

中心市街地活性化に向けた取組方針

(令和5年度～令和7年度)

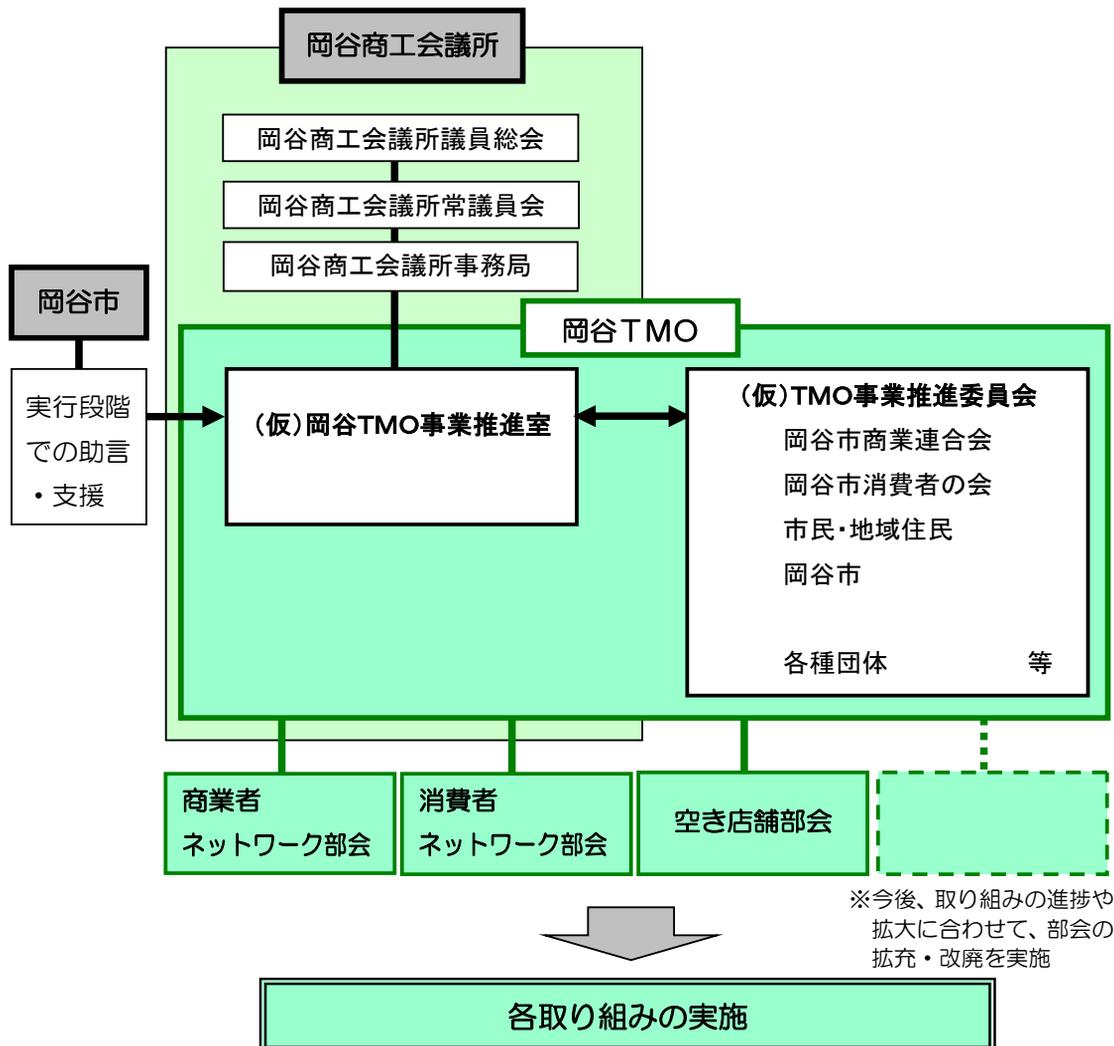
令和5年2月
岡谷商工会議所
まちなか活性化推進室

1. 岡谷TMOの成り立ち/活動経過

(1) 成り立ちについて（組織設立）

昭和から平成への時代の移り変わりと共に、岡谷市の中心市街地ではモータリゼーションの急速な進展、少子高齢化社会の到来などの時代背景や、大型店の撤退、空き店舗の拡大などにより空洞化が進行、商業活動においてもかつてほどの賑わいはなく、求心力も著しく低下していた。

