」×「実現性の高い」整備の策定を目指す

再整備までの流れ

ポイント



- 1** まずは、周辺地域も含めて「エリア全体」としてのにぎわい創出を検討

 - 新しい物差しで都市の魅力を測るコンセプトとして『センシユアス・シティ』を提唱
 - 青山社中は、懇談会ファシリテート、懇談会報告書策定などを実施
- 2** 懇談会の一部委員を公募で選ぶなど、基本計画段階で市民を巻き込み

 - 外部有識者に加えて、公募により市民のなかから委員を選定
 - 上記公募に加えて、市民ヒアリングも実施、まちづくへの市民の主体性を醸成
 - 青山社中は、有識者選定、懇談会ファシリテート、報告書策定などを実施
- 3** 初期段階からのマーケットサウンディング実施を通じ、民間活力の最大導入、及びプロジェクトの実現性を担保

 - 民間事業者の参入条件を初期段階より確認し、実現可能な計画を策定 (R2年度には11社へヒアリング実施)
 - 青山社中は他コンサルとも協業しつつ、民間事業者の参入可能性を追求