

岡山地域中心市街地活性化基本計画

— 時点修正版 —

平成13年3月

岡山市

目次

はじめに	1
1. 中心市街地の位置	2
(1) 中心市街地の位置	2
(2) 中心市街地の区域設定の基本要件	2
2. 中心市街地の現状	3
(1) 空洞化の進行状況	3
(2) 集積状況	8
(3) 区域設定	12
(4) アンケート調査にみる中心市街地の課題とニーズ	13
3. 中心市街地における市街地の整備課題及び商業等の 活性化の一体的推進の意義	15
4. 基本計画に基づく各種事業の一体的推進の目標	16
(1) 基本理念	16
(2) 目標	16
(3) 基本計画に基づく各種事業の一体的推進にあつ ての基本方針	16
(4) ステージプラン（短期事業計画・中長期計画）の 位置づけ	24
5. 基本計画に基づく各種事業の一体的推進にあつて の重点事項	30
(1) 都心定住人口回復のための総合的な施策展開	30
(2) “都市型感動産業”の誘致	30
(3) 路面電車の環状化及び延伸	31
(4) 西川緑道公園の歩行者モール化の推進及び歩行者 ゾーンの拡大	31
(5) 岡山駅周辺及び駅西地区の一体的整備	31
(6) 市民協働のまちづくりの推進	32

6. 短期事業計画	33
(1) 中心市街地における土地区画整理事業、市街地再 開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備、その他の市街地の整備改善のた めの事業	33
(2) 中心市街地における商業基盤施設の整備、その他 の商業の活性化のための事業及びこれと併せて実 施される都市型新事業を実施する企業等の立地促 進のための事業	38
7. 中長期計画（都心再生プロジェクト）	43
(1) 都心再生プロジェクト	43
(2) 重点プロジェクト	43
8. 中心市街地活性化のための事業の一体的推進のため に必要な事項	47
(1) 基本計画策定体制の整備	47
(2) 重点プロジェクトの事業化に向けた推進体制づくり	48
(3) TMOについて	52

はじめに 中心市街地活性化基本計画の背景と目的

都市の中心部の衰退と諸機能の郊外部への流出は、国内のみならず先進国の諸都市に共通する課題となっており、都市の成熟化に伴う構造的な問題と捉えることができる。

岡山市においても、中心市街地における地価の高騰やモータリゼーションの進展等により、事業所や大規模小売店舗の郊外立地や夜間人口の減少が進み、中心部の機能および商業力の低下をもたらしている。また多様化する生活者ニーズ、ライフスタイルの変化等に従来型の商店街が対応しきれず、後継者問題等内部的な要因もあって中心商店街の停滞・衰退状況は一層深刻化している。

そもそも、中心市街地は、長い歴史のなかで、豊かな文化を築き上げまた、様々な人が住まい、多様な機能が集積した地域であり、その都市の顔でもある。

岡山の場合も、近世のはじめに岡山城が築かれ、表町を中心にして、これまで、買い物、交流・出会い、娯楽、そして、生活の場として重要な役割を担ってきた。そして長い歴史の中で、個性的な文化・産業・芸術・生活様式が生み出され、それが独特の伝統となって「岡山らしさ」が築かれてきた。

中心市街地が衰退・崩壊するということは、岡山の歴史・文化・伝統、ひいては、岡山らしさが失われることにもつながるため、中心市街地の衰退を、単に社会環境変化の流れの一つとしてではなく、もっと深刻な問題として捉える必要がある。そして、中心市街地を都市の顔としての位置づけを明確にして、再生及び活性化していくことが必要である。

この中心市街地の空洞化に歯止めをかけ、活性化を図るためには、商業者をはじめとする地元企業、市民、行政が協働し、総合的な取り組みを行う必要がある。

以上の背景から、岡山市の中心市街地の活性化に向けて、平成10年7月に施行された中心市街地活性化法に基づき、岡山市中心市街地活性化基本計画を策定するものである。

岡山市における中心市街地空洞化の要因

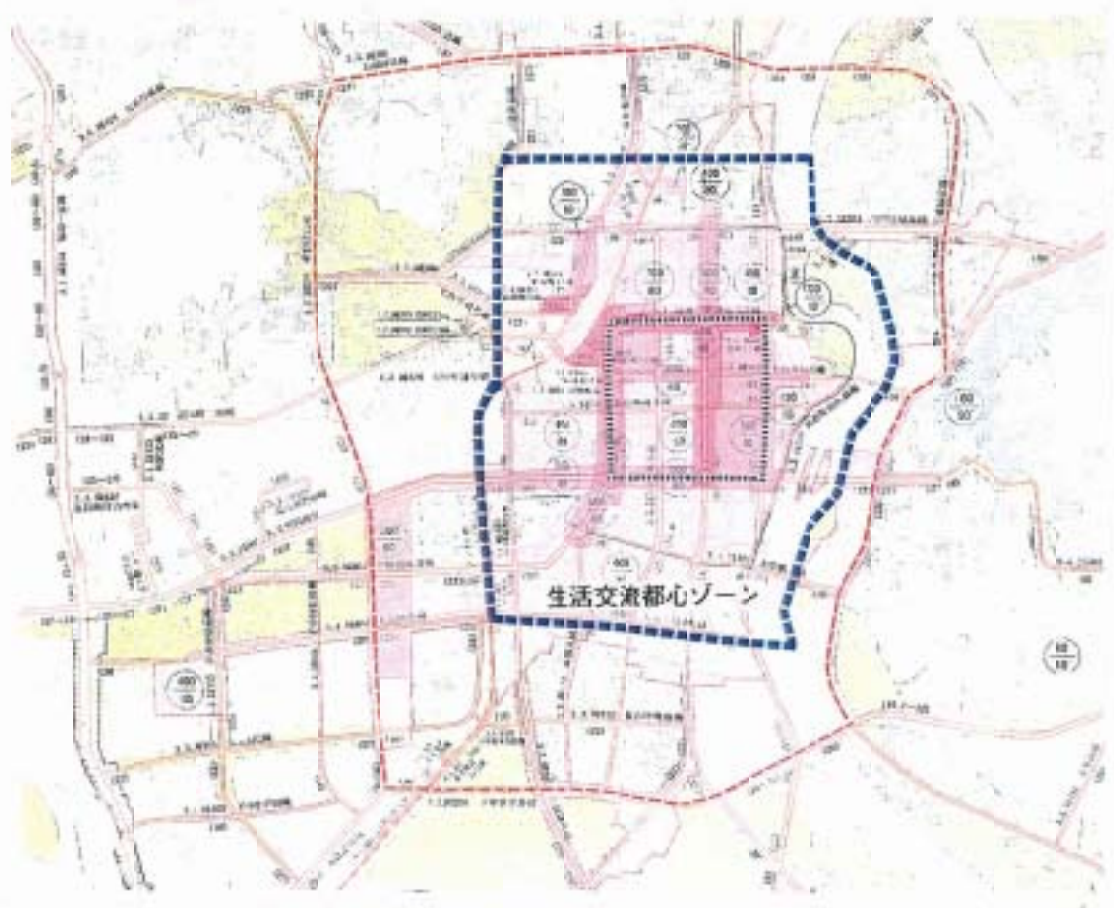
- 都市的土地利用のスプロールと中心市街地の生活空間の魅力低下
 - －高度経済成長期における人口の急激な都市部流入と、都心居住者の郊外流出
 - －事業所の都市部集中と地価の急激な高騰
 - －郊外部における低密度拡散（スプロール）現象
- 商業・流通構造の変化と商店街の適応力低下
 - －小売・流通構造の革命をもたらす量販店の出現
 - －市街地のスプロールによる大型店舗の郊外立地と、モータリゼーションの進展による幹線沿道における商業立地の進展
 - －消費者ニーズの把握や新しい消費行動の情報収集不足など既存商店街の競争力低下
- 交通環境（移動手段）の変化
 - －公共交通機関依存型から自動車交通依存型への都市構造の変化
 - －自家用車の爆発的な普及と集客施設が求める立地条件の変化
 - －総合的な交通政策の遅れ
- 中心市街地に対する市民の意識の変化と公共施設の郊外立地
 - －独自の地域文化醸成の場としての都心を、市民共通の財産とする意識の希薄化
 - －郊外スプロールによる公共公益施設の分散化