そこで中心市街地活性化のため、平成17年より「岡谷TMO構想策定委員会」を立上げ、中心市街地内の商業者を対象にしたアンケート調査の実施や先進地視察等を精力的に行い、平成18年「岡谷TMO構想」の策定及び「岡谷TMO」の設立を行った。



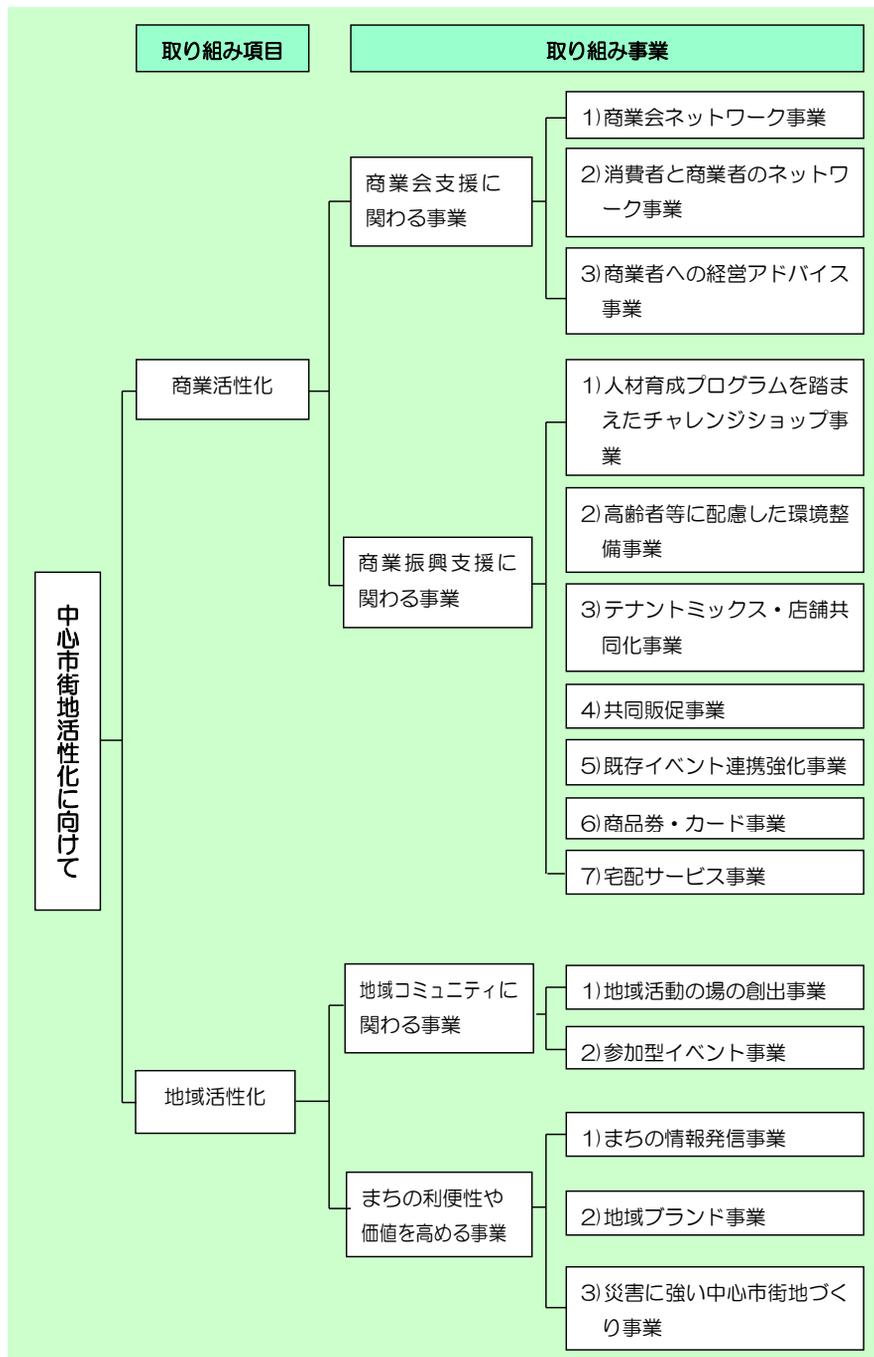
岡谷TMO構想における組織図（案）（平成18年）

1. 岡谷TMOの成り立ち/活動経過

(1)成り立ちについて（事業項目）

岡谷TMO構想では、「意欲のある事業者や地域の参加を促し、自らの発意で具体的な活性化の取り組みを展開していくための道筋や仕組みづくり」を目標とし、全15項目の事業を設定。

各事業については、長期的なヴィジョンを捉え、短期・中期・長期の3つの事業スケジュールを定めることで、段階的な実施を目指した。



岡谷TMO構想における事業項目（平成18年）

1. 岡谷TM0の成り立ち/活動経過

(2)活動経過について

岡谷TM0構想に記載の15項目の事業に基づき、ソフト事業を中心に以下の取組みを実施した。
※15項目より実施事業を抜粋、15項目に該当しない事業についても記載。

①商業会ネットワーク事業

- ・ 専門家による販促イベント診断 (H18, H19)
- ・ 販促イベントに対する販促モニターの導入 (H18)
- ・ 専門家による販促活動の診断 (H19)
- ・ 中心市街地活性化に対する懇談会 (H24)
- ・ 中央町周辺地区商業会再編支援 (H28, H29)
- ・ 中心市街地活性化に対する懇談会 (H28)

②消費者と商業者のネットワーク事業

- ・ 連合婦人会、消費者の会、商業連合会懇談会 (H18)
- ・ 保護者会、商業連合会懇談会 (H18)
- ・ 市民販促モニターの実施 (H19)
- ・ イベントモニター意見交換会「岡谷きつね祭」 (H20～H23)
- ・ 商店街フレ!フレ!モニター事業 (H22)

③商業者への経営アドバイス事業

