

# 防災建築街区再生支援制度の研究—富山県氷見市中央町を例として— 概要

金沢工業大学 環境・建築学部  
教授 円満隆平

## 1. 研究の背景

地方都市の中心市街地の衰退が全国的な問題となつて久しい。今後ますます進む高齢化や、若者の流出に対応していくためにも、中心市街地の再生は急務と言える。

1961年施行の防災建築街区造成法により多数建設された鉄筋コンクリート造長屋式の主に店舗併用住宅の老朽化が全国的な問題となっている。街の中心に位置する場合が多いという固有の特性上、防災建築街区の老朽化は中心市街地衰退の一つの要因になっている。権利関係が複雑である場合が多く、改修や建替えが進んでおらず、防災建築街区の造成された時期を考えると、建物の物理的な寿命まであと10年程とその再生・建替えは喫緊の課題である。

## 2. 研究の目的・位置づけ

本研究では、富山県氷見市を例として、地方都市の中心市街地を再生させる具体的な計画を提案することを目的とする。中心市街地の再生策といっても、様々な策があるが、本研究では主に以下の3つの観点から再生計画案を提案する。

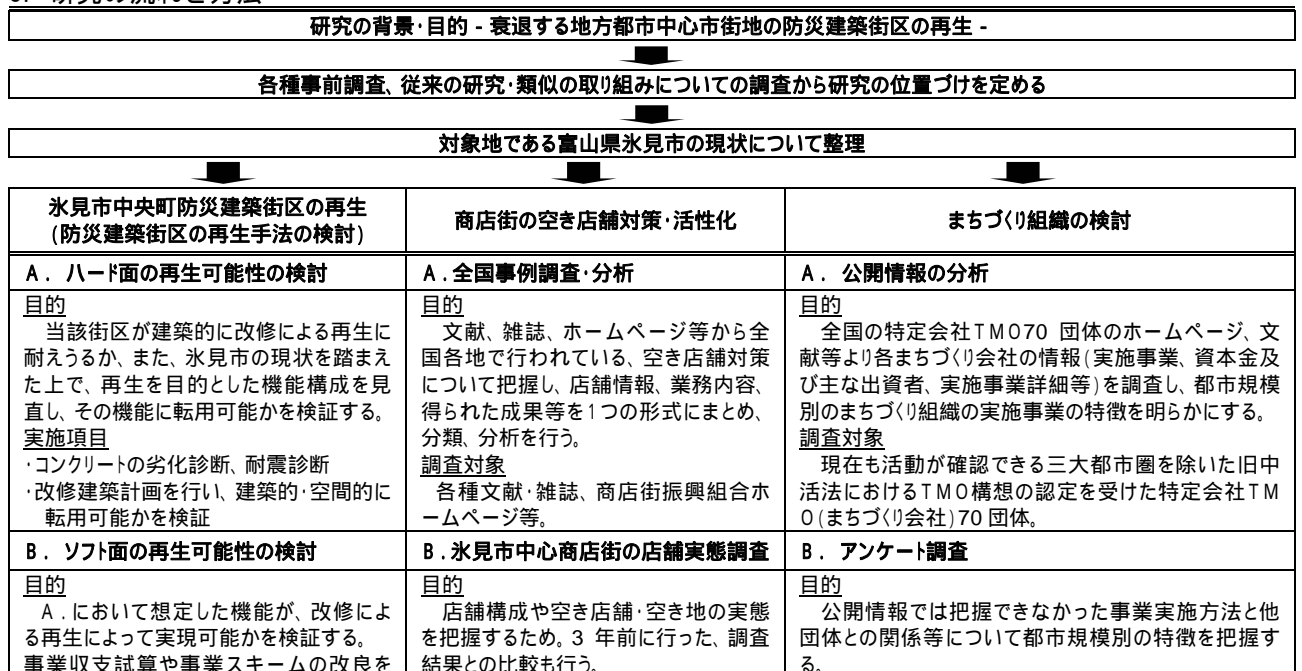
### ① 「市民事業」による開発

(氷見市中央町防災建築街区の改修・再生)

### ② 中心商店街の空き店舗対策・活性化

### ③ まちづくり組織(広義のTMO)の検討

## 3. 研究の流れと方法



具体的には、富山県氷見市を対象地として、市が抱える問題や地域資源を把握し、街の中心部に位置する氷見市中央町の「防災建築街区」の市民事業による再生を核とし、氷見の中心市街地の中心約2kmにわたる商店街の空き店舗対策・活性化案も合わせ、氷見市の中心市街地全体としての再生・活性化計画案を示すことを目的とする。

また、防災建築街区の再生や商店街の空き店舗対策・活性化を実行する上で、中心的な役割を果たすことが期待される「まちづくり組織(広義のTMO)」の検討も行い、より、実行性の高い提案とする。

「防災建築街区」は防災建築街区造成法に基づき、昭和40年代に日本全国105都市、全618街区で建設され、現在、建替えや再生などが進まず、全国各地で問題となっている。本研究は富山県氷見市中央町の防災建築街区を例として、「防災建築街区」の有効な活用方法、再生計画の事業手法を検討するということが目的とする。

再生計画案の検討にあたっては、地域住民の方々・市役所・商工会議所・青年会議所等と意見の交換を重ねながら、随時計画にその意見を反映させた。また、防災建築街区の再生に関しては計画実行のための事業スキームを検討し、それに沿って事業収支試算を行うことで、より現実性の高い案としていくことを試みた。

