

平成21年度
中心市街地商業等活性化支援業務

市町村の中心市街地活性化の取組に対する
診断・助言事業

報 告 書

【 愛知県 岡崎市 】

平成22年2月

経済産業省 中心市街地活性化室

(事業委託先：株式会社ソフトクリエイション)

はじめに

1．診断・助言事業の主旨

平成10年に「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（中心市街地活性化法）」が施行され11年が経過したが、中心市街地はなお衰退が深刻化しており、その解決は、全国の市町村の喫緊の課題となっている。そこで、平成18年に中心市街地活性化法が改正され、経済産業省を含めた関係省庁は、「選択と集中」の考えの下、やる気のある市町村の計画を国が重点的に支援する仕組みや、地域の自主的な取組を促す仕組みを構築し、より一層の支援を行っているところである。

本事業は、中心市街地活性化に取り組む市町村に対し、当該都市及び中心市街地の現状やこれまでのまちづくりに対する取組状況等についての調査分析や、各種統計資料の調査、現地ヒアリング等を実施し、これらの調査結果を踏まえて、商業活性化・商業施設プランニング・商圈分析・商業経営・マーケティングリサーチ・観光・都市計画・都市交通・地域ブランド等各分野の専門家の現地派遣を行うことによって、市町村の中心市街地活性化の取組について診断・助言を行うことを目的に実施された。

中心市街地活性化の推進には、明確な目標に向かって市民や事業者をはじめとした幅広いまちづくり関係者の合意形成が不可欠である。特に、改正中心市街地活性化法では、市民・事業者等の幅広い参画者からなる中心市街地活性化協議会の設置と、協議会の基本計画への意見反映が義務づけられている。本事業では、現地での勉強会、意見交換会・ワークショップ等の多様な手法等を実施し、中心市街地活性化を推進する実効性のある体制づくりを支援する役割も担う。そして中心市街地活性化に取り組む市町村の行政担当者のみならず、市民や事業者に中心市街地活性化への理解と共通認識の醸成を図るものでもある。

こうした各種の現況調査分析、現地での勉強会、意見交換会・ワークショップの実施、専門家の診断・助言を通して、都市全体の中での中心市街地の役割と位置づけを明解にし、市町村が中心市街地活性化に具体的に取組む意義やまち全体に及ぼす役割について再確認を行い、市町村が自ら優先課題を設定し、都市の強みや機会を活かしながら、その都市らしい明解な方向性を持った中心市街地活性化のビジョン形成へ導くものである。

2．本報告書について

本報告書に記載されている専門家の意見は、中心市街地活性化の取組の視点や切り口を例示したものであり、本報告書を参考に、市町村自らが活性化のあり方や方向性を検討し、今後の取組に活かしていくことを目的としている。

本報告書では、中心市街地に対し、中心市街地の外縁部および周辺部を「郊外」と記載している

報告書 目次

第1章 中心市街地活性化の課題と今後の方向性（事業結果のまとめ）	
1．都市のプロフィール	P 1
2．中心市街地の現況	P 3
3．中心市街地活性化に向けた取組課題	P 5
4．中心市街地活性化に向けた方向性	P 7
第2章 事業の実施概要	
1．診断・助言事業の位置づけと目的	P 9
2．診断・助言事業の実施スキーム	P 9
（1）岡崎市の取組課題	P 9
（2）岡崎市の診断・助言事業のテーマ	P 10
（3）事業スキーム（意見交換会、現地勉強会等の手法）	P 10
（4）事業の取組体制（市町側、専門家、事務局）	P 13
（5）事業の取組フロー	P 14
（6）事業の到達目標の設定	P 15
第3章 事業の実施結果	
1．中心市街地の現況の把握	P 16
（1）統計データから見た中心市街地の現況	P 16
（2）中心市街地アンケート調査結果	P 19
（3）グループインタビュー結果	P 24
2．中心市街地のSWOT分析	P 26
3．専門家との意見交換会の実施内容	P 27
4．専門家の診断・助言内容	P 29

第1章 中心市街地活性化の課題と今後の方向性（事業結果のまとめ）

1. 都市のプロフィール

(1) 岡崎市のSWOT整理

1) 岡崎市の強み **S**

- ・良好な雇用情勢、名古屋への交通利便性
- ・人口が増加傾向で高齢者比率は15.9%と低い
- ・昼間人口も増加傾向にある
- ・固有の歴史資源がある（家康生誕の地・岡崎城）
- ・商業販売額は増加傾向、吸引力は改善傾向
- ・住宅地平均地価が高く、所得格差も高い

3) 岡崎市の機会 **O**

- ・西三河地域や名古屋周辺地域の好調経済
- ・名古屋市への交通利便性
- ・高い住宅需要
- ・東岡崎駅周辺地区整備事業
- ・JR岡崎駅周辺の開発

2) 岡崎市の弱み **W**

- ・大型店により商業年間販売額は増加だが商店数は13.3%減少
- ・事業所数が減少傾向
- ・固有の歴史資源がある割に観光入込数が少ない

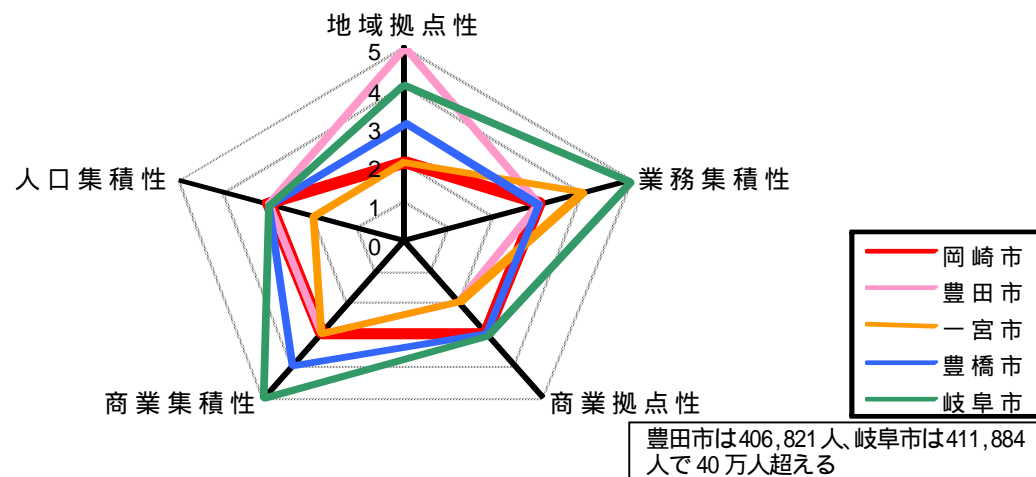
4) 岡崎市の脅威 **T**

- ・名古屋市の拠点性強化
- ・周辺都市（豊田市、豊橋市など）の拠点性強化（県内に30万都市が並立）により、相対的な拠点性が弱くなっている

周辺都市比較に見る都市の特徴（同格都市平均は人口30万人以上40万人未満の27都市の平均値）

地域拠点性（昼夜間人口比）	地域での拠点性は同格都市、比較都市に比べ低い
人口集積性（DID人口密度）	人口集積性は同格都市、比較都市並み
業務集積性（事業所数）	業務集積性は同格都市、比較都市に比べ低い
商業拠点性（小売吸引力）	商業拠点性は同格都市、比較都市並み
商業集積性（小売業面積）	商業集積性は同格都市並みだが、比較都市に比べやや低い

周辺都市とのデータ比較（同格都市平均値を各軸の「3」に設定）



統計データの整理より

項目	単位	岡崎市	豊橋市	同格都市平均	データ年度
人口（増減率）	人（%）	364,757(+3.7)	365,143(+1.8)	346,415(+0.6)	H21(H21/H16)
昼夜間人口比（増減差）	%（ポイント）	93.1(-0.5)	98.2(-1.4)	97.4(+0.2)	H17(H17-H12)
DID人口密度（増減率）	人（%）	5,534(+5.4)	6,020(-0.1)	6,457(0.0)	H17(H17/H12)
事業所数（増減率）	箇所（%）	15,038(-6.3)	16,105(-7.6)	14,769(-6.4)	H18(H18/H13)
小売吸引力：県平均100	%	96.9	99.3	103.9	H19
小売業売場面積（増減率）	m ² （%）	449,018(-2.5)	453,194(-1.3)	409,658(+4.1)	H19(H19/H14)



(2) 中心市街地の利用実態とニーズ

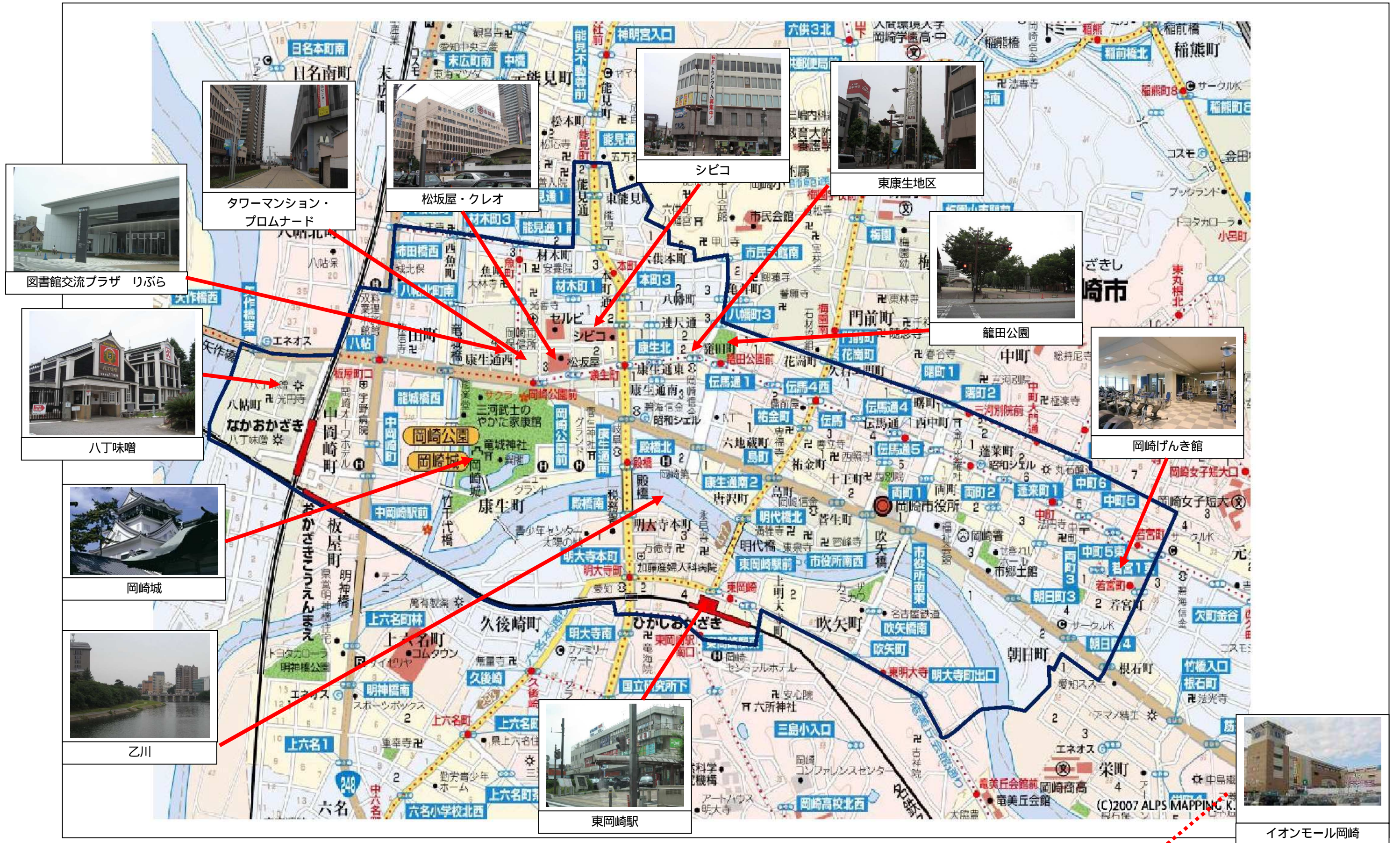
1) 中心市街地来街者アンケート調査結果のポイント

- (中心市街地の商圏)
 - ・基本商圏は、「3km未満」で5割弱を占めるが、「5km以上」からの来街も3割と比較的広域商圏を形成する
- (来街目的と頻度)
 - ・来街目的は「図書館やホール」(22%)が最も高いのが特徴的。来街頻度は「週1回以上」の来街者が7割を超える
- (来街の交通手段)
 - ・同格都市比較で、「自動車」(+9%)が多く、逆に「電車」(-18%)が少ないのが特徴的
- (中心市街地の印象・評価)
 - ・同格都市比較で、「歴史や文化がある」「公共施設が充実」の評価が高く、評価が大きく低い項目はない
- (計画事業の必要度)
 - ・「空き店舗活用」「シビコ・セルビ周辺地区再生」「歩きやすい環境整備」が必要との認識が共に8割を超える
- (中心市街地へのニーズ)
 - ・買物施設の「大型買物施設」「駐車場」「運営面」のほか、交通機関、レジャー・アミューズメントへのニーズが高い

