

令和２年度まちなか再生支援事業 報告書

令和３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 地域資源の利活用	14
2－4 まちなか再生の担い手の発掘・育成	16
2－5 まちなか再生ビジョンの策定	18
2－6 行政が果たす役割	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	21
第2部 各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細	23
1 令和2年度の助成対象事業の概要	24
1－1 江津市	24
1－2 津山市	35
1－3 雲仙市	47
1－4 肝付町	61
第3部 まちなか再生支援事業 総括	73
1 まちなか再生支援事業の実施上の留意点	74
参考資料	76
令和2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	77

はじめに

令和2年度の本事業は、コロナ禍での数々の困難のなか進められたが、関係者の方々のご尽力で4自治体での事業を無事に実施することができ、またオンラインを通じた新たな参加方法の体現を通じて、その可能性と課題がより明確になるなど、本事業にとっても特筆すべき年となった。

一般に、まちづくりの過程では、地域の住民やステークホルダーの方々との様々な場面での対話や情報共有が重要であることは言うまでもないが、オンライン（リモート会議）が各地に急速に普及し、まちづくりの様々な場面における参加の方法を変化させつつある。参加形態の変化に加え、参加者の幅を広げる効果ももたらし、まちなか再生においても、これまで参加したことのないような地域外の方々の参加がオンラインを通じて容易となる効果も期待できることが分かった。地方のまちなかが、世界中と一気に繋がっていく時代がすぐそこまで来ている予兆を感じさせる年でもあった。

一方、コロナ禍で従来のまちづくり活動が著しく制限される中、各事業対象地ではそれぞれ工夫を凝らして厳しい状況に対応されており、事業全体を組み立て直し、調整の指揮を執るプロデューサーの役割の重要性を改めて強く認識することとなった。

本事業もまちなか再生のプロデューサー方式を採用して久しいが、その方法は採択事業でプロデューサー役を務める専門家独自のまちなか再生の方法論に大きく依存することとなる。プロデューサーの役割が重要な事業であるが、そもそも、まちなか再生事業になぜ外部のプロデューサーが必要とされるのだろうか、という原点を再確認する議論も当委員会において行われ、本報告書にも改めて整理して頂いた。

まちなか再生におけるプロデューサーは、まちなか再生事業自体が持つ多面性ゆえに必要とされる役割とも言える。本事業の対象になる「まちなか」は、その多くが近世から近代化の過程において地域の中心地として繁栄した地域であり、その後の産業構造の変化や社会経済情勢の変化の中で人口減少や空洞化を経験してきた地域である。換言すれば、地域独特のまちなみ景観といった環境資源、伝統工芸や祭事などの文化資源を保持しながら、極めて高質で魅力的な資源が取り残された状態で経済活動が停滞傾向にある地域であり、その再生の意味するところは、数十年前の状態を再現することではなく、現代の社会経済情勢に適応させるように再編することにある。しかしながら、歴史的・社会的背景も地理的条件も異なる個々のまちなかの再生については、その目指す目標の立て方や目標を実現させる方法に未だ模範解答がない。更地に新規にニュータウン開発を行うような白地からスタートするまちづくりはある程度定式化された方法論があるのに対し、事例集はあっても、如何なるまちなかにも応用可能なマニュアルや教科書はない。

先に述べたまちなか再生事業の多面性と資源の再編とは、時代に取り残され、その魅力を失いかけている環境資源や文化資源を再発掘し、どう活かすかという側面に加え、さらにまちづくりの担い手となる人的資源の発掘（すなわち人材育成）という側面を含めた多岐にわたる取組みを組合せることを意味する。実際には、域内外の情勢を見据え、広域的な観点からの相対的な地域の強みを見極めて戦略を考え、段階的に事業を実行へ移す道筋をつけ、行政、民間事業者、住民等の多様なステークホルダーを繋ぐことをもってまちなか再生の初期段階が成立する。

加えて、まちなかには居住以外の営みが存続することで、まちなかとして機能することから、経済活動が停滞傾向にある地域で新たな営みを事業（ビジネス）として駆動させることも求められる。このように、その多面性ゆえに、国の補助金や交付金を拠り所とする行政主導だけでも立ちいかず、それぞれの地域社会に相応しい公民連携の体制づくりも、まちなか再生の実効性と継続性の観点から

も極めて重要である。

こうしてまちなか再生の多面性に係る取組みを単年度ですべて実施することは極めて困難であり、仮に手際よく全てを実施できたとしても、まちづくりの継続性の観点からみると必ずしも成功したとは言えないかもしれない。適切な期間を設定して取り組む戦略を持ち、その後数年間を含めた複数年度の計画の中で本事業年度を明確に位置づけ、目標を立てて関係者で時間をかけて取り組むことも重要である。

本事業は原則として単年度事業であるが、約1年弱の期間で今後の進む方向性の道筋をつけていけるかが、この1年間を意義ある期間とできるかどうかのカギを握るとも言える。プロデューサーを中心とする本事業の実施の成否が評価されるのは、恐らく数年から10年先であるとも言える。コロナ禍の中で実施された本事業は、プロデューサー方式による本事業の意義と評価の難しさを再認識することともなった。今年度を実施された事業の今後の行く末に期待したい。

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たい。

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	<pre> graph TD subgraph City [＜市町村＞] M1(まちづくり会社) M2(住民) M3(産業) M4(金融) end subgraph Team [＜まちなか再生専門家チーム＞] P(まちなか再生プロデューサー) S(まちなか再生専門家) end City <--> 連携 Team Team -- 成果報告 --> City City -- "申請・報告書の提出" --> F[＜ふるさと財団＞] F -- "審査・助成金の交付" --> City F -- "アドバイス依頼" --> B[＜アドバイザリーボード＞] B -- "助言" --> Team </pre>
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2年度まちなか再生支援事業対象事業

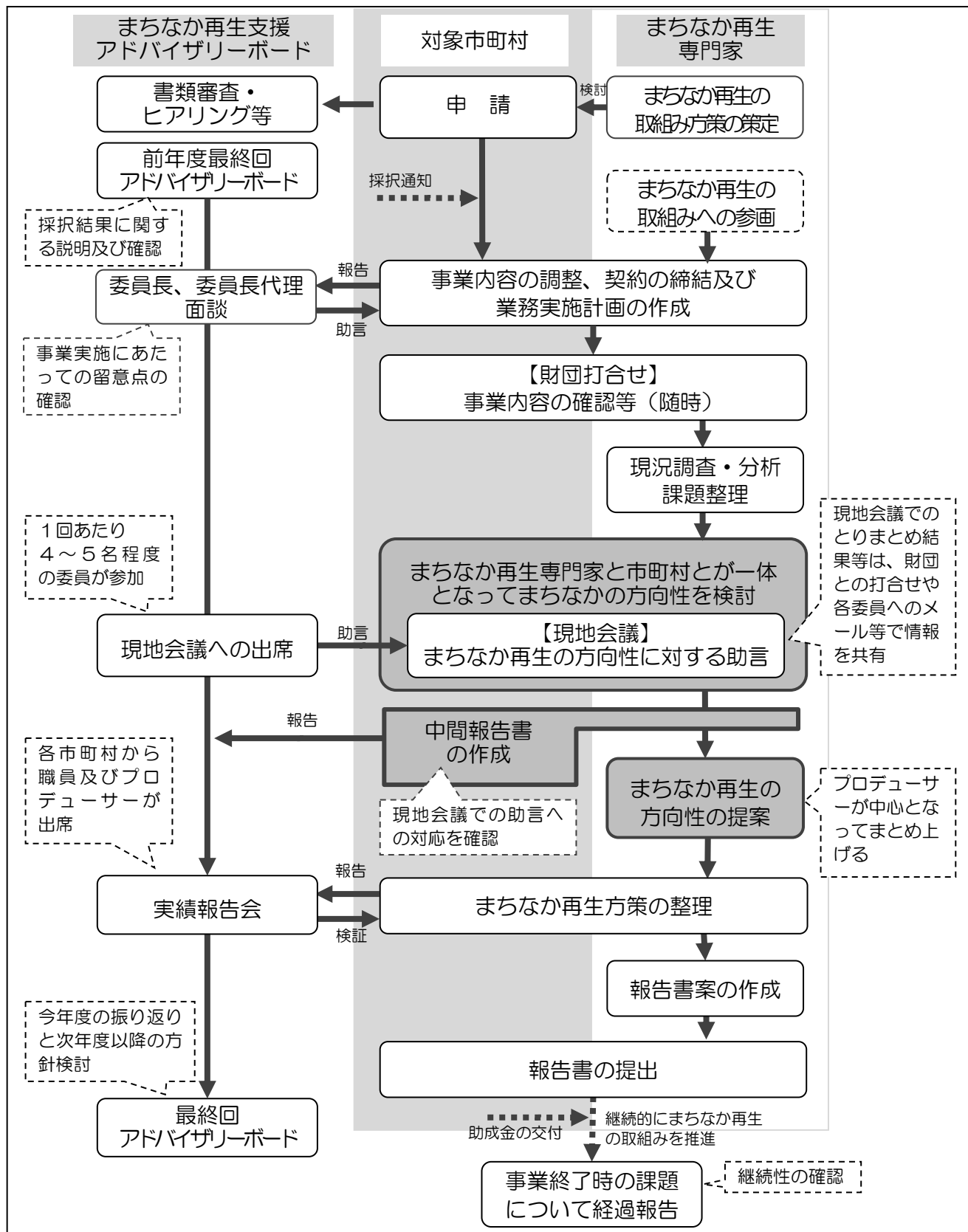
(市町村コード順)

市町村名	プロデューサー名	事業概要
島根県 江津市 (有福温泉 エリア)	株式会社Catalyst 代表取締役 高野 由之 氏	対象地区は、山陰の伊香保とも称された有福温泉を有し、1350年の歴史ある温泉地で全盛期には旅館が20軒以上も軒を連ねる山陰有数の温泉地であった。しかし、旅行市場の主流が団体旅行から個人旅行へ変化する中、現時点で営業している旅館は2軒のみとなっており、入込み客数も近年ピーク時の半分まで減少している。 本市の主要な観光地である有福温泉の衰退は、本市の交流人口の確保はもとより、地域経済にも大きな影を落としており、温泉地の再生は本市の喫緊の課題となっている。 本事業は、有福温泉を一過性の観光地から、温泉を楽しみながら中長期に滞在できるエリア、滞在したくなるエリアへ転換するべく、空き家等を活用しながらエリア内の機能を計画的かつ効果的に分置するため、有福温泉再生ビジョンを策定するとともに、フィージビリティ調査や空き家等の遊休不動産を運用するまちづくり会社による事業再生プランの策定に取り組む。
岡山県 津山市 (城下地区及び 中心商店街)	株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村 浩 氏	対象地区は、1604年の津山城の築城と同時に形成された城下町が基礎となっており、数多くの歴史的・文化的資源が残っているほか、行政、商業、金融、歴史・文化、観光施設などの多くの都市機能が集積し、本市の顔となるエリアである。しかし、人口減少や高齢化の進行、空き店舗の増加による商業機能の低下によって、賑わいが喪失し空洞化が進んできた。 本事業は、老朽化に伴い移転した「津山国際ホテル跡地」や「森本慶三記念館」など城下地区一帯のうち、「津山国際ホテル跡地」にて公共空間整備に向けた空間利活用社会実験を実施し、一時的な「非日常」をつくるイベントとは異なる「持続的な日常」を目指した実証を行い、実施計画の検討、効果測定方法、検証結果の分析等を行うとともに、まちづくり関係者やデザインミーティングを通して発掘したプレーヤー(首都圏在住の津山出身者を含む)を核として社会実験の企画・実施計画の作成・運営を行い、整備後の公民連携による維持管理・運営を担える組織づくりにつなげていく。

市町村名	プロデューサー名	事業概要
長崎県 雲仙市 (国見町多比良・ 神代地区)	一般社団法人 地域観光研究所 代表理事 坂元 英俊 氏	対象地区は、国見町の賑わいを象徴する「多比良・神代地区」であり、大正から昭和初期に建設された商店や建築物が風情を醸し出し、また、多比良・神代地区の有志が主体となり毎年9月23日には「くにみの日」のイベントを開催しているが、人口減少や郊外型大型店舗の進出などにより、地域の賑わいが影を潜め、空き店舗が顕在化している。近年の観光地は、増加している移動型観光スタイルへの対応も求められているが、本市の観光を浮揚させるためにも、豊富な資源を有する本区域の活性化は急務となっている。 昨年度に地区の有志団体によるまちづくり団体の形成を行ったことから、本事業では、地域にお金を落とす仕組み作りに注力し、各商店の売り上げ向上に向けた取組を行う。 その為に、各商店でのポップ作成のほか、サイクリングコースを拡充し、ランニングや散歩コースに活用し、作成したコースに各商店を通るように設定し、休憩してもらい購買に繋がるような仕掛けを行う。
鹿児島県 肝付町 (新富地区)	東京大学 生産技術研究所 准教授 川添 善行 氏 / 株式会社九州経済研究所	対象地区は、役場、国の出先機関、小学校等の公的施設に加え、銀行や信金、郵便局等の金融機関、医療施設、商店街が在るなど、町内の生活関連施設が集積する地域となっている。また、周辺には武家屋敷が立ち並ぶ美しい景観を残しており、町の歴史においても重要な役割を担った地域となっている。しかし、人口減少に伴い、空き家や空き店舗が増加し、一部の金融機関では常設から移動店舗車に移行するなど、地域の生活機能が弱まってきているほか、商店街は、飲食施設が所々に残るものの、買い物施設の多くは閉店しており 日中の人通りも少なく、賑わいが喪失している。 本事業は、若手事業者を中心に「まちづくりに意欲的な担い手」を発掘、確保するとともに、担い手の「想い」をベースに、ビジネス的な視点も加味した継続性の高い「まちづくりの取組み」について、内容を協議し、企画立案していく。また、企画立案に基づき、具体的な行動計画「アクションプラン」を策定するとともに、アクションプランの実践に向けた体制を組成する。

(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、適時修正することが必要である。

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ーボード」を設置した。委員構成は以下のとおり。

＜令和２年度 まちなか再生支援アドバイザーボード委員＞※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
	勝目 康	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 総合政策学部 教授
	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	有限会社リテイルワーク 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 篤司	J I S S E N. C O 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２年度のまちなか再生支援アドバイザーボードは、計５回の委員会及び実績報告会を開催し、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	コロナの影響により中止		助成対象事業への助言
第１回委員会	令和２年10月13日	肝付町（現地会議）	現地視察・意見交換
第２回委員会	令和２年10月26日	江津市（現地会議）	現地視察・意見交換
第３回委員会	令和２年12月１日	雲仙市（現地会議）	現地視察・意見交換
実績報告会	令和３年２月16日	オンライン会議	事業成果報告・意見交換
最終委員会 （第４回委員会）	令和３年３月５日	オンライン会議	総括

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3年2月16日に実施した実績報告会におけるアドバイザーボード委員の発言要旨を基に、まちなか再生に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、助成市町村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れ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 地域資源の利活用
- 2-4 まちなか再生の担い手の発掘・育成
- 2-5 まちなか再生ビジョンの策定
- 2-6 行政が果たす役割
- 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。

過去の報告書にあるとおり、対象区域の特性に応じて、「まちなか」の定義は従来から認識されているものと変化、多様化しつつあるが、今年度の助成対象となった4団体でも大きく特徴が異なる。

津山市では、市内の中心にある津山城前の空き地を基点とした区域を、雲仙市では距離の離れた2つの区域の取組みを融合しながらまちなか再生に取り組んでいる。また、江津市では市の中心地では無いもののかつては温泉客で賑わいのあった区域の再生に、肝付町では中心地にあるもののまちなかの拠点の無い様々な特徴を有する区域のまちなか再生に取り組んでいる。

こうした区域の特徴に応じて、プロデューサーが様々な工夫を行いながらまちなか再生に取り組んでおり、以降に全国の各地域でも有効と思われる事項を示す。

「まちなか再生支援事業」は、事業支援の対象区域を設定し、当該区域が有する地域資源を最大限に活用した、まちなか再生に向けたビジョンを作成し、まちなか再生に取り組む担い手を発掘・育成を行いつつ、各々の事業の担い手が同じ方向を目指しながら、まちなか再生に向けて着実に取り組むことを期待し、まちなか再生が急務である自治体への支援を優先的に実施している。



こうしたまちなか再生へのアプローチを踏まえつつ、本報告書では「プロデューサーの役割」、「地域資源の利活用」、「まちなか再生の担い手の発掘・育成」、「まちなか再生ビジョンの策定」、および「行政が果たす役割」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纏めている。

なお、今年度の事業の実施に際しては、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ながらも、各プロデューサーが創意工夫の下に推進した。

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」として纏めている。

2-2 プロデューサーの役割

「まちなか再生事業」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、具体的かつ実務的ノウハウ等を有する専門家であるプロデューサーの支援を受けながら、まちなか再生に取り組む団体を支援する事業である。

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 まちなか再生からまち再生への変化を踏まえた事業推進

- ・ 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つれ、従来の考え方で「まちなか」を再生することが難しい段階に来てしまっている市町村も少なくない。また、そもそも「まちなか」が存在しない、あるいは存在しないに近い市町村も存在している。
- ・ 「まちなか」が従来のように消費者や周辺の生活者にとって重要性が低くなりつつあるなかで、プロデューサーにおいては、「まちなか再生」に限定せず、まちの資源を活用してまち全体を再生する「まち再生」を図る取り組みが主流となりつつあり、今年度の 4 つの助成対象地域でも同様な傾向となっている。
- ・ 津山市では、ホテル跡地を対象に社会実験を行いながら新たなまちの拠点のあり方について検討を進めるとともに、周辺エリアの商店街などとの回遊性を高めながらまち再生に向けた事業を推進している。江津市では、有福温泉の再生に際し、小学校跡地など周辺エリアが保有する地域資源を最大限に活用しながらまち再生に取り組んでいる。雲仙市では、距離の離れた多比良・神代という 2 地区を対象に地域資源の一つであるまちづくり人材と連携しながら一体的なまち再生に取り組んでいる。また肝付町では、従来のまちなかと位置付けられた商店街のほか、周辺の歴史的景観が残存しているエリアと連携を図りながら、住民及び周辺住民からの誘客を図るまちなか再生に取り組んでいる。

② プロデュース・コーディネート能力の発揮

- ・ 「まちなか再生」から「まち再生」への変化に伴い、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、重視される専門性が変化している。
- ・ 従来の「まちなか再生」においては、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。まちなか再生事業では、事業の立ち上げを支援する場合が多いことから、プロデューサーには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、「まち再生」においては大規模な都市開発といったハード面からの取組みのみならず、まちの資源を活用したソフト面を活用しながら、どこかに狙いを定め、そこをプロデュースしながら、そこを拠点に事業を波及・拡散を促すことが望まれている。そのため、「まち再生」に取り組む市町村においては、事業プロデュース及びコーディネート能力に長けたプロデューサーが求められる。
- ・ 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』においては 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「事業プロデュース」や「コーディネート」に係る専門性を活か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

② 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、当該再生プランの作成を以て一定の役割が終了するところ、「まち再生」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、プロデューサーにおいては、まち再生の当事者として、また対象地域が自立的かつ持続的にまち再生に取り組むためにまちづくりの担い手を発掘し、伴走、育成、継承を図るなど、中期的な関与を継続することが求められる。

今年度の助成対象事業である 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、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 地域資源の利活用

「まちなか」再生から「まち」全体の再生に向けて、対象区域は当然ながら、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進めることが求められる。

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 <u>自然資源</u> や史跡、施設などの <u>物理資源</u> など
しごと	…	まちの成長を支えている <u>産業資源</u>
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 <u>人的資源</u>

こうした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上で工夫、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) これまでの弱みを強みに転換

- 地域の弱みであった部分を、あえて強みに転換を図ることで、事業やプロモーション効果が高まる可能性がある。
- 江津市においては、「東京から一番遠いまち」というキャッチコピーがあるが、委員からは一般的な観光客のように早く気軽に行くことを求めている人たちではなく、できるだけ日常から離れてじっくりゆっくり長期で過ごしたいと希望する人たちから選ばれる状況をどう作るのかによって、他地域との差別化が図れるのではないかと、といった示唆がなされた。
- 肝付町においては、農業や畜産業が盛んではあるものの全国的な知名度は低く、また鹿児島県の名産である焼酎を製造している酒造も存在していない。そこで、県内の様々な焼酎を取り扱い、かつ町内で生産された食材を活用した料理を提供する「焼酎ラボ&レストラン」の事業構想を立案している。

(2) 新しい生活様式に応じた地域資源の利活用

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、新しい生活様式に伴う働き方改革やワーケーションなどの高まりを見据えて、地域資源の利活用の検討がなされた。
- 江津市においては、多くの観光地で「滞在型」「ワーケーション」ニーズの囲い込みに向けた施策が展開されるなか、対象区域の地域資源である温泉のほか、周辺地域に存在する小学校跡地や自然資源などと連携を図りながら、有福ならではの「生活」や「教育」にスポットを当て、差別化を図ることを目指している。
- 津山市においては、ウィズコロナ、アフターコロナにおける魅力的な津山暮らしの提案を行うべく、「日常」をテーマとして設定し、旧国際ホテル跡地を活用しながら日常の空間として活用していただくことを目指している。

(3) 地場産業、地域コミュニティとの連携

- 地域が保有している地域資源を最大限に活用して新たな核となる事業・コンテンツを構築する上では、地域内で影響力のある企業や、まちの賑わいを支えている地域コミュニティと連携することも有効である。
- 肝付町においては、第1次産業が盛んであることから、食に係る事業を立案するべく、九州でも有数の地場の畜産業との連携を模索しているほか、対象区域の周辺には歴史的景観を有する地域があり、また1000年以上の歴史を誇り全国でも知名度の高い「流鏑馬・高山やぶさめ祭」が今も続いていることから、こうした地域を支えているコミュニティとも連携を図ることで、同地域が保有する地域資源を最大限に活用したまちなか再生の事業を検討している。

(4) ローカルメディアとの連携

- まちで発信力のある人材と連携することで、まちなか再生事業の効果を高めていくことが期待される。
- 津山市においては、民間が立ち上げた、街と産業の活性につながる人の交流・企画・発信の拠点（ローカルメディア）と連携することで、まちなか再生に係る事業の発信を行いながら、事業の認知度を高めている。

2-4 まちづくりの担い手の発掘・育成

まちづくりの担い手としては、地域内外を問わず、産官学民金言の様々な組織・人材の民間の活力を活かすことが期待されている。

まちなか再生事業で助成対象となっている市町村の大半は小規模な自治体であり、少子高齢化が顕著であり、人材の確保が大きな課題となっている。

そこでまちづくり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) 人材の交流拠点の整備

- まちづくりは活動から始まるものであり、人が集まる場を作ることが重要である。
- 地域内にはまちづくりの担い手になるポテンシャルを有している人はいると思われるし、新しいまちづくりのプレーヤーや古いまちづくりのプレーヤーも存在している。そのような人たちが集まって議論したり、活動を持ち寄ったりするような場を作っていくことが有効である。
- 雲仙市においては、旧酒屋を改装してまちづくり団体が施設管理を行っており、定期イベント等の開催を通じ、同拠点の地域における認知度を高めつつあり、人材交流の促進が期待される。

(2) まちなかの変化を住民と共有

- まちづくりの担い手の発掘は、どの地域においても苦労しており、当然ながら一度に多くの人材を発掘することは難しく、市民の意識を高めつつ段階的な発掘が求められる。
- こうしたアプローチにおいては、社会実験等を通して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。
- 津山市においては、旧国際ホテル跡地周辺の利活用方策を検討する際に、一面に芝生を敷き詰める社会実験を実施した。結果として多くの年代の住民が訪れ、同エリアの魅力を再認識するとともに、社会実験に携わった民間の有志が組織の立ち上げに至った。

(3) 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」を醸成する取り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、まちづくりの担い手を発掘するために有効であると考えられる。
- 津山市においては、昨年度に開催したデザインミーティングで交流の生まれた、市外に出て活躍する人材とのネットワークを維持しながら、津山市の魅力や現状を発信し、地縁者のシビックプライドの醸成に取り組んでいる。

(4) ローカルメディアとの連携

- まちづくりの担い手の発掘をする際には、事業当初に表面化している人材だけが必ずしも主要な担い手とは限らない可能性がある。そのため、行政だけのネットワークだけでは限界があり、より民間に近い団体と連携することが効果的である。
- 津山市においては、こうしたまちづくりの担い手との接点を増やすべく、前項でも記載したローカルメディアと連携しながら、まちづくりの担い手を発掘している。

