

W
W

最近「コンパクトシティ」っていう新語を聞くけど、どういうことなの。

兄貴

おやじ

郊外に大型店や住宅を増やしていくのではなく、空洞化しつつある昔ながらの中心市街地に商業施設や住宅を誘導して人口を増やし、盛り返そうという「まちづくり」作戦だよ。集い、商い、住まいの機能を凝縮させる。市街地の効率的な高密度（コンパクト）利用ってこと。

W
W

なぜ、わざわざそんなことを始めたの。

1万²m以上の

大型店を規制

おやじ

地域の顔ともいえる中心市街地が寂れていくからさ。シャッター通りって言うだろう。人通りが絶えて、夜の一人歩きが危険にな

おやじ

推進する法律も、この前の国会で通った。いわゆる「まちづくり3法」だ。その結果、床面積1万²m以上の大型集客施設は、郊外に建てられなくなる。狙いは大型ショッピングセンター（SC）の規制。出店が原則自由から原則禁止になった。一方で、中心部の商業施設や住宅、公共施設などには、いくつかの補助事業や特例を設け、税制も緩和して財政支援を繰り出し、建設を促進させる。これによって、郊外に流出している買い物客を中心市街地と呼び戻そうというわけだ。

論争

市街地再開発

『コンパクトシティって』

● 消費者を呼び戻す

● 中心市街地の再生プランは？

● 大型店は「まちづくり」に迷惑か？

● 肝心なのは商店主の意欲と結束

るほど人けがなくなっていく。日本中の地方自治体や商店街が抱えこんだこの大問題を解決する手法として登場したわけだ。自治体も財源難で、建物や人々の移動先の郊外に道路や水道などのインフラを広げる余力がなくなってきたこともある。拡散現象に追いつ

W
W

を撤廃し、SCやスーパーの建設を開放したのと逆の方針だ。

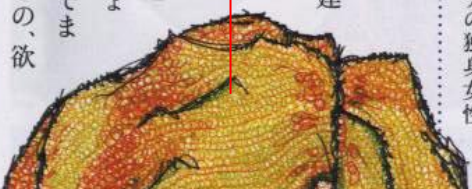
でも、住民というか消費者が、商店街より大型店がいいと選んだからSCが増えたのじゃない。駐車場があり、いろんな店でまとめ買いできても、買いたいもの、欲

―ある一家、3人兄弟妹の会議から―

おやじ（長男） 中心市街地の3代目商店主

兄貴（二男） 大手ショッピングセンター（SC）の店員

WW（長女） working woman
キャリアの独身女性



しいものがなければ行かないわ。SCのおかげで、どんな田舎でも最新の流行を楽しめるようになったし、豊かさを実感できたと思う。

ピンポン。そうだよ。商店街が寂れたのは、消費者が寄りつかなくなったのが原因で、魅力がないからさ。流行遅れで、品数は少ない。それに安売りセールも少ない。店主や店員と顔見知りっていうのも善し悪し。だいたい、店主がトレンドをつかむ努力をしているのか疑問。旅行だ、祭りだと内輪のことにしか関心があれば、消費者からそっぽを向かれて当然じゃない。

誰が見捨てた商店街

人の流れを変えた責任は行政にもある。県庁舎や市役所が老朽化し手狭になったからと、遠い郊外に移転させる。公立病院や県立大学も同じ理由で都心部から追い立て、中心部の空洞化に手を貸している。けしからん話だよ。

お役人や学生は地方都市の繁華街では、安定した固定客だからね。地域のシンボルが中心地から消えるのは、大型店の進出より打撃は大きく地盤沈下を早める。

そうね。あこがれの大学に入っと思ったら、周りは田んぼや新興住宅地で、ディスコのひとつもないなんて話を友人からよく聞いたわ。

中心部が寂れるのは、店主自身にも問題があるのではないかな。郊外にできる大型店の

反対運動の急先鋒だった商店街幹部

の店が、実は、その大型店

が開業してみたら

テナントで入っ

ていた。相当

にいい場所に。

しかも、商

店街の店

は閉めて

なんて言

う話もあ

るよ。

兄貴

W
W

◎まちづくり3法
都市計画法、中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法（大店立地法）の3つの法律。中心市街地の再生を目指すために都市計画法と活性化法を改正した。郊外での大型店規制が最大の政策転換だが、中核となる商店街を活性化させる道筋は明確でない。主役となるべき店主たちの意欲と、その組織化が肝要である。百年先を見据えてプランを練り、組織力を高め、自力で再開発に取り組み高松市丸亀町の商店街組合は、その意味で全国的に注目されている。



