

**下松駅南地区における
景観形成の推進のための調査報告書**

平成 17 年 3 月

特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター

下松駅南地区における景観形成の推進のための調査報告書

1. 対象地区の概要

・地区の現況

山口県下松市は人口約5万3千人の周南市に隣接する街である。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、それまで近年の環境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の状態であった。

下松（くだまつ）市の玄関口であるJR下松駅南地区では、駅前に人が住みたくなる環境づくりと、中心市街地としての賑わいの復活を目指して、地元住民、市民、行政が協働してまちづくりを17年にわたって続けてきている。昭和62年度のリジューム事業（都市活力再生拠点整備事業）による地区再生計画の策定を契機に、平成元年には地元組織としての下松駅南地区まちづくり推進協議会（以下、協議会という。NPO法人 下松駅前まちづくりセンターは、この協議会を母体としている。）が設立された。街区整備計画の大臣承認を経て、平成2年に協議会では、地元の建物整備にあたっての街のルールとしての「まちづくりの申し合わせ」をまとめ、まちづくりを進めていく土台ができた。以降これに沿って、商店街を形成する街路の拡巾と同時に建物の建て替えが進み、平成3年度より地区再開発事業の第1期事業が着手され、平成15年度までに商店街の南側街区を中心に7期24棟の協調化、共同化建物が完成している。また下松駅前地区市街地再開発事業も平成17年には着工され平成18年に完成の予定である。さらに平成17年度には、商店街道路の街路拡巾も完了の予定である。このように当地区では街の姿が刻々と変わりつつあり、数年後には街の新しい形が見えてくるのがはっきりしてきた。

しかし、このようなモノづくりが出来ても、それだけで人が増え賑やかになるわけではない。当地区を含む中心市街地は人口が年々減少し、高齢化率も下松市の中では非常に高い状況である。各商店の経営も年々厳しくなっており、当地区を含む中心市街地の下松市全体に対する比重は、郊外部の伸長に対して年々低下しつつづけているのが現実である。協議会では、中心市街地の活性化へ向けてこれまでもハード事業と同時にさまざまなソフト事業を行ってきたが、地区住民だけでは限界がある、とわかってきた。さらに次のステップへ向けて行動するためには、幅広い市民参加によるまちづくりへ向けての活動の必要性が求められている時期にきていた。

そこで平成16年3月に地区住民だけでなく、市民の参加も得て、将来の街の運営もめざしたNPO法人 下松駅前まちづくりセンターが設立された。



下松市の位置



「申し合わせ」により壁面後退して建替えられた商店街

2. 景観形成に関するまちづくりの経緯と活動概要

2-1. まちづくりの経緯と現状

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。しかし、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、空家化し街並みが歯抜け状態となり、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。車利用者を中心とした郊外部が急拡大する中で、中央町北広場において大型商業集積の計画が明らかになり、中心市街地への対策が急務となり、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。これに沿って中心商店街である当地区の活性化を目指して、昭和 62 年度に創設された都市活力再生拠点整備事業(リジウム事業)により、将来のマスタープランとして「下松駅南地区再生計画」(24.2ha)と、このうち緊急に整備する必要がある中心商店街については、早期事業化を目標に「元町西地区街区整備計画」(4.1ha)を策定し、平成元年 12 月 11 日付で、それぞれの建設大臣承認がおりた。承認区域である元町西地区については、「下松駅南地区再生計画」に添って、市街地再開発事業及び地区再開発事業等を有効に活用し、都市計画道路西本通線(12m)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。)や建築物敷地及び建築物の共同化の検討をすすめる、市内の他地区の構想と関連性をもたせながら、将来の駅前都心にふさわしい都市機能を分担し、地域商業の活性化と居住環境の整備を二本柱として、次々と事業に着手してきた。

下松駅南地区リジウ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(リジウム計画)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	市に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)	元町西2-1地区(第1期)協調化5棟
1990 平成 2年	市街地再開発事業A調査	元町西2-2地区(第2期)協調化1棟
1991 平成 3年		元町西1-1地区(第3期)共同化1棟
1992 平成 4年	本町地区事業化促進計画調査	元町西5-1地区(第4期)協調化2棟
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・モール開南)11月	元町2-3地区(第5期)協調化2棟
1994 平成 6年		元町西2-1地区協調化1棟
1995 平成 7年	駅前地区事業化促進計画調査	元町西3-1地区(第6期)協調化6棟
1996 平成 8年		元町西2-1地区協調化1棟
1997 平成 9年		元町西3-1地区(第6期)協調化6棟
1998 平成 10年	駅前地区市街地再開発B調査	元町西2-1地区協調化1棟
1999 平成 11年		元町西3-1地区(第6期)協調化6棟
2000 平成 12年	都市活力再生拠点整備事業コーディネイト業務 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地区協調化1棟
2001 平成 13年		元町西3-1地区(第6期)協調化6棟
2002 平成 14年		元町西2-1地区協調化1棟
2003 平成 15年	全国都市再生モデル調査	5-2地区(第7期)協調化3棟
2004 平成 16年		NPO法人 下松駅前まちづくりセンター設立(3月)

●は国庫補助事業(当事業に関連するもの)

を受け、平成元年に地元住民を中心とした下松駅南地区まちづくり推進協議会が発足した。そして地元の活動が活発化するなかで、元町西地区では第1期事業として、平成4年11月に地区再開発事業による協調建替事業が完成したことを契機に第2期の協調建替事業ブロックも始動するなど、まちづくりへの動きが加速してきた。その後、次々と事業化が行われ平成16年度までに、7期24棟が完成している。また、地元の念願の下松駅前地区市街地再開発事業は、平成12年末に都市計画決定、平成16年1月に先行の第1地区が本組合を設立し、平成17年3月に着工し平成18年度の完成の予定である。

2 - 2 . まちづくりの契機

昭和63年に市によってリジューム事業による地区再生計画が策定された。この説明会が下松商工会議所で開かれ、活発な議論がなされた。これ以降半年かけて連日連夜の地元住民、自治会、商店街等への説明会が行われ、地元主導での組織「下松駅南地区まちづくり推進協議会」が平成元年6月に発足した。地区内各ブロック毎の会合の積み重ねによって、4ブロックのまちづくりの方針がまとまってきた。協議会としての毎月1回の定例会によって、行政、住民、権利者間の調整も定着してきた。その中から、第1期事業が平成3年からスタートし今に至っている。協議会は、ハード、ソフト両面で、さまざまなことを行ってきたが、地区内だけの動きでは限界があることに気づき、平成13年より市民と一緒にまちづくりに取り組む活動を本格的に始めた。

そして、このまちづくりの過程で、任意団体ではさまざまな面で限界があることがわかり、幅広く市民にも活動の場を提供し、将来的には街の運営をもめざしていくことを目的とした「NPO法人 下松駅前まちづくりセンター」を平成16年3月に設立し、同年7月に山口県より認証を得た。

2 - 3 . 活動の目的

当初の協議会は「シーポートシティくだまつ」を活動のテーマとして掲げ、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、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活動してきた。リジューム事業による駅南地区のまちづくりを円滑に推進するため、地区住民で研究協議し、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た。

今、ハード整備面での目途が立ってきた街を将来、市民や地元住民がどう生かして使っていくのが問われている。道路や建物が新しくなっても、そこが生き活きと使われなくては意味がない。当地区のまちづくりは未整備の街区もあり、まだこれからも続いていく。市の玄関口としての駅前にふさわしい街の環境を形づくっていくためには、市民、住民がその街にまず関心をもつ必要がある。当NPO法人はその活動の輪を市民や周辺地域住民にまで広げ、協働して「街を活かし、街を育てる」活動へと発展させていく方針である。そして「自ら考え、自ら行動する地域づくりの中心になる」ことをめざしてその役割を担っていく。

