令和３年度まちなか再生支援事業　報告書

令和４年３月

一般財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

目　次

はじめに …… 1

第１部　事業概要 …… 3

１ まちなか再生支援事業について …… 4

１－１　まちなか再生支援事業の概要 …… 4

１－２　アドバイザリーボード …… 8

２ 地域共通の課題とそれに対するモデル事業での対応 …… 9

２－１　まちなか再生に向けたアプローチ …… 10

２－２　プロデューサーの役割 …… 12

２－３　行政が果たす役割 …… 14

２－４　まちなか再生の担い手の発掘・育成 …… 16

２－５　地域資源の利活用 …… 18

２－６　まちなか再生ビジョンの策定 …… 20

２－７　ウィズコロナ／アフターコロナにおけるまちなか再生 …… 23

第２部　各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細 …… 24

１ 令和３年度の助成対象事業の概要 …… 25

１－１　佐久市 …… 25

１－２　門真市 …… 39

１－３　三豊市 …… 48

１－４　四万十町 …… 59

第３部　まちなか再生支援事業　総括 …… 71

１ まちなか再生支援事業の実施上の留意点 …… 72

参考資料 …… 74

令和３年度まちなか再生支援アドバイザリーボード委員　委員略歴 …… 75

はじめに

令和３年度の本事業は、コロナ禍の収束が見通せない中、進められましたが、対象の４自治体の関係者の方々のご尽力により、各事業を実施いただくことができましたこと、心から感謝申し上げたいと思います。

今年度は、昨年度から本事業でも導入しているオンライン方式による会議実施方法が各地に普及し、日常化してきたこともあり、オンラインとの併用によるハイブリッド形式の現地会議や報告会においてアドバイザリーボード委員の方々との闊達な意見交換を行うことができ、空間的な制約を超えたオンライン方式の可能性の広がりを感じる年でもありました。

はじめの言葉として、４自治体での各事業を通じて、その重要性が認識された点を以下に触れておくこととします。

１点目は、今年度も４自治体それぞれに特色のある取組みを進めていただきましたが、各々の取組みについての議論を通じ、「まちなか再生」とはいったい何を「再生」するのかが問われていることを再認識しました。

新型コロナ感染症対策の下、観光業や飲食業などが厳しい状況にさらされている中、人が集まる「まちなか」の位置づけや今日的意味が問われているとも言え、地域をあげてその「再生」に取組む方向性を検討する上で、まずは根源的・基本的な「まちなか」の地域社会における位置づけを地域で再確認し、時代の変化を見据えながらその位置づけを再定義することの重要性を感じております。

それぞれの自治体における長期的な展望に基づき、「まちなか」の今日的意味や位置づけを再考し、得られた考え方を関係者間で共有し、戦略を立て、公民連携で取組むことこそが、住み続けられるまちをつくることに繋がるのだとの認識を強く持つに至りました。換言すれば、新たな時代を見据えた地域社会における「まちなか」の意味や位置づけをより明確に提示した上で、再生の戦略を立てることが、住み続けられるまちづくりへの鍵になるのだと思います。

２点目は、これまでも申し上げていることですが、本事業はプロデューサーの力量に依る部分が非常に大きい点です。本事業では、「まちなか再生」を「まちなかの抱える様々な課題に対し、課題解決に向けた取組みを実施することにより生活及び交流拠点としての機能の維持・拡大を図ること」と定義しています。しかしながら、先述の通り、時代の変化に応じた地域ごとの「まちなか」の位置づけを再定義し、その再生の目的を明確に打ち出すことが「まちなか再生」の成否の鍵となることから、まちなか再生プロデューサーには対象地区内の状況、広域圏を含めた幅広い調査・分析したエビデンスをもって、現状を把握し、明確な「まちなか再生」の目標と目的を練り、ステークホルダーと共有する基本的なプランニング力が求められます。また、「まちなか」の位置づけは、社会経済情勢の変化に応じて検討することになりますが、将来予測に基づく「まちなか再生」のテーマを設定し、ステークホルダーが漠然と持っている目標像を明確化し、「まちなか再生」の構想案を立案し、その実現のための具体のプロジェクト実施への道筋を示すことがプロデューサーに求められる役割として重要です。

加えて申し上げるならば、そのためにはプランニングの基本に立ち返り、基本情報をエビデンスとして示すことが必須です。定量的に示せるものに留まらず、まちの歴史や地区の居住者や事業者の方々の声などの定性的な内容も含み、形は様々ですが、丁寧に整理し、分かり易く説明することを通じて、ステークホルダーや住民の方々に共有して頂き、推進の道筋をつけることが重要です。

３点目は、今年度の取組みを通じて思いますのは、プロデューサーは各種の制約の枠の中で「まちなか再生」の取組みを進めなければならない状況にあるという点です。関連事業の予算の期限が定められているなど、時間的な制約や、限られた事業予算規模の中で実施しなければならない財政上の制約など、様々な制約がある中で取り組んでいただいています。

「まちなか再生」の取組は一般に長期にわたることから、そうした関連事業の時間的・予算的な制約の枠を超えた内容を含めた構想が求められることも少なくありません。例えば、関連事業予算の期限が過ぎた後のプロセスを加味することによって、「まちなか再生」が持続的・段階的に進捗することを視野に入れた構想となり、実現可能性が高い構想として仕立て上げられる場合も少なくありません。「まちなか再生」は長期の取組みとなることから、短期間で着実に実行する内容が中心となることに加え、長期的な視点を加え、実現可能性が高い長期的なプロセスを加味した構想を立案することも時には必要であると言えます。

最後に、今年度の事業で印象的だったのは、自治体における首長のまちなか再生への熱意です。今回、訪問した自治体の現地会議においては、首長自らがアドバイザリーボード委員と闊達な意見交換を行う姿が見られました。首長自身が目指す「まちなか」のイメージを自らの言葉で語られ、本事業で得られた知見を活かしながら、リーダーシップをもって「まちなか再生」を指揮して頂くことが、構想を着実に実現していくことに繋がることは言うまでもありません。

末筆ながら、現地会議や報告会などで毎回熱心にご助言を頂いたアドバイザリーボード委員の方々、現地会議などでお世話頂いたプロデューサーの方々、自治体、ふるさと財団、関係者の方々に厚くお礼申し上げます。

まちなか再生支援アドバイザリーボード　委員長　出口　敦

第１部　事業概要

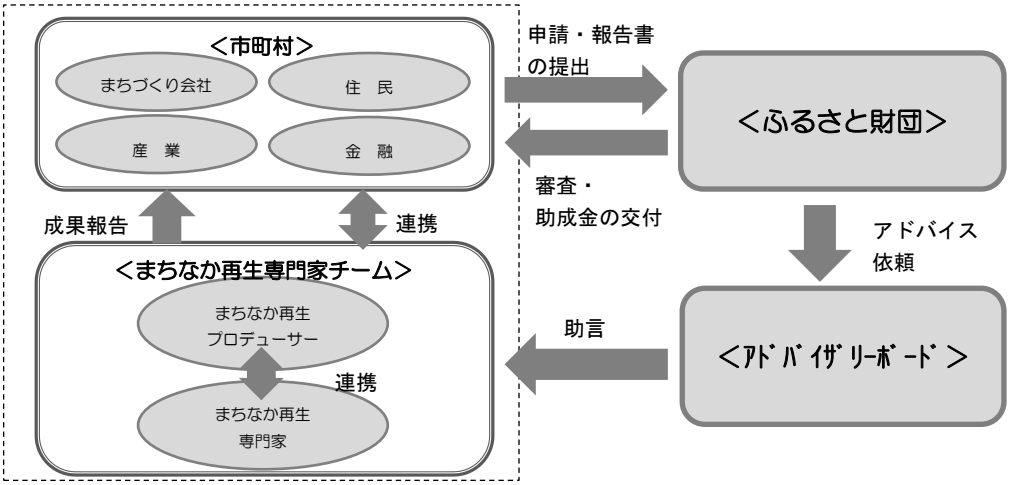
1　まちなか再生支援事業について

1－1　まちなか再生支援事業の概要

（1）　事業概要

本事業は、一般財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞（以下、「財団」という。）が、まちなか再生に取り組む市町村に対して、具体的・実務的ノウハウを有する専門家に業務の委託等をする費用の一部を助成することで、まちなか再生に民間能力を活用して居住機能・都市機能等総合的な側面から促進し、地方創生に資するよう活力と魅力ある地域づくりに寄与しようとするものである。

（※）当事業において「まちなか再生」とは、まちなかの急速な衰退に伴う都市機能の低下や地域活力の減退等、まちなかの抱える様々な課題の解決を図るため、まちなか空間の維持保全・環境改善・施設整備、地域資源のプロモーション、それらの担い手たるコミュニティの再生、人材の育成、組織の設立等を行うことにより、まちなか空間における生活及び交流拠点としての機能の維持・拡大を図ることをいう。

助成内容	(1) 市町村の業務委託に要する経費に対する助成 (2) 市町村が実施するまちなか再生支援事業に対する助言
助成対象事業の概要	市町村がまちなか再生専門家の具体的・実務的ノウハウを活用してまちなか再生に取り組む事業
事業概念図	
まちなか再生プロデューサー	次に掲げるいずれかの者とする。 (1) 市町村から委託されたまちなか再生支援事業の業務を、責任を持って遂行し、まちなか再生事業全体の総合的な企画、調整、統合等を行う者 (2) まちなか再生専門家チームに属するまちなか再生専門家のうち、当該チームの中心となる専門家
契約の相手方	まちなか再生プロデューサー又はまちなか再生プロデューサーが所属（委嘱される場合を含む）する法人

（※）「まちなか再生専門家」とは、まちなか再生について、具体的かつ実務的ノウハウ等を有する専門家をいう。

（２）令和３年度まちなか再生支援事業対象事業

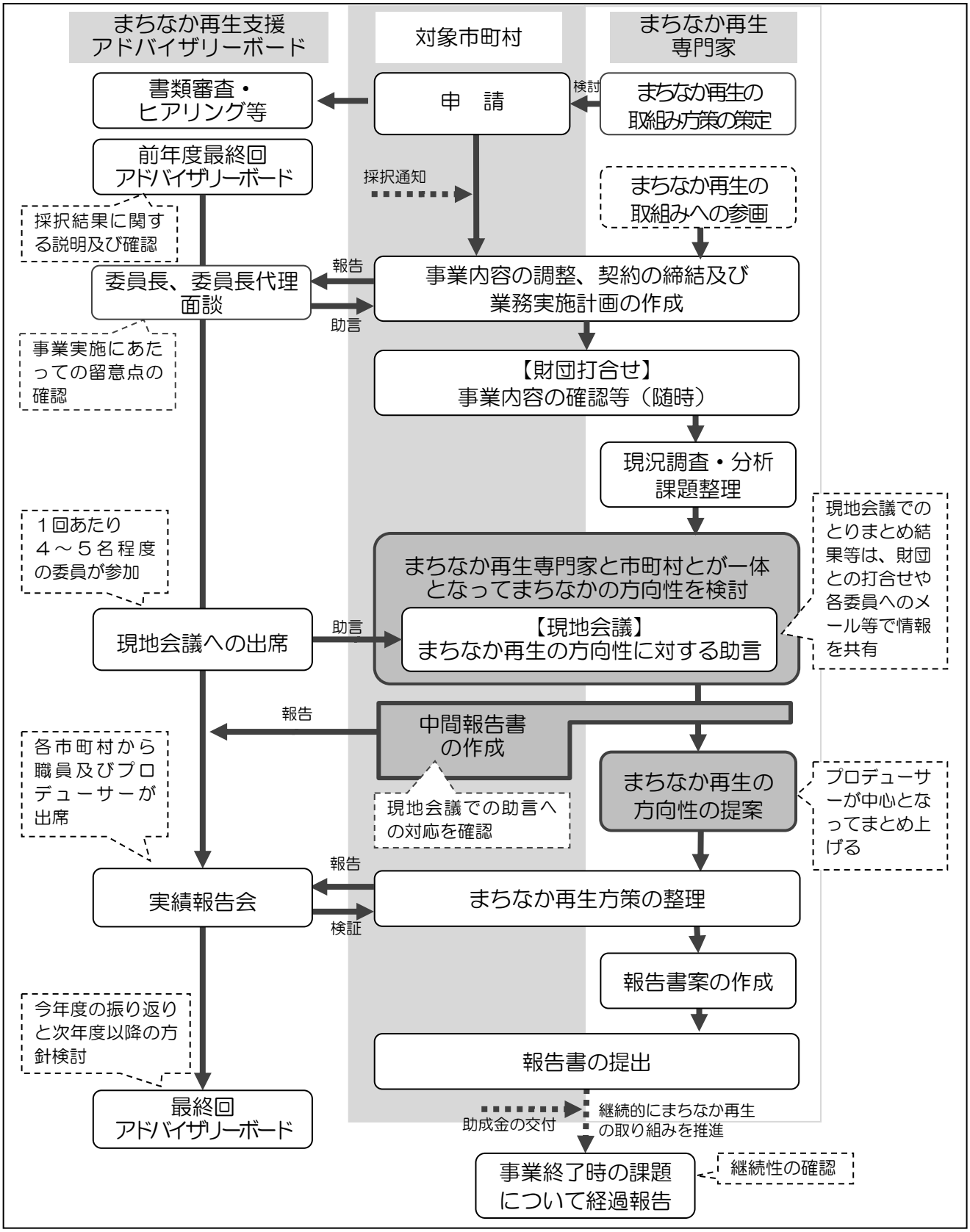
（市町村コード順）

市町村名	プロデューサー名	事業概要
長野県 佐久市 (中込地区)	㈱ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村 浩 氏	対象区域である中込地区の核である「中込橋場地区」は、土地区画整理事業によって生まれた先進的商業都市として、当時は全国的にも注目され、多くの視察等があったが、整備完了から34年が経過し、施設の老朽化が進行している。また、中込地区は昭和58年度の土地区画整理事業により、現在のウォーカブルに準じ、歩いて楽しいまちづくりを行っていたが、現在は賑わいが失われ活性化が期待されている。 一方、隣接する野沢地区は、神社仏閣、蔵などの歴史的資源があり、国道や県道を軸に商店や事業所が立地し、商業地が形成している。 両地区ともに、近年急速に進行してきた高齢化、北陸新幹線佐久平駅周辺地区の発展などによる商環境の変化により、既存商店街の魅力、機能が大きく落ち込むだけでなく、周辺部は住宅と農地が混在した土地利用となっており、一部では用途地域外への無秩序な市街地化がみられる状況である。 このようなことから、中込地区の再生では、野沢地区と連携のもと、人の流れを戻すとともに、リノベーションによる若い世代の起業・創業誘導を図った。
大阪府 門真市 (門真市駅 周辺地区)	㈱オープン・エー 代表取締役 馬場 正尊 氏	対象区域にある京阪電鉄門真市駅は大阪市内へ、また近隣の大阪モノレール門真市駅は大阪空港へのアクセスを容易にし、幹線道路網としては区域西側に近畿自動車道・大阪中央環状線、南側に国道163号が貫いており、自動車での利便性も高く、市内の結節点としての交通拠点となっている。公共施設は、市立図書館、市立公民館等があり、駅周辺には飲食店やスーパーマーケット等が立地する。 市の計画では、対象区域をまちの顔や中心拠点としており、重点的に整備を図る区域に位置づけている。 対象区域内の門真市駅は、周辺企業への通勤や京阪電鉄と大阪モノレールの乗換え等で乗降客数は多いが、乗換駅として乗降客が滞在せず通過しているため、賑わいを欠いている。 そのため、まちとしての魅力が低下しており、空き店舗・空き家の増加がみられ、地価の下落を招いている。 そこで、空き店舗や空き家の増加等により、地域の生活機能や賑わいを取り戻すべく門真市駅周辺エリアにおいて、既存公共空間を有効活用し、地元商店・地元企業と連携したエリアリノベーションの体制づくりや公共空間再整備の検討、社会実験等を行った。

市町村名	プロデューサー名	事業概要
香川県 三豊市 (詫間庁舎区域)	東京大学生産技術研究所 准教授 川添 善行 氏	対象区域内の人口密度は約2,000人/k㎡となっており、DID(人口集中地区)を有しない三豊市においても、比較的人口密度が高いエリアとなっている。市役所詫間庁舎、公共の文化施設、銀行、スーパー等が集積しており、主要地方道(県道丸亀詫間琴平線)を県道・市道等で補完して道路網を形成している。 本市には、人口の高密度な地域が存在していない中で、比較的密度の高い本区域(約2,000人/k㎡)でも、20年後には1,400人/k㎡haになるとの将来予測が示されている。また、市全域に空き家が散在する中で、本区域である市街地に空き家(空き店舗)が密集している。 本区域の人口密度の低下や空き家(空き店舗)の増加が進むと、地域活力の低下、都市機能の衰退、地域防災力の低下、非効率な投資(公共、民間)などを招き、都市の持続性や安心・安全で快適な暮らしが脅かされることが懸念されている。 そこで、同区域を公共サービスの拠点整備、親水緑地や船着場、小さな観光商業施設など、市民も観光客も楽しめる場所として整備を進めていき、公共的な特性を持つ各施設等にはそれぞれに重複しない機能（サービス）を与え、これらのゾーンが役割分担をしながら、詫間庁舎区域を観光回遊の拠点として整備することを目指した。
高知県 四万十町 (窪川地域 中心市街地)	㈱スターパイロッツ 代表 三浦 丈典 氏	対象区域は、かつては城下町として発展した歴史があり、商店街は商人町の町割りが基礎となっている。昭和30年代の高度成長期には、鉄道路線の延伸によって、窪川駅周辺が発展し、多くの店舗が軒を連ねており、商店街では、通りいっぱいに人がひしめくほどのにぎわいを見せていた。しかし、昭和40年代半ばより郊外型スーパーマーケットの出店や高速道路の開通、その他社会情勢の変化等により、徐々にまちなかのにぎわいが薄れ、空き家・空き店舗の増加の進行によるまちなかの空洞化が進行している。 一方、区域内には年間約10万人の観光客が訪れる岩本寺や年間約1万人の入込客数を有する旧都築邸（古民家カフェ半平）といった観光資源があり、相応の来訪者数が見込まれ、本区域内での一定の消費に繋がっているものの、まちなかでの回遊客は多くはない。 このようななか、対象区域内に図書館機能・美術館機能・コミュニティ機能等を有した文化的施設の建設が検討されることとなり、建設に併せてまちなか再生に取り組むため、平成31年3月には、「四万十町市街地再生基本構想」が、令和2年3月には「四万十町窪川地域中心市街地活性化計画」が策定された。その中では、文化的施設の建設により生まれる人の流れをまちなかへ誘導し、にぎわいを取り戻すことの必要性が謳われている。 このため、中心市街地活性やにぎわい創出のために行ってきた各種事業を、統一性のある効果的な事業へ再編し、現在計画中の「（仮称）四万十町文化的施設」の設計者がまちなか再生プロデューサーを兼務し、敷地内外をひとつのコンセプトに統一し、これからの新しい公共空間を生み出すべく周辺一帯のエリアリノベーション計画を策定した。

（3）事業の流れ

本事業では、市町村がまちなか再生の取組みを推進するに当たり、まちなか再生専門家の持つ専門的な知識やノウハウを活かして、現況の調査・分析や課題の洗い出しを行うとともに、委員や市町村、産業・金融機関、地域住民等と議論をしながら、まちなか再生の方向性を提案し、まちなか再生方策として整理する。各助成市町村における事業の流れは、以下のとおり。



１－２　アドバイザリーボード

（１）アドバイザリーボード概要

本事業の実効性を高めるためには、まちなか再生の推進方策や事業のあり方・課題等を総合的・客観的に検討・検証し、適時修正を行うことが必要である。

そのため、まちなか再生支援事業の助成対象案件、もしくは市町村からのまちなか再生に関する具体的相談に対して、「再生手法」、「建築プラン」、「ファイナンス」、「スケジュール」、「実施体制」、「関連支援策」等のアドバイスを行う、多様な有識者により構成される「まちなか再生支援アドバイザリーボード」を設置した。委員構成は以下のとおり。

＜令和３年度　まちなか再生支援アドバイザリーボード委員＞※敬称略、役職名等は委員会終了時点

区分	氏名	所属
委員長	出口 敦	東京大学大学院 新領域創成科学研究科 教授
委員長代理	小泉 雅生	東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 教授
委員	飯盛 義徳	慶應義塾大学　総合政策学部 教授
	今村 まゆみ	観光まちづくりカウンセラー
	田中 雄章	総務省地域力創造グループ　地域振興室長
	角野 幸博	関西学院大学 建築学部 学部長
	坂井 文	東京都市大学 都市生活学部 教授
	西村 浩	株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
	服部 年明	有限会社リテイルウォーク 代表取締役
	馬場 正尊	株式会社オープン・エー 代表取締役 東京Ｒ不動産 ディレクター
	古田 大泉	ＪＩＳＳＥＮ．ＣＯ 代表
	政所 利子	株式会社玄 代表取締役
	水谷 未起	一般社団法人讃岐ライフスタイル研究所 専務理事

（２）活動経過

令和３年度のまちなか再生支援アドバイザリーボードは、計６回の委員会（実績報告会を含む）を開催し、助成市町村の取組みに対する助言等を行った。委員会等の開催経過は以下のとおり。

名称	開催日	開催地	概要
前年度最終委員会	令和３年３月５日	オンライン会議	助成対象事業への助言
第１回委員会	令和３年10月15日	佐久市（現地会議）	現地視察・意見交換
第２回委員会	令和３年10月29日	四万十町（現地会議）	現地視察・意見交換
第３回委員会	令和３年11月12日	三豊市（現地会議）	現地視察・意見交換
第４回委員会	令和３年11月26日	門真市（現地会議）	現地視察・意見交換
実績報告会 （第５回委員会）	令和４年２月15日	千代田区（東京グリーンパレス） ハイブリット会議（※）	事業成果報告・意見交換
最終委員会 （第６回委員会）	令和４年３月２日	オンライン会議	総括

（※）対面会議とオンライン会議を組み合わせた会議方法

２　地域共通の課題とそれに対するモデル事業での対応

今年度のまちなか再生支援事業の助成対象として採択した４市町（事業概要は５～６ページを参照）において実施した現地会議、今年度の実績報告の場として令和４年２月 15 日に実施した実績報告会におけるアドバイザリーボード委員の発言要旨をもとに、まちなか再生に今後取り組む上で参考となるものと考えられるポイントを整理する。

特に、助成市町以外の全国の各地域でも共通すると考えられる“まちなか再生の課題”に対し、モデル事業への支援を通じて見えてきた、“あるべき対応策や考え方”をいくつかの切り口に分けて記述する。ここで紹介する対応策や考え方が、まちなか再生を目指す多くの市町村においても、さらなる取組みの推進と継続的な展開につながる一助となることを期待したい。

今年度のモデル事業を通じて、新たに明らかになった、まちなか再生の課題やその課題に対する対応のポイントを、次の７つの切り口から整理する。

＜地域共通の課題と対応のポイント＞

２－１　まちなか再生に向けたアプローチ
２－２　プロデューサーの役割
２－３　行政が果たす役割
２－４　まちなか再生の担い手の発掘・育成
２－５　地域資源の利活用
２－６　まちなか再生ビジョンの策定
２－７　ウィズコロナ／アフターコロナにおけるまちなか再生

２－１　まちなか再生に向けたアプローチ

「まちなか再生支援事業」は、平成 20 年度から「まちなか再生総合プロデュース事業」として開始され、まちなか再生に取り組む市町村への支援を行ってきた。

「まちなか再生支援事業」におけるまちなか再生の定義は、以下のとおり定義されている。

> 「まちなか再生」とは、まちなかの急速な衰退に伴う都市機能の低下や地域活力の減退等、まちなかの抱える様々な課題の解決を図るため、まちなか空間の維持保全・環境改善・施設整備、地域資源のプロモーション、それらの担い手たるコミュニティの再生、人材の育成、組織の設立等を行うことにより、まちなか空間における生活及び交流拠点としての機能の維持・拡大を図ることをいう

過年度の報告書にもあるとおり、「まちなか再生」については、中心市街地のような賑わいがあったエリアを再生するといったイメージが強く、また以前にはこのような助成事業も多く存在していたが、住民のライフスタイルやワークスタイルの変化に伴い、まちなかに期待する役割も大きく変化するなかで、「まちなか再生」の定義は従来から認識されているものからは変化、多様化しつつある。

このような特性を踏まえながら、プロデューサー、および行政がまちなか再生の定義を自ら行うことが求められるが、今年度に採択した案件のまちなかの定義については、後述の『２－２　プロデューサーの役割』に記載したので、参考として頂きたい。

まちなか再生に取り組む契機（きっかけ）は、自治体により様々であるが、今年度の助成対象となった４団体では、２つの契機に合わせて取組むことで、まちなか再生の効果を高めている。

１つ目は、公共施設等の再整備に伴い、まちなか再生に取り組むアプローチである。老朽化した施設や遊休化した用地の再整備はどの自治体でも発生する。それを機に、単に施設のみを整備するのではなく、その施設を含めた周辺エリア一帯を今後のまちなか再生と位置付けて取り組むことで、施設整備の効果に加えにぎわい創出の効果もより一層高まることが期待できる。三豊市の事業では、民間事業者の撤退に伴い市がドック（船渠）跡地を所有し、その再整備を、また四万十町では老朽化した図書館等を文化的施設として位置づけ再整備を計画していることから、再整備する文化的施設を拠点とし、まちなか再生の核としながら取り組みを始めた。

２つ目は、既存施設のリノベーションや、公共空間を有効活用してまちなかを再生するアプローチであるが、今年度事業で取り上げた２つの団体では社会実験を通して従来とは異なるまちなかの魅力創出やポテンシャルの発掘に取り組む手法を採った。佐久市の事業では、かつては商業施設が集積し賑わいをもたらしていたエリアにおいて、また、門真市の事業では、住宅地が密集し再開発が難しいエリアにおいてそれぞれ社会実験を実施し、両市の事業共に空き店舗や空き地を活用した新たな魅力の創出を試み、まちなか再生に取り組まれた。

今年度も**プロデューサー**が、事業の対象となる自治体の特性を踏まえつつ、**行政と密な連携**を行い、目指すべきまちなかを定義し、様々な工夫を行いまちなか再生に取り組まれた。

具体的にはまず、事業支援の対象区域を設定したうえで、まちなか再生の効果を高めるために近年、最も重要とされている点である**まちなか再生に取り組む担い手を発掘・育成**を行った。このような人材とともに、当該区域が有する**地域資源を十分に分析**して地域が持つ魅力を再認識し、各々の事業の担い手が同じ方向を目指しながら取り組めるよう、**まちなか再生に向けたビジョンを作成**した。

このようなまちなか再生事業における検討ステップを踏まえつつ、本報告書では「プロデューサーの役割」、「行政が果たす役割」、そして「まちなか再生の担い手の発掘・育成」、「地域資源の利活用」、「まちなか再生ビジョンの策定」の５つの観点から、まちなか再生に取り組む団体に参考となる事項を取りまとめる。

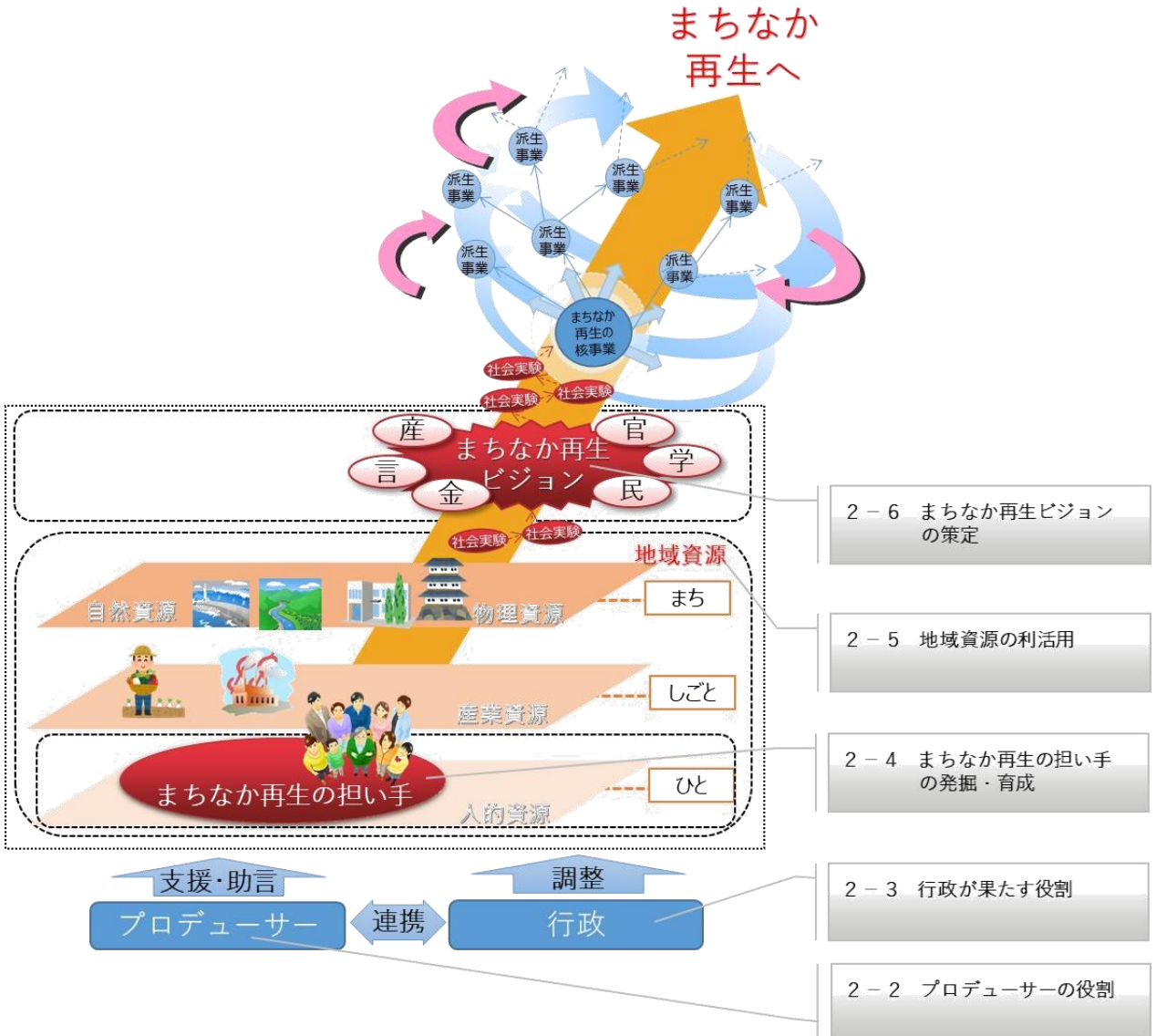
また、新型コロナウイルス感染症の収束については予測がつかない状況ではあるが、今年度の事業を通して得た気付きについて、「ウィズコロナ／アフターコロナにおけるまちなか再生」としてまとめている。

