

# 中心市街地活性化計画策定都市におけるまちなか居住推進の現状と課題

和歌山大学大学院システム工学研究科 大山 侑子  
 和歌山大学システム工学部環境システム学科 林田 大作

## 1. 背景・目的

平成 18 年 9 月、中心市街地活性化法・改正都市計画法・大規模小売店舗立地法（いわゆる、「まちづくり三法」）が改正・施行された。また、内閣に中心市街地活性化本部が設置され基本計画が内閣総理大臣の認定制度が導入された。地方の中心市街地において「まちなか居住」の促進が求められている。そこで、本研究では地方都市、和歌山市の「まちなか居住」の推進の実情を踏まえ、現在の「まちなか居住」の現状を把握することにより「まちなか居住」、とりわけ、まちなか居住モデルの構築に資する知見を抽出することを目的とする。

## 2. 中心市街地活性化計画策定状況とまちなか居住の現状

### 2-1. 認定された 24 都市

すでに平成 19 年 12 月現在、24 都市の中心市街地活性化基本計画が内閣より認定されており、うち 9 都市が城下町である（表 1）。

表 1. 認定都市リスト

都市名	認定日	城下町	都市名	認定日	城下町
1 富山市	H19.2.8	○	13 宮崎市	H19.5.28	
2 青森市	H19.2.8		14 帯広市	H19.8.27	
3 久慈市	H19.5.28		15 砂川市	H19.8.27	
4 金沢市	H19.5.28	○	16 千葉市	H19.8.27	
5 岐阜市	H19.5.28		17 浜松市	H19.8.27	
6 府中市	H19.5.28		18 和歌山市	H19.8.27	○
7 山口市	H19.5.28		19 三沢市	H19.11.30	
8 高松市	H19.5.28		20 高岡市	H19.11.30	○
9 熊本市	H19.5.28	○	21 福井市	H19.11.30	○
10 八代市	H19.5.28		22 越前市	H19.11.30	○
11 豊後高田市	H19.5.28		23 鳥取市	H19.11.30	○
12 長野市	H19.5.28		24 鹿児島市	H19.12.25	○

基本計画の記載内容と認定要件を以下に示す。

### ◆基本計画の記載内容

- ① 中心市街地活性化に関する基本的な方針
- ② 中心市街地の位置及び区域
- ③ 中心市街地の活性化の目標
- ④ 中心市街地の活性化を図るために必要な事業及び措置に関する事項
  - ・市街地の整備改善のための事業
  - ・都市福祉施設を整備する事業
  - ・住宅の供給のための事業及び一体的に行われる住居環境の向上のための事業
  - ・商業の活性化のための事業及び措置
- ⑤ ④の事業と一体的に推進する公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項
- ⑥ ④⑤の事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

⑦ 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

⑧ その他中心市街地の活性化のために必要な事項

⑨ 計画期間

### ◆基本計画の認定要件

①基本方針に適合するものであること

②当該基本計画の実施が中心市街地の活性化を実現する上で相当程度寄与するものであること

③当該基本計画が円滑かつ確実に実施される見込まれるものであること

## 2-2. 認定都市におけるまちなか居住の事例

### 2-2-1. 富山市における取り組み

富山市の基本計画は平成 19 年 2 月に国より第 1 号の認定を受けた（図 1）。計画の 3 本柱として、1.公共交通の利便性、2.賑わい拠点の創出、3.まちなか居住の推進、を挙げている。このうちの 3.まちなか居住の推進の施策としては、多様な助成制度が特徴的である。助成内容については市民向け、事業者向け、まちなか居住の普及することに対する支援の 3 種類がある。



