

会派視察・研修報告書

会派名 自民クラブ

代表者名 柴田 雅也

1 日 に ち	令和 7年 7月 25日 (金)
2 視 察 先 研修名、主催者及び会場	岡山県岡山市北区問屋町15番地101 協同組合 岡山県卸センター
3 参 加 者	柴田雅也、城處裕二、玉置真一
4 調査・研修の テーマ	『問屋街の空きスペースを活用した 他にはない開放感のある街の魅力の創出』について
5 主な内容	①2000年に定款を変更され問屋町が変わるきっかけになったとのことだが、主な要因は。 ②以前は卸売業しか団地内に進出できなかったとのことだが、それを小売業やサービス業、不動産業卸売業以外の業種も受入可能、また居住は不可だったのも変更し、居住もできるようになった経緯は。 ③100%が組合や組合員の所有だった土地が現在は約 60%とのことだが、今後の方向性はいかがか。 ④問屋町に住んでいる人をターゲットにするとともに、外から問屋町へ来てもらうことが目的のイベントについての取り組みと課題はいかがか。

6 所感、提言事項、
課題等

【柴田 雅也】

岡山市の間屋町（といやちょう）の間屋街はもともと岡山駅付近に繊維関係の卸売業が集積していたことが始まりである。そこから国の支援により、新たに卸商業団地を整備し、繊維業の卸売企業が移転集積して生まれた。

卸センターの設立時の組合員数は 42 社で、最大時は 86 社だったが、その後、減少して、空き物件やシャッターを下ろした建物が増えてゴーストタウン化へと進みつつあったところ、間屋街の特徴を活かすことで、魅力の創出へとつながり、新たな間屋町が形成されている。

今回の視察では、多治見市の中心市街地商店街の形態と大きく違うものの、シャッターを下ろした建物が増えてゴーストタウン化した状況からどのように魅力ある間屋街へと転じていったのか関心を持ち、話を聞いた。

その中で間屋街の特徴は

- ・自動車の交通利便性が高い
- ・卸商業団地特有の景観がある（建物の一体感、低層の建物の集積、幅員の広い道路）
- ・物件の自由度が高い。
- ・路上禁止の規制がない 等の利点が挙げられる。

これらを本市の中心市街地に当てはめることには無理があるが、大切なのは本市の中心市街地の特徴を把握して、利点を見出すことであり、それが魅力の創出へとつながると考えた。また、自動車で訪れる来訪客のための大規模な駐車場は必須であると感じた。

そのような視点で考えるならば、本市の本町オリベストリート、銀座アーケード及びその周辺は一つの特徴と捉えて、いかに魅力を創出するかは重要なテーマである。

また、この間屋町内は卸センター組合定款変更によりマンションが建設され、現在は 13 棟のマンションが建設されている。

これは周辺地域の容積率（200%）に比べ、間屋町の容積率は400%であることが要因となっている。かつては間屋町の住民は組合に関連する居住者のみだったが、現在はマンション居住者が増えたこともあって、おしゃれなカフェやジーンズなど繊維関連の店舗の増加と相まって、にぎわいへとつながっている。これが間屋街内の魅力の創出へとつながっていると感じた。やはり、居住人口の増加策を考えなければ、中心市街地の再生にはつながらないと、改めて認識した。

【城處 裕二】

岡山市は、近畿と九州を結ぶ東西軸と、山陰と四国を結ぶ南北軸の結節点に位置し、鉄道・道路・空路などの交通網が集中する中枢拠点都市です。

協同組合岡山県卸センターは、昭和 43 年に、JR 岡山駅から南西約 3.5 kmに位置する地区に卸売団地を建設しました。完成当時 46 社あった組合員は、昭和 50 年頃には 86 社まで増加しましたが、その後、卸売業の衰退を受けて組合員数は減少を続け、平成 12 年にはゴーストタウン化しようとしていました。

そこで、組合の定款を変更し、小売業・サービス業など卸売業以外の業種を受け入れることを可能にし、さらに組合員による不動産業務を容認しました。その結果、団地の特性や立地環境を利点と捉えた出店が相次ぎ、現在では 100 を超える店舗が出店しています。また定款変更以降マンション建設も進み、平成 13 年に最初の一棟が建設されたのを

皮切りに、現在では 13 棟のマンションが建設され、わずか 44 人であった居住人口は、令和 6 年 6 月現在 2,145 人まで増えています。

マンション建設が進んだ要因としては、問屋町の景観・雰囲気が好きだったこと、周辺地域の容積率 [200%] に比べ、問屋町の容積率 [400%] が高いことが挙げられます。定款変更をきっかけに、ある意味で自然発生的にできた商業集積とのことだったが、高松市の丸亀町商店街のことを考えれば、理にかなっていると思われる。