なお、昨年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響を受けるなか、委員からの直接のアドバイスを受ける場である現地会議の開催を見送る団体があったが、今年度は採択した４団体、全てで現地会議を開催することができ、うち３団体の首長の参加を以て実施することができた。

まちなか再生に向けて、リソース（ヒト・モノ・カネ）の確保や地域との一体的な取り組みを図っていくうえで首長が強いリーダーシップを発揮することは、強い推進力となる。

今年度の現地会議においては、例年にも増して首長が自らアドバイザリーボード委員と闊達な意見交換を行っており、首長が常々、職員や地域のプレイヤー等と意思疎通、情報共有を図り、関心を持って取組まれていることを実感することができた。

このような首長の姿勢は、まちなか再生事業の着実な推進を後押しする非常に強力な策励となり、次年度以降もこのような現地会議を開催できることを期待している。



２－２ プロデューサーの役割

「まちなか再生事業」は、事業開始から 10 年以上が経過するなか、「まちなか」の定義は、従来から認識されているものと変化、多様化しつつあり、それに伴い、まちなか再生に取り組む市町村を支援するプロデューサーに求められる役割も近年は変化している。

プロデューサーに求められる役割については、『平成 30 年度まちなか再生支援事業 報告書』の『第１章　２－１ まちなかの定義とプロデューサーの役割の変化』に記載があるが、本書においても再掲を交え紹介する。

＜プロデューサーの役割＞

① 地域の特性に応じたまちなかの定義

- 従来は、市町村の中心部となる区域を「まちなか」として定義し、その主要な業種は物販店であったが、郊外の大規模店舗の登場やネットショッピングの普及により、「まちなか」の物販店への消費者のニーズが減少するに連れ、従来の考え方の延長で「まちなか」を再生することが難しい状況に陥っている市町村も少なくない。 このようななか、従来の「まちなか」を物販店に依存しない魅力で再生に取り組むことが求められる。
- 佐久市ではショッピングモールなど物販店が集積していたエリアを対象としているが、空き店舗や空き地を活用することで、来訪者の憩いの場を創出するなど新たな魅力によりまちなか再生に取り組まれている。門真市では労働者で賑わっていたエリアを対象としているが、空き地や空き店舗の社会実験を行いながら同市が保有する豊富な産業資源を活用した新たな魅力創出によりまちなか再生に取り組まれている。
- このような、従来の「まちなか」の再生に取り組むアプローチがある一方で、「まちなか再生」に限定せず、公共施設整備等に伴いまちの資源を活用してまち全体を再生する「まち再生」を図る取組みも出始めている。
- 三豊市では、民間企業跡地を活用し、新たなまちなかを創出しようとする取組みがされている。四万十町では、新たな文化的施設の整備に伴い、その周辺エリア一帯のまちなか再生に取組みがされている。
- なお、まちなかの拠点は必ずしも１カ所に集中させる必要はない。対象となるエリアが広かったり、あるいはエリアが分散していたりする場合は、エリア内に複数の核となる拠点を整備しながらまちなか再生に取り組むことも一案であり、過年度の助成事業ではこのようなまちなか再生に取り組む団体も存在していた。

② プロデュース・コーディネート能力の発揮

- ①に示したとおり、「まちなか再生」の定義が多様化するなか、市町村を専門的な立場から支援するプロデューサーにおいては、重視される専門性も多様化している。
- まず、マスタープランなどのように都市全体のデザインを行なうプランニングから開始する。プラン作成・実行に際して関係者との調整（コーディネート）を図りながら、プランに基づいて事業のプロデュースを行う流れとなるが、それぞれを専門の異なるプロデューサーが担うことも少なくなかった。高度成長期の「まちなか創出」は、都市計画を策定するとする点において、プランニングに長けた人材を登用することが一般的であった。
- しかし、現在においては、ハード面からの取組みのみならず、 地域資源の魅力を最大限に

活かすように比重を置き、それが実現するような狙いを定め、ソフト面もプロデュースしながら、地域資源の魅力最大化をフックに事業を波及・拡散を促すことが従来にも増して望まれている。そのため、プロデューサーにはプランニングのみならず、事業プロデュース及びコーディネート能力が、一段と求められている。

・ プロデューサーに望まれる専門性について、『平成 30 年度まちなか再生支援事業 報告書』は３つの専門性で分類を行ったが、今年度の助成対象事業においても各プロデューサーが下表に示す、「プランニング」、「事業プロデュース」、そして「コーディネート」の多様な専門性を発揮しながら支援を行っている。

専門性	①プランニング	②事業プロデュース	③コーディネート
専門性の説明	・ マスタープランのように都市全体の計画づくり（プランニング）を行なう能力 ・ プランナーと呼ばれることが多く、技術や経験が求められることから、大学の有識者や都市計画のコンサルタントが担う場合が多い	・ プランに基づいて各事業の採算性などの計画立案や資金調達や人材などのリソース確保など、事業をプロデュースする能力	・ プランや事業の組み立てにあたり、地域住民や企業、行政など様々な関係機関との調整など、まちづくりの環境づくりのコーディネートを担う能力

③ 持続的にまちなか再生に取り組むプロデューサーの育成

・ 従来の「まちなか再生」では、プランニングを担うプロデューサーは、マスタープラン等の作成を以て、一定の役割が終了するところ、近年の「まちなか再生」においてはまちの資源を活用し、できるところから事業の組み立てを図りながら、事業の連鎖からビジョンを作っていく、といったアプローチが求められる。

・ そのため、プロデューサーは、まちなか再生の当事者として、中長期的にまちなか再生に関与することが期待されるほか、直接的な関与が難しい場合には、対象地域が自立的かつ持続的にまちなか再生に取り組むために、後継者となり得るまちづくりの担い手を発掘し、伴走、育成、継承を図ることが求められる。

今年度の助成対象事業を実施した４団体においても、各プロデューサーが上記の役割を発揮しながらまちなか再生事業を推進してきた。

そこで、行政やプロデューサーが事業推進に際して、特に工夫、留意した点について、次頁より紹介する。

２－３ 行政が果たす役割

まちなか再生を着実、かつ効果的に実施するためには、行政側は、プロデューサー任せにせず、積極的な関与が求められる。

まちなか再生の実現に向けて、行政が果たす役割の詳細については後述の『２－４　まちなか再生の担い手の発掘・育成』、『２－５　地域資源の利活用』、及び『２－６　まちなか再生ビジョンの策定』にて個々に示すが、特に留意すべき事項としては、次のような事項が挙げられた。

なお、まちなか再生を推進するうえで、首長が強いリーダーシップを発揮し、かつ職員や地域との意思疎通や情報共有を行いながら真剣に取り組む姿勢が重要であることは、『２－１　まちなか再生に向けたアプローチ』でも示したとおりであり、以下に共通する事項である。

（１）社会資本整備（ハード面）

- 現在、大規模なハード面の整備を行う地域は限定され、契機が数少なくなる時勢のなか、『２－１　まちなか再生に向けたアプローチ』に示したとおり、公共施設等の再整備は、まちなか再生事業の目的にはならないが、それに取り組む絶好な契機（きっかけ）を与える。
- 社会資本整備（ハード面）を行うに際しては、後述の『２－６　まちなか再生ビジョンの策定』でも触れるが、交付金等を活用する場合が多いため、期限等の制約が付される場合も有することから、行政は、公共施設等を整備することに集中しがちである。
- このため、新たに整備する施設等をまちなかでどう位置付けていくか、その周辺の賑わいをどのように創出するのかといった、単なる拠点整備を中心とする点的にまちなかを捉えず、拠点を包含する地域や関係・交流地域を面的として俯瞰的に捉えた検討が、まちなか再生には不可欠な要素である。
- 今年度の採択事業においても、三豊市ではドック跡地の整備を、四万十町では新たな文化的施設の整備を予定しており、それを契機としたまちなか再生事業に取り組み始めているが、当初はプロデューサーと行政の考えるまちなか再生事業の対象エリアに意見の相違が見受けられた団体もあり、議論を通じ、相互の意見の擦り合わせを行いながら、まちなか再生に取り組むことが期待される。

（２）社会資本整備（ソフト面）

- まちなか再生を図るうえで、最も重要なポイントはまちなか再生の担い手の確保であり、地域の巻き込みこそ、プロデューサーは、積極的な関与が求められる。
- 担い手となる人材は、後述の『２－４　まちなか再生の担い手の発掘・育成』にも示す通り、住民のほか、企業など多様な人材・団体が想定されるため、プロデューサーや行政のみならず、金融機関、産業団体など地域も巻き込み、発掘する必要があり、行政が主体的に地域の関係機関との調整の役割を担うことが期待される。
- また、まちなか再生を行うに際し、まちなかへの誘客・回遊を促す重点ターゲットを設定するが、その集客に際し、行政の施策とも連動して取組まれていくことが効果的である。
- 門真市では、地元企業の就業者が賑わい栄えてきたまちなかの再生に向けて、今後は住民、特に子育て層もターゲットの中心に据える必要性が挙げられるなか、首長のリーダーシップの

下、教育向上など子育て層への重点行政施策に取組みながら、まちなか再生と連動し、推進している。

（3）公民連携の促進、行政による民間への積極的なアプローチ

- まちなか再生に公民が一体で取り組む必要があり、公民連携の重要性について、これまでの報告書でも提唱してきた。まちづくりの取組みで生まれる開発利益、収益をいかにコミュニティの中に内在化させる仕組みに対し真剣な議論を行うことが大事であると、今年度も委員から意見が示された。
- また、中長期的にまちづくりに取り組むためには、プロデューサーによる継続的な関与が期待されるが、地域が自立的に取組むためには、まちづくり会社の設立なども一つの方策である。
- 今年度の採択団体では、四万十町では将来的なまちづくり会社設立の可能性について検討を始めることとしているが、特に地方都市は、まちづくり会社の運営に係わるリソース（ヒト・モノ・カネ）の確保が大きな課題となる。前述の『(2) 社会資本整備（ソフト面)』でも触れたとおり多様な人材・団体との連携を図るにあたって行政が大きな役割を担うことが期待されるが、設立後は数人を雇える組織にしなければ持続的な取り組みは難しく、例えば公共施設の管理業務の委託により、業務委託料を通じた財政的な基盤の下支えをする、といった方策も検討されうると、委員より意見が示された。

２－４　まちなか再生の担い手の発掘・育成

まちなか再生に向けて産官学民金言が連携して取組むためには、各関係者が方向性を共有するまちなか再生ビジョンの作成が不可欠であるが、いくら秀逸なまちなか再生ビジョンを作成したとしても、その役割を担うまちづくりの担い手がいなければ、絵に描いた餅となりかねない。

まちなか再生の成功を左右していくうえで、まちづくりの担い手の発掘・育成は、最も重要なポイントであると言える。

そこでまちなか再生の担い手の発掘や育成を図っていく過程において、工夫、留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）地域の特性を踏まえた様々な手法による担い手の発掘

- まちなか再生の担い手については、先ず地域の住民が第一候補となるが、企業やあるいは地縁のある交流人口など多様な可能性があることから、このような中からキーマンとなる人材を発掘するに際し、地域の特性を踏まえつつ、プロデューサーによる発掘が求められる。
- 今年度の採択事業では、社会実験や、ワークショップの開催を通じ、人材発掘に取り組まれた。
- 社会実験では、佐久市では、空きスペースに住民が休憩できる場所を設置することで、住民から書籍の提供がなされたり、同スペースでイベントを企画する人材が現われたりと、まちづくりに関心のある人材を顕在化するきっかけとなった。門真市においては、空き地を活用して各種イベントを開催するにあたり、地元企業にイベント参加の声がけを行うことで、まちづくりへの関心を高めた。
- 四万十町では、ワークショップにて行政のほか、エリア内で生業を行っている事業者に声がけし、共にまちづくりの検討を進めることで、事業参画の意識啓発を行っている。
- そのほか、人材の発掘に際しては、産官金が連携して人材情報を共有する仕組みづくりも重要である。例えば、新規に出店を行う場合には融資の相談に行政、商工会議所などの産業団体、あるいは金融機関に相談に行く可能性があり、顕在化していなくとも、地域内の誰かが把握している場合が多い。ただし、仕組みを構築する過程において情報の取り扱いなど配慮すべき事項が多いため、あらかじめこのような仕組みづくりも併行しながら検討を進めていくことが期待される。

（２）企業や企業OBの人材活用・連携携備

- 従来のまちなかでは、物販店や飲食店など、商業に係る企業や人材がまちづくりに取り組む事例が多く見られたが、従来とは異なるまちなかの魅力を創出するべく、商業以外の企業とも連携を強化しながら、まちづくり人材の発掘にチャレンジする団体があった。
- 門真市では、ものづくりに関わる関連する企業集積地であった地域特性を活かし、従来は商業が中心であったまちなかに、ものづくり×まちづくりをコンセプトとして民間企業への参画にプロデューサーと行政が連携してチャレンジしている。協議会等の座組での参加だけではなく、社会実験への参加を促すことで、ダイナミズムやリアリティを備えながら、巻き込みを図っている。
- 三豊市では、造船業のドック跡地を活用して新たなまちなかを創出するにあたり、集客拠点と

して飲食等の巻き込みが期待された。一方で、産業遺構のドックを公共が保有し、その空間の魅力を最大限に活かした再整備が行われることを期待し、造船業に従事していたOBなどにも声がけし、当該エリアに愛着を有する企業人材についても巻き込みを図る必要性について、委員より意見が示された。

（3）まちなかの変化を住民と共有

- まちなか再生の担い手の発掘は、どの地域においても苦労されており、一度に多くの人材発掘は難しく、市民の意識を高めつつ段階的な発掘が求められる。
- このようなアプローチは、社会実験等を通じ、まちなかが大きく変化した違いを見せることで、まちづくりの組織化や、地元の人たちを立ち上がらせるきっかけとなることが期待される。
- 佐久市では、対象エリアでは従来は商業が集積して賑わいをみせていたが、空き店舗が増加しているなか、従来の商業機能の集積としての魅力以外の用途として対象エリアの価値の再認識を地域住民に促すために、公共空間に人工芝を貼り付け、テントを設置して憩いの拠点の場を提供する実証実験を行った。

（4）シビックプライドの醸成

- 近年、住民が地域に愛着をもち、よりよい場所にするために当事者意識をもって地域活動へ参加する「シビックプライド」を醸成する取組みが注目されている。単なる地域への愛着のみならず、誇れる地域を住民に再認識させることが、まちなか再生の担い手を発掘するために有効な手段の一つであると考えられる。
- 門真市の対象エリアは、かつて周辺で稼働していた工場の就労者で賑わうエリアだったが、当該工場の移転や閉鎖により、行政は一段と住民志向を強め、子育て層向けの社会実験を通して同エリアの価値を再認識していただくなど、シビックプライドの醸成に取り組まれている。

（5）次世代のまちなか再生を担う人材育成

- まちなか再生の担い手の確保については、短期的にすぐに活躍できる人材の発掘が中心となりがちであるが、まちなか再生への取組は中長期的なものとなることから、将来的にまちづくりへの参画が期待される子供や学生へも積極的なアプローチが期待される。
- 門真市の事業では、子育て層にまちなかの魅力を訴求するために、子どもの親世代が遊んでいたスペースを活用した社会実験により、子育て層と子どもらのまちづくりへの関心を高める機会を提供した。
- 佐久市の事業では、空き店舗を活用した飲食店の販売イベントに際し、地元の高校生による販売活動への参画を通じ、地域への愛着を創出するとともに、まちなかの魅力を再認識するきっかけとするように配慮された取組みが行われている。

２－５　地域資源の利活用

住民の「まちなか」に期待する役割が変化するなか、対象区域は、各自治体が保有している地域資源を最大限に利活用しながら新たなまちなかの魅力創出が求められる。

地域資源には、下表に示すとおり多様な資源が含まれる。

＜地域資源の例＞

まち　　…　まちが有する自然資源や史跡、施設などの物理資源など
しごと　…　まちの成長を支えている産業資源
ひと　　…　まちに活力を与えている住民や労働者、観光客といった人的資源

このような多様な地域資源を最大限に活用し、まちなか再生の核となる事業やコンテンツを構築する過程において工夫、留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）基礎調査の徹底

- まちなか再生に向け、対象区域が保有する地域資源に対し愚直かつ丁寧な姿勢で分析にあたることが求められる。データを集め、それを読み解くことを通じ、或いは、歴史を読み解く、人に知見を求めるなど、地域が保有する資源の魅力を読み解く多種多様な手法を用い、定量的に或いは定性的に多面的な分析を実施する真摯な姿勢が必要である。
- 三豊市では、現地視察のほか、地元事業者へのヒアリングや地元住民へのアンケートなどを利用して基礎調査を実施したが、ドック跡地という地域の産業を支えてきた特性を有するエリアであることから、基盤、土地の調査や「生活文化」、「土地の記憶」に係る調査の必要性についても委員から意見が示された。
- 門真市では、まちなかの魅力を創出するために、従来の商業機能にとらわれない新たな魅力創出が必要との問題意識から、産業資源の強みを活かし、ものづくり企業と連携しながら新たな魅力創出に取組みを進めている。

（２）ターゲットの設定

- まちなか再生を図るうえで、まちなかへの誘客、回遊を促進する具体的なターゲット（ペルソナ等）設定を行うことがイメージの設定や行動予測を検討し、まちなか再生へつなげる有益な手法の一つである。
- 四万十町では、新たに整備する図書館の利用者といった従来像のターゲット像に加え、周辺の商店や空き店舗等を活用した事業と組み合わせたまちなか再生を目指し、四万十町のファン層を「まち・食・自然　しまんと探検隊」として新たなターゲット設定し組込みながら、地域資源の魅力創出に取り組まれている。
- 門真市では、かつての重点ターゲットは周辺に立地する工場の就労者であったが、大規模な工場の閉鎖や、新たな商業施設の開業という機会を踏まえつつ、住民、特に子育て層を今後の重点ターゲットと設定した。子育て層の誘客に向けては、前述の『２－３　行政が果たす役割』

でも示したとおり、行政が積極的に子育て層への施策を展開しており、行政の各種施策とまちなか再生事業を連動させながら取組みを進めている。

（3）公共空間での社会実験を通したまちなかの重要性の再認識

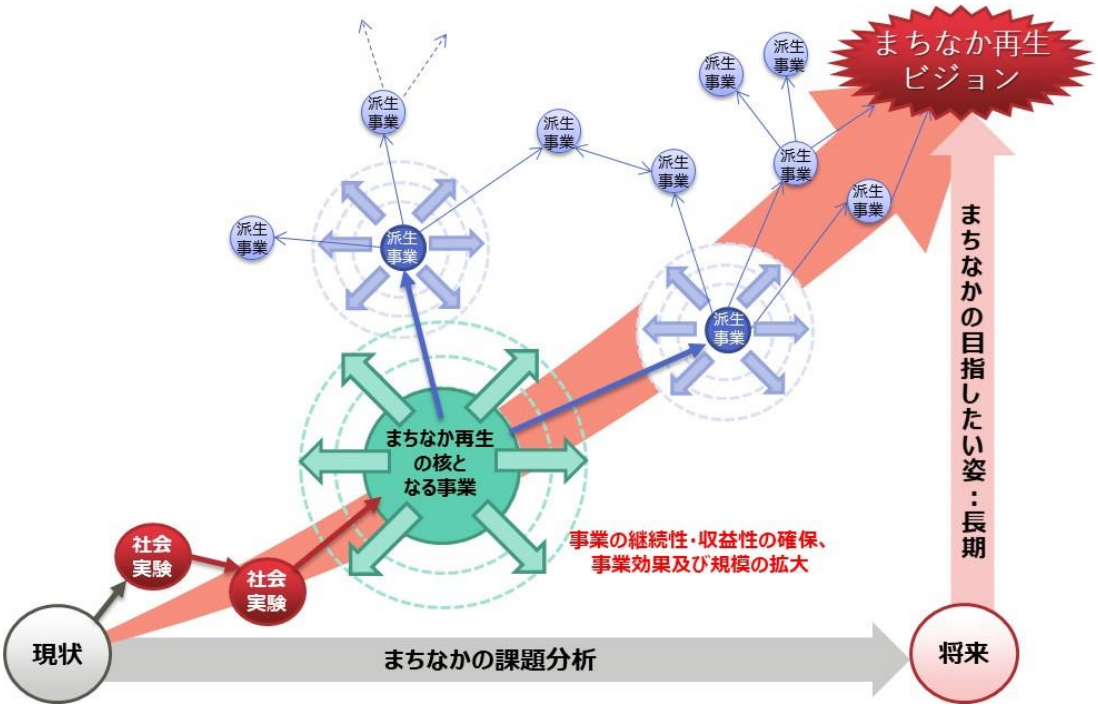
- 佐久市では、住民の商業集積地として賑わっていたエリアを、門真市ではかつて地域への就労者によって商業・飲食店が賑わっていたエリアの再生に取り組まれているが、このような従来のまちなかエリアの再生では、まちなかの重要性を再認識させる取組みが求められる。
- 従来のまちなかエリアの再生は、大規模な都市開発が難しいなか、空き屋や空き店舗のほか、空き地、空き駐車場といった公共空間を活用しながらまちなかの魅力が再創出されている。
- そのため、まちなかの重要性や求心性を再認識する取り組みが、社会実験を通じ行われている。既存のまちを変えていくことのきっかけ、拠り所となるような、「まち」がもつ物理的資源（もの）の魅力を視覚化すること、まちなかの中心に置くデザインが大切である。
- 佐久市では、対象区域にある空き地にテントを据え、住民の憩いの場として提供すると、周辺住民のほか、かつての賑わいを知らない子育て層にもまちなかの変化が共有され、まちなかの重要性を理解させるきっかけとなった。
- また門真市では、駅前広場や空き駐車場を活用した社会実験（イベント）を行うことで、かつてにぎわいを織りなすターゲットであった地域への就労者のみならず、地域住民に対してもまちなかへの回遊を促すきっかけを創出している。

２－６　まちなか再生ビジョンの策定

『２－２　プロデューサーの役割』のとおり、従来の「まちなか再生」は、マスタープランなどのように、都市全体の長期的なデザインをするプランニングを行い、プランに基づき着実に事業の実施を行う、といった流れであったが、現在の「まちなか再生」は、大規模な都市開発といったハード面から取り組むもののみならず、 まちにある地域資源の活用といったソフト面に、より比重が置かれる場合が多い。

まちなか再生は、長期的な取組みが求められることから、将来的（長期的）に目指す姿を定め、再生に向け、現状、先ずなすべき核となる事業を実施し、当該事業の評価を通し、将来像に合致するよう事業を拡充、派生させていくことが求められる。

また、社会実験を繰り返しながら核となる事業を探求することも有効な手段である。



このような、まちなか再生に向けたアプローチの変化を踏まえた、まちなか再生ビジョンを策定する必要がある。

まちなか再生ビジョンの粒度については、様々な議論があり、実行計画やアクションプラン等いったものと一体的に整備する場合も想定されることから、本報告書では上位概念となる以下の構成要素をビジョンとして位置付ける。

＜まちなか再生ビジョンの構成要素＞

対象区域	…	ビジョンが対象とするエリア（区域）
将来像	…	長期的に対象地域が目指したい姿 言語化することは元より、イメージ等で表現することも有効
目標	…	まちなかにどのような効果をもたらしたいのかを目標として設定 定量的、定性的の両側面から目標を設定
方向性	…	将来像の実現に当たり、どのように取組むのかを設定

行政のみならず、まちなか再生に係る公民が共有する、まちなか再生ビジョンの策定にあたり、工夫・留意すべきポイントは、次のような事項が挙げられる。

（1）住民と共有できるメッセージを発信

- 近年のまちなか再生は、従来の大規模なハード面を中心とし、全ての機能を一度に装備する、所謂「ビッグバン」型のアプローチではなく、ソフト面を中心とし、段階的にまちなか再生の担い手と共にできることから始めるいわゆる「スモールスタート」型のアプローチが多くみられ、また事業の効果を検証しながら新たな事業を仕掛ける「アジャイル」型のまちづくりも求められる傾向があり、事業の進捗状況や時勢の変化等に応じてビジョンも定期的かつ柔軟に見直しを行う必要がある。
- 「スモールスタート」型や「アジャイル」型のアプローチにおいては、まちなか再生の担い手として期待される住民と共に、順次、事業を仕掛けていくことになるため、住民の巻き込み、参加を促すためには、策定するまちなか再生ビジョンは、住民にもわかりやすく伝えるように配慮を行うことが求められる。
- 四万十町では、公共施設の再整備に伴いまちなか再生の取組みを推進している。このため、同施設が有する図書館機能にとどまらず、周辺にある商業店舗も含めたまちなか再生に向け、第１次産業が盛んな地域特性を活かし、産官民が一体で推進するよう「生産に囲まれた四万十の中心」と謳うコンセプトをまちの進むべき方向性に定め、わかりやすく関係者が共有するように工夫を行っている。

（2）社会実験を通したビジョンの策定

- 地域外から外発的にヒト・モノ・コト・カネを集めてくる、変動要因が多く不確実性の高いハイリスク型ではなくローリスク・ローリターンから始めて、やがてリターンを高めるような手法選択が賢明である。
- しかしながら、再生事業に取り組む地域においては、ハイリスクの事業を力技でやっていくしかない場合も想定されるが、その場合は高いリスクが伴うため、仮に事業のはじめに失敗すると、その代償として事業活動の継続に中止が求められる可能性が高い。
- このため、事業あるいは社会実験を行い少しずつ実施し、小さな結果を見ながら、まちなかが良い方向に変化する好循環を軌道に乗せることが重要であり、事業（あるいは社会実験）を行う物件や事業計画の精度を高め、熟慮しながら行っていく必要がある。
- 社会実験は、民間企業において新商品・サービスの開発の際に実施するテストマーケティングと同様の位置づけとなり、施策立案や政策決定のプロセスに有効な手段となり得る。但し、行政が実施する社会実験自体は、それ自体が自己目的化していて、イベントだけで終了しているものが散見され、どのような意図を持った政策立案やどのような事業の展開のために社会実験を実施されているのか、丁寧に政策とつなげ、考えられた社会実験であるかを熟慮したのちに実施する必要がある。
- 門真市では、前年度に策定したまちづくりビジョンにおいて、ものづくり×まちづくりをコンセプトに掲げた。現在、ものづくり企業と連携し社会実験を繰りかえしながら、ビジョンの実現を進めている。

- 佐久市では、ビジョンを策定するまえに公共空間を活用した社会実験を行うことで、まちなかに期待する来訪者のニーズをアンケート等で収集することで、まちづくりビジョンの策定に活用している。

（3）制約に縛られないビジョンの策定

- 公共施設整備に伴い新たなまちなかを創出する取組みが２市町であったが、このような取組みでは、対象とするエリアに土地利用の用途制限が課せられている場合がある、或いは、ハード面の社会資本整備に伴って主体自治体の財源負担を軽減するために地方債や交付金等の活用を想定することで、プロジェクト計画の策定期限が課せられることが予想される。
- そのような制限が課せられるなかでは、制約条件を加味したビジョンを策定しがちであるが、改めて当該制約条件に対する配慮を見直すことで、全く違う自由な発想を想起できる可能性がある。当該制約条件を超える発想を持つことで、まちが持続的に育っていくことに繋がっていくビジョンの想起へ繋がる可能性がある。
- このため、ビジョンの策定に当たり、プロジェクトの最終期限が決められていることを以て、当該期限内に必ず完成された明確なビジョンを策定し終えることに拘泥せず、例えば、時限的な制約があったとしても、その制約期間内で全てを完成させずとも、未完成な部分を残し、その後においては、完成された部分の魅力から、色々な可能性を広げ、未完成な部分を完成へと近づける手法を採用することも一つの考え方として取り得る案では無いか、との意見が委員より示された。

２－７　ウィズコロナ／アフターコロナにおけるまちなか再生

中華人民共和国湖北省武漢市にて新型コロナウイルスの感染が確認されて以降、日本においても感染が拡大し、その収束時期は不透明な状況にある。

新型コロナウイルス感染症専門家会議にて令和３（2020）年５月に新しい生活様式の実践例が示されたほか、テレワークの推進により、働き方改革やワーケーションの促進など、まちなか再生を取り巻く環境は大きく変化している。

