

7. 中長期計画（都心再生プロジェクト）

（1） 都心再生プロジェクト

都心再生の基本方針に沿って、中長期的なスパンで実施すべきプロジェクトを都心再生プロジェクトと位置づける。

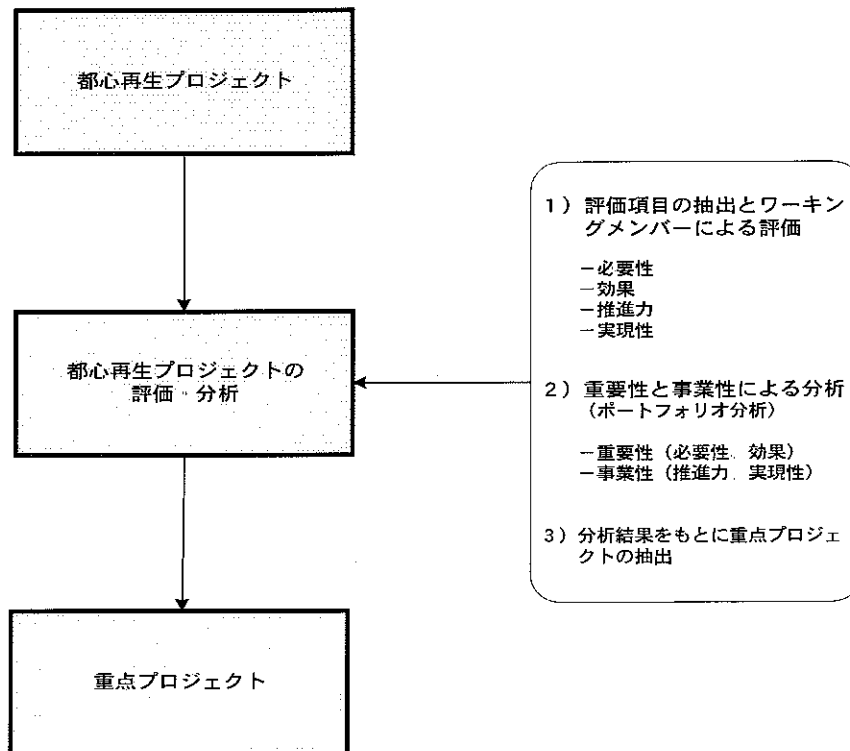
都心再生のための基盤を整備することを主なねらいとする短期事業計画に対し、都心再生プロジェクトは、その基盤の上で、基本方針で描いた目標像の実現を図るものであり、新しい岡山都心の具体的なイメージを形成するものである。このため、今後は、各プロジェクトの具体的な内容を検討するとともに、実施主体や実施場所の検討を進めていく必要がある。

（2） 重点プロジェクト

都心再生プロジェクトはいずれも実施することが必要なプロジェクトであるが、プロジェクトを推進していく上での事業主体や事業費の確保等を考慮すると、すべてのプロジェクトを実施することは困難である。

