

# 行政視察報告書

- ★日時 平成27年8月9日(日)～10日(月)
- ★視察項目 まちづくり会社による中心商店街活性化策
- ★視察市 青森県八戸市
- ★視察者 自然共生党 谷本誠一

## 1. 八戸市(8/10)＝まちづくり会社による中心商店街活性化策

### (1) 説明員

- ①八戸商工会議所 業務部長 泉山正一
- ②八戸商工会議所 業務部まちづくり推進課長(株まちづくり八戸) 中村剛志

### (2) 中心商店街の概況

- ①市の人口が23万人と、呉市と同規模であり、中心商店街は10以上の街区に分かれる。
- ②事業所は800～900箇所(1階路面店舗では150店舗)
- ③大店舗が4つある。  
※さくら野百貨店、三春屋百貨店、チーノ(映画館、ファッション)、  
ヴィアノヴァ(ファッション)
- ④みろく横丁(屋台街)がある。  
※路上や呉市の様に公園内ではなく、建物間の空間にある民間敷地を活用  
※屋台を敷地内に固定してある。
- ⑤空き店舗・空き地率(1階路面店に限定)＝19.2%(第2期計画目標＝13%)
- ⑥街区毎に昔から月の定期日に市(特売)を開催(各商店が出店)  
※町名に「何日」とついている由来
- ⑦小売額

	市内全域	中心商店街
平成2年	3,100億円	900億円
平成18年	3,000億円	350億円

### (3) (株)まちづくり八戸設立の経緯

- ①昭和57年＝中心商店街10街区で研究会を設立  
「おんでカード」の基である共通駐車券事業を実施することが目的
- ②平成元年＝共通駐車券が開始以来連続売上1位を継続ことで、  
八戸共通商品券協同組合を商工会館6階に設立  
※プロパー職員雇用、家賃も商工会議所が徴収
- ③平成17年＝商工会議所も関わり、協同組合を中心市街地活性化法のTMOとして  
位置付け
- ④平成18年＝TMOがまごころ宅配サービスを中心商店街をエリアとして開始
- ⑤平成19年10月＝TMOとしてのまちづくり会社「(株)まちづくり八戸」を創立
- ⑥平成19年11月＝中心市街地活性化協議会(商工会議所会頭が会長)を35名  
で設立
- ⑦平成21年＝研究会を解散して中心商店街連絡協議会(12街区)に衣替え  
※三日町三栄会理事長が会長→毎月1度幹事会を開催
- ⑧同年＝ホコテン事業スタート
- ⑨平成22年＝おんでカードをリニューアルし、バス、運転代行にも利用化

### (4) (株)まちづくり八戸の概要

①出資金＝6,500万円（株主数48）

	株主数	出資額（万円）	出資比率（％）
八戸市	1	1,000	15.4
八戸商工会議所	1	1,100	16.9
中心商店街、事業所関係者等	8	4,400	67.7
合計	8	6,500	100.0

- ②役員数＝15人（内、取締役13名、監査2名）
- ③社長＝商工会議所会頭が兼務
- ④事務所は商工会館6階→家賃を商工会議所に納入
- ⑤ロパー職員は皆無→商工会議所課長が兼務

