

令和5年度 生活環境委員会行政視察報告

[参加委員]

委員長 泉 裕樹

副委員長 植野伸一

委員 米本太郎、倉増賢治、山本敏昭、野村雄太郎、伊藤 齊、安河内淳朗

記

1 視察月日

令和5年5月25日（木）

2 視察事項

（1）中心市街地活性化に向けた取組について

3 視察目的

（1）中心市街地活性化に向けた取組について

第3期山口市中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の活性化に向けた各種事業の取組について、行政のみならず、実際に事業に携わっているタウンマネージャーの事業内容の聴取及び意見交換を実施する。

4 視察概要

（1）中心市街地活性化に向けた取組について

本市では、第3期山口市中心市街地活性化基本計画に掲げる基つき、「まちを、楽しむ。」～日常を豊かにするまちづくり～を全体のテーマとし、「居心地が良く歩きたくなるまち」「多様な人々の心が弾むまち」の2つを基本方針に、中心市街地の活性化に向け各種事業の取組を行っています。

令和4年度の生活環境委員会の行政視察において、中心市街地の活性化に欠かすことのできない商店主、商店街による魅力向上の取組について参考とするため、他市の視察を行い、市やタウンマネージャー等から取組内容や今後の展望について伺いました。

山口市議会として本市における商店街の魅力向上や活性化に向けた具体的な取組内容等を学ぶため、行政のみならず、実際に事業に携わっているタウンマネージャーからの事業説明の聴取及び意見交換等を実施しました。

ア 日時

令和5年5月25日（火）15時00分～16時50分

イ 対応

山口市中心市街地活性化推進室室長 嶋壽忠正 氏

山口市中心市街地活性化協議会タウンマネージャー 青木敬介 氏

ウ 内容

山口市中心市街地活性化推進室からタウンマネージャーに関する市の事業内容の概要説明を受けた後、中心市街地活性化協議会タウンマネージャーから中心商店街の活性化に向けての活動方針や実施事業の内容等について説明を受けました。

その後、商店街に移動し、実際に取り組んでいる内容についての確認、説明を受けました。



■山口市からのタウンマネージャーに関する事業説明

中心市街地活性化基本計画の推進

第3期山口市中心市街地活性化基本計画

計画期間：令和3年7月～令和9年3月

テーマ：「まちを、楽しむ。」～日常を豊かにするまちづくり～

基本方針：「居心地が良く歩きたくなるまち」

「多様な人々の心が弾むまち」

目標① 求心力のある商業・業務エリアの形成

中心商店街営業店舗数

275店舗（R2） → 281店舗（R8）

中心商店街への新規出店数

83店舗（H27～R元累計） → 96店舗（R3～R8累計）

目標② 交流と創造による来街機会の創出

商店街等通行量

34,700人/日 → 36,800人/日 (R8)

目標③ 誰もが安心して過ごすことができるまちへの再生

中心市街地における建物更新件数

3件 (H27～R元累計) → 12件 (R3～R8累計)

中心市街地活性化基本計画の推進

○タウンマネージャー等設置事業

中心商店街をはじめとする市街地エリア全体において、空き店舗対策やイベントサポートなど中活事業の円滑な実施に向けてマネジメントするタウンマネージャーの設置について支援する。

目標① 求心力のある商業・業務エリアの形成

○中心商店街稼ぐ力向上支援事業

中心商店街の既存店舗への支援として、来客数の増加や売上げの向上を図り、退店を抑制することにより、空き店舗の増加を防ぎ、中心商店街全体の経済基盤を強化する。

○あきないのまち事業

商店街の空き店舗への入店促進、支援を行うことにより、商店街の商業振興を行う。

○遊休不動産活用推進事業

まちづくり関係者や出店希望者、不動産オーナー等を対象に遊休不動産の利活用に係る啓発・セミナーを開催するほか、コンペ等による利活用の提案や設計を進めるための準備検討等を進め、エリア内にある遊休不動産の活用促進を図る。