(5) 新旧のまちづくり人材の連携促進

- 新たなまちづくりの担い手が発掘・活躍し始めてきた地域においては、その効果の拡充を行うに際して、従来から活躍していたまちづくり人材と如何に連携を図っていくかが課題となっている。
- ただし、地域内には様々なまちづくり団体を有する場合があります、また既に存在しているまちづくり団体に新たに参加するにはハードルが高い場合も多いため、地域の実情に合わせながら連携を図る必要がある。
- 津山市においては、社会実験において主体として活躍した民間の有志が新たに組織を立ち上げ、活動を本格化する途上であるが、近隣には商店街があり、商店会等のメンバーとどのように融合を進めていくかを模索している。
- 雲仙市においては、昨年度にまちづくり団体を立上げ、活動しているが、そのメンバーは年齢層が高く、本業を有しており、まちづくりに費やすリソースが限られている状況にある。その一方で、本事業で実施した研修会を通して若手の起業家が登場するなど明るい兆しがあり、まちづくり団体の一部メンバーと事業を開始するなど、新旧のまちづくり人材が交流を始めている。

(6) 次世代のまちなか再生を担う人材育成

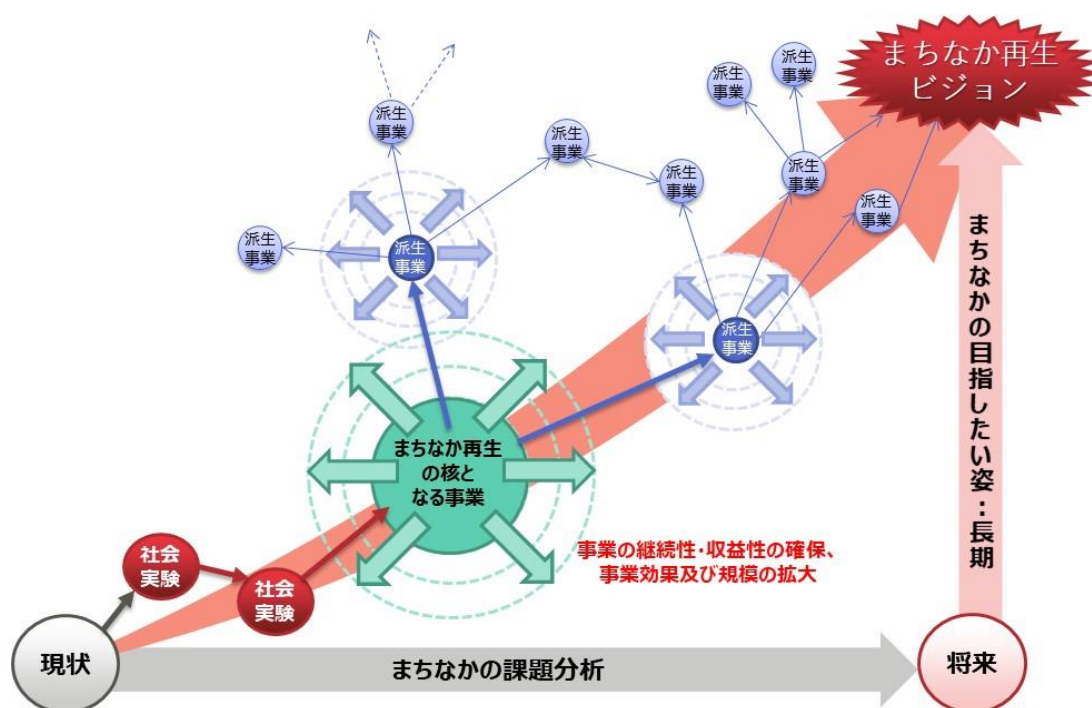
- 当該地域にプロデューサー自身が事業主体として恒久的に関わる事例は少なく、大半はまちなか再生ビジョンを策定し、各種事業が開始され軌道に乗った時点で役割を全うするケースが多い。
- そのためプロデューサーは、自身が退いたあとも、地域が自主的な取組みを継続できる、当事者としての責任をもって、今後のまちなか再生の中心となる人材を発掘するとともに、まちなか再生のノウハウが継承されることを求められる。
- 津山市においては、ローカルメディアに所属する人材を中心に、民間を巻き込んで社会実験を行うことで、結果的に民間の有志による組織形成に至り、持続的な取組みが期待されている。

2-5 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」においては、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「まち再生」において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ではなく、まちにある地域資源といったソフト面の活用により比重が置かれる場合が多い。

その場合、まちなか再生に向けては長期的な取組みが求められ、将来的（長期的）に目指す姿を定め、それに向けて現状、まずすべき核となる事業を実施し、その事業を評価し、将来像に向けて事業を拡充、派生させることが求められる。

また、従来の「まちなか再生」とは異なるアプローチが求められる状況であることから、社会実験を繰り返しながら核となる事業を定めることも有効な手段である。



このように、まちなか再生に向けたアプローチに変化が求められているなか、まちなか再生ビジョンの策定を行うに当たり、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る。

(1) 基礎調査の徹底

- まちなか再生ビジョンは、対象区域のビジョンを策定するものであり、当該地域の基礎調査が重要となる。
- 江津市においては、地域外からの誘客を目指して事業に活用できる古民家に関わる地形調査、地勢調査を実施した。しかし、まちなか再生ビジョンを策定するうえでは、地域課題解決のためのニーズを把握するための基礎調査が重要であり、交通や買物の不便、人口・観光客減少等の地域の抱えるリスクが活性化への可能性に結びつくためにはどこから始めたらよいのかを的確に把握するうえで、基礎調査を原点に返って実施する必要性について委員より示唆がなされた。

(2) ターゲットの設定

- まちなか再生を図るうえで、具体的なターゲット設定が必要となる。
- 江津市、雲仙市、肝付町においては、主に地域外からの誘客を目指しているが、具体的にどのような属性（地域、年代など）をターゲットにするかについての分析が不十分であれば、策定した事業も期待どおりの結果が出ない可能性が高い旨、委員より示唆がなされた。

(3) 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においては、従来の大規模なハード面を中心とした事業のようないわゆる「ビッグバン」型のアプローチではなく、ソフト面が中心となるまちづくり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、このため、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。
- そのため、策定するまちなか再生ビジョンにおいて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。
- まちなか再生ビジョンの策定に取り組んだ2団体においては、江津市では「ライフスタイル型ヴィレッジ」を、肝付町では「都市—中継地—後背地モデル」を新たなまちなかのコンセプトとして提示されていたが、委員からは住民にわかりやすい表現にブラッシュアップすべきではないか、との示唆がなされた。

(4) 社会実験を活用した段階的な展開

- 地域外から外発的にヒト・モノ・コト・カネを集めてくるといった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、やがてローリスクからハイリターンに結びつけるような手法選択が賢明である。
- しかし、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、その場合はリスクが伴い、仮にはじめに失敗すると、活動が継続しない可能性が高い。
- そのため、事業あるいは社会実験を行い少しずつ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な位置づけとなり、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。ただし、行政が実施する社会実験自体は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るため、どういう政策立案やどういう事業の展開のために社会実験を実施しているのか、きちんと政策とつなげて考える社会実験であるかを十分に検討したうえで実施する必要がある。

2-6 行政が果たす役割

『2-5 まちなか再生ビジョンの策定』で示したとおり、まちなか再生に取り組むアプローチが変化するなか、行政においてはプロデューサーが地域を巻き込みながら策定するまちなか再生ビジョンの実現に向けて、積極的な関与が求められる。

現在、主流となりつつあるまちなか再生の実現に向けて、行政が果たす役割として留意すべき事項としては、次のような事項が挙げられる。

(1) 社会資本整備（ハード面）

- まちなか再生ビジョンの実現に向けて、ネットワーク整備や防災対策等、民間での解決が難しい公共インフラなどハード面の整備においては、行政が主体的に取り組む必要がある。
- 江津市においては、泊食分離型の長期滞在の誘客を目指しているが、こうしたテレワーク環境を整備するに際しては、高速インターネットの整備が必要となる。また、同地域は勾配が大きく、過去には大規模な火災が発生した経験を有しており、新規に進出する事業者のリスクを軽減する必要がある。こうしたインフラ整備や防災対策、また事業者の負担を軽減する財政スキームの構築に向けては行政の取組みが不可欠であり、プロデューサーと行政が連携を密にして取組みを進めている。

(2) 社会資本整備（ソフト面）

- まちなか再生ビジョンの実現に向けては、プロデューサーと地域社会との関係性の構築を行う上での、社会関係資本整備についても、行政による積極的な関与が期待される。
- 江津市においては「ライフスタイル型ヴィレッジ」をビジョンとして掲げているが、中期的に長期滞在者向けの子育て層に対し、教育（エデュケーション）を組み合わせた事業の展開を模索することとしているが、この発端は行政によるアイデアである。地域を一番理解し、かつ地元の人間関係と精通している行政が情報提供し、行政が言いづらいことも外から来たプロデューサーから地域へ新たな気付きを与える、といったように行政とプロデューサーが二人三脚でやっていくからこそ策定できたまちなか再生ビジョンであるとの示唆が得られた。
- 小規模自治体においてはまちなか再生を担う人材の確保が最大の課題であるなか、雲仙市ではプロデューサーが中心となり既存のまちづくり組織間の連携促進を図りながら、人材の更なる発掘・拡充を模索しているが、今後は行政もより積極的に関わり、農協や商工会、民間企業などと一緒にあって取り組むことが期待される。

(3) 公民連携、公公連携の促進

- まちなか再生に向けては官民が一体で取り組む必要があることから、公民連携の重要性についてはこれまでの報告書でも提言してきたが、今後は地域課題を共有する自治体間が連携する、公公連携の必要性について委員より示唆がなされた。
- 江津市では、対象区域が市の西端にあり、市の中心部よりも隣接する浜田市との距離の方が近く、今後は自治体間が連携した事業の展開が見込まれる。

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2（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。

今年度の助成市町村においても、2団体においては、ウィズコロナ／アフターコロナを見据えたまちなか再生に向けた取組みが行われた。

津山市においては、新型コロナウイルス感染症対策を徹底したうえで旧国際ホテル跡地を活用してウィズコロナ／アフターコロナにおける魅力的な津山暮らしの社会実験を行ったが、多くの市民が集まり、公共空間のポテンシャルを再認識することができた。

また江津市においては、ウィズコロナ／アフターコロナ時代におけるワーケーションの高まりを見据えながら、他地域との差別化を図りながらまちなか再生ビジョンを策定した。

また実績報告会においては、ウィズコロナ／アフターコロナ社会における変化として、委員からは以下の意見が挙げられた。

- 価値観の変化、地域課題発信による人材獲得の可能性
 - コロナ禍の中で大きく人々の価値観が変わりつつあることを捉えていく必要がある。地域に根ざしていける人をいかに集めるか。コロナ禍で価値観や生活スタイルが変わるなか、どこで生きるか、どんな仕事で自分を活かせるか、誰かの役に立つ生き方を渴望している人材（特に若い世代）が増えてきているように見受けられる。
 - これまでは、地域の良いところをプロモーションしてきたが、これからはこうした人材に地域が「困っていること」「こういう仕事をしてほしい」「こんな人に来て欲しい」といったことを発信する、まちなか再生の人材を獲得するポテンシャルが高まっている印象を受ける。
- 新陳代謝の促進
 - 去年から今年にかけ、多くのこと、或いはものがオンラインに置き換えることができる可能性も確認されてきた一方で、オンラインでのバーチャル社会では代替できない、現実（リアル）社会での体験、記憶、そこにいる人との関わりなど、まちに対する思い入れがまちなかの必要性を再認識する機会となる可能性がある。
 - このような背景から、本当に強いコンテンツが残り、良質な観点から整理が進むことが今後起こりえる可能性があり、良質な新陳代謝が進むことにより、まちなかの現場の店舗や商店街などコンテンツを提供する側は常に更新を求められるなど、レベルアップが求められる状況が現実としてあるのではないか。

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。

まちなか再生を取り巻く環境は大きな変化が発生しているなか、新しい生活様式の浸透やオンラインでつながることによって地方が活きてくる、またオンラインでは代替できない現実社会のまちなかの必要性も再認識される可能性もあるものと推察される。

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の在り方について予測することが難

しい状況下においては、むしろ今は魅力を磨いておく時期にもあると思われる。

まちなか再生に向けて、引き続き取り組むことが期待される。

また、今年度事業では助成市町村から遠隔の地域で活躍するプロデューサーが登用されていたが、プロデューサーや助成市町村の尽力のもと、Web 会議システムなどを活用して着実に事業を推進していただいた。

しかし、プロデューサーが現地入りする機会が当初の予定より削減されたことは事実であり、現地会議も一部団体では開催を見送り、実績報告会は Web 会議システムで開催するなど、委員の助言の機会が例年に比べて限定的であったことは事実である。

次年度においても、当面は今年度と同様な状況になることが見込まれるが、ウィズコロナ／アフターコロナ社会における本事業のあり方については、継続して検討を進めていきたい。

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2年度の助成対象事業の概要

1-1 江津市

江津市は、島根県のほぼ中央部に位置し、面積は 268.24 ㎤です。日本海と中国山地に挟まれ、平地が少なく急峻かつ複雑な地形となっている。中国地方最大の川、江の川とともに開けたまち、江津。「江津（川の港）」の名のとおり、江の川河口の港として発展してきた。良質な粘層に恵まれていることから、日本三大瓦の一つ、石州瓦の産地としても知られ、市内には江津本町をはじめ赤瓦の町並みが広がり、地元のアイデンティティーになっている。また、東京からの移動時間距離が全国で最も遠い都市としても知られており、「東京から一番遠いまち」として対外的にアピールしている。

対象区域である有福温泉エリアは、山陰の伊香保とも称された有福温泉を有し、1350 年の歴史ある温泉地で全盛期には旅館が 20 軒以上も軒を連ねる山陰有数の温泉地であった。旅行市場の主流が団体旅行から個人旅行へ変化する中、時代のニーズに乗り切れないまま、平成 29 年には主要旅館 2 軒とカフェ等を運営していた企業が倒産に追い込まれ、入込み客数も近年ピーク時の半分まで減少している。

現在の温泉地の状況は、廃業した旅館や商店などの跡地・建物や空き家が散見され、観光地としての機能を留めないばかりか、こうした空き店舗や空き家によって、温泉街のまち並みや景観が損なわれつつある。

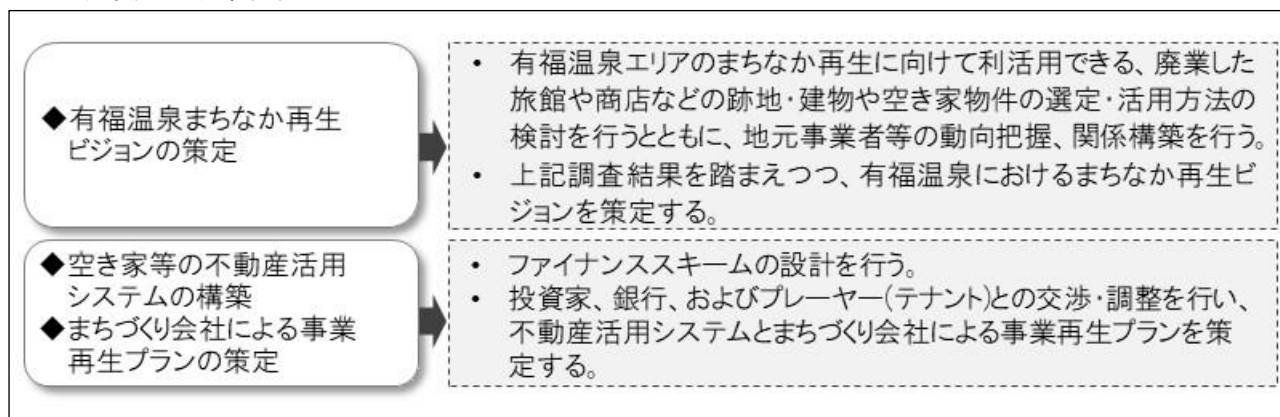
本市の主要な観光地である有福温泉の衰退は、本市の交流人口の確保はもとより、地域経済にも大きな影を落としており、温泉地の再生は本市の喫緊の課題となっている。

（1）取組み概要

対象区域となる有福温泉では、現時点で営業している旅館は 2 店舗しかなく、廃業した旅館や商店などの跡地・建物や空き家が散見され、観光地としての機能を留めないばかりか、こうした空き店舗や空き家によって、温泉街の町並みや景観が損なわれつつある。

そこで本事業では、こうした空き家等を活用しつつ、従来の一過性の観光地ではなく、温泉を楽しみながら中長期に滞在できるエリアに展開し、多様な人材の交流・滞留を通じて、新たなまちの価値や魅力の構築を目指し、まちなか再生ビジョンの策定と事業再生プランの策定等を実施した。

<今年度の事業概要>



①対象地区概況

地区名	有福温泉エリア		
基礎 データ	【面積】 約0.3km ²	【人口】 108人	【人口密度】 360人／km ²
	【営業店舗数】 約10店舗	【空き店舗数】 約 13店舗	
	【交通】 JR山陰線江津駅からバスで40分		

<対象地区概況図>



三階旅館



旅館樋口跡地(廃業)



旧跡市小学校



湯の町神楽殿



ありふくよしだや(旅館)



有福カフェ跡地(廃業)

②まちなか再生プロデューサー

株式会社Catalyst 代表取締役 高野 由之 氏

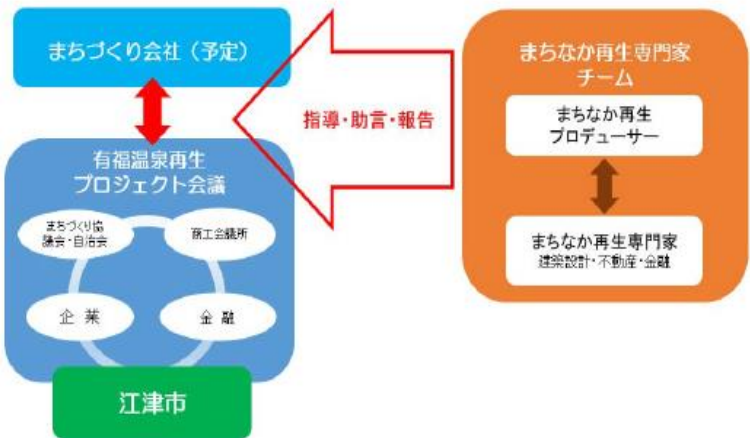
株式会社Catalyst 代表取締役

【略歴】

1984年千葉県生まれ、2007年京都大学卒業
戦略系コンサルティングファーム、内閣府の地方創生ファンド（REVIC）を経て現職の会社を創業
同社では、「地球上のうつくしいものを探す冒険へ」をビジョン・コンセプトとし、国内外において宿泊事業を展開しているほか、旅館再生や古民家再生事業、ファンド事業を展開
担当エリア・担当事業：アフリカ、京都・古民家再生



③取組みの体制

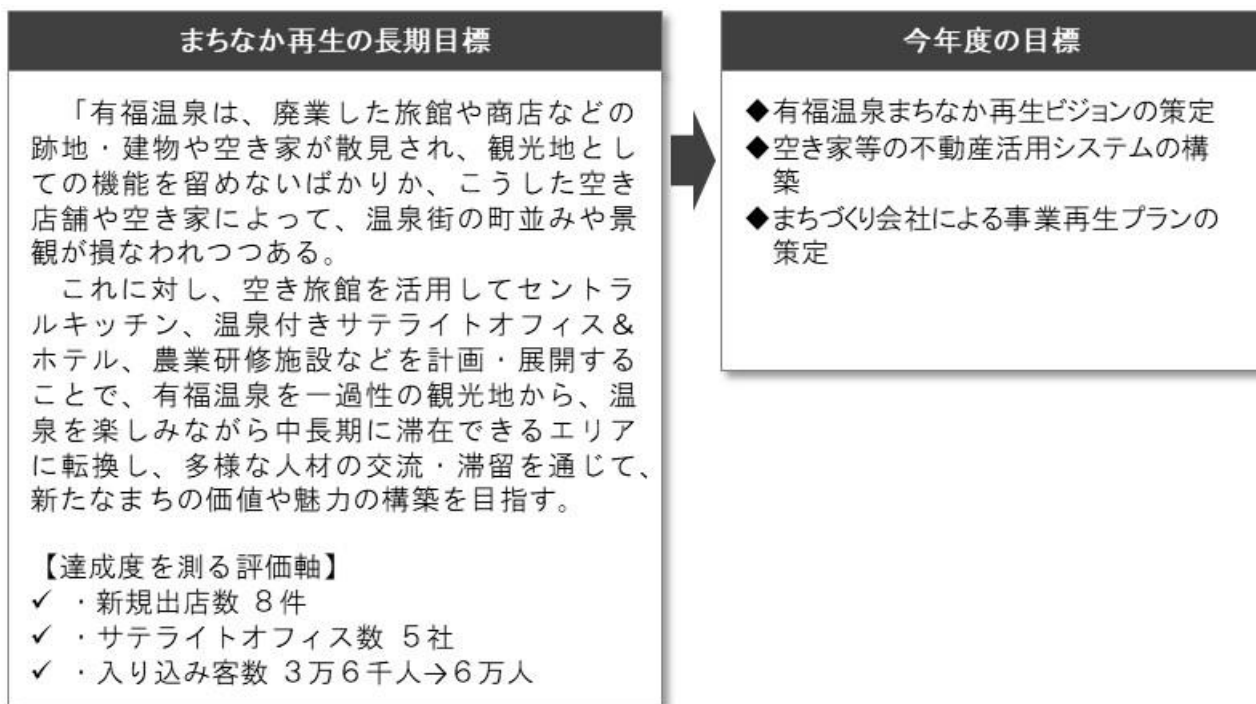


有福温泉再生プロジェクト会議

まちなか再生プロデューサー
江津市
江津市商工会議所
有福温泉開発協議会
資本金家(企業 代表取締役)
旅館代表
山陰合同銀行
有福温泉湯町自治会長
有福温泉まちづくり協議会長
起業家 (企業 代表取締役)
起業家 (企業 代表取締役)

(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



② 今年度の成果

◆ 有福温泉まちなか再生ビジョンの策定

- ・ビジョン策定に向けた基礎調査として、空き屋調査を実施し、各物件の所有者や移行・順法制等を確認した。
- ・従来の一過性の観光地ではなく、都市部で体験できないような有福ならではの創造的な日常を、1つの施設ではなく、街全体で楽しめるような取組みを目指すライフスタイル型ヴィレッジの実現に向けた有福温泉まちなか再生ビジョンを策定した。

◆ 空き家等の不動産活用システムの構築

- ・長期滞在客向けの食事機能を充実させ、また宿泊業者の負荷軽減を図るべく、泊食分離を実現するための核となるセントラルキッチンを実域内に実現するにあたり、活用物件の発掘・調整や事業者の誘致、また既存旅館との調整を行い、事業構想を立案した。
- ・旧跡市小学校の活用方策やグランピング施設などの事業アイデアを策定し、同エリアの効果を周辺地域へ波及するべく取組みを行った。
- ・対象区域に多くの事業者の進出を図るためには、財政的なリスクを軽減する必要があることから、事業者への財務サポートの在り方について、市や金融機関等と協議し、検討を行った。

◆ まちづくり会社による事業再生プランの策定

- ・短期的には、食機能強化による泊食分離施策により、既存客、長期滞在客の吸引増を狙い、その後、旧跡市小学校やグランピング等の主要施設により、新規ワーケーション客の本格的な囲込みを図るべく、事業再生プランを策定した。

③今後の課題と取組み方針

◆ 機能配置（全体構想を構成する各種機能の配置）の再検討

- ・ 有福温泉まちなか再生ビジョンに向けて各種事業の展開を図っていく。
- ・ 食事機能を提供するセントラルキッチンに関する事業企画を立案したが、それ以外の機能配置（オフィス機能、子どもの滞在機能など）について引き続き検討の継続を行う。
- ・ 当初、利活用を予定していた物件の老朽化が進んでいたことから、当該物件の除去及び活用方法を検討するとともに、代替物件の調整を実施する。

◆ 助成金の活用による事業性の改善

- ・ 空き家等の不動産活用システムの構築に際し、事業者の資金面でのリスクを軽減する財政サポートの在り方について検討を進めてきたが、国の各種助成金情報について引き続き調査を行い、事業性の改善に資する財政サポートの在り方について引き続き検討を進める。

④実績報告会発表資料



令和2年度 まちなか再生支援事業

添付資料

江津市(島根県)

