平成30年度まちなか再生支援事業　報告書

平成31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 …… 10

２ 地域共通の課題とそれに対するモデル事業での対応 …… 11

２－１　まちなかの定義とプロデューサーの役割の変化…… 12

２－２　まちなか再生に向けたプロセスの変化…… 15

２－３　定住人口のまちづくりへの参画…… 18

２－４　関係人口の獲得と定着…… 20

２－５　事業の持続性を高めるために求められる行政の役割…… 22

２－５　今後のまちなか再生の核となるコンテンツ…… 24

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30年度の助成対象事業の概要 …… 26

３－１　会津美里町…… 26

３－２　横瀬町…… 40

３－３　長浜市…… 49

３－４　瀬戸内市…… 62

３－５　府中市…… 72

第３章　まちなか再生支援事業　総括 …… 83

４ まちなか再生支援事業の実施上の留意点 ……

参考資料 ……

平成30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 ……

はじめに

平成 30 年度におけるまちなか再生支援事業を概観しますと、まちなか再生支援事業が曲がり角に来たという印象を強く受けます。

第１は「まちなか」が多様化していることです。あるいは「まちなか」が従来から認識されているものと異なるものとなっているということです。さらに「まちなか」がなくても、まちとして存立する可能性があり、まちなか再生というより「まち再生」の言葉がふさわしい事例が出てきたということです。もちろん「まち再生」といってもこれまでのようにマスタープランを介してのハードな「まち再生」ではなく、まちの資源を活用して、それらをネットワーク化したり、まちの人材を活用してその人材の協働体制を構築したりすることにより実現する「まち再生」です。

その要因は多様であると考えますが、第一の要因は「まちなか」をこれまで構成していた主要な要素である物販店が、地域の人々から必要とされなくなってきた、あるいは「まちなか」において物販店を成立させていたニーズがなくなってきたということではないかと考えます。その要因もまた多様で、従来から言われているように郊外の大規模店舗の存在と車社会の展開がありますが、今日ではそれ以上に根源的要因がありそうです。それはそもそも人口が減少していること、それに加えてネット社会の広範な展開でまちなかの物販店へのニーズが減少していること、さらに消費者のニーズの多様化は物販店が対応不可能なまでに進み、まさにネット社会の中での物品の流通によってこそ、消費者のニーズへの対応が可能な社会に変化してきていることです。

上記のような状況の中での「まちなか再生」には多様な仕掛け、仕組み、考え方が必要と考えます。平成 30 年度の「まちなか再生」の各事例はそのような状況下での「まちなか再生」にヒントを与える好事例となっていると考えます。

まず、多様な仕掛け、仕組み、考え方を端的に示しますと、今日「まちなか再生」にかかわる人材が多様化し、従来とは異なる人材が輩出されてきていることです。これまでの「まちなか再生」に関わるプロデューサーと行政の間に、地域おこし協力隊、あるいは当該まちに魅力を感じて移住者してきた方々などのまちづくりに関わる中間主体ともいうべき方々が地域に存在し、両者の触媒としてはたらき、場合によってはプロデューサーと組んで実際の事業に関わる人材も生まれつつあるということです。

具体的な事例を通して考えると、そもそも「まちなか」が存在しない、あるいは存在しないに近い事例があります。横瀬町はそもそも「まちなか」が存在しない事例でありますし、会津美里町は３つの町村の合併でできた町で、３地区の特性はかっきりしていますが、どこが「まちなか」か、と考えると答えにくい町であると考えます。それは瀬戸内市でも似たような状況であり、魅力的なポイントが点在し町を構成しているが「まちなか」を特定するのが難しい町であると感じています。一方かつて「まちなか」は存在しましたが、現時点では旧来の考え方で「まちなか」を再生することが難しい段階に来てしまっているのが広島県府中市であり、「まちなか再生」の実績を持っている長浜市においても物販店を中心とした、あるいは物販店の関係者を中心とした「まちなか」を実現してきたわけではなく、今回はむしろ「まちなか」の中心からはずれた地区の再生が中心テーマとなっています。

そのような状況の中で「まちなか」を再生するには、従来の考え方では十分ではないと考えられ、支援事業の議論の中でいろいろな指摘がなされ、考え方が示されたと考えます。その中で一般性をもって、これからの「まちなか再生」にとって重要な指摘と考えられるものをいくつかまとめて示し

たいと考えます。

第１は、「まちなか」が従来のように生活者にとって必須のエリアでなくなっている中で、「まちなか」を必要としている人々がどのような層なのかを見極めることが何よりも初めに考えるべきことであるということです。府中市はその答えとして、「子育て層」をターゲットとして考え、府中市こどもの国ポムポムと「まちなか」を結びつける工夫を「まちなか」再生の仕組みと考えています。しかし、その仕組みだけでは近年の「まちなか」を衰退させている動向に対応するにはいかにも弱いと考えます。ひるがえって府中市の資源は何かと考えると、伝統的な味噌などの醸造業からはじまり、地元の資源である木材を生かした家具製作や製靴のような市民のニーズに近い製造業があることに着目し、そのような業の「物販」が「まちなか」に出てきてまちなか再生を促す勢力となる必要があるのではないと考えます。

第２に「まちなか」が従来のように生活者にとって必須のエリアでなくなっている中で、ターゲットを生活者に置くのではなく交流人口、すなわち観光などで町に訪れる人々に照準をおいて「まちなか再生」を実現しようとする試みがあります。会津美里町は町を構成している３つのエリアが、それぞれに交流人口にとって魅力と感じられる資源を持っている、あるいは持とうとしているエリアであります。本郷地区は民芸窯として定評のある本郷焼があり、新鶴地区は定評のあるワイナリーを中心に新たなワインづくりを目指しており、また高田地区には由緒ある神社があり、町の中心としての機能を獲得しています。各エリアがそれぞれの資源を上手に活用することにより、「まち再生」を実現する道筋を考えるということです。

第３は「まちなか」という明確なターゲットがなくなりつつあるなかで、むしろ「まち再生」に取り組む糸口を見つけようとする試みであります。例えば、瀬戸内市のまちなか再生事業も、これまでの「まちなか再生」とはスタンスの異なる仕組みを取ろうとしています。物販店を中心としたエリアの再生という従来型のまちなか再生を試みようとはしていません。むしろ「まち再生」のために、その資源ともいうべき規模の大きな旧診療所施設の活用をターゲットとし、「まち再生」のためのコンセプトを市民とともに考え，共有した上で、事業者を対象に公募するというものであります。その背景には瀬戸内市が持っている瀬戸内海を望む絶好の景観という資源があるということです。旧診療所、瀬戸内海という二つの資源を結びつけることにより「まち再生」の起爆剤にしようとする試みであると考えます。

第４にもともと「まちなか」が存在しない横瀬町では町の中にある資源となる場所を生かし、それをネットワーク化して「まち再生」を試みようとしています。その際、「まちなか」ではないので、横瀬町の持つ観光資源、すなわち公園と一体となった河川空間や棚田エリア、地元の資源である石灰岩を生み出した山とその石灰岩を生かした近代的セメント工場を望む景観をネットワーク化し、それを交流人口に対して魅力ある形で提供する試みが中心となった「まち再生」を進めるということです。

第５に、長浜市の「まちなか」再生は、これまで交流人口を呼び込むことで、一定程度成功を収めてきましたが、次の時代の「まちなか再生」を考えると、具体的には人口減少などを押しとどめることと考え、「まち再生」に舵を切る必要があると認識し、そのための工夫を始めています。具体的には「まちなか」の周辺地区において町家などを中心に空き家が目立つようになっていることから、その空き家をリノベーションして交流人口、居住人口の増加を図り、人口減少に歯止めをしようとする試みであります。

以上を全体で見ると、これまでの中心商店街などを「まちなか」と見立てて、「まちなか再生」を図ることは、限界にきているということです。それに代わって、まちにある多様な資源を活用し、それを「まち再生」に生かすことができる人材を育て、確保して、「まち再生」に向けて舵を切る時代に入ったのではないかと考えます。

さらに述べると、これからの「まちなか再生」には、「まちなか再生」のエコシステムとも言うべきシステムが必要ではないかと考えます。失敗する可能性も決して低いとは言えない「まちなか再生」事業をすすめていくためには、失敗することに寛容なエリア社会の醸成と、成功した事業者が「まちなか再生」にさまざまな形で貢献するエリア社会の形成が求められます。そのために必要となるのが、そのようなエリア社会を地元事業者、金融関係機関、行政関係者が認め、助成するシステムであるということです。

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

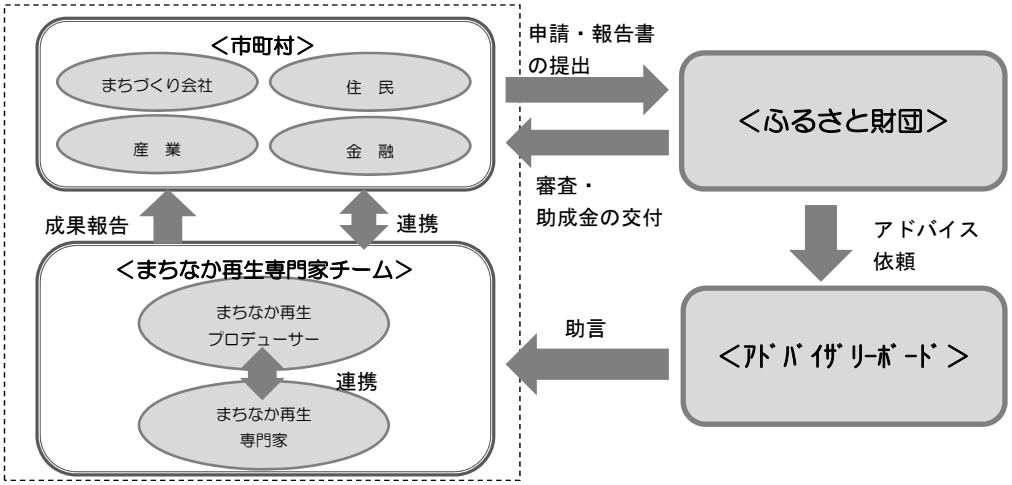
1　まちなか再生支援事業について

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又はまちなか再生プロデューサーが所属（委嘱される場合を含む）する法人

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

（2）平成30年度まちなか再生支援事業対象事業

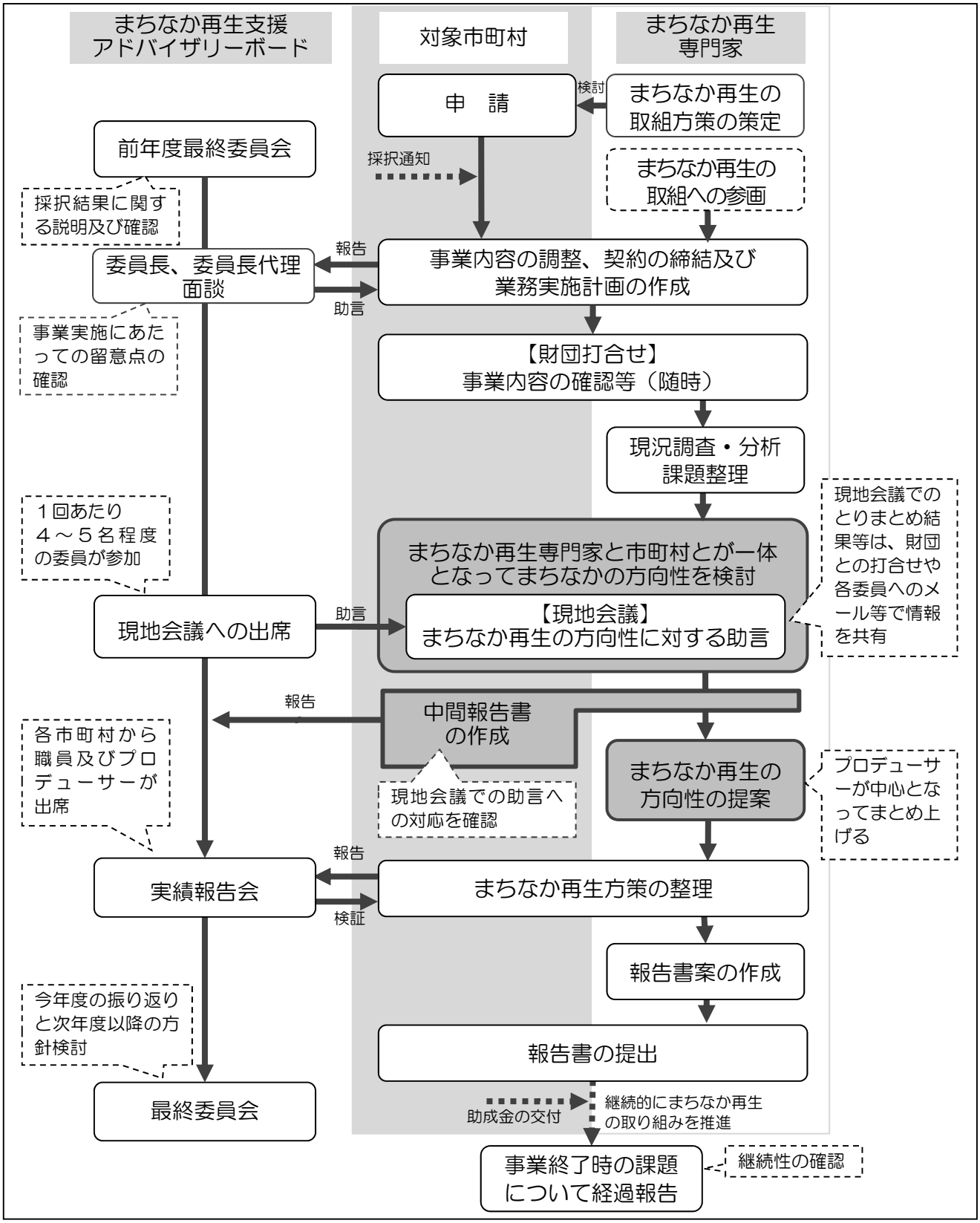
（市町村コード順）

市町村名	プロデューサー名	事業概要
福島県 会津美里町 (会津高田中心市街地区域・会津本郷中心市街地区域)	㈱ワークヴィジョンズ 代表取締役 西村　浩　氏	対象地区は、会津高田では役場などの公共施設や商業施設が集積し、市街地を形成しており、会津本郷では400年の歴史を誇り東北最古の伝統工芸品でもある会津本郷焼の窯業事業所が多く立地するなど、様々な個性を有している。しかし、会津若松市に近接していることから、通勤や通学、買い物等大きく依存しており、街なかは昼夜を問わず人通りがまばらな状況となっている。 本事業は、住民基点のまちづくりが重要であるという意識のもと、地域を想うプレーヤーの発掘を行いながら、こうしたプレーヤーと一緒にまちづくりビジョンや社会実験の企画・立案を行う人材がどれだけいるのかが重要だと実感しているため、そういった人材を育成し支援した上で、各地域の組織活動を積極的に盛り上げ、ハード・ソフト両面での共同化・連携化を推し進めていく。
埼玉県 横瀬町 （横瀬駅周辺地域）	㈱HITOTOWA 代表取締役 荒　昌史　氏	対象地区は、西武秩父線横瀬駅を中心として、横瀬町役場、小学校、金融機関などの都市機能が集積し、人口も密集している生活拠点地域である。一番の住環境が整備されている場所であるものの、空き家・空き店舗の増加傾向、賑わいの喪失、コミュニティの希薄化などにより、活性化に逆行し、町全体のイメージダウンにもつながっている。 本事業は、推進の担い手としてさらなる官民連携を図り、来街者と住民の共創を推進するコミュニティ組織・プラットフォームの組成を目指していく第一歩として、遊休資産であるJA直売所跡地と旧給食センターの利活用を来街者と住民主体で推進していく。住民との共創の場づくりを通じて、担い手の発掘を行いながら町の活性化を図る。本取り組みに共感する来街者を積極的に招聘し、来街者と住民の連携、共創を促進する。
滋賀県 長浜市 （長浜市中心市街地区域）	㈱オープン・エー 代表取締役 馬場　正尊　氏	対象地区は、豊臣秀吉公により城下町としての礎が築かれ、湖北地域の建造物や伝統文化が息づくまちなみ色濃く残っており、独自の経済圏域として発展してきた地域である。第1期中活計画以降、複数のまちづくり会社での取組みが行われ、商業観光都市として魅力に磨きをかけてきたが、10年が経過した現在は、依然として観光客は訪れているものの、空き家の急増、後継者の不在により仕舞屋（しもたや）の増加、住み手の減少といった新たな課題が顕在化し、まちの魅力が失われつつある。 本事業は、面的リノベーションプランを多様な人を巻き込む中で検討し、地域コミュニティの再生、雇用創出、エリアの価値の向上等につなげることを目指し、他地域での実例講演会やアイデア提案のワークショップ等を行い、参加者及び不動産オーナーを刺激することで、参加者を未来のまちづくりプレーヤーとして成長させ、遊休不動産を再稼動物件に変貌させる事業プランを作成する。

市町村名	プロデューサー名	事業概要
岡山県 瀬戸内市 （牛窓地区）	㈱レイデックス 代表取締役 明石　卓巳　氏	対象地区は、瀬戸内海に面し、江戸時代には参勤交代や朝鮮通信使の寄港地として、また、造船の港町、物流・交通の拠点として産業が発展し、エーゲ海をイメージした観光戦略によって、昭和62年には年間入込客数が60万人に達し、県内有数の宿泊観光地として全国的な知名度を得た。しかし、観光客数の減少といった背景に比例して、当該区域内の住宅や旧商店街内の店舗、観光資源の遊休化とその増加が深刻化しており、産業及び地域固有のコミュニティ、景観、歴史的文化資産などを維持していくことが困難な状況となっている。UIターン等で地域への移住を実現した人はいるものの、働く場所の制約を受けにくい仕事を持つ人材が多く、仕事・雇用が少ない状況が、移住・交流・定住、起業その他当該区域内の人材・資源との関係づくりを目指す多くの希望者のニーズに応えられない要因となっている。 本事業は、課題となっている仕事・雇用のニーズに応えるための地方創生拠点施設の設置を目指し、当該区域の中心に位置する遊休施設「旧牛窓診療所」を、地方創生拠点として整備することを機に、まちの再生に向けた将来構想及び経営理念・方向性を官民協働で掲げ、共有するとともに、当該過程を通してまちの再生を先導する民間の担い手人材を発掘・育成する。
広島県 府中市 (府中地区)	特定非営利活動法人 府中ノアンテナ 代表理事 水主川　緑 氏	対象地区は、小中一貫校の設置、国登録の有形文化財である老舗割烹旅館「恋しき」の観光スポット化、市民のソウルフードであり「府中焼き」（お好み焼き）店舗を併設した地域交流センターの設置など、都市の魅力の創出を図ってきた。また、児童センター（府中市こどもの国）が平成30年4月にリニューアルオープンし年間12万人以上が訪れるなど、子育て世代に対する支援を積極的に行っていることが認知されているが、同館を利用するために訪れた利用者を市内に誘導するには至っていない。 本事業は「府中市こどもの国」について戦略的プロモーションを行い、地域の魅力施設としてまちを象徴するブランドとするとともに、そのブランド力を利用して中心市街地の他の施設や都市機能、既存組織や地場産業等との連携を構築し、回遊性の向上及び経済的効果（商店街や商品開発：産業振興）の波及につなげる。

（3）事業の流れ

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



１－２　アドバイザリーボード

（１）アドバイザリーボード概要

本事業の実効性を高めるためには、まちなか再生の推進方策や事業のあり方・課題等を総合的・客観的に検討・検証し、適時修正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30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　総合政策学部 教授（学部長補佐）
	今村 まゆみ	観光まちづくりカウンセラー
	梶 元伸	総務省　地域力創造グループ　地域振興室長
	角野 幸博	関西学院大学 総合政策学部 教授
	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
	出口 敦	東京大学大学院 新領域創成科学研究科 教授
	西村 浩	株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
	服部 年明	有限会社リテイルウォーク 代表取締役
	馬場 正尊	株式会社オープン・エー 代表取締役 東京Ｒ不動産 ディレクター
	古田 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 30 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30年３月６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30年８月21日	瀬戸内市（現地会議）	現地視察・意見交換
第２回委員会	平成30年10月３日	会津美里町（現地会議）	現地視察・意見交換
第３回委員会	平成30年10月22日	横瀬町（現地会議）	現地視察・意見交換
第４回委員会	平成30年11月１日	府中市（現地会議）	現地視察・意見交換
第５回委員会	平成30年12月13日	長浜市（現地会議）	現地視察・意見交換
実績報告会	平成31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31年３月19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７～８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 31 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６つの切り口から整理する。

＜地域共通の課題と対応のポイント＞

２－１　まちなかの定義とプロデューサーの役割の変化　【全般】
２－２　まちなか再生に向けたプロセスの変化　【プロセス】
２－３　定住人口のまちづくりへの参画　【ヒト】
２－４　関係人口の獲得と定着　【ヒト】
２－５　事業の持続性を高めるために求められる行政の役割　【ヒト・カネ】
２－６　今後のまちなか再生の核となるコンテンツ　【モノ】

２－１　まちなかの定義とプロデューサーの役割の変化

「まちなか再生支援事業」では、平成 20 年度から「まちなか再生総合プロデュース事業」として開始され、まちなか再生に取り組む市町村への支援を行ってきた。事業実施から約 10 年間が経過し、冒頭の『はじめに』でまちなか再生アドバイザリーボード委員長が触れているとおり、「まちなか」の定義は従来から認識されているものと変化、多様化しつつあり、それに伴い、まちなか再生に取組む市町村を支援する具体的・実務的ノウハウを有する専門家（まちなか再生プロデューサー）に求められる役割も変化している。

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市町においては、今後まちなか再生に取組む市町村において参考となる、多様な「まちなか」の再生に向けた取り組みが行われており、以下に紹介する。

（１）「まちなか再生」から「まち再生」への変化

平成 20 年度の事業開始当初は、市町村の中心部となる区域を「まちなか」として定義し、「まちなか」の賑わいを再生・創出することに取り組む事業が中心であった。「まちなか」の主要な業種は物販店であったが、郊外の大規模店舗の登場やネットショッピングの普及により、「まちなか」の物販店への消費者のニーズが減少していくに連れ、従来の考え方で「まちなか」を再生することが難しい段階に来てしまっている市町村も少なくない。

また、そもそも「まちなか」が存在しない、あるいは存在しないに近い市町村も存在している。

「まちなか」が従来のように消費者や周辺の生活者にとって重要性が低くなりつつあるなかで、近年はまちの資源を活用してまち全体を再生する「まち再生」という言葉がふさわしい取り組みが主流となりつつある。

横瀬町では、そもそも「まちなか」が存在しないが、まちづくりの取組む意欲を有する地域内外の人材が登場してきた背景から、人材交流拠点を構築し、そこを基点に「まち再生」を図るべく取り組みを進めている。

会津美里町では、３つの町村の合併により誕生した町であるが、どこが「まちなか」かと答えにくい町であるが、３地区が交流人口にとって魅力と感じられる資源を有していることから、各エリアがそれぞれの資源を活用しながら、「まち再生」に向けた一歩を踏み出している。

また瀬戸内市では、物販店を中心としたエリアの再生ではなく、地域住民にとって愛着のある旧診療所施設の活用をターゲットとし、「まち再生」のためのコンセプトを市民とともに考えている。

このように「まちなか再生」については、近年は特定のエリアや物販店を中心としたもののみならず、地域の資源を活用した「まち再生」に変化しつつあることを踏まえて捉えていく必要がある。「まち再生」といっても、これまでのようにマスタープランを介してのハード面の「まち再生」ではなく、人材や既存ストックなどのまちの資源をネットワーク化することで、ソフト面から「まち再生」に取組むことが、今後より一層求められるものと考えられる。

（2）プロデューサーのプロデュース・コーディネート能力の重要性の高まり

「まちなか再生」から「まち再生」への変化に伴い、市町村を専門的な立場から支援するまちなか再生プロデューサーにおいては、より重視される専門性が変化している。

まちなか再生プロデューサーとして有することが望ましい専門性について、まちなか再生アドバイザリーボード委員の助言を基に、本稿では下表に示す３つの専門性に分類することとする。

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

従来の「まちなか再生」においては、まずマスタープランなどのように都市全体のデザインを行なうプランニングから始まる。プラン作成・実行に際して関係者との調整（コーディネート）を図りながら、プランに基づいて事業をプロデュースする、という流れになるが、それぞれを別のプロデューサーが担うということも少なくなかった。まちなか再生事業では、事業の立ち上げを支援する場合が多いことから、まちなか再生プロデューサーにはプランニングに長けた人材を登用することが中心であった。

しかし、「まち再生」においては大規模な都市開発といったハード面から取り組むのではなく、まちの資源を活用したソフト面を活用しながら、どこかに狙いを定め、そこをプロデュースしながら、そこを拠点に事業を波及・拡散していくことが求められる。そのため、「まち再生」に取り組む市町村においては、事業プロデュースやコーディネートに長けたまちなか再生プロデューサーがより一層求められている。

（3）持続的にまちなか再生に取り組むプロデューサーの育成

従来の「まちなか再生」では、プランニングを担うまちなか再生プロデューサーはプランを作成することで一定の役割が終わるに対して、「まち再生」においてはまちの資源を活用してできるところから事業の組み立てを図りながら、事業の連鎖からビジョンを作っていく、といったアプローチが求められるため、中期的にまち再生に当事者として取り組むまちなか再生プロデューサーが必要とされる。

府中市では、地域内からまち再生にチャレンジする人材が登場しているという明るい兆しを有する市町村がある一方、多くの市町村ではこうした専門性を有する人材が不足しており、外部からまちなか再生プロデューサーを招聘する場合が多い。外部から登用したまちなか再生プロデューサーの中には、自ら事業に出資し、リスクを負いながら当事者型でまち再生に係るプロデューサーも一部はいるものの、大半は立上げの数年間だけ係る場合が多い。

そのため、まちなか再生プロデューサーにおいては、持続的にまち再生に取り組む人材を地域内で発掘・育成していくことが、より一層、求められる。

瀬戸内市では、「まち再生」に取り組む上で今後、中心的な役割を期待される人材を巻き込み、傾聴しながら一緒にまちづくりの方向性について議論を重ね、当事者化を図っていく工夫を行っている。

会津美里町では、地域おこし協力隊に着目し、任期終了後も持続的に同町で暮らしができるように、地域おこし協力隊が取り組む事業立案の支援を行いながら、人材育成を行っている。

また長浜市では、同市に魅力を感じて移住してきた人材に着目し、プロデューサー候補として意識的にサポートを行っている。

２－２　まちなか再生に向けたプロセスの変化

『２－１　まちなかの定義とプロデューサーの役割の変化』を踏まえつつ、まちなか再生に取り組む過程において、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）生活者に拘らないまちなか再生のターゲットの設定

従来のまちなかでは地域住民を主なターゲットとしてきたが、生活者にとってまちなかが必須のエリアでなくなりつつあるなか、再生を図ろうしている「まちなか」を必要としている人々がどのような層なのかを見極めることが、何よりも初めに考えるべきである。

会津美里町では、大消費地である会津若松市と隣接するという地理的優位性を有していることから、交流人口の獲得を目指して事業に取り組んでいる。

府中市ではまちなか再生に向けて呼び込む層として、月当たり１万人以上の集客力を有する府中市こどもの国ポムポムに訪れる「子育て層」をターゲットとして、まちづくりビジョンの作成に取り組んでいる。

（２）統一コンセプトに拘らずまちの特性を活かしたビジョンの作成

ターゲットを設定後は、ターゲットをどのように獲得しまちなかの賑わいを取り戻すか、というまちづくりのビジョンを作成することなる。特定のエリアを再生する従来のまちなか再生と異なり、近年はより広域なエリア対象にビジョンを作成することになるが、得てして統一のコンセプト形成に拘りがちとなるが、各エリアがもつターゲットに訴求できる魅力的なまちの資源を活用して、ネットワーク化を図りながらまちづくりビジョンを作成していくよう配慮していく必要がある。

会津美里町では、本郷焼きに代表されるように、日本を代表する窯元が多数存在する本郷地区、民間が主体となってワイナリーを展開する新鶴地区、そして由緒ある神社があり、町の中心としての機能を有する高田地区と、３地区がそれぞれに交流人口の獲得を図るうえで魅力的な資源を有している。そこで、交流人口の獲得に向けて事業単位で各地区の資源の融合を図りながら取組を開始している。

（３）日常生活に埋もれたまちの資源の再注目

地域の人が日常的に使っているものが地域外の人にとって魅力となり、新たなビジネスになる可能性もある。例えば、東京では銭湯ブームが起き始めているが、これはアパレル企業と浴場組合がコラボレーションしながら仕掛けているものである。

生活スタイルや価値観が変化しているからこそ、かつて地域の人々に価値を認められていた地域資源を見つめ直すことで新たなビジネスになる可能性も高まるものと思われる。

府中市では、子育て層をターゲットとして仕組みを検討し始めているが、本事業で対象としているエリアだけでは必ずしも魅力が補えない可能性も高いことから、より広域的な視点からまちの資源の魅力発掘に向けて取り組むよう、助言がなされた。

（４）まちなかの無い地域での再生の一歩は人材の協働体制・拠点の構築

まちなか自体が存在しない市町村が存在しているが、大規模な都市開発が期待できない状況下においては、まちなか再生に取り組む人材を活用し、その協働体制を構築することで、出来るところから事業に取り組み、その事業を連鎖・波及させていく必要がある。

横瀬町では町内に商店街、いわゆるまちなかが無く、住民が交流する拠点が地域内に存在しない状況であった。まちづくりに関心を有する人材が地域内外に顕在化しているというポテンシャルを有していたことから、こうした人材の交流促進を図るべく、２拠点の整備に取り組み始めている。１拠点は地域内外のまちづくり人材が交流する拠点を、もう１拠点は給食センター跡地を活用して地元住民とコミュニティビジネスを展開していくことを検討している。

（５）まちなかに何度も訪れる動機づけとして活躍の場を創出

従来のまちなかには日常生活に不可欠な物販店が存在しており、生活者が必然的に何度もまちなかへ訪れていたが、近年のような特定のエリアや物販店を主流としないまちなか再生においては、ターゲットが何度も訪れる動機づけが必要である。

そのために重要な要素として、活躍できる場の創出が挙げられる。

従来のまちなかには、物販店を始めとする日常生活に必要な商業を中心とした仕事があり、そうした賑わいがまちなかを支えてきた。今後のまちなかにおいても、仕事の創出は当然ながら、まちづくりへの参画など様々な場面でターゲットが活躍できる場面を創出していくことが求められる。

（６）アジャイル型のまちなか再生手法の採用

これまでのまちなか再生は、マスタープランのような都市計画を策定し、そのプランに基づいて事業が展開される、といったウォーターフォール型[1]の手法が主流であった。

しかし、大規模な都市開発が難しい近年においては、既存の空間やまちづくり人材を活用しながら、どこか狙いを定めて、できるところから事業を組み立て、実施を通して事業の連鎖を図りながらまち全体へ波及していく、アジャイル型[2]の手法が今後、主流になっていくものと推察される。

（７）規制から管理・活用への転換

近年は、都市公園法が改正され、公園設置管理制度（Park-PFI 制度）が創設されるなど、まちなかの空間を有効に活用した事業展開の可能性が高まってきている。

横瀬町では、ウォーターパークが地域にとって魅力的な資源となる空間でありながら、現在は

---

[1] ウォーターフォール型…システム開発の手順に用いられる用語であり、設計からプログラミング、テストといった各工程を順番に完了させ、次の工程に進んでいく方式のことを指す。

