

【資料68】中心市街地の疲弊

景気・人口動態・賑わいのずれ

財政力指数1.36、愛知県刈谷市(商圏人口28万人)の中心街

商店も建物もなく空地だらけの駅前通り(15分おきの快速で名古屋へ17分、毎時上下24本の電車が来るといのに...!)



日曜朝10時半、唯一残ったアーケード街に人影なし(正面は昭和35年竣工の防災街区)



3~40年代には市内唯一のアーケード街だった刈谷銀座商店街に、次々と未舗装の空地が発生



大型店舗地は商業者の夢=無料平面駐車場になったが肝心の商店がもはや存在せず、車庫と化している



工場労働者に満ち満ちた町なのに、飲み屋街らしきものはこの一角くらいしかない???

【資料69】中心市街地の疲弊

景気・人口動態・賑わいのずれ

主産業軒並み不振の佐世保(商圏人口32万人)の中心商店街

1階が切れ目なくつながり、人が雑踏を消費しに集まる、7ブロック・全長1kmのアーケード



商店街の休日歩行者数がH12-14の2年間で25%も増加し、空店舗は2つまで減少

20分おきに高速バスが出ている福岡とは厳しく競争



郊外6km先のサウスシティ(2万8千㎡・無料駐車場2,500台)

商店街に8階建の昔ながらのジャスコ(駐車場なし)が優在

商店街に隣接する飲食街は土曜日深夜でも元気!

【資料70】中心市街地の疲弊

都市のコンパクト化とは何か?

■ 同床異夢の現状 - 目標

前世紀型の開発指向: 容積率up、中高層ビルへの業務・商業機能の集中促進
今世紀型の指向: 建築率(規制ではなく実態)up、住宅・公共機能の集中促進

■ 同床異夢の現状 - 重点戦略

前世紀型の人口増加社会型の発想: 中心部での再開発の促進による床供給
今世紀型の人口成熟社会型の発想: 郊外開発の抑制・中心部への機能再移転

■ 同床異夢の現状 - 推進理由

前世紀型の開発指向: 新たな箱開発推進の理屈の一つ、現行地価の正当化手段
今世紀型の指向: インフラ維持運営コストの低減 / 範囲の経済の実現

結局のところ、現状認識の再検討 共有化を経ずしては、「コンパクト化」は進展されない

【資料71】中心市街地の疲弊

まちは「花」



「根」= 家

「葉」= 企業の事業所

「茎」= 病院・学校・役所・集会所

「花」= お店

- ✓ 根・葉・茎なくして花咲かず! (造花しかできない)
- ✓ 公共(茎)と商業(花)だけの「切花」は、はかない
- ✓ 道路や駐車場は「用水路」のようなもの(いくら整備してもそれだけでは何も生まれない)

【資料 7 2】中心市街地の疲弊

今の行政に求められている
中心市街地活性化施策

これらに加えこれから必要なのは！
市街地の重要性の明示
(固定資産税収の損得を計算せよ)
郊外での住商開発抑制と
市街地への機能再移転促進

地権者の意識改革による多機能再導入の促進

- 多機能型再開発を行政主導で仕掛けても、民間投資が誘発されなばすぐに限界
賃料を下げ坪単価の低い請願を連ねて導入する地権者の増加こそ、唯一の道
地権者の把握・組織化・教育を行う主体(=TMO)の、人件費予算確保こそ必要

事業者の経営革新支援(場合により交替促進)

- すべての商店が皆共存共栄で存続できるというような甘い時代は戻らない
経営革新意欲のある事業者を優先的に支援 / 廃業支援 新規参入促進も必要
経営支援や新規参入促進を行う主体(=TMO?)の、人件費確保こそ必要

家賃補助より改装費補助、容積増加より取り壊し補助

- 新規参入促進のネックは高賃料・改装費負担・既存老朽建物の存在
家賃を下げて新規参入を受け入れた地権者向けの改装費補助こそ必要
(家賃補助と同額で可 / 一時的な補助でも効果は持続 / 地元建設業者に福音)
既存老朽化物件取壊費用が助成されれば、跡地利用の想定坪単価は低下
(新規参入促進 / 一時的な補助でも効果は持続 / 地元建設業者に福音)

第1回 藻谷委員発表資料

【資料 7 3】中心市街地の疲弊

再生に逆行する禁止手



× 1. 過度な道路拡幅・駐車場整備・公開空地整備

足だけをいくら改善しても、中身が改善されない限り集客は増えない
加えて過度な拡幅や更地の増加は、逆に「市街地型の雑踏」を殺してしまう
足だけを問題視する既存商業者へのおつきあいはやめ、計画は先送りせよ

