平成29年度まちなか再生支援事業　報告書

平成30年3月

一般財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

目　次

はじめに …… 1

第１章　事業概要 …… 3

１ まちなか再生支援事業について …… 4

１－１　まちなか再生支援事業の概要 …… 4

１－２　アドバイザリーボード …… 8

２ 地域共通の課題とそれに対するモデル事業での対応 …… 9

２－１　プロセス …… 9

２－２　コンテンツ …… 12

２－３　資金 …… 14

２－４　体制 …… 16

２－５　個別事例 …… 19

第２章　各市町村におけるまちなか再生の取組み詳細 …… 23

３ 平成29年度の助成対象事業の概要 …… 24

３－１　下川町 …… 26

３－２　石川町 …… 35

３－３　小田原市 …… 51

３－４　三原市 …… 63

３－５　日南市 …… 75

第３章　まちなか再生支援事業　総括 …… 87

４ まちなか再生支援事業の実施上の留意点 …… 88

参考資料 …… 91

平成29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 …… 92

はじめに

本報告書は、ふるさと財団（一般財団法人地域総合整備財団）が進めている「まちなか再生支援事業」における「まちなか再生支援アドバイザリーボード」の平成２９年度報告書です。

今年度の支援対象となった市区町村は、北海道下川町、福島県石川町、神奈川県小田原市、広島県三原市、宮崎県日南市の合計５市町です。それぞれの市町は、具体的・実務的ノウハウを有するまちなか再生専門家のプロデュースにより、まちなか再生に取り組んでいるところです。例年に比較して相対的に規模の小さな市町が対象となりましたが、本年度も現地視察、および最終報告会で興味ある議論がなされましたのでそのエッセンスをまとめました。

１）エリアから始まるまちなか再生

これまでのまちづくりを考えると、まず都市全体を考えたマスタープランやグランドデザインを立案し、その中に位置付けられた「まちなか」をどのように再生してゆくかが議論されてきたと考えます。本年度の対象事例の中にも比較的規模の大きな市町の事例ではそのような傾向がうかがえました。

これまでのまちづくりは、どちらかと言うと、マーケットの力によるディベロップメントを中心に展開してきましたが、これからはローカルな力によるマネジメントが重要になってきます。その際、これまでの「コミュニティの力」のみではマーケットの力に対抗できず、改めて「ローカルな力」を発揮する「エリア」を作り出すことが重要であると考えます。

福島県石川町は従来型の「コミュニティの力」に対して、高校生という「ローカルな力」を「エリア」に担ぎ出してきたことが評価できると考えます。

２）「小さな共同体」としてのまちなかの創出

グローバル化による産業化が世界全体を覆う時代に、まちなかでは全国的なチェーン店が幅を利かせるようになっています。そのような傾向はまちなかを一層魅力ないものとする可能性が強いと考えます。従って、「ローカルな力」が、バランスが取れるように展開される必要があります。「ローカルな力」は「小さな共同体」が持つ固有の価値に基づくものです。小さな共同体が持つ、それぞれ固有の価値を基に、時に偶発的なコミュニケーションやつながりが生まれ、全体の社会が覆われるような共同性が獲得できることがこれからの我が国のまちなか再生の方向と考えます。

北海道下川町の事例は木材という「ローカルな力」を活用し、それを新たなエネルギー源としたまちづくりを試みています。これは環境配慮型のまちづくりという、現在の社会全体を覆う協働性を獲得できるまちなか再生でもあると考えます。

３）まちなかとしての限定した「エリア」に注力する

これまでのまちなか再生が成功しない事例を見ると、多くの場合、「エリア」を限定できていない場合が多いと考えます。「エリア」を限定するということは、単に「エリア」を囲い込むということではなく、旧来型のコミュニティではなく、信頼と互酬性で結びついた民の絆が生まれている「エリア」に限定することをさします。そのような関係性が民間側で生まれ、まちなか再生が進めば、結果的に公共にとっても様々な面で益が生まれます。そうであるからこそ、公共側も、たとえ他の地区から不公平、不平等といわれても一定の助成を行うという関係を生み出せます。

宮崎県日南市の場合、まちなかにある一つの商店街を限定して、すなわち、「エリア」を限定して、

他の商店街からの批判がある中で、まちなか再生の力をその商店街に注力して成果を上げています。

４）民間と公共との新たな連携の必要性

まちなか再生を我が国でこれからも進めようとすると、民間と公共の新たな連携が必要であると考えます。先ほどから述べているように、まず民が立ち上がり、「エリア」内にまちづくりの絆が生まれた場合、その絆を公共が活用して、まちなか再生が積極的に展開する仕掛けを作り出すことが重要です。その結果まちなかが再生すれば、それは公共にとっても税収増などの好結果が生まれることとなります。

小田原市は「かまぼこ通り」という「エリア」を限定してまちなか再生を考えており、かつ民の力が生まれつつあると感じますが、「かまぼこ通り」全体の民の絆が結ばれているところまで行っていない印象を受けます。また三原市はまだエリアの限定までにも至っていない印象を受けます。両地区ともこれからの活動を期待したいと考えます。

５）「エリア」と他都市、特に大都市との連携の必要性

まちなか再生は一地方都市の課題ではなく、我が国の大きな課題となっていることを考えると、地方都市と大都市の連携をどのようにとり、それをまちなか再生につなげて行くことが重要であります。それは成長経済時代に大都市に出て行った人々が、地元に戻り、大都市での社会経験を活かして、地元のまちなか再生にかかわるというストーリーです。その場合重要なのは戻る地元に働く場所があるということです。大都市に出た人々が、職のめどもなく地元に戻るのは抵抗のあるものです。まちなか再生が、そのような動機のある人々を受け入れる職を生み出せるかが重要です。

宮崎県日南市のまちなか再生では、再生の対象は商店街エリアであるが、商店街再生ではなく、空き店舗に入居するのは、大都市と IT などで結ばれた支社であり、大都市に本社を持つ新しいセンスを持った企業が日南市に支社を持つ関係が生まれ、日南市で雇用を増加させていることは興味ある現象であります。

この報告書には、各地区から発信されたまちなか再生に関する多くの情報が詰まっております。また過去の報告書にも多くの情報が記されております。まちなか再生を試みている市区町村、これから試みようと考えている市区町村には、多様な情報が詰まっている玉手箱のようなものとなっていると自負しておりますので、積極的に活用いただければ幸いです。

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

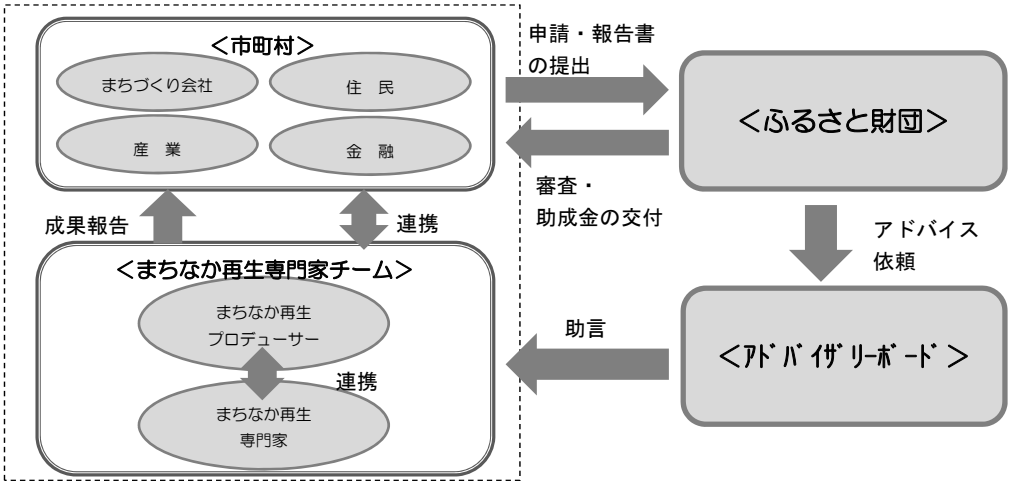
1　まちなか再生支援事業について

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助成することで、まちなか再生に民間能力を活用して居住機能・都市機能等総合的な側面から促進し、地方創生に資するよう活力と魅力ある地域づくりに寄与しようとするものである。

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

助成内容	(1)市町村の業務委託に要する経費に対する助成 (2)市町村が実施するまちなか再生支援事業に対する助言
助成対象事業の概要	市町村がまちなか再生専門家の具体的・実務的ノウハウを活用してまちなか再生に取り組む事業
事業概念図	
まちなか再生プロデューサー	次に掲げるいずれかの者とする。 (1) 市町村から委託されたまちなか再生支援事業の業務を、責任を持って遂行し、まちなか再生事業全体の総合的な企画、調整、統合等を行う者 (2) まちなか再生専門家チームに属するまちなか再生専門家のうち、当該チームの中心となる専門家
契約の相手方	まちなか再生プロデューサー（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29年度まちなか再生支援事業対象事業

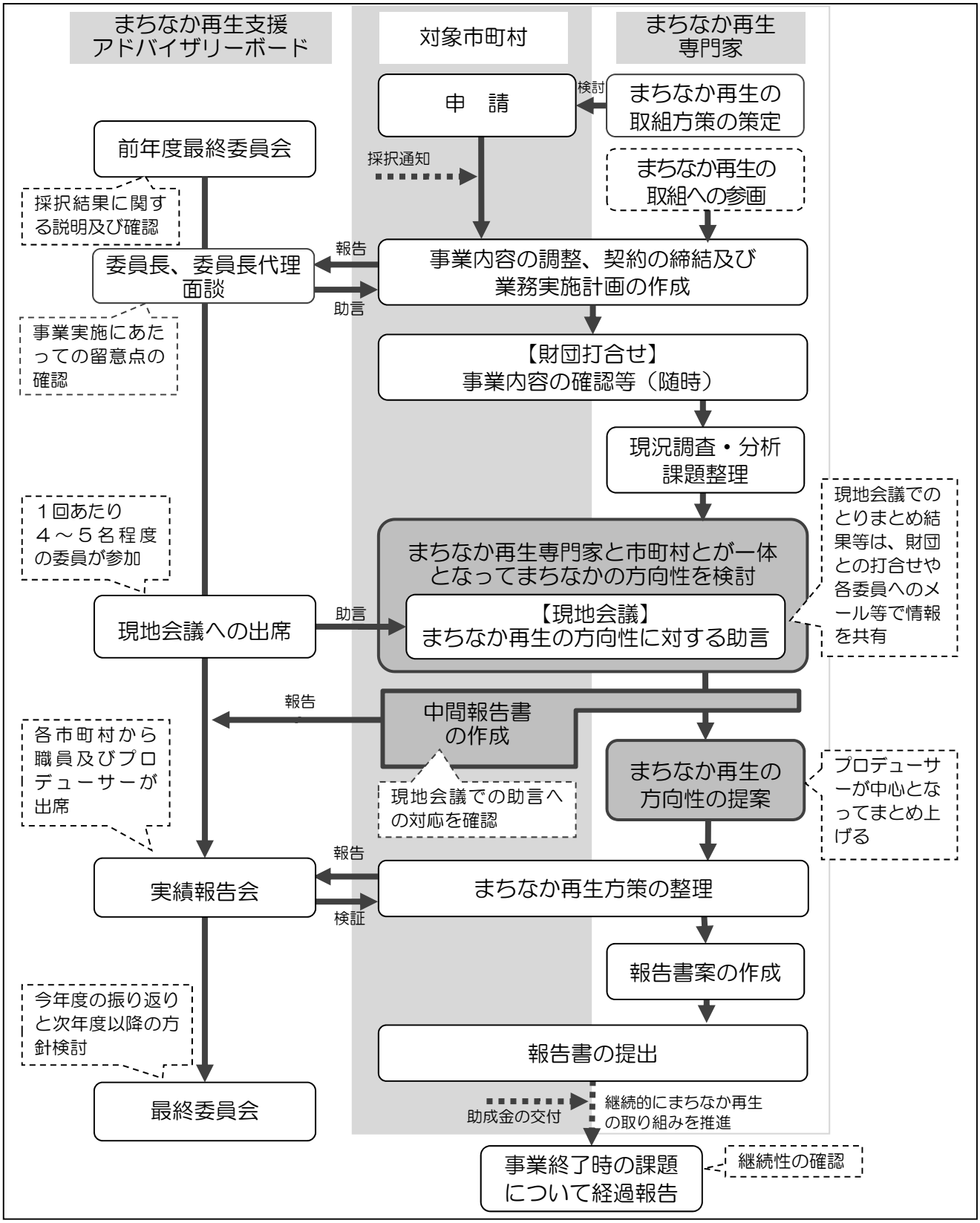
（市町村コード順）

市町村名	プロデューサー名	事業概要
北海道 下川町 （下川町都市計画区域）	北海道大学大学院 工学研究院　教授 瀬戸口　剛 氏	対象地区は、町の中心市街地であり、町の全世帯の8割が居住し、公共施設や商業施設が集積している。しかしながら、少子・高齢化に伴う過疎化が著しく、移住・定住施策を講じるために、空き家・空き店舗対策、後継者対策が喫緊の課題となっている。 本事業は、移住・定住人口の確保によって、「まちなか再生」と「地域の活性化」を促進するために空き地・空き家・空き店舗等に関する総合的な対策を講じるものである。具体的には、空き家総合コーディネート組織の体制構築による不動産取引の基盤整備、空き家等遊休資産の活用に向けた実証による不動産取引の実践、空き家予備軍調査・事前登録により空き家にしない仕組みづくりを行う。
福島県 石川町 （石川町中心市街地活性化エリア）	㈱ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村　浩 氏	対象地区は、町の中心市街地として、各種商店や金融機関等が集積しており、町の中心部としての役割を果たしてきた。しかし、郊外への大規模商業施設の出店や、後継者不足等により、商店街の空き店舗が増加し、中心市街地としての集客力の減退が課題となっている。また、居住人口の減少と高齢化により、今後も空き家・空き店舗の増加が懸念されるとともに、まちの活力低下が危惧されている。 本事業では、平成26年に策定した「まちなか再生行動計画」の具現化に向けた取組みとして、鈴木重謙屋敷跡地プレイスメイキング、旧石川小学校校舎のリノベーションによる「文教福祉複合施設」の完成に向けた民間による運営組織づくり、情報発信（活動に関する広報ツールの強化）を実施する。
神奈川県 小田原市 （小田原かまぼこ通り地区）	㈱都市環境研究所 取締役主任研究員 大野　整　氏	対象地区は、旧市街の南端・相模湾沿いに立地し、蒲鉾製造販売店等の水産加工業者が集積する地域である。しかし、基幹産業であった水産加工業や店舗の衰退に伴い人口減、高齢化が市域でも特に進んでおり、また、地域コミュニティの存続が課題となっている。 本事業では、自立した地域運営の仕組みのもと、この地域が持つ歴史、自然、産業等の特色を活かした回遊性向上のための施策を展開し、観光客等の来街者を増加させ、商業活性化を図る。さらに、商業活性化・集積による生活環境・利便性の向上により定住者を増加させ、まちの賑わいを回復することにより、地域コミュニティの維持・拡大を図る。
広島県 三原市 （三原市中心部エリア）	㈱浜野総合研究所 代表取締役社長 浜野　安宏　氏	対象地区は、JR山陽新幹線・山陽本線が乗り入れする三原駅、三原港、バス等の公共交通機関、公共施設、生活利便施設が集積している。同エリアの人口は、近年はマンションの建設なども相まって若干増加しているが、商業ではここ数年で3割近く事業者数が減少しており、衰退が課題となっている。また、利便性は向上してきたものの、都市景観づくりには十分に対応できていなかったという課題もある。 本事業では、同エリアの持続可能な発展を目指し、平成28年度に「瀬戸内三原　築城450年事業」の中で策定した「市中心部

市町村名	プロデューサー名	事業概要
		のグランドデザイン」素案をベースに、市民参加のもと、築城500年（50年後）の将来に向けた都市構想（グランドデザイン）を整備する。また、まちづくりに関心ある人や、まちづくりに向け活動する人が動きやすい支援体制や組織の検討を行い、空き店舗や空き家などの遊休資産を有効活用し、地域の「稼ぐ力」を向上させる仕組みを構築する。
宮崎県 日南市 （油津地区）	日南市 エリアマネージャー 木藤　亮太　氏	対象地区は、商業や都市機能が集積するエリアで、市も対象区域を中心市街地と位置づけ、中心市街地活性化事業（以下中活事業）に取り組み、賑わい創出に取り組んできた区域である。中活事業を通じ、一定の賑わいづくりを行ってきたが、市が主体となって事業を推進してきたため、住民やまちづくり団体等が連携する住民主体によるまちづくり体制の構築が乏しく、今後賑わいづくりの継続や、地域で動ける人材の発掘、推進体制が課題となっている。 本事業では、中活事業期間が平成28年度で終了したことから、事業テーマを「エリア内商業機能の維持と魅力向上に向けた支援」として定め、商業店舗、事業所等の維持エリア内の集客力向上、エリア内の定住促進の支援を行う。

（3）事業の流れ

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



１－２　アドバイザリーボード

（１）アドバイザリーボード概要

本事業の実効性を高めるためには、まちなか再生の推進方策や事業のあり方・課題等を総合的・客観的に検討・検証し、適時修正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助成対象案件、もしくは市町村からのまちなか再生に関する具体的相談に対して、「再生手法」、「建築プラン」、「ファイナンス」、「スケジュール」、「実施体制」、「関連支援策」等のアドバイスを行う、多様な有識者により構成される「まちなか再生支援アドバイザリーボード」を設置した。委員構成は以下のとおり。

＜平成29年度　まちなか再生支援アドバイザリーボード委員＞※敬称略、役職名等は委員会終了時点

区分	氏名	所属
委員長	小林　重敬	横浜国立大学　名誉教授
委員	明石　卓巳	株式会社レイデックス 代表取締役
	飯盛　義徳	慶應義塾大学　SFC研究所 所長／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
	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 教授
	坂井　　文	東京都市大学 都市生活学部 教授
	飛田　　章	総務省　地域力創造グループ　地域振興室長　兼 人材活性化・連携交流室長
	西村　　浩	株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
	服部　年明	有限会社リテイルウォーク 代表取締役
	馬場　正尊	株式会社オープン・エー 代表取締役 東京Ｒ不動産 ディレクター
	古田　篤司	ＪＩＳＳＥＮ．ＣＯ 代表
	政所　利子	株式会社玄 代表取締役
	水谷　未起	一般社団法人讃岐ライフスタイル研究所 専務理事

（２）活動経過

平成 29 年度のまちなか再生支援アドバイザリーボードは、計８回の委員会及び実績報告会を開催し、助成市町村の取組みに対する助言等を行った。委員会等の開催経過は以下のとおり。

