

七間町映画館跡地周辺地区まちづくりガイドライン

～「映画館街」の歴史に連なる、次のまちの姿を目指して～

(研究会最終案)

2012年1月25日

七間町映画館跡地周辺地区のまちづくりに関する研究会

はじめに

この「まちづくりガイドライン」は、長年七ぶらエリアを盛り立ててきた映画館街が閉館し、エリアの賑わいの低下が懸念されるなかで、新しい七ぶらエリアとして、賑わいの創出やエリアの活性化に向けてまちづくりをすすめていくにあたり、地権者・事業者（店舗・事務所）・住民・地域組織（町内会、商店街）などがそれぞれの役割で協力し、厚みのある取組みができるように、今後こういうまちをつかっていきたいという「ビジョン（目標像）」と、その実現のための取り組み方を示したものです。

目 次

1. 「七ぶらエリア」の状況、これからのまちづくりの進め方
2. 映画館跡地利用を契機とした「エリアマネジメント」
3. 七ぶらエリアの位置付け、七ぶらエリアらしさの整理
4. 「映画館街」後に七ぶらエリアが目指す将来像
5. 七ぶらエリアの価値を高める空間づくりの方針
6. 七ぶらエリアの価値を高める空間づくりの方法
7. 七ぶらエリアの価値を高めるための活動の方針
8. ガイドラインを活用した継続的なまちづくりに向けて



「七ぶらエリア」という区域設定について

本ガイドラインでは、映画館跡地周辺の今後のまちづくりにおいて、特にまとまって考える必要が高いと思われる区域として、七ぶらシネマ通り（同繁栄会の区間）とその両側の街区（左図の赤枠の区域）を「七ぶらエリア」と呼んでいます。

これは、あくまで暫定的な呼び方ですが、今後のまちづくりでは、通り沿いだけではなく、両側の街区も一体となって考え、周辺エリアとの連携も併せて考えていくというねらいを持っています。

1. 「七ぶらエリア」の状況、これからのまちづくりの進め方

長年、七ぶらエリアを盛り立ててきた映画館街が閉館したことは、地域にとっても大きな出来事でしたが、今後は、この「めったに訪れない大事な機会」を前向きにとらえ、総合的にまちを見つめ直し、これからのまちの方向性を自分たちの手で作っていく必要があります。

地区の現状・課題

- ・映画館閉館による集客力の低下
- ・駅周辺の商業施設改装等により人通りが減少
- ・下町での高齢化や商業環境変化など、長期的なまちの継続には、新たな担い手や方法も求められる

兆し・期待

- ・跡地利用を通じて地区の顔が生まれ変わる
- ・七間町・七ぶらの歴史的文化的蓄積、地区イメージは静岡の他地区と比べ特筆すべきもの
- ・「街中と隣り合わせ」という利便性を持ちながら、「環境が落ち着いている」、「地価がリーズナブルである」など、穴場的な要素が注目されつつある

だから、これから「七ぶらエリア」では…

- ① 「まちの顔を作りかえる大事な作業」としての「映画館跡地」等での開発
- ② 跡地だけでなく、周辺の数街区全体（半径100～200m）で、「七ぶらエリア」の魅力を掘り起こし、発信する取り組み
- ③ 街中から少し外れていながら、人々をひきつけるような「七ぶらエリア」らしい「経済活動・サービス」あるいは「過ごし方」を増やしていく取り組み

これらの3つを同時かつ一体的に進めていく必要があります。

そして、その際には、地権者・事業者(店舗・事務所など)・住民・地域組織(町内会、商店街組織等)、などがそれぞれの役割で協力し、時には来街者・お客様などにも応援してもらいながら、厚みのある取り組みにしていくことが大事です。

また、隣接するエリア(七間町通り、人宿町、駒形、常磐町など)との連携も欠かせません。

2. 映画館跡地利用を契機とした「エリアマネジメント」

1. に示したような総合的なまちづくりを進めていく際の進め方として、「エリアマネジメント(地区の維持・運営)」という考え方があります。

具体的には、個々の事業や開発を行っている地権者・関係者等が、「地区(エリア)としてどのように協調・連携させ、効率的に維持・運営していくか」という観点から、地域ルールの策定、公共空間の維持管理、まちのPR・情報発信などに総合的に取り組むというものです。

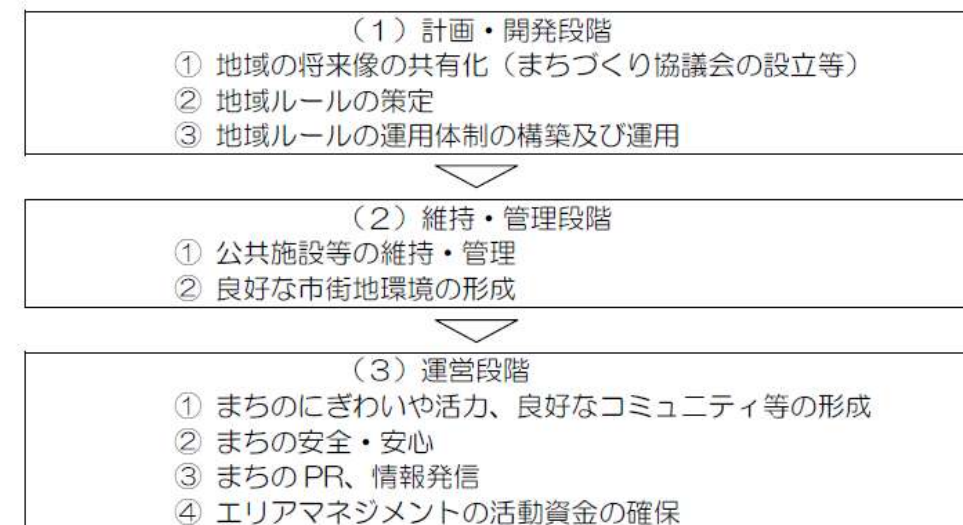
この地区においても、映画館の跡地等における開発という新たな転機を迎えるに当たり、開発段階だけでなく、完成後の「地区(エリア)」の運営まで、関係者・地域コミュニティが協力して取り組むことが重要です。

この「まちづくりガイドライン」へ、地区の将来像などを書き込み、また、今後、地区の関係者が取り組んでいこうとする課題や活動を示し、この地区での「エリアマネジメント」に大いに活用されることが期待されます。

エリアマネジメントによる効果

- (1) 良好な市街地環境の形成・維持
- (2) 地域の活力の維持・増進
- (3) まちの安全・安心
- (4) 資産価値の維持・増大
- (5) 地域への愛着、満足度の向上

東京都「市街地整備におけるエリアマネジメントの手引き」より



まちづくりの段階別のエリアマネジメントの取組み

東京都「市街地整備におけるエリアマネジメントの手引き」より

3. 七ぶらエリアの位置付け、七ぶらエリアらしさの整理

(1) 七ぶら・七間町の歩み・個性

七ぶらエリアを含む「七間町」の歩みについては、町内会自らによりまとめられた「七間町物語」(平成 18 年刊)に全て凝縮されていると言えます。これから将来のまちづくりを考えていく上でも、地域が歩んだ足跡について、これだけ充実したバイブルがあることは、大きな財産と言えます。

その「七間町物語」の中でも、七間町は「映画・娯楽を楽しむまち」そして「ぶらぶらとそぞろ歩くまち」といった表現が何度も出てきます。現在の地図を見ても、映画館の跡地周辺は、「七間町通り-七ぶらシネマ通り-駒形通り」と続く商店街の軸を中心として、その周りに、下町的なかわいや青葉通り・常磐公園などの緑豊かな空間、駿府城下町時代から続く歴史ある社寺などが半径 100~200mの範囲に収まっており、商店街と連続した文化・娯楽の地区、そして、歩いていろんな雰囲気が楽しめる地区であることが納得できます。

