


2

暫定活用を実施するときのポイント紹介

■事例集の見かた

2章では、平成30年度に国土交通省都市局都市政策課にて支援したモデル事業について、概要や実施プロセス、モデル事業の結果得られた地域貢献の効果などを紹介しています。

2ページ目以降では、実施にあたっての検討プロセスごとに課題になったこと、工夫したことなど実施する際のポイントとなる事項について整理し、紹介しています。



かわいいトイレをつくります！プロジェクト

ポイント

- ・様々な人のつながりを活かし、同じ目的での取組を通して、ソーシャルキャピタルの豊かな地域を形成
- ・自分ですることを無理のない範囲で行うことで集まりやすい空間をつくり、自然とまちづくりへの参画意識を醸成
- ・SNSを使った効果的な人材確保

データ詳細

所在地：石川県加賀市山中温泉 長谷田町103
 規模（面積）：一
 運営組織：かわいいトイレをつくります！プロジェクト
 開始時期：2018年12月22日
 期間：今後継続的に

事業概要

火災で山中漆器の卸店舗（御選場漆器店）が焼失したことで、偶発的に生じた空き地を活用し地域交流スペースとして利用して欲しいとの所有者の思いから、地域に開放し、身近な人が集う空間となっていた。

このスペースをより使いやすく、居心地の良い空間とするために、利用者が考え、実践しながら、空間形成を少しずつ進めている。ガレージに集う人々と話し合いを重ねた結果、より滞在できる空間に必要となるトイレをみんなでつくることになった。トイレづくりは、1月から3月末までの2か月間、ボランティアでの作業を中心に行われ、完成時には交流イベントが実施された。

土地の諸条件

土地の所有者：個人
 土地の管理者：個人
 周辺環境：地方都市、住宅街

活用手法

当該用地は、私有地を活用し、地域の人が分かち合う交流の場として利用するものである。

検討プロセス

企画段階

- ・10月から11月にかけて主要メンバーにて企画ミーティングを実施し、基本プランを作成
- ・基本プランをもとに庭・ガレージに集う人たちと意見交換会を実施することで企画内容を具体化

準備・施工段階

- ・企画内容の実現に向けて、ボランティアを SNS(Facebook) や知人への個別相談での声かけにより、人手を確保
- ・2019年1月10日より、建設を開始し、3月末までの約2か月間、日々が集まり工事が進捗

実施段階

- ・2019年2月9日に上棟式を行い、交流イベントを開催
- ・2019年2月17日に中間報告会を開催し、関係者で進捗確認
- ・2019年3月31日にトイレが完成し、ありがとうデーを開催

効果・検証段階

- ・トイレづくりを通して、所有者も気づかない中で自然と新たな人のつながりができ、ソーシャルキャピタルがより豊かに
- ・完成時には新聞取材が実施され、広く周知

地域貢献（計画当初）

当初計画では、山中漆器を活かした茶室・茶庭を作成することで、①日本一の茶器の生産地である山中温泉のお茶文化を育む、②気候に多分野・多世代交流できる拠点をつくる、こととソーシャルキャピタルが豊かな地域にすることを目指していた。


地域貢献（実施後）

- ・取組内容は、当初計画から変更されたものの、未利用地の活用を地域住民が主体で考え、行動することでソーシャルキャピタルを育む一つの方法を提示している。
- ・ガレージと庭には、赤ちゃんから高齢者、外国人まで、庭づくりから派生するネットワークによって、日々人が集まっており、交流の場が形成されている。
- ・多くの交流会やイベントも開催されるなど、地域住民主導の賑わいづくりに一定の効果を与えていることが確認できている。

特記事項


- ・2017年にかがやき塾にて悪いを発信
- ・当初計画の茶室・茶庭づくりからトイレづくりへ
- ・トイレづくりの具体化
- ・SNSだけでなく、直接の声かけによるメンバー集め
- ・ノウハウを持つ知人の勧誘によって輪を拡大
- ・イベントと組み合わせた進捗状況の共有
- ・上履ができたころより注目度がアップ
- ・新聞、ローカル誌による広報
- ・集まる人の意識の変化

地域貢献（計画当初）



トイレ整備の予定地

地域貢献（実施後）



対象地の位置図

検討プロセス

事業概要

データ詳細

土地の諸条件

かわいいトイレをつくります！プロジェクト



ポイント

- ・緩やかな人のつながりを活かし、同じ目的での取組を通じて、ソーシャルキャピタルの豊かな地域を形成
- ・自分でできることを無理のない範囲で行うことで集まりやすい空間をつくり、自然とまちづくりへの参画意識を醸成
- ・SNS を使った効果的な人材確保

データ詳細

所在地：石川県加賀市山中温泉
長谷田町口 103

規模（面積）：－

運営組織：かわいいトイレをつくり
ます！プロジェクト

開始時期：2018年12月22日

期間：今後継続的に

事業概要

火災で山中漆器の卸店舗（有道場漆器店）が焼失したことで、偶発的に生じた空地を活用し地域交流スペースとして利用して欲しいとの所有者の思いから、地域に開放し、身近な人が集う空間となっていた。

このスペースをより使いやすく、居心地の良い空間とするために、利用者が考え、実践しながら、空間形成を少しずつ進めている。ガレージに集う人々と話し合いを重ねた結果、より滞在できる空間に必要なトイレをみんなで作ることになった。トイレづくりは、1月から3月末までの2か月間、ボランティアでの作業を中心に行われ、完成時には交流イベントが実施された。

土地の諸条件

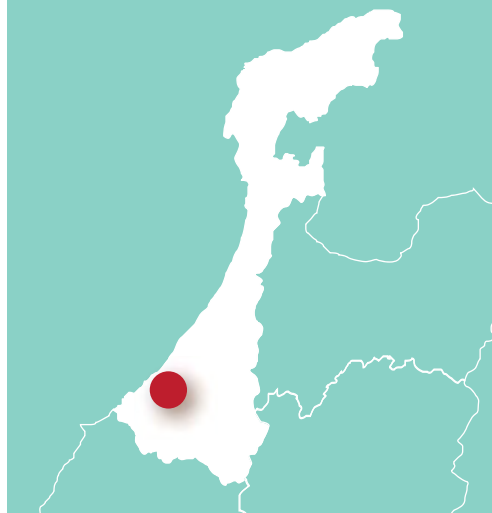
土地の所有者：個人

土地の管理者：個人

周辺環境：地方都市、住宅街

活用手法

当該用地は、私有地を活用し、地域の人がかち合う交流の場として利用するものである。



検討プロセス

企画段階

- ・10月から11月にかけて主要メンバーにて企画ミーティングを実施し、基本プランを作成
- ・基本プランをもとに庭・ガレージに集う人たちと意見交換会を実施することで企画内容を具体化

準備・施工段階

- ・企画内容の実現に向けて、ボランティアを SNS(Facebook) や知人への個別相談での声かけにより、人手を確保
- ・2019年1月10日より、建設を開始し、3月末までの約2か月間、日々人が集まり工事が進捗

実施段階

- ・2019年2月9日に上棟式を行い、交流イベントを開催
- ・2019年2月17日に中間報告会を開催し、関係者で進捗確認
- ・2019年3月31日にトイレが完成し、ありがとうデーを開催

効果・検証段階

- ・トイレづくりを通じて、所有者も気づかない中で自然と新たな人のつながりができ、ソーシャルキャピタルがより豊かに
- ・完成時には新聞取材が実施され、広く周知

地域貢献（計画当初）

- ・当初計画では、山中漆器を活かした茶室・茶庭を作成することで、①日本一の茶器の生産地である山中温泉のお茶文化を育む、②気軽に多分野・多世代交流できる拠点をつくる、ことでソーシャルキャピタルが豊かな地域にすることを目指していた。

地域貢献（実施後）

- ・取組内容は、当初計画から変更されたものの、未利用地の活用を地域住民が主体で考え、行動することでソーシャルキャピタルを育む一つの方法を提示している。
- ・ガレージと庭には、赤ちゃんから高齢者、外国人まで、庭づくりから派生するネットワークによって、日々人が集まっており、交流の場が形成されている。
- ・多くの交流会やイベントも開催されるなど、地域住民主導での賑わいづくりに一定の効果を与えていることが確認できている。

特記事項

- ・2017年にかがやき塾にて思いを発信
- ・当初計画の茶室・茶庭づくりからトイレづくりへ
- ・トイレづくりの具体化

- ・SNSだけでなく、直接の声かけによるメンバー集め
- ・ノウハウを持つ知人の勧誘によって輪を拡大

- ・イベントと組み合わせた進捗状況の共有
- ・上屋ができたことでより注目度がアップ
- ・新聞、ローカル誌による広報

- ・集まる人の意識の変化



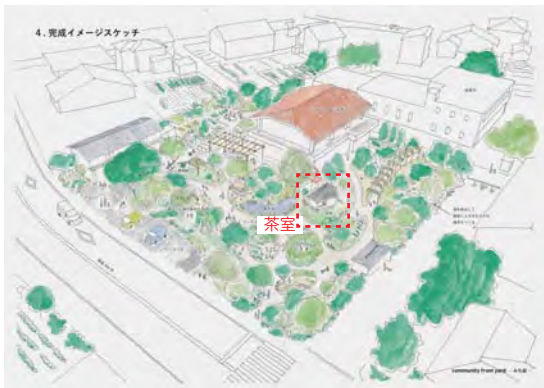
トイレ整備の予定地



対象地の位置図

2017年にかがやき塾にて思いを発信

- ・「地域で何かを始めたいけど、何から始めていいかわからない」という人のために、加賀市にある“任意団体ががやき舎”が半年間の学びの場として夢を具体化して発表しあう“かがやき塾”が設けられている。
- ・土地の所有者が庭とガレージを開放し、シェアして楽しい暮らしをしたいとの考えをかがやき塾で発信したことで、新たな出会い、つながりが生まれたことで庭づくりが動き始めた。
- ・思いがあっても動き始めることは難しく、動くきっかけを広く用意しておくことが、民間主導での新たな動きを生み出すきっかけとして、重要なことが伺える。



当初段階の庭づくりの全体コンセプト

当初計画の茶室・茶庭づくりからトイレづくりへ

- ・庭づくりを考えたいとの声かけにより、かがやき塾のOBをはじめ、日頃から庭・ガレージを訪れる人18名が集まり、意見交換を実施した。
- ・当初計画では茶室・茶庭づくりを実施する予定であったが、参会者からの意見を集めたところ、今の機能を活かしつつ、誰でもゆっくり過ごせるように、トイレを整備することとなった。トイレの整備はこれまでも課題になっており、トイレ募金を募っていたため、今回の補助金を活用して、「みんなでつくる・みんなであつかう・みんなで管理する」をキーワードにトイレづくりに取り組むことになった。

トイレづくりの具体化

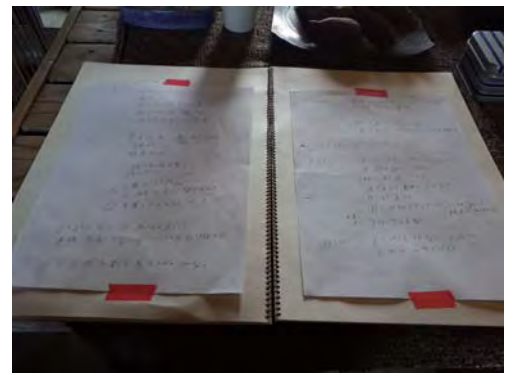
- ・トイレを作ることが決まり、建築会社で働き退職した人にデザイン監修を依頼し、検討した結果、安価にできるようにセリフビルドで取り組むことが提案され、トイレづくりの具体化に向けて動き始めた。



はじめの茶庭と茶室づくりのイメージを説明



現場を確認しながら、参加者でアイデア出し



意見交換で出た貴重なアイデアはノートに記録されている



意見交換を踏まえて作られたトイレの設計図

SNS だけでなく、直接の声かけによるメンバー集め

- ・ 工事は、1月10日から動き始めた。
- ・ 工事の進捗状況は、Facebook を利用して逐次情報をアップし、人手が欲しいタイミングでは、Facebook 上での呼びかけと直接の声かけを実施することで、それぞれの空いている時間を使って多くの方が訪れ、入れ代わり立ち代わり工事に参加してくれた。
- ・ 声かけのポイントは多くの人を集めすぎて、作業に携わることができる規模を超えてしまうと楽しめなくなってしまうことから、立ち寄った人が参加できるように、ゆとりを持った人数で取り組むことに留意した。
- ・ また、当該地が国道沿いに立地して目立つことから、周辺の人に迷惑が掛からない程度に集まるように注意していた。
- ・ その結果、周辺からの苦情等も無く、進めることができた。

ノウハウを持つ知人の勧誘によって輪を拡大

- ・ 全体のデザインが決まり、いざ工事をしようとしても、トイレをつくるためには様々な専門知識が必要になる。
- ・ この問題を人のつながりを活用することで乗り越えた。まずは、基礎工事ができそうな方に声かけをし、材料は自分たちで仕入れ、工事費が予算内に収まるよう予算計画を設計した。次に設計は設計会社の経験がある人と連携しながら、友人の建設会社も加わり実施した。具体の工事にあたっては、現場の指揮を担えそうな人、建築現場で仕事をしていたことがある人、地域おこし協力隊やかがやき塾の参加者など、ガレージに集まった人で取り組んだ。個々人ができる範囲で関わることで「だれかが居る」空間をつくることができた。
- ・ 工事の進捗に合わせて必要な技術を持つ人が浮かび上がり、声かけをすることでこれまで個別にあったネットワークがつながり、大きなネットワークへと拡大していったことを踏まえると、これまで育ててきた地域のネットワークの重要性が伺える。
- ・ 始めは乗り気でなくとも、一度関わるとその後も定期的に、自分たちで参加できるときに自主的に関わるようになり、うれしい反面、思いが強くなりすぎてしまうと、参加者の中で気持ちのすれ違いを生んでしまう可能性があることから、強くなりすぎないように配慮をしながら進めていった。
- ・ また、始めの盛り上がりを最後まで維持することは難しく、参加者が少なくなる日も発生したが、お茶や食事など、直接のトイレづくり以外でのつながりの機会を設けることで、途切れることなく少しずつ作業が進んでいった。



Facebook での呼びかけの様子



利用範囲の設定、縄張り



基礎づくりの様子



コンクリートを打ち込む様子

イベントと組み合わせた進捗状況の共有

- ・工事は、1月から3月末までの3か月で実施された。
- ・工事の節目のタイミングでは、トイレづくりの参加者へイベントの開催を周知し、交流の機会が設けられた。
- ・上棟のタイミングでは、仮称「のはらの会」の集まりを一緒に行った。仮称「のはらの会」は、月に1回の野外での植物の採取と散策+屋内での調理をおこなっている入会金無料の任意の部活である。
- ・近くの山で笹採りし、餅を二臼ついて笹餅やおろし餅にして、上棟式の参加者にも配られ、緩やかなつながりを育むことにつながることができている。
- ・また、加賀市でおこなっている、全国から集まった大学生による地域再生プロジェクトである PLUSKAGA の学生も訪れ、トイレづくりを通じたコミュニティづくりについて意見交換が実施された。
- ・完成時には、『かわいいトイレ完成ありがとうデー』として、オープニングセレモニーが開催され、多くの人が集う機会を生み出し、参加者間で新たなつながりができるなど、地域のソーシャルキャピタルが高まっている。



上棟式での餅つきの様子



上棟の様子

上屋ができたことで、より注目度アップ

- ・上棟式後は、家の前を通りかかると建物が目に留まるようになり、SNSでの反応も増加していった。
- ・しばらく連絡を取っていなかった人からも反応があるなど、途絶えていたネットワークが再びつながるきっかけとしても効果が発揮されている。



完成ありがとうデーでのくす玉割

新聞、ローカル誌による広報

- ・トイレの完成後には、地元の新聞やローカル誌に取組が紹介され、知名度の向上にも寄与している。
- ・完成後には、食事会をはじめ、いろいろな活用が実施されており、賑わいづくりに一定の効果を与えていることが確認できた。



完成したトイレ

個別課題とその対応 効果・検証段階

集まる人の意識の変化

- ・トイレづくりに携わった人へのアンケートでは、大半の人が今後も関わり続けたいと回答しており、まちづくりの担い手としての意識づくりにも寄与していることが伺える。
- ・今回、トイレづくりに参加した理由を訪ねると、これまでも庭を使っていた人が土地の所有者の声かけにより、少しでも使いやすくなればとの思いから、参加したとの回答が多くなっており、強制ではなく、思いが同じ人が緩やかな取組でつながることができる機会を作っていくことが地域のソーシャルキャピタルを育むうえで重要になると考えられる。
- ・また、今回の取組を通じて新たな人のつながりを形成できたと感じている人が多く、今後はまちなかの空き家を使った取組へと拡大したいとの意向を持つ人も現れており、まちづくりに対する意識の変化を伺うことができる。



完成ありがとうデーでの親睦



新聞への掲載

今後の課題

管理問題

- ・トイレの維持管理、清掃や備品の補充、交流人口が増えることで起きるごみ問題など、庭とガレージを維持管理するためのルールづくりが求められる。
- ・また、雑草の処理は、現状は外部委託が必要であり費用も掛かるため、次の世代にこの空間を残す方法も課題となっている。

