

平成28年度まちなか再生支援事業 報告書

平成29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	5
1 まちなか再生支援事業について	6
1-1 まちなか再生支援事業の概要	6
1-2 アドバイザリーボード	9
2 地域共通の課題とそれに対するモデル事業での対応	10
2-1 地域のアイデンティティ再興と新たな取組みの融合	10
2-2 個々の事業を生み出し・支える仕掛けづくり	13
2-3 事業効果の面的な広がりを生む仕掛けづくり	14
2-4 事業を具現化に導く新たなスキームづくり	17
2-5 まちなか再生に関わる多様な主体の関わり	21
第2章 各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細	25
3 平成28年度の補助対象事業の概要	26
3-1 紫波町	26
3-2 泉佐野市	36
3-3 和歌山市	47
3-4 佐賀市	60
第3章 まちなか再生事業 過去実施フォロー調査結果	75
4 本調査の概要	76
4-1 調査の実施目的及び実施方法	76
4-2 調査対象自治体	76
5 現在の取組み状況と課題	78
5-1 過年度の長期目標の達成状況と取組みによる成果	78
5-2 長期目標を達成していく上での課題	80
5-3 事業が継続しない要因	82
6 課題解決に向けて参考となる各地域の実践例	86
6-1 取組みを牽引する中心的役割を担う人材の確保・育成	86
6-2 取組みを推進する上での体制づくり	89
6-3 取組みの推進にかかる資金の確保	101
6-4 計画及び事業の見直し	102
7 取組みによる成果につながる成功要因	103
7-1 地元関係者で協議する機会の増加に向けた取組み	103
7-2 当該エリアへの来訪者増につながる取組み	105
7-3 近隣に出店する店舗や企業の増につながる取組み	105

第4章 まちなか再生支援事業 総括	107
8 まちなか再生支援事業の実施上の留意点	108
参考資料	111
平成28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	112
過去の助成対象事業の取組み内容	119
過去実施フォロー調査における調査票	128

はじめに

1 「マスタープラン型」から「ネットワーク型」への移行

これまでの都市づくりは、「都市の全体像」を「マスタープラン」等の計画で示すことから始めるものであると考えられ、まちなか再生も都市全体の中で、その中心部を「まちなか」と位置づけ、その再生を図ってきた。それはまちづくりを「マスタープラン型」で進めようとするもので、自治体を中心に計画を作成し、「まちなか」とされた中心部の再生を図るものであった。

しかし今日、まちづくりの中心的な考え方として「エリアマネジメント」や「エリアリノベーション」が唱えられるようになってきている。本年度のまちなか再生の事例である紫波町、佐賀市、和歌山市の事例は「エリアリノベーション」、「リノベーション」を通してのまちなか再生であったし、泉佐野市は「エリアマネジメント」を標榜していた。

そのことは、都市づくりが「マスタープラン型」から「ネットワーク型」に移行していることを現実に示しており、いずれの事例も都市づくりを都市全体の計画づくりからではなく、「エリア」の具体的な再生の動きから取り掛かり始めている。すなわち、都市づくりを「マスタープラン型」から「ネットワーク型」へ移行することが必要と考え実践しているということである。

さらに、その場合、都市づくりの面から考えるとエリアをネットワーク化する仕組みが必要であり、本年度の佐賀市及び和歌山市の事例は、「エリアリノベーション」の事例であり、2に示す仕組みで、それを明示的に示して「まちなか再生」を試みている。他の一つの紫波町は「エリアリノベーション」への展開が無理な状況があり、むしろ単一の「リノベーション」の「モデル性」を強く示していたと考える。それは既存住宅においても低コストで高断熱を実現する部分改修を実現し、近年の農家等への移住を実現するモデル性に優れた事例を示していると考ええる。

2 公共空間等の連続性等を活用した「エリアリノベーション」

「リノベーション」を実現した空き店舗、古民家等が存在する「エリア」に注目して、それを「エリアリノベーション」に展開するためには、公共空間等の連続性を活用した試みが必要であると考ええる。佐賀市の「エリアリノベーション」は、佐賀市のクリーク、歴史的な街道筋を活用して実現しようとしているし、和歌山市の「エリアリノベーション」は市内にある内堀川等の空間を生かしたネットワーク化により実現する方向性を示している。

アドバイザーボードの一員であり、「リノベーション」に長くかかわり、佐賀市での実践の経験もある馬場正尊委員は、「エリアリノベーション」はスペース（きっかけの場所）があり、組織化されていない雲のようなクリエイターのネットワーク化から始まると言われている。そのようなネットワーク化を促すものが、先に述べた、まちなかにある中小河川（佐賀市の場合はクリーク）や歴史的な街道である。

その際に重要な仕掛けは、行政が実現する中小河川の沿川地整備や歴史的な街道整備等であり、公的資金をかけて整備を行い、魅力を作り出し、「リノベーション」された建物をつなぐ仕掛けであると考ええる。佐賀市も和歌山市も、現段階では行政として、そのことを実践するまでには至っていないが、その可能性が今回の調査で理解できた。

しかし、アメリカでは、そのような仕組みをT I F（Tax Increment Finance）と呼んで実践して

いる。行政が実現する中小河川整備や街路整備等を、公的資金をかけて行うが、その資金は行政が発行する債券を民間に購入してもらい、確保する仕組みである。そして「エリアリノベーション」により地域価値を上げて、税収を増加させ、その増収分で債券の回収を、時間をかけて行う仕組みである。地域価値を増加させるために「エリアリノベーション」が実施されるという関係が、そのプログラムに明示的に仕組まれている。エリアの魅力を作り出すには、「リノベーション」された建物をつなぐことが重要であり、かつそれら建物が地域に新しくプロデュースされた事業の場として活用されることが重要である。

3 税金等の再配分、あるいは資金の流れである「集約→再配分」からの脱却

これまでの資金の流れ（税金等の再配分、民間資金の流れ）は「集約→再配分」であったが、それは平等性、公平性の名のもとに、あるいは資金の安定性、安全性の名のもとに、自力で努力を始めたエリアに資金等を適切に流すことを行政や民間金融機関にためらわせてきたと考える。

「エリアリノベーション」では、小さなオリジナリティやクリエイティビティ等が発揮する事業に対する資金を流すことを止めたり、あるいは抑制する資本（税金等の再配分）の流れとなったりしている。具体的には、エリアリノベーションを展開する多くの地方都市で地方銀行からの融資が受けにくい状況が現在ある。それは、これまでの資金の流れが、不動産等の担保を基礎とした融資であり、リノベーションを中心とした不動産に担保価値をつけにくい物件には融資が回ってこないということである。そのような中で、佐賀市の事例は、行政も金融融資システムの中に入って、さらに保証会社等を組み入れて、やっと、リノベーション物件等にも地方銀行から融資が流れるシステム作りが進められようとしている。

4 エリアにある古いコミュニティとは別の新しいコミュニティを作り出す

これまでのまちなか再生の主流は、同じ空間を共有しながら、「人格的信頼」に基づく、「しがらみのある」古いコミュニティにより進められる場合が多かったと考える。しかしそのような方式は、これまで十分な成果を上げてこなかった。まちなか再生をこれまでと異なる仕組みで進めるには、別の新しいコミュニティをエリアに作り出す必要がある。それは「人格的信頼」では限界があり、それとは別の「システムの信頼」という信頼関係を重視し、「地域ビジョン」や地域づくりの仕組み等を、エリアで作り出すことが必要である。

それは緊密な、内向きの「結束型」（排他型）社会関係資本とは別の、「橋渡し型」（包摂型）社会関係資本の重視でもある。「橋渡し型」（包摂型）社会関係資本とは、外向きで、地位や属性を超えた多様な人々を繋いでゆく関係である。

馬場正尊委員によれば、「エリアリノベーション」は既存のコミュニティとの関係は薄い都市づくりである。互いに敬意を払いながらも、淡々と違う位相で事業等を進めている。その事業を進めて、街を変えるためには、4つのキャラクターが存在する。4つのキャラクターとは、①不動産エージェント（調整する人）、②建築家と工務店の融合機能（建築キャラ）、③グラフィックデザイナー（グラフィックキャラ）、④メディア（メディアキャラ）である。

また本年度の「リノベーション」を中心とした事例である紫波町、和歌山市ではリノベーションスクールを実践し、必ずしも「まちなか」にこだわらず、周辺地域、場合によっては全国から人材を募り人材を育成する仕組みがとられている

5 まちなか再生に新しい要素を組み込む

本年度の事例の中で、「リノベーション」をテーマとしなかったのが泉佐野市の事例で、観光、MICE、DMO等の新しい要素がまちなか再生の考えとして組み入れられた。

また和歌山市の事例では、まちなかに大学の誘致、小中一貫校の開校、教育文化施設の立地を構想し、実現しつつある。これらは、まちなか居住の実現を、子育て世帯にターゲットを絞って実現しようとするもので、新しいまちなか再生の要素と考える。また和歌山の事例でも周辺の地域と連携した観光をまちなか再生のテーマとして設定している。

観光はまちなか再生のテーマとして重要なテーマであると考えているが、今回の観光は広域観光の拠点としてのまちなかの役割であり、まちなかと広域観光地との連携の議論である。

今回の対象都市である和歌山市、泉佐野市共通の話題として今後の検討が期待される。

一方MICEについては、泉佐野市が関西空港の存在を前提として考えられたまちなか再生の考えであり、関西空港にあるホテル、会議室等の活用である。また、DMOはMICE機能を運営する組織として泉佐野市のまちなかを拠点として、これまで活動してきた市民組織「泉佐野シティプロモーション推進協議会」を改組して設立するというものである。

そのような構えの大きな話題と、泉佐野市のまちなか再生の実際との落差が大きく、その間を埋める仕組みが必要なのではないかと考えるが、それが市民組織「泉佐野シティプロモーション推進協議会」を改組して設立するDMOということであれば、その活動に期待するところが大きい。

まちなか再生支援アドバイザリーボード 委員長 小林重敬

第 1 章 事業概要

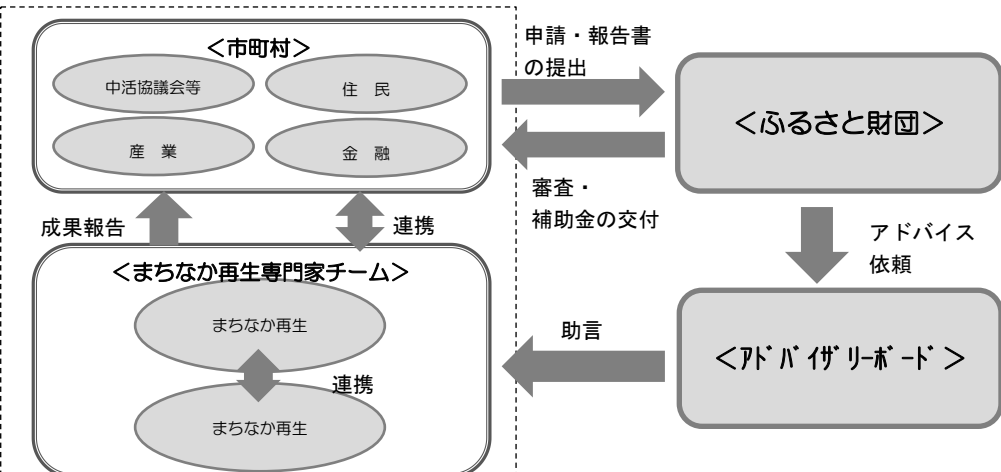
1 まちなか再生支援事業について

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補助することで、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。

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支援事業に対する助言
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
事業概念図	 事業概念図は、市町村（中活協議会等、住民、産業、金融）とまちなか再生専門家チーム（まちなか再生、連携）の連携を示している。市町村から申請・報告書の提出があり、審査・補助金の交付が行われる。また、アドバイザーボードからの助言も提供される。
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、まちなか再生支援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 (3) 連携する大学の教員
契約の相手方	まちなか再生プロデューサー（当該専門家が所属する法人又は大学を含む。ただし、当該専門家が大学教員の場合は、原則大学とする。）

（※）「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（当該専門家が所属する法人を含む。）をいう。

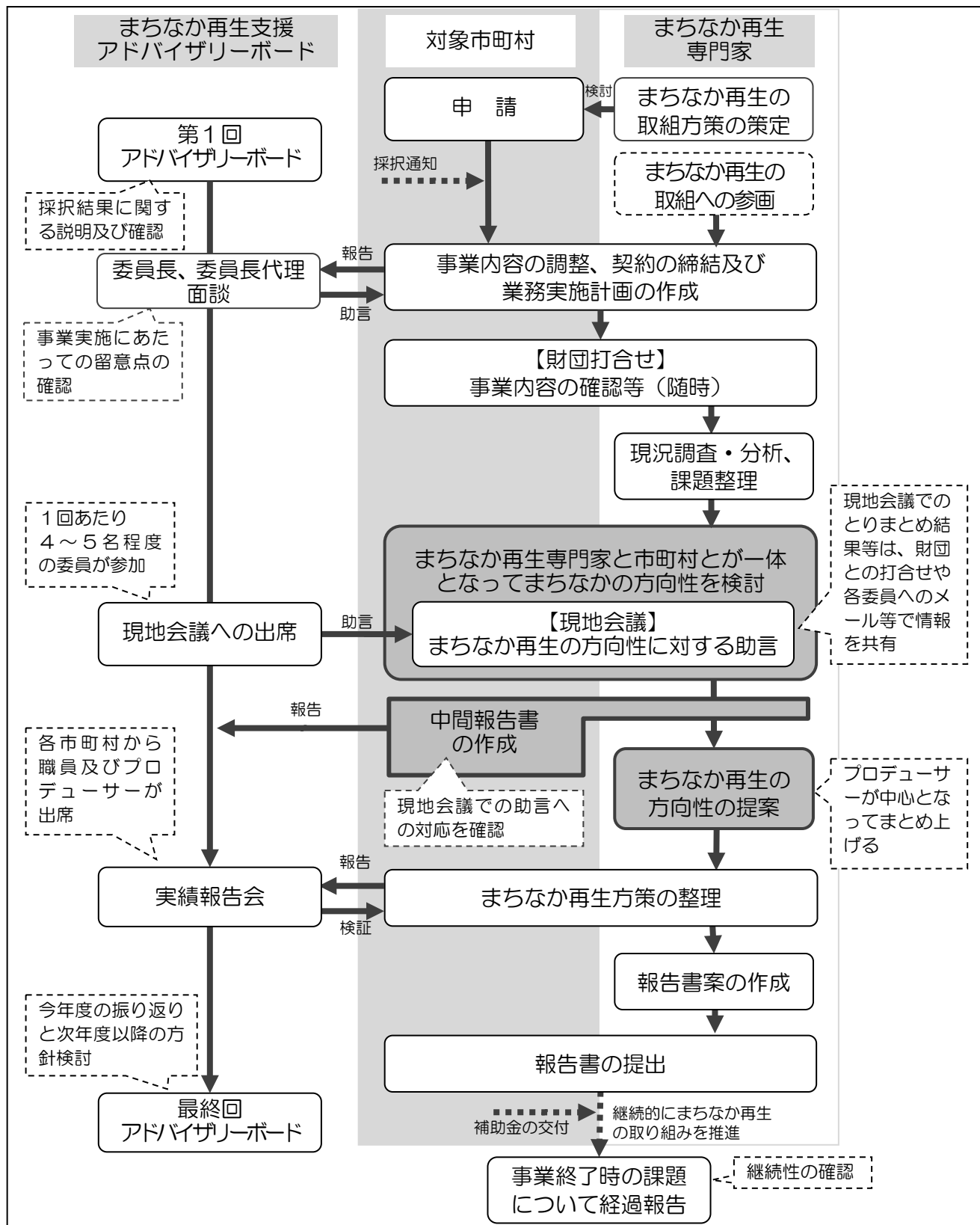
(2) 平成28年度まちなか再生支援事業（補助金）対象事業

(市町村コード順)

市町村名	プロデューサー名	事業概要
岩手県 紫波町 (日詰商店街 地区)	(株)アフタヌーンソサエティ 代表取締役 清水 義次 氏	対象区域は、公民連携手法による駅前開発で話題となり、町内外から多くの人が集まる拠点となった「オガールプロジェクト」の対象エリアから800m離れた場所にある、町の中心として栄えてきた商店街地区である。商業者の高齢化や後継者不足、空き店舗・空き家等の遊休不動産が増加している状況にある。 本事業は、まちなかの遊休不動産のリノベーションや欲しい暮らしを手に入れるライフスタイル(働く場と生活の場)と地域資源を活用した紫波らしい豊かさを情報発信することにより、定住と起業家育成を促進しまちなか再生を図る取り組みである。なお、当該地区は昨年度にもまちなか再生事業を実施しており、当事業は昨年度策定された「日詰リノベーションまちづくり構想」等の成果を踏まえている。
大阪府 泉佐野市 (泉佐野駅周 辺商業区域)	近畿大学経営学部 教授 高橋 一夫 氏	対象区域は、市の「玄関口」として、商業、業務、行政機能の中核を担う地域として位置づけられている。関西国際空港の開港以降はりんくうタウン等商業施設の影響もあり商店街の賑わいが失われつつある。また、多くの外国人宿泊者が訪れているが、経済的恩恵が享受されていない。 本事業は、魅力ある商店街となるために、従来の地元住民の買い物するための商店街だけでなく、外国人宿泊者に向けた商業地域のあり方も検討し、賑わいを取り戻していく取り組みである。
和歌山県 和歌山市 (まちなか エリア)	(株)リノベリング 代表取締役 嶋田 洋平 氏	対象区域は、和歌山城を核とした、金融機関や公的施設、商業施設が集積する中心市街地であり、県都・広域中核としての役割が求められる区域である。しかし近年、モータリゼーションの進展や都市機能の郊外化に伴う百貨店の閉店・撤退、商店街のシャッター通り化により、まちなかが空洞化している。 本事業は、空き店舗・空き家等の遊休不動産や水辺の再生・利活用とまちづくりを担う人材の育成を図るため、不動産所有者やまちづくり会社、大学、行政、金融機関等の関係者が一体となって、目指すべきまちの構想を策定し、民間事業者が中心となって構想を実現させる仕組みづくりを行うものである。
佐賀県 佐賀市 (中心市街地活 性化エリア)	(株)ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村 浩 氏	対象区域は、佐賀市中心市街地活性化エリアの中核エリアとして位置付けられ、平成23年に策定したまちなか再生計画のもと、様々な活性化事業に取り組んできた区域である。 本事業は、これまで実施してきたまちなか再生への取り組みをさらに進めるため、民間による街なかへの投資・出店等が進むよう新たなスキームを構築するとともに、まちなかの魅力を発信・共有するために佐賀ならではのクリークを活用する取り組みである。

(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。各補助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」等のアドバイスをを行う、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ーボード」を設置した。委員構成は以下のとおり。

＜平成28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	小林 重敬	横浜国立大学 名誉教授
委員	明 石 卓 巳	ルクスグループ 代表
	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
	岡 部 明 子	東京大学大学院 新領域創成科学研究科 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
	飯 塚 秋 成	総務省地域力創造グループ 地域振興室長
	服 部 年 明	有限会社リテイルウォーク代表取締役
	馬 場 正 尊	株式会社オープン・エー 代表取締役 東京R不動産 ディレクター
	古 田 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
	渡 邊 准	株式会社地域経済活性化支援機構 常務取締役

(2) 活動経過

平成28年度のまちなか再生支援アドバイザーボードは、計8回の委員会及び実績報告会を開催し、補助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
委員会	平成28年3月14日	千代田区（ふるさと財団）	補助対象事業の検討
第1回委員会	平成28年10月5日	泉佐野市（現地会議）	現地視察・意見交換
第2回委員会	平成28年10月17日	紫波町（現地会議）	現地視察・意見交換
第3回委員会	平成28年11月14日	和歌山市（現地会議）	現地視察・意見交換
第4回委員会	平成28年11月26日	佐賀市（現地会議）	現地視察・意見交換
実績報告会	平成29年2月13日	千代田区（全国町村会館）	事業成果報告・意見交換
第6回委員会	平成29年3月10日	千代田区（ふるさと財団）	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補助対象として採択した4市町（事業概要は5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29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リ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ものと考えられるポイントを整理する。

特に、補助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、さらなる取組みの躍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。

今年度の事業を通じて見えてきた、全国の各地域に共通すると考えられるまちなか再生の課題を、次の4つの切り口から整理する。

＜地域共通の課題＞

- 2-1 地域のアイデンティティ再興と新たな取組みの融合
- 2-2 個々の事業を生み出し・支える仕掛けづくり
- 2-3 事業効果の面的な広がりを生む仕掛けづくり
- 2-4 事業を具現化に導く新たなスキームづくり
- 2-5 まちなか再生に関わる多様な主体の関わり

2-1 地域のアイデンティティ再興と新たな取組みの融合

（1）地域固有の魅力を持つ既存資源の発掘

地域ならではの魅力創出に向けては、既存の地域資源を洗い出し、その中でも他にない固有の魅力を持つ資源を発掘し・磨き上げていくことが基本となる。

本年度の事業を例に挙げると、佐賀市では、クリークのように地元住民が資源とは思っていないものを発掘し、まちなか再生に活かそうとしている。紫波町では、まちなか再生コンテンツの事業化に向けて、農業・公民館・アウトドアアクティビティといった、地元事業者や住民が大切にしたいと考える地域資源を対象として、事業化の検討が進められている。また、泉佐野市や和歌山市では観光（インバウンド）の観点でのまちづくりという方向性が示され、観光客目線での地域資源の発掘を行っている。

一方、泉佐野市では、MICE向け施設やIRといった新しいハード整備が議論の中心となっているが、それとは別に、これまでの歴史の中で受け継がれてきた、外から見ると魅力的な地域資源も多数見られる。こうした資源にも目を向けた展開こそ、泉佐野ならではのアイデンティティを受け継ぐ、地元で愛されるまちなか再生を考える上で、重要と考えられる。

（２）既存の地域資源と新たな取組みとの融合

まちなか再生に向けては、当該エリアでこれまで受け継がれてきたまちなかの歴史を的確に把握し、それに対して新たに行う取組みを上手く融合させながら、これまでの歴史の上に新しい良さを付け加えていく作業が必要となる。

それには、長い歴史の中で受け継いできた地域資源と、まちなか再生の取組みを通じて新たに生み出す資源との融合を図ること、そこに長く住まい・事業展開してきた方々と、新住民や新たに事業を始めようとする方々との接点を持つこと、さらに、それらの歴史と新しさの両面を適切に伝えていく体制づくりを図ること等が重要と考えられる。

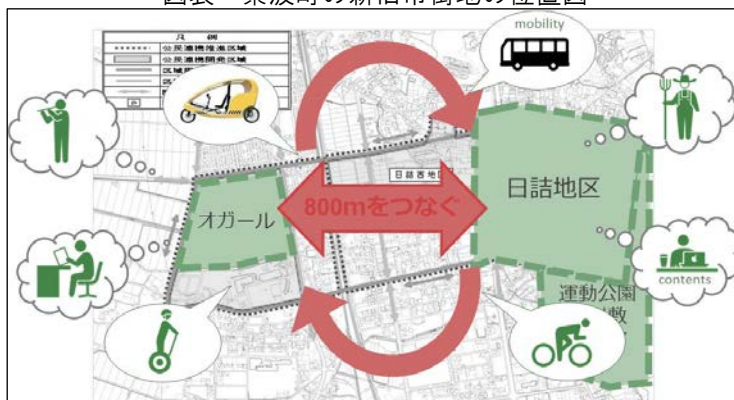
例えば、大規模開発事業をまちなか再生の一つの柱として事業展開する場合、地域が大切にすべき既存の地域資源との融合を図り、地元住民や事業者の暮らしや事業活動と大規模開発とのつながりを見せていくことが重要となる。そのためには、長期スパンで展開される大規模開発事業だけではなく、地域の中で地元住民や事業者が関わる短期スパン・比較的小～中規模のり事業とのリンクを上手く構築していくことが必要と考えられる。

また、リノベーションスクールを通じたまちづくりの展開のように、比較的若手の層が活動の中心となり、さらにはそれが外部からの新たな人材の流入によって展開されている場合もある。そうした例では、取組みによる効果を最大化し、まちなか全体に波及させていくためにも、当該エリアを長きにわたり居住及び事業の拠点としてきた住民及び事業者の方々と、若手層や外部人材とが、いかに共存・共栄を図っていくかということも視野に展開を図っていくことが重要であるものと考えられる。

【事例1】 紫波町における旧市街地と新市街地における取組みの融合

□ 紫波町では、紫波中央駅前のおガールエリアにおいて新たな開発が進められ、人口増や経済活性化、賑わい創出等に大きく貢献してきた一方、紫波町ならではのアイデンティティを支えてきた歴史が息づく旧市街地（日詰地区）とのつながりをどのように構築していくかが大きな課題となっている。まちの連続性

図表 紫波町の新旧市街地の位置図

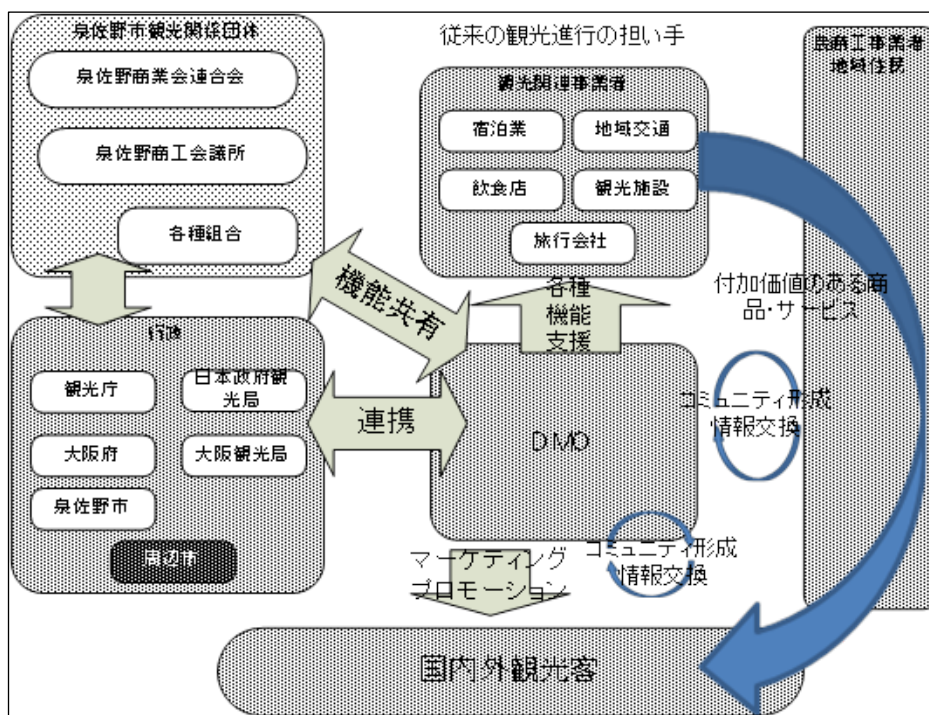


- こうした状況に対し、紫波町では、オガールエリアと日詰地区との間の日詰西地区において、歩いて楽しい街並みや自転車で走りたくなる街並みを作り、魅力ある小さなコンテンツを一つの通りに集めることで動線を作っていく等の検討を進めることとしている。
- また、日詰地区での空き家ツアー等にオガールエリアの住民も巻き込みながら、旧市街地にある地域資源の魅力を上手く伝え、新住民とこれまで長く住んできた住民との接点を設けていくことを予定している。
- 今後は、市外からの人の呼び込みにあたって、しっかりとまちの歴史と新しさの両面を伝えていけるような体制づくりが必要となっている。

【事例2】 泉佐野市における大型投資事業と地元事業者等が担う短期・小規模事業とのリンク

- 泉佐野市では、MICE向け施設やアリーナの整備等、既に集客ポテンシャルの高い関西国際空港周辺エリアへの大型投資が検討されている。それらが実現されれば、まちなかではホテル等全国規模で事業展開している企業の進出が加速すると予想されるが、一方で地元事業者が参入しにくくなる可能性もある。土地所有者は儲かるが、まちづくりにおける住民の存在感が希薄化することが危惧される。
- まちづくりの目指すべき方向性は、住民や地元事業者にとって住みやすく、働きやすいまちを創造し・維持していくことであるため、住民や地元事業者を確実に巻き込みながら、大型投資を伴う長期スパンで展開する事業と、一方で、1～3年といった短いスパンで取り組むことができる地域の中の事業とを上手くリンクさせていく必要がある。
- こうした中、新たに設置した地域マネジメント組織（DMO）は、既存の事業・プレイヤーと新たに地域で展開される事業・プレイヤーを仲介する役割を担い、地域経済の活性化と地域への誇りや愛着を醸成する観光マネジメントの両方の視点を持った地域づくりを推進していく中間支援組織として機能することが期待される。

図表 地域づくりを推進する中間支援組織としての泉佐野版DMO



2-2 個々の事業を生み出し・支える仕掛けづくり

(1) インフィルを生み出し・支えるフレームとしての都市戦略づくり

まちなか再生による事業効果を、点から面に広げていくためには、地元関係者が共有できる、戦略的な都市政策の策定も重要である。都市政策では、ターゲットの明確化が大切であるが、個々の事業を徐々に面に広げていくことができるよう、まずは最初のターゲットを定め、集中的・優先的に投資できるような計画を策定することが有益であると考えられる。

ここでいう計画とは、従来の都市マスタープランのように、都市全体を俯瞰する上位計画としての位置づけを持ち、用途地域等の規制をかけるものではない。和歌山市が今年度検討した「わかやまりノバージョンまちづくり構想」は、計画としてのフレームは準備されているが、そのフレームには、ビジョンを踏まえて各事業者や住民が多様なコンテンツを入れていけるという自由度の高さが特徴である。このように、これからのまちづくりにおいては、フレームは行政が用意するが、インフィル（中身）は地元任せにいくという切り分けをし、立ち上げ段階はフレームでインフィルを支え、フレームがインフィルを生み出すという考え方も必要になると考えられる。

また、各事業者や住民が行う個々の事業はそれぞれ独自に進んでいくことから、まちづくりがすべて当初の計画通りに進むということは無い。過去の計画で定められた用途地域等のために現在の需要に沿った使い方が制約される等の事態が発生しないよう、変化に応じて柔軟に対応できる仕組みとすることが望ましい。

(2) 地域ブランディングの展開

リノベーション事業による個々の展開だけではなく、エリア自体がグラデーション化しないように骨格をしっかりと決めていく必要がある。内外から人やものを集めてくるためには、しっかりとした地域ブランディングが必要である。そのためには、どういうまちになろうとしているのかという目標を視覚化するビジュアル戦略が重要である。住民のインナーモチベーションが飛躍的に上がるようなシティプロモーションを自治体レベルで行っていく必要がある。

【事例3】 紫波町における「紫波らしい暮らし」の発信

- 紫波町においては、素敵な暮らしをしている紫波町在住者にインタビューし、自然に近く、かつ生活利便性も高い素敵な「紫波らしい暮らし」を発信できるよう、ホームページを整備している。
- ホームページ開設初年度はプロにコンテンツのライティングを依頼したが、来年度以降は地元のライター候補の育成機会と位置づけ、地元ライターが自立してコンテンツを更新できるようにしていく予定である。

- 空き家ツアー情報も発信することにより、移住ニーズのある人に対して、ホームページ上だけではなく、紫波町在住者と実際に会って話せる機会というリアルな動線も用意することとしている。

図表 紫波町らしい暮らしを発信するプロモーションサイト



2-3 事業効果の面的な広がりを生む仕掛けづくり

(1) 線を繋いでいくことによる面への展開

点から面に広げていく間に、線を繋げていくということも一つの手法としてありうる。例として、和歌山市や佐賀市のように、河川や道路等リニアなものを活用した展開が挙げられる。河川や道路沿いに立地する建物や空間のポテンシャルを高めるための投資を優先し、河川や道路そのものも上手く利活用しながら、ポテンシャルを繋いでいくことが大切である。これにより、建物単体をリノベーションするという視点だけではなく、リノベーションによって建物の価値が上がり、それが周辺の建物の価値を上げ、さらには河川等の価値をもあげるといふ、エリア全体への波及効果の観点から考えていくことが重要である。

ただし、河川等の価値を上げるということは、地域の価値を上げる上でも非常に重要であるが、民間事業者だけでは取り組むことが難しい。それには、B I D¹やT I F²等の海外事例等も参考にしながら、行政が河川を活用するためのスキームづくりに積極的に取り組むことが望まれる。

【事例4】和歌山市における、ポテンシャルを線でつなぐまちなか再生の展開

- 和歌山市では、エリア内の建物等のリノベーションによるまちづくりを進めており、新たな事業の立ち上げやそれによる賑わい創出が図られている。平成25年度からリノベーションスクールを開催しており、家守会社が4社設立され、スクールの案件として5つの物件が再生された。また、スクール以外の案件でも、スクール生が携わり10のプロジェクトが実現して

¹ BID (Business Improvement District) とは、あるエリアのまちづくりに充当するための資金を、当該エリアの不動産所有者等から税金として徴収し、エリアマネジメント団体の活動資金として再配分し、持続的なまちづくりを支援する制度のこと。税以外の活動原資としては、事業収益や寄付金等もあり、BIDへの寄付金は税制優遇の対象となる。

² TIF (Tax Increment Finance) については、「2-5 (4)」に記載。

これらの案件はエリア内に点在しており、また、まちなかには市営駐車場や公共建築物、道路・河川等の利用度の低い公共不動産が存在することから、市堀川や歩行者道路といった線を基軸として、個々のポテンシャルを繋いでいくこととしている。

が運航するナイトタイムのカフェボート運行の社会実験の実施、水辺周辺の不動産活用促進等が挙げられている。

図表 市堀川沿いの倉庫を
バーにリノベーションした
事例

[illegible]

（２）広域連携による展開

特に観光集客によりまちなか再生を図る上では、顧客視点での広域化を目指していく必要がある。これまでの観光動態を捉えてターゲットを明らかにするとともに、ターゲットに対して訴求する地域資源を結び、観光メニュー・サービスを提供するという連携が必要である。泉佐野市や和歌山市においても、個々の市町村単独ではなく、広域で連携したアプローチが重要となる。

また、集客獲得のためのコンテンツづくりにあたっては、その土地ならではの「ローカライズ」にこだわるのが重要となる。まずは、不動産や飲食で「稼ぐ」仕組みをしっかりと作った上で、地域資源を活用する事業を開始する、という順で進めることが望ましい。

【事例5】和歌山市におけるツーリズム産業の広域連携

- まちなか再生に向けた都市戦略である「わかやまリノベーション構想」では、周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略を事業の柱の一つに掲げている。全国的な訪日外国人客の増加に伴い、関西国際空港から車で1時間の和歌山市では外国人観光客が対平成23年度比約18倍と急増しており、インバウンドによる新しいツーリズム産業の創出が期待される。
- 事業の展開にあたっては、関西国際空港から県南部まで沿岸部のまちをつなぐとともに、まちなかと市内各集落を繋いで体験できる新たな観光プログラムの展開、多言語での案内・情報発信の強化等、市内各拠点及び周辺拠点とのネットワーク化を図り、広域での展開を図っていくこととしている。

図表 和歌山市のまちなか再生に向けたツーリズム産業の広域連携先



2-4 事業を具現化に導く新たなスキームづくり

(1) まちなか再生全体を支えるファイナンススキームづくり

まちなか再生を継続的に展開していくための手法の一つとして、公共不動産部分で利益を上げてコミュニティに還元する仕組みをつくり、それをまちなか再生全体を支えるファイナンススキームとして都市戦略に組み込んでいくことが考えられる。

個々の物件を1件ずつサブリースしながらリノベーションしていくことも重要であるが、それだけでは事業スピードは遅滞する。そのため、まちなか再生事業全体を支える収益獲得が期待できるような公共不動産を民が利活用し、その収益分を地域に還元していくスキームと合せて展開していくことが望まれる。

【事例6】公共不動産を活用したまちなか再生を支えるファイナンススキームづくり

- 和歌山市においては、市営駐車場や市が所有する建築物等の公共不動産のリノベーションについても検討を進めていくこととしており、平成29年度にはファイナンススキームについても検討を予定している。

(2) 遊休不動産活用促進に向けた融資の仕掛けづくり

まちなか再生に向けた取組みにおいて、事業開始時期に補助金を活用したが、一定期間経過後も収益的に自立できず、補助金に依存せずには事業が成立しない例は多い。自己資金や融資を受けながら、厳しい条件下でも商品・サービス品質の維持・向上を図り、確実に収益を上げられる事業こそ、持続可能性が担保されると考えられる。

一方、物件所有者からマスターリースを受け事業者にサブリースする家守事業では、資金調達が難しいことが課題としてあげられる。家守会社は、自らは事業を実施せず融資の際にも担保物件が無い。借主の行う事業も小規模で収益率が低いことが多く、既存の手法では金融機関が事業性や信用リスクを判断しにくく融資を受けることが容易でないことがその背景にある。

そうした中、佐賀市では行政や地元金融機関、多様な分野の専門家によるサポートチーム（専門家チーム）で構成する支援体制を構築し、事業者に対して事業面・資金面における支援を行う「街なか遊休不動産活用促進資金制度」の整備に向けた検討を進めてきた。これにより、行政による利子補給等のサポートと、専門家による目利きと助言等によって、地元金融機関等の融資実行が容易になることが期待される。

佐賀市の場合、まずは金融機関にとって信用リスクの少ない、自治体の制度融資を利用した案件を中心として制度を整理している。金融機関では信用リスクを重視するため、こうした新たな融資手法で最初の一步を踏み出すのは容易ではないが、金融機関にとっての与信判断のハードルを引き下げることによって推進できるものと考えられる。

この制度整備にあたり、佐賀市では全国で初めて、まちなか再生に資する事業への融資基準として、「街なか再生基準」を設定することとしている。基準設定にあたっては、融資利用者にとってのハードルを上げ過ぎないように配慮がなされていると同時に、中心市街地の活性化に寄与する事業のみが制度の対象となるような基準の検討がなされている。

一方、空き家・空き店舗は、既にガス・水道・電気等の生活インフラが既に停止されていることが多く、シャッター開閉を含め内部の状況確認だけでも容易ではなく、さらに建物の老朽化の状況を確認すること自体が、とりわけ老朽化が著しく進行している場合に大きな障壁となっている。調査が実現しても、その建物は活用困難との調査結果であれば調査費が無駄になるため、建物所有者は調査すること自体を躊躇してしまう。こうした調査の負担には公的支援が検討されることを期待したい。

リノベーションの資金の問題に関しては、借主（貸借ないし転貸借）である事業者の収益が上がるのがスキームの大前提であり、確実な投資回収に向けて融資後に個々の事業者を経営上の助言・指導を行うなど、継続的にサポートしていくことも重要である。

【事例7】 佐賀市における遊休不動産活用促進に向けた新たな資金制度整備

- 佐賀市では、民間によるまちなかへの投資・出店等がさらに進み、一層の賑わい創出に資するよう、不動産ストック（空き店舗・空き家等）活用促進のための支援スキームとして「街なか遊休不動産活用促進資金制度」の整備に向けた検討を進めてきた。
- この制度は、行政や地元金融機関等多様な分野の専門家によるサポートチーム（専門家チーム）で構成する支援体制を構築し、事業者に対して事業面・資金面における支援を行うものである。支援対象とする事業は、佐賀市の中心市街地におけるまちづくりのビジョン、エリアのコンセプトや将来像について共通理解が得られた事業者で、まちづくりとの相乗効果が期待される事業に限定し、これを審査する基準として「街なか再生基準」を定めてることとしている。

● 街なか再生基準の要旨

【目的適合性】

佐賀市中心市街地活性化のエリア内において、遊休不動産（空き店舗・空き家等）の利活用（リノベーション・コンバージョン）等により、中心市街地の活性化に寄与する事業であるか。

【事業者・運営者の資質】

中心市街地の再生やまちづくりに意欲があるか。

【景観との調和】

意匠（外観）が景観と調和しているか。

- 街なか遊休不動産活用促進事業制度は、対象事業の規模に応じて相応しい融資制度を活用できるよう、大きく分けて2パターンの融資制度利用スキームを有している。一つは佐賀市及び佐賀県が有する既存の制度融資を利用する場合で、もう一つは、日本政策金融公庫融資制度や各金融機関の融資メニュー等を利用する、いわゆる「プロパー資金」を利用するである。これらの融資制度に、これまで佐賀市が実施してきた利子助成制度を拡張して組み合わせたスキームとなっている。

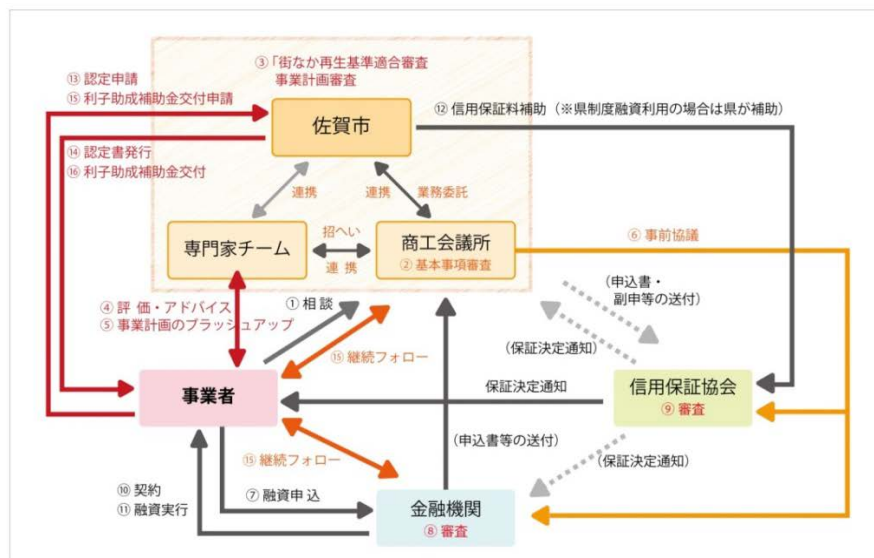
① 佐賀市制度融資及び佐賀県制度融資を利用の場合

・街なか遊休不動産活用促進資金融資制度（小口資金）
・佐賀県制度融資（さが創生貸付／経営強化貸付）



街なか遊休不動産活用促進
利子助成制度

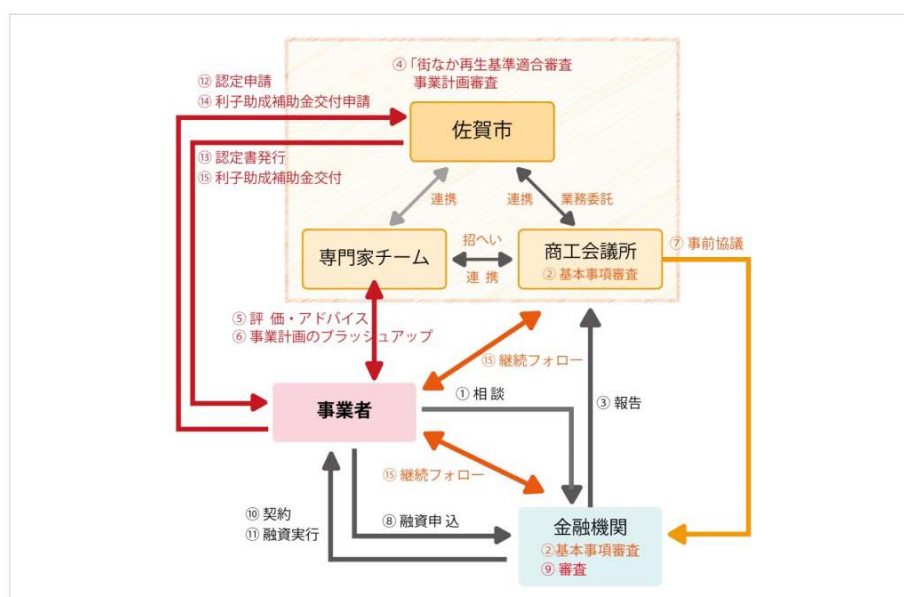
図表 佐賀市街なか遊休不動産活用促進資金融資制度利用時の各関係機関の役割・手続き



