

「商・住・政・街なかへ」（日経4月24日朝刊）

行政・商業機能や住民を街の中心部に集める「コンパクトシティー」づくりが地方で加速している。人口減や高齢化、自治体の財政難に対応し、インフラ整備などを中心部に集中して中心商店街の活性化や公共投資の効率化を図る狙いだ。大型店の郊外立地などを背景に商業が衰退し、人口が流出した街の中心部はよみがえるのか、各地の取り組みを追った。

「山口市の挑戦」郊外住民誘致で活性化・「便利で安心な街の中心に移りませんか」

山口市の中心部(大殿・白石地区。歴史を感じさせる町家が立ち並ぶ街を舞台に、郊外から住民に移り住んでもらおうという官民の大がかりな取り組みが始まった。

両地区には市が把握するだけで約百五十軒の空き家がある。防犯上放っておけないが、町家は賃貸市場に乗りにくい。持ち主が取り壊せば景観が損なわれる。それなら、中心部で暮らしたい郊外の住民に住んでもらい、周辺商業の活性化につなげたいとの考えだ。

山口市では、市の委託を受けた特定非営利活動法人(NPO 法人)のメンバーが空き家の持ち主に改修や賃貸を働きかける一方、郊外の住民に移住を呼びかけている。「いずれは、移り住める住宅を登録した『空き家バンク』のような仕組みをつくりたい」(田村寿浩・市建築課長)。山口県が二〇〇五年度に実施したアンケートで郊外約七百世帯の半数が移住に前向きな回答を寄せた。ただ具体化になると「車が運転できるうちは郊外に住み、駐車場の広い大型店を利用した方が便利」「地域社会に受け入れられるか不安」などとして、実際に移り住んだケースはまだない。山口市は「成功例が出れば、理解も深まる」(同)と期待をかける。今後移住促進へ街の魅力を高めていく考えだ。

主要駅前などで行政サービス機能を強化し、中心部の求心力を高める自治体もある。

千葉県浦安市は四月一日、JR 京葉線の新浦安駅前に公共施設「マーレ」を開設した。六階建て、延べ床面積は約七千四百四平方メートル。保育所や外国人支援施設、駐輪場などがある。新浦安駅の乗車人員は一日約五万人。東京駅まで十六分という近さから周辺人口が急増、海側の埋め立て地などに居住地が広がってきた。

「にぎわいのある拠点の形成を図る」(同市)狙いは住民ニーズに合致。ゼロ歳一五歳児対象の認可保育所は定員百五十人で、ゼロ歳児分以外はほぼ満員。約二千台収容の駐輪場のうち、長期利用スペースは空くのを待っている状態という。

「先進青森市」・豪雪の暮らし負担を軽減

コンパクトシティーの国内先進地とされる青森市。JR 青森駅を中心に徒歩二十分程度の圏内、おおむね百畝の土地に商業施設やマンション、県庁などが集積する。その象徴が駅前に立つ九階建ての再開発ビル「アウガ」だ。津軽弁で「会おうか」を意味する名の通り若いグループなどが買い物を楽しむ姿が目立つ。開業したのは二〇〇一年一月。生鮮市場、ファッション専門店、市の図書館が入居。ビル全体で年六百万人が訪れる。専門店の〇五年度販売額は約二十八億円と過去最高を記録。

ビル運営会社の対馬郁夫常務は「若者に魅力的な店づくりが奏功したが、市の施策も大きかった」とみる。青森市は一九九九年に都市計画マスタープランを策定。市内を三ゾーンに分け、郊外開発を抑えた。投資を中心ゾーンに集中し、効率良く各種施設を誘導したとされる。

都市計画の軸足を中心街に置いた最大の理由は雪だ。除排雪の経費は年三十億円を超えることもあり、郊外開発が進めば負担は一層膨らむ。佐々木誠造市長は「豪雪地域では郊外

に散らばり暮らすのは大変」とも話す。先進的な取り組みの一方で、課題も抱える。三年前、アウガから約五百m離れた地元百貨店が閉店。跡地周辺では現在、空き店舗が目立つ。中心街ではマンションの建設が相次ぐが、高齢者にとって冬に商店街を歩くのは負担で、郊外の大型店に車で向かう傾向が強い。一〇年には青森駅から西に約四kmの場所に、東北新幹線新青森駅が開業する予定。再び郊外に市民の目移りつつあるなか、新たな魅力作りも求められている。

「コンパクトシティー」加速

中心部ビジネスに力・介護マンション、鍋物宅配…「産業界、高齢者に的」

▼コンパクトシティー―九七〇年代に米国の都市計画の専門家が街のあるべき姿として提唱した。商業・公共施設や住宅などが中心部に集まり、住民が歩いて暮らせる街のこと。日本では、九五年の阪神大震災後に神戸市が再生モデルとして挙げたことで認知度が上がった。各自治体の動きに産業界も注目し、対応を強化し始めた。医療・介護施設を併設したマンションなどが地方都市の中心部に完成している。