実際に歩いてみると、この地図では表しきれない、さまざまな景観資源、個性ある空間(街路樹、路地、オープンカフェなど)を発見することができ、この地区の骨格とあわせて、これからのまちづくりを考えるヒントになりそうです。



町内会自らまとめた「七間町物語」
(平成 18 年刊行)

映画館跡地周辺の主な通り・公園など

(2) 中心市街地全体の中で見た七ぶらエリアの位置・役割

七ぶらエリアがこれから目指すべき「まちの方向性」を考えると、地区の中を見ているだけでは、「説得力のある方向性」を見出すことは容易ではありません。静岡の中心市街地全体がどのように広がり、構成されているかを見て、その中で七ぶらエリアがどんな場所に位置して、どんな特徴があるのかを理解することで、目指すべきまちの姿、そのために伸ばすべき長所、改善すべき課題などが見えてくるのではないのでしょうか。

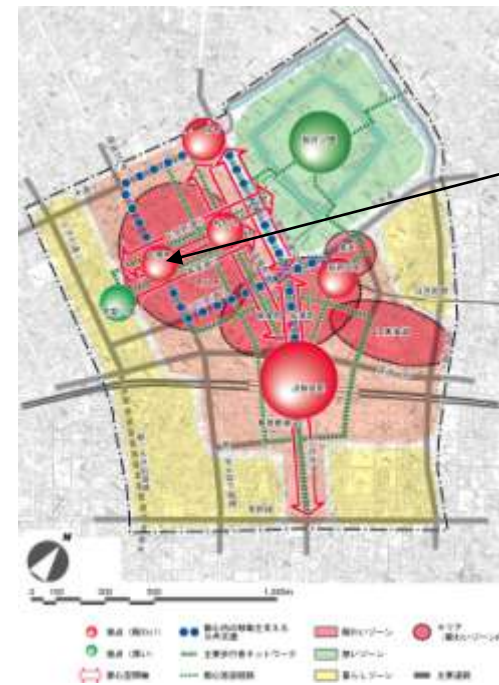
中心市街地全体の方向性について知るためには、行政・民間の関係者で検討し、まとめてきた「静岡地区中心市街地活性化基本計画」や「静岡市都心地区まちづくり戦略」などを見ながら、中心市街地全体の課題や目標像などを参照することが一つの方法です。

また、中心市街地全体で、公共空間、交通、地価などの現状を見ることでも、静岡というまちの構造をつかむことができます。

そうした中心市街地全体の中における、本地区の位置・役割は、例えば、以下のように読み取ることができます。

1. 呉服町通り・七間町通りと続く商業軸の端にあり、中心市街地の西の玄関口に位置している。
2. 都心の繁華街に隣接し、利便性の割に地価が相対的に低めである。
3. 362号線より外側(七ぶら・常磐町・人宿町等)では、都心に立地するような情報金融・大衆流行のお店は立地しにくいものの、地場産業的専門店・卸売的店舗・デザイン事務所・寺院など、都心にはない業種が立地している(しやすい)傾向が見られる。

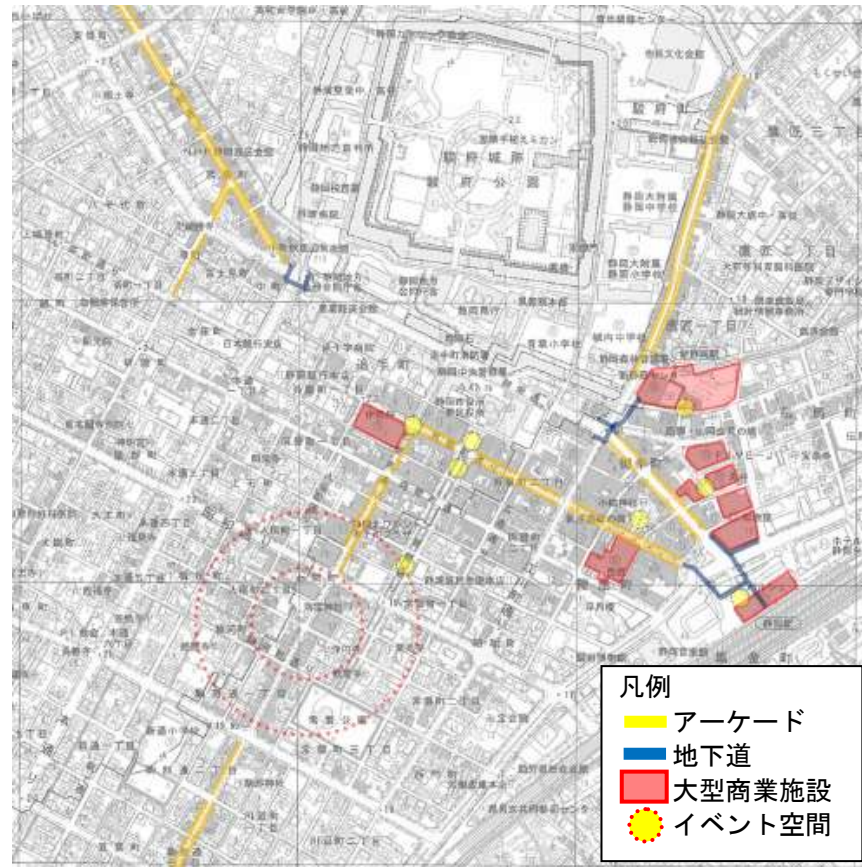
こうしたことをふまえ、七ぶらエリアらしいまちの魅力の高め方を探っていくことが大切と言えます。



七間町交差点周辺については、「都心西部から都心へアクセスする交通ターミナルとして、乗換しやすく、また、利用者が時間を消費できる機能や空間を兼ね備えた魅力的な拠点形成を図ります。」との将来ビジョンを掲げています。

「静岡市都心地区まちづくり戦略」(平成 22 年)における静岡都心地区の目指す都市構造

中心市街地全体の現状から見た七ぶらエリアの特徴



(1) 回遊動線のネットワーク (アーケードやイベント空間)

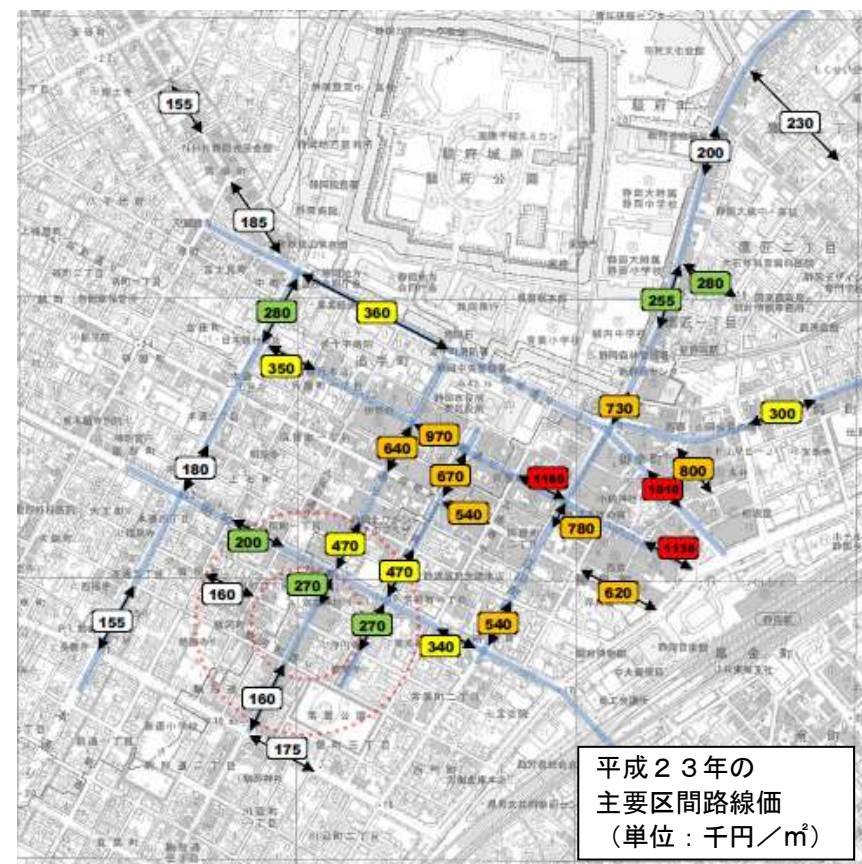
【中心市街地の状況】

静岡のまちに来た人たちは、お店や飲食店、公共施設などが集まる一帯を「アーケード」「地下道」「緑地(青葉通り)」などの動線を頼りに回遊しています。また、動線の要所には、屋外のイベント空間(道路・公園・民間敷地・境内等)があり、人をひきつけたり、憩い・賑わいを生んだりしています。