1. 中心市街地の位置

(1) 中心市街地の位置

中心市街地の概ねの位置は、「岡山市第四次総合計画」および「おかやま都市マスタープラン」で定めている「生活交流都心ゾーン」とする。

中心市街地の位置



(2) 中心市街地の区域設定の基本要件

中心市街地の区域設定の基本要件は次のとおりである。

①集積要件

- 都市機能が集積し、その存在している市町村の中心としての役割を果たしていること。
- 相当数の小売商業者が集積し、それを核として一定の商圈や通勤圏が形成されていること。

②趨勢要件（空溝化進行状況）

- 経済社会情勢の変化により、当該都市の中心としての役割が低下し、又は低下するおそれがあること。
- 土地利用、商業活動等の状況、動向をみて、都市活動、経済活動の維持に支障を生じ、又は生じるおそれがあること。

③広域波及効果

- 市街地規模、配置、相互関係の現状等から事業の一体的推進が地域の発展に有効かつ適切であると認められること。

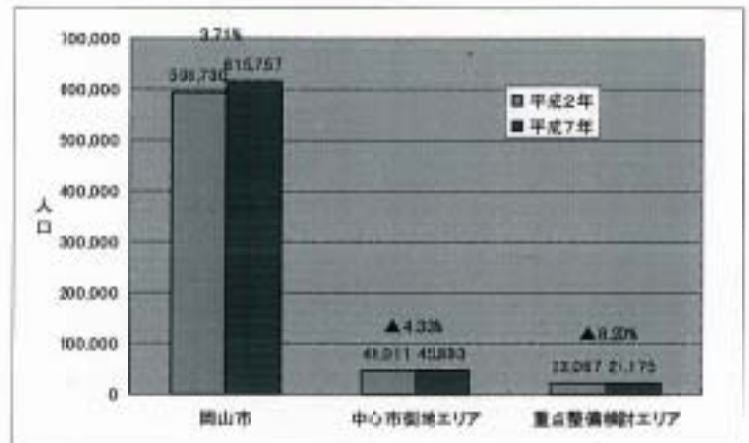
2. 中心市街地の現状

(1) 空洞化の進行状況

①人口の減少

平成2年から7年まで岡山市全体では3.7%の人口増加をみたが、中心市街地では-4.3%と人口が減少した。特に1kmスクエア内及びその周辺では-10%以上人口が減少した。

