

1. 中心市街地を取り巻く商業環境等の実態

本市の中心市街地がおかれている現況を、居住人口や商業環境等の調査をもとに確認してみましょう。

1 中心市街地^{※1}の居住人口

		中心市街地	その他	合計
S62	人数	16,441 人	102,041 人	118,482 人
	割合	13.88%	86.12%	100.00%
H3	人数	15,246 人	103,595 人	118,841 人
	割合	12.83%	87.17%	100.00%
H8	人数	14,316 人	105,121 人	119,437 人
	割合	11.99%	88.01%	100.00%
H13	人数	13,264 人	104,159 人	117,423 人
	割合	11.30%	88.70%	100.00%
増減	人数	▲3,177 人	+2,118 人	▲1,059 人
	率	▲19.32%	+2.08%	▲0.89%

市全体としては微減の中、中心市街地では大幅な減少となっており、中心部の人口が周辺町村も含めた郊外へ流出している、人口の郊外拡散化・空洞化が進んでいる状況が伺える。

2 中心市街地^{※1}の65歳以上の老年人口と高齢化率

		中心市街地	その他	合計
H5	人数	3,163 人	14,820 人	17,983 人
	高齢化率	21.38%	14.34%	15.22%
H9	人数	3,238 人	17,724 人	20,962 人
	高齢化率	22.81%	16.87%	17.57%
H13	人数	3,376 人	19,890 人	23,266 人
	高齢化率	25.25%	19.23%	19.92%
増減	人数	+213 人	+5,070 人	+5,283 人
	率	+3.87%	+4.89%	+4.70%

市全体では年々増加傾向にあり、特に、中心市街地での高齢化率の高さが顕著である。

3 小売店売場面積

		大規模店	その他	合計
H3	面積	50,611m ²	93,629m ²	144,240m ²
	占有率	35.09%	64.91%	100.00%
H6	面積	69,150m ²	91,062m ²	160,212m ²
	占有率	43.16%	56.84%	100.00%
H9	面積	90,887m ²	81,815m ²	172,702m ²
	占有率	52.63%	47.37%	100.00%
増減	面積	+40,276m ²	▲11,814m ²	+28,462m ²
	率	+79.58%	▲12.62%	+19.73%

幹線道路網の外延化と、これに伴うロードサイドショップや、大店法の規制緩和等による大規模店売場面積の大幅増加と、中小小売店売場面積の減少が顕著である。中小小売店が多く分布している中心市街地の衰退が伺える。

4 市内15商店街の商店数及び空き店舗数

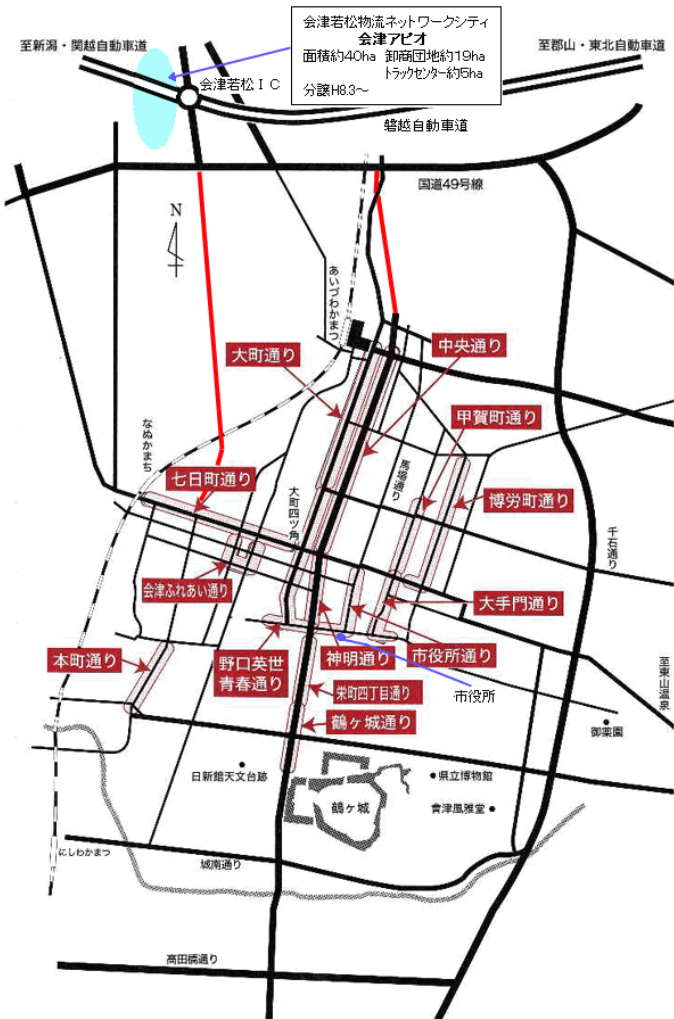
	商店数	空き店舗数	駐車場数
平成8年	901店	62店	269所
平成9年	893店	76店	260所
平成10年	871店	81店	272所
平成11年	869店	66店	285所
平成12年	849店	70店	301所
平成13年	828店	85店	299所
平成14年	820店	95店	312所

