

中心市街地活性化に街づくり会社が果たした役割 —(株)ハイマート久留米をケーススタディとして—

九州大学工学部 学生会員 ○竹内 美都
九州大学大学院 正会員 秋本 福雄
九州大学大学院 正会員 小林 敏樹

1. はじめに

近年、中心市街地活性化を目的とした街づくり会社が数多く設立されている。街づくり会社は、1987年の街づくり会社構想で初めて打ち出され、図1に示すように中小小売商業振興法(以下、小振法)特定商業集積法(以下、特集法)そして旧中心市街地活性化法(以下、旧中活法)に取り込まれ、活用されてきた。

既存研究には法制度の改正や制定により、街づく

り会社の役割がどのように変化してきたかを明らかにしたものはない。よって本研究では、街づくり会社構想の時期から街づくり会社設立へ動き、街元気プロジェクトでも実践コース・現地実習地¹⁾となった福岡県久留米市の(株)ハイマート久留米を事例に挙げ、街づくり会社が中心市街地活性化にどのような役割を担ってきたのかを明らかにすることを目的とする。研究の手法としては、(株)ハイマート久留米に想定されていた事業、実施した事業、連携した組織、(株)ハイマート久留米の組織体制及び経営状況に着目する。なお、本研究で対象とする街づくり会社は上記のような法制度上の位置づけのあるものとする。研究の対象とする時期は街づくり会社構想から旧中活法までとする。

2. (株)ハイマート久留米設立までの経緯：構想期

久留米市において街づくり会社設立への動きが出たのは1987年の商業近代化地域基本計画である。この計画では街づくり会社は市役所周辺の新都心整備構想の事業実施主体と考えられていたが構想に留まった。1990年に策定された商業近代化地域実施計画で久留米都心部の池町川ファッションストリート化と駐車場の集約・立体化と具体性を持っていった²⁾。また、商業近代化地域実施計画に平行し、街づくり会社設立可能性調査(1991)が行われた。

特集法制定を受け、1992年に久留米市も基本構想を

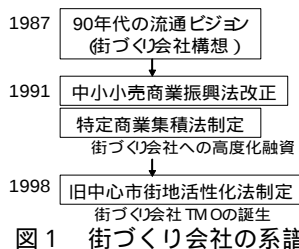


図1 街づくり会社の系譜

策定した。記載されている事業は9事業で、そのうち街づくり会社設立可能性調査結果を踏まえ、あけぼの再開発地区での保留床の購入による多目的ホール建設、広又地区での立体駐車場建設の2事業が街づくり会社が実施する事業とされた³⁾。

3. (株)ハイマート久留米設立からTMO化：高度化融資の客体として

1993年5月に街づくり会社「(株)ハイマート久留米」が設立された。

出資構成や当時の設立目的は表1のようである。本章で対象とする時期(1993～

表1 (株)ハイマート久留米の概要⁵⁾

出資構成	久留米市 250百万円 民間 390百万円 合計 640百万円
主な大株主	久留米市 39% (株)西日本シティ銀行 3% (株)筑邦銀行 2% (株)岩田屋 2% 等
役員構成	代表取締役会長 市長 代表取締役社長 商工会議所会頭 代表取締役副社長 商工会議所副会頭
整備する施設	(商業基盤施設として) 大型駐車場、多目的ホール等の建設と運営を行う その他、 空地 空店舗の有効活用 再開発の支援 各種コンサルティング等の事業を実施する。

1999年)に(株)ハイマート久留米実施した事業は花の街づくり事業、空店舗対策事業であり、構想期に想定されていた事業の実施には至っていない。その理由として、駐車場建設事業は1988年に発生したあけぼの地区での火災発生により再開発が早急に急がれていたため優先順位が下がったことが挙げられる。あけぼの再開発地区については、(株)ハイマート久留米も1996年に設立した「あけぼの地区再開発事業化推進協議会」へ参加し検討を行ってきたが、再開発ビルの運営にあたる予定であったあけぼの再開発(株)のキーテナント誘致の失敗により、再開発が白紙に戻されたため、(株)ハイマート久留米の多目的ホール建設も白紙となった。

この時期の(株)ハイマート久留米の従業員の状況は、図3のようにパート従業員と出向により運営されており、株式会社として独立して事業を推進する力がなかったと言える。また、経営状況(図4)を見ても、収支の動きがほとんどないことが分かり、目的であった2事業の推進が不可能となると(株)ハイマート久留米の存在意義が低下した。

4. TMO化からTMOとしての活動：TMOとして

旧中活法の制定を受け、久留米市でも 1999 年に中心市街地活性化基本計画を策定した。(株)ハイマート久留米はＴＭＯ構想策定に向け、1999 年 11 月より若手商業者等の参加・協力を経て、久留米版ＴＭＯの創造を目指すＷＧを設置した。

WGの検討結果を踏まえ、2000年にTMO構想が認定された。TMO構想には図2のような事業が記載されており、2001年にあけぼの再開発地区でのテナントミックス事業の推進、2005年にはイベントの充実を図るために変更されている。TMO構想の実施状況は、空き店舗対策事業として、2000年度からチャレンジショップの運営やイベントの実施などソフト事業を主に実施してきた。TMO構想の事業を推進しようとする際、WGに参加した商業者が、地権者など事業関係者との間のパイプ役としての役割を果たした。