名称	開催日	開催地	概要
前年度最終委員会	平成29年３月10日	千代田区（ふるさと財団）	助成対象事業への助言
第１回委員会	平成29年７月10日	三原市（現地会議）	現地視察・意見交換
第２回委員会	平成29年８月21日	石川町（現地会議）	現地視察・意見交換
第３回委員会	平成29年10月10日	小田原市（現地会議）	現地視察・意見交換
第４回委員会	平成29年11月２日	下川町（現地会議）	現地視察・意見交換
第５回委員会	平成29年11月27日	日南市（現地会議）	現地視察・意見交換
実績報告会	平成30年２月８日	千代田区（グリーンパレス）	事業成果報告・意見交換
最終委員会 （第６回委員会）	平成30年３月６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助成対象として採択した５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30年２月８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、助成市町村以外の全国の各地域でも共通すると考えられる“まちなか再生の課題”に対し、モデル事業への支援を通じて見えてきた、“あるべき対応策や考え方”をいくつかの切り口に分けて記述する。ここで紹介する対応策や考え方が、まちなか再生を目指す多くの市町村においても、さらなる取組みの推進と継続的な展開につながる一助となることを期待したい。

今年度のモデル事業を通じて、新たに明らかになった、まちなか再生の課題やそれに対する対応のポイントを、次の５つの切り口から整理する。

＜地域共通の課題と対応のポイントに関する5つの切り口＞

２－１　プロセス
２－２　コンテンツ
２－３　資金
２－４　体制
２－５　個別事例

２－１　プロセス

まちなか再生の取組みの進度によって、講じるべき対応策は異なる。今年度の小田原市及び三原市のまちなか再生事業は、これからどのようなまちなかを目指すかをデザインする段階といえる。一方、日南市では既に多数の新規事業が始まり、まちなかが変わりつつある中で、まちを育てていくという段階にあるといえる。それぞれの段階に応じ、留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）再生に向けて着実に動き出すための、まちのリデザインの仕方

まちなか再生には様々なステイクホルダーが関わる中、個々の事業を断片的に展開するのではなく、将来的にどのようなまちなかを目指すかという目標像と、それを具現化するまでの具体的なプロセスを示すこと、まちなか再生のデザインを定め、それに基づく戦略的な事業展開を図っていくことが重要である。単純に土地や建物が空いているから何か事業を行うということではなく、まちが目指す方向性のために必要な事業を、実施する場所を選んで展開していくということが重要である。

このまちなか再生のデザインを描く上で重要となるのは、エリアが抱える根本課題を明らかにすることである。何のためにまちなか再生をするのかという、まちなか再生の目的の本質が、関係

者に共感を得られるものであり、そのための手段及び手法がそのエリアに合致したものでなければ、再生を果たすことは到底できない。

また、まちなか再生のデザインにおいては、目標像を具現化するまでの人のつなぎ方、コンテンツの巻き込み方、お金の獲得方法等をどう描いていくかというプロセスを明確にすることが不可欠である。こういったプロセスに関する戦略的な時間軸と具体的な攻め方をプログラムに落とし込むことが重要となる。

まちなか再生をデザインする上で、都市におけるまちづくりの全体像を示そうとなりがちだが、投下できる資源が限られる中では、特に優先的に再生すべき特定のエリアを探し出すためのデザインを考えるといった、焦点を絞った試みも重要である。そうした優先すべきエリアをしっかり探し、一時的に公平性が保たれなくとも、そこに集中投資するという考え方が、これからのまちづくりには必要である。

まちなか再生のデザインを描く上では、そのステイクホルダーが多ければ多いほど合意形成に時間を要し、取組み自体が硬直化する可能性があることにも留意しなければならない。民間による事業投資を興していくためには、スピード感を持った展開が不可欠であり、すべてのステイクホルダーに対して外堀から丁寧に固めた上で動き出すのではなく、随時見直していくことを前提にデザインし、事業展開を図りながら、その成果や課題に応じてデザインを見直すなどの対応も必要である。

（2）まちを陳腐化させず、新陳代謝を図る仕掛け

まちなか再生にあたり、成功している事例をコピーして自分たちの地域で展開しようとするケースは多いが、オリジナルであることへのこだわりは大事である。新たな事業を展開する上で、既に顕在化しているニーズに頼るのではなく、ニーズは創っていかなければならない。

商業地や観光地で新たな事業を展開しようとする際には、まずマーケットを創る必要がある。そのためには、ターゲットの規模に応じたアプローチが重要であり、店舗の集積密度によってはこれまでとは違ったアプローチが必要となる。例えば、小田原市のかまぼこ通りの場合、小田原城を訪れる交流人口の規模から考えて、まず２万人にアプローチする方法を考えることから始めるのがよい。２万人のうち 20%に情報を与え、その５％に来てもらうようにする。それが成功したら、同様のことを５万人で考えてみるといった、段階を踏みながらマーケットを確立させていくことが重要である。新しいマーケットが出来れば、それに応じた新しいコンテンツもできるようになる。

さらに、まちを維持・発展させていくためには、環境変化に応じながら、継続的にまちを育てていく意識が必要であり、まちの新陳代謝を促進していくことが求められる。例えば、テナント賃料が高い分、街区としての販促活動によって定期的に顧客が来るショッピングモールとは異なり、そもそもマーケットが厳しい状況にあるまちなかでは、月１回などの定期的なイベント開催によって集客を図っていくことが必要となる。

新たな機能を誘致し、誘客を図ることができた後も、継続的にフォローしていくことが重要で

ある。また、既存店舗についても、時代の変化に合わせて商売を替えていく感覚の若さが重要であり、積極的に世代交代と業態転換を促す必要がある。早めに後継者へ引き継ぎ、失敗してもフォローができる環境で後継者が勉強できる機会を作ることが重要である。一方、後継者の確保が難しい場合には、店舗の廃業後にいかに新たな店舗を入れやすくしておくかということも重要である。

２－２　コンテンツ

今年度の５つのまちなか再生事業のいずれも、既存の空間（空き家、空き店舗、公共空間等）の再生・活用ということが取組みの中心となっている。

石川町や小田原市のまちなか再生事業は、公共施設や道路・海浜をまちなかの拠点として活用する取組みといえる。下川町の事業は、空き家の流通による人口減少抑制に関する取組みである。また、小田原市や三原市、日南市では空き家・空き店舗の再生により、新たな賑わい創出を図る取組みである。

こうした既存の空間活用に関し、特に、まちなか再生に資する民間の事業を誘致する上での留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）失敗しないための、空き家・空き店舗再生のあり方

空き家・空き店舗再生においては、１つの建物だけではなくエリア全体を考え、地域の資源としてどう活用するかを考えるということが重要となる。例えば１つのビルからエリアへ波及していく際に大事なこととして、「お互いさま」の仕掛けがある。水回りが弱くて使えない建物が多くても、１つの建物でお風呂が解放されれば、他の建物で居住ができるようになり、周りのオーナーが貸せる状況、儲かる状況になるといったことである。

ビルを活用する上で肝心なのは、購入する時にはすべてテナントが決まっている状況を作ることである。ビル自体に客付けをするイベントを先に実施するなどの方策により、借り手候補の目途を付けておくことが重要である。それにより、その借り手候補の入居を前提に、ビルの収益が予想でき、投資できる金額も決定できる。こうした事業計画を明確にし、投資回収できるビジネスにしていかなければならない。

また、開業後の運営についても、自主的にビルの運営に参加できる状況を自らつくることができるような職種の人をテナントとして集めるなどの方策により、テナントの入居を持続させる工夫が必要である。

（２）再生の要となる、プロデューサー及びまちづくり会社の関与の仕方

日南市の油津商店街では、中心市街地活性化事業の一環として、平成 28 年度までの４年間にわたり商店街を再生するテナントミックス事業を実施し、シャッター街であった商店街に多くの店舗誘致を実現している。商店街は短期間で劇的な変化を遂げているが、今年度のまちなか再生事業では、さらなる店舗誘致とともに既存店舗の改善に関する取組みを実施している。

この方法論の新規性、変化の根本にあるものとして、次のような観点が挙げられる。

- プロデューサーが家族ごと引っ越して住んだことで、地域に深くコミットメントし、地元の方々から高い信頼を得ていたこと。
- まちづくり会社の組織の作り方として、株主が市民であるということ。また、名称を「株式会社油津応援団」としていて、会社のブランディングと目的が明快であること。

- IT 企業や工務店、保育園、ゲストハウスなど、商店以外の様々な機能を誘致したこと。
  特に IT 企業の本社移転やサテライトオフィス開設を進め、地元人材の雇用を生み出すというように、地元人材を採用する企業を誘致する作戦が地元の人に支持されていると考えられる。まちなかが、働く人や住む人が増えることで日常的に利用してもらえる場所になり、地域の人々で賑わう場所として観光客も訪れるようになる。
- パブリックスペースを所々に配置し、人が滞留できる空間を確保していること。
- 油津応援団がコンサルティングをし、新規店舗の誘致や既存企業の改善を図っていること。

こうした成功をいかに維持していくかということが課題であり、各店舗のモチベーションを維持し、継続的に儲かる店や自立できる店を増やしていくことが重要である。

２－３　資金

まちなか再生に向けた取組みの具体化を図る上では、それに投じる資金をいかに確保するかということが非常に大きな課題となる。これは、今年度のまちなか再生事業においても、各自治体共通の課題として挙げられた。これに対して、民間企業等が資金を投じ、新たな事業にチャレンジしやすい環境を構築するとともに、行政がまちの基盤整備のため資金を投じることが必要と考えられるが、留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）新たな事業投資を誘発する仕掛け

民間による新規事業を誘発する上で、自治体側で資金面での支援や規制緩和などを全くせずに、民間に期待すると言って事業への関与を放棄する例は少なくない。上手く展開が図れている自治体では、自治体もリスクを負担することによって、民間の参入を促している。一方で補助金に頼り過ぎないためには、補助金を徐々に減らすなどの対策を考えておくことも必要である。

また、金融機関による融資を活用しやすくすることなども、民間による事業投資を誘発する上では重要な役割を担う。例えば、銀行では実績がない企業や担保価値のない古いビルのリノベーション事業に対し、お金を貸しにくい状況にある。それに対し、過年度に助成した佐賀市のまちなか再生事業では、エリアの魅力を向上させると認められる事業については、自治体が認定して利子助成をすることによって、金融機関が融資しやすくなるといった官金連携による新たな仕組みを構築した。このように、何か新たな事業をやりたいという人を発掘するだけではなく、そうした思いを育てていくための資金面の支援が非常に重要である。行政と金融機関とが同じ議論の場について、どのようにすれば融資していくことができるか、新たな仕組みを検討していくべきではないか。

石川町のまちなか再生事業では、学校のリノベーションの際に、アスベストを使っていることが明らかになり、解体工事の工期を半年以上も延期しなければならなかった。アスベストの有無については、特にリノベーションするような古い建物では、図面に情報が残っておらず、お金をかけて調査をしなければわからない場合が多い。また、ひとたびアスベストがあることが分かれば、全ての工事が止まってしまう。そのため、こうしたことが今回のような学校に限らず、古い建物の利活用を阻害する要因とならないような仕組みが必要と考えられる。アスベストに係る処置について、公的に支援する範囲の見直しを図っていけば、古い建物のリノベーションも促進されるのではないか。

（２）エリアの再生に向けた戦略的投資

①インフラ再構築に合わせた市街地集約

多くの自治体が人口減少に直面している中、人口密度が低く・広範な市街地をいかに集約化していくかを考えていくことが必要となっている。その取組みの一つとして、エネルギー供給のためのインフラ再構築に合わせた、特定エリアへの住み替え促進が挙げられる。

下川町では、森林バイオマスエネルギー自給エリアへの集住化に取り組んでいる。平成 24～25 年に、人口 100 人規模の集落をエネルギー自給ができるエリアとして再整備した結果、若年層の転入につながり、高齢化率は 52.6%から 29.0%まで低下した。こうしたモデルを、人口の８割が住むまちなか再生の対象区域でも展開すべく、今後、熱導管の整備予定エリアを中心としたエリアデザインの創造に取り組むとしている。現在、熱と電気で年間 12 億円程度のエネルギーコストが外部に流出しているが、この 12 億円を外に出さずに域内循環できれば、域内への経済波及効果につながる。今後は、今年度構築した中古住宅流通の基盤を活用し、そうしたエリアデザインに沿った戦略的な空き家活用を図っていくことが期待される。

また、こうしたエネルギー自給を図ることが、住むことに対してどのような価値を与えることになるのか、転入者にどのようにメリットになるのかということを分かりやすく見せていく必要がある。さらに、空き家を住居以外として活用することについて、転入のインセンティブとともに、まちなかでの出会いの場所、コミュニケーションの場所づくりという観点から、考えていく必要がある。

②集中整備地区への投資と自治体全体としての投資の位置づけ

自治体が、ある特定の場所の基盤整備に集中的に費用を投じていくことは、平等性の観点から難しいと言われる。しかし今後は、重点を置くべき投資価値のある地区を定め、将来の税収増からのリターンを見据えて、行政が特定の地区に集中投資をすることの必要性が高まるものと考えられる。今後、少子化・高齢化がますます進行する中、今からこうした対策を取らなければ、社会福祉に対する費用負担が嵩む一方、その財源を生み出してくれる住民や企業が不在の状況になれば、まちの衰退は一気に加速する。そうならないために、投資価値のある地区や対象を選別し、予め位置づけていくことが必要ではないかと考える。

小田原市のまちなか再生事業では、小田原駅から徒歩 15 分程度離れた場所にある、かまぼこ通り地区を本事業の対象として設定し、社会実験を通じて道路の新たな活用策を明らかにした。こうした新たな活用に向けた、道路及び沿道の再整備を活性化のための投資と位置づけ、自治体が費用を投じていくことも必要であろう。

２－４　体制

まちなか再生に向けた体制づくりもまた、各自治体共通の課題として挙げられた事項の一つである。今年度の各自治体のまちなか再生事業においては、事業に応じた体制づくり、担い手の拡充、新たな担い手としての高校生の関わりなどの観点から、留意すべきポイントとして、次のような事項が挙げられた。

（１）事業の目的に応じた事業体の構築

まちなか再生に向けて、関係者間の情報共有や方向性を決める際には、協議等の会議体が必要となる。さらに、課題解決のために具体的な事業を実行しようとする際には、事業体が必要となる。この事業体として、想定する事業を進める上でどのような形の事業体がふさわしいか、徹底的に議論し、組成していくことが重要である。

きちんと稼げる事業を行おうとする場合には、事業会社を設立する必要がある。この事業会社は、まちなか再生を支える主体として、稼ぎを株主に配当することを優先するのではなく、地域に再投資していくことを優先することが望まれる。しかし、事業会社を立ち上げても、収益が確保できないなどの理由で解散及び廃業になる例は少なくない。そのため、今までのまちづくり会社のように市や商工会といった間接的な立場の人々が出資するのではなく、地元事業者に出資者になってもらうこと、経営者は実際に事業を進められる人々に務めてもらうことといった、事業成果に対する責任感を持たせ、着実に実行させることのできる仕掛けづくりが重要となる。

資本金の想定は、中核になる事業にいくら必要か、どの程度の収益が見込めるかということから積み上げる必要がある。その点については、まちづくりのための事業体であっても、考え方としては通常の起業の際と変わらない。

また、広域的な観点から、鉄道会社に出資してもらうことなども想定されるが、相手企業にとっての出資のメリットを明確にする必要がある。また、地域外にいる地元出身者からの出資を募るということも考えられる。

日南市のまちなか再生事業では、「株式会社油津応援団」を設立しており、設立からわずか４年間で多くのテナント誘致及び起業家支援に成功し、商店街再生を果たしている。この油津応援団は、出資に行政が関与しておらず、47 名の市民から平均 30 万円の出資を受けている純民間のまちづくり会社である。出資者は、利益還元を求めるのではなく、取組みを応援しようという気持ちで出資している。スタッフは 12 名雇用しており、企画スタッフが３～４名である。地元出身の若者を３名雇用しており、１名はデザイナー、１名は会計士、もう１名は元農協職員であるが、個別に声掛けを行って採用した。

油津応援団は、各店舗にとって大家以上の関係となっている。新たな出店者の多くは初めて商売をする 30 代の人たちであり、経営基盤も強くない状況であるが、油津応援団から経営的な視点で厳しい指摘を受けることで、事業が継続できている状況にある。

今後、この油津応援団は、パブリックな意識を持ちながらも、安定的な収益及び雇用を確保し、新たな事業に再投資できるような企業に成長・発展していく必要がある。そのため、エリアでの新しい収益事業の開拓と、核となる事業の確保・維持をどう組み立てていくかが課題となっている。

（２）担い手拡充に向けた戦略的展開

まちなか再生の担い手の拡充に向けては、アウター（取組みに対して批判的な人）、インナー（取組みに興味や好意を持っている人）、ホーム（取組みに対して関心は無いが批判的でもない人）といった、価値観が異なるターゲットに対し、それぞれに適したプロモーションを行うことで、同じ方向を向いてもらう方法を組み立てていく必要がある。

プロモーションにあたっては、取組みを可視化するとともに、取組みを見た人が関わりやすいよう、役割を細分化して小さな範囲から関わることができるようにするなどの工夫によって、担い手の拡充や取組みの拡大につながることが期待される。また、統一したコンセプトをもつことで、各主体がコンセプトに沿い、同じ方向を向きながら、自主的に動いてくれるという流れができる。

また、今後、まちなか再生の担い手としての活躍を期待している相手に対し、計画の検討や事業組成の段階から議論への参画を促すことが重要である。例えば、石川町の拠点施設整備のように、施設の管理・運営や利用ルールについて議論する段階から住民参加を促すことで、住民が施設の管理・運営にも参画したいと思えるようなきっかけを作ることが重要と考えられる。

こうした取組みを始める初期段階において、行政が住民を巻き込む、外部の人を巻き込むということは重要だが、その後取組みを継続展開していく上では、住民が担い手として自立的に活動できるよう、当事者意識を醸成していく必要がある。

（３）高校生という新たな担い手の可能性

石川町におけるまちなか再生では、小規模自治体ながら高校が２校立地しているという特徴を活かした取組みを図っている。

石川町では、中心商店街における集客力の減退が見られる一方、地元商業者の活性化に対する意識があまり高くない状況にあった。そのため、まず高校生にまちの拠点整備及び活用に関わる取組みに参画してもらい、そうした活動をきっかけとして、地元商業者や住民のまちなか再生に対する関心度を高め、巻き込んでいくことを狙いとした展開を図ることとした。

高校生は卒業して地元を離れることが多いが、こうしたまちなか再生の取組みへの関わりを通じて、地元にいるうちにまちの魅力を知ったり、ネットワークを育んだりすることで、将来の「関係人口」を増やすことにもつながる。それにより、地元外に住んでいても、定期的に地域を訪れたり、地域の産品を購入したり、外からまちなか再生の取組みを様々な形で応援したりといった関わりを持ち続ける人が増えることが期待される。

