

## 奈良市中心市街地活性化セミナー

### 奈良市中心市街地のにぎわいのあるまちづくり

- と き／2009年2月26日(木) 13:30～16:20
- 場 所／奈良県中小企業会館 4F 大会議室
- 内 容  
講演1  
「まちづくりにゴールはない～活性化協議会の活動と提案～」  
豊田商工会議所 副会頭 河木 照雄氏  
講演2  
「奈良市中心市街地のにぎわいのあるまちづくり提案  
～お宝（地域資産）を活かした街なか活性化へ～」  
東海大学工学部建築学科 教授 杉本 洋文氏
- 参加者／84名

### ■ 「まちづくりにゴールはない

#### ～活性化協議会の活動と提案～

豊田商工会議所 副会頭 河木 照雄氏  
(中小機構まちづくりサポーター)



#### 1. 豊田市のまちづくり への取り組みから

○豊田市の中心市街地  
エリア 196ha  
人口 42万人

(豊田市の商業地の動向  
を振り返ると)

① 大型店が撤退し、商業活性化にダメージの  
平成12年～14年

豊田そごう閉店(12年12月)

→ 松坂屋豊田店として開店(13年10月)  
豊田サティ閉店(14年5月)

→ トヨタ生協として開店(14年7月)

② TMO構想を13年4月に策定

これに呼応して市、会議所、商業者、企業  
等の出資で「豊田まちづくり会社」を設立。  
主に商業活性化事業を展開。

③ TMOが実施した事業は、「駐車場管理運営事  
業」、「テナントミックス事業」(大型空き店舗  
へのテナント誘致)、「チャレンジショップ事  
業」など。

とくに「桜町本通り商店街(振)」のファサ  
ード事業で賑わいの復活も実現。

大型店と商店街が一体となったまちづくりを  
進めることとして、中心市街地商業のショッピ  
ングモール化を推進した。

○ まちづくりは一人では出来ない

～共にやっていく仲間を沢山つくる

行政や商工会議所や商店街や街の人たちみ  
んなで豊田を創る意識が大切。

やる気のある商店街はきっちり対応するこ  
ととした(補助金や融資制度等)。

#### 2. 中活法改正に伴う新たな対応

○ 中活法でもっとも評価したこと

→「基本計画の実施について意見を述べるこ  
とができる」が大きかった。

○ 推進について

① 基本計画策定に向けて、副市長をトップに



「基本計画策定委員会」及び産業部専門監をリーダーに「中心市街地活性化プロジェクト」が発足。

②中心市街地活性化協議会も同時期に発足し、ワーキンググループを設置。

平成 18 年 10 月に第 1 回協議会開催から、平成 20 年 1 月まで、延べ 9 回の協議会と 12 回のワーキンググループ会議を開催。

③平成 20 年 7 月に基本計画の認定を受けた。3つの活性化目標を設定（平成 20 年度～24 年度）

- ・活力と賑わいの創出～昼間人口増、まちなか居住の推進、分化機能の集積
- ・交通体系の整備～ITS（高度道路交通システム）活用による市街地回遊
- ・環境のまちづくり～フラワーロード事業、緑化推進、エコフレンドリー

### 3. TCCM（豊田シティセンターマネジメント）の活動を

○有識者からのアドバイスを経て、TCCMの設置を検討、イギリスへの視察や活性化セミナー等の検討を経て20年3月の第8回協議会で設立を承認。

○TCCMは、基本計画の実行に向け、官民「パートナーシップ」のもと各事業の「マネジメント」「コーディネート」を月に1回開催。

事業内容は

- ・基本計画事業に関する活動内容・情報の共有
- ・基本計画事業推進にあたってのアクションプラン（シナリオ）の作成と検討
- ・地域における事業展開の機運の醸成等

○チーム編成は タウンマネージャー1名、サブマネージャー3名、チーフ1名、

サポートメンバー13名、事務局アドバイザー1名、事務局員4名 計23名

派遣先は、商工会議所：8名、豊田まちづくり会社：4名、商店街2名、地元企業2名、再開発協議会1名、都市整備公社1名、市役所5名  
○取り組んでいる官民共同25事業(図表1参照)

