

令和5年度まちづくりフォーラム

「みんなで語ろう！綾瀬のまちづくり」
— 中心市街地整備に向け あなたの夢を提案してください —

「中心市街地の機能とはなにか」

2023年9月10日

東海大学 梶田佳孝

都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
→中心市街地の空洞化

■生活利便性の低下

車を利用できないお年寄り等が、公共公益施設や店舗等を利用しにくくなり、生活が不便

■公共サービスの低下、都市経営コストの増大

新たなインフラの整備が必要になり、維持管理のコストも増加し、厳しい財政状況下で、サービスの提供が将来困難になりかねない状況

■生活空間としての魅力の喪失

人との交流やにぎわい、文化などの機能がなくなり、まちとしての魅力を失う

■環境負荷の増大

車利用が増え、多くのエネルギーが必要になるとともに、開発により自然が失われる

将来人口推計（綾瀬市）



※ 人口推計については、平成27年国勢調査の人口を基準としています。

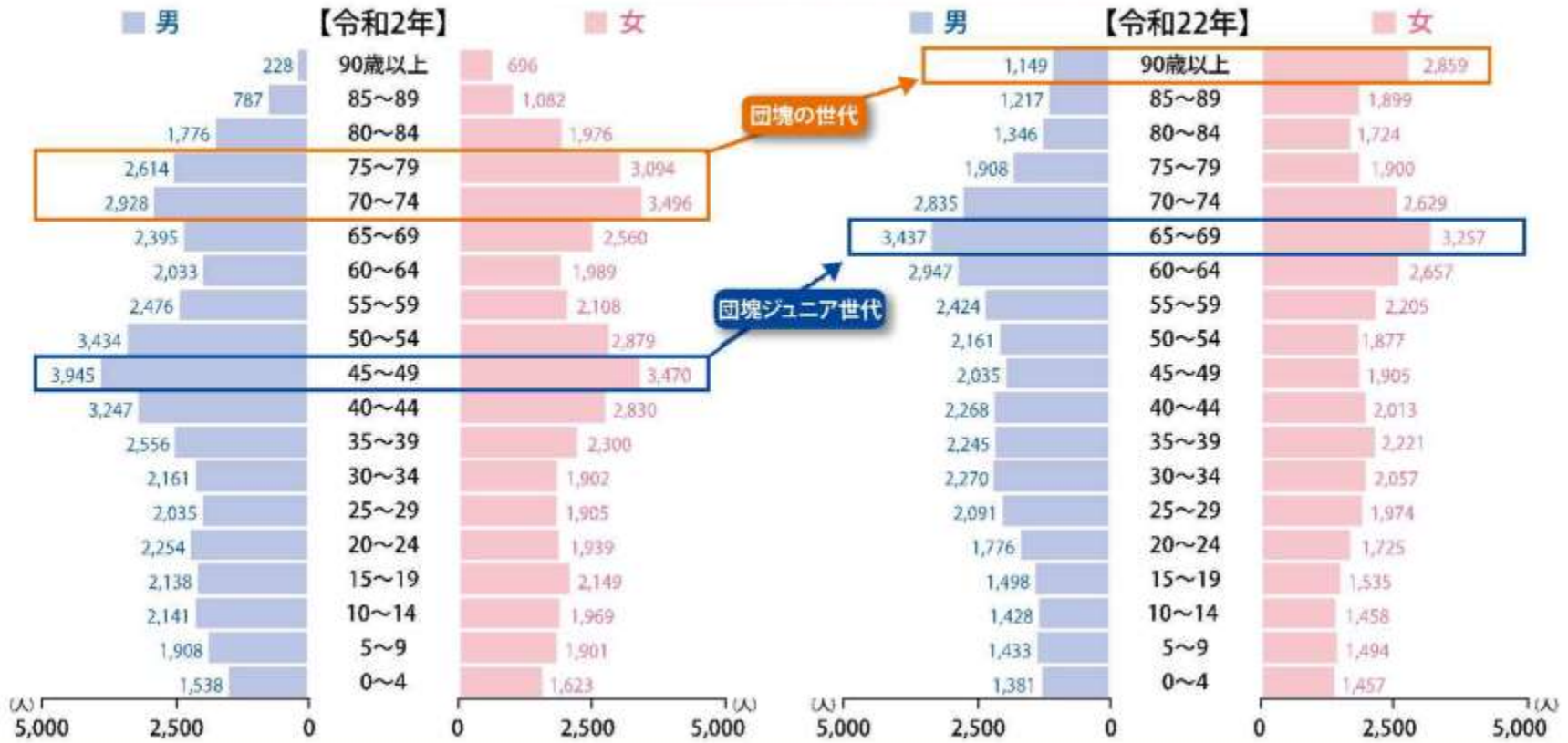
出生率及び生残率は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（平成29年推計）における仮定値を本市の実際の出生数・死亡者数に基づいて補正した上で適用し、社会移動については、過去10年間の純移動率に基づいて推計しています。

