

大府市議会

議長 鷹羽琴美様

大府市議会建設産業委員会

委員長 太田和利

# 報告書

～中心市街地の活性化について～

令和6年3月

大府市議会 建設産業委員会

## 1 はじめに

当委員会は、令和5年6月20日、本市における駅前まちづくりに関する取組の現状及び課題を把握し、今後の市政運営に生かすため、所管事務調査として「中心市街地の活性化について」の調査を行うことに決定し、以降、閉会中を中心に調査を行ってきた。

このたび、調査研究の成果を取りまとめたので、その内容を以下のとおり報告する。

## 2 調査研究テーマの選定理由

令和5年3月に大府市立地適正化計画が策定されたことは、中心市街地を含めた本市のまちづくりを進めていく上で、具体的な考え方が計画として示されたものであり、今後の大きな指針となる。

本市における昭和45年の人口は4万8,540人だったが、現在では約9万3,000人で、第6次総合計画においては計画人口を10万人としている。しかしながら、大府駅前のまちづくりについては、区画整理の施行やマンションの建設、商業施設の撤退等があったが、まちづくりの方向性は定まっていない。共和駅前についても同様に、これまで幾度となく、様々な議論や動きもあったが大きく進んではいない。

本調査研究の目的は、駅前のまちづくりを動かす、また、そのことにより、中心市街地活性化を進めることにある。中心市街地の活性化を推進するに当たっては、駅前のまちづくりが不可欠であると位置付ける。

現状を打破するために、何が必要なかを調査研究し、もって、中心市街地活性化を進め、その中で本市の顔となる魅力ある駅前へと変えていきたいという思いから、本委員会の研究テーマを「中心市街地の活性化について」とし、駅前のまちづくりを進行させることを念頭に調査研究を行うこととした。

後にも述べるが、駅前に何をつくるかについて提言するのではなく、どうすれば駅前のまちづくりが動くのかについて報告する。

## 3 調査研究の概要

### (1) 高井氏との情報交換会

大府駅周辺まちづくり検討会議のメンバーの一人である高井隆一氏と、大府駅前のまちづくりが進まない理由を中心に情報交換会を行った。そこで、まちづくりが進まない理由として、以下の4点が挙げられた。

- ①まちづくりの中心となる人物が存在していない。
- ②大府駅前の地権者の多くが、現状に満足している。
- ③地権者とのコミュニケーション不足
- ④地域住民、地権者のまちづくりに対する機運が高まっていない。

情報交換会後の委員間の意見交換会では、「地域住民の機運を高める必要がある」「中心となる人物、つまり、キーパーソンの存在が必要である」「まちづくりは、行政主導・住民参加でなく、住民主導・行政参加で行うとよい」等の意見が出た。

## (2) 中心市街地整備室との勉強会

調査研究を進めていくに当たり、大府駅前と共和駅前のまちづくりについて、これまでの経緯を中心に、中心市街地整備室の職員を講師とした勉強会を行った。

～大府駅前について～

### ①大府駅東立体駐車施設等整備運営事業

事業概要：大府駅東駐車場及び自転車駐車場を立体化して再整備し、立体化によって発生する余剰床に生活サービス施設等（スーパーマーケット、メディカルモール、薬局、フィットネス、洗濯代行サービス付コインランドリー）を併設する複合施設を整備していく予定だった。（平成30年10月公募）

### ②大府駅東商業施設等整備運営事業

事業概要：大府駅東駐車場の一部及び大府駅東自転車駐車場用地を活用し、商業施設（薬局（食品販売含む）、地域貢献施設、医療施設）を整備していく予定だった。（令和3年4月公募）

上記①②の事業については、優先交渉権者の辞退により中止となった。辞退理由としては「土地が狭く搬出入路やバックヤードが設けられない」「商圈が駅東側にしかない」「土地の貸付料が高い」「立体駐車場のみで平面駐車場がない」等であった。

～共和駅前について～

### ①平成2年度共和駅周辺整備計画（ハートウェア共和）

内容 ・東側駅前広場と隣接する未利用地を活用した多目的広場  
・親水空間として河川に蓋掛けをした河川空間  
・地下駐車場。歩道を撤去し、地下歩道の整備。東西駐輪場の整備  
・1.5メートルセットバックした街路及び公開空地の整備