これのみではわかりにくい、どんな目的で、誰が、いつまでに、何を実施するかを明らかにしたアクションプランに落とし込んだ(図表2参照)。さらに、これらの進捗状況がHP上で分かるようにした。

図表1 取り組んでいる官民共同25事業

| 新たなまちづくりの運営と実践について⑤         |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| TCGMの活動②基本計画 民間・官民共同25事業の推進 |                      |
| 活力                          | 交通・アクセス              |
| 飲食店ストリート構築事業                | 共同荷捌き駐車場整備事業         |
| 西桜町通り商業集積再生事業               | ゾーン交通規制推進事業          |
| 老舗街道づくり推進事業                 | カーシェアリング推進事業         |
| 一店逸品運動                      | 歩行者自律移動支援整備事業        |
| 中心市街地まちなか宣伝会議               | 地域共通交通ICカード導入事業      |
| (仮)公共交通機関利用促進事業             | 新市基盤 (仮)名鉄豊田市駅総合整備事業 |
| フリーパーキング事業                  | 環境                   |
| ショッピングカート事業                 | 商店街エコフレンドリー事業        |
| 空き店舗マッチングシステム               | フラワーロード事業            |
| まちなかサロン整備事業                 | 緑化推進事業               |
| (仮)豊田市駅前通り北地区市街地整備事業        |                      |
| ウェルカムセンター機能整備事業             |                      |
| 豊田おいでんまつりのリニューアル            |                      |
| 周年イベントの活性化                  |                      |
| イルミネーション事業                  |                      |
| 豊田シティセンターマネジメント(TCCM)の設置    |                      |

民間事業：19事業  
官民共同事業：6事業  
(官事業：42事業)