- ・ 商店街実態調査ヒアリング (H18)
- ・ 講座、講演会を参考にした商業会事業の検討 (H18)
- ・ 講座、講演会、勉強会 (H18, H22, H24)
- ・ 童画館通り商店街経営未来塾 (H20～H25)
- ・ 地域店販促活動支援事業「岡谷TM0ネット」 (H21～R3)
- ・ 視察研修 (H18～H20, H22～H27, H29, H30)
- ・ 個店訪問助言事業 (H19～H26, H28～)
- ・ 若手リーダー育成事業 (H20～)
- ・ おかやまちゼミ事業 (H24～)

④共同販促事業

- ・ レイクウォーク岡谷との連携 (H27～)

1. 岡谷TM0の成り立ち/活動経過

(2)活動経過について

⑤既存イベント連携強化事業

- ・販促活動支援事業→専門家による販促活動の診断（H18）
- ・賑わいイベント事業「岡谷きつね祭」（H18～）、「おかやフェスタ」（H18～R1）

⑥商品券・カード事業

- ・会議所会員限定 割引券発行事業（H18）
- ・諏訪地域4ポイントカード連携事業（H21, H27, H28）

⑦宅配サービス事業

- ・NPO法人維新塾「あきん堂ネットショップ」協力（H24）
- ・おうちでごはんデリバリー事業（R2）

⑧地域活動の場の創出事業

- ・子どもチャレンジショップ「おかやフェスタ」（H21～H23, H27）
- ・岡谷JKプロジェクト（H29）
- ・諏訪東京理科大学連携（H28～）
- ・岡谷東高校連携（H29～）
- ・おもちゃの病院岡谷支援（R2～）

⑨参加型イベント事業

- ・参加型イベント実施「おかやフェスタ連携」（H30～R1）
- ・屋外空間有効活用事業「Park(ing)Day」（R4）

⑩まちの情報発信事業

- ・高校生によるまち歩きマップ作成「岡谷JKプロジェクト」（H28）
- ・いとまち商業会マップ作成「高校生プロジェクト」（H30）
- ・LCV-FM岡谷サテライトスタジオを活用した情報発信（R3～）

