

【 寄 稿 】

中心市街地活性化への I T 活用の成果と課題

～「㈱まちづくり三鷹」の商店街活性化の仕組みと
鳥取市中心市街地活性化のケーススタディ～

N T T 都市開発株式会社
ビル事業本部 P M 事業部長
村尾 幸彦

1. はじめに

本稿は、(社)日本不動産学会研究分科会において一昨年度から中心市街地活性化について調査、議論してきたもののうち「中心市街地活性化と I T の活用(成果と課題)」としてまとめたものである。

I T が中心市街地活性化において果たす役割や、どのように活用すれば活性化に繋がるのか、I T 活用の先進的導入事例として、三鷹市の中心市街地の具体的な調査事例を基に評価・分析した。

更に、それらの評価・分析結果から、ケーススタディとして鳥取市の中心市街地活性化への提言としてまとめたものである。

2. 三鷹市の中心市街地の現状

三鷹市は、東京都の衛星都市のひとつであり、人口は一昨年度末で 17.5 万人 (H19.2) である。平成 17 年には 0 歳～14 歳の人口が 17 千人 (10.3%)、65 歳以上人口が 27 千人 (16.6%) であったが、10 年後の平成 27 年には 0 歳～14 歳の人口が 15 千人 (9.5%)、65 歳以上人口が 33 千人 (20.9%) と今後 10 年足らずで少子高齢化が一段と進行すると予測している。

市域面積は 16.5 平方キロメートルであるが、用途地域としての内訳は、住居系が 90% を占め、商業系 5%、工業系 5% と、ビジネス用地が 10% しかなく、日産等に代表される大企業の移転、縮小もあり、税収の 80% は個人税に依存している状況である。

三鷹市の税収は前述の少子高齢化の進行と合わせ、今後漸減していくと予測しており、市の財政面での市民サービスも逡減することが想定されることから、税収の減少傾向の勾配を緩やかにする施策が必要であった。

三鷹市の中心市街地は、J R 三鷹駅をはさんでほぼ南側に広がっており、中心市街地活性化のエリアとして約 17ha を指定している。

市の中心市街地は、特徴のある景観や歴史的建築等もなく、所謂「顔のないまち」として、近年、23 区に隣接する市にもかかわらず、産業の移転や少子高齢化に伴い空き店舗や空きマンション、空き事務所が目立つようになってきていた。

そのため三鷹市は、平成 14 年までに中心市街地活性化のための 20 事業を策定し、早くから活性化に取り組んで来ている。

特に、I T を活用した事業にも積極的に取り組み、先進的な事例として地方の自治体からも注目を集めており、事業の広報活動も積極的に行っている。

そこで、鳥取市中心市街地活性化のケーススタディとして I T の適用可能性も含め、現地調査と「㈱まちづくり三鷹」のヒヤリング調査を実施した。

3. 三鷹市の I T への取り組み

三鷹市の I T への取り組みは、昭和 50 年代に旧電電公社の I N S 実験に参画し、市民活動としても「I N S 市民の会」が設立されるなど、I T が普及する以前から積極的な取り組みを行ってきた。

しかしながら、当時は I T そのものが未成熟なため、具体的な成果に結実しなかった。また、電子自治体等の推進の動きにあわせ I T 導入を自治体として積極的に推進してきたが「全国 e-都市ランキング」も当初首位であったものが、徐々に低下し 10 数位程度となっていた。

その後、平成 10 年には、「三鷹市情報化計画」を策定し I T が広く市民に使われる社会を目指すこととしたが、I T 技術がソフト、ハードとともに予測をはるかに上回る速

さで飛躍的に発展し、携帯電話やインターネット、電子メール等が三鷹市の促進施策を待つまでもなく、市民の間に急速に広範に普及することとなった。また、ケーブルTV用光ファイバー（当時10Mega）もインフラ設備として市街地には既に整備されていた。

そこで三鷹市は、IT導入促進を積極的に行う施策から転換し、ITを活用したまちづくりを推進する新たな施策を展開することとした。

4. 「柵まちづくり三鷹」による中心市街地活性化への取り組み

ITの市民への普及拡大と同じころ、産業の移転等により、三鷹市の中心市街地も空き店舗や空きマンション等が目立つようになり、何らかの中心市街地活性化策が必要となっていた。