2) グループインタビュー調査結果のポイント

- (Aグループ：事業者9名)
 - ・中心市街地活性化の意義、方向性の共有が必要
 - ・個店の魅力づくりの経営努力とエリアでの魅力づくりが必要&PRの必要性
 - ・空き店舗を出さない、家賃を高く設定しすぎない仕組みづくり
- (Bグループ：中心市街地内外居住の消費者4名(主婦2、学生2)、近隣市居住の中心市街地通勤女性1名)
 - ・店へ入りにくい(どういう店かわからない、敷居が高い、買わないと出づらい)
 - ・客を引き付けるものがあるかどうか(「他にはない」をテーマに)
 - ・情報発信やイベント、駐車場の問題ほか、住みやすい、など

2. 中心市街地の現況 (区域面積: 約 23 ㊦a)



3. 中心市街地活性化に向けた取組課題

(1) 岡崎市 中心市街地のSWOT分析

		外部環境	
		O 機会	T 脅威
内部環境	S 強み	<p>《強みを活かす積極的攻勢》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ まちなか居住の推進 ・ 康生エリアのPR ・ 城や川、歴史資源を活用したまちづくり(二十七曲り) ・ まちゼミによる個店強化 	<p>《脅威を強みで、差別化する》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イオンなどとは違う価値軸での対応。客単価の高い顧客むけに、専門店の強みを発揮など ・ 点を線に、線を面に
	W 弱み	<p>《機会に対して段階的対応》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者対応生活支援型商業 ・ 空き店舗の新陳代謝促進 ・ 事業者による新規活性化策の実施 ・ 新陳代謝促進の方策。しくみづくり ・ 新たな商店街連合組織。若手実動グループの組織化とまちぐるみの支援 ・ 図書館交流プラザの集客を活かしたまちの再生 	<p>《専守防衛、最悪の事態回避》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地のPR ・ まちゼミの継続 ・ 松坂屋撤退後の空床対策 ・ 図書館交流プラザからの回遊性強化
	O 機会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は人口増加が続く ・ 図書館交流プラザ、げんき館開館。利用者数は、前者は1日5000人、後者は1,000人を越えている。来館者は多様な人々 ・ 東岡崎駅周辺地区整備事業 ・ プロムナード整備 ・ 電線地中化 ・ 周辺道路整備 ・ 中心市街地が、新文化会館建設候補地の1つ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外の商業施設の増加増床(イオン岡崎)

(2) 中心市街地活性化の取組の現状

1) これまでの中心市街地活性化の取組状況

旧法に基づく基本計画策定状況

- ・ 平成12年3月に策定
- ・ これまでの活性化事業で効果のあった事業内容
- ・ 図書館交流プラザ整備・運営事業、得するまちのゼミナール、まちバスの運行、これまでの活性化事業で進捗しなかった事業とその要因
- ・ 市街地再開発事業、街区再整備事業(地権者等関係者のコンセンサスが不十分、事業の熟度が低かった)、商業活性化事業

2) 現在の中心市街地活性化の取組状況

基本計画策定へ向けた動き / 基本計画策定(認定申請)予定時期

- ・ 基本計画はマスタープランとして平成22年度中の策定が目標。タイミングを見てアクションプランとして認定計画を策定申請予定
- ・ 庁内の体制 / 中心市街地活性化協議会設立、まちづくり会社の動き
- ・ 庁内体制は中心市街地活性化基本計画策定委員会を設置し(H19)、計画を作成後、中心市街地活性化推進委員会へ改組(H20)。法定協議会はH21年3月。まちづくり会社はNPO法人岡崎都心再生協議会(H20年6月設立、7月中心市街地整備推進機構指定)
- ・ 現在取り組んでいる重点事業内容
- ・ 東岡崎駅周辺地区整備事業、康生地区整備促進事業、プロムナード活用事業

3) 中心市街地活性化の取組現状についての評価

現状分析の状況について

- ・ 商業の中心性を再生するには時間が必要だが、都市としては、人口、産業、康生ブランド、城と川など他にない好条件を豊富に持つ
- ・ 活性化事業の取組内容について
- ・ 図書館交流施設、交通動線の整備、居住環境整備は評価できる。評価できない点は、事業者による民間の活動が停滞気味、効果的な商業活性化策が実現できず、大型店の閉店を招くことになった。商業地の新陳代謝も十分に図られていない。まちづくりという観点からの取組と市民などの参加が少ない。
- ・ 活性化の取組体制について
- ・ これまでは行政主導型で、地域の商業関係者の積極的参加や地域市民の幅広いコンセンサスを必ずしも得られたものではなかった。今回は事業者中心に話し合いが持たれているが、すべてを参画させるのでなく意欲のある個店・商店街で緩やかな一体的組織が有効。

(3) 今後の中心市街地活性化の課題とポイント

1) 今後の活性化の取組に向けた重点課題

- ・ まちづくりの強化
- ・ 中心市街地活性化エリアは旧計画より拡大し一体感が薄い。重点地域への絞り込みも必要
- ・ 中心市街地活性化の目標と短期の目標
- ・ 「文化が創るまち」という将来像を踏まえて、活性化に向けての行動目標を設定することが望ましい。
- ・ 商業活動の活性化
- ・ 中心市街地の空き店舗、康生西地区の再整備、隣地の生活サポート商業・サービス機能の付加。
- ・ 商店主の主体性、商業地の利活用

2) 強みを活かして、特に伸ばすべきポイント

- ・ 城下町の歴史とその後長く続いたこの地区の中心性
- ・ ~歴史遺産を活用し、まちづくりにつなげることが可能では。
- ・ 岡崎城の三の丸と大手町には再開発による商業施設が整備され中心地として発展した。国道1号により、自動車アクセスのまちになり、市電は早くに消滅し、駐車場も十分確保できた。しかし、国道によるまちの分断は、歩いて暮らす街づくりから見ても大きな障害の一つでもある。城に代表される歴史遺産に対する市民の都市に対する誇り・愛着は、今後の都市のあり方を決定する要素として大変重要(小出)
- ・ 自然の豊かさ、文化施設や歴史資産を活かし、地域全体の魅力をアピール
- ・ 郊外立地商業集積と量的・便宜的特性を競うことなく、豊かな暮らしの実現の場としての中心市街地、ゆとりのある高質なライフスタイルを楽しむ場として整備していくことが望ましい(及川)

4. 中心市街地活性化に向けた方向性

(1) 中心市街地活性化に向けた方向性

1) 今後の方向性 - 専門家のアドバイス

【担当専門家】2名

- 及川 亘弘 (株)流通まちづくりコンソーシアム 取締役(専門: 流通、まちづくり、商業活性化)
小出 和郎 (株)都市環境研究所 代表取締役所長(専門: 都市計画)

活性化ビジョンの設定と、市民全体の合意形成手法について

- ・まちづくりの長期的ビジョンを策定し、弾力的なロードマップに基づき、全市的なコンセンサスを確立(及川)
 - ・『シビックプライド』という本にあるように「岡崎、康生地区はもっと楽しくなる」ということに尽きる(小出)
- ##### 重点事業の推進方法について
- ・大規模投資は困難。長期ビジョンの策定、全市的なコンセンサスを確立後、都市機能の強化、地域特性を生かしたまちづくり、商店街・個店など地域商業機能の再整備を行う必要がある。短期に効果的小規模投資も必要(及川)
 - ・市立図書館を核とする交流施設の建設などによりまちづくりの展開のきっかけはできているので、まちづくりという観点からの取組と市民参加を進め、今後の取組を再構築する必要がある(小出)

全体の取組体制と、個別事業の取組体制について

- ・弱体化した商店街組織で連合会組織を形成しても中心市街地活性化は期待できない。意欲のある個店・商店街を中心とした『緩やかな一体的組織』を形成し、中心市街地活性化事業における商業等の活性化施策を検討(及川)
- ・多くの関係者が共有意識をもって取り組む方向性(長期ビジョン)を明確にすること、多くのメンバーが関与するプロジェクト・アクションを用意すること、そのうえで重点地区と地区別の取組方向を明確にする。地区別の取組は「まちづくり」を中心にするのが適切(小出)

事業者と行政、市民の連携等について

- ・具体的事業推進には、行政や市民も連携し活動に参画する必要がある(及川)
 - ・早く具体化する方策は、官民協調型のプロジェクト・アクションを位置づけること。道路や公園づくりと関係づけたまちづくりプロジェクトや文化施設と民間のまちかど博物館の連携など多くの可能性が有る(小出)
- ##### その他
- ・期間限定の「マルシェ・バザール」、都市型ライフスタイルを楽しむカフェやレストラン、地域を代表する専門店の集積による小規模モール、市民参加による地域イベントの多発化など多様な事業の展開の継続が必要(及川)
 - ・康生地区は、今後も都市の中心として位置付けるべき地区、その周辺地区と他の地区は中心市街地と連携する地区で、各地区の特性を活かすテーマを軸にしたまちづくりと、康生地区との連携を考えることが重要(小出)
 - ・今後検討してほしいまちづくり案・ポイント。東岡崎駅から康生地区へのアプローチの改善 乙川と岡崎城に挟まれた地区の整備、岡崎城の城郭遺構、籠田公園の整備、文化会館の計画、今後の再開発のあり方(小出)

2) 市の要望課題 - 専門家のアドバイス

任意団体(発展会)ばかりの岡崎市が国等の支援制度を活用するための、市としての支援策について

- ・中心市街地内の振興組合等と連携して商店街連合組織を立ち上げ、商店街活性化事業計画の認定が安全(及川)
 - ・中心市街地活性化の施策と直接関連しないと思う。中心市街地活性化は事業者のみが主体の取組みではない(小出)
- ##### 若手事業者及び商店街自らが行う取組を確実に推進するための具体的方策について
- ・共通ビジョンのもとで組織を確立する。商店街の再編等も政策的に加速することなく、経営主体者の自主的判断による結論に委ねることがある意味最も効果的(及川)
 - ・意欲的な活動を行うもの(業者に限らず)は、協議会などに活躍の場を用意する必要がある。共通目標を持つ、役割分担の明確化、官民協調型のプロジェクトを位置づけることが適切(小出)
- ##### 若手事業者及び商店街自らが行う取組を、本来の中心市街地活性化へもっていく道筋。必要な支援について
- ・若手経営者、商店街、市民、行政によるコンセンサス再確認が必要。地域市民の積極参画が不可欠(及川)
 - ・積極的に発言し行動するメンバーを中心に国の制度の活用を進めることが基本(小出)

(2) 中心市街地活性化に向けた今後の取組について

本事業の実施により初動した事柄

商業活性化の共有ビジョン、ストーリー構築について

- ・現行の基本計画では歩行者通行量など当初の目標を達成したが、大型店の撤退など活性化にはつながっていない。
 - ・商業活性化するためには個店の成長をまちの成長つなげることが重要で、そのためにまちがまとまること、事業を進めることが、多様な参加者に共有化された。
 - ・ただし、まちづくりの活性化の観点を再度、皆で議論する必要性が問われた。
- ##### 推進体制の検討について
- ・既存商店街のなかで組織再編についての問題意識を共有。連携し、事業ができる連合組織作りを行う。
 - ・若手の実働部隊を組織化し、まち全体で支援する体制づくりの構築。
- ##### 中心市街地内の大型店撤退後の方向性について
- ・康生西地区において、民地、公地を合わせて、文化拠点整備事業の可能性について検討に入っている。
 - ・その場合は、市街地整備、都市福利施設整備、まちなか居住の要素が想定される。
 - ・実施にはかなりの時間を要する。

今後の具体的取組内容とスケジュール設定

今後の具体的取組内容

基本計画の策定期間(目標)について

- ・本事業の結果を踏まえ、21年度中に計画見直しの素案を作成し、22年度中に法定協議会における意見の集約後、基本計画案作成、パブリックコメント、議会への報告を経て基本計画策定。
- ・ただし基本計画はマスタープラン、認定計画は5年間のアクションプランとして、実施目処が立った時点で策定、認定申請する予定

商業振興のための事業について

- ・若手事業者による取組の推進(情報発信を含む)
- ・既存商店街の組織再編・世代交代
- ・資産流動化のための方策
- ・松坂屋撤退を受け、商業活性化が大きなテーマであることが否定しがたい状況となった。閉店後に発生する新たな課題に対しては、本事業の検討結果を参考にし、かつ拘泥することなく柔軟に対応することが求められる。

名鉄東岡崎駅周辺事業について

- ・バリアフリー化、自由通路整備

中活に大きく影響する事業について

- ・松坂屋跡地を含む康生西地区整備については、民地の調整等にかなり時間を要す

スケジュール設定

- ・平成21年度中
活性化に向けた手法や取り組む事業の選定、目標指標の選定、計画素案策定
- ・平成22年度中
法定協議会における意見の集約、中心市街地活性化基本計画案を作成、パブリックコメント・議会への報告後
中心市街地活性化基本計画の策定
- ・商業活性化についての事業を見直し、商業活性化事業計画を策定
- ・タイミングをみて、5年間のアクションプランとして認定基本計画を策定

