

# 富士TMO構想

富士市中心市街地における  
中小小売商業高度化事業構想

## 概 要 版

平成17年2月

富士商工会議所

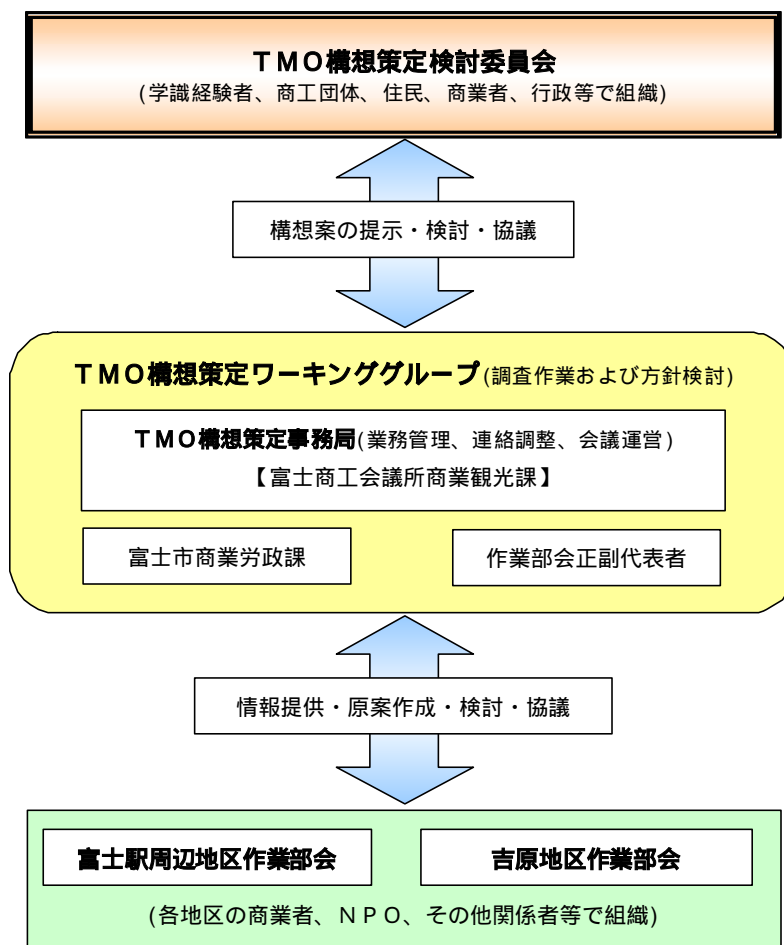
## 富士TMO構想策定の背景と目的

平成15年度に策定された富士市中心市街地活性化基本計画では、富士駅周辺地区(112ha)ならびに吉原地区(117ha)の2地区を中心市街地として、その活性化に向けた事業計画などが定められています。

中心市街地活性化事業を推進する主体として、中心市街地活性化法ではタウンマネジメント機関(TMO)を設置することが適切とされています。TMOの設置は絶対条件ではありませんが、TMOを設置して事業主体とする方が資金調達面で有利になる可能性もあり、活性化に向けた取り組みを円滑に進める上でも、富士市におけるTMO設立の方向について検討を行いました。