[2] アジャイル型…ウォーターフォール型と同様、システム開発の手順に用いられる用語であり、ウォーターフォール型では上流から下流の工程に向けて手戻り無しに作業を進めていくのに対して、短いプロセスを何度も頒布して次第に全体を組み立てていく方式のことを指す。

禁止事項など規制するための取組が中心となっており、その価値を最大限に生かしきれていない状況にあった。そこで、ウォーターパークの河川・公園を管理して、バーベキュー場やイベント会場として活用するとともに、景観整備に取り組む事業を検討した。

これまで、都市計画の手法は規制などが代表的であったが、今後は、いかに管理・活用していくのかなどの「マネジメント」のための手法が求められてくると考えられる。

（8）まちなかの特性に応じた指標設定

従来、まちなか再生に取組むに際しては、まちなかでの賑わいを創出するという観点から、商店街の通行量といった定量的な指標を設定することが多かったが、横瀬町のように、これという明確なまちなか自体が存在しないような地域も多数存在しており、まちなか再生というよりもまちなか創生と表現することがふさわしい事例も存在する。

近年のまちなか再生のモデルでは、従来型のまちなか再生の成果指標はそぐわないことから、新たな指標設定のあり方の検討を行う必要性が生じている。

２－３ 定住人口のまちづくりへの参画

少子・高齢化の進行に伴い、自治会加入率の低下や、まちづくりで活躍してきた人材が高齢化するなか、地域に居住する住民や地場企業といった、いわゆる定住人口にまちづくりへの参画を促すことは、各自治体共通の課題として提起された事項の一つである。

そこで、担い手の発掘から参画しやすい環境づくり、さらに人材が協力してまちづくりを目指すうえで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）まちづくり人材像を明確にした人材発掘

定住人口に対しまちづくりへの意欲を高めて参画を促し、まちづくりを担う人材を発掘するために、多くの自治体では広報誌やホームページ、SNS など、様々な媒体を活用してプロモーションを行っている。

しかし、担い手の関心は多様であり、また取組に対する意欲もアウター（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）といった様々な立場が存在しており、画一的な情報発信では必ずしも担い手の心に響かない場合が多い。

そのため、プロモーションを行うに際しては、どのような人材を発掘したいのかをあらかじめ人材像として定義し、その人材像に合致する人材が、日頃情報を入手している媒体に対して情報発信することも有効である。

例えば、長浜市ではエリアリノベーション事業を展開していくにあたって、市内外の次世代（20～40 歳代）の新規プレーヤー、遊休不動産を活用するべく市内の不動産オーナー、そして地域住民からの協力者という３つの人材像を定義し、SNS や Web、紙媒体、拠点メディアを組み合わせながら情報を届け、着実な人材発掘を行っている。

また府中市では、住民からなる NPO がまちなか再生のプロデューサーとして本事業を展開していたが、子育てというキーワードに基づいて次世代人材を育成するためには地場の伝統産業との連携が不可欠であるとの問題意識から、「府中味噌」「木工」という地域の特色のある産業に携わる経営者へトップアプローチを行うことで問題意識を共有し、次年度以降も連携して事業を展開していく体制を構築した。

（２）若い世代が意見を出しやすい環境づくり

地域の自治組織では役員が高齢化していたり、先進的にまちづくりに取り組んできた地域においてさえもまちづくり会社の中心人物が高齢化したりと、まちづくりにおける担い手の世代交代が全国的な課題となっている。こうしたなか、苦労して発掘した次世代の担い手となる若手の成長を、着実に図っていくうえでは、若者が積極的に意見表明や活動推進が行え、これに対しシニアが若者の意見を傾聴し、活動を支えることができる仕組みが有効である。

例えば長浜市では、市内外を問わず、20～40 代の人材を発掘してワークショップを開催したが、こうしたワークショップでは異なる年齢層の人々を交えたグループ構成になりがちであるが、敢えて同じ年齢層ごとにグループを構成し、それぞれの世代の意見を発表することで、各世代の目線から見た意見に耳を向ける機会を創出した。

また、横瀬町や瀬戸内市でもまちなか再生へのデザイン作成に向けてワークショップを開催したが、自治会、商工会といった組織の代表者としてではなく、地域での居住年数や年齢を問わずに一住民の立場での参加を前提とし、様々な世代が同等な立場で意見交換が行えるようにファシリテーションすることで、シニア層が若者を応援する機運を高めている。

（3）分かりやすいメッセージの発信

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。特にまちづくりを担う人材の世代交代が行われているなか、関心や世代が異なる人材が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について、関係者の共感を得られるようにしていかなければならない。

まちなか再生をデザインする上では、都市におけるまちづくりの全体像を示そうということになりがちだが、投下できる資源が限られる中では、万人にわかりやすいシンプルなメッセージを発信していくことも有効である。

府中市では、まちなかに小中一貫校や子育て施設が設置されてきたことを背景に、「子育て」というメッセージを産官民が共有しながら取り組みを開始している。

また瀬戸内市では、「百年後の牛窓」というテーマ設定を行うことで、地域の居住年数の異なる住民が同じ目線でまちなか再生に向けたビジョンについて議論できるような工夫を行っている。

さらに横瀬町では、後述のとおり町内外からまちづくり人材が集まり始めているが、まちづくりの将来像をビジュアル化して提示することで、町内外の関係者が同じ方向性を共有できるように配慮している。

２－４　関係人口の獲得と定着

少子・高齢化の進行や首都圏への一極集中に伴い、地方都市で人口減少が加速化しているなか、地域住民の中からまちづく人材を獲得するのは至難の業といえる。そうしたなか、地域の定住人口でもなく、観光客に代表される一過性の交流人口でもない、当該地域や地域住民と多様に係わる人材がまちづくりの担い手となることが期待されている。こうした人材を、本稿では「関係人口」と呼ぶこととする。

なお「関係人口」については、総務省「これからの移住・交流施策のあり方に関する検討会」が公開した報告書（平成 30 年１月）にて示された新たな概念であるが、本稿では「関係人口」の定義を以下の通り定める。

定義	総務省による関係人口	本稿での関係人口
関係人口の定義	・　生まれ育った地域、両親の出身地や働いたことのある地域など、当該地域に対して生涯を通じて様々な形で関わりを持つ(持ちたい)と考えている都市部に住む人々 ・　当該地域にルーツを有する「近居の者」と「遠居の者」、過去に当該地域での勤務や居住、滞在の経験等を持つ「何らかの関わりがある者」、及びビジネスや余暇活動、地域ボランティア等をきっかけに当該地域と行き来する「風の人」の４タイプに分類される人々を指す	・　ルーツや勤務、居住といった当該地域との関係性は問わず、当該地域に対してまちづくりへの参加の意欲のある人々全般 ・　都市部に限らず、周辺地域なども含めて幅広い地域が対象
期待する役割	・　移住・定住のみを目標とするのではなく、資金や知恵、労力を提供するなど、地域づくりの展開に向けて継続的な支援を行うこと ・　地域づくりの担い手として直接的に行動を図ることは勿論のこと、活性化に向けた事業への意見やふるさと納税といった間接的な支援活動も含まれる	・　移住・定住のみを目標とするのではないものの、実際に当該地域に定期的に訪問し、まちづくりへ直接的に参加を行なうこと

こうしたまちなか再生に向けた救世主として期待される関係人口の獲得や定着に向けては、必ずしも「移住」をゴールに設定せず、段階的にまちなか再生と参画させていく必要がある。

本年度のまちなか再生事業では、地域の認知度向上や接点を創出して関係人口を発掘し、ソトモノである関係人口がまちづくりへ参画しやすいように環境を整備し、そしてこうした人材が将来的に定着を促していく、という一連の過程において工夫している事項として、次のようなものが挙げられた。

（１）移住前提ではなく地域と係る機会の創出

関心のある地域と接点を有していても、実際に移住するには、しごとや生活など解決すべき課題が多く、中長期的に取組む必要がある。そのため、こうした人材が気軽に地域を訪れ、継続的な関係性を保つ機会を創出していくことが大切である

横瀬町では、首長のトップダウンのもと、様々な企業や人材に対して実証実験の場を提供している。結果として、地域外から多くの人材が訪れ、こうして同地域と関わりを持った人材が継続的に町を訪問している。また長浜市では、外部から実際に移住してきたまちづくり人材が中心となり、まちなかの魅力や暮らしについて SNS や Web などで発信することにより、交流人口のみならず関係人口の獲得にもつながっている。移住希望者という直接的な募集ではないため、地域外から来訪する人々にとっては関わりやすい取り組みといえるであろう。

（2）関係人口の受入環境整備

長年、地域に居住してきた住民から見ると、関係人口はソトモノとの意識が根強く、地域外の関係者が実際にまちづくりへ参画することに対しては、否定的な見方をする住民も少なくない。そのため、関係人口が活躍しやすい受入環境の整備が必要とされる。

会津美里町では地域外からの移住を見据えて活動している地域おこし協力隊員に対して、地場企業との触れ合いの場を確保したり、地域で積極的に活躍している NPO と触れ合う場を創出したりすることで、関係人口の地域内での認知度を高めながら、受け入れ態勢を整備している。

また長浜市では、移住後にまちづくり会社に就職して活躍している人材の経験を活かし、移住しなくともまちづくりに参加できる拠点（秘密基地）をまちなかに整備し、関係人口が気軽に訪れることのできるまちなかを実現すべく検討を始めている。

（3）移住に向けた関係人口への人材育成

関係人口については、将来的に移住へと繋がることが期待されるが、特に地方都市においては地域外からの移住者が活躍できる仕事や場面が限られている場合が多い、そのため、移住に向けては当該地域が有する地域資源を活用しながら、事業化に結び付けるまでの一体的な支援も行っていかなければならない。

移住者を受け入れるうえで代表的な事例としては地域おこし協力隊が挙げられるが、結果的に起業や就業に結び付かず、最終的に期間満了後に地域に定着しないようなケースもが出ている。そこで会津美里町ではそうした事態に陥らないように、地域おこし協力隊に対する事業化への支援を、行政とプロデューサーが中心となって行いながら、着実な移住促進を図るべく関係人口における人材育成を行っている。

２－５　事業の持続性を高めるために求められる行政の役割

まちなか再生の定義やまちなか再生プロデューサーの役割が変化しているなか、まちなか再生に持続的に取り組むために行政に求められる役割として、次のような事項が挙げられる。

（１）公民連携による中長期的な推進体制の構築

まちなか再生の取組みに際しては、民間の活力が無ければ成功しないが、当然ながら民間だけで解決できない課題も多く存在するため、行政が大いにリーダーシップを発揮していかなければならない。

そのため、公民連携による推進体制の構築が重要であるが、近年のまちなか再生においては、『２－２（６)』に示したとおりプロセスを繰り返しながらまちなか再生に取り組むアジャイル型の手法が求められるため、行政においても首長を中心に庁内での推進体制を確立し、中長期的に取り組む心意気が必要とされる。

（２）公民連携によるまちづくりビジョンの作成

これまでは都市計画やコンパクトシティなど、行政が目指すまちなか再生の理想像をプランニングし、それに基づいてまちなか再生の取組みが進められてきたが、大規模な都市開発が期待できない市町村においては、まちの資源を活用し、できるところから事業を展開していく必要がある。

そのため行政においても、マスタープランを作ってそれに基づいて再生しよう、というスタンスではなく、１か所でも良いから特徴のあるところから取り組みを開始し、そこを再生しながら活用することで次のステップに繋げていく、というようなまちなか再生の流れに順応していくことが求められる。

住民が目の前に直面している問題を的確に捉えていきながら、公民連携でまちづくりの方向性を定めることが従来にも増して求められている。

（３）自治体の規模に応じた横断的な推進体制の確立

まちなか再生で取組む事業は、行政においては複数の担当課に跨ることが多いため、着実な成果を成し遂げるためには、庁内でも横断的な推進体制を確立する必要がある。

規模の小さな横瀬町では、町長が積極的に担当課職員や民間との対話を行うように努めており、町長を支える副町長を始めとする周辺組織が事業性を評価しながら、まちづくりに取り組む人材へ積極的かつタイムリーに支援を行っている。

規模の大きな市町村では、首長が直接、担当課職員の意見を聞いたり、物理的に組織の横連携を図ったりすることは容易ではないが、事業が縦割りにならずに推進できるような横断的な体制を構築するなど、各自治体の規模に応じて、事業を着実に推進していくための体制づくりが求められる。

（4）プレーヤーが一定のリスクを負う事業計画

民間による新規事業を促す際に、民間に期待するのみで、自治体側は資金面での支援や規制緩和などを全くせずに事業への関与を放棄してしまう例は少なくない。さらに、地方都市においては民間投資が期待できない場合も多いことから、上手く展開が図れている自治体では、自治体自身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。

ただし、補助金に頼り過ぎないためには、事業の進捗に従って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。

会津美里町では、近年、ワイナリーやレストランなどが開業しているが、初期投資の資金を獲得する上で民間企業からの協賛を募るのと併せて、行政でも一定の負担を行うことで、事業化の後押しをしている。ただし、開業後の経営はプレーヤーの責任に委ねているため、その結果、プレーヤーの本気度が高まり、事業の継続性を高めることに繋がっている。

また長浜市でも、関係人口をはじめとしたまちづくり人材の交流拠点を整備するにあたり、行政がリノベーション費用の負担軽減を行った一方で、運営に係るリスクはまちづくり会社が担っている。まちづくり会社は、カフェやイベントなどの事業を行い、収益確保に向けた改善をしながら取り組みを継続している。

２－６　今後のまちなか再生の核となるコンテンツ

今年度の５つのまちなか再生事業のうち、横瀬町、長浜市、瀬戸内市は、既存の空間（空き家、空き店舗、公共空間等）の再生・活用ということがまちなか再生の取組みにおけるコンテンツの中心となっている。

今後、大規模な都市開発が期待できないなか、まちなか再生の核となるコンテンツを確保するうえで留意すべきポイントして、次のような事項が挙げられた。

（１）エリアマネジメントに資する遊休資産の活用

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、対象とする建物を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。

まちなか再生に資する民間事業を誘致することが期待される一方、エリアマネジメントの視点から遊休資産を活用する仕掛けも求められる。そのため、社会的課題の解決によるエリアの価値向上に関心を持つ民間企業の参入を図るために、一時的に行政が係ることも有効といえよう。

瀬戸内市では、エリア内の診療所の閉鎖を受け、市が主導して同施設跡地を一時的に行政の資産として確保した。その後、新たなエリアマネジメントのあり方を住民と協議のうえ、活用のあり方について整理を行い、今後民間の活力を生かして活用していくこととしている。同施設跡地を売却するといった選択肢もあったが、長い歴史を持つ診療所であり住民にとって思い入れのある施設であったことに加え、立地面でもエリアの中心となる位置に所在していたことが背景となっている。

また横瀬町では、町内に商店街がなく、以前から住民が交流できる拠点が無かったため、新たな拠点整備に取り組むなか、行政が民間団体と調整して直売所の跡地を住民のための交流拠点として開放するように調整している。

ただし、遊休資産を活用するためには、地域の将来、未来を作っていくために、長い時間をかけて事業を組み立てていく必要が有る場合が多い。そのため、遊休資産だけで短期的に資金を確保するのは難しい場合も大いに想定される。そうした場合には、既に安定収益を確保しているコミュニティ資産を合わせて地域へ移譲し、地域へ還元した収益を基に遊休資産活用に取り組む、といった両方の視点から取り組みを進めていくことも効果的である。

（２）まちなか再生と連動した公共施設の活用、整備

空き家・空き店舗といった既存の空間を活用することに加えて、今後、老朽化に伴い予定されている小中学校や図書館といった公共施設の再整備に合わせて、公共施設のまちなかにおける拠点化を図る動きも出始めている。

会津美里町では、庁舎の建替えとともに、図書館の整備が行われており、交流人口への情報発信拠点としての機能整備も構想しているほか、移動型図書館を企画することで、物理的な施設だけにとらわれずにまちなかに交流拠点を産み出そうとしている。

また横瀬町では、今後小学校の建替えが予定されているが、他団体で取組まれている小学校の多機能化も考慮していきながら議論を進めているところである。

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 30 年度の助成対象事業の概要

3－1　会津美里町

会津美里町は、平成 17 年 10 月 1 日に旧会津高田町、会津本郷町、新鶴村が合併して誕生した、会津地方の中心都市である会津若松市に隣接した町である。岩代国一之宮・会津総鎮守である伊佐須美神社や東北最古の歴史を誇る会津本郷焼に加え、会津盆地の自然環境を活かした農業の展開など、各地域が歴史・文化・自然のそれぞれにおいて異なる個性を有している。

対象地域は、役場や学校などの公共施設や医療機関、金融機関等が集積した市街地を形成しているが、商店街では営業している店舗が地域内に点在しており、まちなかは昼夜を問わず人通りがまばらな状況となっている。

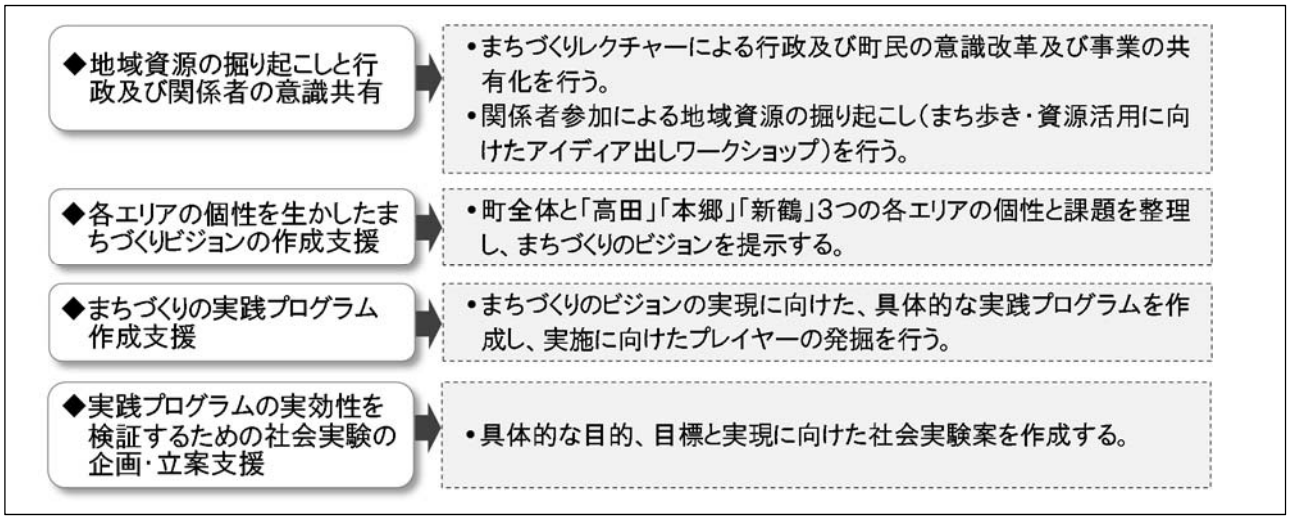
観光については、会津若松市などの人気の高い観光地に近接している一方で、本町を訪れる町外からの観光客のほとんどは近隣都市を中心とした県内からとなっており、県外から訪れる観光客は少なく、かつ町内の滞在時間は一時的なものとなっている。

本町における新たな動きとして、平成 31 年 5 月に高田地域で新庁舎が、新鶴地域では地元企業が運営するワイナリーがオープンする予定である。新庁舎は役場機能に加え、公民館や本町初の公共図書館、350 人規模の文化ホールを兼ね備えた複合文化施設機能を有し、ワイナリーは新鶴地域で栽培されたぶどうにより醸造されたワインを味わうことができる。そのため、新たな交流拠点として町の新しい顔となることが期待されている。

（1）取組み概要

本事業では、「ベッドタウン型」の特徴を活かし、恵まれた自然環境の中、安心して子育てをし、働きながら暮らし続けられる町の実現に向けて、地域資源の掘り起こしと行政及び関係者の意識共有を行いながら、「高田」「本郷」「新鶴」３つの各エリアの個性を活かしたまちづくりビジョンを作成し、ビジョンの実現に向けた実践プログラムの具体化を図る。また、実践プログラムの実行性を検証するために社会実験の企画・立案もあわせて行う。

＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

地区名	会津高田及び会津本郷中心市街地区域
基礎データ	【面積】約237ha、【人口】約6,698人、【人口密度】28人／㎢ 【営業店舗数】約272店舗、【空き店舗数】約117店舗 【交通】高田地域商店街　JR只見線会津高田駅から徒歩1分 本郷地域商店街　JR只見線会津本郷駅から徒歩10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
オン・ザ・ルーフ株式会社 代表取締役
マチノシゴトＣＯＴＯＣＯ215代表
株式会社リノベリング 取締役
ＮＰＯ法人ＧＳデザイン会議 運営幹事

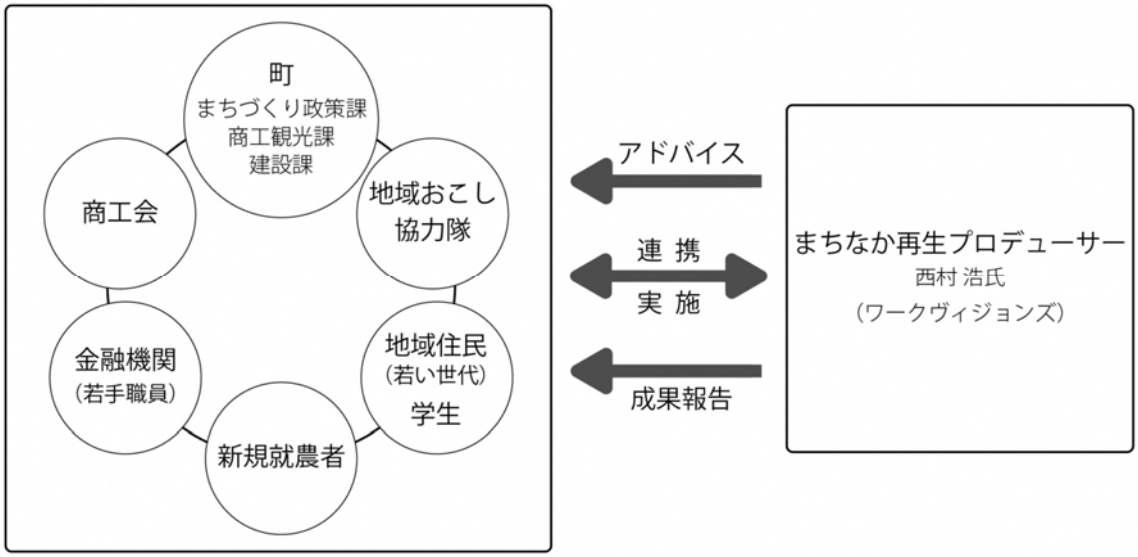


【略歴】

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

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

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

「ベッドタウン型」の特徴を活かし、恵まれた自然環境の中、安心して子育てをし、働きながら暮らし続けられる町の実現のため、子どもを中心に支え合う地域コミュニティを創り出す。また、将来において子どもたちが戻ってきたいと思える思い出づくりの場を提供するために、空き店舗なども活用しながら、子育て世代が地域を牽引し、その背中を１０、２０代が見て、そこにさらに年配の方が助言をしたり、各世代の繋ぎの役割を果たすことにより、町に対する愛着を育み世代間のサイクルの循環を図る。

【達成度を測る評価軸】
- ✓ 年間出生率の増加
- ✓ 子育てしやすい環境（育児や保育など）のまちだと思う町民の割合の増加
- ✓ 地域の活動が活発化し、魅力ある地域がつくられていると感じる町民の割合の増加
- ✓ 空き店舗等に入居した事業所数

今年度の目標

◆「高田」「本郷」「新鶴」の3つの個性を生かし、会津地方の玄関口、消費地である会津若松を視野に入れたまちづくりの方向性を定める。
◆実現に向けた実践プログラムを作成するとともに、実施に向けての体制をつくる。

②今年度の成果

◆ 再生の循環をつくるまちづくりビジョンの作成

- 会津美里町全体のまちづくりの方向性として、それぞれの地域の個性を際立たせ、循環するまちづくりを示すビジョンを策定した。
- 高田地域は「暮らしの再生」、本郷地域は「みさと型まちやど」、新鶴地域は「ワインツーリズムとフットパス」とそれぞれまちづくりの方向性を示した。
- 会津若松市を玄関口として、観光客の誘客や農産物の供給などを図ることで再生の循環をつくる。

◆ まちづくり事業の具体化と実践

- まちづくりの実践プログラムとして、柱となる３つの事業を具体化した。
  - ➢ Guest House COASA：滞在観光に向けたまちやど
  - ➢ 新鶴ワインバレーツーリズム：ワイナリー、グリーンツーリズム
  - ➢ 会津美里 micro Tours Company：会津美里町及び会津エリアのマイクロツアー
- 次年度以降、社会実験として「会津美里 micro Tours」を会津本郷「せと市」と新鶴「ワインまつり」に合わせて実施することとした。

◆ 活動人材の育成

- 本事業での取組を通じて、地域住民や地域おこし協力隊から、今後の取組のプレイヤーとなる人材を発掘し、まちづくりの実践プログラム作成のＯＪＴを通じて育成した。

③今後の課題と取組み方針

◆ 体験型コンテンツのブラッシュアップ

- 会津本郷焼などの従来の伝統文化とワイナリーなどの新しい文化の関係性について整理する。
- 新鶴のワイナリーについて、風景を魅せるための環境の整備・管理を行う。
- 新庁舎と合わせて図書館の設置が予定されているが、図書館は本質的に情報提供の場でありツーリズムとの相性が良いため、情報発信や活動の拠点とするなど、連携を検討する。

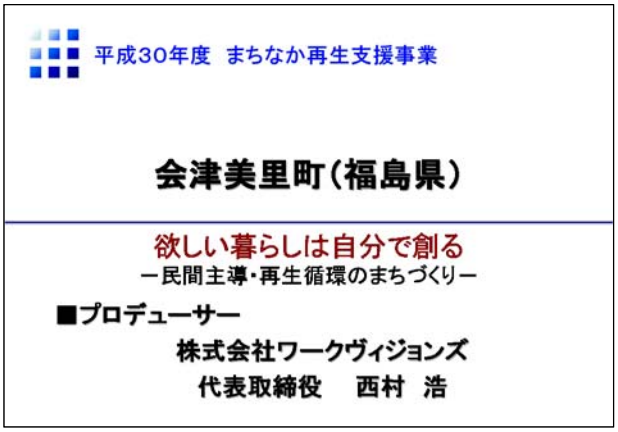
◆ 事業を展開するプレイヤーの発掘

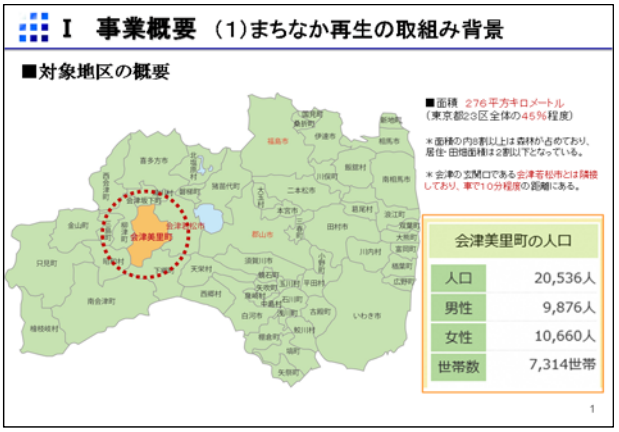
- 事業を実施するうえでの主体を確保する。
- 地域の住民や事業者との連携を図る。
- 公共として対応が必要になる事項について行政と連携する。

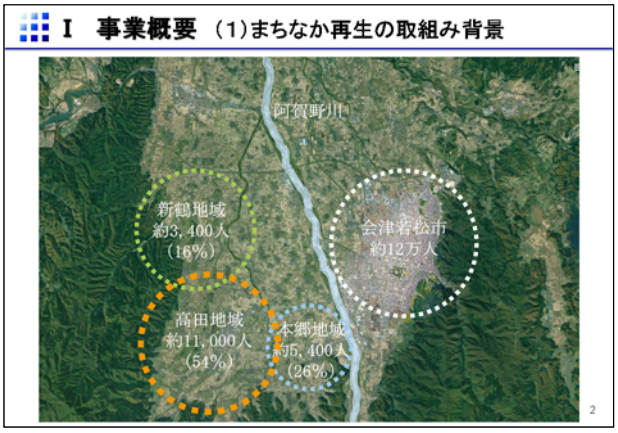
◆ 事業を展開するうえでの合意形成・実施体制づくり

- 新しい取組について、地域の関係者に情報提供や説明を行いながら理解醸成を図る。
- 事業を行ううえでのリスクや責任に対応できる体制を検討する。

④実績報告会発表資料









Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

高田

南北に通っている国道 ① 沿いに商店等が点在しているが、空き店舗が多い。また、間口が狭く奥行きが深いのが特徴

伊佐須美神社から西に延びる道路を整備して門前町通りとしたが、賑わいが出るまでにいたっていない。

国道と平行に走る比較的大きな通り②と③の間の場所には空き地、空き家が多数存在する。

伊佐須美神社と新庁舎及び複合文化施設の間にある600m四方には、小中高等学校、体育館、金融機関などが立地しており、比較的集約されている。



4

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

本郷

南北に通っている瀬戸町通りを中心に細い道路と水路が網の目のように張っている町並みが特徴

400m四方に小中学校、幼稚園・保育所、13の窯元、高齢者施設、役場機能などがコンパクトにまとまっている。

会津若松市とは阿賀野川を挟んで隣接している。



6

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

新鶴

ほっとぴあ新鶴（宿泊施設）や日帰り温泉施設、ブドウ畑・ワイナリー（準備中）、町の物産館・体育館、地域資源活用型のカフェなどが、約400m四方に集中して立地している。

駅周辺に、小中学校、役場機能、高齢者施設などがコンパクトにまとまっている。

ぶどう畑の管理者は地区の高齢者で今後20年程度でほとんどの畑が管理不全になる可能性がある。



8

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

本郷



Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

新鶴



7

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

■ 課 題

・地域の消費地であり会津の玄関口である「会津若松市」との関係
▶うまく活用できていない

・合併から13年が経過するが、特性が異なるために、合併自治体のイメージ構築に苦労
▶まとめようとすることの弊害

・周辺の観光自治体（会津若松・喜多方・下郷など）と比較して滞在できる箇所が少ない。
▶イベント、社寺等に頼ってきた一過性の集客

・地元の人が地域資源を活用した事業展開がほとんど存在しない。
▶行政主導、民間実施の補助金に頼った事業展開の常態化

9

Ⅰ 事業概要 （2）まちなか再生の長期目標

■ 長期目標

会津高田
空き店舗活用も含めながら、伊佐須美神社を中心とした横町門前町を形成することで回遊性の創出を目指す。

会津本郷
陶芸体験に加え、窯元めぐりをしながら、瀬戸町散歩を楽しめる環境を整備し、会津本郷焼と瀬戸町のサポーター（リピーター）を増やし、交流人口の拡大を目指す。

新鶴
観光一体型のワイナリーを中心に、豊かな自然・食材を活かした農と食の体験型観光による交流人口の拡大を目指す。

10

Ⅰ 事業概要 （3）今年度の目標と事業概要

■ 今年度の目標

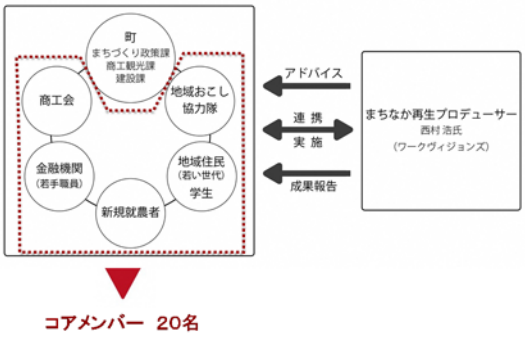
「高田」「本郷」「新鶴」の３つの地域の個性を活かし、会津地方の玄関口であり、消費地である会津若松を視野に入れたまちづくりの方向性を定め、実施に向けた実践プログラムを作成すると共に、実施に向けた体制をつくる。