このため、都心再生プロジェクトの特性を分類・評価し、先行して推進する重点プロジェクトを抽出する。

<抽出フロー>



重点プロジェクト

| 基本方針 | プロジェクト名 | 目的・概要 | 実施場所 | 実施主体 | 重点プロジェクトとしての評価・位置づけ・課題 |
|-------------------|--|--|------------------------|---------------------|---|
| 住みやすく住んで楽しい都心をつくる | 都心居住モデル事業 | 主に若年層を対象としたSOHO兼住宅や、都心居住志向の強い世帯を対象としたコーポラティブハウジング、高齢者対象のケア付き住宅(温泉利用も含む)などをモデル事業として誘導する。モデル事業としてのインセンティブを受けた民間事業者は、都心居住を誘発するような魅力的な都市型住宅の供給を行う。 | 全域 (特に表町地区、西川緑道地区等) | 民間(モデル事業による誘発) | 都心居住促進のリーディングプロジェクトとしての位置づけ。行政も民間事業を支援し、モデル事業を早急に立ち上げる。 |
| | センターコモンの整備 | 緑あふれる都会のオアシスとしてのオープンスペースを中心にして、周囲に中層集合住宅(グランドレベルにはオープンカフェやショップショッピングができる店舗)の整備を誘導する。 | 西川緑道公園、下石井公園周辺 | 公共・民間 | 安らぎ空間のシンボリックな位置づけをもち、市民の都心利用に大きく貢献すると期待される。用地問題が課題としてあげられるが、戦略的な用地取得が望まれる。 |
| | 特色のある学校づくり | 特徴のある科目(国際、芸術、情報、環境)の導入や、小中連携教育、中高一貫校の設置などにより都心部の学校に特徴を持たせる。また、通学区域制度の弾力化など、郊外からも入学できるような仕組みを導入することで、都心部の学校の魅力向上を図る。 | 域内小中高等学校 | 公共 | 都心の学校の児童数減少に歯止めをかけるためのプロジェクト(ソフト施策が主)。都心の優位性を発揮することは可能。行政における関係セクションが中心となって仕組みの検討を行う必要あり。 |
| | 高齢者・子育て層への生活支援サービスの充実 | 中心市街地で生活する高齢者に対して、デイサービスなど各種サービスの提供を図る。また、郊外から都心への来街者を含め、元気なシルバー世代に対し、都心ふれあいセンターのような活動の場(ボランティア、社会参加など)を提供する。さらに、中心市街地で働く子育て層に対しては、保育所や託児所等の機能を充実させるなど多様なサービスを提供する。 | 全域 | 公共・民間・NPO | 急速な高齢社会を迎えている日本の都市においては、高齢者が生き生きと活動できる環境づくりが不可欠である。高齢化と同様に深刻な問題となっている少子化への対応を図るために、子育て層に対する生活支援の充実が求められている。行政の支援メニューを具体化させ、市民グループやNPO、民間事業者による事業化を促進することが望まれる。 |
| 賑わいと活気に溢れた都心をつくる | 情報技術を活用した市民サービスの向上及び地域経済の活性化(リット・シティの構築) | 21世紀における国際・福祉都市としての発展を支えるリット・シティ(Lit City: 光ファイバー網が整備された都市)の構築を推進する。これにより①豊かな市民生活の実現(ワンストップ住民サービスの構築、地域交流の促進等)と、②地域経済の活性化(ベンチャービジネスの創出・支援、ビジネスインフラの構築、EC(電子商取引)市場の創出等)を図る。 | 全域 | 公共・民間・NPO・TMO・商店街組合 | 今後の都市活動にとって情報技術(IT)の活用は必要不可欠な要件である。このため、CATVや光ファイバーによるIPネットワーク網の充実を促進するとともに、行政や市民グループ、NPO、民間事業者には、それを有効に活用できるしくみづくりが求められる。事業推進にあたっては、インフラ整備、情報サービス提供、プロバイダーサービス提供、ネットワーク管理など、それぞれ公共や民間事業者の役割分担のもとに、連携を図りながら進めることが課題となる。 |
| | 高感度ショップの誘致 | TMOを中心とした誘致プロジェクトチームの結成して、県庁通りや表町、西川沿いの沿道商業施設に、ブランドショップや、雑貨店や食器・家具店などファッション性の高いテナント、また国際色豊かで交流の場ともなるテナントの誘致を進め、ショップショッピング(個性的な専門店の回遊を目的とするショッピング)を促進する。表町地区には、若者からのニーズが強い流行発信施設誘致を進める。 | 県庁通り、西川沿い、表町地区 | 民間・TMO | 郊外や広域からの来街者を増大させ、都心に活気を蘇らせる意味で必要なプロジェクトであり、量的な効果も期待できる。官民が協働で、投資家やオペレーターを確保するなど、集積促進に向けた取り組みを行う必要あり。 |

