

調査報告書

委員会名	都市再生調査特別委員会
派遣委員	9名
調査目的	当該委員会所管事務調査のため
行先 及び 調査事項	東京都青梅市：官民連携による中心市街地活性化について 埼玉県川越市：中心市街地活性化について （まちづくり川越の取り組み, 自転車シェアリングについて） NPO法人ふるさと回帰支援センター：移住支援の取り組みについて
日程	平成30年5月15日（火）～16日（水）
報告事項	別紙のとおり

① 東京都青梅市：官民連携による中心市街地活性化について



1 説明概要

○ 青梅市の概況，中心市街地活性化基本計画策定の経緯

青梅市の中心市街地では，近年居住人口の減少，少子高齢化に伴う子育て世代の空洞化，郊外大型店への買い物客の流出による小売販売額の減少に伴う商業機能の低下，施設の老朽化など活力の低下が著しい。こうした状況のもと，市は中心市街地である青梅駅周辺を中心に，商業，観光，文化機能を集積し，活力ある中心市街地を形成するため青梅市中心市街地活性化基本計画を策定し，平成28年6月に国の認定をうけた。

主な財源は，市の一般財源。事業により，国の認定を受けることで，国からの交付金が嵩上げされる特例措置を活用。

商工会議所が中心となって組織した青梅市中心市街地活性化協議会において，基本計画策定前の平成25年からタウンマネージャーを設置。様々な活性化への取り組みに対して，調整や企画，アドバイスなどの支援を行う役割を担う。このタウンマネージャーの設置により，まちづくりの切り盛り役が立案から実施まで一貫して携わることで計画の実行性が担保される。また，各事業主体にスピード感を持って横断的にかかわれるメリットがある。

○ まちづくり会社「まちづくり青梅」設立の経緯

「中心市街地活性化に関する法律」では，商工会議所と共同でまちづくりを推進する中心的な役割を担う組織が必要と定められており，この組織が協議会のメンバーに含まれることが基本計画認定の要件となっていることから，まちづくり会社を設立することとした。平成25年4月，青梅商工会議所を中心に青梅市中心市街地活性化協議会を設立するとともに，まちづくり会社設立に向け，各方面と調整をはかり，平成27年4月，「株式会社まちづくり青梅」を設立。

○ 「まちづくり青梅」会社概要

当初資本金 310万円（うち青梅市の出資額 100万円）。29年度の増資により現在の資本金は 1,075万円。

主な株主は，青梅市，青梅商工会議所，区域内商店街や金融機関等43の団体等

役員は8名（取締役6名（うち1名は副市長），監査役2名）

スタッフは8名（事務局3名，駐車場管理人5名）

民間主導で設立されながら，青梅市や青梅商工会議所も出資する事で公益性と企業性を併せ持ち，主にまちなかの活性化に資する事業の企画・調整・運営などのマネジメントを行う。

運営全般は，タウンマネージャーによるサポートを受けている

取締役，スタッフのほか青梅市・青梅商工会議所の関係職員による月1回の経営者会議（経営方針や運営について協議）を開催。

○ 「まちづくり青梅」事業内容

収益事業（公益事業を推進していくための基盤収益事業という位置づけ）

・ 駐車場事業

市から賃借した場所8カ所（時間貸し5カ所，月極め3カ所）で経営。売り上げの約98%が駐車場事業による。また，もともと商店が運営していた事業を会社設立と同時に引き継いだもので，立ち上げ当初から安定した収益基盤のもと，マルシェや空き店舗対策事業に着手することができた。