空き店舗から駐車場化している実情が
 伺え、商店街の連続性が喪失している
 状況にあるといえる。

5 中心市街地及び市街地近郊の大手コンビニエンスストア数

店舗名	件数	中心市街地
セブンイレブン	26店	4店
ローソン	4店	0店
ファミリーマート	10店	1店
ホットスパ	2店	0店
ニューデイズ	1店	0店
ハローショップ	4店	0店
計	47店	5店

中心市街地周辺より郊外店の数が多
 く、24時間営業を行っている店舗は、
 郊外の幹線道路沿いに集中している。



まとめると

- [1] 居住人口…中心市街地から郊外への流出しており、ドーナツ化・郊外化が進んでいる。
- [2] 高齢化率…本市全体の高齢化率増加を上回るペースで、中心市街地の高齢化が進んでいる。
- [3] 小売店…中小の小売店が減少し、大型店が増えている。
- [4] 中心部の商店街…店舗から空店舗、空店舗から駐車場となり、商店が歯抜け状態になっている。
- [5] 地理的状況…市の外周に幹線道路が整備されロードサイド店が立地。また、高速道路の整備により福島・郡山・新潟等の都市へ約1時間程度で移動可能となり、消費者の流出がみられる。

のような特徴がみられ、中心市街地は衰退しているといわざるを得ない状況であります。

- ※1 中心市街地 … 「中心市街地活性化基本計画」で指定した200ha。人口の集計に当たっては、大町一丁目、大町二丁目、行仁町、東栄町、西栄町、本町、日新町、七日町、中央一丁目、中央二丁目、中央三丁目、馬場町、馬場本町、相生町、上町、栄町、中町、昭和町を対象とした。なお、白虎町、宮町については、一部中心市街地の区域に入っているが、人口が少ないことから対象から除いて集計した。

2. 中心市街地活性化推進事業の体系

中心市街地の衰退が進んでいる現状を受けて、平成10年7月に、国は中心市街地活性化法(正式名称「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」。以下「法」といいます。)を制定し、中心市街地の活性化に取り組もうとする地域・団体の支援を行うこととなりました。

法では活性化の方針を示し、法に従って中心市街地の活性化を行おうとする市町村に、『**中心市街地活性化基本計画**』(以下「**基本計画**」)の策定を義務づけました。

そして、中心市街地活性化の推進役として**TMO**(Town Management Organization: まちづくり機関)という組織を規定し、その役割と要件を定めました。

TMOとは、既に中心市街地活性化の取り組みが行われていたアメリカやイギリスなどを参考とした組織で、中心市街地を一つのショッピングモールのように捉え、そこにマーケティングの手法を活用し、マネジメント(管理・調整)することを役割とし、“**まちづくりの推進役**”であります。

