

平成26年度まちなか再生支援事業 報告書

平成27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章 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（補助金）	4
1－2 アドバイザリーボード概要	6
1－3 まちなか再生支援アドバイザリーボードの活動経過	6
2 平成26年度の事業を通じて得られたポイント	7
第2章 各市町村におけるまちなか再生の取り組み詳細	17
3 平成26年度の補助対象事業の概要	18
3－1 那須塩原市	18
3－2 睦沢町	27
3－3 山形市	37
3－4 若狭町	53
3－5 美波町	64
第3章 まちなか再生支援事業 総括	75
4 まちなか再生支援事業の総括	76
参考資料	79
平成26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	80

はじめに

ふるさと財団に設置されております「まちなか再生支援アドバイザリーボード」は、昨年度からメンバーも一新されて活動しております。委員はまちづくりに関わる様々な分野を網羅し、かつ各地でまちづくりを実践している専門家で構成されております。昨年度から「まちなか再生支援事業」は、専門家活用型と大学連携型の2つのタイプとなりましたが、2つのタイプのプロデュース事業にかかるアドバイザリーボードとして「まちなか再生支援協力委員会」は活動してきました。

さて、アドバイザリーボードは現場主義を基本としており、まちなかの再生に取り組む現地に赴き、実際に現場を歩いて視察し、行政や地元のまちづくり関係者及び地元で活動しているまちなか再生プロデューサーと一同に会して直接対話する現地委員会を活動の中心としていることに大きな特徴があります。

今年度は、専門家活用型として栃木県那須塩原市と千葉県睦沢町の2市町、また大学連携型として山形県山形市、福井県若狭町と徳島県美波町の3市町の合計5市町に赴いて、意見交換の場をもちました。5つの市町の皆様には、われわれ委員会が現地に伺った際に、いろいろとご支援、心配りをいただきましたことを感謝申し上げます。

今年度の5つの市町のまちなか再生への取り組みの背景には、わが国の人口減少社会への移行が本格化しつつあることがあります。これからの人口減少社会における空き家、空き地の急増への対応がまちなか再生事業の急務となりつつあることをうかがわせるものでした。

「まちなか再生支援協力委員会」での各地での意見交換の中から、空き家、空き地の急増への対応には、これまでのまちなか再生の取り組みとは若干異なる考え方が必要であるとの意見が多く出されました。具体的には、まちなか再生の視点として、「モノ」、「ヒト」、「カネ」というまちづくりの基本的要素を総動員して、しかもそこに新たな視点を加えて対応する必要があるという意見であります。

まず、「モノ」としては、当然に空き家、空き地が対象になりますが、空き家、空き地がまちなかにあるだけでは、まちなか再生につながらず、それらを「空き物件化」すること、すなわちまちなか再生の地域資源として活用できるものとする必要があります、そのための手順があることが示されました。さらに空き家、空き地がまちなか再生に生かされるには「空き物件」を資源とした、まちなか再生の構想とプログラムが必要であるとの意見も出されました。

つぎに「ヒト」ですが、「ヒト」としては当然にその地区の住民・市民が中心になるべきですが、住民・市民、あるいはその組織の活動の単純な延長線上にまちなか再生があるわけではないとの意見が出されました。住民・市民、あるいはその組織の活動をまちなか再生のプロデュースする「ヒト」に変身させること、さらにそのためにはそのような仕掛けができる外の「ヒト」が必要で、そこに「まちなか再生支援事業」の意味があるとの意見です。

最後に、「カネ」ですが、「カネ」はこれまでのように公共による補助金を中心に考えるのではなく、公共による補助金も必要ですが、それはあくまでも「シードマネー」、すなわち「種」になる「カネ」であり、リスクを低める「カネ」と考える必要があるとの意見が出されました。そのうえでリスクが低められた事業に地元をはじめ様々な仕組みを組み込んだ「カネ」を集める算段が必要であるとの議論がありました。なかでもこれからの「カネ」を集める手段としてクラウド・ファンディングのような仕組みは魅力的であり、現時点ではいくつかの障壁が存在するが、今後、制度として改善してまちなか再生に使えるようにする必要があるとの意見が出されました。

今年の「まちなか再生支援事業」の対象となった市町の多くは、すでに多様な内容の計画を持ち、多様な手段を用いてまちなか再生を試みているところですが、「まちなか再生」は息の長い事業であり、なかなか終わりが見えないということも事実です。そのような中で、この「まちなか再生支援事業」が、一つの契機を提供し、あらためて「まちなか再生」に取り組む機運を地域に提供する役割も担っていると感じているところです。

本報告書にはそれぞれの地区の最終的なまとめが示されておりますが、それぞれ成果ある内容となっております。これもまちなか再生プロデューサーをはじめ地元関係者のご努力によるものと感謝いたしております

委員会の活動としては、現地委員会に続いて、現地関係者が東京に集まって、この1年間の活動実績を報告する会議と、それを受けて委員が総括議論をする委員会の2回を加えて、今年度の活動を終了しました。

この報告書には、これら一連の活動の中で得られたさまざまな知見が詰まっています。しかし、まちなか再生の問題は様々な要素が複雑に絡み合ったものです。本事業が現場主義を基本としていることから、この報告書は多様な要素をそれぞれに確認し、再生の試みもそれぞれの地区に対応した内容をまとめたものとなっております。本報告書を参考とされる方はそうした点に注意していただき活用していただければ幸いです。

まちなか再生支援アドバイザーボード 委員長 小林重敬

第 1 章 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（補助金）

（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、まちなか再生を図る市町村に対し、まちなか再生を居住機能・商業機能等の総合的な側面から促進し、活力と魅力ある地域づくりに寄与することを目的として、まちなか再生に取り組む市町村の個々のケースに即して、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補助するものである。

（※）「まちなか再生」とは、当事業においては、まちなか空間の施設整備・環境改善・維持管理、まちづくり会社の設立、地域資源のプロモーション、交通問題の解決及びまちづくりに要する資金調達等を行うことにより、まちなか空間における定住人口と交流人口の増大を図ることを指す。

	①まちなか再生専門家活用型	②大学連携型
補助内容	(1) 補助対象業務を行う市町村への契約費用に対する補助 (2) 補助金の交付を受ける市町村が実施するまちなか再生事業に対する助言	
補助対象事業の概要	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。	連携大学の教員と学生が地域の現場に入り、必要に応じてまちなか再生専門家や他大学等の大学サポートチームと連携しながら、市町村や地元関係者とともにまちなか再生に取り組むことにより、継続的なまちなか再生及び人材育成に資する活動を行う事業。
事業概念図		
まちなか再生プロデューサー	市町村から委託されたまちなか再生事業の業務を、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。 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。	連携大学の教員。
契約の相手方	まちなか再生プロデューサー。	原則として連携大学（大学組織）。ただし、財団が事業を円滑に進める上で必要と認めた場合には、大学サポートチームのまちなか再生専門家と契約することを妨げない。

(2) 平成26年度まちなか再生支援事業（補助金）対象事業

＜まちなか専門家活用型＞

(市町村コード順)

市町村名	プロデューサー名	事業概要
栃木県 那須塩原市 (黒磯駅周辺地区)	株式会社リバース プロジェクト 代表 伊勢谷 友介氏	対象区域は、合併前の旧町の商業の中心地として栄えたものの、現在は低未利用地が散在し活力を失った状況にある。そこで、区域の再生に向け、駅前図書館やまちの交流拠点等の整備が予定されている。 本事業は、それらの拠点に盛り込む機能や設備、利活用策等の検討段階から、地元住民や商店街関係者等の参画機会を設けることで、今後の利活用の担い手としていくとともに、商店街との融合を図り、区域全体の再生につなげていくとするもの。
千葉県 睦沢町 (上市場地区)	株式会社studio-L 代表取締役 山崎 亮 氏	本事業は、地方共通の課題である高齢化とそれに伴う医療費・介護費の増大に対し、外出する目的となる拠点(まちの駅)の整備と「歩くこと」を促すハード・ソフトの環境整備により、住民の健康寿命の延伸と地域活性化を同時に目指すもの。住民参加により、歩道や拠点施設等の空間デザインワークショップを実施し、その後の利活用や維持管理の担い手となるコミュニティ形成を図る。

＜大学連携型＞

(市町村コード順)

市町村名	プロデューサー名	事業概要
山形県 山形市 (山形市中心市街地)	東北芸術工科大学建築・ 環境デザイン学科 教授 竹内 昌義 氏	本事業は、地元関係者や学生、空き物件のオーナー等が集まり、まちなか再生という主旨で空き物件の位置付けや利活用方法をワークショップにより検討し、それを踏まえたリノベーション方法を提案、資金調達手法を含む実践する仕組みをつくるもの。こうした活動を通じてまちなか再生人材の育成を図るとともに、まちなかに住み・働きたい若者の呼び込みを図り、継続的なまちなか再生活動につなげる。
福井県 若狭町 (熊川区域)	立命館大学経営学部 准教授 八重樫 文氏	立命館大学が実施する「健康増進研究事業」の実証フィールドとして、大学とまちが連携することで、研究事業に関わる学生や様々な企業等の滞在者を呼び込むとともに、地域住民の健康増進につながることが期待されている。 本事業では、地域住民が主体となり、入り込む大学や様々な企業等に協力を得ながら、空き地・空き家を活用した新たな産業創出とそれによる雇用の場を確保し、新たな定住人口・交流人口の拡大を目指す。
徳島県 美波町 (おもてなしのまち「ウェルかめ」ひわさ)	神奈川大学工学部 建築学科 教授 曾我部 昌史氏	津波による影響が懸念される過疎高齢化地域において、ハード整備に頼らずに安全・安心、円滑な暮らしを送ることのできる防災・減災のまちづくりを実現するためには、住民の一体感を醸成し、一人一人が暮らしを支える生活拠点づくりの担い手となる必要がある。 本事業では、大学と地元企業等が連携し、住民主導のまちなか再生活動を促し、新規起業等を含めてサポートする仕組みづくりをするもの。

1-2 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在り方・課題等を総合的・客観的に検討・検証し、適時修正していくことが必要である。

そのため、まちなか再生支援事業の補助対象案件、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」などのアドバイスを行う、多様な有識者により構成する「まちなか再生支援アドバイザリーボード」を設置した。委員構成は以下の通り。

＜平成26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	小林 重敬	東京都市大学 都市生活学部 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	街づくりカウンセラー
	岡部 明子	千葉大学大学院 工学研究科 教授
	角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部 教授
	小泉 雅生	首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 建築学域 教授
	出口 和宏	総務省自治行政局地域振興室長
	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
	藤沢 久美	ソフィアバンク 代表
	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

1-3 まちなか再生支援アドバイザリーボードの活動経過

名称	開催日	開催地	概要
第1回委員会	平成26年 3月 17日	ふるさと財団	補助対象事業の検討
第2回委員会	平成26年 6月 27日	福井県若狭町現地会議	現地視察・意見交換
第3回委員会	平成26年 7月 12日	徳島県美波町現地会議	現地視察・意見交換
第4回委員会	平成26年 9月 20日	栃木県那須塩原市現地会議	現地視察・意見交換
第5回委員会	平成26年 10月 10日	山形県山形市現地会議	現地視察・意見交換
第6回委員会	平成26年 11月 27日	千葉県睦沢町現地会議	現地視察・意見交換
実績報告会	平成27年 2月 13日	実績報告会	事業成果報告・意見交換
第7回委員会	平成27年 3月 12日	ふるさと財団	総括

2 平成 26 年度の事業を通じて得られたポイント

今年度のまちなか再生支援事業の補助対象として採択した 5 市町（事業概要は 7 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平成 27 年 2 月 13 日に実施した実績報告会、また最終委員会におけるアドバイザーボード委員の発言要旨をもとに、まちなか再生に取り組む上で参考となるポイントを整理した。

次の 3 つの観点から、他の市町村においても共通すると考えられる課題や、今後の取り組みに役立つポイントを紹介する。

1 つ目は、まちなかの抱える本質的な課題の発見と共有という観点である。現在、まちなかで困っていることの根本、今後、困るであろう課題を捉え、何のためにまちなか再生に取り組むのか、意識の共有を図る必要がある。今年度の事例では、そのきっかけとなる多様な“場”づくりが図られたが、そこで必要な視点や対応についてのポイントが挙げられた。

2 つ目は、「空き家対策」の観点である。今年度の 5 市町のまちなか再生事業において、共通の課題となっていたほか、国及び全国市町村においても、空き家・空き地の増加が周辺環境に与える影響が問題視され始めている。今年度の事例では、まちなか再生における空き家・空き地の課題やその対応策などが語られた。

3 つ目は、まちなか再生事業の継続性の確保という観点である。継続性を維持するために必要なのは、“ヒト”、“組織”、“カネ”を確保し動かす仕組みであり、今年度の事例でもそのためのポイントが挙げられた。

（１）まちなかの抱える本質的な課題発見と共有の必要性

現在、まちなかで困っていることの根本原因、今後、困るであろう将来課題を捉え、何のためにまちなか再生に取り組むのか、意識の共有を図る必要がある。今年度の事例から、そのきっかけとなる多様な“場”づくりや、“自分ゴト”としてまちづくりに関わるよう住民の意識を醸成するための視点や対応についてのポイントを挙げる。

①本質的な課題を捉え、地域で話し合う場をつくる

まちなか再生に取り組む上では、まちなかの抱える本質的な課題をいかに発見するかが大切であり、地域の中だけではなく、プロデューサーなどの外部の人間を入れて、事業のあり方、この先どうなるかの気づきなど、話し合い共有していくことが大切である。

<委員から挙げられた意見>

- ・各地域が困っているのか、本当に解決すべき課題が何かを整理しなければ上っ面の整理にしかない。継続性の観点から、本当に困っている課題を深めてほしい。
- ・街並みや空き家の問題だけが改善されても、まちは活性化しない。まちの再生という観点では、問題は山積していて、その部分部分の問題を改善しても、問題の核心が何なのかを絞り、そこを解決に向けて頑張らない限り、状況は前進しない。
- ・「本当に困っていることは何か」をじっくり整理し、持続可能性の高いプロジェクトを組み立てる必要がある。将来の人たちにつなぐことのできるまちを作ることが重要である。

- まちなか再生事業で得られた課題は、実は中途の段階であり、本質的な課題ではない場合が多い。その先にある課題とは何かを考え、プロセスの中で住民が共有すべきである。

② “自分ゴト” としてまちづくりに関わるよう住民の意識を醸成する

広く意見を求めることが必要となる事柄については、関心を持った人々だけが集まり、関心を持たない人の参加が少ないことが一般的である。そうした中、議論の場に加わっていない人の声を聞くにはどうした良いかも考える必要があり、地域の特性に応じて多様な“場”づくりの方法の中から選択していくことが大切である。

“場”づくりとしては、美波町のラウンドテーブル、睦沢町の住民ワークショップ、その他、アンケートなどの多様な方法が挙げられる。今年度の事例ではその一つとして「市民投票」を活用した。

<委員から挙げられた意見>

- 地域づくりで大切なことは、地域の人たちが主体的になることに尽きる。活動に参加する人たちが出会い、相互作用が生まれる。自発的に活動が起こるようになれば成功だと思う。そのためには、全部をお膳立てするのではなく、自分たちでできるものや持っているものを持ち寄って創り出すことで主体性を発揮できる。利用可能な資源が広がり、ネットワークも広がると感じる。今後もこのような活動が展開するように活動に参加していない人たちに対しても、ぜひ情報発信をしてほしい。
- 年々住民の危機感が高まっているように感じる。住民が危機感に気付くフェーズに入っている。この危機感こそが原動力になっている。地域のプライド・スピリットはどのまちにもあると感じており、そのことに気付いたときに原動力になる。それらを見つけて磨くことが重要だと思う。
- 地域の方々が地域のことを自分事に行っていることはとても重要である。行政も当たり前だと思っていたことを変えなければならないことにつながる。本事業がそのようなアイデア創出を加速しているとすれば、評価に値する。
- 住民が自分ゴトとしてまちづくりに関わる、自分ゴト化への動機づけがキーワードになるのではないか。
- 市民自身がまちのことを自分事として考えられるよう、自分ができること、自分たちがやってみてみたいことが出来る「場」を作る。そうすることで市民それぞれが出来ることが寄せ集まり、それらが地域資源の土台となり、まちづくりの基礎となるだろう。
- 那須塩原市での市民投票は、みんなが自分ゴト化してどうしていくとか、話し合い、意識形成の場としての投票であろう。実際の選挙と同様、事前の選挙運動が極めて重要である。選挙の後、政策にどう繋げるか考えることが更に大切で、選挙をすることが目的になってしまうのは注意した方がいい。

(2) まちなか再生における「空き家・空き店舗対策」の重要性

空き家対策については、国においても空き家法などの新たな法整備を進めているところである。しかしながら、多くの地域で空き家対策における課題は山積している状況にあり、制度面での課題もまだ沢山あるものと考えられる。そうした中、今年度の事例で挙げられた、まちなか再生に資する空き家・空き店舗対策のあり方について、ポイントをまとめる。

①空き家・空き店舗を埋めることに固執せず、それぞれのまちに合う戦略的な対策を模索する

「スローライフ」といわれる暮らし方に関心を持つ若者が増えてきており、そうした若者が空き家の新たな住み手となることも期待される。一方、地域側では、空き家の全てを埋めていくことに執着するのではなく、まちの機能を維持するためにどの程度の空き家を賃貸していく必要があるかといった逆算の思考で、規模を見極めていくことも必要である。

空き家・空き店舗対策は、まず空き家・空き店舗を出さない、発生した空き家・空き店舗をどれだけ埋めるか、それでも埋まらない空き家・空き店舗をどうするか、の3段階に分けて整理する必要がある。

<委員から挙げられた意見>

- 「スローライフ」という時代の大きな潮流が来ている。総務省の地域おこし協力隊では、定着率6割という驚異的な成果を誇っており、今も応募が殺到している。これは、協力隊だけの話だけでなく、確かに若い人たちの中で確かにそういった暮らしに興味を持っている人が増えてきている。
- 空き家問題を諦めるのはまだ早いのではないか。人口減少で借りたい人がいなくなる状況で借り手を探さなければいけない。ただ、まちを維持していくためにどの程度の空き家を賃貸する必要があるのかという逆算の思考で空き家問題を捉えてみてはどうか。
- 空き家問題については、①空き家を出さない、②発生した空き家をどれだけ埋めるか、③それでも埋まらない空き家をどうするか、の3段階に分けることができる。空き家は空き家としての価値があると思う。例えば神殿のように普段は空き家だが、あるときには何かが宿するような仕掛けがほしい。何を宿らせるのかは地域によって異なると思うが、日常でも地域側がしっかりと管理することがポイントである。
- 空き店舗を作らない対策が一番だと思う。お客さんが集まる商店がたくさんあれば空き店舗にはならない。今は百貨店もスーパーも商店街も変わらない使い方をしている。しかし、商店は、日本茶のブレンドをしてくれるお茶屋や、顧客の要望に合わせた服の仕入れをしてくれるブティックなどがある。商店街の個店はスーパーと違う使い方ができるという認識を広げる工夫をすると良いのではないか。
- 空き家は、住んでもらうことも重要だが、空き家をどう使っていくか、滞在につなげるかという取組が重要である。
- 重要伝統的建造物群保存地区の課題について、空き家を解消することが望ましいが、すべてが埋まるわけではない。一時的な利用や街並み修景要素として保全するなど、空き家のまま活用するための方法を検討する必要がある。空き家は空き家としての価値も見出す必要があると考えている。
- 多世代でともにまちを作ることは、一般的には子どもも参加し高齢者も参加することである。しかし、いまの時代を生きている人ととらえれば、単一世代である。多世代でまちをつくるにあたり、より重要なのは、なくなった人たち（過去世代）と将来生まれてくる人たち（将

来世代)といっしょにどうまちをつくるかという観点である。そこに空き家を活用することの意味がある。空き家が過去世代を体現しているからである。

②活用する上での「ターゲット」を明確にし、使い手・使い方をプロデュースする

空き家・空き店舗の活用にあたっては、まちの活性化に繋げるために誰を呼び込むか、「ターゲット」を明確にする必要がある。その上で、商業機能を入れ込む上では、特に初動期においては、具体的に「コンテンツ」や「マーケット」を提供できる主体が空間を作り、活用していくことが肝要である。さらに、そうした動きを面的に広げていくためには、エリア全体をマネジメントする組織や制度が必要であり、それらをプロデュースできる担い手の存在が重要となる。

<委員から挙げられた意見>

- リノベーションで面白い建物を作っただけではまちなか再生にはつながらない。それが点から線になり面になるというプロセスをどう作っていくかがポイントである。
- 空き家は単にコーディネートするだけではだめで、お金を引っ張ってきて、どういう業種を入れればまちの活性化に繋がるかまで考え、地域に新たな人材を引っ張ってくる、そして、空き家の所有者を他の人に貸す意識を持たせる、そういったプロデューサーでなければいけない。
- 空き家に誰を呼ぶかという「ターゲティング」の設定をする必要があるだろう。箱（空き家）をどうするかと考えることも大切だが、誰が一番ターゲットになるか、誰を呼び込みたいかという視点から、コーディネートする人など、仕掛ける側の検討も必要である。
- エリア全体をマネジメントする組織や制度が必要だと思う。この組織がすべてのリスクを負うわけではなく、コーディネート機能だけを担うのか、投資まで含めて実施するのかは検討すべきである。個別に実施しているだけではまちなか再生にはつながらないため、横連携を目指した一元管理する何らかの仕組みが必要ではないか。
- 空き家への居住者をただ受け入れるのではなく、しっかり住民とお見合いをするマネジメントが必要。一定期間住んで、その土地の厳しいところも知ってもらい、住民としっかりお見合いをして受け入れるということが重要である。
- 短期・中期的な期間での宿泊場所として空き家を提供してみてはどうか。空き家を利用するお客様のニーズも踏まえると、地方での長期的な滞在、住居を移すとなると現実的に難しい。また、空き家のオーナーの視点から考えても、維持管理に手間暇やコストがかかるため、そのコストに見合う収入をどう確保するかが課題となる。そのため、1週間や1か月程度の短期間の居住がちょうどいいのではないか。トライアルステイとして、気軽にお客様に利用してもらえるような形態にしてはどうか。お客様側も試しに住んでみよう、住んで良かったら今度はセカンドハウスをその地で購入し、移住しようということにもつながる可能性もあるのではないか。
- コンテンツやマーケットを提供できる人が、その物件なり空間をつくっていくということが初動期の中で一番重要である。多くの中心市街地では、ハコだけ決めて、コンテンツやマーケットを作らず失敗している。

③ “空き物件化” するための仕掛けをつくる

空き家や空き店舗の「借り手」はいても「貸し手」がいない場合も多い。空き家活用を促すためには、まず、すぐに貸せるような“空き物件化”していくことが必要である。そのためには、貸し手の考え方の転換を図ることとともに、ビジネス的に運用を託せる組織づくりや日々のメンテナンスを任せられる事業づくりなどの仕掛けも対策の一つとして挙げられる。

<委員から挙げられた意見>

- 空き家や空きビルがあり、借り手はいるけど貸し手がない状況である。空いていても貸さないのは、「見栄」、「面倒くさい」、「貸すまでに初期投資が掛かる」という“貸さない3原則”があるということである。
- 「見栄」には、空き家の賃貸をためらう祖父母世代に、まちの将来のためであると説得することや、祖父母世代から孫世代へと空き家が相続された頃合いをみて、再度空き家を貸してくれるよう打診する“オーナーチェンジの法則”によって解決が図られるかもしれない。
- 「面倒くさい」と「貸すまでに初期投資が掛かる」という問題には、低い初期投資で利回りが発生するようなビジネス的な仕掛けで運用してくれる「まちづくり会社」のようなものに運用を託すことも対策方法の1つである。地方都市の空き家対策は、運営会社をどう作るか、どう負担するか、管理を誰がするかなど対外レベルの高い人材が必要となってくる。また、空き家を貸し出したい人、借りたい人が情報交換できるよう、ホームページを作成するなど、電子媒体等を活用して情報提供できる手段を整理する必要がある。まずは、空き家を賃貸できるような“空き物件化”することが必要である。
- 管理があまりされていない空き家は、空き家特有の臭いがして、床も厳しい状態、整理されないままモノが置かれていたりする。これに対応する仕組みとして長浜市のまちづくり会社が昨年からはじめたものとして「風通し屋」がある。これは月に2回空き家に風を通し、家の中の資産を整理して、資産が整理し終わった段階で、持主の意向を聞き、かつ空き家の有効活用の地域への好影響も持ち主に理解いただき、ほかの人たちに貸出を行うものであるが、これからの空き家対策には重要な仕組みである。

