

事例番号 065 再開発ビルを拠点に展開する多様な TMO 活動(富山県高岡市)

1. 背景

高岡市は富山県の北西部に位置する人口 18 万 2 千人のまちである。加賀藩二代藩主前田利長がまちの礎を築き、銅器、漆器、仏具などの伝統工芸が盛んな城下町として発展してきた。千本格子の家並みや土蔵づくりの商家など歴史的建物が数多く残されている。

高岡市の商業は周辺市町をも商圈とする広域型である。新湊市、氷見市、大門町、福岡町は高岡市への買い物の出向比率が 30%以上、買い周り品では 40%以上となっている(1999 年消費動向調査)。

JR 高岡駅は北陸線、城端線、氷見線のほか路面電車万葉線や県西部地域へのバス路線の発着場を持ち、公共交通機関の結節点となっている。その JR 高岡駅を中心とする南北およそ 150ha の地区は多くの商店街や高岡サティ等の大規模小売店舗が立地する商業集積地区となっている。1993 年にはマイカル高岡(売り場面積 2.4 万平米)が高岡駅南に、1994 年には御旅屋セリオ(売り場面積 2.0 万平米)が同北に立地した。またこの地区には国宝瑞龍寺、高岡大仏、古城公園等の観光資源や市民会館、美術館等の市民文化活動施設が多く集まっている。

ところが高岡市の小売業は顕著に落ち込んできている。年間小売り販売額は 1991 年を 100 とすると 2002 年は 86 にまで低下した。中心市街地の小売業の従業員数と売り場面積のシェアは、1994 年にはマイカル高岡と御旅屋セリオの開業により一時的に拡大したものの、長期的には低下傾向にある。販売額のシェアも同様である。空き店舗が増加する一方、営業している店でも商店主の高齢化が進み(50 歳以上の商店主が 55%)、後継者が決まっていな多いものが多い。歩行者通行量も減少してきている。

商店街合計空き店舗数及び歩行者交通量の推移

年	商店街合計 空き店舗数	年	歩行者交通量(4 地点合計、)	
			休日	平日
1999 年	36	1991 年	25,984	24,644
2000 年	36	1994 年	61,153	32,755
2001 年	46	1997 年	21,678	25,361
2002 年	45	1999 年	17,739	21,674
2003 年	45	2002 年	13,060	16,890
2004 年	45	2004 年	14,641	14,201
2005 年	45			

(資料:高岡市)

高岡市の立地が中心市街地衰退の一つの要因となっている。高岡市から富山市、金沢市までは電車でそれぞれ 20 分、50 分の距離であり、高岡市は両市の広域型商業集積の影響を強く受けた。また、モータリゼーションの進展、市街地の郊外化、大規模店の郊外進出も大きな要因として指摘されている。

このような事情を背景に、高岡駅前の大型店が 1986 年に撤退の意向を明らかにしたことから、そ

これを種地に再開発事業を推進するため地元商店主、地権者中心に末広開発株式会社を 1987 年に設立し、再開発ビル「ウイング・ウイング高岡」を建設した。同社は再開発事業後は同ビルの管理運営を担うとともに様々な TMO 活動を展開している。以下ではウイング・ウイング高岡と末広開発株の活動の概要を紹介する。



高岡市の市域 (資料:高岡市ホームページ)

2. 目標

2000 年に策定された「中心市街地活性化基本計画」はまち再生の目標として以下を掲げた。

① 中心市街地の地域資源の活用

消費生活が成熟化するとともに、モノの購入にも楽しさが求められるようになり、楽しい時間の消費に関心に移りつつある。また、文化活動や地域活動が活発化する中で、活動のために集まり、発表できる場の確保が求められている。

② 都市機能の相互作用による活性化の実現

中心市街地を商業の観点からのみ位置づけるのではなく、市民活動・文化活動や観光レク

リエーション、さらには居住、都市型産業のインキュベートの観点から中心市街地を位置づけることが求められている。

③拠点(コア)と連携構造(ネットワーク)の形成

中心市街地にある地域資源の集積を徹底的に活用するとともに、それぞれの都市機能間の相互作用により、中心市街地の活性化を図るためには、それぞれの都市機能の集積を象徴し、集客や新たな展開の核となる拠点の整備が必要である。また、それぞれの拠点を相互に結びつけるとともに、広域的に集客できる連携構造(ネットワーク)を交通基盤、市街地、情報の視点から構築する。