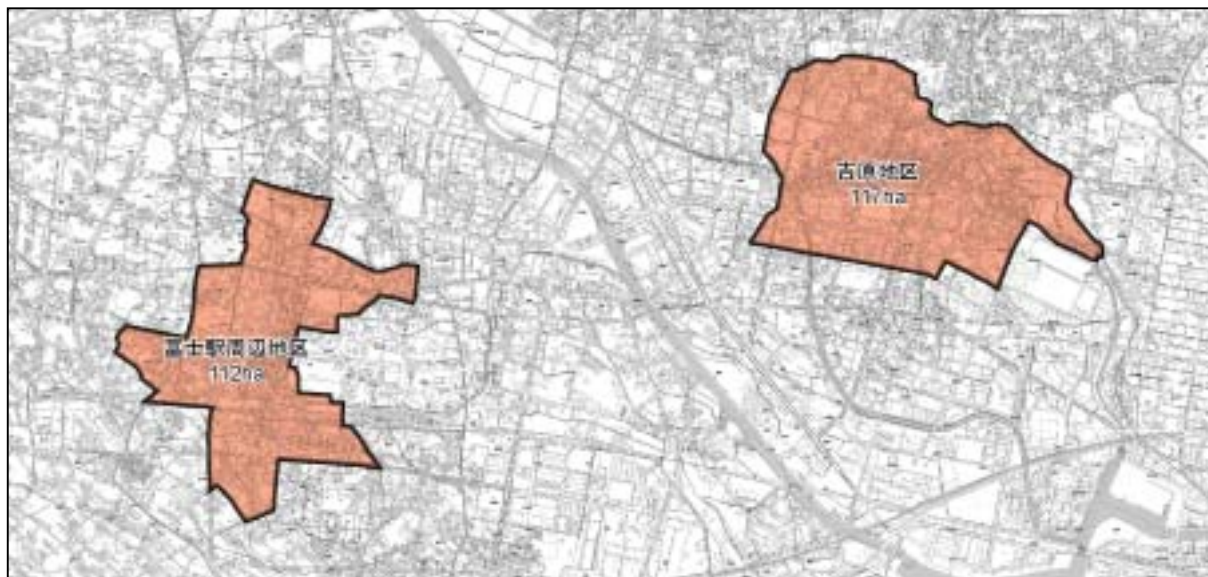
本構想の策定にあたっては、商業者、NPO、その他関係者等で組織される作業部会を富士駅周辺地区および吉原地区それぞれに設置して地区毎の導入事業の検討を行い、事務局に富士市、作業部会リーダーを加えたTMO構想策定ワーキンググループで作業部会より提案された各導入事業の方針検討を行い、学識経験者、商工団体、住民、商業者、行政等で組織されるTMO構想策定委員会にて、TMOとして実施すべき事業など、本構想のとりまとめを行いました。

### 富士TMO構想策定の体制



## TMO事業の対象区域

TMO事業の対象区域は下図に示す富士駅周辺地区(112ha)および吉原地区(117ha)とします。(中心市街地活性化基本計画に同じ)



## 富士市におけるTMOに求められる役割

中心市街地の衰退と郊外化の進展は富士市の「顔」の喪失であり、地域固有の文化や伝統を消失させることにもつながる可能性があり、さらに都市の無秩序な拡大は都市経営の効率性を損ない、都市の持続可能な発展を阻害する可能性もあります。また、超高齢社会の到来を目前に控えているわが国では、公共交通機能が集中する中心市街地の商業機能を維持することは公共サービスの視点からも重要と考えられます。

このような観点から、中心市街地の商業機能を一体的に整備していくTMOの果たすべき役割は極めて重要といえます。TMOがこのような役割を果たすために求められる最も重要な機能は、中心市街地活性化のための事業に係わる様々な主体間の合意形成を円滑に図りながら事業を推進していくために「地域におけるパートナーシップの中核となる」ことがあげられます。

このような中核機能を果たし、中心市街地の活性化事業を主体的に推進するために、富士TMOには以下のような役割を担っていくことが望まれます。

コーディネート	: 行政と民間の仲介・調整、まちづくりへの住民参加の推進、事業実施にあたっての関係者、権利者間の調整など
事業プロデュース	: 活性化ソフト事業の企画立案・制作・実施など
政策提言	: 中心市街地における各種の都市開発、まちづくり計画、土地利用計画等に関する企画立案、行政への提言など
情報発信	: 広告宣伝や地域PRなど
商業支援	: 商業者への指導・助言、経営や販促に関する指導・情報提供

## 富士市におけるTMOの位置づけ（基本戦略）

### 基本戦略 - 1 中心市街地の活性化をリードする組織

中心市街地の活性化は言うまでもなくTMOの中核的業務であり、これを最優先の目標として事業展開を図っていく必要があります。国が言うところの「中心市街地を一つのショッピングモールとして捉える」という視点はTMOだからこそ発揮できるものであり、近視眼的な事業展開のみに陥らないよう留意する必要があります。

### 基本戦略 - 2 地域の自発的な取り組みを支援する組織

TMOを設置して中心市街地の活性化を行う目的は、中心市街地で活動する多くの人々を支援するためといえます。それらの人々が望まないかたちでの活性化事業は行うべきではなく、また、富士TMOは資金や人員が決して潤沢なものではないことから、活性化事業の実施にあたっては地域の人々との協働が不可欠となります。