1. 岡谷TM0の成り立ち/活動経過

(2)活動経過について

①地域ブランド事業

- ・「風林火山」由布姫の里 立ち上げ支援 (H18)
- ・岡谷中央通り商店街おかみさん元気MAP (H20)
- ・岡谷きつね祭ブランド化 (H21, H22)
- ・新商品開発研究事業「おかやご当地グルメ開発研究会」 (H23～H25)
- ・商店街フラッグ事業 (H28)

②商業活性化計画 (15項目外)

- ・岡谷市商業環境調査 (市商業観光課) (H29)
- ・先進地視察 (市商業観光課) (H30)
- ・岡谷市商業活性化会議 (市商業観光課) (H30～)

③関係団体との情報共有 (15項目外)

- ・市・会議所・TM0月例情報交換会 (H29～)

④空き店舗活用 (15項目外)

- ・中央通り空き店舗調査事業 (岡谷市共催) (H21)
- ・空き店舗等活用検討事業 (岡谷市都市計画課) (H30～)
- ・まちなか遊休不動産利活用事業「空き家見学会」 (R4～)



実施事業の様子 (空き家見学会/岡谷きつね祭/Park(ing)Day)

2. 本方針の策定経過/組織体制/エリア/活動理念

(1) 本方針の策定経過について

平成18年の岡谷TMO構想の策定から17年が経過し、中心市街地を取りまく環境についても、時間経過とともに大きく変化している。そのため、現状と岡谷TMO構想が乖離している部分も少なくないことから、岡谷TMO構想をベースに本方針の策定に至った。

現行の岡谷TMO構想については、令和5年4月1日より本方針に置き換えるものとする。なお、令和6年度に改定予定の「岡谷市商業活性化計画」との整合を図るため、本方針の期間は令和5年から令和7年の3カ年と設定した。

(2) 組織体制について

本方針の推進にあたり、岡谷市との定期的な情報交換や連携、岡谷TMOまちなか活性化推進委員会からのアドバイス等の意見を踏まえたうえで、岡谷商工会議所（まちなか活性化推進室）が中心となり取り組みを実施する。

(3) エリアについて

本方針における中心市街地のエリアは、平成12年度に策定の「岡谷市中心市街地活性化基本計画」を基に、岡谷駅周辺からレイクウォーク岡谷周辺を結ぶ一帯とする。

(4) 活動理念について

本方針における活動理念として、以下の3つを設定する。

① 時代に即した新しい事業が生まれること

「シェアオフィス」「ゲストハウス」等、時代の移り変わりと共に新たな事業の需要が高まっていることから、創業希望者等が事業を立上げやすい環境の構築を目指す。また、既存事業者が時代に即して事業を変化させていくことも目指していく。

② 中心市街地活性化に必要な人材の確保・育成

今後のまちづくりにおいては、今までとは異なる視点をもった「プレイヤー」となり得る人材が必要であることから、国の制度等の活用による地域に定着する若者等の発掘や、空き家見学会の継続実施による、まちづくりに対して意欲的な人材の確保や育成を目指していく。

③ 居心地が良く歩きたくなるまちづくり

中心市街地を車中心から”人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場にする取り組みを進めていく。

3. 本方針における事業内容

1. 事業内容について

活動理念に基づく実施事業として、以下の8項目を設定する。

- (1) 中心市街地の情報把握と活用（空き家等物件情報の収集及びマッチング）
- (2) まちづくり人材の育成
- (3) 賑わい拠点の立上げ（「プレイヤー」の一つとして岡谷TMOにて管理運営する拠点）
- (4) 道路・公園等の公共空間の有効活用
- (5) 地域活動の場の創出
- (6) 情報発信の強化
- (7) 中心市街地イベントの実施支援
- (8) 商業活性化補助金の交付

(1) 中心市街地の情報把握と活用

中心市街地活性化のための重要な要素である「新規店舗の出店」のため、空き家・空き店舗等の物件情報の収集・整理や、出店希望者の掘り起こし及びマッチングを目指す。

① 空き家・空き店舗等の物件情報の収集・整理

中心市街地に事業用不動産（店舗、事務所等）を所有する者の情報を把握し、特に既に遊休化している物件に関しては、今後の活用法等の意向を収集する。また、可能な限りデータベース化を進める。

