

調査報告書

委員会名	まちづくり調査特別委員会
派遣委員	12名
調査目的	まちづくり調査特別委員会所管事務調査のため
行先及び調査事項	岡山県岡山市：商店街振興の取組について 岡山市奉還町商店街：商店街の活性化について 愛媛県松山市：地域公共交通の取組について
日 程	令和7年5月21日（水）～22日（木）
報告事項	別紙のとおり

◇報告事項

○岡山県岡山市

商店街振興の取組について



1 説明概要

(1) 中心市街地の歴史（まちの広がり・その後の課題）

① 明治

○明治24年に山陽鉄道が開通したことにより、岡山駅を中心に市街地が城下町の西へ広がる

② 昭和～平成10年代

○昭和47年に山陽新幹線が開通したことにより、岡山駅周辺の開発が進み、商業・業務等の都市機能が集積する

○中心市街地に核となる「歴史・文化資産が集積する旧城下町エリア」と「商業・業務・集客施設が集積する岡山駅周辺エリア」が形成される

○中心市街地の活力が低下し、魅力やにぎわいづくりが課題となる

③ 現在

○市街地再開発事業や、岡山芸術創造劇場など中心市街地の引力となる施設の開館など、回遊性向上のための様々な施策により中心市街地の人口は増加傾向にある

(2) 各商店街の特徴について

① 表町商店街

○商業施設や文化施設と一体化してエリアを形成

○飲食店、衣類の小売り、美容院など多岐に渡る業態の店舗が並び、客層は比較的高めである

○北部のエリアは新店舗の進出も盛んであり、近年は通行量も増加傾向にある

○南部のエリアは空き店舗が目立つ

○エリアによって傾向が異なる

② 岡山駅前商店街

○飲食店が多い

・近隣にホテルが多いことから、夜間まで営業する居酒屋が多くある

○イオンモール(株)と地域連携協定を締結

・同社が地域の商店街と協定を結んだ初の事例

・イオンモール内のデジタルサイネージで商店街のイベントや情報発信などのPRや、イベントを共同で開催している

○eスポーツ大会及び体験会の開催

③ 奉還町商店街

○飲食店の店舗数が多い

○コミュニティ施設「りぶら」を運営しており、学生には無料で開放している

○近年は若者向けの店舗が増え、また古着やドローンレースなどの数多くのイベントを開催しており、通行量や売り上げなどが伸びている

(3) 商店街の空き店舗の状況

岡山駅前商店街・奉還町商店街は、ほとんど空き店舗がない状況である。表町商店街の南のエリアは、空き店舗の多いエリアであったが、再開発等により通行量が増えている状況であることから岡山市としても、空き店舗対策に力を入れているところである。

(4) 商店街空き店舗・未活用店舗の支援

① 概要

令和6年度に実施した現状把握調査に基づき、専門家による支援を行うことで店舗として活用できるようにしていき、補助金の拡大だけではなく店舗と出店希望者をつなげることで出店を後押しするものである。

② 空き店舗対策

空き店舗に出店するために必要な店舗改修費用に対する補助金を、令和6年度予算が400万円だったところ、7年度予算は800万円に拡充した。

③ 商店街未活用店舗対策

令和6年度から、空き店舗対策事業だけでは未活用店舗の活用につながらないため、所有者に対して、店舗の片付けや飲食店向けの改装などのリノベーション費用に対する補助金を支給している。それに加え、コンサルティング会社と委託契約を締結し、リノベーションプランを無料で策定する支援を実施しており、改装費用と家賃などの収支計画を示すことで、店舗に活用できるように促進している。

ただ、出店希望者が存在していない中では、改修に乗り気でない方もいることから、令和7年度からは、出店希望者の掘り起こしを実施し、出店の予定を見据えた上で改修の働きかけを行う取組を追加で行うことを予定している。

(5) 商店街応援協力隊（地域おこし協力隊）

① 目的

中山間・周辺地域に導入してきた地域おこし協力隊を、「政策推進型」として市内中心部の商店街に導入し、隊員が情報発信やイベント開催等の地域協力活動を行うことで商店街を中心とした地域の活性化を図る。

