

第2回青梅市中心市街地活性化協議会 会議録

日 時 平成25年7月5日(水) 13:30～15:00

会 場 青梅商工会議所 特別会議室

1. 開会挨拶 青梅商工会議所 館会頭

2. 確認事項

(1) 前回会議録について

3. 報告事項

(1) タウンマネージャー紹介

(2) 6/15 シンポジウム 報告・・・資料1

(3) 内閣府ヒアリング結果について・・・資料2

(4) 中心市街地総合再生計画策定について・・・資料3

(5) 中心市街地商業活性化診断・サポート事業について・・・資料4

(4)～(5)の全体概要説明 國廣TM・・・資料5

4. 協議事項

(1) 青梅市中心市街地活性化基本計画の推進について・・・資料6

5. その他

次回開催日 10月15日(火) 13時30分～ 青梅商工会議所

6. 閉会挨拶 下田副会長

(配布資料)

- ・次第
- ・青梅市中心市街地活性化協議会名簿
- ・前回会議録
- ・6/15 シンポジウム 報告書・アンケート結果
- ・内閣府提出資料<青梅市今後の取り組み概要>
- ・青梅駅周辺地区市街地総合再生計画策定
- ・中心市街地商業活性化診断・サポート事業「青梅織物工業協同組合周辺建物活用検討事業」
- ・青梅市中心市街地活性化協議会概要図
- ・青梅市中心市街地活性化基本計画(改定原案)【概要版】
- ・「青梅市中心市街地活性化基本計画」の課題整理
- ・平成25年度青梅市中心市街地活性化基本計画推進スケジュール
- ・まちゼミちらし
- ・中小機構 関東ガイド

司会	定刻になりましたので、第2回青梅市中心市街地活性化協議会を開催いたします。
会長	皆さん、こんにちは。お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。4月10日に協議会が発足し、第1回協議会を開催いたしました。その中で、タウンマネージャーの設置、事業や予算等にご審議、承認をいただきました。また、後ほど紹介があるかと思いますが、5月にはタウンマネージャーを設置し、6月15日にはシンポジウムを開催しました。今回出席されている中にもパネラーとしてご参加いただいた方もおり、また松本先生には格段のご配慮を賜りました。出席された方においても、本当に良かったというような意見が多くありました。ただ残念だったのが、都議会議員選挙の告示日と重なり、出たいけど出られないというような方もおりました。いずれにしても本当に有意義なシンポジウムを開催することが出来、皆様に感謝したいと思います。さて、本日は第2回目という事で、青梅市の中心市街地活性化に向けた大事な会議ですので、皆様の積極的なご意見を頂けたらと思いますので、よろしくお願いします。それでは次第に沿って進行させていただきますが、まずは事務局より資料の確認を行いたいと思います。
事務局	<p><資料の説明></p> <p>続いて、本日の出席状況について報告します。定数36名、出席者23名、委任状出席4名、合計27名の出席です。定足数は定款第12条2項により委員の過半数とありますので18名です。本日の出席者は27名となりますので本協議会は成立する事を報告します。</p>
会頭	<p>続いて、前回議事録の確認です。前回議事録について何かお気づき点がありましたら、事務局へご連絡をお願いします。</p> <p>では報告事項に移ります。(1)タウンマネージャー紹介についてお願いします。</p>
事務局	<p>前回の協議会において、タウンマネージャーの設置についてご承認をいただきました。その後青梅市と会議所で協議し、タウンマネージャーを選任いたしました。それでは自己紹介をお願いします。</p>
オブザーバー	<p>5月より着任させていただきました。経歴を簡単にご紹介させていただきます。日本銀行の調査統計局に4年間在籍し、経済・統計調査等を行っていました。その後建築学科に入学し直し建築事務所に入り、瀬戸内のアートプロジェクト、住民の方たちと美術館を設計するアートプロジェクトを立ち上げるという経験をしました。その後は北京、モンゴルに拠点を移し、都市計画や建築の設計プロジェクトに携わっていました。今回、青梅市には初めて伺わせて頂きました。今は青梅市の皆さんにご挨拶をさせながら勉強をしつつ、市民の皆さんのニーズを確実に汲み取って、皆様に代わってエンジンとなって、まちづくりを推進していきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>