有福温泉再生～温泉地まるとHotel&living～

■プロデューサー

株式会社Catalyst
代表取締役社長 高野 由之



なだらかな山の斜面にひな壇状に宿や民家が立ち並び、細い石段道が続く・・・

2



旅館 3軒
飲食店 0軒



4



市の概要



1



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

- ◆ 旅行市場の主流が団体旅行から個人旅行へ変化する中、時代のニーズに乗り遅れ現在に至っている。
- ◆ H22年の温泉街の大火災やH25年の豪雨災害など悲運が重なった。
- ◆ H29年には主要旅館2軒とカフェを運営していた企業が倒産に追い込まれ、入込み客数が近年ピーク時の半数まで落ち込んでいる。
- ◆ 現在、営業している旅館は3軒で、飲食店は全て閉店している。
- ◆ 空き旅館や空き店舗、空き家が点在し、温泉街のまちなみや景観が損なわれつつある。
- ◆ 本市の **主要な観光地である有福温泉の衰退で、市の交流人口も減少傾向**

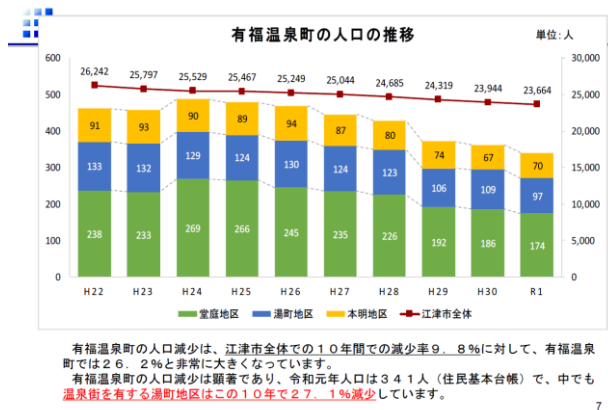
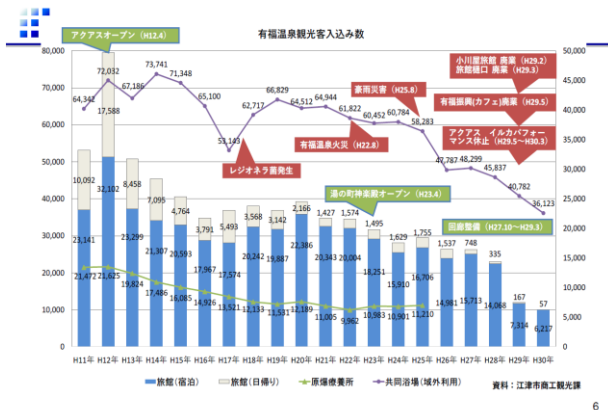
3



神楽殿と3カ所の公衆浴場



5



増え続ける・・・

空き家
空き旅館
空き店舗

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

<長期目標>

- 有福温泉を通過型の観光地から、温泉を楽しみながら中長期に滞在できるエリアへ転換していく。
- 首都圏等から誘致したサテライトオフィスの人材が滞在・滞留できる環境をつくる。
- 若手起業家が手軽な資金でカフェや雑貨屋などオープンできる仕組みをつくる。

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

- 有福温泉まちなか再生ビジョンの策定
- 空き家等所有者への意向調査
- 空き家等の不動産活用システムの構築
- 活用可能な空き家の選定と活用方法の検討
- 活用する空き家・空き旅館等の建物調査
- まちづくり会社による事業再生プランの策定
 - ・ファイナンススキームの設計
 - ・投資家・銀行との交渉・調整
 - ・プレイヤー(テナント)との交渉調整
- 修景事業等まちなか再生支援の総合調整

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

<昨年度までの動き>

有福温泉の空き旅館等を活用して事業参入を検討する若手起業家等がチームを結成

行政、地域コミュニティ、経済団体、金融、地元企業で構成する有福温泉再生プロジェクト『準備会』の設置

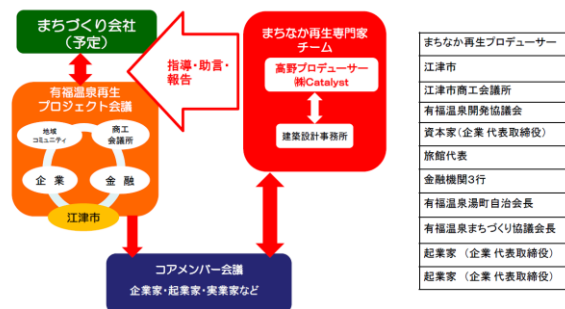
I 事業概要

<長期目標の達成度を測る評価軸>

- 新規出店数 8件
⇒ R3年度見込み 3件(飲食、宿泊)
- サテライトオフィス数 5社
⇒ R3年度見込み 2社検討中
- 入り込み客数 3万6千人⇒6万人
⇒ コロナウィルスの影響がありR3年度は2万人台に減少

I 事業概要

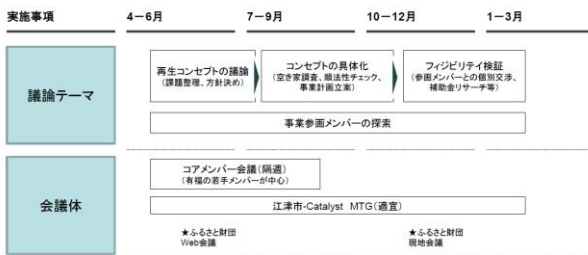
(4) 今年度の事業実施体制



Ⅱ 成果報告

(1) 本事業の取組み経過

本事業は、江津市・Catalystが全体を統括。再生コンセプトは有福の若手メンバーを交えて、中長期的な目指す姿を議論。具体化に向けては、空き家の順法性等を調査し、実現性を検証



14

Ⅱ 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

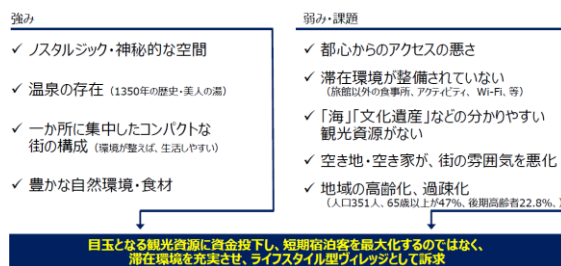
物件名	所在地	面積	用途	現状	調査結果	対応策	備考
1	江津市・有福	1,200㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
2	江津市・有福	800㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
3	江津市・有福	1,500㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
4	江津市・有福	1,000㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
5	江津市・有福	1,300㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
6	江津市・有福	1,100㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
7	江津市・有福	1,400㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
8	江津市・有福	1,200㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
9	江津市・有福	1,300㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	
10	江津市・有福	1,400㎡	住宅	空き家	順法性調査済み	再生可能	

16

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果 ①有福温泉まちなか再生ビジョンの策定

有福温泉街の特徴に鑑みると、目玉となる観光資源による短期宿泊客の吸引最大化よりも、滞在型の宿泊客を創出する方向性が有望



18

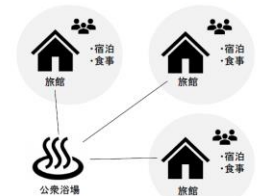
Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果 ①有福温泉まちなか再生ビジョンの策定

ライフスタイル型ヴィレッジに向けて、都市部で体験できないような有福ならではの創造的な日常を、1つの施設ではなく、街全体で楽しめるような取組みを目指す

これまでの有福温泉

観光客は場所ではなく、旅館に宿泊。宿泊客の街歩きは少なく、施設毎で食事等の人員を抱えるため、業務負荷も高い



ライフスタイル型ヴィレッジ

町全体を一つの宿泊施設と見立てて、滞在を楽しむ機能を充実。街に出かけるきっかけを作り、創造的な日常を楽しむ空間に



20

Ⅱ 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み



15

Ⅱ 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

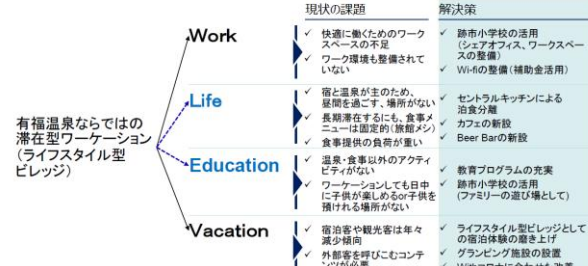


17

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果 ①有福温泉まちなか再生ビジョンの策定

故に、多くの観光地で、『滞在型』『ワーケーション』ニーズの囲い込みに向けた施策が展開される中で、『有福ならではの生活や教育にスポットを当て、差別化を図る



19

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果 ②空き家所有者への意向調査

上記コンセプト実現に向け、空き家調査を実施。各物件の所有者・移行・順法性等を確認

物件名(所有者)	建築面積	意向
①旧樋口旅館 (有福観光)	2529㎡	譲渡
②旧小川屋旅館 (有福観光)	—	譲渡
③山崎 (山崎 隆子)	198㎡	譲渡
④東川 (東川 浩)	199㎡	譲渡
⑤旧わづら屋 (渡井 孝)	403㎡	未定
⑥旧徳々光理髪店 (徳々光 弘)	33㎡	譲渡
⑦湯合商店	150㎡	賃貸
⑧跡市小学校	—	賃貸
⑨旧温泉療養所跡地	—	譲渡

Source: 江津市役所調べ

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_1泊食分離

「滞在型」の核となる食事は、セントラルキッチンを新設し、泊食分離を実現。①長期滞在客向けの食事機能を充実 ②宿泊業者の負担軽減 ③レストランの事業安定の3点を同時に実現する



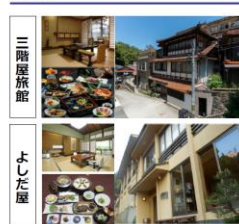
- ✓ 長期滞在者：食の選択肢の増加（旅館等、自炊、セントラルキッチン等）
- ✓ 旅館業者：人員確保や収益化が難しく、管理工数の重い板場を外に出せる（利率が高く、ビジネスホテルに近いオペレーションとなり、運営が効率化）
- ✓ レストラン事業者：郊外地においても、宿泊客送客により安定した売上が見込める

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_1泊食分離

同時に有温泉の基幹旅館であるよしだや、三階屋に関しても泊食分離に伴う設備改修を実施。アフターコロナの顧客志向も考慮し、長期滞在・感染症対策が可能なハード設備を整える

対象物件

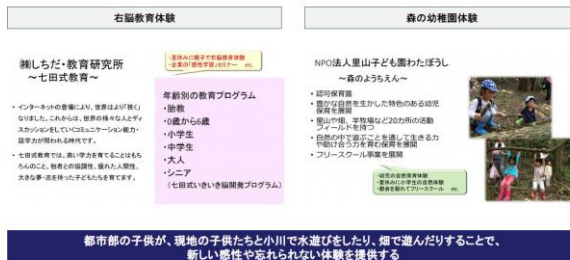


- ✓ **共有キッチンの設置**
 - コスト面で多岐なる食費面に配慮
 - 空スペースに、顧客自身が調理する場も新設
- ✓ **部屋の拡張**
 - 稼働率も考慮し、稼働率の悪い2部屋を1部屋に統合（その分長期滞在でできるリビングスペースを拡充する）
 - 部屋の減少分、半畳、連泊数を上げる（旅館側の工数削減にも寄与）
- ✓ **個室トイレの設置**
 - 現在、トイレは各階で共通のため、感染症対策に個室ごとに洗面場を設ける
- ✓ **老朽化部分の修繕**
 - 電気配線や屋根等に雨漏りや断電が一部発生していたり、修繕を早急に実施

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_2 跡市小学校活用

ワーケーションの課題である「子供」に関しては、跡市小学校を活用した、子供向けのアクティビティを充実。都市部の子供に田舎ならではの生活を体験してもらうと同時に、親側の負担も軽減



II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_3 グランピング施設

本グランピングの設置場所である旧原爆療養地跡地は、有温泉の中心地から徒歩圏内であり、外構も既に整備されている



II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_1泊食分離

セントラルキッチンの運営に関しては、広島で複数店舗の飲食店を営むEVENTOSが参画。場所に関しては、街中心部の玄関口である落合商店を活用予定

EVENTOSの概要		落合商店	
本社	広島市中区角入中町4-35	所有者	TBD
従業員	47名	敷地面積	約150㎡（1F部分のみ）
事業内容	✓ 各種ケータリングサービス ✓ 催事の企画・立案・運営 ✓ 飲食店（4店舗） ✓ ワインショップ（1店舗） ✓ 産直市場（1店舗） ✓ 広島近郊の農産物活性化	相談内容	✓ 2Fは、遠方に住む親族の宿泊用に一部を改装しているため、1F部分をメインで活用 ✓ 賃料は月額3万円〜で相談予定 ✓ 事業用定額15年で相談予定
イメージ			

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_2 跡市小学校活用

ワークスペース、子供向けアクティビティ等に関しては、魅力度が高い跡市小学校を活用。シェアオフィスやEducationスペース等多様な使い方を検討している

跡市小学校の概要		取組状況	
所在地	島根県江津市跡市町6 3 2	シェアオフィス	✓ 教室の一部をシェアオフィスに改装予定 ✓ セントラルキッチンもEVENTOSがシェアオフィス利用を検討 ✓ ドクターリセラ（島根発、化粧品会社）も同様に一部本社機能の移転を検討
竣工	昭和13年6月		
特徴	✓ アールデコ風の木造建築（講堂・体育館も石州瓦で統一） ✓ 平成28年の障壁を降空き家状態 ✓ 廃校後も宿泊体験ツアーやイベント等で、遠方から参加する方も歓迎される	ワークスペース	✓ 教室の一部をワークスペースとして開放 ✓ 密着型のディレクターズ、ワーケーションの利用を想定 ✓ シェアオフィスに合わせて、Wi-Fiや電源等の設備強化を今後実施
		Educationスペース	✓ 後述する子供向けのコンテンツ（しちた教育研究所、森の幼稚園体験）の実施の場として、跡市小学校の教室を活用 ✓ 都市部の子供たちに、田舎の小学校の雰囲気や建物を体感してもらう

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_3 グランピング施設

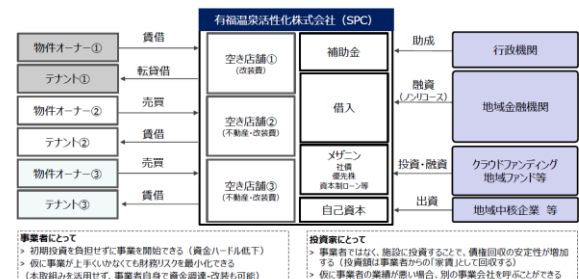
集客の要として、コロナ禍から需要が急増しているグランピング施設の開設を検討。競合分析の上で有温泉ならではのコンテンツと掛け合わせ、瀬戸内海等の競合施設との差別化

グランピングにおけるKPI	有温泉の現状	今後の方向性（検討中）
施設	（後述だが、競合分析を徹底し、合理的な設計・建築が可能）	✓ 投資価格が安価で、オプションに片付け可能なテナント型の施設を検討 ✓ 顧客要望の多い、就業員は快適性を重視
アクセス	（広島から車で1時間弱と遠いながらも、競合グランピング施設も同程度の立地）	✓ 特に無し
ビュー	（海や山などの景観と比べると、劣後。訴求力のある景観が必要）	✓ 星空を1つの「売り」として訴求 ✓ 子供向けActivity（スターウォッチング）と絡めて自然ならではの体験を提供
快適性	（課題である浴室に課しては、有温泉の強みが活かせる）	✓ 宿泊価格に、公衆浴場の無料チケットを付帯し、キャンプで課題の風呂の問題を解決 ✓ 同時に有温泉の景観をこれまでと異なる客層に訴求
滞在Activity	（ユーザー自身に任せている施設が大半）	✓ 前述の子供向けActivityと連携し、グランピングで課題である昼の活動、子供の満足度を強化

II 成果報告

(3)本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_4 財務サポート

事業推進に向けて、街づくりファンドを結成。リノベ費用を負担し、家賃として、徴収することで、事業者が初期投資（≒リスク）なく、参加が可能

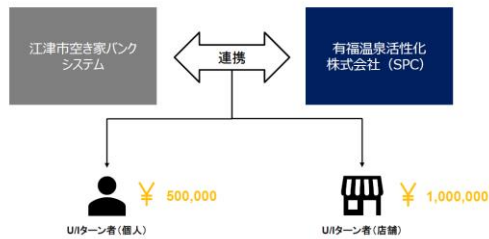


事業者にとって
 > 初期投資を負担せずに事業を開始できる（資金ハードル低下）
 > 例に事業が上手（≒リスク）を最小化できる（本取組も活用せず、事業者自身で資金調達・改築も可能）

投資家にとって
 > 事業者ではなく、施設に投資することで、借入返済の安定性が向上する（投資額は事業者からの家賃として回収する）
 > 仮に事業者の業績が悪い場合、別の事業会社を呼ぶことができる

本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_4 財務サポート

街づくりファンドは、江津市の空き家バンクシステムと連携しており、U/ターン者が本プログラムを通じて、空き家を利用する場合、個人50万円、店舗100万円のサポートを実施



本事業の成果 ③空き家等の不動産活用システムの構築_4 財務サポート

設備投資に関しては、国や県等で活用できる補助金を準備し、事業者負担額(家賃負担に相当)1/3以下に抑える方向

内容	事業費(千円)	国補助金 (1/2)	県補助金 (1/6)	事業費自負 (1/6)	市負担	事業主体
小川運動場	施設					江津市
オープニング・広場						SPC
環境整備所	ダレンダグサイト・環境風見					SPC
海合店 1F 店舗部	セントラルキッチン					SPC
わたり屋敷部	改修					SPC
空き店舗(若狭カフェ)	カフェバー					SPC
三笠遊覧	改修					三笠遊覧
よしのび園	改修					熊鷹ふんどや
旅館ふしや	改修					旅館ふしや
Wi-Fi整備						江津市
ワンストップ・チェックインシステム・キャッシュレス化						SPC
小 計						

作成中

内容	事業費(千円)	国補助金 (2/3)	市負担	備考
体験型コンテンツの英語解説 分岐型ワークショップ運営システムの英語解説			0	SPC
環境整備所 海合店1F店舗部 海合店2F店舗部				※体験型プログラムを開始して ワークショップのバリエーション して販売(英語解説)
小 計			0	

作成中

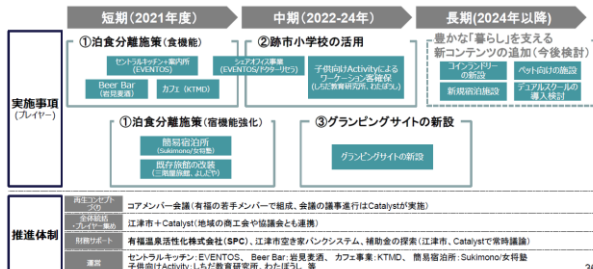
本事業の成果 ④活用可能な空き家の選定と活用方法の検討

活用する空き家については、活用可能性や本コンセプトとの親和性も考慮し、以下の通りで進める



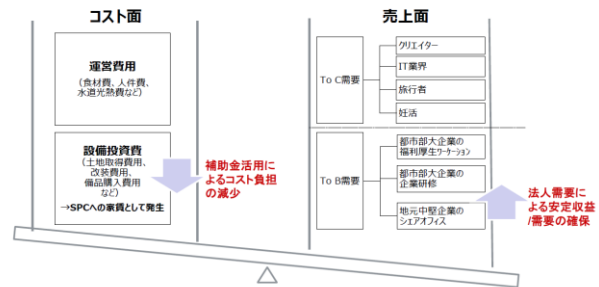
本事業の成果 ⑥まちづくり会社による事業再生プランの策定

短期的には、食機能強化による泊食分離施策により、既存客、長期滞在客の吸引増を狙い、その後、跡市小学校やグランピング等の主要施設により、新規ワーケーション客を本格的に囲込む



③空き家等の不動産活用システムの構築_4 財務サポート

SPCでの事業リスクのヘッジに加え、売上面/投資面(事業者にとっての家賃に充当)でも手厚い支援を行うことで、地方経済圏での持続的成長を実現していく



③空き家等の不動産活用システムの構築_4 財務サポート

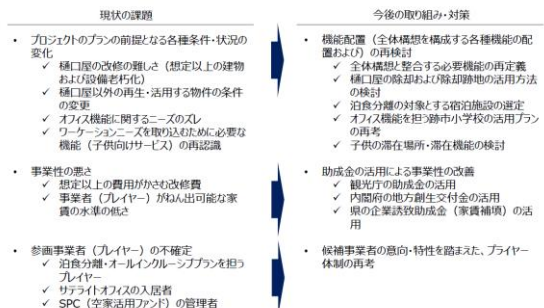
また、法人需要(レンタルオフィス等)の呼び込みは、To C向けの食事やBar等の利用の下支えとなる



⑤活用する空き家・空き旅館等の建物調査

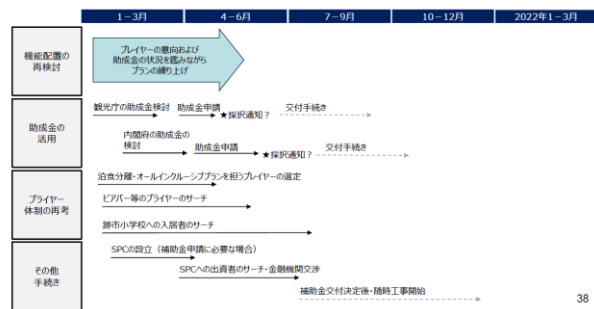


提案実現への展望と課題



Ⅲ 今後の展開

(2) 今後の展開



⑤現地会議及び実績報告会における委員からの講評

◆ 機能配置（全体構想を構成する各種機能の配置）

- エデュケーションは、とても良いアイデアであると思う。最初は市の方のアイデアであるとの話もあったようだが、やはりこのプロジェクトは地元の行政といかに二人三脚で実施を進めていくこともあるかと思う。市は現地にいる人や地域資源を知り得ているし、プロデューサーはビジネスプランに強みを持ち合わせており、それらが揃うととても良い方向に進むのではないかな。
- 非常に不便ではあるけれども自然がありスポーツができたりするような離島に留学する体験が、結局は地域活性化にも繋がる話を色々な所で聞く。江津の場合、神楽といった文化があり、人を引き付ける要素になりうる。こちらに子供が来たい、ここで教育を受けさせたい、よって自分も仕事をしなくてはならないからここにあるオフィスで仕事をして、子供も大人も快適に過ごせるといったアプローチも一つの選択肢となりえるのではないかなと思われた。
- 廃校を利用することは、プロジェクトにおいてキーと成り得ると思う。有福温泉は地理的にも少し奥まった場所である故、そこから拓げていくにはなかなか難しいが、新しいハブとして廃校を活用することである。但し、廃校が外から来た人だけのものになってはならず、外からやってきた人たちが活動するために重要な機能をどんどん入れていくが、プラス地元の方々にも開けた施設であることがとても大事であると思う。
- 基礎調査を今一度、十分に実施していただきたい。交通不便、旅館や人口減少等の、地域の抱えるリスクが活性化への可能性に結びつくためにはどこから始めたらいいのかということを理解することを原点に返って実施する必要がある。基礎調査は、単に地形調査、地勢調査のみならず、現場の活力源になる多様な基礎票を含めての調査を含めた意味である。
- 外から外発的にヒト・モノ・コト・カネを集めてくる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、やがてローリスクからハイリターンに結びつけるような手法選択が賢明であると思う。基本的には調査と現況把握などを含めて、外発的な面と内発的な面とを客観的に整理していただきたい。

◆ 空き家等の不動産活用システム

- 現地は斜面地が多いため、追加的な改修等の投資資金を要する物件が多い印象を有する。懸念される点は、その投資に対して回収ができる事業モデルが最終的に完成されてないと持続的に運営できない可能性が高い点である。例えば、公民連携の方法などを取り込むな

ど、その仕組みが本事業の肝となるものと思われる。

- 事業主となるオフィスに入るテナントの類は、割と探していけば興味を持ち、見つけることに困難は少ないと思うが、あそこに個人的に仕事へ出掛けたい、週末だけ行きたいといった要望をもつ個人客の層が、どれだけこの利用が期待されるか等のニーズに対しても、掘り起こすことが大事であろう。実験的にオープンハウス等を行い、呼び込みながら、少しずつプロモーションを実施する流れを広報として取り込んでいった方が良いのではないか。大きな組織を持ってくると小さな個人が口コミで増えていく流れを確実に作っていくことが、上手く進められるか否かの境目であると思う。
- 公民連携でどんどん進めていただきたい、さらに公公連携と称すべきか、有福温泉はちょうど江津市の西端でもあるので、小学校の活用等の今後の展開も隣の浜田市と一緒にやっていくようなことがあるかもしれない。そうした地域連携のようなこともこれからの地域再生には非常に重要であると思う。それらも視野に入れながら進めていただければ非常に良いプロジェクトになるのではないかと思う。

1－2 津山市

津山市は岡山県北東部に位置し、北は鳥取県、南は吉備高原に接し、県北の中心都市となっている。古代から近世まで一貫して美作(みまさか)国の政治・経済・文化の中心を担っていた地域である。戦国時代に吉井川と宮川の合流点を見下ろす鶴山に津山城が築かれ、現在の町並みの基礎となった。今なお優れた歴史的建築物が多く残されており、津山市の東側(城東地区)は重要伝統的建造物群保存地区に認定されるなど都市構造や自然環境から「西の小京都」とも呼ばれている。