平成8年に三鷹市は、中心市街地活性化施策のひとつとして、三鷹市が自らIT機器の設置・使用を推進するのではなく、市民の間に急速に普及したIT機器を利用できる環境の提供、特にマンション、小規模オフィス等のSOHO環境として提供することにより中心市街地に人を呼び込む施策「SOHO CITY構想」を打ち出した。

さらに、平成11年には具体的に事業として推進するため「柵まちづくり三鷹」を設立し、三鷹市に代わってITを活用したまちづくりに専断的に取り組むこととした。

三鷹市が中心市街地活性化のために、平成14年までに計画・着手した事業は20事業あり、それらのうち、調査

段階でIT活用と特に関連性が高いと想定した事業は下記の6事業があった。（図1参照）

- ・中央通りモール化整備事業
- ・産業プラザ建設事業（「柵まちづくり三鷹」の拠点）
- ・SOHOパイロットオフィス実証実験事業
- ・空き店舗対策事業
- ・電子商取引（電子マネー）導入促進事業
- ・食品商業情報取引実験事業

「柵まちづくり三鷹」は、営利法人としてこれらの事業を三鷹市に代わって推進し取り組んでいる。これらのIT関連事業のうち、中心市街地活性化に特に重要と想定される3プロジェクトについて、現状の成果と課題として評価、分析した。

合わせて、これらのプロジェクトが収益事業としてどのような位置づけにあるのか、ヒヤリングにより検証した。

5. 三鷹電子商店街「みたかモール」の運営による活性化への取り組み

三鷹電子商店街「みたかモール」は、「柵まちづくり三鷹」が運営しており、事業のコンセプトは「バーチャル・リアル・ショッピングモール」として、実在する中心市街地の店舗（リアル・ショッピングモール）を元に構築され

た電子商店街（バーチャル・ショッピングモール）である。

この電子商店街は、一般の電子商店街と異なり、三鷹市に居住していない遠隔地のお客様が、インターネットでこの電子商店街へアクセスして商品を購入すること、つまり三鷹市の商業店舗の売り上げを主目的にバーチャルモールを構築しているのではない。

インターネットで商品閲覧し興味を抱かれた近隣のお客様が、実際に実在店舗を訪れることにより中心市街地に人を引き込み、活性化を図ることを目的として構築したものである。

図1 三鷹市の中心市街地の課題と活性化事業



そのため、大手のネット電子商店街に入るのではなく、地元に着した形で「柗まちづくり三鷹」が独自に電子商店街を運営している。

運営の仕組みは(図2)の通りである。

中心市街地の商業店舗が会員となり、一定の金額で「柗まちづくり三鷹」がインターネット上で「みたかモール」を受託、運営している。

インターネットで注文された商品は三鷹産業プラザに一度集荷され、お客様へ配送する仕組みである。

各店主がインターネット上にホームページ(HP)を立ち上げ維持運営する必要はなく、「柗まちづくり三鷹」がまとめて立ち上げ維持運営することから、専門的な知識やサーバー等の設備も所有する必要はなく効率的な仕組みとしているところは、大手のネット商店街と同じである。

「みたかモール」の成果は、インターネットを利用して商品購入する固定客が約4千人もあり、ネット上では相応のにぎわいが創出されていることである。

固定客数の把握は、集荷・配送することにより可能であるが、バーチャル商店街「みたかモール」へアクセスされた方のうち、実商店街にどの程度入店したのか入店数が把握できないこと、逆にITを利用することにより、実商店街を利用しないことも想定され、ITの中心市街地の活性化への寄与度が測定できないことから、当初の目的がどの程度達成されているのか不明である。

また、バーチャル・ショッピングモールを運営するには、

初期投資の他にサーバー等の維持管理費、HPを魅力的にするための定期的な更新費用、運営施設のランニングコスト、集荷・配送コスト等が必要で、各商店が独自に運営するより、はるかに効率的な仕組みではあるが、個別の広告宣伝収入もなく、商店街から負担していただく毎月の少額な会費のみでは賄えないことも課題となっている。

今後、収支相償にするよう運営方法等を見直すとのことであるが、中心市街地活性化のためには、ITを活用した「バーチャル・リアル・ショッピングモール」の仕組みだけでなく、実際にお客様を引き込む独自の商品の魅力やサービスの工夫が実商店にも必要と思われる。

