

IV-105

中心市街地活性化法におけるTMOの運用に関する研究

東京大学大学院 学生会員 森畑 和之
 東京大学大学院 正会員 室町 泰徳
 東京大学大学院 正会員 原田 昇
 東京大学大学院 フェロー 太田 勝敏

1. 研究の目的

先の国会において中心市街地活性化法、改正都市計画法、大店立地法といういわゆるまちづくり3法が成立し、中心市街地への支援制度が整えられたが、現行の支援制度が中心となっており、今後更なる改善が求められる。そこで、この論文では、中心市街地活性化基本計画を策定している8都市の担当者や商工会議所等に対し、活性化基本計画、TMOについて、その過程や内容の聞き取り調査を行うことで、中心市街地活性化の実態を自治体という現場から明らかにし、問題点の提起や提言を行うものである。

2. 中心市街地活性化法全体に関して

98年10月29日現在、中心市街地活性化法に基づく基本計画・TMO計画策定に対して補助を申請した自治体は145市区町に及んでおり、独自の予算で策定を行っている自治体を加えると148にも上る。通産省では99年度に基本計画策定への補助を申請する自治体は倍増すると見ており、北海道のある自治体のTMO計画担当者の話によると、来年度は北海道だけで68の自治体が申請を予定しているという。このように、次第に総額一兆円という活性化法の支援に対する補助金の分捕り合戦といった様相を呈してきているが、それだけ中心市街地の状況が深刻であることを示しているといえよう。

まず、8都市の事例について、活性化に乗り出した経緯を示したものが下の表である。

このように、活性化に乗り出した経緯はそれぞれ異なるが、8都市いずれもが中心市街地で行ってきた事業が活性化に乗り出す出発点となっている。基

キーワード： 中心市街地活性化法、TMO

連絡先： 東京都文京区本郷7丁目3番1号 工学部都市工学科 都市交通研究室
 電話 03(5841)6254

表1 中心市街地活性化に乗り出した経緯

相模原	街区別整備計画（S61） 商店街近代化事業実施計画（H1）
島田	中心市街地における区画整理事業（S59年着工） 特定商業集積整備基本構想（H3）
新城	整・開・保の再開発方針、都計道整備計画 まちづくり研究会（H4）
瀬戸	瀬戸川プロムナード構想（H3） 尾張瀬戸駅周辺地区市街地再開発事業（H10）
長浜	大型店出店に対する商店街の活性化案（S58） 商店近代化計画（S61）
津山	再開発基本計画（S56） 3街区にわたる市街地再開発事業（H11完成）
佐賀	市街地再開発事業への支援（H7） まちづくり会社の設立（H8）
大牟田	シェイプ・アップ・マイタウン計画（S61） 市街地再開発事業（H10組合設立）

本計画の策定においても、現在行っている事業を中心に盛り込んでおり、中心市街地の活性化の視点から必要な事業を洗い出し、積み上げていくという方向性が強く打ち出されていない。その理由として、前述したように多数の自治体が活性化に手を挙げたことで、基本計画を早めに策定し支援の認定を受けたいという意識がある。そのために既存の計画をまとめる方向へと向かい、活性化へのプログラムや戦略といったものが欠けてしまうことにつながっている。国としては基本計画に対して熟度を求め、提出時期にはこだわらない考えだが、支援の決定をするものとされるもののギャップが現れており、今年度の事業において熟度の高い計画から積極的に支援する姿勢を強く示すことが求められる。

3. TMOに関して

TMOは活性化法の条文には明記されていないが、中小小売商業高度化事業を自治体の認定を受けて行う「認定推進事業者」のことである。この中小小売

商業高度化事業は、これまで商店街が行ってきた商業施設・商業基盤施設整備といった商店街近代化事業である。新たな支援事業としては、不足業種を補完するテナントミックスや、大規模店舗の誘致・建設による商業床の取得に限られている。マネジメントに対する支援がないために、TMOが事業主体となることが余儀なくされており、現在のところ、TMOの本質は補助金をうけとることのできるまちづくり会社となってしまっている。

