

民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化による都市再生のあり方に関する調査・検討業務

報告書

平成 30 年 3 月

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

目次

1. 本業務の目的と内容	
1-1. 本業務の目的	1
1-2. 本業務の内容	1
2. 民間まちづくり活動における先導的・先進的取組の評価手法並びに官民連携のあり方の検討/低未利用土地等の段階的な活用と官民連携の浸透に向けた方策の整理及び分析	
2-1. 総括	2-1-1
2-2. 目的	2-2
2-3. 方法	2-2
2-4. 調査結果	2-4-1-1
2-4-1. 北九州リノベーションスクール	2-4-1-1
2-4-2. 日本 MSC	2-4-2-1
2-4-3. 政策研究大学院大学	2-4-3-1
2-5. 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の課題と今後の方向性	2-5-1-1
2-5-1. 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の現状からみる課題	2-5-1-1
2-5-2. 課題の改善に向けた今後の方向性	2-5-2-1
3. 民間まちづくり活動による都市再生の積極的推進方策のとりまとめ	
3-1. 目的	3-1
3-2. 方法	3-2-1-1
3-2-1. ヒアリング対象者及び対象事例の選定視点	3-2-1-1
3-2-2. ヒアリング項目概要	3-2-2-1
3-3. ヒアリング結果	3-3-1-1
3-3-1. ヒアリング結果の要約	3-3-1-1
3-3-2. ヒアリング結果の考察	3-3-2
3-3-3. ヒアリング結果からパンフレットを作成する際に重視したポイント	3-3-2
3-4. パンフレット	3-3-2
付録	
付録 1. 北九州リノベーションスクールのヒアリング議事録	付録 1-1
付録 2. 日本 MSC のヒアリング議事録	付録 2-1
付録 3. 政策研究大学院大学のヒアリング議事録	付録 3-1
付録 4. 北九州市小倉魚町銀天街の歩行者通行量/路線価の推移	付録 4
付録 5. 和歌山市ぶらくり丁商店街の通行量調査/空き店舗率の推移	付録 5
付録 6. 平成 27 年度黒石市交通量調査	付録 6
付録 7. パンフレットの紹介事例のヒアリング結果	付録 7-1
付録 8. パンフレット	付録 8-1
出典/協力	

1. 本業務の目的と内容

1-1. 本業務の目的

人口減少に伴う都市の空洞化、活力の低下、財政の悪化などの状況下においては、官民連携のまちづくりを推進することが重要であり、とりわけ事業経営の視点を備えた都市再生を担う人材育成や活動環境を整備改善することが不可欠である。

一方で、民間まちづくり活動による都市再生の取組の成果の発現には一定の時間を要することから、持続的な取組につなげていくには、取組の成果を適正に把握するとともに、行政や市民との連携を浸透させていく必要がある。

本業務は、民間まちづくり活動による都市再生を各都市において効果的に実践するための方策を整理するとともに、人材育成等の推進方策をとりまとめ、官民連携の深化による都市再生の推進に資することを目的とした調査・検討を行う。

1-2. 本業務の内容

上述した目的に対して今年度は下記3点を実施した。

- a. 民間まちづくり活動における先導的・先進的取組の評価手法並びに官民連携のあり方の検討
民間まちづくり活動における先導的・先進的取組の評価手法並びに行政・市民との連携のあり方を検討する。
- b. 低未利用土地等の段階的な活用と官民連携の浸透に向けた方策の整理及び分析
まちなかにおける低未利用土地等の段階的な活用を主眼とし、都市ビジョンや歩行者等のための交通政策との連動といった官民連携を浸透させるための方策に関する整理及び分析を行う。
- c. 民間まちづくり活動による都市再生の積極的推進方策のとりまとめ
上記2点を踏まえ、民間まちづくり活動による都市再生を各都市において実践するためのガイドを作成し、人材育成のあり方と加速化及び関係分野（教育/産業等）との連携等についての具体的な推進方策を報告書に取りまとめる。

2. 民間まちづくり活動における先導的・先進的取組の評価手法並びに官民連携のあり方の検討/低未利用土地等の段階的な活用と官民連携の浸透に向けた方策の整理及び分析

2-1. 総括

(1) 本調査の目的

本調査の目的は、民間まちづくり活動促進・普及啓発事業のうち、平成26年度に創設された普及啓発事業（以降、民まち事業と表記）の到達点と課題の整理及び支援策の検討により、今後の民まち事業の改善につなげることである。

(2) 本調査の方法

平成26年度～28年度の3か年で民まち事業の支援対象となった事業（及びその実施者）を対象に、その到達点に関して机上調査及びヒアリングを実施した。対象事業は「北九州リノベーションスクール」（実施者：(株)北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、(株)アフタヌーンソサエティによる共同事業体）、「民間まちづくり実践セミナー」（実施者：国立大学法人政策研究大学院大学）、「街なか《通り再生》プログラム」（実施者：(一社)日本メインストリートセンター：以降「日本MSC」と表記）の3件である。

(3) 本調査の結果

3件の民まち事業の特長及び当該事業を通して得られた民間まちづくり活動の定量的評価の例について下表に示す。

民まち事業 (プログラム名)	民まち事業の特長	定量的に得られた成果の例
北九州リノベーションスクール	<ul style="list-style-type: none"> プログラム受講生による自律的かつ補助金に頼らない事業運営 取り組みの広がりにつながる積極的な活動のPR プログラム受講生が自立性をもって活動できるよう継続的に支援 	<ul style="list-style-type: none"> プログラム実施回数:合計19回(平成26年～平成28年) ぶらくり丁の日曜日の通行者数(和歌山市):3,767人(平成27年)⇒4,597人(平成29年) ぶらくり丁の空き店舗数(和歌山市):36.2%(平成28年)⇒35.9%(平成29年) 籠田公園イベント利用回数(岡崎市):31件(平成27年)⇒40件(平成28年)

		<ul style="list-style-type: none"> 魚町銀天街百万両前歩行者通行量(北九州市):11,006人(平成22年)⇒14,221人(平成26年) リノベーション物件にて創出された事業における雇用創出数(延べ人数)(岡崎市):グラスパークビル19名、一隆堂ビル12名、wagamama house50名
街なか《通り再生》プログラム	<ul style="list-style-type: none"> 行政や地域住民を巻き込みやすいターゲット(活動の目的)の選定 地域住民との関係性の構築、長期間にわたる維持 	<ul style="list-style-type: none"> プログラム実施回数:合計31回(平成26年～平成28年) 松の湯交流館利用者数(黒石市):1,200人/月(黒石市運営時)⇒2,600人/月(メインストリート組織「横町十文字まちそだて会」運営時) 中町こみせ通り通行者数(黒石市):274人(平成25年9月22日)⇒414人(平成27年9月20日) 横町十文字まちそだて会雇用者数(黒石市):常勤4名、非常勤6名 登戸駅前マルシェ集客数(川崎市):約1,000人
民間まちづくり実践セミナー	<ul style="list-style-type: none"> 行政や地域団体との強いつながりを生かした事業展開 プログラム受講生が自立性をもって活動できるよう継続的に支援 	<ul style="list-style-type: none"> プログラム実施回数:14回(平成26年～平成28年) 事業立ち上げ実績:36件(平成26年～平成28年) リノベーション対象物件にて展開するコミュニティスペース/食堂スタッフ雇用者数(高崎市):12人

		<ul style="list-style-type: none"> リノベーション対象物件にて展開するイベントスペースの利用者数(世田谷区)：イベント1回につき約30名
--	--	--

(4) 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の現行政策に関する課題点

上述した調査結果から現行の民まち事業に関する課題点を3つに整理した。

a. 担い手の不足により民間まちづくり活動の新規立ち上げが困難

民間まちづくり活動の普及啓発のためのプログラムを実施しても、それを担う民間の担い手の不足により実事業化に結びつかない場合がある。

b. 活動結果を客観的に評価し活動の改善につなげる仕組みを団体内でもつことが困難

プログラム受講を契機に民間まちづくり活動が立ち上がっても、その効果を定量的/客観的に評価する仕組みが団体内になく、活動を各団体が自発的に改善することが難しい。

c. 民間まちづくり活動の一般的な認知度の向上及び団体間での活動の状況の共有につながる取り組みが不十分

プログラム受講を契機に立ち上がった民間まちづくり活動の成果が地域内外に発信されおらず認知度が低い場合があり、民間まちづくり活動の裾野の広がりにつながりにくい。また各活動の状況/成果/課題が団体間で共有されていない場合が多く、ナレッジやノウハウの共有あるいは複数団体が連携した課題解決につながりにくい。

(5) 課題点の改善に向けた今後の施策の方向性

検討の結果、上述の3つの課題点解決のための今後の施策の方向性を下記の通り整理した。

a. プログラムのブラッシュアップ及びプログラム受講者へのフォローアップ

民まち事業者に対し、プログラムの魅力を高めることで民間まちづくり活動に潜在的に関心をもつ層への訴求力を向上させ、その上で、プログラム受講者に対するフォローアップ体制を構築することにより、民間まちづくり活動の立ち上げ及び継続・発展への支援を促す。

b. 民間まちづくり活動の継続的かつ定量的評価の実施

民まち事業者に対し、民間まちづくり活動の定量的な目的を設定し、その成果の測定や評価を支援できる体制を求めることで、活動の自立的かつ継続的な改善を促す。

c. 幅広い情報発信及び事業者間での情報共有の支援

民まち事業者において、各自が実施したプログラムとその成果を Web サイト等により広く発信することのほか、全国の民間まちづくり活動の状況や成果を集約/データベース化し団体間で共有させることで、実践的なノウハウの横展開を促進する。

2-2. 目的

民まち事業は、先進団体が実施する、これから民間まちづくり活動に取り組もうとする者に対する普及啓発事業や、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となった実証実験等に助成することにより、民間まちづくり活動を広めるとともに、地域活力の向上等を図ることを目的としている。本調査の対象である普及啓発事業は平成26年度に開始され、平成29年度で4年目となる。

本調査は、これまでの民まち事業の到達点（定性/定量の両面）及び課題を明らかにし、より効果的に民間まちづくり活動を支援するために必要な方を整理することで、今後の民まち事業をより良いものにするを目的とするものである。

2-3. 方法

平成26年度～28年度の3か年対象となった事業（及びその実施者）を対象に、机上調査及びヒアリングを実施した。対象事業者及びヒアリング項目概要は下記の通りである。

(1) 対象事業者

- a. 北九州リノベーションスクール（実施者：㈱北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構、㈱アフタヌーンソサエティによる共同事業体）
- b. 街なか《通り再生》プログラム（実施者：(一社)日本メインストリートセンター）
- c. 民間まちづくり実践セミナー（実施者：国立大学法人政策研究大学院大学）

(2) ヒアリング項目概要

以下にヒアリング項目の概要を示す。なおヒアリングの議事録は付録にて記載する。

a. 民まち事業の内容

セミナー等を実施した場合は、その実施都市選定の背景、セミナー等の実施後に実践につながった事業の有無とその状況、自らの事業の対外的なPRに関する取り組みの状況などをヒアリングした。

b. 民まち事業を各事業者が実施したことによって得られた成果

民間まちづくり団体の立ち上げ/自団体の活動成果の発信による民間まちづくり活動の積極的な普及啓発などの定性的な成果と、地価/空き店舗率/通行量などの定量的な成果についてヒアリングした。

c. 民まち事業において課題と認識している点

2-4. 調査結果

2-4-1. 北九州リノベーションスクール

(1) リノベーションスクール事業及び家守ブートキャンプ事業の概要

北九州リノベーションスクールの実施している事業のうち、実施回数や実績を考慮して、代表事業としてリノベーションスクール事業及び家守ブートキャンプ事業を選定し、その概要について記す。

a. リノベーションスクール事業

リノベーションスクール事業とは、座学と実際の物件に即したプロジェクトでの演習を通して、遊休不動産の再生によりエリアの価値を上げ、地域を生まれ変わらせるビジネスをつくる担い手を育成し、実践的な都市課題解決につなげることを目的とした取り組みである。リノベーションの施工を体験しながら学ぶ「セルフリノベーションコース」、公共施設や公共空間の活用方法を考える「公共空間活用コース」、地方自治体職員から参加者を募る「公務員リノベーションコース」など多様なコースがある。

b. 家守ブートキャンプ事業

家守ブートキャンプ事業では、まちづくり会社等の経営スキルの開発養成を短期間に行う。家守会社の設立支援、エリア一体型ファシリティマネジメント事業の開発、空き物件のリノベーション事業等、戦略構築に必要なノウハウ等を学びながら現場で即実践していくためのプログラムである。

(2) プログラム実施状況及び実績

調査対象年度である平成 26～28 年度において、北九州リノベーションスクールが実施したプログラム実施状況及び実績を下表に示す。

また、参考として、民まち事業外の取り組みではあるが、北九州リノベーションスクールが全国において開催したリノベーションスクールの開催都市及び開催回数を記す。

a. プログラム実施状況

実施年度	実施件数	内訳
平成 26 年度	10 件	<ul style="list-style-type: none">リノベーションスクール事業：北九州市(2 件/合計 230 名参加)家守ブートキャンプ事業：東京都、北九州市(各 2 件)

		<ul style="list-style-type: none"> ミニリノベーションスクール事業：静岡県浜松市、鹿児島県鹿屋市(各1件) 事業説明会：2件
平成27年度	6件	<ul style="list-style-type: none"> リノベーションスクール事業：北九州市(2件) 家守ブートキャンプ事業：東京都(2件) ミニリノベーションスクール事業：岩手県紫波町、長野県長野市(各1件) リノベーションスクールで提案されたプロジェクトの実事業化に関するサポート
平成28年度	3件	<ul style="list-style-type: none"> リノベーションスクール事業：北九州市(2件) 家守ブートキャンプ事業：埼玉県草加市(1件) リノベーションスクールで提案されたプロジェクトの実事業化に関するサポート

b. 参考：全国各地におけるリノベーションスクール開催都市及び開催回数（民まち事業外の取り組み）

開催年度	開催都市 開催回数	内訳
平成26年度	9都市 10回	山形県山形市、東京都豊島区、静岡県熱海市、静岡県浜松市、福井県福井市、鳥取県鳥取市、和歌山県和歌山市、鹿児島県鹿屋市、北九州市(2回)
平成27年度	8都市 10回	岩手県紫波町、山形県鶴岡市、茨城県水戸市、東京都豊島区、愛知県岡崎市、鳥取県鳥取市、和歌山県和歌山市(2回)、北九州市(2回)
平成28年度	20都市 27回	東京都(4回)、愛知県豊田市、宮城県仙台市、北九州市(2回)、神奈川県三浦市、静岡県浜松市(2回)、静岡県沼津市(2回)、岩手県紫波町、福井県福井市、山梨県甲府市、宮崎県都城市、愛知県岡崎市、埼玉県草加市、鳥取県鳥取市(2回)、香川県丸亀市、和歌山県和歌山市、群馬県富岡市、静岡県熱海市、神奈川県川崎市、山形県鶴岡市

c. 実績（民まち事業外の取り組みも含む）

実施年度	プロジェクト 立上件数	内訳
平成26年度	13件	<ul style="list-style-type: none"> 遊休不動産活用等：8件（北九州市8件）

		<ul style="list-style-type: none"> 家守会社設立：4件（北九州市、和歌山県和歌山市、静岡県浜松市、鳥取県鳥取市、各1件） 家守構想策定：1件（静岡県浜松市）
平成27年度	30件	<ul style="list-style-type: none"> 遊休不動産活用等：16件（北九州市2件、山形県山形市2件、東京都豊島区1件、静岡県熱海市3件、静岡県浜松市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市6件） 家守会社設立：13件（岩手県盛岡市1件、岩手県花巻市1件、宮城県仙台市2件、東京都豊島区2件、愛知県岡崎市1件、愛知県豊田市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市2件、鳥取県鳥取市1件、山形県山形市1件） 家守チーム組織：1件（東京都新宿区1件）
平成28年度	30件	<ul style="list-style-type: none"> 遊休不動産活用等：21件（北九州市2件、岩手県盛岡市1件、岩手県花巻市1件、宮城県仙台市1件、宮城県丸森町1件、東京都豊島区4件、神奈川県横浜市1件、愛知県岡崎市3件、愛知県豊田市1件、福井県福井市1件、和歌山県和歌山市2件、鳥取県鳥取市1件、宮崎県鹿屋市1件、東京都中野区1件） 家守会社設立：7件（岩手県盛岡市、岩手県花巻市、東京都豊島区、東京都北区、神奈川県横浜市、静岡県浜松市、愛知県岡崎市、各1件） 家守構想策定：2件（東京都豊島区、宮城県仙台市、各1件）

(3) 北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業の特長

机上調査及びヒアリングの結果から北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業の特長を2つに整理した。

a. 受講生による自立的かつ補助金に頼らない事業運営

スクールでは実際の物件のリノベーションやそこで展開する事業についてのプランを練り上げ、スクール最終日に行政や不動産オーナーに提案する。そこで実現が決定したプロジェクトについては、補助金は使わず完全民営型で進められている。

自立的な運営が可能となっている背景には、スクール受講生・指導者の双方による高いコミットメントがある。受講生は参加費を支払い、かつ4日間の日程を確保する必要がある。

るので参加を決めた段階である程度のモチベーションが担保された状態である。またスクール期間終了後も講師による継続的/柔軟なフォローを受けられることも持続的な事業運営につながる要因であると想定される。

Facebook など SNS も活用し、第一線で活躍する講師陣と引き続き連携し、全国の最新事例などの情報が共有されることも自立的な運営を支える大きな要因である。

b. 取り組みの広がりにつながる積極的な活動の PR

リノベーションスクールでは、「楽しさを伝える」というコンセプトで積極的にネットを活用し情報を発信している。リノベリング社が手掛ける「rerererenovation!」というサイトでは、リノベスクール卒業生が手掛けた事例を多数参照でき、各事例の背景や成功のポイントなどが公開されている。リノベーションスクール事業全体を通して、2011 年からの 6 年間の合計卒業者数は 2,817 名に及ぶ。(2017 年 3 月現在)

(4) 北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業の課題

机上調査及びヒアリングの結果から北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業の課題を 2 つに整理した。

a. 福祉/介護等公共色の強い事業との連携

リノベーションスクールにて個別の事業として福祉をテーマとしたものが提案されたことはあるが、現時点では都市政策のテーマにおいては高齢者福祉に限った場合は策定されたことがない（子育て支援は豊島区等と連携して実施中）。今後リノベーションスクールとしては大規模公共施設の活用も視野に入れており、さらに公共性の高いテーマを扱っていくことも期待される。

b. 地元住民の巻き込み

リノベーションまちづくりに最初に取り組むのは若い人や感度の高い人であることが多いため、その取り組みを波及させていくためには地元住民が入りやすいテーマを設定する必要がある。

例えば、和歌山市では岡崎市のように「主婦の起業」というテーマでは人は集まらず、調査の結果「子どもの教育」というテーマであれば主婦の方が取り組みに参加するようになったという。特に女性や主婦の方が入りやすいテーマ設定について今後引き続き取り組むことが期待される。

(5) 北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業が創出した効果の定量的評価の例及び当該事業者による代表的事例

北九州リノベーションスクールが展開した民まち事業のうち、特に事業が進んでいる地

域ごとにその概要と代表的事例について整理した。

a. 福岡県北九州市

リノベーションスクール発祥の地であり、「リノベーションスクール@北九州」は平成30年2月時点で計12回開催されている。スクール内での提案案件が実事業化につながった事例も多く、現在ではエリアへの波及効果も見られ始めている。

代表事例として、「MIKAGE1881」と「タンガテーブル」が挙げられる。北九州リノベーションスクール初の事例である「MIKAGE1881」は、第2回リノベーションスクール@北九州の対象案件として実事業化され、クリエイティブ事業者のためのスモールオフィス/コワーキングスペースを展開している。「タンガテーブル」は、同名の特定目的会社を立て北九州家守舎がその筆頭株主となっており、ゲストハウス事業を展開している。また民間のゲストハウス事業でありながら（一財）民間都市開発推進機構（以下「MINTO機構」）からも資金調達するなど、人口減少地域の新しいまちづくりを官民が連携し進めている。



図：小倉周辺地図（googlemapより）

北九州市小倉では、平成23年に第1回リノベーションスクールが開催されて以降、「点」として実施された事業から、「面」である魚町商店街エリアへ効果が波及し始めてきている。特にリノベーション物件が集積する魚町銀天街百万両前で測定された1日あたりの歩行者通行量は、平成22年に比べて平成26年には3割近く増加している（11,006人（平成22年）⇒14,221人（平成26年）；変動はしつとも概ね増加基調で進捗している）¹。

また魚町銀天街百万両前の路線価の前年比は、平成22年の測定以降下降し続けていたが、リノベーションスクールの開催以降その下がり幅は減少し、平成29年には前年比は増加に転じた（前年比-30千円/㎡（平成24年）⇒前年比+10千円/㎡（平成29年））²。

b. 和歌山県和歌山市

わかやまりノベーション推進指針に沿ってまちなかエリア全域にわたる取り組みを行っており、教育や雇用をはじめとするコンテンツあふれるまちづくりを掲げ、リノベーショ

¹北九州市小倉魚町銀天街の歩行者通行量の推移の資料を付録にて載せる。

²北九州市小倉魚町銀天街の路線価の推移の資料を付録にて載せる。

ンまちづくりの手法を積極的に活用している。

代表事例として、「石窯ポポロ」と「RICO」が挙げられる。「リノベーションスクール@和歌山」初の事業化案件である「石窯ポポロ」は、商店街（ぶらくり丁）内の衣料品店をレストランに、その2階をゲストハウスにリノベーションしたもので、ぶらくり丁及び周辺エリアへにぎわいが波及しつつある。物件オーナーが自らリノベーションスクール@和歌山へ参加し立ち上げたゲストハウス「RICO」は、現在ではその宿泊客の半分以上が外国人でありインバウンド需要の取り込みに貢献している。

平成26年に第1回リノベーションスクール@和歌山が開催されて以降、徐々にエリア全域に事業の効果が出始めている。創出効果の例として、ぶらくり丁の日曜日の通行者数は増加し（3,767人(平成27年)⇒4,597人(平成29年))、空き店舗率は減少している

（36.2%(平成28年)⇒35.9%(平成29年))。今後もエリア全域で効果が見られると予想され、引き続き創出効果の測定を行うことが重要である。

c. 愛知県岡崎市

「かわまちづくり」「歴史まちづくり」「観光まちづくり」など、岡崎市がもつ公共空間/低未利用土地などの様々な資源を活用した「おとがわプロジェクト」が岡崎市では進捗中である。「リノベーションまちづくり」はその主要な戦略のひとつに位置付けられている。

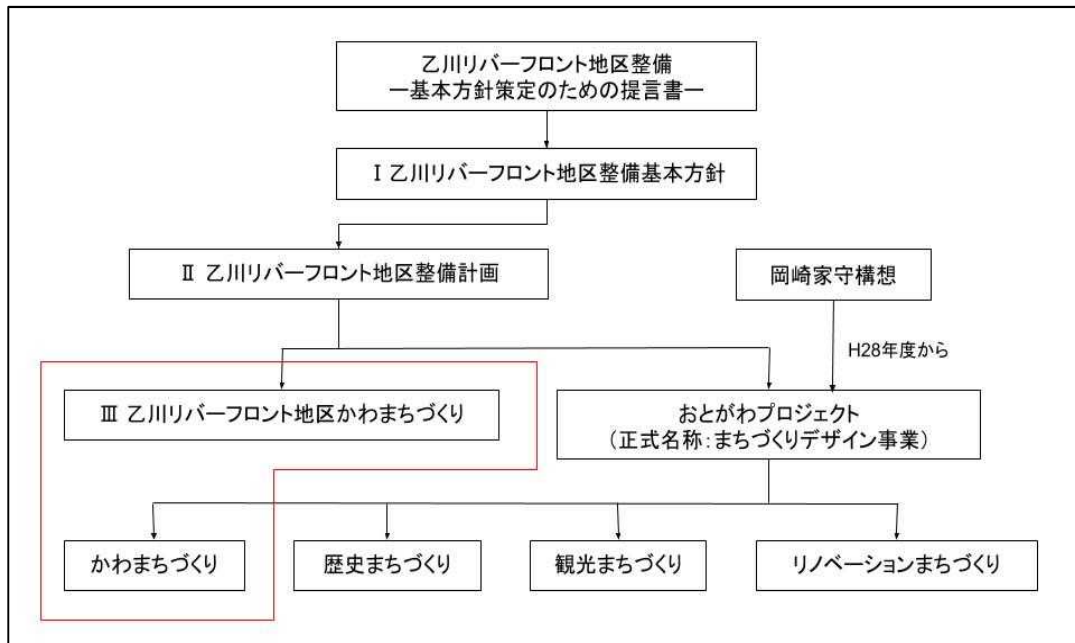
代表事例として、籠田公園周辺エリアのリノベーションを進める「三河家守舎」や「第1回リノベーションスクール@岡崎」から実事業化した「wagamama house」などが挙げられる。