(株)ハイマート久留米の波及効果として、WG参加者自らが「おかみさん会」や「商店街地域ブランド研究会」を立ち上げ、商店街の質の向上を目指した動きが見られ、空き店舗を活用した市民大学である「六ツ門大学」も市民がボランティアで(株)ハイマート久留米と協力して運営している。さらに商店街での電動スクーターの貸し出し等を行うタウンモビリティ活動を推進したNPO「高齢者快適生活づくり研究会」を設立し、商業活性化だけでなく、福祉分野にも連携体制ができた。また、今まで久留米市中心部の10の商店街はそれぞれに振興組合を設立し、全商店街で統一した事業を行うことが困難であったが、2006年1月に(株)ハイマー

ト久留米が事務局として動き、
「久留米ほとめき通り商店街」と
して10の商店街をまとめた。

この時期の(株)ハイマート久留
米の従業員の状況は、図3のよう
にタウンマネージャーやプロパ
ー職員等の採用により多くの事
業を同時に推進できる体制が整
いつつある。経営状況からは営業
利益が増加するが、第3セクター
として街づく
り会社は収益
性の低い事業
を実施しなけ
ればならぬ

チャレンジショップ
共通駐車場システム
カート事業
コミュニティバス運行事業
街の駅（託児所）設置
空き店舗対策事業（サービス）
賑わい創出事業
イルミネーションと市民音楽

図3

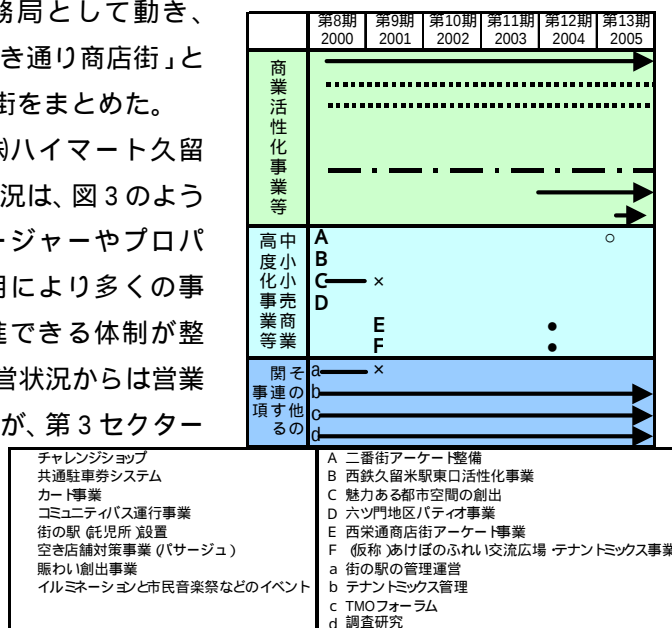


図2 TMO構想の進捗状況

ことが読み取れる（図4）。しかし、上で挙げた他の組織と連携して事業を推進するほか、㈱ハイマート久留米の役割を他の組織が担うことで㈱ハイマート久留米の負担を軽減すると同時に中心市街地活性化全体の視点を持ちながら各組織を調整することが可能になっている。

5. 結論

街づくり会社構想に端を発する小振法改正と特集
法制定により設立された街づくり会社は、(株)ハイマ
ート久留米のように役割を担う事業数が少ないとそ
の事業が白紙となった場合、存在意義が低下する。
その一方、旧中活法のＴＭＯとして、ＴＭＯ構想に
記載される多くの事業を推進する場合、前述のよう
な存在意義の低下はないが、収益性の低い事業を実
施するため他組織との連携が不可欠である。街づく
り会社自身が単独で事業を実施するのではなく、他
の組織とネットワークを持ったことで商業活性化以
外に福祉に関する事業等にまで広げることが可能に
なり、それらをまとめる調整役としての役割を担う
ことになった。

今後の研究課題としては、2006 年の改正中活法に

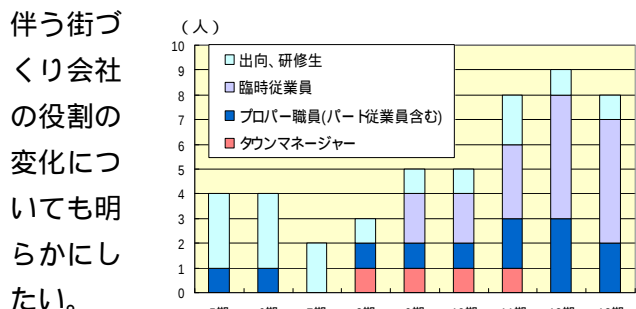
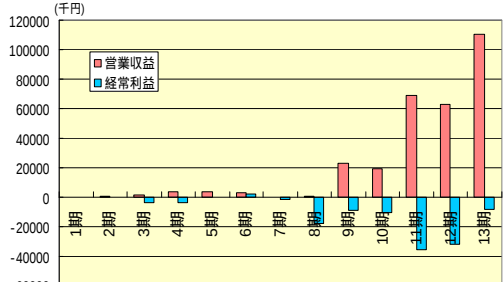


図3 (株)ハイマート久留米の従業員数の変化⁵⁾

図 4 (株)ハイマート久留米の経営状況⁵⁾

参考文献

- 1) 経済産業省,「街元気プロジェクト・中心市街地商業等活性化事業(人材育成事業)」,2006
- 2) 久留米地域商業近代委員会,「久留米地域商業近代化地域基本・実施計画」,1987・1990
- 3) 久留米市,「久留米市特定商業集積整備基本計画」,1992
- 4) (株)ハイマート久留米,「TMO事業構想」,2000・2001・2005
- 5) (株)ハイマート久留米,「定時株主総会資料」,1998~2006