【七ぶらエリアの特徴】

これまで、映画館街そのものが人々を集める機能を持ち、また、映画館前は待ち合わせやくつろぐためのたまり場的な空間を提供していました。

今後は、362号線を越えて、中心市街地の回遊ネットワークと連続性を持たせることや人々をひきつける公共空間づくりが重要となりそうです。



(2) 地区・通りの「経済的な」評価 (路線価(平成23年)の状況)

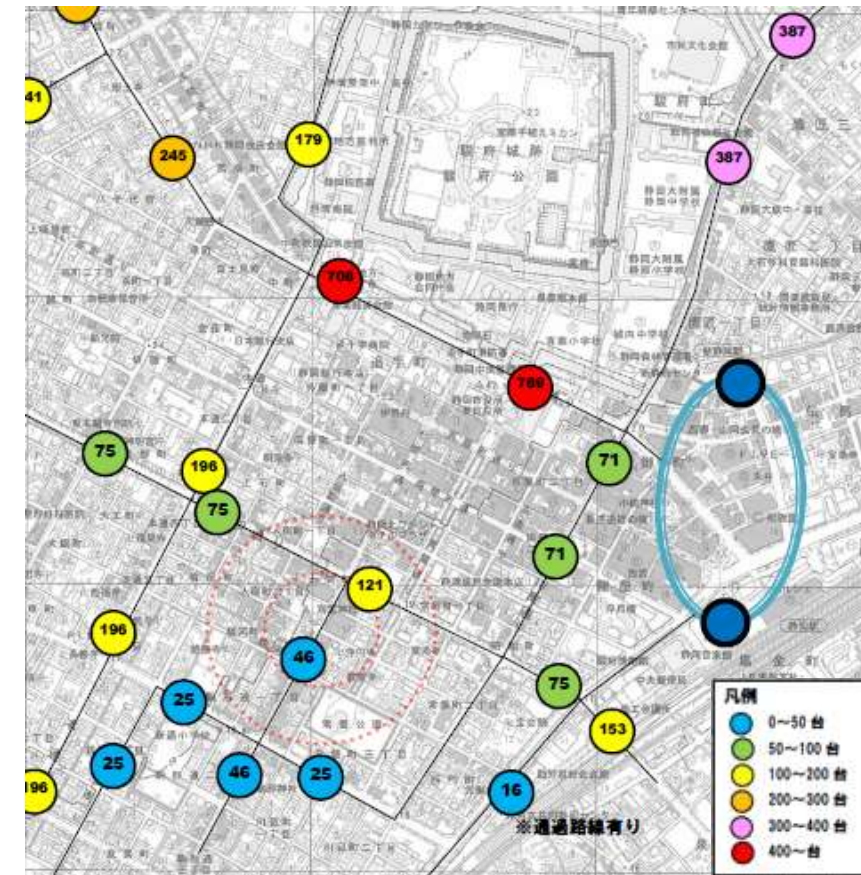
【中心市街地の状況】

「地価」は、どのような土地利用(商売、事業所、住宅等)が実現できるかを左右する大事な要素ですが、同じ中心市街地の中でも、場所によって何倍にも異なります。鉄道駅や繁華街の中心に近い場所の地価が一番高く、そのまわりに行くに従って低くなっていきます。公園・アーケードなど良い環境要素があると地価にプラスに働き、一方で、繁華街に隣接していても大通りで分断されていると、その反対側では、地価が低くなるという傾向などが見られます。

【七ぶらエリアの特徴】

繁華街に隣接しながらも、362号線が区切りとなって地価が低くなっているエリアと言えます。一本裏通りに入るとさらに地価は低くなっています。

地価が比較的低いことやその背景にある環境を「プラス」に活かさないでしょうか。



(3) 公共交通の利便性

(バス停留所の平日・片側方向の便数)

【中心市街地の状況】

多くのバス路線が、郊外から新静岡駅・JR静岡駅へ向けて集まっているため、中心市街地の中へは数多くのバスが乗り入れています。しかし、その多くが中町から御幸通りを経由するルートに集中しています。

【七ぶらエリアの特徴】

七ぶらエリアの入り口に当たる「七間町」バス停には、「西部循環線」「葉科線」「駿府浪漫バス」の3系統が停まりますが、御幸通り側の本数と比べると少ない状況にあります。

中心市街地への来街者、これから増えるであろう都心居住者、高齢者等の利便性を考えると、七ぶらエリアの公共交通利便性をどのように高めていくかも大きな問題と言えます。



(4) 公共的な施設・空間の分布

【中心市街地の状況】

公共的な施設・空間は、行政サービスの提供だけではなく、市民活動・文化活動の実践の場、災害時の対応拠点など、様々な役割を果たす場所として、街中に大事な要素の一つと言えます。

静岡では、城下町時代の名残から、官庁街が駿府公園周辺に集中している他、再開発施設や旧小学校等に文化的施設が入っています。

【七ぶらエリアの特徴】

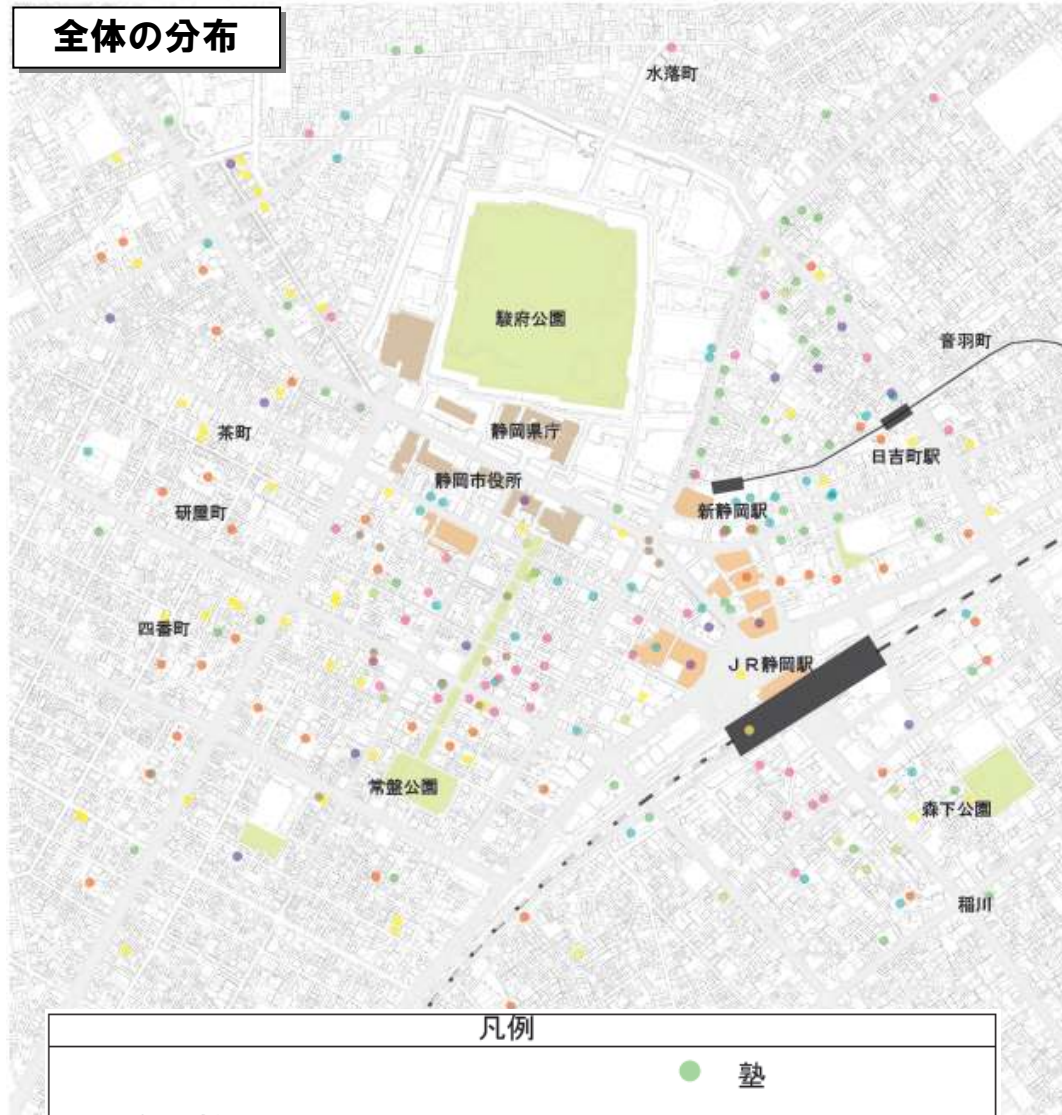
七ぶらエリアは、青葉公園、常磐公園などの都市型公園に隣接していますが、公共の施設は近隣にはありません。