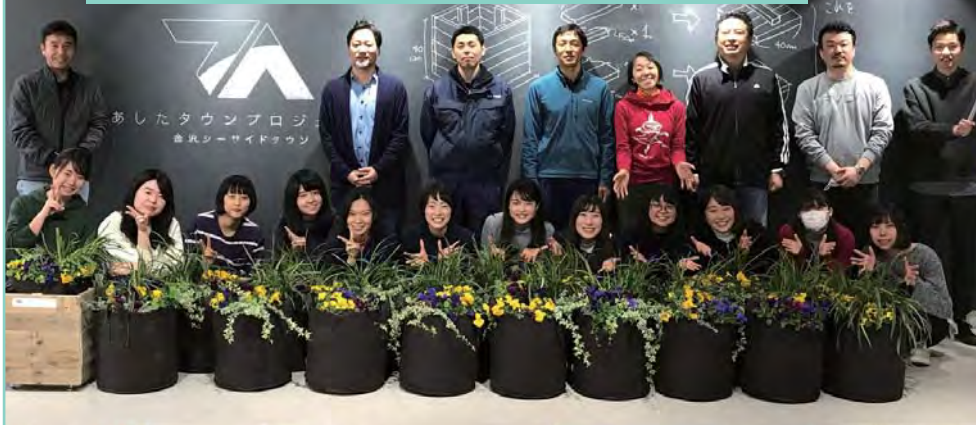
地域コミュニティのあり方

- ・トイレづくりを通じて、いろいろな人が集まるようになったが、作った人だけでコミュニティが固まってしまい、地域の外から見た人には、“特別な人の集まり”となっている可能性がある。
- ・地域に開いた空間としつつ、自然に過ごせてのんびりできる空き地をどのように維持するか、コミュニティのバランスをどう維持するかが課題となっている。



ローカル紙での紹介記事

あしたタウンプロジェクト



ポイント

・参加者と一緒に制作から設置まで地域が抱える課題を一緒に取り組むことで、まちづくりの担い手として意識を向上し、マネジメント組織を強化



データ詳細

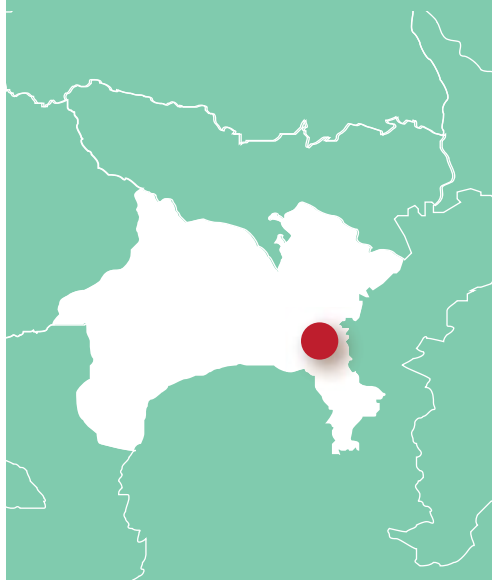
所在地：横浜市金沢区並木 1~3 丁目

規模（面積）：-

運営組織：横浜市住宅供給公社

開始時期：2019年2月3日から設置

期間：今後継続的に



事業概要

横浜市の金沢シーサイドタウンは、入居開始から40年が経過し、今後も豊かな日常を色褪せることなく、あしたへ受け継がれていくように、「住宅地」でのエリアマネジメントにより課題解決、活性化を目指す「あしたタウンプロジェクト」に取り組んでいる。本プロジェクトの一環として、ふなだまり公園から一体的に続く公開空地と商店街にハナバコを設置することで自転車の通過交通を削減し、商店街の美化に取り組むことで組織力の強化を目指した。

公開空地及び商店街の土地の諸条件

土地の所有者：横浜市住宅供給公社

土地の管理者：横浜市住宅供給公社

周辺環境：ニュータウンの中心エリア

活用手法

当該用地は、半公共用地を活用し、自転車の通過交通の抑制に取り組むことで、まちづくり組織の強化を目指すものである。

検討プロセス

企画段階

- ・市立大学の学生の課題学習でオープンスペースの利活用が提案
- ・市立大学、公社を中心に企画内容を検討
- ・商店街、区役所などへの事前調整

準備・施工段階

- ・ハナバコサポーター育成 WS に向けて緑の専門家に講演依頼
- ・ハナバコの材料に、近隣企業が扱っている中古部材の活用を提案したところ、協賛を得て提供される
- ・サポーター企業（建設業）と一緒にハナバコの試作品づくり

実施段階

- ・2018年12月15日 可動式花壇（ハナバコ）の設置検討 WS
- ・2018年12月16日 ハナバコサポーター育成 WS
- ・2019年1月26~27日 ハナバコ作成 WS
- ・2019年2月3日 ハナバコ使った社会実験

効果・検証段階

- ・同じ課題に向き合うことで、地域に連帯感が生まれ、ハナバコをきっかけに話し合う機会も創出
- ・ハナバコの設置場所は、歩行者、自転車の交通量の変化を確認しながら、引き続き検討中

地域貢献（計画当初）

- ・半公共用地の活用と再生にエリアマネジメントとして関わることで、市民のまちづくりに対する意識の育成につなげることができる。

地域貢献（実施後）

- ・同じ課題に取り組むことで連帯感が生まれ、人的ネットワークの強化につながっている。
- ・継続的に関わることで、まちづくりに対する意識の向上が期待できる。
- ・空きスペースの安全性の向上により、憩うための空間としての魅力が高まっていくことが期待できる。

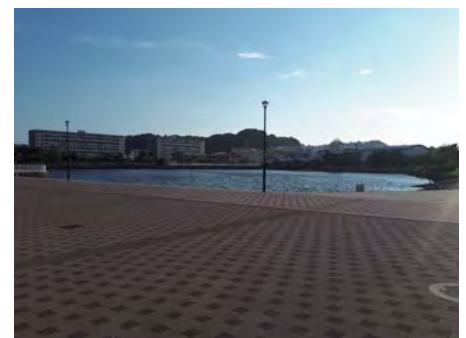
特記事項

- ・問題課題の設定と動き出し
- ・企画の具体化
- ・関係者との調整

- ・ワークショップのテーマに合わせてサポーター企業に声かけ
- ・ハナバコ作成のシミュレーション

- ・参加者の確保
- ・ワークショップを踏まえた計画更新

- ・実験結果を踏まえたハナバコ設置場所の検討
- ・まちづくりに対する意識の変化



ふなだまり公園から続く公開空地



対象地の位置図

問題課題の設定と動き出し

- ・始まりは、学生の課外学習での提案である。ふなだまり空間が住民の憩いの場になりきれていない、街路でも自転車を下りずに通行している等の問題をガーデニングにて解決することを提案された。
- ・そこで、横浜市立大学と土地の管理者である横浜市住宅供給公社が中心となり、この提案をベースに解決に向けた取組の具体化を地域住民、周辺企業と連携し、検討し始めた。

企画の具体化

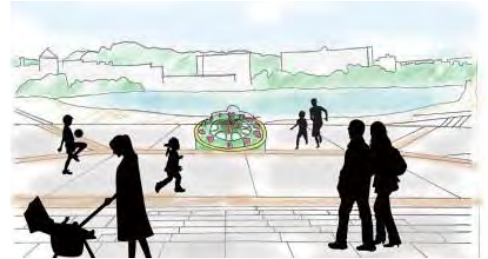
- ・実施概要は、横浜市立大学にて具体化が図られた。参加者を巻き込みながら、進められるようにワークショップ形式での実施とし、地域住民が自分で考え、課題を解決できるように可動式花壇（ハナバコ）を活用し、設置場所の検討から作成、維持管理、効果の確認までの一連のプロセスに関わることができるメニューを検討した。
- ・具体的には、4つのワークショップを企画し、内容の具体化をサポート企業と一緒に進めることで、地元企業の参画を促すことに成功した。

関係者との調整

- ・取組を始めるにあたり、まず、商店街の会長に課題となっている商店街での自転車通行、駐輪場以外の駐輪について取り組みたいとの打診をし、協力依頼を行った。
- ・その後、区役所に説明に行き、住民からの問い合わせが入った場合への対応を調整した。ワークショップ開催チラシの配付のタイミングなど、進捗状況に合わせて適宜、情報を共有することで、住民からの連絡が行政側にいき、トラブルにならないように対応することができた。
- ・自治会長へ説明することで広報の協力依頼をお願いすることができ、掲示板・回覧板を使って広く居住者に知らせることができるようになった。

花時計

並木のシンボルとしての役割を担います。



ガーデニング

ふなだまりにも花を植え、水
× 緑 × 花の空間とします。



花の街灯

街灯にもガーデニングを施すことで存在意義を持たせ、名店会とふなだまりとの繋がりを生み出します。



学生によるガーデニングとしての活用の提案の例

個別課題とその対応 準備・施工段階

ワークショップのテーマに合わせてサポーター企業に声かけ

- ・作成後のハナバコを維持管理していくためには、花や緑への愛着を育むことが重要になるため、「あしたタウンプロジェクト」サポーター企業である石井造園に相談したところ賛同を得られ、必要な知識を学ぶための講座を開催いただけることになった。
- ・また、相談時に、中古コンテナや木材を扱う近隣事業者がいるため連携してみてもどうか、との提案があり相談したところ、協賛を得られ、9つの中古のパレットの提供をいただくことができた。
- ・チラシの作成にあたっては、あしたタウンプロジェクト活動に関心があった地元高校生が担当することとなり、その後の活動にも積極的に参加した。
- ・企画の具体化を進めるにあたり、地域の企業や学生を巻き込みながら進めることで、より充実したプログラムを作ることに成功している。

ハナバコ作成のシミュレーション

- ・ハナバコの具体的な検討にあたり、「あしたタウンプロジェクト」サポーター企業である安藤建設に相談を持ち掛け、3回のミーティングを行なった。
- ・ハナバコについては、環境にも優しい廃材（パレット）を使った設計を検討したところ、ワークショップ時間内に「解体→材料切り出し→組立」することは不可能なことが分かり、予め材料は安藤建設にて加工して準備しておくことになった。
- ・9つのパレットから20個のハナバコづくりを予定していたが、効率よく切り出したものの12個分の材料しか取り出すことができず、別途材料の調達を検討することになった。
- ・実際に試作品を組み立ててみることで、
 - ①時間がかかり、役割分担を決め、効率的な実施が必要
 - ②新規素材を使う場合、材料が固く、パレット廃材より組立に労力を要するため、ビス穴を事前に開けておくことが必要などが確認でき、ワークショップ本番のスムーズな進行につなげることができた。

あしたタウンプロジェクト
あしたのまちづくりプロジェクト

無料!

楽しくDIYワークショップ
～可動式花壇（ハナバコ）づくり～

◎みんなでハナバコを作ってみよう!

1/26(土)、27(日) 時間:10時～15時
※途中参加や短時間の参加も歓迎します!
また、間にお昼の休憩が入ります。

【次回予告】作ったハナバコを商店街に置こう!

2/3(日) 時間:10時～15時
※作成したハナバコを商店街の中に実際にみんなで置いてみて、
緑のある、すてきな空間にしましょう。

会場:並木ラボ 並木1丁目 金沢センターシーサイド名店会内

商店街を彩り豊かにする「可動式花壇（ハナバコ）」を、
DIYで作らしましょう!DIYに自信がある方や、初心者の方
(小学生以上のお子様)も歓迎します。興味のある方は、
申込不要ですので、直接ラボへお越しください!

※12月に開催したワークショップの詳細情報等は、
あしたタウンプロジェクトHP
<http://ashitatown.jp/#>
をご覧ください。

問合せ:並木ラボ (045-349-5665)
主催:あしたタウンプロジェクト 協力:(株)安藤建設

ワークショップの開催に向けて
掲示したチラシ



ハナバコ設置検討WSの風景



ハナバコサポーター育成WSの風景

参加者の確保

- ・ワークショップの開催に向けて、協力依頼をした自治会での掲示もしくは回覧に加えて、あしたタウンプロジェクト HP での通知、並木ラボでのチラシ配架、名店会掲示板への掲示、近隣幼稚園、保育園、小学校、中学校、高等学校への掲示もしくは配架を行った。
- ・しかしながら、検討 WS には 22 名、緑の勉強会には 23 名、ハナバコ作成 WS には 2 日間で延べ 50 人、設置 WS には 22 人の参加に留まり、住民を巻き込むためには、事前の準備の時間と労力が必要なことが課題として明らかとなった。



ハナバコ作成 WS の風景

ワークショップを踏まえた計画の更新

- ・はじめのハナバコの設置検討 WS では、ハナバコを活用するとどんな効果生まれるか、置き方や魅せ方、さまざまな立場からアイデアが提案された。
- ・今後の課題として残されたものも多かったが、運用・管理に関するもの、設置時の安全性に配慮すべきことなど、取組を進めるにあたり重要なポイントの確認ができた。



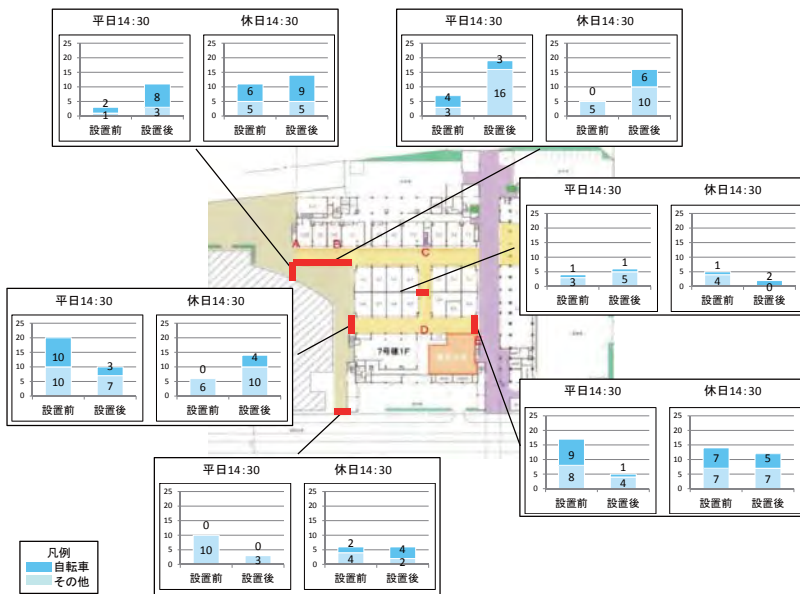
花植えの様子

ハナバコの設置検討 WS でのアイデアと対応策

カテゴリー	アイデア	効果	対応策 (※は課題・検討事項)	
デザイン	箱に絵を描く(子ども、小・中学生、住民の方) あしたタウンプロジェクトのロゴ入り	→連携強化・PJ当事者感向上 →PJ認知度向上	ワークショップに組み込む プラ版等で型を作成～スプレーで塗装	
仕様	材料	木箱、ふなだまりにある堆肥の箱のようなデザイン、木なり色 産業団地からの廃材を活用	→統一されたデザイン →産業団地の宣伝も兼ねる(企業名入り)	廃材利用 ※雨掛り箇所の仕様 PJ認知度向上～サポーター企業 ※ココチャレとの連動
	サイズ	40cmの箱と20cmの箱を作る 例) 30cmかける2くらい細長いものにする ハナバコは正方形より長方形の方がいい? 植物は高さがある方が人避けになりやすい気がする		統一モジュール(400口)の組合せで対応 " "
	可動	商店街に置くハナバコはキャスター付き 公開空地やふなだまりのハナバコはおもりをつける	→お店の人が管理しやすい →動かないように	キャスター設置 ※重量 箱内に重り(レンガ等)設置
	発展	花箱でベンチを作る	→一席っている人がいると自転車を控える →高齢者にとって休める場となる →人の目があると駐輪禁止の場所に停めにくくなる	※安全性 ※設置個所と設置数 ※存在感
		飲み物が置ける箱と花だけの箱をセットにして置く	→人溜まり空間の創出	※設置個所と設置数
		緑の箱と花の箱をセットにして置く	→人溜まり空間の創出	※設置個所と設置数
透明なアクリルの箱 LEDや太陽光の電気でライトアップ(LINKAIと連携)		→アピール向上 →防犯にもなる	※技術的検討、耐久性、安全性 ※技術的検討、耐久性、安全性	
設置場所	名店会	商店街の角にハナバコを設置	→自転車との衝突防止	※設置個所と設置数、利用者安全性
		動線を確認してハナバコを設置	→違法駐輪防止	※設置個所と設置数、利用者安全性
	公園	ふなだまりの階段を活かした置き方	→スケボー対策にもなる	※設置個所と設置数、利用者安全性
		ふなだまりにできる予定のウッドデッキの上に置く	→人溜まり空間の創出	※設置個所と設置数、利用者安全性
		公開空地の電灯の周りに置く	→人溜まり空間の創出	※設置個所と設置数、利用者安全性
		アクリルに花を入れてふなだまりに浮かせる、ひもをつけて回収 サマーフェスタの際に入り口に設置	→アピール向上 →会場内に自転車が入れないようにする	※技術的検討、耐久性、安全性 ※設置個所と設置数、利用者安全性
運用・管理	地域住民	住民間でグループ	→連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立
		有料ボランティア	→連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立、資金調達
	企業	連会、社協、公園愛護会によるハナバコをつくる	→連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立
		商店街の店舗に1つずつハナバコを所有してもらう 企業(広告をつけて)	→一夜は商店街の店舗が回収して保管 →連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立 ※PJ周知、参加方法(ルール)確立
学校	金沢総合高校の授業で植えかえ	→連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立	
展開	小中高、店舗ごとにハナバコを所有し、年1回ハナバココンテストを行う	→連携強化・PJ当事者感向上	※PJ周知、参加方法(ルール)確立	