② 商店街の現状

○商店街の空き店舗の増加や経営者の高齢化により、商店街の集団としての機能が低下している

○既存の商店街に係る人たちでの現状変化は難しく、商店街を変えてくれる人材が望まれている

○事務局の仕事を商店街の経営者が片手間ではできない

③ 導入概要

○導入エリア・人数

・岡山駅周辺エリア：1人（令和7年3月から10年2月まで）

・表町北部エリア：1人（令和6年10月から9年9月まで）

・表町南部エリア：1人（令和7年1月から9年12月まで）

○活動内容

・空き店舗の再活用のための情報収集、情報発信活動

・イベント企画、運営など商店街の顧客誘致につながる活動

・SNS等を活用した商店街関連情報の発信 など

(6) AIカメラによる市内中心部歩行者通行量調査

今まで調査員で計測していた歩行者通行量が、AIカメラの導入によって性別や年代等の属性の集計が可能になれば、イベント効果の分析などへの活用が期待できる。

(7) 岡山市商店会連合会について

商業の振興と経営者及び従業員の経済的・社会的地位の向上及び、市民の消費生活の向上をもって地域社会全体の発展に資することを目的に結成された組織である。特筆すべき点は、イオンモール(株)や天満屋、高島屋などの百貨店を含めた大型商業施設と商店街が一体となった組織であることである。商店街と大型商業施設は相対する関係になることが多い中、岡山市の商業を発展させるために、商店街と大型商業施設が一体となり取組を進めている。また、行政としても、商店街や大型商業施設と関係を構築することができ、両者の意見が施策の参考になり、取組を進めることができている。

2 質疑応答

Q 商店街の空き店舗調査で住居等の非店舗数を調査された目的、また調査結果からどのようなことが分かったか。

A 奉還町商店街等は住宅街に隣接しており、エリアのみで店舗数を出すと営業可能な店舗数が分かりづらくなることから、店舗として活用できる数を正確に把握することを目的に調査を行った。調査により非店舗になっている個々の状況を把握することができたことから、今後の取

組を考えるに上でも有益な情報となった。

Q 高知市の商店街では、飲食店以外の店舗の営業時間が短くなっているが、岡山市の状況はどのようになっているか。

A 岡山市においても、飲食店以外の店舗の営業時間は短くなっている傾向がある。特に、表町商店街は、客層が比較的高めで、飲食店も少ないことから営業時間が短い傾向にあり、周辺に岡山シンフォニーホール等の文化施設があるにもかかわらず、コンサート終わりには多くの店舗が閉店している状況である。ただ、A Iカメラによってコンサート終わりの人の流れが分かれば、営業時間に変化が見られるのではないかと期待している。

3 委員の意見

- ・ 岡山市では、歴史的な城下町の町並みを生かしながら、岡山駅周辺の利便性と回遊性を高めることで、拠点分散せず連携する都市構造を築こうとしている。高知市においても、中心街の衰退が課題となる中で、面的な整備という考え方は、まち全体の活性化につながる有効な視点である。
- ・ 高知市でも令和6年度よりA Iカメラを導入していることから、商店街に係る施策とセットで活用した事例を比較研究し、今後の活用範囲やデータ活用の方針を整理する必要がある。
- ・ 岡山市では、大型ショッピングセンターと商店街が連携している連合会があることから、本市においても、高知駅を拠点に南北に分かれている商店街と大型ショッピングセンターとの連携に生かしたい。

○岡山市奉還町商店街

商店街の活性化について



1 説明概要

(1) 若い店主の増加

① カフェ (2008年オープン)

- 大学卒業後に社会経験未経験で出店
- 空き店舗を自らリノベーション
- 出店当時は夜の営業もしていたが、現在は18時までの営業
- 土・日、平日の夕方には近隣に学校があることから、学生が多く来店している
- 昼間は社会人が多く来店している

② 古着店 (2012年オープン)

