

飯田市におけるまちづくりの 取り組みについて

平成18年11月20日

飯田市産業経済部市街地整備推進室

桑原 和代

飯田市中心市街地

長野県飯田市 飯田市役所・飯田城跡・JR飯田駅周辺・動物園



飯田市データ

居住人口：107,593人 (H17) 世帯数：37,288世帯 (H17)

高齢化率：26.3% (H17)

小売商業の概況 (H14/H9 対比)

◇ 商店数：1,387店 (92.8%) ◇ 売場面積：178,612㎡ (111.9%)

◇ 年間商品販売額：14,545,016万円 (93.4%)

中心市街地データ

居住人口：10,270人 (H17) 世帯数：4,312世帯 (H17)

高齢化率：34.2% (H17)

小売業の概況 (H14/H9 対比)

◇ 商店数：479店 (84.6%) ◇ 売場面積：36,265㎡ (83.5%)

◇ 年間商品販売額：2,530,896万円 (73.2%)

《長野県の南端 飯田市》

- ◆ 三河や遠州地域との結節点、戦国時代に飯田城築城
- ◆ 江戸時代初期に京都になって町割ができる。生糸、水引などの地場産業が栄える。
- ◆ 現在、「飯田下伊那広域圏（1市3町11村）の中心都市
- ◆ 平成5年「飯伊地域地方拠点都市」の指定
- ◆ 交通網は、大正12年 JR 飯田線飯田駅が中心市街地の北縁に開設。
- ◆ 昭和50年中央自動車道飯田インターチェンジが開通。新宿まで、3.5 時間、名古屋まで 1.5 時間。
- ◆ 昭和54年以降、「人形劇フェスタ」28回開催、「アフィニス夏の音楽祭」19回開催

《飯田の市街地》

- ◆ 昭和22年の大火により、「信州の小京都」とまで呼ばれた町並みの8割を消失。
- ◆ その後、防災モデル都市としての再建が進む。「りんご並木」「裏界線」
- ◆ 中心市街地「丘の上」は、5つの商店街が縦横に発達。
- ◆ 昭和49年には、駅前に中央資本の大型店2店がオープン。
- ◆ 翌年開通の飯田 ICにつながる国道153号バイパスの整備により、ロードサイド型の店舗が進出、平成7年以降、郊外型大型店が進出。
- ◆ 平成7年中心市街地が営業していた大型店西友が撤退。
- ◆ 市街地の「橋南」「橋北」「東野」の3地区では、昭和60年から平成7年の10年間に人口16%減少。

《TMO 機関の概要》

| | | | |
|-------------|---|---------------|------------------|
| (1) 機関名 | 株式会社 飯田まちづくりカンパニー | | |
| (2) 所在地 | 長野県飯田市知久町1-10 | | |
| (3) 組織種別 | 特定会社 | (4) 職員数 | 専任(4人)非常勤・兼務(2人) |
| (5) 基本計画提出日 | 平成11年6月25日 | (6) 基本構想認定年月日 | 平成11年8月3日 |
| (7) URL | http://www.machikan.jp/ | | |