公益事業

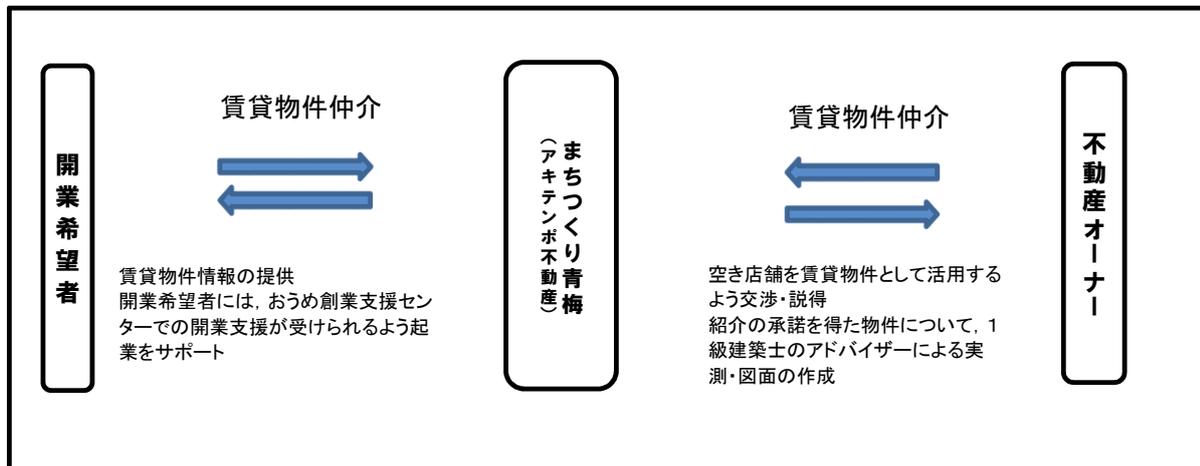
・ おうめマルシェ

駐車場の一部を利用し，3月から12月の毎月1回（第3日曜日）開催。若手事業者に出店を募り，地元の野菜やパンなどを提供している。最近では，地元の高校や県外の学生グループの出店希望の声もある。また，暑い時期には，ビアガーデンの運営もしている。

地元の高齢者層にも買い物の場として認知されてきており，また，フェイスブック等での情報発信により，遠方からの客も増加し，7～800人程度の来場者となっている。

最近では，空き店舗から出た不要な食器や家具を引き取り，安価で販売する「空き店舗マルシェ」が好評

・ 空き店舗対策事業



物件オーナーと開業希望者とのマッチングをサポートする事業。青梅駅前ビル1Fの特設ギャラリーに一部模型つきで展示し，インターネット等による情報発信に加えて，合同見学会を開催（過去3回の見学会での実績は，参加者延べ110名，紹介店舗延べ17件，開業9件）。

賃貸契約の際，借り主・貸し主の希望により提携する宅建業者に仲介を依頼。

おうめマルシェに出店の若手事業者が，空き店舗を活用した後に市街地での出店へとつながった実績も3件出ており，事業としてつながりをもった成果をあげている。

○ 制度設計に当たっては，中活制度全体としては神奈川県小田原市，空き店舗事業は旧清水市（現在の静岡市），まちづくり会社は福島県白河市と長野県飯田市，マルシェ事業は北海道富良野市などを参考とした。

○ 29年度からは，アキヤ不動産事業を新たに実施し，再開発事業によらない中心市街地の居住人口への増加の取り組みを始めた。

○ 青梅駅前商店街(現地視察)

アキテンポ不動産駅前ギャラリー（視察時はアキヤ不動産として5～6件展示。写真・図面とともに物件の特徴を紹介）



◀ 廃業した印刷工場を借り受け、家具販売店兼工房を開業。開業に当たり見学会に参加し、元印刷工場で防音面が優れているこの物件への希望と、物件オーナーのものづくりをする若者を応援したいという思いがマッチし、開業が実現した。

サイクルハーバーでは、自転車のメンテナンスやパーツ販売だけでなく、コインロッカーやシャワーのレンタル、カフェコーナーを設けている。また店内には、商店街の他のお店のチラシを置いてあり、サイクリング途中に立ち寄った際に自転車を預けて街に出かけてもらえるような工夫をしている。



2 質疑

Q マルシェは1カ所だけか。

A 現在は1カ所だけだが、出店の申し込みが増えているため、もう1カ所増やしていくような考えを進めている。

Q 駐車場の料金設定は。

A 30分 100円。店舗によって、1,000円の買い物で2時間分無料のサービスなどあり（まちづくり会社としての基準はなく、各店舗の判断）。また、地元の商店街へ加入している各店舗は、30分 100円の券を60円で購入できる。