会長

これからよろしくお願ひします。では次に6月15日に開催したシンポジウムの報告です。

事務局

資料1をご覧ください。青梅市中心市街地活性化計画シンポジウム報告書です。6月15日土曜日19時～21時15分、青梅市民会館ホールにて参加者130名で行われました。冒頭にもありましたが都議選と重なりましたが大勢の方に参加して頂きました。第1部は「まちなか再生の本質を語る ―その理念と実践―」をテーマに都市計画家の西郷真理子先生の基調講演をいただき、一般社団法人チームまちづくりのまちなか再生総合プロデューサーの松本昭先生からは「青梅 まちなか再生総合プロデュース事業」についての事業報告を頂きました。また、パネルディスカッション「熱く語ろう！ わがまち青梅の未来」では、松本昭先生をコーディネーターとし、パネルディスカッションを行いました。パネルディスカッションでは、松本先生の誘導の元、参加者からの意見が多く出たのではないかと考えております。また、場内で実施しましたアンケートの結果については、次の内容の通りとなります。当日の参加者ですが、中心市街地活性化区域の方が約半数という結果でした。その他の項目についてはご覧の通りとなります。また、アンケートでは色々な意見を頂いております。例えば「奥多摩方面に向かう登山客を青梅駅で下車させるような魅力ある店舗、商業施設を期待したい」や「青梅の自然をアピールできるのは、河辺地区よりこの青梅地区だと思ひます。観光に来た方が青梅駅からすでに観光が始まるよう店の事だけでなく全体としてとらえて進めていただけたらと思ひます」といったご意見を頂いております。また、「若い人に足を運んでもらう。私は去年青梅に引越して来ました。色々迷いましたが便利さを選り河辺にしました。河辺はスーパーや若い人向けのお店があり安心出来ました。青梅駅前と違ひと思ったのはそこでした」という事です。やはり青梅より河辺を選りしてしまうよう、青梅をもっと魅力的にしていかなければならないという事を指摘されているのだと思ひます。他にも「生活に必要なものが買えない。最低限必要なものが買える環境が必要だと思ひます」という事で、青梅駅周辺で最低限必要なものを買いたいという市民の要望もあります。また提案として、「若い芸術家を招き、空き店舗を活用した定住化を図り、芸術文化の街を目指してはいかがでしょうか」というような意見もありました。以上の通りアンケートには貴重な意見がたくさん出ており、今後はこういった意見を有効活用していかなければならないと考えております。以上をシンポジウムのご報告をとさせて頂きます。

会長

ありがとうございます。委員の皆様、ご意見等はございますか。何かございましたら、事務局までご連絡をお願いします。次に内閣府ヒアリング結果についてです。宜しくお願ひします。

委員

内閣府ヒアリングの結果について報告を申し上げます。今回のヒアリングは、来年の3月に認定を目指す自治体を対象に、シンポジウム前日の6月14日に行われました。ヒアリングの際に提出した資料については、本日の資料2として皆様にお配りしています。ヒアリングについては、最初に青梅市が15分間プレゼンテーションを行い、その後約30分間質疑応答と意見交換を行ないました。副市長からは中心市街地の現状、そして今なぜ国の認定が必要なのかという事を中心にプレゼンテーションを行いました。主な論点として

は、1「青梅駅周辺の人口減少が著しい事」、2「青梅駅周辺の商況活力の衰退傾向が激しい事」、3「青梅駅周辺は昭和50年代以降、都市基盤整備が行われていない事での問題が山積している事」。一方で「青梅駅周辺の地元住民の方たちが、まちなか再生に対する意欲が高まりつつあり、これまでの行政主導の考え方から地元住民による街づくりへと機が熟している今が、都市再生のチャンスである」ということを強調しました。国の支援を受けて官民一体となったまちづくりを推進する必要があることをアピールしました。次に、市が策定途中である「青梅市中心市街地活性化基本計画」について、今後の取組と概要を、「青梅駅前地区市街地再開発事業」、「景観まちづくり事業」、「新市民ホール建設の検討事業」、「青梅街道沿道のまちなか再生事業」の大きく4つに絞り説明を行いました。そして、内閣府からは2点、指摘がありました。1点目は「商業活力の活性化策」について、2点目は「計画の推進母体となるまちづくり会社の設置について」です。1点目については、「計画の前提として商業の衰退を挙げているが、住む人や通行量を増やしても、それだけで商業の活性化が図れるほど甘くはない。また、まちなか居住、回遊性の向上だけで商店街が復活するとは思えない。商業の活性化に直結した対策、例えば空き店舗対策などが弱いのではないか。商業活力の向上について具体性を持たせ、目標指標の見直しを含めて商業街の活性化について議論すべきである」との指摘です。2点目については「基本計画の認定に向けて不可欠な法定協議会の設置者の1つであり、基本計画に位置づける事業の重要な推進役である、まちづくり会社の設立が急務である」との指摘を受けました。以上が内閣府より指摘を受けた事項となります。内閣府とは今後も調整を進めていく予定ですが、次の協議事項にある「青梅市中心市街地活性化基本計画の推進について」において、今回の指摘事項を踏まえ皆様のご意見をいただければと思います。

会長

ありがとうございました。報告について皆様のご意見ご質問等ございますか。また何かございましたら、事務局までご連絡をお願いします。それでは次に進めさせていただきます。(4) 中心市街地総合再生計画策定についてご説明をお願いします。

