

中心市街地活性化のための公的支援について

Official Support For The Vitalisation Of Ube City Centre

宇部市長

藤田 忠夫

宇部市都市開発部次長

西村 博充

1. 中心市街地の現状

宇部市は人口17万5千人であるが、多くの地方都市と同様にスプロール化が進み、急速に中心市街地が衰退している。

中心市街地の人口は、昭和45年と平成7年の国勢調査から見ると、市全体ではほぼ横ばいであるのに、中心市街地では約半分に減少している。

このような状況を打開し、又、都市の顔として賑わいのある中心市街地は必要との考えから、各種の計画を策定し地元への提案を行ってきたが、総論での賛成は得られるものの各論になると、土地所有者、借地権者、借家人等の権利者間での調整がつかず実際には事業が進まなかったことへの反省もあり、平成9年からの取り組みにおいては、まちづくりには地元の熱意が最も重要であるので、地元と協働での検討を進めまともったところから順次事業を進めることとした。

又、平成11年度には「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」に基づく「基本計画」を策定して、

- (1) 都市基盤の整備
- (2) 高次都市機能の充実
- (3) 人口定住の促進
- (4) 市街地の整備改善と一体となった商業のにぎわいづくり

を目標に掲げ、現在、地元山口大学工学部の支援を得ながら、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

戦略としては、主に行政の役割となる「市街地の整備改善」に関しては、地権者の合意が得られた地区から「街なか再生土地区画整理事業」を軸に再整備に着手することとした。

中心市街地における活性化のための事業は、民間の投資リスクをいかに少なくするかが事業推進の決め手となるので、本市において取り組みを始めている支援策や、今後、検討を進めたいと考えている支援策について以下に述べる。

2. 公的支援策の試み

(1) 借上型市営住宅制度

中心市街地の人口の減少、高齢化が進んでいるなかで、中心市街地へ人口を呼び戻し、定住人口の増による商圈人口の回復が重要であることから、平成10年度より、民間の土地所有者等が建設する賃貸住宅を、市営住宅として借り上げる「宇部市借上型市営住宅制度」を創設した。

この制度は、平成8年の公営住宅法の改正により可能となった新しい制度であり、主な特徴は、

- ① 市が住宅を20年間一括して借り上げるので、空き部屋の心配がなく安定した賃貸住宅経営が可能
 - ② 住宅の建設費（住宅共用部分整備費・共同施設整備費・高齢者等用特別設備設置費）の一部を助成
 - ③ 入居者の募集や管理は市が行うので、管理の手間がかからない。
- 等があげられる。

この制度に基づき12年度に3棟53戸を供給したが、この内の1棟（30戸）の内容を紹介すると、規模は敷地面積約674m²、鉄骨鉄筋コンクリート造り、地上9階建て、延べ床面積約2700m²。1階が駐車場、2階から9階が共同住宅。バリアフリーの高齢者向けが16戸、3LDKの一般向けが14戸となっている。

入居応募は最高19倍の競争率となり好評であった。

13年度は1棟24戸を供給する予定となっているが、今後は都市型日帰り介護施設などの福祉施設の整備もこの制度と組み合わせて検討していきたいと考えている。

この制度の問題点としては、

- ① 借り上げ契約期間は20年間であるが、20年後をどうするのか。
- ② 建物の維持管理については事業者と市の間で協定を結んでいるが、責任分担の棲み分けができないような事例が起こらないか。

等が考えられる。

(2) 街なか再生土地区画整理事業

平成9年から、衰退の進む中心市街地の重点整備地区約35haを対象にまちづくりについての説明会を開催し、行政、商工会議所、地元の3者での協働の取組みを提案し、地元地権者の合意が得られた地区から順次再整備を行うこととした。

