

越谷市中心市街地活性化
商業タウンマネージメント構想
(中小小売商業高度化事業構想)

平成14年3月

越谷市商工会

〔 目 次 〕

■ 構想の目的と位置づけ	1
1. 中心市街地の位置および区域	2
2. 中心市街地活性化の基本方針	3
3. 中心市街地活性化の目標	5
4. 中心市街地活性化基本計画における事業リスト	10
5. TMOのあり方と商業等の活性化構想	21
(1) 活性化の課題整理	21
(2) 活性化活動の重点地区	25
(3) 活性化のシナリオ	26
(4) TMOの活動領域	28
6. TMOの事業構想	30
7. TMOの組織体制	41
(1) 基本的な考え方	41
(2) TMOの組織体制	42
(3) TMOの運営見通し	42
【 資 料 】	
越谷市商工会「商業タウンマネジメント計画策定委員会」規程	45
商業タウンマネジメント計画策定委員名簿	47
委員会等開催状況	48

■. 構想の目的と位置づけ

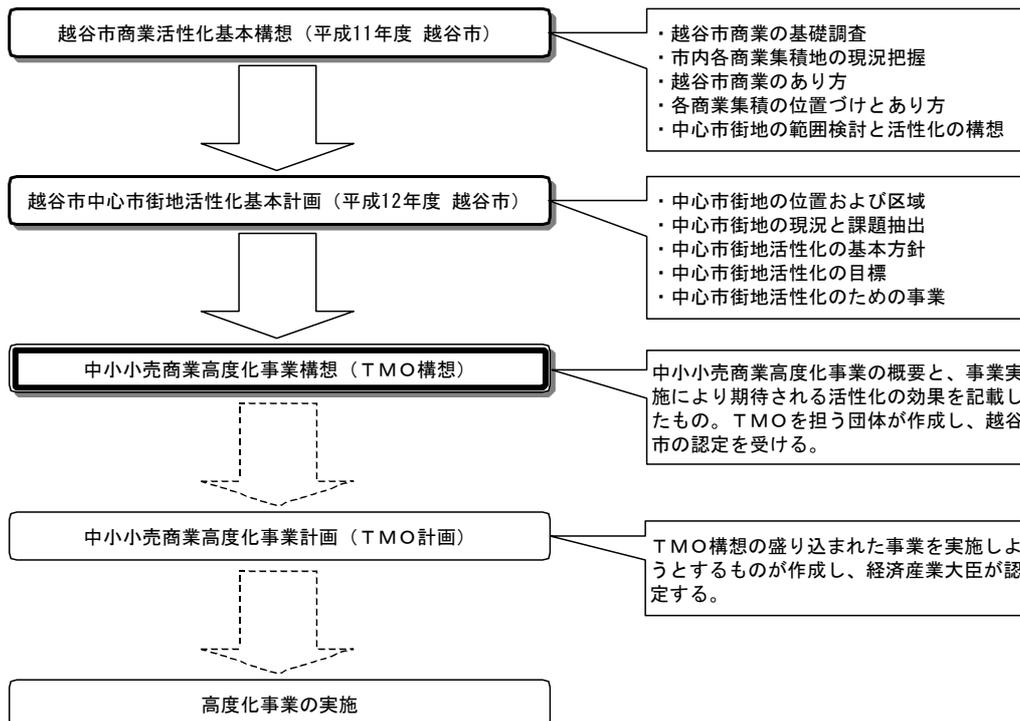
(1) 構想の目的

越谷市中心市街地活性化 商業タウンマネージメント構想では、広範な問題を内包するまちの運営を横断的・総合的に調整・プロデュースし、中心市街地の活性化と維持に主体的に取り組む機関としてTMO (Town Management Organization) を設立し、商店街、行政、市民等の地域を構成する様々な主体の参加によるまちづくり活動を推進しようとするものです。

「越谷市中心市街地活性化基本計画」では、中心市街地の活性化には関係者相互の協力関係が不可欠であるとしてまちづくり機関の必要性が明記されましたが、本事業はそれを受けて越谷市商工会がまちづくり機関の機能を担うための構想を策定するものです。より具体的には、1)地域における総合的なコンセンサスの形成、2) TMOおよび地域事業者による商業活性化のための事業構想の策定、3)実効性のある推進体制の確立を目標とします。

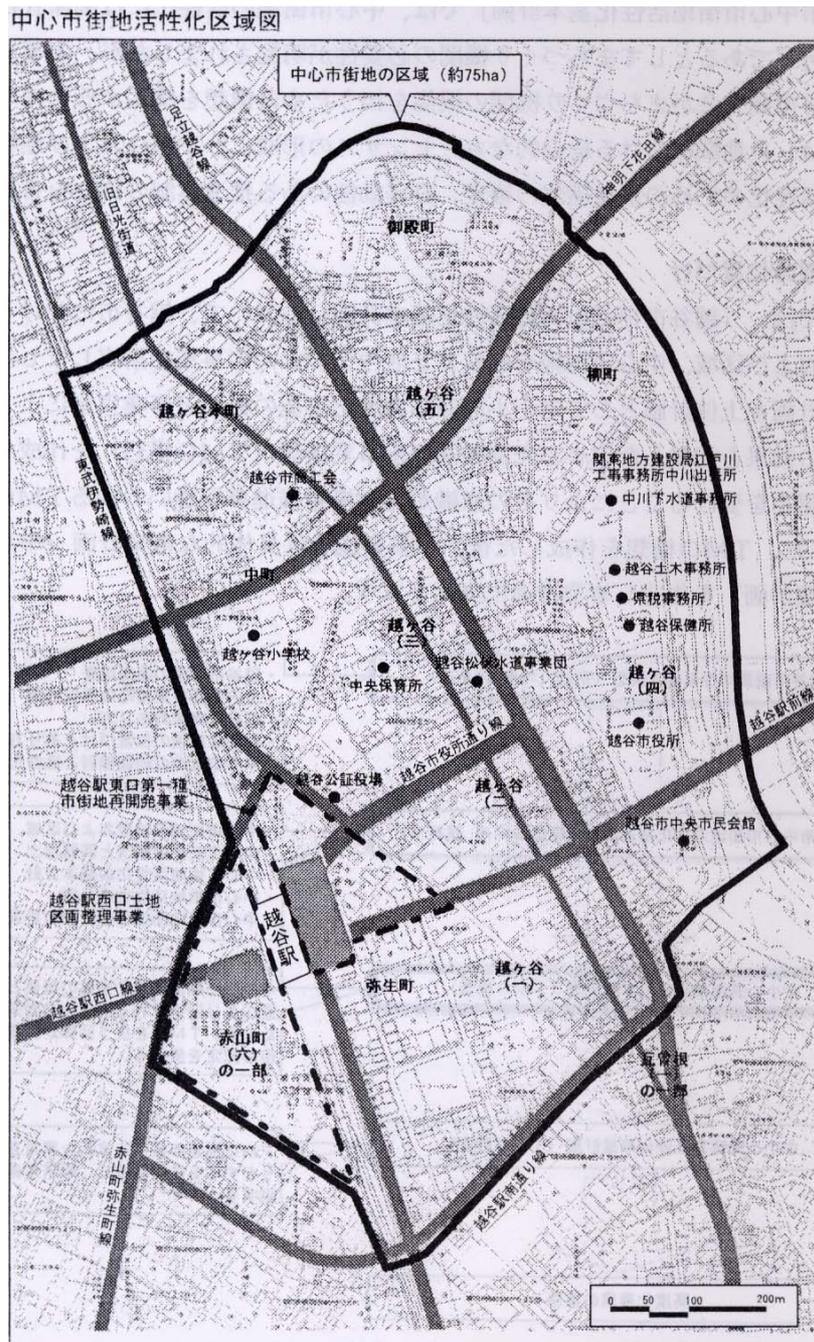
(2) 構想の位置づけ

越谷市では、「越谷市中心市街地活性化基本計画」において、越谷市における中心市街地の位置および区域、中心市街地のあり方と活性化のための事業を策定しました。本事業は、基本計画を上位計画として中小小売商業高度化事業の概要と事業実施により期待される活性化の効果を記載した中小小売商業高度化事業構想 (TMO構想) を作成するもので越谷市の認定を受けることによりその組織が認定構想推進事業者いわゆるTMOと呼ばれます。また、TMO構想を作成した後、事業実施者は具体的な事業計画 (中小小売商業高度化事業計画) を作成し事業推進に当たります。



1. 中心市街地の位置および区域

越谷市中心市街地活性化基本計画で定めた中心市街地活性化地区は、元荒川と越谷駅南通り線に囲まれた越谷駅東口と越谷駅西口土地区画整理事業地区を含む約75haの区域とする。この区域には、商業・サービス・業務機能や行政・文化機能の集積だけでなく、歴史的・文化的資産、葛西用水・元荒川河川敷の自然環境にも恵まれた、地域特有の個性がある。



2. 中心市街地活性化の基本方針

(1) 中心市街地活性化地区の位置づけ

商業面では「幅広い市民のニーズに対応する広域型中心商業地」（越谷市商業活性化基本構想）と位置づけられており、既存ストックを有効活用した商業・サービス・業務・行政・文化機能の連携・強化、市民生活の中心となる魅力ある市街地の形成を図りつつ、越谷市役所や国・県の行政機関、中央市民会館の立地や越谷市民まっりの開催等、

『南越谷地区と連携して、商業・業務機能だけでなく行政・文化の面でも越谷市の中核的な機能を果たす越谷市の中心核』

を目指す。

■地区整備の方針

越谷市の中心核の一翼を担う地区として魅力的な都心を形成するため、人を集める個性、人が集まることによるにぎわい、安心できる生活環境を重視する。

- ・にぎわいのあるまちづくり
- ・安心して暮らせるまちづくり
- ・地域の資産や個性を活かしたまちづくりを進める。

■土地利用の方針

商業・業務等の多様な都市機能を高度化し、自然環境や歴史的資産を活用して、地区特性に応じた市街地整備を図る。

- ・商業地区の活性化
- ・商業・業務地区における居住機能の創出
- ・旧市街地における良好な居住環境の形成
- ・自然環境の保全と歴史的環境の活用

■公共・交通施設整備の方針

地域住民の利便性に配慮した公共施設整備を進めるとともに、歩行者ネットワークの形成と地区内交通を円滑に処理する体系的な交通施設整備を図る。

- ・シビックゾーンの一体的な整備
- ・土地利用構想を踏まえた交通動線の形成
- ・安全で快適な歩行者動線の形成
- ・公共交通機関の利便性の向上

■活性化活動の方針

まちづくりの主役は地域住民であるという理念のもと、地域の主体的活動を支援する。

- ・地域の主体性の尊重
- ・タウンマネジメントの導入
- ・市民意識を高揚させるイベント事業の活性化
- ・民間の事業活動の効果的誘導

(2) 活性化のテーマ

活性化の基本方針に基づき、地区整備のテーマを、『みずみずしいまち越谷』とする。

“みずみずしい”とは「水郷越谷」の歴史や自然環境に因んで、下に示すような心のみずみずしさをあらわしている。市民生活に必要な機能を高次元で満たすばかりでなく、市民生活の場として環境や安全に配慮し、そこで行われる様々な活動をとおしての心のふれあいや情報の受発信によって、いつもみずみずしい感動のあるまちを目指している。

