

(株)関西開発コンサルタント 正会員 ○木村 純子
立命館大学理工学部 正会員 村橋 正武

1.はじめに

平成 10 年に「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」

(以下、活性化法と略) が制定された。活性化法制定以前でも中心市街地の活性化の概念はあった。しかし、以前は商業なら商業、居住なら居住の整備改善となっており、各施策は個別に実施された。この結果、現状では中心市街地活性化＝商店街活性化と理解される傾向にある。その要因の一つは中心市街地に係わる行政機関、商店街、居住者の各主体の役割が明確でないことから、各主体が一体となって取り組む考え方と体制がなかったことによると考えられる。

そこで本研究では、街づくりの視点から、中心市街地活性化における行政機関、商店街、居住者の三者の役割を明らかにすることを目的とする。

2.中心市街地の問題

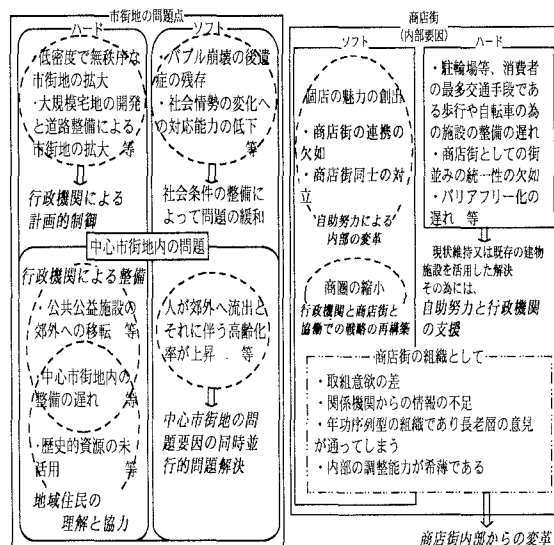
①中心市街地衰退の問題要因 (図-1)

高度経済成長期に都市に流入する人口に対する受け皿として郊外地の宅地開発が進み、さらに同時に車社会の到来が重なり、道路整備の推進とともに、市街地の拡大がみられた。これより人の流れが郊外に移行し、あわせて商業機能が郊外へ移った。

また、近年ではライフスタイルの変化から、良好な居住環境を有する郊外に居住する人々がなくなったことや、就業形態の変化などから郊外地での居住が重要視されるようになった。

一方中心市街地は、これらの社会経済情勢の変化に対応しきれなかった。建築物が建て詰まっている中心市街地では、市役所等公共公益施設や業務施設は規模の拡大の為、隣接地や郊外に移転している。商店も消費者ニーズに合う商品の販売を図る努力を欠いたことから、商店街の魅力がなくなり、かつ車社会に対応することができず、衰退の道をたどった。

また、中心市街地は地価が相対的に高く、バブル崩壊後も地価の下落は見られたものの、大都市と比較してその下落幅は小さい。また物価が相対的に高



いことから商業環境が良くなり、この結果、都市全体では人口、商店数ともに増加しているものの、中心市街地では減少傾向にある。

②中心市街地活性化の阻害要因

中心市街地活性化の最大の阻害要因は、現状の問題解決を行政に依存する体質にあることである。すなわち行政と、商店街、居住者の主体間での協力的な活性化の取組が見られず、行政に依存し、その成果が生まれないことに対し、不信感を持つという悪循環がみられる。

また、商店街自体の現状にも阻害要因がある。すなわち空店舗が増えたことから、内部調整能力が以前に比べ低下し、加えて年功序列型の組織になっていることから、商店街としてのまとまりがなくなっている。商店街同志の対立が全体としての取組を阻害している状態も見られる。(図-2)

