

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成27年5月

丹波市（兵庫県）

全体総括

○計画期間：平成21年3月～平成27年2月（6年）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

丹波市では中心市街地活性化基本計画を1年延長し、計6年間で1期計画を終了した。その間、約7割の事業を着手・完了した。1期計画では、大都市のように大がかりな再開発や公共施設をつくることを旨とはせず、官民が一体になって年月をかけて、練りあげたもので「小さなまち」の「身の丈に合った計画」としている。その中で、民間が主体となりつつ、公共の支援、公民協働といった役割分担、バランスを取るような計画とした。その成果として景観面としては、歴史を生かす街なみ整備や美しい街角広場を住民参加でつくりあげ、商業面においては、古民家や櫓など地域の歴史資源を活用することで、ロードサイド型にはない店づくりをテナントミックス手法により多く生み出してきた。また、丹波ハピネスマーケットなどソフト面にも力を入れ、これらの結果、「小さなまちの活性化への挑戦」として視察も増えるなど一定の評価をされてきた。

一方、目標値として掲げた「歩行者・自転車通行量」の増加、「中心市街地の人口」の増加についてはどちらも目標を達成するに至らず、中心市街地活性化が容易なことではないということを再確認することとなった。目標値については、急速な人口減少が進む社会で、大きく拡大路線に舵を切るようなものではないため、現実に即した数値設定が必要であることが分かった。また、同時に指標には現れていないものの、市街地以外から女性の小グループなどが訪れるなど、最近新しい変化が芽生え始めていることは事実であり、こうした変化を今後の展開でさらに発展させることが望まれる。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2. における選択肢の理由）

計画していた事業は概ね遅延なく実施でき、51事業中38事業が完了、2事業を着手することができたため、概ね順調に進捗・完了したといえる。一方で、世界的な経済状況の悪化や商店街の後継者不足など、当市を取り巻く環境は依然厳しい状況が続いている。また、少子高齢化の波

は厳しく、それ以上に自然減が大きいなど、目標を上回らなかった。ただし、このような状況においても中心市街地活性化基本計画における取組を着実に実施するとともに、新規事業を速やかに追加することで、負の影響を最小限に抑えることができた。例えば、大型商業施設が中心市街地外へ相次いで出店する中、従来型の日常扱う最寄品を扱う商店を増やしても競合すれば大型店に勝つことは難しいことから、特別な日のための買い回り品などを扱う店を計画的に集中させるなど、中心市街地を郊外店とは差別化する方法を取った。その結果、市内外から多くの来街者を集めるようになり、来街者も女性客が多くなるなど新しいニーズを掘起こしていることが分かる。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

【詳細を記載】

これまで街なみ環境整備事業による外観修景助成、道路美装化、公園整備など、統一感のある街なみに変わってきたと一定の評価をすることができる。また、テナントミックス事業を行ってきたことにより、オリジナル商品を扱う製造小売業種を中心に、ここでしか買えないものを扱うお店が集積してきたことにより、エリアの価値が高まってきたと感じる。一方、それらを繋ぐものが乏しく、目的の店や観光スポットへワンストップで訪れるものの、そこから市街地全体をまち歩きするまでには至っておらず、回遊性の向上は達成できていない。そのため、今後は街を歩きたいと思わせるような仕掛けや工夫を検討する必要がある、車中心ではない歩行者のための環境整備が求められている。