### 4. 中心市街地活性化に向けて

○これからのまちづくりには、市民、企業、行政が一体となって協働のまちづくりを目指す。

→出来ないことがあっても人のせいにはしない、自分のこととして取り組む。

○全員がすべてを共有しているか。考え方、進め方を共有化させること。そのためにリーダーは時間とエネルギーを使う。

→ 目標を明確化する →ロードマップをつくり(マイルストーンを明確に) →スケジュール管理をきっちりしていく。

○合意形成のためには、これでみんなが得をするか、利益になるか。自分が当事者になる、本気で自分たちでやる気になるか(当事者になる、自分がやるとの意識)。

○評論家的な人材は入らない、見える化をしてPDCAのサイクルを回す仕組みをつくる  
チームワーク、リスペクト(尊敬)、コミュニケーションがカギ。

図表2 官民25事業のアクションプラン

# 新たなまちづくりの運営と実践について⑥

TCCMの活動③基本計画 民間・官民共同25事業の進捗管理

各事業についてTCCMのアクションプラン作成と推進  
=各事業の『Plan-Do-Check-Action』管理

## 基本計画民間・官民共同事業アクションプラン【活カ-商業の活性化、都市基盤整備】

| N O | 目 録   | 分 野              | 事 業 名                   | 事業主体   | 事業内容(目標)  | 年次スケジュール                  | 事業進 行段階   | 支援・推進目標  | TCCMの関与内容       |  |   |           |  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|-----|-------|------------------|-------------------------|--|---|---------------------------|---|--|-----------------|--|---|-----------|--|---|----|---------------|-----------|-----|-----|---------|----|---------|--|--|--|--|
|     |       |                  |                         |  |   |                           |   |  | 平成20年度のアクションプラン |  |   |           |  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  |   |                           |   | TCCMの関与内容  |                 |  |   |           |  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  |   |                           |   | 平成20年度の 目標・見込  | 優先 順位 (A/B)     | 担当 (連絡先)   | H20/ 4月   | 5月        | 6月   | 7月  | 8月 | 9月            | 10月 (10月) | 11月 | 12月 | H21/ 1月 | 2月 | 3月 (3月) |  |  |  |  |
| 活カ  | 商業活性化 | 飲食店ストリート 構築事業    | 地権者                     | 特色あるストリートづくり<br>- 駅前100周年が 集積する商業モデルの 構築 (住居サービス機能も検討)         | H20: 構想～合意形成・申請<br>H21: 事業計画 事業実施<br>H22(3): 事業完了(ビル完成) | 地権者 事業を 検討中               | 事業完成への支援<br>- 駅前100周年の集積モデルの構築<br>- 多様な業種・業態の誘引を支援            | ・合意形成への支援<br>- 事業計画決定の支援<br>- 協議・市の助成制度 適用への支援<br>- 周辺事業者との関連づけ            | B               | 杉本 TTM (市) 山本、西川   |   |           |  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  | 西桜町通り 商業集積再生事業  | 地権者                       | 特色あるストリートづくり<br>- 四遊動線の構築<br>- 魅力的な店舗誘致<br>- 環境(道路)・景観整備      | H20: 地区住民の合意上げ、まちづくり検討形成<br>H21: 事業計画作成<br>H22～: 商業形成、事業化<br>H24年度内の竣工を目指す | 準備会 考える会 発足     | 事業化への支援誘導<br>- 考える会の活動支援誘導<br>- 商業集積への支援誘導<br>- 住民参加のまちづくり支援 (道路、景観、環境等) | ・準備会の運営支援誘導<br>- 考える会の立上げ<br>- 考える会の運営支援誘導<br>- コミュニ、審判士への配置<br>- 構想づくり | A         | 塚澤、杉本 鈴木、西野 TTM (市) 宮川、加藤                                  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  |   |                           |   | 老舗街道づくり 推進事業   | 商店街(一部) しまわり(部) | 特色あるストリートづくり<br>- 空き店舗対策<br>- 商店街魅力向上<br>- 商店街活性化事業                      | H19: 活性化計画策定<br>H20～21: 事業開始実施<br>26～2023年灯立替え事業                        | 計画策定 事業実施 | (道路整備にもつながり) 利権確保等の観点から 特色あるストリート づくりの支援<br>- 高歩街事業等の具現化支援 | ・基本計画との整合性<br>- 商店街の連携<br>- 街路灯・ソフト事業の 実施支援<br>- (長、市の助成制度活用) | B  | 杉本 TTM (市) 宮川 |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       | 一店宮品運動           | 逸品運動 実行委員会 (協)市商連 商工会議所 | 個店の強化と商店街 の魅力化向上<br>- 事業の継続・拡大<br>- エリア拡大の検討                   | (平成17年度事業開始)<br>H20～: 事業継続実施 (第3期)                      | 事業実施                      | 消費者による自主運営 参加者の拡大支援<br>逸品運動の継続支援<br>- 活性化に向け 他地域情報等の提供        |  |                 |  | ・事業推進維持への支援 (参加者拡大、PR)<br>- 助成制度適用の検討                                   | A         | 加藤、西野 TTM (市) 宮川   |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  | 中心市街地 まちなか重点会議  | まちなか 重点会議 