対象区域である城下地区は、行政、商業、金融、歴史・文化、観光施設などの多くの都市機能が集積し、本市の顔となるエリアである。しかし平成に入り、中心市街地は人口減少や高齢化の進行、空き店舗の増加による商業機能の低下によって、賑わいが喪失し空洞化が進んできた。

そこで、「中心市街地活性化基本計画」に基づき、空き店舗対策事業、歴史資産を整備し活用したまちづくり、まちなか子育て支援拠点施設の整備、イベント実施などの中心市街地の賑わいを創出する取組みを行ってきたものである。

これまでの取組み効果やまちづくりの機運を逃がすことなく、魅力あるまちづくりを行うために、市民、民間事業者と行政が一体となり、城下地区の魅力を再考し、明確な将来ビジョンを共有するべく取組みを進めている。

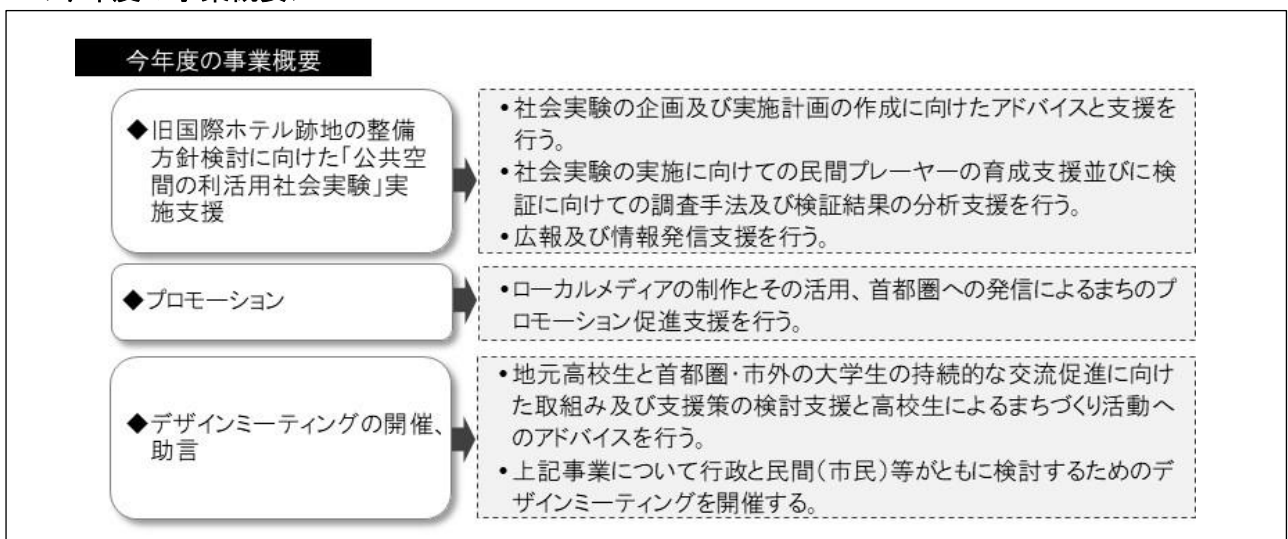
(1) 取組み概要

老朽化に伴い移転した「津山国際ホテル跡地」や「森本慶三記念館」など城下地区一帯について、市民や観光客が憩い・交流し、交流人口を増加させ、賑わいの創出が図れるエリアとするため、利活用方法について検討を進めているところである。

本事業では、旧国際ホテル跡地で公共空間整備に向けた空間利活用社会実験を実施し、一時的な「非日常」をつくるイベントとは異なる「持続的な日常」を目指した実証を行い、実施計画の検討、効果測定方法、検証結果の分析等を行う。

また、まちづくり関係者やデザインミーティングを通して発掘したプレーヤー(首都圏在住の津山出身者を含む)を核として社会実験の企画・実施計画の作成・運営を行い、整備後の公民連携による維持管理・運営を担える組織づくりにつなげていきたいことから、デザインミーティングを継続し、民間プレーヤーや市民、学生等の人材育成を行うとともに、パブリックマインドの醸成、関係人口やUターン者の増加を目指す。

<今年度の事業概要>



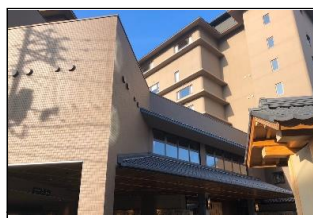
①対象地区概況

地区名	城下地区及び中心商店街			
基礎 データ	【面積】	約0.51km ²	【人口】	1,188人
			【人口密度】	2,329人／km ²
	【営業店舗数】	約100店舗	【空き店舗数】	約70店舗
	【交通】	JR津山駅 徒歩15分		

<対象地区概況図>



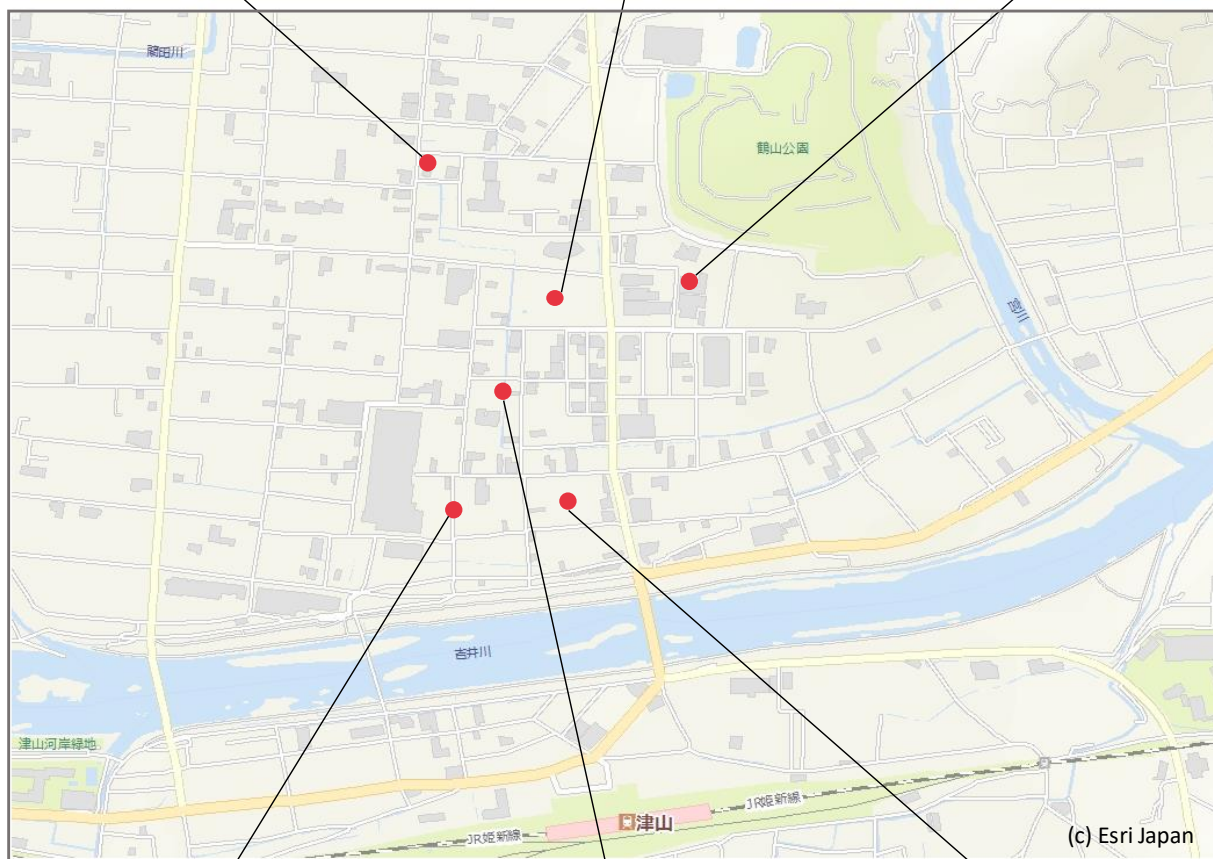
Ziba Platform



ザ・シロヤマテラス別邸



津山国際ホテル跡地



商店街裏側



旧堀跡



えびす横丁

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

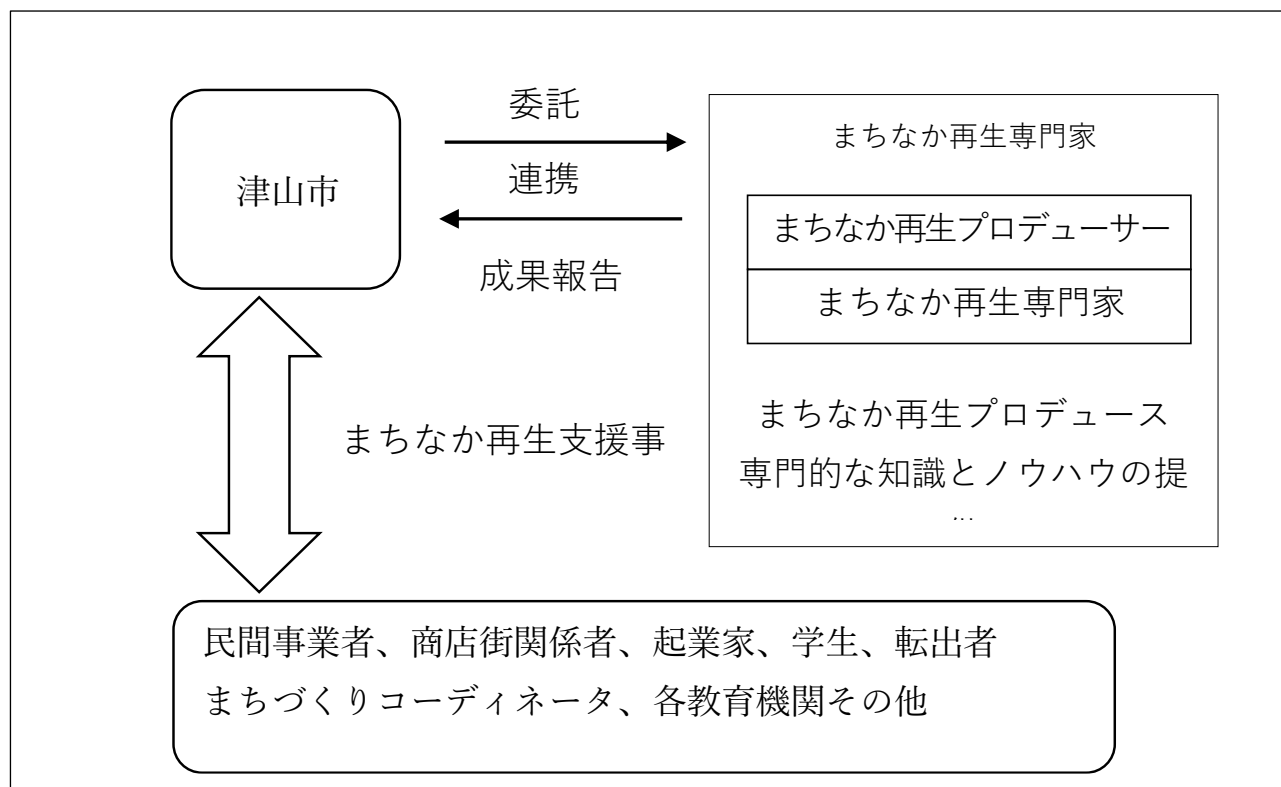


【略歴】

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	今年度の目標
市民と行政が一体となり、城下地区の特性に基づき、公共空間及び既存ストックを有効活用しながら「歴史・文化・観光ゾーンとして、市民と観光客が交流・回遊し、憩えるまちづくり」を促進する。 城下町ならではの「文化」、歴史の変遷を物語る「多様性」を兼ね備えた観光振興による交流人口の増加によって地域経済の活性化を図り、魅力あるまちづくりを行う。 公共空間における民間の活動を誘発し、エリア価値の向上を図る。 転出前後の暮らしのなかで、持続的にまちとのつながりや関わり、人と人との交流を持つことで、シビックプライドを醸成し、若者が帰ってきたくなるまちづくりを促進する。 【達成度を測る評価軸】 ✓ 森本慶三記念館（国登録有形文化財）と隣接する市有地（予定）における公民連携事業の構築と持続的な維持管理運営 ✓ 空き家、空き店舗等の遊休不動産の活用促進（空き店舗数の減少） ✓ 城下町津山型「まちやど事業」の実現と観光客の滞在日数の増加 ✓ 進学等によって転出した若者のUターン率の向上と転出者の減少 ✓ 転出者の地元まちづくりへの参画	◆ 民間プレーヤーにアイデアをプロジェクト化し、計画⇒デザイン⇒運営の戦略的な流れ（整備計画案作成）につなげる。 ◆ 公共空間の民間活用による新たな風景をビジュアル化することで、市民や民間プレーヤーのプロジェクトに対する興味と意識、パブリックマインドを醸成する。 ◆ 津山での活動に市外・県外から「ヒト・モノ・コト」で支援・協力するサポートプレーヤーの発掘と連携プラットフォームの体制をつくる。（2拠点やUターンの促進） ◆ 新たなローカルメディアの制作・発信

②今年度の成果

◆ 「公共空間の活用社会実験」実施計画作成支援及び実施

- ・ 欲しい未来の景色を市民自らが描き、多くの市民とともに豊かな公共空間のあり方・過ごし方のイメージを共有することができた。
- ・ 民間（実行委員会メンバー）による運営のポテンシャルを発掘した。
- ・ 「市民が動き、行政が支える」の実践による、民間と行政の役割分担と連携方法を相互に理解・共有することができた。

◆ デザインミーティングの開催、助言

- ・ 昨年度のデザインミーティングに参加して頂いた津山高校卒業の大学生・津山東高生と継続的な関係性を構築することができたほか、津山東高校の先生方からも協力を得ることができた。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、プロデューサーが現地入りする機会が限定されるなか、Zoom や Slack 等のオンラインコミュニケーションツールを活用してデザインミーティングを開催し、遠隔でも連携を密に事業を推進した。

③今後の課題と取組み方針

◆ 民間組織の立ち上げと暫定利活用社会実験事業者設定プロポーザルの検討

- ・ 本事業で実施した社会実験に主体的に携わった有志の集まりから民間組織が設立されることとなった。
- ・ 旧国際ホテル跡地における社会実験を継続的に実施するため、将来整備を見据えた良質な活用と、デザインコントロール、森本記念館との一体利用に向けての方向性についての検討や、整備後の運営シミュレーション、更なるプレーヤーの発掘を担う事業者選定（プロポーザル）等の検討を進める。

◆ 旧国際ホテル跡地から商店街へのエリア拡充

- ・ 旧国際ホテル跡地・山下児童公園・津山城のお濠（水路沿い）などの「公共空間」の魅力向上に向けて引き続き取り組むとともに、商店街との連携によるアーケードの有効活用を模索しながら、「点」的な効果を「線」「面」的な効果へ波及を図る。

◆ パーソナルな移動手段の利活用検討・促進

- ・ シェアサイクルの利用促進と新たなモビリティの可能性について検討を進める。

④実績報告会発表資料



令和2年度 まちなか再生支援事業

添付資料

津山市(岡山県)

市民が動き、行政が支える
—当事者がつくる城下の風景—

■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

■ 城下地区概要

城下地区は、1604年の津山城の築城と同時に形成された城下町が基礎となっています。昭和40年代には、本市を南北に縦断する都市計画道路の開通にあわせて区画整理を進め、行政・商業・金融・歴史文化・観光施設など多くの都市機能が集積するエリアとして、本市の中心市街地として大きな役割を担ってきました。

地区内にある鶴山公園は、約千本の桜が咲き誇り、「日本のさくら名所100選」に選定されており、平成17年には備中櫓を復元するなど、本市のシンボルとして親しまれ、多くの観光客が訪れています。



また、国登録有形文化財に登録されている津山郷土博物館や森本慶三記念館など数多くの歴史的・文化的資産が存在するとともに、平成28年には鶴山公園の南側に位置するエリアを景観形成重点地区に指定しています。

2



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

■ 津山市の概要

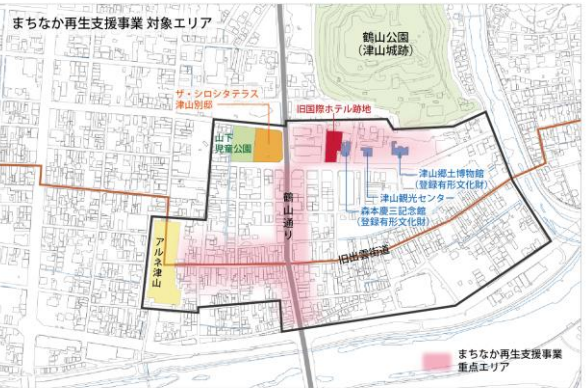
本市は、岡山県北東部に位置し、総面積506.33km²、人口99,821人(R3.1.1現在)で、岡山県北の中心都市となっています。

平成17年2月28日に、3町1村（加茂町、阿波村、勝北町及び久米町）と合併し、岡山県北では初の10万都市となりました。しかし、少子高齢化の進展により、令和2年10月に人口が10万人を割り込みました。

鉄道は、JR津山線、JR姫新線、JR因美線が通り、高速道路は、インターチェンジが2箇所あり、広域交通軸として機能しています。



1



I 事業概要

■ 城下地区の課題

①人口減少、まちを知らずに転出する若者

進学や就職により18歳から24歳の人口流出が多く、転出するまでの暮らしのなかで、まちや大人とのかわり合いは限定的で、郷土への愛着が育ちにくく、まちや人のことを知らないまま転出する傾向にある。転出後も地元との繋がりが限られ、情報量は少なく距離が縮まらず、結果としてUターンに繋がりにくい状況が生じている。

②中心市街地のまちづくりにおける連携不足・求心力低下

商店街、まちづくり団体、学校などが中心市街地でイベント等を実施するも、十分な連携が図れておらず、相乗効果や回遊が生まれにくい状況。実施内容もあまり変化がなく魅力や求心力が低下している。

③旧国際ホテル跡地一帯の維持管理・運営スキーム

旧津山国際ホテル用地(4,051.62㎡)は鶴山公園の南側に位置する市有地であり、隣には国有形登録有形文化財「森本慶三記念館」があることから一体的な活用策を検討するとともに、担い手の育成、維持管理・運営スキームの構築が必要。



I 事業概要

(3)今年度の目標と事業概要

■今年度の目標

- ① 民間プレイヤーのアイデアをプロジェクト化し、整備計画案作成につなげる。
- ② 公共空間の民間活用による新たな風景をビジュアル化し、プロジェクトに対する興味と意識、パブリックマインドを醸成する。
- ③ 市外・県外から「ヒト・モノ・コト」で支援・協力するサポートプレイヤーの発掘と連携プラットフォームの体制を構築する。
- ④ ローカルメディアの制作・発信

■今年度の事業概要

- ① 旧津山国際ホテル跡地一帯の整備方針検討に向けた「公共空間の活用社会実験」の実施
- ② 地元高校生と首都圏・市外の大学生の持続的な交流促進に向けた取組及び支援策の検討、高校生によるまちづくり活動へのアドバイス
- ③ ローカルメディアの制作とその活用、首都圏への発信によるまちのプロモーション促進
- ④ 津山デザインミーティング城下プログラムの実施

6

II 成果報告

(1)本事業の取組み経過

事業と実施手法等	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
(1) 旧津山国際ホテル跡地一帯の整備方針検討に向けた「公共空間の活用社会実験」の実施 ・ 社会実験の企画及び実施計画の作成 ・ 社会実験の実施に向けての民間プレイヤー等の発掘・育成支援 ・ 検証に向けての調査手法及び検証結果の分析 ・ 課題の解決に向けたアドバイス ・ 成果の発信と関係者との連携										
(2) 地元高校生と首都圏・市外の大学生の持続的な交流促進に向けた取組及び支援策の検討、高校生によるまちづくり活動へのアドバイス										
(3) ローカルメディアの制作とその活用、首都圏への発信によるまちのプロモーション促進										
(4) 上記(1)～(3)について行われた活動(市民)報告とまちに届けるためのデザインミーティングの開催 ⇒ コアメンバーによるオンラインMTGに参画 ・ デザインミーティングの開催・伝播 ・ デザインミーティングの開催										
(5) 一般財団法人鶴山公園整備財団、現地会議・実施委員会 ・ 現地会議、実施報告会 ⇒ 現地会議中止										

8

➤ メッセージ

◆ この場所が「将来どんな場所になるか」と探っていきます



私たちはこの場所を、津山で育つ未来の子どもたちのための素敵な場所にしたいと思っています。

私たちが考える素敵な場所とは、例えば、おいしいパンが食べられる、心地よい音楽が流れている、子どもたちが遊びに興じる傍らで、親たちが楽しくおしゃべりしているといった、

ー デザインMTG有志による企画 ー

目的があってもなくても、ただ、ここにいる時間を楽しみたい、そう思わせてくれる、自由で開放感にあふれた場所なのです。

一方で、「街の中心部には、駐車場がなくては！」と考える人もいます。どちらが正しくて、どちらが間違っているということではありません。



たくさんのお金をかけて再整備をする前に、この場所が将来どんな場所になるか、まずは私たち自身が素敵だと思える景色を実際に作ってみようと思えます。

いまより大きく始めるのではなく、小さな実践と、その積み重ねの先にある景色が、素敵な未来につながると信じて。



I 事業概要

(2)まちなか再生の長期目標

■長期目標

- ・ 市民と行政が一体となり、歴史文化資産が多く残る地区の特性に基づき、既存ストックを有効活用しながら持続可能な魅力あるまちづくり
- ・ 公共空間における民間活動を誘発し、エリア価値の向上
- ・ 暮らしのなかで、持続的にまちとの繋がりが、人と人と交流を持つことで、シビックプライドを醸成し、若者が戻ってきたくなるまちづくり

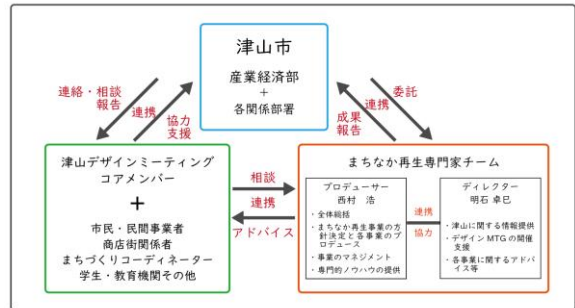
■これまで実施してきた取組

- ・ 中心市街地活性化基本計画(平成25年度～平成30年度)に基づく空き店舗対策事業、まちなか子育て支援拠点施設の整備、ザ・シロヤマテラス津山別館の建設等
- ・ 地方創生推進交付金を活用し、地域人材育成拠点整備事業等
- ・ 景観形成重点地区の指定(平成28年度)
- ・ まちなか再生支援事業の実施(令和元年度)

5

I 事業概要

(4)今年度の事業実施体制



II 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

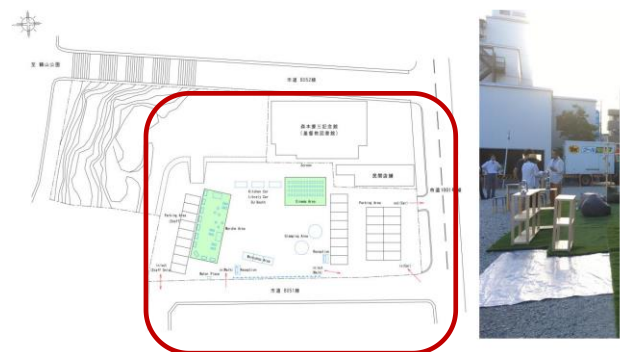
旧国際ホテル跡地利活用社会実験

ー デザインMTG有志による企画 ー

～未来のワクワクを作ろう！～

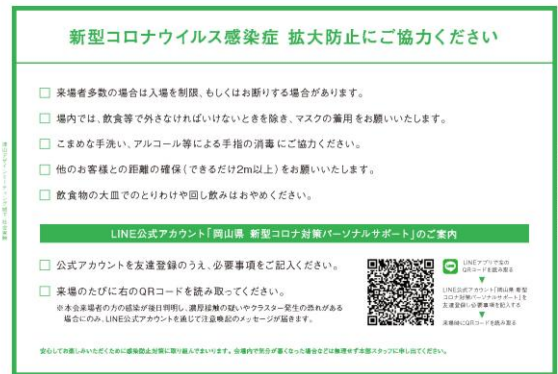
『NOWHERE, NOW HERE』

どこでもない場所を、いま、ここから



■会場は砂利敷きの「跡地」です。

■敷地内の一部に、人工芝やアウトドアファニチャーを設置







II 成果報告

(3) 本事業の成果

①旧国際ホテル跡地の整備方針検討に向けた「公共空間の活用社会実験」実施計画作成支援及び実施準備支援



欲しい未来の景色を市民自らが描き、多くの市民とともに豊かな公共空間のあり方・過ごし方のイメージを共有

民間（実行員会メンバー）による運営の可能性を実感

「市民が動き、行政が支える」の実践による、民間と行政の役割分担と連携方法を相互に理解・共有

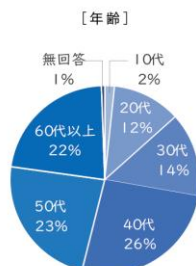
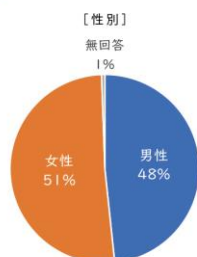
33