オブザーバー

昨年度、青梅市より「まちなか再生総合プロデュース事業」という事で総務省のふるさと財団の補助を活用し調査事業をさせていただきました。調査の狙いとしては、基本計画の認定を目指す中で、優先的且つ早期にすべき事業を抽出しイメージをする事で、まず何をやるのかという事を決める事でした。調査を行った結果、大きく「青梅駅周辺の再開発と駅前広場の再生」、旧青梅街道沿いの空き店舗や空家を利用した「エリアマネジメント型の空き店舗・空家再生事業」であろうという事でした。先程のお話で中活の認定を目指すための2つの課題がありましたが、今の現況を踏まえ、チームまちづくりとしては、今年度はこのような取組をやるべきではないか、とご提案させて頂いたのが資料3です。この「中心市街地総合再生計画」を作る狙いは大きく2つあります。1つは、中活計画の認定を受けて事業を早期に着手し実行する際に、国土交通省と経済産業省の補助事業の採択を円滑に受けるにはこの「中心市街地総合再生計画」が一番効果的と思われます。また多くの市でこの事業を活用しています。具体的には、再開発事業について法定要件は5,000平米以上となっていますが、青梅駅前は5,00平米以上ありません。そこでこの再生計画

を作る事で法定要件が1,000平米以上と、採択用件のハードルが下がり駅前再開発事業への補助が入りやすく、また事業が採択しやすくなります。もう1つは、旧青梅街道沿いのエリマネ型の空き店舗事業の具体的なイメージを作ることによって経済産業省の補助事業の採択が導入しやすくなります。ひいては内閣府から指摘があった商業活力の活性化の具体化について対応ができます。そういった中で、本事業を活用する事で事業のスタートラインとし、中活の認定とセットとする事を提案し、ご相談させていただくという内容です。業務委託内容ですが、旧青梅を中心としたエリアについて大きく2つに分け、青梅駅周辺については駅前再開発と駅前広場の整備、旧青梅街道については空き店舗、あるいは商工会議所や市民会館等の老朽化し、再建が期待されている公共施設をもう一度まちなかにフィットさせるための戦略や計画を考えるものとなります。

会長

ありがとうございました。今のご説明に対し、ご意見ご質問はありますか。

委員

私は平成19年に発足した「青梅宿の景観を育む会」の会長をしております。テリトリーは織協から森下までで、歴史的な建物の保存に協力していきましょうというものです。今、青梅でも地震の災害以降、危ない家は取り壊してしまいました。また、同意を得て補修するというと、3分の2は国と都、市は「青梅市の美しい風景を育む条例」で決まっていますが、青梅市では予算がないので一切補助ができない。築50年以上の趣のある建物は空き店舗対策でも何でも津雲邸を含め、そういったところにも予算を回してもらうようにして頂ければと思います。

オブザーバー

補足をしますと、青梅市は「まちなみ環境整備事業」ということで調査を入れています。公共施設整備については補助を出していますが、個々の住宅や建物についてはどれぐらい補助が出ているかはわかりません。もしかしたら、出てないのかな。

委員

条例では決まっていますが、予算がついていない。無いのであれば民間の活性化で直そうとか。

オブザーバー

可能性は十分にあると思います。あとは戦略の立て方になります。

委員

市の実態ですが、景観をまちなかに残そうという事で、同意を得た方には保存するための補助はしております。

委員

そうではなくて、市内には50年以上も経っている趣のあるお店があります。そういった方も、今回の活性化と一緒に仲間に入れ、協力できると思っていました。

委員

そういうことですね。わかりました。今後話が進んで行く中で、まちづくり会社ができた際には協議したいと思います。

委員	すぐ壊され、駐車場になってしまいますからね。
会長	ありがとうございます。その他ありますか。また何かございましたら、事務局までご連絡をお願いします。では、次の（５）中心市街地商業活性化診断・サポート事業について、ご説明をよろしくお願ひいたします。
オブザーバー	では資料４からご説明させていただきます。この度、青梅市で中心市街地活性化基本計画を策定されるということで、計画策定や事業のブラッシュアップに取り組んでおられますが、私共は中心市街地の商業の活性化サポート事業として半年間ほどお手伝いをさせていただきます。まず事業の目的ですが、「本事業は、中心市街地の活性化に関する法律に基づく基本計画を作成しようとしている、または基本計画の認定を受けた地域の中心市街地活性化協議会（協議会を組織しようとする者含む）を対象に、中心市街地の商業活性化及び協議会等活動に関する取組みを支援することにより、中心市街地の更なる発展、活性化を図ることを目的とする。」となっています。簡単に言いますと協議会で図られる具体的な商業活性化事業の事業化や計画作りをお手伝いします。今回はプロジェクト型ですので、個別事業計画等に関するプロジェクト型の継続支援について原則６か月間お手伝いをさせていただきます。それでは、サポート事業プロジェクト型フローチャートをご覧ください。中心市街地活性化基本計画については、駅前の再開発やまちなみ再生は各事業として検討されていると思いますが、中心市街地の対象エリアはもう少し東側まで広がっていますので、東側の事業が薄いという指摘が以前内閣府からあったようです。そのため、東側に位置する「青梅織物工業協同組合」の建物活用事業について検討できないかという事で、青梅織物工業協同組合の意向をお聞きしつつ事業計画を作っていく事をお手伝いします。事業名は「青梅織物工業協同組合周辺建物活用検討事業」、内容は織協が所有する建物群を集客施設として活用する案を検討するものです。手順ですが、フローチャートになっています。建物の中身にどういったものをいれると集客力が高まるか、集客の核となるかを検討しています。また一方で、その施設をどのように運営すると自立的な運営、継続可能な運営になっていくかを検討しています。事前にお話しをお伺いしている中では、織物を中心としたアートや、人が集まるといった事業を検討していきたいと聞いております。なお一部テナント、入居するテナントさんについては組合さんの方で既に何件か交渉されています。また建物の補修は積極的に行っておりますので、そちらの計画をさらに短期間で実現可能になるようお手伝いいたします。現在のところ入居可能な組織として、多くの街の関係の方々にお話しをお聞きし、現在報告書を取りまとめているところです。取りまとめたものの検討を経て、メインターゲットと建物のコンセプトの決定を行います。その後建物の専門家の先生に入ってもらい、建物の個別イメージや独自性の設定、どういう機能を果たしていくかについて詳細な検討を行い、それが経済的に回っていくようなビジネスプランを作成、またこの段階でスケジュールや工程を提案できればと思っております。本事業は、中心市街地活性化の事業のひとつとして取り組まれるべき事業でございますので、計画期間の５年間中になんらかの効果が出るような形でスケジュールを含め取組みたいと思います。こちらの取りまとめが終わった後、１０月に報告会を開催予定です。あくまでも事業案の検討ですので、こちらの報告の後、この事業がこういった形で着手される