5. 市民意識の変化

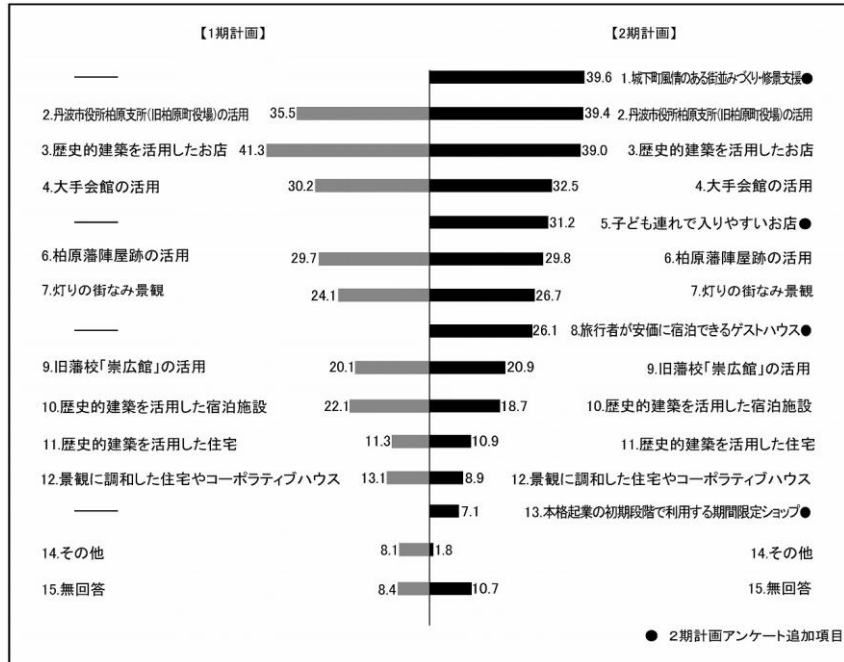
【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

【詳細を記載】

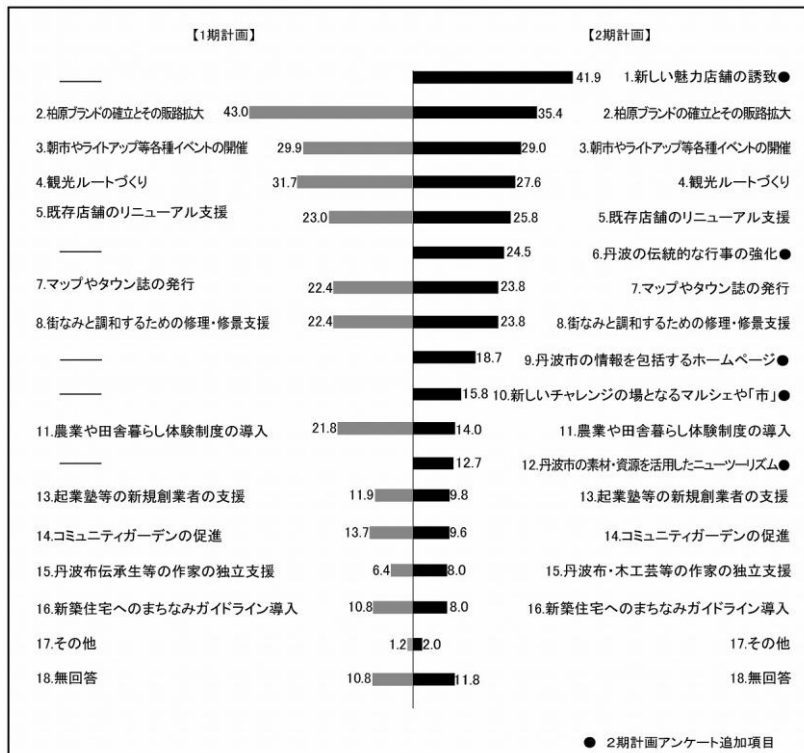
中心市街地活性化基本計画区域にある自治会の住民を対象に行った、丹波市中心市街地活性化・まちづくりに関するアンケート(回答数 449 世帯)によると、施設や店づくり等ハード面で求められているものとして、「城下町風情のある街並みづくり・修景支援」が約 4 割と最も多い。これは平成 15 年以降、10 年間続いていた街なみ環境整備事業による修景支援の結果、目に見えて城下町風情ある街並みを生み出しつつあることの成果と考えられる。その後、「丹波市役所柏原支所(旧柏原町役場)の活用」「歴史的建築を活用したお店」「大手会館の活用」など、城下町柏原の歴史ストックを活用するものが上位に続いているように、城下町柏原の地域固有の価値を高めることが求められている。

施設や店づくり等ハード面で求められること



中心市街地活性化基本計画区域にある自治会の住民を対象に行った、丹波市中心市街地活性化・まちづくりに関するアンケート（回答数 449 世帯）によると、「新しい魅力店舗の誘致」が 41.9%で最も多い。これは平成 12 年に(株)まちづくり柏原が設立し、以後多くの新規店舗誘致・創業支援を行ったことが地域に浸透していると考えられる。次いで「柏原ブランドの確立とその販路拡大」が 35.4%、「朝市やライトアップ等各種イベントの開催」29.0%「観光ルートづくり」27.6%「既存店舗のリニューアル支援」25.8%となっている。これらは 1 期計画でも上位に位置しており多くの人から求められていることがわかる。

