

都市再生へのマネジメント

～飯田市中心市街地活性化の取り組みから

飯田市 商業・市街地活性化課 課長 木下 巨一

1 南信州・飯田のこと

長野県の南、南アルプスと中央アルプスに抱かれ、諏訪湖を源に遠州に流れる天竜川に貫かれた飯田市は、人口約10万7千人の山の都である。飯田市と周辺の下伊那郡1市14町村の圏域を近年は南信州と呼称し、エコツーリズムなどの取り組みが一体的に進められている。

歴史的に南信州は、強い「自律」の精神風土をはぐくんできた地域である。

江戸時代、民衆の教育活動である寺子屋の設置数は、全国でも抜きんでていた。明治維新を進める力となった自由民権運動を、思想的に支える国学者の輩出数も同様。大正デモクラシーの時代、国際的にも高く評価された自由教育運動の根づいた地域でもある。「国破れ、山河荒れた」戦後は、郷土の復興と民主主義の確立を目的とした公民館活動が数多く設置され、その活動は今も大変活発である。

このように先人は常に自律の志をもってこの地域をつくってきた。

しかし狭隘な山間の都市という地理的条件から、農業だけで生業を建てるには厳しい。そういうマイナスの条件を自律の志で克服するために、その時々や支配者や篤志家たちが中心となり殖産的な産業を振興してきた。江戸時代は元結いや和紙、明治大正期には生糸、戦後は精密電子工業に代表される。また、中心市街地は飯田城の城下町として、また物流の拠点である商都として南信州の中心的な存在として繁栄してきた。

そういう殖産的な産業や商業の繁栄が地域文化を支え、独特の地域文化を築き上げてきた。毎年夏に行われ、全国から2,000人を超える人形劇人の集う日本最大の人形劇の祭典、「いいだ人形劇フェスタ」

は、前身の「人形劇カーニバル飯田」から通算で30回を数える。この催しが飯田の地に根づいたのも、この地で江戸時代に始まる今田人形、黒田人形という伝統人形芝居を脈々と受け継いできたことと結びついている。

2 環境モデル都市～低炭素社会を創る

2008年1月18日、福田首相は第169回国会施政方針演説において、世界の先例となる「低炭素社会」への転換を進めるために国内で率先して低炭素社会づくりの取り組みを進める「環境モデル都市」の募集・選定を行うことを表明した。4月に公募されたこの環境モデル都市に、飯田市は名乗りを上げた。結果は82都市がエントリーする中で6つの環境モデル都市への採択はならなかったが、7つの環境モデル候補都市に選ばれた。本年度中にはアクションプランを策定し、モデル都市に採択されることを目指している。

環境モデル都市、飯田市提案のテーマは「『おひさま』と『もり』のエネルギーが育む低炭素な環境文化都市の創造」。2030年には民生部門の温室効果ガス排出量を40～50%削減、2050年に向けては、民生部門の削減に合わせて運輸、産業部門での削減を進め、地域全体の温室効果ガス排出量の70%削減を目指している。

環境モデル都市提案の柱の一つが中心市街地における低炭素社会の構築である。

2004年より、財団法人地域開発センターを事務局とするタウンエコエネルギー研究会と飯田市、株式会社飯田まちづくりカンパニー（以下「まちづくりカンパニー」）は、再生可能エネルギーの活用と、都

市づくりを一体的に進める事業モデルの研究を進めてきた。飯田市提案はこの研究成果を反映して作成された。

3 街区（エリア）マネジメントの手法で

この研究会がまとめたタウンエコエネルギーシステムとは、太陽エネルギーや木質バイオマス等、地域固有の再生可能エネルギーを需給する仕組み及びそのためのインフラ整備であり、さらに不動産に省エネ躯体や自然エネルギー設備などの環境価値を持たせて、エリア全体を低炭素化する技術的、社会的システムである。

そしてこのタウンエコエネルギーシステムを中心市街地において実現するために、「街区（エリア）エコエネマネジメント」手法を提案している。これは、飯田市がまちづくり政策として進めてきた街区単位での再開発を、エネルギー利用を中心に進める手法であり、タウンエコエネルギーシステムの考え方にに基づき、居住者・地権者が主体となり、行政と新たな事業者が支援しようとする考え方である。