かといいますと、土地・建物・固定資産や、市役所さん会議所さんのご意向がございますので、その後の検討につきましてはまた改めて10月以降行っていくという形になります。以上、簡単にプロジェクト型のご説明をさせていただきました。ありがとうございました。

会長 ありがとうございました。ご質問ご意見等ございますか。では報告いただいた件について、全体の概要をタウンマネージャーよりご説明いただきたいと思います。よろしく申し上げます。

オブザーバー 資料5をご覧ください。現在の中心市街地活性化協議会の組織と担当割を示したものになります。現在、協議会は事務局が中心となって、市役所と会議所、内閣府や各省庁、オブザーバである中小機構、チームまちづくりなどの専門家の皆様と推進を図っています。事業主としては市と地権者、商店街と会議所、織物組合など、それぞれ個別のプロジェクトを推進しています。すでに独自に進めている事業などもあり、それらについては協議会が全体的にサポートしていきます。これが現在の協議会で推進している内容になります。下の図はこれらを概念的に地図に落とし込んだもので、赤い点線の部分が中心市街地の区域になり、その中で今、重点的に3つの事業がスタートしたところです。今後まちづくり会社を立ち上げ、エリアごと、または全体をコーディネートしていく形で各事業と事業の間を繋いでいくといった形になっています。

会長 ありがとうございました。ご意見ございますか。では、次に進めさせていただきます。4協議事項です。青梅市中心市街地活性化基本計画の推進について、青梅市企画調整課長お願いします。

委員 先程の報告事項にて報告をしました、内閣府のヒアリングにおける指摘事項を踏まえ、協議事項における基礎資料として、意見交換用のペーパー、また課題整理という事で資料6を用意させていただきました。まず、内閣府からの指摘事項は2点あり、「商業の活性化」と「まちづくり会社の設立」です。まず「商業の活性化」についてですが、活性化のキーワードとして①空き店舗対策、②魅力ある店舗、③奥多摩・御岳エリアからの観光客の回遊という項目をあげさせて頂きました。特に空き店舗対策については、これまでも改定原案の中で『商業活性化の事業』の事業欄に列記しており、具体的には青梅街道沿道のまちなか再生事業、空き店舗活性化事業で、これらがいわゆるエリアマネジメント型の空き店舗対策事業となります。このような事業群を計画上、まちづくり会社が事業主体となって事業を推進する事を位置づけていますが、今日のもう一つの論点である、まちづくり会社の設立と密接に関係するものであります。商業活性化策を効果的に展開していくためにも都市機能を推進する主体ということで、マネジメント機能を有するまちづくり会社の存在が重要なポイントであると認識しています。資料④のその他、既存の商店街のイベント等について、創意工夫の元に、例えば他の事業との連携などによって付加価値を付けたり、相乗効果を得られないか様々なご意見ご提言をいただきたいと思います。これらについては内閣府の意見交換を元に掲載したのですが、改定原案の「基本理念・方針・目標」

