

## まちづくり人材育成講座(第3回)

### 課 題

平成19年8月25日  
浜松まちづくりセンター

まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいと思いますか？

現状の問題点や課題を解決するための解決策・提案、あるいは  
あなたの考えについて論じてください。

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

第3回の講座を受講して、まちなかの商業の活性化について、その必要性について改めて考える機会となりました。

既に商業者、行政、市民が様々な取り組みをされており、今後、計画されているものを含めると、既に検討されてきたものかもしれませんが、私が考える課題や方策について挙げてみます。

まちなかへ来る人は何をもとめているのか、その点についても意見はあろうかと思いますが、仕事を除けば、特に休日は次に挙げるものだろうと思います。

- ・値は高くても良質なもの(ブランド品)の購入
- ・コンサートやイベント
- ・飲食

特に、大型郊外店による日常品の販売が増え、益々その傾向は強まっていると思います。まちなかの商店は、それに応じた専門店化と再編が必要です。

また、まちなかの小売販売額が下がった理由の一つとして、デパートの撤退があります。今回、新たなデパートを誘致することで、それを回復基調に乗せようとしています。しかし、これを機会に商店街の小売販売も上向きにするような策がとられなければ、10年後には現在の状況と同じになってしまうと考えています。

確かにデパートの持つブランドは魅力的で、広域からの集客力もあると思いますが、デパート業界の再編など全国的な流れの中で、浜松も既に名鉄、丸井、西武とその波をかぶってきました。新たなデパートにより、みかけの販売額は増えるかもしれませんが、しかし、例えばデパートに来る客の大半は年齢層が中高年のご夫人が大半だと思いますが、その人達がデパート周辺の小売店で買うものはあるのでしょうか。鍛冶町通りを越えるのでしょうか。歩行者は増えても素通りしてしまわないでしょうか。

このままでは、既存のデパートや商店は現状維持か下がる恐れもあり、その状態が続けば、いずれデパートも撤退してしまうことでしょう。

大事なのは相乗効果が得られるような取り組みを行うことです。

一方で、近隣に住む方の生活に密着した商店も確保する必要があります。駅前のヨーカドーなど日常品を買う店が撤退し、食品や日常雑貨を扱う店が老朽化、分散し、高層マンションが次々建っても、住みにくい街となっています。

これらを踏まえ、考えられる方策としては、次のとおりです。

### (1) 商店街の再編(消費者の利便性を追及)

商店としては痛みを伴うが、まちなかの立地を考えれば、専門・ブランド志向と生活用品店を分けた商店街づくりを行う。(例えば駅北は、デパートを中心とした専門店街、駅南サザンクロスからヨーカドー跡地まで生活用品商店街などエリア分けして)

- ・高度な専門店化、集積、1店舗当たりの売り場面積の拡大
- ・商店を含めた街の構造を造りなおす

(2) 交通体系(歩行者中心で考える)

- ・安全、歩きやすい、ユニバーサルデザイン、緑地や休憩スペースの確保
- ・全天候型の歩行空間
- ・デパートや商店街の駐車場を中心市街地の北側に確保する。(歩かせること、駐車場の待ち時間の短縮、歩行空間へ車を入れさせないことを目的として)

(3) その他のソフト事業として

- ・駅からデパートまでの動線が短い。これをいかに長くするか。
- ・常に楽しい街、新しい街(=歩くことに疲れさせない)の演出。
- ・商店街として常にマーケティング情報を収集する活動、組織の充実
- ・無料駐車券だけでなく、JRと提携し、豊橋や掛川、静岡方面から集客する。

現在、デパートとSCが提携して、郊外に店を出す事例も出てきていますから、究極を言えば、ザザシティを鍛冶町通り北側にも何棟か造り、デパートも含めて全て回廊でつなぎ、その周辺にバス停を配置し、中に車を入れさせないといった、大胆な方法も考えられますが、何れにしろ、商店街だけの問題ではなく、20年、50年先を見越したまちづくりの視点から検討する必要があります。