岡崎市のまちづくり活動全体で公共空間/低未利用土地の利活用を啓発し、籠田公園近隣にリノベーションプロジェクトが集積したことで、籠田公園でのイベント利用回数が増加した（31件(平成27年)⇒40件(平成28年))。

岡崎市では「リノベーションまちづくり」に加え、河川/歴史/観光といった観点からのまちづくりが広く行われており、そのまちづくりの関連施策は多岐にわたる。以降にその状況を取りまとめる。

c-①. 全体像

愛知県岡崎市では「かわまちづくり」「歴史まちづくり」「観光まちづくり」など岡崎市がもつ公共空間や低未利用土地などの様々な資源を活用した「おとがわプロジェクト」が推進されている。「リノベーションまちづくり」はその主要な戦略のひとつに位置付けられている。岡崎市におけるまちづくりの全体計画と、リノベーションまちづくりが果たしている役割や状況について下記の通り整理した。



図：岡崎市におけるまちづくりの全体像

※赤枠部：元々は「乙川リバーフロント地区かわまちづくり」のなかで水辺の活用に関する検討が進められていたが、おとがわプロジェクトの開始以後は下位プロジェクトとも位置付けられ、一体的に「かわまちづくり」が進められている。



図：岡崎市乙川リバーフロント地区 (google map より)

c-②. 背景

乙川リバーフロント地区は乙川を中心に観光資源や商業施設が集積しているが、商業機能の衰退もあり訪れる人が少なくなっている。また、近年の観光に対する需要は体験や知的好奇心を満足させる学習型観光などニーズが多様化しているにも関わらず、乙川リバーフロント地区の観光は、まちめぐりコースが未整備で点在する観光資源を結ぶ動線が不足していることに加え、新規性のある観光資源が少ない。さらに、乙川リバーフロント地区では人口減少と高齢化により空洞化が進んでいるため、まちの活力低下への対応として生産人口を流入させる必要があった。

上述のような課題があるにも関わらず、整備事業費の確保と関係者間の合意形成が困難で、乙川リバーフロント地区の整備は進まなかった。

c-③. 目標

岡崎市のまちづくりでは、観光をキーにしてエリアの再生を図り、乙川リバーフロント地区の豊かな公共空間と歴史文化遺産を活かして、岡崎市が観光産業都市へと成長することを目標としている。

c-④. 打ち手

「乙川の河川空間整備」「中心市街地活性化」「東岡崎駅の駅前再開発」「岡崎城や公園の整備/活用」といったこれまで個別に対応してきた問題を、おとがわプロジェクト内で総合的/包括的に整理してまちづくりを進める。事業の資金面を補填するため、かわまちづくり支援制度や社会資本整備総合交付金といった国土交通省の制度や交付金を活用する一方で、費用がかかるまちづくり活動への市民の理解を深めるため、市民対話集会や積極的な情報発信を行なっている。乙川リバーフロント地区におけるまちづくりの基本構想を発表した「おとがわプロジェクトランドデザインフォーラム」には、100人以上の市民が参加した。

乙川リバーフロント地区に点在する観光資源を結ぶ動線の不足という課題に対しては、乙川リバーフロント地区の観光拠点を結ぶ主要回遊動線（QURUWA）を整備し、豊かな公共空間や歴史的な文化遺産を活用した観光振興につなげる。具体的には、橋や中央緑道などの歩行者動線の整備、河川や公園など公共空間/低未利用土地でのイベント開催を行う。

まちの活力低下への対応として生産人口を流入させるため、市が公共空間への投資を積極的に行うことで民間投資を誘発し、都市型産業の集積と雇用の創出を図る。具体的には、「リノベーションスクール@岡崎」を開催するなど民間による中心市街地の遊休不動産の利活用を通じた新規事業の立ち上げを促している。

c-⑤. 岡崎市におけるまちづくりのタイムライン

平成26年からの岡崎市におけるまちづくりの取り組みを時系列に沿って整理したもの

を下表に示す。リノベーションまちづくりだけでなく、かわまちづくりや歴史まちづくり、観光まちづくりと様々な関連施策が一体となった官民連携のまちづくりが岡崎市では行われている。(表中では、かわまちづくり=かわ、歴史まちづくり=歴史、観光まちづくり=観光、リノベーションまちづくり=リノベ、と表記している)

日付	計画名/実施事業	関連するまちづくり	主体
H26. 2. 12	乙川リバーフロント地区整備基本方針策定のための提言書の提出		岡崎活性化本部
H26. 3. 28	乙川リバーフロント地区整備基本方針 ³ の策定		岡崎市
H26. 8	基本方針を受け、乙川リバーフロント地区整備計画 ⁴ (H27-31 実施)の策定 →H27 より国交省の社会資本整備総合交付金の交付を受ける		岡崎市
H26. 10. 19	第1回岡崎こども城下町の開催@籠田公園周辺(3000人來客)	観光	
H27	家守構想検討委員会の設置 (清水義次氏が委員長を務める)	リノベ	岡崎市
H27	乙川リバーフロント地区かわまちづくり ⁵ (H27-31 実施)の開始		
H27	国交省のおとがわプロジェクト(H27-31)の開始 (正式名称:まちづくりデザイン事業)		岡崎市

³乙川リバーフロント地区整備基本方針とは、岡崎活性化本部からの提言書と公募した岡崎市民の意見を基に作成された、岡崎市の観光産業都市への成長を目指す基本方針である。

⁴乙川リバーフロント地区整備計画とは、基本方針を受けて策定され、官民連携の下、河川空間や都市空間を整備し、ハード/ソフト両面の施策を総合的に展開することで、乙川リバーフロント地区の活性化を目指す計画である。

⁵乙川リバーフロント地区かわまちづくりとは、河川空間と都市空間の一体的整備、回遊性の確保に取り組み、乙川リバーフロント地区の観光拠点化を目指すまちづくりである。国土交通省のかわまちづくり支援制度に登録されている。

	→それまで別個に行われてきたまちづくりを リノベーションも含めたまちづくりとして総 合的に進める		
H27	三河家守舎の設立（岡崎市初の家守会社）	リノベ	
H27. 10	岡崎市歴史まちづくり協議会の設置	歴史	岡崎市
H27. 10. 14	第1回リノベーションまちづくりシンポジウ ムの開催（120人参加）	リノベ	岡崎市
H27. 10. 18	第2回岡崎こども城下町の開催	観光	
H27. 11. 16	人道橋の建設工事に着工 →歩行者動線確保や各種イベントの舞台と して活用	かわ	岡崎市
H27. 11. 26	乙川河川敷が河川敷地占用許可準則に基づ く都市/地域再生等利用区域に指定される		愛知県
H27. 12. 8	第2回リノベーションまちづくりシンポジウ ムの開催（100人参加）	リノベ	岡崎市
H27. 12. 8-9	岡崎家守塾の開催	リノベ	岡崎市
H27. 12. 26	2015年度泰平の祈りプロジェクトの開催	かわ	
H28. 2. 12-14	第1回リノベーションスクール@岡崎の開催 （180人参加）	リノベ	岡崎市
H28. 2. 15	岡崎市歴史まちづくりシンポジウムの開催	歴史	岡崎市
H28. 5. 19	岡崎市歴史風致維持向上計画が国の認定を受 ける	歴史	岡崎市
H28. 6. 11	岡崎家守構想の発表	リノベ	
H28. 6. 11	「グラスパークビル」オープン	リノベ	家守構想 検討委員
H28. 7. 19-9. 4	おとがワ！ンダーランド2016の開催	かわ	岡崎市
H28. 7. 29	「一隆堂ビル」オープン	リノベ	家守構想 検討委員
H28. 8. 17	第3回リノベーションまちづくりシンポジウ ムの開催（120人参加）	リノベ	岡崎市
H28. 9. 14	第4回リノベーションまちづくりシンポジウ ムの開催（80人参加）	リノベ	岡崎市
H28. 9. 24	2016年度泰平の祈りプロジェクトの開催	かわ	岡崎市
H28. 10. 5	「wagamama house」オープン	リノベ	RS受講生

H28. 10. 21-23 H28. 11. 3	第2回リノベーションスクール@岡崎の開催 第3回岡崎こども城下町の開催（4000-5000人集客）	リノベ 観光	岡崎市
H29. 3	岡崎市観光基本計画の改訂	観光	岡崎市
H29. 7. 20-	おとがワ！ンダーランド2017の開催	かわ	岡崎市
H29. 11. 25	2017年度泰平の祈りプロジェクトの開催	かわ	岡崎市
H29. 12. 1-3	第3回リノベーションスクール@岡崎の開催	リノベ	岡崎市

c-⑥. おとがわプロジェクトについて（正式名称：まちづくりデザイン事業）

平成27年から平成31年の5年間を計画期間としている。プロジェクトを中心となって推進していく「乙川リバーフロント地区まちづくりデザイン会議」には、委員としてリノベーションスクールの生みの親である清水義次氏も選出されている。4つのまちづくり（かわまちづくり/歴史まちづくり/観光まちづくり/リノベーションまちづくり）の組み合わせによって、観光産業都市の実現に向け、官民連携した持続可能なまちづくりの仕組みづくりを目指す。

4つのまちづくりについての概要と実施事業例について下表に示す。

まちづくり名	概要/事業例
かわまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省のかわまちづくり支援制度を活用し、都市空間と水辺空間の一体的な整備や回遊性の確保に取り組み、乙川リバーフロント地区の観光拠点化を目指すまちづくり。 ハード面の事業例として、歩行者動線の確保とイベント利用による河川空間のにぎわい創出を目指す「人道橋の建設」や、乙川プロムナードの再整備とスロープや階段の新設/改良により河川空間の利用増加を目指す「乙川河川敷の整備」が挙げられる。 ソフト面の事業例として、乙川にLEDを光源とした青く光る玉「いのり星®」を3万個流す中部地区最大の光の祭典である「泰平の祈りプロジェクトの開催」や、河川空間の豊かな利用方法や利用者の発見のため納涼船や朝市など様々なプログラムを期間内に開催する社会実験「おとがワ！ンダーランド」の実施が挙げられる。
歴史まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 岡崎市に存在する歴史上価値の高い建造物と、祭礼

	<p>行事など歴史や伝統を反映した人々の活動を取り込むことを目指すまちづくり。</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業例として、岡崎市の歴史を活かした地域活性化/生活環境向上/観光振興を市民と考える場として「岡崎市歴史まちづくりシンポジウム」を開催。172名が参加した。
観光まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 歴史/文化/祭などの既知の観光資源に加え、まち歩き/健康/学び/食などの今の観光ニーズに合った要素を組み合わせることで新規観光資源の創出を目指すまちづくり。 事業例として、子どもたちが「お店屋さん」や「オシゴト」に参加して、仕事や買い物を体験するイベントである「岡崎こども城下町」を開催。第3回岡崎こども城下町には4,000～5,000人が来場した。
リノベーションまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 行政が主導する大きなリノベーションと、民間が主導する小さなリノベーションを組み合わせることで、乙川リバーフロント地区の活性化を目指すまちづくり。 大きなリノベーションでは、河川/公園/中央緑道などの公共空間/低未利用土地の再整備などを他のまちづくりと組み合わせることで実践している。 小さなリノベーションでは、遊休不動産などの低未利用土地の利活用やそれを通じた民間主導の持続的な新規事業の推進を目指しており、岡崎市の誘致により、リノベーションスクール@岡崎は「起業」をテーマに計3回開催した。また全国の先進事例を学ぶ場としての「リノベーションまちづくりシンポジウム」やリノベまちづくりの担い手である「現代版家守」のノウハウを学ぶ「岡崎家守塾」を岡崎市が主催している。

c-⑦. 岡崎市における「小さなリノベーション」(北九州リノベーションスクール関連の取り組み)

岡崎市では、平成28年までにリノベーションスクール@岡崎を3回(平成28年2月、10月、平成29年12月)開催した。そのうち、平成26年度～28年度においてリノベーションまちづくりとして実施された事業は、計4件(内訳は家守会社設立1件、遊休不動産活用3件)となっている。

人道橋/中央緑道といった回遊動線とつながる籠田公園周辺に実業化された案件が累積しており、その効果は籠田公園でのイベント利用回数などに現れている。



図：岡崎市におけるリノベーションまちづくり事業実績 (google map より)

c-⑧. 岡崎市でのリノベーション事業の個別概要

岡崎市のリノベーションまちづくりの一環としてなされた4件のリノベーション事業の概要を下表に示す。

実施年度	事業名	概要
平成 27 年	三河家守舎 (家守会社設立)	グラスパークビルを拠点にして、籠田公園周辺エリアのリノベーションを進める岡崎市初の家守会社。浜松市でのリノベーションスクールの参加者でもある山田高広氏が会社の代表取締役を務める。また、山田高広氏は NPO 法人りたのプロジェクトマネージャーも務めており、NPO 法人りたは岡崎市のまちづくりや中間支援を積極的に進めている団体である。
平成 28 年	グラスパークビル (遊休不動産活用)	数年前に閉店した武道具屋のビルをリノベーションした、飲食店やシェアオフィスの入った複合施設。
平成 28 年	一隆堂ビル (遊休不動産活用)	空きビルとなっていた旧ガスビルをリノベーションした、飲食店や家具/雑貨店の入った複合施設。
平成 28 年	wagamama house (遊休不動産活用)	数年前に閉店した家具店をリノベーションした飲食店。女性の社会進出をテーマに事業を行い、地域の子育てママや主婦の輝ける場を目指す。物件は第1回リノベーションスクール@岡崎の対象案件となつ

		ており、その受講生が店主を務める。
--	--	-------------------

c-⑨. 乙川リバーフロント地区全体での創出効果 (KPI)

乙川リバーフロント地区全体での創出効果(KPI)⁶を下表に示す。

創出効果(KPI)	数値目標
観光施設利用者数	387 万人(平成 26 年) ⇒ 411 万人(平成 32 年)
イベント参加者数	196 万人(平成 26 年) ⇒ 208 万人(平成 32 年)
宿泊者数	39 万人/年(平成 26 年) ⇒ 42 万人/年(平成 32 年)
岡崎城の入場者数	20.7 万人/年(平成 26 年) ⇒ 24.3 万人/年(平成 30 年)
東岡崎駅の乗降客数	36,594 人(平成 26 年) ⇒ 39,500 人(平成 30 年)

c-⑩. リノベーションまちづくりとしての創出効果

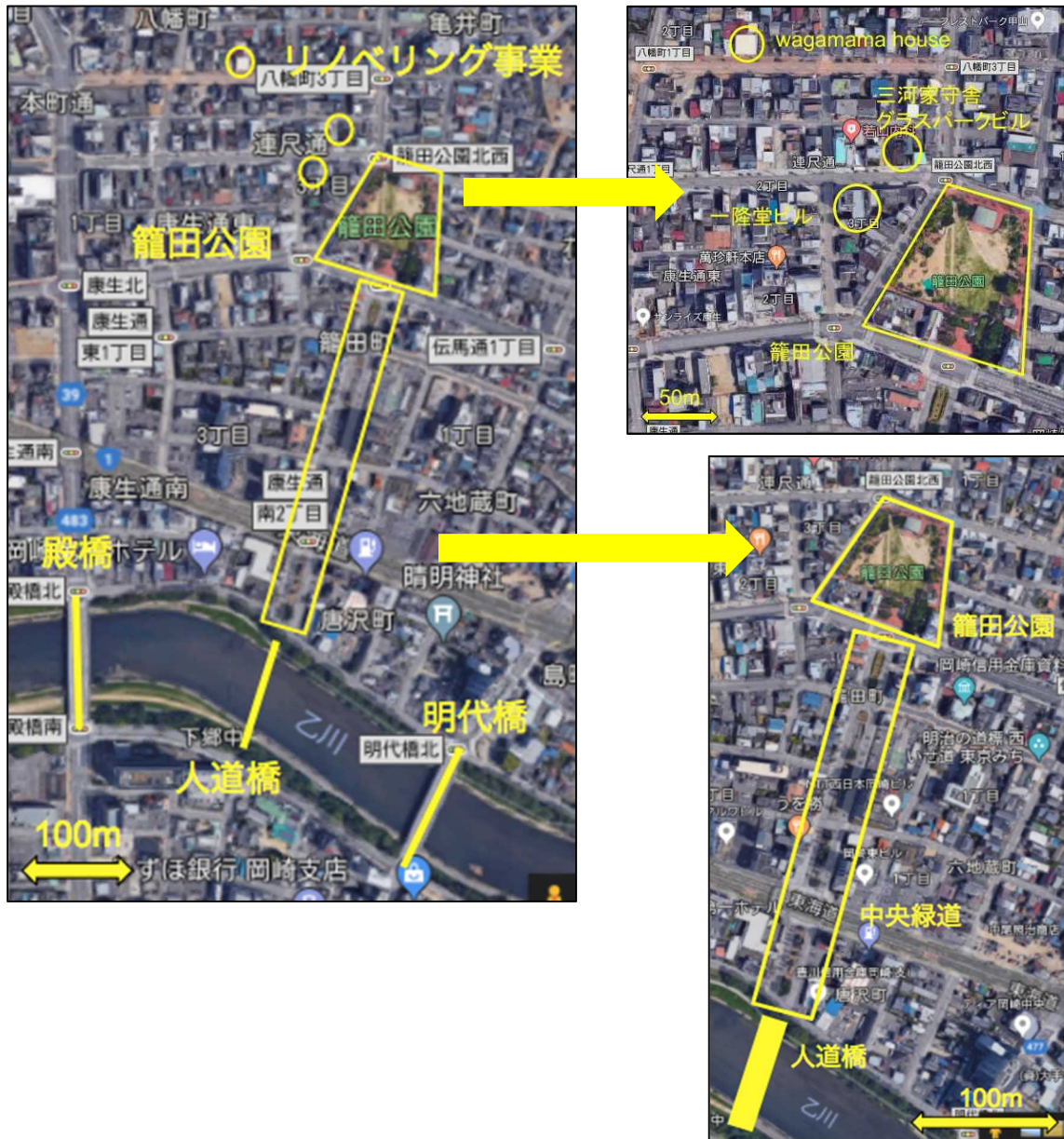
籠田公園につながる人道橋/中央緑道といった回遊動線が整備されたことに加え、岡崎市のまちづくり活動全体で公共空間/低未利用土地の利活用を啓発し、籠田公園近隣にリノベーションプロジェクトが集積したことで、籠田公園でのイベント利用回数が増加した(31 件(平成 27 年) ⇒ 40 件(平成 28 年))。

またリノベーションスクール事業化物件にて展開されている各事業による雇用創出数(延べ人数)は下記の通りである。

- ・ グラスパークビル : 19 名
- ・ 一隆堂ビル : 12 名
- ・ wagamama house : 50 名

※いずれの施設においても、直接雇用者、コワーキング等の契約者、スペース貸しによる出店者なども含む。

⁶ 観光施設利用者数、イベント参加者数、宿泊者数は岡崎市経済振興部観光推進課「岡崎市観光基本計画」より抜粋。岡崎城の入場者数、東岡崎駅の乗降客数は内田市長のブログより抜粋。



図：岡崎リバーフロント地区東側(google map より)

2-4-2. 日本 MSC

(1) 街なか《通り再生》プログラム事業の概要

a. プログラム概要

街なか《通り再生》プログラム事業とは、メインストリートプログラム⁷（以下 MSP と表記）によるエリア再生に関する実践型スクールである。メインストリートプログラム自体は最低3年をかけて行うものであり、当事業ではそのごく導入部のみとなる。

b. プログラム実施市町村及び実施回数

調査対象年度である平成26～28年度において、日本 MSC が MSP を実施した市町村及び実施回数を下表に示す。

実施年度	実施市町村	実施回数
平成26年度	青森県八戸市	全8回。地元関係者を中心に各回約20人参加。
平成27年度		全20回。各回約20人参加。
平成28年度	神奈川県小田原市	2日間のプログラムを1回実施。
	山形県米沢市	2日間のプログラムを2回実施。

c. プログラム実施市町村における実績及び課題

調査対象年度である平成26～28年度において、日本 MSC が MSP を実施した市町村の実績及び課題を下表に示す。

実施市町村	実績及び課題
青森県八戸市	<ul style="list-style-type: none">実績：地場産業の斜陽化や住民の高齢化といった問題に対し MSP によるアプローチを2年間試み、MSP の1ステップ目である実行組織やビジョンの基礎ができつつある。課題：日本 MSC 自体の取り組みは平成27年度末で一旦終了しており、組織/ビジョンの設立に至っていない。八戸市が公設市場をキーにした MSP の実践を独自に計画中であり、日本 MSC はビジョンづくりのアドバイスをしている段階。その市場や周囲の商店街を取り巻く環境も変化し続けており再整理

⁷ メインストリートプログラムとは、「まちの歴史的骨格の再生」「その担い手（人材/組織）の育成」のふたつを目標とする、3ステップからなるエリア再生の手法。1ステップ目では「ビジョン構築とその実行組織の設立」、2ステップ目では「社会実験」、3ステップ目では「稼ぐ仕組みづくり」を実践する。なお個別物件ではなくエリアの再生を志向するため、効果が出るまでに最低3年を要するとされている。

	<p>が必要な状況であるとのことで、そのような中で各主体をとりまとめ MSP を推進する実行力が必要であると想定される。</p>
神奈川県小田原市	<ul style="list-style-type: none"> 実績：小田原市は関東でも有数の歴史的なまちであり、日本 MSC の母体組織がモデルプログラムを実践したまちでもある。日本 MSC の実績は「かまぼこ通り」の再生をテーマとしたスクールの開催。 課題：小田原市は別のコンサルティング会社と協働しほぼ MSP に近いことを実践しており、日本 MSC としてはスクールの先の活動に繋がられていない状態。スクール参加者の要望を受け、近隣の自治体にて MSP の実践を試みたが、現時点で具体的な活動には結びつけられていない。MSP は世界的には実績のあるものなので首長向けにも情報発信を積極的に行い活動、特に成功事例を知ってもらう必要がある。
山形県米沢市	<ul style="list-style-type: none"> 実績：駅から徒歩 20 分程度の場所にあるデパート等と駅を結ぶ平和通りをキーとした MSP の実践に取り組もうとするも、米沢市の立地適正化計画との兼ね合いで現在中断している。現時点の実績としてはスクールの開催のみだが、スクール参加者の熱意もあり、活動再開後 MSP1 ステップ目の組織の設立がなされる見通し。 課題：日本 MSC は米沢市の近隣市町村へも営業しているが、単費で新規事業を仕込むためにはトップの理解が必要だと感じられたとのこと。課題は小田原市のケースと同じで、活動とその成果をトップに知ってもらうための「仕込み」の活動が必要と思われる。また「向こう 3 軒両隣エリア」であれば民間の力で小さく始めその実績を行政にアピールするという方向性についても検討の余地がある。

(2) 日本 MSC が展開した民まち事業の特長

机上調査及びヒアリングの結果から日本 MSC が展開した民まち事業の特長を 2 つに整理した。

a. スクールへの行政や地域住民の巻き込み

スクールでは地元の課題、特に住民にとって思い入れの強い（パブリックプライドを結集しやすい）エリアを扱うため行政や地元住民を巻き込みやすい。スクールの日程調整時も行政を巻き込むことを前提とされている。

b. 住民との関係づくり

結果が出るまで最低3年を要するというMSPの特性上、現地で取り組みを推進する住民や事業者との強固な関係づくりが求められる。八戸市の事例においては2年間の取り組みの中で月一回、日本MSCの担当者が八戸に通い、複数のステークホルダーへの訪問を続けたほか、公式には支援を終えた平成29年度も引き続きアドバイスなどを行っている。