イベントや支援施策等ソフト面で求められること



6. 今後の取組

①まちなかを回遊したくなる環境づくり

1期計画を終えて分かったことは、丹波市の中心市街地には、わざわざ行きたいという目的になるような場所が点在しているため、回遊性に繋がらず、通行量が増えないということであった。その課題を解決することが、今後の中心市街地活性化事業の目的ともいえる。

中心市街地には、町家や近代洋風建築などの既存ストックとともに、柏原八幡神社の門前町、織田家の城下町としての歴史や文化が蓄積されており、丹波市における歴史・文化に関する周辺地域のシンボリックな位置を保っている。また、景観的にも周囲を山々に囲まれた風景と、木の根橋や町家が連なるまちなみなどの資源が存在する。こうした資源を一つ一つ活用することが、オリジナルの文化や魅力に繋がり、地域の価値を高める。そうした意味では、これまで(株)まちづくり柏原によって行われてきたテナントミックス事業や丹波市と民間の協働で行われた街なみ環境整備は今後とも続けることが必要となる。

そうした中、点在している資源を用いて回遊性向上に繋げるためには、お店や歴史資源など魅力ポイント集約させて動線をつくるということと、ソフト面で情報発信を充実させるということが考えられる。前者においては、幸い、平成26年度に(株)まちづくり柏原が行った2つの事業(大手会館、丹波庵)がエリアの東側に集約しており、陣屋跡や無鹿と動線をつくることのできるインパクトをもつことが想定される。そうした意味では、今後、商店街エリアにテナントミックス事業を集中することで、商店街エリアと東エリアの2つのエリアを確立し、その間を繋ぐ大手通りが活性化のポイントになる。

また、ソフト面では、旧役場の活用の中で観光コンシェルジュ機能を持たせるといった動きもあり、点在する魅力コンテンツを編集して発信することが重要となる。

②多世代で生活しやすい環境づくり

中心市街地の人口は減少し続け、高齢化も今後ますます進んでいくと考えられることから、活気のあるまちなかや世代を超えた地域住民の交流を促進するためには、人口減少や高齢化への対応が不可欠である。しかしながら、1期計画の目標であった「中心市街地の人口」の増加は非常に困難であることが分かった。というのも、まず住宅を整備ということを中心に考えると、事業主体が見つからないとか、地権者との合意が得られないなどという要因により脆くも事業がストップしてしまうということが明らかになったからだ。そのため、今後はまず住宅を整備することではなく、需要を喚起することを行うべきであり、住みたいと思える街になるように環境整備をすることが重要である。若い夫婦にとっては子育てをしやすい街にすることが必須であり、高齢者にとってはユニバーサルデザインで生活しやすい街がよいかもしれない。それぞれの対象に応じて必要とされる機能を研究し、事業化することが今後の中心市街地のまちづくりに欠かすことができないといえる。

③働く場のある環境づくり

丹波市では20代~30代は働く場所を求めて都心部へ移る傾向にあり、人口増加を目的とした場合、地方都市に新たに人口の定住を促進する必要がある、そのためには住みやすい環境と並んで働く場所があることが重要である。

そうした意味では起業支援やチャレンジしやすい環境づくりをすることが重要である。幸い、(株)まちづくり柏原によるテナントミックス事業や丹波市の創業支援助成など中心市街地では手厚い支援を得ることができる。また、丹波ハピネスマーケットのように、固定費をかけずに気軽にチャレンジできる環境もあり、今後の展開としては、そうした豊富な要素を体系化させることで、個人個人のレベルに応じて選択することができるようにすることが、働きやすい場としてのイメージづくりに繋がるであろう。

④中心市街地活性化マネジメント体制づくり

市民参加の現状は、これまで(株)まちづくり柏原によるテナントミックス事業や、柏原まちづくり協議会によるまちなみづくりや公園づくりのワークショップ、コミュニティガーデンづくり、自治協議会による清掃など地域活動によるところが大きい。