①市民の生活関連ニーズを高次元で満たすまちの実現

～モノ・コトをとおしてのこころのみずみずしさ～

市民生活の中心地として、商業・サービス・業務等の諸機能の集積を促進する

②新しい情報にふれることができる新鮮なまちの実現

～情報をとおしてのこころのみずみずしさ～

商業・観光・文化的魅力の醸成、情報発信性、越谷らしさによるまちの個性の発揮

③子どもから高齢者までみんなが安心して歩けるまちの実現

～安心がもたらすこころのみずみずしさ～

バリアフリー、人と車の共生等による安全な空間の創出

④地球環境に配慮し地域との共生を図る環境に優しいまちの実現

～自然な環境がもたらすこころのみずみずしさ～

環境共生、リサイクル、緑化事業、交通・騒音対策等による環境への配慮

⑤日常的な生活の場として便利で親しみの持てるまちの実現

～ゆとりある市民生活の場としてのこころのみずみずしさ～

道路整備、バス運行、駐車場・駐輪場整備等による都市基盤とアクセスの整備

⑥心が和むふれあいのあるまちの実現

～ふれあいがもたらすこころのみずみずしさ～

商店街、公園、コミュニティ施設等のコミュニティ基盤整備、住民参加や商店街における親しみのある接客等によるコミュニティの醸成

⑦活気に満ちあふれた元気をくれるまちの実現

～活気がもたらすこころのみずみずしさ～

まちの持続的発展を実現する商店街活動、住民参加活動、タウンマネージメント等への支援

3. 中心市街地活性化の目標

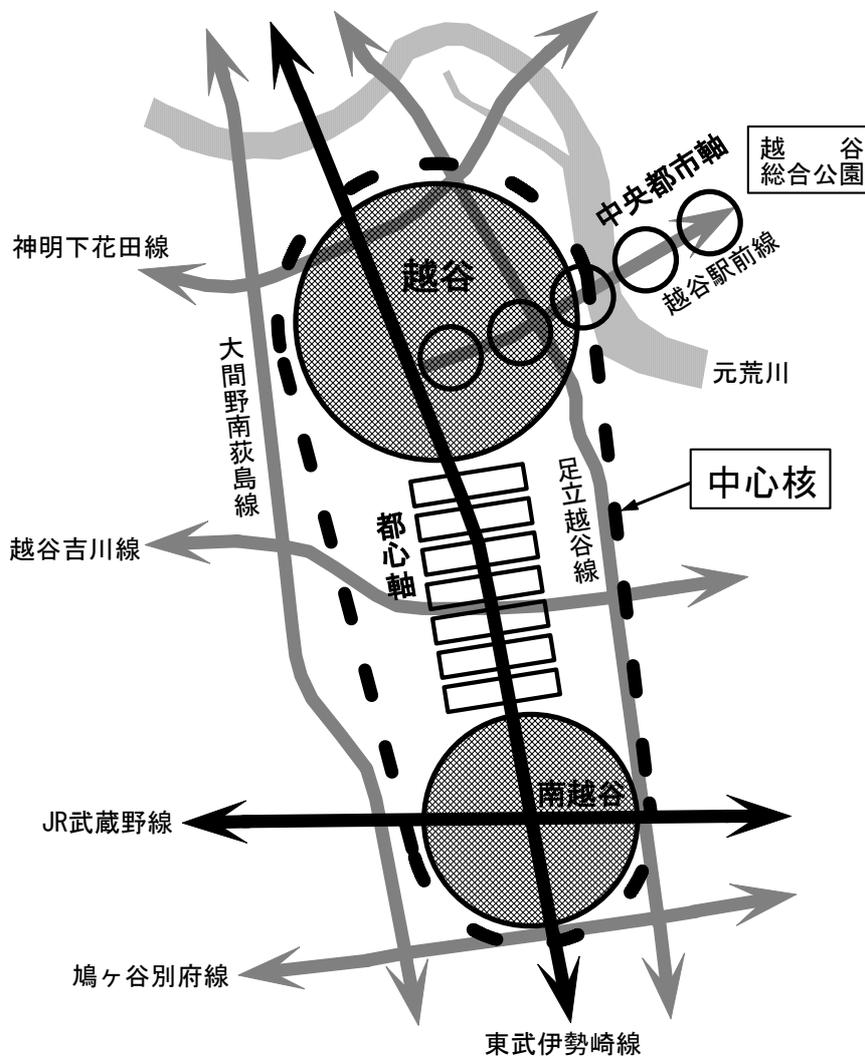
(1) 中心核の形成

越谷駅周辺地区および南越谷駅周辺地区を越谷市の中心核に位置づけ、相互の連携強化と適切な機能分担を進めることによって一体的な整備を推進する。

越谷駅周辺地区…越谷市の主要な都市機能を担い、中心商業機能の拡充による都心地区を形成

南越谷駅周辺地区…商業・業務機能の集積による交通結節点としての可能性の顕在化

中心核の概念図



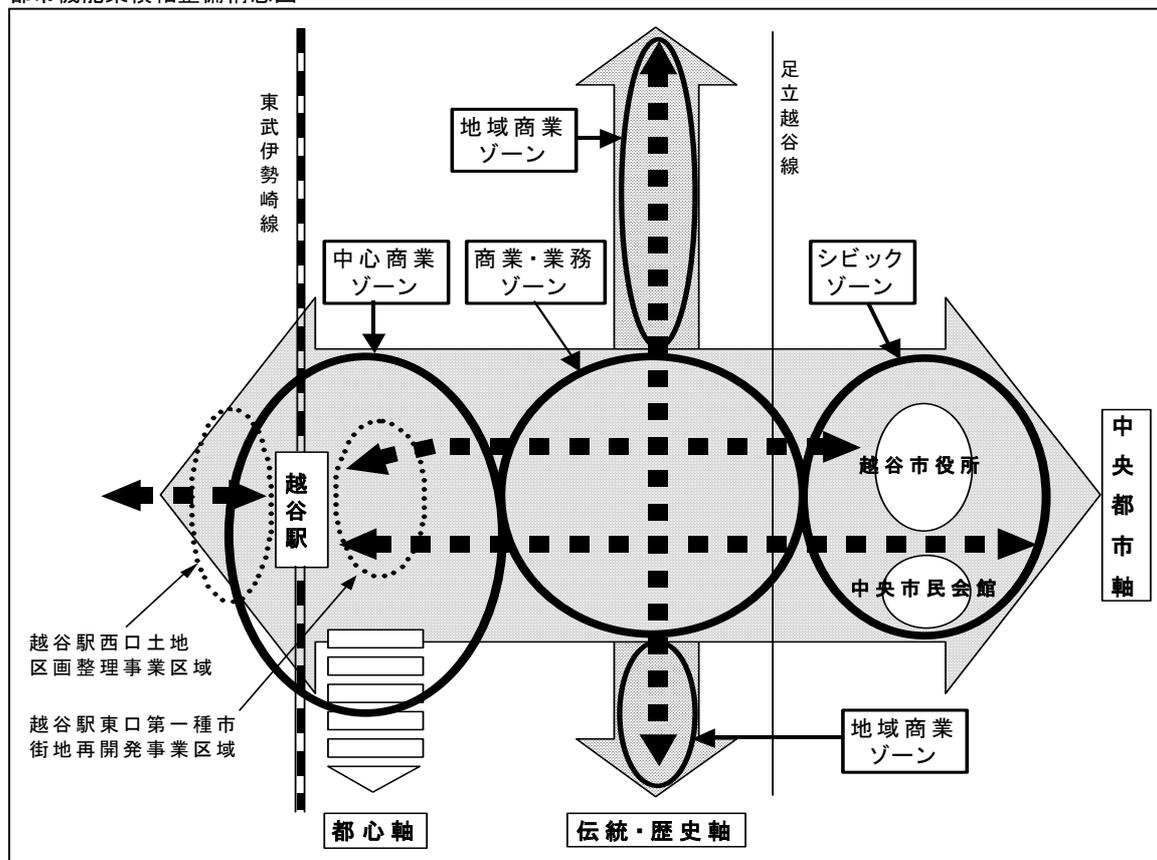
(2) 機能集積構想

都市機能集積軸構想、土地利用構想をもとに、中心市街地の都市機能集積軸における機能整備のためのゾーン設定を行う。

都市機能集積軸のゾーン構成と分担する都市機能のイメージ

ゾーン名	位置および分担する都市機能のイメージ
中心商業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 越谷駅周辺および越谷中央商店街の既存商業核を含む中心商業地 広域・市内交通網の起点である越谷駅を中心に、広域商業の他、飲食・サービス、業務等の諸機能が集積したにぎわいのあるゾーン
商業・業務ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業ゾーンと公共公益ゾーンの間位置し、駅周辺と市役所周辺の連携を強化するとともに、伝統・歴史軸への入口となる地区 中心商業ゾーンと連携し、商業・業務機能の他、飲食・サービス機能を適切に配置することで、回遊性の高いゾーンを形成
地域商業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 旧日光街道に沿って沿道型商店街が連なる地区 地域住民の生活に溶け込んだ親しみとふれあいのあるゾーン
シビックゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市役所、中央市民会館を中心とする公共公益施設の集積した地区 周辺の親水機能と一体となったゆとりと落ち着きのあるゾーン

都市機能集積軸整備構想図



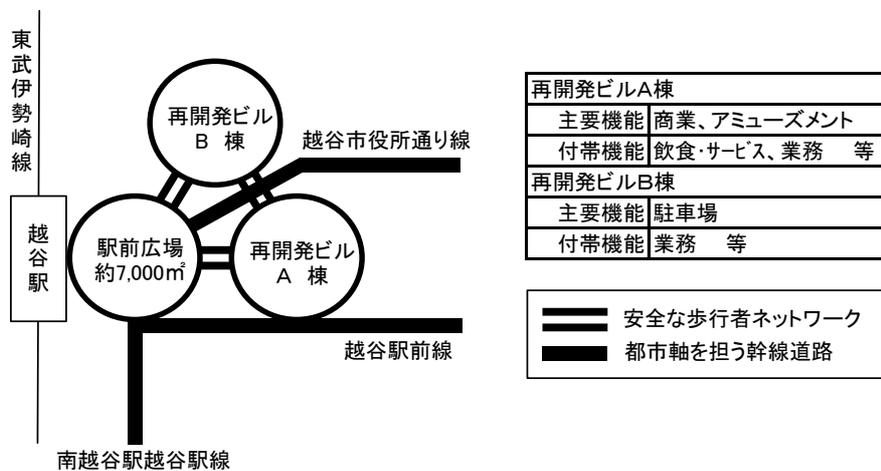
(3) 商業・業務機能の整備構想

①中心商業ゾーン

a) 東口駅前周辺の整備

- ・ **広域商業核の形成**：再開発ビル（A棟）には、商業、アミューズメント機能を主体に、飲食・サービス機能等を付加した広域商業核を形成する。
- ・ **公共公益施設の整備**：再開発ビル（B棟）には、駐車場と業務機能を導入し、A棟との間には安全性の高い移動システムを導入する。
- ・ **安全な空間の形成**：駅前交通の円滑な処理、安全で高齢者にもやさしい歩行者空間を確保とともに、まちの顔としての良好な景観形成を図る。

越谷駅東口周辺整備構想図



b) 駅周辺と既存商業核との連携の強化

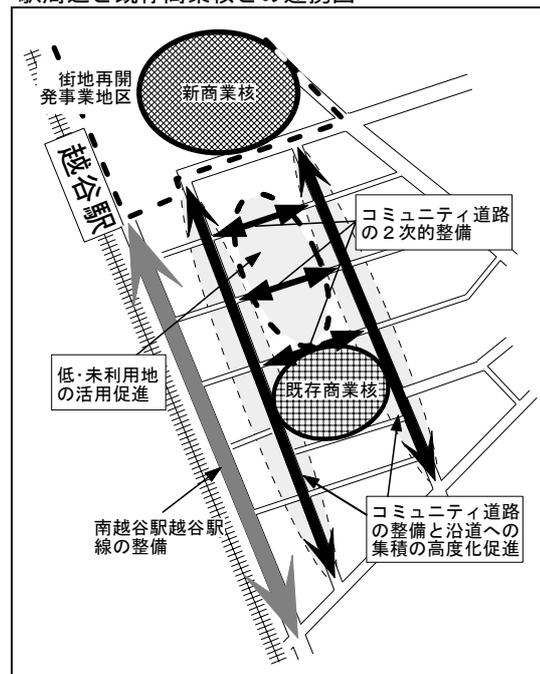
・コミュニティ道路の整備

東口の市街地再開発事業および駅前広場の整備と、南越谷駅越谷駅線の整備により越谷中央商店街への通過交通の抑制を図り、南北に走る商店街のメインストリートをコミュニティ道路として整備することで、安全でにぎわいのある商業空間を創出する。

・面的広がりの拡大

東西の区画道路沿道の低・未利用地の高度利用を図るため、順次コミュニティ道路の東西方向への整備を進め、商業地としての面的広がりや魅力向上を図る。

駅周辺と既存商業核との連携図



c) 西口駅前周辺の整備

- ・ 越谷駅西口線沿道への商業・業務機能の誘導
- ・ 安全で快適な歩行空間の形成による回遊性強化
- ・ 南側の街区の複合的な土地利用の促進

d) その他

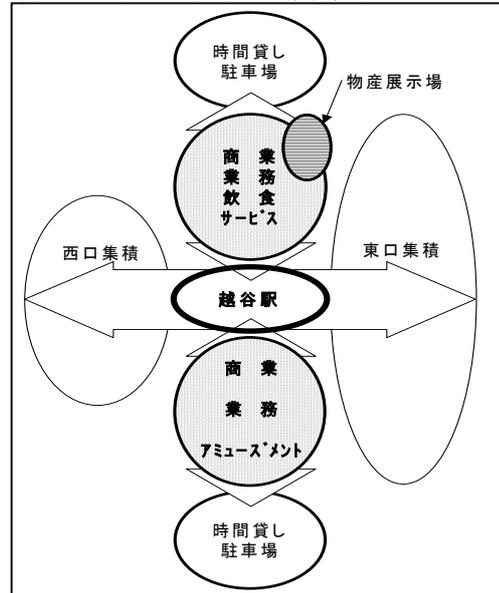
・ 高架下の活用

東武伊勢崎線の高架下の商業利用を促進し、商業空間の面的な広がりをも創出するとともに、地区の北端および南端部は駐車場としての利用を促進し、駅前への車両侵入の分散化を図る。

・ 駅周辺の情報拠点化

物産展示場等を活用し、駅周辺の情報発信拠点としての機能を高める。

高架下の活用と駅周辺の情報拠点化



② 商業・業務ゾーン

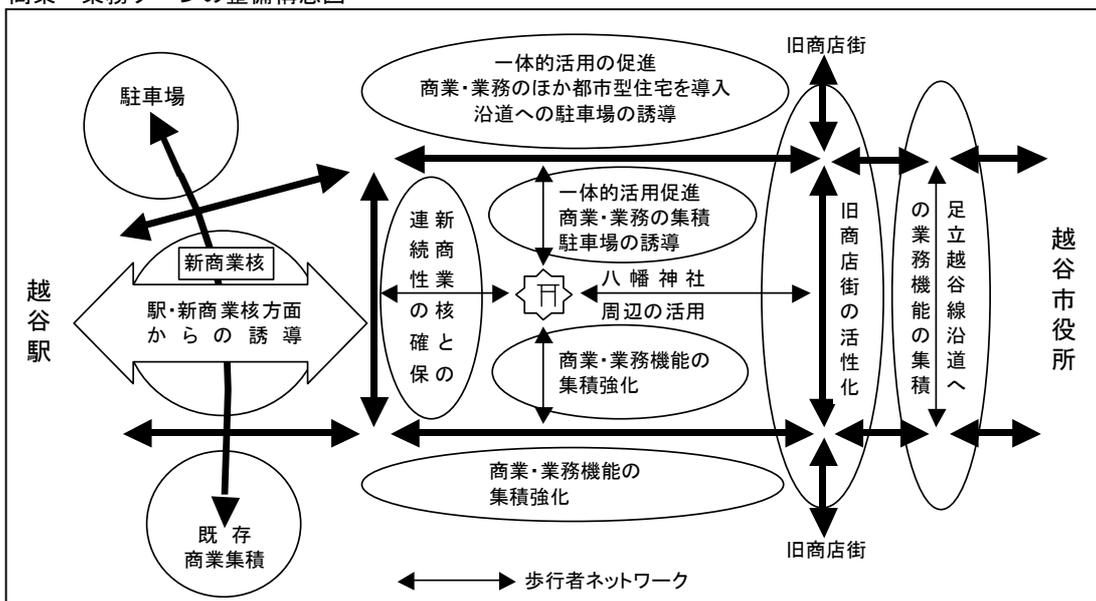
a) 個性的な沿道整備によるまちの魅力の強化

主要な道路の沿道は、商業系の歩行者動線として立地特性に応じた街区単位の特徴を持たせ、一体的に整備することでまちの魅力強化を図る。

b) 街路構成に配慮した適切な拠点配置による回遊性の強化

中央都市軸と伝統・歴史軸が交差するゾーンであることから、八幡神社周辺のオープンスペースとしての活用やポケットパーク等を配置することで歩行者の回遊性を高める。

商業・業務ゾーンの整備構想図



③地域商業ゾーン

a) 地域型商業集積の形成

- ・ 地域住民のニーズに密着した地域型商業集積を形成する。
- ・ 子供や高齢者に対応した親しみとふれあいのある商業空間を整備する。

b) 産業会館を中心とした旧商店街北部の拠点整備

- ・ 駅周辺の効果が及びにくい商店街北部では、産業会館を核に活性化を図る。
- ・ 優良建築物等整備事業等を活用して周辺人口の増加と良好な買い物環境を整備する。

c) 祭りや市等のイベントによる活性化

- ・ 祭り等の伝統行事を継承し、商業の活性化に活用する。
- ・ フリーマーケットの開催等、現代的にアレンジした市の復活・存続を図る。

d) 歴史的資産や伝統的建築物の活用

- ・ 旧日光街道の繁栄を偲ばせる伝統的建築物の保存を図り活性化の拠点として活用する。
- ・ 活用されていない伝統的建築物のギャラリーや軽飲食施設等への再利用を促す。
- ・ 商店街を市の歴史的資産を散策する経路としても位置付ける。

e) 商業・業務ゾーンとの連携

- ・ 商業・業務ゾーンに隣接する地区では連続性のある機能の導入を図り、商業・業務ゾーンからの来街者を誘引する。
- ・ 商業業務ゾーンの旧商店街地区との連続性の確保や活性化活動の連携に配慮する。