そのためには商店街も市民や遠方の消費者も含めた、開かれた検討が続けられていくべきだと考えます。

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

まちなかの商店に行きやすくする交通アクセスを検討

駐車場 高い駐車料金を払って、重い荷物を持つての街中での買い物はしたくない。  
公共交通を利用しやすくする。 駅周辺の整備 パーク&ライドの設置

楽しい・魅力ある・特徴ある・懐かしさの漂う・回遊できる・商店街

一過性に終わらない、歴史や浜松らしさを踏まえたイベント

商店主の共通認識

豊富で特徴或る品揃え

魅力あるPR

経営者と顧客との一体感のある町

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

現在の街中(浜松駅周辺)は死んでいるとしか思えませんなぜならば買い物にしても目的の場所で目的のものを購入すればそのまま帰ってしまい市内を回遊することが無いように感じます。

きた人達が楽しみながら市内を回遊し楽しく過ごせる空間を作って行くことが一番の活性化になるのではないかと思います。

突飛な事ですがテーマを作り市内を観光地化することも良いのではないかと考えております。

楽しく回遊できる空間造りはどうしても必要だと思えます今の市街地は余裕が無くギスギスした感じがしております。

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

### ・駐車場の問題

どの駐車場も利用できるような仕組みであれば、個人商店へも足を向け、ゆっくり買い物ができる。駐車料金を考えると目的の店だけで足早に用事をすましてしまう。

### ・アーケードをつける

天気が悪くても、ゆっくり買い物ができる。天気の悪い日に、外出して、ショッピングが楽しくできる。

### ・各商店が協力して、イベントを催す

街中でイベントをしても、店の中へ客を誘導するような仕組みがない。

### ・マンションが多くなってきたので、マンションの住民に居住性等についての意見を聞く

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか 2007.08.12.

### 中心商業地活性化の説明を受けて

- ・いままでの施策 「失われた 10 年」 すごく印象に残った言葉です。  
経済の動き、追いかけても、追いかけても追いつけない都市計画の限界
- ・まちづくり三法の見直し 一説には「企業対策とか  
なんとなく飽和状態、行き着くところまで行き着いた感じでしょうか
- ・誰のために 行政…………… 税込確保、使命感、施策の展開  
市民…………… 行きたいところに行く、買いたいものを買う  
商店主…………… 生活維持、行政頼り  
大型店(経営者)…………… あらたな商いの展開  
皆がよくなるために、ここでもひとりひとりがどんな都市に住みたいか考える必要がある。  
利便性、安さばかりに目を向けるのではなく、住みたい都市とはどんなものか考えたい。
- ・中心市街地の広さ 150ha はあまりにも広すぎませんか  
郊外において規制が強化されたあと、ニュータウンとダウンタウンで新たな競争が始まるような気がします。(すでに、「ヤマダ電機」が立地している。)
- ・それぞれの位置づけ 今から、まちの色を明確にする必要がある  
ニュータウンは業務、教育、行政、ダウンタウンは商業、アミューズメントなど規制、誘導策の実施。
- ・それぞれのまちを繋げる 連続した動線の確保が必要である  
ニュータウン、ダウンタウンの間には広小路、新川(遠州鉄道)、駅方向には国道 1 号など分断する道路、空間がある。  
人の動線を結ぶ工夫が必要。気軽に安価に乗れる公共交通機関、快適に楽しく歩ける道づくり、歩きたくなるような空間づくり。
- ・何があればいいのか 郊外の大型店には、無料駐車場、ショッピング、フード、アミューズメントなど全天候型ひとつ屋根の下にあり、移動には左右前後にフルフラットな床、上下にはエスカレーターを利用できる。  
目新しい物がない これに対抗するには、魅力ある商店と人と人が触れ合う空間づくり。  
ここしかない商品や食べ物、まちの変化(いつも新しい発見)、人情。動線を遮る道路空間は車を締め出し、休息、アミューズメント、パフォーマンスなどができる空間づくり(車で行かないからオープンカフェで気軽にビールなど飲める。個人的な意見です)