第2章 事業の実施概要

1. 診断・助言事業の位置づけと目的

岡崎市では、診断・助言事業の開始時においては、すでに中心市街地活性化基本計画の取組を進めており、庁内の体制も協議会等必要な組織が設置されていた。平成19年3月に市長が中心市街地活性化の取組を表明以降、旧基本計画（H12年3月策定）の見直しを行い、平成21年3月には新基本計画（未認定）を策定していた。平成20年度中に内閣府との協議を複数回行い、課題を把握。とくに活性化につながる民間事業が必要という指摘を受けた状況であった。

そこで、岡崎市では、新基本計画を長期のマスタープランとして平成22年度中に策定し、必要なタイミングで5年間のアクションプランとしての認定計画を策定するという考えのもと、取組を進めていた。取組体制としては、法定協議会や中心市街地整備推進機構は整備されていたが、実施方針等が定かでないために、実働体制と取組内容について議論を深め、民間（商業者）、地域のさらなる巻き込みを必要としていた。

一方、旧計画による平成19年以降の施策（まちバス運行や、岡崎げんき館、図書館交流プラザなどの都市機能の集積）により、歩行者通行量が増加するなど賑わいを得るといった一定の成果がみられ始めていた。にもかかわらず、目的の活性化には至らないという反省から、市はこれまで十分でなかった取組のひとつである商業活性化の必要性を強く感じていた。

診断・助言事業は、それらの意向と現状の体制から、商業を診断助言事業の主なテーマとし、客観データの分析やアンケート調査および専門家の助言等を通じて、中心市街地の現況把握と取組の課題等を検討する場とともに、これからの中心市街地の方向性を、行政・市民・事業者・まちづくり関係者の間で、共同に検討・検証する場として位置づけられた。

岡崎市では、これまでの取組の反省点として、行政中心で地域の巻き込みが不十分だったことや、民間事業を主導する主体を欠いていたことなどをあげており、今回の中心市街地活性化基本計画の取組にあたっては、特に、中心市街地で行うべきまちづくりストーリーの構築および関係者間の共通認識の醸成に重点を置き、民間が主体的に取り組むことを大きな目標に掲げている。

そこで、商業者を中心にまちづくり関係者との合意形成を主眼におきながら、テーマに沿った部会制として議論を深化させながら、中心市街地活性化の方向性と取組をより明確なものにするための検討の場として、本事業に取り組んだ。

2. 診断・助言事業の実施スキーム

(1) 岡崎市の取組課題

岡崎市の中心市街地である康生地区周辺は、徳川家康公生誕の地である岡崎城・岡崎公園を含む地域で、江戸時代における城下町・宿場町を基盤として発展してきた経緯がある。明治4年、旧岡崎城内に額田県の県庁が置かれると、周辺には警察署、裁判所、郵便局、図書館、など様々な官公庁が建ち並び、西三河の中心として賑わってきた。また、昭和20年には戦災を受け、焦土と化した。戦後は戦災復興土地区画整理事業の実施、昭和40年代後半に全国に先駆けて行われた本町康生地区市街地再開発事業によって現在の都市基盤が確立されるとともに大規模な商業集積が生まれ、市の今日の礎となっている。

しかし、近年は大型店の郊外移転や撤退、空き店舗などの増加などによる中心市街地の空洞化が進んでいる。再開発エリアも老朽化し、次の方策が検討されるべき時期にある。一方、図書館交流プラザ開館など近年の施策により、一定の賑わいの回復がみられたが、目的である活性化には至っていない。中心市街地において更に都市機能の集積を促進し、市民や事業者へまとまった便益を提供するとともに、商業活性化をはじめとする賑わい創出に寄与する事業を推進し活性化を図る必要がある。

優先すべき課題は、行政中心で地域の巻き込みが不十分だったことや、民間事業を主導する主

体を欠いていたことなどにより、中心市街地のあり方についてビジョンや方向性が十分検討されておらず、庁内及び市民・事業者間で意識が共有化されていないこと、民間サイドで自らが商業活性化の推進主体であるという認識が醸成できていないことである。

(2) 岡崎市の診断・助言事業のテーマ

上記の課題を踏まえながら、岡崎市及び本事業担当の委員との協議を通じて、診断・助言事業のテーマを、以下のとおり検討した。

テーマの考え方として、H21年3月に策定した基本計画を見直して長期計画(マスタープラン)とし、認定計画としては、別途必要なタイミングで短期の基本計画(アクションプラン)を策定する方向で検討する。そのため認定計画の柱となる[目玉]の具体化に向けて作業、調整を進める。中心市街地活性化とはどういうことかを共通認識し、そのうえで、中心市街地で行うべきまちづくりストーリーの構築および関係者間の共通認識の醸成を行う。

民間の主体的役割が期待させる商業活性化の取組が十分でないと考えられるため、関係者が商業活性化の重要性及び必要性を改めて認識し、主多雨的に取組む体制について検討するまた、商店・商業地の新陳代謝が進まないことも活性化の阻害要因と考えられるため、新陳代謝についても検討する。

本事業の採択段階では松坂屋の撤退は表明していなかったが、8月25日の撤退表明を受け、商業活性化が大きなテーマであることが否定しがたい状況となった。閉店後に発生する新たな課題に対しては、本事業の検討結果を参考にし、かつ拘泥することなく柔軟に対応することが求められる。

商業活性化に特化はしたものの、岡崎の強みを生かした取組の方向性の模索と、庁内及び市民・事業者間の認識の共有化を目指すものである。

「活性化ストーリーの構築および関係者間の共通意識の醸成」

- ・関係者が取組課題、取組の方向性、各々が担うべき役割を認識し、中心市街地で行うべきまちづくりストーリーの構築、共有を図る

「商業活性化～中心市街地のにぎわいづくりにむけて」

- ・市民で支える中心市街地活性化の気運・体制作り
- ・事業者が主体的に取組む体制作り
- ・商業地の利活用のきっかけづくり(商業地新陳代謝促進にむけて)

(3) 事業スキーム(意見交換会、現地勉強会等の手法)

意見交換会の手法

診断・助言事業の進め方としては、漫然とした意見交換とならないよう、テーマに沿った部会制として、議論を深化させ、その結果を報告会で発表するという方法をとった。部会の主要グループは既存商店街のリーダーグループ、若手事業者グループであり、加えて地権者や商工会議所などの部会を必要に応じて行った。全体会では各グループの総合体として、共通するビジョンについての討議などを実施した。第3回意見交換会では、全体会で各部会の総括を行い、関係者間の意識の共有化を行った。

全体会「市民・事業者との意見交換・合意形成の場」

・検討テーマ

第1回では、中心市街地活性化の取組の現状と課題について、第2回では岡崎市の中心市街地活性化とはなにか(ビジョンの共有)、第3回では、現状評価と問題整理、共有ビジョンと達成するためのストーリーについて、これからどういう形で具現化するか、についてこれまでの参加

者が一堂に会し総括の意見交換を行った。

- ・参加者

商業者、中心市街地整備推進機構、市民、商工会議所、商工労政課、都市計画課、政策推進課

- ・手法

意見交換（3回とも）

- ・準備資料

第1回「強み弱み」、「アンケート結果」ほか、第2回「これまでの意見集約と方向性」、第3回「テーマ別意見の集約と方向性の確認」「これまでの意見集約と方向性」

商業部会 若手商業者グループ（第1回、第2回）

- ・検討テーマ

第1回では商業の課題と方向性について意見を集約し、第2回では具体的取組の方向性、必要な取組体制について検討を行った。

- ・手法

意見交換（2回とも）

- ・参加者

若手商業者

- ・手法

意見交換

- ・準備資料

「課題整理」、「これまでの意見集約と方向性」

商業部会 理事長グループ（第1回、第2回）

- ・検討テーマ

第1回では商業の課題と方向性について意見を集約し、第2回では今後の組織の方向性について、新陳代謝の必要性と今後のありかたについて検討を行った。

- ・参加者

商業者理事、会長

- ・手法

意見交換（2回とも）

- ・準備資料

「課題整理」、「これまでの意見集約と方向性」

康生西地区再整備部会

- ・検討テーマ

再整備の機運づくりと方向性の構築

- ・参加者

地権者、デベロッパーなど関係者

- ・手法

意見交換

- ・準備資料

「康生西地区再整備勉強会の開催結果」（前年度実施勉強会の結果まとめ）

現地勉強会の内容

各意見交換会をつなぎ、次のステップの検討ができるような意見交換の場とする。

さらに次回意見交換会の資料になる意見の提出を促す。（部会ごとに開催）

第1回勉強会「部会ごとに討議」

- ・ 検討テーマ

「活性化に向けた取組体制づくりについて」：事務局筒井による体制づくりについての講義に加えて、若手商業者グループでは組織・体制作りの意味と方向性、商店街リーダーグループでは、既存の組織の課題と新たな方向性について、商工会議所のまちづくり委員会では、中心市街地活性化の課題と方向性について意見交換。

- ・ 参加者

商業部会（若手商業者グループ）
商業部会（商店街理事長グループ）

- ・ 手法

講義および意見交換

- ・ 準備資料

「活性化に向けた体制作り」勉強会資料（商業者用、まちづくり委員会用）、「組織について」勉強会資料、「これまでのまとめと方向性」

- ・ 特記事項

勉強会の一環として、商工会議所まちづくり委員会との中心市街地活性化の勉強会を実施した

第 2回勉強会「活性化に向けた取組体制について」

- ・ 検討テーマ

部会ごとに第 2回意見交換会までに出された意見の集約と方向性の確認を行う。

商業部会では「行うべき事業の方向性、活性化に向けた取組体制づくり」について、商業部会では「活性化に向けた取組体制づくり」について、商工会議所は「取組の支援体制について」各部会の意見を取りまとめ、第 3回意見交換会にて、全体会で総括する。

- ・ 参加者

商業部会（若手商業者）
商業部会（商店街理事長）
商工会議所

- ・ 手法

ヒアリングシートをもとにヒアリングおよび意見交換

- ・ 準備資料

各部会ヒアリングシート

報告会の内容

- ・ 趣旨

中心市街地活性化の取り組みについて、市民等のまちづくり関係者への幅広い告知とPRを行い、同時に、活性化に向けた体制の整備と今後の取り組みに対する積極的な機運を醸成する。

- ・ 参加者

岡崎市副市長、岡崎市関係者（部長、担当他）、市民、NPO、商工会議所、中心市街地整備推進機構、商業者、事業者、専門家、事務局

- ・ 内容

市より、岡崎市中心市街地の状況について説明、事務局から診断・助言事業の概要・流れ・内容等の報告、専門家より活性化の取組状況に対する考えの講演、専門家、理事長、若手商業者、副市長によるパネルディスカッション「活性化のために取組むべきことは何か」、観客との質疑応答等

(4) 事業の取組体制(市町側、専門家、事務局)

本事業では、岡崎市における診断・助言事業に係る取組テーマの内容を踏まえ、都市計画、商業活性化専門の2人の委員を主担当とし、岡崎市との調整のもと事業を実施した。また、第2回意見交換会には、岡崎市の中心市街地活性化とはなにか(ビジョンの共有)の検討に際し、東京理科大学教授の松島茂氏に参画いただいた。

(敬称略、50音順)