| 基本方針 | プロジェクト名 | 目的・概要 | 実施場所 | 実施主体 | 重点プロジェクトとしての評価・位置づけ・課題 |
|----------------------|-----------------------------|--|---------------------|----------------------|--|
| 賑わいと活気に溢れた都心をつくる | 都市型産業の誘導・支援 | 新たに立地する都市型産業(中枢業務機能、都市型サービス業、NGO、NPO)に対して、期間限定で各種優遇施策の導入を図り、立地促進及び活動支援を行う。 | 全域 | 公共・民間・NGO・NPO・TMO | 都心部の経済活性化のためにも必要なプロジェクトであり、都心生活の利便性向上にも直結する。産業支援施策として中長期的な視野で実施するプロジェクト。 |
| | 空店舗や未利用地を利用した来街者のための休憩空間の整備 | 空店舗や未利用地等の遊休スペースにポケットパークやギャラリーなどを整備し、来街者に対する休憩空間として提供する。 | 表町地区、奉還町地区など | 民間(商店街組合)・TMO | 商店街の活性化と都心における憩いの空間づくりの両面から必要なプロジェクト。商店街やTMOが主体となって推進する必要がある。 |
| 自然・歴史・文化に触れ合える都心をつくる | 出石町・後楽園界隈の地域文化活動の高度化支援 | 歴史的遺産としての岡山城、後楽園の魅力向上を図るために、かつて城下町を形成していた出石町、後楽園エリアにおいて、歴史性や文化性を盛り込んだ地域文化活動の高度化を支援する。地域住民と、外部の文化プランナー、アーティスト、情報・文化産業界とのインターフェイス(接面)となる施設設置、及び活動の展開を支援する。空き家や未利用地などをアトリエや工房として再整備し、芸術家などが活動できる場としてのアートタウンを形成する。また、工房等を市民や来街者に開放することにより、観光・交流拠点としての位置づけを高める。 | 出石町、後楽園等 旧城下町エリア | 公共・民間・NPO 市民・TMO | 後楽園を中心とした旧城下町(オールドタウン)の活性化は、市民や観光客の都心利用の増大に繋がる。市民・行政側とも事業への参画可能性は高い。 |
| | 旧日銀岡山支店の活用 | 歴史的な趣のある旧日銀岡山支店を活用して、情報発信力の高い素材を開発することにより、中核的な施設として再利用する。 | 旧日銀岡山支店 | 県・NPO・TMO | シンボル施設としての評価も高く、都心の魅力向上に大きな効果が期待できる。市民・行政による検討組織も活動しており、早期の事業化が望まれる。 |
| | 桃太郎大通りのシンボルロード化 | 桃太郎大通りを対象とした景観ガイドラインに基づき、建物のファサードや屋外広告物等の配置・デザイン等を規制・誘導するとともに、セットバックによる公開空地の創出を促進する。また、歴史・文化ゾーンへの導入路として、柳川ロータリーを含め、本格的なシンボル緑化を推進する。 | 桃太郎大通り | 公共(市・県による役割分担) | 財源の問題は大きいですが、都市構造変革の中核事業と位置づけられる。歩行者通行量の増大など量的効果も期待できる。 |
| | 文化ストックとしての地域資源の発掘、情報発信力の強化 | 市民やNPO、研究機関との共同作業により、都心にある歴史的・文化的資源や、地域の伝統産業、祭事、食文化などの再検証や発掘を行うとともに、観光資源として活用を図るため、タウン誌やインターネット等の各種媒体を活用した情報発信を行う。これらの情報交流によって構築される、人的ネットワークを活かした交流会やシンポジウム、イベント等を通じて、岡山ブランドの全国的な定着化を図る。 | 旧城下町エリア | 公共・民間・NPO・研究機関・商店街組合 | 岡山における旧城下町(オールドタウン)の活性化を図る際には不可欠な事業(ソフト施策が主)。研究機関の支援を受けて、市民や商店街組合などの旧城下町エリアの、住まい手・担い手が主体的に参加することが必要。 |
| | 外・中環状線の整備 | 中心市街地内の通過交通の適正な分散を図り、中心市街地の自動車交通量の減少と、市域の均衡のとれた発展をめざし、都市環状道路の整備を段階的に行う。 | 郊外エリア | 公共(国・県・市) | 人と環境にやさしい都心をつくるためには、都心へ流入する自動車交通量を減らすことが不可避であり、この事業は、その効果が大きいと期待される。すでに一部区間が着手しており、交通基本計画のもとで、公共が主体に段階的に整備を進める必要がある。 |