「みたかモール」の売上の第1位は「ジブリ美術館の入館チケット」であるとのことであり、中心市街地からはずれているにもかかわらず、魅力的・人気のある「ジブリ美術館」へはショッピングモールを利用してチケットを購入し、リアル美術館へ訪れるお客様が大勢いらっしゃることを示しており、ITを活用するだけでなく実商店に独自の魅力やサービスが不可欠であることを示している。

6. 「SOHOインキュベーション施設、SOHOポータルサイト」運営による活性化への取り組み

SOHOインキュベーション施設の運営のコンセプトは、ITを使うSOHO事業者、起業家へ空きオフィス、小規模オフィス、空きマンション等を提供することにより、空きオフィス・マンションの利用を図り中心市街地の事業者や居住者の減少傾向を緩やかにし、活性化を図ることである。

インキュベーション施設という言葉から「柗まちづくり三鷹」自身による新規ビジネス事業を想像してしまうが、新規ビジネスを行うのは事業者自身であり、そのためのITオフィス環境を提供するのが「柗まちづくり三鷹」である。

三鷹産業プラザは、「柗まちづくり三鷹」が三鷹市から借地し、オフィスビルを建設しSOHO事業者へ賃貸しているビルである。同社は、賃貸対象がSOHO事業者であることから、オフィスフロアを小区画に小割りし小区画毎にインターネット等が利用可能なI

図2 三鷹電子商店街「みたかモール」

①中心市街地の再生、活性化 ⇒ 三鷹電子商店街「みたかモール」の運営

【コンセプト】

バーチャル・リアル・ショッピングモール

目的:三鷹商店街の活性化であり、売上げは目的でない。

仕組み:お客様IT注文 → お店商品発送 → 集荷(産業プラザ、3千円/店迄は会費負担) → お客様へ配送

成果: IT利用の固定客 4000人、売上げ 800万円/年

課題:「みたかモール」が経常的に赤字であり、仕組みの見直し中。

「みたかモール」は魅力的、個性的な商品が少なく、「ジブリ美術館のチケット」が売上げ1位であること。



IT環境を構築し、各事業者の費用負担の軽減を図っている。また、起業時の事業計画の指導やSOHO事業者のポータルサイトを一括して運営し、事業者情報の提供を行う等の育成支援も行っている。

運営の仕組みは(図3)のとおりである。

本事業の成果は、個人から数名の事業者約130社が、三鷹産業プラザの小区画ITオフィスを利用したり、空きオフィス、マンションを利用することにより新たに約500名の事業者、社員が勤務、居住するようになり、関連の事業者の出入りも含め、以前と比較して中心市街地に非常に活気が戻っているとのことである。

更に居住者や社員の増加に伴い、飲食店等も昼食時、夕方ににぎわうなど相乗効果もあるとのことである。

また、「柵まちづくり三鷹」の事業運営としても中核的な事業として経常的に相当の売り上げがあり、会社全体としても黒字となっている。

これは、SOHO事業者のIT使用料とかポータルサイトの運営料、あるいは三鷹市からの委託費で運営して黒字となっているのではなく、前述したようにSOHO事業者等へ小区画ITオフィス、マンション等を賃貸・運営することにより黒字化しており、事業者への特段の優遇措置はなく、市場賃料で賃貸して収益を上げているとのことである。

課題は、同社が支援し、ITオフィス環境を提供しているSOHO事業者は、中心市街地活性化のために三鷹市に定着しているわけではなく、起業が大きく成功したり事業が拡大すると市内の近傍のビルに移転するのではなく、隣

接している新宿区等の本来のビジネス地域へ転出することであるとのことである。

しかしながら、SOHO事業者が小規模空きオフィスや空きマンションを利用することにより、居住者の減少傾向を緩やかにし、関連勤務者や事業者の出入りもあり、総合的に見て中心市街地の活性化へ大きく貢献していると同時に、併せて「柵まちづくり三鷹」が自立運営していることは大変高く評価できると思われる。

不動産の利活用が成功し活性化している大きい要因は、三鷹市中心市街地の立地が交通至便な都心に隣接していること、また、都心ほど高額な賃料は負担できないSOHO事業者の賃借ニーズが一定数存在することを的確に把握し、ニーズに適したオフィス供給を行っていることであると思われる。