ウィズコロナ社会を迎え、移動の自由が制限されている状態で、まちなかで営む事業者や行政、関係機関は非常に苦しい場面に直面しているなか、ウィズコロナ／アフターコロナ社会におけるまちなか再生に与える可能性として委員から意見が示された事項について以下に表す。

（１）バーチャルでの交流人口との繋がり強化

- 佐久市で取組まれた公共空間の社会実験のとおり、ウィズコロナ／アフターコロナ社会におけるリアルなまちなか空間の魅力を再確認することができた一方で、オンライン等で交流人口と繋がりが得られる可能性も高まりつつある、との意見が示された。
- 商業であれば、オンラインを活用したネットビジネスが図られつつあるが、まちなかのファンを増やすことは住民のみならず、交流人口を獲得するうえでバーチャル上での交流は強みであり、このような点も組み合わせながら、取組むことが、交流の繋がりの強化に一段と資するものと推察する。

（２）まちなかに対する必要性の再認識、分散化ニーズの高まり

- 新しい生活様式の浸透が定着しつつあるなか、オンラインを用いた情報交流が定着しつつあるなか、バーチャル社会では代替できない、現実社会のまちなかの必要性が再認識される機会になったものと推察する。
- ただし、まちなかに期待する役割も変化しつつある可能性が高い。従来のように商業施設や公共施設など１カ所に集約的に拠点化されているよりも、密を避けるために分散化することが期待される場合もありえると推察する。
- このようなウィズコロナ／アフターコロナ社会におけるまちなかの期待、あるいは取り巻く環境変化を十分に分析しながら、まちなか再生に取り組むことが求められる。

第２部　各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細

1　令和３年度の助成対象事業の概要

１－１　佐久市（長野県）

佐久市は、本州のほぼ中央、長野県の東部にあり、県下４つの平のひとつである佐久平の中央に位置する、日本で海から一番遠い都市である。

上信越自動車道、中部横断自動車道や北陸新幹線等の整備により、首都圏をはじめ日本海圏、太平洋圏を結ぶ交通の要衝にある。

佐久市は、平成 17 年４月１日に、旧佐久市、旧臼田町、旧浅科村、旧望月町の１市２町１村の合併により誕生した。対象地域は、市町村合併を経て、中込、中込中央区と２つの市街地が連なり形成された。中込駅前は、土地区画整理事業・商店街近代化事業により、地域の中心的な商業地として発展していた。

中込地区の核である「中込橋場地区」は、土地区画整理事業によって生まれた先進的商業都市として、当時は全国的にも注目されたことから多くの視察等があったが、整備完了より 34 年が経過し、施設の老朽化が進行している。また、中込地区は昭和 58 年度の土地区画整理事業により、現在のウォーカブルに準じ、歩いて楽しい街づくりを行っていたが、現在は賑わいが失われつつある。

一方、隣接する野沢地区は、神社仏閣、蔵などの歴史的資源があり、国道や県道を軸に商店や事業所が立地し、商業地が形成されている。

両地区ともに、近年急速に進行した高齢化、北陸新幹線佐久平駅周辺地区の発展などによる商環境の変化により、既存商店街の魅力、機能が大きく落ち込むだけでなく、周辺部は住宅と農地が混在した土地利用となっており、一部では用途地域外への無秩序な市街地化がみられる状況である。

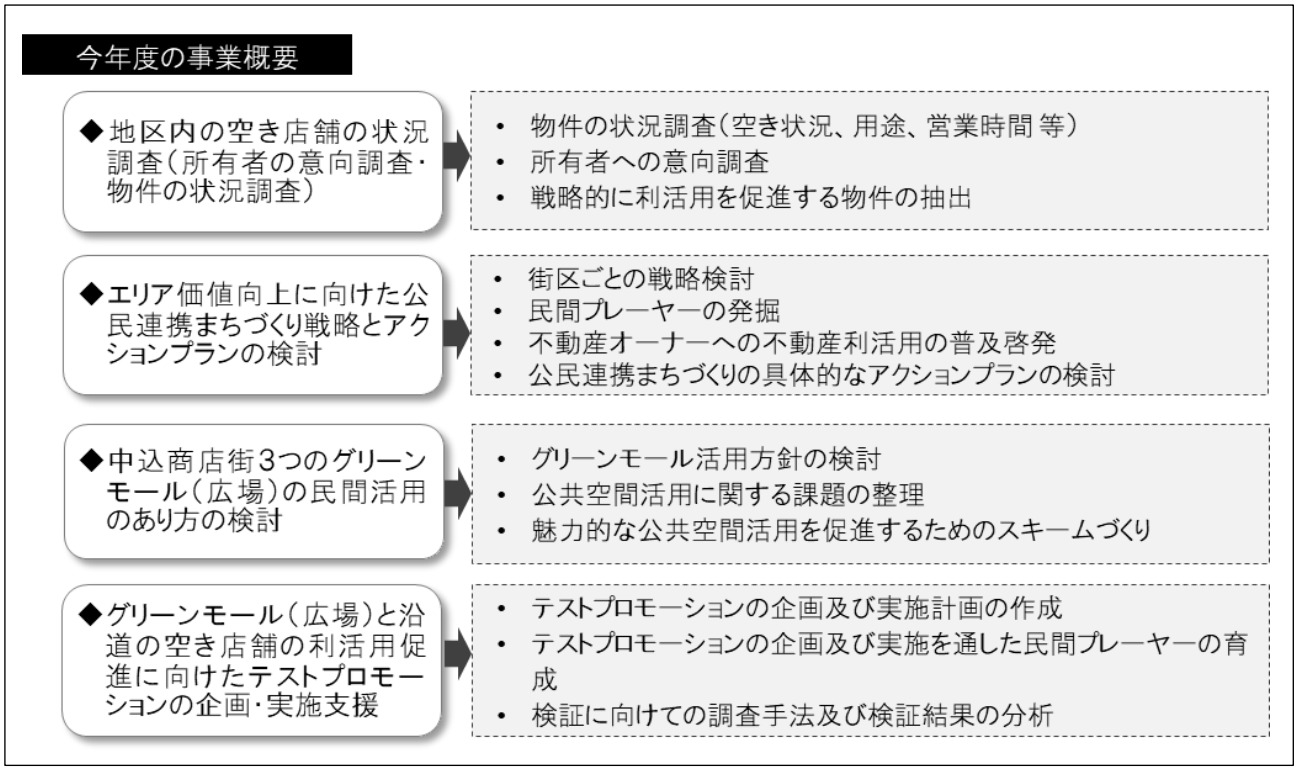
このようなことから、中込地区の再生は、野沢地区と連携のもと、中心拠点への都市機能の集約、新たな商業・事業の誘導と緩やかな居住誘導が必要となっている。

（１）取組み概要

今年度の事業においては、地区内の物件の空き状況調査や、不動産活用に関する不動産オーナーの意向調査を行い、当該調査結果の分析を進めながら戦略的に利活用を促進する物件の抽出などを行った。

物件調査と並行し、まちなかエリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略とアクションプランの検討、中込商店街３つのグリーンモール（広場）の民間活用のあり方の検討をすすめ、10 月中旬にはグリーンモール（広場）と隣接する公共施設及び沿道の空き店舗の利活用促進に向けたテストプロモーション（社会実験）を実施した。

＜今年度の事業概要＞


今年度の事業概要
◆地区内の空き店舗の状況調査（所有者の意向調査・物件の状況調査）
・物件の状況調査（空き状況、用途、営業時間 等）
・所有者への意向調査
・戦略的に利活用を促進する物件の抽出
◆エリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略とアクションプランの検討
・街区ごとの戦略検討
・民間プレーヤーの発掘
・不動産オーナーへの不動産利活用の普及啓発
・公民連携まちづくりの具体的なアクションプランの検討
◆中込商店街3つのグリーンモール（広場）の民間活用のあり方の検討
・グリーンモール活用方針の検討
・公共空間活用に関する課題の整理
・魅力的な公共空間活用を促進するためのスキームづくり
◆グリーンモール（広場）と沿道の空き店舗の利活用促進に向けたテストプロモーションの企画・実施支援
・テストプロモーションの企画及び実施計画の作成
・テストプロモーションの企画及び実施を通した民間プレーヤーの育成
・検証に向けての調査手法及び検証結果の分析

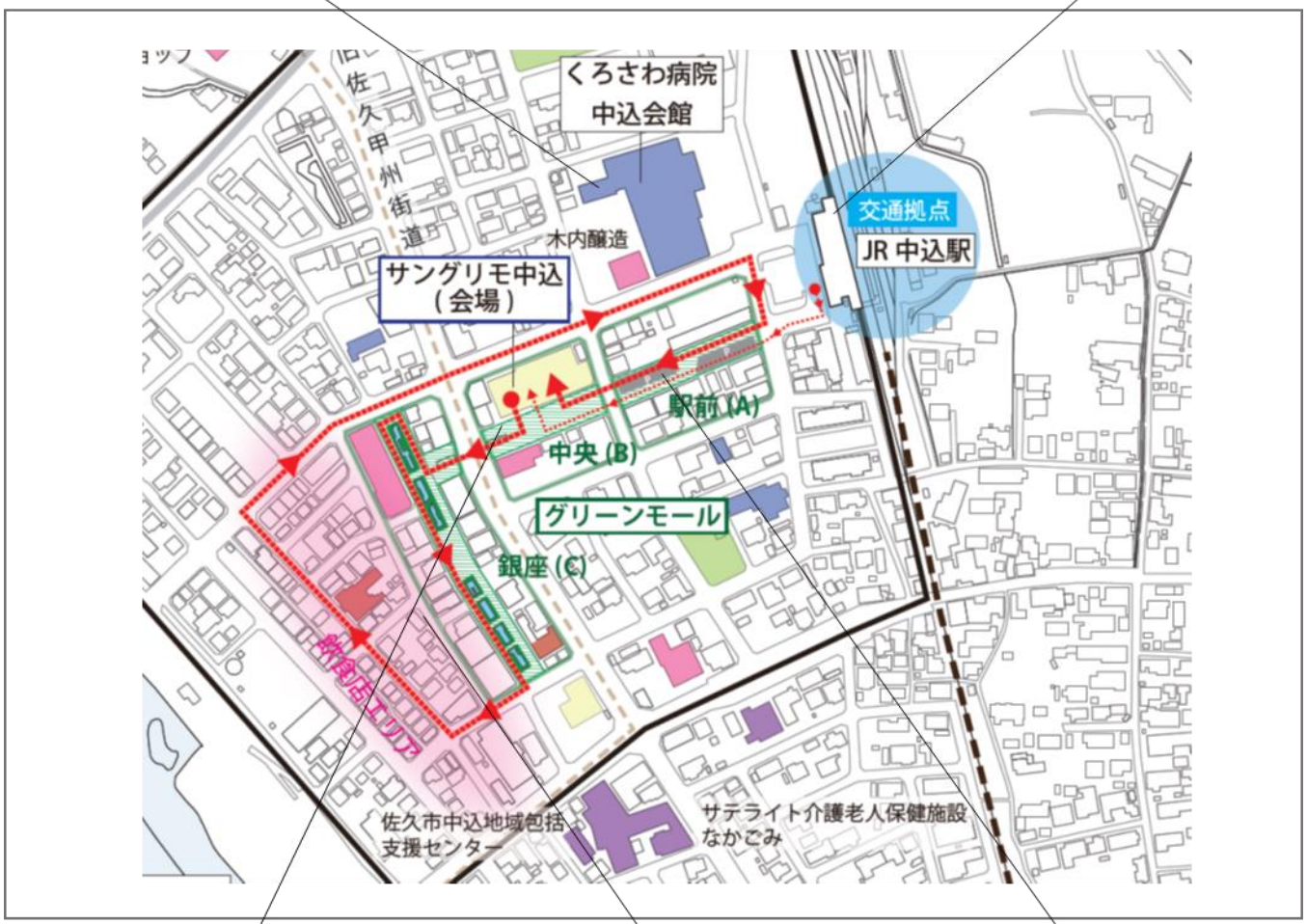
①対象地区概況

地区名	佐久市中込地区
基礎データ	【面積】 110k㎡ 【人口】 32,829人 【人口密度】 298人／k㎡ 【営業店舗数】 250店舗 【空き店舗数】 未調査 【交通】 JR小海線中込駅から徒歩1分

＜対象地区概況図＞

くろさわ病院･中込会館

中込駅



サングリモ中込

飲食店エリア

グリーンモール

②まちなか再生プロデューサー

株式会社ワークヴィジョンズ　代表取締役　西村　浩　氏

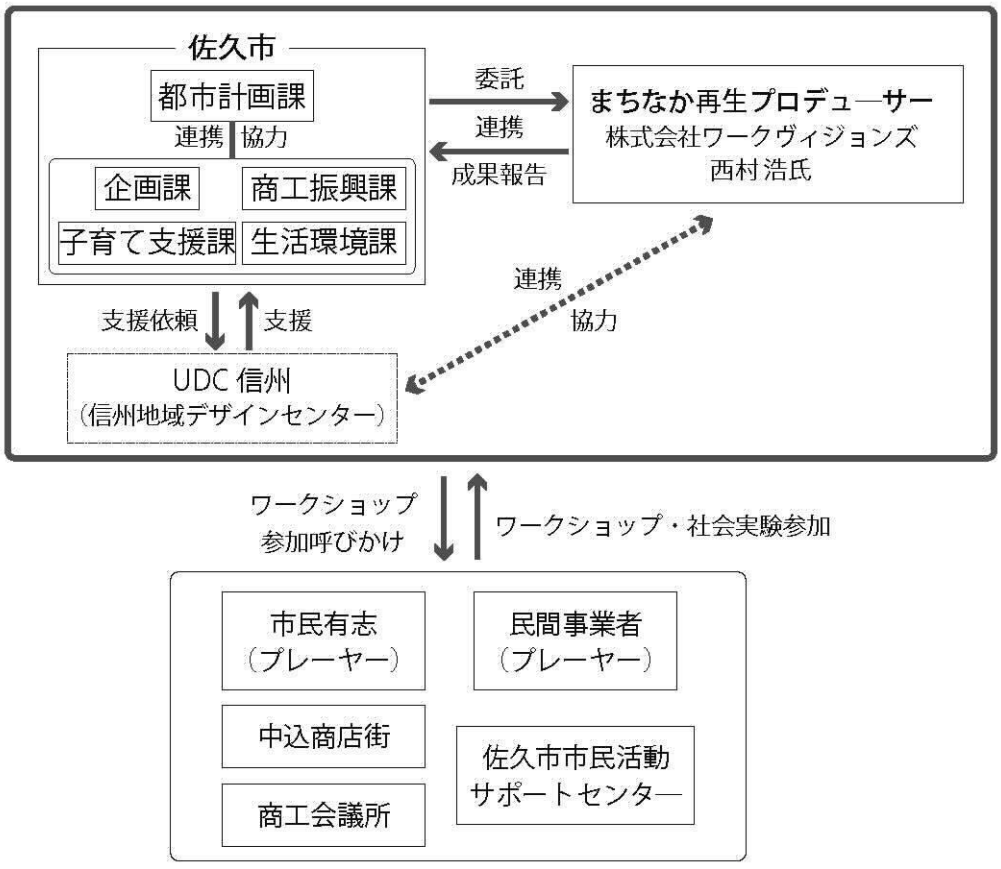
株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
オン・ザ・ルーフ株式会社 代表取締役
マチノシゴトＣＯＴＯＣＯ215代表
株式会社リノベリング 取締役
ＮＰＯ法人ＧＳデザイン会議 運営幹事

【略歴】

佐賀県出身。東京大学大学院工学系研究科修士課程修了。設計事務所勤務を経て、1999年ワークヴィジョンズ設立。土木出身ながら建築の世界で独立し、現在は、都市再生戦略の立案からはじまり、建築・リノベーション・土木分野の企画・設計に加えて、まちづくりのディレクションからコワーキングスペースの運営までを意欲的に実践している。

日本建築学会賞（作品）、土木学会デザイン賞、ＢＣＳ賞、ブルネル賞、アルカシア建築賞、公共建築賞 他多数受賞。北海道岩見沢市の「岩見沢複合駅舎」は、2009年度グッドデザイン賞大賞を受賞。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

「かつての先進商業都市」の名残が個性となっており、中込駅西側に商店街を形成する3つのグリーンモール（広場）に幅員18mの歩行者専用道路が整備され、店舗の前にウォーカブルな公共空間が整ったポテンシャルのあるインフラを有している中込地区と、子育て施設が高密度で立地している利点を生かし、公民連携による交流拠点の運営を目指している野沢地区と連携して、人の流れを取り戻すとともに、既存ストックを活用したリノベーションによる若い世代の起業・創業誘導を図る。

両地区の連携を視野に中込地区が目指すべきまちなか再生の方向性と誘導すべきターゲットを明確に定め、目鼻立ちのはっきりした地域再生を進める。

【達成度を測る評価軸】

- ✓ 中込商店街のリブランディングによる新たな事業者の流入（空き店舗数の減少）
- ✓ 中込商店街の３つのグリーンモール（広場）の利活用促進
- ✓ 野沢地区との連携による流入誘導（２拠点・移住・定住促進による滞在人口並びに居住人口の増加）

今年度の目標

- ◆中込地区で促進する公民連携まちづくりの具体的な取組み方針の作成
- ◆グリーンモールの再整備・利活用方針及び維持管理運営スキーム案の作成
- ◆社会実験の実施により、グリーンモールと沿道の空き店舗の魅力的な活用風景をビジュアル化し、中込地区に新たな事業者や居住者を呼び込むためのきっかけをつくる
- ◆既存ストック活用停滞の要因を探り出し、活用促進のための戦略を作成
- ◆当事者として活動する民間プレーヤーと行政の連携を促すプラットフォームの構築

②今年度の成果

◆ エリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略の方向性の把握

- 地区内の空き店舗の状況調査を通じて、所有者の意向調査・物件の状況調査を行い、地元有志（コアメンバー）で構成するデザインミーティングなかごみや佐久市建設部都市計画課まちづくり推進係、地元商店会組合等と連携しながらエリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略とアクションプランの検討及び中込商店街３つのグリーンモール（広場）の民間活用のあり方の検討をすすめ、沿道不動産を含むエリア価値の向上に当たっての課題や方向性を把握することができた。
- 地元有志（コアメンバー）とともにグリーンモール（広場）と隣接する公共施設及び沿道の空き店舗の利活用促進に向けたテストプロモーションの企画・実施を行い、活き活きとした暮らしとまちなかの活力を取り戻すための最初のアクションを実現した。

◆ 社会実験を通したまちづくり人材の発掘

- 地元有志（コアメンバー）を当事者としてパブリックマインドと意欲のあるプレイヤーを発掘しながら公民連携による公共空間活用を推進に向けた社会実験を行い、一部のプレイヤーはエリア内での新規起業に際し、具体的な取り組みを開始するなど、まちづくりの人材を発掘することができ、持続的なまちづくりを推進する組織作りに向けての足掛かりを得ることが出来た。

③今後の課題と取組み方針

◆ 公共空間（歩行者専用道）のマネジメントの仕組み

- 公共空間のマネジメントの仕組みづくりに向け、あり方検討会を経て市で策定する『中込地区まちづくり構想』をベースに、市、商店会協同組合、デザインミーティングなかごみ、不動産所有者など多様な関係者と、より具体的な中込地区のエリアマネジメントの進め方について協議を進める。

◆ 公共空間（歩行者専用道）の再整備

- 冬季、雪は少ないものの、気温が低く風が強いエリアであることから季節や天候に左右されず、集い、憩える広場として再整備することが望まれている。現在の仮設テントの利用状況を踏まえ、大屋根等の必要性や整備について、地域の意見やニーズなどを収集し、それらを踏まえて検討を進める。

◆ 公共施設「サングリモ中込」の改修（機能の再配置と管理）

- 社会実験で歩行者専用道と一体的な空間として開放した「サングリモ中込」は、1 階の機能によって、その魅力や価値が大きく変わることが実験を通じて確認されたため、市は現在の機能配置を見直し、改修する方向で検討を進めているが、市の管理担当課が複数に跨っており、庁内での調整を要しながらも、引き続き検討を進める。

◆ 駅前広場の再整備

- 無料駐車場とタクシープール、バス停（待機所）、公衆トイレのみの駅前広場を、中込地区の玄関口にふさわしい、環境空間を備えた駅前広場へ転換し、グリーンモールへの人の流れを誘導するためには、JR や交通事業者、地域住民との間で協議が必要であり、引き続き検討を進める。

④実績報告会発表資料

令和3年度 まちなか再生支援事業

添付資料

佐久市（長野県）

公共空間の価値を再考し、新しい日常の風景をデザインする
中込グリーンモールのエリアリノベーション

■プロデューサー
株式会社ワークヴィジョンズ
代表取締役 西村浩

Ⅰ 事業概要

（1）まちなか再生の取組み背景

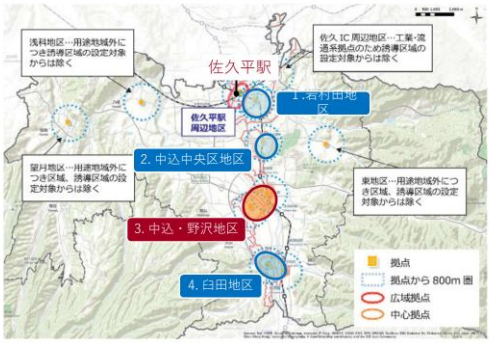
昭和36年 平成17年の合併を経て現在の佐久市が形成
⇒７つの行政区分が存在

Ⅰ 事業概要

2

Ⅰ 事業概要

南北に４つの中心拠点を形成



3

Ⅰ 事業概要

中込地区

・JR小海線主要駅のひとつ、中込駅

・図書館や交流センター等が入った
複合型公共施設「サングリモ中込」
が立地

・二次医療圏の位置づけのある社会
医療法人恵仁会くろさわ病院が立地
医療・高齢者福祉施設が充実

・子育て支援施設の整備候補地

4

Ⅰ 事業概要

土地区画整理事業（昭和48－62年度）

5

Ⅰ 事業概要

グリーンモール(歩行者専用道路)の整備

6

Ⅰ 事業概要

土地区画整理事業完了当時の様子

昭和62年ごろ

7

Ⅰ 事業概要

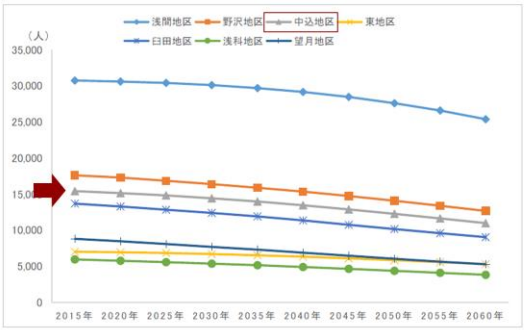
整備完了から34年が経過

施設の老朽化や居住人口の減少
高齢化が進み、空き店舗が増加

8

Ⅰ 事業概要

中込地区の人口推移



9

Ⅰ 事業概要

世代別の人口推移

《佐久市全体》

■人口： 98,559人（2021年4月時点）

《中込地区》

■人口 ：15,183人（2021年4月時点）

佐久市全体と比較しても高齢化率の加速が早い傾向

Ⅰ 事業概要

（2）まちなか再生の長期目標

《 長期目標 》

中込駅西側に商店街を形成する３つのグリーンモールには幅員18ｍの歩行者専用道路が整備されており、店舗の前にウォーカブルな公共空間が整っているにも関わらず現在は既存ストックの活用が進まず空き店舗となってしまっているため、公共空間の魅力的な活用によって新たな日常の風景と沿道の遊休不動産の利活用動機を生み出し、リノベーションによる若い世代の起業・創業誘導を図る。

⇒ 職住近接の「なかごみ暮らし」の促進

《 これまで実施してきた取組 》

・第二次佐久市総合計画の策定
・都市計画マスタープランの策定
・佐久市立地適正化計画の策定
・第２期佐久市まち・ひと・しごと創成総合戦略
・佐久市地域公共交通網形成計画の策定 など

Ⅰ 事業概要

（3）今年度の目標と事業概要

《 今年度の目標 》

・中込地区の個性である「かつての先進商業都市」の名残を生かし、グリーンモールを拠点としたまちなか再生の方向性を定めるとともに、当事者としてパブリックマインドと意欲のあるプレーヤーを発掘しながら公民連携による公共空間活用を推進することで、活き活きとした暮らしとまちなかの活力を取り戻すためのアクションを起こす。

《 今年度の事業概要 》

① 地区内の空き店舗の状況調査（所有者の意向調査・物件の状況調査）

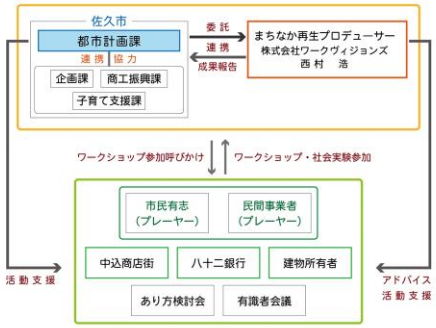
② エリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略とアクションプランの検討

③ 中込商店街３つのグリーンモール（広場）の民間活用のあり方の検討

④ グリーンモール（広場）と沿道の空き店舗の利活用促進に向けたテストプロモーションの企画・実施支援

Ⅰ 事業概要

（4）今年度の事業実施体制



Ⅱ 成果報告

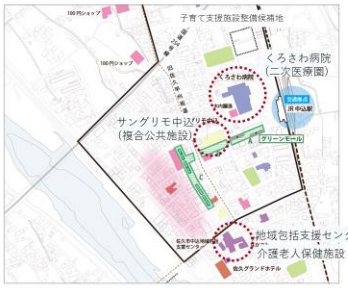
（1）本事業の取組み経過

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

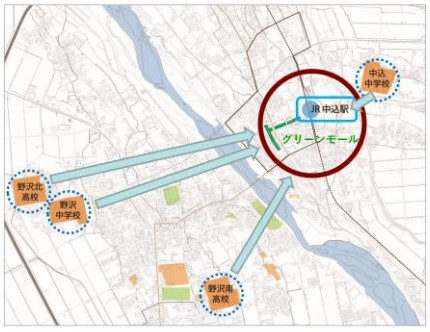
1）現地調査・分析

《立地・環境》



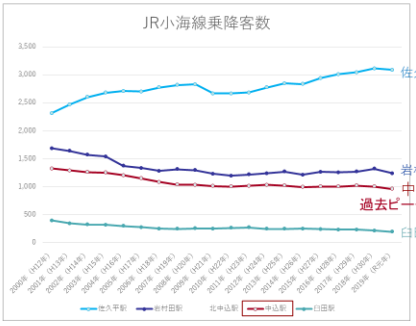
充実した医療・福祉施設 ⇒ 利用者や職員の経済圏

Ⅱ 成果報告



中学校・高校の立地 ⇒ 中込駅の通学利用

Ⅱ 成果報告



中込駅は1日1000人前後が利用するJR小海線の主要駅

Ⅱ 成果報告

大きなポテンシャルがあるにも関わらず活用されていない

Ⅱ 成果報告

大きなポテンシャルがあるにも関わらず活用されていない

Ⅱ 成果報告

空き店舗が目立ち活用が進んでいない

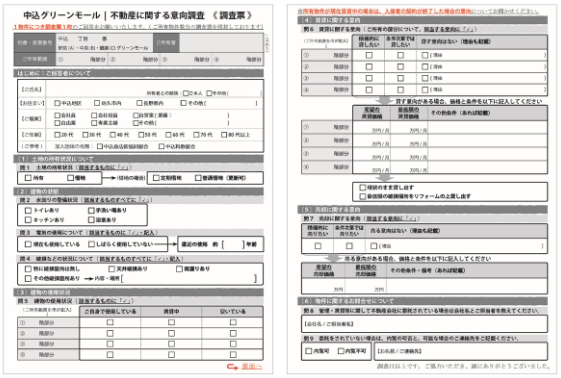
Ⅱ 成果報告

2）不動産所有者に向けた勉強会と意向調査

《意向調査》

- ◆ 調査期間
  令和３年9月3日(金)～9月27日(月)
- ◆ 調査方法
  郵送による調査票の送付
- ◆ 調査対象
  グリーンモールA・B・Cブロックの不動産（土地 / 建物）オーナー
- ◆ 送付件数
  ９０通
- ◆ 回収件数
  ５２通（宛先不明１４通）
- ◆ 回収率
  ５８％（宛先不明を除く回収率６８％）