にある、「住む人、訪れる人が行き交うにぎわいのあるまち」という事で、商業機能の充実などによって地域内外の人が行き交う創出を目指し、目標として掲げる商業活力の向上策、これについての方針の基本的な枠組みは変えずに、いわゆる中身を充実させていくというような視点で商業活性化のための事業のブラッシュアップができるかどうかは課題の論点です。指摘事項のもう一点である、「まちづくり会社の設立」についてですが、会社の設立にあたっては安定した収益事業の元での持続可能な運営体制の構築が重要課題であります。協議会自体で、設立主体に関わる部分までを議論するというのは難しいと考えますが、論点として①設立、②収益性のある実施事業、③設立時期、として掲げました。特に②の実施事業について、まちづくり会社の基幹収益のあり方について、この協議会の中で意見交換をできればと考えています。また実施事業には他市の先進事例を参考にし、都市の特性を踏まえた収益事業の可能性を探ってみると、空き店舗のテナントマネジメント、いわゆる空き店舗の貸し手と借り手の仲介などのいわゆるテナントマネジメント事業、遊休地や遊休施設の活用や市に点在する地域資源の活用を図る事業、それから駐車場経営事業を題材として、会社組織のあり方を含めて意見交換をお願いしたいと考えています。説明は以上です。

会長 ありがとうございます。この基本計画の推進について皆さんにご意見、アドバイスをいただけたらと思います。

オブザーバー 色々な資料として、まちづくり会社やまちづくりに関わる事業について用意をしてきましたが、これらを先に出してしまうと実施事業として先行しかねないので、出来ましたら皆さんでどのような事業を実施していくべきか、ご意見を頂ければと思っています。

オブザーバー 地元の皆さんが毎月1回、まちづくり会社の設立に向けて自主的に勉強をされているという事で、声をかけていただき5月に一度参加させて頂きました。資料にもあるとおり来年認定を受けるために、出来れば今年の10月頃にはまちづくり会社を設立しようという事ですが、現在は7月で、10月まではあと3ヶ月しかなく、極めて緊急であり非常にスケジュールが厳しい、だけど作らなければならないと思います。今までの地元の皆さんや、この中にも参加されている方がいらっしゃいますが、まちづくり会社についての今までの議論を復習すると、何をするのが重要であり、会社が先にあって事業が後ではなく、事業が先にあってその事業にふさわしい形態や組織、人員、体制があるので、最初に会社があるわけではないと思います。今までの議論を聞くと、旧青梅街道の商店街やまちなかをもう一度元気にするためには、空きテナントマネジメント、空き店舗対策といったような、空いている所を意欲のある人が借りる、所有と利用の分離を計っていく事が課題であり、固有名詞を挙げると「ホテイヤ」や「津雲邸」などありますが、そういった地域の資源を、景観も含めてセットで行うのが有力な事業として考えており、皆さんもイメージをされているのかなと思います。もう一つ、まちづくり会社は会社ですから潰れてはいけない。人を採用するには、安定的な経営収入を得るような事業がベースに必要であり、その上でテナントの空き店舗事業を実施していく事となります。どこの遊休地かは分かりませんが、

多摩川の河川敷でバーベキューハウスのようなものをやれば収益が上がるのではないかと、そういった議論もありました。また駐車場経営についても、現在商協が運営されている駐車場の一部を経営ができないかと希望的なお話もありました。かなり具体的で建設的な議論がされているので、そういうものをヒントにここで議論をし、今地元の皆さんが有志でやっている取組と中活の協議会がいい意味で連携できるような事を考えていくのが、10月の設立を考えると必要なのではないのでしょうか。議論の参考にしてもらえればと思います。

委員

私もまちづくり会社の勉強会に出ています。まちづくり会社が出来ない事には認定を得られないので、早急に作らなければならないと思います。すでに予定を大分遅れているという事なので、10月を目標にすると8月には立ち上げないと間に合いません。有志の者だけではなかなか進まないで、その為にも青梅市さん、商工会議所に出て頂いて、確固たるしっかりとした事務手続関係やそれなりの資本を集めないといけませんので、ぜひ協力して頂きたいと思います。これを機に、ぜひ会合の場に出て頂きたいと思います。

会長

ありがとうございます。参加については、前向きに検討させていただきます。

委員

私達もまちづくり会社の検討を一緒にやっていますが、この集まりを協議会の中の正式な部会のような形として位置づけて頂くと、ありがたいと思います。私達が私的に集まって話したものはどこにも記録が残ってないので、事務局としてどなたか出て頂き、もう少し積み上げて、この協議会の場に提案できればと思っています。もう一つ、まちづくり会社が安定的に事業を進めないといけないと思いますが、7月1日にまちづくり会社の準備委員会を行いまして、その中で色々お話したのですが、市が持っている土地をまちづくり会社に貸していただけないかと。具体的には釜の淵のプールの跡地、区域外にある市の土地、これらについてまち会社にぜひ貸して頂きたいという意見が出ました。それから、駐車場や駐輪場の経営については、今後は指定管理者制度というもので、これからどんどん事業を委託していく形になると思いますが、機会を伺ってまちづくり会社でそれを積極的に取っていくという形で安定的な収入を得たいという意見が出ています。また、中心市街地活性化のための事業の中で、すでにまちづくり会社が実施しなければならない事業が5つも6つもあるわけですね。青梅街道沿道のまちなか再生事業、津雲邸の再生事業、空き店舗活性化事業、それからデジタルコンテンツを用いた商店会のPRですとか、まちなかキャンパスやレンタサイクルとかは、当然、まちづくり会社が手がける事業になっていくと思います。その基本となる安定的な収入のためにも、青梅市の持っている土地をまちづくり会社へ優先的に貸していただきたいという意見が出ています。

