

観光建設水道委員会行政視察報告

観光建設水道委員会委員長 阿部 真一

- 【視察日程】 令和7年10月15日（水）～17日（金）
- 【視察委員】 阿部 真一 委員長、松川 章三 副委員長、
野口 哲男 委員、吉富 英三郎 委員、
森 裕二 委員、塩手 悠太 委員
- 【視察地】 福島県白河市、会津若松市
- 【調査事項】 白河市：市営住宅について（社員住宅としての活用、子育て世帯・
若者夫婦世帯向け市営住宅、しらかわ暮らし等の取組
会津若松市：商店街の活性化について

1 市営住宅について

（社員住宅としての活用、子育て世帯・若者夫婦世帯向け市営住宅、しらかわ暮らし等の取組）

視察先：福島県白河市（建設部 建築住宅課）

（1）背景

平成17年に旧白河市、表郷村、大信村、東村が合併し新たな白河市となった。市営住宅の入居率は、一番高い旧白河地域の市営住宅は74.96%に対し、一番低い大信地域の市営住宅は40.31%と入居率50%を下回る状態となっている。

このような背景から、大信地域を中心とした入居率の低い市営住宅において、白河市独自のさまざまな事業を展開している。

（2）主な事業

➤ 『みりよく発信』二地域居住・移住希望者市営住宅提供事業

■ 目的

若者等を対象に白河体験のための滞在住宅として活用し、観光交流人口、将来的な移住定住を促進する

■ 対象者

市外（西白河郡及び東白河郡管内を除く）から、市内へ移住を検討している方または市内での起業を検討している方。（同居者含む）

■ 主な要件

- ①申請日時点で18歳以上59歳以下であること
- ②SNSで移住または起業に向けた市内での活動及び白河地方の魅力に情報発信すること
- ③団地の自治会活動へ参加すること

- 提供する住戸
 - ・ 使用期間：3か月
 - ・ 使用料：月額9,000円（駐車場使用料、共益費等は別途使用者負担）
 - ・ 提供住宅：関川窪市営住宅、外面市営住宅、石久保市営住宅
 - ・ 室内設備：生活に最低限必要な家財等は市が備え付ける
- その他
 - ・ 市営受託の空き住宅を活用
 - ・ 当時の地方創生推進交付金を活用指定整備
 - ・ 国土交通省の地域対応活用により事業実施（入居要件の緩和）
 - ・ 4年間（令和6年度まで）で11世帯が利用し6世帯が市内で生活

➤ 白河市営住宅D I Y住宅事業

- 目的

若者の「居場所づくり」の一環として、入居率の低い外面市営住宅の空き住戸を活用し、入居予定者が自分好みに住宅の内装をD I Yできる事業を実施
- 対象者
 - ・ 18歳以上単身入居可
 - ・ 世帯全員の収入から算出した金額（所得月額）が基準額を超えないこと
 - ・ 現在、困窮していることが明らかなこと
 - ・ 公営住宅の使用料を滞納していないこと
 - ・ 世帯全員が暴力団員でないこと
 - ・ 連帯保証人が得られること
- 対象住居
 - ・ 外面市営住宅
- その他
 - ・ D I Yの施工箇所は原状回復が不要
 - ・ D I Yのための資材に対して最大30万円の補助金
 - ・ 令和6年度に実施したが申請がなく廃止となった

➤ 市営住宅の子育て応援事業 子育て世帯・若者夫婦世帯向け市営住宅

- 対象者
 - ・ 子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）
 - ・ 若者夫婦世帯（39歳以下の夫婦世帯）
- 対象住宅
 - ・ 坂口市営住宅（3LDK）
 - ・ 釜橋市営住宅（3DK）

※耐用年数の30年を経過しているがまだ使用できる市営住宅
- 入居要件
 - ・ 世帯の合計所得額が基準額以下であること

- ・ 現在、困窮していることが明らかなこと
- ・ 公営住宅の使用料を滞納していないこと
- ・ 世帯全員が暴力団員でないこと
- ・ 連帯保証人が得られること

➤ 起業応援社員住宅整備事業

■ 背景等

白河市は工場が多く、市営住宅の近隣に工業団地があり、市営住宅の社員住宅利用のニーズがあるのではないかとことから、同市商工課と連携し会社へのアンケートや意見交換を実施し、需要があることから実施に至った

