

下松駅南地区まちづくり推進協議会活動調査報告書

1. 活動の背景

山口県下松市は人口約5万5千人、徳山市を中心とする周南都市圏に位置する街である。戦前より、臨海工業都市として発展してきたが、ここ10年程の間に郊外の末武平野への商業集積が進み、都市のイメージを転換させつつある。一方、中心市街地である下松駅周辺（特に駅南地区）は近年の変化に取り残され、空地や空家が続出し、商店街は衰退し、居住人口も減る一方である。

今や、中心市街地の活性化は全国の都市の課題となっているが、下松駅南地区では、昭和62年度より中心市街地の再生に具体的に取り組んできた。当時の建設省都市局所管でスタートしたリジューム事業（都市活力再生拠点整備事業）の第1号地区として調査が行われ、これを契機に衰退した街を再生（リジューム）させようと、地元の人々が立ち上がり、平成元年に下松駅南地区まちづくり推進協議会が設立された。これ以降、行政と地元が一体となって活発に活動し、現在までに、段階的に街路の拡巾と合わせて6期20棟におよぶ、個別協調化、共同化事業が完成しており、今後も街路の拡巾とともに駅前地区市街地再開発事業をはじめ、大小の事業が進捗している。



下松市の位置図



リジュームフェスタ8でにぎわう駅南商店街(平成14年8月)

15年を経過した下松駅南地区のまちづくりの特徴は、次のとおりである。

1. 当初のまちづくり構想に「自分達の街をこうしたい」という地元の想いを表現した。
2. 地元の活発な活動で、構想発表の翌年にはまちづくり協議会を設立した。市、地元及びコンサルタント三者の密接な連携活動を長期間継続できたことが今につながっている。
3. まとまる地区から着手できるリジューム事業を活用して協調・共同建替えを進めてきた。
4. 第1期事業着手以来12年間に小規模事業の連鎖で段階的に6期20棟が完成し、住民が増えてきた。
5. 他人への依存を前提とせず、地元で出来る事業を積み重ね、着実に継続してきた。
6. 権利者が地元に残ることを前提にまちづくりを進めてきた。これによりコミュニティが継承された。そして事業を経験した人が次の人に伝え、周辺に事業が波及していった。
7. 着実に進めることで、地元で未来への希望を抱かせ、まちづくりへの意思、意欲を育ててきた。
8. マスコミ、ホームページ、まちづくり展の開催などを通じ、まちづくり情報を積極的に地域に発信してきた。このことにより地区住民や市民の認識が高まってきている。
9. ワークショップ、サポーターズクラブを通して、市民が地元と交わり応援団となって活動している。
10. ソフト事業を重ね、市民や住民の街への要望を吸収し、街のファンを増やしながら、「街を育てる」積極的活動を行っている。
11. 当地区のまちづくりはまだ道半ばであり、これからも継続されていく。

2. 活動の経緯と目的

(1) 活動の経緯

まちづくりの発端

下松市の表玄関であるJR下松駅南地区は、下松市の中心市街地を形成し、戦前から中心商業地区そして都心居住地区として発展してきたが、内外の環境変化に充分対応できず木造老朽家屋が密集し都市計画道路が未施行のまま残っていた。環境が悪化するにつれて商店、家屋が空地、空家化し人口減少傾向が続き商店街も衰退していった。下松市唯一の中心商店街として昭和40年代までは大いに栄えていたが、昭和60年代に入り郊外の幹線道路沿線へ商業の中心が移動し始め、人口も減少するなど中心市街地としての機能が大きく低下し、市一番の密集市街地であるにもかかわらず、街の生活者、利用者にとって不便な街になるという悪循環に落ち入っていた。このような状況を打開しようと、地元で話し合いが持たれていたが、昭和62年から当地区を対象に、市によるリジューム計画調査が始まったことを受けて、自分達の「まちづくりの目標」を描く活動が始まった。

現状

平成元年6月、地元では地区住民、商業者の方々を中心に、金融機関、行政等の支援のもと、「下松駅南地区まちづくり推進協議会」が発足した。

以降リジューム事業をベースにして、建物や道路などのモノづくりだけでなく、各種のイベントをはじめソフト事業などリジューム事業の枠を超えて、当地区のまちづくり全般に関わってきている。都市計画道路西本通線の拡幅整備と併せて、建物の協調化(建築物の形態やデザイン、壁面後退などの制限を設けるなどの申し合わせを行って建築すること。)や敷地及び建築物の共同化を推進して、地域商業の活性化と居住環境の整備を2本柱に地元主導でのまちづくりを進めてきた。この成果として平成13年度までに5期13棟が完成し、平成14年度には、さらに7棟が完成している。それでも道半ばで、やっと商店街の南側の目処が立った段階である。