こうした動きは活発であり良いものの、近年は高齢化の影響を受け参加者の減少や活動の停滞なども起きている。そうした中、近年丹波市に増えているIターンやUターンの若者や中心市街地外の事業者などを招き入れ、オール丹波の総力戦で中心市街地活性化に取り組むことが望まれる。

そうした動きに繋げるには、まずは中心市街地活性化協議会が機能し、事業者の掘起しを行うことが求められる。また、掲載事業の進捗や事業実施に向けた関係者調整などを行い、関係者間の情報共有をしっかりと行う必要がある。こうした一定の地域を経営する方法をエリアマネジメントといい、(株)まちづくり柏原などが中心となり計画的に実施することが必要である。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
ストック活用による集客・交流機能の強化	歩行者・自転車通行量	790 (H20)	1000 (H25)	675	H26.12	C
官民協働によるまちなか居住の推進	中心市街地人口	1,993 (H19)	2,000 (H25)	1,900	H26.3	c

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

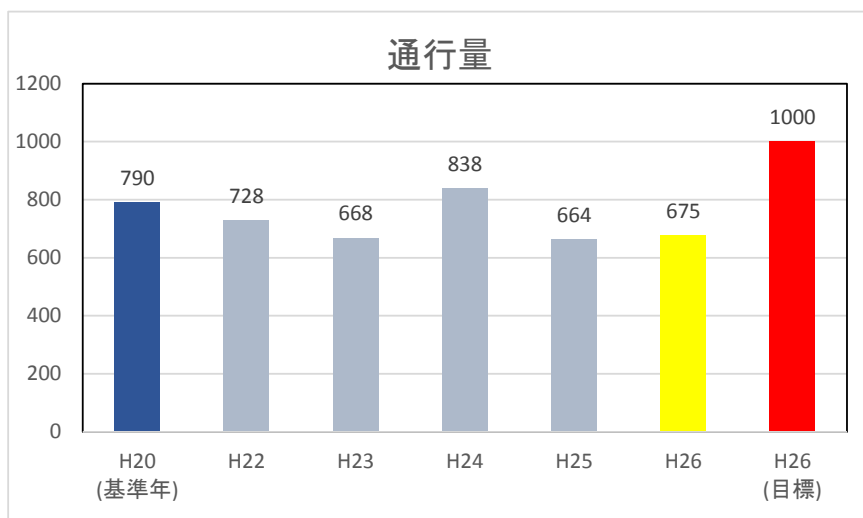
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

「歩行者・自転車通行量」※目標設定の考え方基本計画 P58～P76 参照

1. 調査結果の推移



年	人数
H19	790(基準値)
H22	728
H23	668
H24	838
H25	664
H26	675
H26	1000(目標)

※調査方法；歩行者・自転車通行量調査（毎年度実施）

※調査月；12月実施

※調査主体；丹波市

※調査対象；歩行者及び自転車通行者 平日6地点 午前7時から午後7時

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況(事業効果)

① JR柏原駅前再開発事業（民間事業者・㈱まちづくり柏原）

支援措置名及び 支援期間	中心市街地共同住宅供給事業
事業開始・完了 時期	平成22年度から平成23年度【未】
事業概要	JR柏原駅前にある未利用地を活用して、居住及び商業・業務機能を持つ複合施設の整備
目標値・最新値	(目標値)歩行者・自転車通行量：82人増(対平成20年比) (最新値)歩行者・自転車通行量：9人減(対平成20年比) ※対象測定地点 石田本通り(株)オカバヤシ前、新町やぐら公園前
達成状況	目標を達成できなかった。
達成した（出来 なかった）理由	当初は平成22年度から平成23年度の事業実施を予定していたが、民間事業者の経済状況悪化等により事業が一時停滞している。
計画終了後の状 況（事業効果）	事業未実施により事業効果を得ることができなかったため、実現可能な活用方法について再検討している。
JR柏原駅前再 開発事業の今後 について	JR柏原駅周辺の他の未利用地と合わせて一体で有効活用の方法を見直す。