2 - 4 . これまでの活動概要

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7期24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うなどの街なみ景観への申し合わせを行い、中心商店街にふさわしい街並み形成へ向けて活動してきた。

「下松駅前地区まちづくり推進協議会(当NPO法人の母体)」はこのようなハード事業の推進や地権者の権利調整を行いながら、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。まず 夏まつり、秋まつりといったイベントの開催がある。夏まつりは「リジュームフェスタ」として平成4年以降行われ、多くの市民で賑わい下松を代表する夏のまつりとして定着してきた。また、秋まつりは平成13年から実施し空地や通りを利用した「市(いち)」の実現をめざしている。この市はくだまつの名前の由来である「百済(くだら)」との交流にちなみ「くだらつ市」と呼ばれている。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。次に 新商品・新名物を開発する研究会「下松グルメの会」の活動がある。地元商店街や住民達がアイデアを出し、創り、評価しあい、そして次々と名物が生まれ、地元住民、市民へ地区をアピールし話題を提供している。また 市民によるワークショップを開催し、そのOBにより平成14年3月に市民サポータークラブが発足している。まちづくりは市民のサポートなしには出来ないとの認識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イベントへの協力などの活動を続けている。一方 ホームページを開設して全国への情報発信と共に、まちづくり展示会も行って市役所、銀行、ショッピングセンター、市内のイベントなどで行い市民にアピールしている。テレビや新聞などのマスコミへの対応も積極的に行っている。そして 地元の人の手づくりによるまちづくりへの想いが込められ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)」も出来た。また 平成14年度には商工会議所と連携し、空き店舗を活用した高齢者向けサービス施設「ふれあいサロン」を開設した。商店街の人が自分の特技を生かして展示会や講座を開くことで、市民とコミュニケーションがとれ、街や店のファンが増えることが期待できる。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、アイデアなどを聞く場ともなって、これからのまちの運営の参考となっている。

2 - 5 . 当団体以外で当地区に関わっている組織、団体の活動概要など

・下松駅前第1地区市街地再開発組合

下松駅前第1地区における市街地再開発事業の施行者であり、住宅、商業、公益施設延べ約15,000㎡(2棟)の着工が平成17年度早々に行われ、平成18年度には完成の予定となっている。

・下松駅前地区商店街の構成団体

当商店街を構成する団体として、 元町商店街共同組合 元町西商店会 本通商店会 中央商店会があり、イベント等には連合して活動している。

3 . 活動の内容および成果

3 - 1 . 調査検討委員会

- ・以下の構成メンバーで委員会を5回行い、検討を重ねてきた。

平成16年度	下松駅南地区「まちなみ景観形成調査」委員会
主 催 /	特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター
開催期間 /	平成16年11月19日～平成17年3月25日 期間内に5回程度行うものとする
委員名簿 /	<ul style="list-style-type: none"> ・下松市 都市計画課 課長 村上篤志 ・下松商工会議所 専務理事 秋山典彦 ・特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター 理事長 田中孝一良 ・特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター 副理事長 足立恒夫 ・特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター 副理事長 田原 健 ・下松駅前第1地区市街地再開発組合 副理事長 小林莞児 ・元町商店会 会長 石田 清子 ・本通り商店会 会長 諏訪邦彦 ・中央商店会 会長 高橋史行 ・元町西自治会 会長 原田真雄 ・一級建築士 上原睦弘 ・一級建築士 鍋田康成 ・アドバイザー 特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター 会員 藤本泰延 武居郁夫

- ・委員会の経緯と内容

	開催日時	検討内容	参加人数
第1回委員会	平成16年11月25日 19:30～21:30	委員会の主旨説明、調査スケジュール案、 来街者アンケート案の検討	14人
第2回委員会	平成16年12月15日 19:30～21:30	権利者アンケート案、まちなみ協定案、 イベント企画案の検討	10人
第3回委員会	平成17年 1月20日 19:30～21:30	来街者アンケート結果、まちなみ協定案、 イベント実施等の検討	12人
第4回委員会	平成17年 2月18日 19:30～22:00	まちなみ協定案、推進体制の検討、 写真コンクールの審査	11人
第5回委員会	平成17年 3月 4日 19:30～22:00	調査のまとめ、図画コンクールの審査	12人

3 - 2 . 街の歴史及び現状に関する調査

3 - 2 - 1 . 街の歴史

下松(くだまつ)の市名の由来として、推古天皇の頃(609年頃)、青柳浦の松の木に大星が降り「百済の皇子がやがて来朝する」というお告げがあった、という「降松(くだまつ)」説、百済と交易する港すなわち「百済津(くだらつ)」がなまって「くだまつ」となったという説がある。このことからわかるように下松は古来天然の良港を抱え、瀬戸内海における陸と海の交通要衝であり、古代より中国、朝鮮半島との文化交流、交易があったとされ、また中世の大内氏、そして毛利氏の繁栄を支えた海を背景とした経済基盤を持ち、近世に至るまで農業、漁業、製塩業、商業などで栄えてきた。その発展過程をたどってみる。

(1) 古代 当時この地方は、すでに九州と近畿を結ぶ瀬戸内海航路の重要な拠点であり、この地理的条件により当地の豪族はヤマト政権も無視できない勢力を保持していたことや、また、朝鮮半島や中国との関係をうかがえさせる遺跡が出土している。

(2) 中世 平安時代、鷲頭荘を基盤とした鷲頭氏が勢力を張ったが、南北朝時代に大内氏がこれを滅ぼし、さらに周防、長門両国を統一した。大内氏は下松浦を水軍の拠点として、朝鮮半島との通交も行った。その後、大内氏を倒した毛利の時代になると軍港としてさらに発展し、秀吉の四国や九州への出陣、また朝鮮出兵などに際して大量の船の集結地となった。また、下松の内陸にある。花岡は古代より山陽道の宿駅として発達しており、下松は海陸交通の要地であった。

(3) 近世 1600年の関が原の戦後、毛利氏は萩に本藩を置き、長府、岩国、下松の3支藩を置いた。下松藩庁はその後徳山へ移転した。徳山藩領下松町には現在の駅南地区商店街の区域が含まれていた。本通筋に227軒、人数1019人の人々が住んでいたと1741年の資料にある。この道筋は本往還ではないが、海岸沿いの往来道で、他国役人が船利用の際の宿駅でもあったという。切戸川の東あたりに周慶寺があり、この周辺が中市と呼ばれ町の中心地だった。ここから東にかけて東市と呼ばれ、豪商の邸宅が並び人家も密集していた。現在の駅南地区商店街はその一角にあたるのである。

下松は特に製塩業が盛んで、海運の便に恵まれたことから莫大な財をなした塩業家が多い。中でも宮洲屋(磯部家)は最も規模が大きく、現在の駅南地区商店街の一角にある浄西寺の中の墓地の石碑にその縁起が記されている。宮洲屋は徳山藩の財政維持に大きく関わった。

(4) 近代 近世以来、塩の下松として発展してきた豊井村(下松の旧名)は、1897年山陽鉄道の停車場ができ、1901年(明治34年)町制により下松町となった。大正時代に入り、日本汽船(その後日立製作所)の工場設置などにより急激に人口が増加して街はたいへんににぎわった。1930年に入り、日本石油、東洋調板、笠戸船渠の工場設置により急速に重化学工業の町へと変貌した。これを背景とした人口増加により1939年(昭和14年)に下松市となった。