②日本政策金融公庫融資制度および各金融機関融資メニュー等を利用の場合



図表 日本政策金融公庫融資制度（普通貸付／新企業育成貸付（創業者向け）／企業活力強化貸付等）各金融機関融資メニュー等を利用時の各関係機関の役割・手続き



(3) リノベーション事業における具体的な成果の可視化

リノベーションの取組みにおいては、成果を具体的に可視化することが、次の活動につながるポイントと考えられる。今年度の紫波町におけるリノベーション事業では、低コストでできる断熱改修モデルとして、改修ワークショップの場やリノベーションされた物件によって、具体的な成果を可視化することができた。

空き家の利活用の動きを加速していくには、リノベーション対象となる不動産を、いかに投資を抑制しながら改修・活用できるかが重要となる。特に断熱改修の普及は、これまで寒さが一因で敬遠されていた空き家への移住の促進につながることを期待される。新築でしか実現しないと思われがちな高断熱は既存住宅でも可能であり、既存住宅の断熱改修に取組みを広げることで、新たな需要を喚起しマーケット拡大につながると考えられる。

【事例8】 紫波町における断熱改修モデル

□ 紫波町では、セルフリノベーションを取り入れた改修ワークショップを開催し、低コストでの断熱改修を実施した。ワークショップを通じて実際に古民家の断熱改修に携わることで、地元工務店の育成にも貢献している。ワークショップ形態で展開することで、移住者と地域の人との関係構築にもつながり、家に地域の人を招く等のきっかけを創出し、暮らしにより影響を与えることが期待できる。

□ 公共施設と異なり、個人住宅で断熱改修のモデルプロジェクトを実施する場合には見学や断熱性能体験が難しいという課題があるが、改修終了後も期間限定でオープンハウスとし、希望者の内見を受け入れてもらえるよう予め借り主と取り決めておくことでこれを解決し、モデルとして情報発信していく等の対応が考えられる。

図表 紫波町における古民家の断熱改修WSの様子



2-5 まちなか再生に関わる多様な主体の関わり

まちなか再生には多様な主体が関わるが、まちなか再生の取組みを継続的に、かつ幅広く展開していくためには、それぞれの主体がどのように取組みに関わっていくかが重要であり、彼らを動機づけ自律的な行動を促す戦略が必要となる。本項では、それぞれの役割について、まちなか再生の「担い手」としての事業者や住民の関わり、まちなか再生により「利益を享受する主体」としての住民の関わり、事業資金を支える地方銀行の関わり、そしてまちなか再生の効果の最大化に導く行政の関わりについて、それぞれ整理する。

(1) まちなか再生の担い手としての事業者や住民等の関わり

まちなか再生の担い手としての事業者や住民等とは、まちなか再生に関わる事業に対して、資金や役務、それに代わる対価を提供する主体を指す。まちなか再生による地域の価値向上が、個々の事業収益の獲得や生活向上に資するということが、彼らの活動の動機となる。

まちなか再生の担い手であり、まちなか再生への資金提供者でもある「事業者」にはいくつかの要件がある。まず、収益性の面で自立していることが必須条件である。自立した民間の主体であるからこそ、まちなか再生を担い得ると考えられ、これまでのように行政がまちづくり会社を作りまちなか再生事業の主体を担わせていくスキームでは、安定的な収益確保や収益を通じた専任人材の雇用が難しく、まちなか再生に向けて新たな事業に取り組むことが難しいということは、後述する「過去実施フォロー調査」でも明らかになっている。

二つ目は地域に対する長期的な視点、地域の独自性を尊重する姿勢を有していることである。まちづくりは長期にわたる取組みだが、事業者の中には短期的収益のみを目的とし、一定の収益獲得後は撤退する方針で参入する事業者もある。開発にあたっては、事業者も地域と開発に対する長期的な視点を持ち、地域ならではの独自の景観や生活環境、文化等を理解し、開発の目的や理念に対する住民の理解を得た上で事業展開を図っていくことが望まれる。

三つ目は変化への対応力である。特に商業等消費者を直接対象とする事業においては、業種・業態・事業手法を継続的に見直すことで、需要や景気動向、まちの成熟等に対応しなくてはそもそも存続できないが、まちなか再生のプレイヤーとしてみた時にも、個々の事業が陳腐化しないことによって常に鮮度の高い魅力あるまちでいられるのであり、事業者自らにこうした視点や手法が不十分な場合は、外部から気づきを図ることも必要と考えられる。

まちなか再生の取組を継続的に、かつ幅広く展開していくためには、担い手となる事業者・住民等をどう巻き込むかが重要であり、彼らが自ら動機をもち、自らの目的のために自律的に行動すべく仕掛ける戦略が必要となる。そのためには、まず取組みの重要性を地元事業者や住民に再認識してもらうことから開始し、次の段階で具体的な不動産ストックの活用やインフラ整備等を進めていく、その中で継続的・自発的な活動を誘発していくことが有効であると考えられる。

【事例8】佐賀市におけるまちなか再生の担い手となる住民や事業者の段階的な巻き込み

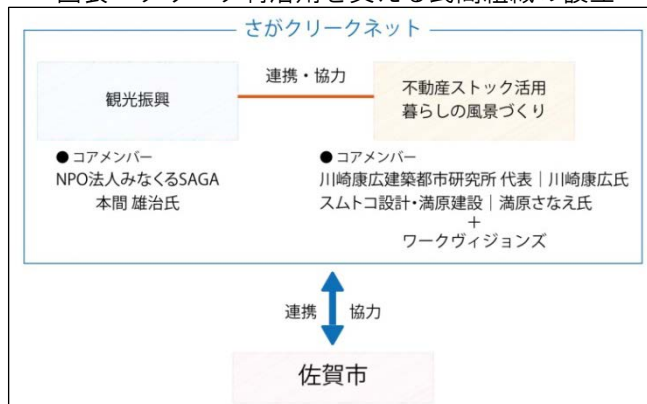
- 佐賀市では、地域資源であるクリークを活かした暮らしのイメージを提示しながら、クリーク沿いの地域のポテンシャルを向上させることで、川沿いの不動産ストックのリノベーションによる活用を促進していくこととしている。
- 取組みにあたっては、まず和船やカヤックによるクリーク体験といったイベントでの活用を

通じて、クリークの重要性を住民に再認識してもらうきっかけづくりから始めている。さらに次の段階として、クリーク沿いの不動産ストックの活用やクリークを活かしたハード整備等を進めていく中で、住民の自発的・継続的な活動を誘発していくという段階的な巻き込みを図っている。

図表 住民を交えた船着場づくりWSの実施



図表 クリーク利活用を支える民間組織の設立



(2) まちなか再生により利益を享受する主体としての住民の関わり

まちなか再生による地域の価値向上に対し、事業の担い手である事業者は、その事業によって暮らしに影響を受ける住民の理解醸成を図りながら事業展開を図っていくことが重要である。

例えば、民間事業者の開発による商業の利便性向上や良好な景観づくりは、その地域における業務価値の向上及び住民にとっての暮らしの価値向上につながるものと期待できる。周辺の景観に調和した複合ビルのファサードづくりであれば、住民、入居者（居住者・テナント事業者）、デベロッパーが協力して取り組むことが重要となる。こうした協力関係の中で、まちなか再生における事業者と住民が共有できる理念や価値観が確立されることが考えられる。

しかし、事業による地域の価値の向上によって、それまで地元の住民が利用していた店の商品・サービスの価格や敷居までもが高くなり、地元住民が利用しづらくなってしまう事態が起こる可能性も否定できない。住民の理解醸成を図りながら事業展開を図るというプロセスを踏んでいても、住民側からみると付加価値向上と共に高コスト化し、変化していく地域から徐々に排除されていくような疎外感を感じることもありうる。個々の事業採算性のみに重きを置いた場合、まちなかという都市空間が商業的・市場型のスキームのみに絡めとられていく懸念もある。事業のメリット・デメリットの両側面を、住民側も長期的な視点から正しく理解する努力も重要であり、都市が資本価値だけでなく「人間性を取り戻す場」としての価値を維持できているかという観点を、都市戦略を考える側が持つことも必要であろう。

「人間性を取り戻す場」としての無形価値を表現する言葉として「思い出資産」がある。まちなかという空間において、長い時間をかけて蓄積された思い出という資産を享受するのは住民共通の権利であり、まちなかの景観や店舗・住宅は思い出資産を構成する重要な要素である。普段は活用されていないがリノベーションまでには至らない空き家・空き店舗において、風通しやメンテナンス等をサポートしていくことで、思い出資産を維持したままでリユースを図る取組みも、リノベーションと組み合わせて推進していくことが可能であると考えられる。

(3) 地方銀行のまちなか再生における役割

地方銀行において、まちなか再生の新たな事業に対して独自の判断で積極的に融資することは少なくとも現状では難しく、信用保証協会の保証付融資として実行され、融資の可否判断の相当部分を信用保証協会に依存する構造からは残念ながら脱却できていない。投資の場合、政府系金融機関が投資すると、「呼び水効果」により地方銀行も一定程度を投資する事例がでてきてはいるが、いずれにせよリノベーション事業等に対する地方銀行の動きは鈍い。

融資の場合、信用リスクに応じて貸金に対して引当金を積み重ねなければいけないために、担保のない小規模の業歴の乏しい新規事業者に対しては、銀行も与信しにくいことが理由の一つに挙げられる。今年度の佐賀市の支援スキーム検討においても、地方銀行は信用保証協会の保証付融資でなければ融資が検討しにくい状況が見受けられた。信用保証協会の保証付融資等を活用しながら融資実績を積み重ねていくことが現実的と考えられる。

地方銀行の与信姿勢がこうした状況にある中、リノベーション事業は収益の上振れも期待されることから、融資でなく投資で対応すべきという考えもある。また、長野市のまちなかの事業で、担保が無く地元の銀行からの融資が得られなかったため、収益実績を示した上で民間リース会社や保証会社等を活用している例がある。テナントミックスを行う際に、テナントから建設保証金を預かり、撤退リスクを小さくする等して、投資家が出資しやすい工夫を図っている例もある。

いずれにせよ地方銀行は、地方活性化の観点からもリノベーション事業等で今後、一定の役割を果たす必要があるものと考えられる。その際には、融資・融資に関わらず、まちなか再生のためには事業を長期的に継続できる借主を誘致する必要がある、さらに、担保がなく多くは小規模なまちなか再生の事業であればこそ、地方銀行として借主誘致後も与信期間を通じてリテールサポートを適切に行う必要がある。

(4) まちなか再生の効果の最大化に導く行政の関わり

行政の役割として、まちのフレームづくりや公共用地の提供等、まちなか再生に対しての関わり方の手法は補助以外にも多数存在する。特に、今年度の支援自治体のように既に担い手が明確になっている地域と、まだ担い手がない・明確でない地域では、行政に求められる役割も大きく異なると考えられる。

まず、担い手がない・明確ではない地域では、行政が先導役となってまちなか再生をリードしていくことが求められる。取組みを進める中で、民間中心でのまちなか再生が展開できてきた段階で、行政は側面支援にシフトする必要があるものと考えられる。

一方、担い手の姿が明確で、個々に民間の動きが進んでいる地域では、行政は個々の民間の動きをサポートしながらも、自治体全体からの視点においてまちなか再生の効果を最大化し得るよう、都市戦略を着実に実行し、あるべき方向性に誘導していく役割も担う必要があると考えられる。例えば、和歌山市における河川、佐賀市におけるクリークの価値向上にあたっては、住民や事業者だけで取り組むには限界があり、T I F (Tax Increment Financing) 等の仕組みを取り入れながら、行政が投資してでも取り組んでいくことも必要である。つまり、まちなか再生においては、行政は前述した先導役という面を持つと同時に、1人のプレイヤーという側面も持っており、その他のプレイヤーと対等な形でまちづくりのできる仕組みづくりが必要といえる。

【事例9】 ミルウォーキー市におけるTIF(Tax Increment Financing)を活用したリバーウォーク整備

□ T I F (Tax Increment Financing)とは、開発により生じる財産税（日本でいう固定資産税）等の税収増を担保とする債券を発行することで、地価上昇等開発後に上がる利益を、開発に必要な基盤整備費に還元する資金調達手法である。開発初期の公共セクターの資金負担を抑えるとともに、開発による民間投資を促進する、官民連携の都市開発手法の一つである。

□ アメリカのミルウォーキー市では、かつては水上輸送拠点として賑わったミルウォーキー川沿いの地域の再生が喫緊の課題となっていた。これに対して市は、川沿いの歩道（プロムナード）の新規増設、点在する歴史的建築物と公共施設、川を利用している事業を繋ぐリバーウォーク事業の実施を決定した。護岸から15m以内のすべての開発は建築審査の対象とし、開発を許認可制度とするデザインガイドラインを導入することで民間開発を誘導した。これにより川沿いにはレストランが軒を連ね、倉庫はギャラリーに、事務所ビルはマンションに転用される等、新築や改修等の民間投資の呼び込みにつながっている。

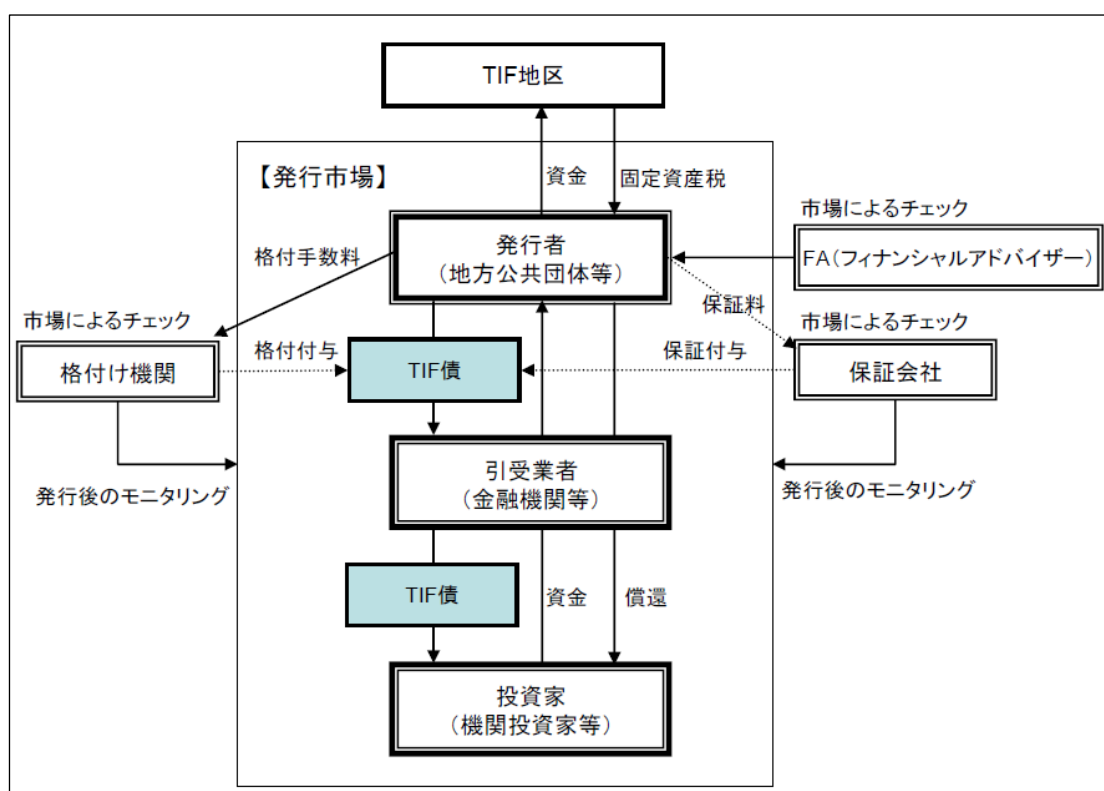
図表 ミルウォーキーリバーサイドウォークの様子



(出典) Visit Milwaukee ホームページ

□ 事業推進にあたり、市はT I Fにより資金調達を図り、B I D組織が事業開発・管理運営を実施している。リバーウォークはB I Dの所有であるが、公共スペースとして機能している。

図表 T I F 制度のスキーム



(出典) 国土交通省「都市開発事業における効果的なPPP手法の検討委員会報告書」平成24年3月

第2章 各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細

3 平成 28 年度の補助対象事業の概要

3-1 紫波町

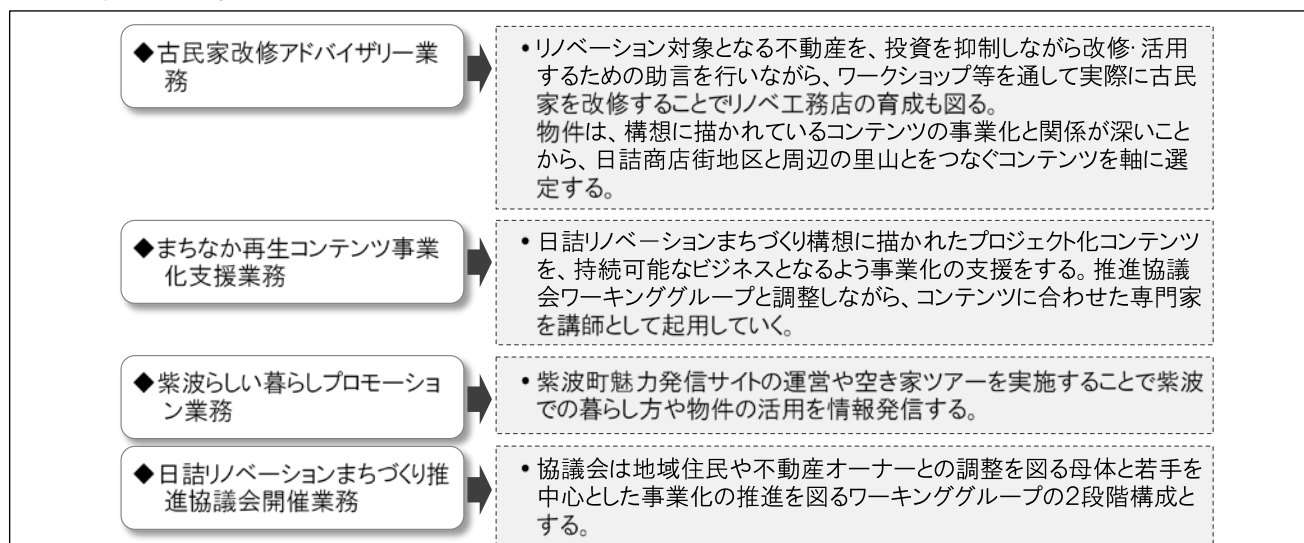
紫波町は岩手県のほぼ中央、盛岡都市圏の南部に位置しており、世界遺産・平泉に関連する史跡等、歴史資産と文化に恵まれた町である。地方創生のモデルとも言われる、「オガールプロジェクト（紫波中央駅前都市整備事業）³」の成功により、昨今、全国的にも大きな注目を集めている。このまちなか再生事業の対象区域である日詰商店街地区は、これまで商業と文化が集積した商店街として栄えてきた区域で、オガールプロジェクトのエリアから 800m ほど離れた場所にある。近年、商業者の高齢化や後継者不足、空き店舗・空き家等の遊休不動産が増加しており、さらに元々区域内にあった役場庁舎が、耐震性の問題から建替えを機にオガールプロジェクトのエリアに移転したことで、商店街の益々の衰退が懸念される状況にある。

（１）取組み概要

紫波町では平成 27 年度にもまちなか再生事業を実施しており、遊休不動産の公募、遊休不動産利活用について学び検討するリノベーションスクール開催、地域資源活用のノウハウを取得し事業者を育成する家守塾の開催、地域課題の解決に向けた「日詰リノベーションまちづくり構想」策定を行った。

本事業では、こうしたまちなか再生への取組み、特に人材育成や構想策定等の成果等を踏まえ、「オガールプロジェクト」で得たノウハウや人材ネットワークをも活用して、対象区域である日詰商店街地区で、遊休不動産のリノベーション、欲しい暮らしを手に入れるライフスタイル（働く場と生活の場）と地域資源を活用した紫波らしい豊かさの情報発信を行うことにより、定住と起業家育成を促進しまちなか再生を図る取組みである。

<今年度の事業概要>



³ 「オガールプロジェクト」とは、紫波中央駅前地区において、未利用町有地の利用や町役場本庁舎の老朽化に伴う移転の必要性、図書館新設の要望等を契機とし、平成19年から進められている大規模公有地開発の紫波中央駅前都市整備事業（計画面積21.2ha（うち町有地10.7ha）、概算事業費（公共分）23億7千7百万円）のこと。紫波町が運営する情報交流館（図書館・地域交流センター）、飲食・物販・医療・教育関連の民間テナントで構成されるオガールプラザ（官民複合施設）が公民連携で整備・運営されている。

①対象地区概況

地区名	日詰商店街地区
基礎データ	【面積】約22.5ha、【人口】約800人、【人口密度】3,550人／km ² 【営業店舗数】約55店舗、【空き店舗数】約20店舗 【交通】JR東北本線紫波中央駅から徒歩17分

<対象地区概況図>



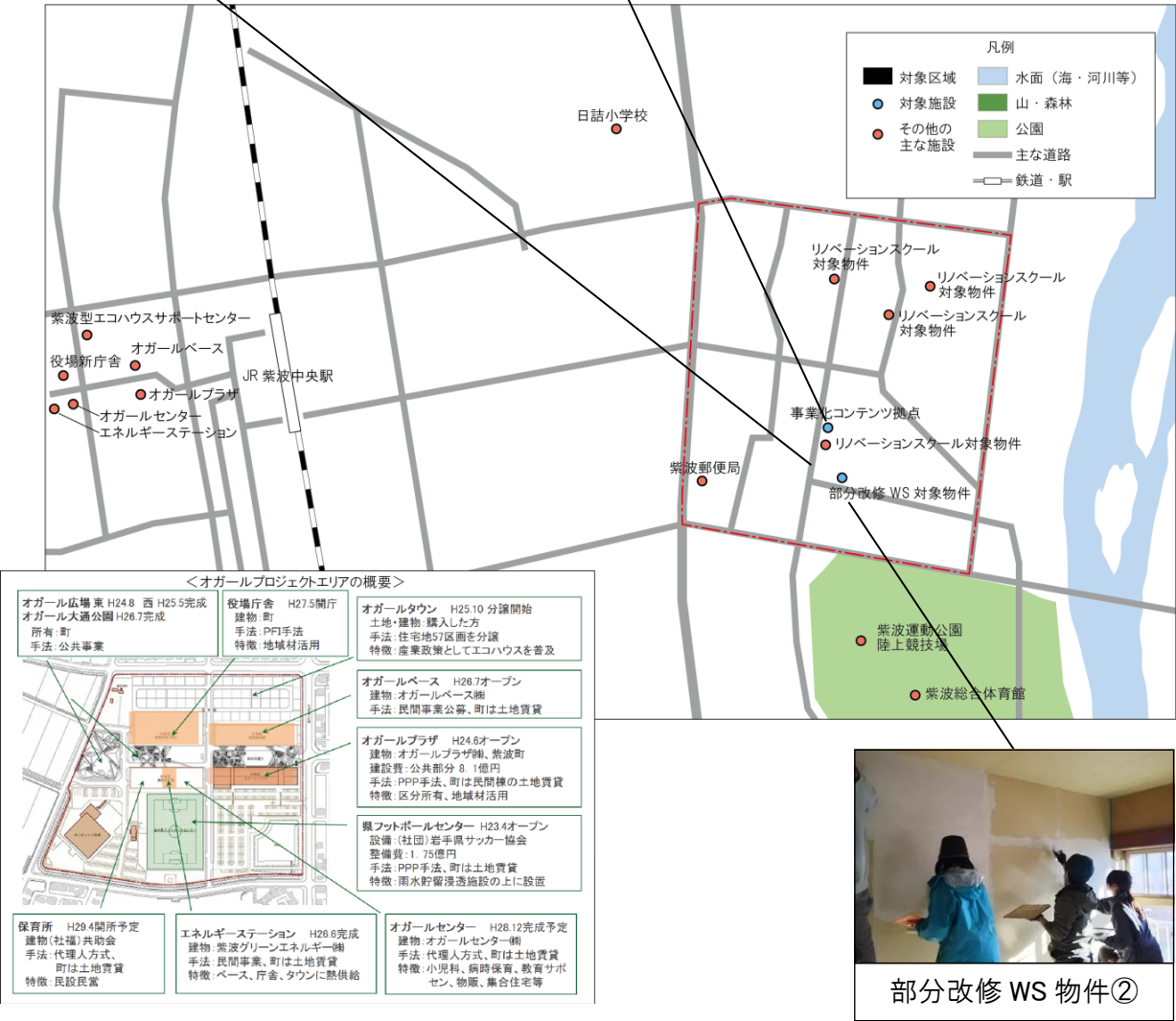
日詰商店街の様子



事業化コンテンツ拠点
(日詰地区主婦グループ分)



部分改修 WS 物件①
(里山に立地)



部分改修 WS 物件②

②まちなか再生プロデューサー

株式会社アフタヌーンソサエティ 代表取締役 清水 義次 氏

建築・都市・地域再生プロデューサー
株式会社アフタヌーンソサエティ 代表取締役
3331アーツ千代田 代表
一般財団法人 公民連携事業機構 代表理事

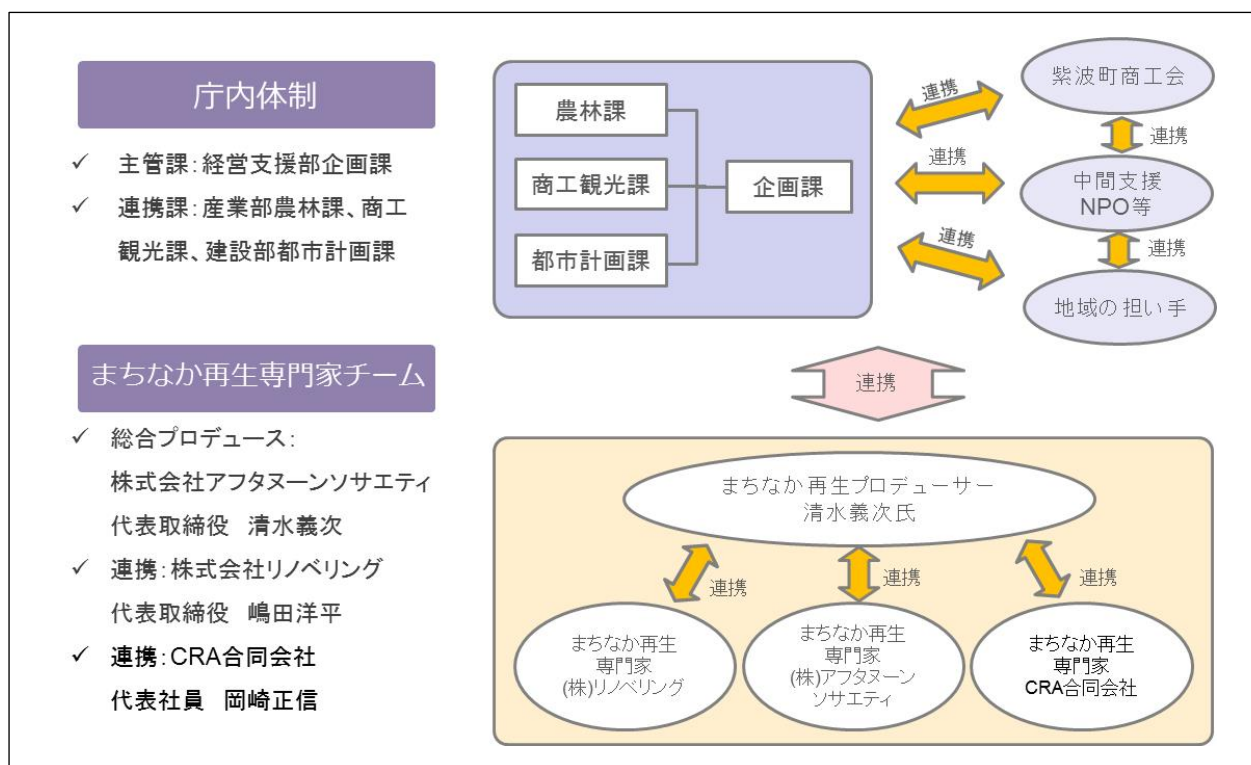


【略歴】

東京大学工学部都市工学科卒。マーケティング・コンサルティング会社を経て、1992年 アフタヌーンソサエティを設立、2009年紫波町オガール・デザイン会議委員長。

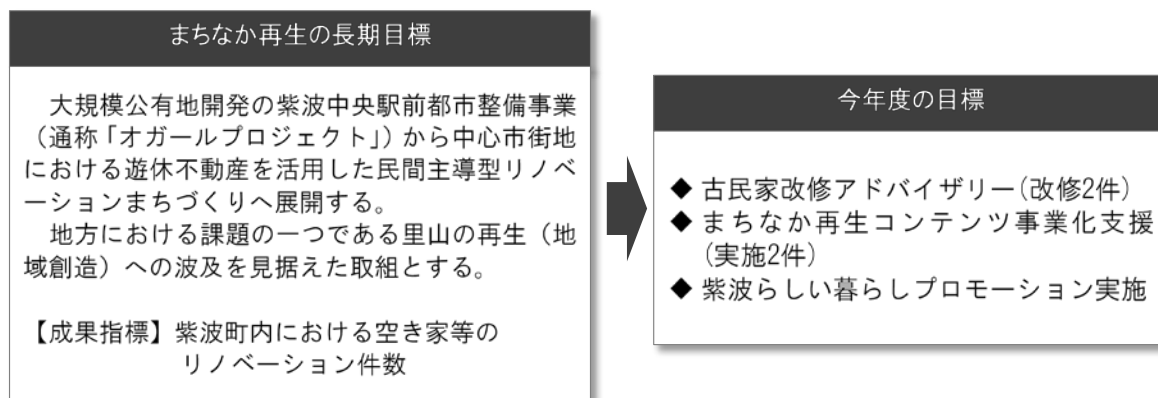
首都圏ではCET（セントラル・イースト・東京）、3331アーツ千代田、新宿歌舞伎町喜兵衛プロジェクト等を、地方都市においては北九州市小倉家守プロジェクト等を手掛け、民間のみならず公共の遊休不動産を活用しエリア価値を向上させる「リノベーションまちづくり事業」をプロデュースしている。

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



② 今年度の成果

◆ 古民家改修アドバイザー（2件）

- オガール地区で高断熱性の新築エコハウスが分譲され地元工務店にも新技術のノウハウが蓄積されている中、既存住宅においても低コストで高断熱を実現する部分改修の普及を図ることで、更なるノウハウの蓄積・拡大と古民家空き家への移住の促進につなげるべく、断熱改修ワークショップを2回（2物件）開催し、移住者や改修ノウハウ習得希望者が参加して、実際に古民家への断熱改修工事を行った。改修ノウハウを持つ人材が育成されると共に、移住者自ら断熱改修を行うことで、家を地域に開き地域の人との関係構築にもつながることが実証された。

◆ まちなか再生コンテンツの事業化支援（3件）

- 町内の若手農業者グループ、日詰地区在住の主婦グループ、オガールセンター運営者の3グループについて、それぞれ定期的にワーキンググループを開催し、本事業プロデューサー等がアドバイスを行った。
- 農業者グループでは農業版家守による耕作放棄地・就農希望者のマッチングや新規就農者支援ビジネスを検討中、日詰地区主婦グループでは既に地域の集会場として活用されている元呉服店を将来的にはカフェや宿泊施設としてさらに活用する構想を策定しており、オガールセンター運営者はアウトドアアクティビティ関連サービスの開発やプレイヤー同士のつながりづくりの検討を進める等、地域を再生するコンテンツの事業化に向けて主に企画・構想づくりの支援を行った。日詰地区主婦グループの構想にはリノベーションも含まれており、一部は備品購入も決定している等、まちなか再生につながるコンテンツ案とその事業化に向けた動きが出てきた。

◆ 「紫波らしい暮らしプロモーション」の実施

- 日詰地区の空き家を内覧し、参加者（入居希望者）が感想や空き家における事業案等の意見交換を行う「空き家ツアー」（モデルツアー）を2回実施した。事業者を含めた移住促進のための情報提供を行うと同時に、参加者募集方法やプログラム、説明方法のノウハウが蓄積できた。
- 自然に近く生活利便性も高い魅力的なライフスタイル（紫波らしい暮らし）を、実際の地

域内の生活者を取りあげることで紹介するホームページ「ほに、ほに。」を構築し情報発信することで、紫波町への来訪や移住を促進するプロモーションを行った（11月開設～12月で「いいね」161件獲得）。

◆ 日詰リノベーションまちづくり推進協議会開催

- 協議会本体では地域住民や不動産オーナーとの調整を図り、若手を中心としたグループを設置し、まちなか再生コンテンツの事業化支援を行った。

③今後の課題と取り組み方針

◆ オガール地区と日詰地区を連携する仕組みづくり

- 行政機能の移転先でもあり、新住民が流入し全国からの視察も絶えないオガール地区と本事業対象の日詰地区（特に日詰西地区）の間で情報やオガール視察者を含む人の行き来を促進すべく、情報共有、交通手段、「しゃべる」（観光案内ボランティア）等の連携の仕組みづくりについて引き続き検討する。

◆ リノベーションの継続推進と普及

- 重点エリアである日詰商店街、里山等周辺において継続的にリノベーションを推進し町全体の集客や事業者誘致につなげると共に全国に展開できるモデル化を行う。
- 居住者の改修費負担が課題であり、負担軽減のためにこれを一時的に肩代わりして賃料に上乗せし長期的に回収する家守等の仕組みが必要である。

◆ 「紫波らしい暮らし」プロモーション、コンテンツ事業化支援の継続

- サイト運営や空き家ツアー等は継続が必須であり、このためのサイト管理スタッフ、WEB記事ライターや家守事業者の育成も必要である（WEB記事ライターについては来年度以降地元で自立運営予定）。いずれも民間主導で継続する仕組みを検討する。
- コンテンツ事業化についても新たな事業の担い手を発掘・育成するために重要な支援であり継続する。

◆ まちづくり構想の進捗チェックと見直し

- リノベーションまちづくり構想の進捗を継続的にチェックし、必要に応じて構想を見直すと共に、日詰リノベーションまちづくり推進協議会を誰でも参加できる開かれた組織とし、地域に広く情報共有を図る。

④実績報告会発表資料



平成28年度 まちなか再生支援事業

紫波町(岩手県)

オガールプロジェクトの次なる展開にむけて：
紫波町日詰リノベーションまちづくりの推進

■プロデューサー
株式会社アフタヌーンソサエティ
代表取締役 清水 義次



I 事業概要

(1) まちなか再生の取り組み背景

市町村の概要

- 面積: 239km²
- 人口: 33,669人

対象地区の概要

- 対象区域である日詰商店街は、紫波町の中心部に位置し、かつては宿場町として、その後は商業と文化の集積した商店街として栄えてきた。
- 区域内には飲食店や商店、金融機関が立地し、町民の生活拠点となっている。
- 町の中心市街地活性化区域に含まれるとともに、紫波町公民連携基本計画において公民連携事業推進区域に指定しており、平成27年度には日詰リノベーションまちづくり基本構想(案)を策定している。

抱えている課題

- かつては活気ある商店街を形成していたが、事業者の高齢化や後継者不足が顕著になり、新規事業者の進出もあり進んでいないことから、空き店舗・空き家などの遊休不動産が増加している。
- 平成27年5月には役場庁舎も移転したことから、商店街のますますの衰退が懸念されている。



1

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

対象区域における空き物件の状況

2

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

対象区域における路線価の変化

3

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り組み

- 地区ビジョン策定のための地区創造会議の実施・・・町
- オガールプロジェクトの推進による雇用創出と産業育成・・・町、民間企業
- 中心市街地活性化により「くらしのみちゾーン」情勢 (H20完成、国交省) に基づく取組み
・・・日詰商店街、町、紫波町商工会

まちなか再生の長期目標

- 大規模公有地開発の紫波中央駅前都市整備事業(通称「オガールプロジェクト」)から、中心市街地における遊休不動産を活用した民間主導型リノベーションまちづくりへ展開する。
- 地方における課題の一つである里山の再生(地域創造)への波及を見据えた取組みとする。
- 紫波町内における空き家等のリノベーション件数を成果指標とする。

4

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

- 大規模公有地開発の紫波中央駅前都市整備事業(通称「オガールプロジェクト」)から中心市街地における遊休不動産の活用への展開。そして地方における課題の一つである里山の再生(地域創造)への波及を見据えた取組みとする。
成果指標: 紫波町内における空き家等のリノベーション件数

今年度の事業概要

- 古民家改修アドバイザー業務
リノベーション対象となる不動産を、投資を抑制しながら改修・活用するための助言を行いながら、ワークショップ等を通して実際に古民家を改修することでリノベ工務店の育成を図る。
物は、構想に描かれているコンテンツの事業化と関係が深いことから、日詰商店街地区と周辺の里山とをつなぐコンテンツを軸に選定する。
- まちなか再生コンテンツ事業化支援業務
日詰リノベーションまちづくり構想に描かれたプロジェクト化コンテンツを、持続可能なビジネスとなるよう事業化の支援をする。推進協議会ワーキンググループと調整しながら、コンテンツに合わせた専門家を講師として起用していく。
- 紫波らしい暮らしプロモーション業務
空き家バンクの運営や空き家ツアーを実施することで紫波での暮らしや物件の活用を情報発信する。
- 紫波町リノベーションまちづくり推進協議会開催業務
協議会は地域住民や不動産オーナーとの調整を図る母体と若手を中心とした事業化の推進を図るワーキンググループの2段階構成とする。

5

I 事業概要

(4) 今年度の事業実施体制

庁内体制

- 主管課: 経営支援企画課
- 連携課: 産業部農林課、商工観光課、建設部都市計画課

まちなか再生専門家チーム

- 総合プロデューサー:
株式会社アフタヌーンサティ
代表取締役 清水義次
- 連携: 株式会社ソーファデザインスク
代表取締役 浅野聡子
- 連携: 株式会社かみくみ
共同主宰 竹内品義

6

II 成果報告

(1) 本事業の取組み経過

事業内容	実施時期											
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月			
部分改修のモデルづくり					第1回 部分改修ワークショップ				第2回 部分改修ワークショップ			
まちなか再生コンテンツ事業化				第1回開催		第2回開催	第3回開催					
紫波らしい暮らしプロモーション手法整備①メディア事業		企画	取材	取材	取材				取材			
紫波らしい暮らしプロモーション手法整備②空き家ツアー							第1回 空き家ツアー		第2回 空き家ツアー			
紫波町リノベーションまちづくり推進協議会			第1回開催						第2回開催			
リノベーションスクール					スクール開催 9/16~18 日詰商店街				1st 事業化イベント開催 (ナイトマーケット)			

7

II 成果報告

(2) 本事業の取組内容、成果

① 部分改修のモデルづくり(古民家改修)

第1回WS 開催概要

- 日時: 平成28年9月16日(金)~18日(日)
- 内容: 古民家の断熱改修(3部屋・窓)
- 参加者: 8名
- 対象物件: 松岡邸(赤沢エリア)

展開スキーム

- オガールタウンでは、断熱性を持つエコハウスの分譲を行っており、それを補って地元工務店の技術継承から新たな産業の育成に寄与している。一時的に、断熱改修の仕方は断熱改修から実現しないと思われているが、既存住宅でも可能であり、既存の断熱改修に取組みを促すことで、新たな需要喚起になり、マーケットの拡大につながると考えられる。
- 断熱改修の普及は、これまで業者が一人で取組んでいた空き家への移住の促進につながる。特にリノベーションを取り入れたワークショップは、低コストでの断熱改修を可能にし、より多くの人が断熱改修を身近に感じ、その効果を実感できる機会を創出することで、紫波町での快適な暮らしのプロモーション効果も期待出来る。
- ワークショップの実施を通じ、移住者が空き家を断熱改修を行うことで、家を地域に開き、地域の人の関係構築にもつながり、家・地域の人の人々を招くなどのきっかけを創出し、暮らしに良い影響を与えることが期待できることが確認された。

8

II 成果報告

① 部分改修のモデルづくり(古民家改修)ー第1回WSの様子①

9

Ⅱ 成果報告

①部分改修のモデルづくり(古民家改修)一第1回WSの様子②



10

Ⅱ 成果報告

①部分改修のモデルづくり(古民家改修)一第2回WSの様子②

砂壁(無断熱)、平縁天井(無断熱)、畳敷(無断熱)、木製半窓+障子 ➡ 壁・天井・床(畳の下)、窓を断熱



12

Ⅱ 成果報告

②まちなか再生コンテンツの事業化

- 第1回:平成28年8月31日(水)
- 第2回:平成28年10月14日(金)
- 第3回:平成28年11月28日(月)
- 内容:ワーキンググループを定期的に開催し、事業化を検討している3チームについてヒアリング及び清水から事業化に向けての個別アドバイスを行うもの。また、リノベーションスクールなどを通じて事業化ニーズをもつ個人が増えた場合は事業講座としての開催も検討している。
- 参加者
 - ✓ コンテンツ1 農業版家守事業:若手農業者
 - ✓ コンテンツ2 商店街の女性グループによる公民館再生:日誌商店街の女性グループ
 - ✓ コンテンツ3 アウトドアアクティビティ:オガールセンターのアウトドアショップ担当者



14

Ⅱ 成果報告

②まちなか再生コンテンツの事業化

コンテンツ2:商店街の女性グループによる公民館再生

- 提案者 雲波町日誌地区在住の主婦たち。現在「静の音」を活用している。
- 課題 日誌商店街にある「静の音」は地元自治会が不動産所有者から借り受けている物件で、現在、公民館集会所として使用している状況である。しかし、現在活用しているのは1階の一部であり、1階の奥や2階など活用できないため、そこを活用し、より稼働率の高い、開かれた場所にしたい。
- コンテンツ案 現在の公民館機能は残しつつ(日誌商店街の会議や囲碁の会などで定期的に活用中)、1階をカフェ空間にして雲波町産のプロダクトを提供できるスペースに、2階を宿泊できる空間にするなど、町内外の人がつながるような場所にリノベーションする。
- 先進性 公民館という地元住民と外からの人が使えるコンテンツが共有することで、地元の人にも刺激を受け、住んで、よい人も雲波町の人と出会うというこれまでになかった滞在型観光のカタチを実現できる。住民の主婦からの提案ということで、ネットワークを利用し、雲波町のプロダクトの提供や、新たな雇用創出も見込める。
- 進捗状況 地元自治会役員と意見交換をし、話し合いなどを地元のホテルで導入することが決定した。今後は、運営方法や物件の改装などについて地元自治会との交渉を行う予定となっている。



16

Ⅱ 成果報告

①部分改修のモデルづくり(古民家改修)一第2回WSの様子①

砂壁(無断熱)、平縁天井(無断熱)、畳敷(無断熱)、木製半窓+障子 ➡ 壁・天井・床(畳の下)、窓を断熱



11

Ⅱ 成果報告

①部分改修のモデルづくり(古民家改修)