当協議会は地元と下松市、商工会議所、コンサルタントが参加しており、月1回の定例会はまちづくりに関する多様な調整を行う場として定着している。権利者間の調整をはじめ、地元が経験を重ねることにより、問題解決に当たれるようになってきた。

行政の対応

下松市では昭和63年3月に魅力ある下松の顔づくりをめざして、下松シンボルゾーン構想が、市の総合計画で位置づけられた。これに沿って中心市街地である当地区の活性化を目指して、昭

表1 下松駅南地区リジューム事業と関連するまちづくりの経緯

年	行政関係の動き	下松駅南地区(地元)の動き
1987 昭和 62年	都市活力再生拠点整備事業による地区再生計画(リジューム計画)調査	
1988 昭和 63年	下松市総合計画策定(シンボルゾーン構想)	地元説明会を重ねる
1989 平成 元年	市以下松駅南地区まちづくり推進委員会を設置 地区再生計画、街区整備計画大臣承認(12月)	下松駅南地区まちづくり推進協議会発足(6月)
1990 平成 2年	市街地再開発事業A調査	リフレッシュ・ニューモトマチ計画(街並み協調化の申し合わせ)
1991 平成 3年		元町西2-1地区(第1期)協調化6棟着手
1992 平成 4年	本町地区事業化促進計画調査	元町西2-2地区(第2期)協調化1棟着手 完成(11月)
1993 平成 5年	特定商業集積整備法による下松タウンセンターオープン(ザ・モール周南)11月	☆リジュームフェスタ*1(4月) 完成(11月)
1994 平成 6年		元町西1-1地区(第3期)共同化1棟着手 ☆リジュームフェスタ*2(6月)
1996 平成 7年	駅前地区事業化促進計画調査	
1996 平成 8年		元町西2-3地区(第5期)着手
1997 平成 9年		元町西5-1地区(第4期)着手 ☆リジュームフェスタ*3(4月) 完成(3月) 駅前地区市街地再開発準備組合設立(11月) ☆リジュームフェスタ*4(8月)
1998 平成 10年	駅前地区市街地再開発B調査	元町西2-3地区(第5期の1) 協調化2棟 完成(2月)
1999 平成 11年		☆リジュームフェスタ*5(8月) 元町西2-3地区(第5期の2) 協調化2棟 完成(3月)
2000 平成 12年	都市活力再生拠点整備事業 業コーディネート業務 駅前地区市街地再開発事業の都市計画決定(12月)	元町西2-1地区(第1期の2) 協調化1棟 着手 ☆リジュームフェスタ*6(8月) 完成(3月)
2001 平成 13年		元町西3-1地区(第6期)協調化6棟着手 ☆リジュームフェスタ*7(8月) ☆くたつ市(いち)(10月)
2002 平成 14年		☆リジュームフェスタ*8(8月) 完成(8月) ☆くたつ市(いち)(11月) 完成(11月)

●は国庫補助事業(当事業に関連するもの)

和62年度に創設された都市活力再生拠点整備事業により、将来のまちづくり構想としての「地区再生計画」と「街区整備計画」を策定し、平成元年に建設大臣承認がおりた。これ以降、当事業をベースに街路の拡幅と同時に老朽建物の建替えが地元主導で進んでいった。

下松市は、平成元年市役所内に「下松駅南地区まちづくり推進委員会」を設け、都市計画課にリジューム計画専従の担当者を配置した。また、継続的に協議会への助成やコンサルタント派遣費を予算化した。協議会と密接に連携して進めてきた事が現在まで長期間にわたって事業を継続できた要因の一つとなっている。

(2) 活動の目的

活動のテーマ：「シーポートシティくだまつ」

海、港に近い中心市街地であることを最大限に生かして街の活性化を目指している。また歴史のある街を背景とした住みよい居住環境整備も同時に行うことを目標としている。

これに沿ったサブテーマを次のように設定している。

海と港に開いた街 潮風の吹く歴史と文化の街
マリン・ブルーが映える街 星降る伝説のロマンとメルヘンの街

活動の目的

駅南地区のまちづくりを円滑に推進するため、積極的に研究協議し、商店街の再活性化及び住宅環境の整備を図ることを目的としている。

また、本協議会は、その目的達成のために、次に掲げる基本方針を設定している。

(1) 下松のシティーゲートとなる街づくり (2) 都市基盤施設の整備と商店街(中心市街地)の活性化 (3) 個性と活気あふれる商店街の形成 (4) 多様で快適な市民生活の拠点づくり (5) 安全でゆとりのある街づくりの推進 (6) レジャー拠点としての臨海部の整備 (7) 土地の高度利用の促進と公共施設の整備

