

都市再生整備計画

まるがめしおおてちょうしゅうへん だい き
丸亀市大手町周辺地区(第2期)
(第2回変更)

かがわ まるがめし
香川県 丸亀市

令和5年10月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	香川県	市町村名	丸亀市	地区名	丸亀市大手町周辺地区(第2期)	面積	155 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 7 年度				

<p>目標</p> <p>大目標 大手町地区の公共施設再編を契機とした、活気のあるまちなかの再生</p> <p>目標1 行政機能の充実、都市機能の集約により、市民が集う場、暮らしやすいまちを創出する。</p> <p>目標2 アクセンビリティの向上により、交流拠点としての価値を高める。</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市化が郊外部へと広がることで、地域ごとの違いが薄れ、暮らしの画一化が進んだ。まちの中心部が低密化していく中で、地域の特性に応じたまちづくりを進め、個性ある地域の形成を目指すとともに、それぞれの場所で、いろいろな暮らし方が可能となるような、まちの多様性を引き出す施策を展開する。 ・本市の中心市街地は、丸亀城の城下町、こんびら参詣の玄関口をして古くから栄えた歴史があり、港～駅～街～城が徒歩圏内に連続して位置する優れた拠点性や生活利便性を備えている。これらの特性を生かしつつ、コンパクトシティの核として、賑わい、人の流れ、稼ぐ力といったまちの活力を生み出す施策を展開する。 ・これまでのような社会の成長局面から、縮退局面へと移る中で、既存ストックの有効活用など「つかう」ことを中心とした効率的なまちづくりへと転換する必要がある。公共施設など公的不動産の活用はもとより、今ある資源を生かすことのできる新しいまちづくりに挑戦し、時代に合ったまちの持続性を担保できる施策を展開する。
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市は、丸亀城の城下町、金毘羅参詣の海の玄関口の一つとして、丸亀街道の出発点として栄えた独特の歴史を持ち、現在も県下第二の人口を有する香川県中西部の中核的な役割を担う都市として着実な発展を遂げてきた。 ・丸亀港から丸亀城までの約1kmの間に、JR丸亀駅や中央商店街、大手町事務所地区などが立地する非常にコンパクトなまちのかたちではあるが、平坦地が広く続く地形やモータリゼーションの進展、区域区分の線引き廃止といったことが影響して、中心市街地からの人口流出が顕著になって久しく、商店街も郊外のロードサイド型の商業施設に買い物客が流出し、シャッター通と化している。 ・今後、人口減少や少子高齢化が加速度的に進行する都市の縮退が続くと予測される中、さらに都市機能や人口が中心市街地から流出すると、中心市街地の衰退のみならず自治体経営の存続自体すら危ぶまれる事態に陥りかねないことから、持続可能なまちづくりを目指し、これからのまちづくりの方向性を明確にするために、立地適正化計画を策定した。 ・当該エリアでは、前期計画期間において合併後の本市の大きな課題であった、老朽化し、耐震性能の不足する市庁舎改築を実施するとともに、市民交流活動センターを併設し、そこへ地域包括支援センターの行政機能集約を行った。第2期目に当たる本計画においては、市民活動センター機能を有し、文化芸術活動拠点施設となる市民会館に加え、コミュニティバス・タクシー・観光バスが乗り入れする交通結節点機能と市庁舎や新市民会館利用者の駐車場機能を併せ持つ複合交通センター(仮称)シビックロータリー)の建設を行うことで、大手町4街区構想の大型施設の建設を完了させ、中心市街地の活性化及び魅力向上にはずみをつけるとともに、居住誘導を図るための子育て施設(認定こども園)の整備も併せて進める。
<p>課題</p> <p>人口や商業機能の郊外流出による中心市街地の衰退に対応し、まちなかへの居住誘導を図るために以下の課題がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地における福祉や医療、教育、業務といった機能の維持・拡充が必要。 ・既存のストックを活用したまちなかの魅力向上が課題となる。 ・暮らしやすさを感じられるまちなかの雰囲気創出が求められている。 ・訪れる人が魅力を感じる丸亀らしい空間創出が求められている。 ・立地適正化計画の考え方に沿った大手町地区公共施設の再編整備が課題となる。
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>総合計画においては、暮らしやすく、コンパクトなまちづくりを目指すこととしており、特に中心市街地においては、大手町地区の公共施設再編とリノベーションまちづくりに代表されるように、ハードとソフトを両輪とした事業展開、公共事業と民間活用を織り交ぜた事業構成により、これからのまちづくりを進めることとしている。</p> <p>また、本地区は、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における中心拠点内にあり、多様な都市機能の集約、既存のストックの活用による暮らしやすさの向上と、丸亀城のような地域資源を活用したにぎわいの創出を目指すエリアと位置付けている。このエリアが、「だれもが暮らしたくなり、かつ、訪れたいなる」、丸亀らしさが凝縮された、魅力あふれる場所となることにより、丸亀で生まれ育った人たちのシビックプライドが醸成され、人口減少社会においても活力の失われぬまちとなることを目指す。</p>

