

平成 2 1 年度まちなか再生総合プロデュース事業
報告書

平成 2 2 年 3 月

財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

目次

はじめに	1
1 まちなか再生総合プロデュース事業について	3
1-1 事業概要	3
1-2 補助対象者	3
1-3 補助対象業務	3
1-4 平成21年度補助内容	4
1-5 平成21年度補助対象事業	5
2 まちなか再生支援協力委員会について	6
2-1 設置趣旨	6
2-2 委員会構成	6
2-3 委員会の活動経過	10
3 平成21年の補助対象事業の概要	11
3-1 沼津市	11
3-2 八戸市	31
3-3 延岡市	54
3-4 佐伯市	75
3-5 本曾町	96
3-6 多久市	119
3-7 八女市	141
4 おわりに	166
4-1 各都市の共通する論点	166
4-2 まちなか再生総合プロデュース事業総括	169

はじめに

「まちなか再生支援協力委員会」は、まちづくりに関わる様々な分野の専門家を集めて「まちづくりのご意見番」の役割を担うべく、ふるさと財団に設置されたユニークな委員会である。三年目となる今年度は、昨年度から引き続き「まちなか再生総合プロデュース事業」にかかるアドバイザー・ボードとして、この一年間活動してきた。

われわれの活動は現場主義を基本としており、まちなかの再生に取り組む現地に赴き、実際に現場を歩いて視察し、行政や地元のまちづくり関係者及び地元のまちなか再生プロデューサーと一同に会して直接対話する現地委員会を活動の中心としていることに大きな特徴がある。

今年度は、青森県八戸、長野県木曽町、福岡県八女市、佐賀県多久市、大分県佐伯市、宮崎県延岡市の6市に赴いて、意見交換の場をもった。6市の皆様には、われわれ委員が現地に伺った際に、いろいろとお心配りをたまわり、この場を借りて感謝申し上げたい。

さて、昨年から今年にかけて、多くの都市を回ってみて感じたことは、私が学生時代、都市計画の勉強をしたときに、まちを良くするための手法であると学んだ市街地再開発事業や区画整理といった手法が、まちを痛めつけている手法のように見え始めたということである。

これはなぜかと考えた時、まちなか再生においては、同じ手法を画一的に異なる地域で適用しようとしても難しいということがあるように思う。わが国のほとんどの都市は成長期を過ぎ、熟成期に達している。熟成期の都市において必要なことは、都市を拡大させることではなく、地域がこれまで時間をかけて積み重ねてきた資産・資源をブラッシュアップし、住民の生活スタイルや地域の特徴に応じた都市機能の充実を図り、結果として独自の都市をつくりあげることである。成長期の都市を拡大させるときには効果を発揮した前述のような手法であっても、まちなか再生において画一的に適用すると、逆効果にもなり得るということに関係者は認めなければならないと痛感した。

一方で、多くの地域において、まちなか再生に情熱を注ぎ、頑張って活動している関係者に会い勇気づけられた。まちづくりの成否は最終的には「人」にかかっていると言える。どれだけ良い計画を作っても、情熱をもって活動する人がいなければ何も変わらない。とはいえ、実際に現場でまちなか再生を進めることは簡単なことではなく、関係者の方々は前進と後退を繰り返しながらの活動の中で大変なご苦勞をされているのだろう。また、その活動の中では、何をしたらよいのか、間違った方向に進んでいないか苦悩されていることは容易に想像できる。

本委員会では、こうした現場でまちなか再生に没頭されている皆様が、今後進めるに当たりヒントとなることを一つでも二つでも申し上げるように心がけたつもりである。確かに、限られた時間の視察で、充分状況を把握できたとは言えないかもしれないが、委員は熱意を持って参加し、現場のことを真剣に考えて発言した。現場の実務に近い領域で活躍している委員が多いことから、時には厳しい意見や異なる意見も出されたが、それぞれの立場から、その地域の将来を真剣に考えた上での意見であるのご理解いただ

きたい。

まちなか再生とはまちのリハビリテーションである。一般的にいうリハビリテーションでも、高齢者の骨が折れた時には決して元に戻らない。しかし、戻そうとする努力をすることにより、違った形として機能再生する。衰退したまちも元には戻らないが、違った新しい形として再生するのだろう。その違った新しい形を関係者が共有できるかどうかがまちなか再生にとって重要であり、共有する努力を重ねていけば再生は可能であると信じている。

委員会の活動としては、これら現地委員会に続いて、現地関係者が東京に集まって、この1年間の活動実績を報告する会議と、それを受けて委員が総括議論をする委員会の2回を加えて、今年度の活動を終了した。

この報告書には、これら一連の活動の中で得られた知見のエッセンスが詰まっている。しかし、まちなか再生の問題は様々な要素が複雑に絡み合ったものである。ある都市でプラスとなった手法が、どこの都市でもプラスになるわけではなく、都市それぞれの特色に応じた解があるというところに難しさがある。本事業が現場主義を基本としていることから、この報告書は総論的な内容が少なくなっている。ご覧になる方は、そうした点に注意していただき、自身のまちに置き換えて活用していただければと思う。この報告書をご覧になったみなさんが、「まちなか再生総合プロデュース事業」に応募いただき、われわれ委員会として、より多くのまちでの「まちなか再生」にお手伝いできれば幸いである。

まちなか再生支援協力委員会 委員長 秋山哲男

1 まちなか再生総合プロデュース事業について

1－1 事業概要

財団法人地域総合整備財団：ふるさと財団（以下「財団」という。）は、市町村のまちなか再生を目的とする取り組みの推進に資するため、当該取り組みの個々のケースに即して、専門分野の違う具体的・実務的ノウハウ等を有する複数の専門家「まちなか再生支援専門家チーム」（以下、「専門家チーム」という。）及び、全体を総合的にプロデュースする専門家「まちなか再生プロデューサー」（以下「プロデューサー」という。）をコーディネートし、市町村が、プロデューサー等に、まちなか再生に係る業務を委託等する経費の一部を補助する。

1－2 補助対象者

プロデューサー及び専門家チーム（以下、プロデューサー等）という。）とまちなか再生に係る業務委託契約を締結する市町村

1－3 補助対象業務

（次の全てに該当する事業）

①まちなかの空間の再生を目的として実施する事業

※当事業でいう「まちなか空間の再生」とは、市町村の中心となる地区の施設改修、環境改善、維持管理、まちづくり会社の設立、プロモーション、資金調達等の実施を総合的にマネジメントすることによって、当該地区の定住人口と交流人口の密度を高めることをいう。

②まちなか再生の観点から、事業の実施に係る実質的成果があがることが期待できる事業

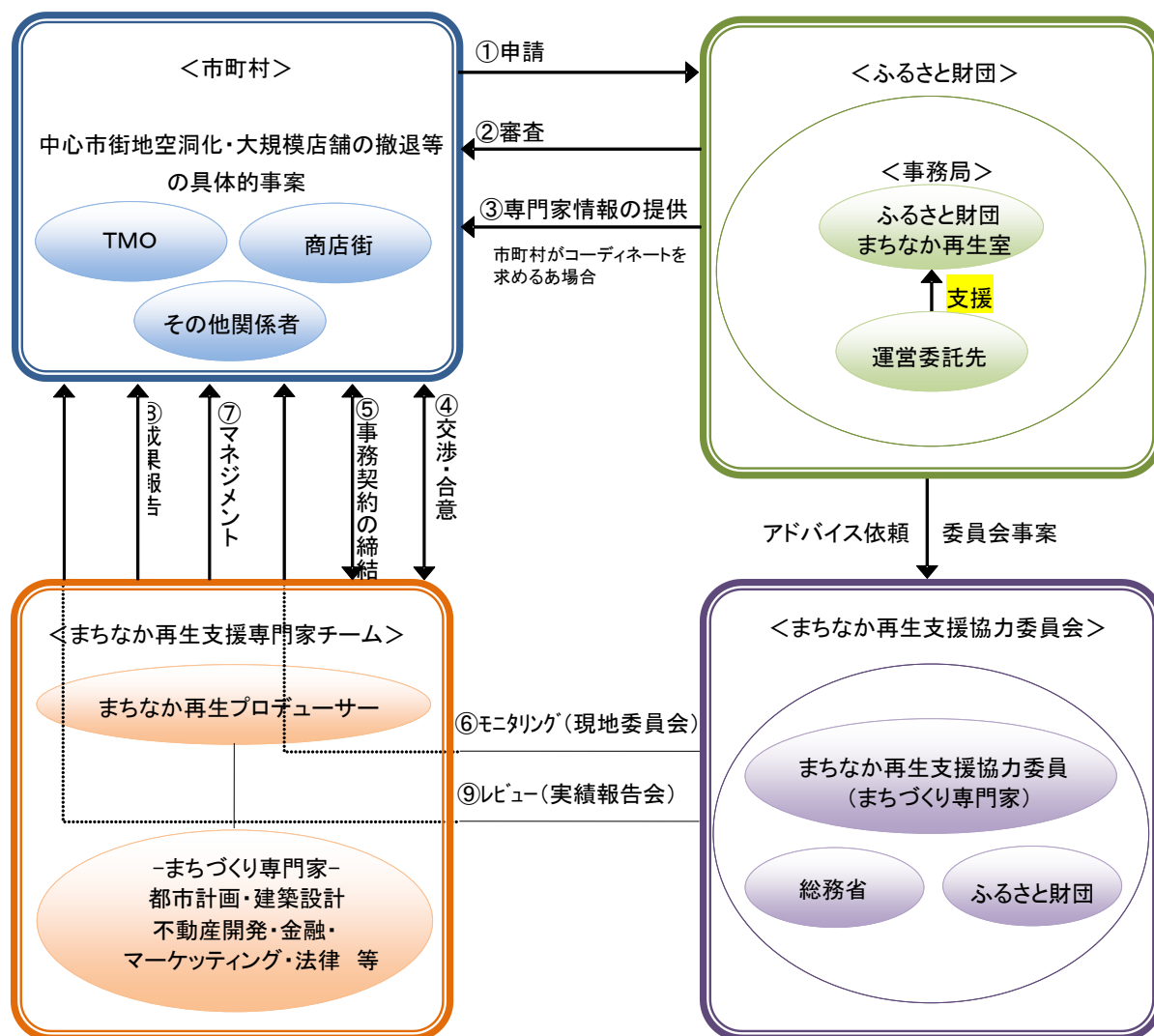
③プロデューサー等が実質的、継続的な取り組みを行う事業

④本事業による取り組み内容が、まちなか再生のモデルとなるような事例となり得る事業

1-4 平成21年度補助内容

- ①補助事業数 7箇所
- ②補助額 1000万円以内／団体（補助率2／3以内）
- ③補助対象期間 平成21年4月1日から平成22年3月31日までの間
- ④補助対象経費 プロデューサー等の個々の専門家との契約金額の総額
- ⑤継続補助 継続補助を前提としない

○事業概念図



1-5 平成21年度補助対象事業

平成21年度補助対象事業概要（市町村コード順）

市町村名	プロデューサー名	事業概要
青森県 八戸市	首都大学東京 助教 吉田 樹 氏	八戸市中心市街地活性化基本計画における基本方針に基づく公共交通関連事業と八戸市地域公共交通総合連携計画に基づく実施事業をベースとしつつ、路線バス等の公共交通の再生・活性化を切り口とした「まちなか再生」に寄与する施策推進について、専門家等による総合プロデュースのもと、関係者等を交え調整・検討し、計画的・効果的に企画・実践することにより来街者を増やし、商店街の活力回復を図る。
長野県 木曽町	株式会社 レオン 代表取締役 濱地 靖博 氏	整備する施設を通じて、交流人口の増加及びまちなか居住の推進が図られることで、エリア内の人口減少に歯止めをかけ、「木曽町の顔」として確たる集客力と情報発信機能を発揮することを目指す。
静岡県 沼津市	株式会社 まちづくり カンパニー・シープ ネットワーク 代表取締役 西郷真理子 氏	町方町、大門町及び通横町地区における地域住民、関係権利者による主体的なまちづくりの検討を支援するため、専門家を招聘し、地域分析やケーススタディに基づく情報提供を行うとともに、居住者・来街者のライフスタイルに合わせた商業・サービスを提供できるライフスタイルセンターの完成を目指し、新たなまちづくりの推進に必要な地区全体整備計画や事業スキーム等を策定する。
福岡県 八女市	株式会社 庵 代表取締役 梶浦 秀樹 氏	八女福島地区の伝統的な町並みを活用したまちなか再生を推進するため、専門家を招聘し、空き町家等の活用モデルプランづくりや地元組織のコーディネートを行い、滞在型の交流人口及び定住人口の拡大並びに若者の定着に繋げる仕組みをつくる。
佐賀県 多久市	株式会社 アールトゥ 計画事務所 代表取締役 渡会 清治 氏	第3次多久市総合計画に掲げる「住みたい美しいまち多久」を目指し、鉄道・公共交通機能の再整備を行い、多久駅周辺に機能を集約し、質の高い暮らし・生活の場所としてのまちづくりを推進しながら、コンパクトでにぎわいあふれるまちづくりを行う。その取り組みにより、定住人口（まちなか居住）・交流人口の増加に繋げていく。
大分県 佐伯市	有限会社アースケイプ 代表取締役 団塚 栄喜 氏	佐伯市の中心市街地において、交流人口の増加、商業の活性化、地域住民の利便性の向上をはかる。 1. 地域全体の意見集約、将来像の明確化 2. 城下町ブロックと駅前・港ブロックを連携させた事業展開 3. 臼坪ブロックを中心としたI・J・Uターン事業の推進 4. 中心市街地活性化基本計画、港湾計画等の事業計画策定
宮崎県 延岡市	株式会社高木富士川 計画事務所 瀬川洋一郎 氏	公共交通の結節点である延岡駅を中心とした誰もが歩いて暮らし、楽しめる街づくりを推進する。 延岡駅周辺の賑わいを再生するため、市民の思いを反映させた都市機能の再整備構想を策定し、同時に、行政・商店街・市民団体による「まちづくり」ネットワークを構築し、それを通して持続的に「まちづくり」に携わる人材の発掘と育成を行う。

2 まちなか再生支援協力委員会について

2-1 設置趣旨

本事業の実効性を高めるためには、まちなか再生の推進方策や事業の在り方・課題等を総合的・客観的に検討・検証し、適時修正していくことが必要であり、このことは個々の補助対象事業についても同様である。

そのため、まちなか再生総合プロデュース事業の補助対象案件、若しくは自治体からのまちなか再生に関する具体的相談に対して、「再生手法」、「建築プラン」、「ファイナンス」、「スケジュール」、「実施体制」、「関連支援策」などのアドバイスを行う、多様な有識者による構成されるタスクフォース型の委員会を設置した。

2-2 委員会構成

学識経験者、実務家及びまちづくり専門家等の中から財団理事長が委嘱した12名の委員により委員会が構成された。

委員会には、委員長及び委員長代理が置かれ、委員長は財団理事長が指名し、委員長代理は委員長が指名する。その結果、委員長には、前首都大学東京教授の秋山哲男氏、委員長代理に千葉大学大学院の福川教授、東京理科大学の松島茂教授が就任した。本年度の委員長及び委員の任期は、委嘱の日から平成22年3月31日までであり、委員会事務局は財団内に置かれた。

○平成21年度 まちなか再生支援協力委員（敬称略、役職名等は委員会終了時点）

<委員長>

秋 山 哲 男

（元首都大学東京 都市環境科学研究科 教授）

1974年 明星大学大学院理工学研究科土木工学専攻、1975年 東京都立大学工学部土木工学科助手、1994年 東京都立大学都市科学研究科講師、2001年 東京都立大学都市科学研究科助教授、2006年より現職。

専門は観光まちづくり、観光交通計画、観光ユニバーサルデザイン。

高齢者・障害者のST（Special Transport）サービス、デマンド型交通、地域のアクセシビリティ・デザイン計画（交通バリアフリー法の基本構想、高齢者の転倒、障害者の災害時の避難）などの研究に取り組む。

<委員長代理>

福 川 裕 一

（千葉大学大学院 工学研究科 教授）

1972年 東京大学工学部都市工学科卒業、1978年 東京大学大学院工学研究科工学博士、明治大学工学部助手、千葉大学工学部講師を経て、1996年より現職。

基礎研究として、都市ならびに集落の構成史、近代都市計画制度の成立過程とその計画論上の評価。現実の計画課題として、市街地の変容メカニズムの解明、環境評価の方法、

整備手法に関する研究。とくに、歴史的街区の現代的意味の解明とその保全・整備計画論。なかでも自立的なまちづくり・再開発手法、土地利用計画・規制のあり方を中心とした都市計画システムに関心。

松 島 茂

（東京理科大学大学院 総合科学技術経営研究科 教授）

1949 年生まれ、1973 年 東京大学法学部卒業、同年 通商産業省入省。中小企業庁小売商業課長、南東アジア大洋州課長、在ドイツ日本大使館参事官、中小企業庁計画課長、大臣官房企画室長、工業技術院技術審議官、中部通商産業局長等を歴任。2001 年 4 月より法政大学経営学部教授、2008 年 4 月より現職。

専門は経営史、産業集積論、企業家活動論、イノベーション・プロセス論。研究テーマは、「産業の競争力」及びそれを規定する諸要因（企業戦略・アントレプレナーシップ・産業集積・産業政策）。

1975 年から尾高煌之助教授、故橋本寿朗教授らとともに機振法研究会を立ち上げて、戦後日本の産業政策の研究を進めてきた。また、中小企業庁計画課長の時には、1999 年の中小企業基本法改正の先鞭をつけた。

<委員> (50 音順)

大 西 達 也

（株式会社日本政策投資銀行 地域企画部 地域振興グループ課長）

1989 年 4 月 日本開発銀行（現日本政策投資銀行）入行、1995 年 6 月 フランスパリ高等商科大学トレーニー派遣、1996 年 4 月 同行英国ロンドン駐在員事務所駐在員、2000 年 4 月 日本政策投資銀行九州支店企画調査課調査役、2005 年 4 月 同行首都圏企画室課長（兼地域企画部参事役）、2007 年 4 月 同行地域振興部課長、2009 年 6 月より現職。

梶 浦 秀 樹

（株式会社庵（いおり） 代表取締役）

1956 年 神奈川県生まれ、東京育ち。1980 年 東京大学法学部卒業後、日本国有鉄道に入社、自治省財政局調整室（出向）を経て、1987 年岳父の経営する小売全国チェーンに入社、1997 年 社長就任、2000 年同退任。2003 年 西武しんきんキャピタル及び TAMA ファンドの設立に参加、取締役投資委員（2006 年取締役退任、顧問投資委員）。2003 年 日本文化研究家の Alex Kerr らとともに株式会社庵を設立。

株式会社庵では京都の古い町家を借上げ、快適で魅力的な住居として改装を加え、「暮らすように旅をする京町家ステイ」と、日本伝統文化研修「オリジン・アート・プログラム」等を実施するとともに、日本各地の町家・古民家などの眠っている観光資産を再生・活用した新しい形の観光まちづくりをコンサルティングしている。

口 広 守

（イオン株式会社 執行役 グループ開発責任者、イオンリテール株式会社 取締役 開発本部長）

1973 年 ジャスコ株式会社入社、1991 年 開発本部中部開発部開発課長、1998 年 開発本部中部開発部長、2002 年 開発本部関東開発部長、2005 年 イオン九州株式会社開発本部長、2006 年 イオン株式会社開発企画本部長、2007 年 イオン株式会社執行役開発本部長、2008 年 イオン株式会社執行役グループ開発責任者 兼 イオンリテール株式会社取締役開発本部長 2008 年より現職。

西 郷 真理子

(株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク 代表取締役)

1975 年 明治大学工学部建築学科卒業、1990 年 11 月 株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワークを設立。現在、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻非常勤講師。

- ・2008年度日本都市計画学会賞石川賞受賞
- ・2008年NIPIM Asia Award 総合賞 SPECIAL JURY AWARD 受賞
- ・2010年ウーマン・オブ・ザ・イヤー大賞受賞

都市計画課、建築家という専門家の職能をまちづくりのなかで総合的にとらえ、住民とのパートナーシップでコミュニティに依拠したまちづくり「既成市街地の再生」に関して研究、実践を行っている。

高松丸亀町商店街のA街区再開発事業・B/C街区小規模連鎖型再開発のコンサルタント業務、建築設計・監理、タウンマネジメントプログラム構築事業等に携わる。

歴史的な町並み保存と地場産業活性化:川越蔵づくりの町並み保存、長浜の商店街活性化、漆の産地活性化のための「木曾くらしの工芸館」の計画立案と建築設計。

中心市街地活性化計画として長浜市、山口市、沼津市、板橋区等の商店街活性化戦略プログラム構築事業、他各地のまちづくりを支援。

国土交通省地域づくり表彰（大臣賞）審査会委員、経済産業省「中心商店街再生研究会」委員等を務める。

辻 田 昌 弘

(三井不動産株式会社S & E総合研究所 所長)

1958 年生まれ、1980 年一橋大学法学部卒業、同年 4 月三井不動産株式会社入社、2000 年 4 月同社企画調査部調査課長、2003 年 6 月（社）日本経済団体連合会 21 世紀政策研究所研究主幹（出向）、2007 年 4 月より現職。

服 部 年 明

(有限会社リテイルウォーク 代表取締役、株式会社全国商店街支援センター取締役 支援センター長)

三重県四日市市生まれ、1964 年 岡田屋（現イオン株式会社）入社、地域会社業務指導担当等を経て、1975 年 信州ジャスコへ出向、商品・営業・店舗開発・提携会社経営を担当。1985 年信州ジャスコ常務取締役、2000 年イオン株式会社を勇退。2000 年 3 月 有限会社リテイルウォークを設立、上田市に大型専門店とレストラン複合の大型 SC を開発、同年 11 月開店、運営管理にあたる。

2002 年 長野商工会議所の要請により、まちづくり機関、長野 TMO のタウンマネージャー

に就任、中心市街地商業活性化に取り組む。株式会社まちづくり長野の設立、旧ダイエービルの後活用、長野そごう跡及び周辺再開発推進支援、空洞化した大門南商店街の核商業施設整備等を手がける。

2007年4月 タウンマネージャーを後任に委ね勇退。全国各地の中心市街地活性化のアドバイザーと、中小機構委嘱まちづくりサポーターとして講演活動等に活躍し、2009年6月全国各地の地域コミュニティを担う商店街の活性化を支援する、新たな「地域商店街活性化法」などの支援策と連携し、活性化にむけた取り組みを支援するために、全国商工会連合会、日本商工会議所、全国中小企業団体中央会、全国商店街振興組合連合会によって設立された株式会社全国商店街支援センターのセンター長に就任、商店街の活性化に向けた人材育成研修や活性化事業計画づくり、事業推進など商店街のニーズに応じたきめ細かな支援に取り組んでいる。

古 川 康 造

（高松丸亀町商店街振興組合 理事長）

1957年高松市丸亀町生まれ、1981年 立命館大学卒業、1983年祖父が興した野田屋電機株式会社に入社、1995年同社常務取締役、2003年 高松丸亀町商店街振興組合専務理事、2006年 高松丸亀町まちづくり株式会社専務取締役、2007年より現職。

水 野 晴 久

（総務省 地域振興室長）

吉 永 哲 司

（株式会社全国商店街支援センター 情報提供・卸売業連携グループ グループ長）

1968年 東京大学工学部都市工学科卒業、1969年 同工学系大学院（都市工学）中退、西武百貨店入社（池袋店9期（増床）計画事務局）。1973年 渋谷パルコを始めとする新規出店業務、これらに関連して渋谷の「まちづくり」「公園通りの歩道拡巾計画」などに参画。1980年 インテリア（店舗内装）陳列装飾、レストラン企画、ホテル・レジャー施設など多角化の企画調査を担当。1990年 松本パルコの店舗増床用地開発・周辺まちづくり、2002年浦和パルコの開発業務全般を担当。

2009年6月 株式会社全国商店街支援センター本部支援グループ地域担当マネージャー就任、2010年より現職。

2-3 委員会の活動経過

本年度、委員会は計8回開催された、うち、初回の第1回は補助対象事業の検討に係わるものとして、そして、最終回にあたる第8回は総括に係わるものとして、財団内にて実施された。

第2回～第7回の委員会は、各補助対象事業の進捗状況を把握し、また各市やプロデューサー等との意見交換を行うため、委員自ら対象事業地に赴き、現地視察と合わせて開催された。

なお、平成22年2月には、市町・プロデューサー等、各事業担当者による実績報告が都内で開催されたが、委員もここに出席し、助言を行った。

平成21年度「まちなか再生支援協力委員会」等開催実績

名称	開催日	開催地	概要
第1回委員会	平成21年5月11日	ふるさと財団	補助対象事業の検討
第2回委員会	平成21年7月23日	青森県八戸市	現地視察・意見交換
第3回委員会	平成21年8月3日	宮崎県延岡市	現地視察・意見交換
第4回委員会	平成21年8月4日	大分県佐伯市	現地視察・意見交換
第5回委員会	平成21年8月19日	長野県木曽町	現地視察・意見交換
第6回委員会	平成21年11月25日	佐賀県多久市	現地視察・意見交換
第7回委員会	平成21年11月26日	福岡県八女市	現地視察・意見交換
実績報告会	平成22年2月8日	全国町村会館（東京都）	事業成果報告・意見交換
第8回委員会	平成22年3月10日	ふるさと財団	総括

3 平成 21 年の補助対象事業の概要

3-1 沼津市

(1) 市の概況

沼津市は静岡県東部、伊豆半島西側の付け根に位置し、駿河湾に面する。2005 年に市南端部に位置する戸田村と合併し、東西 15.7km、南北 31.1km、面積 187.1k m²を有する現在の姿となった。

道路は東西に東名高速道路、国道 1 号が通過しているとともに、J R 沼津駅は東海道本線と御殿場線との結節点であり、沼津港は海上交通の役割を担うとともに、漁港としても鰯の干物は全国一のシェアを有するなど、古くから交通の要衝として、人・物・情報の往来拠点となって発展を続け、静岡県東部地域の中心的都市として経済・文化・行政機能を集積してきた。

県内でも有数の商業都市であり、沼津駅の南側には 9 の商店街と大型店として西武百貨店、富士急百貨店が立地し、北側には 3 つの商店街とイトーヨーカ堂が立地する。

市内の主な開発として、沼津駅周辺総合整備事業により、鉄道高架化に併せた駅前整備が進められている。2008 年 3 月には再開発ビル「イーラ de」がオープンし、新たな回遊拠点として中心市街地活性化にも寄与している。また、沼津港は水辺の都市拠点として、大型展望水門「びゅうお」のほか 2007 年 11 月には水産複合施設「沼津魚市場 INO」がオープンするなど、広域的に誘客する魅力も高まっている。

■ 人口

沼津市は 2005 年 4 月 1 日に旧戸田村と合併した。合併後の 2005 年国勢調査人口は 208,005 人で県全体の 5.5%を占めており、静岡市の人口約 70 万人の 1/3 以下、浜松市の人口約 80 万人の 1/4 の規模である。ただし、通勤通学率 10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、沼津都市圏は約 48 万人となり、静岡都市圏約 100 万人、浜松都市圏約 105 万人の約 1/2 規模の都市圏を構成している。

人口推移をみると、静岡県全体は人口微増で推移しているものの、沼津市においては漸減傾向にあり、過去 5 年間（2005 年／2000 年）の増減率は静岡市の-0.9%と比べても、-1.7%と顕著である。しかしながら、都市圏でみると、沼津都市圏は 1985 年以降増加を続けており、近隣市町の人口増加に支えられる形で都市圏人口を維持している。（図表 3-1-1 参照）

将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると 2030 年の人口は 16.7 万人で人口減少は続くものと予想され、少子・高齢化も進展すると予測されている。（図表 3-1-3 参照）

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は 1.09 前後で推移しており、2005 年国勢調査時点で昼間は近隣町村等からの通勤・通学者による約 1 万 7,000 人の純流入が見られる。（図表 3-1-4、図表 3-1-5 参照）

図表 3-1-1 沼津市周辺および静岡県等の人口推移

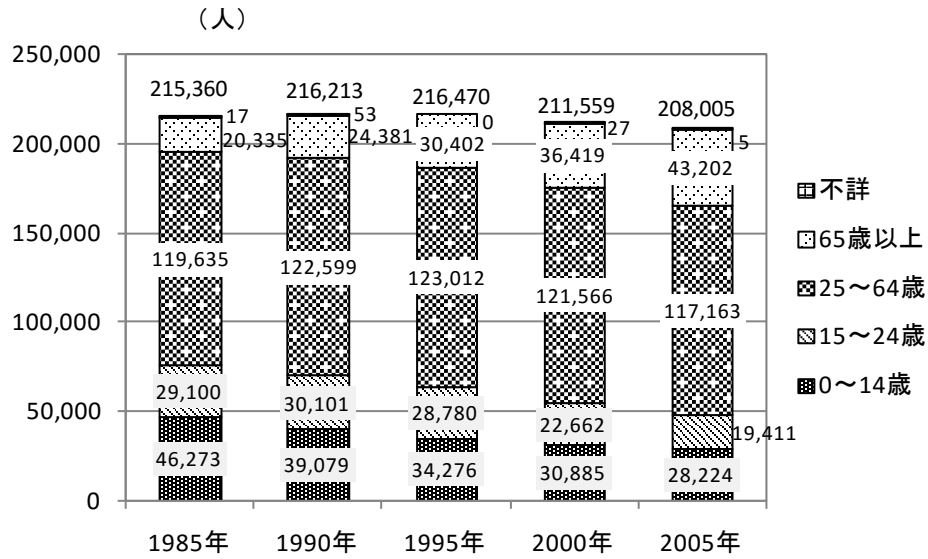
市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
静岡県	3,574,692	3,670,840	3,737,689	3,767,393	3,792,377	100%	100.7%
沼津都市圏	451,158	466,717	475,190	480,410	482,788	13%	100.5%
沼津市	215,360	216,213	216,470	211,559	208,005		98.3%
静岡都市圏	996,943	1,010,214	1,017,401	1,013,338	1,007,813	27%	99.5%
静岡市	737,098	739,300	738,674	729,980	723,323		99.1%
浜松都市圏	958,007	989,735	1,011,534	1,033,824	1,056,198	28%	102.2%
浜松市	728,300	751,509	766,832	786,306	804,032		102.3%

（注 1）2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

（注 2）都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

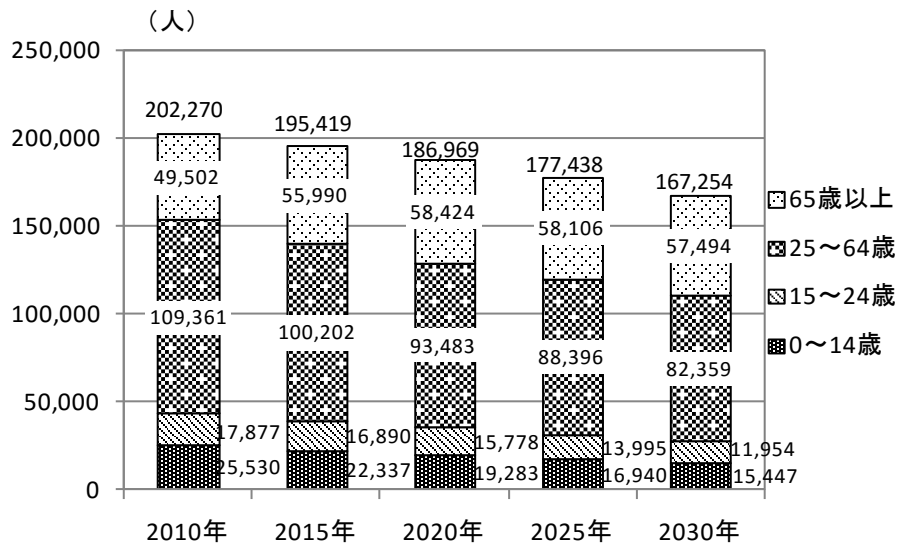
資料：国勢調査

図表 3-1-2 沼津市の年齢階層別人口の推移



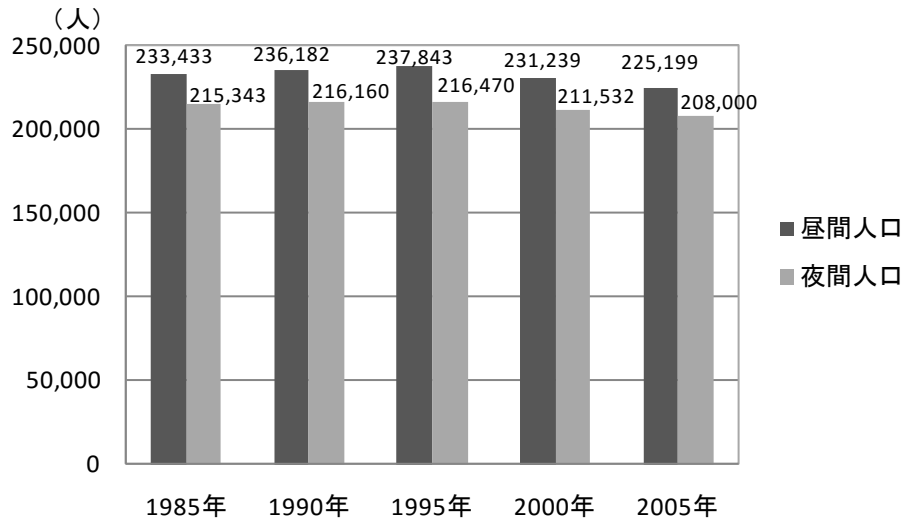
資料：国勢調査

図表 3-1-3 沼津市の将来推計人口



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の市区町村別将来推計人口』（2008年12月推計）

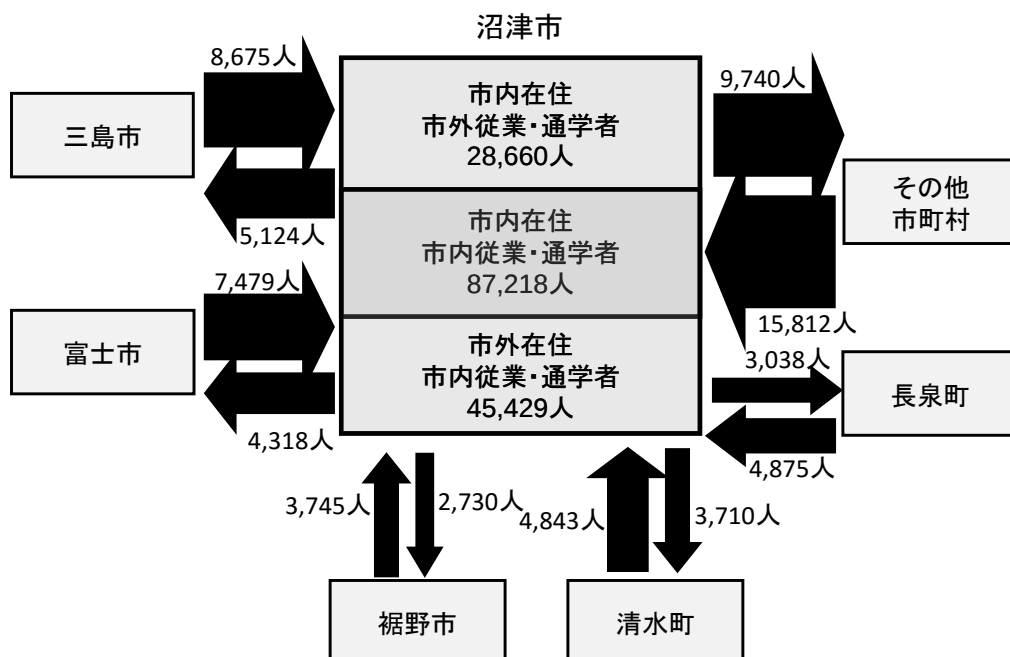
図表 3-1-4 沼津市の昼夜間人口の推移



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/夜間人口
1985 年	233,433	215,343	1.084
1990 年	236,182	216,160	1.093
1995 年	237,843	216,470	1.099
2000 年	231,239	211,532	1.093
2005 年	225,199	208,000	1.083

資料：国勢調査

図表 3-1-5 沼津市の通勤・通学の流出入状況（2005 年）



資料：国勢調査

■ 産業

沼津市の事業所数は、製造業では一部上場企業の大規模事業所が複数立地しているものの、小規模・零細企業も多く、近年は減少が続いている。過去 10 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所・従業者ともに約 1 割減少している。（図表 3-1-6、図表 3-1-7 参照）

沼津市における商業については、小売業集積は、売場面積で静岡県約 6%、年間販売額でも県の約 6%を占める。（図表 3-1-12 参照）

沼津市の年間小売販売額は 1994 年をピークに減少に転じている一方、売場面積は 1991 年以降増加傾向にある。（図表 3-1-13 参照）

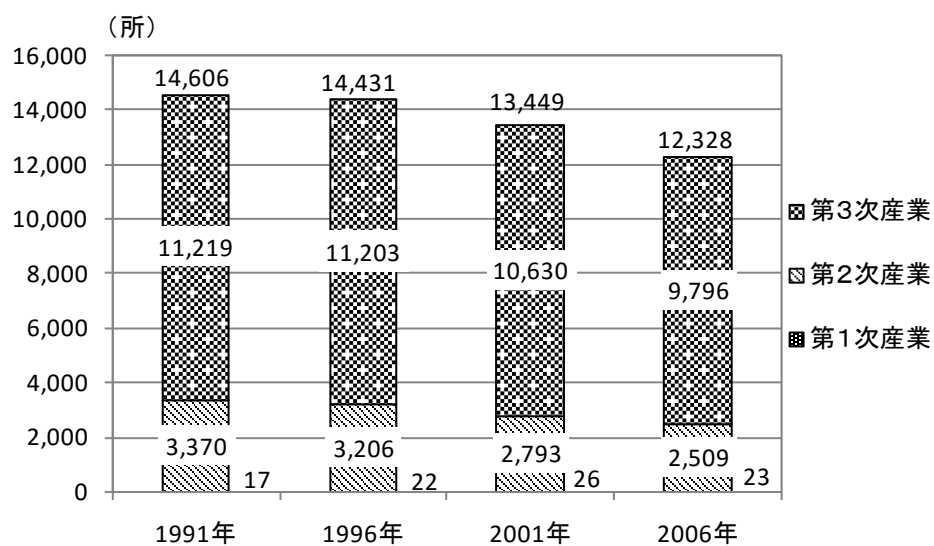
また、静岡県内の市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 9 市町であり、沼津市は、年間販売額・小売吸引力ともに県下第 4 位となっている。（図表 3-1-14 参照）

静岡県内の大型小売店舗を見ると、静岡県内に 10000 m²以上の大型店は 47 店舗あり、そのうち沼津市内には 3 店舗がある。規模が大きい店舗はイオン浜松志都呂 S C（浜松市）、浜松プラザ（浜松市）の 2 つが 50000 m²超、次いでイオン浜松市野 S C（浜松市）などとなっており、浜松市に集中していることが分かる。沼津市内では、2002 年のカインズホーム沼津店が最新となっている。（図表 3-1-15 参照）

(ア) 全産業

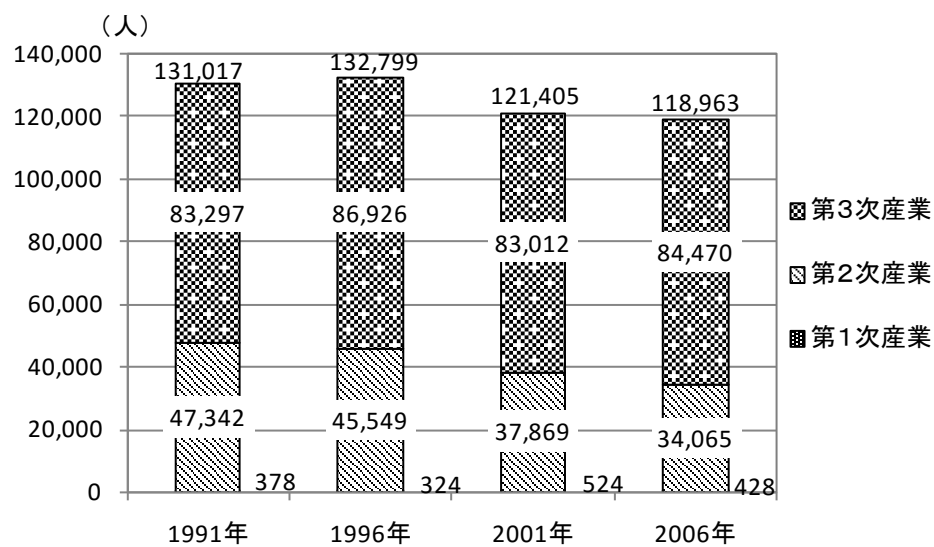
①事業所数と従業者数

図表 3-1-6 沼津市の事業所数の推移



資料：事業所・企業統計

図表 3-1-7 沼津市の従業者数の推移



資料：事業所・企業統計

②沼津市等の産業別事業所数・従業者数(2006 年)

図表 3-1-8 沼津市等の産業別事業所数（実数（所））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
静岡県	191,673	467	84	20,130	23,388	11,182	39,812	96,610
静岡市	38,771	33	15	3,652	4,210	3,095	8,255	19,511
沼津市	12,328	23	0	1,087	1,422	877	2,379	6,540
浜松市	37,194	94	13	3,674	5,405	2,516	7,618	17,874

資料：事業所・企業統計

図表 3-1-9 沼津市等の産業別事業数構成比

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
静岡県	100.0%	0.2%	0.0%	10.5%	12.2%	5.8%	20.8%	50.4%
静岡市	100.0%	0.1%	0.0%	9.4%	10.9%	8.0%	21.3%	50.3%
沼津市	100.0%	0.2%	0.0%	8.8%	11.5%	7.1%	19.3%	53.0%
浜松市	100.0%	0.3%	0.0%	9.9%	14.5%	6.8%	20.5%	48.1%

資料：事業所・企業統計

図表 3-1-10 沼津市等の産業別従業者数（実数（人））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
静岡県	1,825,065	5,771	828	121,581	492,593	93,788	251,915	858,589
静岡市	353,623	378	179	25,867	61,096	28,655	52,260	185,188
沼津市	118,963	428	0	7,261	26,804	7,977	15,958	60,535
浜松市	378,260	1,081	115	24,505	105,006	23,087	51,381	173,085

資料：事業所・企業統計

図表 3-1-11 沼津市等の産業別従業者数構成比

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
静岡県	100.0%	0.3%	0.0%	6.7%	27.0%	5.1%	13.8%	47.0%
静岡市	100.0%	0.1%	0.1%	7.3%	17.3%	8.1%	14.8%	52.4%
沼津市	100.0%	0.4%	0.0%	6.1%	22.5%	6.7%	13.4%	50.9%
浜松市	100.0%	0.3%	0.0%	6.5%	27.8%	6.1%	13.6%	45.8%

資料：事業所・企業統計

(イ) 小売業

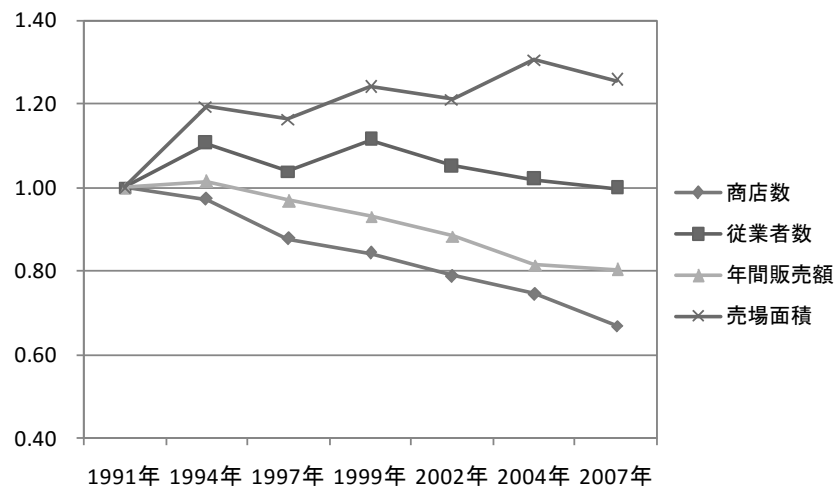
図表 3-1-12 沼津市等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
静岡県	36,786	100.0%	230,445	100.0%	4,539,358	100.0%	4,078,182	100.0%
静岡市	7,571	20.6%	45,665	19.8%	855,558	18.8%	807,190	19.8%
沼津市	2,078	5.6%	13,628	5.9%	263,755	5.8%	248,397	6.1%
浜松市	7,081	19.2%	48,385	21.0%	1,018,047	22.4%	937,653	23.0%

資料：商業統計

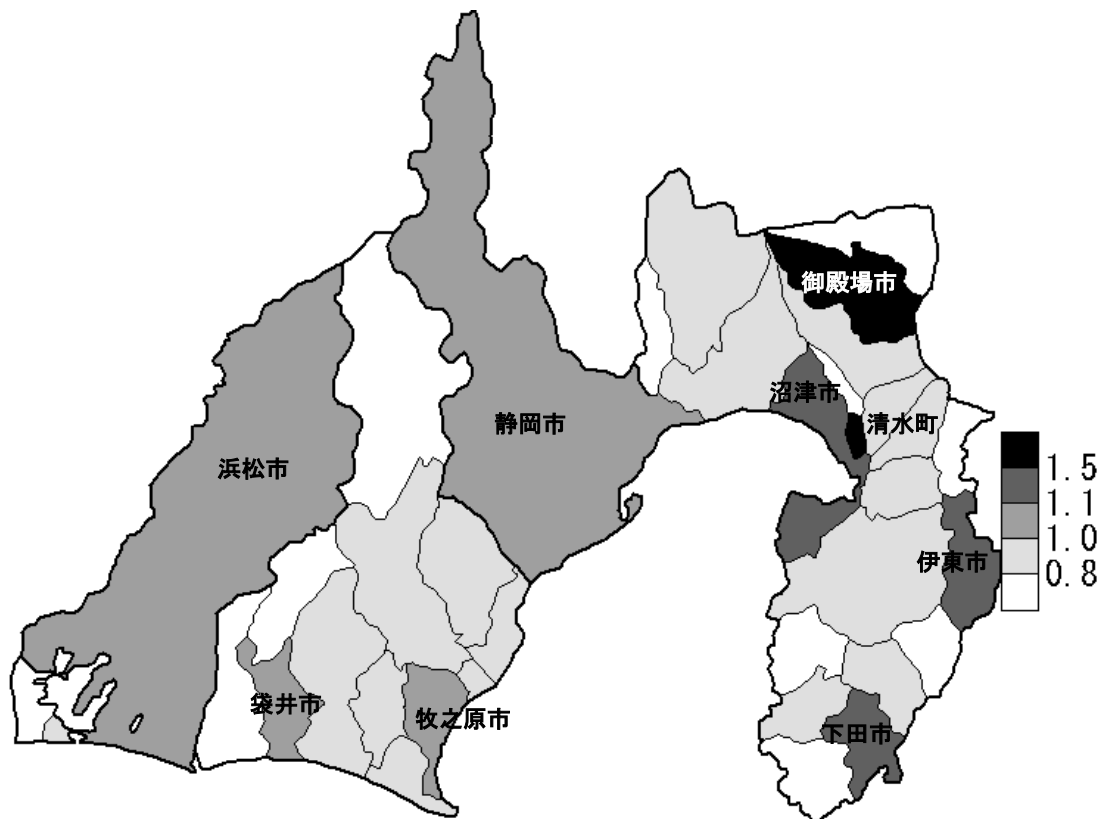
図表 3-1-13 沼津市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移

(1991 年 = 1)



資料：商業統計

図表 3-1-14 静岡県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売 額
清水町	1.60	31961	54963
御殿場市	1.58	85976	145999
伊東市	1.22	72441	95042
沼津市	1.11	208005	248397
下田市	1.10	26557	31402
袋井市	1.09	82991	97129
浜松市	1.08	804032	937653
牧之原市	1.08	50645	58758
静岡市	1.04	723323	812118
富士市	0.96	253297	262398
掛川市	0.96	117857	121990
函南町	0.96	38803	39920
藤枝市	0.95	141944	145106
新居町	0.93	16937	17002
焼津市	0.93	143101	142567
島田市	0.92	102108	100959
伊豆の国市	0.92	50011	49313
裾野市	0.91	53062	52028
富士宮市	0.91	121779	118591

市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売 額
吉田町	0.88	28648	27084
菊川市	0.86	47502	44178
三島市	0.85	112241	102041
御前崎市	0.83	35272	31358
松崎町	0.83	8104	7201
河津町	0.83	8303	7368
伊豆市	0.80	36627	31440
熱海市	0.79	41202	34827
西伊豆町	0.77	10372	8614
磐田市	0.77	170899	141722
東伊豆町	0.76	15165	12333
長泉町	0.75	38716	31332
湖西市	0.67	44057	31757
川根本町	0.59	8988	5663
森町	0.53	20273	11530
南伊豆町	0.52	10003	5559
小山町	0.47	21478	10865
芝川町	0.19	9697	1974