専門	氏名	役職
都市計画	小出 和郎	(株)都市環境研究所 代表取締役 所長
商業活性化	及川 亘弘	(株)流通まちづくりコンソーシアム 取締役

スポット専門家

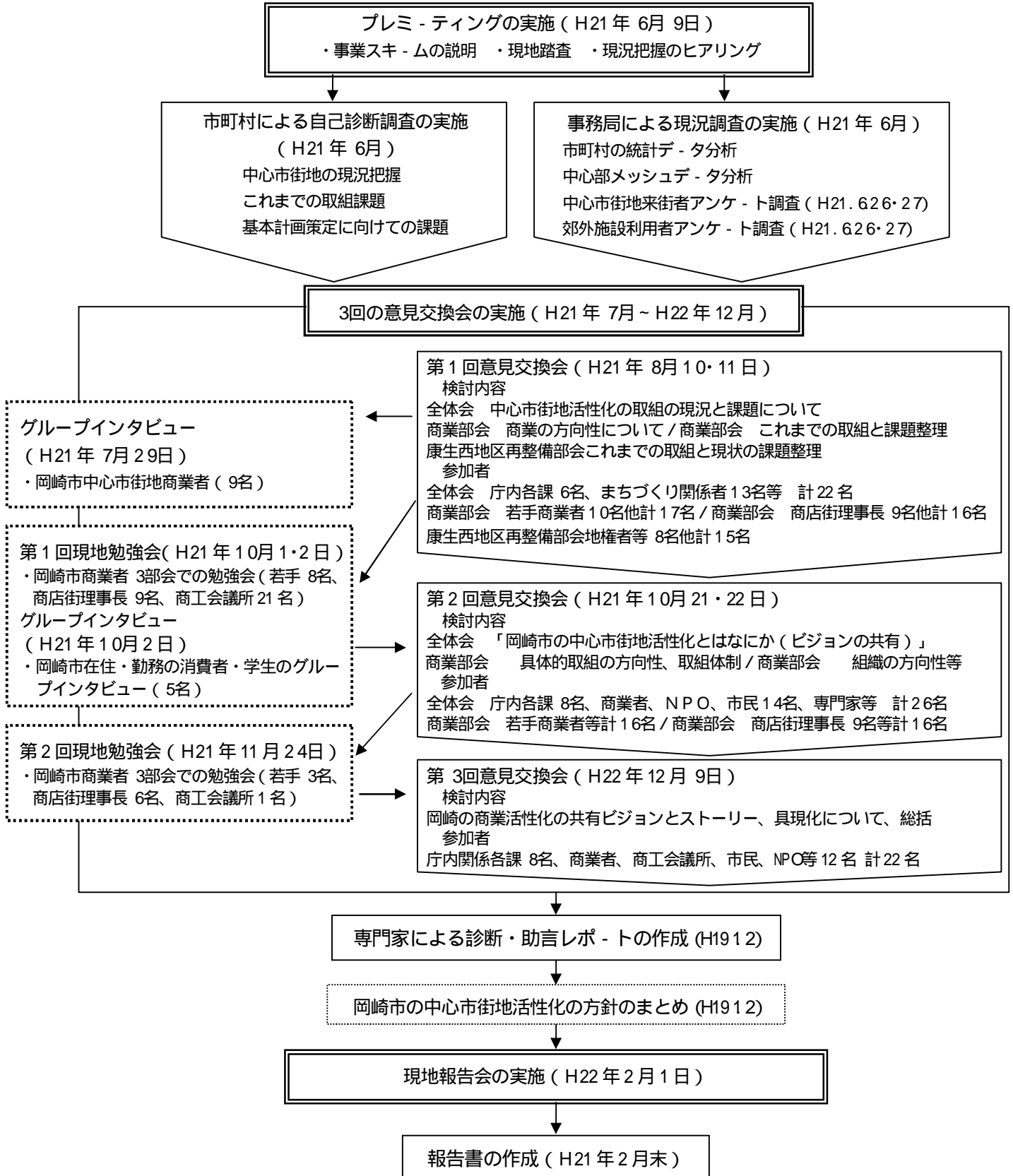
専門	氏名	役職
基本方針	松島 茂	東京理科大学大学院 教授

今回は商業活性化に絞り込むという市の強い意向から、庁内の意見交換会は特に設定せず、庁内の中心市街地活性化の主務課である政策推進課、商工労政課を中心に、事前事後の協議を実施した。

また、商業者を中心としたまちづくり関係者との意見交換会や報告会においては、商店街活動、まちづくりの実践に係わっている事業者だけではなく、消費者や学生、市民等の参加を求め、今後のまちづくり参画の機運醸成と意識の高揚を図ることをめざした。

(5) 事業の取組フロー

岡崎市における診断・助言事業では、以下に示すように延べ7回の会合を持った。平成21年6月に実施したプレミーティングにより、テーマを明確化し、その後3回の意見交換会と2回の現地勉強会を実施した後、平成22年2月に現地において報告会を開催した。



(6) 事業の到達目標の設定

1) 活性化ストーリーの構築

活性化ストーリーを構築する

構築する中で関係者間の共通意識を持たせる

活性化のストーリーを幅広い市民とも共有しながら消費者ニーズを汲み取る体制を創る

2) 商業活性化 実施体制の検討

活動している若手商業者を実働部隊とする体制を検討する

商業活性化の重点事業や優先事業の方向性の明確化を行う（商業地の新陳代謝など）

併せて弱体化する既存商店街組織の態様を変容するように有益な組織編成を検討する

第3章 事業の実施結果

1. 中心市街地の現況の把握

(1) 統計データから見た中心市街地の現況

1) 人口・居住

(強み)

- ・市全体が増加のなか、人口減少傾向だが減少率が改善している。過去5年間で約500戸の住宅供給あり。H20.3にはタワーマンション(215戸)が完成した。
- ・周辺と比べて依然高地価・高家賃である。地価が10年で3分の1に下落するも依然高いのは「康生ブランド」としての価値がある為

(弱み)

- ・市全体に比べて高齢化が進行している(市が15.9%に対し、26.3%)。
- ・昼間人口の減少の懸念がある。歩行者通行量の減少や商業施設の減少から推測される

* 人口推移

項目	単位	中心市街地		市町村	
		H14年	H19年	H14年	H19年
人口	人	13,553	13,311	356,071	371,413
(人口増減率)	%	2.5	1.8	+4.4	+4.3

* 中心市街地の高齢化の状況

項目	単位	中心市街地		市町村	
		H9年	H19年	H9年	H19年
老年人口構成比 (65歳~)	%	21.9	26.3	11.6	15.9

2) 商業

(強み)

- ・市全体では商業販売額は微増、商圈も改善傾向にあり、ポテンシャルは有る
- ・全市で35商店街あるうち20商店街が集積している

(弱み)

- ・中心市街地の商業販売額はH11年から14年で3割減少と、大幅に減少している
- ・店舗数、販売額は減少傾向。H16の全市シェアはそれぞれ15.1%、7%
- ・ジャスコ移転、岡崎メルサ、名鉄岡崎ホテルの相次ぐ撤退が原因
- ・平成22年1月には松坂屋岡崎店が閉店した
- ・市内郊外に大型商業施設が立地
- ・商店街では後継者不足による高齢化や廃業などで空店舗が増加している

* 中心市街地の小売業動向

項目	単位	中心市街地	
		H14年	H16年
小売業年間販売額	億円	279	271
市に占めるシェア	%	7.1	6.8
小売商店数	店	542	448

3) 都市機能、行政・サービス

(強み)

- ・ 以下のように中心に都市機能が集積している
- ・ H19.7市役所東庁舎完成（防災拠点施設）
- ・ H19.7まちバス運行開始（商店街、住宅地等を巡るコミュニティバス）
- ・ H20.3げんき館開館（健康増進施設、保健所、子育て支援施設、市民交流施設）
- ・ H20.11 図書館交流プラザ開館（中央図書館、市民活動総合支援センター等）

(弱み)

- ・ 市施設は集積しているものの、国・県等の施設は中心市街地外に集約されている（シビックプラザなど）。

4) 公共交通・回遊性

(強み)

- ・ 当市には名鉄、JR、愛知環状鉄道が乗入。うち2本がエリア内。東岡崎は本市の玄関口（3.7万人/日利用）公共交通の利便性は高い
- ・ 「まちバス」、「おかざきエクスプレス」が運行しているほか中心市街地への路線バスアクセスはよい

(弱み)

- ・ 中心商業地である康生地区と東岡崎駅との間が距離あり、徒歩ではアクセスしにくい
- ・ 歩行者通行量が減少し、H11年から19年には半減した場所もある

* 中心市街地の公共交通の利用状況

項目	単位	中心市街地	
		H14年	H19年
駅乗降客数（東岡崎駅）	人/日	39,842	37,762
（増減率）	%	-4.4	-5.3

5) 生活サービス・飲食・レジャー

(強み)

- ・ 金融機関は新規出店もあり、高集積である（対市シェア39%）
- ・ ホール・ギャラリー、図書館、健康増進施設など、文化施設は多く集積している

(弱み)

- ・ 映画館、パチンコ店、ボウリング場等娯楽施設がない
- ・ レンタルビデオ店はない
- ・ 飲食店は多いがその情報が十分でない。気軽に入ることができる飲食店が不足し、来街者の長時間滞在に至らない

6) 歴史・文化・観光・イベント

(強み)

- ・ 徳川家康公生誕の地という固有な歴史資源がある
- ・ 岡崎固有の資源として、屈折の多い道「二十七曲り」が区域を東西に貫通している

- ・桜まつり、五万石藤まつり、観光夏まつり、秋の市民まつり、ジャズストリートの開催などイベントは多い。
- ・八丁味噌の蔵並は地場産業資源である
- ・市の観光入込は350万人
- ・景観計画の策定（H22年予定）が進められており、中心市街地内についても、歴史的な建造物やまちなみ、文化財等（岡崎城、東海道岡崎城下二十七曲りなど）の保全・活用が検討されている。

* 観光入込の推移の状況

項目	単位	中心市街地		市町村	
		H14年	H19年	H14年	H19年
観光入込み数	万人	324	337	463	511
（増減率）	%	+2	+4	+2	+10

（弱み）

- ・中心市街地の入込数は減少傾向にある
- ・H18年に八丁味噌の味噌蔵や岡崎公園がNHKの連続テレビ小説の影響で増加したが、今は減少傾向
- ・土産屋、団体に食事をとれる場所が中心市街地に少ない

7) 環境・治安・防災等

（強み）

- ・特になし

（弱み）

- ・特になし

8) 予測される大きな環境変化

- ・平成20年度策定の中心市街地活性化基本計画では、東岡崎駅を活性化区域に取り込み、東岡崎駅周辺地区整備事業を活性化事業として広域交流の拠点づくりを図ることとした

9) その他

- ・特になし

(2) 中心市街地アンケート調査結果

1) 調査の目的

実際に中心市街地に来街している幅広い年齢層の市民・来訪者、および郊外にある拠点施設を利用している市民(郊外生活者主体)を対象として、中心市街地を利用している生活者、および郊外拠点施設を利用している郊外生活者の2つの視点から、中心市街地の利用実態、印象・評価、ニーズ等を把握し、中心市街地にあるべき都市機能の確認など、中心市街地活性化の方向性を探ることを目的に実施した。

2) 調査の内容

調査実施日

- ・実施日：6月26日(金)、休日は6月27日(土) 午前10時～午後7時

調査地点

《中心市街地》

- ・康生北交差点(シビコ南東角)
- ・図書館交流プラザ前
- ・街情報ステーション前
- ・東岡崎駅北口

《郊外施設拠点》

- ・イオンモール岡崎

調査対象者・サンプル数

- ・中心市街地内に来街した高校生以上の男女443サンプル
- ・設定の郊外施設に来店した20歳以上の男女108サンプル

3) 調査結果の概要

平成15年度から21年度まで同じ調査を実施した市町村より、同格の人口区分(人口30万人以上70万人未満)の都市との比較分析も行った。ただし、地域によって調査ポイントが商店街、駅前、公共施設等と一定していないことや、また都市の性格も異なっていることから、一概には比較できない面も含まれていることに留意を要する。

《来街実態》

来街者の居住地

- ・来街者の居住地は、「他の市町村」9%、「中心市街地外」68%、「中心市街地内」23%と、「中心市街地内」より「他の市町村」及び「中心市街地外」が上回り、広域来街を示す。同格都市平均では、「他の市町村」18%「中心市街地外」が60%、「中心市街地内」が21%となっており、「中心市街地外」からの来街構成は同格都市と比べるとやや低い(-8)。

来街範囲

- ・基本商圈は、「3km未満」が5割弱を占め、「5km以上」は3割と比較的広域。
- ・同格都市平均と比べると「広域」からの来街が少なく、近距離からの来街が多い。
- ・平日よりも休日の方が「3km未満」が多く、10代と60代以上に「3km未満」が多く、より最寄り化(近距離化)の傾向にある。

来街目的

- ・ 中心市街来街者の一番の来街目的は、「図書館やホール」(22%)が最も高く、次いで、「食品の買物」(18%)、「通勤・通学」(11%)「営業など仕事」(9%)の順。
- ・ 平日に「通勤・通学」「図書館やホール利用」「最寄品の買物」、休日に「衣料品」「その他の買物」が多い。
- ・ 男性は、「通勤通学・仕事」(23%)。女性は、「最寄品買物」(26%)が多い。
- ・ 年齢別に見ると、10代は「通勤通学・仕事」(35%：全体+16%)が高く、40・50代では、「最寄品買物」(33%：全体+11%)が高い。「公共施設・金融利用」はどの年代も3割前後と高い。
- ・ 足元(1km未満)からの来街者は、「最寄品買物」(36%：全体+14%)が高く、広域(5km以上)は、「最寄品買物」が(14%：全体-8%)が低い。
- ・ 同格都市平均と比べると、「買い物」が少なく(-9)、「公共施設・金融利用」が多い(+14)。
- ・ そのうちわけは「図書館やホール」がほとんど。
- ・ 郊外施設利用者の中心市街地の1番の来街目的は、公共公益施設の利用が上位。平日は「役所等公共公益施設」(26%)、休日は「図書館やホール」の利用が多い(20%)。通勤・通学は少ない(7%)。