課題 ・地下駐車場や地下歩道等の核となる施設は計画したが、具体的な事業手法の合意などの問題が残った。

## ②平成16年度共和駅周辺まちづくり計画（ほっとすまいる共和）

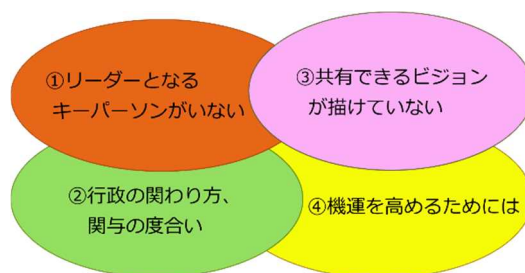
内容 ・ハートウェア共和を実現可能で地域住民も参加できる計画内容に見直しを行った。

課題 ・計画の具現化に向けて地域住民、地権者などと方向性の共有を図りながら、一緒に取り組んでいくこと。

勉強会後の委員間の意見交換会では、「30年後を見据え、地域住民・市民・行政・地権者・諸団体等をリードするキーパーソンが必要」「若者、駅を利用しない人を含む幅広い市民との共通のビジョンが必要」「商圈が狭く収益が困難なら、保育施設や公園等、公益性の高いものということになる」「新しい視点での開発が必要となるのではないか」「リーダーとなるキーパーソンをつくるための条件の整備などを始めるべきである」等の意見が出た。

情報交換会と勉強会を経て、以下、4つのポイントとしてまとめ、以下の視察に臨んだ。

- ①リーダーとなるキーパーソンがいない
- ②行政の関わり方、関与の度合い
- ③共有できるビジョンが描けていない
- ④機運を高めるためには



### (3) 行政視察

#### ①宮崎県日向市「日向市駅前の再開発について」

日向市では、1990年代以降、中心市街地の衰退が顕著となり、都市構造改革が課題となった。中心市街地の活性化について、平成6年から取り組み、平成24年東西の駅前広場の一体化等、駅前周辺地区整備が一つの節目を迎えた。

取組の内容については、県が主体となった連続立体交差事業、市が主体となった土地区画整理事業、商業者等が中心となった商業集積事業、市が主体となった駅前広場等の交流拠点施設整備事業、この4事業を同時に進めた。中心市街地整備については、市民が主役となる体制の構築を図っており、当初から「産・学・民・官」協働のまちづくりを目指し、現在までに28の委員会等を設置し検討を行っている。そして、各事業の検討結果を持ち寄り、総合的に議論、調整する場として、「日向地区都市デザイン会議」



(メンバー：県・市・JR九州等の関係者、学識経験者、専門家)を置き、まちづくりを推し進め、事業の一貫性を確保していく体制を築き、基本設計から実施計画までを一括に行った。

特徴の一つとして、土地区画整理事業を組合施行ではなく市施行で行ったこと、そして、ここにおいても、官民連携を図るべく、12街区に区切り、同時に進行している商業集積事業の調整を図りつつ、それぞれの街区ごとに会議体が構成され、テーマを掲げてまちづくりを行っていた。

そして、説明していた担当者から「地権者のための駅前のまちづくりではなく、市民全体のための中心市街地活性化である」という言葉は、駅前のまちづくりを進める上で大切な考え方であると感じた。

視察後の委員間の意見交換会では、「産・学・民から広く意見を集め、そして、それを一つの方向性へとまとめていくことができる体制づくりをし、官民連携をしっかりと図りながらまちづくりを進めていく手法が重要ではないか」等の意見が出た。

## ②大分県津久見市「津久見ランドデザイン構想・駅前の開発について」

津久見市は、主に石灰石セメント産業、そして、水産業、農業を基幹産業とする都市である。そして、平成12年からの20年間に約7,000人の人口減が進んでいる(現在の人口約1万6,000人)。

取組の内容については、平成27年から3か年にわたり実施した「津久見観光周遊性創出事業」において、大学、行政、市民、団体等の相互連携によるワークショップを行い、課題の抽出やまちの活性化に向けた施策に対し議論を行った結果、つくみん公園内にインフォメーション的な役割を果たす拠点施設として「コンテナ293(つくみ)号」を設置し、情報発信をしていくこととし、平成28年6月から老朽化が著しい市役所庁舎の新築移転の検討を開始した。また、平成29年9月の台風による甚大な被害からの復旧ということもまちづくりを進めるきっかけとなっていた。



令和元年11月には、商工・産業・福祉・交通・防災・教育・まちづくりなど各分野で活躍されている市民、さらに一般公募による市民に加え、津久見市職員と進行役となる福岡大学景観まちづくり研究室の方々と、「ランドデザインワークショップ」を開催した。このときのグループ作業では、①今後の津久見市におけるまちづくりのポイント、②今後どのような取組を行ってほしいか、③津久見市