○店舗改修等支援事業

老朽化が進み改修に手を付けられない物件や、所有者が居住していることにより店舗として活用されていない物件について、営業店舗とする改修費用の一

部を補助することにより、店舗の連続性を確保しにぎわいの創出を図る。

○店舗取得支援事業

アーケードに面した1階店舗部分をまちづくり事業者が購入する際、その取得費用の一部を補助することで、店舗の連続性を確保しにぎわいの創出を図る。

目標② 交流と創造による来街機会の創出

○山口市中心商店街賑わい創出事業

新たな来街者を呼び込み商店街全体の集客に結びつけるため、百貨店や美術館、高等学校等と連携し、隣接する大内文化ゾーンや亀山周辺ゾーンとの回遊性の向上やにぎわいの創出を図る。

○多様性あふれる商店街推進事業

山口井筒屋2階コトサイトにおいて、市内21地域の魅力が体感できる場や様々なチャレンジが実現できる場を提供し、商業活動に限らない多様な活動を促進するとともに、来街者の層の拡大等に向けた各種イベントを実施する。また、地域の魅力発信コーナーにおいて、山口市内を中心とした特色ある商品の展示・販売を行う。

■青木タウンマネージャーからの事業説明

【活動方針】

～見る・知る・聞く・話す～

丁寧なコミュニケーションとプロデュースを人単位でやっていく

～支援しすぎない支援～

～継続～

【役割】

地域、行政、民間、外部専門人材などの連携を橋渡ししつつ、プロジェクトをマネジメントできる「ブリッジ人材」

1 空き店舗対策

【課題】 ～全国共通～

- ・不動産オーナーの意識
- ・物件の状態
- ・情報発信

| 年度末 | 空き店舗数 |
|----------|--------|
| H 3 1. 3 | 3 4 店舗 |
| R 2. 3 | 2 8 店舗 |
| R 3. 3 | 2 6 店舗 |
| R 4. 3 | 1 8 店舗 |
| R 5. 3 | 1 3 店舗 |

○まちなか開業サポートセンター開設

- ①街づくり山口HP開設→商店街空き店舗情報の一括化と発信力強化
- ②窓口のワンストップ化の徹底→出店希望者の利便性UPと関係強化
- ③物件所有者との関係強化→意識改革（家賃相場や老朽化の認識など）
- ④不動産業者との連携→店舗物件に強く、行動力のある不動産業の選択
- ⑤空き店舗物件の優先順位→需要の多い広さ、状態、適正家賃など
- ⑥出店希望者に寄り添う→出店者目線

○スペース8046

- ①近年集客力が低下している商店街地区の活性化
- ②アフターコロナにおける新たな店舗ビジネスの構築（新規店舗）
- ③民間主体の空き店舗の新たな利活用による不動産オーナーへのストック活用の啓発
- ④コロナ禍で売り上げが落ち込む山口県の特産品である日本酒の復興支援
- ⑤空き店舗リノベーションにおける新たな手法と資金調達の実践

2 賑わい創出事業

○山口まちゼミ

開催経緯：2019年に岡崎市を訪問し、事業内容などを確認した上で街づくり山口の運営で開催を決定。当初の目的は商店街店主との接点、関係強化、熱量の確認

特徴：親子ゼミが多い＝参加者年齢が低い（全国的に60歳前後）

成果：mirai365からの参加者が商店街へ出店

課題：商店街店舗の参加が少ない

今後：運営を商店街へ移行

山口の特徴を活かすまちゼミへ（親子ゼミ）

新店紹介、創業支援、協力隊支援などのジャンル創設

3 その他事業

| 事業 | 内容 | 目的 |
|----------------|------------|-------------|
| 多様性あふれる商店街推進事業 | コトサイト運営 | 大型商業施設との連携 |
| 人材育成 | 地域おこし協力隊 | 組織強化・後継者育成 |
| 稼ぐ力向上支援事業 | 店舗改善 | 個店の魅力・経営力UP |
| 遊休不動産活用推進事業 | 遊休不動産・店舗対策 | 中心市街地活性化 |

○稼ぐ力向上支援事業 令和4年度4店舗実施

～見せる支援、コストをかけない～

売場見直し・売上げアップのための4つのポイント

- ①動線計画 歩きやすい通路
- ②ゾーニング 選びやすい売り場づくり・商品展開
- ③フェイシング 商品の特徴がわかりやすい陳列
- ④ディスプレイ 魅力的な演出（テーマと目的）