楽しい時間消費ができる市民活動・文化活動の場と都市機能が集積した拠点の整備が重視されている点が特徴である。

また、駅周辺エリアについては、通勤・通学者や若者のたまり場の整備、観光客等来訪者のための情報拠点の整備、駅の整備にともなう南北市街地の一体化により「情報」を受発信する空間の整備を目指している。拠点施設としては、駅整備にともなう中核的な集客関連施設(商業・サービス・宿泊・会議・宴会)を整備することを目標としている。

一方、末広開発㈱は、「平成 21 年(2009 年)に迎える高岡開町 400 年を目指し、中心商業地の賑わいの創出と回遊性の向上により、活気に満ちた中心市街地を形成する」ことをまち再生の目標としている。

3. 取り組みの体制

駅前の再開発事業を推進するため、1987 年に地権者等を中心に末広開発㈱が資本金 8 千万で発足した。その後、再開発ビルの公共機能を充実させる必要性や事業推進の保証として公的セクターが入ることが求められたことから、同社は 1997 年に第三セクターに移行した。高岡市や地元の有効企業からの出資により資本金は 2 億円になった。高岡市の出資比率は 9.8%である。

さらにその後、同社は TMO になった。高岡市の TMO は高岡商工会議所の 1 部門として 2000 年に発足していたが、TMO 事業の人材面・資金面・事業面のさらなる充実を図るため、2005 年に末広開発㈱が TMO 事業を高岡商工会議所より継承することとなった。そして同社は現在、多様な街づくり主体の企画調整を活動範囲に加えている。

末広開発(TMO)を中心とした組織体制図

(資料:末広開発㈱ホームページ)



4. 具体策

(1) 大規模集客施設「ウイング・ウイング高岡」

1986年に高岡市駅前のジャスコが撤退の意向を表明した。地元商店主と地権者は、それを種地にして再開発を推進したい、特に核施設としてバンケット機能も持つ本格的都市ホテルを誘致したいとの意向を持ち、翌1987年、再開発事業を推進する目的で自らが中心となって末広開発㈱を設立した。そして再開発で導入すべき機能について市とともに多面的な検討を重ねたが、2000年、富山県知事が生涯学習校設置の可能性を示唆したことから、「生涯学習」を公共施設の中核にする方向が決まった。また、2001年、地元マンテンホテルの入居が決定した。そして2002年に着工し、2004年3月に完工した。



高岡市の中心部とウイング・ウイング高岡の位置(左下) (資料:高岡市ホームページ)



ウイング・ウイングの全景 駅側から見たところ（写真提供：高岡市）

開発コンセプトは、交通結節点機能と一体となって中心市街地の活力の再生を担う「人と人の出会いのステージ」である。導入すべき民間の施設としては、宿泊と飲食は必須であったが、その他、周辺の商店街にはない都市型のサービス事業（旅行代理店、美容室など）が特に意識された。公共の施設としては、県・市の各担当課へのアンケート調査などにより、「生涯学習」をキーワードにした関連機能を集めることとなった。施設概要は以下の通りである。

(施設規模)

敷地面積	5,338.60 m ²
建築面積	4,181.93 m ²
延床面積	30,384.12 m ²
(うち、半分強の約17,000平米が公共施設)	
階数	地下1階 地上14階

(収容機能・施設)

富山県生涯学習校

定時制単位制高校(志貴野高校)、県民生涯学習カレッジ地区センター、管理室、
各種教室、体育館、学習室、視聴覚室等

高岡市生涯学習施設

生涯学習センター(ホール(平土間式多目的ホール約 400 席)、市民ラウンジ、
常設展示コーナー、多機能ルーム、スタジオ等)

中央図書館

女性プラザ

ホテル施設(フロント、ロビー、レストラン、客室)

広場公園、ポケットパーク、駐輪場

建設費 197 億円

(国のプログラム=リノベーション補助金 10 億円、高度化資金 12 億円)

2004 年 4 月開業後 1 年間の各施設の利用実績は次ぎの通りである(2005 年 12 月時点データによる)。図書館の利用者が予想を大きく上回り、1年間で 93 万人の利用があったことが特筆される。