会長

ありがとうございました。

オブザーバー

例えば今のお話に出ました釜の淵についてですが、今は自由にバーベキューできるようになっていますが、河川の環境破壊が問題となっており跡地の再活用や河川の環境管理など

を合わせていただくと一石二鳥かと思います。また、昭和記念公園ではバーベキュー場で道具を貸し出すのと一緒に食材もパッケージされているように、青梅産の野菜を使うといったことも検討できたらと思います。

委員

まず釜の淵の話ですが、バーベキューを直火でやるので石が黒くなり、また終わった後に鉄板を川で洗うので、そこは問題視をしています。狛江市では、親水施設を作りたいという事でバーベキューの締め出しを行いました。ただ、バーベキューをやりたいという人はいるわけなので、締め出して使わせないじゃなく、一定の場所を設けそれ以外は禁止という形にしていきたいという考えはあります。そういった方向で行きたいと思っているのですが、なかなか国との調整がつかないというのが現状です。また以前は、バーベキュー場の運営を観光協会や自治会にお願いをしようかと検討もしましたが、まちづくり会社が設立された際には、指定管理者として委託をする事は十分検討の余地があると思います。その他に、遊休地ではないが、現在、商業の活性化を目的に商協に対し、市の所有地を全額ではなく減免をして貸しています。商協はその土地を駐車場として運営していますが、かなりの利益を上げています。もちろん経費もかかるでしょうが、この駐車場の活用も一つの手かなと思います。市でもそういった話し合いの時には入っていきたく思いますので、ぜひ入れて頂き出来る範囲のことは協力していきたいと考えております。

委員

もう一つお話をさせていただきます。私は勉強が得意でなく、いつも一夜漬けなのですが、昨日、国土交通省のホームページで、まちづくり会社の設立活動の手引きQ&Aというものを勉強させてもらったのですが、この中では色々な事例が載っています。長野県の飯田市では、飯田まちづくりカンパニーを13年ぐらいまちづくり会社として運営しているようです。この辺の事業を調べると、青梅の身の丈に合っているのではないかと考え、もう少し調べた所、定款も出てきました。この定款の中には、会社の事業として、1都市再開発、観光開発その他土地開発に関する設計並びに建設コンサルタント業、2都市開発、都市計画並びに団地計画に関する企画、調査、設計及び監理、3土地・建物の有効利用に関する企画、調査、設計、4産業開発事業への投資に関する調査企画、5都市開発並びに土地建物の有効利用に関する企画、調査、設計、6ビルメンテナンス業、7イベント企画及び広告業、8不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介、9建築工事業、10労働者派遣事業、11飲食店業、12土産品店の経営、13情報処理サービス業並びに情報提供サービス業、14建築の設計施工、15市場調査、広告宣伝に関する業務、16駐車場の経営、17土地造成、地域開発、都市開発、及び環境整備に関する調査、企画、設計、監理の請負、18地域産業に関する商品の企画・立案並びに販売の斡旋、19生活環境に関する調査、研究、20ガス及び電気等の公共料金収納代行業務、21オンライン・オフラインによる情報の収集、提供、22生活情報の収集及び提供に関する業務、23介護用品及び介護機器のリース業、24前各号に附帯する一切の業務、ということで、すごい数の事業を行っています。13年の運営した結果、だんだんと広がってきたのだらうと思うのですが、やはりこれからのまちづくり会社は、これぐらいのことを包括してやらなければならないのかと、見て驚いています。今のところ、青梅では指定管理、駐車場、空き店舗、そうい

ったものをやっていかななくてはと思いましたが、飯田の定款を見て、これだけ事業をやっているのだなと驚いています。

委員 飯田のまちづくり会社の母体となったのは、どういうものですか。

委員 出資者からは個人の名前しか確認できませんでした。

オブザーバー まちづくり会社というのは大きく分けると、飯田のような自分達でリスクをとって、まちの再開発を行うデベロップメント型と、まち全体の活性化の底上げを色んな人が行いプレーヤーになるための応援をするプロデュース型があります。成長すればいずれは両方を実施してもいいのかもしれませんが、やはりスタート時はどちらを目指すのか、性格をはっきりした方がスタートはしやすいかと思います。飯田の場合は、13年前の再開発事業の施設管理を請け負う会社として飯田まちづくりカンパニーができました。順調に成長しましたが、定款にある通りハード事業を中心に、何でもやりますという内容です。私は、青梅のまちづくり会社は、プロデュース型から入ったほうがいいかなと思います。会議所さんも含め、皆で旧青梅街道のまちなか再生、空き店舗事業をやっていこうと。そのベースとなる経営基盤を、例えば市有地の活用等ですとか、そういった事を併せて実施していく事が、今までの議論からすると自然な流れなのかなと思います。ただおっしゃったように、「再開発をやるんだ」という事になれば加えてもいいし、別会社を新たに設立してもいいしというような感想を持ちました。そういった事でよいのでしょうか。