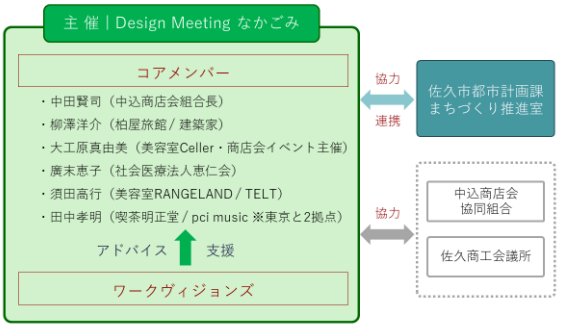
Ⅱ 成果報告



Ⅱ 成果報告

Ⅱ 成果報告

3）地元有志（コアメンバー）とのデザインミーティング



Ⅱ 成果報告

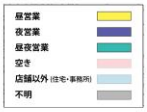
2021.6.15－2022.1月末まで延べ15回のミーティングと佐賀への視察

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

① 不動産活用の状況と所有者の意向調査

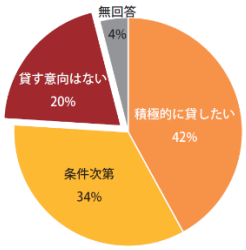
1階店舗の使用状況と営業時間（昼／夜／昼夜）



Aブロックは昼営業の物販やカフェが多く
Cブロックは夜営業の飲食店や飲み屋・スナックが多い

Ⅱ 成果報告

1階 空き店舗の状況と所有者の意向｜賃貸意向

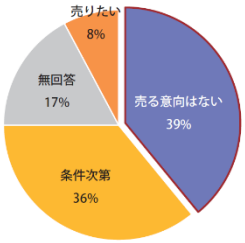


■「貸す意向がない」理由

・老朽化　※売却したい　・無回答

Ⅱ 成果報告

所有区分の売却意向



土地区画整理時の権利者が多く、土地と建物の所有区分が複雑であり、売却・賃貸ともに、一存では決められないことも要因のひとつと見られる。

Ⅱ 成果報告

② エリア価値向上に向けた公民連携まちづくり戦略とアクションプラン

公共空間と沿道建物の一体活用のステップ

公共施設が立地し、「賃貸」「条件次第で売却」の意向が比較的明確なB街区（中央グリーンモール）からアクションを起こす。

STEP. 1　公共空間（広場）を活用する

STEP. 2　沿道建物の魅力的な活用を誘導する

STEP. 3　周辺エリアへの波及・展開

Ⅱ 成果報告

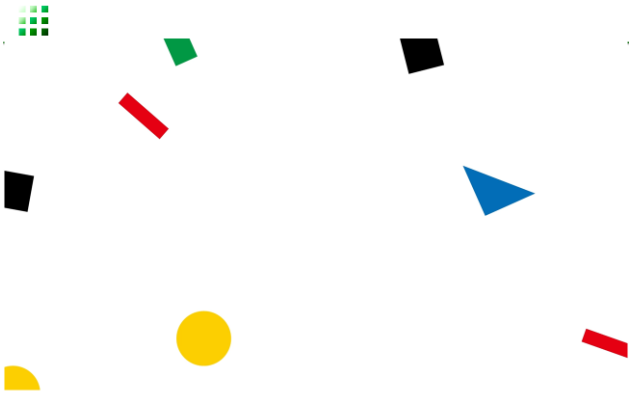
Bブロックから集中的に活用 ⇒ 周囲に波及・展開

Ⅱ 成果報告

整備計画と連動した公民連携のアクション

Ⅱ 成果報告

③グリーンモール（広場）と沿道の空き店舗の利活用促進に向けたテストプロモーションの実施

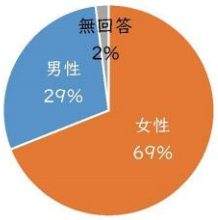


34

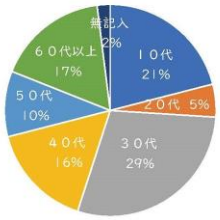
Ⅱ 成果報告

Q 来場したのはどんな人？

［性別］



［年齢］

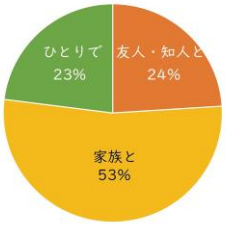


35

Ⅱ 成果報告

［お住まい］

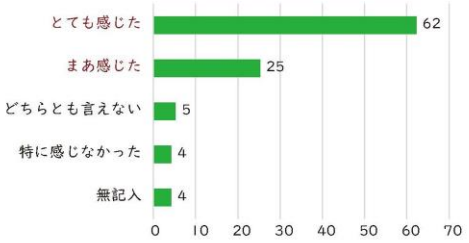
Q 誰と来ましたか？



36

Ⅱ 成果報告

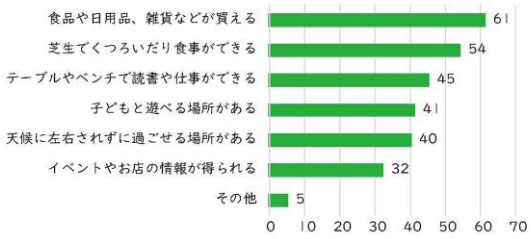
Q グリーンモールの公共空間が豊かに使えることや、質の高い公共空間があることが、中込エリアの魅力の向上につながると感じますか。



37

Ⅱ 成果報告

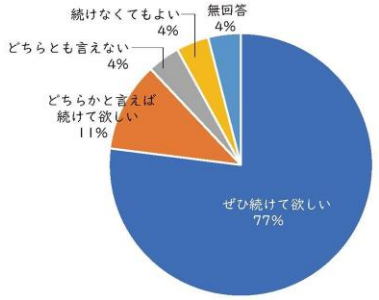
Q グリーンモールでどんな過ごし方ができると、また来たくなると思いますか。
（複数回答可）



38

Ⅱ 成果報告

Q 今後も公共空間の使い方を広げる社会実験を実施した方が良いと思いますか？



39

Ⅱ 成果報告

40

Ⅱ 成果報告

沿道の空き店舗はデザインミーティングのメンバーが賃貸借契約し、管理・運営

41

Ⅱ 成果報告

42

Ⅱ 成果報告

（4）成果を踏まえての提案

① グリーンモールの公共空間（歩行者専用道）の民間活用のあり方

・デザインミーティングなかごみは、現在は任意団体として社会実験を継続しながら公共空間のマネジメントを行っているが、法人化して公共空間のマネジメントを担える組織として育成していく必要がある。

・現在、市と管理協定を締結している商店会組合とは役割を分担し、連携・協力しながらマネジメントすることがポイント。

② グリーンモール沿道の遊休不動産活用促進のあり方

・2022年に入り、デザインミーティングメンバーに、中込エリアでの新規出店の相談や情報が集まっていることから、物件情報を集約し、出店希望者とマッチングしながら遊休不動産の利活用を促進する家守事業の担い手となりうることが期待できる。

43

Ⅱ 成果報告

③ 誘導すべき機能とコンテンツ

・佐久市内の人気店の「サテライトショップ」という視点で魅力的なテナントとなりうる店舗にアプローチする。

・社会実験によって、パンやケーキ（などのスイーツ）は、平日の昼間、子育て世代や高齢の女性に人気が高いことを実感した。また、通学時に中込駅を利用する高校生でも気軽に購入可能な価格帯のものを高校生と一緒に商品開発するなどのアイデアを重ねることによって、話題や足を運ぶ目的となるコンテンツを増やしていく。

・民間事業としてメンバーが着手した「サウナ・温浴施設」や、かつて「“佐久の上海”と言われた夜の料飲街」など、主に夜間の男性客が見込まれるコンテンツは、佐久平駅周辺のビジネスホテルに宿泊するビジネマンなどをターゲットにＪＲ小海線とのパッケージサービスなど、移動手段と連携した企画を考えることで集客を図るなどの工夫をする。

44

Ⅱ 成果報告

④情報発信とプロモーション

・かつての土地区画整理事業に至った背景、その後の変化、現在の再生の取り組み、エリアの将来像といった変遷を紐解きつつ、グリーンモールのポテンシャルをしっかりと伝え、引き継いでいくためにも、広報はタイムリーな情報を発信するSNSだけでなく、webマガジンの制作など、工夫を行う。

・中込の「ちょっとイイ日常」をテーマに、イベント等に限らない、地域のプレーヤーや不動産情報についても発信していくことで、エリアのファンを増やしていくことが重要。

45

Ⅲ 今後の展開

（1）提案実現への展望と課題

① 公共空間（歩行者専用道）のマネジメントの仕組み

・あり方検討会を経て市で策定する『中込地区まちづくり構想』をベースに、市、商店会協同組合、デザインミーティングなかごみ、不動産所有者など多様な関係者と、より具体的な中込地区のエリアマネジメントの進め方について協議する必要性がある。

② 公共空間（歩行者専用道）の再整備

・冬季、雪は少ないものの、気温が低く風が強いエリアであることから季節や天候に左右されず、集い、憩える広場として再整備することが望まれている。現在の仮設テントの利用状況を踏まえ、大屋根等の必要性や整備について、地域の意見やニーズを収集する必要がある。

46

Ⅲ 今後の展開

③ 公共施設「サングリモ中込」の改修（機能の再配置と管理）

・社会実験で歩行者専用道と一体的な空間として開放した「サングリモ中込」は、1階の機能によって、その魅力や価値が大きく変わることから、市は現在の機能配置を見直し、改修する方向で検討を進めているが、市の管理担当課が複数あることから、行政内での調整が必要である。

④駅前広場の再整備

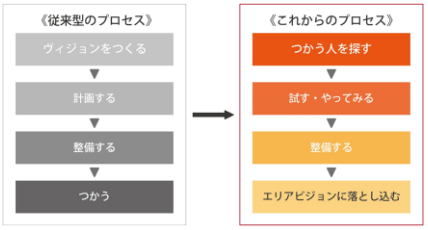
・無料駐車場とタクシープール、バス停（待機所）、公衆トイレのみの駅前広場を、中込地区の玄関口にふさわしい、環境空間を備えた駅前広場に転換し、グリーンモールへの人の流れを誘導するめには、JRや交通事業者、地域住民との協議が必要。

47

Ⅲ 今後の展開

（2）今後の展開

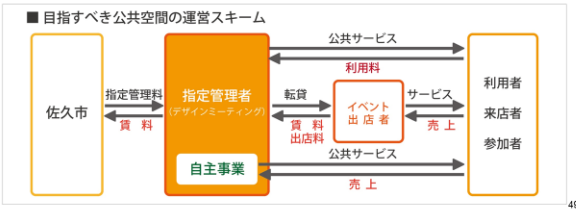
従来の「ヴィジョンを作る ⇒ 計画する ⇒ 整備する ⇒ 使う」という手順ではなく、「使う人・マネジメントする人を探す ⇒ 試す ⇒ 整備する ⇒ エリアヴィジョンに落とし込む」という逆のプロセスによって当事者として行動する市民を増やし続ける仕組みによって、公民連携によるエリア再生を進めていく。



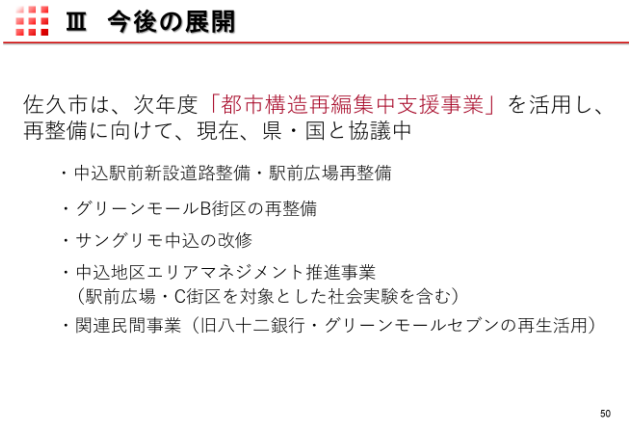
48

Ⅲ 今後の展開

公共空間の管理運営を、指定管理者のアイデアや企画実施力によってより魅力的かつ持続的にしていくためのスキームへと転換していくためには市と民間組織が相互に信頼し合える関係を築いていく必要があるため、担い手となる団体、組織が実績を積み重ねていくための支援を行っていく。



49



⑤現地会議及び実績報告会における委員からの講評

◆ まちなか再生事業のターゲット設定

- まちなか再生事業は、何を再生するのか明確でないケースもあるが、今回は非常にはっきりしており、グリーンモールの再生となるが、単なるハード整備の再生に終始するものではない。グリーンモールは、約 50 年前の昭和 48 年に完成したモールとして、当時は、世界最先端だったと思われるが、まちとは常にマネジメントを要するものである。まちは、作って終わりではなく、今回のグリーンモールの再生を通じ、まちの価値を維持するためには、マネジメントの重要性を改めて関係者の方に認識させたのではないか。今回の事業を契機として、まちのマネジメントに適切な組織、仕組みをどう作っていくか、関係者においては考えて頂きたい。
- 今回の事業実施に当たり、従来型の「ビジョンを作り→計画し→整備して→使う」とする手順で取り組むのではなく、その逆を行き、「使う人やマネジメントする人を探して→試して・・・」とする流れで行っているとの話があった。この事業では、その手法が功を奏しているように感じられる。この手法を、他事例での適用可能性を検討しながらも広めて欲しい。
- 市民の方も、何年もにぎわいのないこの風景に見慣れてしまっている。地域にポテンシャルを感じられるが、想像力を喚起しないと、将来像は描けないと思われるため、イメージを再生し、地域と共有することが必要である。ここのまちなか再生はイメージを再生することであり、そのきっかけとして暮らしの近景を再生することであり、今回のまちなか再生の目的である思われる。

◆ 公共空間における社会実験の意義、成果の評価方法

- イベント実施型の従来の社会実験では、人がどの程度集まるのか、その成否の定量的な評価基準となっていた。一方、当事業のプロデューサーは、イベントに依存せずにグリーンモールのイメージを想起させ、まちを再生するための社会実験を実施した。
- このため、人の居場所がどの程度生まれたのか、人の風景がどのように変わったのかといった定性的な評価基準に照らした成果を取りまとめることが必要である。しかしながら、現時点においては、社会実験を通じて得た成果を周辺の不動産の価値向上へ繋げていく道筋が見えてこない。このため、段階的に実験を重ねていく道筋を今年度中にシナリオとして書いておく必要がある。市長にも理解を求め、市長のリーダーシップのもと進めることができるシナリオを描くことが重要であると思われる。そのためには、グリーンモールの

イメージを変えていく社会実験の延長で、低層部のイメージを変えていく社会実験を行い、建物利用の新しいイメージを喚起することに繋げる、同時に建物利用の新しいイメージを不動産事業に繋げていく必要があろう。リノベーションとするのか、建て替えとするのか不明であるが、利用場面のシミュレーションや事業計画の策定を通じ、投資家を呼び込み、再生へ繋げていく道筋を作らなければ、今回の社会実験を実施した意味がなくなる。これらの施策の実施と定性的な評価の実施は併せて行うべきである。

◆ 公共空間の整備や管理の仕組みづくり

- 関係者間で締結した利用者協定等の規約が変更できるのであれば、札幌市の例が参考になる。札幌市の駅前通りの地下歩行空間は、車道は無いものの道路法上の道路扱いであるが、整備計画立案当初から、地下の両脇を広場とし、広場条例で指定管理者に任せた。利用料は指定管理者が徴収するといったインセンティブスキームが付与されているので、指定管理者のまちづくり会社はその広場を良い状態に管理し、貸せば利用料が収入として得られる仕組みとなっている。このスキームは地下空間を作る際に当初から組成したものであるため、既に完成し利害関係者間で合意形成がなされ時間の経過しているこの場に札幌市のスキームをそのまま適用することは困難であると思われる。しかしながら、そのような経済循環のスキームを導入することが可能であれば、制度的にはワンストップサービスのようなことが可能となり、事業者が事業として自律的に取組み易くなると思われる。
- 今回の社会実験では、道路のイメージを変えることを行なったが、継続的にこれを進めるには、今の佐久市と中込商店会組合間との協定内の規約を見直し、道路の管理と利活用に関する新しいルールを管理者も含めて作り上げていく必要がある。全国を見れば多くの先例があり、研究をしながらこの地域の組織構成に相応しい管理と、利活用の仕組みを協定の変更更新も含めて見直して頂きたい。

◆ まちなか再生に向けての利用者ニーズへの対応やリソース活用へのシナリオづくり

- このグリーンモールのゾーンが魅力的になれば、来訪者が増え、来訪時にベンチに座り、食べたい、ほっこりしたいといったニーズに応えられる備えがあるとよい。地域を感じられるものが欲しい。移住者のような新しい住民は町を知らないので、知る契機を提供することも必要。
- 想定する利用者は、中学生、高校生、高齢者等に加え、保育施設を利用している母子が 800 人いる。利用者が持つ潜在的ニーズにどのように応えていくのか。ニーズのヒアリングなどを通じニーズの顕在化を行い、世代別、課題別にニーズの整理を通じ、関係者で共有し、再生のシナリオを作ることが必要である。
- 食文化をどのように観光に繋げるのかは、佐久らしさ、中込らしさとは何かを考えるきっかけにして欲しい。食文化の豊富なリソースを持っているので改めて整理をし、味わえるスポットをグリーンモールの沿道にどのように配置するのか考えて頂きたい。

１－２ 門真市（大阪府）

門真市は、大阪府の北東部に位置し、東西約 4.9 ㎞、南北約 4.3 ㎞、面積約 12.30 ㎢、大きな起伏がなく、平坦な地形となっている。高度経済成長期には人口が急激に増加し、市北部の農業地帯は広範囲が過密な住宅市街地に転換された。

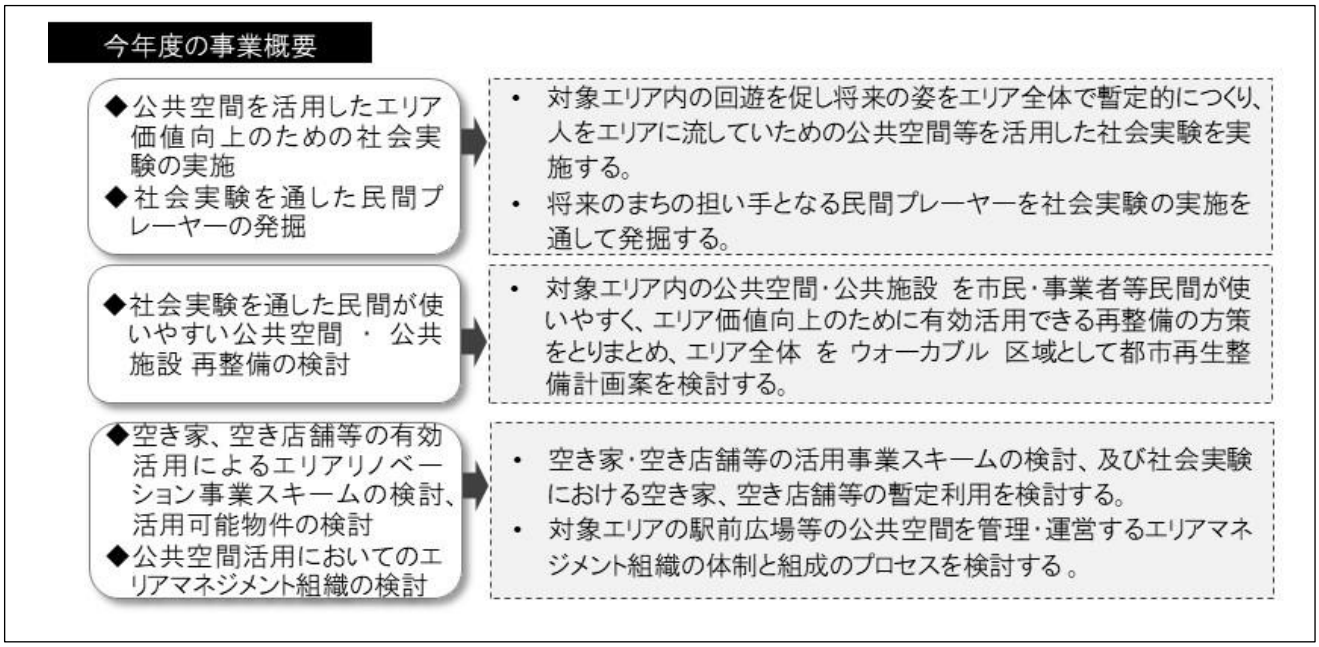
また、大阪都心部から 10㎞ 以内に位置し、京阪電鉄、大阪モノレール、大阪メトロが乗り入れるとともに、国道 163 号及び大阪中央環状線、近畿自動車道、第二京阪道路等による幹線道路網が形成される等、大阪府内でも有数の交通環境に恵まれており、産業の発展に大きな役割を果たしている。

対象区域にある門真市駅には、周辺にはものづくり産業の業務地が立地していることから、同駅には通勤者を含む多くの乗降客が存在しているものの、乗降客は用務地へ向かう、或いは乗り換え目的であることから駅周辺に滞在することはなく、まちの賑わいは失われている。また、空き家や空き店舗が多く、エリア価値が低下している結果、地価は下落傾向にある。一方で、同駅南部にある工場跡地には、大型の商業施設が進出、開業する予定であり、大阪モノレールの延伸も決定され、門真市駅から（仮称）瓜生堂駅までが令和 11（2029）年に開業予定となっている。加えて、阪神高速淀川左岸線の延伸も決定しており、交通の利便性のみならず生活の利便性の向上が見込まれるポテンシャルを有している。駅周辺には駅前広場、公園、図書館、 公民館等の活用が検討できる公共施設や公共空間があることから、公共施設や公共空間を公民連携で活用しながら、エリア価値向上 賑わい創出につなげていくべく、令和３（2021）年４月「門真市駅周辺エリアリノベーションビジョン」が公表されており、取組みが進められている。

（１）取組み概要

空き店舗や空き家の増加等により、地域の生活機能や賑わいが喪失されている門真市駅周辺エリアにおいて、既存公共空間を有効活用し、地元商店・地元企業と連携したエリアリノベーションの体制づくりや公共空間再整備の検討、社会実験等を行った。

＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

地区名	門真市駅周辺地区
基礎データ	【面積】 0.32k㎡ 【人口】 4，205人 【人口密度】 13,141人／k㎡ 【営業店舗数】 117店舗 【空き店舗数】 店舗 【交通】 大阪モノレール、京阪 門真市駅

＜対象地区概況図＞

②まちなか再生プロデューサー

株式会社オープン・エー　代表取締役　馬場　正尊　氏

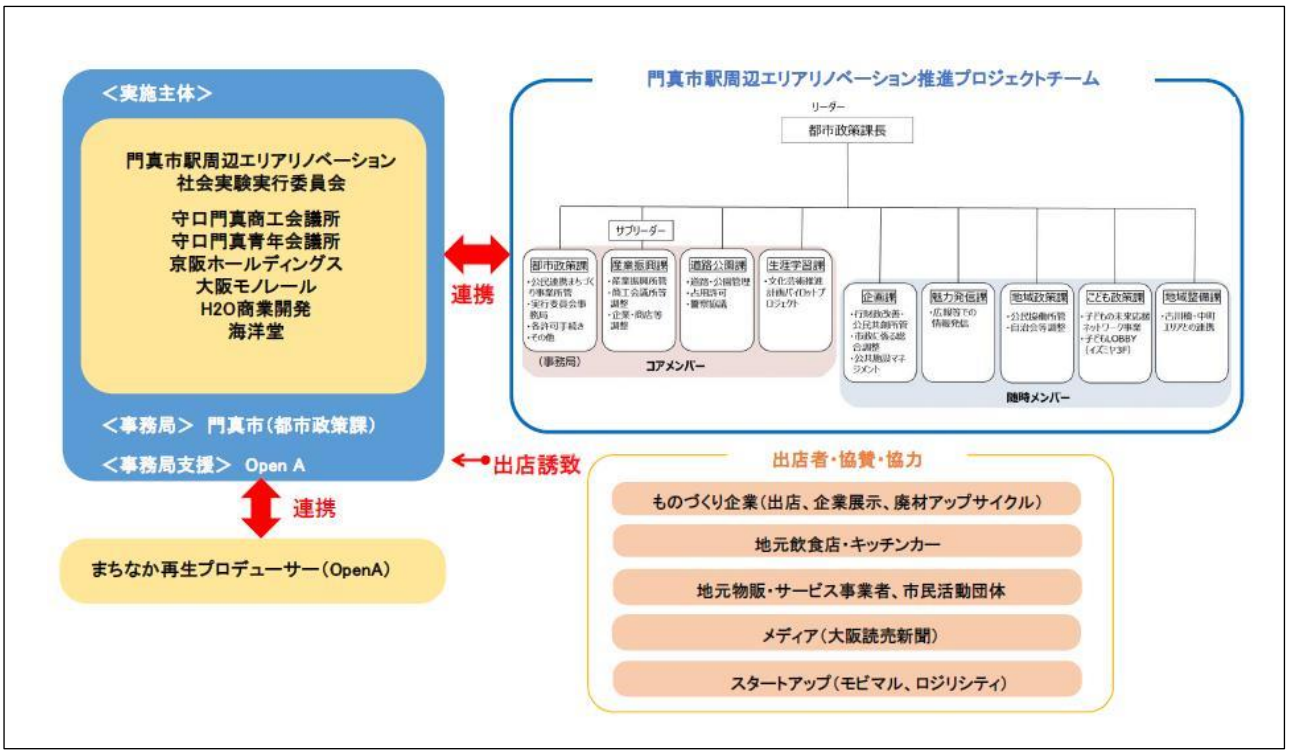
株式会社オープン・エー 代表取締役
東京R不動産 ディレクター
公共R不動産 ディレクター
REWORK 編集長
東北芸術工科大学 教授
株式会社nest代表
株式会社インザパーク 代表

【略歴】

1968年佐賀県生まれ。1994年早稲田大学大学院建築学科修了。博報堂で博覧会やショールームの企画などに従事。その後、早稲田大学博士課程に復学。雑誌『A』の編集長を経て、2003年Open Aを設立。建築設計、都市計画、執筆などを行う。同時期に「東京R不動産」を始める。2008年より東北芸術工科大学准教授、2016年より同大学教授。近作として「Reビルプロジェクト」(2014-)、「佐賀県柳町歴史地区再生」(2015)、「Shibamata FU-TEN」(2017)など。近著に『クリエイティブローカル エリアリノベーション海外編』(学芸出版,2017)『公共R不動産のプロジェクトスタディ』(学芸出版,2018)がある。

ウェブメディア『団地R不動産』(2011-)、『公共R不動産』(2015-)、『REWORK』(2017-)を運営。2017年より沼津市公園内の宿泊施設『INN THE PARK』を運営。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

対象エリア内の門真市駅は京阪電車と大阪モノレールの乗り換えや通勤等で乗降客は多いが、駅前を含む対象エリアに乗降客が滞在せず賑わいは見られない ため、 公共空間や空き店舗・空き家 等 の有効活用による賑わいの創出により、通勤客等の通過する人々が滞在したいまちにして、人口流入を促すとともにエリア価値の向上により、下落傾向にある地価が上昇に転じることを目標とする 。

【達成度を測る評価軸】
- ✓ 路線価の上昇　　門真市駅 駅前広場
  H27年 195,000 円/㎡→ R2年 190,000 円/㎡
  → R7年目標 195,000 円/㎡
- ✓ 空き店舗への新規出店者数
  R3 から R7 年　目標 ５店舗

今年度の目標

◆社会実験における空き家、空き店舗等の暫定利用 :2件
◆空き店舗への新規出店者数:1 店舗
◆地元プレイヤー参画(社会実験への協賛事業者):10 社

②今年度の成果

◆ 社会実験を通したエリア価値向上に向けた課題把握、企業人材との連携強化

- 駐車場の暫定利用を通じた住民ニーズを顕現するマーケットの可視化、流動化促進のための「Lunch Park 事業」や、駅前広場、門真プラザ、空き店舗等の公共空間や遊休地の活用による回遊性と、地元プレイヤー、企業、行政のネットワーク形成やチャレンジを図る「FAct Eat kadoma」など、公共空間を活用した社会実験を通じ、地元住民の活動の場（マルシェ、体操など）がなく、自由に使える公共性の高い空間の需要が確認されたほか、ものづくり企業によるものづくり体験など、子どもたちが地元企業を知り、学ぶことへのニーズが確認でき、エリア価値向上に向けた課題を把握することができた。
- 社会実験に際しては、地元から合計 57 企業・団体の参加を得て、このうち 33 企業・団体は、今年度からの新たな参加を得ることとなり、新たなものづくり企業×大企業の出会いや、ビジネス創出機会に寄与した。

◆ エリアマネジメント組織の方向性立案

- 社会実験により、まちづくり意欲のある地元プレイヤーやものづくり企業を発掘することができた。
- 実行委員会からまちづくりに意識を向けるため「推進会議（仮）」に変更し、エリアの将来ビジョンについてブラッシュアップするとともに、大企業以外の、ものづくり企業、市民活動団体、活動主体となる地域住民の参画できる体制とする方向性を定めた。
- 公共空間や空き家・空き店舗、駐車場等の活用事業、企業からの出資等によるエリアマネジメント組織の事業性を今後も、継続して検討を進める。

③今後の課題と取組み方針

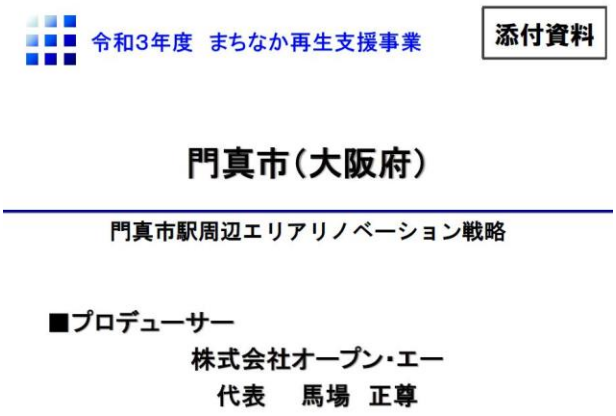
◆ 駅前広場の再整備計画、推進体制整備

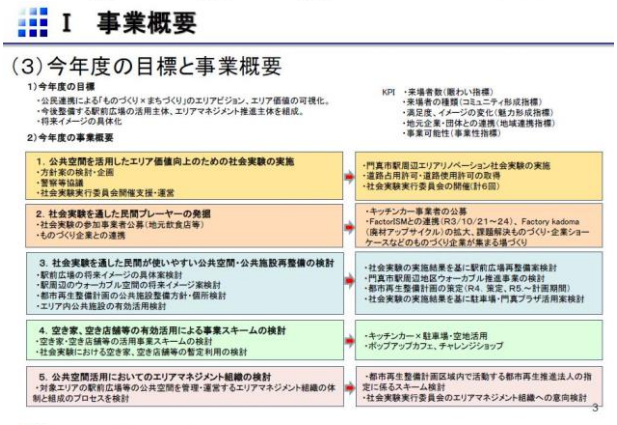
- 駅前広場をチャレンジが生まれる、活動したくなる公共空間として活用すべく、門真プラザの再整備と併行した駅前広場の暫定利用に向けた検討を継続するとともに、都市再生推進法人の組成準備や、エリアリノベーション推進会議（仮）が主体となり、エリアマネジメント組織の組成に向け、空き店舗の暫定利用に取り組む。