図-1 富山市 中心市街地

## ①市民向けの支援

### <まちなか住宅取得支援事業>

まちなかで一定水準以上の一戸建て住宅を建設又は購入される方に金融機関からの借入額の3パーセントを補助。

### <まちなか住宅家賃助成事業>

まちなか以外からまちなかの賃貸住宅へ転居される世帯に、1万円/月の家賃を助成。

## ②事業者向けの支援

### <まちなか共同住宅建設促進事業>

まちなか住宅・居住環境指針に適合する共同住宅を建設される方に100万円/戸を補助。

### <まちなか優良賃貸住宅補助事業>

国の制度である地域優良賃貸住宅で、まちなか住宅・居住環境指針に適合するものについて建設費の上乗せ50万円/戸を補助。

### <まちなか住宅転用支援事業>

遊休化した業務や商業ビルなどを改修して、まちなか住宅・居住環境指針に適合する共同住宅に転用される方に100万円/戸を補助。

### <まちなか住宅併設店舗等整備支援制度>

まちなか住宅・居住環境指針に適合する共同住宅を建設する際に、低層階に店舗、医療・福祉施設等を併設して建設される方に2万円/㎡を補助。

## ③まちなか居住の普及・支援

### <まちづくり計画策定支援事業>

計画アドバイザーの派遣、計画策定に要する費用の一部を補助することにより、地元住民が主体となるまちづくり計画の策定を100万円/件を支援。

## 2-2-2. 金沢市における取り組み

金沢市の基本計画は平成19年5月に認定を受けた(図2)。計画の5つの方針として、1.古いものと新しいものが調和する美しいまちづくりの推進、2.中心市街地の良さを活かした住環境づくりの推進、3.魅力ある商店街とにぎわいのあるオフィス街の形成、4.多様な人々が集う交流活動の推進、5.歩行者、公共交通を優先したまちづくりの推進、が挙げられている。これらの中で2.中心市街地の良さを活かした住環境づくりの推進における金沢市の施策として、まちなか定住促進事業がある。この事業では一戸建て住宅向け、共同住宅向け、その他、の3つに分けられる。

### ①一戸建て住宅向け

#### <まちなか住宅建築奨励金制度>

新築・購入資金を借り入れる場合に200万円もしくは300万円の助成。ただし、金沢らしい環境に配慮する、バリアフリー基準の合格、等の条件がある。

#### <まちなか住宅リフレッシュ支援事業制度>

戦前に建築された木造の住宅または併用住宅で、本来の伝統的な外観が良好に維持された建築物の改修に対し助成。なお、自己、又は親族が所有し居住する住宅に限る。

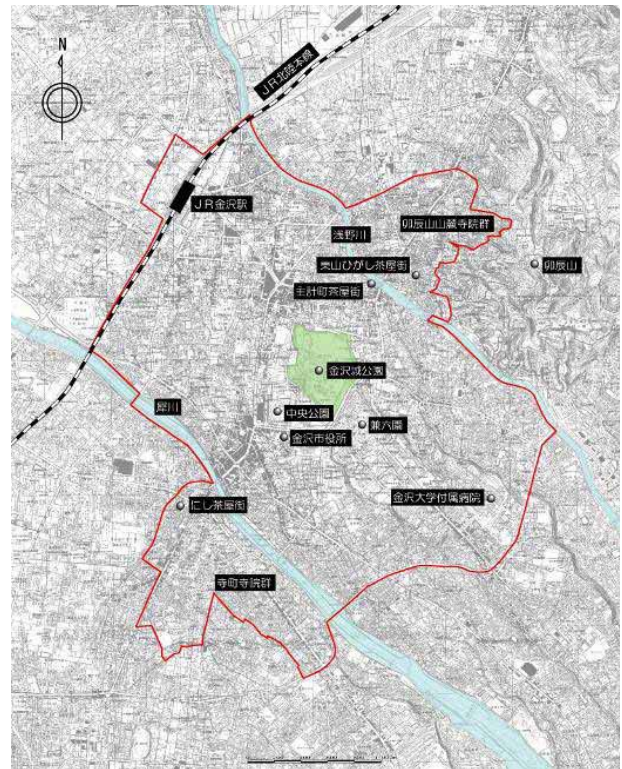


図-2 金沢市 中心市街地

### ②共同住宅向け

#### <まちなか共同住宅建設費用補助制度>

2戸以上の賃貸・共同建替にあたり、1戸につき100万円(ただし、事業費の10%を限度)、併設店舗1㎡あたり1万円、駐車場等転用時の加算10万円/50㎡(100万円限度)

#### <まちなかマンション購入奨励金制度>

あらかじめ認定を受けた新築分譲マンションで、基準を満たすものにおいて、自己が居住する新築分譲マンションを住宅ローンにて購入する場合に助成

奨励金額 借入金の5% 限度額100万円

#### <「まちなか住まい共同計画」の支援制度>

まちなかで住み続けるため、隣り合った宅地を合わせて共同建替えるために、計画をたて実施設計をすることに支援

#### 1. 計画アドバイザーの派遣

#### 2. 実施設計補助

実施設計補助の金額は実施設計の必要経費の2分の1以内で限度額100万円

#### ③その他

#### <まちなか住宅団地整備補助制度>

面積500平方メートル以上の開発行為で金沢市まちなか住宅建築奨励金交付要綱による奨励金の交付対象となる一戸建て住宅を建築し、販売するものに補助。1000平方メートル未満の開発行為の場合、避難上有効な通路が設けられていることが必要。

### 3. 和歌山市における中心市街地活性化計画とまちなか居住推進施策

#### 3-1. 和歌山市の概要

和歌山市は紀伊半島の北西部に位置し、北は和泉山脈、西は紀淡海峡に面し、紀ノ川の河口に位置する和歌山県の県都である。大阪から約70km、快速電車や車で約1時間の距離に位置しており、黒潮のもたらす温暖な気候と豊かな緑に恵まれた人口37万6千人、面積209km<sup>2</sup>（平成17年国勢調査）の都市である。