第2次世界大戦後、昭和30年代以降の高度経済成長の波に乗り、典型的な臨海型重化学工業都市として成長した。一方、下松市の駅前商店街は戦災を受けず商業の近代化から立ち遅れた。1962年に国道2号線が出来て、郊外部に住宅団地が次々と開発された。また1968年には駅裏土地区画整理事業が完了し、下松ショッピングセンターが建設され下松の商業は、駅南北に二分される形となった。近年になって広域交通網の整備が促進され、山陽新幹線や山陽自動車道の開通他、市内主要幹線道路も整備された。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(ザ・モール周南)のオープンをきっかけに、郊外部の末武平野への商業集積がさらに進み、商工業都市へと産業構造の転換と多様化が進んできている。この結果、従来は地域中心都市である徳山市(現周南市)へ市内の購買力は流出していたが、下松市内での商業力の

充実により、逆に周辺より流入する状況になっている。しかし、市中心部と郊外部の商業力の比重は逆転し、特に市の玄関口である下松駅周辺が衰退したことで活性化が望まれるようになってきた。

3 - 2 - 2 . 現在の街なみ

現在の下松駅南地区の街なみは、JR 鉄道の南側に東西に伸びた道筋にあり、商店街を形成している。歴史をたどれば地区の東部にある周慶寺（当時西福寺）の門前市として大内氏の時代に栄えた中市が発展の契機となったようである。現在も街に残る周慶寺や晋門寺、浄西寺、妙見宮鷲頭寺などの寺社と境内の樹木等は、街の歴史を物語る重要な景観要素となっている。しかし、駅南地区商店街の街なみは、建物の老朽化が進み、道路も狭いため街は衰退しつつあった。そこで、昭和 62 年度に始まったリジューム事業により地区の活性化をめざして、商店街道路の拡幅と共に、建物の建て替えを段階的に進め、現在までに 7 期 24 棟が完成している。従前は歩道もない幅 6m の道路が、倍の 12m の道路空間となり、歩道のタイル舗装、街路樹、街灯設置ができた。また共同溝設置等による電線地中化の整備を市が行った。また、地元の協議会では「まちづくりの申し合わせ」に沿って、建物の 1 階壁面を 1.5m 後退して歩行空間に提供することにより実質 4m の歩道を確保し、以前よりゆとりある環境が出来た。また道路に面してポケットパークも 3 ヶ所設けられうち 2 ヶ所は「申し合わせ」による民地の敷地提供によって設けられている。協議会の定例会ではこれらのデザイン等が協議され、行政や権利者間の調整が行なわれているなお、道路の拡幅と建物の建て替えが実施されたのは、主に道路の南側であり、北側については、ほとんど手つかずの状態である。北側街区の建物は老朽化が進み、危険な建物すらある。また、昨年の相次ぐ台風の被害を受け、屋根に青シートがかぶった建物がいくつもある。従って、道路の南と北の街区は極端に対照的な景観となっている。



商店街に面する浄西寺



未整備の北街区



建替え済の南街区



本調査の対象区域位置図（下松駅南地区）

3 - 3 . アンケート調査

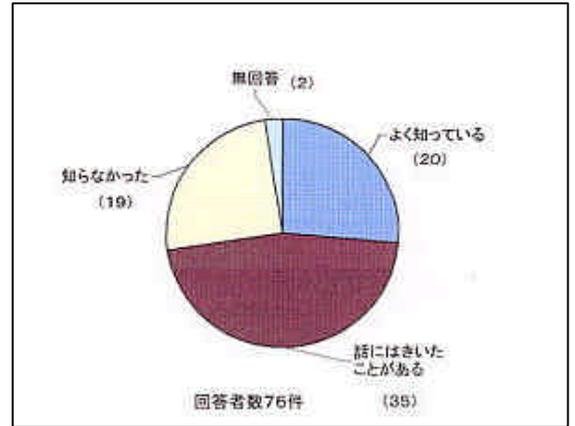
3 - 3 - 1 . 来街者に対するアンケート調査

実施期間：平成 16 年 11 月 27 日

回答者数： 76 人（くだらつ市（いち）への来街者）

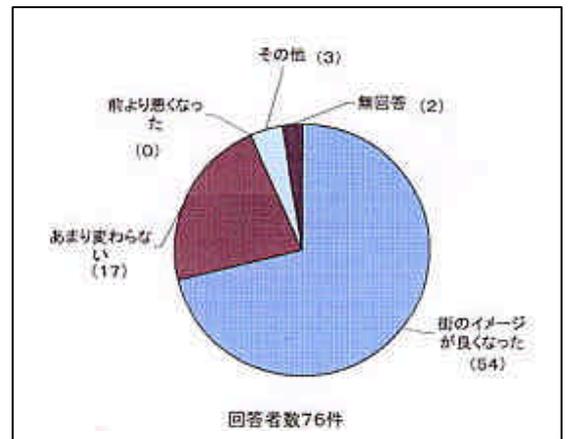
問 1 . 駅南地区のまちづくりについてご存知でしたか。

- ・回答者の 72% の人が「よく知っている、話には聞いたことがある」と答えている。
- ・しかし、「知らなかった」人も 25% いる。
イベントを行なうことによって、このまちづくりを知らなかった人にもアピールできるので、ソフト事業は欠かせない。



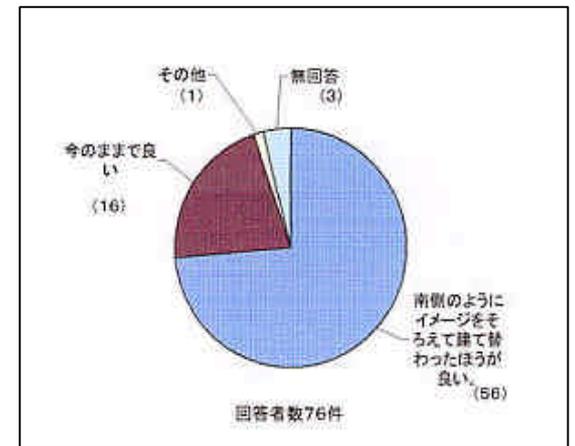
問 2 . 商店街の建物が建て替わっていますが、どう思われましたか。

- ・「街のイメージが良くなった」と答えた人が 71% いる。これは道路の南側が建て替わったことを評価しているものと思われる。
- ・しかし、「あまり変わらない」と答えた人も 22% いる。これは道路の北側が建て替わっていないことに対する負の評価と考えられる。
道路の南側と北側のまちの景観として格差が大きく街としてのイメージを疎外している。



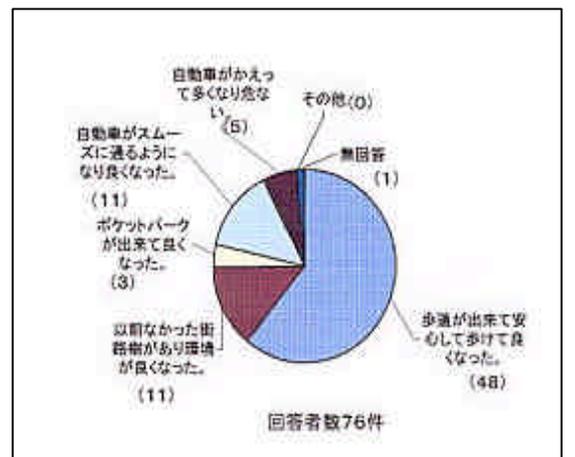
問 3 . 商店街の北側は、まだ建物が古い家が多いですが、どうなったらいいですか。