●山形県酒田市の「中町サントウン」はマンションと商店、診療所などで構成。徳島市の「籠屋町アビタシオン」はデイサービス施設が入った。いずれも、今後街中に移り住むのは高齢者層が中心になるとみて「安全・安心」を売り物にする。

もう一つの重要なキーワードは快適性だ。福岡市にある「ロフティ吉塚駅前壱番館」は、大浴場タイプの温泉やサウナがある。名古屋市には各戸の風呂で温泉に入れるマンションができた。

一方、多くの住宅ができれば、大型店を含めて新たな商業施設も中心部に参入してくる。中心商店街は住民が増えることを歓迎する半面、新しいライバルと競争しなければならない。

長崎県佐世保市の戸尾商店街はヤマト運輸と組み、各店の魚介類や野菜を使った鍋物セットの宅配を始めた。寒い時期に歩き回りたくないという住民を意識したサービスだ。昨年一～三月と十一月以降の売り上げは合わせて四百セット(一セット二人前で千円)を超えた。高齢者に合った食品や日用品が買える「シルバーコンビニ」や段差の解消などバリアフリー化を進める商店街もある。

全国商店街振興組合連合会は「中心部に住む人は高齢者にとどまらず、大きなビジネスチャンスにつながる」と指摘。競争の中で「商品やサービスの充実、歩きやすさの創出などに取り組む必要がある」としている。

財政難、投資効率化促す・都市ニーズ把握を

コンパクトシティ概念イメージ	
	
コンパクトシティに関連する 主な自治体や経済団体の取り組み	
北海道滝川市	中心部の居住人口増へ、共同住宅建設に補助
仙台市	郊外から中心部に30分以内に移動できるように交通網整備
福島県	大型店の郊外出店を規制する条例を制定
新潟県長岡市	中心部で高齢者向け賃貸マンション建設を補助
金沢市	「歩けるまちづくり条例」を制定、商店街の車両規制
福井商工会議所	福井版のコンパクトシティ検討へ有識者の研究会
神戸市	10カ所のケーススタディー地区を設け、市民主体に実施
徳島市	中心市街地活性化基本計画を改訂、居住人口増などを追求
北九州市	モノレール駅周辺などの土地利用規制を緩和
鹿児島経済同友会	鹿児島大と、市電延伸などを柱とする構想策定

人口の減少に伴い、郊外の過疎化や高齢化は加速する。地方交付税の削減などで財政事情が厳しさを増すなか、郊外の道路や橋の整備に今後も多額の投資をし続けるのは難しい。都市機能を街の中心部に集める動きがここに来て活発になってきた裏には、将来に対する自治体の強い危機感が見え隠れする。

ただしコンパクトシティの概念や目的、実現のための手法は一つではない。大型店の郊外立地を規制して中心商業地を再生しようという自治体がある一方、郊外住民を中心部に誘導して公共投資を一定地域に集中しようという自治体もある。共通するのは、都市計画の基本方針を拡大・分散から集中・効率化に転換すること、この一点に尽きるとも言える。

地域には個別の事情があり、画一的な概念や手法は必ずしも必要ない。問題は、どのような規模や段取りで進めるのか、いかなるリスクがあるか、といった点を詰めないまま中心部に大型施設などを造り、失敗するケースが出ている点だ。

岡山県津山市。桜の名所で風光明媚(めいび)な城下町として知られる

同市は一九九九年、第三セクターが運営する八階建ての複合施設「アルネ・津山」を中心市街地に開業。百貨店など約三十のテナントが入居した。地盤沈下が進む中心部のにぎわいを取り戻す起爆剤にする狙いだったが、駐車場収入の低迷などから経営難に陥った。

「買い物客がマイカーで郊外の大型店に行く流れが定着しており、勝負にならなかった」(テナント関係者)。市民の間には「アルネのほかにもいろいろな商業スポットがまわりにあれば」と周辺開発の遅れを指摘する声もある。再建計画などに多額の税金を投入してき

た前市長は住民の解職請求(リコール)が成立し失職。三月の市長選でも落選した。

都市計画に詳しい日本総合研究所の高野寛之研究員は「中心部に商業施設を整備したり、郊外の開発を規制したりと商業施設面のみの対策では不十分で、いかに住民を呼び込むかがコンパクトシティーづくりのカギ」と指摘。自治体は「住宅とともに病院や福祉施設などを充実させて、街の付加価値を高めることが必要」と話している。(編集委員吉田公彦)