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出。

資料：年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査

図表 3-1-15 静岡県内の店舗面積 10000 ㎡以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年月
沼津市	イシバシプラザ(イトーヨーカドー沼津店)	21,709	1978年7月
	トーヨーアサノ貸店舗(カインズホーム沼津店)	13,050	2002年8月
	富士急名店会館・桃中軒会館	11,014	1965年12月
三島市	日清プラザ(イトーヨーカドー三島店)	16,000	1995年3月
清水町	大東紡S.C(サントムーン柿田川)	28,000	1997年4月
	大東紡S.C(ホームアシスト)	15,416	1997年4月
	サンテラス駿東店(ユニー駿東店)	10,722	1981年12月
静岡市	松坂屋静岡店	24,372	1932年11月
	田丸屋ビル(静岡PARCO)	22,308	1970年6月
	静岡伊勢丹	21,525	1931年12月
	御幸町・伝馬町共同ビル(丸井静岡店)	13,456	1969年9月
	新静岡センター	13,222	1966年5月
	パルシェ(静岡ターミナルビル)	12,796	1981年10月
	セントラルスクエア静岡(アピタ静岡)	25,250	2005年11月
	静岡Sビル(イトーヨーカドー静岡店)	13,686	1986年5月
	清水狐ヶ崎SC(ジャスコ清水店)	22,010	1999年4月
浜松市	蒲原SC(メガマート・マックスバリュ蒲原店)	10,195	1999年11月
	中賀ビル(遠鉄百貨店)	22,900	1988年9月
	浜松SP(イトーヨーカドー浜松店)	18,221	1987年7月
	浜松駅ショッピング街(メイワン)	14,432	1981年4月
	ザザンシティ浜松西館(トイザらス浜松店)	11,792	2000年8月
	高丘SC(セイフー高丘店)	10,428	1992年12月
	浜松プラザ(イトーヨーカドー浜松宮竹店)	51,394	2000年11月
	イオン浜松市野SC(ジャスコ浜松市野店)	35,541	2005年6月
	カーマ21浜松店	12,388	2000年11月
	イオン浜松志都呂SC(ジャスコ浜松志都呂店)	56,000	2004年8月
	イオン浜松西SC(ジャスコ浜松西店)	22,364	1980年11月
	カインズモール浜松雄踏	17,853	2004年12月
	長崎屋ショッピングセンター浜松可美店	13,071	1980年10月
	カインズモール浜松都田テクノ	24,151	2004年7月
	サンカ(アピタ初生店)	12,014	1989年3月
	アピタ浜北店	19,029	2002年3月
富士宮市	ジャスコ富士宮SC(ジャスコ富士宮店)	23,855	2001年10月
伊東市	伊東ショッピングプラザ・デュオ(ユニー伊東店)	12,186	1996年5月
島田市	アピタ島田店	22,055	1999年3月
富士市	富士SCパピー	10,406	1971年5月
磐田市	磐田SC(マックスバリュ・メガマート磐田店)	15,810	1998年9月
	カインズモール磐田豊岡店	12,000	2005年10月
焼津市	ジャスコ焼津ショッピングセンター	16,713	2002年7月
掛川市	ロックSタウン大須賀(マックスバリュ大須賀店)	18,313	1999年6月
	サンテラス掛川店(ユニー掛川店)	11,797	1995年3月
御殿場市	御殿場プレミアム・アウトレット	33,251	2000年7月
袋井市	袋井北部SC(ジャスコ袋井店)	24,556	1998年10月
湖西市	イオンタウン湖西SC(マックスバリュ・メガマート湖西店)	12,434	1998年9月
御前崎市	浜松SC(マックスバリュ浜岡店)	15,879	1998年11月
伊豆の国市	アピタ大仁	14,811	2000年10月
吉田町	カインズホームスーパーセンター吉田店	11,300	2003年4月

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

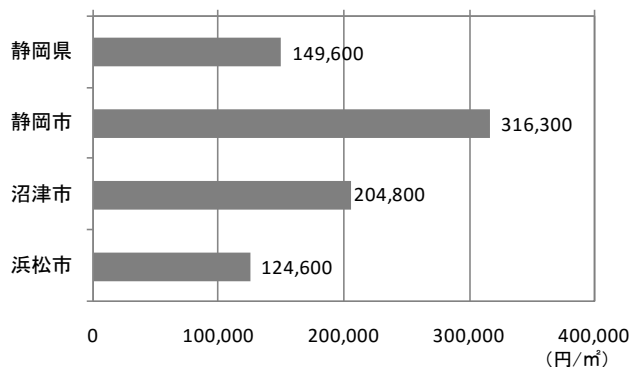
■ その他

沼津市の商業地における平均地価は 204,800 円/㎡で、静岡県全体平均の約 1.3 倍、県庁所在地である静岡市の約 6 割にあたる。(図表 3-1-16 参照)

一方、所得水準は静岡県内で大きな差はみられない。(図表 3-1-17 参照)

沼津市の財政力指数は、1 を超えており県下 10 位であり、健全な財政状態であることがわかる。(図表 3-1-18 参照)

図表 3-1-16 地価 (商業地の標準地地価の平均価格)

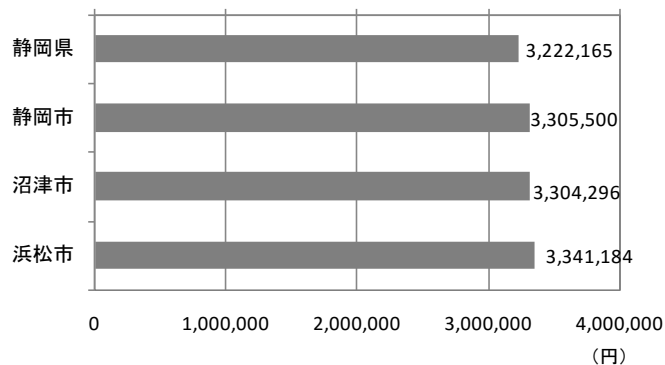


※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したものの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

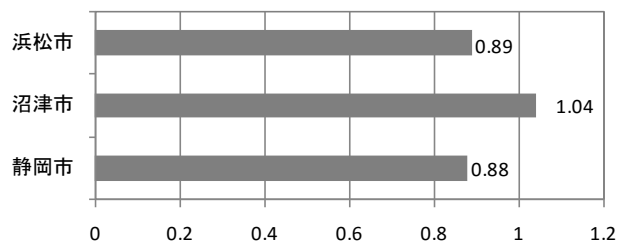
図表 3-1-17 所得水準 (課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの)



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-1-18 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去3か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区はＪＲ沼津駅南口より南へ約 600m、中心市街地の南西に位置し、本地区の中心を構成するアーケード名店街は、昭和 29 年に防火建築として日本で初めての共同建築様式によるポルティコ（公共歩廊）空間の連続する商店街として誕生し、沼津市の中核をなす商店街の一つであった。

その後、駅前への大型百貨店の出店により商業の中心が駅前に移動し、商店街のポテンシャルが低下するとともに、経年による建物の老朽化等も加わり来街者が減少している。アーケード名店街の現在の店舗数は 55、業種構成は、衣料品販売 16.4%、食料品販売 20%、その他小売 36.4%、飲食店 9.1%、サービス業 18.2%となっている。

中心市街地の人口は、長期間減少傾向にあったが、その利便性等が見直されてきた結果、マンション等の供給が進み、人口も下げ止まりから増加に転じつつあるものの、中心市街地活性化に向けては、

- ・広域的な中心性の強化
- ・魅力ある商業の展開
- ・豊かな自然環境や文化の活用
- ・快適でくつろぎのある空間の創出
- ・定住を促進する居住環境の充実

といった課題を克服することが必要とされている。

交通上・市街地整備上の課題解決については、現在ＪＲ沼津駅周辺において鉄道高架化事業を進め、南北市街地の分断解消と新たな都市拠点の形成を図ろうとしている。

こうした状況下、建て替えや全面的な改修等、建物の更新とあわせた新たなまち再生の取り組みの必要性を地元住民自らが感じ、検討が始められた。

2004 年度～2005 年度に当該地区を含む沼津駅以南約 40ha を対象として、「市街地総合再生基本計画調査」を行い、当該地区を重点プロジェクト地区として、説明会、アンケート調査、ワークショップ等を実施している。2006 年度に町方町自治会、アーケード名店街が中心となって発足した街づくり検討会がスタートし、地権者勉強会が開催され、今後のまちづくりの方針等について検討が始まっている。

2009 年 12 月 7 日に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「町方町・大門町・通横町地区まちづくり推進事業」を重点事業として位置づけている。

■ 基礎データ

地区名	町方町・大門町・通横町地区
基礎データ	面積：約 2.2ha ， 人口：301 人 ， 人口密度：13,680 人／k m ² 営業店舗数：約 57 店舗 ， 空き店舗数：約 9 店舗 交通：JR 東海道本線 沼津駅から徒歩 10 分

■ 対象地区概況図



(3) 事業内容

昨年度のまちなか再生総合プロデュース事業、中心市街地活性化基本計画を踏まえ、以下を対象地区の再生方向として設定した。

- ・ 沼津駅からの商業集積の南端に位置するため、回遊拠点とする
- ・ 老朽化した共同建築帯が残る地区を上質な空間に再生する
- ・ 訪れて歩く、コミュニケーションを楽しめる空間を創出する

これらを通じて、みどり豊かなパブリックスペースのあるゆったりした空間、質の高い住宅と本格専門店で構成された街である日本版ライフスタイルセンターをつくりあげ、駅や港、商店街と連携する回遊性による交流人口の増大、既成市街地の再整備による定住人口の確保へとつなげていくことを目指すものである。

そこで、今年度は、昨年度のプロデュース事業を基礎に、事業化に向けて

- ・ まちの将来像
- ・ 事業スキーム
- ・ 関係者の役割分担
- ・ 交通計画
- ・ 地区計画素案
- ・ 施設建築物整備計画案
- ・ 事業手法、事業実施手順
- ・ 事業費の算出及び資金計画
- ・ 管理運営計画
- ・ 権利変換モデル
- ・ 事業スケジュール

等の検討を行い、基本計画案の作成、メイン道路のオープンモールの可能性を探り、地権者の方の事業の仕組みの理解を深め、合意形成を図ることを目標としている。

(4) 地域振興フォーラム

2009年11月12日に、ふるさと財団は、沼津市と共催で「魅力的な都市空間が‘まちなか’を再生する～ライフスタイルセンターの事例から学ぶ～」をテーマに地域振興フォーラムを開催した。フォーラムでは沼津市のまちなか再生について、特に補助対象事業の沼津アーケード名店街の再生にスポットを当て、まちなか再生支援協力委員でもある千葉大学教授 福川氏、三井不動産 辻田氏の講演に続いて、嶋津ふるさと財団理事長のコーディネートの下、福川氏、辻田氏、沼津市商店街連盟会長 芦川勝年氏、(財)建設業技術者センター常務理事 上村章文氏にパネリストとして参加いただき、パネルディスカッションを行った。また、当日参加いただいていた西郷真理子プロデューサーからも意見をいただいた。以下は、沼津市のまちなか再生に関連する代表的な発言を抽出したものである。

■魅力的な都市空間が‘まちなか’を再生する ～福川氏～

- ・まちなかを再生するとか、中心市街地を活性するというにはいろいろな目標があるし、いろいろな手段があるが、何を最終的に目指すべきかといったときに、まちづくりの最大・最終目標は「美しい都市」、「魅力的な都市空間」を実現、維持することである。
- ・ヨーロッパの都市が魅力的なのは、1つ目の理由として、時代や建主の異なるたくさん建物の建物からできていること。決して再開発によって、どこかのディベロッパーが一度にまとめてつくったのではないことである。2つ目は、そういういろいろな人がつくりながら、そういった建物が決して孤立せずに連なって道を囲み、ポジティブな街路空間をつくっていることである。
- ・郊外のショッピングセンターのつくり方そのものが見直されるようになった。大きな駐車場に囲まれて、中に屋根を覆ったどこにでもあるようなショッピングセンターではなくて、人が住んでいて、そして同時に、オープンスペースがとても豊かな、要するにショッピングセンターというよりは、1つのまちをしっかりと作っていくというやり方で、米国のライフスタイルセンターが始まった。
- ・誤解しないでいただきたいのは、スキームがあってまちができているのではないということ。スキームはデザインの実現のためにある。しかし、一定のデザインをするためにはスキームは必要である。ここは必ず両方重要になるが、どちらが重要かという、デザインである。スキームだけ考えていても、何のために考えているかということになる。
- ・デザインの原理を上手に実行していけば、必ず魅力的な町ができる。沼津アーケード名店街は、まだ緑が足りない気がするが、ここをまさに都市の中で自然が楽しめる場所にしていける。それから、住宅は高層ではなくて、ストラスブルグや、あるいは川越の町並みに見たような原理をきちんと実践していくということによって、ここは1つの核になる。駅の核と、それから、にぎわいの核を2つ作ることによって、その間の人の流れも生まれてくるというのが、沼津のまちなか再生の戦略ではないかと考えている。

- ・デザインのほうに偏った、少し特異な観点から切り込んだ理由は、沼津アーケード名店街というのは都市計画をやっている人間からは、1つの懐かしい場所だからである。それは、1919年にできて法律で設定していたにもかかわらず、ほとんど使われなかった、日本で唯一の美観地区という、非常に先進的な取り組みをした地区だということである。難しいことはいろいろあるかもしれないが、その美観地区に日本で最初に取り組んだという、その当時のパワーを思い出して、ここで一步踏み出して、ぜひ新しい試みをしながら、ブレイクしていただきたいと思う。

■ライフスタイルセンターの事例から学ぶ ～辻田氏～

- ・アメリカの事例を見て整理していくと、ライフスタイルセンターというのは、何となくオープンモールである、近隣の住民の方をメインターゲットとして、商圈はそれほど大きくない。それから、出ているお店は、専門店が主体で、核となるのは、自然派なり、有機野菜を扱うような、ちょっとレベルの高い食品、スーパーマーケットとなっている。そういう意味で言うと、非常に地域密着型で、住宅が併設されているという感じに整理されるのではないかというふうに思う。
- ・アメリカ型のライフスタイルセンターというのは、日本で喧伝されていた割に実例がないし、必ずしもうまくいっていない。実際は、アメリカ型でない、上質でエンクローズドなモール、あるいはふだん使いのオープンモールというのが日本ではうまくいっていると感じている。
- ・アメリカという国と日本という国はいろいろな意味で違いがある。偶然これまで、商業に関しては割と一致していた。つまり、モータリゼーションが浸透し、それから、非常に厚みのある中産階級が台頭してくるということで、商業施設もアメリカの10年から20年遅れでまねするということうまくいっていた。しかし、アメリカは相変わらず平均年齢が若くて人口が増えているが、日本は人口が減少して、高齢化が進むということであるから、ライフスタイルセンターも単純にアメリカのモデルをまねするということうち行かなくなるだろう。日本型の商業施設というものを考えなければいけない時期に来ていると考えている。
- ・同じLSCでも、ライフスタイルセンターというよりは、ライフサポートセンターだと思う。生活を支えるためにどういうテナントミックスをすればいいのか、どういう物の売り方をすればいいのかということを考えて、沼津ならではのものをぜひ考えていただきたい。
- ・実は商業の世界で大きな動きの1つは、今まで多かった郊外の大規模ショッピングセンターが一段落し、大手の流通業者さんも小さいお店を都心に展開しているということである。まちなかの商業というのが1つの空白地帯になってきて、そこにいるいろいろな業態が戻ろうとしている。そういう意味では、まちなかの商店街も頑張るチャンスはあるけれども、ライバルもいるというのが現状である。

■沼津の商店街が生きる道 ～芦川氏～

- ・沼津ブランドというのは、基本的に内部の人間が「これが沼津ブランドです」と決めるのではなくて、沼津に興味を持った外部の方々が、沼津の人間がどこで食事を

して、どこで遊んでいるか、こういうことを自然に勉強して育ってくるものである。

- ・しかしながら、沼津の町に訪れているのは、観光客ではなく、多くは学生や、企業市民、住民である。したがって、沼津の商店街が生きる道としては、その方々にまちを理解してもらい、商業エリアとして認めていただけるようなお迎えをするということが非常に重要なことだと認識している。

■人間中心のまちをつくること ～上村氏～

- ・日本の場合、自動車、道路整備中心で、L R Tといった公共交通機関には今まで冷たかったところがあると思う。そうしたことを財政的に投資対象として変えていく、車社会から人間中心、高齢者でも使えるように交通機関にお金の出し方、使い方を変えていくとともに、人がゆったり歩けるようなまちづくりを進めていくというのが、これから必要になってくるのではないかと思う。ヨーロッパでも路面電車を復活しようという動きがある。それを考えると、沼津クラスの都市であってもおかしくない。

■沼津のまちなか再生 ～西郷氏～

- ・まちなか再生は、言うは易く行うは難しで、とても必要なことであるがなかなかできない。まず、土地問題と言われるように、なかなか権利者の合意がとれない。そして、合意をとっても、今度はそのまちなかに投資をする人がなかなか表れない。以前のように合意がとれればすぐテナントが決まるという状況ではない。
- ・これらを解決するにはどうしたら良いかと考えたときに、1つは、やはり大きなビジョンは皆で共有して行こうということ。沼津においては、新しいまちづくりをするという大きなビジョンが今できつつある。一方で、ビジョンを大きくすると、行動が伴って行かなくなるおそれがあるので、アクションプログラムをつくり、できることからスタートして行こうということを始めている。
- ・まとまってスタートするには少し時間を要するので、適切な規模でできるところからスタートし、それらが繋がり最後は目指したところに行くという道筋を考えている。マスタープランというよりは、マスタープログラムが動き始めてきている。大きなビジョンをみんなで共有し、できるところからスタートすることが沼津でできつつある。

(5) 事業成果

以下4点が今年度の主な成果として挙げられる。今後は、個別の権利者との交渉をさらに進め、事業マーケット、制度要件の確認、都市計画道路の問題を整理して、これをマスタープログラムとしてまとめていく。

■地権者の合意形成、事業主体の設立

今年度のプロデュース事業に先立ち、昨年4月に地権者の出資によりまちづくり会社「(株)LSC沼津みなみ」が設立され、準備会の作業を本格的に進めた。

地権者勉強会、ブロック別勉強会等を通じて、事業の仕組みや手続きについて、概ね共通理解が得られ、地権者の大多数が参加して市街地再開発事業に向けた任意の準備組合が設立された。

■コンセプト、建築デザイン

広場と建築のデザインを魅力的にした「身の丈再開発」を事業化の一手手前まで進めた。

コンセプトは、ライフスタイルセンターということでメインストリートをどれだけ魅力的につくるか、マーケットプラザということで暮らしを支える商業をうまくどのようにつくるか、快適な住宅をどうつくるかという3点について昨年来確認されている。対象地区が再生することで沼津駅を含む回遊性が増し、沼津のポテンシャルが増していくことを目指している。

今年はデザインコードということで、全体をつなぐデザインのルール、まちの美しさ、快適な空間とはなにかを地権者と確認していった。公共空間である道路とプライベート空間をうまく連携するルール、低層の店舗・コミュニティ・住宅の三層での建物構成、性格の異なる中庭の配置等をデザインルールとして確認し、具体の建築計画に反映、イメージパース、模型等で確認していった。

■「街路を広場に」

交通調査を実施し、具体計画の第一歩を始められた。

交通量の実態調査を5箇所で行ったところ、結果として南北は少なく、東西が多いことが確認でき、これは現在の歩行者ゾーンの提案が現実性を増してきたといえるものである。将来的には交通量が増えていくことは考えにくいので、自動車のためではなく、歩行者のために道路を再生していくことが沼津市全体の交通計画にとってもプラスになるということを今後ともデータ等で整理、分析しながら進めていく。

昨年度来の調査で出てきた、子供達が安心して遊べる場所、高齢者が集える場所がないというものを解決するようなパブリック空間のデザイン。それを法的に担保する地区計画については、「美観地区」をもとにしながら作成していく。

■事業計画と個別の権利変換

大変厳しい商業施設、住宅のマーケットに、的確に対応した事業計画を立案した。具体の事業手法は、高松で実績のある定期借地権型の第1種市街地再開発事業の導入を基本とし、合意のとれたところから段階的に事業化していく方針とした。この全体をマネジメントしていくのがまちづくり会社である。

この事業手法では事業費が従来の３００億円から１１０億円に下げることができ、まちづくり会社としても支援制度を活用することで事業を成立させることができる。権利者も再開発事業を通じた生活再建ができるよう個別に検討し、了解を得てきている。

(参考) 目標達成状況の自己評価

活動内容	進捗状況				
	遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
まちの将来像			●		
交通計画			●		
地区計画素案		●			
施設建築物整備計画案		●			
事業手法、事業実施手順				●	
事業費の算出及び資□計画				●	
管理運営計画の作成		●			
権利変換モデル		●			
事業スケジュール		●			

(６) 来年度以降の取り組み

■対象事業の今後の展開

組合施行による法定再開発事業の事業化を目指し、地権者の合意形成をさらに進めるとともに、道路空間活用の検討や都市計画決定に向けた協議を順次進めていく。

- １．事業プログラムの確立
- ２．道路の歩行者空間化に向けた協議
- ３．事業化区域での補償調査、事業計画、施設建築物の設計
- ４．都市計画決定の手続き
- ５．市街地再開発の本組合の設立

■その他関連事業の実施予定等

以下をはじめ、中心市街地活性化基本計画に掲げた８８のハード事業、ソフト事業について実施していく。

- ・沼津駅周辺総合整備事業
- ・狩野川護岸修景整備事業
- ・四季彩まちづくり推進事業
- ・よさこい東海道開催事業
- ・アーケード名店街ついたり市
- ・中心市街地活性化出店促進事業
- ・沼津自慢屋運営事業 など

(7) 委員会レビュー

■総評

- ・身の丈にあった再開発の方向性は良い。
- ・ライフスタイルセンターという手法を取り入れ、まちを再生していくことはこれからのまちづくりのポイントになるものであり、中山間地から大都市まで全ての規模のまちづくりに可能性がある。

■今後の検討課題

- ・現代は物流の時代であり、商圈が大きい場合に自動車で来街する人の扱いを考えているのか。
→この事業を進める上で、駐車場は大きな問題であり、300～500 台規模の駐車場の設置は必要と考えている。また、商店街周辺にある既存駐車場等の活用も考えている。
- ・空間の「美しさ」の確認を行う具体的な方法を伺いたい。
→住民と一緒に何がまちの「美しさ」なのか、ワークショップやまち歩きを行うとともに、写真やイメージで確認を行ってきた。今後、高松丸亀町や川越市のように、まちづくりの規範となるようなデザインコードをつくっていききたいと考えている。
- ・事業が進行している途中で行政の補助金が停止したような事例があるが、事業費の補助金をどう見込んでいるのか伺いたい。
→本事業は、従来の土地と建物を権利変換する原則型の再開発事業では、事業費が約 300 億円の経費が必要になると見込まれる。事業スキームを定期借地方式にすることで、事業費を約 120 億円に圧縮しているので、行政の補助金の負担が減ることになる。また、工期を分けることにより、一括して補助金を支払う必要がなく、補助金の支出が平準化される。さらに、再開発事業により固定資産税、商業施設による消費税、法人税や事業所税等の増収になることから、投入された補助金は 10 年以内に回収できると説明しており、議会も納得するのではないかと考えている。

3-2 八戸市

(1) 市の概況

八戸市は、太平洋を臨む青森県の南東部に位置し、北はおいらせ町（旧百石町、旧下田町）及び五戸町、西は南部町（旧福地村・旧名川町・旧南部町）、南は階上町及び岩手県軽米町に接している。地形は、なだらかな台地に囲まれた平野が太平洋に向かって広がり、その平野を三分する形で馬淵川、新井田川の2本の川が流れている。臨海部には大規模な工業港、漁港、商業港が整備され、また背後に工業地帯が形成されており、全国屈指の水産都市、北東北随一の工業都市として、地域の拠点となっている。

また、2005年3月31日に合併した南郷区（旧南郷村）は、「ジャズとそばのまち」として全国的な知名度を誇り、ブルーベリーなどの地場産品を生かした特産物の開発なども行なわれている。

公共交通に関しては、2002年12月以降、東北新幹線八戸駅の開業により交通拠点性が高まっていることに加え、2010年度には新青森駅開業による新幹線延伸を控えている。その他、JR東北本線、八戸線、青い森鉄道線が通っている。路線バスについては、市の中心街を中心に縦横にバス路線が形成されているものの、南西部の市街化区域外などは運行本数の供給規模が小さい地区もある。

■ 人口

八戸市は 2005 年 3 月 31 日に旧南郷村と合併した。合併後の 2005 年国勢調査人口は青森県下第 2 位の 244,700 人で県全体の 17%を占め青森市の人口約 31 万人の 8 割弱の規模である。一方、通勤通学率 10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、八戸都市圏は約 34 万人となり、青森都市圏約 34 万人とほぼ同規模の都市圏を構成している。(図表 3-2-1 参照)

人口推移をみると、青森県全体が長期にわたり人口減少が続いている中で、八戸市においても微減傾向にある。将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると 2030 年の人口は 20 万人で人口減少は続くものと予想され、少子・高齢化も進展すると予測されている。(図表 3-2-3 参照)

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は 1.05 前後で推移しており、2005 年国勢調査時点で昼間は近隣町村等からの通勤・通学者による約 2 万 2,000 人の純流入が見られる。(図表 3-2-4、図表 3-2-5 参照)

図表 3-2-1 八戸市周辺および青森県等の人口推移

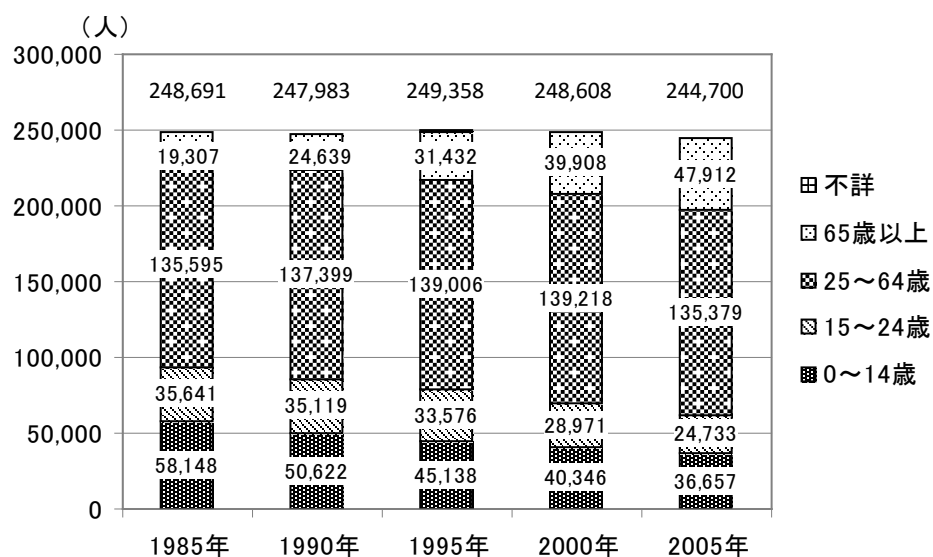
市町村名	1985 年	1990 年	1995 年	2000 年	2005 年	県内	2005 年
	(人)	(人)	(人)	(人)	(人)	シェア	/2000 年
青森県	1,524,448	1,482,873	1,481,663	1,475,728	1,524,448	100.0%	103.3%
八戸都市圏	332,254	315,524	319,368	321,204	339,406	22.3%	105.7%
八戸市	241,430	241,057	242,654	241,920	244,700		101.1%
青森都市圏	334,520	323,604	327,944	329,161	340,427	22.3%	103.4%
青森市	294,045	287,808	294,167	297,859	311,508		104.6%
弘前都市圏	329,425	323,017	323,071	319,662	317,610	20.8%	99.4%
弘前市	176,082	174,704	177,972	177,086	173,221		97.8%

(注 1) 2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

(注 2) 都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

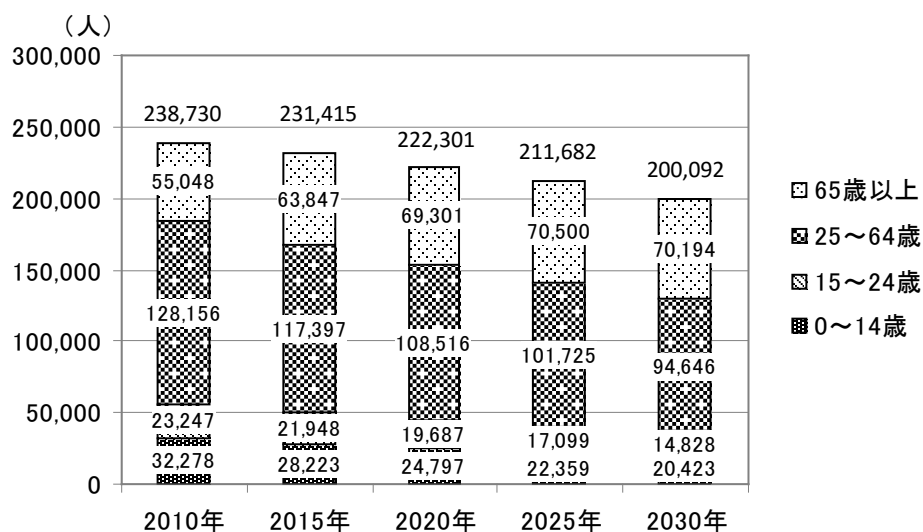
資料：国勢調査

図表 3-2-2 八戸市（旧南郷村含む）の年齢階層別人口の推移



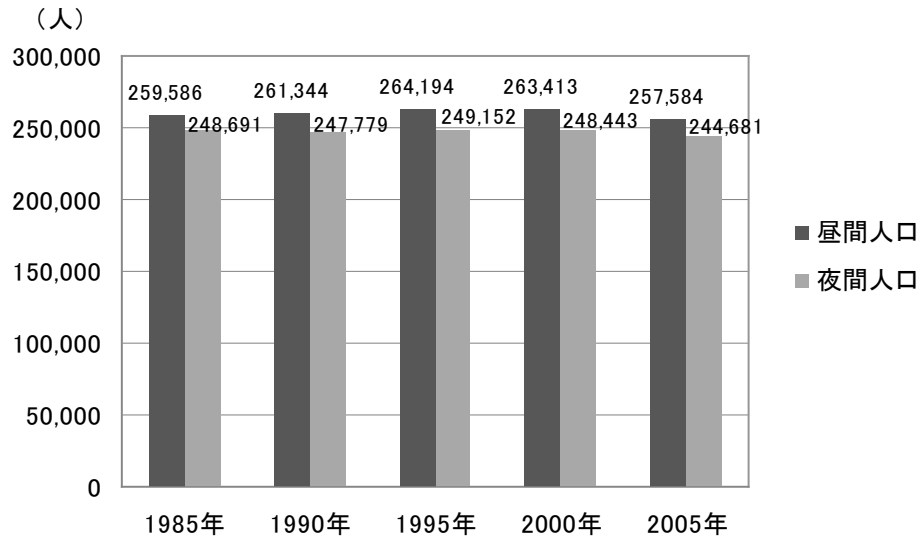
資料：国勢調査

図表 3-2-3 八戸市の将来推計人口



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の市区町村別将来推計人口』（2008年12月推計）

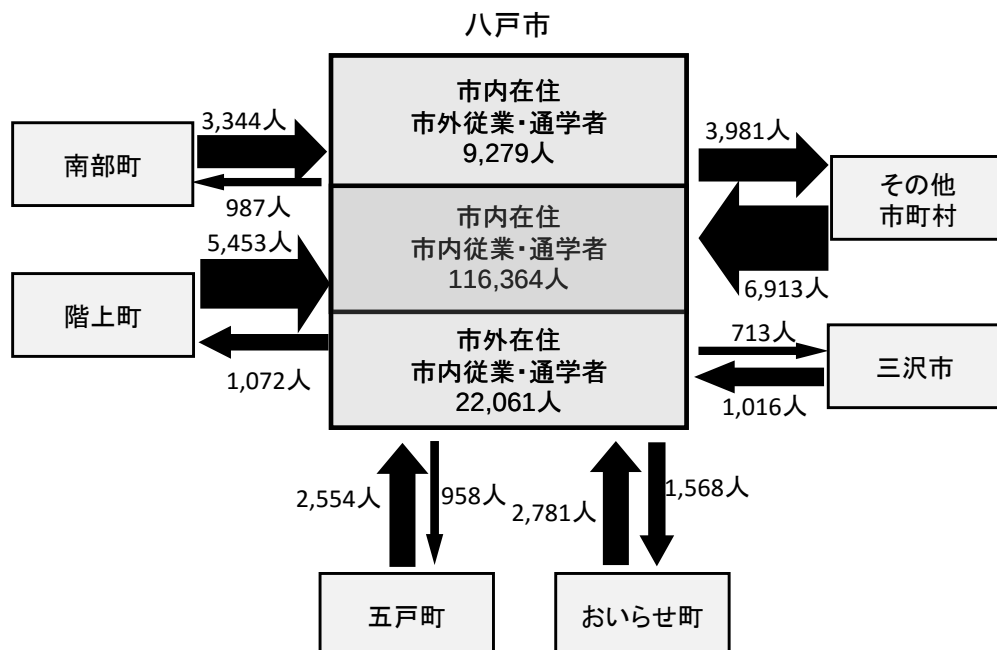
図表 3-2-4 八戸市（旧南郷村含む）の昼夜間人口の推移



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/ 夜間人口
1985 年	259,586	248,691	1.044
1990 年	261,344	247,983	1.054
1995 年	264,194	249,358	1.059
2000 年	263,413	248,608	1.060
2005 年	257,584	244,700	1.053

資料：国勢調査

図表 3-2-5 八戸市の通勤・通学の流出入状況（2005 年）



※平成16年に五戸町、倉石村が合併、
現「三都郡五戸町」が誕生した。
※倉石村人数不明のため数含まず

資料：国勢調査

■ 産業

八戸市における 2006 年の事業所数は 11,922、従業者数は 110,601 人である。過去 10 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所数、従業者数ともに 1 割以上減少しており、特に第 2 次産業は事業所数が 2 割、従業者数は 3 割の減少となっている。（図表 3-2-6、図表 3-2-7 参照）

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、八戸市は、県全体、青森市、弘前市と比較して製造業のウエイトが高いことがみてとれる。（図表 3-2-8、図表 3-2-9、図表 3-2-10、図表 3-2-10 参照）

八戸市における商業については、小売業集積は、青森市に次ぐ青森県下第 2 位の商業集積となっており、売場面積で県の約 17%、年間販売額では県の約 21%を占める。（図表 3-2-12 参照）

八戸市の年間小売販売額は 1997 年をピークに減少に転じており、売場面積も 1999 年にピークを迎えて以降、減少してきている。（図表 3-2-13 参照）

一方、商圈については青森県東部から岩手県北部地域を商圈におさめており、県内で最大の商圈（商圈市町村数、商圈人口）となっている。（図表 3-2-14 参照）

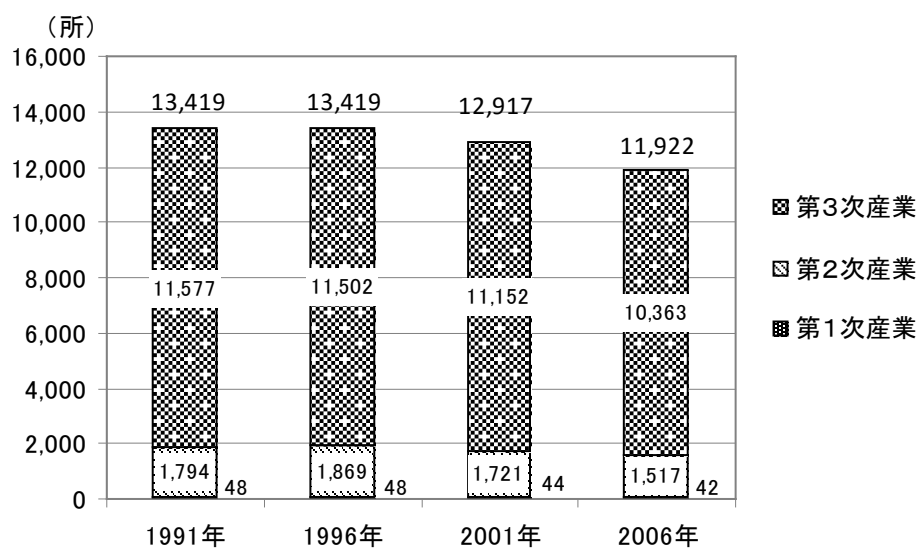
また、青森県内の市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 7 市町であり、八戸市は、年間販売額は県庁所在地の青森市に続く県下第 2 位、小売吸引力はイオン下田 S C が立地するおいらせ町に次ぐ県下第 2 位となっている。（図表 3-2-17 参照）

青森県内の大型小売店舗を見ると、10000 m²以上の大型店は 35 店舗あり、そのうち八戸市内には 5 店舗がありそれらはすべて 2000 年以前に建設されている。規模が大きい店舗はイオン柏 S C（つがる市）、イオン下田 S C（おいらせ町）の 2 つが 40000 m² 超、次いでエルムの街 S C（五所川原市）などとなっている。また、2005 年以降の立地は 5 店舗で、イオン十和田 S C（十和田市）の 25,333 m²が県下最大である。（図表 3-2-18 参照）

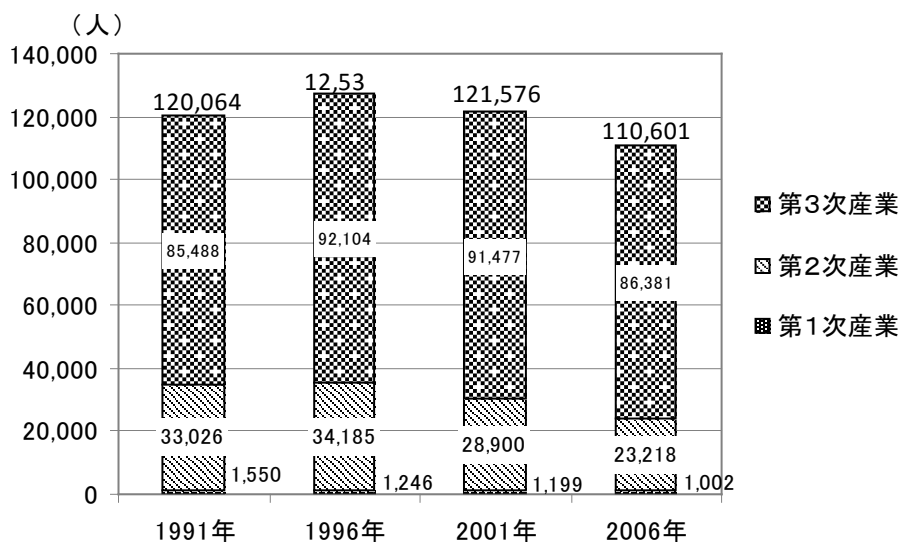
(ア) 全産業

①事業所数と従業者数

図表 3-2-6 八戸市（旧南郷村含む）の事業所数の推移



図表 3-2-7 八戸市（旧南郷村含む）の従業者数の推移



②八戸市等の産業別事業所数・従業者数(2006 年)

図表 3-2-8 八戸市等の産業別事業所数（実数（所））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
青森県	68,451	497	38	6,598	3,240	3,626	15,956	38,496
青森市	15,085	29	3	1,328	528	1,145	3,286	8,766
八戸市	11,922	42	7	944	566	868	2,687	6,808
弘前市	9,149	26	2	639	425	478	2,128	5,451

資料：事業所・企業統計

図表 3-2-9 八戸市等の産業別事業所数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
青森県	100.0%	0.7%	0.1%	9.6%	4.7%	5.3%	23.3%	56.2%
青森市	100.0%	0.2%	0.0%	8.8%	3.5%	7.6%	21.8%	58.1%
八戸市	100.0%	0.4%	0.1%	7.9%	4.7%	7.3%	22.5%	57.1%
弘前市	100.0%	0.3%	0.0%	7.0%	4.6%	5.2%	23.3%	59.6%

資料：事業所・企業統計

図表 3-2-10 八戸市等の産業別従業者数（実数（人））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
青森県	579,268	6,759	621	58,562	65,656	31,862	96,364	319,444
青森市	139,195	401	19	11,588	8,780	10,626	22,054	85,727
八戸市	110,601	1,002	212	9,227	13,779	7,676	18,060	60,645
弘前市	80,881	448	29	5,344	8,029	5,044	14,834	47,153

資料：事業所・企業統計

図表 3-2-11 八戸市等の産業別従業者数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
青森県	100.0%	1.2%	0.1%	10.1%	11.3%	5.5%	16.6%	55.1%
青森市	100.0%	0.3%	0.0%	8.3%	6.3%	7.6%	15.8%	61.6%
八戸市	100.0%	0.9%	0.2%	8.3%	12.5%	6.9%	16.3%	54.8%
弘前市	100.0%	0.6%	0.0%	6.6%	9.9%	6.2%	18.3%	58.3%

資料：事業所・企業統計

(イ) 小売業

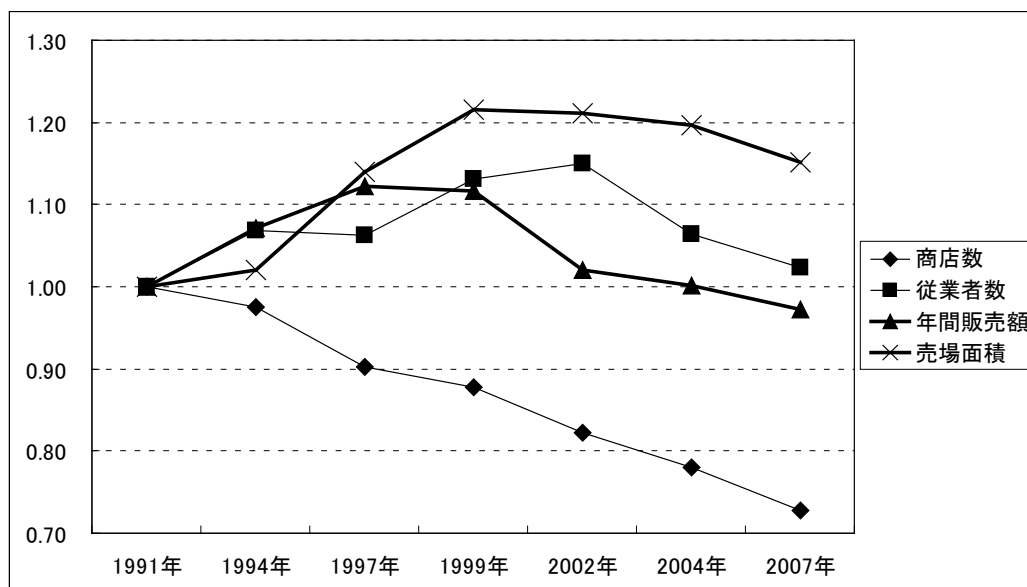
図表 3-2-12 八戸市等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
青森県	15,155	100.0%	88,330	100.0%	1,918,124	100.0%	1,439,959	100.0%
青森市	3,134	20.7%	20,531	23.2%	413,239	21.5%	353,293	24.5%
八戸市	2,583	17.0%	16,447	18.6%	317,396	16.5%	301,325	20.9%
弘前市	2,043	13.5%	13,360	15.1%	315,481	16.4%	222,555	15.5%

資料：商業統計

図表 3-2-13 八戸市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移

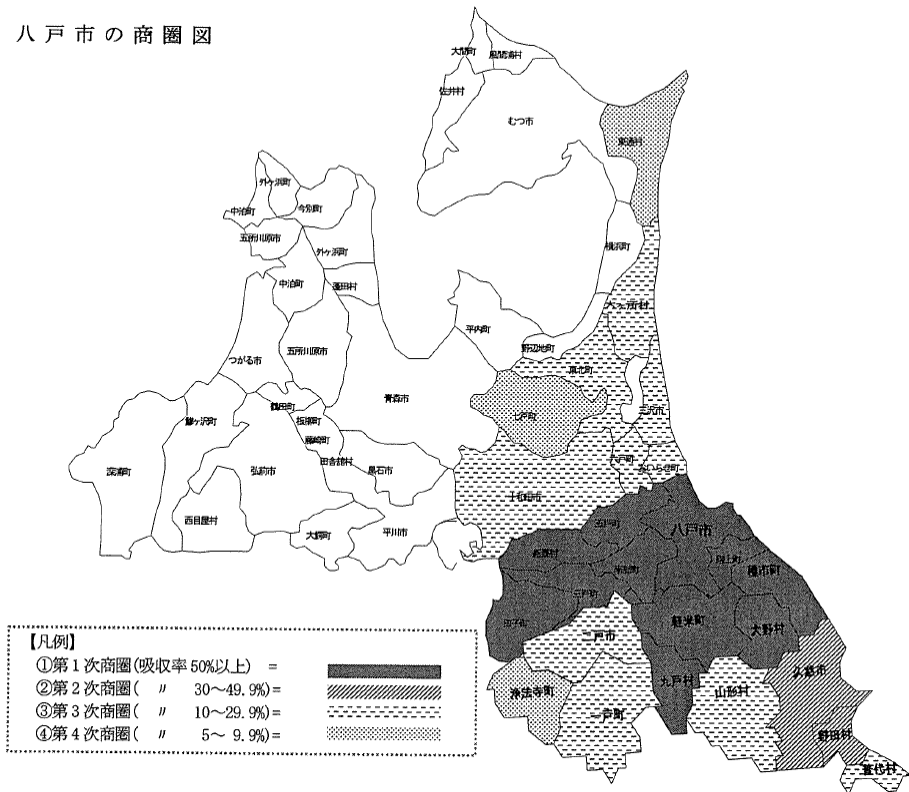
(1991 年 = 1)



資料：商業統計

図表 3-2-14 八戸市の商圈（2006 年）

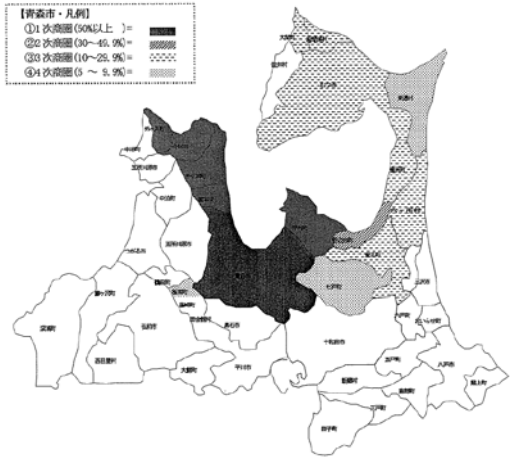
八戸市の商圈図



※住民アンケートに基づき、各市町村の消費支出の吸収率により商圈を設定

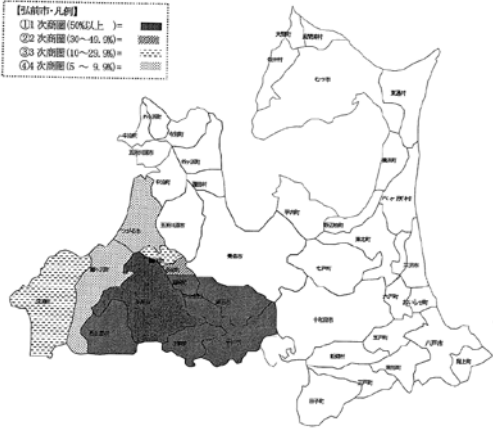
(参考) 図表 3-2-15 青森市の商圈図

青森市の商圈図



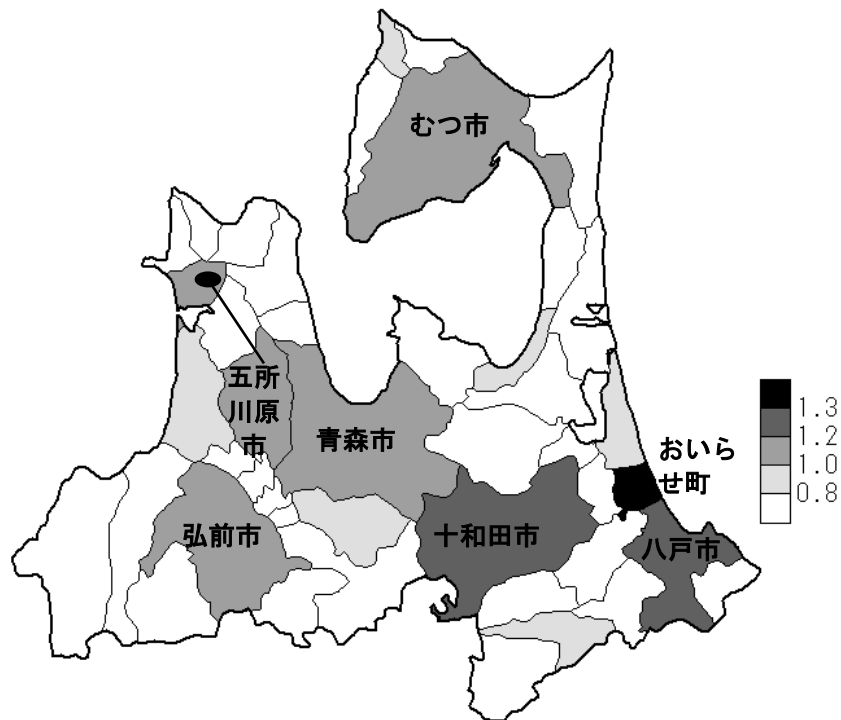
(参考) 図表 3-2-16 弘前市の商圈図

弘前市の商圈図



資料：『『八戸市の商圈』報告書』青森県商工会議所連合会、2006 年

図表 3-2-17 青森県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口 (人)	年間販売額 (百万円)	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)
おいらせ町	1.34	24,172	32,514	六ヶ所村	0.56	11,401	6,398
八戸市	1.23	244,700	301,325	平川市	0.55	35,336	19,361
十和田市	1.20	68,359	82,289	五戸町	0.53	20,138	10,743
弘前市	1.17	189,043	222,555	大鰐町	0.51	11,921	6,046
五所川原市	1.15	62,181	71,871	階上町	0.48	15,356	7,320
むつ市	1.15	64,052	73,842	南部町	0.47	21,552	10,245
青森市	1.13	311,508	353,293	新郷村	0.47	3,143	1,492
三戸町	0.95	12,261	11,650	鶴田町	0.46	15,218	7,067
つがる市	0.92	40,091	36,846	外ヶ浜町	0.44	8,215	3,658
野辺地町	0.91	15,218	13,857	平内町	0.44	13,483	5,923
三沢市	0.88	42,425	37,326	六戸町	0.43	10,430	4,485
黒石市	0.84	38,455	32,368	中泊町	0.38	14,184	5,409
大間町	0.83	6,212	5,188	深浦町	0.37	10,910	3,998
板柳町	0.75	16,222	12,251	田舎館村	0.33	8,541	2,856
七戸町	0.73	18,471	13,561	佐井村	0.31	2,843	886
鯹ヶ沢町	0.66	12,662	8,359	東通村	0.17	8,042	1,350
田子町	0.66	6,883	4,540	今別町	-	3,816	-
藤崎町	0.63	16,495	10,456	蓬田村	-	3,405	-
東北町	0.59	20,016	11,921	西目屋村	-	1,597	-
横浜町	0.58	5,097	2,988	風間浦村	-	2,603	-