実験結果を踏まえたハナバコ設置場所の検討

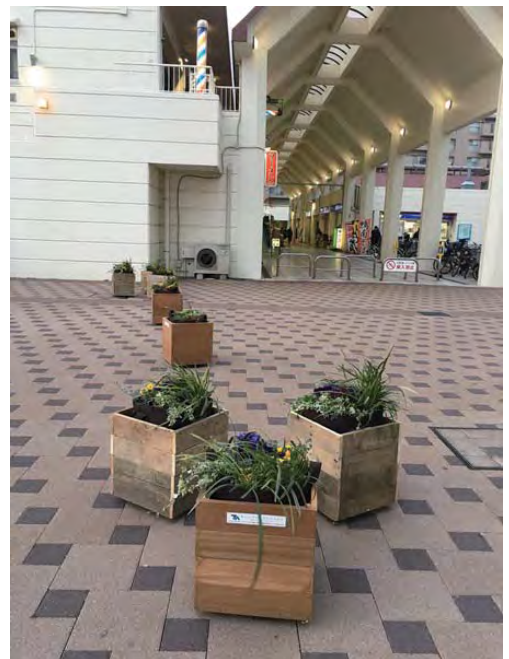
- ハナバコ設置による自転車の利用への影響を確認するために、設置の前後のタイミングで、平日と休日に2時間ごとに30分ずつ交通量調査を実施した。
- その結果、明らかな自転車利用の抑制効果は示されなかったものの、ラボには自転車の減速や降りて通行する人が増えたとの意見が寄せられている。
- 調査結果を踏まえながら、市民との協議を継続し、ハナバコの位置を変更しながら、引き続き効果を検証していくことで、効果的な取組になることを目指している。



昼間の時間帯での交通量の変化



交通量調査の実施の風景



ハナバコ設置後の公開空地の入り口の様子

まちづくりに対する意識の変化

- ハナバコを設置した後は、商店街からも声をかけられることがあり、同じ課題に取り組むことで連帯感が生まれ、地域のネットワークの強化につながっている。
- これまでまちづくりに関わっていなかった新たな年齢層からも参加者が確認でき、維持管理に向けて、新たに地域活動団体（ふなだまり公園愛護会）との連携の動きが起こり始めている。



ふなだまり公園からみたハナバコ設置の様子

広瀬川河畔まちなかサンクチュアリプロジェクト



ポイント

- ・商店街が動き、行政を巻き込むことで、これまで活用が進んでいなかった土地を実験的に活用
- ・周辺組織とも連携した動きへと取組を拡大しつつ、産官学で土地の活用方法の具体化が進展

データ詳細

所在地：群馬県前橋市千代田町
3丁目7-7

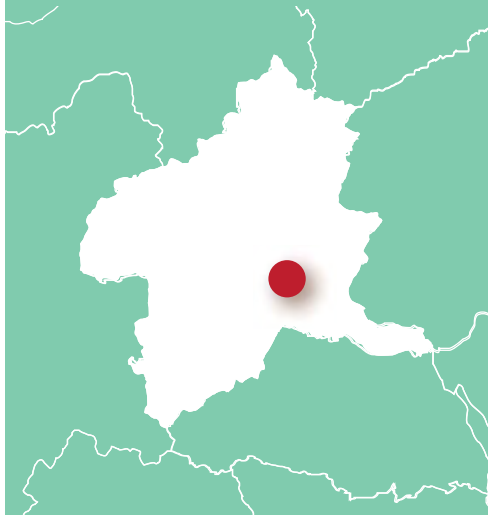
規模（面積）：169.91 m²

運営組織：「広瀬川河畔まちなかサンクチュアリプロジェクト」
実行委員会

開始時期：2018年10月26日

期間：2018年10月26日

～2019年3月31日



事業概要

前橋市の中心市街地を流れる広瀬川河畔にて、前橋市が所有している空き地を活用し、新たな地域の交流拠点として、広瀬川河畔の景観と一体となった環境整備を行った。

地元住民による朝のラジオ体操の会や自治会の方々との連携を図り、有効活用の企画立案から維持管理の在り方等を一緒に考える場を新たに作り、一緒にイベント等を開催することで、地元中心のまちづくりが進むきっかけを提供している。

土地の諸条件

土地の所有者：前橋市

土地の管理者：公益財団法人前橋市まちづくり公社
(都市再生推進法人)

土地の利用者：「広瀬川河畔まちなかサンクチュアリプロジェクト」実行委員会

周辺環境：中心市街地、広瀬川再整備地区

活用手法

当該用地は、公有地を活用し、交流・賑わい・飲食空間として利用するものである。

検討プロセス

企画段階

- ・活用方法が決まっていない土地の使い方の検討を市に提案
- ・発起人が中心となり、周辺商店街の主要メンバーを集め委員会を設立
- ・委員会にて活用方針、整備方針を協議（4回開催）

準備・施工段階

- ・芝生及び目隠しの壁の購入は前橋市が実施（整備は確保できなかったため大学と共同作業）
- ・パラソルなどの備品は、APCが購入
- ・モデル事業による効果を計測するためにカメラを設置

実施段階

- ・2019年1月9日の初市に合わせてプレオープンを実施し、状況を確認
- ・2019年2月21日に群馬大学の学生と一緒に人工芝張りを実施
- ・2019年3月3日にオープニングイベントを開催

効果・検証段階

- ・足元が悪い中、45名の参加者にアンケートをし、8割の方から活用に関する賛同を得た。
- ・今後の活用方法は、休憩場所としてのニーズが最も高かった。

地域貢献（計画当初）

- ・地域環境の整備と美観形成
- ・地域住民のコミュニケーション拠点
- ・イベント開催によるにぎわい創出
- ・広瀬川河畔遊歩道への観光客誘導の目印
- ・文学館入り口としてのインフォメーションポイント

地域貢献（実施後）

- ・実施した結果、計画当初に想定していた賑わい創出等の効果に加えて、地元幼稚園、小・中・高・大学生らとの連携、市民団体との連携、中心商店街における既存実施組織との連携、太陽の鐘との連携など、産官学での新たなつながりが生まれている。

特記事項

- ・委員会の設置に向けた調整と企画の具体化
- ・行政協議
- ・イベント実施戦略の検討

- ・敷地形状、周辺環境の確認
- ・行政、大学と連携した敷地の整備

- ・チラシの掲示や SNS を活用した広報
- ・イベントとの連携

- ・歩行者通行量の変化
- ・利用者ニーズの確認
- ・実施主体の意識の変化



空きスペースの様子



対象地の位置図

委員会の設置に向けたメンバー調整と企画の具体化

- ・ 中心市街地の一角に市が保有する空き地が存在していた。当該用地は、もともと倒壊寸前のビルが建っていたため、地元の商店街等から撤去の要望があり、市が購入し、活用の方向性が決まるまで空き地となっていた。
- ・ この空き地に着目し、ビルの撤去を要望した機動力が高い地元商店街を中心として、委員会を立ち上げ、検討が動き始めた。
- ・ 行政も当該用地を取得したものの、活用目的が明確に定まっておらず、貸出物件としていたため、この取組を試験的に実施し、成果を見ながら広瀬川河畔緑地再整備を実施したいとの狙いに合致し、官民連携で進めることとなった。
- ・ 色々な取組が試しやすい空間をつくりたいとのことで、空き地は、「ピコットパーク」の愛称がつけられ、人工芝を張り、後方の建物外壁を目隠しするためのフェンスを設置することになった。



ミーティングの風景



ミーティングの風景

行政協議

- ・ 土地の管理者である前橋市まちづくり公社に相談に行ったところ、公共的な利用目的であることが確認できれば、利用料を減免することができるとのことで、オブザーバーである市にも同行いただき、内容を説明した結果、利用料はなしとなり、電気と水道もイレギュラーな利用でなければ無償で使わせてもらえることとなった。

イベント実施戦略の検討

- ・ これまで何も実施していなかったところで、いきなり空き地にお店やイベント活用が行われても、気づかれずに終わってしまう恐れがあるため、中心市街地に人が集まるタイミングを狙ってキックオフイベントを実施することにした。
- ・ 1/9 の前橋初市まつりでは、空き地の前を“渡御の儀”が進行するため多くの人々が沿道に集まることから、このタイミングで実施することにした。
- ・ 内容は、群馬ミート株式会社と連携し、農業祭として、試食会と甘酒や野菜の提供を計画したが、露天商組合との関係で金銭のやり取りが発生する飲食のイベントは出来ないとのことで、甘酒の提供は中止となり、試食会のみで開催となった。
- ・ 既存の取組に合わせて実施すれば、集客効果は期待できるものの、取組の内容には制約が掛かる可能性があることが確認された。



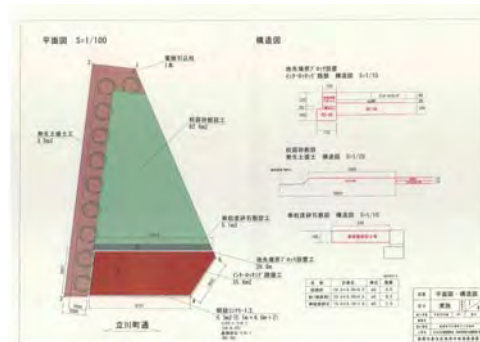
まちづくり公社と結んだ締結書

敷地形状、周辺環境の確認

- 人工芝の工事に向けて、委員会メンバーと前橋市、施工会社で現地を訪れ、人工芝の整備範囲を定めて図面を作成した。
- 全域人工芝を敷き詰めるのではなく、キッチンカーを停めるスペースとしてもともとウッドチップモルタルを整備していた部分は残すこととした。
- 敷地内に電柱があり、空間の利用に制約があること、水（上水）を使う可能性がある場合、下水処理機能も必要になるがまだ整備されていないことが分かり、市の負担にて電柱を撤去し、下水処理も実施することとなった。
- 休憩スペースを確保できるようにパラソル・テーブル・イスを購入することとし、フェンスの裏と壁の間に収納できるスペースを確保するように空間設計が行われた。また、夜間の防犯対策として照明を設置することで、不審者等への配慮も行った。
- これにより、いたずらや持ち去り等の対策を行うことができた。



現場確認の様子



人工芝を含めた空間づくりの設計図面



電柱の撤去前後の様子（左：撤去前、右：撤去後）



フェンスの設置工事の様子

行政、大学と連携した敷地の整備

- 敷地の整備は、産官学が連携し、実施することになった。具体的には、前橋市が人工芝とフェンスを購入し、群馬大学と商店街が連携して、人工芝張りを実施した。
- 人工芝張りでは、地元企業に教わりながら、協力し取り組むことで、まちづくりに関わる意識づくりにつながることを期待できる。



群馬大学と連携した人工芝張りの様子

個別課題とその対応 実施段階

チラシの掲示や SNS を活用した広報

- ・プレイベントを周知するためにチラシを実行委員会で作成し、HP（まえばし igoo）に記事を掲載した。
- ・プレイベントは、初市と同じ日時で実施したため、200 人以上が訪れる結果となった。
- ・一方、オープニングイベントについてもプレイベントと同様に HP にて周知を実施したが、残念ながら天候に恵まれなかったこともあり、45 名が訪れる結果に留まった。



SNS で毎日情報発信

イベントの連携

- ・イベントの全体管理は、実行委員会で進めていたが、隣接する太陽の鐘の活用がアイデアとして提案され、前橋市管理のもと、利用できることになった。
- ・これにより、結婚式の前撮りなどで利用されているスポットを訪れることができたため、若者層を中心に集客につながった。
- ・特定の客層の目に留まり PR されることは重要であり、今後も、近くの熊野神社で実施しているスタンプの開運印ラリーのタイミングや、地元弁天通り商店街が毎月 3 日に実施しているイベント「弁天ワッセ」と連携し、ピコットパークを使うなど様々な既存組織との連携が起き始めている。



初市でのプレイベントの様子（その 1）



初市でのプレイベントの様子（その 2）



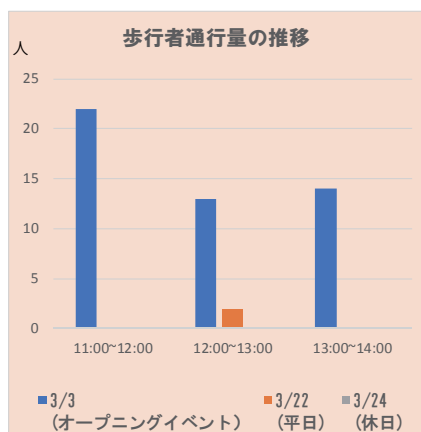
イベントの案内マップ



太陽の鐘の写真

歩行者通行量の変化

- イベント実施時とイベントが行われていない平日と休日で、通行量の比較を実施した結果、イベントが行われていない通常時では、平日休日ともにほとんど歩行者の通行量が存在しないが、イベント実施時には 10 数人程度の通行量が発生しており、一定の周辺地域の賑わい創出効果が伺えた。



イベント開催時と通常時の歩行者通行量

利用者ニーズの確認

- オープニングイベントを訪れた方にアンケートを行った結果、空き地の実験的な活用について好意的な意見が多く見受けられ、今後の活用の方法として休憩場所としてのニーズが最も高いことが分かった。
- その他の意見として、単発だけではない集客を試みて欲しい、単なる広場ではなく、コーヒーが飲めると良い、などの意見も見受けられた。

実施主体の意識の変化

- モデル事業を実施した結果、中心的に関わった人たちからは、全ての自分たちで実施しようとする中で時間が確保できず、継続的に実施していくことは難しい、との意見が見受けられた。
- しかしながら、今回のケースのように行政が敷地整備や使用にあたっての調整などバックアップすることで、アイデアを形にできることが確認できた。
- 実施してみることで新たなつながりが生まれ、次の展開が見えていることも想定されることから、行政側でも空き地対策の重要性を認識し、官民連携での取り組むことが重要である。



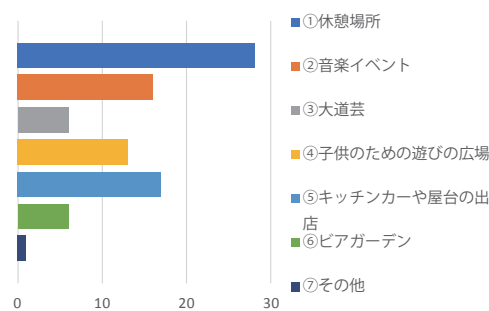
オープニングイベントの様子 (その1)



オープニングイベントの様子 (その2)



空き地の実験的な整備について感じる事



今後の空き地の活用方法

SometimeS Book&Café Kakegawa



ポイント

- ・優れたデザインの採用による歴史的環境や風景の新しい可能性を提供
- ・役割分担を明確にし、特定の個人へ負担を負わせることなく長期間の実験を実施
- ・マスコミや複数の SNS を活用した広報・PRにより、多くの来店者を獲得

データ詳細

所在地：静岡県掛川市掛川 1141

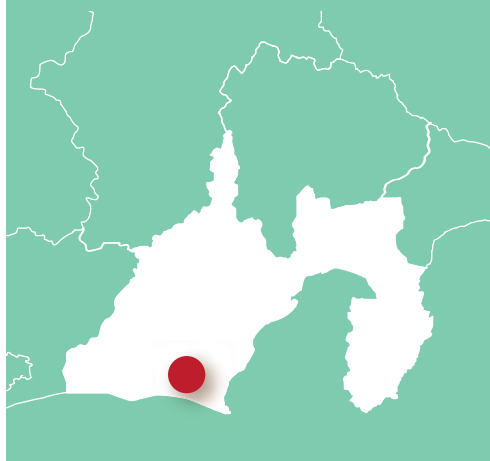
規模（面積）：572 m²

運営組織：ローカルライフスタイル研究会（任意団体）

開始時期：2019年1月11日

期間：2019年1月11日
～2019年2月28日

※ローカルライフスタイル研究会とは、地域の個性的な暮らしぶりや生活の流儀を研究・追求し、新たな次元で活用・応用を提案することにより、豊かで潤いのある地域生活を実現することを目的とした任意団体。



事業概要

歴史的風致維持向上計画の重点区域内に位置し、掛川城天守閣や大日本報徳社、市立図書館等が集積する歴史文化ゾーンにおいて、割烹旅館廃業後の土地を市が景観保全と観光への活用を目的に購入したが、具体的な利活用の方針が定まっていない。この土地を活用し、図書館利用者や観光客の拠り所として、複数のキッチンカーによる仮設カフェ店舗を開設している。

整備にあたっては、市及び森林組合等とも連携し、対象地の雑草や繁茂した樹木の伐採等の環境整備を進めるとともに、企業等とも連携した店舗や敷地の修景などを実施し、殺風景だった跡地に優れたデザインを持ち込むことに成功している。

土地の諸条件

土地の所有者：掛川市

土地の管理者：ローカルライフスタイル研究会（任意団体）

周辺環境：歴史文化ゾーン（歴史的風致維持向上計画 重点地区）
掛川城跡（遺跡）

活用手法

当該用地は、公有地を活用し、交流・賑わい・飲食空間として利用するものである。

検討の経緯

企画段階

- ・既に設立されていた研究会が中心となり、メンバーを募集
- ・掛川市も交えて研究会で企画内容を検討（研究会6回開催）
- ・実験内容・営業時間、敷地レイアウト・デザイン、出店者調整、周辺環境との調整、什器・備品等に関する協議

準備・施工段階

- ・敷地の樹木伐採、雑草除去、碎石敷設は掛川市が実施
- ・事前に縄張りして場所を確認し、配置を確定
- ・市及び森林組合の協力を得てウッドデッキを整備
- ・電気、水道の開設確認