- ・まだ建て替えが進んでいない北側については「南側のようにイメージをそろえて建て替わった方がいい」と思う人が 74% いる。
街のイメージアップのためにも北側の建替えが望まれている。



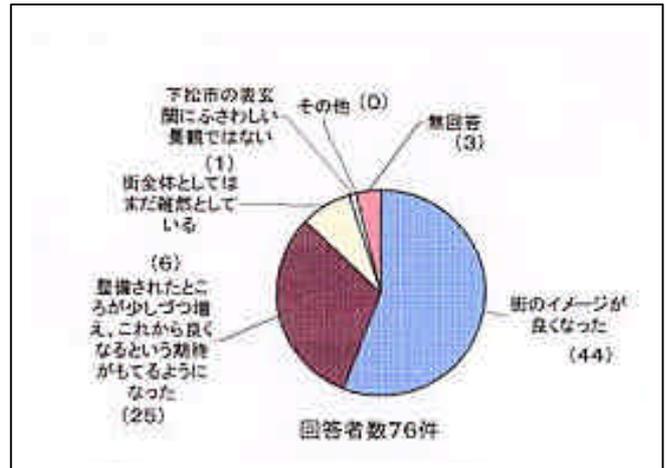
問 4 . 道路が広がりましたが、どう思われますか。

- ・「歩道が出来て安心して歩けて良くなった」と答えた人が 63% いる。
- ・「自動車が多くなり危ない」と答えた人は 7% にとどまり、ほとんどの人が良い評価となっている。今まで歩道がなかったこともあり、整備に対する評価が良かった。
しかし、車の交通量が増えたことへの危機感を感じる人もいる。



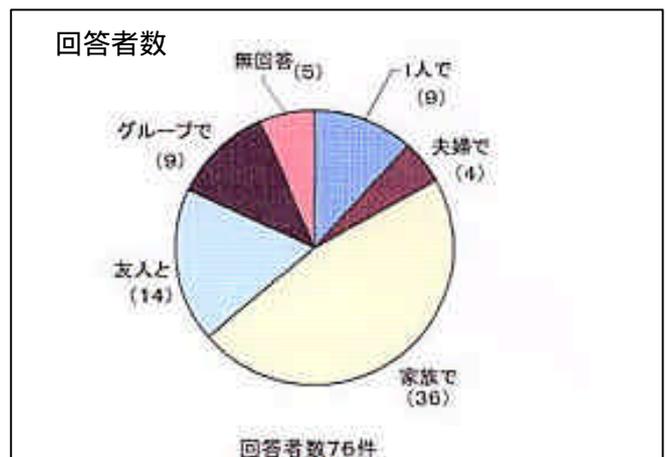
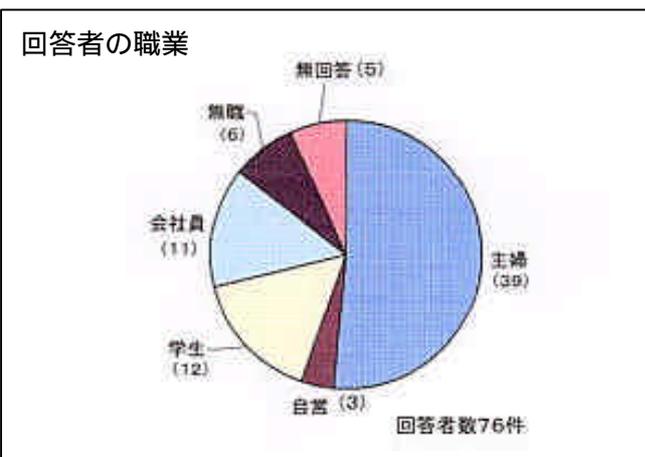
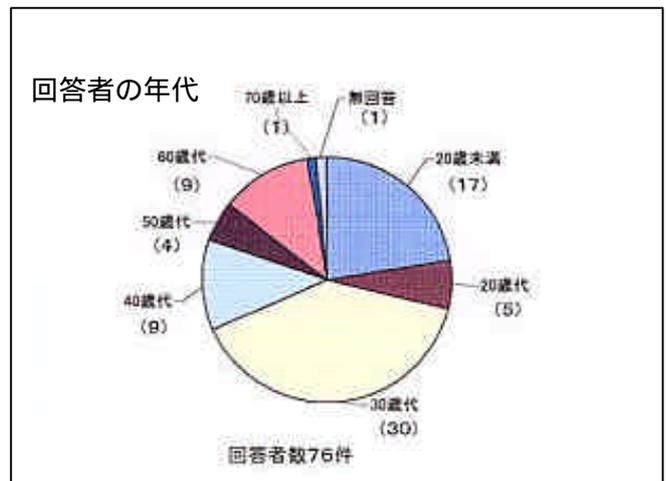
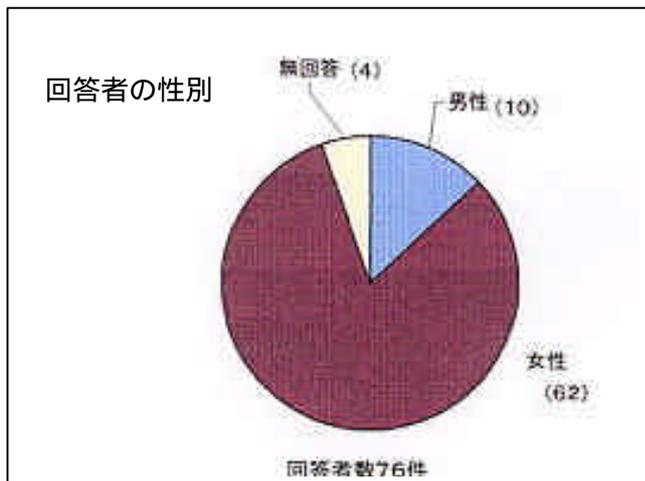
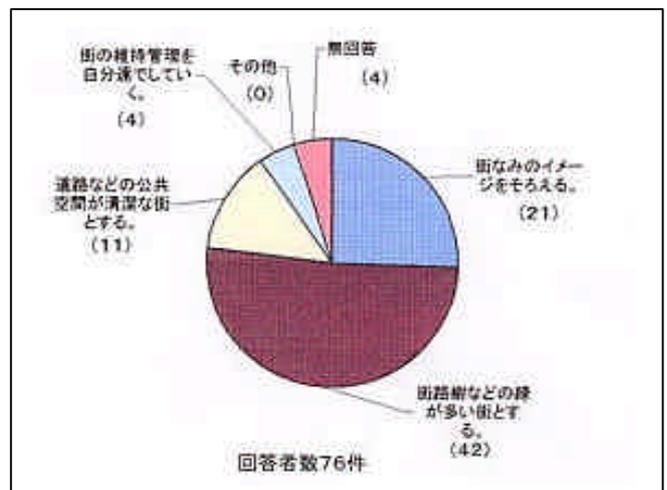
問5 . 現在の駅南地区の街の景観についてどう思われますか。

- ・「街のイメージが良くなった」と答えた人が58%、「これから良くなるという期待もてる」と答えた人も33%あり、ほとんどの人が良い印象をもっている。街が刻一刻と変化しており、期待感が強い。



問6 . この街を「美しいまちなみ」とするにはどうしたらいいですか。

- ・「街路樹など緑が多い街とする」が最も多く55%、次に「街なみイメージをそろえる」が28%「道路など公共空間が清潔な街とする」が14%となっている。街の景観への関心が高く、中でも緑への要望が強い。