Q 基本計画にある新市民ホール等複合施設とはどのようなものか。

A 現在市役所の仮設駐車場として使用している西側敷地を活用し、500席ほどのホールを中心として、商業系の施設や公共の施設の入る複合施設、または高層にしてホールの上の部分住宅として売り出すなどで、検討中である。

Q カーシェアリング事業とはどのような仕組みか。

A カーシェアリングを委託している会社の会員になるとカードが発行され、インターネットで予約するとそのカードで利用できる。返却の手続きをとると、クレジットカードから利用料金が引き落とされる。現在は2カ所の駐車場に1台ずつ配置。観光客よりは、車を所有しない地元の人の利用がある。

会費は、個人が1,000円/月、法人は0円。利用料金は15分につき200円だが、1,000円までは会費で相殺される。

3 委員の意見

- ・ 商店街の地主さんの協力を得て、技術を持つ開業希望者とマッチングさせるアキテナポ不動産の事業は、飲食チェーンがテナントに入り、地主さんも高い家賃設定が可能な高知市の中心商店街の場合、青梅市のようなマッチングが難しいのではないかと。
- ・ 陶芸や木工など日々の生活を豊かにする「ものづくり」は、経済効果に直結するものではないが、観光客には魅力のひとつとなるので、こういった開業希望者を応援する取り組みは高知市も参考にしたい。

② 埼玉県川越市：中心市街地活性化について (まちづくり川越の取り組み、自転車シェアリングについて)



1 説明概要

まちづくり川越の取り組みについて

会社概要

平成20年3月3日設立

資本金 3,500万円（うち川越市の出資額 500万円）

主な株主は、川越市、川越商工会議所、その他55の企業・団体及び個人

事業内容

○ 川越市中心市街地活性化協議会事務局としての事業

- ・ 当協議会の運営及び調整
- ・ チャレンジショップ事業
→今まで9店舗が実施し、2店舗が中心市街地内に独立開業
- ・ 情報センター事業
→行政・観光・商店街の情報を一元化して発信

○ まちづくり川越としての事業

- ・ 小江戸蔵里（川越市産業観光館）指定管理業務

中心市街地として、北の観光地域と南の商業地域のそれぞれに賑わいがあるが、中間の結節地点に目立った施設がなく、ここに目玉となる施設を設けて賑わいを作るため、平成22年10月川越市より指定管理を受けて開業

廃業した酒蔵を市が買い取り、耐震補強・外観は市が改修し、内装設備工事は指定管理者が行った。

4つの建物を、おみやげ処（川越土産の物販、観光情報コーナー）、まかない処（レストラン、屋内イベントステージ）、ききざけ処（埼玉35歳の地酒の有料試飲・販売等※平成30年3月リニューアルオープン）、つどい処（ギャラリー、会議室、事務室）として使用している。

開業前との比較で、結節地区の歩行者及び自転車通行量が、平日で137.6%、休日では164.4%となり、賑わいの創出ができた。

自転車シェアリングによる中心市街地活性化について

○ 事業の詳細

実施機関：平成25年12月1日から平成30年11月30日まで（5年間）

実施主体：川越市

選定方法：公募型企画提案方式

受託業者：株式会社ペダル

補助金等：埼玉県ふるさと創造資金

（平成25年度市町村による提案・実施事業補助金を活用）

営業時間：24時間（現金対応窓口は10時から17時）

（5月から10月までは、18時まで延長）

稼動自転車台数：115台

サイクルポート数：12カ所

現金対応窓口：2カ所

利用料金

利用料金＝基本料金＋超過料金

【基本料金】

1日利用：200円，1カ月利用：1,300円，3カ月利用：3,500円，6カ月利用：6,000円

【超過料金】

最初の40分無料，40分を超過すると30分毎に200円

※サイクルポートでは、クレジットカード決済のみ

※現金対応窓口では、現金及びクレジットカード決済



○ 事業に係る市の組織及び人員体制

都市計画部 交通政策課 交通政策担当職員 3名

○ 自動車の流入抑制及び環境負荷の低減に係る成果

川越市自転車シェアリング運営委託による自動車の流入抑制の効果測定は行っていないが、郊外型駐車場にサイクルポートを設置しており、貸出・返却の利用回数も増加していることから、流入抑制の一助となっていると考えられる。

