

第10回青梅市中心市街地活性化協議会 会議録

日 時 平成28年1月27日(水) 10:30～12:00

会 場 青梅商工会議所 特別会議室

1. 開会挨拶 館会長

2. 確認事項

- (1) 定足数の確認
- (2) 前回会議録について

3. 報告事項

- (1) 各事業の進捗状況・・・資料1, 2
 - ① (株) まちづくり青梅
 - ② 青梅駅前地区市街地再開発準備組合

4. 協議事項

- (1) 青梅市中心市街地活性化協議会規約の改正について・・・資料3
- (2) 青梅市中心市街地活性化基本計画(案)について・・・資料4
- (3) 青梅市中心市街地活性化基本計画(案)に対する意見書(案)について・・・資料5

5. その他

次回開催日 3月下旬予定

6. 閉会挨拶 池田副会長

(配布資料)

- ・名簿
- ・前回会議録
- ・アキテンプ不動産、「暮らしの市場おうめマルシェ」開催結果概要(資料1)
- ・進捗報告(資料2)
- ・規約改正について(資料3)
- ・基本計画(案)および【概要版】(資料4)
- ・基本計画(案)に対する意見書(案)(資料5)

司会	定刻になりましたので、第10回青梅市中心市街地活性化協議会を始めさせていただきます。開催にあたりまして館会長よりご挨拶をいただきます。
会長	本日ご協議いただく基本計画（案）は、新市長の意向も反映された最終案となります。また、この基本計画（案）に対する意見をまとめる段階へととなりましたので、皆様の忌憚のないご意見をお願いします。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。確認事項、定数の確認を事務局よりお願いします。
事務局	定数の確認の前に、資料の確認を行います。 —資料の確認— なお協議会委員の名簿に変更がありました。一般社団法人青梅青年会議所の理事長が変更となっており、本日も出席されていますので、一言いただきたいと思ひます。
委員	昨年は神尾理事長がお世話になりました。今年度は私が理事長を仰せつかりましたので、どうぞよろしくをお願いします。
事務局	それでは本日の定数の確認をさせていただきます。定足数35名と変更に対し、出席者20名、委任状出席9名、合計29名の出席です。当協議会規約第12条第2項により、委員の過半数の出席をもって成立となります。本日の出席者数は29名ですので、本協議会は成立することを報告します。続きまして前回議事録の確認です。皆様には既にお送りしていますので、何かございましたら事務局までご連絡をお願いします。
会長	以上、確認事項についてでした。何か質問等はございますか。よろしいですね。それでは報告事項、各事業の進捗状況についてです。（株）まちづくり青梅について、お願いします。
委員	資料1をご覧ください。1月30日、以前はMOギャラリーであった場所で、アキテンポ不動産という情報発信の場を開設します。簡単に言うと、空き店舗を貸したい人と借りたい人とのマッチングの場として活用していきます。また、これらの空き店舗を見て回る見学ツアーを2月26、27日、3月4、5日に行います。また日本経済新聞に本事業が掲載されましたので、資料として付けさせていただきました。日経新聞さんは、（株）まちづくり青梅に注目をいただいております、マルシェなどにも取材に来ていただきましたので、購読されている方は、今後も注意してご覧いただければと思います。次に11月に開催しましたマルシェの報告です。14日は雨に降られ来場者数は500名程度でしたが、日曜日の15日は天気も回復し、1,500名と多くの方にいらしていただきました。当社の取り組みとしては、資料の通りとなっていますので、後程ご覧をいただければと思います。なお、進捗の詳細については、改めてタウンマネージャーよりご報告させていただきます。