映画館跡地に計画されている上下水道局庁舎には、地域のまちづくりの観点が反映された場所になることが期待されます。

中心市街地全体における各種業種立地の特徴

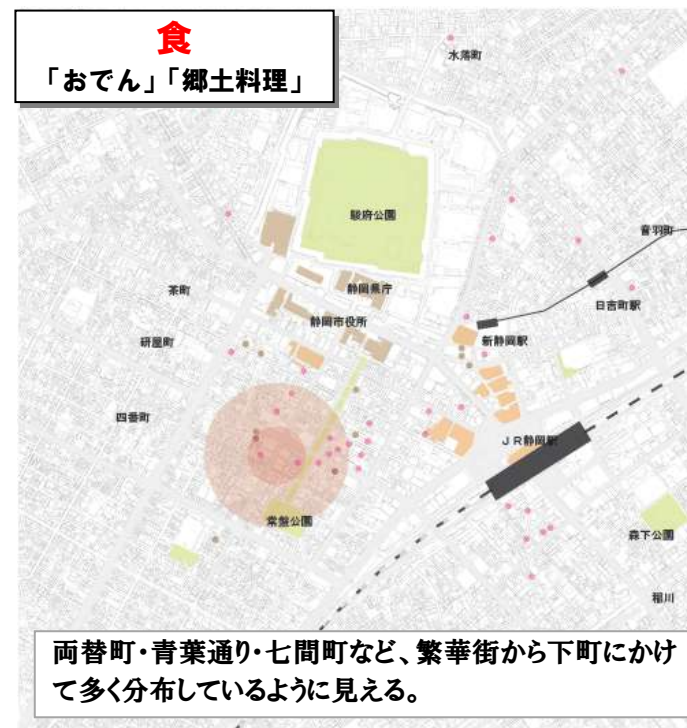
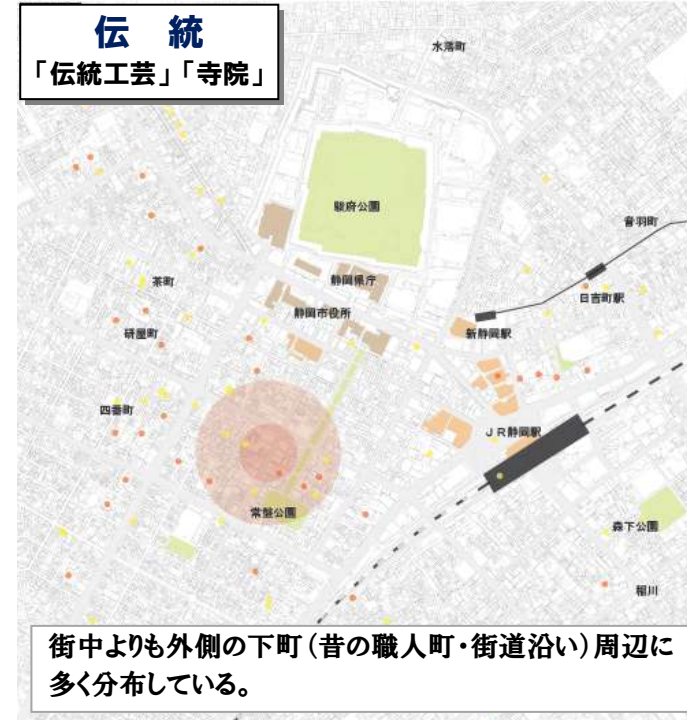
七ぶらエリアやその周辺について、「下町的なイメージ」「映画館街があった文化的なイメージ」など、いろいろなイメージがありますが、これから、現実にまちづくりを考えていく上で、果たしてその実態はどのようなのでしょうか。「下町」や「文化」のイメージに関係しそうな「まちの産業」の分布は以下のようになっています。(インターネットタウンページを使って、各業種ごとの分布状況を検索し、まとめたものです。登録されている情報を基に検索しているため、実際と比べ、拾えていないものもあります。)

ここに挙げた業種は一例ですが、これを見ると、七ぶらエリアは、周辺の伝統的産業や寺院などの既存の資源を活かしつつ、青葉通り周辺等のまちはずれを好むような「文化」「食」などをうまくつなげていくことが、「七ぶらエリア」らしさにつながるのかもしれない。また、「文化」や「学び」は、七ぶらエリアに似合う要素かもしれませんが、街中の他のエリアに立地している状況などをふまえて、「内容をどう差別化するのか」考えていく必要がありそうです。



凡例

● 郷土料理	● 塾
● グラフィックデザイン	● ギャラリー
● 伝統工芸	● 専門学校
● おでん	● 音楽 (教室・販売)
	● 寺院



4. 「映画館街」後に七ぶらエリアが目指す将来像

1. 2. で見てきた現在の七ぶらエリアが置かれている状況、そして、3. で整理した七ぶらエリアの特徴・可能性をふまえ、また、これまでの地元の議論、七間町まちづくり研究会の検討の内容をふまえると、これからの七ぶらエリアが目指す「まちの将来像」について、以下のような方向性を示すことができます。

(1) まちのテーマ

映画館跡地周辺のまちづくりの「テーマ」については、地元の議論や七間町まちづくり研究会の中では、以下のようなキーワードが出されています。今後、七間町・七ぶらエリアにとって特徴的なこれらのキーワードを大事にしながら、まちのハード(建物・空間等)、ソフト(テナント、イベント等)に展開し、「まちのテーマ」が実感できるまちを作っていくことが期待されます。

「文化・映画」を活かしたまちづくり

…映画館街の閉館後も、「七ぶらシネマ通り」の名前を残していくことや、オリオン座の壁画の一部を残していくことなどが決まっています。これから、新しいまちの姿になっても、映画や文化を愛する人たちが集まりたい雰囲気を受け継ぎ、育てていくことが望まれます。

「歴史」を活かしたまちづくり

…芝居小屋に起源を持つ映画館をはじめ、旧東海道、寺町など、この周辺における歴史や伝統の香りは、やはりこのまちに住む人、訪れる人にとって大事な要素と言えます。散策しながら歴史をそこかしこに感じられるようなまちづくりが望まれます。