本市の中心市街地は、東はJR和歌山駅、西は南海和歌山市駅、南は和歌山城、北は本町公園及び鷺ノ森別院に囲まれた地域である（図3）。

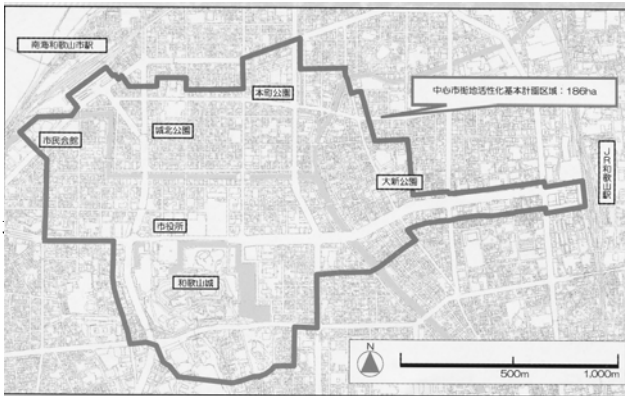


図-3 和歌山市 中心市街地

中心市街地には、江戸時代より「ぶらくり丁」と呼ばれる商業地を中心とした県下随一の商業集積地があり、大変な賑わいを見せていた。しかし、近年、中心市街地の人口減少や相次ぐ郊外型大規模集客施設により「ぶらくり丁」は衰退の一途をたどっており、まち全体の活気が失われている（表2、表3）。

表-2 小売商業の推移

	商店数(店舗)	販売額(百万円)
H9	1351	123103
H14	1276	84458
H16	1189	73454
増減率	-12.0%	-40.3%

表-3 中心市街地の空き店舗状況

	総数	店舗	空き店舗	空き店舗率
H14	278	246	32	11.51%
H19	273	211	62	22.71%

#### 3-2. 過去の取り組み

和歌山市の平成10年からの取り組みを示す。

##### ① 和歌山市中心市街地商業活性化基本計画の策定

平成11年3月に策定された基本計画は商店街再生を軸に、景観の向上、都市機能の高度化に取り組んでいる。

商業施設を兼ね備えたホテルや、それに付随した駐車

場の整備、商店街を結ぶ橋の架け替えなどは景観向上や和歌山城周辺の賑わい促進に一定お成果を上げているが、計画の基軸であった商店街再生の取り組みとして、旧大丸百貨店での楽市楽座事業、空き店舗を活用したチャレンジショップ事業、商店街での朝市事業を実施したものの、活性化には至らなかった。

平成10年度の計画の評価は次のことが挙げられた

- ・事業実施主体の偏りがあった。
- ・事業が一過性で継続させる仕掛けづくりに欠けていた。
- ・早期着手として位置づけしたため実効性、実現性に欠けていた。

##### ② 中心市街地活性化基本計画の改訂

###### (a) まちおこしプロジェクトによる検討

平成10年度の基本計画策定時に想定していなかった事態が発生し、それに対応するため庁内に組織横断型の「まちおこしプロジェクト」を平成14年に発足させた。主に、平成10年度の基本計画の評価、活性化のための調査研究、市民との協働によるワークショップを通しての活性化案の提案、旧丸正百貨店ビルの新たな活用方法の検討などの取り組みを行った。これらの取り組みにより次の課題を市長に報告した。

- ・「住」と「遊（観光交流・商業・娯楽等）」が融合する場としての中心市街地を考える、新しい基本計画の策定の必要がある。
- ・まずは旧丸正百貨店周辺地域の魅力を高める計画を策定すること。
- ・市民参加を基本とし、商業者、行政、市民がそれぞれ実現可能な計画を作成すること。
- ・中心市街地活性化を担当する部署が必要であること。

###### (b) 和歌山市中心市街地活性化基本計画（改訂版）の策定

まちおこしプロジェクトの報告を受け、平成16年4月に「まちづくり推進室」を新設し、その中に中心市街地の活性化を推進する部署として「まちおこし推進課」を設置した。また、市民から様々な提案を受けるなど市民参画により、以下の基本計画の改訂に取り組んだ。

##### ○推進体制の整備

- ・まちおこし推進課の設置（H16.4）
- ・公募市民を中心とした市民ワークショップの開催（H16.6）
- ・策定委員会による討議・検討

##### ○改訂版基本計画（平成16年度）の概要

「住遊融合・新しい都市核」を基本テーマとし、以下の4つの課題をサブテーマとして設定した。

- 「個店の魅力で人を惹きつけるまち」
- 「お気に入りの風景やスポットのあるまち」
- 「長い時間ゆっくり過ごせるまち」
- 「高齢になっても生き生きと暮らせるまち」

