

令和7年 3月24日

瀬戸市議会

議長 小澤 勝 様

報告書

～ 中心市街地の活性化について ～

都市活力委員長 富田 宗一

1. はじめに

瀬戸市は、立地適正化計画において「**鉄道を活用した都市づくり**」と「**子育て世代が暮らしやすい環境づくり**」を基本理念に掲げている。市内には名鉄瀬戸線と愛知環状鉄道の2路線が整備されており、名古屋市や豊田市といった周辺都市への高いアクセス利便性を有している。この特性を最大限に活かし、**駅周辺に生活利便施設や都市機能を集約することで、市民にとって魅力的で持続可能な都市を目指している。**

中央地域の中核である新瀬戸駅・瀬戸市駅から尾張瀬戸駅周辺は、基幹的な都市機能が集積し、市内外と公共交通で結ばれた中心拠点であり、このエリアを都市機能誘導の重要地域として位置づけた第6次瀬戸市総合計画を進めてきた。

なかでも、尾張瀬戸駅周辺は、瀬戸市の歴史と文化を象徴する地域であり、やきもの産業と共に賑わいや市民の生活を支えてきた商店街・観光施設・文化的資源が多く立地していることから**中心市街地と設定**された。そして、歴史的景観ややきもの文化を活用した魅力的なまちづくりを通じて、地域活性化に向けたさまざまな取り組みが進められてきた。

本市の都市計画マスタープラン・立地適正化計画による中心市街地の活性化に向けた取り組みをまとめると以下の通りであった。

- 商店街の賑わい創出
空き店舗の利活用を促進し、中心市街地への出店を支援することで、地域経済の活性化を図る。
- 空き家・空き地の利活用
空き家を住居や滞在型施設として改修し、歴史や文化を感じられる新たな魅力をまちに加える。
- 起業支援と企業誘致
新たな時代の担い手となる若者や若手企業者の起業支援・フォローアップ、市内外のIT企業やスタートアップ企業の進出支援を通じた新産業の誘致を行う。
- 歴史・文化資源の活用
やきもの文化を感じられるアトリエやギャラリー、飲食店などを新設し、市民や来訪者が交流できる場を創出する。
- 景観整備と回遊性向上
歩行者が楽しく回遊できる道路空間や景観を整備し、歴史的な建築物や窯垣の保存を進める。

尾張瀬戸駅周辺は、瀬戸市の観光産業を牽引するだけでなく、地域住民の日常生活の中心

地としても重要な役割を担うとされている。本提言書では、これまでの取り組みを振り返り、その成果や課題を明らかにすることで、**中心市街地の活性化への方策**を報告する。

2. 調査研究の概要

(1) 本市の中心市街地に関わる予算措置について

総合計額 2,403,773,363 円 1年あたり平均額 480,754,673 円

(令和元年～令和5年決算より過去5年合計と平均額を算出)

