

## 『 中心市街地活性化実践事例調査 』

～ まちの再生に向けた 26 の工夫 ～

### 【 要 旨 】

1. 中心市街地空洞化は、中心市街地からの居住機能・業務機能・公共施設等の流出、消費者の行動空間の拡大、車による中心市街地へのアクセス利便性の低さ、中心市街地における周遊空間としての環境整備の不足、商店街の努力不足、中心市街地における新陳代謝の不足、市民の中心市街地に対する関心の低さなどを直接的な契機とするが、その背後には、モータリゼーションの進展や利用価値に見合わない中心市街地の地価の高止まり、まちづくりにおける合成の誤謬など、さらに別の要因が控えており、これらの要因が複雑に絡み合っていると考えられる。このため、中心市街地を空洞化から再生に転じさせるためには、例えば郊外型ＳＣの新設禁止という、ある一面的な対症療法を講じても他の根本的な要因を克服しない限り本質的な解決にはならない。空洞化を克服するためには、複数の根本的な要因に対する手だてをパッケージで考える必要がある。

2. 一方、中心市街地活性化法が施行されて３年が経過し、活性化に向けた取り組みが各地で本格化しつつある。この中で、地域の現場では実践的・具体的な処方箋が求められはじめており、具体例に学ぼうとする意識が従来以上に強まっている。しかし、中心市街地をどのように再生し活性化を図っていくかという問題は、空洞化の進行の程度や改善に向けたボトルネックが街ごとに異なっているため、非常に個別性の強いテーマである。そこで、日本政策投資銀行では、こうした問題意識のもとに本店・支店・事務所の連携により、中心市街地空洞化の根本要因に対応すると思われる全国の実践的な取り組みを実地調査した。

調査にあたっては、同様の課題に直面している地域にとって有用な情報となるよう、

- ・問題意識を持った関係者が、手の届くところから実践的に取り組んだ事例であり、過度にコストをかけず費用対効果の高い、ソフト面（既存ハードの活用含む）中心の取り組み
- ・戦略（当該市街地の空洞化の原因に直接対応する具体的なソリューションの提供）と、そのための戦術（例えば政策的な整備メニューの実施）とが整合し、かつ主客転倒していない取り組み
- ・一過性のイベントや単なるハード建設ではなく、運営体制が整備され市場性確保などが工夫された、規模は小さくとも継続性のある取り組み

という観点から選択し、以下の４つの切り口から各事例の整理を試みた。

特色ある事業主体：スキームの工夫されたＴＭＯやＮＰＯ、地権者自身などによる実践事例（釧路市・浪花町十六番倉庫、金沢市・㈱金沢商業活性化センター、飯田市・㈱飯田まちづくりカンパニー、瀬戸市・瀬戸まちづくり㈱、長浜市・㈱黒壁とまちづくり役場、都城市・オーバル・ショップ&レストラン）

既存インフラの有効活用：空き建物、空地、路面・公園・水面等の公共空間などの、他用途への有効活用事例（上越市・市民プラザ、静岡市・呉服町・七間町・常磐通り、松江市・カラコロ工房、広島市・オープンカフェ、徳島市・川を活かしたまちづくり、松山市・商店街と温泉街

の連携、高知市・ひろめ市場、杵築市・杵築市役所移転)

住民との接点の回復：市街地に住民向けの多様な機能を導入した事例（新庄市・ゆめりあ、渋谷区・ケアコミュニティ原宿の丘、名古屋市・大門商店街、京都市・京都芸術センター、岡山市・奉還町商店街、山口市・起業家支援拠点「LET'S」、別府市・弥生町商店街）

地域外からの所得移転：市街地を集客資源や産業インフラとして活用した事例（江刺市・㈱黒船、神戸市・北野工房のまち、出石町・但馬の小京都の街並み観光、倉吉市・㈱赤瓦、高知市・ソフトウェア団地）

事例紹介・分析にあたっては、事業手法そのものよりも、「誰が」「何を」「どのような効果を狙って」実施したか、そして実際にどのような効果がどの程度生じたか、というところにポイントを置いている。

3. 豊かな地域社会の構築という観点からの中心市街地再活性化には、中心市街地の「器」としての機能を回復させた上で、上記の事例のように様々な主体が活動し様々なコンテンツが導入され、その融合の中から新たな賑わいの種が創出されるという好循環を作り上げることが必要である。また、この循環が今後も維持されていくためには、自立的な経済構造の中にビルトインされ地域経済の基盤強化につながるようにしていくことが重要である。それに向けて、各主体の取り組むべき今後の課題として、

- ・中心市街地関係者（地権者、テナント、商店街振興組合）には、多様な主体・業態への賃貸促進、新規参入者の受入やアクセス・周遊動線の整備、バリアフリー化の促進、個店の競争力強化、
- ・行政には、中心市街地の地域社会における役割の再認識、将来を展望し、一貫した都市計画の策定、インフラの整備、TMOへの支援、
- ・TMO・NPOには、タウンマネジメントの実行、コミュニティビジネスの展開、
- ・地域住民には、中心市街地活性化に対する真剣な議論、

が、求められる。

4. 今後、わが国は空前の高齢化に直面する。戦後半世紀の間に鉄道を中心とした欧州型から車利用を前提としたアメリカ型へとシフトしつつ、両者の要素のミックスされた高度な都市型社会を築いてきたが、四半世紀後の2025年には全国の高齢化比率が現在の過疎山間地並になると推計されている。物販・住宅・オフィスその他の市場構造が高齢化による激変を免れない中で、市街地や郊外開発地の機能はいかに変わっていくのか、総論が定まってから対応を考えるというやり方では変化のスピードにはついていけないであろう。今の段階から社会構造の変化を見越した上で計画を練らなければならないが、そのためにはあらゆる実践の現場で、できることから手をつけ始めていき、20年越しといったスパンで大勢の変化を実現させていく必要がある。

世界の先進国に先駆けて迎える少子高齢化社会をわが国がどう乗り越えていくのか、世界の注目が集まっている。中心市街地を舞台の一つとして、確固とした経済基盤を持ち自立した地域経済を築きつつ、個性豊かなライフスタイルを確立し、日本発の21世紀型生活様式として世界に発信していくためにも、今、新たな取り組みが求められている。