交通手段

- ・ 中心市街地来街者の来街手段は、「自家用車」(31%)が多く、次いで「徒歩」(20%)、「自転車」(19%)、「バス」(19%)と続く。
- ・ 女性は比較的「バス」が26%と多い(26%：全体+7)。
- ・ 10代は「自転車」(61%：全体+42)での来街が6割を占める。60代以上は「徒歩」(31%：全体+11)が多い。40・50代は「自家用車」での来街が42%と高い。
- ・ 郊外施設利用者の中心市街地までの交通手段は、「自家用車」が7割。
- ・ 同格都市平均との比較では、自家用車が多く(+8)、電車が少ない(-13)。

来街頻度

- ・ 中心市街地来街者の来街頻度は、「ほとんど毎日」(33%)、「週に1回くらい」(20%)、「週に2~3回くらい」(18%)と続く。週1回以上の来街者は7割強。
- ・ 月の平均来街回数は9.7回、同格都市平均(8.7回)との比較では、多い回数を示す。
- ・ 平日のほうが休日より頻度がやや高い(来街回数平日10.5回、休日8.8回)。
- ・ 10代は「ほとんど毎日」(47%：全体+14)と利用頻度が高い。
- ・ 「1km未満」からの来街者は、「ほとんど毎日」(58%：全体+25)が約6割。「5km以上」からの広域来街者は、「週に1回以上」(58%)の利用が6割弱。
- ・ 公共施設・金融利用の利用者は「週1回」(62%)が6割を超える。飲食・レジャーでの利用者は「週に1回以上」(76%)が多い。
- ・ 同格都市との比較では、「ほとんど毎日」(57%：+17%)が多く、来街頻度は高め。
- ・ 郊外施設利用者の来街頻度は、「ほとんど毎日」(17%)、「月に2~3回くらい」(17%)、「2・3カ月に1回くらい」(16%)、が多く、月に1回以下が5割。平均来街回数は5.0回。

《中心市街地の印象・評価》

評価が高い項目(そう思う)

- ・ まちの印象評価が半数を超える高い評価の項目は、「歴史や文化がある」82%「生活に便利な施設」71%、「このまちに住みたい・住み続けたい」68%、「公共施設が充実」65%、「公共の交通機関が充実」59%、「ゴミなどが少なくきれい」59%、「医療機関が充実」51%。

評価が低い項目（そう思わない）

- ・「夜のにぎわいがある」67%、「レジャー施設が充実している」43%、「歩いて楽しいまち」32%、「まちの顔」30%、「広域から訪れる魅力がある」26%の評価が低い。

同格都市との比較

- ・同格都市の平均と比べると、評価が高い項目は、14項目と多い。とくに「歴史や文化」「公共施設」は25ポイント以上高い。
- ・同格都市平均と比べて評価が低い項目は、数%の差だが「夜の賑わい」「レジャー施設」「治安」「まちづくり活動」「まちの顔」となっている。

年齢別の比較

- ・10代は、全体的に評価が高く、とくに「公共の交通機関が充実している」（71%：+12）、「公共施設が充実」（76%：+11）「イベントが盛ん」（65%：+15）の評価が高い。
- ・20・30代と40・50代は全般に評価が低い。
- ・60代以上では、全体的に評価が高く、「ゴミなどが少なくきれい」（76%：+17）、「治安が良い」（50%：+10）の評価が高い。

郊外利用者の評価

- ・中心市街地利用者に比べ、郊外施設利用者の評価が高い項目は「車を利用しやすい」、「レジャー施設が充実」等が若干高い程度であまりない。「歴史や文化」と「公共施設」への評価は中心市街地来街者より若干だが高評価。
- ・逆に評価が低いのは、「このまちに住んでみたい（住み続けたい）」（-8%）、「医療機関が充実」（-25）、「ゴミなどがなくきれい」（-27%）、「広域から訪れる魅力がある」（-7%）等の項目。

中心市街地全体の満足度評価

- ・全体傾向としては、「満足」（11%）、「まあ満足」（53%）、「どちらともいえない」（19%）、「やや不満」（14%）、「不満」（3%）で、「まあ満足」以上は全体の6割強を占める。
- ・男女別で、中心市街地全体の満足度評価はあまり変わらない。
- ・10代では「まあ満足」74%（全体+21%）の比率が高い。

《取組計画の受容度》

「誰でも気軽に飲食できる店の誘致」について

- ・「必要である」（49%）、「まあ必要である」（30%）となり、「まあ必要である以上」で79%と受容度は高い。

「シビコ・セルビ周辺地区の再生」について

- ・「必要である」（60%）、「まあ必要である」（22%）となり、「まあ必要である以上」で82%と受容度は高い。

「歩道のバリアフリー化など歩きやすい環境整備」について

- ・「必要である」（55%）、「まあ必要である」（26%）となり、「まあ必要である以上」で81%と受容度は高い。

「まちなかを気軽に移動できるレンタサイクルの導入」について

- ・「必要である」（31%）、「まあ必要である」（20%）となり、「まあ必要である以上」で51%

と受容度は半数程度で受容度は高くない。

「空店舗の活用や魅力ある店舗の導入」について

- ・「必要である」(63%)、「まあ必要である」(21%)となり、「まあ必要である以上」で84%と必要度の認識が高い。

郊外施設利用者との比較

- ・郊外施設利用者では「空店舗活用」、「歩きやすい環境整備に対する受容度は89%と郊外の方が高い。「レンタサイクル」については来街者と同様に必要性は高くない」。

性別、年代別傾向

- ・性別の差はほとんどないが、「シビコ・セルビ周辺地区の再生」については、「まあ必要である」以上の認識が、男性79%、女性85%と女性のほうが、若干必要性が高い。
- ・年齢別にみると10代の必要性が低い傾向がある。とくに、「シビコ・セルビ周辺地区の再生」については、「まあ必要である以上」がやや低い(76%：全体-6)。また、「空き店舗の活用や魅力ある店舗導入」は71%(全体-12)と必要度の認識が高い。一方、「誰でも気軽に飲食ができる店の誘致」は84%(全体+5)と必要度が高い。

《中心市街地活性化の必要度》

全体傾向

- ・「必要である」(61%)、「まあ必要である」(29%)、「どちらともいえない」(7%)、「あまり必要でない」(2%)「必要でない」(1%)と、「まあ必要以上」の必要度は90%と、中心市街地活性化の必要度の認識はかなり高い。

年代別傾向

- ・年代による差はとくになく、どの年代も必要性を感じている。

郊外施設利用者との比較

- ・郊外施設利用者の傾向としては、「必要である」(46%)、「まあ必要である」(43%)、「どちらともいえない」(7%)、「あまり必要でない」(4%)と、中心市街地来街者と比べて「必要」という回答は低いが、まあ必要以上は同程度で、中心市街地活性化の必要度は高いといえる。

《中心市街地へのニーズ》(*フリーアンサーより)

【中心市街地生活者】

日常の買物施設

- ・「大型施設」(イオン、SC、スーパー、シビコはよい)121件、その他61件(このまま満足16、店が減った・商店街活性化25)、駐車場51件(ない33、無料10)、運営面39(営業時間12など)、専門店系35(飲食店・カフェ14)、向け店26(若者10)など。

医療施設

- ・生活者が医療施設に最も不足していると感じているのは、「規模など」28件(個人病院がよい9)、「交通・アクセス」23件(市民病院遠い8)など。

高齢者施設

- ・生活者が高齢者施設に最も不足していると感じているのは、「その他」18件（必要 6 満足 6）4件が最も高く、次いで、「バリアフリー等共用部」2件。

教育文化施設

- ・最もニーズが高いのは、「文科系施設」53件（りぶら・図書館がよい37）、その他13（満足11）
- ・「文化ホール等の文化施設」11件が最も多く、「教育施設」2件、「運営面での改善」3件となっている。

その他施設

- ・その他施設としてニーズが高いのは、交通機関37件（バス・交通10）、駐車場30件、映画館等のレジャー・アミューズメント29件。

【郊外施設利用者】

- ・総じて郊外施設利用者からフリーアンサーは多くはあげられなかった。

日常の買物施設

- ・「大型施設」12件（スーパー6 デパート2など）。その他専門店系の飲食店がほしい3件。

医療施設

- ・「総合病院等」12件となっている。そのうちわけは、総合病院4件、小児科、個人病院など

高齢者施設

- ・生活者が高齢者施設に最も不足していると感じているのは、「施設面」のみで3件

教育文化施設

- ・最もニーズが高いのは、「文化ホール等の文化施設」4件となっている。

その他施設

- ・その他施設としてニーズが高いのは、駐車場10件、交通機関9件（駅や道路への要望）、となっている。

(3) グループインタビュー結果

1) 岡崎市在住の地域事業者のグループインタビュー

目的

- ・ 事業者の中心市街地に対して感じている課題の抽出および今後の方向性についての考えを把握。
- ・ 前向きな事業者の中心市街地への思いや評価ポジションと、今後の取組等の意識を確認する。

対象者設定条件

- ・ 中心市街地で営業をする比較的若手の前向きな事業者およびまちづくり関係者
- ・ 中心市街地区内居住者と地区外市内居住者をおよそ半々に設定
- ・ 事業者・事業者 6名、商工会議所 3名

実施要領

- ・ 実施日時
平成 21 年 7 月 29 日 (水) 17 時 20 分 ~ 18 時 40 分
- ・ 実施場所
街情報ステーション
- ・ 実施要領
研究員がモデレーターとなり、グループインタビュー

調査結果

インタビュー項目	インタビュー結果
・ 中心市街地の課題・問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地活性化の意義、方向性の共有が必要：活性化とは何を意味するのか、岡崎の中心街はどこへむかっていくか、共通の目標がない・ 自然淘汰で店が撤退するのは当然。そのあと、店に人がはいるかどうかが大事。しかし、家賃設定の上でのバリアがまだある・ 長らく広報活動を行ってこなかった。魅力を認識しアピールする必要あり・ 再々開発についても再生の方向性を：再々開発についても、まちの機能としてどう再生していったらよいかを考えるべき・ 国道 1 号が街を分断しているのが実は大きな課題・ 「りぶら」の集客が店の売上に直結しない
・ 活性化に向けた取組の方向性	<ul style="list-style-type: none">・ 個店の魅力づくりの経営努力とエリアでの魅力づくりの 2 つが必要：個店がよければ人はやってくる。個店に魅力がなければ、通行量が増えても売上はあがらない。魅力ある個店が集積するのが一番望ましいが、まち全体が魅力を持つための仕掛けづくりも重要・ 地域としての役割がある：そのような役割を持ち、そのために何をしていくかを考える必要がある・ 中心市街地の岡崎ブランド：康生地区は歴史的経緯があり、500 年もの間西三河の中心だった誇りをもっていく必要がある

2) 岡崎市の消費者のグループインタビュー

目的

- ・岡崎市の生活者の、普段の買物や生活行動実態と中心市街地の評価とニーズを把握する。
- ・市民レベルでの中心市街地への思いや評価ポジションと、今後の充実希望のニーズを確認する。

対象者設定条件

- ・中心市街地区内居住者と中心市街地外岡崎市内居住者、市外在住中心市街地内勤務者
- ・20・30代から50代くらい
- ・学生3名、主婦2名、在勤女性1名

実施要領

- ・実施日時
平成21年10月2日(金)13時~15時
- ・実施場所
岡崎市役所 東庁舎601号室
- ・実施要領
研究員がモデレーターとなり、グループインタビュー