行うことで、フィージビリティの向上を図る。 <b>実施項目</b> ・ 事業スキームを構築し、各主体との連携や資金の流れを検討する ・ 試算ソフトを用いての事業収支試算によって事業性を確認 ・ 事業収支試算の各種前提条件に関しては、専門事業者や各種専門家へのヒアリング調査をもとに設定する。 <b>使用した試算ソフト</b> ・ 『不動産のコストプランニングと事業評価実務』（総合ユニコム） ・ 『タイプ別ホテル事業の投資評価・再生実務資料集』（総合ユニコム） ・ 『高専賃の開発運営実態資料と事業収支計画』（総合ユニコム） ・ 『小規模多機能事業の開設・運営マニュアル』（総合ユニコム）を機能ごとに使い分けて行う。	<b>調査対象</b> 約 2 km、8 つの商店街組合からなる、氷見市中心商店街。	<b>調査対象</b> まちづくり会社実施事業調査と同様（まちづくり会社 70 団体）。 <b>アンケート項目</b> 1. まちの活性化、まちづくり会社運営にする意識調査 2. 実施事業と他団体との関係 3. 組織形態、運営に関する項目
	<b>C. ヒアリング調査</b> <b>目的</b> 氷見市商店街の空き店舗、実施対策等の現状を把握する。 <b>調査対象</b> ・ 氷見市商工会議所 ・ 商店街関係者へのヒアリング <b>ヒアリング項目</b> 【新規出店者に対して...】 1. 店舗形態について 2. 出店経緯について 3. 補助金・融資に関して 【空き店舗所有者に対して...】 1. 店舗状況について 2. 以前の営業店舗について 3. 新規出店意思について 4. 空き店舗情報の認知について	<b>C. 財務情報の分析</b> <b>目的</b> 財務諸表をもとにまちづくり会社の財務的な面での運営に関する特徴を把握し、実施事業との関連性を探る。 <b>調査対象</b> まちづくり会社実施事業調査と同様の調査対象のうち、財務諸表が取得可能な 16 団体。 <b>調査内容</b> 各財務諸表から各まちづくり会社の流動資産、固定資産などの項目別に数値入力し、財務体質と事業の関連性を探る。

■ 随時、反映させる。

<b>地元との意見交換・各種専門家へのヒアリング</b> ・ 地域住民、市役所、商工会議所、青年会議所を意見交換を行い、その意見を計画案に反映する。 ・ 各種専門家へのヒアリングを通して、実態を把握し、計画案の現実とのズレを極力小さくする。
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

中央町の防災建築街区の改修による再生を核に、中心商店街の空き店舗対策・活性化、そして、それらの事業を支える、まちづくり組織の検討を合わせ、富山県氷見市の中心市街地を再生・活性化させる具体的な策を示す。

#### 4. 氷見市の現状

対象地である富山県氷見市の現状について調査し、問題点や特徴などを整理した。

##### 1. 急ピッチで進む人口減少と少子高齢化

- 富山県は全国でも一早く人口減少と少子高齢化が進み、中でも氷見市では、さらにその傾向が強く、富山県の旧市部（平成 16 年 10 月以降の合併前）では、富山県下で最も少子高齢化が顕著である（図 1）。

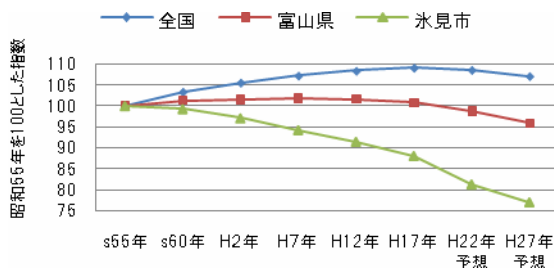


図 1 氷見市の人口の推移（昭和 55 年を 100 とした指数）

- 図 2 より氷見市の人口分布を見ると、全国に比べ 65 歳以上の高齢者の割合が多いことが分かる。また、20～40 歳の割合を見ても、全国に比べ少ない。これらより、氷見市は少子高齢化や若者の地元離れなどが大変進んでいることが分かる。実際に街を歩いてみても、若い人を見かけることは殆どない。

##### 2. 産業活力など

- 市内の商工業の事業所数は、総じて減少傾向が

続き、従業者の数も減っている。

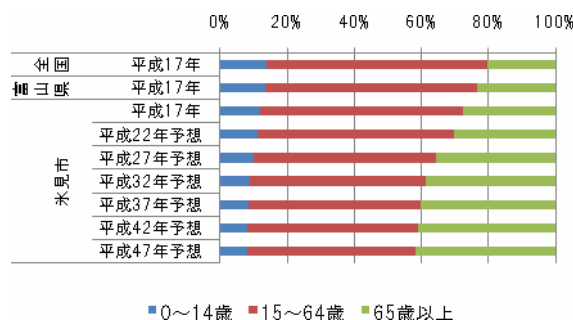


図 2 年齢別の人口構成

- 商業の年間販売高は、卸売業の一部に活気が戻っているが、小売業はマイナス成長を続け、中心商店街のアーケード通りには活気がない。

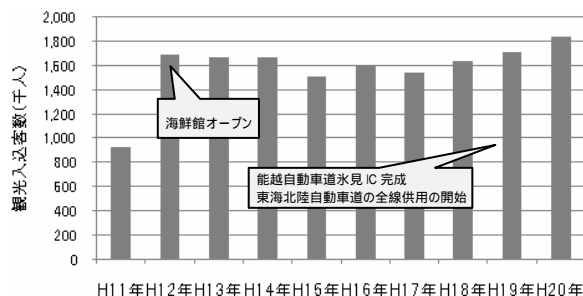


図 3 観光入込客の推移

- 観光入込客数は、「海鮮館」のできた平成 12 年以降、急激に増えた。「海鮮館」は全国のフィッシャーマンズワーフと比較してもよく健闘している。（図 3）

- 海産物は地域のブランドとして確立されており、全国紙でも「冬こそ食べに行きたい漁師町」ランキングに1位として取り上げられた。(図4)



図4 日経プラスワンの記事(2009年11月21日)

- 観光客増加の一方、その観光客を受け入れる施設や宿泊施設が充実していないという問題も抱えており、リピーターを増やすためにも、早急な整備が望まれる。

## 5. 防災建築街区について

防災建築街区の前身である「防火建築帯造成事業」は、1952年に施行された「耐火建築物促進法」に基づき実施された。同年4月に発生した鳥取大火の復興に初めて適用され、3,327mの防火建築帯が造成された。耐火建築促進法による防火建築帯の建設は全国的に行われ、全国83都市延長約626kmの指定がされ、述べ間口長さ約40kmが存在していたとされている。また、当時、共同住宅の造成を進めていたことや、全国のモデルとなるような商店街などが出てきていたため、日本中どの防火建築帯・防災建築街区も同じような形状となった(図5)。



図5 各地の防火建築帯・防災建築街区の一例

防火建築帯造成事業の後継として、「防災建築街区造成事業」は1961年施行の「防災建築街区造成法」に基づき実施された。事業の特徴としては、防火建築帯は「線的整備」であるのに対し、より大きな範囲で事業を行うために街区単位の「面的整備」へと移り変わったことが挙げられる。また、施行主体に民間の組合制度方式を取り入れた事業であるという特徴がある。なお、この事業は同時期に制定された市街地改造法と統合整備され、1969年に現在の都市再開発法へと移り変わっている。図6に民間再開発の法制化の流れを記す。