具体的なマーケティングの手法としては、魅力的な商店・テナントを集積させて全体としての集客力を向上させる“**テナントミックス**”や、顧客の休憩所や待ち合わせ場所などを設置することで利便性を向上させる事業などがあり、TMOは、これらの手法を、当該商店街と協力の上実施していくこととなります。

TMOとなれる団体は商工会議所や第三セクターが想定されており、基本的には一つの市町村に一つのTMOのみが認定されることとなっており、TMOになろうとする団体は、中心市街地を活性化させる手法を、市町村が定めた基本計画に沿った内容で定めることとなっており、その名称を『**中小小売商業高度化事業構想**』(以下略称である「**TMO構想**」)といいます。

法では、TMOが中心市街地活性化に係る事業を実施する際の補助制度を有しており、代表的なものとして、商店街リノベーション事業といわれるものがあります。

この事業実施には、TMO構想の実施計画(より具体性のある計画)として『**中小小売商業高度化事業計画**』(以下略称である「**TMO構想**」)を位置づけ、経済産業大臣の認定を受けたTMO計画は、補助金を活用して事業を実施できることとなります。

また、都市基盤の整備改善の手法として、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業があげられ、TMOは、これらの手法により土地の高度利用を行おうとする地権者との調整を行います。

以上の活性化の推進事業体系を図で示すと次のようになります。

3.TMO設立までの経緯

平成10年7月、国は、「中心市街地活性化法」の制定とともに、通商産業省（現経済産業省）や建設省（現国土交通省）をはじめとした13の府省庁（現在は8省庁）により中心市街地活性化関係府省庁連絡協議会を設置し、「小売商業の活性化」と「都市基盤の整備改善」を車輪の両軸とした推進体制を築き、市町村やTMOと連携して活性化を進めていくこととしました。



このとき本市では、法制定の直後の7月31日には、TMOになろうとする団体として(株)まちづくり会津が設立されましたが、このような素早い対応が可能であった理由として、**草の根的なまちづくり活動が継続されていたことと、法制定をにらみ着々と準備が進められていた**ということがあげられます。

本市では、平成4年に『**景観条例**』と『**中小企業振興条例**』が、平成8年には、『**観光振興条例**』が制定され、活性化を試みようとする地区・商店街が制度を活用し、会津若松の歴史を活かした景観づくりのための店舗改修や空店舗へのテナント配置、まちなか観光客に分かりやすい看板やマップの作成などが行われるなど、商店街の活性化や地域の魅力づくりに向けた地道な活動が行われていました。

こういった活動を通して、商店街の活性化は景観づくり、商業の魅力、PR活動など多岐に及び、さらには、**地区の商業者のみではなく一般住民をも巻き込んだ“まちづくり”の視点**がなければならないという問題意識のもとに、活動の内容が変化していきました。



こうしたなか、まちづくり活動を調査研究していた会津大学短期学部の後藤教授を中心として、**まちづくり研究会**という勉強会が開催されるようになり、若手経営者や行政職員などが、まちづくりに関する外国の事例や中央省庁の動向などについて勉強を重ねていきました。

国が中心市街地活性化法を整備しTMOによるまちづくりを行うとの情報が入ると、市内のまちづくり団体の連携組織として“**まちづくりネットワーク協議会**”を設置。さらに第三セクター方式がTMOになりうると知ると“**会津まちづくり会社準備会**”を設置するなど、TMO設立に向けて着々と準備を進め、平成10年7月31日、法施行後始めて、TMOになろうとする組織として**(株)まちづくり会津**が**設立**されました。

その後、市の基本計画策定においては、商店街によるワークショップの開催により、住民の意見を反映させ、その意見をもとにTMO構想を市へ提出し、平成11年5月28日に正式にTMOとして認定されることとなりました。

なお、平成12年7月31日にTMO構想の改訂版について認定を受けておりますが、これは、TMO計画として事業を実施する際に、具体的にTMO構想に記載がなければならないということから具体的事業名等を加筆したものです。

