

3. 都市空間の魅力増進の推進体制に係る先進事例の整理

・都市空間の魅力増進の推進に当たっては、行政内における首長等の強いリーダーシップと横断的な庁内連携、民間活動を適切に促進・支援することが重要であり、民間の推進主体においては、適正な人材確保と推進主体内外の連携を可能とするネットワーク体制の構築、持続可能な運営や資金調達を可能とする組織構成であることが重要であることを把握することができた。

⇒オープンカフェ事業を実施している高崎市、新宿区においては、行政内における既存体制の中で部署横断的な庁内連携を図ることで、効果的・効率的に事業推進を図っている。

⇒北九州市小倉家守プロジェクトやオガールプロジェクト、アーツ千代田3331、北鴻巣駅西口地区土地区画整理事業、門前暮らしのすすめプロジェクト、わいわい！！コンテナプロジェクトでは、民間の推進主体が主体的に公共空間の整備・維持・管理を図ることができるよう、行政は一定程度裁量権を民間に付与しつつ、支援・協力・連携を行っている。

⇒ニューヨーク市やサンフランシスコ市においては、外部の民間組織等から一流の専門家を行政内の責任あるポジションに招聘することで、効果的、かつインパクトのある形で公共空間の整備を推進している。

3-1. 推進主体ヒアリングの実施

(1) 推進主体ヒアリングの実施概要

ヒアリング等の実施を踏まえ、民間主導や官民連携による先進的取り組み事例の内容とその推進体制（主要組織スタッフ数や待遇、職能や専門性／組織形態／人的ネットワーク関係／官民の連携状況／活動・事業内容／運営状況等）とそれを支援・誘導する地方公共団体側の推進体制と合わせて整理する。

また、海外事例については、可能な範囲で情報収集し、メールによるヒアリング等を試みた上で、推進体制等を整理する。

推進体制整理事例一覧

取組内容	推進主体	ヒアリング実施日
高崎市まちなかオープンカフェ事業	高崎商工会議所	平成26年10月24日
	高崎市産業政策課	
新宿モア4番街オープンカフェ事業	新宿区みどり土木部交通対策課	平成26年10月28日
	新宿駅前商店街振興組合	平成26年11月18日
北九州市小倉家守プロジェクト	株式会社北九州家守舎	平成26年11月4日
	北九州市サービス産業政策課	
オガールプロジェクト	オガールプラザ株式会社	平成26年11月27日
	紫波町企画課公民連携室	
アーツ千代田3331	千代田区文化スポーツ課	平成26年11月12日
北鴻巣駅西口地区土地区画整理事業	NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣	平成26年11月25日
	株式会社サポート	
門前暮らしのすすめプロジェクト	ナノグラフィカ	平成26年10月31日
	株式会社マイルーム	
わいわい！！コンテナプロジェクト	株式会社ワークヴィジョンズ	—
	NPO 法人まちづくり機構ユマニテさが	
Pavement to Parks	San Francisco Planning Department (City Design Group)	平成26年12月23日 (メール回答)
道路空間の広場化	New York City Department of Transportation	—
フレキシブル・ゾーン	マウンテンビュー市コミュニティ開発局計画部	—

また、以下の視点により特徴を捉えることに留意してヒアリング調査を実施し、推進体制を整理する。

- ①人材：推進を担うスタッフや関係者の人数、職能、専門性、必要な能力 等
- ②内的連携：推進主体の組織形態（組織図）、運営状況、待遇、職場環境 等
- ③外的連携：人的ネットワークや推進主体以外の関係者との連携機会、行政等との連携方策 等
- ④事業内容：事業スキーム等の事業内容や事業推進にあたり直面した課題等への対応策
- ⑤成果・課題：これまでの取組み成果と現在抱えている課題 等

特に、推進体制における人材、内的連携、外的連携に関するポイントは以下の通りである。

①人材

- ・行政側に優れた都市経営感覚を持つ、あるいは事業実現に関する強い意志を持つリーダーが存在している。（高崎市、新宿区、オガールプロジェクト、ニューヨーク市）
- ・事業・プロジェクトを実質的に動かすために、地元民間事業者を中心に個々の専門性や地域とのつながりを活かせる体制が整っている。（高崎市、北九州小倉家守プロジェクト、門前暮らしのすすめプロジェクト）
- ・各自の職能や専門性等を活かしつつ、事業・プロジェクト推進に必要な能力や専門性、地域との関係性を育てながら地域に密着した活動を展開する民間の推進主体が存在している。（アーツ千代田3331、北鴻巣駅西口地区土地区画整理事業）
- ・行政内部に専門家集団を組織し、公共空間の整備等を牽引している。（ニューヨーク市、サンフランシスコ市）

②内的連携

- ・事業実現に向けて共通の目的を持つタスクフォースを組み、各主体の役割分担と連携を図りながら推進している。（新宿区）
- ・民間と行政が効率的に連携を図れるように、関連する事業の行政側窓口をワンストップ化している。（新宿区、北九州市小倉家守プロジェクト、オガールプロジェクト、サンフランシスコ市）
- ・所属が異なる組織等で構成される推進し主体において、核となる人物同士の密な連絡や情報共有により、推進力を強化している。（高崎市、門前暮らしのすすめプロジェクト）

③外的連携

- ・事業実現に向けた実質的なスクール事業等を通じて、地域に特化しつつ様々な人のつながりをつくりあげている。（北九州市小倉家守プロジェクト）
- ・外部専門家の招聘や連携により、事業・プロジェクトの核となる方向性や内容を実質的に推進している。（オガールプロジェクト、ニューヨーク市、マウンテンビュー市）

④全般

- ・推進主体を中心として関係者間で目的意識を共有し、内外の連携等も図りながら推進している。

次頁以降に、各事例の推進体制を整理する。

3-2. 都市空間の魅力増進の推進体制に係る先進事例の整理

(1)高崎市まちなかオープンカフェ¹(群馬県高崎市)



推進体制の特徴

- ・高崎商工会議所が事務局として推進主体の中心となり、高崎市と密に連携を図りながら、地元商店街組織等の関係者と連携した協議会を組織して事業推進を図っている。
- ・行政内と商工会議所のリーダーによる強いリーダーシップにより、事業の具体的な実現に向けて他主体により連携が図りやすくなっており、推進主体が動きやすい環境が整っている。
- ・多様な主体による議論と社会実験、事業の成果を踏まえ、着実に参加店舗を増やしている。
- ・事業に必要な備品購入や保険加入、出店ルール等の運用等については、様々な関係者が関わる推進主体により一括して行われている。
- ・事業主体及び実施事業は都市再生整備計画に位置付けられている。

1)推進主体等

高崎まちなかオープンカフェ推進協議会（以下、協議会）（高崎商工会議所が事務局）により推進している。

2)活動展開場所

高崎市中心市街地（中心市街地活性化基本計画認定区域は約 175ha）内の対象路線において実施されている。

3)事業・プロジェクト内容

- ・滞留空間の形成により豊かな歩行者空間を創出するために、中心市街地（高崎駅西口周辺）の歩道上（店舗地先等）でオープンカフェ（テーブル・イス・パラソル等による市道及び県道の一部占有）事業が実施されている。
- ・平成 26（2014）年 4 月時点では 16 か所（地先歩道利用型 10 店舗、地先公共用地（民間用地）利用型 6 店舗）での実施となっている。
- ・参加店舗は協議会の定める運用基準に従い、原則店舗の前面でオープンテラスを設けている。

¹（参考文献等）

・国土交通省都市局（平成 26 年 1 月）『都市再生特別措置法に基づく官民連携制度の推進検討調査報告書』
・高カフェホームページ（<http://www.takasakicci.or.jp/takacafe/>）

- ・利用客が屋外で飲食をしようと考えられる時期（4月～11月）に事業を実施している。
- ・オープンカフェの備品は事務局により一括購入され、各店舗に無償貸与されている。また、事業実施期間中は、基本的には各店舗の敷地内で備品が保管されている。
- ・賃料収入をエリアマネジメント活動費として清掃や環境美化の費用に充てている。

○事業経緯

- ・高崎河川国道事務所からの道路占用許可の特例等の官民連携の取組みに関する情報提供を受け、平成24年1月、商工会議所が中心となり、オープンカフェ等の実施に向けた検討が始まった。
- ・多くの関係機関との協議により、まずは社会実験を行い、検証が必要だという結論に至った。
- ・社会実験に先立ち、平成24年7月に事業の運営主体となる「高崎まちなかオープンカフェ推進協議会」を結成した。
- ・平成24年9月の1か月間、社会実験を実施した後、協議会で実施店舗を10店舗選定した。
- ・平成25年4月、高崎まちなかオープンカフェ事業が開始した。
- ・平成26年4月時点で16店舗においてオープンカフェが実施されている。

○事業内容

- ・小休憩のできる滞留空間を形成し、華やかで賑わいのある歩行者空間を創出するために、既存の飲食店の前面でオープンカフェを実施している。
- ・平成25年4月「高崎のまちがカフェになる。」をスローガンに、高崎まちなかオープンカフェが社会実験時(10か所)よりも参加店舗が増えて13か所でオープンした(2014年4月時点は16か所)。
- ・オープンカフェの実施期間は、冬は群馬独特の上州名物からっ風が強く、外でカフェを飲もうとか、食事をしようという気にはなれないため、春から秋にかけての4月～11月の8ヶ月となっている。
- ・オープンカフェは既存店舗の一部として取り扱っているため、改めて食品衛生法の許可を得ることは必要としていない。
- ・店舗地先利用のため、インフラ、ライフライン、建築物のコストはかからず、テーブル、椅子等は協議会の事務局（高崎商工会議所）が一括購入し（経費は市補助金）、各店舗に無償貸与している。
- ・備品は、地元のホームセンターで購入している。各備品の金額は以下の通りとなっている。

椅子2脚：5,980円、テーブル3,980円、パラソル3,980円、パラソルベース2,980円、ランプ(LEDランタン)：1,480円

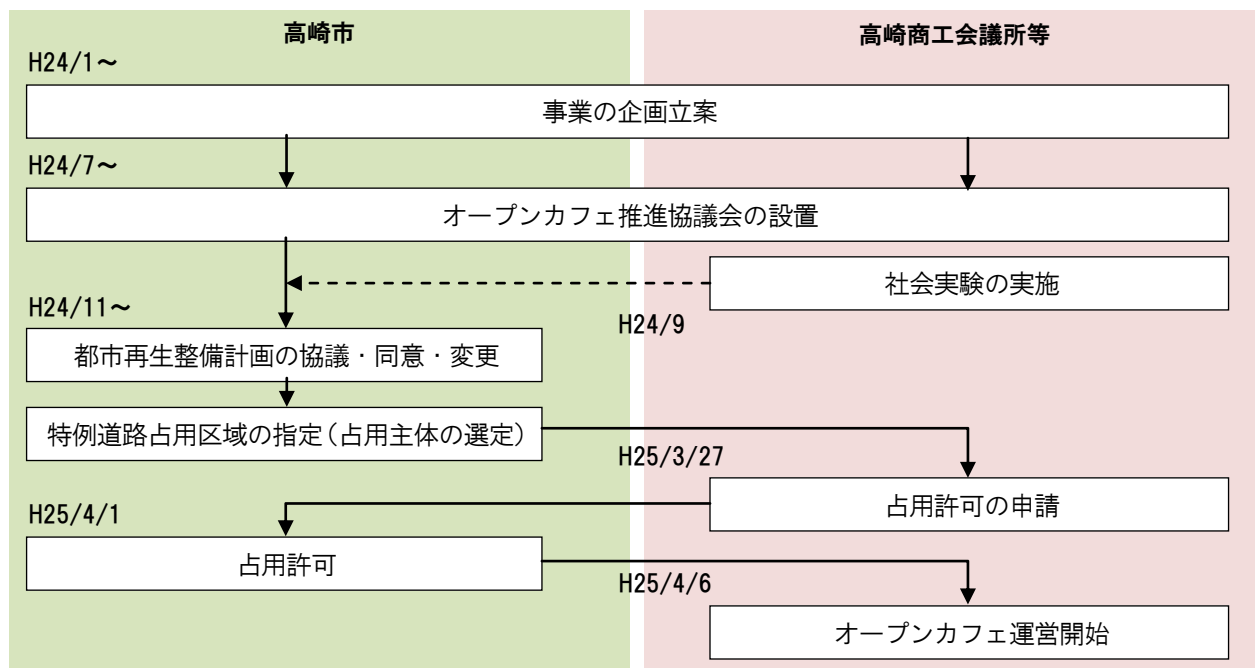
- ・備品の収納庫は店舗の地先型であるため特に無く、基本的に各店舗の敷地内で保管している。
- ・PR用の写真等を撮影し、ホームページ上で掲載している。

高カフェの様子－1



出典：高カフェホームページ (<http://www.takasakicci.or.jp/takacafe/>)

事業開始までのスケジュール



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（高崎市 PPT）（平成 25 年 11 月）

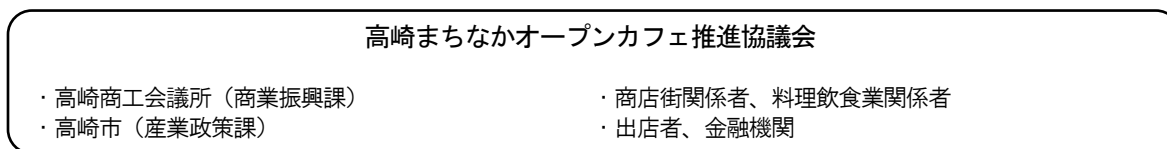
4) 推進体制

① 人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

・ 中心市街地の賑わい形成に関わる組織の代表者や事業に具体的に取り組んでいるオーナー等により推進主体（高崎まちなかオープンカフェ推進協議会）が構成されている。

- ・ 高崎市まちなかオープンカフェ事業は「高崎まちなかオープンカフェ推進協議会（以下、協議会）」が主体となって実施している。
- ・ 協議会は、高崎商工会議所、中心市街地商店街、出店者（カフェ経営者等）、高崎料理飲食業組合連合会、行政機関（高崎市産業政策課）によって構成されている。
- ・ 行政側の担当部署と事務局である商工会議所担当職員は密に連絡を取り合い、情報共有をこまめに行い、事業者との協議時には出来る限り同席するようにしている。