f) 安全な歩行者空間の整備

- ・ 通過交通の抑制を図り、子供や高齢者が安心して歩ける環境を整備する。

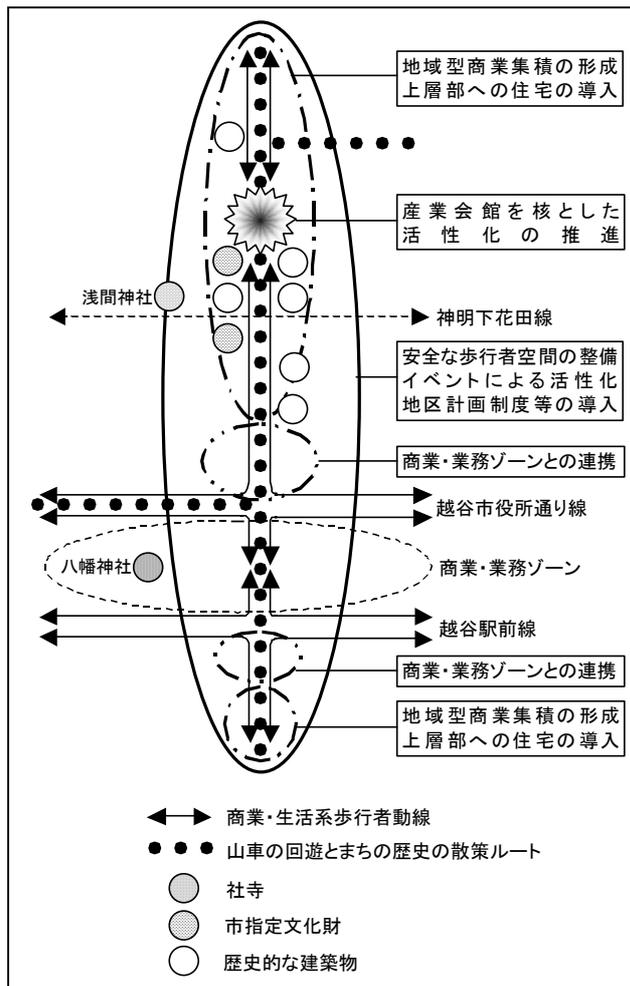
g) 住宅の導入による商業環境整備

- ・ 低層階を商店、上層階を住宅として居住人口の増加を図り、商業の活性化に資する。

h) 地区計画制度等の導入の検討

- ・ まちづくりのルールとして地区計画制度等の導入を検討する。

地域商業ゾーンの整備構想

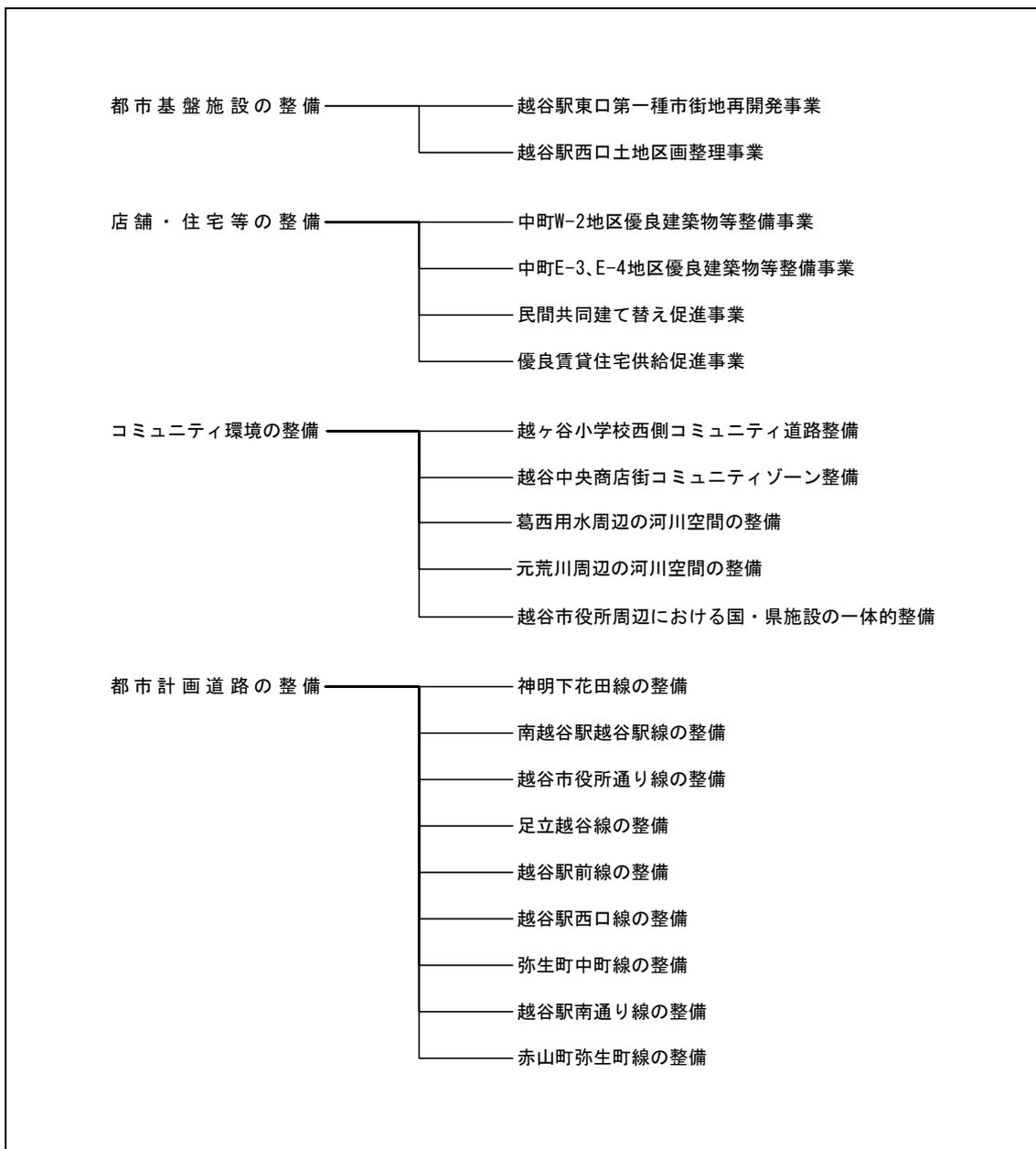


4. 中心市街地活性化基本計画における事業リスト

(1) 中心市街地の整備改善のための事業

越谷駅周辺における都市基盤施設の整備、旧日光街道沿道の拠点整備や地区全域の居住人口の増加を図る店舗・住宅等の整備、安全な買い物・生活空間の確保や市役所周辺および河川空間の活用によるコミュニティ環境の整備、都市計画道路の整備による歩行者の安全確保とアクセス環境の改善等をとおして、“みずみずしいまち越谷”が実感できる魅力ある都市環境を創出する。

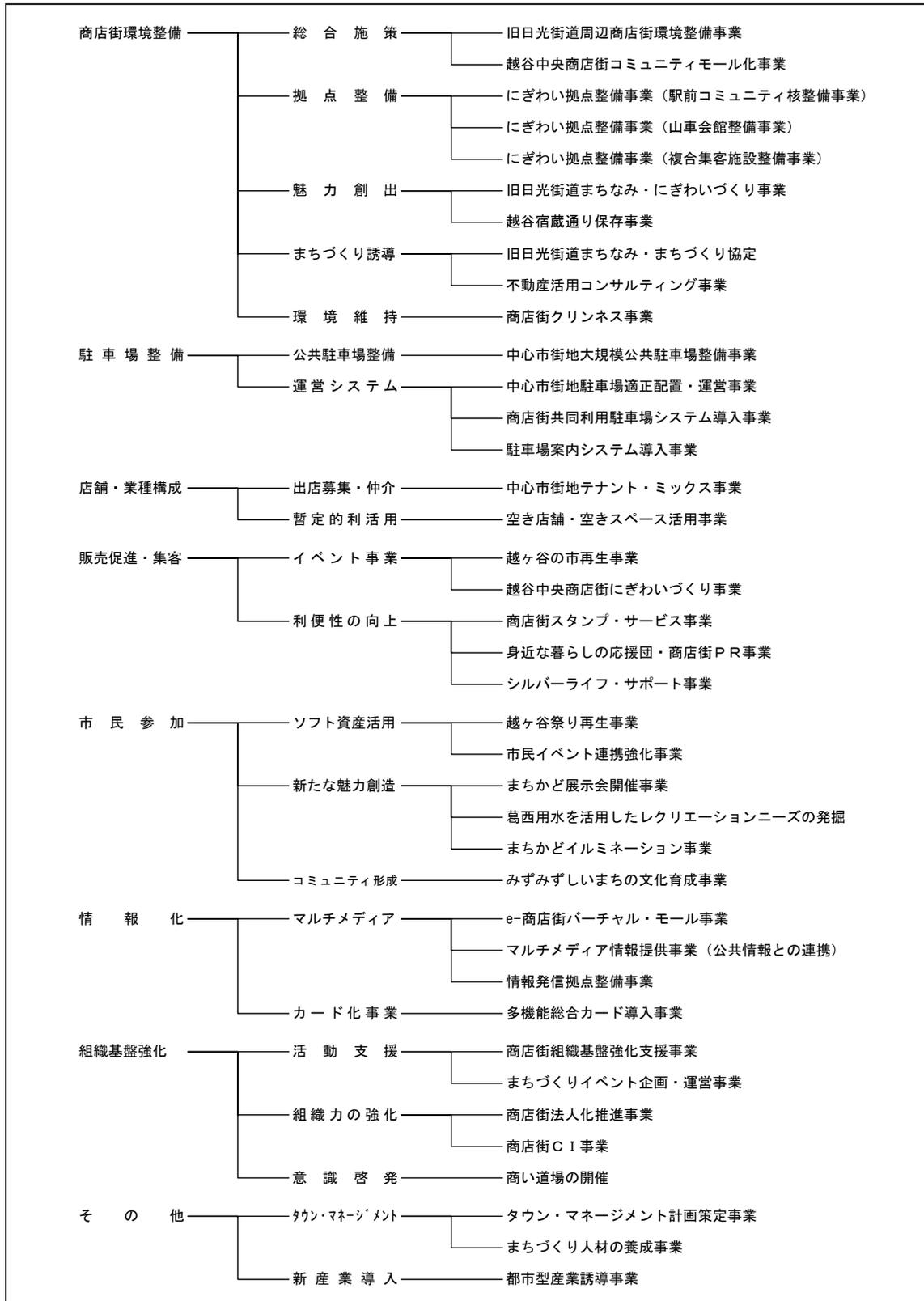
中心市街地の整備改善のための事業の体系



(2) 商業等の活性化のための事業

商業等の活性化のための事業によって、新たな魅力の創出、消費者の利便性やまちの快適性の向上を図り、あわせて地域に持続的な発展を維持する活動基盤の強化を図る。

商業等の活性化のための事業の体系



中心市街地の整備改善のための事業一覧

事業名	事業概要	備考
都市基盤施設	越谷駅東口第一種市街地再開発事業 組合施行の第一種市街地再開発事業 駅前広場、都市計画道路越谷市役所通り線等の公共施設と再開発ビルによる駅前地区(2.6ha)の整備 ・事業主体：市街地再開発組合(予定) ・事業年度：未定(短期) ・対象地区：越谷駅東口周辺地区(図中①) ・公共施設の整備 駅前広場の拡張整備 道路越谷市役所通り線の拡幅 弥生町中町線(15.5m)	街なか再生型市街地再開発事業(国土交通省)
施設整備	越谷駅西口土地区画整理事業 市施行の土地区画整理事業(4.2ha) 駅前広場、越谷駅西口線等の公共施設の整備 ・事業主体：越谷市 ・事業年度：S61～(事業中) ・対象地区：越谷駅西口周辺地区(図中②) ・公共施設の整備 西口駅前広場の整備 越谷駅西口線の整備 赤山町弥生町線の拡幅 区画道路、公園の整備	土地区画整理事業(国土交通省)
店舗・住宅等	中町W-2地区優良建築物等整備事業 敷地の共同化による防災性の向上、優良な住宅の供給による定住人口の確保と、既に完成したW-1地区と一体となった魅力的な街並みの形成により商業の活性化を図る ・事業主体：民間 ・事業年度：未定(短期) ・対象地区：中町地区(図中③)	優良建築物等整備事業(国土交通省)
住宅等	中町E-3、E-4地区優良建築物等整備事業 敷地の共同化による防災性の向上、優良な住宅の供給による定住人口の確保と、W-1、W-2地区と一体となった魅力的な街並みの形成により商業の活性化を図る ・事業主体：民間 ・事業年度：未定(長期) ・対象地区：中町地区(図中④)	優良建築物等整備事業(国土交通省)
整備	民間共同建て替え促進事業 敷地の共同化を促進し安全で快適なまちなみの形成を図るとともに、優良な住宅の供給によって定住人口を確保する ・事業主体：民間 ・事業年度：未定(短期) ・対象地区：全域	優良建築物等整備事業(国土交通省)
整備	優良賃貸住宅供給促進事業 民間活力を引き出しつつ良質な賃貸住宅の供給を促進し、地区内の人口増加を図る ・事業主体：民間事業者 ・事業年度：未定(短期) ・対象地区：全域	特定優良賃貸住宅制度(国土交通省)
コミュニティ	越ヶ谷小学校西側コミュニティ道路整備 越谷駅方面への通過交通の増大に対応し、通学路でもある生活道路の安全確保を図る ・事業主体：越谷市 ・事業年度：H17～H18(短期) ・対象地区：中町地区(図中⑤)	特定交通安全施設等整備事業(国土交通省)
コミュニティ	越谷中央商店街コミュニティゾーン整備 商店街への通過車両の進入を排除し、安全で快適な買い物空間の形成を図る ・事業主体：越谷市 ・事業年度：H15～H18(短期) ・対象地区：越谷中央商店街地区(図中⑥)	特定交通安全施設等整備事業(国土交通省)
環境整備	葛西用水周辺の河川空間の整備 親水スペースや遊歩道が整備され、市民の心のふるさとなるような水辺空間の形成 緑道整備 ・事業主体：越谷市 ・事業年度：H12～H16(短期) ・対象地区：元荒川・葛西用水周辺地区 拠点整備 ・事業主体：越谷市 ・事業年度：未定(短期) ・対象地区：元荒川・葛西用水周辺地区	元荒川緑道整備事業(越谷市) 葛西用水路瓦曾根溜井周辺整備事業(越谷市)

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	事業概要	備考
元荒川周辺の河川空間の整備	親水スペースや遊歩道が整備され、市民の心のふるさととなるような水辺空間の形成 ・事業主体：埼玉県 ・事業年度：事業中（短期） ・対象地区：元荒川・葛西用水周辺地区	元荒川ふるさとの川モデル事業(国土交通省)
越谷市役所周辺における国・県施設の一体的整備	市役所と国県施設の一体的整備による景観形成とオープンスペース、駐車場の確保 ・事業主体：国、県、越谷市 ・事業年度：未定（長期） ・対象地区：市役所周辺地区（図中⑦）	地域振興に寄与する官庁施設整備(国土交通省)
都市計画道路神明下花田線の整備	元荒川の東西地域と東武鉄道の東西地域をつなぐことにより旧市街地の活性化を図る（図中⑧） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：H4～H16（短期）	地方特定道路整備事業(国土交通省)
都市計画道路南越谷駅越谷駅線の整備	南越谷駅と越谷駅をつなぐ都心軸を形成し、地域の活性化を図る（図中⑨） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：H2～H13（短期）	地方特定道路整備事業(国土交通省)
都市計画道路越谷市役所通り線の整備	越谷駅東口の市街地再開発事業と連携して中心市街地の活性化と地域の利便性の向上を図るとともに、電線地中化等によって良好な景観を整備する（図中⑩） ・事業主体：埼玉県 ・事業年度：未定（短期） ・関連事業：越谷駅東口第一種市街地再開発事業 ※足立越谷線から市役所に至る延伸部分 ・事業主体：越谷市 ・事業年度：未定（長期）	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路足立越谷線の整備	越谷市役所通り線から越谷駅前線に至る区間を25m、その他の区間を16mに拡幅し、幹線道路の渋滞の緩和と歩行者空間の整備を図る（図中⑪） ・事業主体：埼玉県 ・事業年度：未定（長期）	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路越谷駅前線の整備	中央都市軸のシンボルロードとして幅員を20mに拡幅し、商業・業務機能集積の強化を図る（図中⑫） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：未定（長期）	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路越谷駅西口線の整備	越谷駅西口土地区画整理事業に伴い、西口駅前広場整備と連携した一体的な整備を推進する（図中⑬） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：事業中（短期・但し西口区画整理事業区域内） ・関連事業：越谷駅西口土地区画整理事業	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路弥生町中町線の整備	神明下花田線と越谷市役所通り線をつなぎ、駅周辺交通の分散化と住宅地区への車両進入の抑制を図る（図中⑭） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：未定（長期） ・関連事業：越谷駅東口第一種市街地再開発事業	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路越谷駅南通り線の整備	足立越谷線と赤山町弥生町線をつなぎ、東西方向の通過交通の駅周辺からの分散化を図る（図中⑮） ・事業主体：越谷市 ・事業年度：未定（長期）	街路事業費補助(国土交通省)
都市計画道路赤山町弥生町線の整備	弥生町中町線、越谷駅南通線等と連携して、駅周辺の交通の円滑化を図る（図中⑯） ・事業主体：埼玉県 ・事業年度：未定（長期） ・関連事業：越谷駅西口土地区画整理事業	街路事業費補助(国土交通省)