②大手会館活用事業（丹波市、㈱まちづくり柏原）

支援措置名及び 支援期間	中心市街地再興戦略事業費補助金 平成 26 年度
事業開始・完了 時期	平成 21 年度から平成 26 年度【実施済】
事業概要	全国レベルの歴史性を持つ明治 18 年の学校建築を活用し、フレンチレストランと物販、ライブラリーカフェ等を併せもった複合集客交流施設「たんば黎明館」として再生した
目標値・最新値	(目標値)歩行者・自転車通行量: 32 人増(対 平成 20 年比) (最新値)歩行者・自転車通行量: 21 人増(対 平成 20 年比) ※対象測定地点 屋敷裁判所前、石田本通り㈱オカバヤシ前、新町やぐら公園前
達成状況	目標を達成できなかった。
達成した（出来 なかった）理由	事業完了が最終年度に延び、開業が目標値の計測日以降になったことから、効果が反映されていない。
計画終了後の状 況（事業効果）	事業完了が最終年であったため、事業効果の計測はできていないものの、オープン以降の集客力は予想以上であり、駅からの歩行者が増加し、事業効果を得ることができている。
大手会館活用事業 の今後について	施設運営を引き続き行う。

③旧役場等公共建物活用事業（丹波市）

支援措置名及び 支援期間	—
事業開始・完了 時期	平成 22 年度から平成 25 年度【未】
事業概要	旧柏原町役場を利用し、観光施策の拠点施設整備を行う。
目標値・最新値	(目標値)歩行者・自転車通行量: 10 人増(対 平成 20 年比) (最新値)歩行者・自転車通行量: 30 人増(対 平成 20 年比) ※対象測定地点 屋敷裁判所前
達成状況	事業が実施できなかった。
達成した（出来 なかった）理由	事業を実施できなかったため、計測地点での数値は目標を達成しているが、他の事業による成果と考えることができる。
計画終了後の状 況（事業効果）	旧柏原町役場の活用については、地元調整を行っているが、調整に時間を要したことで当初計画からは実施時期がずれ込んでおり、事業効果を得るに至っていない。
旧役場等公共建 物活用事業の今 後について	地元調整を進め、平成 27 年度以降に予定している2期計画の中で引き続き事業を行う。

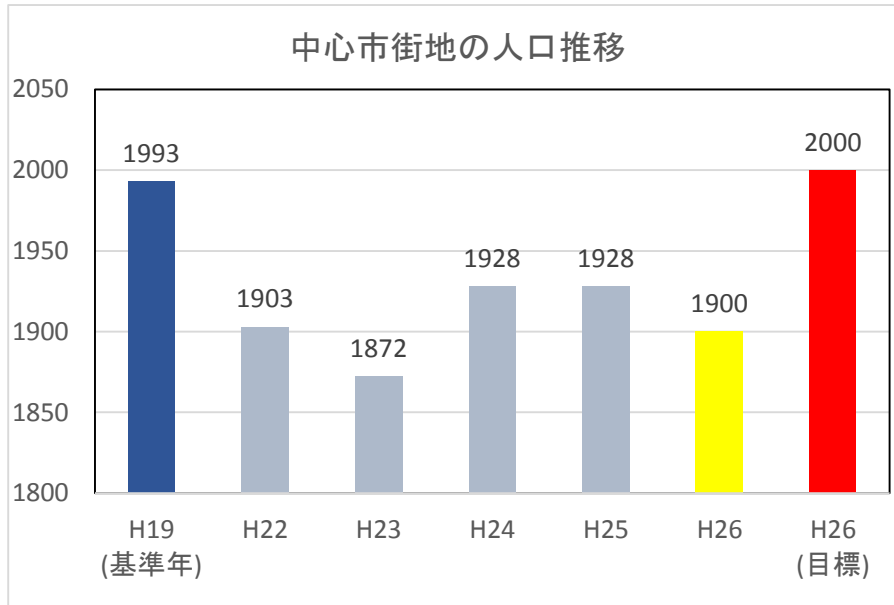
3. 今後について

計画期間中に実施できなかった事業のうち、「JR柏原駅前再開発事業」は近年の経済情勢の変化に対応して事業計画の見直しを進め、今後は新たにできる赤十字病院跡地や兵庫県所有の大型未利用地など、JR柏原駅周辺の未利用地一体での活用策を検討していく。また、「旧役場等公共建物活用事業」については、役場機能の移転が未確定であることから、まずは今後の建物の利活用の方針づけを行い、その後、具体的な機能などを確定する。