■ 対象企業等

市内等中小企業

■ 対象住戸

- ・ 外面市営住宅
- ・ 石久保市営住宅
- ・ 関川窪市営住宅

※間取り3DK

■ 入居対象者等

事業対象企業等が乗じ使用する従業員であり、次のいずれにも該当する者。

また、入居者は、事業対象住戸において親族と同居できる。

- ・ 複数名の入居者によるシェア住居をしようとする場合は、シェア住居による円満な生活ができること
- ・ 自治会活動に積極的に参加できること
- ・ 共同住宅での生活に際し、基本的なマナーを守ることができること
- ・ 入居した事業対象住戸に住民票を異動できること
- ・ 入居者及びその同居しようとする親族が暴力団員でないこと

■ その他

- ・ 会社との意見交換では使用対象者として外国人の要望が高い

➤ その他取組（『しらかわ暮らし』はじめませんか！）

■ 内容

白河市での新しい暮らしを応援するため、一部の市営住宅において、18～59歳の单身の方でも入居ができるように入居条件を緩和

■ 対象団地

- ・ 外面市営住宅
- ・ 石久保市営住宅

(3) 質疑応答

①社員住宅としての活用について

Q1：対象の市営住宅の築年数とリフォームの状況は。

A1：対象の市営住宅は大半が昭和50年代に建築され築40年以上が経過している。契約意思のある企業等と事前協議を行い、一般募集では設置されない風呂、エアコン、給湯器、網戸などの設備の中で、希望する設備の設置と壁、床を全面張替えとする修繕を予算の範囲内で実施することとしているため、リフォームは事前にはしていない。

Q2：貸し出す企業の規模は。

A2：事業対象企業等で近隣市町村の企業も含む一般社団法人サポート白河の白河データベースに企業情報を登録している企業等とする、としており従業員数や資本金などの要件はない。

Q3：居住年数の条件はあるのか。

A3：最大何年しか居住できないなどの条件はない。ただし、会社を辞めた社員は退居してもらうことが許可条件となっていること。また万が一、入居率が上昇し本来の入居対象者の入居が阻害されると判断した場合には事業を終了する。250万円のリフォーム代を支出していることから、概ね5年間の活用をお願いしている。

Q4：活用してもらうために企業に説明を行ったり、周知はされているのか。

A4：商工課が企業と接点があるため、連携して周知している。また、一般社団法人サポート白河に案内を依頼するなどしている。

Q5：周辺自治体で同様に市営住宅を社員寮として活用している自治体はあるか。

A5：白河市のみ。

②子育て世帯・若者夫婦世帯向け市営住宅

Q1：若年層は夫婦のみ対象となるのか（単身は対象とならないのか）。

A1：事業要領に従い、若年層単身世帯は対象とならない。

Q2：子育て世帯が入居後、離婚した場合はそのまま住み続けられるのか。

A2：18歳未満の子どもが引き続き父または母親と居住するのであれば住み続けることは可能。ただし、当初申請者が退居となった場合は、子どもと居住する親から新たに申請手続きを行ってもらう。

Q3：居住年数の条件はあるのか。

A3：事業要領により、条件を満たす場合には使用開始日から最長10年間使用できることとしている。

Q 4 : 対象の市営住宅の築年数とリフォームの状況は。

A 4 : 築年数は、概ね 30 年から 40 数年経過している。

リフォームの状況は、最低限の修繕を行って募集をかける住宅や希望者が確定してから修繕することとしている住宅がある。

③市営住宅全般について

Q 1 : 自治会の加入の有無、管理人などの持ち回り役員の有無は。

A 1 : 一般入居の場合、基本、自治会の加入は条件としていない。管理人などについては、市は関与せず棟ごとに入居者で選定し、年度当初に市に報告するようになっている。なお、管理人には棟の駐車場を管理してもらうことから報償費を支給。

Q 2 : 駐車場、駐輪場は十分に確保できているか。

A 2 : 駐車場は各戸 1 台の駐車スペースを確保。駐輪場も特に問題等ない。

Q 3 : 移住した際の入居条件は。

A 3 : 移住者については、特例なく一般入居の要件が適用される。

Q 4 : 高層階には高齢者はエレベーターがないと住めないがそのような問題に対してはどのようにされているか。

A 4 : 低層階の戸数も限られているが、階をあまり気にしない外国人の方や若年層になるべく高層階へ居住してもらうなどしている。

Q 5 : 高層階への住み替えは認めているか。

A 5 : 原則認めていないが、医師からの意見書等があれば対応する場合もある。

Q 6 : 外国人に特化した事業はあるか。

A 6 : 特にない。

Q 7 : 様々な事業を展開しているが、民間住宅との摩擦のようなものはなかったか。

A 7 : 対象の市営住宅があるところは基本的に近隣にあまり民間住宅がない。

(4) 視察の成果（視察参加者の考察）

◆ 阿部 真一 委員長

白河市は市営住宅が 17 住宅 90 棟 984 戸・県営住宅が 5 住宅 20 棟 450 戸存在。

復興公営住宅が 2 住宅 40 棟 40 戸・公営住宅の合計が 24 住宅 150 棟 1474 戸ある。市町村合併により旧白河市・表郷村・大信村・東村が所有していた公営住宅がそのまま引き継がれ白河市の財政負担の増加が課題とされていた。行財政改革の一環として公営住宅のコストダウンまた地域活性化のため、子育て世帯・若者夫婦世帯