- 平成4年3月 『会津若松市景観条例』制定(市)
- 平成4年12月 『会津若松市中小企業振興条例』制定(市)
- 平成5年ごろ～ 博労町をはじめとし、各商店街・地区単位でまちづくり団体が結成され始める
野口英世青春通り協議会 北出丸大通り活性化推進協議会
会津ふれあい通り大和町桂林寺商店会 いにしえ夢街道協議会
七日町通り街並み協議会(H6.3) 博労町通り街並み会
大町通り Anessa Club 鶴ヶ城通りまちなみ協議会
- 平成7年7月～ 景観協定地区が結成されはじめる
旧七日町街並み協定(H7.7) 鶴亀ハイタウン景観協定(H7.7)
七日町通り下の区街並み協定(H7.9)
博労町通り上ノ区街並み協定(H8.9)
七日町中央まちなみ協定(H8.9) 芦ノ牧温泉街景観協定(H9.4)
野口英世青春通り街並み協定(H9.7) 町方蔵しっく景観協定(H11.3)
会津ふれあい通り町並み協定(H12.6) 融通寺町町並み協定(H15.3)
- 平成8年3月31日 『会津浪漫調の新しい街づくり～七日町商店街活性化計画～』策定(七日町通りまちなみ協議会)
- 平成8年4月～ 青年会議所、商工会議所青年部、大学教員、行政職員により**まちづくり研究会**が発足(以降月2回程度の勉強会を開催)
- 平成8年度～ 七日町通りで景観条例の補助制度を活用した建物の修景が開始される
七日町通りで空き店舗補助制度を活用した空き店舗への新しいテナント配置が開始される
- 平成8年9月 『会津若松市観光振興条例』制定(市)
- 平成9年3月 まちづくり研究会の呼びかけにより**まちづくりネットワーク協議会**が結成。
【まちづくりネットワーク協議会参加団体】
野口英世青春通り推進協議会 博労町通り街並み会
会津ふれあい通り大和町桂林寺商店会 大町通り Anessa Club
七日町通り街並み協議会(H6.3) 鶴ヶ城通りまちなみ協議会
- 平成9年9月 まちづくり研究会、まちづくりネットワーク協議会により**(仮称)会津まちづくり会社設立準備会**開催
- 平成10年3月5日 中心市街地活性化推進本部が設置される(市)
- 平成10年4月 商工会議所を中心に改めて**会津まちづくり会社準備会**結成
- 平成10年7月 『中心市街地活性化法』(国)
- 平成10年7月31日 会津若松市、会津若松商工会議所の協力のもと**株式会社まちづくり会津**が設立される。資本金3,115万円、株主数148人。
- 平成10年10月～ 会津若松市の委託により(株)まちづくり会津主催でまちづくりワークシ

ヨップが開催される。それまでのアンケート方式による意見収集ではなく、ワークショップ方式によりまちづくりの[1]理想像、[2]現状分析、[3]事業手法を検討した。WS4回、現地調査1回開催。

平成11年3月6日 共通スタンプ事業「スタンプためらんしょ」開始((株)まちづくり会津)

平成11年3月31日 『会津若松市中心市街地活性化基本計画』策定(市)※全国で76番
目

『中小小売商業高度化事業構想(TMO構想)』策定((株)まちづくり会津)

平成11年5月28日 (株)まちづくり会津がTMOとして認定される(市)※全国で17番目

平成12年7月31日 『改訂版TMO構想』が認定される。

平成13年10月10日 TMO計画『七日町テナントミックス計画』への意見書を添付し東北経済産業局へ進達(市)

平成13年10月17日 TMO計画『七日町テナントミックス計画』認定(国)

平成14年 3月22日 『中心市街地活性化のためのグランドデザイン』を策定((株)まちづくり会津)

平成14年 4月27日 七日町テナントミックス事業「アイパッセ」オープン((株)まちづくり会津)

平成15年 3月 関係商店街との協働により、『商店街活性化プログラム』を策定((株)まちづくり会津)

