

委員会調査報告書

中心市街地活性化の取組に関する先進地事務調査について
令和6年7月8日から10日までの3日間に当委員会が実施した標記に関する調査
結果を、芽室町議会会議条例第79条の規定により報告する。

令和6年9月25日

芽室町議会総務経済常任委員会
委員長 正 村 紀美子

芽室町議会議長 梶 澤 幸 治 様

1 調査訪問先及び調査項目

調査視察日程	訪問先	調査項目
令和6年7月8日 午後3時00分から 午後4時30分まで	秋田県大仙市	中心市街地活性化の取組に関する調査
令和6年7月9日 午前9時30分から 午後0時00分まで	五城目町地域 活性化支援センター（秋田県五城目町）	五城目町地域活性化支援センター開設による効果と今後の展望に関する調査
令和6年7月10日 午前9時00分から 午前11時00分まで	青森県八戸市	中心市街地活性化の取組に関する調査

2 調査目的

令和6年度総務経済常任委員会の抽出事業とした「芽室町まちなか再生ビジョンのあり方」について、町が「ビジョン」に基づき事業を推進する中で、中心市街地の人の流れを創出することは特に重要と考えることから、優良事例を実践している秋田県大仙市、秋田県五城目町及び青森県八戸市の取組を学び、今後の議論の参考にしようとするものである。

3 調査方法

今回の調査は、秋田県大仙市、秋田県五城目町、五城目町地域活性化支援センター（BABAME BASE）及び青森県八戸市に調査項目を事前に提示の上、訪問当日に関係資料の配付及び概要説明を受け、質疑を行った。

また、視察後は、各委員から出された調査視察報告を踏まえ、委員会で事後調査を行い、論点化を進めたものである。

4 訪問先の概要

（1）秋田県大仙市

平成17年3月22日、大曲市、神岡町、西仙北町、中仙町、協和町、南外村、仙北町、太田町の1市6町1村が合併してできた市である。秋田県の内陸南部

に位置し、東に奥羽山脈、西に出羽(笹森)丘陵が縦走、その間を流れる雄物川とその支流である玉川に沿った農村地帯が四季折々に美しい表情を見せる自然豊かな田園都市で、米の収穫量は国内屈指である。秋田新幹線や秋田自動車道等の高速交通体系が整備され、秋田空港も至近にあるなど、多彩な交流が可能な立地となっており、県南の交通の要衝となっている。人口は、74,417人、31,625世帯（令和6年6月末日現在）である。

地域中核病院の移転など、医療・福祉・健康・交通等の都市機能をまちなかに集約し、交流結節点として賑わいを生み出すとともに、商店街への回遊機会を創出している。

（2）秋田県五城目町

昭和30年3月31日、五城目町、馬場目村、富津内村、内川村及び大川村の5つの町村が合併してできた町である。秋田市の北方30キロメートル、能代市の南方30キロメートル、干拓による大潟村の東方に位置し、県都秋田市まで約40分の距離にあり、急峻な山岳地帯から肥沃な水田地帯まで変化に富んだ農業と林業の農山村であるとともに、中心部には530年の伝統を誇る露天朝市が栄え、製材、家具、建具、打刃物、醸造業と商店街が発達し、湖東部における商工業都市を形成している。人口は、7,947人、3,751世帯（令和6年3月末日現在）である。

廃校を活用した五城目町地域活性化支援センター(BABAME BASE)においては、起業やコミュニティ活動などを実施する事業者を支援している。

（3）青森県八戸市

昭和4年5月1日、八戸町・小中野町・湊町及び鮫村の4つの町村が合併してできた市である。青森県の南東部に位置し、臨海部には大規模な工業港、漁港、商業港が整備され、その背後には工業地帯が形成されているため、優れた漁港施設や背後施設を有する全国屈指の水産都市であり、北東北随一の工業都市となっている。人口は、216,143人、110,192世帯（令和6年6月末日現在）である。

商業施設の跡地利用で、市による八戸ポータルミュージアム「はっち」や八戸まちなか広場（マチニワ）などの整備と、民間事業者によるガーデンテラスの集客拠点の整備、官民連携した花小路整備や横丁の活性化事業などに取り組