の将来像に対する意見といった3項目を中心に意見の共有、議論が行われた。

そして、令和4年3月、新庁舎の建設、街なか観光拠点の建設、歩いて楽しめる川沿いを中心とした空間整備、歩道や街路灯整備による駅前線の魅力アップなどを盛り込んだ「津久見市グランドデザイン構想」が策定された。この構想は、現状と課題を踏まえ、今後10年以内に取り組んでいく必要のある事業を整理した将来イメージ図となっている。

視察後の委員間の意見交換会では、「コンテナ293（つくみ）を常設し、市民とまちづくりについて語り合える機会を大幅に増やしていた点が参考になった」「具体的なまちの将来像を見せることで、市民や地権者の理解が得やすくなると感じた」「中心となっている専門的知見者である大学教授の存在が大切であると感じた」等の意見が出た。

### ③福岡県古賀市「古賀駅東口周辺地区開発構想について」

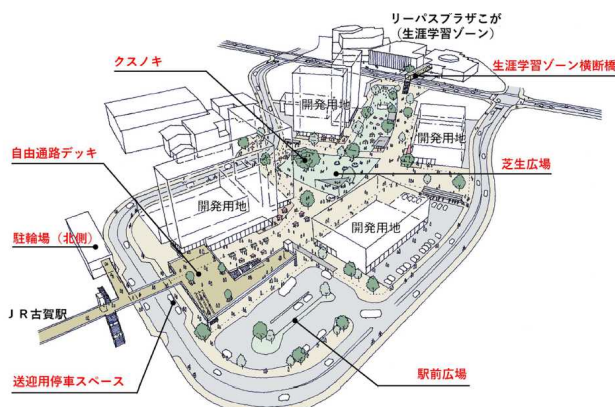
古賀市は、福岡市の中心である博多駅まで約20分、北九州市の小倉駅まで約50分とアクセス性に優れているものの、医療・福祉・商業・行政・交流学习などの主要な都市機能は、古賀駅から約1キロメートル圏内に立地しているが、駅周辺からまばらに離れて点在している状況である。そして、駅周辺の立地は少なく、人が集い、住まう環境として魅力が不足している状況である。

そこで、駅の東側の大きな地権者であるニビシ醤油とまちづくりの協力協定を結び、東側に既にある生涯学習ゾーンである「リーパスプラザこが」と駅を結ぶべく、JR古賀駅東口周辺地区整備基本計画を策定した。

古賀市におけるまちづくりの中心となっているのは、福岡大学と熊本大学の講師であり、そこに、市、都市再生機構、商工会議所、地権者のニビシ醤油、タクシー会社、JR九州、高校・大学の部長、地域の区長が加わり、会議を行い、ワークショップも行っている。

JR古賀駅東口周辺地区整備基本計画は、駅から「リーパスプラザこが」までを安心して歩いていけるよう公園中心で結び、そこへ、子育て世代を呼び込むマンション、商業施設、医療施設等を併設する計画となっており、現在各市町が目指しているコンパクトシティ構想をしっかりと盛り込んだ具体的な計画となっている。

視察後の委員間の意見交換会では、「現市長が1期目当選時の公約を駅周辺の再開発としており、古賀市におけるまちづくりを進める大きな原動力になっている





と感じた」「地権者には、開発する前から進捗状況を説明しており、その関係性の上で、地権者の理解が進むと感じた」等の意見が出た。

#### 4 今後、本市に求められること

以上の調査研究の結果、大府市の中心市街地の活性化が進まない原因は、リーダーの不在、官民の役割分担が具体化されていないこと、共有されたビジョンがないこと、機運の高まりがないことの4点にあるものとし、それぞれについて提言を行う。

ただし、それぞれの具体化は、リーダーを中心に、それを補佐する合議体によって行われるべきであるので、本提言では触れない。

なお、それぞれの提言は関連し合っているため、内容の重複はあえて避けずに記述する。

##### (1) 中心市街地活性化を進めるためのリーダーをつくる

###### ①中心市街地活性化に必要なリーダーとは

中心市街地の活性化のための市の施策や事業及び予算を理解し、幅広い市民等の意見の集約、計画の策定、設計、施工、管理、関係各所との連携など全体を見通し、影響を及ぼせる人物であり、かつ、市長との関係や専門的な知見を持つ者との関係を構築しながら事業を進めることができる人物が必要となる。