他の地方の自治体からも頻繁に調査に来られるとのこと、会社の事業内容もオープンに説明されているとのことである。

7. 「みたか子育てネット」の運営

コミュニティ・ネットワーク事業として、三鷹市から「柵まちづくり三鷹」が受託し、地域SNSのひとつとして三鷹市在住の育児段階の親を主な対象に「みたか子育てネット」を運営している。

子育てに関する行政サービスとして、IT掲示板による小児科医情報、認可保育園情報、子育てに関する情報交換の場の提供等を行っている。

ITを活用することにより、いつでも自宅からインターネットを利用して土日・休日、夜間の診療受付け、両親が働いている場合の認可保育園の受付け状況、あるいは子育てに関する様々な情報交換を行うことができることから、便利な情報ツールのひとつとして活発に利用されているとのことである。

類似のシステムは他の自治体にも導入されているが、課題は、電子商店街「みたかモール」の運営と同様に、「子育てネット」を利用することにより、中心市街地の商店街の利用者増加や認可保育園の利用増加につながり、活性化へ貢献して

図3 SOHOインキュベーション施設の運営の仕組み(イメージ)

②新たなビジネスの創出・支援 ⇒ 企業サポート

「SOHOインキュベーション施設」運営、「SOHOポータルサイト」の運営

【コンセプト】

ITを使うSOHO事業者、起業家へ空オフィス等を提供し、事業者の減少傾向を緩やかにすること。

目的: 税収の減少化傾向を漸減すること、新規ビジネスの拡大ではない。

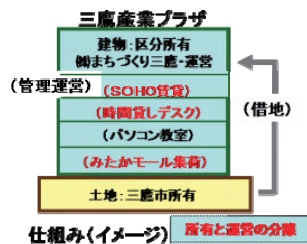
成果: 130社(個人~数名の多種多様な事業者、約500名)が集積。

中心市街地に活気が戻りはじめ、飲食店も昼間、夕方賑わい始めた。

課題: 起業が成功すると新宿等へ転出する事業者も出てきていること。



「柵まちづくり三鷹」の拠点
三鷹産業プラザ



三鷹産業プラザ内
常に一杯の時間貸しデスク

仕組み(イメージ) 所有と運営の分離

いるかどうか測定が困難なことである。

また、パソコンや携帯電話を情報端末として自由に利用できるスキルや環境を保有している人と、そうでない人の間に情報格差が生じないように運用面での配慮が必要である。

同社では、三鷹産業プラザ内でインターネットが自由に使用できる時間貸しのデスク、パソコン教室等も運営しており、ITそのもので直接、中心市街地の活性化を図るわけではないが、ITをひとつの手段として活性化へ繋がる広範な取り組みを行っている。

8. 不動産の所有と運営の分離とITの活用

前述したように、三鷹市の場合、ITを活用して中心市街地の活性化を行っているのではなく、ITは市民の間に広く普及したツールであり、ビジネスだけでなく日常生活において必要不可欠のものとしてとらえ、そのことを前提としてにぎわいの創出に成功している。

特にSOHOインキュベーション施設の運営やSOHOポータルサイトの運営により、中心市街地の居住、通勤人口が増加し活気が戻るとともに「柵まちづくり三鷹」の事業としても成功している。

ビジネスモデルとしては、「柵まちづくり三鷹」がITを活用して中心市街地の活性化を行ったのではなく、ITを利用するSOHO事業者へオフィス等を提供、賃貸したのであり、それにより「柵まちづくり三鷹」も収益事業として経常収入を得て成立している。

不動産利用の側面から捉えると、土地の所有者である三鷹市と建物の所有者（建設、管理運営）である「柵まちづくり三鷹」と建物の利用者（テナント）があり、所謂「所有と運営の分離」が図られ不動産利活用を促進している。

地方の中心市街地は、空き土地、空き店舗、空きオフィス等があるが、各々の所有者は個人商店主や個人事業者であり、所有者が自ら利用、運営、管理を行っている。

自ら利活用を検討し、企画立案し、事業性の評価や資金調達を行い建設、改築し、継続的に陳腐化することなく運営するには、専門家でないことから限界がある。

不動産の利活用は、立地に関係なく独自の商品やサービスを提供できることにより事業として成立する場合と、立地上の特性、市場ニーズの把握等を行った上で最適な利活用を検討し、事業性の検証が不可欠な場合がある。