| 基本方針 | プロジェクト名 | 目的・概要 | 実施場所 | 実施主体 | 重点プロジェクトとしての評価・位置づけ・課題 |
|-------------------|---------------------|---|------------------------------------|----------------------|---|
| 人が主役の都心交通システムをつくる | 路面電車の延伸及び環状化 | 総合的な交通需要管理を行いながら、路面電車の軌道を各道路のどこに通すかを詳細に検討する。また、事業採算性の検討を行うとともに、適切な事業主体を設置して具体的な事業を推進する。 | 1kmスクエア+郊外 | 公共・3セク・民間 | 人と環境にやさしい都心再生に向けた目玉プロジェクトとなる。市民合意の形成をはじめ、事業化に向けた課題は多いものの、官民の間で気運が高まっていることから、迅速な事業展開が期待できる。 |
| | バストランジットモールの整備 | 県庁通りを潤いのある歩行者空間を形成するために、歩きやすい広い歩道を整備する。また、バス以外の一般自動車の通行を制限するなどの交通規制を実施し、バストランジットモールとして整備する。バリアフリー化を推進することはもちろん、オープンカフェなど民間事業者による魅力的な取り組みを推進し、高齢者、障害者、子供たちをはじめ、多くの人が憩い・楽しめるようなシンボル道路とする。 | 県庁通り | 公共・民間・TMO | 歩行者が主役の都心をつくる意味ではシンボリックなプロジェクトであり、都心利用者の増大が期待できる。事業化に向けた課題は多いが、重要性が高い事業だけに、総合的な交通体系に沿って、官民が協力して計画的に課題を解決していく必要がある。 |
| | バス利用の促進 | 都心部での交通渋滞の緩和と、市民・来街者にとって利用しやすいバスルートの整備を進めるとともに、ターミナル機能も含めた検討や、バスレーンの整備、定時性の向上を図るバスロケーションシステムの運用、郊外部におけるパーク&バスライドなどの施策を総合的に推進する。 | 全域 郊外エリア | 民間・公共 | 都心交通の流れを円滑にするためには不可欠な事業。事業化に向けた課題が山積しているが、民間事業者が連携して、課題を解決できるスキームを検討すべき。行政サイドからは、総合的な交通体系の整備を先行して進める必要がある。 |
| | 西川緑道、まろうど・ふれあい道路の整備 | 安全で快適な歩行者空間とネットワークの形成、及び歴史的地区等の“まちづくり”、商店街の活性化等を図る。電線類の地中化や道路の魅力アップなどを行い、快適な歩行者空間を創出する。 | 西川緑道地区 全域 | 公共 | 安らぎ空間に対するニーズの高さを考慮すると必要な事業であり、都心居住者や都心就業者による利用が期待される。実現化に向けた課題も少ないことから、早急に取り組みを進める必要がある。 |
| | 自転車環境都市の実現 | 平坦で天候に恵まれた自然環境を活かして、自転車が利用しやすい都市構造を整備することにより、都心における自動車交通量を削減する。市内の主要箇所(鉄道駅やバスターミナル付近)や道路沿道、商店街などに駐輪場を整備するとともに、自転車交通のマナーの向上を図り、歩行者との共存を実現する。 | 全域 | 公共・民間・TMO・NPO | 地形的な特性や自然条件を活かせる施策であり、岡山の独自性をアピールすることができる。マイカー利用から自転車利用への転換を図ることで、都心エリアにおける自動車交通量の削減にもつながると期待される。事業化に向けた課題が少ないことからできることから着実に進める必要である。 |
| | 自分たちで都心をマネジメントする | 市民まちづくり活動支援センターの整備 | 公共施設や空店舗などを利用してまちづくり活動支援センターを整備する。 | 全域 | 市民・NPO・NGO・TMO |
| 市民フリーマーケットの企画・実施 | | 若者層を中心とした、市民主体、参画型のフリーマーケットを定期的に開催する。 | 西川沿い・表町地区 他 | 市民・NPO・TMO | 下石井公園等ですでに実施されている事業であり、都心を活性化する上で必要な事業といえる。実施主体が充実すれば、実現化に向けた障壁もないことから、短期的なプロジェクトとして推進すべき。 |
| おかやまTMOの設立及び充実 | | おかやまTMO設立検討委員会の設置して、岡山におけるTMOのあり方を検討するとともに、リーダーや推進母体を確定し、TMO「おかやまTMO」を設立する。 | — | 商工会議所・公共・民間・市民・商店街組合 | TMOは、自分たちで都心をマネジメントしていく際の中核的な組織であり、都心再生を持続的に推進する意味では不可欠な事業。実施主体が具体化しつつあることから、早期に取り組みを本格化させ、計画的に事業を推進していくことが望まれる。 |