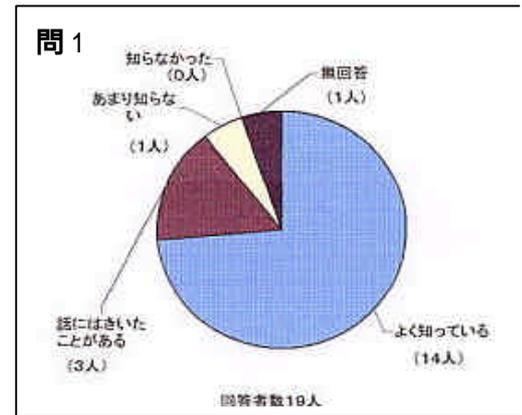
3 - 3 - 2 . 権利者に対するアンケート調査

実施期間：平成 17 年 1 月～2 月

回答者数： 19 人（地区内権利者）

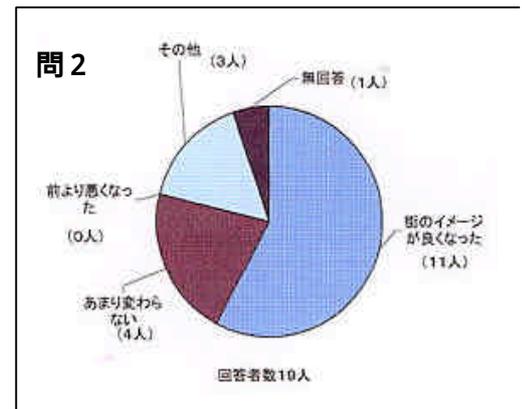
問 1 . 駅南地区のまちづくりについてご存知でしたか。

- ・「よく知っている」人は 74% 「話には聞いたことがある」人が 16% で認知度は高い。



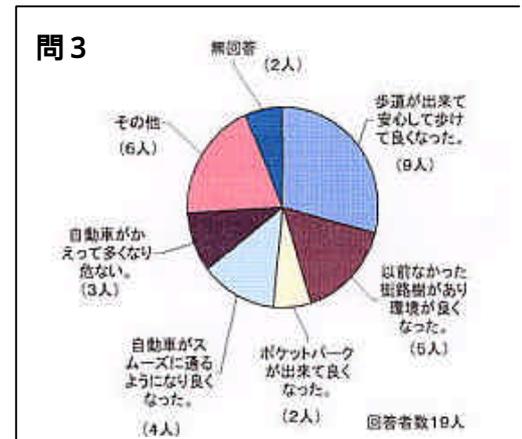
問 2 . 商店街の建物が建て替わっていますが、どう思われましたか。

- ・「街のイメージが良くなった」と答えた人 58% は道路南側の建て替えを評価しているものと考えられる。
- ・「あまり変わらない」と答えた人、21% は道路北側の建て替えが進んでいないことを評価しているものと考えられる。



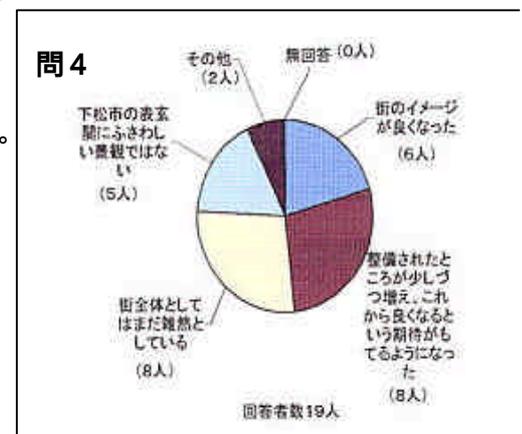
問 3 . 道路が広がりましたが、どう思われますか。

- ・「歩道が出来て安心して歩ける」ことの評価が最も高く 47% あった。また「街路樹」が植えられたこと、等も評価されている。(26%) しかし、「車が多くなり危険」と答えた人も 16% いる。



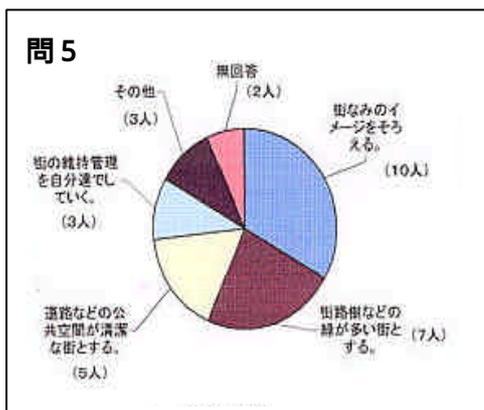
問 4 . 現在の駅南地区の街の景観についてどう思われますか。

- ・「これから良くなるという期待がもてる」人が 26%、
- 「街のイメージが良くなった」と答えた人が 24%、
- しかし、「雑然としている」「表玄関にふさわしくない」といった否定的な答えも同数ある。
- 道路の南側と北側の対照的な評価と思われる。



問 5 . この街を「美しいまちなみ」とするにはどうしたらいいですか。

- ・「街なみのイメージをそろえる」が 1/3、「街路樹など緑が多い街とする」が 1/4 「公共空間が清潔な街」と
- 「街の維持管理を自分達で行う」が合わせて 1/4 程度である。



[地権者の方にお聞きします]

問6. あなたは現在の建物を建替えるつもりがありますか。

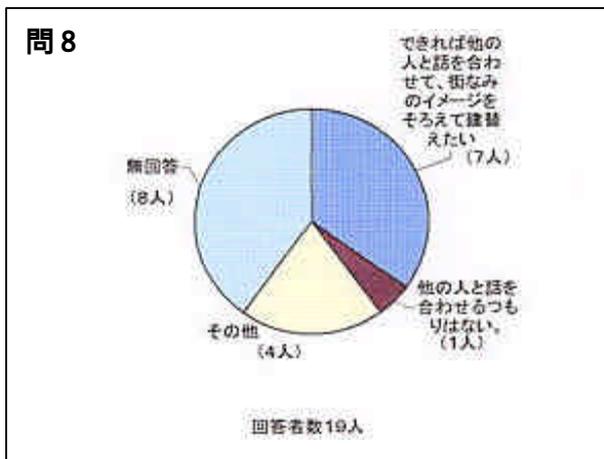
- ・「5年以内に建替えたい」「すぐにでも建替えたい」人が合わせて16%いる。
- ・「まだ考えていない」「今そのつもりはない」人は合わせて48%いる。

問7. 建替える予定の方にお聞きします。その理由は何ですか。

- ・「無回答」が最も多かった。
- 次に「建物が古いから」と答えた人は21%あった。

問8. 建物を建替える場合、あなたはどうしたいと思いますか。

- ・「街なみのイメージをそろえたい」と答えた人が37% しかし無回答も42%あった。



[テナントの方にお聞きします]

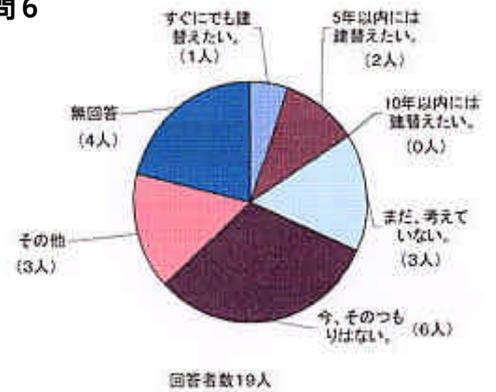
問9. 大家さんが建替えた場合、そこで営業は継続したいですか。

- ・「無回答」が最も多く63%あった。(家主も含まれているのではないか)
- 「条件次第」が26%あった。「営業をやめる」「他に移る」がそれぞれ1人ずつあった。