議長	<p>ありがとうございました。続けて青梅駅前地区市街地再開発準備組合の進捗について、お願いします。</p>
委員	<p>月2回程度の検討会を行っており、現在はマンションデベロッパーの事業協力の可否について打診に向けた準備をしています。なおマンションデベロッパーとは3月頃に契約を行う予定です。</p>
議長	<p>ありがとうございます。何か質問はございますか。それでは各事業の補足をお願いします。</p>
オブザーバー	<p>資料2をご覧ください。現在までの中心市街地のタウンマネジメント活動について中間報告を取りまとめました。まちづくり会社設立後の状況ですが、今年度の後半より1,000万円を目標に増資のお願いに回ります。収益事業については、駐車場事業の経営改善に努め、経営企画体制、スタッフ体制についてはそれぞれの会議や打ち合わせに参加し進めています。次いで、市民活動サポート事業ですが、今年は、まち会社採用予備軍の育成なども視野に入れ、まちづくりプレイヤーとなる若手の育成を目的に、在住の若者に対しOJT的に重点支援をし、新規に4団体立ち上げました。それから、既存の市民団体が2団体、他にも多摩高校や明治大学で授業を行っています。次に青梅駅前地区再開発準備組合のサポートです。コンサル会社の選定サポートに始まり、特殊なトピックスであった定期借地権に関する勉強会の開催、また今後は、再開発ビルの施設内容、景観への配慮など、基本計画との関連性などコンサル会社に対しレクチャしていく予定です。それから地権者の後継者に対しても、再開発に対する教育サポートも行っています。次に、青梅織物工業協同組合建物活用事業のサポートです。現在、文化庁の登録有形文化財申請サポートを行っていますが、東京都との調整を行い、2月に申請が行える予定です。有志のまちづくり協議会「織区123」の活動についても、一昨年設立から継続して支援を行っており、去年はイベントを中心に活動を行いました。次に、青梅マルシェです。先ほど社長からも開催報告がありましたが、まちづくり会社が主体となって準備委員会を立ち上げ、広報や出店者を中心とした企画の会議体を立ち上げました。出店いただいている事業者さんは、熱意を持って取り組んでいただいております。今後、調整などはまちづくり会社が中心となって行っていくと思いますが、地元の事業者たちの声、企画力を前面に出し、4月以降は2ヶ月に1回の定期開催としていきます。次にアキテンポ不動産事業です。本日もご出席いただいておりますが、建築士の植田さんに、空き店舗対策事業の推進アドバイザーとして来ていただいております。また中小企業基盤整備機構にサポートをいただき、原田サポートマネージャーを通じて事業計画の検討、およびスキーム作りを行っています。またこのサポート事業と並行してアキテンポ不動産というギャラリーと見学会という仕立て、マッチングする事業を行います。今後も物件の掘り起こしは行っていく、年に1回ないしはご要望があれば、半年に1回程度で行えればと考えています。なおこの事業はアキテンポ不動産と違って不動産という言葉を使っていますが、メインは情報発信とマッチングであるので、不動産事業を行うわけではありません。ただしオーナーさんの意向によっては仲介事業者さんとともに契約についてサポートさせていただきます。最後に中心市街地内における空きビル（空き</p>

スペース)の利活用事業です。東青梅センタービル、NTT 青梅ビルにおいて、ヒアリング等による可能性の調査を行ってきましたが、昨年11月に青梅市、青梅信用金庫、青梅商工会議所の事業として、東青梅センタービルに創業支援センターBeginが開設されました。こちらについては、賃貸契約などについて仲介サポートさせていただきました。

会長

ありがとうございました。ご意見ご質問はありますか。では、以上で報告事項は終了とします。続いて協議事項に移ります。まずは、青梅市中心市街地活性化協議会規約の改正についてです。事務局より説明をお願いします。

事務局

資料3をご覧ください、青梅市中心市街地活性化協議会規約の変更についてです。変更の理由については、中心市街地の活性化に関する法律が一部改正されたことによるものです。なお、第6条の変更については、従前より誤りがありましたので、修正いたします。ご承認をいただければ、本日より改正施行とさせていただきますので、ご審議をお願いします。

会長

ありがとうございます。ご意見等はございませんか。では、青梅市中心市街地活性化協議会規約の変更について、ご承認よろしいでしょうか。

(拍手)

ありがとうございます。続きまして、青梅市中心市街地活性化基本計画(案)についてです。冒頭にも申しましたが、新市長の意向も反映された最終案となります。それでは説明をお願いします。