8. 中心市街地活性化のための事業の一体的推進のために必要な事項

(1) 基本計画策定体制の整備

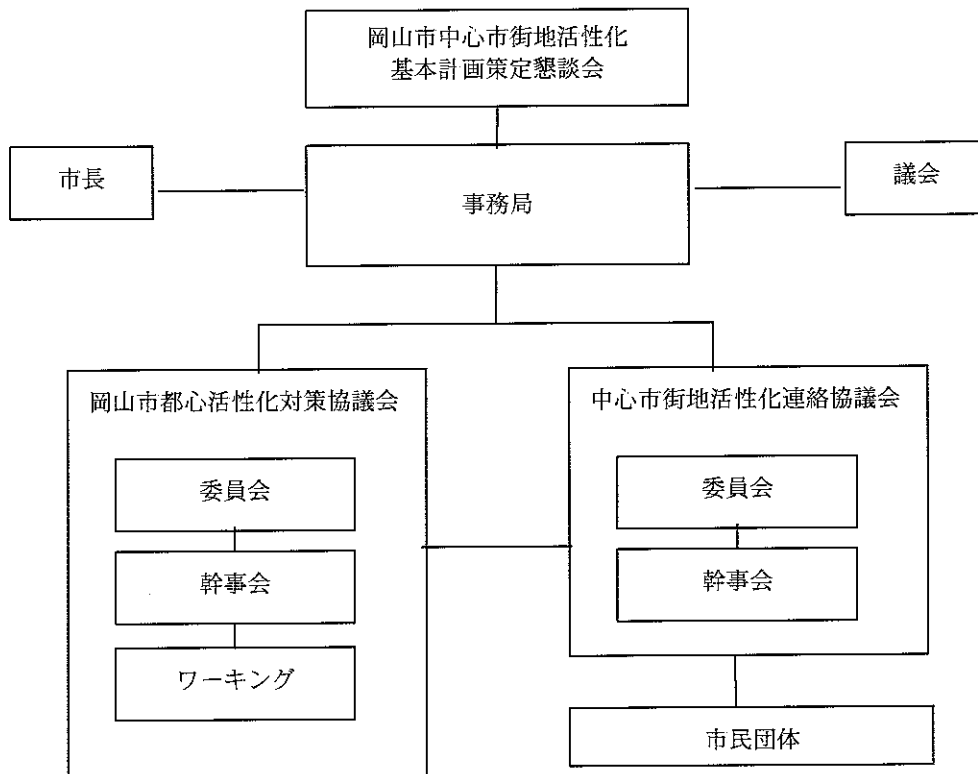
中心市街地の活性化の取り組みは、以下のような体制で行い、都心再生に関する基本計画を策定した。

中心市街地での各種事業を効果的に実施し、都心活動と居住環境との調和のとれた活力とにぎわいを取り戻すためには、関係する人、組織などの円滑な連携が不可欠であるため、行政以外（庁外）の協議機関として「岡山市中心市街地活性化連絡協議会」を設置し、行政内部（庁内）の関係部署の協議機関として「岡山市都心活性化対策協議会」を設置した。

また、中心市街地活性化法に基づき、中心市街地の活性化に必要な対策の一体的推進に関する基本的な計画を策定するにあたり、広く意見を聴取するため「岡山市中心市街地活性化基本計画策定懇談会」を設置した。

今後もこれらの機関を活用しながら各種事業、特に重点プロジェクトを進めるとともに、将来のTMOの設立などに向けて一層、推進体制の充実を図る。

基本計画策定体制



(2) 重点プロジェクトの事業化に向けた推進体制づくり

①推進体制づくりの基本的考え方

重点プロジェクトを推進は次のような段階を経て行う必要がある。

| 段階 | 内容 |
|------|--|
| 戦略策定 | <ul style="list-style-type: none">・ 社会環境の変化や地域からのニーズを的確に把握して、先行して実施すべき重点プロジェクトを選定するとともに、事業主体、事業規模、事業手法等を詳細に検討する・ 事業主体については、公共と民間の役割を明確にする |
| 事業調整 | <ul style="list-style-type: none">・ 企画調整を担当する組織を中心に、その事業を実施する主体を選定あるいは募集し、具体的な進め方を調整する |
| 事業化 | <ul style="list-style-type: none">・ 事業調整段階で決定した事業主体が中心となり、事業を円滑に推進する |