人口増減（平成2年～7年）



中心市街地における町別人口増減



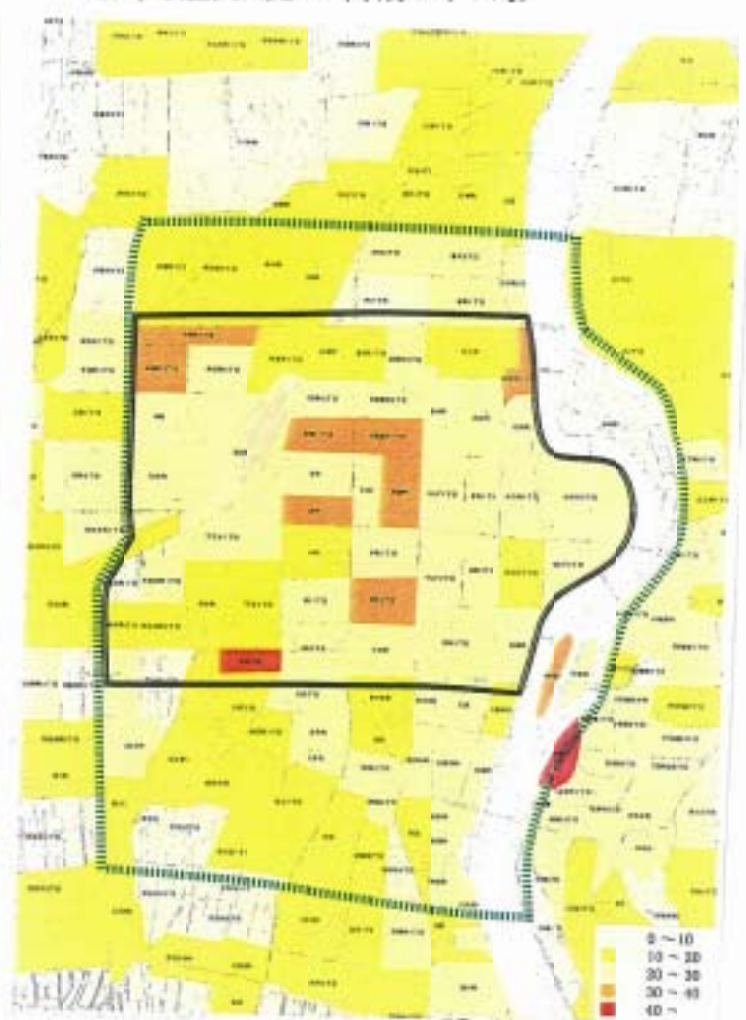
②若年層の減少と高齢者の増加

中心市街地のほとんどで、15歳人口比率が10%未満で、65歳以上人口が20%以上であり、中心市街地は市内で最も高齢化が進行している地域の一つである。

15才未満人口比率（平成7年：％）



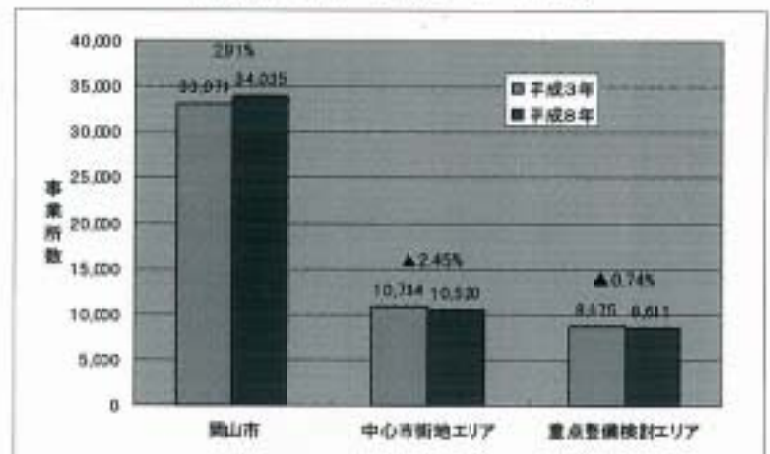
65才以上人口比率（平成7年：％）



③事業所の減少

平成3年から8年まで岡山市全体では2.9%の事業所数の増加があったが、中心市街地では2.5%減少した。

事業所数増減（平成3年～8年）

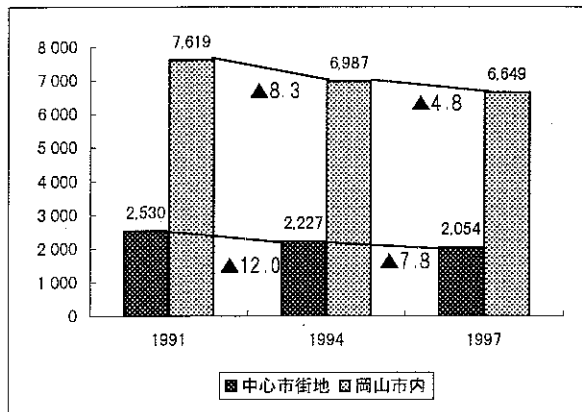


④商業力の低下

岡山市における最近3年間の小売業の商店数、店舗面積、販売額、従業者数は、いずれも減少している。減少率は、販売額および従業者数で、22.0%、10.7%減少となっているなど、中心市街地では岡山全市に比べ著しく大きな値となっている。

小売業商店数の推移

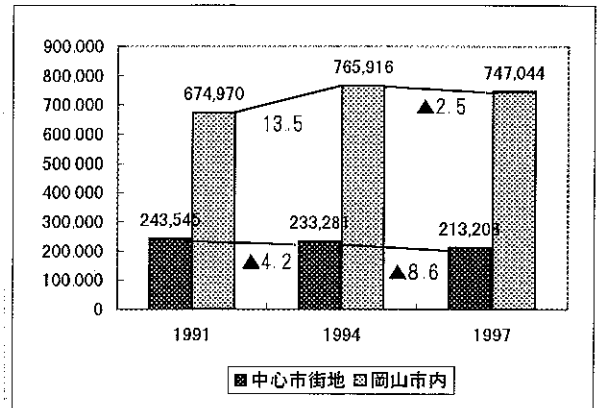
(単位：店、%)



出所) 商業統計表

小売業店舗面積の推移

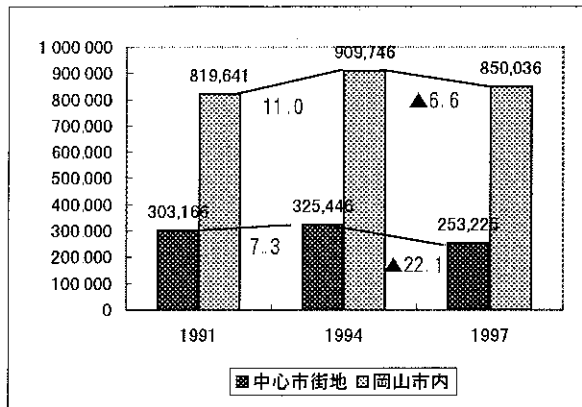
(単位：㎡、%)



出所) 商業統計表

小売業販売額の推移

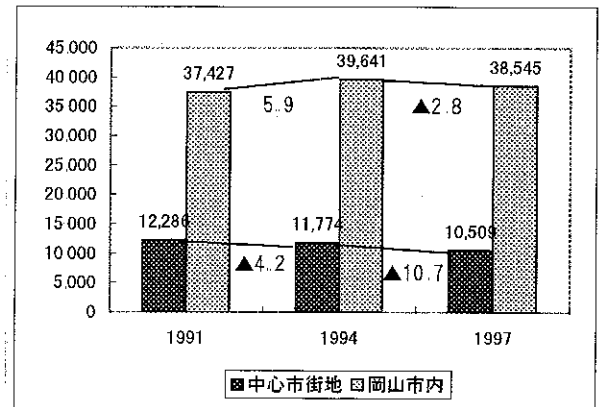
(単位：百万円、%)



出所) 商業統計表

小売業従業者数の推移

(単位：人、%)



