

「商業放棄地と商店街の活性化」

講 師 公立鳥取環境大学 経営学部 経営学科

准教授 倉持裕彌

指導教員 准教授 水上啓吾

日 時 平成 27 年 7 月 24 日 18 時 30 分～21 時 20 分

場 所 梅田サテライト 6 階（107 号室）

議事録員 M1 望月良男

○本日の内容

1. 地方都市（鳥取市・倉吉市）の中心市街地活性化を事例を中心に実務の視点からも。そもそも活性化とは何か？
2. リノベーションスクールについて
3. 商業放棄地という考え方について

「中心市街地活性化法の流れ」

- ・ 1970 年代、大店法により、地域の中小企業小売業者は守られ、同時に住環境も守られていた。
- ・ 2000 年大店立地法が施行、住環境の保護は引き継がれる一方で、中小企業保護を担っていた商業活動調整協議会は廃止される。当時、いわゆる有識者はこれまで法律により保護されてきたぬるま湯から飛び出し、自分たちが仕掛けていくいい機会であると法施行に賛成者が多かった。追い風だと感じていたが、実行力に乏しく TMO が実態としてうまくいかない。
- ・ 2006 年、中心市街地活性化法が制定される。TMO が機能しなかった反省から、不動産や商業関係者を構成員に含む、協議会方式へという一連の動きが中心市街地活性化法の流れである。

1. ①「鳥取市の取り組み 1」

- ・ 1999 年、中心市街地活性化基本計画を策定し、商工会議所が中心となり TMO 構想を推進する。ハード整備事業寄りの構想であった。当時の課題は、移住人口の減

少、高齢化の進展、後継者不足による活力低下、クルマ社会に対応した都市基盤整備の遅れ、大型店の郊外出店による商店街における販売額の低下等があった。

- ・クルマ社会に即した駐車場整備等をまちなか整備事業として推進することは、まちの活性化として問題はないか。

②「鳥取市の取組2」

- ・2013年 第2期 鳥取市中心市街地活性化基本計画策定は、関連含め55事業具体的に動いており、ハード事業が多い。
- ・中心市街地の範囲を拡大するが、実態は課題が多い。課題としては、空き家の増加等による、既存ストックの活用による街なか居住の推進、駅周辺の多様な機能の活用・拡充等による賑わいの再生、建物整備はハードルが高くなってきているため公共交通の拡充等による中心市街地内の交通環境の改善・回遊性の向上、地域資源の活用等による観光交流の促進がある。

③「活性化とは？」

- ・計画期間10年以上の取組みで、目に見える成果は出ていない
- ・歩行者、店舗数、売上、従業員いずれも減少し、そもそも活性化とは何かという疑問に突き当たる。

④「活性化に取り組む当事者の活性化に対する考え方」

- ・米子の商店街進行組合理事は、現状を特に問題とは感じていないく、出来ることをやればいいと、商店街に木を植えるなどの活動をしている。
- ・倉吉市の商店街振興組合理事は、何かしなければならぬとわかっているが、何をしたいかわからないという。こういう方は割りと多い。
- ・鳥取の商店街振興組合理事は、街なかにスタバやユニクロ、フランフランのような集客力のある店舗が並べば、人通りが活性化できるが、それが出来ないから苦勞をしているという考え方を持つ。

「各々の考え方で活性化を進めようとするが、まとまりの無いどこか曖昧な、それぞれの要素が混ぜ合わさった、出口の無い八方ふさがりの状態になってしまっている。」

⑤「倉吉市の中心市街地活性化の課題」

- ・人口が減少し福祉需要の増加に町が耐えられないのではないかと、また、コミュニティ（社会学では人に関すること？）の弱体化（社会的な人の繋がり）。
- ・観光産業において観光客数が市の想定を上回ったが伸び悩んでいる。