委員 事業について私達で話し合っているのは今申し上げたとおりですが、具体的にこの協議会とまちづくり会社の関係というのはどういうことになるのでしょうか。まちづくり会社は協議会の事務局を入れて、設立するためにはどんどん進めてしまってよろしいのでしょうか。

オブザーバー まちづくり会社の設立に向けた部会を作る事には賛成です。

委員 仮にその部会の中で検討した場合、最終的に出た結論については、協議会で検討して頂いて決議を頂かないと動けないという事でよろしいでしょうか。

委員 まちづくり会社には大きく分けると開発型のデベロップメント型と、マネジメントプロデュース型がある中で、今までの議論や基本計画で定めようとしているものの位置付けからすると、再開発も事業の1つではありますが、時間がかかる事業なので、事業の大きな柱のもう一方である沿道のまちや再生といった、まずは、まちの運営管理を取り組んで、小さく生んで大きく育てていけるような態勢を築ければと考えております。先程、澤渡さんをご提案されたような、今のコアメンバーの方達が会社の設立について検討、研究、勉強されているというような状況を踏まえると、会社で何をやるかということをもう一度きっちり協議するためには、協議会メンバー以外の賛同者の方にも入ってきて頂いて膨らんでいくというのが理想だと考えているので、部会というよりは、今のメンバーを活かし、

市や会議所が考え方をお話し、タウンマネージャーやプロデューサーを交え、技術的な指導をしながら方向性を導き出していき、協議会が承認をするというよりは、商工会議所のパートナーとなるべきまちづくり会社を設立するという事が目標であります。協議会を作る構成者としての位置付けで、協議会の承認というよりは、まちづくり会社はまちづくり会社として意を汲んで設立をするというようなプロセスを踏めればいいのかなど考えます。

委員 では、あくまでも協議会と連携をとって設立について手続きを進めていけばいいということですね。

オブザーバー そうですね。既に青梅全体で色んな町おこしをされてきたと思うので、そういったことを繋げて行くという意味でも、単独エリアでまちづくり会社を作るということではなく、協議会全体で集約していくという形で連携できたらいいなと思います。あとは再開発型が先行するような事例では自治体の負担がかなり大きいという事もあるようなので、まずはミニマムスタートで、無理のない形で集積していき、それから投資などが必要な事業を実施していければいいなと考えています。

会長 ありがとうございます。その他ありますか。

委員 まちづくり会社設立に向けて一番問題なのは、自立的に経営が出来るかどうかだと思います。いくつか事例がありましたが、どれもそれなりの投資が必要なのかなと感じました。その時に、資本金だけで賄えるのか疑問に感じ、現在収益性を持っているような団体が中心になってまちづくり会社を作っていく方が現実的なのではないかと考えています。

会長 その他何かありますか。

オブザーバー ひとつだけ誤解をしてはいけないのが、まちづくり会社は一市一社ではないという事です。目的に応じて長浜みたいにかくさん作ってもよいし、要するに、プロデュース型として青梅全体をプロデュースするまちづくり会社を例えば今回作るものとして、事業ごとにそれぞれが勉強し、まちづくり会社を設立する事は全く問題ありません。中活認定のためにも、まず一社作らなくてはいけないという事を考えると、今までの議論からすると、エリマネ型の空き店舗事業を含む、プロデュース型のまちづくり会社を作った方がいいと思います。またこのまちづくり会社が駅前の再開発と連携してくるかもしれないし、駅前には駅前でプロジェクト型の会社を地権者が作るかもしれない。それはこれからの計画の内容によって考えていけばいい事なので、少なくとも一市一社ではないという事を理解していただければと思います。

会長 他に何か意見ございますか。活発なご意見いただき、ありがとうございました。商業活性化あるいはまちづくり会社とセットになって早急にすすめなければならないという事です

ので、いずれにせよまちづくり会社設立については早急に対処すべき課題であると思います。そういった中で今設立に向けて準備をされている方々がいると。協議会の目的は中心市街地活性化の事業に対する総合調整、あるいは国の認可の提出、そういう事を考えると、その方々が進めているところへ、協議会がフォローしていくという形が一番早いのではと思います。

委員 一つ質問があるのですが、まちづくり会社がないという指摘を受けたということでしたよね。その理由は何でしょうか。認定に対して必要な条件なのですか。

委員 中心市街地活性化に関する法律の中で基本計画をつくる主体は市ですが、市は集中的かつ効率的に国の支援を受けて官民連携で行う最適なスキームとして、認定制度というものを活用して、行政主導ではなく官民連携で行う、というような中活法の目的に沿って進めようとしているところです。その認定の手続きの際に、商工会議所とまちづくり会社が共同で設置する、法定協議会の意見を付して国に申請をするという事が必要になります。そういった事から、市が総資本の3%以上を出資するまちづく会社が、協議会の運営主体となり、基本計画を企業性、公共性をもって、市だけ民間だけでは進められない事業を推進していくためにも必要とされる、まちづくり会社の設立の準備をすすめている所です。