× 2. 現行地価転嫁を優先した現行容積率フル利用

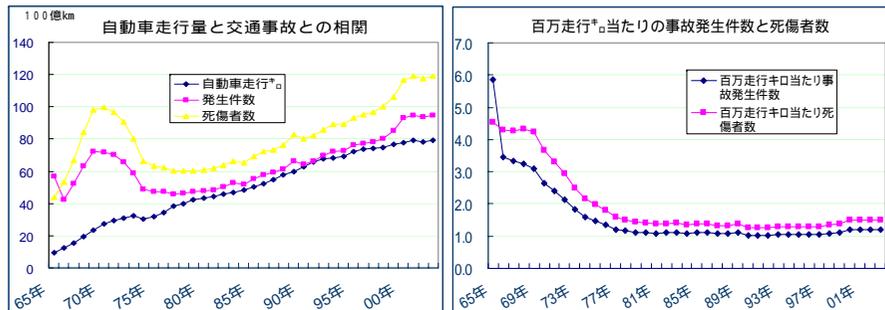
消費者は高層施設をまったく志向していない 容積率フル利用は需要と乖離
人口減少社会では床需要は年々縮小 機能を高く上げれば横に空地ができる
地権者の夢想到き合い以外に意味のない高層開発は元から見直せ

× 3. 地権者の無為・無自覚を促進する家賃補助

家賃補助は地権者の高地価幻想を行政が追認する行為 賃料正常化を激しく阻害
家賃補助はいわば地権者に対する所得補助 肝心な入居者への支援ではない
家賃補助を受けず、自ら進んで経済的に不合理な高地価・高賃料を下げる
地権者のみを、別の手段で顕彰することが必要

第1回 藻谷委員発表資料

【資料 7 4】自動車走行量と交通事故の関係



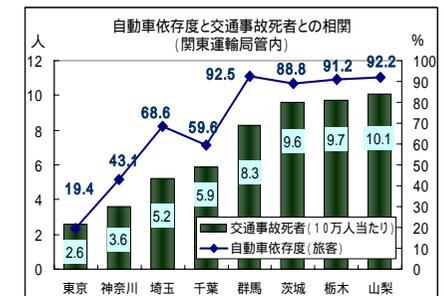
- 1960年代、70年代のいわゆる「交通戦争」が問題となった時代の後、80年代以降は、自動車交通量と交通事故件数、死傷者数はほぼ一定の関係となっている。
- したがって、自動車走行量が伸びるに従って、事故件数、死傷者数も増加する傾向にある。

第2回 事務局資料

【資料 7 5】自動車走行量と交通事故の関係



「路面電車ルネッサンス」宇都宮浄人(2003)



「交通統計」(警察庁)、「旅客地域流動調査」(国土交通省関東運輸局)から作成

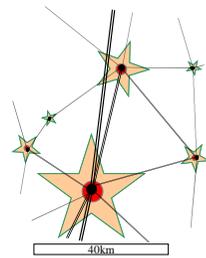
- 自動車の依存度が高い県ほど、人口当たりの交通事故の死者が増加する傾向にある。
- 自動車から鉄道などへのモーダルシフトを進めることは、事故による死者の減少にもつながると予想される。

第2回 事務局資料

【資料 8 0】スケールによる土地利用政策と交通政策のイメージ

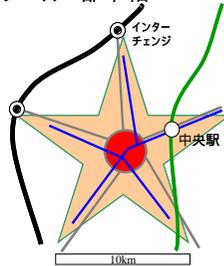
イメージ:都市圏レベル 階層構造

- ・集客施設を中心市街地に集積させる
- ・中心市街地を圏域別に、ランクわけ(上位-下位)する
- ・商業施設等を品目別、床面積別にコントロールする
- ・ランクに応じたネットワークで結び



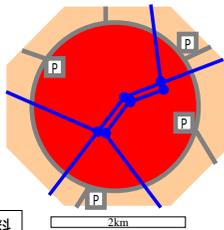
イメージ:都市レベル 都市軸

- ・都市軸に沿って、都市内公共交通機関を整備し、土地利用を集積させる
- ・都心への移動が容易、環状方向の移動は不要
- ・周辺の自然を残す
- ・都市間道路は都市内に入れない