- ・都市型産業の衰退、生活しやすい環境づくり、空き家などの既存ストックの有効活用がある。

⑥「計画ができるまで」

- ・計画は補助金獲得のツールなので認定に必要な最低限の内容で十分だと考える一方で、計画づくりは街なかについて考えるいい機会なので、議論を尽くして今後のまちづくりの指標となるような計画を創るべきだという意見があり、計画策定プロセスにおいても様々な議論がなされたが、認定取得に至った。

⑦「これまでの経験・研究から」

- ・中心市街地活性化計画は、ハード整備のツールであるというのが率直な感想である。事業者の高齢化もあり、リスクを背負うような新しい事業者が出現しない。
- ・まちの商業再生は効果的な政策もなければ効果もでにくい。政策で商業再生の直接的な効果を出すのはかなり難しい。
これは担い手の問題で私的な領域なのだ。政策は公のものでり、このせめぎ合いがあり、商売の根本的な部分の解決がみられないのがおおよそだ。
- ・結論として、これら取組みは未利用物件、賃料の高止まり、現役世代の独裁体制等の問題点を取り除くことに活用する機会になると考える。

⑧「街並み再生、コンパクトシティ」

- ・空間の再生であるが、モノの再生中心で、目的、イメージ、事業内容、実施主体などが定まりやすく、政策効果も出やすい。
- ・コンパクトシティの概念は人口規模に関係なく広がっている。鳥取はそもそもコンパクト？鳥取でもコンパクトシティの議論がなされるが、市町村合併、中心市街地活性化、地方創生、合区、中山間地域振興など、縦割りで方向性がバラバラな政策が乱立し、成功していない。

2. ①リノベーションスクール

- ・リノベーションスクールは、不動産の再生を通じてまちでの新しいビジネスを生み出し、エリアを再生する実践の場。
- ・全国から人を集め養成講座を開設。空きビル活用のプレゼンをビルオーナーに向け行う。鳥取、和歌山等、担い手がない地方などに大人気で、担い手の確保や、世論形成、ネットワーク形成などに効果的で成功事例を作っている。

②「リノベーションの課題」

- ・元々は未利用物件を用途変更し、低コストで改修し、安価に賃貸する仕組みで、現代的ニーズに応えられない不動産オーナーを取り込んだ「ビジネス」である。小さな成功を上げるが、理念であるエリアを再生するところまでは行かない。
- ・鳥取では、行政が全面的に出過ぎることで、耐震や、耐火の基準を満たすとコストが割高になってしまい、ビジネスが成立しないという課題がある。

③「空間の活性化とは？」

- ・活性化の成功事例を見る際は、テナント、事業者、活性化の担い手等、人の入れ替わりがあったか、または、建て替え、リフォーム、リノベーション等、建物の入れ替わりがあったかに注目すると、本質的な活性化をはかる指標になる。
- ・もう一点、「摩擦があったか？」を確認することがポイントである。元々あったものを、取り除いたり、押しのけたりすると必ず摩擦が起きる。

④「中心市街地の活性化とは？」

- ・中心市街地活性化とは何か？との問いに対しての答えを持ち合わせてはいない。理由として、中心市街地を構成する要素が多すぎることで、人の主観的なところが大きいことから、どこまで行けば活性化なのかが分からなくなっている。
- ・言葉は違うが、目指す姿はおそらく「再開発」だろう。しかし、再開発にならないのは事業主体がないからで、活性化もしない。
- ・何がしたいのかを明確にしない限り、活性化とは何か？の問いに答えられないのではないか。

3. 商業放棄地

「二度と空かない空き店舗」

- ・空き地、空き店舗の空きは将来的に埋まることが前提である。宅地化した店舗は二度と店舗にはならず、所有者が賃貸する気のない店舗跡も店舗になることはほぼない。農業における耕作放棄地の概念を援用し、所有者に商業放棄地であるという問題意識をもってもらうことが必要。商業放棄地の概念を共有し、問題を明らかにすることで課題解決に繋がっていけないか？