委員

計画についてのご説明の前に、基本計画の認定に向けた予定についてご説明させていただきます。前回の協議会において、11月に申請を行い、3月に認定を受ける予定とご説明させていただきましたが、内閣府と協議、調整を進めていくなかで、内閣府からの指摘もあり、3月に申請を行い、6月の認定を目指すこととさせていただければと思います。内閣府からも、基本計画に位置付ける事業において、ケミコン跡地の利活用等の事業について具体性が不足しているとの指摘等もあり、こうした指摘を受けるなかで、11月の申請は厳しい状況にあるとの判断から、3月申請、6月認定を目指すこととさせていただきます。前回の協議会の説明から変更となってしまう誠に申し訳ありませんが、こうした事情がありますので、ご理解をいただければと思います。それでは基本計画について、前回からの修正点を中心にご説明させていただきます。主な修正点としては、中心市街地の現状分析において、統計データを最新のものへ更新しています。また、活性化の目標、活性化に資する具体的な事業について修正をしています。まず、基本計画(案)をご覧ください。2ページから5ページにかけては、青梅市の現状について人口関係のデータを掲載し、6ページから8ページにかけては商業関係のデータを記載しています。それぞれ統計等の最新データへ更新していますが、修正前の傾向と同様に、人口減少、高齢化、商業活力の低下といったことは、今回のデータからも見ることができます。次に活性化の目標についてです。基本計画(案)の50ページをご覧ください。中心市街地の活性化に向けた目標、

および目標指標を記載しています。こちらについては、前回の協議会において、具体的な目標指標が記載できていませんでしたので、今回改めてご説明させていただきます。目標①まちなか居住の促進の目標指標は、居住人口としています。こちらは、青梅駅前地区の再開発事業による人口増加などを想定し、平成32年の目標値を5,333人としています。次に目標②商業活力の向上の目標指標は、新規出店数としました。この新規出店数は、再開発事業や先程もご説明がありました空き店舗対策事業などにより、平成32年までの目標値として30件としました。次に目標③回遊性の向上の目標指標については、歩行者通行量としました。空き店舗活用による新規出店、あるいは市民会館の建て替えや新市民ホールの建設などを想定し、平成32年の目標値を19,510人としました。それぞれの目標指標、具体的な数値目標の算定方法については、56ページから65ページに記載しています。3つの目標に関係する事業ごとに、それぞれ影響を想定し、目標値を算出しています。詳細については、後程お目通しいただきたいと思っております。次に活性化に資する具体的な事業についてです。基本計画（案）には、大きく5つの事業に区分して事業を記載しています。基本計画（案）概要版の4ページをご覧ください。この表の網掛けの部分が、今申し上げた大きく5つに区分した事業で、それぞれ「市街地の整備改善のための事業」、「都市福利施設を整備する事業」、「居住環境の向上のための事業」、「商業の活性化のための事業」、「公共交通機関の利便の増進等のための事業」になります。それぞれの欄に具体的な事業を記載し、またどの目標に資する事業かを記載しています。特に今回、内閣府より具体的な指摘のあったケミコン跡地について、新市民ホール建設検討事業としていたものを、そこから更に踏み込む形で（仮称）新市民ホール等複合施設整備事業と修正しました。また新たに、市民会館跡地整備事業を追加しました。この市民会館跡地整備事業については、現在の市民会館の建て替えを行うことを想定しています。それぞれの事業の詳細については、基本計画（案）の71ページに記載してあります。現在、市においても検討し内容をつめている段階ですので、3月の申請の段階でより具体的な方向性を示したいと考えています。なお、現在も基本計画（案）について内閣府と調整を行っており、修正などが入る可能性もありますので、予めご了承ください。

会長 ありがとうございます。前回からの修正点を中心にご説明いただきましたが、この基本計画（案）が内閣府に提出するものとなりますので、皆様からのご意見をいただければと思います。