その店舗で独自の商品やサービスを提供できる可能性が少ない場合、土地や建物の所有者と運営を分離し、立地や潜在的な市場ニーズに適した利活用を行う仕組みを構築することにより、中心市街地の活性化に繋げる可能性が高いということが、三鷹市の調査から想定できる。

その際、ITは中心市街地の活性化の仕組みを支える必要不可欠な手段のひとつとして、多様な場面で利用することを前提として捉える必要がある。

つまり、中心市街地の居住者だけでなくIT利用者の視点で捉え、魅力ある情報かどうか（ex. 一般商店とジブリ美術館）、必要とする情報かどうか（ex. 子育てネット）、いつでも・どこでも・だれでも利用可能か（ユビキタス）、費用負担（ex. サーバーの維持費、使用料）はどうかというマーケットインの視点から、中心市街地の中にIT環境が整備されていることが重要と思われる。

これらの三鷹市の中心市街地活性化とITの調査結果をもとに、鳥取市の中心市街地の活性化のケーススタディを実施した。

9. 鳥取市中心市街地活性化のケーススタディの考え方

鳥取市は、既に全国の市に先駆けて中心市街地活性化基本計画を策定しており、中心市街地活性化の基本テーマとして、「住みたいまち」「行きたいまち」「ふるさと感じるまち」を掲げている。

また、中心市街地の区域も約210haを設定していることから、ケーススタディはこの計画を踏まえたうえで、三鷹市の中心市街地活性化の調査結果を参考に、先行させることにより効果が波及的・相乗的に期待できると想定されるものを絞り込み、優先度、重みづけを行うこととした。

ケーススタディは、法的な制約や事業性の確認、将来の居住人口等を反映したものではないが、中心市街地の活性化にどのような視点から取り組むかを、具体的なイメージで提示したものである。

テーマの絞り込みにあたり、基本計画の基本テーマから「住みたいまち」「ふるさと感じるまち」を選定し、また同計画の基本的考え方を踏まえ下記の3項目に絞り込み、イメージの具体化を図った。（図4参照）

1. 中心市街地の活性化を集中的に推進する区域の設定
2. 若桜街道商店街活性化のまちづくり、修景
3. 旧袋川沿い活性化のまちづくり、修景

図4 鳥取市中心市街地活性化のケーススタディ



10. 中心市街地のコンパクト化と町並みの連続性の創出

鳥取市の中心市街地の区域約210haは、鳥取城跡周辺地区と鳥取駅周辺地域の2つを核とし、また、若桜街道、智頭街道を2つの軸として、併せた2核2軸構造で中心市街地の再生をはかり、再生の効果が周辺部へ波及するよう計画されていることから、区域の中でさらに先行的、集中的に推進する区域(中心市街地の中の先行区域)を設定した。

設定にあたり、立地も歴史等も全く異なるが調査した三鷹市の人口が約17.5万人、中心市街地の区域が約17haであること、鳥取市の人口が市町村合併によるが約20万人であることから、中心市街地の中から東西は若桜街道、智

頭街道を含む弥生橋から智頭橋のエリア、南北は鳥取駅から旧袋川に囲れた約32haを設定した。

この中の中心を南北に貫く軸である若桜街道をメインストリートとして、町を東西に分ける「通り」としてではなく、「街並」を形成し東西を一体とする街路空間として形成し、連続性を創出する具体的イメージを提示することとした。

また、旧袋川によって中心市街地が南北に分けられているところを、旧袋川が比較的細いことから川を含む「街並」を形成するものとして捉え直し、南北の町を結びつけさら

に若桜街道と智頭街道を結び回遊性を高めるとともに、若桜街道に直交する「親水性を有する街並」として、若桜街道とは連続しつつ異なる軸として御弓町から鹿野橋にいたる軸を設定した。(図5参照)

