

中心市街地活性化型

地区のイメージ

- ① 空店舗活用や地域密着型のイベント展開、協調建替えや改修などを進める地区
- ② 定住人口の増加を推進するとともに、居住者や来街者のニーズに対応した施設形成が望まれる地区
- ③ 魅力ある商店街の景観形成や歴史・文化の活用などが望まれる地区
- ④ 歩行者の賑わう通りに面し、大規模な商業施設の立地を求める地区⑤複雑な権利関係の改善と共に、有効利用を図る規模やその効果を見極めながら進める地区

個別調査の主な提案理

- ・ 近年、空店舗や低・未利用地の割合が非常に高くなってきており、中心市街地としてのポテンシャルが低くなりつつある。このような空店舗や低・未利用地をうまく集約化して、中心市街地にふさわしい土地利用の更新、建物誘導、商業地の形成を目指したまちづくりを図りたい。
- ・ 本市の中心市街地は、近年モータリゼーションへの対応の遅れ、周辺地区に大型店が多く立地してきた。その結果、商店街では空店舗が目立ち、集客力の低下が大きな問題となってきている。このような状況で、商店街の再構成を図り、都市計画等の整備を含めて、都市機能の増進を図り、中心市街地の活性化を図りたい。
- ・ 大型店の郊外進出に伴い中心市街地は空店舗が増加し、機能が低下している。特に駅前には駅舎の老朽化や駐車場利用の不便から魅力を失っている。数年前から中心市街地活性化基本計画に基づき、駅前の土地区画整理事業と一体となり、当地区の高度利用を図るための施設整備を進めている。そこで、駅前地区の活力と賑わいある商店街の再生として、駅前地区のあり方を検討したい。
- ・ 当地区は、最も繁華な商店街として発展してきた。しかしながら、近年の中心部の空洞化とともに、衰退の一途をたどっている。中心市街地活性化のリーディングプロジェクトとして、当地区の再開発事業を大きく前進させたい。



有効活用を阻害している問題設定

- ・ 中心市街地を活性化させるための組織が必要
- ・ 地権者の高齢化から、若手が中心に危機感を募らせているが、地区全体の再編整備に向けての意識が低い。
- ・ 中心市街地の高齢化が進んでいるが、定着人口を増やすことによって、空洞化をくい止めたい。



土地有効活用の課題と方策

【1.地域の将来像の共有】

- ① TMOを活用したまちづくり
- ② 市民活動やまちづくりNPOなどの活用
- ③ 持続性のあるコミュニティづくり

- ・ 大型店の撤退や空店舗が増えたことから、中心市街地のイメージがダウンし、買い物客が減った。
- ・ 光資源や歴史的・文化的な街並みの再生と合わせて、中心市街地に回遊性をもたせ、集客を図りたい。



【2.地域に応じた特色のあるまちづくり】

- ① 賑わいのある魅力的な商業機能など多様な立地誘導を図るための活用
- ② 地域資源に目を向けた「呼び水」的な促進活動
- ③ 暫定利用や空店舗などの活用

- ・ 事業後のテナント確保など安定的運営や事業後のリスクが不透明で活性化の事業化に躊躇している。
- ・ 道路、公園等の基盤の再整備が必要であるが、自己負担では厳しい。



【3.事業支援策の活用】

- ① 都市機能更新のための事業手法の活用
- ② 活性化に向けての支援策の活用



有効活用の視点

中心市街地は、地域の経済・社会の発展に果たす役割が非常に大きいにもかかわらず、モータリゼーションの進展や商業店舗の郊外立地などにより、空店舗の増加や集客力の低下及び高齢化の進展、都心居住の低下が見られ、空洞化が進行している状況がみられます。このような状況を背景として、空店舗や青空駐車場などの低・未利用地の増加が目立ち有効活用の促進は困難な状況になっています。

まずは市民参加によるまちづくりによって、まちづくり協議会の設置やTMO、NPOなどのタウン・マネージメント組織の活力を高める必要があります。また、地域の資質資源や空店舗などを活用したまちづくりを進めることが大切になります。さらに、街なか商業全体を再構築する観点から、魅力ある商業機能や居住機能の導入等により多様な立地誘導を図るなどの形で低・未利用地を活用することも考えられます。

活性化事業については、事業後のリスクが不透明で事業の立ち上がり難いという状況が見られます。これらの支援策として、各種の公的補助、融資制度、資金調達などの併用して事業を進めやすくする低・未利用地の活用が考えられます。