来場者の声



Q 来場したのはどんな人？



Q 城下エリアとの関係を教えてください。



35

Q 旧国際ホテル跡地が豊かに使えることや、質の高い公共空間があることが、まちやエリアの魅力の向上につながると感じますか。



36



ねえ、どっちが良いと思う？

そもその話ですが、この企画は公共空間（つまりこの場合、津山市の所有地）をいかに活用していくか…それを津山市職員の皆さまのみならず市民の皆さまがたの協力を賜りながら、それだけでなく実際に一緒になってスペースをつくっていくということに取り組んでもらって、メチャクチャ素敵な場所にしたいという趣旨です。

こんなの、今までの津山市では出来なかったことです。

昨年度のデザインミーティングに参加してくれた
大学生と高校生のキーマン4人！



東京から深夜バスに乗って
津山に帰って来て
参加してくれた大学生
※しかも日帰り！

まちに出て活動したい
津山東高校生！

40

3月実施の社会実験第2弾に参加！
高校生が「やりたい」を自分たちで実践

42

津山動く！感じた可能性…公共空間活用の圧倒的模範解答を体験。

2020/10/18

未来拓く、みうらひらくです。
津山市議会議員、三浦ひらくです。



Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

② 地元高校生と首都圏・市外の大学生の持続的な交流
促進に向けた取組み及び支援策の検討支援と高校生
によるまちづくり活動へのアドバイス



昨年度のデザインミーティングに参加してくれた
津山高校卒業の大学生・津山東高生との
出会いから生まれたつながり
津山東高校の先生の協力

39



東大おかやま愛好会

【インタビュー企画】vol.1 藤田太郎
地域の人が自分の街に誇りを持てる町づ
くりを目指して ~前編~



産商・学・官インターン08・OGコミュニティ
2020/06/09 23:43 フォロワーさん

41

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

③ ローカルメディアの制作とその活用、首都圏への
発信によるまちのプロモーション促進支援



43

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

④津山デザインミーティング 城下プログラムの実施（継続）

日 付	内 容
2020.04.21	2020年度キックオフ打ち合わせ@online
2020.05.20	ふるさと財団出資委員会
2020.07.20	デザインMTGコアメンバー作戦会議
2020.09.09	津山市打ち合わせ（コアメンバーによる社会実験の企画について）
2020.09.18	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験計画について）
2020.09.18	社会実験「TSUYAMA SHIROSHITA PARK PICNIC」

Zoomによる打合せとコミュニケーション

2020.10.19	社会実験「TSUYAMA SHIROSHITA PARK PICNIC」
2020.10.19	社会実験「TSUYAMA SHIROSHITA PARK PICNIC」
2020.10.19	社会実験「TSUYAMA SHIROSHITA PARK PICNIC」

Slack等の活用による情報共有と進捗報告

2020.10.19	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験Vol.2の準備について）
2020.10.19	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験Vol.2の準備について）
2020.10.19	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験Vol.2の準備について）
2020.10.19	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験Vol.2の準備について）
2020.10.19	デザインMTGコアメンバー打ち合わせ（社会実験Vol.2の準備について）

44

Ⅲ 今後の展開

(1)提案実現への展望と課題



45

一社) LOCAL DESIGN
ASSOCIATES
『ECHO』
設立

有志の集まりから民間組織へ

46



旧国際ホテル跡地の日常的な利活用
隣接する「森本記念館」との一体利用

48

津山城下にしかない
無理のない
魅力的な日常

テーマは「日常」

非イベント＝日常の空間としてのポテンシャル
with / after コロナにおける魅力的な津山暮らしの提案



仮設オフィス+テント ⇒ アウトドアワーキング
レンタルキッチンカー2台+タイニースタンド
⇒ 飲食店営業支援・津山東高校食物調理科の実践
⇒ アウトドア店舗など

週末は「津山×珈琲」をテーマとした企画
「本と珈琲」「音楽と珈琲」「スイーツと珈琲」「雑貨と珈琲」
「植物と珈琲」

49



Ⅲ 今後の展開

(2)今後の展開

旧国際ホテル跡地の暫定利活用社会実験事業者設定プロポーザル
⇒ 検討中

- ⇒ 将来整備を見据えた良質な利活用とデザインコントロール
- ⇒ 森本記念館との一体利活用に向けての方向性の検討と整備後の運営シミュレーション（事業の持続性・向上性の確認）
- ⇒ 整備後に向けてのさらなるプレーヤーの発掘
- ⇒ PPP/PFI事業の実現性の確認 など

51

- 1) 旧国際ホテル跡地・山下児童公園・津山城のお濠（水路沿い）などの「公共空間」の魅力向上
- 2) 商店街との連携によるアーケードの有効活用で「点」から「線」「面」へ
- 3) ウォーカブルなエリアをつなぐ、パーソナルな移動手段の利活用促進
⇒ シェアサイクルの利用促進と新たなモビリティの可能性検討（カーシェア・電動キックボード等）
- 4) コンパクトなウォーカブルエリア（城下・城東・城西）の個性を磨き、「職食住商遊」近接のバリエーション豊かで魅力的な独立経済圏を目指す
- 5) 津山「ならでは」の資源を生かして選ばれる都市、選ばれるエリアを目指す

⑤実績報告会における委員からの講評

◆ 民間組織の立ち上げと暫定利活用社会実験事業者設定プロポーザルの検討

- ・ ローカルメディアが係わることは相性が良いことだと思う。勿論、モチベーション高揚の観点や、多様なネットワークを有していることで手法論をお持ちであることも挙げられる。それを組織の組成とまではいかずとも、どのようにして緩やかなエコシステムの様なものへ作り上げていくのかといった点も大事なことはないかと思う。エコシステムであるから財源や役割分担も含めた枠組みなども作ってあげられると良いと思う。
- ・ 民間側のプラットフォームを作り、行政側と繋げ、公民連携で進めていく仕組みができたことは素晴らしい。ただし、あまりに狭い小さなネットワークでこの事業が進むよりは、やはりまちの中心であるこの場を核とし、ここからまちに波及させることだと思うので、如何にして域外の人を取り込むかが次のステップであると思う。

◆ 旧国際ホテル跡地から商店街へのエリア拡充

- ・ 本事業はもともと、商店街の活性化が事業の課題だったと思うので、商店街の人たちを、少しずつ巻き込む視点も欲しい。今後は周辺ホテルや飲食店との連携をはかり、このスペースに足を運んだ来訪者にとって、地域の魅力を発見するきっかけになるのが理想ではないかと思う。
- ・ 商店街との連携はなかなか難しいことだと思うし、プロデューサー側が無理やりルートを作ろうとしても意外にギクシャクしてしまったり、やっている方も楽しくなくなったりしてしまうようなことがあると思う。人が楽しそうに集まっていることは商店街でも気になって見てはいると思うので、自分達も一緒にやろうよといったルート、言い換えれば、コミュニケーションができるチャンネルを開いておいて、最初は商店街全体を対象とするよりは、興味のある方や一緒にやれそうな方との繋がりが出来て行って、徐々に形を成していくアプローチがあると思う。

◆ パーソナルな移動手段の利活用検討・促進

- ・ 国内の観光地で、シェアサイクルや電動キックボードなどが徐々に広がりつつある。津山の場合は駅周辺から津山城や商店街周辺までの距離が、タクシーを利用するには、気が引ける距離である。歩くには、少々遠く感じるため、こうしたコンパクトな移動手段には意外と向いているのかもしれない。サイクルポートを複数おいて、利便性を高める必要はあるが、アクセスの課題を解決するには、適した手段ではないかと感じる。

1－3 雲仙市

雲仙市は島原半島の陸の玄関口として、長崎県の南東部、島原半島の北西部に雲仙普賢岳を取り巻くように位置している。北には有明海、西には橘湾と2つの海に面しており、本市（国見町）の多比良港は、島原港、口之津港と並ぶ海の玄関口として、熊本県との交流を支えている。私有地の地目別面積割合は、畑 33.6%、山林 31.5%、田 20.9%、宅地 9.9%、原野 1.1%、その他 3.0%と9割近くが自然的利用となっており、農業と観光を基幹産業とした市政に取り組んでいる。

対象区域は、人口規模及び交通の要衝として本市の中核を担う国見町の「多比良・神代地区」であり、大正から昭和初期に建設された商店や建築物が風情を醸し出し、また、多比良・神代地区の有志が主体となったイベントが例年開催されるなど、住民が活発に活動している。しかし、人口減少や郊外型大型店舗の進出などにより、地域の賑わいが影を潜め、空き店舗が顕在化している。

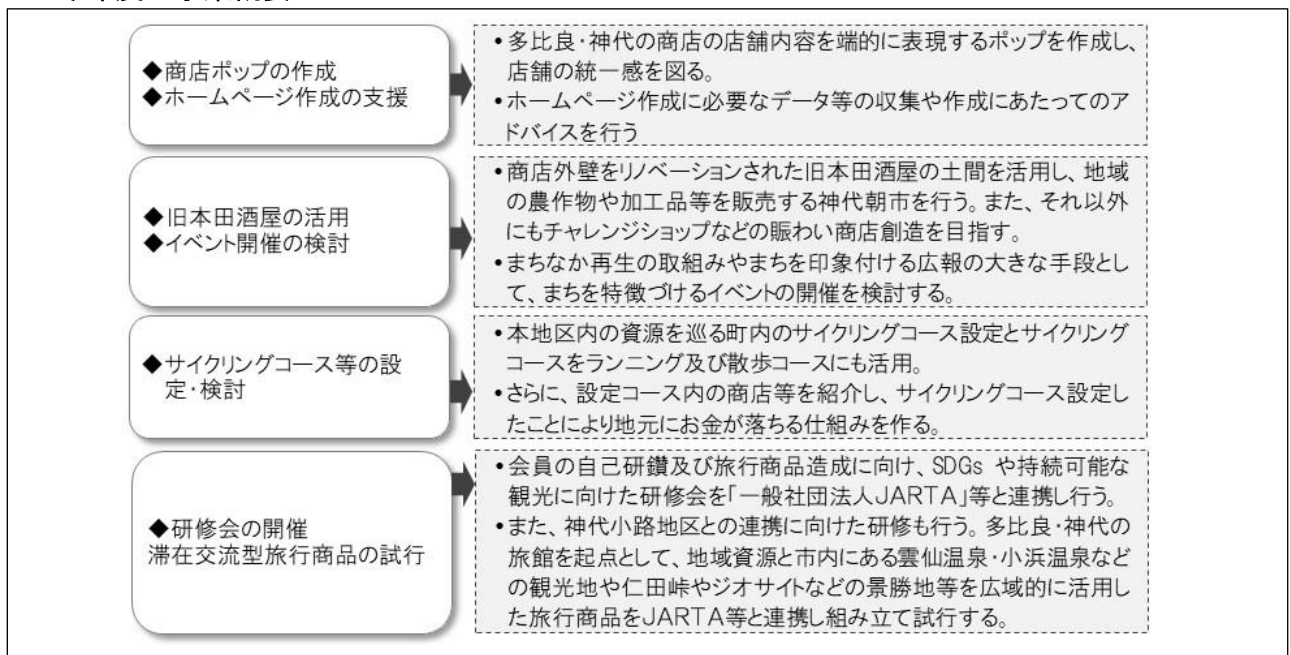
近年の観光地は、増加している移動型観光スタイルへの対応も求められているが、本市の観光を浮揚させるためにも、豊富な資源を有する本区域の活性化は急務となっている。

（1）取組み概要

昨年度はプロデューサーを中心に市と地元団体が一体となり、現地調査による地域の実情把握や勉強会開催による行動プログラムの整理・観光地域づくりに対する理解の浸透を図ることによる地域一体感の醸成、まちづくり団体の設立及び新たな人材創出を行った。

本事業では、これらの取組みを踏まえた次のステップとして、実際の空き店舗をまちづくり団体の活動拠点とすることやチャレンジショップによる賑わいの創造、地区内だけではなく市内・島原半島内の広域的な資源を巡るサイクリング等を活用した滞在交流型旅行商品の試行などに取り組む。

<今年度の事業概要>



①対象地区概況

地区名	国見町多比良・神代地区			
基礎 データ	【面積】	約4.40km ²	【人口】	4,472人
			【人口密度】	1,016人／km ²
	【営業店舗数】	約250店舗	【空き店舗数】	約60店舗
	【交通】	多比良地区 島原鉄道 多比良駅 周辺 神代地区 島原鉄道 神代(鍋島邸前)駅 周辺		

<対象地区概況図>



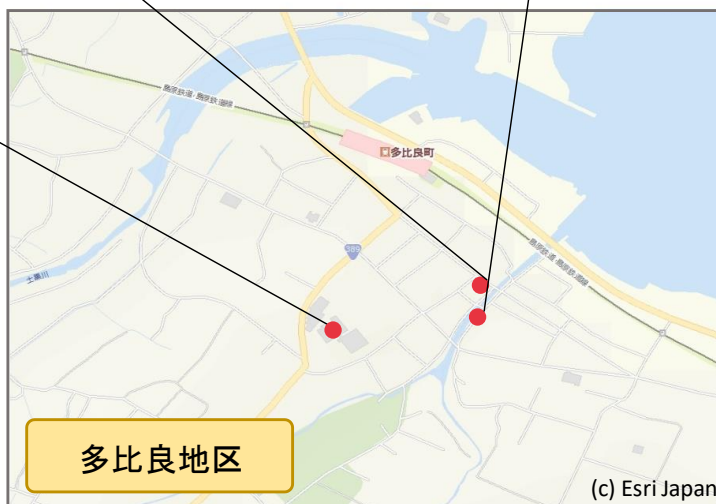
正覚寺



落水鮮魚店



多比良地区の街並み



店舗の手づくり看板



スーパー跡地



藤井衣料店

②まちなか再生プロデューサー

一般社団法人地域観光研究所 代表理事 坂元 英俊 氏

一般社団法人 地域観光研究所 代表理事
(株) アイロード 事業統括部長



【略歴】

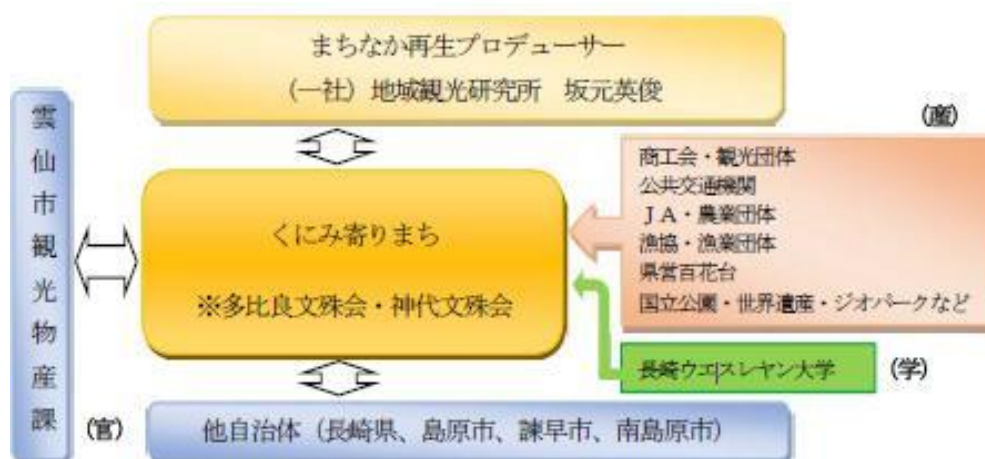
1954年、熊本県南阿蘇村生まれ。

大学卒業後、農林水産省の外郭団体である財団法人日本農業土木総合研究所研究員として、全国の農村総合整備計画などの策定に携わる。

その後、民間のコンサルタントで九州各県の地域振興計画や特産品等のブランド開発を行い、福岡県八女郡星野村・財団法人星のふるさとの専務理事、財団法人阿蘇地域振興デザインセンターの事務局長、株式会社マインドシェアの観光地域づくりプロデューサーを経て、一般社団法人島原半島観光連盟の専務。

同連盟の運営や観光地域づくりを行った後、一般社団法人地域観光研究所代表理事として、観光とツーリズムの融合を図る観光地域づくりを行っている。

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	今年度の目標
地区の歴史・文化や特産品などの資産、周辺の観光を組み合わせ、商店街にちょっと「寄りまち」したくなる仕掛けづくりを行うことで、回遊性の創出や空き家・空き店舗の活用を促進し、商店街の売り上げアップを図り、後継者のUターンと外部からのIターン増を目指し、まちの賑わいを再生する。 また、これからのまちづくりを運営していく団体を設立することで、持続可能な地域コミュニティを目指していく。 【達成度を測る評価軸】 ✓ 空き家・空き店舗の利活用数：5軒 ✓ 神代・多比良の町外における外貨獲得10%増（0%から） ✓ まちづくり団体の組織強化（法人化） ✓ まちづくり団体の運営を担う新たな人材の創出	◆地域の活性化を図り、地域再生に向けた地元一体感の醸成を図る（組織強化） ※朝市等のイベント時に地域の農家などから、地元野菜の提供など異分野との連携を達成する。 ◆神代小路との連携（観光と商店の通り） ※イベントを行う際に、神代小路で緋寒桜のシーズンに行う『緋寒桜の郷まつり』という1ヵ月で約6千人集まるイベントを取り仕切る団体と連携し、商店街にも人が流れるような仕組み作りに取り組む。 ◆ホームページ作成（原案作成支援）

②今年度の成果

◆ ポップの作成、ホームページによる情報発信

- ・ 脱プラスチックなどのSDGsの取組みを意識し、雲仙ケヤキを活用したレザー焼き付けの板のポップ看板を作成し、店頭に飾ることで一体感を醸成した。
- ・ 商店の空き店舗の現状を踏まえ、多比良地区の鮮魚店の空き店舗を活用したリノベーションの実施を検討し、運営の担い手となる後継人材の確保にもつなげたいと考えている。ただし、地域との調和や持続可能性については引き続き検討が必要である。

◆ まちなか拠点（旧本田酒屋）の活用、イベント開催

- ・ 旧本田酒屋の店主のご厚意で、同拠点を地域へ開放していただき、イベントなどを定期的に開催し、同拠点の認知度を高めた。同拠点で研修会を開催し、今後もまちづくり人材の交流拠点として更に活用を図っていく。
- ・ 本事業をきっかけに、「こうじろフェス」や「神代町小さな文化まつり」が開催されるなど、様々なまちづくり団体とまちづくり人材が連携した取組みが始まっている。

◆ 地元旅館女将と連携したサイクリングコース等の開発

- ・ 地域内で営業する3人の旅館の女将さんと連携してサイクリングコース等の設計・開発を行った。
- ・ 女将さんによるガイドのほか、地域内の観光資源の魅力に触れるルート開発を行った。

③今後の課題と取組み方針

◆ サイクリングツアーの事業化検討

- サイクリングツアーでは、意外性や屋敷訪問、神社のお祓いサプライズもあり、女将さんが案内するサイクリングが新鮮でモニターに好評であったことから、事業化を目指す。
- 同区域のほかに、多くの観光客が訪れる熊本・天草・雲仙半島のサイクリングのナショナルコースとの連携を模索し、少しでも宿泊や買い物の拠点地域となるように地域づくりの努力を続ける。

◆ 様々なまちづくり団体、新たなまちづくり人材の連携促進

- 昨年度から組織化を図ってきたまちづくり団体、「くにみ寄りまち」の他にも、文化や歴史、音楽などテーマに応じた各種団体が存在しており、また新たに地域内で事業を開始したまちづくり人材が顕在化し始めており、本事業をきっかけに連携したイベント等の取組みが出始めている。
- こうした様々なまちづくり団体や新たなまちづくり人材の連携を促進しながら、まちなか再生に向けた事業の活性化を進める。

④実績報告会発表資料



令和2年度 まちなか再生支援事業

添付資料

雲仙市(長崎県)

滞在交流型地域への挑戦

■プロデューサー

一般社団法人地域観光研究所
代表理事 坂元 英俊



対象区域
国見町
神代・多比良地区



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

①市の概要

- 島原半島の陸の玄関口として、長崎県の南東部、島原半島の北西部に雲仙普賢岳を取り巻くように位置している。
- 北には有明海、西には橋湾と2つの海に面しており、**本市国見町の多比良港は、島原港、口之津港と並ぶ海の玄関口**として、熊本県との交流を支えている。
- 陸の玄関口である愛野町から長崎自動車道・諫早ICまでは約15km、長崎空港までは約30km、長崎市までは約32kmの位置にある。
- 東西17km、南北24km、総面積は平成27年10月1日現在で214.31km²と長崎県全体の5.18%を占めている。
- 私有地の地目別面積割合は、畑33.6%、山林31.5%、田20.9%、宅地9.9%、原野1.1%、その他3.0%と9割近くが自然的利用となっている。
- 山間部は我が国最初の国立公園である雲仙天草国立公園の重要な一角を占めている。

1



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

②対象区域の概要



3

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

②対象区域の概要

i. 両地区の特異性

雲仙市国見町の海沿いには、神代地区・土黒（ひじくろ）地区・多比良地区の3地区が存在する。なかでも神代地区は、佐賀県鍋島藩の飛び地で、武家屋敷が残る神代小路は、観光地として活用され、商店の通りにも近く、観光と商店の通りとしての活用ができ、しかも古民家の空き店舗が数多く存在している。一方、多比良商店の通りは、商店の町として、発展してきており、商店人の気質が残る。よって、寂れつつある両地区から土黒を挟むように活性化することが、土黒地区にもプラスの効果があると判断している。

ii. 鳥鉄の駅が両地区にそれぞれに存在

神代・多比良には、両商店の通りに鳥鉄道駅が存在し、両地区間の交流にも役立つ。これらの駅があることは、それぞれに昔は賑わっていた町であると判断される。また、多比良には近くにフェリー港もあり、鳥鉄駅やフェリー港の交通結節点としても近くの商店の通りとして活用できるため、コンパクトな2つの地区から始めている。

4

I 事業概要

ii. 多比良地区の現状

- ◆有明フェリーやいらガニ、サッカーの国見高校の地元、あるいは神代の神代小路などの観光スポットを見て回るコース設定も少なく、地域の文化や暮らしに触れる滞在型観光の紹介が少ない。
- ◆多比良商店の通りは、地域のビジョン作成や商店の看板、多比良文芸会の商店の前に雲仙市の木である「ヤマボウシ」の木を植えたり、長椅子を置くなどの取組みが行われてきたが、近年では周辺地域のコンテンツを活用したサイクリング等も検討されるようになってきた。
- ◆地盤がおり将来を考えると大人たちも商店主に多い。
- ◆歩と面白い資源の発掘がある。



多比良駅の前の看板と商店街



旅館前のロードバイク（自転車）



商店街のまち並み

6

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

10年後の姿



10年後は、神代・多比良の地域展開から進め、

- ①神代・多比良の商店の通りを核にした滞在交流型の地域になる。（地域内の取組み）
- ②国見町の資源や雲仙温泉との連携
- ③サイクリングの拠点展開や滞在交流型の旅行商品を作成すれば、島原半島のサイクリングコースや観光ポイント、公共交通、自動車利用の活用等に広がっていく
- ④循環バスが走るくらいまちなか再生を行い、人が集まる地域になる。

8

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

②まちなか再生の長期目標（可視化）

持続可能な地域再生と観光地との連携活用



10

I 事業概要

③地区の現状について

i. 神代地区の現状

- ◆佐賀鍋島藩神代小路の御茶屋や鍋島神社の桜の幹生などの春の桜のシーズンは賑わうものの神代商店に求められる一般客が観光スポットを見て回るコース設定も少なく、地域の文化や暮らしに触れるような滞在型観光の紹介が少ない。
- ◆神代商店の通りは、地域のビジョン作成や商店の看板、神代文芸会の商店の前に桜の木を植える長椅子を置くなどの取組みが行われ、周辺地域のコンテンツを活用したサイクリング等も検討されるようになってきた。
- ◆地盤がおり将来を考えると大人たちは商店主に多い。