実行委員会 (豊田まちづくり) | 中心市街地の賑わい づくりと魅力の発信<br>- イベント事業<br>- 情報発信事業(一見化)<br>- イメージアップ | (平成15年度事業開始)<br>H20～: 事業継続実施<br>H21: 情報一元化、CI事業化                           | 事業実施 継続構築       | まちなかイベント、商業・サービス・イベント情報 の発信会議等の一元化<br>商業・サービスのイニシアジ ョン、イメージアップ           | - フランチャイズ・情報整理等の 市・商店街等との連携<br>- (協議会支援)<br>- まちなかの事業化の検討               | A         | 杉本、西野 鈴木、西野 TTM (市) 宮川                                     |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       | (仮)公共交通機関 利用促進事業 | とよなか 重点会議 (協)市商連        | 公共交通利用者への買物 支援<br>- 運営・管理民間事業化                                 |   |                           |   | H19: 市の社会実験<br>H20: (社会実験を経て) 事業スキーム・主体等 事業計画の検討<br>H21: 事業実施              | 計画 (構築)         | 民間事業者として公共交通 利用の定着化<br>- 商業等との連携   | ・市交通政策と目標の共有<br>- 事業スキーム検討支援 (協議会支援)<br>- 商業者各々の呼びかけ                    | B         | 杉本、西野 TTM (市) 宮川、石川  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  | フリーパーキング事業  | 豊田まちづくり                   | 車庫所有者のPサービス   | (平成15年度事業開始)<br>H20～: 事業継続実施   | 事業実施            | 中心市街地車庫の 利便性向上への支援<br>- 加盟店舗の増加への 支援                                     | ・中心市街地車庫の 利便性向上への支援<br>- 加盟店舗増加への支援                                     | B         | 塚澤 TTM (市) 宮本、宮川   |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       | ショッピングカート事業      | 連絡協議会 (豊田まちづくり)         | カートの利用促進による 賑わい(買い物)性の向上<br>- 車の密集市街をイメージさ せるカート、高齢者向けの カートの製作 |   |                           |   | (平成16年度社会実験 開始)(買い物)性の向上<br>H20～: 事業継続実施<br>H21: 検討中<br>H22: 新設事業実施        | 事業実施 新規計画       | 事業継続、拡大への支援<br>- 誘引性、豊田市らしさ のPR<br>- カートを利用する動機整備 への支援                   | ・エリア拡大への支援<br>- 誘引性の向上<br>- 助成制度申請の支援                                   | B         | 塚澤 TTM (市) 宮川  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  | 空き店舗 マatchingシステム                                       | 商工会議所(協)市商連- 豊田まちづくり      | 空き店舗と新設商業者 のマッチングシステムの 構築<br>- テナントマッチング(空き 店舗対応)の実施          | H20: 事業構築<br>H21: 事業計画(申請)、システム構築<br>テナントマッチング実施                           | 構築              | 構築のための構築<br>- 事業主体への支援<br>- マッチングシステムの作成<br>- マッチングの実施                   | ・事業スキームづくり<br>- 実証実験への協力要請<br>- 事業主体の検討                                 | A         | 杉本、西野 加藤、西野 TTM (市) 宮川                                     |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       | まちなかサロン 整備事業     | 豊田まちづくり                 | まちなか交流、まちづくりの 活動拠点の設置  |   |                           |   | H20: 事業構築<br>H21: 事業計画(申請)、開設  | 構築              | サロンの活用<br>- サロンのPR   | ・後継地等の情報提供<br>- 活用・機能等の検討支援   | B         | 杉本 TTM (市) 宮川  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       |                  |                         |  | (仮)豊田市駅前通り 北地区市街地整備事業                                   | 豊田市 社会                    | 駅区と一体的な質的 整備整備事業<br>- 事業着手                                    | H20: 準備組合設立<br>H21: 組合設立、事業計画作成<br>H24: 無償施設稼働準備申請<br>H25: 事業竣工            | 構築              | 無償施設稼働 への情報提供<br>- マッチングへの支援   | - 他地域の情報提供  | B         | 阿木、三浦 山本、加藤  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |
|     |       | ウェルカムセンター 稼働整備事業 | 豊田市 民間                  | 外国人、来訪者への情報 発信(施設)の設置<br>- 事業着手                                |   |                           |   | H20: 準備組合設立<br>H21: 組合設立、事業計画作成<br>H24: 無償施設稼働準備申請<br>H25: 事業竣工            | 構築              | センター稼働の検討支援<br>- まちなか情報との 連携検討   | - 機能検討会への参加   | B         | 阿木、三浦 (市) 山本、宮川  |   |    |               |           |     |     |         |    |         |  |  |  |  |