④ 空き家対策への外部支援をうまく活用する

空き家対策にかかる資金や手間、労力の支援を世界に呼びかけていくなど、広く外部の支援を得るために手を尽くしていくことも必要である。

<委員から挙げられた意見>

- 尾道市の空き家プロジェクトでは、修復の工程そのものが観光となっている。空き家の再生術を地域文化として世界に発信しており、それを応援する人が次々と街とかかわり、街に入っている。行政や住民個人が資金や労力を負担するのではなく、手間や労力の部分の支援を世界に呼びかけることもできるのではないかと。
- ルーヴェン大学は世界遺産に指定されているものの修復を行うための資金循環のため、これを守りたいというNPOがインターネットで世界の人たちに呼びかけ、定期付借地権で修復しながら住むことのできる世界遺産として位置づけた。これからいかにメンテナンスをしていくかを検討する上で、1つの例となる。
- 多くの伝建地区の課題は、保存だけで、活用がなかなかできていないことである。丁寧に修

復しながらも活用は大胆にしていくことが大切。次の世代が住み続けるための方法を考え、世界中から支援者を得るために手を尽くしていく必要がある。

(3) まちなか再生を具現化し、継続発展させるための仕組みづくり

各市町村におけるまちなか再生事業の課題は、いかに持続可能性を確保するかという観点である。継続性を維持するためには、“ヒト”、“組織”、“カネ”を確保し、動かす仕組みを構築していく必要がある。今年度の事例で挙げられたポイントをまとめる。

<委員から挙げられた意見>

- まちなか再生事業の課題は、持続可能性がある。持続可能性を担保するためには、①日々の心のよりどころとなるか、②みんなが使わなければならないという公共性を持つか、③収益性があるかどうかである。
- 事業の継続性の観点は、商売という観点からは儲かるかどうかに尽きる。行政が支援して開始する事業は、公的な要素が加わることから、補助金がなくなると続かなくなるパターンがある。競争相手は自己資金や融資を受けて、必死に取り組む人たちである。続けるためには本気でやっている人たちを相手にする必要があるので、コンテンツの品質を維持・向上させるストーリーが重要である。

① まちなか再生を牽引する人材の発掘・育成と、取り組みに応じた体制をつくる

継続的な取り組み・事業としていくためには、活動を担う人材の獲得が欠かせない。そうした人材の育成にあたっては、実践の場で経験値を積み上げていくしかなく、行政はそのサポートをしていく必要がある。

幅広い意見を求める場合の人の集め方と、事業化しそれを展開していく上での人の集め方は異なり、取り組みに応じた体制を構築していく必要がある。

<委員から挙げられた意見>

- まず「場」を作ることが大切であるが、次にその場を回す「人」をいかに獲得し活動を継続させるかということが大切である。
- まちなかの保存、空き家対策をしても、大事なことは活動する人が生まれない限り、事態は解決しない。
- 市民を見る場合に、意見を言う人たちとして見るのではなく、実施する主体者を発見することが重要だと感じる。外部者は様々なスキームを提供することができる。継続性を担保する方法や教育方法などを主体者とともに整理することが重要である。ブランディングなどはデザイン要素も大きく、地域内だけでは出てこないため、外部者が色付けを行う必要がある。
- 住民には職業人としての側面と家庭人としての側面がある。行政は家庭人としての住民を捕らえている。地域社会のテーブルに職業人としての住民をのせる必要がある。地域の人的資源をつなげる必要がある。職業人は組織人であるため、合宿形式にでもしなければ組織の制約を外せない。
- 多くの方がご意見をまとめ、実際に実行に移していく段階があるが、自分ゴト化してその延長線上でまちが発展していくことは現実的には難しい。
- エリアマネジメントにおいても、幅広い参加を求めたいときは任意組織として組織を立ち上

げるが、実際に資金を調達し組織を運用していくのは法人組織を立ち上げ動いてもらっている。それぞれの役割を分担し協力しながら活動している。

- 人材育成は、実践して場を作って経験値を積み上げるしかない。場を作ること自体も難しいため、行政のサポートも必要である。意思のある人が経験を積めるような仕組み、インターンシップ制度などを入れることも検討の余地がある。

②地域内外のポテンシャルを取り込む

まちのポテンシャルを生かすことが基本ではあるが、地域外の「ヒト・モノ・コト・カネ」もうまく取り込んでいくことも大切である。それをうまく生かすきっかけを作るのがまちなか再生プロデューサーであり、取り組みが継続できるよう、行政がサポートすることが必要ではないか。

<委員から挙げられた意見>

- まちのポテンシャルを生かすのが基本である。単体の建築・地域の人材など、様々な資源がある。生かすきっかけをまちなか再生プロデューサーが作ることになるが、そのプロデューサーを引っ張り出してくるという、更なるきっかけが本事業だろう。火をつけた後は、エンジンが回り続けるように、行政がサポートすることが必要だと思う。
- 今後は、起業家やベンチャーキャピタリストに入ってもらう必要がある。東証一部・二部・JASDAQ、マザーズまで上場企業を整理して協働を呼びかける必要がある。
- 総務省の地域おこし協力隊は良い仕組みであり、同様の趣旨で「まちなか移住隊」などの制度を作ってほしいと感じる。
- 精神と身体を2つに分けることができれば、人口減少は恐れることばかりではないはず。地域を支援したいと思っている人は多くいるため、余っている「ヒト・モノ・コト・カネ」を地方へ移動する仕掛けが必須ではないか。

③大学の持つシーズと地域が大学に期待するニーズをうまく組み合わせる

大学の持つシーズと地域側の大学に期待するニーズとのマッチングを図る仕組みが必要である。大学と地域が継続的にかかわり続けるためには、相互にとってのプラスアルファを生み出せるかが重要となる。

<委員から挙げられた意見>

- 大学連携を積み重ねていると、地域は大学に何を望んでいるのか、大学は地域から何を学ぶのかということがよくわかってきた。地域側は、当初は学生の若い力がほしいという。その上で、教員の知識、大学が持っている研究開発のシーズなどの要望が積み重なっていく。今後は、地域の要望にこたえるマッチングの仕組みが重要だと感じる。特定の大学との連携ではなく、地域を媒介にして大学間連携につなげられることもある。地域側のプロダクトやシーズを大学のある都市に逆流させるシナリオも生まれている。
- 大学がかかわり続けることは大変である。学生は卒業して入れ替わるため、地域に対して大学が継続的にプラスアルファを生み出せるかが重要である。

④ まちなか再生を支える組織づくり

まちなか再生にあたっては、組織の優位性を明確にしていくこと、組織間横断的に連携していくことが重要である。

<委員から挙げられた意見>

- まちづくり会社は、キャッシュが安全に回る仕組みを堅く作る必要があり、黙っていてもお金が入ってくる仕組みを作ることが重要である。たとえ表面的には違ったとしても、似たようなプロジェクトは必ずある。小さいソフト事業でも思いついたことはどこかで行われている。その中で山ほどうまくいっていない例がある。何をすれば抜け出せるかどうかを検討した方がよい。起業支援組織などは山ほどあるので、優位性などを整理する必要がある。
- まちづくり会社はいろいろな組織があっても良いが、バラバラに動くのは来街者にとっても分かりづらく、二度手間になることがある。

⑤ 資金調達の仕掛けづくり

資金調達の仕組みとして、クラウドファンディングが選択肢の一つとして挙げられた。出資に対するリターンを期待するということではなく、まちなか再生に関わっているという満足感を得られることで、資金がうまく循環していくことが期待される。

今後は、大手金融機関がバックアップすることで、地方銀行が地元事業に融資しやすくなるような仕組みや、地元の出資リスクを低減するような補助金のあり方などが期待される。

<委員から挙げられた意見>

- 空き家・空き店舗再生にかかる資金調達の仕組みづくりとしてクラウドファンディングがあるが、
- 政策補助金が入るということは政策マターに乗っかるということだが、まちが変わるのはそういうところではなく、どこかに兆しがあり、ムーブメントが生まれ、そこにお金が回るということが一定期間続いていけば、より大きな投資をしていく、その動きを加速させるための資金を付けるためにクラウドファンディングは良いのではないか。
- まちづくり会社が失敗するパターンで、地元の会社だからということでお金を集めると、無責任な株主が生まれてしまい、みんなの思いがあればあるほど好きなことを言うので、ガバナンスが成立しなくなるパターンである。ファンドの良いところは、気持ちでお金を出してもらっても、きちんとリターンがあればそれ以上意見を言わないところが良い。
- クラウドファンディングは、スキームの話と気持ちの話がある。故郷や事業を応援したい気持ちがあっても、寄付という形になると気持ち悪い。ファンドなどの枠組みがあれば、具体的な形で応援できる。全部税金でやっていたら他人ごとになってしまうが、一部でも自分のお金が入っていれば、そのプロジェクトに愛着や責任が芽生え、地元住民やまちのファンがコミットしやすい環境を作れると思う。
- クラウドファンディングは、不動産特定共同事業法上、賃貸収入をファンドの配当原資にできないため、法律を改正するか、特区を提案する必要がある。
- クラウドで一般の方にも投資してもらうことを考えた場合、今のところクラウドファンディングファンドのエクイティ投資の会社がないが、それを立ち上げるということも1つの方法である。エクイティ投資であれば不動産特定共同事業法の影響は受けず、クラウドファンディングが可能である。

- まちづくりに対して親近感を持って投資をする人たちがいるかどうかが問題である。実際に企業が扱うファンドでも、この会社を応援したいとか、この酒蔵を応援したいといったような魅力づけをしている。
- 規模によって資金調達方法は異なる。ファンドにファンがお金を出すか出さないかという観点で言えば、まちづくり会社のような縛りがないほうがよいではないか。やる気のある個人に投資する方法を作れないか。
- お金をまちの人たちや個人、小規模事業者に出資してもらうには、明確なミッションと目的が必要である。
- 活動が継続するためにはカネの問題が重要である。地方銀行は地域再生にお金を使おうとしていない。地方銀行はリスクがあるところにお金が出せない。大手金融機関がお金を投じれば、地方銀行は融資できるようになる。
- 地元の出資リスクを低めるための補助金のあり方を考えたい。

第2章 各市町村におけるまちなか再生の取り組み詳細

3 平成 26 年度の補助対象事業の概要

【まちなか専門家活用型】

3-1 那須塩原市

栃木県那須塩原市は、2005 年に黒磯市、那須郡西那須野町、同郡塩原町の合併により発足した、東京から 150 km 圏内の栃木県の北部に位置している。その市の中でも黒磯地区は、国道 4 号線と東北本線が開通したことにより JR 黒磯駅を基点に住民生活の中心として、また板室温泉、那須温泉郷、那須高原などの観光・リゾート地への玄関口として発展してきた。

しかし合併後は、空き地や空き家も目立ち活力を失った状況にあり、特に黒磯駅周辺では急速な人口減少や高齢者の急増、人口の空洞化の課題を抱えている。また那須塩原市全体でも、郊外への大型店舗の立地や宅地開発の影響により、自動車に依存した生活スタイルとなっており、今後ますます進行する高齢化に向け、歩いて暮らせるまちづくりを目指し、駅周辺市街地であるまちなかへの居住を促進することが課題となっている。

(1) 取り組み概要

対象区域は、合併前の旧町の商業の中心地として栄えたものの、現在は低未利用地が散在し活力を失った状況にある。そうした背景から、現在市では、黒磯駅周辺の再生に向け建設が予定されている、(仮称) 黒磯駅前図書や(仮称) まちの交流拠点の「ハード」の建設を進めるとともに、その「ハード」に盛り込む機能や設備、利活用策、活動する人材などの「ソフト」についても、今後「ハード」の担い手となる駅前商店街や地域の方々とは協力しながら議論を進めてきた。

本事業ではその一環として、まちなか再生事業について検討する地元会議「えきっぷくろいそ」とともに、まちなか再生の方向性やアイデアを具現化していくことを目的とした「オンライン投票」を実施し、「ハード」の担い手となる幅広い市民の方々に関心を持ってもらい、まちなか再生への積極的な参画を目指す。

① まちなか再生プロデューサー

株式会社リバースプロジェクト 代表 伊勢谷 友介 氏

【略歴】

株式会社リバースプロジェクト 代表

東京藝術大学美術学部卒業後、同大学院美術研究科修了。俳優として映画に多数出演する他、映画監督としても活動。2008 年より、「人類が地球に残るため」をコンセプトに、地球環境に目を向けた衣食住にわたる新たなビジネスモデルを創造する株式会社「リバース・プロジェクト」を設立。

これまでに、山口県萩市と地域資源を活用した地域再生プロジェクト「ハギノベーション (2011)」や、富山県南砺市における循環型社会作り「南砺市エコビレッジ構想 (2012～)」等に携わり、クラウドファンディング「元気玉プロジェクト」や「クラウドガバメントラボ」など新しい手法の地域づくりを企画・実施する。

専門分野は、まちなか再生、地域経営改革である。



②対象地区概況

地区名	黒磯駅周辺地区
基礎データ	【面積】約141.6ha、【人口】5,146人（H22）、【人口密度】3,634人／km² 【営業店舗数】約250店舗、【空き店舗数】約80店舗 【交通】JR東北本線黒磯駅から徒歩1分

<対象地区概況図>



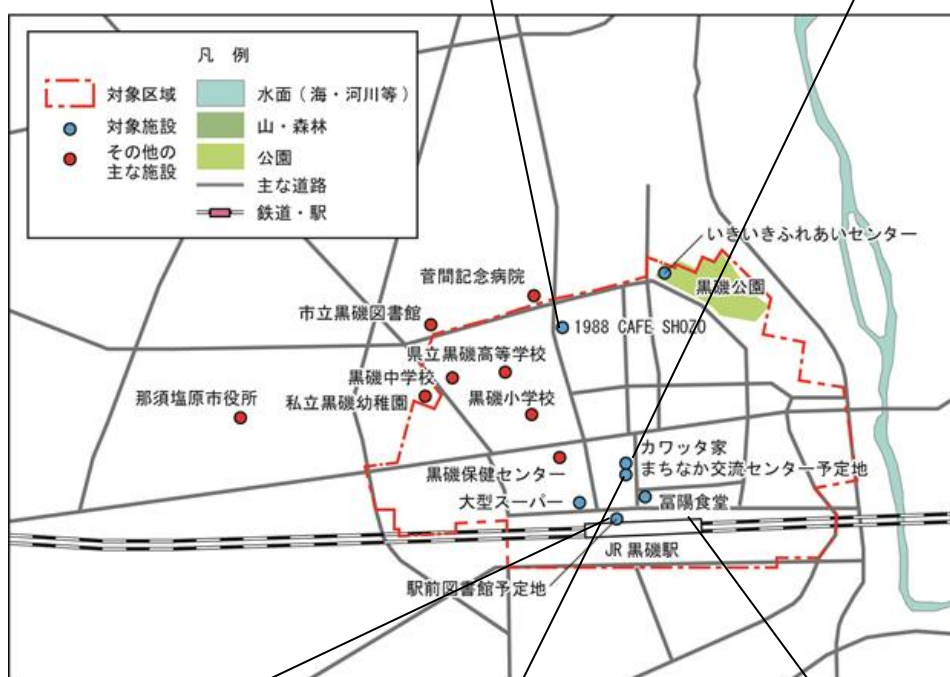
黒磯駅



Café Shozo



カワッタ家



図書館建設予定地



交流センター予定地



黒磯駅貴賓室前

③今年度の事業の流れ

日時	事業実施内容
平成26年 6 月	➤ 第 1 回会議：中心メンバーでの課題抽出
平成26年 7 月	➤ 第 2 回会議：プロジェクト開始（メンバー拡大）
平成26年 8 月	➤ 第 3 回会議：アジェンダ策定
平成26年 9 月	➤ 全体会議
平成26年10月	➤ 第 4 回会議：投票項目とりまとめ
平成26年11月	➤ J C 黒磯那須での講演
平成26年12月	➤ 第 5 回会議：投票に向けたアクション整理
平成26年12月	➤ まちづくり市民投票の実施（12/5～19）

（２）現地会議の開催状況

平成 26 年 9 月 20 日に現地会議を開催し、「黒磯駅周辺の中長期的なまちづくりの方向性」、「駅前図書館やまちの交流拠点の機能、駅舎・空き家の活用」という 2 つのテーマを中心に活発な意見交換が行われた。

現地会議では、駅前図書館やまちの交流拠点のハードの整備とともに、それを「どのように」、「誰が」活用するのか、というソフト面の充実を図ることが今後ますます必要であり、特に、その「ハード」を拠点に活動する市民をどう輩出し、どうその活動を継続させていくのかという、今後のまちづくりを担う「人材」の育成や輩出が課題となってくる。従来の読書するだけの図書館という機能だけではなくグループでディスカッションや活動ができる場も設けてみてはどうか。このように、図書館のゾーニング（空間構成）「空間のデザイン」を工夫し利用方法を多様化させることで、多くの方々に親しまれるような図書館になるのではないかな。また時間帯に応じた利用者層や利用方法を工夫する「時間のデザイン」をすることで、より効率的な図書館運営や来客の呼び込みが行えるのではないかな。さらに駅前図書館の「ハード」と「ソフト」の両面だけではなく、「駅前図書館とまちとの繋がり」についても考える必要があるのではないかな。その具体例として、駅前図書館で本を借り、黒磯地区のお洒落なカフェやお店を自転車で巡りながら、借りてきた本をそのお店で読み、お茶をし、散歩をし…というような、まちとのつながりを持った駅前図書館の活用方法が考えられる。「ハード」、「ソフト」の両面からのまちづくりの他に、黒磯が持つ「品格」や「誇り」という黒磯ならではのイメージをまちなか再生に活かしてみてもどうかといった意見が出された。

①開催概要

日 時	平成 26 年 9 月 20 日（土） 12:15～13:45 現地視察 J R 黒磯駅貴賓室～駅前図書館予定地～まちなか交流センター予定地 ～カワッタ家～C a f e S h o z o 14:00～16:40 場所：黒磯公民館（いきいきふれあいセンター）3 階 多目的ホール 1. 開会挨拶 2. 委員紹介
-----	---

	3. 説明等 1) これまでの取り組み等の説明（那須塩原） 2) これからの取り組みとアジェンダの紹介（リバープロジェクト） 4. 意見交換等 1) 黒磯駅周辺の中長期的なまちづくりの方向性について 2) 駅前図書館やまちの交流拠点の機能、駅舎・空き家の活用について 5. 閉会
出席者	・ まちなか再生支援専門家チーム： プロデューサー 伊勢谷友介氏（（株）リバープロジェクト 代表取締役） （株）リバープロジェクト 上保氏 （一社）リバープロジェクト代表理事 村松氏、地域再生プロデューサー 東氏 ・ 委員：小林委員長、飯盛委員、今村委員、角野委員、小泉委員 ・ 地元参加者： 副市長、産業観光部商工観光課、建設部都市整備課、駅前活性化委員会、黒磯那須青年会議所他

②委員からの指摘事項

■「事業全般」関連事項

- ・ まちづくりは施設整備に目が行きがちだが、ハコモノを作る前からマネジメントの視点が必要であると考えている。また、これからのまちづくりでは、賑わいと同時に環境と防災がテーマになると考えている。
- ・ 市民投票に市民が参加しようとするインセンティブを明確にしていきたい。また、投票項目は言葉だけではなく、例えば全国の事例も併せて掲載されると、実現されればこうなるというイメージがしやすくなる。
- ・ 住民が自分ゴトとしてまちづくりに関わる、自分ゴト化への動機づけがキーワードになるのではないか。
- ・ 今回の市民投票は、みんなが自分ゴト化してどうしていくとか、話し合い、意識形成の場としての投票であろう。実際の選挙と同様、事前の選挙運動が極めて重要。選挙の後、政策にどう繋げるか考えることが更に大切で、選挙をすることが目的になってしまうのは注意した方がいい。
- ・ 「えきつぶくろいそ」のワークショップの様な、人が集まった熱気、時間の共有は、まちづくりに必要である。

■「黒磯駅周辺の中長期的なまちづくりの方向性」関連事項

- ・ 図書館は集客する吸引力が非常に強いという点は気を付けた方が良い。「図書館から発展させる」という視点で、敢えて人を動かす、分類ごとに蔵書を別棟にするなど、図書館周辺を歩いてもらえるような建物の建て方や配置をするなど工夫しても良いのではないかな。
- ・ 黒磯駅の跨線橋や貴賓室は特有の資源だと思う。このような資源や施設を上手く活用して駅周辺で色々なことができるのではないかな。
- ・ 図書館は必ずしも本を読むだけの場所ではない。多くの大学でアクティブ・ラーニングという取り組みが行われており、グループでディスカッションして学ぶという活動の場を作れば、姿を見る・見られるという関係ができる。このような仕掛けを取り入れることで、町と利用

者の関係をつくり出すのも一つの方法ではないか。ただ、しっかり本を読みたい来館者にも配慮し、館内のゾーニング（空間構成）についてはきちんと考えていく必要がある。

- 駅前図書館の成功事例としては、奈良県生駒市の駅前再開発事業があげられる。ここでは「図書室」と呼んでおり、駅前ビルの3～4階ある。ビルの階下には飲食店等があるため、図書室に行く前後に飲食店にも立ち寄ってくれるような動線作りがされている。まちにある他の施設やお店との組み合わせ方をどうするのかを徹底的に考えるべきである。
- 郊外と中心市街地との関係性を無視してはいけない。黒磯の場合は、郊外に「住民の居住エリアとして」の郊外という側面と「観光地として」の郊外という側面がある。この2つの側面を持つ黒磯地域の郊外をどう繋いで、黒磯駅前商店街に人を呼び込むのかを考えなければならない。
- 黒磯駅前にはおしゃれなカフェや昔ながらの饅頭屋さんもある。こうした強みを活かして、観光客が図書館で本を借りて、一日中レンタサイクルで街をめぐりながら、カフェで読書をしてまた駅前の図書館に返却するといった観光モデルも実現できるのではないか。
- 多くの地域で、子どもたちは進学や就職で地元を離れることが多く、地域の魅力を全く知らないまま離れてしまっている。黒磯駅前にある小・中・高校の学生さんたちに、黒磯駅前の黒磯のご当地ガイドとなってもらい、観光客を案内する経験を通して、自ら学ぶような仕組みをつくと良いのではないか。
- まず「場」を作ること、次にその場を回す「人」をいかに獲得し活動を継続させるかということが大切である。
- FM黒磯は非常に可能性がある活動ではないか。できるだけたくさんの市民をパーソナリティとして、ラジオで身の回りの話題を紹介してもらおうと、積極的に地域の魅力を見つけ発信していくことになるのではないか。
- 市民自身がまちのことを自分事として考えられるよう、自分ができること、自分たちがやってみたいことが出来る「場」を作る。そうすることで市民それぞれが出来ることが寄せ集まり、それらが地域資源の土台となり、まちづくりの基礎となるだろう。
- 人々の生活が多様化している現代社会では、新しいライフスタイルで生活したいと考え移住者する方も多い。そういう人のために新しい何かを提供することを考える必要がある。そのためのまちづくり、新しい交流センター、新しい図書館であってほしい。

■駅前図書館やまちの交流拠点の機能、駅舎・空き家の活用

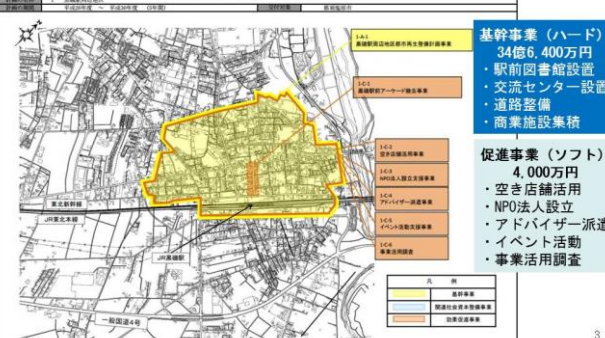
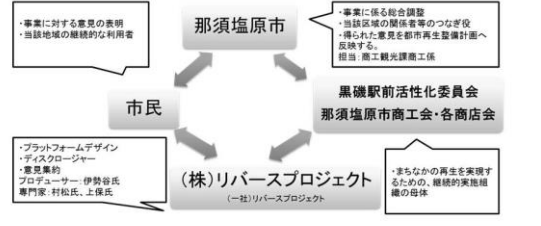
- 「時間のデザイン」がより重要となってくる。昼や夜のどの時間帯に、市民はどう動くのかという「時間」で人の行動を捉え、その行動に合わせて機能を考えていくことが重要ではないか。図書館は本当に24時間365日稼働する必要があるか、オンの状態だけをデザインするだけでなく、オフの状態もデザインしないといけない。
- 交流センターをどういう方向で活用していくのかというソフトの部分が非常に重要であり、市民の方がどう利用したいのかをより具体的に考えていかなければならない。更に、公共施設のソフト面だけでなく、まちと公共施設との関係性も視野に入れ、考えて行かなければならない。
- どういう価値観を大切にするまちだから、何を大切にするまちなのか、というコンセプトで建物を考えると、黒磯の場合、「品格」という価値観を大切にしていきたいまちなのではないか。黒磯には貴賓室やお洒落なカフェなどがあり、「品格」や「誇り」という言葉が黒磯のキ