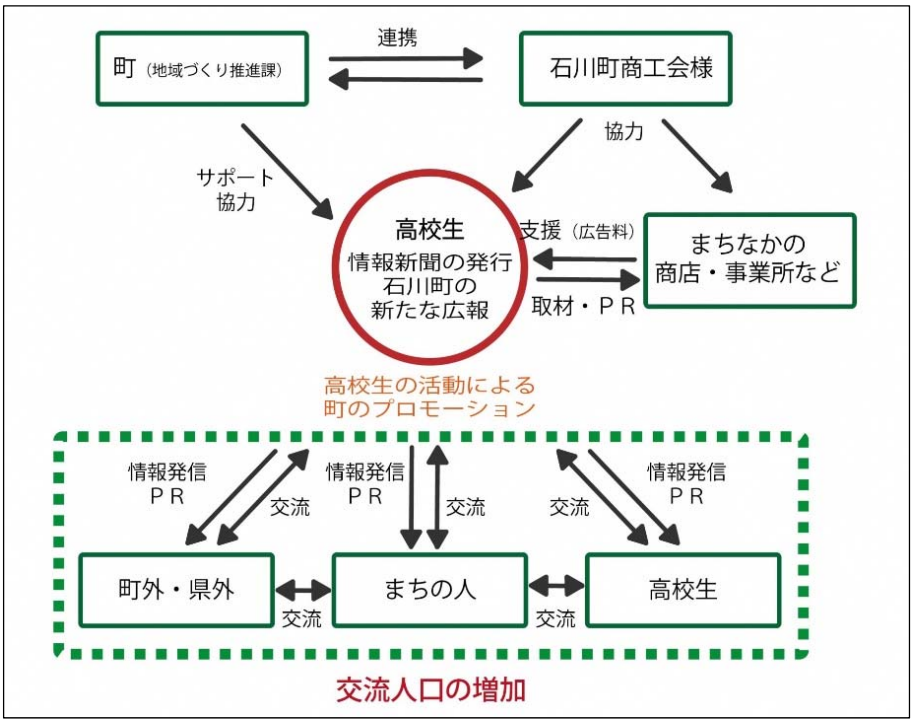
高校生は、まちにこういうものが「欲しい」ということは言えるが、なかなか実現することができない。それを「やる」というフェーズに移すことが大事である。今までは、行政が何でもお膳立てしてやってきたが、これからは自分たちで創っていくことが必要である。その一環として、次世代を担う高校生にまちなかの空きスペースを活用した取組みに関わらせ、自らイベントを企画・実行する経験を通じて、自然にパブリックマインドを育てていくことが大切である。

本まちなか再生支援事業でも、大学連携型のまちなか再生の取組みを複数支援してきたが、大学生と高校生の違いとして、高校生の方が地域に根付いているという点が挙げられる。

また、学生は毎年卒業していくので、事業を継続させていくには、毎年白紙の状態から説明していかなければならない。そのため、どうプログラムを重ねていくかを検討する必要がある。高校生の取組みを単発の活動で終わらせないために、取組みを定期化することや、商品開発のように長期間かけて形を作るものに取り組むことで、継続的に関われるようにすることが必要である。先生を巻き込んで課外活動化するという方法も考えられる。

石川町では、高校生がタブロイド紙を発行するなど、自分たちの活動状況やまちなか再生の取組み状況の見える化を図っている。このように、高校生が楽しそうに活動していることをＰＲしていくことで、より多くの高校生の参加を得るとともに、地域住民や事業者のまちなか再生に取り組む機運を醸成することにつながるものと考えられる。

図表　石川町における高校生の活動による町のプロモーションスキーム



２－５　個別事例

今年度のまちなか再生支援事業では、人口規模が比較的小さい２つの自治体の支援を通じ、小規模自治体特有の課題やそれに対する対応策についての事例が示された。１つは人口 3,000 人規模の下川町における住宅政策に関わる取組み、もう１つは人口１万 5,000 人規模の石川町におけるまちの拠点づくりに関わる取組みである。

全国的な人口減少は今後も続くものと見込まれ、類似の課題を抱える小規模自治体はさらに増えると予想される。また、小規模自治体の中だけで解決できることがますます減っており、大都市との連携や産業との関連などを含めて解決していかなければならない状況にある。こうしたことから、小規模自治体におけるまちなか再生の取組みについて、個別に紹介する。

小規模自治体では利用できる資源が限られる中、限られた資源をできるだけ弾力的に活用すること、できることを全てやり尽すといった取組みが求められる。下川町は、環境保全の取組みにおいては先端のまちである。石川町は小規模自治体ながら高校が２校も立地しており、そうした特有の資源を生かしてまちなか再生に取り組んでいる。

下川町では、人口の減少スピードの抑止に向け、まちなかの空き家を流通させて、いかに移住者を呼び込んでいくかが大きな課題となっている。一方、マーケット規模から見ると不動産事業がビジネスとして成り立ちにくいことから、町の外郭団体がその機能を担う形で対応を図っている。

また、石川町のまちなか再生事業は、対象地区内の２つの町有地・町有施設といった自治体の財産を、まちなか再生の核として再整備し、賑わい創出を図る取組みである。行政主導でのまちなか再生ではなく、住民にもその役割をシフトできるよう、拠点施設の運営・活用を住民に任せていくことを視野に入れているが、その受け皿となる企業や組織に乏しいというハードルがある。そのため、まずは行政が取組みをリードし、拠点施設の改修や運営プログラム検討の段階から住民を巻き込み、担い手となる人材の発掘及び育成を図っている。

（１）移住・定住を牽引する、地域密着型中古住宅流通モデル

下川町における今年度のまちなか再生事業では、移住・定住者の促進に向けて、安定的な優良中古物件の流通体制の確立を図った。小さなまちだからこそできる「顔の見える空き家ビジネスの展開」をスローガンとして掲げ、新たに設置する「空き家総合コーディネート組織」を中心として、既に顕在化している空き家・空き地の需給に関わる情報だけではなく、近い将来の需給に関わる情報を自治会や病院、福祉施設等の第三者を通じて口コミで把握する仕組みを設けている。

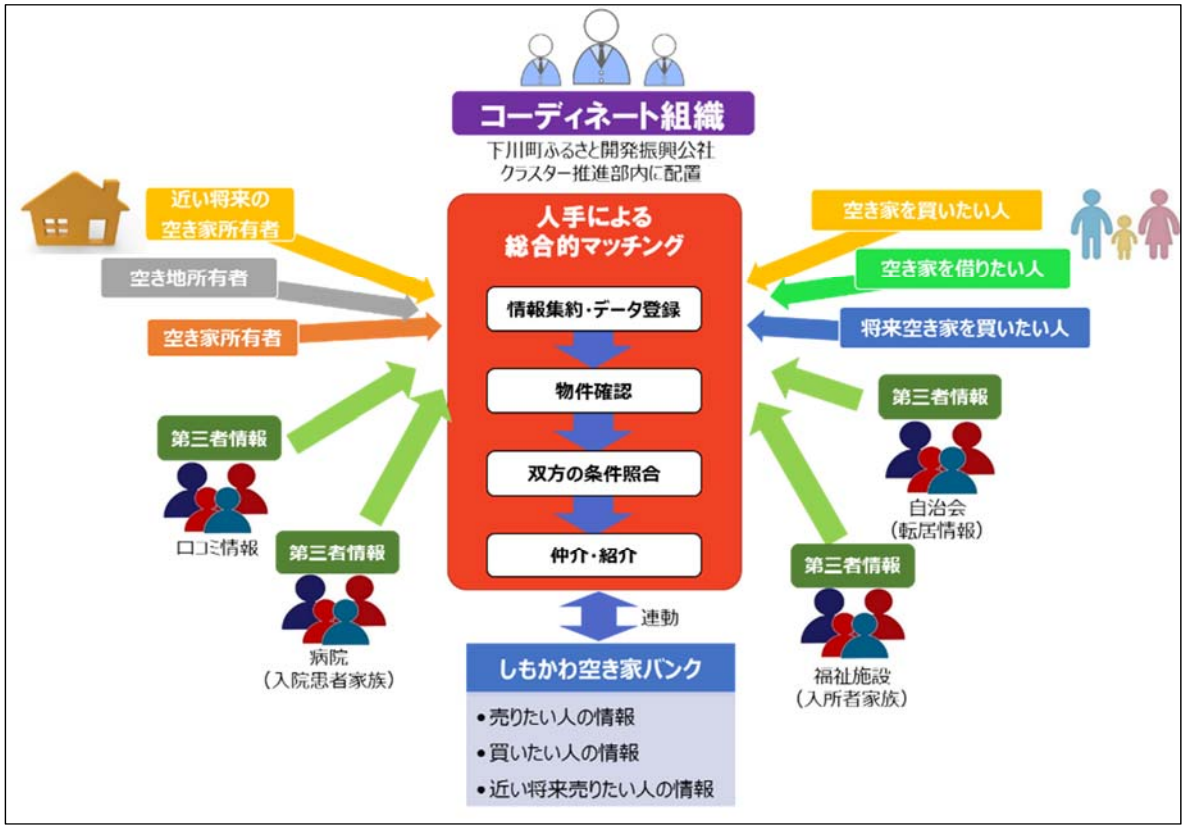
小規模な自治体では不動産の取引件数が少ないことから、町内の不動産事業だけでは経営が成り立たない。下川町では、町の外郭団体がその役割を担うこととし、都市部の大手不動産事業者と連携協定を結んで、新たに不動産取引実務のノウハウ蓄積と有資格者の育成・法人登録を行うことで、町内での取引基盤の構築を図った。

このように、公的な団体が町の不動産情報を集約し、一元管理する中で、どのエリアにどのような人を集め、どういうエリアにしていくかといった明快なコンセプトを打ち出すことができると、より多くの移住希望者や新たな企業の呼び込みにつながるとともに、持続可能な自治体経営に資するまちづくりができると考えられる。

実際に空き家への移住を促すためには、まず、住まい方や暮らし方を含めた提案が不可欠であり、働く場所及び生活の場所としての魅力づくりを優先すべきである。例えば下川町の場合、基幹産業である林業に関心があってそれを学ぶ・身に付ける、あるいはそうした知識やスキルを活かして働くことのできる場づくりが優先されるべきと考えられる。そして、民間施設での木材利用促進など、林業が生活に密接につながっていることを町内外に示す「林業の可視化」を図り、タウンプロモーションの中でも、もっと地場産業としての林業をアピールすることが重要である。

また、移住時のサポートだけではなく、移住後のケアや交流機会の提供、住み替え相談などのフォローをしていくことが大切である。

図表　下川町における総合空き家コーディネート体制



（2）限られた人材資源で支えるまちづくり

石川町では、公共施設の集約化に伴い、子育て世帯や高齢者等が地域に住み続けるための暮らしの拠点として、廃校となった小学校を減築し、図書館・子育て支援・生涯学習の機能を備えた「文教福祉複合施設」の整備を進めている。自治体としては、この施設の運営管理を町民に任せていきたいと考えているが、任せていくにはその受け皿は個人ではなく組織であることが必要となる。しかしながら、施設の運営管理の経験がある既存組織や企業が町内に無く、受け皿となる組織の設立及び運営スキルの育成が課題となっていた。

そのため昨年度から、整備コンセプトの作成や施設活用企画の検討等の段階から町民を巻き込み、ワークショップによる検討を通じて人材の発掘及び育成を図ってきた。さらに、今年度のまちなか再生事業では、これまで検討してきた「企画」を実現させるための「運営」を考える町民ワークショップを実施している。さらに、特に中心的に活動できるコアメンバーにより、具体的な組織

設立に向けた準備や事業収支を検討することで、具体的な運営スキルの育成や体制構築等を図っている。

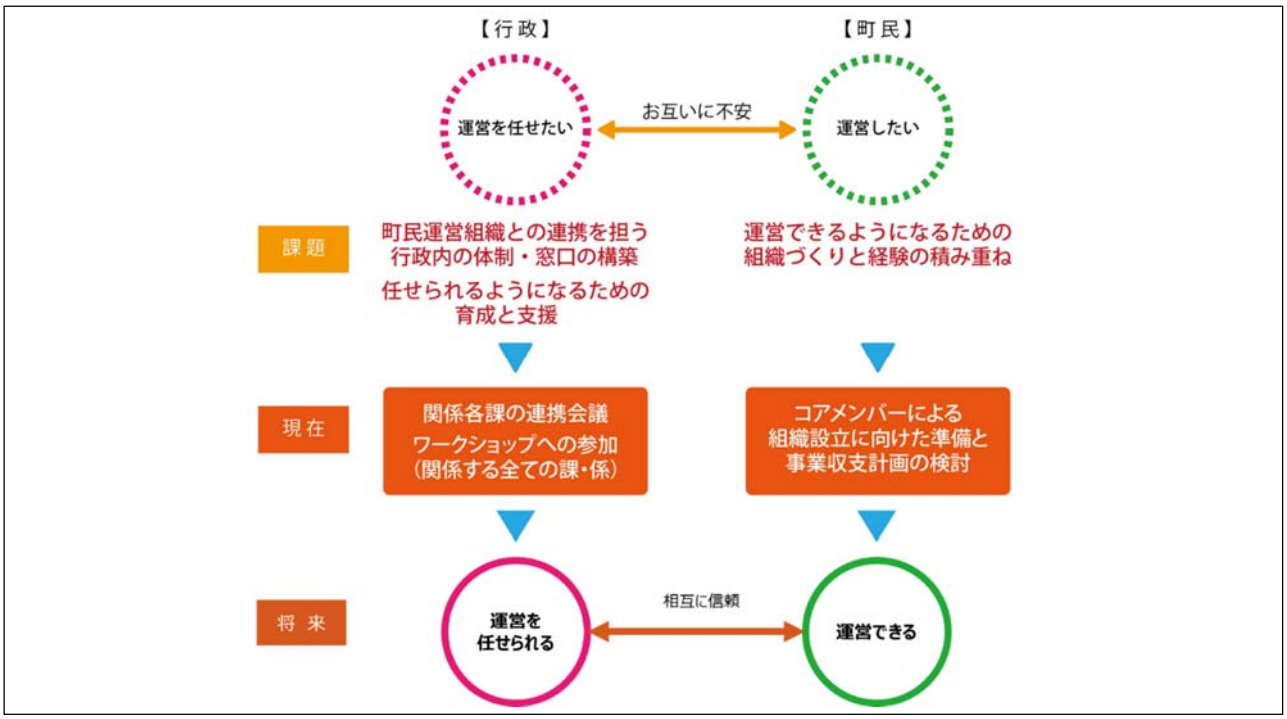
新たな組織の立ち上げにあたっては、事業を上手く軌道に乗せられるよう、町の職員が出向してサポートすることも考えられる。そのためには、自治体にとっては、職員のまちづくりのスキルを磨くことができ、職員にとっては、それが評価につながるというように、町民だけではなく、自治体及び職員双方にメリットのある仕組みを構築する必要がある。

また、施設の運営を任せていく上では、町民による運営組織と自治体との連携を円滑にする、自治体側の体制及び窓口を整備することも必要である。

小規模自治体におけるまちづくりは、規模が小さいがゆえに機動力が高く、リーダシップのあるキーマンのもとで早期に、課題解決に資する取組みを進めることができる。しかしながら、人材が限られるがゆえにキーマンの代替わりが難しく、継続的な取組みとしてその機動力を保ち続けることが困難だという課題がある。持続可能なまちづくりには人材が重要であり、町内における担い手人材の育成や町外からの新たな人材獲得に取り組むことが重要である。

小規模自治体の場合、行政内の人材も限られる中、一人の職員が負担する業務量が多くなりがちであることなどから、組織横断的に新たな事業展開を図ることに対する抵抗感は大きく、行政の縦割り体質による弊害が起きやすい。しかしながら、限られた資源でより効果的に事業を展開しようとするためには、組織横断的な体制を組んだ方がよい場合は少なくない。そのため、組織横断での展開を促す仕組みだけでなく、こうしたことに対する職員一人ひとりの意識醸成を図り、より柔軟な対応ができる土壌を作っていくことも重要である。

図表　石川町における町民による施設運営体制づくり



（３）地方と大都市を繋ぐ取組み

地方の自治体におけるまちなか再生は、資源が限られていることから、地方の中だけで完結することは困難である。地方と大都市をいかに繋ぎ、外の資源を活用していくかということが重要である。

一つには、都市部の大手企業との協働の可能性が挙げられる。それには、小規模自治体が大手企業に対してどのような価値を提供できるかという点が重要となる。最近、企業の中で ESG という考え方が注目されている（ESG：環境=Environment、社会=Social、ガバナンス=Governance の頭文字をとったもので企業の長期的な成長のためにはこの３つの観点が必要だという考え方)。社会や環境を意識した投資は、同時に財務上のリターンも高く、投資リスクが小さいという考え方が近年主流となりつつあり、こうした考えに基づく投資は ESG 投資と呼ばれている。

これまでのように、企業の本業の利潤を社会に還元する CSR としての活動だけではなく、企業活動により生じる社会への負荷に対し、軽減するための取組みをいかに講じられているかということが、企業価値に影響を与えるようになっており、投資を得る上でも重要な位置づけになってきている。例えば下川町の場合、自然資本によって企業が削減すべき部分をオフセットするという観点で、企業が下川町に投資する価値を見出せるのではないか。

ただし、小規模自治体が名のある大手企業にお願いしてしまえば課題が解決できるというわけではなく、誰と組むかということが重要となる。組む相手によっては、大きな弊害が生じる可能性もあることから、どのような相手と組むかを十分に検討する必要がある。

また、インターネット等の通信環境を活用し、業務拠点が都市部にある企業が、地方にサテライト的にオフィスを構えるという形も増えてきており、そうした企業を誘致し、地元の雇用を拡充していくということも考えられる。例えば日南市では、商店街に IT 企業の本社移転やサテライトオフィス開設の話が進むなど、これまでの商業中心の商店街から大きく転換してきている。

都市部からいきなり生活環境の全く異なる田舎に、永住することを前提に呼び込むのではハードルが高いことから、「仮住」という試しに短期間住んでもらうということを視野に置いた呼び込みを図るなど、より移住しやすい仕掛けを考えていくことも必要である。

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 29 年度の助成対象事業の概要

3－1　下川町

下川町は北海道北部、札幌市から高速道路を利用して約３時間半の場所に位置する。面積の約９割が山林であり、農業・林業を基幹産業としている。

現在、国の「環境モデル都市」・「環境未来都市」・「地域活性化総合特区」・「バイオマス産業都市」の認定及び選定を受け、①森林総合産業の創造、②エネルギー自給、③低炭素社会の構築による小規模自治体のモデル創出を目指し、先駆的な取組みを着実に行ってきている。それにより、国内外からの視察者が年々増加傾向にあり、また、近年の人口動態では、年間の転入者が転出者を上回るなど社会動態に変化がみられ、一定の成果が出始めている。

しかしながら、少子・高齢化に伴う人口の自然減が著しく、依然として過疎化が進行しており、移住・定住施策を講じるため、空き家・空き店舗対策、後継者対策が喫緊の課題となっている。