■ 「奈良市中心市街地の  
にぎわいのあるまちづくり提案  
～お宝（地域資産）を活かした  
街なか活性化へ～」

建築家・東海大学建築学科 教授

杉本 洋文氏



1. プロローグ

奈良は、新しい経験価値を創造する場としてお宝（地域資源）を活かしたまちづくりを進める → という観点で話を進めていく。

商品やサービスだけ売るのでなく、体験がある、経験という場所をどれだけ与えられるかを考える。

2. 時代は今どう変わっているか

1) 10人100色の物語主導の時代を迎えて

○社会の経済価値が「商品」>「サービス」>「経験」へと進化している。

10人1色の時代 → 10人10色の時代 → 10人100色の時代へと進化

社会が成熟すると個人の豊かさが求められ、多様な価値観が尊重される。

「物語主導型」の時代を迎えている。



○「自分の足下で発見して、物語のようにつなげていくことが大切」

2) 参加・体験・楽習の時代へ

○21世紀は「エクスペリエンスエコノミー」（経験経済）の時代

商品が持っている体験などを経験させることが大切。学ぶが産業になる。

文化で飯が食べない というのは過去の話 → 「文化観光交流産業」ともいえるものが誕

生し、文化で飯を食べる時代が到来。

3) まちづくりの仕組みは

○新幹線型から宝船型（七福神）へ

〔新幹線型は～価値観が一つの時代は、早くみんなで目的地へ

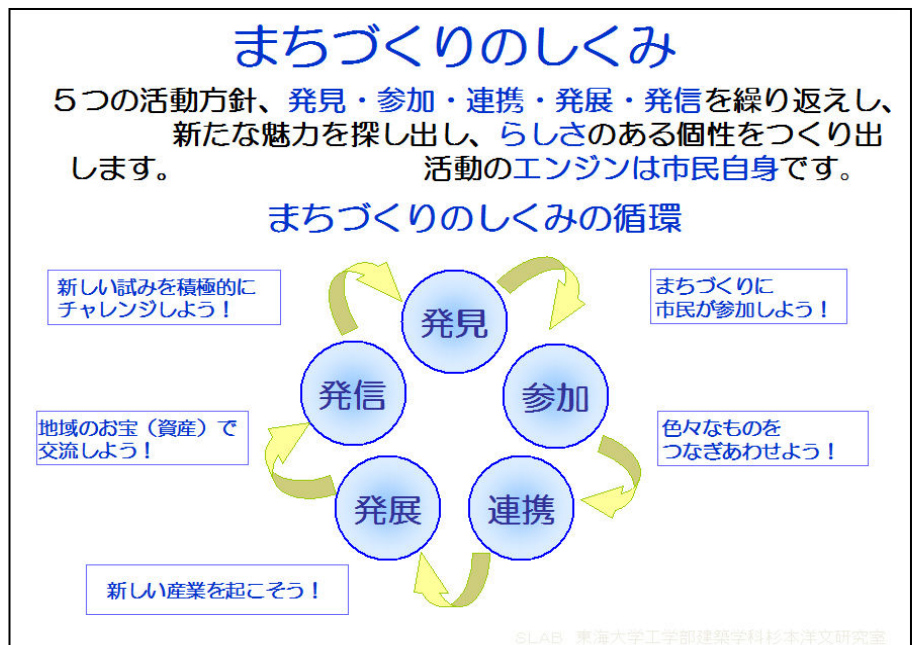
宝船七福神型は～いろいろな能力を持った神様がいて、それぞれの能力を発揮して対応していく。自分たちの能力を積み上げていく。地域外発の時代から「地域内発」の時代へ → 外の知恵と内の知恵を入れてともに創りあげる（奈良を良くしたい場合、外の意見も取り入れて）。

○みんなで作ってみんなで楽しむ → アイデアだけでなく産業にする。

そのためには、次の5つの活動方針が必要

発見（宝を探す）→参加（みんなで）→連携（つなぎ合わせ）→発展（産業にする）→発信（外に）→これをぐるぐる回していく（図表参照）

図表 「まちづくりのしくみ」



4) デザインを考える

○奈良はデザイン化が遅れている。→ 生活デザインや人生デザイン（どう生きよう）、町並みデザイン、生活空間デザイン等が日本のまちづくりで欠落している。これらのデザインを充実していかないと駄目。