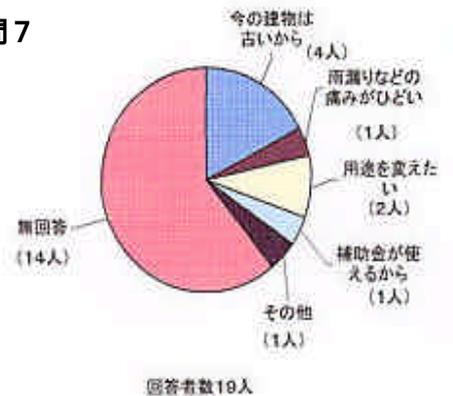
問10. その他、「より良いまちなみ」とするために何かご要望がありますか？自由にお書き下さい。

- ・海側だけでなく、山側も建替えを進めて、商店街のイメージを統一した方が良い。
- ・危険な建物は、出来るだけ、撤去の方向へ考えたい。
- ・片方だけ美しい街になったけど、その分反対側がよけいにみられない感じが強くする。
- ・商業店舗、貸し店舗が減りお客さんが来なくなり発展しない。・駐車場を多くする、商店を増やす。
- ・西本通り線を通ってみたい通りにしたい。・最近車輛の直通が多くて困る(安全上)。
- ・万が一被災した時、この街で良かったと思えるような助け合いの輪を広げたい。
- ・新しい道、建物になるのは良いが駐車場不足スーパーがない。・違法駐車が増える。
- ・北側が取り残された感じで統一性に欠ける。今後どうなるのか地権者もよく分からない。
- ・いろんな業種の人達に来てもらったり、商店街としての魅力ある街づくりをしてほしい。
- ・各自が全体の相対的効果を得る努力をする事が良い結果を得られるように思える。

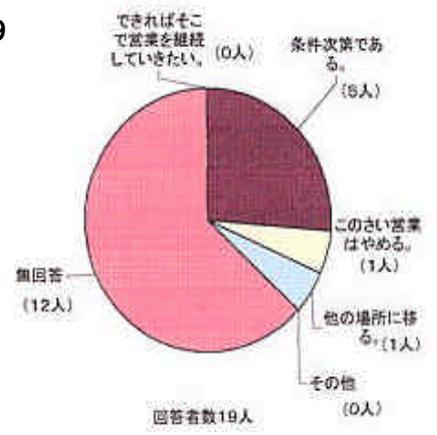
問6



問7



問9



3 - 4 . まちなみ景観形成ガイドラインと推進体制の検討

3 - 4 - 1 . まちなみ景観形成協定書（案）の検討

まちなみ景観形成調査委員会を5回開催したその成果として、次のような協定書案及び細則案を作成した。これを元に、今後対象地区権利者の同意を元に協定書の締結へとつないでいく。

（仮）下松駅南地区まちなみ景観形成協定書（案）

1 . 目的

この協定書は、下松駅南地区における「まちづくり」の実施に合せて関係者（下記4に定めるこの協定の区域内関係者）が、「まちなみ」は皆の共有の財産であることを認識し、まちづくりに対する意識の統一と、より良い街並み景観の形成を図るために定める「自主的なまちづくりの申し合わせ」であり、下松駅前にふさわしい調和のとれたまちづくりを進め、周辺環境改善に寄与することを目的とする。

2 . まちづくりの基本方向

- (1) 駅南地区まちづくりの基本であるリジューム計画のテーマ「シーポートシティ」に沿って、海や港に最も近い駅前の中心市街地としての特性を生かしたまちづくりを進める。
- (2) 上記(1)を基本に、下松市のテーマでもある「星ふるまちくだまつ」のイメージを意識して、特色ある商店街の形成と、安全で住みやすい住環境の整備につとめる。
- (3) 下松市の玄関としての街のイメージを高め、安全でゆとりある歩行者空間と、街路と調和した質の高い街並み景観を創出し、安全で快適な生活ができるまちづくりを進める。

3 . 協定の締結者

この協定は、下記4に定める区域内の土地の所有者並びに、建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者、またはこれらの同意のもとに事業主体となりうる団体・企業等（以下「土地の所有者等」という）、下松駅南地区まちづくり推進協議会（以下「協議会」という）および特定非営利活動法人 下松駅前まちづくりセンター（以下NPO法人という）の全員の合意により締結する。

4 . 協定区域

この協定の区域は、下松駅南地区リジューム計画区域（街区整備計画・市街地再開発事業区域）内を原則とし、別図の区域とする。特別な場合は協議会およびNPO法人において協議し決定する。

5 . 協定の適用

この協定実行後において、建築物や工作物の新築、増改築、改装、移転などを行なう場合は、この協定の規定を適用する。ただし協定施行の際、既に建築済みまたは工事中の建築物については、この協定の規定は適用しない。

6 . 協定適用の手続き

上記5で協定が適用される場合、当事者は計画の概要を協議会およびNPO法人が別に定める（仮）まちなみ景観形成委員会（以下「委員会」という）に提出し、説明を行うものとする。そしてこの委員会は、その計画につき、関係機関と協議し、当協定事項について必要な調整を行い、承認した上で当事者は着工するものとする。

7 . 調整事項

この協定書で調整する事項はおおむね次のとおりとし、詳細は細目に定める。

(1) 建築物に関する事項

壁面線の後退、歩行者用通路・空地の確保	建物の外観デザイン、素材及び色彩
シャッター、シェード・テント	建築物の高さ
建物の構造	建物の用途、その他

(2) 看板・工作物等に関する事項

看板、広告等
工作物、設置物等
保全、清掃
その他

(3) 維持管理等に関する事項

夜間の演出効果
季節の演出

(4) 街路等に関する事項

イメージ
路面
その他

(5) 設計・施工に関する事項

8 . 委員会の職務

(1) 委員会

この協定の適切な運用を図るため、協議会およびNPO法人により「(仮)まちなみ景観形成委員会」を設置することができる。

(2) 委員会の職務

協定の定める事項について協議し、当事者への指導及び調整を行う。

(3) 委員構成

委員長1名、委員若干名、アドバイザー若干名として、委員は協議会およびNPO法人の会員とする。委員長は委員の互選とし、協定の運営のための会務を統括し、委員会を代表する。アドバイザーは下松市並びに協議会およびNPO法人が推薦するものとする。

(4) 委員会の要請

委員会は必要に応じて、公共団体等関係団体・機関及び学識経験者、専門家の出席を要請し、その意見を聞くことができるものとする。

9 . 修正・追加・変更について

この協定の修正、または条項の追加・変更などの必要が生じた場合は、委員会で協議し、協議会およびNPO法人の決議を経て、修正・追加・変更することができるものとする。

10 . 違反者の措置

この協定に定める事項に違反があった場合、協議会およびNPO法人は勧告し、その行為を是正するよう求めることができる。

11 . 細目

この協定に定める具体的事項は別の細目によって定めることとする。

12 . 定めのない事項

この協定に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、協議会およびNPO法人において、その都度協議して定めることとする。

13 . 協定書の発効

この協定書は、平成 年 月 日より発効し、協議会およびNPO法人が廃止の日まで有効とする。

(仮)下松駅南地区まちなみ景観形成協定書 細則(案)