リーダー及び合議体は、個々の課題や意見に対して具体策を提案するのではなく、課題を抱えている人、及び幅広い市民の力を引き出す専門的知見を活用しながら、後に述べる共通のビジョンを構築する役割がある。

###### ②リーダーをどう決めるか

中心市街地の活性化を進行させるためには、リーダーを決定し、フォローする体制が必要となる。

まず大府市が、大学教授など民間の専門的知見者を含んだ合議体をつくり、その合議体により、リーダーを選定する。

フォローする体制は、多くの幅広い市民からの意見の集約、共有できたビジョンを具体化する構想の起案、その過程における機運の醸成を行うことができる様々な専門家集団である。そして、産・学・官・民のあらゆる意見を吸い上げる体制をつくる。

##### (2) 官民の役割分担

中心市街地活性化を進めていくには、例えば、区画整理や道路などの新設等、大規模な事業化、予算化が必要であり、リーダーと市長との信頼関係、協力関係は必

須である。

リーダーを補佐する合議体の体制づくりは、まずは市が主導的に進めていくべきものとする。そうすることで、リーダーと市長との間には、絶対的な信頼関係を築きやすくなり、官民の連携がスムーズにとりやすくなると考えられるからである。

官民の連携においては、リーダー及び補佐する合議体の中に、市の事業を理解し市民の意見を集約できる専門的知見を持つ存在が重要である。また同様に、構想、計画の段階から、施工、計画変更、竣工後の管理、利用に至るまで、まちづくりに対して多くの人が関われる体制づくりをしていく必要があると考える。

### (3) 共通ビジョンをつくる

市民のためのまちづくりだからこそ、共通ビジョンをつくることに注力することが重要である。その過程においてはリーダーと補佐する合議体を中心にして、専門的知見を生かし、特定の立場や特性に偏ることなく、地域、職業、老若男女、未婚、既婚など、各層の意見を集約し、構想案に反映していく。

そして、共通のビジョンをまとめる段階においては、ハードだけではなく、まちにどういう機能を持たせるかという駅前まちづくりの目的を明確にする必要がある。

このようなプロセスで作成されることにより、官民一体となったまちづくりが進むものと考えられる。

### (4) 機運を高めていくために

機運の醸成は、多くの市民を巻き込んで、意見を集約していく過程において、醸成されていくものと考えられ、共通のビジョンが作成されることで、官民一体となったビジョンが出来上がるものとする。



## 5 おわりに 「何をつくるか」ではなく「何を始めるか」という方法論

駅前まちづくりがどうしたら進んでいくのか。そこを軸に置き、論じてきた。

今回の調査を進めていく過程で、「まちづくりに大切なことは、風（種をまく人）と土（それを育てる人）が大切であると、つまり、風＝アイデア、事例、デザインを持っており、フットワーク軽く青写真を描く人。土＝新しいことはやりたがらないが、やるぞというフェーズになったら動く人。このような体制づくりをしてみれば」「日向市での1.67キロメートルの高架事業もあったように、JR東海をもっと巻き込み、短い距離の高架事業も含めたビジョンを描いてみては」「大府駅での乗降者数が多いというポテンシャルを生かし、夜市などの定期的なイベントを開催することで、人が集まるようになるのでは」「共通のビジョンをつくるには、駅に子育て関連施設を集約するなど目的を明確化することが重要である」「令和6年能登半島地震からも改めて認識したように、防災の観点も、駅前まちづくりにおいても重要である」等、委員6人の中からできえも駅前まちづくりについては様々な意見が出された。

本市の現状に鑑み、何も始めなくても、今のようにマンションが増え、人口は、一時的に増加することも考えられるが、それが、本当に大府市にとって、駅前の将来像の最善策であるのか。駅前が安心して集える憩いの場所となるのがいいのであろうか。又は、それ以外の将来像を描いた駅前となるのがいいのか。この答えを行政も含め誰もが決めかねているから何も進まないのではないか。

繰り返しとなるが、本市におけるまちづくりを進めるためには、まずは、まちづくりの方向性を決める合議体づくりから始めるべきである。その後、リーダーの選定、官民連携の体制づくり、及び共通のビジョンづくりを通じて、機運を醸成していくことが大切である。

現時点で重要なことは、「何をつくるか」ではなく、「何を始めるか」という方法論であり、それが本提言の本旨である。本報告書の内容について十分に検討され、本市において、駅前まちづくりが動き出すことを大いに期待している。