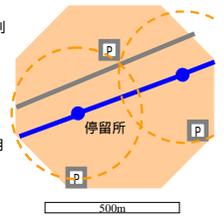
イメージ:中心市街地 歩行者天国

- ・自動車は都心環状線にて迂回・駐車させ、都心に乗り入れさせない
- ・公共交通機関は、都心へ乗り入れ、反対側へ通り抜ける。都心部で運行頻度は高くなる



イメージ:地区レベル(住宅) 駐車場位置

- ・停留所からの徒歩圏(たとえば250m)に個別駐車場を持たない住宅を立地させ、その外に集合駐車場を設置する
- ・停留所へのアクセスを相対的に便利にする
- ・カーシェアリングの利用

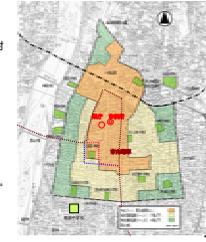


第3回 松橋委員発表資料

【資料 8 1】集約的なまちづくりを目指した富山市における取組

15. まちなか居住推進事業の概要

〔対象区域〕
まちなか居住推進事業の補助対象区域は「都心地区」とします。
「都心地区」は、
東側 しのめ通り
南側 あさみ通り
西側 けやき通り
北側 JR北陸本線
いたち川
フルバール
富野運河治水公園
で囲まれる約436haの地区です。



事業者向け支援(補助)

(4) 富山市まちなか住宅併設店舗等整備支援事業

概要: まちなか住宅・居住環境指針に適合する共同住宅を建設する際に、低層階に店舗、医療・福祉施設等を併設して建設される方に補助します。

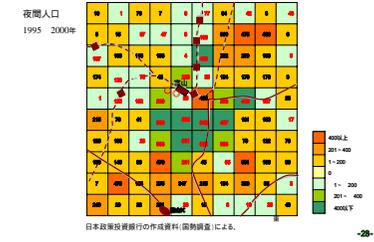
補助額: 2万円/㎡



第6回 富山市長発表資料

富山市(10×10km)

このエリア全体の夜間人口推定
+1,738人(+0.7%)



市民向け支援(補助)

(5) 富山市まちなか住宅取得支援事業

概要: まちなかで一定水準以上の戸建て住宅を建設又は購入される方に補助します。一定水準以上の分譲型住宅を取得される方に補助します。

要件: 一戸建て住宅の建設又は購入の場合
- 延べ面積7.2㎡以上、緑化面積5%以上
- 分譲型共同住宅の購入の場合
- 住戸専用面積5.5㎡以上
- まちなか居住環境指針の高さ指針に適合する共同住宅

補助額: 金融機関からの借入額の3%

補助限度額: 50万円/戸(限度額)



-29-

【資料 8 2】集約的なまちづくりを目指した富山市における取組

市民向け支援(補助)

(6) 富山市まちなか住宅家賃助成事業

概要: まちなか以外からまちなかの賃貸住宅へ転居される世帯に、家賃を助成します。

要件: 住戸面積37㎡以上(ただし学生の場合は25㎡以上)
世帯の所得月額4.45万円以下(全世帯の上位35%の所得階層は助成の対象外)

補助額: [家賃] - (住宅手当) (ただし限度額1万円)

補助限度額: 1万円/月(限度額)3年間



-34-

事業者向け支援(補助)

(3) 富山市まちなか住宅転用支援事業

概要: 遊休化した業務や商業ビルなどを改修して、まちなか住宅・居住環境指針に適合する共同住宅に転用される方に補助します。

要件: まちなか住宅・居住環境指針に適合すること
事務所等の用途から住宅転用したものであること
昭和56年6月1日以降の建築確認を受けた建築物
住戸数4戸以上
住戸専用面積5.5㎡以上
(単身型は3.7㎡以上)
単身者型の住戸数は全戸数の1/3以下
緑化面積5%以上、
公開空地面積10%以上

補助額: 100万円/戸



-31-

市民向け支援(補助)

(5) 富山市まちなか住宅取得支援事業

概要: まちなかで一定水準以上の戸建て住宅を建設又は購入される方に補助します。一定水準以上の分譲型住宅を取得される方に補助します。

要件: 一戸建て住宅の建設又は購入の場合
- 延べ面積7.2㎡以上、緑化面積5%以上
- 分譲型共同住宅の購入の場合
- 住戸専用面積5.5㎡以上
- まちなか居住環境指針の高さ指針に適合する共同住宅

補助額: 金融機関からの借入額の3%

補助限度額: 50万円/戸(限度額)



-32-

第6回 富山市長発表資料

【資料 8 3】集約的なまちづくりを目指した富山市における取組

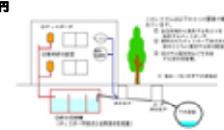
ディスポーザー排水処理システムに対する支援(補助)