- 奉還町商店街では珍しい古着のお店が出店したことで、古着のお店が増えるきっかけとなる
- 高校生や大学生の客層が多いこともあり、昼から夕方までの営業
- 人気イベントの一つである「古着イベント」を提案して企画運営を行った

③ ベーグル専門店（2015年オープン）

○当時なじみのないベーグル専門店をオープン

○普通のパンと比較すると高い価格設定であったが、オープン当初から話題を呼び、行列のできる人気店となっており、このお店により周辺に若者向けの店が出店している

⇒若者向けの店をきっかけに若者の来街が増えたことで、若者向けの出店が増えている

(2) 若い店主からのイベント提案

2015年から、他の商店街を参考に青年部・事業促進部を発足し、若い店主や新規出店した店主を集めて毎月意見交換を行い、定期的に懇親会を開催している。意見交換会を重ねるごとに、若い店主からイベントの開催の要望が出るようになった。成功しないとの意見もあったが、実際開催してみると予想外の集客が見られた。

① 古着イベント

奉還町商店街には古着店が少なかったことから、イベントを提案した店主自らが全国の古着店に声をかけてイベントを開催したところ、1日1万人の集客を実現して大成功した。

② ドローンレース

全国初の商店街でのドローンレースということでマスコミの取材で話題となった。今までの組合にない発想で若い店主の感性によるイベントであった。

③ 新しいイベントへの理解について

新しいイベントに対して、年配の店主から組合費を使うことに懐疑的な意見があったことから、協賛金や出店者の協力によってイベント運営を行うこととした。新しいイベントを年配の方に理解してもらうには、お金の話だけではなく時間もかかる。

(3) 活性化につながる取組

① 土曜夜市のにぎわいが復活

以前は、店主が店を閉めて露店の手伝いをするのが当たり前だったことから、イベントを盛り上げるような創意工夫が見られなかった。土曜夜市に出店した店舗の成功体験をきっかけに店主がイベントに積極的に参加するようになり、参加店舗が増加したことで人気イベントになった。

② 民間企業や学生との連携

○他の商店街や大型商業施設等が独自のイベントを同時開催することで集客につながっている

○留学生に通訳をお願いして日本酒やフルーツの販売を行ったところ外国人旅行客に大好評であった

○青年部・事業推進部の月例会議には、多くの企業や近隣大学の学生も参加しており、商店街の活動を支えている

③ 理事会について

市場の情報をいち早くキャッチして判断することのできる理事会をつくることで、新しい情報を素早くキャッチして迅速に実施することができ、お客の利便性を高めて売り上げにもつながっている。また、商店街の新陳代謝を考えると振興組合の若返りも必要であり、若い人の意見や新規出店した店主の意見にも耳を傾けることも重要である。

2 質疑応答

Q 新たなイベント等の企画についても、古着イベントのような成功体験があると想像がしやすいと思うが、商店街の活性化にどのようにつながっていったか。

A 商店街だけで活性化することは難しいので、周辺の企業等に働きかけることが大事である。様々な団体とつながりを持つことで、企業からも企画が持ち込まれるようになり、活性化につながっている。

イベントについては、組合員によって様々な考え方があることから、不平等が出ないように組合としては資金面の援助は極力しておらず、協賛金で運営している。企業に協賛してもらうことで媒体としても協力してもらえ、協賛企業の従業員にもイベントに興味をもってもらうことができ、集客にもつながっている。

3 委員の意見

・ 奉還町商店街では、昭和の雰囲気を残しながら若い世代が空き店舗を活用し、新しい価値をまちに吹き込んでおり、従来の商業主導から脱却して暮らしと文化の拠点へと商店街の役割を転換させている印象がある。

・ 若者はSNSを通じた横のつながりが強いことから、若者のニーズに合った商店街側の対応

や、若者が欲するイベント開催に柔軟に対応することで若年層の呼び込みに成功している。地域の核となるリーダーの発掘や育成に注力するとともに、行政側も必要な支援を考える必要がある。