向け事業・社員住宅としての活用事業など、地域性や交通・生活の立地性などあるが、国交省や様々な中央省庁の事業を積極的に活用し、政策展開していると感じた。

本市の利活用を視点に置き換えて考えると、予算化しニーズ調査・研究が必要であるが条例の改正・要項の制定など、以下の観点で政策展開が可能と考える

- ①子育て世帯・若者夫婦世帯への利活用
- ②移住者への提供
- ③ホテル観光業・建設業など企業への提供

また、本市は市町村合併をしていないため、広域的に市営住宅を有しておらず、用途変更ののち売却が多い。公共的な利活用・民間売却など可能性を個々の住宅に関して一度整理すべきと考える。

◆ 松川 章三 副委員長

白河市には市営住宅が17住宅90棟984戸、県営住宅が5住宅20棟450戸、そして復興公営住宅が2住宅40棟40戸で、公営住宅の合計が24住宅150棟1474戸あり、人口56,000人の市にしては多すぎる。原因は白河市が合併市であるため、旧白河市・表郷村・大信村・東村が所有していた公営住宅がそのまま引き継がれたことにある。この多すぎる市営住宅を活用するため、子育て応援事業としての子育て世帯・若者夫婦世帯向け事業、社員住宅としての活用事業、また入居条件を緩和したしらかわ暮らし事業の取組を行っている。しかし計画通りに進んでないようである。そもそも空き住宅は中心市街地から外れたところに多くあり、利便性があまりよくないことが主な要因といえる。

別府市のようなコンパクトシティにおいては、この3つの事業は活用できるのではないかと思う。子どもにお金のかかる子育て世帯・若者夫婦世帯には可能性があると思うし、白河くらしは移住者や外国人にいいのではないかと思う。ただし外国人についてはもし条例で制限があるとすれば別府市条例を見直す必要があることや、民間事業者への配慮も必要であると思われる。

◆ 野口 哲男 委員

白河市は「白河の関」で有名な市であるが、過去の数町合併により、各市町村にそれぞれの住宅を抱え、その活用策として、地方分権改革推進委員会の創告を踏まえ、若年単身世帯、UIJターンにより地域に居住しようとする者等に公営住宅ストックを弾力的に活用できる措置を講じている。

特に少子高齢化対策として、若者の定着、子育て世帯の対応、企業における社員住宅等の活用を重点的に行うとしている。

お試し住宅として3か月の居住等を行い、移住者の募集にも重点的に取り組んでいる。

しかしながら、企業そのものが少なくこの取組は、企業誘致の問題も大きく、今後の大きな課題であろうと思われる。

別府市においてもお試し住宅の設置を試みたが、移住はなかなか決定しなかった？こともあり、今後別府市の市営住宅の基本的な解決については、高齢者対応とエレベーター設置問題等の解決（高層住宅5階以上の既存住宅の建て替え等）が急がれると思われる。また、若者定着問題（東京・極集中からの若い女性のUターン）と起業の促進、子育て世帯の割安な家賃や補助等の取組が喫緊の課題であると思われる。

◆ 吉富 英三郎 委員

平成の大合併（旧白河市、表郷村、大信村、東村）により、旧村にあった村営住宅等も新白河市が受け継ぐ為、築年数が40～50年を経過した住宅も数多くあり、市営住宅としては旧市内から遠い場所が多く、日常生活に不便さを感じる事から空きや対策が講じられていると感じた。

企業に社宅として貸し出すアイデアは良い考えと思うし、一戸当たり250万円までの補助金を出すことも魅力的ではある。

D I Y事業については材料費に30万円までの補助金を出すことができるが、使用対象住戸は外面市営住宅団地の空き住戸に限定されており、市内からは7から8kmほど離れた場所である事から環境には良いかも知れませんが日常生活における子育て世帯には不便さを感じるのではないかと思います。

人口減少社会の中で考えるべきことは旧市内に、ある程度の高さを持つ市営住宅を建設し、コンパクトシティを計画的に進めるべきと感じた。

◆ 森 裕二 委員

白河市は平成17年に白河市と表郷村・大信村・東村が合併して、現在の白河市となっており、合併により公営住宅の総数が24住宅、棟数150棟、戸数1,474戸と増加した。特に旧大信村にある市営団地が人口に比べ戸数が多く、入居率が悪い為、様々な対策を行っていることが分かった。