実施段階

- ・2018年12月21日にプレオープンを実施し、状況を確認
- ・2019年1月11日よりキッチンカー1~3店舗出店（日替わり）にて本格実施（11:00~15:00）
- ・1月は11日間、2月は11日間（雨で3日間休業）の営業

効果・検証段階

- ・研究会や出店者の人的ネットワーク、マスコミ・SNSを活用した広報活動などにより、常時30~40人以上の来場者あり
- ・この実験と併せて、掛川市では今後の活用策について市民と協議しながら検討中

地域貢献（計画当初）

- ・隣接する中央図書館利用者からは、カフェ等の設置を求める意向が強く、市民のニーズに対応することができる。
- ・図書館利用者がカフェを利用することで、外部で人が移動する風景を創出することに繋がり、歴史文化ゾーンにあった文化的な風景を創出することができる。
- ・カフェによる賑わいにより歴史文化ゾーンと掛川駅間の人の流れを生み出し、中心市街地の活性化に寄与すると期待できる。

地域貢献（実施後）

- ・優れたデザインのカフェを設置したことにより、地域の持つ歴史的環境や風景への新しい可能性を提示することができた。
- ・カフェへの来場者により周辺を歩く人が増加しており、歴史文化ゾーンの賑わいづくりに一定の効果を与えることができた。
- ・利用した人のほとんどがカフェを好意的に捉えており、対象敷地の持つ大きな可能性が確認できた。

特記事項

- ・当初計画はコンテナハウスの設置
- ・営業に関する届け出
- ・全体デザインの検討に注力
- ・出店者の確保、調整

- ・敷地形状、利用範囲の確認
- ・隣接住戸等への説明と理解
- ・いたずら、持ち去り等への備え

- ・広報活動での工夫
- ・雨天時の非開催告知方法
- ・急な出店者の取りやめ、新規出店者の調整等への対応

- ・当初目論見の図書館来訪者の利用促進
- ・実験結果を踏まえた利活用策の検討



掛川城



対象地の位置図

コンテナハウスからキッチンカーへ

- ・当初計画ではコンテナハウスを設置する予定であり、物販も含めて店舗を検討していた。
- ・対象地区は準防火地域に指定されており、10 m²以下であっても制限の対象となる。コンテナが準防火に対応していることが条件であるが、仮設建築物で申請すれば速やかに手続きが終了する予定であった。
- ・その後、埋蔵文化財の調査が必要となる可能性が判明し、建築物は断念している（埋蔵文化財に係る届け出が60日以上前）。
- ・建築確認申請が不要なキッチンカーへ変更したことで、それぞれのキッチンカーは既に営業許可を持っていることから、新たな営業許可申請は不要となった。

高いデザイン性の確保

- ・当初からデザインに強いこだわりをもって検討が進められ、ウッドデッキ、テント、タープの配置のほか、グランピングのようなデザインの採用、図書館との関連性を強調できる書架の壁紙、夜間の照明やイルミネーションによる演出、暖房を兼ねた薪ストーブ、レンタル植栽の設置など、様々なアイデア出しが行われた。
- ・採用されないアイデアが多かった一方、研究会には複数の建築士が加わりデッキのデザインを担当したほか、デザイン会社も協力して全体コンセプト、ロゴマークのデザインなどについて複数案を確認しながら決定し、高いデザイン性を確保した。

出店者の確保、出店者同士の調整

- ・キッチンカーの出店によるカフェの実施に決まったことにより、研究会メンバーのネットワークを活用して、掛川市などの地元を中心に活動しているキッチンカー出店者に依頼している。
- ・できるだけ営業日を多くするために、複数のキッチンカーに声を掛ける必要があるが、まず中心となる出店者を決めて、その出店者が中心となってキッチンカー同士のネットワークを活用して出店者を集めている。
- ・こうした集め方により、十分なネットワークを持っていない研究会でも多くのキッチンカー出店者を集めることができるとともに、店舗構成の重複が少なくなるように配慮することができた。



研究会の検討風景
建築、デザイン、まちづくり、飲食等多様なメンバーにより構成



ロゴマークのデザイン案
これらの組み合わせで最終案を作成

OPEN スケジュール [2月]						
月 Monday	火 Tuesday	水 Wednesday	木 Thursday	金 Friday	土 Saturday	日 Sunday
11:00~15:00				1 OPEN corem funny farm	2 OPEN 365	3 OPEN corem OZ
<small>*天候や急病で休む恐れがあります。また、出店するキッチンカーが変更する場合がございます。</small>						
4	5	6	7	8	9 OPEN 365 funny farm	10 OPEN corem funny farm
11 OPEN OZ michi	12 OPEN corem 365	13	14 OPEN corem 365 michi	15	16	17 OPEN OZ funny farm
18	19 OPEN corem	20	21 OPEN funny farm michi	22	23 OPEN corem funny farm	24 OPEN OZ funny farm
25	26	27	28 OPEN 365 funny farm michi	▼facebook ▼Instagram		

2月のオープンスケジュール表
出店するキッチンカーも記載し SNS で発信

個別課題とその対応 準備・施工段階

敷地整備と利用範囲の確認

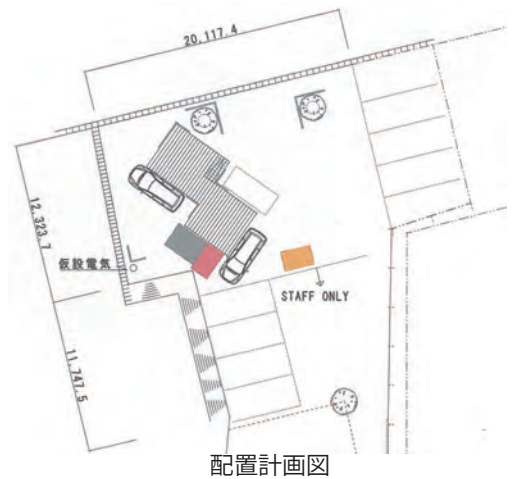
- ・従前は図書館などに勤務する市職員の駐車場として利用されていたが、十分整備されておらず、樹木や雑草が繁茂している状態であった。整地及び砕石敷設は市が担当した上で、研究会がデッキ等を整備している。
- ・敷地の公図を入手し、公図に基づいてデッキやキッチンカーの配置計画を作成したが、実測すると公図よりもかなり広いことが分かった。そのため、キッチンカーを持ってきて、デッキの位置を縄張りしたうえで、直接キッチンカーを配置し、全体レイアウトを決定している。なお、デッキはレンタル、椅子・テーブルはキッチンカー出店者が無償で提供している。

隣接住戸への説明と理解

- ・当該敷地の隣は一般の住宅が立地しており、境界に塀などはない。また、敷地内の配置上、隣接住戸に接する区域を駐車場とすることもあり、事前に境界にロープを配置するなど配慮したうえで、事前に説明を行い、了解を得ている。
- ・今回の実験は市有地を活用したこともあり、自治会等地元組織への説明は行っていないが、研究会のメンバーがもともと歴史文化ゾーンのまちづくりに関わっていたこともあり、自治会との関係で問題になったことはなかった。

いたずら、持ち去り等への備え

- ・実験は2か月近くになり、その間、営業しない日もあるため、いたずらや什器等の持ち去りなどに備えることが必要となる。
- ・研究会メンバーのネットワークにより、地元のガレージ製造・販売をしている会社に協力を得ることができ、無償でガレージを常設してもらえたため、備品等はガレージの中に収納することが可能となった。
- ・いたずら等に対する対策は特に取っていなかったが、特に問題となることは起こらなかった。



配置計画図



【整備前】

【整備後】



敷地の整備前後（敷地奥側）
整備前は草木が繁茂していた



前面道路から見た敷地
人目が少なく、夜間は人通りも少ない

マスコミの活用、SNS を活用した広報

- ・ 広報の考え方として、①基本的なイメージ・ビジュアル形成、②ビジョン・展望の顕在化、③地域の好意度と共感度を高められる情報発信、の考え方にに基づき、複数の SNS で毎日情報発信を行っている。
- ・ マスコミへも声を掛けた結果、ローカルニュース番組での放映や新聞掲載をしてもらっており、知名度の向上に寄与している。
- ・ オープンしていない日も含めて毎日情報発信することが、次のオープン日には行ってみたいと思わせる効果を持っている。また、出店者や研究会メンバーも投稿をシェアしたり、独自に情報発信することで、より多くの利用者確保につながっていると考えられる。
- ・ 情報発信する際の写真も、インスタ映え・SNS 映えするお洒落でインパクトがあるものを採用し、若い顧客の獲得につながるよう配慮している。
- ・ 期間中には市ホームページでもカフェのプログラム等の情報をアップした結果、そのページのアクセス数が 2 か月で 1,234 件となり、「公式観光サイト」の月 5~6 千件程度と比べてもかなりの数値になっていた。

雨天時の非開催告知方法

- ・ 屋外のため、雨天時には実施していない。天気予報により事前に雨が降ることが分かっている場合には、SNS 等を通じて事前告知をしているが、当日の天候でやむを得ず早く店仕舞いする場合には、分かった段階で告知を行っている。

急な出店者の取りやめ、新たな出店者の調整等

- ・ 出店者は 1 か月単位で決めているが、急に取りやめになる場合もあった。実験終了間際には新しい出店者にも依頼している。
- ・ こうした調整は出店者に任せており、研究会ではあまり関与していない。調整を出店者サイドに任せることで、無用な混乱を避けるようにしている。

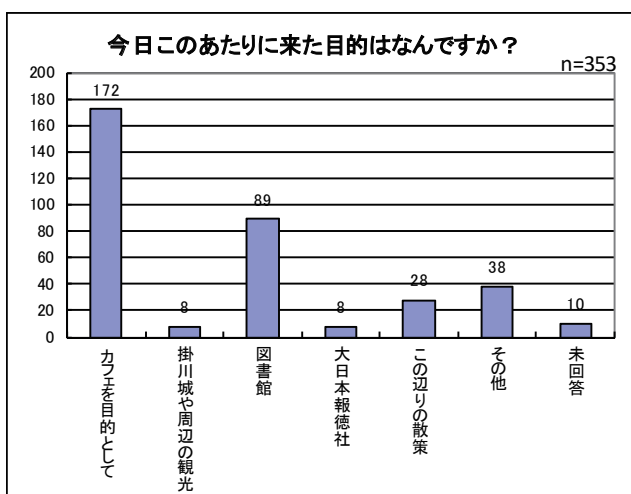


SNS で毎日情報発信



図書館来訪者の利用促進

- ・当初は主として図書館来訪者をターゲットとして計画されており、利用者アンケート結果からも、図書館を訪れた人が一定数カフェに来ていることが分かった。
- ・その一方、「掛川城や周辺の観光」「大日本報徳社」などを訪れた人でカフェを利用した人数は少ない状況となっている。掛川城や二の丸御殿に昇る階段付近からは、三の丸広場によって死角になるため、カフェをオープンしていることが分からなかった可能性がある。今後同様の企画を実施する場合は、観光客等に対するPRも含めて、利用促進策の検討が必要である。



実験結果を踏まえて利活用策の検討

- ・当該敷地の利活用については、市の主催により市民を集めたワークショップが開催され、その場で今後の利活用策について検討が行われた。
- ・実験で得られた成果を活かし、当該敷地の周辺部を含む地区全体の改善方針や活用方策をとりまとめ、当該敷地と隣接する三の丸広場と連携を図りながら、暫定的な利活用から恒久的な利活用まで、様々な可能性が提案されている。



図書館エントランス付近からカフェの敷地方面を見た景色



大日本報徳社



市民ワークショップと提案内容の一部

取組の効果

まちづくりの新しい可能性

- ・ 前述したとおり、今回の取組に対して、参加者から継続的な取組への期待が寄せられているほか、出店者からもまた出店したいと前向きな回答が得られている。
- ・ 1月～2月という冬季での実施にも関わらず、一定の来場者数と売り上げを確保できたことは、対象敷地が大きな可能性を持っていることを裏付ける結果であるといえる。
- ・ アンケート結果から、今後の利活用に際しては、周辺観光施設との連携を図ることが求められている。
- ・ また、実施主体の中心メンバーの一人は、「今回利用した低未利用地が持つ魅力と価値を、多くの人を実感してくれた。それは、カフェという新しい使い方があるのだという提案をしたからであり、「カフェという使い方ができる」ことの認識が発展的に広がったという感覚である。」と手応えを感じており、低未利用地の活用について、さらにチャレンジしたい意向を示している。



デッキに記載されたロゴ



カフェに設置した額縁から
大日本報徳社を眺めることができる
(インスタ映えスポット)



掛川市立中央図書館（左側の建物）
道路を挟んで写真右側が対象敷地

1 | **かわいイイトイシ**をつくります！
プロジェクト

2 | **あしたタウン**プロジェクト

3 | **広瀬川河畔**まちなかサンクチュアリ
プロジェクト

4 | **Sometimes Book & Cafe**
Kakegawa

真鶴町地域人創造プロジェクト

～首都圏近郊都市にしか出来ない「地域入門コミュニティ施設」～



ポイント

- ・地方で活躍できる移住者の育成と真鶴町の活性化を目指し、テレワーク拠点の整備を通じて、企業誘致と職員の移住、真鶴町での雇用創出につなげる仕組みを構築
- ・民間と行政が連携することで、短期間でも事業開始に繋げ、地元からの起業を支援する機運の醸成にもつながった

データ詳細

(月光堂)

所在地：神奈川県足柄下郡真鶴町真鶴 451-9

規模 (面積)：約 105.8 ㎡

運営組織：株式会社ヤブタ建設不動産

開始時期：2020年4月1日※1

(力石アパート)

所在地：神奈川県足柄下郡真鶴町岩 484

規模 (面積)：約 77.4 ㎡

運営組織：Local & Communtiy Lab※2

開始時期：2020年4月15日※1

※1:2020年3月よりプレオープン

※2:Local & Commutiy Lab とは、「地域交流の在り方」「地域間連携の在り方」の観点から、新たな問題抽出、課題提案を行うとともに、課題解決を図る実証事業の提案と推進、成果分析を業種や分野の垣根を超え実施する一般社団法人。

事業概要

日本全国の過疎地がそれぞれのアイデアで地域活性化に取り組む中で、常に不足しているモノが「地域人」と言われる地域コミュニティや地域文化への理解を深める人材である。

真鶴町では、「首都圏における過疎地域」という地域特性を資源と捉え、短期的に移住できる仕組みや、テレワークが実施可能な環境を空き家・空き店舗の再生を通じて整備することで来訪者を受け入れる地域コミュニティを整え、「地域人」を生み出すフローの構築を目指している。

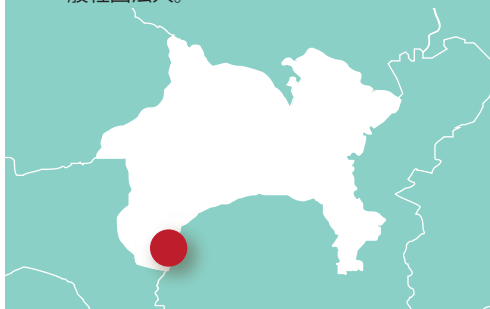
建物の諸条件

周辺環境：(月光堂) 駅前商店街の一角
地域地区：商業地域
建物の所有者：民間 (個人)
建物の管理者：ヤブタ建設不動産

(力石アパート)
岩地域住宅街の一角
第1種住居地域
民間 (個人)
Local & Communtiy Lab

活用手法

来町者や関係人口との交流を通じて空き家・空き店舗のリノベーションを実施することで、テレワーク拠点を整備するものである。



検討プロセス

企画段階

- ・真鶴町内での地域間のつながり・回遊創出に向けて、既に稼働しているものづくりの拠点・テックラボに加え、新たに駅前の商店街地区と岩地区に仕事・滞在型の拠点づくりを計画
- ・それぞれ異なるコンセプトでプランの検討をし、適した物件を調査したが、オーナーとの調整が難航し、急遽物件を変更

準備・施工段階

- ・駅前の商店街地区の物件・月光堂では、真鶴町が参加した誘致イベントを通じて入居企業を確保、工事も順調に進展
- ・当初案よりも費用が増加したため、DIY イベントも含めて整備

実施段階

- ・リノベーションの工事が一定程度進んだ段階で、テレワーク拠点の使い方や PR を兼ねて横浜市関内地区にて誘致イベントを実施
- ・月光堂では、ターゲット層である主婦を対象としたワークショップを開催し、ニーズを把握。整備に反映

効果・検証段階

- ・東京の企業が地元の主婦を雇い、稼働し始めたことで、地域での新たな雇用創出、また、移住にもつながった
- ・取組に興味を持った地方の自治体担当者が現場を確認。次年度以降の横展開に発展

地域貢献（計画当初）

- ・真鶴町と関わりがあり、活性化に資する移住者・関係人口・関係企業の創出を目指した。
- ・真鶴町内居住者の新たな働き方・雇用の開拓を目指した。

地域貢献（実施後）

- ・工事を進める中で人が集まり、遊休不動産の周辺住民からも注目を集めるなど、新たなつながりができるとともに、地域の活気をもたらすことができた。
- ・DIY にて、少しずつ工事を進めることで、工事を通じて多くの関係人口を生み出すことにつながった。
- ・同じ問題意識を持つ他の自治体担当者からの問い合わせがあり、他地域への横展開の可能性が広がった。