こうした点を考慮すれば、富士TMOの行う活性化事業は、まず地域の人々がやりたいこと、やれることをベースに構築すべきであることから、地域の人々の行動意欲に基づく自発的な取り組みを支援していくことを優先していきます。

### 基本戦略 - 3 まちづくりをリードする人材を育てる組織

TMOの有効な事業展開のために人材が必要なことは明らかですが、外部から有能な人材をTMO職員として迎えることは容易とはいえません。しかしながら、将来にわたる継続的なまちづくりの実践のためには長期に従事できる人材の確保は必要不可欠であり、TMO事業を展開しながらまちづくりをリードできる人材をTMO内部で確実に育成していく体制が望まれます。

また、TMO内部だけではなく、商店街や地域住民の中からも、まちづくりに主体的に関与できる人材を発掘・育成していくことを目標とします。TMOの活動は地域の人々の力に負うところが相当部分を占めることが予想されることから、こうした人材の存否はTMO事業の成否を分ける重要な要素となります。

## 地区別の基本方針

### 富士駅周辺地区

#### “健康印”商店街の実現

TMO構想の策定にあたり、富士駅周辺地区作業部会において事業検討を実施した結果、当面は「健康をテーマにした商店街づくり」に集中的に取り組むことが妥当であろうとの結論に至りました。

限られた人的・資金的資源を集中的に投じることで最大の効果を得ることが目的であり、その他の事業については今後検討を行っていきます。

このような背景から、富士駅周辺地区では「“健康印”商店街の実現」を基本方針として、様々な事業に取り組んでいきます。

### 吉原地区

#### 吉原宿の再生と“商店力”の向上

吉原地区作業部会では中心市街地活性化基本計画の事業計画を踏まえ、「吉原宿の再生」「再開発事業などによる建築物の建て替え」「空き店舗対策」を重点的な取り組みと位置づけました。

吉原地区はかつての東海道の宿場町から発展してきた経緯があり、「吉原宿」としての再生は富士市のみならず全国的にもインパクトのある事業となります。

長期的には再開発事業などによるまち並み改善なども睨みつつ、既存店において「吉原宿」を前面にアピールする事業に当面取り組んでいくこととしました。

また、新規創業者を対象にするチャレンジショップだけでなく、他地域で実績を上げている「繁盛店」をまちに誘致する事業などにより、まちに賑わいを生むと同時に既存店の意識改革を促していきます。

## 富士駅周辺地区の事業項目

富士駅周辺地区では、『「健康印」商店街の実現に向けた個店の動機付け』『「健康印」関連イベントの実施』『「健康印」の拠点づくり』をテーマにTMO事業を展開していきます。

### 富士駅周辺地区における重点事業(6事業)

緊急性、実現性、活性化効果等を考慮し、富士駅周辺地区でTMOが重点的かつ優先的に実施する事業です。

#### 【「健康印」商店街の実現に向けた個店の動機付け】

健康一店逸品運動の展開 [着手時期：短期]

健康をテーマとした各店の一店逸品運動を展開する。

「健康印」商店街マップの作成 [着手時期：短期]

健康に関する商品・サービスを展開する個店を紹介した「健康印」商店街マップを作成する。

ホームページによる「健康印」商店街の情報発信 [着手時期：短期]

ホームページにより、一店逸品の紹介やイベント情報などの情報発信を行う。

「健康印」まちづくり塾の開催 [着手時期：短期]

「健康印」商店街実現に向けたセミナー・講習会を開催する。

#### 【「健康印」関連イベントの実施】

「健康印」シンボルマークの作成 [着手時期：短期]

「健康印」のシンボルマークやロゴなどを広く公募し、案内板などに活用する。

#### 【「健康印」の拠点づくり】

空き店舗の活用によるまちの駅の整備 [着手時期：短期]

情報発信機能などを備えたまちの駅を空き店舗の活用により整備する。

### 富士駅周辺地区におけるその他の事業(6事業)

重点事業以外に実施する事業です。

#### 【「健康印」関連イベントの実施】

・健康まつりの開催 [着手時期：短期]