協議会の構成員



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（高崎市 PPT）（平成 25 年 11 月）

- ・ 各組織において協議会に関与（会議の参加等）している人数等は下記の通りである。

組織名	人数等	役職
高崎商工会議所	2人	副会頭、専務理事
中心市街地商店街（2商店街）	2人	組合長、会長
出店者	1人	オーナー
高崎料理飲食業組合連合会	2人	代表、代表取締役社長
行政機関（高崎市商工観光部）	1人	部長

- ・市のトップと商店街のトップによるトップダウンで事業が始まったため、賑わいづくりに積極的な商店街はあったが、事業開始時に具体的に人材がいたわけではないが、出店者で協議会委員は現在のキーマンとして挙げられる。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・商工会議所が事務局として、様々な場面で協議会内の調整等を行っている。
- ・占用許可申請やオープンカフェに起因する事故等への保険には、各店舗ではなく協議会全体で申請、加入している。
- ・協議会非加入者との差別化を図るために、オープンカフェ実施店舗が協議会へ会費を支払い、希望により共通のデザインの備品を使用している。
- ・全体の統一感の演出のために、事業実施への「出店のルール」や「運用基準」等を設けている。

○役割分担

- ・協議会の中では、商工会議所がリーダーシップをとって推進している。
- ・社会実験の実施にあたって、商工会議所が検討体制づくり（協議会の委員選定）、出店者の調整、出店ルールの決定、物品（パラソル等の機器）手配等を行った。
- ・周辺店舗等関係者との意見調整に向けて、食事施設等の占用許可基準等について「平成 23 年 10 月 20 日付国道利第 20 号国土交通省道路局路政課長通知」の規定に基づき、飲食店や商店街の関係者を委員に迎えて意見調整を図る「地方公共団体を含む地域住民・団体等の関係者からなる協議会等」を組織した。
- ・各店舗で占用許可の申請を出すのではなく、協議会として一体的に申請を出している。
- ・オープンカフェに起因する通行者や通行車両への事故に対しては、占用主体である協議会で保険に加入し、事故への対応に備えている。
- ・関係者連絡窓口は下記の通りとなっている。

行政窓口	高崎市商工観光部産業政策課
道路占用許可	群馬県高崎土木事務所 / 高崎市建設部管理課
道路使用許可	高崎警察署

○運営資金の確保

- ・出店者 1 店舗 2 万円の会費（テナント料）が協議会の主な収入源となっている。

○運営状況について

- ・出店のルールとして、以下の内容を定めている。
 - ①営業時間は午前 8 時から午後 8 時の枠の中で各店舗が自ら設定すること
 - ②喫茶・軽食を中心としたメニュー構成とすること
 - ③協議会が規定する許可基準等（下記参照）を遵守すること
- ・「高崎まちなかオープンカフェ運用基準」を定め、「衛生管理には十分に注意を払い、万一食品衛生法に基づく規制に係る違反等が発生した場合は、全て出店者の負担と責任において対処します。」、「屋外においては、調理を行わず、また、火気を使用しません。」等の衛生管理や安全性への配慮に関する事項を設けている。

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・都市再生整備計画の協議前に複数関係者と実際の現場を見る機会を設けることが出来たことが、その後の多くの主体による協議を円滑に進めることが出来る一つの要因になっている。
- ・協議の初期段階から道路管理者や警察に相談していたことで、占用許可のための懸案事項を検証する場として社会実験を実施し、歩行者等の安全性を確認することが出来、警察からも支持が得られた。
- ・県道での占用料は通常通りだが、市道への占用料は市の施策にも位置づけられていることから、1/2 減免措置が取られている。
- ・備品1つ1つではなく、オープンカフェを実施するのに必要な面積をエリアとして占用許可の申請が出されている。
- ・協議会非加入者がオープンカフェを行いたい場合には、協議会により審査を行い参加の許可を出している。

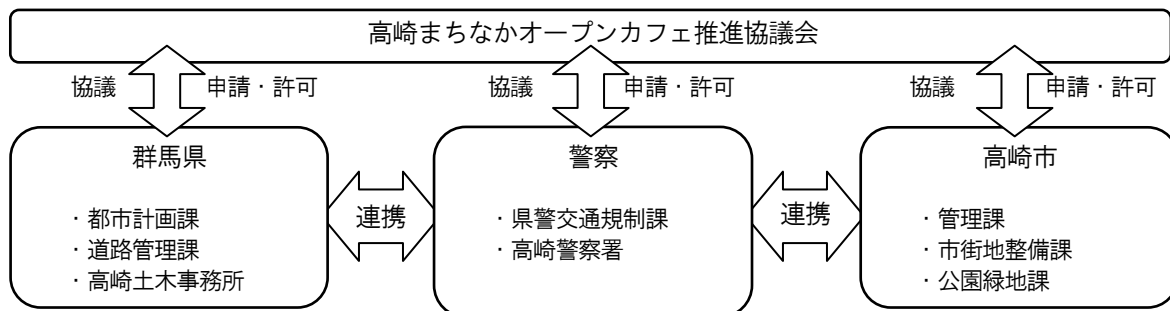
○関係者による協議について

- ・都市再生整備計画の具体的な協議に入る前に道路管理者（市道、県道）と警察と現地調査を実施した。有効幅員の考え方や占用物件、占用エリアなどを現地で確認したことで、関係者間で共通認識が得られ、その後の協議を円滑に進めることが出来た。
- ・下記の事業者・関係者が通常の会議の中でほぼ一斉に集まり、都市再生整備計画への掲載（既往計画の変更）について協議された。

国土交通省高崎河川国道事務所計画課／群馬県県土整備部都市計画課／群馬県県土整備部道路管理課／群馬県高崎土木事務所／群馬県警察本部交通規制課／高崎警察署／高崎商工会議所／高崎市建設部管理課／高崎市都市整備部市街地整備課／高崎市商工観光部産業政策課

- ・道路管理者や警察との協議において、道路占用の許可のために、①占用の範囲をどうするか、②占用物件の強度（風によりパラソルが飛ばされ自動車交通等に支障が出ないかどうか）、③点字ブロックへの対応（店舗地先のテーブル等設置により点字ブロックが遮断されることへの対応）が協議の論点となり、歩行者等の通行に支障がないことを具体的に示すために社会実験実施による検証が有効であった。社会実験後に、協議の場で警察から「特段の問題はない」との回答を得ることが出来た。
- ・有効幅員の考え方について、地方都市で人通りが少ないことから、まずは賑やかさを創出することが重要という判断で市の管理課、警察ともに理解してもらえた。

外的連携の関係図



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（高崎市 PPT）（平成 25 年 11 月）

○高崎市による事業の位置づけ等について

- ・既存の都市再生整備計画（計画期間平成 23 年度～平成 27 年度）を変更し、計画区域の整備方針のうち、「まちなか回遊性の向上」における関連事業としてオープンカフェ事業を位置付けている。それにより、道路占用許可特例（都市再生特別措置法 46 条 10 項）を活用して「オープンカフェ（カフェならびに食事施設）の設置」を行っている。
- ・中心市街地活性化基本計画（第一期）が平成 20 年 11 月に認定され、平成 25 年度に終了したが、第二期の認定に向けて協議している。
- ・イベント事業実施支援として市から商工会議所に補助を行っている。

○道路占用について

- ・都市再生整備計画の計画期間に準じ、道路占用許可特例の期間を 3 年間（平成 25 年度～平成 27 年度）に設定し、更新は、都市再生整備計画の更新に伴い実施する予定となっている。
- ・占用物件はテーブル（パラソル付き）、椅子（道路法第 32 条第 1 項第 7 号のうち、道路法施行令第 7 条第 8 号、食事施設、購買施設その他これらに類する施設として占用を許可）となっている。
- ・占用範囲をテーブル、椅子、パラソルの 1 つ 1 つで占用するのではなく、「建物間口×占用可能奥行」分の占用面積でエリアとして申請をしている。オープンカフェに必要な物品がそのエリア内に占用されている考え方で範囲が定められている。

○占用料等の支払い

- ・道路管理者へは道路占用料、警察への道路使用料の許可申請費用、キャンペーンの実施（広告宣伝）費用等が必要となっている。
- ・オープンカフェは基本的に、4 月～11 月に 8 ヶ月間の実施となり、県道の占用料（5 店舗分）は 105,035 円（8 ヶ月分）、市道の占用料（6 店舗分、市道については 1/2 減免措置を実施）は 63,780 円（8 ヶ月分）が必要となる。

○協議会への加入について

- ・協議会に入っていないメンバーが椅子やテーブルを設置した情報を入手した場合には、協議会及び道路管理者に報告することとなっているが、その場合は一緒にやろうと声をかけるスタンスで対応している。

5)成果・課題

○成果

- ・多少な主体による議論と社会実験を踏まえ、着実に参加店舗を増やしている（社会実験時 10 店舗→事業開始時 13 店舗→平成 26 年 4 月現在 16 店舗）。
- ・社会実験時の 10 店舗のオープンカフェ利用者合計は 1 ヶ月間で 681 名であった。
- ・共通のデザインのパラソル、テーブル、椅子を占用主体が提供することにより、まちなかの景観に一体性を生んでいる。
- ・オープンカフェを常設したことにより、開放感あるロケーションと、行きかう人々にコミュニケーションが生まれた。
- ・子供（ベビーカー）連れやペット連れにも大人気で、商店街やカフェ等に新たな顧客が生まれた。

○課題

- ・気象条件（直射日光が当たり暑い等）により、店舗ごとに利用者数に差がみられる。
- ・現在はステップ1の段階だと捉えていて、次のステップとして、駅のデッキ上でできないか考えている。ステップ3としては、地区西側の烏川の堤防を改修して、オープンカフェを展開したいと考えている。

高カフェの様子－2



出典：高カフェホームページ (<http://www.takasakicci.or.jp/takacafe/>)

(2)新宿モア4番街オープンカフェ事業²(東京都新宿区)



推進体制の特徴

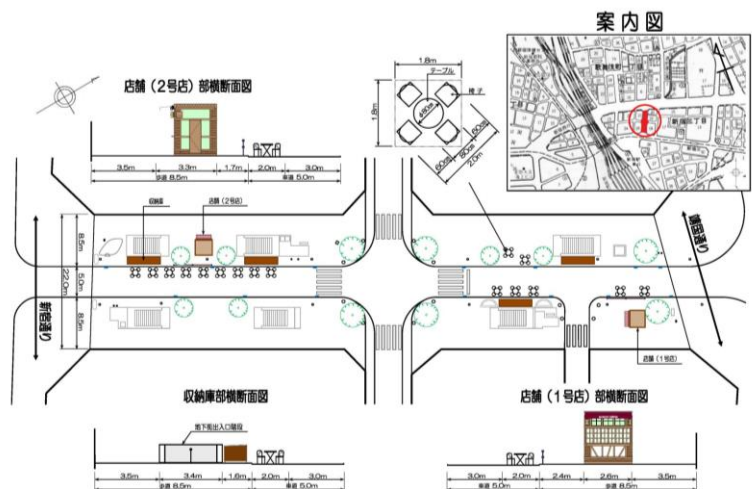
- ・行政と地元商店街振興組合が連携して、道路上にオープンカフェを常設した日本初の事例。
- ・長年社会実験を積み重ねていた事により、行政、商店街振興組合、警察、消防、保健所といった関係組織の間に信頼関係が構築されている。
- ・地元商店街振興組合は、区との協定に基づき道路の清掃や美化、防犯活動等もおこなう事でオープンカフェ事業の収益（カフェ事業者からの賃料）を地域に還元している。

1)推進主体等

新宿駅前商店街振興組合が主体となり、新宿区（交通対策課が全体調整窓口）による活動支援を行っている。

2)活動展開場所

新宿区の新宿三丁目、2本の幹線道路（靖国通り、新宿通り）の間に位置する区道（特別区道 11-70（通称モア4番街））を対象にオープンカフェ事業を展開している。



3)事業・プロジェクト内容

- ・原則、年中無休のオープンカフェの運営に加えて、カフェ周辺の道路清掃や広告塔や花壇の手入れ、道路利用マナーの周知、周辺パトロールへの協力を実施している。
- ・食事施設等が占用物件として許可され、歩道は歩行者通路の有効幅員 3.5m 以上、車道は自動車通路の有効幅員 3.0m が確保されている。実施範囲が明確になるよう道路上にカーペットを敷設している。

²（参考文献等）

・国土交通省都市局（平成26年1月）『都市再生特別措置法に基づく官民連携制度の推進検討調査報告書』
・新宿区みどり土木課：新宿モア街・計画～実現までの経緯、新宿三丁目モア4番街オープンカフェについての説明資料
・新宿区（2013）：官民連携によるまちづくり 道路を活用した「オープンカフェ」