今後の展開予定

- ・ 第2回WSで残った部分(漆喰塗り、断熱内窓2ヶ所)を民間主導により2月19日(日)に開催予定。
- ・ リノベーションスクール対象物件(はちすめ菓子店)で、オープンに向け改修WS実施予定。

課題

- ・ 居住者(移住者)の改修費用の提出が課題である。断熱改修にかかる費用は、最低限に抑えられているものの、百万円単位でかかってしまうため、それを間接的に賃料に上乗せして長期間に回収する家守のような存在が必要とされる。



13

Ⅱ 成果報告

②まちなか再生コンテンツの事業化

コンテンツ1:農業版家守事業

- 提案者 雲波町の若手農業者。前年度として課題を感じており、日常的にニーズ把握ができていた。
- 課題 雲波町では農家の高齢化により今後、数年のうちに耕作放棄地が増える予想がある。やってくると思われるが、地理的に距離があること、一般に広大な敷地を確保し、手続が複雑であるなどの問題から、一般民が流通が難しく、使いたくないというニーズと懸念が強い。
- コンテンツ案 耕作放棄地を現在の雲波町若手農業者がまとめて管理し、耕地を新たに使用し、考えている新規就農者や家庭菜園用に畑を提供し、という家畜のニーズに対応しマッチングを図っていく。畑間という大きなマーケットに付し、オーガニックレストランのユニークな野菜をまとめて出荷する仕組みを共同で持つことで雲波町で就農するメリットを最大化し、農家の収益性を高める。
- 先進性 既存の制度ではクリアすべき障害が多いが、実現すれば農業版家守事業と考えられ、里山リノベーションのモデルケースとなる。
- 進捗状況 既存制度との調整が必要であることから、あまり進捗していないが、今後、若手の農業者と町長を巻き込んだ懇話会等を開催し、実現に向けていく。



15

Ⅱ 成果報告

②まちなか再生コンテンツの事業化

コンテンツ3:アウトドアアクティビティ

- 提案者 雲波町の新拠点であるオガールセンターの運営に携わる方
- 課題 雲波町には北上川や豊かな森林資源、山、またサイクリング(自転車)の人材・文化があり、様々なアウトドア関連コンテンツの可能性があるが、その提供が難しい状況であり、窓口機能も不明確で統一されていぬため、非常に難関と懸念が強い状況にある。
- コンテンツ案 すでにある北上川下りやフラインギング、キャンプなどについてはプレイヤーをつなげる。
- 進捗状況 12月に開催したイベントで、提案者が中心となり「焚き火」を開催した。公共空間におけるアクティビティの提供の可能性が広がってきたことから、4月に開催予定のイベントでは、さらにキャンプや自転車などのコンテンツも取り入れながら実施することで検討している。



17

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

空き家ツアー開催概要

- 第1回:平成28年11月30日(水)
参加者:8名
- 第2回:平成29年1月16日(月)
参加者:5名
- 内容:日詰商店街の空き家を、使い手とつなぐきっかけとして定期的に空き家をめぐりツアーを開催するもの。ツアー後に日詰商店街の貸しスペースにて感想の共有や、検討している物件、事業などの意見交換を行った。
- 効果:①空き家の内覧だけでなく、②移動中に町の紹介を行い、町を知ってもらう。③入居者の人となりやニーズを理解するなど、コミュニケーションを目的としており、希望に近い物件を提供できることでマッチングの成功率が高まるとともに、移住・利用後の期待とのミスマッチ(物件面、町の方針や人間関係の面)を減らすことにつながると考えられる。
- 今後の展開:今年度は時間やルート、説明方法などのモデルをつくるべく、モニターツアー的に開催した。今後は今回の反省点も生かして(希望している事業ごとに人を集める、外から来てもらうためのまちあるき要素を増やすなど)、定期的に開催を検討。

18

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

空き家ツアーの様子



19

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

紫波らしい暮らしプロモーション実施概要

- 内容
- ✓ 紫波町在住の素敵な暮らしをしている人をインタビューし、美しい写真とともに紫波の暮らしを広く発信する。「紫波町」を前面に出すのではなく、自然と近く、生活利便性が高い素敵な暮らしをまぎせていく。素敵な暮らしだな、ここはどこなんだろう? と思って調べると紫波町が出てくる。そんな読者のサトにする。
- ✓ サイトで紫波町を案内するキャラクターとして紫波町の犬を公認。オーディションによって1匹を決め、その犬がいろいろな人を訪ねてあるくという設定になっている。こうすることで、ライターが入れ替わっても継続可能なサイトを目指している。初年度の今年はwebサイトの解説に合わせプロにライティングを依頼しているが、来年度からは地元のライター候補の育成と位置づけ、地元ライターが自立して運営できるようにしていく予定。
- ✓ 読者層に対し空き家ツアー情報も発信し、移住ニーズに対してリアルに会って話せる機会をつくるという動線も用意する。
- 効果:28年11月リリース時~1月末 188 いいね獲得
- 今後の展開
- ✓ これまで紫波町は公民連携という制度的な文脈で全国的な注目を集めてきたが、それは必ずしも移住者や視察ニーズ以外の訪問者を生み出すことにつながるものではない。本事業は紫波町が持続可能な自治体経営を、人々の暮らしの充実度につなげていく。次のステップとして扱っている。すでに来訪者の多い観光からの誘客というチャンスを見逃さず、この町の魅力を生活者目線で伝え、訪れてもらうまちとして新たな来訪者層・移住希望者層の開拓を行いたい。
- ✓ 来年度以降は紫波が好きになる人から発信するべく、紫波の中からライターとフォトグラファーを候補・育成し、運営を紫波町民で行う予定。

20

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

紫波らしい暮らしプロモーションHP紹介

サイト名は「ほに、ほに。」
岩手の方で「本当(こ)い」という意味です。



21

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

紫波らしい暮らしプロモーションHP紹介



22

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

紫波らしい暮らしプロモーションHP紹介



23

Ⅱ 成果報告

③紫波らしい暮らしプロモーション手法の整備

紫波らしい暮らしプロモーションHP紹介



24

Ⅱ 成果報告

④日詰リノベーションまちづくり構想の具体化に向けたスキーム検討(紫波町リノベーションまちづくり推進協議会)

開催概要

- 第1回 日時:平成28年7月12日(火)
第2回 日時:平成29年1月16日(月)
- 内容:日詰地区の関係者を委員に招き、今年度事業やその連携についての説明・意見交換。委員には日詰を始め紫波町のまちづくりに関わってきた経験のある方を招き、新しい構想とこれまでの活動の検証・協力体制を構築するようにするための場として設定している。
- 委員数:21名



25

II 成果報告

⑤その他の連携事業(リノベーションスクールの開催)

開催概要

- 日時:平成28年9月16日(金)～18日(日)
- 参加者:28名
- 対象エリア:日詰地区
- 対象物件:
 - A:養蚕試験場
 - B:元魚屋
 - C:元美容室
 - D:ふれあい広場



26

II 成果報告

⑤その他の連携事業(リノベーションスクールの開催)



27

III 今後の展開

(1)提案実現への展望と課題

■ 実現への展望

- ✓ 空き家の断熱改修については、効果を実感する機会が増えてきたことで、これからの大きな取り組みの柱になることが期待される。ワークショップ等の取り組みを通じて、現場を担う工務店も育ってきており、断熱改修を希望する人も出てきたことから、これからますます需要は増えるものと期待される。
- ✓ コンテンツの事業化支援を行うことで、参加者の事業化への後押しになっている。事業プランだけでなく関係者との交渉等まで含めた総合的支援をすることで事業化につながるものと思う。
- ✓ 空き家ツアーを開催したことで物件に対するニーズをつかむことができた。今後は対象を絞ることでより実現に近づけていけると思う。また、オガールの利用者に情報をつなげることで商店街地区への誘導につながると考えられる。

■ 今後の課題

- ✓ 観光案内人「しゃべる」との連携や、日詰西地区を歩いて楽しめる取り組みなど、オガールと商店街をつなげる仕組みを構築する必要がある。
- ✓ ほかに、ほかに、や空き家ツアーなどは継続的な取り組みが重要であり、民間主導で行っていくことが望ましい。ライターや家守会社の育成が急務となっている。

28

III 今後の展開

(2)今後の展開

- ✓ 新たな事業を呼び込むために、それぞれの担い手を育成しながら空き家ツアーや情報発信を継続していく。
- ✓ 事業希望者だけでなく、地域住民や紫波中央駅前住民との情報共有が重要になってくる。推進協議会の開催などは誰でも参加できる場として開催し、情報共有を図っていきたい。
- ✓ リノベーションスクールや事業化支援は、新たな事業者を生んでいくうえで重要な支援となることから他の取り組みと連動して開催していきたい。
- ✓ 日詰商店街エリア周辺や里山での事業要望が見られ始めたので、日詰商店街を重点エリアとしながらも、その周辺や里山でのリノベーションを同時に進めることで、紫波町に対する集客や事業者の呼び込みに繋げていく。

29

⑤今年度成果に対する委員からの講評

■日詰とオガールをつなぐ連続性について

- 日詰とオガールが分断されることなく、両者に渡る大きなストーリーのもとで、同じ一つのまちだという「融合」の認識・意識を醸成することが必要である。歴史や食、祭り等日詰で長年大事にしてきたものの、培われてきたものの魅力を、オガールを訪れる人へのプロモーション、オガール新住民へのインナープロモーションで発信することが重要である。
- 物理的な連続性づくりのためには、自転車での日詰ーオガールの移動利便性を検証する社会実験をやってみてはどうか。

■古民家の断熱改修のあり方について

- 古民家への移住希望者の懸念は地域を問わず寒さと水である。これが解決されれば全国で移住が促進されるので需要は極めて大きい。断熱を含め、既存建物の性能向上の発想が日本には乏しいが、改修件数よりリノベーションのモデル性の確立を成果と捉えて取り組んでほしい。
- 個人住宅で断熱改修のモデルプロジェクトを実施する場合、簡単に見学できなかったり、性能の体験が難しかったりといった課題があるが、改修する際にあらかじめ、ある期間だけオープンハウスとして開放する期間を設けるよう取り計らい、情報発信してはどうか。

■紫波らしい暮らしプロモーションと空き家情報について

- ホームページでのプロモーションには、移住者が気に入っている紫波のお店、紫波で得られる安らぎ、具体的な住環境、紫波で楽しめる遊び、リノベーションやリノベーション物件での暮らし等をコンテンツとして取り上げていってはどうか。

- ホームページを双方向型にして閲覧者がアクションできるようにすることや情報発信の担い手育成が重要であろう。プロモーションホームページだけでなく空き家データベースも構築してはどうか。
- リノベーションデーやオープンハウス等、イベント型のプロモーションもあると良い。
- 観光協会の「いいもんだより」はホームページでは見られるが紙媒体が充分活用されておらずもったいない。既存の優れた媒体にも着目し、増刷・設置場所を増やす等工夫してほしい。
- しゃ・べーるが案内する中で、商店街に足を運ばせ、まちの歴史をしっかりと話してもらうことで、歴史の根付いた街であるということを来訪者に知ってもらい、最後に里山まで紹介できると、紫波町での暮らしが想像でき、住む場所として選択肢に入ってくると考えられる。
- ホームページでの情報発信にかかる後継者の育成が必要である。

■地元ならではの資源を活かした来訪者の呼び込みについて

- 日詰は、北上川を利用した水運で色々な物資を運んでいた頃、海運関連の事業に関わった旦那衆がいて、彼らが夜の遊びにも関わっていて、それが日本一楽しい夜の街につながったという経緯がある。このようなまちの歴史を把握し、情報発信していただきたい。
- 紫波らしいライフスタイルを見るのが、面白いまちなか観光だと感じてもらえると良い。地元ならではの特産品を食べ歩きしながら商店街を楽しむことができると良い。そうした商品開発を商店街の女性にしていただけると良いのではないかな。
- 発酵文化のまちという特徴を活かし、路地裏の空き家をリノベーションして、良い調味料等の付加価値の高い商品を提供していくといったことが考えられないか。
- 商店街の古いお店は敷居が高いと敬遠されてしまうが、それを逆手にとって商店街の各店舗がこういう人に入ってきてほしいという店の主張を作ってみてはどうか。
- 子どもの自然体験の重要性が、政府でも議論されている。近隣の市部の方々をターゲットに農業体験等を提供していくことが可能ではないか。

■「再生」成功例の可視化による意識変革の促進

- 日詰には新たにまちを変革していこうという店主はまだあまりいないとのことだが、外部からの刺激による成功例をささやかでも1つずつでも見せることで内部の意識変革を促してはどうか。伝統に新しい良さが付け加わっていく変化を、記録し可視化していくことが必要である。

3-2 泉佐野市

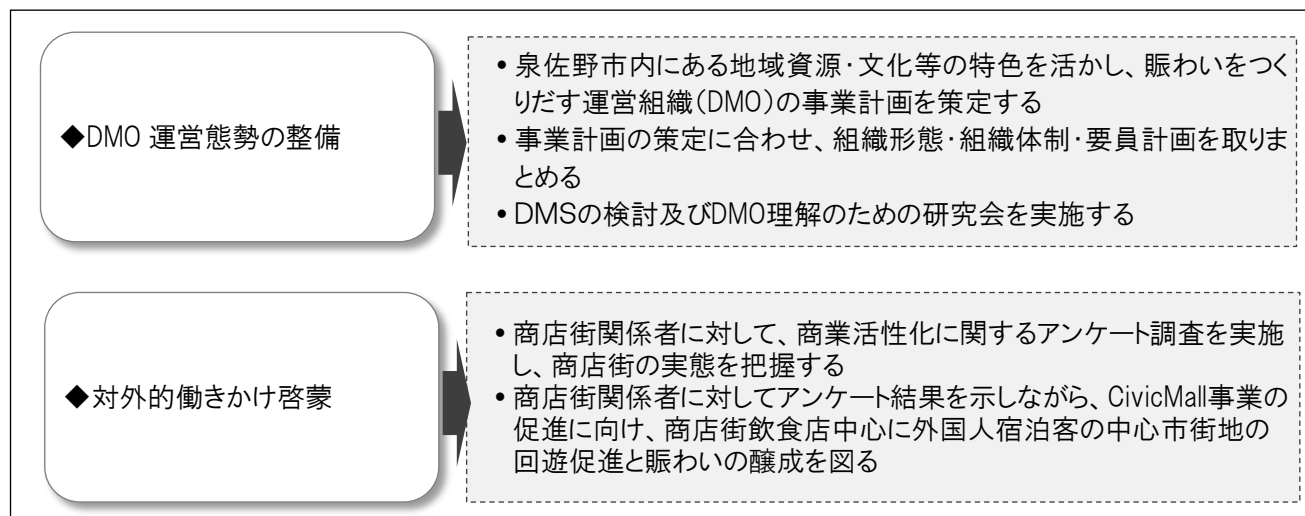
泉佐野市は大阪府の南部、大阪市と和歌山市のほぼ中央に位置している。平成6年に関西国際空港が開港し、関西国際空港を一つの核と位置づける大阪湾地域において重要な位置にある。このまちなか再生事業の対象区域は、市の中心市街地で泉佐野駅周辺の7つの商店街から構成される。市内でも関西国際空港の開港以前より栄えていた地域であったが、開港以降はりんくうタウン等商業施設の進出により、対象区域に要求される都市機能も変化してきており、その対応が求められている。こうした周辺環境の変化に伴い、商店街本来の魅力も薄れつつあり、商店街店主たちのモチベーション低下が課題となっている。また、関西国際空港におけるLCCの増便に伴い、外国人宿泊者数が全国7位という強みを有するものの、地場消費を促進させる取組みが喫緊の課題となっている。

(1) 取組み概要

本事業の対象区域では、商店街の賑わいを取り戻すために、これまでに空き店舗活性化事業として、大型商業施設の空き店舗を活用した街かど美術館や特産品コーナーの設置、フリーマーケット等、様々な取組みを実施してきたところである。今後さらに魅力ある商店街となるためには、従来の地元住民の買い物するための商店街だけでなく、訪日外国人旅行者に向けた商業地域のあり方も理解し、新たな付加価値を付けることにより、賑わいを取り戻していくことが必要である。

本事業では、賑わいある街を作り上げるにあたり、その中核となる組織となる、DMO (Destination Marketing/Management Organization)の事業計画を策定する。また、泉佐野市全体をSC (ショッピングセンター)に見立てて、泉佐野市を訪れる(または住む)全ての消費者に対して、心地よい買い物空間を提供し、地場消費を促進させるCivic Mall事業を、DMOが展開する主要な事業の1つと位置づけ、対象区域を訪れる外国人観光客をターゲットとし、ワークショップを通して商店街関係者の啓蒙を行いながら、Civic Mall事業の制度設計を行う。

<今年度の事業概要>



①対象地区概況

地区名	泉佐野駅周辺商業区域
基礎データ	【面積】 約16.0ha、 【人口】 約1,202人(2016年12月末現在)、 【人口密度】 7,513人／km ² 【営業店舗数】 約119店舗、 【空き店舗数】 約31店舗（7商店街のみ） 【交通】 南海電鉄泉佐野駅から徒歩0～5分

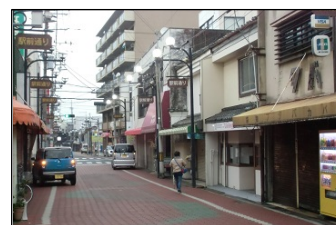
<対象地区概況図>



泉佐野ふるさと町屋館



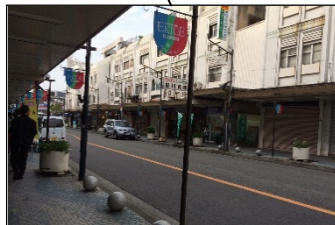
本通り商店街



新地商業会



泉佐野駅前商店街



駅上一番街



駅上名店街

②まちなか再生プロデューサー

近畿大学経営学部 教授 高橋 一夫 氏

近畿大学経営学部教授

【略歷】

JTBにて営業開発やイベント・コンベンション等の部長職を歴任。神戸国際大学経済学部非常勤講師、流通科学大学サービス産業学部教授を経て現職。

「観光目的地におけるマネジメント組織(DMO)に関する理論的・実証的研究」(日本学術振興会、2015年～)や「観光地経営を担う日本版DMOの人材育成プログラム事業」(経済産業省、2016年5月～)等のプロジェクトの代表研究者を務める。また、関西ワールドマスタースゲームズ2021の誘致(2013年)に携わる。



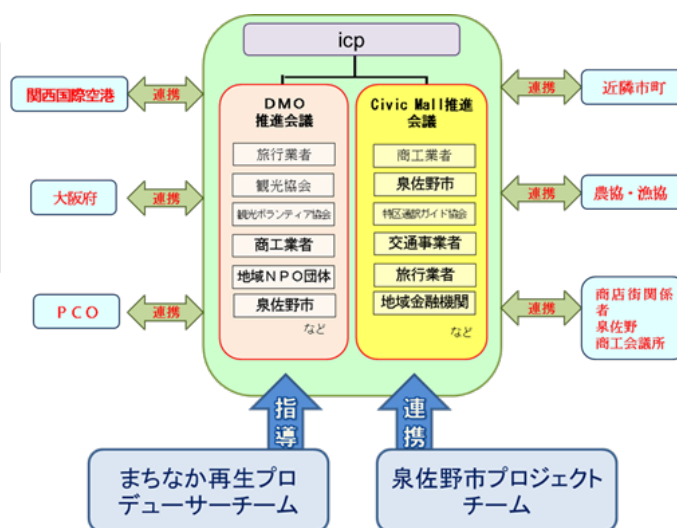
③取組みの体制

①DMO推進会議

外国人宿泊客向けの飲食・ショッピング等観光魅力の醸成、MICE誘致、IR誘致等を見据え、icpを中心にしたDMOの事業計画原案を作成する。

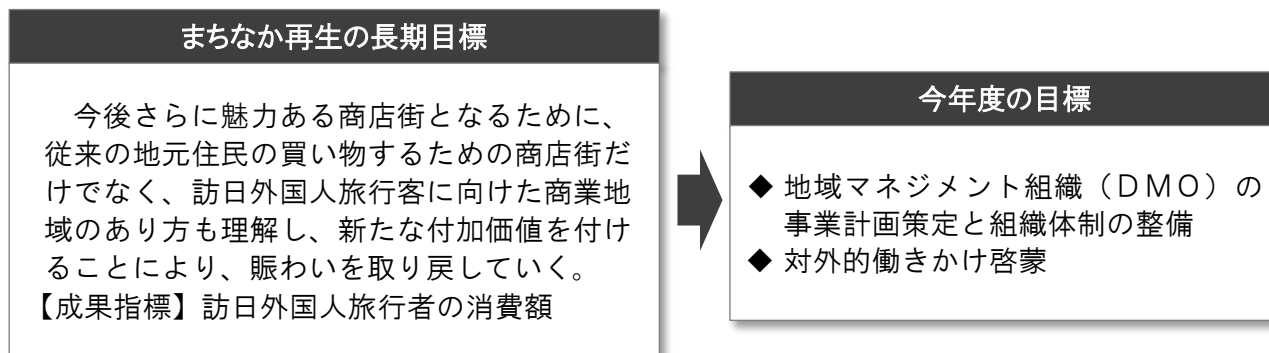
②Civic Mall推進会議

Civic Mall事業の理解を促進する役割をもつ。当初、商店街関係者がCivic Mall事業を理解し商店街の活性化について主体的に取り組む、icplに連携すると考えた。



(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

◆ 地域マネジメント組織（DMO）の事業計画策定と組織体制の整備

- まちづくり活動として1年半の活動実績を持つ泉佐野シティプロモーション推進協議会（i c p）を改組し、平成28年11月に一般社団法人泉佐野シティプロモーション推進協議会を設立し、DMO事業の推進母体とするとともに、MICE誘致事業、旅行事業（旅行商品の開発）、Civic Mall事業、観光まちづくり・プロモーション事業の4つを柱とするDMOの事業計画を策定することができた。

◆ 対外的働きかけ啓蒙

- 商店街及び地権者へのアンケート調査の結果、駅海側で特に店舗の老朽化が進んでおり、建て替えや耐震補強には多額の費用がかかることから、比較的新しい飲食店を中心に事業展開を図ることとした。具体的には、i c pが実施主体となった「泉佐野長者バル」を年中開催する「さのまち長者バルネット」を基盤として、“外国人歓迎”を店頭に表示、外国人向けのクーポン発行、外国人に対する観光案内や地場産のお酒や特産品の販売を行う泉佐野まち処の開設、観光通訳ガイドの紹介や手荷物の預かり等、飲食店を中心に外国人受け入れの雰囲気作りを始めることができた。

③ 今後の課題と取組み方針

◆ DMOの組織のあり方

- まちづくりプロモーション事業部を設置し、旧i c pの事業を継承し、旅行事業やCivic Mall事業を行う。当面は、旧i c pから事業を引き継いで運営するが、新たに泉佐野市から受託する観光案内や地場産品の販売を行う泉佐野まち処の運営と地域通貨の運営を事業の基盤とする予定である。

◆ CivicMall事業におけるハード・ソフト面での展開

- ハード面では、対象区域は古い店舗が多く、転賃の意向が少ないこと等から、当面組織的なテナントリーシング等は難しい状況にある。そのため、比較的新しい飲食店を中心に事業展開を図る。
- ソフト面では、i c pにおいてタオル絵手紙の普及や物販も含めたタオルミュージアムの設立を目指しており、事業にも取り入れていく。

◆ 臨海部の企業と連携したM I C Eの展開

- ・ 泉佐野がもつM I C Eに対するポテンシャルや誘致戦略、需要予測、経済効果についての調査を実施する予定である。
- ・ 大阪府立大学、大阪観光大学等周辺立地機関や関西空港出資企業、関西エアポート、関空関連企業、食品コンビニート関連企業との連携を進める。

④実績報告会発表資料

平成28年度 まちなか再生支援事業

泉佐野市(大阪府)

外国人宿泊客100万人が回遊する“まちなか”の創出

■プロデューサー
近畿大学経営学部
教授 高橋一夫

I 事業概要 (1) まちなか再生の取組み背景

1) 泉佐野市の概要

- ・人口 100,813人(2016年12月末現在)
- ・面積 56.51km²

【特徴】

- ①都市と地方が融合している
- ②農水産物が豊富
- ③歴史が古く観光地になる素材がある
- ④関西国際空港の対岸
- ⑤多くの訪日外国人が宿泊している

外国人観光客数(2010年1月～同年12月)

順位	自治体	外国人観光客数
1	大阪府大阪市	2,343,734
2	兵庫県神戸市	1,257,663
3	千葉県成田市	1,182,001
4	東京都台東区	1,135,524
5	東京都港区	1,074,588
6	東京都目黒区	944,005
7	大阪府堺市	897,897
8	東京都港区	817,470
9	東京都千代田区	679,365
10	東京都中央区	664,520

※ 観光庁観光統計調査より。ただし、泉佐野市のデータは観光庁データを元に推計した数値

泉佐野市の位置

泉佐野市の概要

泉佐野市の農水産物

I 事業概要 ☆ポテンシャル(関西国際空港、りんくうタウン)

・ホテルの整備状況
(関空島、りんくうタウン3ホテル 576室、358室、504室)

・国際会議場(800m²、570m²、350m²)

・LCC

・オリックス・ヴァンシアエアポートを中核とするコンソーシアムが運営

りんくうタウンの様子

関西国際空港冬ダイヤ便数(週当り)

I 事業概要 ☆集客力強化(関西国際空港、りんくうタウン)

・アイスアリーナ構想

H29(2017) 実施設計、許認可手続

H30(2018) 建設工事

H31(2019) 竣工、オープン

・IR(統合型観光リゾート)構想

H28年秋に国会にてIR推進法案成立

H29年秋にIR実施法案審議入り

IR構想イメージ

りんくうタウンのホテルやアトラクションなど

I 事業概要 2) 対象区域の概要

・人口 1,202人(2016年12月末現在)

・面積 約16.00ha

・人口密度: 7,513 人/km²

・営業店舗数: 119 店舗

・空き店舗数: 31 店舗

※(営業店舗数、空き店舗数は7商店街のみ)

【特徴】

- ①本市の中心市街地
- ②7つの商店街がある
- ③関西空港駅から2駅目の立地
- ④宿泊施設が更に増加している

【課題】

- ①商店街本来の魅力が薄れ、にぎわいが失われつつある
- ②多くの外国人宿泊者が訪れているが、経済的恩恵が享受されていない

商店街の様子(駅南側)

商店街の様子(泉佐野駅前商店街)

商店街の様子(本通り商店街)

対象地区(泉佐野駅周辺)地図

泉佐野商業会連合会

①駅上一番街

②駅上名店街

③泉佐野駅前商店街

④新地商業会

⑤本通り商店街

⑥上善寺前商店街

⑦春日通り商店街

⑧栄町

⑨若宮町

⑩上町3丁目

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

今後さらに魅力ある商店街となるために、従来の地元住民の買い物するための商店街だけでなく、訪日外国人旅行者に向けた商業地域の有り方も理解し、新たな付加価値を付けることにより、賑わいを取り戻していくこと。また、達成する街の姿として泉佐野市のDMOの運営が定着し街全体のシビックモール事業が軌道に乗った状態に達成することを目標としている。

なお、訪日外国人旅行者の消費額をKPIとして設定する。

2) 昨年度までに実施してきた取り組み

1. 空き店舗活性化イベント事業・長浜・小樽のガラス細工商品の販売
2. 空き店舗活性化事業・フリーマーケット事業
3. 空き店舗活性化事業・売っても古い商店街事業
4. 空き店舗モデル事業・大型商業施設の空き店舗活用



6



2) 平成28年度の事業概要

目標を達成するため、以下の事業を実施した。

■対外的働きかけ啓蒙

1. 商店街等関係者向けアンケートの実施
対象者：商店街関係者
2. Civic Mall事業の促進(外国人宿泊客の中心市街地回遊の促進と賑わいの醸成)
対象者：商店街関係者(飲食店中心)

■DMO運営体制の整備

3. 運営組織(DMO)の事業計画の策定
4. 組織体制の整備
5. DMSの検討、DMO理解のための研究会の実施
対象者：DMO関係者



駅周辺のインバウンドの様子(駅山側)

8

II 成果報告

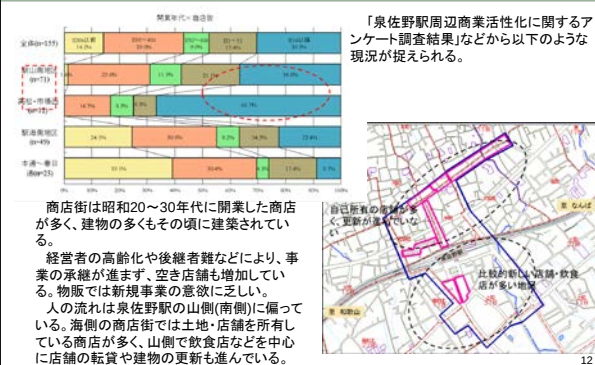
(1) 本事業の取組み経過

泉佐野市まちなか再生支援事業 業務スケジュール

取組メニュー	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①商店街等関係者向けアンケート調査の実施	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
②Civic Mall事業の推進										
③DMO推進会議の実施										
④運営組織(DMO)の事業計画の策定										
⑤DMO推進会議の実施										
⑥組織体制の整備										
⑦DMSの検討、DMO理解のための研究会の実施										

※訪日外客(訪日外国人旅行者)へのアンケートは別の補助金にて実施いたします。
▲：主要メンバーとの事前調整・打合せ

10



12

I 事業概要

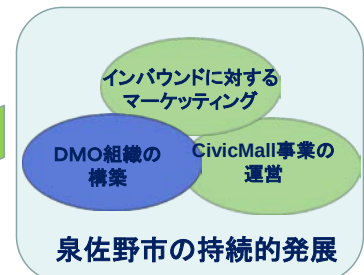
(3) 今年度の目標と事業概要

1) 平成28年度の目標

DMOの波

インバウンドの波

IRの波



7

I 事業概要

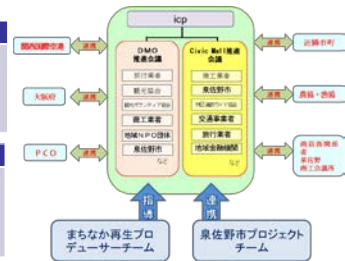
(4) 今年度の事業実施体制

①DMO推進会議

外国人宿泊客向けの飲食・ショッピング等観光魅力の醸成、MICE誘致、IR誘致等を見据え、icpを中心としたDMOの事業計画原案を作成する。

②Civic Mall推進会議

Civic Mall事業の理解を促進する役割をもつ。当初、商店街関係者がCivic Mall事業を理解し商店街の活性化について主体的に取組み、icpに連携すると考えた。



9

II 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

1) Civic Mall事業に関する調査

①商店街及び地権者へのアンケート調査・分析(H28.7月～8月)

当初、Civic Mall構想では、空き店舗の転貸やテナントリレー等の手法を用いて、新規事業の導入、まちなか全体のテナントミックスを図る計画であったが、商店街調査等の結果、駅海側で特に店舗の老朽化が進んでおり、建て替えや耐震補強には多額の費用がかかることから、比較的新しい飲食店を中心に事業展開を図ることとした。

インバウンド調査の様子



11

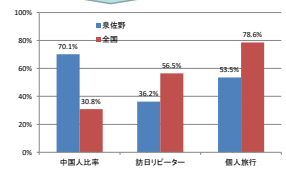


②訪日外国人へのアンケート調査分析(H28.8月～12月)(別添算)

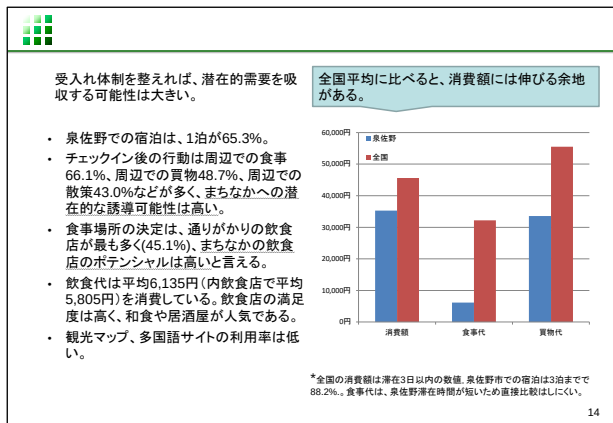
泉佐野での宿泊客は、リピーターはまだ少ないが、個人旅行は50%を超え、チェックイン後周辺に外出する傾向が見られるので、“まちなか”への誘引可能性は、今後高まる。

- ・ 泉佐野への来訪者は中国人が多い(70.1%)。全国調査は30.8%(訪日外国人消費動向調査H28.4-9月期)
- ・ 訪日回数は1回目以上が63.8%(同43.5%)、2回目以上が36.2%(同56.5%)である。
- ・ 泉佐野への来訪経験は、初めてが84.2%で2回目以上は14.9%で、リピーター率はまだ低い。
- ・ ツアー参加者が45.6%(同21.4%)、個人向けパッケージ商品や個人手配の旅行者は53.5%(同78.6%)で、個人旅行が既に過半数となっている。

リピーターは現状では多くないが、個人旅行は既に50%を超える。



13



- ③商店街飲食店に対するヒアリング調査(H28.11月～12月)
- 受け入れの課題となっているのは、簡単なツールで解決できることが多く、実際には来た客には対応するというかたちで、実践されている。
- ・ 飲食店の外国人対応は、多くの店舗で受け入れている。
 - ・ 15人/月未満の受け入れが多い。回答30店舗の最大値100人、平均は、22.2人中央値10人。
 - ・ 国籍では中国系、が最も多いが、アメリカ、ヨーロッパ系、他のアジア系の来店もみられる。
 - ・ 受け入れの問題点は、「外国語を話せるスタッフがいない」「メニューや商品名に外国語を併記していない」が中心で、指差しツールや翻訳アプリなどで簡単に解決できる。
 - ・ クーポンサービスへの参加は、消極的賛成(来店者には対応する)がほとんど。

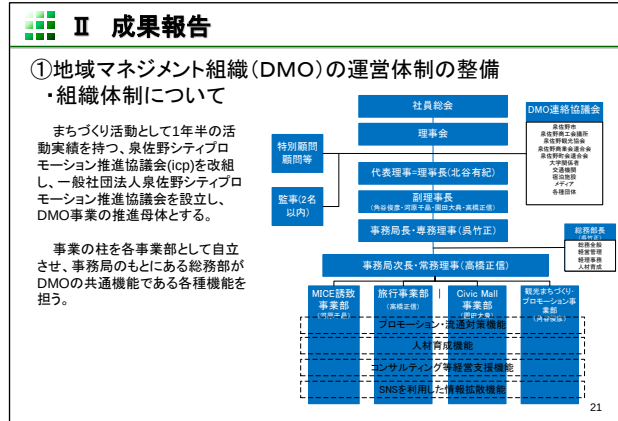
- 2) Civic Mall 事業の推進
- ① 商工業会連合会理事会へのCivic Mall事業の説明会の実施(6月)～高橋プロデューサーによる講演、Civic Mallの事業目的などの事業の概要とアンケート案を提示。商店街調査・地権者調査内容のオーソライズを行う。
 - ② Civic Mall事業推進会議(8月)～Civic Mall事業推進方策の検討。石原武政大阪市立大学名誉教授から、商店街の現状把握、推進事業に対するアドバイスを受ける。商店街調査・地権者調査分析結果の提示。
-
- 商工業会連合会理事会でのプレゼン
- Civic Mall推進会議

- 3)運営組織(DMO)の事業計画の策定
- ① 第1回DMO推進会議(6月)～DMO事業計画、組織のあり方、Civic Mall事業など、今後の事業の進め方について討議。
 - ② 第2回DMO推進会議(11月)～現地会議やicp提案の事業計画を盛り込んだ事業計画案について討議。組織についてはicp側でも再度検討する。
-
- DMO推進会議
- DMO推進会議

- 4)組織体制の整備
- | 組織体制の整備 | |
|---------|--|
| ① | DMO組織に関する調整(8月)～事業計画のたたき台をもとにした、組織のあり方と事業の関係に着いての討議(とりわけMICE事業について) |
| ② | DMO組織に関する調整(9月)～プロデューサーチームからの提案を受けたicpからの組織についての回答。MICEも含めて先に進めることで合意した。 |
| ③ | DMO組織に関する調整(12月)～事業計画のたたき台をもとにした、組織のあり方と事業の関係についての討議 |
| ④ | 一般社団法人泉佐野シティプロモーション推進協議会の設立 |

- 5) DMSの検討、DMO理解のための研究会の実施
- | DMO理解のための研究会の実施 | |
|-----------------|---|
| ① | 中部国際空港の立地する常滑市視察(11月)～常滑市との意見交換(大規模展示場を活用したMICEについて、インバウンド客の動向と対応について)、大規模展示場予定地、イオンモール常滑の視察 |
| ② | 泉佐野DMO事業研究会その1「MICE誘致、DMO経営成功のポイント～ICTの視点から～」(12月)～MICE・DMOを成功に導くためのICTの視点からの要約の指摘(着地型商品の企画・商品開発→予約販売システム、コンペションの受付業務と登録システムなど) |
| ③ | 神戸国際観光コンベンション協会ヒアリング(12月)～空港隣接で大規模な国際会議を誘致、運営している神戸国際観光コンベンション協会を視察、意見交換。 |
| ④ | パブリシティ人材育成のための研修(1月)～シティプロモーションにおける重要課題であるパブリシティの実践について、共同通信PRワイヤー西村氏による研修を実施。 |

- ## Ⅱ 成果報告
- (3)本事業の成果
- ①地域マネジメント組織(DMO)の運営態勢の整備
 - ・組織体制について
 - ・事業計画について
 - ・DMS及びDMO理解のための研究会について
 - ②対外的働きかけ啓蒙
 - ・Civic Mall構想案について
 - ・訪日外国人受入に向けた取組みについて





icpは平成28年11月に法人格を取得、平成29年4月の立ち上げに向けて移行準備を行っている。立ち上げ期と2～3年次のMICE事業部本格稼働以降の態勢について議論を継続している。



icp理事会の様子



22



DMOは消費者と地域をつなぐ中間支援組織であり、その活動目的は、

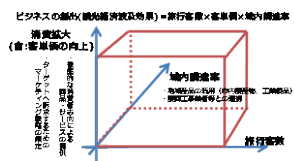
- a. 旅行客数の増加
- b. 域内での観光消費の拡大
- c. 域内の一次産業、二次産業へのお金の流れを作るための域内調達率の向上でなければならない。

これらの目的を達することで、泉佐野市が活性化し、ビジネス創出につながると考える(図参照)。

2) 事業の柱

国際空港隣接と外国人宿泊客が年間100万人を超えるという優位性を活用し、以下の事業を柱とする。

- ①MICE誘致事業
- ②旅行事業(旅行商品の開発)
- ③Civic Mall事業
- ④観光まちづくり・プロモーション



(KPI)		
項目	27年度(	31年度(
	210	300
	102	120
(経済波及効果)	68	80

24



主要ターゲット層

- ③ 第3ターゲット層＝市内及び近隣の居住者
- ・ 行政及びリゾート部の指摘にもあったように、「まちなみは大きく、地域文化や近隣住民が日常的に受着ることで、外国人宿泊客も体験したい」にもなると、泉州の文化として定着する。
- 体験型プログラムとの開業、観光ツーリズムの提供は、泉佐野の魅力の向上にも資することになり、充実させていく。
- 商品開発・プログラム開発を進めるとともに、旅行商品、物販、飲食等、顧客に対するワンストップサービスを提供する方々の予約管理システムの導入を検討する。

26



②旅行事業

- 第三種旅行事業登録、旅行業務有資格者の配置
(現有資格者の活用、雇用、教育)
- 申込、予約、決済、クレーム処理をワンストップで行える旅行窓口、地域ポータルサイトの形成を目指す。
上記を効率的に管理することのできる、小規模旅行商品管理システムやレストラン予約管理システムの導入を検討する。
- 外国人向けツアーを企画したい企業と自治体(もしくは複合事業体)間の展示会を主催することで、ツアーの開発を継続的に行っていく。

③Civic Mall事業

- ・Civic Mall事業については、後述する。



28



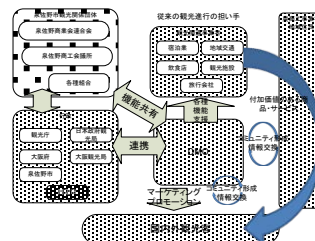
II 成果報告

①地域マネジメント組織(DMO)の運営態勢の整備
・事業計画について

1)DMOの役割

泉佐野版DMOは、地域全体の観光マネジメントを一本化する地域活動団体であり、政府が進める日本型DMOの一つの典型を標榜するものである。

泉佐野版DMOは、消費者(国内外観光客)と農工商を含む地域事業者や地元関係団体を媒介する中間支援機能として、地域経済の活性化と地域への誇りや愛着を醸成する「住んでよし、訪れてよし」の観光マネジメントの視点を持った観光地域づくりを推進する。



23



3) ターゲット

	主要ターゲット層
①	第1ターゲット層=LCC利用で泉佐野の宿泊施設に宿泊する訪日外国人客(第1目標は最終から) 調査結果からも、飲食や土産物を中心に需要はあり、今後「まちなか」の賑わいの担い手となる。 泉佐野駅周辺の飲食店を中心に、外国人宿泊者が「まちなか」に出やすいよう情報提供を充実させるとも、外国人旅行者を歓迎する雰囲気醸成や受け入れ態勢の整備を進めるとも。
②	第2ターゲット層=臨空都市としての優位性や立地教育研究機関、立地企業などの得意分野に関連したMICE開催団体及び誘致したMICEの参加者 スケートリンクの整備やIR誘致を視野にいれると、泉佐野のスケートリンクの整備やIR誘致を視野に泉佐野のポテンシャルは大きいといえる。潜在需要や誘致可能性、注力分野などを調査の上、積極的に取り組む。 MICEやスポーツ大会の参加費減、旅行商品の予約、手配、精算からクレーム処理まで、旅行商品、物販、MICE誘致等、顧客に対するワンストップサービスを提供する多言語サイトの予約管理システムの導入を検討する。

25



4)DMOの事業内容

①MICE誘致

- 現有施設・計画施設を活用したMICEのあり方の検討(事例調査とシミュレーション)
- MICE誘致に向けた有識者会議等の設置(府立大学、医療施設、立地民間企業、スポーツ関係者等)
- コンベンション関連企業やその他市内企業、関連団体等によるMICE誘致支援ネットワークの形成
- 泉佐野市は、統合型リゾート施設(IR)の誘致を目指しているので、誘致できた場合にMICE関連の必要施設や機能について検討を行う。
- 誘致業務はスケートリンクの計画が明確化する30年度以降(専門家の雇用、誘致事務局体制の構築)

27



④観光まちづくり・プロモーション事業

- ・ icpが過去1年半にわたって取り組んで来た事業の継続と、DMOの事業としての深化をはかる。
- ・ ちゅうみ創生神楽の継続実施
- ・ SNSを利用した情報拡散事業(地域ポータルサイトの構築／インターネット番組の配信、icp広報紙の発行)。



29

Ⅱ 成果報告

①地域マネジメント組織(DMO)の運営態勢の整備 ・DMSの検討及びDMO理解のための研究会の実施

①中部国際空港の立地する常滑市視察

中部国際空港の対岸都市として競合する常滑市との意見交換を行った。大規模展示場を活用したMICEについて、インバウンド客の動向と対応について共通の課題を有することを確認。

