

「中心市街地活性化に関する調査研究（概要版）」

はじめに（ねらい）

中部経済連合会では、2008年9月、「中期活動指針 ACTION2015」を策定し、“持続発展する豊かな中部の実現”を目指すべき理念として定めた。中部地域が目標とする“持続発展する豊かな地域”となるためには、地域内の中核的都市が“魅力と個性溢れる都市”でなければならず、そのためには各都市の核であり顔である中心市街地を活性化させる必要がある、との考えのもと、中心市街地活性化のあるべき方向を模索すべく、現状と課題・対応策等について調査研究を実施した。

本調査においては、商店街再生など商業振興の観点だけではなく、様々な都市機能を組み合わせてどうやって中心市街地に活力を創り出していかかということが重要である、との視点で取り組んだ。

I. 中心市街地活性化の必要性

■ 1 魅力と個性溢れる都市へ

- 本来、中心市街地とは、商業機能・居住機能・公共機能・文化 娯楽機能の他に、歴史的建造物・公園等の様々な都市機能が集積し、その都市を特徴付けているものである。
- 一方、近年形成された郊外の商業集積は、どの地域も同じような景観であり、歴史や伝統の積み重ねは薄く、個性に乏しい。



都市の核・顔と呼べるのは、郊外ではなく、中心市街地である

■ 2 少子高齢化及び人口減少社会への対応

- 行政コストの低減
公共インフラの整備・維持管理コスト等の行政コストの低減のため、都市機能を中心市街地に集約することが必要。
- 交通弱者の生活利便性向上
中心市街地を“歩いて暮らせるまち”へ。
車がなくても都市機能が利用しやすい環境を提供することが必要。
- 地域コミュニティ機能の維持
地域社会が持っていた高齢者や子育て家族への支援、防犯・防災などの地域コミュニティ機能が低下。
中心市街地への居住（まちなか居住）を推進しつつ、高齢者介護・医療施設、子育て支援施設等の充実が必要。

■ 3 環境問題・資源問題への対応

都市機能を中心市街地に集約し、公共交通（コミュニティバス、次世代型路面電車（LRT）等）を利用しやすくすることで移動距離を短くし、環境負荷低減が必要。

II - 1. 中部地域における中心市街地の現状

（豊橋市、岐阜市、四日市市、藤枝市、長野市の5市を参考事例として）

■ 1 中心市街地の現状

- 中心市街地人口の減少
・2005年は1980年比で△20～35%（藤枝市は+14%）
- にぎわいの低下
・2005年の中心市街地における歩行者通行量は1990年比で△40～60%と大幅に減少。
- 小売業販売額の低下
・市全体に占める中心市街地における小売業販売額の割合は減少の一途。



四日市市 中心市街地
（撮影 2009.3.16 13時頃）



藤枝市 中心市街地
（撮影 2009.4.20 14時頃）



岐阜市 長崎屋撤退後
（撮影 2009.9.27 12時頃）

○商業事業者（商店街）の問題

- ・中心市街地では空き店舗が増加しているが、地権者が賃料を下げないため、テナントの新陳代謝が進まない。
- ・店主の高齢化が進んでおり、顧客のニーズがとらえられず、個店の魅力が低下。
- ・地権者間の調整ができず、建替えや再開発が進まない。

○公共施設の郊外移転

- ・中心市街地にあった病院や大学などが規模拡張や老朽化により郊外へ移転。中心市街地への来訪者が減少し、賑わいが低下。
（郊外移転の例）
豊橋市民病院、藤枝市立総合病院、岐阜女子短大ほか

■ 2 中心市街地の活力低下の背景

- 車社会の進展
・車社会の進展により、郊外居住が可能となり商業施設をはじめとする都市機能も郊外で立地可能に。
- 郊外への大型店出店・核店舗の撤退
・2000年の大店法廃止・大店立地法への改正により、出店調整が廃止され、渋滞・騒音対策を行えば大型店が出店可能に。土地が取得しやすい郊外で大型店が増加し、中心市街地では既存店が撤退。
（撤退の例）豊橋西武、長崎屋岐阜店、ダイエー長野店ほか



豊橋市民病院 郊外移転後の商店街（跡地南隣）
（撮影 2009.2.3 12時頃）

II-2. 中心市街地活性化策の課題

(5市の関係者へのヒアリング及び商店街へのアンケートより)

5市の中心市街地活性化の関係者のうち、自治体、商工会議所、TMO（まちづくり会社）に対しヒアリング調査を行うとともに、5市の中心市街地にある商店街に対してアンケート調査を行った。