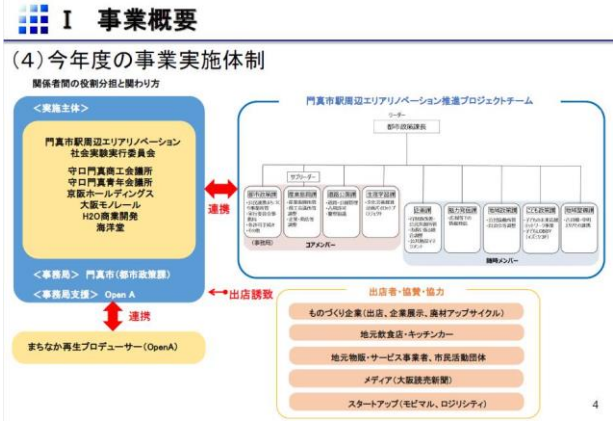
◆ スモールエリア形成、対象区域周辺エリアとの連携

- スモールエリアの形成に際し、社会実験を繰り返し、チャレンジする民間の駐車場事業者や、地主との間で合意形成の調整活動を行い連携に努める。
- 対象区域にある門真市駅周辺から古川橋駅から西三荘駅まで東西ラインでのウォーカブル空間の創造を図るべく、当該エリアとの連携（庁内連携、各エリアの活動主体となる企業・地域住民などとの連携）強化を図る。

④実績報告会発表資料







Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

「Fact（ものづくり）/ Act（アクション）/ Eat（食）」が交わる、新しいまちづくりのスタートポイント」をコンセプトに、門真市内外の企業、プレイヤー、地元市民団体等を巻き込みながら、公民連携による社会実験、公共空間や駐車場等を活用を通じて、「ものづくり×まちづくり」によるエリア価値、魅力を可視化した。

■プログラム

Fact
・ものづくり企業の廃材等を活用した会場デザイン（Factory kadoma）
・企業プロモーションの場（ものづくりショーケース）
・メイドインカドマーケット（ワークショップやものづくり系物販）
・ものづくり教育やこどもの遊び場

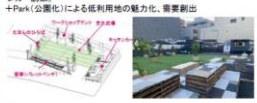
Act
・大阪読売新聞×門真フィルムコミッション ゾンビ養成講座
・えほんのひろば
・アートワークショップ

Eat
・地元若手飲食店等による屋台・レンタルキッチンカー（Lunch park事業）
・空き家ポップアップショップ

■実施期間
①Lunch park（駐車場活用）：2021年10月19日（火）～12月12日（日）
②FAct Eat kadoma（駅前広場、空き家等）：
2021年12月10日（金）　16:00～20:00
12月11日（土）・12日（日）　11:00～15:00

■会場
駅前広場、門真プラザ・イズミヤ空き店舗・屋上、空き店舗、門真プラザ駐車場

① Lunch Park事業
・駐車場の暫定利用を通じた市場の可視化、流動化促進のための事業。
・地元飲食店等によるレンタルキッチンカーの貸出＋市外のキッチンカー誘致。
＋Park（公園化）による低利用地の魅力化、需要創出



② FAct Eat kadoma
・駅前広場、門真プラザ、空き店舗等の公共空間や遊休地の活用による回遊実験。
・地元プレイヤー、企業、行政のネットワーク形成やチャレンジの場。

Ⅱ 成果報告

■効果検証

営業日	全期間	平日	休日
モーニング	13	7	6
ランチ	22	15	7
平均売上			
モーニング	¥8,035	¥9,921	¥5,833
ランチ	¥22,902	¥25,547	¥17,236
平均客単価			
モーニング	¥772	¥953	¥899
ランチ	¥959	¥879	¥1,118

・22日営業　利用者数　延べ751名 平均34人／（日）モーニング／11.6人　ランチ／ 27.2人
・モーニング売上　平均 8,000円／ランチ売上／平均 2.2万円
売上は平日の方が高いが、客単価は休日の方が高い。一客層の違いが影響（平日は通勤客、一人利用、休日はファミリー）
・朝・昼計売上 10月平均／5.2万円　11月平均／2.1万円　12月平均／1.1万円

Ⅱ 成果報告

＜FAct Eat kadoma＞
ものづくりの魅力を駅前から発信

FACT：・メイドインカドマーケット（ものづくり企業による販売、実演、ワークショップ等）
ものづくり企業7社、スタートアップ1社、地元主婦2組が出店
・ものづくりショーケース
ものづくり企業7社が出店
EAT：・地元飲食店3社、市外キッチンカー3社
ACT：・地元アーティストのアートワークショップによる
こどもたちの遊び場、高架下のイメージアップ
・読売新聞の号外発行による地元飲食店プロモーション

Ⅱ 成果報告

ものづくり×まちづくりを体現
平日・休日とも、下校途中の小学生や親子連れで賑わい、子どもたちのものづくり体験を通して、ものづくりへの関心や興味を創出。

海洋堂ガチャガチャ　　智頭電機　最先端ロボットに触れてみよう　　ものづくり企業展示

高架下柱アートワークショップ　　ライブペイント　　レンタルキッチンカー×地元飲食店

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①公共空間を活用したエリア価値向上のための社会実験の実施

＜Lunch Park事業＞

レンタルキッチンカーによるチャレンジの場づくり　　ものづくり企業プロモーション

地元納豆メーカー エイコー食品　　地元飲食店 スギハラコーヒーロースター　　廃材アップサイクル家具　　溶接ワークショップ
→今後キッチンカーで就業予定。　→イズミヤ2階空き店舗活用で再利用

エリアの潜在的需要の発掘、テストマーケティング

地元主婦によるマルシェ出店や、朝の体操などの活動の場　　モーニング・ランチ需要、コミュニティの場の創出

マルシェ　　朝の体操　　平日の周辺企業のランチ需要創出　　休日のこどもたちの遊び場
パナソニックの企業研修や企業間交流の場としても利用。

Ⅱ 成果報告

■課題
・モーニング営業がない日は売上減少の傾向。
・通行量の多い東西動線からの視認性の悪さ、地域住民の認知度向上、季節、継続営業（曜日を限定しない）、夜の時間帯実施。
・キッチンカー出店時間帯以外の自由な活用を促すことで、地域住民やビジネスマンの滞在性、活動を促進する。
・今後、継続営業した場合の、駐車場側の地代収入で設定。
→22日営業で、月商40万円。
月商40万円×地代5%=2万円が駐車場地主収入＞月極駐車場平均1.8万円。
→モーニング・ランチで組み合わせることで少なくとも日商1.8万円以上の売上が必要。

近隣民間駐車場での展開を検討した場合

・駐車一区画に対するキッチンカーの配置や専有面積（提供スペース含む）を勘案し、キッチンカー売上×台数で、地代収入を賄うことは困難。
→駐車場敷地全体を活用して賑わいを生み出し、稼ぐ仕組みが必要。
飲食や小売り以外の稼げるコンテンツの発掘。
・時間を経過すると減少する集客力を維持する場の魅力づくりが必要。
・地主のなかには暫定的に駐車場として経営しているケースもある。将来的な土地利用を見据えて、場のポテンシャルを見せる必要がある。
→場の期待値の醸成
・賑わい空間の日常化、継続。

＜FAct Eat kadoma＞開催時

Ⅱ 成果報告

ものづくり×まちづくりを体現
現地会議の助言にもあった、こどもたちへのものづくり企業によるものづくり教育の実践、シビックプライドの醸成を図るプログラムを実施

一瀬製作所 溶接体験ワークショップ　　三和歯車　歯車アクセサリー制作販売　　布ものの工房北次　縫製ワークショップ

栗原木工　森の木とあそぼ　　アウトレットキンダイ　　ロジリシティ　どこでもバンジーVR

Ⅱ 成果報告

＜FAct Eat kadoma＞　スモールエリアの可能性を可視化

FACT：・大企業×ものづくり企業によるコラボレーション
車庫に眠っていた京阪電車の顔をLUNCH　PARK(に設置。
京阪電鉄と一瀬製作所が連携し、フォトスポット化。
EAT：・企業出店2社、地元飲食店1社、市外キッチンカー6社
・空き店舗での調理師学生によるポップアップカフェ。
ACT：・空き店舗×大企業×地元市民団体によるゾンビ養成講座。

Ⅱ 成果報告

大企業（京阪電車）×ものづくり企業の初のコラボレーション

社会実験の取り組みの目的や、電車の顔の設置までの背景・ストーリーを、丁寧に発信。

チャレンジングなものづくり企業の姿勢を門真のエリア価値として発信。
ものづくり企業、市民双方のシビックプライドの醸成につなげる。

Ⅱ 成果報告

■効果検証

（1）来場者数（賑わい指標）

KPI
駅前広場：3,000人／3日間
LUNCH PARK、イズミヤ2階、屋上庭園、ポップアップショップ：2,000人／3日間
※ 昨年度は2,700名／3日間

結果
累計来場者数：約4,295人／3日間
駅前広場：約2,300人／3日間
LUNCH PARK、イズミヤ2階、屋上庭園、ポップアップショップ：約2,000人／3日間

・土日の来場客が多く、会場を回遊する人が非常に多かった。
・駅前広場の来場者数はKPIを下回ったが、複数会場を回る方が多く、LUNCH PARK他会場の来場者はKPIと同等。
・ファミリー、子ども連れの方が非常に多かった。
・金曜日は昨年600名から300名近くに半減。
一会社帰り通勤客の立ち寄り効果が薄く、ビジネスマンの来場が少なかった。
・土日はオープン直後から来場者が訪れ、滞在時間が長くなった。
・駅前広場はメイドインカドマーケットに来場者が集中。
飲食キッチンカーエリアの客席の有無により滞在者数に大きく影響。

（2）来場者の種類（コミュニティ形成指標）

アンケート回答者数
・アンケート回答：76名（有効回答66名）
・サンライン：40名、合計116名（有効回答106名）

KPI：金曜：通勤者6割、地元住民4割
土日：地域住民（20～29歳若年層、子育て世代、高齢者、ものづくり企業社員など多世代が混在）

・30～40歳の参加者が7割以上を占め、また一緒に来られた方の4割以上が「子ども」、子育て世代、特に小学生の姿が多く見られた。
・6割以上が市内からの参加。地域住民の参加が増えた一方、周辺で働く人の参加が減っている。

Ⅱ 成果報告

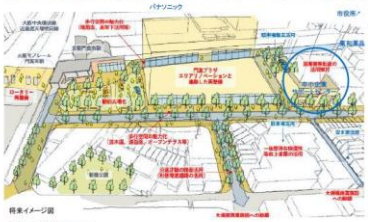
社会実験での出会いをきっかけに、京阪グループのラグジュアリーホテルのスイートルームに、門真のものづくり企業の商品を設置。
同グループでのネット販売もスタート。

GOOD NATURE HOTEL KYOTOのサステナブルアクション　スイートルーム全11室に京都北山檜の間伐材でつくるひのき玉「森の満月」を設置

地元ものづくり企業のチャレンジを、大企業が支えるという関係性が生まれはじめている

Ⅱ 成果報告

③社会実験を通した民間が使いやすい公共空間・公共施設再整備の検討



社会実験を通じて、
・ものづくり企業が駅前まちづくりに関わるモチベーションや意義が生まれ始めている。

イズミヤ2階の暫定利用を通じて、R7年度以降の図書館移転後の活用に向けた必要機能の検討や需要創出を行う。
（機能）ものづくり教育、企業ショーケース、リビングラボ等

社会実験を通じて、
①東西軸でのビジネス創出や地域コミュニティ形成や活動需要が確認できた
ビジネス創出：キッチンカー出店需要やマルシェ、企業間交流等
地域コミュニティ形成、活動：子どもの遊び場、体操、交流など

東西軸＝企業×地域が交わる軸

・一方で東西軸の沿道（門真プラザの裏手や高架下）は活用されていない。

高架下等の暫定利用を通じて、
・チャレンジできる環境づくり
・企業×地域が交わる場づくり
によって、東西軸の歩行空間の魅力化を図る。

Ⅱ 成果報告

＜FAct Eat kadoma＞ 門真プラザ屋上庭園、空き家・店舗の暫定利用

屋上庭園 子どもLOBBY

こども政策課や摂南大学、IKEA、ダイドーなどと連携し、子どもの遊び場に。

海洋堂フィギュア塗装教室

海洋堂ミュージアムにも平常より来館者数4割増加。

屋上庭園シアター

門真フィルムコミッションや大阪読売新聞と連携し、カルチャープログラムを提案。

ゾンビ養成講座

POP UP SHOP　thumbs up

調理師学校パンタンの学生によるカフェ。

Ⅱ 成果報告

（4）地元企業・団体との連携（地域連携指標）

KPI：協力事業者40社以上　※昨年度は41社

結果：57社（うち新規 33社）

【参加企業・公共団体】17社
IKEA／一瀬製作所／大阪読売新聞／大阪よみうりセンター／京阪電気鉄道／京阪ザ・ストアエイチ・ツー・オー商業開発（イズミヤ）／海洋堂／三和産業／ダイドードリンコ／智建電気／キンダイ／栗原木工／布もの工房北次／ロジリシティ／門真市立図書館／子どもLOBBY

【参加店舗・市民団体・個人】23者
西丸／OTIME／あぶり堂／肉のふる川／ハレル食堂／TAPES STAND／スギハラコーヒーロースター／中津からあげ大吉／MONKITCHEN／台湾肉飯店／ほおばるキッチン／ tha ／ cielo kitchen ／パルーンショップcotti／門真フィルムコミッション／地元主婦3組／学生団体2組／アーティスト2組／ BODYMAKER×坂本道場×隠れ里KENJI

【協賛・協力企業】協賛金、資材提供、広報支援等　20社
※うち出店者6社
一瀬製作所※／エイチ・ツー・オー商業開発※／栄光技研／玄阪ホールディングス／大阪毛バレール／海洋堂※／三和産業※／大日産業／栗原木工※／銀座／布もの工房北次※／牧野精工／マルイチエクリム／三井不動産商業マネジメント／ヨーホー電子／住友住研／門真園芸／日本緑勤販売協会／門真都市開発ビル／守口門真青年会議所

（5）出店者売上

・売上高：150万円
・出店料収入：8.2万円

	売上合計	平均
飲食	¥734,190	¥67,342
食物販	¥177,488	¥44,372
物販WS	¥688,800	¥26,053

昨年度　売上高：186万円
飲食平均6.5万円
出店料収入：19.2万円

・大企業の出店により予想以上に売上が上がった＝門真にマーケットがあることを実感
→新たな事業展開を検討（市内団地でのマルシェ展開等）

・飲食売上が最も高いが、飲食出店者数を減らし（8→5店）、会場を分散させたため、売上が伸び悩み、昨年度の平均6.5万円より下回った。

・LUNCH PARK（10日）、・駅前広場（11日）の飲食が非常に苦戦。
→金曜の集客減、メニューかぶりが影響。客席がない、飲食がLUNCH PARKに偏り、メニューミス（ファミリー受けしづらい）など複合的に影響。

・食物販も飲食同等の売上平均を計上。

・物販WSは売上にバラツキ。WSは収益より企業PRを重視した料金設定のため。

これまでなかったものづくり企業×大企業の出会いや、新たなビジネス創出のきっかけに。

Ⅱ 成果報告

③社会実験を通した民間が使いやすい公共空間・公共施設再整備の検討

・社会実験により、地元住民の活動の場（マルシェ、体操など）がなく、LUNCH PARK等の自由に使える公共性の高い空間の需要が確認された
・ものづくり企業によるものづくり体験など、子どもたちが地元企業を知る、学ぶことへのニーズが確認できた
➡チャレンジができる公共的空間が不足している。

イズミヤ2階の空き店舗の暫定利用

1. 実行委員会やヒアリングによる駅前エリアへのニーズ
・カフェや立ち寄る場所等が少なく、居場所や打ち合わせ等交流のできる場がない
・ものづくり企業の地元への認知力が乏しく、人材確保等が困難

2. 想定されるニーズや機能
・実行委員会やる団体各社（JC、市民団体等）の会議
・企業やものづくり企業のサテライトワーク、会議
・子どもたちや子育てママのたまり場、活動するスペース
・地元ものづくり企業のプロモーションの場
・買い物客や市民の憩いの場、休憩

空き店舗の活用のねらい
・地元企業やプレイヤーの集まりの場になることで、多様な出会いを生む。
・多様な企業が日々立ち寄りたくなる場をつくることで、新しいビジネスを生む。
・日常的に利用する駅前商業施設としてのポテンシャルを生かし、地元ものづくり企業のプロモーションできるようにすることで、ものづくり企業の認知度向上、地域住民のものづくりへの理解やシビックプライドの醸成、地元定着等を創出。
・子ども、学生、子育てママ、企業人、高齢者など、多様な世代の居場所や活動の場、チャレンジを生む。

市民参加によるDIYリノベーション+企業協賛により、自らが活動するスペースをつくることで、愛着醸成や今後の活動につなげる。

将来的には、Fact（ものづくり）/ Act（アクション）/ Eat（食）が交わる、新しい価値創造機能の創出につなげる

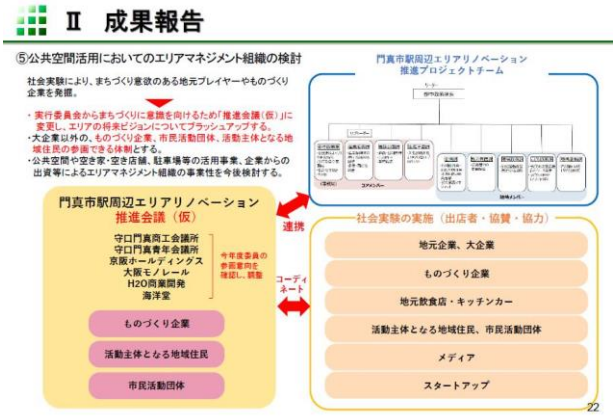
Ⅱ 成果報告

④空き家、空き店舗等の有効活用によるエリアリノベーション事業スキームの検討、活用可能物件の検討

課題

地元地主、不動産管理会社に空き家活用等によるエリア活性化の価値を認めてもらうための手順が必要。	➡ 社会実験による効果や事業性を示すことで、地主や不動産管理会社の意識を変えていく。
駐車場等が点在（特に角地）。ハード投資が少ない、ソフトのしくみづくりで遊休地を魅力化。	➡ LUNCH PARKを駐車場や空き地等にも展開。チャレンジを創出する場として、門真のまちの魅力を可視化
歩行者や自転車が歩きやすい、回遊しやすいエリアをつくる。	➡ 都市再生整備計画の策定、ウォーカブルの推進 アンカー物件の活用事業を検討。

※アンカー物件
・家主が協力的
・角地や突き当りなど、目立つ立地
→回遊性を生み出す
→再生することで周辺の空き物件活用への波及効果をもたらす



⑤現地会議及び実績報告会における委員からの講評

◆ 住民のほか、企業に対するシビックプライドの醸成

- 郊外のベッドタウンで、まちに対する思い入れが市民に湧きにくい中で、どのようにシビックプライドを形成するかが課題である。そのような土壌で、協議会活動は、いきなり市民が参加するよりは、地元の企業を通じ市民に伝えていく戦略をとられており、これは他地域に無い新しい手法の展開だと思われる。
- 住民が変化を実感できることや場所、空間が必要であると思われる。中核的な役割を担うものづくり企業の協力により変化を目に見える形にする必要がある。京阪電鉄などの大企業であると住民はお客さんと捉える意識になる。自分たちが当事者意識を持つためには、当事者を刺激するような具体的な空間があればよりよいものと思われる。
- シビックプライドという言葉がでてきたが、どのようなことを行っているか発信することが必要だと思われる。残念ながら市からの広報誌は広く読まれている状況とは言えない、また、市民には、高齢の年齢層が一定数占めるが、伝えるべきその方々にも広報誌が読まれていないとのことだった。一方で、市が持っている情報媒体は多種多様あるものと思われ、これらのチャンネルを組み合わせて市民にしっかり伝わるような情報発信が行われることを期待する。

◆ 公共空間における社会実験の留意点、イベントの効果設定・検証

- 駐車場を用いた社会実験を実施しているが、月極契約の駐車場か、コインパーキング式の駐車場か、契約形態により経済環境が異なるものとなることから、実施可能な社会実験の形態は、それに応じ変化させざるを得ない。なぜならば、門真市は、大阪の近郊に所在することから、そこにある駐車場料金は相応に高額な水準になるものと推測されるものの、両者の駐車場運営形態の違いにより、その収益水準は異なっているからである。例えば、コインパーキング式の駐車場であれば、月極契約の駐車場に比較すれば、概ね４倍の売り上げが見込まれている。即ち、そのような機会収益が見込まれる環境下、駐車場オーナーに対し、「オーナーが所有されている駐車場単体で何か活用させてください」、といった物語を単純に持ちかける手法は、合理的な説得行動とはいえない。例えば、他のまちで行っている取組みだが、開発と駐車場の活用はセットでやっていかなければならない、と説いている。即ち、エリアにある虫食いの駐車場を駐車場以外の用途に活用することで、結果的にまちの価値を上げることに繋がることを説明する。但し、駐車場のままであると価値が下がっていくものを、違う用途で活用する際に、オーナーに対しては、オーナーが現在

得ている収益以上の金額を賃料として支払わなければならないが、その賃料をどのようにして捻出することができるのであろうか。例えば、エリアの中のどこかに一つの開発があり、当該開発案件に駐車場を併設させる際に、周辺の空き地なり駐車場に対し、当該開発の事業主が借り上げる、或いは、買い上げを行い、開発案件の利用者用途として駐車場を集約し、駐車場の稼働率を上げる。即ち駐車場の利用回転率を上げることで得られる駐車料金の収益を駐車場提供者へ分配する仕組みを構築することで経済便益を分かち、駐車場の土地を集約し、空いた空間を真ん中に据え、ウォーカブルゾーンとして設定する事業モデルの実施を企図している。対象エリアにある駐車場を、エリアマネジメントの一環で共同事業として包括的に運営できる可能性がないか、といった視点で捉えられたら、その可能性は、このエリアにもあるものと思われる。

- 一般にまちなかでのイベント興行の収益性について尋ねられる機会が多数ある。しかしながら、イベント興行といったものは、その事業の性質上、単発の実施により、事業効果としてイベント自体から収益が上がる性質ではなく、イベント実施の回を重ねることで、イベントの定着を図っているまちが、全体として潤うように成功していると感じられる。また、イベントに出店する企業も、その場で収益を上げることを目指さず、出展企業のファンになってもらう発想でイベントに取り組む企業が、イベントとうまく共生が図られていると思われる。例えば、100 円商店街などよく行われているイベントでは、一つ一つの売り上げが 100 円に限定されるため、それ単体で捉えれば収益性は高くはないが、商店の軒下では単価 100 円の商品を並べて販売し、それは誘客手段であるため、実際には、100 円の商品を手に取って、会計に店舗の内へ入店していただき、魅力的な商品を並べ薦めることで、商品或いは商店のファンになってもらう仕掛けを実施している。

◆ 対象区域の特性（４象限）を踏まえた戦略的な展開

- 門真の対象となっているエリアは鉄道とモノレールが交差する交差駅である。交差駅なので、東西を分断する京阪電車の路線と、南北を分断する大阪モノレール（大阪中央環状線、近畿自動車道）により、あたかも４象限に分かれており、その４象限のうちの１つが分断された今回の事業対象エリアである。南の方は工場の跡地に大規模なショッピングモールができる予定であり、大きく動く点となっている。鉄道の交差駅は非常に難しく、クローズになっている象限をどのようにエリアリノベーションで活性化させていくか着目したい。
- 特に子どもたちが安心して遊べる公園が少ないので、エリアリノベーションでそういった場所が作られることを願う。今後の展開ではどこがターゲットになるのかよく考慮したうえで戦略的に実施してもらいたい。
- ４象限として四分の一に分割されているのであれば、敢えて一緒にせずとも、各々四分の一単位でやれば良い気はする。なぜなら、あまり広いエリアを取り扱う方が、より事業としては難易度が上がるためである。

１－３ 三豊市（香川県）

三豊市は、香川県の西部に位置し、南部から南東部にかけては讃岐山脈の中蓮寺峰・若狭峰などの山間地があり、北東部は大麻山・弥谷山、西部には七宝山（志保山）などの山々がある。北西部には瀬戸内海に突き出た荘内半島があり、その南側には砂浜の美しい海岸線が続いており、粟島・志々島・蔦島などの島しょ部もみられる。

対象区域となる詫間エリアは、産業や観光における中心地の一つであり、飲食店や小売店、金融機関、スポーツクラブ、製造工場などが集積しており、地域特性を活かし、短期目標としてのにぎわいに留まらず、エリアとしての価値を創造するため、エリアマネジメントを進めながら、持続・発展する地域経営を目指している。

三豊市では令和３年度に立地適正化計画を策定し、本区域を居住誘導区域と位置づけ、機能の集約化など周辺整備を進めることとしている。

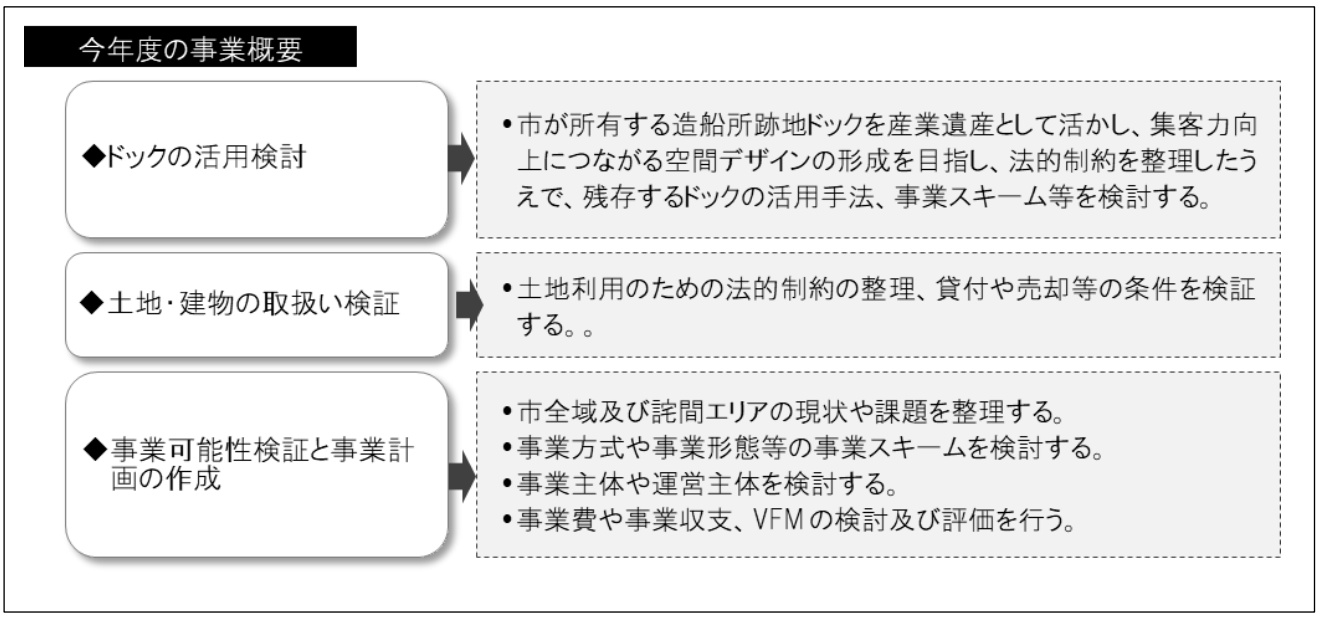
区域には、庁舎、公民館等の公共施設が集積しているが、施設は老朽化しているため建替えや移転により再配置が必要としている。

一方、周辺には、粟島や紫雲出山、父母ヶ浜といった観光エリアが存在しており、特に父母ヶ浜は近年の SNS でのブームがきっかけとなり、多くの観光客が訪れ、飲食店や物販などの起業も活発になるなど観光客をはじめとする人々の流れや賑わいが存在している。しかしながら、詫間エリアには歴史ある神社や公共施設、商業施設等はあるものの、観光集客と市民の日常利用獲得による複合的なにぎわいづくりが課題として挙げられる。