昭和35年頃、現在のドーム広場付近。
高度成長時の丸亀町

シャッターを降ろしたままの店がアーケードにあると、それだけで、雰囲気が悪くなるわ。周りに迷惑をかけているっていう意識がないのかしら。歩きタバコと同じね。

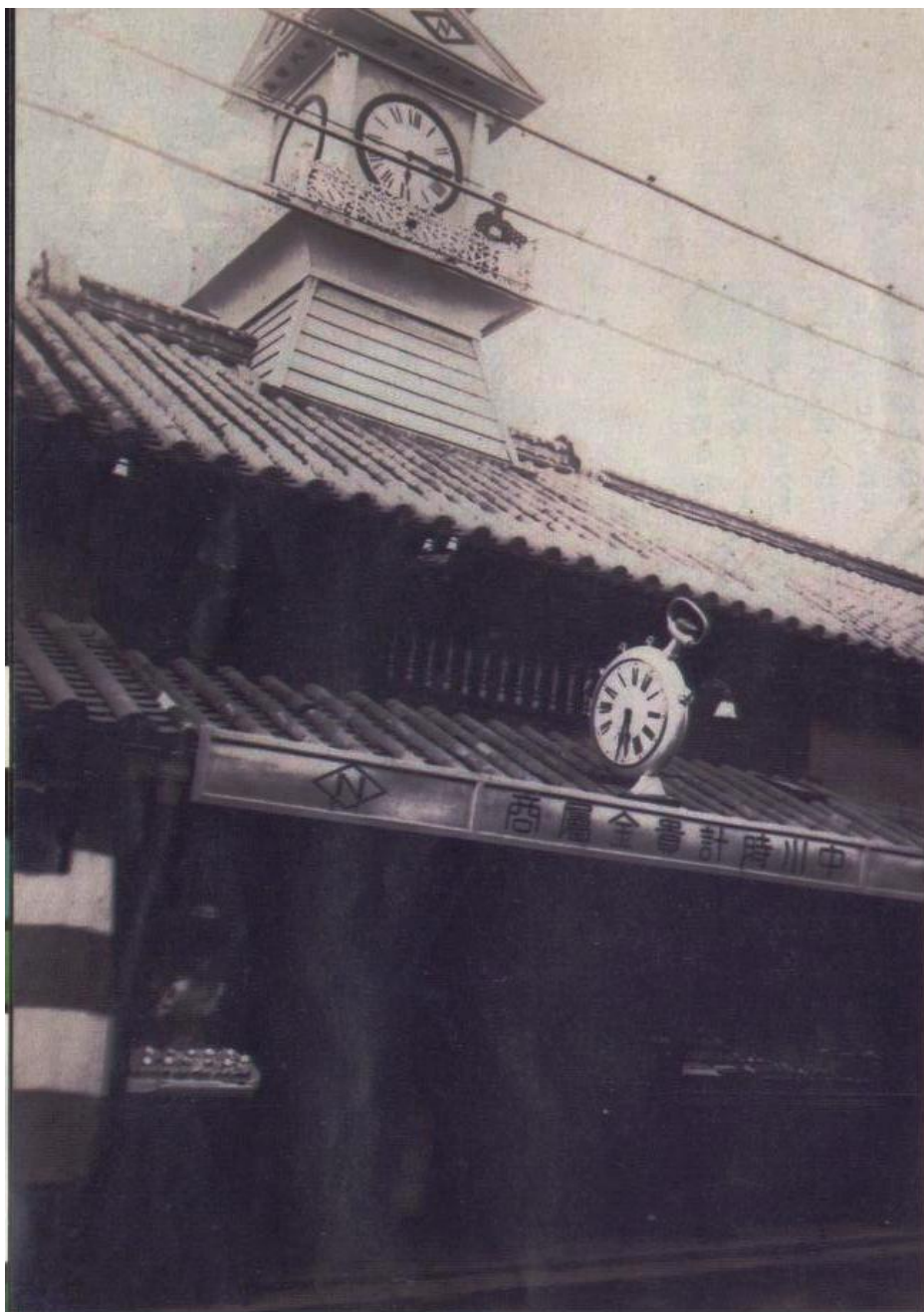
おやじ

W
W

空き店舗で商売を始めたがっている若者は多い。「チャレンジ・ショップ」と名付け、空き店舗を組合や商工会議所が改装して貸し出す成功例も各地で出ている。だが、補助金や家賃優遇策が打ち切られると収支が合わずに撤収しがち。他人に貸すのを嫌がる頑固おやじも多く、かつての割高な家賃を下げようとしめない。商店街幹部が店主に交渉に行っても、「余計なお世話」「おれの店だから構わないで」と追い返されることもある。