平成15年 3月27日 経営基盤強化・新たな事業展開・有利な補助制度活用のため、(株)まちづくり会津へ増資を行う。資本金5,830万円(市:2,915万円、出資率50%)

平成15年 5月26日 『会津若松市中心市街地活性化基本計画』を変更(市)

4. 中心市街地活性化基本計画の概要

中心市街地活性化基本計画は、市が定める活性化の基本的事項であり、位置や目標が定められています。

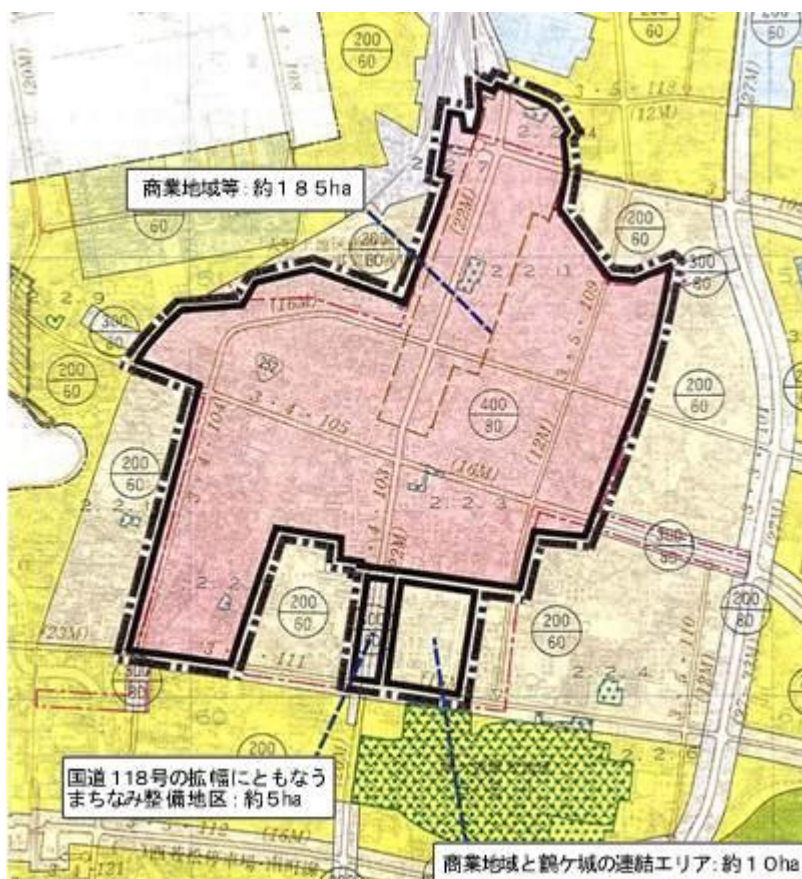
概要は次の通りです。

中心市街地の規模・位置区域

【中心市街地の規模】: 約200ha

- ・ 商業地域等(温泉街周辺の商業地域を除いた面積): 約185ha
- ・ 上記の商業地域と鶴ヶ城の連結エリア(まちなか観光の導入): 約10ha
- ・ 国道118号の拡幅にともなうまちなみ整備地区: 約5ha

【中心市街地の位置及び区域】



『城下町回廊の賑わい』

—生活圏づくり・交流圏づくりによるまちなか再生—

これまで培ってきた歴史や文化、人と人とのふれあいを大切にし、いつでも暖かく包んでくれる界隈づくりを進め、生活者と来街者、観光客が歴史や文化に触れ、交流することにより、かつての城下町回廊、つまり中心市街地内の通りに連続性を持たせ、賑わいのあるまちづくりを目指します。