※ 平成17～27年の年齢別人口は、年齢不詳の人口を年齢構成比で按分して合算しており、按分の際に少数第1位で四捨五入しているため、年齢別人口の合計と総人口が一致しない場合があります。

人口ピラミッドの比較（綾瀬市）

【図3】

人口ピラミッドの比較(推計)



団塊の世代

団塊ジュニア世代

「まち」に拠点を（コンパクト化）

まちの郊外化に歯止めをかけ、拠点到様々な都市機能を集約するなど、コンパクトなまちづくり



■アクセスしやすい「まち」

誰もが移動しやすく、過度に車に頼らないまち

■賑わいある「まち」

居住、公共公益施設、事業所、商業等が集積したまち

■歴史や個性を活かした「まち」

地域の歴史・文化やまちづくりの蓄積を活かしたまち



中心市街地は、公共交通ネットワークや都市機能・インフラなどのストックがあり、効果的・効率的に都市機能を集積する拠点として重要な候補地。

コンパクトなまちづくりの効果

■持続可能な都市経営（財政、経済）のため

- ・ 公共投資、行政サービスの効率化
- ・ 公共施設の維持管理の合理化
- ・ 住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ ビジネス環境の維持・向上、知恵の創出
- ・ 健康増進による社会保障費の抑制

■高齢者の生活環境・子育て環境のため

- ・ 子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・ 高齢者・女性の社会参画
- ・ 高齢者の健康増進
- ・ 仕事と生活のバランス改善
- ・ コミュニティ力の維持

■地球環境、自然環境のため

- ・ CO2排出削減
- ・ エネルギーの効率的な利用
- ・ 緑地、農地の保全

■防災のため

- ・ 災害危険性の低い地域の重点利用
- ・ 集住による迅速、効率的な避難

中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■ 「都市空間の管理運営」

まちづくりは、事業の実施で終わらずハード、ソフトの両面から、マネジメントを継続することが重要

■ 「土地の合理的活用」

身の丈に応じた再開発や、土地の暫定利用、定期借地権の活用など、やる気のある人が土地を有効に活用できる工夫が必要

■ 「地域固有の価値の創出」

歴史、文化、景観、人材等の発掘と活用により、地域の人たちにとっての住み良さ、価値観を基本としながら、他にはない魅力づくりを目指すことが重要

■ 「地域経済循環の構築」

地場産業や地域活動との連携などにより、地域のヒト、モノ、カネが循環する持続可能な地域経済を構築することが必要

■ 「市民・民間の参画」

中心市街地の再生を、市民が自分たちの問題としてとらえ、行政との連携のもと、地域が主体となってまちづくりを進めることが重要

中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■「都市空間の管理運営」

まちづくりは、事業の実施で終わらずハード、ソフトの両面から、マネジメントを継続することが重要

モール整備、まちづくり協定によるセットバック、オープンカフェの実験などにより個性ある街並みづくりを推進



中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■ 「土地の合理的活用」

身の丈に応じた再開発や、土地の暫定利用、定期借地権の活用など、やる気のある人が土地を有効に活用できる工夫が必要

撤退した大型店の跡地で、TMOが地権者から低い賃料で土地を貸借し、周辺商店街との回遊性を高める低層階の商業施設を整備。



中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■「地域固有の価値の創出」

歴史、文化、景観、人材等の発掘と活用により、地域の人たちにとっての住み良さ、価値観を基本としながら、他にはない魅力づくりを目指すことが重要

商店街の大半を昭和30年代以前の建物が占めることから「昭和」をテーマに街並みを再現し、賑わいを取り戻した。



中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■ 「地域経済循環の構築」

地場産業や地域活動との連携などにより、地域のヒト、モノ、カネが循環する持続可能な地域経済を構築することが必要

かつて青空市場が開かれていた広場で、自治会及び商店会などが組織した朝市実行委員会が、毎週末に朝市を開催。



中心市街地を持続可能なまちとするための視点

■「市民・民間の参画」

中心市街地の再生を、市民が自分たちの問題としてとらえ、行政との連携のもと、地域が主体となってまちづくりを進めることが重要

大学が中心市街地の店舗ビルの一画を借りて開設したサテライト研究室では、教員と学生が地域の人と一緒に、まちづくりを研究、学習。



中心市街地のまちづくりを進めるには

中心市街地は、商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域

都市全体のコンパクトなまちづくりを進める都市マスタープランのもと、

「市街地の整備」、「商業・業務・文化・娯楽・観光・医療・福祉」、
「交通アクセス」、「公益施設」、「街なか居住」、「安心・安全」

の要素を中心に、地域の特性を考慮して、将来像を共有し、拠点として総合的・戦略的に中心市街地のまちづくりを進める

中心市街地のまちづくりは、行政に加え、地権者や商業者、市民やNPO、民間企業、交通事業者など、多くのステークホルダー（関係者）が関与しているため、**地域のみなさんで取り組むことが必要**