各関係者とも中心市街地活性化に向けて対策を講じているが、めざましい成果に結びつくまでには至っていない状況である。

■1 自治体

- 中心市街地活性化法に基づき、自治体が「中心市街地活性化基本計画」を策定し、これに基づき活性化策を講じているが、「基本計画」は、各都市の特徴や個性が必ずしも十分に反映されているとは言い難い。
- 商業活性化策として賃料・改装費補助やチャレンジショップ等の空き店舗解消策を実施しているが、目を見張るような成果を挙げているとはいえない。

■2 商工会議所

- 中心市街地活性化協議会において事業推進のための調整機能を担っている。このほか国の補助金を利用した事業推進や、中心市街地への商業施設などの誘致活動を実施しているが、さらに、会員企業の持つ情報・資源を結集するという視点で取り組みを展開することが望まれる。

■3 TMO（まちづくり会社）

- TMOはイベント企画、店舗運営など市民に近いところで事業を行っている。TMOの事業活動に市民ボランティア等が参加しやすい環境を整えれば、市民のまちづくりへの関心が高まり、中心市街地活性化への理解を深められる可能性がある。

■4 商店街

- 「郊外大型店に対抗できる程の魅力が個店にない」「店主が高齢化しておりニーズに答えられない」「商店街組織の見直しが必要」など課題が多い。一部では新しいコンセプトによるまちづくりや商店街全体としての地産地消の取り組みなど、前向きな取り組みも行われている。
- 商店街組織では、活性化のビジョンを策定していないところが多く、商店街が一つのショッピングゾーンとして利用客を迎えているところは多いとは言い難い。ビジョンを策定・共有し、商店街全体としての価値を高めることが必要である。

III. まちづくり三法の課題

中心市街地の活力向上を目的として1998年、「中心市街地活性化法」「都市計画法」「大店立地法」の「まちづくり三法」が制定され、この三法のもとで各都市は取り組みを進めたが、郊外開発は進行し、中心市街地の活力低下に歯止めはかからなかった。

現状のまま都市機能の郊外拡散による中心市街地の活力低下が続くことへの危機感の下、2006年から2007年にかけて「まちづくり三法」が改正され、郊外開発を抑制し、中心市街地に都市機能呼び戻すコンパクトシティの考え方が指向されるようになってきた。

まちづくり三法の課題を下記に整理した

■1 中心市街地活性化法

- 自治体が策定した中心市街地活性化基本計画が国から認定されれば補助金等を重点的に支援するという「選択と集中」の仕組みが導入された反面、補助制度の枠にとらわれ、自治体の自由な発想・工夫が阻害される面がある。
- 基本計画は5年間で実現するものについて記載することとなっており、長い年月の必要なまちづくりにとっては5年という期間は短い。

■3 大店立地法

- 中心市街地活性化基本計画が認定された場合、大店立地法手続きの簡略化・簡素化の特例措置を受けることができるが、中心市街地に商業機能を誘導する観点からは、特例措置の条件緩和が必要。

■2 都市計画法

- 大規模集客施設の立地規制が強化されたが、郊外に多い準工業地域については各自治体の判断に任されており、ある自治体が大規模集客施設の立地規制を行っても、周辺の自治体で立地を認めれば、規制の効果は半減する。
- 周辺自治体との広域調整の仕組みが加えられたが、必ずしもすべての自治体では行われておらず、また県境を越えた広域調整は法に規定がない。
- 延床面積1万㎡以下の商業施設が複数集まり実質的に1万㎡超の大規模集客施設のようになっている場合等は、立地規制を受けないため、実態に即した規制が必要。

IV. 今後の中心市街地活性化策に向けて

- 中心市街地の活力低下が始まってからすでに極めて長い年月が経過しており、様々な既成の現実が存在しているなど中心市街地活性化は障害が多く、実現の難しい課題である。
この課題には性急な解決策はなく、今後郊外開発を抑制し中心市街地への投資を強力的に誘導する仕組みを、長期間にわたり息長く維持することが必要である。
- 自治体が策定する「中心市街地活性化基本計画」は、各都市の特徴や個性を必ずしも十分に反映したものであるとは言い難い。各都市の目指すべき姿について多数の市民のコンセンサスを得ることが重要であり、市長を先頭に、行政と市民の間で「中長期のまちづくりビジョン」をきちんと共有することが最重要のファクター。
- 「まちづくりビジョン」は各都市の歴史的、地理的条件が考慮した独自のものが望ましい。高齢者介護・医療施設、子育て支援施設等の生活支援施設についても十分考慮したものが必要であり、また、都市の魅力や個性を形成する古い街並みや歴史的建造物、あるいはライフスタイルなどの維持・保存にも着目すべきである。