（１）取組み概要

市が所有する造船所跡地ドックを産業遺産として活かし、集客力向上につなげる空間デザインの形成と事業化構想、事業スキーム等の検討を行った。

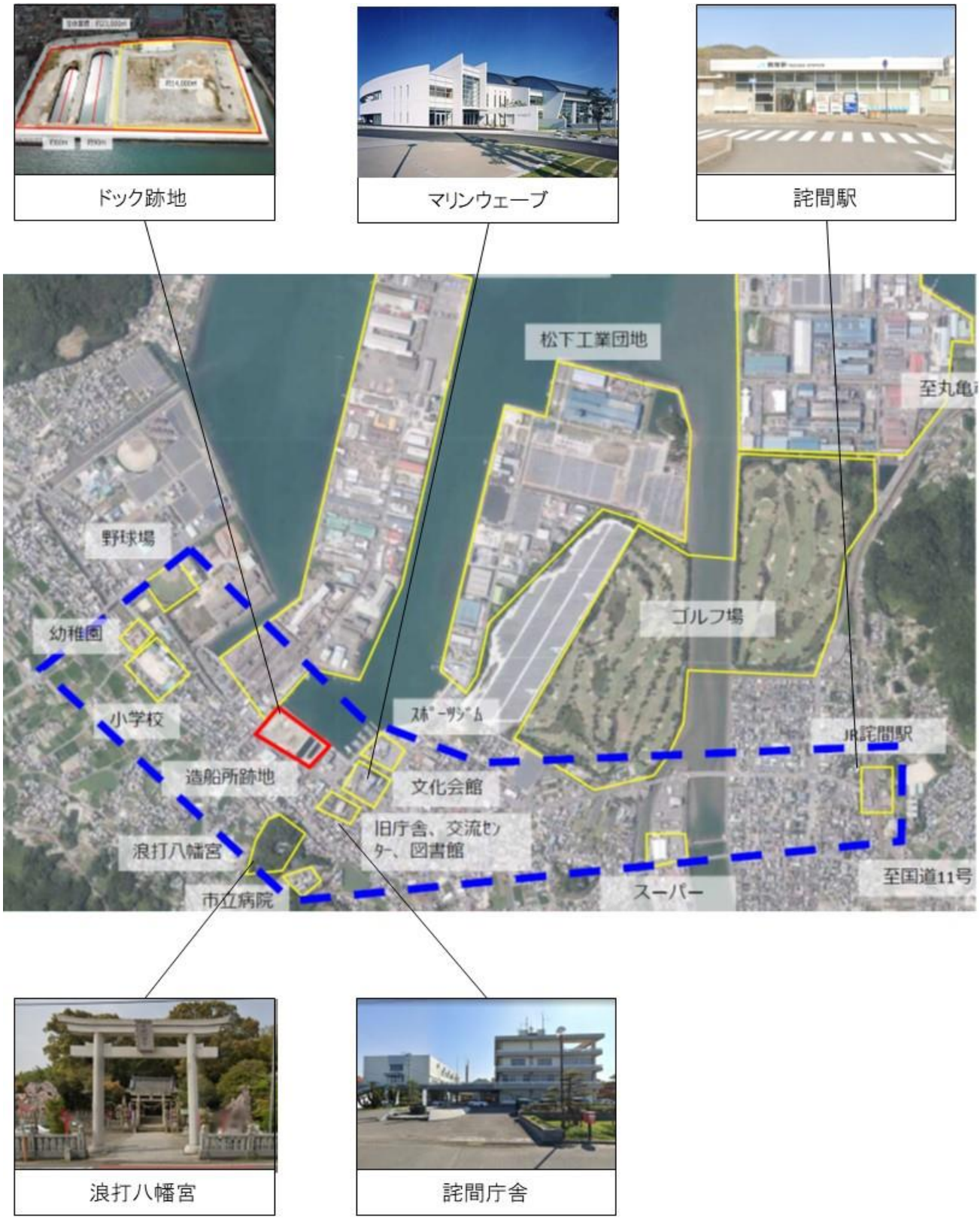
＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

地区名	三豊市詫間庁舎区域
基礎データ	【面積】 1.7k㎡ 【人口】 3,310人 【人口密度】 1,945人／k㎡ 【営業店舗数】 153店舗 【空き店舗数】 38店舗 【交通】 JR予讃線詫間駅からバス15分

＜対象地区概況図＞



②まちなか再生プロデューサー

東京大学 生産技術研究所 准教授　川添 善行氏

東京大学 生産技術研究所 准教授
川添善行・都市・建築設計研究所 代表

【略歴】

1979年神奈川生。オランダから帰国後、東京大学 景観研究室にて内藤廣に師事。

現在、東京大学 川添研究室（建築設計学）主宰。

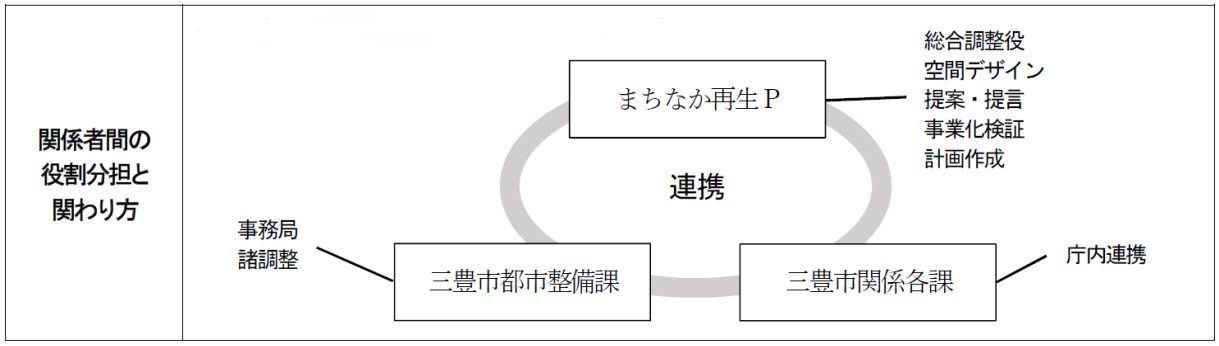
2008年　土木学会景観デザイン研究発表会優秀講演賞

2009年　グッドデザイン賞（shibuya1000）

2011年　グッドデザイン賞（白水ダム周辺整備計画 鴫田駐車場・トイレ）

『世界のSSD100　都市持続再生のツボ』共著（彰国社）

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

人口の減少に伴い、今後、人口密度の低密度化も全市的に進むと予測されており、地域活力の低下、都市機能の衰退だけでなく、市民の暮らしも脅かされることが懸念される。

それに対し、本市詫間エリアは、産業や観光における中心地の一つであり、飲食店や小売店、金融機関、スポーツクラブ、製造工場などが集積しており、地域特性を活かし、短期目標としてのにぎわいに留まらず、エリアとしての価値を創造していくため、エリアマネジメントを進めながら、持続・発展する地域経営を目指す。

【達成度を測る評価軸】

✓ 対象区域内の人口密度を平成27 年の詫間エリアの人口密度19.5 人/ha に対し、令和12 年時点においても維持となる19.5 人/ha を目指す。

今年度の目標

◆ドックを有効活用した空間デザインや事業スキーム等の検討

◆にぎわい創造･地域コミュニティ拠点を含めたエリア全体における事業化構想

◆事業費の算定やVFM、事業スキーム等の検証を踏まえ、整備実現に向けた事業計画

②今年度の成果

◆ 産業遺構の「まちなか」化にむけての課題の把握、造船跡地での活動の創出、場の創出のための方向性、取り組みの具体化

- 現地での地元事業者へのヒアリングや、地元住民へのアンケート調査、海岸線での活動調査などを行い、詫間エリアの課題やポテンシャルの存在、産業遺構としてのドックの価値などを踏まえた事業創出の可能性を検討し、造船跡地を中心とする６つのエリアを対象として、まちなかの賑わい創出に際し、次年度以降の具体的なエリア計画、スケジュール等を策定した。
- 計画の中で、活動の創出（ソフト）、場の創出（ハード）の両面で必要となる取組みを具体化し、それぞれのエリアに合った公民連携の在り方を検討するとともに、今後の取組みに向けた継続的な公民連携のためのポイントを整理した。

◆ 地域住民や事業者の巻き込みのためのニーズや要望の把握

- 現地で活動する地域団体との意見交換や、住民向け説明会を実施し、住民の要望や参加のニーズを把握した。また、事業者向けワークショップを行い、商業エリアの整備の方向性や事業展開の意思等を調べるアンケート調査等を実施して、実現に向けての可能性を探った。
- 次年度以降の取組みの具体化に向けての様々なアイデアや要望、事業の具体化に向けた事業者公募に関する意見などを聴取した。

③今後の課題と取組み方針

◆ エリア戦略としての訪問者を対象とした事業の位置づけ・目指すべきインパクトの明確化

- 市民の日常利用だけでなく、広域利用を見据えた事業の位置づけで、三豊市を訪れる来訪者に対して、三豊市全体の観光戦略におけるエリアの位置づけの明確化と、訪問者によるエリアへのインパクトの定量化と目標の設定に取り組む。
- エリアへの誘客のための戦略として、エリアのブランディング・テーマ設定、マーケティング計画の立案等を進める。

◆ 地元の巻き込み

- 市民の理解醸成・意見の反映のために定期的な説明会を実施する。
- 地元事業者の参画に向けたワークショップを実施し、地元会議体の立ち上げを検討する。
- マリンウェーブ・シーマックス・地元事業者との継続的なワークショップ実施による、連携方法の具体化に向けて取り組む。

◆ エリアの整備に向けた検討

- 本年度の検討結果、エリア戦略、地元の意見を踏まえつつ、全体エリアデザインのブラッシュアップを実施する。
- 産業遺産としてのドックの具体的な活用方法について継続的に検討する。
- 継続的に地元事業者向けワークショップを実施し、意識醸成を図るとともに、事業参画や推進のため条件について検討を行う。

④実績報告会発表資料

計画の軸となる3つの要素

地元・訪問両者のための
エリア

地元のにぎわいの中心

海と地場産品を生かした
訪問の目的地

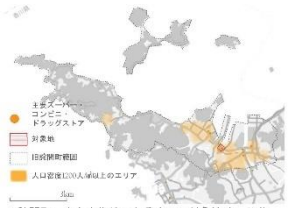
計画の軸となる3つの要素

**地元・訪問両者のための
エリア**

地元のにぎわいの中心

海と地場産品を生かした
訪問の目的地

地元と訪問者両者の核になる可能性



旧詫間町の中心市街地である本円の対象地は、公共施設や生活の基盤となる商業施設（スーパーマーケット等）が集まるエリアの中心部に位置する

三豊の主要観光地である父母ヶ浜、紫雲出山、弥谷、粟島へ10-20分で移動可能な交通動線上に位置

浪打八幡宮を軸に広がるエリア形成の可能性

浪打八幡宮から海に伸びる軸線上には、人の集まる施設や歩きやすい空間が広がっており、にぎわいをつなげるポテンシャルが存在

浪打八幡宮の足元は、古くからの商業地であり、現在においては商業空き家が多く存在。これらを活用していくことにより、敷地外へにぎわいを拡大していくことが可能

計画の軸となる3つの要素

地元・訪問両者のための
エリア

地元のにぎわいの中心

海と地場産品を生かした
訪問の目的地

独立、分散による活動の非顕在化

①既存の活動の可視化、②発表の場の創出、③立寄りの誘発、の可能性

※住民アンケートにより抽出した活動に基づき作成

【既存の活動の可視化】

周辺工業団地やオフィスの従業員の昼食や、公民館での活動、子供の公園遊びの対象敷地内における展開により可視化を実現

【発表の場の創出】

対象敷地内で発表活動ができるようにし、近隣の学校やカルチャースクールの発表会やお祭りなどを実施

【立寄りの誘発】

住民が休憩や食事、買い物をしたくなる空間を生むことで、仕事帰りや、近隣幼稚園への送り迎え後、スーパー等への買い物後の立ち寄りを誘発

計画の軸となる3つの要素

地元・訪問両者のための
エリア

地元のにぎわいの中心

**海と地場産品を生かした
訪問の目的地**

海上アクティビティやモビリティを活用する可能性

※現地調査で実際に観察された活動に基づき作成

釣り場、海水浴場、ジェットスキー等のマリンアクティビティの場に加え、ゲストハウス等の訪問スポットも多く存在。離島や岬の多い地形により、未開発のスポットも存在

住民の移動用の運航便に加えて、海上タクシーやクルージング船が既に存在。
瀬戸内海に面しているために、周辺に多くの港が存在し、今後も海上移動や海上滞在の広がる可能性

地場産品やそれらを用いた商品による事業展開の可能性

「フルーツ王国」として様々なフルーツが存在。
特に香辛柑橘系は気候の影響もあり、高品質
また、豊かな漁場も存在し、フグや牡蠣などの養殖も実施

産業の6次化の取り組みや、父母ヶ浜へのカフェの出店、ウラシマビレッジの立ち上げなど、幅広い事業に挑戦していくエネルギーが存在

訪問目的の創出、情報の集約と発信、ブランディングに課題

訪問目的の創出

- 父母ヶ浜以外に目的地が存在しないため、人が滞留しない

"父母ヶ浜はバズったが、空港から直接来て帰るのみ"

"父母ヶ浜に加えて、**別の目的地を作らないと滞留は生み出せない**"

- 父母ヶ浜以外の地域に人が来ないことが、個別事業者にとってのボトルネック

"この地域を盛り上げていこうという気概はあるが、**人が来ないことには、個人レベルで新しいことには踏み出せない**"

"海上タクシーは実際に便利だし、個人的に人を案内する際には利用している。ただ、**詫間に人が来ないことにはタクシー事業の拡大も難しいのでは**"

"詫間に魚を売る場所がなくなり、今は漁業はやっていない。**売る場所があれば再開したい**"

情報の集約と発信

- 情報が集約・発信される場所が存在しない

"**「ここに来たら三豊のお土産屋がわかる」という場所」があるべき**"

"訪問者の方々が、食事や訪問スポット、交通の情報等を得られたり、予約ができたりするような**観光のハブがあると助かる**"

"イベント等の取り組みは行っているが、**決まった場所が存在しない**"

"（商品開発や販路開拓に）**興味を持ってくれる人材が見つかるような発信の場が欲しい**"

ブランディング

- 三豊全体でのブランドが確立できていない

"**「三豊といえば」というブランドを見つけ、作っていきたい。それが体感できる場所も必要**"

"品質では負けていない作物も、ブランドイメージがないため、なかなか成長させられないことも多い"

- 個別事業者だけでは十分にブランディングに取り組めない

"農家の場合、栽培が本業。商品開発を中心とした**ブランディングに避ける時間は限られている。個別事業者では手が出せないこと多い**"

"特に、**商品開発と販路開拓は、時間的にも資金力的にも、個人では大変**"

出所: 事業者ヒアリング; 市担当者ヒアリング

計画の軸となる3つの要素

地元・訪問両者のためのエリア

- 地元と訪問者両者の活動を展開
- 周囲のにぎわいがつながる空間・取組を計画・実行

地元のにぎわいの中心

- 既存の活動の可視化
- 発表の場の創出
- 立寄りの誘発

海と地場産品を生かした訪問の目的地

- 地場産品を生かした商業空間を創出
- 海上アクティビティのハブを構築・活用

計画案

詫間庁舎周辺整備構想 配置図

三豊エリアハブ

機能と配置

① 商業空間	▪ 訪問者・地元の人両者が楽しめる地場産品を生かした店舗が10-20店舗ほど出店 ▪ 大ドックの西側に配置し東西両方に対して開くことで、公園空間とエントランス空間をつなぐ
② 海上ハブ	▪ 定期便の発着に加え、海上モビリティ・アクティビティの集合場所としても活用 ▪ 北岸沿いに配置することで視認性を向上すると同時に、スペースを確保し、多様な活用に対応
③ ビジターセンター＋エントランスドック	▪ ビジターセンター兼ドックエリアのエントランス空間とし、訪問者が集まる場所として活用 ▪ ドック東側に配置することで、造船跡地全体のエントランスとして機能させる

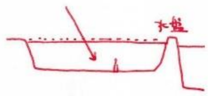
実現のための方法（初期的）

- ①商業空間については、地元事業者を含めたまちづくり会社にて出資の上、ハード整備・運営を実施?
- ②海上ハブは、三豊市によりハード整備実施。同時に海上アクティビティ・モビリティ事業者による組織を立ち上げ、指定管理とする？
- ③ビジターセンター＋エントランスドックについては三豊市によりハード整備を実施し、専門事業者の指定管理とする。但し、運営については、観光関連の地元団体（必要であれば新規立ち上げ）と連携し、観光のハブとしての機能を実現？

三豊エリアハブ

（参考）エントランスドックの空間について

- 通常のビジターセンター機能にとどまらない、唯一無二のエントランス空間を作ることで、訪問の目的地を創出すべき
- 三豊の最初のPJであることと、戦前からの長い歴史を持つ造船会社の跡地であることは、魅力であり生かしていくべき
- ガラス天井を張ることで、造船会社の象徴であるドックの空間を楽しめる場所を生み出せる可能性が存在



エントランス空間イメージ（豊島美術館）　エントランス空間イメージ（木の殿堂）

エントランス空間イメージ（東京大学図書館）

三豊臨海パーク

機能と配置

- 地元住民や企業がお祭り・イベントの会場として利用する他、家族連れが公園遊びや訪問者が休憩する場所として利用
- 面積1haの空間が住民・訪問者両者にとって居心地のよい滞在を実現
- 造船跡地西側に配置し、工業団地方面から動線を引き込むことで、昼休み時のにぎわいを創出

実現のための方法（初期的）

- 三豊市により整備。運営は専門事業者の指定管理とする？
- まちづくり会社や観光関連の団体、その他地元団体によりイベントを企画し実施？

三豊臨海パーク

三豊臨海パーク空間イメージ（南池袋公園）

パーク内建築イメージ（盛岡市木伏緑地）

宮ノ下広場

機能と配置

① 芝生広場	・住民のカルチャースクール等の活動やイベントなどの発表の場等、地元住民でにぎわう場所として活用 ・マリンウェーブ西側に配置することで、マリンウェーブでの活動の染み出しやボードウォークからの動線の引き込みを実現
② 市営駐車場	・平日昼や休日にキッチンカーや屋台等の出店を実施し、地元住民や訪問者が軽食や休憩をとれる場所として活用 ・L字状に海とマリンウェーブに面して配置することにより、ボードウォークからの動線を引き込みつつ、マリンウェーブと一体感を創出

実現のための方法（初期的）

- 三豊市にて整備。運営は臨海パークと同じ専門事業者の指定管理とする？
- まちづくり会社や観光関連の団体、その他地元団体によりイベントを企画し実施？

宮ノ下広場

イベント時利用イメージ（東京都246 COMMON）

市営駐車場イメージ（埼玉県北本駅）

市民テラス

機能と配置

① 市民テラス	・分庁舎と託児所、公民館施設、休憩スペースとして利用 ・浪打八幡宮参道沿いに配置することで、ボードウォークからの動線の引き込みと、市民テラスにおける活動の参道への染み出しを実現
② 共同駐車場	・マリンウェーブ・市民センター・図書館の合同駐車場として活用 ・エリアの東端に集約することでエリア内の徒歩移動を誘発するとともに、マリンウェーブ西側や図書館前をオープンスペースとして開放することが可能

実現のための方法（初期的）

- 三豊市により整備・運営？

市民テラス

公民館・託児所空間イメージ（宮崎県油津Yotten）　公民館空間イメージ（宮崎県油津Yotten）

参道への活動の染み出しイメージ（東京都代官山蔦屋）

これまでの進捗と今後の計画

7月 8月 9月 10月 11月 2月

情報の収集・分析

地元事業者へのヒアリング / 地元住民へのアンケート / 海岸線での活動調査 / 地域特性の調査 / 上位計画・法的要件の整理

機能・配置・運営案の作成

地元の巻き込み・次年度に向けた準備
（地元事業者等との対話実施、事業主体・運営主体の検討、課題の整理、等）

事業計画の作成
（事業スキーム検討、事業費・事業収支・VFM等の検討、事業主体・運営主体の検討、公募条件の整理、事業計画作成、等）

⑤現地会議及び実績報告会における委員からの講評

◆ 地元の巻き込み

- ドック跡地の事業スキームが明瞭化されていない状況下に、民間企業の事業参画や投資の牽引を促進することは、地元の方にとって理解が得難い。ドック跡地の魅力や活用方法の具体化を進めていかなければ、民間は参加したい意向が例えあったとしても積極的には動けないであろう。ここに、公共事業主導のまちなか再生の課題が大きく見えている。観光周遊の拠点整備を行うためには、地域の観光資源や地元事業者といった地域資源の魅力を十分に掘り下げ、企業や人、プロジェクトの中から、動きそうな部分を早めに発掘する必要がある。また、エリア内に所在する高齢者施設の入居者家族によるドック跡地への訪問も一つの集客機能として捉え、ここを訪れた人が周囲にもつながっていく視点も考慮されるべきではないか。
- 民間事業者の積極的な参加を促すには、参画するにあたってのハードルやリスク、初期投資等が低く抑えられる定量的な障壁の除去、低減に対し支援を行うことが挙げられる。加えて、参画者には、自分の事業パートやテリトリーとエリア全体との一体性、関係性や、プロモーション方法といった活動の自由度がイメージし難いといった定性的な事業参入への障壁を取り除くことも必要な要素である。その障壁を除去するには、理想的には一つの組織がエリアマネジメントを担うことが解決策となるが、個別の商業部分については行き届かない面もあるものと感じられる。全体マネジメントと事業者を繋げるようなコミュニケーションのあり方や中間的な役割を担う機能や組織が必要と感じられる。コミュニケーションがうまく進めば、ユニークなものとして形になると感じられる。

- 地元の方を集めたワークショップも行った中で肝心となるのは、どこからどれほどの人を集めるのか、(大阪や東京、あるいは四国内) 誘客ターゲット設定の戦略といった厳しいテーマをワークショップの中で議論を行う必要がある。

◆ 広域での観光誘客

- 観光客が訪れる商業空間は非日常的なものであり、年に１回あるいは数年に１回のここでしか得られない体験や食材等で観光が成り立つ。一方、観光客相手だけでは需要変動リスクによる事業リスクが大きいことから、次の事業計画段階として、地元客の誘客をどれだけ見込むのか、また、地元客と定義するエリアの範囲をどの程度まで事業の想定と置くのかにより、最寄品、買回品、専門店など商業空間の配置設計を考える必要がある。例えば、三豊市内のみならず、近隣市町も含めたエリアを地元とし、その人々が年に何回か来てくれるような商業空間。そして、周辺地域の地元住民の日常使いの施設の３段階が１つの施設に組み合わされているものを想定する必要があると考える。
- インバウンドを想定したオフィシャルツアーを実施してはどうか。スマホを自由に使える方は、時刻表等を自分で調べてスムーズに現地へ行けるが、使い慣れない方にツアー型の商品をいくつか設定しておくと、潜在的な需要があるのではないか。
- ドック跡地は更地のため、情報発信や横の連携も次のフェーズだと思われる。海のアクティビティや他の観光地と連携している部分をまとまった形で情報発信することが大事になる。三豊市内で滞在型の宿泊施設がここ最近で増加し、稼働している。一方で三豊市の周辺都市である高松や丸亀エリアにもビジネスホテル等の宿泊施設も増えている。利便性といったベクトルを変えて、アクセスは悪くても、のんびりゆったり滞在できる施設があるのは、エリア内でのコンテンツがあれば回遊、滞在してもらえる可能性がある。

◆ ドック跡地の活用

- 景観が臨海工業団地であり、工場で働く人や企業などをシーズとし、再度、探索することもありなのではないか。
- ドックの跡地の起源を有する性質だけでも人が呼べる要素のひとつと考える。例えば、コンセプト「ドック」を活かして、テンポラリー利用として、アトリエやマニアックな修理工房、多種なものづくりの場の提供。道具をシェアできる工房のようにレンタルすると話題と支援者が集まるのではないか。テンポラリー利用機関の始動設定期間内５年を猶予期間とし、次の確実な地域活性型のストーリーを考えるのはいかがか。ドック跡地を起源とする地域資源価値の再評価が必須である。
- この事例は非常に特殊な産業遺構をどのように活かすか、活用方法に関する問題と、財源の件で、期限付きで解決が必要な課題である二つのことが縛りとしてある。一方で、その期限的な制約条件を前提としつつも、産業遺構としてのドックをどのように生かすかといった部分も制約条件の一つである。少し視点の高さを上げて、瀬戸内エリアを俯瞰してみると、瀬戸内国際芸術祭や粟島といった海運周遊型の魅力的な場所であることがわかる。また、生活空間の集積場所でもあるし、それだけでモダンアートのようなエリアで産業遺構としても魅力がある。観光でどう生かすかで、他の地域との差異がある。コンパクトに車で 10 分の移動で多くの場所を回れる魅力もある。その見方で再度ドックの使い方をじっくり考えてみるといい。縛りのある中で、暫定的に２～３年動かす方法、もしくは、造船所は船を出す場であるので、港と考えると水深はかなり深く、クルーズ船も入れるので、

観光の観点から深掘りすると使い方が見つかるのではないか。

- 従来の地方都市のまちなかと違い、エリア設定が特殊なケースである。ドックといった産業遺構のまちなか化へのチャレンジだと感じた。産業遺構としての意味づけをし、にぎわいの拠点としてのまちなか化させるか。これが出来れば、ドックには限定されないが、産業遺構の活用という視点で、全国への波及効果が大きいと考える。

１－４　四万十町（高知県）

四万十町は、平成18年3月20日に高知県の窪川町、大正町、十和村の２町１村が合併して誕生した経緯から、自治体としては、比較的、歴史が浅い町である。地勢上の位置は、高知県の西部を東から西へ流れる四万十川の中流域にあり、東南部は土佐湾に面している。町域は東西43.7㎞、南北26.5㎞、総面積642.28㎢であり、そのうち林野が約87％を占めている。山・川・海・農地と変化のある地勢を有し、豊かな特産品を産み出す要素に恵まれている。

対象区域である窪川地域中心市街地は、歴史的に城下町として発展した経緯を有しており、昭和30年代の高度成長期の頃には多くの店舗が軒を連ねていた商店街は、昭和40年代半ばより近隣への郊外型スーパーの出店や高速道路の開通、その他社会情勢の変化等により、徐々にまちなかのにぎわいが薄れ、空き家・空き店舗の増加や宅地化の進行による空洞化が進行している。また、区域内には年間約10万人の観光客が訪れる岩本寺や年間約１万人の入込客数を有する旧都築邸（古民家カフェ半平）があり、毎年相応の来訪者数が見込まれ、区域内での一定の消費に繋がっているものの、本区域内での回遊客は多くはない。

このようななか、本区域内に図書館機能、美術館機能、展示機能、コミュニティ機能を有した文化的施設の建設が検討されることとなったことから、新たな文化的施設の建設により生まれる人の流れをまちなかへ誘導することでにぎわいを取り戻すことが期待されている。

（１）取組み概要

中心市街地活性やにぎわい創出のために行ってきた各種事業を、統一性のある効果的な事業へ再編し、現在計画中の「(仮称) 四万十町文化的施設」の設計者がまちなか再生プロデューサーを兼務することで、敷地内外をひとつのコンセプトに統一し、これからの新しい公共空間を生み出すべく周辺一帯のエリアリノベーションの計画策定に取り組まれた。

＜今年度の事業概要＞

◆計画準備 ◆再生戦略の策定に向けた情報収集	・事前協議・現地調査、上位計画及び関連計画の整理を行いながら、まちづくりレクチャーまち歩きリサーチを行う。 ・官・民が一体となった会合を開催し、窪川地域の再生戦略を検討する。(エリアの要素洗い出し業務、エリアのキーワード抽出業務、シーダー層のイメージ作成、他地域との比較・ポジショニング、取組の優先順位付け、再生戦略(ガイドブック)の作成。)
◆再生戦略の共有および実践支援業務	・再生戦略のガイドブックをもとに民間事業者や庁内各課と個別面談等を行い、再生戦略の共有を行う。また、再生戦略に賛同頂ける民間事業者や庁内各課に対しては、継続的に面談を実施し、再生戦略の実践・具体化を支援する。
◆次年度社会実験の企画立案支援業務	・窪川中心市街地で再生戦略を具体化する一つの方策として、令和4年度に社会実験を実施する。それに向け、社会実験の内容について企画立案を行う。