富士駅周辺地区の商店街や個店が参加する健康まつりを開催する。(年1回)

・健康ミニカレッジ・ミニ講座の開催 [着手時期：短期]

店頭や空き店舗を活用し、健康をテーマとしたミニセミナー等を開催する。

・健康ウォーキングスタンプラリーの開催 [着手時期：短期]

名物店や史跡をまわるウォーキングスタンプラリーを定期的で開催する。

・太極拳 in 公園 [着手時期：短期]

地区内の各公園で太極拳の教室を定期的で開催する。

#### 【「健康印」の拠点づくり】

・既存店での「ミニ」まちの駅への取り組み [着手時期：短期]

各個店で商店街の案内やトイレの提供など「ミニ」まちの駅的な取り組みを進める。

・歴史的建築物の活用 [着手時期：中期]

所有者と協議の上、歴史的建築物をまちの駅的な利用ができるよう整備していく。

\* 「短期」は概ね3年以内、「中期」は概ね5年以内の着手を目指す

## 富士駅周辺地区の事業スケジュール

	短期	中期	長期
「健康印」商店街の実現に向けた個店の動機付け			
健康一店逸品運動の展開			
「健康印」商店街マップの作成			
ホームページによる「健康印」商店街の情報発信			
「健康印」まちづくり塾の開催			
「健康印」関連イベントの実施			
「健康印」シンボルマークの作成			
健康まつりの開催			
健康ミニカレッジ・ミニ講座の開催			
健康ウォーキングスタンプラリーの開催			
太極拳 in 公園			
「健康印」の拠点づくり			
空き店舗の活用によるまちの駅の整備			
既存店での「ミニ」まちの駅への取り組み			
歴史的建築物の活用			

\* ゴシック体は重点事業を示す

\* 「短期」は概ね3年以内、「中期」は概ね5年以内、「長期」は概ね10年以内の着手を目指す

## 吉原地区の事業項目

吉原地区では、『べんりなまち』『繁盛店の誘致』『吉原宿の再生』に関する各種TMO事業を展開していきます。

### 吉原地区における重点事業(4事業)

緊急性、実現性、活性化効果等を考慮し、吉原地区でTMOが重点的かつ優先的に実施する事業です。

#### 【べんりなまち事業】

市街地再開発事業・優良建築物等整備事業 [着手時期：長期]

吉原商店街の建物を再開発事業等により建て替えを行う。

#### 【繁盛店一本釣り事業】

繁盛店一本釣り事業 [着手時期：短期]

空き店舗に繁盛店を誘致する。

#### 【吉原宿再生事業】

吉原宿統一イメージ・吉原宿統一ブランド [着手時期：短期]

吉原宿をPRするための統一ロゴを作成する。

鯛屋旅館の活用 [着手時期：短期]

吉原宿の象徴として、鯛屋旅館を宿場風に改装する。

### 吉原地区におけるその他の事業(6事業)

重点事業以外に実施する事業です。

#### 【べんりなまち事業】

・トイレの提供・設置 \_\_\_\_\_ [着手時期：短期]

来街者が気軽に利用できるトイレを提供・設置する。

#### 【吉原宿再生事業】

・一店逸品事業の推進 吉原宿逸品みつけた \_\_\_\_\_ [着手時期：短期]

全国に発信できる吉原宿の名物づくりやオリジナル商品の開発を行う。

・周辺施設の利用 吉原宿まち歩きコース \_\_\_\_\_ [着手時期：中期]

吉原地区に立地する史跡等を巡るウォーキングコースを設定する。

・ウィンドウディスプレイコンテスト \_\_\_\_\_ [着手時期：中期]

店舗内の空きスペースを活用した若手芸術家によるディスプレイコンテストを開催する。

・地元出身タレントの活用「ドリフが街にやってきた！」 \_\_\_\_\_ [着手時期：中期]

空き店舗を活用してドリフターズのキャラクターや音楽を取り入れたイベントなどを展開する。

・アーケードの部分改修と虹いろーどの名称改称 \_\_\_\_\_ [着手時期：長期]