対策として市外からの移住や起業を検討している59歳以下の若年層に3ヶ月から最大1年間お試しで住んでもらうもの。子育て・若者夫婦世帯向けに市営住宅を目的外使用により利用させ、住宅の改修費用を助成するもの。市営住宅を社員住宅として提供するものについては製造業の外国人向けの社宅としての利用を想定しているもの。入居率の低い住宅を入居者によるD I Yで自分好みの内装へと変更が可能なものなど、多様な活用を実施しており、どれも興味深いものであったが、実績としては、ほとんど成果が上がっておらず、どんな工夫をしても新しい物件や立地条件の良いものが人気で、古い間取りや近所にスーパーなどがなければ入居することは難しい状態であることが分かった。

別府市でも白河市同様に、築年数が50年ほどの物件が多く、立地条件の良いものは積極的にリフォームを行うことで、入居率の向上が図れるのではないかと感じた。逆に立地条件が悪く入居率が低い団地は、早めに他の活用方法を検討することも必要なのではないかと感じた。

◆ 塩手 悠太 委員

本所管は、白河市の市営住宅の活用事業の中で、別府市において事業化の可能性の高い取組に絞り報告する。市営住宅の活用は全国の地方自治体において、優先順位の高い取組、課題であり白河市も同様である。その中で、白河市は第二次産業の就業人口が多いという特徴的な産業構造を最大限活かすために、工場周辺に設置されている市営住宅の空き部屋を企業の社員寮として整備を施したうえで賃借してもらう、「企業応援社員住宅整備事業」を展開している。

この事業の特徴は実際に社員寮として賃借契約がされると、入居者と協議したうえで対象住宅団地を整備することである。

入居者が住みやすいように工夫されている点は事業の成果を向上させるための大きな特徴であると考ええる。

また、この事業については白河市周辺自治体で類似事業がなされていないという点も大きな特徴であり特異性を存分に発揮可能な事業である。

事業実績については、事業開始から1年程度であるため目立つ成果はなく今後の進展が期待される事業であると考ええる。

もうひとつ注目すべき事業に、「白河市営住宅D I Y住宅事業」をあげる。この事業は若者の「居場所づくり」の一環として入居率の低い空き部屋を活用し、入居予定者が自分好みに住宅の内装をD I Yできる事業である。

この事業の最大の特徴は、退去時に原状回復が不要ということである。通常、賃貸借契約において退去時は賃借者が賃借室を原状回復することが求められる。市営住宅においても同様であるため、リフォーム前の市営住宅に入居したい希望者からすると古い市営住宅の賃借に一步踏み出しにくい状況にあると推察するが、「白河市営住宅D I Y住宅事業」では、これらの懸念が少ないことから市営住宅の入居希望者にとっては非常に効果的な取組であると感じたが、実績は乏しいということであった。

以上のことから、別府市において市営住宅の空き部屋を活用するための取組として、市営住宅を社員寮として活用をすることは大いに可能性ありであると考ええる。何故なら別府市の産業構造は、圧倒的に第三次産業の就業人口が多く、その主な産業分野は医療介護関係や観光関係の就業者であり、これらの分野を筆頭に人材不足がうたわれるなかで、人材確保と空き部屋活用を掛合せた取組の相乗効果はかなり期待が持てるからである。

加えて別府市として新たに「企業応援社員住宅整備事業」と「白河市営住宅D I Y住宅事業」を合致させた取組を考案し取り組むことで、より一層の課題解消に向けた効果が期待できると考察する。

そのために、まずは白河市が実施したように、市内の企業に対しての需要調査から始めることは一案である。

(5) 視察の様子



白河市議会の議場にて



白河市議会全員協議会室にて建築住宅課による説明

2 商店街の活性化について

視察先：福島県会津若松市（観光商工部 商工課）

福島県会津若松市 七日町通りまちなみ協議会

(1) 概要（市商工課）

まちが育ち、人を育み、未来へつなげるまちづくり（愛称：マチイク）を基本理念に、また①地域経済のエンジンとして力強く成長していくまちづくり②「思い出」を生み、「想い」を育むまちづくりを基本方針として、第3期中心市街地活性化基本計画がコンサル等への委託は行わずに手づくりで策定。

基本理念及び基本方針の実現に向け、住民、事業者、関係団体、行政などの「まちづくり関わる人」が協働で事業を行うことを目的に中心市街地活性化の実行部隊として「マチイクプロジェクト実行委員会」（事務局：市商工課）が組織された。