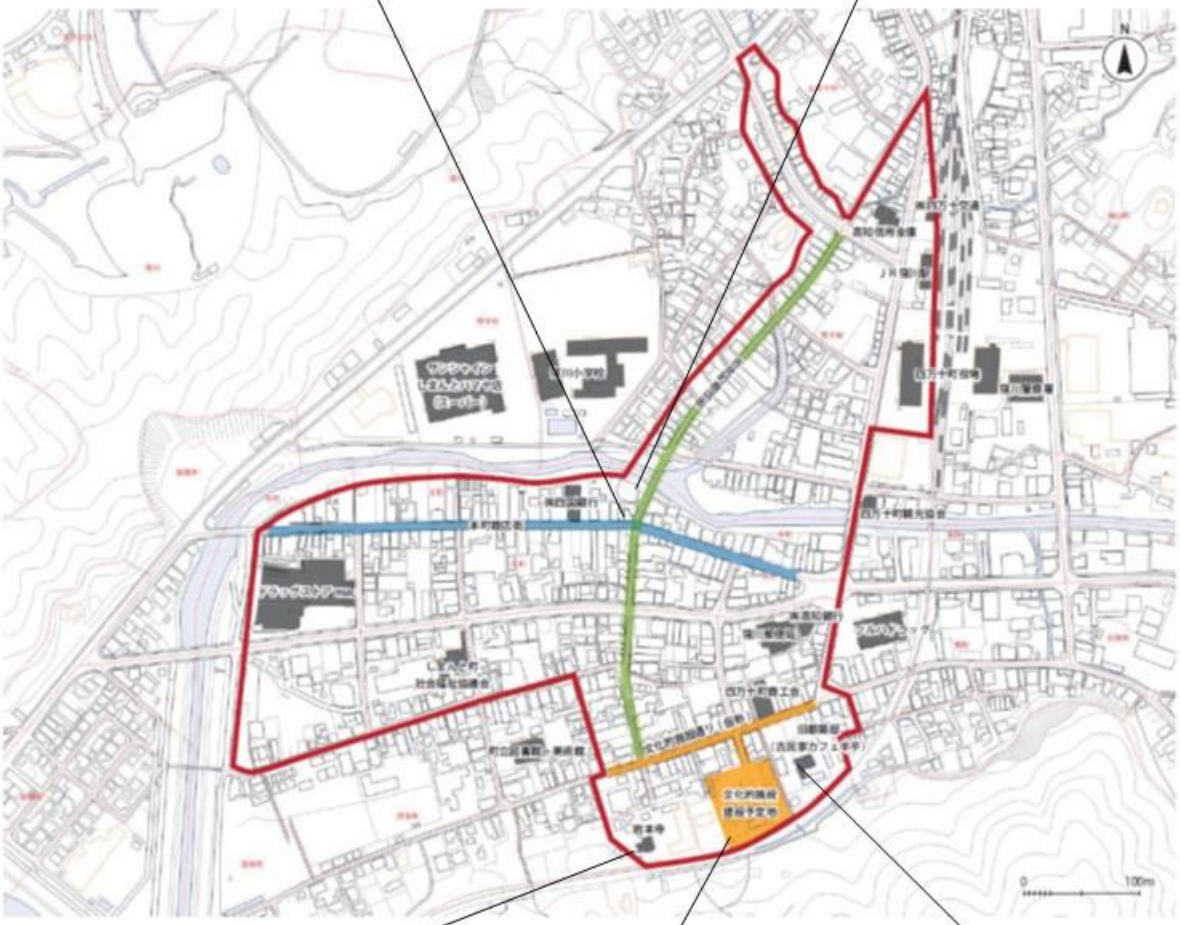
①対象地区概況

地区名	窪川地域中心市街地
基礎データ	【面積】 0.18k㎡ 【人口】 623人 【人口密度】 3,377人／k㎡ 【営業店舗数】 約30店舗 【空き店舗数】 約70店舗 【交通】 JR・土佐くろしお鉄道・四万十交通 窪川駅

＜対象地区概況図＞

チャレンジショップ

コワーキングスペース
（旧商工会館跡地）



岩本寺

文化的施設予定地

旧都築邸

②まちなか再生プロデューサー

株式会社スターパイロッツ　代表　三浦　丈典　氏

株式会社スターパイロッツ 代表

【略歴】

1974年東京都生まれ。

早稲田大学卒業、ロンドン大学バートレット校ディプロマコース修了、早稲田大学大学院博士過程満期修了。

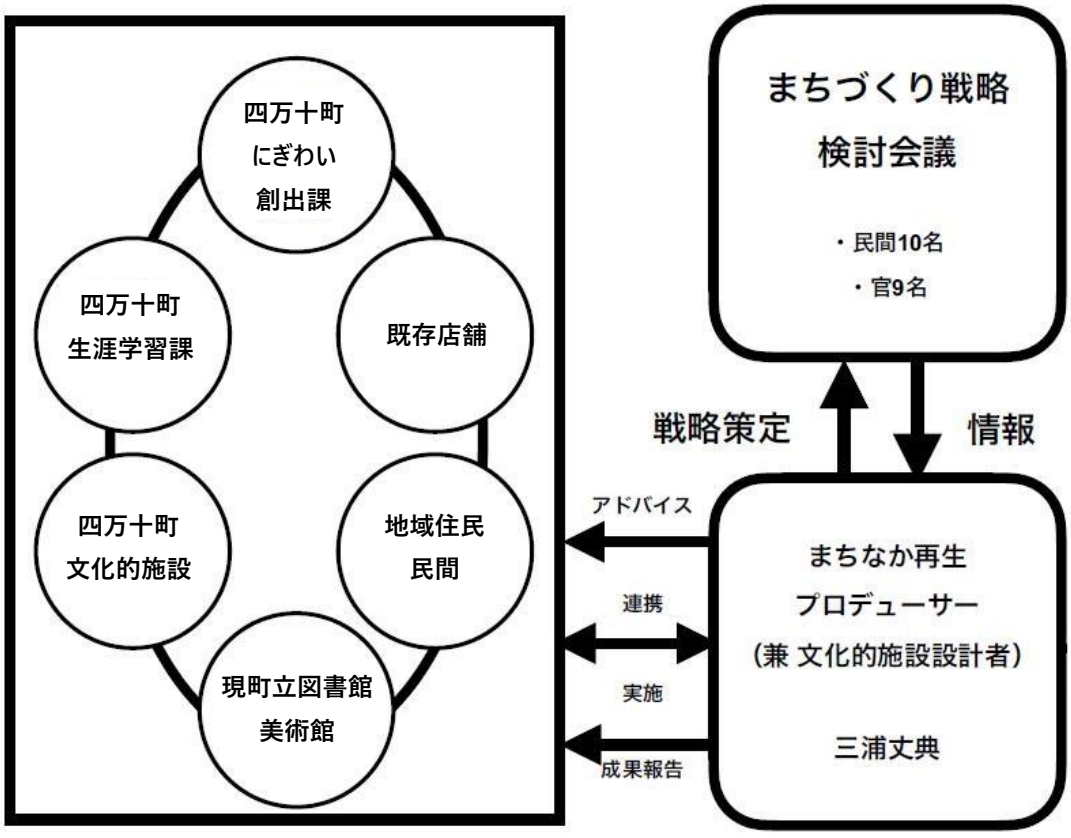
2001年～2006年までNASCA勤務。

2006年設計事務所スターパイロッツ設立。

工学院大学、法政大学、早稲田大学非常勤講師、その他各地で開催されるリノベーションスクールのユニットマスターを務める。

大小さまざまな設計活動に関わる傍ら、シェアオフィスや撮影スタジオなど、自ら経営や運営にも携わる。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

徐々にまちなかのにぎわいが薄れ、空き家･空き店舗の増加や宅地化の進行による空洞化が進んでいる本区域は、「四万十町市街地再生基本構想」において商店街振興ゾーン及び歴史･文化ゾーンとして位置付けられ、文化的施設の整備を契機として、市街地に人が集まり楽しめる機会、場所、環境の整備を図る。基本方針として以下の4点を掲げる。

1. 空き店舗の有効活用
2. 回遊性の高いまちづくり
3. 誰もが楽しめるまちづくり
4. 地域住民との協調･協働によるまちづくり

これらの目標達成のため、文化的施設を中心にした、商店街のエリア内の空き店舗、空き家等の利活用を検討するとともに、それを担う地元商店街や移住者等への人材育成を行うことで活性化を目指す。

【達成度を測る評価軸】

- ✓ 町民の愛着度、熱狂度の向上（継続的アンケート調査の実施）
- ✓ 新規創業、業態転換等による地域住民などが行きたくなる店舗の創出及び遊休不動産活用の機運向上
- ✓ 商店街の活性化を担う人材の育成
- ✓ 民間事業者、関係機関等との連携体制の確立

今年度の目標

- ◆再生戦略ガイドブックの作成
- ◆再生戦略を主体的に実行する対象地域内民間事業者の発掘
- ◆再生戦略と文化的施設実施設計との相互連携

②今年度の成果

◆ 文化的施設を核としたまちなか再生戦略の策定

- プロデューサーが基本設計を担っている、新たに建設予定の文化的施設を核とし、周辺エリアのまちなか再生と連動した再生戦略を策定した。
- 文化的施設は、図書館用途以外に、美術館機能、展示機能、コミュニティ機能を含める予定としており、一定の来館者が見込めるなか、同エリアの集客施設であるカフェ、寺、商店と隣接し、行き来がし易く、周辺に空き物件が存在することから、図書館に従来来館しなかった層（＝まちのシーダー層）の獲得に注力する。

◆ 次年度社会実験の企画立案

- まちなか再生戦略において、まちの進むべき方向性を「生産に囲まれた四万十の中心」と掲げ、まちの未来のファンとなるシーダー層を「まち・食・自然　しまんと探検隊」と定義し、今後、誘客を図っていくこととしている。
- 食の生産地でありながら、同時に消費のまちでもある窪川に新規出店する可能性のある飲食店経営者を（おもに町外から）探すことを目指し、社会実験「四万十食材×腕自慢シェフ マルシェ」（仮）を企画立案した。

③今後の課題と取組み方針

◆ まちの魅力発信とさらなる戦略の共有

- 再生戦略の実現に向けては、まちづくりの担い手を町内外から発掘する必要がある。
- 今年度は、公民から構成されるまちづくり戦略検討会議を立上げて、一緒に再生戦略を立案することで、特に民間の周辺で商いをしている人々に対して、まちづくりへの意識啓発の取り組みを行ってきたが、今後も戦略を幅広く地域内に共有し、幅広い人材を発掘する必要がある。
- また、社会実験においては、町外からも飲食店経営者などの出店を期待しているなか、同エリアの魅力を町外へ発信する。

◆ 空き物件の顕在化とオーナーとの交渉

- まちの賑わいを再生するためには、空き店舗を活用することが期待されるが、オーナー様との調整はこれからとなる。
- 遊休不動産の状況を把握し、文化的施設と連携しながら運営することができる民間拠点等の立ち上げも検討を進めていく。

④実績報告会発表資料

Ⅰ 事業概要

区域内の課題

①人口減少・商業機能の消失

・近隣へのスーパーの立地や高速道路の開通、その他高齢化等の社会情勢の変化により、徐々にまちなか・商店街のにぎわいが薄れ、空き店舗の増加や商店街の住宅化の進行による空洞化が進んでおり、空き店舗の解消が課題となっている。

・事業者の高齢化等により、事業継続の危機となっており、事業承継が課題となっている。

②まちなかへの回遊性の向上

周辺には年間約10万人の観光客が訪れる岩本寺や年間約1万人の入込客数がある旧都築邸（古民家カフェ半平）があり、毎年一定数の来訪者が見込まれるが、本区域への回遊客は少なくまちなかへの誘客を進めることが課題となっている。

③統一感のあるまちなみへの誘導に向けた共通認識の醸成

文化的施設の検討段階より本区域を一体的なエリアとして捉え、地域住民や事業者、観光資源等との連携強化を図り、文化的施設の波及効果でまちの好循環を生み出すエリアとして官民共通の認識を醸成し、商業機能を再構築していく必要がある。

Ⅰ 事業概要

（2）まちなか再生の長期目標

長期目標

「四万十町窪川地域中心市街地活性化計画」を具体化

文化的施設の整備を契機として、市街地に人が集まり楽しめる機会、場所、環境の整備を図る。基本方針として以下の４点を掲げる。

1. **空き店舗の有効活用**
2. **回遊性の高いまちづくり**
3. **誰もが楽しめるまちづくり**
4. **地域住民との協調・協働によるまちづくり**

これらの目標達成のため、文化的施設を中心にした、商店街のエリア内の空き店舗、空き家等の利活用を検討するとともに、それを担う地元商店街や移住者等への人材育成を行うことで活性化を目指す。

Ⅰ 事業概要

（2）まちなか再生の長期目標

これまでに実施してきた取組み

・四万十町窪川地域中心市街地活性化協議会の設立

・四万十町窪川地域中心市街地活性化計画の策定に向けたワーキンググループの開催（町民有志によるまちづくり事業の検討）

・地元有志から成るまちづくり組織による各種まちづくり事業の実践（空き店舗等を活用した古書街道の展開、自作の灯篭によるまちなかのライトアップ、体験型観光メニューの開発等）

・商工会による「チャレンジショップ」の運営
・商工会による「ワイワイ広場」の開催（商店街内等でのイベント）
・四万十町商工業振興助成金による事業者支援
・文化的施設整備に係る各種ワークショップの開催　など

古書街道@本町店

体験型観光／ガイド付遍路体験

しまんとワイワイ広場2021

Ⅰ 事業概要

（3）今年度の目標と事業概要

今年度の目標

（１）再生戦略ガイドブックの作成
（２）再生戦略を主体的に実行する対象地域内民間事業者の発掘
（３）再生戦略と文化的施設設計との相互連携

事業概要

①計画準備
事前協議・現地調査、上位計画及び関連計画の整理を行いながら、まちづくりレクチャー、まち歩きリサーチを行う。

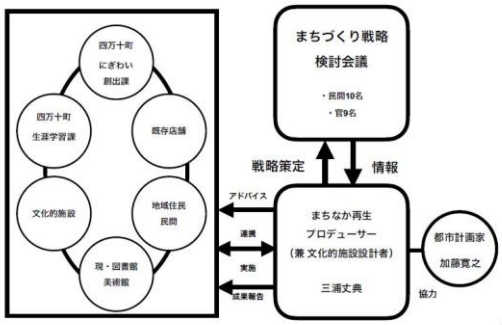
②再生戦略の策定に向けた情報収集
官・民が一体となった会合を開催し、窪川地域の再生戦略を検討する。
（エリアの要素洗い出し業務、エリアのキーワード抽出業務、シーダー層のイメージ作成、他地域との比較・ポジショニング、取組の優先順位付け、再生戦略（ガイドブック）の作成等）

③再生戦略の共有および実践支援業務
再生戦略のガイドブックをもとに民間事業者等と個別面談等を行い、再生戦略の共有を行う。
また、再生戦略に賛同頂ける民間事業者に対しては継続的に面談を実施し、再生戦略の実践・具体化を支援する。

④次年度社会実験の企画立案支援業務
窪川中心市街地で再生戦略を具体化する一つの方策として、令和4年度に社会実験を実施する。
それに向け、社会実験の内容について企画立案を行う。

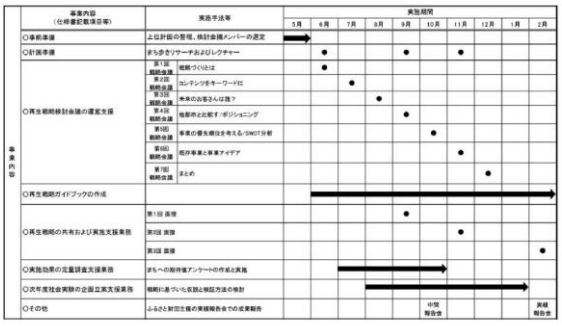
Ⅰ 事業概要

（4）今年度の事業実施体制



Ⅱ 成果報告

（1）本事業の取組み経過

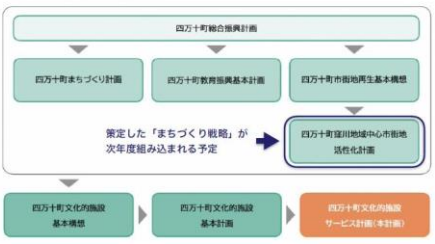


Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**事前準備**（上位計画の整理、施設設計内容の共有）

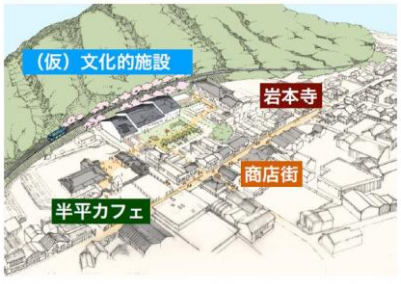
【町の上位計画・関連計画と関係】



Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**事前準備**（上位計画の整理、施設設計内容の共有）



Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**計画準備**（事前レクチャーおよびまち歩きリサーチ）

12

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**計画準備**（事前レクチャーおよびまち歩きリサーチ）

○**実施効果の定量調査**（今後継続予定）

「窪川への期待値アンケート」
（有効回答数354）

13

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

まちづくり戦略 検討会議
メンバー構成

民	官
地域のさまざまな住民	各課より1名ずつ
（周辺で商いをしている人）	（企画課、農林水産課、にぎわい創出課、建設課、生涯学習課、危機管理課、高齢者支援課、環境水道課）
10名	9名

14

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

第1回（6/8） オリエンテーション/事前レクチャー
第2回（6/30） 戦略づくりレクチャー
第3回（7/26） コンテンツをキーワードに
第4回（8/16） 未来のお客さんは誰？
第5回（9/29） 他都市と比較する/ポジショニング
第6回（10/19） 事業の優先順位を考える/SWOT分析
第7回（11/24） 既存事業と事業アイデア
第8回（12/9） 戦略の推進方法/全体像共有

15

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**戦略ガイドブックの作成**

○**策定した戦略の共有および実施支援**

16

Ⅱ 成果報告

（2）本事業における主な活動、取組み

○**文化的施設との連携**

シーダー層を意識し、
まちと施設を結ぶ外構計画

○**次年度社会実験の企画立案**

地元食材を使った
外部シェフによるメニュー開発
（参考写真：FARMUS木島平）

17

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①計画準備

・現状の町の主な発信

「美しい自然」

「目玉観光施設」

18

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①計画準備

・まち歩きリサーチの結果

みよしファーム　マル窪中央青果卸売市場　カゴノオト　土佐打刃物黒島

多様な食の生産と、そこから派生するさまざまな働き方

19

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①計画準備

・まち歩きリサーチの結果

純喫茶　モーニング文化　カラオケスナック文化　地元向け居酒屋

町民の日常生活に根ざした長い歴史の純喫茶（モーニング）、居酒屋文化

Ⅱ 成果報告

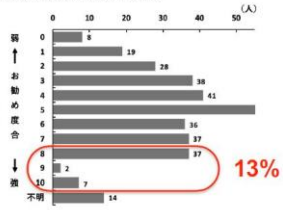
②再生戦略の策定に向けた情報収集

○実施効果の定量調査（今後継続予定）

「まちへの期待値アンケート」

Q1：あなたは窪川街分を友人や知人にどの程度お勧めしたいですか？

選択肢	回答者数(人)
0	8
1	19
2	28
3	38
4	41
5	87
6	36
7	37
8	37
9	2
10	7
不明	14
合計	354



Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○実施効果の定量調査（今後継続予定）

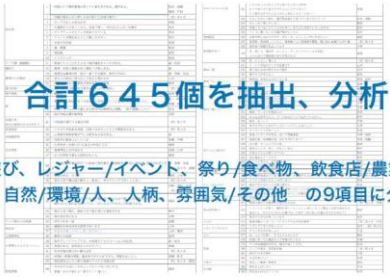
24%

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

・「まちの要素」を出尽くすまで挙げる



合計６４５個を抽出、分析

（観光/遊び、レジャー/イベント、祭り/食べ物、飲食店/農業、産業/場所、自然/環境/人、人柄、雰囲気/その他　の9項目に分類）

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

・「まちの要素」をKJ法で分類、キーワードを抽出

◎山から海まで　多様な風景と楽しみ方

◎川の恵み

◎町民御用達・流行に左右されない顔の見えるお店

◎牛豚鶏、米、野菜がなんでも揃う食材庫

◎丁度よいまち的な気風と基盤

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

・窪川の**未来のファン（シーダー層）**の条件

○ 食への情熱強め

○ 買う選ぶよりつくるやってみる

○ 好きなことは本気で極めるし、応援する

○ そこにある自然を楽しめる

○ 結果的に多趣味（プライベート充実）

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

・まちの方向性とシーダー層

まちの進むべき方向

→「生産に囲まれた四万十の中心」

まちの未来のファン（シーダー層）

→「まち・食・自然　しまんと探検隊」

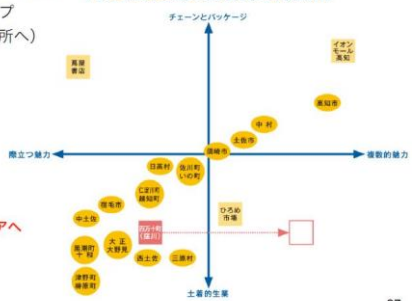
Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○**まちづくり戦略検討会議**（全7回）

・ポジショニングマップ
（ライバルの少ない場所へ）

「複合的魅力と商業の在り方」による差別化

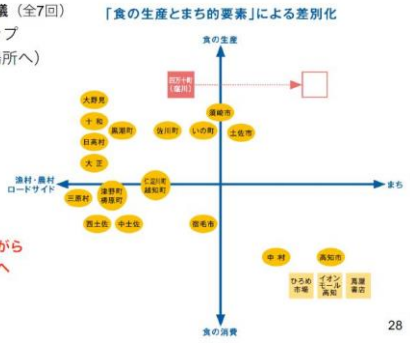


・土着的生業を保ちつつ、
複数的な魅力をもつエリアへ

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○まちづくり戦略検討会議（全7回）
・ポジショニングマップ
（ライバルの少ない場所へ）



・まち的な要素を持ちながら
食の生産を担うエリアへ

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○策定した戦略の共有および実施支援

「喫茶シーガル」の現状

事業継承予定者との
ミーティング

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○四万十町の滞在人口の地位別構成割合

高知県内からの滞在が
大部分を占めている

コロナ前（2019年8月休日）の
地域内（高知県内）割合：

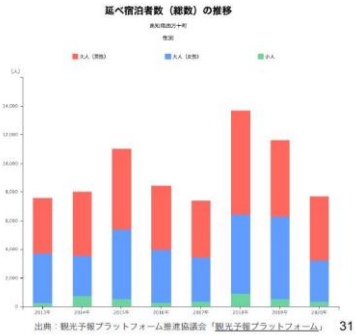
85%

出典：
株式会社ＮＴＴドコモ・株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」
総務省「平成27年国勢調査」

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○四万十町の延べ宿泊数の推移



男女の割合が半々

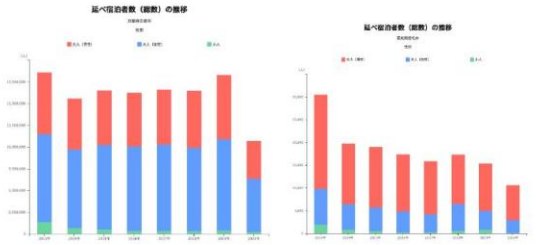
→仕事（都市機能）と観光の
ちょうどよいバランス

出典：観光予報プラットフォーム推進協議会「観光予報プラットフォーム」

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

＜参考＞



京都市：女性割合が多い　　**高知県宿毛市**：男性割合が多い

出典：観光予報プラットフォーム推進協議会「観光予報プラットフォーム」

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

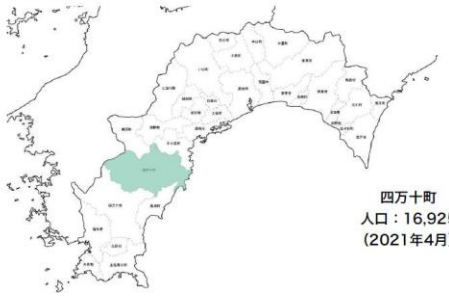
○文化的施設との連携
・施設利用者の想定

高知県
人口：697,062
（2021年4月）

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携
・施設利用者の想定

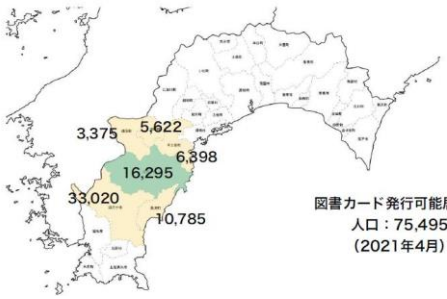


四万十町
人口：16,925
（2021年4月）

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携
・施設利用者の想定



図書カード発行可能居住地
人口：75,495
（2021年4月）

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携

・想定来館者数

① 図書カード発行可能地域の人口の15%を
シーダー層と仮定する。

75,495人 x 15% = 11,324人

② シーダー層が4週間に1度来館
（本の貸し出し期間2週間+延長可能2週間）すると仮定する。

年間予想来館者数：
11,324人 x 13回 = 14.7万 人/年

36

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携

近隣の同機能施設

37

Ⅱ 成果報告

③再生戦略の共有および実践支援業務

○文化的施設との連携 ・近隣の同機能施設

38

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携

・「四万十町文化的施設」の強み

・複合施設であり、図書館用途以外
（美術館機能、コミュニティ機能）の来館者が見込めること

・カフェ、寺、商店と隣接し、
行き来がしやすく、周辺に空き物件も見込めること

→従来図書館に来なかった層（＝まちのシーダー層）が
新たに来館することに注力する。

39

Ⅱ 成果報告

②再生戦略の策定に向けた情報収集

○文化的施設との連携

・シーダー層を意識した施設設計

40

Ⅱ 成果報告

④次年度社会実験の企画立案支援業務

＜10/29 現地会議にて提案したこと＞

施設スタッフの「まちのコンシェルジュ化」のための機会創出

→社会実験としてではなく、施設サービス計画の一環として
来年度以降継続的に取り組む

41

Ⅱ 成果報告

④次年度社会実験の企画立案支援業務

・「四万十食材 x 腕自慢シェフ マルシェ」（仮）

＜目的＞
食の生産地でありながら、同時に消費のまちでもある窪川
（＝「生産に囲まれた四万十の中心」）に
新規出店する可能性のある飲食店経営者を（おもに町外から）探す。

＜実行内容および効果＞
高知市内の飲食店を中心に、四万十町の食材を使ったメニュー開発
および仮出店の機会（マルシェイベント）を設け、
食材と顧客の可能性を体験し、実店舗の出店につなげる。
出店者、来場者、ともにアンケートを行う。

42

Ⅱ 成果報告

④次年度社会実験の企画立案支援業務

・「四万十食材 x 腕自慢シェフ マルシェ」（仮）

＜出店者へのアンケート＞
- 四万十食材を使った感想
- 当日の売上と客の反応
- 町内での出店への興味

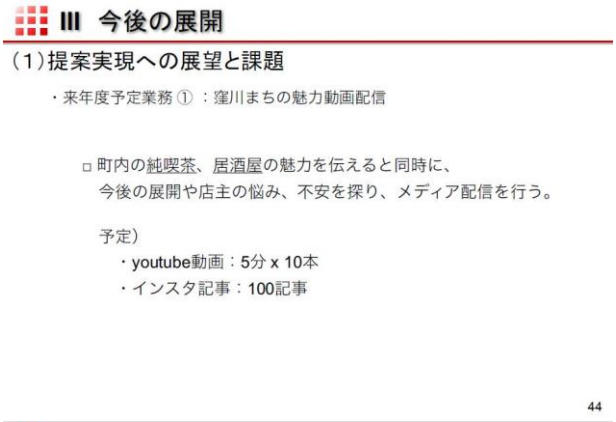
＜参加者へのアンケート＞
- 居住地域
- 当日の感想（味、値段、店主とのやりとり）
- 固定店となった場合に行く可能性

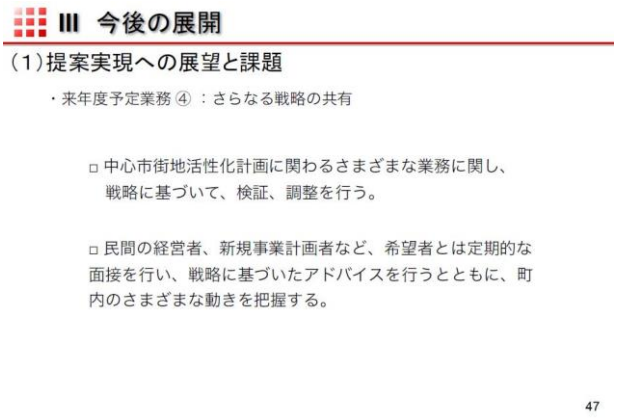
＜その後の展開＞

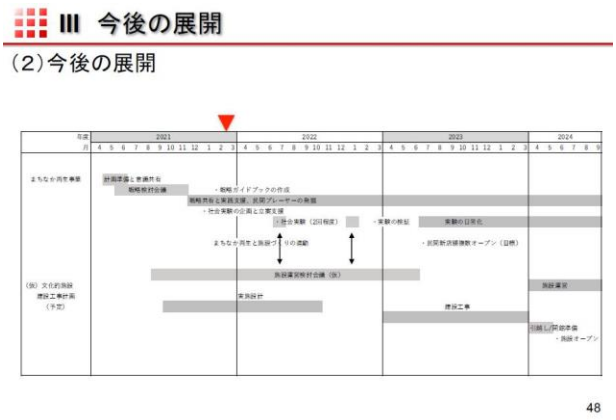
四万十町に興味をもった出店者に対しては、
「四万十町の食材を使った料理教室」
「既存飲食店舗へのメニュー開発協力」などを持ち掛けながら、
固定店開業に向け、空き店舗や有休不動産への誘致を働きかけていく。

→「生産に囲まれた四万十の中心」へ繋げていく

43







⑤現地会議及び実績報告会における委員からの講評

◆ 文化的施設の「文化」の定義

- 文化的施設には、図書館・美術館などの機能が実現されるとの予定であるが、今後の社会実験として実施を予定されているマルシェなどの「食」と、文化的施設の関連性についてイメージ像を描いてもらいたい。
- 文化という言葉に対して四万十町はどういうことを当てはめようとしているかが、非常に大事なことと思われる。非常に大事なことであるにも拘らず、現在の実績報告会における報告内容では未だはっきり定義できていないため、文化的施設と「食」が別々の話のように感じられてしまう。
- この町にとっての文化というものが具体的に定義され、新たに整備する文化的施設の中身にもっと「食」を絡めれば、ダイナミズムのようなものが生まれそうではある。例えば、図書館や美術館、と敢えて言わないようにしてしまえばいいかもしれない。それにより市民の人たちにとってこの公共施設が他人事として捉えなくなる気がする。「文化」を掲げる

のであれば、新たに採り上げた「食」と融合して欲しい印象をもつ。もし、融合が叶うのであれば、非常にこの街のブランディング、或いは、未来がすごくはっきり見えると思われる。みんながどう生きていけばいいか、がはっきり勇気づけられる気がするので、そこをぜひ頑張って欲しい。