委員 基本計画（案）の54ページ、基本方針③青梅宿の歴史と多摩川や永山丘陵の自然にふれながらぶらり歩けるまちとあり、取組の方向性として回遊環境の向上と記されていますが、永山や釜の淵などの自然環境は、東京の区部に住まれる方にとっても、どれも魅力のあるものだと思うのですが、交流人口の増加、並びに基本理念にある「訪れたいまち」を実現させるためには、バスが止められる駐車場の整備が必要なのではと思うのですが、そういったお考えはあるのでしょうか。現在は大型バスが止められる場所が無いように感じています。

委員 ご意見いただきましたバスの駐車場ですが、青梅市でも予め観光振興などの観点から

課題には挙がっていましたが、この中心市街地の区域内では難しいと考えています。また住江町駐車場や、少し離れてしましますが永山公園の北側などに駐車スペースはありますので、基本計画（案）への具体的な記載は考えていません。ただし市全体を考えた際には、柚木に大型バスが止められる駐車場を整備しています。

オブザーバー 観光対策としてのバスの駐車場ですが、従来型のバス観光は中高年層の主流ではありますが、インフラや土地の狭さからすると、青梅はそういった観光が有利な立地ではありません。そのようななかでどのような対策をとるべきなのか、外国人観光客の誘致に目を向けると、外国人観光客の約7割がFITという個人旅行の方たちで、公共交通機関での移動が多くなっています。また日本人観光客の消費単価が年々落ち込んでいくなかで、外国人観光客の消費単価は平均で2万円を超えてくると言われています。国でも2020年の東京オリンピックに向けそういった施策に力を入れている事もあります。東京から1時間少々で来られる公共交通機関の利便性を打ち出し、また、外国人観光客にとって博物館などに行くよりも日本の日常生活を見られる事の方が観光価値の高いものになると思うので、市街地をそうした目でとらえ、日常の定住対策をとりながら、土日は観光での活性化を検討できればと思います。予算や土地などがあり、バスの駐車場を整備できれば最高ですが、我々は小規模の投資を行いながら事業を連鎖的に行っていけば、確実に活性化に繋がってくると思います。

会長 ご意見ありがとうございます。インバウンドという事で、青梅線を利用した外国人観光客の誘致も良いと思いますが、ただ現実を見ると都内を中心には観光バスが多く来ている現状もありますね。

オブザーバー 補足になりますが、新たな事業として、レストランを備えたバスを走らせ、各地の食材を調理し食べてまわるサービスがあるようなので、そういった事業者さんともコンタクトを取ることも考えています。

委員 事業計画の84ページの事業に、駅から歩くウォークラリー「えきぼ」とありますが、現在は「駅からハイキング」という名称に変わっています。また、88ページにある青梅駅の2面3線化についてですが、東京オリンピックの開催に合わせる事になりましたので、実施内容に変更はありませんが、実施時期が変わってきます。

会長 ありがとうございます。他にご意見ご質問はありませんか。

委員 当初から申し上げていた事ですが、中心市街地の区域設定において、青梅の名の由来となった金剛寺のエリアや当時の中心地である森下町が入らないのはいかかなものかのご指摘をさせて頂いており、最終的にこのような計画になったことは止むを得ないとは思いますが、今でも見直すべきであったと考えています。もう一点ですが、計画のなかで市民会館の建て替えと、ケミコン跡地への新市民ホールの整備とありますが、少し唐突すぎるの

かなと感じます。青梅市全体の将来を見据えた際に、あの場所に市民ホールを造ることが適切なのか、また現在の市民会館を何らかの形で使い続けることはできないのかという検討をもう少し慎重に行ってから計画に入れた方が良いのではないのでしょうか。

会長 最初の件については、ご意見として賜ります。2番目の件については、前回の計画より大きく変わったところになります。この件について補足等はありませんか。

委員 新市民ホールおよび市民会館の建て直しについてですが、浜中市長の意向もあり加えさせていただきました。こちらは青梅駅周辺に点在する青梅市民センターや釜の淵市民館などの施設の集約をし、新たな拠点として整備していきたいと考えており、具体的な内容については検討を行っています。また新市民ホールについても、市民会館の建て替えと合わせ、役割分担を検討した上で、整備することを考えています。