1. 建築物に関する事項

(1) 壁面線の後退、歩行者通路・空地の確保

道路に面する建物の1階壁面線は、官民境界線より1.5m以上後退し、歩行者用通路を確保する。

前項の後退部分の地上3.2m以内は建築物及び工作物を設けない。

壁面線を周囲の景観を損なう恐れが無くかつ1.5m以上後退させる場合は、適当と思われる規模のポケットパーク等の空地を設ける。または、植栽等の景観的な配慮をする。

壁面後退した部分の敷地内舗装は、可能な限り、周囲と調和した素材および色合いとする。

(2) 建築物の高さ

建物の共同化の場合は原則として3階以上とする。但し個別協調建て替えの場合は2階以上とし隣接建物とのバランスを考慮し軒高を高くする等の配慮をする。

(3) 建物の構造

鉄骨造以上として、共同化の場合、建築基準法でいう耐火建築物とする。但し個別協調建て替えの場合は耐火建築物又は準耐火建築物とする。

(4) 建物の外観デザイン、素材及び色彩

建物の外観デザインは、協定書「2.まちなみの基本方向」に沿ったもので、まちなみの全体景観に配慮したものとし、協議会、NPO法人及び関係機関と協議して調整するものとする。

1階の道路に面した部分は自然素材を使用し、その他は周囲の景観を配慮したものを使用する。

但し自然素材とは、原則として石及びタイル等をいい、その他の提案があった場合は協議会、NPO法人及び関係機関と協議する。

色彩は周囲の景観に配慮し、原色及び華美な色彩は原則として使用しない。

但し建物の用途により提案があった場合は協議会、NPO法人及び関係機関と協議して調整する。

(5) シャッター、シェード・テント等

閉店時にできるだけウインドウショッピングができるように考慮し、シャッターのデザインなどについては可能な限り通り全体の景観への配慮を行なう。

シェード、テント等については、地上3.2m以上に設け、道路境界より突出させないこと。

(6) 建物の用途、その他

協定書の「2.まちなみの基本方向」に沿って、下松市の玄関口にふさわしい建築用途とすること。

夜間みの営業用途の店舗は出来るだけさけるよう配慮する。

上記(1)～(6)について特別な場合は協議会、NPO法人及び関係機関と協議するものとする。

2. 看板、工作物等に関する事項

(1) 看板・広告物等

まちなみ景観に配慮し、互いに協調して設置するものとして、位置等については協議会、NPO法人で調整することができる。

敷地内に設置するものとする。

看板は店名よりメーカー名の字体が大きいものは出来るだけさける。

壁面突出看板はW*Hが800*1200程度とし、ビジュアルサイン等が好ましい。

壁面平面看板は出来るだけ箱文字仕様とし、壁面を覆わない様考慮する。

地上看板は原則として街並み景観上デザインに配慮されたものにする。

公共用通路部分には置かないようにする。

窓面看板、広告等は窓面全体に文字やイラストを描く事を避け、書体や色彩についても景観上の配慮をする。

共通看板のデザイン、仕様および位置等は協議会で協議し決定できるものとする。

上記について特別な場合は協議会、NPO法人及び関係機関と協議するものとする。

(2) 工作物、設置物等

門・塀等は街並みとの調和を考慮したデザインとするよう配慮する。

自動販売機等の設置の際は困障をしたり、建物と一体的にするなどできるだけ景観に配慮するよう努める。

駐車場等空地の入り口はゲートや植栽等で街並みとの調和を計るよう努める。

3. 維持管理等に関する事項

(1) 夜間の演出効果

閉店後も明るい街なみになるように、街灯、ショーウィンドウのライトアップなど夜の街並みのグレードアップに努める。

(2) 季節の演出

道路に面した部分には、フラワーボックスを置いたり、バルコニーに花を飾るなど季節の演出に努める。

(3) 保全、清掃等

常にまちなみの景観、美観を継続していくために保全、清掃等を心がける。

(4) その他

必要に応じて協議会、NPO法人及び関係機関で協議する。

4. 街路等に関する事項

(1) イメージ

協定書の「2. まちづくりの基本方向」に沿ったイメージを随所に表現するよう努める。

(2) 路面

歩・車道とも街並みの景観を損なわないよう配慮する。

(3) その他

必要に応じて協議会、NPO法人及び関係機関で協議する。

5. 設計、施工に関する事項

個別の建物等の設計、施工等に当っては、リジューム計画および協定書の内容を十分に理解し、協力して頂ける業者に建築主が依頼する。協議会、NPO法人は、この件につき建築主にアドバイスし、調整できるものとする。

3 - 4 - 2 . 推進体制の整備の検討

(1) 下松駅南地区における現在のまちづくりの体制

以下の構成で毎月1回定例会を開き、さまざまな調整を行なっている。
協議の内容により随時、関係団体等も加わり協議している。

- ・ 下松駅南地区まちづくり推進協議会
- ・ NPO法人 下松駅前まちづくりセンター
- ・ 下松市
- ・ 下松商工会議所
- ・ コンサルタント

なお、下松駅南地区まちづくり推進協議会、およびNPO法人下松駅前まちづくりセンターの構成員はおおむね次の通りである。

- ・ 下松駅南地区商店街を構成する4商店会組織
- ・ 下松駅前第1地区市街地再開発組合
- ・ 地区内の銀行など金融機関
- ・ 地区内自治会
- ・ 地区内権利者
- ・ 地区内営業者

(2) 「まちなみ景観形成協定書」の推進体制

当面は、上記の組織をベースに行なっていくものとする。

協定書(案)には、協議会およびNPO法人が別に定める「(仮)まちなみ景観形成委員会」を設置することができる。とあり、これを設置して行なう。

(仮)まちなみ景観形成委員会

- ・ 委員長 1名 委員の互選とする。
- ・ 委員 若干名 協議会およびNPO法人の会員
- ・ アドバイザー 若干名 下松市、協議会、NPO法人の推薦による

委員は必要に応じて、公共団体等関係団体、機関、学識経験者、専門家の出席を要請し、その意見を聞く事が出来る。



毎月1回開催されている現在のまちづくりの定例会

3 - 5 . イベント等の開催及び広報活動

3 - 5 - 1 . なつかしい昔の街の写真展

(1) 活動内容

下松駅南地区商店街は昭和 30 年～40 年代までは市内で最もにぎわいのある場であり、そこには人々の想いが刻まれていた。リジューム事業で街なみが新しくなる中で、昔の街なみはなくなりつつある。また記憶に残る高齢者も年と共に少なくなってきた。そこで、散逸しつつある写真を市民から集めて次世代へ伝えていくために街のイベント時に昔の街の写真展を開く事となった。11月27日の商店街の秋まつり「くだらつ市(いち)」で商店街通りに展示した。

(2) 成果

市民の方々より、約 40 点の昔の写真が集まり、「くだらつ市(いち)」に来街された人々の人気を集めた。高齢者中心だが、中には子供達に昔の話を聞かせるお年寄りの姿もあった。



くだらつ市(いち)での昔の写真展



昔の写真に見入る人々

3 - 5 - 2 . 今の街なみ写真コンテスト

(1) 活動内容

当地区では、街路の拡幅、建物の建て替えが進み、街の姿が日々刻々と変化している。そこで一般市民の皆さんに、街に関心を持ってもらおうと、「くだまつのまちの景観」写真コンテストを公募して行なった。11月27日のくだらつ市(いち)より募集開始し、2月中旬に締め切った。呼びかけは、新聞、チラシ、口コミ等で行なった。2月18日に委員会において審査会を開き、入選作品は3月に地区内の銀行等のロビーで巡回写真展を行った。