(3) 日本MSCが展開した民まち事業の課題

机上調査及びヒアリングの結果から日本MSCが展開した民まち事業の課題を2つに整理した。

a. スクール受講後のアクションに繋がる可能性が低い

日本MSCはこの課題について「MSPはすぐに定量的な結果が出るものではないため、『街なか《通り再生》プログラム』の受講者が自分のまちで実践したいと感じた場合も、行政の単費のみを財源とした新規事業の立ち上げが非常に困難である」と考えられている。そのため行政から得た補助金を「街なか《通り再生》プログラム」のような啓発活動に対してではなく、MSPの1ステップ目である組織の設立やビジョンの策定に対して活用することが対応策とされている。

b. MSPの成果の積極的な発信

特に行政を巻き込みそのバックアップを得るためにも、また今後MSPを展開する地域を拡大するためにも、成果（特に成功事例）の発信を積極的に行っていくことが重要である。MSPの実践を通して元気になったまちの状況を広くPRし、それを行政に知ってもらうことが今後の課題である。

(4) 参考：日本MSCが展開した事業が創出した効果の定量的評価の例及び当該事業者による代表的事例

日本MSCは民まち事業外でも事業を展開しており、その中でも事業が進んでいる地域とその代表的事例を3つ取り上げた。その概要については下記の通りである。

a. 埼玉県川口市

代表事例は「並木ストリート応援団(平成28年)」である。事例の背景として、川口市側に「MSPを活用したまちの活性化に取り組みたい」との要望があったところを入札した。そこから単年度の事業を毎年入札している。現在は、MSP3ステップの1ステップ目である組織の設立が完了し、活動拠点を借用したところで、今後の活動内容をメンバー間で議論している状況にある。

b. 神奈川県川崎市

代表事例は「登戸そだて隊(平成 28 年)」である。この事例は川崎市のエリアプロデュース事業の一環であり、3 年間の事業のうち平成 29 年度は 2 年目にあたる。平成 28 年度に組織を設立し、平成 29 年度は 2 ステップ目にあたる社会実験の実践中で、10/28(土)には登戸マルシェを開催した(約 1000 人を集客)。資金調達や法人格の取得は今後の課題である。

c. 青森県黒石市

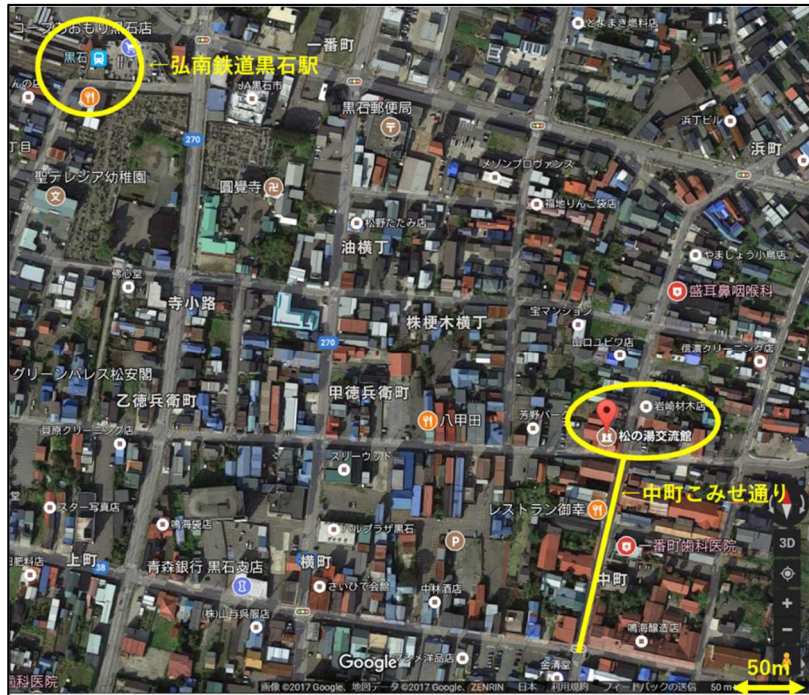
代表事例は「NPO 法人黒石横町十文字まちそだて会(平成 26 年)」/「松の湯交流館内コミュニティカフェ(平成 27 年)」である。NPO 法人黒石横町十文字まちそだて会は、こみせ通りにおいて市民や地元事業者も巻き込んだ事業を展開している。市から活用を委託されたコミュニティスペース「松の湯交流館」の一部の蔵をまちそだて会がカフェへとリノベーションし運営を担っているのが、松の湯交流館内コミュニティカフェである。

c-①. 背景

こみせとは、「通りに面した町家の正面に設けられたひさし」を指し、積雪時の歩行通路としての用途を果たす。黒石市における「こみせ通り」は江戸時代に形成され、最盛期には全長約 5km にも及んだ。

しかし明治に入ってから、火災で焼失時類焼を招きやすい、鉄道網の充実に伴う街道交通の衰退、流通機構の変化によりこみせ通り沿いの商店に品物が出回らない、車道拡張に伴う取り壊し、といった要因によりこみせ通りは衰退していった。

他方で市民のこみせに対する愛着心は強く、弘前大学北原啓司教授からの紹介を受け、こみせ通りで MSP を実践することとなった。



上図：黒石駅とこみせ通りの位置関係(google map より)

下図：こみせをもつ伝統的な建築物 (Google ストリートビューより)

(上図におけるこみせ通りに面する臙脂色の屋根の建物は大概このような造りである)

c-②. 活動内容

こみせ通りでの事業の柱は「①まちあるきツアー事業」「②店舗改装デザイン事業」「③食のプロモーション事業」の3本で、特に①は市民や地元事業者も巻き込んで展開している。平成28年度には約250名が参加した。

平成 27 年、市が古い銭湯を市民のコミュニティスペース「松の湯交流館」へと改修した。その一部の蔵の活用を市から委託され、まちそだて会がカフェへとリノベーションし、その運営を担った。現在ではカフェを含む松の湯交流館全体の指定管理を市から受けており、カフェの売り上げと指定管理費で団体を安定的に運営し、職員の雇用にもつながっている。

c-③. 創出効果

日本 MSC が行なった黒石市での事業によって創出された効果を下表に示す。

創出効果	数値
雇用創出	常勤雇用 4 名/非常勤雇用 6 人 (月平均) 松の湯交流館と十文字カフェを運営する NPO 法人黒石横町十文字まちそだて会における雇用創出数。
中町・こみせ駅前の休日歩行者交通量	274 人(平成 25 年) ⇒ 414 人(平成 27 年) この効果が測定されたことが、黒石市がエリア再生に本格的に取り組むきっかけとなった。市内で測定した休日歩行者交通量では唯一増加している。
松の湯交流館利用者数	1,280 人/月(H25~H28) ⇒ 2,330 人/人(H29)
観光客数入込数増加	平成 27 年度の黒石市における観光客数が前年度比+3%
十文字カフェ売上高	700 万円(平成 28 年度) 平成 29 年度は 12 月時点で売上高 700 万円を上回っている。

2-4-3. 政策研究大学院大学

(1) まちづくり実践セミナーの概要

a. セミナー概要

まちづくりのノウハウを一般に広く普及させるため、商店街/ビルオーナー/自治体等を対象にメインストリートプログラムや遊休不動産活用等のノウハウを伝授するセミナー。日本MSCとの連携の下開催している。講義とワークショップ実施の形式をとり、まちづくりプログラム⁸のノウハウを実践する役割を果たす。

b. セミナー実施市町村

実施年度	実施件数	実施市町村
平成26年度	4件	東京都港区、群馬県高崎市(各2件)
平成27年度	5件	東京都港区(2件)、京都府京都市(2件) 青森県黒石市(1件)
平成28年度	5件	東京都世田谷区、京都府京都市、山口県下関市、神奈川県横浜市、埼玉県川口市(各1件)

c. セミナー実施市町村の選定理由

セミナー実施市町村の選定の際には、自治体単独のまちづくりではなく、民間団体/ボランティア/大学と連携したまちづくりの取り組みの下地があることを重視している。セミナー実施市町村及び選定理由を下表に示す。

実施市町村	選定理由
港区	政策研究大学院大学の所在地でありプログラム修了生との連携があるため。
高崎市	まちづくり団体「まちごと屋」や高崎経済大学との連携があるため。
京都市	京都大学高田光雄教授や京都市・景観まちづくりセンターとの連携があるため。
黒石市	弘前大学北原啓司教授との連携があるため。
世田谷区	世田谷トラストまちづくり財団との連携があるため。
下関市	山口大学中園真人教授との連携があるため。
横浜市	横浜関内地区の空き店舗増加という共通の課題認識を持つ地域住民との連

⁸ まちづくりプログラムとは、主として自治体のまちづくり関連部局の職員を対象にした、公共政策/公共経済学/政策法学の修士号を1年でとることができる政策研究大学院大学の教育課程。

	携があるため。
川口市	市保有文化施設の有効活用を検討する際に地元商店街団体との連携があるため。

d. 実績

実施年度	プロジェクト 立上件数	内訳
平成 26 年度	14 件	遊休不動産活用等：14 件（埼玉県川口市 1 件、東京都品川区 1 件、群馬県伊勢崎市 1 件、茨城県龍ケ崎市 1 件、群馬県高崎市 7 件、群馬県前橋市 1 件、福井県越前市 1 件、長野県松本市 1 件）
平成 27 年度	10 件	遊休不動産活用等：10 件（青森県黒石市 2 件、東京都世田谷区 1 件、京都府京都市 7 件）
平成 28 年度	12 件	遊休不動産活用等：12 件（東京都世田谷区 2 件、埼玉県蕨市 1 件、神奈川県小田原市 1 件、大阪府大阪市 2 件、山口県下関市 1 件、京都府京都市 4 件、京都府亀岡市 1 件）

(2) 政策研究大学院大学が展開した民まち事業の特長

机上調査及びヒアリングの結果から政策研究大学院大学が展開した民まち事業の特長を 2 つに整理した。

a. 行政や地域団体を巻き込んだ事業展開を行い実践につなげる

個別事例の展開の際に、介護/福祉/子育てといった公共性の高いテーマを設定したり、学生が中心市街地に来ないといった地域課題をベースに事業展開したりすることで、行政や地域住民を巻き込んでいる。

元々地域課題を抱え、かつ行政/大学/まちづくり団体等が検討会を開催する中で事業の素材を見つけやすい市町村をセミナー実施市町村として選定しているため、事業の実践への移行が比較的容易である。セミナー開催を提案する際には、実際に空き店舗やオフィスを見学したうえで、その活用を市町村に対して提案することで、初期段階から行政との合意をとりながらプロジェクトを進めている。

b. セミナー受講後も受講者が自立性を持って活動できるように支援

連携する自治体/学会/大学教授等のネットワークを活用して、セミナー実施後も参加者や市町村へのモニタリングを継続し、適宜必要な支援を行なっている。またその中でさらに新規事業を発掘し連鎖反応を起こすことを目指している。

(3) 政策研究大学院大学が展開した民まち事業の課題

机上調査及びヒアリングの結果から政策研究大学院大学が展開した民まち事業の課題を3つに整理した。

a. 独自コンテンツの不足

日本 MSC に加え、ブルースタジオ大島氏や東京 R 不動産、まちごと屋（高崎市）、アークブレイン田村氏とも連携し、コンテンツの提供を受けている。日本 MSC との連携については、日本 MSC 側が MSP の導入部分を講義し、参加者はそれを具体の物件に当てはめる形式でセミナーを実施することで MSP の拡散にも一定の貢献を行っている。

引き続きコンテンツ獲得のためのネットワークの拡張が重要である。

b. エリアへの効果の波及

具体化されるプロジェクトの数は多いが、物件が分散することも多く面的な効果の波及には現状至っていない。

c. 成果の定量的かつ定点的な測定及び自主的な発信

実施する民まち事業から多くのプロジェクトが立ち上がっているが、それらの創出した成果を定量的かつ定点的に測定する仕組みが不十分であり、下記の成果の発信のためにもその前段階である成果の測定の仕組みを整えることが重要である。

また現状の成果発信方法として、地方自治体や学会、各地のプログラム修了生に自ら足を運んで説明する方法をとっている。また具体化された事例の発信については、高崎経済大学と科目互換協定を結ぶなかで紹介を行っている。今後はより広く取り組みについて周知するために、紙媒体やネットでの積極的な情報発信が期待される。

(4) 政策研究大学院大学が展開した民まち事業が創出した効果の定量的評価の例及び当該事業者による代表的事例（群馬県高崎市：高崎 0 号館(平成 26 年)）

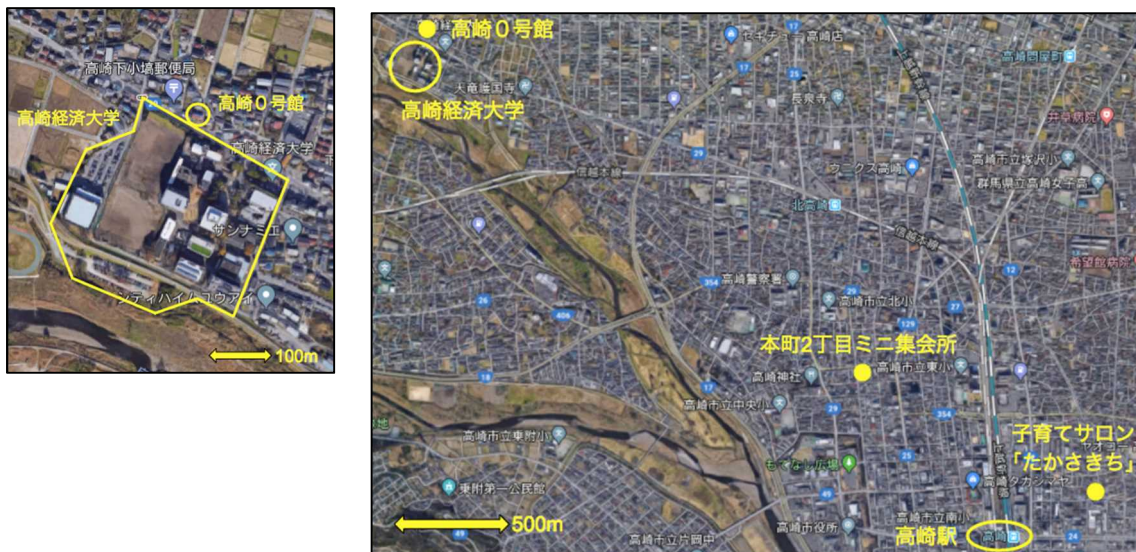
政策研究大学院大学が展開した民まち事業のうち、特に事業が進んでいる群馬県高崎市について、その概要と代表的事例を整理した。

a. 背景

以前から高崎市と高崎経済大学は協力して地域の空き家問題の解決に取り組んでいた。高崎市は平成 26 年から「空き家緊急総合対策事業」を実施。空き家の管理/解体/活用に対して助成金制度を設け支援している。

また、高崎経済大学と中心市街地に距離があることから、若者が中心市街地に集まらないという地域課題が存在し、さらに高崎経済大学周辺には学生同士や学生と地域住民/社

会人等が交流できる場所が不足していた。



図：高崎駅/高崎経済大学周辺(google map より)⁹

b. 活動内容

高崎経済大学の徒歩 100 歩圏内に位置する古民家を、学生のコミュニティスペースにリノベーションした。資金面では、高崎市の助成金制度やクラウドファンディングを利用して改修費等の事業の初期費用を確保し、また地域住民から必要な備品を提供してもらうことで事業費用を抑えた。

主たる事業としては祭りの共催や季節ごとのイベント開催など地域住民との交流機会を創出するイベント運営や会議室/台所の貸出業であり、高崎経済大学の学生が主体となって自主的に運営されている。全学年が本事業に関わることで実践的な引き継ぎがなされ、継続的な事業運営が可能となっている。

本活動が大学を拠点とした地域活性化モデルとなることを目指し、独自のウェブサイトやブログで活動について情報発信している。

c. 創出効果

平成 26 年度の事業実施から 4 年近くが経っておりこの事業により創出された効果も多いと考えられるため、政策研究大学院大学が展開した民まち事業の課題として先述した通り定量的かつ定点的に効果を測定する仕組みの整備を進めることが今後重要である。

⁹本町 2 丁目ミニ集会所/子育てサロン「たかさきち」は、政策研究大学院大学が高崎市で実施した個別事業（ともに平成 26 年度実施）。

2-5. 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の課題と今後の方向性

2-5-1. 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の現状からみる課題

民間まちづくり活動のフェーズを大まかに「第一段階：活動の立ち上げ」「第二段階：活動の継続的な改善」「第三段階：活動結果の発信」に分け、その枠組みに合わせて今回の民まち事業3件の状況を分析・検討した結果、その段階ごとに課題が存在することが明らかになった。

a. 課題①：担い手の不足により民間まちづくり活動の新規立ち上げが困難

民まち事業は主として民間まちづくり活動の普及促進を意図するものであるため、各事業者ともにその補助を活用し、リノベーションまちづくりやメインストリートプログラムの活用など民間まちづくり活動のノウハウの指導等のプログラムを積極的に行っている。プログラム内でまちづくり団体自体の組成や、それには至らずともそのノウハウを指導するものもあり、プログラム受講後すぐに受講者により民間まちづくり活動が開始される場合もある。

ただしその活動の多くは特定の地域における実践を目指すものであり、特に日本 MSC のケースでは担い手となる人材が見つからないことで活動が進捗しない場合もみられた。また民間まちづくり活動を担う人材に求められる職能は広報・プロモーションから不動産や経営関連まで多岐にわたり、かつ高度な専門性を求められることから、それらの職能をもつ人材を民間まちづくり団体自らが見出し採用につなげることは依然として難しい状況にあると想定される。

b. 課題②：活動結果を客観的に評価し活動改善につなげる仕組みを団体内でもつことが困難

プログラム受講者によって民間まちづくり団体が立ち上がり活動が開始された場合も、事業運営自体に注力する状況が続くため、活動結果を定量的・客観的に評する仕組みを持っている団体は多くない。例として、政策研究大学院大学によるプログラム受講者の手掛けた事例において成果自体は創出されているもののそれが定量的に測定されていないことが多く、また測定されているケースにおいても、イベント参加者数など一次的なぎわいの創出状況を測定したものがその大半を占めた。特に地価の推移などエリアの価値の向上が測定されているケースはまだまだ少ないといえる。

民間まちづくり活動はその成果の発現までに相応の時間を要するものであるから、成果を測定する場合は継続的・定点的に実施する必要があるが、評価それ自体はすぐに団体の利益につながる性格のものではないため、その優先度は低い団体がほとんどであることが想定される。

c. 課題③：民間まちづくり活動の一般的な認知度の向上及び団体間での活動の状況の共有につながる取り組みが不十分

民間まちづくり活動の発信はそれ自体が活動のゴールとも言える重要なポイントである。活動を地域内外に広く発信し、まちづくりに潜在的に問題意識をもつ層へリーチすることで活動の裾野の拡大、ひいては担い手不足の解消につながることを期待されるためである。

しかし現状プログラム受講者によって開始された民間まちづくり活動の成果が地域内外に効果的に発信されていない場合があり、その活動の効果や魅力が一般に認知されていない傾向がある。特に日本 MSC や政策研究院大学によるプログラム受講者の手掛けた事例においては、その成果が関係者内では詳細に共有されているが、対外的な発信は十分になされていないという状況がみられた。

また全国の民間まちづくり団体の各活動の状況や成果、及び抱える課題が団体間で共有されていない場合が多く、団体単独で課題解決を試みている状況であると想定される。他方で共通する課題も多くあると考えられ、団体間でそれらの情報を共有することでより効果的・効率的な問題解決につなげることが期待される。

2-5-2. 課題の改善に向けた今後の施策の方向性

調査の結果明らかとなった民間まちづくり活動のフェーズごとの課題点とそれを改善するための施策の方向性を下表に示す。

民間まちづくり活動のフェーズ	課題	施策の方向性
第一段階 活動の立ち上げ	課題① 担い手の不足により活動の新規立ち上げが困難	施策の方向性① プログラムのブラッシュアップ及びプログラム受講者へのフォローアップ
第二段階 活動の継続的な改善	課題② 活動結果を客観的に評価し活動の改善につなげる仕組みを団体内でもつことが困難	施策の方向性② 民間まちづくり活動の継続的かつ定量的評価の実施
第三段階 活動結果の発信	課題③ 民間まちづくり活動の一般的な認知度の向上及び団体間での活動の状況の共有につながる取り組みが不十分	施策の方向性③ 幅広く効率的な情報発信及び民間まちづくり団体間での情報共有の促進

a. 施策の方向性①：プログラムのブラッシュアップ及びプログラム受講者へのフォローアップ

民まち事業者に対し、開催するプログラムの特色やそれに参加して得られるメリットについて明確に打ち出したり、各地で先進的な取り組みを展開する事業者と連携したりすることで、広く一般に対して魅力のあるコンテンツを提供することが重要であると再度周知する必要がある。担い手の不足の解消のためには、コンテンツの魅力を高め、関わりたいと感じる人の裾野を広げることが重要なためである。

加えて、プログラムの受講を通じて民間まちづくり団体に必要となる各種職能を備えながらも、具体の地域における活動に移行できていない人材へのフォローアップが重要である。この点、民まち事業者においては、プログラム受講者に対し、その職能を必要とする同地域の民間まちづくり団体とのマッチングを支援する等のフォローアップ体制を構築することにより、プログラム受講者による民間まちづくり活動の立ち上げ及び継続・発展を支援することが求められる。

b. 施策の方向性②：民間まちづくり活動の継続的かつ定量的評価の実施

民間まちづくり団体は担い手の不足などの要因から日々の事業運営に追われる傾向にあり、そもそもの活動目的の設定が曖昧であったり、目的に沿って客観的に自団体の状況や

成果を把握しPDCAを回したりする余裕がないことが多いと想定される。かつそういった業務にはまちづくりやプロジェクト管理の専門性を要し、団体内での自発的な実践には至らない場合が多いと想定される。

それを補うべく、民まち事業者に対して、定量的な活動目標の設定やその継続的な測定及び管理を担える体制を備えるよう予め求めることにより、活動の評価及びそれを活用した活動の継続的な改善を促す。

c. 施策の方向性③：幅広い情報発信及び事業者間での情報共有の支援

第一に、民まち事業者において、各自が実施したプログラムとその成果をWebサイト等により広く発信することが求められる。

加えて、民まち事業に係る取り組みを含め、各地の民間まちづくり活動の成果をより良い形で発信するためには、Webサイトの設計、構築、運営を各団体が個別に実施するだけでなく、「民間まちづくり活動ポータルサイト」に類するものを構築し、全国の民間まちづくり活動関連情報を集約・発信することによる、より幅広い情報発信が期待される。

また、上記のポータルサイトにデータベースとしての機能も持たせ、活動の状況や成果等を広く公開し民間まちづくり団体間で共有させることで、自団体がいま必要としているまちづくりの実践的なノウハウを閲覧できる環境及び必要に応じて他団体と協働し課題解決を行う環境を整えることを通じて、より効果的な民間まちづくり活動を促進する。

3. 民間まちづくり活動による都市再生の積極的推進方策のとりまとめ

3-1. 目的

人口減少に伴う都市の空洞化、活力の低下、財政の悪化などの状況下においては、官民連携のまちづくりを推進することが重要であり、とりわけ事業経営の視点を備えた都市再生を担う人材育成や活動環境を整備改善することが不可欠である。

本業務の目的は、民間まちづくり活動による都市再生を各都市において実践するためのガイドを作成すること、民間と公共空間の動きを連携させた官民連携のまちづくりの普及啓発を図ること、外部人材の巻き込みも含むまちづくりの新たな担い手の発見育成のきっかけにすることにある。

3-2. 方法

まちづくり活動に携わる「担い手のあり方」に注目して、全国の先導的かつ先進的なまちづくり活動の事例を紹介するパンフレットを作成する。

パンフレットを作成するにあたり、全国5地域の事例（宮崎県日南市/和歌山県和歌山市/岩手県花巻市/北海道札幌市/岩手県釜石市）について合計7団体に対してヒアリングを実施し、そのヒアリング結果から、その地域における課題とそれに対してまちづくりの担い手がとったアプローチについて、官民がどのように連携したのかの観点も踏まえてパンフレットにまとめた。

3-2-1. ヒアリング対象者及び対象事例の選定視点

パンフレットを作成するにあたり、全国5地域の事例を対象にその事例におけるまちづくり活動の担い手に対しヒアリングを実施した。ヒアリング対象者及び対象事例の選定視点は下記の通りである。