居住環境の整備

中心市街地は、様々な都市機能が集積し、また、地域のコミュニティの中心として重要な役割を担う「まちの顔」です。

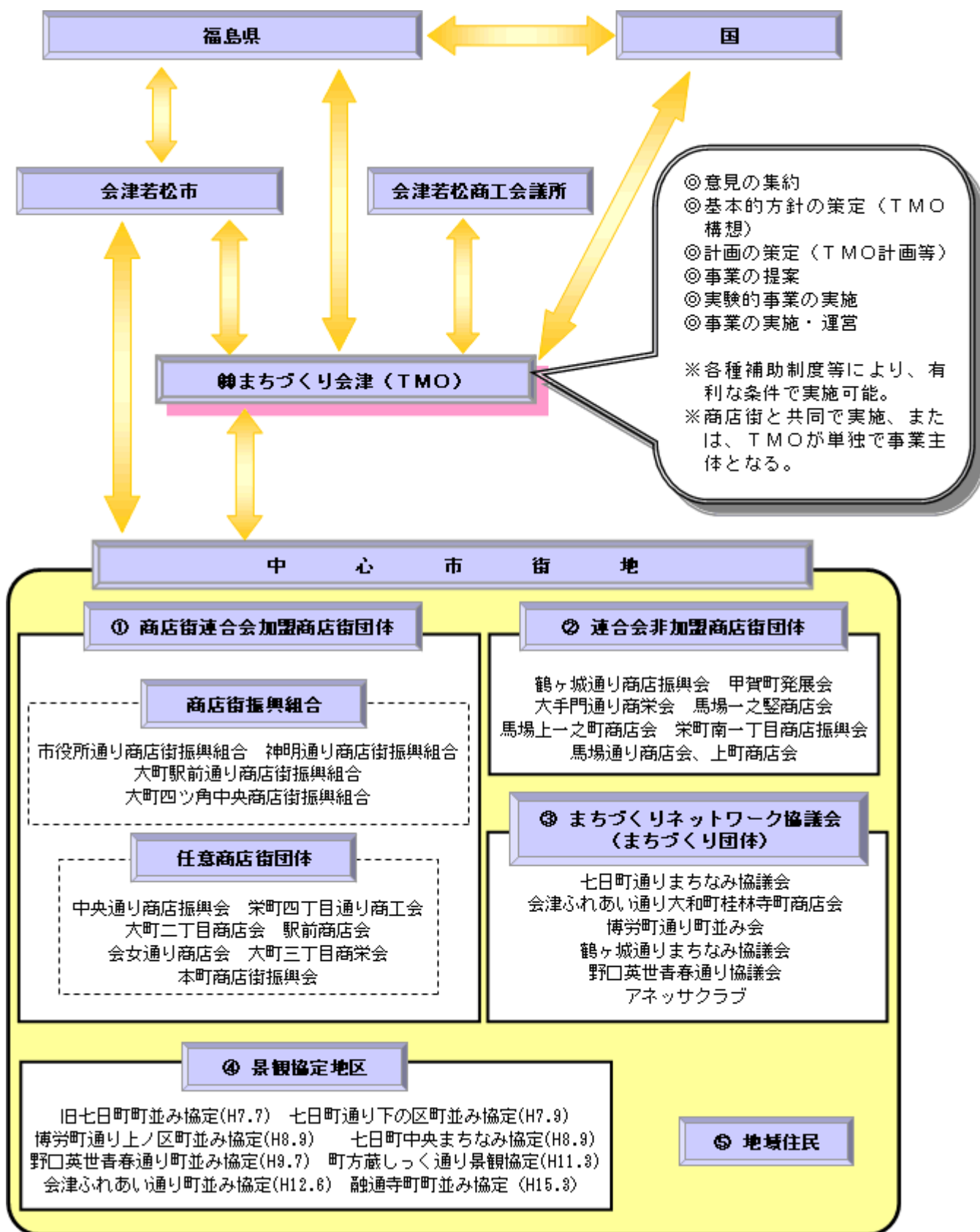
そのため、中心市街地に生活する高齢者等の居住環境の整備も視野に置き、安心して快適に生活できる「暮らしの場」づくりを図ります。