「水」を活かしたまちづくり

…静岡のまちは、城下町時代から、安倍川の豊かな伏流水を活かした用水がひかれ、「まち」と「水」のつながりは深いと言えます。近くの青葉通りや常磐公園にも水を使ったオブジェがあり、映画館跡地に上下水道局庁舎の建設も予定されています。「水」から感じられる「いこい」、「やすらぎ」、「環境保護」などのイメージをこれからのまちづくりに活かしていくことが期待されます。

(2) まちのライフスタイル

まちの「将来像」は、「テーマ」とあわせて、このエリアでの「住み方」「遊び方」「働き方」などのライフスタイルもイメージしていくことが大切です。「七ぶらエリア」は、「街の中心に隣接する落ち着いた環境」という立地条件、「メインストリートの七ぶらシネマ通り沿いと、そのまわりの下町的な環境」というまちの構造を最大限に活かし、下町的な魅力と新たなまちの担い手のエネルギーが共存した「職・住・遊」一体の地区を目指していくことが期待されます。

そういう街を実現することで、住む人・働く人・訪れる人には、例えば、以下のように感じてもらえることが目標となるのではないのでしょうか。

住む人にとってのイメージ

…「街中から少し外れた場所で、落ち着いた、でも便利な居住環境を日々実感できる地区。」「新たに都心居住を求めて移り住んだ人たちも、地元コミュニティに温かく迎え入れられる地区」

働く人(お店や事務所)にとってのイメージ

…「旧東海道・映画街の名残を感じさせる地元の老舗や下町的な雰囲気と、新たにできたこだわりのお店や飲食店、クリエイティブな事務所などが、下町的な環境で共存し、これからの都市型経済(消費・就業)を提案・発信していける地区。」

訪れる人にとってのイメージ

…「街中から少し歩くだけで、歴史や緑を感じ、ほっと一息つける場所。」「建物一箇所ではなく、ぶらついていくつもの楽しみを見つけられる場所。」「こだわりのあるもの、創り手の現場に出会える場所。」「歩き・自転車・バスなど、来街する手段に不便を感じにくい場所。」など

「七間町・七ぶらエリアに来る理由」「七間町・七ぶらエリアは、こんなことができるまち」というものを膨らませていきたいと思います。

※ここに示した「テーマ」や「ライフスタイル」は、現時点で示せる「基本的な方向性」と言えます。今後、関係者が議論を重ね、また、まちづくりが進む中で、より具体化し、進化させていくことが重要です。

5. 七ぶらエリアの価値を高める空間づくりの方針

4. で示した「まちの将来像」を実現していくために、空間づくりの観点で重視すべき方針として、以下の4つを掲げます。

(1) 中心市街地の回遊動線という観点から七ぶらシネマ通りの沿道公共空間を充実させること

(2) 通りごとの性格・特徴をふまえた空間づくりを行うこと

(3) 空間づくりにおいて、地域の歴史的蓄積を意識・継承すること

(4) 交通結節拠点として、交通利便性の高い空間づくりを行うこと

(1) 中心市街地の回遊動線という観点から七ぶらシネマ通りの沿道公共空間を充実させること

中心市街地の回遊ネットワークと連携し、人々が訪れやすい七ぶらエリアにしていくために、七ぶらシネマ通り沿いでは、これからの土地利用・開発の機会を通じて、歩行者空間の充実と、人々が休憩したり、集ったりできる広場の空間を設けていくことが期待されます。



(2) 通りごとの性格・特徴をふまえた空間づくりを行うこと

七ぶらエリアで重要なのは、メインストリートである七ぶらシネマ通りだけではありません。エリアとしてのまちづくりを考えていく上では、

- ①幹線道路である362号線
- ②メインストリートである七ぶらシネマ通り
- ③七ぶらシネマ通りから横の地区へつながる脇道・路地

それぞれの性格・特徴をふまえて空間づくりを行うことが重要です。道路の幅や機能、沿道の業種・土地利用の状況をふまえながら、通りの特色を出したり、自動車、歩行者の動線などを整理していくこと(駐車場を設ける場合には、できるだけ歩行者重視の道ではなく、車道機能が強い道路に向けて設けることなど)が重要と言えます。

(3) 空間づくりにおいて、地域の歴史的蓄積を意識・継承すること

映画館街が閉館した後も、「七ぶらシネマ通り」の名称は継続し、オリオン座の壁画はその一部が保存され、この地区で再び姿を見せることを待望されています。

また、七ぶらエリアは、人宿町と七間町という旧東海道宿場町の名残を残す地区でもあり、歴史ある神社やお寺も地域のまとまりを続けていく大事なよりどころとなっています。

このように、七ぶらエリアは、とりわけまちの歴史的蓄積が豊富であるということは、大きな特徴と言えます。そこで、こうした地域の歴史的蓄積を空間づくりの中で活かし、空間に歴史的な厚みを持たせていければ、住む人・働く人・訪れる人にとって、大事な魅力になっていくと思われれます。

例えば、既に失われた「歴史」については、その名残を公共空間や建物のデザインに取り入れ、人々の記憶を継承させていくことができますし、今も残っている「歴史」については、それを残すだけではなく、外からどのように見せるかについてもデザインを考慮することが考えられます。

まずは、空間として見せられる「地域の歴史」を再発見し、それをどのようにデザインして見せるか、国内外の様々な事例を見ながら、地域の人たちが愛着を持って検討していくことが大切です。

(4) 交通結節拠点として、交通利便性の高い空間づくりを行うこと

商店街と幹線道路が交差する七間町交差点付近は、以下のような様々な方法により、中心市街地西側の交通結節拠点(人々が中心市街地へ来る際に、公共交通・自動車・自転車などの来街交通手段から、「徒歩」へと乗り換える場所)となる可能性を持っています。交通結節拠点となることで、七ぶらエリア自体へ来やすくなる他、中心市街地に来た多くの人たちが、七ぶらエリアを利用することにもつながります。

今後、映画館跡地利用などの動きに合わせて、関係者と取り組んでいくことが期待されます。

- ①公共交通の充実…バス停の利便性向上、バス路線・便数の誘致・増発、LRT等の可能性検討
- ②駐車場の充実…中心市街地来街者のための駐車場整備
- ③駐輪施設の充実…中心市街地来街者のための駐輪施設の整備

なお、これらを行う際には、ただ多く整備すればよいわけではなく、そのサービス内容や配置(例えば、待合い・休憩の場所を兼ねるような広場や喫茶店が近くにあること、街の景観をできるだけまげないこと、など)に工夫を凝らすことで、より利用されるものになる可能性があります。



6. 七ぶらエリアの価値を高める空間づくりの方法

5. で示した空間づくりの方針をもとに、それを具体的に実現する方法・ポイントを共有しておくことが大切です。また、そうしたイメージをもとにして、沿道で実際に開発・建築を行う際には、開発者と行政・地区の関係者・デザインの専門家等が、デザインやできあがる空間の利用方法などについて、可能な限り協議していくことで、より多くの人にとって魅力的な空間を生むことができます。

(1) 「公共空間」と「私空間」の間の「中間領域」を魅力的にする

「エリアの価値を高める」空間づくりとして、最も重視したいことが、建物(私空間)と道路(公共空間)の間にある「中間領域」を魅力的にする、ということが挙げられます。魅力的なまち、歩いてついつい楽しくなってしまう通りに共通しているのは、「公共空間」と「私空間」をつなぎあわせる「のりしろ」とも言える「中間領域」が、「(よいデザインの)立て看板」、「ショーウィンドウ」、「オープンテラス」、「鉢植えなどの緑のしつらえ」などにより演出されています。

「中間領域」の充実は、建築後の使い方によって実現する部分も大きいですが、空間の設計段階から、そうしたことを意識してうまくデザインしておくことも不可欠です。

私空間と公共空間をつなぐ方法は、いわゆる「店先」的空間だけではなく、ちょっとした広場的空間、アーケード的空間など、立地条件、建物の条件等により、いろいろ考えられます。