このような中、地元まちづくり団体が2団体でき、地元まちづくり案の検討がされてきた。

その内の1団体においては、空き地を利用した商業施設を建設し、既存の商業施設との回遊性を持たせることにより賑わいを創設する案が2か所、建物を含めて検討された

が地権者の合意が得られず断念した。

又、もう1団体においては、土地区画整理等による都市基盤整備がなされていない地区が多いこともあり土地区画整理事業を基幹事業とすることで数カ所で検討がなされている。

その内の1か所、中央町3丁目地区(約1.7ha)において、都市再生区画整理事業(街なか再生型)により道路、広場等の基盤整備を行い、区画整理事業に伴う補償金を有効に活用し、併せて民間主体の優良建築物等整備事業及び借上型市営住宅制度も活用して定住人口の回復を図るとともに、商業の集約・再編を行う案が具体化しつつある。

建築物については、個別若しくは小規模共同による協調型の建物更新を行い、1階を店舗、2階以上を住居とすることとなっており、公開空地や通り抜け路地などを設け歩きやすいまちづくり案となっている。

この地区についてこれまで行政が関わってきたことは、

- ① 平成9年度 まちづくりに対する市の基本的姿勢の説明
- ② 平成10年度 まちづくり活動への支援
 - アドバイザーの派遣
 - ワークショップを開催しモデルプランの作成
 - 区画整理事業の勉強会
 - 建物の共同化に伴う権利関係の勉強会
 - まちづくり団体によるコンサルタントを使った商業調査の実施
- ③ 平成11年度 まちづくり活動への支援
 - アドバイザーの派遣
 - 土地建物所有者等のアンケート調査実施
 - ワークショップを開催しより具体的なプランの作成

等となっている。

平成12年度においては、ワークショップやアンケート調査などの結果により、数名の反対者や態度保留者はいるものの、全体としては平成11年度作成のプランにより事業化が可能との判断から、土地区画整理事業については、現況測量、基本計画、実施計画、換地案を作成し、都市計画決定を行うこととしており、建物については、13年度から優良建築物等整備事業として建設できるよう事務作業を進めている。

又、商業関係については、商工会議所と連携し業種構成や商店の配置等具体案を作成することとしているが、行政と民間の役割を明確にしながら進めていきたいと考えている。

(3) 駐 車 場

中心市街地が衰退していく中で、駐車場についてはいろいろ議論されてきた。本市においては中心市街地に市営駐車場として立体(200台)1か所、平面(151台及び79台)の2か所があるが、商店街への来店者にはほとんど利用されていない状況であり、形態

や位置の検討も行ってきたが商店街への来店者の利用率をアップする方策が見つからないのが現状である。

平成10年度には、市役所の前後の国（約2,260m²）及び県（約3,967m²）の土地を購入したので、当面市役所来庁者無料及び一般有料駐車場として平成11年5月及び7月から使用を開始している。

又、平成11年7月から中心市街地の大型店が、土、日曜日及び祝日に駐車場の無料開放を始めており、これにあわせて本市もこの駐車場を2時間まで無料とすることとしたが、2時間までとしたのは、通勤等の駐車場としての使用を防止するためである。

しかしながら、本市の重点整備地区における駐車場は、商業施設の床面積の約55m²に1台（月極めを含む。）であり、郊外型ショッピングセンターの10から30m²に1台とは大きくかけ離れており、中心市街地の駐車場を考える時、百貨店や大型スーパーが中心部の適地を求めて地元商店街と一体的に立地してきた時代から車社会がさらに進み、広い土地と駐車場が整備された大規模なショッピングセンターが競って郊外に立地している中で、個店や商店街に着目した、中心市街地における駐車場の整備は位置、規模、料金や運営主体をどうするかなど難しい問題があり、今後検討していくこととしている。

(4) タウンマネジメント機構

(Town Management Organization)

いわゆる「中心市街地活性化法」は「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」の推進が両輪となっており、「商業等の活性化」の目玉がTMOであろう。

TMOになれるのは、商工会議所（商工会）か第3セクターのみであり、本市としては、第3セクターの機関を発足させることには、各地の第3セクターの状況から市民合意が得られる状況ではない。

現在、商工会議所を考えておりそのように進んできているが、どのような事業に取り組むのか、資金はどうするのか、市がどのように支援し関わっていくかなど、本市も全国の多くの都市と同様に明確な答えを出せずにいる。