ワードになる。皆さんのこのようなマインドを建物の中に表現していければよいと思う。

- まちなか再生をリードする人は、コーディネーターのレベルでは駄目で、「プロデューサー」でなければいけない。例えばCAFÉ SHOZOのオーナーのような市民がプロデューサーとして関わって欲しいと思う。それが難しい場合は市外からプロデューサーを招致することも考えられる。どれだけプロデューサーが地域に根付いてくれるかが、今後の黒磯のまちづくりにかかっている。
- 完成したハードに対して、市民がどう関わっていくのか、どういう形で入っていくのかという点にもより重点を置かなければならない。

(3) 今年度の実績報告

①実績報告会発表資料

I 事業概要 平成26年度 まちなか再生支援事業 まちなか専門家活用型 那須塩原市（栃木県） 「えきっぷくろいそ」からはじまる 市民主導のまちづくりへ ■プロデューサー リバースプロジェクト 代表 伊勢谷 友介	I 事業概要 (1) 背景（基本情報） 【人口】 11万7,812人（那須塩原市全体） 5,146人（黒磯駅周辺地区） 【人口密度】 3,634人/km²（市全体198人/km²） 【営業店舗：空き店舗】 約250：約80 【財政将来負担比率】 0（全国1位） 
I 事業概要 (1) 背景（黒磯駅前地区の抱える現状） 【那須塩原市における黒磯駅前地区の位置づけ】 かつては黒磯地区の商業の中心地として栄えたが、現在は人口減少と急速な高齢化とともに、低未利用地が散在しており活力が失われている。 次年度から都市再生整備計画事業が予定され、コンパクトシティの中心として商業、教育、医療施設などの都市機能を集積させ、公共交通機関の拠点となる事が期待される区域である。 【黒磯駅前地区の抱える課題】 商店街が郊外型大規模商業施設との競合に有効な対策を取らなかった結果として、来街者の減少、空き店舗の増加、後継者不足などが挙げられる。また、当区域は過去に中活法による活性化計画の実施に取り組んだものの、コンセンサスが得られずに頓挫した経緯を有する。区域の住民や商店が想いを共有し、組織の垣根を越えて活動する担い手組織の形成が必要である。 【これまでの活動】 商店街の有志により「黒磯駅前活性化委員会」が結成され、イベントの実施やまちなか拠点（カワツタ家）の整備等の取り組みが行なわれている。市もまちなか拠点の運営を平成21年度から支援している。	I 事業概要 (1) 背景（都市再生整備計画事業）  基幹事業（ハード） 34億6,400万円 ・駅前図書館設置 ・交流センター設置 ・道路整備 ・商業施設集積 促進事業（ソフト） 4,000万円 ・空き店舗活用 ・NPO法人設立 ・アドバイザー派遣 ・イベント活動 ・事業活用調査
I 事業概要 (2) まちなか再生支援事業の目標 地元の住民や商業者が集い、話し合う機会を創出することで、地域の人々の新しい「つながり」を創出する。 また、住民や商業者から得られた意見を、都市再生整備計画事業に最大限組み込み、産官民が一体となって黒磯地区を新しい形に再生する。 【黒磯駅前中心市街地についての満足度】 23.2%（H25年度）⇒46.9%（H30年度） 【1時間以上の来街者の割合】 17.6%（H25年度）⇒36.3%（H30年度） 【東西連絡道路利用者数】 480人/12h（H25年度）⇒510人/12h（H30年度）	I 事業概要 (3) 本事業の実施体制と事業概要  ・市と市民のコミュニケーションを可能にする情報発信・収集のプラットフォームを構築する。 ・継続的にまちなか再生に係る組織の母体を形成する。 ・都市再生整備計画事業にて予定されている事業等に関する意見を集約する。 ・集約した意見について、実現可能な内容にブラッシュアップすること。

I 事業概要

(4) 今年度の事業内容

①市民の主体的参加を促すワークショップの開催

7/25 第1回会議 中心メンバーで課題の抽出
8/26 第2回会議 プロジェクト開始 (メンバー拡大)
9/20 第3回会議 アジェンダ策定
10/17 第4回会議 投票項目とりまとめ
11/14 JC黒磯那須での講演
12/5 第5回会議 投票に向けたアクション整理
12/5-19 まちづくり市民投票

計5回のワークショップと、全体会議、JC黒磯那須での講演会を実施参加した市民は約400名、各回で2時間を超える議論が行なわれた。

I 事業概要

(4) 今年度の事業内容

②市民向けの投票を実施、投票項目の優先順位決め

駅前図書館 交流センター まちなか環境 空き家活用

オンライン投票システム

学校や郵便局で投票用紙配布

4つのテーマ、24の投票項目を設定し、「まちづくり市民投票」を実施

合計7979票の市民からの意見を集め、その結果を今後のくろいそ中心市街地まちづくりに反映させていく予定。

I 事業概要

(4) 今年度の事業内容

③中心的役割を担うまちづくり団体を形成

まちづくり市民投票 in 那須塩原市 黒磯駅前活性化プロジェクト

多様な市民の参画 → えきっぷくろいそ EQUIPE KUROISO → 法人化 まちづくり反映

II 実績報告

(1) 本事業の取組み経過

ワークショップ実施と主体的活動

取組み主体の変化

多様な主体の参加

那須那市

JC黒磯那須

チーム那須

黒磯高校生徒

黒磯出身の若者

本事業は、開始当初はRP主体だったが、回数を経るにしたがって市民主体の取組みとなり、多様な主体が参加するようになった。

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

別途参照

II 実績報告

(3) 本事業の成果

①市民の主体的参加を促すワークショップの開催

合計5回のワークショップ開催、全体会議やJC黒磯那須講演会等、市民の主体性を引き出すための取組みを実施した。
⇒開始当初は駅前商店主が多かったが、徐々に年齢層や居住地域の多様性が出てマルチステークホルダーによる議論が活発化している。

②市民向けの投票を実施、投票項目の優先順位決め

「まちづくり市民投票」を実施し、オンラインおよび投票用紙にて合計7979票の那須塩原市民の意見を集めた。
⇒中学高校など、学校を中心に投票用紙を配布した結果、約半数が10代以下と未来を担う若年世代の意見が可視化することができた。

③中心的役割を担うまちづくり団体を形成

「えきっぷくろいそ」を黒磯中心市街地活性化の中心団体として、老若男女多様な主体が議論できるプラットフォームとなった。
⇒空き家活用や地域産の食材を使ったレストランなど、いくつかの事業を担う地域リーダーが若手を中心に出てきている。

II 実績報告

①市民の主体的参加を促すワークショップの開催

6 班

II 実績報告

①市民の主体的参加を促すワークショップの開催

A. 駅前図書館

- 朝6時から夜22時までの長時間にわたり営業する
- ソファを設けて、飲食やおしゃべりできるスペースをつくる
- 来訪者に分かりやすい駅チカ観光案内所を併設する
- 近隣のカフェに本を持ち出せるシステムを導入する
- 子どもを安心して連れて来られる託児所を設置する
- 書籍を「育てる」・「食べる」などの用途別分類にする
- グループワークなどに使える場所をつくる

B. 交流センター

- FM黒磯を開局し、音楽や動画を配信するスタジオを併設する
- カルチャー教室、ギャラリー、公開オークションなど多目的な学びの場をつくる
- ライブハウス/音楽室などの市民の発表の場づくりを進める
- 木作業などによるものづくりができる市民工房を設置する
- マッサージなどが受けられる市民の憩いの場を設置する
- 郷土料理・地元食材を活用した食育や直売のできる「食」の施設にする

II 実績報告

①市民の主体的参加を促すワークショップの開催

C. まちなか環境

1	貴賓室などの鉄道資産を活用し、鉄道ファンを誘引する
2	東北の産物、関東の産物が交差する市場を創設する
3	レンタルサイクルを導入し、クルマなしで移動できるようにする
4	明治～大正～昭和の建造物を生かした景観づくりを進める
5	枕木活用の歩道など、特色ある道路整備を進める
6	駅前地区の安全性のための郊外駐車と駅周辺の歩行者天国化を進める

D. 空き家活用

1	商店街空き店舗改修ワークショップの開催と活用アイデアの募集をする
2	クルマなしでも生活できるコンパクトシティ環境への集住を進める
3	駅近郊の空き家を手軽に活用できる空き家バンクを創設する
4	乳製品を活かした店を駅前で促進して観光客への誘致を促進する
5	日替わりの店をつくり、開業希望の若者がトライアルできる創業支援を行なう

市民発のアイデアを採り入れた投票項目を4テーマ24項目設定した。14

II 実績報告

②市民向けの投票を実施、投票項目の優先順位決め

■「まちづくり市民投票」の投票項目策定
市民参加型のワークショップを通じて、4テーマ、24項目の投票項目を策定、投票の実施
(投票実施期間：12/5～19)

■インターネット市民投票サイトの設置
PC、タブレット、スマホから投票できるサイト
<http://kuroiso.rebirth-project.jp/>
合計76件の市民からのオンライン提言が集まる

■投票用紙の配布、市民主体の呼びかけ
投票を呼び掛けるチラシを全戸配布し、投票用紙をデザイン、市内各所に投票箱を設置した。

オンライン	271票
投票用紙	7,708票
合計	7,979票



II 実績報告

③中心的役割を担うまちづくり団体を形成

■まちづくり団体「えきっぷくろいそ」の発足
黒磯駅前地区だけではなく、那須塩原市全体でマルチステークホルダーが参加するまちづくりを目指す団体として活動を開始。

■JC黒磯那須など、若手青年部の主体的取組み
地域の将来を担う若手経営者たちを中心に、えきっぷくろいその活動への全面的支援を実践。投票呼びかけや講演会実施などの取組みを実施。

■那須塩原市内の学校の生徒が積極的に投票
20歳以下の投票数が約半数と、通常の選挙では採り上げづらい若者たちの意見を集める。投票呼びかけに対しては、自らまちづくりに積極的に関与したいという声を多数いただく。

未来を創造する世代に対して、持続的な地域を築いていく基盤がつくられている



II 実績報告

(4) 本事業を推進するうえでの課題

駅前図書館の建設が前提となり、議論が予定調和的になってしまった

空き家の流通が進んでおらず、活用イメージが難しい

交流センター

交流センターの使い道に地権者の思惑が強く働いている

クルマ社会が前提でなかなかコンパクトシティは受入れられない

本事業は都市再生整備事業を前提としたものだったが、活動を深めるに連れ地域間格差や世代間格差など、考慮すべきポイントが増えた。17



II 実績報告

(5) 今後の取組み方針（リバースプロジェクトの提案）

松下村塾	ローカルビジネス創業支援	「知行合一」実践型地域リーダーの養成
地方創生	全国に先立つ事業モデル	「飛耳長目」全国の優良事例を即採用
若者登用	若者の手による地方自治	「夢なき者に成功なし」夢なき者に理想なし。理想なき者に計画なし。計画なき者に実行なし。実行なき者に成功なし。
金塊予算	未来のためのお金の使い方	至誠にして動かざる者は未だ之有らざるなり
挫折禁止	社会変革への継続的な挑戦	諸君、狂いたまへ

②実績報告会レビュー

- ・ポイントは市民オンライン投票であり、興味深い取組みである。次のステップであるイベントへのかかわり方について市民に提案する仕掛けがあると良いと思った。
- ・まちのポテンシャルを見つけ、各主体を動かすきっかけを作ることが重要である。①ある程度財源があり人材もいること、②鉄道マニア向けのポテンシャルがあること、③市民投票を行ったこと、④伊勢谷さんを担いできたことなど、きっかけ作りがうまくできている。建築には地域のポテンシャルを明らかにするきっかけを作り、歯車のように統合していくことが求められる。予定調和的ではない図書館のあり方をぜひ作り上げてほしい。
- ・まさに黒磯には松下村塾が必要であると感じる。立場を越えて議論することで、自分たちのまちのことを考えるようになり、持続的な地域づくりができる。えきっぷくろいそで活動する人たちが重要である。いろいろな活動が重要で、予期しないようなことが次々と生まれることが重要である。

- 多世代の住民が参加する仕組みを作り出すことが重要だと思う。
- 住民投票による結果は、8,000 人近くが紙で回答してくれたということであり、回覧板で住民に伝える必要があるのではないか。那須塩原で投票行動が根付いていけば面白いと思う。
- まちづくりには社会経験のある人たちが多く入ってもらうことが重要だと思う。30 代・40 代の人たちの参加を促す必要がある。
- 吉田松陰先生も良いが、地元の高齢者には那須与一の方が共感してもらいやすいのではないかな。
- ワークショップで出される意見とアンケートでの意見とは全く違う意見がある。違いをどう理解して事業を進めるかを整理する必要がある。
- 図書館の建設にあたっては、開かれた計画・開かれた設計者選定プロセスが重要だと思う。

3-2 睦沢町

睦沢町は、房総半島の中央部よりやや東南に位置し、都心から 70 km 圏内、電車でも近隣駅から東京や千葉まで 1 時間程度と、都心に比較的近い場所にあります。人口は 7,340 人（平成 22 年国勢調査）で、県内でも小規模の町である。近年、人口減少とともに高齢化が急速に進んでおり、地域再生と健康づくりを一体化した、健幸のまちづくりに町を挙げて取り組んでいる。

本事業の対象である上市場地区は、町内唯一の中心市街地であり、県道の沿道を中心として発展してきた。しかし近年、郊外型店舗の立地や県道に歩道が無いなどの安全面での問題から、店舗の撤退が続き、活力が低下している状況にある。

（1）取り組み概要

本事業は、県道の拡幅（両側歩道設置）の計画に併せて、地方共通の課題である高齢化とそれに伴う医療費・介護費の増大に対し、外出する目的となる拠点の整備と、「歩くこと」を促すハード・ソフトの環境整備により、住民の健康寿命の延伸と地域活性化の同時実現を目指すもの。対象地区内を横断する県道 85 号線の拡幅事業に併せて、住民参加によるワークショップ「Line85 上市場魅力づくりワークショップ」を実施し、地域に必要な機能や空間デザイン、今後の維持管理のあり方などについて、議論を深める。

① まちなか再生プロデューサー

株式会社 studio-L 代表取締役 山崎 亮氏

【略歴】

株式会社 studio-L 代表

東北芸術工科大学教授（コミュニティデザイン学科長）。

京都造形芸術大学教授（空間演出デザイン学科長）。

慶応義塾大学特別招聘教授。

1973 年愛知県生まれ。大阪府立大学大学院および東京大学大学院修了。博士（工学）。建築・ランドスケープ設計事務所を経て、2005 年に studio-L を設立。地域の課題を地域に住む人たちが解決するためのコミュニティデザインに携わる。

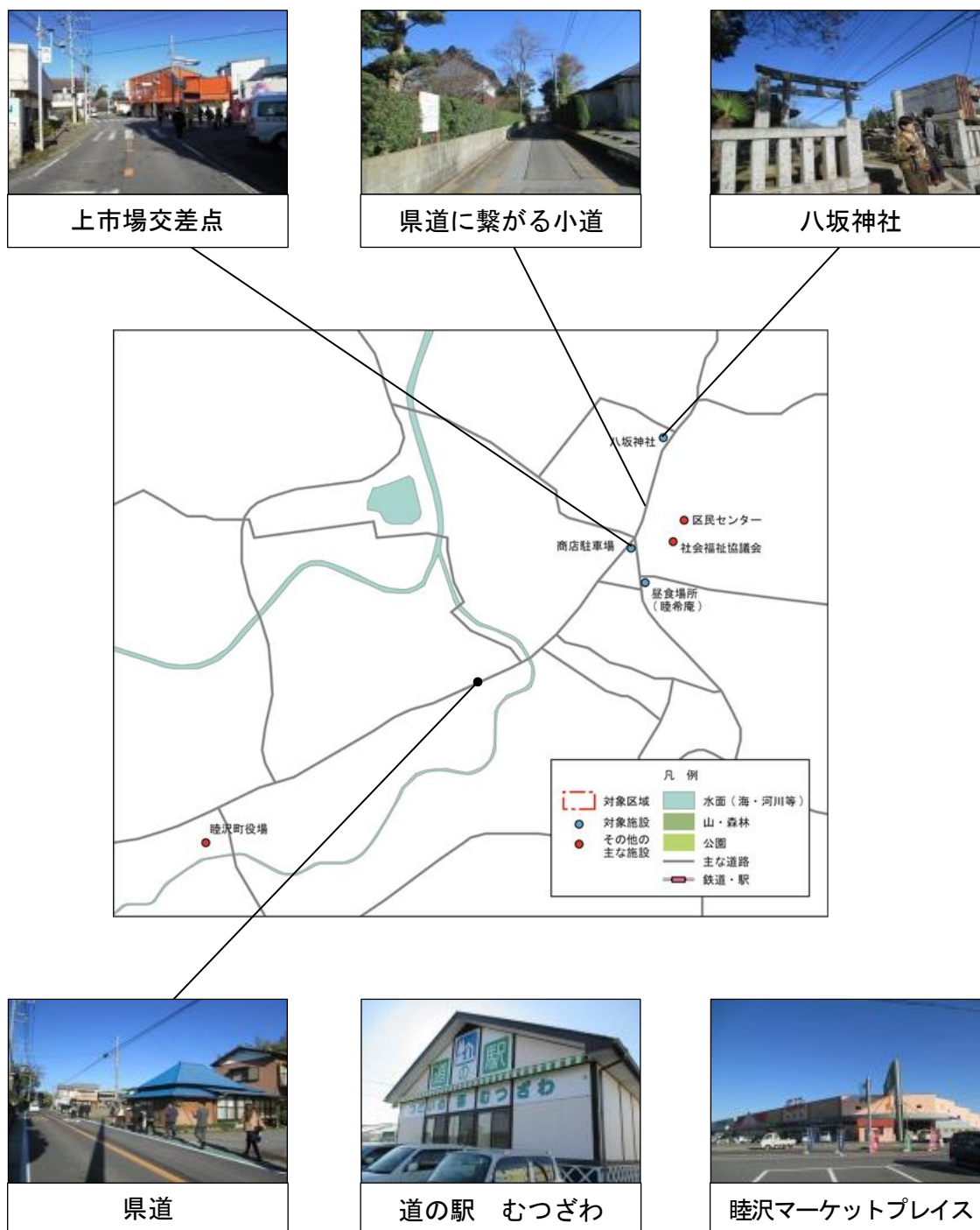
まちづくりのワークショップ、住民参加型の総合計画づくり、市民参加型のパークマネジメントなどに関するプロジェクトが多い。「海士町総合振興計画」「マルヤガーデンズ」「studio-L 伊賀事務所」でグッドデザイン賞、「親子健康手帳」でキッズデザイン賞などを受賞。著書に『コミュニティデザイン（学芸出版社：不動産協会賞受賞）』『コミュニティデザインの時代（中公新書）』『ソーシャルデザイン・アトラス（鹿島出版会）』『まちの幸福論（NHK 出版）』などがある。



②対象地区概況

地区名	上市場地区
基礎データ	【面積】 約175ha、 【人口】 1,658人、 【人口密度】 947人／km ² 【営業店舗数】 約15店舗、 【空き店舗数】 約10店舗 【交通】 J R外房線 上総一ノ宮駅から小湊鉄道バスで約10分

<対象地区概況図>



③今年度の事業の流れ

日時	事業実施内容
平成26年 6 月	▶ 現地調査等
平成26年 7 ～ 8 月	▶ ヒアリング
【第1回】 平成26年10月	▶ 参加者の意識醸成を図りながら、「まちの魅力と課題」をテーマに意見交換を実施
【第2回】 平成26年10月	▶ 「まちの将来像を考えよう」をテーマにまちのビジョンについて意見交換を実施
【第3回】 平成26年11月	▶ まちに求められる機能について意見交換を予定(※3～4回目からは、「緑の道づくり」を含めた空間ゾーニング等も検討)
【第4回】 平成26年11月	▶ 現地会議で出された意見も踏まえて、アイデアの具体化について意見交換
【第5回】 平成26年12月	▶ アイデアの具体化
【第6回】 平成27年 1 月	
【第7回】 平成27年 2 月	

(2) 現地会議の開催状況

現地会議は、平成 26 年 11 月 27 日に開催し、県道拡幅後の上市場地区のまちづくりについて、住民ワークショップで出された意見を踏まえながら、活発な議論が行われた。

県道を拡幅することで、車の交通量はさらに増える可能性もある。どのようなまちとして再生したいか、まちづくりの方向性とその実現に向けては、住民の意識共有を図ることが非常に重要である。人が集まるには何か「目的」が必要であり、どんな人が集まる場とするのか、ターゲットを明確にした上で、目的となる仕掛けづくりをしていくことが大切である。上市場地区の家々の見事な生垣や家の構えは非常に貴重であり、もともと持つまちの魅力をどう維持するかを考えてみてはどうか。整備後の残地を住民が管理・活用するなど考えられる。県道から入った裏の小道や家々の素敵な庭をつないだフットパスなど、県道の裏に立ち寄りたくなる空間づくりができないか。地場の野菜を販売する場をつくり、余った野菜を高齢者の配食に活用するなど、地場の野菜や特産品を繋ぎ、上市場は健康のまちづくりを目指しているというイメージを持たせていくことも考えられる。空き地を利用して駐車場を設置し、どの店でも使える共通の買い物カートを用意したり、荷物の運搬ボランティアを活用したりなど、高齢者でも手短に、気軽に歩ける仕組みづくりをしてはどうかといった意見が挙げられた。

①開催概要

日 時	平成 26 年 11 月 27 日 (金) 13:00～14:00 現地視察 睦希庵～ニモダ洋服店前駐車場～八坂神社駐車場～県道 85 号分岐 14:15～16:45 まちなか再生支援アドバイザーボード現地会議 場所：農村環境改善センター
-----	---

	1. 開会挨拶 2. 委員紹介 3. 県道拡幅事業の概要説明（睦沢町） 4. 意見交換等 1) 県道拡幅後の上市場地区のまちづくりについての提案（Studio-L） 2) 睦沢町まちなか再生事業全般に係る意見交換 5. その他 6. 閉会
出席者	・まちなか再生支援専門家チーム： プロデューサー 山崎亮氏（(株) studio-L 代表取締役） 醍醐氏、洪氏 ・委員：小林委員長、角野委員、小泉委員 ・地元参加者： 副町長、総務課、睦沢町地域再生・健幸のまちづくり実行委員会

②委員からの指摘事項

■まちなか再生の方向性について

- ・車と歩行者とのより良い関係をまちの中でどう形成するのかについて考えて行くべきだろう。
- ・歩道整備の際に、車の通行の利便性だけではなく、歩行者の安全確保と歩行の利便性・快適性にも配慮し、歩行者にやさしいみちづくりをしてもらえればと思う。
- ・今回の県道拡幅事業はあくまでもきっかけであることを強く意識していただいた方が良い。また県道を拡幅することで車の交通量が更に多くなる可能性もあり、県道拡幅事業を軸にこのまちのまちづくりの方向性とその実現に向けて住民の意識の共有が必要となる。
- ・上市場をどのような街として再生させて甦らせたいのかを考える必要がある。県道拡幅後、集う人や歩行者が増えるとは思えない。人が歩くためにはそこに何らかの目的が必要であり、例えば、歩くことできれいな景色をみることができる、人と出会えるというような理由をつくらなければならない。仕掛けづくりやきっかけをつくる際に、誰をターゲットとしたものかを意識しなければいけない。
- ・住宅街の生け垣など県道拡幅事業によって街が持つ魅力や自然が削られることもある。街が持つもともとの魅力をどう維持するのかを考えてみてはどうか。
- ・外から人を呼び込むにあたって、あえて若年層ではなく、元気な高齢者をターゲットにいてもいいかもしれない。
- ・地元の雇用問題は全国的な課題である。通勤手当があれば睦沢町から都心や千葉市などに通勤できないこともないだろう。ただ、それは通勤手当をもらっている間だけで、退職後にそのまま睦沢町に住み続けたいかと思えるようなまちであるかどうか大切である。
- ・この地域の魅力は、単に商店街がありお店が栄えていることだけではなく、周辺を含めた「自然環境」、ワークショップに参加されている「人」の魅力がある。それらを活かすまちづくりをしていくことが、まずベースにないといけない。空間をつくっても、誰がそれを上手く活用するのかというソフトな考えをあらかじめ持って取り組んでほしい。