* 一部事業終了した予算や観光に関わる予算は市域全体に及ぶため、必ずしも中心市街地にのみに限らないことは注意をされたい

① 商店街の賑わい創出に関連する事業費

合計額 42,960,000 円 1年あたり平均額 8,592,000 円

i) 商業団体等事業費補助金（電灯料補助除く中心市街地への補助額）

交付合計額 25,895,000 円 1年あたり平均額 5,179,000 円

ii) 中心市街地商店街空き店舗対策補助金

交付合計額 17,065,000 円 1年あたり平均額 3,413,000 円

② 空き家・空き地の利活用に関連する事業費

合計額 42,708,000 円 1年あたり平均額 8,541,600 円

i) 老朽空き家等解体補助金

交付合計額 36,352,000 円 1年あたり平均額 7,270,400 円

ii) 中心市街地地域整備補助金

交付合計額 6,356,000 円 1年あたり平均額 8,541,600 円

③ 起業支援と企業誘致

合計額 13,727,304 円 1年あたり平均額 2,745,461 円

i) 起業支援（瀬戸市地域産業振興会議への負担金：せとしごと塾）

負担金合計額 8,927,304 円 1年あたり平均額 1,785,460 円

ii) IT・スタートアップ企業等進出促進奨励金

交付合計額 4,800,000 円 1年あたり平均額 960,000 円

④ 歴史・文化資源の活用に関連する事業費

合計額 723,349,197 円 1年あたり平均額 144,669,840 円

i) 新世紀工芸館

交付合計額 282,829,808 円 1年あたり平均額 56,565,961 円

ii) 瀬戸染付工芸館

交付合計額 70,464,869 円 1年あたり平均額 14,092,973 円

iii) ノベルティ・こども創造館

交付合計額 131,324,498 円 1年あたり平均額 26,264,899 円

iv) 無風庵

約 5 千万円

v) 旧山繁商店

約 1.4 億円

vi) ツクリテセンター 人件費

交付合計額 11,288,303 円 1 年あたり平均額 2,257,661 円

vii) ツクリテ支援

交付合計額 32,768,719 円 1 年あたり平均額 6,553,744 円

viii) ツクリテ支援 支援補助金

交付合計額 4,673,000 円 1 年あたり平均額 934,600 円

⑤ 景観整備と回遊性向上に関連する事業費（平成 11～平成 27 年度実績より）

合計額 約 12 億円 * 工事にかかった費用。現在は維持管理費のみ

i) 陶の路 総距離約 5 キロ 約 11 億円

ii) 陶の路ポケットパーク 約 4,500 万円 現在は廃止

iii) 無風庵ポケットパーク 約 4,600 万円 現在は廃止

⑥ 観光施設に関連する事業費

合計額 1,581,028,862 円 1 年あたり平均額 316,205,772 円

* 観光に関わる予算は市域全体に及ぶため、必ずしも中心市街地にのみに限らない
ことは注意をされたい

i) 観光協会への市負担金

5 年合計額 164,391,750 円 1 年あたり平均額 32,878,350 円

ii) 観光課人件費（9 名分の給料+職員手当等+共済費）

5 年合計額 315,112,395 円 1 年あたり平均額 63,022,479 円

iii) 瀬戸蔵及び瀬戸蔵ミュージアム指定管理料

5 年合計額 719,091,317 円 1 年あたり平均額 143,818,263 円

iv) 瀬戸蔵工事請負費（R5 に空調工事があり高額となっている）

5 年合計額 336,757,900 円 1 年あたり平均額 67,351,580 円

v) セとものフェスタ事業負担金（瀬戸市美術館）

5 年合計額 2,750,000 円 1 年あたり平均額 550,000 円

vi) セともの祭事業負担金

5 年合計額 39,833,700 円 1 年あたり平均額 7,966,740 円

vii) セと陶祖まつり事業負担金

5 年合計額 3,091,800 円 1 年あたり平均額 618,360 円

(2) これまでの成果について

① 中心市街地（道泉・深川）の人口動態について

平成 27 年度 10 月	道泉連区	4,178 人	深川連区	2,368 人
令和 5 年度 10 月	道泉連区	3,975 人	深川連区	2,248 人
	道泉連区	-203 人	深川連区	-120 人

人口減少は明らかなため方針転換は急務である

② 定期的なマルシェやイベントの開催

- ・銀座通り商店街（銀座生き生きマルシェ毎月第 1 日曜日）
- ・末広町商店街（千客万来招き猫マルシェ毎月第 2、4 日曜日）
- ・せと陶祖まつりや、せともの祭り、来る福招き猫まつりと連動したイベント開催
- ・その他、不定期に各店舗でイベントをして賑わいを創出

③ 居場所の増加

- ・シェアハウス、シェアオフィス、シェアイベントスペースなど人の集まる場が増加
- ・飲食店や本屋、駄菓子屋など新しい店舗の出店

この数年間にリノベーションにより新しく生まれ変わっている店舗が多数あり店舗として使用可能な物件も少ない。松千代館をはじめ「大学コンソーシアムせと」の活動もあり、官学民連携も活性化している。「ツクリテセンター」や「瀬戸しごと塾」による新規事業者と地域との連携やつながりが生まれる効果がみられる。以前からあった店舗も内装、新商品や商品パッケージなどデザインのリニューアルを行うなど、各店舗の経営努力が見られている。

④ 観光プロモーションの推進の成果（令和 6 年度観光協会総会資料より）

- ・旅行商品で催行されたツアー数
平成 29 年の 8 ツアー 令和 5 年 134 ツアー
- ・ツアー実施会社数
平成 29 年の 5 社 令和 5 年 73 社
- ・観光案内所訪問者数
令和 4 年度 25,398 人 令和 5 年度 34,824 人
- ・広報・宣伝の実施
雑誌等の記事掲載数 25 社 36 件 テレビ・ラジオ局の取材対応 71 件
コロナによる減少はあったものの、観光プロモーションの一定の効果が表れている。

⑤ 来訪者数の推移

・バルティセと	利用台数	令和元年度 150,797 台	令和 5 年度 142,415 台
	駐車場使用料	令和元年度 10,352,500 円	令和 5 年度 10,220,100 円
・瀬戸蔵	利用台数	令和元年度 58,495 台	令和 5 年度 92,289 台
	駐車場使用料	令和元年度 4,394,400 円	令和 5 年度 11,426,800 円