事例紹介とは別に、株式会社リノベリングにもヒアリングを実施し、コラム「リノベーションスクールとは」としてパンフレットに記載した。

(1) 対象事例ごとのヒアリング対象者

対象事例	ヒアリング対象者
宮崎県 日南市 油津商店街	<ul style="list-style-type: none">木藤亮太氏（日南市テナントミックスサポーターマネージャー/株式会社油津応援団 専務）阪元稔史氏（日南市商工政策課商工係 主任主事）
和歌山県 和歌山市 まちなかエリア	<ul style="list-style-type: none">榎本和弘氏（和歌山市商工振興課商工振興班 班長）
岩手県 花巻市 花巻駅前エリア マルカン百貨店	<ul style="list-style-type: none">小友康広氏（株式会社花巻家守舎 代表取締役/株式会社上町家守舎 代表取締役）
北海道 札幌市 札幌駅前通地下歩行空間 (チ・カ・ホ)	<ul style="list-style-type: none">白鳥健志氏（札幌駅前通まちづくり株式会社 代表取締役社長）内川亜紀氏（札幌駅前通まちづくり株式会社 統括マネージャー）船戸直大氏（札幌市まちづくり政策局総合交通計画部都市交通 課調整担当係長）小仲秀知氏（札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係長）丸山容平氏（札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係）

岩手県 釜石市 釜石リージョナルコーディネーター協議会 (釜援隊)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二宮雄岳氏 (釜石リージョナルコーディネーター 統括マネジメント) ・ 石井一成氏 (釜石市総務企画部オープンシティ推進室(地方創生室) 室長/釜石リージョナルコーディネーター協議会 事務局長) ・ 荒木淳氏 (シティ・プランナー株式会社 代表取締役/元釜石リージョナルコーディネーター マネジメント)
コラム「リノベーションスクールとは」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 嶋田洋平氏 (株式会社リノベリング 代表取締役) ・ 李承珉氏 (株式会社リノベリング 企画・広報)

(2) 対象事例の選定視点

本パンフレット作成にあたり全国の5地域の事例を選定する際には、本パンフレットがそれまでまちづくりに関わってこなかった人材や外部人材を取り込むきっかけとなるため、また官民が連携することで公共空間を利用したまちづくりが可能となることを知るきっかけとなるため、「まちづくり活動の担い手の多様なあり方」と「官民連携のまちづくり活動」という2視点を重視した。事例ごとの選定視点は下記の通りである。

a. 宮崎県日南市 油津商店街

市が登用した民間の担い手を中心となり、市/地元住民の一体となったサポートを受けまちづくりに取り組んだ。単なる商店街の再生に留まらず、まちの課題を解決することを志向したまちづくりの事例として選出した。

b. 和歌山県和歌山市 まちなかエリア

遊休不動産を利活用するリノベーションまちづくりの手法を用い、行政の立場から市職員が担い手となって民間を巻き込んだまちづくりの事例である。官民連携まちづくりの普及啓発というパンフレット作成目的のため、民間の担い手によるまちづくりの事例だけでなく、行政が主導的な役割を担ったまちづくりの事例として選出した。

c. 岩手県花巻市 花巻駅前エリア/マルカン百貨店

本事例のまちづくり活動の担い手である小友氏はリノベーションスクールの卒業生であり、マルカン百貨店が閉店した際には、出資を募るなど地元市民を巻き込みながらまちづくりを行った。事業の組み立てやファイナンスの理解、市民の巻き込みなどの要素が加わった市民型のまちづくりの事例として選出した。

d. 北海道札幌市 札幌駅前通地下歩行空間 (チ・カ・ホ)

元行政職員が高い専門性を持つ民間人材とまちづくり会社を立ち上げた。デザインと経営のセンスがミックスされた特色あるまちづくりを行なっている事例として選出した。

e. 岩手県釜石市 釜石リージョナルコーディネーター協議会（釜援隊）

ひとりのキーパーソンではなく「ヨソ者集団」という新しいタイプのチームである釜援隊が黒衣としてまちづくりを行なっている。釜援隊には外部人材/Uターンで釜石に戻った人/釜石に残った人など多様なバックグラウンドを持つ人材が所属しており、これからのまちづくりの担い手のモデル足りうる事例として選出した。

f. 株式会社リノベリング

リノベーションスクールを企画し全国各地で開催している。リノベーションまちづくりの先駆者としての役割を担っている。

3-2-2. ヒアリング項目概要

各事例のヒアリング対象者（株式会社リノベリングを除く）に対してヒアリングを行うにあたり、共通の6つのトピックを設けた。パンフレットで紹介しているまちづくりの事例ではないため、株式会社リノベリングへのヒアリング項目は記していない。

トピック及びそれについてのヒアリング項目（一部）を下表に示す。

a. 宮崎県日南市 油津商店街

トピック	ヒアリング項目（一部）
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり活動に取り組む以前に存在していた地域課題
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> 「油津商店街に4年間で20店舗誘致する」というノルマを達成するにあたりまず重要だと考えたポイント 「雰囲気づくり→持続性を持たせるため株式会社油津応援団を組織→油津 Yotten などハードの整備」を経て土地の魅力を引き出した上でテナントを募るというプロセス自体にまちづくり活動の特長があるが、その着想の背景 地元住民の巻き込みと事業性を両立させるポイント 油津商店街でのまちづくり活動を内外に知ってもらうためのポイント
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> 油津商店街にもたらされた効果 「油津商店街に4年間で20店舗誘致する」というノルマ達成後の状況 株式会社油津応援団の運営状況や収益を得る方法 油津商店街からエリア（近隣の通りや油津市域など）への効果の波及状況
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> 今後のまちづくりにおける「官」への期待
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 人材育成、市民の巻き込み、コミュニティ形成等に関する取り組み
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> 油津商店街のにぎわいを継続させていくための方策
その他	<ul style="list-style-type: none"> 他地域で同様の事例を展開するポイント 他地域のまちづくりの担い手へのエール

b. 和歌山県和歌山市 まちなかエリア

トピック	ヒアリング項目（一部）

まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくり以前のまちづくり関連施策とその結果 ・ まちづくり活動に取り組む以前に存在していた地域課題
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくりが和歌山で特に進む背景 ・ 行政がスピード感をもって民間と協働できている背景 ・ 「わかやまりノベーション推進指針」策定の背景及びその11の戦略の進捗状況 ・ 和歌山市のまちなかエリアでの取り組みを地域内外に知ってもらうためのPRのポイント
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくりが和歌山市まちなかエリアにもたらした効果 ・ 和歌山市のまちなかエリアから近隣への効果の波及状況
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後のまちづくりにおける「官」への期待 ・ 市民のまちづくり活動への巻き込みのコンセプト、現在の状況
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民両面でのまちづくり人材の育成状況 ・ 市民のまちづくり活動への巻き込みのコンセプトと現在の状況
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後和歌山市のまちなかエリアを行政の立場からどのようにしていきたいか
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他地域で同様の事例を展開するポイント ・ 他地域のまちづくりの担い手へのエール

c. 岩手県花巻市 花巻駅前エリア/マルカン百貨店

トピック	ヒアリング項目（一部）
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり活動に取り組む以前に存在していた地域課題
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達について地域内外の人を巻き込むポイント ・ 資金調達以外で特に大変だったポイント ・ 広報活動において特に重視されているポイント
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ マルカン大食堂復活後の現状及び上町エリアへの効果の波及効果
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後のまちづくりにおける「官」への期待
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人材育成/市民の巻き込み/コミュニティ形成等に関する取り組み

まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家守舎の運営状況 ・ まちづくり活動の今後の展望
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他地域で同様の事例を展開するポイント ・ 他地域のまちづくりの担い手へのエール

d. 北海道札幌市 札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）

トピック	ヒアリング項目（一部）
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり活動に取り組む以前に存在していた地域課題
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ チ・カ・ホのPRにどのような媒体を使ったか ・ 資金調達にあたってのポイント ・ デザイン性と収益性の両立のポイント
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的にどのような経済効果がもたらされたか ・ 活動によってもたらされた定量的効果
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後のまちづくり活動における「官」への期待
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人材育成/市民の巻き込み/コミュニティ形成等に関する取り組み
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ チ・カ・ホの課題とそれに対するアプローチ
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他地域で同様の事例を展開するポイント ・ 他地域のまちづくりの担い手へのエール

e. 岩手県釜石市 釜石リージョナルコーディネーター協議会（釜援隊）

トピック	ヒアリング項目（一部）
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 釜援隊への参画の背景/釜石への移住を決めた背景 ・ 復興支援員の枠組みを活用しフリーランスという新しい雇用形態を含め独自の組織モデル形成に取り組んだ背景 ・ まちづくり活動に取り組む以前に存在していた地域課題
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「フリーランス集団」としての釜援隊の組織マネジメント上のポイント ・ 釜援隊の活動内容の全体像及びその最新状況 ・ 釜援隊モデルの横展開のためのPRの方策 ・ オンデマンドバスに関する取り組みの内容
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 釜援隊の活動によりもたらされた定量的/定性的な変化

	<ul style="list-style-type: none"> 釜石市以外への効果の波及効果
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> 市としての釜援隊へのサポートのあり方 釜石市が民間と連携し柔軟に活動できている背景 活動当時の行政からのサポート 今後の釜石におけるまちづくりに関する「官」への期待
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 官民両面でのまちづくり人材の育成状況/民間の担い手の育成状況 釜援隊として高いレベルの人材を採用し続けられているポイント
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> 釜石市のまちづくりの状況/釜援隊の運営状況についての現状の課題認識及び今後取ろうとしているアプローチ
その他	<ul style="list-style-type: none"> 他地域で同様の事例を展開するポイント 他地域のまちづくりの担い手へのエール

3-3. ヒアリング結果

3-3-1. ヒアリング結果の要約

ヒアリング結果の要約について事例ごとにまとめる。なお、トピックごとに要点を絞ったヒアリング結果は付録に添付する。

a. 宮崎県日南市 油津商店街

本事例では、市が登用した民間の担い手（木藤亮太氏）を中心にまちづくり活動が行われ、それを行政が公私にわたってサポートした。具体的な数値指標を市自身が設定し木藤氏自身も(株)油津応援団を設立するなどまちづくりに対する覚悟を示したことで、徐々に市民からの「応援」が生まれそれが連鎖的に広がった。また外部から起業希望者を呼ぶとともに、若い人材の育成に力を入れることで、10年、20年後も続く継続的なまちづくり、単なる商店街の再生に留まらないまちの課題を解決するまちづくりを目指している。

b. 和歌山県和歌山市 まちなかエリア

市職員が中心となって、民間を巻き込んだまちづくりを行なっている。和歌山市での中心市街地活性化の取り組みでは期待した結果が出ず、榎本和弘氏はリノベーションまちづくりの手法に注目した。その後2年未満という短い期間でリノベーションスクールを和歌山に誘致し、スクール内案件の実事業化や空き店舗率の改善等の成果を出している。榎本氏の考える「まちづくりにおける行政の役割」とは、民間のまちづくり活動の環境を整え、市民とつながりまちづくりを担う民間のプレイヤーをまちで発掘することである。公務員は自分の生きるまちがより魅力的になることの最大の受益者であり、自分なりの問題意識とまちの楽しみ方を持って継続的なまちづくりに携わることが可能である。

c. 岩手県花巻市 花巻駅前エリア/マルカン百貨店

小友康広氏は花巻市の誘いで参加した勉強会でリノベーションまちづくりの手法を知り、北九州リノベーションスクールに参加した。その後、共に参加した仲間と「花巻駅前エリアをチャレンジする大人が集まるまちにする」というビジョンを掲げ株式会社花巻家守舎を設立し、自社ビル（小友ビル）のリノベーションを手掛けた。その後携わった地域のシンボルであったマルカン百貨店大食堂の経営立て直しでは、資金面の課題解決のためにクラウドファンディングを募るなど地域住民ともうまく協働した。大食堂の再オープンに留まらずその取り組みは上町エリア全体に広がりつつある。本事例においては花巻市職員が小友氏のサポートに尽力したことも重要な点である。今後は地域のまちづくりの担い手の不足という課題に対して、ゼロベースでの担い手の育成は現状の民間まちづくり活動においては現実的ではない部分があるとの認識から、地域内外から経営を知る優秀な人材を発掘していく方針である。

d. 北海道札幌市 札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）

札幌市中心市街地の二極化を解決するため両エリア（札幌駅周辺地区および大通り・すすきの地区）を接続する地下歩道の必要性が高まってきたが、地下鉄や地上の歩行空間もすでに存在する中で多額の公共事業費をかけて単なる地下歩道は作れなかったため、札幌市は複数回の市民とのワークショップを通して、憩い楽しめる「にぎわいの空間」を作ることとなった。チ・カ・ホの開業とともに元行政職員（白鳥健志氏）が高い専門性を持った民間人材（内川亜紀氏）とまちづくり会社を設立し、チ・カ・ホでのイベント開催や壁面広告の管理などについて、デザイン性と事業性を両立させたチ・カ・ホの運営を行っている。またイベント開催を容易にする兼用工作物管理協定など、官民連携した制度の活用も実践されている。チ・カ・ホ開業後駅前通通行量は倍増するなどまちづくり活動の効果が出始めているが、今なおイベント開催情報の発信を高い頻度で継続するなど立地に甘えないPRの取り組みがある。まちづくり会社では今後も地域内での合意をリアルタイムで取り続けることで、地域を巻き込んだまちづくりを行っていく。

e. 岩手県釜石市 釜石リージョナルコーディネーター協議会（釜援隊）

東日本大震災後、釜石市では行政の人手や専門性不足から行政サービスは限界とも言える状況だった。2013年に釜石市の主導で復興支援員制度を活用し「釜石リージョナルコーディネーター（釜援隊）」が発足した。その一番の特徴は、マネジメント機能を組織に内包していることである。マネジメント担当者の役割としては、地域との丁寧な対話と交渉により、釜援隊員の価値を発揮できる場を形成することが重視されている。また、個人としてではなくチームとして、それも専門家としてではなくコーディネーターとして関わることで、各隊員の既存の専門能力と釜援隊がもつ調整能力の掛け合わせが生じ、より効率的かつ効果的な課題解決につながることを期待できる。釜援隊を設計した釜石市職員石井重成氏は、震災から時間を経るごとに現場で必要とされる支援も移り変わっていくことから、隊員個人も組織も「自己変容」し続けられることが重要であり、それができるのが釜援隊の良さだと言う。釜援隊の役割は、釜援隊がいなくなっても、釜石で住民の力でまちづくりを続けていく仕組みを作ることである。これは釜石だから、あるいは震災復興の文脈だからできたことではない、普遍的なまちづくりの事例である。

f. 株式会社リノベリング

リノベーションスクールが成功する場所の特徴は、エリアに複数の空き物件群が存在していることである。個別物件のリノベーションである点としてのプロジェクトが同時多発的に発生することでエリアである面に効果が波及する。また上手くいかなかったまちづくりの手法を変える強い意志を担い手自身ももつことも重要なポイントである。面への効果の波及のためには行政の力も必要で、リノベーションスクール/都市政策/家守会社の3者

が揃ってリノベーションまちづくりは進む。行政の役割は民間のまちづくりを主導するのではなく後押しすることであり、ただ補助金を出すだけでは民間はそれに頼ってしまうから、民間の自立的かつ持続可能な事業を前提に、そこに補助金を出し事業が円滑に進むことが望ましい。

リノベーションスクールは全国 35 地域で開催しており、その卒業生や講師が情報発信/情報共有を通じて全国規模でつながっている。これがリノベーションスクールの最大の強みのひとつである。

3-3-2. ヒアリング結果の考察

ヒアリングを行った5事例は、抱える地域課題やまちづくり活動の担い手のあり方が多様であり、事例ごとに特色あるまちづくりが行われていた。

例えば、日南市の事例では市が登用した民間の担い手を中心となり、外部人材の活用や後継人材の育成など人材面で継続性のあるまちづくりを行っていた。和歌山市の事例では市職員が中心となって民間を巻き込み、水辺空間などの低未利用土地の利活用を通じたリノベーションの手法でまちづくりを行なっている。和歌山市同様リノベーションスクールを開催している花巻市の事例では、クラウドファンディングによる資金調達など地域住民を上手く巻き込んだまちづくりを民間の担い手と市職員のチームが行なっている。札幌市の事例では、チ・カ・ホでのマルシェの開催など産業をはじめとした関係分野との連携による継続的なまちづくりを元行政職員と民間人材が設立したまちづくり会社が行っており、デザイン性と事業性を両立させた事業運営を続けている。釜石市の事例では、復興支援員制度により外部人材を活用し、マネジメント機能を組織に内包した釜援隊が、行政/地域住民を広く巻き込んだまちづくりを行っている。

このように、事例ごとにまちづくりの担い手のあり方やまちづくり活動の要素は多様であった。一方で、どの事例においても、官民が自分たちの得意な領域で支え合うという活動における官民連携のあり方や地域を巻き込むための行政や市民との対話を重視している点では共通していた。さらに、課題認識を官民が共有し、共に今後改善させる展望を描いていることも、単発ではなく継続的なまちづくり活動を可能にさせるポイントである。

3-3-3. ヒアリング結果からパンフレットを作成する際に重視したポイント

パンフレット作成にあたっては、読者が自分の置かれている状況を整理しまちづくり活動に取り組む動機付けになる一助となるよう、各事例において、まちづくり活動を行うに至った背景や課題認識、活動の内容と効果、現状の活動の課題認識と今後の展望と、活動の流れがわかるように記述した。記述にあたっては、官民連携のポイントを明らかにし、また現場の担い手からのメッセージを可能な限りありのまま記載することで他地域において民間まちづくり活動を実践している/しようとしている担い手の啓発を目指した。

3-4. パンフレット

「日南市～和歌山市～花巻市～札幌市～釜石市」の順に事例を紹介し、巻末には、まちづくり活動の環境整備/担い手育成を目的に国土交通省が設置した「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」の議論の状況、今後の施策の方向性を紹介している。

実際のパンフレットを付録に載せる。

付録

付録 1. 北九州リノベーションスクールのヒアリング議事録

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 9 月 5 日	<ul style="list-style-type: none">・ 嶋田洋平氏（株式会社リノベリング 代表取締役）・ 李承珉氏（株式会社リノベリング 企画・広報）

- ・ 点としてのプロジェクト（個別の物件のリノベーション）を面（エリア）に波及させることを志向してリノベスクールを運営されていると思うが、その方法論とは。（国交省）
 - 面への波及とは、あるエリアの中でリノベーションが同時多発的に発生すること。最初のプロジェクトがうまくいったところは面へ波及しやすい。リノベスクールがうまくいく場所には北九州然りもともと素地がある。例えばひとつのエリアに複数の空き物件群、しかも似たような物件群があるのが重要。魚町銀天街の場合は1階空き店舗で2階が住居などの物件が多くあった。そしてその後の波及を推進するのはリノベスクールだけではなく儲かっているビジネスを真似するといった民間ビジネスの力。似たような物件があるとその効果が起きやすい。そういうエリアを選定するのが重要。（嶋田様）
- ・ リノベスクール受講者がリノベまちづくりに取り組んでいるエリアのうち、上記条件にマッチするエリアの具体例は。（国交省）
 - 小倉、熱海、和歌山、豊島区、岡崎など、複数のリノベーションプロジェクトが立ち上がっているところ。（嶋田様）
- ・ 逆に個別のプロジェクトがエリアに波及しきらなかった例はあるか。（国交省）
 - いろいろな要素があるが、大前提としてやる側のマインドセットとして、これまでのやり方を変える強い意志が重要。なぜこれまでのやり方でうまくいかなかったのかを考えずに始めたところはどうも波及しなかった。補助金を使いつつリノベスクールを開催し、なおかつ再開発も並行して行った。再開発を否定はしないが、その前にエリアの価値を上げてからやる必要がある。採算の合わない再開発をやるとエリアが死ぬ。リノベまちづくりを少額の予算で少しずつやっても、その隣で数百億円の案件が失敗するようでは継続できない。（嶋田様）
- ・ リノベスクールの生徒を集めるための工夫は。（国交省）
 - とにかく楽しそうに見せること。成果のアピールもするが、基本的に自分達の

街を自分で作って守るという行為は当然の責任でもあるし、それを楽しくやろうということを示すこと。まちづくりに関わる人はとにかくお金の匂いがせず、悲壮感があったりするが、それではうまくいかない。楽しくやるという意識を持ってもらうのが重要。そもそもリノベスクールの講師陣は多忙であるし、自分達の事業でしっかり稼いでいるので、北九州に数日来てもらった時点で楽しくないといけない。参加者よりまず講師に楽しいと思ってもらうことに集中している。(嶋田様)

- リノベスクール参加後のフォローアップは、リノベスクール時の担当講師（ユニットマスター）と同じ人物が担当するのか。(国交省)
 - フォローアップは、基本的にはリノベスクール参加者が地元で事業を作り出すためにユニットマスターがアドバイスに行くもの。事業者、不動産オーナー、家守会社、行政などアドバイスする対象も時と場合によるので、アドバイスに行く講師もその時々によって異なる。ユニットマスターではない人が行って説得したほうがいいこともある。(嶋田様)
 - 講師側も、業務というよりは楽しいから関わり続けているということか。(国交省)
 - 講師が出資する場合もあるくらい、楽しんで関わっている。リノベスクール単体を開催する予算はあってもそのアフターフォローに対して講師に払う謝金がない場合もあり、そこを民まち事業がカバーしている。去年までは清水氏がずっとアフターフォローを担当していたが、自治体の中のチームをうまく組織化する場合などは部長クラスと話しに行くことも時には必要で、ありとあらゆる人を動かすために様々なことをやっている。(嶋田様)

- 北九州リノベスクールの形は、今進行中の他の街のスクールにも引き継がれているのか。(国交省)
 - どこまで自身に関われるかによる。リノベスクールがなくても、まちでリノベーションまちづくりの取り組みが次々起これば良い。都市の中で健全な新陳代謝が自発的に起き始めたらリノベスクールはもう必要ない。(嶋田様)
 - 参加することでまちづくりの面白さを知ることができるという点がリノベスクールのひとつの価値だと感じる。(国交省)
 - リノベまちづくりにはいくつかフェーズがある。まずエリアが再生され、その後社会資本としての建物が更新されるサイクルが健全に起こるのがよい。小倉では新築のプロジェクトが民間の資金だけで起こっている。そこまで不動産の価値をまず上げるのが大事。もっと小さい町だとその地域に新しい産業が生まれて根付くところまで狙っていかないと、雇用が生まれず若い人が定着しにく

いと感じ、次はそのフェーズを実践する必要があると思っている。健全な企業城下町を狙っていったほうがいいという話はして、その最初的手段として、リノベーションという点から入って面に展開するということをたくさんの都市で実践している。これは清水氏の発明以前にはなかった手法で、うまくいく可能性がやっと見出され始めた状態であり、その先も模索中。それぞれのまちにはそれぞれの課題ある。それぞれのまちに合ったうまい再生、都市マネジメントのあり方、将来に渡る維持のさせ方を探っている段階で、その教科書はない。(嶋田様)

- リノベスクール受講者がプロジェクトを立ち上げたとして、それを維持するためのキーマンは。(国交省)
 - 家守会社と不動産オーナー。それらが面を対象としたエリアマネジメントをやるのが重要。今はコンテンツがないのにまずマネジメントをやろうとしているのが問題。プロデュース、ディベロップの後、マネジメントをやるのが正しい順番。家守会社はそれを目指している。(嶋田様)
- 和歌山市を訪問した際、同市の家守の話を聞いた。家守を見つけることもリノベスクールが担うのか。(国交省)
 - 20代後半～30代中盤くらいまでの人の中に、そのまちで生まれて、そのまちが大好きで何とかしたいとは思っている人は比較的いるが、その人たちが独りぼっちであることが問題。それをチームにするとうまく動くようになる。そのやり方をリノベスクールで教えている。家守候補者を探すのがリノベスクールだったりする。(嶋田様)
- 一人やる気のある若者がいるとして、それをチーム化するときリノベスクールが担う役割とは。(国交省)
 - リノベスクールでは、具体的な物件をどう使うのかという具体案件で考えている。机上の空論ではなく、事業を作り出し、それを不動産オーナーに提案する場である。まちでビジネスを作り出してそれを仕事にするということも含め、リノベスクールはいくつかの機能を一括して持っている。点はゲリラ的な民間の取り組みだが、面に波及させるときには行政の力が必要。それから一番の課題は大規模な公共施設。それを今後自治体が税金で維持管理できないと思われ、その際民間を活用する必要がある。他方でその主体たる民間組織は事業を回し、資金を調達するための信用をまず作る必要があり、家守はそれになれる可能性がある。徐々に大きいプロジェクトを仕掛けて、最終的には大規模公共施設の活用を担えるようになると思う。(嶋田様)