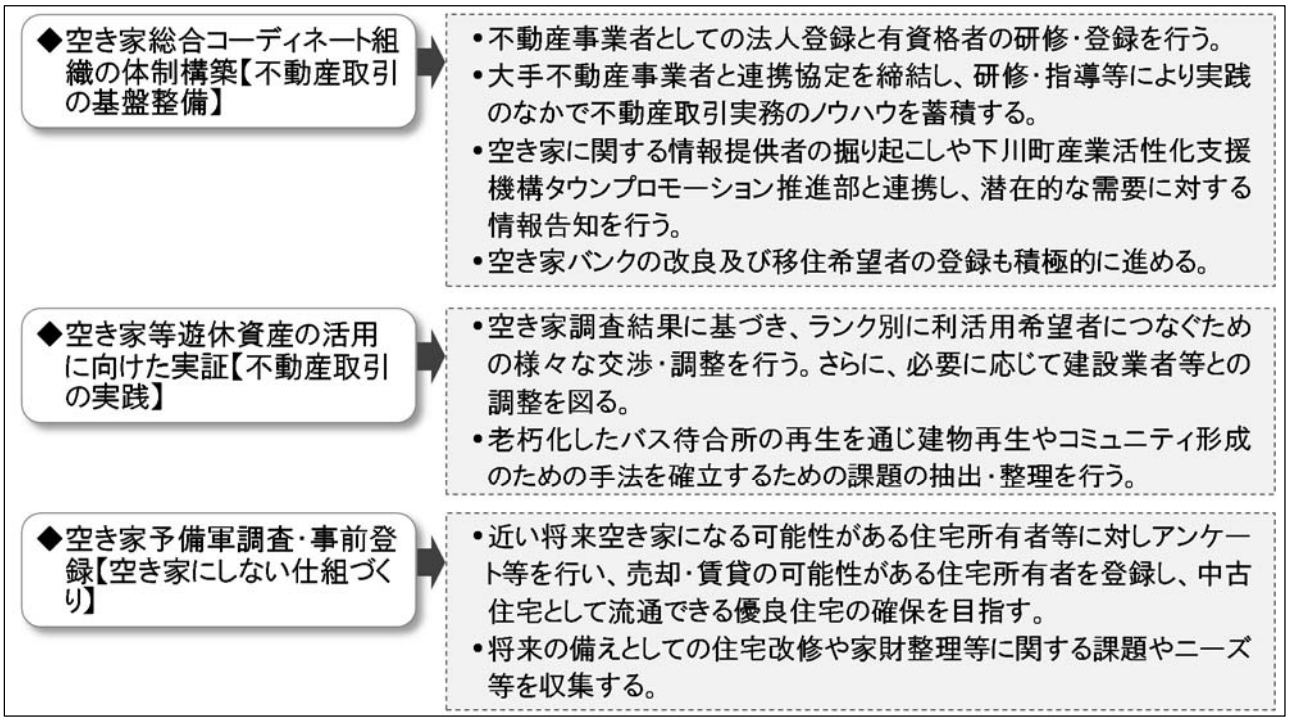
（1）取組み概要

対象地区は、町の全世帯の８割が居住する中心市街地であり、役場・消防庁舎、公民館、総合福祉センター、町立病院、学校などともに、４つの商店街が集積している。こうした、まちなかへの集住化（コンパクトコミュニティ化）を図ることで、省エネルギー化を進め、森林バイオマスによるエネルギー自給エリアを創造していくことを目指している。

まちなかの空き家・空き店舗の再生等により優良住宅ストックを確保し、ローカルベンチャーなど若年世代の移住・定住促進、事業承継や起業・企業誘致等を促進させるとともに、多様な居住等のニーズに対応するため、ライフスタイルやライフステージに応じたものを選び取りやすい環境を整備し、良質な住宅供給・流通体制を確立することを目指している。

本事業では、実際の空き家等遊休資産の活用に向けた実証を行い、不動産取引の基盤となる空き家総合コーディネートを担う基盤づくりを図るものである。

＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

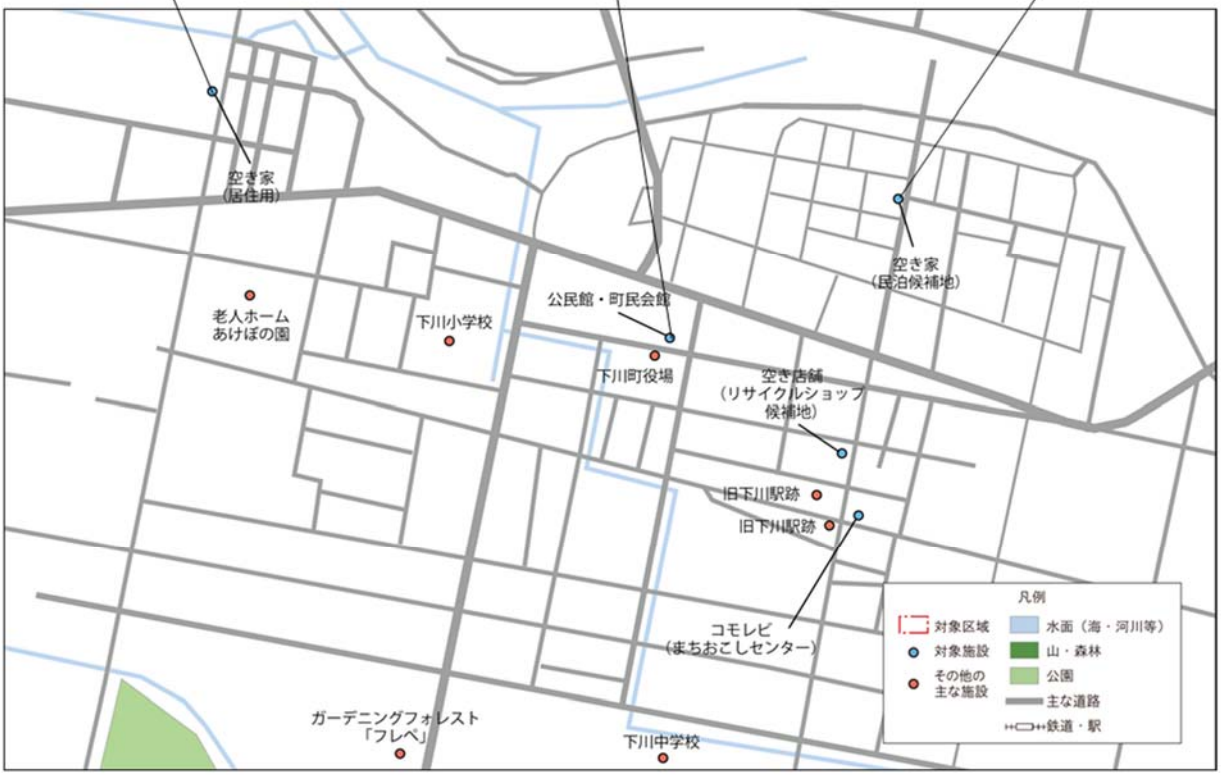
地区名	下川町都市計画区域
基礎データ	【面積】約488.8ha、【人口】約2,650人、【人口密度】543人／k㎡ 【営業店舗数】約131店舗、【空き店舗数】約10店舗 【交通】札幌市から車で約3時間30分（高速道路を利用）、名寄市から車で約20分

＜対象地区概況図＞

空き物件

公民館

空き物件



一の橋バイオヴィレッジ

木質バイオマスボイラ

バイオマスボイラの温熱を使った椎茸栽培

②まちなか再生プロデューサー

北海道大学大学院工学研究院　教授　瀬戸口　剛　氏

北海道大学大学院工学研究院　教授

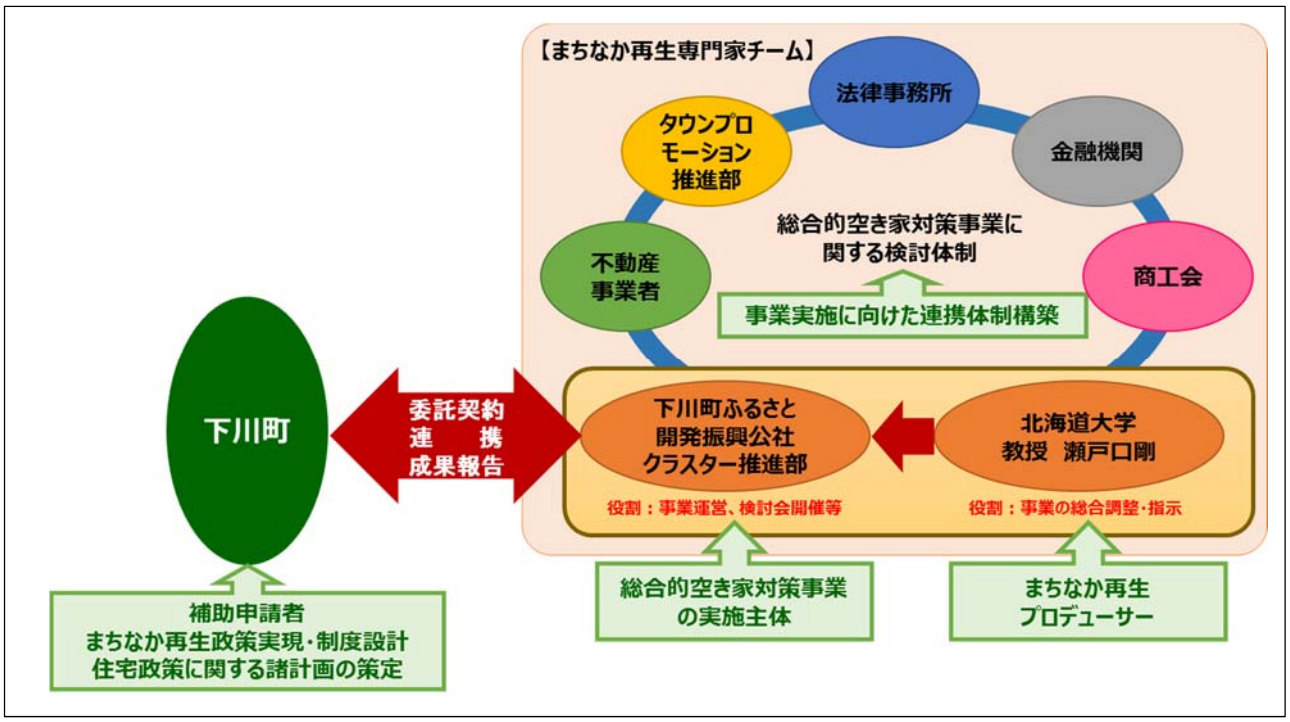
【略歴】

早稲田大学 理工学研究科 建設工学卒。都市計画、住環境計画を専門とし、北海道大学大学院工学研究院にて教授となり、現在は北海道大学大学院工学研究院副研究院長を務める。

平成27年には風雪の影響を低減する都市設計シミュレーション手法の研究で文部科学大臣表彰科学技術賞を、平成28年には風雪の影響を低減する都市設計シミュレーションの開発で国土交通大臣表彰国土技術開発賞を受賞した。

平成28年度に、下川町の先駆的空家対策モデル事業（国土交通省）の検討委員会に、アドバイザー・座長として参加し、本町の事情や地域性に精通する。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

集住化（コンパクトコミュニティ化）を図り、省エネルギー化を進め、森林バイオマスによるエネルギー自給エリアの創造を掲げており、空き家・空き店舗の再生等による優良住宅ストックを確保し、ローカルベンチャーなど若年世代の移住・定住促進、事業承継や起業・企業誘致等を促進させるとともに多様な居住等のニーズに対応するため、ライフスタイルやライフステージに応じたものを選び取りやすい環境を整備し、良質な住宅供給・流通体制を確立する

【達成度を測る評価軸】
- ✓ 平成31年度までに森林総合産業の推進、移住定住の促進により、170人（低位）～510人（高位）の受け入れを行う

今年度の目標

◆空き家総合コーディネート組織の体制構築
◆総合コーディネート成果目標
1）空き家所有者との売却等の交渉16件、その内中古物件流通コーディネート8件、成約3件
2）空き家所有者との空き家管理交渉16件、その内管理受託 5件
3）空き家解体の交渉30件、その内解体等につなぐまでのコーディネート20件、成約5件、管理受託3件
◆ 事前登録件数の成果目標
売却･賃貸のための事前登録 20件

②今年度の成果

◆ 不動産取引の基盤整備

- 有資格者の採用により専門性の高い不動産取引の下地を構築することができた。
- 大手不動産会社の研修により不動産取引実務のスキルが身に付いた。
- 空き家バンク改良のための調査により町内の空き家の全貌、さらに移住者ニーズなどを把握することができた。
- ホームページに盛り込むための多岐にわたるコンテンツを収集・整理できた。

◆ 不動産取引の実践

- 下川町ふるさと開発振興公社の不動産業参入の周知が浸透し、売り手側・買い手側双方からの問い合わせや登録が継続している。
- 物件案内を通じて買い手（借り手）側の多様なニーズを把握することができた。
- タウンプロモーション推進部との日常的な情報共有や協働での物件案内を行うなど連携強化が図られた。
- 高齢者との物件交渉に留意すべき点を把握することができた。

◆ 空き家にしない仕組みづくり

- 戸建て住宅居住者の住み替えや住宅改修に関するニーズを把握できた。
- 近い将来住宅を手放したい方や求めている方の詳細な意向等を把握できた。
- そのことにより近い将来の住宅ストック、売り先を確保することができた。

③今後の課題と取組み方針

◆ 住宅情報だけではなく、新天地の暮らし全体を想像できる情報の提供

- 下川暮らしをイメージできる情報を提供する。
- 最新の IT 技術を駆使し物件の見せ方を工夫する。
- きちんとした根拠に基づく空き家の評価を行う。
- 空き家物情報の充実を図る（空き家バンクの充実、情報収集力の強化、優良物件の確保）。

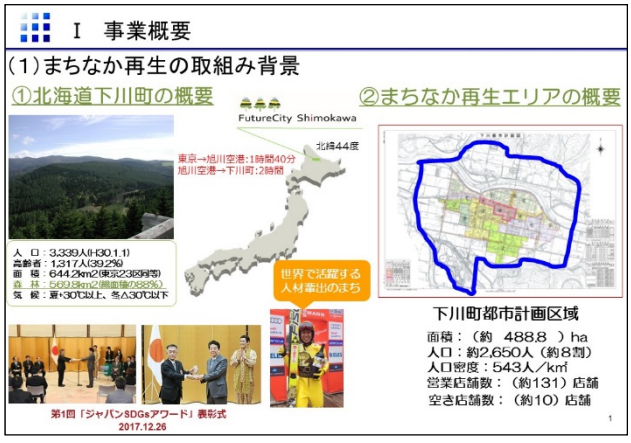
◆ ヒト・モノすべての情報収集ネットワークの強化

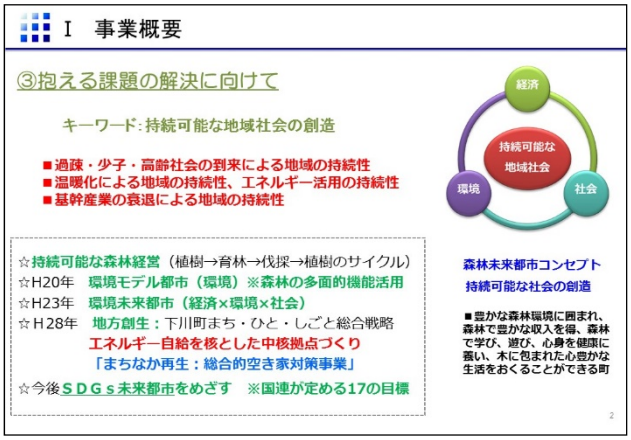
- タウンプロモーション推進部や都市部の不動産事業者、北海道空き家バンクとの連携強化を図る。
- 移住政策等との一体的運営（移住者の住宅ニーズ把握、都市部不動産事業者とのさらなる連携強化）を図る。

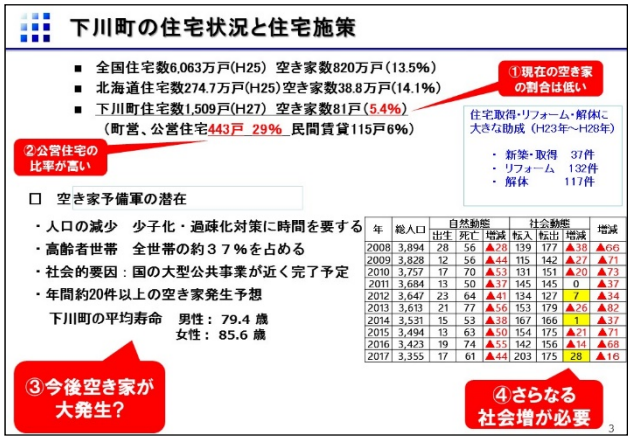
◆ 移住者のみならず民泊、外国人研修生など新たな需要への対応

- 民泊新法の動向に注目する。
- 多様なニーズに対応した物件調達を図る。
- 空き家所有者に対する理解を図る（外国人へ賃貸）。
- 多様な住宅ニーズへの対応を図る（リノベーション応用力の強化、住み替えの促進、ＪＡ等外国人受け入れ団体との連携強化）。

④実績報告会発表資料







年	総人口	自然動態 出生	自然動態 死亡	自然動態 増減	社会動態 転入	社会動態 転出	社会動態 増減	増減
2008	3,894	28	56	▲28	139	177	▲38	▲66
2009	3,828	12	56	▲44	115	142	▲27	▲71
2010	3,757	17	70	▲53	131	151	▲20	▲73
2011	3,684	13	50	▲37	145	145	0	▲37
2012	3,647	23	64	▲41	134	127	7	▲34
2013	3,613	21	77	▲56	153	179	▲26	▲82
2014	3,531	15	53	▲38	167	166	1	▲37
2015	3,494	13	63	▲50	154	175	▲21	▲71
2016	3,423	19	74	▲55	142	156	▲14	▲68
2017	3,355	17	61	▲44	203	175	28	▲16

現在の下川町における建物分布（まちなか）

4

これまでの取り組み

7

Ⅰ 事業概要

（2）まちなか再生の長期目標

■「まちなか再生」エリアを都市計画地域とし、
①集住化（コンパクトコミュニティ化）を図り、森林バイオマスエネルギー自給エリアを創造する。
②エネルギー自給やコンパクトな居住空間価、交通移動等をより深化させ、子供から高齢者まで誰もが安全で安心して健康に暮らせる地域社会を形成する。
③空き家・空き店舗の再生等により、良質な住宅供給・流通体制を確立する。
④ローカルベンチャーなど若年世代の移住・定住促進、事業承継、起業・企業誘致等により、多様な居住空間を整備する。

□地域資源（自然資本）を最大限・最大効率で活用し、富の地域内循環を高め、地場産業の自立から、さらなる雇用機会の場を確保する。

6

Ⅰ 事業概要

（3）今年度の目標と事業概要

今年度の数値等目標

①空き家総合コーディネート組織の体制構築
不動産事業者の登録及び事業所の開設

②総合コーディネート成果目標
1）空き家所有者との売却等の交渉 16件
その内、中古物件流通コーディネート8件
成約3件

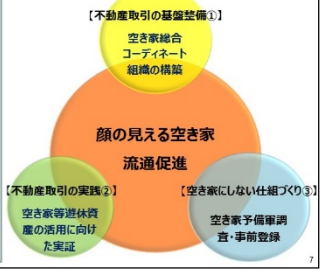
2）空き家所有者との空き家管理交渉16件
その内、管理受託 5件

3）空き家解体の交渉 30件
その内、解体等につなぐまでのコーディネート20件、成約５件、管理受託3件

③事前登録件数の成果目標
売却・賃貸のための事前登録 20件

今年度の事業概要

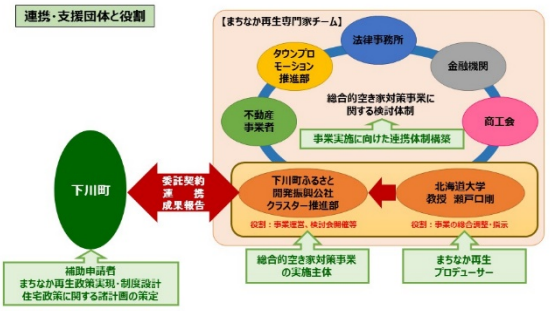
・不動産事業を営むための法人登録・有資格者登録
・不動産取引実務のノウハウ蓄積
・情報収集システムの構築
・空き家バンクの改良