法制名	耐火建築促進法	制定年	1952年
目的	路線防火建築帯の形成		
実績	地区面積	64ha(7ha/年)	
	延間口延長	83都市	
	実施都市数	約40km	

法制名	防災建築街区造成法	制定年	1961年
目的	街区単位の都市防火区画の形成		
実績	地区面積	410ha(51ha/年)	
	実施都市数	105都市	
	総街区数	618街区	

法制名	都市再開発法	制定年	1969年
目的	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新		
実績	地区面積	880ha(26ha/年)	

図6 都市再開発の法制化の流れ

## 6. 氷見市中央町の防災建築街区の概要

氷見市中央町の防災建築街区は図7に示すように、大きく8つの街区に分かれている。

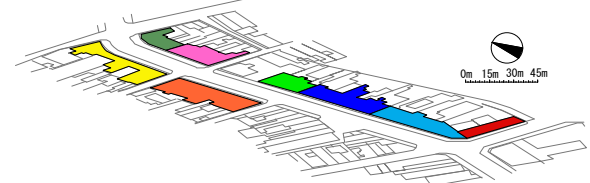


図7 氷見市中央町の防災建築街区の街区

街区は昭和45年頃に、街区ごとに組合施行で段階的に建てられた。階数は基本的には3階建て(一街区のみ4階建て)全体としてみると、端から端までの長さは200m程である。表1に街区の概要を示す。

表1 氷見市中央町防災建築街区の概要

用途	住居兼店舗	
構造	鉄筋コンクリート造	
街区数	8街区	
戸数	57戸	
階数	3階(一街区のみ4階建)	
総敷地面積	8,176.30㎡	
総建築面積	3,192.73㎡	
総延床面積	8,990.72㎡	

防災建築街区が造成される以前の対象地は、街道沿いに、図8のように町家風木造家屋が建ち並んでいた。当時の土地の権利関係は未だに残っており、敷地境界線と界壁が重なるようなかたちで防災建築街区は建てられている。建築としては一体であるが、権利は各戸ごとに縦に分かれている。しかし、一般的なマンションのように区分所有の考え方で管理されていないため、戸別に老朽化が非常に進んでおり、「地域のお荷物」となっている。現在の外観は図9のように老朽化が進み、空き家・空き店舗になって

いる部分も多く見受けられる。

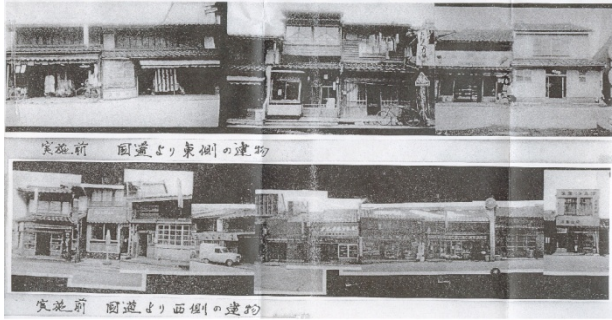


図8 防災建築街区が造成される前の対象地



図9 現地の写真①

建物の利用状況、住民の方々の不満や要望を把握するために、中央町防災建築街区の住民の方々、54軒（テナント募集中の3軒は除く）に対して、2009年1月にポスティングにてアンケート調査を行った。（回答 20/54）

- ・ 建物の権利関係に関しては、約9割が自己所有、残りが賃貸。

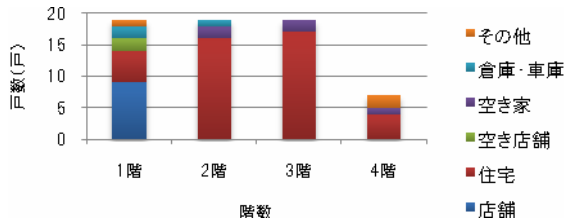


図10 現状の階ごとの用途

- ・ 現状の建物用途は、1階部分は店舗や住宅が多く、2階以上はほぼ住宅になっているが、空き家や倉庫といった、人の出入りのない場所となっているところもある。（図10）

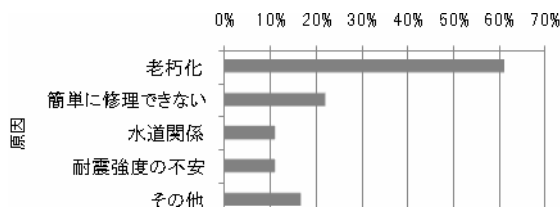


図11 建物に対する不満

- ・ 建物に対する不満は、老朽化が最も多かった。防災建築街区の特性上、屋上防水や外壁の修理は、隣の人と共同で行わなければならない、簡単

に修繕できないという不満も多かった。（図11）

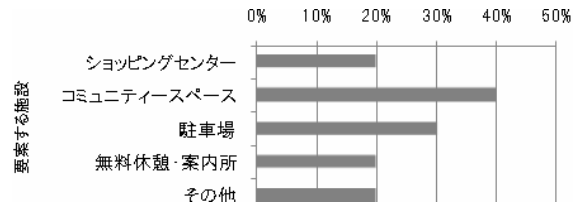


図12 現地に要望する施設機能

- ・ 住民の要望する機能として、老人が集うことのできるコミュニティスペースや、来商店街者用の駐車場などが多かった。（図12）

## 7. 氷見市中央町防災建築街区の再生計画

### 7-1. 防災建築街区のもつポテンシャル

氷見市中央町の防災建築街区の再生計画を検討するにあたって、まず、防災建築街区の持つポテンシャルを整理した。

#### ① 界壁を取り除くだけで容易に空間をつなぐ、広げることができる

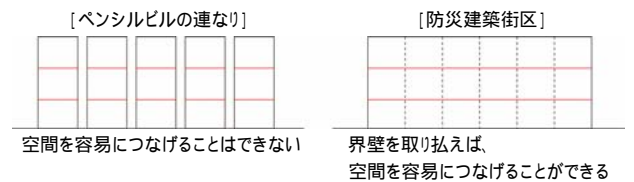


図13 防災建築街区の特徴

防災建築街区は土地・建物の権利こそ各戸ごとに分かれているものの、一つの带状の建築として物理的に一体となっているため、界壁を取り払えば、空間をつなげて広くすることができる。

既成の中心市街地において、住宅のスケールよりも大きな空間を確保するには、一般的には大規模に再開発などを行うしかない。しかし、防災建築街区を有効に活用すれば、新築をせずとも、大きな空間を確保することができる。このことは、防災建築街区の持つ一つの大きなポテンシャルと言える。