調査結果

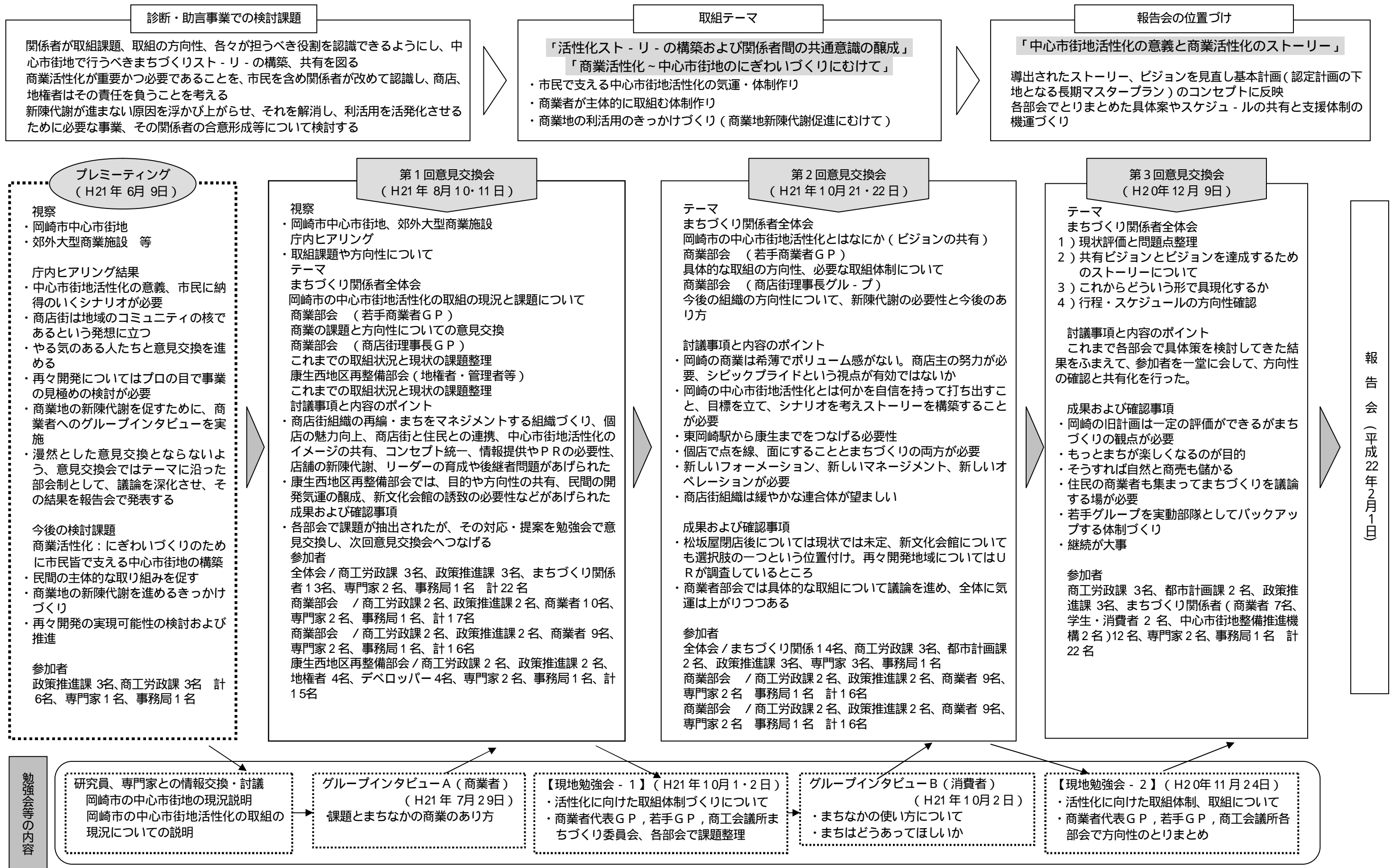
インタビュー項目	インタビュー結果
）利用実態	<ul style="list-style-type: none">・自転車に載せられるものを買うときは自転車でまちなかへも行く・大きなものは車で郊外へ買いに行く・食品をまちなかのスーパーで買う・高質な八百屋とスーパーを使い分ける・コロケ等を肉屋で買うこともある・雑誌に載っている店に行く。名古屋の店より買いやすい・病院とプティック、病院と松坂屋、美容院と松坂屋というセットが多い
）まちの評価	<ul style="list-style-type: none">・康生通りは歩道が広く歩きやすい・住みやすい・ジャズストリート等のイベント魅力的・駐車場がない、駐車取締厳しい、手軽に入れる飲食店が少ない・岡崎は「閉じている」・こだわっている店は「閉じて」いても魅力的・フードコートの魅力低下・手軽に入れる飲食店が少ない
）課題・問題点	<ul style="list-style-type: none">・どういう店かわからない・敷居が高い(入りにくく、買わないと出づらい)・ワンコインなら駐車代も払えるが、買ったからただになるというのでは、見に行くだけのショッピングができないので、イオンに行ってしまう
）中心市街地に欲しいモノ	<ul style="list-style-type: none">・情報・店頭のポップ(黒板のメニューなど)や事前情報(情報誌など)・「他にはない」を康生のキーに: こだわりを持っている店に魅力的な商品があって情報があれば、それを目的に行くと思う・わざわざ足を運びたい何かがあればいい
）その他	<ul style="list-style-type: none">・よい情報があれば、周囲に情報発信して岡崎の魅力を広げていきたい

2. 中心市街地のSWOT分析

岡崎市の中心市街地の現状から見たSWOT分析

		外部環境	
		機会	脅威
内部環境	<p>強み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少傾向だが減少率改善 ・マンション需要がある ・康生ブランドの認知 ・中心に都市機能が集積 ・公共交通の利便性が高い ・金融機関が多く集積 ・固有の歴史資源がある ・特徴的な専門店がある 	<p>《強みを活かす積極的攻勢》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は人口増加が続く ・図書館交流プラザ、げんき館開館。利用者数は、前者は1日5000人、後者は1,000人を越えている。来館者は多様な人々 ・東岡崎駅周辺地区整備事業 ・プロムナード整備 ・電線類地中化 ・周辺道路整備 ・中心市街地が、新文化会館建設候補地の1つ 	<p>《脅威を強みで、差別化する》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外の商業施設の増加増床（イオン岡崎）
	<p>弱み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進行 ・中心市街地の商業販売額は大幅減少 ・商店街は後継者不足による高齢化や廃業などで空き店舗が増加、空き店舗の住居化 ・商業者及び店舗の新陳代謝が困難 ・商店街活動の衰退 ・再開発大型店の老朽化 ・松坂屋の撤退 ・レジャー・娯楽施設が少ない ・康生地区と東岡崎駅は距離がある ・国道1号でまちが分断されている 	<p>《機会に対して段階的対応》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住の推進 ・康生エリアのPR ・城や川、歴史資源を活用したまちづくり（二十七曲り） ・まちゼミによる個店強化 	<p>《専守防衛、最悪の事態回避》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イオンなどとは違う価値軸での対応。客単価の高い顧客むけに、専門店の強みを発揮など ・点を線に、線を面に ・中心市街地のPR ・まちゼミの継続 ・松坂屋撤退後の空床対策 ・図書館交流プラザからの回遊性強化

3. 専門家との意見交換会の実施内容



4 . 専門家の診断・助言レポート

【 担当専門家 及川亘弘氏 】

(1) 中心市街地活性化のこれまでの取組についての診断

1) 中心市街地の現状分析の取組について

岡崎市は、中京圏における産業・経済の中核的都市の一つとして活力を保有しており、居住人口も昼間人口も増加を続けるなど高いポテンシャルを維持している。豊かな自然と歴史・文化的資源も多く、都市機能も中心市街地に立地しており生活環境も整備され、生活の楽しさなど、居住性に優れた都市特性を持つ。但し、郊外化の進展に伴い、居住人口の郊外移転や郊外ロードサイドなどに大型店の進出やショッピングセンターの出店により、中心市街地の人口の減少（現在は下げ止まり）や高齢化の進行、さらには、中心市街地における大型店の撤退や商店街の衰退、空き地・空き店舗の増加が進んでいる。

岡崎市は、旧中心市街地活性化法の下で、的確なまちづくり政策に取組み、都市インフラの整備として、交通動線の整備、図書館交流プラザ・げんき館の開設など、文化的・集客性の高い施設を中心市街地に導入することで、急減した歩行者交通量の回復など着実な成果をあげている。さらに、良質な居住環境を整備したことから、中心市街地の居住人口も回復傾向にある。一方、中心市街地の商店街の衰退が進行する中で、商店街組織とのコンセンサスに基づく効果的な商業活性化策が実現できず、市域全体としての商業販売額は増加傾向にあるものの、中心市街地の商業販売額は減少している。そして22年の前半、地域最大の大型店である松坂屋とクレオの閉店を招くことになった。

中心市街地・商店街の衰退の背景には、郊外商業集積の大幅増加あり、わが国におけるトップクラスの大型SCの進出が中心市街地に大きな影響を与えたことは事実であるが、また、市域全体の売上高の増加も、郊外商業集積の吸引力によるものと考えられる。何れにしても、松坂屋の閉店に伴い中心市街地と郊外立地商業との集積格差がさらに拡大し、中心市街地の商業機能の疲弊が進行する可能性がある。

岡崎市は経済・産業基盤が強く中・長期的にも高いポテンシャルを維持していくものと考えられる。今後は、恵まれた自然環境を生かし、地域の個性を生かしたまちづくりを推進し、まちなか居住、まちなか観光の仕組みづくり等を行い、地域の賑わいを維持していくことが必要と思われる。また、中心市街地居住者を中心とした地域居住者の生活を支援し、豊かな生活を演出する商業・サービス機能の強化が重要となる。

2) 中心市街地活性化の取組内容について

(1) に含む

3) 中心市街地活性化の取組体制について

岡崎市の中心市街地活性化事業の推進体制については、現在まで行政主導で推進され、地域の商業関係者の積極的参加やさらには地域市民の幅広いコンセンサスを必ずしも得られたものではなかった。行政が主体的に実施した事業は比較的効果的に推進され、都市のインフラ整備、まちバスなどの交通機関の整備、さらには集客力を有する図書館交流プラザ開館など、街並み整備や中心市街地通行量の維持に成果をあげている。但し、商業関係者の協働の取組みや市民参加事

業が少なく、中心市街地の商業機能の低下、空き店舗・空き地が目立ち、賑わいの回復には結びついていない。これは、旧中心市街地活性化事業において、中心地域の商業関係者の連携が進まず、個別の商店街として、また地域全体の商業関係者のまちづくり意識、活性化への取組みが不十分であったことが1つの要因と考えられる。商店街が衰退し組織の構成員が減少することで、効果的な事業活が困難になったこと。関係商業組織が一体化することが出来ず、協働によるまちづくりへの取組みや、商店街・個店の活力向上のための仕組みづくりが実現できなかった。全国的に、商店街の組織力の低下や、商店街組織の解散が増加している。今後、不況の継続、特に消費需要の縮小は商店街経営に打撃を与え、さらに組織力が低下する可能性もある。したがって、弱体化した商店街組織を全て組み込み、連合会的組織を形成しても中心市街地の活性化に寄与することは期待できない。このため、選択と集中の視点から、意欲のある個店の積極的活動を支援するとともに、活性化事業に積極的に参画を目指す商店街を中心とした商店街・個店の活性化のための「緩やかな一体的組織」を形成し、中心市街地活性化事業における商業等の活性化施策を検討する。また、具体的事業の推進のためには、行政や市民も連携する必要がある。個店を中心とした若手経営者と積極的に活性化を目指す商店街に加え、地域市民が参画した、中心市街地活性化のための推進組織を、時間をかけて確立することが重要となろう。全体的組織に参画を望まない商店街等については、現在、地域特性を生かした独自のまちづくりを目指して活動しており、地域の個性、歴史を生かしたまちづくりを進めることで、中心市街地における地域魅力の創出という面で、活性化に貢献することも可能となろう。

当面は、積極的活動を行う若手経営者、地域商店街の再生を目指す商店街、行政、地域市民等がパートナーシップを形成し、地域の合意形成に基づく中核的中心市街地活性化事業に取り組む。さらに、具体的成果の実現の中で、周辺地域の関係者との連携をすすめ、着実に活性化地域の拡大を図ることが重要となろう。岡崎市の中心市街地が最盛期の規模や賑わいを復元することは困難と考えられるが、岡崎市のショーケース、まちづくりの起点として「身の丈」にあった活性化の目標設定と、その実現のための仕組みづくりを考える必要がある。

(2) 今後の中心市街地活性化や基本計画策定の課題とポイント

1) 今後の活性化の取組に向けた課題

- ・新基本計画における中心市街地の範囲は、旧計画より拡大し、名鉄東岡崎駅前地域を含めている。岡崎市の中心市街地の地勢をみると、マストラの駅が3駅あり分散的に位置している。さらに、中心部を国道1号線が分断するなど、中心市街地としての一体感に欠ける。中心市街地の活性化事業を効果的に実現させるためには、重点地域に絞り込み効果的投資を行うことを考える必要がある。
- ・中心地域の商店街は分散的に配置されており、地域特性もあって中心市街地の一体的組織として集約することは困難と考える。したがって、地域の歴史や地域特性を生かした商業地域として個別の展開を行う方向も考えられる。但し、集客の中核となる立地にある商店街については、緩やかな連携からスタートし長期的まちづくりの視点に立った商店街・個店の位置づけ明らかにしたうえで、共同事業の具体化など、中心市街地商店街として一体的活動を推進することが必要と思われる
- ・中心市街地の空き店舗や康生西地区の再整備や再々開発などが検討されているが、現在の経済環境下では、大型店の誘致は非常に困難であり、再々開発計画についてもブレーキがかかる恐れがある。一方、大型店の撤退により、中心市街地の空洞化が著しくなり、商業による中心市街地の拠点づくりには限界がある。現在、岡崎市では、当該地区に新文化会館の整備が検討さ

れている。この計画が実現すると、文化を基軸とした市民交流型の中心市街地という、岡崎市の新しい都市イメージの確立に大きな効果をもたらすことになる。地域の豊かな自然環境、歴史的資源とともに岡崎のまちづくりの拠点として貢献することが期待される。文化会館に隣接する形で、短期的には市民生活をサポートする商業・サービス機能を付加し、まちの賑わいを高めるシーズとして地域ニーズに対応する。本格的経済情勢の回復をまち、地域ポテンシャルの上昇に対応する形で、本格的商業機能の整備、まちなか居住、まちなか観光、まちなか福祉などの積極的まちづくりを目指すべきではないか。