(2) マチイクプロジェクト実行委員会の取組

- まちなか情報発信事業
 - ・まちなかにある公園や施設の利用方法や問い合わせ先をまとめた、「まちなかスペース活用BOOK」を作成（①スペースチームの活動）
 - ・まちなかのお店やイベント等の魅力を発信するため、「マチイクカレンダー（フライヤー）」を作成（②イベントチームの活動）
 - ・中心市街地のお店の魅力やイベント、その他中心市街地に関する情報をInstagram等のSNSで発信
- まちなか人材育成事業
 - 企業の知識に加え、ビジネスコミュニティ（人脈づくり）を支援することで、まちなかで起業する人の後押しと、次世代の地域の担い手を掘り起こす。
- まちなかスペース活用事業
 - まちなかで開催されるイベント等への協力を通じ、多様な体験機会を創出
- まちなかイベント事業

(3) まちづくりに対する行政の役割

まちづくりに関わる人々には、それぞれの立場・役割があり、その中で行政の役割を明確に示している。

- ・これからまちが目指す姿・方向性（ビジョン）を示す
- ・関係者間の目線合わせ
- ・市民の方々の活動を、行政しかできないことでサポート
- ・具体的な取組の一つは「情報の収集・発信」

(4) 概要（七日町通りまちなみ協議会）

■ 経緯

七日町通りは会津若松市中心部からJR七日町駅までの約800m続く通り

で、藩政時代には三街道が交わるに西の玄関口として栄えた。明治以降も繁華街として栄えるも、1960年代後半以降には郊外化により衰退し、空き店舗が増え「シャッター通り」と呼ばれるようになった。

1993年現会長らは街並みゼミに参加し、歴史的景観を生かした再生の必要性を感じ、建物調査を実施。結果として、七日町通りには蔵や木造商家などの貴重な建物が残っていることが判明。現会長らは新建材を外し昔の歴史的風情に戻すことを商店街に提唱。翌年まちなみ協議会が発足。

■ 目的

七日町通り周辺の歴史的遺産である建物の保存、修景を図りながら、にぎわいと活気ある、住みよいまちづくりを目指す。

■ 事業

- ・ 建造物修景のためのアドバイス及び情報提供
- ・ 七日町通りとその周辺への誘客活動
- ・ 会員相互の資質向上と親睦を図るための研修会の開催
- ・ 会員の繁栄をもたらすための情報収集と提供
- ・ 前条の目的を推進するためにその他の関連事業を行う

■ 現在

- ・ 最近では歴史好きな観光客や修学旅行生が多く訪れる
- ・ 協議会として景観整備等を中心に行ってきた
- ・ 協議会主催で市観光課の協力を得ながら定期的にイベントを実施
- ・ 景観条例により3階建て以上の建築物がない
- ・ 空き店舗が減少した
- ・ 会長が商工会議所の会頭でもあることから、国の補助金等を活用し整備
- ・ 通りの一部は無電柱化が進んでいる
- ・ 七日町通りの中ほどにある城下町の商家の空き蔵4棟をリニューアルし、テナントショップとして運営

(3) 質疑応答

Q1：商店街の高齢化率は。

A1：各商店街の高齢化率把握していないが、店主の高齢化は一定程度進んでいると認識。マチイクプロジェクト実行委員会において、人材育成事業としてあいづまちなか起業塾を開催し、次世代の地域の担い手の掘り起こしを行っている。

Q2：建物の築年数は。

A2：築年数は所有者が把握しており、市では詳細は把握していないが、会津若松市には、戊辰戦争の戦火を免れた江戸時代の建築物や明治、大正、昭和初期に建てられた蔵や洋風建築が多く残っている。そのため築年数は一様ではない。市としては建物の保存に力を入れている。

Q3：創業が古い商店の有無は。

A3：創業から長い歴史を持つ店舗は多くあり、特に七日町通りや大町四ツ角中央商店街には、歴史的建造物を活用した趣ある店舗が点在している。

Q4：共用の駐車場の有無、駐車料金、駐車可能台数は。

A4：市役所本庁舎より半径 500m以内の範囲には、計 17 の有料駐車場があり、合計約 700 台が駐車可能。駐車場ごとに料金体系等は異なる。

Q5：外観を統一する際の基準やコンセプトはあるか。

A5：平成 27 年度から令和元年度にかけて、まちなか景観づくり事業を実施した。

■板塀化事業

主体：賑わいづくりプロジェクト実行委員会（事務局：市商工課）

対象：中心市街地にある主要な 6 つの通りを中心とする

内容：通りに面したブロック塀の板塀化、通り沿い店舗の窓枠に格子を設置などの、通り全体を木目調で統一し、まちなかの回遊性の向上を図る

■ファサード改修事業

主体：各通り会や商店街

内容：店舗等の前面を歴史的な街並みに合う外観に改修することで、通りの魅力向上を図る

■その他

七日町通り、博労町通り、野口英世青春通り、ふれあい通りについては、城下町回廊区域として景観まちづくり協定の認定を受け市商工課が事務局であった賑わいづくりプロジェクト実行委員会が主体となって実施した板塀化事業と、各通り協議会や商店街が主体となって実施したファサード改修事業に分けられる。

