

## (2) これまでの中心市街地活性化の取り組み

### 1. 蕨市中心市街地活性化基本計画

本市では、平成10年のまちづくり三法（都市計画法・大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法）の改正に伴い、中心市街地のにぎわいを取り戻し、活性化を図るために、都市整備と商業機能活性化を軸とした蕨市中心市街地活性化基本計画を策定した。

その後、具体的な支援策として蕨商工会議所が蕨市TMO計画を策定し、各種事業が実施された。主な事業としては、蕨駅西口のにぎわい創出や地域経済の活性化等を目的に、西口再開発事業予定区域の一部用地の暫定利用として、民間活力の活用による複合商業施設「フレスポワラビ」及び「ウエストサイドパーキング」を整備・運営し、西口における滞留性の向上、来街者層や来街機会の多様化に貢献してきた。

また、低未利用地を活用した事業として、仮設型建物を整備し、ボックスショップ「蕨ふれあいステーションたまたま箱」を開設し、新規創業者の育成の場を提供するなど、商店街の来街者増加にも繋げてきた。

その後、平成18年に中心市街地活性化法が改正され、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣に中心市街地活性化本部が設置されるとともに、市町村が作成する基本計画については、内閣総理大臣による認定制度を創設し、様々な支援策を重点的に講じて地域が一体的にまちづくりを推進するための中心市街地活性化協議会の法制化等の措置を講じることとされた。この法改正を受け、更なるまちのにぎわいを目指すべく、蕨商工会議所、地元商店街からの強い要請により、新たに「蕨市中心市街地活性化基本計画」の策定に取り組むこととなった。

策定にあたっては、商店街のヒアリングなどによって提案された各種事業をはじめ、計画推進の重要な役割を担う中心市街地活性化協議会からいただいた様々な意見を反映したほか、平成26年4月の法改正によって、国の中心市街地活性化施策が強化されたこともあり、より実効性の高い計画となるよう、内容充実に努めた。また、活性化の状況をはかるため、通行量調査や市民アンケートなどの調査結果による中心市街地活性化に向けた指標を設定し、国の認定に向けて、内閣府と協議を重ねた結果、平成27年3月27日、内閣総理大臣より認定を受けた。

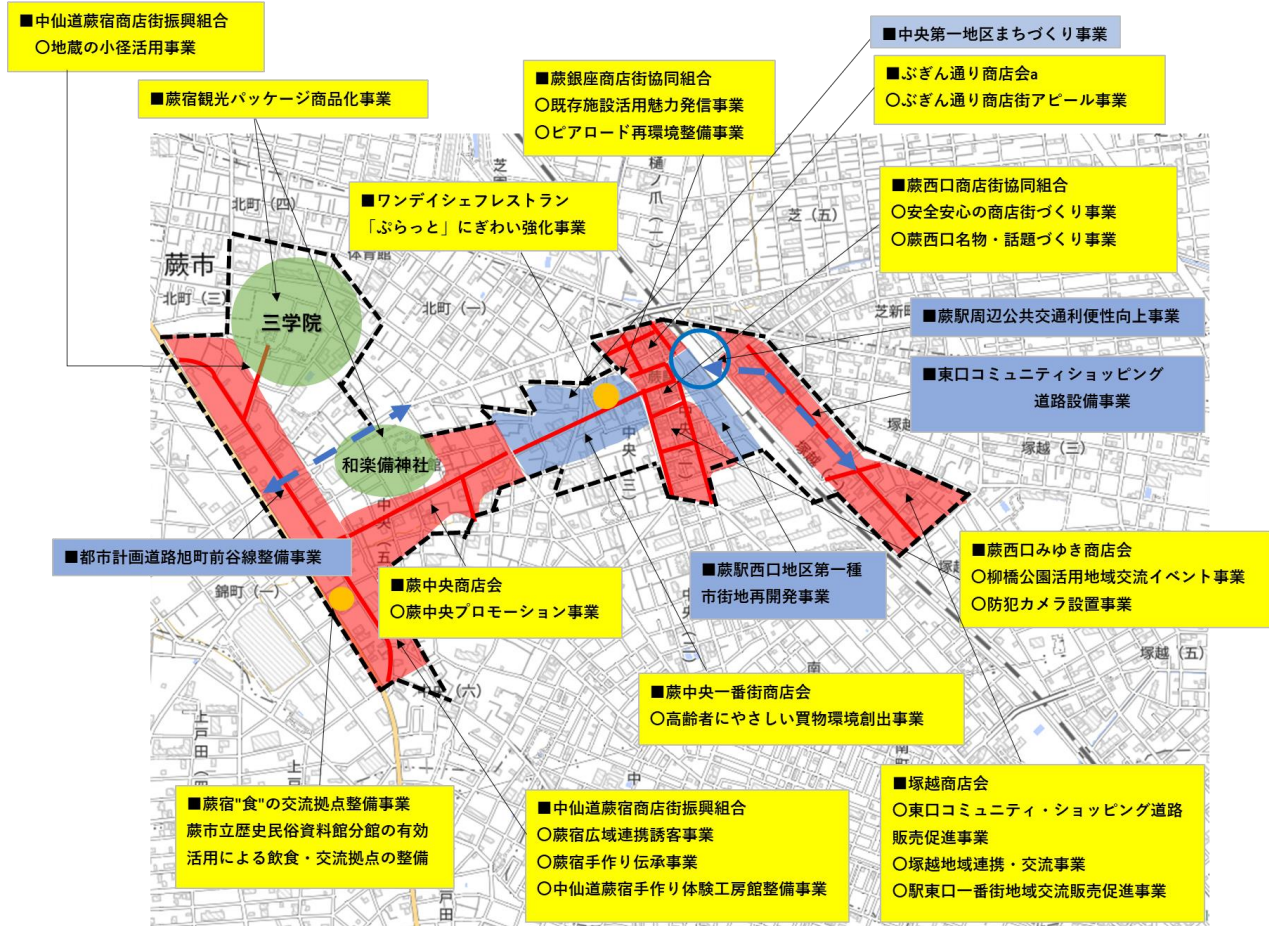
計画期間は、平成27年4月から令和2年3月までの5年間となり、中心市街地整備推進機構である（一社）蕨市にぎわいまちづくり連合会や蕨商工会議所、各商店街と連携しながら、計画を推進してきた。また、その後、新たな計画が策定されるまでをフォローアップ期間と定め、認定期間中に未実施となった事業の推進を図った。