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出（年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査）。

図表 3-2-18 青森県内の店舗面積 10000 ㎡以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設 年月
八戸市	ピアドゥ(イトーヨーカドー八戸沼館店)	25,410	1998年3月
	ラピア(長崎屋八戸店)	22,510	1989年10月
	三春屋	15,584	1985年11月
	さくら野百貨店八戸店	15,227	1968年6月
	八戸スカイビル(マルマツ)	14,005	1980年4月
青森市	サンロード青森(ジャスコ青森店)	21,733	1977年9月
	ガーラタウン・アオモリウエストモールA・B棟(マエダ西バイパス)	21,661	2000年6月
	イトーヨーカドー青森SC	20,260	2000年10月
	さくら野百貨店青森店	17,082	1951年6月
	中三青森本店	15,571	1974年3月
	フェスティバルシティAUGA(青森駅前第二市街地再開発ビル)	14,301	2001年1月
	浪岡SC(マックスバリュ浪岡店)	13,450	1998年9月
	ラ・セラ東バイパスSC	15,571	1974年3月
	ガーラタウン・アオモリウエストモール(ニトリ・スポーツデポ青森店)	10,842	2000年6月
弘前市	さくら野百貨店弘前店	24,839	1993年10月
	イトーヨーカドー弘前店	20,885	1976年10月
	ジョッパル(弘前駅前地区再開発ビル)	20,596	1994年3月
	中三弘前店	20,434	1968年4月
	ホームック弘前城東店(弘前城東タウンプラザ)	12,317	2003年8月
	マックスバリュ樋の口店(ロックタウン弘前樋の口店)	12,300	2006年12月
	イオンタウン安原SC(マックスバリュ安原店)	11,098	2003年4月
黒石市	ジャスコシティ黒石(ジャスコ黒石店)	11,337	1996年10月
五所川原市	エルムの街SC(イトーヨーカドー五所川原店)	38,942	1997年11月
	金木タウンセンターノア(スーパーストア金木TC店)	14,948	2000年11月
	アクロスプラザ五所川原(ホームック五所川原店)	10,550	2006年10月
十和田市	イオン十和田SC(イオンスーパーセンター十和田店)	25,333	2005年9月
	十和田元町SC(ホームック十和田店)	10,771	2006年3月
むつ市	むつショッピングセンター中央店	15,127	1995年9月
	マエダ本店	13,299	1978年3月
つがる市	イオン柏SC(ジャスコつがる柏店)	45,800	1992年11月
	スーパーホームセンター ザ・サンワ柏店	13,372	1995年1月
藤崎町	ジャスコシティ藤崎(ジャスコ藤崎店)	12,079	1989年5月
鶴田町	鶴田フッドリバーモール	19,240	2007年7月
野辺地町	野辺地SC(サンデー野辺地店)	10,557	1998年4月
おいらせ町	イオン下田SC(ジャスコ下田店)	40,500	1995年4月

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

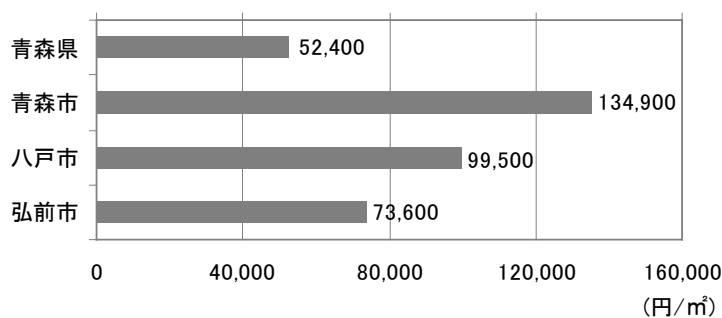
■ その他

八戸市の商業地における平均地価は 99,500 円/㎡で、青森県全体平均の約 2 倍、県庁所在地である青森市の約 7 割にあたる。(図表 3-2-19 参照)

一方、所得水準は青森県内で大きな差はみられない。(図表 3-2-20 参照)

また、八戸市の財政力指数は、0.65 となっており県内の市では最も高い数値となっている。(図表 3-2-21 参照)

図表 3-2-19 地価（商業地の標準地地価の平均価格）

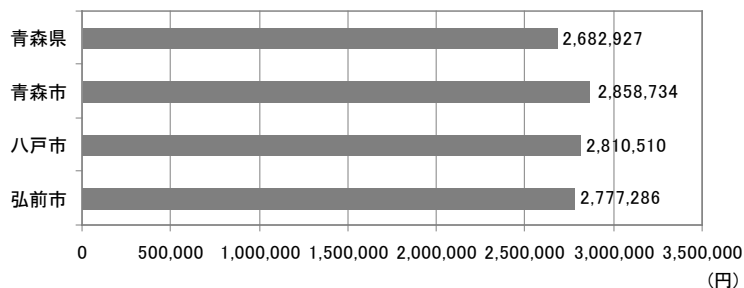


※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したもの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

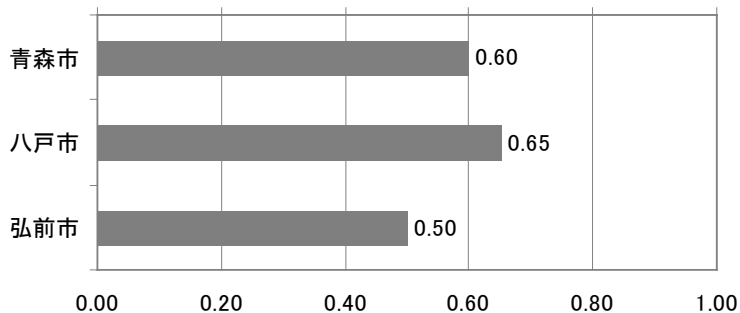
図表 3-2-20 所得水準（課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの）



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-2-21 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去3か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は八戸市の中心市街地全域となっている。八戸市のほぼ中央に位置する中心市街地全域は、藩政時代から、行政・金融・商業等の都市機能が集積し、また古くからの文化・伝統を伝承してきた。しかしながら、1990 年には長崎屋、1996 年には東北ニチイ、2007 年にはイトーヨーカドーなど大型店が相次いで撤退したほか、1997 年には八戸市立市民病院が郊外に移転、一方郊外にはラピア、ピアドゥ、イオン下田ショッピングセンターなど、ＳＣが次々と新設され、中心市街地の衰退を招く大きな原因となっている。

一方、新青森駅開業を 2010 年度に控えており、八戸市の中心市街地の活性化に活用すべく、中心市街地商業者の活性化への機運は上昇してきている。2006 年 12 月には八戸市商業アドバイザー会議により、以下 4 点の方向が提案された。

- 1 次世代に引き継ぐ持続可能なまちづくり
- 2 中心商店街と郊外型商業の共生
- 3 地元商業者による時代提案力の強化
- 4 中心街の再生に向けた居住と交流の促進

そこで、「人々が集う、賑わいあふれるまちづくり」を目指し、八戸市中心市街地活性化基本計画を策定し、2008 年 7 月に内閣総理大臣の認定を受け事業展開している。中心市街地の人口が減少し続けていることをうけ、まちなか居住についても積極的に取り組むこととしている。

■ 基礎データ

地区名	廿三日町・十三日町・三日町・八日町・廿六日町・十六日町・六日町・朔日町及びその周辺		
基礎 データ	面積：約 108ha	人口：4,465 人	人口密度：4,134 人／k m ²
	営業店舗数：約 470 店舗	空き店舗数：約 133 店舗	
	交通：JR 八戸線 本八戸駅から徒歩 5 分		

■ 対象地区概況図



(3) 事業内容

八戸市では、平成 20 年 7 月に内閣総理大臣の認定を受けた「八戸市中心市街地活性化基本計画」に掲げる公共交通関連事業及び平成 21 年 3 月に作成した「八戸市地域公共交通総合連携計画」に基づく地域公共交通活性化・再生総合事業の各種メニューを中心に、まちなか再生プロデューサーによる専門的見地からの進行管理や詳細設計を行うとともに、そのために必要な研究、調査、企画および協議・検討等

を計画的かつ効率的に行うことで、公共交通という切り口からまちなか再生を図るものとした。

そして、そのための具体目標を 4 つ定め、下記事項について取り組むこととした。

目標 1 : 「まちなか」への誘客サービスとしての公共交通の品質向上

- 1-1 市内幹線軸等間隔運行・共同運行路線拡大に向けた調整
- 1-2 小型乗合交通のビジネスモデル化に向けた検討・協議
- 1-3 運賃体系再構築の検討・協議
- 1-4 企画乗車券企画・商品化の検討・試行
- 1-5 公共交通利用客に対する優遇サービスの検討・試行

目標 2 : モビリティ・マネジメントの実践による「来やすさ」の向上

- 2-1 まち・バスに関する広報戦略の検討・実践
- 2-2 郊外団地・大学に向けたモビリティ・マネジメントの実践
- 2-3 転入者に向けたモビリティ・マネジメントの実践

目標 3 : 交通サインの充実によるまちの「おもてなし」の向上

- 3-1 中心街バス停の位置・名称等に関する検討・協議
- 3-2 バス路線のナンバリング設定・表示に関する調整・検討
- 3-3 路線バス案内を中心とした交通サイン計画の策定

目標 4 : 魅力ある「ひと」「みせ」の再発掘による回遊性の向上

- 4-1 まちなか起業家間の人材・情報交流の手法検討
- 4-2 観光資源（小路・横丁等）の再発見・情報発信の検討

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年7月22日(水)

18:30～19:00 現地視察(中心市街地・横丁)

八戸市庁～山車小屋～横丁

平成21年7月23日(木)

6:00～14:45 現地視察(市内)

朝市～新むつ旅館～種差海岸～八食センター～郊外SC～八戸市庁

現地視察(中心市街地)

八戸市庁～三日町～十三日町～六日町～八日町～八戸市庁

15:00～17:00 第2回まちなか再生支援協力委員会

場所：八戸市庁本館3階第一委員会室

1. 開会挨拶

2. 八戸市挨拶

3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介

4. 八戸市事業説明

①八戸市現況、事業概要説明

②プロデュース事業説明

首都大学東京

都市環境学部 助教 吉田 樹(プロデューサー)

5. 意見交換

6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、梶浦委員、古川委員、水野委員、吉永委員

②現地視察



③委員会発言要旨

■ まちなかと郊外の関係整理の必要性

- ・公共交通システム検討の前提として、郊外での大型ショッピングセンターの立地抑制の必要性や都心部の商業機能維持の要否など、郊外とまちなかの関係、バランスを議論していくべきである。
- ・公共交通は利益が出にくいとため、収支が問題になっている。それを支える税収をどこで獲得するのかを考えるためにも、しっかりした計画が必要になる。その際にも郊外とまちなかの関係についての議論が必要となる。
- ・八食センターは、まちなかに作るべきだった。八食センターは民間であり、自身の都合で郊外に行ったはずだが、それはまちなかに誘導するような都市計画がなかったことも原因ではないか。市場には人が集まるため、八食センターがまちなかにあればまた違った展開があったであろう。

■ まちなかの魅力向上について

- ・大手流通グループなどは郊外で商業施設集積とあわせた住宅地づくりをしようとしており、民間でそのような取組が進むと中心部は負けてしまうだろう。特に八戸は郊外の魅力が高いため、大胆な都市計画を作らないと中心部は将来的に壊滅してしまう。他市で実施した住民意識アンケート調査では7割が郊外の大型店の支持者であった例もあり、中心部が郊外に対抗するには、より魅力的なものを作る必要がある。
- ・周辺に学生がいるということはファッションのいい店が成り立つ見込みがあるということ。一般的に郊外店にはトレンドを捕まえた店は出店が少ないため、若い商業者の出店に対する支援等検討すべきことは数多くある。
- ・大学生がまちに出ないのは、まちの使い方を分かっていない可能性も考えられ、まちなかの関係者が「まちの使い方指南」を実施しても良いであろう。
- ・中心部の歩行者空間は極めてわかりづらく、また歩行者空間の配分比率があまりにも少ないため、検討が必要である。

■ 八戸市の公共交通のあり方について

- ・バスを中心に公共交通が分かりやすくなるよう徹底していくと、車にも分かりやすくなることにつながる。バス停も含めてサインを相当強化すべきであろう。
- ・既に実施している循環バス等の取組も分かりにくいのであれば、もう一度整理すべき。金沢ではコミュニティバスが4種類走っているが、見た目で明らかに違いが分かるようになっている。バスの外観について見た目の工夫が必要なのではないか。
- ・1つの交差点で複数のバス停の名称があり、名称を整理する必要がある。
- ・住民にとっては、自宅と中心部がどう結ばれているかが分かればよいが、外から来る人にとって、八戸市の交通がもっと簡単に分かるようにしなければならない。八戸駅と本八戸駅とまちなかを繋ぐためにはサインの見直しも不可欠だろう。
- ・外から来る人にとって公共交通の利用が難しいことは、どこの地域でも共通課題である。八戸市での取り組みがうまくいけば、他地域の参考となるのではないかな。
- ・冬に狭い歩道の上でバスを待つのはつらいため、さくら野百貨店前にある空きスぺ

ースを有効活用して外気にさらされず時間を過ごせるスペースを作るなど工夫し、待ち時間を短くするだけでなく、待つ時間を少しでも楽にすることも検討すべきである。

- ・終バスが早いことへの改善案として、例えば深夜バスを通常の倍料金で走らせてはどうか。それでもタクシーよりは安く済むため需要があるのではないだろうか。

■ 観光振興について

- ・八戸市は、郊外にも中心街にも魅力があり、横丁は美味しくて安く、朝市は店を出している人も人懐っこくて交流が多く見られるなど、観光資源としても素晴らしい。朝は朝市、昼は郊外ＳＣ、夜は中心街など、地域と時間軸で分かれた面白いまちだと思う。個人客を対象にした観光振興に取り組むべきであろう。
- ・地域の人たちとどう交流するかがこれからの観光であり、各地で観光振興に取り組むにあたっては「暮らすように旅をする」をコンセプトにおくとよいと思う。地域の魅力は一定時間滞在しないと分らず、より長く滞在してもらうためにどのように地域の魅力を発信するかが重要である。

■ 人材育成について

- ・観光の観点やまちをよくするという点で、まちづくりを支える人的問題をどう扱うか、その仕組み、人の教育について、「ぬくもりを感じるはちのへ」をもっと強化してほしい。
- ・八戸市はとても広くマップも複雑であるため、マップを突き詰めても満足するものはできない可能性も考えられる。八戸の一番の魅力は人だと感じたため、人がマップの代わりとして、困っている人を助ける仕組みを作るのがよいであろう。報酬がなくても、その意義を見つけられる人を探すことは出来ると思う。

（５）事業成果

４つの目標に対して、それぞれ以下のような活動を行った。

■目標１：「まちなか」誘客サービスとしての公共交通の品質向上

八戸市地域公共交通会議の分科会を月２回程度の頻度で開催。構成員である交通事業者（乗合バス事業者；八戸市交通部、南部バス株、十和田観光電鉄株）の取り組みをコーディネートし、事業者共通の定期券販売、昼間時でも１０～２０分の等間隔・高頻度運行等の市内幹線バスのサービス向上、大学生対象の「１Day☆Can-Pass」、「Can-Pass ☆４」（事業者共通の１日乗車券、回数券）の販売、中心街８店舗と八戸商工会議所とのコラボレーションでの乗車券半券を持参した大学生への特典付与企画を実施した。また、商品の認知、製作者自身の利用促進を狙って、八戸工大・感性デザイン学部の学生に企画乗車券の販促ポスターの製作を依頼した。このほか、最終バス後の深夜帯（２３～２４時台）に中心街・八戸駅を起点とする乗合タクシーの試行を八戸市タクシー協会に提案し、協議を進めることとなった。

■目標２：モビリティ・マネジメントによる「来やすさ」向上

主に「初めて八戸で生活する」市内の大学生や転入者をターゲットに、「まちなか案内」「バス路線案内」を掲載したリーフレットを製作。転入者版は、「八戸に来てから『欲しかった』と思う情報」をアンケートでリサーチ。大学生版は、学生モニターへのヒアリングを実施し、それに応えたコンテンツを地元広告会社と製作中（平成２２年度配布開始予定）。このほか、「はちのへバスマップ」は、広報の別冊やwebでも配信。

■目標３：交通サインの充実による「おもてなし」向上

事業者により名称の異なる中心街のバス停留所名称を統一するため、交通事業者間の調整をコーディネート。中心街における公共交通案内のデザインを統一するため、案内サインのデザイン専門会社と連携し、実施計画を策定（中心街におけるバス停留所の標柱、建設中の八戸ポータルミュージアム「はっち」における交通案内など）。「道標」となる停留所を次年度設置予定し、中心街の「青空バスターミナル」化を目指す。

■目標４：魅力ある「ひと」「みせ」の再発掘による回遊性向上

市観光課が発行する「朝市・横丁マップ」のコンテンツを再評価する観光客向けのアンケートを実施し、改訂版を発行。また、来街者及びまちなかの商店主をターゲットにした「まちなかマップ」をまちづくりの市民ワークショップとともに製作（市中心市街地活性化推進室）。このほか、大学生向け企画乗車券の特典に参加した企業へのヒアリングを実施した。

今後の事業推進に向けた課題としては、部署横断的な検討の継続（交通政策担当に限らず、中活、観光、環境など多様な部署が一体に取り組むこと）と、サイン計画を中心に今年度のプロデュース事業で企画検討した事業の確実な実行と、大学生向け企画乗車券、中心街店舗での特典サービスなど今年度試行した事業についての交通行動、中心街への来訪意図などの観点からの評価の必要性が挙げられる。

(参考) 目標達成状況の自己評価

	活動内容	進捗状況				
		遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
目標1 まちなかへの誘客サービスとして公共交通の品質向上	市内幹線軸等間隔運行・共同運行拡大					●
	小型乗合交通ビジネスモデル化		●			
	運賃体系再構築			●		
	企画乗車券				●	
	公共交通利用者に対する優遇サービス				●	
目標2 モビリティ・マネジメントの実践による「来やすさ」の向上	まち & バスの広報戦略			●		
	郊外団地・大学にむけたモビリティ・マネジメント			●		
	転入者に向けたモビリティ・マネジメント			●		
目標3 交通サインの充実によるまちの「おもてなし」の向上	中心街バス停の位置・名称					●
	バス路線のナンバリング設定・表示				●	
	路線バスを中心とした交通サイン計画			●		
目標4 魅力ある「人」「店」の再発掘による回遊性の向上	まちなか起業家間の人材・情報交流			●		
	観光資源(横丁・小路)の再発掘・情報発信			●		

（６）来年度以降の取り組み

■ 対象事業の今後の展開

４つの目標ごとの来年度以降の取り組み予定は以下のとおりである。既に実施している事業、22 年度から開始する事業もあり、中心街から発着する路線バスの利便性は大きく改善するものと期待している。

目標１：「まちなか」誘客サービスとしての公共交通の品質向上

- １－１ 市内幹線軸等間隔運行・共同運行拡大 →４月からさらに路線拡大
- １－２ 小型乗合交通ビジネスモデル化 →２２年度実証運行予定
- １－３ 運賃体系再構築 →継続検討
- １－４ 企画乗車券 →学生向け乗車券の継続・新規企画検討
- １－５ 公共交通利用者に対する優遇サービス →学生向け協賛継続

目標２：モビリティ・マネジメント（MM）の実践による「来やすさ」向上

- ２－１ まち&バスの広報戦略 →２２年度から広報ツール配布
- ２－２ 郊外団地・大学にむけたモビリティ・マネジメント→大学生制作のポスターの有効活用
- ２－３ 転入者に向けたモビリティ・マネジメント →アンケート調査反映・継続続

目標３：交通サインの充実によるまちの「おもてなし」の向上

- ３－１ 中心街バス停の位置・名称 →４月実施
- ３－２ バス路線のナンバリング設定・表示 →４月実施
- ３－３ 路線バスを中心とした交通サイン計画 →２２年度標柱改修

目標４：魅力ある「ひと」「みせ」の再発掘による回遊性向上

- ４－１ まちなか起業家間の人材・情報交流 →各店舗の見える化による連携
- ４－２ 観光資源（横丁・小路）の再発掘・情報発信 →アンケート反映による展開

■ その他関連事業の実施予定等

中心市街地への来街者の増加、居住人口の増加、交流人口の増加に向けて、市が事業主体となって以下の事業にも取り組んでいくこととしている。

- １．八戸ポータルミュージアム「はっち」の整備（２３年２月開館予定）
- ２．借上市営住宅の整備（２０～２３年度）
- ３．八戸圏域定住自立圏 圏域公共交通計画（２２年度策定予定）

(7) 委員会レビュー

■ 施設整備と集客プロジェクトとの連携

- ・事業自体は素晴らしい案だが、市が整備中の地域観光交流施設は、今回事業との繋がりが良く分らなかった。折角、良い地域資源を持ち、交通・サインに取り組んだのであるから、まちの特徴を生かし、本当に集客力のあるプロジェクトをどう行っていくのか、そうした点の繋ぎもしっかりやっていただきたい。

■ 郊外と中心市街地の機能分担

- ・郊外と中心市街地の機能分担は可能であるが、中心市街地の魅力を高めるよう手を打ていかないと商店街はより一層衰退するだろう。中心市街地に目的を持って来る人を増やさなければ、金融や生活サービスといった商業以外の機能までもが流出してしまう。郊外ショッピングセンターの生活支援機能が向上し、交通と合わせて郊外の利便性が高まると言うことになれば、より一層まちなかから郊外へシフトしてしまう可能性がある。中心市街地においても、商業という視点で生活者を支援していく機能を付加する必要があるだろう。
- ・周辺部から都市の中心に移住してくるという動きがあると思うが、その動向によっては、まちなかが「ハレ」のときに行く場所なのか、人が住み生活するための場所なのか異なってくる。そういう意味でも人口の移動は重要な問題である
- ・郊外ショッピングセンターと中心市街地の関係の中で、公共交通をどこまで整備すれば中心商店街を持続できるかという計算を将来的にやっていただきたい。

■ 鉄道の活用

- ・バスだけでは交通渋滞がネックになるので、JR 八戸線を活用できないのか。観光客は八戸駅でバス又は在来線に乗り換える必要があるので、JR を上手く併用すれば、八戸線も生き残る余地がある。

3－3 延岡市

(1) 市の概況

延岡市は、東九州地域の宮崎県北部に位置し、福岡まで約 324km、大阪まで約 812km、東京まで約 1,365km の距離にある。市域は、東は日向灘に面し、西は西臼杵郡日之影町、南は東臼杵郡門川町、北は大分県佐伯市に隣接する、東西約 50km、南北約 33km、総面積 867.96k m² という、九州で 2 番目に広い面積を持つ地域である。

周辺の地勢は、九州南部を西南から東北にかけて斜層する四万十層の山地が、宮崎市から日向市にいたる平坦な海岸線と交差する部分にあたるため、東の海岸線は山地が海に迫るリアス式海岸を形成し、市の西方から北方にかけては、九州の脊梁を成す九州山地が県境に横たわっている。市域を貫流する主要な河川としては、九州山地に源を発して東流する五ヶ瀬川、大崩山を源とする祝子川、大分県から南流する北川とがあり、河口で合流し日向灘へと注いでいる。

東九州屈指の工業都市であり、旭化成の企業城下町として発展してきた。

交通は J R 日豊本線が通過しており、延岡駅と宮崎駅を約 1 時間（特急利用）で結んでいる。道路は、東九州自動車道、九州横断自動車道延岡線、国道 10 号延岡道路・国道 218 号北方延岡道路等の延伸事業が進められており、利便性の向上や経済面等の効果が期待される一方で、地域間競争の激化も予想されている。

■ 人口

延岡市は、2006年2月20日に旧北浦町・旧北方町と合併、また2007年3月31日に旧北川町と合併した。合併後の2005年国勢調査人口は宮崎県下第3位の121,635人となっており、県庁所在地の宮崎市の人口約36万人の1/3の規模である。通勤通学率10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、延岡都市圏は約15万人となり、宮崎都市圏約53万人の約3割、都城都市圏約24万人の約6割の規模の都市圏を構成している。(図表3-3-1 参照)

人口推移をみると、宮崎県下では、宮崎市が増加傾向にある中で、延岡市も含め宮崎市以外の都市は減少傾向にあり、延岡市では少子・高齢化も進展してきている。今後、人口減少のスピードが速まるものとみられている。(図表3-3-2、図表3-3-3 参照)

延岡市は、近隣市町村からの通勤通学による流入がある一方で、ほぼ同数の通勤通学流出があり、昼夜間人口比(昼間人口/夜間人口)は1.01前後で推移している。昼間は近隣町村等からの通勤・通学者による約5,600人の純流入が見られる。(図表3-3-4、図表3-3-5 参照)

図表 3-3-1 延岡市周辺および宮崎県等の人口推移

市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
宮崎県	1,175,543	1,168,907	1,175,819	1,170,007	1,153,042	100%	98.6%
延岡都市圏	166,538	160,078	155,567	153,476	149,709	13%	97.5%
延岡市	136,381	130,624	126,629	124,761	121,635		97.5%
宮崎都市圏	488,080	504,328	525,504	534,248	534,232	46%	100.0%
宮崎市	332,836	342,573	357,264	363,423	366,897		
都城都市圏	243,429	241,096	243,323	240,778	237,787	21%	98.8%
都城市	132,098	130,153	132,714	131,922	133,062		100.9%

(注1) 2000年以前分は、2005年10月1日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

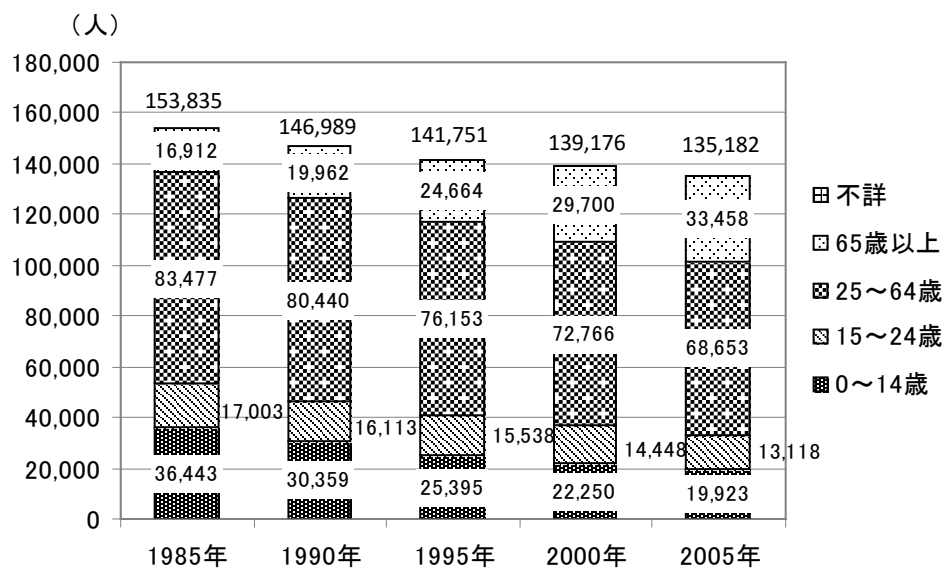
(注2) 都市圏は2005年度において核都市への通勤通学率10%以上の市町村

延岡市は、2006年2月、2007年3月に下記の町村と合併を予定している。
新延岡市人口は下表のとおり

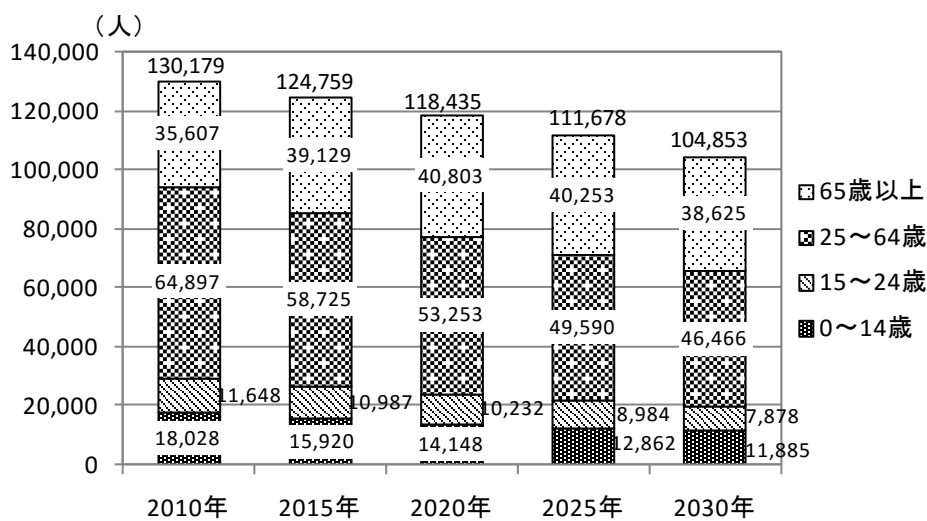
市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
新延岡市	153,835	146,989	141,751	139,176	135,182	11.72%	97.13%
延岡市	136,381	130,624	126,629	124,761	121,635	10.55%	97.49%
北浦町	5,428	5,121	4,764	4,604	4,389	0.38%	95.33%
北方町	6,238	5,805	5,339	4,987	4,680	0.41%	93.84%
北川町	5,788	5,439	5,019	4,824	4,478	0.39%	92.83%

資料：国勢調査

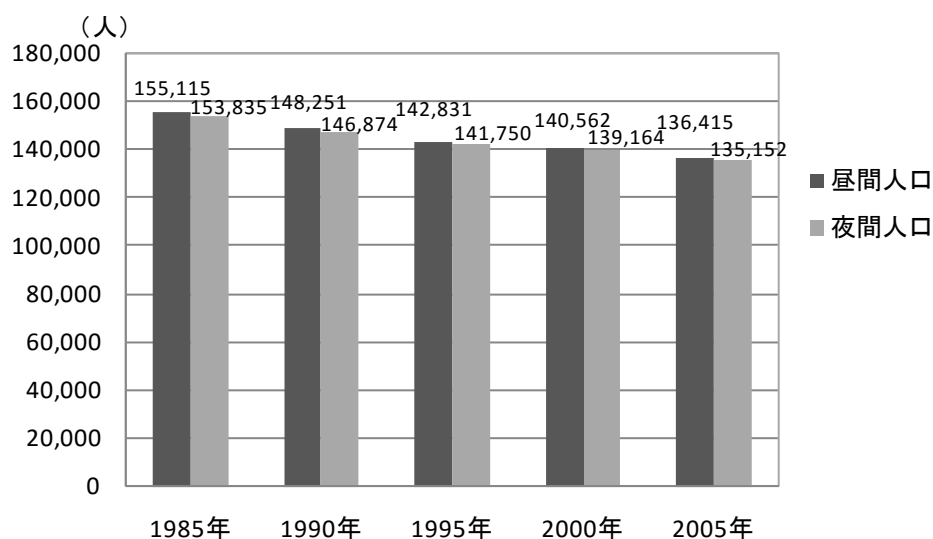
図表 3-3-2 延岡市（旧北方町、北浦町、北川町含む）の年齢階層別人口の推移



図表 3-3-3 延岡市の将来推計人口



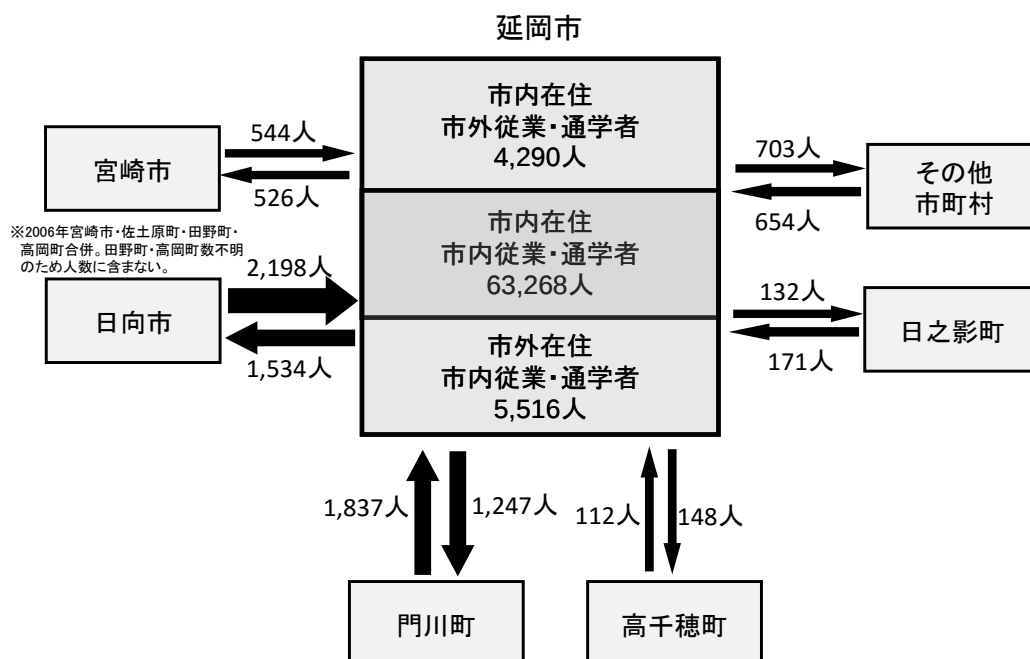
図表 3-3-4 延岡市（旧北方町、北浦町、北川町含む）の昼夜間人口の推移



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/ 夜間人口
1985 年	155,115	153,835	1.008
1990 年	148,251	146,874	1.009
1995 年	142,831	141,750	1.008
2000 年	140,562	139,164	1.010
2005 年	136,415	135,152	1.009

資料：国勢調査

図表 3-3-5 延岡市の通勤・通学の流出入状況（2005 年）



資料：国勢調査

■ 産業

延岡市における 2006 年の延岡市の事業所数は 6,803、従業者数は 56,056 人である。過去 5 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所数、従業者数ともに 1 割以上減少しており、特に第 2 次産業の従業者数は 3 割の減少となっている。（図表 3-3-6、図表 3-3-7 参照）

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、延岡市は、県全体、宮崎市と比較して製造業のウェイトが高いことがみてとれる。（図表 3-3-8、図表 3-3-9、図表 3-3-10、図表 3-3-11 参照）

延岡市における商業については、宮崎市、都城市に次ぐ宮崎県下第 3 位の商業集積となっており、売場面積で県の約 11%、年間販売額では県の約 10%を占める。（図表 3-3-12 参照）

延岡市の売場面積は 1991 年から 2 割近く増加したものの、年間販売額は 1991 年からほぼ 1 割減少している。（図表 3-3-13 参照）

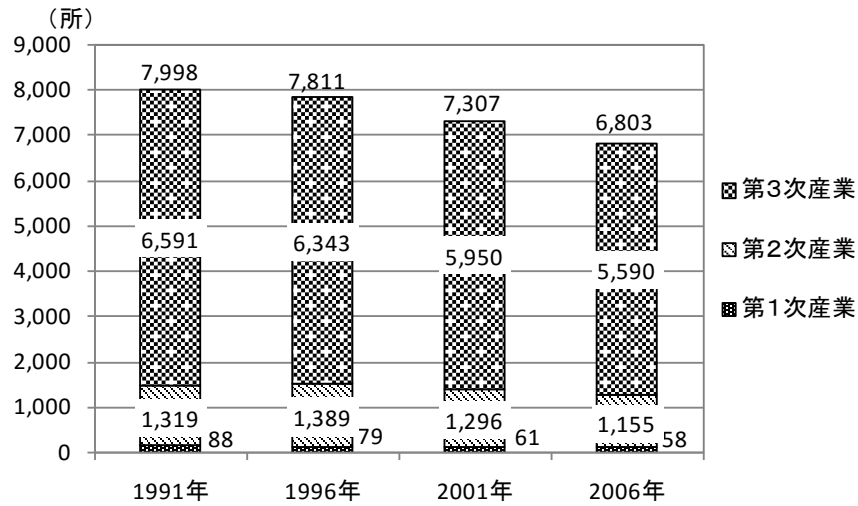
また、市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 6 市町である。延岡市の小売吸引力は 0.86 にとどまり、購買力が市外に流出している。（図表 3-3-14 参照）

宮崎県内の大型小売店舗を見ると、宮崎県内に 10000 m²以上の大型店は 17 店舗あり、そのうち延岡市内には 2 店舗がある。規模が大きい店舗は、イオン宮崎 S C（宮崎市）の 60000 m²が突出しており、次いで宮交シティ（宮崎市）、イオン都城 S C の 2 つが 30000 m²前後などとなっている。2005 年以降の立地は 2 店舗で、上記のイオン宮崎 S C の他、北都城ショッピングセンター（都城市）である。（図表 3-3-15 参照）

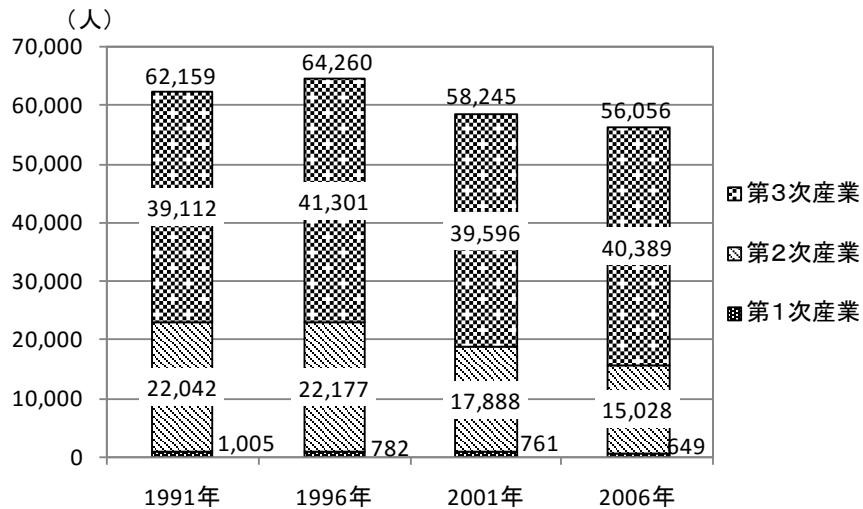
(ア) 全産業

①事業所数と従業者数

図表 3-3-6 延岡市（旧北方町、北浦町、北川町含む）の事業所数の推移



図表 3-3-7 延岡市（旧北方町、北浦町、北川町含む）の従業者数の推移



資料：事業所・企業統計

②延岡市等の産業別事業所数・従業者数(2006 年)

図表 3-3-8 延岡市等の産業別事業所数（実数（所））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
宮崎県	58,127	700	30	6,395	3,140	3,022	13,566	31,274
宮崎市	18,740	76	3	1,785	714	1,264	4,116	10,782
延岡市	6,634	54	4	713	391	363	1,497	3,612
都城市	9,064	82	6	1,014	589	577	2,153	4,643

資料：事業所・企業統計

図表 3-3-9 延岡市等の産業別事業所数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
宮崎県	100.0%	1.2%	0.1%	11.0%	5.4%	5.2%	23.3%	53.8%
宮崎市	100.0%	0.4%	0.0%	9.5%	3.8%	6.7%	22.0%	57.5%
延岡市	100.0%	0.8%	0.1%	10.7%	5.9%	5.5%	22.6%	54.4%
都城市	100.0%	0.9%	0.1%	11.2%	6.5%	6.4%	23.8%	51.2%

資料：事業所・企業統計

図表 3-3-10 延岡市等の産業別従業者数（実数（人））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
宮崎県	485,338	8,065	319	45,056	63,910	25,630	80,584	261,774
宮崎市	173,196	841	51	14,133	11,303	12,920	29,202	104,746
延岡市	54,916	629	37	5,645	8,895	2,723	8,442	28,545
都城市	77,026	1,240	49	7,110	13,015	4,501	13,291	37,820

資料：事業所・企業統計

図表 3-3-11 延岡市等の産業別従業者数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
宮崎県	100.0%	1.7%	0.1%	9.3%	13.2%	5.3%	16.6%	53.9%
宮崎市	100.0%	0.5%	0.0%	8.2%	6.5%	7.5%	16.9%	60.5%
延岡市	100.0%	1.1%	0.1%	10.3%	16.2%	5.0%	15.4%	52.0%
都城市	100.0%	1.6%	0.1%	9.2%	16.9%	5.8%	17.3%	49.1%

資料：事業所・企業統計

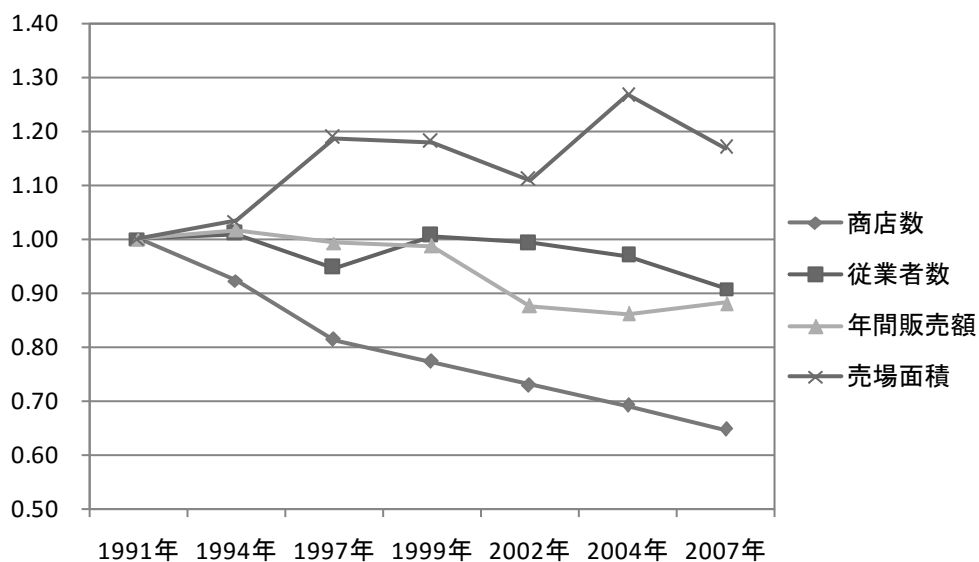
(イ) 小売業

図表 3-3-12 延岡市等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
宮崎県	12,734	100.0%	72,410	100.0%	1,525,451	100.0%	1,147,321	100.0%
宮崎市	3,814	30.0%	25,493	35.2%	490,285	32.1%	436,115	38.0%
延岡市	1,419	11.1%	7,850	10.8%	162,510	10.7%	116,005	10.1%
都城市	2,012	15.8%	11,922	16.5%	278,517	18.3%	191,165	16.7%

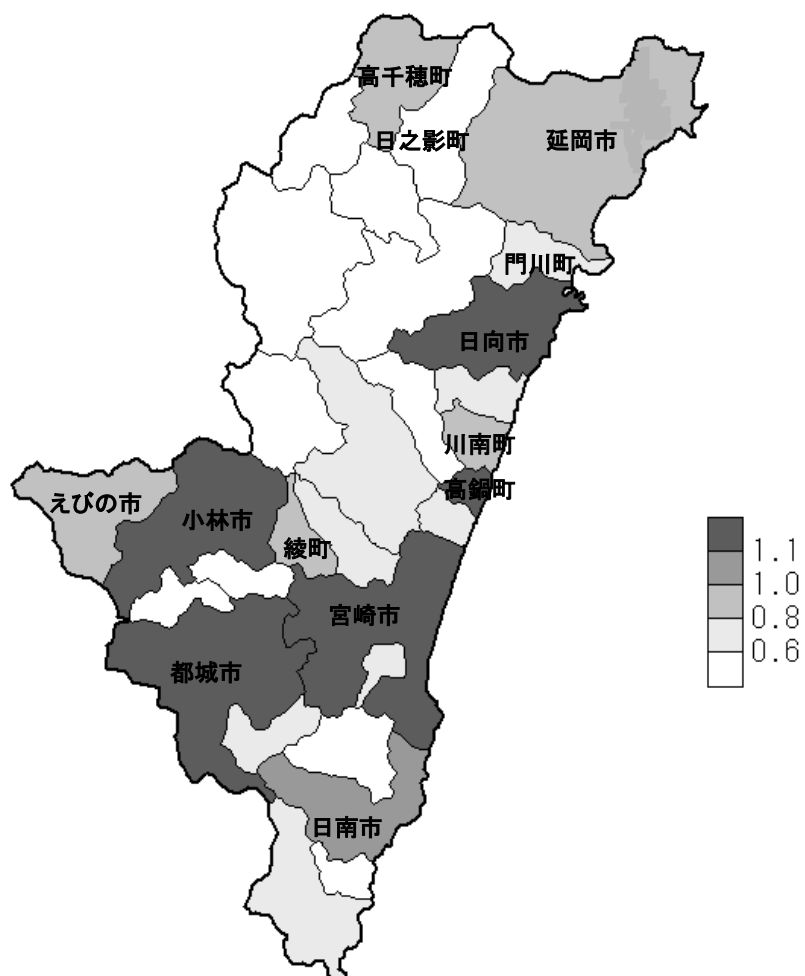
資料：商業統計

図表 3-3-13 延岡市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移
(1991 年 = 1)



資料：商業統計

図表 3-3-14 宮崎県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)
高鍋町	1.25	22,522	27,951	串間市	0.68	22,118	15,056
宮崎市	1.19	366,897	436,115	都農町	0.64	11,811	7,476
日向市	1.14	63,555	71,866	門川町	0.62	19,207	11,889
小林市	1.13	41,150	46,179	新富町	0.62	18,608	11,409
都城市	1.12	170,955	191,165	野尻町	0.57	8,670	4,933
日南市	1.03	44,227	45,410	北郷町	0.55	5,073	2,778
綾町	0.99	7,478	7,374	高原町	0.53	10,623	5,617
高千穂町	0.89	14,778	13,072	五ヶ瀬町	0.49	4,812	2,369
川南町	0.89	17,323	15,313	美郷町	0.47	6,874	3,239
延岡市	0.86	135,182	116,005	南郷町	0.45	11,614	5,174
えびの市	0.83	23,079	19,089	木城町	0.38	5,531	2,101
清武町	0.77	28,696	22,068	椎葉村	0.36	3,478	1,230
西都市	0.75	34,087	25,531	西米良村	0.31	1,307	402
三股町	0.73	24,545	17,839	諸塚村	-	2,119	-
国富町	0.70	21,692	15,057	日之影町	-	5,031	-

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出（年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査）。

図表 3-3-15 宮崎県内の店舗面積 10000 ㎡以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年月
延岡市	延岡ニューシティ(ジャスコ延岡ニューシティ店)	25,611	1996 年 4 月
	南延岡 SC(HI ヒロセスーパーコンボ南延岡店)	10,787	1994 年 5 月
宮崎市	イオン宮崎 SC	60,000	2005 年 5 月
	宮交シティ(ダイエー宮崎店)	33,119	1973 年 11 月
	ボンベルタ橘	19,861	1988 年 2 月
	カリノー宮崎	17,600	1973 年 10 月
	宮崎山形屋	16,493	1956 年 5 月
	デオデオ宮崎店・イエローハット南宮崎店	12,581	1999 年 4 月
	イズミヤ宮崎店	10,908	1972 年 10 月
都城市	イオン都城 SC(ジャスコ都城店)	28,834	2003 年 3 月
	都城大丸(大浦)	14,615	1929 年 5 月
	都城ショッパーズ P(ダイエー都城店)	11,921	1973 年 11 月
	都城 SC(マックスバリュ都城店)(変更予定)	11,345	2002 年 4 月
	北都城ショッピングセンター(ホームプラザナフコ 北都城店、HEARTY ながやま都北店)	14,213	2007 年 6 月
日南市	プラッセだいわ日南店	11,147	1995 年 10 月
日向市	ロックタウン日向(ジャスコ日向店)	19,991	2000 年 10 月
	ハイパーモールメルクス日向	10,431	1996 年 10 月

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

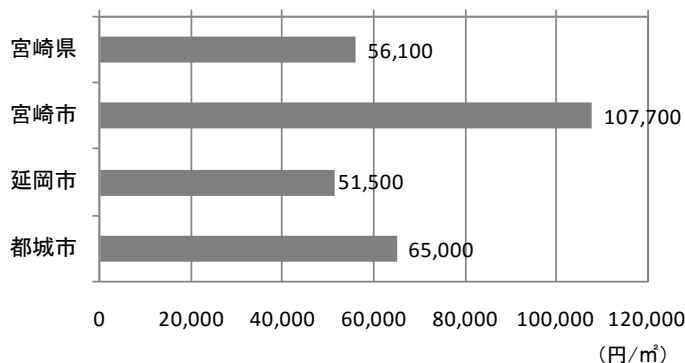
■ その他

延岡市の商業地における平均地価は 51,500 円/㎡で、県庁所在地である宮崎市の約半分、宮崎県全体平均の 9 割となっている。(図表 3-3-16 参照)

一方、所得水準は、宮崎県内では宮崎市が高く延岡市は宮崎県平均を下回っている。(図表 3-3-17 参照)

延岡市の財政力指数は 0.49 で、宮崎市に次ぐ県下 2 位タイとなっている。(図表 3-3-18 参照)

図表 3-3-16 地価 (商業地の標準地地価の平均価格)