神代の空き商店



神代商店の通り



リノベーションした商店の酒蔵

5

I 事業概要

④抱えている課題

- 課題1：商店や農村、周辺地域や観光地と繋がり合っていない。平成17年の雲仙市は、年間約310万人のお客が温泉観光地である雲仙温泉・小浜温泉へ訪れていた。しかし、もとも観光地と観光地が繋がってはいないが、全国的に人口減少と少子高齢化の波が押し寄せているなかで、旧町（国見町）の一部の農村地域には、人口増加や後継者がいるなどが見える。また、寂れ始めた商店は自助努力が欠如しているが、商店の通りや周辺の地域の良さや宝になる素材は点在している。
- 課題2：地域から考える観光。商店や農村の再生による集客地、近隣の観光地も活用することで滞在型観光を生み出せないか？観光客が訪れると言っても、観光地と地域の商店街は繋がっていないので、商店や農村の再生が観光客への人の動きに繋がるとは、まず考えられない。しかし、雲仙市の場合、雲仙温泉などの観光地と周辺の地域がお互いにプラスになる関係が作れないか？と考えられる。

- 課題3：神代の文化と観光に繋がるか？旅行の個人化、マイカーでの来訪の増加等、旅行形態の変化により、来訪者の特性やニーズが多様化し、地域資源の再認識、暮らしの場となる商店街や周辺農村の魅力、今あるものの可能性を引き出す地域の新しい創造が必要になっている。観光地の旅館で人を引き付ける時代から魅力的で特徴的な地域（旅館も含む）に人が集まる時代になってきた。観光×SDGs（GS10）などの環境に負荷をかけない政策も世界の潮流になってきた。

7

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

①まちなか再生の長期目標

地域での長期滞在

～地域づくりによる観光～

- 商店街や農村などの地域住民が、自分たちの暮らしの中で、楽しみながら地域づくりや自然資源の活用を行う。
- ・商店街・・・特産品を活かした商品開発、食歩き、歴史や文化などの案内、景観を活かしたサイクリングなど。
- ・商店街と農村・漁村の連携・・・地産地消の田舎料理の提供、農産物加工品の提供、体験、農泊、農作物・魚類など。
- 結果として、これらを提供できる魅力的な地域が生まれ、そこに人が集まり、経済的な波及効果をもたらし、人が集まり始めると観光地域との連携も出来る。
- 地域と観光地の融合が行えるような、滞在交流型地域を生み出していく。

9

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

③昨年度の取組み

まちなか再生支援における昨年度の取組み

成果1. まちなかの良さの気づきや人のつながりが強固
法人組織を設立し、ベンディングとなった。また、神代文芸会や多比良文芸会からの役員で構成した「まちなか再生推進委員会」を法人組織として設立の予定である。空き家対策や通り周辺の環境の改善とマナーの看板を行う。

成果2. 情報発信の一つの要となるガイドブックを作成
地域づくりを支援するは、あまてり地域と、地域に人が育てば、その人が活動し、地域に活動が波及していく循環が期待できる。また、商店街であれば、商店街のウリ（特徴）を明確にすることや周辺の観光ポイントなどや新しい観光の方法などを広める。観光客の誘いも期待している。

令和元年度は、「神代・多比良まちなかガイドブック」
まちづくりガイドブックは、平成20年から令和元年の3年間で取り組んできた神代・多比良地域の商店街や鳥鉄路線と地域資源が一体化した集大成で、滞在交流型観光のベースガイドになる。

令和2年度以降は、さらに取組みが強化されたガイドブック
旅行会社の滞在交流型観光のパッケージ商品化や地域エンジェルシェによる個人客向け旅行プランの提案などが行える。

鳥鉄とバス路線、有明フェリーに広がった、地域のガイドブックを作成

11

12

14

16

18

15

17

19

II 成果報告

(3)本事業の成果

②旧本田酒屋の活用

オーナーが小さな舞台を設置したのでそこでギターやオカリナコンサートを実施



今後の活用用途

- ①くみに寄りまち事務所
- ②地場産漁農産品のマルシェ
- ③地元作品の展示会場
- ④レンタルサイクリング受付と展示
- ⑤旅行商品の受付

20

II 成果報告

(3)本事業の成果

③研修会の開催

3回のSDGsと地域滞在についての研修会を行なった。

i. 自己研鑽と観光×SDGs (GSTC)

自分自身の時代に対する学びや仕事を豊くしていこうという学びの大切さ
今からの旅は、GSTC(観光×SDGs)を考慮して造成していくも大切だ

ii. 持続可能な旅行と観光

地域が壊れると観光も壊れる
持続可能な地域を作っていくことは、観光を助けることにもなる

iii. 持続可能な旅行商品の造成

地域も滞在型を造成出来る
今後は、GSTCを軸に、旅行商品を作ることが必要だ
特に滞泊は、観光地域と違い宿泊料金が安いので滞在には有利に動く



22

II 成果報告

(3)本事業の成果

④サイクリングコース等の設計・検討

i サイクルツーリズムの種類

サイクルツーリズムには大きく分けると、長距離を楽しむ周遊型サイクルツーリズムと、拠点からの短中距離で楽しむ拠点型サイクルツーリズムの2種類がある。
それぞれのメリット、デメリットは以下の通りとなる。

サイクルツーリズムの種類

〈周遊型ツーリズム〉



- 【メリット】
 - ・距離があっても途中で休める
 - ・地形を楽しんでもらえる
- 【デメリット】
 - ・サイクルリストは作る必要が目的の道、観光や経済効果、交通、関係人口拡大に繋がりにくい
 - ・スタート・ゴール地点は外は通過するだけになる可能性がある
 - ・サイクルリストの数は多くない

〈拠点型ツーリズム〉



- 【メリット】
 - ・公共交通機関の駅周辺に広がる
 - ・観光や経済効果、交通、関係人口拡大に繋がることが期待できる
 - ・自転車に乗るすべての人が対象であるため認知が高い
- 【デメリット】
 - ・観光目的の道、需要が難しい
 - ・乗りこがりにくい

24

II 成果報告

(3)本事業の成果

iv. 神代・多比良周遊コース（令和2年度滞在型地域のサイクリングに活用）



26

II 成果報告

(3)本事業の成果

旧本田酒屋の外観



21

II 成果報告

(3)本事業の成果

研修会のチラシ



23

II 成果報告

(3)本事業の成果

ii. それぞれのイメージ



周遊型

拠点型

iii. 神代・多比良のサイクリングコース

神代・多比良は、2地域の周遊と拠点型の組合せにする。

iii. 地域資源を活用したコース設定

神代・多比良には、豊富な地域資源と景観があり、地域でもサイクリングが楽しめる。

次ページに、神代・多比良の周遊サイクリングコースを紹介した。

また、神代と多比良を結ぶコースは、昨年度の周遊コースを活用した。

25

II 成果報告

(3)本事業の成果

v. 神代と多比良を結ぶサイクリングコース ア. 昨年の周遊コース(内回り・沿岸)を活用



青：内回り
赤：外回り

27

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

イ. 周遊コース(内回り)の景色(今年度)



①石垣の垣 (多比良)



②畑の向こうに海 (多比良)



③山と海の景観 (多比良)



④江戸時代の街道 (神代)



⑤神代小路入り口 (神代)



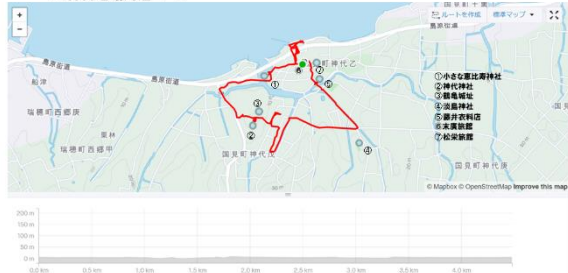
⑥町なか通り (神代)

28

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

エ. 神代地域周辺コース



神代地域周辺サイクリングコース 高低差

30

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

vi. 島原鉄道作成のサイクリング構想に繋がる: 神代・多比良連携 ア. 島原半島と天草地域とのサイクリング連携(イメージ)



32

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

ウ. サイクルステーション(イメージ)



34

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

ウ. 多比良地域周辺コース



多比良地域周辺サイクリングコース 高低差

29

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

オ. 神代・多比良地域における主な活用資源

- (1) 滞在に必要な宿泊施設
実業旅館、松葉旅館、観月荘の3つの旅館を活用
- (2) 商店の通りに買い物ができる店がある。
中田製菓(お菓子・和菓子・文殊会葬会員)
小林製菓(お菓子・和菓子・文殊会葬会員)
マエダ衣料品店(衣料品・地域主体)
カスミ衣料店(衣料品・地域主体)
ツカノ米穀プロパン店(ブランド米の販売・精米所)
コバヤシ西洋和菓子店(ケーキ・和菓子・クッキー類)
よした衣料品店(靴・衣料品)
本多そば店(蕎麦)
- (3) 観光の拠点となる施設がある。
神代・本業旅館(神代めし)
松葉旅館(ちゃんぽん、うどん)
多比良・ふさや(ちゃんぽん、うどん他)
森田(お好み焼き)・文殊会葬会員
- (4) 観光や体験をできる場所がある。
神代小浜(武家屋敷跡)
天草寺(日か・室等寺)
西園寺(温泉神社)
渡島神社(子宝) 等
- (5) 両者の風景や100年以上にもおよぶ昔からの屋敷

31

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

イ. サイクルトレイン(イメージ)



33

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

⑤ ホームページ作成支援

i. Pc webトップページ



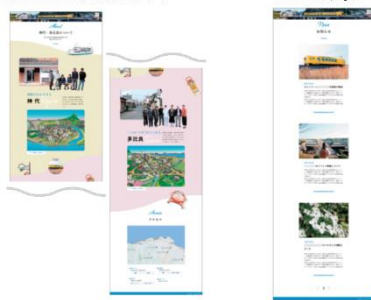
35

II 成果報告

(3) 本事業の成果

⑤ ホームページ作成支援

ii. Pc web 神代・多比良について



Pc web お知らせ

36

II 成果報告

(3) 本事業の成果

⑤ ホームページ作成支援

iv. 携帯電話 webホームページ

商店および周辺地域スポット



携帯 お知らせ

携帯 神代・多比良について

38

II 成果報告

(3) 本事業の成果

⑤ ホームページ作成支援

v. 携帯電話 商店および周辺地域スポット



40

II 成果報告

(3) 本事業の成果

前ページからの続き

諸経費
 マルシェのテントや機材の借用費
 ポスター作成費
 写真撮影・マップ・チラシ作成費
 テレビ広告・ラジオ広告費（テレビ長崎・FMしまばら・FMK等）
 ブース費用（いくらかいたく）
 マルシェ内イベント費用（チンドン屋等）・・・要相談
 コンサートはイベント等（オカリナ）費用
 なぎさきプレス記事
 しんしん活用記事
 テレビ宣伝・・・テレビ長崎費
 鳥鉄住費
 駅前まち案内人の設置 日当
 神代フェスとの連携かその他・・・三武
 周辺産家、周辺漁家、味噌づくり、JAとの連携
 観光連盟の協力・・・市長から連盟会長へ
 企画書の作成と下打ちのあひ
 古賀・熊田・塚野・園田・坂元・他
 春待ちにぎわいフェスタ
 テーマ：イチゴ（農産品、加工品、イチゴグッズ等）
 実行委員長 古賀
 鳥鉄社長との打合せ設定
 協議会の設定
 主催・共催・協賛社の検討

42

II 成果報告

(3) 本事業の成果

iii. Pc web 商店および周辺地域スポット

⑤ ホームページ作成支援



37

II 成果報告

(3) 本事業の成果

⑤ ホームページ作成支援

v. 携帯電話 神代・多比良について

vi. 携帯電話 お知らせ



39

II 成果報告

(3) 本事業の成果

⑥ イベント開催の検討

i. コロナ禍と寒さを吹き飛ばせ

島原半島・雲仙市神代・多比良の春待ちにぎやかフェスの開催

開催予定日 2022年 2月5-6日（土・日：予定）

神代の結帯坂と同時

神代の商店通りを使ったマルシェ

多比良商店通りを使ったマルシェ

このマルシェは、観光連盟主催のマルシェを神代・多比良で行う。

神代・多比良の行ききは、鳥鉄で行く。

(1) 往復券の発行 鳥鉄列車内にもチラシポスターの設置・・・永井社長

(2) 神代の商店アドバイス・・・ウラを研究・・・商店コンサル

(3) 多比良の商店アドバイス・・・ウラを研究・・・商店コンサル

(4) マルシェの開催 2地域同時（神代・多比良）

①マルシェに参加して町めぐり（商店）立ち寄り

イベント・多比良の町めぐりを参考にする。

旭野・菊田

②旧本田商店を活用・・・コンサート、物産販売等、朝市の活用

コンサートはイベント等（オカリナ）

③旧清水鮮魚店を活用・・・簡単なテノベ、休憩所（カフェ・甘味提供等）

④自転車配置・・・コースチラシ（給水場所、トイレ位置、コース）

⑤オスター・・・牧場氏に依頼（風船利用）

⑥通りの使用許可・・・警察

41

II 成果報告

(3) 本事業の成果

ii. まちなか再生の事業展開をきっかけに各種イベントが開催

ア. イベントチラシ（こうじろフェス）



こうじろフェス vol.1
9月20日

こうじろフェス vol.2
11月29日

43

II 成果報告

(3)本事業の成果

イ.イベントチラシ(神代町の小さな文化まつり)



神代町の小さな文化まつりvol1
10月18日



神代町の小さな文化祭りvol2
11月29日

44

II 成果報告

(3)本事業の成果

⑦滞在交流型旅行商品の試行

i. 神代・多比良地域における滞在交流型観光の必要性(問題意識?)

観光と地域は、温泉地や観光地が一体として存在する地域もあるけれども、どちらかというとそれぞれに存在し、互いに連携して、活用されていないことが多い。全国の商店街がそうであるように、国見町の神代・多比良の商店街も同じことが言えます。昔からの観光地である雲仙温泉や小浜温泉とそれ以外にある農村や商店街の地域は、昔から観光と地域に壁があった。そこで、観光は人の動きを創り、施設や体験・交流を活用するのであれば、観光と地域ツーリズムが連携し、一体的に事業を推進すれば、効率良く滞在や交流の仕組み(システム)を創ることができるのではないかと考えています。

滞在交流型観光は、神代・多比良商店の通りに3つある旅館を滞在交流型観光の拠点にして、商店の通りにある店や通りの周辺環境、雲仙温泉などを楽しみながら、ここが地域だからその地産地消、おもてなし、のんびり、田舎の風景・近くの観光ポイント・昔からの屋敷や神社・お寺等を活かすサイクリングを行うことで、様々な資源を活用し、滞在交流型観光ができることを実践することで、まちなか再生の事業の個々の取組みが一体化して活かせるからです。

46

II 成果報告

(3)本事業の成果

iii. 滞在交流型観光における地域の旅のスケジュール(10/16-19)

くみ昭和ロマンと月(つき)の旅(神代・多比良を核とした3泊4日の旅)

	1日目	2日目	3日目	4日目
7:00				
8:00		サイクリング集合 くみコース 神代	雲仙温泉到着 奥野 神代町 多比良駅から乗車	
9:00		多比良 休養 観月荘	旅館バスターミナル (多比良温泉到着)	意見交換会 旅館集まる
10:00		多比良 休養 観月荘	雲仙温泉到着 奥野 神代町 多比良駅から乗車	
11:00	多比良集合 昼食 らさや	神代 昼食 旅館集まる	多比良温泉到着 奥野 神代町 多比良駅から乗車	
12:00				
13:00	商店の通りめぐり (多比良)	商店の通りめぐり (神代)	ミニバス遊覧	
14:00			仁田山見学 ロープウェイ往復 砂見山	
15:00	休養 観月荘	休養 鹿井衣料店		
16:00				
17:00	お宿チェックイン	お宿チェックイン	お宿チェックイン	
18:00				
19:00	観月荘 正覚寺 (多比良)			

雨のため観月荘に変更

まちなか再生生フォーラム

48

II 成果報告

(3)本事業の成果

ア.商店の通りめぐり(多比良)-2



正覚寺での講話



松尾屋敷の蔵



農園の中にあるイタリアレストラン(一つ星)



本田歯科での試食(にこやう)

50

II 成果報告

(3)本事業の成果

ウ.その他地域で活動している団体・人材

(1) 関連団体

- ① 神代まちなみ保存会
- ② unzenオカリナの会
- ③ 神代自治会
- ④ NPO くうじネット
- ⑤ 竹田かたつむり農園

(2) まちづくり人材

- ① 塚 研 氏 (ゲストハウス)
- ② 三武亮子 さん (マヤフェス等)
- ③ 内田智加 さん (習字・クラフト)
- ④ 福島真砂 さん (シンガーソングライター)

45

II 成果報告

(3)本事業の成果

ii. 何もなかったと思われた寂れた商店の通り(神代・多比良)が滞在交流型地域の観光をめざす

3つの旅館を核とした滞在交流型観光における「まちなか再生事業」の活用

1. 商店の個性化と商品の特長をアピールするためのくみ寄りまち
(神代・多比良文芸会員の認定「ポップ設置」)
2. SDGsや滞在交流型観光の学び「研修会」
3. まちめぐりと店舗への立ち寄り
4. 周辺の資源の開発とネットワーク化
5. サイクリングで周辺資源の広域化(周辺サイクリングコースの設定)
6. 滞在するために旅館の有効利用
食、旅館の購入、サイクリングや散歩の拠点、周辺の食、買い物
7. まち取組みや資源の広域化(ホームページの作成支援)
8. 電子のデジタルデータ化
(サイクリングマップ(今年度必要)
(コースの高低差や立ち寄りスポットの配置、給水ポイント、トイレの場所などの明確化))

47

II 成果報告

(3)本事業の成果

ア.商店の通りめぐり(多比良)-1

多比良界隈に集まり、駅前広場に設置された商店の通りで地域の概要を把握した後、駅前にある食事処のふさやさんで「民謡と月と夕陽」の観覧を済ませる。



多比良駅前での集合



駅前看板での案内



多比良駅前ふさやの昼食(ちゃんぽん)



坂野平町で集まる特産品
(各自のプレゼントが作れる)



西洋和菓子店コバヤシ

49

II 成果報告

(3)本事業の成果

イ.月見会 観月荘

正覚寺の境内で月見会を行なう予定だったが、雨のための観月荘へ変更



月見団子

51

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

ウ.サイクリング(地域資源を活用したコース設定)

神代・多比良には、豊富な地域資源と景観があり、地域でもサイクリングが味わえる。

次ページの本年度設計した神代・多比良の周辺サイクリングコースを活用した。



52

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

エ.神代・多比良周遊コース(令和2年度検討のサイクリングを活用)



53

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

オ.サイクリングモニターツアーを通して新たに発掘した地域資源

a.旅館の女将さん
3人の旅館の女将さんによる商店の回りや地域資源の案内



末廣旅館 古賀女将 松葉旅館 中川女将 観月荘 園田女将



雲仙地蔵 観月荘 園田女将(右端)

54

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

b.サイクリングの案内
地域の旅館の女将さんなので、コース途中にある屋敷などの住人を知っており、在宅であればサプライズで立ち寄れたり、神社でのお祓い等もある。



c.古い屋敷
最近の住宅には無い木造の造りがある温かみ。



55

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

カ.商店の回りめぐり(神代)-1



神代港



海の守り神 小さな鹿比海神社



まじなみ散策



神代駅前広場



まえた衣料品店前

56

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

カ.商店の回りめぐり(神代)-2



鍋島邸



鍋島邸の説明



鍋島邸の裏庭の舞台



藤井衣料店でのコーヒータム

57

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

キ.雲仙温泉散策-1



島原鉄道の中宮



雲仙神社の本宮



雲仙山の情報館



雲仙地蔵の森

58

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

キ.雲仙温泉散策-2



雲仙温泉地蔵の散策



雲仙温泉地蔵での集合写真



稲田旅館での昼食



雲仙に田舎のロープウェイ乗り場

59

II 成果報告

(3) 本事業の成果

ク. 旅館の食



旅館末廣(神代)

旅館松栄(神代)

観月荘(多比良)

60

II 成果報告

(3) 本事業の成果

ケ. 地場商店による商品開発

a. 旅館の食事開発

3つの旅館の食事提供は地産地消

特徴: 野菜や肉は地元の農産・肉牛、海産物は有明海を利用

末廣旅館は、魚と野菜中心の懐石料理
松栄旅館は、雲仙牛の鉄板焼きを中心の和食と洋食の混合
観月荘は、カニを中心にした料理

b. 商品開発

末廣旅館: 神代めし
松栄旅館: 地元産フルーツ酒(イチゴなど)
観月荘: 月見まんじゅう、カンパチ
コバヤシ西洋和菓子処: 彩角砂糖
本多かまぼこ店: たこやろう

61

II 成果報告

(3) 本事業の成果

c. 旅館の食事開発の例

3つの旅館の食事提供は地産地消

特徴: 野菜や肉は地元の農産・肉牛、海産物は有明海を利用

末廣旅館は、魚と野菜中心の懐石料理
松栄旅館は、雲仙牛の鉄板焼きを中心の和食と洋食の混合
観月荘は、カニを中心にした料理



末廣旅館



松栄旅館



観月荘

62

II 成果報告

(3) 本事業の成果

単品商品開発の例

末廣旅館: 神代めし
松栄旅館: 地元産フルーツ酒(イチゴなど)
観月荘: 月見まんじゅう、カンパチ
コバヤシ西洋和菓子処: 彩角砂糖
本多かまぼこ店: たこやろう

神代めし(旅館末廣)



旅館松栄(神代)のイチゴ等のフルーツリキュール



63

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

- ① 女将さんによるサイクリング案内が好評だったことから、意外性や屋敷訪問や神社のお蔵いサブリズムもあり、偶然ではあるが、女将さんが案内するサイクリングが新鮮で、女将さんが案内するサイクリングとして、商品を作る。
- ② 今回サプライズで案内した屋敷や神社のお蔵いも商品化の検討。
- ③ くにみ寄まちで旅行業者登録三種の取得をし、直接販売の検討。
- ④ 島原鉄道の旅行業務と連携し、開発商品を販売して戴く。
- ⑤ 3泊4日の滞在型交流型だけではなく、1泊2日や2泊3日も検討する。
- ⑥ サイクリングの単独商品化も可能にする。
- ⑦ 熊本・天草・雲仙半島のサイクリングのナショナルコースでも宿泊や買い物の拠点地域となるように地域づくりの努力を続ける。

64

III 今後の展開

(2) 今後の展開

- ① 滞在交流型地域の充実
今回は、女将案内人がきしくも誕生したが、今後は地元の案内人育成やフェリーでの交通を考慮した地域への入込を考慮した旅の構築
- ② 周遊サイクリングの実施
コースに点在する民家や農家などに立ち寄れるようにコース周辺地元と関係性を結ぶ。
古民家や神社、商店などは開発済
- ③ サイクリング商品の造成
サイクリングのみの単独商品化も作る。(案内人付き・走るのみ・弁当の供給)
- ④ 大きな催し(イベント等)の実施
地域を代表するような大きな催し(イベント等)を実行する。
- ⑤ 島鉄との旅行商品のコラボ
島原鉄道の旅行業務と連携し、滞在交流型の旅行商品を開発し販売を行う。
- ⑥ 周辺農泊や農家レストラン・農村での体験交流・農産品の購入などと連携する。

65

⑤ 現地会議、及び実績報告会における委員からの講評

◆ サイクリングツアーの発展、滞在型観光商品の開発について

- 一番は現在ある機能をどのように活かすかであり、そのような意味では前回の現地会議でも話したが、まずは旅館の女将さんや商店主の方々が知恵を出し合って、今までプロデューサーと一緒に進めてきたことについては、よく頑張っていると思う。「くにみ寄まち」のメンバーの皆さんがこれから取り組むサイクリングに関しては、小さなエリアでやっていく面白い企画ではないかと思う。農漁村の方々との連携があるのではないかとと思う。
- 泊まっていただいて気楽に過ごしていただく機会作りも重要なことと思う。他地域では、民泊や素泊まりで泊まっていただいて、食べるのは地域の飲食店を使っていたり、サイクリングの沿線に旅館で作っていただいた弁当を持ち出したりし、そこで楽しむなど、工夫をしている。他地域の事例ではあるが、一つ参考にしていただければと思う。