○事業経緯

- ・区長のトップダウンで社会実験の実施が始まった。
- ・昭和 61（1986）年に新宿区と新宿駅前商店街振興組合で「新宿モア街づくり協定書」を締結、平成 2（1990）年には「区道の維持に関する協定」を締結し、官民連携によるまちづくり活動がスタートした。
- ・その後、違法駐車や放置自転車、路上喫煙やポイ捨てゴミ、ホームレスの占拠等による駅前の環境悪化や景観阻害要因の常態化が問題となり、道路の適正利用の為の措置として、平成 17（2005）年からオープンカフェの社会実験が実施された。
- ・7 年間に渡り社会実験としてオープンカフェを実施してきたが、道路上の店舗設置の法的根拠が曖昧なことや仮設建築物に限られる等の課題をはらんでいた。
- ・平成 23（2011）年の都市再生特別措置法の一部改正（道路占用許可基準の特例を創設）を契機に、本格実施に踏み切る。
- ・新宿区は、都市再生整備計画書への記載に関する関係者との協議に際して、地元と合同で①歩行者の動線、②荷捌き車両の利用状況、③自転車の通行状況を事前に調査した。
- ・平成 24（2012）年に全国初の公道上の常設オープンカフェとして本格実施に至る。

オープンカフェ常設までの経緯

	東京都公安委員会 新宿警察署	新宿区 新宿区（道路管理者）	新宿駅前商店街振興組合
H17/10	—	社会実験として オープンカフェを設置 (～H24/7)	—
H23/3	—	都市再生整備計画を策 定	—
H23/10	都市再生特別措置法が一部改正（道路空間を活用して道路占用の特例制度が創設） ※新宿区は、継続的に取組みを実施する方策として道路占用許可の特例制度を活用したオープン カフェの事業実施を企画。		
H24/4～	関係機関の協議開始		
H24/9	—	—	新宿駅前商店街振興組合によるオ ープンカフェ等の事業計画の策 定、自主審査基準、ルールの整備
H24/9/28	特例道路占用区域の指定)につい て、東京都公安委員会から同意	—	—
H24/10	所轄警察署（新宿警察署） 特例道路占用区域の指定に ついて協議成立	特例道路占用区域の公 示、占用主体の選定	新宿区及び新宿駅前商店街振興組 合による協定書の締結
H24/10/13	—	—	占用許可申請
H24/10/14	—	道路占用許可	—
H24/11/15	オープンカフェのオープン		

出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区 PPT）（平成 25 年 11 月）

○事業内容

- ・新宿駅前に位置するモア4番街の区道を対象としたオープンカフェ事業である。
- ・道路が歩行者専用になる時間帯（オープンカフェの営業時間）に合わせて毎日イス、テーブル、パラソルを設置している。歩道のみでなく車道も含めた占有であり歩行者が安全にアクセスできる配置となっている。
- ・原則、年中無休で営業している。
- ・車が通行する時間帯は道路脇の収納庫に備品を収納している。
- ・歩道上に2店舗のカフェが設置され、喫茶や軽食を提供している。
- ・オープンカフェの営業時間は下記の通りである。

オープンカフェの営業時間

	平日	休日
夏期（4月～9月）	15：00～21：30	12：00～18：00
冬季（10月～3月）	15：00～19：30	12：00～17：00

※店舗は平日も12時から営業している。

出典：新宿区資料「新宿三丁目モア4番街オープンカフェについて」

オープンカフェ事業の全体像

占有場所	特別区道11-70（通称モア4番街、幅員22m（車道5m、歩道片側8.5m）、延長約100m）
道路管理者	新宿区長
占有主体	新宿駅前商店街振興組合
占有物件	道路占有許可の特例制度の適用 <ul style="list-style-type: none"> ・食事施設（店舗：食品販売）2棟、食事施設（椅子テーブル） ・広告塔4基（野立て広告、塔2基、ポール2基） ・都市再生特別措置法第46条第10項の措置 ・（賃料収入を清掃や環境美化の費用に充てる。）
都市再生整備計画	都市再生整備計画「新宿駅・四ッ谷駅周辺地区」に追加 都市再生特別措置法施行令第15条第1項第1号及び第2号に規定する <u>広告塔、食事施設等</u> を追加
広告	東京都屋外広告物条例第30条（許可の特例）の適用 東京都広告物審議会による審議

出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区PPT）（平成25年11月）

○空間計画

- ・占有物件として下記の物件が許可されている。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・店舗（食品販売） ・テーブル、椅子、フラワーポット ・テーブル、椅子の収納庫 ・広告塔4基（野立て広告）（塔2基、ポール2基） |
|---|

- ・道路上に食事施設等の範囲のわかるカーペットを敷設している。食事施設等は2か所あり、場所ごとに赤・青にして、パラソルは赤系（えんじ色）の色付けをしている。

○施設等の配置

- ・道路の地下に地下街（サブナード）があり、その出入口階段があり、店舗等は階段出入口背後等の歩行者交通の支障の少ないところに設置されている。歩道は歩行者通路の有効幅員 3.5m 以上、車道は自動車通路の有効幅員 3.0m が確保されている。
- ・デジタルサイネージ 2 機が、新宿駅側の入り口部分（新宿通りに面する）に新宿通側に表面を向けて設置されている。モア 4 番街は、靖国通り側から新宿通りに向けての一方通行であり、自動車運転者からは広告版の裏面しか見えない。

事業費概要

分類		科目	金額	
イニシャルコスト		水道、排水設備（2 店舗分）	約 126 万円	
		電気設備（2 店舗分）	約 242 万円	
		建築物（店舗）、収納庫	約 1 千万円	
ランニングコスト	支出	道路占用料（年間）	約 120 万円	
		（内訳）	食事施設（店舗）	525,600 円（ @14,600 円/年×(15+21 m ²) ）
			食事施設（椅子テーブル等）	564,480 円（ @4,410 円/年×128 m ² ）
			広告塔（塔 2 基、ポール 2 基）	56,640 円（@9,440 円/年×(2 m ² ×2 基+1 m ² ×2 基)）
		道路環境の維持向上に資する経費	—	
	収入	カフェ事業者からの賃料（年間）	約 720 万円	
広告収入※		—		

※平成 24 年度は、広告塔には公共広告のみの掲出であったため、広告収入はなかった。

出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区 PPT）（平成 25 年 11 月）

オープンカフェ実施前の様子（左）と実施後の様子（右）



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区 PPT）（平成 25 年 11 月）

4) 推進体制

① 人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・新宿区、商店街振興組合の連携によって推進されている。
- ・オープンカフェ事業の本格実施時には、それまでの 7 年間の社会実験の実績を評価し、新宿駅前商店街振興組合が占有主体として選定された。

- ・事業推進のために、占有主体である新宿駅前商店街振興組合に加えて、新宿区の関係各課と新宿警察署、新宿消防署とで協議会が設立されている。
- ・新宿区ではみどり土木部交通対策課が窓口を務めている。

- ・違法駐車対策や放置自転車対策に継続的に関わることが出来、かつ、道路環境の維持向上のためのオープンカフェを無休で実施することが可能な占用主体として、地元商店街以外には難しいことから、選定委員会の設置、提案募集及び選定委員会による審議を省略し、地元の新宿駅前商店街振興組合が占用主体として選定された。
- ・商店街振興組合のメンバーはほとんどが区内で商売をしているオーナー等だが、事務局長のみ外部の人材を雇っている。
- ・各組織において協議会に関与（会議の参加等）していた人数等は次の通りである。

	組織名	人数等	役職
新宿区	みどり土木部交通対策課（事業支援担当）	3人	課長（座長） 係長（事務局長）
	みどり土木部土木管理課（道路占用担当）	2人	課長、係長
	みどり土木部道路課（道路整備担当）	2人	課長、係長
	都市計画部建築指導課（特定行政庁）	2人	課長、係長
	保健所	2人	課長、係長
	新宿警察署	2人	課長、係長
	新宿消防署	3人	課長、係長
	新宿駅前商店街振興組合	7人	役員

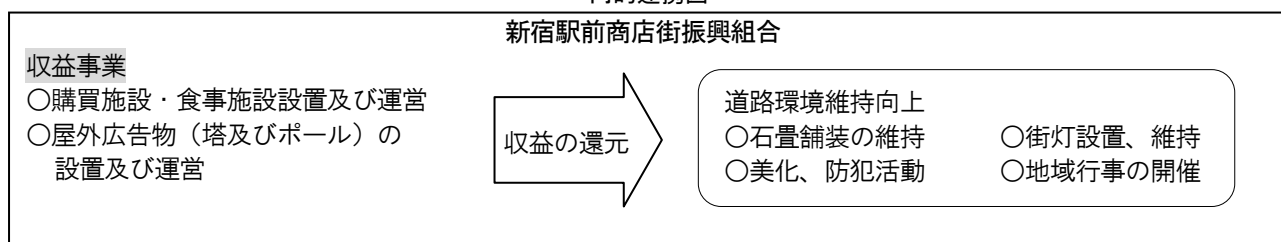
②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・新宿駅前商店街振興組合が活動の主体となりオープンカフェを展開し、新宿区が活動の支援、場所の提供等を行っている。
- ・本格実施時には、それまでの7年間の社会実験の実績を評価し、引き続き新宿駅前商店街振興組合が占用主体として選定された。
- ・社会実験時には道路占用料が免除されていたが、現在は徴収され占用主体による道路環境の維持向上に資する活動の支援費用とすることで、区の一般財源の軽減に寄与している。

○役割分担

- ・商店街振興組合では、主に事務局長が区との連絡・調整を行っている。
- ・道路占用許可の特例制度を活用する以前から、社会実験としてオープンカフェを行っており、1年目の実施主体は新宿区であったが、2年目から7年目までの社会実験の実施主体は新宿駅前商店街振興組合であり、新宿区は支援を行う協働体制で事業推進をした。
- ・商店街振興組合はブロック舗装の修繕費用の負担、街灯の設置・管理、防犯カメラの設置や防犯パトロールや報知自転車の指導啓発、放置自転車への札付け、定期的な道路清掃を実施している。

内的連携図



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区PPT）（平成25年11月）

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・オープンカフェを実施しているモア4番街は、1980年代に新宿駅前商店街振興組合と新宿区が協定を結んだ「新宿モア街づくり協定書」にもとづくまちづくり活動を展開しており、以前から警察や消防とのやりとりがあった。
- ・本格実施にあたって都市再生整備計画の策定等が行われたが、道路占用に関しては7年間の社会実験の蓄積があったため、警察や消防との協議も長年の状況を理解した上で進められた。
- ・警察以外の主な窓口が新宿区区内で体制を組めたことで手続き的に早く進めることが出来た。

- ・社会実験時より、下記2者が中心となって連携して事業を推進している。

組織	新宿駅前商店街振興組合	新宿区
主な役割	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンカフェの展開(カフェの営業自体は事業者を募集し選定) ・道路の維持や美化、防犯活動の実施(社会実験段階から、区と組合の間で道路維持管理に関する協定を締結している) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動の支援 ・場所の提供(区道) ・施設(花壇、植え込み等)の整備

- ・社会実験時には、新宿区と新宿駅前商店街振興組合との間で「道路を活用したオープンカフェの社会実験の実施に関する協定書」を締結している。
- ・社会実験時には、道路環境の改善策であったことから道路占用料は免除されていたが、現在は区条例も改正し、食事施設等の占用料を徴収している。徴収した道路占用料は、占用主体による道路環境の維持向上に資する活動支援費用に充てることとなっており、本事業への区の一般財源の充当軽減に寄与している。
- ・オープンカフェ事業の常設化に向けた道路占用許可の特例を受けるため、新宿区都市再生整備計画の中に、下記の内容が追記された。

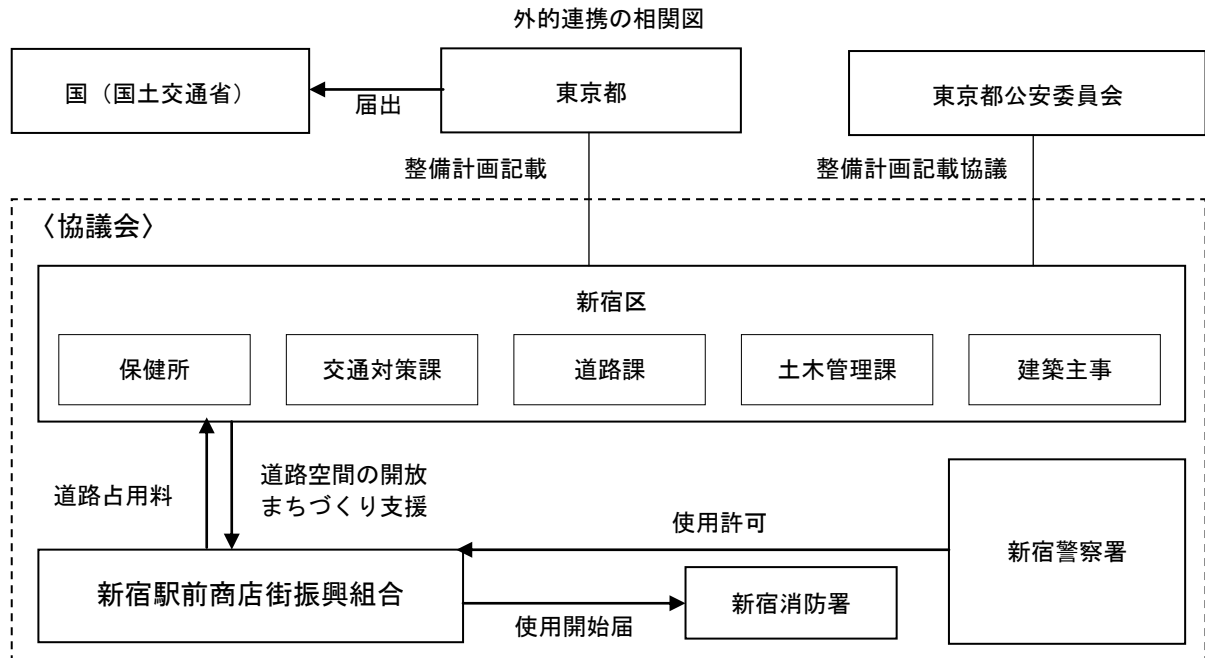
○「都市再生整備計画の整備方針等」の「その他」
新宿三丁目地区(通称・モア4番街)において、都市再生特別措置法施行令第15条第1項第1号及び第2号に規定する広告塔、食事施設等を新たに設ける。
○「協定制度等の取り組み」
常設オープンカフェ(食事施設)の設置による賑わいの創出オープンカフェを設置して、適切に維持管理することにより、まちの賑わいを創出する。