3. これまでの活動内容と、効果

当地区は昭和62年度の「リジューム計画」策定以来、平成元年の協議会設立、大臣承認を経て、平成4年の第1期事業完成以降、地区再開発事業を次々と事業化させ、現在まで6期20棟の個別協調・共同建替を完了させてきた。併せて、都市計画道路西本通線の整備を進め、12mの道路拡幅と、歩行者空間の確保のために官民境界から1.5mのセットバックを行い、中心商店街にふさわしい街並みを形成してきた。

これまでのハード事業の進展には、地元住民で構成する「下松駅南地区まちづくり推進協議会」が事業の推進や地権者の権利調整を行ってきたからこそ実現できたといえる。

当協議会は、一方でハード事業を行いながらも、また一方でまちづくりのイメージを広く市内外にPRしていくためにソフト事業を熱心に推し進めてきた。

具体的にあげると、まず第一に夏まつり、秋まつりといったイベントの開催である。夏まつりは「リジュームフェスタ」と呼ばれ、商店街の「七夕まつり」と併せてリジューム事業の完成を記念して平成4年以降行われ、多くの市民で賑わっている。また、秋まつりは市民からアイデアを募集し、平成13年から空地や通りを利用した「市」を実現させた。この市はくだまつの名前の由来となったといわれる「百済(くだら)」との貿易と結び付けて「くだらつ市」と呼ばれる。今年度は韓国の民族衣装(チマチョゴリ)を着た記念撮影会や韓国焼肉料理「ブルコギ」や韓国物産展を行ない、国際交流も目指している。これらのイベントを行うことで市民の当地区への認識は年々高まってきている。



「夏祭り・リジュームフェスタ7」(平成 13 年 8 月)



「くだらつ市(いち)韓国物産市も開く(平成 14 年 11 月)

第二に新商品・新名物を開発する研究会「下松グルメの会」の設立である。地元商店街や住民がアイデアを出し、創り、評価しあい、そして次々と名物が生まれた。第1号は元気の出る「トロロンジュース」、第2号に星型のパン「こぼしちゃん」、第3号に手作り「はまちゃんコロッケ」その他「下松自慢弁当」「星あんみつ」「たこ天むすび」等である。これも地元住民、市民へ地区をアピールし話題を提供している。

第三にワークショップの開催である。駅南のまちづくりが常に地元のみならず、市民のサポートが必要となっている。その意味で、広く市民の方々にまちづくりのサポーター役になっていただき、現在でも活動を続けている。平成14年3月に提言を受けて、今年度はその一部を実現した。



「下松グルメの会」で新商品の発表(平成 13 年)



市民ワークショップ(わいわい塾) (平成 13 年)

第四にホームページの開設とまちづくり展示会である。協議会の活動を全国に発信していくためにホームページを開設し、全国のまちづくり団体と情報交換している。まち、まちづくり展示会を市役所、銀行、ショッピングセンター、イベントなどで行い市民にアピールしている。

第五にまちづくりの思いを込めたリジューム事業のテーマソング「チェンジ・イン・マイ・タウン(まちがかわるとき)」の作成である。これは地元の人が作詩・作曲をした手作りの作品であり、イベントなどで歌われ、リジュームの象徴となっている。

第六に商工会議所と連携し、空き店舗を活用した「ふれあいサロン」の開設である。この施設は高齢者が多いこの地区で特に年寄りが憩い、楽しみ、生きがいを持つ場を商店街につくり、サロンサービス、会食サービス、パンづくりなどの講座を開いて、交流を図りながら消費者の回帰を目指している。お年寄りに限らず一般の方も利用されるので、地区や商店街への意見、アイデアなどを開く場ともなって、これからのまちの運営に役立っている。

今振り返ると当初は空店舗、空地、空家が次々と出現することが予想される状態だったが、当地区では現在はこれに歯止めがかかっている。今迄の経過から小さなことでも積み重ねれば効果が出てくることがわかってきた。しかし長期化するので地元の気持ちをつなげるため「事業の継続性」は重要である。それを補うためにもソフト事業を同時に行うことが必要である。



「ふれあいサロン」パンづくり講座は人気(平成 14 年)



「ふれあいサロン」高齢者への会食サービス(平成 14 年)

地元では、まちづくりは地元が主体という意識が高まったが、街の活性化へ向けて活動するには地元だけでは限界があり、広く市民が活動できる場にする必要性がわかってきた。同時に街の将来が見えてくるにつれて、店舗の後継者が次々と出てきている。これからの次代を担う若い世代へ引き継げるまちづくりを進めていく必要がある。小、中学生への総合学習対応も行っている。

