

標題 土地区画整理事業における商業地形成の推進について

氏名（所属） 齋藤 邦彦

1 はじめに

商業地の衰退は全国的にも深刻な問題であるが、特に土地区画整理事業地内における商業地の活性化方策は、既存商店会の解体、再編という複雑な課題を持ち、一度離れた顧客の呼び戻し、二世の後継問題など様々な問題を抱えている。そのような中、筆者の担当している地区において商業者組織により立ち上げられた「街づくり部会」で、街並み再生、賑わいの創出に向けた「まちづくりガイドプラン」が策定された。

そこで、この「まちづくりガイドプラン」の実効性を検証するとともに課題を整理し、今後のまちづくりに役立てるものとする。地区計画やまちづくり協定などを制定する例は多数あろうが、それらを検証したものはあまり見受けない。本稿は協定には満たないガイドプラン段階のものだが、この実行性を検証することで、今後検討していくであろう「まちづくり協定」などの制定の際に役立つものと考えている。

2 事業の概要

事業名称：A都市計画事業B土地区画整理事業

施行者：A市

施行面積：42ha

施行期間：平成5年度～平成28年度

公共施設整備：

《都市計画道路》5路線（東西駅前広場含む）、幅員16m、延長1,938m

《区画道路》111路線、幅員16m～4m、延長11,816m

特殊街路（歩行者専用道路17路線）、幅員6～4m、延長833m

《公園》5箇所、面積9800㎡

平均減歩率：17.86%

事業費：453億円

区画整理事業の進捗率：82%（平成24年4月現在）

3 地区の概要

本地区は、C県のほぼ中央に位置するA市の南部地域に該当する。

地区のほぼ中央付近には私鉄線駅があり、従前は駅前の市道に沿った形で商店街が形成されていた。（図1）

区画整理後の土地利用について権利者に事前確認をし、将来的に商業を予定している権利者については、積極的に商業地（近隣商業地域）に申出の形で配置（換地）している。

駅西側は既に整備が終わり街並みも整っている。東側については、現在整備中であり整備が済んだ箇所（画地）から順次建物が建設されているような状況である。

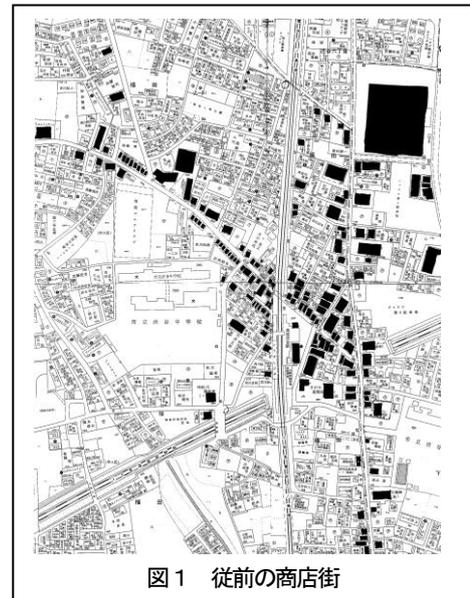


図1 従前の商店街

4 地元商店会

4-1 既存商店会

既存商店会としては、駅西側と東側にそれぞれ一つずつD、E商店会の二つが存在している。現在の会員数はそれぞれ78人、44人であり、店の稼働率は市の調査によると95%、80%としているが、東側のE商店会については移転中の店舗もあり実際の数値はもっと低い。

本稿は現在も整備途中であり、部会も活発に活動中であるE商店会を対象とする。

4-2 街づくり部会

名称：E商店会街づくり部会 部会員：10人

発足：平成13年（既存商店会の部会の一部として）。市は途中から事務局として参画

活動：毎月第3木曜日夜間に部会を実施（今年8月で106回を開催。毎回8人ほどの会員が出席）。

会合以外にも先進商業地の視察研修、地元フェスティバル等を主催するなど積極的にまちづくり活動を行っている。特に部会員の発意で生まれた「手作り甲冑教室」（地区内を通過する歴史街道にあやかっただもの）は発足以来2年程度であるが、一般参加者も30人を超え、市民まつりや地元のフェスティバルなどに「甲冑隊」としてパレード参加し好評を得ている。