Q6：補助金の種類や利用状況は。

A6：各種補助金は、中小企業及び小規模企業者の自主的な努力を助長し、活力ある持続的な成長発展を図ることを目的として実施。

- ・安全安心施設設置等事業補助金（令和 6 年度：19 件）

街路灯や防犯カメラの設置及び維持管理を行う商店街等に対し、費用の一部を補助

- ・イベント事業補助金（令和 6 年度：13 件）

商店街や中小・小規模企業者等が開催するイベントに対し、会場設営費や広告宣伝費等を一部補助

- ・人材育成事業補助金（令和 6 年度：2 件）

商店街や中小・小規模企業者等が開催・参加するセミナーや勉強会の参加に要する経費や旅費・宿泊費等を一部補助するもの

- ・まちなか出店応援補助金（令和6年度：3件）
 中心市街地の空き店舗や空き地に出店する事業者に対し、改装費やブランディング費用の一部を補助
- ・チャレンジ企業応援補助金（令和6年度：3件）
 中小・小規模企業者等が新たにチャレンジする新たな取組に対し、機械購入費や調査・分析委託費等の一部を補助するもの。

Q7：既存の商店と新しい商店の融和がどのように図られているか。

A7：マチイクプロジェクト実行委員会では、中心市街地活性化基本計画の基本理念及び基本方針の実現に向け、住民、事業者、関係団体、行政などの「まちづくりに関わる人」が協働で事業を実施している団体であることから、既存の商店や新しい商店が融和しているだけでなく、知識、経験、職業などの様々なアイデアをもとに事業を実施している。また、令和6年度より新たに創設した「まちなか出店応援補助金」では、中心市街地に出店することを条件とし、出店エリアに商店街があるかどうかによって、補助上限額に差を設けていることや、周辺の商店街との積極的な関わりを持つことが審査基準の一つとして設けられている。

Q8：商店街活性化に伴い公共交通機関は整備されたか。

A8：以前から公共交通の整備は進めており、観光客も多くいることから「まちなか周遊バス」の運行を行っている。また、時刻表やバスの路線・方面を気にせず、乗りたいときにスマホアプリや電話で呼んで自由に移動できる「MyRide（マイライド）どこでもバス」など、新たな公共交通サービスも導入している。

Q9：商店街の魅力を高めるための施設はあるか。

A9：1つ1つの店舗や施設が、まちを形づくるかけがえのない存在であり、まちの魅力を高めるには不可欠であると考えている。その中でも、中心市街地活性化協議会が主体となり、中心市街地に新たな人流れをつくることを目的とし、令和7年8月に、中心市街地の商業施設跡地を利活用し「まちなか案内所」開所。本市にしかない場所や景色、色、味、人などの「まちの面白さ」を発信していくとともに、「まちの人が主役になれる場所」として、目的地への案内や行きつけ、お気に入りの場所などの情報を相互で紹介し合うなど、地元ならではの魅力を紹介する場所として運用を開始。案内業務を中心に、情報発信やコミュニティの場づくり等を行うことで、日常的に中心市街地を利用する人の増加を目指す施設であり、商店街の魅力を高める施設の一つであると考えている。

Q10：中心市街地活性化計画の目標として具体的数値を定めているか。

A10：次のとおり定めている。

- 1 中心市街地での滞在人口を増やすこと
 - ▶ 1日あたりの滞在人口

- 2 中心市街地を日常的に訪れる市民を一人でも多く増やすこと
 - ▶ 日常的に訪れる市民の割合
- 3 中心市街地での消費や体験に関する地域住民の満足度を向上させること
 - ▶ 消費や体験の満足度

(5) 視察の成果（視察参加者の考察）

◆ 阿部 真一 委員長

会津若松市は、中心市街地活性化基本計画をコンサル会社への外部委託をせず市職員で作り込んでいる。

膨大な活性化計画を一から作り込むことは、人口減少に伴う担い手不足、大型商業施設の開発、いわゆる中心市街地の商店街の衰退など、かなりの時間と労力を必要とする取組であり、中心市街地の活性化に携わる担当職員たちの熱量と知識、ビジョン内容の熟知について会津若松への郷土愛や自分たちの手でまちおこしを行うことの活力を感じた。具体的に活性化協議会は、各商店街組合や連合会を中心に組織された実行委員会を設け『イベント開催』『人材育成研修』『地域教育』など着実に実践していると感じた。何より城下町として最大限、歴史と伝統そこに官民一体となった人が交流し、様々な課題を克服している。