- リノベスクールの中ではそこまで到達できなくても、その第一歩となるプロジェクトをどこで始めるかまず議論し、オーナーを説得し、一個の事例を作る。しかしそれはゴールではなく、行政を巻き込みながらもっと先のビジョンも考える。という道筋を作るのがリノベスクールの役割であると理解した。(国交省)
- 実際の事例の中で、リノベスクールの期間を通じて第一歩を踏んだ象徴的な事例は。(国交省)
 - 今回の評価対象一覧には載っていないが、北九州リノベスクールで実践されたMIKAGE1881が事例としては第一号。北九州家守舎が立ち上がって最初に仕掛けた事例で、不動産オーナーから十数年間空室になっていたオフィスを借りて作ったコワーキングスペースだが、北九州家守舎が資金調達して展開し、その後の家守事業のモデルになった事例。詳細は北九州家守社舎のサイトに詳しい。他に象徴的な事例としてはタンガテーブルというゲストハウス。北九州リノベスクールが手がける事業の規模がだいたい500万～1000万である中で、これは6000万。タンガテーブルという特定目的会社を立て、北九州家守舎が筆頭株主となった。民間のワンフロアのゲストハウスに国の出資(MINTO機構)が入るという画期的事例。このほか、熱海、和歌山、浜松、豊島区、岡崎の各エリアすべて、公務員や民間の担い手が北九州リノベスクールに参加して、リノベスクールの場をちゃんと体験した上で自分の地域にリノベスクールを予算化し、家守会社をやっている。(嶋田様)
 - 国交省の支援による民まちの最大の成果は、全国のリノベーションネットワークをつくる原動力になったことであると考える。リノベスクールは全国35地域で開催しており、それぞれの地域で開催されるスクールにはそれぞれの地域の人に参加する(20～30人規模)。他方北九州のスクールは全国から100人規模で集まり、その8割が北九州外からの参加。北九州リノベスクールはリノベまちづくりを全国に波及させる原動力(=エンジン)になった。いま全国に50くらいの家守会社があるといわれており、リノベスクールの成果を11/21のシンポジウムに向けてアニュアルレポートとしてまとめているところ。リノベスクールは全国に広がり、各地域に合った取り組み、地域の課題を解決するようなやり方で行われている。北九州リノベスクールをモデルとして始まったが、それぞれの都市にモデルができた。地域の公務員や家守会社が持っているノウハウを共有するのが重要であると考えており、今年からそのとりまとめを始める。(嶋田様)
- 面的広がりという意味で象徴的な事例は。(国交省)

- まずは和歌山。民まち事業以前から県と市の仲が良く（個人的に）、市の職員も民間の若い人とネットワークがあるような状況のなかで、リノベスクールをなんとか一回開催し、そのなかでひとつプロジェクトを実現させた。最初にリノベーションしたのは「石窯ポポロ」。当初提案したポポロビルのオーナーからは良い反応が得られず、そこで和歌山市の榎本氏に物件にこだわらず、建物を使わせてくれる人とやるようにとアドバイスした。結果としてポポロビルの斜め前の物件をリノベーションしてオープンした。この物件を再生するにあたって、その周辺の商店街も巻き込もう、商店街に事件を起こすようなことをしようということで、「ポポロハスマーケット」も同時開催し1000人以上の人を集め、「ぶらくり丁」という伝説的なシャッター商店街に人の回遊を起こした。紀州まちづくり舎が色々と仕掛けているが、これはまさに民間の波及力で、徐々に元々は関係のなかった人が入ってきはじめている。ぶらくり丁以外の場所でも和歌山では不動産オーナーの巻き込みがうまい。ワカヤマヤモリ舎が手がけた代表的事例は「RICO（ゲストハウス）」だが、オーナー（ユタカ交通豊田氏）が自ら和歌山リノベーションスクールに参加している。和歌山のいいところは、榎本氏を中心として、彼がやるといったらやるところで、北九州も同様。そういうリーダーがいると周囲は突き動かされる。（嶋田様）
- 熱海には市来氏が主催している atamista というまちづくり団体があり、街歩きツアーなどを開催しているが継続的に収益を上げられる拠点事業がないことが課題としてあった。そこで市来氏は machimori という家守会社を立ち上げ、そこで CAFE RoCA というカフェをつくった。これはリノベスクールが始まるもっと前の話だが、スクールを開催するようになって渚町などのエリア等にその効果が波及した。市来氏もやるといったらやるタイプのリーダー。（嶋田様）
- 和歌山と熱海の違いは。（国交省）
 - まずまちのタイプが違う。熱海は温泉保養地であり、リノベーションまちづくりとして攻めているエリアは銀座通り商店街と渚町通りという古い飲食店街で、スモールエリアとして始めた。最大の課題は子育て世代が住む家がほとんどないこと。リゾートマンションや保養所など使っていない物件を住居にコンバージョンすればよいと思う。本当はそこを攻めていく必要があり実際になんらかの試みがなされていると思う。（嶋田様）
 - 和歌山はぶらくり丁しかり、駅から離れたところに市街の中心があるため衰退してしまっている。また和歌山市は道路が広くて駐車場だらけで、建物が立っていない土地のほうが大きい状況。また地域柄か、空き店舗は解体して更地にして駐車場にするという傾向があり、そのような青空駐車場の転用がテーマになっていくと思われる。また和歌山は教育に対し公共の投資がなされている。

小中一貫校を作り、大学を誘致するなど教育関係の投資が行われている状況であるため、まちなかを教育というテーマで再生するのがよいのではないかと思う。民間の事業で質の高い教育（良い英会話教室など）を展開するなど。質の高い教育があるまちというビジョンのもと、適切な住宅投資が行われるとエリアの価値が上がると思う。こと教育をテーマとして掲げるには、まちとして歩きやすいことも重要。交通を整理して車と人を分離する。このような内容を踏まえた中心市街地活性化のビジョンを去年作った。ゴールイメージをもつことが重要。リノベスクールはリノベまちづくりを推進するエンジンだが、エンジンだけでは車は走らない。車体＝都市政策が大事。民間の投資が行われるようなビジョンを示す必要がある。それを市民とつくる必要があり、それをリノベまちづくり構想として掲げて、それに向かってリノベスクールをやる。それを実現するための主体が家守会社。これは車の車輪のようなもの。3つ揃わないと車は走らない。

- ・ 地域側で意識すべきことや課題は。例えば和歌山ではどうか。（国交省）
 - リノベーションまちづくりには感度の高い人がまず取り組むが、それをどう広げることが非常に重要。なぜ教育というテーマにしたかという、和歌山では「主婦が起業する」というようなテーマでは女性を集められないから。旦那の給料が下がるイメージが強いのか、女性の社会進出というテーマで打ち出しても女性を巻き込めない（岡崎ならこのテーマで女性が来る）。それが「子供の教育」というテーマだと集まってくる。まずは対象が乗っかれるストーリーが大事。和歌山でリノベスクールを3年やってみたが、とにかく女性、主婦が来ない。そこで質の高い教育機会に恵まれているまち、というテーマを打ち出すことにした。（嶋田様）
 - 課題というより、特性に応じた打ち手を選んでるように思われる。（国交省）
 - ゴールイメージを描いた以上、着実な実行が大事。そのときに行政の役割も明確にビジョンの中に書いている。それぞれの立場でそれぞれの役割を果たさないといけない。ただ行政は行政にしかできないことをやるとはなかなか市は宣言しづらいので、代わりに自分が宣言した。民間ビジネスの力でエリアが再生していくのだから行政もやるべきことをということで、規制緩和や道路活用、銀行からお金を借りやすい仕組みを作るなどということを行政の役割として構想の中で謳っていて、それを着実にこれから3~4年掛けて実現していく。（嶋田様）
- ・ 和歌山市の他に、行政の参画という観点から着目している事例はあるか。（国交省）
 - 公民連携プロジェクトチームを立ち上げた沼津市が良い例。リノベまちづくり

に関わる職員をボランティアで募集し、そのチームがリノベスクールを担当している。異動に関わらず同じ顔ぶれでできるのが良い。(嶋田様)

- 行政への期待は。(国交省)
 - あまりない。社会が変わったときそれにマッチしたやり方を選択できるのが大事だが、そうはいっても行政はゆっくりしか変わらないし、それがいいところでもある。ゆっくりじわじわと変えていくという意志をもった人がいて、その人達と仕事をすると楽しい。また補助金は出さないでほしい、というのをお願いしている。今回の事例の中でも補助金を使っているものもあるが、受ける側もそれに頼らないでほしい。他方で、自立した経営の中に補助金が入って民間の事業がやりやすくなる、というのは悪くない。リノベスクールのようにそれ自体が利益を生み出さないものを、民間がお金を出してセッティングし続けるのは厳しい。それを行政がやるのは意味がある。(嶋田様)
 - 行政にもちゃんと戦略をもってほしい。長期的な目線を持っているはずなのになぜか単年度で考えてしまっている。国交省でいうと課が多く、仕事が細分化されている上に毎年のように担当者が変わってしまう。(嶋田様)

- 35自治体でやっているという話だが、その自治体の中で行政が全く関与していない案件もあるのか。(国交省)
 - 福井市が資金だけ出している、まちづくり福井株式会社の事例。商店街の関係者がどうしてもリノベスクールをやりたいとのことで、市に予算をつけてもらってスクールを誘致した。そこに清水氏が行って、その関係者に一歩引いてほしいという話をしたところ若い人がどんどん出てくるようになってきた。また2回開催しても福井市の顔が全然見えなかったが、3回目でようやく出てきてくれ、形になってきた。(嶋田様)
 - 自治体の関与は重要か。(国交省)
 - 必要。主導ではなく後押しすることが重要。清水氏も言うことだが、民間だけでリノベスクールをやっても結局自分達のビジネスがうまくいけばいい、となりがちで、始めた人は意識がしっかりしているから良いが次の人は乗ってくるだけで次第にどこに向かっているのか、その向きが分からなくなってくる。構想としてその戦略が掲げられているのがすごく大事。和歌山では去年まで5回のスクールを実施しているが、同様の問題があり去年構想を作ったところ。ゴールイメージを持たずにスクールをやると物件の再生以上の効果が得られない。(嶋田様)

- ・ 福祉、介護など異分野との連携例はあるか。(国交省)
 - リノベスクールで個別の事業として、福祉をテーマにしたものが提案されることはあるが、実際に都市政策として戦略としてテーマにしたものは高齢者福祉の場合はない。豊島区は子育てをテーマにやっている。住宅政策があまりうまくいっていなかったということだと思うが、1Rアパートだらけの街になってしまい、ファミリー世帯が流出してしまった。そこで住宅政策としてのリノベまちづくりを実施している。しかし住む場所だけあってもだめで、住んで、働いて、子供を育てて暮らすというライフスタイルが見えないと住むモチベーションにはならない。子育て系のコンテンツが重要。例えば都電テーブルという店を作って、お母さんと子供と一緒に食べられるものをとということで食事を提供している。小さな事業ひとつひとつに構想に書かれていることが込められている。
 - 高齢者福祉だと、リノベまちづくりでないが大阪府大東市で清水氏が関わっている事例として、クローズアップ現代で取り上げられた「元気でまっせ体操」というものがある。コミュニティ単位で高齢者の体操を普及させる仕組みが非常に秀逸で、年間の医療費が2億円くらい削減されてきている。大きい病院を作って、医療を提供するからこの街で健康に暮らしていける、というのが現状のソリューション。我々は、面で仕掛けてリノベーションというところから始めて自分の働ける場所や住む場所をつくるという、コンテンツ型のライフスタイルを作ることを新しいソリューションとして提案している。(嶋田様)
 - エネルギーの話だと、現在日本の住宅はほとんど無断熱で、それに対してエアコンを効かせて熱を捨てている状況。その電力を賄うための石油を買うお金は国外に流出している。いまある建物を断熱化することでエネルギー消費量を減らした上で、地域を賄えるだけのエネルギーを確保することが重要だと感じ、成長時代に作られたものとは異なるオルタナティブをリノベーションを通して提案している。もっと本質的に、お金を掛けないようにするという意識が普及すればいい。また自治体経営そのものが改善されるべきで、その時々どういう産業をつくれればいいか、次の展開のイメージをもってやっていかないといけない。素敵なリノベーションはゴールではなく、持続可能な地域をつくるのが大事。(嶋田様)
- ・ リノベスクールは時間もコストも掛かるから、やる気のある人が自然に集まるような場になっているのか。(国交省)
 - 公務員リノベスクールというのも開催していて、行政に協力をお願いして30人位集めたことがあった。またそれとは別に、自分で情報を見つけて仕事を休ん

できた人も30人位いた。その2グループの対比は鮮やかで、前者の中には途中で帰ってしまう人もいた。前者が悪いというよりは、後者がその後つぶされないように、仲間を見つけられるように支援していきたい。(嶋田様)

- 行政はサポートしつつも民間の取り組みとして見せる必要があると感じる。(国交省)
 - 公務員コースは日本を変えようと思ったがやはり一気には広がらない。が、リノベスクールにみずから来る人は自治体がいつか破綻すると感じ、その中で自分はどうすればいいか危機感と使命感をもって来る。一人だと難しくても、全国に仲間が居ると元気が出る。全国に2~300人の卒業生がいることは価値になる。(嶋田様)

- 和歌山の事例を中心に今回パンフレットを作成し首長に見てもらいたいと考えているが、気をつけてやらないと本末転倒になりかねないと感じた。(国交省)
 - トップダウンがだめとは言い切れず、それでうまくいくこともある。くすぶっている層に波及できればよいが、そのアプローチは非常に繊細なもの。結局は人で、人を通じてしか変わらない。(嶋田様)
 - トップマネジメントに対するアプローチも有効と思っている。行政のトップはどうしても政治がらみの派手なことをやりがちだが、それを否定すると前向きな関係を構築するのが難しくなる。開発の補足的な手段としてリノベーションを認識してもらえればよい。(嶋田様)

以上

付録 2. 日本 MSC のヒアリング議事録

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 11 月 1 日	<ul style="list-style-type: none">・ 内藤英治氏（日本 MSC 副理事長）・ 椿本雅則氏（日本 MSC 副代表/理事）・ 中山高樹氏（日本 MSC 理事）

I. 日本 MSC 様自体の特徴

- ・ メインストリートプログラム（以下 MSP と表記）の普及ということで事業を推進されているが、取り組みの概要、ねらいとは。（国交省）
 - MSP というのは、日本語にするとメインなストリートのプログラム。プログラムだから目的があるものだが、その目的は2つ。ひとつは、まちづくりは人づくりとも言う中で、人を育てるという仕組みが日本の都市計画にないという問題意識に対するアプローチ。3ステップに3年をかけ、人材育成と、育成した人材が集まった組織を作り、最終的にはその人材を地元においてくる。専門家がなくても自主的にまちづくりを担う人を育てる。もうひとつは、都市の中で歴史的な骨格である重要なエリアを活性化させること。そのエリアがまさにメインなストリートで、例えば駅と駅前通り、城と街道、寺社と参道、など拠点とストリートから成るまちの歴史的骨格で、社会資本の投資を受けてきたような重要なところ。その重要なところに人材と組織を作る。（内藤様）
- ・ 向こう3軒両隣エリアからメインストリートに効果を波及させることを謳っておられるが、3年3ステップでメインストリートにまでに波及するのか。（国交省）
 - メインストリートに際するいくつかの向こう3軒両隣エリアでの取り組みを経て、それがメインストリート全体に波及するようなイメージ。（中山様）
 - 向こう3軒両隣から始め、それを見本として、最終的には直径300メートル程度のエリアに波及させる。（内藤様）
- ・ 標準的な3ステップの流れは。（国交省）
 - 1ステップ目の最初に、そのエリアをどういう将来ビジョンで再生するかを決める。次に組織を作り、その組織を教育する。またビジョンを決めたからには実行戦略が必要なのでそれを立てる。1ステップ目で意識することは「組織を作る」「まちなみや建物のデザインをする」「プロモーションイベントをしっかりとやる」「エリアで利益を上げる（収益源を作って組織の財源とする）」の4つ。2ステップ目（2年目）はその戦略の社会実験で、組織が成功体験をする年。3年目の終わりには、日本 MSC のメンバーが抜けるのでいかに持続可能な活動に結びつけるかが焦点。組織は NPO に近い法人組織にしつつも、収益を上げる仕組

みを作り上げる。(内藤様)

- 2ステップ目の社会実験のなかで、どういったものが3ステップ目につながっていくのか。そのポイントは。(国交省)
- 特に大きなポイントはない。実践者側でビジョンと戦略を決めているのでそれを優先する。社会実験が成功しても失敗しても成果はあるので、収益につながることを好きにやってもらえればいい。(内藤様)

II. 日本 MSC 様が手掛けた事業について

- ・ 平成 26～28 年度の取り組みについて伺いたい。「街なか《通り再生》プログラム」を八戸・小田原・米沢で開催されているが、プログラムから派生してステップ 2 や 3 につながった具体の事例を紹介してほしい。(国交省)
 - 八戸では、地場産業である魚の仲卸が構造的な問題を抱えているという背景がある。流通機構が変わり、仲卸の存在意義が社会的に希薄になっているという地域の問題を抱え、高齢化も進む中でまちづくりをどうするのかというテーマは、普通に地域の消費者に消費財を販売するのとは違う特殊なものだが、国からもその特殊な背景ゆえにモデルたりえるのではと判断いただいた。(椿本様)
 - そういった背景のなかでプログラムを実践した結果、組織やビジョンが出来てきたのか。(国交省)
 - 八戸での取り組みは平成 26～27 年度の 2 年間で終わり、MSP のゴールまで至っていない。その後も断続的に相談には乗っているが方向性が違ってきて、現在も残る老朽化した市場を防災上どうするかなどの問題への対応へと集約されつつある。(椿本様)
 - 今年度も八戸では何かしらの取り組みが行われているのか。(国交省)
 - 八戸市にはコア的な施設として公設市場があるが、当時は廃止すると言っていた。その後地元動きがあったのか、それをキーにした MSP をやろうとしているが、本格的には動いていない。先程の 1 ステップ目の 4 要素のなかで、デザインを活かす建物ではないし、コンセプトの向きからの検討が必要。卸はじり貧なので、地域消費者や観光客を狙ったほうがいいのではというところをアドバイスしている。遅れてはいるが市も含めて準備をしつつある状況。(椿本様)
 - 組織の立ち上がり前という状況か。(国交省)
 - 認識の通り。市場を取り巻く形で商店街があるがその問題もある。整理はしたつもりだが現地は混乱していて、再整理の必要があると感じている。自身が経産省の仕事で商店街の人づくり等にも関わってきたが、講習会のようなスタイルではなく、汗を流す組織づくりが重要だと感じる。そのベースは 2 年間でできたと感じているし、八戸側の関係者も卸に頼らない、これからの目指すべきマーケットを意識できるようになった。(椿本様)

- キーマンが集まり、今後の行動を見据えた議論ができつつあり、卸なのか観光なのかという今後の市としての戦略にも考えを向けられるようになった段階であると認識した。(国交省)
 - 八戸では小規模ながら汗を流す組織を目指し、民まち事業の補助金を使わず地元の有志と2軒の空き店舗の利活用を実践してきた。考え方やビジョンを作っても、それをどう地元で実践するかが重要。(椿本様)
 - 2軒の店の取り組みには、プログラムの中のどのような講義やディスカッションが繋がったのか。(国交省)
 - 1ステップ目の4つの焦点の話を軸にやっているが、当時と今とで状況がちがってきているのはデザインの部分。市の状況の変化もあり「古い町の修復」ではなく建て替えがテーマになってきた。空き店舗の活用もその一環。(椿本様)
- ・ 小田原と米沢の事例についても伺いたい。(国交省)
 - これら2都市では本来の民まちの目的を意識して、普及啓発をやろうということで、関東のなかでも歴史的なまちであるという理由で小田原を選んだ。日本MSCの母体になった再開発コーディネーター協会が3年間のモデルプログラムを小田原で実践したという背景もあり、それを引き継いだ形。米沢は東北におけるMSPの普及啓発が目的だが、日本MSCの顧問でもある弘前大学の北原先生の推薦もあった。米沢市が興味をもっているがどうかと勧めてくれた。(内藤様)
 - それぞれの都市における取り組みの現状について確認させてほしい。(国交省)
 - 小田原では、平成28年、かまぼこ通りの再生をテーマにスクールを開いた。駅から歩いて15分程度の場所にある通りで現在はさびれている。元々は漁港があったので魚関係の産業を営む店が並んでいたが、30年位前に漁港が別の場所に移っている。(内藤様)
 - スクールへの参加者は全国からどの程度集まったのか。(国交省)
 - 関東圏を中心に30人程度。小田原の方が多かった。小田原市の近隣自治体の方も参加され、平成29年度に自身の地元でやりたいという要望もあった。結果として企画まではできたが単費では応じられないとのことで実現しなかった。新規予算でMSPを実践するときに、一部でも補助金がつくと自治体は動くが、この場合は全くの単費なので動かなかったと感じる。小田原では現在、ふるさと財団の最大700万円程度の補助金を活用して、コンサルタントが入ってほぼMSPに近いことをやっている。そのため、現状日本MSCと小田原での取り組みとは関わりはないが、スクールへの参加を通して小田原市の地元の方が刺激を受けられたのだと思う。かまぼこ通り活性化協議会という組織も出来ている。活動としてはまだ1年目なので、パン屋が増えたり山車の蔵を改修して外から神輿が見えるようにしたり、といった程度。(内藤様)

- ・ 米沢は、平和通りの活性化というテーマでスクールを実施した。米沢最大の繁華街で、駅から徒歩 20 分程度場所に大型デパート（ポポロビル）や大きなショッピングセンターがあり以前はたくさんの人でにぎわっていた。その後通りから外れた上杉神社付近に市が道の駅のような観光施設を整備したこともあり、観光客が平和通りからそちらへ流れてしまったこと、また大型店が郊外に出来たことの影響もあり寂れてしまった。最初はその平和通とデパート群を拠点とした MSP をという話があったが、最終的にはポポロビルに隣接した図書館を一昨年整備し、この図書館と平和通りを活用した MSP をやろうということになった。図書館はもうできているので、残されたデパート群、特に図書館の隣のポポロビルをまずどうにかしようという話になっていたが、米沢市の立地適正化計画が今年から始まり、その補助金を原資とすることになったため、そちらがまとまるまで現在は休憩している状況。スクールに参加した人がやりたいと言ってくれているのでそれを母体に組織ができるとは思いますが、今はしばらく待つように言われている状況。近隣の幾つかの市にも営業したが、同様に各自治体で策定中の立地適正化計画ができてからでないと着手できないという話だった。やりたいと言っている人は出てきているが、やはり単費で新規事業として仕込むのはなかなか難しい。トップダウンの話ではないから具体的な着手までに時間を要しているが、いずれどこかは動くと思う。そのような意味で普及啓発としての米沢と小田原で行った事業には意味があったと感じる。（内藤様）
- ・ 民まち事業まちの外の話だとは認識しているが、黒石、川崎、川口で展開された事例の背景や、民まち事業の補助金を入れたところとの違いについて伺いたい。（藤沢）

 - 黒石の事例は弘前大北原先生からの紹介。黒石にはこみせ通りという街道があって、江戸時代からの建物が残っているのでそこを MSP でやってはどうかという話をいただいたのが 5 年ほど前の話。立ち上げた組織も最初は任意団体だったが活動開始から 3 年が経過して NPO 法人格を取得した。「黒石横町十文字まちそだて会」の「そだて」というのは MSP によって育てる、の意。3 年かけて組織ができ、また 3 年目に自分たちでカフェをやろうという話になり、公共施設（松の湯交流館）の一部にカフェをオープンしその収益をまちそだて会の活動にあてている。またその母屋を市が改修し、その指定管理も受けている。今ではカフェを含む松の湯交流館全体の指定管理を受けており、カフェの売上と指定管理費で職員 4 人が活動できている。黒石市としても、初めて安心して事業を任せられる NPO 法人が人口 33000 人の市にできたということで、現在は市からの注文が集中している状況。組織としては十分自立的に回っている。（内藤様）
 - 松の湯交流館のリノベーションも日本 MSC が担当したのか。（国交省）