図5 中心市街地のコンパクト化と町並みの連続性の創出



1.1. 若桜街道商店街活性化のまちづくり（街並空間）と修景

「街並」を形成する街路空間は、両側の建物のファサードと歩道、車道で凹状に区切られた空間であり、そこを人々が行交い、立ち止まってコミュニケーションすることでにぎわいが創出される。

若桜街道は、街路空間として断面方向に切断すると、両側の建物高さに対して道路幅が4車線(片側2車線)と広くまた、乗用車が駐車できないことから行き交うのみであり、さらに、歩道空間としても反対側の歩道との距離があり両側に親和性が少なく、閑散とした感じである。

両側の建物の距離を物理的に近づけることは出来ないが、両側の近接性を高めるため、歩道を極力拡幅し滞留できるようにする。

車道は、片側2車線を片側1車線として、店舗側の1車線は乗用車で店舗へ来られるお客様用駐車場として、遠くにまとまった駐車場があるだけでなく、少数ではあるが店舗へアクセス性を高め、店舗を利用した場合は無料とするなど利便性も高めたものとする。

拡幅された歩道には、春期の開花による美しい景観、夏期の強い日差しを遮るとともに歩道の両側の親和性を高め、さらに通りとしての連続性や空き店舗や空き土地の景観の緩衝機能として、若桜街道の「桜」という文字と既に整備されつつある旧袋川沿いの桜並木、鳥取城址の桜並木との連続性から桜(ソメイヨシノ)を植えることを想定した。

樹木と樹木の間にはベンチを置いた滞留スペースや、店

舗に自転車で来られたお客様の駐輪スペース、或いは、春期の開花時期の屋台等のイベントスペースとするなど、狭小なスペースであるが多目的な利用が想定できる。

歩道の仕上げは、鳥取城の城下町として歴史性から落ち着いた舗石とするか、連続性からカラー舗装ブロック等で仕上げるにより、公共空間として整備することを想定した。

両側の建物は、「街並」としてスカイラインの連続性に配慮して、また、落ち着いた城下町のまちなか居住として中・低層を主体とするとともに、ファサードの壁面線の連続性、2階以上の居室内からの景観(アーケードの屋根面)に配慮して、梅雨の季節や冬期の降雪期間が長い山陰の気候であるが、桜並木を優先させアーケードは取りやめたい。

建物の階層構成は、1(2)階を店舗とし、2(3)階以上は住居として、学校、病院、銀行、小売店舗、スーパーマーケット等の日常の生活利便施設や近くには博物館、美術館等の文化施設もあり、まちなか居住を推進したい。各住戸に不可欠な駐車場は、街路空間と反対側に確保することにより街並みの連続性に配慮したい。

若桜街道沿いの建物は、多くは個人商店や個人事業者の運営に依存しており、現地調査段階では閉鎖されている店舗も相当数見られた。

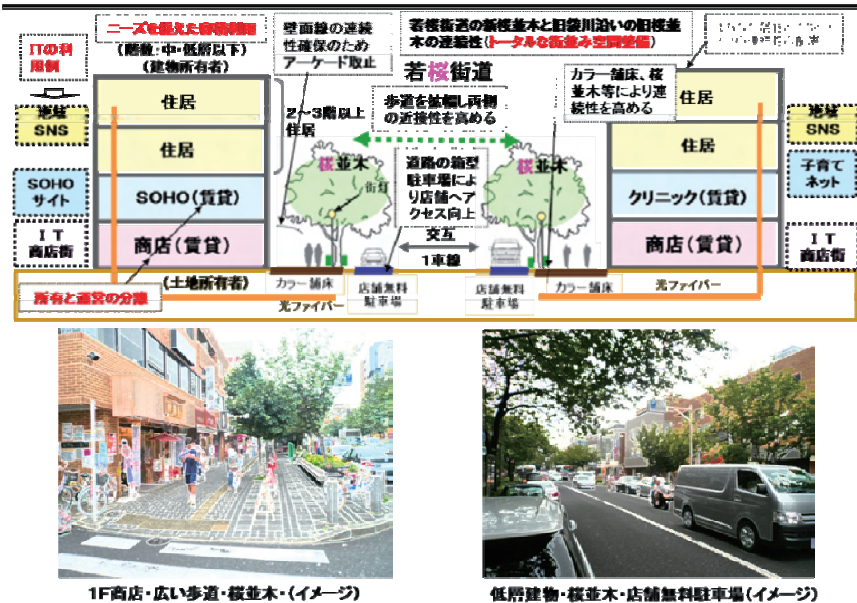
街並みを構成する建物部分については、不動産の利活用という視点で見ると、現状の土地、建物を個人で所有し、個人が商店を運営するという形だけでなく、三鷹市の調査結果にも見られるように、土地の所有者、