# 蕨市中心市街地活性化基本計画の取り組み一覧 (平成27年4月～令和2年3月)

## 【中心市街地の区域と取り組み事業一覧】

まちの骨格となる市街地を基本に、計画で事業を実施するエリア約62.4haを中心市街地の区域とします。

--- 中心市街地の区域 約62.4ha	■ 市街地整備に関する事業
■ 商店街のエリア	■ 商店街等が実施する事業
	■ その他・全域で実施する事業



- 【中心市街地全域で実施する事業】**
- わらび街なか共同住宅供給事業
  - 民営認可保育所設置支援事業
  - 市民活動・交流支援事業
  - 式を味わう"日曜日の夕べ"交流会事業
  - 中心市街地活性化推進体制強化事業
  - コミュニティビジネス支援事業
  - 中心市街地活性化啓発事業
  - 空き店舗有効活用事業
  - 商店街活性化事業
  - 商店街法人化支援事業
  - 商店街活性化事業
  - 蕨ブランド育成・強化事業
  - ぶらっとわらび利用拡充事業
  - 「わらびりんご」ビジネス展開事業
  - 音楽によるまちづくり推進事業

- 【中心市街地全域で開催される歴史的・伝統的イベント事業】**
- 中仙道蕨宿苗木市・わらび藤まつり (中仙道蕨宿商店街エリア)
  - わらび機まつり (蕨西口駅前通りを中心とするエリア)
  - 中仙道武州蕨宿宿場まつり (中仙道蕨宿商店街エリア)
  - 蕨駅東西口活性化事業 (あさがお・ほおずき市&わらてまつり) (塚越商店会エリアおよび蕨西口周辺エリア)

## 2. 蕨市中心市街地活性化基本計画の取り組み結果

平成27年4月から令和2年3月まで、認定基本計画に基づき、「日本一小さな市域における日本一の人口密度を有するコンパクトシティとしての都市活力の持続性確保を目指した中心市街地活性化」を基本的な考え方として、全42事業の推進に取り組んだ。その結果26事業を実施し、全体の進捗率は約62%となった。

はじめに、ハード事業である東口コミュニティ・ショッピング道路整備事業については、平成28年度の事業実施により、東口一番街通りが快適で安全な道路に生まれ変わるとともに、29年度は道路と合わせた一体的な空間として末広公園もリニューアル工事を実施した。塚越商店会では、28年に集客の核となっていた大型店が閉鎖し、歩行者通行量が大幅に減少していたが、同事業の実施により、「あさがお・ほおずき市」や「ちびっ子縁日」などの商店街イベントを更に充実させるとともに、跡地に新規大型店が開業したこともあり、29年度は3,615人だった同商店会の通行量が、令和元年度は9,043人と大幅に増加している。