- 二つの地域の拠点づくりと、その拠点の魅力づくり、そしてそれらを繋ぐ戦略のひとつのプログラムとしてサイクリングを一番メインとしているが、いずれの場合でも、それらを繋ぐ材料を考えて磨いていくために必要となるものは人材が鍵であると思う。では、その人材をどうやって見つけてくるかだが、広域に目を転じると魅力的な全国有数の観光地、温泉地、それから世界に発信できるようなレベルの野菜を始め、特産品もある。まずは広域に向けて、二つの地域の地域課題を明確に発信することである。明確に発信すれば人材が手を上げてくる時代に入ったと思う。宣伝も、ただ「来てください、素敵ですよ」ではなく、「こういうことに困っています」というような地域課題をきちんと明確にすることである。
- 「滞在」をテーマとしていたが、ちょっと立ち寄ってみよう、前よりも少し長く居てみよう、といったことから始めるべきである。現状を考えるとまずは手堅く、立ち寄ってみようかな、ちょっと滞留してみようかな、そういった思いに対する受け皿となれるよう、人材の発掘、二つの地域を繋ぐ人、繋ぐ仕事を作ることが大事である。

◆ まちなか拠点の有効活用について

- 酒屋さんの跡地を改修しての取組みだが、神代も多比良も生鮮食品を売っているお店がないので、魚と農産物の販売をすることも定期的にやろうと企画されているが、そこに惣菜とか色々な物を組み合わせて、近隣の皆様方が便利にお買い物ができる場を提供することが、そこで商売されている方々にとって集客できるひとつの肝になるのではないかなと思う。これは地域住民に対する貢献もあるし、そこで商売をされている方々への貢献もある。
- これを酒屋さんの跡地の隣の、閉店したスーパー跡に、常設型にするとか定期的に移動販売に来る方々に活用していただくとか色々なことを企画していただきたい。現在の商店の皆様方にとっては、サイクリングの方々にお買い求めいただけるのは僅かであり、そこで生活されている住民の方々に来ていただける商店街となることが重要なことではないかなと思うので、その辺りについても取り組んでいただきたいと思う。

1－4 肝付町

肝付町は、鹿児島県の大隅半島の東部にあり、面積の大部分は山地が占め、北西端にはシラス台地として著名な笠野原台地や肝属平野が広がっており、南部は美しい海岸線や豊富な森林に恵まれている。基幹産業は米・さつまいも等の農業、畜産業、漁業等の第一次産業であるが、長年に渡る人口減少と高齢化が進行する一方で公共交通は乏しく、交通弱者である高齢者の移動手段は肝付町のみならず南大隅広域エリアでの共通課題である。

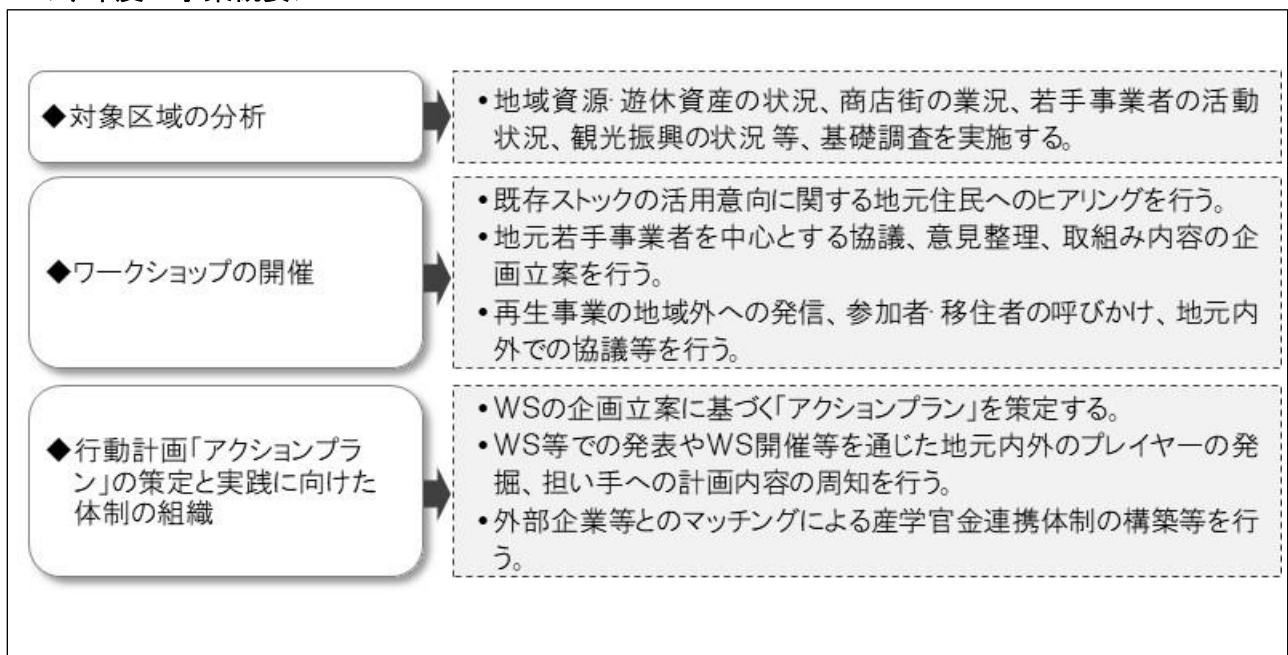
対象区域は町役場をはじめ国・町の公的機関、小学校、銀行・信金・郵便局等の金融機関、医療機関、商店街等、町内の主要な生活関連施設が集積している。また周辺には美しい武家屋敷が残り、町の歴史・景観においても重要な位置づけとなっている。しかし人口減少により空き家・空き店舗が増加しており、商店街のうち物販店の多くは閉店し、金融機関までも常設から移動店舗車に移行するなど地域の生活機能が衰退しつつあり、賑わいも失われている。また近接している武家屋敷景観も観光振興に十分活用されていない。そのため、景観の有効利用や既存ストックの再生利用による地元商店街の賑わい再興、誘客拠点の配置等を行うことが求められている。

（１）取組み概要

本事業では、若手事業者を中心に「まちづくりに意欲的な担い手」を発掘、確保し、担い手の「想い」をベースに、ビジネス的な視点も加味した継続性の高い「まちづくりの取組み」について、内容を協議し、企画立案を行う。

企画立案に基づき、具体的な行動計画「アクションプラン」を策定し、これらの取組みを通じて、アクションプランの実践に向けた体制を組成する。

<今年度の事業概要>



①対象地区概況

地区名	新富地区			
基礎 データ	【面積】	約6.54km ²	【人口】	1,327人
			【人口密度】	203人／km ²
	【営業店舗数】	約111店舗	【空き店舗数】	約79店舗
	【交通】	JR 日南線 志布志駅 から バス40分		

<対象地区概況図>



高山バス停



町屋と蔵



短冊状の空き地



四十九所神社



空き物件(民泊候補)



空き物件(民泊候補)

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、 株式会社九州経済研究所 企画戦略部

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年神奈川県生。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

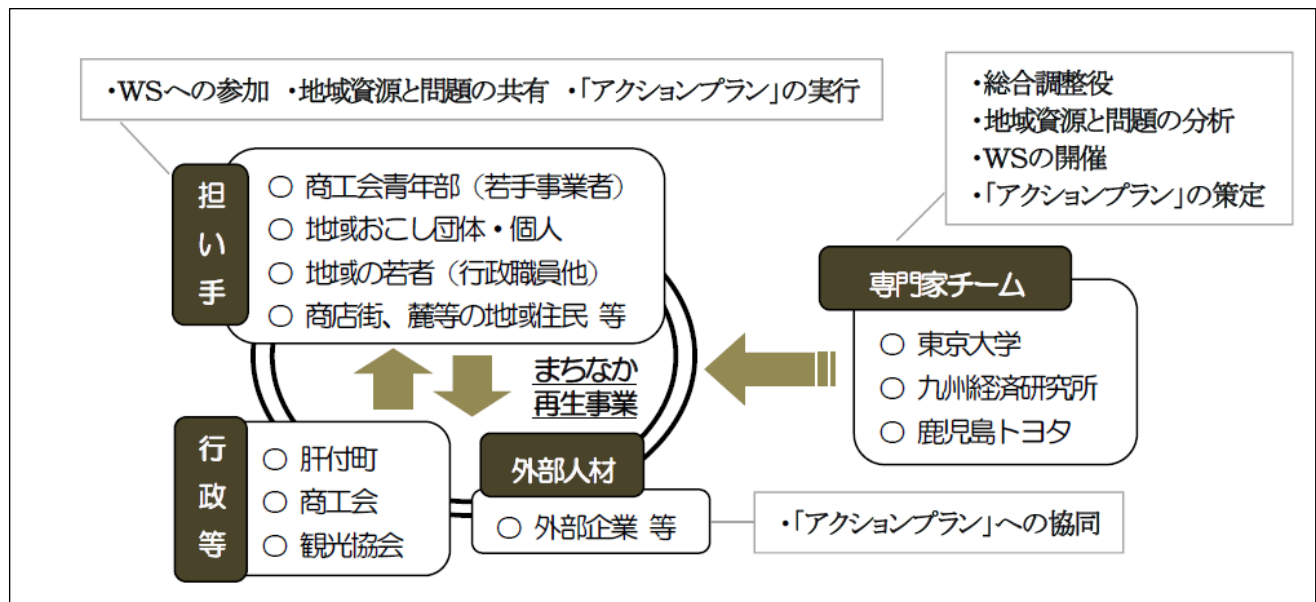
2009年 グッドデザイン賞（shibuya1000）

2011年 グッドデザイン賞（白水ダム周辺整備計画 鳴田駐車場・トイレ）

『世界のSSD100 都市持続再生のツボ』共著（彰国社）

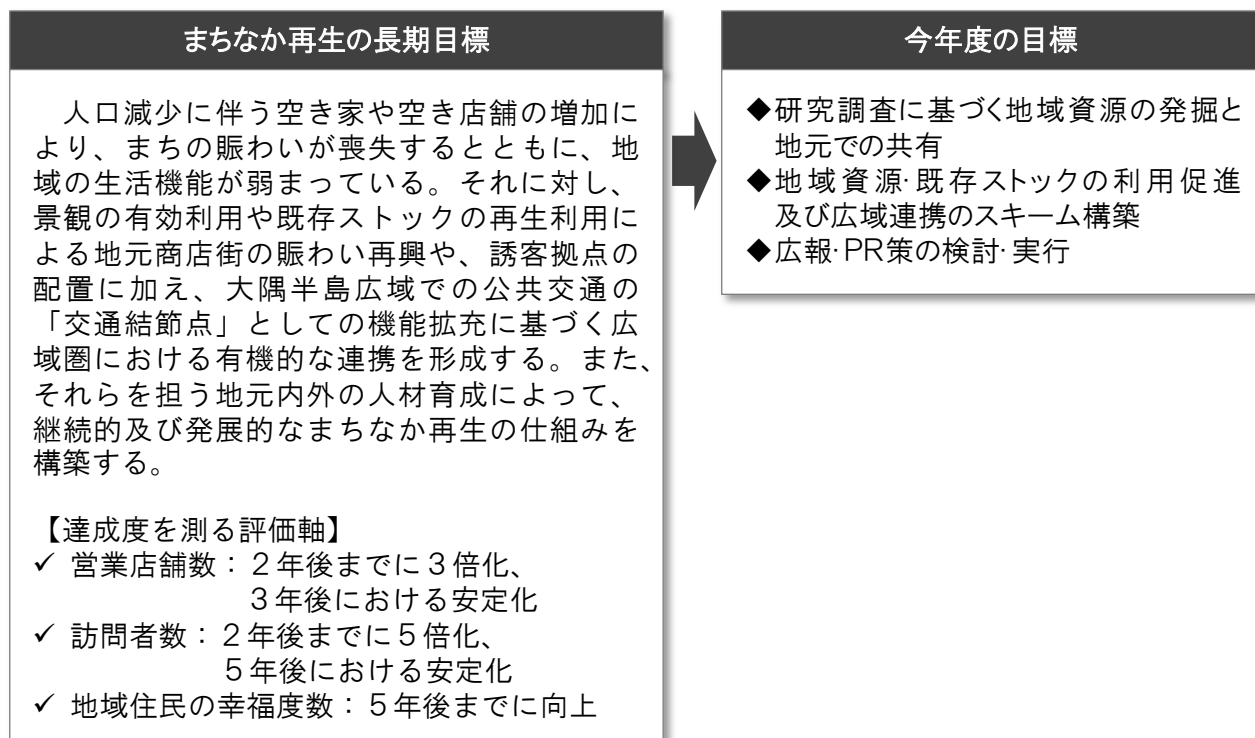


③取組みの体制



(2) 今年度の事業成果

② まちなか再生の長期目標と今年度の目標



②今年度の成果

◆ 対象区域の分析

- 短期的には観光：観光を起点とした地域ブランドの確立
中期的には事業：まちなかにおける民間事業の再興
長期的には中継：都市と生産後背地の経済的中継
以上のように分析し、短期から長期にかけての未来像を描出した。
- 新富の持続的な再生を実現する代替モデルの発掘を図るべく、一般的なまちなか再生のアプローチである中心市街地の活性化による郊外の都市的土地利用の抑制を図るコンパクトシティ・モデルではなく、都市と後背地を中継する場所としてのまちなかの再生利用を目指す都市—中継地—後背地モデルを立案し、オルタナティブな解決案を目指した。

◆ 行動計画「アクションプラン」の策定

- 住民とのワークショップ（WS）を通してグランドデザインを策定し、計画の共有と住民の意見の計画への組込を行った。
- ソフト事業として学術的WS、住民主体イベントの開催支援を行い、グランドデザインとソフト事業を同時に進めていくことによって住民の意欲を維持しながら、まちづくりに対する意識を醸成した。

③今後の課題と取り組み方針

◆ 持続可能な再生

- 多くの地方小地域のまちづくりでは観光的手法が実践されているが、都市部の需要に依存しているため、一時的な人気に終始する可能性が高い。
- そこで、中長期の視野・まち全体における方針と戦略・短期から中期への展開過程を含むブランドデザインを作成することで持続可能な再生を志す。

◆ 住民主体のまちづくり

- 行政主導による事業先行型・施設建設型のまちづくりでは住民からの理解が得られず、計画が頓挫する可能性が高い。
- そこで、今年度実施した住民WS、学術的WS、住民主体イベントの開催支援といったソフト事業を継続して実施し、住民への浸透や巻き込みを加速化させる。

④実績報告会発表資料



令和2年度 まちなか再生支援事業

添付資料

肝付町(鹿児島県)

「中継地モデル」にもとづく新富エリアの再生

■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
株式会社九州経済研究所



I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

① まちなか再生の長期目標

- 景観の有効利用や既存ストックの再生利用による地元商店街の賑わい再興や、誘客による恒常的来街者の創出
- 住民同士や来街者との交流機会を創出し、コミュニティを醸成することによる住民のQOLの向上
- 大隅半島広域での公共交通の「交通結節点」としての機能拡充による広域圏での有機的な連携形成
- これらを抱える地域内外の人材の確保・育成により、担い手の想いをベースに、ビジネス視点も加味した継続的及び発展的なまちなか再生の仕組みの構築

② 昨年度までに実施してきた取組み

- 鹿児島大学との連携により対象区域の活性化に向けた各種事業の実施
 - まちづくりをテーマとした住民とのワークショップの開催
 - 町並み(景観)の維持、向上に関するアンケート調査の実施
 - 活性化策(まちづくりの方向性)の検討
- 商工会青年部(若手事業者)による「地域活性化」の意見交換会

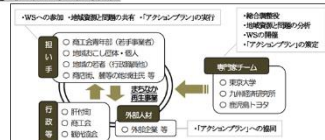
2



I 事業概要

(4) 今年度の事業実施体制

① 事業の実施体制



② 各役割

- 肝付町役場
 - 事業の総括・統制、まちなか再生の方向性等の決定、地元関係者の調整
- 東京大学 生産技術研究所 川添研究室
 - 総合的な企画立案、ワークショップの企画立案に基づく事業策定
- 株式会社九州経済研究所(KER) ※非常駐である「川添氏」の活動を補完する役割
 - 地元関係者の調整、政策関連支援、ワークショップ開催支援
- 鹿児島トヨタ
 - 政策関連(交通結節点としての新富地区活用についてKERを中心に協議)

4



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

① 肝付町の概要

- 鹿児島県の大隅半島南東部に位置し、国見山系や太平洋を望む海に囲まれた温暖多雨な亜熱帯性気候に属する地域
- 総面積: 308.10km²、総人口: 14,833人(R3.1末現在)、基幹産業: 第一産業
- ロケット発射場を有する内之浦宇宙空間観測所があり、約900年の伝統を誇る流鏝馬や二階堂家住宅等の国の史跡を有する

② 対象区域の概要

- 各種公的施設や、金融機関、医療施設、商店街等のある町内の生活関連施設が集積する地域
- 武家屋敷や町屋等が並ぶ美しい景観を残す町の歴史的な役割を担った地域
- 面積: 6.54km²、人口: 1,319人(R3.1末現在)



(肝付町 新富地区)

③ 抱えている課題

- 人口減少に伴う空き家・空き店舗の増加等による地域の生活機能の低下
- 買い物施設等の閉店による商店街の賑わい喪失
- 武家屋敷等の既存の観光資源の有効利用

1



I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

① 当該年度の目標

- 研究調査にもとづく地域資源の発掘と地元での共有
- 地域資源・既存ストックの利用促進および広域連携のスキーム構築
- 広報・PR策の検討・実行

② 今年度の事業概要

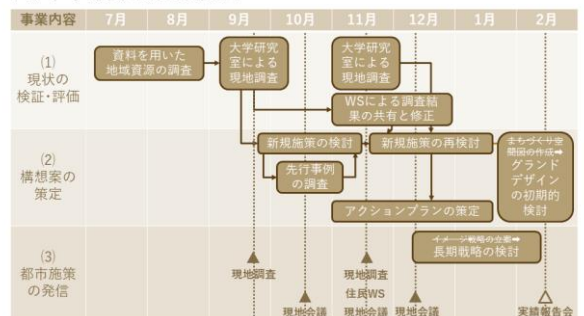
- 対象区域の分析
 - 地域資源・遊休資産の状況、商店街の業況、若手事業者の活動状況、観光振興の状況
- ワークショップ(WS)の開催
 - 既存ストックの活用意向に関する地元住民へのヒアリング
 - 地元若手事業者を中心とする協議、意見整理、取組み内容の企画立案
 - 再生事業の地域外への発信、参加者・移住者の呼びかけ、地元内外での協議
- 行動計画「アクションプラン」の策定と実践に向けた体制の組織
 - WSの企画立案に基づく「アクションプラン」策定、WS等での発表
 - WS等を通じた地元内外のプレイヤーの発掘、担い手への計画内容の周知
 - 外部企業等とのマッチングによる産学官金連携体制の構築

3



II 成果報告

(1) 本事業の取組み経過



※「市民意向調査の実施」は2013年度実施アンケートにより代用

5

Ⅱ 成果報告

(2) 本事業における主な活動,取組み

9月	18~20日	新富地区の都市調査 町内住民・町職員への聞き取り 畜産農家への訪問見学	*新富の都市構造の理解 *新富が抱える問題の把握 *新富が有する資源の発掘	対象区域の分析
10月	12日	現地打合せ (町民へのプレゼンテーション)	*東京大学による事業アイデアの提案	行動計画の策定
	13日	まちなか再生支援事業 現地会議	*アドバイザーボード委員による 事業アイデアへのコメント	行動計画の策定
11月	16日	第1回 住民WS	*まちなか再生事業の住民への共有 *まちの資源に関する住民との意見交換 *事業アイデアに対する住民意見の収集	WSの開催
	17日	新富地区の都市調査	*事業アイデアの現地に合わせた具体化 *住民WSを反映した新規事業アイデアの検討 *ランドデザインの初稿の提案	対象区域の分析



6

Ⅱ 成果報告

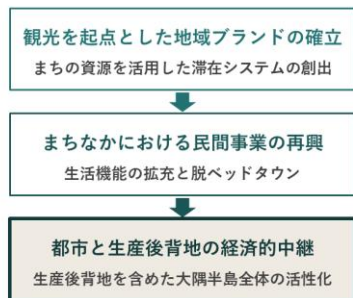
(3) 本事業の成果

① 対象区域の分析

1. 短期から長期にかけての未来像を描出
2. 短期的目標としての観光事業内容の検討
3. グランドデザインの必要性の検討

8

Ⅱ 成果報告



10

Ⅱ 成果報告



他の生産後背地も同様に鹿屋に依存、利便性を求め移住
→生産後背地における過疎化の進展

12

Ⅱ 成果報告

(2) 本事業における主な活動,取組み

11月	18日	現地打合せ	*東京大学による事業アイデアに関する 先行事例の共有 *東京大学によるアクションプランの提案	行動計画の策定
12月	7日	現地打合せ	*肝付町による住民参加型施策検討プロセス の提案 *ランドデザインの必要性に関する合意	行動計画の策定
1月	18日	オンライン打合せ	*次年度まちなか再生体制の検討 *次年度アクションプランの協議	行動計画の策定
3月	中旬	第2回 住民WS (日程調整中、感染症状況により延期)	*今年度事業成果の報告 *新富の目指すべき姿への住民意見の収集	WSの開催



7

Ⅱ 成果報告

(3) 本事業の成果

① 対象区域の分析

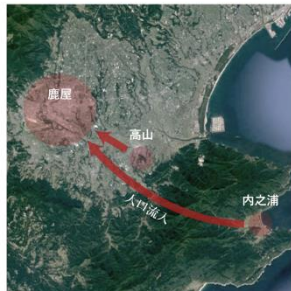
1. 短期から長期にかけての未来像を描出

- 短期** 観光：観光を起点とした地域ブランドの確立
→まちの資源を活用した滞在システムの創出
- 中期** 事業：まちなかにおける民間事業の再興
→生活機能の拡充と脱ベッドタウン
- 長期** 中継：都市と生産後背地の経済的中継
→生産後背地を含めた大隅半島全体の活性化

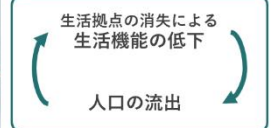
9

Ⅱ 成果報告

新富の現状分析



鹿屋市 肝付町
【都市—生産後背地】
⇒都市機能への依存



11

Ⅱ 成果報告

新富の持続的な再生を実現する代替モデルの発掘

- コンパクトシティ・モデル
中心市街地の活性化による
郊外の都市的土地利用の抑制
*生活機能の集約による効率化
*市街中心部の公共交通の拡充
*「立地適正化計画」
→市街地の持続可能性を向上
既存の後背地である新富は衰退
- 【都市—中継地—後背地】モデル
都市と後背地を中継する場所
としてのまちなかの再生利用
*社会ネットワークの再構成
*異なる性格の場所の接続による
新たな経済価値の相乗的創造
→後背地を含む地域全体の再生
オルタナティブな解決案

13

II 成果報告

新富の空間分析

新富の空間特性：

古来より存続してきたまちとして

- 立地
- 明確な領域
- 外部アクセスの多様性
- 堅固な骨格とインフラ
- 空地の量



「中継地」としてのポテンシャル

14

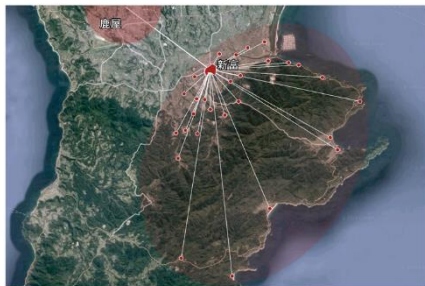
II 成果報告



新富が「都市」鹿屋とその他多くの「生産後背地」を中継し、
【都市－中継地－生産後背地】という関係性が新たに形成されると…

15

II 成果報告



小規模ながらも持続可能な経済圏が成立
⇒大隅半島全体の活性化へ

16

II 成果報告

※人口減少社会における【都市－中継地－生産後背地】モデル
のポテンシャルについては現在研究中（コンパクトシティとの比較検討）

中継地の成立に紐づくいくつかの可能性：

- * リモートワークの普及による、生産後背地への移住者の増加
- * 末端地域への物流の物理的拠点として（ECの普及にともなう）
- * ICTの発展による、まちの機能維持の簡便化（介護・医療など）

中継地の成立によって生じる未来：

- * 生活拠点の拡充にともなう生産後背地での生活の利便性向上
- * 生産後背地（＝農山漁村）の持続可能化によるエコシステムの維持

17

II 成果報告

観光を起点とした地域ブランドの確立
まちの資源を活用した滞在システムの創出

まちなかにおける民間事業の再興
生活機能の拡充と脱ベッドタウン

都市と生産後背地の経済的中継
生産後背地を含めた大隅半島全体の活性化

18

II 成果報告

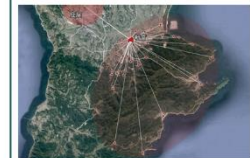
新富の持続可能な経済構造の発案

パターンA：現状の経済構造の維持

鹿屋のベッドタウンとしての存続
⇒鹿屋により近く、開発の容易
なまちに淘汰される



パターンB：現状の経済構造の変革
＝まちなかでの事業の創出
新富が主体となるダイナミズムの
構築を目指す
⇒ベッドタウン的状況からの脱却



19

II 成果報告

まちなかにおける民間事業の再興
生活機能の拡充と脱ベッドタウン

事業に関するいくつかの可能性：

- * 第一級の生産物を都市のニーズに合わせて加工・販売
- * 生産後背地への細やかなニーズや嗜好に応える小売り業
- * 都市居住者と生産後背地居住者の交流場所の提供
- ⇒生産地に近く、深い理解があるからこそ可能な事業