まちなか観光の推進

まちなか観光の推進等により、年間270万人以上の観光客が、近年新たな観光形態(パーソナル型等)で本市を訪れており、中心市街地内に分布する様々な魅力ある資源を活用することにより、通りの連続性を強化し、ふれあいを大切にしてい「にぎわいの場」づくりを図ります。



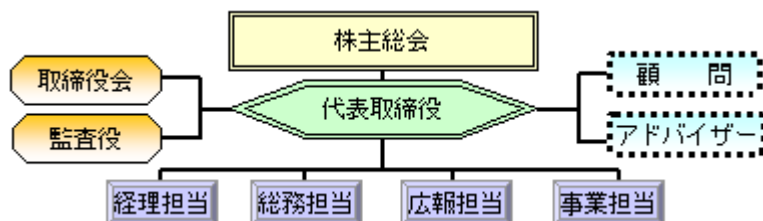
5.事業推進に向けた体制



6.TMO株式会社まちづくり会津の概要

- 商号 株式会社まちづくり会津 (TEL 0242-38-2822 FAX 0242-38-2833)
- 所在地 福島県会津若松市南千石町6番5号(会津若松商工会議所別館) ☎ 965-0816
- 設立年月日 平成10年7月31日
- TMO認定 平成11年5月28日(変更認定:平成12年7月31日)
- 資本金 58,300,000円
- 出資者 会津若松市 29,150,000円(50.00%) 会津若松商工会議所 1,500,000円(2.57%)
中小企業者 20,550,000円(35.25%) その他 7,100,000円(12.18%) 計 151名
- 事業目的 (1) 都市開発に関する企画、調査、設計、及びコンサルタント業務
(2) 商業の振興を図るための経営、技術、販売、財務等に関する指導及び情報の提供業務
(3) 各種イベントの企画、運営及び受託
(4) 商店街、商店の販売促進のための共同事業に関する企画、調査、設計、運営及び受託
(5) 土地、建物の有効利用に関する企画、調査、設計及びコンサルタント業務
(6) 不動産の売買、交換、貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用に関する業務
(7) 駐車場、会場施設、コミュニティホール等の商業基盤施設の企画、建設、運営及び受託
(8) 共同店舗、集合店舗等商業施設の企画、建設及び受託
(9) 民芸品、食料品、酒類、清涼飲料水、タバコ、日用品雑貨の販売
(10) 飲食店の経営
(11) 情報通信機器を利用した情報処理並びに情報提供に関する業務
(12) 出版に関する業務
(13) 損害保険及び自動車損害賠償保険法に基づく保険の代理業
(14) シャトルバスの運行の委託業務
(15) 旅行斡旋業務
(16) 前各号に付帯し、または付随する一切の業務

組織図



7.TMOによる中心市街地活性化事業(H10～15)