また、改装費や広告宣伝の費用の一部を補助する「空き店舗有効活用事業」については、平成30年度に同制度を活用し2店舗が開業したが、その中の1つは蕨市コミュニティビジネス講座の受講生が開業したものであり、座学から店舗運営体験を経て、講座終了後も受講生に伴走型の支援を行うことで市内創業へとつながったケースで、空き店舗対策のモデル的な事例となった。また、同講座と連動して、開業に向けて市内空き店舗を巡る「貸店舗見学ツアー」も新たに開始し、創業支援体制の強化を図った。

ソフト事業では、市内公共施設をはじめ、街なかのオープンスペースや飲食店等、様々な場所をコンサート会場とする「蕨市民音楽祭」や、新たなにぎわい創出に繋がる「わらてつまつり」を、平成30年の計画変更で基本計画に位置付け、より実効性を高め取り組んだほか、中心市街地整備推進機構である（一社）蕨市にぎわいまちづくり連合会では、商店街支援を行うコーディネーターを配置して組織体制の強化を図り、「市民活動・交流支援事業」や、個店の魅力や市内名所を再発見する「蕨周遊ツアー」などの新たな企画により、市民と商店街を結ぶ取り組みを積極的に展開している。

主要事業である「蕨宿“食”の交流拠点整備事業」が、平成29年度に実施した基礎調査により、事業計画の根本的な見直しが必要となったことから、事業は未実施となってい



蕨周遊ツアー



蕨市民音楽祭



る。一方、整備事業の具体化と並行して、蕨市立歴史民俗資料館分館を会場としたイベント（にぎわい交流事業、双子織フェスタ、光と音のページェント等）の実施に取り組み、このようなソフト事業の開催により、同館が立地している中仙道蕨宿商店街の休日の歩行者・自転車通行量は、計画開始年度である平成27年度の574人から、令和元年度では1,082人まで伸びた。

蕨宿観光パッケージ商品化事業については、蕨宿“食”の交流拠点整備事業の遅れとともに、同事業との相互連携に基づく観光パッケージ商品の開発にも遅れが生じたが、平成30年から実施している「蕨周遊ツアー」が好評を博し、同ツアーをベースに観光資源や街並み景観などの歴史的地域資源を組み合わせ、散策観光ツアーとして民間ツアー会社と連携し商品化させることができた。

「蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業」については、平成26年に設立された再開発準備組合が、権利者の合意形成に努めながら、商業需要調査を踏まえた施設建築物等の検討を行うとともに、JR東日本や警察などを含む関係機関との協議を進め、平成30年度には、市は再開発準備組合からの提案に基づいて都市計画の変更を行った。令和元年度からは、組合設立認可（事業認可）取得に向けて、事業計画の作成や組合設立に関する権利者の同意取得を行い、令和2年8月に埼玉県知事より再開発組合の設立が認可されるなど、着実に事業の実現に向けた取り組みが進められている。

活性化の状況については、いずれの目標も達成に至らなかったが、「空き店舗・低未利用地」、「休日の歩行者・自転車通行量」では、基準値を上回っており、「蕨市立歴史民俗資料館の来館者数」については、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、企画展の延期や長期にわたる臨時休館などの措置があったなかで、1日の平均来館者数は計画策定時より増加しており（平成27年度：121人⇒令和元年度：123人）、通常どおり開館していれば、基準値を上回ったものと考えられる。

また、人口についても、本市は5.11㎢と市域面積が狭く、開発用地が限られているなかでも、中心市街地区域内において、民間マンション建設等による居住機能の充実が図られ、微増ではあるが平成26年度18,422人から、令和元年度では19,073人へと増えている。こうした状況を勘案し、中心市街地においては若干の活性化が図られたと考えられる。

また、計画期間終了後の令和2年度以降については、中心市街地活性化に向けた新たな計画を策定するまでをフォローアップ期間とし、その間、基本計画に基づく未実施の事業推進に取り組んだことにより、令和4年2月末現在で、進捗率は約73%となりました。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（基準日：毎年度1月1日）

（中心市街地 地域）	平成26年度 （計画前年度）	平成27年度 （1年目）	平成28年度 （2年目）	平成29年度 （3年目）	平成30年度 （4年目）	令和元年度（最 終年度）
人口	18,422人	18,577人	18,571人	18,632人	18,849人	19,073人
人口増減数	156人	229人	139人	127人	289人	241人
自然増減数	-15人	-11人	-46人	-27人	-18人	-49人
社会増減数	171人	240人	185人	154人	307人	290人
転入者数	1,503人	1,526人	1,625人	1,622人	1,701人	1,649人