7

Ⅰ 事業概要

（4）今年度の事業実施体制



8

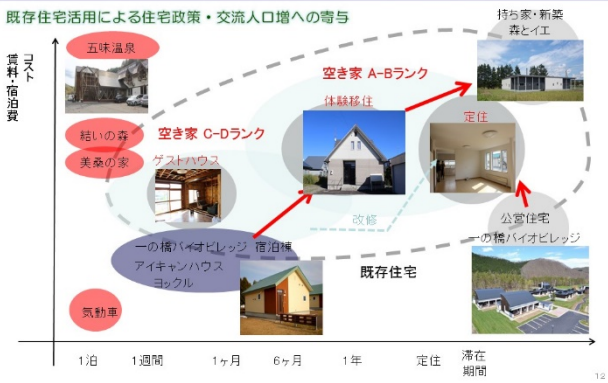
Ⅰ 事業概要

検討委員の役割と今後の連携のあり方

連携・支援団体	まちなか再生事業における役割	今後の連携のあり方
法律関係者	権利関係等のアドバイスなどの支援	権利関係を含む不動産取引全般に関わる法律面のアドバイザー
不動産会社	契約・取引など運営面でのアドバイス等の支援	不動産取引の実践場面におけるビジネスパートナー
金融機関	不動産売買時の資金調達面等での支援	所得や勤続年数が不利な住宅希望者でも融資可能な金融面のアドバイザー
移住定住サポート支援機関	移住定住促進の視点での協力・連携	移住時の円滑な住宅確保を目的とした連携強化
建設業協会	住宅改修等ハード面に関するアドバイス	不動産取引の実践場面におけるビジネスパートナー
商工会	商店街活性化の視点での協力・連携	空き家のみならず空き店舗の活用による商店街活性化のための連携主体

9

Ⅱ 成果報告 （1）本事業の取組み経過



12

Ⅱ 成果報告

（1）本事業の取組み経過

事業内容	詳細	7	8	9	10	11	12	1	2
財団主催会議	現地報告会、最終報告会					○			○
現地検討委員の会議	検討会議１～３			●			●	●	
関係者との打ち合わせ	プロデューサー、連携団体	←	←	←	←	←	←	←	→
事業成果取りまとめ						←	←	←	→
空き家総合コーディネート組織の体制構築	不動産業登録手続き（有資格者、法人）	←	←	→					
	実務研修・技術サポート（常口社による研修等）	←	←	←	←	→			
	空き家バンクの改良・登録（双方向の情報登録）		←	←	→				
	情報収集ネットワーク化（情報協力者の発掘）		←	←	←	←	→		
空き家等遊休資産の活用に向けた実証①空き家調査	【※空き家の現状調査】	←	←	→					
	空き家台帳の更新	←	←	←	←	→			
	移住者の住宅ニーズ調査	←	←	←	→				
	情報発信方法の構築				←	←	→		

13

Ⅱ成果報告

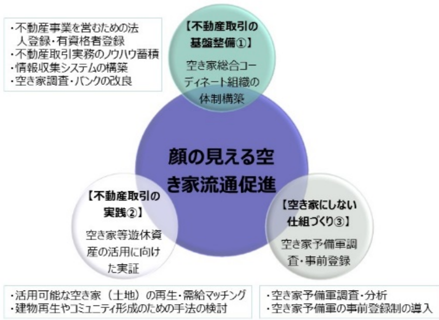
事業内容	詳細	7	8	9	10	11	12	1	2
②空き家マッチング	空き家所有者との交渉・調整・需給マッチング		━	━	━	━	━	━	
	空き家希望者との交渉・調整・需給マッチング		━	━	━	━	━	━	
	特定空き家所有者との交渉・調整		━	━	━	━	━	━	
	【※バス待合所の再生】住民参加型ワークショップ			━	━				
	建物再生・コミュニティ形成に向けた課題整理					━	━		
空き家予備軍調査・事前登録	アンケート調査項目検討（調査票の設計）	━	━						
	アンケート調査実施（50 歳代以上抽出）		━	━					
	アンケート調査集計・予備軍登録（台帳登録）				━	━			

【※】は別事業

12

Ⅱ成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み



13

Ⅱ成果報告

1. 空き家総合コーディネート組織の体制構築【不動産取引の基盤整備】

不動産取引実務研修

開催日	研修内容	参加者
平成29年8月3日、4日	不動産売買に関する実務者研修	相馬部長、徳間次長
平成29年9月21日、22日	不動産賃貸に関する実務者研修	相馬部長、徳間次長
平成29年11月9日、10日	不動産管理に関する実務者研修	相馬部長、徳間次長
平成29年11月10日	宅地建物取引業者に関する研修	高橋理事長

宅建有資格者登録・法人登録

区分	時期
宅地建物取引士 登録実務講習	平成29年06月30日
宅建有資格者（宅地建物取引士）登録	平成29年08月18日
宅地建物取引士 法定講習	平成29年09月25日
不動産取引法人免許取得 宅建有資格者1名を職員として任用	平成29年11月10日 平成29年12月14日

16

Ⅱ成果報告

下川町空き家バンクの改良

一般的な空き家バンク

- 築年数（建設年）
- 建物構造・方角
- 面積・間取り
- 売買賃貸の区分・希望価格
- 設備リスト
- ペット飼育の可否
- 駐車場の有無

しもかわ空き家バンク

- 一般的な空き家バンクのコンテンツに加えて、
- ①周辺環境
- ②施設・店舗までの所要時間（利便性）
- ③近隣住民の状況（コミュニティ）
- ④降雪時期の雪処理方法
- ⑤建物の詳細情報・総合評価（空き家ランク）
- ⑥庭・畑の有無と利用可能性

住居に関する詳細な情報提供のほか、
下川町での暮らし振りをイメージできるようなコンテンツを網羅

15

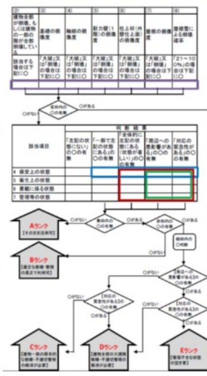
Ⅱ成果報告

適正な評価基準に基づく空き家の住宅診断

建物の基礎、軸組、壁、屋根の損傷状況をチェックリスト（右記）に基づき検査を行い、保安・衛生・景観・管理の観点から以下のとおり判定した。

合計８１件

- A：そのまま活用可　９件
- B：適正な修繕・管理の是正で活用可　２２件
- C：建物の一部の抜本的修繕・不適切管理の解消が必要　２１件
- D：建物の全部の抜本的修繕・不適切管理の解消が必要　５件
- E：管理不全な状態の空き家　２４件



16

Ⅱ成果報告

コンテンツ収集（調査）

17

Ⅱ成果報告

詳細にわたる住宅・周辺情報の収集

空き家物件情報の充実

昭和期の住宅に関しては図面を紛失しているケースが多いため、間取り図を作成。
住宅周辺の環境、利便性、近隣住民の生活実態など暮らしの情報を調査・収集。

18

Ⅱ成果報告

空き家の評価

19

Ⅱ成果報告

住宅ニーズのヒアリング調査

20

Ⅱ成果報告

移住ニーズと住宅のニーズ

移住希望者			市内に住む移住者								町内出身の町民
【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 公家住宅	【住宅の主等】 公家住宅	【住宅の主等】 公家住宅	【住宅の主等】 公家住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 賃貸住宅	【住宅の主等】 公家住宅
【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】	【移住のニーズ】
【事例】： 地域間隣の仕事に関する不安感を解えた	【事例】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【事例】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【事例】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【事例】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている	【住宅の主等】： 地域間隣の関係が欲しい、機能を重ねたいと考えている
【事例】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【事例】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【事例】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅の主等】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅の主等】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅の主等】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅の主等】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅の主等】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい
【事例】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい
【住宅】： 自然に恵まれた環境で子育てをしたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅の主等】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい	【住宅】： 新築で自然を守った家住宅を建てたい
【条件】 すぐに住める家住宅 【住宅の要望】 自然環境の良い 地域間隣が置ける住宅	【条件】 新築を探すで、すぐに住める戸建ての住宅 【住宅の要望】 必要ほとんどなくなりがよく自然環境の良い	【条件】 集会室向けで公共交通が不便でなく、すぐに住める 【住宅の要望】 自然環境の良い住宅	【条件】 家族向けの住宅環境 【住宅の要望】 集会・学校に近い市街地にある	【条件】 民治に活用したい 【住宅の要望】 改修できる空き家	【住宅の要望】 集会室向けの状態が良い住宅	【住宅の要望】 ギャラリーとして活用出来る空き家	【条件】 住宅環境が家族家庭向けに見合った住宅	【条件】 集会室向けで一時的な住まいとして利用できる住宅	【条件】 家族向けの住宅環境 【住宅の要望】 編年数が新しい	【条件】 売買で改修が可能で、家具工房で使うため200V の電力供給が可能な空き家	【条件】 家族向けの広さが十分あり 【住宅の要望】 状態のよい住宅

21

Ⅱ成果報告

下川町のポテンシャルを生かしたホームページの情報発信

23

Ⅱ成果報告

Face Bookを活用した空き家情報整理

24

Ⅱ成果報告

360°カメラを活用した内観の発信

https://s.insta360.com/p/1fd484c7e9715122ea3668b1c0397212

25

Ⅱ成果報告

ライフスタイルを見せる空き家の利活用提案(改修提案)

26

Ⅱ成果報告

【3】情報＝【1】空き家×【2】ニーズ

空き家と移住者ニーズのマッチング

27

Ⅱ成果報告

2. 空き家等遊休資産の活用に向けた実証【不動産取引の実践】

売り手（貸し手）側登録物件

地区	分類	間取り	建築年	提供形態	希望価格	特記
旭町	店舗兼住宅	4LDK	S32	賃貸	35,000円/月	旧衣料品店 元ダム関係者
共栄町	店舗	—	S40	賃貸	相談	現在倉庫利用
幸町	住宅	3LDK	S44	賃貸	45,000円/月	土地所有者別
緑町	住宅	3LDK	S26	売買	無償譲渡	家財有り、土地別
緑町	住宅	3LDK	S53	賃貸	相談	法人所有、元ダム関係者
錦町	住宅	調査中	S32	賃貸	相談	店舗2階、ダム関係者
西町	住宅	調査中	H3	賃貸	相談	ダム関係者
西町	住宅	5LDK	S58	売買	1,250万円	H28改修
緑町	住宅	5LDK	S55	売買	500万円	外壁等改修
南町	住宅	4LDK	S56	売買/賃貸	300万円/4万円	暖房・給湯器付

28

Ⅱ 成果報告

買い手（借り手）側登録者リスト

属性	利用目的	売買・賃借	条件等
30歳代女性	工房兼住居	賃借	織物工房として（兼居住、ペット飼育）
30歳代男性	工房	賃借	リフォーム・家具製作工房として、200V電力必須
40歳代男性	住居	賃借	公住から退去後の住居として、小型住宅
40歳代男性	住居	賃貸	移住先の住居として（4人家族）
50歳代男性	住居	賃借	移住先の住居として（2人家族）、小型住宅
農業研修生	住居	賃借	外国人農業研修生の住居として（3～5人）
事業主体未定	店舗	賃借	リサイクルショップ店舗として
60歳代女性	住居	売買	眺望を最優先とし土地を物色中
70歳代夫婦	住居	賃貸	過去に下川に居住、家賃3万円台を希望
農業研修生	住居	賃貸	上記と重複。来春までに2戸確保したい。 約10人受入る予定。 上名寄・旭深に自転車で通える場所を希望。 20～40歳の中国人。

Ⅱ 成果報告

事業の成果

地区	間取り	建築年	取引形態	関わり方
緑町	4LDK	H10	売買	売り手側の情報提供、買い手からの相談対応
錦町	5LDK	H3	売買	売り手側の情報収集
渓和	4LDK	H8	売買	社会実験の使用による宣伝効果
西町	—	S41	解体・除却	住宅所有者に対するアプローチの相談対応
共栄町	6LDK	S10	賃貸	売り手側からの相談対応
錦町	3LDK	S52	賃貸	空き家の民泊活用の事業化支援の方向
西町	4LDK	H2	賃貸	空き家所有者の紹介後直接交渉により成約
一の橋	4LDK	S31	売買	買い手側からの相談対応

Ⅱ 成果報告

検討委員会の開催

	開催日	内容
第1回下川町空き家対策検討委員会	平成29年9月12日	・事業目的・事業内容の共有 ・意見交換、アドバイス等
第2回下川町空き家対策検討委員会	平成29年12月7日	・事業の経過報告 ・事業推進上の課題と対応策検討
第3回下川町空き家対策検討委員会	平成30年1月24日	・事業の最終報告 ・成果と課題・今後の展望

Ⅱ 成果報告

空き家改修の取り組み

建物再生のための課題整理

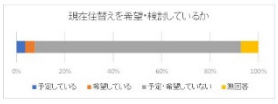
対象物件	実施内容
「信金前」バス待合所	名士バス「信金前」バス待合所の再生に向け、バス待合所の快適性・実用性さらに再生手法や待合所以外の活用方法などについて利用者である高校生や高齢者に対しアンケート調査を行った。その結果踏まえ10月に待合所の再生作業の一部をワークショップ方式で行った。
リサイクルショップの候補となりうる空き店舗	町の政策であるゴミ減量化の取組の一環として空き店舗を使ってリサイクルショップの運営を行う構想があり、物件調査、環境審議会等の団体による勉強会が開催された。今後はリサイクルショップの運営スタイルにマッチした店舗の選定と建物再生方法の検討へと展開される。
民泊経営の住居となりうる空き家	町内の空き家を利用して民泊経営を行う起業家に対し支援を行うことになり、建物再生については次年度を含め時間をかけて技術者・有志により作業を行う予定。

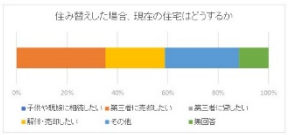
Ⅱ 成果報告

3．空き家予備軍調査・事前登録【空き家にしない仕組づくり】

空き家予備軍調査の実施

調査内容	実施内容
空き家予備軍調査	50歳以上の世帯主約1,200人を対象に実施予定。登録希望者には個別に情報収集の後台帳登録を行った。回収数は223通であった。
町民への告知	調査と同時にクラスター推進部が不動産取引事業を開始したこと、事業内容などを回覧物や情報告知端末などで告知を行った。
調査結果の概要	現在住み替えを希望している方は全体の8%、住み替え時期については5年以内が半数程度、住み替え先は半数が下川町内を占めている。今住んでいる住宅を第三者に売却したい方は住み替え希望者のおよそ3分の1を占める。





事前登録制度の実践

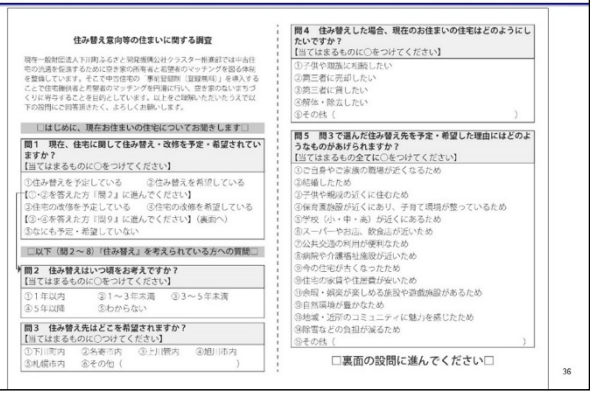
実施内容	概要
事前登録の方法	空き家予備軍調査のアンケート票に「近い将来売却（賃貸）希望者用」「近い将来購入（賃貸）希望者用」の用紙を同封して発送し、希望者は希望金額などの条件を記入して空き家予備軍調査票と一緒に返送していただいた。
事前登録の状況	売却（賃借含む）希望者は13名、購入（賃貸含む）希望者は4名を登録した。売却希望者の年代は60～70歳代が多く、住宅の築年数は40年前後が比較的多くなっている。住宅は平均的に4LDKが多く、希望価格は300万円前後が多くなっている。売却時期は2020年前後に集中している。 一方購入希望者の年代も60～70歳代で、この1～2年に購入したい、賃貸を希望する、といった傾向が見られた。

Ⅱ 成果報告

事前登録制度の実践

Ⅱ 成果報告

事前登録制度の実践



Ⅱ 成果報告

空き家情報収集ネットワークの構築

ネットワーク媒体	取組
タウンプロモーション推進部との連携	タウンプロモーション推進部と連携して、移住者の借り手（買い手）希望者の情報収集及び空き家情報の提供を行った。
高齢者サロン	町内4箇所で毎週開催されている高齢者サロンに出向き、ご近所の住宅情報の提供について依頼した。
民生委員協議会	民生委員協議会で担当地区の住宅情報の提供について協力要請を行った。
公区長連絡協議会	町内18公区（自治会）のうち市街地の11公区の長に対し住宅情報の提供について協力要請を行った。

37

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

数値目標と実績（定量的成果）

項目	目標値	実績値
不動産事業者の登録及び事業所の開設	登録/開設	登録/開設
空き家所有者との売却等の交渉	16	11
中古物件流通コーディネート件数	8	21
中古物件流通成約数	3	8
空き家所有者との空き家管理交渉件数	16	11
空き家管理受託件数	5	0
空き家の解体交渉件数	30	13
不動産事前登録件数	20	13（売却・賃貸） 4（購入・賃借）

38

定性的成果

カテゴリー	成果
不動産取引の基盤整備	有資格者の採用により専門性の高い不動産取引の下地を構築できた
	大手不動産会社の研修により不動産取引実務のスキルが身に付いた
	空き家バンク改良のための調査により町内の空き家の全貌、さらに移住者ニーズなどを把握することができた
	同時にホームページに盛り込むための多岐にわたるコンテンツを収集・整理できた
不動産取引の実践	公社の不動産業参入の周知が浸透し売り手側・買い手側双方からの問い合わせや登録が継続している
	物件案内を通じて買い手（借り手）側の多様なニーズを把握することができた
	タウンプロモーション推進部との日常的な情報共有や協働での物件案内を行うなど連携強化が図られた
	高齢者との物件交渉に留意すべき点を把握することができた
空き家にしない仕組づくり	戸建て住宅居住者の住み替えや住宅改修に関するニーズを把握できた
	近い将来住宅を手放したい方や求めている方の詳細な意向等を把握できた
	そのことにより近い将来の住宅ストック、売り先を確保することができた