- 市が4年前に前身となる銭湯を改修し、最初は市の施設としてオープンした。
(内藤様)
 - 松の湯交流館の事業は政策研究大と連携して実施したのか。(国交省)
 - 事例の紹介のみ。政策研究大のセミナーのユニットマスターをしてほしいという話だったので受けた。(内藤様)
 - 黒石の事例ではNPO法人もでき、施設も運営しており日本MSCが手がけたもののなかでも非常に重要な事例であると感じる。定量的なまちの指標の変化は何かあるか。(国交省)
 - 小さな町だからあまりないが、こみせ通りだけ歩行者数が増えていることは確認しており、それを見て市がやる気になったという背景がある。その数字も把握している。(内藤様)
- ・ 川口、川崎の事例についても確認させていただきたい。(国交省)
 - 川口市では、MSPを活用して活性化に取り組みたいという要望があったところを入札した。効果が見えるまでに3年間掛かると説明した上で受けてもらっているが、単年度の事業にはなるので年度ごとに入札している。並木ストリート応援団という組織ができて、この10月に元々交番だった建物を並木ストリート応援団が借りて拠点をつくったところ。これから何をやるのかと、活動内容を詰めている段階。今出ている提案は、「まちぜみ」。商人が来て、一般人を相手に商売のコツを教える取り組み。エリアと商店の再生をテーマに頑張りはじめて3年目を迎えた。(内藤様)
 - 並木ストリート応援団の活動資金はどのように調達しているのか。(国交省)
 - 完全に自費。雇用はできないがなんとかやっつけていけそう。「圧倒的に健康な商店街をつくろう」というコンセプトでプロモーションに力を入れてイベントも開催している。(内藤様)
 - 登戸そだて隊はネットでも情報を発信している。川崎市ではエリアプロデュース事業が9年前から始まったが、その中でMSPを活用して登戸をやってくれないかという話をいただいた。3年間の事業で、今年は2年目にあたる。1年目に登戸そだて隊を組織し、小田急もメンバーに入っている。今年は2年目なので社会実験を繰り返しているところ。10/28(土)には登戸駅前マルシェというイベントを開催した。法人格をもつにはハードルがありまだこれからの話。資金を調達する段階にもない。(内藤様)
 - マルシェの開催が最初の成果だと思われるが、どの程度の規模のイベントになったのか。(国交省)
 - 店の売上もそれなりに出て、登戸そだて隊側は成功だと言っている。出店数は24店舗で、小田急も出店した。(内藤様)

Ⅲ. 日本 MSC 様の実績について評価されるべきと考えられているポイントや今後の課題

- ・ 日本 MSC のこの 3 年の取り組みを通して、どの部分が評価できるポイントだと認識されているか。(国交省)
 - 民まち事業の補助金の使用有無の話にも関連するが、民まち事業の補助金が入っていない 3 つの事例がなぜ動いたのかという点、トップダウンで単費がついたり自治体の独自の補助がついたりしたからだと思っている。黒石と川口ではトップダウンで単費がつき、川崎では独自の補助メニューがあった。新規事業でもトップがやる気になればできるということ。民まち事業の補助金を活用した側の 3 事例との比較からも明らかなように、新規で単費の事業を起すのは担当レベルでは大変で、そこが活動が広まらないネックになっていると思う。民まち事業を通して、行政に新しい事業として認識してもらえるひとつのきっかけにはなっており、参加者に自分のまちでもやりたいとモチベートすることまではできている。今後はトップの理解を得るための普及啓発活動が必要と感じる。(内藤様)
 - 行政のプログラムとして首長へのアプローチが必要なのか、それはあくまできっかけにすぎないので民間団体側でのさらなる地域への働きかけが必要なのか、とにかくもう少し工夫が必要であると感じる。(国交省)
 - 北九州リノベスクールは物件単体に対するリノベーションだから効果が見えるのが早いですが、MSP が志向するのはエリア再生なので時間がかかる。考えているのは MSP1 年目で必要となる単費の部分を民まち事業の補助金でできればいいと思っている。スクールの開催それ自体ではなくて、その次の一歩。そうすると 2 年目 3 年目は成果が見えているのでやりやすくなる。(内藤様)
 - 今までの制度は基本的にはボトムアップや全員参加を志向するものだが、やる気のある人を集めてやっていくのが有効であると思う。伸びるところを伸ばせばボトムアップに繋がるという判断ができている自治体はよい結果が出ているように思う。(椿本様)
- ・ にぎわいの創出や、通行者数の増加など成果はいろいろあると思うが、MSP として求めたい成果を定量的な指標で表現するとどうなるか。どういう指標を意識して活動をしているのか。(国交省)
 - 事業単位でみるか、まちとしてみるかで異なる。後者については時間がかかる。とりあえずは事業単位でイベントをやるなどして集客することを考えるべき。いきなり通行量増加を志向するのは飛躍的すぎる。もうすこし長い目で見てほしい。(椿本様)
 - MSP 自体としては確立しきれてはいないがそのエリア自体に積み重なる投資額や

- 雇用者数など色々な指標を持っているが、実現までの筋道は整理しきれていない。通行者数も入っている。実際どれだけ消費されたか、売上げが上がったかを今後は取れるようになりたい。(中山様)
- とにかく一番こだわっているポイントとしては人、また優れた人を集めた組織であり、それが機能して初めて指標がとれる。3年間のアウトプットは組織づくりなので、それ自体が指標にならない。(内藤様)
 - 組織としての収益事業の確立が少しできることが3年間だと現実的な目的になると思う。(中山様)
 - MSPはアメリカでスタートしたものなのでアメリカらしく指標は定義されている。雇用者数の増加や、投資額に対してどの程度それを回収したかなど。いずれしっかり測定していきたいが、黒石から本格的に動き出してまだまだ事例も少ないので時間がかかる。リノベーションのように単体で建物を扱うのとは違ってエリアのリノベーションなので時間がかかる。(内藤様)
 - 現在はMSPをスタートさせる地域を増やそうとしている状況で、場所ごとの雇用や地価など効果の測定は今後の課題と理解した。(国交省)
 - 黒石だとセルフリノベーションもしている。それが生み出した効果は定量的にはまだ出ていないが、何件リノベーションしたかくらいの件数は出せると思う。(内藤様)
- PR関連の方策について伺いたい。今後MSPを展開する地域を広げるとのことであれば、これまでの成果の発信も検討されていると思う。(国交省)
 - 民まち事業に参加している地域においてはPRは当然しているが、MSPは日本にこれまでなかった仕組みであるし、日本の都市計画政策になったこともないのでまずそこから説明しないといけない。人を集めるときも商店街関係者を集めるようなやり方ではなく、やる気のある人を集めている。そのPRの仕方もMSPには記載してあって、それを日本版に作り直しており、プログラムを手に入れば誰でもできるようなレベルで書いてある。例えばイベントではマスコミや行政を呼ぶためにまずテープカットせよというようなことが書いてある。MSP自体は広めたいと思っている。(内藤様)
 - プログラムという言葉を使うと食いつきがわるい。このまちが元気になったという発信のほうがわかりやすい。プログラムを通じて元気になったまちをPRしていくほうが効率的かつ実務的と思う。(椿本様)
 - 黒石のような成功事例を増やすために、日本MSCとしてはまずは自治体の単費や国の財源を活用するということだと思うが、今後はどういった財源で運営を拡大していくのか。(国交省)

- 財源がない。民まち事業普及啓発で1年目をやりたい。(内藤様)
 - 既存の制度と連携して組み込むのがひとつの方法。特に初動期においてはなかなか商店街などは費用を負担しづらいので、そこだけは行政の支援補助を使うのが一つの手段。 ゆくゆくは自立した運営を目指している。(椿本様)
- MSP を小田原などで1年かけて開催されるなかで、実際のスクールは2日のみ。地域の巻き込みや人材育成には時間がかかることだと思うが、多忙な中どのようなスパンで先方と交流をしているのか。(国交省)
 - 「継続」と「集中」を両立するのは難しい。地元との打ち合わせの頻度という意味では、例えば八戸では地域のステークホルダーが複数いたので各組織に対して月一で通った。単費で行政から受けるものは大体月20回程度が要件。(椿本様)
 - スクール開催に際しては事前打ち合わせ、フォロー、その後興味を持ってくれた人への勉強会と称しての訪問が数か所程度。(中山様)
 - 中活法ができたところにタウンマネージャーの話があり、1か月程度の集中講義があったが町の人が継続して参加できないといった問題もあった。詰めてやるに越したことはないが現実的でない。継続が現実論としては有力。(椿本様)
 - 政策研究大との連携でセミナーの講師をやってきたが、どうしてもこちらのペースで進められないので、MSPをテーマだとしつつも難しい部分はある。(内藤様)
 - 現実的なテーマとしては物件を対象とすることになる。「エリアをある程度絞ってメインストリート中心にエリマネ組織を立てる」のようなテーマだとやりやすいが、実際には建物の改修との組み合わせもある。物件オーナーの承認を得るなどの条件があつたりするとエリアを意識することはできず、そのあたりのコントロールができないことが問題。スクールの参加者層もMSPとは異なり、こちらは地元の人や行政を対象としているが先方は学生がメインだったりして、必ずしも地元の人を中心に構成されてこない。また行政マンが来づらい日程の時もあり次につながらなかったということもあった。(中山様)

以上

付録 3. 政策研究大学院大学のヒアリング議事録

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 11 月 24 日	沓澤隆司氏（政策研究大学院大学 教授）

- 政策研究大学院大学（以下政策大）ではまちづくりプログラムの一環で、民まち事業補助金を活用し「民間まちづくり実践セミナー」を実施されていると伺っている。改めて民まち事業補助金を活用してセミナーを開始された背景、及びメインストリートプログラム（以下 MSP）を活用されている背景について伺いたい。（国交省）
 - まちづくりプログラムは社会人、主として自治体のまちづくり関連部局の方を対象とし、1年で修士号をとれるようにした教育課程。空き物件や土地の有効活用などのテーマは講義のなかでもしっかりやるが如何せん大学であるため実践にまでは踏み込めていなかった。民まち事業を国交省でやっていると知り、その枠を活用し実践的なセミナーを開催することで、一般に広くノウハウを伝えることが大学としても重要であると考えた。（沓澤教授）
 - 商店街活性化は特に重要なテーマだが従来はハードに寄りすぎていたり、ある時は概念的すぎたりして、定型的なノウハウを明確なストーリーをもって解き明かしたものはなかった。その点 MSP は非常に先進的で、活性化に向けての段取りも明確に定義されたものだったため、いち早くそれをワークに役立てている日本メインストリートセンター（以下日本 MSC）と連携することでプログラムに取り入れるのが成功要因と考えた。（沓澤教授）
- 平成 26～28 年度の民まち事業の実績について伺いたい。まずセミナー開催都市はどのように選定されているのか。（国交省）
 - 基本的には全国まんべんなくだが、まちづくりプログラムを展開する中でいくつか連携している自治体や大学がある。当学の修了生の多くは全国の自治体へ戻っていき、卒業後も引き続き連携している。またまちづくりプログラムのディレクターである福井教授は都市住宅学会や不動産学会でも重要な立場であり、各学会共に連携している大学も多いことから、まちづくりの取り組みについて各大学が行政や団体とどのような連携をしているのか常日頃から聞くことができる立場にある。そこで下地があるところ、それも自治体単独ではなく民間団体やボランティア、大学と連携した取り組み（の兆し）があるところを選んでいる。（沓澤教授）
 - 港区は当学の所在地。港区から修了生が出ており普段から連携している。

高崎市は、高崎経済大学と科目互換協定があり、毎年学生が高崎経済大へ行ってまちづくりの現場を見たり先生から商店街再生の取り組みについて講義を受けたりするなどの下地があったため選定した。高崎経済大もまちごと屋と呼ばれるまちづくり団体や高崎市とも付き合いがある。京都市は、学会の有力会員でもある京都大学の高田教授という建築の大家や、地元のまちづくり団体である京都市景観・まちづくりセンターとの連携があることから下地がいいと判断した。黒石については黒石市と、学会の有力会員である弘前大北原教授が連携しているという下地があった。世田谷は同区の世田谷トラストまちづくりという財団（世田谷区の関連団体）と連携していることから。山口では山口大学中園教授と下関市との連携から下関を選定。横浜市は関内地区で、市庁舎の移転を控え空き店舗が増えているという深刻な問題が起きており、横浜市と地域の人とが連携し関内活性化委員会を立ち上げたという経緯があったことから選定。川口市では従来から商店街の団体と連携しており、市自体が保有する文化施設の有効活用を検討していたことから。（沓澤教授）

- ・ 全体的に実践につながっているが、その背景は。（国交省）
 - これは困ったという課題が元々ある地域で、かつ行政、大学、まちづくり団体が検討会を開催する中でプロジェクトの素材が見出しやすい状況ではあった。政策大としてもセミナーの提案をするときに空き店舗やオフィスを見せてもらい、これらを活用してセミナーに向けての検討を進めてはどうかと具体的な面談を行っていたことから実践につながったのではないかと思われる。（沓澤教授）

- ・ 具体的なプロジェクトの立ち上がりの件数だと京都や世田谷区、高崎市が特に多いが、これら比較的順調に進んでいる地域の特徴があれば。（国交省）
 - 京都は京都市景観・まちづくりセンター、世田谷は世田谷トラストまちづくりとの連携が大きい。どちらも市や区の関連団体だが、セミナー前/中/後も一貫して面倒を見てくれており、そのような団体があるところではプロジェクトが立ち上がりやすい。高崎にはそのような団体はないが市が物件をリノベーションして活用する支援制度を設けているのと、高崎経済大も都市関係の学科があることからまちづくりに対して非常に熱心に取り組んでいる。（沓澤教授）
 - あとは熱心なキーパーソンが地域にいること。京都は同センターも熱心だが、セミナーの講師がみずからプロジェクトの旗振りを行っている。また京都大学高田教授がボランティアと密に連携して頑張っているという背景

もある。また高崎経済大副学長の大宮教授は、生徒への指導の中でプロジェクトの素材を提案することもある。(沓澤教授)

- セミナーの開催地以外でもプロジェクトが立ち上がっているがその背景は。(国交省)
 - 伊勢崎市、龍ヶ崎市の事例は高崎のセミナーへの参加者が立ち上げた事例。それぞれ地元で熱心に、一匹狼的な活動をしている方だったが、セミナーの開催を知り喜んで参加してくれた。セミナー後も講師とメール等で密に連携していることがその後の力につながっているとも思う。小田原市は世田谷のセミナーへの参加者が立ち上げた事例。越前市の事例は、高崎経済大の卒業生が立ち上げたもの。(沓澤教授)
- MSP をコンテンツに位置付けてスタートしたが、実際に一通りやってみてどのような点が活用できた/できなかったか。(国交省)
 - 日本 MSC 内藤氏は、欠かさずセミナーに来てくださっていて中心的な役割を果たされている。セミナーでは内藤氏から MSP の導入部分を講義してもらい、学生はそれを現実の具体にうまくあてはめようとするような形式でセミナーを進めている。また個別のプロジェクトについてワークショップで発表するたびにアドバイスをしてもらっている。MSP の伝播にも役に立っていると思う。(沓澤教授)
- 政策大としての強みとして、行政や地域団体をうまく巻き込みつつしかし実践者が自立性をもって活動できるようサポートしているように見受けられる。地域や他組織とも連携しつつ自立したまちづくり活動を展開できるポイントは。(国交省)
 - 何の縁もなくただ広報するだけではセミナーへも参加しづらい。政策大のセミナーは実践型であり、有名な先生の講義を聞くというのではなくプロジェクト提案まで参加者に実践させているため、その内容の重さからなかなか参加者は増えない。とはいえ参加者にも覚悟をもって参加してほしいので、自治体のネットワーク、学会、先生などのネットワークを生かして、何もないところではなく何らかの活動が開始されようとしているところ、潜在的にうごめいているところをつかみ、また行政から案内を出してもらいなどの参加者を発掘する作業が必要。またセミナーはきっかけづくりにすぎず、上述のネットワークを使ってその後もモニタリングを継続し、そのなかで新しいプロジェクトを発掘するなどの連鎖反応やサイクルを活かすことが必要と考える。(沓澤教授)

- ・ 日本 MSC 以外との連携体制はどうか。(国交省)
 - ひとつはブルースタジオ大島氏。ブルースタジオ自体が空き家再生を手掛けており、セミナー初期に好意でご自身のホームページにて紹介いただいたこともある。その後大島氏から別のまちづくりの担い手の方を紹介いただいた。例えば東京 R 不動産、まちごと屋 (高崎)、アークブレイン田村氏など。セミナーでの講演や指導だけでなくネットワークづくり、事例の紹介を重ねるなかでそれが広がっていくということが重要だと思っている。(沓澤教授)

- ・ 現状活動についてどのような発信をされているか。(国交省)
 - セミナー後に実現したプロジェクトの成果を広く発信している。どちらかというと泥臭く、紙媒体やネットで発信するというよりは地方自治体、学会、各地の修了生のところへ自ら足を運んで説明するような形式。(沓澤教授)

- ・ 今後の展望はどうか。(国交省)
 - まずまちづくり団体との連携が非常に重要だと思っている。セミナー講師から別のまちづくり団体を紹介してもらいやり方がいいと思っており、また講師もそれぞれ持つノウハウが異なる。大島氏は単体の建物のリノベーションを重視し、日本 MSC はまち全体を対象としている。アークブレインは組織の収支計算や持続性をもった活動の構築に強い。また頑張っている地域もそれぞれ違い、対象地域を広げていくことも重要であるため、地方自治体や学会のネットワークも活かしてある先生から別の先生へ紹介の連鎖をやりたいと思っている。一方で、ひとつの地域における活動も少しずつ進展してきている。今後は活動の定点観測的な取り組み (2~3 年スパン) を併せてやらねばと考えている。実感としてあるのは、単体の物件だと成功しやすいがそれでも単年度だと難しいこと。MSP による商店街再生だと最低 3 年とも言われる。(沓澤教授)

- ・ 実際に展開されているプロジェクトのひとつであるタガヤセ大蔵 2 は、デイサービスや多世代交流拠点などポイントが多いと思うが、沓澤教授から見て活動の広がりや定量的な成果はあるか。また住民の理解や協力を得るための工夫などはあるか。(国交省)
 - タガヤセ大蔵 2 については、政策大のプロジェクトで手掛けているのは建物の 2 階部分。世の中に宣伝されているのは 1 階部分で、部屋の仕切りを

取り払って老人福祉関連サービスを提供している。この1階部分で展開されているサービスの部分は政策大は関与していない。社会福祉法人が運営しており、事業計画もしっかりしているので継続性も見込まれる活動だが、詳細は先方に個別に聞かないとわからないので必要であれば取材はしたいと思う。2階では1階の成功を踏まえてセミナー参加者が実験的に立ち寄りカフェを展開したもの。老朽化したアパート単体をリノベーションしたのがこの起こりであるため、住民の理解や協力を得るために特別な取り組みをしたということはない。その後展開したサービスによって地域の人にとっては急に資産に変わったので今では広く評価をされているが、初期段階で住民と連携して展開された事例ではなかった。(沓澤教授)

- 高崎0号館は、高崎経済大と地域住民との連携によってなされた事例と認識しているが、どのような成果があるか。(国交省)
 - もともと高崎経済大の大宮教授の研究室の学生が元気で、大学周りの古民家を調べていた。高崎経済大の100歩以内に、どうかしてくれと言わんばかりの古民家があったことから、その改修に際し学生が集まるコミュニティスペースとしてリノベーションした。高崎経済大の仮想的な施設の一部として学生主導型で立ち上がったものだが立派なものができ、また高崎経済大は元々高崎市に支えられた地域主導の大学であることから、これを面白いと考えた高崎市が支援している。現時点の成果はホームページで宣伝もしており、学生を中心に10数人で運営している。エリアへの波及については高崎経済大自体が駅から遠く物寂しい地域であることから難しい反面、学生が集まることで地域のそのポイントの活性化には良いのではと考えている。(沓澤教授)

- 松の湯交流館については、日本MSCとの連携の内容と今後の見通しについて伺いたい。(国交省)
 - 松の湯を中心とした黒石一帯の商店街の再生に対し黒石市がもともと意欲的だった。また政策大のセミナーが始まる10年前から日本MSCがMSPを初めて実践する場所のひとつとして選定していた。弘前大北原教授が日本MSCや黒石市とよく連携していたこともあり、この商店街再生にMSPの考え方を入れてきたという背景があり、ここまでは政策大セミナー以前の話。商店街再生の一環として松の湯の交流館への再生があった。松の湯は昭和の旅館の雰囲気を活かして交流館へと生まれ変わったが、こみせ通りをどう再生するという課題はまだ残っており、これを主題としてH27年度にセミナーを開いた。今後も定点観測的に、こみせ通りをどう活かしてい

- くのかを見守っていきたい。(沓澤教授)
- 松の湯の事例については日本 MSC にもヒアリングを行ったが、政策大との活動の棲み分けについて確認したい。具体的な取り組みは政策大のセミナー内で行い（※松の湯交流館自体の建物のリノベーションは黒石市が実施）、運営やアフターフォローを内藤氏が行ったという認識でよいか。（国交省）
 - 認識の通り。（沓澤教授）
- セミナー自体の発信ではなく、個別のプロジェクトの成果の発信に関する取り組みについて具体的に伺いたい。（国交省）
 - 特に高崎 0 号館については高崎経済大と科目互換協定を結んでおり、この 10 月にもセミナーの実例を講義のなかで紹介した。（沓澤教授）
 - タガヤセ大蔵 2、高崎 0 号館、松の湯交流館以外の事例で、沓澤教授からみてこれは良いと思われる取り組みはあったか。（国交省）
 - 高崎 0 号館は、学生が自主的、自然発生的にやったというところが良いと感じている。越前ゲストハウスも大学の指導をかつて受けた生徒がこのセミナーを聞きつけてやったという、非常に面白いケース。（沓澤教授）
 - セミナーを 3 年やってみて、型ができたところだとは思いますが、今後どのように継続/発展させたいか。（国交省）
 - 今後は商店街など面的な広がり、地域への波及効果を志向したものをしっかりやっていきたいが、時間をかけないとうまくいかないとも感じる。例えばセミナー前後に時間をかけて地元を巻き込んで検討するプロセスを加えるといったプロジェクトの体制づくりが必要と考えている。またひとつの事例の定点観測と同時に、別の場所でも新しく取り組んでいくといった両面からのアプローチが必要と考える。（沓澤教授）
 - 民まち事業補助金を活用してスタートを切られたセミナーだが、将来的な財源や継続させていくための枠組みについてお考えのことがあれば。（藤沢）
 - 在学生/卒業生は自治体の職員であることが多く、現場に戻ると空き店舗や商店街再生の現場を抱えている。そのような現場をセミナーに持ち込みセミナーの場を活用してもらうことでより効率的な運営としたい。（沓澤教授）
 - セミナーを継続していくための課題は。（国交省）

- 本当にやる気のある参加者を見つけること。参加型のセミナーに対して抵抗感のある人が多いが、いざ参加すると盛り上がるということが結構ある。どうやってある意味気軽参加して真面目に取り組んでもらえるか、委縮しないで参加できるような雰囲気づくりが重要であると考えている。またまちで有名になっている空き家や寂れがちな商店街を提示するなど問題提起のやり方も工夫する必要があると思っている。(沓澤教授)

以上

付録 4. 北九州市小倉魚町銀天街の歩行者通行量/路線価の推移（北九州市産業経済局新成長戦略推進部商業・サービス産業政策課 石原庸隆氏提供）

歩行者通行量・路線価の推移

1 歩行者通行量 (人)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
人 数	11,429	12,793	13,350	14,221	12,039	11,988	12,697
H22比	423 (3.8%)	1,787 (16.2%)	2,344 (21.3%)	3,215 (29.2%)	1,033 (9.4%)	982 (8.9%)	1,691 (15.4%)

※H22通行量：11,006人

2 路線価 (千円/㎡)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
価 格	480	450	430	420	410	400	410
前年比	—	▲ 30 (▲ 6.3%)	▲ 20 (▲ 4.4%)	▲ 10 (▲ 2.3%)	▲ 10 (▲ 2.4%)	▲ 10 (▲ 2.4%)	10 (2.5%)