また、街づくり部会の下部組織として「街並み調整部会」を設け、「まちづくりガイドプラン」に基づき、実際の建物建設時の相談・指導を実施している。

5 まちづくりガイドプラン

上記部会の成果として、建築敷地面積や壁面後退等を定めた地区計画以外に、まちづくりガイドプラン（まちづくり・街並み整備に関するお願い）を平成21年度に策定した。

策定にあたっては、行政の他に市の専門家派遣制度の活用により2人のまちづくり専門家が参画した。専門家については、必要により区域内の建物建築時の相談にも応じている。

また、商業地として重要な買物利用者等の歩行者動線については、事業計画に位置付けた区画道路の整備により、ほぼ計画通りの動線が確保できている。次にガイドプランの主な内容について述べる。

5-1 まちづくりテーマ

まちづくりテーマについては、区域内を南北に走る歴史的街道を中心とした、歴史を感じるまちづくりを展開していきたいとのことから、『古（いにしえ）と未来をつなぐ生活文化の創造』と設定した。そして、基本コンセプトを次のとおり定めた。

- 1 人と人とのつながりとふれあいを大切にするまち
- 2 地域文化を活かし地域への愛着をはぐくむまち
- 3 新たに地域に根ざす質の高い生活文化をつくりだすまち

5-2 街並み整備の考え方

更にテーマを具現化するための整備方針として、該当区域をA、B、C三つの地区に区分し、それぞれのエリアにおいて整備方針を設定した。（図3参照）

5-3 街並み整備方針

- 1 A地区（歴史街道沿いエリア）
 - ・通り沿いの建築物の1～2階は店舗を配置する
 - ・建築物の前面は周囲と調和した庇を連続させる
 - ・建築物のデザインには街の個性を際立たせる『和のテイスト』を取り入れる
- 2 B地区（駅前広場北側エリア）
 - ・地域のコミュニティの場をつくりだす
 - ・飲食関係を中心とした店舗構成を目指す
 - ・できる限り駅前広場からエリア内への道路へ通り抜けられる『路地空間』を創出する



図2 歩行者動線



図3 エリア図

3 C地区（駅前広場周辺及び東線沿いエリア）

- ・特徴ある店舗を配置する
- ・街並みと連続した駐車場、駐輪場を確保する
- ・歩行者の動線を連続させる

5-4 まちづくりガイドプランの現状

まちづくりガイドプランの実施状況について、現地調査を行い「表1」のような結果を得た。

表1 ガイドプランの実施率

ガイドプラン上の主なルール							
地区	3地区共通となるルール			A地区のルール			
	商店を配置する	歩道と入り口の段差は設けない	看板や広告は雰囲気を壊さないよう配慮する	1階部分に連続する庇を設ける	建物壁面はモノトーンあるいは「和」を感じる配色とする	和のテイストの建物デザインとする	駐車場は街並みに配慮した計画とする
A	12/13軒 92%	12/12軒 100%	5/12軒 42%	6/12軒 50%	12/12軒 100%	3/12軒 25%	2箇所 -
B	16/22軒 73%	14/16軒 88%	14/16軒 88%				
C							
合計	28/35軒 80%	26/28軒 93%	19/28軒 68%				

各々の地区の状況をまとめると次のとおりである。

- ・A地区については、商店としての建築率が高いが、その割には「和のテイストの建築デザインとする」ことに対する実施率が非常に低い。店舗開設ということには理解を示しているが、和風建築ということにはほとんど理解されていないという状況である。
- ・B、C地区については、商店配置や段差解消は80%以上あり実施率も高いが、各店舗の看板の配慮などでは実施率は高くない。

現地調査で気づいた点であるが、地区計画で50cmの壁面後退の指導をしているものの、住居系の宅地は建物の壁面後退で終わっている。ブロック等の後退がないため歩行者空間が一部確保できない状況についても見逃せない事実である。この点については、市都市計画担当課での指導の徹底が重要となる。