委員 基本計画とは直接は関係ありませんが、青梅市全体を見たときに、建物を建てるにも優先順位があるかと思います。その優先順位に沿って財政的に耐えられる範囲で行うことになるかとは思いますが、青梅総合病院の最初の部分が建てられたのは昭和30年後半あたりだと記憶しており、老朽化が進んでいると思います。そういった中で、総合病院の改設、増設、移設といった事と、今回の計画とでは、どちらの優先順位が高いのでしょうか。

委員 青梅総合病院については昭和54年に建て替えが行われており、昭和30年代当時の建物は残っておらず、市民会館の方が古い建物になります。また市民会館について唐突とのお話がありましたが、実は耐震診断をした結果、耐震性を備えていないとの事で、ご利用される方の安全を考慮するなかで、耐震補強が良いのか、新しく建て替えるのが良いか、また閉鎖してしまった場合の市民の芸術、文化活動の場の確保など、将来を見据え多角的に検討をしていくなかで、方向性としては建て替えという事になりました。また新市民ホールについては従前より総合長期計画に位置付けていましたので、今回の市民会館の建て替えとの調整及び検討を行い、今年の3月には市民会館、秋頃には新市民ホールの概要を決め、議会への承認を諮る予定です。については公共施設の優先性としては、全体を見直すなかではっきりしてくるものと思います。

会長 他にご意見はありませんか。

委員 基本計画の79ページ、買い物いこいの広場の再整備事業とありますが、かつて商店街でお借りした際、手続等が面倒であり使い勝手の悪いものでした。本事業は、商業の活性化のための事業となっていますので、管理規定等を設けるなどして、使用料は発生しても構わないので、経済行為を認めるなど使い勝手の良いものにしていただかないと、活性化や賑わいをつくるのは難しいと思います。

委員 ご指摘の点のご尤もであると思います。管理規定や条例上の規定等ありますが、ご要望に

応えられるよう努めたいと思います。

委員 区域内において公衆トイレが少なく、整備されていないように感じます。回遊性の問題もありますが、空き店舗対策においても店舗と住居が併用している物件があるので、公衆トイレがあると活用の可能性が広がってくると思います。まちづくり会社でお借りしている駐車場においても資金的な余裕が出てくれば改修なども考えたいと思いますが、現在公園等にあるトイレも古く、凍結のため冬場は使用できないものや外国人向けに改修の必要なものが多くなっています。基本計画に載せる、載せないは別として、青梅市としてトイレ問題は検討していただきたいと思います。

会長 ありがとうございます。産業観光まつりにおいてもトイレの洋式化の要望が長くあり、ようやく改修されました。基本計画には直接関係はないかもしれませんが、トイレは大事な問題ですので検討していただければと思います。

委員 基本計画の24ページ、来街者アンケートの③観光目的での来訪者の行先において、「一定の集客力を有する観光スポットが数多く点在していることを示している。」とある反面、26ページの⑨青梅市中心市街地（青梅駅前周辺）にとって必要なものでは、「魅力ある観光スポット」が2番目に多い回答となっています。こういった回答が出るのはどういった事が要因と考えられるのでしょうか。

委員 設問によるものですが、24ページの内容については来訪者に対し行き先を確認したもので、対象は青梅市全体となっていますが、26ページの内容については中心市街地区域内に限っていますので、こういった結果になったと思われま。

会長 他にはございませんか。いくつかご意見等をいただきましたが、概ね承認をいただいたという事で、進めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。それでは、次の協議事項、青梅市中心市街地活性化基本計画に対する意見書（案）について、事務局より説明をお願いします。

事務局 資料5をご覧ください。基本計画に対し、各論的なものではなく、総論的な内容でまとめさせていただきましたので、内容の詳細ではなく、方向性についてご確認いただければと思います。あくまでも方向性の確認であり、今回の内容で決定するわけではありませんので、予めご承知おきください。