地 点：魚町銀天街（百万両前）

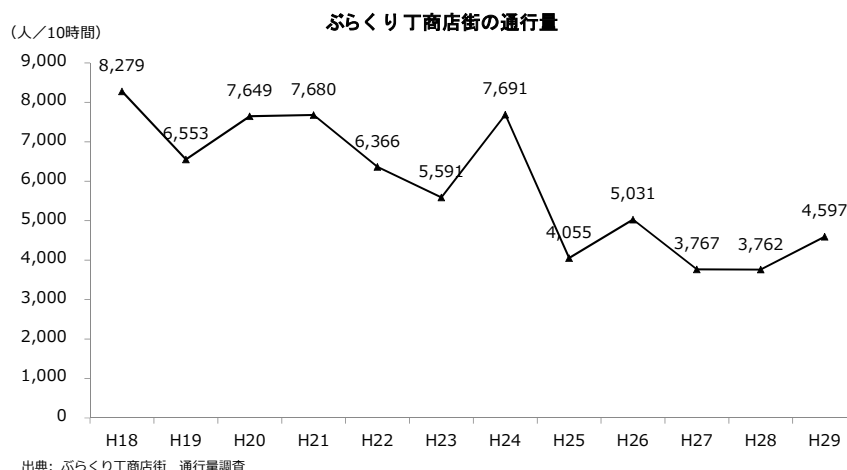
時 期：【通行量】各年8月時点

【路線価】各年1月時点

付録 5. 和歌山市ぶらくり丁商店街の通行量調査/空き店舗率の推移（和歌山市商工振興課
商工振興班 班長 榎本和弘氏提供）

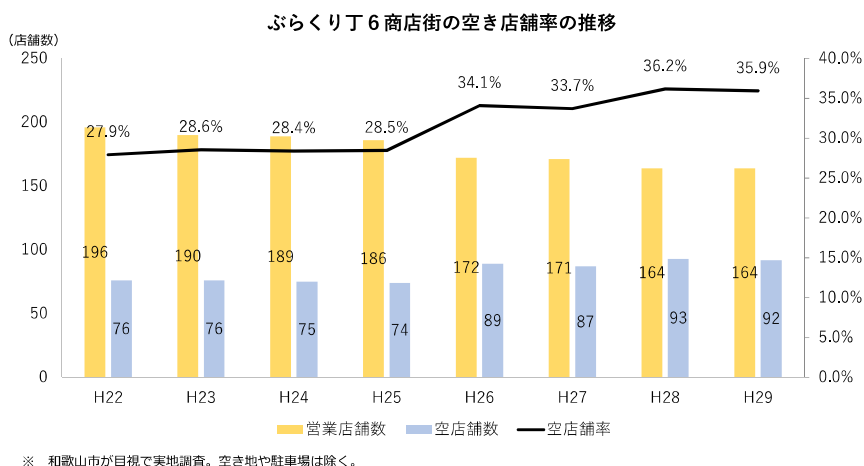
ぶらくり丁商店街（日曜日）通行量調査の推移

ぶらくり丁商店街の通行量は、昭和54年には67,884人だったが、減少が続いていた。平成29年度は、前年より835人増加。



ぶらくり丁6商店街の空き店舗率の推移

ぶらくり丁6商店街の営業店舗数は減少しており、空き店舗率も平成26年度以降30%を超えている。



付録 6. 平成 27 年度黒石市交通量調査（一般社団法人日本メインストリートセンター 副理事長 内藤英治氏提供）

7 行目に中町・こみせ駅前での調査結果が記載されている。平成 27 年度調査の休日の歩行者通行量について、他の調査地点では平成 25 年度から減少しているなか、日本 MSC が MSP を実践したこみせ通り付近の中町・こみせ駅前の調査では唯一増加している。

〈黒石市〉 平成27年度 交通量調査（前回調査との比較）

調査地点	調査日		車両平日		車両休日		歩行者平日		歩行者休日	
	H25.9.19	H27.9.17	H25.9.19	H27.9.17	H25.9.22	H27.9.20	H25.9.19	H27.9.17	H25.9.22	H27.9.20
1 一番町通り・大将前	4,746	4,336	3,556	3,312	756	682	546	550		
2 寺小路・藤本宅前	2,954	3,676	2,592	2,846						
3 元町・田沢宅前	2,276	2,484	1,960	2,304						
4 上町・山与呉服店前	1,048	994	684	724	360	318	170	122		
5 一番町通り・青信前	2,800	2,552	2,300	2,204	390	314	226	138		
6 横町・クラフト清水前	892	682	598	652	372	200	222	182		
7 中町・こみせ駅前	3,102	2,828	2,072	2,228	372	348	274	414		
8 市ノ町・旧大黒前	2,942	3,016	2,342	2,702	516	420	230	194		
9 市ノ町・市役所前	5,804	6,072	3,916	4,728						
10 追子野木・サンワドー前	9,808	10,462	13,068	13,518						
11 中川・佐川自動車前	8,756	8,630	9,690	9,430						
12 袋井・ローソン前	7,144	6,580	6,050	5,926						
13 浅瀬石・桜美苑前	6,942	7,020	9,866	10,296						
14 ちとせ・黒石大橋前	11,740	10,812	12,174	11,692						
15 山形町・法眼寺前	5,834	5,710	5,224	5,520						
16 旭町・県信用前	9,600	9,338	8,974	9,472						
17 浜町・黒石貨物前	3,720	3,710	2,274	2,320						
18 相野・JA津軽みらいセルフGS前	9,450	7,904	9,362	8,284						
合計	99,558	96,806	96,702	98,158	2,766	2,282	1,668	1,600		

付録 7. パンフレットでの紹介事例のヒアリング結果

本書 3. 3P より記載のトピックごとに要点を絞ったヒアリング結果を以下に記す。なおパンフレットで紹介しているまちづくりの事例ではないため、株式会社リノベリングのヒアリング結果は記していない（株式会社リノベリングのヒアリング議事録は付録 1 参照）

a. 宮崎県日南市 油津商店街

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 9 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> 木藤亮太氏（日南市テナントミックスサポートマネージャー/株式会社油津応援団 専務） 阪元稔史氏（日南市商工政策課商工係 主任主事）

トピック	ヒアリング結果
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> 日南市の人口は 5 万人で毎年 700～800 人減少している。社会減の要因は、地域に大学がなく進学のために出ていった若者が戻ってこないことにある。 かつての主要産業である林業や漁業が衰えたことで、油津駅の利用率や油津商店街の歩行者通行量が低下し、商店街には空き地や空き店舗が増加した。 中心市街地活性化事業の一環として油津商店街の活性化が行われ、市はテナントミックスサポートマネージャーを外部の民間人から登用した。
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> 木藤氏自身が実際に日南市に移住してまちづくり活動を行ったことが、地域の課題意識の共有や市民との相互理解につながった。 「油津商店街に 4 年間で 20 店舗誘致する」という具体的な数値指標を日南市自身が定めたことで、日南市民の大半が活動を知ることとなった。 地元に顔が利く人材や U ターンで地元に戻った人材とともに、株式会社油津応援団を設立。借金をしてまちづくり活動を開始したことで、市民に覚悟や本気度が伝わり市民からの出資も集まった。
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> 結果 4 年間で 29 店舗を誘致（うち 8 件が IT 企業）。4 年間の事業期間後も出店の動きが継続的に起こっている。 活動から生まれた事業で合計 100 人以上の雇用を創出。雇用が増えているから地元に戻りやすいというまち全体の空気感が醸成され、テナントへの出店も 9 割方地元企

	業やUターン者の起業となっている。
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元との議論や商工関係団体との事業の進め方の共有といった地ならしを行政が活動前に行ったことで、円滑な活動が可能になった。 ・ 活動に対する市民の批判的な声もあるなかで、担い手と行政が協力して市民に向けて説明や情報発信を行うなど、適切な対応を講じることができた。 ・ 行政との信頼関係の下、木藤氏は自由度の高い活動を行うことができ、市民との関係づくりのサポートや活動の信頼性を担保する役割を行政は担った。 ・ 行政は補助金制度による支援に加え、木藤氏をはじめとした担い手の大切にしている想いを理解して活動の評価/発信を行なった。それが現場でのモチベーションにつながっている。
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木藤氏は「応援」という言葉を大事にしている。市民に応援され木藤氏自身もまちを応援するという応援の循環を、連鎖的に広げていくことを意識して4年間の活動に取り組んだことが市民の巻き込みにつながった。 ・ 店舗誘致だけでなく継続的なチーム/組織づくりも重要。 ・ 継続的な商売を重視し、新規事業を始めたい若者を外部から呼び起業させる店づくり目指している。
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10年20年はすぐに経つため特に若い人材の育成が重要。そのため、宮崎大学との連携や地元高校生とのイベントの共同開催を行なっている。
他地域で同様の事例を展開するポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外部のコンサルタントとしてではなく、市民と対等な関係を築く伴走者として活動することが重要。 ・ 単なる商店街の再生ではなくまちの課題解決のために商店街がどう関わられるかを考えなくてはいけない。 ・ 外部からの人材が現場で頑張り、地元の人が囲み、行政が支援する仕組みができていれば、どんな課題でもどんな場所でも解決できる。

b. 和歌山県和歌山市 まちなかエリア

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 11 月 9 日	榎本和弘氏（和歌山市商工振興課商工振興班 班長）

トピック	ヒアリング結果
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ モータリゼーションによる郊外への大型店の進出によりぶらくり丁商店街は衰退。通行量は大幅に減少し、空き店舗率は増加した。 ・ 和歌山市ではリノベーションまちづくり以前は中心市街地活性化の取り組みに注力したが、達成状況は十分でなかった。また、榎本氏は再開発では自分の望むまちは作れないと感じた。 ・ 和歌山市では昭和 35 年～平成 22 年にかけて人口集中地区が 3 倍になり、まちづくりを展開するエリアが広がった結果都市計画がうまくいかなかった。 ・ JR 和歌山駅の開業によりにぎわいの中心が東に寄ったことで街が間延びしてしまった。
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 榎本氏が最初に取り組んだ事例「まちなかバル」では、関係者との人脈ができ、組織がどう動くのかを実感をもって理解できた。 ・ リノベーションまちづくりの手法は当時社会実験的なものがあったため予算の獲得に苦労したが、「まちなかバル」の実績もあり予算 1600 万円を獲得できた。その後リノベーションスクールの生みの親である清水義次氏に猛アプローチし、2014 年 2 月に第一回リノベーションスクールを開催した。 ・ リノベーションスクールでは稼ぐ力を学べることはもちろん、全国のまちづくりの先駆者との繋がりを築けることも重要。 ・ わかやまリノベーション推進指針を策定することで、官民が一つの目標に向かって一体となったまちづくりが可能になった。
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションスクールは 2017 年度までに計 6 回開催。そこで提案された案件のうち 7 件が実事業化。 ・ 定量的な成果が測定されるまでには時間がかかるが、ぶらくり丁の地価はおそらく上がっている。また、ぶらく

	<p>り丁商店街の通行量は平成 27 年度まで減少していたが、その後横ばいになっており今後上がると予想される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ぶらくり丁の一部の通りでは空き店舗が一時期ゼロに。
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間が事業化したものを推進するために行政が環境を整えることと、行政が民間のプレイヤー、特にまちで家守を担える人材を発掘することが重要。 ・ リノベーションスクールは、行政や民間という立場を超えて両者が本音を言い合える良い機会。 ・ 榎本氏に相談すればなんとかしてもらえると市民が感じている。それが公務員の一番の仕事。行政は制度や法律を運用することで柔軟に市民の声に対応することが可能であるから、市民の声を積極的に聞く人が行政にはいなければならない。
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官との連携に一定の距離を置いている民間人材とは無理に連携せずあえて巻き込まないことも重要。それがまちの多様性につながる。 ・ 民間のプレイヤーを発掘するにはとにかく無駄に飲みに行くことが大事。 ・ リノベーションスクールを市職員が受講したり、若手職員の勉強会を開催したりしている。
まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくりの成果を周辺の商店街にも波及させるためにも石窯ポポロのような「点」としてのプロジェクトを打っていかないといけない。 ・ 榎本氏にとってのリノベーションまちづくりのゴールは、固定資産税を上げることと自身が楽しいまちを作ること。常に自分なりの問題意識と市民の考え方をもち、自分の生きるまちが楽しいまちになるようまちづくりをしている。
他地域で同様の事例を展開するポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり活動の核になる人物が行政/民間の人材を巻き込むことで大きな流れに見え、周囲の人がそれを認識することで全体が動いていく。とにかくできることを徐々にやっていくことが重要。

c. 岩手県花巻市 花巻駅前エリア/マルカン百貨店

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 9 月 11 日	小友康広氏（株式会社花巻家守舎 代表取締役/株式会社上町家守舎 代表取締役）

トピック	ヒアリング結果
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家業の木材店の自社ビルは解体費の問題もあり 10 年間遊休化していた。 ・ その状況下花巻市の誘いで参加した家守勉強会で、ビル単体のリノベーションに留まらずエリアの価値も高めるリノベーションまちづくりの手法を知り魅力を感じた。 ・ 勉強会で知り合った仲間とともに北九州リノベーションスクールに参加し、リノベーションまちづくりの手法を学んだ。
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくりの手法で JR 花巻駅前エリアに「チャレンジする大人を集める」ため株式会社花巻家守舎を設立。当時駅前エリアに 22 あったビルの空きフロアや空き家を利用して面白いことをしたいと考えていた。 ・ 最初のリノベーション物件は自社ビル。消防法や用途変更申請等の手続きを行った後、ビル各階にシェアオフィスやヨガスタジオ、飲食店が入り営業を開始した。 ・ 小友氏にとっては、花巻のためにまちづくりをしているつもりはなく、遊休不動産を利用して自分の好きな生活空間を作る中でその対象がまちに広がっていった。 ・ 花巻の観光名所であり地元住民の憩いの場でもあったマルカン百貨店が閉店。その運営を引き継ぐには、リノベーションコストの問題があったが、テナント募集やクラウドファンディング、初期投資の削減により解決した。引き継ぎ後現在まで閉店前と同じ収益を出している。 ・ クラウドファンディングで募った資金の透明性の確保のため、株式会社上町家守舎を設立。
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ マルカン百貨店の経営回復はもちろん、花巻家守舎の設立以降、30 人以上の雇用を創出。
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 花巻市は民間発のリノベーションまちづくりの導入に積極的だった。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ マルカン百貨店の1フロアに花巻市が入居。またリノベーションの際には、融資の調整や建築主事/消防との交渉の間に入るなど、花巻市が制度の面からリノベーションをサポートした。 ・ 今後は、建築主事や警察、消防関連で積極的に相談に乗ってもらうことを県に対して期待している。特に用途変更について、どうすれば現行法に沿った形で使えるのか連携を深めたい。
<p>担い手育成などのマネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上町家守舎では花巻の名産をプロデュースする優秀な人材の登用を考えている。 ・ 人材育成よりも、地元の優秀な人材を囲う方が適している場合もある。 ・ 周囲の人を巻き込むにはしっかり情報を公開することが重要。
<p>まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の課題は深刻な担い手不足。花巻に思い入れがありまちに関わりたい人材を増やす方針。 ・ 「花巻駅前エリアをチャレンジする大人が集まるまちにする」という花巻家守舎のビジョンの実現に向け地域内外から担い手を発掘する。 ・ 担い手を増やすため、一緒にまちづくりをしたいと思ってもらえるコンテンツを今後増やす方針。 ・ 新規の担い手の参入が想定ほど進んでいないことが今後の課題。遊休不動産で新規事業を始めたいプレイヤーを見つけていく方針。 ・ 自分らしく働きたいが踏み切れていない人の母集団を形成するため、イベントの開催やコミュニティ形成を行なっていく方針。
<p>他地域で同様の事例を展開するポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりをやりたい人にやらせるのではなく、できる人にやらせることが必要。経営に対する理解があり何千万円単位の資金でビジネスを組み立てる人材にアプローチをするべきで、そのための規制緩和も重要。 ・ 異なる能力を持つ人材でチームを組むことが重要。

d. 北海道札幌市 札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 8 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 白鳥健志氏（札幌駅前通まちづくり株式会社 代表取締役社長） ・ 内川亜紀氏（札幌駅前通まちづくり株式会社 統括マネージャー） ・ 札幌市まちづくり政策局総合交通計画部都市交通 課調整担当係長 船戸直大氏 ・ 札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係長 小仲秀知氏 ・ 札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係 丸山容平氏

トピック	ヒアリング結果
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当初の課題意識は、北側の JR 札幌駅と南側の大通地区の二極化。かつては、JR 札幌駅は官公庁/銀行商社等の事業所、大通地区は商業地区と両者は住み分けができていた。その後 JR 札幌駅側には駅前広場や商業施設が整備され北側で閉じてしまったため、南北をつなげる回遊空間を作る必要が出てきた。 ・ 時代背景上単なる地下歩道ではなく、まちづくりに資する憩い楽しめる「にぎわいの空間」を作ろうというコンセプトとなった。
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「札幌駅前通地下歩道空間（愛称チ・カ・ホ）」が 2011 年 3 月 12 日開業。その運営を目的の一つとして「札幌駅前通まちづくり会社（以下、まち会社と表記）」が設立。 ・ チ・カ・ホの魅力周知のため、開業時に使いやすさ/申し込みやすさを PR するイベントを開催。まち会社として、イベントの開催日程を各メディアに毎週発信している。 ・ チ・カ・ホの利用は 94-100%の高い稼働率を誇る。またチ・カ・ホの壁面広告の稼働率は、短期 90%/長期 100%となっている。 ・ 壁面広告の質をコントロールするため指定広告代理店制度を敷く。 ・ チ・カ・ホは薄暗いため、壁の掲示物や出展者が映える

	<p>ようなライトアップを行なっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> デザイン性に思い入れのある人が事業を最初に引っ張ったことがデザイン性と事業性の両立につながった。フライヤーのデザインを大切にすることでブランド力が上がる。クラシェ等の出展者もまち会社がアドバイスをしてデザイン性を意識するようになった。
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> チ・カ・ホでのイベント開催数は約年間 6,000 回。札幌雪まつりなど公共と連携したイベントや北海道新幹線開業 1 周年イベント、修学旅行で札幌を訪れた生徒による地元 PR イベントなど、開催イベントは多岐に渡る。開催イベントの半数は、プロモーションや販売関連のイベントが占める。 チ・カ・ホ開業後地下地上合わせて通行量は 2 倍に。地上と地下の往来がしやすいように整備が進み、地上の通行量も回復傾向にある。 地下については、チ・カ・ホ開業後沿道ビルのポテンシャルは明らかに上がったと言われる。またチ・カ・ホに接続しているビルのテナントは満床状態。駅前通エリア全体で見てもオフィス空室率は 2~3%。
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> 道路空間の区域/管理区分を官民で分割/適宜連携した。広場空間 4m と接続空間 8m の部分については兼用工作物管理協定を広場管理者と道路管理者が締結し、維持管理も含めて広場管理者に任せる仕組みになっている。 まちづくり活動の重要な財源であるチ・カ・ホの壁面広告は、国と札幌市が整備したものを引き継いだ。 行政が良い仕組みを作り、まち会社が稼働率を向上させながら課題解決を行い、その収益を地域に還元することにより地域の信頼を得ることで、地域を巻き込んだまちづくり活動が容易になる。
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 250 億円という多大な費用のかかる公共事業への市民の理解を得るという課題に対して、「市民 1,000 人ワークショップ」を開催し市民の声を取り入れた。 担い手育成の取り組みとして、公共空間に留まらずまちなかでのアートディレクターやまちづくり活動を展開できる人材の育成を目指す「Think School」がある。まちづくりに関心ある人や公務員が参加。継続して行ってい

	<p>く方針。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民を巻き込むため、まちづくりカフェでリアルタイムに地域の合意を取り続けるとともに、再開発に特化した都市再生部会を設立し市民との連携を図る。 ・ 都市再生部会には最初から札幌市まちづくり推進室が議論に参加する。まちを構成するのは行政と民間が半分ずつと考える。
<p>まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まち会社の現状の課題は、収益構造の面でチ・カ・ホの壁面広告に依存していること。チ・カ・ホに接続するビルが増えるにつれて壁面広告が掲出できる場所は限られていく。 ・ 手続き状の差により、市道側はにぎやかだが、国道側ではアクティビティが行えない状態になっている。 ・ チ・カ・ホのイベント利用について、リピーターが増えてきたことでイベントのマンネリ化を招く可能性があり、新規利用者を獲得していく方針。 ・ オフィス街に隣接するためビジネスパーソン向けの環境を整備しさらなるまちの活性化につなげる方針。 ・ チ・カ・ホを幹に、枝のようににぎわいを拡大させるためにも民間の活力に期待している。 ・ 4～5年は壁面広告稼働率を維持できそうだが、その後ビルの接続による建て替えが進むと貸すスペースがなくなるといった問題があり、現状議論中。
<p>他地域で同様の事例を展開するポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 兼用工作物管理協定は道路管理者の判断次第であるためどの自治体でも可能とは限らない。またビルと道路の接続においては消防法上の判断も入ってくる。 ・ 課題を達成するため法律などを工夫して行政に意見を出せば何かしら考えてくれるため、地域の行政としてもチャレンジしてほしい。

e. 岩手県釜石市 釜石リージョナルコーディネーター協議会（釜援隊）

ヒアリング実施日	ヒアリング対象者
平成 29 年 12 月 5 日/13 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二宮雄岳氏（釜石リージョナルコーディネーター 統括マネジメント） ・ 石井一成氏（釜石市総務企画部オープンシティ推進室(地方創生室) 室長/釜石リージョナルコーディネーター協議会 事務局長) ・ 荒木淳氏（シティ・プランナー株式会社 代表取締役/元釜石リージョナルコーディネーター マネジメント）

トピック	ヒアリング結果
まちづくり活動に至るまでの背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2013 年に釜石市が主導し復興支援員制度を活用して「釜石リージョナルコーディネーター（釜援隊）」が発足。 ・ 二宮氏が釜援隊に参画した背景は、復興に関わりたいたいという具体的動機があったわけではなく、当時釜石には中活やコミュニティ形成といったテーマが存在し、自分の専門性を生かしたいと思ったこと。 ・ 荒木氏が釜援隊に参画した背景は、震災後の復興にまちづくりに関わる者として何か力になりたいと考えていた中で、2013 年 2 月に釜援隊の求人情報を知ったこと。
まちづくり活動の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 釜援隊はマネジメント機能を組織に内包しているのが他組織との違い。活動内容の細かい調整は釜石市を挟まず、マネジメントは釜援隊員と協働先（釜援隊員の派遣先）との間に入って、基本的な現場に関する意思決定についてマネジメントと協働先で行う。マネジメントと協働先がまず議論した上で釜石リージョナルコーディネーター協議会の承認をもらって現場で活動する。 ・ 税金を原資として活動するため、協議会へ目標達成状況を定期的かつ定量的に報告するなど成果も求められる。 ・ 目標に向けて方向性を設定し、かつ隊員のやりたいことも担保する仕組みづくりが重要。釜援隊員は、80%は協働先と決めた業務をし、20%はマネジメントとの相談を経た上で地域や自分のためになることをしているという、8：2 ルールが釜援隊には存在する。 ・ 釜援隊の業務は「地域軸」と「テーマ軸」に大別でき

	<p>る。地域軸に属する隊員とテーマ軸に属する隊員は、それぞれで活動することもあれば地域を超えて協働することもある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新聞の連載記事やラジオ番組など広報活動にも注力。 ・ 仮設住宅の住民の足の確保と岩手県における新しい交通体系の導入に向けた実証実験を行うにあたり、復興が進み住民の居住地も変化する釜石で、より柔軟な対応が望まれるオンデマンドバスに期待が集まった。 ・ オンデマンドバスの実証実験は市の複数の部署が関わり、トヨタとの協働もあって関係者が多かったため、モビリティ戦略会議（関係者での定例会議体のこと）で一同に集まり定期的な議論をすることで収束につなげた。 ・ オンデマンドバスの予約が困難という利用者低迷の原因に対して、「フルデマンド式」から「セミデマンド式」に変更。住民からの反対の声には、市の財政状況が良くなり持続性のある公共交通を実現するため順次対応していくと説明し納得してもらった。現在ではオンデマンドバスが地域の交通手段として定着している。 ・ オンデマンドバスの実証実験に個人としてではなく釜援隊として取り組んだことの意義は、直接の利害関係者（オンデマンドバス担当者）以外が調整役として入ることで議論がスムーズになったこと。市民や事業者の声を受け止め論点を整理し場を設けるというクッションの役割を釜援隊は果たした。また、それぞれの地域に配置した釜援隊を通して住民の意見を収集することができた。 ・ 釜援隊の活動は、復興に関する人づくりと、釜援隊のような支援者がいなくなっても地域の人で自分で課題を捉えて解決する仕組みづくり。人を変えていくことがテーマである。
まちづくり活動の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定量化できている効果としては、公営住宅の自治会の作り方など。自治会を機能させるためには、何のために自治組織を作るのかを住民に理解してもらう。自治会の結成や維持について全部行政や地域がやるのではなく、釜援隊が間に入っているからスムーズに進んだ。 ・ 持続可能な公共交通の構築の一環として、オンデマンドバスを利用した交通体系の構築が始まったことが成果。