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す商業等の活性化のための事業一覧

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	目 標 ・ 事 業 概 要	備 考	
商店	旧日光街道周辺商店街環境整備事業	越谷駅周辺との連携を強化しつつ、旧日光街道沿道の街路整備、バリアフリーの推進、ポケットパークやモニュメント・案内板の設置、街路灯の付け替え等を推進し、歩行者の安全確保と歴史を伝える街並みの形成を図るとともに、越ヶ谷まつり再生につなげる都市基盤を整備する 事業主体：越谷市、TMO、商店街、埼玉県 事業年度：長期 対象地区：旧日光街道周辺地区（図中①） ※越ヶ谷祭りの円滑な開催を図る電線類の付け替え事業 事業主体：越谷市、埼玉県 事業年度：短期 対象地区：旧日光街道周辺地区（図中①）	まちづくり総合支援事業（国土交通省） 身近なまちづくり支援街路事業（国土交通省）
	越谷中央商店街コミュニティモール化事業	越谷中央商店街の道路整備に合わせてアーチやコミュニティ施設等の設置を図り、来街者が快適に過ごせる環境整備をとおして商店街のにぎわいを創出する 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：越谷中央商店街地区（図中[c]）	中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省） 高度化事業
街	にぎわい拠点整備事業（駅前コミュニティ核整備事業）	東口再開発ビルにおいて、顧客の利便性を向上する駐車場、コミュニティ施設、休憩所等の設置や、業務車両による周辺の渋滞を回避する荷捌き場の整備をとおして、周辺環境との調和に配慮した商業・サービス・コミュニティの核を形成するとともに、当該施設の集客効果の地域一帯への波及を図る 事業主体：越谷市、TMO 事業年度：短期 対象地区：越谷駅東口周辺地区（図中[d]） 関連事業：越谷駅東口第一種市街地再開発事業	商業・サービス業集積関連施設整備事業（経済産業省） 中核的集積関連施設整備出資事業（経済産業省）
	にぎわい拠点整備事業（山車会館整備事業）	山車の保管・展示機能を持ったコミュニティ施設に、歴史資料館の機能と周辺のコミュニティ空間を一体的に整備して、地域の観光資源および憩いの場として活用を図ることで、旧日光街道北部の集客拠点を形成する 事業主体：越谷市、TMO 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]）	中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省） 高度化事業 商業・サービス業集積関連施設整備事業（経済産業省）
環境	にぎわい拠点整備事業（複合集客施設整備事業）	商店街の空地・空店舗や銀行跡地等を活用して、共同店舗やチャレンジショップ、文化・コミュニティ施設等を整備し、駅周辺から旧日光街道沿道商店街への顧客誘引を強化する 事業主体：越谷市、TMO 事業年度：短期 対象地区：新町商店街地区（図中[b]）	商店街等活性化先進事業補助金[空き店舗対策事業]（経済産業省） 中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省） 高度化事業 事業用地の先行取得のための都市開発資金制度（国土交通省）
	旧日光街道まちなみ・にぎわいづくり事業	旧日光街道沿道のまちなみ修景と店舗の改修によって、日光街道の面影を残すにぎわいのあるまちなみの形成を図るとともに、歩行者の安全確保とバリアフリーを推進する 事業主体：商店街、TMO 事業年度：長期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]） 新町商店街地区（図中[b]）	高度化事業
整備	越谷宿蔵通り保存事業	地区内に点在する蔵の保存（移動・集約化を含む）を図り、越谷の歴史性の伝承と商業・コミュニティ活動の基盤施設としての活用することで、まちの歴史性の保存・継承と観光的要素を持った集客拠点の形成を図る 事業主体：TMO 事業年度：長期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]）	中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省） 高度化事業

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	目 標 ・ 事 業 概 要	備 考
商店街環境整備	<p>不動産活用コンサルティング事業</p> <p>空地・空店舗の活用や事業転換、建て替えに伴う共同化や住宅の供給等、商店街の不動産活用に関する相談を受け付け、必要に応じて市と連携してまちづくり活動への支援を行う</p> <p>事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	TMOによる相談業務
商店街環境整備	<p>商店街クリーンネス事業</p> <p>商店街清掃活動の実施、ビラ・チラシ等の抑止運動を展開し、環境美化によるまちの魅力づくりを推進する</p> <p>事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	商店街・TMO事業
駐車場整備	<p>中心市街地大規模公共駐車場整備事業</p> <p>車による来街の利便性を改善し、中心市街地の集客力の向上を図るため、駅前中核施設に連携して大規模な公共駐車場を確保する</p> <p>事業主体：越谷市、TMO 事業年度：短期 対象地区：越谷駅東口周辺地区（図中[d]） 関連事業：越谷駅東口第一種市街地再開発事業</p>	<p>商業・サービス業集積関連施設整備事業（経済産業省）</p> <p>中核的集積関連施設整備出資事業（経済産業省）</p> <p>特定交通安全施設等整備事業（国土交通省）</p>
駐車場整備	<p>中心市街地駐車場適正配置・運営事業</p> <p>駅前中核施設付帯の駐車場管理、商店街周辺の空地を活用した時間貸し駐車場の設置運営、銀行駐車場土日開放の促進と管理代行等を行うことで、消費者の利便性向上と路上駐車抑制による市街地交通の円滑化を図る</p> <p>事業主体：TMO、商工会 事業年度：短期 対象地区：新町商店街地区（図中[b]） 越谷中央商店街地区（図中[c]） 越谷駅東口周辺地区（図中[d]）</p>	<p>商店街等活性化先進事業費補助金[商店街駐車場対策事業]（経済産業省）</p> <p>中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省）</p> <p>高度化事業</p>
駐車場整備	<p>商店街共同利用駐車場システム導入事業</p> <p>域内の商店街、大型店の利用者を対象とした共通駐車券システムを導入し、来街者の利便性向上と路上駐車抑制を図る</p> <p>事業主体：TMO、商工会 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	商店街等活性化先進事業費補助金[商店街駐車場対策事業]（経済産業省）
駐車場整備	<p>駐車場案内システム導入事業</p> <p>路上駐車を削減し域内駐車場の円滑な利用を促進する駐車場案内システムの導入</p> <p>事業主体：越谷市 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	まちづくり総合支援事業（国土交通省）
店舗・業種構成	<p>中心市街地テナント・ミックス事業</p> <p>公平・中立な立場でテナントの公募・マッチングを行い、賃料水準の適正化を図りながら、新規出店と業種構成の改善を促進して商店街の活性化を図る</p> <p>事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]） 新町商店街地区（図中[b]）</p>	<p>中心市街地商業活性化基金事業[テナント・ミックス管理事業等]（経済産業省）</p> <p>中心市街地商店街等リノベーション補助金（経済産業省）</p> <p>高度化事業</p>
店舗・業種構成	<p>空き店舗・空きスペース活用事業</p> <p>商店街の空地・空店舗のチャレンジショップやイベント施設としての短期的な活用、市等の公的機関が保有する空地等の暫定的な活用を図り、商店街の新鮮な魅力を維持・創出することで集客力の向上を図る</p> <p>事業主体：TMO、商工会 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]） 新町商店街地区（図中[b]） 越谷中央商店街地区（図中[c]）</p>	商店街活性化先進事業補助金[空き店舗対策事業]（経済産業省）

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	目 標 ・ 事 業 概 要	備 考	
販 売	商店街イベント事業 (越ヶ谷の市再生事業)	新町・本町商店街での「ふれあいまつり」の定着を図り、 かつて日光街道沿道で開かれていた市の再生を図る 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]） 新町商店街地区（図中[b]）	商店街活性化先進事業費補助 金 [商店街活性化事業]（経 済産業省） 中心市街地商業活性化基金事 業 [広域ソフト事業]（経済産 業省）
促 進	商店街イベント事業 (越谷中央商店街にぎわ いづくり事業)	越谷中央商店街のモール化に伴って交通規制が可能となる ことから、産直・生鮮祭り等人気と娯楽性の高いイベント を企画・実施することで集客力の向上を図る 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：越谷中央商店街地区（図中[c]）	商店街活性化先進事業費補助 金 [商店街活性化事業]（経済 産業省）
進 客	商店街スタンプ・サービ ス事業	域内商店街共同によるスタンプ事業の実施により顧客の固 定化とサービスの向上を図る 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：全域	商店街事業
集 客	身近な暮らしの応援団・ 商店街PR事業	商店街への親しみの醸成と利用の促進を図る「商店街おた のしみマップ」、飲食・出前利用の促進を図る「味ののれ ん街パンフレット」等の作成・配布を行い、地域に密着し た親しみの持てる商店街の形成を推進する 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：全域	商店街事業
市 民	シルバーライフ・サポー ト事業	高齢化社会に対応し、ファックス等を活用した商店街の一 括受注・宅配サービス等を実施することで、地域が一体と なった高齢者支援の体制整備を進める 事業主体：商店街、TMO 事業年度：短期 対象地区：全域	商店街活性化先進事業費補助 金 [商店街活性化事業]（経済 産業省）
参 加	市民イベント事業 (越ヶ谷祭り再生事業)	年々開催が困難となりつつある越ヶ谷祭りを再生し、地域 の保有する伝統文化や歴史性の保存・継承と商店街活性化 との相乗効果の発揮を図る 事業主体：自治会、TMO、商工会、商店街、越谷市 事業年度：短期 対象地区：全域	中心市街地再活性化対策ソフ ト事業（総務省） 中心市街地商業活性化基金事 業 [広域ソフト事業]（経済産 業省）
	市民イベント連携強化事 業	市民まつり、水上フェスティバル、花火大会等の市民イベ ントと商店街活動との連携強化を図り、多様な魅力の相乗 効果によって総合的なまちの魅力づくりを推進する 事業主体：TMO、商店街、越谷市 事業年度：短期 対象地区：全域	TMO・商店街事業
	まちかど展示会開催事業	来街の目的づくりや街の修景、親しみのあるまちづくりの 観点から、市内小中学生の描く絵画等をまちかどを利用し て展示する 事業主体：TMO、商店街 事業年度：短期 対象地区：全域（主に越谷駅前線、越谷市役所通り線）	商店街活性化先進事業費補助 金 [商店街活性化事業]（経済 産業省）
	葛西用水を活用したレク リエーションニーズの発 掘	市民に親しまれる環境づくりの一貫として、葛西用水の親 水性を新しいレクリエーション活動に活用する方策を検討 し、来街目的の多様化を図る 事業主体：TMO、越谷市 事業年度：短期 対象地区：葛西用水・中央市民会館周辺地区	TMO事業

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	目 標 ・ 事 業 概 要	備 考
市 民	まちかどイルミネーション事業 商店街のイルミネーション設置、店舗等の装飾やライトアップに加え、住居窓にもイルミネーション設置を要請する等、地域住民を巻き込んだ環境美化運動を展開することで、まちの魅力創出と地域住民のまちづくりに対する意識啓発を推進する 事業主体：TMO、商店街、自治会、越谷市 事業年度：短期 対象地区：全域	中心市街地再活性化対策ソフト事業(総務省) 商店街活性化先進事業費補助金[商店街活性化事業](経済産業省)
参 加	みずみずしいまちの文化育成事業 旧日光街道周辺の活性化拠点である産業会館において情報化研修やカルチャースクール等を開催し、幅広い年齢層に対する多様な来街目的の提供と商店街との連携強化を図る 事業主体：TMO、商工会 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区(図中[a])	TMO・商工会事業
情 報	e-商店街バーチャル・モール事業 商店街のインターネットホームページの開設やバーチャルモールを活用した電子商取引等の実施による利便性の向上 事業主体：TMO、商店街 事業年度：短期 対象地区：全域	商店街活性化先進事業費補助金[商店街活性化事業](経済産業省)
報	マルチメディア情報提供事業 (公共情報との連携事業) マルチメディアを活用したタウン情報の提供、公共施設の予約等を行う 事業主体：TMO、越谷市 事業年度：短期 対象地区：全域	マルチメディア街中にぎわい創出事業(総務省)
報	情報発信拠点整備事業 地場産センター、越谷駅東口再開発ビル等を活用した地域情報発信拠点の整備 事業主体：越谷市、TMO、商店街 事業年度：短期 対象地区：越谷駅東口周辺地区(図中[d])	マルチメディア街中にぎわい創出事業(総務省)
化	多機能総合カード導入事業 サービス向上と販売促進、事務省力化を図る多機能総合カードの導入を図る 事業主体：TMO、商店街 事業年度：短期 対象地区：全域	地域中小小売商業共同化・情報化推進事業(経済産業省)
組	商店街組織基盤強化支援事業 商店街の事務負担軽減のための支援や、商店街イベントの情報提供、広報支援、各種調査活動等を行う 事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域	TMO事業
織	まちづくりイベント企画・運営事業 市内各地で開催されるイベントの連絡・調整、まちづくりに資するイベントの企画・運営を、市との連携や民間企業の活用等従来の枠にとらわれない方法で実施する 事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域	TMO事業
基 盤	商店街法人化推進事業 商店街の法人化をととして商店街の事業基盤強化を図る 事業主体：商店街 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区(図中[a]) 新町商店街地区(図中[b]) 越谷中央商店街地区(図中[c])	商店街事業