(2) 「既存の街並み」に新しい建物を調和させる

七ぶらシネマ通りのような見通しのよい通りでは、連続性や何らかの共通性が感じられる街並みをつくることで、快適で人々の印象に残る景観が形成されます。映画館跡地等で予想される、敷地の大きい、新しい開発においては、そのボリュームやデザイン(色・意匠等)を、既存の街並みといかに調和させるかが課題となります。

敷地周辺の既存の建物の高さや色彩、デザインなどと調和するよう、道側の高さを揃えて上層階をセットバックさせたり、ファサード(前面)デザインを工夫するといった方法が考えられます。

(3) 「歩いて楽しい街並み」を壊さない駐車場を計画する

建物に付属する平置き・立体の駐車場、専用の駐車場施設など、街中では、駐車場の必要性は、基本的に避けられない問題です。しかし、「エリアの価値を高める」には、「できるだけ歩行者が安心して歩ける道をつくる」「賑わい・街並みの連続が途切れない道をつくる」ことが大切です。

そのために、「駐車場出入口の設け方」「駐車場を利用する車両の動線」などをエリアとして考え、駐車場の利便性にも配慮しながら、各駐車場を計画していく必要があります。

駐車場に関する法制度の課題もありますが、周辺の既存の駐車場ストックなども活用しながら、地区の中で必要な駐車場を駐車場に適した場所に集約していく考え方も有効と考えられます。

(4) 「街区」としての魅力をさらに向上させる工夫

以上の3つの重要なポイントに加え、映画館跡地等で規模の大きな開発を計画する際には、以下のような「街区レベル」での工夫をこらすことにより、エリアの「拠点」「中心」としての魅力がさらに向上すると期待されます。

① 「まちなり口」「まちかど」のデザイン

街区の角地(まちかど)は、「交差点・辻を演出するデザイン」、「建物、敷地へ引き込む玄関口としてのデザイン」など、いろいろな意味で重要なポイントです。

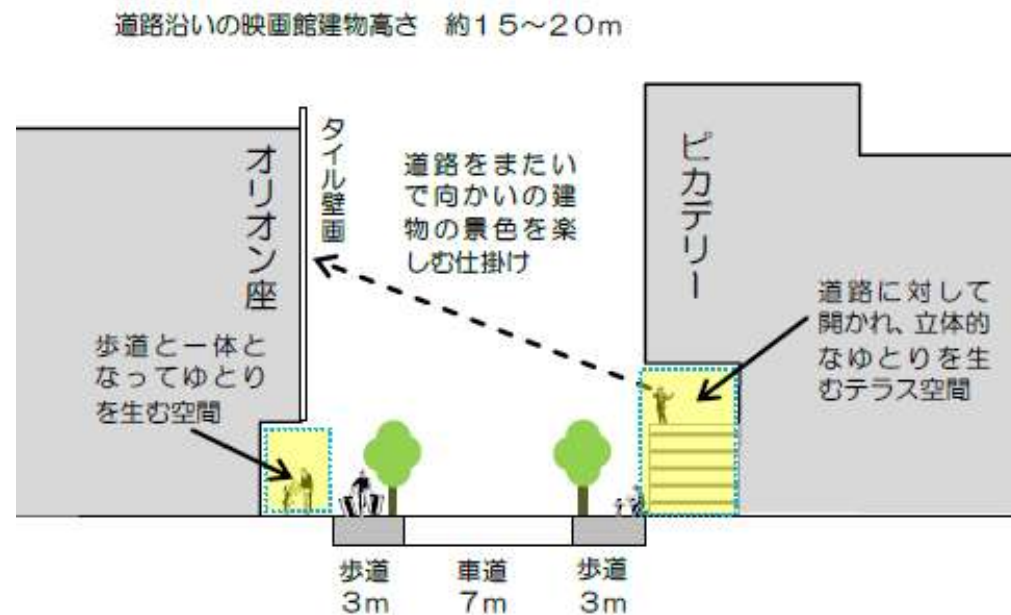
② 街区の中へ引き込む「通路」や「中庭空間」

奥行きのある広い敷地の中に、うまく「通路」や「中庭空間」を計画することで、公道沿いとは違う魅力を持った空間が生まれ、それに面して「有効に利用できる(テナントに貸せる)床」をつくれる可能性があります。また、街区を「通り抜け」できるようになることで、地区としても新しい人の流れをつくることのできる可能性があります。

③ 向かい合う敷地どうしでの関係づくり

ピカデリーのテラスとオリオン座の壁画は、七ぶらシネマ通りを挟んだ両側で、「見る場所」⇔「見られる場所」の関係を作っていました。「関係」の作り方には様々な方法があると思いますが、ほぼタイミングを同じく生まれ変わる敷地間で、道路を飛び越えて「何らかの関係」が作られれば、話題を呼ぶ場所になっていくと期待されます。

《参考》向かい合う建物で、魅力的な沿道空間を作っていた「オリオン座」と「ピカデリー」



沿道の建物と道路空間が一体的な空間を作るには、オープンカフェや路面ディスプレイ、建物の外観デザインの工夫など、いろいろな事例を参考にすることができそうですが、実は、閉館したオリオン座・ピカデリーからも、今後の空間づくりに活かせるポイントが読み取れます。

①道路と一体となったゆとりある空間

オリオン座前のように、歩道+αの空間があることで、通るだけではなく、待ち合せたり、集まったりすることができます。

②2階レベルで道に対して開かれた空間

ピカデリーの2階テラスは、向かいの壁面を楽しめるように作られていました。2階レベルからは、道路とは違った景色や開放感を楽しむことができます。

③沿道の建物高さとの道路幅

映画館はそれなりに大きな建物ですが、道路沿いの高さは約20m以下で、「道路幅/建物高さ」の比(D/H)は、ほぼ1かそれより小さいくらいとなっています。一般的にもD/H=1というのは、狭すぎず、広すぎず適度な環境と言われており、跡地のまちづくりでも参考となりそうです。

7. 七ぶらエリアの価値を高めるための活動の方針

2. の「エリアマネジメント」で触れているように、七ぶらエリアの価値を高めるには、エリアの「維持・管理段階」「運営段階」においても、地域関係者が中心となった取り組みを進めていくことが大切です。

例えば、以下のような活動などが考えられますが、活動を行う主体やその財源をどうするかということと合わせて検討していく必要があります。

考えられる活動の例:

(1) 近隣環境の維持管理

- ・道路上の映画関係オブジェや植栽などの維持・管理
- ・道路・広場等の清掃活動

(2) まちの賑わいづくり

- ・まちかど広場・公共空間を活用して定期的な朝市・催しを行う
- ・青葉通りと七ぶら通りをつなぐ路地のイベントを企画する
- ・映画館街の歴史を伝える・懐かしむイベントを企画する

(3) エリアに関する情報発信

- ・地区内のイベントや旬の情報をまとめ、定期的に発信する
- ・エリア周辺を回遊・散策するマップを作成する
- ・周辺の空き店舗・空きビル等に、この地区にふさわしいテナントを誘致するため、不動産業者と連携して地区のPRをする

8. ガイドラインを活用した継続的なまちづくりに向けて

「まちづくりガイドライン」では、様々な関係者によってつくられるひとつのエリアの将来像について、全てを事前に決定し、描ききることはできません。様々な関係者が、このエリアについて、できるだけ共有していくべきことを整理し、個別の事業・計画や公共的整備を行おうとする際に、共通の土台をもって、適切なタイミングで、円滑に対話できることが目的と言えます。