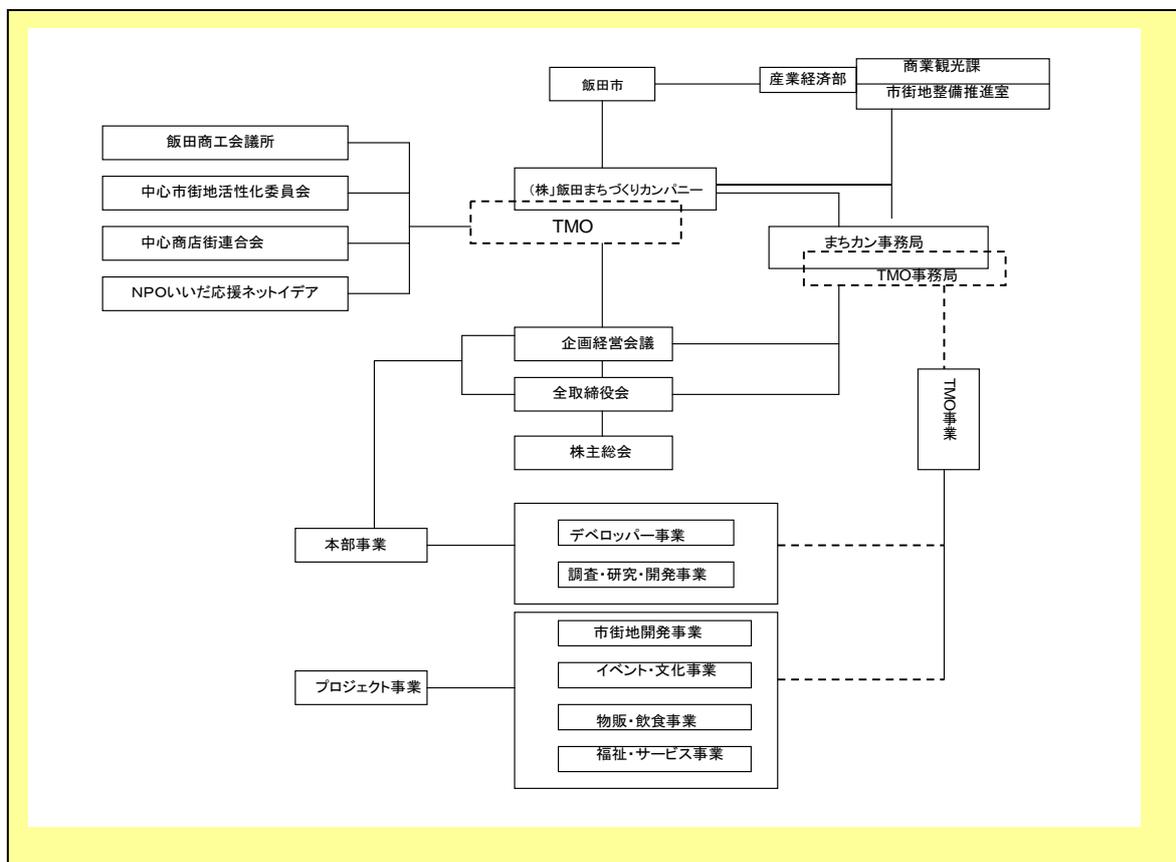
◆中心市街地再生に向けた5つの視点

- ①まちづくりの原点に戻り、生活（住宅）と交流（商業・イベント）と仕事（オフィス）等の都市型機能を合わせ持った、安全で便利で快適な、暮らしよい環境を目指す視点。
- ②中心市街地全体が一つの共同体であり、公共性を持った市民財産であるという視点。
- ③中心市街地の土地、建物の所有と利用に関して、生活者の立場に立ったより合理的な権利関係の調整、マネジメントを行う視点。
- ④土地、建物の所有者およびそこに生活する人々の利益、つまり商業地、生活地としてのポテンシャルを向上させる視点。
- ⑤常に住民の合意形成を大切にした市民主導の視点。

◆主な事業

| 事業名 | 内容 |
|----------|---|
| デベロッパー事業 | ①橋南第一地区市街地再開発事業 ・住宅販売 ・テナント賃貸 ・駐車場賃貸 ・ビル管理 ②橋南第二地区市街地再開発事業 ・住宅販売 ・テナント賃貸 ・ビル管理 ③堀端地区優良建築物等整備事業 ・住宅販売 ・住宅、テナント賃貸 ・ビル管理 |
| プロジェクト事業 | ① 高齢者住宅の供給 「アシストホームりんご」 ② 商業テナントビル 「まちカン2002」 ③ 物販飲食事業 「りんご並木三連蔵」管理運営受託 ④ イベント文化事業 「IIDAWAVE」への支援 ⑤ NPO 法人いいだ応援ネットイデアへの支援 |

◆組織図



◆身の丈経営

人口や面積を踏まえた無理のない身の丈経営を実行している。事業地域の範囲面や予算面、事業を実施する主体、計画面などの観点から、身の丈経営を行っている。

- ①事業地域の範囲面では、地域を広範囲にとらえず絞りこみ、事業を展開している。
- ②予算面では、事業に対し過大な投資をせず、自分たちが負担できる予算の範囲内で事業を実施している。
- ③事業を実施する主体からの観点では、TMOである株式会社飯田まちづくりカンパニーを中心に、市、NPO、市民団体等と協力して事業を行っている。
- ④計画面では、長期シミュレーションを徹底的に検討することで、事業計画を立てている。また、無理な計画を立てず、自分たちの力に合ったスケジュール管理を行う。

《まちづくり全体における主な成果と課題》

(1) 成果 ～まちづくり事業が民間事業を誘発～

①民間事業者を誘発

アシストホームと同様な施設の駅裏への建設、郵便局前に民間開発によるマンションの建設、ユニー駅前店の大規模リニューアルなど、まちづくり事業が民間事業を誘発している現象が見られる。また、個人住宅の建て替えなども増加している。

②居住人口ならびに交流人口の増加

各拠点の整備等により中心市街地の吸引力が高まり居住者が増加した。また、平成16年度の中心市街地通行量調査によると歩行者類（歩行者、自転車、バイク）や自動車類（乗用車、貨物車、バス）は前年対比で平均して交通量が増加している。市営本町駐車場（80台）の年間利用16万台、りんご庁舎の年間利用者は5万人であり、交流人口が増加している。

(2) 課題 ～物販から健康・医療を中心としたサービス業へ～

①「物販から健康・医療を中心としたサービス業へ」

今後のまちづくりの事業の方向性として、「物販から健康・医療を中心としたサービス業へ」をキーワードとしてとらえている。健康と医療に視点をあわせ、「居住と新しい雇用をいかに生み出していくか」が狙いであり、まちの魅力・活性化につなげていく。

②点から線・面への拡大

橋南第一地区再開発事業や橋南第二地区再開発事業および堀端地区優良建築物等整備事業など、多数の再開発事業を実施している。そして、居住人口の増加、交流人口、交通量の増加、空き店舗数の減少、民間事業者への誘発など、それら再開発の事業の効果を周囲に波及させ、地元商業者の個店の魅力向上、活性化につなげていく。