宿泊施設の不足が、来訪客の都心部流出につながっているなどの共通性を確認。一方で、イオンモールの送迎サービスや常滑焼き物の散歩道などまちなかの回遊の参考となるという発想を得た。



30

Ⅱ 成果報告

②泉佐野DMO事業研究会その1「MICE誘致、DMO経営成功のポイント〜ICTの視点から〜」(12月)

MICE・DMOを成功に導くためのICTの視点からの要点の指摘を受ける。
着地型商品の企画・商品開発→予約販売システムのデモ
コンベンションの受付業務と登録システムなど

- 着地型商品受付システムでは、決済がワンストップで可能なことが必要。受け入れ側のリテラシーによっては、電話やFAXで対応する必要性もある。
- 人文系の学会では予算が限定されるため、PCOなどにアウトソーシングができないため、幹事役の負担が大きくなる。コンベンションの受付・登録システムで幹事役をフォローすることがDMOの売りになるとの示唆を受ける。



31

Ⅱ 成果報告

③神戸国際観光コンベンション協会ヒアリング(12月)〜空港隣接で大規模な国際会議を誘致、運営している神戸国際観光コンベンション協会を視察、意見交換。



④バブリシティ人材育成のための研修(1月)〜シティプロモーションにおける重要課題であるバブリシティの実践について、共同通信PRワイヤー西村氏による研修を実施。

32

Ⅱ 成果報告

②対外的働きかけ啓蒙

・Civic Mall構想案について

外国人宿泊客100万人/年という優位点を生かし、外国人客の“まちなか”回遊を促進することを目的とする。



33

Ⅱ 成果報告

過去数年の実施実績があり、今年度からはicpが実施主体となった“長者バル”を年中開催する“過去数年の実施実績があり、今年度からはicpが実施主体となった”長者バル”を年中開催する“さのまち長者バルネット”を基盤に、インバウンド調査でもニーズの高かった飲食店を中心に外国人受け入れの雰囲気作りを始める。

- さのまち長者バルネットによる飲食店のネットワーク形成を活かして、“外国人歓迎”の店舗を組織化し店頭に表示、外国人向けのクーポンを発行する。
- 泉佐野まちなか開設し、外国人に対する観光案内や地場産のお酒や特産品の販売を行う。観光通訳ガイドの紹介や手荷物の預かりなども日常的に出来るようにする。
- ホテルや旅館などのネットワークを構築し、地元観光業者とも連携し、訪日外国人受け入れ環境を整える。



34

Ⅱ 成果報告

②対外的働きかけ啓蒙

・訪日外国人受入に向けた取組みについて

飲食店に対するヒアリング調査の結果は、多くの店舗が、中国人客を中心に現実に外国人客を受け入れていることが分かった。

- 課題としてあげられているのは、「メニュー・商品の外国語表記」や「外国語を話せるスタッフがいない」という点であり、指差しツールや翻訳アプリなどで簡単に解決できる課題である。
- 外国人向けクーポンに対する「消極的な賛成」「(来店者には対応するJ)は、現状肯定的な姿勢の現れともいえるが、積極的な受け入れ態勢をとることで、外国人にWelcomeなまちなかに変えていく。
- そのために、“さのまち長者バルネット”を中心に、Welcome店舗の表示(店頭・マップ)や、小規模事業者で外国人受け入れの成功事例の視察などを実施する。

35

Ⅲ 今後の展開

(1)提案実現への展望と課題

- 平成29年4月から(一社)泉佐野シティプロモーション推進協議会を立ち上げ、泉佐野版DMOとして活動を開始する。
- 日本版DMO候補団体登録の申請を予定している。
- 当面、IDicpから事業を引き継ぎ運営するが、新たに泉佐野市から受託を受けている“さのまち処”と地域通貨の運営が事業の基盤となる。当面は行政からの支援が必要である。
- icpの運営に携わる中心メンバーが、代表理事や副理事長、事務局長等を担うが、兼職・非常勤の方が多く、MICE誘致や旅行事業など専門スタッフの必要な事業も含め、人材育成や人材の開発が課題である。

【DMOの組織の在り方】

- IDicpの創意工夫を担保するため、まちづくりプロモーション事業部をおき、IDicpの事業を継承し、旅行事業やCivic Mall事業へのサポートをはかる。
- ちゅうみ創生神楽、泉佐野長者バル、SNSによる広報活動、わくわく音楽祭などの取り組みを生かし、泉佐野長者バルに参加している飲食事業者のネットワークづくり(さのまち長者バルネット)が、当面のインバウンド受け入れの核となる。

36

Ⅲ 今後の展開

【Civic Mall事業におけるハード・ソフト面での展開】

- 古い店舗が多い、軽貨の意向が少ないことなどから、当面組織的なテナントリーシングなどは難しいと考えている。
- icpでは、タオル絵手紙の普及や物販も含めたタオルミュージアムの設立を目指しており、事業にも取り入れる。
- DMOの事業としては、旅行事業にしてもCivic Mall事業にしても、まちづくり事業にしても、来訪者に快適なまちは、住民にも快適であるということを目指している。DMO事業全体を通じて、泉佐野のよさや誇りを住民自身が高めていくことで、外国人にも“知りたい”、“体験してみたい”魅力が創りだせると考えている。

【臨海部の企業と連携したMICEの展開】

- 泉佐野がもつMICEに対するポテンシャルや誘致戦略、需要予測、経済効果についての調査を実施する予定。
- MICE誘致の現状や招致のポイントについて、空港島に大規模展示施設を建設する常滑市、神戸国際観光コンベンション協会に対するヒアリング、会議場の視察を実施。着地型観光プログラム予約システム、コンベンション登録システムの研修を実施。
- 大阪府立大学、大阪観光大学等周辺立地機関や関西空港出資企業、関西エアポート、関西関連企業、食品コンビニ関連企業との連携を進める。

37

Ⅲ 今後の展開

(2) 今後の展開

- ・平成29年4月から(一社)泉佐野シティプロモーション推進協議会を立ち上げ、泉佐野旅DMOとして活動を開始する
- ・当面、旧icpから事業を引き継ぎ運営するが、新たに泉佐野市から受託を受ける“さのまち処”の運営と地域通貨の運営が事業の基盤となる。
- ・財政に関しては、出捐金や事業の運営を基本として、指定管理、受託事業などでto-payを目指す。MICE事業や立ち上げ期には行政等の支援が必要。
- ・組織に関しては4月の立ち上げ期と、2～3年次のMICE事業部本格稼働以降の態勢について議論を継続している。

38

⑤今年度成果に対する委員からの講評

■DMOの組織のあり方について

- ・DMOが色々な地域に営業する際、トップ営業だと相手方が受ける印象は違う。スピード感を持って意思決定できるようコンパクトな組織にするとともに、プロフェッショナルを雇える人件費を確保できるよう、DMOの収支を整理していくことが必要である。さらに、プロフェッショナルの人選については、地域性とのマッチングを慎重に行うとよい。
- ・80万人ほどの宿泊客に対する大きな規模でのインフラの整備ということと、個々の店舗でどう需要に結び付けていくかということは、向いている方向が少し違う部分があり、どう結び付けていくかが重要である。今回1つの組織として展開していくのであれば、icpと行政との意思疎通や事前の情報提供、意見交換ができる場が必要である。

■CivicMall 事業構想におけるハード面での展開について

- ・空き店舗活用を謳うのであれば、市が誘導的に補助金を出す等、積極的な施策もありうる。駅北側は街並みとしても建築としてもポテンシャルはあると思うので、うまくリノベートして外国人向けに活用する場合は市が補助する等、積極的な施策も打てるのではないかな。最初の一步を超えるハードルは多少、官がサポートするという発想も必要ではないか。
- ・街並みや建物等、老朽化したからといって壊してしまうと、二度と元の姿には戻すことはできない。維持にはお金はかかるが、残しておけば大きな価値を生むので、そういう意味での観光戦略を市の部局をまたいで、この街の価値として残すということも検討すべきではないか。

■外国人観光客を含めた既存店舗への集客戦略について

- ・まちなかでは飲食が大きなキーワードになる。ドン・キホーテ等インバウンドで集客している施設と連携する、3年で核となる場所を作る必要がある。300～500坪程度の種地があれば事業はできる。泉佐野は空き地が無いと思うので、ホテルを建設するのであればその一部を借り受けてDMOがリーシングする等の仕掛けを考え、そこを核に既存の飲食店とコラボする方法があるのではないかな。
- ・リピーターとして泉佐野に3泊、4泊と泊まりに来てもらうことを考えると、ディープスポットにどう誘導するかを考える必要がある。商品開発にあたっては、手っ取り早く観光客に売ること必要だが、商品情報(素材、吸水性、歴史的な背景等)を商品開発のプランニングの中で大事にし、一体で発信することで中長期的な需要喚起を考えていったほうがよい。

- ローカルフード、カジュアルフードが外に出ていると誘客効果が高く、入店のきっかけにもなるので、外国人観光客の受け入れを拒まないお店からフィンガーフードを始め、外で食べ歩きしてもらうことで宣伝効果も狙うといった作戦のようなことを展開できると面白いのではないかな。
- 外国人観光客が帰る時間はまちまちなので、Civic Mall では定休日も営業時間も店によって異なっていて良いのではないかな。商店街の多くが 17 時に閉めるなら、朝早くから買い物ができるようにするといった発想も必要である。

■M I C Eの展開について

- M I C Eの設置にあたり、大阪の都心部では関西国際空港から地下で大阪駅につなげるという議論が進んでいる。それが泉佐野のM I C EやDMOにどのような影響を与えるかを十分に分析したうえで慎重な議論が必要である。

3-3 和歌山市

和歌山市は和歌山県北西部に位置する中核市で、大阪中心部から約1時間、国内外からの空の玄関口である関西国際空港から約30分の距離にある。徳川御三家の城下町として発展してきた都市であり、JR和歌山駅、南海和歌山市駅、和歌山城の3つを核としたエリアは、金融機関、公的施設、百貨店や商店街が集積する重要なエリアである。しかし、モータリゼーションの進展と大規模商業施設（ショッピングセンター）をはじめとする都市機能の郊外化等により、百貨店は閉店・撤退し、商店街もシャッター通りと化している。

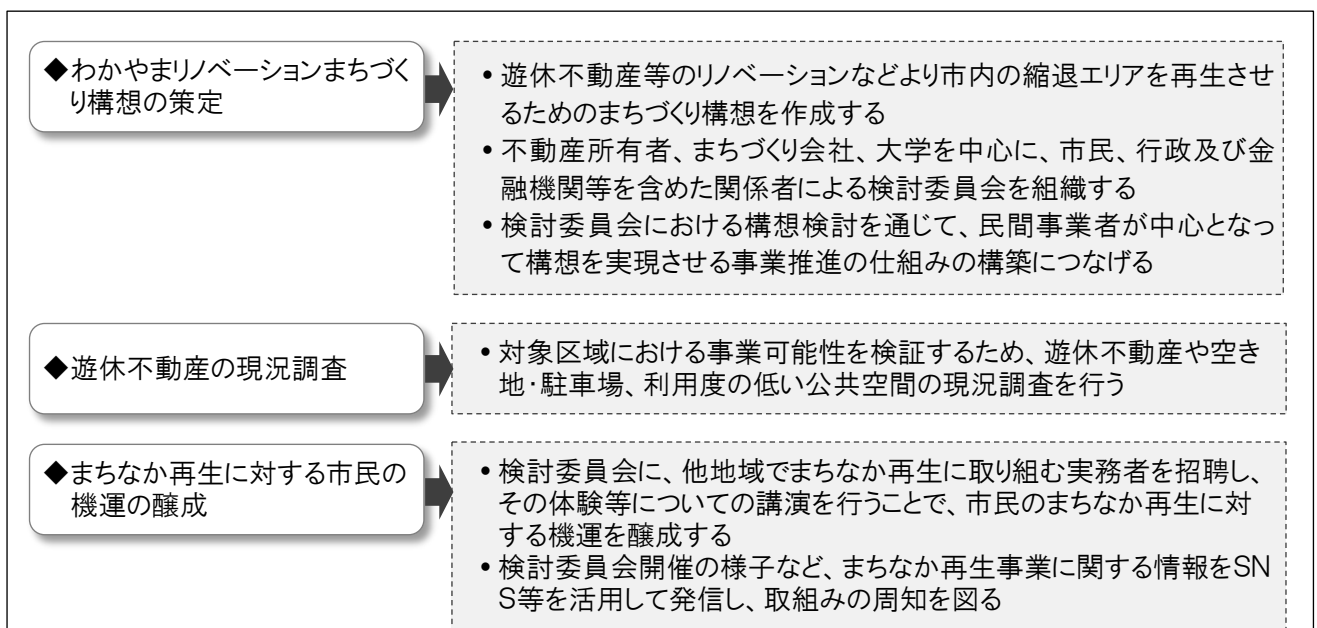
和歌山市では、このような状況を鑑み、空洞化したまちなかの再生を図ることを目的として、各種行政計画において、中心市街地の活性化を最重要課題として取り組んできたが、市民・民間事業者・金融機関等の利害関係者の十分な巻き込みや、まちづくりを担う人材の育成ができず、一過性の取組みに終始していた。

（1）取組み概要

本事業の対象エリアでは、平成25年度からリノベーションスクールを開催し、空き家・空き店舗の再生・利活用とまちづくり人材の育成に取り組んでいるが、個々の遊休不動産の再生・利活用をまちなかに面的に展開するための戦略的都市政策がなく、関係者間でめざすまちづくりの方向性が共有できていない状況にあった。また、これまでのリノベーションでは、市営駐車場や道路・河川等、利用度の低い大きな公共不動産の再生・利活用が進んでおらず、空き家・空き店舗だけでなく、対象エリアに点在する多様な遊休不動産を有機的につなぐ空間のリノベーションが求められている。

本事業では、これまでのリノベーションスクールの成果を活用し、「若者の企業」、「主婦層の活躍」、「水辺等の空間資源の活用」、「周辺部の農林漁業の振興」等、和歌山市の都市経営課題を踏まえたテーマを設定した上で、「わかやまりノベーションまちづくり構想」を策定し、民間主導による公民連携のリノベーションまちづくりの推進につなげる。

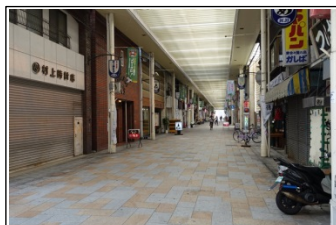
＜今年度の事業概要＞



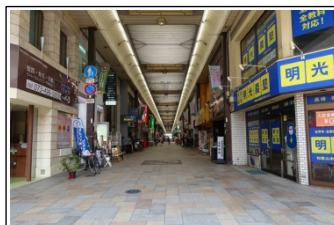
①対象地区概況

地区名	まちなかエリア
基礎データ	【面積】約290ha、【人口】約33,800人、【人口密度】約10.379人／km² 【営業店舗数】391店舗、【空き店舗数】69店舗 【交通】J R 和歌山駅からバス10分または南海和歌山市駅から徒歩10分

<対象地区概況図>



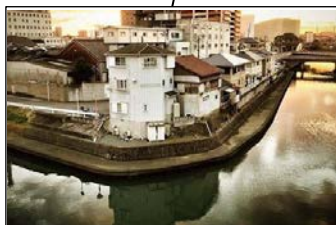
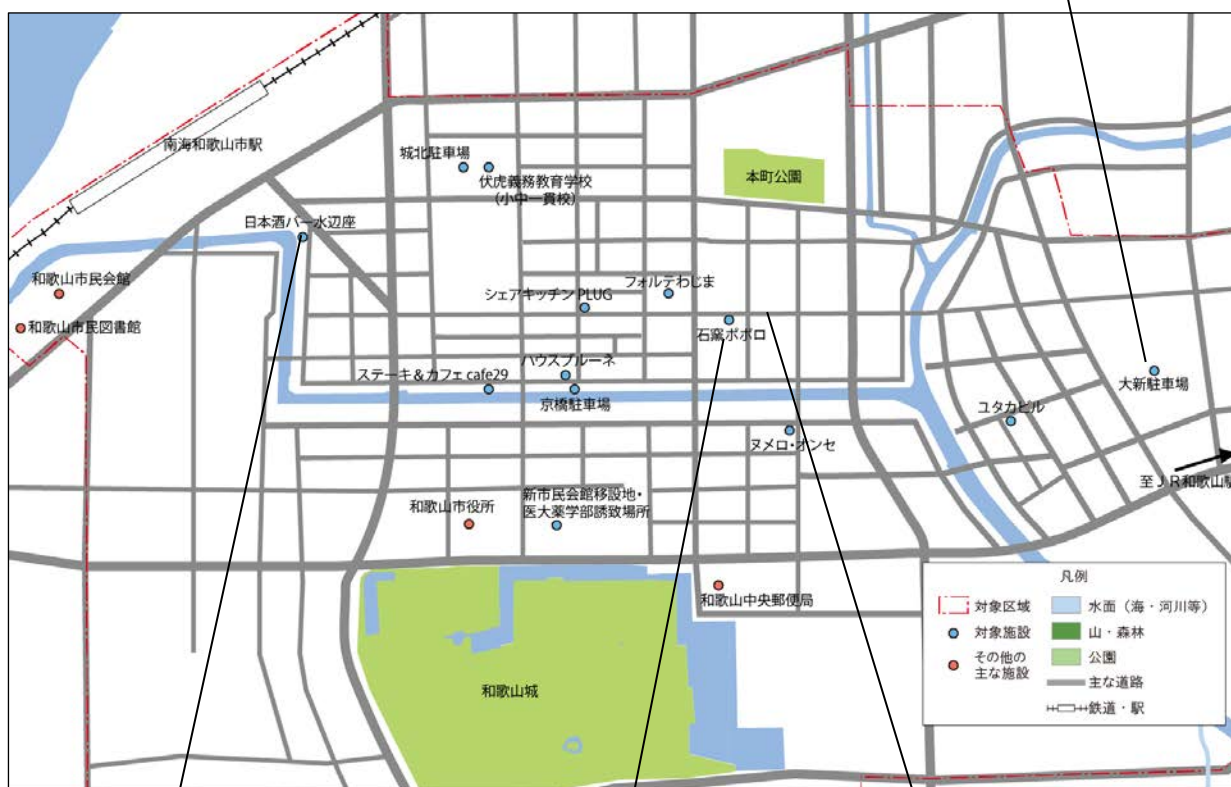
商店街の様子①



商店街の様子②



市営大新地下駐車場



日本酒バー水辺座から
眺めた市堀川



石窯ポポロ



ぶらくり丁での民間イベント
(ポポロハスマーケット)

②まちなか再生プロデューサー

株式会社リノベリング 代表取締役 嶋田 洋平 氏

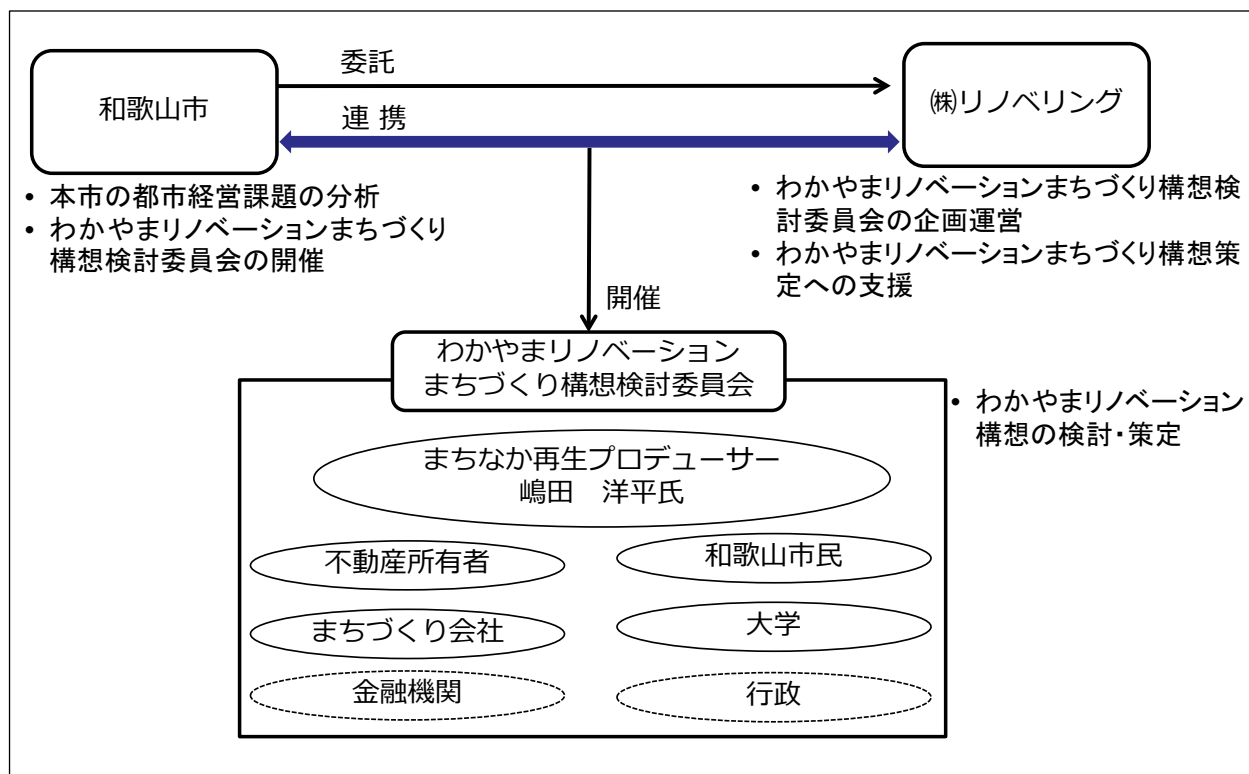
株式会社 リノベリング 代表取締役
株式会社 らいおん建築事務所 代表取締役
株式会社 北九州家守舎 代表取締役
株式会社 都電家守舎 代表取締役



【略歴】

福岡県出身。東京理科大学理工学研究科建築学専攻修士課程修了。建築設計事務所「みかんぐみ」チーフを経て、2008 年らいおん建築事務所を設立。2012 年北九州家守舎を、その翌年には都電家守舎を設立し、生まれ育った北九州市の小倉、そして家族と暮らす豊島区雑司が谷の間を行き来しながら縮退エリアにおけるリノベーションまちづくりによる再生事業を行っている。小倉魚町での実践によって「国土交通大臣賞」「都市住宅学会業績賞」「土地活用モデル大賞審査委員長賞」「日本建築学会賞教育賞」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

本事業の対象区域において、まちなか居住や賑わいの創出、都市経営課題の解決に資する成果を上げることで、中核市のポテンシャルを生かしたリノベーションまちづくり手法を確立し、まちなかエリア全体への波及を目指す。

リノベーションまちづくりを公民連携で進めることにより、民間が稼いだお金を税金として市に還元し、民間だけでなく行政も自立することにより持続可能なまちを目指していく。

【達成度を測る評価軸】

- ✓ 民間主導型の公民連携を進めるための新たな民間パートナーと連携する場の立上げ
- ✓ リノベーションまちづくりの取組により実現したプロジェクト件数
- ✓ 当該事業を進めるエリアの新規雇用者数
- ✓ 当該事業を進めるエリアの新規出店件数

今年度の目標

- ◆ 遊休不動産の現況調査及び都市経営課題の分析
- ◆ 「わかやまりノベーションまちづくり構想」の策定

② 今年度の成果

◆ 遊休不動産の現況調査及び都市経営課題の分析

- ・ 対象地区において、遊休不動産や空き地・駐車場、利用度の低い公共空間の現況調査を行うとともに、不動産所有者に対する不動産活用の意向を調査した。
- ・ 「わかやまりノベーションまちづくり構想検討委員会」での議論等を通して、まちなかの現状及びまちなかの強みとなる資源を把握し、リノベーションまちづくりに取り組む上での都市経営課題を分析した。
- ・ 小中一貫の「伏虎義務教育学校」の開校、小学校跡地等を活用した大学の誘致、市民図書館や市民会館等の教育・文化施設の開設が予定されている点は、まちなかに人を呼び込むための強みになり得ることから、まちなか居住のメインターゲットを子育て世代に設定した。
- ・ 子育て世代のまちなか居住促進に向けては、ハード面のまちづくりとあわせて、質の高い教育機会と子育て環境の創出をはじめ、まちなかで住み・働くためのコンテンツづくりを行うことが重要課題であるとわかった。

◆ 「わかやまりノベーションまちづくり構想」の策定

- ・ 不動産所有者、まちづくり会社、大学を中心に、市民、行政及び金融機関等を含めた関係者による「わかやまりノベーションまちづくり構想検討委員会」を組織し、委員会を全6回開催した。
- ・ 各回のテーマに関わるまちづくり活動の実務者（ゲスト委員）を含め、当該地区のまちな

か再生の方向性及びまちづくりのコンセプトに関する協議を重ね、「わかやまりノバージョンまちづくり構想」を策定した。

- ・ 遊休不動産の現況調査及び都市経営課題の分析結果、河川・水辺空間、加太地区をはじめとする周辺地域の観光資源等を踏まえ、構想を実現するための具体的な事業展開に向けた11の戦略を定めた。
- ・ 「わかやまりノバージョンまちづくり構想検討委員会」に不動産所有者や遊休不動産を活用した事業を展開する事業オーナーを巻き込むことで、構想実現に向けた具体的な事業の推進と継続的な取組みを行う体制構築を進めるための土台づくりができた。

③今後の課題と取組み方針

◆ 「わかやまりノバージョンまちづくり構想」の実現に向けた事業推進

- ・ 今後、まちなかで継続的に事業が創出される環境を維持するためには、まちのニーズに合った新しいコンテンツを創出できる事業オーナーを発掘・育成する必要がある。
- ・ リノベーションスクール等を通じて、まちづくりの担い手となる人材を発掘するため、リノベーションスクールを継続開催し、既にまちなかで活動している個人や団体等を含め多様な人材を巻き込んでいく。
- ・ 遊休不動産と事業オーナーをマッチングし、補助金に頼らない民間自立型の事業をまちなか全体でマネジメントする組織づくりに取り組む。

◆ 継続的な取組みに向けた制度見直しと体制づくり

- ・ まちなかにおける道路の歩行者空間化や豊かな水辺空間の創出、まちなか及び周辺地域の遊休不動産を活用し、まち全体を宿として観光客を呼び込む「まち宿」に取り組むためには、関連する規制見直しの検討が必要である。
- ・ 「わかやまりノバージョンまちづくり構想」の実現に向けた具体的な事業について、継続的に取り組むため、金融支援策の実施や行政内部での組織体制を整備する必要がある。
- ・ 構想実現の体制として、不動産オーナー、家守会社、事業オーナーを中心とした「わかやまりノバージョン会議（仮称）」を設立し、構想実現のための各プロセスの検討・見直し、金融支援の環境整備、産学官金の連携を進める予定である。

④実績報告会発表資料


平成28年度 まちなか再生支援事業

和歌山市(和歌山県)

公民連携によるリノベーションまちづくり

■プロデューサー
株式会社リノベリング
代表 嶋田洋平


I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

和歌山市の概要

- ・ 和歌山県北西部に位置する中核市
- ・ 大阪中心部から約1時間
- ・ 関西から約30分
- ・ 人口 約36万人
- ・ 世帯 約15万世帯
- ・ 面積 208.84km²



I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

まちなかの衰退



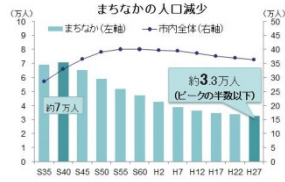
空疎化によるまちなかの魅力低下

- ・まちなか
・郊外の地価格差
・モータリゼーション
の進展

- ・郊外への
人口流出
・まちなかの
人口減少

- ・郊外大型
店舗の増加
・商店街の衰退
・路線価の下落

- ・まちなかの衰退
・本市の魅力低下



2

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

中心市街地活性化基本計画

平成19年から平成24年まで、認定中心市街地活性化基本計画に基づき、『歩いて暮らせる賑わいあふれる城まち』を目指して各事業を実施した。
計画事業としては、概ね完了させることができたが、周辺への波及効果が少ない等、現在のところ当初期待していた効果が出ていないため、未だ活性化にはいたっていないと考えられる。
ソフト事業は開催時だけの一時的な賑わいにとどまり、継続した賑わいの創出にいたっていない。

各目標の達成状況

目標	目標数値	高市値	目標値	最新値	達成状況
城まち賑わい拠点の創出	中心商業地(ふらり丁商店街)7階建ての歩行者・自転車通行量(平日・休日平均)	22,075人(918)	26,500人(923)	17,107人	H23.9
城まち居住の促進	中心市街地の居住人口	11,288人(918)	11,680人(923)	10,827人	H24.3
城まち周辺性の向上	城まちいばーロードの歩行者・自転車通行量(休日)	9,762人(919)	22,500人(923)	9,249人	H23.10

達成状況 C……計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。

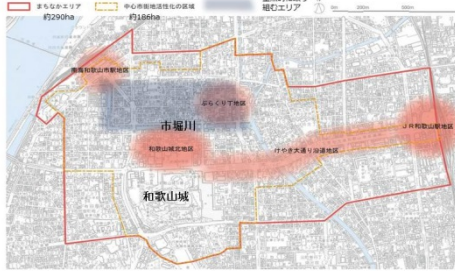
3

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

和歌山城、JR和歌山駅、南海和歌山駅に囲まれた「まちなかエリア」を対象とし、市堀川周辺を重点的に取り組むエリアとする。



4

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

リノベーションまちづくりの取組み

- ・リノベーションまちづくりとは、**今あるもの(遊休不動産・公共空間)**を活かして、新しい使い方をししてまちを変えること。
- ・人口減少と経済縮小が進む中、**行政だけ**でまちづくりを進めることは**財政的に困難**である。そこで、**民間主導**でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で**民間主導の公民連携**を促進していく必要がある。
- ・和歌山市のまちなかには、空き店舗・空き家や駐車場、利用度の低い道路・河川があり、**遊休不動産**があふれている。
- ・これらの遊休不動産の活用と民間主導によるプロジェクトの実施を通し、**まちなかに雇用と産業**の創出を図っていくために、和歌山市では平成25年度から遊休不動産の再生とまちづくりの担い手の育成を図るリノベーションスクールを開催している。

5

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

リノベーションスクールの開催

- 第1回スクール 2014.2.20～23
事業計画3コース 受講生30名(市内19名、市外11名)
- 第2回スクール 2014.10.31～11.2
事業計画4コース 受講生34名(市内17名、市外17名)
- 第3回スクール 2015.11.6～8
事業計画4コース 受講生30名(市内14名、市外16名)
- 第4回スクール 2016.3.25～27
セルフ2コース 受講生18名(市内9名、市外9名)
- 第5回スクール 2017.11.11～13
セルフ2コース 受講生14名(市内7名、市外7名)
事業計画3コース 受講生27名(市内14名、市外13名)

6

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

まちなかの現況(遊休不動産調査)



7

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

まちなかの現況(オーナー意向調査)



8

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

まちなかの現況(駐車場・空き地等調査)



9

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

まちなかの現状(遊休不動産・駐車場・空き地等調査)



10

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

リノベーションスクールの成果

家守会社が4社設立、リノベーションスクールの案件として5つの物件が再生された。また、スクール以外の案件でも、スクール生が携わり10のプロジェクトが実現している。



11

I 事業概要

(1) まちなか再生の取組み背景

これまでの課題

- 戦略的都市政策がなかったため、不動産オーナーをリノベーションまちづくりに十分巻き込むことができず、官民が必ずしも同じ方向を向いてリノベーションまちづくりに取り組んでいるわけではなかった。
- まちなかには市営駐車場や旧NPOボランティアサロン、道路・河川など、利用度の低い公共不動産が存在するが、大きな公共不動産のリノベーションが進んでいなかった。
- より多くの人を巻き込んで、リノベーションまちづくりを進めていく必要がある。

平成28年度にまちなか再生支援事業を活用することにより、こうした課題を解決するための方向性や施策を明らかにするため、住民参加型で「わかやまりノベーション構想(仮称)」を策定する。

12

I 事業概要

(2) まちなか再生の長期目標

まちなか再生の長期目標

- まちなかの遊休不動産を活用した民間主導の公民連携まちづくりによる、持続可能なまちの実現
- リノベーションまちづくりを行政とともに進めていくまちづくりの担い手の発掘・育成

これまでに実施してきた取組み

- リノベーションスクールの開催
- リノベーションまちづくりに関する各種講演会の開催
- まちなかの公共空間を活用したイベントの開催

13

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

平成28年度の目標

- 戦略的都市政策である「わかやまりノベーション構想」の策定
- 構想の策定を通じ、リノベーションまちづくりの担い手の発掘

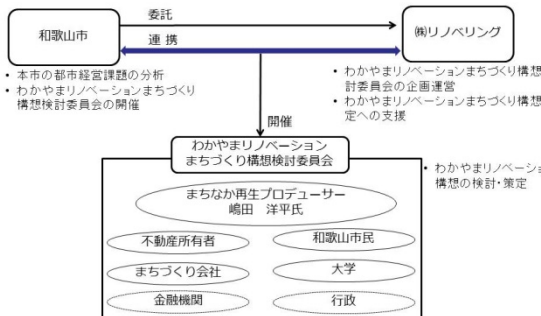
平成28年度の事業概要

- 都市経営課題の分析、まちなかの遊休不動産の調査
- わかやまりノベーションまちづくり構想検討委員会の開催(全6回)
- 第5回リノベーションスクールの開催(地方創生加速化交付金を活用して実施。当まちなか再生支援事業と連携して実施。)

14

I 事業概要

(4) 今年度の事業実施体制



15

II 成果報告

(1) 本事業の取組み経過

事業内容	実施手法等	実施時期											
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月		
現状調査	本市の都市経営課題の分析	→											
	まちなかの遊休不動産の調査	→											
委員の選定	委員の選定・就任依頼	→											
わかやまりノベーションまちづくり構想検討委員会の開催	第1回 家守と不動産オーナー	7/15											
	第2回 周辺エリアの魅力のコンテンツ・和歌山の新産業	9/1											
	第3回 子育てと女性が活躍できるまち	10/20											
	第4回 和歌山の空間資源	11/14											
	第5回 戦略的都市政策と公民連携	12/20											
	第6回 和歌山の未来	1/13											

16

II 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

委員会の構成

委員長	委員	所属・役職
嶋田 洋平	嶋田 洋平	嶋リノベリング 代表取締役、嶋らいおん建築事務所 代表取締役、徳北九州家守舎 代表取締役、徳都電家守舎 代表取締役
	梅田 千景	和島興産 代表取締役
	樫畑 友洋	徳南北 常務取締役
	源じろう	proyect g oficina 代表
	倉方 俊輔	大阪市立大学大学院工学研究科 准教授
	武内 淳	徳宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	嶋わかやまヨリ舎 代表取締役、ユタカ交通 代表取締役社長
	永瀬 節治	和歌山大学観光学部 准教授
	吉川 誠人	徳紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこのうえん 理事長
	依岡 善明	城書建設 代表取締役社長

テーマに合ったゲスト委員2~4名

17

Ⅱ 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

第1回委員会

日 時:平成28年7月15日(金) 18時～21時
会 場:ふらりり丁商店街(和歌山市米屋町2付近)
テーマ:まちと不動産オーナー
参加者:約130人
ゲスト委員:小川 貴夫(株式会社代表取締役)
小泉 博史(株式会社代表取締役)



第2回委員会

日 時:平成28年9月1日(木) 18時～21時
会 場:加太おさかな創庫(和歌山市加太41-1)
テーマ:周辺エリアの魅力のコンテンツ・和歌山の新産業
参加者:約130人
ゲスト委員:有井 安仁(株式会社代表取締役)
利光 俊彦(大阪屋ひなの湯代表取締役)
社長、加太観光協会会長)



18

Ⅱ 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

第3回委員会

日 時:平成28年10月20日(木) 14時～17時
会 場:guesthouse RICO (和歌山市新通5丁目6)
テーマ:子育てと女性が活躍できるまち
参加者:約70人
ゲスト委員:上田 晋(NPO法人ホッピング 理事長)
佐竹 幸(art home FLARAR)
本谷 紗己(HYBRIDBANK 所属モデル)
前田 有佳利(footPrints 編集長)



第4回委員会

日 時:平成28年11月14日(月) 18時～21時
会 場:ミートビル(和歌山市ト半町33)
テーマ:和歌山の空間資源
参加者:約90人
ゲスト委員:片山 篤(株式会社やま農園 代表取締役、紀
州農レンジャー ピンク)



19

Ⅱ 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

第5回委員会

日 時:平成28年12月20日(火) 18時～21時
会 場:フォルテジマ(和歌山市本町2丁目1)
テーマ:戦略的都市政策と公民連携
～補助金からファイナンスへ～
参加者:約90人
ゲスト委員:今泉 浩一(一社)民間都市開発推進機構(代表取締役)
川崎 宏明(和歌山県立大学)・七上 正史(和歌山県)
北野 暢敬(和歌山県立大学)・佐々木 浩二(和歌山県)
横尾 寿(和歌山県立大学)・山田 浩二(和歌山県立大学)



第6回委員会

日 時:平成29年1月13日(金) 18時～21時
会 場:伏虎中学校体育館(和歌山市七番丁25)
テーマ:和歌山の未来 まとめ
参加者:約110人



20

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

- ①和歌山市全体の現状
- ②まちなかの現状
- ③まちなかの強み・資源・機会
- ④まちなかの都市経営課題

◎わかやまりノベーショング構想の策定

- ①目指す方向性とコンセプト
- ②具体的な事業展開
- ③対象地域

21

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

<①和歌山市全体の現状>

- ①人口の減少
市全体の人口は、昭和60年をピークに減少が続いている。
- ②若者世代の流出
15歳～29歳の世代は、進学や就職を契機に県外へと転出する傾向がある。
- ③財政状況の悪化
生産年齢人口の減少や老年人口の増加、中心部の経済縮小等により地価が下落し、自主財源が減少する一方、高齢化の急激な進展に伴い扶助費等の義務的経費が増大している。
- ④事業所・従業員数の減少
製造業や商業の事業所数・従業員数は減少傾向が続いている。
- ⑤開業率の低迷
本市の開業率は全国平均を大きく下回っている。
- ⑥外国人観光客の増加
アジアを中心とする外国人観光客が急増している。

22

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

<②まちなかの現状>

- ①コンテンツの不足
まちなかは多様な種類の店や交流する場が乏しく、コンテンツが不足している。
- ②遊休不動産の増加
空き家・空き店舗や駐車場が増加し、道路・河川等の公共空間の活用度も低い。
- ③まちなかの商業の衰退
まちなかの商業の事業所数、従業員数、年間商品販売額が特に減少しており、まちなかの商業が衰退している。
- ④公共交通の利用率の低下
鉄道・バスを利用する者が少なくなったことが運行本数や運行路線数の減少を引き起こし、更に利用者が減少するという悪循環に陥り、自動車の利用割合が増加している。
- ⑤教育への公共投資
伏虎義務教育学校再編に伴う大学誘致や、市民図書館・市民会館建替などが始まっている。
- ⑥来街者・雇用者数の減少
まちなかを訪れる者やまちなかで働く者が減少している。

23

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

<③まちなかの強み・資源・機会>

- ①小中一貫校の開校や図書館・市民会館の建替、大学の誘致等の教育関係の公共投資
平成29年4月に小中一貫校である「伏虎義務教育学校」が開校するほか、平成30年以降3つの大学が開校予定である。また、平成31年度には市民図書館が、平成33年度には市民会館がオープンし、教育や文化の環境が更に充実する。



24

Ⅱ 成果報告

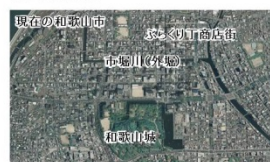
(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

<③まちなかの強み・資源・機会>

- ②城下町としてのハード(城・道・堀割・河川・地名等)の現存

和歌山城の天守閣は昭和20年の空襲で焼失したが、昭和33年に復元された。また、まちなかの道路網や和歌山城の外堀であった市堀川などの町割、町名などに、城下町としての骨格が残っている。また、戦後の成長期にこぎわった建物やインフラなどが数多く残っている。



25

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

＜③まちなかの強み・資源・機会＞

③和歌山城をはじめとする外国人観光客の増加

平成23年度以降観光客数が増加しており、平成27年の外国人宿泊客数は、平成23年比の約18倍に急増している。



26

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎都市経営課題と分析

＜④和歌山市の都市経営課題＞

①遊休不動産の増加によるまちなかエリアの価値の低下

まちなかには空き家・空き店舗・駐車場・空き地等の遊休不動産が増大し、路権値の下落や新規出店の減少傾向が続いている。

②まちなかのコンテンツの不足

城下町の時代から続いてきた、住む、働く、学ぶ、育てる、遊ぶといったコンテンツが失われてしまったため、まちなかに暮らすことが困難となっている。

③質の高い雇用の喪失

城下町ならではの豊富なコンテンツが失われたことにより、県外で就職する若者が多く、質の高い雇用が喪失している。

④財政状況の悪化

税金収入等の自主財源は減少傾向にある一方で、高齢化の進行などに伴う扶助費などの義務的経費が増加していくと見込まれている。

27

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎わかやまリノベーション構想の策定

①目指す方向性とコンセプト



28

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果

◎わかやまリノベーション構想の策定

②具体的な事業展開

●教育高品質なまち(公の教育×民の教育)

市民誰もが品質の高い教育を受ける機会に恵まれているまち

質の高い教育機会と子育て環境の創出 × 空間資源の活用 → 質の高い教育機会・教育環境の提供による「学」のコンテンツの充実
・子育て世代をはじめとする世代の居住促進

●コンテンツのあふれるまち

今の城下町わかやまにふさわしいコンテンツが充実しているまち

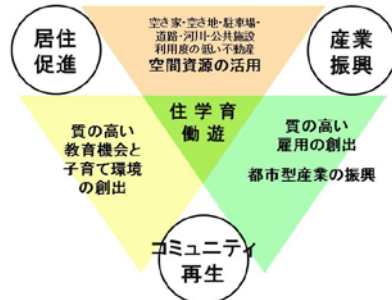
質の高い雇用の創出 × 空間資源の活用 → まちのニーズにあった新しいコンテンツの提供
・雇用の確保
・多世代の交流促進

29

Ⅱ 成果報告

◎わかやまリノベーション構想の策定

①目指す方向性とコンセプト



30

Ⅱ 成果報告

◎わかやまリノベーション構想の策定

②具体的な事業展開

構想実現のための11の戦略

- ①質の高い教育機会と子育て環境の創出
- ②遊休不動産の住宅転用
- ③都市型産業の振興と質の高い雇用の創出
- ④民間駐車場の農園等への転用
- ⑤道路の歩行者空間化
- ⑥まちなかとフリッジ駐車場や和歌山大学を結ぶ二次交通
- ⑦河川・水辺空間の活用
- ⑧水辺周辺の公共不動産の活用
- ⑨新たなファイナンススキームの構築
- ⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略
- ⑪まちなかと周辺エリアのネットワーク化と情報発信

31

Ⅱ 成果報告

◎わかやまリノベーション構想の策定

②具体的な事業展開

①質の高い教育機会と子育て環境の創出

質の高い教育機会の創出

- ・伏虎義塾教育学校(小中一貫校)の開校や3大学の誘致、図書館・市民会館等の建替
- ・従来型の勉強にとどまらない、民間のリノベーションによる教育機会の創出
- ・学びの機会の創出