- ・外的連携に係る関係者連絡窓口は下記の通りとなっている。

行政窓口	事業支援(全体調整)	新宿区みどり土木部交通対策課
	道路占用許可・屋外広告物許可	新宿区みどり土木部土木管理課
	都市再生整備計画	新宿区みどり土木部道路課
	建築確認(路上)	都市計画部建築指導課
道路使用許可		警視庁新宿警察署交通課
建物防火設備		新宿消防署予防課
店舗営業許可		新宿区新宿保健所

- ・オープンカフェの設置場所や規模に関しては、新宿区の土木管理課が中心となって各担当課が交通管理者である警察署及び公安委員会と協議を行った。
- ・カフェの営業内容に関する許可申請に関しては占用主体である新宿駅前商店街振興組合が新宿区保健所と協議を行った。

- ・新宿区（事業実施者・道路管理者）と警視庁及び所轄警察署（交通管理者）との協議の中で、社会実験からの見直し事項として、①店舗の規模と設置場所、②店舗設置で生じる死角改善（ガードパイプ設置）、③緊急車両通行帯（車道 3.0m）を確保したレイアウトを提案することで、東京都公安委員会からの同意を得た。



出典：国土交通省都市局主催官民連携制度活用セミナー講演資料（新宿区 PPT）（平成 25 年 11 月）

5) 成果・課題

○ 成果

- ・社会実験時期の効果は以下の通りであり、来街者への安全・安心感が供与され、来街者アンケートにおいても、オープンカフェの継続要望が高かった。

- ①約 100m の区間に実験前に存在していた違法駐車車両（10～20 台）が、皆減した。
- ②歩道や車道上に約 200 台あった放置自転車が 10 台程度まで減少した。
- ③放置ゴミと共に 20 人程度のホームレスの荷物により不法に占拠された状態であったが、所轄警察署や新宿区福祉担当部課との合同見回りで改善効果が見られた。

- ・オープンカフェの設置により、周辺の雰囲気や安心感が改善されまちに賑わいが生まれた。
- ・オープンカフェを常設化することにより、違法駐車や放置自転車等の問題が解消した。
- ・カフェの収益の一部を周辺の環境整備に充てることで、事業の利益を地域に還元する仕組みが実現された。
- ・行政と地元組織が連携する協働体制が確立された。
- ・元々は違法駐輪や違法駐車対策の社会実験として始まったが、現在は道路環境の改善にとどまらずカフェの存在によりまちの賑わいの創出や地域との協働体制の確立といった点でも成果が生まれている。

○課題

- ・オープンカフェとしての空間の質の向上が課題である。
- ・パラソル、テーブル、椅子に二次占用の広告を検討中であり、国道利第 20 号で定める「食事施設等の占有許可基準等について」の広告物には該当しないものとする必要がある。
- ・広告収入による通行者の安全・安心向上を目指すため、放置自転車解消の啓発活動等に活用できるよう中長期的視点で取組中。
- ・まちの賑わいと交流空間を広げていくことで、まちの活力を高め、さらに工夫を重ねながら、新宿駅周辺の回遊性を高め、来街者が歩きたくなる歩行空間確保に努めていきたいと考えられている。

(3)北九州市小倉家守プロジェクト³(福岡県北九州市)



推進体制の特徴

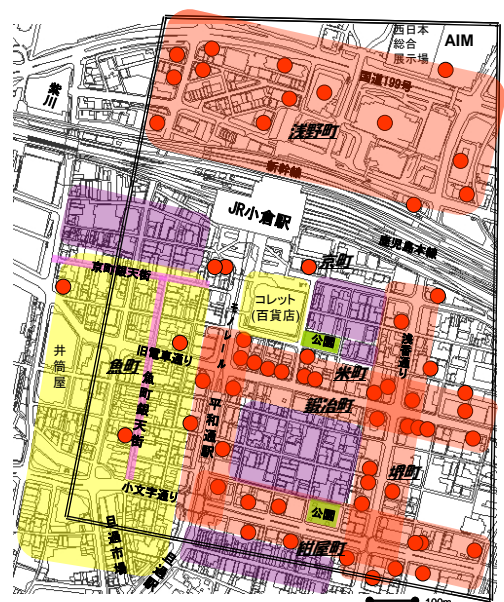
- ・不動産活用の専門家、建築家、行政、学識者、地元不動産所有者らが連携して、遊休不動産再生をテーマとしたスクール事業等を実施している。
- ・建築等の専門家を中心とした家守組織（北九州家守舎）が企画運営を実施し、地元不動産所有者が協力することで、実在の遊休不動産を計画対象とすることが可能になっている。
- ・一大事業であるリノベーションスクールにおいては 10 名程度で構成される受講生の各ユニットに、専門家がユニットマスターとして入ることで提案の実現可能性を高めている。
- ・地元不動産所有者が提供する遊休不動産が、スクールで立案された事業計画をベースに再生されることで、所有者や地元行政にとっても有益な取り組みとなっている。
- ・スモールエリアを対象に様々な主体・関係者が相互に連携して活動することで、複線型のまちづくりを実践している。

1)推進主体等

民間組織である3社（株式会社北九州家守舎、株式会社アフタヌーンソサエティ、一般社団法人公民連携事業機構）が中心となり、各種主体（北九州市、北九州リノベーションまちづくり推進協議会、一般社団法人リノベーションまちづくりセンター）と連携して事業推進を図っている。

2)活動展開場所

地域の中心市街地に実在する遊休不動産を主な対象とし、右記小倉中心市街地（約 80ha）のうち、範囲を絞ってスモールエリア（約 60m×60m）を設定してリノベーションまちづくりを順次、推進している。



³（参考文献等）

・清水義次（2014）『リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法』
 ・山田真哉、野澤康、倉田直道（2014）『民間主導型まちづくりにおける連鎖型不動産再生事業の研究 -事業プロセスに着目して-』

3)事業・プロジェクト内容

- ・リノベーションスクールは、全4日間の中で、座学でのレクチャーから実在の遊休不動産を対象とした事業計画の立案までパッケージ化している点に特徴がある。
- ・スクール終了後の実施に向けたアフターフォローの中では、事前に入居者の選定を行い、支払い可能な家賃から逆算して投資金額を決定する等、通常のリノベーションと比較して初期投資やリスクを抑えた事業実施をしている点も特徴的である。

○プロジェクト経緯

- ・元々、北九州市リノベーションスクールは小倉家守構想の5ヶ年計画に位置づけられたプロジェクトである。
- ・小倉家守構想策定のきっかけは、北九州市経済産業局新産業振興課が後に小倉家守プロジェクトのプロデュースを手がけることとなる(株)アフタヌーンソサエティの清水義次氏に相談を持ちかけたことにある。
- ・中心市街地の遊休不動産の再生に関して市からの相談を受けた清水義次氏が、志ある地元不動産所有者やフットワークの軽い准教授クラスの学識経験者等を委員とする“動ける組織”としての検討委員会を立ち上げた。
- ・検討委員会では、議論に基づく構想づくりのみではなく、「この中から実際にプロジェクトを立ち上げる」ということも一つの目的として掲げていた。
- ・こうして策定された小倉家守構想の5ヶ年計画の中に、リノベーションの啓発的な役割も含めたプロジェクトとして、リノベーションスクールプロジェクトが位置づけられた。

プロジェクトの経緯

H22/7	小倉家守構想検討委員会設置
H22/10	第1回小倉家守講座
H22/11	第2回小倉家守講座
H23/3	リノベーションシンポジウム北九州 北九州市都市政策「小倉家守構想」策定
H23/6	メルカート3番街、フォルム3番街オープン(市内の遊休不動産再生プロジェクト)
H23/8	第1回リノベーションスクール@北九州開催

出典：2013年度リノベーションスクール年次報告書

○プロジェクト内容

- ・不動産活用の専門家、建築家、行政、学識者、地元不動産所有者らが連携して、遊休不動産再生をテーマとしたスクール事業(リノベーションスクール)を半年ごとに実施している。
- ・スクール終了後は専門家チームが計画実現に向けたアフターフォローをおこない、スクールで企画された計画が実施に至る例も少なくない。
- ・スクール開催後の、事業計画の実施に向けても、以下のプロセスを踏まえることで、初期投資の軽減とリスクの軽減を実現している。
 - ①新たなコンセプトを決めて入居して欲しいターゲットを定める。
 - ②新しい入居者の発掘(自前・ロコミ募集)を行う。
 - ③入居予定者の支払える家賃等を積算して投資金額を決定する。
 - ④投資回収期間を設定、工事予算を計算し、建築計画を組み立てる。
 - ⑤入居者の確定後に工事を開始する。

リノベーションスクール概要

- ・リノベーションスクールでは、実在する遊休案件が不動産所有者等の協力により 4～5 件の対象物件が事業候補地として持ち込まれる。
- ・地元不動産所有者の協力の下、20 代-50 代のスクール参加者が座学等も交えながら、実際の遊休不動産を対象とした再生計画を短期間に検討、立案し、実事業化させることを前提に不動産所有者へプレゼンテーションを行う。
- ・各ユニットに専属で配されるユニットマスターによって、各ユニットワークを優れたリノベーション計画に導き事業化を目指す。
- ・ユニットワークの合間に、リノベーションまちづくり事業のノウハウを獲得するためのレクチャーを実施している。

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・企画運営を建築家や地元不動産所有者等からなる家守組織がおこなっており、地元不動産所有者が協力することで、実在の遊休不動産を計画対象とすることが可能になっている。
- ・10 名程度で構成される受講生の各ユニットに、専門家がユニットマスターとして入ることで提案の実現可能性を高めている。

- ・リノベーションスクールの主催は北九州市だが、スクールの企画運営は地元の家守組織が担う。
- ・家守組織は、不動産オーナー、建築設計者、民間事業者等で設立されており、不動産再生に関する専門性が高い人材によって構成されている。
- ・スクールに関わる人材の立場と役割を以下に示す。

プロジェクトに関わる人材

企画運営	建築家、地元不動産所有者等からなる家守組織が実施している 発足時は建築、不動産の専門家である清水義次氏（アフタヌーンソサエティ 代表取締役）が中心的役割を担った。
事務局	第1回は HEAD 研究会（建築、不動産、部品の学者・研究者、デザイナー、事業者らを組織した一般社団法人）が担った。第2回以降は株式会社北九州家守舎が中心に事務局運営を行っている。
座学講師	HEAD 研究会を中心に、不動産や建築設計の実績のある専門家を招聘している。 青木 純（メゾン青樹 代表取締役） 林 厚見（スピーク 共同代表） 明石 卓巳（レイデックス 代表取締役） 大島 芳彦（ブルースタジオ 専務取締役） 清水 義次（アフタヌーンソサエティ 代表取締役） 嶋田 洋平（らいおん建築事務所 代表取締役） 他
ユニットマスター	スクールで不動産活用の企画を検討する際の、ユニット（10 名程度ずつの参加者のグループ）のとりまとめ役を担う。人選は座学講師と同様となっている。
受講生	大学生、研究者、実務者、地元不動産所有者等が参加し、年齢は 20 歳代～50 歳代と幅広い。
地元不動産所有者	実際の遊休不動産を、スクールでの再生計画検討の対象として提供する。

出典：山田真哉、野澤康、倉田直道（2014）『民間主導型まちづくりにおける連鎖型不動産再生事業の研究 -事業プロセスに着目して-』

リノベーションまちづくりの主な推進組織

**北九州リノベーション
まちづくり推進協議会**


北九州リノベーションまちづくり推進協議会は、不動産関係者、建築士、学識経験者、まちづくり団体等の参画を得て、北九州市におけるリノベーションの普及と実践をキーワードに、

- ①リノベーションスクールを開催し、ストック時代に対応できる新たな職能を持つ人材を育成する
- ②リノベーションに関連した産学官の人脈を形成し、都心部再生に向けた強力なネットワークを構築する
- ③リノベーションの手法により遊休不動産の再生に取組み、まちのコンテンツを更新する
- ④リノベーションの普及を通じて、都市型ビジネスの集積を促し、新たな産業の振興と新規雇用の創出を図る

ことを目的として設立したものです。

協議会概要

設立日 2012年4月1日
 構成団体 魚町商店街振興組合
 北九州市立大学、九州工業大学、西日本工業大学
 北九州まちづくり応援団(株) 等
 オブザーバー 北九州市


北九州家守舎
KITAKYUSHU YAMORISHA

北九州家守舎は魚町エリアを中心とした北九州市内で遊休不動産を活用したエアーマネジメントを行うまちづくり会社です。

ミッションステートメント

- 1、北九州市内の遊休不動産解消の為、リノベーションを通じたまちの再生を行う
- 1、遊休不動産活用事業を通じて、北九州市内で新しい事業の創出を行う
- 1、遊休不動産活用事業を通じて、まちで継続的に事業を生み出す事の出来る人材を育成する
- 1、上記3つを含む、市街地の真の価値向上のため、エアーマネジメント事業を通じて、小倉魚町をはじめとする北九州市内の中心市街地の回遊人口を増やし、30年先も歩いて楽しいまちになることを目指す