んでいる。

5 調査結果の概要

(1) 秋田県大仙市

ア 事業等開始の経過

市の中心部である大曲地域は、花火通り商店街を中心として経済、社会、文化の交流が営まれていたが、中心市街地の大型小売店舗の閉鎖により、次第にまちなかの活気が失われていった。そこで市は、大型小売店舗跡地に総合病院、高齢者福祉施設及び複合商業施設を新たに整備し、中心市街地の再生を図るべく、平成 22 年度に大仙市中心市街地活性化基本計画を策定した。

イ 現状

平成 29 年度には立地適正化計画を策定し、区画整理を含めた再開発事業が進められた。この事業は大曲通町地区市街地再開発組合が主体となり、次のような整備を実施した。

北街区

- ・総合病院の建替
- ・バスターミナルの再配置、再整備
- ・市民が集える 3 階建ての複合棟の整備

南街区

- ・駐車場棟の建設
- ・健康福祉施設の整備
- ・児童福祉施設の整備

再開発事業の目的は、人々が交流・活動できる中心市街地としての再生を目指すものである。事業の推進にあたっては、商店街関係者、大曲商工会議所、TMO、市が連携し、市は連絡調整を行った。

ウ 課題

病院の建替に伴い、バスターミナル等の再整備を行っているが、高齢化率が 40%（令和 5 年 3 月現在）に上昇しており、この取組が商店街への回遊を促進しているかは不明である。高齢者だけでなく、若者が集う場の創出も重要な課題である。

これまでの商店街活性化は意欲的な店主らによるイベント開催など、民間の自立した賑わいづくりが実施されてきた。しかし、まちづくり会社の解散や商店街空き店舗の増加など、再開発事業が実施された当時とは状況が変化しており、次世代の人材育成は大きな課題となっている。また、キッチンカーによる出店もあり、新たな商店街のあり方に期待が集まっている。

エ 成果

民間が主体となったイベントが総合病院や複合商業施設等、健康増進センター、児童福祉施設で開催され、人々の交流の場となっている。

近年では、宅地開発により若い世代の居住率が高まり、公共施設を利用するために訪れるなど高齢者から子育て世代といった幅広い年代の住民が中心市街地に足を運んでいる。また、キッチンカーによる出店もあり、新たな商店街のあり方に期待が集まっている。

オ 対策

再開発事業後も中心市街地の歩行者通行量が減少していることから、日常的な賑わいを創出するため、市では創業支援事業や商店街や商店グループ、商業者の団体が実施する有効空地創出も踏まえたイベント事業、商品券事業等への支援を行っている。

カ 展望

中心市街地活性化基本計画に基づく事業は平成 27 年度に終了し、中心市街地整備は一定の成果を収めたことから、その後は中心市街地活性化計画の継続的な策定は行われていない。市は、イベントやワークショップへの側面支援や創業支援を行い、民間主体の自律した動きを促進させる方針である。

また、起業や夢に向かって挑戦したいと考えている方などを対象とした「だいせん Labo」の開設や「若者チャレンジ応援補助金」の創設など、若者のチャレンジをサポートする体制を整備し、次世代の人材育成に取り組んでいる。

調査をする委員会（秋田県大仙市）



(2) 秋田県五城目町

ア 事業等開始の経過

全国どこにでもある状況で、郊外型店舗の進出があり、中心市街地の商店街等の形成が危機的な状況となった。進出予定のショッピングセンターイオンと地元商店との関係づくりで打開を図ろうと協議したが、現状はショッピングセンターにテナントとして地元個店が入居した事実もなく、その記録や当時の担当者もおらず、経過、経緯は不明とのことであった。その後、廃校した小学校跡地が、地域活性化支援センターとなり、この地域だけでなく、五城目町全体のまちづくりに波及効果をもたらした。

歴史のある朝市や、人材育成、中心市街地の新規創業、経済効果、イベントの創出など、幅広く五城目町全体に影響を及ぼし、結果的に中心市街地の活性化にも寄与した。

小学校跡地の有効利用については、一般的な社会施設、教育施設、公民館などの議論がされた結果、地域活性化支援センターとなったが、当初より議会をはじめ反対の声もあったが、結果的に現状は地域活性化に大きく貢献している。

スタートは3人の地域おこし協力隊による活動に制限を設けない形で、地域活性化支援センターの計画、運営実施を任せてきた。その後、地域協力隊が主力となり、まちづくり法人一般社団法人ドチャベンジャーズの設立となった。