景観においても歴史背景を重視した建造物の保護・設計等がなされており、訪れる観光客はもちろん地域住民の幸福度、充実度を実感した。別府市において中心市街地・商店街活性化の取組として、様々な補助事業を行っているが補助事業終了とともに、まちづくりが一旦終了し、次につながってっていない点が反省点と考察できる。

営利の観点は大切だと考えるが、根底に地域の歴史や伝統、文化の継承を積極的に行い、古き良きものに新たな価値を付帯し、官民一体で次世代につないでいく取組を今一度必要と考える必要があると感じた。

◆ 松川 章三 副委員長

会津若松市は第3期中心市街地活性化基本計画（愛称：マチイク）を策定して、消費や時間を過ごす上で、目的となる「場所」や「きっかけ」を増やすことに取り組み、中心市街地の活性化を図ろうとしている。注目すべきは、このマチイクの計画やパンフレットは、コンサルタントに頼むのではなく自分たちの手で作ったということだ。街づくりに関わる人々にはそれぞれの立場・役割があり、住民、事業者、関係団体、行政などの「まちづくりに関わる人」が協働で事業を行っている。その上で行政の役割は、これからのまちが目指す姿・方向性（ビジョン）をしめすこと。関係者の目線合わせ。市民の方々の行動を、行政でしかできないことでサポート。具体的な取組の一つは「情報の収集・発信」としている。「人がまちを育てる。まちが人を育てる。」その通りだと思う。そして商店街の活性化は取り組む人たちの熱量によって達成されるものだった。

別府市には別府八湯といわれる温泉地がありそれぞれに特徴を持っている。その中でも鉄輪温泉地区は会津若松市と同じように「鉄輪温泉みらい会議」を立ち上げ、

鉄輪温泉みらい基本計画(50年後の未来を作る)を自分たちの手で作り上げている。メンバーは地域の住民、自治会、ホテル・旅館の代表者、商店会の代表者、移住者の代表者、商工会議所等であり、この計画や方向性が正しいものと確信が出来た。行政の役割は「鉄輪温泉みらい会議」でできないことをサポートすることだと思う。

◆ 野口 哲男 委員

「マチイク」のネーミングで、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

その「コンセプト」は「歴史や伝統、文化の継承」「多様性の体感」「特続可能なまちづくり」としている。

昨今の少子高齢化や経済的な問題等で、全国的にかつての中心市街地は昔日のにぎわいや活性化を失いつつあり、当地においてもその存在価値等を含め、活力を向上させることは、地域の経済環境を強くし、また地域住民の暮らしを豊かにするための事業活動を行政市民一体となって取り組み、推進している。

別府市においても、過去中心市街地の活性化に全国的な地方創生の一環として大々的に取り組んだが、結果としてその目的は達成できないでいる。

当地の取組を分析するに、着眼点やその内容は一定の評価はされるが、長期的な取組として、首長の交代や担当者の交代等、また、この種の活性化で危視されるのは、どうしても「補助金による活性化策」等の取組問題があり、過去の別府でも見られた補助金が終了すると同時に事業が終焉する等の問題をいかに克服するか、また、持続可能な市民中心の計画(DMO)や取組が大きな条件になると思われる。

別府市においては中心市街地のアーケードの経年劣化問題と交通問題等が懸念される。

大型店の出店に伴う問題点多岐にわたる問題をどのように克服・見直すか、時代の要請をしっかりと検討する必要がある。

◆ 吉富 英三郎 委員

まず始めに、説明者の商工課長のバイタリティに感心した。

担当課に異動して9年程経過しているらしいが、商店街・街づくりに関わる人たち・商工会議所関係者とは最初うまく意思の疎通が出来ていなかったと語っていたが自信にあふれた言葉には感服した。

長年、中心市街地で空き地になっていた商業施設跡地に「会津若松まちなか案内所」を作り、まちなかで商店の方々と地域の人や観光で訪れた人達をつなげることで、商店街に新しい流れや出会いを生み出す工夫をしている。様々なイベントができるスペースがあるので連続企画やイベントを株式会社まちづくり会津が運営をしているのも魅力に感じた。

七日町通りまちなみ協議会の関係者に七日町通りを案内していただきましたが、最初のお言葉が「会津にはお城と飯盛山の白虎隊しかないから」と言う店主しかいなかった。しかし、町中をつぶさに見て回ると埼玉県川越市に負けない位の蔵や建物が商店の裏側に沢山ある事に気づき、「七日町通りまちなみ協議会」を立ち上げ、地