#### ② 「都市の防災化」という機能上、街の中心部に位置する

防火建築帯及び防災建築街区は、大火を防ぐ「都市の防災化」を目的として建設されたため、今回の対象地である氷見市に限らず、全国どの都市においても街の中心（駅前や役所などの行政機能の近く）に位置することが多い。

そのような防災建築街区の立地は、中心市街地が大きく衰退しつつある今日、中心市街地を再生する足掛かりになるポテンシャルを持っていると言える。

#### ③ 構造物としては比較的良質



当時の補助事業だったこともあり、構造物としては良質なものが多い。新築ありきの議論ではなく、改修による再生の可能性も考えることができるということは、防災建築街区の大きなポテンシャルであると言える。

以上3点のポテンシャルを合わせると、防災建築街区は中心市街地を活性化させるポテンシャルを秘めた、「貴重な地域資源」であると言える。

## 7-2. ハード面の再生可能性の検討

ここでは主に、実際に改修設計を行うにあたり、何がネックとなり、それをどのように解決したのかについて述べる。

建築技術面での改修再生計画を作成するにあたっては、金沢工業大学建築系の高嶋秀雄教授・西村督准教授(建築構造)、蜂谷俊雄教授(建築意匠・設計)、にご指導・ご尽力をいただいた。

防災建築街区を改修・再生するにあたり、建築技術上の課題を列記すると、以下の5点が挙げられる。

- ① そもそも改修に耐えうる躯体なのか
- ② 店舗兼住居の現状から他の用途へ転用が可能か
- ③ 縦横導線の問題をいかに解決するか
- ④ バリアフリーにいかに対応するか
- ⑤ 給排水管等をどうするか

それらをどのように解決したかについて説明する。

### ① そもそも改修に耐えうる躯体なのか

まず、氷見市中央町の防災建築街区を再生するにあたり、市民事業で行うということも加味し、新築と比較して事業費が少なく済む改修での再生を検討していたが、そもそも、「改修による再生が可能なのか」ということが大きな問題であった。

そこで、氷見市中央町の防災建築街区が改修による再生に対応できるものなのかを検証するために、コンクリートの劣化診断と耐震診断を実施した。

診断の概要は、以下の通り。

- ・ 実際に氷見市中央町の防災建築街区に住まわれている方(約50戸)にポスティングにて、調査協力を依頼した。
- ・ 調査に協力して下さることとなった3戸において、2009年2月に、それぞれ各階1ヶ所の3ヶ所、合計9ヶ所のコア抜き・コンクリート劣化診断を実施。
- ・ IS値計算による耐震診断を実施

調査・診断の結果、海が至近であるにも関わらず、コンクリート自体にはそれほど劣化はみられず(年相応の劣化)、延床面積約3千㎡ごとに適宜2、3箇所、鋼製の筋交い等を入れれば、現在の建築基準法が定める構造的な基準(IS値0.6超)に適合させら

れることが分かった。また、それはコスト的にも、同規模程度の建物を「新築」するよりも安価で済むということが明らかとなった。

この結果より、本再生計画は防災建築街区を改修により再生することとした。

### ② 店舗+住居の現状から他の用途へ転用可能か

### ③ 縦横導線の問題をいかに解決するか

### ④ バリアフリーにいかに対応するか

### ⑤ 給排水管等をどうするか

次に、現状では主に1階を商店、2階以上は住居として使用している氷見市中央町の防災建築街区を、他の用途(後で機能構成に関して詳しく説明するが、小規模多機能ホームやクリニックモール、貸店舗など)に、間取りの、導線的に転用できるのか、ということについて検討した。

現状の店舗+住居という機能から、新たな機能に対応させるにあたり、最もネックになるのが、壁を取り払って空間を広げることができるのか、ということである。また、導線的に、現在は一戸一戸で導線が完結しているが、それを横方向につなげることは可能か、具体的には、横導線を確保し、一体の建物として機能させることができるかがネックとなった。

改修前の平面図をみると、当然であるが、界壁(図14でいう、縦の赤い点線で囲っている壁)があり、この壁の配置のままでは、大きな空間を確保できない。また、横導線を確保し、一体の建物として機能させることができない。この点に関して、建築設計・構造の両専門家が検討を重ねた結果、図14でいう、梁間(縦)方向の壁はある程度取り払っても、構造的にあまり問題ないという結果となった。しかし、界壁も重要な構造の一部であるため、むやみに壁を取り払って良いというわけではなく、バランスをみながら、適宜抜く場所を決めることが必要であった。一方、図14でいう、建物桁行き(横)方向に関しては、絶対的な壁量が不足気味のため、耐力壁や筋交いなどを適宜追加しなくてはならないことが分かった。詳細なため図15では表現できていないが、桁行き方向の壁に関しては、適宜筋交いを組み込むなどして、耐震補強を図っている。

また、上下階をつなぐ縦導線の確保として、これまでは一戸一戸に階段が設けられ、それぞれで完結していたものを、既存の階段は取り壊し、集約させた。エレベーターを設け、同一階の横導線は段差のないものとするすることで、バリアフリーに対応したつくりとした。また、これまでバラバラであった、給排水管を階段室やエレベーターの部分に集約させ、