会社概要

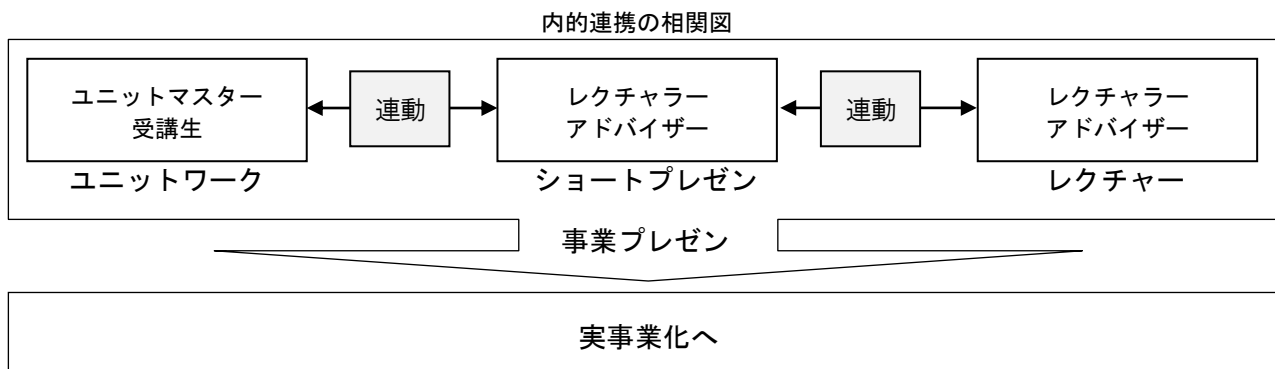
名称 株式会社 北九州家守舎 KitakyushuYamorishaCo.,Ltd
 事業内容 北九州市内の遊休不動産を活用したエアーマネジメント
 設立日 2012年4月13日
 資本金 460万円
 代表取締役 嶋田 洋平 (らいおん建築事務所代表取締役)
 取締役 徳田 光弘 (九州工業大学准教授)
 取締役 遠矢 弘毅 (ユナイテッドビジョンズ代表取締役)
 取締役 片岡 寛之 (北九州市立大学准教授)
 監査役 梯 輝元 (司法書士 かけはし輝元事務所)

出典：北九州市提供資料

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

・リノベーションスクールでは、座学に加え、実在の遊休不動産を対象とした事業計画を立案することで、受講者にとってはより実践的なノウハウを得られるプログラムとなっている。

- ・受講生は10名前後のユニットに分かれ、1ユニットが1案件を担当する。
- ・4日間でリノベーション事業計画を立案、最終日に公開の場でスクール後に実事業化させることを前提に不動産所有者へプレゼンテーションを行う。
- ・各ユニット2名程度ずつ専属で配されるユニットマスターによって、各ユニットワークを優れたリノベーション計画に導き事業化を目指す。
- ・ユニットワークの合間に行なわれる各レクチャーによって、受講者はエリアや対象案件の読み取り方、対象案件・エリアの見立て方、事業計画の組み立て方等を学び、リノベーションの建築技術やリノベーションまちづくり事業のノウハウを獲得する。



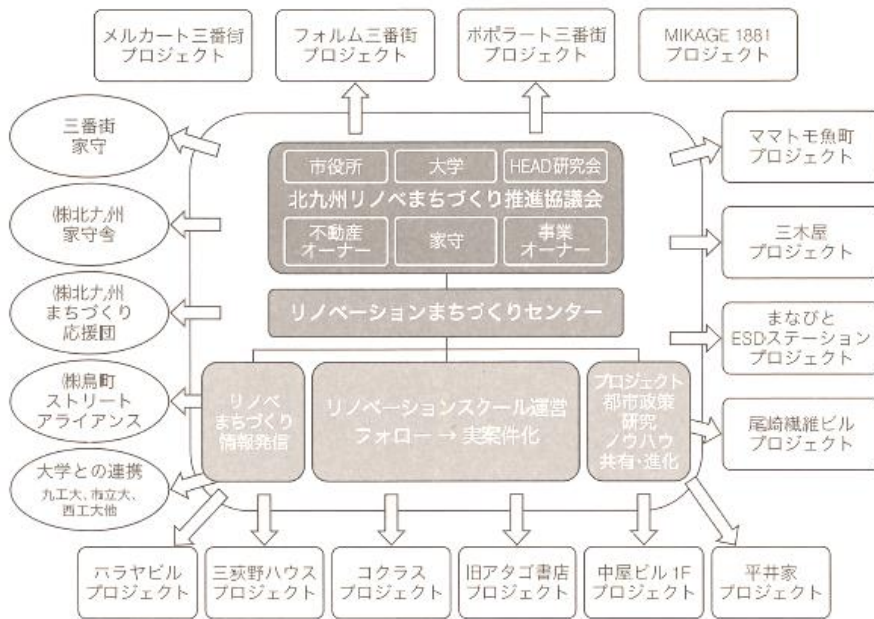
出典：2013年度リノベーションスクール年次報告書

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・地元不動産所有者が提供する遊休不動産が、スクールで立案された事業計画をベースに再生されることで、所有者や地元行政にとっても有益な取り組みとなっている。

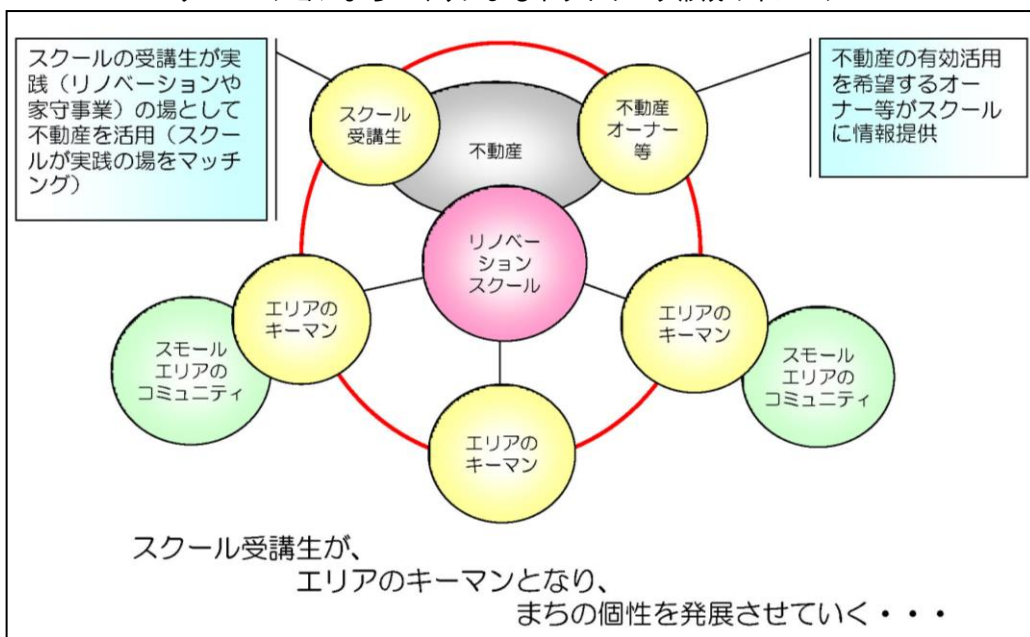
- ・行政は、スクールの主催、地元不動産所有者の紹介等で全面的に協力している。
- ・大学は、企画運営に携わる教授の研究室を中心に、スクール受講生として学生が参加する形で協力すると同時に、大学の授業カリキュラムのみでは学ぶ事のできない内容を学生に提供できるというメリットもある。

外的連携の相関図



出典：清水義次（2014）『リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法』

リノベーションまちづくりによるネットワーク形成のイメージ

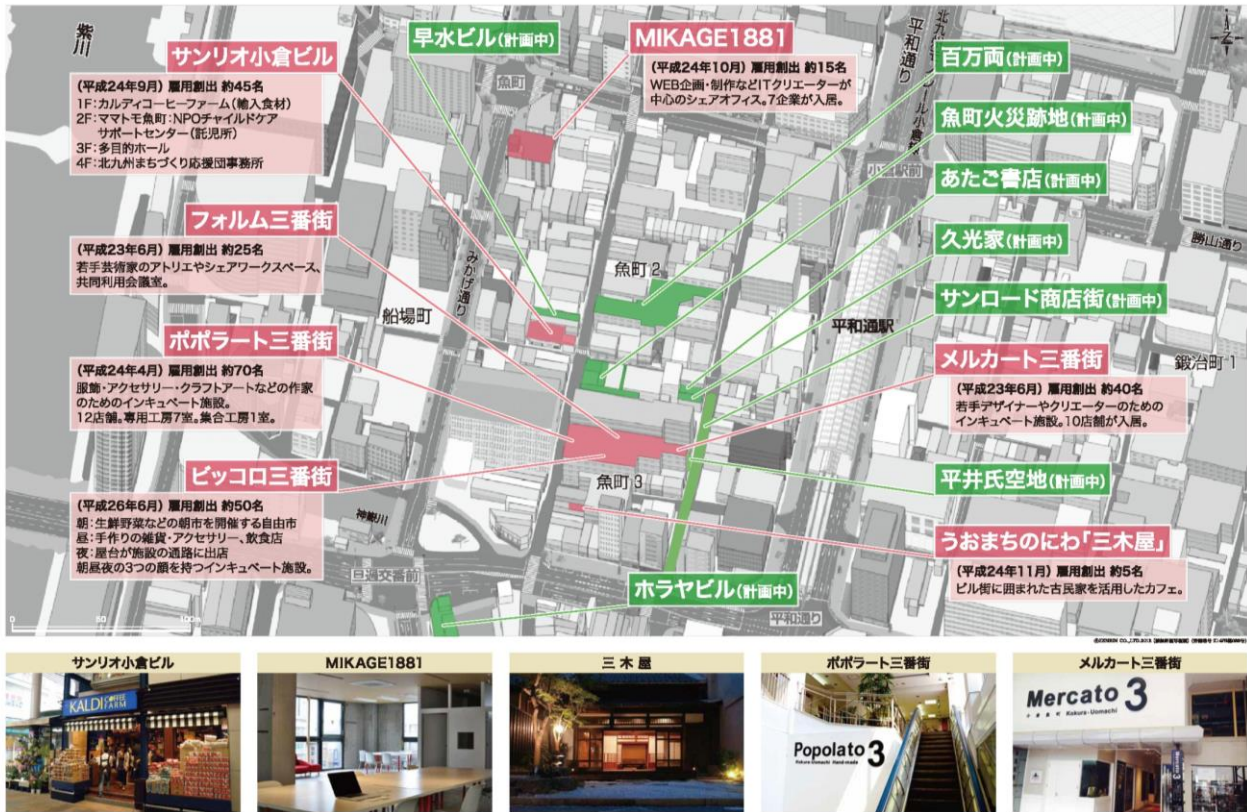


出典：北九州市提供資料

5)成果・課題

- ・対象とした遊休不動産の活用のみならず、スクール形式にすることでリノベーションまちづくりの人材育成にもつながっており、全国にノウハウを持った人材を輩出している。
- ・一つの家守チームのみでまちづくりを進めると、ある傾向に特化した多様性のないまちになるため、一つのまちに複数の小さな家守チームがある事が望ましく、それによって多様な事業オーナー、多様な都市居住者の集積が図れる。

リノベーションまちづくり事業による事業化物件



出典：北九州市提供資料

(4)オガールプロジェクト⁴(岩手県紫波町)



推進体制の特徴

- ・公共用地を民間開発に委ねることで行政負担をなくし、民間事業者からは固定資産税などの税収も得る運用を行っている。
- ・エージェント組織として推進主体であるオガール紫波株式会社が立ち上げられている。
- ・民間側は、開発にあたって外部専門家で構成されるデザイン会議を設けている。
- ・行政側は公民連携基本計画を策定し、民間事業者からのワンストップ窓口として公民連携室が組織され、プロジェクトに係る庁内調整を図っている。

1)推進主体等

オガール紫波株式会社及びオガールプラザ株式会社が主体となり、紫波町公民連携室等との連携により事業推進を図っている。

2)活動展開場所

紫波中央駅前町有地（10.7ha）のうち、民間活用想定区域（約 4.5ha）を対象として推進している。

プロジェクト対象地の配置



出典：オガールプロジェクトホームページ (<http://www.ogal-shiwa.com/>)

⁴（参考文献等）

- ・清水義次（2014）『リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法』
- ・木下斉（2014）『環境変化と先行事例に見る、実績をあげるまちづくり人材の変化（新都市 平成26年4月号）』
- ・オガールプロジェクトホームページ (<http://www.ogal-shiwa.com/>)

3)事業・プロジェクト内容

- ・紫波町公民連携基本計画に基づき、平成 21 年度から、都市と農村の暮らしを「ゆしみ」、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場づくりとして、オガールプラザ、オガール広場、オガールベース、紫波町新庁舎、岩手県フットボールセンター、住宅地等からなる紫波中央駅前都市整備事業を推進している。