2) 強みを活かして、特に伸ばすべきポイント

岡崎市の中心市街地は、ゆったりとして伸びやかな広がりを持つ台地を中心に形成されており、豊かな川の流れ、深い歴史を持つ城址や自然公園に囲まれた自然と文化に恵まれ街区を形成している。また、岡崎市は基幹産業をはじめ地域の伝統的産業が融合し都市の経済基盤は安定している。優れた居住環境にあることから、市域人口や昼間人口の増加等、市全体として活力を維持している。しかしながら、中心市街地の商業・サービス機能は、郊外立地における商業集積の成長もあって疲弊を速めている。中心市街地は全市的ポテンシャルの恩恵を十分享受出来ずにいる。近年、優れた居住環境を評価して居住人口の回復など再生の動きがあるが、大型商業機能を中心に商業・サービス機能の衰退が加速している。岡崎市は郊外開発が進み、これに連動して大型商業集積が存在し、中心市街地商業との規模的・質的、さらには、車による便宜性において格差が拡大している。

郊外立地商業集積と量的・便宜的特性を競うことなく、地域の自然の豊かさ、文化施設や伝統を誇る歴史資産を生かし地域全体の魅力をアピールし、豊かな暮らしの実現の場としての中心市街地であり、ゆとりあるライフスタイルを楽しむ場として整備していくことが望まれる。また、全国的に評価される専門店の存在や個性豊かな商店街が存在し、地域生活のアクセントとしても期待される。したがって、地域の優れた商業・サービス機能を起点とした、商業集積の再生事業を継続する中で、若手経営者を中心として新しい業種・業態の開発などインキュベーション機能を導入し、空き店舗・空き地の再生、新しい発見の場としての都心商業の魅力付けを行い、街並みの再生や賑わいのある街づくりに育てていく。地域の環境・都心の成熟した文化が中心市街地活性化の新しいツールとなる。

(3) 中心市街地活性化の今後の取組の方向性

不況の継続と消費需要の収縮は、基盤の強固な岡崎市の経済にも大きな影響を与えることになる。デフレスパイラルとも言える小売・サービス価格の低下は、岡崎市の商業機能、特に、中心市街地の商業関係者に深刻な打撃を与えることは確実である。また、このような環境下で、短期的に中心市街地における大型店の空き店舗活用や商店街再生の為の大規模投資（公共・民間を問わず）は困難となる。一方、中心市街地を現状のまま放置すると、商店街・商店の疲弊ばかりでなく、地域に居住する生活者のニーズを充足させる生活支援機能の欠落を招く恐れもある。

長期的にみると、岡崎市の経済・社会のポテンシャルは確実に回復することが予測され、中心市街地における居住者の増加や消費需要の拡大も期待されるが、短期的に、中心市街地の生活サポート機能としての商業・サービス施設が存続できないと、生活の便宜性や消費活動の制約から、空洞化の進捗も予想される。

このため、岡崎市のまちづくりに対する長期的ビジョンを策定し、弾力的なロードマップに基づき、地域市民、中心市街地関係者、行政が連携し、全市的なコンセンサスを確立する。そして、中心市街地の都市機能の強化、地域特性を生かしたまちづくり、商店街・個店など、地域商業・サービス機能の再整備を行う必要がある。不況下において、短期的に大規模投資を実施すること

は困難であるが、現状のままでは中心市街地のまち機能・生活サポート機能を毀損することは確実であり、短期的に効果的小規模投資を実施し、中心市街地発のメッセージを発信することが必要である。大型店の跡地や空き店を活用した、期間限定の「マルシェ・バザール」の開催。地産・地消中心とした生鮮食料品や惣菜店の集積、都市型ライフスタイルを楽しむカルチャー雑貨、カフェやレストラン、地域を代表する専門店の集積による小規模モールづくり。ITの積極的活用によるニュービジネスの導入、若手リーダーや地域市民のアドバイスに基づく、チャレンジショップの展開など、新業態・新業創出のためのインキュベーション機能の強化。市民参加による地域イベントの多発化と言った、多様な事業を継続する必要がある。これからのまちづくりにおいては、地域市民の主体的参加が不可欠であり、市民の支持がなければ、中心市街地における商業・サービス機能の存続は不可能である。これは郊外立地の商業集積も同様である。大きな期待として、康生西地区に新文化会館の整備が検討されていることから、文化センターの開設を転機として中心市街地の再生の端緒としたい。地域文化や歴史的資産、自然環境を生かしたまちづくりにより、中心市街地に賑わい取り戻すことで地域商業の再生や新たな商業・サービス機能の進出も期待され、岡崎市の新生中心市街地の創造が実現する。

(4) 市が助言を望む項目について

1) 任意団体(発展会)ばかりという実態の岡崎市で、国等の支援制度を活用するには、今後の市として具体的にどのような支援をしていけばよいか。

国や自治体による支援事業を実施する場合には、助成金や資金融資を伴うことから、支援対象組織の確認が不可欠であり、法定組織等の確立が求められてきた。今回の「商店街の活性化のための地域市民の需要に応じた事業活動の促進に関する法律案(地域商店街活性化法)」において、支援事業は商店街振興組合や事業協同組合等が行う事業活動と表現されていることから、任意団体についての支援は「地方商店街活性化法」に定める要件整備が必要と考えられる。中心市街地内の振興組合等と連携して商店街協同組織を立ち上げ、法的要件に基づく事業計画をとりまとめ、国の認定を受けることが必要と言えよう。また、既存組織をベースに活性化を推進する場合には、自治体独自の支援事業を整備し、効果・重点的に実施することが考えられる。

組織化の目的は、国の支援を受けるための一体的組織化ではなく、中心市街地の活性化を実現するための仕組みづくり。岡崎市の中心市街地は、平成十年以降衰退を始めた。松坂屋など大型店の撤退は中心市街地の衰退を加速させるものであり、危機感が非常に高まっている。これからは、若手経営者と商店街幹部など区分をして別々に活動するという余裕はない。市中心市街地商業の再生を賭けた若手経営者と商店街関係者との本格的な連携が重要となろう。

2) 会議の中で出てきた、若手商業者及び商店街みずからが行う取組みを確実に推進するために、具体的にどのように進めたらよいか。(若手、商店街、市、会議所、その他が各々担うべきこと)

= 若手: 組織づくり、事業のブランド化(まちゼミ)、商店経営革新研究会、共同事業の実施、空き店舗・空き床・空き地対策

商店街: 商店街の再編(ヒト、組織)

時代は大きな変革期を迎え、政治も経済も消費活動も構造的変化が進んでいる。まちづくりにおいても大幅な見直し作業が行われている。このような環境変化が、岡崎のまちづくりにいかなる影響を与えるか慎重に検討する必要がある。危機感を持って、個別的活動や組織形成の在り方等にとどまらず、新時代のまちづくりのための革新的仕組みづくりや、まちづくり手法を検討する必要がある。

変革期には、構造的転換が求められるところと、一方では、大切に守り続けるところもある。まちづくりにおいては、地域文化や歴史性など地域特性は守りつつ、新しい仕組みによって推進することが必要となる。岡崎市のまちづくりについて、関係者が独自の活動をして、一体的組織に集約化出来ない背景には、地域の展望・ビジョンが確立と幅広い関係者に共有されていない事が挙げられる。共通のビジョンのもとに、幅広い関係者の参加する体制づくりが必要となる。既存の個別の取り組みについては、共通のまちづくりビジョンに基づく活動が本格化すると、中核的事業として重点が置かれるものと、全体的事業の中に集約されるものとに必然的に分かれる。商店街の再編等も政策的に加速することなく、経営主体者の自主的判断による結論に委ねることがある意味で効果的である。

さらには人材育成のための仕組みづくりも必要である。岡崎市には、活力のあるまちづくりリーダーが存在しており、さらに国の制度においても人材育成の支援制度が拡充されている。地域の人材を生かしながら、外部の知恵・資源を有効活用して地域のリーダー・人材づくりを行う必要がある。

3) 会議の中で出てきた、若手商業者及び商店街みずからが行う取組み を、本来の中心市街地活性化へどのような道筋でもっていったらよいか。また、どのような支援が必要か。

最初から、若手商業者と商店街関係者と分けて考えることが問題ではないか。個別事業との調和や、既存の組織をイメージした推進体制を考えることが前に進まない要因ではないか。時代の変化は地域の個別問題の解決を待ってくれない。国のまちづくり政策も変化しつつある。

中心市街地の活性化に対する若手商業者、商店街関係者、地域市民、行政によるコンセンサスの再確認が必要となろう。その上で、従来、個別に実施されてきた若手経営者の個店強化を基軸とした地域の活性化手法と、地域特性を生かした商店街活動、さらには行政の活性化施策などについて、幅広い市民参加による論議の中で、中心市街地の活性化における各プレイヤーの役割の再整理を行い、協働の必要性や新しい組織の確立が検討される必要がある。具体的には、現在の若手経営者を中心に実施されている「まちゼミ」「国の中心市街地活性化のための人材育成講座」等を拡大して、商店街組織の関係者や市民参加によるフォーラム化し、自由な論議の場を継続的に開催する。必要に応じて研究会やセミナー、見学会等を実施し、多様な立場からの共同研究を継続する中で、相互の活動の理解や連携感が醸成される。

重要なことは地域の課題として、中心市街地の活性化を共通認識することである。岡崎の中心市街地の疲弊にブレーキをかけ、持続可能なまちづくりを目指して共同することである。これからの地域社会の課題解決には、幅広いプレイヤーの参画による合意形成と実効的組織体制の確立が重要となる。

複雑な手続きになるが、市民・企業セクターと公共セクターのパートナーシップを形成することが不可欠であり(P・P・P=パブリック・プライベート・パートナーシップ)、地域の各主体が連携し、地域の長期的ビジョンの策定を行い、具体的事業に落とし込み、計画的に実施する推進体制を確立する必要がある。中心市街地の活性化を行政や商業関係者だけの論議で事業策定することでは大きな成果が期待できない。それは、地域の主役である市民の不参加による、地域市民の共感が得られないことが大きな要因となる。地域の衰退には地域市民にも責任がある。地域市民が積極的に地域の活性化事業に参画することが不可欠であり、地域市民の主体的な参画が、行政、商工会議所、商店街、個店、観光関係者等の紐帯となって、岡崎市のまちづくりを進めることが重要となろう。

(5) その他の特記事項

たとえば、新文化会館が中心市街地に開設されたからといって、即、活性化が実現するわけではない。文化会館をいかに活用するか、文化会館のイベントや市民参加型の研修会や会議の開催

など、文化会館を通じて中心市街地のメッセージを発信するかが重要となる。文化会館というハードをいかにソフトで有効活用するかが課題となる。全国で巨大な文化会館が数多く建設されており、運営力の低さから、有効に利用されず地域の賑わいづくり貢献できないところもある。文化会館活用のソフト力の強化が不可欠である。

(1) 中心市街地活性化のこれまでの取組についての診断

1) 中心市街地の現状分析の取組について

中心市街地として、康生地区を中心とする地区の販売額の落ち込みが激しく、歩行者交通量も減少しており(場所によっては半減)、康生地区とその周辺の商業環境としての中心性はほぼ喪失した状態である。これはいうまでもなく市内の郊外部での大規模商業施設の立地にある。

岡崎市の商業活動全体としては現在でも微増傾向にある。都市全体の商業という意味では、他都市と比較して悪い状況ではない。そのような状況下で、以前は(昭和40年代から50年代前半)近隣地域から「名古屋に行かなくても十分」とされた康生地区は、相対的な地位の低下を逃れられなかった。その結果、康生地区からは生鮮三品の店が少なくなり、客の高齢化と大型店のコミュニティ化している。要するに、商店の集積として大型商業施設に対抗する力はなくなっていると見ざるを得ない。このようなことも岡崎市だけではなく、全国に共通した現象である。

岡崎市の中心市街地の現状は、松坂屋の閉店も含めて考えると、商業の中心性を再生するには時間が必要であり、短期的に落ち込みの回復が難しいと思える。

しかし、都市(及び中心市街地)としては、

- ・人口も安定しており、居住地としても岡崎の評価は高いこと
- ・さらには、産業面でも安定している状況にあること
- ・康生地区のブランド、周辺地域を含めた知名度は高いこと
- ・なかでも、岡崎城と菅生川(乙川)という歴史的資産、自然の資産を有していることは、岡崎の最大の特徴であること
- ・国道1号を中心とした道路体系となっていること、鉄道もJR、名鉄、愛知環状交通条件がよいこと(ただし、これにはマイナス面もある...国道1号のために、名鉄東岡崎駅と康生地区の連絡がやや悪いという点)