	<p>数字で見える具体的な成果はまだこれからだが、バス事業者への補助金を年間1,200万円程度削減した。2年前時点での試算では、運賃を元に戻して幹線支線化（乗り継ぎを前提とする路線設計）をすると年間6,800万円の行政予算の削減が見込めた。このように予算の削減が見込めるのは運賃を元に戻すため。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JR山田線の開通やラグビーW杯など一時的なものも含め釜石では交通計画の重要性が高まって来る。釜石での成果を見つつ他の地域にも売り込んでいく方針。
官民連携のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人を育てる仕組み、自分たちが考える仕組みづくりを市は釜援隊に任せている。行政から任される関係性を築くことが大事。そのために数字よりも個別の事例を成果として市に示している。 ・ 「地域の子供達の夏休みの宿題教室の手伝いも、仮設住宅の子供も来るから復興支援だ」と言い切ったら、仮設住宅の教育環境のためと認めてくれる市の理解の深さは、行政との間に信頼関係があるからできる。市は、外の人材に来てもらうだけでなく使い切ろうと考えてくれる。 ・ 基金のように包括的にお金を使う仕組みを持って、切れ目のないスムーズな資金運用ができることを、行政に期待している。 ・ 単費では難しくとも、コーディネーター事業に提供できる補助金制度があれば計画立案に留まらず実現に結びついていく。
担い手育成などのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協働先も釜援隊員も考えが様々な中で、まずはその目線を合わせることをしている。釜援隊員が価値を発揮できる場を作るため、協働先とマネジメントがまずは対話し、調整/交渉を丁寧にすることが重要。 ・ 相手によって時間のかけ方ややり方を変えるが、釜援隊なら動いてくれるのだと関係者に信用してもらうことが重要。 ・ 外部人材が即戦力であることはめったになく、その人が持っている思いがこじれないようにその特性や状態をどう協働先に当てはめるかを考える。その点で釜援隊はマネジメントを組織に内包できていることが良かった。

<p>まちづくり活動の現状の課題認識及び今後の展望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 時勢的に鵜住居は今が大事。今後住居建設が進みラグビーW杯の拠点にもなる。観光の拠点はもっと北になるので、そのプレイヤーたちと連携して活動する環境を作ることがこれまでの集大成になる。鵜住居でのまちづくりの全体感をどう作るのかが今後のテーマ。まちの機能が全部揃った時にそれをどう生かすのか地域の人が考えられる仕組みづくりをしていく。 ・ 釜石は誰かに紹介してもらおうと楽しいまちだが、目的無く訪れるとどこが見どころかわからないと言われる。暮らし方/滞在の仕方の提案や体験を提供できる仕組みを作っていく。
<p>他地域で同様の事例を展開するポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相手の必要なことを聞いてこれなら解決できるという議論を前向きにできる関係を築くこと。どれだけ時間をかけるか決め、事業的には割り切ってかつ全体観を持ってすること。人の話が聞けるなら誰にでもできる。 ・ マネジメントの立場としては、どんな事業であっても、まずは相手の話を全部聞いて、そこから仕分けをして何ができるのかを相手と一緒に考えることが大事。 ・ 現場で一緒に時間を過ごし、考え方を伝えて理解してもらおうことで、徐々に地域の人々に認めてもらえる。 ・ 隊員個人も組織も自己変容し続けられることが、活動に自律的に取り組めるかの試金石になる。それができることが釜援隊の良さ。 ・ 調整役がいると物事が進みやすい。まちづくりにしてもある程度専門的な知見を持った人間が調整に関わると話が進む。専門性と調整能力なら後者をとる。調整と言いつつ熱意が最後の決め手になることもあるので、思いを込めてやることが大事。専門性については、知らなくても勉強する気持ちがあり、知っている人から学びつつ進める情熱があればいいのかもしれない。

担い手が語る 官民連携まちづくりの記録 —新たな担い手のカタチ—



市民を応援し、 市民に応援された 「商店街再生」

(宮崎県日南市 油津商店街)



油津商店街の中心

日南市の人口は約五万人で年間約七百人が減少している。大学がないのが原因もあり、進めざるに出生した若者は戻らない。日南市は行政で導くのではなく、市民の力で進めざるに出生した若者は戻らない。日南市は行政で導くのではなく、市民の力で進めざるに出生した若者は戻らない。

四年で二十店舗を誘致せよ
この奇蹟をきっかけに、月給九十万円とボーナスのある委託店を誘致し、公認店を八人に増やすことになった。公認店の多くは、その多くが「一過性で過ぎる」持たざる者である。その多くが「一過性で過ぎる」持たざる者である。その多くが「一過性で過ぎる」持たざる者である。

油津商店街の再生を民間人の力で進めざるに出生した若者は戻らない。日南市は行政で導くのではなく、市民の力で進めざるに出生した若者は戻らない。日南市は行政で導くのではなく、市民の力で進めざるに出生した若者は戻らない。

スーパードラッグを併設して、多世代交流施設「油津 Yoten」を開設。油津 Yoten を中心に商店街の再生を進めざるに出生した若者は戻らない。



油津商店街の中心にある「ABURATSU COFFEE」。スターバックスも併設されている。



地域のおもむきよくなる人へのメッセージ
油津の場合は、自身がまちを応援するために来たにも関わらず、自身が市民から応援されるような動きが起きたのが大きいです。いわゆる応援の連鎖が生まれました。応援は伝播していくので、最初は小さくてもそれを徐々に大きくしていけば、人口が少ないまちでも新しいチャレンジができると思います。

国や行政に対しては、補助金の制度はもちろんですが有り難く思っているのは、取り組みに対して自分達が大切にしていた想いをしっかりと理解し、評価・発信していただけることです。油津商店街にはまだまだ課題が多く、日々挑戦が続いていますが、そういった発信は現場においてはモチベーションの維持につながります。

木藤 亮太さん
日南市テナントミックスサポートマネージャー・株式会社油津応援団 専務取締役

福岡県福岡市出身。大学卒業後福岡県内の建設コンサルタント会社に勤務。「福岡県民としての誇り」を感じて帰郷。地元で活躍したいという思いから、2013年7月にテナントミックスサポートマネージャーとして日南市へ移住。現在は株式会社油津応援団専務取締役として油津商店街の再生と日南市の発展に尽力中。2017年4月、宮崎県日南市の「油津商店街再生」に貢献。油津商店街の再生を民間人の力で進めざるに出生した若者は戻らない。

油津応援団の設立
木藤氏は二〇一四年四月、古くから親しまれた商店街の賑わいを改修し、自ら「ABURATSU COFFEE」をオープン。会社として油津商店街を立ち上げる。会社として油津商店街を立ち上げる。会社として油津商店街を立ち上げる。



油津商店街の再生を支援する「油津 Yoten」の運営委員会。このおかげで油津商店街の再生が進めざるに出生した若者は戻らない。

日南市長 崎田 恭平氏より
本質的な課題を設定し、かつそれに向けて最善なチームを形成することが重要です。日南市に集結した人々の多くが「能力の高い民間人を雇いよす」は、魔法のように結果が出る」と考えがちですが、それは違います。日南市は常に民間人を雇いよすは、魔法のように結果が出る」と考えがちですが、それは違います。日南市は常に民間人を雇いよすは、魔法のように結果が出る」と考えがちですが、それは違います。

官民連携のポイント
日南市と木藤氏の「距離の近さ」
日南市は木藤氏を公私に渡り全面サポート。木藤氏付きの担当者を配属し、就任当初に生活面を支えるなど日南市が木藤氏に伴走。SNSのメッセージツールやカレンダーツールを活用し、木藤氏と行政が相互の情報を常に共有することで、業務をスピーディーに遂行でき、またこのように日々のコミュニケーションの中から、商店街や地域住民からの意見を的確に把握することができた。行政が、木藤氏や油津商店街の様々な意見となるプレーヤーをきめ細かくサポートすることで、彼らが現場で活躍できる環境を作り出した好事例といえる。

行政による定量的な目標設定
「4年間で20店舗」という定量的な目標設定を行政側が行うことで現場のやるべきことが明確に。

行政と民間が連携して資金を調達
多世代交流施設「油津 Yoten」やあぶらつ食堂などの整備においては、事業主体である油津商店街の自己資金や市の補助金に加え、手続きなどの面における市の積極的なサポートにより、国の補助金も活用して資金を調達することができた。

店舗誘致から起業支援へ
結果として木藤氏は四年間で十九店舗を誘致した。それは単純な店舗誘致の結果ではなく、事業を営む人々を応援し、商店街の再生を支援する。結果として木藤氏は四年間で十九店舗を誘致した。それは単純な店舗誘致の結果ではなく、事業を営む人々を応援し、商店街の再生を支援する。

商店街の再生のために
「企業家の進出により、子供を預けて働きたい」という商店街に対する新たなニーズが生まれ、地元の学校法人が商店街内に保育園をオープン。このように、今までの商店街にないような機能は、商店街が目ざす方向性の両輪のひとつである。

応援の連鎖
まちを応援する者、木藤氏を、日南市に公私にわたる全面的に「応援」してきて、木藤氏自身も、対し批判的な声もあつたが、その言葉を止し、把握し、協力し、適切な対応を講じていく。木藤氏に「行政は良いパートナーである」と、また油津応援団を組織し、併せていく。



特別に貸し出しが認められた「あぶらつ食堂」は、昼時には店舗で働くスタッフに活用。インターネットを活用して来店者と関係構築した。

経営を知る優秀な 担い手は、まちで探す

(花巻駅前エリア/マルカン百貨店)

まちづくりに関わる 行政マンへのメッセージ

行政への期待は大きいです。例えは用途変更の柔軟化が進めば、非常に大きいです。どうすれば現行法に沿った形で建物が増えるのか、積極的に相談してもらいたいと思います。

まちづくりを担う人への メッセージ

チーム作りは重要ですが、理解している人も多くいます。似たような人でなく、各自異なる能力をもつ人を集める必要があります。そのメンバーには、地元ネットワークがある人を入れる、というのが重要なポイントです。



花巻に於けるリノベーション物件第一号。小友氏にも入居するシェアオフィス「to-be HANAMAKI」ではワークショップを開催。まちづくりを担う人々から、着実に花巻駅前エリアに集約されている。

2015年4月、小友氏はスクールを志す。ついに仲間と共に、花巻駅前をリノベーションする手はずが、まちづくりの大人を集めるために花巻市が「まちづくり推進員」を募集した。リノベーション物件第一号は小友氏ら3名。消防署や用途変更申請の手続きを進め、ついに2016年10月に開業した。小友氏は「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

地域づくりの中心に
リノベーションを
小友氏は皮切りに花巻駅前エリアで「to-be HANAMAKI」を立ち上げた。2016年3月、花巻市の「まちづくり推進員」に選出された。小友氏は「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

リノベーションスクールとは

空き家や空きビルの再生を通じてまちの新しいビジネスを生み出しエリアを再生する「実践」の場。2011年に始まった。現在は和歌山県や花巻をはじめとして全国各地で開催されている。受講生はチームを組み、3〜4日間での滞在型不動産をいかにリノベーションするか、またその物件でどのような事業を展開するかのアランを練り上げ、不動産オーナーに提案し、スクール側も提案を元に事業化を目指す。各チームには専門の講師で活躍する専門家も指導員として付き、実業化に至ったプロジェクトを積極的に支援する。ポイントとしてはリノベーションにかかる初期費用を3〜5年程度で回収できる事業計画を組むこと。すなわち「健全に稼ぐ」ことで、補助金に頼らない持続可能な事業。ひいては地域づくりを志向している。リノベーションまちづくりを中核に据えた都市政策の策定やリノベーションスクールの場の提供の支援など官への期待も大きい。スクールには遊休不動産の事業プランを練る「事業計画」コースのほか、リノベーションの施工を体験しながら学ぶ「セルフリノベーションコース」、地方自治体職員から参加者を募る「公務員リノベーションコース」など複数のコースがある。



9月の雨天は、上町南通りが花巻まちづくりで再生した。従来のままではなかった。花巻市は、まちづくりの大人を集めることに力を注いでいる。

官民連携のポイント

花巻市が民間開発のリノベまちづくりの手法を積極的に導入

紫波町におけるリノベまちづくりの先導者である岡崎正信氏は、まさにリノベまちづくりを始めようとした花巻市に、対し「自分の不動産を世のため、人のためにやる格好だ」として、花巻市に売却する意向を示した。花巻市は小友氏に「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

民間の動きを行政が制度面からサポート

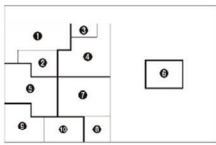
大企業のリノベーションの際には、伊藤氏は建築主事・消防との交渉の間に入り花巻市の立場からサポートした。また小友氏のNTTビルの駐車場を借りる交渉にも市が同行した。ただ利益を上げるためではなく、花巻駅前エリアの月極駐車場地帯だったところにコンビニが出来たことによる駐車場不足問題解決という地域貢献のための市の立場を一緒に説明することで、割安な価格で単なる駐車場としてではなく、イベントにも活用でき、新しい遊線を生み出す駐車場として借りることができた。

自分が住んで楽しいまちをつくる
小友氏は2014年、地元・花巻市で「to-be HANAMAKI」を立ち上げた。2016年3月、花巻市の「まちづくり推進員」に選出された。小友氏は「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

の大親名名産品があり、地元民の憩いの場として建物も老朽に加え、耐震補強費も膨大なコストがかかる。運営費も膨大なコストがかかる。小友氏は「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

似たような人間でチームを組む
小友氏は「まちづくりの大人」を集めることに力を注いでいる。

表紙の写真



- 北海道 札幌市 : ①札幌駅前通地下歩行空間(仮称「カ・ホ」)で開催されるマルシェイベント「クラシェ」
- 宮城県 日南市 : ②海鮮産物直売所「ABURATSU COFFEE」
- ③多くの人でにぎわう海岸商店街
- 和歌山県 和歌山市 : ④和歌山市のまちなか水辺空間「和歌川」を拡張して開催されたイベント
- ⑤和歌山の団体活動支援「リノベーションした日本酒「1」の取組」
- 岩手県 花巻市 : ⑥「ニューオープンしたマルカナル大食堂」
- ⑦マルカナル1階には大食堂のオリジナルグッズ販売ショップ、カフェなど複数のテナントが入る
- 徳島県 徳島市 : ⑧上野原産業リアス特異地帯において開催された「高知市と徳島市との連携」
- ⑨徳島市役所第二設置された「徳島県庁舎」

担い手が語る

官民連携まちづくりの記録 新たな担い手のカタチ

- 発行 国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
- 編集協力 一般社団法人 RCF
- デザイン/印刷 マリタコミュニケーションズ株式会社
- 取材協力/写真提供 木暮亮太、熊谷市史、日南市、和歌山市、新化豊家守会、徳島県家守会、朝日リビング / 札幌市 / 札幌駅前通まちづくり事務局 / 釜石市ジョイントコーディネーター協議会(釜石市) / 釜石市 / 荒木洋

問い合わせ先

国土交通省 都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
電話：03-5253-8111 / FAX：03-5253-1589



担い手が語る
官民連携まちづくりの記録
—新たな担い手のカタチ—

高まる「民間まちづくり活動団体」の重要性

これまでのまちづくり関連制度は、公共施設整備や宅地造成など「官」を主体としたものが中心でした。しかしハード面のまちづくりが成熟期を迎え、生活スタイルの変化などから人々がまちに求めるニーズが多様化し、また国内の財政状況が逼迫する現在、特にソフト面の民間まちづくり活動が重視され、それを推進するための制度や関連予算支援が講じられつつあります。そのような状況下で、官民連携した一元的なまちづくり活動を主導する「民間まちづくり活動団体」の重要性が高まっています。

「民間まちづくり活動団体」をとりまく課題

民間まちづくり活動は大きく①行政機能の代替(公共施設管理など)、②行政機能の補完(情報発信など)、③収益事業(空き店舗の活用など)の3種類に分類できます。またそれを担う団体の組織形態、設立の経緯も様々です。安定した財源や人材の確保など、その活動の継続性を支える環境はまだまだ発展途上であり、まちづくり活動をより意欲が持続的なものとするために行政はより一層の環境整備に取り組む必要があります。

施策の方向性

行政は地域の環境や価値の向上につながる民間まちづくり活動を地域公共財ととらえ、またまちづくりに時間のかかる営みであることから相当期間にわたり継続して支援を行うことが期待されています。今回提起された課題に対して、国土交通省では今後検討会にてとりまとめた下記の内容などに基づいて具体的な施策につなげます。

- 1 財源確保の手段を「公助」「共助」「自助」に分類し、活用内容・性格に応じ組み合わせる
- 2 イニシャルコストに対する金融支援など、まちづくり活動のスタートアップの支援方策
民間機構と施設金融機関が連携して出資シフトを立ち上げ、リノベーション等の民間まちづくり活動が軌道に乗るまでのスタートアップの支援など
- 3 事業収益をまちづくりに還元する取り組みの推進
一部地方都市で展開されている地域エネルギー事業をはじめとする各種事業とまちづくり活動を一体的に扱う「日本版シェアバケ」を担う団体の立ち上げや活動のサポートなど
- 4 屋外広告物に係る規制の弾力化など、パブリックスペースの柔軟な利活用
エリアマネジメント活動の推進のひとつである安定した活動財源の確保のために、エリア内の景観ルールを策定の上でデザインの優れた屋外広告物の設置を許可するなど
- 5 人材確保に向け担い手となる専門家の業績が適切に評価される「ローカルキャリア市場」の確立
まちづくりに必要となる広報・プロモーション・不動産・商業など様々な職能を持つ人材と、民間まちづくり団体とのマッチングの支援など

国土交通省「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」議論のとりまとめ状況の紹介サイト▶▶▶
http://www.mlit.go.jp/toshi/daisei/toshi_daisei_tk_000042.html



「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」について
 国土交通省では、本誌に掲載した団体のほかに、まちづくり活動の担い手「まちづくり活動の担い手」を担う民間団体や自治体によるまちづくり活動のあり方を整理し、これらの活動を推進するための必要な施策を検討する「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」を平成28年に設置しました。5回にわたる検討会の議論の状況を「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」

出典

国土交通省都市局まちづくり推進課「平成 26 年度民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 普及啓発事業の施実結果」, 2014

国土交通省都市局まちづくり推進課「平成 27 年度民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 普及啓発事業の実施結果」, 2015

国土交通省都市局まちづくり推進課「平成 28 年度民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 普及啓発事業の実施結果」, 2016

RENOVATION SCHOOL「スクールについて」

<<http://kitakyu.renovationschool.net/about>>(参照 2018-2-15)

北九州家守舎「プロジェクト」<<http://www.yamorisha.com/category/project>>(参照 2018-2-15)

rerererenovation!「全国のリノベプロジェクト」<<https://re-re-re-renaovation.jp/projects/>>(参照 2018-2-15)

MIKAGE1881「MIKAGE1881」<<http://www.mikage1881.jp/>>(参照 2018-2-15)

Tanga Table「Hostel and Dining Tanga Table」<<http://www.tangatable.jp/>>(参照 2018-2-15)

和歌山市役所産業まちづくり局産業部商工振興課「和歌山市 リノベーションまちづくり事業」

<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1002217.html>(参照 2018-2-15)

リノベーションわかやま「リノベーションわかやま」

<<https://www.renov.shimin.or.jp/>>(参照 2018-2-15)

Guesthouse RICO「Guesthouse RICO wakayama Home」

<<https://www.guesthouserico.com/>>(参照 2018-2-15)

熱海リノベーション「熱海リノベーションまちづくり ホーム」<<http://renovation-atami.net/>>(参照 2018-2-15)

atamista「atamista ホーム」<<http://atamista.com/>>(参照 2018-2-15)

豊島区役所都市整備部住宅課「豊島区 リノベーションまちづくり」

<<http://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/renovation/index.html>>(参照 2018-2-15)

都電テーブル「都電テーブル コンセプト」<<http://www.toden-table.com/concept/>>(参照 2018-2-15)

おとがわプロジェクト「おとがわプロジェクトとは」<<http://otogawa.jp/about/>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所乙川リバーフロント推進課「乙川リバーフロント推進課」
<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1402/1419/p018353.html>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所乙川リバーフロント推進課「乙川リバーフロント地区整備基本計画」
<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1700/p018581.html>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所乙川リバーフロント推進課「乙川リバーフロント地区かわまちづくり」
<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1700/p021150.html>>(参照 2018-2-15)

「おとがワ！ンダーランド」<<http://otogawonderland.jp/>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所乙川リバーフロント推進課「(平成 29 年度) 岡崎 泰平の祈りを開催しました」<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1700/p022084.html>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所まちづくりデザイン課歴史まちづくり係「歴史まちづくりシンポジウムを開催しました」<<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p019953.html>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所観光推進課観光戦略係「岡崎市観光基本計画」
<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1628/p018667.html>>(参照 2018-2-15)

岡崎市役所商工労政課にぎわい創生係「岡崎市のリノベーションまちづくり」
<<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1627/renovation.html>>(参照 2018-2-15)

「愛知県岡崎市長内田康宏のホームページ 内田やすひろの政策日記」
<<http://uchidayasuhiro.cocolog-nifty.com/blog/>>(参照 2018-2-15)

rerererenovation! 「rerererenovation! 複合施設/wagamama house」<<https://re-re-re-renovation.jp/projects/1579>>(参照 2018-2-15)

北九州市産業経済局商業サービス産業政策課 山本賢志「住み良い街は官民連携でつくる北九州市リノベーションまちづくり」, 2016

一般社団法人公民連携事業機構「家守ブートキャンプ説明書」, 2014

北九州市産業経済局新成長戦略推進部商業サービス産業政策課「小倉家守構想」, 2011

「日本メインストリートセンター」<<http://msc-japan.net/>>(参照 2018-2-15)

登戸そだて隊「登戸そだて隊」<<http://www.noboritosodatetai.com/>>(参照 2018-2-15)

政策研究大学院大学「(社)メインストリートセンターによる街なか「通り再生」の取組」
<<http://www3.grips.ac.jp/~up/jinzai/msc.html>>(参照 2018-2-15)

横町十文字まちそだて会「NPO 法人横町十文字まちそだて会 ホーム」<<http://kuroishi-machisodate.com/>>

黒石市「松の湯交流館について」<<http://www.kuroishi-matsunoyu.jp/>>(参照 2018-2-15)

商店街経営実態調査「第 3 章 商店街・個店の取組事例 ～訪問調査の結果より～」, 2016

「政策研究大学院大学」<<http://www.grips.ac.jp/jp/>>(参照 2018-2-15)

政策研究大学院大学「民間まちづくり活動促進事業」

<<http://www3.grips.ac.jp/~up/jinzai/jinzaiikusei.html>>(参照 2018-2-15)

学生団体0号館プロジェクト「0号館プロジェクト」

<<http://0gokantcue.wixsite.com/0gokan>>(参照 2018-2-15)

協力

株式会社リノベリング 嶋田洋平氏、李承珉氏

一般社団法人日本メインストリートセンター 副理事長 内藤英治氏

一般社団法人日本メインストリートセンター 副代表/理事 椿本雅則氏

一般社団法人日本メインストリートセンター 理事 中山高樹氏

政策研究大学院大学 教授 沓澤隆司氏

岡崎市経済振興部商工労政課にぎわい創生係 小川貴之氏

北九州市産業経済局新成長戦略推進部商業・サービス産業政策課 石原庸隆氏

日南市テナントミックスサポートマネージャー/株式会社油津応援団 専務 木藤亮太氏

日南市商工政策課商工係 主任主事 阪元稔史氏

和歌山市商工振興課商工振興班 班長 榎本和弘氏

株式会社花巻家守舎 代表取締役/株式会社上町家守舎 代表取締役 小友康広氏

札幌駅前通まちづくり株式会社 代表取締役社長 白鳥健志氏

札幌駅前通まちづくり株式会社 統括マネージャー 内川亜紀氏

札幌市まちづくり政策局総合交通計画部都市交通 課調整担当係長 船戸直大氏

札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係長 小仲秀知氏

札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 交通施設係 丸山容平氏

釜石リージョナルコーディネーター 統括マネジメント二宮雄岳氏

釜石市総務企画部オープンシティ推進室(地方創生室) 室長/釜石リージョナルコーディネーター協議会 事務局長 石井一成氏

シティ・プランナー株式会社 代表取締役/元釜石リージョナルコーディネーター マネジメント 荒木淳氏

民間まちづくり活動の促進と官民連携の深化に
よる都市再生のあり方に関する調査・検討業務
報 告 書

平成30年3月

発 行 国土交通省 都市局 まちづくり推進課
連絡先 〒100-8918
東京都千代田区霞が関 2-1-3
電 話 03-5253-8111 (代表)
F A X 03-5253-1589