■ 事業概要

（1）地域資源の掘り起こしと関係者と行政の意識共有
（2）各エリアの個性を活かしたまちづくりビジョンの作成支援
（3）まちづくり実践プログラム作成支援
（4）実践プログラムの実効性を検証するための社会実験の企画・立案支援

11

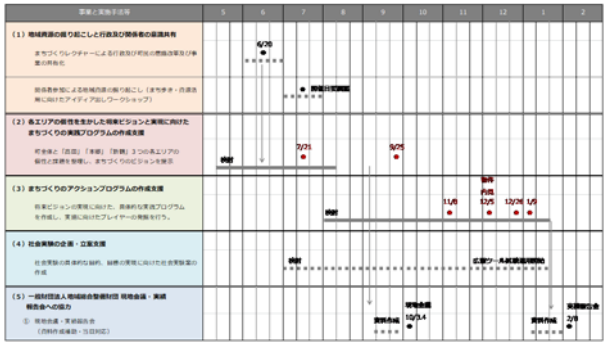
Ⅰ 事業概要 （4）今年度の事業実施体制



コアメンバー 20名

12

Ⅱ 成果報告 （1）本事業の取組み経過



13

Ⅱ 成果報告 （2）本事業における主な活動、取組み

平成30年度	開催日	協議内容等
キックオフ	6月20日	① まちづくりレクチャー｜西村 浩 ② 自己紹介・意見交換「美里町暮らしで感じること、やってみたい取組みなど」
第１回	7月21日	第１回コアメンバーミーティング 「３地域の個性・地域資源・課題からまちのビジョンを考える」
第２回	9月25日	第２回コアメンバーミーティング 「まち全体のビジョンのイメージを踏まえた「各地区のこうなったらいいな」を考え、それを実現するためのアクション（事業）と実行に必要な仲間を考える」
第３回	11月8日	第３回コアメンバーミーティング 「アクション（事業）を実行するための実施計画を考える」
－	12月5日－6日	①「まちやど」事業候補物件の内見 ②「まちやど事業」・「ツーリズム事業」企画ミーティング
－	12月20日	「まちやど事業」・「ツーリズム事業」企画ミーティング

14

Ⅱ 成果報告 （2）本事業における主な活動、取組み

平成30年度	開催日	協議内容等
第４回	12月26日	第４回コアメンバーミーティング（ゲスト講師｜明石卓巳氏・柿原優紀氏） ①「まちを元気にするプロジェクトのつくり方とブランディング・プロモーションを学ぶ」 レクチャー｜明石卓巳氏・柿原優紀氏 ② コアメンバーによる事業の企画提案（ショートプレゼン）・ゲストからのアドバイス
第５回	1月9日	第５回コアメンバーミーティング ①「やりたいこと」を事業化するためのポイントについて（レクチャー）｜西村 浩 ②「美里マイクロツアーカンパニー」「まちやど」「クラフト＆アグリツーリズム」事業について意見交換

15

Ⅱ 成果報告 （2）本事業における主な活動、取組み



16

Ⅱ 成果報告 （3）本事業の成果

① 地域資源の掘り起こしと行政及び関係者の意識共有
- まちづくりレクチャーによる行政及び町民の意識改革及び事業の共有化
- 関係者参加による地域資源の掘り起こし（まち歩き・資源活用に向けたアイディア出しワークショップ）

② 各エリアの個性を生かしたまちづくりビジョンの作成支援
- 町全体と「高田」「本郷」「新鶴」3つの各エリアの個性と課題を整理し、まちづくりのビジョンを提示

③ まちづくりの実践プログラム作成支援
- まちづくりのビジョンの実現に向けた、具体的な実践プログラムを作成し、実施に向けたプレイヤーの発掘

④ 実践プログラムの実効性を検証するための社会実験の 企画・立案支援
- 具体的な目的、目標と実現に向けた社会実験案の作成

17

Ⅱ 成果報告

①地域資源の掘り起こしと行政及び関係者の意識共有



まちづくりレクチャーによる関係者の意識の共有と醸成

18

Ⅱ 成果報告









ワークショップによる地域資源の掘り起こしと活用のアイディア出し

19

Ⅱ 成果報告

① 地域資源の掘り起こしと行政及び関係者の意識共有

高田

① 町内で最も広く市街化されており、人口が最も多い地域
② 医療・福祉・子育て施設が充実、唯一高校がある
③ 近々、新庁舎・複合文化施設が竣工予定
④ 伊佐須美神社のほか寺が多く、下野裏街道で栄えた
⑤ 温浴施設の立地

《課題》
① 新たに竣工する新庁舎・複合文化施設への関心
⇒ 図書館がポイントになるのでは？
② 伊佐須美神社をはじめとする社寺のポテンシャルが活かされていない

20

Ⅱ 成果報告

本郷

① ４００年の歴史をもつ窯元
② 下野街道（日光街道筋）、向羽黒城跡
③ ヒルクライムなどスポーツのイベントも
④ 公園、温泉などレジャー施設も充実
⑤ 会津若松から最もアクセスしやすい

《課題》
① 会津地方唯一の陶芸の里としてのブランディングとプロモーション
② 窯元との連携・窯元同士のつながり
③ 体験型ツーリズムを実現するためのプログラム
（まちやど・民泊を含む滞在施設の確保など）

21

Ⅱ 成果報告

新鶴

① 大部分を農地が占める
② 丘陵地の眺望
③ ぶどう・ワインが有名 ※2019 年春にワイナリーがオープン
④ ふれあいの森公園でワイン祭りのイベントが開催
⑤ 温浴施設の立地

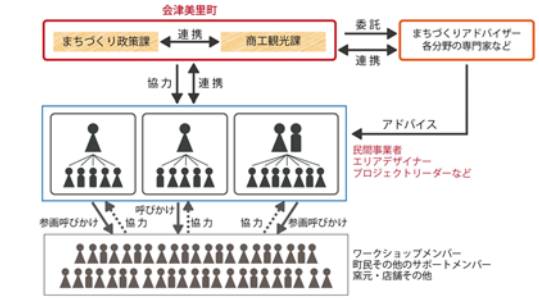
《課題》
① 外からの人を受け入れる体制づくり
② ワインと食をテーマとしたプログラムづくり

22

Ⅱ 成果報告

① 地域資源の掘り起こしと行政及び関係者の意識共有

■ 事業の推進体制



23

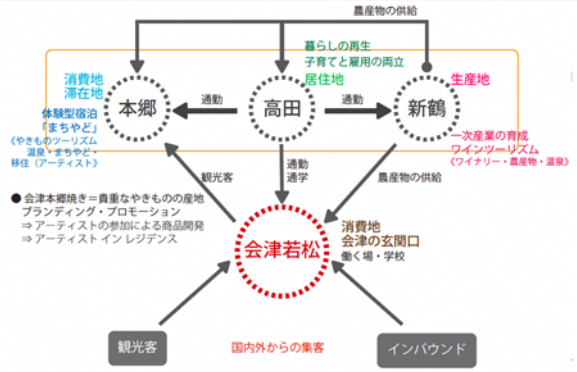
Ⅱ 成果報告

② 各エリアの個性を生かしたまちづくりビジョンの作成支援



24

Ⅱ 成果報告



Ⅱ 成果報告

3つの地域のまちづくりビジョン

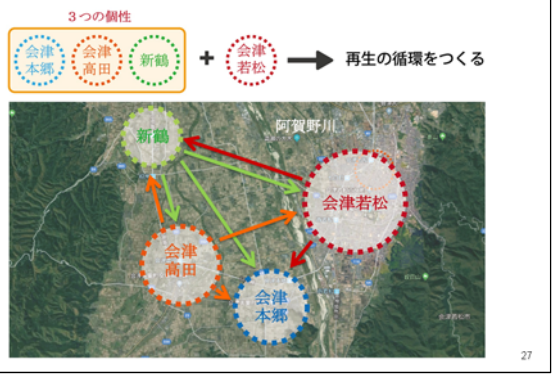
高田「暮らしの再生」
民間活力による遊休公共施設の活用を通じた雇用の創出

本郷「みさと型まちやど」
会津地方唯一の陶芸の里としてのブランディング、プロモーションを行い、宿泊可能な体験型ツーリズムの構築

新鶴「ワインツーリズムとフットパス」
果樹の生産地としてのポテンシャルを活かした「観光型ワイナリー」を拠点とした地域資源の消費拡大化

26

Ⅱ 成果報告



27

Ⅱ 成果報告

会津美里町全体のまちづくりビジョン



それぞれの地域の個性を際立たせ、循環するまちづくり

28

Ⅱ 成果報告

③ まちづくりの実践プログラム作成支援 STEP1

▶ プログラムのアイディア出し（コアメンバーMTG）

アイディアを「すぐできること」「条件が整えばできること」
「関係者との協議・調整や環境の整備を伴うこと」に分けて整理



Ⅱ 成果報告

③ まちづくりの実践プログラム作成支援 STEP2

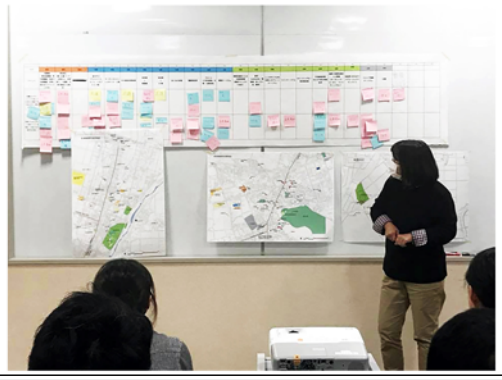
▶ プログラムの絞込みと事業の主体者・関わり方（コアメンバーMTG）

プログラム ⇒ 3つの地域ごとに実践プログラム案の絞込み
⇒ 個々のプログラムを循環するために必要なプログラム
実行体制 ⇒ 個人個人の関わり方（主体・サポート等）の意向を確認




30

Ⅱ 成果報告



31

Ⅱ 成果報告

柱となる3つの事業（プログラム）

Guest House **COASA**

新鶴ワインバレーツーリズム

会津美里 **micro Tours Company**

32

Ⅱ 成果報告

会津美里町をもっと魅力的に、もっと元気に
―まちを元気にするプロジェクトのつくり方と
ブランディング・プロモーションを語る会―

１２月２６日開催

33

Ⅱ 成果報告



明石卓巳氏

クリエイティブディレクター
株式会社レイデックス 代表取締役
ファジアーノ岡山ビジュアルディレクター
岡山デザイン推進会議副代表

1968年岡山市生まれ。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・ブランディング・リノベーション・ブランド開発プロデュース・海外進出サポートなどを展開。
国内外を問わず勢力的に活動を行う。


岡山市問屋町の再生



福山市伏見町のエリアプロデュース

34

Ⅱ 成果報告



柿原優紀氏

編集者・ローカルイベントプランナー
たらくさ株式会社 代表取締役

1982年生まれ、大阪・神戸育ち。
英国Glasgow芸術大学を経て、京都精華大学芸術学部デザイン学科卒業。 出版社にて書籍や雑誌編集に携わり国内外の取材活動を行う。その後、編集事務所を設立し、ローカルメディアや書籍の制作を行う。2009年、「Happy Outdoor Wedding」を立ち上げ、D.I.Yの力を地域空間や資源に結びつける地域型結婚式づくりを東京を拠点に全国各地でおこなっている。 2014年総務大臣賞受賞、2015年グッドデザイン賞受賞。




35

Ⅱ 成果報告

《 プログラム 》
オープニングトーク｜西村 浩
ゲストトーク｜明石 卓巳・柿原 優紀
コアメンバーによるショートプレゼンテーション
ゲストからのアドバイスと意見交換




36

Ⅱ 成果報告



37

Ⅱ 成果報告

本郷 Guest House COASA
旧小浅たばこ店 ＋ 住宅のリノベーションによる「まちやど」

日帰り観光から、暮らすように滞在する観光へ

▼

「まちやど」の拠点
会津美里の日々を体験

帰ってきたくなる宿を目指す



38

Ⅱ 成果報告

《 事業企画提案者 》
竹内樹美｜建築士・こらんしょWOMAN代表



39

Ⅱ 成果報告



会津本郷焼案元

40

Ⅱ 成果報告



41

Ⅱ 成果報告

オーナーから賃借し、まちのコンシェルジュ
機能も担うゲストハウスとして利活用



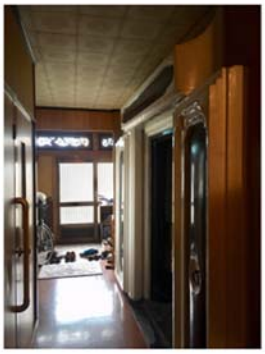
42

Ⅱ 成果報告




43

Ⅱ 成果報告

44

Ⅱ 成果報告





45

Ⅱ 成果報告

新鶴

新鶴ワインバレーツーリズム

ワイナリーを拠点に周辺施設と連携
一次産業の育成、丘陵地の景観を活かしたグリーンツーリズムとフットパス



46

Ⅱ 成果報告

《事業企画提案者》
菅家真実｜地域おこし協力隊（ワイナリーこしぇる班）



47

Ⅱ 成果報告

圃場一覧　植付面積1.5ha　11種類　約1600本　所有土地面積2ha



48

Ⅱ 成果報告



49

Ⅱ 成果報告



50

Ⅱ 成果報告



51

Ⅱ 成果報告

《事業企画提案者》
長谷川祥子｜地域おこし協力隊（移住定住コンシェルジュ班）



52

Ⅱ 成果報告

夫婦で支え合い、　町と人を繋ぐ



3

Ⅱ 成果報告





54

Ⅱ 成果報告





55

Ⅱ 成果報告

田んぼオーナー（首都圏在住美里町ファン）の
滞在をフォロー



56

Ⅱ 成果報告

寺ヨガ体験ツアーの企画・開催



57

Ⅱ 成果報告

「禅と珈琲と、田舎ができた僕」
地域おこし協力隊 × 曹洞宗 長福寺 × 会津若松 Lovers coffee
企画・開催



58

Ⅱ 成果報告

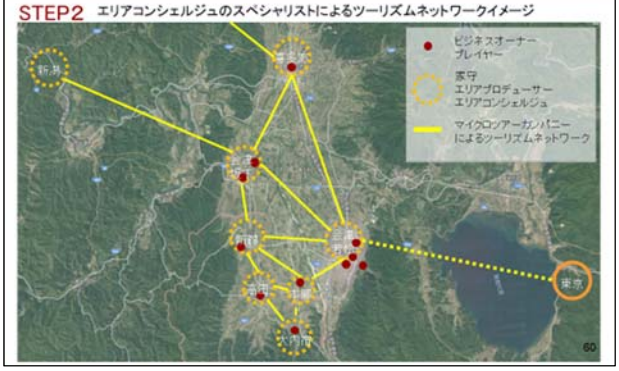
STEP1　3つの個性



59

Ⅱ 成果報告

STEP2 エリアコンシェルジュのスペシャリストによるツーリズムネットワークイメージ



60

Ⅱ 成果報告

④ 実践プログラムの実効性を検証するための社会実験の企画・立案支援

社会実験

会津美里 micro Tours

会津本郷「せと市」・新鶴「ワインまつり」に合わせて実施

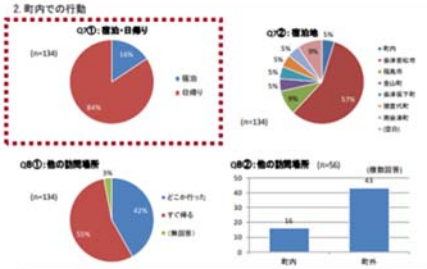
61

Ⅱ 成果報告



62

Ⅱ 成果報告



- 宿泊した割合は 16%で、日帰りが 84%と多くを占めている。
- 宿泊地をみると、57%（12 人）は会津若松市内で、町内はわずか（5%、1 人）
- せと市の前後の行動についてみると、55%が「すぐ帰る」と回答している。
- 「どこかに行った」（26 人）の訪問場所をみると、43 人（76.8%）は町外となっており、町内は 16 人（28.6%）と少ない。

63

Ⅱ 成果報告

美里町を訪れても日帰り・他都市に宿泊している観光客を対象に「ＣＯＡＳＡ」を拠点に美里町暮らしを体験してもらうテストツアーを実施



64

Ⅱ 成果報告



65

Ⅱ 成果報告



66

Ⅲ 今後の展開

(1)提案実現への展望と課題

《 実現に向けた課題 》

① 地域ならではの魅力的な人とコンテンツ

⇒「会津美里の暮らし」の具現化

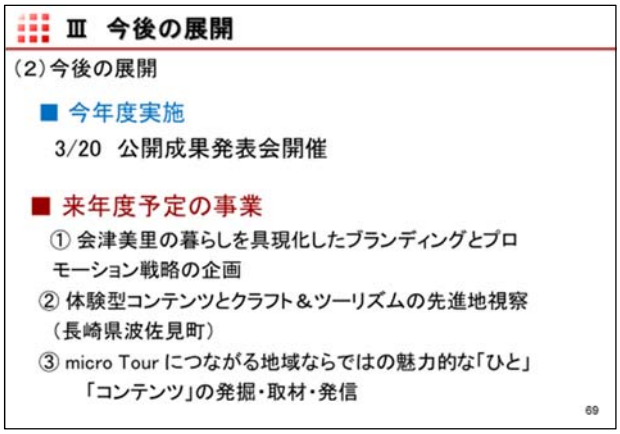
⇒ 体験型コンテンツのブラッシュアップ

⇒ 事業を展開するプレイヤー（主体と仲間）の更なる発掘

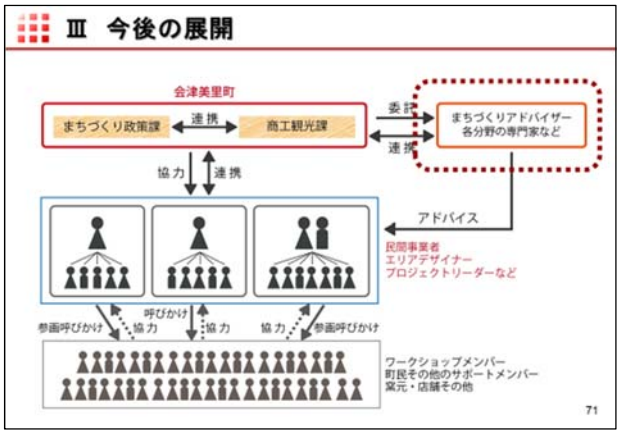
② 3つのエリアをつなぐ交通手段

67

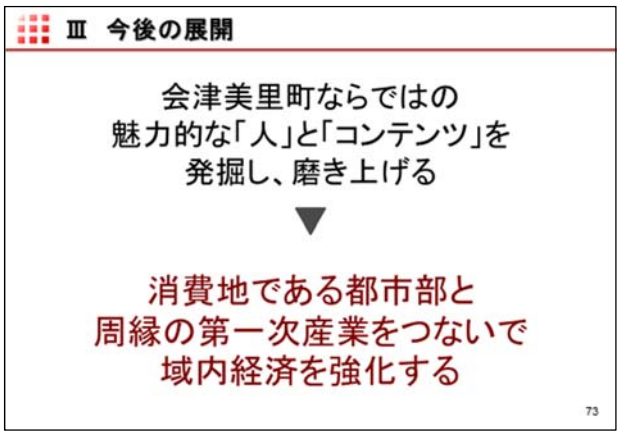












⑤今年度成果を踏まえた委員からの講評

- 今までの流れとは異なるまちづくりを実施しており、本質的なところをついていると感じた。今までと違う方法をとることによる支障や利点などがあれば挙げてもらえると議論のポイントになると思う。人材がいないと言われていた町でプロデューサーが入ることでこれだけのプレイヤーが集まっている。
- まちづくりに関わっていると、行政は、広く周知して意見を集約しなければならないという意識が強すぎ、結果として上手くいかないケースを多くみる。取り組みたい人やエリアをピックアップして取り組まなければ、これまで通りでは成果があがらない。非常に興味深い取り組みだと思う。

３－２　横瀬町

横瀬町は、埼玉県の西部、秩父地域の東部にあり、都心から 70㎞圏内に位置し、東から南にかけては、比企郡ときがわ町と飯能市、西北部は秩父市に隣接している。昭和 30 年代から武甲山の石灰石を原料とした窯業が発展して、昭和 44 年にはセメント工場が操業を開始するなど、町の製造品出荷額は窯業が主体となっている。人口は、平成７年をピークに減少し、2060 年には老年人口比率が４割以上に達すると予測されている。

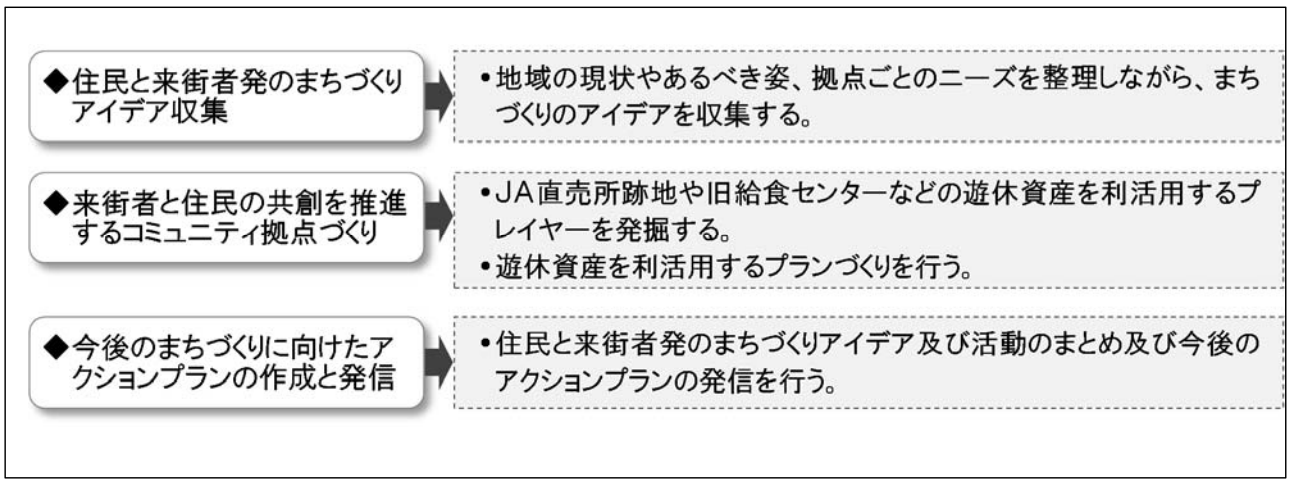
対象区域には、役場、小学校、公民館などの公的施設をはじめ、郵便局、銀行などの生活関連施設が集積しており、町内における生活拠点地域となっている。横瀬町全体の約２割が居住しており、人口は約 2,000 人前後で推移しているが、経年的には減少傾向にある。町内で最も住環境が整備されている場所でありながら、空き家・空き店舗の増加傾向、賑わいの喪失、コミュニティの希薄化などにより、活性化に逆行し、町全体のイメージダウンにもつながっている。このような状況の中、人口減少によるまちなかの活力低下を避けるために、ヒト、モノ、カネ、情報の流入による活性化を目指している。

（１）取組み概要

横瀬町では、町外からのヒト、モノ、カネ、情報の流入を目指し、「オープン＆フレンドリー」をテーマとして掲げ、特定の課題を設定せず、門戸を広くして横瀬町をフィールドとする様々なプロジェクト等を受け入れる体制、官民連携プラットフォーム「よこらぼ」を展開し、町外の事業者や活動的な人々が訪れるなど「関係人口」の増加につながる流れを創出している。

そこで、さらに横瀬駅を拠点に人の賑わいと活気がある町とすることを目指し、その第一歩として、遊休資産であるＪＡ直売所跡地と旧給食センターの利活用を住民と来街者主体で推進する。また、あわせて、住民と来街者との共創の場づくりを通じて、地域に対する現状やあるべき姿、ニーズなどを整理しながら、まちづくりのアイデアを収集して、アクションプランを作成・発信する。そして、これらの取組みを通じて、担い手の発掘を行い、町の活性化を図る。

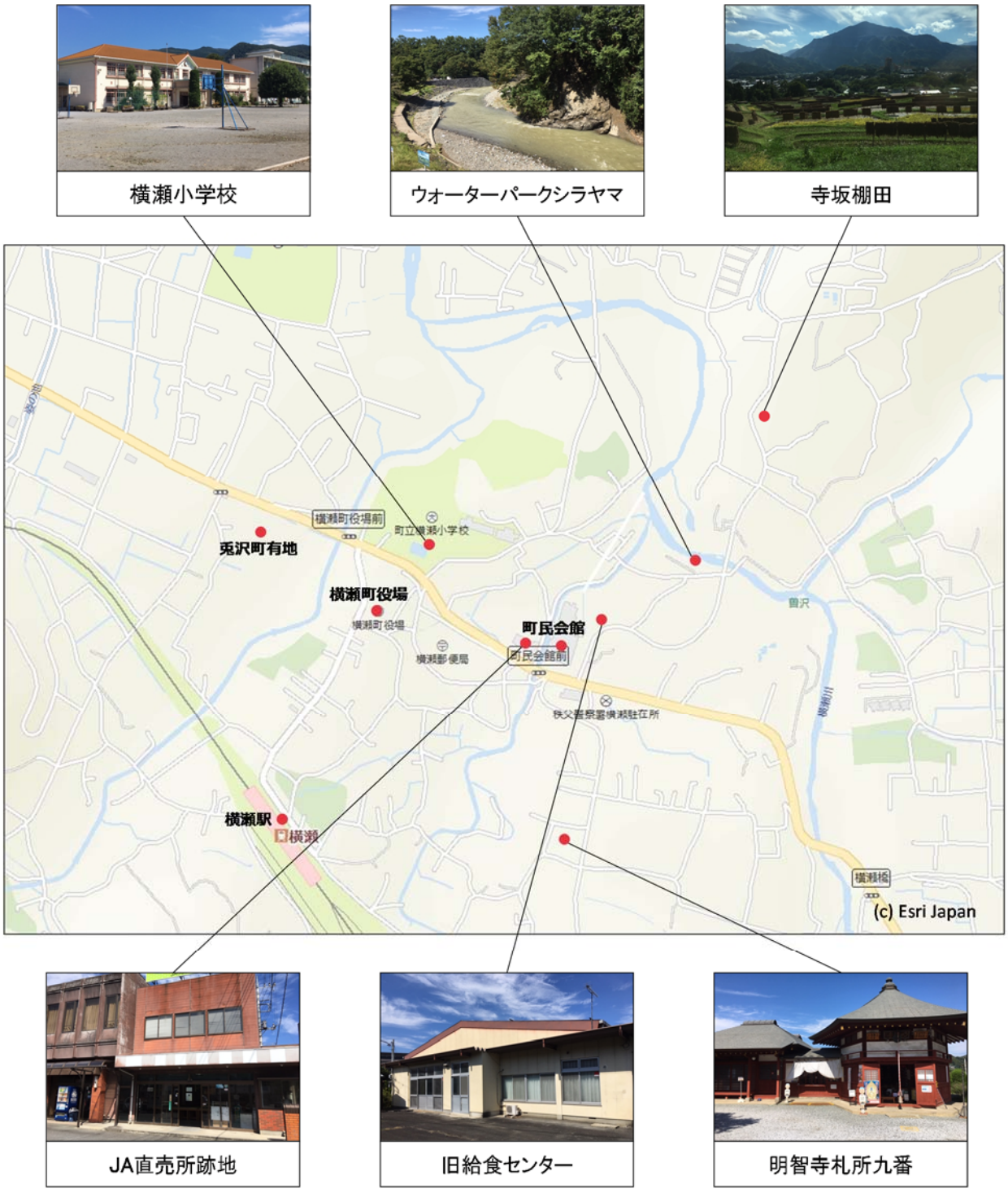
＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

地区名	横瀬駅周辺地域
基礎データ	【面積】約102.64ha、【人口】1,945人、【人口密度】1,895人／k㎡ 【営業店舗数】20店舗、【空き店舗数】7店舗 【交通】西武秩父線横瀬駅から0～15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HITOTOWA　代表取締役　荒　昌史　氏

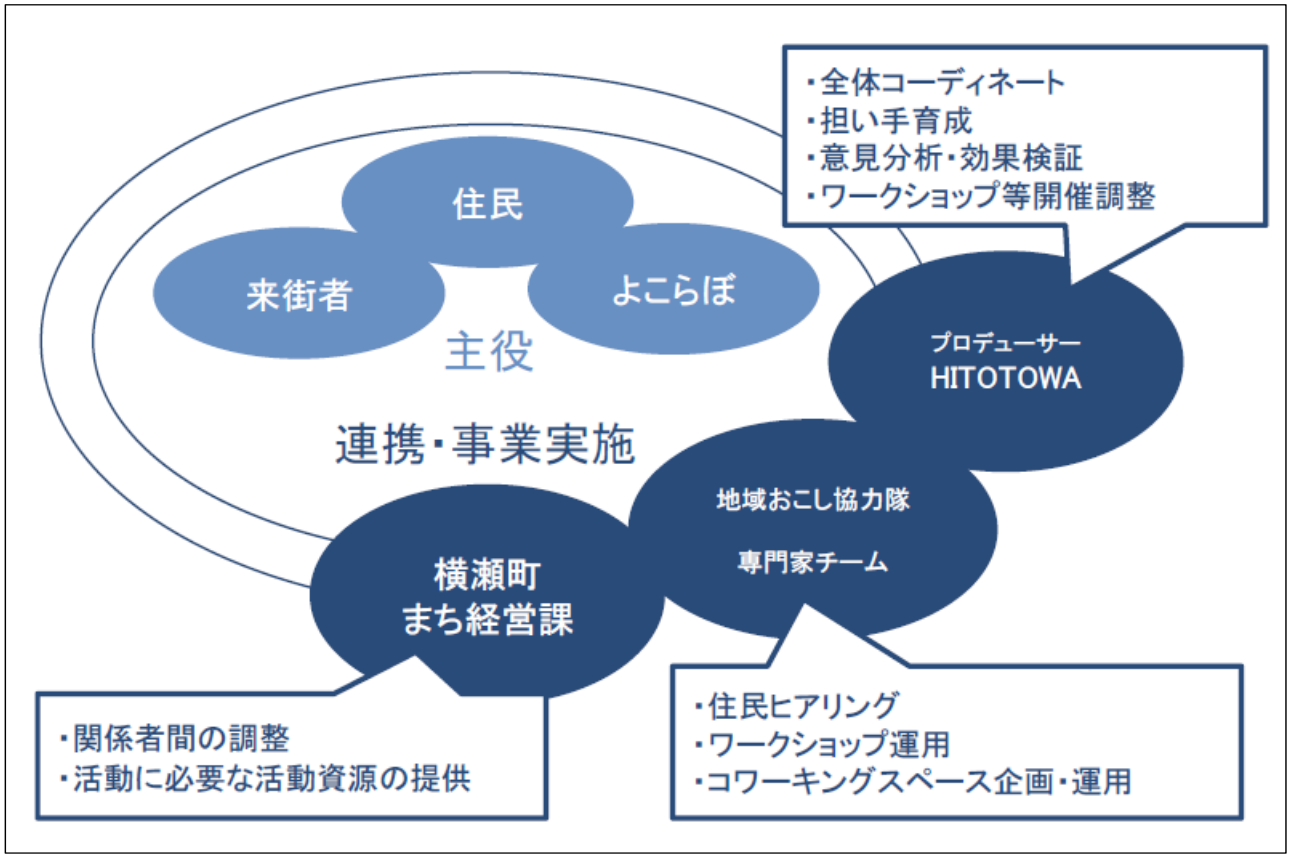
株式会社ＨＩＴＯＴＯＷＡ 代表取締役



【略歴】

早稲田大学政治経済学部卒業。平成16年に住宅デベロッパー入社。平成18年に新規事業コンペ最優秀賞を受賞し、ＣＳＲ専門部署を設立。以降、ＣＳＲ全般を中心に、コーポレートブランド、住宅企画・プロモーションを担当。平成22年に株式会社ＨＩＴＯＴＯＷＡを創設。集合住宅を軸にした人々のつながりをつくることで都市の社会課題を解決するネイバーフッドデザイン事業をはじめ、サッカー・フットサルを通じて震災復興と防災減災を推進するソーシャルフットボール事業等を展開している。