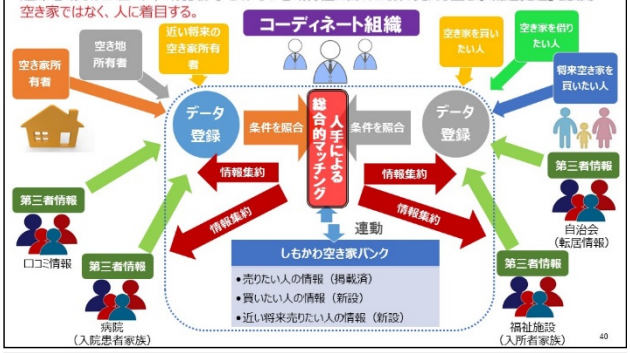
39

Ⅱ 成果報告

小さなまちだからこそできる空き家マッチングの下地形成ができた

過疎地域ではコミュニティの規模が小さく、その地域特性に合った「顔の見える空き家流通促進」を展開

空き家ではなく、人に着目する。



40

Ⅱ 成果報告

下川暮らしのサポート（タノシモ）との一体的な事業展開ができた

移住と住居は切っても切れない関係。
ハード（住宅）の提供だけではなく、ソフト（住まい方・暮らし方）を含めた提案が必要。
移住時のサポートだけではなく移住後のケア、交流機会の提供、住み替え相談など
小さなまちだからこそできるサービスを。

43

Ⅱ 成果報告

タウンプロモーション推進部（タノシモ）との連携した取組

区分	年月日	取組内容
情報の共有	事業期間中	空き家に関する情報や移住者の情報に関し日常的に情報交換を行った。
空き家対策検討委員会への出席	H29年12月7日	第2回空き家対策検討委員会へオブザーバーとして出席。移住支援の視点で空き家活用と移住時の住居確保をテーマとした意見交換を行った。
タノシモカフェでのヒアリング	H29年10月7日	移住者、移住希望者が集う交流の場で住宅や住環境などのニーズの聞き取りを行った。
	H29年11月11日	
移住希望者に対する物件案内	H29年8月31日	4年前に移住した家具職人の工房候補地案内（移住後のサポート）
	H29年9月12日	京都在住の移住希望者の住居案内（移住検討時のサポート）
	H29年10月13日	愛知県在住の移住希望者の住居案内（移住検討時のサポート）
	H29年10月16日	昨年移住した公務員の住居案内（移住後のサポート）
	H29年10月17日	神奈川県在住の移住希望者の住居案内（移住検討時のサポート）
	H30年1月16日	兵庫県在住の移住希望者の住居案内（移住検討時のサポート）

42

Ⅲ 今後の展開

（1）提案実現への展望と課題

まちなか事業の実践から得られた課題と展開方向

課題	対応方策	今後の展開方向
住宅情報だけではなく、新天地の暮らし全体を想像できる情報の提供	• 下川暮らしをイメージできる情報を提供 • 最新のIT技術を駆使し物件の見せ方を工夫 • きちんとした根拠に基づく空き家の評価	空き家物件情報の充実 • 空き家バンクの充実 • 情報収集力の強化、優良物件の確保
ヒト・モノすべての情報収集ネットワークの強化	• タウンプロモーション推進部との連携強化 • 都市部の不動産事業者との連携強化 • 北海道空き家バンクとの連携	移住政策等との一体的運営 • 移住者の住宅ニーズ把握 • 都市部不動産事業者との更なる連携強化
移住者のみならず民泊、外国人研修生など新たな需要への対応	• 民泊新法の動向に注目 • 多様なニーズに対応した物件調達 • 空き家所有者に対する理解（外国人入賃貸）	多様な住宅ニーズへの対応 • リノベーション応用力の強化 • 住み替えの促進 • ＪＡ等外国人受け入れ団体との連携強化

43

Ⅲ 今後の展開 【現地会議における助言を踏まえた今後の方針】

【空き家活用ニーズ把握等について】
- リフォーム投資前に再を探し、リスクの回避を。
- 広い住宅や一部屋だけの借り方の多様な需要を調べ、ニーズ調整を。
- 賃貸住宅のリフォームに原状回復義務をなくす等の工夫を。

平成30年度からリフォーム助成の大幅拡充による住み替えの促進を図る。制度の設計に当たっては、社会的な合意が図られるよう価値を期すと共に、需要と供給バランスを調査し、投資後のリスク回避を考慮します。
将来の適正住宅戸数を想定し、将来の行政の財政負担の軽減を図る措置を検討します。

【民間起業等との連携】
- 行政から民間にバトンを渡す方法の検討を。
- 民間の力をもっと刺激し、企業に出資してもらう方法の検討を。
- 金融機関とどう協力を検討し、優れた事業計画に融資するスキーム構築を。
- 米国のLEED等の国際的枠組みを活用し、環境に配慮したまちづくりを世界に向けて発信を。

LEEDの評価手法の導入を検討し、国が進めるＳＤＧｓ未来都市の取り組みにいち早く連動します。
地域熱供給のエリアデザイン、空き家の活用デザイン、林業の見える化、森林を活用した産業創造、環境負荷の低減の施策を展開し、様々なまちなか再生の手法の導入により、民間企業からの投資を誘発させます。

【地域熱供給エリアデザインの創造】
- 「熱化可能性調査予定エリア＝まちなか団地」による下川方式の創造を
- 単発のリノベーションだけでなく、エリア全体をどうするかを検討すべき。
- 熱活用を中心として、そのライン上に集中したエリアデザイン創造とそこから溢れた地域への対応を。

現在、地域熱供給の効率化調査を開始しています。Ｈ３０年以降民間投資を呼び込む仕掛け、仕組みにより地域熱供給のエリアデザインを創造します。また、欧州の先進事例を参考に日本のモデルとなる「仕組みづくり」を検討します。

44

⑤今年度成果を踏まえた委員からの講評

- 人口減少のスピードが増す中で、今後は今以上に町の魅力、形をはっきりアピールさせる必要がある。その１つとして木質バイオマスの熱供給がコンパクトシティの１つのかたち

をつくるということはユニークであるが、それが実際に転入者にとってどのように魅力になるのか、メリットになるのかということを分かりやすく示していく必要がある。

- 空き家の住まい以外での活用について、下川町への転入のインセンティブとともに、それをまちなかにどう集めていくかということは二段階で考える必要がある。すでに非常に低密度な暮らしをされているので、必ずしもまちなかの空き家だけではなく、下川町で色々な暮らしがあり、下川町の人たちが出会う場所、コミュニケーションをする場所を二段階で考えていくことが今後、戦略として必要である。
- 下川町の魅力を支えるのはスキージャンプなどであり、ネットワークの強化がまちを支えていくのではないか。
- 北海道のまちの魅力は、まちなかよりは郊外にあるという話が印象的であり、郊外及び自然の楽しみ方を違った切り口で考えていく必要がある。
- 行政主導で始まったバイオマスを中心としたエネルギー投資が、民間を含めた都市経営にどれくらいの効果をもたらしているか、その効果を増大させていくために、今後、空き家などのエネルギー対策によって、どれだけ住むことに対しての価値が生まれてくるのかということを掘り下げて考えると、下川町に住むことの意味が見えてくるのではないか。
- 規模が小さな街で不動産を扱おうとするとほとんど取引がなく仕事にならない。そのなかで公共が不動産を一括で情報集約し、マッチングまでする取組みは非常によいと思う。都市であれば情報が沢山ある中で１つのところが情報を集約しているところはない。それが小さな町では情報が一元管理されることで、どのエリアにどのような人を集めてこういうエリアにしていこうという、明快なコンセプトが出来てくると、尖がったまちづくりができるのではないか。
- 下川町は、スキージャンプの葛西選手をはじめ、メダリストを輩出しており、その裏側では、資金が豊かではないところで、古いスキーを町の人が譲ったり、譲られたりという１つの家族のような関係ができている。理想郷としての暮らしやすさ、人との距離などを設計していくと、日本の中ではモデル的なまちなか再生のモデルになるのではないか。都市の中での一番の問題は、人と人とがつながらないということをいかに施策でつなげていくかということである。ここでは世界に冠たるプラチナブランドの選手を次々と輩出し、それを支えているということがきちんとできている。あとは、住民にとっても転入者にとっても日常的に一日一回は来たくなるような仕掛けが必要であると考える。

３－２　石川町

石川町は福島県の中通り南部に位置し、郡山市からは車で約 55 分又は電車で約 50 分、福島空港からは車で約 15 分の距離にある。人口約 15,000 人という小規模な町でありながら、「県立石川高校（旧石川高等女学校)」と「学法石川高校（旧私立石川中学校)」の２つの高校が立地していることは大きな特徴である。これらの設立に尽力し、明治前期に自由民権運動で活躍した鈴木重謙は、町民にとっての誇りであり、対象区域内にあるその屋敷主屋の復原が進められている。

対象区域は、石川町の中心市街地として、各種商店や金融機関等が集積しており、町の中心部としての役割を果たしてきた。しかし、郊外への大規模商業施設の出店や、後継者不足等により、商店街の空き店舗が増加し、中心市街地としての集客力の減退が課題となっている。また、周縁部には農業、畜産等の分野で活躍する若手人材がいるものの、中心市街地には居住人口の減少と高齢化により、今後も空き家・空き店舗の増加が懸念されるとともに、まちの活力低下が危惧されている。それに対し、高校生とともに歴史的資源等を活用しながら、まちなかのにぎわいを創出し、多様な世代が住み続けられるまち、進学等で町外に出た若者が戻ってこられるまちとしての魅力創出を図ることで、町全体の活性化につなげていくとしている。

（１）取組み概要

石川町では、平成 26 年 12 月に『まちなか再生行動計画』を策定し、「①まちなかの拠点づくり」「②まちなかのにぎわいづくり」「③歴史・文化のまちづくり」「④住みやすい環境づくり」「⑤公共用地の利活用」の５つの基本目標を掲げ、翌平成 27 年からまちなかの活力とにぎわい創出に向けた取り組みをスタートし、その第一歩として、②③に向けた鈴木重謙屋敷の再建とにぎわい拠点づくりを、①④⑤の推進に向けた旧石川小学校の減築リノベーションによる文教福祉複合施設の整備に着手したところである。

これらのプロジェクトを契機に、町民、民間事業者、まちづくり団体及び行政が、自らが地域の課題や魅力を発掘し、その解決・向上に向けて官民協働で取り組む環境を創出するとともに、住民参加によるまちづくりの推進を図る。

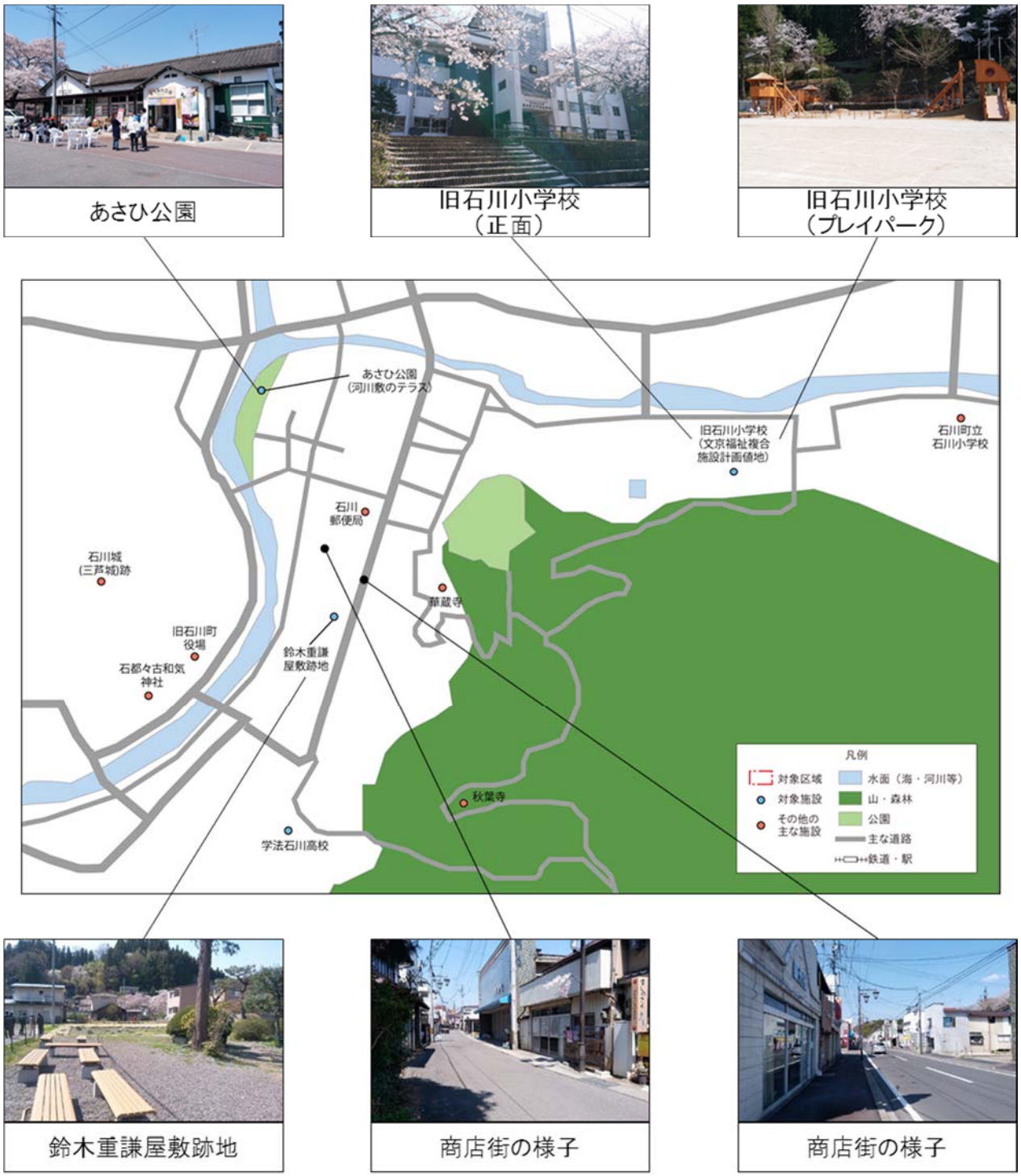
＜今年度の事業概要＞

◆鈴木重謙屋敷跡地プレイスメイキング　まちなかの憩いの場づくりを目指したアクションプログラムの策定	•県立石川高校、学校法人石川高校の生徒によるアクションプログラム検討ワークショップを開催する •鈴木重謙屋敷再建後の利活用をイメージした住民参加の整備計画を作成する(隣接する空き家と空き地の利活用と整備計画づくり) •高校生主体のにぎわいづくりイベント等の企画･開催を支援する
◆旧石川小学校校舎のリノベーションによる「文教福祉複合施設」の完成に向けた民間による運営組織づくり	•民間による運営を目標としたプレイヤーの発掘と民間による運営サポーター組織を構築する •官民連携による施設運営プログラムを検討する •民間プレイヤー主体の「オープンスペースの活用を想定した社会実験」の企画･開催を支援する
◆情報発信	•鈴木重謙屋敷と文教福祉複合施設の位置づけ、高校生や住民参画によるまちづくり活動に関する広報のためのツールの強化を図る（広報いしかわと連携した広報の企画）

①対象地区概況

地区名	石川町中心市街地活性化エリア
基礎データ	【面積】約47.0ha、【人口】483人、【人口密度】1,028人／k㎡ 【営業店舗数】―、【空き店舗数】― 【交通】JR水郡線磐城石川駅から徒歩15分

＜対象地区概況図＞



②まちなか再生プロデューサー

株式会社ワークヴィジョンズ　代表取締役　西村　浩　氏

株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
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

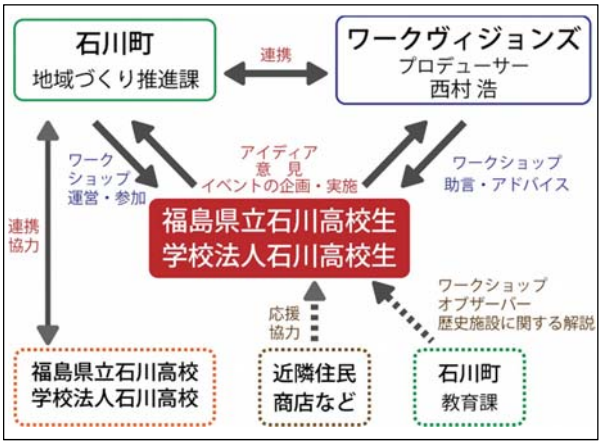
【略歴】

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。

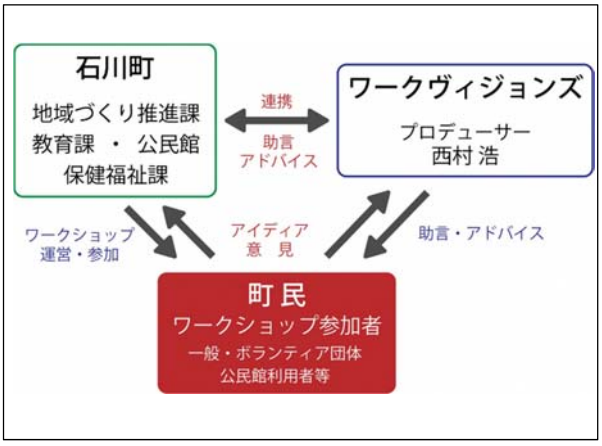
2011年、佐賀市で中古コンテナを使って交流空間を創り出す社会実験「わいわい!!コンテナプロジェクト」を実施し、多くの利用を得て終了した後、2012年改めて「わいわい!!コンテナ２」をスタートさせている。

③取組みの体制

＜鈴木重謙屋敷跡地プレイスメイキング＞



＜「文教福祉複合施設」運営組織づくり＞



（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

平成26年12月に「まちなか再生行動計画」を策定し、①まちなかの拠点づくり、②まちなかのにぎわいづくり、③歴史・文化のまちづくり、④住みやすい環境づくり、⑤公共用地の利活用の５つの基本目標を掲げている。

その具現化に向けた、「鈴木重謙屋敷の再建とにぎわい拠点づくり」及び「旧石川小学校の減築リノベーションによる文教福祉複合施設の整備」の２つのプロジェクトを契機に、町民、民間事業者、まちづくり団体及び行政が、自らが地域の課題や魅力を発掘し、その解決・向上に向けて官民協働で取り組む環境を創出するとともに、住民参加によるまちづくりの推進を図る。

【達成度を測る評価軸】
✓ まちなか通行量

今年度の目標

◆まちなかの2拠点における民間の担い手の発掘、官民連携の取組体制の構築
◆2つの拠点の異なる性格を活かしたまちなかの全体戦略･将来ビジョンの作成･共有

②今年度の成果

◆ 鈴木重謙屋敷母屋周辺の空き地・空き家を含めた一体的な整備計画の策定

- 鈴木重謙屋敷復元後の利活用をイメージした、母屋周辺の空き地・空き家を含めた一体的な整備計画を策定した。平成 30 年度の具体的なアクションとして、次の事項に取り組み、愛着を醸成することで、利活用の促進と維持管理への協力を促す。
  - まち庭の「原っぱ」は高校生・地域住民・子どもたちと整備
  - ベンチ・屋台・花壇は地元建設会社・高校生・町民等による ＤＩＹで整備
  - 川とつながる空き地の整備は、母屋、まち庭の使われ方を見て再検討