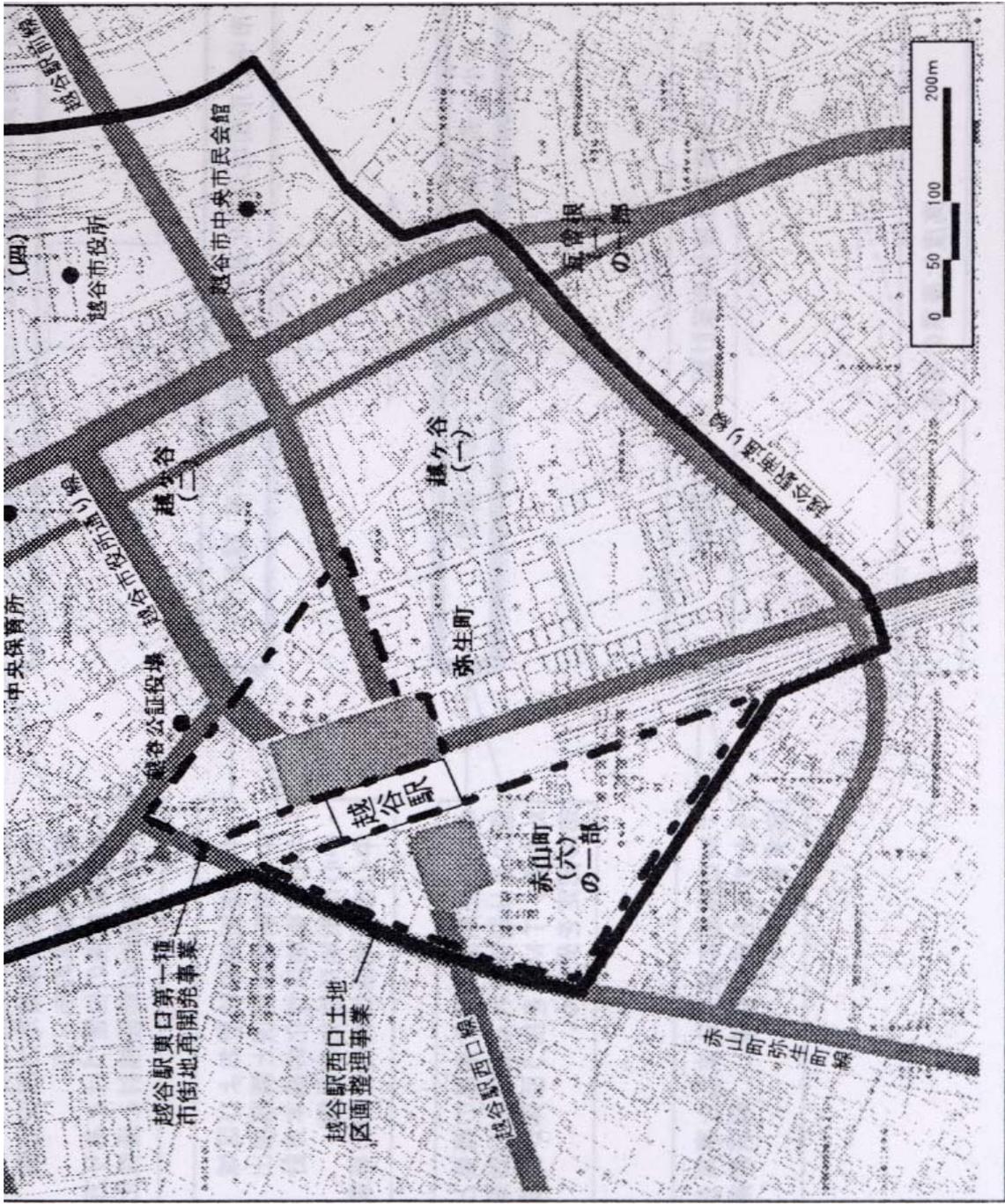
※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

事業名	目 標 ・ 事 業 概 要	備 考
組織	<p>越谷中央商店街のコミュニティ・モール整備や旧日光街道周辺の商店街環境整備にあわせて、商店街の基本方向を定め、愛称の設定、シンボルマーク、シンボルカラー等を統一する</p> <p>事業主体：商店街 事業年度：短期 対象地区：本町商店街地区（図中[a]） 新町商店街地区（図中[b]） 越谷中央商店街地区（図中[c]）</p>	商店街事業
基盤	<p>商い道場の開催</p> <p>事業者のまとまり強化と経営意欲の増進およびまちづくりに対する啓発等を目的とした事業者主導の自主的な勉強会を開催する</p> <p>事業主体：TMO、商店街 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	商店街事業
その他	<p>タウン・マネージメント計画策定事業</p> <p>中心市街地活性化のためのタウン・マネージメント計画を策定する</p> <p>事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	タウンマネージメント計画策定事業（経済産業省）
	<p>まちづくり人材の育成事業</p> <p>まちづくりを担う人材の養成、タウン・マネージャーの派遣を行う</p> <p>事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	タウンマネージャー養成派遣事業（経済産業省）
	<p>都市型産業誘導事業</p> <p>商店街の上層階や、空き店舗・空き地等への都市型産業の誘導を図る</p> <p>事業主体：TMO 事業年度：短期 対象地区：全域</p>	都市型新事業の立地促進のための施設整備に対する補助（経済産業省）

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

※事業年度は、短期が5年以内に着手可能な事業、長期が10年以内に着手可能な事業を示す

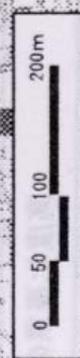


越谷西口線

(四) 越谷市役所

越谷市中央市民会館

五管根の



中央保育所

越ヶ谷(二)

越ヶ谷(一)

越谷駅南通り線

越谷公証役場

弥生町

越谷駅

赤山町(六)の一部

越谷駅東口第一種市街地再開発事業

越谷駅西口土地区画整理事業

越谷駅西口線

赤山町弥生町線

5. TMOのあり方と商業等の活性化構想

(1) 活性化の課題整理

①地域住民の認識と意向

住民ヒアリングで集められた意見は、a)広域的な交通環境の整備、b)旧日光街道の環境整備、c)まちの魅力の強化、d)まちづくり活動に関する4つに整理される。

a) 広域的な交通環境の整備

越谷駅周辺は交通の集中する区域であり、車両の円滑な集散を実現する広域的な交通環境整備が不可欠である。現状では、通過交通による障害、交通規制や一部の骨格となる道路が未完成であることによる来街のしにくさに対する不満が強い。また、小型バスの運行等によって高齢者の来街・移動手段を確保してもらいたいという要望があった。

中心市街地活性化基本計画であげられている都市計画道路、駐車場等の整備促進、コミュニティバスの運行検討があげられる。

b) 旧日光街道の環境整備

道幅が狭く歩道がない上に車の交通量が多く、歩行者の安全が確保されていないことに対する不満が強い。特に子どもや高齢者等の交通弱者には深刻な問題だが、かつてのメインストリートであった旧日光街道沿道商店街に対する地域住民の思い入れも感じられ、高齢者にやさしいまちづくりが望まれている。

歩行者の安全確保に関する問題への対応は、足立越谷線への迂回路の完成後に地域住民との協力のもとに交通の規制・誘導施策を検討することになる。道路の拡幅、歩道設置は困難なことから、ソフト的な手法を中心に環境整備を推進し、コミュニティの核となる施設を随所に配置することが望ましい。

c) まちの魅力の強化

活動面に関してはイベントの活性化に対する要望が強いが、商店街のノウハウには限界があることから、イベントのアイデアや運営の支援を検討する必要がある。また、放置自転車や立て看板等の問題については、日常的な環境維持活動の必要性があげられる。

機能面については集客の核の設置だけでなく、公衆トイレの要望があった。管理上の問題に対しては、地元の高齢者に休憩所の運営を依頼することで地域住民の集いの場にもなるといった意見も出され、地域コミュニティとの連携による方向性が示された。

d) まちづくり活動に関して

現状では中心市街地活性化基本計画に対する市民の認知度は低く、TMOに関する理解も乏しい。また、これまで地域住民と商工会との接点も乏しかったことから、商工会がまちづくり組織として市民に認知されていない。このため、市と商工会が一体となって市民の理解を醸成し、市民を取り込んだまちづくり組織の設立を目指す必要がある。

住民ヒアリングでの主な意見と対応方策

区分	主な意見	対応方策					
広域的な交通環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地はいかに人を集めて車を逃がすかが課題。集まる車を郊外にうまく逃がす道路の整備が必要ではないか。 ・ 中心市街地の道路は一方通行や未完成の道路等があって迷いやすい。 ・ 車での来街には来やすく帰りやすい環境の整備が必要だと思う。 ・ 高齢者の足を確保するには公共交通機関の整備が欠かせない。 	<p>幹線道路の整備促進 交通規制等の検討 駐車場の整備</p> <p>コミュニティバスの運行</p>					
旧日光街道の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道幅が狭く歩道がない上に車の交通量が多いので、特に高齢者にとって非常に危険。 ・ 路肩の排水溝の痛みが激しく、蓋がボコボコして歩きにくい。 ・ 歩道ができなくても、せめて車と歩行者の通る部分を色分けできないか。 ・ 新町・本町商店街は路駐して買い物ができるくらいの方がよいのではないか。 ・ 大型車の進入規制はあるものの、4tトラックくらいなら進入してくるので怖い。 ・ 中間に抜け道がないと不便だが、一方通行にすることで通行量の削減と歩行者の安全を確保できないか。 	<p>通過交通の抑制 ・ 足立越谷線への迂回誘導 ・ 交通規制の再考</p> <p>歩行・買い物・憩いのための空間確保</p>					
まちの魅力の強化	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="193 913 240 1137">活動面</td> <td data-bbox="240 913 1038 1137"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 二七の市の再生やまつりを行えば人は集まると思う。 ・ 市内にはコンサート等のイベントを企画するなどして新しい顧客を獲得している商業施設の例もある。イベントで顧客層を広げることができるはず。 ・ 歩道の点字ブロック上に自転車が止めてある。対策を打てないか。 </td> <td data-bbox="1038 913 1361 1137"> <p>イベントの活性化 ・ まちづくりイベント ・ 商店街イベント ・ 市民参加の促進</p> <p>環境維持活動の継続実施</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1137 240 1563">機能面</td> <td data-bbox="240 1137 1038 1563"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市整備が進めば市役所通りと旧日光街道との交差点付近の人通りが増加し、将来はまちの中心的な場所になる。空店舗の活用や自治会館の建て替え等によって、それにふさわしい環境をつくりたい。 ・ 来た道を帰るのではまちを歩く楽しさを感じない。回遊するルートが必要ではないか。 ・ 人が集まり回遊できるまちを目指すなら、公衆トイレをつくる必要があるのではないか。 → 地元老人会が付近で休憩所を運営する等、地域の憩いの場とすることで管理上の課題にも対応できるのではないか。 → 山車会館、コミュニティひろばを整備して公衆トイレを設置できないか。 </td> <td data-bbox="1038 1137 1361 1563"> <p>集客の核の配置 ・ 山車会館 ・ コミュニティ広場 ・ まちの資産の活用</p> <p>回遊のための環境の整備 地域の憩いの場の設置</p> </td> </tr> </table>	活動面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二七の市の再生やまつりを行えば人は集まると思う。 ・ 市内にはコンサート等のイベントを企画するなどして新しい顧客を獲得している商業施設の例もある。イベントで顧客層を広げることができるはず。 ・ 歩道の点字ブロック上に自転車が止めてある。対策を打てないか。 	<p>イベントの活性化 ・ まちづくりイベント ・ 商店街イベント ・ 市民参加の促進</p> <p>環境維持活動の継続実施</p>	機能面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市整備が進めば市役所通りと旧日光街道との交差点付近の人通りが増加し、将来はまちの中心的な場所になる。空店舗の活用や自治会館の建て替え等によって、それにふさわしい環境をつくりたい。 ・ 来た道を帰るのではまちを歩く楽しさを感じない。回遊するルートが必要ではないか。 ・ 人が集まり回遊できるまちを目指すなら、公衆トイレをつくる必要があるのではないか。 → 地元老人会が付近で休憩所を運営する等、地域の憩いの場とすることで管理上の課題にも対応できるのではないか。 → 山車会館、コミュニティひろばを整備して公衆トイレを設置できないか。 	<p>集客の核の配置 ・ 山車会館 ・ コミュニティ広場 ・ まちの資産の活用</p> <p>回遊のための環境の整備 地域の憩いの場の設置</p>
活動面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二七の市の再生やまつりを行えば人は集まると思う。 ・ 市内にはコンサート等のイベントを企画するなどして新しい顧客を獲得している商業施設の例もある。イベントで顧客層を広げることができるはず。 ・ 歩道の点字ブロック上に自転車が止めてある。対策を打てないか。 	<p>イベントの活性化 ・ まちづくりイベント ・ 商店街イベント ・ 市民参加の促進</p> <p>環境維持活動の継続実施</p>					
機能面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市整備が進めば市役所通りと旧日光街道との交差点付近の人通りが増加し、将来はまちの中心的な場所になる。空店舗の活用や自治会館の建て替え等によって、それにふさわしい環境をつくりたい。 ・ 来た道を帰るのではまちを歩く楽しさを感じない。回遊するルートが必要ではないか。 ・ 人が集まり回遊できるまちを目指すなら、公衆トイレをつくる必要があるのではないか。 → 地元老人会が付近で休憩所を運営する等、地域の憩いの場とすることで管理上の課題にも対応できるのではないか。 → 山車会館、コミュニティひろばを整備して公衆トイレを設置できないか。 	<p>集客の核の配置 ・ 山車会館 ・ コミュニティ広場 ・ まちの資産の活用</p> <p>回遊のための環境の整備 地域の憩いの場の設置</p>					
まちづくり活動に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化基本計画については、現状では地域住民の認知度が低い。 ・ TMOの設置運営を検討していることについても同様に知られていない。 ・ 地域住民と商工会との接点が乏しく、商工会にそれほど親しみを感じていない。 ・ まちづくり活動に関して、自治会が団結して道路改修等の陳情を行うこともあるが、成果がでないことも多い。 	<p>市、商工会、市民が一体となった組織の立ち上げ</p> <p>中心市街地活性化に向けた広報活動の展開</p> <p>市民のアイデア、行動力の積極的活用</p>					

②商店街の認識と意向

a) 本町商店会・新町商店会

旧日光街道の沿道に連なる商店街で、駅周辺に対する旧商店街として一体的にとらえられる。ほとんどが持ち家だが、小規模なためにイベント等の準備にも十分対応できない店舗も少なくない。商店街活動はさほど活発ではなく、2つの商店街が一体となって実績を積み重ね、少しずつ基盤強化を図る必要がある。商店街ヒアリングによって抽出された課題や意向の概要は以下のとおり。

【課題1】安全・快適な環境づくり

通過車両の削減が先決問題。環境整備は資金面での負担が軽くイメージアップにつながるから始めたい

【課題2】周辺地域の人口増加

後背人口の増加が商業の活性化につながる。産業会館建設のノウハウを周辺に普及させることで住宅供給を増やしたい。

【課題3】商業集積・イベント強化

魅力のある店がひとつでも増えるとまわりにも新規出店が誘発される。イベントの活性化だけでなく、空店舗を活用して集客の核となる店舗を誘致できないか。

【課題4】事業者の意識の高揚

停滞する2つの商店街を一体的に運営するためには、できることから実績を積み上げることが不可欠。イベントだけでなく、交流会、研究会で親睦と自信を深めたい。

b) 越谷中央商店会

越谷駅に隣接し、核店舗を持つ越谷市の中心的商店街。テナントが多く店舗の入れ替わりが比較的激しいこともあって法人化には至っていないが、定例イベントの開催だけでなく街路灯設置等ハード面での実績もある。商店街ヒアリングによって抽出された課題や意向の概要は以下のとおり。