管理性の向上を図った。

それらのことを反映させた一例が、図 15 である。

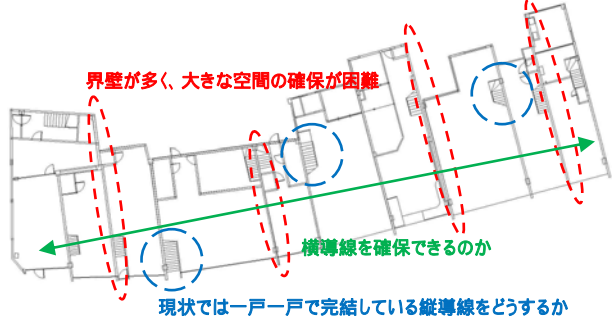


図 14 改修前の平面図の一例

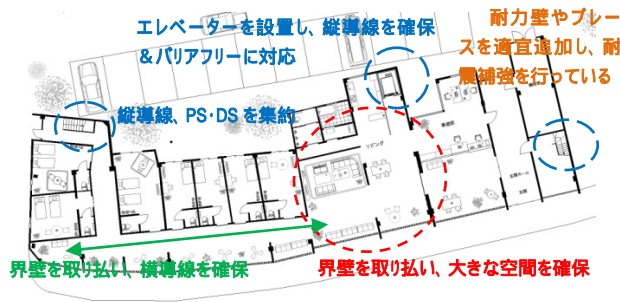


図 15 改修後の平面図の一例（想定機能は小規模多機能ホーム）

### 7-3. 施設のコンセプト

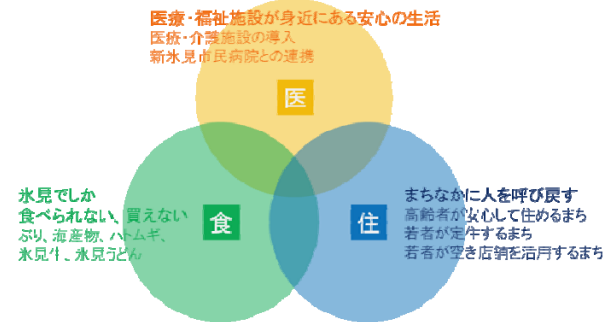


図 16 コンセプト

氷見の現状及び、地域住民や商工会議所との意見交換を通して、コンセプトを「既存ストックを有効活用した、「医」・「食」・「住」連携による新たなライフスタイルの提案」とした（図 16）。

上記のコンセプトのもと、地元の意見を反映させながら、施設機能を図 17 のように定めた。「高齢者が安心して暮らすことができること」、「至近の海鮮館との観光面での連携」、「まちなか居住」などを特に重視した機能構成である。

### 7-4. 事業スキームの構築と事業収支試算

上述した機能構成で防災建築街区の改修による再生の可能性を検証するために、事業スキームを構築し、同時にスキームに沿った事業試算を行った。事業スキームの構築と事業収支試算は「表裏一体」であり、それらを交互に逐一反映させながら検討を行

った。

事業試算に用いる各種値（家賃、工事費、人員配置など）は、都市計画コンサルタント、金融関係者、

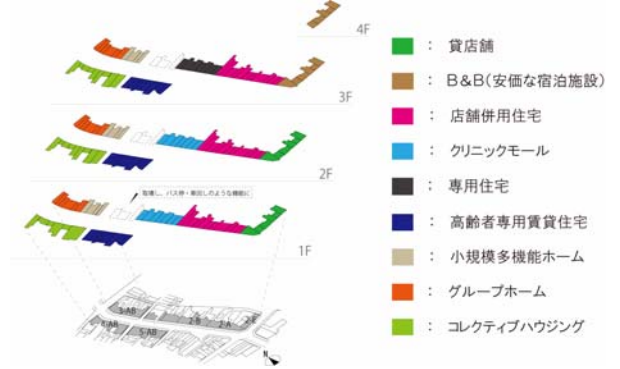


図 17 機能構成図

不動産鑑定士、専門介護・福祉事業者など、様々な専門家の方々に計 10 回ほどヒアリングを行い、現実とのズレを極力小さくするように努めた。

### 事業スキームの仕組み

図 18 に本計画で考案した事業スキームの一例を示す。

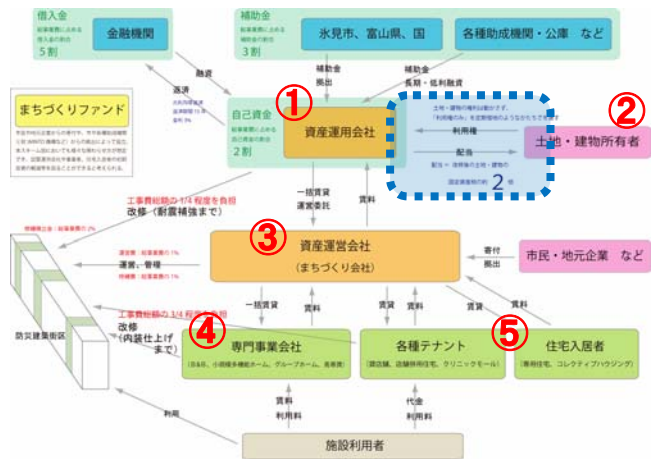


図 18 本計画で考案した事業スキームの一例

図 18 で、各主体から出ている灰色の矢印が、行為や金銭の動きを示している。

本事業スキームの流れを大まかに説明する。

- ①の資産運用会社（スキームによっては資産保有会社）が②の土地・建物所有者より、土地・建物の利用権や所有権を得て、防災建築街区を改修する。
- 改修した建物を、①の試算運用会社は③の資産運営会社に建物を一括賃貸し、運営会社が持続的に維持管理する。（スキームによっては資産運営会社をはずさず、資産保有会社が直接賃貸、維持管理する）
- ③の資産運営会社は、介護・福祉等の運営にノウハウの必要な専門的な事業に関しては④の専門事業者に一括賃貸し、その他の各種テナン

ト及び住宅入居者（⑤）には賃貸する。（スキームによっては、資産保有会社が直接賃貸する）

なお、公的補助金対象は躯体改修部分のみとした。本研究では試行錯誤を重ねながら、最終的に以下の4つのパターンの事業スキームを構築した。4つのパターンの相違は、基本的には図18の、青い点線で囲った部分の、資産運用会社（資産保有会社）と土地・建物所有者の関係である。

#### パターン①

土地・建物所有者は、土地・建物の「利用権」を賃貸によって、資産運用会社に託す。その見返りとして、地権者は改修後の土地・建物の固定資産税（年額）の2倍程度<sup>(※)</sup>を配当（実質的には賃料）として永続的に得る。

(※) 2倍程度の配当 = 例えば、現在、延床面積100㎡の住宅に住んでおられる方がそのまま、改修後の100㎡の住宅に住み続ける場合、改修費負担1,200万円(約40万円/延坪)+月々の共益費負担10万円程度になる計算。

#### パターン②

パターン①において、イニシャルコスト1,200万円+月々の共益費負担を①の半分5万円程度とする＝配当倍率4倍程度のパターン。

#### パターン③

土地・建物所有者が、土地・建物を資産保有会社に売却する。施設の運営は資産運営会社が行う。

#### パターン④

パターン③において、資産保有会社と資産運営会社を一体化し、資産保有会社が専門事業者・エンドユーザーに直接賃貸する。

4つのパターンの事業スキームを大まかにグルーピングすると、パターン①・②は、不動産の「所有権」と「利用権」を「賃貸契約」等によって分離させ、パターン③・④は「買取」によって、建物の「利用権」を「所有権」ごと得ていると言える。