表2 TMOの事業計画

相模原	商店街の調整
島田	ソフト事業、駐車場の経営、長期課題として住宅施策。
新城	空き店舗の活用、市民ニーズに応じた事業展開。住宅施策も目標。
瀬戸	商店街のコーディネート。駐車場の経営、共通ソフト事業。
長浜	空き店舗活用、商業環境整備、住環境整備と言った住宅施策。
津山	再開発ビルの管理運営、空き店舗対策事業。
佐賀	再開発ビルの管理運営、駐車場の経営、ICカード事業。
大牟田	再開発ビルの管理運営、駐車場の経営。

上の表は8都市におけるTMOの事業計画をまとめたものである。マネジメントを主体とするTMOは相模原だけであり、再開発ビルの管理運営、駐車場の経営などがTMOにより行われている。商業者を支援するための事業が中心となっている。

TMOはその名の通り中心市街地をマネジメントする機関で、事業計画や、各主体の調整、ビジョンの作成等を通じて活性化を戦略的に行うための機関である。しかし、法律でも明記されておらず、国自身も試行錯誤によりTMOの成功事例を増やしていきたい、という状況で現在のところ具体的なイメージを作っている段階であり、実際に設立を行う自治体の多くが手探り状態である。

次にTMOの組織面に注目する。下の表はTMOを設立する際の組織をまとめたものである。

表3 TMOの組織

相模原	商工会議所
島田	商工会議所を窓口に検討中。第三セクターが有力。
新城	まちづくり研究会から発足したまちづくり会社。
瀬戸	4つの商店街を中心とした第三セクター。
長浜	商工会議所を窓口を検討中。 民間主導の第三セクター。
津山	市街地再開発組合から発足した第三セクター。
佐賀	まちづくり研究会から発足したまちづくり会社。
大牟田	市街地再開発事業を発端とした第三セクター。

既存の商工会議所、まちづくり会社を認定するものもあれば、新規に設立を行うものもあるが、第三セクターが目立っている。TMOが事業主体となっているために、収益性・公共性を併せ持つ第三セクターが選択されているといえる。既にTMOの設立が行われている、あるいは設立の枠組が決まっているものについて出資状況を見ると、市・商工会議所といった公共サイドの出資割合が、相模原（100%）、新城（50%）、津山（88%）、佐賀（44.2%）、大牟田（50%）となっており、公共側の出資比率が高く、商業者の出資も多くなっている。民間活力の導入という点を考えると、公共サイドの出資を抑えることが一つの課題といえよう。

4. 中心市街地の活性化とTMOの方向性

TMOの事業計画として、商業面を支援するものが目立っているが、中心市街地は商業面を中心に、業務や公共サービス等、多様な機能があることから、TMOも単なる商業者の機関とするのではなく、多様な主体に参加を募り調整機能を発揮していくことが望まれる。新城市ではTMOに一般市民を株主として募り、市民が中心となって開かれているまちづくり協議会が母体となってTMOが運営され、市民ニーズに基づいた活性化事業が行われている。佐賀市でも商業者だけでなく、市内に事業所を持つ企業に広く出資を募り、賛同を得た企業から出資を募り設立されている。また、市に学識経験者、大型店、消費者団体等が加わってタウンマネジメント協議会が行われており、将来像の作成やTMOの事業計画が立てられている。瀬戸では商業者が中心となった組織ではあるが、4商店街がエリア事業部としてTMOの下に位置付けられ事業を推進することで、商店街が団結するための組織となりつつある。

このように、TMOに幅広い参加者を募り、さまざまな視点から活性化を考え、中心市街地の活性化をいわゆる社会運動として捉えることが重要である。その上でTMOの事業も商業面だけでなく、公共サービスの補完など、多様な機能に関わっていくことが重要であろう。