今後は駐車場や建物の老朽化といった課題と向き合いながら、更なる発展に取り組んで行くとのことであった。当事者が危機感をもって臨んだからこそその結果であると思われる。

【玉置 真一】

協同組合 岡山県卸センターにて話をお聞きした。

もともと繊維関係の卸売業は、市街地にあたる岡山駅東口周辺に多く集積していたが、あらたに卸商業団地を整備し移転する計画により、碁盤目状に整備された区画・道路が特徴である問屋町^{といやちょう}が生まれた。

しかし時代の流れにより廃業・撤退する企業が相次ぎ、平成 12 年頃にはシャッターを下ろした建物が増え、街は衰退、このまま放置すればゴーストタウン化してしまうとの危機感がありました。

その一つの要因が「卸商業団地の規制により、飲食・小売・居住が出来ない」「組合定款により、不動産売却先に制限がある」ことでした。

そこで、定款を変更し、卸売業以外の業種を受け入れ、さらに組合員による不動産業務を容認しました。

近年、人気のアパレル店、クリエイターのオフィス、スタイリッシュなカフェなどの飲食店などが並び、若者を中心に人が集まる街となった。

2000 年代半ば以降、多くの店が出店した大きな理由として「自動車の交通利便性」「独特の景観」「物件の自由度の高さ」である。

「古い建物が立ち並ぶ街」「やたら広く閑散とした道路」といった本来マイナスであった問屋町の特徴が、逆に他の商業地にはない独特の景観としてプラス要素に捉えられたこと、卸商業団地として造成されたため、トラック等の走行・駐車の為道路の幅が広く、直線の形状をしており、「路上駐車禁止の規制がない」という利点も相まって、来訪者が増加したとのことでした。

広い直線の道路と、経年による味わい深さがある低層の建物が並ぶ景観は、若い世代にとってはレトロ調でかっこいい、最近の流行り言葉で表現すると「エモい」という声も多かったという。

以前おとどけセミナーで多治見工業高校に伺った時、生徒さんが「市内川南地区の銀座センターがすごくおしゃれ!」と目を丸くして話されていたことを思い出しました。

実際近年この狭く昭和の香りがする通りに、新たに数店がオープンしています。

テーマパークの様な人工的に作られたレトロ調の街並ではなく、長年の歴史を刻んできた町並み・建物を活用してリノベーションすることによって独特な雰囲気と味わいが出る。

	しかし、出店希望者と所有者さんの意向等のソフト面、建物の躯体部分等のハード面、課題も多いと思うが、街の宝としての活用について、今後も注視していきたいと思います。 問屋町でも、建物は、そのほとんどが建築後 50 年以上経過していて、老朽化が進んでおり、改修・改築・建て替え等について検討しなければならないが、連棟式建物は区分所有である為、所有者の合意のもとに計画を進めることが課題であるとの話であった。 商業以外にもマンション建設も進み、定款変更の翌年となる 2001 年に、早くもマンションが 1 棟建設され、その後もマンション建設は続き、2000 年の問屋町の定住人口は組合関連の 44 人だったが、2024 年 9 月時点で 2,145 人まで増加、マンションの数は 13 棟となっている。 周辺地域の容積率は 200%ですが、問屋町は卸商業団地という性格上、容積率が 400%に定められており、そのためマンションを建設するとき、効率が良いことが要因の一つであろう。 小売・飲食・サービスの店舗が増え、マンション建設により多くの人が住む町となり、問屋町の関係者は多様化した、情報の共有化が図れていないこと、情報の周知等が課題の一つとのことであった。 計画的でない開発によって魅力が損なわれる場合もあり、それを避けるためには計画的な街づくりが必要。 将来的な問屋町のグランドデザイン(案)にある重要『ゾーニング提案』について、 シンボル・センター・職及び住・そして賑わい・水と木緑のうるおい・町の顔・広場・街外周のコーナーそれぞれのゾーニングと各ゾーンのコンセプトを明確に計画することで街路・建物・自然・商業及びコンテンツ・そして交通などの整備をどのように取り組むべきかを考えている。 今後のまちづくりについて更に視野を広く持ち、まち全体のビジョンを明確にし、 第 8 次総合計画で目指すまちの姿『市民が主役！躍動するまち 多治見』に向け、市民と共に取り組んでまいりましょう。
--	---

7 写真等

※視察の場合は必須、
研修の場合は任意



問屋町グランドデザイン(案)

※視察先、研修先ごとに1枚作成すること。

※「6 所感、提言事項、課題等」は、参加者全員分を記載すること。