環境負荷の低減に係る成果は、「市域における運輸部門の二酸化炭素排出量」の推移から、二酸化炭素排出量削減の一助になっていると考えられる。

市域における運輸部門の二酸化炭素排出量	
平成25年度	平成26年度
508.6千 t-CO ²	504.1千 t-CO ²

※二酸化炭素排出量については算定に用いる統計データの集計・公表を待つ必要があるため、平成26年度の値が直近のもの

○ 制度設計に当たっては、石川県金沢市を参考にし、先進地視察で現地を訪れ、担当課よりヒアリングを実施

○ 課題

事業エリアが、市の中心部に限られていること。

事業費用を削減する必要があること。

自転車にはGPS機能等が付属していないため、本事業の実施によるデータ収集ができないこと。

2 質疑

Q 産業観光館の指定管理者は公募で選定とあるが、次回(株)まちづくり川越が指定管理から外れる可能性とその影響は。

A 外れる可能性がないとはいえない。また外れた場合の影響は大きいですが、産業観光館でのこれまでの取り組みによる効果も表れており、また観光案内所などまちづくり全般に参加しており、評価もあるので有利でもある。ただし、改善すべき点もあるので、まちづくり川越以外の業者でよりベストな提案が出れば、変更になる可能性もある。

Q 民間主導により産業観光館の改修工事費が約2億9,000万円抑えられたということは、その費用を(株)まちづくり川越が負担したということか。

A そのとおり。内装に2億5,000万円ほどかかったが、その約半分は国からの補助金を活用した。

Q チャレンジショップ事業による開業は2店舗とあるが、残りの開業に至らなかった理由は。

A 半数の店舗が、売上の的に独立開業してやっていけないというのが現実的な話である。あと、賃料の問題で、中心市街地では独立開業が難しいが、郊外でなら可能というケースもある。

3 委員の意見

- 川越市のまちづくりのコンセプトをまちづくり川越が受けとめ、民間の知恵を利用した良い例だと思う。
100年続く日曜市と帯屋町アーケードをつなぐ新しいまちづくりに向けて、インパクトのある「〇〇の街 高知」という個性が欲しいし、そのイメージがあつての中心市街地活性化ではないだろうかと考える。
- 街並保存の取り組みにより、江戸風の和調の建物と大正ロマンの洋館が街の風情を作り、今の川越市の観光の魅力になっているが、高知市は歴史的な建物が少なく、導入は難しいと考えるが、商品の開発などには、参考とすべきものが多いと思う。