【課題1】交通基盤の整備

自動車交通の円滑化、駐車場・駐輪場等の便利施設の整備、バス運行の利便性の向上といった駅周辺へのアクセス改善が商店街に与える効果は大きいと考えられる。

【課題2】安全・快適な環境づくり

コミュニティーゾーン整備と連携した休日の歩行者天国化等、安全・快適な買い物環境の整備が必要。越谷らしさを演出するものが欲しい。

【課題3】商業集積・イベント強化

定例イベントに加え、参加型イベントを企画して市民生活に密着した商店街としたい。機能的には不足業種の補充と、将来的には多機能カードによる利便性を提供したい。

【課題4】活性化ノウハウの蓄積

商店街だけでは発想が枯渇しマンネリに陥る恐れがある。外部の人材と連携・協力し、意見を積極的に採り入れることで、新鮮さを維持しながらノウハウを蓄積したい。

商店街ヒアリング等に基づく商店街活性化の課題と方向性

エリア	大項目	小項目	課題	課題解決の方向性	
本町商店会および新町商店会	・安全・快適な環境づくり	・商店街としての統一イメージの醸成	・非商店が多く商店の高齢化も進み意思統一が難しい ・堀割の再生等により水との関わりを強調できないか	プランターによる飾り付け等、ソフト主体の活動で協力ができないか	
		・通過交通の削減	・県道足立越谷線への迂回誘導ができるか ・一方通行は抜け道がなくかえて不便ではないか ・可動式の車止め等で通過交通を抑制できないか	簡易なカラー舗装と撤去可能なベンチやモニュメントの設置で車両進入や走行速度を抑制できないか	
		・カラー舗装、歩道設置、電線地中化	・歩道設置、電線地中化はセットバックが不可欠		
	・周辺地域の人口増加	・北部のマンション開発の促進	・居住に適した周辺環境の整備 ・地主への働きかけ、ノウハウの供与	市、商工会、開発事業者、金融機関等のサポートが必要	
		・商工会周辺の再開発事業の促進	・ノウハウ供与による地権者の合意形成の促進 ・補助金活用等による経済的課題解決への支援		
	・商業集積・イベント強化	・空き店舗の活用・テナント誘致	・空き店舗に朝市を移設し集客の核にできないか	商工会が地主とテナントのマッチングを仲介	
		・ふれあいまつりの拡大	・地元商店の積極的参加	ふれあいまつりの自主運営化等、2商店会が連携してひとつひとつ実績を積み重ねる	
	・商業者の意識の高揚	・研究会の開催・意見交換の活発化	・地元商店会の主体的運営		
	越谷中央商店会	・交通基盤の整備	・駐車場・駐輪場の設置	・銀行駐車場の休日開放 ・再開発事業との連携	地域事業者間の連携強化
			・一方通行の見直し	・南越谷越谷線の供用開始と駅広の整備促進	再開発組合および行政との連携強化
・違法駐車を取り締まり強化			・利便性の高い駐車場の設置 ・警察との連携		
・来街の足の確保			・コミュニティバスの運行	行政との連携	
・安全・快適な環境づくり		・休日の歩行者天国化	・南越谷越谷線の供用開始と迂回路の確保	ソフト重視の活性化活動の展開	
		・テーマに沿った街づくり	・テナントが多く、ハード面での統一は困難		
・商業集積・イベント強化		・定期イベントの開催	・市の再生、新企画の立案、地元イベントとの連携	TMOが地主とテナントのマッチングを仲介	
		・市民への開放	・市民参加型イベント等の場の提供		
		・商店街のテナントミックス	・テナント入居が多く商店街の影響力が弱い	市民を巻き込んだ、地域にとられない活性化活動の展開	
		・多機能カードの導入	・利便性を高めるには市内商業全体で取り組む必要		
・活性化ノウハウの蓄積	・外部からの街づくり人材の登用	・市民を含む有志のネットワーク形成			

(2) 活性化活動の重点地区

都市機能の集積や地域住民の認識を勘案し、中心市街地における地域住民と連携した活性化活動の重点エリアを下記のA～Dの4地区に区分する。それぞれの活性化の方向は以下のとおり。

A：旧日光街道沿道

→通過車両の抑制と集客の核となる施設を配置し、ふれあいのある地域コミュニティの担い手として、越谷の歴史を今に伝える安全で快適な環境を実現する

B：旧日光街道沿道のうち本町商店会とその周辺

→環境整備と連動した住宅供給により旧日光街道沿道商店街の後背人口の増加を図る

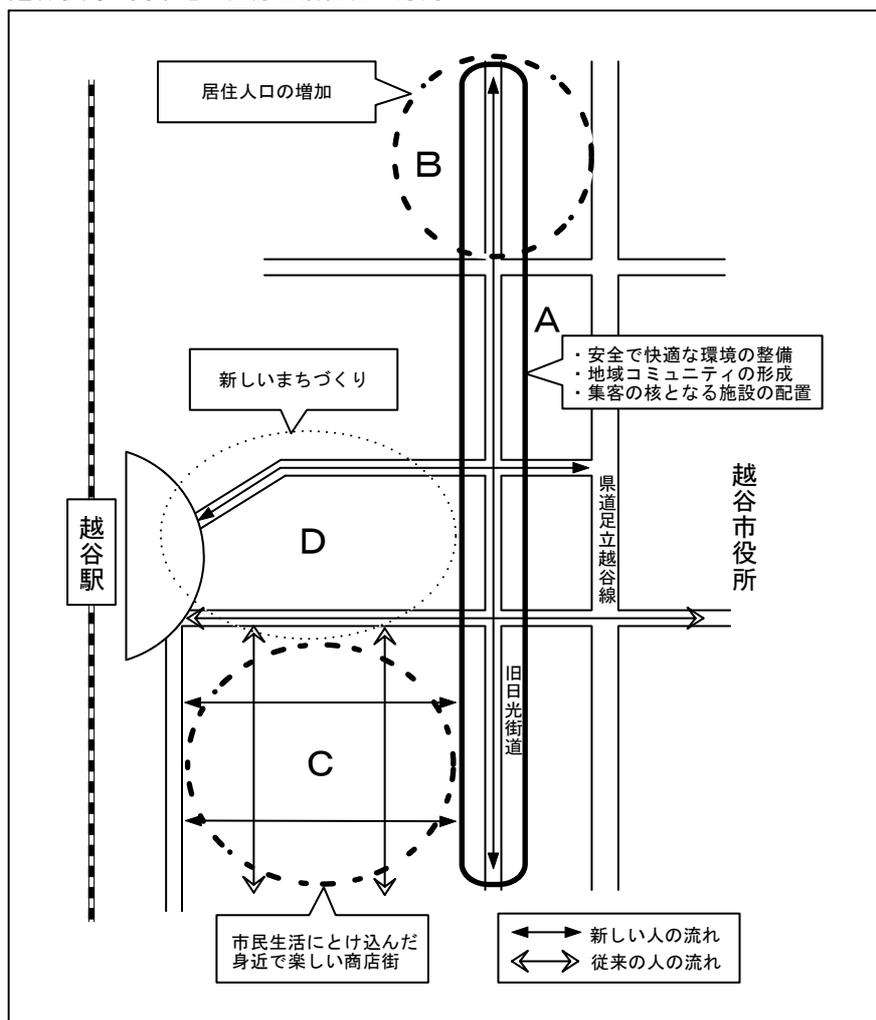
C：越谷中央商店会一帯

→市民生活にとけ込んだ身近で楽しい商店街を目指す

D：越谷駅東口第一種市街地再開発区域とその周辺

→市街地再開発事業を核に新しいまちづくりを推進する

越谷駅周辺商業地の区分と活性化の方向



(3) 活性化のシナリオ

①本町・新町地区（A・B地区）

a) 活性化の目標

日光街道の宿場町として栄え、地域住民との関わりの深い商店街であることから、『地域コミュニティを担い、越谷の歴史と心のふれあいを感じる商店街』とする。

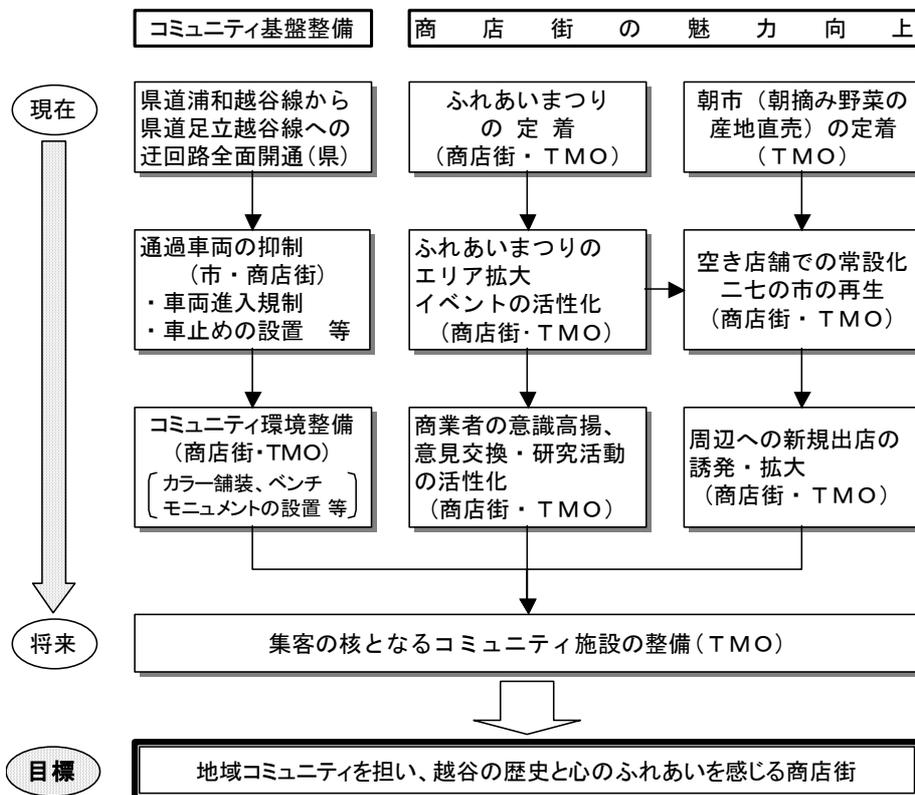
b) コミュニティ基盤整備

通過交通を削減しない限り環境改善は困難なことから、県道浦和越谷線から県道足立越谷線への迂回路の全面開通を機に、地域住民と協力しながら通過車両の抑制策を検討し、目処が立った段階でコミュニティ形成のための施設整備を実施する。コミュニティ形成のための施設としては、カラー舗装等による歩車道の分離、憩いの場となるベンチやモニュメント、さらには山車会館等のコミュニティ施設の設置があげられる。

c) 商店街の魅力向上

まず、実施段階に入ったふれあいまつりと朝市の定着を図りながら、より強固な活動基盤を形成する。ふれあいまつりは参画の輪を広げ、さらに多様なイベント、環境整備活動への展開を図るとともに、商業者の意識高揚につながる交流・研究活動を実施する。また、朝市を集客の核に空店舗を活用した集客の核を形成し、ふれあいまつり等のイベントとも連携して二七の市の再生を目指す。これらの活動とそれにとまなう新規出店の誘発、コミュニティ施設の設置によって商店街の魅力を増進する。

本町・新町地区（A・B地区）の活性化シナリオ



②越谷中央地区（C地区）

a) 活性化の目標

市内全域を対象とする商業核を持ち、幅広い市民に利用されている商店街であることから、『市民生活にとけ込んだ身近で楽しい商店街』とする。

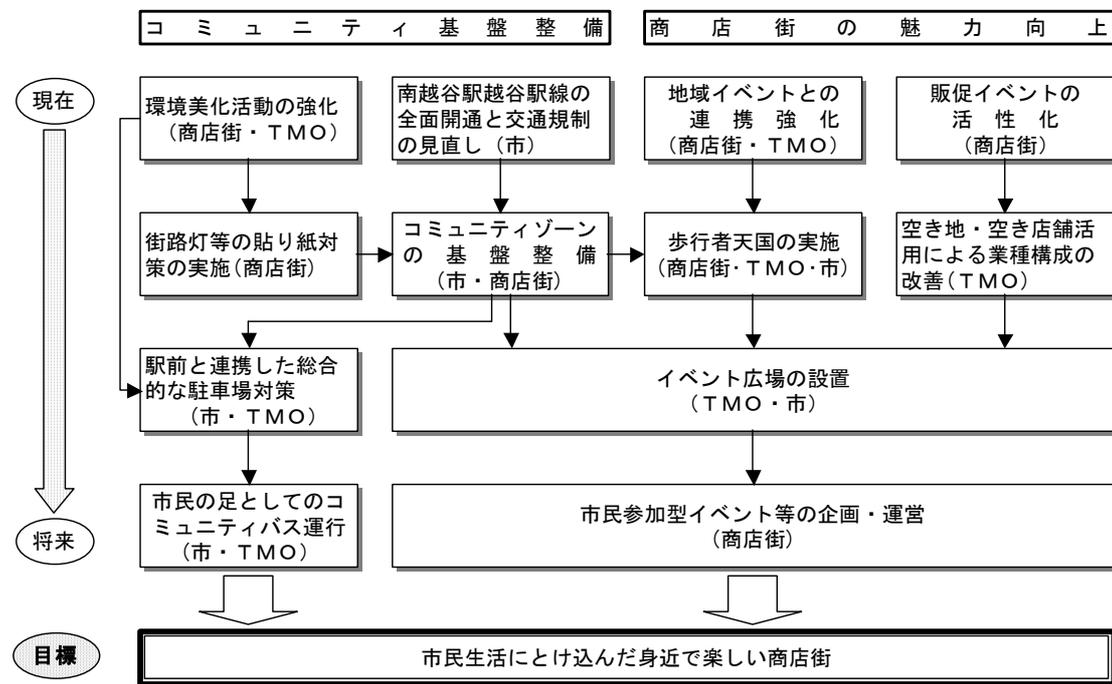
b) コミュニティ基盤整備

日常的な張り紙、立て看板、放置自転車防止活動を行うとともに、街路灯に張り紙対策塗装を施す。南越谷越谷駅線の全面開通によって通過車両の削減が可能になることから、地区全体をコミュニティゾーンとして整備する。周辺地区と連携して駐車場対策を進め、自家用車以外の来街・移動の利便性を高めるためにコミュニティバスを運行する。

c) 商店街の魅力向上

販促イベントを活性化することで商店街の活気を演出し、空き地・空店舗への新規出店を誘発する。また、まつり等の地域イベントとの連携を図りながら、市民生活にとけ込んだ商店街を目指す。さらに、コミュニティゾーンの整備にあわせて歩行者天国を実施し、市民参加や来街者の憩いの場となるイベント広場を整備する。イベント広場では、越谷の新しい名物となるようなイベントの企画・運営を行う。

越谷中央地区（C地区）の活性化シナリオ



③越谷駅東口第一種市街地再開発区域とその周辺（D地区）

基本的には市街地再開発事業（組合施行）と駅前広場、市役所通り整備の効果を周辺に波及させる方針。TMOは上記事業の進捗に歩調を合わせた活動計画を策定する。

(4) TMOの活動領域

①関係者間の役割分担

活性化活動の重点地区に対応する活性化の方向性と、地域住民、商業者の問題意識や意向を勘案して抽出された主な活性化の手段を下表に整理した。

本町・新町商店会や越谷中央商店会は、買い物環境の整備や商店街の魅力増進に主体的に取り組まなければならないが、居住人口の増加についてはノウハウがない。また、越谷駅東口第一種市街地再開発区域周辺は、新町商店会や越谷中央商店会との関わりもあるが、基本的には地権者による組合組織が活動の主体となる。

市民には商店街と協力してまちづくり活動を担ってもらうことが必要で、その活動はイベント等のソフト面での活動が中心である。

商工会は、商店街活動を支援するだけでなく、空店舗活用の仲介や産業会館整備のノウハウを活用したまちづくり活動に主体的に取り組む必要がある。

市は、中心市街地活性化基本計画であげられた都市計画道路やコミュニティーゾーン等の都市基盤整備事業を推進するとともに、再開発事業等の民間主体の都市整備事業を側面から支援する。

こうしたまちづくりに対する各主体の係わりのなかで、商工会を基盤としたまちづくり組織を前提とする場合、営利活動が中心となる商店街とは一線を画した組織として、市民（商業者を含む）、市、商工会で構成される組織が想定される。当面はソフト主体の事業活動が主体となるなかで、幅広い市民の参画を受け入れることは多様なアイデアの吸収や商業にとどまらないまちづくり活動の基盤形成が期待され、同時に市との協力関係を背景とした実行力を保持することができると考えられる。