◆ 集客数など精緻な定量的分析

- 現地会議での指摘を踏まえて、文化的施設の想定の来館数が設定されているが、来館数の設定見込みが強気な印象があり、調査が甘いのではないかと感じられる。この設定を誤ってしまうと、それを前提として事業参画した事業者においては、取り返しのつかないことになるので、ここはもうちょっとシビアに見て欲しい。
- 近隣の図書館施設の蔵書数等も確認いただいているが、シーダー層から見たその比較優位度も検討に入れ、魅力作りがしっかりできているのかどうか、もう一度これから計画作りで行って欲しい。

第３部　まちなか再生支援事業　総括

1　まちなか再生支援事業の実施上の留意点

「まちなか再生支援事業」は、当財団が、自治体とプロデューサーとの契約に要する経費を助成するとともに、多様な専門家によるアドバイザリーボードを組織し、助成対象自治体に助言することで、全国のモデルケースとなる事例を支援することを目的としている。現在のような助成事業として取組みを始めてから 10 年以上継続して実施している。

本事業の特徴は、徹底した現地主義にある。「まちなか再生支援アドバイザリーボード」は、最終回を除き、基本的に、事業の行われている現地に赴き、まちを歩き、地元自治体やプロデューサー等を交えて意見交換する形を採っている。各委員は、それぞれの専門に基づいたアドバイスを行ってきたが、それのみならず、“部外者”である立場を活かして、地元の利害に関係していると言い出しにくいような論点をも提示し、地元関係者の議論のきっかけをつくる役割も果たした。

このような事業を推進する中で、明らかになってきた成果と課題等について、アドバイザリーボード委員からの意見等をもとに、以下のように整理する。

■多様化する「まちなか」の再定義

- まちなか再生事業におけるまちなかの定義は、『第１部　１－１　まちなか再生支援事業の概要』に記載があるものの、まちなかに対する期待が多様化するなか、まちなかの定義を見直す時期にあるのではないか、との意見が委員より挙げられた。
- 多様化し続けるまちなかを、一義的な従来様式の価値観で定義することは難しい側面もある。今回の拠点整備を敷衍し、周辺のまちなか再生につなげるといった二つの事例から得られた示唆では、被助成団体側がまちなかの定義を行い、事業が終了後にまちなかの再定義をしてもらう、といったことも一案ではないかとの意見が委員から挙げられた。まちなか再生に結びつかない拠点整備をまちなか再生として捉えるのは論外あるものの、例えば、委員からの一つの意見として、にぎわいを求めないまちなかを定義し整備することで住民のニーズを満たすものであれば、それを以て再生と定義するなど、時代の変化に応じ、まちなか再生事業によって描く再生後の像をより柔軟に捉える前広なまちなか再生の定義も検討されるのではないかとも、示された。

■まちなか再生に向けた契機に応じたポイントの整理・分析

- 今年度の助成事業のうち、三豊市、四万十町では公共施設等の再整備に伴う新たなまちなかを創出する試みであり、佐久市、門真市では従来のまちなかの再生に取り組むなど、被助成団体においてまちなか再生に向けた取組み段階が異なる。
- まちなか再生に取り組むきっかけ（契機）は異なり、またその取り組みにはできるところから着実に始めていくスモールスタートでの中長期的な取組みが推奨されるなかで、各契機に応じたポイントを整理・分析し発信することでまちなか再生に取り組む自治体へ参考となることが期待されるであろう。

■アドバイザリーボード委員、自治体間の意見交換

- 今年度は昨年度と同様、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響から、現地会議は開催したものの、現地会議後の懇親会は開催を見送った。

- これまでは、オフィシャルの場では相談しづらいことについては現地会議の前後や懇親会にて、また、まちなか再生に向けた段階を先行する自治体からのアドバイスを受ける場として実績報告会があったものの、そのような機会を確保できなかった。
- 次年度以降も、当面はこのようなオフィシャルな場以外でのコミュニケーションを設ける機会が限定されることが見込まれるなか、現地会議や実績報告会のみならず、アドバイザリーボード委員や自治体間が交流、あるいは意見交換できる場を設定することで、有効な情報共有が期待されるであろう。

■過年度助成事業のフォローと事業化に向けた支援策等の助言

- 初年度の事業ではまちなか再生ビジョンを策定する、といったまちなか再生に向けた第一歩を支援したに過ぎず、助成事業終了後も着実に検討がなされているかが重要である。当事業では、助成後においても市町村に対し、経過報告を求めることができるとしており、引き続き事業の継続についてフォローアップを図っていく。
- まちなか再生ビジョンに基づいて事業の展開を実施するにあたり、自治体の自主財源だけで実施することが難しい場合も想定されることから、地域再生計画の活用など事業化に向けた支援策を助言することで、着実な事業実施を促進することが期待される。
- また、まちづくりの担い手の確保や維持は重要なポイントであることから、助成事業時に発掘した人材が現在も活躍しているか、その成功要因、失敗要因などについても調査することも有効であろう。

■プロデューサーの成長支援（まちなか再生のアプローチの共有など）

- 本助成事業では、当該分野での実績や経験、ノウハウを有する有識者を地域外からプロデューサーとして招聘し、プロデューサーがコーディネートを行いながらまちづくりの方向性を定める役割を担うケースが大半である。
- プロデューサーが如何に自治体をコーディネートするかが重要であり、まちなか再生の成功の可否を左右するのは、いわばプロデューサーの力量に委ねられる。
- 今年度の採択団体では本助成事業での経験を有するプロデューサーが担っていたが、今後は様々なプロデューサーの案件を採択することが見込まれることから、例えばこれまでの助成事業で経験した各プロデューサーがどのようなアプローチでまちなか再生に取り組まれてきたかを予め共有し、プロデューサーに必要とされる能力を習得できる人材育成プログラムを紹介したりするなど、成果を確実に享受するべく、本助成事業に携わったプロデューサーの着実な成長を支援するための仕組みの構築が今後期待される。

次年度以降のまちなか再生支援事業実施にあたっては、今年度の事業を通じて明らかになった課題を踏まえ、さらに今年度の取組みを充実、発展させていきたい。この「まちなか再生支援事業」では、今後もモデルとなる地域の支援を通じて、「まちなか」の新たな姿・役割、新たな再生手法等を提示し、全国各地でのまちなか再生の取組みに貢献できるよう努めていきたい。

参考資料

令和３年度　まちなか再生支援アドバイザリーボード委員　委員略歴

〈委員長〉

◎出口 敦　　東京大学大学院 新領域創成科学研究科 研究科長・教授

【主な経歴】

1984年3月　東京大学工学部都市工学科 卒業
1990年3月　東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程 修了（工学博士）
1990年4月　日本学術振興会・特別研究員
1993年4月　九州大学工学部建築学科・助教授
1997年9月～1998年 8月　マサチューセッツ工科大学・客員研究員
2006年1月　九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門・教授
2011年4月　東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻・教授
2017年4月　同大学大学院新領域創成科学研究科副研究科長、総長特任補佐に就任。
2021年4月　同大学大学院新領域創成科学研究科長に就任。 現在に至る。

【主な受賞歴】

1987年 IFHP（国際住宅連合）国際学生設計競技最優秀賞。2012年 日本建築学会教育賞（教育貢献）（「アジアの都市問題に取組む「ハビタット工学」教育プログラムの開発・実践・展開」、団体受賞）。2013年 グッドデザイン賞（UDCKプロデューサーとして）、2015年 グッドデザイン賞（西鉄柳川駅周辺整備のプロデューサーとして）。2015年 UDCK及び関連団体で緑の都市賞国土交通大臣賞。2015年度日本都市計画学会石川賞（「福岡天神におけるまちづくりガイドラインに基づくエリアマネジメント」、共同受賞）。2016年 西鉄柳川駅周辺整備にて団体（代表）で国土交通省都市景観大賞。2016年度日本都市計学会石川賞（「柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）による公・民・学連携の都市デザイン・マネジメント」、共同受賞）、2018年　土木学会デザイン賞（共同受賞）。2019年　日本都市計画学会計画設計賞（共同受賞）。

【主な著作】

『アジアの都市共生　21世紀の成長する都市を探求する』（編著、2005年）、『持続都市建築システム学シリーズ　循環建築・都市デザイン　－人間の感性と豊かさのデザイン－』（共著、2008年）、『都市美』（2005年、西村幸夫編著、共著）、『まちづくりデザインのプロセス』（共著、2004年）、『中心市街地再生と持続可能なまちづくり』（共著、2003年）、『ソサエティ 5.0 人間中心の超スマート社会』（共著、日立東大ラボ編著、2018年）、『ストリートデザイン・マネジメント 公共空間を活用する制度・組織・プロセス』（共編著、2019年）、『都市計画の構造転換　整・開・保からマネジメントまで』（共編著、日本都市計画学会編著、2021年）。

〈委員長代理〉

○小泉 雅生　　東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 建築学域 教授

【主な経歴】
1986年　東京大学大学院在学中にシーラカンスを共同設立
1988年　同大学院修士課程修了
2001年～ 東京都立大学大学院助教授
2005年　小泉アトリエ設立
2010年～ 東京都立大学大学院都市環境科学研究科建築学域教授，博士（工学）

【主な受賞歴】
2004年 「アシタノイエ」 第2回サステナブル住宅賞国土交通大臣賞受賞
2005年 「戸田市立芦原小学校」 平成20年日本建築士会連合会賞奨励賞
2009年 「象の鼻パーク/テラス」 第55回神奈川建築コンクール優秀賞受賞
2009年 「ENEOS創エネハウス」 2009年度グッドデザイン賞
2012年 「千葉市美浜文化ホール・美浜保健福祉センター」 第13回公共建築賞 優秀賞
2012年 「象の鼻パーク／テラス」 第22回AACA賞 優秀賞
2020年 「港南区総合庁舎」 第21回JIA環境建築賞 優秀賞

【主な著書】
『ハウジング・フィジックス・デザイン・スタディーズ』(INAX出版・2008)
『環境のイエ』(学芸出版社・2010)
『住宅の空間原論』(彰国社・2011・共著)
『LCCM住宅の設計手法ーデモンストレーション棟を事例として』(建築技術・2012・共著)
『住宅設計と環境デザイン』(オーム社・2015)
『環境建築私論』(建築技術・2021)

〈 委 員 〉（50音順）

○飯盛 義徳　　慶應義塾大学 SFC研究所所長／総合政策学部 教授

【主な経歴】

佐賀市生まれ。長崎県私立青雲高等学校卒業。1987年 上智大学文学部卒業後、松下電器産業株式会社勤務。1992年 慶應義塾大学大学院 経営管理研究科修士課程入学。1994年 同修了後、飯盛教材株式会社入社。1997年 同社常務取締役。2002年 慶應義塾大学大学院経営管理研究科博士課程入学。2005年 慶應義塾大学環境情報学部専任講師。2008年 同大学総合政策学部准教授、2014年教授、現在に至る。2015年 慶應義塾大学SFC研究所所長、2017年 総合政策学部学部長補佐、2021年慶應義塾大学SFC研究所所長に就任、現在に至る。

【主な兼職】

総務省地域力創造アドバイザー、国土交通省小笠原諸島振興開発審議会、高知県中山間地域活性化アドバイザー、藤沢市教育委員会委員などの委員を務める。

【主な著書】

・『元気村はこう創る』(編著、日本経済新聞出版社 2007年)
・『ケース・ブックIV 社会イノベータ』(単著、慶應義塾大学出版会、2009年)
・『社会イノベータへの招待 「変化をつくる人になる」』(分担執筆、慶應義塾大学出版会 2010年)
・『小学生のためのキャリア教育実践マニュアル』(~~編著~~、慶應義塾大学出版会 2011年)
・『創発経営のプラットフォーム』(分担執筆、日本経済新聞出版社 2011年)
・『慶應SFCの起業家たち』(編著、慶應義塾大学出版会 2013年)
・『地域づくりのプラットフォーム』(単著、学芸出版社 2015年)
・『場づくりから始める地域づくり』(編著、学芸出版社 2021年) など多数。

【専門分野】

プラットフォームデザイン、地域イノベーション、ファミリービジネスマネジメントなど

○今村 まゆみ　　観光まちづくりカウンセラー

【主な経歴】

1988年3月　早稲田大学教育学部卒業
1988年4月　株式会社リクルート入社
1989年10月　国内旅行情報誌「じゃらん」編集制作課配属
1997年10月　じゃらんガイドブック」編集長に。年間最大40タイトルの国内エリア別ガイドブックの編集人を務める。
2003年10月　同社を退職し、フリーランスで「街づくりアドバイザー」「エディター」として活動し、地域アドバイザーや講演・ワークショップを交えたセミナーを行っている。

東京都観光部派遣「青梅・奥多摩観光まちづくり推進事業」スーパーバイザー、中小企業庁「全国資源∞全国展開プロジェクト」調査派遣専門委員、経済産業省「地域におけるキーパーソン活用・支援に関する研究会」委員、総務省地域力創造アドバイザー、内閣官房地域活性化伝導師、成田空港成長戦略会議委員、沖縄県文化産業ビジネスモデル支援事業における事業選定及びハンズオン支援委員、国土交通省国土審議会計画推進部会　稼げる国土専門委員会などの委員を務める。

【専門分野】

①観光資源の活用および、情報発信に関するアドバイザー（エリアの強みを発掘し、ターゲットを明確にした上で、消費者視点に立った体験やサービス開発、特産品開発を行い、効果的なPR戦略を実施する）
②マスコミや消費者視点に立った、わかりやすい広告宣伝ツールの編集・制作
③商店街を中心とした、まちなか観光に関する取り組みおよび情報発信
④地域ブランドや情報発信に関する講演、セミナー、パネルディスカッション・コーディネーター

○角野 幸博　　関西学院大学 建築学部 学部長

【主な経歴】

1955年 京都府生まれ。

京都大学工学部建築学科卒業、同大学院修士課程修了、大阪大学大学院工学研究科博士後期課程修了。

(財)21世紀ひょうご創造協会研究員、福井工業大学講師、(株)電通、武庫川女子大学教授等を経て、2006年4月より関西学院大学総合政策学部教授、2021年4月より現職。

工学博士。一級建築士。

関西を中心に、都市再生や地域再生、ニュータウン再生等の調査研究、計画立案などに従事。大学と地域社会との連携事業にも多数関わっており、兵庫県丹波市の中心市街地で関学柏原スタジオを10年以上継続して運営。

【主な兼職】

公社)都市住宅学会関西支部長、国有財産近畿地方審議会委員、大阪市都市計画審議会会長等を歴任。現在も兵庫県まちづくり審議会会長、西宮市都市計画審議会会長、篠山市まちづくり審議会会長、(公財)都市活力研究所評議員、兵庫県立丹波の森公苑長、(公財)兵庫丹波の森協会理事、(公財)三木市生涯活躍のまち推進機構理事、(一財)大阪地域振興調査会理事等の公職多数。

【主な受賞歴】

兵庫県功労者表彰(2013年度)

都市計画法・建築基準法制定100周年記念国土交通大臣表彰(2019年度)

【主な著書】

『郊外の20世紀』(学芸出版社)、『近代日本の郊外住宅地』(鹿島出版会、共編)、『都心・まちなか・郊外の共生』(晃洋書房、共編、都市住宅学会著作賞受賞)、『都市のリデザイン』(学芸出版社、共著)、『都市再生・まちづくり学』(創元社、共著)、『災害対策全書③復旧・復興』(ぎょうせい、共著)他。

【専門分野】

都市計画、住環境計画、地域再生等

○坂井 文　　東京都市大学 東京都市大学 都市生活学部 教授

【主な経歴】

横浜国立大学工学部建築学科卒業。一級建築士。

ハーバード大学デザイン大学院ランドスケープ・アーキテクチャー修士修了。

ロンドン大学PhD。

JR東日本にて駅ビル開発や駅施設設計にかかわる。修士終了後、ボストンのササキ・アソシエイツにて米国の大学キャンパスや都市公園の計画設計を担当。オックスフォード大学、UCLA等で客員研究員。国土交通省、内閣府、スポーツ庁等の審議会や検討会、東京都、東京23区、横浜市等の都市計画、景観・公園緑地、まちづくり等に関わる審議会、委員会等の委員。建築学会理事、都市計画学会理事等の学会活動。北海道大学工学部建築都市コース准教授を経て現職。

【主な著書】

＜主な著書＞

著書:『イギリスとアメリカの公共空間マネジメント』(学芸出版、2021年)

『英国CABEと都市景観・建築デザイン』(鹿島出版会、2014年)等

論文:「イギリスにおける都市開発にともなう公的貢献制度の変遷と運用実態:106条計画協定に着目して」(日本建築学会計画系論文集82巻739号)、「ロンドン市のインクルーシブ・デザイン:ロンドンオリンピック会場整備に着目して」(日本建築学会計画系論文集80巻709号)、“Re-assessing London’s squares : The development of preservation policy 1880-1931” (Town Planning Review vol.82 no.6)等

【専門分野】

公園緑地、景観、ランドスケープ、建築

○田中 雄章　　総務省 地域力創造グループ 地域振興室長

【主な経歴】

平成10年 4月～　自治省入省　財政局交付税課
8月～　山梨県総務部市町村課
平成13年 4月～　総務省自治行政局自治政策課地域情報政策室
平成14年11月～　総務省自治財政局調整課
平成16年 4月～　新潟県福祉保健部障害福祉課長
11月～　新潟県総務部財政課参事
平成17年 2月～　新潟県総合政策部企画課参事
3月～　（財）新潟県中越大震災復興基金事務局長
4月～　新潟県総合政策部地域政策課長
平成18年 4月～　新潟県総務管理部財政課長
平成19年 4月～　総務省総合通信基盤局電気通信事業部データ通信課課長補佐
平成20年 4月～　茨城県大子町副町長
平成22年 4月～　総務省自治行政局市町村体制整備課行政経営支援室課長補佐
9月～　総務省大臣官房秘書課秘書専門官
平成23年 9月～　総務省自治行政局地域自立応援課課長補佐
平成24年 4月～　総務省自治財政局調整課課長補佐
平成25年 7月～　総務省自治財政局調整課理事官
平成26年 4月～　福岡県北九州市総務企画局政策部長
平成28年 4月～　福岡県北九州市財政局長
平成30年 7月～　総務省消防庁国民保護・防災部防災課防災情報室長
令和元年 7月～　内閣官房内閣参事官
令和 3年 8月～　現職

○西村　浩　　株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役

【主な経歴】

1967年 佐賀県生まれ/1991年 東京大学工学部土木工学科卒業/1993年 東京大学大学院工学系研究科修士課程修了後、設計事務所勤務を経て、1999年 株式会社ワークヴィジョンズ(東京都品川区)設立

現在 株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役、オン・ザ・ルーフ株式会社 代表取締役、呉服元町ストリートマーケット 取締役、マチノシゴトバCOTOCO215代表、エンジニア・アーキテクト協会 副会長、東京藝術大学美術学部デザイン科 非常勤講師

【主な取り組み】

土木出身ながら建築の世界で独立し、現在は、建築・リノベーション・土木分野のデザインに加えて、全国各地の都市再生戦略の立案にも取り組む。2014年には自身の出身地である佐賀市の呉服元町に同社佐賀オフィス兼シェアオフィス「COTOCO215」を構え、以降、設計のみならず、自らが事業主として2017年に約10年間シャッターが閉まっていた空きビルをリノベーションによって再生・活用した「ON THE ROOFビルディング」をオープン。2020年には同エリアにベーグル専門店「MOMs' Bagel」をオープンするなど、マイクロデベロッパーとしても佐賀のまちづくりにも取り組み、令和3年度土地活用モデル大賞の最高賞である国土交通大臣賞を受賞

そのほか、主な計画・作品に、大分都心南北軸構想、佐賀市街なか再生計画、函館市中心市街地トータルデザイン、岩見沢複合駅舎、佐賀「わいわい!!コンテナ」、糸魚川駅北広場キターレ、福島県石川町文教福祉複合施設モトガッコ、神水公衆浴場など。日本建築学会賞(作品)、日本空間デザイン賞2021 KUKAN OF THE YEAR、土木学会デザイン賞、BCS賞、ブルネル賞、アルカシア建築賞、公共建築賞 他多数受賞。2009年に竣工した、北海道岩見沢市の「岩見沢複合駅舎」は、2009年度グッドデザイン賞大賞を受賞。

【専門分野】

土木・建築・リノベーション・都市計画・まちづくり

○服部 年明　　有限会社リテイルウォーク 代表取締役

【主な経歴】

1964年 三重県立四日市農芸高校卒業、㈱岡田屋（現イオン㈱）入社。食品スーパーマーケット事業創業を担当。全国各地の百貨店、スーパーとの提携による新店開設と運営指導に就く。

1975年 信州ジャスコ㈱出向、県下の百貨店、食品スーパーと提携し、新店開設と店舗のSC化に取り組む。

1985年 常務取締役、食品商品部、店舗開発担当兼スーパーマーケット、（株）ニシナ社長

1999年 イオンと合併 イオン（株）参与 グループ企業管理本部

2000年1月 イオン勇退

2000年3月 （有）リテイルウォーク設立、商業施設開発、運営と商業経営研究所（コンサルタント）を事業とする。同年11月上田市にオープンモールSC開設、運営（現在）

2002年 長野市中心市街地活性化タウンマネージャー就任（5年間）

2009年 （株）全国商店街支援センター取締役（現）

2017年 内閣府地域活性化伝道師（現）・中小機構中心市街地活性化アドバイザー、復興支援アドバイザー

地域総合整備財団（ふるさと財団）まちなか再生アドバイザリーボード委員（現）

【主な取組み】

① 2002年2月から5年間、長野市長、商工会議所会頭の要請を受け長野市中心市街地活性化タウンマネージャー就任。冬期オリンピック開催2年後、大型GMS店、百貨店が相次ぐ撤退により空洞化した中心市街地中央通り、善光寺門前の再生に取り組む。官民連携による「住・職・福・学・商・憩・観」の各種機能をまちなかに誘導し、大型店に頼らない生活者視点のまちづくりを提案し実行。

② 2007年から3年間上越市中心市街地活性化協議会、まちづくり上越のタウンマネージャーを務め、大型店が相次ぎ撤退した高田地区中心市街地の活性化に取り組む。その後中心市街地活性化アドバイザーとして上越、鳥取市、豊田市等7市の中心市街地活性化アドバイザーとして活性化事業に取り組む。

③ 2009年中小企業庁、全国商店街振興組合からの要請を受け、全国商店街支援センターの設立に従事、取締役センター長に就く。1年後センター長を後任委ね、取締役商店街指導担当に10年間専任する。その後非常勤取締役となる。（現）

④ 2017年より内閣府地域活性化伝道師として、静岡県焼津市の中心市街地活性化協議会のアドバイザーを3年間務める。同時に各地の市の要請を受け商店街活性化等に取り組む。

【専門分野】

商業施設開発・運営、小売商業経営

○馬場 正尊　　株式会社オープン・エー 代表取締役、東京Ｒ不動産 ディレクター

【主な経歴】

佐賀県生まれ

1994年　早稲田大学大学院建築学科修了／博報堂入社

1998年　早稲田大学博士課程／雑誌『A』編集長

2003年　Open A を設立し建築設計、都市計画、執筆などを行う／都市の空地を発見するサイト「東京R不動産」を開始

2009年　東北芸術工科大学准教授

2016年　東北芸術工科大学教授

【主な取り組み】

[設計・プロモーション]

2008年　無印良品+ReBITA

2009年　小舟町プロジェクト　商品企画・設計監理・募集PR

2010年　産経新聞社旧印刷工場TABLOID　設計・ディレクション

2012年　観月橋団地再生計画　商品企画・設計・募集PR

2013年　道頓堀角座

2017年　SHIBAMATA FU-TEN

2017年　Train Hostel 北斗星

2017年　Under Construction

2017年　ザ・パークレックス平河町

[まちづくり]

2012年4月-　佐賀県佐賀市中心市街地の空き店舗活用に関わる改修指導、使用イメージの助言、使用者の募集プロモーション指導

2011年7月-2012年3月　東京都中央区における観光に関わる情報発信や観光拠点の効果的な活用について助言

2016年　佐賀県嬉野市エリアリノベーション事業

2016年　埼玉県川越市エリアリノベーション事業

【主な著書】

2013年　『Re PUBLIC公共空間のリノベーション』(学芸出版)

2015年　『PUBLIC DESIGN新しい公共空間のつくりかた』（学芸出版）

2016年　『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』(学芸出版)

【専門分野】

建築設計・プロモーション

○古田 大泉　　ＪＩＳＳＥＮ．ＣＯ 代表

【主な兼職】

株式会社 湯のまち城崎 取締役 （山陰但馬・城崎温泉まち会社）

（独法）中小企業基盤整備機構（中小機構） 中心市街地活性化（協議会等）専門アドバイザー

【主な経歴】

1994年 立命館大学 産業社会学部都市生活コース卒

1994年 岩手三陸・（社）岩泉町産業開発公社事務局次長代理就任。経営・業務改革プロジェクト担当。「地域の自立経営」「観光資源の開発」をテーマにした村おこし型第三セクターの経営立て直し、商品開発、道の駅テナント開発などの業務を担当

1998年 株式会社コム計画研究所にて研究員に就く。自治体計画づくりや活性化計画づくりに従事。自治体総合計画、阪神淡路大震災・復興計画関連、中心市街地活性化関連計画立案などを担当。

2001年 同志社大学大学院 総合政策科学研究科修了

2001年 神戸・新開地まちづくりNPO・事務局長に就任。10年間、タウンマネジャー職を務める。震災復興後の再生まちづくりをトータルプロデュース＆マネジメント。誰もが神戸の中で見放しかけていた商業地区を、一時期は「B面の神戸」として再生するほど集客交流人口の大幅増（通行量・年間100万人以上）に貢献。日本における実践的なタウンマネジャー職の先駆けとなる。

上記在籍時に、立命館大学大学院、同志社大学等で非常勤講師。滋賀・草津市の中心市街地活性化のプランニング、組織づくり、事業開発のアドバイザーを兼任。

現在、神戸湊川地区、山陰但馬・城崎温泉地区、沖縄・石垣市中心市街地地区にてトータルプランナー＆活性化コーディネーターを務める。

中小機構等の中心市街地活性化アドバイザー派遣、まち再生セミナー講師派遣等多数。

○政所 利子　　株式会社玄 代表取締役

【主な経歴】

東京都生れ。跡見学園短期大学卒業。
PR誌「メイト」編集長、コスチュームデザイナー（クリスチャン・ディオール）、プロダクトデザイナー、空間計画及び環境計画プランナー等を経て、1988年株式会社 玄を設立。東京、浅草「六区街の再生」等首都圏内、まちづくり・総合計画・環境設計・計画及び設計業務をはじめ、全国市町村における各種地域産業振興、商工業活性化策、事業経営戦略、地域ブランド等の研究・調査が主要業務。
1996年　財団法人北区勤労者サービスセンター理事に就任（2012年3月迄）
1998年　東京都台東区に産業博物館開館。日本おやつ学会会長
2001年　立教大学大学院観光学研究科講師（2004年3月迄）
2005年　東北文化学園大学客員教授（2006年03月迄）、経済産業省産業構造審議会委員、
　　国土交通省中心市街地活性化アドバイザー
2007年　内閣府地域活性化伝道師、第29次地方制度調査会委員（内閣府）
2008年　VISIT JAPAN 大使
2009年　観光行政（管理者）研修会講師（国土交通省観光庁）
2011年　平成23年度地域づくり総務大臣表彰式シンポジウムコーディネーター（総務省）
2012年　一般財団法人 東京広域勤労者サービスセンター評議員
　　農林水産省(伊)スローフード展出展総合プロデューサー
2013年　一般財団法人 ロングステイ財団理事
　　東京大学東大まちづくり大学院講師、明治大学政治経済学部講師
2015年　ミラノ国際博覧会世界農業遺産アドバイザー日本館サポーター（農林水産省／経済産業省／JETRO）
　　跡見学園女子大学観光コミュニティ学部観光デザイン学科、コミュニティ学科 兼任教員（2020年3月迄）
2016年　株式会社 新しい村 取締役

【主な著書】

『地域ブランド戦略における自治体の役割』（東京都市町村職員研修所／論集「翔」）、
『「創業塾」女性起業家向けセミナー』（セミナーテキスト／東京都商工会連合会）、
『景観再考−景観からのゆたかな人間環境づくり宣言』（共著/日本建築学会 編集） 他

【専門分野】

地域ブランド開発、景観デザイン、コミュニティデザイン、ソーシャルビジネス／コンサルタント

○水谷 未起　　一般社団法人讃岐ライフスタイル研究所 専務理事

【主な経歴】

1987年3月　県立神戸高校　卒業
1992年3月　早稲田大学第一文学部　卒業
1992年4月　株式会社パルコ入社
　　PARCO池袋店・渋谷店などでテナントリーシング、プロモーション、マーケティング等を担当
2006年3月　株式会社パルコ退社
2006年9月　株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク入社
　　高松丸亀町まちづくり株式会社にゼネラルマネージャーとして出向
2010年9月　株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク退社
2010年9月　一般社団法人　讃岐ライフスタイル研究所を設立、専務理事に就任
2010年12月　高松丸亀町に地域の生活文化を発信する複合店舗「まちのシューレ963」企画・立上げ
　　ゼネラルマネージャーを兼任
2020年6月　丸亀市猪熊弦一郎現代美術館内に「カフェミモカ」を開業　マネージャーを兼務
　　現在に至る

令和３年度まちなか再生支援事業　報告書

発行日　令和４年３月

発　行　一般財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

〒　102-0083

東京都千代田区麹町4-8-1　麹町クリスタルシティ東館12階

電話　03-3263-5758

URL　https://www.furusato-zaidan.or.jp/

「まちなか再生支援事業」は一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて実施されました