委員 もう一つよろしいでしょうか。今、おっしゃられた中で、行政の出資比率が3%以上となるまちづくり会社というお話がありましたが、市ではいくら出資していただけるのでしょうか。

委員 今年度は100万円の予算を計上していますので、3,000万円までの資本金の会社の設立が可能です。

委員 お金を集めるのも大変な事なので、私どもでは、まずは1,000万円の資本金を集め、3,000万円まで増資していければと考えています。市から100万円を出資していただければ、まちづくり会社はご協力いただける企業を探し、1,000万円を目標に残りの出資金を集めるだけです。また商協の理事長がいらしていますが、商協として出資はいかがでしょうか。

委員 今年度の総会にて、まちづくり会社への出資は決定しています。

委員 理事長がおっしゃられた通り、商業協同組合では5月の定期総会で決定しています。あとは、金融機関や企業からの出資を募るとい事でよろしいでしょうか。

委員 大分お話が進んでいるようですが、収入についてはどのように確保するお考えですか。

委員 先程もお話をした通り、駐車場の運営などを考えています。

委員　　そういう事であれば、商協でも駐車場を運営していますよね。出資はしていただける
との事ですが、そういった所の参画をいただく事は協議しているのですか。仮に駐車場の
運営もとなれば、まちづくり会社設立に向けかなり現実性が増してくるのですが。

委員　　現段階では、出資までは決定しています。

委員　　個人的な意見になりますが、収益基盤として手っ取り早いのが駐車場運営ですし、現実的
にも駐車場だと思うので、商協としても積極的に入ってもらって、方向性を決めていただ
きたいと思います。企業への出資を求めるにしても、収益基盤がしっかりしていないとお
願いができないと思うので、その辺を是非考えていただきたい。

委員　　駐車場は収益の挙がっている所と挙がっていない所があり、トータルで運営をしているの
で、そういった所を考慮し、検討をしていきたい。

委員　　商協の駐車場は、商業の活性化やお客さんの利便性を考慮し、市から月極はダメだと言わ
れている。ただこれがまちづくり会社となれば、月極でも可能ではないかと思う。商協が
手放した駅東や使っていない土地などもまだあるので、そういった所の収益性の確認や検
討も必要となってくる。

委員　　今、商協へは商業振興という観点から貸しているが、これは行政目的外の使用となります。
これとは別に、目的内の普通財産として、農協へお願いをして、個人の方を中心に契約や
管理を行っていただいている。まちづくり会社ができれば、こういったものをお願いする
事、市内全域にある市が所有する土地の管理などもお願いできると思っています。

会長　　時間もきましたが、他に質問はありませんか。

オブザーバー　　大分いい議論がされているように感じます。地元の勉強会に青梅市と会議所が参加する事
が確認されたと思うので、今後は事業計画のたたき台を作り、出資を求める事になるかと
思いますので、工程表を早期に共有化する事が必要になるかと思っています。私どももお手伝
いできる事はしていきます。

オブザーバー　　ここで、今お話の挙がった事業も含め、他市で実施している事業をご紹介します。
ます。

<事例紹介>

- ・リノベーションビルでの個性的な個人事業の集積　浜松市　KAGIYA ビル
- ・遊休地を使った飲食店事業　虎ノ門　森トラストガーデン
- ・空き店舗、スペースを活用した飲食店事業　横丁事業
- ・屋外飲食店事業　ビアガーデン　バーベキュー場

・移住促進事業 不動産、滞在型の職業塾

会長

色々と議論をしていただきましたが、早く進めなければならないという現実があります。そういった中で、協議会は相互調整の機関としてフォローしていきたいと考えます。また長期・短期を含め、お金を集める為には、しっかりとした事業計画を定めなければならないので、併せて協議会でフォローしていくと、このような事でよろしいでしょうか。続きまして、「5その他」の次回の開催日について、事務局よりお願いします。

事務局

次回開催日については、10月15日（火）13時30分より、こちらの会場になります。また、協議会のホームページですが、今月中に発信をしていく予定です。そのホームページは、規約や会議録を掲載していく予定ですので、よろしく願いいたします。

会長

ありがとうございました。報告の通り次回は10月15日となりますので、ご出席をよろしくお願いいたします。それでは最後になりますが、副会長より閉会のご挨拶をお願いいたします。

副会長

長時間に渡り、議論をしていただきまして、ありがとうございました。第2回目となりますが、実質1回目より内容の濃い議論ができたかと思えます。中活の認定がいただければ、様々な補助金も活用していけますので、まずは、まちづくり会社を作る事が重要であり、今回議論できた事は良かったと思えました。今回の議論を受け、準備を進めてまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。本日はありがとうございました。