当面の活性化手段と関係者間の役割分担

地区	活性化の方向	主な活性化の手段	役割分担			
			商店街	市民	商工会	市
A (旧日光街道沿道)	・車両進入の抑制と安全で快適な環境の整備	・移動式のベンチやモニュメントの設置	◎		○	
	・空き店舗や蔵等を活用した集客のマグネット配置	・イベント活動の強化 ・空き店舗活用の仲介	◎	○	○	
B (本町商店会周辺)	・住環境の整備と住宅供給による居住人口の増加	・産業会館整備のノウハウ活用			◎	○
	C (越谷中央商店会一帯)	・市民生活にとけ込んだ身近で楽しい商店街	・コミュニティーロード整備と歩行者天国化	◎		○
・環境美化投資・活動			◎		○	
・市民参加型イベント			◎	○	○	
D (再開発地区周辺)	・再開発ビルを核にした新しいまちづくり	・情報の公開・再開発組合との連携強化				○

※役割分担の記号 ◎：主体的に実施

○：主体的な実施機関を支援

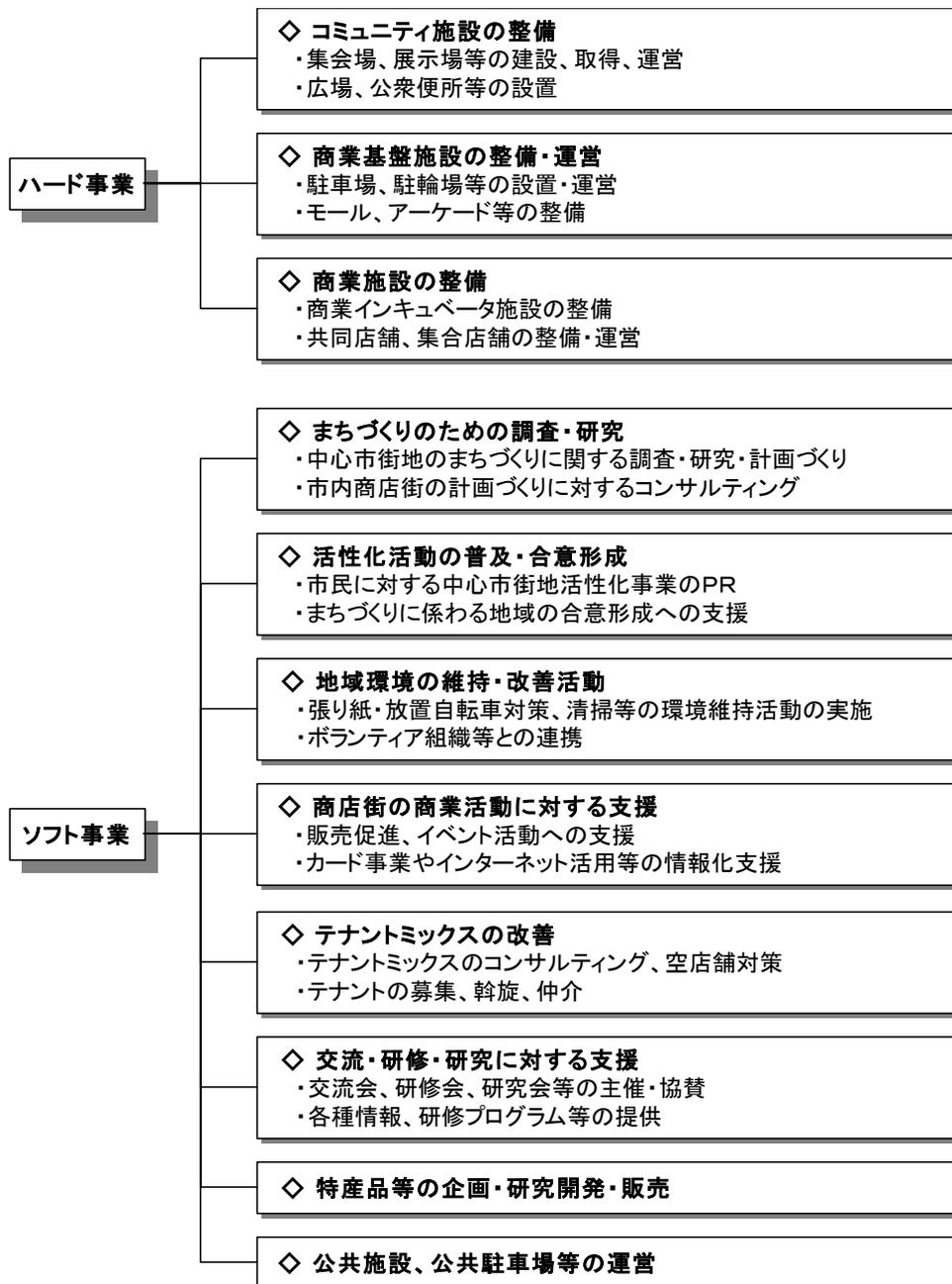
■：TMOで想定する事業領域

②TMOの活動領域

中心市街地活性化基本計画における商業等の活性化のための事業、まちづくり関係者間の役割分担、地域住民及び商店街の意向等を鑑み、TMOの活動領域として以下にあげる事業活動を想定する。

商工会が主体となった場合には自己資本が乏しい状態からのスタートとあることから、ハード事業については過大な投資を避け、不動産管理事業や手数料収入等でのソフト事業によって収支のバランスをとるよう配慮する必要がある。

想定されるTMOの事業領域



6. TMOの事業構想

TMOが行う事業は、中心市街地の環境整備、まちづくりノウハウの蓄積、商店街活動の支援、TMOの運営基盤強化に関する事業の4つを柱として構成される。

中心市街地の環境整備は、山車会館整備事業、旧日光街道ふれあい基盤形成事業、越谷中央商店街コミュニティ環境整備事業によって構成されるが、TMOの健全な事業運営を維持するために過度な投資を回避し、現存する資産を積極的に活用する方策を検討する。

まちづくりノウハウの蓄積に関しては、TMOに最も期待される専門的機能として、まちづくりに資する様々な手法の研究、実践活動をとおしてノウハウを蓄積し、中心市街地だけでなく市内全域にそのノウハウを普及しようとするものである。

商店街活動の支援に関する事業は、商店街の自主性を高め、個性的で魅力ある商店となることを支援するものである。

また、TMOが活発で健全な事業運営を行うためには、その背景となる財政基盤を強化する必要がある。そこで、TMOの運営基盤強化策として、駅前中核施設に連携して整備される公共施設の管理業務の受託を検討し、TMOの事業収入の安定化とまちづくり活動への再投資を図る。

TMOが行う事業の一覧

分類	事業名	事業主体	事業年度	事業手法
中心市街地の環境整備	山車会館整備事業	TMO	平成18年度～	中小小売商業高度化事業 中心市街地等商店街リノベーション補助金 高度化融資
	旧日光街道ふれあい基盤形成事業	TMO 本町商店会 新町商店会	平成15年度～	中小小売商業高度化事業 中心市街地等商店街リノベーション補助金
	越谷中央商店会コミュニティ環境整備事業	TMO 越谷中央商店会	平成15年度～	中小小売商業高度化事業 中心市街地等商店街リノベーション補助金
まちづくりノウハウの蓄積	まちづくりノウハウ開発・普及事業	TMO	平成14年度～	TMO自立活性化支援事業 商店街等活性化事業(駐車対策事業)
	市民によるまちづくり事業	TMO	平成14年度～	中心市街地商業活性化推進基金
商店街活動の支援	空店舗活用事業	TMO	平成14年度～	中小小売商業高度化事業 商店街等活性化事業(空き店舗対策事業)
	情報化基盤整備事業	TMO	平成16年度～	商店街等活性化事業(活性化対策事業)
	イベント支援事業	TMO	平成14年度～	中心市街地商業活性化推進事業(広域ソフト事業)
	商店街組織基盤強化事業	TMO	平成14年度～	商店街等活性化事業(マネジメント対策事業) 商店街等活性化事業(活性化対策事業)
TMOの運営基盤強化	公共施設管理運営事業	TMO	平成18年度～	

事業名称 : 山車会館整備事業	
事業概要	<p>旧日光街道周辺に残る歴史的な建築物を北部（本町商店会）の遊休地に移築し、山車の保管・展示機能と歴史資料館の機能を持ったコミュニティ施設として活用する。また、周辺にはコミュニティ空間を一体的に整備し、地域住民の憩いの場としても活用する。</p> <p>旧日光街道ふれあい基盤形成事業との連携のなかで周辺環境の整備を図り、越谷駅周辺からの来街客の誘導を図る</p>
事業区域	旧日光街道沿道（本町商店会）
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の観光資源として旧日光街道北部の集客拠点を形成する ・共同化事業等により取り壊されることになった歴史的な建築物や活用されないまま残っている歴史的建築物を移築・改修して再利用することで、越谷の歴史を後世に伝えることができる ・まつり、商店街イベント等ではイベント広場として活用され、商店街のにぎわい創出に貢献する ・憩いの場の提供や施設管理を地域住民に委ねることによって、高齢者のいきがづくりや子どもの安全が確保され、地域住民に親しまれる商店街づくりが推進される
事業主体	TMO
事業手法 の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・TMOが高度化融資を受けて事業を実施する ・中小小売商業高度化事業、中心市街地等商店街リノベーション補助金の活用を図る ・なお、山車の保管・展示施設や歴史資料館、周辺のコミュニティ施設整備については、市および地元自治会と協力して推進する
事業期間	平成18年度～

事業名称 : 旧日光街道ふれあい基盤形成事業	
事業概要	<p>交通規制やボンエルフの設置等による車両進入抑制策と、カラー舗装や街路灯、ベンチ、植栽、モニュメント等による歩行者優先の商店街らしい雰囲気醸成することにより、通過車両の削減と歩行者の安全確保を図る。</p> <p>ベンチ、植栽、モニュメント等は、まつり時の山車の往来にも配慮して移動式とし、蛇行したカラー舗装の随所に配置することで、歩行者のための空間確保とともに運転者には安全運転を促す。</p> <p>商店街全体を地域のコミュニティ空間とすることを目標に、地域住民の憩いの場として必要な公衆便所等の利便施設も山車会館との連携のなかで整備する。</p>
事業区域	旧日光街道沿道（本町商店会、新町商店会）
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・通過車両の抑制と歩行者の安全確保が図られる ・自然でゆとりや落ち着きが感じられる商店街環境が実現する ・地域の高齢者や買い物客がひと休みでき、地域コミュニティの形成に貢献する ・施設管理を地域に委ねることによって、地域住民に親しまれる商店街づくりが推進される
事業主体	TMO、本町商店会、新町商店会
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・中小小売商業高度化事業、中心市街地等商店街リノベーション補助金の活用を図る ・交通規制については市および地元自治会、カラー舗装については市の協力を得ながら推進する
事業期間	平成15年度～

事業名称 : 越谷中央商店会コミュニティ環境整備事業	
事業概要	市が行う越谷中央商店会コミュニティゾーン整備事業と連携して、カラー舗装等による歩行者の安全確保、イベント広場、公衆トイレ、ベンチ、植栽、モニュメント等の設置、張り紙対策のための街路灯の改修等を行い、安全で快適な買い物空間と市民イベントにも対応するコミュニティ環境を整備する。
事業区域	越谷中央商店会
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街エリア全体の総合的な交通計画と連動することで、通過車両の抑制と歩行者の安全確保が図られる ・通過車両の排除とコミュニティ基盤の整備によって、歩行者天国や市民イベント等多様なイベント開催が可能となり、商店街の集客力強化とにぎわいのある商店街環境が実現される
事業主体	TMO、越谷中央商店会
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・中小小売商業高度化事業、中心市街地等商店街リノベーション補助金の活用を図る ・コミュニティ広場の設置については、域内の市有地を活用することを前提に検討する ・交通規制については市および地元自治会、カラー舗装等の道路整備については市の協力を得ながら推進する
事業期間	平成15年度～

事業名称 : まちづくりノウハウ開発・普及事業	
事業概要	<p>まちづくりに関する調査・研究、実験的活動等とおしてまちづくりノウハウを蓄積し、中心市街地の商店街だけでなく、市内全域の商店街に対してまちづくりノウハウの普及を行う。想定される事業は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特産品の試作開発 ・各種イベント企画 ・市民向けまちづくり講座、カルチャースクール等の実施 ・銀行駐車場の休日利用等による駐車場の確保 ・中心市街地共通の駐車券システムの開発 ・コミュニティバスの運行 ・共同化による不動産活用ノウハウの普及 等
事業対象	<p>中心市街地全域 (コミュニティバスの運行ルートについては市内全域を検討対象とする)</p>
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・情報やアイデアの提供、先行開発投資、行政その他の機関との交渉等、商店街の情報力、資金力、信用力等を補完することで、商店街活動の活性化を側面から支援する ・共同駐車場システムとコミュニティバスの連携により、中心市街地へのアクセスだけでなく中心市街地内でのモビリティが確保され、来街者の利便性が向上する ・産業会館建設のノウハウを普及させることで、旧日光街道（本町商店会）一帯のリノベーションが促進される ・中心市街地で蓄積された活性化ノウハウを普及させることで、中心市街地以外の商店街の活性化を支援することができる
事業主体	TMO
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・TMO自立活性化支援事業、商店街等活性化事業（駐車対策事業）の活用を図る
事業期間	平成14年度～

事業名称 : 市民によるまちづくり事業	
事業概要	<p>中心市街地活性化基本計画やTMOの事業に対する市民の理解と協力を得るための広報活動、自治会や既存のボランティア組織との協力や中心市街地活性化を目的としたボランティア組織の組成・活動支援等を行うことで、市民によるまちづくりを推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化に関する広報活動 ・中心市街地活性化に向けた合意形成 ・TMO活動を支える各種ワーキング組織の組成・活動支援 ・環境美化等の日常的な活動を行うボランティア組織の組成・活動支援等
事業対象	中心市街地全域（情報公開や協力者の募集は市内全域を対象とする）
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化に向けた地域の合意形成が促進される ・幅広い市民の参画を募ることで、TMOや商店街の活動に多様なアイデアが反映される ・商店街活動の停滞は活動の担い手が少なくなっていることにも起因していることから、中心市街地の内外を問わず行動力のある人材を集めることで、活性化活動の実行力が高まる
事業主体	TMO
事業手法 の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地商業活性化推進基金の活用を図る ・中心市街地活性化基本計画やTMOに対する市民の理解の醸成、参画者の公募等に関しては、パンフレットの作成や広報を活用する等、市との協力を前提に検討する。 ・幅広い市民の参画によってワーキング組織を組成し、TMOの実質的な活動基盤として位置づける
事業期間	平成14年度～

事業名称 : 空店舗活用事業	
事業概要	<p>空店舗を活用して、商店街の不足業種の導入やチャレンジショップの設置を行うもので、TMOがオーナーから空店舗を賃借し、店舗の改装、テナントの募集、契約、テナント管理等の事業を行う。また、テナントに対しては、賃借料の軽減や経営コンサルティング等の支援を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧日光街道沿道では空店舗に朝市を常設化し、それを中心に魅力的なテナントを配置することで集客の核を形成する ・越谷中央商店会ではテナントミックスの適正化に資する
事業区域	本町商店会、新町商店会、越谷中央商店会
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な店舗の導入やテナントミックスの適正化をとおして、商店街の集客力の強化、新たな顧客層の獲得が期待される ・空店舗の解消とともに、商店街の集客力の向上による周辺への新規出店の誘発、商業密度の向上が期待される
事業主体	TMO
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・中小小売商業高度化事業、商店街等活性化事業（空き店舗対策事業）の活用を図る ・空店舗の確保についてはTMOが商店街と連携してオーナーとの交渉に当たる ・テナント公募については、広報の活用等、市と連携して効果的な手法を検討する
事業期間	平成14年度～