◆ 歴史資産の利活用方針とソフトプログラムの策定

- 再建後の活用や管理について、高校生ワークショップにおける高校生の意見も念頭にコンセプト・利用ルールの方向性を定めた。
- 座敷は格式を重んじ、展示をベースに利用ルールを定める（原則飲食等は禁止）が、土間および居間の空間は、「交流」のためのスペースと位置づけ、飲食や集会等の利用も可とするなど、地域住民や高校生も憩える空間として自由度のある管理とする方針とした。
- 高校生ができることの企画として、高校生と地域の方々（高齢者）の交流会、小学生・中学生対象の夏休みの宿題指導、菜園で野菜づくりをしてみんなで食事をする、季節ごとのイベント開催、ＳＮＳやまちなか情報新聞による情報発信を行うことなどを整理した。

◆ 「文教福祉複合施設」官民連携による施設運営プログラムの策定

- 官民連携による施設運営体制として、２段階にステップアップを図る連携体制づくりを整理した。まずステップ１として、施設の管理は公民館が担当し、行政とオープンスペース及びキッチンスタジオの運営を担う町民とをつなぐ窓口、また、行政内（教育課、保健福

祉課、公民館）を横断的につなぐ役割は地域づくり推進課で行うこととする。さらに、ステップ２として、行政内を横断的につなぐ役割を担う部署が施設の総合管理を行い、町民運営組織と連携・協力する体制に展開を図ることとしている。

- 町民によるワークショップやコアメンバー会議により、オープンスペース・キッチンスタジオの運営事業案が挙げられ、今後、事業計画のシミュレーション（案）を策定していく。

◆ 「文教福祉複合施設」民間による運営を目標としたプレイヤーの発掘と民間運営組織の構築

- ワークショップにおいて、施設運営を担う組織の必要性（町が専用使用を認めるための必要条件）についての意識共有が図られ、既存のボランティア任意団体「福の島」と、ワークショップのコアメンバーを中心とした体制を構築することを整理した。法人組織体としていくために、勉強会等を経て検討を進めている。
- サポーター組織を法人組織体の下部組織とし、ワークショップ参加者をはじめ、広く町民に協力を求めることとした。

◆ 工法のための情報発信ツールの強化

- 高校生や住民参画によるまちづくり活動をプロモーションするとともに、その成果を積み重ねて記録できるものとして、高校生が制作する石川町の「情報新聞」を発行することとなった。石川町商工会に企画提案し、発行のための印刷費の協賛を得るとともに、企業や店舗の有料広告も募り、高校生によるまちのプロモーションを実施することとした。

③今後の課題と取組み方針

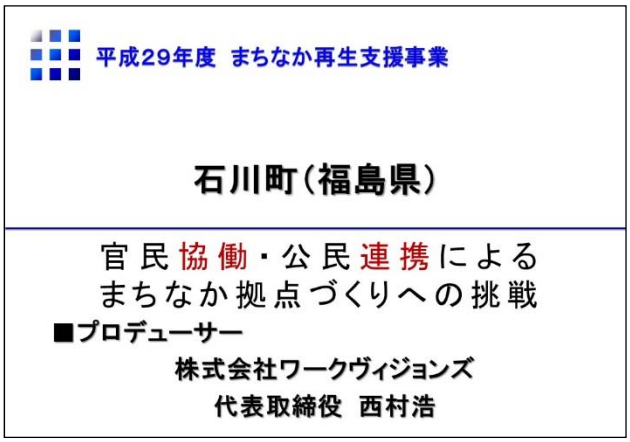
◆ 高校生のまちづくり活動参加の定着

- 県立石川高校・学法石川高校との連携による、まちづくりプログラムのカリキュラムへの導入を図る。

◆ 公民連携のまちづくりの実現

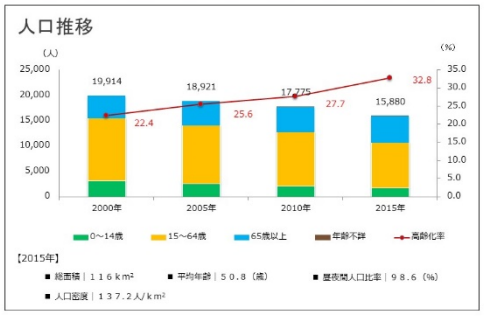
- 相互に信頼関係を築くための町民組織の育成を図る。
- 施設の管理及び町民組織との協働・連携の窓口となる行政内の横断組織体制を構築する。
- 持続可能な運営を可能にする事業を構築する。

④実績報告会発表資料



Ⅰ 事業概要

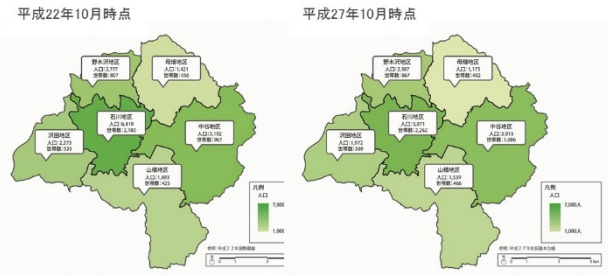
人口推移



現在の人口：15,804人（男：7,759人 / 女：8,045人｜平成29年5月1日現在）

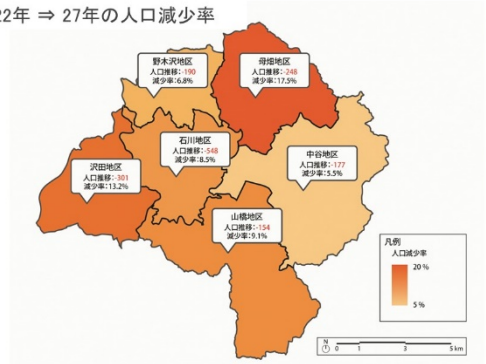
Ⅰ 事業概要

地区別の人口・世帯数



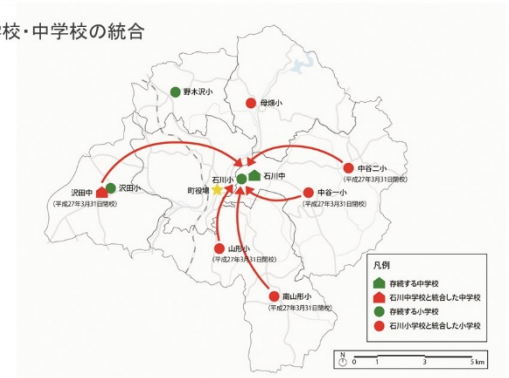
Ⅰ 事業概要

平成22年 ⇒ 27年の人口減少率



Ⅰ 事業概要

小学校・中学校の統合



Ⅰ 事業概要

町内の学校の状況

学　校		平成２６年度まで		平成２７年度から
小学校	公立	8		3
中学校	公立	2	▶	1
	私立	1		1
高等学校	公立	1		1
	私立	1		1

学　校		学校名	平成２９年４月現在	合　計
小学校	公立	石川小学校	491	691
	公立	沢田小学校	89	
	公立	野木沢小学校	111	
中学校	公立	石川中学校	407	518
	私立	学法石川義塾中学校	78	
高等学校	公立	県立石川高校	219	1,099
	私立	学法石川高校	880	

Ⅰ 事業概要

通学者

流入数　831

流出数　519

出典｜平成22年 国勢調査

Ⅰ 事業概要

中心市街地を取り巻く現状

①石川町全体、特に中心市街地における
人口減少と高齢化の急速な進行

②**空き家、空き店舗の増大**に加えて
役場庁舎の移転、小学校統合による廃校など
公共空地（施設）の発生

③今後、**バイパス工事**、河川改修工事が予定

Ⅰ 事業概要

▼

石川町まちなか再生行動計画

《目　的》

町有地及び中心市街地に存在する地域資源を有効に活用し、
町の「顔」である「まちなか」の活力と賑わいを取り戻す

・公共施設 ・教育機関 ・医療機関 ・金融機関 ・公共交通 ・神社仏閣
・史　跡 ・自然景観（風致地区と河川）

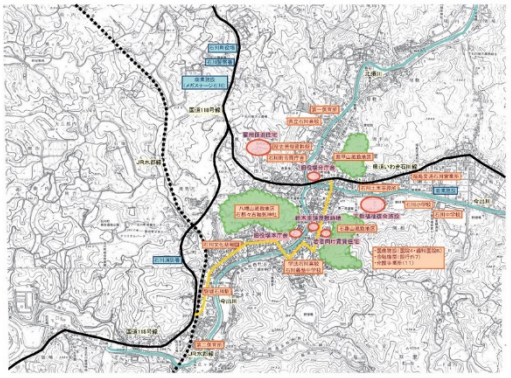
《 事業推進の視点 》

行政と町民、各種団体とが協働する取り組みの展開
特に若者がまちづくりに関心を持ち、積極的に参加する仕組みの構築

子ども子育てや定住、創業支援など
地方創生の趣旨目的と連動させた事業推進

10

Ⅰ 事業概要



Ⅰ 事業概要

(2)まちなか再生の長期目標

5つの課題

① 中心市街地における町有地の有効活用
② 快適な生活環境づくり、居住人口の回復
③ 訪れやすいまちなか空間の創造、交流人口の拡大
④ 歴史的・文化的資源などを活用した観光と連携したまちなかの創出
⑤ 商店街再生に向けて

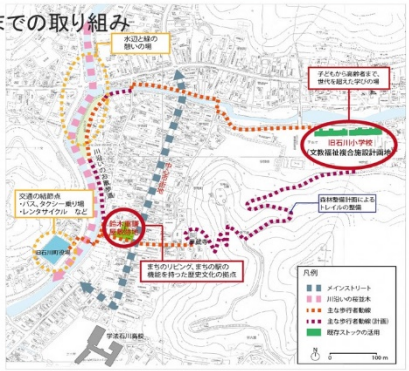
5つの基本目標

1．まちなかの拠点づくり　2．まちなかのにぎわいづくり
3．歴史・文化のまちづくり　4．住みやすい環境づくり
5．公共用地の利活用

12

Ⅰ 事業概要

■ これまでの取り組み



13

Ⅰ 事業概要

■ ふたつの拠点

Ⅰ 事業概要

拠点１｜歴史資産「鈴木重謙屋敷跡地」	拠点２｜旧石川小学校
鈴木重謙屋敷の復原＋まちのリビングプロジェクト	図書館・子育て支援・生涯学習の機能を備えた「文教福祉複合施設」の整備
高校生によるまちなかプレイスメイキング（福島県立石川高等学校・学校法人石川高等学校）	町民参加による、「みんなの施設を考えるワークショップ」（石川町役場｜地域づくり推進課・教育課・保健福祉課・公民館＋町民）
歴史文化の拠点・気軽に集える憩いの場の創出	子どもから高齢者まで、世代を超えた学びと交流の場の創出

情報発信・プロモーション

町民のまちづくりに対する意識の醸成
まちなか再生に向けた機運の向上

15

Ⅰ 事業概要　拠点１｜鈴木重謙屋敷跡地

町指定有形文化財「鈴木重謙屋敷」
明治前期に自由民権運動で活躍した鈴木荘衛門・重謙親子の居宅

鈴木重謙
⇒明治３９年－４２年まで石川町長を務め、
私立石川中学校（現在の学法石川高校）・石川高等実科女学校（現在の県立石川高校）の設立に尽力
⇒石川町の町民にとっての誇り
⇒通常の古民家再生と異なる、町指定有形文化財主屋の復原

Ⅰ 事業概要　拠点１｜鈴木重謙屋敷跡地

平成27・28年度

▶STEP１

憩いの場づくりのきっかけをつくる｜高校生との芝生の原っぱづくり

持続的なまちづくりを進めていくためには次の世代から世代へとつないでいくことが大切
⇒若者がまちづくりに関わる機運づくりが必要 ⇒高校生の参加

① まちづくり勉強会
・鈴木重謙と自由民権運動の歴史＋高校生が参加するまちづくりの事例等
② 原っぱづくりワークショップ
③ ヒバの大木イルミネーション
④ 鈴木重謙屋敷跡地の将来イメージを考えるワークショップ
・主な意見｜自由民権の歴史館・街なか図書館・子どもの遊び場
子どもから高齢者まで誰もが集える憩いの場等

平成29年度

▶鈴木重謙屋敷 主屋の復原

▶STEP２（ワークショップ等）

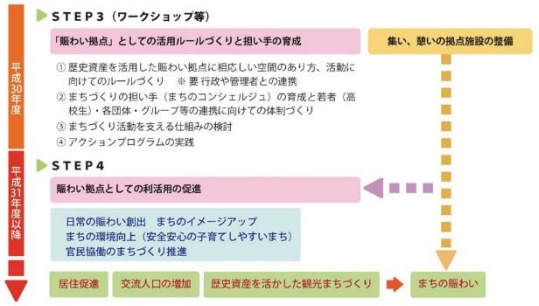
将来イメージの共有と歴史資産の利活用のあり方の検討

まちの未来像や歴史資産に相応しい鈴木重謙屋敷跡地の将来イメージ（利活用イメージ）の共有と
まちづくりの担い手（まちのコンシェルジュ）の発掘

① 高校生・大人を含めたまちづくりワークショップの開催
・まちづくりアクションプログラムづくり
・プログラムを実践するための担い手の発掘と体制づくり
② 利活用イメージを想定した町民参加の活動
・鈴木重謙屋敷再建後の利活用イメージの共有
・各種イベントの開催による町民参加のきっかけづくり

17

Ⅰ 事業概要　拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地



18

Ⅰ 事業概要

19

Ⅰ 事業概要　拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

（3）今年度の目標と事業概要－1

県立石川高校・学校法人石川高校生
まちのリビングプロジェクトワークショップ

▼

まちなかの憩いの場づくりを目指した
アクションプログラムの策定

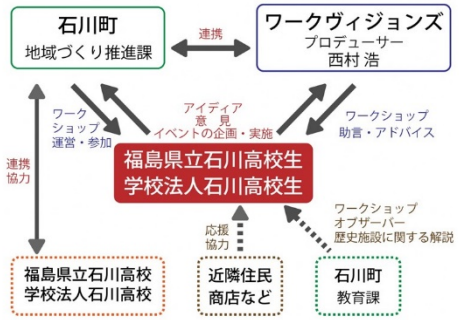
鈴木重謙屋敷復原後の利活用をイメージした
住民参加の整備計画づくり

20

Ⅰ 事業概要　拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

（4）今年度の事業実施体制－1

■ 鈴木重謙屋敷跡｜プレイスメイキング事業

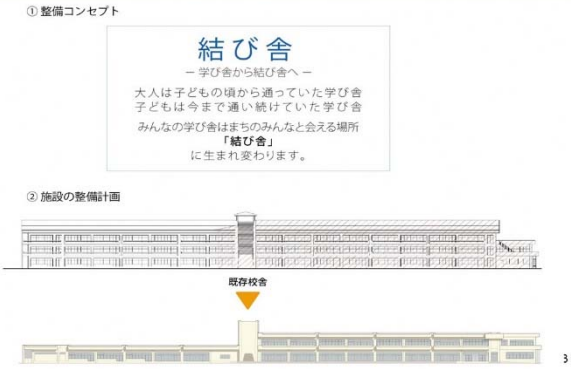


21

Ⅰ 事業概要　拠点2｜旧石川小学校

22

Ⅰ 事業概要　拠点2｜旧石川小学校



3

Ⅰ 事業概要　拠点2｜旧石川小学校

（3）今年度の目標と事業概要－2

平成28年度
みんなの施設を考えるワークショップ

平成29年度
施設の運営を考えるワークショップ

▼

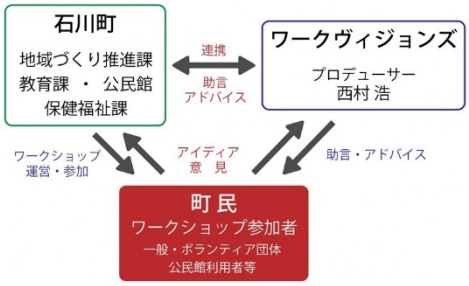
民間運営の担い手・プレイヤーの
発掘と民間運営組織の構築

24

Ⅰ 事業概要

（4）今年度の事業実施体制－2

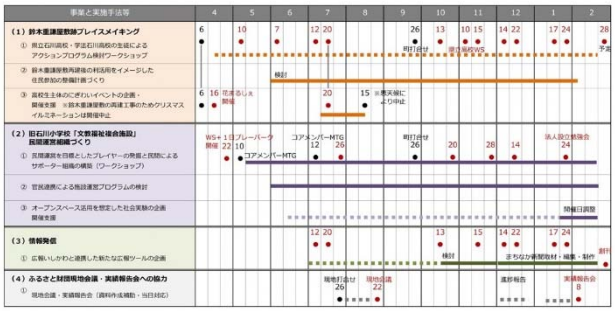
■ 旧石川小学校｜文教福祉複合施設
公民連携の運営を考えるワークショップ



25

Ⅱ 成果報告

（1）本事業の取組み経過



Ⅱ 成果報告

事業全体の最終目標

① 日常の賑わい拠点の創出

② まちのイメージアップ

③ まちの環境向上
（安心安全の子育てしやすいまち）

④ 官民協働のまちづくり推進

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

（2）本事業における主な活動、取組み－1

1. 鈴木重謙屋敷跡地プレイスメイキング
「まちのリビング」プロジェクト

・鈴木重謙屋敷復原後の利活用をイメージした、主屋周辺の空き地・空き家を含めた一体的な整備計画

・歴史資産の利活用方針とソフトプログラム

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

■今年度の活動・取組み経緯

平成29年度	開催日	協議内容等
第1回	4月6日	新年度キックオフ 石川桜まつり「花まるしぇ」企画ミーティング （企画内容・準備物・役割分担・広報の方法について）
第2回	4月16日	石川桜まつり「花まるしぇ」開催
第3回	5月10日	桜まつり実施報告
第4回	6月7日	まちづくりレクチャー（西村 浩） 今年度の活動目標について
第5回	7月12日	鈴木重謙屋敷の復原と旧石川小学校文教福祉複合施設の概要を理解 ⇒ どんな施設になったらいいだろう。できたらイイね！のアイディア出し
第6回	7月12日	鈴木重謙屋敷「まちの交流拠点」を考える ⇒ ターゲットとプログラム（ハードとソフト） ※高校生ができることを整理 夏まつり「涼マルシェ」企画ミーティング
第7回	8月15日	石川きらら夏まつり「涼マルシェ」 ※雨天のため中止

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

平成29年度	開催日	協議内容等
第8回	10月13日	活動をカタチにのこそう！ アイディア出し ⇒ 活動の記録とまちの広報を兼ねた情報誌の発行
－	11月10日	県立石川高校 文化祭特別企画「まちづくり全校生徒ワークショップ」実施 ※全校生徒特別授業｜西村 浩（ワークヴィジョンズ）・南條 貴之（石川町役場地域づくり推進課）
第9回	11月15日	高校生がつくる「まちなか情報新聞（タブロイド版）」企画会議 ⇒ 石川町の魅力的な「モノ」「ヒト」「コト」の洗いだし
第10回	12月14日	「まちなか情報新聞（タブロイド版）」編集会議・取材 ⇒ 創刊号の主題「重謙屋敷とクリスタルロード」担当分け・取材・写真撮影
第11回	12月22日	「まちなか情報新聞（タブロイド版）」編集会議・取材 ⇒ 取材・写真撮影・紙面構成・記事内容について
第12回	1月17日	「まちなか情報新聞（タブロイド版）」編集会議・取材 ⇒ 紙面構成・記事内容の絞込み
第13回	1月24日	「まちなか情報新聞（タブロイド版）」編集会議・取材 ⇒ 追加取材・美味しいものランキング集計
第14回	2月28日（予定）	創刊号完成・発行／3年生卒業おつかれさま会