子育て環境の創出

- ・リノベーションによる子育て支援サービスや子育てスペース等の創出
- ・子育て世代間のネットワークの形成



32

Ⅱ 成果報告

◎わかやまリノベーション構想の策定

②具体的な事業展開

②遊休不動産の住宅転用

- ・空き店舗・空き家等のリノベーションによる住宅の創出
- ・子育て世代の流入を促す住宅転用の支援の検討



33

II 成果報告

◎わかやまりノベーション構想の策定 ②具体的な事業展開

⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略

- インバウンドによる新しいツーリズム産業の創出
- 関西国際空港から県南部までの沿岸部のまちをつなぐ、新たなツーリズムの産業による雇用の創出
- 行政と民間が連携し、クラウドファンディング等も活用した周辺エリアでのリノベーションスクール開催の検討(例:リノベーションスクール@南海加太線)
- 和歌浦・雑賀崎・加太エリアの漁村集落等の分散型「まち宿」化
- まち宿に関する法令等の規制緩和の検討(建築基準法、旅館業法、消防法等)

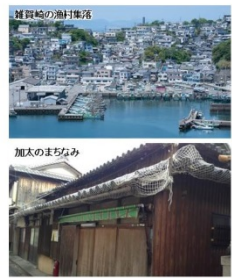


II 成果報告

◎わかやまりノベーション構想の策定 ②具体的な事業展開

⑪まちなかと周辺エリアのネットワーク化と情報発信

- 各集落・まちを繋いで体験できる新しいツーリズムの情報発信
- 外国語による案内・情報発信の強化
- 地域ローカルメディアとの連携
- 新たなメディアの創出



43

II 成果報告

◎わかやまりノベーション構想の策定 ②具体的な事業展開

リノベーションスクールの開催

- 構想を実現していくため、まちなかと周辺エリアでリノベーションスクールを開催
- 和歌山市はまちなかとリノベーションスクールを開催
- 周辺エリアでは民間がクラウドファンディング等を活用してリノベーションスクールを開催し、和歌山市はそれを支援
- 和歌山市と和歌山県が連携し、市外沿岸部をはじめとする和歌山県内にこの取組を波及



44

II 成果報告

◎わかやまりノベーション構想の策定 ③対象地域

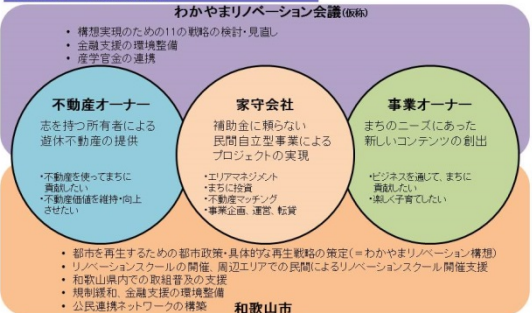


45

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

構想実現への展望(体制)

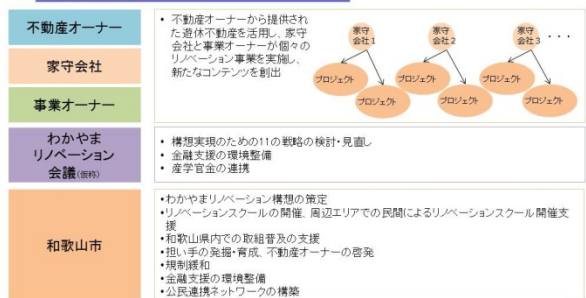


46

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

構想実現への展望(プロセス)



47

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

今後の課題

- プロジェクトを次から次へと生み出していくために、リノベーションまちづくりのプレイヤーを更に増やしていく必要がある。
- 金融支援策の実施や規制の見直し等、行政もリノベーションまちづくりを進めていくための環境や枠内体制を整える必要がある。

48

III 今後の展開

(2) 今後の展開

平成29年度以降の取組み		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
不動産オーナー	遊休不動産の提供				
家守会社	リノベーション事業の実施				
事業オーナー	新たなコンテンツの創出				
わかやま リノベーション 会議（臨時）	設立・開催 11のプロセスの検討・見直し 金融支援の環境整備 産学官金の連携		設立 開催 検討 検討 検討	開催 開催 実施・見直し 実施・見直し 実施・見直し	開催 開催 実施・見直し 実施・見直し 実施・見直し
和歌山市	構想	第5回 公募			
	スクールの開催		第6回	第7回	第8回
	担い手の発掘・育成		講演会等	講演会等	講演会等
	不動産オーナーの啓発		講演会等	講演会等	講演会等
	道路・河川使用の規制緩和		検討・実施		
	まち宿に関する法令等の規制緩和		検討	実施	
	金融支援		実施	実施・見直し	実施・見直し
	公民連携ネットワークの構築				

49

⑤今年度成果に対する委員からの講評

■「わかやまりノベーションまちづくり構想」の実現に向けた事業推進について

- まちなか再生に向けた課題を1つ1つ汲み取った、盛りだくさんの構想であることから、実現には長期的な取組みが求められる。行政は実現に向け、腰を据えて取り組む覚悟を持ってほしい。構想実現に向けた事業は、組み合わせることにより効果を発揮するものになっていると考えられるため、それぞれの事業が人や組織に依存せず継続される仕組みづくりにも取り組んでほしい。
- リノベーションを対象区域の中心部に展開していくにあたっては、不動産の立地条件等から、リノベーション実績のあるフリンジエリアの不動産と同様の進め方が難しいと想定されるため、戦略を立てて取り組んでほしい。
- 学校施設について、文部科学省は複合化整備の方向に舵を切っている。伏虎義務教育学校においても、公民館や図書館等、まちの機能を学校に取り込むことで、まちづくりの一端を担う地域に開かれた施設とすることが求められるのではないかと。まちなか居住のメインターゲットである子育て世代に対しては、地域と学校が連携し、子どもたちに社会で働く喜びを体験させる取組みがあると、ハード面でのまちづくりとの組み合わせでより面白いまちになるのではないかと。
- まちなか居住を増やすためには、住居の整備が必要であるが、既存物件のリノベーションだけでは量的に十分とは言い難い。集客力の高い商業施設を誘致すること等により、既存商店やリノベーション事業を含めたまちなか全体の商業を活性化させ、住宅デベロッパーの進出意欲を高めることが必要ではないかと。
- 戦略的な都市政策の中で重要になるのは、公共不動産の中で稼いでコミュニティに還元する仕組みをつくることであり、それをファイナンススキームのファンドの部分に入れてほしい。ただし、稼げる金額規模に限度があるので、不動産オーナーに家賃を下げてもらうことを主とし、投資を抑えて効率的に事業展開していくことが必要である。
- 1軒ずつサブリースでリノベーションしていく進め方では、事業スピードが遅くなるため、まちなか再生事業全体を支える稼ぎ代となる土地があるとよいのではないかと。例えば、南海和歌山市駅ビル活性化事業の一環として、ビルの一部を家守会社が借りられるようなスキームをつくり、まちなかに投資できるだけの資金を稼ぐ事業を行うことで、地域の中で還流させる仕組みが考えられる。
- 和歌山のような伝統のあるまちでは、ワークショップ等のカジュアルな取組みだけでは、地域に長く住み、まちづくりに対する想いと地域・行政に対する影響力の強い方々を十分に巻き込むことができないのではないかと。リノベーションまちづくりのような新しい取組みに比較的抵抗なく参加できる市民以外にも想いを持った方々はいられると思われるため、彼らにもまちづくりに参加し、活動してもらうための工夫を忘れないでほしい。

■周辺エリアの魅力的なコンテンツとの連携による和歌山の新産業の創出について

- 農林水産業をはじめとする県内の産品を、まちなかで見える形にするという説明があったが、まちなかのコンテンツづくりにおいては、「ローカライズ」にこだわるのが重要である。
- 和歌山市とその周辺地域には、既に関西国際空港等から個人客が訪れる場所としての魅力がある。まちなかでのリノベーションまちづくりや周辺エリアのコンテンツとの連携を図る上では、顧客視点での広域化を目指すべきであり、ターゲットに対して訴求する地域資源を結

んで観光メニュー・サービスを提供する視点が必要である。

■駐車場の集約と歩行者空間の拡充について

- 道路の歩行者空間化と駐車場集約は、ぜひ市としては本気で取り組んでももらいたい。その際、まちなかの駐車場オーナーを巻き込む仕組みづくりが重要になる。公共フリンジ駐車場化する場合に、現在の駐車場オーナーが関わることでできる仕組みづくりや、駐車場から転用することによるメリットの提案も含めて検討するべきではないか。

■水辺空間の活用について

- 水辺空間を活用する上では、既に整備されている遊歩道と民地をどのようにつないでいくかということを検討する必要がある。
- 水辺空間の活用を段階的に進める上で、どのような社会実験を組み合わせで行うのがよいか、全体的な視点が必要である。加えて、情報発信も非常に重要である。水辺空間を活用することでこんなに良い効果が得られたということを、積極的に発信していくべきである。

■継続的な取組みに向けた制度の見直しと行政の体制づくりについて

- まちなかの駐車場をコントロールするには、条例が必要となる。教育の質向上により子育て世帯のまちなか居住を誘導し、子どもがまちなかを歩き回るにぎやかなまちなかを形成するためには、車両での通行を誘導する駐車場の多い現状から方向性を転換する必要があるということを経験の根拠にしてはどうか。
- 公共投資については、まちなかを流れる河川の活用に向け、水辺の空間づくりを対象としてはどうか。護岸整備ということではなく、住民や来訪者に楽しんでもらえる空間づくりのための投資と考えていただけるとよい。例えば、アメリカのミルウォーキーでは河川沿いの公共投資がかなり進んでいる。行政がB I Dという区域内の不動産所有者等による組織と協議し、対象地区への投資を回収するだけでなく、回収後も継続して事業ができ、収益を上げられるか否かを確認・検証した上で投資するという仕組みを取っている。和歌山市でも参考にしたい。

3-4 佐賀市

佐賀市は、広大な佐賀平野を中心に、脊振山系の山林から干潟の干拓で知られる有明海沿岸まで豊富な自然に恵まれ、毎年秋に開催される佐賀インターナショナルバルーンフェスタには多くの人が大空に舞う気球の美しさに魅了されている。また、県庁所在地として主要な都市機能が集積する中心市街地には、古くから稲作地帯であった名残から水路（クリーク）が見られる等、独特の景観を形成している。

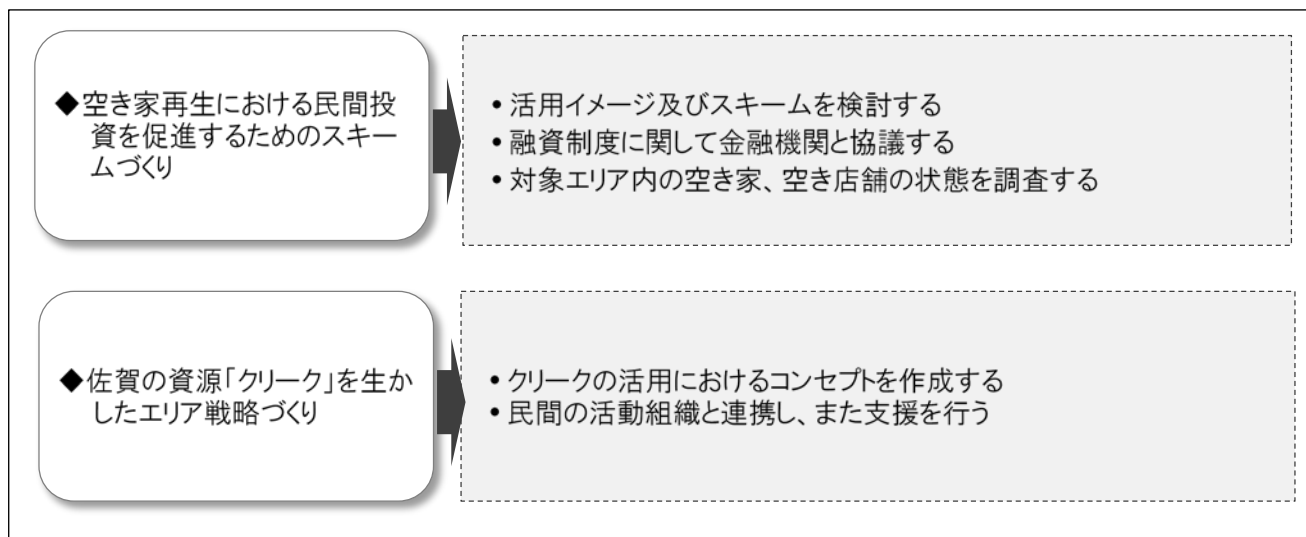
佐賀市では、平成23年に「佐賀市街なか再生計画」を策定し、中心市街地活性化基本計画で主に取り組んできた中心核エリアを含む4核を活動の拠点と位置づけ、住む人・来る人・街を歩く人を増やすことを長期的な目標として、公共公益施設の誘致やインフラ（道路・広場）の整備、空き地の有効活用、空き家・空き店舗のリノベーション、コミュニティ活動の育成、各種イベントの開催等に取り組んできた。

（１）取組み概要

本事業の中心となる対象エリアは、佐賀市中心市街地活性化エリア内の中核エリアとして位置付けられ、都市機能の集約や「わいわい!!コンテナ」等の回遊性を高める仕組みづくりが行われてきた。一方で、空き家、空き店舗が多く存在し、駐車場の乱立が目立つ等、商機能の減退、未利用地・非効率不動産の散在、集客力の減退、居住人口の不足等の課題が表出している。

本事業では、これまで実施してきたまちなか再生への取組みをさらに進めるため、民間によるまちなかへの投資・出店等が進むよう新たなスキームを構築することによって、一層の賑わい創出を図る。また、まちなかの魅力を発信・共有するために佐賀ならではのクリークを活かしたを実施し、エリアの価値向上を目指す。

<今年度の事業概要>



①対象地区概況

地区名	佐賀市中心市街地活性化エリア
基礎データ	【面積】 :約174ha、 【人口】 9,084人、 【人口密度】 5,221人／km ² 【営業店舗数】 1,246店舗、 【空き店舗数】 305店舗、 【交通】 JR長崎本線佐賀駅から0～20分

<対象地区概況図>



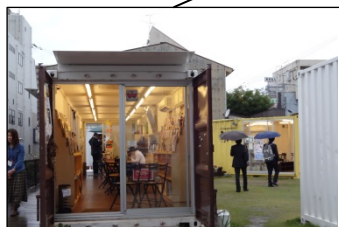
旧西沢ビル



COTOC0215



メインストリート



わいわい!!コンテナ2



クリーク



クリークマルシェ

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 西村 浩 氏

株式会社ワークヴィジョンズ 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
GSデザイン会議 運営幹事



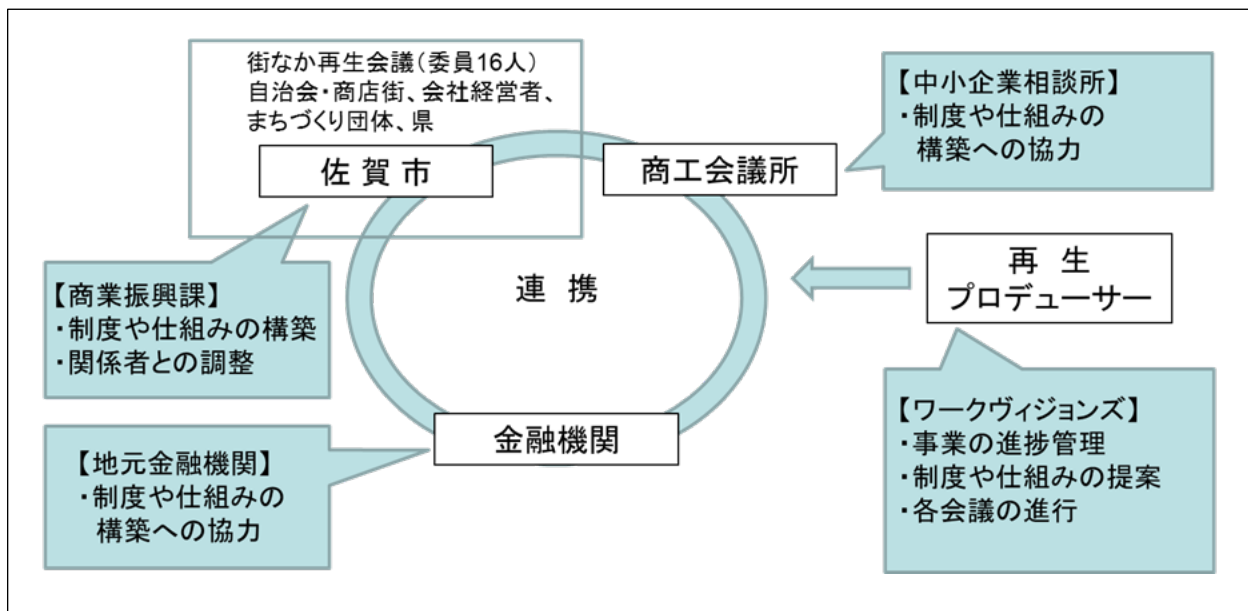
【略歴】

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。橋梁、複合駅舎等でグッドデザイン賞等受賞多数。

2011年、佐賀市で中古コンテナを使って交流空間を創り出す社会実験「わいわい!!コンテナプロジェクト」を実施し、多くの利用を得て終了した後、2012年改めて「わいわい!!コンテナ2」をスタートさせている。

※専門家として、株式会社オープン・エー代表の馬場正尊委員が連携

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

「佐賀市街なか再生計画」に位置づけられた4核構想エリアの将来イメージの実現にむけ、様々な実践プログラムを実施する。市民・企業・街づくり団体・行政が協働し、自らが地域の課題や魅力を発掘し、その解決にむけて官民協働で取り組む環境を創りだすとともに、住民の合意形成に基づく住民参画によるまちづくりの推進を図る。

【成果指標】歩行者通行量

現状値：1,954人/日（平成27年度末時点）

目標値：2,520人/日（平成31年度）

今年度の目標

- ◆ 不動産ストック活用促進のためのスキーム構築
- ◆ クリーク活用促進

② 今年度の成果

◆ 不動産ストック活用促進のためのスキーム構築

- ・ 本事業を通じ、佐賀市の中心市街地活性化エリアにおいて、空き店舗・空き家を再生活用しようとする事業者に対して事業面、資金面における支援を行うため、行政や地元金融機関、多様な分野の専門家によるサポートチーム（専門家チーム）が連携した支援体制を構築した。

◆ クリーク活用促進

- ・ 佐賀特有のクリークを活かした暮らしのイメージを提示し、クリーク沿いのポテンシャルを向上させることで、沿線の不動産ストックのリノベーションによる活用を促進するために、平成26年度からクリークに関するシンポジウムや絵やフォトのコンテストの実施等を行ってきた。
- ・ 今年度は、裏十間川沿いの調査を実施するとともに、河川を清掃し、クリークを活用したマルシェを実施することで、地域住民にクリークのある暮らしを体験していただくことができた。

③ 今後の課題と取組み方針

◆ 不動産ストック活用促進のためのスキームの継続・波及に向けて

- ・ 新たな利活用物件を発掘するためには、エリアのブランディング戦略を明確化し、物件の所有者や老朽化の状態を調査することが必要である。また、パブリックマインドを持つ不動産オーナーや民間プレイヤーの発掘及び育成、支援とともに、官民が情報交換できる場や人材育成の場の構築が必要である。
- ・ 対象物件と事業者のマッチングを促進するために、エリアのブランディング戦略と一致した業種・業態の選定や事業を実施する上での必要規模等を調整する必要がある。また、本

スキームを波及させていくための戦略的、効果的な情報発信が重要であり、これらの課題に対処する総合的な窓口となる担い手の育成が必要である。

◆ クリーク活用促進

- 今後のクリークを活かした取組みとして、①地域資源であるクリークの重要性の啓蒙、②重点地区（十間堀川・裏十間川）の設定と活用策の検討、③クリークを活かした景観形成への誘導、④民間団体との連携、⑤水量、水質等の課題への対策が必要である。

④実績報告会発表資料

平成28年度 まちなか再生支援事業

佐賀市(佐賀県)

不動産ストックの活用促進に向けた**金融支援策**と
佐賀の資源を生かした**エリアマネジメント戦略**

■プロデューサー
株式会社ワークヴィジョンズ
代表 西村 浩

I 事業概要

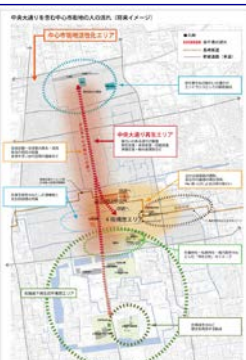
(1) まちなか再生の取組み背景

- 佐賀市の概要
 - ・人口234,758人(H28年12月末日現在) 面積432km²
- 中心市街地活性化エリア
 - ・人口9,114人 面積174ha 人口密度5,238人/km²
- 特徴
 - ・主要な都市機能が集積
 - ・空き家・空き店舗が多数存在し、民間駐車場の乱立
 - ・都市機能が集約しているエリアとしてコンパクトシティの中心部
- 抱えている課題
 - ・商機能の減退(後継者不足、商店利用者の減少)
 - ・未利用地・効率的ではない不動産の散在(空き地・空き店舗、駐車場の増加)
 - ・空き家・空き店舗の老朽化により、リノベーション等の投資が必要となり、物件の活用にはハードルが上がっている。
 - ・集客力の減退(通行量の減少)
 - ・居住人口が不足



1

I 事業概要



2

I 事業概要

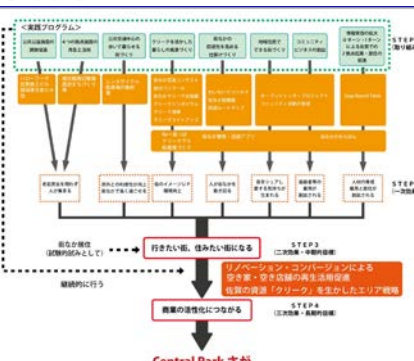
(2) まちなか再生の長期目標

- 長期目標
「Central Park さが一賑わいあふれる街」
 - ・住む人を増やす
 - ・来る人を増やす
 - ・街を歩く人を増やす
 - ・成果指標: 通行量 2,002人/日(H28年度) ⇒ 2,520人/日(H31年度 目標)
- これまで実施してきた取り組み
 - ・公共公益施設の誘致
 - ・空き地の有効活用(わいわい!!コンテナ、Re-原っぱ)
 - ・空き家、空き店舗のリノベーション
 - ・オープンシャッタープロジェクト
 - ・コミュニティ活動の育成
 - ・各種イベントの開催



3

I 事業概要



4

I 事業概要

(3) 今年度の目標と事業概要

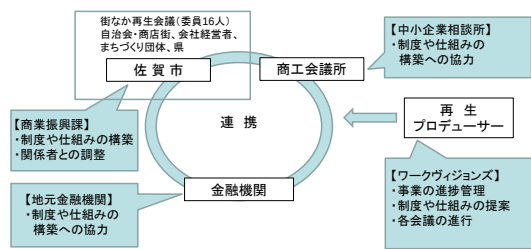
- 目標
これまで実施してきた街なか再生への取り組みをさらに進めるため、民間による街なかへの投資・出店等が進むよう新たなスキームを構築することによって、一層の賑わい創出を図る。
- 事業概要
 - (1) 空き家再生における民間投資を促進するためのスキームづくり
 - ・活用イメージ及びスキームの検討
 - ・融資制度に関する金融機関との協議
 - ・対象エリア内の空き家、空き店舗の状態調査
 - (2) 佐賀の資源「クリーク」を生かしたエリア戦略づくり
 - ・クリークの活用におけるコンセプト作成
 - ・民間の活動組織との連携・支援

5

I 事業概要

(4) 今年度の事業実施体制

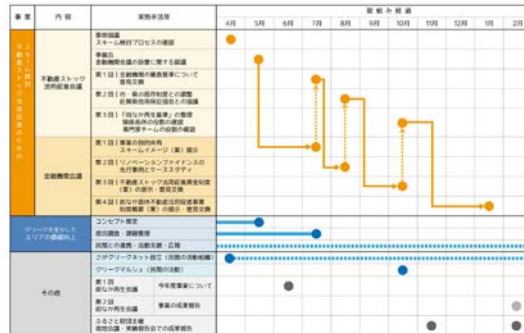
【空き家再生における民間投資を促進するためのスキームづくり】



6

II 成果報告

(1) 本事業の取組み経過



7

II 成果報告

(2) 本事業における主な活動、取組み

1. 不動産ストック(空き店舗・空き家等)活用促進のための支援スキームの検討

8

II 成果報告

スキーム検討の経緯



9

II 成果報告

金融機関会議 | 参加金融機関 (第1回-4回)

佐賀銀行 佐賀共栄銀行 佐賀信用金庫 佐賀東信用組合
日本政策金融公庫 佐賀キャピタル&コンサルティング

金融機関会議 | その他の参加機関 (第4回)

佐賀商工会議所 佐賀県信用保証協会

10

II 成果報告

金融機関会議を経て明らかになった課題

課題1 | 融資機関が自ら審査し、リスクを負ってのローコスト融資はハードルが高い。
⇒ 信用保証付融資が前提

課題2 | 融資審査基準の担保主義から 収益還元型への転換は事業計画の確実性・継続性・事業者の信用(資質)がポイント
⇒ 事業者が SPC (建物を買取りリース しリースで建物を持続管理・運営) の場合は入居テナントが予め見えていることが前提であり、テナントの事業内容・収益・将来性についても評価

課題3 | 専門家チームによる評価、アドバイスに必要な要素は、物件と事業のマッチングの妥当性 (エリアマネジメントの視点)、事業計画の実現(確実)性、妥当性、将来性の裏付けと向上させるためのサジェスション
⇒ 事業者の業種・業態によって、きめ細かな評価・アドバイスが必要

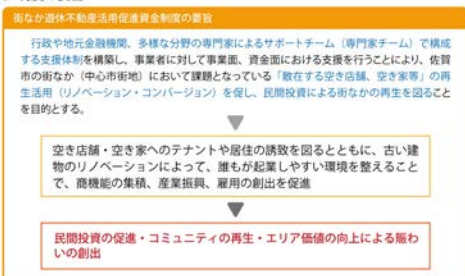
11

II 成果報告

(3) 本事業の成果

佐賀市街なか遊休不動産活用促進事業制度

1) 制度の要旨



12

II 成果報告

2) 制度の適用対象エリア ⇒ 佐賀市の中心市街地活性化エリア (17.4ha)



13

Ⅱ 成果報告

3) 制度の構成と概要

佐賀市街なか遊休不動産活用促進事業制度の概要

① 佐賀市制度融資および 佐賀県制度融資を利用の場合

街なか遊休不動産活用促進
資金融資制度（小口資金）
佐賀県制度融資
（さが創生貸付 / 経営強化貸付）

+

街なか遊休不動産活用促進
利子助成制度

② 日本政策金融公庫融資制度および各金融機関融資メニュー等を利用の場合

各種融資制度

+

街なか遊休不動産活用促進
利子助成制度

14

Ⅱ 成果報告

4) 対象事業

対象事業

佐賀市中心市街地活性化エリア（174ha）内で、空き店舗、空き家用途や機能を変更、更新（コンバージョン・リノベーション）する事業、または、空き地、駐車場等の遊休地に新築して展開される事業のうち、佐賀市の中心市街地におけるまちづくりのビジョン、エリアのコンセプトや将来像について共通理解の上、まちづくりとの相乗効果を生み出すことが期待される事業

街なか再生基準

15

Ⅱ 成果報告

● 街なか再生基準の要旨

【目的適合性】
佐賀市中心市街地活性化のエリア内において、遊休不動産（空き店舗・空き家等）の活用（リノベーション・コンバージョン）等により、中心市街地の活性化に寄与する事業であるか。

【事業者・運営者の資質】
中心市街地の再生やまちづくりに意欲があるか。

【景観との調和】
意匠（外観）が景観と調和しているか。

16

Ⅱ 成果報告

5) 制度のフローチャート

① 佐賀市街なか遊休不動産活用促進資金融資制度利用時の各関係機関の役割・手続き

17

Ⅱ 成果報告

② 日本政策金融公庫融資制度（普通貸付 / 新企業育成貸付（創業者向け） / 企業活力強化貸付等）各金融機関融資メニュー等を利用時の各関係機関の役割・手続き

18

Ⅱ 成果報告

佐賀市・事務局（佐賀商工会議所）・専門家チームの主な役割

関係者	役割
佐賀市	① 民間における「リノベーションまちづくり」促進のための仕組みづくりと環境整備 ② 遊休不動産（空き店舗・空き家）の再生活用及び遊休不動産活用促進事業制度の広報 ③ 商工会議所及び専門家チームとの情報共有・連携 ④ 金融機関との情報共有・連携 ⑤ 街なか再生基準の策定及び認定審査（認定書の発行） ⑥ 商工会議所との連携・業務委託 【委託内容】 ・遊休不動産活用促進事業制度に係る窓口（事務局機能） ・専門家チームとの情報共有・連携（招へい含む） ・事業者への経営指導（継続フォロー含む） ・佐賀県信用保証協会及び金融機関との情報共有・協議 ・制度の活用促進に向けた広報

19

Ⅱ 成果報告

佐賀市・事務局（佐賀商工会議所）・専門家チームの主な役割

関係者	役割
佐賀商工会議所	佐賀市との連携（業務委託） ① 遊休不動産活用促進事業制度に係る窓口（事務局機能） ② 事業者への経営指導（継続フォロー含む） ③ 専門家チームへの業務委託・情報共有・連携（招へい含む） ④ 街なか再生基準の認定審査 ⑤ 佐賀県信用保証協会及び金融機関との情報共有・協議・打合せ ⑥ 制度の活用促進に向けた広報
専門家チーム	① 街なか再生基準の認定審査 ② 事業内容及び事業計画の評価・アドバイス・支援

20

Ⅱ 成果報告

専門家チームによる支援 | 評価・アドバイスの内容

※ 専門家は、まちづくり、リノベーション等に関して全国区で活躍する専門家と、事業計画を評価・指導する専門家として、佐賀県中小企業診断協会に所属する中小企業診断士等に打診予定

項目	評価・アドバイスの内容	専門分野
まちづくりへの貢献性	まちの活性化やエリアの賑わい創出に寄与することに加えて、事業本体だけでなく日常生活の質の向上に貢献できるか。 ⇒ エリアのコンセプトと整合性があるか。	まちづくり
物件活用有効性	事業内容と物件の立地（エリア）、リノベーションの内容が適正に選択されているか。 ⇒ 事業の効果を最大限活かすことができる物件選定とリノベーションが考えられているか。	まちづくり 建築 不動産 リーシング
経営理念・目標	経営に対する熱意や意欲＝目指すもの（継続性） ⇒ 事業目標を達成するための取組みを効果的に実施するための基本的な考え方・方針	経営 事業構築
事業概要	事業の基礎的な組立て（SW1H） ⇒ 「誰が」やるのか、「何を」やるのか、「どこで」やるのか、「なぜ」やるのか、「どのように」やるのか。	経営 事業構築

21

Ⅱ 成果報告

項目	評価・アドバイスの内容	専門分野
事業の背景・狙い	事業における目のつけどころ ⇒ 何のために事業を始めようと思ったか。 ⇒ 動機・経緯と事業の狙い	経営 事業構築 ブランディング マーケティング
事業の新規性・独創性	新たな技術・商品・サービスが考えられているか、または類似のものであっても新たな価値や利用方法等のアイデアが付加されているか。 ⇒ 事業の個性	ブランディング マーケティング
想定される顧客 市場の状況・将来性	顧客ニーズ・市場規模・競合の有無・今後の可能性 ⇒ 市場ニーズや将来性の把握ができていないか。 ⇒ 必ずしも市場規模の大小で評価するのではなく、市場での優位性を確保できるか否か。 ⇒ ニッチな分野の場合は新規性・独創性が発揮できるか否か。	ブランディング マーケティング
事業の実現可能性 確実性・継続性	技術・商品・サービス等における独自のノウハウ、組織力、ネットワークの有無 ⇒ 経営資源（強み）につながる経験・実施体制・外部との連携等の確保	経営 事業構築
事業の発展性 拡大性	情報発信や広報、プロモーションの戦略が考えられているか。	メディア プロモーション

22

Ⅱ 成果報告

業種・業態別の評価・アドバイス | 物販業の例

※専門家は佐賀県内及び近郊の福岡市などで活躍するトップランナーに打診予定

項目	評価・アドバイスの内容
ターゲットの明確化	性別、年齢、傾向、ニーズ等の要素を掛け合わせた自店のターゲットが明確になっていてそれが売場に落とし込まれているか。
ターゲットジェネレーター発想の売場づくり	集客の鍵となる商品の有無 顧客の滞在時間を長くするための店舗レイアウトが考えられているか。
季節感の演出	季節感を演出する商品構成、ディスプレイの検討がなされているか。
接客プロセス	① 店舗認知 ⇒ ② 入店 ⇒ ③ 回遊 ⇒ ④ 商品認識 ⇒ ⑤ 商品比較 ⇒ ⑥ 購買 ⇒ ⑦ 精算 ⇒ ⑧ 退店 の流れの動作の整理がされているか。 それぞれの場面での顧客基本対応および接客マニュアルが考えられているか。
情報収集	顧客が足を運ぶ度に新鮮さを感じさせるためのニーズや商品についての情報収集がなされているか。
スタッフ教育	顧客に満足してもらえる接客教育等が考えられているか。

24

Ⅱ 成果報告

モデル事業

呉服元町西沢ビル

26

Ⅱ 成果報告

約400坪の空き不動産(西沢ビル)



マチノシゴトバ COTOCO SAGA215

コワーキングスペース+カフェ+ワークヴィジョンズ佐賀

28

Ⅱ 成果報告

専門業種・業態別の評価・アドバイス | 飲食業の例

※専門家は佐賀県内及び近郊の福岡市などで活躍するトップランナーに打診予定

項目	評価・アドバイスの内容
モチベーションマーケティング	立地環境と消費者心理、生活環境に根ざした潜在的なモチベーションを捉えているか。
コンセプト業態	出店エリアと業態、商品、価格、店内環境、販売（サービス）手法、販促手法がマッチしているか。
商品（メニュー）開発・販売戦略	美味しい+売上を取れるメニューとなっているか。 戦略的なメニュー構成となっているか。 材料の消費時間軸と最終的に消費する量を考慮した上で、味覚のバランスとパフォーマンス性を生み出すメニューとなっているか。
オペレーション店舗運営	商品を売切るためのオペレーションが考えられているか。 商品をあらゆる方向からブラッシュアップしているか。 省力化・均質化・均一化ができていないか。 スタッフとの意識共有がされているか。
スタッフ教育	顧客に満足してもらえる接客教育等が考えられているか。

23

Ⅱ 成果報告

佐賀市街なか遊休不動産活用促進事業 今後のスケジュール

項目	2月				3月				4月～
	1週	2週	3週	4週	1週	2週	3週	4週	1週
【調査制度の手引き・各種手続き書類の作成】									
① 街なか再生基準・審査項目様式作成									
② 遊休不動産活用促進制度									
③ 遊休不動産活用促進制度の手引き作成									
④ 遊休不動産活用促進利子助成制度									
⑤ 利子助成制度要綱の作成									
⑥ 商工会議所関係									
⑦ 街なか再生基準チェックリスト（申請用）作成									
⑧ 広域ネットワーク作成									
【関係者への説明・協力依頼】									
① 街なか再生基準・審査項目様式への説明									
② 遊休不動産活用促進制度への説明									
③ 遊休不動産活用促進利子助成制度への説明									
【専門家への打診・依頼】									
① 街なか再生基準・審査項目様式への打診									
② 遊休不動産活用促進制度への打診									
③ 遊休不動産活用促進利子助成制度への打診									
【関係者への説明・協力依頼】									
① 街なか再生基準・審査項目様式への説明									
② 遊休不動産活用促進制度への説明									
③ 遊休不動産活用促進利子助成制度への説明									
【専門家への打診・依頼】									
① 街なか再生基準・審査項目様式への打診									
② 遊休不動産活用促進制度への打診									
③ 遊休不動産活用促進利子助成制度への打診									

25

Ⅱ 成果報告

モデル事業の概要



27

Ⅱ 成果報告



29

II 成果報告



30

II 成果報告

株式会社ハレマチ

建築・まちづくり・不動産・経営
デザイン・グラフィックスを生業とする
クリエイター集団で構成する民間企業(株式会社)

出資者=テナント | お互いを応援する関係

佐賀らしいコンテンツとデザインで
佐賀のまち再生を目指す組織

既存不動産の活用を民間事業で推進する
利益を上げ、
公共空間も含めて街に再投資する

31

II 成果報告

モデル事業の概要

旧西沢bldg.

RC造 4階建て+塔屋

築47年

敷地面積 469.30㎡

用途地域及び区域の指定 商業地域

防災地域 準防火地域

基準建ぺい率 80%

基準容積率 400%

	面積 (㎡)	面積 (坪)
1 F	370.00	112.12
2 F	340.00	103.03
3 F	330.00	100.00
4 F	330.00	100.00
塔屋 (1・2・3)	154.00	46.67
合計	1,524.00	461.82

32

II 成果報告

モデル事業の概要 | リノベーション計画



33

II 成果報告

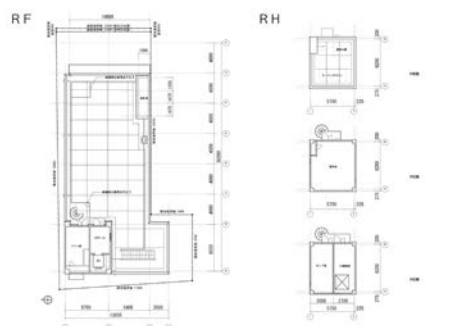
モデル事業の概要 | リノベーション計画



34

II 成果報告

モデル事業の概要 | リノベーション計画



35

II 成果報告

プロモーションイベントの開催

2016年10月16日

テナントとして入居予定の
エンターテインメントプロモーターによる
ライブを開催

36

II 成果報告



37

II 成果報告



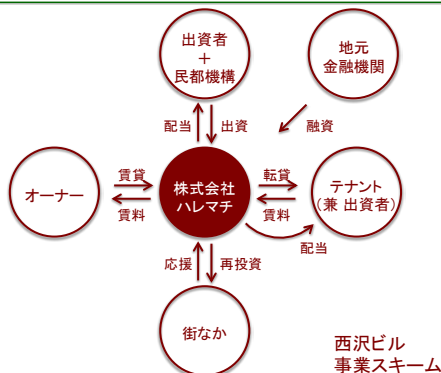
38

II 成果報告



40

II 成果報告



42



西沢ビル 今後の事業スケジュール

種 目	項 目	2017年												2018年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
A工事	設 計														
	施 工 (順)														
C工事	2期 テナント工事①														
	3期 テナント工事②														
オープン	3F・4F オフィスオープン														
	2F スタジオオープン														
	1F カフェ 3F スタジオオープン														

44

II 成果報告



39

II 成果報告



41

II 成果報告

モデル事業を通して見えてきた課題

【持続可能な事業化に向けての障害と対策】

- 1) 周辺の賃料相場が安い
⇒ 転貸事業では、オーナーからの賃借料を安価に抑えることが必須
⇒ 転貸事業に加え、自主事業を行うことで、事業の安定性を確保
- 2) オーナーが不動産活用のための投資をしない
⇒ 本来オーナーが実施すべきA工事部分についても、負担せざるを得ない
⇒ 投資回収年限が長期化する傾向になるため、不動産賃貸借契約期間を長く設定することが必須
- 3) リノベーションのための投資額が見えにくい
⇒ リスクを負って、先行調査を実施する事業主体が必要
⇒ リノベーション促進のためには、先行調査に要する費用負担を軽減する仕組みが必要ではないか？

43

II 成果報告

2. 佐賀の資源「クリーク」を生かしたエリア戦略

45

II 成果報告

佐賀県服元町・柳町エリア
点を面へと展開するコツ



クリークと道の使い方を变えることで
沿道沿川不動産の魅力を高める
＜インフラはエリアリノベーションのエンジン＞

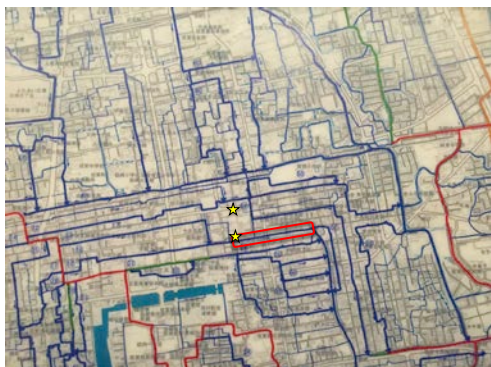
46

II 成果報告

佐賀にしかない
クリークのある
暮らしを再生する

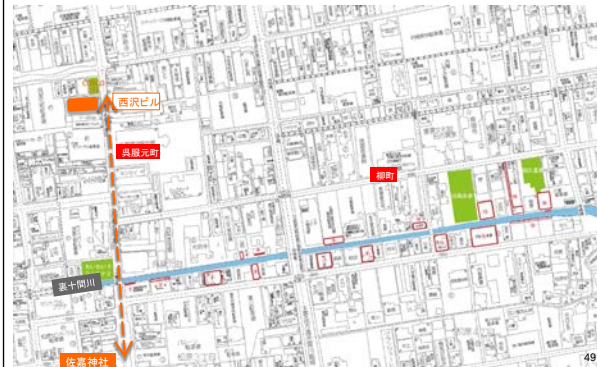
47

II 成果報告



48

II 成果報告



49

II 成果報告



50

II 成果報告

クリークを活かした取組の経緯

年度	取組	主催	備考
H26年度	「クリーク」佐賀の風景シンポジウム	街なか再生会議	街なか
	未来のクリーク 夢のクリーク 絵のコンクール	街なか再生会議	街なか
	街なかフォトコンテスト 「クリークのある風景」	街なか再生会議	街なか
	街なかクリーク水張器	佐賀大学Green Nexus	街なかの空き店舗
H27年度	船着場づくりワークショップ	街なか再生会議	十間堀川
	川下りフィールドワーク①②	街なか再生会議	十間堀川
H28年度	十間堀川沿川調査	街なか再生会議	十間堀川
	川下りフィールドワーク	わいわいコンテナ2	十間堀川
	クリークマルシェ① クリークマルシェ② (3月開催予定)	さがクリークネット	十間堀川

51

II 成果報告



市民の方々と共に船着場づくりWS

II 成果報告



8月8日「『野船の境』の船着場発着の川下りフィールドワーク

53

II 成果報告

地域資源「クリーク」を活かした暮らしの風景づくり
クリーク沿線の不動産ストック活用促進

佐賀特有のクリークを活かした暮らしのイメージを提示し、クリーク沿いのポテンシャルを向上させることで、沿線の不動産ストックのリノベーションによる活用を促進

「暮らす」「つかう」「維持する」

民間の活動組織「さがクリークネット」

クリークの魅力を再び見直し、「暮らす」「使う」「維持する」をコンセプトにクリークをまちづくりや観光に活かしながら佐賀らしい風景を再生し、未来につながる活動を行う任意団体

※ 昨年実施した「船着場づくりワークショップ」、「クリークフィールドワーク」を通してつながった個人や法人で構成される。(事務局 | COTOC0215内)