(7) 富山市まちなかディスポーザー排水処理システム整備事業

概要: 「富山市まちなか居住推進事業」の事業計画の認定を受けて整備される共同住宅や戸建て住宅に、設置されるディスポーザー排水処理システムの整備費の一部を補助するもの。

要件: 旧建設大臣が認定、または、日本下水道協会が定めた性能基準に合致したディスポーザー排水処理システム

補助額: ・1戸あたり5万円
・25.0万円
(50%補助)



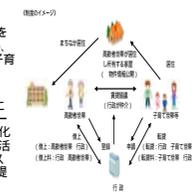
(8) 富山市まちなか居住推進事業の実績について

事業名	(平成18年6月1日現在)		
	事業計画認定	補助金交付	
事業者向けの支援	共同住宅建設促進事業	1棟(4戸)	1棟(4戸)
	まちなか優良賃貸住宅補助事業	1棟(35戸)	
	まちなか住宅転用支援事業		
市民向けの支援	まちなか住宅取得支援事業	19戸	6戸
	分譲型住宅		14戸
	まちなか住宅家賃助成事業		3戸
ディスポーザー排水処理システムに対する支援	富山市まちなかディスポーザー排水処理システム整備支援事業		
普及・支援	まちづくり計画策定支援事業		

-36-

(9) 持家活用による高齢者のまちなか住み替え支援

- 事業内容
郊外に居住する高齢者をまちなかに誘導するため、持家を行政が借上げ、子育て世帯等に転貸する。
- 趣旨
高齢者世帯をまちなかに誘導することで、福祉サービスの提供コストの削減を図り、安心で便利な生活の場を提供すること、ストック活用による住宅の提供が図れるもの



-37-

第6回 富山市長発表資料

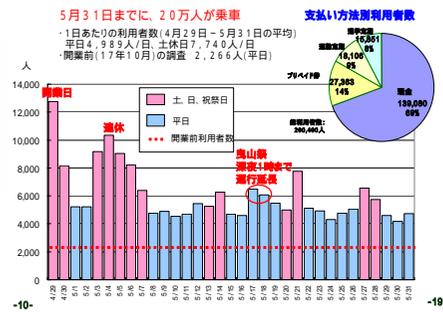
【資料 8 4】集約的なまちづくりを目指した富山市における取組

運行サービスの向上

路面電車化に合せ、列車本数の増便、始発・終電の改善を行い、利用者の利便性を高める。



ポータラムの利用者数



第6回 富山市長発表資料

【資料 8 5】まちづくりと自動車依存の関連性

都市レベルでは何が効くのか？
プラスで自動車依存

被説明変数：一人当たりガソリン消費量
調整済R²:0.815

項目	t 値	項目	t 値
人口密度	-3.54	都計道延長	2.81
駅数	-2.89	戦災都市	4.23
京阪神	-4.84	中規模県庁	3.82
港湾都市	-4.18	2次従業率	2.36
東京圏	-2.53	北関東	2.04
城下町	-0.65	宅地化度	0.95

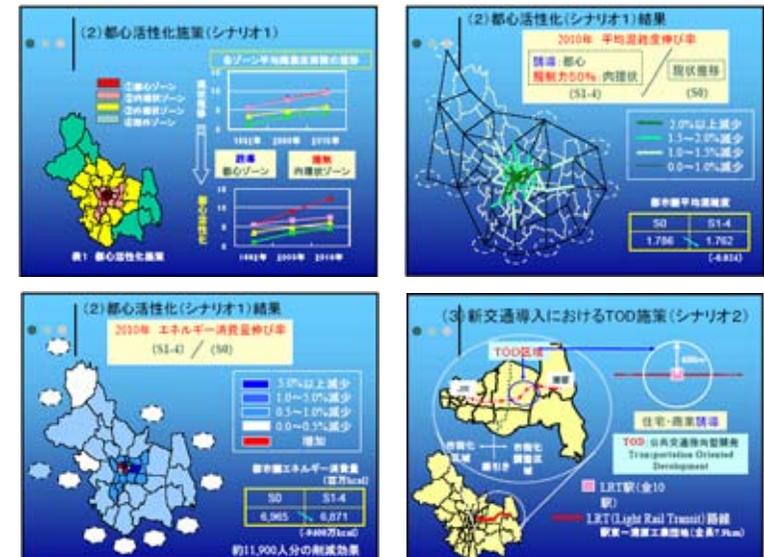
第3回 谷口委員発表資料

【資料 8 6】都心活性化による環境負荷低減効果
(宇都宮市におけるシミュレーション)



第6回 森本委員発表資料

【資料 8 7】都心活性化による環境負荷低減効果
(宇都宮市におけるシミュレーション)



第6回 森本委員発表資料