○遊休不動産活用推進事業

まちづくり関係者や中心商店街への出店希望者、不動産オーナー等を対象に空き店舗等の遊休不動産の活用に係る相談会開催のほか、改修案や活用手法などについて検討を進め、エリア内にある遊休不動産の活用促進を図る。

- ・店舗改修支援事業
- ・店舗取得支援事業
- ・店舗改修調査支援事業

<ポイント>

不動産オーナーの理解と協力&出店する店舗の内容（出店者）

エ 主な所管

- ・全国的に、郊外型商業施設の影響や人流の変化から、商店街の利用減、空き店舗の増加、施設の老朽化の問題がある中で、山口市の中心商店街は、空き店舗対策、人流の増加が進んでおり、タウンマネージャーによる細やかなつながりづくりが着実に身を結んできていると感じました。

- ・タウンマネージャーとして、他市の先進事例等を参考にしながら山口市版の中心商店街の在り方を模索されていると感じました。
- ・タウンマネージャーの各種事業の取組や街づくり山口の努力により、中心商店街に対する市民の評価も変わってきていると感じました。
- ・タウンマネージャーと街づくり山口、山口市の担当部局が連携し、中心商店街の活性化に向けた各種事業に積極的に取り組んでおられ、引き続き頑張っていたいただきたい。こうした取組に、商工会議所がどこまでついてきてくれるのか課題であると感じました。
- ・タウンマネージャーは、事業者にとって利益になることを一番に考えておられ、これが空き店舗への事業者集めや定着に最も有効的であるとのことであった。実際に民間での経験を積まれてきたタウンマネージャーだからこそ、民間の目線に立ち、市民の皆様が賑わう商店街づくりを進められるのだと感じました。
- ・昔ながらの考え方の店舗もあり、全店舗が連携というわけではないが、少しずつ横のつながり、広がりが出ており、7つの商店街組合が良い距離感で関係を築けていると感じました。
- ・コトサイトには子供コーナーもあり、親子連れや通りがかりの方などが気軽に入れる広い空間となっており、今までの商店街にはない発想で今後も期待する。
- ・商店街において2代目、3代目へと代替わりしている店舗もあり、現在の感覚で様々なことを捉えておられ、新しいことへ挑戦する機運があることもわかり、頼もしさを感じました。
- ・中心商店街は、本市の中心市街地の文化であり、歴史でもあると感じています。今後、引き続きの研究と研鑽を重ね、以前のような賑わいを取り戻していただきたいと思いました。
- ・商店街各駐車場の無料化、遊休不動産の活用、商店街の活性化に向けた人材育成など、現状として課題はあるものの、空き店舗率の改善など、関係各位の取組が功を奏しているとの実感を得ました。
- ・訪れてみたい商店街となることで、公共交通、とりわけJR山口線の乗客増員などの課題解決に繋がることに期待する。
- ・中心商店街は、半世紀前の賑わいとは違い静かな賑わいと感じるところではあるが、それは新たな賑わいであり、将来の可能性の手ごたえを十二分に感じることができました。