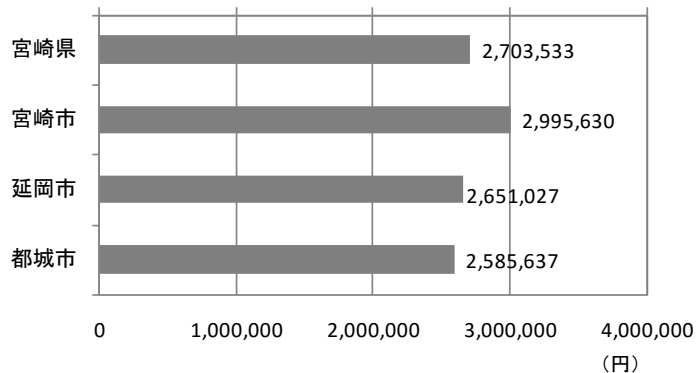


※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したもの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

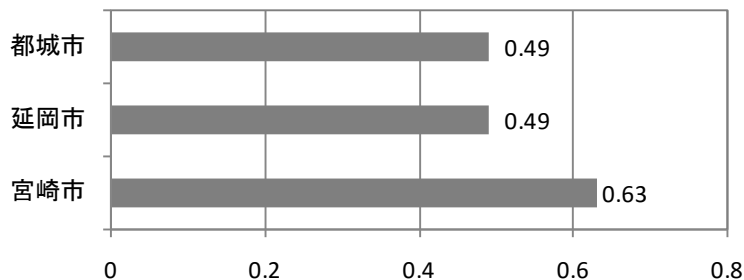
図表 3-3-17 所得水準 (課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの)



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-3-18 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去 3 か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は、延岡駅周辺となっている。延岡市では、2000 年度に旧法に基づき中心市街地活性化基本計画を策定しており、JR 延岡駅とその周辺地域を中心市街地と位置づけている。

中心市街地は、五ヶ瀬川と大瀬川で川北地区、川中地区、川南地区に三分されており、今回の対象地区を含む川北地区は、鉄道、路線バスの結節点である延岡駅があり、8つの商店街のほか、かつてダイエー、地元百貨店を含む3つの大型店が立地していた。しかしながら、近年、空洞化の進展が著しく、重点整備を必要とする地区になっている。現在の当該地区の商業集積は、延岡駅を中心に小売・サービス・飲食の店舗やビジネスホテル、事務所が混在した構成となっているが、建物は残っているものの、閉店・休業した店舗が増加してきており、人通りも減少傾向にある。

また、川北地区は2000年度に策定した旧法に基づく基本計画において重点整備地区と位置づけられ11のハード事業が掲げられていたが、これらは連続立体交差事業と一体で計画がなされていたことから進捗がなかった。この連続立体交差事業は約30年来、議論されていたものだが、2005 度に可能性調査を実施したところ、国庫採択基準を満たさないことが明らかになり、2008 年度に市長が議会で延岡駅整備については連続立体交差事業から他の整備手法に転換することを表明した。

そこで、今回のまちなか再生総合プロデュース事業を活用し、その事業手法だけでなく、延岡駅とその周辺の商店街の再生を検討することとしている。

■ 基礎データ

地区名	延岡駅周辺
基礎データ	面積：約 21.4ha；人口：1,949 人；人口密度：9,107 人／k m ² 営業店舗数：約 195 店舗；空き店舗数：約 35 店舗 交通：JR 日豊本線 延岡駅前

■ 対象地区概況図



(3) 事業内容

延岡市長は2009年1月に、今後5～6年間で重点的に進めるプロジェクトである「新生のべおかプロジェクト」を掲げ、その中に「中心市街地プロジェクト」を位置づけ、延岡駅周辺を中心に「市民自慢の賑わいゾーンをみんなで一緒に創ります!」と打ち出している。

「中心市街地プロジェクト」の内容としては、延岡市の玄関口であるJR延岡駅とその周辺地域を中心市街地として位置付け、JR、宮崎交通、宮崎県等の関係機関と十分協議し、交通・物流・サービス機能等の充実を図ること。また、商店街を含む民間活力との協働により、バリアフリー等に配慮しながら人にやさしい賑わい空間の再生を図ることである。具体的な整備メニューとしては、駅舎、自由通路、駅構内バリアフリー、複合施設整備、東口広場（ロータリー化）、西口広場（人がたまりやすい空間に再整備）であり、これらを認定中心市街地活性化基本計画に基づく整備を想定しているが、認定取得は来年度以降になる。

これらを「市民と一緒に創る」ため、まずは市民ワークショップを開催し、続いて、その実効性を担保するための関係者、JR九州、宮崎交通等が参加した専門者会議を開催、最終的に延岡駅周辺基本構想策定というステップで検討を進めていく。

そのため、今年度は以下の①～⑤を目標としている。

- ①アンケート調査による駅周辺の利便性の向上策と求められる都市機能の把握
- ②ワークショップ開催による延岡駅周辺整備に対する市民の思いを集約・文章化し、基本計画作成時の資料の作成
- ③有識者の会議による実行性の担保
- ④コンペ開催に必要な整備構想策定
- ⑤①～④の作業を市民団体と協働で実施することによる「まちづくり」人材の発掘と育成

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年8月3日(月)

13:30～14:50 現地視察

延岡駅～ロードサイド店舗状況～旭化成～大型店舗(ジャスコ)～
県立延岡病院～愛宕山公園～安賀多商店街～安賀多橋～中央商店街
～市役所・城山公園～亀井橋～ダイエー跡地～祇園町銀天街～山下
新天街～延岡駅周辺～幸町商店街～ココレッタ延岡(委員会会場)

15:00～17:30 第3回まちなか再生支援協力委員会

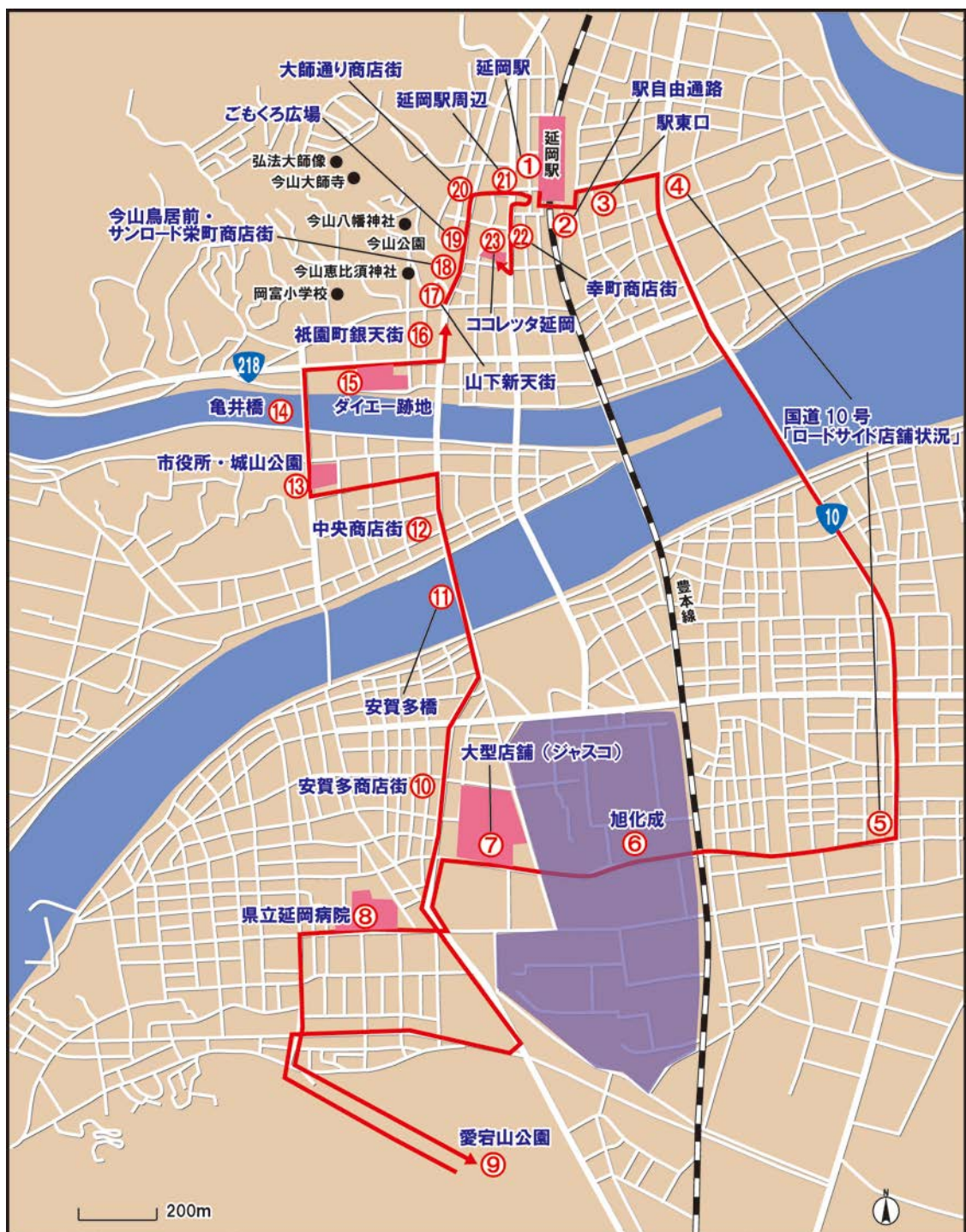
場所: 延岡市 岡富コミュニティセンター

1. 開会挨拶
2. 延岡市挨拶
3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介
4. 延岡市事業説明
 - ①延岡市現況、事業概要説明
 - ②プロデュース事業報告
株式会社高木富士川計画事務所
瀬川 洋一郎(プロデューサー)
5. 意見交換
6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、梶浦委員、辻田委員、服部委員、古川委員、水野委員、
吉永委員

②現地視察



③委員会発言要旨

■ 都市の縮小戦略プログラムに沿った計画の必要性

- ・人口減少下、都市の縮小戦略プログラムをどう作るかが重要である。売上に見合った家賃の設定、都市全体のコンパクト化、J Rに依存しないこと等考慮する必要がある。特に、駅内でビルを造って都市機能を完結させてしまうと、都市側が吸引されて周辺が衰退してしまうのは通説である。
- ・きちんと都市戦略をたてる必要がある。住民の意見を幅広く聞くことは大事だが、市長をはじめとして強いリーダーシップのもと、市の考える都市戦略をたてることも重要である。
- ・全体的にオーバーストア気味であるので、商業集積の重点化と整理が必要である。
- ・駅前整備については、まち全体の商業床を増やすのではなく、きちんと現実的な収支計算をしてバランスのとれた戦略をつくるべきだ。
- ・従来型の駅前開発ではなく、コミュニティの強化など賑わいをどう作るかが重要である。高齢化社会を見据えると、高齢者が訪れやすいまちにしてイベントなどを行うことも考えられる。
- ・これからのまちづくりは、いかに自給自足体制をつくるかに尽きる。経済成長期には、域外の外貨獲得に努めたが、人口減少化ではいかに地域内で経済循環をつくるかが重要である。
- ・どのように核となる土地を確保して集中的に投資していくか。まちづくりの問題は最終的には土地問題に行き着く。空き店舗の問題も正にそうであり、そういった土地をいかにコントロールできる仕組みをつくっていくかに尽きる。定期借地権を利用し一団の土地を借りて、小さくても良いので成功例をつくるといったことが重要である。

■ 回遊性の創出

- ・駅を延岡市の入り口として重視するのであれば、駅からまちなかへの動線も重視すべきである。
- ・来訪者を駅からまちなかに辿り着かせるためには、駅からお店をつなげて全部埋めるのが一番よい。難しいならば、少なくとも通りとしての連続性を確保すべきだ。安価で費用対効果が高いのは旗だろう。綺麗な旗や幟を並べて何か取り組んでいる雰囲気演出する。お祭りやイベントの度に色を変える等の工夫も必要だろう。
- ・回遊性の向上にはサインの充実も必要。例えば、駅前の観光案内図も広域地図だけでなく駅から商店街までの地図を作るべきである。商店街全体の色彩等も含めたサインの検討が必要であろう。

■ コミュニティと結びついた商業経営

- ・コミュニティを活用し、生活者・高齢者が心地よく過ごせるまちをつくる必要がある。コミュニティと深く結びついた商業経営を模索すべきとの意見があった。例えば、中心部マンションとの交流、若者や様々な匠の技術を取り込んでいくこと、高齢者にとって心地よいまちづくり等が方策としてあるだろう。
- ・山下新天街には頑張っている商店、手づくり・手仕事を提供する商店が幾つもみら

れた一方、不足業種もある。特に生鮮、惣菜の店が必要。高齢者は揚げ物ではない惣菜を好む。食品スーパーがなかったため、地元の商品も入れられるようなスーパーができるとよい。商店街の再生は、しっかりとしたスーパーを作ってまちづくりをやり直したほうが早いかもしれない。

■ ココレッタ延岡（アヅマヤ百貨店跡地）の再構築

- ・延岡に出店したいテナントは鳴り物入りで造ったココレッタを見て、そこにテナントが入っていなければ出店しない。空いている状況が続くのは問題で、必死になってテコ入れする必要がある、行政・商工会議所・商業者が総力を挙げて1つの施設を確実に成功させるべきである。
- ・ココレッタは現在、「非日常」型のテナントが入っているが、延岡で強化すべきは「日常」型であり、日常的に人々が訪れる魅力づくりが必要である。
- ・家賃を安くするなど改善策はたくさんある。例えば、若者の音楽交流室などづくり、中学・高校生等の楽器演奏の場所を求めている人にうまく利用してもらってはどうか。防音加工を施すだけでよく、使う人は飲食をすることも多い。人が集まる仕組みをつくり、賑わいを取り戻す施設として頑張ってもらいたい。
- ・地場産品を取り扱う店は、家賃負担力は低いが集客の要にはなるのではない。行政でやるならば地場産品振興の補助金も使うことができるのではない。
- ・会議室の利用度が比較的高いのであれば、ニーズを調べるべき。自動販売機で買った飲み物で過ごすのではなく、自販機は撤去して収益を上げる方法を考えてはどうか。お昼に簡単な量り売りや、おにぎり・コーヒーを持ち込んだり、販売できる仕組みがあるなど、会議に来た人が気軽に過ごせる場所があるとよい。
- ・人を集めるのならば、直売所のように生活必需で毎日人が来るイベントや定例で月市や十日市をしてもよい。地元のいいものが手に入るようになれば、賑わうのではない。周辺の大きなスーパーとの競合もないであろう。
- ・ココレッタは階段をのぼる形になっているので、高齢者には向かない。高齢者向けのテナントは成り立たないだろう。まちの匂い、客層、舞台に合わせた施設を作らなければならない。
- ・商業施設としては脇役であるはずの噴水が主役になってしまっているので、噴水を撤去してお店を見せた方がいいかもしれない。

(5) 事業成果

5つの目標に対して、それぞれ以下の活動を行った。

■市民団体と協働で実施することによる「まちづくり」人材の発掘と育成

まちづくり人材の発掘・育成を目指し、既存の市民団体との協働だけでなく、新しい枠組みの集団づくりを行うため、商店街若手、民間企業（メディア制作会社）、有志市民に行政が参加した「コラボ研究会」を結成し、基礎調査、ワークショップ、専門者会議に向けた下記の活動を月2回のペースで実施した。

- ・「まちなかで実験活動（駅とパティオ情報施設でのミニFM放送、駅の情報案内を駅利用者とする、駅でのバリアフリー体感活動、空き店舗所有者と協働でたまり場づくりの実験）」
- ・「市民ワークショップ企画・運営（ワークショッププログラムの作成・運営、ワークショップ新聞の作成・広報）」
- ・「基礎調査への協力」

■市民ワークショップ

10代から70代までの幅広い年齢層が参加し、「駅づくりにたずさわる人たちへのメッセージづくり」をテーマに、40名規模の駅づくりにむけたワークショップを4回開催。

- ・第1回WS 2009年9月15日
議論を伝言・集積していく手法で参加者の意向を分類した。
- ・第2回WS 2009年10月15日
研究テーマにもとづいたグループ討議の後、提案事項への共鳴投票を行い全体意向を集約した。
- ・第3回WS 2009年12月3日
模型づくりを通して、駅の機能配置・空間構成の可能性を模索した。
- ・第4回WS 2010年1月25日
駅の利用法、市民のかかわり方を物語仕立てで検討し、利用者像、利用状況を具体的にイメージした。

■基礎調査

基礎調査は、コラボ研究会の協力により実施された。駅の改善について、市民に対するアンケート調査を実施することで意見を得た。

■専門者会議

駅開発を俯瞰的に議論する場として機能。各専門分野から検討を行い、駅周辺整備構想のコンセプトと街のにぎわいづくりのための関連施策を議論した。2回実施。

■整備構想策定

駅周辺整備基本構想を策定し、延岡駅の空間利用の基本ゾーニングを行った。

今後に向けては以下のような点が課題となる。

■市民との駅づくりの意識共有

- ・ デザイン監修者と市民との接点をつくる
- ・ 駅を題材に、市民意識を中心市街地につなぎとめる

■駅とパティオ商業のゾーン強化

- ・ 駅とパティオの役割分担
- ・ 2点を結ぶ商店街の経営・店舗運用対策

■コラボ研究体制から組織へ

- ・ まずコンペ事務局、そしてまちづくり会社へ
- ・ 既存商店街の合意形成、組織の財源確保

(参考) 目標達成状況の自己評価

活動内容	進捗状況				
	遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
市民ワークショップ				●	
基礎調査			●		
専門者会議			●		
駅周辺整備基本構想策定			●		
駅を拠点とした実験活動実践 ～「まちづくり」人材の発掘と育成～					●

(6) 来年度以降の取り組み

■ 対象事業の今後の展開

■複合ビルの整備

- ・ 民間活力・資金を活用して2015年度までの整備を目指す。
- ・ PFIやPPPに精通した専門家を招聘して事業手法を検討中。

■ その他関連事業の実施予定等

■周辺街区の整備

- ・ 整備エリア（ファーストアクション）と連動して、まちなかの商業集積地区への回遊性を向上させるために、官民連携による商業再開発への誘導を行う。
- ・ 「まちづくり会社」の設立と事業スキームの検討を行う。
- ・ 周辺住民のニーズ調査や周辺街区の地権者との協議を通して望ましい業種構成を検討する。

(7) 委員会レビュー

■駅の位置づけについて

- ・駅というのは玄関であり、奥がないと玄関にならない。逆に言えば、奥であるまちなかの再生がきちんとできていないと駅の意味がない。まちなかの魅力は何かという検討も必要である。
- ・現在の商店街の空き店舗率 20%を前提に考えると、駅から整備していくという方法に疑問が生じた。周辺への波及効果があるとのことだが、駅周辺商店街のまち全体における位置付けを明確にしておかないと、駅に吸収されて周辺はより衰退する危険性もあるので、駅の効果を周辺に波及させるというシナリオを再検討するべきではないか。周辺のことも考えた駅の位置付けを検討した方が良いのではないか。
- ・駅は乗降客が多くなければ商業核としてのポテンシャルに成り得ない可能性が高い。駅が持つ意味を今一度検討されたほうが良いのではないか。

■駅とまちなかの関係

- ・駅とまちなかを結びつけないと、5年間の間にまちなかは悪くなるだろう。駅とまちなかの位置付けをもう一度見直すことで新しいアイディアが出るであろう。
- ・駅に人を集め、そこから商店街へ回遊させるまでの道筋が見えてこない。また、コレッタ延岡の位置付けが曖昧ではないか。
- ・延岡には商店街が多くある中で山下新天街は最も元気である。駅前の再開発を進めるのであれば山下新天街も含めた人の流れを考え、衰退しないよう努力して欲しい。全体を見た上での駅の位置付けを考えて頂きたい。

3-4 佐伯市

(1) 市の概況

佐伯市は、大分県の南東部に位置し、北は津久見市、西は臼杵市及び豊後大野市、南は宮崎県境に接している。2005 年 3 月 3 日に、佐伯市と南海部郡の 5 町 3 村が合併し、面積約 903 k m²を持つ、九州一広大な市となった。

交通は J R 日豊本線が通過しており、佐伯駅と大分駅を約 1 時間（特急利用）で結んでいる。道路は 2008 年 6 月の東九州自動車道（佐伯～津久見）間の開通により、大分市内までの所要時間が従来と比較して約 40 分短縮されるなど交通アクセスの向上が図られた。

市内は、九州山地から広がる山間部、一級河川番匠川下流に広がる平野部、リアス式海岸の続く海岸部に大きく分けられる。山側には、国定公園・祖母傾山系の山々が連なり、手つかずの原生林が生きている。海側は豊後水道に面し、豊富な魚種が水揚げされている。

これら自然の特性から、豊富な森林資源を背景にした林業、温暖な気候を利用した農業、豊後水道の恵みを生かした水産業がそれぞれ盛んである。主要農産物は、米、イチゴ、ナス、温州ミカン、ポンカンなどの野菜・果樹とキク、スイートピーなどの花き、畜産は豚、鶏、乳・肉用牛、それに茶などである。林業については、市の面積の 9 割近くが森林で、このうち人工林が 5 割強を占める。水産業は、佐伯市内の一次産業生産高の 7 割近くを、また大分県内の水産業生産高の 5 割を占めることから、県内随一の水産都市と言われており、生鮮魚介類を素材とした食のまちとして、観光誘致にも取り組んでいる。

■ 人口

佐伯市は、2005 年 3 月 3 日に、旧上浦町・旧弥生町・旧本匠村・旧宇目町・旧直川村・旧鶴見町・旧米水津村・旧蒲江町と合併した。合併後の 2005 年国勢調査人口は大分県下第 4 位の 80,297 人で県全体の約 7%を占める。通勤通学率 10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、佐伯都市圏は佐伯市単独で都市圏を構成しており、大分都市圏約 74 万人の 1/9 程度の規模の都市圏を構成している。

人口推移をみると、大分県全体が長期にわたり人口減少が続いている中で、佐伯市においても減少傾向は顕著にみられる。一方、大分市の人口は増加傾向にある。(図表 3-4-1 参照)

将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると 2030 年の人口は約 5.5 万人で、少子・高齢化が進展し、今後、人口減少のスピードは速まるものと見られている。(図表 3-4-3 参照)

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は 1 前後で推移しており、1990 年より 1 をわずかに下回って推移しているが、昼夜間人口の変化はほとんど見られない。(図表 3-4-4、図表 3-4-5 参照)

図表 3-4-1 佐伯市周辺および大分県等の人口推移

市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
大分県	1,250,214	1,236,942	1,231,306	1,221,140	1,209,571	100%	99.1%
佐伯都市圏	95,907	91,217	172,565	84,449	80,297	7%	95.1%
佐伯市	95,907	91,217	172,565	84,449	80,297	7%	95.1%
大分都市圏	708,003	714,757	1,457,257	731,194	737,202	61%	100.8%
大分市	413,622	429,927	901,005	454,424	462,317		101.7%
別府都市圏	157,339	153,923	305,353	152,665	154,599	13%	101.3%
別府市	134,775	130,334	254,778	126,523	126,959		100.3%
中津都市圏	195,230	190,959	335,403	184,287	180,334	15%	97.9%
中津市	87,736	86,965	172,296	85,617	84,368		98.5%

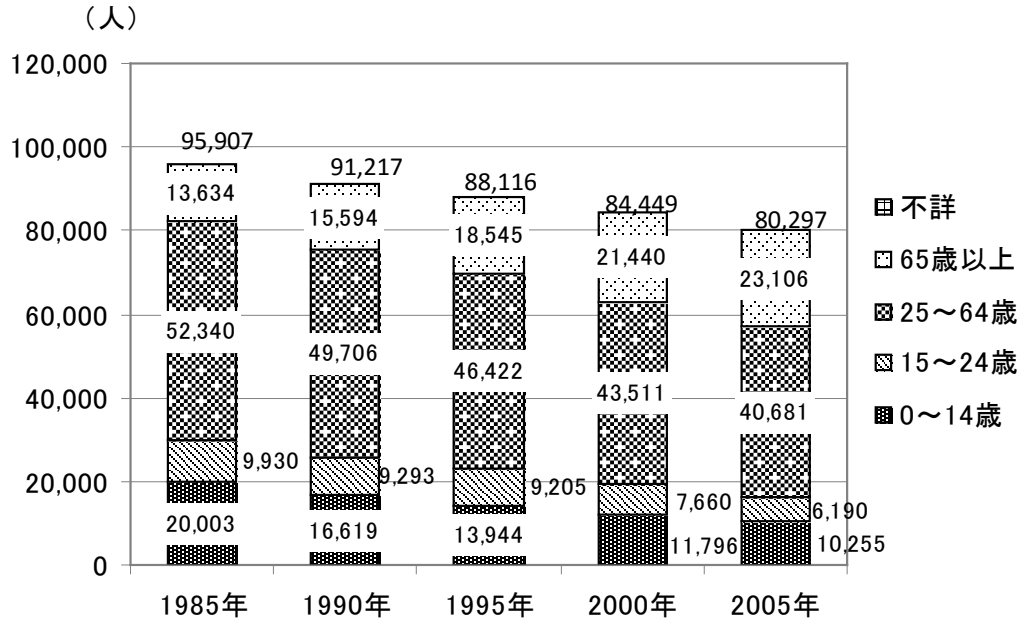
(注 1) 2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

(注 2) 都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

資料：国勢調査

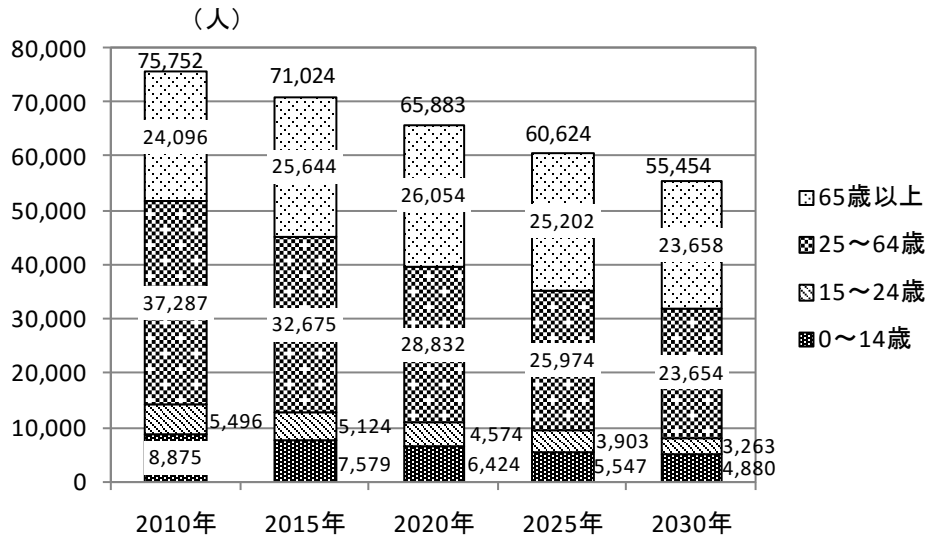
図表 3-4-2 佐伯市の年齢階層別人口の推移

(上浦町、弥生町、本匠村、宇目町、直川村、鶴見町、米水津村、蒲江町含む)



資料：国勢調査

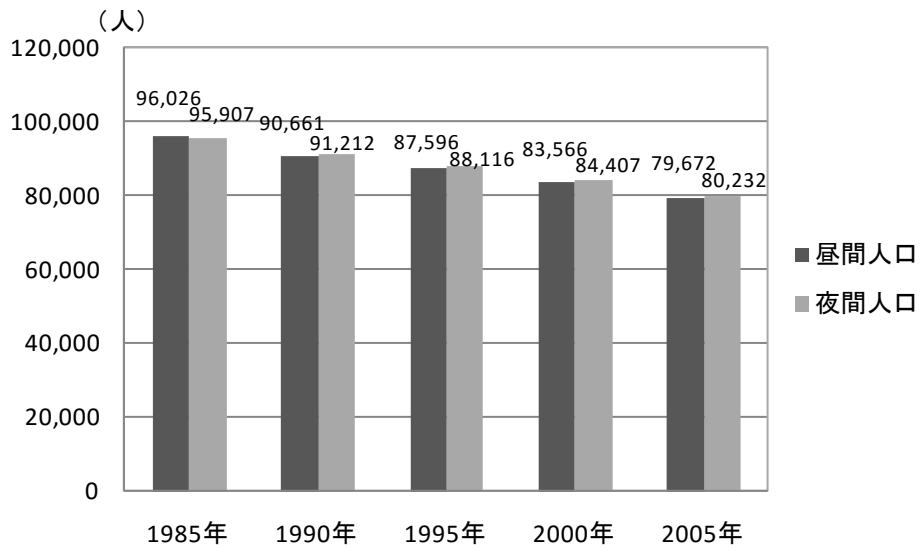
図表 3-4-3 佐伯市の将来推計人口



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の市区町村別将来推計人口』（2008年12月推計）

図表 3-4-4 佐伯市の昼夜間人口の推移

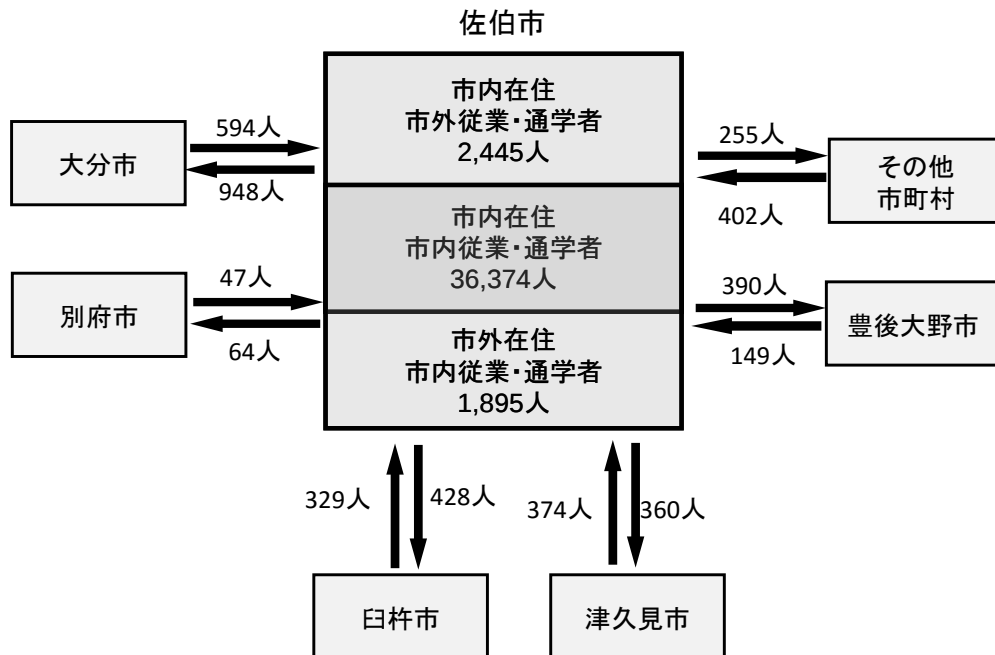
(上浦町、弥生町、本匠村、宇目町、直川村、鶴見町、米水津村、蒲江町含む)



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/ 夜間人口
1985 年	96,026	95,907	1.001
1990 年	90,661	91,212	0.994
1995 年	87,596	88,116	0.994
2000 年	83,566	84,407	0.990
2005 年	79,672	80,232	0.993

資料：国勢調査

図表 3-4-5 佐伯市の通勤・通学の流出入状況 (2005 年)



資料：国勢調査

■ 産業

佐伯市における 2006 年の事業所数は 4,608、従業者数は 31,756 人である。過去 10 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所数、従業者数ともに 1 割以上減少しており、特に第 2 次産業の従業者数は 3 割近い減少となっている。（図表 3-4-6、図表 3-4-7 参照）

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、佐伯市は、県全体、他市に比べ、第 1 次産業の割合が高いのが特徴的であり、第 2 次産業の割合も高い。（図表 3-4-8、図表 3-4-9、図表 3-4-10、図表 3-4-11 参照）

佐伯市における商業については、小売業集積は、佐伯市は、大分市、別府市、中津市に次ぐ大分県下第 4 位の商業集積であり、売場面積、年間販売額とも県全体の 6 % を占める。また、1991 年と比べ売場面積が約 2 割以上増加する一方、商店数は約 4 割、年間販売額は約 1 割減少しており、小規模店舗の廃業とオーバーストア化が同時進行している。（図表 3-4-12、図表 3-4-13 参照）

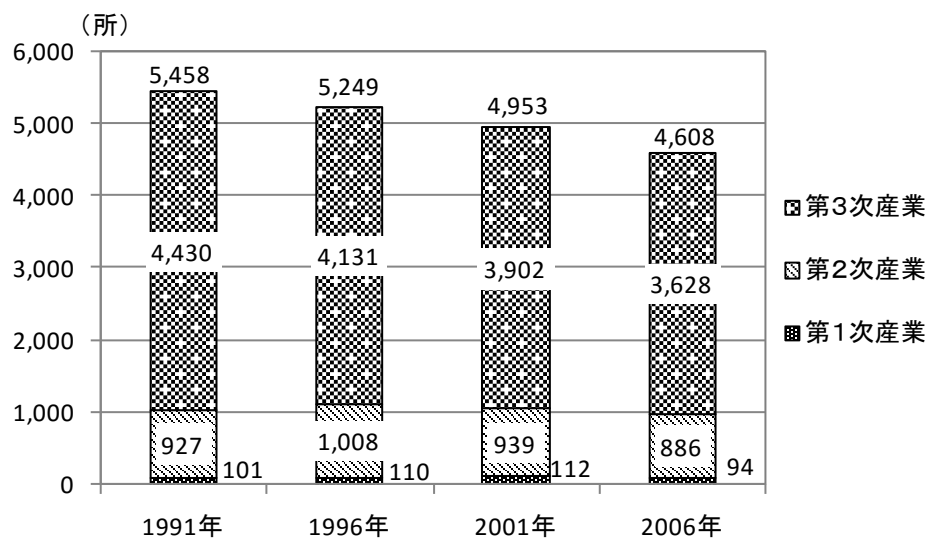
また、大分県内の市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 3 市であり、佐伯市の小売吸引力は 0.90 で、購買力は市外に流出している。（図表 3-4-14 参照）

大分県内の大型小売店舗を見ると、10000 m²以上の大型店は 18 店舗あり、そのうち佐伯市内には 2 店舗がある。規模が大きい店舗は、20000 m²を超えるものが大分市、中津市、別府市に立地している。2005 年以降の立地は佐伯 S C とゆめタウン別府等がある。（図表 3-4-15 参照）

(ア) 全産業

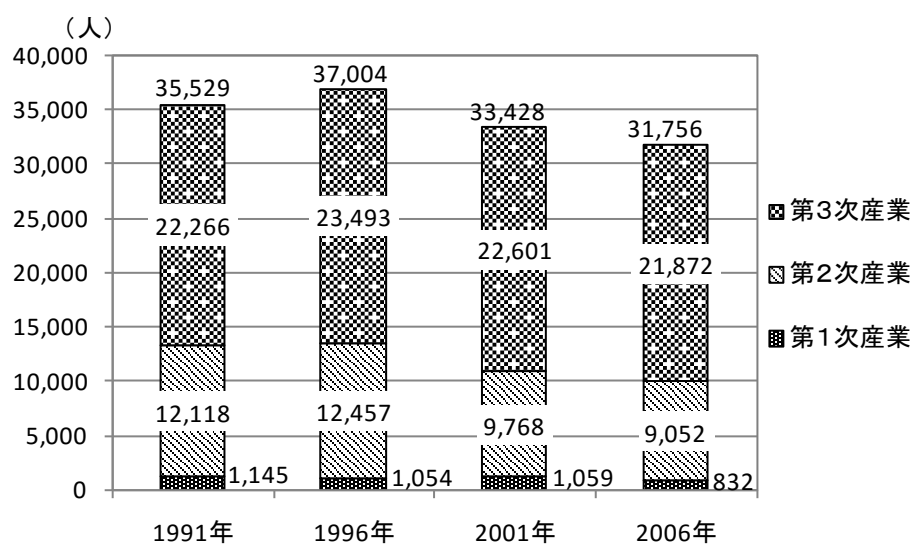
①事業所数と従業者数

図表 3-4-6 佐伯市の事業所数の推移



資料：事業所・企業統計

図表 3-4-7 佐伯市の従業者数の推移



資料：事業所・企業統計

②佐伯市等の産業別事業所数・従業者数（2006 年）

図表 3-4-8 佐伯市等の産業別事業所数（実数（所））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
大分県	59,658	427	44	5,783	3,326	3,229	14,185	32,664
大分市	19,982	34	8	2,003	791	1,637	4,139	11,370
佐伯市	4,608	94	5	539	342	217	1,099	2,312
別府市	6,824	9	2	400	203	307	1,542	4,361
中津市	4,533	19	1	442	284	251	1,207	2,329

資料：事業所・企業統計

図表 3-4-9 佐伯市等の産業別事業所数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
大分県	100.0%	0.7%	0.1%	9.7%	5.6%	5.4%	23.8%	54.8%
大分市	100.0%	0.2%	0.0%	10.0%	4.0%	8.2%	20.7%	56.9%
佐伯市	100.0%	2.0%	0.1%	11.7%	7.4%	4.7%	23.8%	50.2%
別府市	100.0%	0.1%	0.0%	5.9%	3.0%	4.5%	22.6%	63.9%
中津市	100.0%	0.4%	0.0%	9.8%	6.3%	5.5%	26.6%	51.4%

資料：事業所・企業統計

図表 3-4-10 佐伯市等の産業別従業者数（実数（人））

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
大分県	528,028	4,307	879	49,657	74,320	25,005	85,012	288,848
大分市	219,412	611	109	23,181	24,379	14,529	34,003	122,600
佐伯市	31,756	832	59	3,659	5,334	1,250	5,643	14,979
別府市	52,222	57	3	2,731	1,686	2,370	8,928	36,447
中津市	41,117	279	16	3,184	8,206	1,855	6,745	20,832

資料：事業所・企業統計

図表 3-4-11 佐伯市等の産業別従業者数（産業別構成比）

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
大分県	100.0%	0.8%	0.2%	9.4%	14.1%	4.7%	16.1%	54.7%
大分市	100.0%	0.3%	0.0%	10.6%	11.1%	6.6%	15.5%	55.9%
佐伯市	100.0%	2.6%	0.2%	11.5%	16.8%	3.9%	17.8%	47.2%
別府市	100.0%	0.1%	0.0%	5.2%	3.2%	4.5%	17.1%	69.8%
中津市	100.0%	0.7%	0.0%	7.7%	20.0%	4.5%	16.4%	50.7%

資料：事業所・企業統計

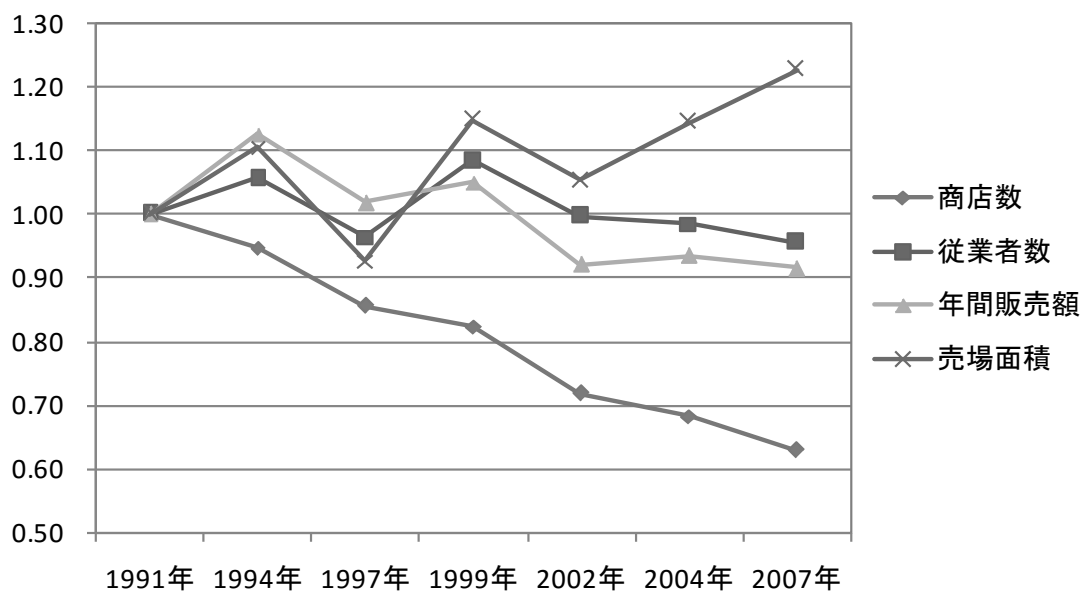
(イ) 小売業

図表 3-4-12 佐伯市等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
大分県	13,208	100.0%	77,246	100.0%	1,800,534	100.0%	1,209,421	100.0%
大分市	3,919	29.7%	30,687	39.7%	703,508	39.1%	532,632	44.0%
佐伯市	1,035	7.8%	5,194	6.7%	113,876	6.3%	72,458	6.0%
別府市	1,388	10.5%	8,238	10.7%	172,081	9.6%	123,935	10.2%
中津市	1,110	8.4%	6,226	8.1%	181,141	10.1%	97,530	8.1%

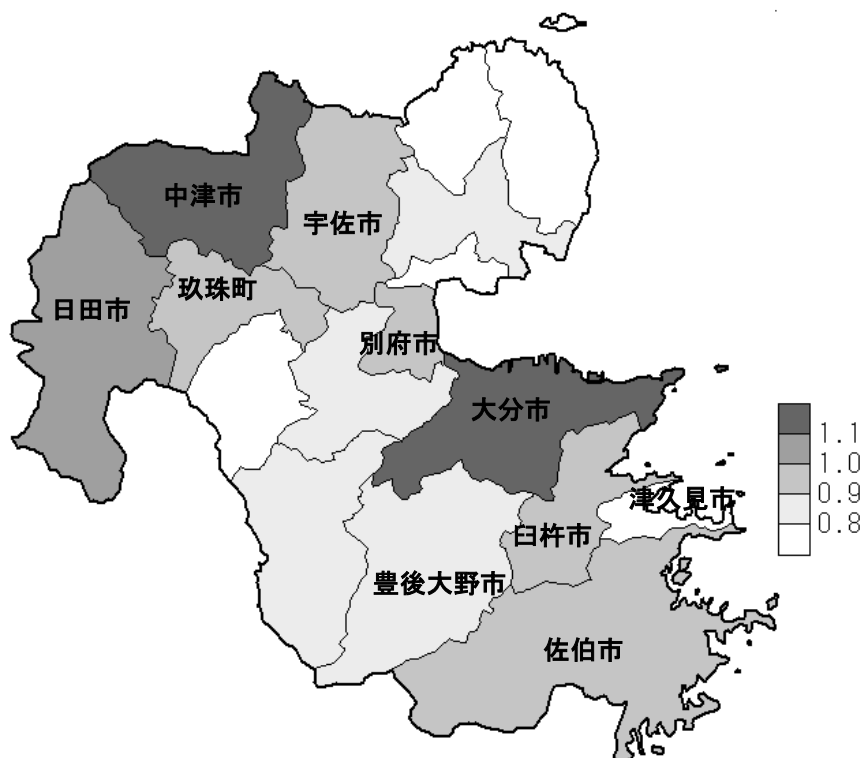
資料：商業統計

図表 3-4-13 佐伯市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移
(1991 年 = 1)



資料：商業統計

図表 3-4-14 大分県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)
中津市	1.16	84,368	97,530
大分市	1.15	462,317	532,632
日田市	1.04	74,165	76,816
玖珠町	0.99	18,276	18,119
別府市	0.98	126,959	123,935
宇佐市	0.91	60,809	55,187
臼杵市	0.90	43,352	39,143
佐伯市	0.90	80,297	72,458
杵築市	0.87	33,567	29,179
竹田市	0.84	26,534	22,241
豊後大野市	0.83	41,548	34,501
由布市	0.82	35,386	28,959
日出町	0.80	27,640	22,071
豊後高田市	0.70	25,114	17,668
国東市	0.62	34,206	21,085
津久見市	0.55	21,456	11,710
九重町	0.47	11,108	5,271
姫島村	0.37	2,469	915

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出（年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査）。

図表 3-4-15 大分県内の店舗面積 10000 ㎡以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年月
佐伯市	トキハインダストリー佐伯店	16,647	1998 年 10 月
	佐伯 SC・コスモタウン フリーモール佐伯(サンリブさいき)	14,977	2006 年 11 月
大分市	わさだ新都心センター(トキハわさだタウン)	64,505	2000 年 12 月
	トキハ本店	42,564	1935 年 10 月
	パークプレイス大分(ジャスコパークプレイス大分店)	39,654	2002 年 4 月
	トキハインダストリー・あけのアクロスタウン	23,729	1971 年 10 月
	大分開発ビル(大分パルコ)	12,878	1978 年 6 月
	大分サティ	12,844	1977 年 3 月
	イオン賀来 SC(ホームワイドプラス賀来店)	12,178	2004 年 3 月
	大分中央・横萬ビル(大分フォーラス)	12,097	1974 年 3 月
	ホームプラザナフコ鶴崎店	11,397	2007 年 3 月
	城東 SC(ジャスコ高城店)	11,000	1993 年 11 月
	サンリブわさだ・ベスト電器わさだ店	10,160	2003 年 5 月
別府市	トキハ別府店	29,728	1988 年 10 月
	ゆめタウン別府	21,000	2007 年 11 月
中津市	イオン三光 SC(ジャスコ三光店)	35,231	1996 年 12 月
	ゆめタウン中津	26,570	1998 年 5 月
由布市	挾間 SC(ジャスコ挾間店)	17,725	1999 年 4 月

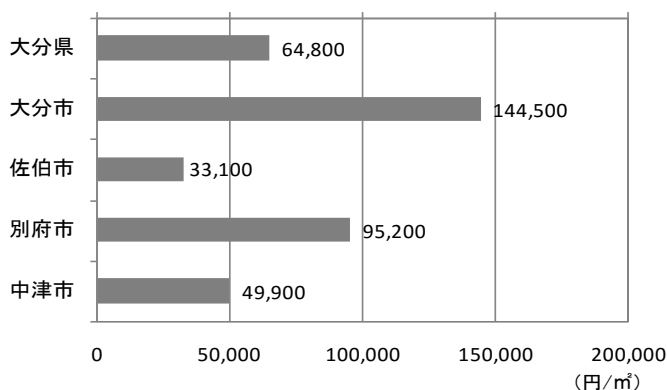
資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

■その他

佐伯市の商業地における平均地価は、県庁所在地である大分市の約 1/4 以下となっており、大分県全体の平均の約 1/2 となっている。所得水準は、大分市を除いて大分県内で大きな差は見られない。(図表 3-4-16、図表 3-4-17 参照)

佐伯市の財政力指数は 0.34 となっている。(図表 3-4-18 参照)

図表 3-4-16 地価 (商業地の標準地地価の平均価格)

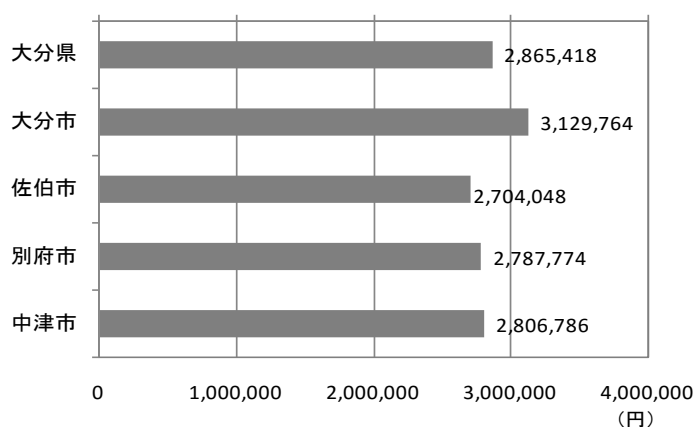


※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したもの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

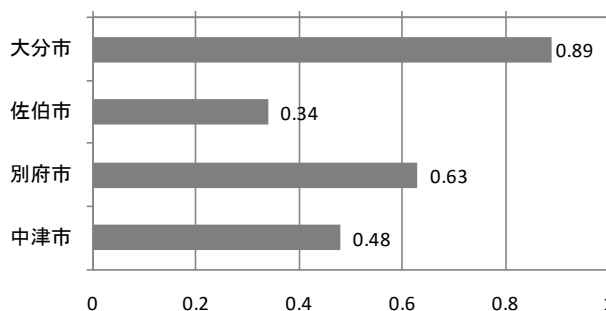
図表 3-4-17 所得水準 (課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの)



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-4-18 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去3か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は、佐伯市の中心市街地全域となっている。

佐伯市の中心市街地は、かつて旧市内のみならず合併した周辺町村を含む県南地域の中核として、大きな賑わいを見せた地区である。核となる南側の「城下町ブロック」は、佐伯藩の城下町として繁栄してきた場所で、今もその風情が残る山際周辺地区、寿屋が立地していた大手前周辺地区、仲町商店街を中心とした仲町周辺地区があり、その周辺には公共施設も集積している。北側の「駅前・港地域」には佐伯駅や港があり、交通の拠点となっている。

佐伯市は、他の地方都市と同様に急速に自動車社会が進展したものの、中心市街地の商店街は車社会に十分に対応していないこともあり客足が遠のいた。

さらに、大型商業施設の郊外展開などを背景として、市の中心部では「寿屋の閉店」、「商店街の空き店舗の増加」などによる商業機能の空洞化や衰退、居住人口の減少が進み、地区の活力低下が深刻な問題となっている。

特に大手前周辺地区や山際周辺地区などは、これまでの歴史の中で文化・伝統を育み、また人々の交流の場など各種の機能を果たしてきたため、この地区の空洞化は、長い時間をかけて作られてきた「佐伯市ならではの文化を持つまち」（いわば佐伯市の「顔」）の喪失につながることであり、早急な対応が必要とされている。