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

34

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

35

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

36

Ⅱ 成果報告

37

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

（3）本事業の成果－1

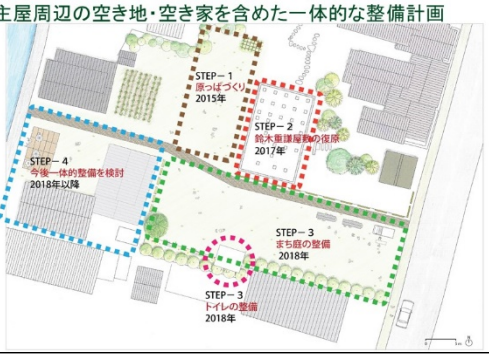
・鈴木重謙屋敷復原後の利活用をイメージした、主屋周辺の空き地・空き家を含めた一体的な整備計画

・歴史資産の利活用方針とソフトプログラム

38

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

▶ 鈴木重謙屋敷復原後の利活用をイメージした、主屋周辺の空き地・空き家を含めた一体的な整備計画



39

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

▶ 復原後の主屋の利活用イメージの共有

40

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

▶ 来年度の具体的なアクション

① まち庭の「原っぱ」は高校生・地域住民・子どもたちと整備

② ベンチ・屋台・花壇は地元建設会社・高校生・町民等による DIYで整備

③ 川とつながる空き地の整備は、主屋、まち庭の使われ方を見て再検討

▼

愛着を醸成することで、
利活用の促進と維持管理への協力を促す

41

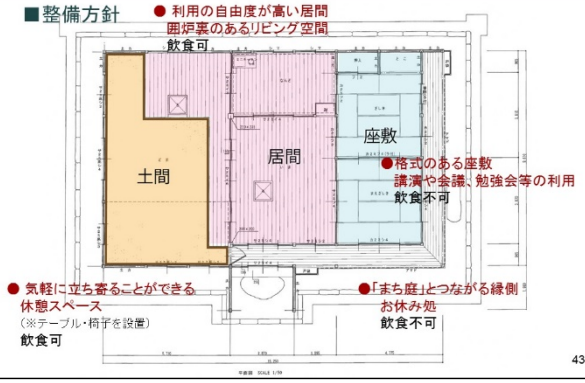
Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

▶ 歴史資産の利活用方針とソフトプログラム

42

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

■整備方針



43

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

■ 施設の使い方

① 石川地方の自由民権運動に関する資料の展示

② 高校生のまちづくり活動拠点

③ 地域住民のコミュニティ拠点

④ 石川町内の文化資源・観光資源・高校生のまちづくり活動に関する情報発信

▼

利活用の自由度の高い歴史資産

44

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

■ 管理・運営方針

① 学校帰りの高校生や社会人が立ち寄ることができる利用時間の設定　※町で検討中

② 時間単位 有料で予約・占有利用可能
※ 利用規約・料金体系を町で検討中

③ 常駐スタッフ、及びボランティアスタッフの配置

④「まち庭」の維持管理は可能な限り高校生・地域住民等で行う

45

Ⅱ 成果報告 拠点1｜鈴木重謙屋敷跡地

■ ソフトプログラム《高校生ができることの企画》

① 高校生と地域の方々（高齢者）の交流会

② 小学生・中学生対象　夏休みの宿題指導

③ 菜園で野菜づくり ⇒ みんなでご飯

④ 原っぱの管理（芝刈り）

⑤ 季節ごとのイベント ※継続
「花まるしぇ」「涼マルシェ」「ヒバの木のイルミネーション」

⑥ SNS・まちなか情報新聞による情報発信

46

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

（2）本事業における主な活動、取組み－2

2. 旧石川小学校校舎のリノベーションによる「文教福祉複合施設」の完成に向けた民間による運営組織づくり

・官民連携による施設運営プログラム

・民間による運営を目標としたプレイヤーの発掘と民間運営組織の構築

47

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

■今年度の活動・取組み経緯

平成29年度	開催日	協議内容等
－	4月22日	昨年度実施「みんなの施設を考えるワークショップ」成果報告会 1日プレーパーク開催（屋外遊び場）
－	5月10日	町民ワークショップ事前打合せ（石川町・ワークヴィジョンズ） ※町民主体の運営体制・ワークショップの進め方について
－	7月12日	町民ワークショップ事前打合せ（石川町・ワークヴィジョンズ・町民コアメンバー） ※町民運営組織についての意向ヒアリング
第1回	7月26日	運営ワークショップ 企画と運営の違いを理解する。⇒ 運営シュミレーション案を作成
－	9月26日	町民組織・行政内連携体制構築に関する協議（石川町・ワークヴィジョンズ）
第2回	10月20日	運営ワークショップ 活動ごとにオープニングイベントの企画と運営を想定した事業計画を考える

48

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

平成29年度	開催日	協議内容等
第3回	11月28日	運営ワークショップ オープニングイベントの 事業計画のブラッシュアップ
第4回	12月14日	運営組織コアメンバー会議 組織のあり方・事業内容・事業計画を検討する。
第5回	1月24日	法人設立勉強会（NPO法人・一般社団法人・一般財団法人・株式会社等の違いと設立までの流れについて）

49

石川町の基本目標と将来像

石川町 第５次総合計画
教育・文化・スポーツ分野 ⇒「豊かな心と文化を育むまち」
保健・福祉・医療分野 ⇒「健やかで人にやさしいまち」

▼

みんなが主役　協働と循環の町

50

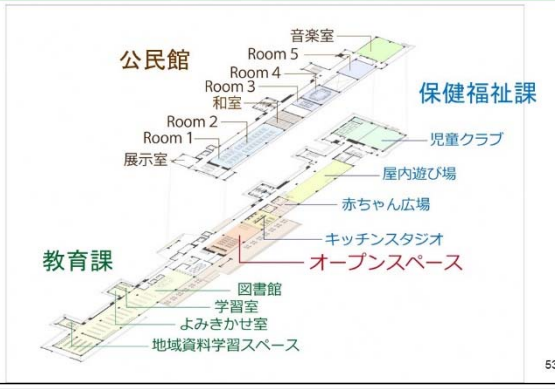
① 整備コンセプト

結び舎
－学び舎から結び舎へ－
大人は子どもの頃から通っていた学び舎
子どもは今まで通い続けていた学び舎
みんなの学び舎はまちのみんなと会える場所
「結び舎」
に生まれ変わります。

② 施設の整備計画

1

52



53

54

55

56

57

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

58

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

59

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

60

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

61

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

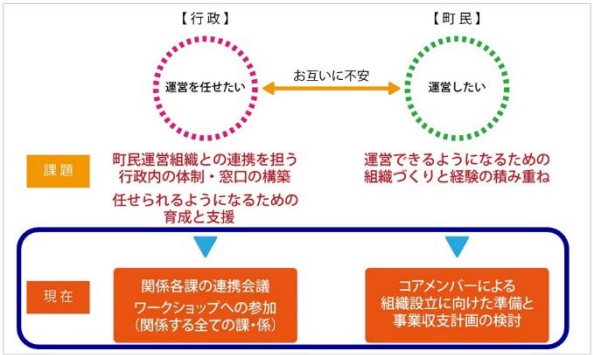
（2）本事業の成果

・官民連携による施設運営プログラム

・民間による運営を目標としたプレイヤーの発掘と
民間による運営組織の構築

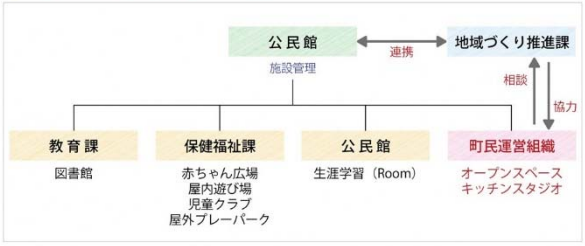
62

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校



Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

▶ 施設の運営体制 ⇒STEP－1

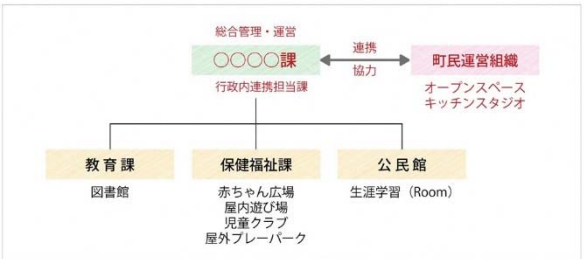


STEP－1｜施設の管理は公民館が担当し、行政と町民をつなぐ窓口・
行政内を横断的につなぐ役割は地域づくり推進課で行う。

64

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

▶ 施設の運営体制 ⇒STEP－2 ※継続して検討



STEP－2｜行政内を横断的につなぐ役割を担う部署が施設の
総合管理を行い、町民運営組織と連携・協力する

65

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

▶ オープンスペース・キッチンスタジオの
町民運営事業（案）※コアメンバー会議より

① カフェの運営

② 子育て支援（未就学児の一時預かり・寺子屋等）

③ オープンスペースの運営
・図書館・赤ちゃん広場・生涯学習と連携した
催しやイベントの企画・運営
・貸しスペース（オープンスペース）の管理

④ マルシェの運営・実施

⑤ 施設の情報発信

66

Ⅱ 成果報告 拠点2｜旧石川小学校

▶ 町民運営組織

① 既存のボランティア任意団体「福の島」と、
ワークショップのコアメンバーを中心に体制を構築

② 法人組織体の検討（NPO・一般社団法人・株式会社等）
⇒ 1/24法人設立勉強会を経て検討中

③ サポーター組織は法人組織体の下部組織とし、
ワークショップ参加者をはじめ、広く町民に協力を
求める

67

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

（2）本事業における主な活動、取組み－3

3. 広報のための情報発信ツールの強化

高校生や住民参画によるまちづくり活動に関する
広報のためのツールの強化
（広報いしかわと連携した広報の企画）

68

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

■ワークショップのテーマ

活動の軌跡をカタチに残そう！

① 活動をプロモーションする
② 情報発信や広報のためのツールを考える
③ 成果を積み重ねて記録する。

▼

3つの課題を一気に解決できる方法を考える！

69

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

《 検討のポイント 》

・自分たちでできるプログラムであること。

・後輩たちにも継続して取り組んでもらえること。

・成果がカタチとして蓄積できること。

・協力が必要なことは、「誰に」「何を」協力してもらうかを想定
する

▼

高校生が制作する石川町の「情報新聞」の発行

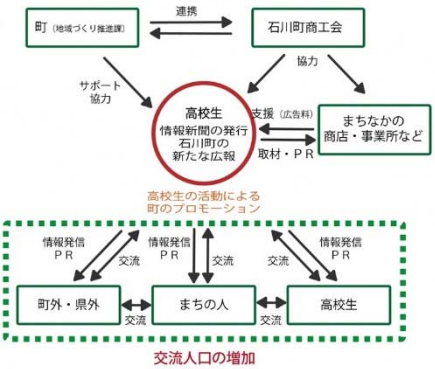
石川町商工会に企画提案し、発行のための印刷費の協賛を得る。
⇒ 企業や店舗の有料広告も募る。※高校生によるプロモーション

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

71

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

■ スキーム



交流人口の増加

72

Ⅱ 成果報告 情報発信ツールの強化

（仮）ISHIKAWA 01

● 発行｜石川町「まちのリビングプロジェクト」
県立石川高校生19名 ＋ 学法石川高校生37名 計56名

■主なTOPIX
① 活動の軌跡2015－2018
② 特集「鈴木重謙屋敷とクリスタルロード」
③ 高校生が選ぶBest of 石川町ランキング

73

Ⅲ 今後の展開

（1）提案実現への展望と課題－1　高校生のまちづくり

高校生のまちづくり活動参加の定着

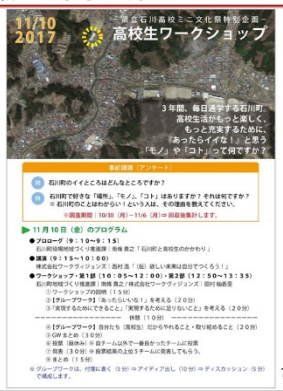
74

Ⅲ 今後の展開　1. 高校生のまちづくり

県立石川高校　校内文化祭
全校生徒ワークショップ

▼

平成29年11月10日（金）実施
全校生徒203名が参加



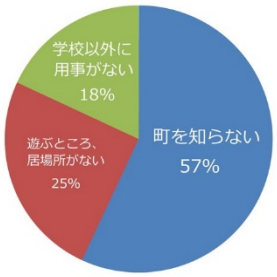
75

Ⅲ 今後の展開　1. 高校生のまちづくり

76

Ⅲ 今後の展開　1. 高校生のまちづくり

石川町で好きな場所、モノ、コトが
「ない」または「わからない」のはなぜですか？



77

Ⅲ 今後の展開　1. 高校生のまちづくり

県立石川高校・学法石川高校との連携による**まちづくりプログラムのカリキュラムへの導入**

78

Ⅲ 今後の展開

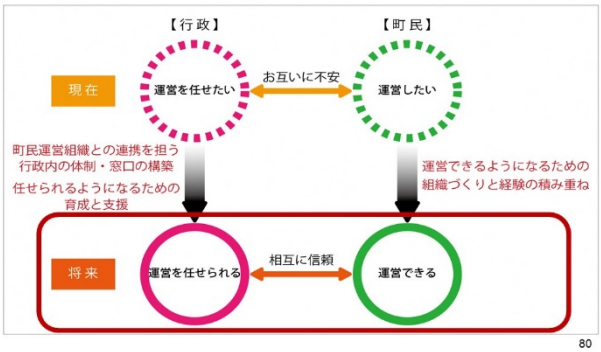
（1）提案実現への展望と課題－2　公民連携のまちづくり

相互に信頼関係を築くための町民組織の育成

施設の管理及び町民組織との協働・連携の窓口となる行政内の横断組織体制の構築

79

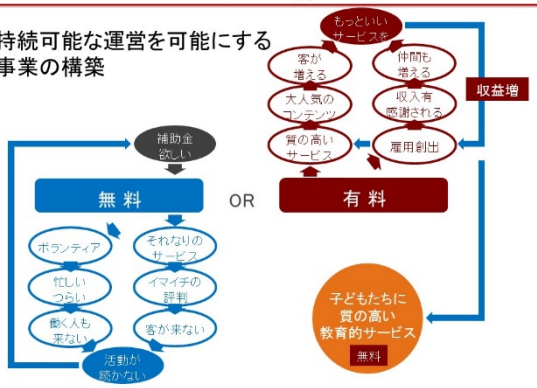
Ⅲ 今後の展開　公民連携のまちづくり



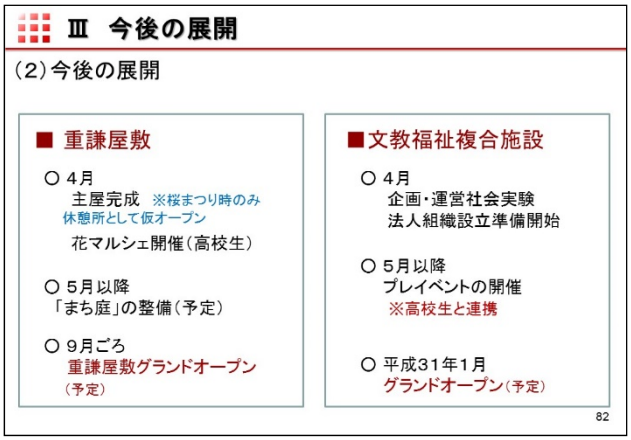
80

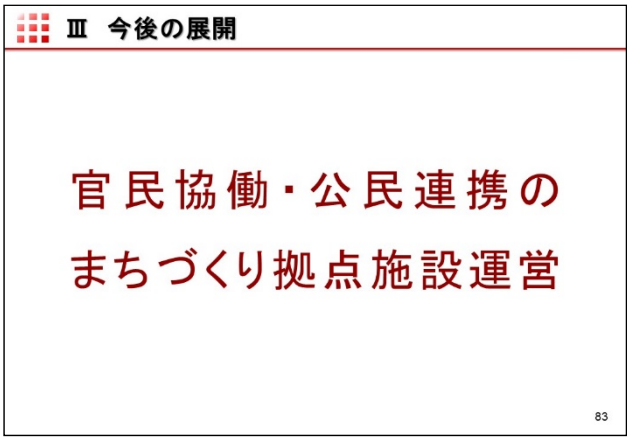
Ⅲ 今後の展開　公民連携のまちづくり

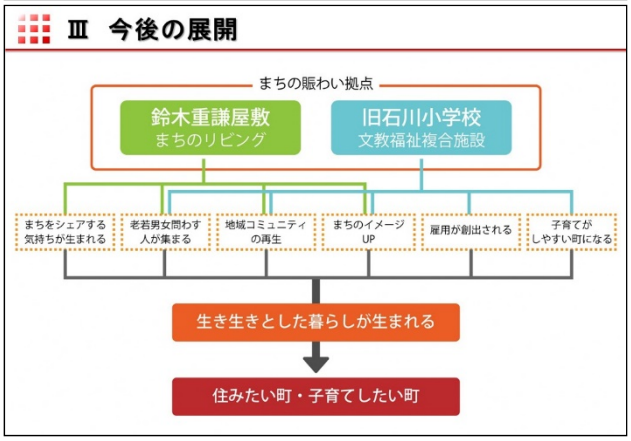
持続可能な運営を可能にする
事業の構築



81







⑤今年度成果を踏まえた委員からの講評

- 現地会議で町を歩いた際に、財産は高校生であるということを非常に感じた。まちづくりは定量的にものごとをこなしていくということがスタンダードな話かもしれないが、そのなかで定性的にこのような仕組みを作る、それが未来永劫続いていくシステムであるということが素晴らしい。勉強しなさいではなく、次世代を担う人がスペースを活用して自然にパブリックマインドが身につくという仕組みは非常によいのではないか。
- 高校生が作成したメディアのクオリティが高い。こういうことが石川町の露出に繋がっていくのではないか。
- 情報発信ツールにより、取組みが見える化されていることが、学校ぐるみの活動になっていくと、町全体にとって良い方向に向かっていくのではないか。
- 旧石川小学校について、公と民の混在が段階的に進んでいるということであるが、できたばかりの組織では難しい部分もあり、半分はやりながらノウハウを貯めていくということになるのではないか。
- 全面的に高校生がまちづくりに関わる初めての事例ではないか。大学生と高校生の違いは、高校生の方が地域に根付いている。地域に根付いた若者が地域に関わるということがいろんなところに影響を与えるという事例だと思う。
- 学生は毎年卒業し、全く知らない新入生が入ってくる。事業を継続させていく際に、白紙状態から説明していく必要がある。どうプログラムを重ねていくかを検討する必要がある。