吉原商店街のアーケード改修にあわせた名称の改称を行う。

\* 「短期」は概ね3年以内、「中期」は概ね5年以内、「長期」は概ね10年以内の着手を目指す

## 吉原地区の事業スケジュール

	短期	中期	長期
<b>べんりなまち事業</b>			
市街地再開発事業 優良建築物等整備事業	-----	-----	
トイレの提供・設置			
<b>繁盛店一本釣り事業</b>			
繁盛店一本釣り事業			
<b>吉原宿再生事業</b>			
吉原宿統一イメージ・吉原宿統一ブランド			
鯛屋旅館の活用			
一店逸品事業の推進 吉原宿逸品みつけた			
周辺施設の利用 吉原宿まち歩きコース			
ウィンドウディスプレイコンテスト			
地元出身タレントの活用 「ドリフが街にやってきた！」			
アーケードの部分改修と虹いろーどの名称改称			

\*ゴシック体は重点事業を示す

\*「短期」は概ね3年以内、「中期」は概ね5年以内、「長期」は概ね10年以内の着手を目指す

## TMO事業推進にあたっての課題

富士駅周辺地区、吉原地区で実施が予定されているTMO事業は、いずれも資金なしで実行可能なものではなく、事業費用についてはなんらかの形で捻出する必要があります。事業費用の確保に向けては、事業進捗状況を勘案しつつ関係各所と協議・検討することになります。例えば以下のような手法が考えられます。

### 例1) 収益事業の展開

商店街の共通カード(スタンプ)事業、広告事業、駐車場や公共施設の管理運営事業などが考えられます。このうち駐車場や公共施設については、中心市街地内に立地する市営駐車場および公共施設の管理・運営の委託を富士TMOが受ける可能性を、富士市と協議・検討していきます。

### 例2) 中心市街地活性化基金の設置

市内に立地する企業等から出資を募り、中心市街地活性化基金を設置、その運用益を事業費用に充当します。但し、相当額の出資が必要となります。

## 富士TMOの組織体制

< TMO(認定構想推進事業者)となる者 >

富士商工会議所

< 組織・体制 >

富士TMO【富士TMO事務局】

(役割)・TMO事業の企画調整  
・TMO関連会合の企画、運営  
(構成員)主に富士商工会議所職員  
・市民、商業者等からの意見集約  
・TMO活動の広報 等

TMO運営組織【富士駅周辺地区・吉原地区】

(役割)・TMO事業の企画運営  
・上位計画、組織との連携、調整  
(構成員)中心市街地商店街(実働メンバー代表)、地域住民、NPO、各種団体 等  
・プロジェクトチームの組成  
・TMO事業に対する地元意向の集約 等