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

浜松市に限らず、どの都市においても右肩上がりの時代の計画から低成長時代の計画へと都市計画の見直しがすすめられる状態にある。そうした流れの中で、現在浜松市が今まで行ってきた中心市街地の施策、これからの中心市街地活性化の施策について浜松市商工部都心政策課の方にお話を聞いた。

### ◆ 中心市街地の衰退要因について

中心市街地衰退の要因として、都市の拡散、モータリゼーションの進展、消費ニーズ、ライフスタイルの多様化などがお話の中であげられた。確かにこうした要素は、中心市街地の衰退の原因となっているだろう。一般的にもこうした理由は挙げられている。しかし、原因はそれだけであろうか。私は、中心市街地の魅力のなさが原因なのではないかと思う。中心市街地の魅力とは何であろうか。たくさんの店がある。公園があってゆったりとできる。歩いていて楽しいといったことが挙げられるだろう。もちろんこれだけでなく、ほかにも挙げていけばいくらでも考えられるだろう。中心市街地の活性化のためには、大型店、チェーン店にはない魅力を求めていく必要があるのではないだろうか。つまり、浜松の中心市街地らしさの追求ということが必要であると思う。「浜松に来たらここには一度は訪れないと！」「浜松ではここが一番好きだなあ」といった場所が今の中心街にあるだろうか。お店でもいい、公園でもいい、ちょっとした道でもいいからこういう風に思われる場所が一つでも増えるような活性化の方向が必要だろう。そうした魅力・らしさを追求していかなければ、中心市街地の活性化はないと思う。

例えば、先日旅行をした岩手県遠野には田園風景が広がっていた。その田園風景はどこにでもあるようで、やはり遠野の風景であった。遠野だからこそその風景、人、食べ物がそこには息づいていてとても良かった。私がよ者だからそう感じたのではなく、その地域に住む人も、田園風景に誇りを持っていた。

私の育った静岡もそうだ。まちとしては新しいものかもしれないが、青葉公園の噴水は私にとっては思い出の場所だ。父と過ごした思い出の場所である。あの公園があって静岡を感じる。静岡で過ごした思い出がたくさん詰まっている。

浜松にはそうした場所があるだろうか。市民から愛され、ここが浜松だ！と胸を晴れる場所があるだろうか。ただ、私が気づいていないだけなのかも知れない。もしあるのなら、そうした場所を思う存分にアピールしていくべきだ。中心地を歩いていても、私にはそうした場所が見えてこない。これから多くの人の手によってそうした場所が一つでも増えるようにしていかなければならないだろう。

### ◆ 中心市街地活性化の理由

中心市街地活性化の理由として、今回は、低コスト、環境問題、少子高齢化社会などが挙げられていた。これらの理由から拡散型都市からコンパクトシティへの転換が図られるべきであり、中心市街地の活性化が必要だという説明を受けました。確かにそうした理由は重要な問題であると思う。しかし、それだけではなく、都市の歴史が積み重ねられた場所、都市の顔としての中心市街地という意味合いもあるのではないかと。

例えば、駅前の広場昔、出初式が行われるような市民の集いが行われていた場所だし、五社神社は中心部の人間にとってはお参りをするのに欠かせない場所であった。肴町では西の市が行われ多くの人が集まっていた。それをそのまま残せというわけではない。新しいものを作っていくことも重要である。しかし、まちは歴史と共に、積み重ねられていくものであると私は思う。新しいまちを人口的に作っても、そこに人間くささ、人が



住んでいるという風土、歴史といったものがなければ生活しやすいまちとはいえないだろう。

中心市街地には、ニュータウンにはない歴史がある。何十年、何百年という歳月をかけて積み上げてきた歴史がある。そうした歴史や都市の歩みも大切にしていかなければならないのではないだろうか。ただ、効率やお金の問題だけではない。都市としての顔、歴史を持っているから中心市街地を活性させる必要があるのだと思う。