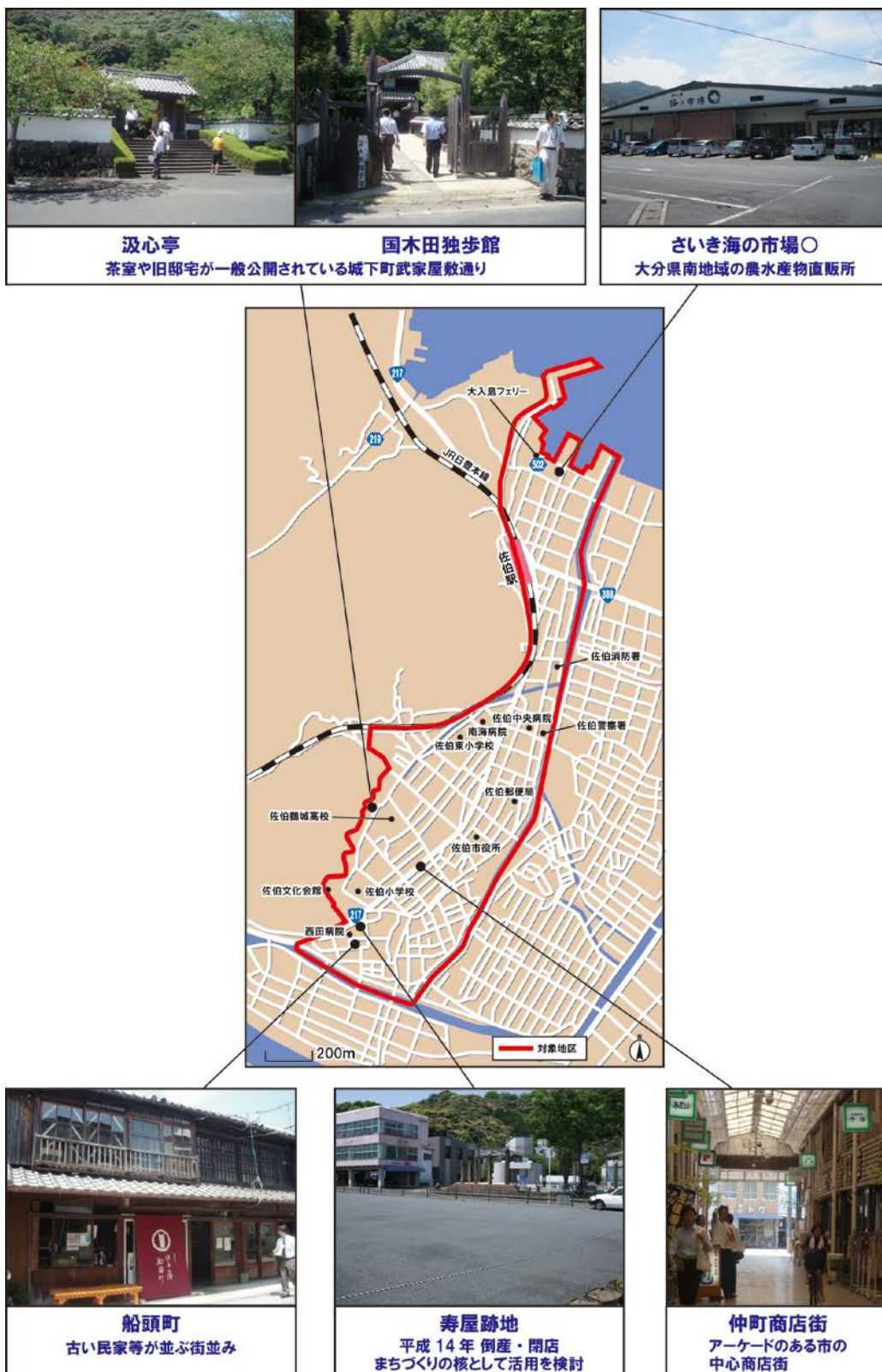
そこで、佐伯市では、「市街地整備等のハード事業」と「商業等の活性化、イベントの実施等のソフト事業」が一体となった総合的な取り組みとして、行政・事業者・住民等が一体となって、活力と魅力のある、住み良い佐伯市を作っていくことを目的とし、「都市再生整備計画」を推進してきている。

また、中心市街地活性化基本計画についても、平成 22 年 3 月 23 日に認定を受け、来年度から 5 ヶ年計画で事業を行うところである。

■ 基礎データ

地区名	大手前地域～駅前港周辺
基礎データ	面積：約 157ha；人口：7,665 人；人口密度：4,882 人／k m ² 営業店舗数：約 1,208 店舗；空き店舗数：約 241 店舗 交通：JR 日豊本線 佐伯駅から徒歩 10～15 分

■ 対象地区概況図



(3) 事業内容

佐伯市では、中心市街地活性化基本計画の中でも城下町拠点、駅・港拠点の2つの地域を核としたまちづくりを推進することとしている。城下町拠点は、大手前周辺地区（交流拠点ゾーン）、山際周辺地区（歴史・文化ゾーン）、仲町周辺地区（商業集積ゾーン）および市役所周辺地区からなり、駅・港拠点は駅前周辺地区（商業集積ゾーン）、港周辺地区（海洋交流拠点ゾーン）からなり、この2つの地域を国道217号のシンボルロードで結ぶものである。また、同基本計画では「生活を支える機能・サービスの充実」「歴史・文化、物産を活かした魅力の創出」を基本方針として、「大手前再生」等の8つの重点戦略を掲げている。

本業務は、本市の中心市街地の再生に向け、特に中心市街地の核となる城下町拠点のうち大手前周辺地区及び駅前・港周辺地域を重点的に、

1. 地域全体の意見集約、将来像の明確化
2. 城下町拠点と駅前・港拠点を連携させた事業展開
3. 2つの核を結ぶ地区を中心にしたI・J・Uターン事業の推進
4. 中心市街地活性化基本計画、港湾計画等の事業計画策定

の実現に向けて、住民、商業・水産業者などワークショップや港利用者への意識調査を行うとともに、交流人口増加に向けた施設、城下町拠点と駅・港拠点を結ぶ道路、公園などの整備計画を行う。

また、佐伯市の住環境の優位性、地場産業や水産業をPRし、田舎暮らし希望者へのI・J・Uターン事業を実施しまちなか居住を推進していくものとする。

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年8月4日(火)

12:15～14:15 現地視察(市内)

よろうや仲町～仲町商店街～新町通り～うまいもん通り～新屋敷通り
～旧寿屋駐車場～寿屋跡地～大手前バスターミナル～船頭町～佐伯文
化会館～城下町武家屋敷通り(汲心亭・国木田独歩館(外から)・養賢
寺(外から))～佐伯駅～駅前港周辺～佐伯魚市場～葛港～佐伯市役所

14:30～16:30 第4回まちなか再生支援協力委員会

場所: 佐伯市役所3階大会議室

1. 開会挨拶
2. 佐伯市挨拶
3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介
4. 佐伯市事業説明

①佐伯市現況、事業概要説明

②プロデュース事業報告

有限会社アースケイブ

代表取締役 団塚 栄喜(プロデューサー)

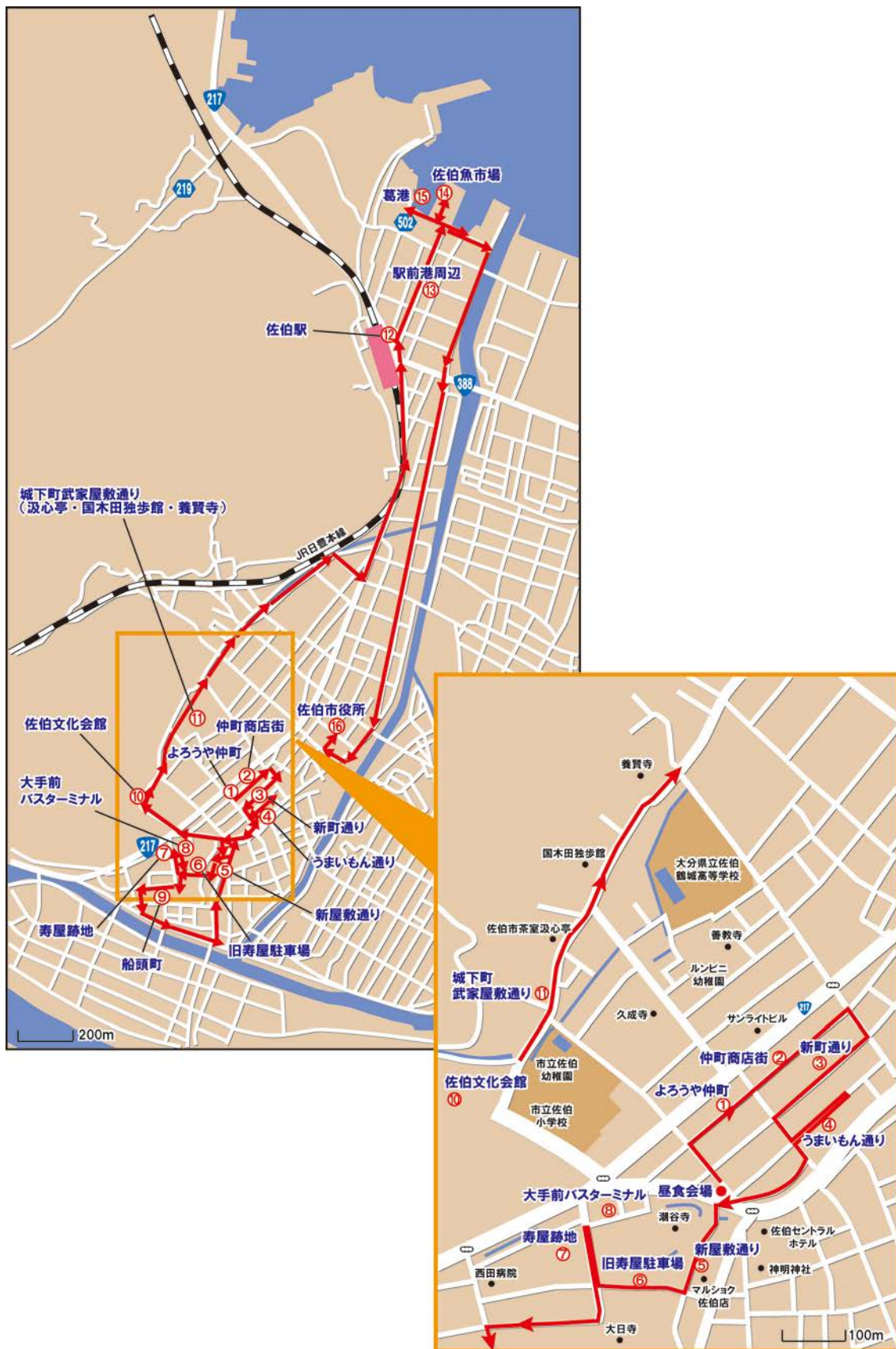
5. 意見交換

6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、梶浦委員、辻田委員、水野委員、吉永委員

②現地視察



③委員会発言要旨

■ 再生計画（全体）について

- ・最大の問題は、計画が全体的にオーバースペックで、かつ、長期的であること。様々な実施計画が出ているが優先順位等の整理がない。問題意識を明確にした上で計画をたてていないのではないか。
- ・計画に様々な要素が含まれているが、それらの要素をなるべくコンパクトにまとめて、最低限やるべきところを幾つかの塊としてまとめて実施していかなければ前に進まない。
- ・計画を実現するために必要なまちづくり協力者を増やしていく意味でも、最初に手の届くところに目標を作るべきである。
- ・計画の方向性は、市の指揮のもと、プロデューサーと十分な検討を行い、実現可能なものにすることが必要。
- ・中心市街地は細長く広いため、すべて同時に活性化を図るのは難しい。どこから手をつけていくのか優先順位を検討することが必要である。
- ・計画は出来たら良いと思うものばかりであるが、財源確保やノウハウの有無を考えれば実現性に疑問を感じる。具体的なターゲット、消費してもらう仕組み、どういうものを作っていきたいか、これからどうしていくのか等、観光及びまちなか再生の目指すべき姿を明確にすべきだ。
- ・計画の中に「2核」という言葉があるが、城下町と港は観光客向け、商店街は地域のための核となるだろう。地理で分けるのではなく、観光向けか市民向けかという機能で分ければよいのではないか。港と城下町を中心に観光産業を育てることにより商店街の衰退を食い止める可能性もありえる。観光とまちなかの商業を区分して議論したほうがよい。

■ 産業としての観光について

- ・観光集客と雇用創出がどこまで可能なのかについて、議論を続けていくべきである。
- ・観光産業を興すということは雇用が生まれるということであり、結果的に地元出身者が佐伯に戻ってこられる仕組みになりうる。スピードを速めて詰めていかないといけない。
- ・観光で大事なものは、滞在させてお金を使ってもらう仕組みを作ること。観光に慣れていない市町村は、そこを考えずに来街者数を達成目標にして通過するだけの団体観光バスを狙うというミスをおかすおそれがある。通過型の団体観光客ではなく、滞在型の個人客を狙うべきであろう。
- ・観光客が地元で消費するためには、泊まる場所が大事であるが、検討もせずに建物を作っても景観を壊してしまうだけだ。既存のものを生かして具体的な取組みをしていくことも重要だが、それには高度なノウハウが必要とされる。何か建てればよいというわけではなく、まず佐伯にとって観光とは何なのかについて議論を深めていただきたい。
- ・観光と地元向けエリアが分かれているので、観光を育てるのであれば戦略的にすべき。例えば、観光資源をマップに落として分類し、人の回遊をどうするかなどの公

公共交通手段との組立について検討してみてもどうか。

- ・佐伯市を魅力と感じている人が何%いるのかのデータがない。まずはそこから始めることである。市民・来街者の観光への意識調査の方法として、来街者に GPS を持たせることも有効であるし、そのようなデータをつくるための努力が必要である。まず事業投資前にデータを作成し、妥当性があれば観光産業を育てられる。
- ・いろいろな資源があり、まちとしての魅力は少なくないが、ストーリーづくりが難しいと感じた。胡麻出汁うどんなどのB級グルメと格調高いまちなみが共存し、戦略的にもバラバラになっていて、誰に訴求していくのかが明確でない。まちが中途半端に整然として、魅力を損ねている。

■ 広域交通について

- ・広域的な交通問題として、都市内交通と各地域の観光資源などのポテンシャルがある場所との組み立て方の議論を深める必要がある。また、都市内の交通網や歩行空間についても課題は残されている。
- ・観光客にとっては、交通手段の確保は非常に大きな問題である。観光客が来た場合、域内都心部の回遊性をどう高めていくか。観光客の交通と住民向けの交通が、うまく結びつくよう組み立てる必要があろう。そのためには、バス全体を一度考えて作り直す必要がある。

■ 都心居住について

- ・佐伯市における都心居住の問題は重要であり検討していくべきである。
- ・寿屋があった頃は住みやすい環境だったと思うが、現在は都心に住む利便性は落ちているだろう。コンパクトシティを目指すのであれば都心居住を誘導し、需要に対するサポートをすべきである。合併した周辺町村から中心部に移ってきた人はいるのか、また、彼らは何を求めて中心部に移っているのかなどの都心居住に関する現状や需要調査をまず行う必要がある。
- ・まちなか居住を進めても人がいない、需要がないのであれば、いきなり大きな住宅をつくるのではなく最初は小さい住宅から始め、徐々に大きくしていくことが重要なのではないか。その後、生活に密着したみんなが集まる施設が必要となるかもしれない。

(5) 事業成果

はじめに、中心市街地におけるグランドプランを作成し、その中から本年度取り組むべき課題として、まずは大手前地区再開発計画を取り上げ、以下の活動を行った。

①大手前地区再開発計画

■みんなで考える

住民へのヒアリング、ワークショップ、新たに設立されたまちづくり会社や市役所、都市計画家や商業コンサルタントといった専門家とのディスカッション及び必要項目のリサーチ。それらの内容をもとに下記の計画の理念や計画案「マルシェが行われる広場を中心とした街」の策定を行った。これらの作業を基本とし、繰り返し行う事で参加意識を高め活発な意見を引き出すとともに、なるべく具体的なイメージをつくる事で、計画に対するビジョンの共有化を図った。

1. 佐伯の佐伯による佐伯のための街
2. 佐伯市民のセーフティーネットとなる
3. 佐伯のハブとなる
4. まちの中心となる
5. 都市環境の指針となる

■大手前にアクションを起こす

大手前への関心度を高める事、まちづくりを話し合える場をつくる事、地元の人たちと交流を図る事、広場の有効活用を考える事等を目的に約一ヶ月間オープンテラスのカフェを実験営業した。実験営業最終日には地元のアーティストによるライブや映画上映を企画したイベントを行い多くの人々が参加した。このプログラムを通して、多くの地元の人々の意見を聞くこと、地元のまちづくりに関心がある若い人たちとの交流、まちづくりについて話し合う場の提供等ができ、こういったコンテンツに一定のニーズがあることを認識することができた。

今後は、まちの中心としての信頼性を高め、「とりあえず大手前に行ってみよう」と思ってもらえる、佐伯市の中心であり街のハブとなる施設づくりへ向けて、

1. 施設で計画される内容や機能の詳細を決める。
2. さいき城下こだわり市の更なる活性化を図り、佐伯マルシェの原型へと発展させる。
3. 地元の若者たちがつくる有志団体やまちづくり会社への協力や連携を図る。

②駅前・港地区基本構想案策定作業

11.12月で、現地事業者へのヒアリングや地元住民を集めて地域についての問題点や想いを語ってもらうワークショップを開催し、地元意見の集約を行った。それらの内容をもとに、2月に基本構想案（草案）として駅前・港地区全体の計画案を提示。地元住民に説明し、その案を「たたき台」としてさらに具体的な構想案の作成を行う。これらの作業を来年度以降繰り返す事で、大手前同様集約された意見の具現化を行い、共有ビジョンを策定する。

(参考) 目標達成状況 (自己評価)

活動内容	進捗状況				
	遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
地域の意見集約			●		
将来像の明確化			●		
施設の計画			●		
地元住民の参加				●	
地元住民の合意			●		
施設の機能・内容の精査	●				

(6) 来年度以降の取り組み

■ 佐伯市中心市街地活性化基本計画の策定 (本年3月予定)

1. 中心市街地の活性化 (商店街の復活、交流人口の増加、ブランド化)
 - ・ 大手前開発について、区画整理事業、再開発事業を進め、あわせて佐伯城下こだわり市、仲町フリーマーケットなどのソフト事業を進める。
2. まちなか居住施策 (ヒューマンスケールな職住近接型まちづくり)
 - ・ 佐伯市定住支援センターを開設 (22年3月: (株)まちづくり佐伯に委託予定)
 - ・ 分譲地や空き家バンクなどの情報収集佐伯市宅建協会と協議中)
 - ・ 就職斡旋、貸し農園、独身男女交流会の開催など、ソフト面の情報収集
3. 公共交通網等の整備 (モビリティマネジメント)
 - ・ 核となる大手前周辺と駅・港周辺・市役所・総合病院などを結び、地元住民・周辺住民・観光客等の利便性を図るため、社会実験としてコミュニティバスの運行を計画中。
4. 市民協働の推進 (コミュニケーション施策の展開)
 - ・ 中心市街地活性化基本計画に基づく、事業ごとのワークショップの開催
 - ・ 住民、商店によるソフト事業の開催 (フリーマーケット、朝市、祭の開催など)
 - ・ 観光客へのおもてなし (地元オススメ観光マップ制作、観光ツアー開催)

■ 佐伯市港湾計画の改訂 (23年11月予定)

- ・ みなとオアシスへの登録を目指し、駅前・港 (港湾事業・まちづくり交付金事業) 等で、行政によるハード事業、民間によるソフト事業、官民による情報発信に取り組む。

(7) 委員会レビュー

■ 実験的取組について

- ・実験的な取り組みから立ち上げるという点は良いスタートであると思う。しかし、そのスタートの延長に、大手町再開発がストーリーとして見えてこない。大きい箱物よりも実験的に始め、小さい店舗を集積するプログラムをプランニングすることが大事ではないか。
- ・大手前地区で集客のイベントを開催することは良い。このようなイベントでもう一度まちなかに市民の意識を呼び戻すことには意義がある。
- ・カフェの取り組みは非常に面白い。まちづくりと言えば行政や商店街などの上の世代が中心になるが、イベント的なもので若い世代に集まってもらい、上手くコミュニティを動かすことで良い計画につなげて欲しい。ただし、集まっている若い世代が本当にこういった計画を求めているのか、その人たちの意見や考え方を繋いでいかないと、普通のイベントに終わってしまう。

■ 施設整備について

- ・大手前再開発について、これだけの規模の施設を整備する場合、補助金を使ったとしても行政の負担が非常に大きいので、実現可能なのか心配である。

■ 体制整備の必要性

- ・核が港と大手前地区の2つある。その2つを並行して進めることについて、行政のみではなく民間の力を含めても難しいのではとの意見が現地委員会に出ていた。この点を記憶しておいて頂きたい。

■ コミュニティバスについて

- ・今後の展開として、コミュニティバスの運行実験とあるが、コミュニティバスは大赤字が通例であり、そのことを想定しているのか疑問である。一般バスの再検討を行わず、いきなりコミュニティバスの社会実験は難しい。バス全体の計画を行い、どうしても足りないところをコミュニティバスで補完するのが一般的ではないか。従来のコミュニティバスでは、バスのネットワークで溢れている箇所ですべて市が独自に実施するというものであった。最近では市がしっかりと計画するようになってきており、その点を考えて頂きたい。

3-5 木曽町

(1) 市の概況

木曽町は、2005 年 11 月 1 日に木曽福島町、日義村、開田村、三岳村の 4 町村が合併し誕生した。長野県の南西部、木曽地域の中心に位置し、西は岐阜県との県境となっており、北は木祖村と松本市に接し、東には塩尻市と伊那市、南は王滝村と上松町に接している。町域の 95.4%は森林等で、西に木曽御嶽山、東に中央アルプス木曽駒ヶ岳を擁し、標高 774.80m（木曽町役場）、東西 31.7 km、南北 26.2 km、総面積 476.06 km²の山間の町である。

交通網は、南北に国道 19 号が縦貫し、並行して JR 中央本線が走っており、町内には木曽福島駅、原野駅、宮ノ越駅の 3 駅がある。また、東西には国道 361 号が走り、東は開田高原を横断し岐阜県高山市に入り、西は 2006 年 2 月 4 日に 4,467m の権兵衛トンネルが開通し、上伊那地域に通じている。

平坦地が少ないため、新しい住宅適地を求めて、日義地域等へ人口の流入が見られたが、近年、その傾向にも陰りが見えはじめた。少子高齢化による定住人口の減少や、都市部との格差拡大、農地や山林の荒廃など、農山村地域を取り巻く現状は大変厳しい状況が続いている。今後は、安心して暮らせる福祉の充実とともに、環境と共生した地域産業が持続的に発展していくことが、まちづくりの最大の課題となっている。

■ 人口

木曽町は 2005 年 11 月 1 日に旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村の 4 町村が合併して誕生した。合併後の人口は 12,101 人で、うち旧木曽福島町が 7,599 人で 55%を占める。一方、通勤通学率 10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、木曽町都市圏は約 2.4 万人となり、長野都市圏約 60 万人の約 1/30 規模の都市圏を構成している。(図表 3-5-1 参照)

人口推移をみると、長野県全体の人口が 2000 年まで増加していた中で、木曽町人口は長らく減少傾向にある。木曽町では少子・高齢化が進展してきており、2005 年の高齢化率は 31%である。(図表 3-5-2 参照)

将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると、今後も人口減少は続くものと予想され、2030 年までに人口は 2 割減少し 9000 人弱となり、高齢化率は 4 割を超えるると予測されている。(図表 3-5-3 参照)

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は 1.05 前後で推移しており、昼間は近隣町村等からの通勤・通学者による約 2,000 人の純流入が見られる。(図表 3-5-4、図表 3-5-5 参照)

図表 3-5-1 木曽町周辺および長野県等の人口推移

市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
長野県	2,136,927	2,156,627	2,193,984	2,215,168	2,196,114	100.0%	99.14%
木曽町都市圏	30,221	28,325	26,832	26,043	24,128	1.1%	92.65%
木曽町	14,577	13,703	13,202	12,863	12,101		94.08%
長野都市圏	578,524	586,770	600,013	600,821	595,983	27.1%	99.19%
長野市	357,507	366,773	377,678	378,932	378,512		99.89%
松本都市圏	413,209	421,553	436,043	448,861	451,991	20.6%	100.70%
松本市	217,601	220,764	225,799	229,033	227,627		99.39%
上田都市圏	215,133	218,833	224,029	227,086	223,463	10.2%	98.40%
上田市	116,178	119,435	123,284	125,368	123,680		98.65%

(注 1) 2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

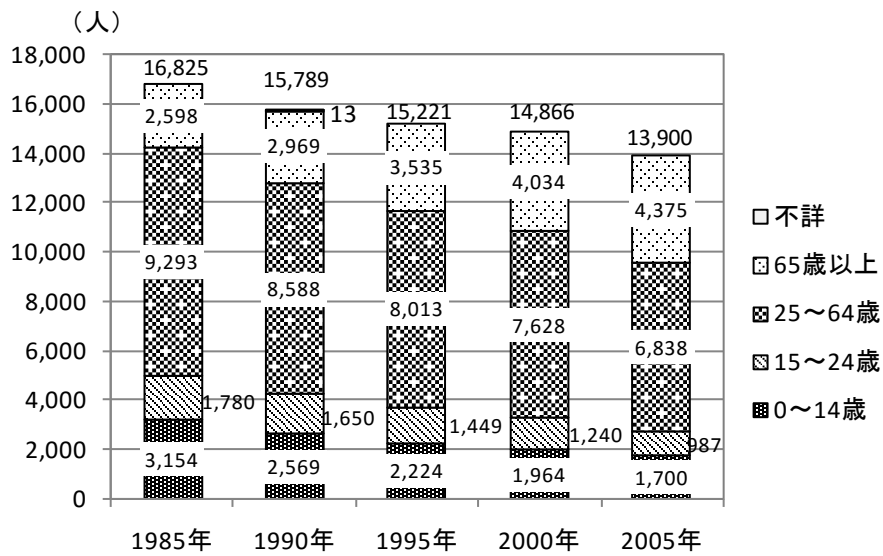
(注 2) 都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

木曽町は、2005 年 11 月に下記の町村と合併を予定している。新木曽町人口は下表のとおり。

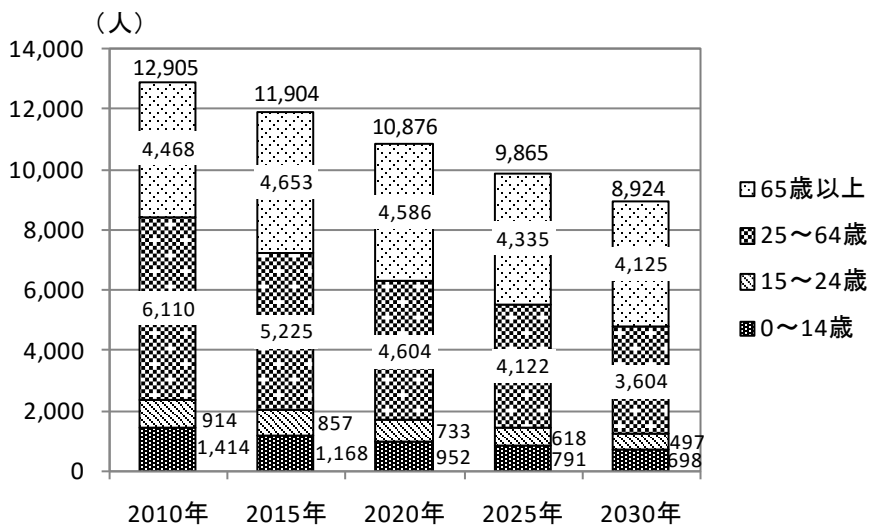
市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
新木曽町	14,577	13,703	13,202	12,863	12,101	0.55%	94.08%
木曽福島町	9,799	9,101	8,565	8,162	7,599	0.35%	93.10%
日義村	2,570	2,570	2,638	2,700	2,580	0.12%	95.56%
開田村	2,208	2,032	1,999	2,001	1,922	0.09%	96.05%

資料：国勢調査

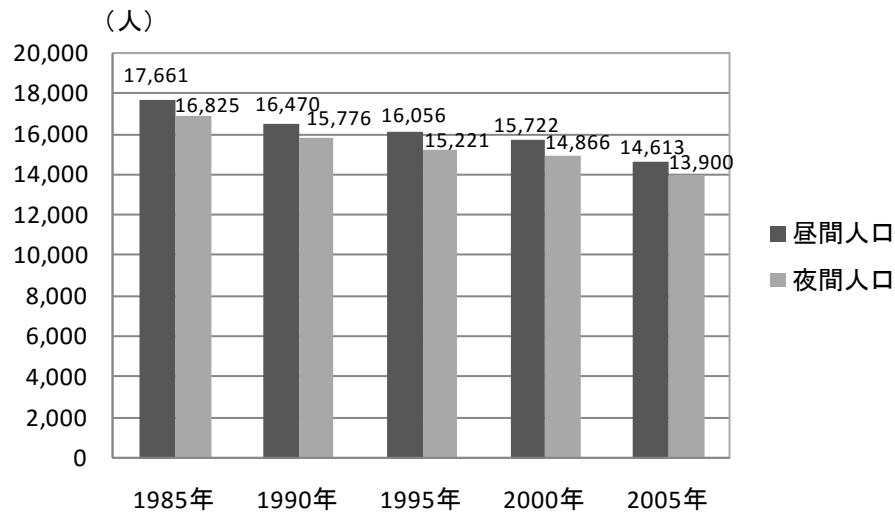
図表 3-5-2 木曽町の年齢階層別人口の推移
(旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村)



図表 3-5-3 木曽町の将来推計人口



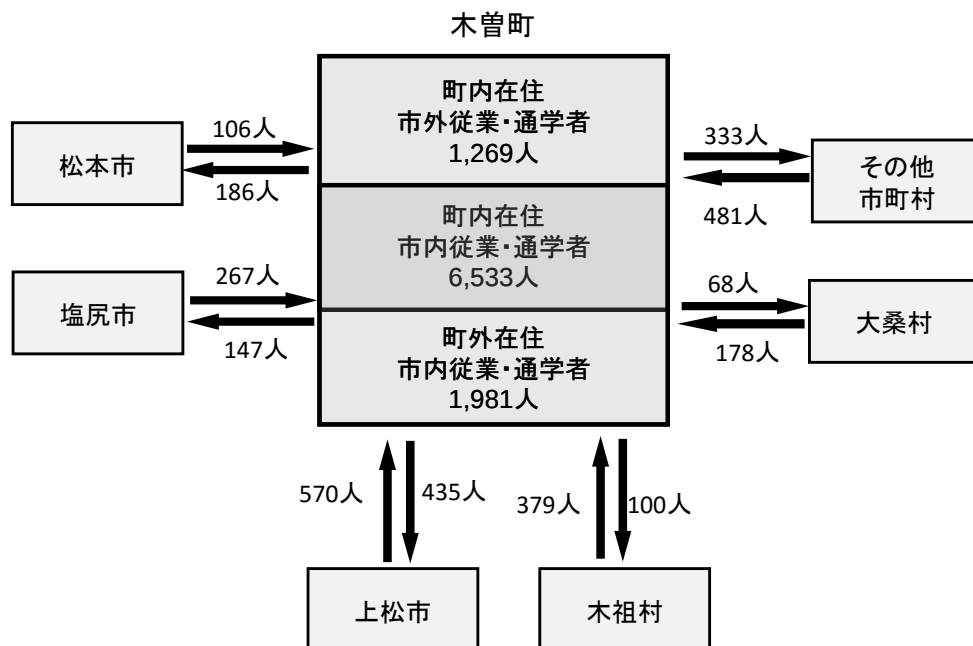
図表 3-5-4 木曽町の昼夜間人口の推移
(旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村)



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/ 夜間人口
1985 年	17,661	16,825	1.050
1990 年	16,470	15,776	1.044
1995 年	16,056	15,221	1.055
2000 年	15,722	14,866	1.058
2005 年	14,613	13,900	1.051

資料：国勢調査

図表 3-5-5 木曽町の通勤・通学の流出入状況 (2005 年)
(旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村)



※1 松本市、塩尻市及び木祖村から木曽町への就業・通学者数は、旧木曽福島町・日義村数のみ。旧開田村・三岳村数は10人未満のため、表章されない。
 ※2 木曽町から塩尻市への就業・通学者数は、旧木曽福島町・日義村、三岳村数のみ。旧開田村数は10人未満のため表章されない。
 ※3 木曽町から木祖村への就業・通学者数は、旧木曽福島町・日義村数のみ。旧開田村、三岳村数は10人未満のため表章されない。

資料：国勢調査

■ 産業

木曽町における 2006 年の事業所数は 1,057、従業者数は 6,907 人である。過去 10 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所数が 13%、従業者数が 17%減少しており、特に第 2 次産業は事業所数が 18%、従業者数は 36%の減少となっている。（図表 3-5-6、図表 3-5-7 参照）

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、木曽町は、県全体、長野市や、隣接の松本市、伊那市等と比較して、建設業およびサービス業等の第 3 次産業のウエイトが高い。（図表 3-5-8、図表 3-5-9、図表 3-5-10、図表 3-5-11 参照）

木曽町における商業については、2007 年の木曽町の商店数は 201 店、従業者数は 961 人、売場面積は 20,411 m²、年間商品販売額は 149 億円である。木曽町の年間販売額は 1994 年をピークに減少に転じ、2007 年時点で 1991 年から 3 割減となっている一方、2007 年の売場面積は 1991 年の 1.5 倍となっている。（図表 3-5-12、図表 3-5-13 参照）

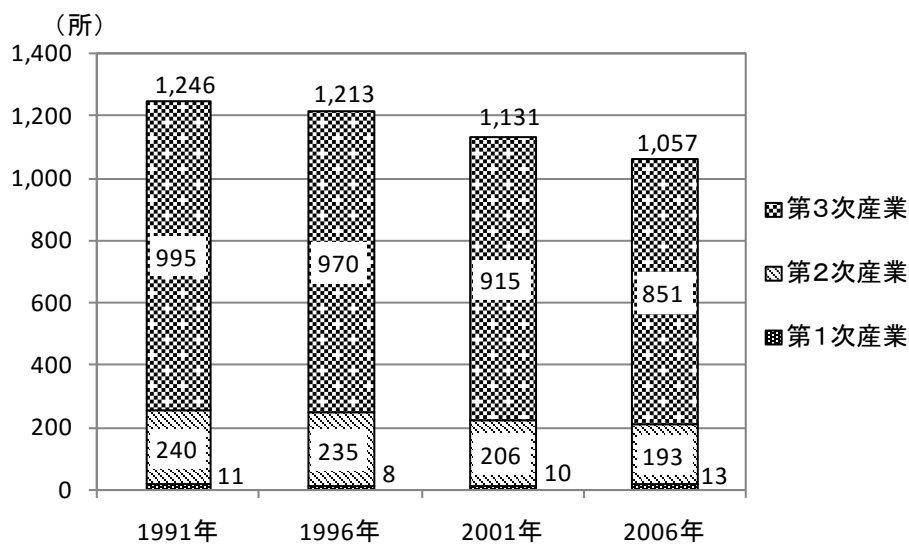
また、長野県内の市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 16 市町村であり、木曽町の小売吸引力はそれらに次ぐ 0.99 となっている。長野県内の商圈をみると、長野市、松本市の商圈が大きく、木曽町は、松本市の一次商圈、塩尻市の二次商圈となっている。（図表 3-5-15、図表 3-5-16 参照）

長野県内の大型小売店舗を見ると、10000 m²以上の大型店は 34 店舗あるものの、木曽町には 10000 m²を超える大型小売店舗はない。なお、1000 m²以上の店舗は 3 店舗ある。規模が大きい店舗は佐久平ショッピングセンター（佐久市）、アイシティ 21（山形村）の 2 つが 30000 m²前後、次いでイオン上田 S C（上田市）などである。2005 年以降の立地はなく、2004 年のベシアスーパーセンター中野店（中野市）が最新となっている。（図表 3-5-14、図表 3-5-17 参照）

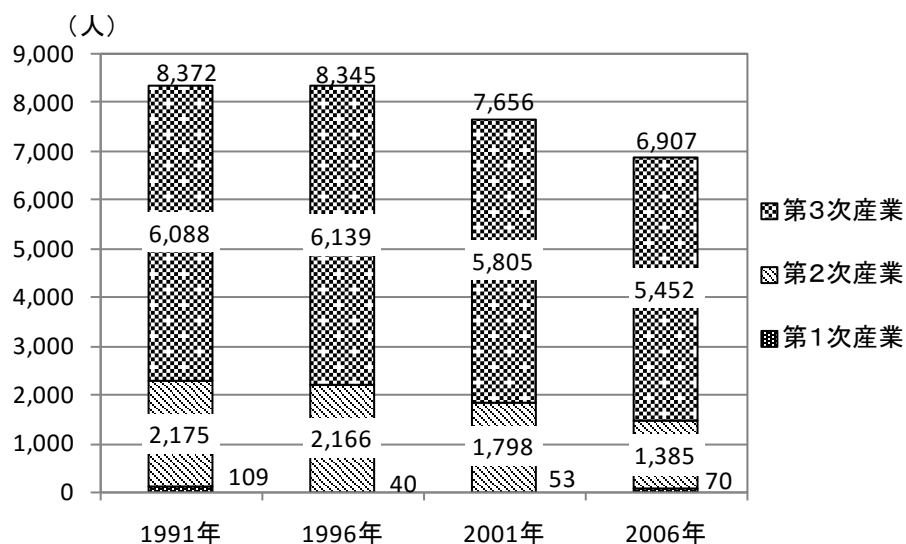
(ア) 全産業

①事業所数と従業者数

図表 3-5-6 木曽町の事業所数の推移
(旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村)



図表 3-5-7 木曽町の従業者数の推移
(旧木曽福島町、旧日義村、旧開田村、旧三岳村)



②木曽町等の産業別事業所数・従業者数(2006年)

図表 3-5-8 木曽町等の産業別事業所数(実数(所))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業			
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業・小売業計	卸売業	小売業	その他
長野県	119,608	724	126	14,443	12,727	29,086	5,743	23,343	62,502
長野市	20,883	89	14	2,357	1,263	5,255	1,457	3,798	11,905
木曽町	1,057	13	2	143	48	241	-	-	610
松本市	13,777	33	4	1,233	852	3,769	1,144	2,625	7,886
伊那市	3,587	20	8	400	390	897	132	765	1,872

資料：事業所・企業統計

図表 3-5-9 木曽町等の産業別事業所数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業			
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業・小売業計	卸売業	小売業	その他
長野県	100.0%	0.6%	0.1%	12.1%	10.6%	24.3%	4.8%	19.5%	52.3%
長野市	100.0%	0.4%	0.1%	11.3%	6.0%	25.2%	7.0%	18.2%	57.0%
木曽町	100.0%	1.2%	0.2%	13.5%	4.5%	22.8%	-	-	57.7%
松本市	100.0%	0.2%	0.0%	8.9%	6.2%	27.4%	8.3%	19.1%	57.2%
伊那市	100.0%	0.6%	0.2%	11.2%	10.9%	25.0%	3.7%	21.3%	52.2%

資料：事業所・企業統計

図表 3-5-10 木曽町等の産業別従業者数(実数(人))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業			
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業・小売業計	卸売業	小売業	その他
長野県	1,008,648	8,806	969	81,180	233,308	198,140	48,978	149,162	486,245
長野市	189,471	1,593	123	16,567	22,545	41,696	14,022	27,674	106,947
木曽町	6,907	70	28	730	627	1,220	-	-	4,232
松本市	127,228	434	31	8,978	18,186	29,550	11,199	18,351	70,049
伊那市	31,592	183	69	2,372	7,586	5,523	1,109	4,414	15,859

資料：事業所・企業統計

図表 3-5-11 木曽町等の産業別従業者数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業			
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業・小売業計	卸売業	小売業	その他
長野県	100.0%	0.9%	0.1%	8.0%	23.1%	19.6%	4.9%	14.8%	48.2%
長野市	100.0%	0.8%	0.1%	8.7%	11.9%	22.0%	7.4%	14.6%	56.4%
木曽町	100.0%	1.0%	0.4%	10.6%	9.1%	17.7%	-	-	61.3%
松本市	100.0%	0.3%	0.0%	7.1%	14.3%	23.2%	8.8%	14.4%	55.1%

伊那市	3,587	20	8	400	390	897	132	765	1,872
-----	-------	----	---	-----	-----	-----	-----	-----	-------

資料：事業所・企業統計

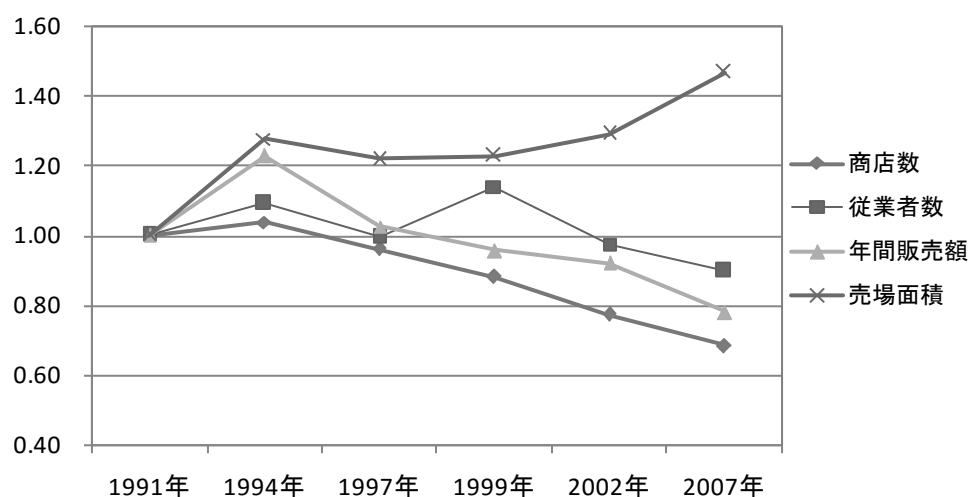
(イ) 小売業

図表 3-5-12 木曽町等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
長野県	21,711	100.0%	135,704	100.0%	3,179,181	100.0%	2,373,576	100.0%
長野市	3,524	16.2%	25,241	18.6%	536,024	16.9%	448,437	18.9%
木曽町	201	0.9%	961	0.7%	20,411	0.6%	14,921	0.6%
松本市	2,410	11.1%	16,265	12.0%	350,188	11.0%	324,795	13.7%
伊那市	717	3.3%	4,033	3.0%	108,052	3.4%	75,901	3.2%

資料：商業統計

図表 3-5-13 木曽町の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移
(1991 年 = 1)



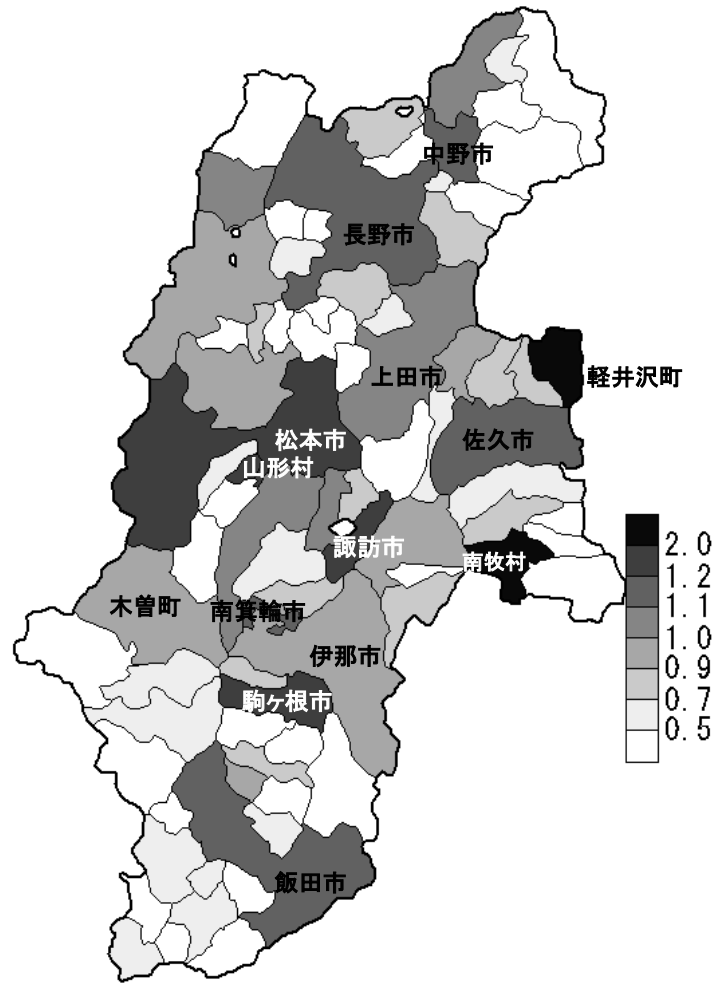
資料：商業統計

図表 3-5-14 木曽町内の大型店

店舗名	店舗面積(㎡)	開設年月
木曽福島サティ	2,274	1978年11月
木曽ミスズSC	1,996	1981年4月
JA木曽総合施設(Aコープ木曽、グリーンセンター)	1,703	2007年9月

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

図表 3-5-15 長野県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）

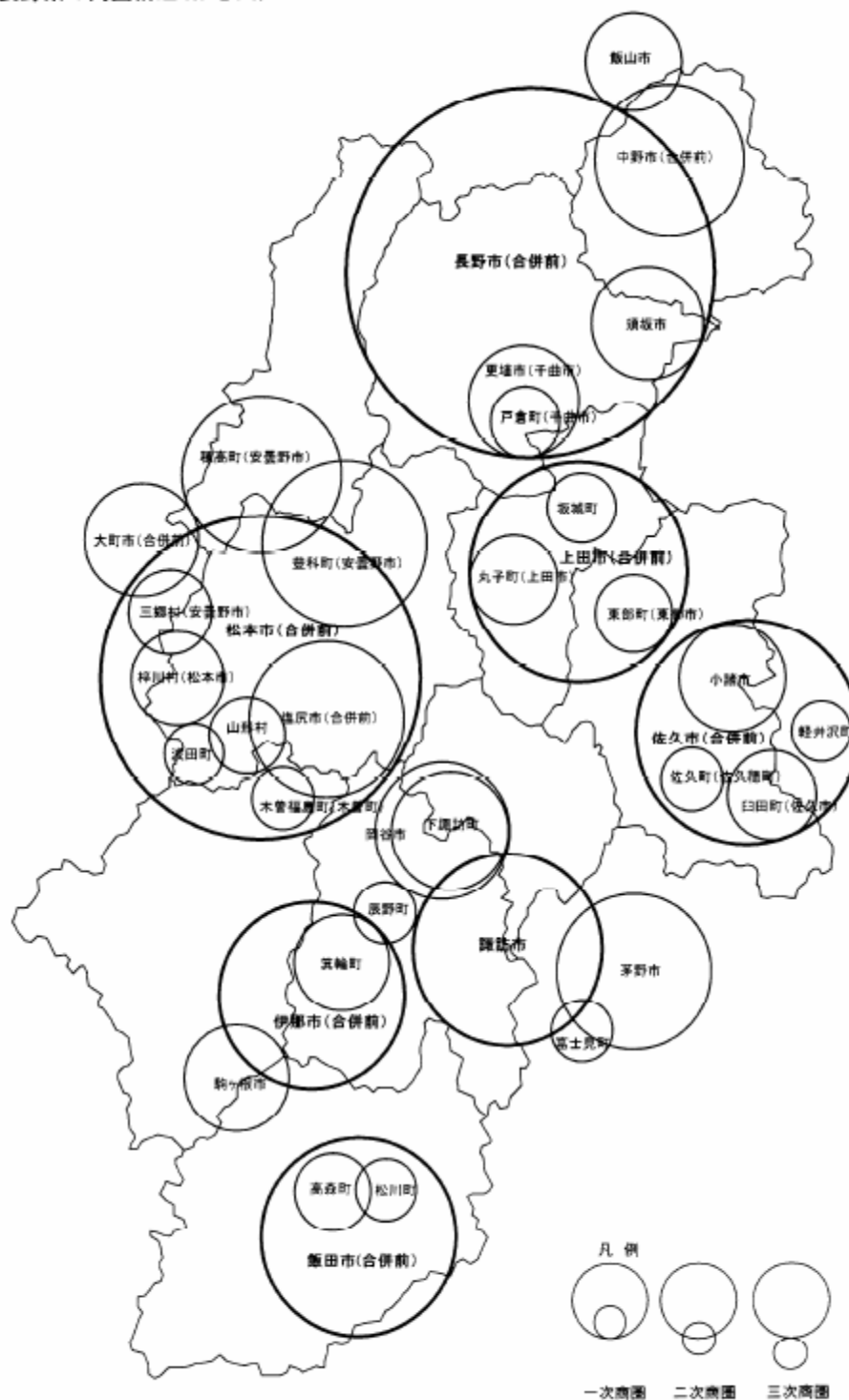


市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額
軽井沢町	2.71	17,144	50,294	富士見町	0.82	15,528	13,762	豊丘村	0.44	7,068	3,380
南牧村	2.36	3,494	8,929	松川町	0.81	14,117	12,422	山ノ内町	0.44	14,704	6,957
山形村	1.69	8,195	14,934	須坂市	0.79	53,668	45,902	小川村	0.39	3,371	1,418
松本市	1.32	227,627	324,795	小諸市	0.79	45,499	38,689	木祖村	0.38	3,361	1,391
駒ヶ根市	1.25	34,417	46,523	御代田町	0.75	14,124	11,382	平谷村	0.38	688	282
諏訪市	1.22	53,240	69,927	信濃町	0.74	9,927	7,975	筑北村	0.37	5,702	2,298
中野市	1.15	46,788	58,247	宮田村	0.73	8,968	7,117	長和町	0.36	7,304	2,826
飯田市	1.15	108,624	134,746	千曲市	0.73	64,022	50,686	中川村	0.35	5,263	2,003
南箕輪村	1.12	13,620	16,542	上松町	0.69	5,770	4,307	北相木村	0.35	942	358
佐久市	1.11	100,462	120,759	佐久穂町	0.69	12,980	9,662	飯綱町	0.35	12,504	4,730
長野市	1.10	378,512	448,437	喬木村	0.67	6,912	4,995	大鹿村	0.30	1,356	434
白馬村	1.07	9,500	10,969	立科町	0.67	8,237	5,943	朝日村	0.27	4,875	1,445
岡谷市	1.05	54,699	62,358	小布施町	0.62	11,477	7,745	高山村	0.22	7,654	1,792
上田市	1.04	163,651	183,542	野沢温泉村	0.62	4,259	2,854	生坂村	0.16	2,160	378
飯山市	1.03	24,960	27,742	信州新町	0.58	5,535	3,463	泰阜村	0.15	2,062	334
塩尻市	1.01	68,346	74,748	阿智村	0.57	6,771	4,190	川上村	-	4,759	-
木曽町	0.99	13,900	14,921	阿南町	0.55	5,972	3,540	南相木村	-	1,151	-
伊那市	0.98	71,788	75,901	辰野町	0.54	21,801	12,720	青木村	-	4,774	-
安曇野市	0.97	96,266	100,745	下條村	0.52	4,210	2,361	清内路村	-	777	-
茅野市	0.95	57,099	58,814	坂城町	0.51	16,463	9,006	売木村	-	735	-
大町市	0.93	32,145	32,285	波田町	0.50	14,914	8,066	天龍村	-	2,002	-
高森町	0.93	12,976	13,005	根羽村	0.50	1,253	676	王滝村	-	1,097	-
東御市	0.91	31,271	30,854	大桑村	0.50	4,457	2,387	麻績村	-	3,204	-
箕輪町	0.87	26,276	24,666	原村	0.49	7,456	3,985	小谷村	-	3,920	-
小海町	0.87	5,663	5,305	南木曽町	0.49	5,238	2,799	木島平村	-	5,312	-
池田町	0.86	10,630	9,925	飯島町	0.47	10,570	5,351	中条村	-	2,525	-
下諏訪町	0.85	22,863	21,041	松川村	0.46	10,072	4,973	栄村	-	2,488	-