ドチャベンジャーズの基本的理念は「世界一こどもが育つまち」とし、人材発掘・育成を進めている。

イ 現状

地域活性化支援センターの現在は、一般社団法人ドチャベンジャーズが指定管理者として、5年間の指定で運営を実施している。

地域活性化支援センターは建物が学校であったことを最大限活用し、校長室や教室それぞれの部屋をそのまま活用し、保健室は美容室、放送室は設計事務所、校長室は人材育成センター、図工室はデザイン事務所ほか、医療センターや写真館、ドローン会社など貸し事務所等で使用されている。

町内の美容室開設を夢見た主婦や、町外、姉妹都市の東京都千代田区などからの入居があり、月2～3万円の家賃で貸している。開設当社は3社の入居者であったが現在は43社となっている。

地域おこし協力隊の活動、努力の中、入居者のPR等もあり、また、町自体が企業誘致のあり方を、大きな工場や施設から、小規模な事務所やオフィス機能の誘致と転換したことも功を奏している。一部の入居者は、中心市街地において事務所を設立し新たな挑戦を始めている。地域活性化支援センターの取組に刺激を受けた地元主婦が、漬物店を開業するなど朝市にも波及効果をもたらしている。

地域活性化支援センターは地元町民のコミュニティの場であったり、活動、カルチャーの場であり、入居企業や町外来場者、町民の集い、イベントの場としても賑わい、中心市街地への流れも作っている。行政は、ドチャベンジャーズの「世界一こどもが育つまち」という理念の基、教育留学を実施している。

ウ 課題

五城目町は、少子高齢化による高い高齢率や人口減少など、日本全国どこの自治体も抱えている課題がある。

530年の伝統のある「朝市」において、プラスワンとする朝市開催は大盛況にあるが、平日開催は閑散としている状況で、中心市街地の賑わいを創出していたものが、朝市後継者、少子高齢化、人口減少を含め、10年先が見えないことも現実である。

エ 成果

中心市街地においては町民の活用、町外者の活用、イベントの開催など、地域活性化支援センター開設が効果をもたらしている。

地域おこし協力隊のメンバーが、地元住民と一体となって、制限なく活動していることが、お年寄りをはじめ子どもたちや地域住民を生き活きとさせている。

中心市街地の店舗数なども変わりなく推移し、空き店舗も地元住民の活動の場であり、新規オフィスの開業などにより現状を維持し、持続的なものとなっている。

オ 対策

地域おこし協力隊や地域の人たちによる自発的なまちづくり活動が生まれ続けていく、身の丈に合ったまちづくりを進めるスタイルは、今後も変えないと行政担当者は言っている。

地域おこし協力隊や町民、町外者の主体的な活動を制限せず、行政が側面支援していることが一番の地域活性化への対策と考える。

行政は公平、平等という立場であることから、ドチャベンジャーズのようなまちづくり法人の立ち上げ、全てを任すことが重要なポイントである。

カ 展望

現状を維持すること、行政がまちづくり法人、町民、町外者の活動に制限を設けず、後ろ盾になることで地域、中心市街地の活性化につながる。

調査をする委員会（五城目町地域活性化支援センター／秋田県五城目町）



(3) 青森県八戸市

ア 事業等開始の経過

平成2年に長崎屋、平成15年イトーヨーカドー、令和4年三春屋と、大型店の閉店が背景にある中、人口減少と高齢化を背景にみんなが住みやすい、住み続けられる街をつくるため、市街地の拡大を抑制し、都市機能の集約化や公共交通の利用促進を推進する「コンパクト&ネットワークの都市構造」を目指した。

平成20年7月に「第1期中心市街地活性化基本計画」を策定し、現在、令和6年4月から第4期計画に入っている(5年)。第4期計画まで策定しているところは全国でも10自治体ほどしかない。「八戸市中心市街地まちづくりビジョン」は10年である。

イ 現状

民間企業による利益を追求しながら、中心街全体に関わる公益的なハード・ソフト事業を展開している。第1期中心市街地活性化基本計画では「はっち」(八戸市中心市街地地域観光交流施設)を整備、第2期では「ブックセンター」、「マチニワ」を、第3期では屋内スケート場、美術館等を整備してきた。「はっち」「マチニワ」という拠点を作ったことによって歩行者の流れができています。歩行者通行量については、令和5年度で39,248人となっており、4年連続で減少。新型コロナウイルス感染症の影響による外出控えや公共施設の利用制限、イベント等の中止が影響したと分析している。調査方法(調査日の天候)によって大きく左右されるため、令和5年度からAIカメラを設置し測定している。