上記の事業スキームに沿って、工事費、各種運営費、諸税、各主体間の家賃、等々を設定し、試算ソフトを用いて、事業収支試算を行った。

### 7-4. 事業収支試算から明らかになったこと

上述の、4つのパターンの試算結果を表2に示す。

表2 各スキームの事業収支試算結果

スキームの特徴	パターン 低配当 高共益費	パターン 高配当 低共益費	パターン 土地買取	パターン 土地買取 運営会社なし
各種テナント・住宅入居者の賃料(円/月・㎡)	1,300	1,610	1,127	1,120
優劣の判断	3位	4位	2位	1位

各スキームの優劣判断の基準を、図18の⑤の「各

種テナント及び住宅入居者の賃料が安ければ安いほど良い」＝「少ない収入でも事業が成り立つ」とした。その判断基準で4つのパターンの試算結果をみると、パターン③とパターン④はほぼ同じ結果である。前述したが、パターン③と④に共通していることは、地権者から、資産保有会社が土地・建物を「買い取る」ということである。

一般的には、本計画のような不動産事業を行う場合、特に事業性の低い地方都市では、地価を顕在化させないために、土地・建物を地権者から「買い取る」のではなく、賃貸契約等で不動産の「所有と利用を分離」することが推奨されている。しかし、本研究で行った事業収支試算では逆の結果となった。

その理由として、本研究の対象地である氷見市のような地価の安い場所に限っては、「地代として妥当な額」と「実際の地価」に開きがあるということが考えられる。このことは、実際に詳細な事業収支試算を行わなければ分からない発見であろう。

今回設定した条件下での事業収支試算では、各種テナントや住宅入居者が負担する賃料が最も安い場合でも1,120円/月・㎡であり、周辺相場約1千円/月・㎡と比較すると若干高い。しかし、「地域のお荷物」とされていた防災建築街区が、事業スキームの工夫次第では、氷見市の中心市街地再生の足がかりとなる施設に生まれかわることが確認できたことは、大きな収穫とすることができる。

## 8. 中心商店街の空き店舗対策・活性化

氷見市の中心市街地、旧街道沿い約2kmにもわたって商店街が続いている。しかし、店主の高齢化やバイパス沿いの大手スーパーとの競合の影響でシャッターを下ろしている店舗も多く見受けられ、活気がない。氷見市中心市街地の再生を考える上で、中心商店街の活性化なくして抜本的な再生は考えられないと判断し、中心商店街の空き店舗対策・活性化を検討すべく、各種調査を行った。

### 8-1. 氷見市中心商店街の実態

氷見市中心商店街の実態を把握すべく、現地にて店舗構成・空き家調査や、空き店舗出店者及び空き店舗所有者へのヒアリング調査を行った。

#### 商店街の構成について

中心市街地に位置する氷見商店街は、地域型商店街で、主に買い回り品小売店の割合が多い。(図19)

商店街の利用者は、主に50代～70代の中高年齢層が多い。また、商店街利用者層の多くは地元客が占めており、観光客を取り込めていない。(図20)

中央町、比見町においては、空き店舗が増加して

いることが分かる。一方、本町では、空き店舗の増加は見られないものの、店舗を住居転用する家屋が多くみられた。このように、空き店舗、家屋が増加していくことは、店舗の連続性が低下することから、商店街にとって死活問題である。(図 21)

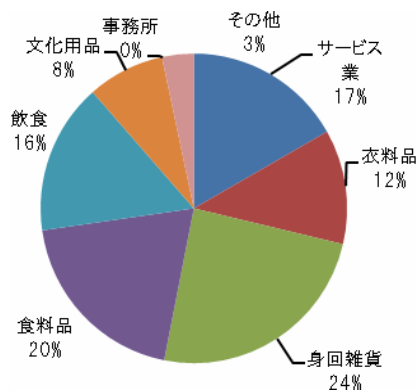


図 19 商店街業種構成

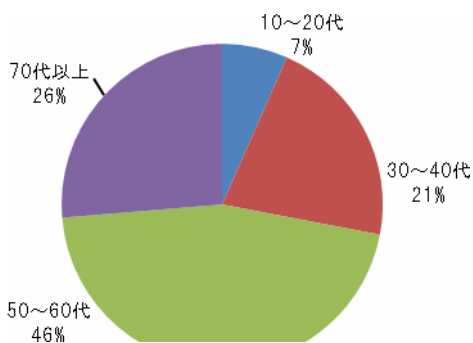


図 20 商店街利用者年齢層

### 商店街の空き店舗について

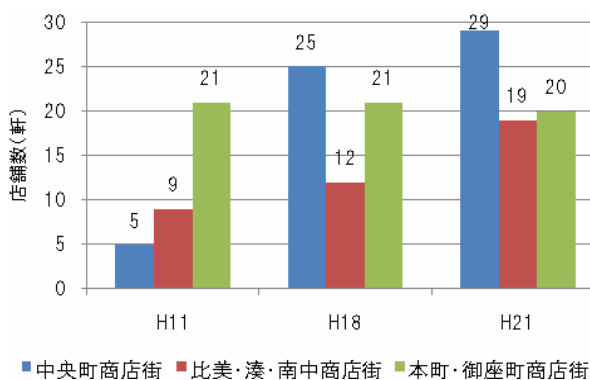


図 21 氷見商店街空き店推移

### 8-2. 現地でのヒアリング調査

商店街において、出店に至った理由等を明らかにするため空き店舗に出店した方及び空き店舗の所有者に対してヒアリング調査を行った。

#### 氷見商店街に関するヒアリング

【空き店舗所有者へのヒアリング 10件】

家主の多くは多くが60代以上の高齢者であり、今後、自身で出店する意欲は低かった。店舗についても、築70年以上のものが多く、老朽化が進んでいる。そのため、家主の多くが人に貸すことは難しいと考えているようである。(表 3)

高齢者の利用が多い氷見商店街であるが、20代、30代の出店者が多く、若年層の出店者が多いことが

表 3 空き店舗所有者へのヒアリング結果

店舗	家主年齢(代)	売場面積(m <sup>2</sup> )	竣工年	店舗閉店時期	新規出店意思
I	50	29.7	2003年	平成17年	○
II	60	165	1957年	平成17年	○
III	40	49.5	昭和初期	平成11年頃	×
IV	60	52.8	1939年	平成21年	×
V	70	26.4	1939年	平成19年	×
VI	60	29.7	1939年	平成21年1月	×
VII	70	396	1985年	平成3年	○
VIII	50	60	1939年	平成17年	×
IX	70	64.5	1939年	平成12年	×
X	60	52.8	1939年	平成18年	×