(5) まちなか共通駐車券「おんでカード」

- ①自主事業の主な収入源となっている
- ②年間10万枚1,000万円の売上で、信用金庫に支払う20万円（2円×10万枚）を換金手数料100万円から控除した80万円が収益  
カード印刷費は20～30万円かかるので、50～60万円が実質収益  
※ピーク時には年間60万枚を売り上げた。
- ③加盟店で買い物をした方に、加盟駐車場の共通駐車券を進呈
- ④各店の発行枚数は任意であるが、発行基準が掲示用ポスターに明記されている。
- ⑤発行基準＝1,000円以上の買い物者に100円カードを1枚以上進呈  
500円以上の飲食者に50円カード1枚以上を進呈
- ⑥カード（駐車券）の種類＝100円カード（1冊20枚綴り、2,000円）  
50円カード（1冊20枚綴り、1,000円）
- ⑦販売場所＝八戸商工会館6階（株）まちづくり八戸  
ホテルサンルート八戸 フロント  
まちなかの駅はちのへ
- ⑧加盟店舗は加入金5,000円で申し込む。→駐車場無料の特典
- ⑨加盟店舗がカードを購入負担
- ⑩加盟駐車場による換金手数料＝10%→事業主体である（株）まちづくり八戸の収入
- ⑪加盟駐車場による換金場所＝青い森信用金庫廿三日町支店  
※事務手数料＝カード1枚につき2円徴収
- ⑫加盟駐車場による換金料金支払＝毎月25日（請求は20日締め）
- ⑬有効期限を3ヶ月に延長変更（月末決済）
- ⑭加盟店舗＝128店舗
- ⑮加盟駐車場＝17箇所（年々減少傾向→加盟率5割程度）  
加盟バス事業者＝3社（市営バス、十和田観光、南部バス）  
加盟タクシー事業者＝3社  
加盟運転代行業者＝3社
- ⑯平成26年度実績＝10万枚発行、内9万枚回収（横ばい）
- ⑰八戸市の磁気カードメーカー3社は互換性がないので、まちづくり八戸が3箇所に買い付けに行く必要がある。
- ⑱カードは紙媒体のため、無人駐車場には使えない。  
※機械化、デジタルカード化を検討

(6) まごころ宅配サービス事業

- ①中心商店街での買い物者に対し、自宅への宅配をするサービス
- ②事業開始当初は、1回配送料として300円を徴収（宅配業者に委託）
- ③まちづくり会社には斡旋手数料なし→収益は殆どなし（伝票印刷費＝10万円）
- ④需要は年々増加し、平成26年は3,100件の配送（高齢者が多い）
- ⑤平成26年＝360円に値上げ（ガソリンの高騰や消費増税）  
※値上げの際、10～20円をまちづくり会社への手数料として算入

(7) 番町ヒルズ運営事業

- ①空き地をまちづくり会社が購入して市営住宅（市に市営住宅として貸す）を建設  
※公的補助はない
- ②市の公募に応募して当選（数社が応募してのプロポーザル）
- ③中心市街地活性化基本計画にも位置付け
- ④1階はテナント  
※託児所は計画通り入居  
※診療所（50坪）は未入居のため、計画時の用途を拡大して再募集中
- ⑤2階以上の賃貸マンションは50戸（120名入居）全てが契約済み
- ⑥銀行から借り入れ、建築費は5億9千万円
- ⑦市経由で7千万円が公的補助
- ⑧管理人不在
- ⑨毎月460万円が市から支払われる。→まちづくり会社として第2の収入源

(8) まちなかチャレンジショップ運営事業

- ①まちづくり会社がテナントを2～3件借りて、又貸しする事業。
- ②県緊急雇用対策基金事業を活用→平成27年度（28年3月末）までの3年間
- ③スタッフを臨時職員として4名雇用
- ④その他1店舗を特産品等ショップとして1年間（平成25年10月～26年10月）  
経営→補助が切れたので廃止

(9) 空き店舗情報提供

- ①100区画をまちづくり会社ホームページに掲載
- ②オーナーに情報を提供してもらう
- ③まちづくり会社としては、宅建業資格を有してないため、最終的にはオーナーと契約している宅建業者との交渉となる。
- ④中心市街地活性化協議会に空き店舗対策部会があり、そのメンバーに宅建協会枠として宅建業者が入っているのので、助言をもらっている。
- ⑤年に一度、まちなかチャレンジショップで相談会を開催

(10) はちのへホコテン事業

- ①歩行者天国を創出
- ②連絡協議会、中心市街地活性化協議会、(株)まちづくり八戸の共催事業
- ③第2期中心市街地活性化基本計画に計上されている。
- ④市が年間50万円を補助
- ⑤路上に出店（但し、テキ屋は入れさせない）
- ⑥子どもが店員になり、就業体験