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出（年間販売額は2007年商業統計、人口は2005年国勢調査）。

図表 3-5-16 長野県の商圏構造（2006 年）

図 1 長野県の商圏構造（概念図）



（注）円の大きさは商圏の規模を表す。17市と商圏人口上位20町村を記載。
太字は、商圏人口15万人以上の商圏を表す。

- （注）
- ・一次商圏：地域の消費需要の30%以上を吸引している地域
 - ・二次商圏：地域の消費需要の10%以上30%未満を吸引している地域
 - ・三次商圏：地域の消費需要の5%以上10%未満を吸引している地域

資料：「2006年度長野県商圏調査」長野県

図表 3-5-17 長野県内の店舗面積 10000 ㎡以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年月
長野市	ながの東急百貨店	19,381	1966 年 11 月
	長野ホリデイスクエア(長崎屋長野店)	13,712	1998 年 3 月
	権道駅前ビル(イトーヨーカドー長野店)	11,220	1978 年 6 月
	ベイシア長野SC	10,323	1993 年 6 月
	ショッピングプラザAGAIN(アゲイン)	10,085	1970 年 11 月
松本市	ハイランドシティ松本(ジャスコ南松本店)	17,583	1993 年 6 月
	井上・野口ビル駅前ビル(井上本店)	15,834	1885 年
	松本パルコ	15,155	1984 年 9 月
	南松本SC(イトーヨーカドー南松本店)	15,152	1996 年 4 月
	カタクラモール(ジャスコ東松本店)	13,537	1981 年 3 月
	松本電鉄バスターミナルビル(イトーヨーカドーエスパ松本店)	13,178	1978 年 4 月
上田市	イオン上田SC(ジャスコ上田店)	24,045	1983 年 7 月
岡谷市	ビア・アピタ岡谷店	13,222	1985 年 9 月
飯田市	アップルタウン(飯田サティ)	12,796	1995 年 6 月
	南信SC(ジャスコ飯田店)	11,951	1997 年 6 月
	アピタ飯田店	11,495	1995 年 11 月
諏訪市	スワプラザビル、諏訪ビル、諏訪丸光	17,980	1965 年 7 月
伊那市	アピタ伊那店	13,043	1974 年 6 月
駒ヶ根市	ベルシャイン駒ヶ根店	12,000	1993 年 3 月
中野市	ジャスコ新中野ショッピングセンター	14,000	2001 年 9 月
	ベイシアスーパーセンター中野店	10,050	2004 年 4 月
茅野市	茅野SC(メガマート・マックスパリュ茅野店)	11,736	1995 年 10 月
	サンリツプラザ茅野(オギノ茅野SC)	10,100	1998 年 10 月
塩尻市	塩尻大門SC(イトーヨーカドー塩尻店)	11,533	1993 年 4 月
佐久市	佐久平ショッピングセンター(ジャスコ佐久平店)	31,718	1999 年 4 月
	佐久小田井SC(佐久インターウエーブ)	17,646	1997 年 11 月
安曇野市	豊科SC(豊科サティ)	13,606	1993 年 4 月
	Sタウンとよしな(カインズホーム・西友豊科店)	11,043	1995 年 7 月
	ベイシアスーパーセンターあずみの堀金店	10,687	2002 年 11 月
軽井沢町	軽井沢プリンスSP	13,302	1995 年 7 月
	軽井沢プリンスSP・イースト	11,993	1997 年 7 月
高森町	アピタ高森	11,422	1998 年 11 月
山形村	アイシティ21(井上百貨店)	28,582	2000 年 10 月
	山形SC南棟(マックスパリュ・メガマート山形店)	13,000	1996 年 11 月

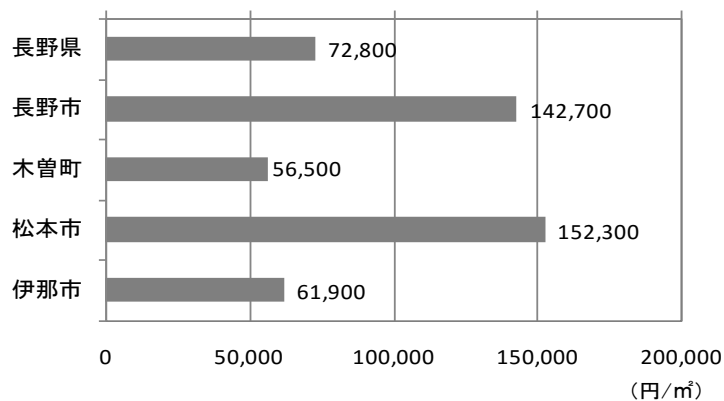
資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

■その他

木曽町の商業地における平均地価は 56,500 円/㎡で、長野県全体の約 8 割、県庁所在地である長野市の約 4 割にあたる。また、木曽町の所得水準は長野県全体の約 9 割にあたる。(図表 3-5-18、図表 3-5-19 参照)

木曽町の財政力指数は 0.32 となっており、厳しい財政状況にあることが分かる。(図表 3-5-20 参照)

図表 3-5-18 地価 (商業地の標準地地価の平均価格)

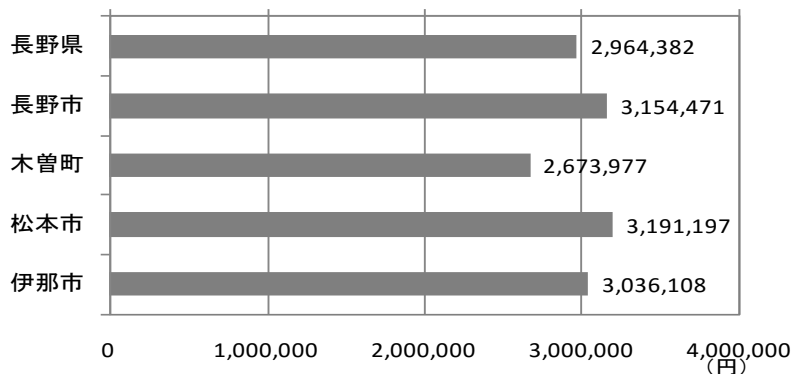


※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したものの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

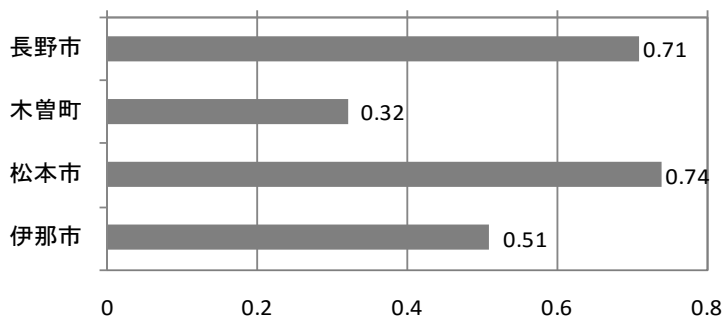
図表 3-5-19 所得水準 (課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの)



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-5-20 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去 3 か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は、木曽福島地区内にあり、JR 中央本線木曽福島駅から徒歩 10～15 分の場所に位置し、木曽福島駅北側の住民との景観形成協定により整備されている地区の中心商店街にある。

木曽福島地区は、中心部の標高が約 800m で、地域の 95% 以上を山林・原野で占められている。歴史的・文化的観光資源や伝統・民芸芸能などの資源も豊富で、権兵衛・姥神トンネルの開通に伴う交流人口の増加などもあり、就業者の約 2/3 が第三次産業に従事している。また、木曽地方の中心として、国・県等の公共機関や銀行等の民間事業者が集まる政治・経済・文化の拠点となっている。木曽福島町、日義村、開田村及び三岳村の合併により誕生した木曽町においては、当該地区が今後も町の中心としての役割を果たすべく発展していく必要がある。

対象地区の商店街では、集客力の低下が著しく深刻なダメージを受けている。そこで旧法の中心市街地活性化基本計画の中で、各種ハード整備事業を行い景観整備に努めてきた。しかし、これまでの取り組みは景観向上、観光振興の側面が強いため、生活住環境及び都市機能強化の側面はこれからの整備に託されている状況である。

■ 基礎データ

地区名	広小路周辺区域
基礎データ	面積：約 39ha；人口：1,060 人；人口密度：2,718 人／k m ² 営業店舗数：約 130 店舗；空き店舗数：約 33 店舗 交通：JR 中央西線 木曽福島駅から徒歩 10～15 分

■ 対象地区概況図



藪裏清水公園
古民家を活用したコミュニティ施設や
空き蔵が残る



山村代官屋敷
木曽地方を治めた山村家の屋敷。
まちづくり会社が運営



旧帝室林野局



上の段区（飲食施設）
中山道の風情が残る街並み



上の段区（寺門前小路）



木曽福島支所
図書館及び複合施設の
建設予定地

(3) 事業内容

対象地区での施設整備を通じて、交流人口の増加及びまちなか居住の推進を図り、エリア内の人口減少に歯止めをかけ、「木曽町の顔」として確たる集客力と情報発信機能を発揮することを目指す。

その実現に向けて、本業務では、

- ・「広小路周辺地域再開発プロジェクト」事業計画書の作成（広小路周辺地域への「図書館及び生涯学習センター等複合施設」の施設整備計画の策定及びデザイン化）
- ・新たな木曽町中心市街地としての合併前旧村への向上（PR ツールの作成、シンポジウムの開催等）
- ・事業エリアに影響を及ぼす近隣施設のエリアマネジメント事業

を行い、本年度の成果を次年度実施予定の図書館建設設計業務、さらには第2次木曽町中心市街地活性化基本計画（仮称）に反映していくものとする。

町民一体となって取り組むため、総合的かつ円滑的な事業推進に関わる調整・協議の場づくりに取り組む。

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年8月19日(水)

13:15～15:15 現地視察

上の段区～馬宿小路～木曽川親水公園～行人橋歩道橋～木曽川右岸
～山村代官屋敷～大手橋～広小路～木曽福島支所～旧帝室林野局～
木曽福島会館

15:30～18:00 第5回まちなか再生支援協力委員会

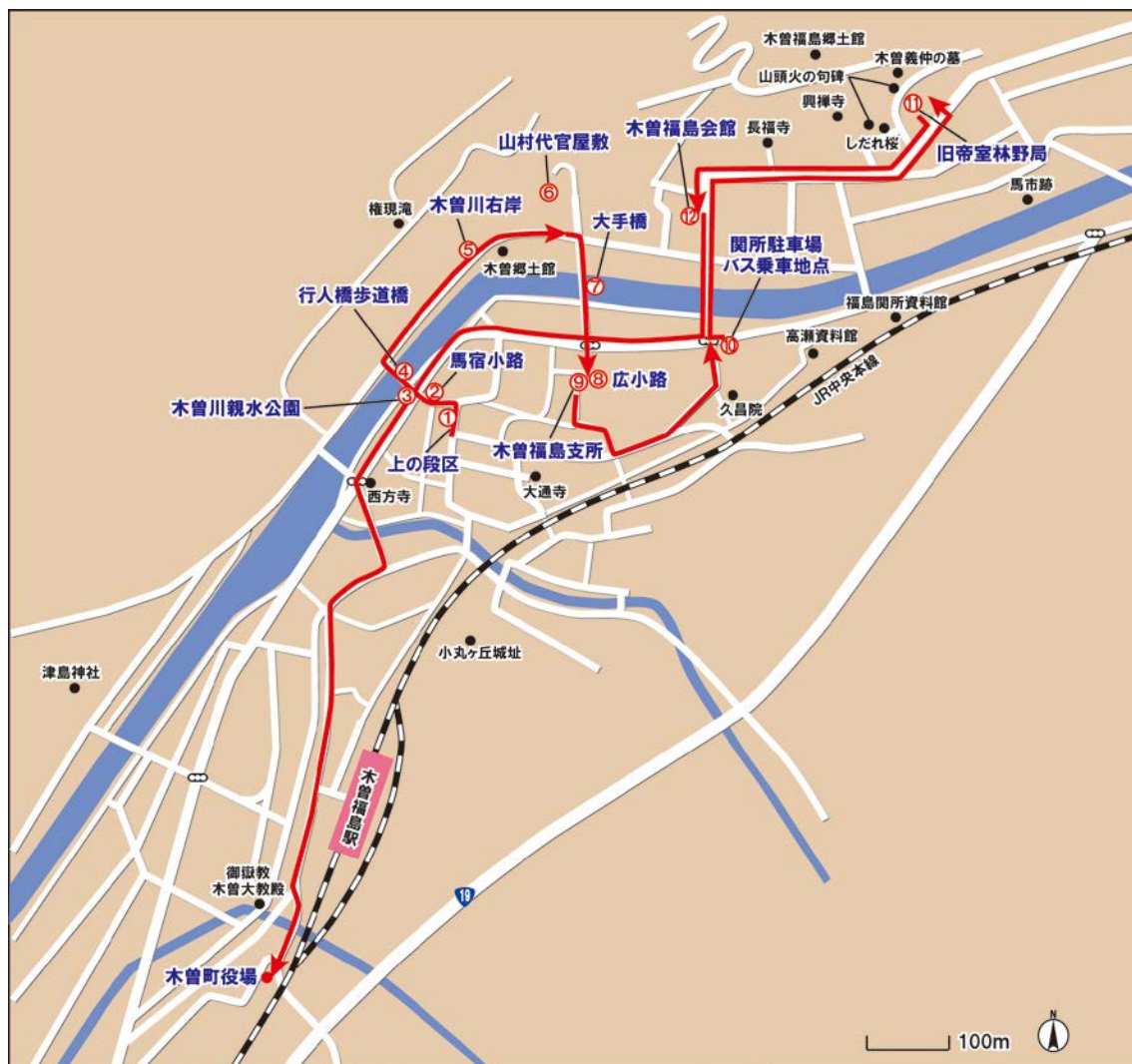
場所：木曽町役場第1会議室

1. 開会挨拶
2. 木曽町挨拶
3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介
4. 木曽町事業説明
 - ①木曽町現況、事業概要説明
 - ②プロデュース事業報告株式会社レオン
取締役 濱地 靖博(プロデューサー)
5. 意見交換
6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、梶浦委員、辻田委員、服部委員、吉永委員

②視察ルート



③委員会発言要旨

■まちづくりの方向等

- ・広域的なまちづくり・地域づくりを考えるべきである。
- ・ハード整備はかなり進んでいると感じた。玄人受けするとは思いが、一方で呼ぼうとしている人は素人である。手をかけているところと手をかけていないところのギャップが目立つので、そのギャップを埋める時期に来ているのであろう。
- ・人口減少が進む中で、木曽福島が町の核となるべきなのであろう。町の核としての存在がまだ弱いので、まず外の人を呼び込むための議論ではなく、合併した町・村の人々が木曽福島をどう使うかの議論をした方がよい。
- ・商店街が衰退しているのは、まちの産業が衰退しているからであり、産業と交流という切り口は非常に重要で、産業が起きて多くの人が来ればよい。木曽町にとって重要なのは、第一次産業と観光になるだろう。
- ・役場はまちを作ってきたひとつの核であるはず。役場があるために周辺の商店街にもにぎわいがあつたはずであり、歴史を積み重ねたものを大事にする必要がある。
- ・まちづくりは公共が投資をして民間がその機能、施設を活用し、地域への貢献性へと結びつけなければならない。その投資を受けて効果を出す役割としての商店街の機能を考えてほしい。そのためには商店街の個店の魅力を上げることが重要であり、いくら景観を良くし、交通対策をとり、にぎわいを図るための公共施設をつくっても、個店に魅力がなければ観光客が来ても物は売れないのでうまくいかない。
- ・まちなかのエリアごとの機能を考えて、3つのまちづくりコンセプトを立てるべきだ。①駅周辺（生活支援機能の集結）、②旧庁舎周辺、③歴史的資産（観光）と分けることができる。地域の舞台と役割を明確にしたまちづくりをしていけば失敗はない。駅前には来訪者が「入」と「出」の際に地域を評価することになる場所であるが、木曽町は入と出の両方ともに現状からサービスを強化する必要がある。一方、旧庁舎周辺の木曽会館は、住宅、会館機能、スーパーを入れた地元の拠点にしてみてもどうか。

■木曽町の観光の位置づけをどうするか

- ・木曽町の観光資源は豊富だが、中山道の宿場町を見たいのであれば妻籠・馬籠に流れるだろう。売り出し方を工夫する必要がある。
- ・妻籠や馬籠等の競合を徹底的に調査していないのではないか。木曽町にあるものではないものは、競合を分析すればできるはず。観光入込統計を見れば分かるであろう。
- ・他の宿場町では観光客主体のまちづくりをしているが、同じことをしても仕方がなく、差別化を図ることが必要である。木曽町は、素朴で観光の町らしくない景観にするのがよいのであろう。規模で競争しようとする投資が必要になるが、その割に効果が出ない。観光客主体ではない豊後高田のようなまちづくりをすべきであろう。
- ・町が合併した今、木曽町は南北でなく東西に交通軸があるのではないか。伊那も高山も観光地であり、交通結節点であり、観光資源が豊富にあるこの場所を宿にすればよい。中山道ではなく東西軸で考えた新しい宿場町にするのがよいのではないか。

東西に移動する人が必ず一泊するようにする。古い町並みへのこだわりや昔の宿場町から頭を切り替えてみて、地理的なポテンシャルを考えた方がよい。

- ・個人観光客を対象にすべきであり、その場合は木曽町の交通アクセスが重要で、これが抜けていると物事が前に進まない。思いだけで終わってはもったいない。
- ・施設も複数あるし、観光ルートができると思うが、道が怖い。歩道がなく、水切りがあって歩きにくい。一方通行にして歩道を広げることができればよい。

■図書館をどこにどうつくるか

- ・木曽町の人口は減少し、高齢化も進むだろう。公共・公益施設や商業施設のあり方、住民のニーズ、支援のあり方について、10年後を考えて取り組むべきである。10年後の税収、支出などの行政コストを考えると、新しく建設するのは難しいので建物はとりあえず賃借すべきだろう。規模も10年後に見合ったイメージを持つことが重要。行政は、なるべく土地や建物を持たず、資産の流動化を行う方がよい。時代の変化で、住民のニーズも集積地も変わる。その変化に対応できる行政体質にしておくべきである。
- ・ロンドンから車で1時間半のウォルトンというまちにある小さな図書館は広域からお客さんを集めている。財政に余裕がないため蔵書は多くないが、各地域から蔵書を借り、テーマに沿った講演会をしたりしながら、図書館を通して賑わいを作っている。地域のニーズを汲んだ結果である。外からものを見ることは重要だが、地域のニーズもしっかり取り入れることが必要である。
- ・町村合併でまちのエリアが大きくなったことを受けて、移動図書館という手段もあるだろうし、住居と組み合わせてまちなか居住も併せて図るということも考えられるのではないか。図書館に宝塚市のような情報発信機能を持たせるのもよいが、木曽町のような場所に合った、地域のニーズに合った図書館を考えるべきである。

■様々な個店の魅力を向上する努力が必要

- ・まちとしては小さいが、造り酒屋が残っているなど、商業都市としては面白い。観光客の引き込み方や周辺部の人たちが買い物に来やすい仕組みなどを考えながらも、もう一度地元の人が使え商店街として再生することが大事である。
- ・中山間地の商業はマーケットが縮小するため単独業種では難しい時代である。各個店が業種を増やすことによってスペース生産性が下がっても客1人あたりの売上が上がる。プラスオンするカテゴリをどうするか。商品を借りて委託販売することも考えられる。そういったマーケティングを商業者に講義すべき。誰かがリーダーシップをとって実施しないと無理であり、マーケティング戦略が重要になる。

(5) 事業成果

■調査業務

- ・福島地区関係団体ヒアリング調査（町役場関係、図書館等建設検討委員会、木曽福島地域協議会、区長会、㈱まちづくり木曽福島、商工会・商店街を対象に8月に実施）
- ・木曽町4地区（開田、三岳、日義、福島）町民意識調査（800世帯を対象に郵送アンケートを11月～12月に実施。254票を回収。）
- ・木曽町高校生アンケート調査（木曽青峰高等学校2年生全員に対して、学校を通じて12月に実施。215票を回収。）
- ・木曽町4地区（開田、三岳、日義、福島）ワークショップ（高校生、一般の方20名の参加により、複合施設の利用シーン、成功イメージ等を考察）
- ・サイエンス映像学会との連携による文化産業雇用の可能性について、同学会の協力を得て検討した。

■広報活動

- ・ポスター、パンフレットを作成した。

■ソフト設計

木曽町上位関連計画と調査によるデータをもとに計画案を策定した。

- ・30年後の姿（高齢化率・人口等）の提示
- ・中心市街地エリアのコンセプト設定
- ・中心市街地エリア外のコンセプト設定（日義地区・三岳地区・開田高原地区）
- ・食べていくための基幹産業の設定及びリサーチ（木曽ブランド）
- ・事業推進に係るロードマップの作成

■ハード設計

ソフト設計に基づき施設計画案図面を作成した。

- ・木曽町交流センター（産業創出、行政窓口機能、子育て支援や観光情報センターなどの機能を含んだ図書館・生涯学習センター複合施設）
- ・木曽町産業館（木曽町の地場産業品の制作・販売や技術者を育成する機能を持たせた施設）
- ・木曽町新生活館（生鮮品や日常生活品を提供する場、そして住宅機能を併せもつ施設）

■計画書策定

調査業務を踏まえた、計画に係る活動・計画・事業完了後の方針のまとめを作成した。

■発表：シンポジウムの開催

町民全体の合意形成へのプロセスの場とすることを目的として3月7日に「木曽町のまちづくりを考えるシンポジウム」を下記内容にて開催、300名が来場した。

- ・テーマ：「誇りと自信が持てるまちづくり」一人が育て人と交わる産業社会とは「世界とつながる未来へ」
- ・第1部 基調講演 養老孟司氏「五感を磨き、その感動を伝えるメディアの力を

養う」

- ・第2部 プロジェクトビジョン発表（尾崎幸一プロデューサー）、パネルディスカッション

（参考）目標達成状況（自己評価）

活動項目	活動内容	進捗状況				
		遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
調査業務	福島地区関係団体ヒアリング調査			●		
	木曽町4地区（開田、三岳、日義、福島）町民意識調査			●		
	木曽町高校生アンケート調査			●		
	ワークショップの実施		●			
広報活動	周知啓蒙ツール作成			●		
ソフト設計	30年後の姿の提示、エリア全体・エリア外のコンセプト設定、個別エリアコンセプトの整合性、基幹産業の設定・リサーチ、ロードマップ作成			●		
ハード設計	理想とされる業態・施設計画、公営住宅等定住促進施設、広小路エリア再開発事業を柱としたエリアマネジメントプラン、近隣施設利用によるエリアマネジメントプラン、上記のデザイン化			●		
計画書策定	計画書作成			●		
発表	シンポジウムの開催		●			

(6) 来年度以降の取り組み

■ 対象事業の今後の展開

H22：町民を取り入れる形での検討会の発足（町長：シンポジウムにて発言）

H23：まちなか再生の交流拠点づくり企画決定

H24：交流拠点施設の建設着工

■ その他関連事業の実施予定等

○交流施設運営管理事業

- ・交流施設企画運営管理事業
- ・情報発信システム事業
- ・広報プロモーション事業

○産業・雇用創出事業

- ・教育観光合宿事業
- ・木曽町ブランド化プロジェクト事業
- ・木工特産品プロジェクト事業
- ・農業林業活性化プロジェクト事業
- ・木曽ツーリズム推進事業

○再生マネジメント事業

- ・人材育成事業
- ・住民活動交流促進事業
- ・商店街活性化事業
- ・空き家空き店舗活用促進事業
- ・まちなか居住促進事業
- ・まちなみ整備事業

■ その他関連事業の実施予定等

- ① 総合的かつ円滑的な事業推進に関わる調整・協議の場の設置
- ② 積極的な町民参加
- ③ 文化産業推進における総合プロデューサーチームの設置
- ④ 関係各機関との連携
- ⑤ 商店街組織の強化・充実
- ⑥ 行政サイドのまちづくり組織への参画

(7) 委員会レビュー

■ まちづくり全体の方向性検討の必要性

- ・ 大きな計画を行う際にまちの位置付けをどうするかが重要になる。空間的な木曽町の位置付けの整理、検討が必要。まちづくりの方向性は地元意向調査をもとにするだけでは導き出せない部分がある。
- ・ 木曽町の全体的な地形、交通、歴史等から整理していく必要がある、
- ・ 観光、農産物といった木曽町の強みを活かしていくことが重要である。
- ・ 合併された市町村の中心地がどのような役割を担い、まちに対してどのようなサービスをするのかを整理することが必要である。まちの構造としてもどこに出たらよいか迷ってしまうようではよくない。コンパクトに集積したまちづくりを行えば、商業の活性化にも繋がるのではないか。

■ 施設整備とまちづくりの関係づけ

- ・ 施設整備とまちづくりとの関係づけについて更なる議論、検討が必要である。
- ・ 長期的目標として掲げたものと、本年度事業での目標がまだ乖離している。その関連について細かく詰めなければならない。
- ・ 今回整備する3つの施設間の位置関係の整理も重要。

■ 文化関連産業創出の仕組み

- ・ 今回の施設をつくることによって、どのような文化関連産業が出て来るのか、産業を生み出すためにはどういうことをすればよいのかについて更なる議論、検討が必要である。
- ・ 文化関連産業について、地元にあるものと外から来るものがどのように繋がるかという点が詳しく見えてこないといけない。

3－6 多久市

(1) 市の概況

多久市は昭和 29 年に、北多久町・東多久村・西多久村・南多久村・多久村が合併し、現在の多久市が誕生した。佐賀県のほぼ中央部に位置し、面積は約 96 k m²、四方を山に囲まれた盆地で、東は小城市、佐賀市、北は唐津市、南は、杵島郡江北町、大町町、西南は武雄市と接している。また、山々を源に河川が市の中央部を貫く牛津川に注いでおり、平野部には水田が広がり、山間部には棚田が点在している。

交通は長崎自動車道が東西に通過しているとともに、J R 唐津線により、佐賀、唐津と結ばれている。

国内にある孔子廟の中でも壮麗と言われる多久聖廟を擁する歴史の薫り高いまちでもあり、古くから「孔子の里」として教育・学問分野に注力してきた。1993 年には、孔子が生まれた中華人民共和国の曲阜市と友好都市も締結している。

産業は、18 世紀に始まった石炭の採掘が需要の増大とともに盛んになり、中小鉱が各地に開坑して、石炭産業が発展した。しかし、エネルギー需要の変化に伴い、多久市内における炭鉱が閉山され、石炭産業は衰退している。

■ 人口

多久市の 2005 年国勢調査人口は佐賀県下にある 8 市のうち、最も少ない 22,739 人で県全体の 2.6%にあたる。県庁所在地である佐賀市の人口約 21 万人の 1/10 の規模である。通勤通学率 10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、多久都市圏は多久市単独で都市圏を構成しており、佐賀都市圏約 41 万人の 1/20 の規模の都市圏を構成している。(図表 3-6-1 参照)

人口推移をみると、佐賀県全体の人口が長期にわたり減少してきているが、多久市人口は県全体よりも減少傾向が強い。将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると 2030 年の人口は約 1.7 万人で人口減少は続くものと予想され、少子・高齢化も進展すると予測されている。(図表 3-6-2、図表 3-6-3 参照)

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は 0.95 前後で推移しており、昼間は近隣町村等への通勤・通学者による流出が見られる。特に、佐賀市への流出が多い。(図表 3-6-4、図表 3-6-5 参照)

図表 3-6-1 多久市周辺および佐賀県等の人口推移

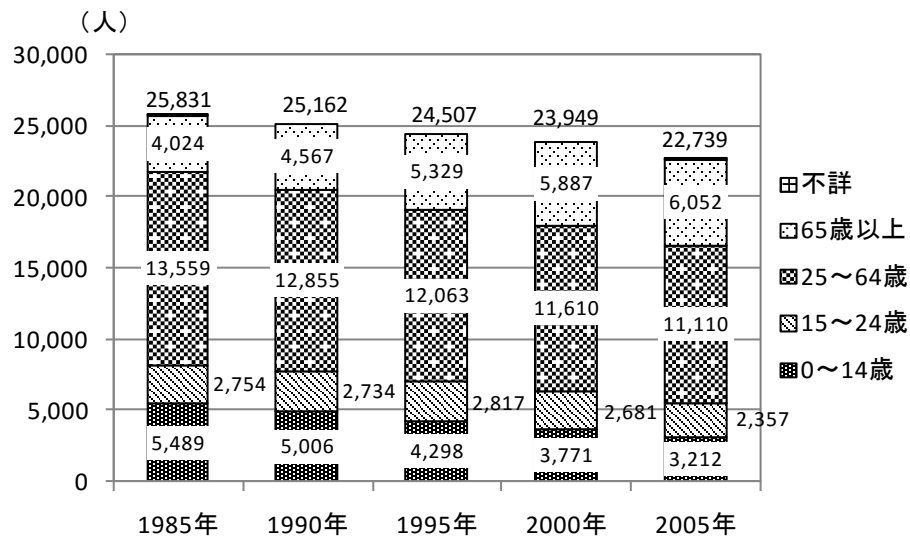
市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
佐賀県	880,013	877,851	884,316	876,654	866,369	100.0%	98.83%
多久都市圏	25,831	25,162	24,507	23,949	22,739	2.6%	94.95%
多久市	25,831	25,162	24,507	23,949	22,739		94.95%
佐賀都市圏	411,849	414,146	419,398	417,242	413,320	47.7%	99.06%
佐賀市	208,154	210,444	212,692	208,783	206,967		99.13%
唐津都市圏	149,679	147,403	145,173	141,130	137,854	15.9%	97.68%
唐津市	138,836	136,763	134,567	131,446	128,564		97.81%
鳥栖都市圏	104,952	106,568	112,693	116,750	119,859	13.8%	102.66%
鳥栖市	55,791	55,877	57,414	60,726	64,723		106.58%

(注 1) 2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

(注 2) 都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

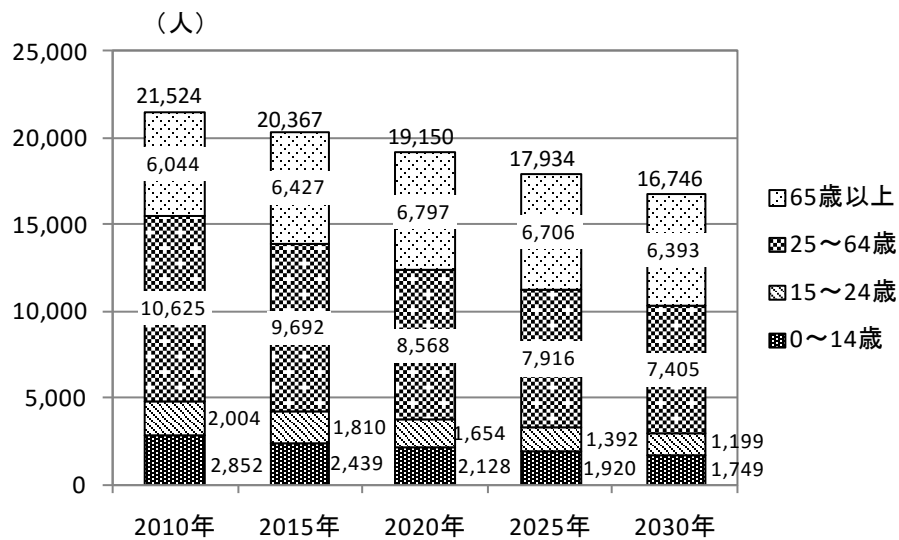
資料：国勢調査

図表 3-6-2 多久市の年齢階層別人口の推移



資料：国勢調査

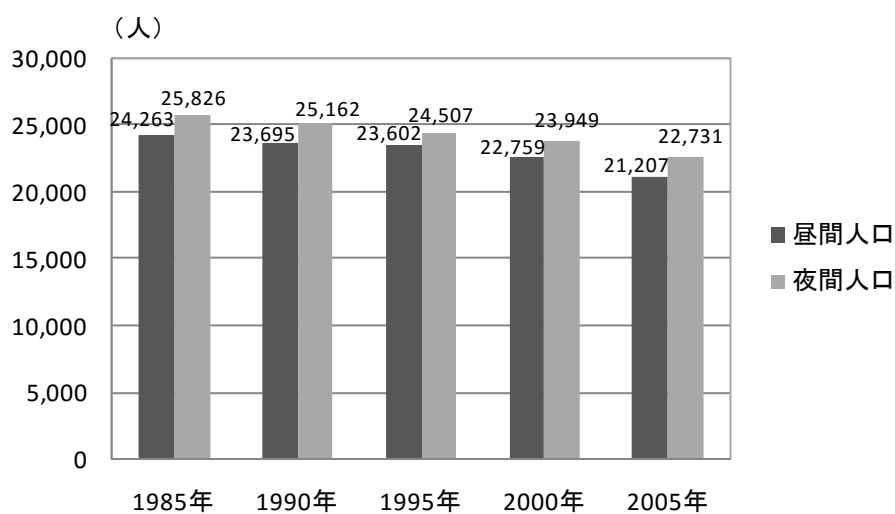
図表 3-6-3 多久市の将来推計人口



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の市区町村別将来推計人口』（2008年12月推計）

資料：国勢調査

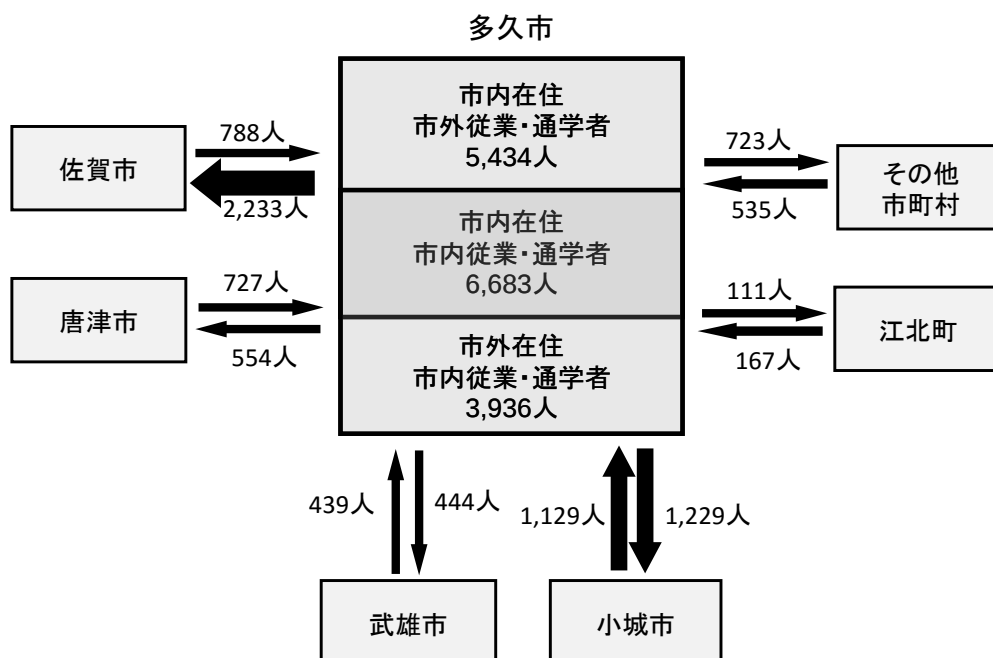
図表 3-6-4 多久市の昼夜間人口の推移



	昼間人口	夜間人口	昼間人口 / 夜間人口
1985 年	24,263	25,826	0.939
1990 年	23,695	25,162	0.942
1995 年	23,602	24,507	0.963
2000 年	22,759	23,949	0.950
2005 年	21,207	22,731	0.933

資料：国勢調査

図表 3-6-5 多久市の通勤・通学の流出入状況（2005 年）



※1 唐津市から多久市への就業・通学者数は、旧唐津市数のみ。旧七山村数は10人未満のため表章されない。
 ※2 多久市から唐津市への就業・通学者数は、旧唐津市数のみ。旧七山村数は10人未満のため表章されない。

資料：国勢調査

■ 産業

多久市における 2006 年の事業所数は 1,005、従業者数は 8,190 人である。過去 10 年間（2006 年／1996 年）の増減をみると、事業所数は 16%、従業者数は 22%減少しており、特に第 2 次産業の従業者数は 4 割の減少となっている。（図表 3-6-6、図表 3-6-7 参照）

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、多久市は、県全体、佐賀市、唐津市、鳥栖市と比較して第 2 次産業のウエイトが高い。（図表 3-6-8、図表 3-6-9、図表 3-6-10、図表 3-6-11 参照）

多久市における商業については、2007 年の多久市の商店数は 244 店、従業者数は 1,112 人、売場面積は 22,669 m²、年間商品販売額は 145 億円である。

小売業集積は小規模で、売場面積で県の約 2%、年間販売額でも県の約 2%の規模である。多久市の年間販売額は 1994 年をピークに減少に転じ、2007 年時点で 1991 年から 2 割減となっている一方、2007 年の売場面積は 1991 年の 3 割増となっている。（図表 3-6-12、図表 3-6-13 参照）

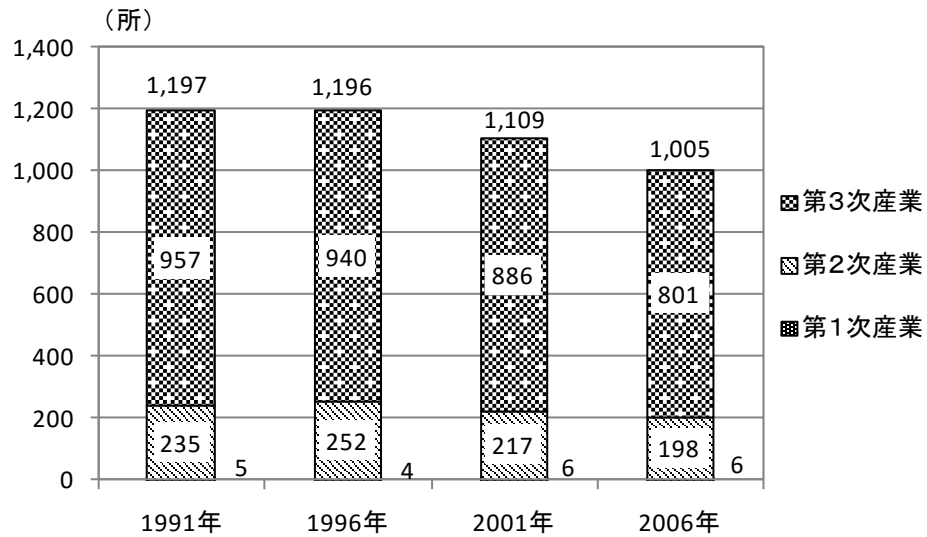
また、佐賀県内の市町村別の小売吸引力をみると、1 を超えているのは 6 市町であり、多久市の小売吸引力は 0.67 にとどまり、購買力が大きく市外に流出している。（図表 3-6-14 参照）

佐賀県内の大型小売店舗を見ると、10000 m²以上の大型店は 15 店舗あり、そのうち多久市内には 1 店舗である（2010 年 3 月時点においては 0 店舗となっている）。規模が 30000 m²以上の大きい店舗はゆめタウン佐賀、佐賀 SC・モラージュ佐賀（西友佐賀巨勢店）イオン S タウン大和（ジャスコ佐賀大和店）となっており、いずれも佐賀市内に立地している。2005 年以降の立地は佐賀市に 1 店舗のみ。次に新しいのは鳥栖市の「鳥栖プレミアム・アウトレット」である。（図表 3-6-15 参照）

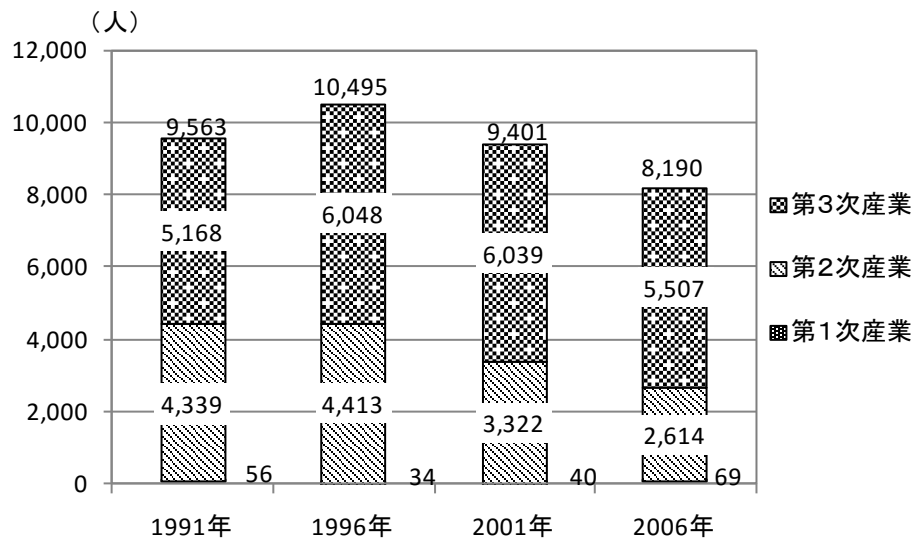
(ア) 全産業

①事業所数と従業者数

図表 3-6-6 多久市の事業所数の推移



図表 3-6-7 多久市の従業者数の推移



②多久市等の産業別事業所数・従業者数(2006年)

図表 3-6-8 多久市等の産業別事業所数(実数(所))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
佐賀県	41,781	186	22	4,289	3,045	2,188	10,370	21,681
佐賀市	11,331	28	2	920	542	657	2,643	6,539
多久市	1,005	6	2	125	71	27	255	519
唐津市	6,419	32	8	580	347	278	1,704	3,470
鳥栖市	3,043	9	2	234	179	235	794	1,590

資料：事業所・企業統計

図表 3-6-9 多久市等の産業別事業所数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
佐賀県	100.0%	0.4%	0.1%	10.3%	7.3%	5.2%	24.8%	51.9%
佐賀市	100.0%	0.2%	0.0%	8.1%	4.8%	5.8%	23.3%	57.7%
多久市	100.0%	0.6%	0.2%	12.4%	7.1%	2.7%	25.4%	51.6%
唐津市	100.0%	0.5%	0.1%	9.0%	5.4%	4.3%	26.5%	54.1%
鳥栖市	100.0%	0.3%	0.1%	7.7%	5.9%	7.7%	26.1%	52.3%

資料：事業所・企業統計

図表 3-6-10 多久市等の産業別従業者数(実数(人))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
佐賀県	377,490	2,604	326	31,231	64,886	17,684	59,191	201,568
佐賀市	111,433	386	19	7,814	9,390	6,259	17,768	69,797
多久市	8,190	69	46	742	1,826	208	1,226	4,073
唐津市	50,436	417	120	4,585	6,552	2,247	9,029	27,486
鳥栖市	37,827	133	32	1,851	9,102	2,631	5,234	18,844

資料：事業所・企業統計

図表 3-6-11 多久市等の産業別従業者数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
佐賀県	100.0%	0.7%	0.1%	8.3%	17.2%	4.7%	15.7%	53.4%
佐賀市	100.0%	0.3%	0.0%	7.0%	8.4%	5.6%	15.9%	62.6%
多久市	100.0%	0.8%	0.6%	9.1%	22.3%	2.5%	15.0%	49.7%
唐津市	100.0%	0.8%	0.2%	9.1%	13.0%	4.5%	17.9%	54.5%
鳥栖市	100.0%	0.4%	0.1%	4.9%	24.1%	7.0%	13.8%	49.8%

資料：事業所・企業統計

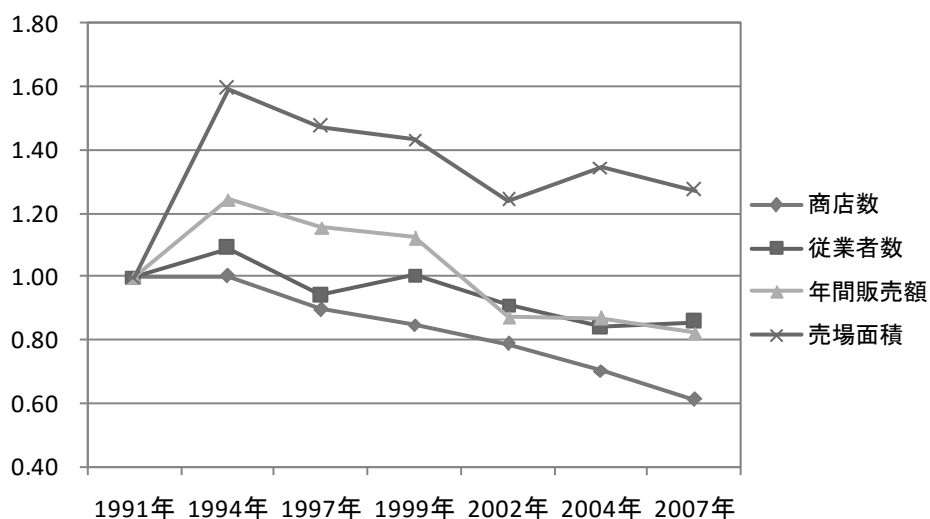
(イ) 小売業

図表 3-6-12 多久市等の小売集積 (2007 年)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
佐賀県	9,771	100.0%	54,167	100.0%	1,214,032	100.0%	818,094	100.0%
佐賀市	2,515	25.7%	16,010	29.6%	360,578	29.7%	251,868	30.8%
多久市	244	2.5%	1,112	2.1%	22,669	1.9%	14,481	1.8%
唐津市	1,562	16.0%	8,108	15.0%	166,057	13.7%	122,166	14.9%
鳥栖市	732	7.5%	4,737	8.7%	125,181	10.3%	79,969	9.8%

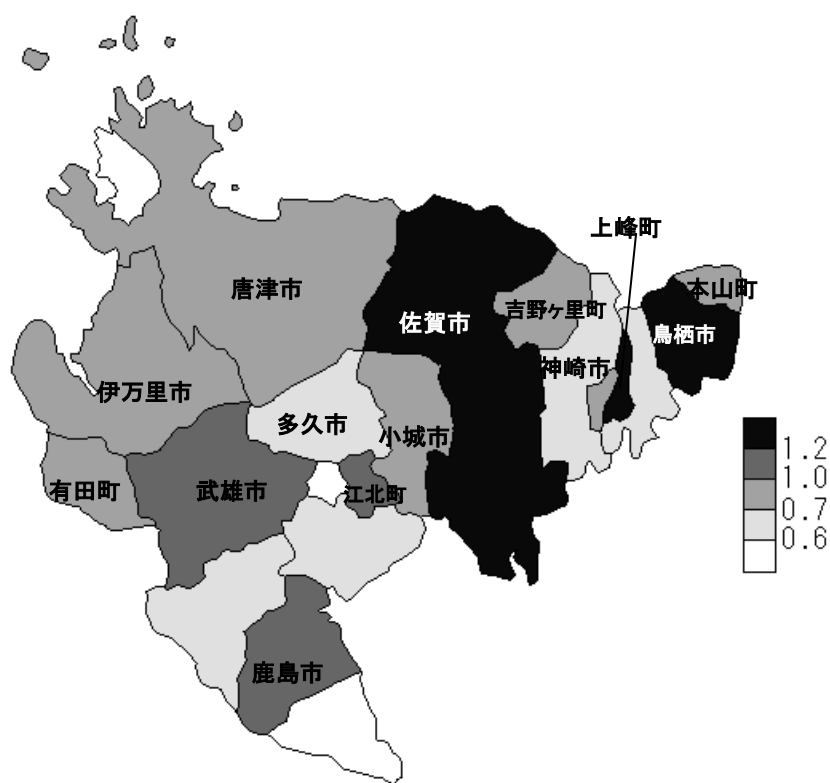
資料：商業統計

図表 3-6-13 多久市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移
(1991 年 = 1)



