

長崎市・始動した「まちぶらプロジェクト」

～賑わいは取り戻せるのか～

日本不動産研究所 長崎支所
不動産鑑定士 萩野 和伸

まちぶらプロジェクト始動

長崎市は、新大工から浜町を経て、大浦に至るルートに「まちなかの軸」と設定し、軸を中心とした5つのエリアにおいて、それぞれの個性や魅力の顕在化などを進めるための整備をソフト施策と併せて進める「まちぶらプロジェクト」を開始した。事業予算は約10億円。計画期間は、長崎駅の整備完了予定である10年後を捉え、平成25(’13)年度から平成34(’22)年度までとしている。



「まちぶらプロジェクトの概念図」

※「長崎市ホームページ」より

《エリアのまちづくり》

- ◆新大工エリア 「商店街・市場を中心としたふだん着のまちづくり」
主な取組：道路整備、回遊路整備ほか
- ◆中島川・寺町・丸山エリア 「和のたたずまいと賑わいの粋なまちづくり」
主な取組：道路新設改良事業、町家・まちなかの保存・活用ほか
- ◆浜町・銅座エリア 「長崎文化を体感し、発信する賑わいのまちづくり」
主な取組：銅座川プロムナード、出島表門橋架橋ほか
- ◆館内・新地エリア 「中国文化に触れ、食を楽しむまちづくり」
主な取組：街路整備事業、唐人屋敷顕在化事業ほか
- ◆東山手・南山手エリア 「異国情緒あふれる国際交流のまちづくり」
主な取組：文化財保存整備事業、拠点地域再生事業ほか

斜面地から平地への人口異動と土地価格の推移

坂の街長崎市にとって斜面地は重要な市民の生活の場を提供してきたが、日常の移動、消防・救急活動や福祉サービスにも支障をきたしており、これらの不便さは若い世代を中心に人口の流出を招き、地域の活力の低下と高齢化を進行させている。このような状況から、生活道路や公園の整備と併せて、老朽化した住宅の改善を促進するため斜面市街地再生事業を開始したが、事業進捗率は低い。

市中心部まで徒歩圏内の中小島地区に存する地価調査地点（長崎（県）-14）の地価と人口の推移は下表のとおり、地価は14年連続の下落で19,600円/㎡、平成10（'98）年を100とすると23となり、1/4の水準、総人口も減少傾向、それに対して高齢者比率は上昇傾向で推移し、平地等への異動が顕著で、残された斜面地では荒廃した土地も目立っている。

	地価 (円/㎡)	同左 1998年=100	総人口 (人)	同左 1998年=100	高齢者 人口(人)	高齢者 比率
1998年	85,200	100	2,083	100	480	23%
2003年	42,000	49	1,902	91	509	27%
2008年	26,000	31	1,728	83	539	31%
2012年	19,600	23	1,626	78	539	33%

※「住民基本台帳・地価調査」のデータを基にして作成

斜面地の敷地は小規模画地が多いため、斜面市街地再生事業で道路としての用地を提供した後の残地では、再築が不可能となる場合が多い。事業には協力したが斜面地に残留したい地権者の要望は成就されず、それが事業を順調に進ませない要因の一つとなっている。

そこで、対策として道路事業と同時に周辺部に移転地（代替地）の確保を検討してはどうか。例として、廃校小学校跡地の住宅用地への転換、事業地域内で大規模地を有する土地所有者から敷地の提供を受け宅地を創出する方法など、いわば斜面地の土地区画整理事業である。地域住民の賛同も得やすくなり、全員同意型での事業遂行の実現性が高まるであろう。



「長崎の斜面地の風景」

中心市街地浜町アーケード街の動向

まちぶらプロジェクトを推進するためには、浜町アーケード街に元気が戻ってこなければうまくはいかない。そこで、中心商店街再生のキーとなるのが旧博多大丸長崎店跡地だが、平成26(’14)年6月頃竣工を目途にS造11階建延約9,037㎡の物販店舗・ビジネスホテルの建設を着手したばかりである。同跡地の長期間の閉鎖は客足の動きを阻む結果となり、郊外などへの客足流出は痛い、完成後は新たな集客施設としての期待は大きい。



「浜町アーケード街の旧博多大丸長崎店の跡地では新ビルが建設中」

観光立県である長崎にとって、当プロジェクトは長期事業ではあるが、市民全員参加のもとで成功させたい。また、変化した長崎への《来崎》を願いたい。