店主や商店街が、もつと危機感を持って抜本的対策を考える気にならないと、法律を改正しても効果は疑問だな。大型店を閉め出しただけで、中心市街地に賑わいが戻ると考えるのもどうかと思う。

そうよ、自然がいっぱいの郊外に移り住みた



明治期中川時計店、以前は壱番街ビルの敷地にあった。木造の時計台が、とても印象的

W
W

兄
貴

都市景観への無関心が問題

つまり、郊外型大型店は住民が選択したものであり、消費者の需要を巧みにすくい上げたからこそ増え続けた。中心繁華街の没落は、実は、大型店の進出だけが原因ではなく、都市計画というか町並み作りにも問題があるのではないかな。

私が毎年必ずヨーロッパ旅行に行くのは、中世から続く美しい町並みに出会えるから。

いという人もいるはず。車社会で行動半径は昔と比べられないほど広がっている。そんな暮らしの中で、大きな駐車場を備えた幹線道路沿いの大型店はとっても便利。都心のコンビニと同じよ。

特定の有名専門店がテナントとして全国のSCに登場してくるのは、消費者が望んでいること。スターバックスやタワーレコード、無印良品、ユニクロなどが身近になることで、東京の人と同じライフスタイルを楽しめる。個性を主張しながらも、トレンドに乗る快感も味わいたい。商店街でそんな店を受け入れてくれれば、良かったのに。

W
W

おやじ

まず、電線と電柱がない。石畳の路地やほとんど同じ色調の屋根や塀など、思わずカメラを向けたくなるあの気持ち。どうしてこんな街が日本にないのかなと感じるの。

そこに根源的な課題がありそうだと。土地や建物、その集積の町並みは誰のものかということ。日本は、土地所有者の個人の権利意識がものすごく強く、制度的にも尊重されすぎている。建ぺい率や容積率さえ守れば、どんな色や形の建物でも自由に建てられる。

開発規制が極めて緩やかだ。それに對して、欧州各国は厳しい。土地や町並み環境は、みんなの物。公共物と理解されているからだ。そんな住民の意向を受けて、自治体が建物の利用目的や色彩、形状など外観をきちんと決めている。時間的にも空間的にも連続性を重んじるから、来訪者は歴史を体験できる。

そうね。ドイツのロマンチック街道なんて中世そのまま。でも家の中に入ると、外観と大違いで今風の電化製品や空調がきちんと設備されている。外はレトロでも、中はモダンな暮らし。

その欧州で言われてきたのが「コンパクトシティ」。車でなく徒歩で歩き回れる都市を目指す。



W
W

車は都市の外側に駐車し、中

に入れば

徒歩や路

面電車、自

転車を使う。

そのために

街の中心部に主要な公共施設や商店、住宅な

どを集めようというのだが、

もともと日本のような商店街の空洞化対策からではない。環境問題が発想の原点にある。石油エネルギーからの脱却や地域住民の連帯、コミュニティの維持など住民自治という考え方から出てきた。

住民や商業者自身が決める中心街

そう、住民の判断次第という考え方には賛成だ。頭から、SCが中心市街地を壊した、だから規制するという議論はおかしい。地域住民の願望を全国一律の規律で排除するのは納得いかない。地域の裁量に任せればいい。

明治時代に、鉄道が来ると牛の乳が出なくなるからと言って反対運動が起き、隣町の新駅で繁華街が移ったところが多い。同様の理由で東京の山の手線のルートから江戸期の宿場町がはずれた。幹線道路の拡張に反対したら、賑わいが移ってしまい、寂れた町もある。

それが、百年後には、近代化から取り残された城下町や街道町が、「伝統的建物保存地区」や「小京都」として蘇ってしまう。中心市街地といっても、その中心は時代時代が変わっていく。「ここが中心」なんて誰も決めよ

illustration: pen artist santacc

うがないんじゃないか。振り子のような有為転変は、歴史のならないかもしれない。

でも、中心になれるかどうかは、商店街や住民がどれだけ地域に愛着を持って、将来を見据えながら街を見ているかにかかっていると思う。老人になっても、孫ができてても商売を、暮らしを続けるという覚悟があるか。次の世代に引き継いでいく意欲があるか。そんな商店主たちが支える商店街なら、SCに負けない「中心街」になると思う。

(高尾 朔)



左／昭和22年頃、現在の百十四銀行付近。すずらの街灯や2階建ての街並みが特徴的
中／昭和10年頃、現在の三越付近。百貨店と言えば当時から老舗の三越
右／昭和8年頃、現在のドーム広場東側角。チンドン屋が集合、当時の大売り出し風景（岡部駿郎氏提供）