- ・タウンマネージャーとして、商店街が持つ個性や伝統などを把握され、新規に起業・創業される方々へのベストコーディネートとなるように活動されている中で、特に共感できる理念は支援しすぎない支援であり、この考え方には大賛成です。
- ・支援しすぎない支援が肝心で、あくまでも店舗、事業者が主体的になり、地域活性化に取り組む必要性を感じました。
- ・タウンマネージャー制度を導入している自治体は多く、具体的成果が上がっていないところもあるとお聞きしているが、行政とタウンマネージャー、商店主とタウンマネージャーそれぞれの距離感が成果に直結しているのではないかと感じていただけない、タウンマネージャーの支援しすぎない支援という説明には納得できる点が多くありました。それと同時に、支援の裁量がタウンマネージャーの個人感覚で左右される部分もある様に感じ、タウンマネージャーに依存しすぎない体制整備と、中心市街地活性化協議会のメンバーや市の担当部局においてノウハウの吸収に努めていく必要があると感じました。
- ・支援しすぎない支援に関しては、長期的に考えているからこそ実践することができ、今後も商店街への支援で最も大事な基準であると考えます。支援がなければ成り立たないこともあるが、大切なのはバランスであり、支援しすぎない支援に向けてタウンマネージャーを中心とした地域おこし協力隊のメンバーでしっかりと一つ一つの事象に対し話し合いを持たれていることに感心しました。こうした分野は、ケースバイケースで指標は設定しづらく評価も難しいが、今後も議論を重ねていかれるなど、継続した事業実施を望みます。
- ・一過性の人集めのイベントを行わず、継続していける事業を行うということは理解できるが、現状として商店街でのイベントは多く、事業者の負担が多いことも課題としてあります。
- ・一過性のイベントに頼るのではなく、お客様に再来してもらうために、街に来る楽しさ、歩きたくなるような環境整備に加え、買い物がしたくなるような仕組みの構築などに鋭意取り組んでおられ、大変期待が持てると感じました。
- ・タウンマネージャーによる商店街の活性化の取組では、本市独自の視点での取組や、一過性のイベントに頼らない主体的で継続的な事業を行われていました。
- ・まちゼミの開催がそれぞれの店舗で良い結果を出しているが、講師のマンネ

り化が課題としてあります。今後、新しい人材、ジャンルの開拓をすることで活性化に繋げる必要があります。

- ・ここ数年、中心商店街の通行量は増加していると感じています。特に、昼間の人流はシャッター通りだった10年前より大幅に増加しているものと思うが、その要因に市と商店街関係者の連携による取組があったものと実感できました。
- ・山口市の活性化、人流増加の核として中心商店街の活性化は重要であり、季節ごとの祭りや行事に多くの人出があることで、元気なまち山口を創造していくことにつながる。山口市と商工会議所、商店街の事業者がタウンマネージャーを介して連携し、情報の共有、活性化への提案や各種取組を実行していくことが重要であると感じました。
- ・稼ぐ力向上支援事業を昨年度から実施され、実績は4店舗での実施となっています。他市での視察時においても、個店の魅力を向上し、選ばれる店舗にすることが何より大切だと言われていたので、本市においてもこの取組に期待しているが、実施店舗数が少ないことが課題であり、これからの取組に期待する。
- ・空き店舗対策にも力を入れられ、空き店舗率も大きく改善されており、以前は少なかった洋菓子店やチョコレート店などの店舗も多く見受けられるようになりました。また、各店舗における陳列なども改善され、入ってみたいくなるような店舗も多く見られました。しかし、商店街内には更地になっている箇所もあり、風雨対策の面が課題であり、早期の誘致に期待する。
- ・外部専門家によるコンサルティング導入案件（店舗内の陳列、レジ位置の変更、店の顔である入り口や看板の改修など）の説明を現地で受け、店舗外から店内がよく見える様子や入りやすい雰囲気店舗が多くあることが分かり、今後もこうした店舗が増えていくことに期待する。
- ・看板や入り口などの商品の陳列について、新規出店舗のみならず、老舗店も工夫されているところが見受けられるなど、まち全体での仕組みづくりといった一体感を感じました。
- ・建物がなくなっている場所の風雨対策、今後のアーケード全体の在り方について、店舗だけでなく、まちづくりや都市核づくりの面から検討していく必要があると感じました。
- ・商店街では、稼ぐ力向上支援事業を行っており、歩きやすい通路のコーディネートや選びやすい売り場づくり、わかりやすい商品陳列に加え、魅力的な

演出を伴走支援で行っていることが確認できました。このような取組は、一度整理することで世の中の考え方や流行などの大きな変化が起こらない間は継続できるということに感銘を受けました。イベントや施策は一時的であるが、このような長期に渡り効果を出し続ける支援はほかにないと感じました。また、お客様目線であり有効性も高いと感じました。

- ・ 中心市街地活性化協議会の存在は、あくまでもハブとしての存在であり、商店街の店主の主体者意識がまちを動かす直接の原動力であると感じるとともに、山口市として協議会の運営や事業がスムーズに行われ、市民に親しまれる商店街として賑いを創出できるよう、議会としても指摘・要望を行っていきたいと考えます。