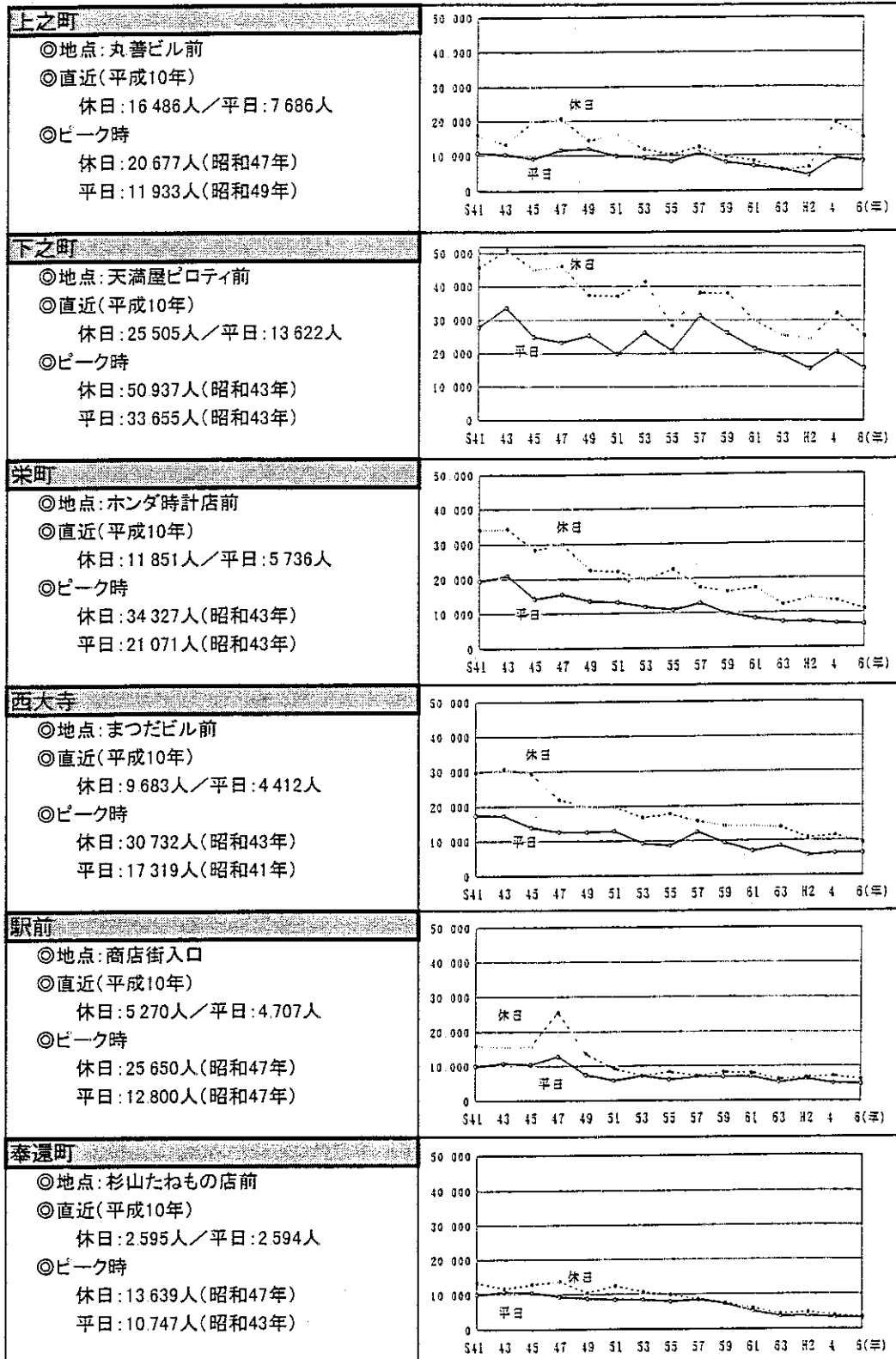
出所) 商業統計表

注) 中心市街地：中心部8学区のデータ

⑤商店街への来街者の減少

中心市街地の商店街を訪れる人は長期に減少している。一番多い表町でもピーク時の昭和40年代の半分、その他の商店街では1/3~1/5になっている。

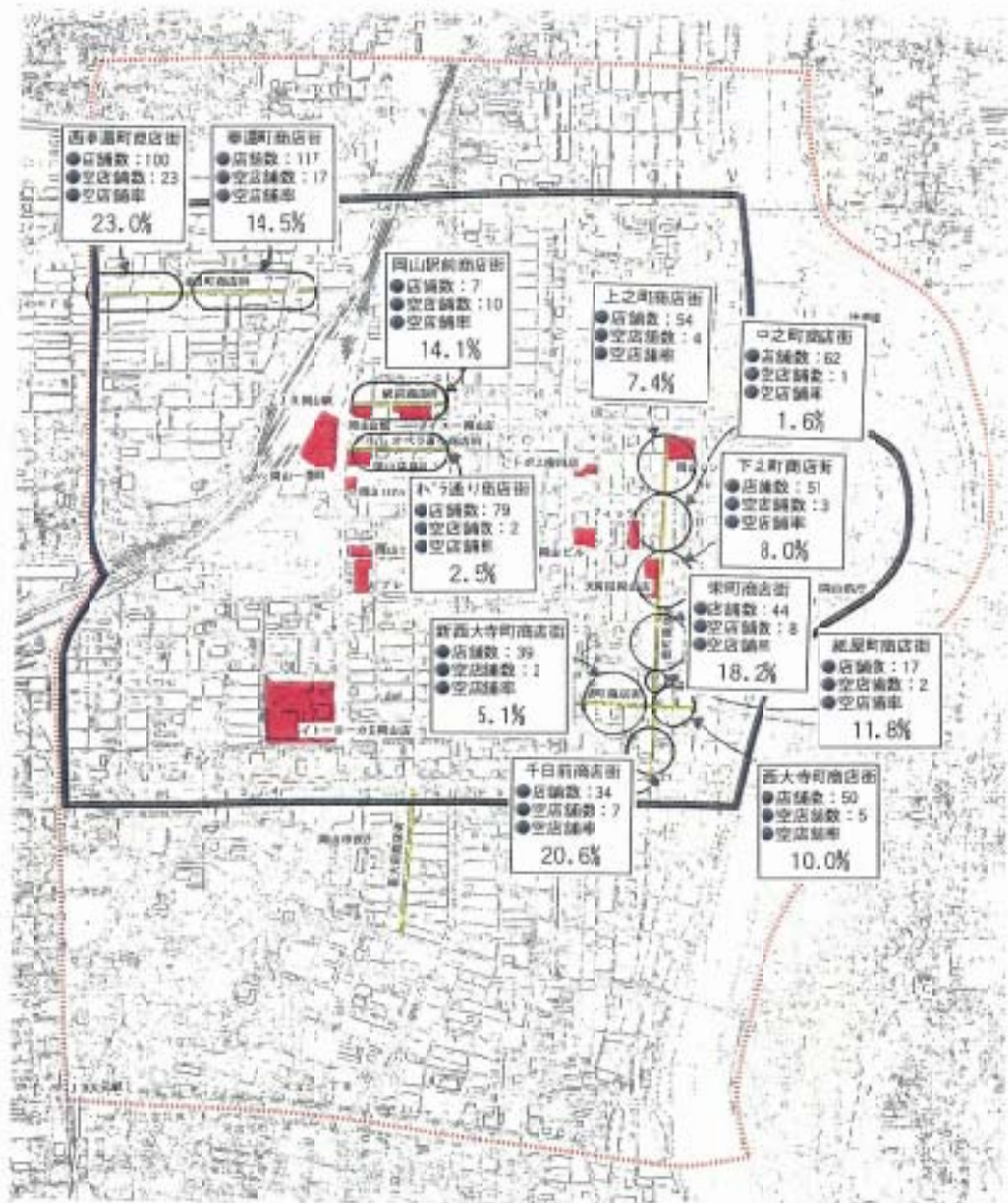
中心市街地の商店街来街者数の変化



⑥商店街における空店舗の増加

中心市街地では空店舗が顕在化している。特に、柴町、千日前、岡山駅前、奉還町商店街では空店舗率が20%程度に達している。

中心市街地における空店舗の顕在化（平成10年7月 岡山市調査）