建物所有者、店舗の運営者と同一であることはなく、分離して利活用を促進することも有効な方法である。

IT は、三鷹市の例に見られるように、個人事業者、居住者、或いは来訪者においても日常不可欠のものとして、高速大容量の光ファイバーの設置、地域SNS、子育てネット、IT商店街等の環境を整備したい。

これらの全体のイメージを(図6)に示す。

図6 若桜街道商店街活性化のまちづくり (ITと不動産利活用手法イメージ)



下段の加工された写真は、都内のある戸建て住宅地を中心としたエリアにある中・低層の建物が構成された商店街の街並みである。上階は住居、1・2階は店舗という構成である。

日常生活に必要な店舗、個人病院、銀行、小規模スーパーマーケット、学習塾等ほとんど揃っており、歴史を感じさせるような特徴のあるものは、樹齢のある桜を除いてほとんど見られないが、午後から夕方には小中学生や主婦等にぎわっている。

広めの歩道と桜並木、店舗前の道路に設置された駐車場、片側1車線の道路等具体的なイメージが想定できる。

1.2. 旧袋川沿いの活性化のまちづくり（親水空間）と修景

旧袋川沿いは、既に一部桜並木、護岸も整備されているが、川を境界とした南北の町との連続性、若桜街道との連続性、日常的に人々が利用する「親水性を有する街並」空間としてトータルに整備したい。

旧袋川は、現在は面影が感じられないが鳥取城の外堀である。

「ふるさとを感じるまち」として外堀をそのまま復元させるということではなく、川としての機能を確保し親水性を高めるには、現状の流れが淀んだ川でなく、水質が綺麗であること、一定の流速のある川(小川のせせらぎ)を想定した。

そのためには、上流で高浄化処理するとともに河床の整備が必要である。歴史性に配慮して護岸も鳥取城の内堀と同様の石積か、石積調のコンクリートを想定した。

川の兩岸に川側に枝が懸かるよう桜並木を整備し、若桜街道の想定した新桜並木との連続性を確保し、川で分断された南北の町を桜並木で繋げることとしたい。

水防との関係から護岸を高くするというにはあるが、護岸を高くすると水面を見るには護岸に一度上がらなければ見えないということもあり、ここでは歩道と車道と護岸は同一平面として、川と店舗の両方へのアクセス性を確保するとともに、歴史性に配慮し歩

行者の安全のため、車のスピードを減速する石畳状のブロックを想定した。

また、繁華な商店街でないことから桜並木により、夕方暗くなることから街路灯を整備し、帰宅者だけでなく夕方からの散歩やジョギングする方にも配慮した。

川沿いの居住者だけでなく、周辺の居住者の方が、朝晩散歩したり、ジョギングしたり、或いは遊歩道として桜の開花時期だけでなく、日常的に利用したくなる環境を整備することが活性化につながると思われる。

建物は、若桜街道と同じように歴史のある落ち着いた低層の街並みを想定し、1階は店舗或いは住居への入り口、2階以上は住居やSOHOとしてまちなか居住を想定した。住居に不可欠な駐車場についても、若桜街道の町並みと同様に、街路空間とは反対側に設置しファサードの連続性を確保することを想定した。