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

・中心市街地地区は、古くから丸亀城の城下町、都市の中心地として栄えており、JR丸亀駅、丸亀港等の交通拠点が整備され、商店街をはじめ、事務所、公官庁、美術館、病院等の広域性の高い都市機能が集積している。より高次の都市機能を集約し、拠点にふさわしい、人が集い、暮らしやすく訪れたいくなる地域の形成を目指し、商店、医療、福祉施設などの日常生活を支える都市機能を、身近な範囲に適切に配置するとともに、文化、福祉、教育施設、官公庁等が集積する大手町地区4街区の再編整備により、市の中心拠点にふさわしい都市空間の創出を図る。
 ・郊外部においては、広域幹線道路や私鉄(ことでん)により市外へのアクセスが良好な地区である一方で、里山やため池、田園地帯が広がる自然環境が残されている地区でもある。旧綾歌町、旧飯山町の庁舎周辺を中心に一定の都市機能の集積があことから、それらを維持し、生活利便性の確保を図るとともに、道路整備の促進や公共交通の充実などにより拠点間の交通ネットワーク強化し、交通便利性の向上を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

誘導施設として既存の保育所及び幼稚園を統合し、認定こども園を建設する。大手町周辺地区においては、マンション建設が続いており、当面保育ニーズが高止まりすることが推測される。加えて、公立施設は発達障害児の受け入れなど私立施設では対応できない部分を担う重要な施設となっている。そこで、当該地区にある老朽化の著しい中央保育所と西幼稚園を統合し、保育と教育を一体的に行う施設を建設することで、中心市街地における待機児童の発生を解消するとともに、中心市街地への居住誘導施設として機能させるものである。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

空き店舗・空きオフィス等活用促進補助事業(提案事業)
 瀬戸内国際芸術祭2022記念事業(提案事業)
 まちなか賑わい創出イベント開催(エリア価値向上整備事業)
 立地適正化計画改定(提案事業)

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度	
市民会館の利用者数	人／月	毎月月末時点で指定管理者が集計した人数	市民の交流・文化芸術活動の場を提供するとともに、これからのまちづくりへの参画を促していくことを確認するため。	13,300	平成27年度	16,700 令和7年度
計画区域内の人口	人	毎年3月末における計画区域内における住基人口	大手町地区における居住誘導施設としての効果を確認するため。	4,789	令和3年度	4,800 令和7年度
通町商店街の空き店舗率	%	毎年6月に丸亀商工会議所が計測した空き店舗率	大手町地区における魅力の向上につながる民間投資の成果を確認するため。	31.8	令和3年度	31.0 令和7年度




整備方針等



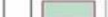











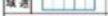
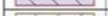