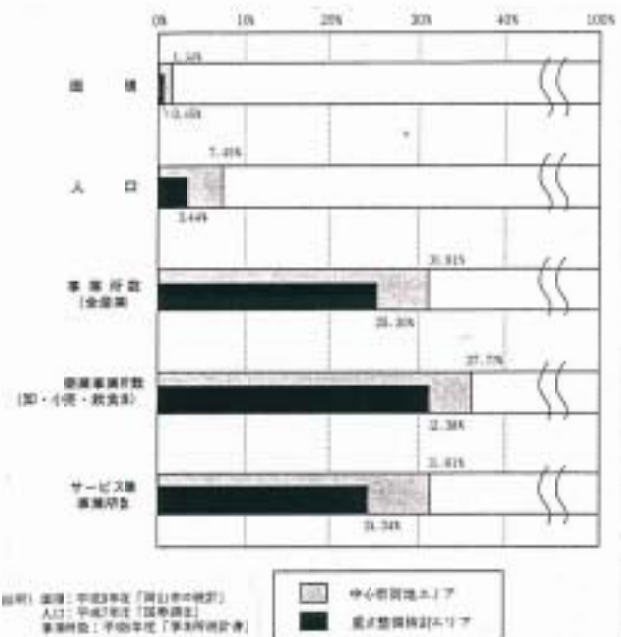
(2) 集積状況

①事業所の集積

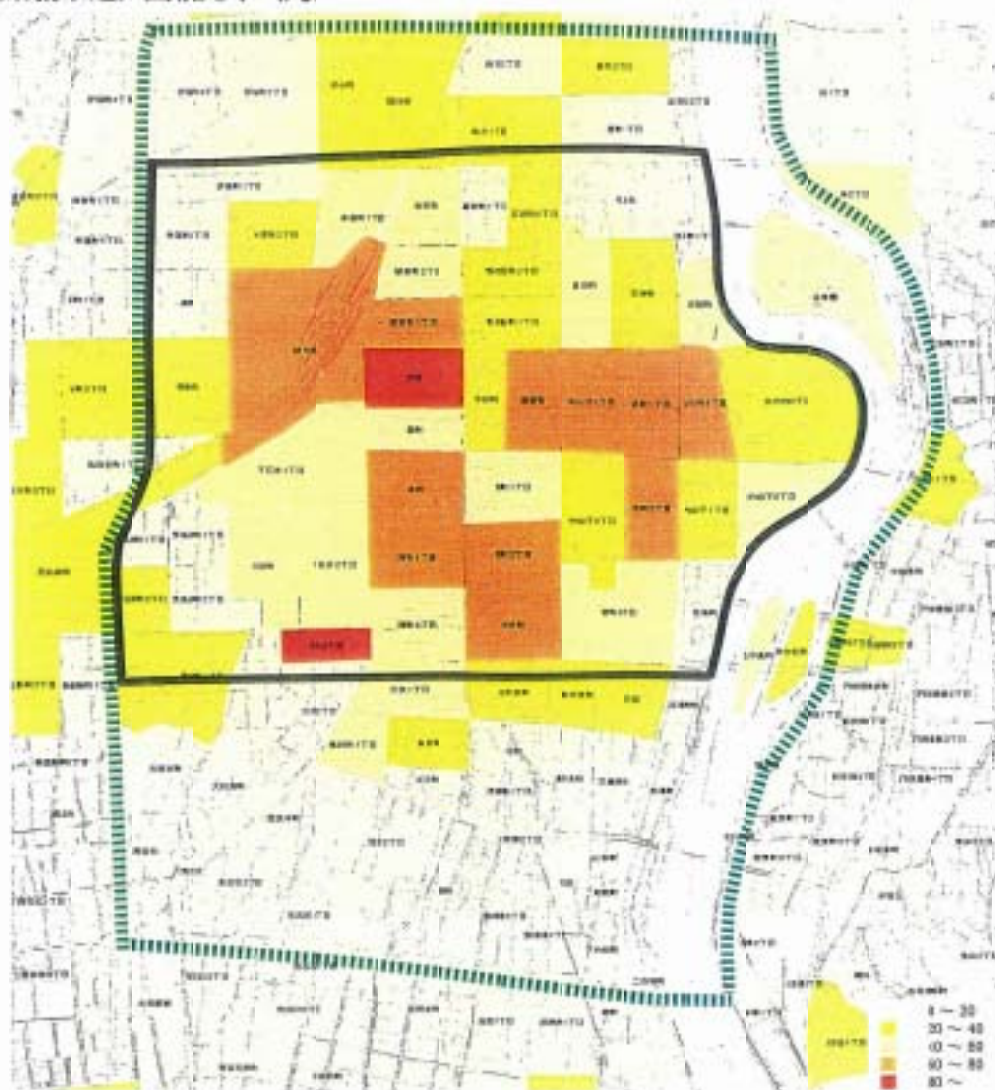
空洞化が進行している中心市街地であるが、依然事業所の集積は高く、市内における面積シェアは1%にすぎないが、全事業所数の31%、商業事業所数の38%が集積している。

商業業務系用途の土地利用は中心市街地で卓越している。特に駅周辺、1kmスクエア内では、商業業務系用途の延べ床面積比率が60%以上の地区が多い。

中心市街地への事業所の集積



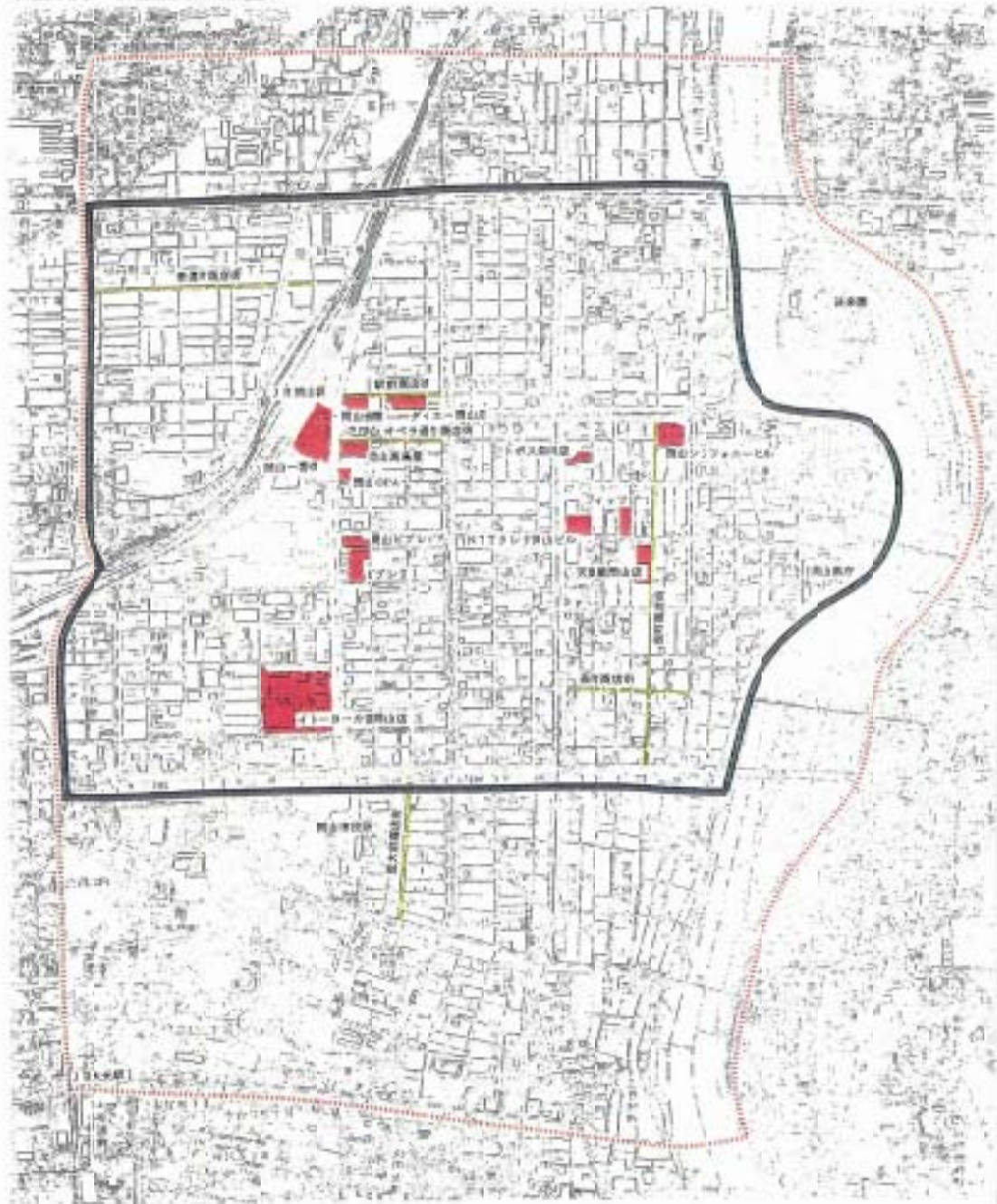
商業業務系延床面積比率 (%)