といった、他の都市にはない好条件を豊富にもっていることが、今後の中心市街地の可能性につながっている。

商業面の中心性という点は、名鉄東岡崎駅からJR岡崎駅のゾーンとの関係を意識せざるを得ない。このゾーンの活動に匹敵する物販を中心とする集積を具体化することは、短期的にも、おそらく長期的にも難しいかも知れない。もちろん、郊外の大型商業施設も将来その力が継続する保証はないのだが、当面はそれを前提としたシナリオに現実性はない。

今後の方向性としては、この地区の潜在的特性と要素をいかに伸ばすかである。

2) 中心市街地活性化の取組内容について

岡崎市の旧中心市街地活性化基本計画は、一定の達成度が評価できる反面、いくつかの問題点を持っている。

評価できる点は、端的に「りぶら」(市立図書館を核とした交流施設)を康生地区に建設したこと。中心市街地に集客性のある公共施設を再配置することにより、中心市街地の来訪者を増やす要因となった。

これまで多くの都市で、商業施設だけではなく、中心市街地から公共施設や学校、病院などを郊外地に分散移転し、結果として中心市街地の衰退の遠因となったという事実がある。岡崎市においても、過去このようなことがなかった訳ではない。拡張指向の都市政策、自動車依存型の社会においては、しばしば生じたことでもある。とはいえ、いち早く中心市街地の機能強化に方針

ということを注意する必要がある。

第二の点は、岡崎市の場合、旧計画策定の時点では、計画への参加手続きが十分ではなかったと思われる。そのため、今回は商業者を中心にした話し合いの場が持たれている。

全国の中心市街地活性化の取り組みを見ると、旧計画の策定時点では、地域の危機感がそれほどなく、地域の商業者、行政ともに、まとまった活動を行わなかった地域がある。そのような中で、中心市街地の疲弊が想像以上に早く進行したというケースが少なくない。岡崎市もこのような例の一つである。

また、旧計画に関しては、商業者と行政が積極的な活動を行ったものの目立った成果が得られなかった都市が少なくない。個店の努力の積み重ねが活性化の軸となるという考え方は間違っていないものの、商業施策のみでは中心市街地の再生は難しいということが共通認識となり、改正後は「まちづくり」を重視するという方向性、すなわち都市機能や土地利用、さらには「まちなか居住」などが注目されるようになっている。

(2) 今後の中心市街地活性化や基本計画策定の課題とポイント

1) 今後の活性化に取組に向けた課題

岡崎市の中心市街地活性化の課題は、康生地区とその周辺地区と他の地区では基本的な方向性が異なる。

第一に、康生地区は、岡崎城の城内（三の丸）と大手町にあたる。天守閣は城の中心であるが、一方では城下町の中心はこの地区である。

残念なことは、戦災のため甚大な被害を被り、戦災復興区画整理によって改造され、国道1号が天守閣と三の丸地区を分断する形となった。その後の市街地再開発（シビコ、セルビなど）により、康生地区は商業の中心地区として、岡崎市の顔、地域の顔として発展した。現在、康生地区は都市の中心として疲弊しているが、歴史的にはこの地区は岡崎の本来の中心である。康生地区は、今後とも都市の中心として位置づけるべき地区である。



これとは別に、市役所周辺 + 伝馬町地区 / 中岡崎地区 / 東岡崎地区などは、中心市街地と連携してする地区である。いずれも歴史、これまでの都市づくりにおいてそれぞれの役割を持った地区である。ただし、これらの地区は「都市の顔」という意味では位置づけが異なる。むしろ、それぞれの地区の特性を活かすテーマを軸にしたまちづくりを進めること、及び康生地区との連携を考えることが重要と考えたい。

岡崎市の中心市街地活性化の課題としては、以下の3つの点を上げておく。

まちづくりの強化

岡崎市の中心市街地の特性と改正中活法の趣旨を踏まえ、これまでも取り組んできたこととはいえ、まちづくりの観点を強化する必要があること。

中心市街地活性化の目標と短期の目標

「文化が創るまち」という将来像を踏まえて、活性化に向けての行動目標を設定することが望ましいこと。

商業活動の活性化

現在、基本計画の認定取得に向けて、商業活性化のためのプログラムが求められていること。松坂屋の閉店後も大きなポイントである。ただし、ここに新たな店舗が入居しても、活性化が実

現できるかは疑問である。このことは岡崎市と同規模都市の共通の悩みである。中心市街地の再開発も含めて、最重点課題の1つである。

岡崎市の場合は、名鉄東岡崎駅～JR岡崎駅のゾーンとの明確な役割分担を考えることが重要である。

2) 強みを活かした、特に伸ばすべきポイント

岡崎は城下町として、徳川家康ゆかりのまちである。この歴史は市民の誇り、郷土への愛着の源である。岡崎の強みは、城下町の歴史とその後長く続いたこの地区の中心性にある。岡崎は城下町としては、江戸時代の都市構造をそのまま引継いではない。戦災による被害が大きく、戦後の戦災復興土地区画整理により、まちは大きく変化した。

岡崎城の三の丸と大手町には再開発による商業施設が整備され、地域の中心地として発展した。もう一つの大きな変化は、国道1号による城とまちの分断である。

国道1号の存在はその後の社会の変化にも大いに有効であった。康生地区は自動車のアクセスもあるいは物流面で良い条件をもった。岡崎にも市電が存在したが早くに消滅し、自動車利用に切り替わって、駐車場も十分確保できた。名鉄東岡崎駅と康生地区をつなぐ横断歩道橋はこの地域の最初の施設であるということも大変興味深い。

しかし都市の強みは応々にして、弱点にもなる。現在では、国道1号は康生地区の弱点の一つともなっている。岡崎城と素晴らしい河川空間と中心地区は分断されている。また、高齢化社会において重視される「歩いて暮らすまちづくり」などから見ても、国道1号はかなり大きな障害の一つでもある。大型店の撤退が続き、商業集積を拡大するためには、歩きやすいまちづくりが重要である。

お城に代表される歴史遺産に対する市民の都市に対する誇り・愛着は、今後の都市のあり方を決定する要素として大変重要である。歴史を持たず、高度成長により発展した都市にはない強みである。岡崎の今後は、この点をどのように展開できるかだと思ふ。岡崎城の城郭遺構(主として堀)は現在でも地下に眠っていると考えられる。これらの歴史遺産を活用し、まちづくりにつなげることが可能ではと思える。

(3) 中心市街地活性化の今後の取組の方向性

“シビックプライド”という本が最近出版された。ここでは、都市、中心市街地の目標をコミュニケーション・デザインという観点からとらえ、「もっと都市は楽しくなる」「もっとまちが好きになる」という方向性を提示している。ここに示されているように、岡崎市の中心市街地活性化は、「岡崎、康生地区はもっと楽しくなる」ということにつけるのではないだろうか。

現在のイオンモールなどショッピングセンターにも楽しい要素はある。しかし、中心市街地は決して楽しいとはいえない状況かも知れない。康生地区は、以前は、着飾っていく、心が躍るまちであったと思う。

今後の中心市街地、康生地区は、特徴ある文化、それを支える都市の歴史、市民の誇りに支えられた中心性、文化、さらにはまちの魅力と一体となった商業機能の想像と再生である。

(4) 市が助言を望む項目について

- 1) 任意団体(発展会)ばかりという実態の岡崎市で、国等の支援制度を活用するには、今後の市として具体的にどのような支援をしていけばよいか。
- 2) 会議の中で出てきた、若手商業者及び商店街みずからが行う取組みを確実に推進するために、具体的にどのように進めたらよいか。(若手、商店街、市、会議所、その他が各々担うべきこと)
=若手:組織づくり、事業のブランド化(まちゼミ)、商店経営革新研究会、共同事業の実施、空き店舗・空き床・空き地対策 商店街:商店街の再編(ヒト、組織)
- 3) 会議の中で出てきた、若手商業者及び商店街みずからが行う取組みを、本来の中心市街地活性化へどのような道筋でもっていったらよいか。また、どのような支援が必要か。

これらは、ほぼ1つの項目なので一括して回答する。

選択と集中という言葉の通り、積極的に発言し行動するメンバーを中心に制度の活用を進めることが基本である。また、中心市街地活性化は、商業者のみが主体の取り組みではなく、とくに1)は商店街組織に関することであり、中心市街地活性化のための施策と直接関連しないと思う。全国の事例を見ても停滞化した商店街に期待したケースが効果的な成果を得ていないということを理解してほしい。

・商店街の再編は必要であるが、商店街の実態に応じた対応策を行うことになる。また、活動する店主の少ない商店街は、今後はコミュニティ組織化すると考えられ、むしろまちづくり組織として支援をしていくことが適切である。

・これらのまちづくり組織化していく商店街に属し、意欲的な活動を行うもの(商業者に限らず)は、協議会などに活躍の場を用意する必要がある。

改正中活法では、こういった点も踏まえて、商店街関係者だけではない法定協議会の設置を核とした活性化支援という方向づけを行っている。要点は、支援を必要としており、活動の柱となるメンバーを集め、組織化することである。

岡崎市の状況は、活性化協議会、さらにはまちづくり会社(中心市街地整備推進機構)などの必要な組織は設置済みだが、それらが主体的に取り組むようになるためには、時間が必要とも思える。具体的な提案は難しいが、方向性としては、官民協調のプロジェクトを具体化することである。

共通の目標をもつこと

現状では、岡崎市の目標もややはっきりしていないきらいがある。基本計画では、「文化が創るまち」が中心市街地の将来像であり、「魅力的な歴史・文化・暮らしに会おうまち」が基本方向である。この将来像は、理解を得やすいものであると思う。

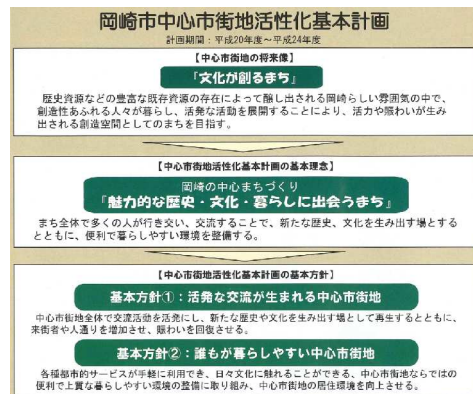
皆がどういう行動、活動をするか

しかし、一方では商業者を始めとして、行動、役割分担をより明確にする必要があると思える。

今後の方向性として記したとおり、岡崎、あるいは康生地区を「もっと楽しいまちにする」と、そのために各関係者が、自らが可能な「楽しいまち」につながる行動を行うことである。あるものは歴史を中心に、あるものは店(商売)を通じて、あるものはイベントによって、多彩な活動が可能で体制を創っていくことが必要である。

官民協調プロジェクトから

岡崎市の段階での、市民、商業者、その他の関係者による協議がやや初期的段階に感じられる。そういう意味では、市が期待する「みずから行う取組み」の具体化という点は時間をかけて進



めることであると思う。

早く具体化する方策は、官民協調型のプロジェクト、アクションを位置づけることが適切であると考えられる。例えば、道路や公園づくりと関係づけたまちづくりプロジェクト（エリアマネージメント的な発想）、あるいは文化施設（文化財も含む）と民間のまちかど博物館の連携など、岡崎市には多くの可能性があると思う。

また、康生地区では、パティオ型の商業施設開発（代表例はパティオ大門（長野市））なども可能性として十分にあるが、少し時間が必要である。

（５）その他の特記事項

最後に、今後検討してほしいまちづくりの案、ポイントを整理しておく。

東岡崎駅からの康生地区へのアプローチの改善が重要。

国道 1号の横断歩道橋を再整備し、南北の連絡をユニバーサルデザインによる直線的な形態とすることを検討したい。

乙川（菅生川）と岡崎城に挟まれた地区の整備。

岡崎城への導入地区として、都市デザイン、景観デザイン的な地区整備を検討したい。現状ではこの地区の役割が発揮されていない。

岡崎城の城郭遺構

戦後の区画整理や建築工事により多くは破壊、消失されていると思われるが、部分的には地下に残されている可能性がある。特に康生地区は、その可能性があると思う。今後の文化を柱としたまちづくりは、これらの歴史遺産、遺構を大事にすることも重要である。岡崎市民の誇り、愛着（Civic Pride - シビックプライド）の源ともいえる歴史資源の活用を検討したい。

籠田公園の整備

籠田公園は、中心市街地の重点的地区の東の（土地区画整理事業の計画でも、また城下町の入口としても）重要な位置にある。この公園については、再整備をすることによって、その位置づけを強化することが可能である。

文化会館の計画

文化会館を康生地区に移転整備するという岡崎市の方針は、大変重要な事項である。今後の中心市街地の計画において、最も大きな施策となると確信する。

今後の再開発のあり方

康生地区の再開発については、従来の都市再開発法にもとづく市街地再開発事業のシステムでは実現が困難である可能性が高い（例えばシビコ）。今後の方向性として、借地方式（土地の所有と利用の分離 = 地価を顕在化しない方式 = まちづくり会社による不動産に関する権利の集約）などを検討したい。

また、中心市街地の今後の役割として、「まちなか居住」が再評価されていることも重要である。再開発においてまちなか居住の推進を期待したい。