③取組みの体制



（2）今年度の事業成果

まちなか再生の長期目標	今年度の目標
定住・交流人口の増加を掲げ、横瀬駅及び駅周辺の活性化と町の中心地作りを行う拠点整備･回遊計画策定事業（駅、駅周辺の空き家・空き店舗、町有遊休資産の活用など）を推進していく。なお、推進の担い手としてさらなる官民連携を図り、来街者と住民の共創を推進するコミュニティ組織・プラットフォームの組成を目指していく。 【達成度を測る評価軸】 ✓ 横瀬駅乗降人員	◆推進の担い手としての来街者と住民の共創を推進するコミュニティ組織･プラットフォームが組成され、さらにいくつかの遊休資産を利活用する人々とプランが生まれている。

②今年度の成果

◆ まちづくりアイデアの収集、まちづくりの基本方針の整理

- 住民や来街者を対象としたヒアリングや住民を対象としたアンケートなどを通じて、まちづくりの現状やあるべき姿、拠点ごとのニーズをなど整理して、まちづくりアイデアを抽出した。これらの結果をもとに、以下のように、まちづくりの基本方針を整理した。

「横瀬ならではの人との交わり・滞留を生み出すオープン and フレンドリーなまちなか作りー創発型・ボトムアップ型のまちなか再生ー」

① 来街者の居場所、住民を含めたコミュニティ創出
② 多世代教育・多様性を育む場づくりの発展的展開
③ 横瀬駅からのコンパクトな回遊動線作り、回遊性向上

◆ 遊休資産の活用を行うプレイヤーの発掘・プラン作成

- ＪＡ直売所跡地と旧給食センターを対象として、町民や地域おこし協力隊などの若手人材がプレイヤーとなってコミュニティ拠点としての利活用を、チームを組成して検討した。
- 地域の住民などとの協議・対話を通じて、ＪＡ直売所跡地と旧給食センターそれぞれの事業プランを作成した。

◆ まちづくりプランの作成

- まちづくりアイデアの収集、まちづくり基本方針の整理、遊休資産の活用などの取組から整理した情報をもとに、まちづくりプランを作成した。まずは、人々の滞留や、住民と来街者の自然な交わりを作り、中期的には兎沢町有地と小学校について「町の象徴」とするものを計画・創造する。これらの将来像のイメージを示した「まちあるき回遊ＭＡＰ」を作成した。

③今後の課題と取組み方針

◆ 遊休資産を活用したコミュニティ拠点整備・運営の実現

- 組織形態や雇用などの事業収支の検討とテストマーケティングを行う。
- よこらぼ関係者などとの協力協働関係を構築する。

◆ 横瀬駅前での情報発信・動線誘導の仕掛けづくり

- 来街者等がまちなかを回遊しやすくなるように、横瀬駅前で情報発信を行う。
- まちあるき回遊ＭＡＰについて、駅前に設置するなど有効に活用する。

◆ まちづくりプランの具体化

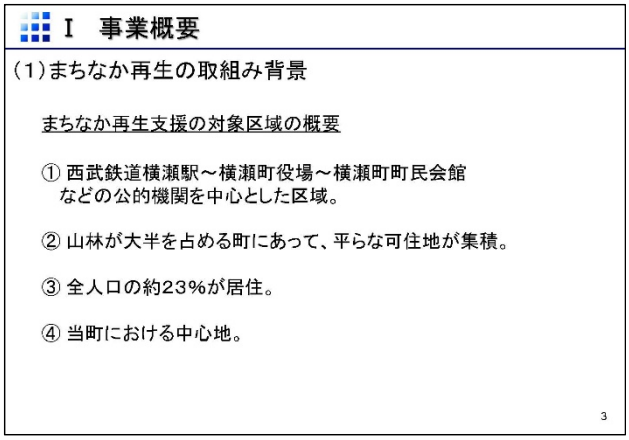
- 本事業で作成したまちづくりプランの内容などを、次年度に検討を開始する「まちづくり総合計画」に反映する。
- 現時点で実現性が不明確な兎沢町有地の活用などについて検討する。

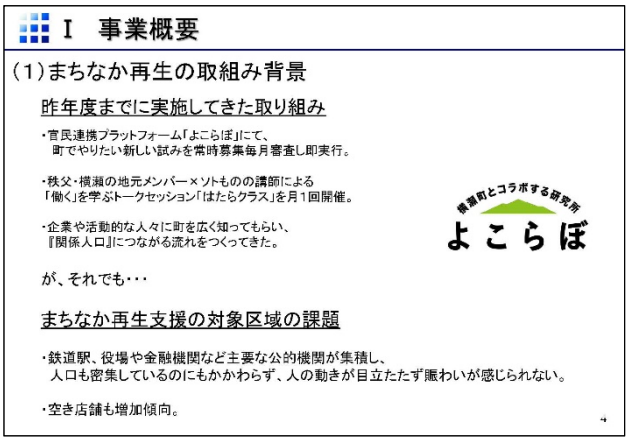
④実績報告会発表資料

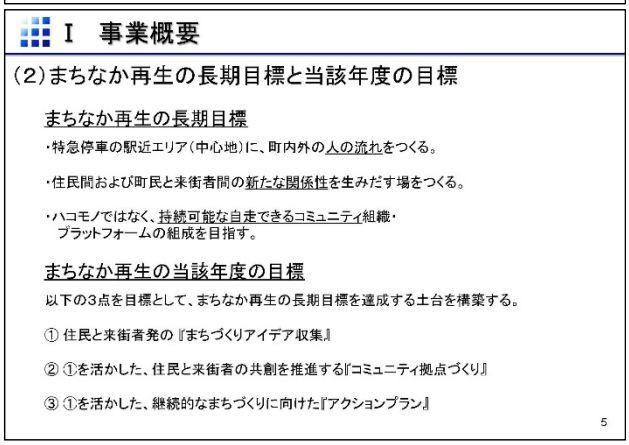










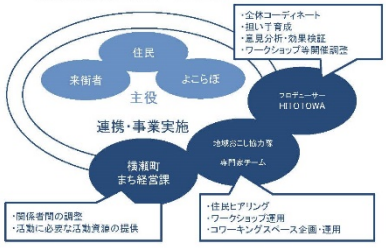


Ⅰ 事業概要

(3)今年度の事業実施体制

事業の実施体制及び役割

- これまで通い続けてきた専門家を組織
- 地域おこし協力隊の可能性
- 町民との対話を通じてチームビルディング

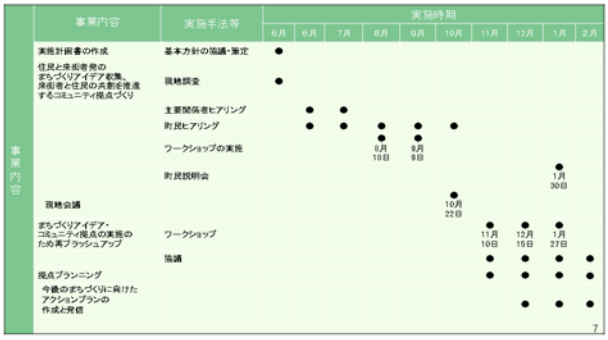






Ⅱ 成果報告

(1)本事業の取組み経過



Ⅱ 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

<主要関係者及び町民インタビュー・ヒアリング>

ヒアリング期間:6月19日～

ヒアリング対象:町民を中心に20～70代、子育て世代をやや重視、当該エリア区長、町民会館利用者、児童館利用者等

ヒアリング数:のべ100名以上

ヒアリング内容:地域全般についての所感、駅前に対する期待など

<ワークショップ・町民説明会>

開催回数:6回

開催日:第1回6月18日、第2回9月9日、第3回11月10日、第4回12月15日、第5回1月27日、第6回1月30日

参加者:町民を中心に30名程度/回

実施内容:第1回 横瀬の特徴の洗い出し、第2回 まちなかの目標とアイデアブレスト
第3～4回 旧給食センター、JA直売所跡地、まちなか再生ビジョンの協議
第5回 2拠点大綱検・意見会、第6回 当該区町民説明会

<アンケート>

アンケート期間:現在集計中

アンケート対象:横瀬町民

配布数:町民1000名を予定

回収数:およそ20-30%を予定

アンケート内容:生活利便、駅前への期待、来街者に対する配慮など現在精査中





Ⅱ 成果報告

(3)本事業の具体的な取り組みと成果について

①住民と来街者発のまちづくりアイデア収集のための現地ヒアリング及びワークショップの実施
- コミュニティ拠点の発掘とプランづくり
- 官民連携プラットフォーム「よこらぼ」の有効活用など地域住民の活動を支援・育成するための仕組みづくり

②来街者と住民の共創を推進するコミュニティ拠点づくりのための現地ヒアリング及びワークショップの実施
- JA直売所跡地や旧給食センターなどの遊休資産を利活用するプレイヤーの発掘
- 遊休資産を利活用するプランづくり

③今後のまちづくりに向けたアクションプランの作成と発信
- 住民と来街者発のまちづくりアイデア及び活動のまとめ及び今後のアクションプランを発信

Ⅱ 成果報告 – ヒアリング・ワークショップ結果

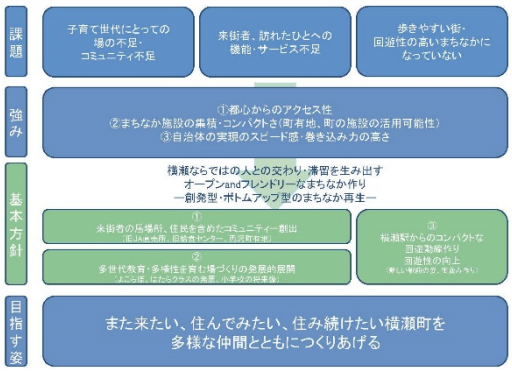
拡張されたテーマ	活動	あるべき姿
こどもの 地域と居場	○ウォーターパーク、売店整備が人気 △ウォーターパークの駐車場、芝広え、買い物の場所が不足 △ふらっと行けるこども食堂(お腹がすいた、手洗を誘われて)遊ぶ場所が少ない △放課後のある公園が欲しい △公園のメンテナンスが不足、遊ばせたくない △多様性のスポーツ施設や遊ぶ場所が少ない △子どもの多様所がない △思いっこしがよい活動になると思い →やっている子は良く出ている △教育の取り組み全般課題 △学力に対する不安 △子育て世帯向けなイベントが少ない △小学校を中心とした交流が実施したい △居場所作りとの連携	○ウォーターパークの利便性の向上 ○JA跡・少な遊びで年を使いこなしていただいた ○町立グラウンドの活用方法の検討 ○雪はあった方が子どもがあるといい、子どもは雪のとまり場が年後。 ○地域で学校教育として(こどもオープンデー)を参考として、体験日(仮)は2日間学校あり(町以外も含む) ○先進を教育者も来たくなる環境な施設にする
お年寄りの 健康と 生きがい	△お祭り、イベントがたくさんある ○リーダル活動が必要 △独歩コースがある ○コミュニティ活動・リーダル活動は特っている人も多い △高齢・町民施設の拡に、コミュニティスペースがない △運動する場がない △コミュニティバス(1日3本)は、たまらない	○ウォーキング・ランニングをよりしやすい町にしたい ○コミュニティスペース(コワーキング機能)を立ち上げを希望 ○町にもっと気軽に集れる場所があるとよい ○福祉センターを活用も検討したい
生活利便	○車があることはとても便利、特急が停まるのも良い ○通勤、通学、通院にて日常利用を多数 →バスでも復興利用は増い △活動は駅前は特小規模な商店に売却 △商店としては品薄ではない △これまでの商業活動は顧客層が通勤、通学、通院者の利用者と不一致 △町民会館利用時の駐車に困る △水洗農業がない △集い場所が少ない △高齢に休憩する場所がない	○出張コンビニ 提案のみんなで作るコンビニ △福祉施設もいい町人造が多かった方がいい △具体でもなく、既に提案の取り組める時の営業など限定でもいいから、立ち上があった方がいいバルの印象)
観光 ビジネス拠点	○登山客多数 ○よこぶの海を売目… △登山客のための トイレなが不足 △バイクやの実動客多いが、寄りやすい場所が少ない、ガソリンスタンドがない △駐車のを心がない △お土産を買う場所がない △ご飯を食べる場所がない △仕事ができる場所がない △お茶を飲む場所がない △観光協会の専門家等によると(町様)の中で観光町が最も消費額が低い △横瀬駅から武甲山登山客の流の歩ど が低い	○客者が集まる役会がないのでやる(改善を含では富士会スタートしている △JA跡地をコワーキングスペースにしたい △観光客向に観光客に情報発信できるもの活用する △中継機能の拡大の全活用 △観光つくられる拡張をも出たに △歩道整備をつくる △個分所有の石黒土地跡地があるので有活用したい

Ⅱ 成果報告 – ヒアリング・ワークショップ結果

拠点	ニーズ	アイデア/活用法
横瀬駅	・現在の街並はメイン利用者特等に合致セず ・通勤、通学及びその来訪、特立動あり ・高齢者のおみやげ、食事ニーズは低位 ・駅からの導線をわかりやすく	・出張コンビニ ・駅前の形成の荒廃特等、品揃えの見直し ・案内所兼務のリニューアル ・駅からの距離を歩きやすくする
横瀬駅役場	・駅近くにお酒が飲める場所が欲しい ・来街者が仕事ができる場所がない ・wifi環境の内あり	・バルイベント(ヤクバルナイト)を11/10に試験的実施済 ・仕事場をJA直売所跡地に設置する
芝桜町台地	・こどもの遊び場がない ・お年寄りが気軽に集まれる場所がない ・町の顔となるようなものがない	・複業の農機能な拡張、公園とする ・1号が直接住宅業連絡拠点(10世帯程度)、2号が個注業務賃交流施設(10～15施設程度)をつくる
横瀬小学校	・こども、親の学習支援の向上 ・子育て世代のつながりを拡充する ・健康長寿のための多様なスポーツの場 ・お年寄りが教育に関わり健康となっていく場	・都心の子どもたちも教育交流できる ・町の大人が子どもたちに教育や指導ができる ・大人同士の交流が促進される
旧JA直売所	・よこらぼ来街者(町役場)の仕事場がない ・wifi環境の内あり ・町民と来街者の交流の場がない	・町民と来街者がいずれも使えるコワーキングスペース ・町民と来街者の交流拠点
町民会館	・ランチをする場所がない ・子育て世代の集まる場所がない	・旧給食センターの取り組み位置による利便性の向上
旧給食センター	・子どもの居場所がない ・子育て世代の集まる場所がない ・ウォーターパークの利用者増と増の向上	・子育て世代の交流促進 ・食の発信拠点
ウォーターパーク	・駐車場、芝増え、休憩場所がない ・ゴミ問題 ・物販がない	・ウォーターパークの利便性の向上 ・子育て世代の交流促進

<まとめ>
①来街者の居場所、住民を含めたコミュニティー創出(旧JA直売所、旧給食センター、兎沢町有地)
②多世代教育・多様性を育む場づくりの発展的展開(よこらぼ、はたらクラスの発展、小学校の将来像)
③横瀬駅からのコンパクトな回遊動線作り、回遊性の向上(新しい駅前の姿、街並み作り)

Ⅱ 成果報告 – 調査結果まとめ



Ⅱ 成果報告 –プレイヤーの発掘とチーム組成



- 旧JA直売所跡地は町民の浅見さん、旧給食センターは地域おこし協力隊(町民)の石黒さんが中心
- 町にとっての貴重且つ稀少な若手人材
- すでに活動実績と仲間がいる
- まちづくりプロデュースチームがサポート
- 多様なスキルを持った町民とのチームビルディングをワークショップなどを通じて行う
- 来街者/町民にとって「あったらいいな」があり、推進メンバーの「やりたいこと」を実現
- 今後のコミュニティ組成の礎を築く

Ⅱ　成果報告 –プレイヤーの発掘とチーム組成



- 世代を超えた老若男女のチームが誕生
- 町民の浅見さん、地域おこし協力隊（町民）の石黒さんともに
  ワークショップにてプレゼン・協議、オンライン/オフラインにてコミュニケーション
- 地道な町民の方々との協議・対話を推進
- 特に経験豊富なご年配の方々が若い人を助けようとする意識・発言が増加
- 区長、料理人、経営者、議員などがチームに参画
- 1月27日には芋煮会、1月30日には町民説明会を実施、4月には野球観戦も予定
- 派生的に横瀬の地地区のコミュニティスペース「さくらんぼ」への協力体制も誕生

Ⅱ　成果報告 – コミュニティ拠点整備とその位置付け

＜まとめ＞
①来街者の拠場所、住民を含めたコミュニティー創出（旧JA直売所、旧給食センター、兎沢町有地）
②多世代交流・多様性を育む場づくりの必要的展開（よこらぼ、はたらクラスの発展、小学校の将来像）
③横瀬駅からのコンパクトな回遊動線作り、回遊性の向上（新しい駅前の姿、街並み作り）

JA直売所跡地
「コワーキングスペース」

旧給食センター～ウォーターパーク
「川の家プロジェクト」

兎沢町有地
「まちの教育 宿泊・住宅施設」

駅～まちなか
「町の顔と回遊導線」

「人との交わり・教育的取り組みの発展」
よこらぼ、はたらクラスの発展
都心のこどもや大人との交流

⇩

○住民参加型の多世代教育を推進し、
来街者も含めた学び合う環境が町の教育水準を高める。
○小学校建て替え時に、図書館、町民会館含めて
一体的に取り組むべきテーマとして中長期的に計画していく

Ⅱ　成果報告 – 2つのコミュニティ拠点



Ⅱ　成果報告 –「JA直売所跡地」

■ ねらい
人が交流するリアルの場がハブとなり、町外・町内のコミュニティ形成につながる常に人がいる血の通った場所を作る

■3つの事業
○コワーキングスペース
・対象は来街者
・よこらぼをはじめ、仕事として横瀬を訪れる人の仕事場がない問題を解決する

○コミュニティスペース
・対象は町民
・町で町民とすれ違うことがほとんどないくらい人と会わない問題解決して、ここに行けば誰かがいる状態を目指す。

○イベントスペース
・対象は町外からの来街者、町民
・ビジネスから遊びまで、自由度の高い場の活用を通じて、来街者/町民を問わない人々の交流を促進する



Ⅱ　成果報告 – 2つの拠点整備の状況



JA直売所跡地

＜近況＞
- 来街者の仕事の場、町民のたまり場がないのを同時に解決
- 仕事をしても、しなくてもいいコワーキングスペースへ
- JA直売所跡地の賃貸借契約の仕組みが整う（JA→町）
- 3月下旬オープンに向けてDIYにて整備をスタート
- ワークショップ、町民説明会を経て、老若男女のコミュニティが生まれる
- 今後よこらぼ参加企業への案内を行っていく

＜アドバイザリーボードからのアドバイスの反映＞
- コワーキングスペースの事業収支は厳しいとのご指摘を受けて、
  初期投資も運営もお金をかけない中で取り組めることを重点的に行う
- 農園で作ったものの販売、訳での受け渡しとのアイデアを受けて、
  そのような地元商品の販売やイベントスペースのレンタルを通じて、仕事は生み出していきたい

Ⅱ　成果報告 –「川の家プロジェクト」

■ ねらい
住民の利便性を高める業務をベースに自走できる体制を作り、
町の魅力を創造、発信し続ける継続性の高い拠点とする。

■3つの事業
○河川・公園管理業務
・人気スポット「ウォーターパーク」を
県から河川を借り、予約制のバーベキュー場として運営。
・レジャー客向けの手ぶらバーベキュープラン（予約制）や
飲み物販売。その他イベント出店などの管理。
・ゴミや雑草などを取り除く景観整備。

○名産品の開発や製造、および宣伝販売のサポート
・ちちぶ山ルビーなど特産品を使った商品製造
・耕作放棄地を使った「和紅茶」製造
・開発商品のパッケージデザイン、販路確保などのサポート
・ネットショップなどのECサイト制作・運営

○新たな仕事が生まれ続けるための場づくり
・住民のアイデアを実現できるレンタルスペース
ex.レンタルキッチンなど
・近隣の耕作放棄畑との連携、駄菓子屋など
ワークショップで出たアイデアを実施し、事業化を目指す



Ⅱ　成果報告 – 2つの拠点整備の状況

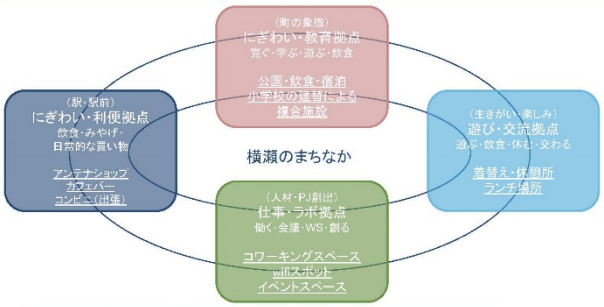


旧給食センター

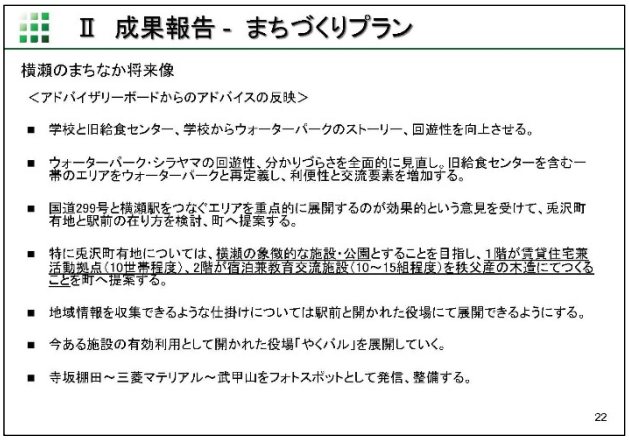
＜近況＞
- ウォーターパークの利便性の向上とゴミ問題、子育て世帯の遊び場がないのを同時に解決
- 旧給食センターからウォーターパーク一帯を町の全の発信拠点とする「川の家プロジェクト」を発足
- 河川を県から町が借り受けて、その河川及び公園の管理、バーベキュー手配業務を行う
- さらに名産品の開発や製造、販売宣伝のサポートを通じて新たな仕事が生まれる場づくりを展開
- 来年度にテストマーケティングを行い、最低限の公的資金による自立運営・民間促進を目指す
- ワークショップ、町民説明会を経て、老若男女のコミュニティが生まれる
- テストマーケティング内容と組織母体の在り方の検討をスタート

＜アドバイザリーボードからのアドバイスの反映＞
- 旧給食センターは、インキュベーションキッチンなど仕事を生む場にした方が良いとのアドバイスを受け、
  その方向で検討を推進。
- 学校と旧給食センター、学校からウォーターパークのストーリー、回遊性を向上させるとの良いとのアドバイスを受け、
  旧給食センターを含む一帯のエリアをウォーターパークと再定義し、利便性と交流要素を増進する。

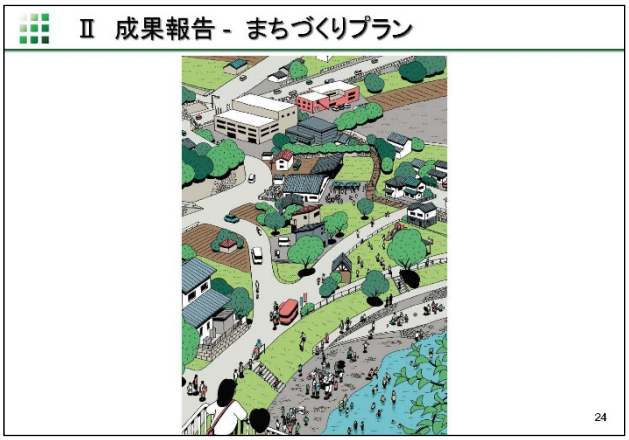
Ⅱ　成果報告 - まちづくりプラン

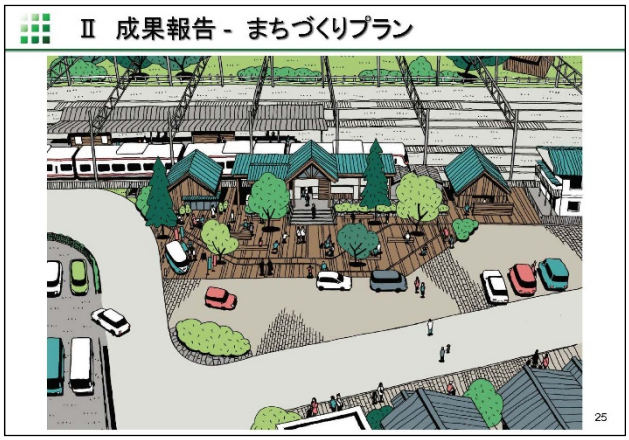


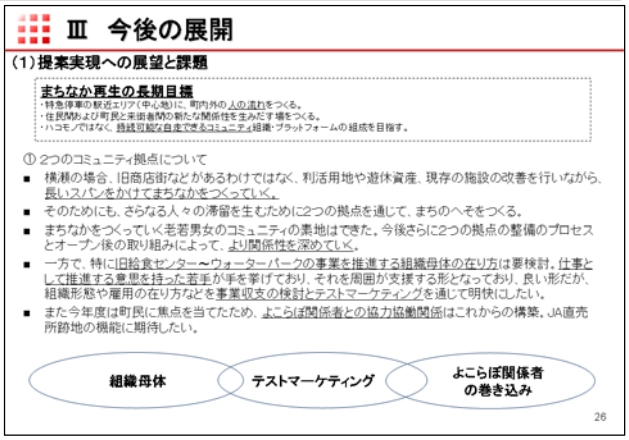
・現状のマーケットでは一気に全てを進めるのは過剰
・まずは人々の滞留、特に意欲/活動的な来街者と町民の自然な交わりを作る
・中期的に兎沢町有地と小学校について「町の象徴」として輝くものを計画、創造していく

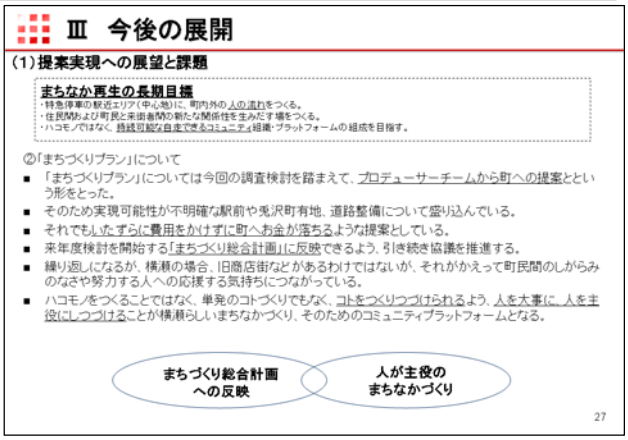


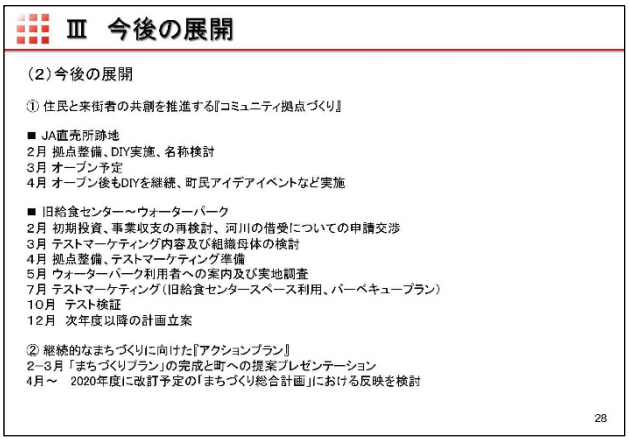














⑤今年度成果を踏まえた委員からの講評

- 横瀬町の大きな特徴は、「まちなか」がないことではないか。これは、今後「まちなか」がなくなっていく中でのまちづくりのひとつのあり方を提示できる可能性がある。「まちなか」がなくなっても、拠点を活かして、うまく人を配置してまちを作っていくという方

向性もあるかもしれない。

- まちづくりのための箱ものを作るのではなく、今ある公共施設にまちづくりの視点を取り入れることが大事である。例えば、図書館のカフェのあり方を検討したり、小学校の中にまちづくりの視点を取り入れたりすることも考えられる。
- 登山やバーベキューなど、横瀬町を訪れている人は目的をもって町を訪れている人々であるため、その分ニーズがはっきりしていると思う。そのようなターゲットを対象とした取組を充実できると良いと思う。例えば登山であればアウトドアショップやツアー会社との連携を図ることもできるのではないか。
- まちあるき回遊ＭＡＰは非常に良いと思う。デザインをできるメンバーがいるのであれば、まちなかにメッセージをもっと発信できると良いのではないか。町中にデザインが散りばめられても良いと思う。

３－３ 長浜市

長浜市は、琵琶湖の北東に位置し、京阪神や中京、北陸の経済圏域の結節点となる場所にあり、京都市や名古屋市からおおよそ 60km、大阪市からおおよそ 100km、福井市からおおよそ 90km に位置している。北國街道やこの街道と中山道を結ぶ最短経路であった北國脇往還沿道や、戦国時代を偲ばせる長浜城や小谷城跡、賤ヶ岳、姉川古戦場をはじめ、数多くの観音が祀られる観音の里など、すぐれた歴史的遺産を有している。

対象区域は、豊臣秀吉公により城下町として礎が築かれ、現在でも歴史的建造物や伝統文化が息づくまちなみが色濃く残っている。また、いわゆる黒壁スクエアと呼ばれる一帯を中心に既存商店街が拡がっており、市域の可住地面積 16,440ha に対し、中心市街地区域は約 180ha で、対市面積割合としては 1.1%であるものの、本市全体の商業小売商業商店数の約２割以上が中心市街地に集積するなど、高い拠点性を示している。歴史的・文化的資源や景観資源を活用した商業観光都市としての発展により、主に広域からの来街者（消費者）をターゲットにした小売店や飲食店の割合が増加している。しかし、その一方で、対象区域の人口は平成 19 年をピークに減少傾向にあり、それに伴い、空き家が増加してきている。