事業化段階では、個別の事業者が事業を推進していくことになるが、岡山都心再生を本計画にそって、計画的、戦略的に推進していくためには、戦略策定段階および事業調整段階において、広い視野で全体を見渡せる推進組織が不可欠である。

そのような推進体制を構築する際には、次の点に留意する必要がある。

- 一部の専門家による委員会ではなく、地元企業や市民が参加し、自由に意見が交換できる組織体制
- 既存の組織の有効活用

②重点プロジェクトの事業化に向けた推進体制

以上を踏まえ、今後、重点プロジェクトの事業化に向けた推進体制として、以下の3つの組織づくりを行う。

○岡山市中心市街地活性化推進協議会（仮称）

岡山市、経済界、市民、有識者、等で構成する（仮称）岡山市中心市街地活性化推進協議会を組織化する。具体的には、既存の「岡山市中心市街地活性化基本計画策定懇談会」や「岡山市中心市街地活性化連絡協議会」のメンバーを中心に組織を構成し、経済界や市民の積極的な参加を呼びかける。その際、任意団体としての位置づけを明確にし、経済界や市民が自由に参加できる体制を整備する。同協議会は、以下の役割を担う。

- －中心市街地活性化のプロモーション（都心関連データの提供及び更新）
- －事業ニーズの調査、事業の誘導
- －事業評価および計画の進捗管理 等

○岡山市都心活性化対策協議会（既存の組織の機能強化）

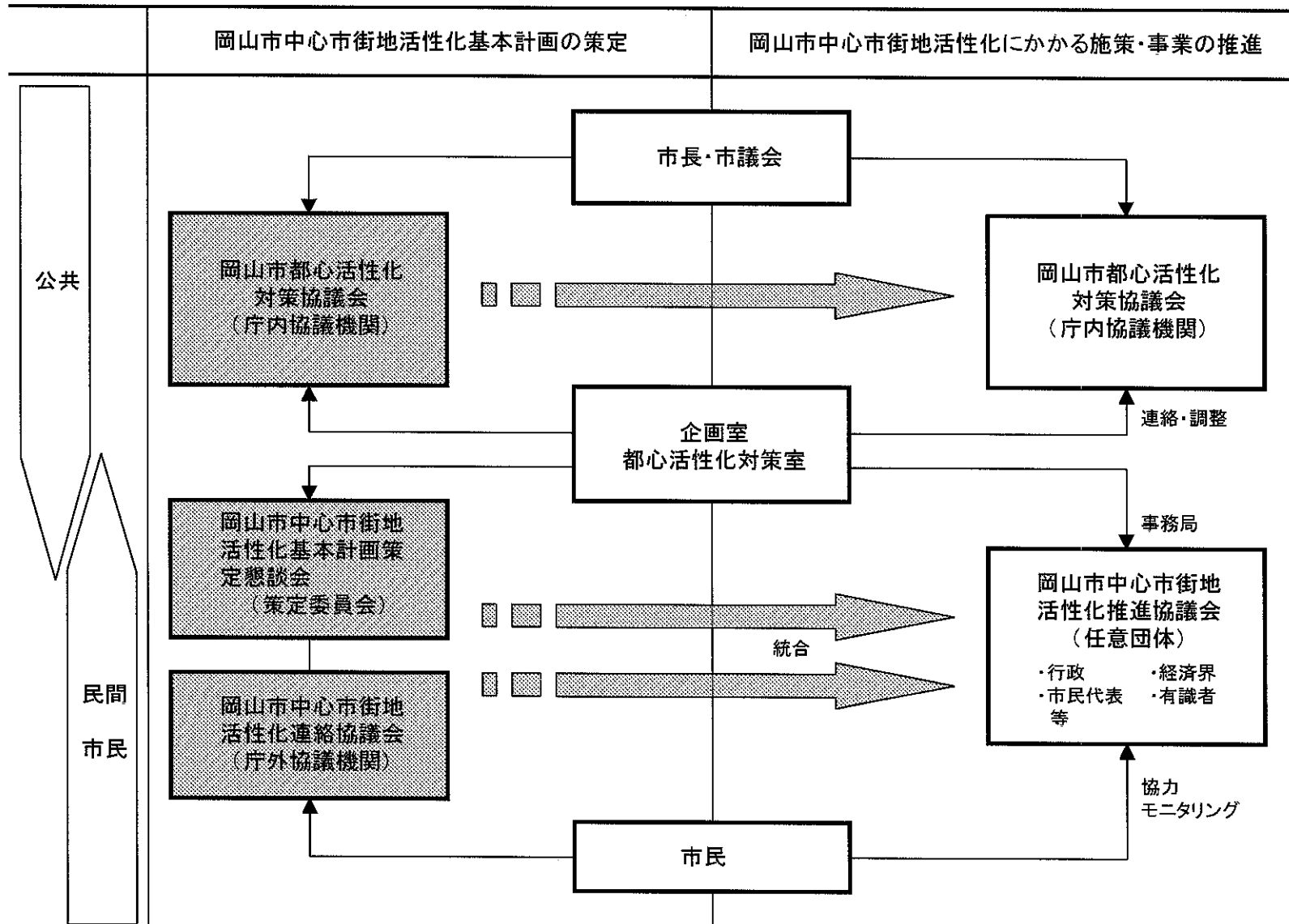
公共が実施する施策・事業に関しては、都心活性化対策室を中心に、事業担当セクションと調整しながら、事業規模や実施手法等を整理することになるが、総合的な施策・事業は、既存の「岡山市都心活性化対策協議会」が事業調整組織となる。民間・市民が実施する施策・事業については、まちづくり機関が中心になって実施主体、事業手法等を具体的に検討する。