街づくりガイドプランが策定されて3年が経過したが、このプランに沿って建築された建物のうち、店舗設置や段差解消が高かった理由は、駅前という地の利や商業地としての仮換地に着目している権利者が多かったものと推定している。看板はC Iともなることから全国チェーン店の協力が難しかった。

「和のテイスト」の建築については、歴史街道は通過しているだけで、もともと武家屋敷や宿場町等があったわけではないため、店舗デザインの段階ではほとんどの住民からは受け入れられなかったものと考えられる。実施率も25%と最も低く、「和」に対する住民の認識の低さもさることながら、自己負担による建築には相当の抵抗があるものと感じた。今後は何か補助金的なものがないと多くの理解を得ることは難しいであろう。

また、街づくり部会長、商店会長ともに熱心に活動されていることは評価するが、それ以外の会員（役員も含め）はガイドプランの指導・実施にはどちらかというと消極的である。地元の方々の一部には、ガイドプランが知れ渡っていないことや、あるいは知っていないという状況も伺えた。

5-5 今後の課題

当該区域の今後のまちづくりにおいて、次のことが重要課題であると考えている。

- ・ガイドプランの実行性の確保
- ・地元組織の充実
- ・世代交代と中心人物づくり
- ・行政依存からの脱却

当該部会は、市と商店会との協働活動とはいえ、行政主導的な部分が多く、商業者からは行政依存が強く、自立・行政離れが伺えない状況である。区画整理事業が終了することは明らかであり、地元住民による主体的なまちづくりマネジメントは、喫緊の課題である。自立した部会活動を行っていくためにも今後数年間の活動は重要なものになると考えている。

5-6 課題解決のために

近い将来区画整理事業が完了しても引き続きまちづくりが行えるよう（行ってもらいたいため）、現在筆者は今後の部会の活動方針として、次のことを部会に対して提案している。

- ・区画整理事業が終了しても部会活動として（名称、会員等の変更改正はあっても）将来にわたり継続させること
- ・実態に合わせたガイドプランの修正と周知徹底
- ・行政に頼るのではなく、行政を利活用すること

上記の取り組みのために、今後は市の条例「みんなのまちづくり条例」を活用し、部会から商店会だけでなく自治会等も含めた「まちづくり組織」への移行を図り、ガイドプランの『協定化』（例えば「建築協定」や「まちづくり協定」のようなものに）を進めることも合わせて提案している。

6 まとめ

『商店街実態調査報告書』によると、衰退の危機に直面している商店街の抱える問題として、「魅力ある店舗が少ない」、「商店街活動への商業者の参加意識が薄い」、「高齢化による後継者難」などが挙げられている。一方、繁栄している商店街は、「バリアフリーや通行量調査の実施」、「商品構成の見直し・変更」、「営業日の拡大」などを挙げている。

これらの状況を見る限りでは、本地区は商業者によるイベント等積極的に実施していたり、まちづくりガイドプランもある程度守られていたり、栄えていく要素が多分にあるものと推測している。地区内には大型店舗もあるが、大型店の弱点は個店の強みとなりうることもあり、それらをどのように有機的に生かしていくのかが、今後の地元商店街に課せられた大きな課題である。

7 おわりに

運の巡り合わせにより、筆者が経験した他地区での換地処分の実績をかわれ、事業終盤に当該事業に携わることとなった。当事業では人員整理、事務や組織の簡素化などの理由から、換地担当者が商業地推進事業を兼務するという非常にナンセンスな事務分担を強いられているが、担当者たちは少ない人数での事務遂行に尽力してくれている。このことには頭の下がる思いである。一日でも早い換地処分と商店街の活性化を願うところである。

最後になりますが、本事業が行政庁施行として現在進行中であり、多くの権利者への配慮からすべての固有名詞を匿名とさせていただいたことについて、深くお詫び申し上げます。

【参考文献】

- ・街なみ整備調整部会：まちづくり・街なみ整備に関するお願い，平成23年
- ・全国商店街振興組合連合会：平成18年度商店街実態調査報告書，平成19年3月
- ・安達正範ほか：中心市街地の再生メインストリートプログラム，(株)学芸出版社，2006年