（１）取組み概要

対象区域では、平成 21 年６月に第１期中心市街地活性化基本計画が認定されて以降、伝統的建築様式の建物が連たんする景観形成のための店舗の外観改修事業などの取組をはじめ、空間整備や都市機能の集約・強化、子育て環境の整備など様々な事業を実施している。また、株式会社黒壁をはじめとする多くの民間組織、市民組織と長浜市とが連携してまちづくりを進めている。その一方で、人口減少に伴い、空き家が増加していることから、空き家の流動化による都市の魅力向上や新たな居住者の獲得などを目指す、エリアリノベーション事業に取り組むこととした。

本事業では、現状の課題である地域への入り辛さ、観光という強いイメージの先にある「次の長浜」を表現するビジョンを作り出すため、エリアの日常の魅力を再認識し、地域内外への情報発信をプロデューサー側で積極的に企画し、他地域の実践者などと交流することで、まちへの参入気運の醸成を意識したプログラムとする。

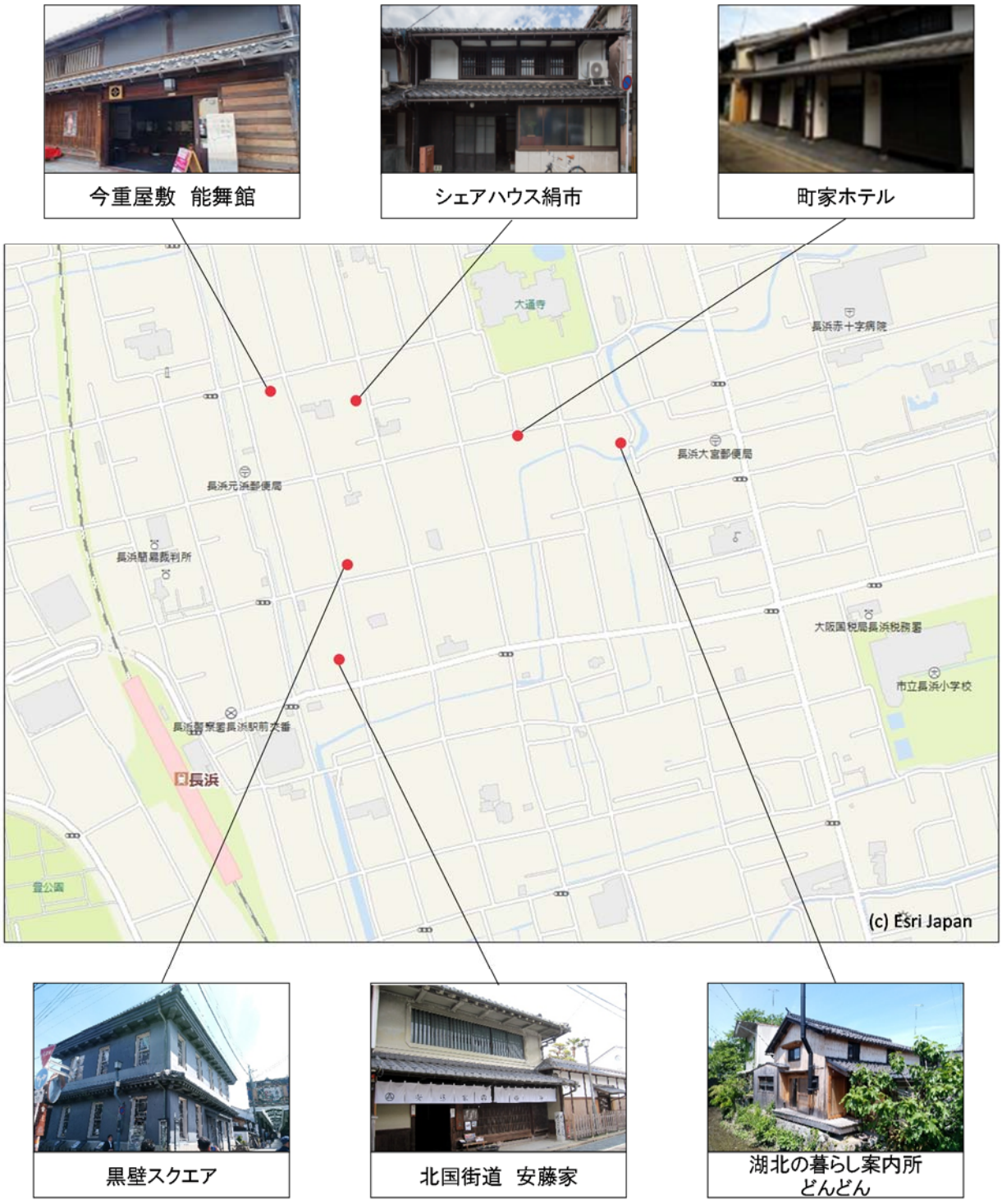
＜今年度の事業概要＞

◆キックオフ講演会	•エリアリノベーション講演会を開催して、プレイヤーおよび不動産オーナーへのプロジェクト説明と参加の呼びかけを行う。
◆現地調査（まちのトレジャーハンティング）	•対象エリアおよび空き町家を実際に調査し、エリア価値を再認識することで、まちに参加したくなる気運を醸成する。
◆エリア価値の共有と他地域の実践者と出会う（クリエイターズミーティング）	•他地域および地元実践者の講演会を開催する。 •対象エリアのビジョンプランディスカッションにより、ビジョンを共有する。
◆エリアビジョンの策定および空き町家活用計画の立案（まちづくりキャンプ）	•1泊2日の集中的ワークショップを実施して、エリア価値の向上と地域の情報発信につながる企画内容を創造するコースに分け、具体的にまちに参入するプレイヤーの創出を促す。

①対象地区概況

地区名	長浜市中心市街地区域
基礎データ	【面積】約180ha、【人口】9,346人、【人口密度】5,192人／㎢ 【営業店舗数】392店舗、【空き店舗数】32店舗 【交通】北陸本線長浜駅から徒歩0分

＜対象地区概況図＞



②まちなか再生プロデューサー

株式会社オープン・エー　代表取締役　馬場　正尊　氏



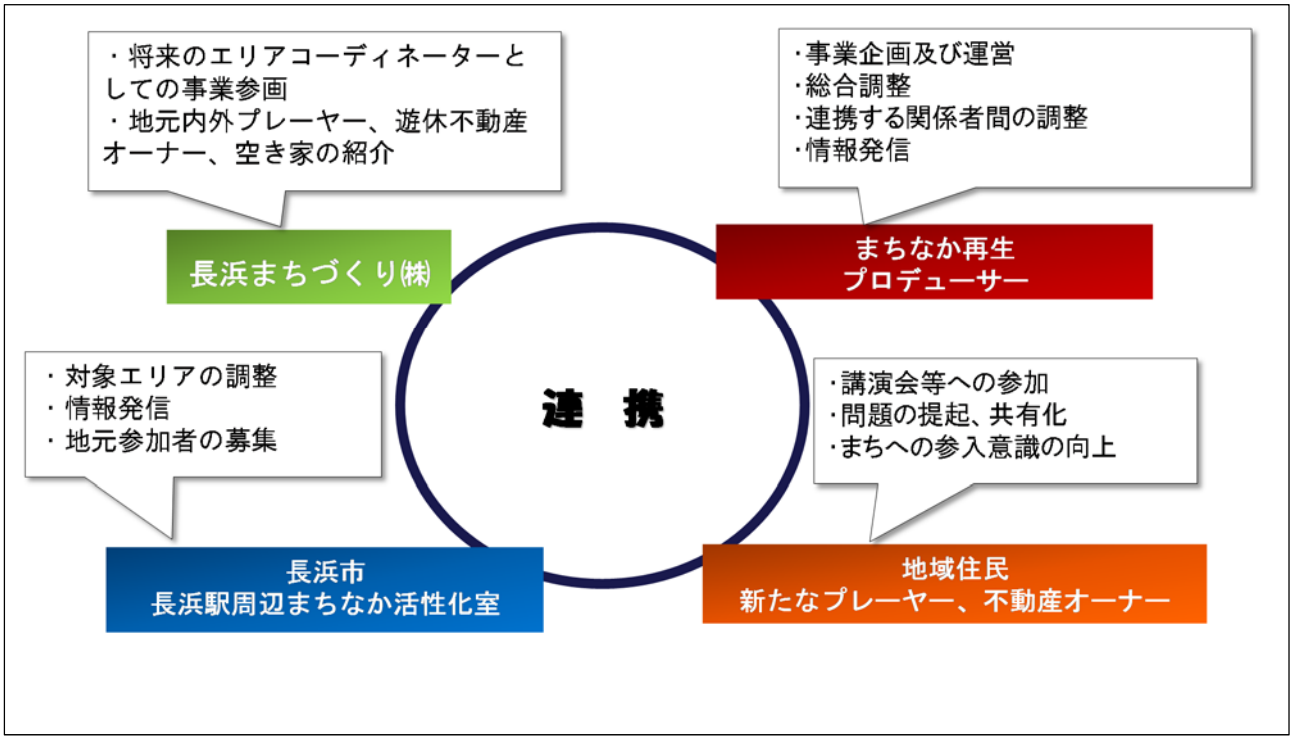
株式会社オープン・エー 代表取締役
東京R不動産 ディレクター
公共R不動産 ディレクター
REWORK 編集長
東北芸術工科大学 教授
株式会社nest代表
株式会社インザパーク 代表

【略歴】

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

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

③取組みの体制



（2）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

空き町家を活用した先導的プロジェクトの候補地として導き出したエリアを対象に、まちづくりの気運を醸成する取組を実施することで、地域で自主的に活動する多様なプレイヤーを創出する。また、このまちづくりにより生み出される、空き町家を活用した日常の中の新たな魅力あるコンテンツやまちの変化、新たな文化を発信することで、継続した新たなプレーヤーの創出につなげるものとし、中心市街地の持続可能なまちづくりのサイクルを誘発するものとする。

【達成度を測る評価軸】
✓ 本事業による新規出店舗数
✓ 新たなプレーヤーの創出

今年度の目標

◆対象エリアにおけるビジョンの策定及び実践するコーディネーターの創出を行う。
◆空き町家の具体的な活用事業計画の策定及び実施可能性のある新たなプレーヤーの創出を行う。

②今年度の成果

◆ 事業の周知及びプレイヤーの巻き込み

- 本事業を実施するにあたり、市内外の 20～40 代（新規プレイヤーの発掘）、市内不動産オーナー（遊休不動産の活用）、近隣住民（協力者の創出）などを巻き込むために、ターゲットにあわせて、Ｗｅｂや紙媒体、拠点メディアなど、多様なメディアで情報発信を実施した。その結果、本事業での活動を通じて、19 名の新規プレイヤー候補が発掘できた。

◆ 対象区域における魅力の再発見

- 対象区域の現地調査（ながはまトレジャーハンティング）を通じて、「豊かな自然環境との距離」「水路地」「日常の中に存在する神社や通り」など、“日常”や“暮らし”という長浜の住まい方に関する魅力や資源を再発見した。

◆ 事業プランの立案

- エリアの読み解き方、コンセプトや企画のつくり方、事業計画や事業収支の考え方からプロモーションの方法まで、遊休不動産の活用に必要なノウハウを学び、実際の不動産を対象として２日間でプランを立案した。３チームのうち、１チームについて、実現に向けて、空き家の賃借に向けた準備を具体的に始めている。

③今後の課題と取組み方針

◆ まちなか再生に向けた事業方針の具体化・見直し

- 対象区域のまちなか再生を図るうえでの、日常の暮らしをテーマとしたモデル構築に向けて、発信するコンテンツや空間・環境づくりについて具体化を図る。
- 長浜のまちなかを支えてきた観光産業について、環境の変化やこれからの長浜が目指す方向性に合わせて、コンテンツやターゲットの見直しを図る。

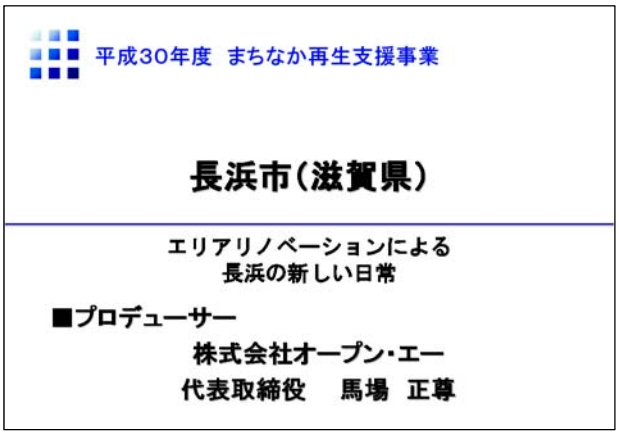
◆ 継続的なプレイヤーの巻き込み

- 責任をもって事業に取り組んでくれるプレイヤーを引き続き発掘する。
- 居住していなくても、長浜に興味・関心を持っている地域外の人々を受け入れる仕組みや態勢づくりを行う。

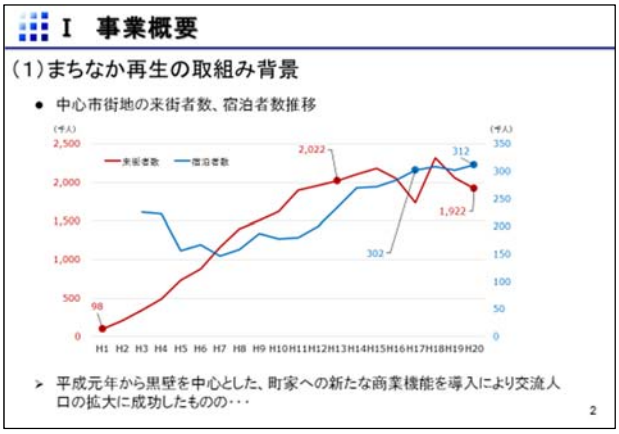
◆ 地域住民、不動産オーナーとプレイヤーとのギャップ解消

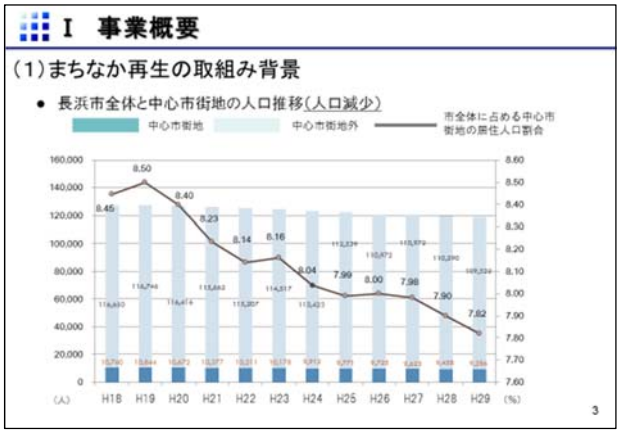
- 空き家を利用したい人に物件を貸せるように、地域住民や不動産オーナーへの周知や理解醸成に取り組む。
- まちなかで検討している新しい事業について、定期的に地域の関係者へ周知して理解醸成を図る。

④実績報告会発表資料

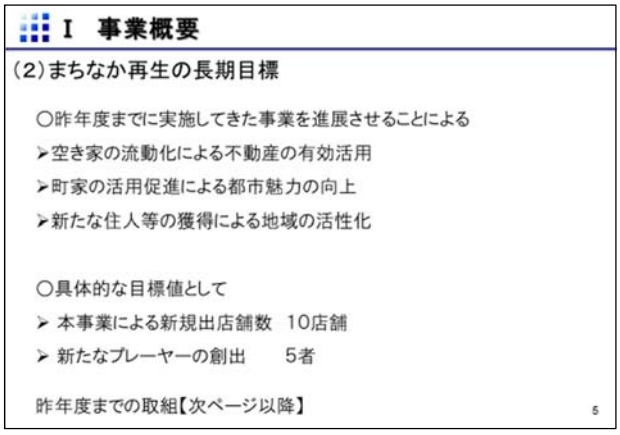












Ⅰ 事業概要

(2)まちなか再生の長期目標(昨年度までの取組)



当市においては、①行政（補助制度の創設）、②まちづくり会社（空き家の掘り起こし、マッチング、活用プランの提案）、③地元金融機関（低金利融資）と④専門家（認定町家の審査、設計）が、それぞれの強みを生かしてプラットフォームを形成しています。

6

Ⅰ 事業概要

(2)まちなか再生の長期目標(昨年度までの取組)

after





before



大型町家活用モデル事業
元浜町シェアハウスプロジェクト
「 絹市 」

明治6年に建てられ、かつては醤油醸造業を営まれていた大きな商家を、もう一度住まい(シェアハウス)として再生

7

Ⅰ 事業概要

(2)まちなか再生の長期目標(昨年度までの取組)

after







before



地域コンテンツ創造型
産業育成事業拠点施設整備
シェアスペース
「 どんどん 」

路地裏の米川沿いに建つ5軒長屋の一部を、多様なプレーヤーが集い、新たなコンテンツやプロジェクトをどんどん生み出す、シェアスペースとして再生

8

Ⅰ 事業概要

(3)今年度の目標と事業概要

- 具体的な面的リノベーションプランを多様な人を巻き込む中で検討し、地域コミュニティの再生、雇用創出、エリアの価値の向上等につなげる。
- 参加者及び不動産オーナーを刺激することで、参加者を未来のまちづくりプレーヤーとして成長させる。



9

Ⅰ 事業概要

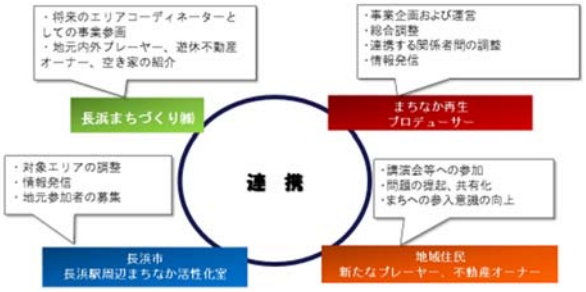
(3)今年度の目標と事業概要

①キックオフ講演会
・エリアリノベーションの概念の周知
・プロジェクト参加プレーヤーの発掘
②トレジャーハンティング（現地ワークショップ）
・エリアの魅力、課題の把握
・新たなプレーヤーの創出
③まちなか再生支援事業現地会議＋デザイン会議
・未来の協力者の巻込み
・事業のブラッシュアップ
④まちづくりキャンプ
・事業化・リノベーションプラン策定
・事業化プランの検討・構築
・プロジェクトの成果報告、不動産オーナーの巻込み

10

Ⅰ 事業概要

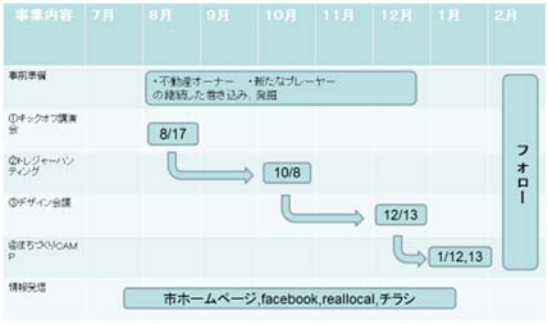
(4)今年度の事業実施体制



11

Ⅱ 成果報告

(1)本事業の取組み経過



12

Ⅱ 成果報告

(2)本事業における主な活動、取組み

開催日・タイトル	目的	結果
8月17日 エリアリノベーション事業 キックオフ講演会・デザイン会議	事業の開始と参加の呼びかけにあたり、これから長浜市で広がって行くエリアリノベーションの概念について学んでいただく講演会を実施。 すでに長浜内外で起きているエリアリノベーションの川上を事業者からご紹介いただくことで感じていただき、応援してもらうため、デザイン会議を開催することでまちに関心を持ってもらうことを目的とした。	市内外より90名程度の参加者を集め、長浜のまちへの関心の高さを実感した。 アンケートの集計では、以下の通り事業への参加意欲について7割以上の賛同を得られた。 講演会の内容に満足80% ・今後の事業参加意欲：あり70%、無回答20% ・20代：12%、30代：33%、40代：23%、50代：10%、60代以上：14%、無回答：8%
10月8日 ながはまトレジャーハンティング	事業参加者が対象エリアおよび空き町家を調査し、遊休不動産や活用されていないまちの資源をまちのポテンシャルとして再認識してもらう機会としてきっかけと資源発掘のためワークショップを実施。 エリアの価値を再認識することで、参加者および観覧者がまちに参加したくなる気運醸成を目的とした。	参加者：17名 2つの対象エリアにチーム分け→チームが一日かけて実際にまちを歩き、検討し、観光エリアとは異なる日常とも言えるお店に注目したユニークな視点が生まれた。 発表会では、各チームからで不動産オーナーや他地の方にイベントで発見したまちの宝物の活かし方について発表が行われ、会場の全員がまちの魅力と可能性を再認識することができた。
12月13日 デザイン会議	歴史観光のまちとして発展してきた長浜のまちについて、改めて課題や持っている可能性を市民の方に知ってもらう機会として現地会議の機会を公開にさせていただき、まちの資産や再生方の意見などから可能性を学び、まちをより理解することで、当事者として活動したくなる気運作りを目的とした。	まちが生んできた歴史・文化の歩み及び外部の著名な先生方からいただいた生の意見により、まちに対する誇りと可能性を再認識することができた。それにより、自信を持ってまちの当事者になることを感じることができた。
1月12日、13日 まちづくりCAMP	エリアの読み解き方、コンセプト、や出店のつくり方、事業計画や事業収支の考え方からプロモーションの方法まで、具体で戦略の活用に必要なノウハウを、実際の不動産を対象として2日間に渡りまちづくりカプロフェッショナルから集中的に学ぶことで、具体的なまちへの参入計画と提案を作り出すことを目的とした。	参加者：10名 これからの関係人口としての関わり方、歴史文化を活かす具体的な計画、まちなかの動きを活動化、お店だからこそ出来ることなど、具体的で実現性の高い事業計画が提案された。そして、具体的な計画チームで終了したことにより、参加者全てが当事者意識を高め、まちへの参入意欲を増幅させることができた。

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

エリアリノベーション事業キックオフ講演会・デザイン会議 2018年8月17日開催



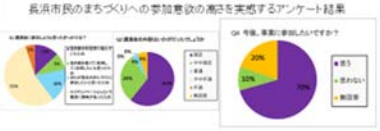


事業内容の説明を実施し、不動産オーナーへの協力と親しい担い手となるプレーヤーへの呼びかけ、"エリアリノベーション"の概念や他地域での事例などを学んでいただいた。

すでに長浜市内で起きているエリアリノベーションの兆しを事業者からの生の声を聞いてもらうことで、まちへの参加と本事業に関心を持ってもらった。

本事業へ『参加したい』70%以上

長浜市民のまちづくりへの参加意欲の高さを実感するアンケート結果



14

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

共通：『reallocal長浜』の立ち上げ

・R不動産グループ全体月間ページビュー300万PV（東京R不動産月間200万PV）
・reallocal月間データ：8万PV、5万ユーザー→ホームページ月間データ：4万PV



事業参加者以外にも効果的に伝えるための情報発信



15

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

共通：『reallocal長浜』の立ち上げ



16

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

共通：『Facebook』での告知と報告



17

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

長浜まちづくり株式会社との協力：湖北暮らしの案内所 どんどんからの発信



18

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

イベントごとのチラシ発行



地元デザイナーとの連携

19

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

プレーヤー発掘

イベント	キックオフ講演会	ながはまトレジャーハンティング	まちづくりCAMP	合計
参加人数	90	17	10	117

新規プレーヤー候補：23名（重複参加者4名）

情報発信

目的	ターゲット	打ち手	
新規プレーヤー発掘	市内外の20代～40代	地域ネットワークサイトreallocal立ち上げ Facebook発信	Web
遊休不動産の活用	市内不動産オーナー	チラシ発行	紙媒体
協力者創出	近隣住民	湖北の暮らし案内所どんどんからの情報発信と直接コミュニケーション	拠点メディア

幅広いターゲットに届くよう、多様なメディアにより情報発信を実施

20

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果

①事業周知、プレーヤーの巻込み・情報発信

長浜の今と兆しを共有し未来をイメージ

21

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識



事業対象エリアは、株式会社黒壁を中心とした商業観光エリアを間に、駅側の北長瀬町周辺エリアと長浜八幡宮神社までの御堂前エリアを設定。

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識

Aエリアの特徴







観光エリアのすぐ隣の長浜駅から徒歩10分圏内。
北国街道沿いで以前は商業で賑わった面影が残る、旧商店エリア。

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識

Bエリアの特徴







長浜駅から徒歩で約15分。まちなかに川が流れる閑静な住宅エリア。
湖北暮らしの案内所どんどんが平成28年にオープンして以降、地域をつなぐハブとして新たな動きが生まれているエリア

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識

ながはまトレジャーハンティング 2018年10月8日開催





まちのお宝探しに参けた講師と一緒にまちを歩き、まちに眠っているお宝を再発掘。
そして、そのお宝の面白い使い方、活かし方を仲間と一緒に考え、地元の方と共有した。

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識

ながはまトレジャーハンティング 2018年10月8日開催

チーム	タイトル	コンセプト	発見した魅力
A1	泊まらせないゲストハウス	泊める場所の提供ではなく、長浜に存在する自然環境などの楽しみ方を、提供する	・豊かな自然環境との距離 ・アウトドアやアクティビティ事業の可能性
A2	うらまち暮らし	対象物件に30代移住家族が町家をリノベーションして小さなカフェを経営する傍ながらの中心市街での暮らしを気軽に叶える職住一体型の生活スタイル	・観光エリアが近いことによる、職住一体型暮らしの可能性 ・小商いの可能性
B1	水路地の日常	まちに張り巡らされている水路に着目し、水路周辺を巡るツーリズムやきっかけとなるスポットを点在させることにより、エリア資源を有効活用する	・まちなかを流れる美しい川などの水環境 ・水路地活用の可能性 ・長浜のツーリズム
B2	長浜暮らしの編集	対象物件の立地や歴史文化の特徴を活かし、まちへのタッチポイントを増やすことで、観光エリアでは触れることのできない、歴史文化に接触する機会を増やす	・遊休不動産のポテンシャル ・日常の中に存在する神社や通りの名前など歴史文化との近い距離

『日常』や『暮らし』という長浜の住まい方に関する魅力を再発見

対象エリアのまちなか再生は、商業ではなく**長浜の『日常』と『暮らし』を豊かにするエリア**として定義することが好ましいと考える

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
②対象エリアの調査、魅力の再認識

観光・商業と共存
日常と暮らし方を
豊かにするエリア

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

ながはままちづくりCAMP 2019年1月12日,13日開催





エリアの読み解き方、コンセプトや企画のつくり方、事業計画や事業収支の考え方からプロモーションの方法まで、遊休不動産の活用に必要なノウハウを学び、実際の不動産を対象として2日間まちづくりのプロフェッショナルとともに計画することで、具体的なまちへの参入計画と意欲を作り出した。

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

ながはままちづくりCAMP 2019年1月12日,13日開催

ジェネレーション
チーム分け

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

ながはままちづくりCAMP 2019年1月12日,13日開催

チーム	参加者の特徴	テーマ	提案タイトル
A 	20代の最近長浜に暮らしはじめた新規プレーヤー	地域資源の活用	拝啓 渡辺さま
B 	昔から長浜に暮らし新たな変化を起こしたいと考えているプレーヤーと、ストックの活用方法を模索している中堅プレーヤー	エリアに変化を起こす具体的なリノベーションプラン	マツリミチのリノベーション
C 	個々にこれからの長浜の未来を感じさせる暮らしを実践している30代プレーヤー	まちを動かすエンジンとなるストック活用事業	あふみ物件市場

30

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

Aチーム

拝啓 渡辺さま

31

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

選択肢がない



観光



住む

32

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等



まちづくり会社
↓
秘密基地

33

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

1年目：なんでもや
（ニーズ把握）

2年目：小商い
（トライ＆エラー）

3年目：収益化

34

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

お金を払ってでも
信用と関係を
築き上げたい

35

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

お金を払ってでも
信用と関係を
築き上げたい

35

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

Bチーム

マツリミチのリノベーション

37

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等



38

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

なぜマツリミチなのか？

・江戸時代以降、まちの発展が祭りの発展へとつながってきた。
・曳山祭りは長浜八幡宮のお祭り
・祭り道は、山車が通る道（※当祭り道はすべての山車が通る）

長浜にとって、とても大切な場所

けれど、人口減少・費用削減の煽りを受け、祭りの衰退とともに地域の魅力も衰退し、今は少し寂しい通りに…。

だからこそ、祭り道のリブランディングが長浜に変化をもたらすと考えた。

39

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

空き地の地元こだわりマルシェ



40

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

長浜「マツリミチ」構想



41

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

長浜オリジナルの歴史・文化を守り伝えたい

42

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

ながはままちづくりCAMP Bチーム成果



長浜の大切な歴史文化である曳山祭りを守り、継承していくための事業として、マツリミチと地元で呼ばれる道をリブランディングする提案。
マツリミチ沿いの遊休不動産や空き地の点の活用を展開することで、長浜に変化をもたらすとの仮説のもと、具体的な事業計画とメディア系プレーヤーの参加していたAチーム、不動産関係のCチームに対し、各で協力することでエリアのリブランディングを効果的に行う。

43

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

Cチーム

あふみ物件市場

44

Ⅱ 成果報告

（3）本事業の成果
③事業プランの立案等

人の数が少なっていく時代の…

長浜市（地方都市）

負のスパイラル	正のスパイラル
☑ 経済縮小	☑ 豊かな自然環境
☑ 少子高齢化	☑ フィールドの楽しみ
☑ 空き家増加	☑ きれいな水
☑ 後継者不足	☑ おいしい食べ物
	☑ ローカリティー

45

Ⅱ 成果報告

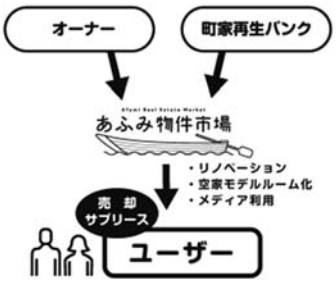
(3)本事業の成果
③事業プランの立案等



46

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等



47

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

初期投資

第一段階　５０万円
メディア作成日　４万円／月　×　１２月

第二段階　３０万円
インスタレーション費用　６０万円
家主　３０万円　＋　あふみ　３０万円

第三段階　２１２０万円
インスタ費(２物件)
リノベーション費用(３物件)

売却物件

仕入(物件購入)　４００万円

支出　インスタ費　３０万円
工事費　１０００万円

売上(物件売却)　２０００万円

全体事業収支(売却1件＋サブリース2件)

投資金額合計　2200万円

収入(売却物件)　2000万円

家賃収入　72万円／年

回収年数見込み　2.8年 ～ 4

48

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

ローカルライフスタイルの発信が遊休不動産をアセット化する

49

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

ながはままちづくりCAMP Cチーム成果

空家モデルルーム ＋ メディア

掛け合わせ・マッチングできる

低リスクで事業化





遊休不動産を期間限定のインスタレーションや若者による試住体験などを載せるメディアを活用することにより、具体的なローカルライフスタイルを発信することで空き家・マッチングを行うことで、低リスクで事業化に発展させることが可能となる提案。
従来の仲介・売買、ディベロッパーだけではなく、メディアを持つことで、あふみ物件市場のキャラクターを表現し、自分たちが目指す価値観に共感してくれるフォロワーをつくりだしながら遊休不動産を流動化させる。