・宮川駐車場	利用台数	令和元年度 63,166 台	令和 5 年度 83,708 台
	駐車場使用料	令和元年度 2,745,000 円	令和 5 年度 5,317,300 円

瀬戸市が管理する駐車場利用台数・金額からも来訪者が増加していることが推察できる。

⑥ 尾張瀬戸駅の乗降者数の推移（都市マス作成時の平成 27 年度と令和 5 年度を比較）

平成 27 年度	3,235,000 人	1 日あたり	8,938 人
令和 5 年度	2,769,000 人	1 日あたり	7,650 人

電車の利用者数は大きく減少しコロナ後も回復していない。移動方法の変化が推察できる。鉄道会社の経営方針にも影響を及ぼす可能性がある。

（３）行政視察

武蔵野市

多摩・島しょ広域連携活動助成金を活用し、三鷹市・小金井市と連携して「となりまちプロジェクト」を実施した。この事業では、3 市と各観光協会が交流するきっかけを創出し、企画を通じて市民同士のつながりや交流が生まれた。また、住民が愛着を持つ場所について話を聞く機会を設けることで、新たな魅力を再認識する場となった。3 市をまたぐ広域的な広報が実現した点はメリットであったが、助成金外の費用負担に関する調整が課題であった。事業終了後も人のつながりは維持されており、引き続き連携しやすい関係性が築きつつ、市民主体の活動に移行していく。さらに、武蔵野市独自の事業「CO+LAB MUSASHIO」では、農家と事業者が地元食材を活用したコラボ商品（約 30 品目）の開発や販売イベントを実施した。お互いの事業所見学や意見交換会を行うことで深い交流が生まれ、イベントには約 15,000 人が来場するなど、想定を超える成果を上げた。

行政が企画の場を提供することで人のつながりを促進できるが、助成終了後の自立運営が課題となる場合もあり、支援と自立のバランスが重要であった。

青梅市

青梅市中心市街地活性化基本計画（計画期間：平成 28 年 7 月～令和 5 年 3 月）では、「粋活タウン 青梅宿 ～絆と歴史や自然を活かした住みやすく、訪れたいまち～」を基本理念とし、①街なか居住の促進、②経済活力の向上、③回遊性の向上を目標に様々な事業を実施した。令和 4 年度には 67 事業（総事業費約 13 億 3,784 万円）が展開され、昭和レトロな街並みや看板の設置、映画館「シネマネコ」の開館など、地域の特色を活かした観光・イベントを通じて新規出店者が増加し、人と人との新たなつながりも生まれた。

②と③については一定の成果を上げたことから、一般社団法人を設立し事業継続を図ること

とした。一方で住民アンケートでは満足度が低く、居住人口は減少傾向にあり、①の目標は十分に達成できない課題があった。これに対し、**駅前再開発として、公共施設（図書館）やマンション建設を進める**ことで居住人口増加を目指す方針を示した。この事業には、民間事業者との連携による図書館一体型のマンションを建設する計画であり、**社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）を活用し、予算は約21億円を予定していた**。民間事業者と協力することで費用負担の抑制を行っていたことは本市も参考にできる。

本市においても空き店舗対策にとどまらず、大きな視点から中心市街地の活性化に一層取り組む必要がある。

観光やイベントは市外からの来訪者や新たな交流を生む即効性がある一方、居住希望者を増やすには住民にとっての利便性向上が不可欠である。これらの取り組みを両輪で進めることで、初めて住みやすく魅力ある街づくりが可能となる。すべて行政で行わず、一定の成果を上げた部分は**法人化**をする、**民間と協力**をすることの重要性は参考にすべきである。

3. 調査研究からの考察

（1）中心市街地商店街の課題

① 平日の閑散とした状況

平日は人通りが少なく、多くの店舗が週末に営業を集中させる傾向にある。週末やイベント時の売上に依存する経営では安定性に欠け、継続的な営業が難しい。

② 営業時間の課題

商店街が生活と密接に結びついているため、多くの店舗が夕方早くに閉店している。宿泊客が利用できる夜間営業の店舗が少なく、夜の賑わいが不足している。居酒屋など夜間利用できる飲食店が求められるが、現状では利益が見込めないため、新規出店のハードルが高い。