■維持管理や活用への地元住民の関わり

- ・上市場地区の家々の生垣が見事であり、このような家の構えをきちんとされている地区は非常に貴重である。県道拡幅事業によって残念ながら撤去される可能性もあるが、拡幅後に今

以上によくなるような、住民の意識の啓発ができるとよい。

- 歩道整備は行政が主体となるものであるが、行政の財源負担を考えると凝った整備をすることは難しい。しかし、住民自身が生垣をきれいにする、ちょっと立ち寄れる軒下やバス停の横などにベンチを置くと皆が集まりやすくなるなど、住民が工夫したり機会を提供したりすることで、居心地が良い空間をつくりあげていくこともできる。
- 整備後に残地など活用できる空間があれば、アダプト制度でその土地を市民に活用させてみてはどうか。
- アダプト制度を利用した土地の有効利用についても考えてもらいたい。

■小道を含めた広域的なみちづくり

- 県道の裏側にある小道も含めて広域的なみちづくりをしてほしい。その際には地権者の方々の協力が必要であり、沿道に住んでいる住民の方も、ぜひ自分の住宅やお庭などの景観を意識し歩行者が歩いて楽しいみちづくりにして欲しい。
- 県道からそれた小道をどうまちづくりに生かすことができるのか、今後ぜひ考えてほしい。例えば、歩いて楽しむ小道の散策として「フットパス」などを企画することも考えられる。
- 健康で過ごすことが高齢社会のメインテーマであり、睦沢町がぜひそれを実践し、都市部の人へアピールしていけるようなプログラムになると良い。県道拡幅事業で生まれた空間を出発点に、四季ごとに自然の移ろいを楽しみながら巡る「フットパス」のプログラムを作ってもらいたい。
- 県道の裏の小道を立ち寄れるようにした方がいいかもしれない。そうすると家々の素敵な生垣や風情を歩きながら楽しむことができる。

■歩いてもらうための仕掛けづくり

- スクールバスの発着所をあえて学校から離し、その間に移動図書館に立ち寄ってもらうなど、あえて目的地を少し離すことによって人の動きを発生させ、賑わいを生んでいくという考え方もあるだろう。少し離れたところにある目的地まで歩くことが健康にも繋がる。
- 登校時と下校時の道の使い方は異なる。朝は、スムーズに安全に学校に送り届けることが大切であるが、下校時は、子どもたちを迎えにきた母親と一緒に寄り道が出来る場所があった方がいいかもしれない。そのような場所とセットであるとまちとしての魅力を増すのではないか。道草したくなるようなスクールバス乗り場が良いと思う。
- 中山間地域と都市部の子どもの肥満度を比較すると、中山間地域の方が高いと言われている。中山間地域では子どもは親の車で移動することが多く、運動不足になっている。健幸のまちづくりという点でも、子どものころから元気に歩くという習慣を身に着けることも大切であると思う。

■健幸のまちづくり

- 滋賀県の長浜市では、周辺の野菜を販売する場をつくり、高齢者に雇用を提供している取組みがある。野菜という生鮮食品のため、当日中に売り切れなかった場合は、その野菜を使用してお弁当を作り、若者が高齢者に配食している。このように地場の野菜を地元の方が販売し消費するというシステムや仕組みは面白いと思う。
- 健康のまちづくりを目指すなら、「健康」というコンセプトで地元の特産品などを繋げてはど

うか。地場の野菜や特産品などを利用して上市場で提供するなど、上市場は健康のまちづくりだというイメージを持たせてはどうか。

- どのような市場規模なら成立するビジネスなのかを考えなければならない。どんな小さなビジネスでも、顧客は誰で、どこに住んでいて、何を求めている、どれほどの対価を払ってくれるのかというマーケティング戦略を練る必要がある。
- 高齢になって体力の低下とともに外出しなくなる傾向があるが、ペットの世話をするという目的で外出、運動が継続され、高齢者が寝たきりになりにくいというデータがある。まちづくりの方法としてペットを絡めたイベントなどがあるといいかもしれない。
- 海外ではコインランドリーに話し合いが出来る場所を設けた途端に人々に活用されるようになった事例がある。ドックランでも、そういった場となるよう工夫して、そこに集う人々の社交場になればと思う。

■駐車場の確保

- 駐車場問題は確かに一番大きい課題である。地方都市の商店街では、空き店舗や空き地を利用して、公共駐車場を商店街の裏側に置くなど、いくつかに分けて整備している。
- 駐車場と目的地との距離を離し、歩かせるのも一つのアイデアであると思うが、高齢者が買い物をして重い荷物を持って帰ることを想定すると難しい部分も出てくるだろう。例えば荷物の運搬はボランティアなどでしてもらえる仕組みづくりをつくるのもいいかもしれない。
- 空き地を利用した駐車場を設置し、どのお店でも共通で使えるカートとカート置き場を用意するなど、わざわざ高齢者を歩行させるのではなく、出来るだけ空き地や空間を利用し手短かに気軽に歩ける仕組みがいい。

(3) 今年度の実績報告

①実績報告会発表資料

 平成26年度 まちなか再生支援事業 まちなか専門家活用型 睦沢町(千葉県) 歩きたくなる緑のみちづくりとまちなか活動 ■プロデューサー 株式会社studio-L 代表取締役 山崎 亮	 I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景  <table><tr><td>【人口】</td><td>7,461人</td></tr><tr><td>【高齢化率】</td><td>31.8%</td></tr><tr><td>【面積】</td><td>35.59km²</td></tr><tr><td>【主要産業】</td><td>農業・製造業</td></tr></table>  1	【人口】	7,461人	【高齢化率】	31.8%	【面積】	35.59km ²	【主要産業】	農業・製造業
【人口】	7,461人								
【高齢化率】	31.8%								
【面積】	35.59km ²								
【主要産業】	農業・製造業								

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景



対象区域の概要

- 町内唯一の昔からの中心市街地であり、県道の沿道を中心に発達
- <面積> 約175ha
- <人口> 1,658人
- <営業店舗数> 約15店舗
- <空き店舗数> 約10店舗

2

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

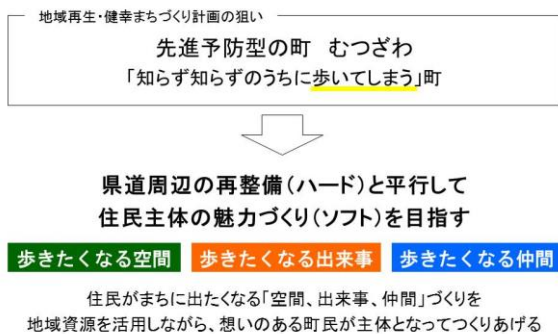


- 空き店舗の増加、活気の減少
- 大型商業施設の開店による人の流れの変化
- 空き店舗の増加、まちの活気の喪失
- 千葉県による道路拡幅計画
- 上市場の中心を通る県道85号の拡幅工事

3

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標



I 事業概要

(3) 今年度の目標

- 1 上市場の魅力づくりに取り組む熱意ある
住民の発掘、意識の醸成、担い手づくり
歩きたくなる仲間
 - 2 上市場周辺の魅力づくりと
県道周辺整備のあり方の検討
歩きたくなる空間 歩きたくなる出来事
- まちなか再生にむけた始動期として担い手の発掘、
上市場の将来像の共有を行い、魅力となる取り組みを検討する

5

I 事業概要

(3) 事業概要

(1) 住民参加のまちづくりの推進

- ① 現地調査(2日)
- ② 住民ヒアリングの企画・実施(35名)
- ③ 魅力づくりワークショップの実施(全6回)
- ④ チーム別自主会の開催支援(計8回)

(2) まちなか再生構想の策定

- ① 上市場(県道周辺)の整備構想の検討
- ② 拠点施設の整備構想
- ③ まちなかイベント等の拠点活用計画

(3) 健康ポイントプログラムの検討

- ① 住民の参加意欲を向上する健康ポイントプログラムの検討

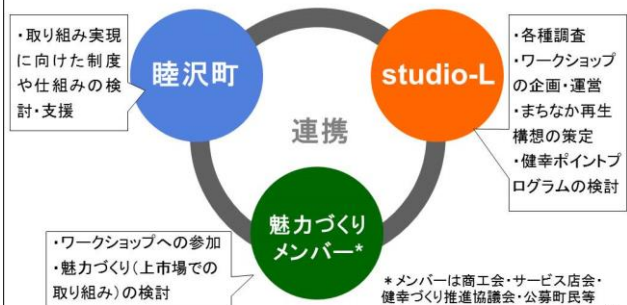
(4) 成果のとりまとめ

- ① 報告書のとりまとめ
- ② 次年度以降の取り組み推進の基盤となる成果物の作成

6

I 事業概要

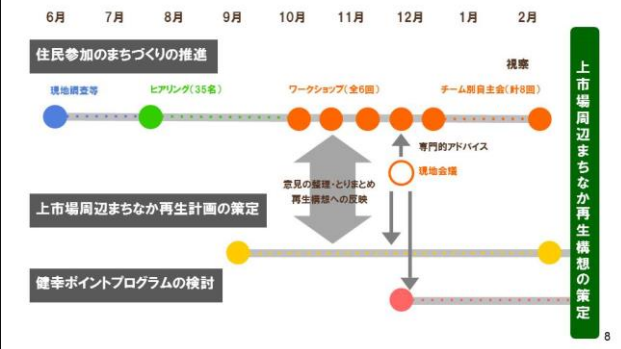
(4) 今年度の事業実施体制



7

II 実績報告

(1) 本事業の取組み経過



8

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

① 上市場周辺の現地調査、ヒアリング調査(6月～9月)



② 上市場の魅力づくりワークショップの実施(全6回)



9

II 実績報告

(3) 本事業の成果

- ① まちなか再生にむけた再生構想の検討
→ まちなか再生の方向性／上市場周辺の整備構想
- ② 住民主体の魅力づくり(取り組み案)の検討
→ 3テーマ10個の取り組みの提案
- ③ まちなか再生にむけた活動の担い手のチーム化
→ 5つのチームの組織化、次年度以降の活動スタート

10

II 実績報告

① まちなか再生の方向性

魅力的な商店や空き地を活用した、歩いて楽しむ上市場

様々な取り組みが見える“睦みらしい”みちづくり

→ まちなか活動が“見える化”することで
行きたくなる、歩いてみたくなるまちなかへ



11

II 実績報告

県道周辺の整備について



II 実績報告

拠点施設の整備について



- ・ 県道沿いの拡幅後の残地を活用した交流拠点施設
- ・ 大型の施設ではなく、移動式屋台などを活用
- ・ 長屋のような空間
→ まちなかのみんなの家
- ・ 運営は市民団体等が担当



拠点の整備場所

拡幅後の残地を活用してもいいかも...

→ 県との調整し、整備にむけて残地調査を行う

13

II 実績報告

② 住民主体の魅力づくり(取り組み案)の検討

3テーマ5チームで10の取り組み案を検討



ワークショップでの意見交換



現地の見学、調査



自主会の開催

14

II 実績報告

WS最終回(2/6) 取り組みが始まった未来の上市場を再現



15

II 実績報告

② 住民主体の魅力づくり(取り組み案)の検討

みちづくり・景観整備

- ・ 生垣研究会
- ・ 里山保全ネットワーク
- ・ 拠点交流広場づくり
- ・ 上市場フットパス

魅力的な店・チャレンジの場づくり

- ・ お福わけ市場(マルシェ)
- ・ 情報発信フリーペーパーの発行
- ・ 子どもが店員になれる百貨店
- ・ 歴史ある建築の活用

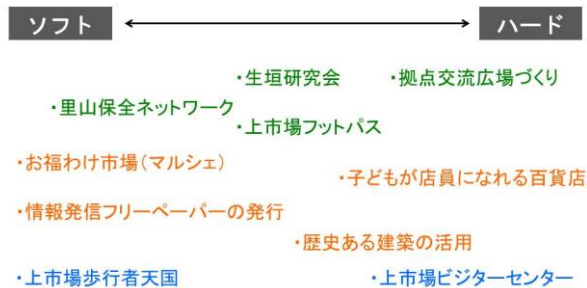
まちなかを盛り上げる市民活動

- ・ 上市場ビジターセンター
- ・ 上市場歩行者天国

17

II 実績報告

② 住民主体の魅力づくり(まちなか活動)の創出



18

II 実績報告

③ まちなか再生にむけた活動の担い手のチーム化



- 取り組みに「最初の一步」を記述
→次年度以降の活動推進
- 里山保全ネットワーク • お福わけ市場
- 生垣研究会 • 歩行者天国
- 上市場フットパス
- 現地見学やロコミによる協力者の確保

19

II 実績報告

(3) アドバイザリーボードからの意見から



- 現地会議終了後、意見交換の内容を魅力づくりメンバーにも共有

参考、反映させた部分

- 住民主導の植樹や街路樹の保全
- 残地、角地の活用可能性(拠点整備)
- 県道から小径へと歩きたくなる取り組みづくり

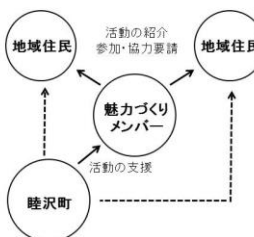
20

II 実績報告

(4) 本事業を推進するうえでの課題

課題①

地域住民の理解と協力



解決に向けたアイデア

- 魅力づくりメンバーが中心となり活動への理解、参加や協力を要請する
- 取り組みの試験的な実施を経て理解を得る
- 町は魅力づくりメンバーの活動支援を行い、地域住民への直接的な交渉はなるべく控える

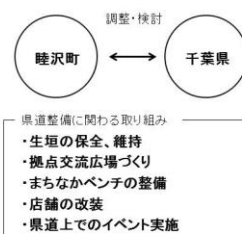
21

II 実績報告

(4) 本事業を推進するうえでの課題

課題②

県道整備との連動・一体的な整備



解決に向けたアイデア

- 整備案、取り組み案をとりまとめ県担当との検討会議を実施
- 地域住民による道の維持管理の可能性
- 小径(町道・私道)や整備前の空き空間での取り組み実施による実績づくり

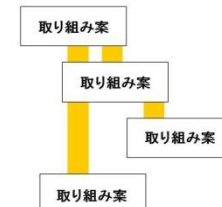
22

II 実績報告

(4) 本事業を推進するうえでの課題

課題③

チームごとの活動整理と連携



解決に向けたアイデア

- 取り組み案の内容・期間・規模の整理
- チーム同士の情報交換のしくみづくり
- 取り組み実施時に他チームとの連携を図る

23

II 実績報告

① 活動・整備空間の調査、検討会の開催

② チーム別活動の支援・勉強会の開催

③ 社会実験の実施

④ 新たな仲間・協力者の発掘



24



②実績報告会レビュー

- 今回のプロジェクトは県道拡幅がきっかけとなり、県道につながる小道や住民の暮らし方の魅力向上がポイントだろうと感じる。ただゴールがまだ見えない。いろいろなアイデアや活動がはじまっているが、睦沢町でどんな暮らしができるのか、どんな満足度があるのかを共有できる目標が必要だと思う。県道拡幅したからといって、普通はまちが良くなるとは思えない。県道拡幅を逆手にとって、小道を通じて自らの生活課題を見つける。手段なのか目的なのかを常に確認する必要がある。関西ではあまり槇の生け垣景観はない。その他にも地域資源があるはずで、住民共通のゴールを作る必要がある。表通りから小道に導いていくか、つながりを演出する方法はいろいろあると思う。
- 小さな拠点や公共空間を持つお店を形成したいという話があったが、お店そのものに対して、公共的な意味合いを持たせるかが重要と感じた。
- 道路拡幅でそれほどドラスティックには変わらないと思う。まちづくりのモチベーションをどのように高めるかが課題だと思う。ただ、道空間を考えるのはまちづくりの基本だと思う。また、道空間のあり方を考える際には、住民参加が重要である。線から面に展開できるかが大きなポイントである。拡幅するとまちの味わいがなくなりがちである。
- 現地で子どものスクールバスをどうするかという話があったが、高齢者と子どもなどの課題を道空間に組み込んで解決していく必要がある。小学校との連携なども重要な観点である。
- 研究会が様々立ち上がっていることは大きな成果だと思う。
- この地域でまちづくりに多くの市民が参加し、意見を積極的に述べるのには驚いたという町長の言葉があった。これは山崎マジックなのか。
 - 事前のヒアリングが重要だったと思う。ヒアリングで意見を伺った住民と公募住民を半々の比率としてワークショップを実施した。また、まちなか再生を念頭に置きつつも、参加者自らがどのように楽しめるのかを重視した。地縁型の自治会が強かったが、自治会に参加していない住民も危機感を持っている。ただ話し合う場がなかったため、住民の意見が爆発したと感じる。
- 健康につながるまちづくりは様々な話題となっている。歩かせるまちづくりのインセンティブ設計が重要ではないか。子どもが関わる場所では、子どもがボランティアガイドをやっているところもある。長崎のさるく博の事例、恵比寿像を巡らせる佐賀市の事例などもある。一度実施してみて、素早く修正するサイクルを回すことが重要である。

【大学連携型】

3-3 山形市

山形県山形市は、山形県の中東部に位置し、県庁所在地としての都市機能と蔵王連峰などの自然を合わせ持った地域である。山形市の中心市街地は、山形県の商業・サービス業等の中心地であり、市役所を始めとする官公庁や文化施設等の多くの公共公益施設が立地し、広域の交流拠点としての役割を果たしている。

当該市街地は、商業・サービス業等の中心地であり、市役所を始めとする官公庁や文化施設等の多くの公共公益施設が立地し、広域の交流拠点としての役割を果たす場所である。中心市街地活性化基本計画の策定・推進によって、基本計画策定前と比べ、まちなか観光客の入込数は大幅に増加し目標を達成しているものの、居住人口や歩行者通行量は目標には届いておらず、近年、空き家や空き地が増えており、空き家や空き地の解消とともに魅力的な歩行空間や商業空間の展開が求められている。

(1) 取り組み概要

本事業は、地元関係者や学生、空き物件のオーナー等が集まり、まちなか再生という主旨で空き物件の位置付けや利活用方法をワークショップにより検討し、それを踏まえたリノベーション方法を提案、資金調達手法を含む実践する仕組みをつくるもの。こうした活動を通じてまちなか再生人材の育成を図るとともに、まちなかに住み・働きたい若者を呼び込み、継続的なまちの活性化を目指す。

① まちなか再生プロデューサー

東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科 教授 竹内 昌義 氏

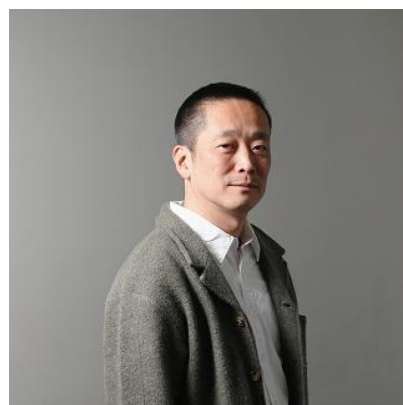
【略歴】

東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科 教授

1989年東京工業大学大学院修士課程修了後、1991年までワークステーション一級建築士事務所に勤める。1998年～2000年の間に、日本大学、東海大学、東洋大学で非常勤講師として勤め、2001年より東北芸術工科大学環境デザイン学科助教授、2008年より同大学同学科教授に着任し現在に至る。

専門分野は、建築設計である。

1995年に一級建築士事務所「みかんぐみ」を共同設立。以降、すべての設計対象を必ず4人のディスカッションによってデザインすることをコンセプトに、戸建住宅、保育園、グループホーム、ライブハウスなど国内外でさまざまな建築物を手がける。代表作に「Shibuya AX」「愛・地球博トヨタグループ館」「伊那東小学校」「Y150 はじまりの森」など。著作に『未来の住宅』（馬場正尊との共著／バジリコ）『原発と建築家』（学芸出版社）などがある。



②対象地区概況

地区名	山形市中心市街地
基礎データ	【面積】 約127.7ha、 【人口】 8,624人、 【人口密度】 6,753人／km ² 【営業店舗数】 約667店舗、 【空き店舗数】 約一店舗 【交通】 JR奥羽本線山形駅から徒歩バス 1 分

＜対象地区概況図＞



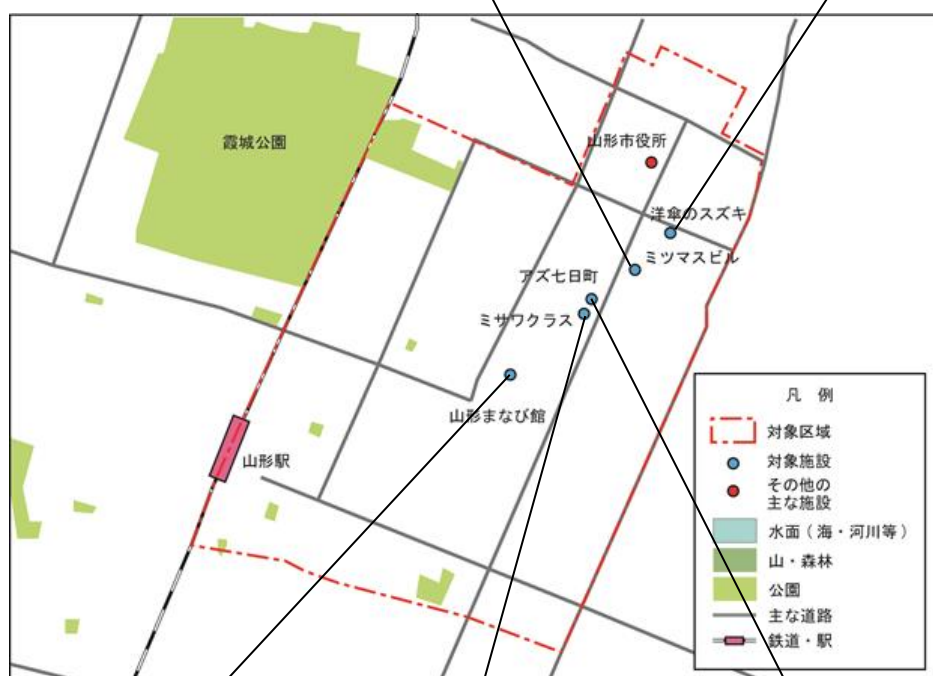
紅の蔵



ミツマスビル



傘屋のスズキ



まなび館



ミサワクラス



アズ七日町

③今年度の事業の流れ

日時	事業実施内容
平成26年6月	➤ やまがたトークカフェ
平成26年7月	➤ まち歩き物件探索ワークショップ
平成26年9月	➤ 山形リノベーションスクール
平成26年10～11月	➤ 個別相談会
平成27年2月	➤ ふりかえりワークショップ

(2) 現地会議の開催状況

現地会議は、平成26年10月10日に開催し、対象地区である山形市中心市街地を視察したあとに、山形芸術工科大学を中心とするリノベーションスクールの振り返りや空き店舗・空き施設の活用に向けたリノベーションプランの紹介、持続的なリノベーションのあり方の検討などが議論された。

現地会議では、まちのそれぞれの場所の特徴は何か、まちの中でどのような活動を行っているのかを正確に読み込むことが重要ではないか。コンテンツやマーケットを提供できる人が施設を作るという観点は重要ではないか。エリアに価値を出すにはお客さんが来る「意味」を考えることが重要ではないか。今後プロジェクトを進めていくためには、「プロ」の視点を入れていく必要がある。商店街の広告デザインに取り組むという提案は、山形芸術工科大学の学生に力を借りることができるのではないか。リノベーションでまちづくりに取り組む際に、ハードに中の活動を合わせがちであるが、本来は使わないという勇気も必要ではないか。クラウドファンディングに関して、賃貸収入をファンドの配当原資にできない制度があり、法改正を求めるか特区申請を行う必要があるのではないか。規模によって資金調達方法は異なるので、10万円単位なのか億単位なのかを整理して仕組みを作る必要があるのではないか。リノベーションで面白い建物を作っただけではまちなか再生につながらず、点から線へ、線から面へ展開していくプロセスをどのように作るかがポイントで、それを実現するためにはエリア全体をマネジメントする組織や制度が必要なのではないか。といった意見が挙げられた。