市民から見ると、まちづくりと同時にソフト事業を行ってアピールすることで市のまちづくりの顔として認識されてきた。街の変化が見えて応援をかって出る人も出てきた。今後、市民と地元が協働して街を活かし、育てていく活動が必要とされる。

4. 今後の活動展開の計画の概要と期待される効果

(1) 街区整備計画の推進

協議会発足以来 14 年間、着実に進めてきたが、今はまだ商店街通りの南側の目処が立った段階である。道路北側街区の木造老朽家屋はそのまま残っている。この建替えの推進のためには南側で使った手法は使えない。そのために平成 13 年度に協議会で「まちなみ景観協定書」案を作ったので、地区内権利者によるこの協定書の締結がまず必要となる。今年 11 月に、権利者に対する説明会を開き、個々に当たっている段階である。平成 15 年にはその締結へ持っていきたい。そして協調化、共同化の話へと進んでいくようにする予定である。その結果として、街の景観形成、住民の増加、街の活性化へとつなげていきたい。

(2) 空き店舗対策

通りに面して空き店舗が点在しているため、この活用を具体化したい。平成 14 年度事業で行っている「ふれあいサロン」は終了するが、市民に好評であるので、この継続を行う予定である。収益の確保、事業主体等の課題があるが、今年度の成果として、街や店のファンが増えたのは確実なので、是非取り組みたい。

(3) 地域や市民との連携アピール活動

平成 15 年度以降も、今迄行ってきたリジュームフェスタ、くだらつ市、グルメの会、まちづくり展示、小、中学生への総合学習対応などのソフト事業は、今後も継続していく。その意味は一般市民への有効なアピールの手段、街や商店街活性化へのステップ、街や店のファン作りの場、また将来の事業展開へ向けて試行の場、また人づくりの場としての効果がある。

(4) その他

当地区では他に市街地再開発事業や、駅前駐車場、南北連絡道など課題が山積している。これらの推進も平成 15 年以降精力的に行っていく。

(5) 組織活動の充実

現在までの協議会は、市の助成等に支えられてきたが、そろそろ一人立ちする時期となってい

る。平成14年11月の定例会でNPO化の検討を進める方針が出た。平成15年はその検討を具体化させていきたい。そして住民が中心市街地でやりたい事を考え自ら行動するといった住民主体の、真に地域に根を張った他人依存ではないまちづくりを実践していきたい。



「まちづくり模型展示」で市民と語る(平成13年)



「総合学習」中学生の訪問(平成13年)

5. 活動のポイント

(1) 活動の人材

第一に、活動的なリーダーとなる役員が存在がある。自分の意思でまちづくりに関わり、先見性と柔軟な対応が出来て、行動力のある人が役員となり、皆を引っ張り長年にわたる活動が維持できてきた。そして、これらリーダーの活動に協力する街の人々の存在がある。

第二に、当協議会の事務局は、市の担当者が代々(現在3代目)担っているが、地元へ腰をすえて対応していただいていることがあげられる。

第三に、協議会の相談役としての専門家として、コーディネーターの存在があげられる。昭和62年度の構想作成以来今まで15年間にわたり、一貫して当地区に対応していただいている。そのために地元住民とコミュニケーションが出来ており、地元のためになるいろいろと貴重なアドバイスがあり、地元の人々も気楽に相談できている。

また、地元居住の建築家が集まり、「下松建築家グループ・K A」が結成された。個別の建物の建替えの相談に身近に対応できる人がいることは権利者にとって効果的であった。

これら協議会を支援する市、コーディネーター、コンサルタントが協議会と一体となって協力体制をとってこれたことも長期にわたる継続的な活動の一因であろう。

(2) 活動のための資金調達

会員より会費を徴収しているが、活動には不足するため平成元年の発足以来、市より運営費に対するの助成をいただいている。その他、イベント等ソフト事業の活動については、市や商工会議所等による支援事業も併用して行っている。

(3) 活動のネットワーク支援

平成13年度の活動で、市民によるワークショップ(わいわい塾)を開催し、6回の話し合いから、平成14年3月に、OB会を開き、ワークショップとしての提言をいただいた。

この会において、OB会を「市民サポータークラブ」に発展させることとなり、会長、副会長を選び、正式にクラブが発足した。この会の活動として平成14年度は、夏まつりリジュームフェスタや、くだらつ市などイベントへの対応を協力いただいている。

また平成15年に入り、クラブメンバーが動き、徳山高等工業専門学校の教授を招き、環境をテーマに講演会を、商店街の空店舗を活用して行った。好評であり、今後もこのような催しを行っていくことになっている。