域資源の再発見と再評価を通じて地方創生を図る。その為に次世代への教育と伝承に力を入れているとのことでした。

城下町らしく、歴史や伝統、文化の継承を積極的に行い、まちが持続的に維持・発展していくために、古き良きものはもちろん、新たに認められた物など様々な価値を持ったものを次世代に伝え、つないでいこうという姿勢を別府市も見習うべきと感じた。

◆ 森 裕二 委員

会津若松市は人口約 11 万人と別府市と同程度の規模であるが、会津地方の中心都市であり、会津藩の城下町として栄え、歴史の転換点で必ず名前が出るほどの誰もが知る土地である。

中心市街地の活性化のビジョン・課題として「まちが育ち、人を育み、未来へつなげるまちづくり」を基本理念とし、中心市街地が選ばれる機会が減少していることで、目的地となる「場所」や「きっかけ」を増やすことに取り組んでいた。

商店街にあったスーパーの跡地に、新たな出会い・発見・交流の場として「会津若松まちなか案内所」を開設し、芝生スペースやキッズスペース、フリースペースを備え、誰もが立ち寄れる拠点を作り、「人がまちを育てる、まちが人を育てる。」という考えのもと、普段からまちを利用する「人」を増やすことに力を入れていた。

他にもプロジェクト実行委員会の取組として情報発信やイベント開催のほか、まちなか人材育成事業として人脈づくりを支援し、次世代の地域の担い手を掘り起こすための企業セミナーや起業塾の開催を行うなど、ここでも人づくりに力を入れていた。

行政の役割は、ビジョンを示し、関係者間の目線合わせを行い、行政でしかできないことで市民サポートし、情報の収集と発信、人材育成の場をすることであり、補助金ありきではなく、何をしたいから応援して欲しいという考えを持った人づくりが大切だと説明いただいた。

七日町通りも、明治から大正にかけての趣のある古い建物を復活させ、街並み景観を商店街の再生と活性化のために整備したことにより、今では、空き店舗がすぐに埋まっていくほど、人のにぎわいが戻る商店街となっていた。

別府市では、様々な事業が補助金ありきで成り立っており、次世代の地域の担い手も育っていないと感じる。会津若松市の取組を参考にまずは、人づくりから始めると良いのではないかと感じた。そして、別府も大正ロマンあふれる街並みを再現し、別府の魅力を発信していけるような人づくり、まちづくりを行っていけば良いのではないかと思う。

◆ 塩手 悠太 委員

人口減少に伴う経営承継者不足、コンパクトシティ推進に伴う集約化による大型商業施設の開発、それによる個人事業形態の個人商店の撤退などの影響で全国の地方自治体では商店街の活性化が自治体の取組、課題の上位に位置づけられていると

ころが多い。そのような状況のなかで、現場で活動する方々とのコミュニケーションを重視して着実に活性化の成果を出しているのが会津若松市である。

会津若松市の取組の最大の特徴は、中心市街地の活性化ビジョンをコンサル会社などの外部委託に頼らずに全てを市職員で作り込んでいる点である。膨大な活性化ビジョンを一から作り込むことは、かなりの時間と労力を必要とするものであり担当職員たちの負担は大きいと思うが、この一連の仕事により中心市街地の活性化に携わる担当職員たちの熱量と知識、ビジョン内容の熟知については周りに伝播すると思う。

そのうえで、ビジョン推進のために活性化協議会を企画して関係各所を巻き込んだ取組については現場と行政をつなぐ大きな役割を担っていると思う。

さらに、この活性化協議会のなかに各商店街組合や連合会を中心に組織された実行委員会を設けており、実行委員会を中心にイベント開催や人材育成研修などを実施している。これらを通して関係者の交流が促されて連携強化につながっていると考察する。

会津若松市としてまちづくりに対する行政の役割として、「方向性を示す」「関係者との目線合わせ」「行政特徴を活かしたサポート」であるとし、具体的な取組みとして情報収集・発信を重視していた。

加えて、もう一つ特徴としてあげるのが城下町としてのブランディング能力である。歴史ある城下町としての景観を重視した建設・建築がされており、新店舗などは趣ある建屋を残しリノベーションしている印象であった。

以上のことから、別府市において商店街活性化の取組として、まずは会津若松市のように、商店街に関係する関係各所とのコミュニケーションから始めることが重要であると思う。時間はかかるかもしれないが、桃栗三年柿八年の精神で現場との交流を重視しながら行政としての方向性を示すことが第一歩と思案する。

(6) 視察の様子



会津若松市議会の第一委員会室にて商工課による説明



会津若松市役所にて



七日町駅前にて



七日町通りまちなみ協議会による現地説明