①開催概要

日 時	平成26年10月10日（金） 13:05～14:15 現地視察 まなび館～ミサワクラス～ミツマスビル～傘屋のスズキ 14:30～17:30 まちなか再生支援アドバイザーボード現地会議 場所：山形市中央公民館 4階大会議室 1. 開会挨拶 2. 委員紹介 3. これまでの取り組みと課題等の説明（竹内教授） 4. 意見交換等 1) リノベーション提案に対する意見交換 2) 山形市まちなか再生支援事業全般に係る意見交換 5. その他 6. 閉会
-----	---

出席者	・ まちなか再生支援専門家チーム： - プロデューサー 竹内昌義氏（東北芸術工科大学教授） - 東北芸術工科大学：馬場准教授、須藤氏、佐藤氏、工藤氏、中川氏 - 井上貴詞建築設計事務所：井上氏 - 千歳不動産（株） 佐藤氏 ・ 委員：小泉委員長代理、角野委員、出口委員、藤沢委員、古田委員、政所委員、水谷委員 ・ 地元参加者： - 市長、商工観光部商工課、（株）山形まちづくりサポートセンター、千歳不動産（株）、（有）アミューズ7&1
-----	--

②委員からの指摘事項

■リノベーションスクールでの事業提案に対する指摘

- ・ リノベーションスクール参加者の方が実際に事業を行っていくと宣言されていた。これは画期的なことである。まちなか再生支援事業から具体的な活動に結びつくことは素晴らしい。
- ・ 提案では、限られた面積の中に全ての機能を入れ込もうとしていたが、他の場所に工房を設けてショップと切り離すことで、人の往来を生み出す、まちに広がっていくという発想もあるのではないかな。
- ・ 地元人材が運営するがゆえに、新しい展開があまりなく、飽きられてしまう部分がある。特徴を持った他地域の人材を呼ぶことも考慮する必要がある。
- ・ まちのそれぞれの場所の特徴は何か、どんな人がいて、どのような活動を行っているのかを正確に読み込むことが重要である。戦略を考える場合、周囲と合わせる場合と、周囲にない新しい要素を加える場合がある。
- ・ まちに開かれた形態、人が出入りする仕組みを目指した方が良い。まちや人との関係や位置づけを読み取って、提案することが重要である。
- ・ 具体的なプロジェクトを立ち上げる際にどうすればうまくいくのかを、この事業で普遍化できると素晴らしい。地域でさまざまなイベントや事業、産業を起こす際、どんな人に集まってもらっても、何回会議を実施しても、チームができて、事業が立ち上がるまでなかなかいかない。2泊3日のイベントの中で、具体的なステージとチームの設定等、良い仕掛けがあったのではないかなと思う。その部分は他地域でも参考になる。
 - 公募に当たってはエントリーシートを記載してもらい、動機やスキルを自己紹介してもらおう。また、その後の活動を通して人となり把握し、各チームに必要な能力を持った参加者が加わるよう3等分して、各物件を対象として設定するところまでを専門家チームが調整した。
- ・ これら3つのプロジェクトに投資するという観点から言えば、収益性が見えにくい部分がある。普段物件の前を行き来する人の属性や周辺の店舗・建物と対象物件に対する提案との関係性がよく分からなかった。また、ここが経済価値を生むという部分が分かりにくい。これをやればまちが変わる、人の流れが変わるんだというような提案であれば、合わせて行すべき政策パッケージの提案がほしい。
- ・ 本気でやる人が成功する。ほかの人が事業に対して何か言ったとしても、自分たちでやると決めたのであればやれば良い。
- ・ コンテンツやマーケットを提供できる人が、その物件なり空間をつくっていくということが

初動期の中で一番重要である。多くの中心市街地では、ハコだけ決めて、コンテンツやマーケットを造らず失敗している。

- リノベーションスクールと市が進める中心市街地活性化の間に溝があると思う。まちづくり会社を作るとしても、個別のプロジェクトとどのようにリンクするのかを明確にする必要がある。
- エリアに価値を出すには「意味」を考えることが重要である。山形市の中心市街地は観光客を呼び込むポテンシャルが高い。ただ、初めて訪れる観光客が第一印象として価値を実感するものが山形市内から減っている。
- 若者の挑戦の気運が山形市内で高まっているのは良い。今後プロジェクトを進めていく上では、持続的な維持のために稼げるか稼げないかの判断が重要であり、プロの視点を入れる必要がある。ギャラリー・カフェ・ホテルは素人がやってもなかなか儲からない。儲かる方法がないわけではないのでプロのアドバイスを受けマネジメントをする必要がある。
- このまちの魅力は何か、空間を埋めるテクスチャーの前に、呼べる価値について戦略的に整理する必要がある。誰がまちに来るのか、誰に店舗を利用してもらうのかを想像する必要がある。例えば、都市周辺の自然エリアには生物学者の学会や宗教学者の来訪も多い。自然とセットでまちなかの役割を考えるということもある。そういった視点を持った人にスクールに参加してもらい、実際の担い手となる人がきちんと維持のために稼いでいけるようなサポートをしていくべき。
- 拠点を作る場合に、まちと繋がっていく、来街者に開いていくべきというのは重要なことだが、なかなか難しい部分でもある。リノベーションの概要は分かったが、その仕組みをどう作ろうとしているのかは気になる。
- 提案で出された商店街の広告デザインに取り組む内容は、高松のまちづくり会社でも実際に行っている。各商店主は広告デザインの方法が分からないと言うが、商店街としては一定の広告デザインの質を担保したいという思いがある。山形の場合、芸工大の学生に力を借りることができるので良いのではないかな。そういったところからまちと繋がっていくことが出来る。また、来街者も広告デザインの質の高さを感じれば、回遊するのではないかなと思う。
- リノベーションでまちづくりに取り組む場合に、活動とハードの関係が通常と逆になってしまい、ハードに中の活動を合わせがちである。特にハコが大きすぎる場合には、一部を使わない勇気も重要である。
- 一般の来街者が店舗に入りやすくなるような仕掛けについて。住民が地価を決める。住民が何を求めているかが重要。地域によっては、住民が利用したい時間が必ずある。谷中では朝の7時半から9時半に開店するそば屋がある。ニーズやマーケットは異なるが、まちなかは病院などの施設があるので、朝でも多くの人が動いている。カフェでも居酒屋でも方法は多様に柔軟で良いので、住民がまちに来る時間に欲しいものやサービスを提供する店や場が求められる。結局は質と中身の問題で、採算を合わせる事業のストーリーが重要である。

■資金調達を含めたビジネスとして成立させる方法やリスクヘッジ方法について

- 賃貸収入をファンドの配当原資にできない不動産特定共同事業法を改正するか、山形市で特区を提案する必要があると思う。
- クラウドで一般の方にも投資してもらうことを考えた場合、今のところクラウドファンディングファンドのエクイティ投資の会社がないが、それを立ち上げるということも1つの方法である。

エクイティ投資であれば不動産特定共同事業法の影響は受けず、クラウドファンディングが可能である。

- 日本の場合、金融機関による融資の方が安価だと思う。国でのファンドの議論は、金融機関が負いきれないリスクを対象として一部公的資金を投入していくイメージがある。
 - クラウドファンディングは、スキームの話と気持ちの話がある。故郷や事業を応援したい気持ちがあっても、寄付という形になると気持ち悪い。ファンドなどの枠組みがあれば、具体的な形で応援できる。全部税金でやっていたら他人ごとになってしまうが、一部でも自分のお金が入っていれば、そのプロジェクトに愛着や責任が芽生え、地元住民やまちのファンがコミットしやすい環境を作れると思う。
- 中心市街地活性化法として政策的に実施している事業案件とこのまちなか再生事業で実施しようとする事業案件は現時点で結びついていない。中心市街地活性化基本計画の下で作られた事業は多くの場合うまくいかない。それは、新しいマーケットを作らず、既存顧客の上澄みを確保しようと一生懸命になるためである。それは多くの自治体で実施していることであり、当たれば大きいと外れると投資規模も大きいのでマイナスになる。このまちなか再生事業での取組は、確実に居酒屋一軒分を生み出せる。仮に、三軒分できれば10万人くらいのマーケットを生み出せる。政策補助金が入るということは政策マターに乗っかるということだが、まちが変わるのはそういうところではなく、どこかに兆しがあり、ムーブメントが生まれ、そこにお金が行くということが一定期間続いていけば、より大きな投資をしていく、その動きを加速させるための資金を付けるためにクラウドファンディングは良いのではないかと考えている。
- まちへのメンバーシップという意味では、組合の構成員になるほうが近いのかもしれない。出資者ということではなく、共同で責任を負うパートナーの方が良いのではないかと。
- まちづくり会社が失敗するパターンで、地元の会社だからということでお金を集めると、無責任な株主が生まれてしまい、みんなの思いがあればあるほど好きなことを言うので、ガバナンスが成立しなくなるパターンである。ファンドの良いところは、気持ちでお金を出してもらっても、きちんとリターンがあればそれ以上意見を言わないところが良い。
- まちづくりに対して親近感を持って投資をする人たちがいるかどうかの問題である。実際にミュージックセキュリティーズなどの企業が扱うファンドでも、この会社を応援したいとか、この酒蔵を応援したいといったような魅力づけをしている。
- プロジェクト単位でお金を集めるのか、まちづくり会社のような団体に対してお金を集めるのか議論が混乱している。どちらの方向であっても良いと思うが、今回はどちらで行くのかについて議論が必要だと思う。
- 規模によって資金調達方法は異なるので、10万円なのか億なのかによって違う。ファンドにファンがお金を出さるか出さないかという観点で言えば、まちづくり会社のような縛りがないほうがよいのではないかと。やる気のある個人に投資する方法を山形スタイルで作れないかと思っている。高知県の大宮産業は、村民組合と会社の間組織のような企業体で、過疎地のガソリンスタンドやコンビニを運営している。この事例のようにお金をまちの人たちや個人、小規模事業者に出資してもらうには、明確なミッションと目的が必要である。
- 500万円から億単位の資金調達が難しい。数百万なら人に頼めば何とかなる。億単位は利回りがあって、出す出さないを決められる人が入って実行する。まちづくりの資金調達規模は、その間にあることが難しい。

- ふるさと納税を活用することを考えても良いのではないかな。

■リノベーション事業をまちなか再生につなげる方法について

- リノベーションで面白い建物を作っただけではまちなか再生にはつながらない。それが点から線になり面になるというプロセスをどう作っていくかがポイントである。
- エリア全体をマネジメントする組織や制度が必要だと思う。この組織がすべてのリスクを負うわけではなく、コーディネート機能だけを担うのか、投資まで含めて実施するのかは検討すべきである。個別に実施しているだけではまちなか再生にはつながらないため、横連携を目指した一元管理する何らかの仕組みが必要ではないかな。
- まち会社は作らなくても良い。まち会社を作ろうと思う理由は何なのか。まち会社となると、まちを元気にするという十字架を背負うことになる。その代わり、公金が使えたり商工会議所が応援してくれたりする。しかし、今回のようなプロジェクトには向かない。
- まちを元気にするためには、マーケティングの視点が最も重要である。また、プロジェクトを数珠つなぎにする必要がある。
- 最も中心的な議論は、誰を呼べるかである。まち会社と言ったときに、稼ぐことがなかなか難しくなる。一番稼げる物件から手を付けて一番稼げる内容にする。稼いだ資金は出資者に返すのではなく新しい客を集めるために再投資する。継続性を担保するのは、お金を生むための客数である。
- まちづくり会社も2つのパターンがある。まちなかにおいて儲かる方法を考えるまちづくり会社と共通インフラを提供するアウトソーシング型まちづくり会社がある。後者はTSUTAYAの本社のようなもので、企画とバイヤー、商品管理システムを各フランチャイズ店に提供している。
- 行政の手続が時代に合わない部分があるのかもしれないので、その部分は見直しをしなければならない部分もある。
- まちの中の活動や人を見る必要があると思う。人をうまく動かしていく視点や人を含めたまちの資源を活かす必要がある。この際に、山形にいる人だけではなく、大学にいる人など外にいる人も活用すべきである。
- ビジネスとして成立させるためのきめ細やかな分析を行い、まちづくり会社をどのように成立させていくかを検討する必要がある。
- リノベーションがまちなか再生にどうつなげていくのかを整理することが求められる。

(3) 今年度の実績報告

①実績報告会発表資料

平成26年度 まちなか再生支援事業

大学連携型

山形市(山形県)

山形市まちなか再生支援事業

■プロデューサー

東北芸術工科大学 教授 竹内昌義

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

山形市の位置



山形市の規模

市域面積: 351.58km²
人口: 253,406人
人口密度: 720.76人/km²
営業店舗: 3,865店舗
事業所数: 14,618事業所
従業者数: 140,484人

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

山形市の中心市街地



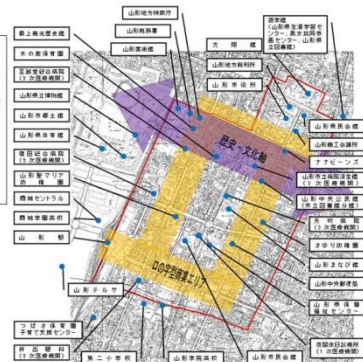
中心市街地の規模

面積: 127.7ha
人口: 8,624人
人口密度: 6753.33人/km²
営業店舗: 667店舗
事業所数: 2,448事業所
従業者数: 25,272人

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

中心市街地の特徴

山形市の中心市街地は、市域全体に占める面積では約0.3%であるが、居住者は市全体の3.4%、商店は17.2%、事業所は15.0%が立地している。また、山形市役所や山形駅をはじめとし、公共公益施設が多く立地しており、山形市の中心としての役割を果たしている。



I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

中心市街地の状況

山形市の商業は山形県内陸商圏の中心的役割を担っており、商圏については、第1次～3次商圏は平成24年で10市14町1村に及んでいる。平成21年と比較すると、平成24年は商圏人口が増加したにもかかわらず、吸引率が1.2%減少している。これは、インターネットなどの通信販売の進展や、仙台市への買物人口の流出などが要因であると考えられる。

<山形市の商圏の状況>

平成21年				平成24年				
商業圏別	市町村数	商業人口	吸引人口	市町村数	商業人口	吸引人口	吸引率	
第1次	4市6町	455,181	316,188	69.5	4市6町	455,204	312,869	68.8
第2次	3市3町	144,862	25,823	17.9	3市3町	139,426	23,799	17.4
第3次	2市4町1村	139,140	12,219	8.9	2市4町1村	158,812	14,269	9.1
計	10市12町1村	739,183	354,230	48.0	10市14町1村	753,444	351,158	46.8

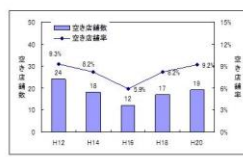
<山形市世帯の他市町村への買物流出率>

平成21年				平成24年			
自市町村での購買世帯の割合	第1位	第2位	第3位	自市町村での購買世帯の割合	第1位	第2位	第3位
89.1%	仙台市	遠征販売	天童市	85.4%	遠征販売	仙台市	天童市
	4.4%	3.9%	0.7%		5.9%	5.2%	0.8%

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

中心市街地の状況

中心市街地の小売業の状況においても、年間販売額の減少や売り場面積の減少、空き店舗の増加が進み、商圏を拡大することは難しくなっており、商業単独の振興ではなく、新たな方策による中心市街地の振興策が必要である。



I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

事業背景

増加傾向にある中心部の空き店舗等の遊休不動産を、活気ある空間にリノベーションし、多様な産業の集積を促すとともに、またその過程を通じて、中心市街地のエリア価値向上に寄与するノウハウを持つ人材を育成する。

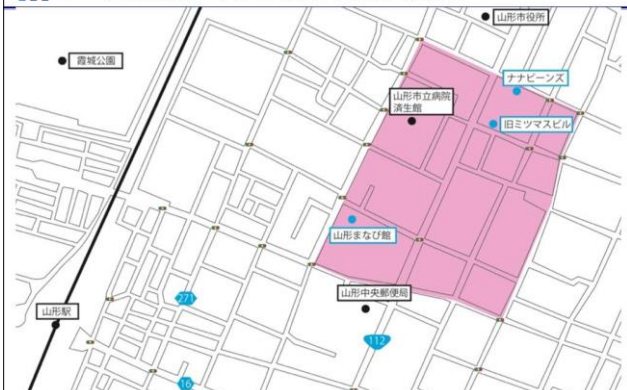
事業目的

老朽化した店舗、空き店舗等を活気ある空間にリノベーションするとともに、その事業過程を通じて、中心市街地活性化に寄与する人材を育成することを目的とする。

事業内容

- 遊休不動産の活用に向けたワークショップの開催
 - ・全国のリノベーション事例を紹介するトークカフェ
 - ・中心市街地の空き店舗を巡るワークショップ
- 遊休不動産活用に向けたリノベーションスクールの開催
 - ・遊休不動産を選定し、その活用案と事業計画案を策定
 - ・不動産オーナーへの活用提案(公開プレゼンテーション)

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み



I 事業概要 (2) まちなか再生の長期目標

- ・山形市中心市街地活性化基本計画の策定・推進により、基本計画策定前と比べ、街なか観光客の入込数は大幅に増加し目標を達成。
- ・居住人口や歩行者通行量は目標に届いておらず、また、中心市街地内では空き店舗が増えてきている。
- ・多様な産業の集積を目指すとともに、エリア価値向上スキルを持つ人材の育成を目的とする。

8

I 事業概要 (3) 今年度の目標と事業概要

- ・『やまがたトークカフェ』、『まち歩き物件探索ワークショップ』を経て集めた情報、人材を活かし、『山形リノベーションスクール』を開催。
- ・『山形リノベーションスクール』開催後、新規事業の立ち上げとともに、該当物件のリノベーションを行う。
- ・新規事業をまちづくり会社として機能させ、さらなる中心市街地の発展を目指す。

9

I 事業概要 (4) 今年度の事業実施体制

事業実施体制

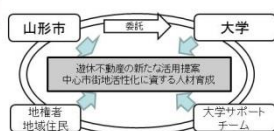
○まちなか再生プロデューサー

東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科長 竹内昌義
東北芸術工科大学コミュニティデザイン学科長 山崎亮
東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科准教授 馬場正尊

○大学サポートチーム

千歳不動産株式会社
井上貴詞建築設計事務所

事業イメージ



10

II 実績報告 (1) 本事業の取り組み経過

2014

6.18
やまがたトークカフェ



7.28
まち歩き物件探索ワークショップ



9.26-28
山形リノベーションスクール



11

やまがたトークカフェ

12

II 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取り組み

【第1回ワークショップ】

■目的

リノベーションという手法について理解を深めるとともに、山形市の魅力や問題提起を行い、山形のまちづくりに向けて意見交換を行う。

■開催概要

日 時: 平成26年6月18日(水)18:30～
会 場: 山形市中央公民館 大会議室
参加者: 165名(定員150名)
コーディネーター: 竹内昌義 氏
パネラー: 山崎 亮 氏
馬場正尊 氏
田中麻衣子氏(ヤマガタ未来ラボ代表)
木村聡美 氏(Atelier Momo代表)
佐久間大樹氏((有)アミューズ7&1代表)
小根橋基希氏(アカオデザイン代表)

■ワークショップの様子



13

II 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取り組み



まち歩き物件探索ワークショップ

15

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み

【第2回ワークショップ】

■目的
中心市街地における魅力的な遊休不動産の
発掘とリノベーションスクールでの対象物件の
絞り込みを行う。

■開催概要

日 時：平成26年7月26日(土)
15:00～
会 場：山形市中央公民館
参加者：18名(定員30名)
コーディネーター：馬場正尊氏



16

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



山形リノベーションスクール



22

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み

【山形リノベーションスクール】

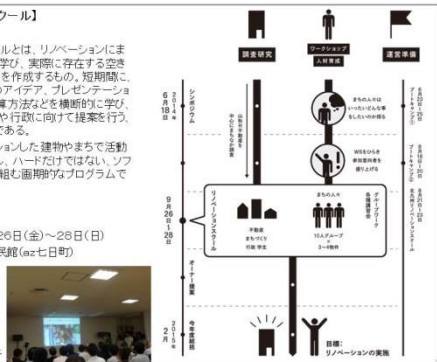
■概要
山形リノベーションスクールとは、リノベーションにまつわるすべてを2泊3日で学び、実際に存在する空き物件を再生するプログラムを作成するもの。短期間に、企画の立て方、デザインのアイデア、プレゼンテーションの方法、事業収支の計算方法などを横断的に学び、最終日に物件のオーナーや行政に向けて提案を行う、極めて実践的なスクールである。

この活動では、リノベーションした建物やまちで活動する担い手を同時に育成し、ハードだけではなく、ソフトのリノベーションにも取り組む画期的なプログラムである。

■開催概要

日 時：平成26年9月26日(金)～28日(日)
会 場：山形市中央公民館(az7日町)
参加者：33名
講 師：竹内昌義氏
山崎亮氏
馬場正尊氏

(写真)リノベーションスクール公開プレゼンテーションの様子

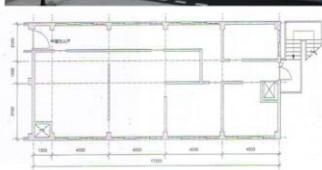


23

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み

【リノベーションスクールでの対象物件】
⑦七日町二丁目ビル(旧ミツマスビル)

種類・用途	店舗・事務所
不動産オーナー	千歳不動産株式会社
築年月	昭和55年12月
構造	鉄骨造
階数	3階
賃料	応談
床面積	2階:133.21㎡



24

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み

【リノベーションスクールでの対象物件】
⑧山形まなび館

種類・用途	店舗・事務所
不動産オーナー	山形市役所
築年月	昭和2年
構造	RC造
階数	3階
賃料	応談
床面積	1869.66㎡



25

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み

【リノベーションスクールでの対象物件】
⑨ナナビーズ1階(旧洋傘のスズキ)

種類・用途	店舗・事務所
不動産オーナー	鈴木氏(個人)
築年月	昭和46年3月
構造	SRC造
階数	2階
賃料	1階:120,000円 2階:80,000円
床面積	1階:52.66㎡ 2階:58.40㎡

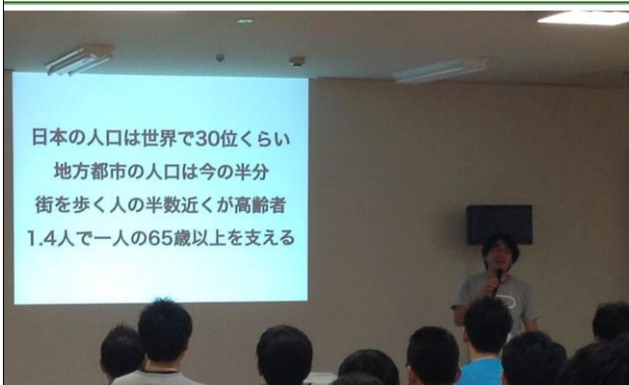


26

Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



Ⅱ 実績報告 (2) 本事業における主な活動、取組み



山形まなび館
>>
公民館機能を持つ複合施設

31

II 実績報告 (3) 本事業の成果

コンセプト

「新しいまなび館」

現在のまなび館を、公民連携型の施設としてリノベーションし、山形にまなび館による新たな観光拠点を生み出します。



32

II 実績報告 (3) 本事業の成果

コンテンツ

「山形の日常」

新しいまなび館では、山形の日常に隠れている豊かな「食」「自然」「文化」といったコンテンツを使用し、それぞれの相乗効果を利用します。



33

II 実績報告 (3) 本事業の成果

新しいまなび館 機能構成とイメージ

新しいまなび館は、地元の人々がつかう公民館、図書館などの公共施設とホテル、カフェ、産直市場などの産業施設が複合した施設をイメージしています。

それぞれの要素が混ざり合うことで、山形に新たな観光の拠点と交流の場を提供することができます。

観光案内所	カフェ
公民館	バー
産直市場	教育
ロビー	レストラン
ホテル	デザイナー マッチング

34

II 実績報告 (3) 本事業の成果

レストラン

レストラン+バー
地域に開かれた場所
地産のものをを使った料理



35

II 実績報告 (3) 本事業の成果

ホテル

ホテル+レストラン
カジュアルな観光拠点
ウェディングパーティー



36

II 実績報告 (3) 本事業の成果

まなび館マルシェ

地産の伝統野菜
屋外マルシェ
地元農家の雇用創出



37

II 実績報告 (3) 本事業の成果

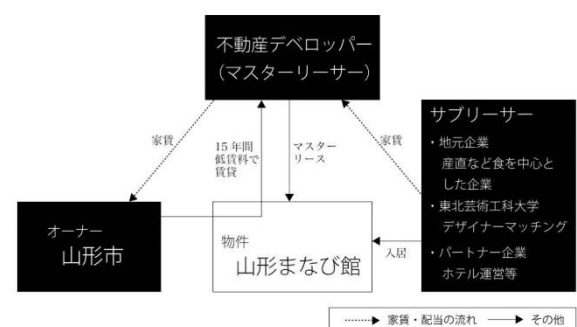
交流館

市民の集いの場
キッチンスタジオ
イベントの開催



38

II 実績報告 (3) 本事業の成果



39

旧洋傘のスズキ

>>
?