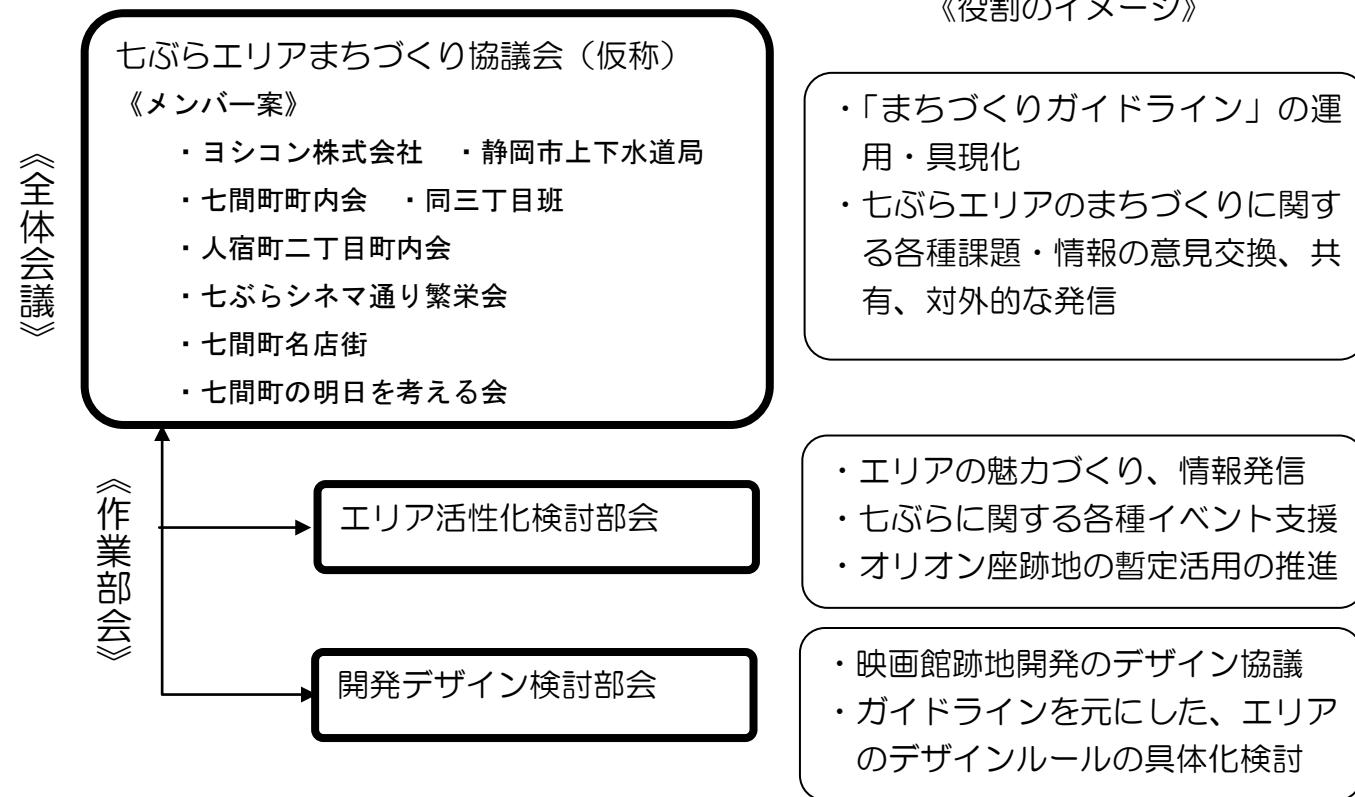
ですから、ガイドラインづくりと並行して、「地域の関係者が、継続的なまちづくりの体制を持っている」ということが、必要不可欠な課題です。

(1) 映画館跡地の再生という転機を乗り越えるための地域の体制

平成23年10月～24年1月まで4回開催した「七間町映画館跡地周辺地区のまちづくりに関する研究会」では、映画館跡地を利用する新たな地権者(予定含む)や周辺の町内会や商店街、まちづくりの専門家、行政等が参加して、七ぶらエリアの個性、方向性や、これからの跡地周辺の再生のスケジュール感、それぞれに必要な取組みなどの共有を図り、このガイドライン案をまとめてきました。

しかし、映画館跡地の再生はこれからであり、これまで実施してきた研究会を今後、以下のような体制で、地元関係者主体の協議会として、引き続き、関係者が連絡・協議を続けながら検討していくことが大切です。

《役割のイメージ》



※これらに対し、行政、専門家、静岡市振興公社等による技術的な支援を求める

(2) 広く参加を巻き込むまちづくり

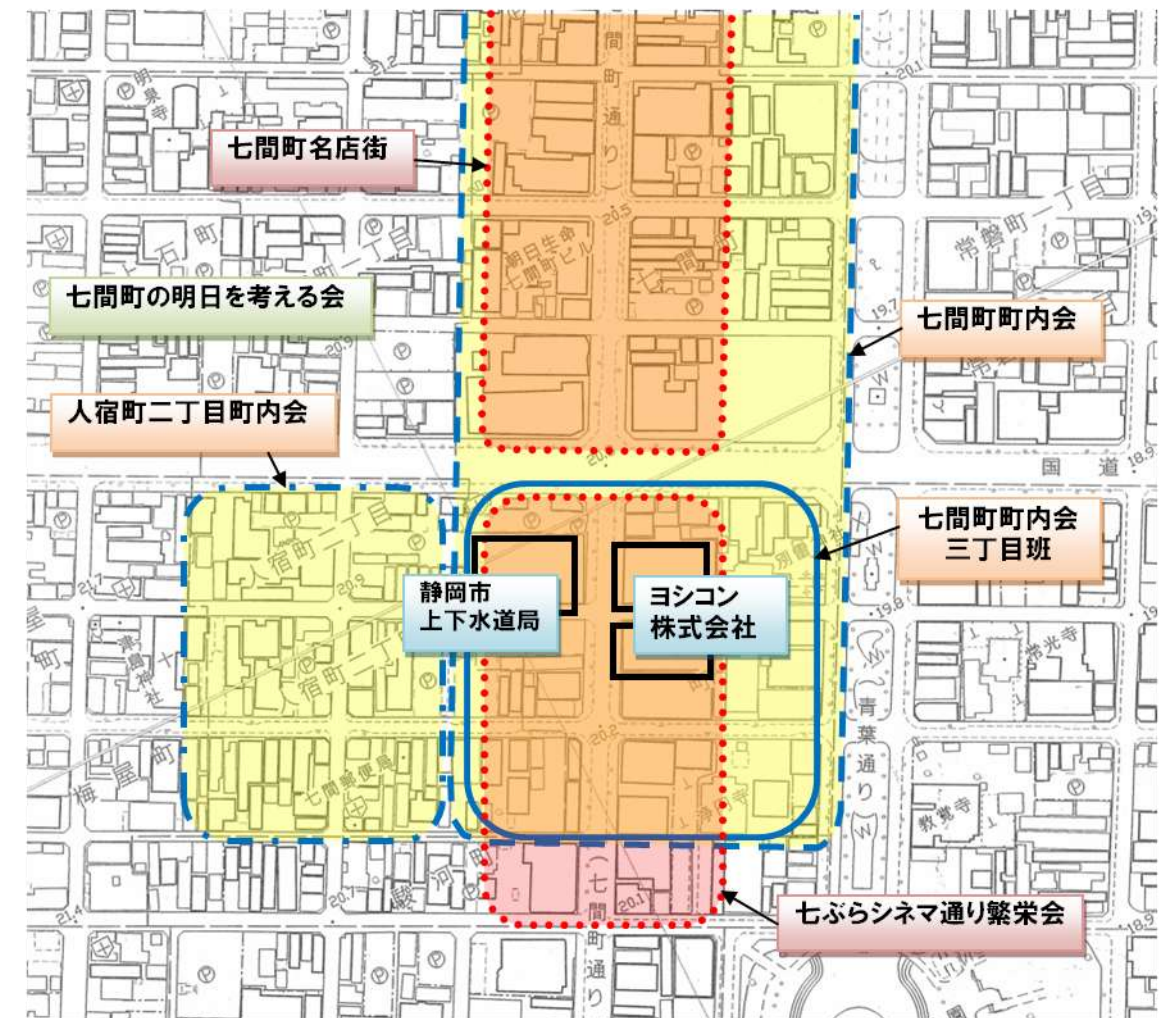
「七間町まちづくり研究会」の中では、地区の関係者・代表者だけではなく、例えば、以下のように、まちづくりのいろいろな場面に広く参加者を巻き込んでいくことが大事という意見が出されました。今後、七ぶらエリアのまちづくりを充実したものに展開するためにも、連携・協力を積極的に行っていく必要があります。