今後の歩行者自転車通行量については、減少傾向がまだ続いていることから、微増になるよう、今後も集客効果の高いテナントミックス事業などを実施していく。一方、これまでのテナントミックス事業や街なみ整備など主要な事業の成果もあり、女性の小グループがまち歩きをしているなど、新たな兆しが現れている。こうした変化を次のステージに押し上げるためにも、魅力的なコンテンツを集積させ、歩いて楽しい環境づくりに取り組むため、中心市街地活性化において進めるべき各施策を、体系的に組み立てていく必要がある。また、測定回数も年1回であったため、測定日当日の事情に影響を受けやすいことから、年2回実施して平均をとるなど、実態にあった効果測定ができるようにする。

「中心市街地の人口」※目標設定の考え方基本計画 P77～P81 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位)
H19	1993 (基準年値)
H22	1903
H23	1872
H24	1928
H25	1928
H26	1900
H26	2000 (目標)

※調査方法；住民基本台帳より中心市街地内推計人口を算出

※調査月；平成 26 年 3 月末

※調査主体；丹波市

※調査対象；中心市街地に居住する市民

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況(事業効果)

① J R 柏原駅前再開発事業 (民間事業者・㈱まちづくり柏原)

支援措置名及び支援期間	中心市街地共同住宅供給事業
事業開始・完了時期	平成 22 年度から平成 23 年度【未】
事業概要	J R 柏原駅前にある未利用地を活用して、居住及び商業・業務機能を持つ複合施設の整備
目標値・最新値	(目標値)中心市街地の人口：53 人増(対 平成 20 年比) (最新値)中心市街地の人口：19 人減(対 平成 20 年比)
達成状況	目標を達成できなかった。
達成した(出来なかった)理由	民間事業者の経済状況悪化等により事業が一時停滞している。
計画終了後の状況(事業効果)	実現可能な活用方法について再検討している。
J R 柏原駅前再開発事業の今後について	JR 柏原駅周辺の他の未利用地と合わせて一体で有効活用の方法を見直す。

②市有地活用高齢者賃貸住宅整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	高齢者向け賃貸住宅整備事業
事業開始・完了時期	平成 23 年度から平成 24 年度【未】
事業概要	中心市街地内にあり未利用地となっている市有地を活用し、高齢者向け住宅を整備する。
目標値・最新値	(目標値)中心市街地の人口：31人増(対平成20年比) (最新値)中心市街地の人口：19人減(対平成20年比)
達成状況	目標を達成できなかった。
達成した（出来なかった）理由	社会情勢の変化により、民間事業者が見つからなかったため。
計画終了後の状況（事業効果）	高齢者向け住宅については、丹波市内において事業化が難しく、事業化できる民間事業者を探し出せていない。高齢者に関しては、特別養護老人ホームに対するニーズがあったが、中心市街地以外に民間事業者によって複数建設された。
市有地活用高齢者賃貸住宅整備事業の今後について	今後は場所の見直しも含め、事業計画を再検討する。

③法務局跡地活用住宅整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	中心市街地共同住宅供給事業
事業開始・完了時期	平成 24 年度から平成 25 年度【実施済】
事業概要	公有地である法務局跡地を活用した都市福利施設整備及び民間開発による住宅整備を実施する
目標値・最新値	(目標値)中心市街地の人口：31人増(対平成20年比) (最新値)中心市街地の人口：19人減(対平成20年比)
達成状況	目標を達成できなかった。
達成した（出来なかった）理由	丹波市中心市街地活性化協議会において、情報交換を行いつつ、事業化が可能な民間事業者との連携を図っていたが、大手会館活用事業との連携を考え、駐車場として利用することとなった。
計画終了後の状況（事業効果）	たんば黎明館(旧大手会館)の駐車場として活用している。
法務局跡地活用住宅整備事業の今後について	引き続き、たんば黎明館(旧大手会館)の駐車場として利用する。

3. 今後について

中心市街地の人口に関する数値目標達成は、多様な住宅整備により住戸数を増やすことで課題解決を試みようとしたが、民間事業者が住宅整備に投資をするエリアとしては難しいということが分かった。これは、中心市街地に住みたいというニーズが高まっていないことが原因と考える。今後は、中心市街地で住みたいと思う人が増えるよう、サービス面・文化面などに力を入れ、利便性を向上させ、魅力づくりを行う。