○プロジェクトの経緯

- ・2007 年東洋大学経済学部大学院公民連携専攻と紫波町が包括協定を締結した。
- ・都市経営のセンスに優れたリーダー（首長）の存在と、紫波町の数名が東洋大学大学院公民連携専攻に入ったことを契機に、町有地を公民連携の手法で開発することが提案された。
- ・大学により調査提案がなされた後に、紫波町は「公民連携基本計画」を作成し議会でも承認された。基本計画では「VFM（Value for Money）の最大化」、「民間事業者の採算性・安定性の確保」、「町と民間事業者との適切なリスク分担」が留保されている。
- ・上記基本計画に基づき、平成 21 年度から紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）が開始し、プロジェクトの担い手として、紫波町 100%出資によりオガール紫波（株）が設立された。2010(平成 22)年には岩手県内の民間企業や金融機関等からも出資を受け入れた。
- ・岩手県フットボールセンターの誘致に始まり、2012 年 6 月にオガールプラザ（紫波町図書館・情報交流館と民間テナント棟の合築：木造 2 階建て、延べ床面積約 5,800 m²）、2014 年 7 月にはオガールベース（バレーボール専用体育館とホテルが中核の施設）が竣工した。
- ・2013 年秋からは、紫波町所有の土地を分譲し、本格的なエコハウスを建てるオガールエコタウンプロジェクトが始まっている。東北初の 57 区画の本格的なエコタウンとなる予定である。

○プロジェクトの概要

- ・開発テーマは「農村（田園）都市（街）が共生するまち」、「若者、高齢者、全ての人が希望を持ち、安心して暮らせるまち」、「人にも地球にも「やさしい」まちを」、「優れたデザインの採用」となっている。
- ・オガールプラザの建設においては、入居テナントを固めた上で建物規模や建設費用を算出している。テナントの契約期間は基本的に 10 年、飲食店には 2 年間のオプションもある。
- ・建設費用のコストカットのために、(株) オガールプラザ（特定目的会社）が約 11 億円で建設し、公共施設部分を紫波町に売却している。売却費用以外の資金は、東北銀行の融資や町・政府系金融機関の出資で賄ったことで、補助金に頼らない町づくりが始まった。
- ・綿密な事前調査の実施を踏まえ、6 年間で累積黒字となる事業計画を作成し、金融機関に融資の相談を持ち込んだ。
- ・飲食店には小規模な営業を依頼しているが、座席が不足する繁忙期には、建物前の広場にも座席を設置してもらうようになっている。

施設概要

施設名	オガールプラザ	オガールベース
開業	2012(平成24)年6月	2014(平成26)年7月
規模	延床面積：5,800㎡、階数：2階	
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・紫波中央図書館 ・紫波マルシェ ・民間テナント（カフェ等の飲食店、眼科、歯科、学習塾等） ※ほぼ県内事業者 ・交流館（スタジオ、ギャラリー） ・子育て応援センター「しわっせ」 	<ul style="list-style-type: none"> ・オガールアリーナ（バレーボール専用体育館） ・オガールイン（宿泊施設）



4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

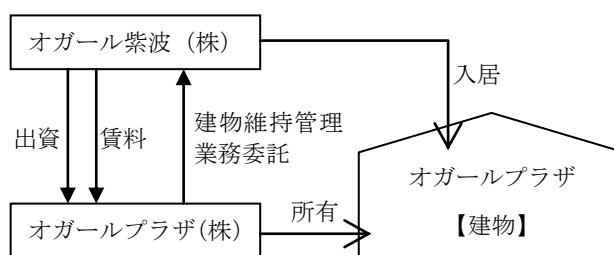
- ・行政側に都市経営のセンスに優れたリーダーがいたことがプロジェクトの起点となった。
- ・外部からの多様な専門家が様々な場面でプロジェクトに関与している。

- ・オガールプロジェクトが動き始めたのは、都市経営のセンスに優れたリーダーとして藤原孝前町長がいたことが起点となった。
- ・オガールプラザ代表の岡崎正信氏は公民連携事業機構の理事も務めている。岡崎氏は、一時期国土交通省への出向経験もあり、全国各地における予算型開発事業の失敗を多く学び、一方で地元の民間建設会社の役員として会社経営も経験し、公民両方での経験を持ち合わせた人材である。
- ・ファイナンシャルアドバイザーであり、金融評論家の山口正洋氏や、プロジェクトアドバイザーの清水義次氏、オガールプロジェクトのマスタープランを検討した建築家の松永安光氏、地域活性化や地域再生を全国で実践している木下齊氏等の様々な専門家がプロジェクトに関与している。
- ・行政側の公民連携担当として、室設立以前から関連業務に関わっている鎌田千市氏をはじめとする公民連携室が専門家や民間事業者と地元の間に入り、行政側関連部署への窓口となっている。
- ・オガール紫波の役職員は、役員2名（代表取締役、取締役）、職員7名（オガール事業部1名、マルシェ事業部6名）、パートタイマー14名、アルバイト1名となっている。
- ・オガールプラザ（株）の従業員は1名（岡崎正信代表）のみとなっている。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・特定目的会社を設立し、施設所有者とすることでリスクの隔離を図っている。
- ・金融機関からの融資を受け、期間を設けることで事業推進の緊張感を保ち、確実に事業成果をあげることが目指されている。

・オガール紫波（株）はオガールプラザ（株）の出資者であり、オガールプラザ【建物】の入居者でもあり、賃料を建物所有者であるオガールプラザ（株）に支払っている。また、オガールプラザ（株）からオガール紫波（株）へオガールプラザの建物維持管理業務の委託をしている。



- ・オガール紫波（株）の出資者構成は紫波町 39%、（株）紫波まちづくり企画（紫波町の第三セクター）12%、地元企業・農協 34%、金融機関 15%となっている。
- ・オガール紫波（株）の発行株は無配当（株主総会で出資者から了解）であるが、配当以外の部分で株主還元を行っている。具体的には、出資者に対するビジネスの紹介を意図しており、例えば、オガールプラザに入居予定のテナントには出資してくれた金融機関を紹介している。
- ・オガール紫波（株）は、議決権を有しない普通出資の形でオガールプラザ（株）に出資している。オガールプラザ（株）は、他に優先出資の形で紫波町等から出資を受け入れているほか、民間金融機関から融資を受けている。
- ・東北銀行からのプロジェクトファイナンスによる融資契約を締結している（融資額 130 百万円、融資期間 10 年）。

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・行政側に、公民連携によるプロジェクト調整を実施する公民連携室が組織されている。
- ・一流の専門家からなる都市デザイン推進組織（紫波町オガール・デザイン会議）を組織することで、専門的な見地から大きな方向性も合わせて検討実施しながらプロジェクトを推進している。

○紫波町企画課公民連携室等(自治体)との連携

- ・プロジェクト推進にあたり、町役場内が部署横断的に動くことが非常に重要で、「公民連携室」という部署が組織された。
- ・オガール紫波株式会社やオガールプラザ株式会社とは企画課公民連携室が窓口となり、庁内調整を行っている。事業については民間に委任しながら、制度や規制については強力・サポートを行っている。
- ・公民連携室以外の庁内での紫波中央駅前都市整備事業の関連部局は都市計画・土木・下水・水道（インフラ整備）、教育分野（フットボールセンター、図書館）、福祉分野（子育て施設）、総務分野（役場新庁舎）が挙げられる。
- ・公民連携に関わる先導的事業の実施後、各担当課へ事業等に移転している。
- ・公民連携室の体制の変遷は右記の通りである。
- ・公民連携基本計画は、外部のコンサルタントやシンクタンクに委託して作成するのではなく、役場職員自らが検討して作成した。
- ・本開発の一切について、オガールプラザ株式会社をエージェントする形で委任し、細かな経営や開発手法に行政は介入していない。

H19 年度	政策調整室（財政・企画担当室）
4 月	東洋大学への派遣 1 名配属
10 月	行政嘱託員が配属となる
1 月	公民連携室が発足する
H20 年度	公民連携主幹（課長級）が配属
H21 年度	公民連携副主幹（室長級）＝図書館担当が、教育委員会から転属
H22 年度	司書（女性）を採用
H23 年度	司書（男性）を採用 室内に図書館準備室を開設

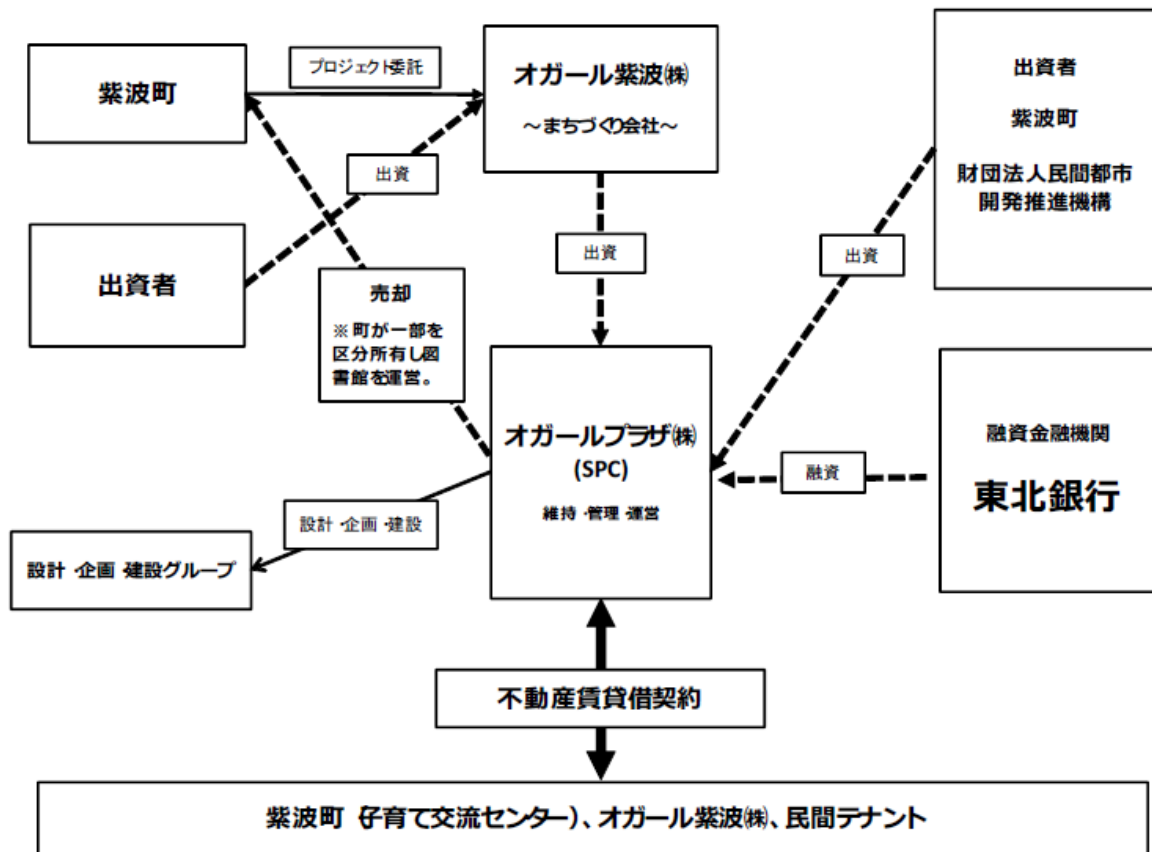
○外部専門家との連携

- ・マスタープランナーとして、建築家の松永安光氏が起用された。松永氏からは、区域の真ん中に幅30m・長さ約300mの「緑の大通り」を通し、通り沿いに2階建てから3階建ての統一感ある街並みをつくるプランが提案された。
- ・実際の開発に際しては、下記外部専門家による体制を組んで、都市デザイン推進組織（紫波町オガール・デザイン会議）を開催して検討を進めた。

デザインガイドライン会議メンバー

氏名 ※敬称略	専門・役割
松永 安光	建築家、オガールプロジェクトのマスタープラン作成
長谷川 浩己	ランドスケープデザイナー
佐藤 直樹	グラフィックデザイナー
山口 正洋	投資アドバイザー
清水 義次	デザイン会議委員長

外的連携の相関図



出典：参考文献をもとに作成

5)成果・課題

○成果

- ・公共が所有する遊休不動産を利用した大きなリノベーションでの目標（まちの人口増加、農業振興、新たな雇用創出、地価の上昇）が実現してきている。
- ・オガールプロジェクトによる成果は以下の通りである。

行政課題・社会情勢	仕組み	現段階(2012 時点)の効果
①未利用町有地の活用	・構想段階から市民参加 ・エリア価値の向上	・周辺地域への民間投資誘発 ・関心のある民間企業へのアプローチ
②役場庁舎の建替え	・PFI 事業 ・町産材、エネルギーセンター	・地域内ファイナンス ・地元企業による施工（置換産業）
③町立図書館の新設、官民複合施設、オガールプラザ	・構想段階から市民参加 ・PPP 手法（RFQ、RFP）を採用 ・リーシング後にボリューム決定	・身の丈産業へ ・地元企業施工・資金の地産地消 ・明確な役割分担・地域内再投資
④用途が制限された土地（雨水貯留浸透施設）	・人工芝フットボールセンターを整備 ・資金、整備手法の役割分担	・若者の交流人口増加 ・県サッカー協会の本部移転
⑤公民連携を熟知する人材の確保	・オガール紫波（株）の創立 ・岡崎正信氏を雇用	・人的ネットワークの広がり ・官民の資金調達 ・経済開発への柔軟な対応
⑥昼間人口県下ワースト 1	・雇用の場の創出 ・賑わい空間の創出	・オガールプラザの雇用 105 名 ・来客者数の推移（増加）
⑦中央だけが潤うのではなく、町民にメリットがある開発	・複合施設における公共空間 ・産直「紫波マルシェ」の設置	・まちづくりの拠点→つながりを活かす時期になっている ・生産者 254 名が加入 ・つながりづくり
⑧市民参加で進めること	・ワークショップ開催 ・市民活動の中間支援手法移入	・まち育ての担い手の活躍 ・つながりづくり ・紫波に学ぶ人たちの出現
⑨「だって、紫波でしょ」という諦め	・デザインコントロール	・「紫波じゃないみたい」と驚く
⑩不動産価値の低下と田園都市型の今後	・オガール広場の設置 ・民間活力の誘導、情報発信	・行ってみたい、住んでみたいに ・不動産価値の向上
⑪チャレンジの場	・産直、スタジオ	・農家のチャレンジ、 ・自主参加、企画、運営 ・高校生や大人のチャレンジ