○まちづくり機関（新設）

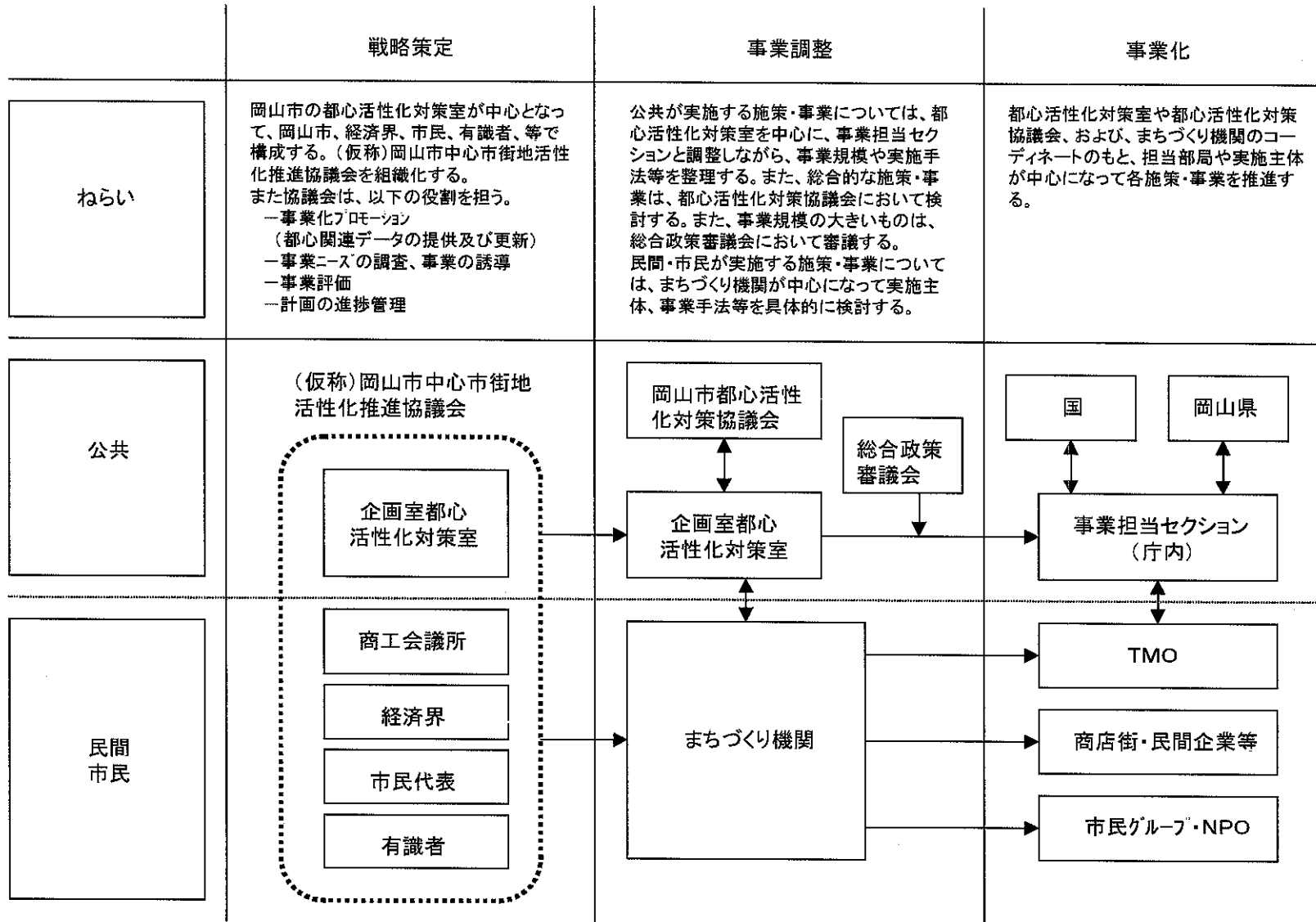
民間・市民が実施する施策・事業に関する事業のコーディネートおよびセッティングを担う機関として、まちづくり機関を新設する。