さらに、居住人口が減少するとともに、個人生活を重視し、コミュニティに配慮する考え方が希薄になってきたことも阻害要因となっている。

この結果、商店街同士、居住者同士の対立に加え、商店街と居住者の対立という構図も見られる。

3. 中心市街地活性化における関係主体の役割

現状では一般に、主体間の対立から単一主体で、中心市街地活性化のための取組を行う傾向にある。このため取組が単発的で成果が持続的に発揮できない状況にある。

その中で、一部の地区では行政、商店街、居住者が一体となって、成果を挙げている事例も見られる。

そこでこれを手掛りに、中心市街地活性化の取り組みに際しての各主体の役割を考える。

①取組段階以前

各主体間で信頼関係の構築とコンセンサスの形成が求められている。

コンセンサスの形成は段階的に行う。まず各主体の有志が集まり行政と協議の上、街づくりの視点に立った取組の目的を共有する。取組に消極的であった地域住民に整備の目的を視覚的に訴え、地区の課題を認識して、取組に参画するように促す。そして話し合いの場を設け、各主体の話し合いを開始して、三者による中心市街地活性化の目的を共有化する。

②取組段階（図-3）

基本的に各主体内の問題、つまり商店街の魅力の創出や主体内の問題は、各主体が自主的に問題解決に取り組む姿勢が必要である。

しかし、問題の構造から単一主体だけでは問題解決が図られないこともある。そこで自らの問題は自らが対応することとして、関連する問題について各主体間で話し合い、どのように協働し、また行政等にどのような支援を求めるか、その方策を検討する。

三者の協働による取組に際しては、企画立案、事業実施、維持管理段階で地域住民の主体性が確保されなければならない。地域住民が主体的に取り組むことで、地域に根ざした街づくりが行われるとともに、自助努力で行うことで地域への愛着心が生まれるとともに、面的・持続的取組が行える。行政の役割は、街づくりの視点からの評価と支援者としての役割が求められる。取組段階では、常に街づくりの視点を持つ行政の意見や統括機能、条件整備の役割が発揮される。そのため、行政が主体的に取り組むことが望まれる。

また、具体的な取組では、図-4 のような主体間の協議を円滑に進めるための、外部の専門家を含めた仕組みとプロセスを構築することが重要である。

①協働が必要な場合

	企画	調整	事業実施	維持管理
地域住民*				
行政機関				

②単一主体のみの場合（行政機関の場合）

	企画	調整	事業実施	維持管理
地域住民*				
行政機関	主体的に取り組む	合意形成の面で地域住民の協力を	個別事業に関しては各主体に委託	主体的に取り組む、個別事業に関しては各主体に委託

③単一主体のみの場合（商店街の場合）

	企画	調整	事業実施	維持管理
居住者				
商店街	街づくりのために、行政と協働	地域住民の協力を得るために協働	事業段階の資金面での支援	主体として継続的に維持管理、居住者のボランティア
行政機関				

④単一主体のみの場合（居住者の場合）

	企画	調整	事業実施	維持管理
商店街				
居住者	有志による企画	街づくりの視点を入れる際、他の主体と協働	資金面での他の主体からの支援又は協働	主体として継続的に維持管理
行政機関				

※地域住民：商店街と居住者を含む地域に係わる主体

図-3 取組の役割

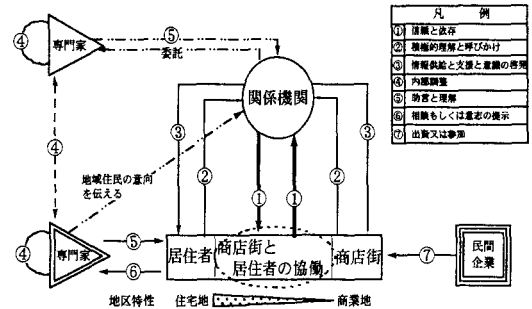


図-4 地区レベルでの主体間の関係

中心市街地は、住宅と商店街が混在している地区が多いため、行政、商店街、居住者の三者の協働が必要となり、その為には信頼の構築、また相互依存が必要になってくる。商店街や居住者が行政と対等に話し合いをするために、専門家の役割が重要になってくる。また、商店街、居住者が自助努力で取り組む為に、資金面で民間企業は重要な支援者又は協働者になってくる。

さらに、他の地区でも二者間の協働は必要である。

4. おわりに

本研究では中心市街地活性化における、各主体の役割を明らかにした。しかし、既存の法制度等の社会制度に基づき、具体的な実現可能性までは言及していない。今後は、法制度とこれによる実現のための条件の整備について検討する必要がある。