特記事項

- ・民間企業と連携し、地域課題の解決策を検討
- ・物件確保に向けた調整が難航

- ・計画の見直しと体制の検討
- ・DIY ワークショップにて関係人口を拡大
- ・他事業との連携により、発展

- ・オープンに先立ち、関内にて取組を紹介
- ・利用者への効率的な情報提供

- ・地元の子育て層を中心に雇用を創出
- ・地域全体で企業を応援する機運



月光堂の立地場所



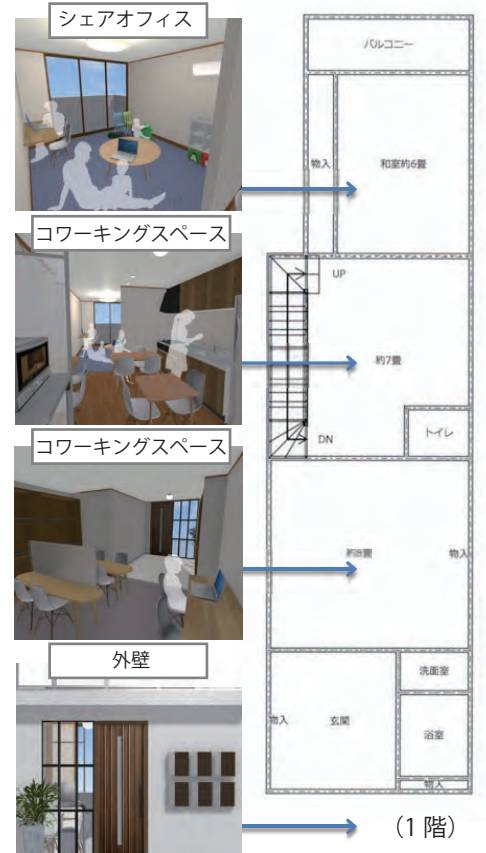
カ石アパートの立地場所

民間企業との連携により、地域課題の解決策を検討

- ・実施主体である Local & Community lab は、都会から地方への移住の受け入れを推進している中で、受け入れ側の地方のニーズと移住したい都心側のニーズにミスマッチを感じ、地方で活躍できる移住者を醸成できる仕組みを真鶴町にて検討を始めた。
- ・活動方針を検討する中で真鶴町の課題を調べていたところ、真鶴港地域、駅前商店街地域、岩地域の連携不足が課題となっていたことから、3つの地域で異なる特色のコワーキングスペースやシェアオフィスを実施することで、地域内交流を促進できないかと考えた。また、このオフィスを使って首都圏から気軽に訪れ、短期間移住することで、全国に地方のニーズに合った移住者の生み出せるのではないかと考えた。
- ・具体化に向けて、活用可能な物件が無いか、地元のヤブタ建設不動産や既にサテライトオフィスとして稼働しているテックラボ、真鶴町と相談したことで、活動が具体化し始めた。



事業フローのイメージ



駅前商店街地区の物件のリノベーション計画

物件確保に向けた調整が難航

- ・駅前商店街地域では、ヤブタ建設不動産が管理する物件を活用して取組を始めることとなり、実施に向けての活用プランを作成、手続きは順調に進んだ。
- ・プランの作りこみにあたっては、シェアオフィスのターゲットを子育て層と設定し、真鶴町が主催するワークショップにて地域住民のニーズを把握しながら、具体化を進めた。
- ・岩地域では、テックラボを運営するA氏より空き家を紹介頂き、プランの検討やオーナーとの調整を進めることとなった。
- ・もともと住居として利用されていた建屋を事務所として活用するため、建物用途の変更が必要となることが判明し、オーナーに説明をするものの、承諾を得ることができなかった。
- ・そのため、用途変更を必要としない他の物件に変更して取組むこととなった。
- ・物件の再調達にあたっては、承諾を得ることができなかったことを知った青年会の方から新たな物件の紹介を受けるなど、地域全体で後押しをして頂く結果となった。



ワークショップの開催案内

個別課題とその対応 準備・施工段階

計画の見直しと体制の検討

- ・岩地域のテレワーク拠点は、当初計画から力石アパートに変更したことで、予算が拡大してしまった。
- ・そこで岩地域の力石アパートについては、可能な限り自前で整備することで、予算を縮小することとした。その際、新たな物件を探す際に協力頂いた青年会の方に相談しながら、DIY で対応できる部分と出来ない部分を判断し、予算の縮小を目指した。
- ・また、DIY を行うにも、これまで企画を検討してきたメンバーだけでは難しいため、隣の湯河原町でまちづくり活動を実施しているB氏とテックラボで知り合い、相談したところ、了承を得て、指導員として参加頂けることになり、体制が整った。
- ・月光堂についても、当初予定していた改装内容の簡素化を図ることで、事業全体としての予算削減に取り組んだ。

DIY ワークショップにて関係人口を拡大

- ・岩地域の力石アパートの工事を開始するにあたり、屋外動線を確保できるように草木の伐採から始め、電気・配管・下水設備の確認、屋根の痛み・雨漏りの確認、基礎の痛み、シロアリの確認など現場確認を実施した。
- ・畳、床下材、押入れ、出入口用の壁を撤去し、土間打ちを開始した。
- ・土間打ちの際には、地域課題解決事業に取り組む社会人、行政職員、大学生など計14名が参加するDIYイベントを開催し、事業の紹介及び活動内容のPRを行うことで継続的な関係構築の機会となった。
- ・工事から約2か月が経過し、床や壁などの内装工事に移行し、その後、概ね1か月の工事にて設備を整えることに成功した。
- ・対象物件の規模が大きくなったことで、一度に整備することは難しいことから、複数年にかけて順次拡大していくこととした。その際、クラウドファンディングにて初期費用を確保できるように次年度以降の計画を検討している。

他事業との連携により、発展

- ・駅前商店街地域の月光堂については、ヤブタ建設不動産にて整備が着実に進むのと並行して、真鶴町が誘致イベントに参加し、取組のPRが実施された。その結果、イベントで取組に興味を持った東京に拠点を置く企業が、リモートオフィスとして2階部分を活用することとなった。
- ・月光堂の地下1階については、美容院やエステの開業を検討していた子育て中の主婦から企画に賛同いただいたため、マッチングができ、プロジェクトの幅が広がっている。
- ・様々な関係者が動いたことで短期間にも関わらず、複数の取組が一つの建物でつながることに成功した。

旧対象物件：富岡邸



新対象物件：力石アパート



岩地域の対象物件の変更



岩地域の物件における床工事の様子



岩地域の物件における壁工事の様子

個別課題とその対応 実施段階

オープンに先立ち、関内にて取組を紹介

- ・2020年2月14日に横浜市関内地区にて、これまでの取組の経緯や施設の概要、シェアオフィスの使い方などの説明会を実施した。参加者は7名であり、社会人、学生、DIYワークショップに参加した人など、幅広く集まった。始めに全体説明をした後、いくつかのテーブルに分かれて、個別に意見交換を実施した。
- ・直接、企画から工事まで関わってきたメンバーが説明することで、取組に興味を持ってもらうことにつなげることができた。
- ・なお、力石アパートは、ロコラボクラブハウス 真鶴ロックンビレッジ (locolab club house manazuru Rocking village) と名付けオープンすることになった。



関内での誘致イベントの様子

利用者への効率的な情報提供

- ・施設の運営にあたっては、駅前商店街地域の月光堂、岩地域の力石アパートのどちらも少人数で実施しているため、利用者には細かな情報まで提供することは、難しいことが懸念された。
- ・そこで、簡単に行きたい場所を見つけることが可能な場所探し専用プラットフォーム「MachiTag」を開発した、ジギョナリーカンパニー株式会社の地域貢献事業にて、真鶴町の情報をサテライトオフィスで働く人に届ける仕組みを準備した。
- ・管理人の負担が減るだけでなく、利用者の満足度の向上にもつなげることに成功した。



月光堂の2階の東京の企業のリモートオフィス

家賃収入をベースに事業の継続性が確保できる料金設定

- ・シェアオフィス利用だけでは、安定した収入が見込めないことから、リモートオフィス及びテナントの家賃収入をベースに、また、自ら運営し、運営費を減らすことで事業の継続性を確保できるように設定した。
- ・加えて、シェアオフィスの料金を1時間500円(3時間以上1,200円、月会員・年会員等の料金設定もあり)、会議室を1時間500円(貸切で3,000円)と設定し、1日当たりシェアオフィス・会議室共に延べ3時間程度の利用があれば、工事費も返済することができる収支計画でスタートすることとなった。



新しい働き方体験ワークショップの様子

利用者確保に向けたプロモーションの実施

- ・継続的な運営に向けて利用者呼び込めるように、チラシと口コミによる町内利用の促進、町外利用者へのPR、メディアを活用したプロモーションを進めることとなった。
- ・具体的には、地元の新聞記者が取組の経緯を定期的取材して記事の作成を進めており、オープンにあたっては真鶴町の広報担当の取材も受けるなど、多方面へのPRを進めている。



岩地域のシェアオフィス

個別課題とその対応 効果・検証段階

地元の子育て層を中心に雇用を創出

- ・月光堂のオープンに先立ち、誘致イベントをきっかけに出店することになった、東京の企業のリモートオフィスも開業したことで、新たな働き場となり、地元からの雇用創出にもつながった。
- ・また、リモートオフィスを運営するために東京からの移住者も現れており、町の活気向上にもつながり始めている。

地域全体で起業を応援する機運を形成

- ・月光堂の地下1階には、起業を考えていた子育て中の女性が美容院とエステを4月から出店予定である。
- ・テナント利用契約にあたり、原状復帰は不要など、不動産会社がサポートするとともに、工事を担当した町内の事業者も費用を抑えてくれるなど、地域全体で応援する機運が作られた。

他地域を含めた横展開への発展

- ・真鶴町内の他地域への展開に向けて、運営をしながら今回の対象物件の施工、利用形態、什器類をパターン化し、コストを下げて実施できる方法の検討を始めている。
- ・今回の一連の動きを見ていた四万十市の担当者より、四万十市にも築40年以上で利用されていない物件があるので、活用を検討したい、との話題が持ち上がっている。

今後の課題

シェアオフィスの継続的な利用者の確保と3拠点の連携

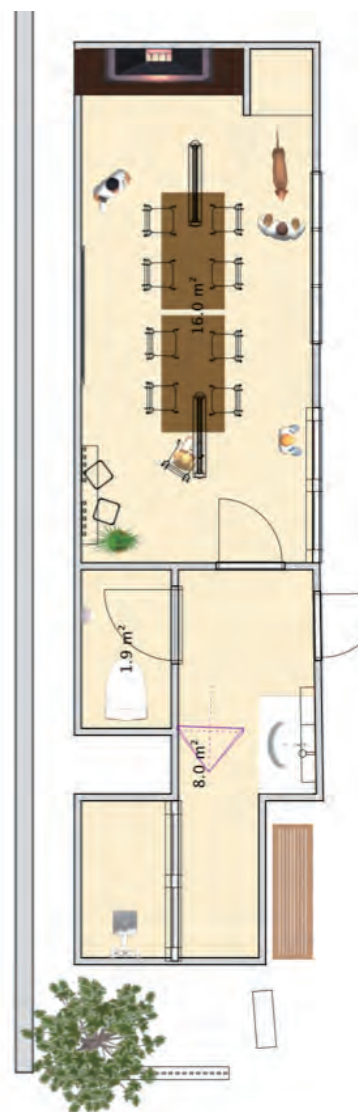
- ・シェアオフィスは、始まったばかりであり、今後継続的に運営するためにも、利用者を安定的に確保することが求められている。
- ・真鶴町の場合、3つの異なるタイプの拠点があることから、多様なニーズに対応できることから、相互に連携することで他地域にはない魅力を生み出す可能性がある。そのため、同一の料金体系、共通での利用可能性などの仕組みづくりが求められる。

関係人口、交流人口の拡大

- ・岩地域の物件については、次年度以降も宿泊スペースの整備など、施設の機能拡張を予定している。
- ・初期費用はクラウドファンディングにて確保を予定しているが、整備のためには、今以上に人的資源が必要となる。如何に関係人口を確保していくかも課題となる。



岩地域のシェアオフィスの行政取材の様子



岩地域のシェアオフィスの全体図

みんなの図書館プロジェクト

～私設の公共空間による地域コミュニティづくり～



ポイント

- ・個別の建物の再生だけではなく、商店街全体を運営する視点から継続的な取組を推進
- ・「わかもの」による緩やかな取組と多様性の確保による参加しやすい仕組みづくり

データ詳細

所在地：静岡県焼津市栄町 3 丁目
3-33

規模（面積）：約 28.9 m²
(6,370 mm × 4,550 mm)

運営組織：一般社団法人トリナス

開始時期：2020 年 3 月 3 日
(2 月 16 日プレオープン)

事業概要

シャッター通り商店街の新しいコミュニティづくりを進めるために、本を通じた市民の「知」をシェアする拠点の設置に取り組む。まちに開く民間主導の図書館『みんなの図書館“さんかく”（以下、“さんかく”という）』を目指し、幅広い市民が設置プロセスに関わることで、私設による公共空間を実現する。

また、近傍には、平成 30 年度に開設された民設民営のワーキングスペース「Homebase YAIZU」が設置されている。

Homebase YAIZU と密な連携を行うことによって、新しい働き方や生き方を発信する新しい商店街のモデルの構築を目指す。

土地の諸条件

周辺環境：焼津駅前通り商店街の一角

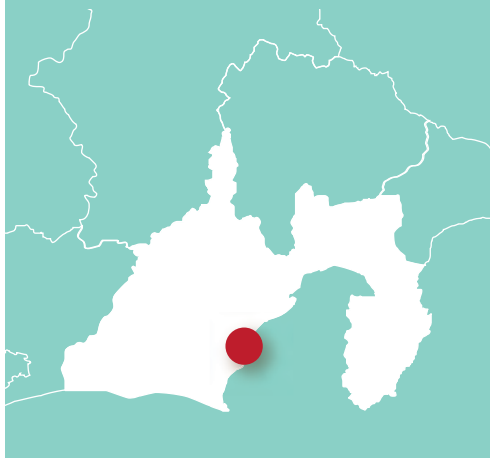
地域地区：商業地域、準防火地域

建物の所有者：民間（個人）

建物の管理者：民間（個人）、現状は空き店舗

活用手法

リノベーションにより誰でも利用可能な私設の図書館を開設するとともに、既設のワーキングスペースと連携して、商店街での新しいコミュニティづくりと働き方を見出す拠点を整備する。



検討プロセス

企画段階

- ・事業主体の土肥潤也氏は5年前から継続的に商店街に関係
- ・国内外の事例など、様々な知見からのアイディアの発想
- ・継続的な商店街への関わり・緩やかな関係者による推進体制

準備・施工段階

- ・建築基準法への適合の確認
- ・クラウドファンディングによる資金調達と収支計画
- ・DIY作業によるリノベーション
- ・主として「わかもの」を対象としたSNSによる広報戦略

実施段階

- ・小規模多頻度のオープニングイベントの開催
- ・様々な参加方法の設定による、無理のない参加の誘導
- ・監視しすぎない日常的な管理、関係者が自ら企画・実施するプラットフォーム
- ・Homebase YAIZU と連携したコワーキング機能の強化

効果・検証段階

- ・これまでの商店街来訪者とは異なる利用者による売上増などの好影響
- ・店主が自ら新しいことに取り組もうとする意識の変化

地域貢献（計画当初）

- ・まちの本棚を商店街の中心に開設することによって、市民が本や学びをキーワードに、緩やかに繋がり合う拠点づくりを構想する。また、学びをキーワードに繋がり合うことによって、様々なコラボレーションが生まれ、新規事業が生まれるなど、地域への経済的な波及効果も目指す。

地域貢献（実施後）

- ・“さんかく”の取組に触発され、商店街の有志が集まって自ら資金を出し合うとともに、クラウドファンディングによって費用を捻出して、商店街裏の空き家をリノベーションして、カフェをオープンすることになった。

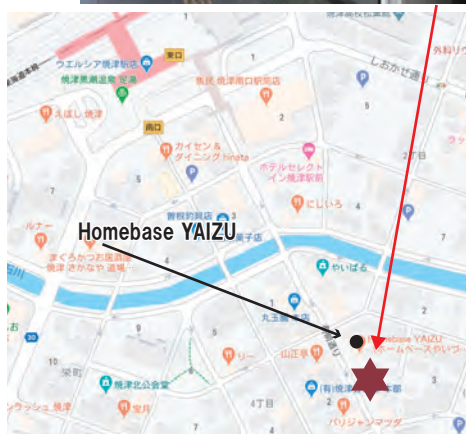
特記事項

- ・商店街全体の経営を視野
- ・様々な知見からのアイディア
- ・継続的な商店街への関わり
- ・緩やかに関係者を集める工夫

- ・行政職員に直接確認
- ・独自の資金調達と収支計画
- ・DIY作業自体の見せる化
- ・SNSを通じた情報発信

- ・イベントの戦略的な活用
- ・多様な機能と関係者の多様性
- ・管理しすぎない仕組み
- ・「時間」を売る機能の提供

- ・来館者が商店街へ回遊
- ・店主が行動を開始



対象物件の立地場所

事業に取り組むまでの経緯

- ・本事業の中心である土肥潤也氏は、大学生の頃から中高生とまちづくり活動をしてきたが、2015年大学3年生の時に、焼津駅前通り商店街に開設された静岡福祉大学の駅前サテライトキャンパス（通称「やいばる」）の運営委託を受け、それ以来、焼津駅前通り商店街で活動している。
- ・また、焼津出身者が社長を務める東京の Web design 会社が、サテライトオフィスを経営する焼津駅前通り商店街に設置することになり、この会社からコミュニティコーディネーターとして、この Homebase YAIZU（以下、HbY）を中心にイベント企画や人を呼び込むこと、定着させることなどを依頼された。HbY は、建物の奥側が会社のオフィス、手前の商店街側がコワーキングオフィスとなっている。
- ・コミュニティコーディネーターとして企画した商店街を通行止めにして、芝生を敷いて子供の遊び場を作る「みんなのアソビバ」では、商店街など周囲の人も徐々に協力的になってきており、現在では大学生から高齢者まで幅広い年代の人と一緒に取り組む体制が出来てきている。