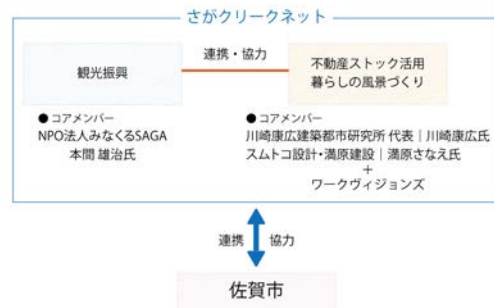
54

II 成果報告



55

II 成果報告



56

II 成果報告



57

II 成果報告



58

II 成果報告



59

II 成果報告



60

II 成果報告



61

II 成果報告

裏を表に変えると
街の価値が
大きく変わる

62

II 成果報告

クリークを活かした取り組み ▶ 今後の取り組み

- ① 地域資源であるフリークの重要性の啓蒙
- ② 重点地区（十間堀川・裏十間川）の設定と活用策の検討
- ③ フリークを活かした景観形成への誘導
- ④ 民間団体との連携
- ⑤ 水量・水質等の課題への対策

63

III 今後の展開

(1) 提案実現への展望と課題

スキームの継続・波及に向けた課題

項目	内容
① 対象物件の発掘	・エリアのブランディング戦略の明確化と共有 ・所有者および所有権の調査⇒融資の審査にも関連 ・老朽化の状況調査
② 事業者の発掘	・パブリックマインドを持つ不動産オーナー・民間のプレイヤーの発掘・育成・支援 ・官民が情報交換できる場・人材育成の構築
③ 対象物件と事業者のマッチング	・業種/業態（エリアのブランディングとのマッチング） ・必要規模等（SPC等によるマスターリース⇒サブリースの場合はテナントの誘致も含む）
④ 広報・情報発信	・波及させていくための戦略的、効果的な広報と情報発信

64

III 今後の展開

- ① 対象物件の発掘
- ② 事業者の発掘
- ③ 対象物件と事業者のマッチング
- ④ 広報・情報発信

これらの課題を総合的に行う窓口となる担い手の育成

65

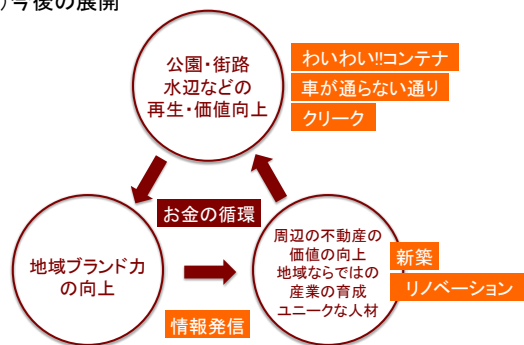
III 今後の展開



66

III 今後の展開

(2) 今後の展開



67

⑤今年度成果に対する委員からの講評

■不動産ストック活用スキームについて

- 不動産ストック活用スキームを利用し、店舗経営する人が増え、彼らが2年目の利子補給が終わって3年目にどのような経営をしたらよいかというときに、相談にのれる人が必要である。4核のどこかにそのような機能を持って、お金を借りた後の段階でどのように育てていくかという仕組みも考える必要があるのではないかな。
- 建物の状態を調査することは大きな課題である。その建物が無理だと判断された場合には、その調査費用は無駄になることになる。そこは公的な支援も含めて議論できるとよい。

■まちなか再生における市民の関わりについて

- 市民の意識はそこまで醸成していないため、市民をどう巻き込むか。児童・生徒・学生がクリークの価値を再認識する取組みや次世代の担い手育成等、市民が意識的に行動するような戦略も必要である。

■まちなか再生のコンセプトについて

- プレイヤーを集めるという発想、シャッターを開けるというところに全ての目的がいてしまい、エリアの価値を上げることによって自然にシャッターが上がっていくことを分かっているが、うまく流れないということが大きなポイントであると思う。そのためにはコンセプトがとても大事で、エリア自体がグラデーション化しないように骨格をしっかり決めて、この骨格のエリアはこういう性格を持っているということを明確にすべきである。
- どういうまちになろうとしているのかという目標を視覚化するビジュアル戦略が重要ではないか。市民のインナーモチベーションが上がるようなシティプロモーションを自治体レベルで行っていくべきではないか。

■他手法との組合せについて

- リノベーションとリユースの組合せが重要であると考えます。街中をリノベーション一色にしてしまうのではなく、住民にとっての思い出資産を残していくことも必要である。それには、リユースの考え方が必要であり、リユースできるよう建物を維持していくためには、風を入れたり、シロアリの被害を調べたりする等の取組みが必要となる。それらをパッケージ化して普及することで、オープンドアのきっかけにつながるとよいのではないかな。

■まちなか再生におけるクリーク活用について

- まちなか再生の取組みを点から面に展開していく上で、川という線を選ばれたと理解している。その先に、線の中でもっと細かい戦略が必要である。空き家の調査により、攻めどころや勘どころがあると思うので、きめ細かく押さえながら進めていくことが大事である。また、それは官民で連携していく必要があり、現実的な戦略を立てる必要がある。
- 若い人の社会起業家的なネットワークが大事であり、クリーク活用の担い手として活かしていく必要がある。また次の段階では、様々な企業関係者が関わってくることが求められると考える。

第3章 まちなか再生事業 過去実施フォロー調査結果

4 本調査の概要

4－1 調査の実施目的及び実施方法

（１）調査の実施目的

過年度に「まちなか再生支援事業」を活用した自治体が、当該助成事業の中でとりまとめた「まちなか再生方策（方針、計画及び事業等）」は、これまでの取組みの中で、どの程度具現化し、継続及び発展できているかを把握・分析することで、まちなか再生に取り組む全国各地域の参考となる、「まちなか再生」の有効な推進手法を明らかにする。

また、当財団が「まちなか再生支援事業」を通じ、各自治体の取組みをより効果的に支援することができるよう、助成事業の見直し及び発展に役立てることを目的とする。

（２）調査の実施方法

本調査の実施方法及び対象自治体は次のとおりである。

図表 調査の実施概要

項 目	内 容
調査対象	平成22～26年度（５年間）に実施した「まちなか再生支援事業」のうち、「補助事業」を対象（26自治体）
実施時期	平成28年８月７日～８月31日
調査方法	各自治体担当者宛に調査票を電子メールで送付、回収
回収状況	100.0％（26自治体）

4－2 調査対象自治体

図表 取組み分野別・調査対象自治体一覧

年度	自治体名	事業概要
平成22年度	山口市	中市・米屋町・道場門前の３つの商店街の再生に向けた計画づくり
	銚子市	大型商業施設の跡地を活用した土地の再開発基本計画の策定
	岡崎市	民間事業を牽引するタウンマネジメント組織の設立と中心市街地における各個店の集客力向上に向けた取組み
	古河市（２ヵ年）	蔵を活用した新たな集客拠点づくりとまちなかの回遊性を高める戦略の確立
	多久市	新たな中核施設の事業化検討とまちなか再生に向けた戦略的プラン及び担い手組織づくり
平成23年度	北九州市	小倉ビジネス地区を中心とした街なかの振興プラン「小倉家守構想」の策定
	津和野町	歴史・生活文化・自然資源を融合させた、空き町屋等の活用運営モデルプランと新たな地域住宅計画案の作成
	大河原町	高齢者福祉の向上に向けた新公共交通システムの構築に合わせた、中心市街地の活性化に向けた必要な機能・施設等の具体的計画づくり
	旭川市	中心市街地の実情に応じた少子高齢社会・環境問題・観光に対応した持続可能なまち公共交通の検討
	秩父市（２ヵ年）	歴史的建築物等の地域資源を活用した、秩父神社周辺商店街地区における民間活力によるまちづくりの推進
平成24年度	飯田市	中心市街地活性化ビジョンの見直しに向けた、現行計画の成果の把握と課題の検証、市民との合意形成等の実施

年度	自治体名	事業概要
	青梅市	自然に親しみながら都市的な生活を享受できる特性を最大限に活かした、「まちなか居住」の促進に向けた事業計画づくりと担い手体制の整備
	広野町	市街地復興を中心とした、J R広野駅周辺市街地再生のビジョンづくり及び広野町に安心して暮らすためのシステムの検討
	豊後高田市	東西に2分される商店街をつなぐ接点である中央通り商店街の活性化による相互の回遊性の向上と、「市民にも観光客にも愛される」魅力的なまちなか形成
平成25 年度	斑鳩町	歴史を活かしたまちなか観光への展開で、法隆寺を支えてきたまちの再生
	福山市	市民によるまちなか活動「フクノワ」による、まちなかのアクティビティ創出と賑わいの再生
	川越市	「若者が訪れたいまち、若者が住みたいまち・川越」の実現にむけた観光戦略の展開
	館山市	学生による戦略的実践とシナリオプランニング～不確実なまちの状況を利用する～
	大垣市	大垣の都市みらい戦略づくり～定住のための都市環境デザイン～
	八幡市	協働で考える男山地域の将来像 男山地域再生基本計画の策定を契機として
	本山町	住民と大学協働型のフィールドワーク・ワークショップによるまちなか再生
平成26 年度	山形市	リノベーションによるまちなか再生の推進
	若狭町	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
	睦沢町	歩きたくなる緑のみちづくりとまちなか活動
	那須塩原市	「えきつぶくろいそ」からはじまる市民主導のまちづくり
	美波町	景観保全と空き家ビジネスの実践

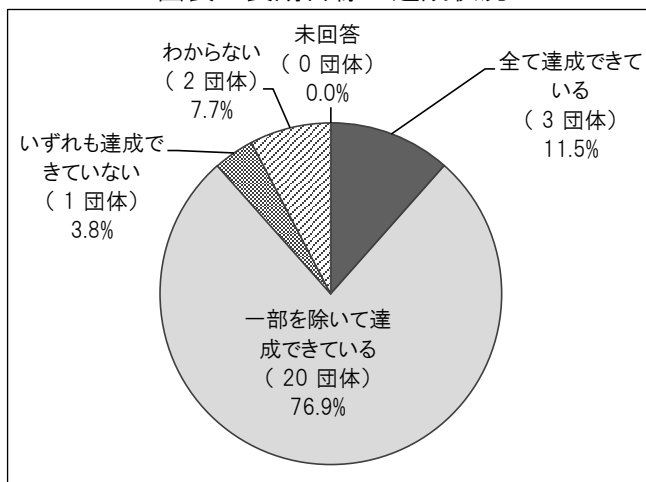
5 現在の取組み状況と課題

5-1 過年度の長期目標の達成状況と取組みによる成果

本事業の申請時に設定した、「まちなか再生事業による長期目標」の現時点での達成状況としては、「全て達成できている」と回答した自治体は3団体（11.5％）に留まり、「一部を除いて達成できている」が20団体（76.9％）、「わからない」が2団体（7.7％）、「いずれも達成できていない」が1団体（3.8％）となっている。

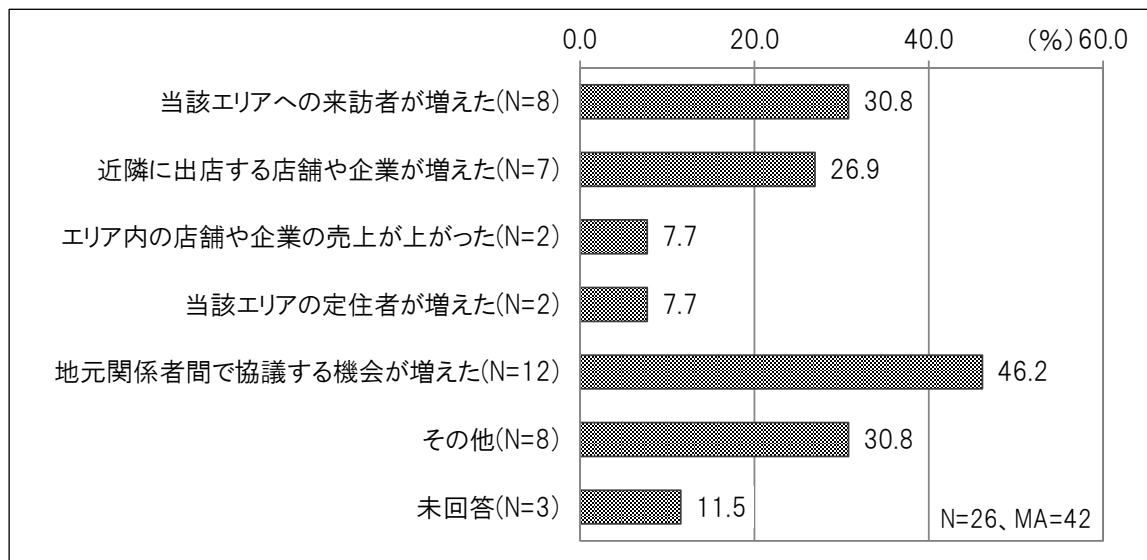
※ただし、担当者の交代等により過年度の事情がわからないこと、明確な評価指標が無く、回答者の主観による評価に依拠すること等から、達成状況の評価の仕方は、自治体によって大きくばらつきが見られます。

図表 長期目標の達成状況



まちなか再生の取組みによる成果としては、「地元関係者間で協議する機会が増えた」と回答した自治体が12団体（46.2％）と最も多く、次いで「当該エリアへの来訪者が増えた」が8団体（30.8％）、「近隣に出店する店舗や企業が増えた」が7団体（26.9％）と続いている。

図表 まちなか再生の取組みによる成果



まちなか再生事業による長期目標が「全て達成できている」と回答した自治体は、飯田市、北九州市、多久市の3自治体であり、来訪者の増加や近隣に出店する店舗や企業の増加、エリア内での店舗や企業の売上向上、地元関係者間での協議の機会の増加等、取組成果として複数項目を選択しており、幅広い成果を感じている状況にあるものと考えられる。

一方、「一部を除いて達成できている」と回答した自治体では、取組みの成果として地元関係者間で協議する機会が増えたことを挙げている団体が多く、取組成果としての選択数は各団体あたり1～2個程度と、少ない状況にある。「全て達成できている」と回答した自治体に比べると、成果とし

て感じられていることが、限定的な範囲に留まっているものと考えられる。

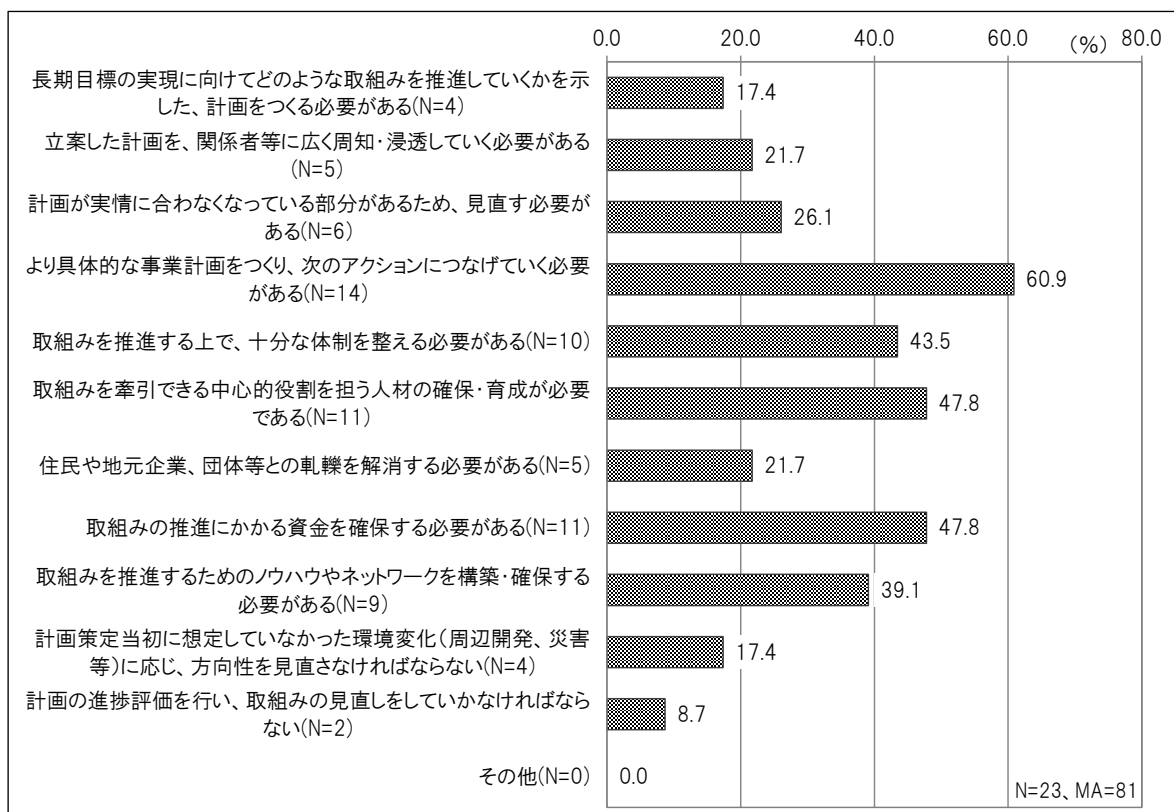
図表 長期目標の達成状況別 まちなか再生の取組みによる成果

	合計	者が 当該 増え たア への 来訪	や近 隣に が店 増え た店 舗	業エ のリ 売ア 上内 がの 店が 舗つ や企	が当 増該 えエ たリ アの 定住 者	す地 元関 係会 が者 間で 協議	そ の 他	未 回 答	均回 答団 体あ たりの 平
全体	26 (100.0%)	8 (30.8%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	2 (7.7%)	12 (46.2%)	8 (30.8%)	3 (11.5%)	1.5個
全て達成できている	3 (100.0%)	3 (100.0%)	2 (66.7%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3.7個
一部を除いて達成できている	20 (100.0%)	5 (25.0%)	4 (20.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)	8 (40.0%)	6 (30.0%)	3 (15.0%)	1.2個
いずれも達成できていない	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	2.0個
わからない	2 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1.0個

5-2 長期目標を達成していく上での課題

長期目標が全て達成できている自治体を除く 23 団体について、達成に向けた課題を聞いたところ、「より具体的な事業計画をつくり、次のアクションにつなげていく必要がある」が 14 団体 (60.9%) と最も多く、次いで「取組を牽引できる中心的役割を担う人材の確保・育成が必要である」及び「取組みの推進にかかる資金を確保する必要がある」がいずれも 11 団体 (47.8%)、「取組みを推進する上で、十分な体制を整える必要がある」が 10 団体 (43.5%) と多く挙げられた。

図表 まちなか再生事業による長期目標を達成していく上での課題となっていること

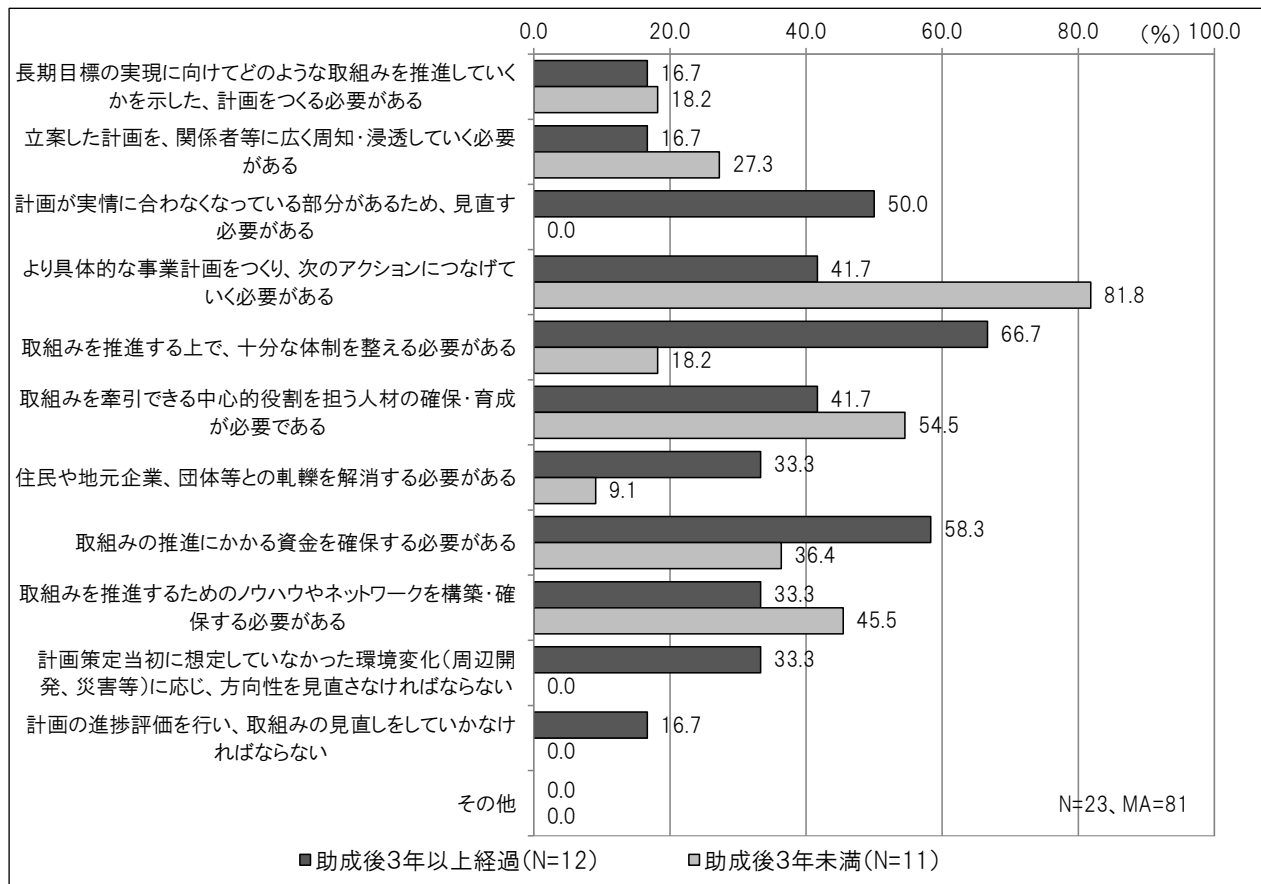


さらに、まちなか再生支援事業としての助成が終了してからの経過年数で区分すると、長期目標を達成していく上での課題事項に対する比重に違いが見られる。

助成終了後 3 年未満の自治体では、約 8 割が「具体的な事業計画をつくり、次のアクションにつなげること」が課題だと認識しており、次いで「中心的役割を担う人材の確保・育成」、「ノウハウやネットワークの構築・確保」の必要性を特に感じている状況が伺えます。一方、助成終了後 3 年以上経過している自治体では、「十分な体制を整えること」が最も多く、次いで「資金の確保」、「計画の見直し」に対する課題認識が高い状況にある。

取組みの初期段階では、各事業をどのように展開し・誰が牽引していくのかといった課題が中心となるのに対し、一定程度取組みを進めた段階では、継続展開していくための資源確保（体制や資金）、事業のやり方や内容自体の見直しといった課題に重きを置くようになるものと考えられる。

図表 助成後の経過期間別 長期目標を達成していく上での課題



5－3 事業が継続しない要因

助成事業を通じて、まちなか再生方針等が計画化されても、計画策定後に具体化が進まず、進捗が分からない状況にあるものも少なくない状況にある。継続できていない事業について、その阻害要因を整理すると、次のようにまとめられる。

- (1) 事業実施に向けた事業計画や計画のマネジメントの欠如
- (2) 事業の担い手となる組織の課題
- (3) 事業の実現性に対する十分な検討・検証の不足

(1) 事業実施に向けた事業計画や計画のマネジメントの欠如

事業が継続しない一つの要因として、まちなか再生に向けた方針は整理できても、その後、具体的な事業実施に向けた検討や事業計画策定に至らないといった課題が挙げられる。本助成事業において、最終的に各市町村がとりまとめた「まちなか再生にかかる方針」は、中心市街地活性化基本計画のように国に認定を受ける場合もあれば、計画書の形にはまとめられない場合もある。さらに、大きな方針は整理できていても、その先で、個々の事業の具現化に向けた事業スキームやスケジュール、収支等を整理し、具体的にどう事業展開していくかを事業計画等に落とし込む段階に進んでいないことも、継続しない理由の一つとして挙げられる。

また、計画のマネジメントサイクルが整理できておらず、事業実施～評価～改善が行われない場合も多い。そのため、助成時に計画した事業の継続状況が「わからない」という回答も見られ、方針策定後に担当者が代わる等して、事業が引き継がれていかないことも課題の一つと考えられる。

(2) 事業の担い手となる組織の課題

事業の担い手となる、まちづくり会社等の新たな組織の立上げが進まない、もしくは、組織を立ち上げたものの経営が上手くいかない、エリアマネジメント等を担うことが期待されているものの、そこまでの事業拡大ができない等が課題として挙げられている。

まちづくり会社は、まちなか再生の中心的な実働部隊となることに対する期待が大きいものの、自主事業としての安定した収入が確保できなければ、組織自体の存続が難しくなる。設立当初とは、取り巻く環境条件が変わっていくことから、組織の経営戦略についても適時見直しを図っていく必要がある。

また、安定した収入が確保できなければ、専任での人材確保を図ることが難しくなるため、エリアマネジメント的な展開や新たな事業に挑戦することも難しい。古河市や岡崎市のまちづくり会社においても、経営的に厳しい状況にあることから、専任で実働できる人材を確保することが難しく、エリアマネジメントや新たな事業拡大等を図ることができないということは、一つの課題として挙げられている。

<過去事例からみるポイント>

古河市

- 古河市のまちづくり会社では、現在経営難から人材不足により、思うように事業を進めることができていない状況にある。設立当時は、現在実施している店舗運営以外に、駐車場管理やレンタサイクル、チャレンジショップ事業等を実施していましたが、現在行っていません。経営難となった背景としては、これまで事務所を置いていた公共施設から移転しなければならなくなったことで、カフェ等自主運営できていた収入分が大幅に減ったことが要因として挙げられます。現在はジェラテリアの店舗運営、坂長の指定管理事業を実施し、一定の収入を確保している。しかしながら、人員減によりエリアマネジメント等を担うことが難しい状況にある。

<まちづくり会社>

会社名	株式会社 雪華
資本金	5,000万円(古河市 1,000万円、古河商工会議所 100万円、市民・企業107名 3,900万円)
設立	平成8年5月
出資者	市、商工会議所、市民・企業107名
体制	職員(常勤1名(部長級)、嘱託及びパート数名)
資金確保	ジェラテリアの店舗運営、坂長の指定管理事業
主な実施事業	■ 都市開発に関する企画、調査、設計及びコンサルタント業務 ■ 市街地に商業の振興を図るための経営、技術、販売、財務等に関する指導及び情報の提供業務 ■ 共同店舗、集合店舗等商業施設の企画、建設 ■ レンタサイクル業務 ■ 土地、建物の管理運営、維持管理に関する受託業務 ■ 観光用みやげ品の開発、企画、販売に関する業務 ■ 観光案内所の企画、運営に関する業務 ■ お食事処、お休み処等軽食、喫茶店、飲食店の経営 ■ 各種イベントの企画、立案、実施業務 ■ 労働者派遣業務 ■ 空地、空店舗の取得及び賃貸借に関する業務 ■ 園芸樹木の管理、販売に関する業務 ■ 市民の意識高揚に関するセミナーの企画、立案、実施業務 ■ 駐車場の受託、管理、運営に関する業務 ■ 雪華名を冠した民芸品、工芸品の開発、企画、販売に関する業務

岡崎市

- 岡崎市におけるまちなか再生の担い手組織として、まちづくり会社である株式会社まちづくり岡崎が挙げられます。平成25年3月に、助成事業を通し、100%民間資本により設立しました。設立してから3年目を迎え、これまでは市からのイベントや人材育成等の委託をしてきたものの、平成28年度からは市の受託事業が大幅に縮小し、ほぼ自主事業で賄っている状況にあり、経営的には厳しい状況にある。
- 活動資金としては、まち情報誌の他、子育て支援スペースの施設利用料収入等を得ている。役員11名と専任の事務員1名で運営しているが、役員は専業のある事業者であることから、まちづくり会社としての事業だけに従事することが難しく、本来は家守事業等を担っていくことが期待されるものの、動きがとりにくいが課題として挙げられている。

＜まちづくり会社＞

会社名	株式会社 まちづくり岡崎
設立	平成25年3月
資本金	324万円
出資者	株主数60
体制	役員11名、専任事務員1名
資金確保	収益事業：まち情報誌「CORIN」掲載料、子育て支援スペース「まざりん」の施設利用料 市町村からの事業委託
主な実施事業	■ 空き店舗出展サポート業務(空き店舗活用) ■ まちと商うPJ2015／おかざき商人塾(商業者サポート) ■ 来街者ニーズ調査／岡崎こども城下町(にぎわい創出) ■ ニュースレター発行／メディア＆WEB広報(情報発信・周知)

(3) 事業の実現性に対する十分な検討・検証の不足

事業の具現化に向けた検討は進んだものの、様々な制約条件により先に進まない等の課題が挙げられている。事業の実施に際し、関連する法律や制度上の制約がある場合や、国や都道府県、民間企業等の関係者との調整を要する場合があります、それが実施を妨げる阻害要因となる場合があります。

さらに、事業実施には至ったものの、まちなか再生方針の要となる事業が想定どおりの展開が図れず、それに付随する事業についても進められないといった課題が挙げられており、計画自体の見直しが必要な例も見られる。

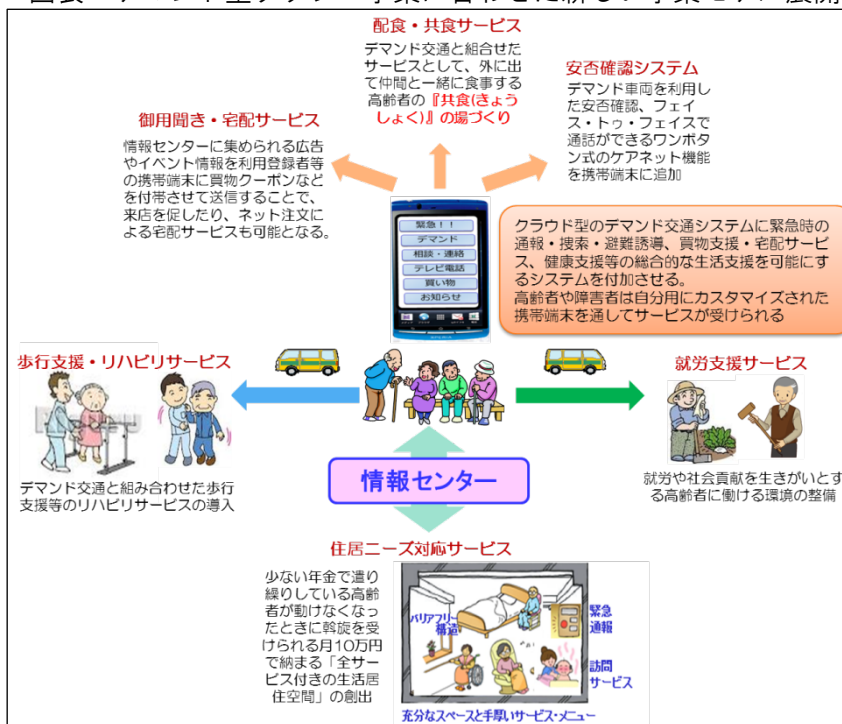
このように、計画策定の段階から、想定する各事業の実現可能性について熟議を重ねるとともに、想定しうるリスクの洗い出しとそれに対する対応策の検討、実証事業等を通じた計画の検証を行い、あるべき方向性を、リアリティを持ってとりまとめていくことが望まれる。

＜過去事例からみるポイント＞

大河原町

□ 大河原町では、高齢者福祉の向上等も交えた新公共交通システムの整備を基軸として、市街地商店街の活性化やまちの担い手づくり、新しい事業モデルを展開することで、まちなか再生を図っている。核となる事業として、平成24年度からデマンド型タクシーの運行事業を開始し、現在も継続展開しているものの、利用者や収益の減少、制度に対する不満の声が

図表 デマンド型タクシー事業に合わせた新しい事業モデル展開



挙げられている。また、この待合所兼情報センターについても併せて整備しているが、同じく利用者の減少や事業に対する負担経費の割合が大きくなる等の課題に直面している状況にある。これらの核となる事業がうまく軌道にのらないため、当初想定していた様々な事業展開を図ることができず、計画の方向性を改めて見直すことが必要となっている。

- 助成事業で計画したその他の事業としては、デマンドタクシー事業に合せて、御用聞き・宅配サービス、歩行支援・リハビリサービス、配食・共食サービス、高齢者向け就労支援サービス、高齢者向け全サービス付きの生活居住空間の創出等が挙げられる。

6 課題解決に向けて参考となる各地域の実践例

長期目標の実現に向け、事業を継続展開していく上では、助成後3年未満の自治体では、より具体的な事業計画の策定、中心的役割を担う人材の確保・育成が特に課題となっており、助成後3年以上経過している自治体では体制づくり、資金の確保、計画の見直しが特に大きな課題として挙げられている。具体的な事業計画の策定にかかる内容は「5-3」で触れているため、これを除く課題に対して、各地域での取組みの実践例から、参考となるポイントをまとめる。

- 6-1 取組みを牽引する中心的役割を担う人材の確保・育成
- 6-2 取組みを推進する上での体制づくり
- 6-3 取組みの推進にかかる資金の確保
- 6-4 計画及び事業の見直し

6-1 取組みを牽引する中心的役割を担う人材の確保・育成

まちなか再生の長期目標の達成に向けて、多くの自治体の課題となっていることとして、取組みを牽引できる中心的役割を担う人材の確保・育成が挙げられます。課題解決に向けては、タウンマネージャーの設置やリノベーションスクールのような人材育成・確保のための場づくり等の様々な工夫を図っている。

(1) タウンマネージャーの設置

中心的役割を担う人材の確保・育成に向けては、国の支援を活用し、都市計画や商業活性化等に関する幅広い知見があり、まちなか再生に関わる様々な取組をリードすることのできるタウンマネージャーを採用する等の取組みが見られる。タウンマネージャーは、自治体によっては、地域に広い人脈を持つ地元関係者の他、外部から専門家を招聘する等により人材確保を図っている。

青梅市及び山口市の場合、中心市街地活性化基本計画の認定を受けており、商業会議所がタウンマネージャーを採用し、協議会の構成員として設置している。役割としては、中心市街地活性化基本計画の進行管理に関する助言の他、空き店舗対策等の取組みを担っている。

タウンマネージャーが担う業務範囲により、必要となる人数が異なるものと考えられるが、青梅市の場合は、日本銀行の調査統計局を経て建築系へ転向し、瀬戸内犬島アートプロジェクトや中国内モンゴル自治区エジンホロ再生都市計画等を手掛けてきた人材を採用しており、方針策定や空き不動産の利活用に向けた具体的な調査事業等を担っている。タウンマネージャー以外にも、サブ及びアシスタントを含めた3名を採用する等、体制強化を図っている。

<過去事例からみるポイント>

青梅市

- 助成事業を活用して中心市街地活性化基本計画（以下、中活計画）を策定し、平成28年6月に認定を受けた青梅市では、国の支援制度を活用し、外部からキーマンとなる人材獲得を図っている。補助制度を活用して青梅商工会議所が採用するタウンマネージャーが、計画に掲げるハード・ソ

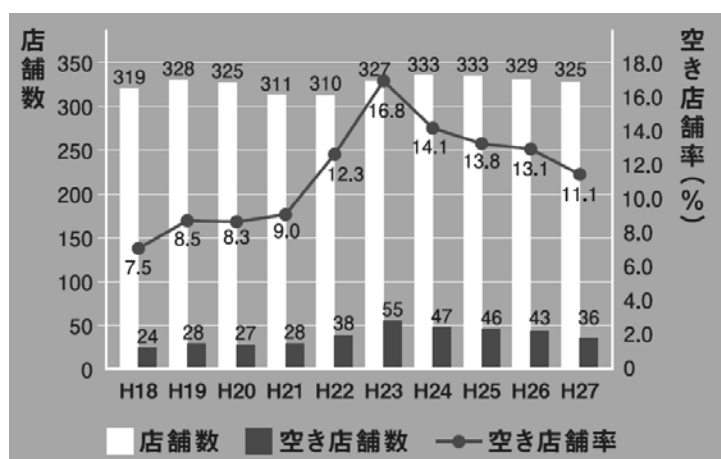
フト両面からの多岐に渡る事業の総合調整を図る「青梅市中心市街地活性化協議会」、まちづくり会社へのアドバイスを行う形で、まちなか再生に関わる各種の取組みをリードしている。

- タウンマネージャーとしては、サブ及びアシスタントを含めた3名を採用しており、地元の各種団体等の組織力を高めるためのサポートの他、計画推進に向けた具体的な実施事業方針作りとしての事業調査、空き不動産の利活用に向けた調査事業等を行っている。

山口市

- 山口市では、平成19年に第Ⅰ期、平成26年3月に第Ⅱ期の中心市街地活性化基本計画の認定を受け、中心市街地活性化の取組みを進めている。平成23年度から、国の支援制度を活用し、商工会議所の委託により、中心市街地の取組みや企業経営等に知見の深い地元百貨店の社長が、タウンマネージャーを務めている。タウンマネージャーは、中心市街地活性化基本計画の見直しや進行管理に関する助言等の他、中心市街地の空き店舗対策に取り組んでおり、空き店舗率の低減に貢献している。

図表 山口市中心商店街における店舗数及び空き店舗の状況



（出典）山口街中ホームページ「あきないのまち支援事業（山口街づくりサポートセンター）」

（２）OJTによる人材育成

山口市のタウンマネージャーのように、平成23年度からの約6年間という長い期間にわたり役割を担うことで、地元の魅力や課題を深く理解し、タウンマネジメントにかかる知見やネットワークを広めていくことも重要である一方、次の世代を担う新たな人材育成を進めていくことも必要となる。人材育成にあたっては、都市計画や商業活性化等に関する専門知識だけではなく、地元のネットワークを上手く引継いでいくことも求められる。そのため、新たな担い手となる若手人材が事業運営に関わる機会を増やす等、OJTによる人材育成を図っていくことも必要であるものと考えられる。

<過去事例からみるポイント>

福山市

- 住民や事業者によるまちなかでのアクティビティ創出⁴によって、まちなかにぎわいづくりを図る福山市では、中心的役割を担う人材も世代交代を進めて行かなければならなくなると考えられる中で、若い人材が運営に携わる機会を増やすことで、OJTによる人材育成を図っている。

(3) 人材育成及び確保のための機会の創出

中心的役割を担う人材の確保に向けては、地元関係者に対する意識啓発と、域外からの人材獲得を視野に入れた、まちなか再生に係るセミナー等を開催する等の取組みが見られる。

岡崎市では、まちづくり会社を中心として新たな担い手発掘・育成事業を進めている。

北九州市を始めとして、全国で開催されている「リノベーションスクール」では、地域内外から、リノベーション事業に対する関心が高く、自らまちづくりに関わりたいという志向を持つ人材が集まり、その中からエリアのまちづくりのキーマンとして活躍できる新たな人材の発掘につながっている。

<過去事例からみるポイント>

北九州市

- リノベーションまちづくり⁵を推進する北九州市では、まちづくりの現場でリノベーション事業を展開できる実践的な人材育成の場である「リノベーションスクール」を開催するとともに、不動産オーナーを対象としたセミナーや新規テナントに対するビジネスセミナーの開催等を並行している。エリアのまちづくりのキーマンとなりうる新たな人材の発掘・育成とともに、個々の不動産活用の主体となる、オーナーやテナント企業の発掘・育成を並行することで、具体的な事業展開につながる基盤づくりを図っている。

図表 リノベーションスクールの様子



(出典) 2013年度リノベーションスクール
年次報告書

⁴ まちなかでのアクティビティとは、商業的な活動に限らず、まちの屋内外の空間での遊びや自己表現、人との交流などの様々な活動のこと。

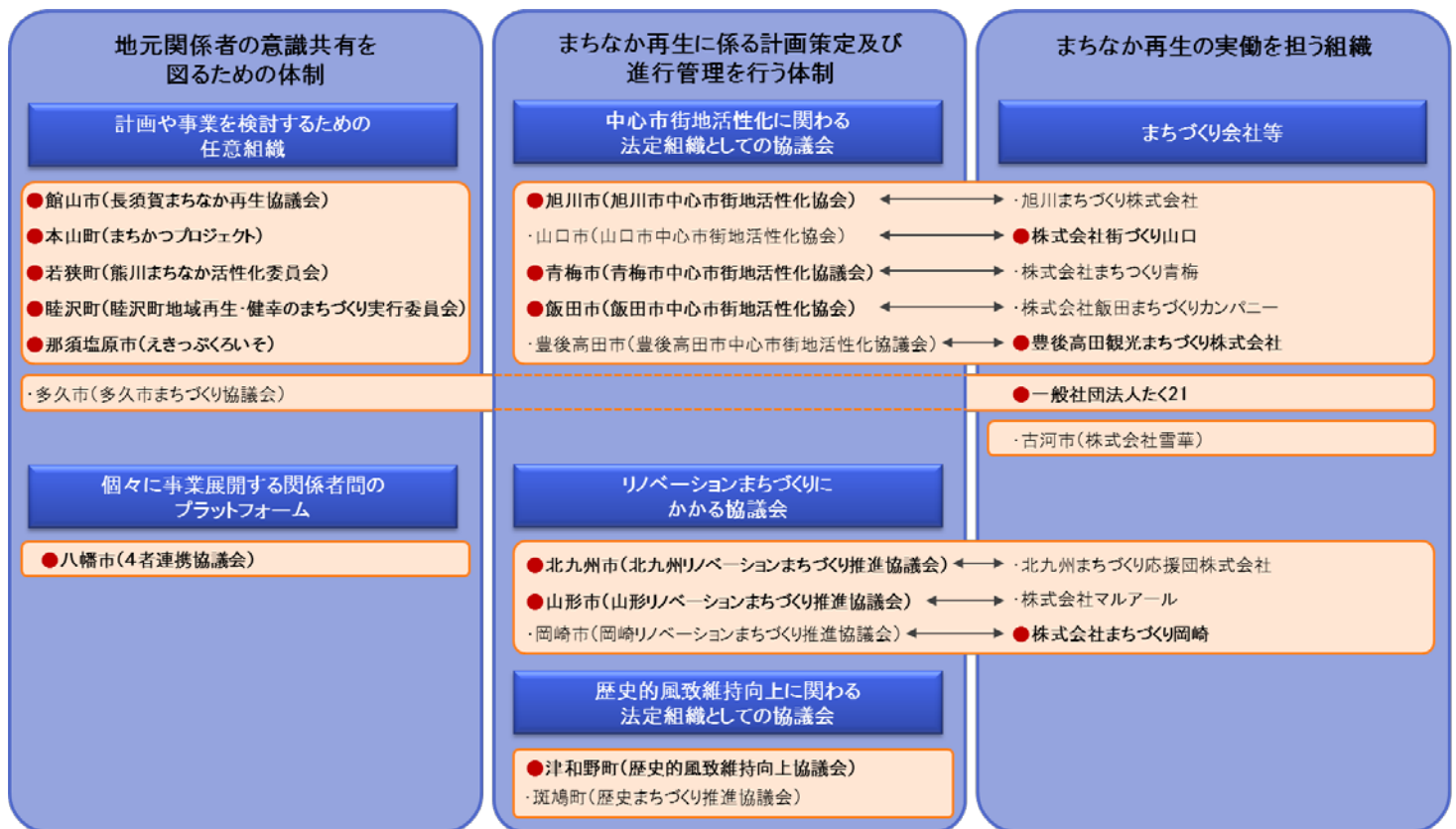
⁵ リノベーションまちづくりとは、遊休不動産（空き家、空き店舗、空きビル、空き地等）の再生を通じて新たなビジネスを生み出し、まちの活力向上や地域コミュニティの再生、まちの暮らしやすさや楽しさを取り戻す、エリア再生の手法のこと。