50

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

提案の持つ長浜への可能性

提案	効果	
仲間　渡辺さま	・関係人口の創出 ・経済資本から関係資本への流れ	未来のプレーヤー創出
マツリミチの リノベーション	・遊休不動産の再生 ・エリアのリブランディング ・歴史・文化の保存と継承	エリアヴィジョンの策定
あふみ物件市場	・遊休不動産の再生・流動化 ・ローカルライフスタイルの提案	遊休不動産のアセット化

51

Ⅱ 成果報告

(3)本事業の成果
③事業プランの立案等

異なる世代による横断的プロジェクト

52

Ⅲ 今後の展開

(1)提案実現への展望と課題



展望

事業では、参加者および不動産オーナー、協力者となる地元住民など多くの方にまちに関心を持ち、まちに参加し活動する意識を持っていただくことができた。

今後もこの機会を創出することが重要

今まで出会わなかった人たちの新たなコミュニケーションのポイントを創出

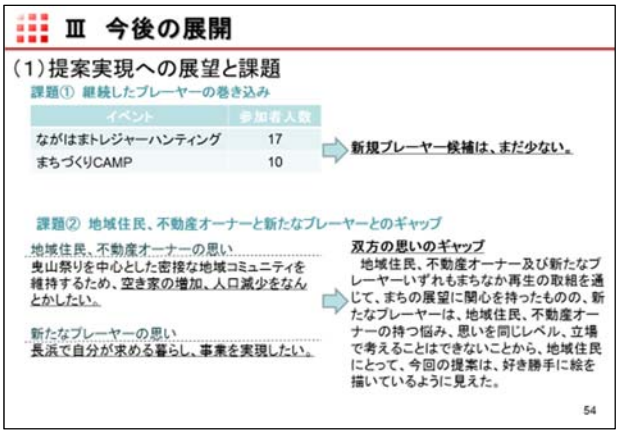
▽

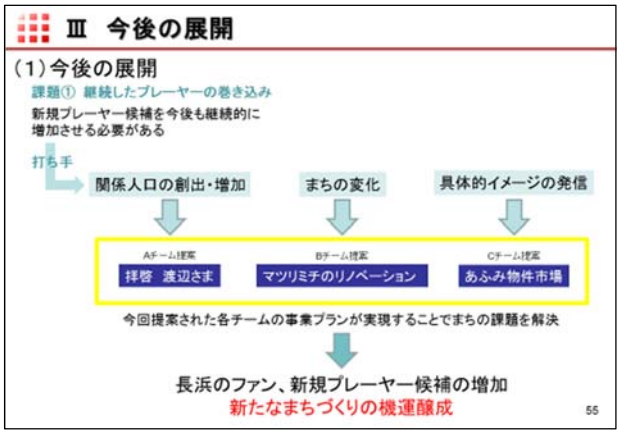
このコミュニケーションを継続的に実施

▽

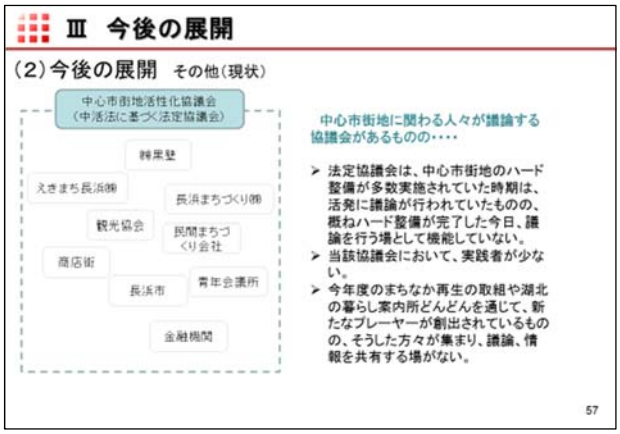
新たなまちの変化を生む可能性を高める

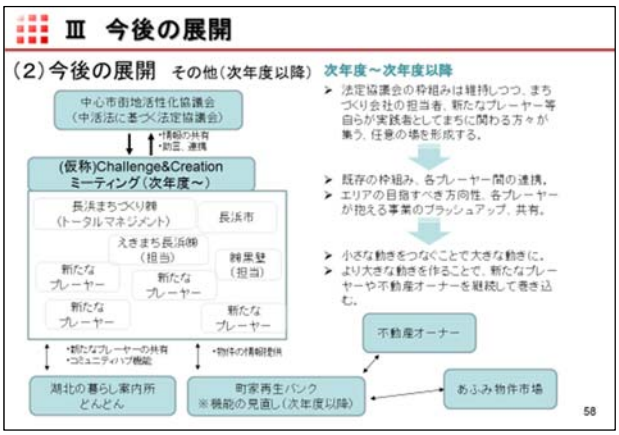
53











⑤今年度成果に対する委員からの講評

- 観光がピークを迎えていた頃にも中心部周辺のエリアには日常が厳然と存在していたのだから、その頃と現在を多面的に比較する必要がある。人口減少や高齢化などの社会課題はあるが、中心市街地の役割としてこれらは負の要素とばかりに断定できない。京都の観光客数が大幅に増加していることなどから、来街ニーズは多様性に富み、大きく広がっている。引き続き日常も大切だが、日常を支える観光業のあり方の見直しも必要ではないか。
- 長浜市のまちなかを支えている、琵琶湖や伊吹山といった広域連携エリアの資源の魅力づくりが肝だと思う。例えばこれまでは、まちなかが本宅で郊外が別宅だったが、これからは郊外が本宅でまちなかに通うような働き方もあるのではないか。更に毎日同じ場所に住むという感覚もなくし、定住・移住ではなく、仮住（かじゅう）としての「まちなかに住む」仕組みがあって良いと思う。
- 観光で成功したまちが、日常の暮らしをテーマに進化させていきたいということだと思うが、これまでの観光は黒壁やガラス細工などプロダクトの比重が大きかったように感じる。暮らし

に着目した場合のモデルが必要になるのではないか。長浜市のように人口増加地域に隣接していて観光に成功している例は他都市にもあるが、定住施策は成功していない印象をもっている。そのモデルになってもらいたい。

- コワーキングスペースを事業として運営するのは難しいという話もあるが、自分たちで資金を出しあって作るのであれば事業にしなくて良いと感じた。自分たちで資金を出し合って取り組もうとしていることは非常に大事だと思う。少しずつ資金を出し合って作るということは、シェア社会の原点である。

３－４　瀬戸内市

瀬戸内市は岡山県の東南部に位置し、岡山市に 20 ㎞、備前市に 15 ㎞の地点に位置する。温暖・少雨の瀬戸内海式気候に属し、肥沃な土地と恵まれた自然条件を活かして、米、野菜、オリーブ等の特色ある農産物が生産されており、漁業では沿岸漁業や牡蠣、海苔などの養殖業が営まれている。各工業団地では、印刷、食品加工、教育関連総合企業などの工場が進出している。また、農村地域工業等導入地区（豆田・福山）を中心とした企業誘致により、電子部品、工業用ゴム、印刷、食品加工などの工場が進出している。

対象区域である牛窓地区は、牛窓港が瀬戸内海に面した良港であるため、古くから内海航路の要衝としてその役割を担い栄えてきた。昭和 50 年頃からは瀬戸内海の多島美を活かし、エーゲ海をイメージした観光戦略を進め、全国的な知名度を得たが、平成６年をピークに観光客が減少している。区域内には、市役所支所、警察署、消防署分駐所、公民館、美術館などの公的施設をはじめ、郵便局、銀行などの生活関連施設、ショッピングストア、ドラッグストア、コンビニエンスストア、飲食店などの商業施設などが集積している。また、瀬戸内海に面していることから、西日本最大級の県営ヨットハーバーや海水浴場、リゾートホテルなどが立地している。

（１）取組み概要

牛窓地区は、県内有数の人気の移住地として注目を集める一方で、仕事や雇用が少ない状況にあることから、移住希望者のニーズに応えられていない状況にあった。そこで、平成 29 年度に、地区内に立地する旧牛窓診療所を再活用し、地域の雇用や賑わい創出など地方創生に資する民間主導の拠点づくりと、施設を契機にエリアの活性化を推進する「牛窓リノベーションプロジェクト」を開始した。これまでには、民間事業者向けのエリア視察ツアーや市場型サウンディング調査などを実施している。

本事業では、地方創生拠点としての旧牛窓診療所の活用やエリア再生に向けた取組みをさらに具体化していくため、まちなか再生の担い手となる人材の発掘や住民の理解醸成に取り組みながら、まちなか再生の方向性を示す将来構想及び経営理念の素案策定や、地方創生拠点運営事業者の選定を進める。

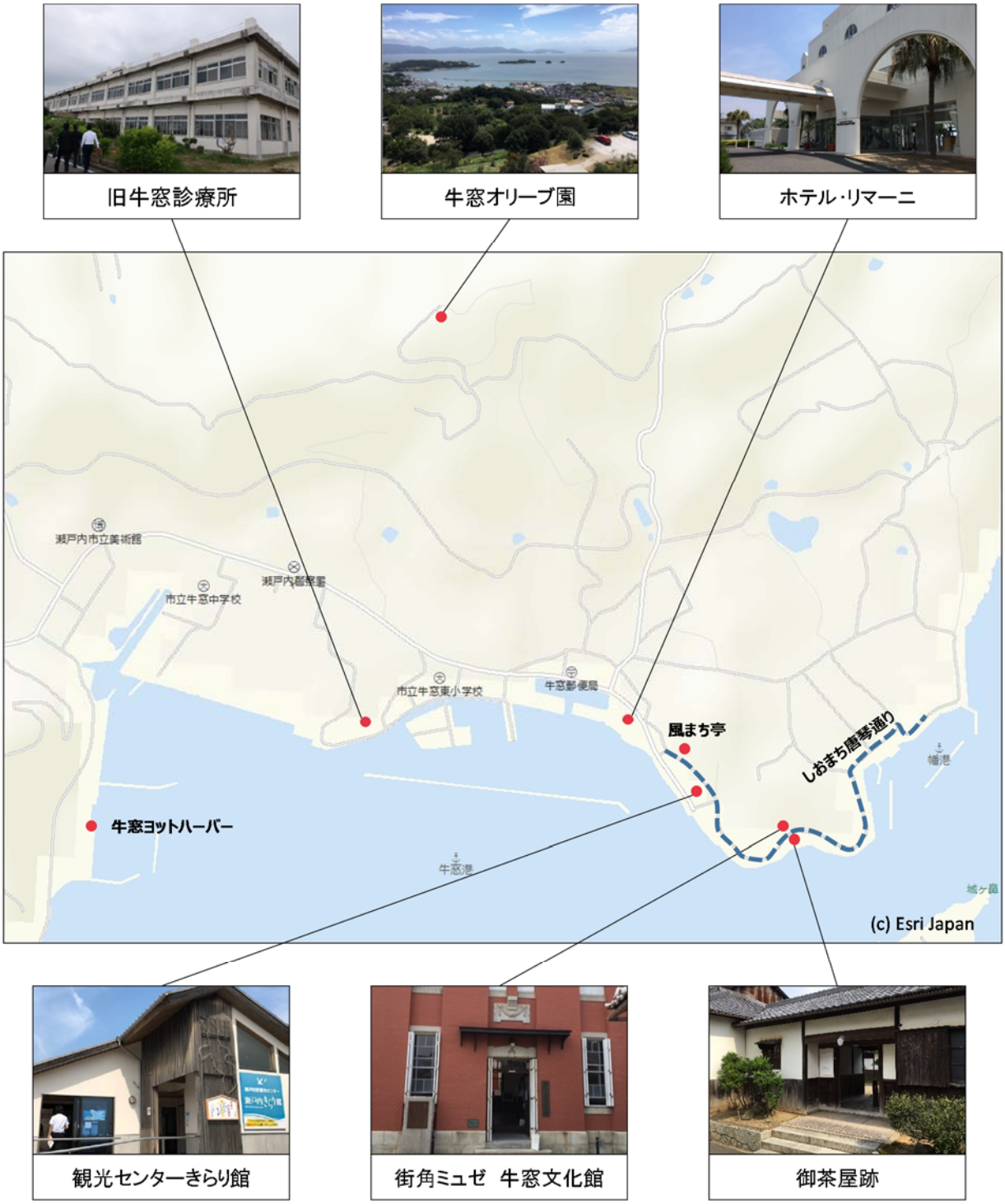
＜今年度の事業概要＞

◆牛窓デザインミーティングの開催	•専門家によるレクチャー並びにまちの再生について考えるオープンディスカッションを行い、人材の発掘と住民の理解醸成を図る。
◆まちなか再生に向けた将来構想及び経営理念検討会議の開催	•地域代表者とともに、検討会議を設置し、デザインミーティングで得られた意見等を踏まえ、まちなか再生の方向性を示す将来構想及び経営理念を検討する。
◆まちなか再生に向けた将来構想及び経営理念の素案策定	•検討会議の結果を踏まえ、将来構想及び経営理念の素案を策定する。
◆地方創生拠点運営事業者の選定	•地方創生拠点施設の運営事業者公募、選定委員会による審査を行い、運営事業者の選定を進める。

①対象地区概況

地区名	牛窓地区
基礎データ	【面積】約100ha、【人口】2,232人、【人口密度】2,232人／k㎡ 【営業店舗数】約80店舗、【空き店舗数】約150店舗 【交通】JR赤穂線邑久駅からバス20分

＜対象地区概況図＞



②まちなか再生プロデューサー

株式会社レイデックス　代表取締役　明石　卓巳 氏

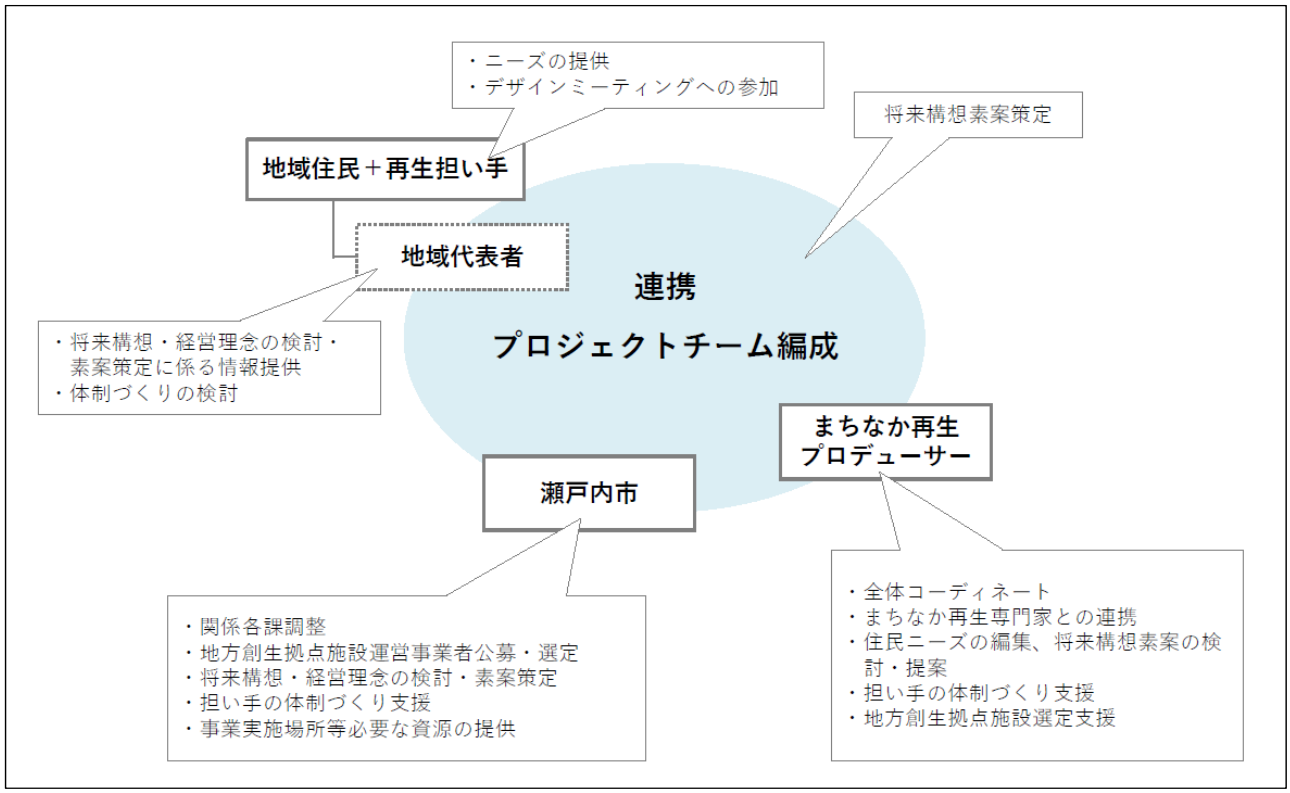
株式会社レイデックス　代表取締役



【略歴】

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精力的に活動を行う。岡山市北区問屋町のエリアマネジメントに関わる。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

対象区域の中心に整備する地方創生拠点施設を契機に、まちなか再生を担う人材の発掘及び当該人材と連携して、エリア固有の「職住遊が近接する暮らし」を提案していくことで、既存ストックを活かしながら、対象区域への人材・産業集積とその定着を図る。さらに、当該人材の育成と官民連携のプロモーションにより、継続的及び発展的なまちなか再生の仕組みを構築する。

【達成度を測る評価軸】
- ✓ 公共空間等を活用したイベント・アクティビティ開催数
- ✓ 地方創生拠点施設及び当該エリア内で起業・創業又は就業した人数
- ✓ 地方創生拠点施設利用者数
- ✓ まちなかへの居住組数
- ✓ 住民 来訪者の滞留促進施設数

今年度の目標

◆まちなか再生担い手人材を5名以上確保する。
◆まちなか再生の方向性を示す将来構想及び経営理念の素案を策定する。
◆地方創生拠点運営事業者を決定する。

②今年度の成果

◆ 地域住民の理解醸成・プレイヤーとしての事業への参画

- デザインミーティングでの意見交換を通じて、牛窓の良さや旧牛窓診療所の活用イメージについて、住民等の参加者間で認識を共有することができた。
- また、デザインミーティングの参加者の中から、地方創生拠点施設運営事業者の募集への応募を表明する地元のグループが現れ、プレイヤーとしての事業参加につながった。

◆ まちなか再生の方向性を示す将来構想及び経営理念の素案策定

- デザインミーティングや検討会議での意見交換結果を踏まえて、牛窓まちなか再生将来構想及び経営理念の素案を作成した。素案には、「なんとなくいい牛窓」「今までにない交流」「次世代へ繋ぐ」という３つのコンセプトを掲げ、実現させるための流れを整理した。

◆ 地方創生拠点整備事業運営事業者の決定

- デザインミーティング等、地域の関係者との意見交換から得た情報や共通理解をもとに、基本方針や審査基準を整理し、事業者を公募した。その後、まちなか再生プロデューサーをアドバイザーとした選考委員会を開催して審査を行い、優先交渉権者を決定した。

③今後の課題と取組み方針

◆ 運営事業者公募における優先交渉権者の事業フォロー

- 運営事業者がまちなか再生における将来構想及び経営理念を理解した上で、旧牛窓診療所を運営できるように、内容の周知等を行う。
- 旧牛窓診療所の供用を開始するにあたっての法令的対応や関係機関等との調整の支援を行う。

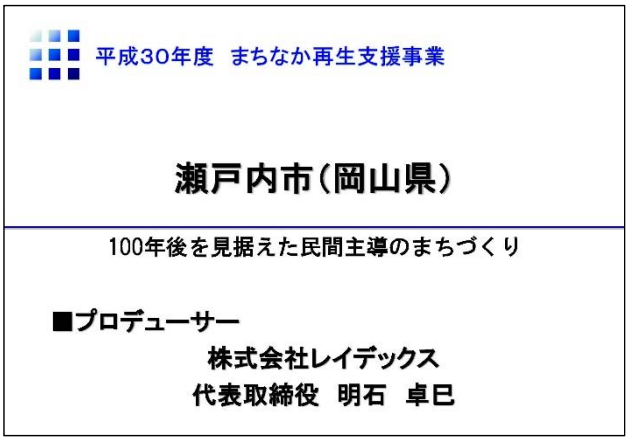
◆ 庁内での関連部署との連携体制の構築

- 優先交渉権者の事業フォローを行うにあたって、庁内としての支援体制を構築するため、所管課である企画振興課が各関連部署の持つべき役割の明確化、体制づくりの方向性を示して誘導できるように、企画振興課をプロジェクトリーダーとするチームの組成を検討する。

◆ 地域主体の自走・持続可能な体制の構築

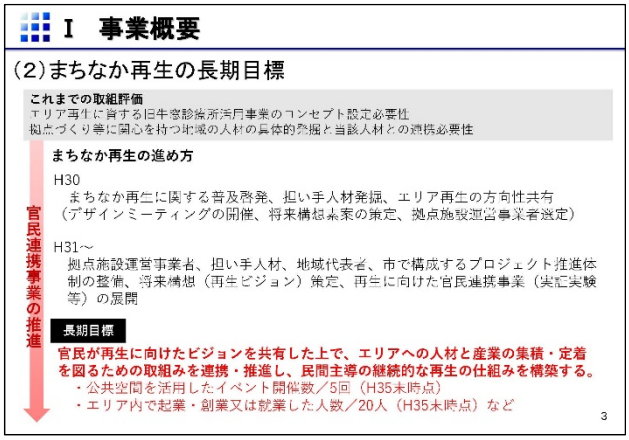
- 旧牛窓診療所内の利用も含めて、牛窓らしい事業が持続的に創出されるようにするためには、対象区域におけるエリアの細分とそのエリアで活動する民間のプレイヤーを巻き込んでいく必要がある。そこで、エリアごとに民間事業者、行政担当、専門家で構成するタクスフォース型の推進チームを立ち上げ、プレイヤーの発掘や巻き込みを図れる体制の構築を検討する。

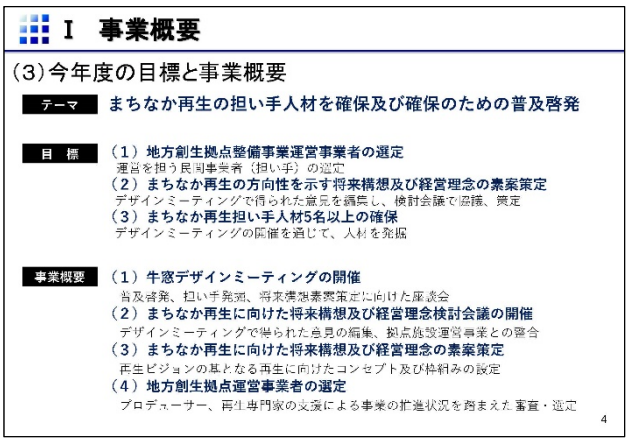
④実績報告会発表資料

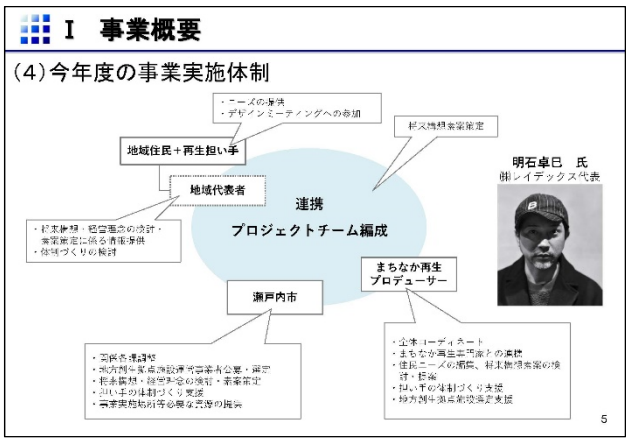






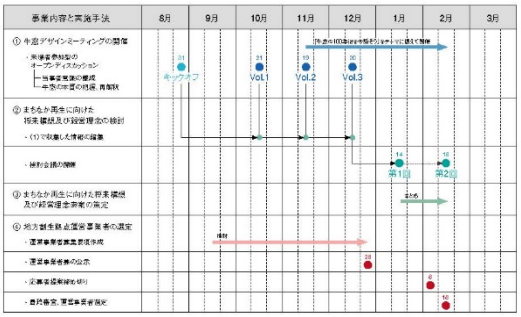






Ⅱ 成果報告

(1)本事業の取組み経過



Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(2)本事業における主な活動、取組み

開催日	ディスカッション内容等
2018.08.31 牛窓デザインミーティング キックオフ	・参加対象者：牛窓地区在住、在勤もしくは牛窓地区で商業活動、市民活動を行っている方 ・専門家 馬場兵による、旧牛窓診療所利活用に対する妄想アイディアのレクチャー ・来場者参加型の本質的な"牛窓らしさ"についてのディスカッション
2018.10.21 牛窓デザインミーティング Vol.1	・参加対象者：牛窓地区在住、在勤もしくは牛窓地区で商業活動、市民活動を行っている方 ・来場者参加型の牛窓の未来を考えるオープンディスカッション
2018.11.19 牛窓デザインミーティング Vol.2	・参加対象者：誰でも参加可能 ・「牛窓の100年後を今話そう」をコンセプトに、来場者参加型で "本質的な"牛窓らしさ"、"牛窓の未来"を考えるオープンディスカッション
2018.12.20 牛窓デザインミーティング Vol.3	・参加対象者：誰でも参加可能 ・「牛窓の100年後を今話そう」をテーマに、旧牛窓診療所の活用案、自分なりの関わり方、期待することなどを自由にプレゼンできる「勝手にプレゼン大会」を実施
2018.01.14 まちなか再生検討会議 第1回	・参加対象者：瀬戸内市、プロデューサー、専門家、牛窓地区内の各区長 ・事業作成のための情報収集として、まちの重鎮である区長の話を聞くクローズド状態の会議 （役都の交通整理が狙い）
2018.02.18(予定) まちなか再生検討会議 第2回	・参加対象者：瀬戸内市、プロデューサー、専門家 ・旧牛窓診療所運営事業者の結果を踏まえて事業の決定、今後の方針を決定する



馬場兵による妄想アイディアのレクチャーと、ディスカッションを実施

Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング・キックオフ会

・参加対象者：牛窓地区在住、在勤もしくは牛窓地区で商業活動、市民活動を行っている方
・まちが一望できる、牛窓らしさを活かしたコーヒースタンド「山の上のロースタリ」で開催
・根本的に牛窓に対する想いをジャンル問わずに話してもらうことが目的


専門家・馬場氏によるレクチャーのようす


オープンディスカッションのようす

Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング・キックオフ会

地元住人、移住者ともに、牛窓の良さを言語化できない。「なんとなく、いい。」

➡ 何が良いのかを、あえて明確に説明する必要がない。
その反面、リアルなコンテンツ不足の指摘もあり
牛窓にふさわしい、にぎわいの形を探る必要がある。



Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング・キックオフ会

＜キックオフ会とその反応で得られた情報の整理と以降の方針＞

・明確に言語化されたもの、意見表明されたものに過剰に反応し、
自身の思想・意見と異なると歩み寄ろうとしなくなる危うさを持ちあわせている

・内のものとなる移住者への関心・協力心はあるが、
牛窓町外の資本が入ることなど、外のものに対する神経質な反応が見られる

・「なんとなくいい」を言語化せず曖昧さを良しとし、
どんな感覚なのか?を掘り下げることで牛窓らしさを探る

➡ 牛窓デザインミーティングは徹底して
意見を聞きながらディスカッションする情報収集の場とする

Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.1

・参加対象者：牛窓地区在住、在勤もしくは牛窓地区で商業活動、市民活動を行っている方
・地方創生拠点施設の位置付けである旧牛窓診療所にて開催
・議事録公開型で会を進行





Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.1

・手に職を持つ移住者、Uターン者が多数参加
アーティスト、農家、料理人、カフェオーナーなど

・旧牛窓診療所での思い出を持つ人が多く、閉鎖が惜しまれ
愛された場所であったから、行く末についての注目度が高い

・参加者からは、アーティストインレジデンスや長期滞在の宿泊施設、
レンタルスペース併設の牛窓を象徴する複合施設などがあると良い
という意見があがった

➡ 共通意見は"牛窓のひとたちが使える場所がほしい"

Ⅱ 成果報告 牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.2

・参加対象者：誰でも参加可能 ／場所：旧牛窓診療所にて開催

▼オープンディスカッションテーマ

牛窓らしい にぎわいとは?	自分らしい かかわり方とは?	自分ひとりで できないことは?	100年後の 牛窓は?
まちによってにぎわいはちがう	当事者になる	まちはみんなでつくる	次世代に何を残すのか

牛窓デザインミーティング フライヤー





牛窓デザインミーティング オープンディスカッションのようす



Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.2

・牛窓の良さについて参加者から語られる内容で共通しているのは
自然、人、伝統の祭りなど「日常の生活」。

➡ 牛窓らしい賑わいは非日常ではなく
日常の延長上の穏やかな賑わいではないか

・病院の跡地というと暗い印象や難しいイメージがあるが
旧牛窓診療所は明るい病院で、ポジティブな記憶ばかり。
食事が美味しく、リゾートホテルや保養所に滞在しているような感覚。

➡ まちの人のコミュニティの起点のような場所だった。昔の記憶を
現代解釈してアレンジして継承するような事業が望ましい

14

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3

・参加対象者：誰でも参加可能／場所：旧牛窓診療所にて開催
・合計5グループがプレゼンを実施



15

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



16

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



17

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



18

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



19

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



20

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3



21

Ⅱ 成果報告　牛窓デザインミーティングの開催

(3)本事業の成果／牛窓デザインミーティング Vol.3

・旧牛窓診療所の利活用に対して望むこと、ほしい機能、
自分なりの関わり方についてのプレゼンが行われた。
5グループのプレゼンのうち、旧牛窓診療所利活用事業者募集には
地元の1グループが応募を表明。

➡ 牛窓で起こるコト、起こすコトについて
我がこととして考える当事者意識が生まれつつある

＜プレゼンで出た意見＞
・旧牛窓診療所が地域のハブとなり、集客装置となることを望む。
・アーティストインレジデンス。生活をしながらアート活動ができる場所。
・ゲストハウスのようなリーズナブルな宿泊機能を持つ施設。
・新たな芸術が興る、住人と旅人が交流できる拠点。
・インキュベーション機能。

22

Ⅱ 成果報告　素案の検討

(3)本事業の成果／第1回まちなか再生検討会議

・参加対象者：
瀬戸内市、再生プロデューサー、まちなか再生専門家、牛窓地区各区長（4名が参加）
・場所：瀬戸内市役所牛窓支所にてクローズドの状態で開催



23

Ⅱ 成果報告　素案の検討

(3)本事業の成果／第1回まちなか再生検討会議

・中学生や高校生、大学生などの若い世代の話が聞きたい。
知恵を出すのは若い人に任せるので実現のための応援をする。
各世代の役割があるはず、という意見が得られた。

・残っているかもわからない“牛窓の100年後”を話すのは無責任、
綺麗事であると言う意見もあったが、今が良ければ良いという
考えではなく、次世代に何を残すのかが重要であるという議論をし、
一定の理解が得られた。

・牛窓の住民の間では、旧牛窓診療所の解体・耐震工事が
過剰だったのではないかという声が多いという意見が出た。
➡ 民間側の覚悟ある事業実施姿勢を見せた上で
行政支援を求める進め方が今後は大事になってくること、
施設の全てではなく一部使用から事業をスタートさせる可能性の話をしたところ
関心が寄せられ、一定の理解が得られた。