(2) 成果

一般市民の幅広い層から約 40 点の応募があり、駅前周辺の街だけでなく、市内の各所の今の写真が集まった。応募者が市内や地区内を被写体を探して歩き回る光景が見られ、少なからず、まちなみ景観に関心を持ち勉強になったとの声が聞かれた。



写真コンテスト表彰式



銀行ロビーでの写真展

3 - 5 - 3 . 子供たちによるまちの未来図画コンクール

(1) 活動内容

下松のまちを担う子供達に「くだまつのまちの未来図」について「こんなまちにしたい」という自由な感覚で「まちの未来像」を図画に描いていただく図画コンクールを実施した。12月に市教育委員会を通じて市内各小学校に公募し、2月中旬に締め切った。多数の応募があり3月4日の委員会で審査会を行った。作品は今後のイベントなどで展示していく予定である。

(2) 成果

市内の2つの小学校から合計75点の応募があった。画用紙の他に大判の模造紙にグループで描いたクラスもあった。笑顔があふれ、自然がいっぱい、といった子供たちなりの自分達のまちへの想いがつまった作品ばかりで審査する側は圧倒された。



図画コンクール審査会の様子



図画コンクール表彰式

3 - 5 - 4 . 街のホタル点灯（街路樹イルミネーション）

(1) 活動内容

商店街の街路が拡幅され、歩道やポケットパークができています。以前はなかったシンボルツリーや街路樹が植えられているが、冬季は葉も落ち暖かみが通りにないため、冬季に「街のホタル」と名付け、街路樹のイルミネーションを点灯した。11月27日の秋のまつり「くだらつ市（いち）」において点灯式を行なって、1月10日までポケットパークのシンボルツリー（もみの木）と、街路樹10本に灯をともした。



イルミネーション点灯式

(2) 成果

11月27日の点灯式は、シンボルツリーにはクリスマスの装飾を施し、通りかかりの人も集めて行なった。期間中は、記念写真をとる若いカップルの姿も時々見られた。また、駅前から商店街への人の誘導にはイルミネーションは視覚的効果がある。毎年継続することで名物にできる予感がした。



ポケットパークのシンボルツリーのイルミネーション

3 - 5 - 5 . 広報活動

(1) 活動内容

上記のイベントを行なうにあたり、さまざまな手段での広報を行なった。11月27日の「くだらつ市（いち）」の広報チラシは新聞の折込広告を行なったが、この中で、「昔の街の写真展」と「写真コンテスト」「街のホタル点灯」の広報をした。また、「写真コンテスト」「図画コンクール」は新聞記事になった。市教育委員会を通じて各小学校へは「図画コンクール」の公募チラシを配布した。「昔の街の写真展」と、「写真コンクール」は、関係者の口コミによっても写真を集めていった。

(2) 成果

最も効果があったのは、「口コミ」であった。関心のある人は小さな情報も逃さない感じであった。また、「子供達の図画コンクール」は思いがけず多くの応募があり、正式に教育委員会を通じたことが効を奏したようだ。また、今回の調査活動そのものについても新聞社が一面記事に取り上げてくれ、この調査の意味が市民に伝わったのではないかと考える。



11月27日くだらつ市（いち）新聞折込広告
（この中で、当調査によるイベントを案内）



日刊 新周南の記事

4 . 今後の展開

4 - 1 . 活動についての課題

今回の調査によって、まちなみ景観への関心の輪を一般市民へ広げる目的で、各種イベントを行なった。参加していただいた方については関心を持つ一つのきっかけになったのではないかと思うが、その他大多数のまだ無関心な人々へのアピールが今後の課題である。

また、当地区では、商店街通り北側の街区が未整備の状態に残っており、整備された南側と、極端な対称をなしている。老朽化しているが権利者の建て替え意欲は現在ではまだ小さいが、今回の調査をきっかけに建て替えへ向けて関心をよびおこしていく必要がある。

また、市街地再開発事業や、リジューム事業などのハード整備がすすみ、街が新しく生まれ変わる時期をむかえ、将来のより良いまちづくりと、景観形成へ向けて幅広い活動を行なっていく必要がある。

4 - 2 . 今後の展開予定について

協議会発足以来、当地区のまちづくりを着実に進めてきたが、現在ハード整備面ではまだ商店街通りの南側の目途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状態である。今後、当調査において作成した「まちなみ景観協定書(案)」をベースに、権利者との話し合いを重ねて、建て替え時の街全体の景観を考えた建物の協調化、共同化の話を進めていく予定である。そして、駅前にふさわしい街としての景観形成をはかりながら、住民の増加、街の活性化へとつなげていきたい。

また、通りに面して空き店舗が点在しているため、この活用についてもを具体化していきたい。街の景観形成のためには街が生き活きと使われる必要がある。平成14～15年度事業で行った「ふれあいサロン」は利用者に好評であり、これによって街や店のファンが増えたので、今後も是非取り組んでいくつもりである。

平成17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、写真コンテスト、図画コンクールなどの市民、住民と協働するソフト事業は、今後も継続していく予定である。それにより、一般市民への有効なアピール、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期待できることは、今までの活動で確認されているので、さらに発展させていきたい。

さらに、このようなさまざまなソフト活動を通じて街に人々の関心を向けさせることによって、良好なまちなみ景観を保つことも期待できる。今後はさらに教育、福祉、環境等の他の市民NPO団体とも連携して、活動の幅を広げることによって、地域や街の課題解決へのきっかけが生まれてくることのできるものとする。



子供達による「まちの未来図画」コンクール入賞作品

5 . 活動のポイント

5 - 1 . 活動の人材

当地区のまちづくり活動および本年度の当調査活動を主体的に動かしてきた複数の役員（地元のメンバー）は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、行動力のある人が皆を引っ張ってきた。

また協議会やNPO法人に対して、当初より一貫して当地区に関わり協力してきたコーディネーターと、地元の建築家は、当地区の事情を良く知り、臨機応変に対応し、地元住民と良好なコミュニケーションが出来て、地元の人々も気楽に相談できている。

また、平成13年度の活動から参加し、市民によるワークショップから発展した「市民サポータークラブ」のメンバーが当NPO法人の会員となり、イベント企画等に積極的に加わり活動している。また今回調査の小学生の図画コンクールにあたって、各小学校への広報などを担当した結果、多数の応募があった。今後はこのようなさまざまな活動できる人材を地区内外から幅広く集めていきたい。

5 - 2 . 活動のための資金調達

当NPO法人の年会費は正会員は個人 6,000 円、団体 24,000 円である。

現在個人、団体合わせて会員は 24 人であり、十分な活動には会費だけでは足りない。そこで、助成団体の助成金や、行政（市や国など）の助成金などで今までまかなってきた。しかし、いつまでも外部の資金ばかりに頼ってはいられないことははっきりしている。今後の活動のためには、まず会員数を増やしていく必要がある。収益源となる事業を見出し、また行政などよりの業務委託もできるように活動していく必要がある。

5 - 3 . 活動のネットワーク・支援

当調査については、次の諸団体の協力を得て活動することができた。

- ・ 下松市 都市計画課
- ・ 下松市 教育委員会
- ・ 下松商工会議所
- ・ 下松駅前第1地区市街地再開発組合
- ・ 元町西商店会
- ・ 本通り商店会
- ・ 中央商店会
- ・ 元町西商店街協同組合
- ・ 元町西自治会
- ・ 下松市立 久保小学校
- ・ 下松市立 下松小学校
- ・ 日刊 新周南新聞社



子供達による「まちの未来図画コンクール」入賞作品