6-2 取組みを推進する上での体制づくり

まちなか再生を継続的・発展的に展開していくために、特に気を付けていること、工夫していることとして、まちなか再生の関係者間の情報共有と連携強化が多くの自治体で挙げられている。まちなか再生の推進に向けて、まちの方向性を協議する組織、エリア全体の調整等を図る組織を設置している自治体は、26 団体中 16 団体（61.5%）に及ぶ。

各組織の体制を分類すると、「地元関係者の意識共有を図るための体制」、「まちなか再生に係る計画及び事業の実施、進行管理を行う体制」、「まちなか再生の実働を担う体制」の大きく3つに分けられるものと考えられます。それぞれ、組織に求められる役割が異なることから、その構成やかかる運営資金の調達方法等には大きな違いがみられる。

図表 各自治体における取組み体制の分類



※ ●印は、まちなかの再生に向けて、まちの方向性を協議する組織、エリア全体の調整等を図る組織等として回答があったもの

（１）地元関係者の意識共有を図るための体制

計画及び事業に関わる関係者間での意識共有を図るため、住民や事業者等の担い手となることが期待されるメンバーにより構成される検討組織や、組織間の連携・調整を図るためのプラットフォーム等が組成されている。これらの組織の運営に係る費用は、そのほとんどが行政やその他団体等からの補助金・助成金により賄われている。

①計画や事業を検討するための任意組織

館山市（長須賀まちなか再生協議会）、那須塩原市（えきっぷくろいそ）、睦沢町（睦沢町地域再生・健幸のまちづくり実行委員会）、若狭町（熊川まちなか活性化委員会）、本山町（まちなかプロジェクト）では、計画や事業を検討するための任意組織を設置している。これらの組織では、助成事業において整理した、まちなか再生に係る全体方針等に基づき、具体的な事業を推進していけるよう、事業計画等の検討及び策定を行う他、実際に実証事業やイベント開催等を行っている。

組織構成としては、地元住民や事業者等、今後の事業の担い手として期待される人材により構成されている。この組織の特徴として、多くの場合、組織活動への参加によって得られる個人への受益が明確ではないこと、基本的に個人の費用負担等を伴わないこと等から、参加の強制力が働きにくいことが挙げられる。そのため、参加のモチベーションをいかに維持していくか、さらには自立的な活動をいかに促していくかが重要となるものと考えられる。

途中で離脱するメンバーが出る可能性がある一方で、新たな参加者も巻き込みやすいといった柔軟性があるがゆえに、比較的組織化しやすいことも特徴の一つであると考えられる。

<過去事例からみるポイント>

那須塩原市

- 那須塩原市では、約70人という多くの市民及び商店街事業者等により「えきっぷくろいそ」を立ち上げ、新たに駅前に整備する交流センターや図書館の設計ワークショップへの参加の他、イベント開催等を行っている。
- 現時点では駅前整備にかかる行政やその他団体等からの補助金・助成金を活用し運営している他、イベントでの自主事業による収入を確保し、活動資金を賄っている状況にある。

睦沢町

- 睦沢町では、睦沢町地域再生・健幸のまちづくり計画に関わる市民及び商店街事業者等39人、3団体により「睦沢町地域再生・健幸のまちづくり実行委員会」を設置している。計画に掲げる目的を実現するため、3グループ（健康増進グループ、里山再生グループ、商店通りグループ）に分かれて活動を行い、商店通りグループではさらに4つのチームを構成してワークショップを行っている。
- 実行委員会としての資金は無く、ワークショップ等は市町村からの事業委託によって運営されている。

③個々に事業展開する関係者間のプラットフォームとしての場づくり

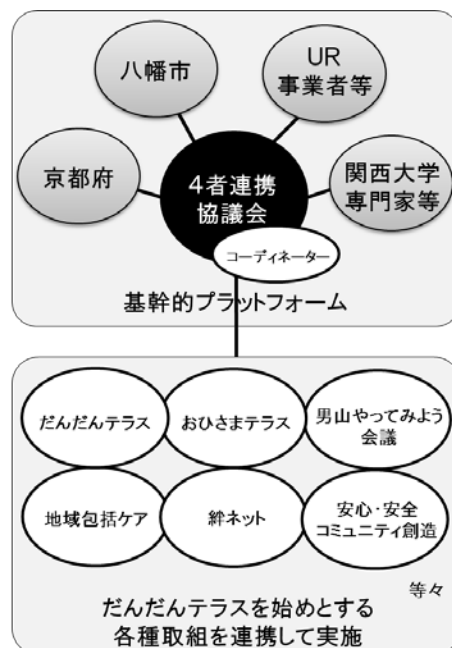
取組みを推進する上での体制として、既存組織間がまちなか再生に向けて連携を図るためのプラットフォームを作る等の取組みが見られる。組織としての予算を持たず、各関係者がそれぞれの予算で対応することとしている。

<過去事例からみるポイント>

八幡市

- 八幡市においては、八幡市、関西大学、UR都市機構が、個々に男山地域のまちづくりに向けた様々な取組みを推進してきた。これまで個別に実施してきた取組を情報共有し、連携できるよう、京都府知事立会いのもと締結した、八幡市・関西大学・UR都市機構による「男山地域まちづくり連携協定」に基づき、基幹的プラットフォームとして4者による協議会として「4者連携協議会」を組織し、関係者間の調整等を実施している。

組織名	4者連携協議会
主な構成組織	京都府、八幡市、UR及び事業者等、関西大学専門家等
事務局	八幡市
資金	行政及びその他団体等からの補助金・助成金、関係者それぞれの予算で対応
主な実施事業	■ だんだんテラスの運営を始めとした各取組の企画や情報共有等を行い、それぞれが連携して様々な取組を展開している。



（２）まちなか再生に係る計画及び事業の実施、進行管理を担う体制

中心市街地活性化基本計画やまちづくりリノベーション構想、歴史的風致維持向上計画等では、その計画の推進又は進行管理を担う組織が計画上に明確に位置づけられている。それぞれ、商工会議所や自治会、金融機関、まちづくり団体等の関係する組織により構成されており、多くの場合、行政及びその他団体等からの補助金・助成金により運営資金を賄っている。

①中心市街地活性化に関わる法定組織としての協議会

中心市街地活性化に関わる法定組織としての協議会を設置している自治体としては、旭川市、山口市、青梅市、飯田市、豊後高田市の５団体が挙げられる。これらの組織では、中心市街地活性化基本計画の進行管理、関係者の意見調整の他、現地調査、イベント企画及び実施支援、情報発信等を担っている。

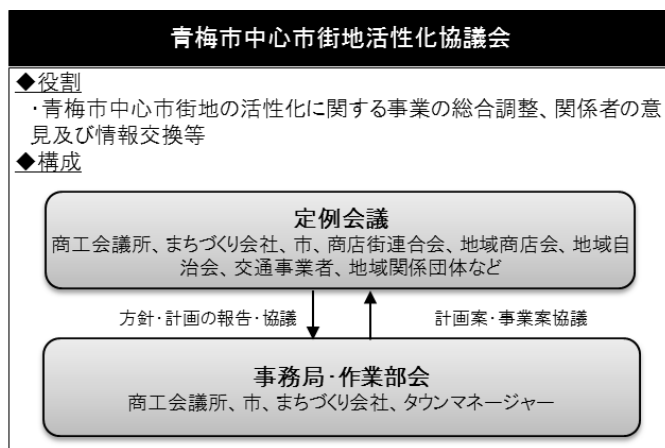
組織構成としては、商工会議所又はまちづくり会社を事務局としており、多くの場合、自治体や商店街の関係団体、自治会、交通事業者、地域活動組織等により構成されている。この組織の特徴として、認定計画上、組織の位置づけが明確になっており、自治体とも密接に関わりながら、定期的に協議がなされていることが挙げられる。その一方、関係者の意見調整の場として、ともすれば事務局任せで、組織として形骸化してしまうことが危惧される。

飯田市の場合、中心市街地活性化協会は、単に関係者の意見調整を図る場としてだけではなく、まちなか再生に資する様々な事業の推進を後押しする組織となっている。各事業が、多様な主体により内発的に展開されるよう、事業ごとに市民主体の実行委員会を設置し、行政及び中心市街地活性化協会は側面支援を行っている。こうした中で、人材発掘を常に取り、事業を継続的・発展的に展開できる基盤づくりに大きく貢献している。

<過去事例からみるポイント>

青梅市

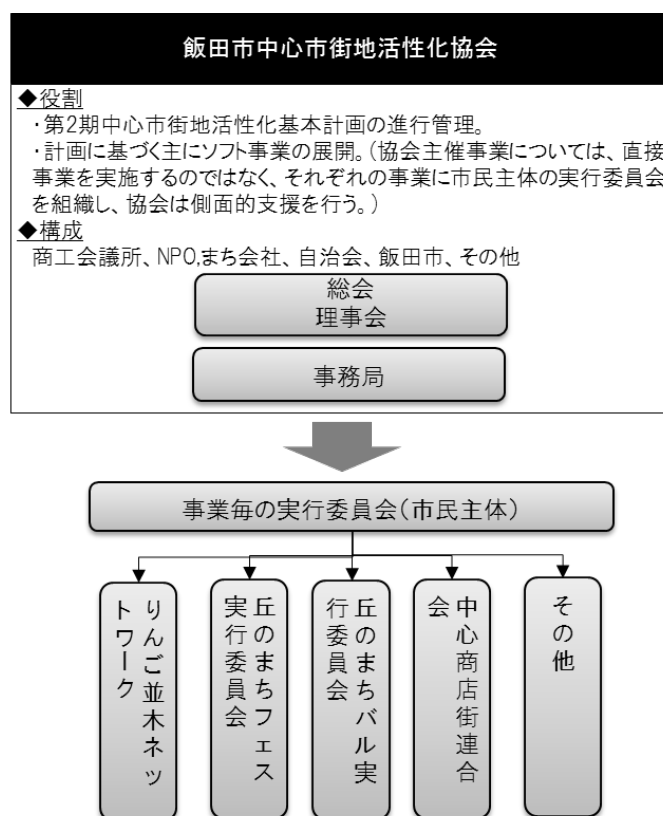
- 青梅市のまちなか再生にあたっては、「青梅市中心市街地活性化協議会」を組織し関係者間の調整等を実施している。中心市街地活性化計画の推進母体は、任意団体である協議会が担う形としているが、まちづくり会社が中心市街地活性化協議会の構成員とすることで、法定協議会という位置づけになっている。
- 市をはじめ、商工会議所や関係機関がそれぞれバラバラに取組みを進めていくのではなく、恒常的に市および商工会議所の事務担当者、まちづくり会社のスタッフ、タウンマネージャーが顔を揃えて打合せを行い、情報共有を図るとともに、連携・協力して問題の解決のために取り組んできている。



組織名	青梅市中心市街地活性化協議会
主な構成組織	商工会議所、まちづくり会社、市、商店街連合会、地域商店会、地域自治会、交通事業者、地域関係団体等
設立	平成27年5月
事務局	商工会議所、市、まちづくり会社、タウンマネージャー
資金	行政及びその他団体等からの補助金・助成金
主な実施事業	■ 青梅市が作成する基本計画、認定基本計画およびその実施に関し必要な事項についての意見提出 ■ 青梅市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整 ■ 青梅市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見および情報交換 ■ 青梅市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施 ■ 中心市街地活性化のための勉強会、研修および情報交換 ■ 協議会活動の情報発信(会報の発行、ホームページ開設等) ■ その他協議会の設立の趣旨に沿った活動の企画および実施

飯田市

- 飯田市のまちなか再生にあたっては、「飯田市中心市街地活性化協会」を組織し、関係者間の調整等を実施している。中心市街地は、そこに暮らす人々だけでなく、圏域住民全ての人々にとっての中心拠点であることを意識し、多様な主体が参画できるよう心掛けている。また、そうした取組も行政や中心市街地活性化協会主導ではなく、各主体が内発的に取り組めるよう行政等は側面支援に徹するよう心掛けており、そうした中で人材の発掘を常に探っている。
- まちづくり会社である(株)飯田まちづくりカンパニーは、まちのディベロッパーとしてまちの再開発等の事業に関わる活動によりまちなか再生をリードしている。ハード、ソフトともにまちづくり会社の存在が大きく、まちづくり会社と行政が常に連携し、情報共有を図っている。



組織名	飯田市中心市街地活性化協会
主な構成組織	商工会議所、NPO、まちづくり会社、自治会、市、その他
設立	平成19年10月
事務局	株式会社飯田まちづくりカンパニー
資金	イベントにおけるキャラクター商品(Tシャツ等)の売上、出店料等 行政及びその他団体等からの補助金・助成金
主な実施事業	■ 第2期中心市街地活性化基本計画の進行管理。 ■ 計画に基づく主にソフト事業の展開。(協会主催事業については、直接事業を実施す

るのではなく、それぞれの事業に市民主体の実行委員会を組織し、協会は側面的支援を行う。)

- 情報発信事業(ホームページの運営)
- りんご並木賑わいづくり事業(りんご並木ネットワークによる毎月の歩行者天国イベント)
- 人形劇のまちづくり推進事業(11月の飯田丘のまちフェスティバルの開催)
- 地域ブランド開発事業(飯田丘のまちバルの開催)
- 中心市街地通行量調査
- まちなか回遊促進・商店街誘客事業(春、秋の「丘の上さんぽ」事業の実施。)等

②リノベーションまちづくりに関わる協議会

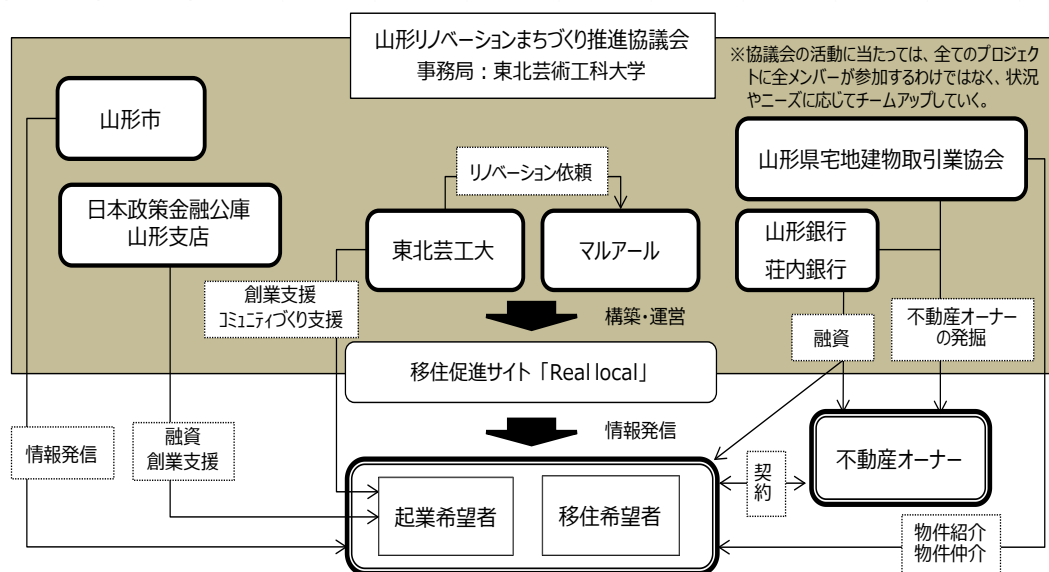
リノベーションまちづくりに関わる協議会を設置している自治体は、岡崎市、北九州市、山形市の3団体が挙げられる。この組織では、リノベーションまちづくりに関わる人材育成、不動産オーナーを含む地域への理解醸成を図るためのシンポジウム等の開催等を担っている。

組織構成としては、まちづくり事業者(商店街関係者、家守等)、不動産事業者、学識経験者、自治体、金融機関等により構成されている。

<過去事例からみるポイント>

山形市

- 山形市においては、「山形リノベーションまちづくり推進協議会」を組織し関係者間の調整等を実施している。組織設立の目的としては、社会問題となっている空き家、空き店舗という、いわゆるストックを資産と捉え直し、現在のライフスタイルに沿った活用法を考え、住む場所、働く場所、人が集まる場所に変えることで都市の魅力を高めること。さらに、建物や空間の新たな使い方を軸に仕事とコミュニティをつくり、山形市への移住・定住を促進することを掲げている。この組織が設立されたことにより、各団体が役割を持つことによって、今まで支援する側だった団体も当事者となり、よりまちづくりに積極的に関わることとなっている。



＜リノベーションまちづくりにかかる協議会＞

組織名	山形リノベーションまちづくり推進協議会
主な構成組織	まちづくり会社(マルアール)、東北芸工大、山形市、日本政策金融公庫山形支店、山形県宅地建物取引業協会、山形銀行、荘内銀行
事務局	東北芸術工科大学
資金	行政及びその他団体等からの補助金・助成金
主な実施事業	■ リノベーションまちづくりへの理解と共感を得るためのシンポジウム、セミナーを開催。 ■ 移住促進のためのwebマガジンの制作を行い、「しごと」「住まい」等の移住の意思決定に必要な様々な情報を発信することで移住希望者を誘引する。

- 株式会社マルアールを設立しており、リノベーションまちづくりへの理解と共感を得るためのシンポジウムやセミナーを開催することで、民間へのリノベーションまちづくりに対する意識付けが徐々にできつつある状況にある。マルアールにおいて、リノベーション企画、サブリース、イベントやシンポジウム等のソフト事業の展開、コミュニティスペースの運営、山形R不動産の活動を継承し、物件紹介及び仲介業務を支援する等の業務を対応している。

北九州市

- 北九州市においては、産学官連携の任意団体として「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を組織し、リノベーションスクールの開催、地域コミュニティの再生に向けた取り組み、産学官の参加による情報交換等を行っている。



報交換等を行っている。主な構成員としては、まちづくり事業者（商店街関係者、家守等）、不動産事業者、学識経験者、行政により構成されている。組織設立の目的としては、リノベーションの手法を活用することにより、都心部の遊休不動産に付加価値を与え、都市型ビジネスの集積とコミュニティの再生に役立てていくことであり、北九州におけるリノベーションの普及と実践をキーワードとしている。

③歴史的風致維持向上に関わる法定組織としての協議会

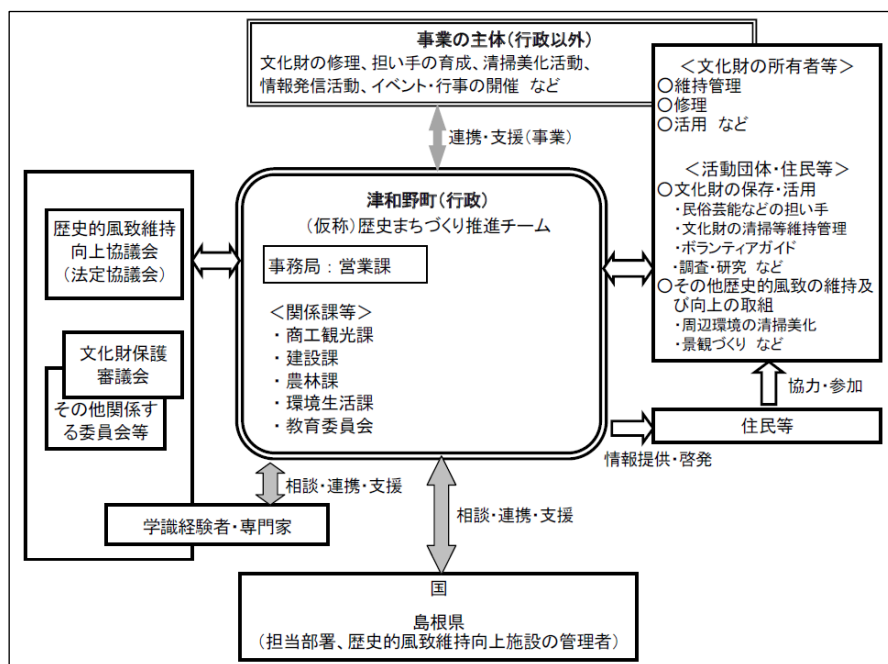
まちなか再生の取組みとして、歴史まちづくり法⁶に基づき、歴史的価値の高い建造物と地域の歴史と伝統を反映した人々の活動が展開されているもの（歴史的風致）を後世に継承していくため、「歴史的風致維持向上計画」を策定し、その進捗管理を担う法定組織として協議会を設立している自治体として、津和野町、斑鳩町の2団体が挙げられる。

組織構成としては、学識経験者や重要文化財等の関係者、関係団体、地元関係者、自治体により構成されている。歴史的風致維持向上計画の実施主体はあくまでも行政であり、この組織は行政内部の運営組織に対して、進捗等に関する意見を提示する役割を担っている。

<過去事例からみるポイント>

津和野町

□ 津和野町では、事業の運営主体ではなく、歴史まち事業の進捗等をチェックして、意見を出す協議会として「歴史的風致維持向上協議会」を設置している。今後は、停滞する中心街を活性化させ、賑わい創出拠点エリアを運営するまちづくり会社の設立に向けた構想段階にある。



⁶ 歴史まちづくり法は、歴史的風致の維持向上を図ろうとする市町村が策定する歴史的風致維持向上計画を主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）が認定し、その取組を支援するもの。計画の認定都市数は、平成28年10月時点で59都市に及ぶ。

(3) まちなか再生の実働を担うまちづくり会社

まちなか再生に係る計画の策定及び進行管理を担う、関係者協議のための組織とは別に、26 団
体中 10 団体（山口市、北九州市、岡崎市、古河市、多久市、旭川市、青梅市、飯田市、豊後高田
市、山形市）が、まちなか再生に関わるまちづくり会社を組織し、取組みを推進している。この
うち岡崎市を除く 9 団体が、設立にあたり自治体が出資した組織である。このうち北九州市、岡
崎市、古河市及び多久市を除き、中心市街地活性化法に基づく協議会を組織しており、まちづく
り会社は、その法定構成員として位置づけられている。

各まちづくり会社では、歩行者交通量や来訪者ニーズ等の各種調査の他、自治体からの受託業
務や指定管理事業、賑わい創出に向けたイベント開催、空き店舗へのテナント誘致、起業支援、
人材育成等を実施している。

各まちづくり会社の経営の大部分を支える収入源としては、公共施設や公共駐車場の運営管理
等の指定管理事業が挙げられており、年間数千万～数億円程度の安定的な収入確保につながって
いる。その他、定期的な情報誌の発行や家賃収入等が挙げられる他、豊後高田市観光まちづくり
株式会社においては、旅行業登録を行い、旅行商品販売を行うことで収益獲得を図る等している。

まちづくり会社には、経常的な事業の実施や施設運営だけではなく、新たなイベント創造やエ
リアのマネジメントに関わる担い手としての活躍が期待されているものの、専任者を雇うことが
できないため、実働できる人材不足が課題として挙げられている状況である。

<過去事例からみるポイント>

飯田市

- 飯田市のまちなか再生にあたっては、「飯田市中心市街地活性化協会」を組織し、関係者間の調
整等を実施しているが、まちづくり会社である(株)飯田まちづくりカンパニーは、まちのディベ
ロッパーとしてまちの再開発等の事業に関わる活動によりまちなか再生をリードしている。ハー
ド、ソフトともにまちづくり会社の存在が大きく、まちづくり会社と行政が常に連携し、情報共
有を図っている。

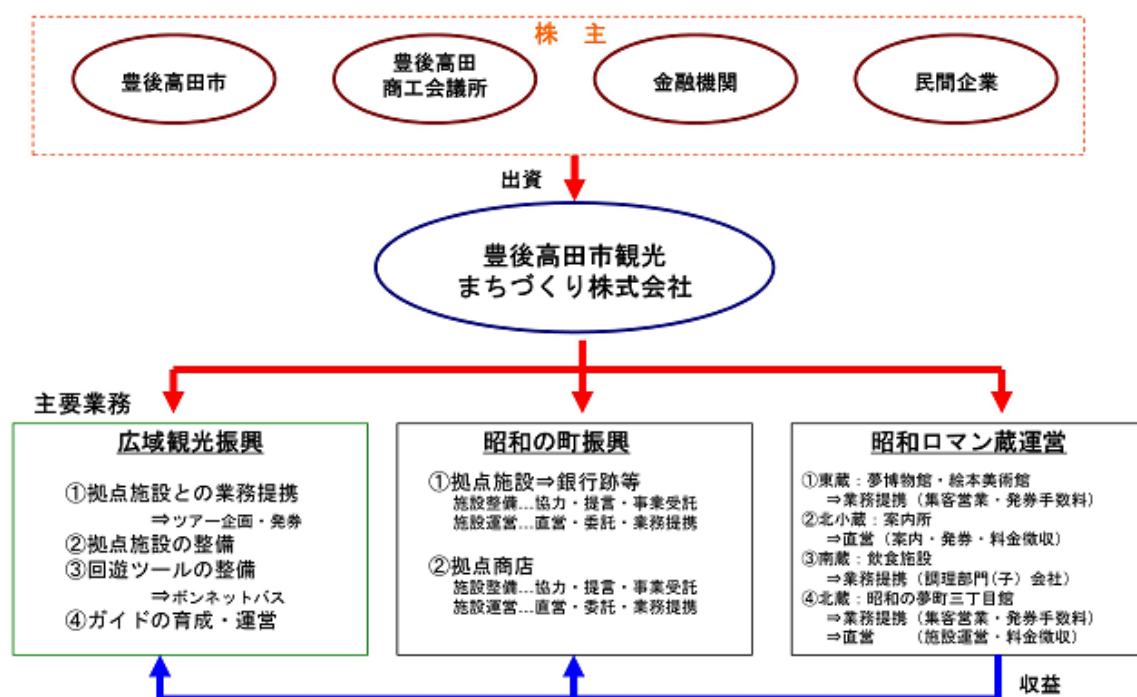
<まちづくり会社>

会社名	株式会社飯田まちづくりカンパニー
資本金	2億1,200万円(個人(15人)2,900万円、飯田市3,000万円、飯田商工会議所500万 円、日本開発銀行2,000万円、飯田信用金庫2,000万円、長野銀行1,000万円、八十 二銀行1,000万円、法人(19社)8,800万円)
設立	平成10年8月
出資者	個人(15人)、飯田市、飯田商工会議所、日本開発銀行、飯田信用金庫、長野銀行、 八十二銀行、法人(19社)
体制	専任4人、非常勤・兼務2人
主な実施 事業	■ 市街地再開発事業：橋南第一地区市街地再開発事業(平成13年竣工)、橋南第 二地区市街地再開発事業(平成18年竣工)、堀端地区優良建築物等整備事業 (平成19年竣工) ■ りんご並木三連蔵整備事業(平成12年竣工) ■ テナントミックス事業(平成15年竣工)：第一地区の隣接地にTMO株式会社飯田まち づくりカンパニーが空き店舗を取得し、テナントビルを建設、7店舗が入居。1区画が 小スペースのため、大半が起業家の出店。 ■ 福祉サービス事業(平成14年竣工)：TMOがケア付き高齢者共同住宅「アシストホー ムりんご」(6世帯)を建設、賃貸。 ■ 一店逸品運動事業

- チャレンジショップ事業
- まちなか音楽・映画鑑賞事業
- 商店街環境改善活動事業

豊後高田市

- 市から高田市観光課職員を2名業務援助させる等、行政による全面的な連携の下に運営。一方で宿泊、飲食、観光施設、小売等の観光事業者と業務提携し、情報発信を行っている。
- 今後も取組みを継続・発展させていくためには行政主導ではなく、豊後高田市観光まちづくり会社をはじめ宮町活性化協議会、各商店街との連携は必要不可欠であることから、関係者との連絡・調整を密にし情報の共有を図り、協力体制の構築に務めている。また、まちなかの空き店舗を活用し創業して頂いた方々へのアフターフォローに努めている。



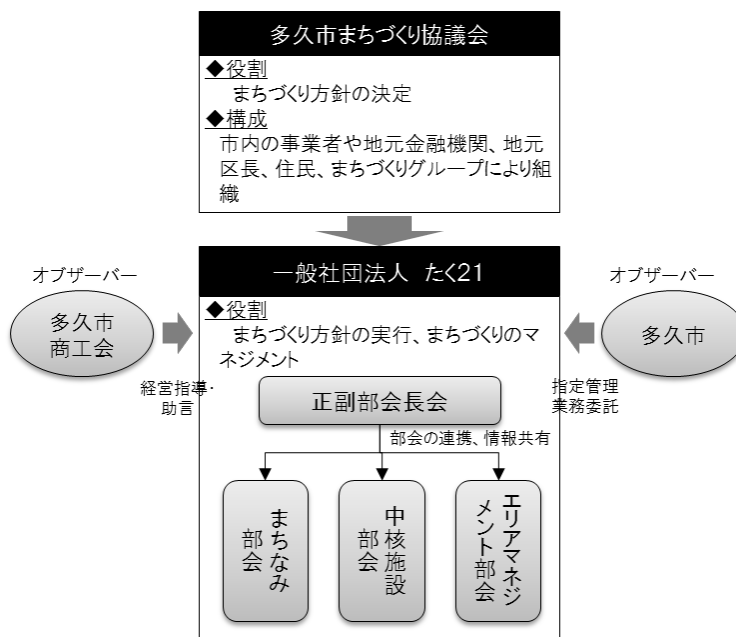
<まちづくり会社>

会社名	豊後高田市観光まちづくり株式会社
資本金	9,500万円
出資者	豊後高田市、商工会議所、金融機関、民間企業
体制	職員22名
資金確保	ロマン蔵の運営等の指定管理事業による収入の他、平成27年度に旅行業者として登録し、旅行商品の企画・販売を行っている。
主な実施事業	■ 広域観光の推進、昭和の町の振興 ■ 拠点施設・拠点商店の運営及び整備補助 ■ 昭和ロマン蔵の運営 ■ 南蔵飲食施設・案内所の運営 ■ 夢博物館・絵本美術館の営業促進及び発券事務の提携

多久市

- 中核施設である多久市まちづくり交流センター「あいぱれっと」の立上げをきっかけとして、「多久市まちづくり協議会」を平成21年7月に設立した。現在は、まちなか再生に向けた協議組織となっており、3部会に分かれている。

- 協議会は3部会に分かれており、商店街の活性化を検討する「まちなみ部会」、中核施設の設立時の協議から、現在は運営に関わりイベント等についての協議を行っている「中核施設部会」、都市整備地区及び駅前の土地利活用について協議を行う「エリアマネジメント部会」に分かれて協議している。
- メンバーからの声掛けで募り、若い方が増えてきている状況にある。各メンバーはボランティアであるため、Facebook等の電子媒体を上手く活用しながら、参加してもらうためのわかりやすい案内・声掛けを積極的に行っている。協議会のメンバーは随時入れ替えを進めており、平成22年時点のメンバーからはほぼ変わってきている。



組織名	多久市まちづくり協議会
主な構成組織	市内の事業者や地元金融機関、地元区長、住民、まちづくりグループ等から組織
設立	平成21年7月
事務局	一般社団法人たく21
資金	運営費用等は特にかかっていない。事務局運営費用としては、一般社団法人たく21が指定管理業務の一環として対応している。
主な実施事業	■ 中核施設多久市まちづくり交流センター(あいぱれっと)の運営・管理、まちづくり組織体制や運営、街並み形成の検討

<まちづくり会社>

- 一般社団法人 たく21は、多久市まちづくり協議会により策定したまちづくり方針の実行及びまちづくりのマネジメント担う役割として設立。あいぱれっとの指定管理者として管理運営を担うとともに、多久駅周辺のにぎわい創出のための様々なことを行っている。
- 会社の設立にあたっては、資金等や運営ノウハウ、人材育成等が課題となった。そのため、市民からのまちづくり基金の活用、商工会や近隣市町のまちづくり会社からの助言を受けた。
- 現在は、アートを市内に点在させ、観光客を呼び込んだり、市内に新たに新店しようとする事業者に対し、平成28～30年度までの地方創生補助金を活用した開業支援を行っている。

会社名	一般社団法人 たく21
設立	平成25年10月
体制	多久市まちづくり協議会 委員10名、部会員40名 職員6名(タウンマネージャー1名、サブタウンマネージャー1名、臨時職員4名)
資金確保	多久市まちづくり交流センター「あいぱれっと」の指定管理料が収入の多くを占める

	収益事業としては、カフェの運営の他、ふるさと納税の窓口として市町村からの事業委託を受けている。活動参加者からの会費・寄附金等は現在ほとんど無い。
主な実施事業	■ まちづくり方針の実行、まちづくりのマネジメントを実施 ➤ 多久市まちづくり交流センター指定管理業務 ➤ 多久駅周辺まちづくり活動事業 ➤ 多久市街なか元気プロジェクト事業 ➤ 多久市まちづくり活動推進事業

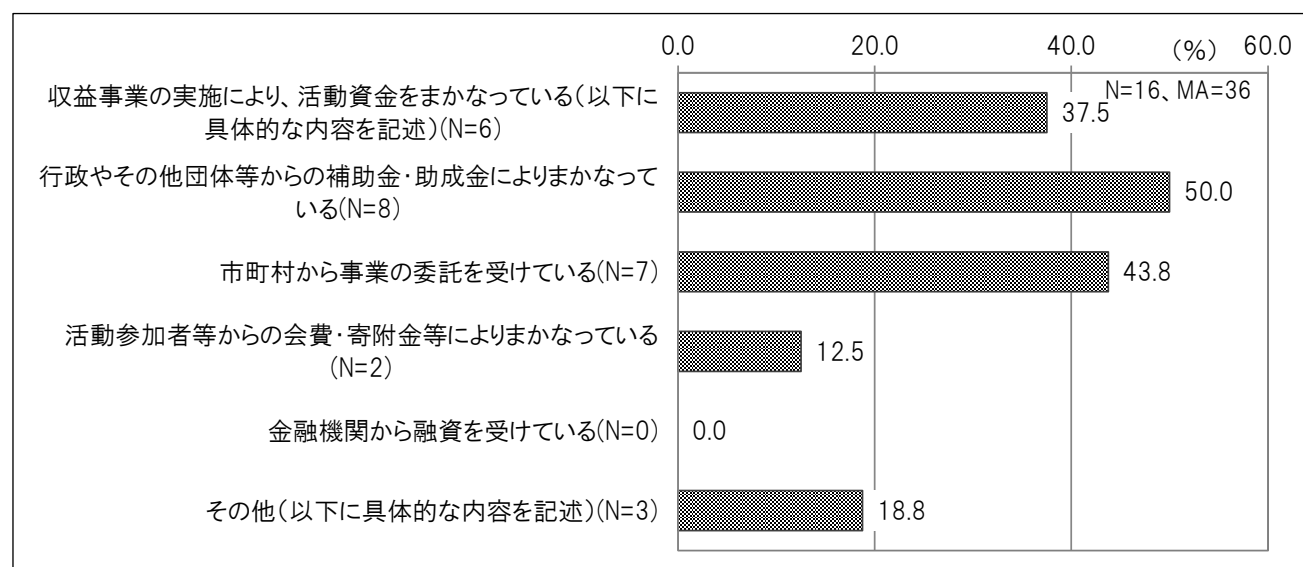
6－3 取組みの推進にかかる資金の確保

まちなか再生の推進に向けて、まちの方向性を協議する組織、エリア全体の調整等を図る組織等（まちづくり会社、エリアマネジメント組織等）を設置しているかを聞いたところ、26 団体中 16 団体（61.5%）が、協議会及びまちづくり会社等の組織を設置していると回答している。

まちづくり会社では市町村からの事業委託や収益事業が中心であるのに対し、協議会形式の場合は、概ね行政やその他団体等からの補助金・助成金により活動資金を賄っており、活動母体によって資金調達の方法が異なる状況にある。

組織の活動資金の調達方法としては、行政や他団体等からの補助金・助成金により賄っているのが 8 団体（50.0%）、市町村から事業の委託を受けているのが 7 団体（43.8%）、収益事業の実施により活動資金を賄っているのが 6 団体（37.5%）となっている。また、半数の団体が複数の資金調達方法を採用し、安定的な資金確保に努めている。

図表 まちなか再生の担い手組織の活動に係る資金の調達方法



6-4 計画及び事業の見直し

助成事業を活用して策定した計画や事業の中には、実際に取組みを推進していく中で、成果が上がらない場合や、社会経済情勢の変化に伴って計画及び事業が実情に合わなくなる場合がある。助成後3年以上経過した自治体の半数が、見直しの必要性を認識している状況にある。

岡崎市では、当初中心市街地活性化基本計画に基づいてまちなか再生を進めてきましたが、平成27年度にリノベーションまちづくりを取組みの主軸に据える等、大きく方向転換を図ることで、まちなか再生に向けた取組みをさらに前進させている。取組みの評価・検証を適宜行うとともに、人口動態や市場ニーズ等の変化の状況を明らかにし、思い切った方向転換も視野に入れ、計画及び事業の見直しを図っていくことが必要となる。

<過去事例からみるポイント>

岡崎市

- 岡崎市では、当初中心市街地活性化基本計画に基づくまちなか再生に取り組んでいましたが、中心市街地の枠組みにとらわれずに、まちの再生を具体的に推進していけるよう、平成27年度からリノベーションまちづくりを取組の主軸に据える等、状況変化に応じた積極的な転換を図っている。リノベーションまちづくり事業によって、新しい担い手も入れ込みながら、既存の商業者の方々ともうまく連携しながら展開ができていく状況にある。
- これをきっかけとして市内における横断的な体制を構築することで、より事業の実効性や継続性の担保を図っている。

7 取組みによる成果につながる成功要因

半数以上の自治体で、まちなか再生の取組みにより、地元関係者で協議する機会の増加や来訪者の増加、出店する店舗及び企業の増加等の成果につながっていると回答している。それぞれの事例を踏まえて、成功要因と考えられるポイントを整理する。

- 7-1 地元関係者で協議する機会の増加に向けた取組み
- 7-2 当該エリアへの来訪者増につながる取組み
- 7-3 近隣に出店する店舗や企業の増につながる取組み

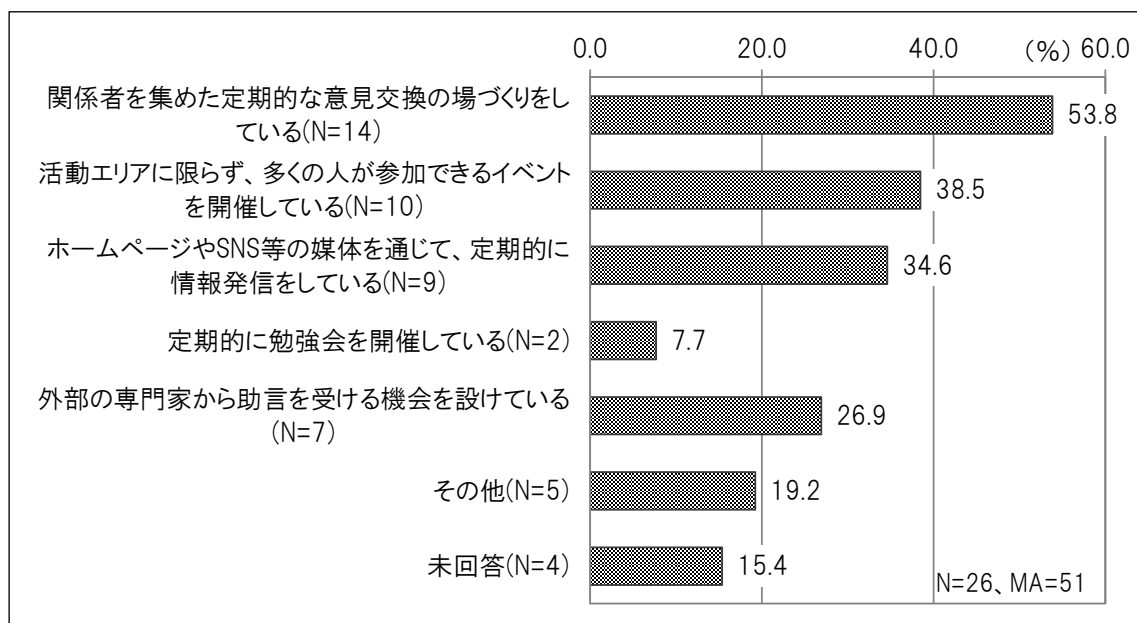
7-1 地元関係者で協議する機会の増加に向けた取組み

地元関係者で協議する機会の増加に向けては、「6-2」で触れた体制づくりの他にも、広く取組みを周知することで、地元の理解を醸成し、まちづくりを担う多くの主体や取組みに対する協力者を増やしていくことも重要となる。

アンケート調査では、取組みの担い手となる人材確保及び育成に向けて、14 団体（53.8%）が「関係者を集めた定期的な意見交換の場づくり」を実施していると回答している。また、「活動エリアに限らず、多くの人が参加できるイベントの開催」が 10 団体（38.5%）、「ホームページやSNS等の媒体を通じた、定期的な情報発信」が 9 団体（34.6%）となっている。

こうした取組みにより、新たな協力者や担い手の獲得にもつながる、地元関係者での風通しのよい関係構築の機会を積極的に設けていくことが、事業を円滑かつ効果的に推進する上で重要であるものと考えられる。

図表 人材確保・育成に向けた取組み方法



①民を巻き込んだ定期的なイベント開催による活動の波及

<過去事例からみるポイント>

古河市

- 平成22～23年度のまちなか再生事業を活用し、蔵を活かしたまちづくりの一環として、蔵の改修及びそれにつながる歩道の景観整備等を実施しました。ハード整備後、一時はテナントの撤退等により空き店舗となったが、合同会社鍛冶町みらい蔵を中心としたテナント誘致活動により、新たな飲食店舗等が入居し、にぎわいを見せている。古河市では、市と商店街等の民間の共同で「古河ほこてんマルシェ⁷」を開催し、市民と話し合う機会を増やすことで、官民が連携してまちを活性化する機運の醸成につなげている。こうした官民共同での取組みを通じて、民主導によるイベントの増加にもつながっており、行政ができる限り支援を行いつつ、官民連携によるまちなか再生を達成しようとしている。
- 民間の取組としては、平成28年度から新たに古河デ蚤の市⁸等の定期的なイベントが開催されるとともに、Facebookや地域情報誌、古河まちあるきマップの作成・公表等を通じて、更なる取組みの周知・来訪者の獲得につながっている。

図表 民間事業者による
地域情報誌の発行



(出典) トロマル古河デ蚤ノ市
ホームページ

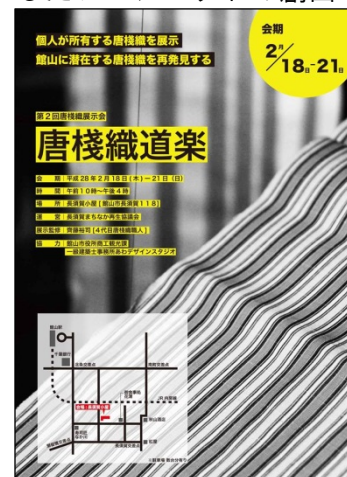
②参加者個人も企画・実行できるプロジェクトの実施

<過去事例からみるポイント>

館山市

- 館山市では、実験的に二地域居住する専門家がトリガーとなり、地域のコミュニティ再生や新たな二地域居住を希望する人を呼び込む取組みを進めている。地域住民や行政職員の街づくりに対する当事者意識の醸成を図るため、「道楽（自分のための仕事）」をキーワードとして、参加者個人が企画・実行できるプロジェクトの創出を図っている。個々のプロジェクトは、地域おこし協力隊員が地元調整を図りながら、まちなか再生推進協議会が活動支援を行っている。
- 活動の理解はしてくれるものの、実際にプレイヤーとなって参加する地域住民や行政職員が少なかったことから、まずは少人数でもできることを中心とした活動に方向転換を図り、