改訂版基本計画は「自分たちそれぞれにできるまちづ

くり」を基本方針とし、ソフト事業自体の市民の手作りによるまちづくり計画となった。特に中心市街地の地域資源を再認識する事業を中心に実施した。

### 3-3. 和歌山市のまちなか居住の現状と推進施策

#### 3-3-1. 和歌山市のまちなか居住の現状

和歌山市の人口は直近では、和歌山市の全体では4.1%の減少である、中心市街地では10.7%と、より、著しく減少している(表4)。

表-4. 人口推移 (単位:人,%)

	H6	H9	H12	H15	H18	H6-H18増減率
中心市街地	12623	11836	11509	11452	11268	-10.7
和歌山市	399975	396217	39473	388059	383699	-4.1
中心市街地/和歌山	3.2	3.0	2.9	3.0	2.9	

平成16年度の和歌山市市民意識調査、平成18年度の単身生活者を対象としたアンケートの比較では2年の間に市民の意識において平成16年度では商店などの賑わいを求める声が多かったのに対し、平成18年度のアンケート調査では、魅力的なお店、きれいな公園、良好な景観、散歩できる道、などゆったりすごせる空間といったサードプレイスを求める声に変化していることがわかった(図4, 図5)。



図-4 市民意識調査での中心部の改善点

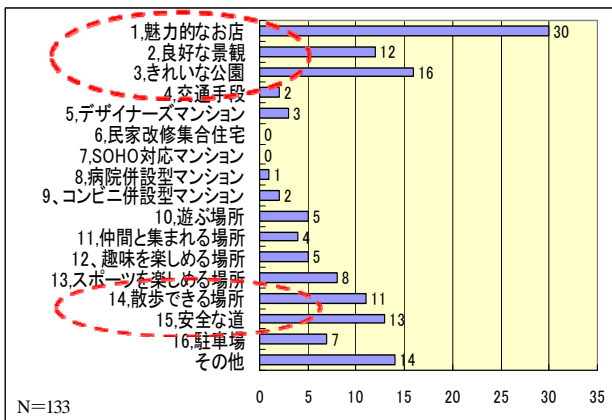


図-5 単身生活者が望む中心部の改善点

平成19年8月、和歌山市の中心市街地活性化基本計画は内閣の認定を受け、次のような基本テーマと方針を打ち出

した(図6)。

<基本テーマ>

歩いて暮らせる賑わいあふれる城まち

<方針>

<目標>

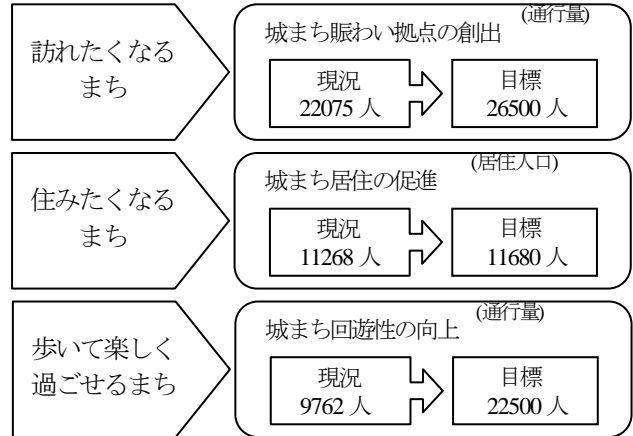


図-6 和歌山市基本計画方針と目標

現在、和歌山市においてのまちなか居住を促進する事業は4つあり、すべて民間の事業である。

表-5 事業名

実施時期	事業名
H19~H21	けやき大通り第一種市街地再開発事業
H19	地域小規模多機能型介護施設整備事業
H18~H19	十番丁共同住宅・事務所複合ビル建設事業
H19	有料老人ホーム整備事業

#### 4. まとめ

以下にまちなか居住推進の課題をまとめる。

- ①まちなか居住に関する制度、支援、助成の整備と充実
- ②人材の育成、確保(アドバイザー、NPO等)
- ③公共交通の整備、低速交通の再評価とマネジメント
- ④住宅以外の都市施設、建築物等のいわゆる、サードプレイスの整備

#### 参考文献

- 1)和歌山市(2007):「和歌山市中心市街地活性化基本計画」, pp31-35, 和歌山市
- 2)富山市(2007):「富山市中心市街地活性化基本計画」, p60, 富山市
- 3)金沢市(2007):「金沢市中心市街地活性化基本計画」, pp72-75, 金沢市
- 4)和歌山市(2004):「平成16年度和歌山市市民意識調査」
- 5)大山侑子(2007):「地方都市におけるまちなか居住とそのライフスタイルの可能性に関する研究—和歌山市中心市街地における単身生活者をケーススタディとして」, 和歌山大学