リノベーションスクール参加者が
七日町中心市街地まちづくり会社を設立へ
「山形七日町まちづくり会社」(駐車場の一括管理など)

40

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

旧ミツマスビル>>シェアオフィス



41

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

プロジェクトの目的

私たちは、山形を元気にするために
新しい働き方を発信するシェアオフィスを作ります。

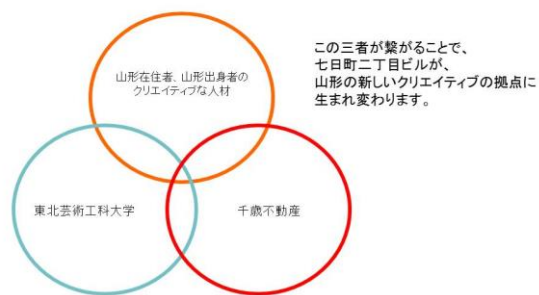
実は、山形はクリエイティブな活動をしている人が多い街です。
デザインやIT技術を使って、
山形を素敵な街にしようと日々仕事している方々です。
しかし、山形の街中にはそうしたクリエイターが集まり、
知恵を共有し合い、切磋琢磨する場所がありません。
そう、クリエイティブの産源地になるような場所がないのです。

そこで、私たちは山形R不動産株式会社を設立し、
七日町の中心に、クリエイターが集まるシェアオフィスを作ります。
七日町のスクランブル交差点に面する
七日町二丁目ビルは、それにうってつけの場所です。

42

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

プロジェクトの主体



山形で新しい産業・人材・仕事の集まる拠点をつくります。

43

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

山形と東京をつなぐ場所



どちらか一方がいいというわけではありません。
山形と東京、両方の良いところを組み合わせる暮らし。
そんな生き方をしている人が増えています。

44

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

ヤマガタ未来ラボ

Ur-turn=自分らしく、山形と関わる前向きなアクションを起こす



代表:田中 麻衣子

メディア運営、採用支援、研修・インターンシップなどを通して、
山形の「なか」と「そと」がつながり続ける関係性を構築



●活動例

山形転職フェアの開催(東京)



Ur-turn情報発信
「ヤマガタ未来Lab」サイト運営



職業体験
弟子入りホリデー

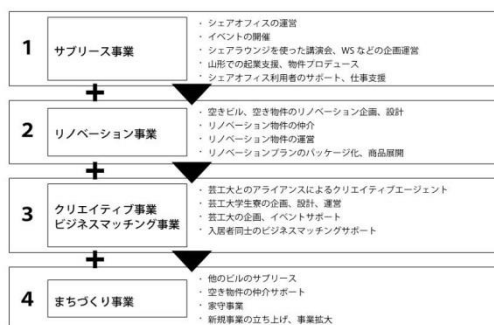


45

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

事業展開

シェアオフィスのサブリース事業をスタートとし、事業を安定させ、段階的に事業領域を拡張。
将来的には、山形のまちづくり、クリエイティブ産業の中心を担う。



46

Ⅱ 実績報告 (3) 本事業の成果

リノベーション図面



2階平面図 延べ床面積
247.20㎡

47

II 実績報告 (3) 本事業の成果

各スペースについて

2F ●booth 5名ほどが利用できる専用オフィスルームです。好きなものを持ちこみ、オリジナルの空間を創ることが出来ます。 対象：法人会員Aプラン NPO会員Aプラン	●meeting room 5名ほどが利用できる、仕切りのあるスペースです。クライアントとの打ち合わせや、会議等にお使いいただけます。 対象：全会員無料・非会員有料あり	●open space ・固定席 自分のスペースがほしい、個人の利用志向の方です。 対象：個人会員Aプラン ・フリー席 だれでも利用できるフリー席です。 対象：全会員・1dayOK
3F ●event space 30名ほどが収容できるイベントスペース。キッチン、フォトスタジオが完備されたフロアです。大規模なマーケティングからイベント、展示会、交流会、撮影など様々なシーンにて利用いただけます。 対象： 全会員 ¥ 5,000 / 日 非会員 ¥ 10,000 / 日 ※法人会員A・NPO会員Aは1回無料	entrance ●cafe バリスタが淹れるコーヒーの飲むカフェ。一階の方が購入できるよう入り口にcafeを設置。七日町Livingオリジナルブレンド豆を販売します。	●parking 七日町周辺の駐車場と提携し、車での会員には割引チケットを発行します。 ※法人Aプラン2台無料 ※NPO法人Aプラン ※個人Aプラン ※上記以外の会員 2台無料 1台無料 割引チケット有

48

II 実績報告 (3) 本事業の成果



49

II 実績報告 (3) 本事業の成果



50

II 実績報告 (3) 本事業の成果

利用プラン比較表

★	法人会員		NPO法人会員		個人会員			非会員
	Aプラン 専用オフィス	Bプラン フリーアドレス	Aプラン 専用オフィス	Bプラン フリーアドレス	Aプラン 固定席	Bプラン フリーアドレス	Cプラン ママ友会生	1dayプラン
月別利用額	¥100,000～	¥30,000	¥50,000～	¥25,000	¥30,000	¥20,000	¥5,000	¥500/1day
booth	●	—	●	—	—	—	—	—
meeting room	●	●	●	—	●	●	●	非会員料金
open space	●	●	●	●	固定席	●	●	●
event space	月1回無料	会員料金	月1回無料	会員料金	会員料金	会員料金	会員料金	非会員料金
cafe	●	●	●	●	●	●	●	●
parking	2台まで無料	—	2台まで無料	—	1台まで無料	割引チケット	—	—

51

II 実績報告 (3) 本事業の成果

山形R不動産(仮)組織体制

山形R不動産株式会社

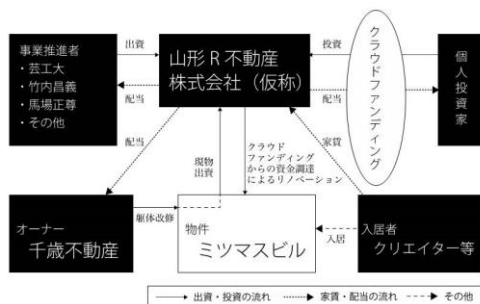
- 代表
水戸 靖宏(千歳不動産)
- 取締役
竹内 昌義(東北芸術工科大学教授)
馬場 正尊(東北芸術工科大学准教授)
小坂橋 基希(アカオデザイン)

山形R不動産

52

II 実績報告 (3) 本事業の成果

事業スキーム



53

II 実績報告 (3) 本事業の成果

初年度資金計画

運用		資金調達		
設備投資	内装・備品関係	¥10,000,000	借入金等	¥5,000,000
			千歳不動産	¥5,100,000
			芸工大	¥2,800,000
	計	¥10,000,000	個人(¥500×4名)	¥2,000,000
運転資金(経費含む)		¥5,000,000	計	¥10,000,000
合計		¥15,000,000	合計	¥15,000,000

※経費改修費(500万円)は千歳不動産が負担

54

II 実績報告 (3) 本事業の成果

月次収支計画

収入		支出	
■オフィス利用		■人件費	
法人会員	¥100,000 × 2 名	専属スタッフ	¥100,000 × 1 人
法人会員	¥50,000 × 2 名	アルバイト	¥50,000 × 1 人
法人会員	¥50,000 × 1 名	■施設管理費	¥300,000
法人会員	¥50,000 × 2 名	電気料	¥50,000 × 1 名
法人会員	¥50,000 × 2 名	水道料	¥50,000 × 1 名
法人会員	¥50,000 × 1 名	通信料 (NTT)	¥50,000 × 1 名
法人会員	¥50,000 × 1 名	清掃費	¥100,000 × 1 名
法人	¥50,000 × 20 名	■施設家賃	¥1,000,000
月別収入合計	¥1,000,000	月別支出合計	¥1,500,000
■正座イベント事業		■その他	
イベント代	¥50,000 × 1 名	その他	¥100,000 × 1 名
■人材マッチング事業			
人材マッチング	¥50,000 × 1 名		
■リノベーション事業			
リノベーション	¥100,000 × 1 名		
月次収入合計		月次支出合計	
¥1,255,000		+ ¥505,000	

55

49 入

56

57

58

50

51

- 優位性という言葉が出た。山形市は他の自治体と違うビジョンを持つことができる。地方都市を経営するという観点では、仙台と複眼関係にあり、連動も可能。山形市はものづくりのまちである。住まい空間があるだけでなく、分業体制ですべての人たちが生活の糧を共有し、その思想と志を共有している。「プライドファンディング」ともいうべき持続経営のエネルギーを地域内外に有する。出羽三山に守られた山形人は、平和を愛して穏やかな気質を生むと強く思う。山形の人々が持っている哲学を「ファンド化」することが実現可能な地である。
- 長浜も広い意味での「プライドファンディング」でお金を集めていった事例である。

3-4 若狭町

福井県若狭町は、福井県の南西部、滋賀県との県境に位置し、ラムサール条約にも登録された湿地で名勝である「三方五湖」などの豊富な水資源を有し、南は丘陵性の山々、北は若狭湾に至る豊かな若狭の自然は、様々な山海の恵みをこの地にもたらしている。

今回のまちなか再生事業の対象区域である熊川地区は、若狭町の南部、京都まで車で1時間強の位置にあり、小浜から京都へと続く鯖街道の宿場町「熊川宿」として江戸時代に大いに栄えた場所である。往時の面影を現在に留める町並みは、平成8年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるなど、貴重な歴史的資産として多くの観光客を魅了している。

一方、この「熊川宿」のある熊川区の人口は278人（平成23年住民基本台帳）で、ここ10年のうちに22%減（72人減少）と大幅に減少、さらに高齢化率は38.8%と高い状況にある。それに伴い、空き地や空き家が増えており、空き家率は県平均の15.1%（平成20年調査）に比べ、熊川地区では19.2%（平成22年調査）と突出して高い。近年、まちの中心部にあった特別養護老人ホームや民間病院の地区外への移転により、地域の雇用減少と地域活力の衰退が危惧されており、跡地の利活用が喫緊の課題となっている。

（1）取り組み概要

対象地区では、平成7年に住民が組織する「若狭熊川宿まちづくり特別委員会」を設置し、早くから住民自らが行政や大学と連携してまちの活性化に取り組んできた。町家の修景事業や町並みの美化活動の他、日本三大葛とも呼ばれる熊川葛の生産といった地域資源の開発など、住民が快適に暮らし続けるための「まちづくり」を行いながら、観光客をおもてなしするという、地道なまちおこし活動を長年にわたり継続してきた。

本事業では、地域住民を主体として、入り込む大学や様々な企業等とうまく連携を図り、空き地・空き家を活用した新たな産業創出とそれによる雇用の場を確保するとともに、住民がいつでも元気に暮らせるよう、空き家・空き地の活用計画を策定する。さらに、立命館大学の実施する健康増進研究事業等の実証フィールドとして、研究事業に関わる学生や様々な企業等の滞在者を呼び込むとともに、地域住民の健康増進につなげていくことを目指す。

①まちなか再生プロデューサー

立命館大学 経営学部 教授 八重樫 文 氏

【略歴】

立命館大学 経営学部 教授

1997年武蔵野美術大学造形学部を卒業、デザイン事務所勤務後、武蔵野美術大学造形学部で教務補助員、助手を経て、2003年同大学非常勤講師となる。2005年には東京大学大学院学際情報学府を修了、福山大学人間文化学部専任講師となる。2007年より立命館大学経営学部准教授に着任し、2014年同学部教授となり現在に至る。

専門分野は、デザイン主導によるイノベーションの実践、デザインによる地域振興政策立案とその実践、多様なステークホルダーネットワークの関係性マネジメントによる市場価値の導出である。

研究の知見を利用し、近年では、大阪茨木における社会と産業の共進化、和歌山県海南市・紀州漆器産業の振興、電気自動車（EV）の社会的普及等の産学連携事業を手掛けている。

②对象地区概况

地区名	熊川区域
基礎データ	【面積】約10.8ha、【人口】274人、【人口密度】2,537人／km² 【営業店舗数】約20店舗、【空き店舗数】約5店舗 【交通】JR小浜線上中駅からバス10分

＜対象地区概況図＞



熊川宿の街並み



区域内の空き家・内観



区域内の空き家・外観



勘兵衛



松寿苑跡地



旧嶺南病院

③今年度の事業の流れ

日時	事業実施内容
平成26年6月	➤ 第1回熊川まちなか活性化委員会
平成26年8月	➤ 地元住民へのヒアリング調査、若手住民との意見交換会
平成26年9月	➤ 第2回熊川まちなか活性化委員会
平成26年10月	➤ 第3回熊川まちなか活性化委員会
	➤ 熊川いっぷく時代村への参加
平成26年11月	➤ 第4回熊川まちなか活性化委員会
	➤ 大学研究プロジェクトとの協力協定締結：協力協定調印式
平成26年12月	➤ 第5回熊川まちなか活性化委員会
平成26年12月	➤ 第6回熊川まちなか活性化委員会

(2) 現地会議の開催状況

平成26年6月27日に開催した現地会議では、対象地区である伝統的建造物群保存地区の熊川地区を視察したあと、若狭町と立命館大学のこれまでの取組みの振り返りや空き地・空き家の活用に向けた事例紹介、活用の方向性の検討などが議論された。

委員からは、空き施設を活用し、立命館大学の保有する技術の実証実験を行う場を作るのが良いのではないか。歴史的町並みがあるのと、大規模な空き地があることを活かし、熊川地区にお金が落ちるよう仕掛けづくりをしながらドラマの誘致活動などに取組むのが良いのではないか。芸術系の大学を卒業した若者は、安く借りることのできる制作の場を求めていることから、空き家が制作の場として活用できるのではないかと。地域づくりに関心を持つ若者が増えてきており、地域おこし協力隊の活用なども含め、担い手の確保を検討する必要があるのではないかとといった意見が挙げられた。

①開催概要

日 時	平成26年6月27日（金） 11:40～12:20 現地視察 熊川宿 葛の店まる志ん～松寿苑跡地～旧逸見勘兵衛家住宅～嶺南病院～空き家（北条宅内案内）～道の駅「熊川宿」 14:30～17:15 まちなか再生支援アドバイザーボード現地会議 場所：若狭町歴史文化館 2階講堂 1. 開会挨拶 2. 自己紹介 3. 説明等 1) これまでのまちづくりの経過について（歴史文化課） 2) 熊川の課題について（政策推進課） 3) 熊川での取り組みについて（立命館大学） 4) 健康増進プロジェクト内容について（立命館大学） 4. 意見交換等 1) 熊川まちなか再生にかかる提案について（立命館大学） 2) 意見交換会
-----	---

	5. その他
出席者	・ まちなか再生支援専門家チーム： - プロデューサー 八重樫氏（立命館大学経営学部 教授） - 立命館大学リサーチオフィス、大学院生、大学生 ・ 委員：小林委員長、政所委員 ・ 地元参加者： - 政策推進課、歴史文化課、産業課、熊川地域づくり協議会、熊川宿町並み保存伝統技術研究会、熊川地区公民館

②委員からの指摘事項

■跡地及び空き施設の活用方法について

- ・ 可聴範囲を限定する技術は、病院という空間で活用できるのではないかと。入院している患者は他の患者のこともあって音を非常に気にする。患者が音を気にせず、テレビや音楽を楽しむことができるというのは大きなテーマとなる。今回、病院が移転するというのであれば、空いた施設を用いて、学生をモデルにして実験をすればよいのではないかと。音に関する新しい技術を集めて熊川で社会実験を行えば、非常に大きな話題になる。
- ・ 大学の事情等もあるかもしれないが、5年間といった形で病院施設の存続期間を定め、社会実験的な試みを行う場として活用する方がよいのではないかと。
- ・ 跡地利用に関して、細川ガラシャをモデルとした3年後の大河ドラマ誘致の話が出た。もし、基金等を集めて町と折半し、相当の動きを作ることができれば、これをきっかけにすることも可能になる。京都の太秦をはじめ、時代劇の関連は経営刷新で縮小傾向にある一方で、時代劇自体は人気再燃している。
- ・ 多くの伝建地区の課題は、保存だけで、活用がなかなかできていないことである。
- ・ 丁寧に修復しながらも活用は大胆にしていくことが大切。次の世代が住み続けるための方法を考え、世界中から支援者を得るために手を尽くしていく必要がある。
- ・ 映画会社とつながりだけでは不十分で、オペレーションの仕組みを作る必要があり、仕組みづくりが大切である。

■伝建地区の空き家や景観の活用策について

- ・ 伝建地区を活用する場合、よくある事例として空間を活かすか、またはその時代をテーマとした仕掛けをするかがある。
- ・ 米沢市の上杉まつりでは、まつりに参加する武将役は市職員が務めており、職員も半年前からひげを伸ばし始める。毎年行っていると、そのひげを見ることを目当てに観光客が市役所に来るなど街をあげてのムードづくりにつながっている。また、職員もその気になっていき、他の武者行列とは心構えが違ってくる。
- ・ イベントを行うのであれば、伝建地区を活かし、熊川で着物を着て歩くなど、仕掛ける方も、参加する方も雰囲気を楽しめるような、本物志向で行ってほしい。熊川は緩やかな傾斜となっており、どこで写真を撮影しても絵になる場所である。また、歩けばのども渴き消費につながるため、飲食することが期待できる。
- ・ 丹波篠山では、ブランドとなっている丹波黒豆を活かすため、豆を買ってもらうだけでなく、工夫を広げている。例えば料理教室を行い、豆の炊き方を教える活動などがある。単に買った

て帰るだけではなく、丹波篠山で食べる・料理する・泊まるに結びつける活動を行っている。

- 東京都台東区谷中にある最小文化複合施設「HAGISO」は、取り壊し前の古いアパートを芸大生等が中心になりオープンギャラリーにしたもので、現在はカフェとオープンギャラリーに活用され、非常に話題を呼んでいる。昭和の建物で決して歴史的建造物には当たらないが、みんなが手間暇をかけて思いを重ねればここまでのものになる。例えば、熊川地区にはダム工事事務所として利用されているプレハブがあるが、利用が終わったら、伝建地区の近くにあるシェアハウスとして活用することなども想定できる。
- 尾道市の空き家プロジェクトでは、修復の工程そのものが観光となっている。空き家の再生術を地域文化として世界に発信しており、それを応援する人が次々と街とかかわり、街に入っている。熊川においても、行政や住民個人が資金や労力を負担するのではなく、手間や労力の部分の支援を世界に呼びかけることもできるのではないかな。
- 青森県平川市、旧尾上町では生け垣が観光資源となっているが、特にそれがお金を生んでいるわけではない。ただ、寒冷地でこれだけの生け垣を守ってきた思いが、美味しいリンゴを生んでいる。熊川の魅力はこの素晴らしい街並みを守ってきた心意気で、これをモノに伝えることが大切である。
- ルーヴェン大学は世界遺産に指定されているものの修復を行うための資金循環のため、これを守りたいというNPOがインターネットで世界の人たちに呼びかけ、定期付借地権で修復しながら住むことのできる世界遺産として位置づけた。熊川においてもこれからいかにメンテナンスをしていくかということが課題となるが、その1つの例となる。
- アートアワード東京丸の内は、約20の全国にある芸術系大学の卒業制作の発表会に審査員が赴き、計30〜40作品を抽出し、東京丸の内行幸地下通路に並べる取組である。卒業するまでは作品を制作する場所も大学にあるが、卒業してから有名になるまでの間は、資金も不足し制作の場がないということで、芸術作品の制作の場として空き家を安く使いたいという需要はある。京都市立芸術大学もよく入賞するため、関西でも可能性があるのではないかな。

■空き家の運用について

- 「スローライフ」という時代の大きな潮流が来ている。総務省の事業で地域おこし協力隊があるが、定着率6割という驚異的な成果を誇っており、今も応募が殺到している。これは、協力隊だけの話だけでなく、確かに若い人たちの中で確かにそういった暮らしに興味を持っている人が増えてきている。
- 今までに丹波篠山で45軒の空き家プロデュースを行っている金野幸雄氏がいるが、空き家は単にコーディネートするだけではだめで、お金を引っ張ってきて、どういう業種を入れればまちの活性化に繋がるかまで考え、地域に新たな人材を引っ張ってくる、そして、空き家の所有者を他の人に貸す意識を持たせる、そういったプロデューサーでなければいけないという話をしている。
- 山梨県では空き家バンクをやっているが、空き家が足りない状況となっている。特に足りないのが、東京に近い方ではなく、南アルプス市や北杜市という雪のあるところ。南アルプスという景観に惹かれ、多くの人が移住してきている。移住したいという人の思考が表れている。東京にあるアンテナショップで空き家バンクの情報を流したり、インターネットで全ての住戸を掲載し、検索できるようにして、幅広い空き家ニーズを満たすようにしている。しっかりした準備をし、体制を整え、情報提供し、幅広くニーズを満たすということと、プロ

デュースできる人を招くということが空き家対策では重要である。

- 世界遺産・五箇山では、空き家への居住者を公募したが、何十件と応募があった中から、住民とお見合いし、1年間かけて1組を選んだ。ただ受け入れるのではなく、しっかり住民とお見合いをするマネジメントが必要。持続経営が基本のテーマである。五箇山の例のように一定期間住んで、その土地の厳しいところも知ってもらい、住民としっかりお見合いをして受け入れるということが重要。
- 熊川の空き家を視察したが、空き家特有の臭いがして、床も厳しい状態、整理されないままモノが置かれていた。これに対応する仕組みとして長浜市のまちづくり会社が昨年からはじめたものとして「風通し屋」がある。これは月に2回空き家に風を通し、家の中の資産を整理して、資産が整理し終わった段階で、持主の意向を聞き、かつ空き家の有効活用の地域への好影響も持ち主に理解いただき、ほかの人たちに貸出を行うものであるが、これからの空き家対策には重要な仕組みである。

■地域資源の利活用について

- 若狭という名前をもっと上手に利用するべきではないか。京という都を控え、葛、こんにゃく、シイタケ、自然薯、名水、ここで暮らせば「若さの素」が様々そろっている。特に葛は、究極の手間暇がかかり、言ってみれば究極のブランドになっている。ブランドには正しいブランディングをするプロデューサーとマネージャーが必要。和食の究極を求めている人は世界中から来る。
- ぜひ活用したいのが縁のある菊の井さんの協力である。名水、酒、みそ、しょうゆ、へしこ、酢、自然薯、かまぼこ、シイタケ、こんにゃく、葛、食器では箸、包丁、はさみ、漆、竹細工がここ福井にはある。究極の日本の食卓が作れる。そして、越前の建築の工法。和の全てが揃っている。

(3) 今年度の実績報告

①実績報告会発表資料

 平成26年度 まちなか再生支援事業 大学連携型 若狭町(福井県) 空き地を活用した地域内外・世代間の交流促進による にぎわいの創出 ■プロデューサー 立命館大学経営学部 教授 八重樫 文	 I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景 
--	---

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景



2

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

区域名	若狭町熊川区域		
区域の住所町名等	若狭町熊川		
区域の規模	面積：(約10.8)ha 人口：274人 人口密度：2,537人／km ²	市町村全体	面積：(約178.65)km ² 人口：16,072人 人口密度：90人／km ²

熊川宿

小浜から京都へ続く「鯖街道」の宿場町として栄え、平成8年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるとともに、保存地区内に「萩野家住宅」が国の重要文化財に指定されることとなっている。

3

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

抱えている課題

近年、少子高齢化や雇用不足等による転出等の理由で人口が減少し、空き家が増加しているとともに、地域産業の弱体化等により後継者不足等により、地域活力が衰退傾向にあり、地域経済が低迷している。