資料：商業統計

図表 3-6-14 佐賀県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)
上峰町	1.34	9,090	11,491
鳥栖市	1.31	64,723	79,969
佐賀市	1.21	241,361	275,848
江北町	1.18	9,628	10,753
鹿島市	1.18	32,117	35,691
武雄市	1.14	51,497	55,670
唐津市	0.99	131,116	122,166
有田町	0.96	21,570	19,527
伊万里市	0.96	58,190	52,599
基山町	0.78	18,889	13,991
小城市	0.76	45,852	32,915
吉野ヶ里町	0.71	16,100	10,760
多久市	0.67	22,739	14,481
神埼市	0.67	33,537	21,084
白石町	0.65	27,057	16,483
嬉野市	0.62	30,392	17,854
みやき町	0.61	27,157	15,603
太良町	0.50	10,660	5,047
大町町	0.45	7,956	3,349
玄海町	0.44	6,738	2,814

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出
 （年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査）。

図表 3-6-15 佐賀県内の店舗面積 10000 m²以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (m ²)	開設年月
多久市	多久地域主導型 SC(アーガス多久店)	11,000	1992 年 4 月 (2010 年 3 月 閉店)
佐賀市	ゆめタウン佐賀	49,251	2006 年 12 月
	佐賀 SC・モラージュ佐賀(西友佐賀巨勢店)	36,900	2002 年 8 月
	イオン S タウン大和(ジャスコ佐賀大和店)	32,048	2000 年 9 月
	佐賀玉屋	15,832	-
唐津市	唐津 SC(ジャスコ唐津店)	20,232	1999 年 9 月
	まいづるスリーナイン	10,600	1995 年 3 月
鳥栖市	ジョイフルタウン鳥栖(ジャスコ鳥栖店)	29,937	1997 年 10 月
	ゆめタウン鳥栖	24,145	1994 年 10 月
	鳥栖プレミアム・アウトレット	23,420	2004 年 3 月
武雄市	ゆめタウン武雄	17,269	1998 年 4 月
鹿島市	メガセンタートライアル鹿島店	10,272	1996 年 4 月
東与賀町	イオンスーパーセンター佐賀(本棟)	16,390	2005 年 4 月
上峰町	上峰サティ	21,200	1995 年 3 月
みやき町	ハイパーモールメルクス北茂安	10,709	1998 年 12 月

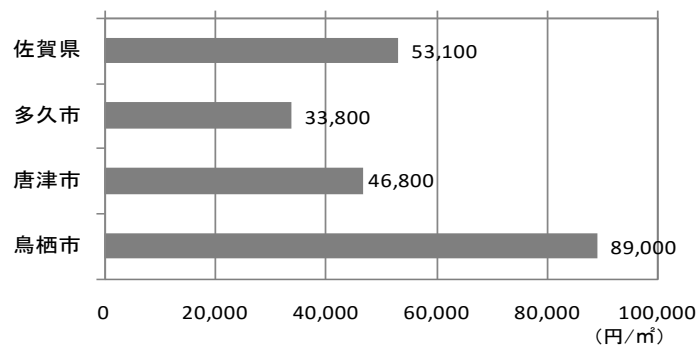
資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

■ その他

多久市の商業地における平均地価は 33,800 円/㎡で、佐賀県全体の 64%である。また、多久市の所得水準は佐賀県全体平均よりも低く、県庁所在地である佐賀市の約 8割程度である。(図表 3-6-16、図表 3-6-17、図表 3-6-18 参照)

多久市の財政力指数は、0.39 であり厳しい財政状況にある。(図表 3-6-18 参照)

図表 3-6-16 地価 (商業地の標準地地価の平均価格)



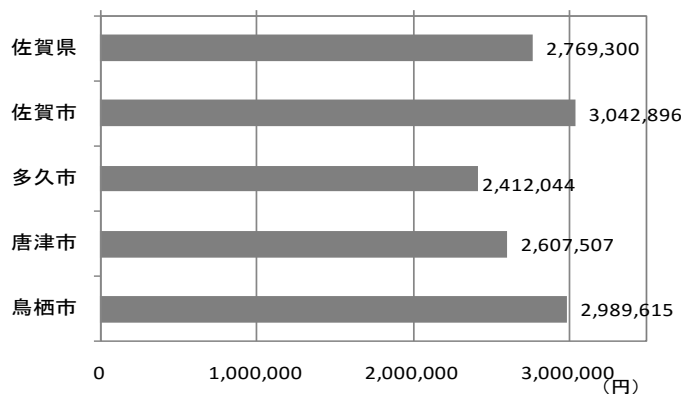
※標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したものの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

※県庁所在地である佐賀市については、該当データ無し。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

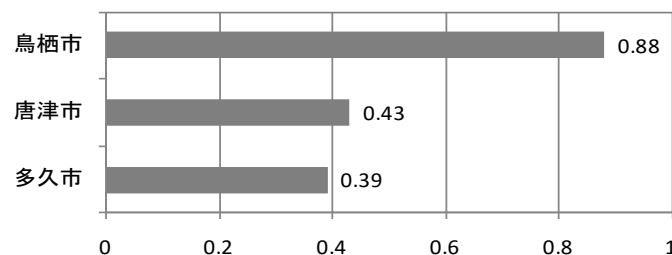
図表 3-6-17 所得水準 (課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの)



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-6-18 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去3か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は市内のほぼ中央に位置し、ＪＲ多久駅を中心に国道 203 号と市道中山・荊原線に囲まれた約 37ha の地区であり、多久市の中心市街地にある。市内唯一の商業地域であり、かつ市内で最も商業集積が高い地域である。対象地区内には店舗面積 1 万㎡超の大型店もあったが、現在は営業を中止している。

当地区は、唐津港への石炭積み出し駅であったため、昭和 30 年代から 40 年代まで、石炭の積み出し拠点として発展し、まちの中心部として商業地が形成された。しかし、高度経済成長期に炭鉱の閉山が相次ぎ、それに伴う著しい人口減少により大打撃を受けた。また、近年は、市外の大型ショッピングセンターに顧客を奪われるなど中心商店街の空洞化が進み、賑わいを失いシャッター通りと化している。商店主の世代交代も進まず、将来に対し意欲と活気を失いつつあるなど、地区の活力の減退は深刻な状況にある。

しかしながら、当地区は依然、市民の意識として多久市の中心であり、当地区の再活性化は市勢浮揚の重要な施策と位置づけている。

こうした中で、現在、遊休地として長い間放置されていた石炭積み出しのための貨物ヤードを含む、多久駅を中心とした南北の再開発を行っている。これにより民間活力の活性化を図り、定住人口の増加と中心市街地の空洞化に歯止めを行い、賑わいを取り戻そうとしている。多久駅周辺土地区画整理事業（施工面積：17.7ha、施工期間：1994 年度～2014 年度、総事業費：約 101 億円）は 1992 年に都市計画決定され、1996 年度から工事が進められている。駅舎は 2008 年 1 月に完成、駅南側の土地区画整理事業は完了し、閑静な住宅街となっている。駅北側の土地区画整理事業については 2008 年度に事業着手し、5 年計画で事業を行っているところである。

今後、共助型のまちなか再生に向けて、地域の人々が主導するまちづくりの仕組みを如何にして作るかが地域の課題となっている。

- ・現状を見極め、身の丈にあった活性化の再考
- ・時間経過を組み込んだ戦略とプログラム
- ・地域資源や強みを活用したまちづくり
- ・実効性のある推進体制の構築

■ 基礎データ

地区名	多久駅周辺		
基礎データ	面積：約 37ha	人口：2,411 人	人口密度：6,516 人／k m ²
	営業店舗数：約 130 店舗	空き店舗数：約 50 店舗	
	交通：JR 唐津線 多久駅前		

■ 対象地区概況図



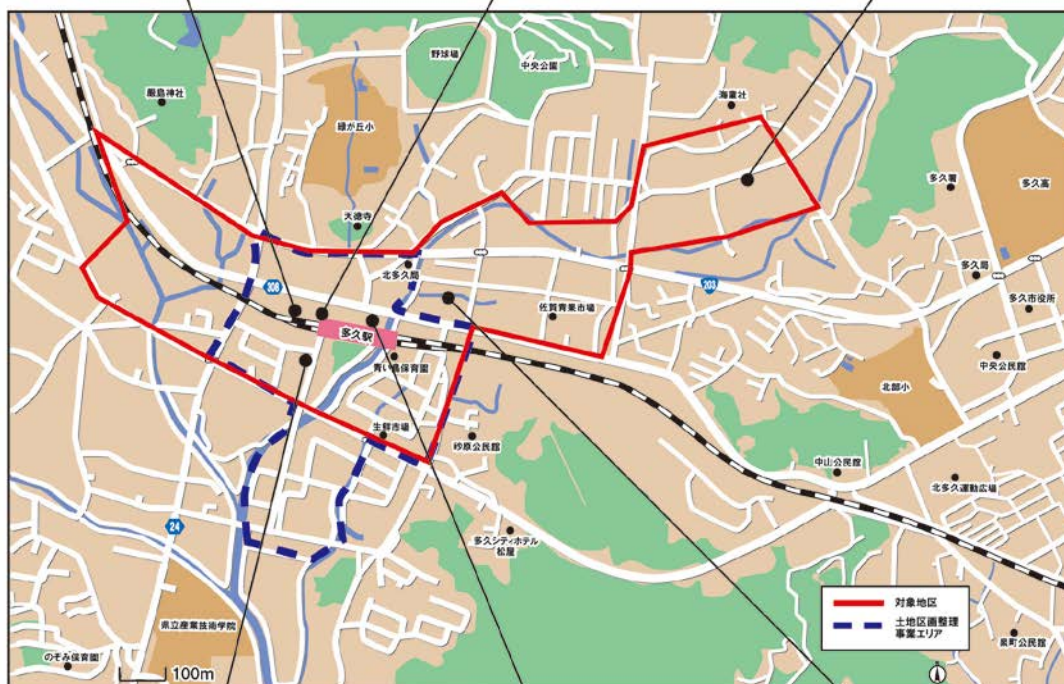
駅北側駐車場予定地
(駅利用者の利便性を向上)



駅前広場予定地
多久駅周辺の交通結節機能の強化



閉店したSC「コーリー」



多久駅南交通広場
ロータリーを整備



中核施設予定地



京町商店街
インターロッキング舗装など商業環境整備にも取り組んできた。

（３）事業内容

対象地区においては、第３次多久市総合計画に掲げる「住みたい美しいまち多久」を実現するため、鉄道・公共交通機能の再整備を行い、多久駅周辺に生活に必要な機能・サービスを集約し、コンパクトで質の高い暮らし・生活の場所としてのまちづくりを目指し、まちなか再生の取り組みを進めることとしており、その取り組みにより、定住人口（まちなか居住）・交流人口の増加に繋げていくことを目指すものである。

その実現に向け、本事業においては、様々な人々の参加により、地域が主体となつて進める、10年後を見据えた多久駅周辺地区のまちづくりに取り組むこととする。

本年度は、まちなか再生10年プロジェクトの初年度として、下記を目標とし、すべての基礎となる仕組みづくりと地権者の合意形成を進めることとする。

- ・ 駅周辺地区のまちづくり方針の作成と地権者の合意
- ・ 中核施設の基本的枠組みの検討、大枠の絞込み
- ・ 以上を含めた推進体制（協議会の母体）の構築

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年11月25日(水)

9:35～12:00 現地視察

多久駅南 交通広場～駅前広場予定地～中核施設予定地～駅北側駐車場予定地～筋原中央商店街～筋原商店街～京町商店街～SC「ハロー」跡地～SC「コーリー」～旧「ゆうらく(温浴・レジャー施設)」～多久聖廟～多久市役所

13:00～15:30 第6回まちなか再生支援協力委員会

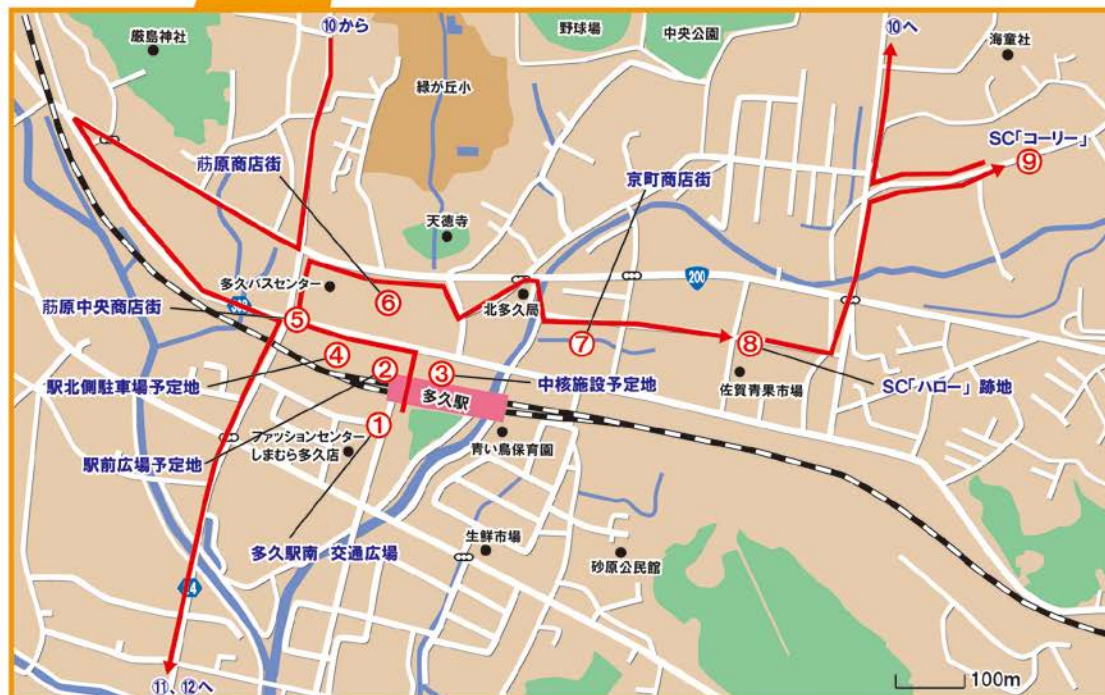
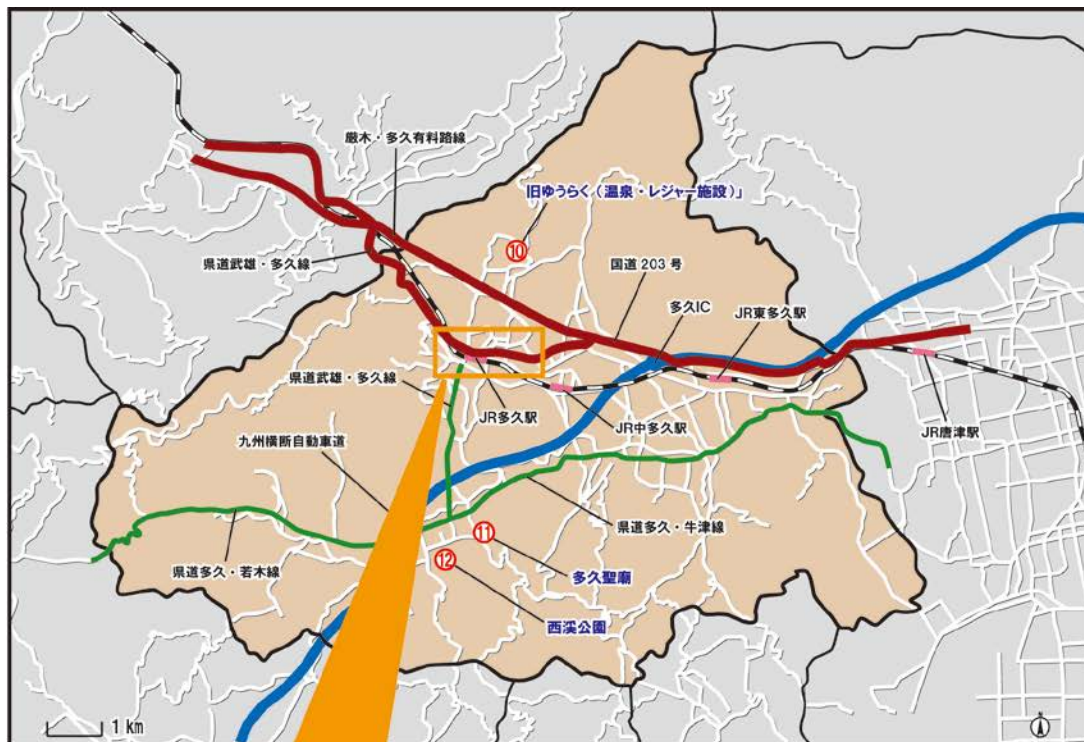
場所：多久市役所 4階 大会議室

1. 開会挨拶
2. 多久市挨拶
3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介
4. 多久市事業説明
 - ①多久市現況、事業概要説明
 - ②プロデュース事業報告株式会社アールトゥ計画事務所
代表取締役 渡会 清治(プロデューサー)
5. 意見交換
6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、梶浦委員、口広委員、辻田委員、水野委員、吉永委員

②視察ルート



③委員会発言要旨

■多久市のポテンシャルと再生の方向性

- ・多久市は自動車中心の社会であるので、商店街や駅がもつポテンシャルは、かなり縮小した規模で考えなければいけない。交通・医療・介護・子育て・商業等の、生活ミニマム保障にもっと着目してほしい。まちづくりは人とモノの相互作用で決まっていくため、双方をバランスよくとってほしい。住みよいまちを作れば、観光は次に考えられるだろう。住みやすいまちを作ることが先決であろう。
- ・経済性から勘定すると、大手スーパーマーケットが退店したように店が成り立たない。大手スーパーマーケットは単独で建物を造るのに3～5億円、売上が15億円でやっと収支が合う。ここでは計画人口をどれだけ見込んでも、それだけの数字ははじけず、外から呼ぶことも難しいということだろう。住民の需要を満たすためには、宅配つきのネットサービスなどでリカバリすることを検討すべきであろう。
- ・高齢化社会への対応という視点が不足しており、多久でどのような高齢化社会が想定されるのか分析が必要であろう。まちなかに高齢者がゆったりいられる居場所をどうつくるかなども含めて、総合的に交通計画やまちづくりを考えれば将来の高齢社会に耐えるまちとすることができる。
- ・多久の資源として緑を大切にするという点についても、まちなかだけではなく里山や奥の緑の保存と活用をどうするかという視点も必要である。
- ・土地が余っているのに、市営住宅が駅から山を隠すような高層建築だ。緑が見え、空が見え、いい空気が味わえるというのが多久の良さであり、それを活かす必要があるのに、都市計画と行政の開発が逆に進んでいる。
- ・高齢化が進行する中では新たな産業創出などによる核づくりは難しく、サラリーマン層を呼び込むのが良いであろう。そのためには、多久のブランドイメージを佐賀県内で広く行渡らせるべきで、孔子の「論語」を小学生が言えるように教育している話があったが、「教育・子育てなら多久」というアピールも考えられ、そうすることで若い世代を呼び込める可能性もある。
- ・外部から人を呼び込む場合、生活の場として多久に住み、唐津・佐賀に通うという戦略をとるなら、教育に注目するのが一番で、形になったものがあれば打ち出すべき。それがなければ可視化が必要である。教育も結果を出さなければ厳しいため、数値目標等を設定し推進する必要がある。
- ・多久聖廟についてだが、孔子は日本人にとってなじみが薄く、観光資源として今の多久聖廟をいくらきれいにしても、それだけでは難しいであろう。ただ見てお参りして帰るよりは論語研究として拠点づけるとよい。例えばサマースクールなど、夏の間子どもを預かるなどのカリキュラムはどうか。

■ 多久駅の位置づけについて

- ・区画整理を計画するときに鉄道を信仰しすぎたと感じられる。一時間に2本しか走らない鉄道よりは一時間4本のバスを通すことを考えた方が良いのではないか。同じ資金があれば多くのバスを通すことができる。

- ・かつての鉄道駅一辺倒の都市計画では駅前広場を作ってパークアンドライドが主流だったが、ここでは自動車で直接現地に行くのでパークアンドライドは必要ないだろうから、駅前広場は過剰だと感じられる。
- ・多久駅が核としての役割を失い、鉄道そのものが拠点性を失っている中で、駅に色々なものを付加しても成り立たない。本当に多久駅を核にするつもりなら、鉄道利用者を増やさなければいけないが、それは市外への流出を助長することも覚悟すべき。

■ 区画整理事業と中核施設について

- ・もとの区画整理事業の計画が身の丈に合わないものである一方、プロデューサーの軌道修正案は市民の意見を一生懸命聞いているとの感じを受けた。今止められる計画と止むを得ずやる計画を分けてはどうか。
- ・道路の断面は片側車道4.5m、歩道3.5mの幅員16mであるが、自転車道を作ってはどうか。歩道が2.5mあれば、自転車道を2m確保できる。また、側方余裕の1mを削れば、3.5mの一車線分は十分確保できる。過去の計画にとらわれず、自分たちで断面を考えて設計する必要がある。
- ・駅前については、区画整理等により商店街が壊されてしまうと、事業者の力だけでは立ち直らせることはできない。プロデューサーの計画にもあるように、商業だけでは無理であるので、図書館などの公共施設を中核施設に誘致するのが良いだろう。医療・介護等、高齢化に備えたものを豪華絢爛なものではなく、機能として人が集まるもの、週に何回かは必ずそこへ行くような施設を作ればよい。
- ・まちは基本的に積み上げていくもの。歴史的な積み上げができるような、自分たちの生活が積み上がっていくような施設を作らなければならない。それは周辺住民の生活を支えるものである必要がある。例えば生鮮3品をはじめとしたミニスーパーでもよい。一からまちを作り直すつもりで頑張してほしい。
- ・スーパーマーケットはインシヤルコストよりもランニングコストが大きな要素。ランニングコストに対して、どの程度行政を含めた支援が得られるか。税の減免などのバックアップがないと厳しいだろう。

■ 市民参画

- ・北海道の留萌市ではミニFM局が地元の情報を24時間流しており、地元の人たちが中心となった取り組みで商業ベースにのっている。ケーブルテレビを利用して市民有志でまちおこしをする人の輪を広げていくのも一つのやり方ではないか。
- ・若い人々にまちづくりに興味を持ってもらうことを考えた場合、高校生を対象にするなら学校のプログラムにまちづくりを入れることも考えられる。JCのような組織があるとそこからまちづくりの参加者を広げられる。お祭りやイベントなどのときには人が集まるので、その際に勧誘することも可能であろう。
- ・住民が現場に足を踏み入れることが大事である。人間関係をつないでいくことが最大の教育。一緒にやることが重要である。

（５）事業成果

先に掲げた目標に加え、それらの検討過程で出てきた「新しいイベントの実施」についても活動の一環として取り組み、それぞれ以下のような成果が得られた。

■地区のまちづくり方針の作成と地権者の合意

- ・街なみ形成に向けたガイドラインの検討
 - 8月21日：地権者会議（今後の土地利用について）
 - 9月18日：地権者代表者会議（ガイドライン案の提案）
 - 10月28日：地権者代表者会議（ガイドライン案の提案）
 - 11月16日：地権者代表者会議（ガイドライン案の合意）
 - 12月15日：地権者会議（ガイドライン案の合意）
 - 3月18日：地権者会議予定（ガイドラインの合意・公表、実行体制の報告と協力要請）
- ・街なみ形成プロジェクトの立ち上げ
 - 12月：建築士会、建築業者団体へ協力依頼
 - 1月27日：第1回会議開催
 - 2月18日：現地視察＋会議開催予定

■中核施設事業構想案

- ・1月の会議で構想案（基本的な機能・土地の使われ方、おおよその事業フレーム（事業費、管理運営等））を絞り込んでおり、まちづくり協議会で公表案を詰めた上、3月末～4月初旬に公表予定。

■推進体制の構築（地域主導で進めるためのプラットフォームづくり）

- ・まちづくり協議会を設置。さらにその下部組織としてプロジェクト会議を設置し、多久市役所、多久駅前地権者会議のみならず、中核施設検討グループ、春のイベント検討グループ、市内女性グループを立ち上げ、これらと連携を取りつつ、街並み形成プロジェクトを推進している。

■新しいイベントの実施

- ・まちづくりの一環として、新たなお祭りの実施に向けた詰め、広報活動を行った上で、イベントの実施と課題の検証を行った。

今後の事業推進に向けて、市民全体の理解を得るのはこれからの大きな課題であるが、当面の課題としては、プラットフォームの拡大強化（実働部隊の強化拡充等）、まちづくりビジョンの議論を深めること（将来像、定住促進等）、中核施設の計画検討（フィージビリティ、管理運営体制等）、街なみ形成プロジェクトの始動、イベント・情報発信の継続実施と体制強化等が挙げられる。

(参考) 目標達成状況 (自己評価)

活動内容	進捗状況				
	遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
地区のまちづくり方針作成と地権者の合意					●
中核施設の基本的枠組みの検討、大枠の絞込み					●
推進体制(協議会の母体)の組み立て					●

(6) 来年度以降の取り組み

10 年プロジェクトの初年度としての今年度の成果をもとに、来年度は以下を目標として取り組むこととしている。

①22 年度目標

■推進体制の強化

- ・まちづくり協議会の体制の強化（まちづくり会社の設立に向けた準備、タウンマネージャー等の人材の発掘）
- ・若者、女性、起業志望者など市内の様々な階層の人々の参加によるぶ厚いまちづくりスキームの構築
- ・様々な媒体・メディアを活用した情報の発信
- ・コミュニティファンド等、地域が支える仕組みの検討

■プロジェクト計画案の深化

- ・中核施設に関する計画内容の深化（21 年度案のパブリックコメント、事業のフィージビリティ等に関する検討）
- ・土地区画整理地区に隣接する京町等の既存商店街の再生に向けた検討
- ・地区のコミュニティ再生に向けた検討
- ・駅を中心とするバス・公的交通システムの検討

■まちの情報発信性をたかめる

- ・駅周辺でのイベントの継続的实施（21 年度実施のイベントの定着化）
- ・事業進捗状況を随時発信する仕組みづくり
- ・特色あるまちづくりプログラムの検討（教育のまち、孔子の里などをとりいれたプログラム）
- ・地域の特産食材等をいかしたメニュー等の企画検討

②その他の関連事業の実施予定

■中心市街地活性化基本計画策定事業

- ・本事業の成果を活用しつつ、中心市街地活性化基本計画案の検討・策定を行う。

■まちづくり交付金事業

- ・駅前広場の整備等、現在実施中の事業の継続実施
- ・2011 年度以降の中核施設の整備において、まちづくり交付金事業を活用することを検討。

(7) 委員会レビュー

■ 市民が誇れるまちづくり

- ・考え方として良い方向にまとまっている。良い物は何か、市民が誇れる物は何かが見えてくると良いだろう。
- ・市民の多久市に対する求心力が失われているという悩みを聞いていたが、一方で、市の方から自然の良さ、歴史の良さ、教育についてうかがい、外部の人間から見ると感銘を受けた。そうしたものを多久市民の求心力とできるのではないか。
- ・地域コミュニティの再生という言葉があったが、今どういうコミュニティがあるのか、現在住んでいる方がどういう繋がりでまちに住んでいるのかをもう一度整理した上で、まちをつくっていく、言わば白地に絵を描くようなスタイルで進める必要があるのではないか。その際に住民の意見を聞くことも重要だが、市の考えをどのように固め、プランを作っていくかが大変重要なポイントになる。

■ 施設整備投資をおさえた再生手法の検討

- ・多久市では「身の丈」ということがキーワードであったが、身の丈に沿ったまちなか再生は多久市だけではなくどの地域でも当てはまるように感じた。
- ・利用できる土地はあるので、365 日イベントをするのは難しいが、建物を建てない活性化も検討して頂きたい。

■ 駅の位置づけの見直し

- ・市内に唐津線の駅が 3 つあるので、駅の位置付けをもう一度考えれば違うアイデアが出てくるのではないか。
- ・人口 4 万 2 千人が 2 万 2 千人に減少し、以前とは異なる都市になり、都市機能、性格も変わっているのが今の状況だろう。その中で、駅の果たす機能も変化しているはずである。

3－7 八女市

(1) 市の概況

八女市は福岡県南部に位置し、国道3号が南北に、国道442号が東西に走り、西端には八女インターチェンジを有する九州自動車道が縦断していることから、福岡の市街地から福岡市まで60分の圏域にある。鉄道駅は市内にはなくJR鹿児島本線の羽犬塚駅（西隣の筑後市）が最寄り駅となる。

2010年2月1日に黒木町・立花町・矢部村・星野村を編入したことで、人口は4万人から7万人、面積は98k㎡から482.53k㎡となり、面積は北九州市に次ぐ県内2位となった。

福岡、大分県境に源を発し、有明海に注ぐ矢部川が星野川と合流する地点より西側に開けた扇状地の平野部が市の中心部となっている。

合併前の旧八女市圏においては、「岩戸山古墳」はじめ300基の八女古墳群、縄文・弥生時代の遺跡や、八女福岡の燈籠人形（国指定重要無形民族文化財）、土橋八幡宮の神幸行事（市指定無形民俗文化財）、柳島の十七夜（市指定無形民俗文化財）、童男山ふすべ（徐福伝説）等の文化資源を有し、また、八女福岡の町並みは、江戸時代からの町家建築が今も息づいており、国の重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けている。

今ではブランドの八女茶、電照菊を中心に全国有数の農芸都市としても知られているとともに、手工芸のまち、職人のまちでもあり、手漉き和紙や石燈籠、仏壇、提灯、和ごま、矢、緋等の多種多様な伝統産業に携わる職人も多い。

■ 人口

八女市は2006年10月1日に旧上陽町を編入しており、更に2010年2月1日には黒木町・立花町・矢部村・星野村を編入した。八女市の2005年国勢調査人口は福岡県下19市のうち17番目で38,951人であり、県全体の0.8%にあたる。なお、2005年時点でこれら5町村を加えると73,262人であり、県全体の1.5%にあたる。(図表3-7-1、図表3-7-2 参照)

一方、通勤通学率10%以上の市町村を都市圏と見立てて比較すれば、八女市都市圏は約9.2万人となり、県内シェア1.8%規模の都市圏を構成している。

人口推移をみると、福岡県全体の人口が長期にわたり増加してきている中で、八女市の人口は減少傾向にある。合併町村を加えると、減少傾向はより大きくなる。八女市では少子・高齢化が進展してきており、2005年の高齢化率は31%である。(図表3-7-3 参照)

将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）によると、今後も人口減少は続くものと予想され、2030年までに人口は2割減少し約5.5万人となり、高齢化率は4割を超えると予測されている。(図表3-7-4 参照)

昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）は増加傾向にあり、2005年ではほぼ1に近い値となっている。5町村合併前の状況をみると、八女市の昼夜間人口比率をわずかながら1を超えており、1985年以降ゆるやかに増加してきている。(図表3-7-5、図表3-7-6 参照)

図表 3-7-1 八女市周辺および福岡県等の人口推移

市町村名	1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
福岡県	4,719,259	4,811,050	4,933,393	5,015,699	5,049,908	100.0%	100.68%
八女都市圏	99,812	98,379	96,987	94,708	91,897	1.8%	97.03%
八女市	40,286	39,816	39,818	39,610	38,951		98.34%
福岡都市圏	1,963,868	2,110,750	2,251,297	2,373,240	2,463,839	48.8%	103.82%
福岡市	1,160,440	1,237,062	1,284,795	1,341,470	1,401,279		104.46%
北九州都市圏	1,449,222	1,414,415	1,411,158	1,399,187	1,373,884	27.2%	98.19%
北九州市	1,056,402	1,026,455	1,019,598	1,011,471	993,525		98.23%
久留米都市圏	526,127	536,003	549,981	557,514	560,699	11.1%	100.57%
久留米市	288,574	294,665	302,741	304,884	306,434		100.51%

(注 1) 2000 年以前分は、2005 年 10 月 1 日の市町村境界に基づき組み替えた数値を使用

(注 2) 都市圏は 2005 年度において核都市への通勤通学率 10%以上の市町村

資料：国勢調査

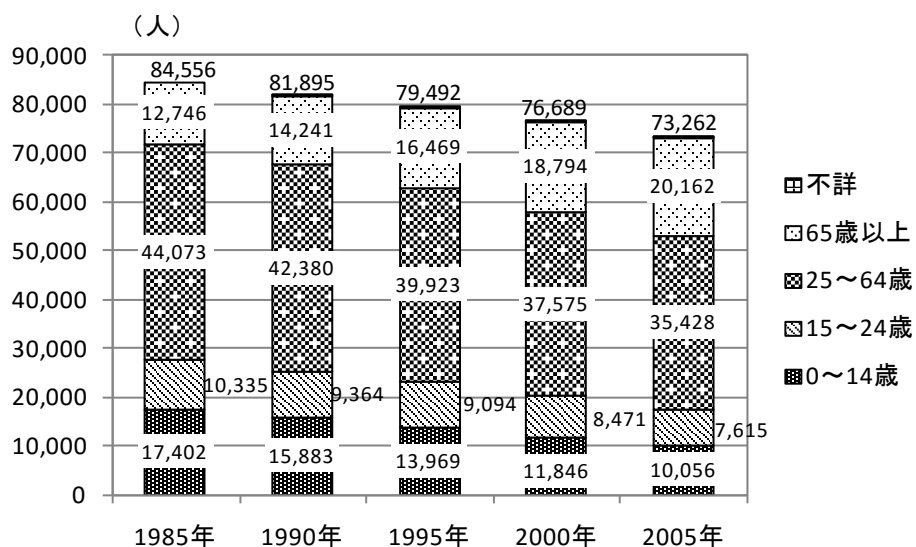
八女市は、2010 年に下記の市町村と合併を予定している。新八女市人口は下表のとおり。

図表 3-7-2 新八女市の構成市町村の人口推移

市町村名		1985 年 (人)	1990 年 (人)	1995 年 (人)	2000 年 (人)	2005 年 (人)	県内 シェア	2005 年 /2000 年
新八女市		84,556	81,895	79,492	76,689	73,262	1.45%	95.53%
八女市		40,286	39,816	39,818	39,610	38,951	0.77%	98.34%
2006 年 合併済	上陽町	5,240	4,953	4,508	4,223	3,867	0.08%	91.57%
2010 年 合併 予定	立花町	14,549	14,055	13,430	12,530	11,662	0.23%	93.07%
	黒木町	17,267	16,616	15,691	14,685	13,615	0.27%	92.71%
	矢部村	2,484	2,145	1,942	1,760	1,613	0.03%	91.65%
	星野村	4,730	4,310	4,103	3,881	3,554	0.07%	91.57%

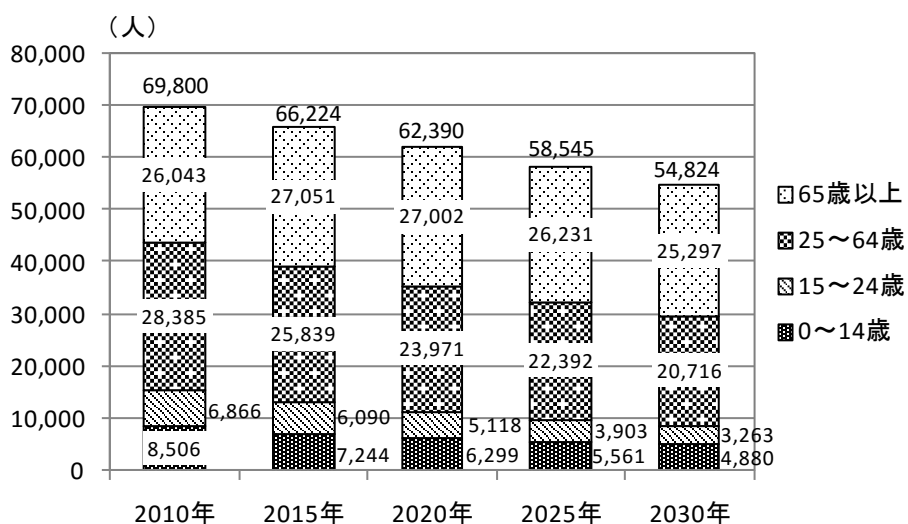
資料：国勢調査

図表 3-7-3 八女市の年齢階層別人口の推移
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



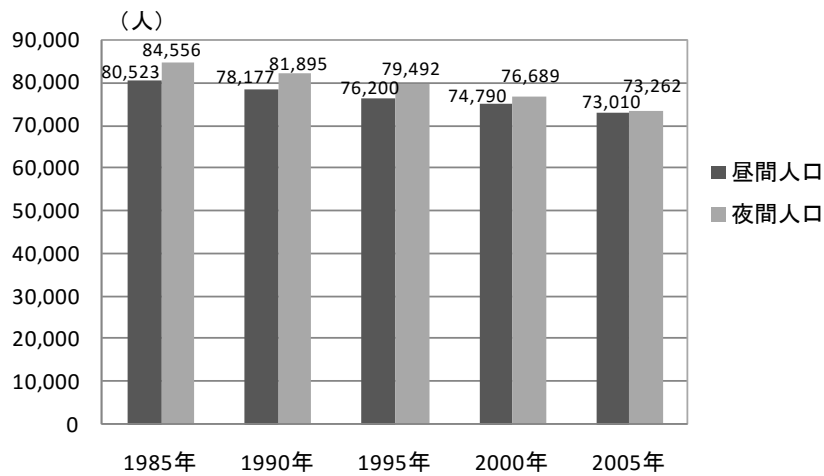
資料：国勢調査

図表 3-7-4 八女市の将来推計人口
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の市区町村別将来推計人口』（2008年12月推計）

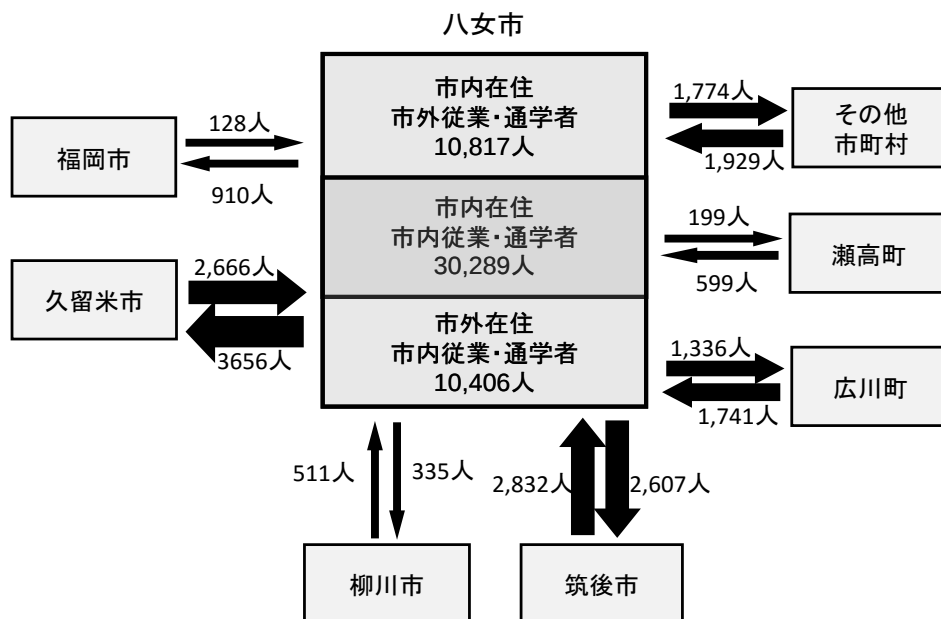
図表 3-7-5 八女市の昼夜間人口の推移
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



	昼間人口	夜間人口	昼間人口/夜間人口
1985 年	80,523	84,556	0.952
1990 年	78,177	81,895	0.955
1995 年	76,200	79,492	0.959
2000 年	74,790	76,689	0.975
2005 年	73,010	73,262	0.997

資料：国勢調査

図表 3-7-6 八女市の通勤・通学の流出入状況 (2005 年)
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



※ 八女市から福岡市への就業・通学者数は、旧八女市数のみ。旧上隅町数は10人未満のため表章されない。

資料：国勢調査

■ 産業

八女市における 2006 年の事業所数は 3,799 であり、従業者数は 27,708 人である。事業所数が、1991 年以降減少しつづけている一方で、従業者数は 1996 年までは増加しており、1996 年以降ゆるやかに減少している。(図表 3-7-7、図表 3-7-8 参照)

2006 年の事業所数、従業者数から産業構造をみると、八女市は、県全体、福岡市、北九州市、久留米市等の大都市と比較して農林漁業のウエイトが高い。(図表 3-7-9、図表 3-7-10、図表 3-7-11、図表 3-7-12 参照)

八女市における商業については、小売業集積は、福岡県下において、売場面積で 1.7%、年間販売額で 1.1%を占める。(図表 3-7-13 参照)

八女市の年間販売額は 1997 年をピークに減少に転じている一方で、売場面積は 2002 年を境に増加してきている。(図表 3-7-14 参照)

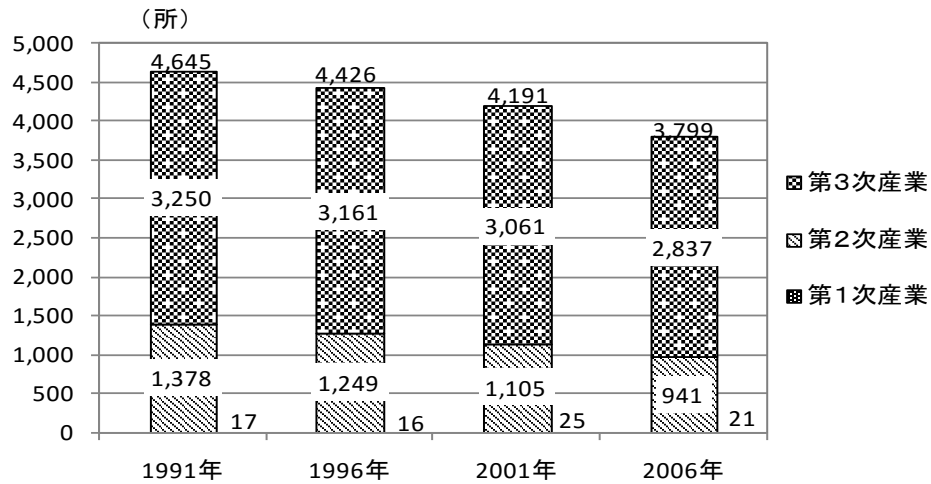
また、福岡県内の市町村別の小売吸引力をみると、八女市は、県下第 10 位であり 1.05 である。(図表 3-7-15 参照)

福岡県内の大型小売店舗を見ると、10,000 m²以上の大型店は 74 店舗。うち八女市内には 1 店舗である。なお、1000 m²以上の店舗は 3 店舗ある。規模が大きい店舗は 50,000 m²を超えるものが、福岡市、糠屋郡久山町、糠屋郡粕屋町にそれぞれ 1 店舗ずつある。また、50,000 m²を超える店舗の 2005 年以降の立地は、北九州市、福岡市、直方市、行橋市、糸島郡志摩町にそれぞれ 1 店舗ずつある。(図表 3-7-16 参照)

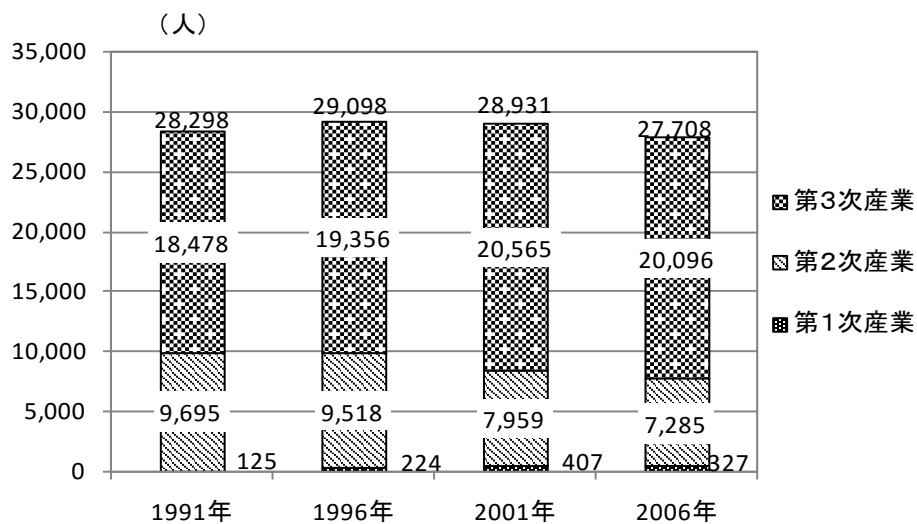
(ア) 全産業

①事業所数と従業者数

図表 3-7-7 八女市の事業所数の推移
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



図表 3-7-8 八女市の従業者数の推移
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)



②八女市等の産業別事業所数・従業者数(2006 年)

図表 3-7-9 八女市等の産業別事業所数(実数(所))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
福岡県	224,954	423	62	20,149	12,260	16,612	51,985	123,463
福岡市	70,359	40	4	4,617	2,141	8,156	13,957	41,444
八女市	3,799	21	1	506	434	1,010		1,827
北九州市	47,238	22	21	4,061	2,062	2,874	11,508	26,690
久留米市	14,935	50	0	1,277	882	1,106	3,246	8,374

資料：事業所・企業統計

図表 3-7-10 八女市等の産業別事業所数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
福岡県	100.0%	0.19%	0.03%	8.96%	5.45%	7.38%	23.11%	54.88%
福岡市	100.0%	0.06%	0.01%	6.56%	3.04%	11.59%	19.84%	58.90%
八女市	100.0%	0.55%	0.03%	13.32%	11.42%	26.59%		48.09%
北九州市	100.0%	0.05%	0.04%	8.60%	4.37%	6.08%	24.36%	56.50%
久留米市	100.0%	0.33%	0.00%	8.55%	5.91%	7.41%	21.73%	56.07%

資料：事業所・企業統計

図表 3-7-11 八女市等の産業別従業者数(実数(人))

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
福岡県	2,216,448	4,943	696	163,042	252,755	174,629	351,266	1,269,117
福岡市	811,303	464	20	54,816	34,451	96,749	112,196	512,607
八女市	27,708	327	5	2,478	4,802	5,805		14,291
北九州市	447,046	231	221	35,991	59,354	27,712	71,930	251,607
久留米市	137,556	617	0	9,449	14,835	10,315	21,956	80,384

資料：事業所・企業統計

図表 3-7-12 八女市等の産業別従業者数(産業別構成比)

	全産業	第1次産業	第2次産業			第3次産業		
		農林漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売業	小売業	その他
福岡県	100.0%	0.22%	0.03%	7.36%	11.40%	7.88%	15.85%	57.26%
福岡市	100.0%	0.06%	0.00%	6.76%	4.25%	11.93%	13.83%	63.18%
八女市	100.0%	1.18%	0.02%	8.94%	17.33%	20.95%		51.58%
北九州市	100.0%	0.05%	0.05%	8.05%	13.28%	6.20%	16.09%	56.28%
久留米市	100.0%	0.45%	0.00%	6.87%	10.78%	7.50%	15.96%	58.44%

資料：事業所・企業統計

(イ) 小売業

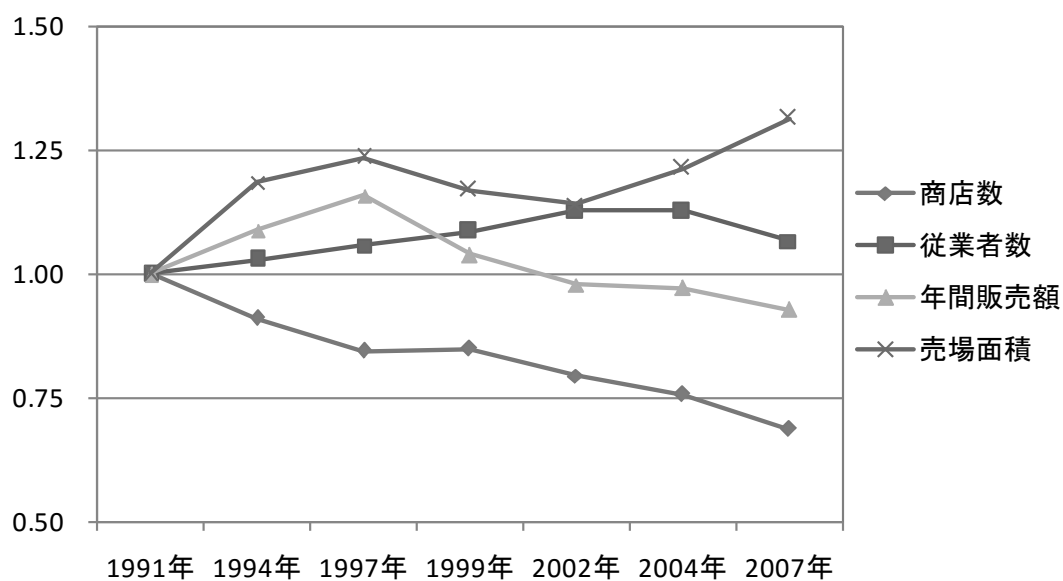
図表 3-7-13 八女市等の小売集積 (2007 年)
(八女郡黒木町、立花町、矢部村、星野村含む)

	商店数		従業者数		売場面積 (㎡)		年間商品販売額 (百万円)	
福岡県	48,658	100.0%	316,586	100.0%	6,419,917	100.0%	5,356,185	100.0%
福岡市	13,154	27.0%	98,809	31.2%	1,734,589	27.0%	1,907,189	35.6%
八女市	916	1.9%	4,686	1.5%	106,152	1.7%	58,172	1.1%
北九州市	10,696	22.0%	65,793	20.8%	1,375,333	21.4%	1,090,390	20.4%
久留米市	3,112	6.4%	20,141	6.4%	423,809	6.6%	359,365	6.7%