環境モデル都市提案はまさに、地権者・住民が主体となり、その取り組みをまちづくり会社と飯田市が支えてきた、飯田市型の再開発を環境面で展開しようとするものである。

4 再生へのマネジメント～新中活計画

2008年7月9日、新中活法に基づく飯田市中心市街地活性化基本計画が内閣総理大臣の認定を受けた。

飯田市計画は、2007年6月から地元や関係団体、市議による計画策定委員会と、市民60人によるワーキング会議の話し合いに基づき策定された。

基本理念は「都市経営～再生へのマネジメント」。

- (1) 地域固有の価値の創造により品格のあるまちづくりを推進する。
- (2) 複合的な視点での事業実施により社会ニーズに対応したまちを形成する。
- (3) さらなる市民の力の集約集中化により多様な主体による持続可能なまちづくりを展開する。

- (4) アクセスしやすい都市交通基盤整備により「訪れやすいまち」「動きやすいまち」を実現する
- (5) 人の暮らしにあった効率の良い機能再編により安心で安全なまちを創造する。

以上5つの基本方針に基づき、計画期間（2012年3月）の中で、計画で定めた54事業の具体化を進めながら、中心市街地の活性化を図るものである。計画推進の中核は飯田市中心市街地活性化協会、飯田商工会議所会頭が理事長、まちづくりカンパニーが事務局長である。

飯田市における新中活計画は、取り組みの考え方、主体、手法など、旧基本計画における取り組みを、深化・発展させたものである。

そこで少し遡って飯田市の取り組みを振り返ってみたい。

5 飯田市独自の再開発方式

飯田市に限らず、地方都市の中心市街地は、停滞あるいは衰退する傾向にある。そしてそれに対する歯止めや再生を試みる市街地再開発事業が、多くの地方都市で試みられている。

かつての市街地再開発事業は、建築物を高層化することで土地を高度に利用し、経済的な効率を上げることを目的に進められ、行政は補助金の対応など制度面の支援のみに徹していた。また再開発計画や事業受託を専門の仕事としている中央のデベロッパーやゼネコンにあずけるといった形が多かった。

一般的な再開発はもともと、大きな資本によるインフラストラクチャーの整備を目的として進められてきた。

それにたいして、飯田市の再開発は、積極的に将来のことを考える暮らしづくりを柱としてきた。小さな規模ながらデベロッパーを介さずに合意ができたところから市民主体で進め、連鎖的に次の再開発につなげていこうとしていること。住宅床を中核にした再開発とすることで、そこに住む人を増やしていこうというねらいを持って進めていること。それらが飯田の再開発事業の特徴である。

再開発を進める行政の窓口は商業・市街地活性課である。前身は市の商業担当の1係であった。この係は、郊外型の大型店の進出などによって、衰退する中心市街地の商業を盛り返すために、市民参加の

取り組みを進めていた。

しかし取り組みを進める中で、商業だけの再生は困難で、市街地の衰退化はもっと総合的な問題であり、まち全体のことを総合的に考えることが必要であることが見えてきた。そこで情報のあるところに市役所が出かけ、市民とともに中心市街地の活性化に取り組みようと、1996年7月、市街地のビルの一角に「まちづくりサロン」という事務所を構え、そこを拠点とした取り組みが始まった。まちづくりサロンを構えた商業担当係は1998年7月まちづくり推進室として課に昇格。2004年市街地整備推進室、2007年4月現在の商業・市街地活性課となる。

6 市民主体の再開発

市街地再開発に向けて、市が関わりを持つに至る前史に、市街地商業者の若手メンバーが中心となった「21世紀背子の会」の存在がある。このグループは市街地再生のために必要な課題を以下の5点にまとめあげた。

- (1) 交通体系を見直す
- (2) まちの中にもう一度住むという提案を行う
- (3) 連続的な投資を呼び込めるような施策を考える
- (4) 再開発を行う
- (5) 文化という視点を取り組みの基礎に置く

これらの視点は、今でも飯田市の中心市街地活性化に向けて、基本となる原則である。

1993年2月、商業観光課の呼びかけで「市街地再生研究会」が発足。市民と行政による協働の取り組みが始まる。

1994年6月には市民主導で「再開発準備組合」が発足した。この組合の活動を応援する目的で、不動産鑑定士や土地家屋調査士、建築家などの技術者による再開発を手伝うグループ、再開発の床の購入を応援するグループ、この再開発の取り組みを通して市民主導のまちづくりを広げていこうというグループなどが生まれた。

7 まちづくりカンパニー

1998年8月、市民主導の再開発の核となる「まちづくりカンパニー」が発足。橋南第一地区市街地

再開発組合が建設する最初の再開発ビル「トップヒルズ本町」の保留床処分や管理業務の受託などを主な業務として活動をはじめた。「まちづくりカンパニー」は、資本金2億1千2百万円、日本政策投資銀行、金融機関、企業、個人に加えて飯田市も出資者である。