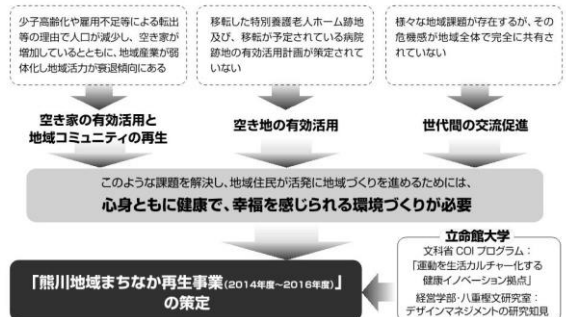
移転した特別養護老人ホーム跡地及び移転が予定されている嶺南病院跡地の有効活用計画が策定されていない。
また、これらの施設が地域から移転することで、地域の健康管理機能が弱体化する恐れがあり、地域住民が健康に過ごすための施策の整備が必要となる。

様々な地域課題が存在するが、その危機感が地域全体で完全に共有されていない。

4

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標



5

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

昨年度までに実施してきた取組み

- ・まちづくりマスタープラン等各種振興計画の策定(地元・町)
- ・フォーラム等のイベントの開催(地元)
- ・町屋の修理、修景の取組み(地元・町)
- ・熊川防災まちづくり計画策定(地元)
- ・熊川宿公開施設の整備(町)
- ・空き家調査、空き家紹介イベント(地元・町・大学)

6

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

大学連携により実施することで期待する効果

地域と産業の間の対立を回避し、地域の根本的な問題を本質的に解決するため、関係する異なる価値観を持った様々な主体が関わるエコシステム(様々な枠を超えて互いに発展する仕組み)を構築できる。

次世代を担う若者(学生)の積極的な地域住民との交流・地域活動への参画が、住民の地域づくりに対する意識を変革・向上させ、新しい問題解決策の創出による地域活性化を促すことができる。

7

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

- 1 空き家・空き地を活用して、地域内外及び世代間の交流を促進し、にぎわいを創出するための方向性を定める。
- 2 立命館大学による「健康増進による地域コミュニティ活性化プロジェクト」と空き地・空き家の活用との連携を検討する。
- 3 立命館大学の学生の積極的な地元住民との交流により、課題解決に向けた住民の地域づくり意識の高揚と実践を促す。

8

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

- 1 空き家・空き地を活用して、地域内外及び世代間の交流を促進し、にぎわいを創出するための方向性を定める。
空き家・空き地の利用計画の策定
- 2 立命館大学による「健康増進による地域コミュニティ活性化プロジェクト」と空き地・空き家の活用との連携を検討する。
大学研究プロジェクトとの協力協定締結
- 3 立命館大学の学生の積極的な地元住民との交流により、課題解決に向けた住民の地域づくり意識の高揚と実践を促す。
地元住民と学生の交流機会の創出

9

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

大学に求める役割・活動

地域のこれまでの取り組み・地域環境・住民意識及び経済状況等の現状調査

他地域事例の調査研究

当該地域の運営に関する活動への参画

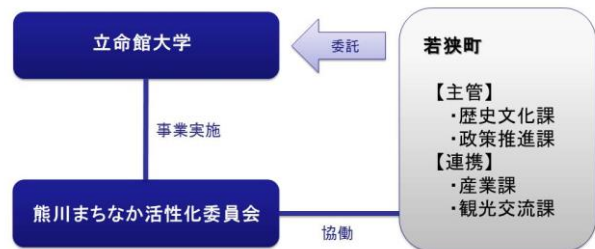
現状把握・調査研究を踏まえた地域活性化事業企画の立案

地域活性化事業企画の実践・運営

10

I 事業概要

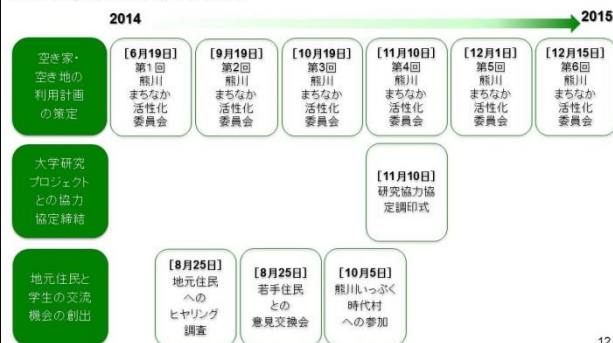
(4) 今年度の事業実施体制



11

II 実績報告

(1) 本事業の取組み経過



12

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

様々な立場・役割・潜在的に矛盾した考えを持った地元住民の意見調整のために、当該地域における学生の異質性(知識・経験・世代)を活用したワークショップ形式による意見調整・創発を促すプロセスの実施

13

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取組み



14

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

2014年10月5日(日)に開催された当該地域最大のお祭りである「熊川いっぶく時代村」に、立命館大学学生サークル・ゼミ計8団体・62名が参加し、祭りを盛り上げ、地元住民と交流を行い、今後の活性化策を検討した。

15

II 実績報告

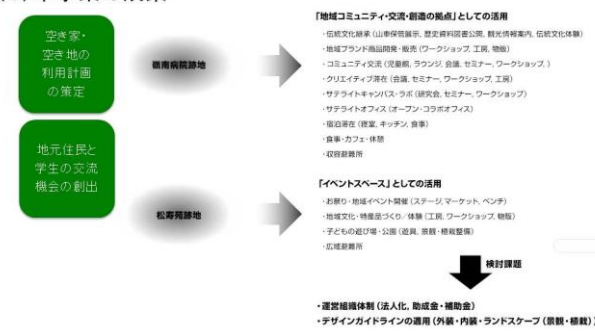
(3) 本事業の成果

- 1 空家・空き地を活用して、地域内外及び世代間の交流を促進し、にぎわいを創出するための方向性を定める。
空家・空き地の利用計画の策定 → 具体案の検討と策定
- 2 立命館大学による「健康増進による地域コミュニティ活性化プロジェクト」と空家・空き家の活用との連携を検討する。
大学研究プロジェクトとの協力協定締結 → 2014/11/10研究協力協定締結
- 3 立命館大学の学生の積極的な地元住民との交流により、課題解決に向けた住民の地域づくり意識の高揚と実践を促す。
地元住民と学生の交流機会の創出
→ ヒアリング・ワークショップ等を通じた、地元住民と学生との交流

16

II 実績報告

(3) 本事業の成果



17

II 実績報告 (3)本事業の成果 研究協力協定により期待される成果 26	II 実績報告 (3)本事業の成果 アドバイザーボードからの意見等を踏まえ、事業に反映した点 - 空き家・空き地の利用計画の策定 アドバイザーボードにて紹介いただいた他地域での多様な事例・取り組みの詳細内容を、住民・学生が参加する会議にて検討し、本計画の策定に取り入れた。 - 地元住民と学生の交流機会の創出 「伝建地区を活かし、熊川で着物を着て歩くなど、仕掛ける方も、参加する方も雰囲気を楽しめるような、本物志向で行うとよい」という助言を反映し、熊川いっぶく時代村のイベントで、立命館大学の学生サークルを招致して盛り上げを行った。その中で、昔の情緒を演出するため、ちんどん屋サークルが町並みを練り歩いたり、龍屋の運行を行った。 27
II 実績報告 (5)今後の取り組み方針 - 空き家・空き地の利用計画の策定 - 地元特産品の生産・販売・加工体験の取り組みおよびプランニングが持続して可能な組織体制・設備の構築 - 若者・Uターン者等の地元受け入れ体制の充実 - 空き家・留守宅の地域協働管理体制の構築 - 大学研究プロジェクトとの協力協定締結 - 熊川宿住民に最適化した健康増進策の研究・実践を行うための基礎資料となる調査 - 地元住民と学生の交流機会の創出 - 空き家・空き地の利用計画にて策定した設備の積極的利用と、持続可能なイベントや施策の検討・実践 29	II 実績報告 (4)本事業を推進するうえでの課題 - 空き家・空き地の利用計画の策定 - 策定した具体案の運営組織体制の整備と資金の確保 - 若手住民の参画 - 大学研究プロジェクトとの協力協定締結 - 熊川宿住民に最適化した健康増進策の研究・実践 - 地元住民と学生の交流機会の創出 - 継続・持続的に交流機会を創出する体制の整備と資金の確保 28

②実績報告会レビュー

- 若狭町の取組は、大学の研究テーマを熊川地区に当てはめた取組である。今後は、熊川地区の暮らしを支え、実業を支える計画づくりが必要である。奇跡的に残った街道を残すために、新しい街道づくり（活用法等）を整え、街道に暮らして残すのかを考える必要がある。ひなびた状態で残ったからこそ、「葛」というすばらしい和食の食材が活かせる。和食の世界遺産登録を強力に支援した京都の料亭菊乃井主人の祖父が熊川地区出身である。このような資源活用方法の流れも含め、今後の展開を検討してほしい。
- 今後、伝統的建造物保存地区をどのように活用していくのかを含め、積極的な情報発信をお願いしたい。
- 伝統的なまちなみと健康増進を組み合わせしており、とても面白い取組とを感じる。何が地域の魅力になるかと言えば、1つ目は住民が健康で楽しく暮らしていることが重要である。強みを生かして発展してほしいと思う。2つ目は多世代交流がキーワードである。高齢者が多い地域に、学生が参加するととても喜ばれる。行くだけでも良いことだと思う。多世代でともにまちを作ることは、一般的には子どもも参加し高齢者も参加することである。しかし、いまの時代を生きている人ととらえれば、単一世代である。多世代でまちをつくるにあたり、より重要なのは、なくなった人たち（過去世代）と将来生まれてくる人たち（将来世代）といっしょにどうまちをつくるかという観点である。そこに空き家を活用することの意味がある。空き家が過去世代を体現しているからである。
- ハードの専門家が立命館大学として本プロジェクトに入っているのかどうか。このように歴史のあるまちで、単に歴史的遺産を活かすだけでなく、未来に向けて今歴史をつくるという観点から、建築がどうあるべきかを議論したか否かについてお聞きしたい。

- 立命館大学の建築・環境部門との連携を行っている。今年に関しては、ソフトの面での課題を捕らえることを目標としており、特段の議論は行っていない。
- 空き家法という法律ができた。2月と5月の2段階で法を施行する。この法律の趣旨は、空き家の活用に向けて、誰が空き家を所有しているかを明確にすることや税の情報を参照できるようにすること、調査・データベースの整備を行うこと、空き家に関する交付金・地方財政措置も充実されることになった。その他、都市から地方に新たな人の流れを作るという観点で、移住希望者に向けた情報提供を行う「移住ナビ」という情報ポータルを作る予定である。先進的な地域を見ていると、頭を下げて住民に来てもらう感覚ではなく、共同体の仲間を選ぶ感覚を持った地域が人を呼び込んでいるように感じる。
 - 継続性について、事業主体と事業収支に苦勞するのではないか。空き家を改修するためには、初期投資が必要である。また空き家を共有するシステムの費用も必要である。また事業主体がないと、補助金がなくなるとすぐに行き詰まる。COI（Center of Innovation）だと5年の期限があるのではないか。継続するための事業主体を構築し、事業収支や担い手をどう確保するかが一番ポイントだと思う。
 - 重要伝統的建造物群保存地区の課題について、空き家を解消することが望ましいが、すべてが埋まるわけではない。一時的な利用や街並み修景要素として保全するなど、空き家のまま活用するための方法を検討する必要がある。空き家は空き家としての価値も見出す必要があると考えている。
 - 大学がかかわり続けることは大変である。学生は卒業して入れ替わるため、地域に対して大学が継続的にプラスアルファを生み出せるかが重要である。
 - 企業が継続的にかかわり続けていく方法は難しい。これらの内容の整理が必要と考える。

3-5 美波町

徳島県美波町は、県の南東部、県南海岸の中央部に位置し、県都徳島市へは約 50 kmの距離にある総面積が 140.85 km²の町である。県南東部は暖かい黒潮の良好な漁場を有する太平洋に面し、さらに町の総面積の約 89%が森林・原野という、海・山ともに自然環境に恵まれた町である。

本事業の対象地区である「日和佐地区」は、その中心部に美波町役場本庁舎があり、国・県の出先機関が立地した最も人口の集中した町の中心的市街地である。また、国の天然記念物であるアカウミガメの産卵地や四国霊場 23 番札所薬王寺、道の駅「日和佐」などの地域資源にも恵まれ、年間約 100 万人の観光客が訪れている。しかし全国的な過疎化・少子化の影響を受け、この日和佐地区においても高校の廃校、空き家・空き店舗の増加という問題を抱えている中、さらに南海トラフ等の巨大地震への対応が急務となっている。そうした中、この地域に魅力を感じ、新たにサテライトオフィスを構えて地域の活性化を図る動きも出てきており、このような動きをうまく取り込みながら、まちなか再生に向けた住民の一体感を醸成する仕掛けづくりが必要となっている。

(1) 取り組み概要

津波による影響が懸念される、このような過疎高齢化地域において、ハード整備に頼らずに安全・安心、円滑な暮らしを送ることのできる防災・減災のまちづくりを実現するためには、住民の一体感を醸成し、一人一人が暮らしを支える生活拠点づくりの担い手となる必要がある。本事業では、大学と地元住民、企業等が連携し、地域活性化に対する町民の意識を高めその繋がりを醸成する手がかりとして、「美波まちづくりラボ」を設立する。ここで、地域の課題や守りたいまちの魅力について改めて意識共有を図るとともに、これまで個々で行われてきた住民主導の活動やサービスをつなぎ、さらには新規事業の立ち上げを促進することで、住んでいる人の満足度を高め、安全・安心、円滑な暮らしが実現できるまちづくりを目指す。

① まちなか再生プロデューサー

神奈川大学工学部建築学科 教授 曾我部 昌史 氏

【略歴】

神奈川大学工学部建築学科 教授

1986 年東京工業大学建築学科卒業、1988 年同大学大学院建築学専攻を修了後、1994 年まで伊東豊雄建築設計事務所勤務。1995 年にみかんぐみを共同設立し、2001 年～2006 年東京芸術大学先端芸術表現科助教授、2006 年より神奈川大学工学部建築学科の教授に着任し現在に至る。

専門分野は建築デザイン、まちづくり、アートプロジェクトである。店舗の内装から保育園や老人ホームなどの設計を行う一方、ワークショップの企画運営や評論の執筆、アートプロジェクトなど、建築の枠にとらわれない様々な活動を展開している。主な作品として、「八代の保育園」(2001)、「北京建外 SOHO 低層商業棟」(2003)、「2005 年日本国際博覧会トヨタグループ館」(2005)「横浜開港 150 周年記念イベントパビリオン」(2009) など。主なアートプロジェクトに、越後妻有の古民家を改修した「BankART 妻有」(2006)、上勝町の間伐材を利用した「もくもくもく」(2007)、横浜市の京急高架下文化芸術活動スタジオ「黄金スタジオ」(2008)、「BankARTLife-新・港村」(2011)、「大地の芸術祭 2012・下条茅葺きの塔」(2012) の会場構成などがある。



②対象地区概況

地区名	おもてなしのまち「ウェルかめ」ひわさ
基礎データ	【面積】 約80.6ha、 【人口】 2,635人（H22）、 【人口密度】 3,269人／km ² 【営業店舗数】 約120店舗、 【空き店舗数】 約一店舗 【交通】 J R 高徳・牟岐線日和佐駅区域内

<対象地区概況図>



※空き家等をサテライトオフィスとして活用

③今年度の事業の流れ

日時	事業実施内容
平成26年4月	➤ 第1回キックオフミーティング：地域の現状と課題の確認
平成26年5月	➤ 第1回地域ミーティング：地域の分析とディスカッション
平成26年6月	➤ 第2回ラウンドテーブル：田邊達也氏講演会
平成26年7月	➤ 第3回ラウンドテーブル：シンポジウム（現地会議）
平成26年8月	➤ 第4回地域ミーティング：徳島大学の先生方との意見交換
平成26年9月	➤ 第5回ラウンドテーブル・学生ワークショップ：木下斉氏講演会、空き家ビジネス提案
平成26年10月	➤ 第6回地域ミーティング：八幡神社秋まつり
平成26年11月	➤ 第7回地域ミーティング：地域の意向のヒアリング
平成26年12月	➤ 第8回ラウンドテーブル：プレゼン大会（ゲスト岡修平氏、真田純子氏）

（２）現地会議の開催状況

平成26年7月12日に現地会議を開催し、アドバイザーボード委員と大学、地元住民、企業、役場等の方々と交えたラウンドテーブルにより意見交換が行われた。神奈川大学学生による建物調査結果にもとづく、「日和佐地区の街並み保存」についての議論の他、空き家対策や集客の仕掛けづくりなどまちなか再生全般について活発な議論がなされた。

委員からは、日和佐地区の歴史的建物、参拝エリア等の街並みなどの風情溢れる景観を守っていくためには、条例の制定や国の指定を受けられないか。日和佐地区は美波町の中でも特に空き家率が高いのが特徴であり、その空き家をどう空き物件化し、どう活用していくのかを考え行動していくことが課題である。空き家の賃貸を躊躇う住人の方が多い中、空き家の活用を進めるには、まず空き物件として貸出できる形にすることが必要ではないか。長期的な賃貸ではなく、1週間程度からの「トライアルステイ」でまず空き家を活用してみてはどうかなどの意見が挙げられた。

①開催概要

日 時	平成26年7月12日（土） 13:00～14:15 現地視察 津波避難タワー～谷邸～青壁～TOMITEI～初音湯～茶房たにひょう～十一屋～ボーデ邸～ひわさ屋～さくら庵～さくら出格子～たからの山～薬王寺 14:30～17:30 まちなか再生支援アドバイザーボード現地会議 場所：日和佐公民館 3階大集会室 1. 開会挨拶 2. 委員紹介 3. これまでの取組みと課題等の説明 4. 日和佐地区の街並み保存に向けた意見交換 1) 日和佐地区の建物調査結果の発表（神奈川大学） 2) 地元の方々との意見交換 5. 美波町のまちなか再生事業全般に関する意見交換 1) まちなか再生の方向性についての説明（曾我部教授）
-----	--

	2) 意見交換 6. 閉会
出席者	・ まちなか再生支援専門家チーム： プロデューサー 曾我部昌史（神奈川大学教授） 丸山氏（アシスタント）、大学院生 ・ 委員：小林委員長、今村委員、小泉委員、馬場委員、古田委員、水谷委員 ・ 地元参加者： 町長、副町長、総務企画課、NPO日和佐まちおこし隊、株式会社あわせ、美波町観光協会、美波町ウェルかめ（移住交流）コーディネーター、日和佐ちょうさ保存会、観光ボランティアガイド日和佐

②委員からの指摘事項

■日和佐地区の街並み保存について

- ・ 文化庁の「重要伝統的建造物群」の選定委員会の委員長をしていたことがあるが、通常は市町村側で条例を制定した上で、文化庁に申請をしてもらっている。その趣旨は、条例を制定しているということは、住民の合意形成が図れているという意味でもあるからである。
- ・ 港町エリアは、江戸時代に商業的な活動が営まれていた建築物と環境物件および風情が少なからず残っており、素晴らしいと感じた。文化庁の重要文化的景観では港関係の指定が非常に手薄である。まずはしっかりした調査をしてもらい進めていくのが良いのではないかな。

■短期ステイの場としての空き家の活用について

- ・ 短期・中期的な期間での宿泊場所として空き家を提供してみてもどうか。空き家を利用するお客様のニーズも踏まえると、美波町での長期的な滞在、住居を美波町に移すとなると現実的に難しい。また、空き家のオーナーの視点から考えても、維持管理に手間暇やコストがかかるため、そのコストに見合う収入をどう確保するかが課題となる。そのため、1週間や1か月程度の短期間の居住がちょうどいいのではないかな。トライアルステイとして、気軽にお客様に利用してもらえそうな形態にしてはどうか。お客様側も美波町に試しに住んでみよう、住んで良かったら今度はセカンドハウスを美波町で購入し、移住しようということにもつながる可能性もあるのではないかな。
- ・ 鎌倉でも似たような事例がある。賃貸借契約として3日～1週間程度の短期間での貸出しなら、宿泊業としての許可がいらないというメリットがある。空き家は建物自体も傷むしまちの衰退の要因にもなりうるため、空き家の問題はより積極的に取り組んでいくべきである。日和佐にある空き家の状態は、現時点では他のまちと比較しても悪くはないが、あと10年、20年持てば相当価値も上がるので、とりあえず10年20年維持していくことを目標として行っていくべきである。

■まちなか再生の目的の明確化・共有について

- ・ 日和佐地区の再生に向けたアイデアを2点挙げたい。1点目は、この空き家の問題の論点は何なのかを明確にすべきだということである。これまで議論されてきたことは、問題の現象についてである。実は、中心市街地活性化に取り組んできた多くのまちが、大半は衰退している。つまり、街並みや空き家の問題だけが改善されても、まちは活性化しないということである。まちの再生という観点では、問題は山積していて、その部分部分の問題を改善して

- も、問題の核心が何なのかを絞り、そこを解決に向けて頑張らない限り、状況は前進しない。
- まちなかの保存、空き家対策をしても、大事なことは活動する人が生まれない限り、事態は解決しない。

■空き家の“物件化”の必要性について

- 地元の佐賀県、事務所がある日本橋・神田では、空き家や空きビルがあり、借り手はいるけど貸し手がいらない状況である。空いていても貸さないのは、「見栄」、「面倒くさい」、「貸すまでに初期投資が掛かる」という“貸さない3原則”があるということである。
- 「見栄」には、空き家の賃貸をためらう祖父母世代に、まちの将来のためであると説得することや、祖父母世代から孫世代へと空き家が相続された頃合いをみて、再度空き家を貸してくれるよう打診する“オーナーチェンジの法則”によって解決が図られるかもしれない。
- 「面倒くさい」と「貸すまでに初期投資が掛かる」という問題には、低い初期投資で利回りが発生するようなビジネス的な仕掛けで運用してくれる「まちづくり会社」のようなものに運用を託すことも対策方法の1つである。地方都市の空き家対策は、運営会社をどう作るか、どう負担するか、管理を誰がするかなど対外レベルの高い人材が必要となってくる。また、空き家を貸し出したい人、借りたい人が情報交換できるよう、ホームページを作成するなど、電子媒体等を活用して情報提供できる手段を整理する必要がある。まずは、空き家を賃貸できるような“空き物件化”することが必要である。
- 空き家対策をしている日本全国の自治体や団体と協力、プロモーションするということをプロデュース化するなどして、活動の幅を広げていただきたい。
- 城崎温泉での活動例として、旅館に宿泊しオーナーと向き合うことで、オフシーズンに旅館を借り、催しを実施するなど、将来廃業する人に対して旅館以外の使い方をデモンストレーションしている。所有者と向き合うことで、使い方をプレゼンテーションする例として何かヒントになるのではないかな。
- 空き家の状態が良いから、お金をそれほどかけずに良い空間づくりが可能。実物感を示すことで何とかなるという可能性が広がるのではないかな。
- 空き家はあるが空き物件になっていない点である。そのための仕掛けを考える必要があり、先程あげた「風通し屋」なども事例の1つである。空き物件を所有者が改修するのではなくて、借りる方が好きなように改修する事例もある。また、空き家情報のネットワーク化をして情報提供する仕組みを考えて欲しい。

■空き家の借り手について

- 空き家問題を諦めるのはまだ早いのではないかな。人口減少で借りたい人がいなくなる状況で借り手を探さなければいけない。ただ、まちを維持していくためにどの程度の空き家を賃貸する必要があるのかという逆算の思考で空き家問題を捉えてみてはどうか。
- 空き家に誰を呼ぶかという「ターゲティング」の設定をする必要があるだろう。箱（空き家）をどうするかと考えることも大切だが、誰が一番ターゲットになるか、誰を呼び込みたいかという視点からコーディネートする人など、仕掛ける側の検討も必要である。
- 空き物件に、地域にとって必要な人材が集まる仕掛けをどうすれば作れるか。この地区は、サテライトオフィスなど最先端の動きがあると同時に、お遍路さんなど伝統的なものがある多様性のある地域である。多様性というのは、地域が生きながらえる上でもっとも宝となる。

先端的なものと伝統的なものをうまく使いながら、これからもそこに住み続けるためにはどう考え、行動すべきかを考えてほしい。

- 築 50 年以上の価値の高い建物を登録有形文化財という制度を活用し、文化財登録として目に見える形にしたり、活用する方を募集することによって人を選べる状態にステップアップする可能性がある。価値があるものをその都度伸ばしていくというアクションがあるのではないかな。
- 全国でも空き家のニーズはあるが、むしろ貸し手が限られているのが課題である。美波町では、IT 関係の人が地域に入って空き家をオフィスとして利用するという取り組みをされているが、大都市では一つの机椅子から自分で事業を興したいという人は多く存在するようになっている、そうした方が美波町での起業に興味を持ってくれば良いのではないかな。

