

郊外型大規模小売店舗立地と中心市街地まちづくりとの調整に関するプロジェクト紹介

立命館大学理工学部	正会員	春名 攻
C A P	正会員	山田幸一郎
立命館大学大学院	学生員	西谷 陽平
立命館大学	学生員	○高野 聖子

1. はじめに

小売店に関する規制体系は、これまで「大規模小売店舗調整法」(大店法)による経済的規制から、1998年に成立した「まちづくり三法」という社会的規制への転換が行われた。さらに、今般の2006年以降に施行される「改正まちづくり三法」の法案により「中心市街地 VS 郊外」という構図をベースとした議論が展開している。その背景には、大店法により、中心市街地の商店街を守るはずが、逆に大規模小売店舗(以下、大店)の郊外出店を加速化させ、中心市街地の衰退を招くことになったという背景があるからである。しかしながら、立地条件が大きな問題として挙げられるが、大店が消費者ニーズに応えてきた結果であるとも言える。

一方で、昨今のまちづくり三法の改定に伴い、大店事業者の考えに変化が見られるようになってきた。ヒアリング調査では、事業者は、大店の立地による中心市街地やまちとの共存を目指している。共存なしに、いつまでも嫌われ者扱いされることは継続した事業の展開が図られないことを認識しているからである。

このような背景を受け、本研究では郊外における大店と中心市街地のあり方について、規制ではなく、共存の方向で、互いのあり方を模索し始めた。

今回紹介する対象地は、お互いの共存が十分に可能なポテンシャルを持っており、先進的なモデルケースになりえるものと判断し、計画の構想段階であり具体的な分析は次の段階であるが、紹介することとした。なお、まちづくりが計画中のため具体的な名称は割愛する。

2. 対象地の概要

本研究の対象地であるY市中心部は、城下町の要素(城、道路、建物)を色濃く残し、コンパクトで、JR、私鉄の二つの鉄道が乗り入れており大都市からの交通の便も良好な地である。しかし、2車線道路がほとんどなく、商店街をはじめとした町全体が、観光客や買い物客の低迷により、衰退の一途をたどっている。

このような中、中心部と1km程度はなれた幹線道路沿

キーワード 中心市街地、共存、地域住民

連絡先 〒525-8577 滋賀県草津市野路東 1-1-1 EW4F 都市・地域計画研究室

いに大店立地の計画がある。

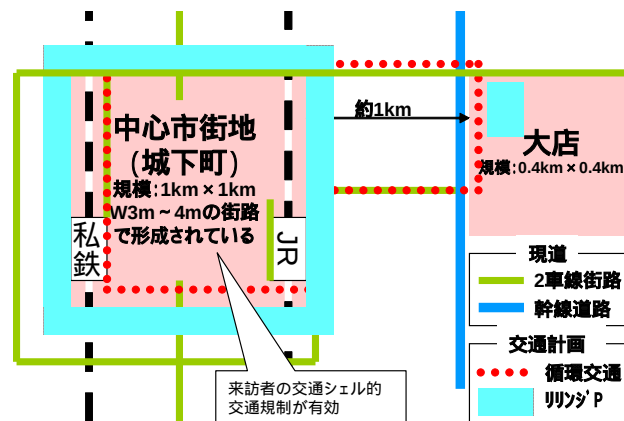


図1 対象地の概要(交通構想)

3. 中心市街地の整備メニュー(構想)

地域の特徴を活用できず、単に美しくするだけならば、無駄な投資につながってしまう。都市の活性化は、人が訪れ、消費し、まちに還元することが最も重要だと考える。その為には、次に示すようなことを総合的に取り組むことが重要と考える。

車社会との適切な距離

車社会に対応させた投資は、中心部の城下町としての特徴を大きく壊し、まったく別のまちに生まれかわることを意味する。しかも交通渋滞問題等と永遠に付き合うことになってしまう。中心部の特徴から判断して、歩行中心のまちづくりに方向を向けるべきである。例えば、来訪者は中心部外縁部から、徒歩で快適に町中を回遊できるような交通システム(循環交通システムとフリッジパーキングの構築)、空間づくりを進めるべきである。