- ・対外的評価として、平成 25 年度土地活用モデル大賞受賞（（一財）都市みらい推進機構主催、国土交通省後援）や、平成 25 年度住宅・建築物省 CO2 先導事業（国土交通省所管事業）に採択された。

(5)アーツ千代田3331⁵(東京都千代田区)



推進体制の特徴

- ・ 指定管理ではなく民間自立型の運営であり、自ら生み出した利益で従業員の雇用、建物の維持、芸術・文化サービスという公共サービスを提供している。
- ・ 施設に入居するアーティスト自身が様々な立場で施設の運営にも携わり、施設経営の感覚をもちながら作品制作や各種イベント等を実施している点が特徴である。
- ・ 運営組織（マネジメント活動）と表現組織（アート活動）の役割を明確に分離している。

1)推進主体等

有限責任会社（LLC）コマンドAが主体となり自立的に運営している。

2)活動展開場所

旧中学校校舎・オルタナティブアートスペースと隣接する公園（区立練成公園）を効果的に活用して活動を展開している。

3)事業・プロジェクト内容

- ・ 旧公立中学校建築の施設運営を千代田区から民間に2010年から5年間、賃貸契約による民間自立型の運営を行っている。指定管理者制度での運営ではないため、公共側の負担（税金による運営）はない。
- ・ 施設の賃料として千代田区に家賃を払いながら、不動産の管理運営スキルで収益をあげ、それをアート関連イベント等の活動に還元している。
- ・ 主軸である施設内でのアート事業をベースに、区民参加型ワークショップやコミュニティアート活動等を通し「民間型公共施設」として積極的に地域と関わりをもっている。

○プロジェクト経緯

- ・ 小中学校の統廃合に伴う廃校が立て続けに起きた中で、そのうちの一つであった旧練成中学校を文化拠点にするという文化政策が決定した。（閉校になったのは2005年）
- ・ 廃校を5年間暫定活用する民間組織の公募（活動内容と年間の賃料提案、総合評価による事業者決定方式）が2008年に行われた。
- ・ 元々は災害時に避難所として機能する場所として計画されたが、学校と公園がフェンスで仕切られていた状況に対して、東京藝大中村政人氏と（株）アフタヌーンソサエティの清水義次氏を中心と

⁵（参考文献等）

・ 馬場正尊+OpenA（2013）『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』
・ 清水義次（2014）『リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法』

するチームは学校と公園を結ぶ提案をした。

- ・2010年6月に全館オープン（施設運営を千代田区から5年間、賃貸契約により一括受託）し、あらゆるジャンルのアート活動及びコミュニティ活動の舞台として、街に根付いている。

旧練成中学校の様子



プロジェクトの経緯

H17.3	練成中学校閉校
H19.12	ちよだアートスクエア実施委員会から設置に関する答申が提出
H20.7	答申を受けて、区が実施計画書を策定
H20.9	コマンドAを第一候補に決定
H21.5	コマンドAを運営団体として協定締結
H22.3	プレオープン
H22.6	グランドオープン
H27.2	コマンドAによる運営継続（第二期）

参考：千代田区ホームページ

○プロジェクト内容

- ・遊休化した施設を企画・運営しながら収益を生み出し、公共サービス機能をしっかり果たすことが目的であり、単なる儲けを生むことではなく、パブリックマインドを持って新たなアート、文化活動をつくりだすために資金を投じている。
- ・施設運営においては、施設管理事業、アート事業、広報、営業、区民参加型ワークショップ事業を実施している。

事業内容

事業	内容・詳細
施設管理事業	菜園、レジデンススペース、テナント管理、レンタルスペース、テナント補完、施設管理、WEB（施設管理事業）
アート事業	・年間約400のアート関連イベントを実施している。 メディアトランスアーツ、翻訳/通訳/海外事業補佐、コミッションワーク/ワークショップ、WEB（アート事業）、国際展、ブッキング（新規開拓含）、ギャラリー、レンタル企画、自主企画、顧客管理、施工・展示設営
広報	・全体の広報に従事している。
営業	・スポンサー営業を行っている。 顧客管理、トランスアーツスポンサー営業、イベントスポンサー営業
区民参加型ワークショップ事業	千代田区委託事業（ポコラート、レジデンス）、アーティスト・イン・スクール、長寿会、絵画教室

出典：馬場正尊+OpenA（2013）『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』



4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

・施設に入居するアーティスト自身が様々な立場で施設の運営にも携わり、施設経営の感覚をもちながら作品制作や各種イベント等を実施している点が特徴である。

- ・運営組織「コマンドA」代表は、清水義次氏。
- ・運営スタッフのほとんどが、アーティストで構成され、運営に対しては実践を通して経験を積みあげてきている。
- ・正社員、アルバイト含めて約 25 名で、人件費は年間約 7,000 万円となっている。
- ・求められる人材・職能・キャラクターは以下の通りとなっている。

プロジェクトに関わる人材

職能・立場	役割・キャラクター
統括ディレクター	コンテンツに対するクオリティを総合的にチェックする人が重要である。本事例では中村政人氏（東京藝術大学）が担っている。
キュレーター	メインギャラリーでの企画をキュレーションする人が大事で、企画立案、アーティストとのコミュニケーションをとる役割。
コーディネーター／プロモーター	企画を持ち込む人たちとの調整や、外部に対して仕掛けを提案できる人が、様々なタイプ、ジャンルに門戸を広げながら付き合えることが望ましい。
不動産としての施設マネジメント	テナントとの関係やビル全体のメンテナンス、ビルオペレーションができる役割。
広報	ウェブや冊子などの各種メディアをつくり発信する役割、情報発信の編集責任者。
展示設営スタッフ	フットワーク良く空間を作るクリエイティブな大工のような役割。安く素早く場を作れる役割は重要で、3331 でもこうした人材が豊富で大きな強みとなっている。
スペースレンタル担当	外部の人がスペースを使う際のサポートスタッフで、椅子、テーブル、スクリーン、プロジェクター等を貸し出す。
スクール担当	アートスクール事業の窓口。
行政対応担当	定期的に行政への対応（千代田区への地代・家賃支払い等）が必要となっている。
英語が堪能な窓口	外国人の方も多く出入りがあり、アーティスト・イン・レジデンス等もあるため、その職能がないとスムーズにコミュニケーションが取れない。
コンシェルジュ	ギャラリー運営受付、不特定多数の来場者を的確に案内する総合窓口。
経理	ここがしっかりしていないといけない。

出典：馬場正尊+OpenA（2013）『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

・運営組織（マネジメント活動）と表現組織（アート活動）としての役割を明確に分離している。

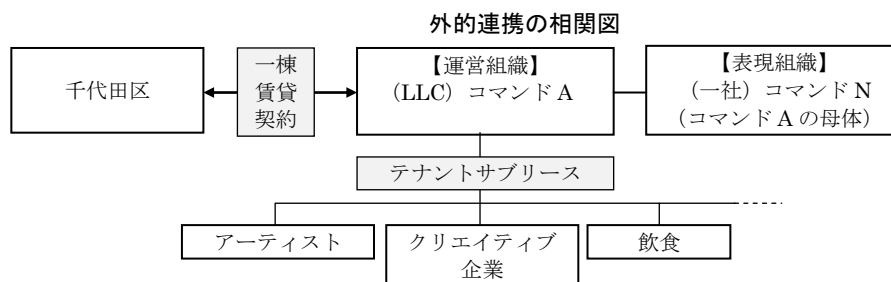
・アーティスト自身が施設運営に携わることが大きな特徴である。「マネジメントの仕事はあくまでアーティスト活動を支えるものである」ということを意識するために、入居者が定期的に個展を開くなどの工夫をしてアーティストとしてのクオリティを保っている。

- ・運営主体は有限責任会社（資本金 3,000 万円）で自立的に運営している。
- ・施設内に入居するテナントは、アート、デザイン、まちづくりの分野にほぼ限定している。
- ・活動の性格（収益性）を三分類にして、三段階の家賃を設定している。
- ・スケジュールと組織体制を可視化し、それぞれの役割等の共有認識に努めている。

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・施設内で年間 400 ものイベントを開催しており、一般の人がいつ来ても作品を見られる環境を用意している。
- ・区民参加型ワークショップ、コミュニティアートといった活動の他にも、隣接する練成公園をつなげて気軽に利用できる空間として整備している。
- ・所有者である千代田区には賃料を支払い、毎月管理運営状況に関する定例会議を実施している。

- ・コマンド A : 施設の管理・運営、ファシリティ・マネジメント、ビル・マネジメント、ギャラリー運営、イベント企画、海外からのアーティスト誘致、アーティスト・イン・レジデンス、フリースペース運営、市民との連携等



出典：馬場正尊+OpenA (2013) 『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』

5)成果・課題

- ・3331 と目の前の練成公園の間に、学校と公園の敷地の見えない境界線があるが、民間が運営する屋内型パブリックスペースと公共の屋外型パブリックスペースの連結が良い風景をつくっている。
- ・東日本大震災時には、多数発生した帰宅困難者を練成公園で百数十名を預かることが出来た。
- ・年間約 80 万人の入館者 (2013 年) を迎え、年間約 13 億 2,000 万円の経済効果を生み出している。
(2013 年ニッセイ基礎研究所調べ)

(6)北鴻巣駅西口地区土地区画整理事業⁶(埼玉県鴻巣市)



推進体制の特徴

- ・土地区画整理事業を契機として、公共空間（公園や歩行者通路）の整備から住民主体のエリアマネジメント組織（NPO 法人）による自主管理、交流イベント等の活用までを戦略的な事業プロセスにより実現した。
- ・区画整理の事業期間中から、将来的に公共空間を住民自らの手で管理運営していく事を想定し、エリアマネジメント組織立ち上げに向けた準備を進めてきた。
- ・地区内の居住者全員が、原則としてエリアマネジメント組織の会員となることで、フリーライダーを排除している。
- ・エリアマネジメント組織の立ち上げや初期の運営等に関してはコンサルが主体となって推進したが、現在では基本的に住民自身の手によって組織が運営されている。
- ・単なる公園の指定管理業務にとどまらず、住宅の敷地も含めた景観ガイドラインの運用や 地域住民の交流促進イベントの開催等、質の高い居場所づくりの活動を展開している。
- ・組織の運営に必要な専門的な知識やスキルを持った人材を、地区の住民の中から発掘し、活動の担い手として育てている。

1)推進主体

NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣が主体となって活動を実施し、(株)サポートがアドバイザーとして活動の支援をおこなっている。

2)活動展開場所

JR 北鴻巣駅に隣接するすみれ野地区（約 9.3ha）を対象として活動している。

3)事業・プロジェクト内容

- ・土地区画整理事業にあたり、事業推進当初からプレイスメイキングの概念によるまちのコンセプト作りを検討し、公共空間を軸とした土地利用が実現している。
- ・住民主体のエリアマネジメント組織による地域内の公園維持管理等を、住民を巻き込みながら継続的に実施している。

⁶（参考文献等）

・北鴻巣駅西口土地区画整理組合（2011）：北鴻巣 暮らしの手引き
・伊藤好、村田大樹（2010）：エリアマネジメント体験記 北鴻巣駅西口土地区画整理事業
・園田聡、倉田直道（2013）：住宅地開発における公共空間の整備・活用に関する研究

○事業経緯

- ・土地区画整理事業の実施にあたり、(株) サポートが業務代行方式で事業を推進し、環境デザイナーで筑波大学渡准教授と連携してまちのコンセプトづくりや公共空間を軸とした土地利用を実現する。
- ・事業期間中から住民組織による公園の自主管理を想定し、住民主体のエリアマネジメント組織立ち上げに向けた準備作業（必要な人材の発掘、組織としての実績づくり、行政との事前狭義等）をサポートが実施する。
- ・事業完了後、住民主体のエリアマネジメント組織が公園の指定管理業務を市から受託し、公園の維持管理事業を主としながらも、景観ガイドラインの運用や地域住民の交流促進イベント開催といった活動を展開し、愛される地区づくりを目指して活動している。

事業経緯

H16/08/01	北鴻巣駅西口土地区画整理組合設立準備会 設立総会
H16/11～2005/09	地権者戸別ヒアリング実施（1～3回）
H17/12/09	組合設立認可
H17/01/13	北鴻巣駅西口土地区画整理事業施工に伴う業務委託に関する協定締結
H17/03/28	仮換地指定（指定率 100%）
H17/05/14	起工式（地鎮祭）
H20/01	NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣設立認可
H20/10/23	使用収益の開始（全域）
H21/04/11	まち開き（まち開きイベント開催）
H21/04	すみれ野中央公園指定管理者業務 受託（NPO 法人）
2010/12/08	区画整理登記完了
2011	組合解散認可

出典：北鴻巣駅西口土地区画整理組合提供資料

○事業内容

- ・行政から委託を受けている公園の指定管理業務を中心に、ガイドラインの運用、スポンサーの募集、地域住民の交流促進イベントの開催等、公共空間の活用を軸にした多様な活動を展開している。
- ・土地区画整理事業によって整備された地区であり、公共空間を軸とした土地利用計画が実現され、日常の生活動線において公園と地域住民との接点が大きくなるよう配慮されている。
- ・公共空間と宅地との間に景観的一体感を創出し、それをエリアマネジメント組織が運用するガイドラインによって維持する事で質の高い空間を実現、維持している。
- ・空間整備の段階から、時間貸し駐車場の配置やスポンサー花壇の設置、有料で貸出可能なスペックの集会所の建設等、事業完了後のエリアマネジメント組織の財源確保につながる仕掛けを施している。