(11) まちなか講座

- ①平成11年にスタート（平成26年に15周年）
- ②連絡協議会の主催で、事業費は商工会議所が負担（新聞広告料等）
- ③年12回開催
- ④ポータルミュージアムはっかまの駅はちのへを会場に使用
- ⑤講師謝金はゼロ

(12) まちの駅はちのへ

- ①交流施設として、商工会議所が建築、運営
- ②建築に係り、国庫補助2,000万円、商工会議所の持ち出し負担は200万円
- ③年間売上＝200万円、補助金は100万円

- ④創業支援コーナーとして、アントレプレナを市から商工会議所が受託  
※ボランティア団体に再委託料を商工会議所が支払う
- ⑤年間6万人が来場

(13) 中心市街地活性化基本計画

- ①平成20年＝第1期中心市街地活性化基本計画（24年度までの5ヶ年）を策定
- ②平成25年＝第2期中心市街地活性化基本計画（29年度までの5ヶ年）
- ③まちの駅はちのへ（第1期）＝商工会議所が事業主体
- ④ポータルミュージアム「はっち」（第1期）＝市が事業主体  
※平成22年オープン＝年間90万人来場  
※中心商店街の落ち込みに歯止めがかかった。→平成26年には400万人が来館
- ⑤番町ヒルズ（第2期）＝まちづくり会社が事業主体
- ⑥六日町地区複合ビル整備事業（第2期）＝事業主体は民間地権者  
※平成28年7月＝六日市地区複合ビルが完成予定  
※4階に民間のブックセンター入居予定
- ⑦三日町にぎわい拠点整備事業（第2期）＝市が事業主体→広場を整備予定  
※平成29年に完成予定
- ⑧八日町地区地区複合ビル整備事業（第2期）＝民間地権者が事業主体  
※15階建てでテナントとマンション、最上階は展望機能  
※地権者負担金問題？で現在事業がストップした状態

(14) タウンマネージャー

- ①以前は、呉市と同様人件費国庫補助が出ていた。
- ②現在まちづくり会社企画部長、商工会議所内の中小企業相談所も担当
- ③中心市街地活性化協議会のメンバーでもある。
- ④人件費を市、商工会議所、まちづくり会社が1/3ずつ負担  
※120～130万円×3名分

(15) まとめ

- ①共通駐車券事業を実施するために組合からまちづくり会社に発展した。
- ②まちづくり会社の主な収益事業は2つあるが、既存の共通駐車券事業は僅かの収益しかなく、とても人件費を賄えるまではいかない。
- ③商工会議所がまちづくり会社への積極的関与である人材兼務と出資によって、ようやく事業が継続している。
- ④共通駐車券事業では、通常は各店舗のみが負担するが、それに加えて、まちづくり会社への手数料10%分を駐車場事業者の利用料減額という形で負担する仕組みが珍しい。駐車場事業者の足並みが揃わなければ成り立たない事業となっている。
- ⑤近年無人駐車場が増えたため、紙ベースの磁気カードでは対応に限界が近づきつつある。しかしながら、これを無人駐車場にも適用可能なデジタルカード方式にするには、システム開発等の投資が必要になり、投資効果を見極める必要があるのと、現状の収益では投資を回収することは難しい。
- ⑥宅配サービス料を値上げして、ようやく本年度からまちづくり会社への手数料を含めることにしたが、それでも僅かしか収益にならない。
- ⑦空き店舗情報提供事業は、収益事業には一切ならないため、宅建業者を利することになっている部分もある。
- ⑧中心市街地活性化基本計画に基づき、市がリーダーシップを取って民間開発を進めたり、特に近年市直営のビルを建設したことが商店街活性化の直接要因になっていると思われる。つまり、商店街だけの活性化策ではユーザーを引き戻すことには限界がある。
- ⑨百貨店2店舗を含む大型店が4つ中心商店街にあることで、ユーザーを引き留めている。