※八女市に含まれる八女郡矢部村について、年間商品販売額は秘密保持のため表章されないため含まず。

資料：商業統計

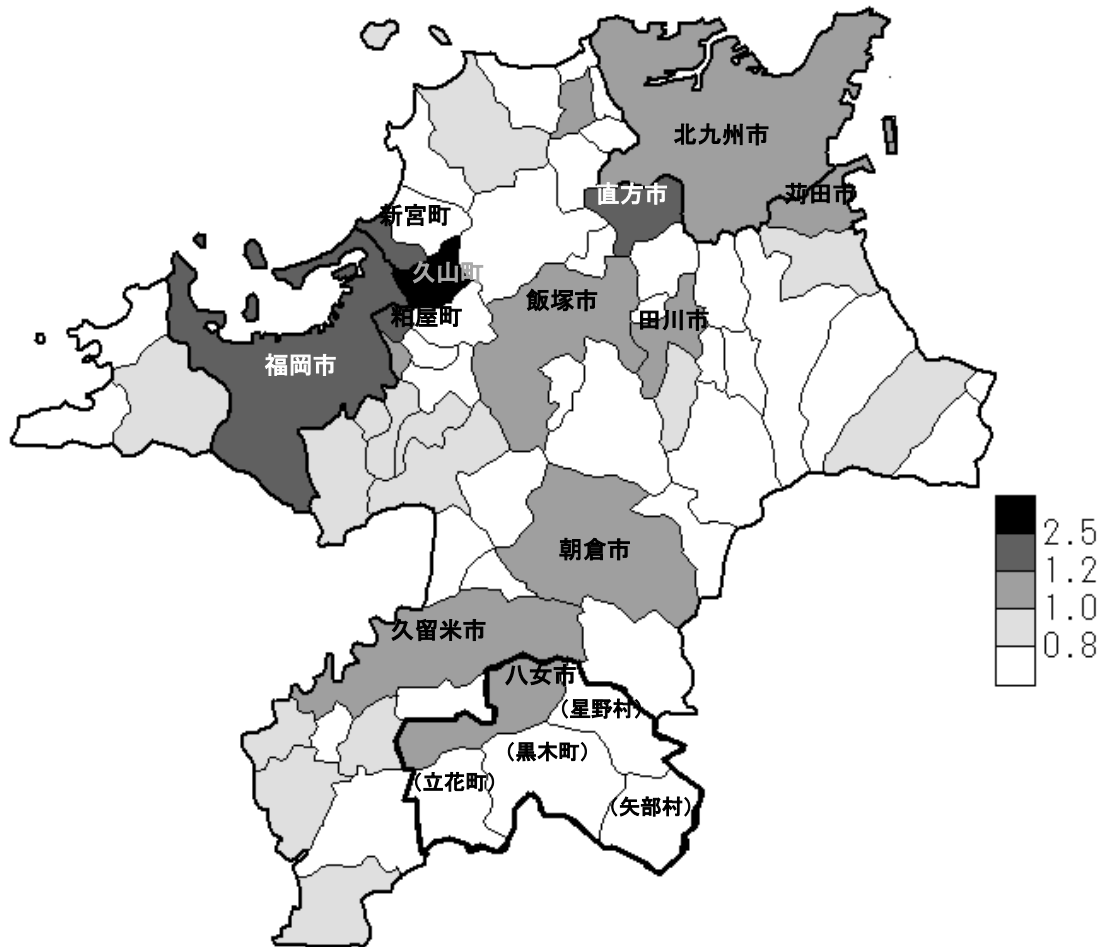
図表 3-7-14 八女市の小売店の商店数・従業者数・年間販売額・売場面積の推移
(1991 年 = 1)



※八女市に含まれる八女郡矢部村について、従業者数の 1994 年、1997 年数値、年間販売額の 1994 年、1997 年、1999 年、2002 年、2004 年数値、及び売場面積の 1997 年、1999 年、2002 年、2004 年数値については、秘密保持のため表章されないため含まず。

資料：商業統計

図表 3-7-15 福岡県各市町村の小売吸引力分布（2007 年）



市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)	市町村名	小売 吸引力	人口	年間販売額 (百万円)
久山町	2.55	7,858	2,700,051	大牟田市	0.87	131,090	923,533	鞍手町	0.53	18,204	565,480
新宮町	1.84	23,447	1,951,550	豊前市	0.86	28,104	911,970	志摩町	0.50	17,290	526,778
粕屋町	1.45	37,685	1,542,046	太宰府市	0.84	67,087	887,519	大刀洗町	0.50	15,400	525,974
福岡市	1.28	1,401,279	1,361,034	筑紫野市	0.82	97,571	868,557	小郡市	0.48	57,481	510,186
直方市	1.23	57,497	1,301,859	柳川市	0.82	74,539	866,392	香春町	0.48	12,369	509,095
志免町	1.17	40,557	1,243,016	春日市	0.82	108,402	866,377	二丈町	0.47	13,409	496,085
久留米市	1.11	306,434	1,172,732	大野城市	0.82	92,748	865,604	芦屋町	0.46	16,247	491,168
朝倉市	1.07	59,385	1,132,862	前原市	0.81	67,275	861,390	東峰村	0.45	2,749	474,718
飯塚市	1.06	133,357	1,123,773	大川市	0.80	39,213	852,319	嘉麻市	0.44	45,929	462,453
八女市	1.05	42,818	1,117,731	那珂川町	0.80	46,972	849,314	岡垣町	0.43	31,332	455,924
黒木町	0.42	13,615	441,498	古賀市	0.79	55,943	832,919	みやこ町	0.43	22,898	452,922
星野村	0.32	3,554	338,210	宮若市	0.74	30,630	782,370	上毛町	0.43	8,172	450,930
立花町	0.25	11,662	265,821	中間市	0.74	46,560	781,701	宇美町	0.41	39,136	439,749
矢部村	-	1,613	-	うきは市	0.70	32,902	739,864	福智町	0.41	25,543	434,796
田川市	1.05	51,534	1,116,409	広川町	0.69	20,248	733,751	吉富町	0.41	7,053	430,455
北九州市	1.03	993,525	1,097,496	篠栗町	0.65	30,985	691,399	添田町	0.36	11,810	385,182
苅田町	1.03	34,387	1,095,298	大木町	0.61	14,282	648,229	桂川町	0.36	14,535	379,498
遠賀町	1.02	19,279	1,082,681	水巻町	0.61	30,679	642,687	須恵町	0.29	25,601	310,925
宗像市	0.91	94,148	961,337	築上町	0.60	20,837	631,617	赤村	0.28	3,408	300,763
川崎町	0.91	20,115	959,980	福津市	0.59	55,677	626,794	小竹町	0.28	9,253	298,714
行橋市	0.89	70,070	943,985	筑前町	0.57	29,353	602,596	糸田町	0.17	10,216	181,969
筑後市	0.89	478,444	941,309,255	みやま市	0.56	43,372	593,447	大任町	-	5,741	-

※各市町村の小売吸引力は、年間販売額における県内シェア／人口における県内シェアとして算出

（年間販売額は 2007 年商業統計、人口は 2005 年国勢調査）

図表 3-7-16 福岡県内の店舗面積 10000 m²以上の大型店

所在市町村	店舗名	店舗面積 (m ²)	開設年月
八女市	ゆめタウン八女	14,272	2000年10月
北九州市	イオン若松SC(ジャスコ若松店)	24,990	2002年10月
	サンリブ若松	11,290	2000年3月
	戸畑サティ	29,302	1999年3月
	セントシティ北九州(小倉伊勢丹)	46,282	1993年10月
	井筒屋小倉店	46,163	1936年10月
	リバーウォーク北九州(グルメシティ リバーウォーク店)	28,492	2003年4月
	IDC小倉ショールーム	19,554	1999年4月
	アーバンポート、ラフォーレ原宿小倉(ベスト電器小倉店)	17,381	1993年4月
	JR九州小倉ステーションビル(アミュプラザ)	16,934	1977年12月
	砂津車庫跡地開発(チャチャタウン小倉)	13,750	2000年11月
	ザ・モール小倉	31,963	1995年4月
	サンリブシティ小倉	26,472	2005年4月
	ダイエー城野店	14,052	1981年2月
	徳力アピロス(ダイエー徳力店)	12,446	1980年7月
	小倉Sデパート(徳力サティ)	10,600	1979年10月
	イオン八幡東ショッピングセンター	39,000	2006年11月
	ホームプラザナフコ八幡東店	16,489	2006年8月
	メイト黒崎(井筒屋黒崎店)	39,100	1979年10月
	Mr. Max八幡西SC	11,817	1997年2月
	ハイパーモールメルクスMr. Max本城	11,250	1994年12月
福岡市	井筒屋annex1	10,046	1959年11月
	ゆめタウン博多	48,500	2000年6月
	イオン香椎浜SC(ジャスコ香椎浜店)	34,460	2003年11月
	ビックマートビル(ヤマダ電機テックランド福岡香椎本店)	12,419	1980年5月
	キャナルシティ博多	42,508	1996年4月
	博多リバレイン	30,280	1999年3月
	ヨドバシ博多ビル(ヨドバシカメラマルチメディア博多)	23,019	2002年11月
	博多ステーションビル名店街・博多ターミナルビル商店街	16,564	1964年12月
	博多中洲3丁目開発計画・gate's(トーホーフアーズ24)	15,546	2006年3月
	福岡交通センタービル(紀伊國屋書店福岡本店)	15,107	1965年8月
	ナフコ・ツワースタイル福岡空港店	14,929	2000年8月
	パピヨンP(ロイヤルHC吉塚店)	12,416	1993年12月
	天神ビブレ・天神コア・天神MM・MMT・西日本・福岡各ビル	52,236	1960年
	NTT-Tビル・天神きらめき通りビル(岩田屋本店)	49,940	1996年11月
	西日本渡辺ビル・エルガーラ(大丸・福岡天神)	46,102	1953年6月
	福岡ショッパーズP・ミーナ天神(ダイエーショッパーズ福岡店)	42,326	1971年6月
	ソラリアターミナルビル(三越福岡店)	37,064	1997年10月
	ホークスタウンモール	27,815	1995年4月
	岩田屋本店(新館)	24,079	-
	マイマイビル(ダイエー笹丘店)	21,082	1994年6月
	ソラリアプラザ	19,708	1989年3月
	BiVi福岡	19,275	2004年9月
	渡辺通再開発ビル(サンセルコ)	15,054	1979年3月
	ソラリアステージビル(レガネット天神)	11,710	1999年4月
	アクロス福岡	10,912	1995年4月
	イオン福岡伊都ショッピングセンター・本館	24,260	2006年4月
	ショッパーズモールマリナタウン	22,611	2000年3月
	マリノアシティ(マリナサイド)	24,580	2000年10月
	マリノアシティ(ロードサイド)	17,622	2000年10月
	第3グリーンプラザビル(ダイエー福重店)	15,152	1983年11月
	ライフステージ太陽福岡西店	12,354	2000年8月
	西新エルモール・ブラリバ	20,208	1981年6月
	中村家具福岡店	10,194	1982年11月

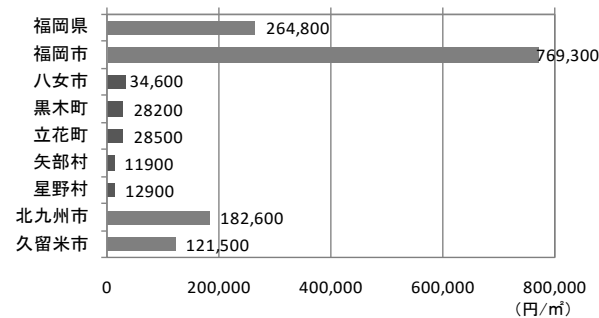
所在市町村	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年月
大牟田市	ゆめタウン大牟田(本棟、別棟)	27,260	2001年10月
	ハイパーモールメルクス大牟田店	11,484	1997年4月
久留米市	ゆめタウン久留米・本館	35,390	2003年9月
	米城ビルディング・千歳プラザ東館(岩田屋久留米店)	24,050	1990年12月
	久留米井筒屋	16,014	1936年8月
	サンリブ久留米	12,160	2000年4月
	ゆめタウン久留米・別棟(ニトリゆめタウン久留米店)	11,913	2003年9月
直方市	イオン直方SC(ジャスコ直方店)	42,000	2005年4月
	明治屋産業びつくり市	11,076	1989年9月
飯塚市	穂波パークシティ(ジャスコ穂波店)	28,040	1994年10月
田川市	サンリブ田川	10,801	1998年3月
大川市	ゆめタウン大川	18,481	1999年4月
行橋市	ゆめタウン行橋	18,514	1997年10月
	行橋カテゴリーパワーセンター(ハローデイ行橋店)	16,945	2006年5月
	行橋サンパル(丸和行橋サン・パル店)	12,434	1995年11月
中間市	Sモールなかま(ダイエーショッパーズモールなかま店)	34,241	1978年9月
筑紫野市	ゆめタウン筑紫野	22,523	1996年3月
	筑紫野とうきゅうSC	19,643	1993年5月
	ゆめタウン筑紫野新館(ベスト電器筑紫野店)	10,262	1998年10月
春日市	ザ・モール春日	26,816	1997年3月
	第2グリーンプラザビル・春日アピロス(ダイエー春日店)	11,389	1982年3月
大野城市	大野城サティ	22,962	1977年9月
	下大利えびすSC(ダイエー下大利店)	10,789	1987年4月
宗像市	サンリブくりえいと宗像	21,777	2000年11月
	ゆめタウン宗像	12,901	1999年11月
	ハイパーセンターオサダ宗像店	11,942	1998年12月
	くりえいと宗像・第1プラザ(ホームワイドくりえいと宗像店)	10,000	2000年11月
太宰府市	ルミエール太宰府店	11,478	1995年12月
古賀市	サンリブ古賀	19,094	1992年10月
朝倉市	甘木SC(ジャスコ甘木)	13,440	1999年4月
糠屋郡志免町	福岡東サティ	22,770	2000年4月
糠屋郡新宮町	ハイパーモールメルクスMr. Max新宮	12,635	1996年11月
	スーパーセンタートライアル新宮店	11,350	1994年10月
糠屋郡久山町	トリアス久山ウエストゾーン	52,962	1999年4月
	トリアス久山イーストゾーン	13,400	1999年4月
糠屋郡粕屋町	ダイヤモンドシティ・ルクル(ジャスコ福岡東店)	55,446	2004年6月
遠賀郡水巻町	水巻ショッピングバザール(ダイエー水巻店)	14,632	1983年4月
遠賀郡遠賀町	ゆめタウン遠賀	12,874	1995年3月
糸島郡志摩町	イオン志摩SC(イオンスーパーセンター志摩店)	20,000	2006年12月

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2008」

■その他

八女市（4町村編入前時点、以下同様）の商業地における平均地価は 34,600 円/㎡で、福岡県全体平均の約 1 割。所得水準は県全体平均の約 87%、財政力指数は 0.5 となっている。（図表 3-7-17、図表 3-7-18、図表 3-7-19 参照）

図表 3-7-17 地価（商業地の標準地地価の平均価格）

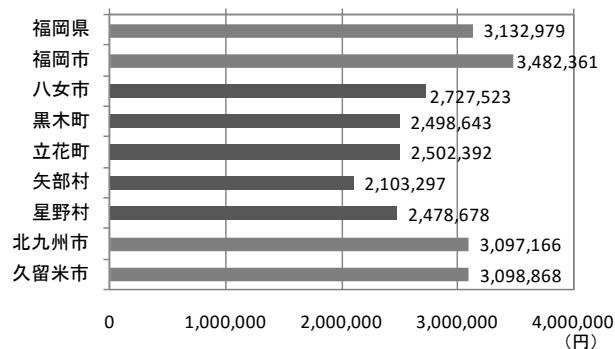


※標準地ごとの 1 ㎡当たりの価格の合計を当該標準地点数で除したもの。

※商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

資料：2007 年度国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」

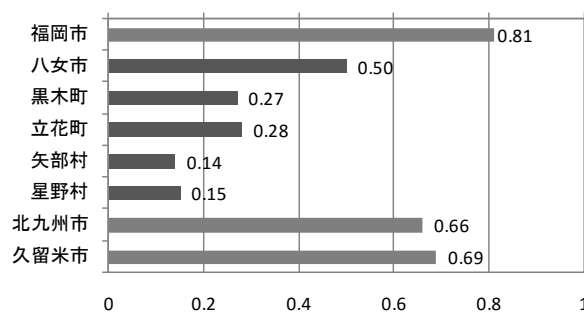
図表 3-7-18 所得水準（課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの）



※課税対象所得の合計を納税義務者数の合計で除したもの。

資料：2007 年度総務省自治税務局「市町村税課税状況等の調」

図表 3-7-19 財政力指数



※財政力指数は基準財政収入額を基準財政需要額で除したもの。過去 3 か年度の平均値。

資料：2006 年度総務省自治財政局「市町村別決算状況調」

（２）対象地区の概況

対象地区は、JR 鹿児島本線羽犬塚駅より車で 15 分の立地にある「八女福島地区」約 48ha である。

八女福島地区は、八女市の中心市街地で、土橋商店街を中心に八女の地の玄関口として栄えた。現在は、大型量販店が市街地の周辺に立地しているものの、地区内に 7 つの商店街があり、公共的施設も集中しており、八女市における中心となる地区である。しかし、昭和 40 年代以降には国道 3 号のバイパスの完成、九州自動車道八女インターの開設、国鉄（現 JR）矢部線の廃止、八女福島地区を四角に囲む環状線道路の完成などにより車中心のまちの骨格が形成されたことにより、商業機能が国道 3 号バイパスや環状線道路沿いにシフトし、衰退がはじまった。

一方、旧往還道路（城下町時代からの道）沿いの町並みは、商業機能は失ったものの戦災やモータリゼーションに伴う開発などから免れ、現在でも矢原町・古松町・京町・宮野町・紺屋町には、伝統的町家建築が多く残っている。また、町並みを保存活用する市民のまちづくり活動もさかんに行われており、まちづくり団体「八女・本町筋を愛する会」および「八女ふるさと塾」、地元の建築家団体「NPO 法人八女町並みデザイン研究会」等が発足し気運が高まっている。行政でも町並みの保存整備にむけて「街なみ環境整備事業」（国土交通省所管）の導入を行うべく、事業導入に先立って、1994 年度には事業対象地区の住民によって「景観のまちづくり協定」が締結され、協定者の代表による「八女福島伝統的町並み協定運営委員会」が組織され、行政と住民との協働の体制づくりが整えられた。さらに、2001 年 6 月には「八女市文化的景観条例」を制定し、同年 12 月末に伝統的建造物群保存地区の都市計画決定を行い、「伝統的建造物群保存地区制度」（文化庁所管）をスタートさせた。2002 年 5 月には国の「重要伝統的建造物群保存地区」の選定を受けた。

現在でも前述のまちづくり団体等に加えて、中心市街地の空洞化及び少子高齢化の進展と相まって、歴史的資源である町家の空き家が増加している中で、その空き町家の解消に向けて、「NPO 法人八女町家再生応援団」が、空き町家の利活用にむけた斡旋活動を積極的に進めている。さらに、様々なまちづくり団体等が参画した「八女福島空き家活用委員会」が組織され、地元の情報共有と斡旋を含めた保存活用を支援するなど、多様な担い手による盛んな活動が行われている。ここ 10 年間で約 30 棟の町家に、飲食店を中心に、ギャラリー・手仕事工房・住居など様々な形で利活用が取り組まれている。

このようにこれまで市民と行政が協働する町並み保存活用の体制を構築し、町並み維持・保存活用では着実に成果を上げてきたが、一方で、新たな空き家が増え続けており、今後は、空き家の増加に歯止めをかけるべく、雇用創出や定住化も同時に狙った空き家の新たな活用方法とその活用のしくみ・体制づくりが必要となっている。

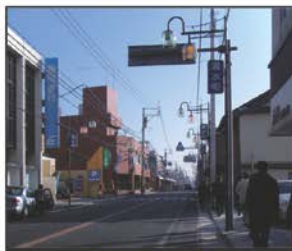
■ 基礎データ

地区名	八女福島地区
基礎 データ	面積：約 47.74ha；人口：2,500 人；人口密度：5,236 人／k m ² 営業店舗数：未調査；空き店舗数：未調査 交通：JR 鹿児島本線 羽犬塚駅より車で 15 分

■ 対象地区概況図



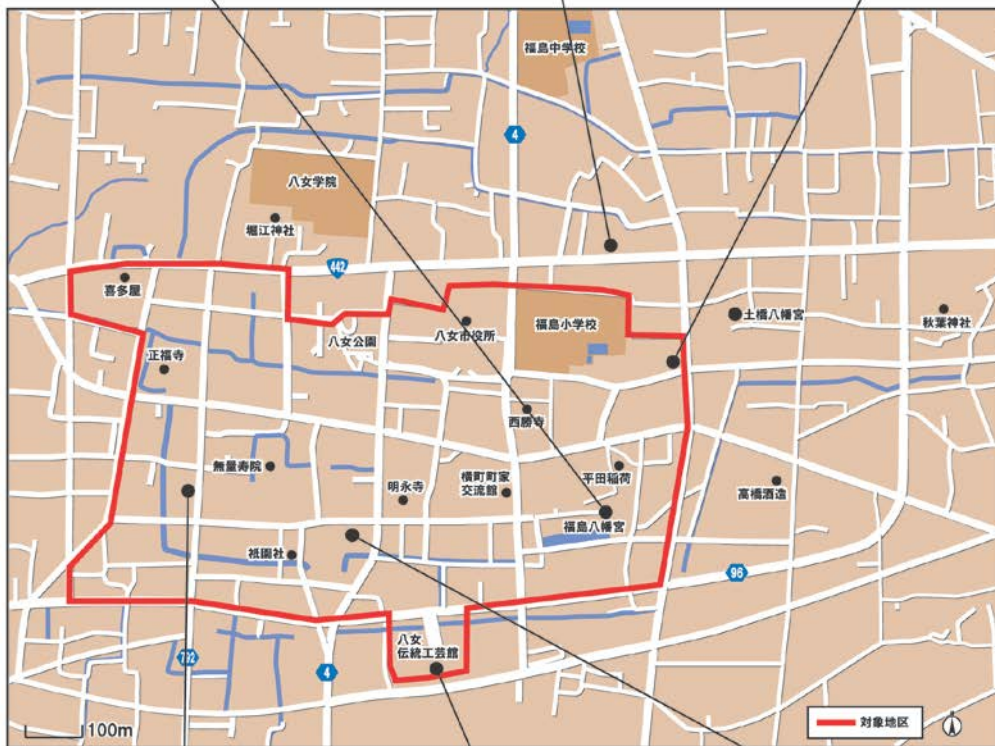
福島八幡宮
毎年秋分の日前後3日間「燈籠人形」
(からくり人形)が公演される



清水町商店街
道路沿いに商店が並ぶ



旧土橋商店街
木造アーケードが残る



丸林本家
再生した町家3棟は、カフェ、住宅、
木の工房として活用



八女伝統工芸館
仏壇、提灯、石灯ろう、和紙などの伝統工芸品を展示



京町（堺屋）
一般公開。見応えのある離れ座敷、
庭には水琴窟がある

（３）事業内容

八女市では、これまで、市民と行政が協働する町並み保存活用の体制を構築し、町並み維持・保存活用では着実に成果を上げてきたが、現状、新たな空き家が増え続けている。そこで、空き家の増加に歯止めをかけ、雇用創出や定住化も同時に狙った空き家の新たな活用方法として、「大人の滞在体験型観光まちづくり」に取り組むこととする。

具体的には、町家をステイ（泊）、住宅（住）、レストラン（食）として活用し、併せて大人の体験プログラム（学・遊）を提供することにより、じっくりと八女を知り、楽しめる「大人」の滞在体験型の観光振興を目指す。その運営体制として、空き家活用を推進してきたまちづくり団体等と市役所の連携を発展させ、まちづくり会社設立等により観光ビジネスに挑戦していくものである。

これにより、滞在型交流人口の拡大、空き家・遊休地の解消、雇用創出、若者の定着、コミュニティの継承等の効果が期待される。八女福島地区のまちなか再生は、今後の八女市全域での観光まちづくりの基盤づくりとなるものであり、「新八女市」の中核地として、その意義は大きい。

こうした「大人の滞在体験型観光まちづくり」の推進に向けて、本事業では、

- ・今後の空き町家活用の一つとして、宿泊施設（町家ステイ）としての活用計画
- ・それら「町家ステイ」を活かした滞在体験型の観光まちづくりを進めるために、今後、八女福島地区に必要な機能・運営体制を企画提案

を行う。

具体的には、以下の活動を行い、基本計画を作成することを今年度の目標とする。

空き家の活用計画および活用方法の提案

- ・町家ステイモデル物件の家屋調査・プランニング
- ・その他空き町家の実態調査と、活用方法の提案

食（地産地消）および体験プログラムの資源調査と課題提起

- ・実施区域および周辺地区の地域資源調査、活動の実態調査

運営会社他、観光まちづくりの体制づくり

- ・まちづくり会社設立に向けた団体・人材の調査
- ・観光まちづくりを進める組織体制の提案

(4) 現地委員会

①スケジュール

■日時

平成21年11月26日(木)

9:30～11:30 現地視察(市内)

市役所～清水町商店街～土橋商店街(旧土橋市場・木造アーケード)
～紺屋町～宮野町(横町町家交流館・相良矢工房・宮野町八幡宮・こ
のみ園)～京町(堺屋)～古松町(丸林本家・無量寿院)～矢原町→
八女公園

12:30～15:00 第7回まちなか再生支援協力委員会

場所：八女市役所 103会議室

1. 開会挨拶
2. 八女市挨拶
3. 平成21年度まちなか再生支援協力委員の紹介
4. 八女市事業説明
 - ①八女市現況、事業概要説明
 - ②プロデュース事業報告株式会社庵
代表取締役 梶浦 秀樹(プロデューサー)
5. 意見交換
6. 閉会

■出席委員

秋山委員長、大西委員、口広委員、辻田委員、吉永委員

②現地視察



③委員会発言要旨

■ まちなかの観光資源のブラッシュアップ

- ・ 体験滞在型観光まちづくりはこれからの時代にマッチしているが、そのためには何度も訪れてもらえるように、それぞれの資源に磨きをかけなければいけない。
- ・ 観光資源になりそうなものはたくさんあるが、説明書きがなく、サインも整っていない。
- ・ 路上地図が至る所にあったが、ほとんど上が北の方向を指していた。地図を見る人からすれば現在地から見た方向が重要である。簡単にできることなので対処すると良い。
- ・ 中心市街地が広く、良いものが点在しているので、その点と点を結ばなければならない。訪れる人々は、時間的に余裕があり自由に歩き回れる人たちだけではない。その人たちに対し、短い時間の中で見せたい場所をどうすれば見せられるかを念頭に置きながら点を作っていく必要がある。
- ・ 観光資源のブラッシュアップは重要性が高く、そのためにもデータベース作りが必要である。優先的に見せるもの、見せるための準備として必要なものを把握する。継続して取り組むためにも大学などと連携し、地元の人たちでリサーチをやれる体制が作れるかどうかを検討した方がよい。
- ・ 観光資源は、自然遺産と歴史文化遺産の2つしかないと言われており、多くの自治体はそのどちらも持っていない。八女市のように歴史文化遺産があるまちは少ない。町家は歯を食いしばってでも守るべき遺産と言える。
- ・ 行政がやるべきことと、住民がやるべきことは異なる。インフラ整備は行政が中心になるだろう。住民は町家の活用を進めるべきである。
- ・ 職人が全国で3番目に多いという特徴を活かして、伝統文化を新しい形で甦らせてはどうか。提灯は買わなくても和紙と竹を使った照明器具であれば買うように、現代生活になじむものでアートの側面を活かす。現代アートならやりたいという人がいるので、新しい血を入れて伝統工芸を観光の売り物にしていく仕組みがあればよい。歴史や伝統芸能・伝統技術を現代にどう活かすかをもっと考えてほしい。
- ・ 食材が豊富なので、食のまちとして観光振興しているポートランドのように若い料理人を呼び、町家を活用して店を開いてもらうことも出来るかもしれない。
- ・ 近場の人を顧客にするような店づくりがよいのではないか。久留米のタウン情報誌に載せてもらえば、いい店なら客が来るだろう。毎週でも来てもらえるような飲食などの店があるとよい。年齢、性別といった、あるセグメントにマッチした店、町並みがあれば固定客はつかめるだろう。

■ 観光の情報発信

- ・ 観光の広報については、外国に向けたものなのか、九州に向けたものなのか、または関東までを含めたものにするのか、というターゲットをどこに置くのかを検討しておくほうがよい。そのためにはデータ分析が必要で、その調査方法論として、観光で来たのか、食事で来たのか等がわかるよう、入込み客数の取り方を工夫すればよいだろう。

- ・情報発信が足りない。町家1軒ごとにストーリーがあるはず。何軒かは家の中に入れるようになっていけるとよい。美術館の作品案内のように端末を持たせる仕組みがあってもよい。そのためには情報発信のための情報の厚みを増やす必要がある。
- ・携帯での観光情報提供もある。リサーチをしてルートが決まればそれを更に情報発信することによって多様な見学ルートができればよい。
- ・企業で言うR&D（商品開発・研究）機能を行政が持ち、学術的な研究ではなく、一般市民にも分かるようなもの、商品と歴史を結びつけるような、例えば歴史上の有名な人物につながるトリビアのようなものを調査・研究できる体制をとることができないか。市でその素材をどんどん作っていき、蓄積してホームページでアピールするなどすればよい。

■ 合併後の広域エリアの観光

- ・合併後の市全域を観光で回することは無理だが、合併する周辺町村も同様に振興していかなければいけない。そこで、中心部の八女福島地区が他の地域のショールーム的な存在になればよい。例えば中心部に周辺町村のエッセンスだけを持ち寄って展示する。特産品を売ったり、歴史を見せたりして、本当に興味を持った人が周辺町村に足を運ぶようなアンテナショップを中心部に持ってくるとよいのではないかな。
- ・合併する周辺町村とまちなかを合わせて、伝統的建築物を見て回るルート、伝統的産業を見て回るルート等、テーマごとの見学ルートを設定したほうがよい。ただし、伝統的建築物だけ見させられるとルートとして面白くないので、レストランやポイントになる面白いものを組み込んだルートを入れると良い。職人の町と商人の町があるので、面白いテーマを設定してみればよい。

■ 八女市へのアクセスと回遊性

- ・地域交通と観光交通をどう組み立てていくかが課題である。歩行者、自転車、自動車の交通手段の持ち方等について、官民連携で話をしていくべきだろう。
- ・八女福島地区での交通をどう組み立て直すかが重要であり、鉄道とのアクセスをどうするか、バスでどう循環させるか、また合併する周辺町村との生活交通との関係も考慮しなければならない。生活交通は確実に赤字になるので行政がどこまで補填するかを検討が必要である。
- ・地区内交通は観光拠点との関係でどこを重点的に歩行者の安全確保をしていくかを考えなければならない。最低でも最重要路線とそれ以外の2ランクくらいには区別すべきであろう。先に道路の整備を始めると過剰投資になってしまう。コミュニティゾーンとして整備すれば、ゾーン内は時速30km以下であるという制限の表示を設置することにより他に一切表示を出さなくて良くなり、歩行者が安心して歩けるような空間をつくることのできるのではよいのではないかな。
- ・もしヨーロッパ系の外国人も対象とするならば自転車に対応しておくことは必須である。途中で降りてぶらぶらできる等、回遊ルートを整合性のあるものにできれば良いと思う。
- ・レンタサイクルと歩行との関係も整理しておいたほうがよいだろう。

- ・できるだけ自動車を使わないで生活できる都市を作るのがよい。八女福島地区であればパーク&ライドなど集合して駐車していくことは可能であろう。伝統的建造物群保存地区に車が入ると大変であるから、停められないことも伝えていくべきだろう。自動車で来ている、地区内には自動車で入ることを遠慮してもらうべきである。
- ・八女のインターチェンジが近くにある。観光客が土日祝日に集中することを考えると、これを無視はできない。国道 442 号沿いで一定量を停められたら車の進入を規制しやすくなるので、市役所の駐車場を開放してはどうか。市役所より南側に行くと収集がつかなくなるであろう。

事業成果

目標に対してそれぞれ活動を行い、以下のような成果が得られた。

○空き家の活用計画および活用方法の提案

■ 町家活用候補物件の家屋調査

全9件10棟の家屋調査を行った。

■ 町家ステイ モデル物件の計画

候補物件のうち、所有者の意向や町家ステイとしての立地環境からモデルとなる3件4棟を決定し、町家ステイとしてプランニングし、改修費用を概算した。

■ 町家レストランへの活用提案と課題

家屋調査実施物件のうち、2件について活用を検討した。ただし、諸法令・規制による制限により活用は調査企画段階。今後さらなる検討が必要。

■ 「住居兼〇〇」の活用提案と課題

若い伝統工芸士や芸術家が技術の習得や作品づくりに励み、発表の場を持ちやすくする「住居兼工房（アトリエ）」「住居兼ギャラリー」、実験的に出店させてあげることができる「住居兼チャレンジショップ」、生活体験用の期限付賃貸住居として移住へのきっかけを作る「移住希望者の生活体験用住居（賃貸）」など活用提案を行った。ただし、活用に向けては所有者不明の建物が有るため、その特定が大きな課題となる。

○食（地産地消）および体験プログラムの資源調査と課題提起

■ 八女福島を含めた八女市全域の地域資源調査

八女の工芸・文化、地元で頑張る人々、既存の施設など、今後「体験プログラム」やその他滞在体験型観光に活かせる地域資源やしくみを検討していくため、町並み、観光施設、工芸・文化、名所・旧跡、人・団体と活動、イベント、食等をテーマに視察調査、ヒアリング調査を行った。

■ 資源調査からの現況把握と課題の整理

現況把握から、地域ごとにある豊かな資源・活動を最大限に活かした通過型から滞在体験型の観光への展開、若者参加の機会・場面の増大、郷土食の再発見・復興、共通のテーマを使って八女市全域の交流促進等等を課題として挙げ、八女市全域の食を発信・集結・交流させること、八女市全域を活用した八女福島発着の体験プログラムについて活用提案した。

○運営会社他、観光まちづくりの体制づくり

■ 運営体制・しきみづくりの提案

運営主体の体制案と滞在体験型観光まちづくりの機能概念図と連携すべき人たちの仕組みづくりについて提案を行った。

将来的には、八女福島地区での歴史的市街地の歴史的な佇まい、町の文化と暮らしの体験と、周辺農山村での美しい農山村の景観、豊かな農村の暮らしの体験を連携させたプログラムを提供していくことが考えられる。

他方、今後の事業推進に向けた課題としては以下が挙げられる。

○地域資源の活用

- ・八女福島に今後必要となる「まちなか機能」や「観光機能」のさらなる調査とそれら機能への空き家の活用
- ・空き家のさらなる活用に向けた、所有者の特定・権利問題の協議
- ・八女の魅力の活用（食、体験、ほか観光機能としての具体的な活用）

○インフラの整備

- ・観光に必要な情報の発信（情報発信ツールの作成、WEBの活用等）
- ・周辺部との便利なアクセス対策

○体制・しくみづくり

- ・運営会社の設立と運営のしくみづくり＋運営スタッフの人材育成
- ・まちづくり事業を担う市民団体・個人・行政の、積極的かつ献身的な参加
- ・まちづくり事業の支援組織づくり（あらゆる市民団体・個人・専門家・行政との相互の連携）

（参考）目標達成状況（自己評価）

	活動内容	進捗状況				
		遅れている	やや遅れている	予定通り	やや進んでいる	進んでいる
空き家の活用計画および活用方法の提案	町家活用候補物件 家屋調査			●		
	モデル物件の計画				●	
	町家レストランへの活用提案と課題			●		
	「住居兼〇〇」の活用提案と課題			●		
食と体験プログラムの資源調査と課題提起	八女福島を含めた八女市全域の地域資源調査				●	
	資源調査からの現況把握と課題の整理			●		
体制づくり	運営体制・しくみづくりの提案			●		
基本計画の作成				●		

（５）来年度以降の取り組み

■ 対象事業の今後の展開

24年度の営業開始に向けて、来年度は引き続き、資源調査（空家・食など）、改修企画（古民家・町家）、総合企画に取り組むとともに、運営主体設立、人材育成を行い、23年度には改修工事（古民家・町家）、運営準備を行う。

その実施にあたっては、また、NPO法人八女町並みデザイン研究会に参画している八女の建築事務所、地域工務店等の参画も得ていく。また、街なみ環境整備事業・伝統的建造物群保存地区修理事業・地域住宅交付金基幹事業等ハード整備、地域住宅交付金提案事業他ソフト事業を活用する。

■ その他関連事業の実施予定等

- ・街なみ環境整備事業（H22～25年度）

町家等の改修（伝統的建造物保存地区修理事業では将来を含めて継続的に実施）、旧往還道整備、街路灯整備、水路整備、防災施設整備（初期消火用消火栓）ほか

- ・まちづくり交付金事業・都市再生整備計画（H22～23年度）

市民交流センター（仮称）整備、幹線道路整備（杉町高塚線・荷稻五丁野線）、八女公園整備（福島城址）、昭和の町再生事業（土橋市場、木造アーケード）ほか

- ・新八女市滞在对流型観光開発事業（H22年度以降）

- ・滞在对流型観光開発・広域観光を推進していくための組織の立ち上げ
- ・地域別観光プログラムの整備（観光モデルルート開発、人材データベース確立など）
- ・情報発信（観光ホームページ構築） ほか

(6) 委員会レビュー

■ 地域資源の活用について

- ・八女市に限ったことではないが、道路拡幅による伝統的な町並みの軒がなくなることとは残念であり、道路の上に庇があっても良いという制度がないと、日本の町並みはよくなる。行政は、それを認識し、色々な所で提言してほしい。
- ・これまでまちづくり団体の幹部や市役所の職員がこわれそうな町家を買とり、保存再生してきたことや市の補助事業により住民が徐々に改修を進めてきた取り組みを大きく進めるチャンスなので、今後一皮むけることを期待している。
- ・歴史的な資産を有した地域でその資産を活かしたまちづくりを行うには、地域の絆・参加が大切になる。地域の人がまちづくりに誇りを持って参加することが重要であり、今後も頑張りたい。
- ・歴史的資源が残っている八女市は恵まれており、それを活用することで大きなハード事業を行わなくても活性化できるというコンセプトは非常に良いと思う。他の地域でもそれなりの歴史、自然等があるはずである。地域の資源をもう一度洗い直し、それを活用してやっていくという視点でないと、箱物を作ればいいという考えは時代遅れである。その意味で八女市の取り組みは他の自治体にとっても参考になるだろう。

■ 合併した市町村との連携

- ・合併した市町村のまちなか再生のモデルケースだと感じた。合併した市町村の場合、中心に目が向きがちだが周辺の合併した市町村の人にも関係ないと言わせないことが必要で、その点、八女市は周りの合併した市町村との連携や参加を促している。また、町家の改修だと投資は小さいが、その設計や工事を地元の建築集団が賄っていくという取り組みは、投資そのものが地元へ落ちる仕組みであろう。これらの取り組みは他地域も参考にしたい。

4 おわりに

4-1 各都市の共通する論点

■まちづくり手法の転換

- ・古い都市計画をそのまま適用しても無理という点を感じた。都市計画で行ってきた事業が上手くいかないのをどうしようかというような、日本が大変難しい局面に入ってきたと感じられる事業内容が多かったように思う。
- ・人口減少、高齢化社会により、過去やってきたまちづくりの手法が通用しなくなっている。机上の予想値だと思っていたものが、肌身に感じるようになってきた。
- ・これまでのまちづくりのように大きな箱モノを作るより、仮設の建物でも良いのでどのくらいの人がかかるのかを見ながら順次施設を大きくしていき、まちが良くなったら再開発を立て直すという方法もある。最初は 5~10 年保てるような建物でいいのではないか。
- ・まちなか再生の結論がなぜ箱モノに落ち着くのかかわからない。例えば、地域住民が集まる場所が必要という話であれば、仮設の建物を考え 5 年 10 年かけて実験して、形になってから箱モノを作っても遅くないのではないか。箱モノをつくって、維持費で税収が減っていくことを危惧している。真の意味でのまちなか再生が出来ることが大切と思う。
- ・再開発という手法が色々な意味で限界に来ている。再開発という手法が悪いのではなく、使い方の問題である。これまでよりも行政の役割、プロデューサーの役割が問われている。

■ 地域全体におけるまちなかの再生の位置づけ

- ・都市全体の構造変化のなかでまちなかを考え、まちなか再生をプロデュースするためにはまちなかを含む都市全体の視点を持った方が良い。
- ・合併された自治体のまちなかについて、まちなかがどのような役割をするのか、周辺に対してどのようなサービスをするのかを考えておかなければならない。なるべく一か所に集積を考えてまちを作れば、商業もやりやすいのではないか。
- ・市町村合併では、それぞれの自治体が一つになることにより効率化を引き出すはずだが、各地の議論の中では、その再編が射程に収められていなかったのではないか。まちなかにはその周辺との関係でどういった機能を担うのか、という課題があるはずである。それが前提になって始めて、まちなかの機能・役割が決まってくる。
- ・個別の点で考えない。まちなかという点のみで考えると失敗する。点の外の色々なところにつながっているはずである。周辺に活かされているまちなかであるという意識を持つと良い。

■ 地域コミュニティを意識したまちなか再生

- ・地方都市がまちなか再生を成功させて税収を確保するためには、スケールメリットを生かしたエリアマネジメントへの投資が必要だと思う。しかし、そのエリア、投

資先はいったいどこなのかという問題が出てくる。最終的には地域コミュニティの有無がこれを解決するだろう。コミュニティが現存していれば再生は比較的容易であるが、崩壊しているとコミュニティの再生だけで10年、20年かかってしまう。コミュニティが現存していれば、この点を意識することで合意形成がとれ易いのではないか。

- ・ まちなかは地域住民のオアシスにならなくてはならない。地域の人が住民の立場から商店街を支えてくという役割は、イギリスのTCMから話を伺った時も、NPOの方、青少年育成の方、郊外に住む方が同様に言っており、わが国でも地域の絆と参加を取り入れたまちなかのあり方を考えなければいけない。

■ 自治体の役割の高まり

- ・ 行政およびアドバイザーの実力が無いと前に進まない。行政はまちなか再生のしっかりした方向性を定めることが必要である。方向を見定められないと、プロジェクトが崩壊する。
- ・ 行政は非常に重要な役割を持っており、まず行政がまちなかの機能・役割を考えるはずである。そうした議論がまちなか再生の中で色濃く出てくるべきではないか。
- ・ 市民の意見をまとめる場合、行政としてのビジョンなどと組み合わせ始めて成り立つものだが、行政サイドの構想力が鍛えられていないと感じる。そうした中でプロデューサーやコンサルタントに手伝ってもらおうというのが現在のスキームである。
- ・ 発注する側、受注する側の両方をやってわかることは、発注する側の問題意識が低いとプロデューサーは楽である。逆の場合、要求水準が高い。行政はプロデューサーを良い意味で使いこなす存在になって頂きたい。行政、住民、プロデューサーの三位一体で議論できれば良い。
- ・ 地域の性質にもよるが、地元との議論の力によって違ってくるのではないか。地元の発意によって地元で議論を巻き起こして頂かないと進まない部分もあるだろう。行政にとっては地元で議論を巻き起こすための場作りという役割も重要となるだろう。
- ・ 地域の事業であるから、ワークショップ、ヒアリング、アンケートなど色々実施するのはわかるが、プロデュース事業は住民の意見を聞いただけでは答えは出ない。プロデューサーや行政のしっかりしたビジョン、イマジネーション、リーダーシップがないと実現しない。

■ まちなか商業のあり方

- ・ 事業採算性が重要であり、こういった形で収支が合うのか、どういうやり方をするのかを考えなければならない。次に、マーチャンダイジングが重要であり、誰のために何を提供するのかを考え、最後にマスタープランに入る。逆にマスタープランから入っていくと、後の維持管理で苦労する。
- ・ お店が従来のままではなく、こんな選択もあったのかという案をまちなかの店舗が提案していかないといけない。ハードからソフトへ、今ある物を組み合わせるとい

う視点でお考えいただきたい。

■ 総評

- ・ まちなか再生であり、市のマスタープラン作成ではないので、以下の4点を考えなければならない。1、まちなか再生するエリアを合意すること。合意しないとプログラムが決まらない。2、デザインについて確認すること。3、リスクを負うのは誰なのか認識すること。4、そのリスクをヘッジするための事業スキームを考えること。
- ・ それぞれのまちなかにより抱えている課題は多様である。多様な課題に対処する方法は多様であり、どこかをモデルにして真似る訳にはいかない。政策の方での多様性を持たせることも必要ではないか。
- ・ 域外からの視点を大事にしていきたい。外の世界を知っている人間の意見を多少は聞いて頂きたい。よそ者の意見を聞き直すところから始めると、今までなかった視点やアイデアが出てくるのではないか。
- ・ 的を絞り目的と手段を明確にした都市が成果を上げているように感じた。目的と手段をもう一度明確にし、身の丈にあった計画を進めることが必要なのではないか。
- ・ プロデュースは、1、何をするかというしっかりした信念、2、デザインの重要性、3、事業性の3つがないと成功しない。

4-2 まちなか再生総合プロデュース事業総括

「まちなか再生総合プロデュース事業」は、中心市街地等まちなかの衰退に悩む各地の自治体を支援するため、財団が、2008 年度に新規事業として始めたものである。18 年度のまちなか空間再生事例に関する調査及び19 年度のまちなか再生事業を通して、市町村のまちなか再生に不足している機能を検討した結果、①多くの関係者を総合的にまとめていくプロデューサー、②多分野の専門家、③プロデューサーを雇う資金が必要という結果に行きついた。

そこで、本事業では、財団が、まとめ役となるプロデューサーをコーディネートし、資金の補助を行い、多様な専門家によるアドバイザー・ボードとして「まちなか再生支援協力委員会」を設置するという3点をパッケージにして提供することで、全国のモデルケースとなる補助対象事業を支援することを目的としている。

具体的には、英国のタウンセンター・マネジメントにおけるタウンセンター・マネージャーとアメリカ建築家協会がおこなっているプランニング・ウィークエンドという概念を参考にした。つまり、プロデューサーというタウンセンター・マネージャーの機能と「まちなか再生支援協力委員会」によるプランニング・ウィークエンドの機能をセットにすることにより、より実効性のあるまちなか再生の展開を期待したものである。

本事業の特徴は、このパッケージ支援に加え、徹底した現地主義にある。「まちなか再生支援協力委員会」は、最初と最後だけは東京で開催されたが、あとは補助対象事業の行われている現地を歩き、地元行政やプロデューサー等を交えて意見交換する形を採った。各委員は、それぞれの専門に基づいたアドバイスを行ってきたが、そのみならず、“部外者”という立場を活かして、地元の利害に関係していると言い出しにくい論点を提示し、地元関係者の議論のきっかけをつくる役割も果たした。例えば、多くの現地委員会で、歩行者保護のための自動車交通規制のあり方、商圈規模に見合った商店街のダウンサイジング、地権者に求められる責任と義務などが、多くの先進事例等の情報提供とともに指摘されてきた。

加えて、再生に向けて事業手法等を具体的に決めないと国等の調査費が得られない中で、本事業を活用して事業手法にかかる意思決定を行うことができた地域も出てきている等、事業としての最低限の目的は果たせたと考えられる。

一方で、残念ながら上記のようなまちなか再生事業推進に向けた本事業の有効性を十二分に発揮できなかった地域も散見され、最終委員会では委員から次のような意見もあった。こうした点は来年度以降改善できるようできる限り努力したい。

- ・プロデューサーの質に地域でばらつきがあった。プロデューサーはこちらから派遣すると決めるのもあり得る。それができないなら干渉の仕方を考えないといけない。
- ・自治体に対するエデュケーショナルプロセスが大事。自治体の考えとプロデューサーへの期待の組み合わせを検討しなければならない。
- ・熟度がどの段階に達したときに採択するのか。完全に固まってからでは出番も無いので、半熟くらいのところで現地委員会を開催し、意見を言うことでインパクトを与えることが大事なのかもしれない。

- ・計画が固まりきるまでの段階で情報提供をすることが大事。その場に首長が出てもらうことは重要である。耳の痛い情報も聞いてもらわなければならない。
- ・自治体の総意ではなく、担当課だけで事業を受けている感がある地域があった。採択のときに計画が自治体でオーソライズされているのかをチェックすべきだろう。
- ・まちなか再生といっても、まちなかのことを考えるだけではいけなくなってきた。商業観光課・都市計画課ではなく、企画課と話をしないといけない。
- ・全体の計画と個別事業は平行に考えないといけない。「下から見る」、「上から見る」の両方を見ることが必要。
- ・会議の場にまちの人がいないといけない。まちでは様々な事業が起こっていて、それらがコラボレーションできている状態を活性化していると思う。事業にはリスクがある。リスクを負ってやろうとしている人がいるということが重要。そして、市長等がそれを分かっているということが重要。
- ・委員会のあり方を考えるべきなのかもしれない。現在、支援対象との接点は、委員一同による現地委員会と、実績報告会の2回のみである。現地委員会の前後に専門家がフォローしてもよいのかもしれない。形がよくなる可能性がある

実績報告会でも発言があったように、まちづくり手法の転換が求められている中、自治体およびアドバイザーの実力がないと前に進まない大変難しい局面に入ってきたといえる。

本事業を通じて、多分野の専門家のご助力を得つつ、全国各地域でのまちなか再生の取り組みを支援していきたい。

＜地域総合整備財団 まちなか再生室＞

吉田 勉 振興部 振興部長

岡田 正幸 振興部 まちなか再生室長

大石紳太郎 振興部 まちなか再生室 調査役

加藤 拓也 振興部 まちなか再生室 調査役

平成 21 年度まちなか再生総合プロデュース事業 報告書

発行日 平成 22 年 3 月

発 行 財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

〒102-0093

東京都千代田区平河町 2－5－6 新平河町ビル

電話 03-3263-5758

URL <http://www.furusato-zaidan.or.jp/>

<http://www.machinakasaisei.jp/>

「まちなか再生総合プロデュース事業」は財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて実施されました