24

Ⅱ 成果報告　地方創生拠点運営事業者の選定

(3)本事業の成果／事業者公募概要

事業期間
貸付契約の日から基本20年間

貸付条件
・建物は、現状有姿での無償貸付　※建物の全部を解体して実施する事業は不可
・土地は、現状有姿での原則有償貸付で、貸付料は事業者からの提案により検討

スケジュール
・2018年12月28日 … 募集要項の公示
・2019年 2月 8日 … 事業提案書類の提出期限
・2019年 2月18日 … 選考委員会による審査
・2019年 2月下旬 … 優先交渉権者の決定

25

Ⅱ 成果報告　地方創生拠点運営事業者の選定

(3)本事業の成果／事業者公募審査体制

主な審査基準　100点満点
・事業目的、基本方針および牛窓地区に対する理解や愛着の深度 ／ 20点
・事業実施体制（運営能力および提案事業の実現性） ／ 25点
・事業計画（事業目的達成への貢献度とその有用性） ／ 35点
・収支、資金計画（提案事業の採算性） ／ 15点
・土地貸付料 ／ 5点

アドバイザー
まちなか再生プロデューサーとまちなか再生専門家は審査員としてではなく
アドバイザーとして、継続的に審査に関わる



明石 卓巳
まちなか再生プロデューサー
株式会社レイデックス代表取締役



馬場 正尊　氏
まちなか再生専門家
建築家
株式会社オープン・エー 代表取締役
東北芸術工科大学教授
東京R不動産ディレクター

26

Ⅱ 成果報告　地方創生拠点運営事業者の選定

(3)本事業の成果／事業者募集要項作成について

・牛窓デザインミーティングでの意見を編集して、事業コンセプトを設定した。

・提案事業内容や応募者の事業に対する姿勢を重視することとし、賃料は事業者側から提案を受けることとした。
また、審査における配点を5点/100点とウェイトを小さくし、事業者の姿勢や事業計画内容を最優先とした。

・当初、マスターリーサー募集の要項策定を進めていたが、牛窓の人たちが関わり利用する場所となることを
コンセプトとした上で、最終的には柔軟な事業提案を受ける要項とした。

・ハード整備（特に電気・給水などの設備）のための事業者の費用負担について、
前年度のサウンディング調査時点から懸念があった。そのため、ハード整備に係る部分も含めて
市に対して支援を要望するのであれば提案を受ける内容とした（実施を確約するものではない）。

・審査の配点について、従来では事業計画や収支計画といった事業性について重点を置くが
今回は、牛窓の人たちが関わり、みんなで牛窓＝施設をつくるという観点から
運営事業者の事業に対するコミットの度合いなどの事業に対する姿勢を重点評価するため、
20点/100点と多くのウェイトを持たせることとした。

27

Ⅲ 今後の展開

提案実現への展望と課題（1）

運営事業者公募における
優先交渉権者の事業フォロー

28

Ⅲ 今後の展開

今後の展開（1）

地方創生拠点施設である旧牛窓診療所の事業は牛窓地区の再生におけるアンカーである。
そのため、行われる事業の質の高さと、事業が円滑に立ち上がることが重要となる。

旧牛窓診療所の運営事業者が、まちなか再生における将来構想を理解した上で
拠点施設を運営する必要がある。

事業実現のため、以下の支援・協力が必要であると考える。
●将来構想の検討への巻き込み
●法令的にクリアしなければならない事項のフォロー
●関係機関等との調整に関わること

※優先交渉権者がでなかった場合、次年度開催における募集方法の変更検討が必要

29

Ⅲ 今後の展開

提案実現への展望と課題(2)

瀬戸内市庁内での
関連部署との連携体制の構築

今年度の成果をもって、所管課である企画振興課が
各関連部署の持つべき役割を明確化、体制づくりの方向性を示して誘導する。
次年度より、庁内の連携体制づくりに着手予定。

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(2)

連携部署と役割分担内容(案)
企画振興課をプロジェクトリーダーとするチームを編成

企画振興課 ※所管課
- 全体調整
- 事業企画立案、予算化、効果測定
- 事業発注
- 自治会、市民団体との折衝と調整

契約管財課
- 活用可能財産の検討と条件整理
- 財産の使用提供と開放

商工観光課
- 起業、創業支援と新規制度の検討
- 商工会、金融期間、観光協会との連携

秘書広報課
- シティプロモーション業務

建設課
- 道路、河川等の占用の許可
- 県、警察等との協議調整
- インフラ整備

社会教育課
- 活用可能文化資産の検討と整理
- 資産の使用提供と開放
- 関係団体との調整

Ⅲ 今後の展開

提案実現への展望と課題(3)

牛窓地区の他エリアの特性把握と定義づけ

今年度は、牛窓地区全体と地元関係者・プレーヤーの特性把握に注力したため
次年度より、エリアを細分して特性を把握すること、エリアごとのプレーヤー候補者の見極めが必要。

若い世代をどのように巻き込んでいくか

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(3)-1

牛窓らしさを維持していくために
地元が自走できる、持続可能な体制づくりが必要

タスクフォース型でのプロジェクト推進が有効と考える

民間プレーヤー・行政・専門家で構成されたプロジェクト推進チーム





民間+行政担当部署+専門家

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(3)-2

タスクフォース型プロジェクト推進チーム間の連携
プロジェクトを乱立させるのではなく、緩やかにタスクフォース同士が繋がる仕組みをつくり、連携する





民間+行政担当部署+専門家



タスクフォース等に収益をあげて
自らの活動費を稼ぎながら
まちに再投資する

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(3)-3

まちなか再生対象地区をエリア分けし
エリアの中心的位置にある
公共空間に対してのプロジェクトを
同時多発的に推進する

➡ 民間プレーヤーのあぶりだしを行いながら事業を実践する

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(3)-4

① 牛窓らしい賑わいを試行・創出するための社会実験の開催
② 公共空間とその他施設を活用する民間プレーヤーの
発掘と誘致、若い世代の巻き込み

➡ 上記2点についてを公民連携で行う。連携にあたり、適切な手法を検討する。

以下の取組みに結びつけていく
- 牛窓地区の公共空間活用
- 水辺・インフラ等のハード整備
- 民間支援制度の用意

Ⅲ 今後の展開

今後の展開(4)

H31年度　旧牛窓診療所運営事業者のフォロー
まちなか再生における将来構想素案に基づく試行(社会実験)
瀬戸内市庁内の連携体制の検討
適切な公民連携手法の検討

H32年度　旧牛窓診療所供用開始
まちなか再生における将来構想素案に基づく試行(社会実験)
瀬戸内市庁内の連携体制づくり
公民連携事業の体制づくり

H33年度　まちなか再生における将来構想の策定
公民連携事業の実施

⑤今年度成果に対する委員からの講評

- 今回の事業の支援として参加させてもらったが、新しいプロデュースのあり方だと感じた。これまではリーダーシップ型のプロデュースが多かったと思うが、今回、明石プロデューサーは、人々の意見を聞き、問い続けるという方法で取り組んでいた。プロデューサーが主役に立たずに、地域の人々を主役にしていくようにガイドしていく方法だった。プロデュースの方法論のひとつだと思う。
- デザインミーティングを行うためのデザインを上手く行ったのだと思う。
- まちづくりの担い手のバトンタッチが重要だと考えており、牛窓においても担い手のバトンタッチを進めていく必要があると思う。その一方で、バブルの頃の牛窓を知っている人も多くおり、そのような異なる世代の人々にも共感を広げていくための戦略が必要ではないか。クルージングや海側からのアクティビティも 30 年前に行われていたため、記憶を持っている人に対して、30 年前と変わった部分や魅力として受け継がれている部分を伝えていけば、訪れる人々の幅が広がるのではないか。

３－５ 府中市

府中市は広島県の東南部内陸地帯、福山市に 18.5 ㎞、三原市に 40 ㎞の地点に位置する。大化の改新後、備後国府が置かれ、政治・文化の中心地として栄え、江戸時代には、石見銀山に通じる石州街道の交通の要衝として、人や物資流通の拠点的な役割を果たしてきた。府中市の伝統産業として有名な「府中タンス」も、江戸時代に製造が始まり、300 年の歴史を誇る。他にも、「府中味噌」や「備後かすり」等、多くの伝統産業を脈々と受け継いでおり、府中市はものづくりのまちと言える。

対象区域は、府中市の交通ネットワークの拠点となる JR 福塩線府中駅周辺を範囲として、官公庁や府中市立図書館、府中市生涯学習センター、府中市文化センターといった福利施設、府中天満屋といった大型商業施設など様々な都市機能が集積している。また、府中風お好み焼き（通称「府中焼き」）や府中味噌など食の資源、明治５年創業の割烹旅館として国の登録有形文化財に指定され現在は飲食店として活用されている「恋しき」や、築 100 年の古民家を改装（リノベーション）し、平成 26 年に開設した「府中■町屋商店」など、歴史的な資源を有している。しかし、区域内の人口は、経年的に減少傾向にあり、市全体と比較して減少率が大きくなっている。

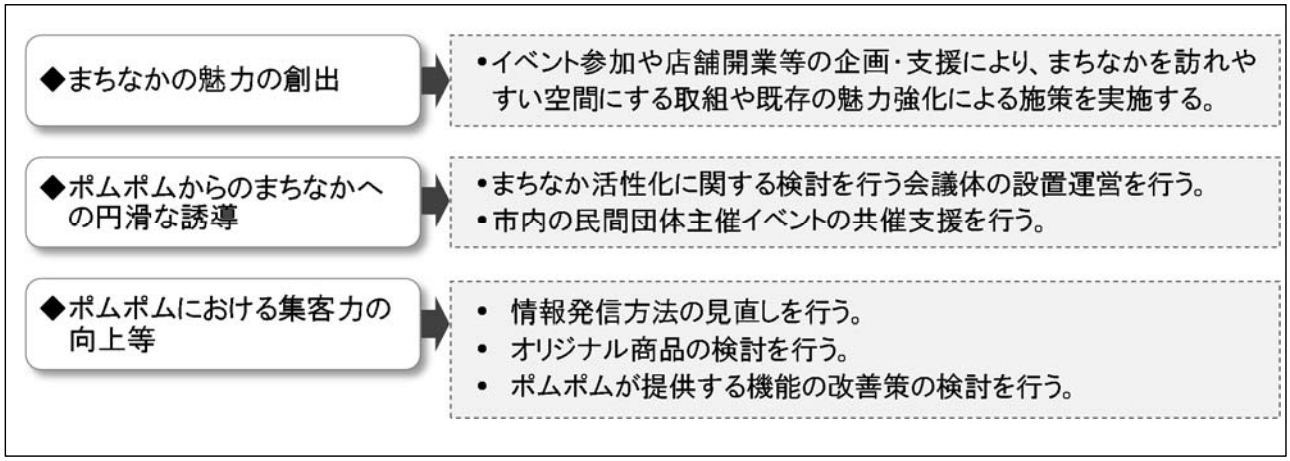
（１）取組み概要

対象区域では、府中地区都市再生整備計画及び府中市中心市街地活性化基本計画により、小中一貫校の設置、文化財を活用した「恋しき」等の観光スポット化、市民のソウルフードでありＢ級グルメとして認知されている「府中焼き」（お好み焼き）店舗を併設した地域交流センターの設置、交流の場の充実、府中市こどもの国ポムポムを中心とした市街地への子育て支援施設の設置などを行い、都市の魅力の創出を図ってきた。しかし、整備した施設等については、個々に見れば魅力のある施設であるが、それらが重層的に機能していないために、まちなかの回遊性が不足しており、経済的な効果につながっていない状況にある。

その中でも、平成 30 年４月にリニューアルオープンした公立児童館・子育て世代活動支援センター「府中市こどもの国ポムポム」には、年間 12 万人以上の利用者数が訪れており、週末・休日は市外からの利用者が半数を超えているなど定期的に市外から人を呼べる数少ないコンテンツとなっている。

本事業では、ポムポムを訪れている子育て層のまちなかへの回遊を促し、経済効果へ繋げていくために、「ポムポムにおける集客力の向上」、「ポムポムからのまちなかへの円滑な誘導」、「まちなかの魅力の創出」に取り組む。

＜今年度の事業概要＞



①対象地区概況

地区名	府中地区
基礎データ	【面積】:約403ha、【人口】7,975人、【人口密度】1,978人／k㎡ 【営業店舗数】70店舗、【空き店舗数】32店舗 【交通】JR福塩線府中駅から徒歩(バス)0分

＜対象地区概況図＞



平地呉服店



季のむら



府中市観光協会・観光案内所





府中子どもの国　ポムポム



みんなの公園・府中■町屋商店



バルカカフェ

②まちなか再生プロデューサー

特定非営利活動法人府中ノアンテナ　代表理事　水主川　緑　氏

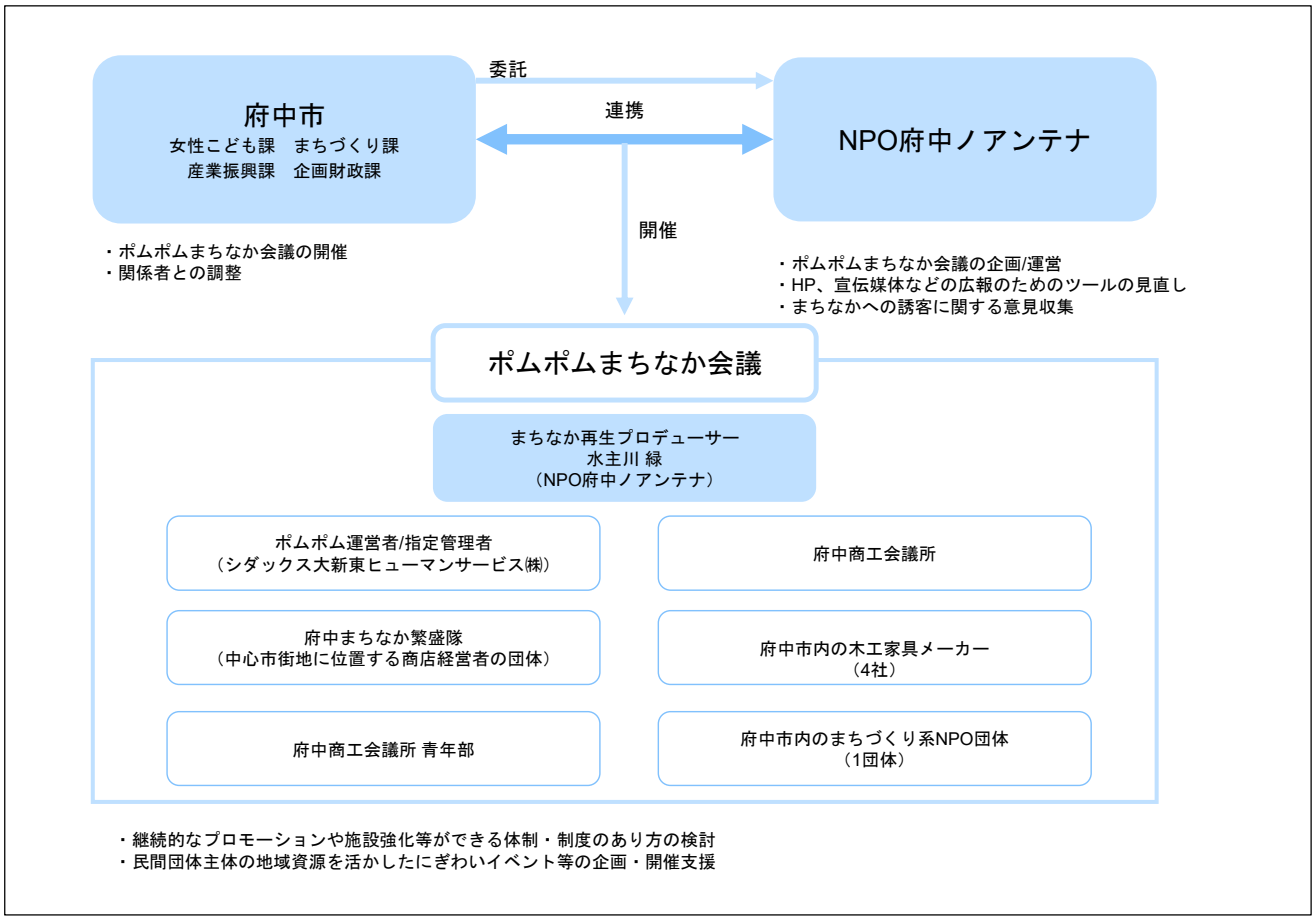
特定非営利活動法人府中ノアンテナ　代表理事
アートディレクター／グラフィックデザイナー



【略歴】

女子美術大学卒業。東京のデザインプロダクションでアートディレクターとしてキャリアを積んだ後に独立。府中市にある所有する古民家活用のため、「特定非営利活動法人府中ノアンテナ」を平成23年５月に設立し代表理事に就任。市の情報発信と未来づくりに取組み、地元商店街や商工会議所と連携したまちづくりプロジェクトや、地元家具メーカーと連携したオリジナル木製商品開発のプロジェクトを運営・管理。東京おもちゃ美術館（認定ＮＰＯ法人　芸術と遊び創造協会）と連携した木育イベント「木育キャラバン」の企画・運営。

③取組みの体制



（２）今年度の事業成果

①まちなか再生の長期目標と今年度の目標

まちなか再生の長期目標

「子育て」をキーワードに、まちなかの魅力を高めるために、訪れる場所をつくる「拠点の整備」と、各場所が提供するコンテンツの魅力を高める「コンテンツの整備」のステップに分けながら誘客し、魅力ある店舗やイベントが増えたにぎわいあるまちなかの形成を目指す。

【達成度を測る評価軸】
- ✓ まちなかの魅力ある拠点の整備
- ✓ 市内または近隣市町在住の子育て層のまちなかへの流入
- ✓ 市内または近隣市町在住の子育て層の府中市のまちなかへの関心向上

今年度の目標

1. まちなかの魅力の創出
◆イベント参加者へのアンケート調査において、回答者のうち30%以上が「府中市の魅力」を理解している。
2. ポムポムからのまちなかへの円滑な誘導
◆市及び民間4 団体以上が参加して行う会議体を組織化して、イベント企画案を1 案以上起案する。
3.ポムポムにおける集客力の向上等
◆今後の集客/施設強化となる、持続可能なファンづくりの仕組みを提言する。

②今年度の成果

◆ まちなかの魅力を高める事業の具体化・実践

- 市内の企業や店舗、行政や地元団体が行っているイベントなどを合計 100 程度ピックアップし、工場見学やものづくりワークショップに取り組む事業者と連携して、ポムポムを含む市内数カ所で、子育て層向けに工場見学＋ワークショップイベントを開催した。400 名が参加して、イベント参加者の 83%が「次回開催を希望」、63%が本イベントを通じて「ものづくりのまち府中として魅力を感じた」と回答した。

◆ ポムポムからまちなかへの誘客策の試行

- ハロウィンの際に、ポムポムでのハロウィン衣装作成ワークショップを実施したうえで、その後、まちなかでのハロウィンイベントへ誘導する仕掛けを展開した。今後も、まちなかの店舗や企業をポムポムに招いてのワークショップイベントを定期開催して、その際に店舗・企業紹介と来店特典クーポン等をプレゼントし、来店・来社を促す。

◆ ポムポムにおける集客力向上策の提案

- ポムポムにおける集客力向上を目的として、入館者情報と館内行動の把握のための「利用者カード（登録制）導入」や、子育て層の多方面からの呼び込み・リピート発生と、破損しやすい木製玩具などの修復や再購入費の資金調達のため、「ファン／サポーター制度」の提案を実施した。

③今後の課題と取組み方針

◆ ターゲットの明確化・再考

- 事業を実施するうえで、子育て層をターゲットにしているが、加えて、具体的な年齢や性別などといった属性を想定した「シーダー」像を、現地で活動している経験を活かして設定する。
- まちなかへの誘客を図るうえで、ターゲットが子育て層のみでは限定的であるため、他世

代のターゲットへの拡充を検討する。

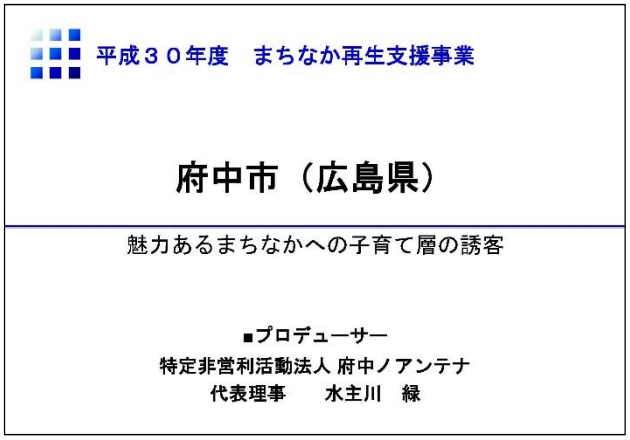
◆ 事業計画の作成

- 子育て層向けに開催したものづくりに関する工場見学＋ワークショップイベントなど、一定の需要が見込まれ、まちなかで核になり得る取組については、国や自治体の予算活用も見据えながら事業計画を作成する。

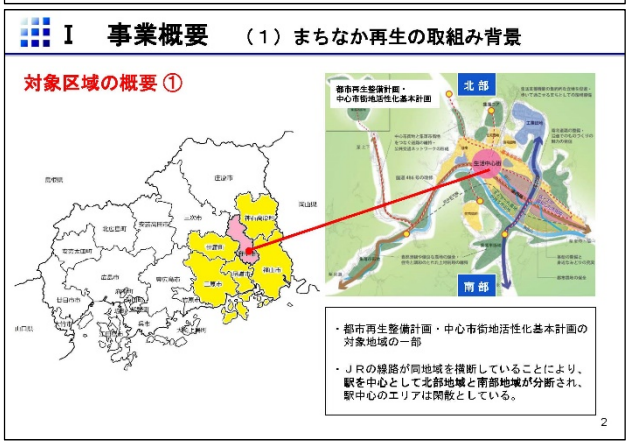
◆ 地域関係者での連携体制の構築

- まちなか誘客するうえでは魅力となるコンテンツの確保が不可欠になるため、商店街の店舗など、まちなかの関係者との連携を図る。
- 商店街等店舗との連携や、高齢者など子育て層以外の属性をターゲットとした取組の推進に向けて、女性子ども課以外の各所管と連携して検討できる体制の構築を目指す。

④実績報告会発表資料

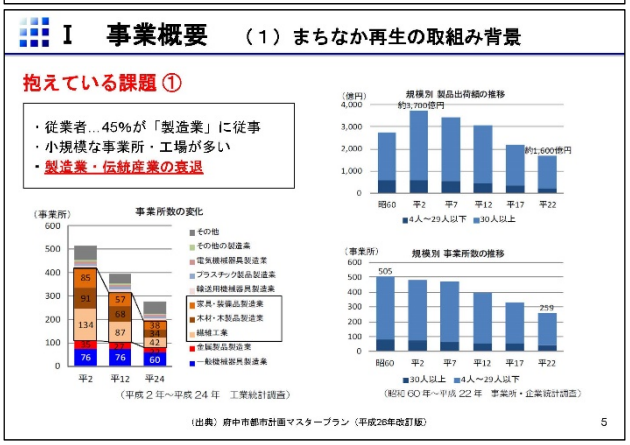








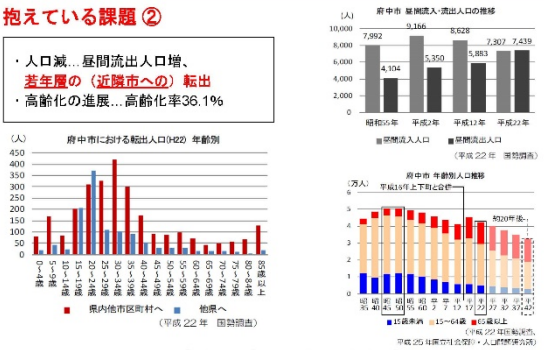




Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

抱えている課題 ②

・人口減…昼間流出人口増、
若年層の（近隣市への）転出
・高齢化の進展…高齢化率36.1%



（出典）府中市都市計画マスタープラン（平成28年改訂版）

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

抱えている課題 ③

・居住意向…34%が転居・転出を望む
・買い物・医療施設や公共交通の
利便性の低さ
・**まちとしての活気のなさ**



（出典）府中市都市計画マスタープラン（平成28年改訂版）

Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

抱えている課題 ④

・来場者が数千人規模のイベントが年に10回以上開催されるなど、まちおこしを目指すプレイヤーは多いが**日常の賑わいにつながりにくい**。

・担い手が多く、様々な補助・助成で行われているがゆえに、**プレイヤー・事業間の連携が十分にとれていない**。

・**商店街の縮小**（7商店街：240会員→3商店街：50会員）

・商店街店舗は職住一体が多い。高齢化した店主が古くからの常連客の相手をしつつその建物に住んでいるなど、「廃業→空店舗→リノベ・新規参入」といった流れになりにくい。



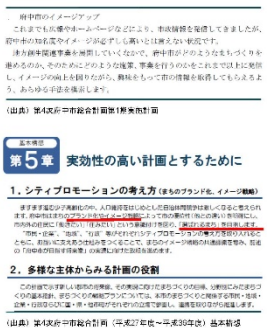
Ⅰ 事業概要 （1）まちなか再生の取組み背景

抱えている課題 ⑤

・**具体的なブランディング・イメージ戦略が不十分**

・市外に働きかけて市の活性化を図るといった視点が不明確





（出典）第4次府中市総合計画（平成27年度～平成39年度）基本構想

Ⅰ 事業概要 （2）まちなか再生の長期目標

長期目標

子育て層を中心とした若い世代が集う、「まちなか」の賑わい創出

- 子育て層を惹きつけるツールを「まちなか」に配置
- 明確かつ政策的な意図に基づくゾーニングの実施
- 市民・関係機関全体でブランドイメージを共有
- 概念の共有による関係機関の連携
- ブランドをシンボライズした存在としての「府中市こどもの国ポムポム」を確立

Ⅰ 事業概要 （2）まちなか再生の長期目標

昨年度までに実施してきた取組み

府中市総合計画　第4次第1期（平成27年度～平成30年度）
府中市中心市街地活性化基本計画　第2期（平成25年度～平成29年度）
府中地区都市再生整備計画　第2期（平成25年度～平成29年度）
→ 中心市街地エリアにおけるハード整備
産業交流拠点、観光拠点、小中一貫校周辺の道路及び道の駅の整備
「府中市こどもの国」の建て替え

府中市子ども・子育て支援事業計画（平成27年度～平成31年度）
→ 戦略的な子育て支援の充実
「子育てに優しいまち」を目指した施策
（出産応援金、乳幼児等医療対象拡大、保育所の待機児童ゼロ）

Ⅰ 事業概要 （2）まちなか再生の長期目標

来年度以降に向けた、今年度の取組み

・今年度に市長交替、**「市外へのアピールを行い、市外から人を呼ぶことで市を活性化させる」**という観点に立ったまちづくりに向け、今後の市のブランディングにおいて根幹となる**「グランドデザイン」策定**に向けた**庁内ワークショップ**（プロジェクトチーム）を立上げ（2018/11/30）

・約50名の職員が5つのグループに分かれ、最終的に政策提言となる事業提案を行う。



Ⅰ 事業概要 （3）今年度の目標と事業概要

今年度の目標

まちなかの魅力・官民連携の基盤を創出し、ポムポム利用者をまちなかへ誘客する

- ①まちなかの魅力の創出
  - イベント参加者へのアンケート調査において、回答者のうち30%以上が「府中市の魅力」を理解
  - 次年度以降に市が策定する、グランドビジョン・観光ビジョンに対する提言
- ②ポムポムからのまちなかへの円滑な誘導
  - 市及び民間4団体以上が参加して行う会議体を組織
  - 同会議体からイベント企画案を1案以上起案
- ③ポムポムにおける集客力の向上等
  - 今後の集客/施設強化となる、持続可能なファンづくりの仕組みづくり

Ⅰ　事業概要　（3）今年度の目標と事業概要

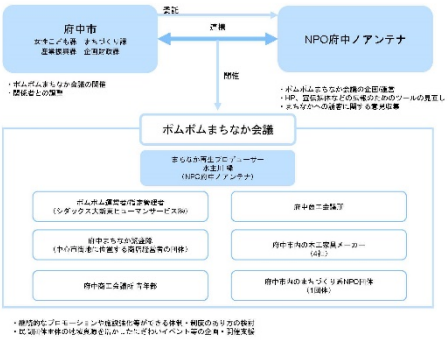
事業概要

① まちなかの魅力の創出
- イベント参加や店舗開業等の企画・支援により、まちなかを訪れやすい空間にするための創造的取組や既存の魅力の強化による具体的施策の実施。
- 上記施策の結果に基づくまちなか再生の方向性にかかる提案書の提出。

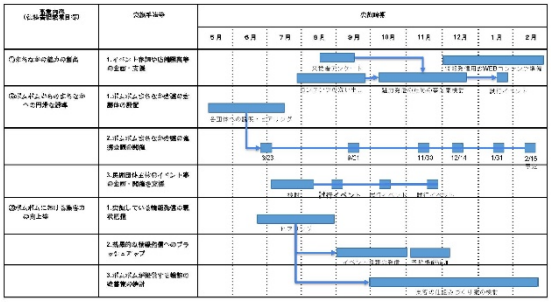
② ポムポムからのまちなかへの円滑な誘導
- 関係機関が連携した、まちなか活性化に関する検討を行う会議体（市及び民間４団体以上が参加する会議体）の設置運営。
- 市内の民間団体主催イベントの共催支援。

③ ポムポムにおける集客力の向上等
- 情報発信方法の見直し
- オリジナル商品（出張イベントが可能となるワークショップキット等）の検討
- ポムポムが提供する機能の改善策の検討。

Ⅰ　事業概要　（4）今年度の事業実施体制



Ⅱ　成果報告　（1）本事業の取組み経過



Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

ポムポムが持つ子育て層の集客力をまちなかへ波及し、「子育て」をキーワードにまちなか再生に産官民が協働で取組むべく、以下の３つの観点から取り組みを実施。

①まちなかの魅力の創出　子育て層に魅力的なまちとなるように、まちなかの目指すべき姿を設定し、まちなか自体の魅力を高めるための施策について検討します。

②ポムポムのまちなかへの円滑な誘客　ポムポムに訪れた子育て層を中心とした来館者を、まちなかへ誘客するための施策や方法について検討します。

③ポムポムにおける集客力の向上等　年間12万人以上という高い集客力を維持、向上させるために、ポムポムの魅力を高める施策や施設の機能強化について検討します。



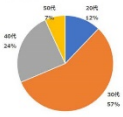
Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

①まちなかの魅力の創出

○ポムポム利用者へのアンケート調査の実施

目　的：ポムポムの来場者層の把握と府中市へのイメージを確認
人　数：300名(内未記入23)
実施期間：平成30年8月28日～平成30年9月19日
対　象：ポムポム利用者（保護者のみ）対象に実施

①利用者の年代



②利用者の居住場所



③コメント

「府中市のスポットはポムポムは知っているが、
他はよく知らない。」
「子どもに料理や工作などいろいろなものづくり体験させたい。」
「親子で楽しめるイベントが少ない。」
「飛幕体験ができるイベントや施設が近くにあると嬉しい。」
「子どもが安全に遊べる場所が欲しい。」
「子どもが遊んでいるあいだに親同士が交流したり
息抜きができる場所が欲しい。」
「親が休息しつつ子どもが遊んでくれる場所が欲しい。」
「気軽な距離で出かける素敵な店舗や身近なイベントが
いくつもあると嬉しい。」
「子どもを連れて食事ができる場所を
教えてほしい。」
「眺望ある場所が好き。」
「ゆったりした場で過ごしたい。」