これらの組織の立ち上げ、および、組織間の調整については、岡山市都心活性化対策室がその役割を担うものとする。

岡山市中心市街地活性化の推進体制



重点プロジェクト推進の流れ



(3) TMOについて

①中心市街地マネジメントの基本的考え方

都心再生をめざす中心市街地のマネジメントの基本的考え方は次の通りである。

◎市民が主体となって中心市街地の新たな振興を生み出す

基本計画の策定を契機として、一般市民や企業・事業者のまちづくりへの関心を高め、既存の活動とともに、より活発な市民活動の展開を促進する。また、市民ニーズや市民のアイデアを取り入れながら、市民が主体となった中心市街地の振興を図る。行政は、市民との連携を深めながら、総合的な支援を行う。

◎独立した市民主体の中心市街地マネジメント機関を設置し、主としてソフトな施策の実施に主導して取り組む

一般市民、企業・事業者主体の独立した中心市街地マネジメント機関(おかやまTMO)を設置する。それと並行して、行政、商工会議所等が協働して、有能なリーダーの育成、専門的な知識の蓄積、経済基盤の強化を進め、TMO自らが企画立案者となって施策を実施できる環境を整備する。当面は企画調整主体のソフト施策に取り組む。

◎施策の効果を常に監視しながら情報公開を徹底し、着実に再生を育む

さまざまな施策の効果(パフォーマンス)を常時監視し、適宜市民に公開していく。これにより、TMOは実績の充実が図られるだけでなく、市民の十分な理解が得られるようになり、この相乗効果により、ステップバイステップで着実に再生を育む。

②岡山中心市街地マネジメント機関(TMO)の理念

中心市街地マネジメント機関の理念(案)は次のとおりである。なお、これらは今後十分に検討して定めるものとする。

おかやまTMO活動理念(案)

- 岡山都心を業務、商業、娯楽、交流、文化の中心として再生し、適切に維持発展させること
- 岡山都心の歴史性を尊重し、岡山都心の建物とすべての公共空間について最高水準のアーバンデザインを確保すること
- 岡山都心に関わるすべての人々のパートナーシップを育むこと

③「岡山商業タウン・マネジメント構想」(岡山商工会議所)の策定

商業機能の活性化(特に商店街の活性化)の視点から、平成11年度に岡山商工会議所が策定した「岡山商業タウン・マネジメント構想(TMO構想)」では、12のTMO事業提案がなされており、なかでも以下の五つの事業が重点事業と位置付けられている。

- カード決済の一元化、多機能カードの発行、エコ・マネーの導入
- 情報受発信「ぶらりおかやま（仮称）」サイトの開設
- 表町での通路的商業集積（パッサージュ）開発の推進
- 新業態開発・展開拠点としての空き店舗対策、テナント・ミックス
- 駐輪システムの検討・駐輪場の整備

今後、岡山商工会議所TMOとして、上記事業の実施に向けて、事業ごとに調査・研究組織体制を整備するとともに事業計画を策定し、当面は事業の精緻化・合意形成・事業機運の高揚を図っていく予定である。