図表 道楽をキーワードと
したプロジェクトの創出



(出典) 館山市地域おこし
協力隊Facebook

⁷ 「古河ほこてんマルシェ」とは、古河市が主催する、まちなかの賑わい創出と商業振興を目的としたイベントで、三国橋大聖院線の一部を歩行者天国にし、沿道に仮設店舗を出店するもの。

⁸ 「トロマル古河デ蚤ノ市」とは、古物を通じてPRや来訪を促し、地域の活性化を図ることを目的として、時代を越えて愛されてきた一点ものの骨董品や古着が一堂に会する古物市のこと。アンティークショップをはじめとした出展数は約80店舗に及ぶ。

地域資源の魅力を外部に発信することで、小さく活動を始めながら徐々に活動周知を図っている。

7-2 当該エリアへの来訪者増につながる取組み

当該エリアへの来訪者の増加につながる取組みとして、地域の拠点となる施設整備や、定期的なイベントの開催、情報誌等を通じた情報発信等が挙げられている。

主な取組みとしては、飯田市における丘の上さんぽ、丘のまちバル等の賑わい創出と回遊性確保のための仕掛けづくり、川越市や那須塩原市、美波町における各種イベントの開催、古河市及び八幡市における交流拠点となる施設の整備、北九州市や山形市における空き家・空き店舗の活用にともなう新規テナントの誘致等の工夫が挙げられる。

7-3 近隣に出店する店舗や企業の増につながる取組み

まちなか再生を進める中で特に苦労したこととして、イベントが一過性で終わってしまい、継続的に事業を行う店舗や事業所増につながらない、また日常の賑わいにつながらないことが挙げられている。また、そうした日常的なエリアの賑わいにつながらないこと、マーケットが確立しないことで、整備した施設へのテナント誘致が上手くいかなかったり、対象エリア内の店舗や企業の撤退が進んだりといったことが挙げられている。

そうした状況に対し、助成事業の中には、家守事業やチャレンジショップ事業の展開、タウンマネージャー等によるテナント誘致のための取組み、リフォーム助成や創業支援等の自治体等による相談役・資金面でのサポート等の工夫がなされている。

<過去事例からみるポイント>

多久市

- 多久市では、継続的に賑わいづくりや集客に繋がるイベント等を実施するとともに、まちづくり会社による誘致活動や情報発信等に努めることで、解決を図っている。
- チャレンジショップを整備することで、新たな誘客要素となるテナント誘致に向けた取組みを並行して実施している。

豊後高田市

- 「昭和のまち」をコンセプトに、まちなか再生に取り組む豊後高田市においては、地元商業者の高齢化や後継ぎ不在は大きな課題であり、積極的に創業支援や移住促進に力を入れることで、新たな地元商業の担い手となる出店者の呼び込んでいる。

第4章 まちなか再生支援事業 総括

8 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。

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。さらに今年度は、事業化に向けた取組みも助成対象とし、支援を行ってきた。

こうした助成事業を推進していく中で、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。

■助成事業の開始初期におけるアドバイザリーボードとの意見交換の場づくり

- 今年度から、4～6月の助成事業開始のタイミングで、委員長及び委員長代理、プロデューサーや補助市町村職員、当財団との意見交換の場を設けた。それにより、申請書及び実施計画に基づき、長期目標と当該年度の事業の方向性との整合性、今後の具体的なスケジュールや実施内容等の確認を行うとともに、モデル事業として期待したい事項についての共通認識を図ることができた。こうした場を設けることで、プロデューサーや補助市町村職員の助成事業に対する理解を深めるとともに、その後の事業の方向性を定める上で、一助となったものと考えられる。

■事業採択段階における、プロデューサーを含めた助言体制の確認と事業内容との整合確認

- 本助成事業では、新たに外部からアサインしたプロデューサーが、地域内の人材だけでは解決できなかった課題に対して解決策を導き出し、後年度にも継続的・発展的な取組みとして展開できるよう、リードしていく役割を担う。それゆえに、後年度も継続・発展的な展開ができるかどうかは、プロデューサーがどのように取組みをリードするかに大きく影響を受ける。
- これまでに助成した事業を見ると、プロデューサーの地域への関わり方は大きく2つに分かれる。1つは「プロデュース」的役割を担う場合、もう1つは「コーディネート」に軸足を置いた役割を担う場合である。それらの大きな違いは、「コーディネート」とは状況や環境を作ることであるが、「プロデュース」とはビジョンを立てその実現に向けて組み立てのパーツを揃えることであるということである。各地の事業進捗や担い手が明確になっているかどうか等により、プロデューサーに求められる役割は異なり、取組の初動期においては、コーデ

ィネート的な役割が求められるが、事業の具体化や実行段階では、プロデュースを担える人材が欠かせない。

- 今年度から事業化に向けた具体的な取組みも助成対象としており、より専門的・実務的な面での知見を有する専門家からのアドバイスを要する案件も増えてくる可能性がある。そうした中で、プロデューサーを含めた地元側の助言体制が、申請書及び実施計画に記載する内容を履行し、的確な助言ができる体制であるかを事業採択段階においてきちんとチェックする必要がある。
- 本事業を進める上では、プロデューサーと各補助市町村が十分なコミュニケーションをとりながら、あるべきまちなか再生の方向性を模索し、状況によっては適宜当初の実施計画を見直しながら展開していくことが重要となる。そのため、事業採択の段階において、プロデューサーと各補助市町村とが十分なコミュニケーションができる状態であるかについても、十分に精査し、必要に応じた地元体制の強化を図ってもらうよう促していくことも必要と考えられる。

■実施計画に対する進捗の確認とフォローできる仕掛けづくり

- 各補助市町村における取組みは、事業を進めていく中で、関係者との調整や様々な制約等によって、当初策定した実施計画とは異なるスケジュール及び内容になることも多い。現地会議や実績報告会の事前に進捗把握は行うものの、今年度のように実施時期が10月以降と、ある程度事業の見通しが見えていなければならないだろう段階での状況把握となると、場合によっては、フォローすべきタイミングを逸する可能性がある。
- そのため、現地会議や実績報告会の機会に限らず、定期的に事業の進捗状況に対して電話やメール等で確認しながら、必要に応じてアドバイザリーボード委員への助言を求める等の取組みのフォローができるような仕掛けづくりが必要と考えられる。

■助成事業に対する満足度と成果に基づき、より効果的な支援内容とするための仕掛けづくり

- 毎年3月の時点で、各補助市町村に対して助成事業に対するアンケート調査を実施しており、ここで助成事業の実施方法等に対する満足度やニーズを収集し、翌年度以降の助成事業のあり方に役立てていくことが望まれる。
- 過年度に助成した事業に対するフォローアップ調査によると、補助市町村によっては、助成期間の終了後も継続的・発展的な展開が図られている例もあれば、活動が停滞してしまう例もみられる。そのため、今後助成事業を活用する補助市町村が、より継続的・発展的に事業展開を図ることができるよう、特に翌年度以降の残課題となった事項について、その後の対応状況を書面等で把握しながら、必要に応じてフォローを行っていく必要がある。

来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、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

平成28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 横濱国立大学 名誉教授

【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。現在、(一財)森記念財団理事長

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)、「エリアマネジメント」(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

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

【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)、『住宅設計と環境デザイン』(オーム社・2015)

〈 委 員 〉 (50音順)

○明石 卓巳 株式会社レイデックス 代表取締役

【主な経歴】

岡山市生まれ。流通系企業で企画デザインを学んだ後、営業力を身につける為、営業職を経て1999年に独立。グラフィックデザインをベースに、プロモーション・コミュニケーションデザイン・グラフィックデザイン・プロダクトデザイン・CI・VI・BI、リノベーションを軸とした、まちづくり・複合施設・店舗・什器デザインプロデュース、地域ブランドの開発・プロデュース、海外進出サポートなど国内外を問わず勢力的に活動を行う。クリエイターの社会的地位向上を目指し、人材育成にも視野を広げ活動している。

〈受賞歴〉

- ・自社サイト
- ・Website Design Awards DOPE Awardsなど
- ・ファジアーノ岡山ファジスクエアデザイン
- ・2011岡山屋外広告コンクール商工会議所会頭賞を受賞

【主な取組み】

- ・ファジアーノ岡山(オフィシャルサイトやポスター、フライヤーなどビジュアルコントロール)、・岡山トヨペット(オフィシャルサイトや動画プロモーションなど)、・ビックジョン(海外向け商品パッケージデザイン)、・クレド(販促プロモーション)、・白十字(パッケージプロモーション、オフィシャルサイトなどビジュアルコントロール)、・バランス(アナクロノームオフィシャルサイトやパンフレットなど)、・フレックスギャラリー(パンフレットやショッピングバックなどビジュアルコントロール)、・ドミンゴ(DMG/スペルバウンドオフィシャルサイトやパンフレットなど)、・ナップ(シュペリオールレイバー/ラロッサデラファブリカビジュアルコントロール)、・和三盆(サルボデドラマショップデザインやパッケージデザインなど)、・カイロス(サインや広告、パンフレットなど)、・岡山市北区問屋町商業施設リノベーションプロデュース(supleビル、BOOTH BLD SOUTH WIND、BOOTH HAUSなど)、・岡山市表町商店街(表町・コモン)

【専門分野】

プロモーション／ブランディング／リノベーション

○飯塚 秋成 総務省地域力創造グループ地域振興室長

【主な経歴】

- 1993年 運輸省(現国土交通省)入省後、運輸政策局、海上交通局、航空局、経済企画庁物価局の各部署を歴任
- 1998年 運輸省海上保安庁警備救難部警備第二課補佐官
- 2000年 運輸省関東運輸局運輸部港運課長
- 2001年 国土交通省総合政策局観光部観光地域振興課課長補佐
- 2003年 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室課長補佐
- 2005年 国土交通省総合政策局環境・海洋課(2007年より環境政策課)課長補佐
- 2007年 国土交通省大臣官房人事課付(総合政策局観光資源課併任)
- 2008年 外務省在オーストラリア日本大使館一等書記官
- 2011年 国土交通省航空局航空交渉室長
- 2012年 国土交通省航空局国際企画室長
- 2013年 東京大学総括プロジェクト機構航空イノベーション総括寄付講座特任准教授
- 2015年 総務省自治行政局地域情報政策室長
- 2016年 総務省地域力創造グループ地域振興室長

○飯盛 義徳 慶應義塾大学 S F C 研究所/総合政策学部 所長/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、2014年 同大学総合政策学部教授、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)、『地域づくりのプラットフォーム』(単著 学芸出版社 2015年刊行予定)、全国各地での域学連携プロジェクトの実践

【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 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。

【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、パネルディスカッション・コーディネーター

○岡部 明子 東京大学大学院 新領域創成科学研究科 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 千葉大学大学院工学研究科 教授
 2015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。

【主な経歴】

1955年京都府生まれ。京都大学工学部建築学科及び同大学院修士課程修了。大阪大学大学院工学研究科博士課程修了。財団法人21世紀ひょうご創造協会主任研究員、(株)電通、武庫川女子大学教授等を経て2006年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。

財団法人21世紀ひょうご創造協会では兵庫県及び兵庫県下の地域整備に関する調査研究業務に携わる。(株)電通では関西支社において、郊外住宅地、大規模分譲マンション、テーマパーク、商業施設等の開発企画に従事。

大学着任以降は、大梅田グランドデザイン(関西経済連合会)、都心戦略検討会(公益財団法人都市活力研究所)、大阪都市格研究会(シテサロン)などの民間企業主導の研究会に多数関わるとともに、近畿財務局国有財産地方審議会ならびに同有識者会議、大阪市都市計画審議会会長、兵庫県長期ビジョン審議会委員、各地の地方創生戦略会議委員(兵庫県阪神北県民局、西宮市、三田市等)他公職多数歴任。

2012年4月からは、兵庫県丹波市柏原町の中心市街地で空き家を活用して関学柏原スタジオを開設し、学生主体のまちづくり活動を継続中。また郊外の再編・再生に関心を持ち、駅を核とした郊外再編や、オールドニュータウン再生のための調査・計画に取り組んでいる。

【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)、『政策とデザインの融合を目指して』(関西学院大学出版会、共著)他。

【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。大店舗法化の規制が厳しい中、多店舗化に成功

1985年 常務取締役、商品、店舗開発担当

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3月 (有)リテイルウォーク(商業施設開発、運営と商業経営研究所(コンサルタント))設立

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(現在)

【主な取り組み】

① 平成14年2月長野市長、商工会議所会頭の要請を受け長野市中心市街地活性化タウンマネージャー就任冬期オリンピック開催 2年後、大型GMS店、百貨店が相次ぐ撤退により空洞化した中心市街地中央通り、善光寺門前の再生に取り組む。官民連携による「住・職・福・学・商・憩・観」の各種機能をまちなかに誘導し、大型店に頼らない生活者視点のまちづくりを提案し実行。

② 平成19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・アドバイザーに就き、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。

③平成 21 年中小企業庁、全国商店街振興組合からのお声かけで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。現在、取締役として地域商店街の活性化の実務指導と地域の商工会議所等中小企業団体との商店街支援連携を担当する。

【専門分野】

商業施設開発・運営、小売商業経営

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

【主な経歴】

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、2003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

【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)

【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(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。

2001～2005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)スローフード展出演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に就任

2015年 ミラノ国際博覧会日本館サポーター(農林水産省／経済産業省／JETRO)

2015年 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

【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

【専門分野】

地域ブランド開発、景観デザイン、コミュニティ活性化、ソーシャルビジネス

○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】

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

○渡邊 准 株式会社地域経済活性化支援機構 常務取締役

【主な経歴】

1996年10月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ)
2001年 2月 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)
2003年 6月 株式会社産業再生機構
2005年10月 あずさ監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)
2009年10月 (株)企業再生支援機構 (現 (株)地域経済活性化支援機構) マネージング・ディレクター
2011年 8月 ヤマギワ株式会社 社外取締役
2012年 5月 (株)企業再生支援機構 執行役員
2013年 3月 (株)地域経済活性化支援機構
執行役員兼 地域活性化オフィス・プロフェッショナルオフィス マネージング・ディレクター
2013年 4月 (株)地域経済活性化支援機構 常務取締役(現任)
2015年 8月 (株)日本人材機構 取締役(非常勤)(現任)

【主な取組み】

活性化ファンドの担当者の責任者として、観光産業、ヘルスケア産業などに着目し、地域金融機関と連携して観光を支援するファンドを11本の組成(平成28年4月末現在)、ヘルスケアを支援するファンドを2本組成し、これ以外に、産学連携の大学発のベンチャー支援、地域中核企業の支援といった地域活性化に資するファンドを19本組成している。現在、これらのファンドから投資活動を行っている。

【専門分野】

事業再生、ファンド運営、会計

過去の助成対象事業の取組み内容

(1) 平成22年度助成対象

市町村	事業概要	
山口県 山口市	事業概要	中市・米屋町・道場門前の3商店街各商店街の再生について新たに展開すべきテーマ・計画・課題について下記の検討を行う。 ・中市商店街・アルビ跡地及び梅田邸から中市コミュニティホールまでの間の土地建物についての連鎖的再開発事業の調査検討・振興組合の体制強化のための計画立案 ・米屋町商店街・ライフスタイル提案型ショップの集積による新たな商店街づくりのための検討及び実践的計画立案 ・道場門前商店街・コミュニティレストラン及びホームケア事業の実現化に向けた調査検討及び実践的計画立案
	対象区域	山口市中心商店街
	長期目標	3商店街の個性を生かして更なる組織強化を図りつつ、各商店街が連携した新たな中心商店街としての再生及びエリアマネジメントを、継続的に担っていける人材を創りだし育成できる自立的なシステムづくり
千葉県 銚子市	事業概要	中心市街地の核店舗であった大型商業施設が撤退して更地となっている土地の再開発の基本計画を策定する。また、当該地区の関係団体等との意見交換を進め、事業の推進に必要な組織体制の整備を行う。
	対象区域	銚子中心市街地地区
	長期目標	東西に長い地形の本市において、市域間の均衡ある発展を目標とし、当該地区については、民間主導で再開発が行われる大型商業施設跡地を核として、賑わいの創出を図る
愛知県 岡崎市	事業概要	中心市街地活性化基本計画の見直しを行い、重点事業(モデル事業)を実施する。特に、既に進行中で活性化の核事業として期待している2プロジェクト(商業活性化、二十七曲り活用)を推進する。また、特に民間の取組みが十分でないため、民間事業を牽引する役割を担う整備推進機構に対する指導を行う。
	対象区域	岡崎市中心市街地
	長期目標	『中心市街地活性化の実現』 ・見直した活性化基本計画に基づき、必要な事業を着実に推進することで、中心市街地活性化の目的、将来像を実現させること ・官民連携による取組み体制を構築し、今後活性化が図られない状況になった際にも、各主体が役割分担に応じて対策を講じる仕組みをつくること
茨城県 古河市	事業概要	<H22>古河駅西口を中心とした市街地の活性化を図るため、駅西口、旧日光街道周辺等、歴史的な街並みを活かした独自の事業展開を実施し、交流人口や観光客の増加を図り、地域住民を巻き込んだまちなかの再生を実現させ、商業の活性化を図る。 <H23>古河駅西口を中心とした市街地の活性化を図るため、歴史的・文化的資源である蔵の活用方法について具体的な事業計画(案)を策定するとともに、まちづくりを推進する地元組織の充実・強化やまちなかの回遊性を高める戦略の確立を目指す。
	対象区域	JR古河駅西口地区

市町村	事業概要	
	長期目標	・既存の歴史的資源や良好な文化施設の導入口として、市民・地域住民・観光客が交流できる機能を高める。 ・西口地区全体に生鮮三品（野菜・肉・魚）の業種が不足しているため、すべての買物が賄えるような機能性を持った商店会の確立
福岡県 北九州市	事業概要	小倉ビジネス地区を中心とした街なかの振興プラン「小倉家守構想」を策定する。また、入居者支援とエリア振興に取組む「家守」となる人材の発掘・育成を行うために、専門家や実践者を招聘した講座を開催するとともに、家守が活躍するためのネットワーク構築を図る。また、小倉中心市街地ビジネス地区の不動産事業者からなる連絡会を設置し、家守事業等に関する情報提供や街なかの魅力作りに向けた意見交換を行う。
	対象区域	小倉中心市街地のビジネス地区を中心にした区域
	長期目標	・小倉中心市街地の事業所数と就業人口の増加を図るため、民間活力を活用しながら、起業家向けオフィスへの入居支援や都市型ビジネス事業者にとっての魅力あるビジネス地区のコミュニティの形成等を推進する。 ・ビジネス地区の振興は商業地区の事業とコラボレーションして行うことで、商業地区における顧客の増加を図っていく。 ・北九州都市圏における中核拠点として、専門性の高い業務支援機能等を提供することやビジネスマッチング等による都市圏全体のビジネス交流拡大を官民が共同で実施することで、周辺都市を含めた地域全体の振興に貢献する。
佐賀県 多久市	事業概要	平成21年度事業成果を踏まえ、企画・構想を有志で組み立てる段階から、事業としてのフィージビリティを高め、一部は事業に移行する段階として位置づける。翌23年度に具体的な事業を立ち上げるための条件を整えることを念頭に置きつつ、①多久駅北口周辺地区まちづくりの戦略的プランの作成②中核施設の事業化検討（施設計画、資金調達、管理運営等）③上記を推進するまちづくり組織の強化拡充④まちづくりの情報発信体制の構築とする。あわせて、本業務成果を踏まえて中心市街地活性化基本計画を策定することとする。
	対象区域	多久市中心市街地
	長期目標	第3次多久市総合計画に掲げる「住みたい美しいまち多久」を目指し、鉄道・公共交通機能の再整備を行い、多久駅周辺に機能を集約し、質の高い暮らし・生活の場所としてのまちづくりを推進しながら、コンパクトでにぎわい溢れるまちづくりを行う。その取組みにより定住人口（街なか居住）・交流人口の増加に繋げていく。

(2) 平成23年度助成対象

市町村	事業概要	
北海道 旭川市	事業概要	旭川駅を中心とする中心市街地の活性化と公共交通の確保・維持を目的として、利用状況等の基礎調査を行うとともに、維持困難バス路線における代替手法モデルの検討や利用しやすい公共交通マップの作成等を実施する。
	対象区域	旭川市中心市街地
	長期目標	旭川市中心市街地活性化基本計画に基づいた中心市街地の整備によりまちなか再生を目指している。これをさらに進めていくため、自立的な地域公共交通計画をもとにした、地域の実情に応じた少子高齢社会・環境問題・観光に対応した持続可能なまち公共交通の運行を目標とする。
宮城県 大河原町	事業概要	高齢者福祉の向上等の視点・方策と構築中の新公共交通システムを関連させることによるまちなかのコミュニケーション再生を図るため、新公共交通システムの構築にあわせた中心市街地活性化に必要な機能・施設等の具体的計画の検討、まちづくり組織の検討、将来に向けたビジネスモデルと仕組みの検討及び計画策定を行う。
	対象区域	大河原駅前商店街(会)、駅南商店街(会)、栄町商店街(会)、中央通り商店街(共同組合)を含む中心市街地重点区域
	長期目標	中心市街地はドーナツ化現象により、地域の人口減少や高齢化が進んでいることから、地域人口及び周辺地域との交流人口の増加に向けた土地利用の転換を図る。また、高齢者や児童・生徒に優しい、安全・安心なまちづくりを推進する。商店街等がその中心的な役割を担いながら、これからの高齢化社会等で求められるサービス等を新たなビジネスモデルとして構築し、先進的な展開を図る。
埼玉県 秩父市	事業概要	<H23>まちなかに点在する歴史的建築物等の地域資源を活用し、秩父神社周辺商店街地区における民間活力によるまちづくりを推進するため、商店街活性化のための事業計画の策定や国の事業認可の取得等、具体的な事業を立ち上げるための条件の整備を行う。 <H24>昨年度に策定した商店街活性化事業計画に基づき、民間活力によるまちづくりを推進するもの。コミュニティレストラン施設の設置、まちなか駐車場システムの構築、農商連携による地場産品のブランディングによる商店街活性化事業計画の実施支援、事業協同組合の運営支援、支援制度に基づく活性化新規事業の企画とフォローアップ等を行う。
	対象区域	秩父神社周辺商店街
	長期目標	・町家づくりや蔵づくりの建物等、街なかに点在している歴史的建築物の地域資源を活用し、街の魅力を高めることにより観光客や地域住民の来街者を増加させる。 ・複数の事業が集積・連動することで街なかに回遊性を生み出し、点を線で結ぶ賑わいの結節点を形成する。 ・各個店の駐車場の共有管理等、分散型駐車場システムの整備。 ・まちなかに不足している生鮮食品販売施設やコミュニティ施設整備により住民の利便性の向上・交流促進を図る。
島根県 津和野町	事業概要	歴史的資源・景観資源を活かした滞在型観光事業による交流人口と雇用創出による居住人口の増大を図るため、空き町屋、遊休地、周辺の自然資源等を把握したうえで歴史・生活文化・自然資源を融合させた活用運営モデルプランと新たな地域住宅計画案を作成する。
	対象区域	津和野町津和野

市町村	事業概要	
	長期目標	「まちなか再生基本計画(仮称)」に基づき、来年度以降に中期的な交付金事業の導入を図り、空き町家等を津和野暮らし体験滞在型施設、地産地消町家レストラン、郷土芸能や伝統工芸技術の体感・体験施設、医療従事者はじめ移住者向け高品質住宅等用途に応じ、ノウハウを持つ外部専門家と地元建築集団による修理改修事業を実施する。施設整備に加えて、外部専門家のサポートを得て、今年度法人化した町観光協会が運営に取組み、雇用の創出、若者の定住化を図る。「城下町・津和野」での取組みをモデルとして、もう一方の核「天領・日原」の活性化を図り、相互に連携・補完し、相乗的な魅力醸成を行うことにより長期間滞在に相応しいハード・ソフトを構築する。結果として、「まち・山・野」と共存する津和野の歴史文化を地域全体で引き継ぎ、活かすことで、発展的・持続的なまちづくりをめざす。

(3) 平成24年度助成対象

市町村	事業概要	
福島県 広野町	事業概要	広野町復興計画(第一次)の中で示された市街地の復興を中心に、個々の施設に対応した具体的な計画と仕組みづくりを目指すもの。JR広野駅周辺市街地再生のビジョンづくり、広野町に安心して暮らすためのシステム検討等を行う。
	対象区域	広野町市街地及び復興ゾーン
	長期目標	・町民一人ひとりの生活の復興であり、安心して暮らせる町を取り戻すこと。その上で、将来的に継続して発展する自立的な復興をめざす。 ・単に震災前の町に戻るだけではなく、双葉地域の広域行政機能等の集積が見込まれており、こうした要請にも的確に応えること。 ・広野町の具体的な姿は町民とともに導き出していく。
東京都 青梅市	事業概要	まちなか居住の促進を図るため、住んでみたいと思わせるような、豊かな自然に親しみながら都市的な生活を享受できる特性を最大限に活かした、特色のある事業計画とするもの。現状把握と今後の地域動向の可能性予測、地元検討組織との調整、まちづくり会社設立支援等を行う。
	対象区域	青梅駅周辺中心市街地
	長期目標	青梅駅周辺の活性化の目標としては、豊かな自然に親しみながら都市的な生活を享受できる特性を最大限に活かした、特色のある事業計画を推進することによって、誰もが暮らしやすい魅力ある環境を整備し、都心近郊から人を呼び込んだ居住人口の増加を図ることである。また、居住人口の増加や人を呼び込む取組による波及効果等から商業活力の向上を図ることである。
長野県 飯田市	事業概要	現行の中心市街地活性化基本計画を総括し、市民の合意形成のもと次期計画に向けてビジョンづくりを行うもの。今年度に計画期間満了を迎える中心市街地活性化基本計画の成果と課題の検証、現状調査及びとりまとめ、中心市街地活性化ビジョンの構築、市民会議等による合意形成等を行う。
	対象区域	飯田市中心市街地
	長期目標	・さらなる市民の力の集約集中化により、多様な主体による持続可能なまちづくりを展開する。 ・複合的視点での事業実施により、社会ニーズに対応したまちを形成する。 ・地域固有の価値の創造により、品格のあるまちづくりを推進する。 ・アクセスしやすく環境に配慮した都市交通基盤整備により、訪れやすく低炭素なまちづくりを実現する。 ・人の暮らしにあった効率よい機能再編により、安心で安全なまちを創造する。
大分県 豊後高田市	事業概要	新たな賑わいを創出するための仕掛けづくりや、地元向けのコミュニティの場としての商店街のあり方や活用方法、魅力ある飲食街の仕掛けづくり、PR方法等を地域住民と協働する中で調査・検討を行い、住民が主人公となりうる具体の活性化策案を作成するもの。現状把握と分析、課題の整理とコンセプトづくり、各種実行組織の構築、スケジュール案の作成及び概算事業費の積算等を行う。
	対象区域	中心市街地活性化区域
	長期目標	東西に2分されている商店街をつなぐ接点である中央通り商店街の活性化を図ることにより、中心商店街相互の回遊性を高めるとともに、宮町商店街を中心とした飲食関係の情報を、新たな地域資源として発信強化を図ることにより、「市民にも観光客にも愛される」魅力的な「まちなか」の形成を目指す。

(4) 平成25年度助成対象

市町村	事業概要	
奈良県 斑鳩町	事業概要	法隆寺の門前町として栄えたが、現在は大型バスでの観光が主流で、観光客はほとんどまちなかを回遊せず、空き店舗等が増えてきている。本事業は、待っていれば人が来るということを当たり前としてきた地元の意識を転換し、素通りしてきた観光客をまちなかに呼び込む仕掛けづくりをするもの。それにより、まちなかでの新たな経済効果とともに、修景等はまちの環境そのものの改善にもつながり、住んでいる人・訪れる人、双方にとって魅力の高いまちに再生を図る。
	対象区域	斑鳩町法隆寺周辺区域
	長期目標	斑鳩町には法隆寺周辺だけではなく、龍田をはじめ歴史的町並みが残り、まちあるき観光を楽しめるところが全町にあり、三町の取組みを法隆寺周辺の他の地区へ、龍田、並松へ、そして全町へと広げていくことで、活性化を図ることをめざしている。
広島県 福山市	事業概要	大型店の移転や車利用者の増加により郊外に人が流れ、中心市街地は賑わいに欠ける状況にある。本事業は、ハード整備に頼るのではなく、市民や商業者等が屋外空間を積極的に活用する仕掛けを作って、まちなかのアクティビティ(遊びや自己表現、人との交流等の様々な活動)を創出し、さらに、それをたくさんの人に見てもらうことでまちの賑わいにつなげるもの。アクティビティを創出する仕掛けづくりとともに、それを調整するコーディネーターの組織づくりを行う。
	対象区域	福山駅周辺地区中心市街地
	長期目標	中心市街地活性化基本方針では、中心市街地が、市内の様々な地域の「ひと、こと、もの」をつなぎ、新たな「住みたい」「行きたい」「買いたい」魅力を創出する拠点となるため、ソフト面を重視した中心市街地の魅力を構築することを長期目標として位置づけた。 新たな魅力の構築には、中心市街地で活動する推進母体を中心となり、中心市街地以外の様々な地域の地域資源である「ひと、こと、もの」を掘り起し、それらを幾通りも組み合わせ、これまでに無い魅力的で継続的な活動を展開することを活動目標としている。
埼玉県 川越市	事業概要	まちなかには、蔵造りの町並み等歴史的資産が今なお残り、毎年多くの観光客が訪れているが、50～60歳代以上が中心で、地元の担い手も高齢化が進んでいる。そのため次の展開として、若年層の観光客及び担い手の呼び込みが課題となっている。本事業は、そうした課題解決に向けて、日本で初めて観光学部を立ち上げた立教大学と県内大学が連携してまちなか再生に取り組むことで、大学生の新鮮な発想を取り入れるとともに、今後の担い手として活躍することを期待するもの。
	対象区域	市街地一帯
	長期目標	若年層の観光リピーター増、交流人口増によるまちなかの賑わいを創出することで、地域の担い手づくり、若年層の定住促進、生産年齢人口の増加へと繋がるまちなか再生を目標とする。
千葉県 館山市	事業概要	対象区域は、港と街道を結ぶ物流拠点として栄えてきたが、鉄道や車等への移行により、久しくまちなかとしての機能を失っていた場所である。しかし、まちづくりを学ぶ学生が、その大学OBのリードのもと、まちなか再生に動き始めている。本事業は、机上での議論だけではなく、今なお残る古い商家を実際に自分たちの手で補修・改修することを通じて、まちの持つ普遍的な姿をあぶり出し、再生の方向性と具体的な方策を整理するもの。
	対象区域	長須賀地区

市町村	事業概要	
	長期目標	本まちなか再生事業に参加した学生が、そのまま、あるいは戻ってきて定着し、専門家(まちづくり・建築)として暮らすようになる。 本事業で半居住を実験的に行ったプチ専門家がトリガーとなって、多様な二地域居住の一方の居住を長須賀に持つ半居住者が複数現れ、次世代コミュニティが生まれること。 プチ専門家の居所となった長須賀の古商家の店先が彼らのたまり場となり、以前からそこに暮らす人たちの立ち寄り場所にもなること。
岐阜県 大垣市	事業概要	これまで行政を中心に「子育て」をテーマとしてまちづくりの研究を進めてきた。本事業は、それを具体的に展開し、子育て世代に選ばれるまちづくりにつなげるため、地元NPO等と連携し、目指すべきまちなかの空間像や外部へのアピール戦略について、住民の意見を踏まえながら検討するものであり、都市マスタープランや再開発に反映させていく。
	対象区域	中心市街地エリア
	長期目標	都心居住促進、住環境整備、中心市街地活性化、都市機能充実等により、住んでみたい、住み続けたいと感じられる都市の魅力を創出し、子どもを産み育ててなくなる、子育て世代に選択されるようなまちを形成する。
京都府 八幡市	事業概要	対象区域は市の人口の約30%を擁するニュータウンであり、昭和47年に入居を開始した建物の老朽化、高齢化やコミュニティの弱体化等の課題を抱えている。本事業は、関西大学が、再生モデルとして選定した男山地域に密着し、地域住民とのワークショップ等を通じて、地域の再生計画を策定するもの。
	対象区域	男山地域
	長期目標	男山地域において活気を取り戻し、地域のコミュニティバランスを確保する。
高知県 本山町	事業概要	対象区域は、過疎化が進む中山間地域であり、店舗の移転・減少、店主の高齢化等により衰退傾向にある。そうした中でも、こだわりを持ち、粘り強く営業を続ける店舗も少なからずあり、まちの重要な「資源」だといえる。本事業では、地元大学と首都圏の大学とが連携して現地に入り込み、外部の視点からそうした資源に着目し、商店街の魅力を引き出すとともに、地元住民と一緒に、継続的な取組みに向けた体制づくりを行う。
	対象区域	本山町中心市街地と連携する公園区域
	長期目標	長期的な目標は、本山町の資源(歴史・生活・文化・人)を活用した活動により、市街地の賑わいを取り戻すこと。具体的には、交流人口の拡大、交流拠点の整備、地域ビジネスチャンスの増大等により、人・物の好循環を生み出し、中心市街地全体の活性化を狙う。

(5) 平成26年度助成対象

市町村	事業概要	
栃木県 那須塩原市	事業概要	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。
	対象区域	黒磯駅周辺地区
	長期目標	当該区域の住民および訪れる人の「満足度」を向上することが最終的な目標である。当該区域の経済的な発展や通行量の増加の一義的追及ではなく、人口減少・高齢社会においても「満足度」が高く、人々が「いきいき」としたまちなかとなるよう、再生をオルタナティブな方向性から模索する。 自らの意思で「集い」、「活動する」地域の住民や商業者のプラットフォームを創出し、多様な主体が当該区域の中で「役割」を見出せるよう目指す。
千葉県 睦沢町	事業概要	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。
	対象区域	睦沢町上市場地区
	長期目標	上市場(県道)周辺の再整備による活性化と「知らず知らずのうちに歩いてしまう街」への転換 「1ヶ月で上市場を訪れたことがある町民の割合」を成果指標とする。今後現状値(平成26年度値)を把握するためのアンケート調査(特定健診等参加者に対し)を実施し、平成30年度を目標値として「現状の2倍」を設定する(「地域再生・健幸のまちづくり計画」において設定済)。
山形県 山形市	事業概要	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。
	対象区域	山形市中心市街地
	長期目標	・将来像: 空き店舗・空き家の解消及び魅力的な歩行空間・商業空間の展開 ・まちなか再生の方向性: 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し、またその過程を通じてまちなかエリアの価値向上に寄与するノウハウを持つ人材を育成するとともに、多様な都市型産業の集積を促す。
福井県 若狭町	事業概要	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。
	対象区域	若狭町熊川区域

市町村	事業概要	
	長期目標	・[将来像]:地域資源の活用と、地域住民間・国内外の他地域・他業種産業・大学等の研究機関との交流促進による地域経済の活性化を図るとともに、定住でき、世代間交流の中で住民が健康に暮らせる魅力的な熊川地域を目指す。 ・[方向性]:課題解決のため、特産振興による雇用の創出、イベントの開催等による交流人口の拡大、空き地を活用した他地域等と交流できる場所づくり及び住居確保のための空き家の活用を進め、にぎわいを創出し、地域経済の活性化を図り、定住人口の増加・地域活性化を目指す。 ・地域住民が活発に地域づくりを進めるためには、心身共に健康で、幸福を感じられる環境づくりが必要である。そのために、住民の健康増進による地域コミュニティの活性化を目指す。 ・地域内外及び世代間の交流促進により、地域住民の地域課題に対する関心を高めるとともに、地域づくりの意識高揚と実践を目指す。
徳島県 美波町	事業概要	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。
	対象区域	おもてなしのまち「ウェルかめ」ひわさ(日和佐浦、奥河内)
	長期目標	全国的な人口減少局面にある中で、東日本大震災の被災状況や南海トラフの巨大地震による甚大な被害想定はまちにとって追い討ちをかける事象といっても過言ではない。このような状況の中、人口増加をめざしたまちづくりが難しいとの前提のもと、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が重要となっている。このことにより、様々な資源・取組みを活かした、まちとして持続的な発展を目指していくために、一人ひとりが自立を目指し「住みたいまち・訪れたいまちとして選ばれるまち」の実現に向け、「豊かな自然に囲まれた、夢・希望を創るまち」を目標とする。

過去実施フォロー調査における調査票

まちなか再生事業の取り組み状況に関するアンケート調査

支援年度		プロデューサー	
助成事業の概要			
事業の対象区域			

問1	助成事業申請時に、「まちなか再生事業による長期目標」として設定した、次の事項について、現時点での達成状況を教えてください。 選択肢の中から、 あてはまるものを一つ選び 、回答欄にご記入ください。		
【まちなか再生事業による長期目標】			
<選択肢> 1. 全て達成できている → 問3へ 2. 一部を除いて達成できている 3. いずれも達成できていない 4. わからない			
			【回答欄】

問1で、「2. 一部を除いて達成できている」「3. いずれも達成できていない」「4. わからない」と回答された方に伺います。

問2	今後、長期目標を全て達成していく上で、どのようなことが課題だと思いますか。選択肢の あてはまるものを全て選び 、回答欄にご記入ください。		
【回答欄】 ※該当する番号の左側のセルから、プルダウンで“●”を選択してください			
	1. 長期目標の実現に向けてどのような取組みを推進していくかを示した、計画をつくる必要がある	計画	
	2. 立案した計画を、関係者等に広く周知・浸透していく必要がある		
	3. 計画が実情に合わなくなっている部分があるため、見直す必要がある		
	4. より具体的な事業計画をつくり、次のアクションにつなげていく必要がある		
	5. 取組みを推進する上で、十分な体制を整える必要がある	リソース	
	6. 取組みを牽引できる中心的役割を担う人材の確保・育成が必要である		
	7. 住民や地元企業、団体等との軋轢を解消する必要がある		
	8. 取組みの推進にかかる資金を確保する必要がある		
	9. 取組みを推進するためのノウハウやネットワークを構築・確保する必要がある	その他	
	10. 計画策定当初に想定していなかった環境変化（周辺開発、災害等）に応じ、方向性を見直さなければならない		
	11. 計画の進捗評価を行い、取組みの見直しをしていかなければならない		
	12. その他（以下に具体的な内容を記述）		
「12.その他」を選んだ場合は、具体的内容をご記入ください			

問3

助成事業において策定した、まちなか再生計画等に位置づけた各種事業は、現在も継続して実施していますか。「実施状況」について、**あてはまるものを1つ選び**、回答欄にご記入ください。また「実施内容」に、現在の取り組み内容について具体的に記述してください。
それ以外に、現在まちなか再生に向けて実施している事業がありましたら、「その他派生事業」に事業名称と実施内容をご記入ください。

助成事業 で計画し た事業	事業名称	実施状況 ※プルダウンから選択	実施内容 ※現在の取り組み内容を具体的に記述してください

その他、 主な派生 事業	事業名称	実施内容 ※現在の取り組み内容を具体的に記述してください

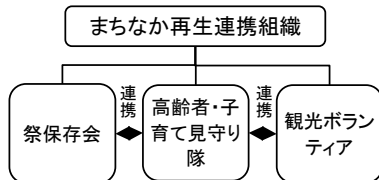
問4

まちなか再生の推進に向けて、まちの方向性を協議する組織、エリア全体の調整等を図る組織等（例；まちづくり会社、エリアマネジメント組織など）を設置していますか。
 設置している場合は、組織名称、人員体制、主な実施事業、取組み体制・関係図をご記入ください。

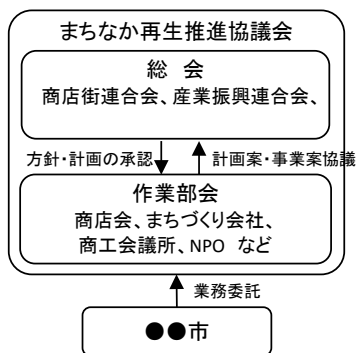
組織名称						
人員体制	人数		人	団体数		社・団体
主な実施事業						

取組み体制・関係図

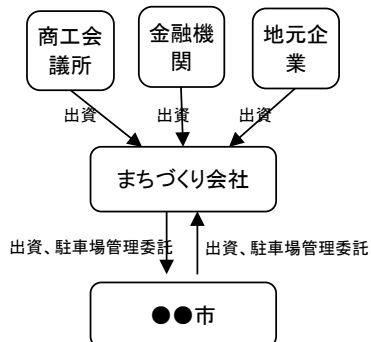
（例1）



（例2）



（例3）



問5	問4で回答した組織の活動にかかる資金は、どのように確保していますか。あてはまるものを 全て選び 、回答欄にご記入ください。	
【回答欄】		
※該当する番号の左側のセルから、プルダウンで“●”を選択してください		
	1. 収益事業の実施により、活動資金をまかなっている（以下に具体的な内容を記述）	
	「1 収益事業」を選んだ場合は、収益事業の内容	
	2. 行政やその他団体等からの補助金・助成金によりまかなっている	
	3. 市町村から事業の委託を受けている	
	4. 活動参加者等からの会費・寄附金等によりまかなっている	
	5. 金融機関から融資を受けている	
	6. その他（以下に具体的な内容を記述）	
	「6 その他」を選んだ場合は、具体的内容をご記入ください	

問6	まちなか再生に向けた取組みの担い手となる、人材確保・育成はどのように対応していますか。あてはまるものを 全て選び 、回答欄にご記入ください。	
【回答欄】		
※該当する番号の左側のセルから、プルダウンで“●”を選択してください		
	1. 関係者を集めた定期的な意見交換の場づくりをしている	
	2. 活動エリアに限らず、多くの人が参加できるイベントを開催している	
	3. ホームページやSNS等の媒体を通じて、定期的に情報発信をしている	
	4. 定期的に勉強会を開催している	
	5. 外部の専門家から助言を受ける機会を設けている	
	6. その他（以下に具体的な内容を記述）	
	「6 その他」を選んだ場合は、具体的内容をご記入ください	

問7	まちなか再生の取組みを進めてきたことで、現在、どのような成果が得られていますか。あてはまるものを 全て選び 、回答欄からお選びください。	
【回答欄】		
※該当する番号の左側のセルから、プルダウンで“●”を選択してください		
	1. 当該エリアへの来訪者が増えた	
	2. 近隣に出店する店舗や企業が増えた	
	3. エリア内の店舗や企業の売上が上がった	
	4. 当該エリアの定住者が増えた	
	5. 地元関係者間で協議する機会が増えた	
	6. その他（以下に具体的な内容を記述）	
	「6 その他」を選んだ場合は、具体的内容をご記入ください	

問8

まちなか再生を進める中で、特に苦労したことや問題になったことと、その解決策を教えてください。

【特に苦労したこと、問題になったこと】

例；取組みをリードしてきたキーマンがいなくなり、まちなか再生の取組み自体が進まなくなった

【解決策】

例；取組みをリードしてくれる人材を、市内外に呼びかけて発掘し、あらたな体制づくりを図った。

問9

これまでの取組みを継続・発展させていくために、特に気を付けていること、工夫していることがあれば教えてください。

--

問10

ご回答いただいた方のご所属、ご連絡先のご記入をお願いします。
本調査票の内容につきまして、電話等にて問い合わせさせていただく場合がございますが、ご協力くださいますよう重ねてお願い申し上げます。

貴団体名		ご所属名	
ご担当者氏名		お電話番号	
e-mail			

ご協力いただき、ありがとうございました。

平成28年度まちなか再生支援事業 報告書

発行日 平成29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

東京都千代田区麴町4-8-1 麴町クリスタルシティ東館12階

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