① ポムポム利用者の全体の約80%が30～40代の子育て層　② 休日は全体の約70%が市外からの来訪
③コメントのまとめ：現在も存在している府中の魅力について、まだまだ知られていない事が分かった。

Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

①まちなかの魅力の創出

○まちなかの魅力あるコンテンツの洗い出し

実施期間：平成30年 8月～9月
内　容：ポムポム来場者へのアンケート結果などを踏まえて、地元の店舗（飲食店、美容店、雑貨店）、企業、観光スポット、古い建築物や道路などのまちなみなどを実際に現地を訪れ、店主や経営者などにヒアリング。加えて市内でイベント・取り組みについても、市役所、商工会議所、地元団体等へ訪問・ヒアリンを実施し、計100程度をピックアップし情報を整理した。







Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

②ポムポムのまちなかへの円滑な誘客

○「ポムポムまちなか会議」の会議体設置・開催

目的：ポムポムを活用したまちづくりの方向性を共有し、
ポムポムとまちなか（の店や企業）が連携する方法を検討する。
結果：ポムポムとまちなかが連携するイベントを開催した。

第1回：平成30年 6月23日（土）[参加者：16名]
本事業の意義や内容説明
第2回：平成30年 9月21日（金）[参加者：10名]
ポムポムからまちなかへの誘導用テストイベントの仕様検討
第3回：平成30年11月30日（金）[参加者：11名]
１１月１８日のテストイベント実施後の振り返り
第4回：平成30年12月14日（金）[参加者：12名]
１月１９日のイベントの内容改善について検討
第5回：平成31年 1月31日（木）[参加者：50名]
方向性やアイデアについてもアイデアや意見出しを実施
第6回：平成31年 2月15日（金）[実施予定]
今後の進め方、課題について





Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

②ポムポムのまちなかへの円滑な誘客

○まちなか共催イベントの開催
（インセンティブ付与での誘客トライアル）

■ポムポムから「キラリン★夜店」へのインセンティブ付与
日時：平成30年8月25日（土）　場所：おまつり広場
内容：年1回の夜市イベント時にポムポム来館者に当日送り1回無料券（100円相当）を200枚配布し、60%が使用。また試験的にイベント内にポムポムの木製玩具で遊べるブースを併設し、約100名程度のブース来場があった。



■まちなか共催イベント「ハッピーハロウィンin府中」「ポムポム秋祭り」の開催
日時：平成30年10月14日（日）　場所：府中こどもの国ポムポム、おまつり広場
内容：府中まちなか繁盛隊主催のハロウィンイベントとポムポムの秋祭りを同時開催。ポムポム側で衣装ワークショップを開催し、それを来てハロウィンイベントへ参加という導線づくり。また来館者に当日会場にてのお菓子引き換え券　（50円相当）を200枚配布内、72%が他イベントへ回遊。



■まちなか共催イベント「ポムポムクラフトとマーケット」の開催
日時：平成30年11月18日（日）　場所：府中こどもの国ポムポム、みんなの広場
内容：ポムポムでは、キッズフリーマーケット、地元商店と地元木工メーカーによる木工ワークショップ。みんなの広場では、大人向けワークショップとマルシェを同日開催。参加者に後日店舗訪問の割引クーポンを配布。来場者数は1,000名程度で、内2%の20名程度が後日店舗へ来店。



Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

○WEBを活用した情報発信、サービス提供

③ボンボムにおける集客力の向上等

イベント・ワークショップ情報をすべてホームページに掲載・更新する運用体制をとし、同時にWEB予約機能を追加し、スマホ/PCからの予約にも対応。インスタグラムでイベントやワークショップ情報を発信をスタート。イベント・ワークショップへの予約数が機能使用前の約20%増加。

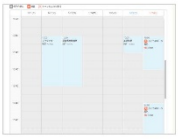
インスタグラムを活用したイベント情報発信



ボンボムのホームページにイベント毎の情報を掲載・更新する運用体制へ



WEB予約の運用スタート。スマホ・PCからも対応可能に



Ⅱ　成果報告　（2）本事業における主な活動、取組み

○ボンボムが提供する機能の改善策の検討

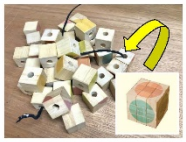
③ボンボムにおける集客力の向上等

アンケートやその後の館内のヒアリング結果を踏まえながら、市役所担当課スタッフ、ボンボムスタッフとのミーティングを定期実施。市外へのプロモーション体制の未整備、市内団体との関わりの少なさ、またリニューアル時に館内内装と玩具をほぼ木製化したため、想定以上に壁面や玩具などの破損が多く発生し、多くの修繕費が必要となっていることなど、運用面での問題を関係者内で整理していった。

ボンボムスタッフとのミーティングを定期実施。現状や問題点について情報整理・関係者間で共有



館内の木製の玩具など、想定以上に破損が発生（メンテナンスに想定上の予算が必要）



ボンボムへ市内業者（工場、小売店）を多く紹介し、館内でのイベント協力体制づくり

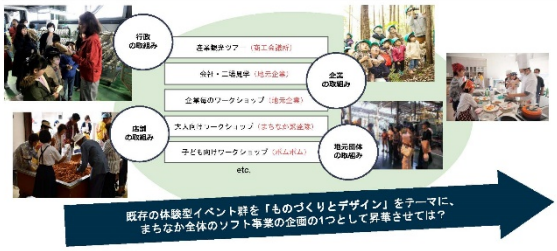


Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○各社の工場見学・ワークショップを産業観光として統合

①まちなかの魅力の創出

市内の企業や店舗、行政や地元団体が行っているイベントなどを合計100程度ピックアップしリスト化すると、全体の約40%以上が製造現場の工場見学、ものづくりワークショップなど来場者体験型の取組みをしていることがわかった。それらを多くの年齢層へ向けて（子育て層、学生、カップル、企業、外国人観光客など）、府中の製造業にフォーカスさせ「ものづくりとデザイン」をテーマとした工場見学やワークショップ体験できる産業観光事業として統合させていく提案を検討。



Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○工場見学＋ワークショップのテストイベント開催

①まちなかの魅力の創出

日　時：2019年1月19日（土）
参加者：400名
内　容：ボンボムを含む市内数カ所で、子育て層向けに工場見学＋ワークショップイベントを開催。ニチマン株式会社やその他の家具メーカーや小売店舗など工場見学やワークショップをここに実施している団体に、本会議後に本取り組みに参画・協力いただくこととなり地場産業との連携体制が構築でき今回実現。

結　果：イベント参加者の83%が「次回開催を希望」、63%が本イベントでの「ものづくりのまち府中として魅力を感じた」と回答。

工場見学（ニチマン株式会社＋土井木工株式会社）



まちなか企業とのコラボ ワークショップ



Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○「ふちゅうリノベーション・プロジェクトチーム」への提案

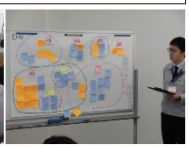
①まちなかの魅力の創出

12月に庁内の若手職員を中心とする部署を越えた横断的な「ふちゅうリノベーション・プロジェクトチーム」が発足し、グランドデザインの策定を進めている。今年度末策定を目標に、現在まちなか再生、子育て・教育、ものづくり・産業などについて、アイデアを出しを実施しており、本事業の民間メンバーの会議体として提案。

※昨年4月に市長が交替となり、新体制の下で既存の本市計画・施策・事業を見直し、新たなグランドデザイン構築が行われている（平成30年7月豪雨の影響で、取り組み自体は11月からスタート）。

庁内の若手職員を中心とした部署を超えた横断的なチームがアイデアを出し、グランドデザインの策定を進める





民間メンバーの会議体として産業観光プロジェクト案を提案

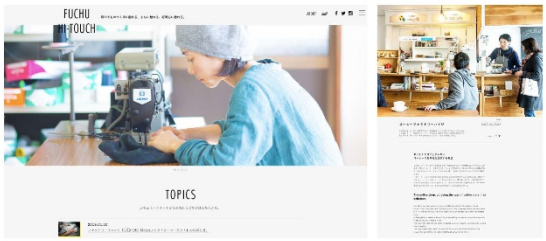


Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○まちなかの魅力を再編集して情報発信する

①まちなかの魅力の創出

まちなか自体の魅力を向上させる施策として、WEBマガジンサイト「Fuchu Hi-Touch」をテスト制作。本サイトでは、ボンボム来場者層が好むような府中市内の魅力あるヒトやコトを再編集し、ボンボム来場後に訪問したくなるような府中の魅力を発信していく予定。



Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○推進体制づくり

②ボンボムのまちなかへの円滑な誘客

・庁内で来年度に向けて業務横断的な体制への組織改善の検討を開始した。
・ボンボムの指定管理は、自主事業での収益化を要望しており、会議内容を受けて、来年度以降の方向性や改善案を指定管理者に共有・協議する。
・まちなかとボンボムとの連携の取り組みとして、木製玩具遊びやワークショップ等での「出張ボンボム」を試行。来年度以降は定期開催を視野に指定管理者と検討していく。

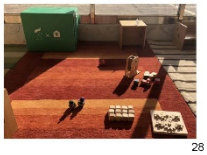
業務の横断的な体制への組織改善を検討開始



方向性や改善案を共有・協議



「出張ボンボム」を通じたまちなかとの連携



Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○地域内外の団体・店舗との接点づくり

②ボンボムのまちなかへの円滑な誘客

・ボンボムでハロウィン衣装作成ワークショップ、その後にまちなかのハロウィンイベントへ参加、などのイベントを継続することで、ボンボムとまちなかの団体との接点ができ、今まちなかでのセタ、クリスマスなどの季節イベント実施の際に、同様のイベントを実施する予定。また今後も、まちなかの店舗や企業を招いてのワークショップイベントを定期開催する。その際に店舗・企業紹介と来店特典クーポン等をプレゼントし、その後の来店・来社を即す。

・来年度春に、子どもたちとまちなかに花壇を作るワークショップを検討中。ボンボムでプランターで栽培し、生育後に花が咲きそうになったらプランターをまちなかの商店街の店舗等にプレゼントする予定。





Ⅱ　成果報告　（3）本事業の成果

○利用者カードの導入企画検討

③ポムポムにおける集客力の向上等

入館者情報と館内行動の把握のための利用者カード（登録制）導入を企画。利用者情報、来館頻度、館内の行動傾向などを把握していく仕組みづくりをスタート。利用者カード情報を利用し、イベントやワークショップ、まちなか情報などをDM、メールマガジン等で発信していく予定。

○ファン/サポーター制度の提案

子育て層を多方面からの呼び込み・リピート発生と、破損しやすい木製玩具などの修復や再購入費の資金調達のため、メンバー制度を導入する方向で企画提案。

「ポムポムサポートメンバー制度」
個人スポンサーと企業スポンサーを募り、インセンティブ付与（個人：人気イベント事前予約連絡、メンバーバッチプレゼント、有料施設の無料使用等　企業：館内への企業名記載の木プレート掲載、メンバープレートの贈呈、ポムポムの無料使用等）。



30

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

①まちなか自体の魅力を向上させる上での課題

ターゲットの明確化・再考

《課題の背景》
- 子育て層をターゲットしているものの、家族構成、年齢といったシーダー設定が未実施
- まちなかの誘客を図るうえでは子育て層だけでは限界があり、他世代のターゲットにも拡充が必要

《今後の展望（方向性）》
i. 子育て層のシーダー設定
　・（グランドデザインでもターゲットとしている）子育て層を対象に当面は展開
　・ポムポムに訪れる子育て世代の属性を仔細に把握し、シナリオを作成
ii. 多世代へのターゲット拡充
　・ｉの実施後、他世代への拡充を検討（将来課題）

31

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

①まちなか自体の魅力を向上させる上での課題

まちなか自体の魅力・課題

《課題の背景》
- 整備済の施設が魅力発信の場として活用されていない
- まちなかが、市外からの来訪者に開かれていない印象
- 車の往来が多いための歩きづらさ（特に子ども連れには危ない）
- 都市計画的な視点からもまちなかが分散している
- 製造業が盛んなまちとしての魅力が表出していない

《今後の展望（方向性）》
i. （ハード整備も含めた）まち全体での共有感の醸成
　・担当課に助言をエスカレーションし対応検討（将来課題）
ii. 市内の管理体制の改善
　・公園の指定管理制度導入やPFI手法導入などを検討（将来課題）
iii. 府中らしいまちのコンセプトの定義・落とし込み
　・「ものづくりとデザイン」をキーに、産業観光事業としての事業化を検討

32

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

①まちなか自体の魅力を向上させる上での課題

まちづくり人材の活用

《課題の背景》
- プロデューサーがビジョンを示して簡潔に語れてなく、人々は付いてきていない
- アドバンテージである多くのまちづくり人材が取り組みやすい場がまた提供されていない

《今後の展望（方向性）》
i. 民間、まちづくり人材の巻き込み
　・市内のキープレイヤーとの関係構築・強化
　・プロデューサーとしてのまちづくりのビジョンの作成
ii. エリアマネジメントの組織化
　・エリア・ゾーンごとのデザインコンセプト構築
　・まちづくり株式会社等のプラットフォーム整備

33

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

①まちなか自体の魅力を向上させる上での課題

対象エリア

《課題の背景》
- 本事業の指定エリアのコンテンツだけで、来訪者を満足させれるとは疑問
- まち全体の魅力をイメージやビジョンで可視化しければ、まちなかへの誘客は難しい

《今後の展望（方向性）》
i. まちなか周辺のコンテンツの整理
　・本事業の指定地域外も含めコンテンツ（企業、小売店舗、観光資源など）を再ピックアップ
ii. まち全体としてのターゲットへの魅力の発信
　・専用WEBサイトでのコンテンツのアーカイブ、情報発信

34

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

②まちなかへの誘客を図る上での課題

誘客アイデア

《課題の背景》
- 本店舗運用の基礎的な空間活用の取り組みがされていない
- まちなかとの接点を持てる取組みを増やしていくべき
- 利用者情報の把握に関する取り組みがまったくなされていない

《今後の展望（方向性）》
i. 館内レイアウトの改善
　・入口ウィンドウの活用検討
ii. まちなかとの接点づくり強化
　・まちなかとのコラボイベントの取り組みの増加
　・ポムポム発のまちなかバスツアーの検討（ポムポムにてバス車両導入を計画中）
iii. 利用者との関係性強化
　・利用者カードの導入検討　・利用者ファンクラブの創設・情報発信

35

Ⅲ　今後の展開　（1）提案実現への展望と課題

③ポムポムの集客力を維持する上での課題

推進体制

《課題の背景》
- 「ポムポムへの集客」と「まちなかの賑わいを創出」を両輪で実現していくためには、情報収集/発信業務などを指定管理者（既存/新規含む）へワンセットで委託するといった対応が必要

《今後の展望（方向性）》
i. 指定管理者の委託要件の再検討
　・上記シナリオに基づいて現行の指定管理者と契約内容変更について協議中
　・上記シナリオに基づいて受託できる指定管理者がいるか模索
　・必要に応じてまちづくり会社設立の可能性についても検討を開始
　（事業者視点からのまちなか再生の実施、まちづくり団体への積極的な収益分配の必要性も含めると、まちづくり会社の設立は必要）。

36

Ⅲ　今後の展開　（2）今後の展開

①まちなかの魅力の創出

課題	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	～
ターゲットの再考・明確化	利用者情報の収集 → 子育て層の深堀化 → まちなかへの誘客シナリオ作成 ○平成31年度から利用者情報の収集に着手（事前登録と入館時の提示ルール化を予定） ○年間約1万人程度の顧客情報収集を目標とし、子育て世代の類型化を実施 ○平成32年度から各セグメントごとのアプローチ策を随時検討し展開していく予定		
まちなか自体の魅力向上	府中らしいコンセプトの整理 ○平成31年度中に府中市のグランドデザインの策定する予定 ○公園の指定管理監督追加などの検討を予定（まずはポムポム併設公園でPFI検討予定）		
まちづくり人材の活用	関係機関の連携体制の整備（市＋導） ○市内の関係者/機関との連携を強化するために、市主導で組織体を整備（担い手のネットワーク化、本事業の関係者会議へ発展）していく予定 ○平成32年度以降でのまちづくり会社設立を視野に、庁内で検討を実施		
対象エリア	コンテンツの整理 ○平成31年度に担い手の把握・整理、コンセプト・エリアデザインを提示したうえで参加可能なプレイヤーを把握。統一のコンセプトを軸にWEBサイト・SNSを活用した情報発信を強化		

37

⑤今年度成果に対する委員からの講評

- プロデューサーが一時的に介入して事業に取り組むという方法について問いかけたい。今回の府中での取組は、最も持続的地域経営の可能性が高く、期待したい。地元の企業が参

画すること等が既に定着し、実現している。プロデューサーがプレイヤーでもあるということが肝心要である。

- 産業観光ツアーや会社・工場見学、企業ワークショップなどの取組については、しっかりと事業計画を立てるべきである。ドイツでは10歳までの本格的なマイスター教室もある。予算の課題については、講師などは地域の企業に協力をお願いできる。木製の玩具なども県と連携すれば県産材活用策も取り込みながら、加工プロセス自体を産業振興プログラムにしてはどうか。教育予算にも視座を広げ、国としてリカレント教育などを推進する動きもあるので、子どもだけでなく大人の学び直しに活かしていくことも考えられる。商工会議所が関わっているのであれば、多様なマッチングの知恵と情報を集めて、継続的に活用してもらえると良い。
- イベントを開催して400人集客できていることはすごい。潜在的なポテンシャルがあるため、まちなかのコンテンツが重要になる。まちなかに行ってもコンテンツがなければ訪れても意味がない。商店街や行政が、人々に魅力に感じてもらえるような取組を実施するために、どのようなターゲットに対して、メッセージを発信していくのか、明確にすべきだと思う。

第３章　まちなか再生支援事業　総括

４　まちなか再生支援事業の実施上の留意点

「まちなか再生支援事業」は、中心市街地等まちなかの衰退に悩む各地の自治体を支援するため、当財団が、平成 20 年度に新規事業として始めたものである。本事業では、当財団が、自治体とプロデューサーとの契約に要する経費を助成するとともに、多様な専門家によるアドバイザリーボードを組織し、助成対象自治体に助言することで、全国のモデルケースとなる事例を支援することを目的としている。

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

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

■過年度助成事業の進捗及び成果の継続把握と必要に応じたフォローの仕組みづくり

- 助成事業においては、助成期間完了後は事業を推進していく過程で適宜、改善を図られ、新たな課題も発生しているものと類推される。
- そこで、助成事業終了時点での残存課題や事業の進捗状況を把握することを目的に、助成後の２年間を対象にフォローアップ調査を昨年度より開始している。
- また、『第１章　２』に触れたとおり、マスタープランといった計画に基づいて取り組むウォーターフォール型の方式よりも、近年はプロセスを繰り返しながらビジョンを作り上げていくアジャイル型のまちなか再生が増加しており、フォローアップの必要性も以前にも増して高まっている。
- 新たな課題に直面している地域に対しては、アドバイザリーボード委員を派遣する、といったことも一案である。

■助成事業を通じて明らかになった取組みポイントに関する情報発信の強化

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

■まちなかの変遷を踏まえた事業の方向性に関する再整理・分析

- 『第１章　２』でも触れたが、本助成事業で対象とする「まちなか」とは、市町村において、一定程度の定住人口が集積し、生活に必要となる各種機能を有する区域であり、市町村が生活及び交流拠点として重点的に整備を図ることが相当であると認める区域を指す。本助成事業の開始当初は、「まちなか」として商業や業務機能が集積するいわゆる中心市街地を対象とした取組みが中心であった。しかし、事業開始後 10 年が経過し、中心市街地に限らない、多様な特徴を持つ「まちなか」を対象とした取組みへの助成も増えてきている。それに伴い、商業地のにぎわいを取り戻すことを中心とした取組みだけではなく、暮らしの場を建て直すことを中心とした取組みに対する助成・助言も必要となってきている。
- 今後、この 10 年の中で起きた変化、考えなければならないことの変化を改めて整理･分析し、情報発信を行うとともに、助成事業の見直し等に役立てていくことなども必要である。

■プレイングマネージャーからプロデューサーへの育成

- これまでの助成事業では、当該分野での実績や経験、ノウハウを有する有識者を地域外からプロデューサーとして招聘し、プロデューサーがコーディネートを行いながらまちづくりの方向性を定める役割を担うケースが大半であった。その場合は、助成事業時点では活躍していたものの、助成事業完了後はプロデューサーとの縁が切れ、期待されたほどの効果が出ていないケースも見受けられた。
- 中長期的な視点からプロデューサー機能をどの組織、人材が担うかについても、助成事業の段階で把握しておくことが望ましいものと思われる。
- 今年度は地域内ですでに活躍する人材（プレイングマネージャー）がプロデューサーを担う助成事業もあった。事業の持続性という観点からはこれまで以上に期待できる助成事業であるが、『第１章　２－１』に示したプロデューサーに要求される能力を身につけるには時間がかかるため、複数年事業での採択なども一案として考えられる。

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提示し、全国各地でのまちなか再生の取組みに貢献できるよう努めていきたい。

参考資料

平成30年度　まちなか再生支援アドバイザリーボード委員　委員略歴

〈委員長〉

◎小林 重敬　　横浜国立大学 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)、『まちの価値を高めるエリアマネジメント』(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バ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、TAKAKI BLDGなど)、岡山市表町商店街(表町・コモン)、地域プロモーション スニーカーブランド「PRAS」プロデュース、THE SHARE HOTELS「HATCHi」コンセプトメイク・ヤクルト岡山県西部販売 新規保育園事業(老松園舎)、大阪府大東市 健康プロジェクトプロモーション、佐賀市呉服元町エリア まちなか再生「ON THE ROOFビルディング」プロモーション

【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

○飯盛 義徳　　慶應義塾大学 総合政策学部 教授 (学部長補佐)

【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 同社常務取締役。
2002年 慶應義塾大学大学院 経営管理研究科博士課程入学、2005年 同大学環境情報学部専任講師、2008年 同大学総合政策学部准教授、2014年 同大学総合政策学部教授、2015年 同大学SFC研究所所長就任、2017年より現職。

総務省ふるさとづくり懇談会、総務省人材力活性化研究会、国土交通省奄美群島振興開発審議会、内閣府休眠預金等活用審議会、高知県中山間地域活性化アドバイザー、佐賀県地域づくりコンシェルジュなどの委員を務める。

【主な著書】

『ケース・ブックIV 社会イノベータ』(慶應義塾大学出版会)、『地域づくりのプラットフォーム』(学芸出版社)など多数。

【専門分野】

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

○今村 まゆみ　　観光まちづくりカウンセラー

【主な経歴】

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

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

【専門分野】

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

○梶 元伸　　総務省 地域力創造グループ 地域振興室長

【主な経歴】

1997年 4月　自治省入省
2007年 4月　新潟県総務管理部財政課長
2009年 4月　総務省大臣官房企画課課長補佐
2009年 7月　総務省自治行政局地域自立応援課課長補佐
2010年 4月　総務省自治財政局調整課課長補佐
2012年 4月　総務省自治財政局財政課課長補佐
2013年 4月　総務省自治財政局財政課理事官
2014年 7月　総務省自治財政局財政課財政企画官
2015年 4月　高知県総務部長
2018年 4月　総務省大臣官房付
2018年 5月　自治大学校研究部長　併任　総務省自治税務局企画課
2018年 7月　総務省自治行政局地域自立応援課過疎対策室長
2018年12月　総務省自治行政局地域自立応援課過疎対策室長
　　併任　地域振興室長

○角野 幸博　　関西学院大学 総合政策学部 教授

【主な経歴】

1955年京都府生まれ。京都大学工学部建築学科卒業、京都大学大学院修士課程修了、大阪大学大学院博士後期課程修了。(財)21世紀ひようご創造協会研究員、福井工業大学講師、(株)電通、武庫川女子大学教授等を経て、平成18年4月より関西学院大学総合政策学部教授。平成29年4月より関西学院大学ハンズオンラーニングセンター長を兼務。工学博士。一級建築士。

関西を中心に、都市再生やニュータウン再生等の調査研究、計画立案などに携わっている。近年は、大学と地域社会との連携事業にも多数関わっている。

(公社)都市住宅学会関西支部長、国有財産近畿地方審議会委員、大阪市都市計画審議会会長等を歴任。現在も兵庫県長期ビジョン審議会委員、兵庫県景観審議会委員、西宮市都市計画審議会会長、篠山市まちづくり審議会会長、(公財)都市活力研究所評議員、兵庫県立丹波の森公苑長、三木市生涯活躍のまち推進機構理事等の公職多数。

【主な受賞歴】

兵庫県功労者表彰(2013年度)

【主な著書】

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

【専門分野】

都市計画、住環境計画、地域再生等

○坂井 文　　東京都市大学 東京都市大学 都市生活学部 教授

【主な経歴】

横浜国立大学工学部建築学科卒業。ハーバード大学デザイン大学院ランドスケープ・アーキテクチャー修士修了。ロンドン大学PhD。一級建築士。

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

【主な著書】

＜主な著書＞

著書:『英国CABEと都市景観・建築デザイン』(鹿島出版会、2014年)等

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

○出口 敦　　東京大学大学院 新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻 教授

【主な経歴】

1984年3月　東京大学工学部都市工学科 卒業
1990年3月　東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程 修了（工学博士）
1990年4月　日本学術振興会・特別研究員
1993年4月　九州大学工学部建築学科・助教授
1997年9月～1998年 8月　マサチューセッツ工科大学・客員研究員
2006年1月　九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門・教授
2011年4月より現職

コンパクトシティや持続可能な都市環境についての研究、アジアの高密度都市環境の研究、ストリートのデザイン・マネジメントの研究、Society5.0の考え方に基づくハビタット・イノベーションの研究、大学キャンパス計画の研究などを進めている。
また、千葉県柏市の柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）センター長として、同地区の都市開発に参画。柏アーバンデザインセンター（UDC2）、アーバンデザインセンター高島平（UDCtak）のセンター長を務め、一般社団法人UDCイニシアチブの代表理事としてアーバンデザインセンター（UDC）の連携ネットワークの活動に従事。九州大学在職中には、九州大学新キャンパス（伊都キャンパス）、アイランドシティ等のマスタープランに参画、福岡都心部のエリアマネジメント協議会である「We Love 天神協議会」「博多まちづくり推進協議会」の設立・運営に参画するなど、都市デザイナー、実務者としても活動。

【主な受賞歴】

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

【主な著作】

『アジアの都市共生　21世紀の成長する都市を探求する』（編著、2005年）、『持続都市建築システム学シリーズ　循環建築・都市デザイン　－人間の感性と豊かさのデザイン－』（共著、2008年）、『都市美』（2005年、西村幸夫編著、共著）、『まちづくりデザインのプロセス』（共著、2004年）、『建築設計資料集成　地域・都市Ⅱ－設計データ編』（共著（デザインガイドライン）、2004年）、『建築設計資料集成　地域・都市Ⅰ－プロジェクト編』（共著（都心の再整備）、2003年）、『中心市街地再生と持続可能なまちづくり』（共著、2003年）。

○西村　浩　　株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役

【主な経歴】

1967年　佐賀県生まれ

1991年　東京大学工学部土木工学科卒業

1993年　東京大学大学院工学系研究科修士課程修了

1999年　ワークヴィジョンズ・アーキテクツ・オフィス設立

2005年　株式会社ワークヴィジョンズに改組 代表取締役

マチノシゴトバCOTOCO215 代表、株式会社リノベリング 取締役、NPO法人 GSデザイン会議 運営幹事、エンジニア・アーキテクト協会 副会長、佐賀県美しい景観づくりアドバイザー、山梨県美しい県土づくり推進委員会委員、富岡市世界遺産まちづくり会議委員、甲州市景観アドバイザー、東京藝術大学美術学部デザイン科 非常勤講師などを務める。

【主な取り組み】

1967年佐賀県生まれ。1999年にワークヴィジョンズ一級建築士事務所を設立。土木出身ながら建築の世界で独立し、現在は、都市再生戦略の立案からはじまり、建築・リノベーション・土木分野の企画・設計に加えて、まちづくりのディレクションからコワーキングスペースの運営までを意欲的に実践する。

主な計画・作品に、大分都心南北軸構想、佐賀市街なか再生計画、函館市中心市街地トータルデザイン、岩見沢複合駅舎、佐賀「わいわい!!コンテナ」、鳥羽海辺のプロムナード「カモメの散歩道」、長崎水辺の森公園橋梁群など。日本建築学会賞（作品）、土木学会デザイン賞、BCS賞、ブルネル賞、アルカシア建築賞、公共建築賞 他多数受賞。2009年に竣工した、北海道岩見沢市の「岩見沢複合駅舎」は、2009年度グッドデザイン賞大賞を受賞。2017年、SPCを設立し、佐賀市の街なかで約10年間シャッターが閉まっていた空きビルをリノベーションによって再生・活用した「ON THE ROOFビルディング」をオープン。

【専門分野】

土木・建築・リノベーション・都市計画・まちづくり

○服部 年明　　有限会社リテイルウォーク 代表取締役

【主な経歴】

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

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

2017年内閣府地域活性化伝道師・中小機構中心市街地活性化アドバイザー、復興支援アドバイザー、よろず相談本部アドバイザー・UR都市再生機構専門家を委嘱

【主な取組み】

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が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】

佐賀県生まれ

1994年　早稲田大学大学院建築学科修了／博報堂入社

1998年　早稲田大学博士課程／雑誌『A』編集長

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

2009年　東北芸術工科大学准教授

2016年　東北芸術工科大学教授

【主な取り組み】

[設計・プロモーション]

2008年　無印良品+ReBITA

2009年　小舟町プロジェクト　商品企画・設計監理・募集PR

2010年　産経新聞社旧印刷工場TABLOID　設計・ディレクション

2012年　観月橋団地再生計画　商品企画・設計・募集PR

2013年　道頓堀角座

2017年　SHIBAMATA FU-TEN

2017年　Train Hostel 北斗星

2017年　Under Construction

2017年　ザ・パークレックス平河町

[まちづくり]

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

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

2016年　佐賀県嬉野市エリアリノベーション事業

2016年　埼玉県川越市エリアリノベーション事業

【主な著書】

2013年　『Re PUBLIC公共空間のリノベーション』(学芸出版)

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

2016年　『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』(学芸出版)

【専門分野】

建築設計・プロモーション

○古田 篤司　　ＪＩＳＳＥＮ．ＣＯ 代表

【主な兼職】

株式会社 湯のまち城崎 取締役 （山陰但馬・城崎温泉まち会社）

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

【主な経歴】

1994年 立命館大学 産業社会学部都市生活コース卒

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

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

2001年 同志社大学大学院 総合政策科学研究科修了

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

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

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

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

○政所 利子　　株式会社玄 代表取締役

【主な経歴】

東京都生まれ。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 東京広域勤労者サービスセンター評議員
農林水産省(伊)スローフード展出展総合プロデューサー

2013年 一般財団法人 ロングステイ財団理事に就任

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

2016年 株式会社 新しい村 取締役就任

【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】

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「まちのシューレ963」企画・立上げ
ゼネラルマネージャーを兼任　　現在に至る

平成30年度まちなか再生支援事業　報告書

発行日　平成31年3月

発　行　一般財団法人地域総合整備財団＜ふるさと財団＞

〒　102-0083

東京都千代田区麹町4-8-1　麹町クリスタルシティ東館12階

電話　03-3263-5758

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

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

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