コワーキングスペース
Homebase YAIZU



みんなのアソビバ
(焼津駅前通り商店街)

国内外の事例など様々な知見からのアイデアの発想

- ・土肥氏がヨーロッパで、公共図書館はもちろん、私設図書館や、寄付の本によって成り立っている小さな本棚、学校図書館など、様々な種類の図書館が市民の生活に溶け込んでいる様子を何度も発見する中で、市民が緩やかな学びを通じてまちが育っていくような、まちの学びの生態系を生み出す「みんなの図書館」を目指したいと考えたところから始まった。
- ・みんなの図書館の企画を持って、これまでのネットワークで関わってきた人たちとの議論を通じて、企画内容を固めていった。
- ・私設の図書館は、「まちライブラリー」という名称で日本を中心に既に約 760 館が設置されている。今回の事業についても、まちライブラリー提唱者の方にアドバイスをもらいながら事業を進めた。ただし、まちライブラリーは同じ施設はほとんどなく、それぞれの設置者の思いと企画によって施設の内容や行う事業も異なっており、“さんかく”も独自のコンセプトで進めている。



スウェーデン・アレ市の図書館



ドイツ・バイロイト市役所前の
「小さな本棚」



様々なスタイルのまちライブラリーが開設されている
左 大阪市みのり文庫 右 岐阜市岐阜善光寺
(まちライブラリーホームページより)



「まちライブラリー」の開設状況
(まちライブラリーホームページより)

個別課題とその対応 企画段階

継続的な商店街への関わり・緩やかな関係者による推進体制

・事業内容は大きく以下の3つを企画した。

①みんなの図書館（まちライブラリー）

寄付などにより集めた書籍を無料で貸し出し、本をシェアし合うことで市民が繋がり合い、コミュニティづくりにつながる。

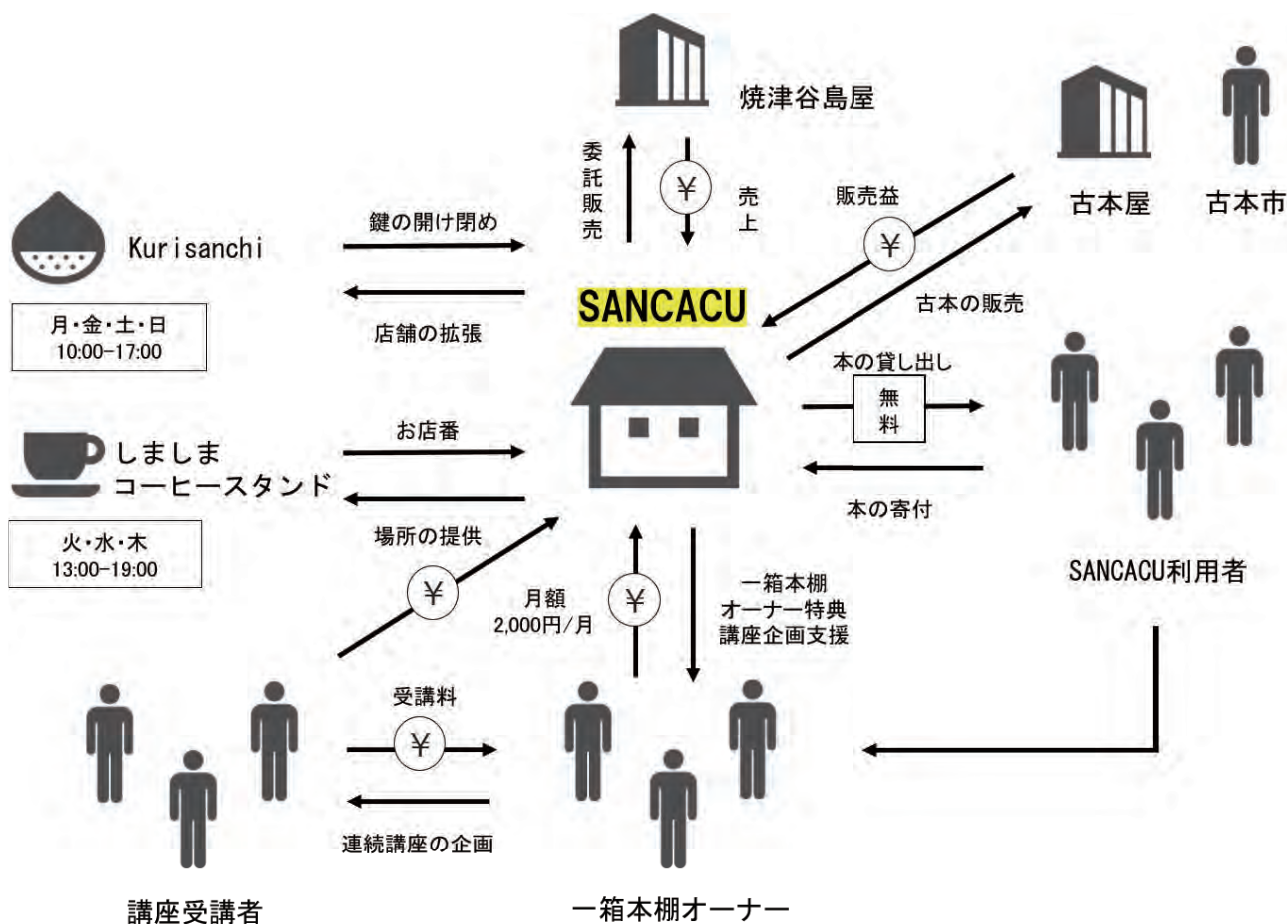
②市民大学

提案者が講師になり、誰でも学べる市民講座を定期的を開催する。

③小さなチャレンジプラットフォーム

スモールビジネスをやりたい人がチャレンジできる場として活用する。

いずれの企画や運営にも土肥氏が関わるものの、実施についてはその多くを他のメンバーや市民が企画・実施するスタイルとして、多くの方が少しずつ関わる緩やかな関係のプラットフォームを構築することを目指している。



みんなの図書館“さんかく”事業の全体像

個別課題とその対応 施工・準備段階

建築基準法への適合に関する専門家への確認

- ・対象となる建築物について、建築確認まで遡った図面などは確認することができなかった。
- ・そのため、本事業を推進しているグループメンバーの一人であり、焼津市職員の一級建築士に建築物を確認してもらい、集団規定、単体規定とも大きな問題はないと回答を得ている。

クラウドファンディングによる資金調達と収支計画

<クラウドファンディング>

- ・内装工事費として不足する 50 万円を目標に、クラウドファンディングを実施した。当初の目標金額は 1 ヶ月程度で達成したため、ネクストゴールとして 80 万円を再設定し、それも達成している。

募集期間 : 2019 年 9 月 26 日～12 月 15 日
達成金額 : 800,200 円
パトロン数 : 95 人

<収支計画>

- ・家賃 25,000 円 / 月、水道光熱費などを含めて 40,000 円 / 月が最低必要となる。
- ・一箱本棚による収入 2,000 円 / 月 × 20 人 = 40,000 円 / 月を主な収益源とした。事前 PR によりオープン前には全ての本棚の予約が入り、年間の運営費全額の確保の見通しが立っていた。
- ・その他、単発の研修・講座、本の販売等からの収入も想定し、安定的な収支計画を策定した。

DIY 作業によるリノベーション

- ・建物の改修では、水回りと床張りは地元の大工に依頼し、壁紙や本棚の作成は SNS や人伝でボランティアを募り、DIY で行った。
- ・本棚については、できるだけ多くの人に参加できるようにするため、一人で作りすぎないようにした上で、作成者の名前を入れるなど、思い出となる工夫を行っている。

主として「わかもの」を対象とした SNS による広報戦略

- ・事業の内容やクラウドファンディングについては、複数の SNS で頻度高く情報発信を行っている。
- ・表紙ページのデザインや、写真による印象を高める効果は重要であり、SNS に掲載する写真はいずれも一工夫するなど、特にわかもの向きの仕立てにしてある。こうしたデザインの工夫や、はじめて訪れる人も含め、様々な人が参加しながら活動していることを発信することで、社会や地域に関心があるが、参加のきっかけがない、あと一歩の後押しがほしいわかものが、参加しやすい雰囲気を出している。



改修前の対象物件



クラウドファンディングの HP



DIY の風景と制作した本棚



プレオープン中の SNS の投稿
自然体な言葉使いで情報発信

個別課題とその対応 実施段階

小規模多頻度のオープニングイベントの開催

- ・オープニングイベントとして、3つの事業に対応する3回のオープニングイベントを実施した（うち1回は4月以降）。
- ・イベントは、気軽に集まれること、関心のある事業について聞けるようにすることを目的に、小規模多頻度で時間も短くして実施している。

①まちライブラリー関連イベント

講師：まちライブラリー提唱

②市民大学関連イベント

講師：高知県旧土佐山村にて「土佐山アカデミー」を共同創業

③リトルチャレンジプラットフォーム関連イベント

講師：わたしたちの月3万円ビジネス実施



3月3日オープンでのテープカット



オープニングイベントの風景
(まちライブラリー関連)

様々な参加方法の設定による無理のない参加の誘導

- ・“さんかく”で実施する3つの事業それぞれに参加する人を募るとともに、事業の中でもさらに色々な参加の方法を設定しておくことで、多くの人に興味のある取組に対して無理なく参加できる工夫をしている。

<ライブラリー>

- ・一箱本棚は、2,000円/月で誰でも借りることができ、本の展示や販売ができるとともに、以下のような特典がある。
- ・①みんなの図書館“さんかく”貸切利用券、②マイコーヒーカップ置き場の利用権、③公開講座 / 連続講座 / ゼミ・研究会・勉強会を企画する権利、④公開講座・連続講座の割引、⑤みんなの図書館“さんかく”でお店番をする権利

<講座の企画・開催>

- ・講座は3種類で実施している。このうち、連続講座を企画すると、講師がチョイスした本を地元の書店がその期間に展示・販売したり、講座に関連する書籍等の特設ブース設置・販売も可能となるなどの工夫を行っている。

①公開講座：単発で開催される公開講座

②連続講座（年4回 / 春夏秋冬）：図書館側で企画する連続講座

③ゼミ・研究会・勉強会：一箱本棚オーナーなどが企画可能

<リトルチャレンジの場としての活用>

- ・“さんかく”の場も活用したカフェや小規模な販売など、企画する人に応じた柔軟な場の活用を進めている。



一箱本棚
(2,000円/月で本をおける)



一箱本棚オーナーが使える
マイコーヒーカップ置き場



窓際でコーヒーを販売
(リトルチャレンジのひとつ)

個別課題とその対応 実施段階

管理しすぎない日常的な管理、関係者が自ら企画、実施するプラットフォーム

- 本の管理自体に手間がかかることが分かったため、基本的には全てセルフ方式としたが、プレオープンから 20 日間で、本は約 1,300 冊が集まり、貸し出しは 100 冊を超えている。
- 本の持ち去りなどが多少あるかもしれないが、善意でどこまで回るかという実験でもあり、管理しすぎないことも関係者を呼び込む工夫の一つである。
- 日々の管理については、HbY の軒先で週 3 日コーヒースタンドを出店している人が担うこととなった。なお保健所に、軒先でコーヒー販売する場合は、露天商の許可で出店可能と確認してある。(既に露天商の資格は取得済み)
- 各事業についても、立ち上げには土肥氏など核となる人材が進めたが、オープン以降は関係する人たちが独自に企画し、実施するという、まさにプラットフォームとして機能としている。
- こうした状況は、当初からつくりこみ過ぎないこと、企画段階でも多くの意見を取り入れながら、柔軟に見直しを実施すること、途中経過を見せて機運を高めること、などにより可能となっている。

Homebase YAIZU と連携したコワーキング機能の強化

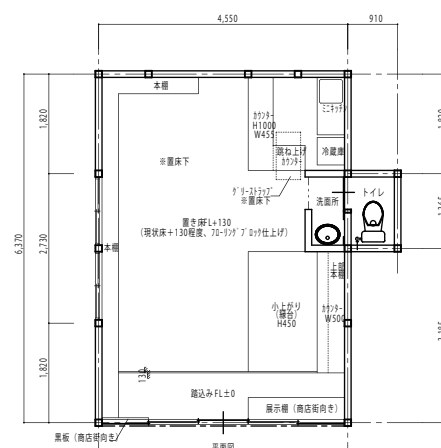
- HbY は 2018 年 5 月に、東京にオフィスを持つ Web design 会社が自社のオフィス兼コワーキング & コミュニティスペースとして、商店街の空き店舗を活用して整備した。
- PR がきちんとできていないこともあり、当初は週に 2~5 名程度の利用者数に留まっていたが、設置から 1 年半ほど経って、徐々にクリエイターが集まる場所として機能しており、デザイナーやエンジニアなどの出入りが起こるようになってきている。
- HbY は、テレワークやコワーキングスペースとして、以下のような課題があることが明らかになっている。
 - 対象者を明確にしないまま運用したことによる利用の低迷
 - PR 不足による認知度の低さ
 - 建物が古く隙間風が入るなど、冷暖房などの設備面での課題
- HbY は、建物の契約期間が 5 年間のため、“さんかく” にほど近い別の物件に移転する予定であり、“さんかく” とともに商店街で「モノ」ではなく「時間」を売る施設として、連携して新しいコミュニティづくりに向けて取り組むこととしている。そのため、連携イベントの実施やイベント時の施設の相互利用、利用者に対する情報提供や相互の融通性確保などを進めていくことを目指している。



“さんかく” の内観



“さんかく” の外観



“さんかく” の設計図



Homebase YAIZU の外観



Homebase YAIZU の内観

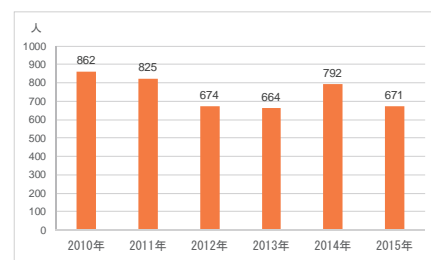
個別課題とその対応 効果・検証段階

これまでの商店街来訪者とは異なる利用者による売上増などの好影響

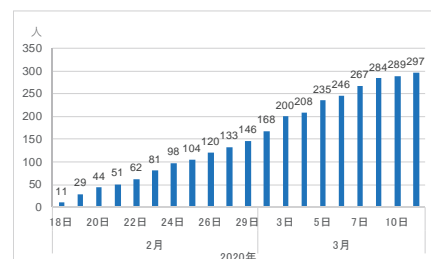
- ・焼津駅前通り商店街は空き店舗も多くなっており、歩行者数も減少傾向にある。また、店舗構成の影響もあって年齢層も比較的高めであるなど、特定の人しか来ない状況となっていた。
- ・“さんかく” がオープンして 20 日間で延べ約 300 名の来館者があったが、これは 2015 年の焼津駅前通り商店街の一日あたりの歩行者数の 45%に相当する。このように多くの人を訪れた結果、周辺の店舗に立ち寄り人も出てきて売り上げが伸びた店舗もある。また、これまでの商店街には来なかった年代や客層の人が“さんかく”を訪れるようになり、焼津駅前通り商店街や周辺店舗に好影響をもたらされている。(店舗の売り上げ増や“さんかく”への来訪者の年代・客層の違いは、商店街へのヒアリング結果より)



空き店舗が目立ち歩行者が少ない
焼津駅前通り商店街



焼津駅前通り商店街歩行者数の推移
9:00～20:00の交通量
(焼津市中心市街地活性化基本計画より作成)



2月16日プレオープン以降の
来館者数 (累計)

商店主が自ら新しいことに取り組もうとする意識の変化

- ・HbY や“さんかく”が立地してイベントが行われ、わかものが商店街にも入り込むようになると、商店街側にも何かに取り組もうという意識が生まれてきた。
- ・現在、焼津駅前通り商店街の一步裏側の通りにある空き家をリノベーションして、カフェにする工事が進められている。この事業については、費用を商店主達が持ち寄り、不足する分はクラウドファンディングにより集めることとしており、クラウドファンディングについては、土肥氏がアドバイスをを行っている。



商店主が費用を持ち寄り
空き家をカフェにリノベーション中

今後の課題

継続的な開館と事業内容の持続性の確保

- ・オープニングイベントの講師でまちライブラリー提唱者から、まちライブラリーを訪れる人の来館理由を見ると、イベント実施日に訪れる人は年間の総来館者数の10%程度に過ぎず、通常の開館日に訪れる人が大多数を占めることから、日常を大切にされた運営が重要との指摘があった。“さんかく”は常駐の管理者を置いておらず、日常の管理も人によって異なることが想定され、来館者がリピートしたくなる場と雰囲気づくりと、その継続性を如何に確保していくかが課題となってくる。

テレワーク・コワーキング機能の充実

- ・HbY のコワーキングは十分に機能を発揮できていないが、“さんかく”の開館と近い将来の HbY の移転・規模拡大によって、テレワーク拠点やコワーキング機能の拡充が期待されている。商店街が衰退する中で、商店街とも連携して、新しい商店街のあり方を模索することが求められている。