《質疑応答》

- Q, 滋賀県では、近江八幡市、長浜市、彦根市が歴史を踏まえた施策で、観光客が増え活性化が進んでいる。鳥取における観光客誘致等の活性化は？
- A, いわゆる交流人口増加だが、街なかには観光資源として温泉があり、これを地元も認識し活性化策の資源としていつも議論に上がる（駅前に足湯を作ろう等）。鳥取砂丘のような観光地から、街なかへの交流人口取り込みを狙うがうまく行かない。また、

観光地自体が右肩上がりではない。スターバックスに人が集まっているのが現実だ。

Q、凄くきれいな美術館があるのでは？

A、鳥根県松江の足立美術館ですね。鳥取市でも市役所跡地に県営美術館を誘致しようという動きがある。

Q、これまでの経験・研究からのところで、中心市街地活性化計画は問題点を取り除くことに活用するとあり、「現役世代の独裁体制」についての問題点をお聞きしたい。

A、摩擦が必要だと述べてきたが、商店街で長く権限を持つ方が若手の芽をつぶしてしまっている節がある。したがって、計画や制度で若手をサポート出来ないかということである。

Q、目指す姿はおそらく再開発とあるが、本当にそうであるだろうか？街なかの活性化を継続させるために必要なことはないか？

A、再開発をすればそれで終わりということはない。ソフト面の力量も必要だ。鳥取市の場合はまだこの段階でありそう表現している。街なか活性化の根本的な問題を深く議論しなければならない。

Q、街なか活性化を持続可能なものにする為に、まず自分たちのありたい姿を合意形成することが必要ではないか。鳥取市ケースでの合意形成プロセスは？

A、鳥取市の場合、合意形成プロセスは形式的には承認を得る会議としてあるが、実態が伴わないものであり、構成する要素が多い中心市街地において、ある種の共通の姿を合意形成しようとするのはかなりハードルが高い。また、商店街単位での合意形成を進める動きはあるが、個々の意見が多様で中々まとまらないのが実感だ。

Q、ファシリテーターが入るなどの方法はとられたか？

A、これまで何度もファシリテーションをしてやろうとしたが、まず全員出席で会議が行われていないので、いざ計画を実行する際に反対意見が出る。やはり個々の意見が多様で難しいのが実態だ。

Q、摩擦を起こしてでも現状を変えようとするには、強いリーダーシップを持つ担い手が必要ではないか。鳥取の場合、その担い手は外からに期待をしリノベーションスクールを行っているのか、それとも地元の担い手を育てようとしているのか？

また、活性化の担い手育成でうまく行っている事例はあるか？

A、鳥取では人材はどこでもいいと思っている。大切なのは、最後は「地元愛ではないか」とも話し合われている。自ら事業をしていて、やらざるを得ない立場にある人が担い手になっていることが、うまく行っている一つのケースである。長浜の場合も、借金を背負う等、後戻りできない立場にいる外からの事業者が大きな成功を収めた特徴的な事例である。

高松の場合は、地元内部の方たちがよそ者化をするという東京委員会を開催し、10年間2億円を費やし、自分たちで外の力を引き込むというやり方で事業を進めた。また、枚方の五六市では、市の仕掛け人は自身の商売とまちづくりがリンクしており、まちづくりに積極的に関わることで自分の商売にプラスになるという明確なビジョンを持たれた方が担い手となり成功しているケースである。

Q、鳥取市で講演をしたことがある。外からの人材に期待するよりも、取り組みの中で、若者たちに育ててもらいたいという流れがあると思うが？

A、若者会議が開催され、一見取り組んでいるように見えるが、意見をコントロールしていて本末転倒なケースがある。親世代と子供世代で意思疎通が無く、摩擦があることもある意味健全といえるのではないか。

米子の商店街で、外からの担い手が盛り上げたケースが成功例として語られているので、鳥取市では外から人を呼ぼうという選択肢が残っているといえる。

以上