■日和佐の地域資源の魅力と活用方法について

- 高松の商店街で小規模店舗開発をしており、地域性のあるものを集めて販売したいという地元の要望から現在の社団法人を立ち上げた。東京のように大量生産して大量消費する必要はなく、品質が高いものをその品質に見合った価格でいかに需要者に販売できるかという視点が大切である。そのためには、地域資源の魅力に気づき、それを商品化して必要な人に渡すという循環をさせる、またその環境を整えるということで、地域資源を一度きちんと見つめ直し、地域の方に知っていただくことが必要である。
- 建物の調査報告から、この日和佐のまちの深さに気付いた。出格子やミセ造りなど、建物の様々な造りが日和佐に残っていることに驚いた。そのような趣のある町だからこそ、フランス人も気に入って住みついたのだろう。
- “世間遺産”の初音湯というのがあったが、“世間遺産”と名付けた美波町の方の発想は非常に面白い。美波町で発信している「ウミガメール」も面白い取り組みであり、こういう美波町ならではの取り組みをぜひ“世間遺産”として登録し、県内外の多くの人に美波の魅力を知らせていければ良いのではないかな。
- 薬王寺に年間 100 万人もの参拝客、観光客が訪れているということであるが、その中には美波町の素晴らしさに惹かれて住んでみようと思う人も出てくる可能性もあるのではないかな。八十八ヶ所巡りは人気が高まっており、その年齢層は徐々に低くなってきているということである。メディアの露出も増えてきており、その価値観や魅力に惹かれて美波町を訪れる人は増えるのではないかなと思う。そうした中で、美波町の観光ボランティアガイドは、非常に素晴らしいホスピタリティがあると思った。事前予約不要で、個人でも案内してもらえというのは珍しい。美波町独特の世間遺産を増やして、港に触れて、参拝エリアに触れてといった町を巡る機会を、ボランティアガイドの方の協力を得ながらさらに増やすことができれば、移住したいと思う人も増える可能性もあるのではないかな。
- お遍路が世界文化遺産になるか、ならないかということは、ただ回るという事だけでなく、お接待というホスピタリティを含めた価値として伝えることが必要ではないかな。

■地元の意識要請について

- 外部の人間から「日和佐はこういう点で良いですね」と言われるだけでは変わらない。実際に居住する住民が納得して、それを受け入れることが重要であり、住んでいる方の意識を変えることも必要である。自身が、外部の人間として商店街活性化プロジェクトに初めて参加

した時、商店街の人はみな疑心暗鬼だったが、一つ何か形として効果が目に見えてくると、地元の方の感覚も変わっていった。

- 美波町では個々の動きが活発だが、この団体はこういう良い取組みをしているなど、団体間でのやりとりが活発になると、地域としてのまちなか再生に向けた意識づくりの土台形成につながると思う。

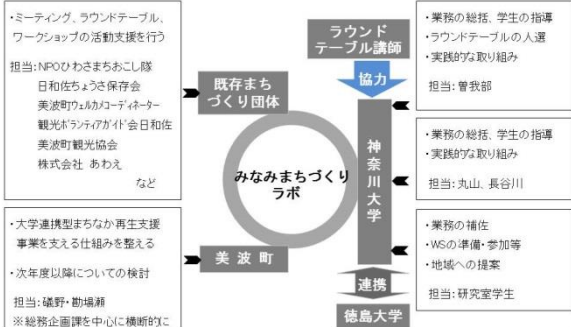
(3) 今年度の実績報告

①実績報告会発表資料

平成26年度 まちなか再生支援事業 大学連携型 美波町(徳島県) 景観保全と空き家ビジネスの実践 ■プロデューサー 神奈川大学工学部建築学科 教授 曾我部 昌史	I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景  【人口】 7,519人 【世帯数】 3,464世帯 【面積】 140.85km² 【アクセス】 徳島駅より特急で1時間
I 事業概要 	I 事業概要 課題①「空き家の増加」と「消え行くまちの面影」 日和佐地区の空き家率は約20%。港町の景観保全・薬王寺参道の存続が課題。 空き家の具体的な活用方法や景観保全に向けた方針を計画することが急務とされる。 課題②「移住促進」と「新規ビジネスの育成」 移住者のニーズに合わせた住居の整備、移住促進に関わる新規ビジネスを育成し、住民と移住者の双方にとって魅力ある生活環境づくりが望まれる。 課題③「高齢者の生活支援」と「災害への備え」 町の高齢化率は約40%。高齢者の健康・生活の充実に寄与するまちづくりが求められている。また、日頃から災害時に機能するコミュニティの育成が必要とされる。
I 事業概要 (2) まちなか再生の長期目標 まず、 課題①「空き家の増加」と「消え行くまちの面影」 課題②「移住促進」と「新規ビジネスの育成」に取り組む。 その過程で、 コミュニティに新陳代謝を促し、新しい地域経済を生み出す。 その上で、 課題③「高齢者の生活支援」と「災害への備え」 に取り組む体制が整うと考えた。	I 事業概要 (3) 今年度の目標と事業概要 今年度は課題①②を中心に取り組んだ 課題①「空き家の増加」と「消え行くまちの面影」 ・学生によるリサーチ等で住民と地域の景観の魅力を再認識する ・まちづくりの実践者を招き、地域の可能性を検討する ・景観保全に向けた継続的な体制づくり 課題②「移住促進」と「新規ビジネスの育成」 ・建築家との連携で空き家ビジネスを深める ・学生目線での空き家活用の提案を行う ・新しい人材を若い世代から発掘をする機会をつくる ・小さなビジネスが生まれていく土壌をつくる

I 事業概要

(4) 今年度の事業実施体制



6

II 実績報告

(1) 本事業の取り組み経過



7

II 実績報告

(2) 本事業における主な活動、取り組み

第0回：キックオフミーティング

2014年4月16日(水)10時～12時
@美波町役場2階会議室



II 実績報告

「現状」

- ・既に地域内では、興味深い活動が数多く行われている。しかし、それぞれ独立した活動でとりまとめられてはいない。
- ・若い世代が活動の中心にあまりいない。
- ・新しい活動に対して消極的。なぜならば、会議のみで終わってしまう心配があるから。

「問題」

- ・薬王寺参道の衰退
- ・祭りの存続(神輿の担ぎ手不足)→若い世代の人口流出
- ・女性の減少と高齢化
- ・閉店が進む小売店(生活基盤の弱体化)
- ・みんなが共有できる長期ビジョンが必要

9

II 実績報告

第1回：地域ミーティング1

2014年5月16日(金)19時～21時半
@美波町「さくら庵」



10

II 実績報告

「町の未来」

- ・医療からの活動の広がり(元気な高齢者)
- ・次々に活動を起こすのか、計画的に進めるのか
- ・楽しく元気な街を目指す
- ・新しいワークスタイル
- ・女子校誘致、合宿の受け入れなど
- ・あるものを活かす
- ・風情ある建物を残したい
- ・参道(=商店街)の空き家化対策

「今の望み」

- ・まちなみを守りたい
- ・空き家化をあきらめたくない

「アイディア」

- ・十三亭(大正時代のRC造)の保存活用を検討
- ・街並の調査
- ・参道店舗のリノベーション案を考える(学生)

11

II 実績報告

第2回：ラウンドテーブル1

2014年6月21日(土)17時半～19時
@日和佐公民館



II 実績報告



田邊達也氏
(神門通り路りの会代表、出雲やじの会事務局長など)

- ・平成17年の市町村合併時、神門通りの店舗20軒、かつて出雲大社参道として来えた面影はなくなっていた。数々のユニークな活動により、現在通りに空き家はなく、観光関連の店舗のみ70軒。
- ・行政を上手く使い、地域住民と良好な関係を築きながら通りを再生させた。

質疑応答&意見交換

- Aさん：国道が薬王寺と参道とを横断している。日和佐でも解消可能か。
- 田邊氏：カーナビでの案内先を変えるように働きかけた。やれる手は打つ。
- Bさん：薬王寺は通過点。留めるための小さな取組が大事と判った。
- 田邊氏：観光バスの駐車場を変えるようにしてもらった。バスガイドの案内の仕方でも大きく変わる。
- Cさん：薬王寺に横から入る現状を、参道から向かい正面から向き合わせたい。
- 田邊氏：出雲の観光客は参拝手順にも詳しい。正式な向かい方となれば共感される。

13

II 実績報告

第3回：ラウンドテーブル2

2014年7月12日(土)14時半～17時半
@日和佐公民館



「歴史あるまちなみをいかにして残すのか？」
・まちなみ調査の報告
・新しい試みの紹介

II 実績報告

まちなみの調査

2014年6月20日(金)～21日(土)
神奈川大学・徳島大学合同チーム



フィールドワーク
日和佐ならではの要素を直感的にピックアップ



II 実績報告

新しい試み

2014年6月22日(日)13時～
@りゅう民芸館



改修計画の提案
・参道のお土産物屋
・物産の竹を利用したデザイン

II 実績報告

第5回：ラウンドテーブル3

2014年9月15日(月・祝)13時～17時
@日和佐公民館



第一部：学生による空き家ビジネスの提案
第二部：木下氏講演会
(一般社団法人エイ・アイ・デザイン・アライアンス代表理事)

II 実績報告



「まちコン」 「日和佐のお家」 「お接待さんの家」
既存の様々な活動を「まちのコンシェルジュ」がパッケージ化することで美波町の魅力を気軽に体験できるようにする。
多世代交流の拠点を兼ねながら、食事を通し家に頼りきみな単身高齢者の人たちの活動の場を提案する。
お遍路さんが休憩や情報交換などを行える場所、お接待さんという文化の継承にもつながる施設になる。

II 実績報告



質疑応答&意見交換
プロジェクトは短期で取り組むこと！
木下氏 (一般社団法人エイ・アイ・デザイン・アライアンス代表理事など)
・高校1年より商店街活性化事業に携わる。
・補助金依存と非成果主義に陥った日本のまちづくり疑問を持ち、経営手法を用いたまちづくりを志す。
・現在、全国12都市のまち会社の事業を促進。(高松市丸亀町エリア、小倉魚町エリアなど)
質疑応答&意見交換
Aさん：空き家の借り手を見つけるのが難しい。
木下氏：複数拠点での生活が経済的に楽に出来る人に絞る、地域で具体的なテーマ設定をする。
Bさん：「DIY賃貸」とはどのようなものか。
木下氏：借り手が好きなように改装することが出来る。物件の価値を上げるにはセンスのよい人を見つける必要がある。
Cさん：まちづくりを始めるには「団体」がまず必要か。
木下氏：まずは一つの小さな事業から始め、ある程度事業が拡大したところで組織化すればよい。「団体設立」を目標にしては事が進まない。

II 実績報告

第6回：地域ミーティング2

2014年10月11日(土)～12(日)
@美波町八幡神社



「空き家の実測調査」 八幡神社秋祭り
「八幡神社秋祭り」 神奈川大学と徳島大学の学生が参加
空家の実測調査風景
お祭り参加風景
丸山 長谷川が地域住民と調査

II 実績報告

第8回：ラウンドテーブル4

2014年12月5日(金)19時～21時
@美波町コミュニティホール



プレゼン「このまちでやってみよう」
発表プレゼン4分質疑(15名)
ゲスト 岡野平氏(設計事務所岡野平代表)
真田和子氏(徳島大学助教)

Ⅱ 実績報告

「みなみまちづくりラボNEWS!」発行



II 実績報告

(3) 本事業の成果



Ⅱ 実績報告

(3) 本事業の成果



Ⅱ 実績報告

景観プロジェクト「景観計画策定検討会」

Ⅱ 実績報告

空き家プロジェクト「山間の民宿」(3月竣工予定)



Ⅱ 実績報告

(4) 本事業を推進するうえでの課題

- 21

Ⅱ 実績報告

(5) 今後の取組み方針

28

Ⅱ 実績報告

(5) 今後の取組み方針



②実績報告会レビュー

- 個性豊かなやる気のある土壌だと感じたが、行政の人たちは認識していなかった。行動の早いまちだと感じた。この勢いでやってほしい。薬王寺に 100 万人観光客が来るポテンシャルのすごさにあまり気付いていないのが印象的であった。「国道ができたから」という整理で観光客が来る理由を整理しているところがもったいない。ある住民の方は、「世間遺産」というものを勝手に作って、ひとつだけ登録している。あの取組を広げるのも面白いと感じる。また、縁側が折りたたみ式になっている特徴的な景観がある。観光の切り口を積極的に作ってほしい。
- 伝統的建造物群保存地区的な特別な美しさではないが、海辺の漁村の美しさがある。まちなみをただ歩くということの魅力を再認識した。また住民にノリの良い人が多い。「日常の良い風景が一番の価値である」という気づきを与えた瞬間に、個人客がふらっと多く訪れるのではないか。「日常を体現するまち」として確立すれば勇気づけられるまちがあるのではないか。
- 港町でまちなみを残しているのは珍しい。防災上の観点から、大きな道路を建設することを考えているようだが、水路にふたをして、道路を建設するのはもったいない。東日本大震災でも明らかになったように、災害対策は道路ではなくソフトである。道路が拡張されたからといって逃げられるわけではない。
- 行政が主体で進めると、正しい方法ではあるが盛り上がらない。楽しんでまちづくりを行う空気を作ることが大切だと感じた。まじめにやらねばと構えすぎると糾弾したり批判されたりするが、楽しんでやればうまく飲み込むことができるように思う。
- 薬王寺と道の駅には行ったことがあるが、参道を通してまちに行く人たちは少ないのではないか。薬王寺と道の駅だけに行っても、そのまちの空気感は分からないと思う。シンプルなことではあるが、道の駅に案内など目に付くようなものを置く必要があると思う。行政職員も肩肘張らずやっている部分があり、住民との連携がうまく進むように思う。
- まちなかでどういうマーケットを創り出すのかはまだ模索中のように感じる。このような価値は、分かる人には分かり、分からない人たちには分からない。うまく分かる人とつながる仕組みがあれば、数名で作り上げることができる。新しい価値の分かる人たちに向けて、事業を展開し情報発信すると勝負は早いと思う。
- クラフトは人が集まりやすいのでやりがちであるが、徳島が何で人を引き付けるのかを整理する必要がある。広域的なコンテンツをまとめて整理した上で、魅力を打ち出すことが重要である。

第3章 まちなか再生支援事業 総括

4 まちなか再生支援事業の総括

「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、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、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補助するとともに、多様な専門家によるアドバイザリーボードを組織し、補助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、初回と最終回を除き、基本的に、事業の行われている現地を歩き、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”という立場を活かして、地元の利害に関係していると言い出しにくい論点を提示し、地元関係者の議論のきっかけをつくる役割も果たした。

昨年度から新たに、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、現地会議でのワークショップ形式等による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。

こうした今年度の事業実施状況を踏まえ、その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。

■事業の目標設定と実現に向けた手順及び手段の確認

- 今年度の事業では、年度当初の段階で、各補助市町村に対して実施計画書の作成を依頼することとした。実施計画書の作成趣旨は、各補助市町村において今年度のまちなか再生事業の目標をどう設定するか、その目標実現に向けた具体的な手順と手段を明確化することにある。
- 年度当初、実施計画書をもとに補助市町村及びプロデューサー、地元関係者等と当財団との協議の場を設け、まちなか再生に向けた認識共有を図るとともに、その後、現地会議や中間報告の段階で進捗把握に役立てることができた。

■現地会議での議論の方法

- 今年度の現地会議では、アドバイザリーボード委員とプロデューサー、補助市町村の他、地元関係者等も交えて、ラウンドテーブル形式での議論を行った。各補助市町村において課題となっている事項に対する意見交換の他、まちなか再生の方向性など全般に関わる内容など、十分に・幅広く意見交換を行うことができたものとする。

■フォローアップの必要性

- 事業の初期段階、特に目標設定がまだ明確ではないもの、現地会議までの期間が短い自治体については、現地会議実施後も進捗状況を確認し、追加助言等を行う現地会議後のフォローアップの機会を設けるなど工夫が必要である。

■大学連携型の効果評価の必要性

- 大学連携の効果としては、教員の知識や大学が持っている研究開発などのシーズが活かせること、よそ者である学生の柔軟で新しい発想や若い力を活かせることなどが挙げられる。平

成 25 年度のまちなか再生支援事業では、前者を中心とした「専門性が求められるもの」と、後者を中心とした「まずやってみる系のもの」の 2 つに分けられると整理した。

- それらに対する地域の要望は積み重なっていくものであり、大学がかかわり続ける上で、地域にとってのメリットと、大学にとって研究フィールドとして活動するメリットとの整合が重要となる。今後は、地域の要望にこたえるマッチングの仕組みも必要になるものと考えられる。
- 学生は卒業して入れ替わるため、大学がかかわり続けるのは容易ではなく、継続的な関わりを維持できるかは大きな課題である。また、地域に対して大学がプラスアルファを生み出せるかが重要である。
- 「大学連携型」による支援を開始してから 2 年が経過し、今後、大学連携型によるまちなか再生の効果とその課題を改めて整理していく必要がある。

■ まちなか再生支援事業の情報発信のあり方

- 本支援事業は、ポータルサイトや Facebook、機関紙などを用いて情報発信を行っており、今後も引き続き、各補助市町村における取組内容や事業を通じて得られた成果などを周知し、各市町村のまちなか再生の取組に活かしてもらえるよう情報発信していくことが大切である。
- 今後はより多くの人に情報活用してもらえるよう、ポータルサイトや Facebook 自体の周知を図るとともに、過去採択した事業のその後の取り組み状況の紹介などの内容充実を図っていく必要がある。

参考資料

平成26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

※敬称略、役職名等はアドバイザーボード終了時点

〈委員長〉

◎小林 重敬 東京都市大学 都市生活学部 教授

【主な経歴】

東京大学大学院工学研究科博士課程都市工学専攻修了。工学博士。横浜国立大学大学院教授、日本女子大学講師、規制改革委員会参与、参議院国土交通委員会客員研究員などを歴任。

これまで国土交通省等の多くの審議会に参加し、都市政策、住宅政策、土地政策、国土政策などの政策づくりに関与、また東京の都市ビジョン、住宅マスタープランづくり、横浜のMM21の開発、都心部のまちづくり方針、横浜駅周辺地区大改造計画など、さらに地方都市の高松市、浜松市などの中心市街地活性化に参画。

【主な著書】

『協議型まちづくり』(学芸出版社)、『地方分権時代のまちづくり条例』(学芸出版社)、『条例による総合的まちづくり』(学芸出版社)、『欧米のまちづくり・都市計画制度』(ぎょうせい)、『エアーマネジメント』(学芸出版社)、『コンバージョン・SOHOによる地域再生』(学芸出版社)、『都市計画はどう変わるか』(学芸出版社)など。

〈委員長代理〉

○小泉 雅生 首都大学東京大学院 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～ 首都大学東京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

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

【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)、『環境のイエ』(学芸出版社)、『住宅の空間原論』(彰国社)、『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)

〈 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】

1964年 佐賀市生まれ。長崎私立青雲高等学校、上智大学文学部を卒業後、
1987年 松下電器産業株式会社入社。富士通株式会社出向などを経る。
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 同校修了(MBA取得)後、飯盛教材株式会社入社、1997年 常務取締役。
2000年 佐賀大学 理工学部寄附講座客員助教授。また、アントレプレナー育成スクール「鳳雛塾」を設立。
2001年 有限会社EtherGuy設立、代表取締役。
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 同大学環境情報学部専任講師、2007年、同校修了、博士(経営学)、2008年 同大学総合政策学部准教授、現在に至る。(※2003年度、「鳳雛塾」は、日経地域情報化大賞 日本経済新聞社賞を受賞。)

【主な著書】

『地域情報化 認識と設計』(NTT出版 2006年)、『社会イノベーターへの招待「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)、『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)、『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)

【専門分野】

地域イノベーション、経営情報システム、まちづくり、ファミリービジネス

○今村 まゆみ 街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。

【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地域ブランドや情報発信に関する講演、セミナー

○岡部 明子 千葉大学大学院 工学研究科 教授

【主な経歴】

1985年 東京大学工学部建築学科卒業
～1987年 磯崎新アトリエ(バルセロナ)に勤務
1989年 東京大学大学院建築学専攻修士課程を修了し、再びバルセロナへ
1990年 堀正人とHori & Okabe, architectsを設立、建築などのデザインを手がける。
2003年 東京大学大学院新領域創成科学研究科 助手
2004年 千葉大学工学部デザイン工学科 准教授
2013年より現職

【主な著書】

『バルセロナ』(中公新書、2010)、『サステイナブルシティーEUの地域・環境戦略』(学芸出版社、2003)、『ユーロアーキテクト』(学芸出版社、1998)、『持続可能な都市』(共著、岩波書店、2005)、『都市の再生を考える1ー都市とは何か』(共著、岩波書店、2005)、『都市のルネッサンスを求めてー社会的共通資本としての都市』(共著、東京大学出版会、2003)ほか。

○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、京都大学大学院修士課程修了、大阪大学大学院博士後期課程修了。(株)電通、武庫川女子大学教授等を経て、平成18年4月より関西学院大学総合政策学部教授。工学博士。一級建築士。専門分野は、都市計画、まちづくり、住宅政策。

【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)他。

○出口 和宏 総務省自治行政局地域振興室長

【主な経歴】

1992年 自治省(現総務省)入省、鳥取県、春日井市企画調整部参事、山口県財政課長
2002年 総務省自治行政局選挙部管理課課長補佐
2004年 総務省自治行政局選挙部選挙課課長補佐
2005年 総務省自治財政局財政課課長補佐
2006年 総務省自治財政局交付税課課長補佐
2008年 総務省自治財政局財政課財政企画官
2009年 富山県経営管理部長
2012年 総務省自治行政局地域振興室長

○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】

早稲田大学大学院建築学科修了。博報堂、早稲田大学博士課程、雑誌『A』編集長を経て、2002年 Open A を設立。都市の空き地を発見するサイト「東京R不動産」を運営。東京のイーストサイド、日本橋や神田の空きビルを時限的にギャラリーにするイベント、CET(Central East Tokyo)のディレクターなども務め、建築設計を基軸にしながら、メディアや不動産などを横断しながら活動している。

【主な取り組み】

2012年4月～ 佐賀県佐賀市中心市街地の空き店舗活用に係る回収指導、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

○藤沢 久美 ソフィアバンク 代表

【主な経歴】

1989年 大阪市立大学卒業後、国内外の投資運用会社に勤務。
1996年 日本初の投資信託評価会社、アイフィスを起業し、代表取締役を務める。
1999年 アイフィスを世界的格付会社スタンダード&プアーズに売却。同社ディレクターに就任
2000年 シンクタンク・ソフィアバンクの設立に参画。取締役を務める
2003年 ソーシャル・アントレプレナーを支援する「社会起業家フォーラム」を設立。副代表に就任
2005年 法政大学ビジネススクール イノベーション・マネージメント研究科、客員教授に就任
2007年 世界経済フォーラム(ダボス会議) ヤング・グローバル・リーダー2007に選出
2008年 世界経済フォーラムのグローバル・アジェンダ・カウンシル・メンバーに選出
2013年 シンクタンク・ソフィアバンク 代表に就任

【主な著書】

『なぜ、御用聞きビジネスが伸びているのか』(ダイヤモンド社)、『子供に聞かせる『お金』の話』(PHP研究所)、『脱・家族経営の心得』(幻冬舎)、『投資信託主義』(角川oneテーマ21)、『マネーのマナー』(日本経

済新聞出版社)、『美人の財布』(ソフトバンク・クリエイティブ)、『お金を殖やしたいあなたへ』(講談社)、
『ひとつうけ』(集英社)、『藤沢久美の投資信託ガイドブック』(ラジオたんぱ)、『お金学入門』(廣済堂出版)
など。

○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他、三重県伊賀市にて、観光・商業分野の立案アドバイザーを務める。

○政所 利子 株式会社 代表取締役

【主な経歴】

東京都生まれ。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
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。
2001～2005年 立教大学大学院観光学研究科講師
2005年 東北文化学園大学客員教授歴任。伝統的工芸品産地プロデューサー、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、地方制度調査会委員
2008年 VISIT JAPAN 大使
2009年 NPO法人さど理事
2010年 NPO法人カントリー・ポッタークラブ理事長就任
2012年 一般財団法人 東京城北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

【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) 他

【主な経歴】

1984年3月 神戸市立上野中学校 卒業
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

平成26年度まちなか再生支援事業 報告書

発行日 平成27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＞
〒102-0093

東京都千代田区平河町2-5-6 新平河町ビル

電話 03-3263-5758

URL <http://www.furusato-zaidan.or.jp/>

<http://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