年度	事業名	事業費	事業区分
H10	中心市街地活性化基本計画策定事業	500,000	委託事業(市)
	TMO構想策定事業	7,613,304	商業タウンマネジメント計画策定事業 (通商産業省 4,567,000)
	都市活力再生拠点整備事業「地区再生計画」策定事業	8,977,500	委託事業(市)
	コンセンサス形成事業	3,020,000	中心市街地商業活性化支援推進事業(産振)
	共通スタンプ事業	8,064,000	自主事業
H11	中心市街地活性化基本計画推進事業	2,500,000	委託事業(市)
	商店街路地空間整備構想策定事業	3,720,000	中心市街地商業活性化推進事業(産振)
	TMO計画策定事業「七日町テナントミックス計画」	1,680,000	商業タウンマネジメント計画策定事業 (通商産業省)
	TMO計画策定事業「神明通りアーケード整備計画」	2,520,000	商業タウンマネジメント計画策定事業 (通商産業省)
	都市活力再生拠点整備事業「街区整備計画」策定事業	15,000,000	委託事業(市)
	共通スタンプ事業	20,563,000	自主事業
	市制百周年記念事業	2,000,000	委託事業(市)
	中町まちなか広場用地整備・管理事業	4,258,000	委託事業(市)[緊急雇用対策事業(労働省)]
H12	中心市街地活性化基本計画推進事業	2,500,000	委託事業(市)
	七日町テナントミックス事業	1,893,000	自主事業
	神明通りアーケード整備事業	—	自主事業
	TMOテナントミックス調査研究事業	992,250	委託事業(県)
	都市活力再生拠点整備事業「事業化促進計画」策定事業	26,504,100	委託事業(市)
	共通スタンプ事業	16,246,000	自主事業
	プレミアムカードシステム開発事業	5,415,012	中心市街地商業活性化支援推進事業(産振)
	共通駐車券発行システム調査研究事業	4,046,000	中小商業活性化事業(産振 3,843,000)
	街なか資源実態調査事業	5,999,700	委託事業(市)[緊急雇用対策事業(厚生省)]
	チャレンジショップ事業	—	自主事業
	中町まちなか広場用地整備・管理事業	5,833,000	委託事業(市)[緊急雇用対策事業(厚生省)]
H13	中心市街地活性化基本計画推進事業	3,285,000	委託事業(市)
	七日町テナントミックス事業	65,152,000	福島県商店街リノベーション事業(県)

			[リノベーション事業（経済産業省）]
	神明通りアーケード整備事業	—	自主事業
	都市活力推進事業「費用便益分析調査」事業	5,800,000	委託事業(市)
	会津若松駅中町線整備効果検証事業	6,195,000	委託事業(市)
	優良建築物等整備事業に係る資金計画事業	2,625,000	委託事業(あいづ大町開発(株))
	共通スタンプ事業	15,500,000	自主事業
	共通スタンプポイントカード化事業	—	ICカードの普及等によるIT装備都市研究事業(総務省)
	まちの駅推進事業	6,285,000	中心市街地商業活性化支援推進事業(産振)
	ポータルサイト事業	7,012,809	中心市街地商業活性化支援推進事業(産振)
	チャレンジショップ事業	5,265,000	チャレンジショップ事業補助(市)、他
	中町まちなか広場用地整備・管理事業	6,046,400	委託事業(市)[緊急雇用対策事業(厚生省)]
H14	アクションプログラム策定事業	3,000,000	中心市街地商業活性化推進事業(産振)
	アイバッセ管理運営事業	10,300,000	自主事業
	共通スタンプ(カード)事業	10,000,000	自主事業
	駐車場管理運営事業	7,450,000	自主事業
	チャレンジショップ事業	6,100,000	チャレンジショップ支援事業(市)
	なびベコ会津管理運営事業	120,000	自主事業
	優良建築物等整備事業に係る資金計画事業	2,415,000	委託事業(あいづ大町開発(株))
	公共施設等緑化推進事業	6,047,000	委託事業(市)
	まちのふれあいステーション事業	—	自主事業
	フィルム上映事業	404,122	中小企業振興条例イベント事業補助金(市)
H15	アクションプログラム推進事業	—	自主事業
	アイバッセ管理運営事業	9,100,000	自主事業
	共通スタンプ事業/Aoiカードポイント事業	10,550,000	自主事業
	駐車場管理運営事業	19,000,000	自主事業
	チャレンジショップ事業	1,500,000	自主事業
	なびベコ会津管理運営事業	50,000	自主事業
	優良建築物等整備事業に係る資金計画事業	2,310,000	委託事業(あいづ大町開発(株))
	(仮称)野口英世記念広場整備事業	—	自主事業
	まちのふれあいステーション事業	—	自主事業

※「産振」=(財)福島県産業振興センター



市内での買い物を促進する目的で共通スタンプ事業“スタンプためらんしょ”を運営。貯めたスタンプは商品券として使用できるだけでなく、各種イベント時に旅行券や高価な商品と交換され好評！！



「七日町テナントミックス計画」では、路地を開発し、大正浪漫調の景観に相応しいテナントを配置し、交流人口の増加をねらっています。