様式(1)-③

<p>計画区域の整備方針</p> <p>整備方針1【都市機能の集約により、市民が集いやすいまちを創出する。】 新たに新設する地域交流センター機能を有する市民会館及びコミュニティバス・タクシー・観光バスが乗り入れする交通結節点機能と大手町周辺地区内の庁舎等利用者のための駐車場機能を有するシビックロータリーにより、第1期計画において整備した新市庁舎及びマルタス(市民交流活動センター)の市民活動の拠点機能を補強することで、市民や観光客が集い賑わいある街づくりを目指す。第1期計画において、準備工である敷地整備を行ってきた場所に今期計画で建設する。 また、当計画区域は立地適正化計画における居住誘導区域と重複するかたちで設定されており、市内各所の災害リスクを評価・検討し、高リスクなエリアにある施設を計画区域内の安全なエリアへの誘導するなどの基礎資料とするとともに、計画区域の低未利用土地利用等指針を示し、昨今問題となってきた中心市街地におけるスポンジ化対策に関する指針を定めるもの。</p> <p>整備方針2【認定こども園の新設による中心市街地の賑わい再生】 計画区域内にある既存の保育所、幼稚園を統合し新たに認定こども園を新設することで、若い世代の計画区域内への居住誘導を図り、中心市街地の人口増及び若返りを目指す。</p> <p>整備方針3【官と民が連携した持続可能で、魅力のあるまちなかの再生】 中心市街地の空き店舗・空きオフィス等の活用を促し、商店街における空き店舗の解消、地元での消費拡大、通行人口の増加につなげることで、まちの活性化を目指す。また、商店街において文化芸術を活用したイベントを実施し、JR丸亀駅前立地する美術館と丸亀城前に整備する市民会館とを文化芸術で結びつけるきっかけとするとともに、駅からお城までの人流の創出し、中心市街地への誘客を促進することを目指す。 さらに、丸亀駅北エリアにおいても、瀬戸内国際芸術祭の開催期間に合わせ、パークレットを活用した賑わい創出を目的とした社旗実験イベントを開催し、これまでにない人流の創出を目指す。</p>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>高次都市施設(基幹事業:地域交流センター) 高次都市施設(基幹事業:複合交通センター) 立地適正化計画改定【提案事業】</p> <p>誘導施設(基幹事業:認定こども園)</p> <p>空き店舗・空きオフィス等活用促進補助事業【提案事業】 瀬戸内国際芸術祭2022記念事業【提案事業】 まちなか賑わい創出イベント【エリア価値向上整備事業】</p>
<p>その他</p>	
<p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○遊休不動産などの既存ストックを有効に活用して複合的に都市の課題解決を目指すリノベーションまちづくりの担い手を育てる事業を行う。 ○民間事業者の役割:リノベーションまちづくりの考え方に基づく遊休不動産の再生事業の主体となって、事業プロジェクトを興し、新しいまちづくりを実践する。 ○行政(官)の役割:リノベーションまちづくりでは、公民連携ネットワークの構築のため、公共不動産の有効活用や占有許可の規制緩和など事業推進のための環境整備を行う。 <p>【政策間連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○リノベーション、空き店舗解体、空き家バンク(都市計画課)、空き店舗活用(産業観光課)などの業務を連動させるため、既存ストックの有効活用に関する総合相談窓口の設置を行う。また、まちづくりの新たな担い手を育てるための施設を整備し、市民活動を連動、活性化させる(生涯学習課)ことにより幅広い都市課題の解決を図る。 <p>【事業完了後の継続性、人材育成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちづくりを自分事と捉え、実施していく人材を育成するとともに、リノベーションまちづくりや新明倫館事業の修了生に対する具体的なリノベーションや起業、法人設立につなげるため地元金融機関や地元企業と連携しフォローアップを行う。また、初期投資額を減らす意味合いのある空き店舗・空きオフィス等活用促進補助事業を利用してもらうことにより自立化を促せる。 ○市民活動の場を整備するだけでなく、それら団体が活動する様子が見える環境を整備することによりまちづくりへの担い手を発掘し、育て、持続可能なまちづくりにつなげる。 <p>【丸亀らしい空間整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○丸亀城の前面に位置するエリアであることを念頭に、建物機能が集中するエリアとその他のオープンなエリアを明確にわけて整備することにより丸亀城を背景とした本市ならではの景観整備を行う。第一期計画において、市役所新庁舎(包括支援センター)やマルタス(地域交流センター)整備に際して、軒裏に木材を仕様するなど丸亀城との景観上の違和感を与えない意匠とするとともに、伝統工芸品であるうちわをイメージした構造を建物の印象的な部分に取り入れて整備を行ってきた。今期計画においては、第一期計画から準備を行ってきた新市民会館(地域交流センター機能を有する)の建設を予定しており、市役所新庁舎やマルタスと同様に丸亀城からの眺望に配慮するとともに、当該地区の一体的な空間形成を意識した整備を行う。また、コミュニティバス・観光バス・タクシーが乗り入れする交通結節点機能と、庁舎や市民会館利用者、観光客が利用可能な一般駐車場機能を併せ持つ複合交通センター(仮称)シビックロータリーを整備することで、当該地区により人が集まりやすい環境を構築する。 	
<p>【官民連携事業】</p>	

丸亀市大手町周辺地区(第2期)(香川県丸亀市)	面積 155 ha	区域 大手町、風袋町、瓦町、蔵町、米屋町、松屋町、魚屋町、宗古町、西平山町、港町の一部、通町、富屋町、浜町の一部、本町の一部、福島町、新町、塩釜町、南条町、一番丁、六番丁、七~九番丁の一部、富士見町の一部、土居町の一部、城東町の一部、御供所町、北平山町、城西町の一部、中府町の一部
-------------------------	--------------	---

凡例

-  商店街通り
-  都市再生整備計画区域
-  都市機能誘導区域

凡例	
	行政区域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	幹線沿道一般型
	一般環境保全型
	大規模集客施設制限地区
	風致地区
	都市計画道路
	公園
	墓地
	都市高速鉄道
	その他の都市施設
	人口集中地区(DID地区) H7年国勢調査
	形態規制