◆ 点の発展から面の発展へ。

講義の中で、まちを面として捉え、活性化に向けた動きが始まっているというお話を聞いた。これは非常に重要だと思う。地元商店街と大型店との共存という面を今回は主にお話をさせていただいたが、複数の商店街の連携ということも町を面として活性化していくためには必要だと思う。それぞれの商店街が自らのテーマ、特色を持つことはいいことだし、必要なことである。

しかし、それぞれの商店街が自分勝手はことをやっちゃってしまっは面としての活性化、発展は望めないであろう。

例えば、大型店を互いに取り合うことや、一部の地域のみが発展するだけでは意味がない。中心市街地全体としての発展が欠かせないだろう。景観やまち全体としての回遊性、アメニティなど一体となった活性化が行われる必要がある。

浜松市が中心市街地としている地域は非常に大きい。それぞれの地域が好き勝手に活性化に取り組んでは全体としてのまとまりがなくなってしまうだろう。中心市街地全体としての方向性が必要になってくるのではないだろうか。

まち全体としての発展には、それぞれの商店街、行政、利用者、市民など様々な人たちがまちづくりに関わっていく必要があるだろう。一部の人間だけによってまちの方向性を決めるのではなく、そこに住む人、利用する人たちが一体になってまちの方向性を決めていく必要があるだろう。

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

2007年9月

まちなかに行かない理由、行かなくても良い理由を考えてみます。  
現在のような車社会になると、どこに行くにも車でないと行く気になれません。  
車で行ける範囲で物事を考えるのが現状です。車で行く為には駐車場が  
なくては行かないのではないですか？簡単に停めることの出来る駐車場が  
必要と思います。まちなかの各所に有ればいいのですが。その都度駐車料金を  
払うのにも抵抗があります。  
買い物の為に出かけるだけでなく、公園であったり、遊ぶ場所があればついでに  
なにかを買うこともあるでしょう。活性化になるのではと思います。

## まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか

「まちなかの商業の活性化のためにはどうしたらよいか」、考える前に「まちなかの商業の活性化のため必要なこと」は何かを考えました。活性化するのに必要なことは、まちなかの魅力が高くなること、だと思います。

まちなかの魅力が高くなるために、どうするか、を考えます。  
まちなかの魅力が高くなるためには、市民にとって必要なものを商品として扱う必要があります。

例えば、ファッション商品に目を向けると、今はインターネットを使った通信販売、ショッピングセンターや郊外量販店での販売もあり、購入する側から見て選択肢が非常に広がったと思っています。  
中心街でファッション商品を扱っているお店はこういった購入の選択肢の多様化に対して、お客さんが求めているものを把握しているか、またその求めているものを把握しているかが気になります。

「本当に自分に合う服がわからない。」という悩みを持ったお客さんに対して、「売り上げをとろう」という意思を持った販売員が接客をした場合、お客さんの悩みは解消されにくいと思います。  
現在では「パーソナルカラー」というその人の肌の色や目の色との調和を考えたその人が引き立つ服の色を選定することもできるようになったし、また体格や顔の輪郭などから首もとのやシルエットについての提案もできると思います。  
こういった「個人に焦点をあてた問題解決」はショッピングセンターではしづらいし、通信販売では自分以外の人に関わるできないので難しいのではないのでしょうか。

人との関わりや、そこから広がる輪もまた、商業の活性化につながると思います。

おもしろいもの、楽しいことを求めて、中心街へやってくる人もいるなかで、新規のお客さんを受け入れるお店作り、雰囲気作りも大切なことだと思います。

それはこのまちへ移り住んできた方や、出張などの用事があって駅周辺へやって来た方にとってもわかりやすく、楽しい中心街になると思います。

一人ひとりに向けて問題解決をし、その輪が広がっていけばまちなかの商業は活性化する、それが僕の考えです。