② NPO法人ふるさと回帰支援センター：移住支援の取り組みについて



▲
高知県のブースでは、3名の専属相談員が移住相談に対応

1 説明概要

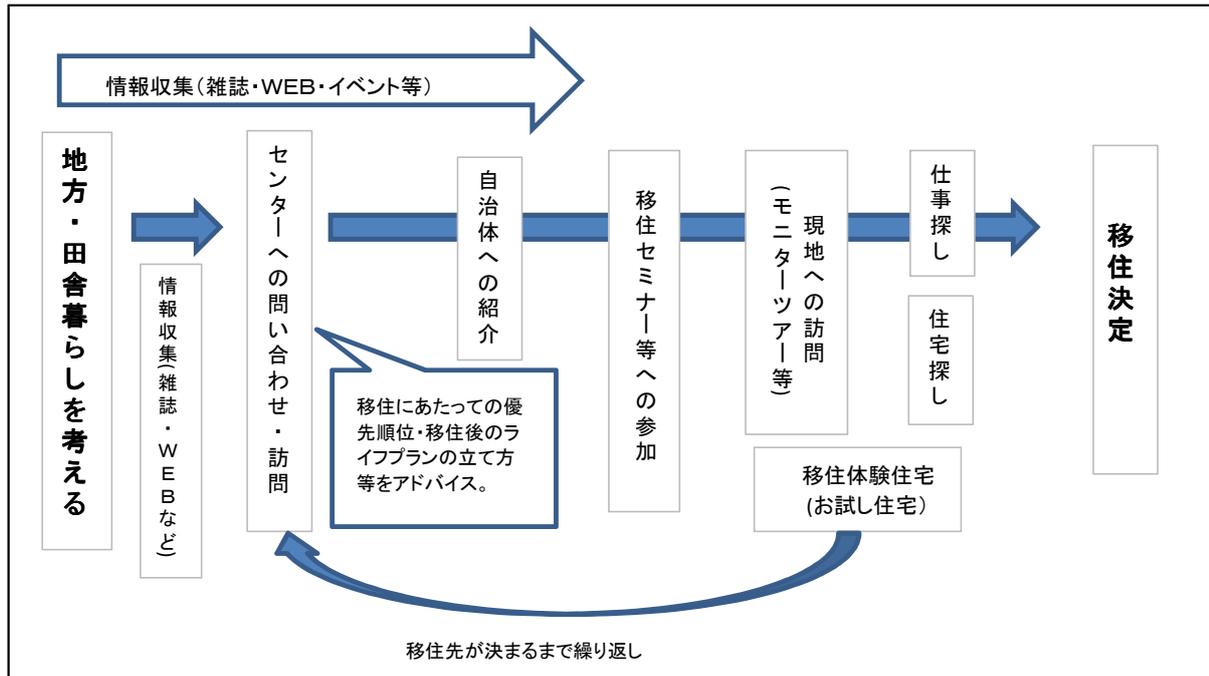
○ 主な業務内容

地方移住希望者への相談業務、会員自治体の移住情報発信業務
各種田舎暮らし・移住セミナーの開催
情報誌の発行
ふるさと回帰フェアの開催 等

○ 設立の経緯

ふるさと暮らしを希望する生活者の増加という時代の要請を受け、2002年11月、全国の消費者団体、労働組合、農林漁業団体、経営団体、民間団体や有志などが一堂に集い、NPO法人「ふるさと回帰支援センター」を設立

○ 移住相談の流れ（例）



○ 移住希望者の傾向

- ・ 最近の傾向として、若い人や子連れファミリーが多くなっており、また決断が早い傾向がある。特にIターンの場合は定住が目的なので、心の準備と生活がミスマッチとならないよう、半年～1年かけて慎重に決定するようアドバイスをしている。
- ・ 10年前は、移住相談の約7割が50歳以上のシニア世代だったのが、昨年は20・30・40代の若者世代が7割を占め、逆転している。
- ・ 移住希望者に若者が増えたことで、移住先を選択する要件に就労の場があることが重視されるようになり、結果、地方都市(県庁所在地)が人気となっている。
- ・ 地方都市→中山間地域への二段階移住の取り組みは高知から始まっており、先駆的な取り組みであると評価できる。
- ・ 地方で子育てをしたい人に人気があるのは、中国地方。鳥取県・島根県・岡山県などは子育てにやさしい県をアピールして受け入れを進めている。
- ・ 東日本大震災以降Uターンの相談が増加の傾向。特に20代では、約4割がUターンを希望。高知市として移住政策を行う上で、この若者のUターンを呼び込む算段が大事である。
- ・ 各自治体には、①仕事を用意する②住む場所を用意する③移住者と地域の人をつなぐ応援団(NPOなど)を作る、この3つの体制を作ることを望む。

2 質疑

Q 地方へ移住する際、職が決まってからの移住が多いか。

A 職を求めて移住する訳ではなく、その地域に住みたい、その地域で子育てしたいというのが目的であるが、生活のためには収入が必要であり、職が決まってからの移住が多い。

3 委員の意見

- ・ 二段階移住の取り組みを促進させるためにも、県市連携で研修を深め、魅力ある発信が必要だと感じる。
- ・ Iターン・Uターンを希望する若者に、夢のある高知市を提案できることがわかった。仕事情報・住居情報・教育情報の発信に力を入れることが重要である。

- 就労や子育て世代の支援はもちろん、起業支援や高齢者支援の充実など、高知市での住みやすい条件整備が急がれ、また問われるという意味では多くのハードルがあるが、少子高齢化に向かって避けて通れぬことだと考える