- ・ 新たなにぎわいの創出には、商店街振興組合の若返りによる発想の転換や、迅速な決断ができる理事会が決め手であると感じた。
- ・ 出店希望者の情報が、不動産業者等から組合に対して事前に提供がされているのは興味深かった。
- ・ 「街づくりは人なり」を感じる取組に感動した。思いをはせる人がいることが、新しい街づくりには必要で、世代交代も果せると感じた。

○愛媛県松山市

地域公共交通の取組について



1 説明概要

(1) 背景・目的

① 人口の長期展望

2010年に50万人を超えていた松山市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2040年には43万人、2060年には35万人となり、市として成り立たなくなることから、人口減少を抑制する施策に取り組み、40万人程度の人口を維持できるように、まちづくりを進めているところである。

② 中心市街地の動向

空き店舗率は増加し続け、地価の平均価格も下落し続けている状態であった。市としては、税収の観点からも地価を上げていくことが重要となっていた。

③ 現状と課題

市街地の拡散及び都市機能の流出、中心市街地の活力低下、高齢者が増加している中で、都市部の機能強化や多様な生活ニーズへの対応、自然環境の保全、地域資源の保全・活用による地域づくりが課題となっており、本格的な少子高齢化社会の到来を迎え、今までと異なるまちづくりを考える必要がある。

④ 集約型のまちづくり「歩いて暮らせるまちづくり」

市街地は人口増加に伴って拡大してきたが、人口が減少していく中では、いかに人口を集約するかが重要となってくることから、効率的で効果的なコンパクトで質の高い都市形成を目指して取組を進めている。

(2) 歩いて暮らせるまちづくりの取組事例

① ロープウェー街—道路空間再配分と景観整備—

○整備前—商業の低迷、景観の悪化—

北側は愛媛大学などがあることから若い世代が住んでおり、南側には大街道があることから、ポテンシャルの高い道ではあったが、電線が張り巡らされた状態であり、老朽化したアーケードにより昼間でも薄暗い歩行環境で景観が悪化していたことから、歩行者通行量は減少し、空き店舗も増加していた。

○道路空間の再配分—歩行者や自転車に配慮した空間—

歩行者や自転車に配慮した道路空間になるように、一方通行の二車線をスラローム状の一

車線にして歩道を広くした。

○社会実験による検証

一般車両を制限し、道路を歩行者・自転車とバスや路面電車に解放するトランジットモールの社会実験を行い、住民参加を促進した。

○ロープウェイ駅舎の整備と移転

以前のロープウェイ駅舎には、観光バスや一般車両の駐車場があったが、整備後は一般車両の通行を減らすことを目的に駐車場を別の場所に設けたことにより、歩いて観光する方が増え、人の流れができた。

○整備後－官民連携の景観形成－

無電線化、安全な歩行空間の確保、車の速度抑制のためのスラローム化を行い、歩道と車道には段差がない状態となっている。また、地元作成の「まちづくりデザインガイドライン」に基づき、沿道の建物についても統一的なデザインになるようにテント、看板、外壁の整備を行った。さらに、大街道電停のバリアフリー化を進め、公共交通も連携した整備を行った。

○整備後の効果

休日の歩行者数は整備前の約3.5倍となり、地価についても右肩上がりに順調に上昇している。また、整備後は道路を歩行者天国にしたイベントを年2回開催している。

② 花園町通り－広場を備えた道路－

○整備前の状況

城山公園にあった野球場等の集客施設がなくなったことにより、歩行者通行量が減少し、空き店舗も増加し、自動車交通量で見ると2分の1まで交通量が減少した。

○リニューアルまでの過程－公民学の連携－

- ・ワークショップの開催
- ・地権者との現地のまち歩き
- ・有識者と警察等の関係者との懇談会
- ・模型による空間の確認
- ・マイクロ交通流シミュレーションによる交通状況の検証

○道路空間の改変－歩行者や自転車に配慮した空間－

- ・電線類の地中化
- ・車線の縮小（片側2車線→片側1車線）
- ・副道型の荷捌きスペースを設置（イベント時は歩行者空間に）
- ・自転車道の新設→歩行者と自転車の分離
- ・広がった歩行者空間で、沿道と一体化にプログラムを展開
- ・沿道と一体化な景観整備（ファサード整備、舗装の高質化）