① エリア内・周辺の土地・建物などの不動産オーナー

不動産の価値は、「敷地」単位で高まるのではなく、「エリア」として高まるもの、という認識で、映画館跡地周辺のまちづくりに対して、周辺の不動産オーナーが、一緒に関心を高め、活発に取り組むと、まちづくりの方向性がより現実的になると考えられます。

② 七間町・七ぶらエリアに関心がある様々な市民・活動団体

七間町・七ぶらエリアの様々な魅力にひかれて、独自のテーマでイベントを企画したい、地元のまちづくりの手伝いをしたい、といった人たちが、少なからずいると思われます。そういう人たちを、地元の人たちだけではできない活動内容、情報発信力を活かして、このエリアの将来像実現に協力してくれる「応援団」ととらえ、地元のまちづくり協議会で受け入れていくことが重要と考えられます。



七ぶらエリアまちづくり協議会（仮称）の参加主体の位置図
(範囲はおおむねの位置を示しています)

(3) 跡地開発デザインの協議

周辺より敷地規模が大きい映画館跡地においては、周辺のまちづくりにそれなりのインパクトのある開発が起きることが予想されるため、特に、公共空間へ与える影響など、まちづくりの観点から「デザイン審査」のプロセスが必要と考えられます。効果的な「デザイン審査・協議」のプロセスとして、本地区でも、まちづくり協議会の「開発デザイン検討部会」を活用して、以下のようなデザイン審査の機会を設けていきます。

1. 地区の特性や、開発計画時に留意してもらいたい基本的なポイントなどを「まちづくりガイドライン」において事前に示しておく。
2. 開発主体から、1をふまえた開発構想・概略計画を行政・専門家等を中心とした「開発デザイン検討部会」へ提示する。
3. 「開発デザイン検討部会」では、まちづくりガイドラインや地域関係者の関心事項などをふまえ、計画内容に対し、課題・議論になると想定される論点があれば整理し、解決・改善の方策があるか、開発主体と協議を行う。
4. 主要な課題が解決された段階で、地元関係者へ計画内容・協議内容等の経過を説明し、意見交換等を行う。
5. 2～4のプロセスを適宜行うなかで、計画内容をガイドライン等の趣旨にできるだけ近づけ、最終的に「開発デザイン検討部会」として審査・承認を行う。

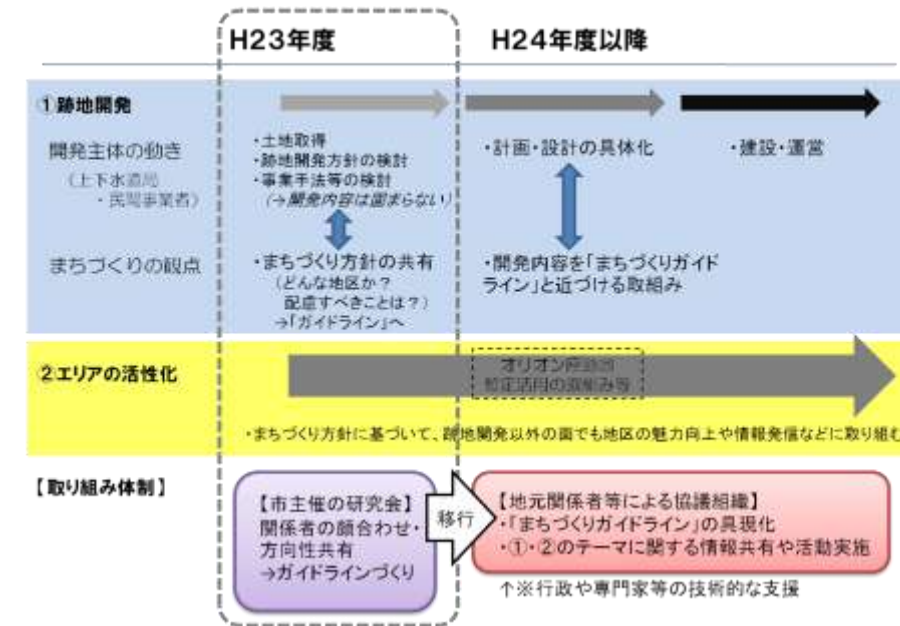
※開発主体には、1～5のプロセスを経てから、建築確認等へ進むよう求める。

(4) 跡地周辺まちづくりのスケジュール感の共有

跡地周辺まちづくりにおいては、これから数年間のうちに、建築・開発が進み、その結果、新たなテナント、住民等が加わってくるなどが想定され、まちの状態がめまぐるしく変化していくことが想定されます。そのため、様々な立場の関係者が、できるだけこれからの出来事、スケジュール等の情報を共有していることが重要です。

現時点のスケジュールは不確定な要素が多いものの、以下のような流れが予想されます(第3回まちづくり研究会時点)。今後、具体的な状況が見えてくるたびにその内容を更新し、様々な関係者が、今後の動向をふまえて、よりよいタイミングで動けるような環境作りが重要です。

七間町映画館跡地周辺まちづくりの今後の展開イメージ(案)



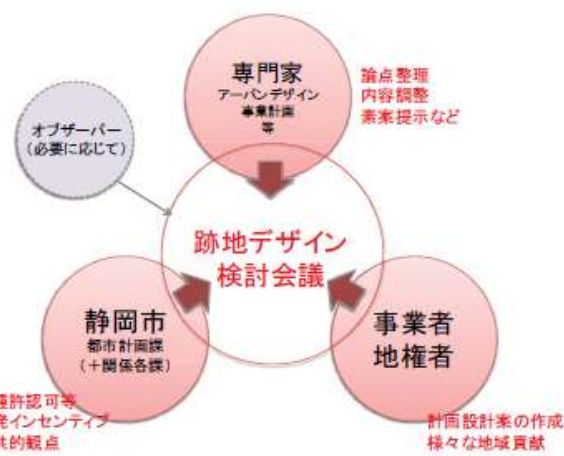
■まちづくりガイドラインの内容をふまえながら、跡地開発において考慮が求められる主要な課題

- (1) にぎわい等の機能をどう配置するか
特に通り沿いの低層部について、にぎわいや生活利便性などにつながる機能(商業だけでなく、文化や福祉なども)をどう集めることができるか
- (2) 建築物や敷地のデザインをどう工夫するか
建築物や敷地(外構)のデザインが、「まちなかの公共空間の充実(→地区の魅力)」につながっているか、駐車場、歩行者・自動車動線などについてどのような工夫・対策を取るか
- (3) 街の歴史や文化をどう読み込むか
映画館街、東海道といった街の「記憶」や文化性をハード・ソフトでどのように継承していくか

(5) まちづくりの進展とともに成長するガイドライン

本ガイドラインは、これまでの地元の議論などもふまえながら、七間町・七ぶらエリアの特性やまちづくりの資源、目指す将来像、今後の映画館跡地等の開発で考慮してほしいポイントなどの、基本的な事項を頭出しすることはできました。しかし、今後、跡地開発や地域活性化の取組み等が具体化していくなかで、関係者が議論しながら、ガイドラインに掲げた内容をさらに具体的にしていくことが可能なはずで

まちづくり協議会では、まちづくりの進展に合わせて、ガイドラインが、常に次の目標を掲げられるよう、内容を見直していくことが期待されます。



開発デザイン検討部会の構成イメージ