ウ 課題

八戸市が掲げている中心市街地の課題として次の3点がある。

- (ア) 利用者の変化に対応すること
- (イ) 「まち」としての魅力を再確認し、さらに高めること
- (ウ) 地域経済発展に寄与すること

担当者は「建物の2階以上は埋まっているが1階に店舗が入らないのが課題である」と説明していたが、貸す側と借りる側のギャップがある。

借りる側は小規模の場を借りたいが、オーナーとしては区切れれば対応が増え大変になるとして、1つのフロアを協議会が借りて又貸しするなど、空き店舗対策としてビルオーナーとのヒアリングも実施している。

エ 成果

歩行者通行量の減少抑制・新規開業者による空き店舗数の減・民間への波及効果が生まれている。もともと中心地東部に高校が集中しており、ハード整備によってまちなかに高校生の居場所がつくられ、活動や交流する空間となっている。

市内ホテルの8割が中心街にあり、観光客も滞留できている。夜の飲食も賑わいを見せており、観光拠点としての「はっち」の役割も大きい。

活動や交流が生まれる空間づくりと活動や交流の実体験・空間使いの意識醸成、フリーWi-Fi、AIカメラのデータなどにより、「まち歩き、滞留、情報発信、ビジネス、商行為、文化活動など」につながり、中心市街地活性化につながっている。

オ 対策

活動や交流が生まれる空間づくり・人の意識醸成により、人々の活動を誘発している。オープンデータ化を目指し、まちなかにAIカメラを設置している(Wi-Fiも屋外全エリア)。

今後は中心街ストリートデザイン事業、人のための空間づくりと車との共存を目指した事業を実施していく。

カ 展望

これまで中心市街地活性化の取組として、「はっち」と「マチニワ」などの施設を整備してきた。

今後も市民が集う拠点施設において、市民活動等の多様な主体による活動への環境整備や人材育成への支援を通して、市民が愛着と誇りを持てる中心市街地を築き上げていく。

調査をする委員会（青森県八戸市）



6 委員会としての総括

中心市街地は、地理的にみてもその街の中心部に位置しており、社会的、経済的、文化的活動の拠点として発展をしてきた。

しかし、人口減少や大規模店舗の進出、消費者ニーズの多様化などを背景に、商店街を含め中心市街地からは人の賑わいが消え、空き店舗が増えるとともに次第に活気が失われていった。全国各地で中心市街地の空洞化が進行し、中心市街地は深刻な状況にある。

そこで総務経済常任委員会では、商店街を含めた中心市街地は、そのまちの顔であり、シンボルであることを確認し、新たなまちなかの賑わい創出をどう実現させていくか、その理念及び手法を調査研究するために視察を実施した。

秋田県大仙市では、大型小売店舗跡地に総合病院や高齢者福祉施設等を整備し、区画整理を含めた再開発事業を展開し、中心市街地の再生を図っていた。

秋田県五城目町では、廃校した小学校跡地を地域活性化支援センターとすることで、町内外小規模事業者のオフィスとして活用するとともに、地域の人々に愛される拠点となり、中心市街地にとどまらず五城目町全体のまちづくりへ波及効果をもたらしていた。

また、青森県八戸市では、人々が集う場や拠点を創出する目的で、中心市街地地域観光交流施設「八戸ポータルミュージアムはっち」や「八戸まちなか広場マチニワ」をはじめとした公共施設等を整備した。これらの取組は、住民だけでなく観光客をも含めた歩行者の流れを生み出していた。

大仙市及び八戸市は、中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化計画による事業展開が実施されてきたが、いずれの市や町においても「町民、市民がいきいきと楽しく暮らすための中心市街地活性化であり、身の丈にあった投資とまちづくりを実施してきた」との説明があり、そうした基本理念を行政と民間が共有した上で、責任と役割を明確にした事業が推進されていた。具体的には、商店街関係者や商工会議所、TMO 等が事業主体となり、行政は各関係機関との連絡調整役となり、中心市街地としての魅力を高める再整備事業を実施し、活性化を持続可能なものとしていた。

また、地域資源や既存のストックを活かしながら、地域の課題を把握し、その解決策に向けた検討及び調整、事業実施まで一貫してコーディネートできる中心市街地活性化に必要な人材を育成していくことも必要だと感じた。

本町においては、「芽室町まちなか再生ビジョン」が策定され、新たな取組が始まっているが、行政と民間の役割分担のあり方や具体的な事業推進など、委員会として今後も調査・研究を進めていく必要性を確認した。