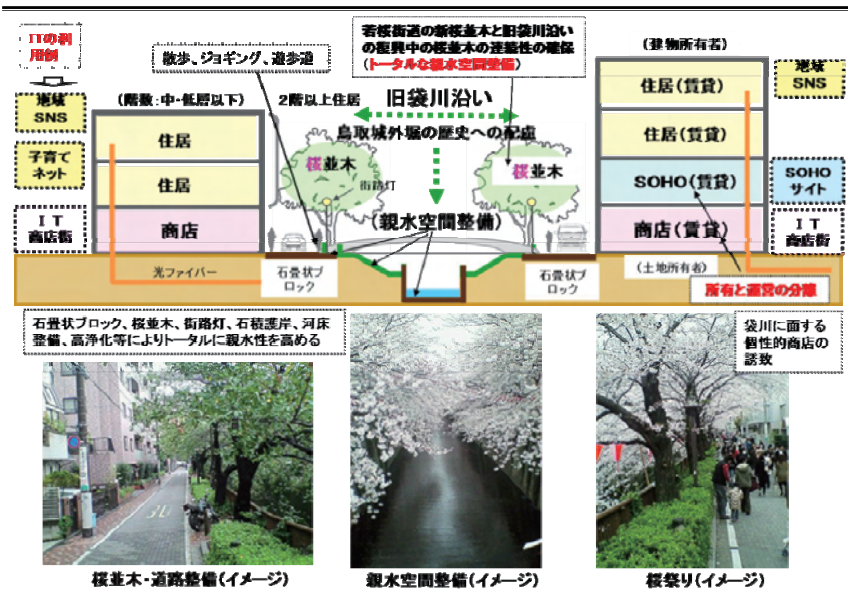
ITも、若桜街道沿いと同様に、多様な利用を想定した光ファイバーの設置、サーバーの共有等の環境と地域に固有の情報提供を行うことが可能な環境としている。

これら全体のイメージを(図7)に示す。

下段の写真は、都内の或る川沿いの桜並木の景観である。朝晩日常的に、中高年の方が多く見受けられるが、犬を連れて散歩するひと、ウォーキングやジョギングするひと、何もしないで川面をみているひと、読書するひとなど様々に利用されている。

桜の開花季節も美しいが、秋も紅葉が大変綺麗である。落

図7 旧袋側沿い活性化のまちづくり(親水空間) (ITと不動産利活用手法イメージ)



ち葉を毎日清掃する住民の姿も見られる。

この景観は、川沿い全体に亘って整備されているのではなく、ある区間のみ集中的に整備されている。いくつか架かる橋も古く狭いが、歩行者専用のもなどもあり利便性にも配慮されている。川沿いの建物の利用は、当初は住宅やマンションのみであったが、人どおりが増加するにつれて、特徴をもった飲食店等の店舗が出店しはじめており、川と一体となった街並として活性化が図られている一例である。

12. まとめ

ITが中心市街地の活性化において果たす役割は、活性化そのものに貢献するというのではなく、活性化の仕組みを支える必要不可欠な手段のひとつとして、多様な場面で利用されることを前提として捉える必要がある。

そのためには、IT利用者の視点で捉え、必要な情報、魅力的な情報がいつでも・どこでも、だれでも利用可能(ユビキタス)で、低廉な費用で利用できるIT環境が整備されていることが重要である。

中心市街地の活性化は、鳥取市の基本計画のテーマにあるように「住みたいまち」、つまり、郊外や周辺部の人が積極的に居住したい環境があることが基本だと思われる。そのためには、個人事業者や土地所有者が自ら不動産の利活用を進めるだけでなく、土地所有者と建物所有者、建物利用者を分離した仕組みとして、住居にしても市場ニーズ(高齢者用、学生用、郊外からの住み替え用等)を調査し、良好な「街並」の形成と整合させた企画に取り込むことが不可欠であると思われる。

鳥取市の中心市街地の活性化は、どこから着手するのが良いのか、市民サービスの公平性という視点も重要であるが、効果が高いと想定されるエリアを定めて、活性化を推進するひとつの方向性を提案した。

「住みたいまち」「ふるさとを感じるまち」として、若桜街道と旧袋川沿いの公共空間を、緑が多く鳥取市独自の歴史と文化が感じられる快適な街路空間として先行整備していくことと、まちなか居住を中心とした不動産の利活用(所有と運営の分離による利活用の促進)を一体的に進めることにより、連続し落ち着いた「街並」が形成され、鳥取市の中心市街地の活性化がより集約的、相乗的に図られる

ことを期待し提案した。

(以上)

注)

本稿は、個人的調査・見解に基づくものであり、各種法的根拠や事業実現性等を確認あるいは担保したものではない。

謝辞)

提案資料作成にあたり、(株)まちづくり三鷹や鳥取市から多くの貴重な資料の提供や現地調査・ヒヤリング等の機会をいただいたことを、紙上をお借りして謝意を表したい。