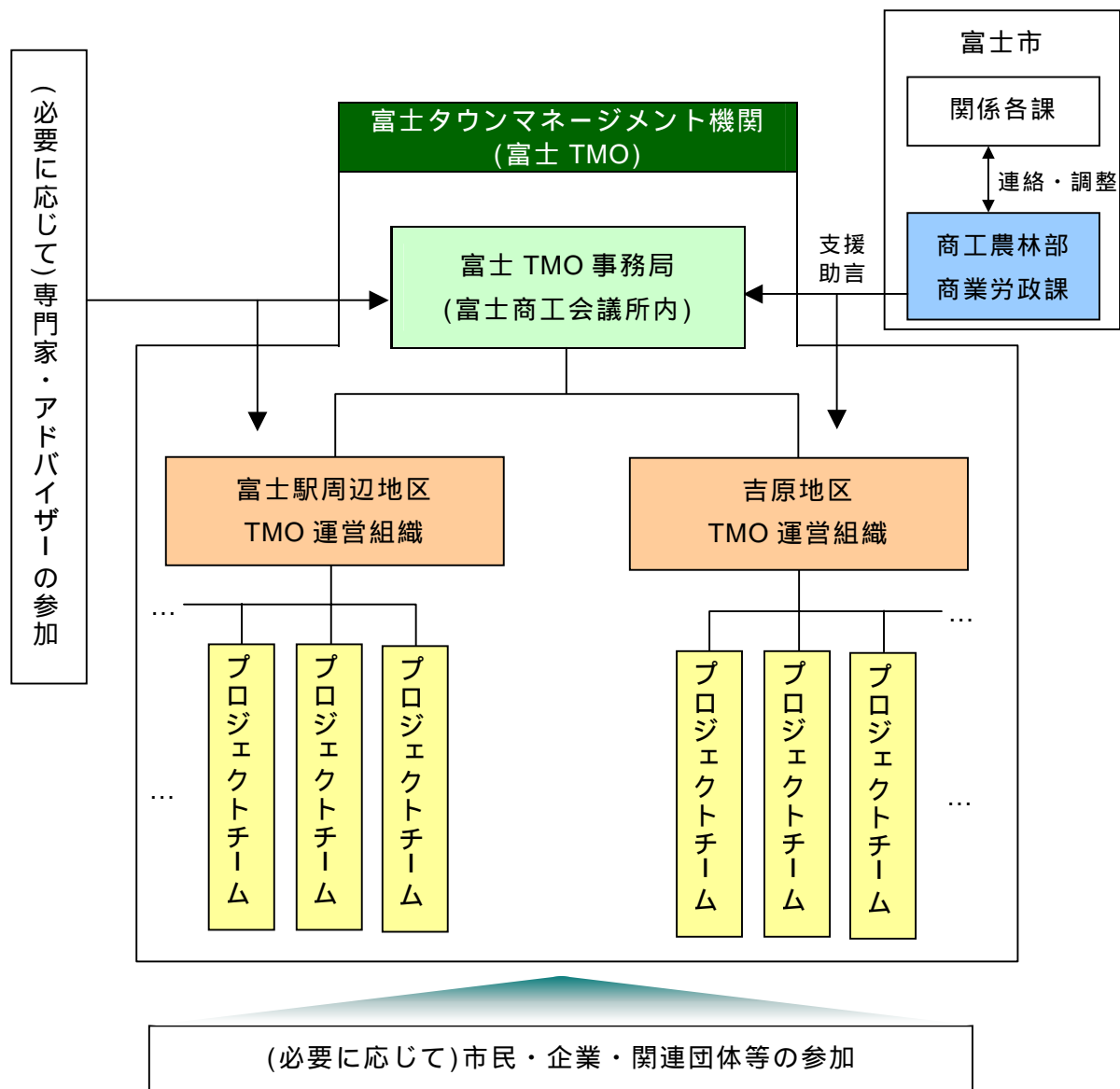
プロジェクトチーム【富士駅周辺地区・吉原地区】

(役割)・TMO事業の実施  
(構成員)中心市街地商店街、地域住民、NPO、各事業ごとの関連団体 等

富士市役所【商工農林部商業労政課】

(役割)・TMO事業実施の助言、支援  
(構成員)富士市  
・富士市庁内関係各課の連絡調整

< 事業推進体制 >



【実施手順】

(前段階)

TMOの認定(TMO構想を市が認定することによって、構想策定者である富士商工会議所がTMOになる)  
 富士TMO事務局の設置(富士商工会議所内に行政と運営組織の間で企画調整業務を担う職員を配置)

(TMO活動開始)

富士駅周辺地区TMO運営組織および吉原地区TMO運営組織の設置  
 (地区毎の事業者・市民・NPO等で組成し、TMO事業の企画・運営を地区毎に担う)  
 プロジェクトチームによるTMO事業の推進  
 (事業毎に事業者・市民・NPO等でプロジェクトチームを組成し、TMO事業の推進・実行を担う)

## 富士TMOを核とした中心市街地活性化事業の推進体制

組織体制で示したように、富士TMOは実態として富士商工会議所に置かれる事務局と地域の人々で構成されることとなります。今後の活性化事業の推進にあたっては、幅広い主体の参加と協働によるTMO事業を、富士市・静岡県・国など行政の支援を受けつつ実施していきます。

同時に、中心市街地活性化基本計画に記載された事業でTMO以外が主体として想定されている事業についても、各主体によって着実に実施されることが求められます。TMOは中心市街地活性化の実現に対して万能の組織ではなく、とくに商業に関して活性化の一翼を担う組織です。各主体による活性化への取り組みが行われ、相乗効果を発揮した活性化の実現に向け、幅広い協力体制の構築が必要となります。

中心市街地活性化事業の推進体制