城下町の都市基盤の活用

現在、城下町の名残として密集した町家と街路(幅員3m~4mが殆ど)が邪魔者扱いされながらも残されている。逆に、これほどに残っている事も、全国的に貴重と

思える程であり、これらを活かし優れた町並みに改善していくことで、オンリーワンの特徴あるまちづくりが可能と考えている。

コンパクトなまち全体を利用

中心部の規模を大きく捉えても 1km×1km 程度であり、さらにまちの両側にはJRと私鉄が乗り入れしており、徒歩で十分に活動できる大きさである。中心部での大規模開発は、これに頼るようなまちの構造となってしまうため避けるべきである。それに代わり、先の特徴を活かした時代に応じた商店・サービス等経営が、まち全体でデベロップメント機能を持って展開できる自立した体制づくりが有効になるものとする。コンパクトであるからこそ、全体で取り組むことが可能であり、まちの魅力が隔々にまで行き届くものとする。

特徴ある取り組み

対象地は城の残る城下町としての観光地であるが、周辺市町の全国的に有名な観光資源に真正面から競合せずに、観光（憩い）に加えた+αのトータルでの魅力づくりが重要である。対象地に人が訪れるためには、アメニティ性、利便性の要素が重要である。たとえば、大店に勝るには観光を、他地域の観光に勝るには商業をというように両面からアプローチすることも有効と考えている。これより、他地域にも大店にもまねできない、観光資源や産業等の地域の財産をより活かせるものとする。加えて、大店との連携を強化することで、中心部の発展が継続できるものとする。

希少価値のある住環境

特徴あるまちづくりによって、住環境としての魅力も向上する傾向がある。城下町という限られた区域での取り組みであることから、希少価値要素もあり、住環境としての魅力を向上させることが可能であると考えられる。そのため、住環境方針も併せて検討をすることが重要である。

以上の施策の中では、次のような大店との共存のための施策を提案し、調整している。

4. 大店との共存の施策

現在調整中であるが、以降のような具体的な施策をあげ導入可能性の検討を行っている。

交通においては、高齢者であっても双方向の移動を容易にするため、また活発な交流をつくるために、循環型交通システムを大店の駐車場内まで引き込み、駐車場の

一部を中心市街地用のフリンジパーキングとして活用する。

産業においては、大店の流通システムを活用し、地域特産品を売り出す支援をする。

地元商業活性化では、デベロッパーの視点で地元商業のアドバイザーとして支援する。

少子高齢社会の面では、大店へのリハビリ施設や保育施設の導入。（その他施策については紙面上割愛）

5. マネジメント組織に関する検討

大店の影響を受け、商店街などの既存の中心市街地は衰退したかもしれない。しかし、それだけが原因とは考えられない。

今後計画を進めていくにあたって地域住民（商店主）のやる気が必要不可欠である。特に、前述の通り、対しては不可欠の要素である。まち全体で取り組める自立した体制作りが不可欠である。その一つの方法として図2に示すような組織作りに取り組もうとしている。

中心市街地における個別商店レベルでは対応が困難な問題を解決するために、地元商店街のポテンシャルを最大限に発揮できる効果的方法となる組織体制・マネジメントシステムづくりが重要である。つまり、個別商店の集合による組織化を行うことで、個別店舗では実現することが困難である優れたサービス創造・提供体制の実現をめざすポテンシャルを保有させようというものである。

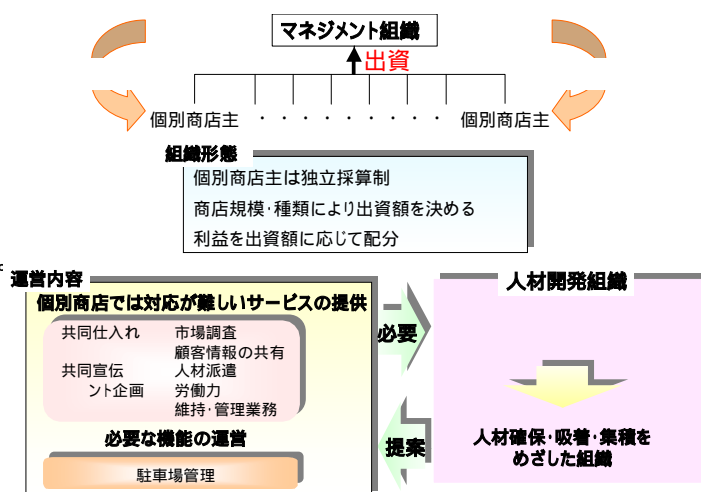


図2 マネジメント組織の概要

6. おわりに

現段階では、このプロジェクトは構想段階である。そのため、今後、プロジェクトの進行とともに、アンケートなどを通じ、FS検討を行う予定である。追って報告をさせてもらうこととする。