○社会実験による検証

- ・交通への影響
- ・にぎわい創出の効果

○整備後

- ・歩行者や自転車への配慮（照明灯・路上駐輪場の整備）
- ・自然素材の使用
- ・建物と道路が一体となった景観の形成（外壁や看板・テントなどのデザインを統一）
- ・イベント等が可能な空間・設備による人の活動の促進
- ・歴史や文化を感じる空間

○整備後の効果

平日の歩行者数は整備前の約2倍となり、地価についても右肩上がりに順調に上昇している。また、整備後の空間活用として、地元主催で歩行者用のイベントを開催し、にぎわい創出に取り組んでいる。

③ 松山市駅前広場

○松山市駅の特徴

- ・1日約3万人の乗降客が行き交う
- ・公共交通ネットワークが充実した市内最大の交通結節点

○課題

- ・歩行者動線の分断や交通渋滞
- ・路線バスとタクシー・一般車が集中して混雑している
- ・広場空間の不足

○広場整備について

- ・コンセプト『人々の往来と賑わいを「つなぐ」松山の交通・交流拠点～「歩いて暮らせるまち松山」の交流広場～』
- ・東側の整備（バス乗り場の集約、路面電車の乗換えの利便性向上、交流広場の整備）
- ・西側の整備（タクシー乗り場・送迎スペースの整備）
- ・自動車中心の空間から歩行者中心の空間へ整備
- ・周辺の駐輪対策（植栽帯を活用した路上駐輪場の整備、既存市営駐輪場の増設）

○広場整備に関連した取組

沿道商店街では、広場の整備と一体的な魅力ある街並み形成に向けて、老朽化したアーケードを撤去し、景観まちづくりデザインガイドラインを策定し、ファサード整備を実施した。また、広場完成後の管理運営や利活用について、周辺の商店街関係者や交通事業者等とワークショップを継続して行い、令和6年度には社会実験としてイベントを開催するなど、広場完成後のにぎわい創出やエリアマネジメント団体の設立に向け、準備を進めている。

2 質疑応答

Q 花園町通りの再整備に当たっては、ワークショップの開催など公民学で連携してリニューアルが進められたが、どのような効果があったか。

A 整備後に利活用するのは地元の方であることから、地元の方の意見をくみ上げる必要があった。再整備後は、イベントでの利活用が検討されていたことから、電気設備の整備や、副道型の荷捌きスペースを設置するなど、地元の方の意見を取り入れた再整備を行った。

Q 再整備に当たっての社会実験はどのように行ったのか。

A 花園町通りでは、費用をかけて物理的に4車線の車道を2車線にしたほか、駐輪場を設けるなど、疑似的に整備後の状態が事前に分かるような実験を2週間程度実施した。

3 委員の意見

- ・ 国の支援策をうまく取り入れて取り組んできたことが、まさに集大成の時期を迎えているように感じる。
- ・ 「歩いて暮らせるまち松山」を掲げて公共交通を核としたコンパクトシティの推進に取り組んでおり、路面電車を中心に地域公共交通を移動の手段のみならず、まちの価値そのものとして捉えて持続可能な都市構造を築こうとする姿勢が感じられた。
- ・ 松山市は、市街地整備への国費の活用や、道路を実際に利用した社会実験を行うなど市民との合意形成にも積極的に取り組んでいる。ただ、合意形成には、地域の核となる人の協力が必要であることから、本市も担当者と地域のリーダーとの信頼関係の醸成が重要である。
- ・ 少子高齢化による人口減少が既に進んでいる高知市では、歩いて暮らせるまちを積極的に推進し、道路空間の再配分や公共交通の整備に取り組むことで、歩行者通行量や地価のV字回復につながる。また、官民連携で人の流れが増え、イベントなどの開催で観光客の回遊時間を増やすためにも早く取り組む必要がある。
- ・ 思い切った都市整備で、国のモデル事業に応募して長い年月をかけて一つ一つ積み上げている。市の計画を縦横に連携して取り組むことで将来像を描く街づくりができる。