“さんかく”のロゴマーク

その「シャッター」を開けよう！

～オープン・旧ストゼン&タウン～



event・work
Office ストゼン

ポイント

- ・遊休不動産の利活用を検討するために、テレワークの試行的実験と建物の防火仕様構造調査を実施
- ・調査の結果をもとに、今後の遊休不動産の使い方をシャレットワークショップにて検討、オーナーへ活用方法を提案
- ・取組に参加した地域の若手がまちに対し興味・関心を持ち、自発的行動に発展

データ詳細

所在地：青森県黒石市大字横町 14 番 4

規模（面積）：店舗 172.50 ㎡

住居 155.52 ㎡

運営組織：NPO 法人横町十文字

まちそだて会

開始時期：2019 年 10 月 14 日

期間：2019 年 11 月 30 日まで

事業概要

黒石市には、重要伝統的建造物群保存地区に選定された「中町こみせ通り」が市の中心市街地にある。その通りに直交する横町には昭和の時代に繁栄した商店街があるが、現在は歩行者も減少し、空き店舗や空き地が増加している。

利活用を通じてまちなかの再生を進めるために、担い手やキープレイヤーの発掘、活用ニーズの把握、建物構造上の課題把握に向けたテレワーク拠点の試行的実施と、建物のリノベーションに向けた防火等の法適用に関する調査を実施した。

建物の諸条件

周辺環境：中心市街地の伝統的建造物群保存地区の一角

地域地区：近隣商業地域、準防火地域

建物の所有者：民間（個人）

建物の管理者：NPO 法人横町十文字まちそだて会

活用手法

空き店舗を活用し、今後のまちなか再生に向けて試行的に利用し、活用ニーズ及びリノベーション時の構造的な課題の把握を実施するものである。



検討プロセス

企画段階

- ・空き店舗（ストゼン）の活用に向けて、オーナーに活用協力を依頼
- ・ストゼンのオーナーより、「まちのために活用して欲しい」と承諾を頂く
- ・本格的な活用プラン提案に向けて組織づくり、課題を洗い出し

準備・施工段階

- ・I・Jターンの動きや若手のNPOへの参加などを踏まえ、適切な人材をピックアップし、声かけ
- ・実施メンバーで企画を具体化、まずはプレオープンし、実施にあたっての課題を把握、本格オープンへ

実施段階

- ・プレオープンを踏まえ本格オープン、利用者ニーズをもとに順次バージョンアップ
- ・並行して防火等の法適用に関する調査を実施し、構造的な課題も確認

効果・検証段階

- ・6週間で延べ49名の利用があり、途中、落ち込むものの、新聞・青森テレビでの紹介により、利用者が回復
- ・防火調査より、法適合に向けた課題を把握し、横町エリアで活用できる建物のチェックリストを作成

地域貢献（計画当初）

- ・テレワーク拠点を整備することで、多様な働き方に対応した場所を提供することができる。
- ・中心市街地における新たなモデルとなり、他の空き店舗へのケーススタディとして発展が期待できる。

地域貢献（実施後）

- ・テレワーク拠点を運営したことで、具体的な利用者像を把握し、まちなかの再生に向けて必要となる要素を確認できた。
- ・地域の若手がまちに対し興味・関心を持ち、自らの行動がまちを変えることになると実感できたことで、自発的な行動につながった。
- ・建物の防火調査の結果より、建物のチェックリストができたことで、今後の空き店舗活用にあたり、活用できるか否かは、専門家でなくてもある程度当たりが付けられるようになった。
- ・結果をもとにオーナーに今後の事業計画を相談できることとなり、具体的な活用に向けた第一歩となった。

特記事項

- ・活用協力を得ることの難しさ
- ・まちなか再生のための地域ニーズの整理
- ・建物の図面が無く、活用にあたって構造的な条件が不明確

- ・実証実験に向けて実施体制の検討及び調整
- ・既存の資源をベースに実証実験に必要な空間づくり
- ・法適合を踏まえ計画条件を整理

- ・ユーザーや管理者からのニーズをもとに空間を適宜改良
- ・利用者確保に向けた広報戦略

- ・実証実験を通じてオフィスの利用者属性の把握
- ・他の空き店舗の利活用に向けて知見を共有



ストゼンの立地場所

空き店舗活用に向けてオーナーへの声かけ

- ・NPO 法人横町十文字まちそだて会の自主事業として、空き店舗の活用に向けた取組を始めた。
- ・空き店舗のオーナーに利活用を相談したところ、店舗併用住宅が大半を占めていたため、“居住部で生活しているため空き店舗でない”、“隣で生活しているから知らない人に貸したくない”、“設備が老朽化しており、利用が困難”などの理由から協力を得ることに難航した。
- ・そんな中、今後の活用方針について悩んでいたストゼンのオーナーと出会い、「まちのために使って欲しい」との回答を得たことで取組が動き始めた。



ストゼンの外観の様子

こみせ祭り時に住民等から意向を把握

- ・中心部に多くの人が集まるこみせ祭り時に、ストゼンを一時休憩スペースとして開放し、利用者にアンケート調査形式で市民、来訪者のニーズを把握した。
- ・71名から回答を頂き、中心市街地に欲しい機能として、カフェやものづくりの場、交流の場、働く場（チャレンジする場）など多様な意見が寄せられた。
- ・黒石市は豪雪地帯であり、冬場は来訪者が減ることから、日常時にも利用できる働くスペースについて検討することとした。
- ・青森市や弘前市など、周辺の都市にはコワーキングスペースがあるものの、黒石市にはないため、実行可能性を確認するためにも実証することとなった。



空き店舗となったストゼンの内部の様子

建物の利用可能性について検討

- ・ストゼンは、昭和40年代に建築された木造2階建ての店舗併用住宅であり、耐震や防火面の性能等に不安があることから、土地や建物に関する基礎的な情報を整理し、建築基準法や消防法関連への適合性を確認することとした。
- ・確認にあたっては、横町エリアに同様の建物が多いことを踏まえ、汎用性のある形で取りまとめることを目指すこととした。
- ・次の建物の活用促進につながることで、まちなかの再生のきっかけとなるツールを目指した。



アンケート調査の様子（その1）



アンケート調査の様子（その2）

個別課題とその対応 準備・施工段階

オフィスストゼンの運営に向けたメンバー調整

- ・次世代のプレーヤーの発掘という視点で、ハード、ソフト両面から協力頂ける人材が集まるように、まず NPO が主導となり、ストゼンを一時的に利用することで、地域に対して何か動きがありそう、との雰囲気づくりを始めた。
- ・その上で、NPO のリノベーション部会のメンバー、及びそのつながりがある人に声をかけて仲間を集めた。
- ・具体的には、市内の在宅ワーカーや設計事務所から独立する若手建築家など、3 名が管理人として企画から運営までに参加することとなり、相互に協力し合えるメンバーを集めることに成功した。



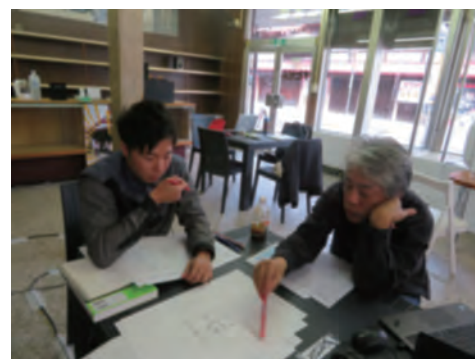
内装工事の様子

必要最低限の整備から取組を開始

- ・オフィスストゼンを始めるにあたり、機材は、ストゼンで利用していた机や椅子を活用することとして、Wi-Fi やプリンターなど最低限の備品を用意することで始めることとした。
- ・メンバー間で、各個人のスキルを活かした役割分担をし、実証事業を始めることになった。
- ・管理人のうち、グラフィックデザイナーとライターの方が SNS（インスタグラム）を通じた情報発信、ロゴマークやチラシの製作など、ソフト部分を担当した。
- ・また、管理人の若手建築家が中心となって、建物構造調査を実施することとなった。
- ・まずは、1 週間実施してみて、課題を洗い出し、本格オープンを目指すこととなった。
- ・伝建地域であり、観光客も多く訪れることから、地域貢献も兼ねて、オフィス内に黒石 MAP を作成し、掲載することとした。



開業に向けて設置したプリンター



防火調査に向けた打ち合わせの様子

本格実施に向けた事業規模の想定

- ・ストゼンは、他の建物と比べても建築面積が大きく、消防法や新耐震基準に適合していないため、改修や耐震診断、耐震設計に費用がかかることが予想されることから、改修費等を圧縮するためにどのような手法があるかを同時に検討することとした。
- ・現況調査を実施したうえで、改修費の想定、収入の想定をシミュレーションしながら、投資と収益のバランスを考慮した計画を策定しなければならないということを痛感した。
- ・防火調査の結果、「その他建築物」として整備する場合、内壁についてのみ基準を満たしていないことから、リノベーションにあたっては延床面積を 500m² まで減築し、追加でのボード工事をすることでコストを抑えることができたことが判明した。



作成された黒石 MAP

個別課題とその対応 実施段階

運営しながら、設備を更新

- 3名でオフィスストゼンの運営を2019年10月14日から開始し、その結果を見ながら、1週間後に振り返り及び今後の対応協議に向けた打ち合わせを実施した。管理者及び利用者からの要望や課題をもとに順次改善を図ることを基本として、継続的に11月末まで運営することとした。
- 日々の状況は、日誌をつけることで管理者及び関係者間で情報を共有し、改善要望があれば、SNSで直ぐに共有を図って調整をした。
- 改善点は、個人ブースの設置や通常営業（10時～16時）に加えて深夜営業（18時～22時）の実施、領収書の手配など、大小様々なレベルのものが発生したが、関係者間で課題を共有すると、個々人が自分で判断すべき事項かを直ぐに理解し、行動に移すことができたため、スムーズに取り組むことができた。

<主な改善事項>

- ①集中できるように個人ブースを設置（10月20日より）
- ②汚れの目立つ箇所などの内壁面を一部補修し、おいしいコーヒを設置するなど環境改善（10月24日から随時）
- ③チャレンジショップとして整体を実施（10月26日より）
- ④可動式パーテーションの設置（11月1日に設置）
- ⑤夜間営業の開始（11月1日より）



オープン時の様子



日中の利用の様子

マスメディアを使ったPRにより、利用者が増加

- オフィスオープンから3週目に1週間で利用者が1名の期間があった。天候など悪条件は、あったものの、今後の改善に向けて新聞やテレビでの取材をしてもらうことで、翌週から利用者の回復につなげることに成功した。



学生の利用者の様子



整体の様子



Officeストゼンのうれしい設備

お仕事、作業、お勉強、打ち合わせなどにうれしい設備！
ゆっくり寛いで作業したい方にオススメです。

- プリンター・複写機、A4サイズ、A3サイズが印刷できます。
10時まで印刷無料！
（11枚目からは有料：白黒印刷1枚10円、カラー印刷1枚50円）
- Wi-Fi
- 飲み水
- ゴミ箱
- 車

※Wi-Fiはパスワードが必要です。
※ゴミ箱は毎日清掃しています。
※車の場合は、事前に予約が必要です。

Officeストゼンでのお約束

Officeストゼンは、ビジネス・作業用・勉強の場です。
以下のような行為はご遠慮になりますのでご注意ください。
みんなが心地よく過ごせる環境づくりにご協力ください。
※本施設に於ける喫煙、たばこや飲酒は厳禁です。

- 禁煙
- 禁酒
- 禁喫煙
- 禁大声

大声を出さない、けんか・暴力、ゲーム禁止、大声禁止
（静かです）

event-work
Office ストゼン

青森県青森大学駅前1-4（津軽青森駅前）
営業時間 10:00～16:00
※～土曜日は18:00～22:00も営業
（おまじり受付あり、早稲田のみ！）
※お勉強についてお悩みは050-209-1111
※Wi-Fiは無料です、先着順

利用料金 1名100円
利用対象 高橋ジブシーな大人の方や
お勉強したいちっちゃな学生さん

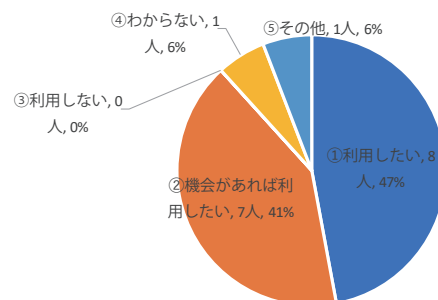
お問い合わせ office.stozen@gmail.com

図 オフィスストゼンのチラシ

個別課題とその対応 効果・検証段階

実証実験を通じて、オフィスストゼンの利用者像を把握

- モデル事業は、6週間実施し、延べ49名の利用者が存在した。利用者の1/4は夜間利用であった。利用者の半数は、30代であった。実験を通じて、フリーで働く方で、空いた時間に作業や打合せ等でオフィスストゼンを利用する人、夜間や休日に職場や自宅以外の場所で、作業や打合せとしてオフィスストゼンを利用する人など、利用者像を確認することができた。



オフィスストゼンの今後の利用意向

建物調査の結果を使って、周辺建物に知見を共有

- 今回の旧ストゼンにおける防火仕様等の適法性の確認と検討の結果をもとに、他の周辺建物の利用促進につなげることを目指し、周辺地区の建物に汎用性のある形でのチェックシートを作成した。
- 建築基準法及び消防法のチェックは最終的には専門家に委ねられることになるが、同一商店街であれば、用途地域が限られ、防火・準防火地域も同じであり、さらに同一構造、同一規模に限定すれば、関連法チェックシートの簡易版を作成できるのではないかと考えた。この簡易版チェックシートにより、将来的には、まちづくり会社等が、利活用を考える初動期にイメージをオーナーと共有する助けとなることを期待している。



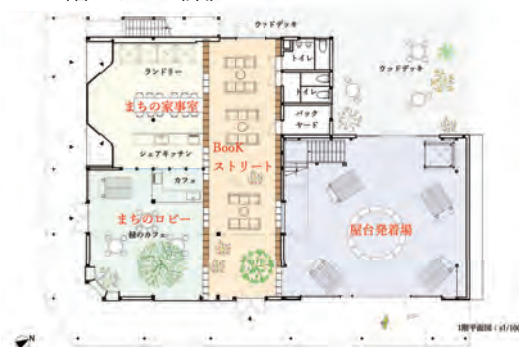
シャレットワークショップの様子

今後の課題

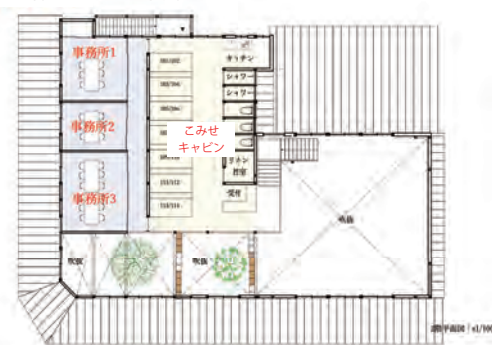
事業化に向けてプランの具体化とオーナーとの調整

- テレワーク拠点の実施結果をもとに、別事業の支援を受けてシャレットワークショップを実施し、具体化に向けてストゼンの活用方法のアイデア出しを実施した。その結果も踏まえて事業計画（案）を作成し、オーナーとの調整を進めることとした。事業計画（案）では2階をシェアオフィスとして利用するものとなっている。
- オーナーからは、いくつかの意見があり、今後プランを見直し、調整を進めていく予定である。
- 具体化にあたっては、構造調査でもあった通り、減築を基本としてどのようなスキームでインシャルコスト・ランニングコストを含めた採算性を確保するのか、運営主体をどのように確保・育成していくのか、が課題となる。
- 今回の実証実験に関わったメンバーを中心に、まちなかの使われていない空き家・空き店舗の活用について利活用を進める組織を立ち上げる動きも起きており、まちなか再生の仲間が増え、関係者の意欲が高まっているこの機会を次につなげていくことが重要となる。

1階プラン（案）



2階プラン（案）

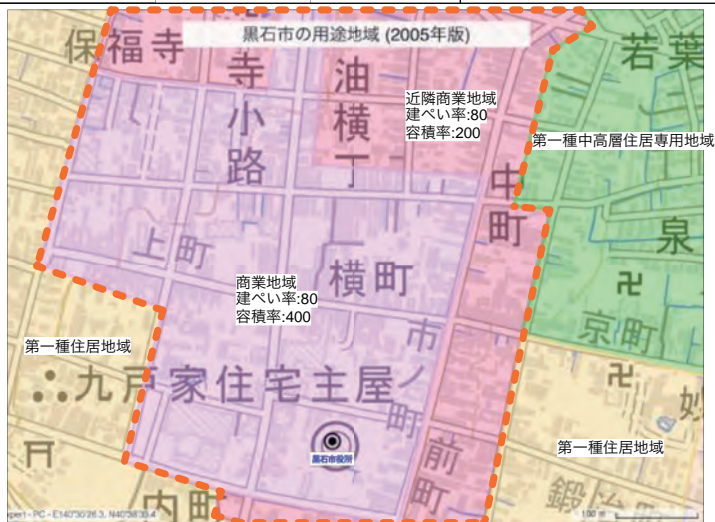


シャレットワークショップを踏まえたオーナーへの提案プラン

黒石市中町、横町周辺既存不適格条項チェックリスト (小規模 (500㎡以下、3階以下) 用)