#### 【空き店舗出店者へのヒアリング 7件】

表 4 空き店舗出店者へのヒアリング結果

店舗	店主年齢(代)	業種	従業員数(名)		販売先	業種選定理由
			常勤	パート		
I	30	飲食業	1	5	店先	以前からしていた
II	30	飲食業	1	4	店先	以前からしていた
III	60	コミュニティ施設	合計約80		店先	3世代交流のため
IV	80	工場	5	2	その他市内	以前からしていた
V	30	飲食店	3	1	店先	以前からしていた
VI	20	小売業	1	0	店先 ネットショップ	以前からしていた
VII	70	コミュニティ施設	1	6	店先	障害者理解のため

明らかになった。業種の決定理由は、「以前からしていた」という理由が多い。また、商店街に訪れる地元客をターゲットとした店舗が多く、観光客を対象とした出店店舗が少ないことが分かった。(表 4)

### 8-3. 氷見市中心商店街において考えられる空き店舗対策・活性化策

#### 氷見市中心商店街における活性化策の提案

現地調査やヒアリング等から、以下のキーワードに着目し、活性化策の作成を行った。

##### 【キーワード】

高齢化・賑わい不足・路上駐車の高さ・回遊性の低さ・関係者の参加意識の低下

##### 【地域住民との意見交換会から得たニーズ】

「商店街内に年寄りの溜まれる場所は少なくなってきた」、「郊外へ行くと、話し相手がないのが嫌だから、一人中心市街地に残る老人が多い」、「商店街利用者の多くは高齢者で周辺地域や、商店街に住んでいる人が多い」

##### 【提案する機能】

高齢者同士のコミュニティ形成と、賑わい・回遊性を向上させるための施設として、シルバーサロン施設、ショップモビリティ施設の提案をした。しかし、これらの機能だけでは収益源が乏しく、事業の



継続性が高いとは言えないため、それに付随するサービスの提供を検討した。

### 【付随するサービス事業】

歩数計によるクーポンの提供を行うサービスの提案をした。商店街全体に協賛店を増やしていくことで、互いの利益につながり、継続的に経営を行う基盤を築くことができると考える。

## 9. まちづくり組織の検討

上記した中央町防災建築街区の再生、商店街の活性化など、まちづくりには再生・活性化事業を構想・計画止まりにしないための「最終実行者（組織）」が必要であると考え、まちづくり組織の検討を行うこととした。地域住民の方々や商工会議所との意見交換会においても、「いくら良い計画を策定しても、それを実行に移すことができないのが、氷見の一番の問題」という意見が出された。

そこで、各種公開情報の分析とまちづくり組織関係者へのヒアリング、全国のまちづくり組織（旧法TMO）へのアンケート調査を行い、その結果を総合的に分析し、氷見市においてどのようなまちづくり組織が適当かを検討した。

### 9-1. 公開情報の分析

「現在も活動の確認ができる、三大都市圏を除いた旧中活法におけるTMO構想の認定を受けた特定会社TMO」70団体を対象にまちづくり組織一覧表を作成し、各団体の実施事業について調査した。

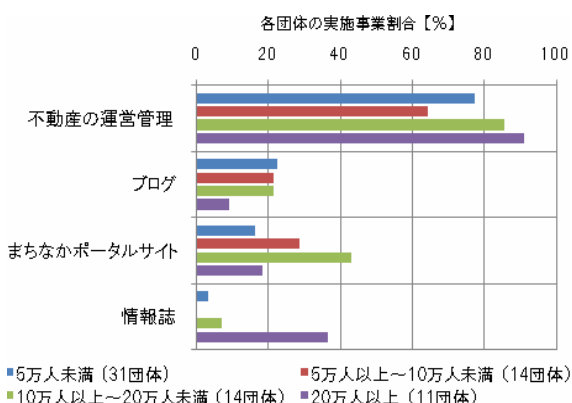


図22 各まちづくり組織の実施事業割合

図22より、多くのまちづくり組織は人口規模によらず不動産の運営管理を行っていることが明らかになった。不動産の運営管理と一口に言っても、自ら物件を保有し運営管理する「自己所有型」と、公共施設の運営管理などを行う「受託業務型」の2種類がある。まちなかの情報を発信する事業は人口が多くなるにつれてブログ、まちなかポータルサイト、情報誌の順に発信方法が変化している。

### 9-2. ヒアリング調査

まちづくり組織の運営、事業に関する問題点などについて明らかにするために、全国的にみても成功例とされる、(株)金沢商業活性化センターにヒアリングを行った。

### 旧中活法における認定TMOの問題点

- ・ 補助金に頼りすぎている
- ・ 人材がストックできない
- ・ 事業実施までのハードルが多い

### まちづくり組織を運営するポイント

- ・ まちづくり会社という民間でも公共でもない立場を活かして両者のできないこと（事業）をすることで収益を上げ、地域活性化につなげることが重要であり、自分たちのできる範囲で事業を行うことが大切。無理な背伸びは禁物。
- ・ 安定した収益源があると、人材のストックができ、長期的な視点に立つてのまちづくりが可能。

### 9-3. アンケート調査

公開情報の分析からは調査することができなかった内容について、まちづくり組織の実施事業調査と同様の条件で選定したまちづくり会社70団体を対象に、「まちづくりに関する関係者の意識」、「まちづくり組織の雇用体制」、「余剰金の処分方針」等についてアンケート調査を行った。

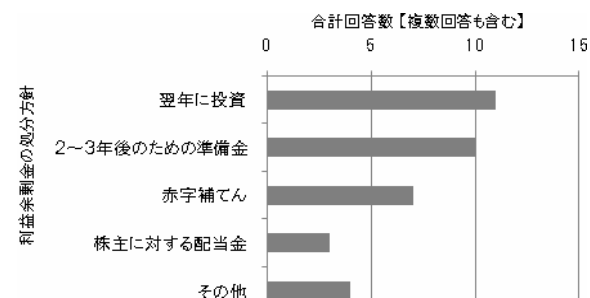


図23 各まちづくり組織の実施事業割合

多くの団体の利益剰余金の処分方針は、翌年以降の投資であるが、「赤字補てんするために保留しておく」という団体も多くみられる(図23)。不動産を保有する団体は、翌年以降に予想される修繕等のために準備金として保留し、ソフト事業を中心に行っている団体は翌年に再投資している傾向が強いと考えられる。

### 9-4. 財務情報の調査

持続的なまちづくり組織の運営をするための「実施事業」と「財務」の関連性を明らかにするために、まちづくり組織の実施事業調査と同様の条件で選定したまちづくり組織70団体の内、財務情報が入手可能な27団体（損益計算書、貸借対照表両方の入手が可能な団体は16団体）の財務諸表をもとに財務情報