②商業の集積

中心市街地には路線型の商店街が形成され、デパート、スーパーなどの大型店が集積している。

商店街・大型店の位置



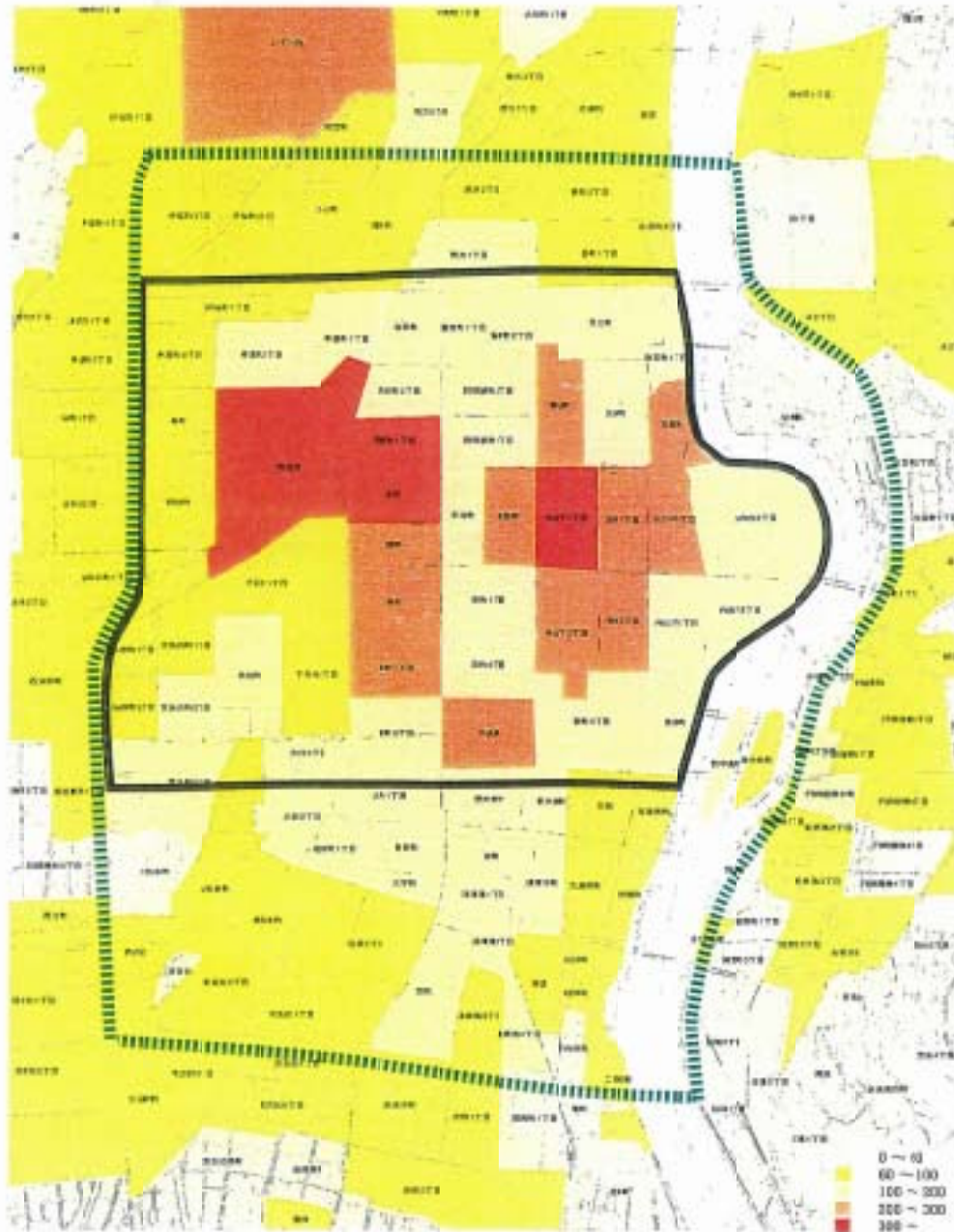
店舗名	住所	開店年月	店舗面積
天満屋岡山店	岡山市北区	1925/03	23,595㎡
岡山会館	岡山市駅前町	1961/12	5,239㎡
トボス柳川店(中央会館)	岡山市中山下	1964/09	3,164㎡
岡山OPA(フジビル)	岡山市本町	1966/03	3,706㎡
フィッツ	岡山市中山下	1969/09	10,241㎡
岡山高島屋	岡山市本町	1973/05	17,102㎡
岡山一番街	岡山市新元町	1974/08	7,867㎡

店舗名	住所	開店年月	店舗面積
ダイエー岡山店	岡山市駅前町	1978/11	18,157㎡
ビブレ21	岡山市幸町	1979/05	10,468㎡
岡山ビブレ	岡山市幸町	1979/08	5,223㎡
岡山シンフォニービル	岡山市表町	1991/08	7,120㎡
イトーヨーカ堂岡山店	岡山市下石井	1998/11	19,209㎡
NTTクレド岡山ビル	岡山市中山下	1999/03	8,100㎡

③土地の高度利用

中心市街地は土地の高度利用が進展し、特に1 kmスクエア内では容積率 200%以上の地区が存在する。しかしながら、商業地域の法定容積率は 400%以上なのでまだまだ利用余地があるといえる。

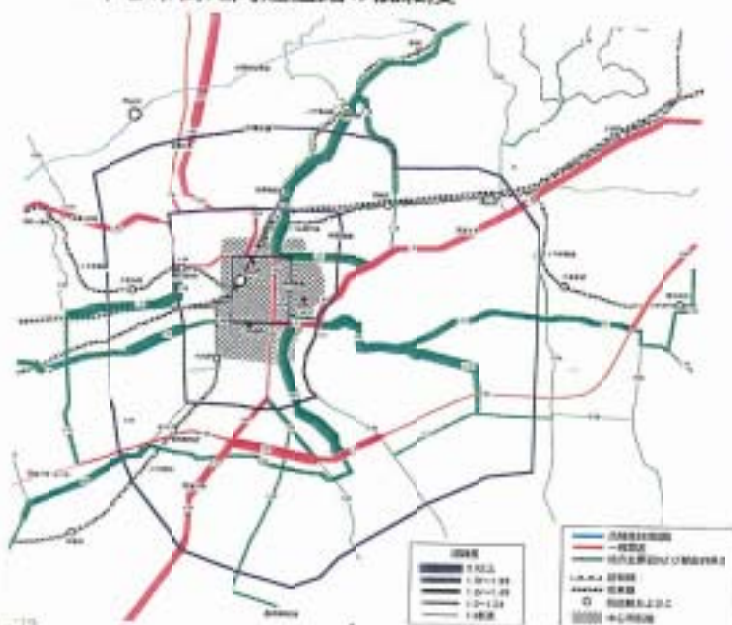
容積率現況図 (%)