計画概要	敷地位置	青森県黒石市		建築確認等の履歴及び特記事項
	工事種別	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> 用途変更		
	主要用途			
建築主	氏名			
	住所			
	電話番号			
調査者	資格	() 級) 建築士 () 登録 第 () 号		
	氏名	印		
	建築士事務所名	() 級) 建築士事務所 () 知事登録 () - () 号		
	所在地			
	電話番号			
建築確認申請図書等の種類と有無	図書の種類	<input type="checkbox"/> 建築確認申請書副本 <input type="checkbox"/> 施工図 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	図書の有無	<input type="checkbox"/> 意匠関係図 <input type="checkbox"/> 設備関係図 <input type="checkbox"/> 構造関係図 <input type="checkbox"/> 構造計算書 <input type="checkbox"/> 施工資料 <input type="checkbox"/> その他		

チェック項目			現行法要件	現況調査結果	適否判定	既存不適格	
分類	概要	根拠条文					
集団規定	道路関係	接道長	法43条 □ 2m □ 4m				
		セットバック	法42条2項,44条 □ 有り □ 無し				
	用途地域関係	法48条	用途地域 (□ 商業 □ 近隣商業)	主要用途 ()			
	容積率	法52条	指定容積率 (□ 400% □ 200%) 前面道路幅員 () m	容積率 () %			
	建ぺい率	法53条	指定建ぺい率 () % □ 角地緩和	建ぺい率 () %			
	斜線制限	道路斜線制限	法56条1項	近隣商業地域 適応範囲400%以下 :25m / 勾配1.5	明らかにクリア	○	
		隣地斜線制限	法56条2項	近隣商業地域 立上り31m/勾配2.5	明らかにクリア	○	
	高度地区	法58条	□ 近隣商業地域内では有り □ 無し 高さの最高限度20m/第3種	明らかにクリア	○		
	日影規制	法56条の2	□ 近隣商業地域内では有り □ 無し 規制時間 (4h-2.5h/4m)	明らかにクリア	○		
	防火・準防火地域	法61条～64条	□ 準防火地域内 (橙枠内) □ 地域外				



- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準防火地域

準防火地域内の建築制限	延面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	
	階数 (地階を除く)				
	4以上	耐火建築物に限る			
	3	耐火建築物、準耐火建築物 または一定の技術基準に 適合する建築物	耐火建築物 または 準耐火建築物		
	2	木造建築で良い。 外壁、軒裏、開口部 等に一定の防火措置 ex. ストゼン等			
1					

準防火地域内の仕様	地域	部位	必要な措置
	準防火地域	屋根 (63条)	不燃材料等 ※加熱開始後20分
		外壁・軒裏 (法63条) 延焼の恐れのある部分	防火構造

現況調査月日 令和 年 月 日

チェック項目			根拠条文	現行法要件	現況調査結果	適否判定	既存不適格	
分類	概要							
単 体 規 定	防耐火関係 ※準防火地域内で 延べ面積500㎡を 超えない建物	屋根	法63条	□区域内 □区域外	屋根材 ()			
		延焼の恐れのある外壁	法62条の2	□有り □無し	告示1362 () 認定No. ()			
		延焼の恐れのある軒裏	法62条の2	□有り □無し	軒裏材 ()			
	一般構造関係	採光	法28条	※住宅にあっては1/7以上				
		換気	法28条	※居室の床面積に対して1/20以上				
		シックハウス	法28条の2					
		長屋共同住宅の界壁	法30条	□有り □無し				
		浄化槽/下水道	法36条	□有り □無し				
		階段	令23条	幅 () cm 蹴上 () cm 踏面 () cm	幅 () cm 蹴上 () cm 踏面 () cm			
		手すり	令25条		□有り □無し			
避難施設関係	直通階段 (採光無窓居室 がある場合)	令120条	許容歩行距離 () m	歩行距離 () m				

備 考	■屋根の仕様を確認		■外壁、軒裏の仕様を確認			
	・建設省告示第1400号 (最終改正国土交通省告示第1178号 (平成16年9月29日))		・建設省告示第1359号 第1項及び第2項抜粋)			
[不燃材料]	部位	仕上材	NO	仕様	備考	
コンクリート、れんが、瓦、陶磁器質タイル、繊維強化セメント板	外壁	左官仕上	(71)	ラスモルタル塗り	塗り厚20mm以上	
厚さが三ミリメートル以上のガラス繊維混入セメント板			(72)	木摺りの上しっくい塗り	塗り厚20mm以上	
厚さが五ミリメートル以上の繊維混入ケイ酸カルシウム板			(73)	木毛セメント板張りの上モルタル塗り	厚さの合計15mm以上	
鉄鋼、アルミニウム、金属板、ガラス、モルタル、しっくい、石			(74)	石膏ボードの上モルタル塗り	厚さの合計15mm以上	
厚さが12ミリメートル以上のせっこうボード (ボード用原紙の厚さが0.6mm以下のものに限る。)			(75)	土塗り壁 (下見板を張ったものを含む)	厚さの合計20mm以上	
ロックウール、グラスウール板			(76)	セメント板張りの上モルタル塗り	厚さの合計25mm以上	
上記に屋根の仕様がある場合はOK		タイル仕上	(77)	モルタルの上タイル張り	厚さの合計25mm以上	
	金属仕上	(78)	石膏ボードの上に垂鉛鉄板張り	石膏ボードの厚さ12mm以上		
		(79)	岩綿保温板の上に垂鉛鉄板張り	岩綿保温板厚さ25mm以上		
	その他	(80)	防火認定を受けた材料・仕様			
	内壁	ボード仕上	(81)	石膏ボード張り	石膏ボードの厚さ9.5mm以上	
			(82)	厚さ75mm以上のグラスウールor ロックウール充填の上、合板・構造用パネル パーティクルボード・木材を張ったもの	合板等の厚さ4mm以上	
	その他	(83)	防火認定を受けた材料・仕様			
	軒裏	その他	(84)	(71)~(80)のいずれかの仕様		
	外壁で屋外側は下記の (71)~(80)、屋内側は (81)~(83)、 軒裏は (84)に該当する仕様であればOK					
記入方法						
適否判定欄には、現行法に適合している場合は「○」、適合していない場合は「×」を記入する。						
既存不適格欄には、適否判定欄に「×」が記入された規定が建築基準法第86条の7で緩和される規定であり、基準時の当該規定に適合している場合は「○」を記入する。						
条項が適用外の場合は適否判定欄及び既存不適格欄に斜線を記入する。 は、建築士以外 (一般の方) でもチェックが可能な項目を示す。						

特殊建築物への用途変更に応じた法規制の整理

ex.1：物販店

主要関連法規

建築基準法（特殊建築物）	法別表1(4)項
消防法（防火対象物）	施工令別表第1(4)項
火災予防条例	売場内通路
建築物省エネ法	省エネルギー措置の届出：床面積 $\geq 300\text{m}^2$

基準法別チェック項目

項目		規制内容等					
防火 区画	区画の種類	対象建築物	区画面積	防火戸の種類	条項		
	異種用途区画	階数2で、床面積の合計が 200m^2 を超える百貨店部分とその他の部分を防火区画		防火設備	令112条		
	界壁、間仕切り	防火上主要な間仕切り壁	準耐火構造とし、小屋裏または天井裏に達せしめる		令114条		
内装 制限	対象規模	対象規模	居室部分	通路階段部分	令128条の3の2～		
	その他建築物	床面積の合計が 200m^2 以上	難燃材料	準不燃材料	令128条の5		
	無窓居室	居室の床面積が 50m^2 超え（排煙上の無窓居室）	準不燃材料	準不燃材料			
	火気使用室	主要構造部を耐火建築物としたものを除く	準不燃材料				
排煙 設備	排煙設備	排煙上の無窓居室（開口部の面積が天井から下方 80cm 以内の部分で床面積の $1/50$ 未満）			令126条の2		
	非常用照明	全て必要（避難階・直上・直下階の緩和あり）			令126条の4		
避難 規定	直通階段の設置	主たる居室、無窓居室		30m以内	令120条		
		その他		40m以内			
	2直階段の設置	床面積の合計：その他の5階以下の階			$>100\text{m}^2$	令121条	
	階段の寸法			階段踊り場幅	蹴上げ	踏面	令23条
		居室の床面積の合計	地上階で 200m^2 を超えるもの	120cm / 屋外90	20cm以下	24cm以上	
		上記以外	75cm以上	22cm以下	21cm以上		
廊下の幅員			中廊下	片廊下		令119条	
	居室の床面積の合計	地上階で 200m^2 を超えるもの	1.6m以上	1.2m以上			
		上記以外	制限なし	制限なし			

規模、階数による消防用設備等の設置基準チェック項目

条件（適用最低基準）	設置すべき消防用設備等	
収容 人数	10人(階)	避難器具（3階以上で直通階段が1のみの階）
	20人	非常警報器具、非常警報設備（無窓階）
	30人	防火管理者の選任
	備考	収容人数＝従業員数＋売場 4m^2 に1人＋飲食・休憩 3m^2 に1人
地階 無窓 階	全部	誘導灯
	50m^2	消火器具
	150m^2	屋内消火栓設備
延べ 面積	全部	誘導灯、カーテン等の防災措置
	150m^2	消火器具
	300m^2	漏電火災報知器（ラスモルタルのみ）、自動火災報知設備
	500m^2	消防機関へ通知する火災報知設備

ex.2：飲食店

主要関連法規

建築基準法（特殊建築物）	法別表1(4)項
消防法（防火対象物）	施工令別表第1(2)項
火災予防条例	売場内通路
建築物省エネ法	省エネルギー措置の届出：床面積 $\geq 300\text{m}^2$

基準法別チェック項目

項目		規制内容等						
防火 区画	区画の種類	対象建築物	区画面積	防火戸の種類	条項			
	異種用途区画	階数2で、床面積の合計が 200m^2 を超える百貨店部分とその他の部分を防火区画		防火設備	令112条	<input type="checkbox"/>		
	界壁、間仕切り	防火上主要な間仕切り壁	準耐火構造とし、小屋裏または天井裏に達せしめる		令114条			
内装 制限	対象規模	対象規模	居室部分	通路階段部分	令128条の3の2～	<input type="checkbox"/>		
	その他建築物	床面積の合計が 200m^2 以上	難燃材料	準不燃材料	令128条の5			
	無窓居室	居室の床面積が 50m^2 を超え（排煙上の無窓居室）	準不燃材料	準不燃材料				
	火気使用室	主要構造部を耐火建築物としたものを除く	準不燃材料					
排煙 設備	排煙設備	排煙上の無窓居室（開口部の面積が天井から下方 80cm 以内の部分で床面積の $1/50$ 未満）			令126条の2	<input type="checkbox"/>		
	非常用照明	全て必要（避難階・直上・直下階の緩和あり）			令126条の4	<input type="checkbox"/>		
避難 規定	直通階段の設置	主たる居室、無窓居室		30m以内	令120条	<input type="checkbox"/>		
		その他		40m以内				
	2直階段の設置	床面積の合計：その他の5階以下の階			$>100\text{m}^2$	令121条	<input type="checkbox"/>	
	階段の寸法	居室の床面積の合計		地上階で 200m^2 を超えるもの	階段踊り場幅 120cm / 屋外90	蹴上げ 20cm以下	踏面 24cm以上	<input type="checkbox"/>
				上記以外	75cm以上	22cm以下	21cm以上	
	廊下の幅員	居室の床面積の合計		地上階で 200m^2 を超えるもの	中廊下 1.6m以上	片廊下 1.2m以上	令119条	<input type="checkbox"/>
				上記以外	制限なし	制限なし		

規模、階数による消防用設備等の設置基準チェック項目

設備の種類	条文	設置の基準	
消火器	令10条	一般	延べ面積 150m^2 以上
		地階・無窓階	床面積 50m^2 以上
屋内消火栓設備	令11条	地階・無窓階	床面積 150m^2 以上
自動火災報知設備	令21条	一般	延べ面積 300m^2 以上
		特定1階	全部
		地階または無窓階	床面積 100m^2 以上
漏電火災報知設備	令22条	一般	延べ面積 300m^2 以上
		契約電気容量	50A を超えるもの
非常警報設備	令24条	非常ベル等	収容人数50人以上
避難器具	令25条	2階以上の階または地階	収容人数50人以上
誘導灯・誘導標識	令26条	避難口・通路・標識	全部

特殊建築物への用途変更に応じた法規制の整理（事務所は非特殊建築物）

ex.3：ホテル、旅館、下宿、簡易宿泊所

主要関連法規

建築基準法（特殊建築物）	法別表1(2)項
消防法（防火対象物）	施工令別表第1(5)項イ
火災予防条例	厨房施設の技術基準、防火区画等
建築物省エネ法	省エネルギー措置の届出：床面積 $\geq 300\text{m}^2$
青森県旅館業法施工条例	営業許可、構造設備基準

基準法別チェック項目

項目		規制内容等					条項	
防火 区画	区画の種類	対象建築物	区画面積	防火戸の種類		令114条	<input type="checkbox"/>	
	令114条区画	防火上主要な間仕切り壁	防火上主要な間仕切り壁を耐火構造、準耐火構造、または防火構造とし、小屋裏または天井裏に達せしめる					
内装 制限	対象規模	居室部分	通路階段部分		令128条の3の2～ 令128条の5	<input type="checkbox"/>		
	その他建築物	床面積の合計が 200m^2 以上	難燃材料	準不燃材料				
	無窓居室	居室の床面積が 50m^2 超え（排煙上の無窓居室）	準不燃材料	準不燃材料				
	火気使用室	主要構造部を耐火建築物としたものを除く	準不燃材料					
排煙 設備	排煙設備	排煙上の無窓居室（開口部の面積が天井から下方 80cm 以内の部分で床面積の $1/50$ 未満）			令126条の2	<input type="checkbox"/>		
	非常用照明	全て必要			令126条の4	<input type="checkbox"/>		
避難 規定	直通階段の設置	無窓居室	30m以内		令120条	<input type="checkbox"/>		
		その他	40m以内					
	2直階段の設置	その階の宿泊室の床面積の合計		100 m^2		令121条	<input type="checkbox"/>	
		居室の床面積の合計	避難階の直上階	$>200\text{m}^2$				
	階段の寸法	居室の床面積の合計	その他の5階以下の階	$>100\text{m}^2$		令23条	<input type="checkbox"/>	
			階段踊り場幅	蹴上げ	踏面			
廊下の幅員	居室の床面積の合計	地上階で 200m^2 を超えるもの	120cm / 屋外90	20cm以下	24cm以上	令119条	<input type="checkbox"/>	
		上記以外	75cm以上	22cm以下	21cm以上			
	居室の床面積の合計	地上階で 200m^2 を超えるもの	1.6m以上	1.2m以上		令119条	<input type="checkbox"/>	
		上記以外	制限なし	制限なし				

規模、階数による消防用設備等の設置基準チェック項目

設備の種類	条文	設置の基準	
消火器	令10条	一般	延べ面積 150m^2 以上（歩行距離 20m 以内に設置）
		地階・無窓階	床面積 50m^2 以上
屋内消火栓設備	令11条	無窓階	床面積 150m^2 以上
自動火災報知設備	令21条	全てに必要	
非常警報器具	令24条	非常ベル等	収容人数 20 人以上(地階・無窓階)：非常ベル・自動式サイレンまたは放送設備のうちいずれかを設置
避難器具	令25条	2階以上の階または地階	収容人数 30 人以上
誘導灯・誘導標識	令26条	避難口・室内道路・廊下・階段	全部

ex.4：事務所（用途変更の確認申請不要）

建築基準法	法別表2「事務所」：非特殊建築物
消防法（防火対象物）	令別表第1(15)項、（複合用途建築物の場合は（16)項イ、ロ）
労働安全衛生法	
建築物省エネ法	

基準法別チェック項目

項目		規制内容等				
防火 区画	区画の種類					<input type="checkbox"/>
内装 制限						<input type="checkbox"/>
排煙 設備						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
避難 規定						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>

規模、階数による消防用設備等の設置基準チェック項目

設備の種類	条文	設置の基準	
消火器	令10条	一般	延べ面積300㎡以上
		地階・無窓階	床面積50㎡以上
屋内消火栓設備	令11条	無窓階	床面積200㎡以上
漏電火災報知設備	令22条	契約電気容量	50Aを超えるもの
非常警報器具	令24条	非常ベル等	収容人数50人以上
誘導灯・誘導標識	令26条	避難口・通路	地階、無窓階
		標識	全部

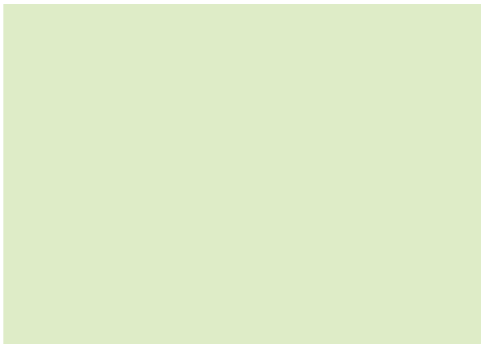
チェックシートの意図と目的

本チェックシートは、延べ面積 500m² 以下、地上3階建て以下の建物を対象に関連法の基準を簡易に確認するものです。将来、遊休不動産の利活用を考える初動期に活用できそうか、用途をつけるために用いられることを想定しています。

具体的に遊休不動産を利活用する際には、専門家に最終確認を委ねることが必要です。

低未利用空間の暫定活用に向けた事例集

国土交通省 都市局 都市政策課
電話 03-5253-8111（代表）



国土交通省
都市局 都市政策課
令和2年3月