各施設の年度利用者数、日平均利用者数及び同予想数(2004 年 4~3 月)

施設名	利用者数(千人)	日平均利用者数(人)	同予想数(人)
高岡市施設合計	1,268	3,474	1,600
中央図書館	928	2,542	750
生涯学習センター	324	888	750
男女平等推進センター	16	44	100
県民カレッジ地区センター	20	55	100
ホテル・商業	439	1,203	1,800
総計	1,728	4,734	4,000

(資料:高岡市)



図書館 (写真提供:高岡市)

(2) 多様な TMO 活動

末広開発㈱は、主なイベント活動として、シニア向けイベントである高岡大仏での「大仏ごりやく市」を毎月第一日曜日に開催している。これにより来街者が増加した。

また、まちづくり活動を活性化する市民との協働事業の一つとして、「まちづくり市民応援団」(団長:武山良三 富山大学芸術文化学部教授)を設置した。TMO や商店街が実施する中心市街地活性化事業に対し市民が支援することがこの応援団の目的である。この応援団には、応援だけではなく、市民が主体となり、自分達でできるまちづくりを実践することも期待されている。

さらに、市民、団体、行政、店舗、企業、教育機関などが横断的に連携してまちづくりに取り組むための場として、「ナンケソーレ(富山弁で「何それ」の意)」を 2005 年 9 月から開催している。開催場所はウイング・ウイング高岡の 1 階にある市民ラウンジである。

一方、8 月～11 月の期間限定で中心市街地の 5 ケ所に無料レンタサイクルを設置している。買物客、観光客等の利便性を向上させ、中心市街地の回遊性を高めることが目的である。

公共交通機関の利用促進にも取り組んでいる(公共交通機関お買物共通乗車券販売事業)。これは、各商店が 2,000 円以上の買い物客にサービスとして公共交通機関利用券 100 円分を進呈するというもので、その利用券は万葉線、加越能バス、コミュニティバス(高岡市運営)のいずれでも使えるシステムになっている。

その他、空き店舗活用促進などの活動も行っている。



ウイングウイングとJR高岡駅に近接する万葉線高岡駅 (写真提供:高岡市)

5. 特徴的手法

再開発事業の立ち上げ時点では、本格的都市ホテルを核とした施設づくりが意図されていたが、時代状況の大きな変化によりそれが困難になったことから、公共が再開発ビルに公共施設導入を決断した。その公共施設はウイング・ウイング全体の半分強の約 17,000 m²を占めるほどの大規模なものであることが特徴的である。

ウイング・ウイングは、JR 高岡駅直近にあり、駅とはデッキで結ばれている。また、万葉線高岡駅にも雨の日でもほぼ濡れずに行くことができる。このような立地の特性を活かして、楽しい時間消費ができる市民活動・文化活動の場の整備を図り、生涯学習施設・図書館など各種の公共施設を集中的に導入した点も大きな特徴となっている。

TMO 活動に関しては、TMO がウイング・ウイング高岡の運営管理を行う末広開発(株)に移されたことで人材面、資金面が強化され、多様な展開が可能になった(人員は 3 名から 5 名に増加)。大学の先生を中心としたまちづくりの市民応援団の組織化や、公共交通機関お買物共通乗車券販売事業など、特徴ある TMO 活動が実践されている。

6. 課題

北口駅前広場、駅ビル、南口広場を結ぶ自由通路の整備により、駅周辺の交通・商業機能の一層の強化と、南側との連携関係の強化が課題となっている。ウイング・ウイング高岡の集客(173 万人/年)の波及効果を得るため、空き店舗の活用などにより周辺の商業活動を活性化させることも課題といえよう。

(参考・引用文献)

末広開発株式会社『高岡市における中心市街地活性化への取り組み』末広開発株式会社、2005 年

高岡市『中心市街地の概況と活性化の取り組み状況について』高岡市、2005 年

高岡駅前西第一街区地区第一種市街地再開発組合『高岡駅前西第一街区地区第一種市街地再開発事業(建物名称:ウイングウイング高岡)』

高岡市『ウイングウイング高岡の施設利用者状況』高岡市、2005 年

末広開発株式会社『平成 15 年度商店街整備等支援事業実施計画書』末広開発株式会社、2004 年

末広開発株式会社ホームページ