② 出店希望者の掘り起こし

中心市街地の空き家・空き店舗を対象とした「空き家見学会」を継続的に開催する。空き家等の物件紹介だけでなく、まちの特長や魅力、新規出店事例なども交えた、まち歩き要素を強めた親しみやすい見学会とすることで、参加者の敷居を下げ、より多くの人の参加を促し、出店希望者の掘り起こしに繋げる。

③ 物件と出店希望者のマッチング

空き家見学会をはじめ、物件所有者が利用希望者を指名する「さかさま不動産」や、後継者のいない事業者と創業希望者を引き合わせる「relay」等のサービスの利用も検討しながら、物件と出店希望者のマッチングを目指す。

3. 本方針における事業内容

(2) まちづくり人材の育成

中心市街地活性化において最も重要である「プレイヤー」の発掘・育成を目指す。

① 地域を担うプレイヤー候補の発掘・育成

各種事業やイベントの開催を通じて、中心市街地に興味を持つ人を増やし、プレイヤーとなる人材候補を充実させる。その中で高い意欲を持つ人材を発掘・育成していく。

② 即戦力となるプレイヤーの確保

意欲ある都会の若者等を対象として、国の制度等を活用し、地元関係者と共に中心市街地に根付いて活動するプレイヤーを確保する。

(3) 賑わい拠点の立上げ

中心市街地内に賑わいの創出が可能な「拠点」を整備・設置することで、中心市街地の活性化及び各種実施事業の円滑化を図る。

① 賑わい拠点の整備

令和3年より空き店舗となっている「カネイチビル1階」の片付けや簡易的な改修等を実施し、賑わい拠点を整備する。

拠点では、各種イベント等の開催、周辺商業会との連携事業の実施、地元の学生や高齢者など老若男女問わず利用可能な憩いの場所の提供等、多角的な施設を目指す。

また、職員自らが中心市街地にて活動するため、事務所機能の移転も検討する。

② 賑わい拠点を活用した事業の検討

中心市街地内に拠点を設けることで、賑わい創出イベント等の各種イベントや新規事業を実施しやすい環境が構築されるため、各商業会との連携も視野に入れながら、拠点での具体的な事業内容の検討を進める。



活用予定のカネイチビル1階

3. 本方針における事業内容

(4)道路・公園等の公共空間の有効活用

中心市街地を車中心から”人中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場にする取り組みを進めていく。具体的には、市民自らが過ごしたい空間を考え、実現する社会実験に取り組む。

①Park(ing)Dayの手法を参考にした参加者向け講習と実践

Park(ing)Dayの普及に努めている（一社）ソトノバでは、実施にあたり、過去実施事例の紹介や、会場周辺の踏査等を含んだ講習会を開催している。

本事業においても、それらの手法を参考に、県内外の学生や市内若手社員等を対象とした講習会を実施して、参加者自らが「過ごしたい空間」を考え、実現する。

(5)地域活動の場の創出

中心市街地に居住する地域住民や市民が、中心市街地の商店街を日常生活の場として有効に活用できる取り組みを創出することにより、地域コミュニティの絆の強化と交流人口の増加を目指す。

①新たな挑戦の誘発

地域住民や市民が、中心市街地で自身の「やりたいこと」や「やってみたいこと」に挑戦できるような環境の構築を目指す。

(6)情報発信の強化

新聞やチラシなどの紙媒体やホームページ、各種SNSに加え、LCV-FMを活用したラジオ放送等、時代やニーズに合わせた情報発信を行う。

(7)中心市街地イベントの実施支援

中心市街地内の各商業会によるイベントを支援し、中心市街地への集客を高めることを目指す。

①岡谷きつね祭

主催者となる各商業会の意向をふまえながら、運営等の支援をしていく。

(8)商業活性化補助金の交付

各商業会や商業団体等が実施する市内商業振興や商店街整備などの取り組みを対象とした補助制度の事務を担当する。