委員 これまでの協議会においても基本計画に対し意見をしてきましたが、改めて意見書を作成する必要があるのでしょうか。

委員 中心市街地活性化基本計画の認定に向け申請を行うにあたり、まちづくり会社が参画した法定協議会の意見書を付すことが一つの条件となっているので、意見書は申請に必要な書

類とお考えください。

委員 前文の最後に、「概ね同意するものでありますが」という文言があるが、「概ね」という表現は適当なのでしょうか。

委員 皆様の同意は必要ですので、ご指摘の文言については調整していただければと存じます。

会長 他にご意見はありませんか。

オブザーバー 最後に少しお話をさせていただいてよろしいでしょうか。先日、都内の大手企業と内閣官房のまち・ひと・しごと創生本部の参事官と勉強会があり、参事官の話された内容が良かったので、皆様にお伝えさせていただきます。私も着任して3年になりますが、中心市街地活性化基本計画の具体化に尽力してきましたが、自分なりにプロジェクトに対し心がけていたことが、参事官の話された守るべき3項目と重なる部分があったので紹介させていただきます。一つ目は、今あるのをそのまま活かす。二つ目は、中規模マーケットを目指す。三つ目は、そこにしかないものを強化していく。私もタウンマネジメントの方針として、この三つを意識しています。先ほど観光のお話もありましたが、消費者は変わっており、中心市街地はもとより、ショッピングモールすらも経営が危うい時代になっています。そういった時に、どういった事を先取りしてけるのかという事が、基本計画に求められてくると思います。今あるものを活かすという事は、従来型の需要や観光を前提にした大きな投資を今行うのはリスクが高いため、魅力を再発掘し最小限の投資でコストパフォーマンスを上げ事業を行い、そこで得た収益より次の時代に先手を打てる投資が重要になります。また、中規模マーケットを目指すという事は、参事官が例に挙げられたのが柚子で有名な馬路村や瀬祭で有名な岩国市ですが、ご当地を謳っておきながらも大規模市場に行ってしまった場合は、もうご当地と関係の無い拡大生産に入り、もうそこにしかないもではなくなり、価値が薄れてしまいます。分かりやすいのが紀州の南高梅で、梅は中国から輸入し、漬けるのが紀州といったものがあります。そういった事で、中規模マーケットの方がかける投資が少ない分、手取りも手堅くなるので、次の事業への投資へと繋がっていきます。あくまで中心市街地の活性化は突破口であり、手堅い収益源を確保し、定住者の環境を改善し、若者の定着を促進し、市域全体の都市構造の最適化に投資をしていけるような形がとれればと考えています。

会長 ありがとうございます。以上で協議事項はすべて終わりました。最後にその他、次回開催日についてお願いします。

司会 今後、基本計画について内閣府との調整後、パブリックコメントを3月上旬から中旬に予定をしているとの事ですので、次回開催は3月の下旬とさせていただきます。詳細については、決まり次第ご案内させていただきますので、よろしく申し上げます。最後になりますが、閉会のご挨拶ということで当協議会の副会長であります池田副市長よりご挨拶

いただきます。

副会長

本日は皆様ご出席をいただきありがとうございました。青梅市でも昨年11月に浜中市長に変わり、就任早々に公表しました「青梅市のまち・ひと・しごと創生総合戦略」においても、この中心市街地活性化の取り組みは一つの大きなテーマとして掲げられており、浜中市長も従来の取り組みを継続し、さらにスピードアップしていきたいとおっしゃっています。本日、協議事項にありました基本計画（案）ですが、平成23年よりご協議いただいておりますので、4年がかりで内閣府へ出せる段階まで来ることができました。今後、内閣府との調整を進め、青梅市としてもできるだけ早くこの取り組みが実現するように努めてまいりますので、皆様のご協力をお願いしまして、本日の閉会の挨拶とさせていただきます。本日はありがとうございました。

司会

以上をもちまして、第10回青梅市中心市街地活性化協議会を終了します。皆様、お疲れ様でした。