2001年、住居を中心に店舗や公共床、駐車場を兼ね備えた最初の再開発ビル「トップヒルズ本町」、2004年、ケア付き高齢者共同住宅「アシストホームりんご」が完成。

2006年、住居と店舗、地元信用金庫、NHK「三国志」などの人形製作で知られる川本喜八郎人形美術館の併設した第2地区再開発ビル、2007年、住居や店舗に併せて介護予防機能が付設した堀端地区優良建築物等整備事業も完成した。

それぞれの建物の建設主体は、元々の地権者が主体となった再開発組合である。まちづくりカンパニーは、地元立のデベロッパーとしてビル建設のコーディネートの他、住宅販売、テナントの賃貸などを受け持っている。

さらにまちづくりカンパニーは、歴史ある中心市街地を、共同体としての機能を維持し高めるために、以下のような活動をしかけてきた。

(1) コンサルティング業務

中心市街地で新たに展開しようとする事業者や賃貸しているテナントに対するコンサルティング。

(2) 調査研究

住宅事情調査、高齢者生活ニーズ調査、タウンエコエネルギーシステム研究など。

(3) 福祉サービス

ケア付き高齢者共同住宅、高齢者向けケア付き賃貸集合住宅の建設。

(4) イベント文化活動支援

音楽文化を発信する「ミュージックウェーブ」、良質の映画文化を鑑賞する「シネマウェーブ」など、多彩な市民文化活動を展開する市民グループ「イイダウェーブ」の活動支援。

(5) 市民活動

個店のブラッシュアップを進める一店逸品運動、新たな事業者を育てる起業セミナー、高校生に起業マインドを教えるチャレンジ起業セミナーなど、中心市街地で商業活性化に取り組むNPOイデアの活動支援。

8 りんご並木ストリート マネジメント

前述してきた再開発に向けた取り組みに加えて、飯田市における中心市街地再生の柱が、りんご並木のまちづくりである。

りんご並木は、1947年、中心市街地の7割を消失した大火によって荒れ果てた街を復興するシンボルとして、1953年に飯田東中学校の生徒たちの手でつくられた。今も中学生たちが中心に管理しており、生徒たちがりんごの木を手入れする姿は、道行く人々たちにとっての心休まる風景として根づいている。

ムトスのまちづくり。広辞苑の最後の「～んとす」から生まれたこの言葉は、自らが主体となって進める、飯田市民のまちづくりの合い言葉である。りんご並木はムトスのまちづくりの象徴的な存在である。

約400mにわたるりんご並木は、かつては両面2車線の道路に囲まれていた。手入れする子どもたちにとっても安全で、りんご並木を訪れる人にとってもゆっくりと散策できる空間とするために建築家、中学生、市民有志らによって、再生プランがつくられた。それは4車線あった車道を2車線に減らし、歩行者を優先したスペースとするものであり、プランに基づいて1999年1月に現在の姿となった。

2008年4月には、まちづくりを進める地域住民や商業者により「りんご並木ネットワーク」が発足。毎月第2日曜日を定例の歩行者天国とし、市民主体でりんご並木ににぎわいを生み出す取り組みも始まった。

商業者の投資により、りんご並木に飲食や物販店の出店の動きも見られるようになってきた。

この動きを加速させるために、まちづくりカンパニーが事業主体となり、りんご並木周辺の空きビル、

空き店舗に中心市街地に投資意欲を持つ民間事業者とのマッチングを図る取り組みも進めている。

2009年2月には、新中活計画に基づき、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業補助金を活用し、新たな飲食・物販の複合店舗が開設する予定である。

2008年12月からは、りんご並木全体のグランドデザインや商業集積を進めるために、若手経営者8人とまちづくりカンパニー、飯田市によるりんご並木ストリートマネジメント研究会が始まった。

9 都市再生～多様な主体の マネジメントで

モータリゼーションと郊外型の大型量販店に依存する社会構造は、中心市街地の衰退を加速している。中山間地以上に進む高齢化や、少子化など、中心市街地を取り巻く課題は山積している。

それらの課題の解決のために一番必要なのは、参加である。大型ショッピングセンターの立地や、アミューズメント施設ができれば必ず街が活性化するわけではない。そこに住むどれだけの人がお任せでなく、問題当事者として課題解決の取り組みに参加するか。世代や性別を越えた多様な人々が自らの問題として、中心市街地の再生に向けた取り組みに参加すればするほど、多様で実のあるアイデアが生まれるはずである。

りんご並木ストリートマネジメント研究会のような動きがさらに広がり、自らが主体となり中心市街地の再生をマネジメントする動きを生み出していくことができるか。そこに飯田市中心市街地の未来がかかっている。

(きのした のりかず)