最後に、御逝去された森山守議員には、本年度建設産業委員会の副委員長として、委員会の円滑な進行を補佐いただくなど、多大なる御尽力を賜り心より深く感謝を申し上げますとともに、御霊の御平安をお祈り申し上げます。

そして、当委員会の調査研究活動に御協力いただいた全ての方々に心より深く感謝を申し上げ、本報告書の結びとする。

## 調査研究の経過

- (1) 令和5年6月2日（金） 建設産業委員意見交換会
  - ・ 1年間の活動の流れについて、委員間で情報を共有した。
  - ・ 各委員から出された調査研究テーマ希望を基に協議を行った。
  
- (2) 令和5年6月20日（火） 建設産業委員会
  - ・ 所管事務調査として「中心市街地の活性化について」の調査を行うことに決定した。
  
- (3) 令和5年7月21日（金） 建設産業委員情報交換会（委員派遣）
  - ・ 高井不動産代表高井隆一氏と「中心市街地の活性化について」、情報交換を行った。
  
- (4) 令和5年8月1日（火） 建設産業委員意見交換会
  - ・ 情報交換会を終えて、委員間で意見交換を行った。
  - ・ 今後のテーマ活動についての協議を行った。
  
- (5) 令和5年8月17日（木） 建設産業委員勉強会（委員派遣）
  - ・ 中心市街地整備室の職員を講師とした勉強会を行い、本市の中心市街地の活性化についての現状、課題等について、委員間で認識を共有した。
  
- (6) 令和5年8月28日（月） 建設産業委員意見交換会
  - ・ 勉強会を終えて、委員間で意見交換を行った。
  - ・ 今後のテーマ活動についての協議を行った。
  
- (7) 令和5年10月2日（月） 建設産業委員意見交換会
  - ・ 今後のテーマ活動についての協議を行った。
  
- (8) 令和5年10月19日（木） 建設産業委員意見交換会
  - ・ 今後のテーマ活動についての協議を行った。
  
- (9) 令和5年10月24日（火）～26日（木） 建設産業委員行政視察（委員派遣）
  - ① 宮崎県日向市「日向市駅前の再開発について」
  - ② 大分県津久見市「津久見市グランドデザイン構想・駅前の開発について」
  - ③ 福岡県古賀市「古賀駅東口周辺地区開発構想について」

- (10) 令和5年11月9日(木) 建設産業委員意見交換会
- ・ 視察後の意見交換を行い、委員間で先進地での取組について議論を行った。
  - ・ テーマ活動全体会議について、委員間で事前確認を行った。
- (11) 令和5年11月20日(月) 建設産業委員意見交換会
- ・ テーマ活動全体会議について、委員間で事前確認を行った。
- (12) 令和5年11月22日(水) テーマ活動全体会議
- ・ テーマ活動に関する中間報告を委員長から行い、報告内容に対し、委員外議員から質疑や意見をいただいた。
- (13) 令和5年12月12日(火) 建設産業委員意見交換会
- ・ テーマ活動全体会議において委員外議員からいただいた質疑や意見について、委員間で意見交換を行い、報告書の内容について検討した。
- (14) 令和6年1月19日(金) 建設産業委員意見交換会
- ・ 委員間で意見交換を行い、報告書の内容について検討した。
- (15) 令和6年2月14日(水) 建設産業委員会
- ・ 森山守副委員長の逝去に伴い、副委員長の互選を行い、野北孝治委員を新たに副委員長に選任した。
- (16) 令和6年2月14日(水) 建設産業委員会意見交換会
- ・ 委員間で意見交換を行い、報告書の内容について検討した。
- (17) 令和6年3月8日(金) 建設産業委員会
- ・ 報告書の内容を決定し、本会議で報告することとした。

## 建設産業委員会委員名簿

(令和5年5月12日～令和6年2月14日)

役職名	氏名	所属会派	備考
委員長	太田 和利	親和クラブ	
副委員長	森山 守	無会派クラブ	令和6年2月10日まで
委員	蟹江 陸孝	親和クラブ	
委員	野北 孝治	市民クラブ	
委員	飯尾 祐介	無所属クラブ	
委員	酒井 真二	親和クラブ	

(令和6年2月14日～令和6年3月15日現在)

役職名	氏名	所属会派	備考
委員長	太田 和利	親和クラブ	
副委員長	野北 孝治	市民クラブ	
委員	蟹江 陸孝	親和クラブ	
委員	飯尾 祐介	無所属クラブ	
委員	酒井 真二	親和クラブ	

(備考)

正副委員長のほかは、議席番号順