の調査を行った。

その結果、所有を伴わないハード事業（不動産運営・管理事業 など）を中心に行うまちづくり組織の殆どは複数期連続黒字であることが明らかになった。

### 9-5. 氷見市におけるまちづくり組織の検討

アンケート調査や財務情報の分析結果より、氷見市のような都市においてまちづくり組織を検討する場合、不動産賃貸・運営管理事業のような安定した収入源が必要であることが明らかになった。なぜなら、人口の少ない地域では、ソフト事業に頼った運営は年度によって収益に大きな差が生じ、いつの間にか「イベントを成功させること」が目的になってしまうためである。

そこで、前述した氷見市中央町の防災建築街区の運営管理事業のようなものが適当と思われるが、「物件を自己所有して運営管理を行う」場合（図 24）と、「運営管理業務のみを受託する」場合（図 25）ではどちらが氷見市に適しているかについて検討した。

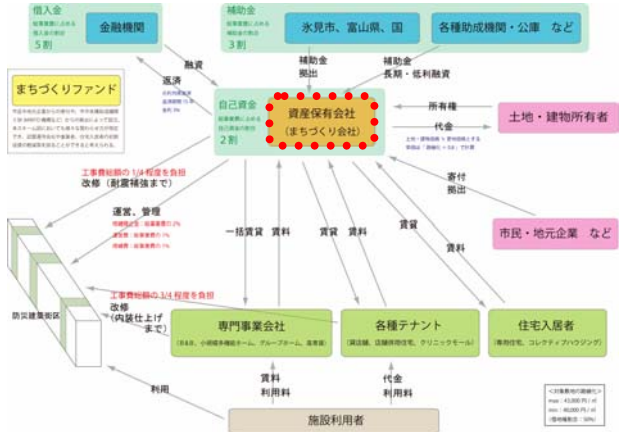


図 24 まちづくり会社が自ら物件を保有して運営管理する

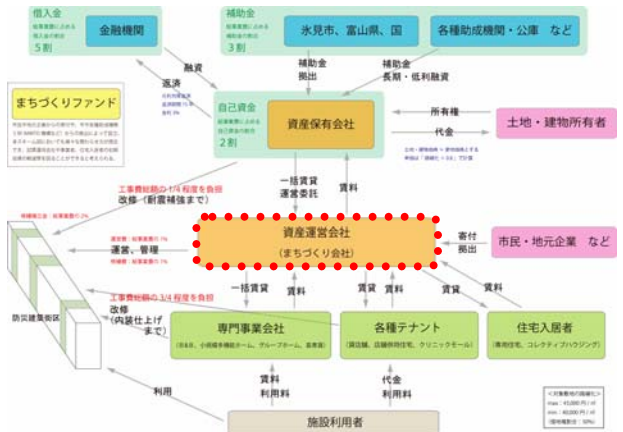


図 25 まちづくり会社が運営管理業務のみを受託する

その点を検討するために、アンケート調査で得た、一定の成功を収めているまちづくり組織の財務情報を基に、県庁所在地などの有力地方都市のまちづくり組織とそれ以外のまちづくり組織における、「総資産対固定資産比率と路線価」の散布図を作成した。

図 26 より路線化の安い青い点=Aのグループは

グループ B と比較し総資産対固定資産比率が総じて高く、総資産に占める土地・建物をはじめとする固定資産が多いことが分かる。この結果より、本研究の対象地である氷見のように地価の安い地域においては、不動産を「自己所有」し、不動産の運営管理事業を行うことが適している、経営的にメリットが大きいとすることができる。

### 10. まとめと今後の方針

- 耐震診断・改修計画検討・事業収支試算の結果、

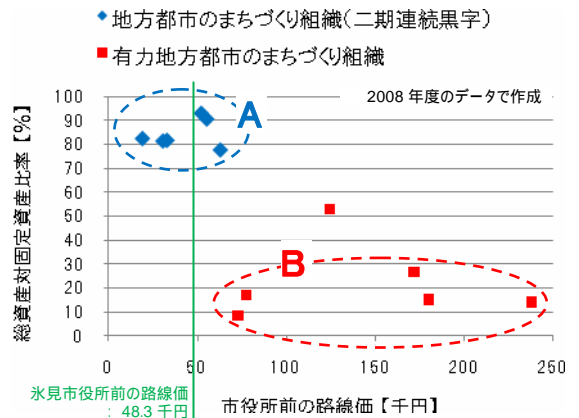


図 26 地価とまちづくり組織の総資産対固定資産比率の関係

氷見市中央町の防災建築街区の再生に関して、事業スキームの工夫次第では、建物改修による再生・事業化の可能性を確認できた。

- 氷見市のように地価の低い場所に限っては、不動産に関する事業を行う場合、賃貸契約などによって、「所有権」と「利用権」の分離をするよりも、土地・建物を「購入」した方が採算性が良い場合もある。（社会一般で言われていることと逆であることが、事業収支試算により確認できた）
- 「まちづくり組織」が永続的にまちづくりに関わり、質の高い人材をストックするためにも、その核事業として、安定した収入を望むことができる、防災建築街区再生事業のような不動産賃貸・管理事業は適当である。（氷見市等の地価の安い都市においては、自己所有型の優位性が高い）。

氷見市において、本研究成果についての地元各方面との意見交換では、内容的な評価は受けながらも、現時点では、やはり資金・人材の負担面で早期事業化は困難との結論となった。それ故、こうしたことをより強力に支援する資金・人材両面での「防災建築街区再生支援制度」の創設が必要である。

今後は、地域住民の方々にまちづくりに対してより関心を持っていただくために、「まちづくり勉強

会」等を開催し、それらを通して、市民事業によるまちづくりの土壌をつくっていく予定である。

**参考文献**

- 1) (財)全国市街地再開発協会 「日本の都市再開発史」 1991年4月
- 2) 牛見章 「防災建築街区造成事業について」 新都市 1967年1月
- 3) 総合ユニコム 『不動産のコストプランニングと事業評価実務』 2003年1月
- 4) 中小企業庁 『商店街実態調査報告書』 2007年3月
- 5) 氷見市商工会議所 『商店実態調査集計結果報告書』 2009年9月
- 6) 大島直次 『改正中心市街地活性化法時代の戦略的まちづくり』 総合ユニコム 2007年
- 7) 大川道一、宮庄秀一 『都市型社会の街づくり 中心市街地再活性化とTMOの実践』 同友館 2000年