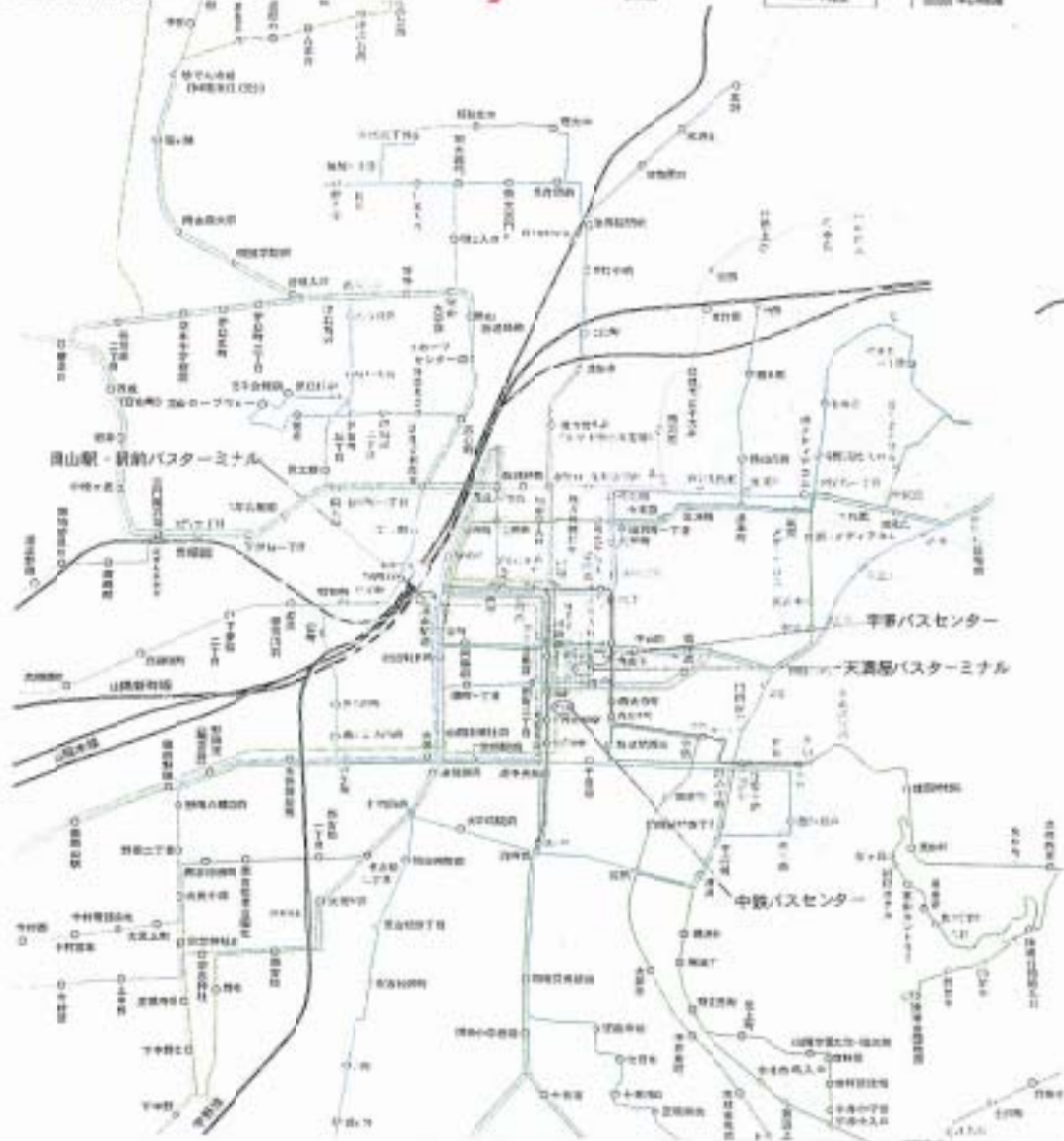
④交通の集積

中心市街地は、JR、路面電車、バスなどで周辺地域と結ばれて、市内で最も利便性の高い地域である。自動車交通も集中し、中心市街地に向かう道路では混雑度が高い。

中心市街地周辺道路の混雑度



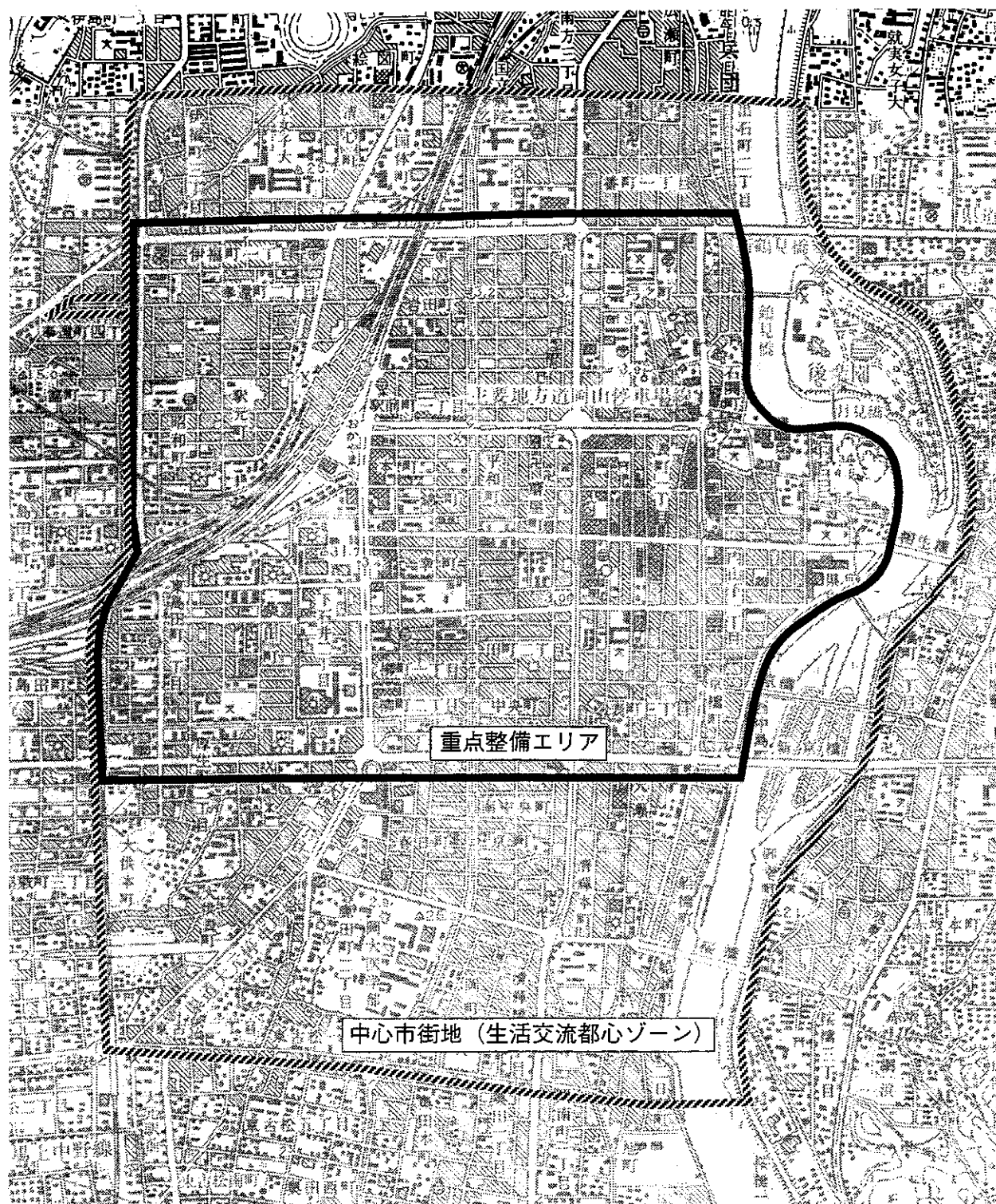
公共交通機関



(3) 区域設定

全体区域は生活交流都心ゾーンとするが、その中でとくに人口、商業機能等の空洞化が進んでいる一方、商業・業務等の都市機能の集積性が高く、整備による広域波及効果が期待できる区域を重点整備エリアと設定する。なお、全体区域（生活交流都心ゾーン）の面積は約 614ha（河川区域を除く）、重点整備エリアの面積は約 360ha である。

中心市街地の区域



(4) アンケート調査にみる中心市街地の課題とニーズ

①中心市街地活性化に関連する各種アンケート調査の概要

(中心市街地全般)