ものの加工・製作・販売、そして遊行を担う、新富元来の姿へ
＝大手ECには満たすことのできないサービスで勝負

20

II 成果報告

現在のまちの様子からはイメージできない……



新富を外に開くためのきっかけが必要

21

II 成果報告

遠路運々訪ねて、滞在しようと思うための魅力を創出

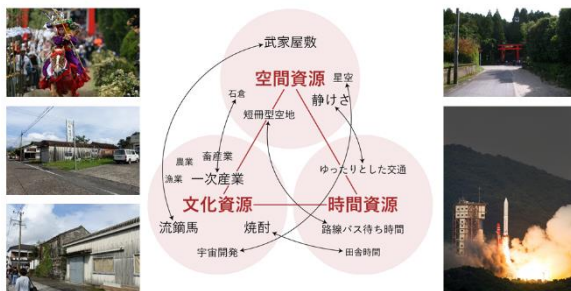
観光を起点とした地域ブランドの確立
まちの資源を活用した滞在システムの創出

まちなかにおける民間事業の再興
生活機能の拡充と脱ベッドタウン

都市と生産後背地の経済的中継
生産後背地を含めた大隅半島全体の活性化

22

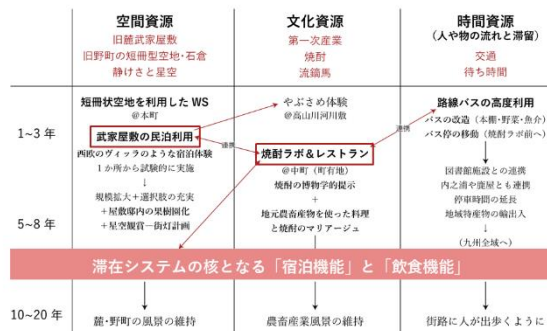
II 成果報告



新富の資源を「空間」「文化」「時間」の3つに分けて整理

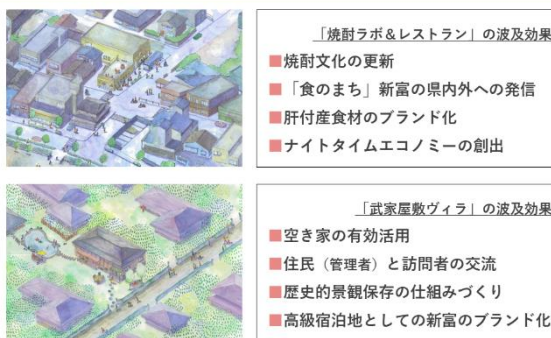
24

II 成果報告



26

II 成果報告



28

II 成果報告

(3)本事業の成果

①対象区域の分析

2. 短期的目標としての事業内容の検討

■リーディング事業の可能性の提示：

A. 地域の食文化や産業を発信する「食」の拠点

B. 景観（武家屋敷）や環境（静寂、星空）を活用した宿泊施設

⇒ AとBの連携による滞在システムの創出

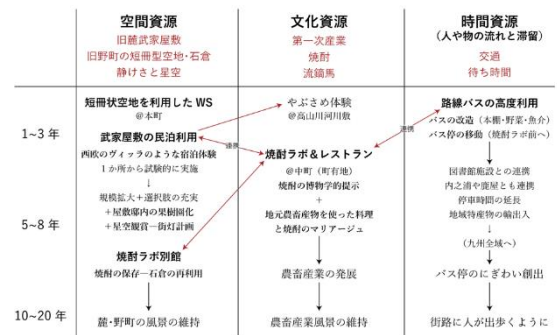
■ターゲットの可能性の提示：

近郊都市からの週末旅行者によるリピート利用をメインに

長期滞在拠点として外国人旅行者の誘客を狙う

23

II 成果報告



25

II 成果報告



27

II 成果報告

焼酎ラボプログラムと目指す効果（仮説的提案）

プログラム	目指す効果
研究施設	・ 食事と焼酎のマリアージュ研究 ・ 焼酎リキュール開発
展示	・ 科学的展示（味/マリアージュなど） ・ 博物学的展示（製造法/年表/地図など） ・ 焼酎関連のローカルネットワークの説明（栽培者・販売者など）
飲食施設	・ 高級レストラン ・ ダイナー ・ 試飲スペース ・ パブ
商品販売	・ 鹿児島中からキュレーションした焼酎 ・ 開発製品（リキュールなど） ・ 地元農畜産物加工品
会議機能	・ 会議室 ・ 視聴覚室

29

II 成果報告

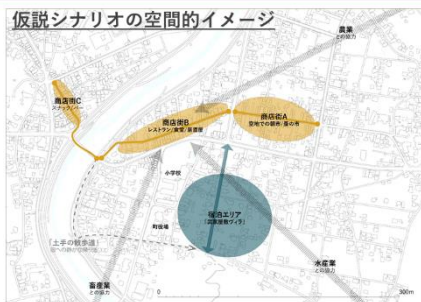
武家屋敷ヴィラにおける時間の過ごし方と空間（仮説的提案）

	武家屋敷ヴィラでの時間の過ごし方	空間
食事	- 地元の新鮮食材を自分で調理 - 食事をデリバリー - 近隣飲食店 - 地域住民の手作り - 庭を眺めながら食事	- BBQができる広いスペース - 複数人で料理ができる広いキッチン - 美しい庭 (果樹園、水や緑が感じられる庭など)
癒し	- 入浴 - 昼寝 - 日光浴	- 肝付産木材を使用したお風呂 - ハンモックなど - 日光浴のできる庭やベランダ・縁側
遊び	- 星空観賞 - 団らん - 南国のパケーションを感じる活動 - プール - 庭のフルーツ採集	- 街の灯りに邪魔されずに星空観賞ができる庭 - 空が見える寝室やお風呂 - 庭のプライベートプール - 南国フルーツの果樹園

30

II 成果報告

仮説シナリオの空間的イメージ



「食」と「憩」の両立によって滞在機能を満たす

32

II 成果報告

(3)本事業の成果

①対象区域の分析

3. グランドデザインの必要性の検討

持続的なまちなか再生を実現するために、以下の取組が必要

- 中長期的な視野の設定
- 単体の取組に留まらず、まち全体における方針と戦略の策定
- 短期的「観光まちづくり」から
中期的「事業によるまちづくり」
への展開過程の描き出し

コロナの時代だからこそ
観光だけに依存しない
あり方を探す

- まちづくり開始時に「グランドデザイン」として策定
- WSを通じた住民との意見の共有を通じて作り上げていく

34

II 成果報告

②ワークショップの開催

開催概要

ルール：

- 空間・文化・時間の資源ごと3チームに分割
(各チームに東大とKERより1人ずつ参加)
- 東京大学より地区外から見た資源の共有
- 1グループ1資源についてアイデアを発表
I. 自身が考える新富の資源
II. 各資源を活用した具体的な取組案

参加メンバー：

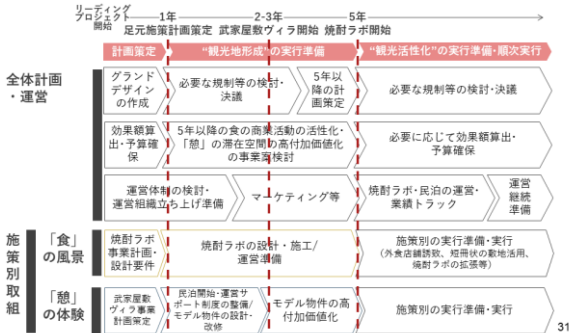
- 若手事業者 4名
(内1名 町付町商工会青年部)
- 地域事業者 1名
- 地域住民代表 3名
(画商会長 2名 町付町商工会女性部 1名)
- 子育て世代 1名
- 地域伝統芸能 1名
(高山流儀馬保存会)
- 観光協会 1名
- 地方公共団体 3名
(町付町役場企画調整課 2名 同産業課出陣 1名)
- プロデューサー 6名
(東京大学大学院 3名 九州経済研究所 3名)

計 20名

36

II 成果報告

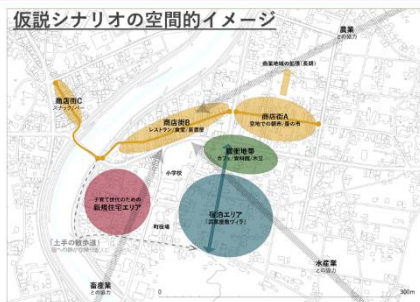
観光事業を核としたまちなか再生の仮説シナリオ



31

II 成果報告

仮説シナリオの空間的イメージ



- 訪問客の増加による観光関連施設の拡充
- 居住人口・交流人口の増加にともなう生活拠点の再興

33

II 成果報告

(3)本事業の成果

②ワークショップの開催

1. 現時点での事業構想の共有と住民の意見の収集
2. 次年度におけるWSの目的の検討

II 成果報告

1. 現時点での事業構想の共有と住民の意見の収集

	空間資源チーム	文化資源チーム	時間資源チーム
新富地区の資源	・近年の小学生による八月踊り。 ・星空。 ・人がいないことによる静寂。 ・伝統的な流儀馬。 ・町中に住み残っている屋。 ・数年前にマルシェが開かれたが、町内だけでは食材がそろわず継続。	・車が通らないから、のんびり散歩できる。 ・四十九所神社（神のなかに映える赤い鳥居、神社下の草、住民に頼った神社）。 ・観光資源では牧場の中を整備中。コンテナのホテルを作る計画がある。 ・流儀馬の文化に触れあえる。	・日曜日の朝早くに物置屋へ行くこと。 ・週末に子供と近くの公園で遊ぶこと。 ・ゆったり買物や温泉を楽しむこと。 ・道端で綺麗な花をみながら、美味しいものを食べる。 ・仕事帰りに音楽を聴きながら何も考えずに散歩する。空気が澄み渡る。
具体的な取組内容	・1年のうちに分散している盆踊り、八月踊りを流儀馬開催に合わせることで集客力を高める。 ・流儀馬の衣装や道具の展示場。 ・短期間の土地を区画整理し、家を建てやすい傾斜の広い土地にする。小学校の付近などに住みたいと思う若年層が増えると思う。 ・若年層が増えたタイミングで、住居あるいは学校アネンクを取り、町の魅力をどう捉えているかを調べる。 ・いろいろなものが買える場所。 ・道端より歩きやすく整備する。	・空き地の利用（ハンドメイド展、タイクアウトコーヒーを飲む場所など）。 ・通りで一夜限りの踊りのイベント。 ・流儀馬の衣装、化粧体験。展示場所。 ・馬に触れ合う場所や流儀馬の体験場。 ・温泉住宅の活用。 ・遊歩道をつくる。 ・働く場所をつくる。 ・連絡の拡張（デザインされた景観）。 ・近隣の学校を使った外国人技能実習生の誘致（農業体験・職業体験）。 ・短期滞在体験を行えるようにする。 ・多拠点居住の1つとして使ってもらう。	・イベントを通して人々が集まり賑わいが生まれる場所（高齢者のグランドゴルフ、宇都宮のワークショップなど）。 ・軽トラ市（週末には月一回の集客で整備されている。施設や設備の改善が予定やイベント、お菓子などを販売する。しかし高齢化及び参加メンバーの固定化により道端となり、物販活動とつながる）。 ・子供スローブ大会。 ・町の人が取の外から来た人の交流。 ・異なる年齢層の人との交流。 ・出店者や計画者と参加者の交流。 ・空き地を利用して家を建てる。

37

II 成果報告

2. 次年度におけるWSの目的の検討

今回のWSで分かったこと

■ まちをよくしたい気持ちは十分。
ただし、担い手となるイメージはまだない

■ 個々の優れた事業者が存在。
ただし、まちづくりに関わったことはまだない

■ 多数のイベント開催の実績が存在。
ただし、主催者の固定化などにより継続困難に

38

II 成果報告

③行動計画「アクションプラン」の策定

■住民WSを通じた「グランドデザイン」の策定

1. 計画提案：まちづくりの方針と事業メニューの策定
2. 住民WSの開催：計画の共有と住民の意見の計画への組込

■ソフト事業の展開

3. 学術的WSの主催：「グランドデザイン」への住民理解の深化
+ 域内外へのまちづくりの方針と可能性の発信
4. 住民主体イベントの開催支援：まちづくりの運営体制の強化+意欲維持

「グランドデザイン」とソフト事業を同時に進めていくことによって
住民の意欲を維持しながら、まちづくりに対する意識を醸成していく

40

II 成果報告

③行動計画「アクションプラン」の策定

■ソフト事業の展開

3. 学術的WSの主催：「グランドデザイン」への住民理解の深化
+ 域内外へのまちづくりの方針と可能性の発信
4. 住民主体イベントの開催支援：まちづくりの運営体制の強化+意欲維持
住民主体イベントの可能性：

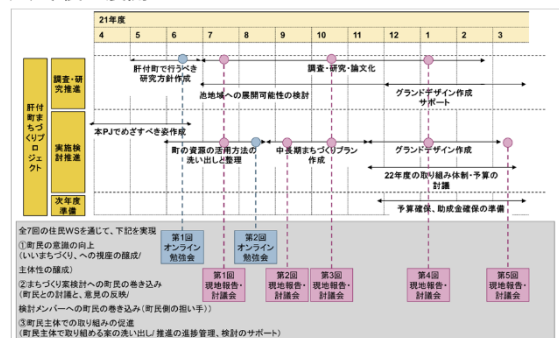
- 空地や馬場などの空間資源を活用した
マーケット・軽トラ市などの定期イベント
→ 流籠馬や八月踊りとの同時開催も
- 麓（武家屋敷群）や商店街の
景観維持・魅力向上にむけた草の根活動



42

III 今後の展開

(2) 今後の展開



44

II 成果報告

2. 次年度におけるWSの目的の検討

今回のWSで分かったこと

■ まちをよくしたい気持ちは十分。
ただし、担い手となるイメージはまだない

■ 個々の優れた事業者が存在。
ただし、まちづくりに関わったことはまだない

■ 多数のイベント開催の実績が存在。
ただし、主催者の固定化などにより継続困難に

次年度のWSで取組むべきこと

住民の意識の向上

まちづくり案検討への住民の巻き込み

住民主体での新たな取り組みの促進

39

II 成果報告

③行動計画「アクションプラン」の策定

■住民WSを通じた「グランドデザイン」の策定

1. 計画提案：まちづくりの方針と事業メニューの策定
2. 住民WSの開催：計画の共有と住民の意見の計画への組込

事業メニューの可能性：

- ・ 一次産業と景観・環境を活かした滞在システム
- ・ 観光のまちから事業のまちへ展開する際の住民意識・事業方針・戦略
- ・ 都市と生産後背地の中継地としてのまちのあり方
- ・ 新富の再生事業を域内外へ発信する住民主体イベント 等の全体計画

● 事業の長期継続のための柔軟な骨格をもつ全体計画の企画立案

● まちづくりへの住民意識の醸成と担い手の確保（若手事業者を中心に）

41

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

想定される課題	アクション
持続可能な再生	多くの地方小地域のまちづくりでは観光的手法が実践されているが、都市部の需要に依存しているため、一時的な人気に終始する可能性が高い
住民主体のまちづくり	行政主導による事業先行型・施設建設型のまちづくりでは住民からの理解が得られず、計画が頓挫する可能性が高い

1. 計画提案
中長期の視野・まち全体における方針と戦略・短期から中期への展開過程を含むグランドデザインを作成することで持続可能な再生を志す
2. 住民WSの開催
全5回のWSを通して、住民への検討内容の共有と意見の吸い上げを行う
3. 学術的WSの主催
全2回のオンライン勉強会により、中長期的な視点や目標についても住民による意見出しを可能とし、提案全体の理解促進と住民への浸透を図る
4. 住民主体イベントの開催支援
住民による足元での取組み開始を促進・検討の支援を行うことで、来年度中にまちなかに実際の変化を生み出し、住民の巻き込みを加速させる

43

⑤現地会議、及び実績報告会における委員からの講評

◆ 持続可能な再生に向けたグランドデザインについて

- 都市—中継地—後背地モデルは大変整理された素晴らしい考え方であると思うし、プランナーの発想としていいと思うが、実体経済の話をすると、観光や商業となればマーケティングの目線も重要な要素になると思う。
- 中継地が必要な存在であるとの意味合いで、人の気持ちに伴わないと実態に伴わないことになると思う。まちのファンを作るとの意味合いでの、誰が最初にそれを必要としてファンになってくれるのか、については、今年度中のものか、次のステップか分からないが、ぜひそこは分析していただけないかと思う。視点としてその町に住んでいる方ではなく、鹿屋や大隅半島など、鹿児島県域の中で、このエリアが他との差異を見出しやすいか、仮説を立てる部分である。
- 都市計画や行政計画のプランニングの中にそのような仮説をもった視点が今まで盛り込まれてこなかったが、実務を行っている立場から言えば、そのような目線があれば、その後の事業の展開に随分と役立つと思う。

◆ 住民主体のまちづくり、巻き込みについて

- 住民をいかに巻き込むかが大事ではないかと思う。住民が、当事者感覚・意識を持つことができるかどうかであり、そのためには、やはり住民に色々伝えていくべきだと思う。そのために、一つは広報・メディアも大事であろうし、社会実験自体もメディアになり得るため、分かりやすい形を住民に示すことを通じ、住民を巻き込むことが大事である。
- 建築をつくることも、メディアとして扱う意味においては、かなり重要なコンテンツだと思う。そのような意味合いで、リーディング事業というような名称でバス停のことなど、いくつか企画をされているというのは良いのだが、一方で拙速すぎると、「行政がやりたがった」、「プロデューサーがやりたがった」、との評価を受けることになる。経済的には楽ではないプロジェクトだと思うので、うまく住民を盛り上げ、自律的に住民がコミットしたいと思わせる形に持っていくべきであると思う。
- 元々お祭りがかなり盛んで、コミュニティ自体は強くしっかりしたものが残っていると見受けられたので、そこをうまく取り込めると良いと思う。
- 住民を中心とするワークショップをすると、きっちりとやればやるほど悩まれるのではないかと思う。マーケティングに近い世界でやるワークショップである意味合いで言えば、マーケティング調査に近くなるので、実際に事業をやられる方に近い方に参加いただく。それを別部隊としても構わないと思うが、参加のデザインの仕方としてそのようなやり方があるのではないかと思う。つまりワークショップをそこでやるだけではなく、実態としてダイナミズムを生み出していかなければならないので、鹿屋の事業者の方などでもいいと思う。
- 行政目線ではどうしても肝付町の人だけを対象にしがちだが、ここで事業をやろうと思う方々をチョイスして入れてしまうバイアスがあるのではないか。金融機関に相談するのが早いと思う。金融機関は事業意欲のある地元の事業者を知っている。今回のプランの中ではなく次の段階かもしれないが、信用金庫などに聞くのが一番早いと思う。誰がどんな事業に関心があるかとか、地域に対して目線を持っているかなど、地元でファンを持って

いる方にそのような話をし、探してきてくれとするのが良いのではないかと思います。

- 推進体制に地銀のシンクタンクが含まれているため、金融機関のネットワークも活用して地元の企業とタイアップしていただけると良いと思う。
- まちづくりは活動からであると思う。グランドデザインを作ることは作るプロセスの中で活動を起こすことだと思う。活動が集まる場がないのが一つ課題かなと思う。

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、中心市街地等まちなかの衰退に悩む各地の自治体を支援するため、当財団が、平成 20 年度に新規事業として始めたものである。本事業では、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。

本事業の特徴は、こうした支援に加え、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。

平成 25 年度からは、初動期の芽出しから主体形成、事業化の支援まで取り組むこととし、これまでの「まちなか専門家活用型」に加えて新たに「大学連携型」の実施（平成 25～27 年度まで）、現地会議でのワークショップ形式等を含めた地元関係者との双方向での意見交換機会の充実等、新たな試みを行ってきた。

こうした助成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。

■まちなか再生に向けた取組み段階に応じたポイントの整理・分析

- 今年度の助成事業のうち、江津市、肝付町では基礎調査に基づきまちなか再生ビジョンの策定を、津山市、雲仙市では具体的な事業を実施しているなど、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。
- まちなか再生に向けては中長期的な取組みが求められるなかで、取組み段階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

- 今年度は新型コロナウイルス感染症の影響を受け、例年の会議と比べて規模を縮小したり、オンライン会議を併用したりした。また、現地会議後の懇親会は開催を見送った。
- これまでは、オフィシャルの間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、今年度はそのような機会を確保できなかった。
- 次年度以降も、当面はこうした会議方式を採用す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1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。当事業においては、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。
- また、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。

■助成事業を通じて明らかになった取組みポイントに関する情報発信の強化

- 本助成事業では、モデル自治体での取組みやアドバイザリーボード委員からの助言を通じ、まちなか再生に取り組む全国自治体にとって、参考になると考えられる取組みポイントを、報告書の配布やホームページへの情報掲載を通じて全国自治体に向けて発信している。
- 報告書については年度ごとに作成しているため、まちなか再生のノウハウを把握するためには複数の報告書を確認する必要がある。
- そこで、例えばノウハウ部分を体系的に整理して取り纏めるなど、今後、さらに情報発信機能を強化し、より普及に努めていくことが望まれる。

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2年度 まちなか再生支援アドバイザーボード委員 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 社会文化環境学専攻 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。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り組む「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)。
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)。

【主な著作】

『アジアの都市共生 21世紀の成長する都市を探究する』(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 一人間の感性と豊かさのデザイナー』(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)
『建築設計資料集成 地域・都市Ⅱー設計データ編』(共著(デザインガイドライン)、2004年)
『建築設計資料集成 地域・都市Ⅰープロジェクト編』(共著(都心の再整備)、2003年)
『中心市街地再生と持続可能なまちづくり』(共著、2003年)
『Society. 5.0 人間中心の超スマート社会』(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』(編著、2019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』(彰国者・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)

〈 委 員 〉 (50音順)

○飯盛 義徳 慶應義塾大学 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を務めた。

【主な兼職】

総務省ふるさとづくり懇談会、総務省地域力創造アドバイザー、国土交通省奄美群島振興開発審議会、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 社会イノベーション』(単著、慶應義塾大学出版会、2009年)
『社会イノベーションへの招待「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』(編著、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) 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

○勝目 康 総務省 地域力創造グループ 地域振興室長

【主な経歴】

平成9年 自治省入省 行政局公務員部給与課
新潟県総務部地方課
平成10年～ 参議院法制局第四部第二課
平成12年～ 自治省消防庁総務課
平成13年～ 総務省自治財政局公営企業課
平成14年～ 米国留学(ニューヨーク大学)
平成16年～ 徳島市財政部長兼理事
平成18年～ 自治体国際化協会総務部企画課長心得
平成19年～ 在フランス日本国大使館一等書記官
平成22年～ 福岡県総務部行政経営企画課長
平成24年～ 総務省自治財政局財務調査課課長補佐
平成25年～ 総務省消防庁総務課理事官
平成26年～ 内閣官房副長官秘書官
平成29年～ 京都府府民生活部長
平成30年～ 京都府総務部長
令和2年～ 現職

○角野 幸博 関西学院大学 総合政策学部 教授

【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、計画立案などに携わっています。近年は、大学と地域社会との連携事業にも多数関わっています。
(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。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。一級建築士。

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、まちづくり等に関わる審議会、委員会等の会長や委員。建築学会理事、都市計画学会監事・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：『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

○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COTOC0215 代表、株式会社リノベリング パートナー、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「COTOC0215」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んでいる。

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）、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

【主な経歴】

1964年 三重県立四日市農芸高校卒業、(株)岡田屋(現イオン(株))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(株)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ーボード委員(現)

【主な取り組み】

①2002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。

②2007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。

③2009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)

④2017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

【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／都市の空気を発見するサイト
「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 篤司 J I S S E N . C O 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)スローフード展出張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新所沢店 営業課 プロモーション担当

PARCO調布店 営業課 マーケティング・改装担当

PARCO池袋店 営業課 30周年改装／次世代パルコプロジェクト参画

PARCO渋谷店 営業課 30周年ビル全面改装担当

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 ライフスタイル提案型の店舗「まちのシェーレ963」企画・立上げ
ゼネラルマネージャーを兼任 現在に至る

令和2年度まちなか再生支援事業 報告書

発行日 令和3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/>

<https://www.furusato-zaidan.or.jp/machinaka/>

「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