③ 移動手段の変化に伴う駅の利用者減少と駐車場不足

物流の方式が変化したことにより（電車から車へ）、電車は通勤通学の生活の足へと変わった。しかし、人口減少とコロナ禍によるオンライン整備、ワークスタイル、ライフスタイルの変化によりにより鉄道利用者は減少している。近隣大型スーパー・商業施設などの出店により消費様式が変化している。

以上の事から、商店街の客層・駅利用者の客層が変わっているため、ペルソナ設定の変更と取り組みの変革は急務である。一方で、車中心の移動手段が中心となり駐車場が不足していることも大きな課題である。

④ 観光と人口減少

瀬戸市の観光需要は一定数あるものの、中心市街地の商店街活性化が人口減少の歯止めには繋がっていない。他都市との競争の中で、抜本的な企画や新しい価値の創出が必要である。

⑤ 商業の持続可能性

瀬戸市中心市街地商店街の家賃は周辺自治体と比べて安価であり、市の家賃補助や店舗改装費補助といった支援策も充実している。そして、商店街では協力し合える仲間がいることも魅力であることなど、初めて起業する人にとっての利点は多い。しかし、夢を抱いて新規出店する人も、平日顧客の不足により経営が成り立たないケースが多い。近隣の大型商業施設や生活様式の変化により、小売業のみでは収益性が低下している。来訪する魅力的な目的地や理由も不足していることなど課題が多い。

(2) 今後の方向性と提案

物消費（物売る）から事消費（できごと、体験を売る）へ力を入れる意識を変える。観光はインバウンドを増やす輸出産業である意識を持ち、PRと整備に力を入れる。

① 観光施策の新たな方向性

陶磁器・ガラスのまちならではの工房体験・見学や、鉱山見学などを組み合わせた学びと体験型観光を推進する。高付加価値の海外向け教育プログラムや長期滞在型施設を設け、独自の観光スタイルを構築する。

また、窯垣の小径など、中心市街地周辺に点在する観光スポットを効果的に結び付け、いつどこに行ったら時間を有効に体験・見学できるかPRと仕組みづくりを行う。そこへのツアーや、電動自転車やレンタサイクルを活用し、高低差のある地域でも快適に移動できる環境を整備する

② 観光に活かせる市の施設の活用

本市の強みである陶磁器関連施設を観光と結び付け、市内外の誰もがわかる目的地を整備し活用する必要がある

③ 市の支援と持続可能性

市の支援の期限や形態を再検討し、商業支援に加え、文化や歴史を現代の「見せ方」「伝え方」を工夫して発信する計画が求められる。

④ ホットスポットの創出

商店街が「生活に根ざした場所」ではなく、「目的地」として訪れる価値を持つエリアへと変貌する必要がある。以下に具体的な施策を示す。

- ・ テーマ性のあるまちづくり：若手作家や起業家が集まり、全国から商社のバイヤーが訪れる「ツクリテが交流できるまち」を目指す。
- ・ シェアオフィスの誘致：賃料が安く、災害リスクが低い立地特性を活かして企業のサテライトオフィスを誘致する。

4. まとめ（意見）

人口減少の加速、商店街やイベントの賑わいが休日に偏っているなど課題解決に至っていない。瀬戸市の中心市街地商店街が持続可能な形で発展するには、3（2）の提案のように「特別な価値」を創出し、平日でも人が集まる仕組みを作る必要がある。観光資源や市の施設を最大限活用し、商業だけでなく「特別な価値」となる文化や歴史、土などの材料や道具を含め、大切に伝え守る長期的な支援施策が必要である。また、活動団体や民間事業者に対する市の支援策は自立運営を意識した支援の仕組みを構築することが重要である。

しかし、本委員会の調査研究結果から示されているように、全てを達成することは困難を極めることは否定できない。商店街や観光要素の必要な部分は残しつつも、中心市街地の感覚を大胆に変化させる必要がある。具体的には、**中央地域の活性化**を見据えた都市計画での**明確な方針として、中心市街地の設定**を見直すことを検討してはどうか。候補地として、経済効果を創出しやすい交通結節点であり生活インフラの整っている瀬戸市駅・新瀬戸駅を中心とした計画を進め、予算措置を図る。これは**駅周辺に生活利便施設や都市機能を集約することになり、市民にとって魅力的で持続可能な都市を目指すとする本市の理念に合致する方策と考えられ、公共の福祉に寄与することにつながると考える。**

結びに、現在の都市活力委員会委員の任期は終わるが、駅周辺の環境整備によって、中央地域(中心市街地)の活性化は期待されることから、次期委員会でも引き続き調査研究を進めることを申し送りとする。