アンケート	概要
A. 岡山市市民意識調査 (岡山市)	<p>◎目的：市政に関する市民の考えを把握し、今後の行政運営の基礎資料を得ること。その中で、まちづくりに関する項目があり、中心市街地についての質問がある。</p> <p>◎対象：岡山市内在住の20歳以上の男女</p> <p>◎調査期間：平成9年9月16日～平成9年9月30日</p> <p>◎有効回収数：1,972 (有効回収率66%、配布数3,000)</p>
B. みんなでつくる岡山の中心市街地 —市民の夢アンケート— (岡山経済同友会)	<p>◎目的：市民から寄せられた意見をこれからの岡山のまちづくりに活かすこと。</p> <p>◎対象：岡山市民(経済界、商業者、市民、学生等)</p> <p>◎調査期間：平成10年9月</p> <p>◎有効回収数：1,400 (有効回収率70%、配布数2,000)</p>
C. 「若者の消費動向を探る」アンケート (岡山商工会議所)	<p>◎目的：若者の消費動向を探り、今後の商店経営や中心市街地活性化事業の参考資料とするため。</p> <p>◎対象：岡山市内の大学生・専門学校生(100名)と25歳以下の独身サラリーマン・OL(50名)を対象とした聞き取り調査</p> <p>◎調査期間：平成10年7月下旬～8月上旬</p> <p>◎有効回答数：150 (有効回答率100%：聞き取り調査のため)</p>
D. シンポジウム市民アンケート (岡山市)	<p>◎目的：中心市街地の中で的人气スポットを把握するとともに、中心市街地の課題、望ましいイメージを整理すること</p> <p>◎対象：10/16シンポジウム参加者</p> <p>◎調査期間：平成10年10月16日</p> <p>◎有効回収数：152 (有効回収率30%、配布数500)</p>

(都心居住)

アンケート	概要
E. 岡山市の都心居住に関するアンケート (岡山市)	<p>◎目的：岡山市の都市居住に関する市民生活の実態とニーズを把握すること</p> <p>◎対象：岡山市民</p> <p>◎調査期間：平成10年1月末～2月16日</p> <p>◎有効回収数：2,969 (詳細はp14参照)</p>

(商業活性化)

アンケート	概要
F. 商業経営者に対するアンケート (岡山市)	<p>◎目的：商店街や商工会地区、ロードサイド地区の店舗実態を把握して、商業振興策を展開する上での基礎資料とすること。「店舗実態調査」と「商店街に関するアンケート」の2種類が並行して実施された。</p> <p>◎対象：中心部、郊外の商店会、商工会等</p> <p>◎調査期間：平成7年9月～10月</p> <p>◎有効回収数：商店街に関するアンケート：24 (24組合対象) 店舗実態調査：985 (有効回収率62%、配布数1,566)</p>

②アンケート調査にみる中心市街地の課題とニーズ

アンケート調査結果を地域全体のイメージ、商業・アミューズメント機能、都心居住性、交通環境の4つの視点で整理すると、岡山市の中心市街地における課題および活性化に向けたニーズは以下のようになる。

アンケート調査にみる岡山市中心市街地の課題とニーズ

	課題	活性化ニーズ
地域全体のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 確固たるイメージがない、シンポル性の高い繁華街がないといったメリハリのなさが指摘されている。 ・ 閑散としている、空店舗や空き地が多くて寂しいといった点を指摘する声もあり、空洞化に対しては問題意識が高い。 ・ 憩うことのできるスペースが少ないなど居住性の低さも指摘されている。 	<p><利便性、中枢性のさらなる向上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広域から多くの人が集まり、自由に移動できるような都市機能の集積、公共交通機関の充実。 <p><個性的なまちづくり></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然、歴史、文化を活かした潤いのあるまちづくり
商業・アミューズメント機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若者のショッピングプレイスやアミューズメントプレイスは特定施設に限られており、魅力的な店舗の不足が問題点としてあげられている。 ・ 空店舗の問題は、イメージの低下だけでなく、地域の経営者にとって極めて大きな問題となっている。 	<p><大きな都心部への期待></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広域からの集客が可能な魅力的な店舗の立地場所として都心部への期待は大きい。 <p><大型店・専門店等の誘致></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大型店や専門店など魅力や個性のある商業施設の導入を求める声が、特に若年層のニーズが高い。 <p><既存商店のサービス向上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ また、営業時間の延長や、休憩できるベンチの設置など市民からのサービス向上へのニーズに加え、経営者側にも近代化に向けた取り組み意向は強い。
都心居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心居住者は比較的高齢で、世帯人員が少ない、借家が多い、居住歴が長いといった特徴をもつ。 ・ 郊外部の居住者は持家取得が居住の主な理由となっている。今後も、持家取得を目的とした郊外移転が増大する可能性がある。 	<p><潜在的なニーズ高い></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心居住に対する直接的なニーズは少ないが、居住者がいなくなることを問題と感じている人が多いことから、都心居住の潜在的なニーズは高い。 <p><安心と安らぎが定住条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心居住者の定住指向は高いが、さらなる居住性の向上のために、高い防犯性・風紀、密接なコミュニティを求めている。 <p><低廉な住宅の確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外部の居住者でも条件によっては都心に住んでもよいと考える人が20%以上あり、その条件として、低廉な価格の住宅確保をあげている。
交通環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市内移動の利便性の低さを指摘する意見が多い。 	<p><脱自動車中心社会></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部での自動車交通量の削減（環状道路の整備など）、公共交通機関のサービス機能充実、パーク・アンド・ライドシステム等の導入等により、人や自転車が主役の交通環境の整備に対するニーズは極めて高い。

3. 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進の意義

岡山市の中心市街地では、流通構造の変化と消費者ニーズの多様化、モータリゼーションの進展による人口および商業施設の郊外化、都市のスプロール化による都市機能の拡散などの社会環境変化に伴い、商店街の衰退、子育て世代人口の流出、低未利用地の増加などの問題が顕在化している。

このような問題に対しては、これまでは、商業・業務、住宅、交通など、関連する分野において、各々の制度に基づいた個別的な対応が講じられてきた。しかしながら、都心問題が複雑化・深刻化するなかでは、このような個別的な対応では、対症療法的な効果しか望めず、都心の空洞化に歯止めがかからないばかりか、やがては都心が本来持っている、歴史性や文化性までもが希薄となり、シンボル性や中心性の喪失が懸念される。更には中心市街地の衰退は、郊外部を含む都市全体の機能衰退をもたらす危機すらはらんでいる。

そのように対症療法的な個別対応では、本質的な問題解決には至らない現在、中心市街地の構造自体を変革しようとする考え方が必要である。その意味から中心市街地を一体的に捉え、総合的な施策を講じようとする中心市街地活性化は、これまでと異なるアプローチであり、個別の問題解決を図るだけでなく、中心市街地が本来持っていた特性を再生することが可能である。

今後、経済の高度な成長が望めない社会状況においては、これ以上の都市機能の分散化や、都市規模の拡大を続けることは、都市経営を破綻させることすら懸念させる時代に入りつつある。

それに加えて、我が国は先進諸国の中では最も急激な高齢化社会への移行が進んでおり、また地球的規模で環境負荷を軽減する価値が求められている今日においては、都市づくりにおいて「人と環境にやさしい」施策がより一層求められている。

このようなことから岡山市においては、中心市街地を高齢化社会に対応した環境を整備し、高齢者をはじめ多世代が継続して居住できる「福祉先進都市」として、また歩行者の視点を重視し、過度に車に依存しない「環境先進都市」として、日本のモデル都市となることを目指すこととする。