図 平塚駅「駅どこどこマップ」お宝再発見

### 3. 事例から考える

#### 1) お宝の発見の仕方

奈良の素晴らしさ = 「場の力」がある。場の力を探そう。

##### ○3つの視点

①知る～歩いて探す、エリアスタディ（地域を発見する）、これらを整理

②創る～新しい文化を生み出す活動、まちづくりへの取り組み

③遊ぶ～非日常の体験とより豊かなものにする活動

##### ○お宝探しのポイントは、「生業

の達人」と「市民力」（小田原での事例）

- ・技術や職人の技 → 寄せ木、梅、樽、漆、干物、かまぼこ、塩辛、茶、仏鈴
- ・まちづくりフォーラムなどの開催

#### 2) しくみづくり（市民参加のまちづくり）

○市民と大学と行政が集まって「小田原政策総合研究所」を設立し、まちづくり政策提言「千年蔵構想」を立案 → 多くのまちづくりプランを

「まちなかカフェ」、「竹再生プロジェクト」、「小田原おでんイベント」

「まちあるき検定」、「デザインストリート」（通りごとに個性を付ける）など。

○まちづくりに興味のある市民や学生が集まり、自らが発見、育成、支援してまちづくりを楽しむ。

ソロ目の日に研究所を開催（1/1、2/2、3/3、4/4、5/5・・・）

##### ○平塚コミュニティデザイン研究体

平塚宿の魅力を探そう（旧東海道まち歩き、公民館ライトアップ、）

湘南の邸宅文化の継承（湘南庭園文化祭）、駅どこどこマップ（図参照）

湘南ひらつか竹燈祭などなど。



#### 3) 歴史文化・観光・交流都市の戦略

○産業が観光に結びつく、まちなかが観光対象（街かど博物館など）となる。

魅力的な施設・店舗を博物館として再整備

→フィールドミュージアム化

元々あるものを磨く

○アートでまちづくり（ベルリン、横浜市・黄金町）、アーツコミッション・横浜（芸術不動産事業～不動産賃貸に適さない場所を芸術の場に → 若いクリエイターが利用）

○サードプレイスの考え方～スターバックスのコンセプト（趣味・仲間の場所）

こうしたスペースをまちなかで創る。素敵なライフスタイルを提供する所

店だけが並んでいる街は古い。

→高感度な観光・商業・文化のまちに。



## 小西通商店街振興組合 「阪神なんば線」開通に伴って三宮駅前でPR活動

3月20日（金）、阪神なんば線の開通に伴い、小西通商店街振興組合（井岡理事長、112事業所）では、午前7時13分近鉄奈良駅発の快速急行で阪神三宮駅へ出向き、三宮駅前において神戸市民に便利で近くなった奈良をアピールするとともに、同商店街の自慢の一店逸品パンフレットを配布する啓発活動を行いました。この一店逸品パンフレットは同商店街が奈良市中心市街地活性化基本計画事業のひとつである「一店逸品づくり研究事業」の一環として取り組まれ、商店街内それぞれのお店から自慢の逸品を募集、その中から地元で根ざした逸品55店舗の55品目が選考のうえ発表されました。



この運動は、商店街全体の魅力向上を図り、商店街を活性化させるとともに、中心市街地の回遊性を発生させ市の基本計画の目標のひとつである「活力のあるまち」を達成する事業です。

このパンフレットは県の補助を受けて3万部作成されJR・近鉄奈良駅や観光案内所、旅館・ホテルなどに幅広く配布されます。

また、同商店街では昨年度「まちづくり協定書」の策定に向けた研究も重ねられ、商店街として将来に向けたガイドラインの策定に県内で初めて取り組まれています。



3月20日 JR三宮駅前にて

## 事務局からのお知らせ



このたび、山林一男事務局長の退任に伴い、4月1日より新しく事務局長に木野本勝氏が就任いたしました。

木野本事務局長は、3月31日付けで長年奉職された奈良市役所を定年退職され、第二のスタートを当協議会事務局長として勤めることとなりました。よろしくお願いいたします。