事業名称 : 情報化基盤整備事業	
事業概要	インターネットを活用した仮想商店街（バーチャルモール）の開設、高齢化社会をにらんだファックス等による商店街の一括受注・宅配サービスの実施、市内各商店街と連携した多機能カードの導入を図る。
事業対象	本町商店会、新町商店会、越谷中央商店会 (多機能カード事業については市内全域を対象とする)
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットの活用により、地理的条件の制約を受けない新規顧客の獲得が期待される ・一括受注・宅配サービスは、地域密着による固定客の獲得だけでなく、地域貢献の一貫として地域高齢者等の生活がサポートされる ・カード事業は加盟店数が多い方が有利であることから、市内各商店街と連携した多機能カードを導入することによって、市内商業全体の底上げと市民の利便性向上が期待される
事業主体	TMO
事業手法 の考え方	・商店街等活性化事業（活性化対策事業）の活用を図る
事業期間	平成16年度～

事業名称 : イベント支援事業	
事業概要	<p>中心市街地における商店街イベントや市民参加型イベントの企画・運営支援を行う。想定される事業は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいまつりの拡大 ・二七の市の再生 ・越谷中央商店会の休日の歩行者天国化に連携したイベントの実施 ・イルミネーションの設置 ・花の種の配布等による花いっぱい運動の推進 ・既存の市民イベント、地域行事との連携 ・その他新たな市民参加型イベントの企画・運営支援 等
事業区域	本町商店会、新町商店会、越谷中央商店会
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント事業の活性化により商店街の集客力が強化される ・活動成果が積み上げられることで商店街の組織基盤が強化される ・新しいイベントの実施や市民イベント、地域行事との連携を強めることで、市民生活における商店街の存在価値を高めることができる
事業主体	TMO
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地商業活性化推進事業（広域ソフト事業）の活用を図る ・イルミネーションや花いっぱい運動は、商店街および地元自治会との協力によって、地域全体のイベントに育成する
事業期間	平成14年度～

事業名称 : 商店街組織基盤強化事業	
事業概要	<p>外部の専門家の意見を採り入れつつ、商店街が交流、調査、研究、イベント等の事業運営活動が続けるなかで、商店街が一つの事業体として結束し、法人化等によってより強固な組織基盤が形成されることを目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内外の商店街との交流、視察研修等の実施 ・商店街活性化のための独自のプランづくり等に対する支援 ・越谷の名物づくり研究に対する支援 ・タウンマップの作成支援 ・市民との交流、意見交換会の開催 ・法人化支援 ・その他商店街の魅力を高める主体的事業に対する支援 等
事業対象	本町商店会、新町商店会、越谷中央商店会
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街による主体的活動の実績を積み重ねることによって、結束の強化が図られる ・商店街、商業者、消費者との交流の機会をつくる等、新しい情報に接する機会を増やし、それらの情報をもとに主体的に事業を検討する過程のなかで、常に新鮮みのある商店街活動を維持することができる ・法人化の推進をとおして商店街の自立化が促される
事業主体	TMO（各商店街の主体的な活動を支援）
事業手法の考え方	・商店街等活性化事業（マネジメント対策事業および活性化対策事業）の活用を図る
事業期間	平成14年度～

事業名称 : 公共施設管理運営事業	
事業概要	駅前中核施設に連携して公共駐車場や文化施設等の公共施設が整備された場合、その管理運営をTMOが受託できるか検討する。また、駐車場運営にあたっては、中心市街地共通の駐車券システムの導入を図る。
事業区域	越谷駅東口周辺地区
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ TMOの安定的な事業収入を見込むことができ、まちづくり活動に対する再投資が可能になる ・ 中心市街地共通の駐車券システムを導入することにより来街者の利便性が向上し、再開発ビル等による駅周辺の集客効果を周辺の商店街に波及させることができる
事業主体	TMO
事業手法の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市からの受託事業として検討する ・ 中心市街地共通の駐車券システムは、まちづくりノウハウ開発・普及事業のなかで研究する
事業期間	平成18年度～

7. TMOの組織体制

(1) 基本的な考え方

①組織基盤について

TMOを機能面から分類すると、企画・調整に徹するタイプ（企画・調整型TMO）と、企画・調整に加えて事業も実施するタイプ（事業実施型TMO）に大別される。また組織面からは、商工会（商工会議所）、第3セクター特定会社（中小企業が出資している会社であって大企業の出資割合が1/2未満であり、かつ、地方公共団体が発行済株式の総数又は出資金額の3%以上を所有又は出資している会社）あるいは第3セクター公益法人（基本財産の額の3%以上を地方公共団体が拠出している財団法人）がTMOになり得る組織としてあげられている。

組織（資本）の形態はTMOがいかなる機能を果たすかによって選択される必要があるが、従来、越谷市では商工会が商業者に対する啓発や行政との連絡・調整機能を担ってきた。連絡・調整機能はTMOの基本的機能であり、越谷市では特にソフト面における活性化から取り組む必要性が高い。そのため、越谷市中心市街地活性化基本計画では、越谷市商工会をTMOの基軸とすることが妥当との結論に達し、検討を継続してきた。このような経緯から、越谷市商工会をTMOとする。

②商工会をTMOとするうえでの課題

・商工会がまちづくり組織として市民に十分認知されているとは言い難い

中心市街地におけるまちづくりは、地域住民さらには市民全体に係わるテーマである。しかし、商工会の会員は地域の商工業者に限定されており、その活動も商工業に関するものが主体となっている。必然的に商工活動への係わりが乏しい市民と商工会との接点は希薄となりがちである。このため、現時点においては、商工会がまちづくり活動の実施主体として地域住民（市民）に十分認知されているとは言い難い状況にある。

・まちづくり活動の立場や発想が商業活動に偏りやすい

地域の商工業者を構成員とするため、まちづくり活動の立場に偏りが生じたり、発想が固定化しやすい。ソフト重視の活動を行う上では常に新鮮さを失ってはいけないことから、さまざまな立場からさまざまな発想を受け入れる柔軟な組織とする必要がある。

③組織のあり方

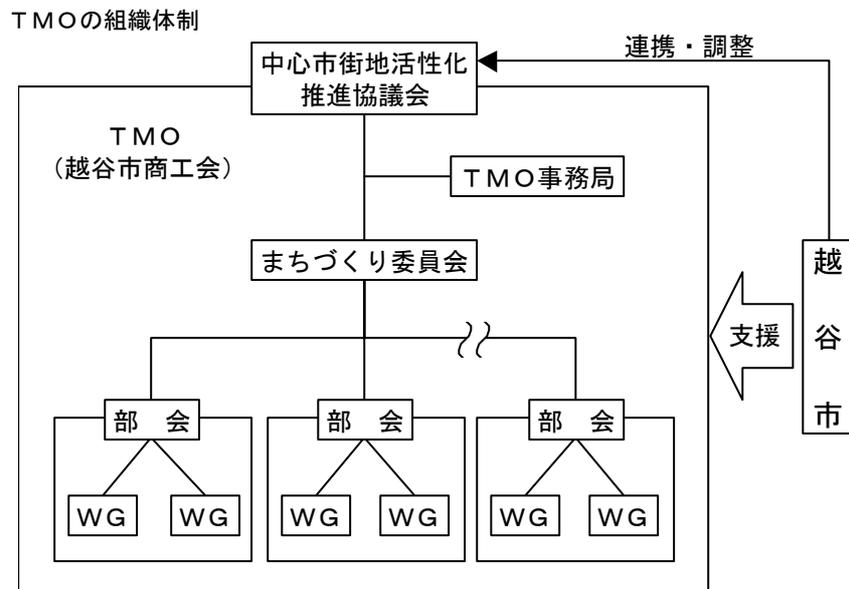
ソフト重視のTMOは活動的でなければならないが、商工会の体制上事務局が全ての活動を担うことはできない。そのため、自発的に動いてくれる人をいかに組織に取り込むかが重要になる。市民に支えられたまちづくり活動であるためには、広く市民から参加を募り、若手商業者や買い物をする女性、学生等さまざまな視点を持った人材を取り込んだ組織とすることが望ましい。また、常に新鮮さを失わないために、メンバーは固定しないよう配慮し、新しい人材を補充することも必要である。

(2) TMOの組織体制

組織体制については、越谷市商工会にTMO事務局を設置し、重要事項は中心市街地活性化推進協議会に諮問する。実質的な活動はテーマ別の部会に委ねられ、正・副部長等によるまちづくり委員会が実質的な意志決定機関となる。テーマ別の部会は若手商業者やまちづくりに賛同する市民等により組成され、役割分担に応じてワーキング・グループ(WG)を作ることで全員参加型の活発な活動を志向する。

越谷市は、TMO事務局を支援するとともに部会活動にオブザーバーとして参加し、まちづくり活動に対する支援と中心市街地の整備改善のための事業等との連携を図る。

越谷市のTMOは市民によるまちづくりの活動基盤として設立されるものである。活動の舞台は商店街と重なることが多いが、商店街活性化だけを目的としたものではないことから、その活動の担い手は商業者に限ることなく、目的に賛同する市民の参画を広く受け入れるべきである。



- ・ 中心市街地活性化推進協議会の構成員は、越谷市商工会、越谷市、地元商店街、地元自治会、地元企業の各代表および学識経験者等を想定
- ・ まちづくり委員会は各部会の正・副部長等により構成

(3) TMOの運営見通し

TMOを担う越谷市商工会は、組織基盤の特性上その活動は原則的に市内全域が対象で特定地域にのみ偏れない。このため、活性化ノウハウを蓄積し市内全域に普及する役割がTMOの設立当初から課されており、ソフト面での活動が特に重視される。また、体制上専任のTMO事務局担当を置くことが困難なため、実質的な活動を担う商業者や市民、越谷市をはじめとした外部機関等との密接な協力関係を築くことが不可欠である。さらに、現状では補助金等の公的な支援を確保する以外にTMOの財源は極めて乏しいことから、

継続的に安定した収益を得る手段を早期に構築する必要がある。

以上から、

- ・ソフト面を重視した活動からスタートし、組織運営の安定化と活動基盤の強化を図る
- ・実質的な活動は市民を含めた関係者に委ね、TMO事務局が連絡・調整役となる
- ・早期に安定的な収入を得る手段を確保し、まちづくり活動に再投資する
- ・活性化の気運が高まった時点で、各種支援施策を有効活用してハード事業を実施する
- ・ハード事業は収支計画に留意し、TMO運営の健全性を損なわない範囲にとどめる

なお、ハード事業の実施に際しては、TMO（商工会）の組織基盤と事業の性格を鑑み、必要に応じてTMO組織の改編あるいは事業運営会社の設立を検討する。

越谷市商工会「商業タウンマネージメント計画策定委員会」規程

(目的)

第1条 この規程は、越谷市商工会が越谷市中心市街地活性化基本計画に定める区域における商業タウンマネージメント計画を策定するため設置する「商業タウンマネージメント計画策定委員会」(以下「策定委員会」という。)に関する必要な事項を定めることを目的とする。

(事業)

第2条 策定委員会は、次の各号に定める事業を行う。

- (1) 越谷市中心市街地区域内の商業タウンマネージメント計画策定に関すること
- (2) その他、策定委員会の目的達成のため必要なこと

(構成)

第3条 策定委員会は、別表の者をもって構成する。

- 2 前項の規定にかかわらず、委員長が必要と認めたときは、前項以外の者を構成員に加えることができる。

(委員長及び副委員長)

第4条 策定委員会に委員長1名及び副委員長1名を置く。

- 2 委員長は委員の互選により定め、副委員長は委員長の指名する委員をもって充てる。
- 3 委員長は、会務を総理し、策定委員会の議長となる。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(任期)

第5条 委員の任期は商業タウンマネージメント計画の策定が終了するまでとする。

(会議)

第6条 策定委員会は、委員長が召集する。

- 2 策定委員会は、必要があるときは策定委員会に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 策定委員会の庶務は、越谷市商工会で処理する。

(その他)

第8条 この規程に定めるもののほか策定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が策定委員会に諮って定める。

附 則

この規程は、平成13年6月21日から施行する。

商業タウンマネージメント計画策定委員名簿

	氏 名	団 体 ・ 役 職 等
委 員 長	帷子 和夫	越谷市商工会専務理事
副 委 員 長	斉藤 博	本町商店会会長
委 員	井橋 武治	新町商店会会長
委 員	山崎 壽嗣	新町商店会
委 員	田中 英男	新町商店会
委 員	木田 宰輔	本町商店会
委 員	会田 和男	本町商店会
委 員	楡井 久男	越谷中央商店会会長
委 員	梅田 明	越谷中央商店会
委 員	木内 賢治(H13.9以前)	越谷中央商店会
委 員	富沢 保(H13.9以降)	越谷中央商店会
委 員	小暮 富彦	越ヶ谷地区自治会連合会
委 員	小林 總一郎	越ヶ谷地区自治会連合会
委 員	会田 泰曠	越ヶ谷地区自治会連合会
委 員	永澤 和雄	越谷市商工会理事(商業部会副部会長)
委 員	荒井 吉一郎	学識経験者(中小企業診断士)
委 員	大島 健	越谷市環境経済部長
委 員	斉藤 峰雄	越谷市環境経済部次長
オブザーバー	大谷 勝男	関東経済産業局産業振興部商業振興室長
オブザーバー	篠崎 智子	埼玉県労働商工部参事(兼)商業振興課長
事 務 局	青木 一夫 鈴木 隆夫 遠藤 正市 長本 哲夫 鈴木 孝吉 川尻 啓一郎	越谷市商工会事務局長 越谷市商工会事務局次長(振興課長) 越谷市商工会振興課係長 越谷市環境経済部商業観光課長 越谷市環境経済部商業観光課課長補佐 越谷市環境経済部商業観光課商業係主任
コ ン サ ル タ ン ト	佐藤 裕 宮澤 謙介	あさひ銀総合研究所上席主任研究員 あさひ銀総合研究所主任研究員

委員会等開催状況

策定委員会

平成13年 7月24日	第1回委員会	越谷産業会館会議室
平成13年11月 5日	第2回委員会	越谷産業会館会議室
平成13年12月14日	第3回委員会	越谷産業会館会議室
平成14年 2月15日	第4回委員会	越谷産業会館会議室
平成14年 2月26日	第5回委員会	越谷産業会館会議室

商業者・消費者ヒアリング

平成13年 9月12日	新町商店会・本町商店会	越谷産業会館会議室
平成13年 9月21日	越谷中央商店会	越谷中央商店会 ^{センター}
平成13年12月14日	越ヶ谷地区自治会	越谷産業会館会議室

先進地視察

平成13年11月20日	川越TMO	川越商工会議所
-------------	-------	---------

事務局ワーキング

平成13年 7月13日	第1回事務局等会議	越谷産業会館会議室
平成13年10月30日	第2回事務局等会議	越谷産業会館会議室
平成13年11月19日	野田市チャレンジショップ調査	野田市役所
平成13年11月27日	熊谷市チャレンジショップ調査	熊谷商工会議所
平成13年12月 3日	第3回事務局等会議	越谷産業会館会議室
平成14年 1月29日	第4回事務局等会議	越谷産業会館会議室
平成14年 2月15日	第5回事務局等会議	越谷産業会館会議室