事業概要

事業名称	北鴻巣駅西口土地区画整理事業
事業主体	鴻巣市北鴻巣駅西口土地区画整理組合
施行面積	93,007.79 m ²
施行期間	2005年12月9日～2012年3月31日
総事業費	2,463,000 千円
組合員数	99 名
平均減歩率	46.91%

出典：北鴻巣駅西口土地区画整理組合提供資料

- ・土地区画整理事業の計画段階から環境デザインの専門家と連携した事で、まちのコンセプトの明確化や公共空間を軸とした土地利用計画、事業完了後の環境維持に向けた取り組み等が実現している。
- ・公共空間の維持管理業務のみならず、地域住民の交流促進イベント等も積極的に開催する事で、その舞台となる公共空間や地区への愛着を育んでいる。
- ・NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣では正会員が各部会の中心的役割を担い、以下に記載した各種の事業を実施している。
- ・主に公園の維持管理を行うまちづくり部会以外にも、ガイドラインの運用を行う景観指導部会やスポンサー募集、視察対応を行う広報活動部会等、単なる公共空間の指定管理業務にとどまらず多様な活動を展開している。

活動内容

部会名称	活動内容
A.広報活動部会 【組織統括部門】	1.視察対応（まちの紹介） 2.スポンサー企業報告資料作成及び募集 3.イベント告知、各種案内活動(広報) 4.公園の指定管理者制度検討
B.資金計画部会 【資金管理部門】	1.会費徴収及び案内送付 2.日々の資金管理（予算の消化状況報告） 3.決算報告（総会）及び事業報告（件） 4.収入管理(スポンサー花壇振込案内等)
C.まちづくり部会 【維持管理部門】	1.スポンサー花壇、テラコッタ、コモンガーデン、公園植栽の維持管理 2.ストリート花壇植替イベント、地域クリーン活動 3.アップルパーク駐車場の芝目地メンテナンス
D.イベント部会 【クリエイション部門】	1.各種イベントの企画・運営（ラジオ体操、クリスマスイベント、交流会等）
E.景観指導部会 【住環境管理部門】	1.建築外溝ガイドラインによる地区内建物・外溝の審査及び指導 2.防犯パトロール兼巡回、パトロール中の軽微な清掃（ゴミの確認）

出典：北鴻巣駅西口土地区画整理組合提供資料

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・初期はコンサルタントによるサポート部分が大きかったが、年ごとに住民で担う役割の比率を増やし、現在では住民主体での運営が実現されている。
- ・組織の運営に必要な専門的な知識やスキルを持った人材を、地区の住民の中から発掘し、活動の担い手として育てている。
- ・NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣の事務局は事務局長1名（平日フルタイム常駐）と事務パート職員1名（週2日フルタイム）で構成される。
- ・NPO の会員にも4つの種別を設ける事で、それぞれの会員の権利と責任を明確化している。

- ・基本的にはすみれ野地区に住む住民が主体となって組織の運営をおこなっている。主な活動は公園の維持管理や地域住民の交流促進イベントの開催、景観ガイドラインの運用等であるが、植栽に関する知識を持つ人（樹木医）、ガイドラインの運用に関わる建築の知識を持つ人（建築士）、組織の経理ができる人（税理士）といった専門的な知識やスキルを必要とする人材を、住民の中から発掘し組織運営の担い手として育てている点も、大きな特徴である。
- ・組織の拠点は、地区内の集会所の一部をNPOの事務局として利用している。

- ・事務局にはデスクやパソコン（4～5台）、資料保管庫や事務用コピー機（リース）等が備えられており、会議の際には集会所内の別スペースを使用している。
- ・事務局に常駐する担当者（事務局長1名と事務スタッフ1名、計2名）に対しては月額で給与を支払っているが、それ以外の会員等へは平日に参加した作業（公園の植栽管理作業等）に対してアルバイト料を支払う形をとっている。（土日祝の作業やイベント運営等協力に関しては支払っていない。）
- ・運営会議の出席や季節イベント開催時の準備等に関しては、原則、ボランティアである。

エリアマネジメント北鴻巣の会員種別一覧

会員区分	正会員	一般会員	賛助会員	ボランティア会員
対象者	個人	個人	個人・団体	公共機関
資格	運営に従事	活動参加	組織賛助	ボランティア活動
年会費	6,000円	6,000円	6,000円	0円
議決権	あり	なし	なし	なし

出典：北鴻巣駅西口土地区画整理組合提供資料

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・すみれ野地区の住民は原則として全員がNPO法人の会員となる。
- ・正会員は総会での議決権を有するとともに、いずれかの活動部会に属し、主体的に組織の公園管理活動や地域住民の交流促進イベントの開催に関わる。
- ・平日に組織の主たる活動に参加した会員にはアルバイト料を支払う事で、組織が得た利益を会員に還元している。

- ・以下に組織の概要を記載する（各部会の活動内容は後述）。

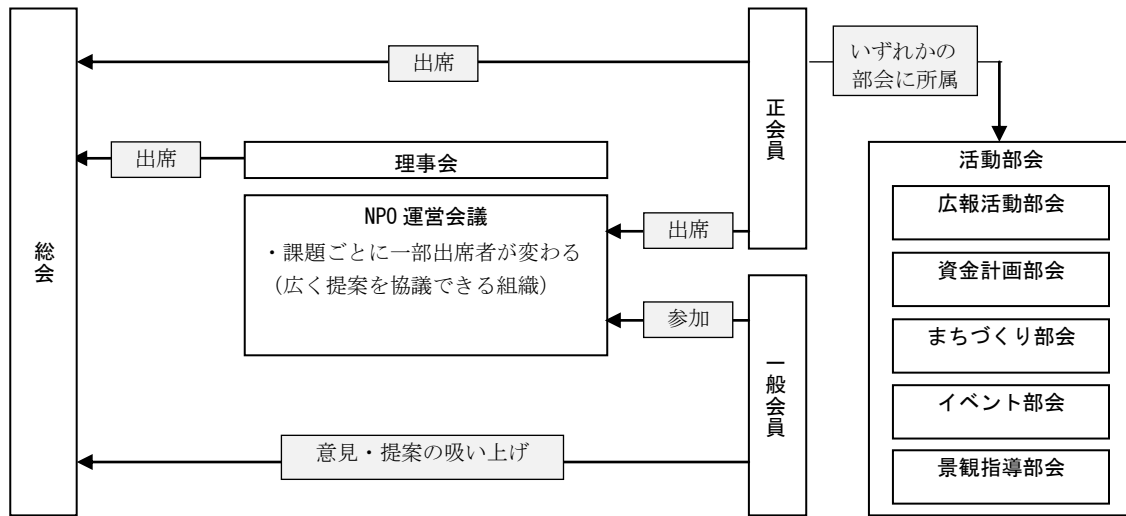
■NPO法人エリアマネジメント北鴻巣

会員数：340世帯

部会構成：広報活動部会・資金計画部会・まちづくり部会・イベント部会・景観指導部会

- ・住民主体のエリアマネジメント組織（NPO法人）では4つの会員種別（正会員、一般会員、賛助会員、ボランティア会員（住民は正会員もしくは一般会員））を設け、種別ごとの権利と責任を明確化することで、会員の不平不満の原因を解消している。
- ・正会員はいずれかの活動部会に所属して中心的な役割を担って活動を進めている。
- ・会議への参加や季節イベントの準備等はボランティアであるが、月1回の公園管理イベントへの参加に関しては、アルバイト料を支払う事で組織としての利益を会員である住民に還元し、資金の使途の透明化やモチベーション維持の一助としている。

内的連携の相関図



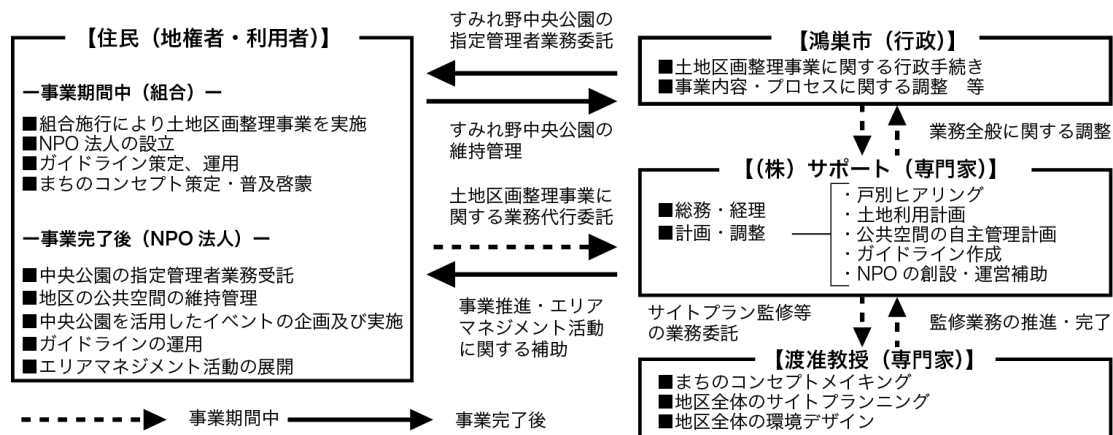
出典：北鴻巣駅西口土地区画整理組合提供資料

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・土地区画整理事業の事業期間中に関しては、(株)サポートが業務代行方式によって事業を推進した事で、完了後の公共空間の自主管理や活用に資する設備の設置等が実現できた。
- ・環境デザインの専門家との連携によって、公共空間を軸とする土地利用計画や景観ガイドラインの策定、まちのコンセプトづくり等が実現した。
- ・事業完了後は、市が公園の指定管理業務を住民主体のエリアマネジメント組織に委託した事で、住民主導の公園を中心とした各種の取り組みをする基盤が整えられた。

- ・(株)サポートが業務代行方式によって事業を推進した事で、通常の区画整理事業のみならず、事業完了後の公共空間の管理運営や活用を見越した仕組みの検討が早い段階から行えた。
- ・環境デザインの専門家(筑波大学渡准教授)と連携した事で、従来の区画整理事業における照応の原則等にとらわれない効果的な公共空間の配置が可能となった事に加え、ソフト面においてもまちのコンセプトづくりや景観ガイドラインの検討といった部分で、特徴ある事業となった。
- ・公園の住民組織による自主管理に関して、行政は事業期間中に少しずつ積み重ねてきた組織の実績と地域づくりに対する考え方を評価し、審査の結果、指定管理業務を委託した。
- ・地域住民にとっても、組織の性格上自治会では実現が難しい取り組みをエリアマネジメント組織が積極的に展開する事で、地区内での組織の棲み分けができています。

外的連携の相關図



出典：園田聡、倉田直道（2013）「住宅地開発における公共空間の整備・活用に関する研究」

5)成果・課題

○成果

- ・公園や集会所といった公共空間を舞台に活動を展開することで、地区における住民の居場所をつくり、維持している。
- ・エリアマネジメント組織を運営していくために必要な専門的な知識やスキルを持った人材を、極力地域住民の中から発掘し育てる事で持続可能な推進体制を構築している。
- ・公園の配置計画やスポンサー花壇の設置等、ハード整備の段階からエリアマネジメント組織による自主管理を想定した整備により、空間の有効活用や活動財源の確保に寄与している。
- ・エリアマネジメント組織が地域住民の交流促進イベントを積極的に実施する事で、古くからの居住者と新しい居住者とのコミュニケーションの円滑化に寄与している。

○課題

- ・エリアマネジメント組織（NPO 法人）の会員種別を設けているものの、活動の担い手が一部の住民に集中しており、ボランティアベースでやるには負担が大きくなってきている。
- ・組織の中心的役割を担う人材も数年後には世代交代をしていかなければならないため、まちのコンセプトや活動の意義を理解した新たな担い手を早期に発掘し、育てていく必要がある。

(7) 門前暮らしのすすめプロジェクト⁷(長野県長野市)



推進体制の特徴

- ・クリエイターを中心とした組織が空き家・空き店舗の活用促進の業務を受託し、建築・不動産の専門家と協力して活動を展開している。
- ・行政からも労務管理士を紹介する等、体制づくりのサポートをおこなっている。
- ・空き家の見学会、相談会を実施する一方、具体的な改修等はおこなわず、情報発信や既存コミュニティとの橋渡し等、ソフト面での取り組みを主軸としている。
- ・公民館からの委託事業をきっかけに、周辺の町での空き家再生や地域活性化プログラムの作成等へと活動、連携の領域を拡大している。
- ・民間主体であることを活かし、新規居住者の選定や情報発信の質の向上、既存コミュニティとの橋渡し等、主体性のある空き家活用と丁寧なアフターフォローを実施している。

1) 推進主体等

下記の三者が連携して推進している。

- ・ ナノグラフィカ
- ・ (株) MYROOM
- ・ 西之門町青年部

2) 活動展開場所

善光寺門前町(大字長野地区 26 町、約 57ha、右図参照)を対象として活動している。



出典：長野・門前暮らしのすすめ
(<http://monzen-nagano.net/>)

3) 事業・プロジェクト内容

- ・民間主体であることを活かし、新規居住者の選定や情報発信の質の向上、既存コミュニティとの橋渡しといった、主体性のある空き家活用と丁寧なアフターフォローを実施している。

○プロジェクト経緯

- ・プロジェクト対象地を含む地区を管轄していた城山公民館が地区の空洞化に危機感を抱き、居住人口の確保及び地域活性化のための施策「ふるさと雇用再生特別基金事業(長野県事業、平成 21 年度)」を公募した。

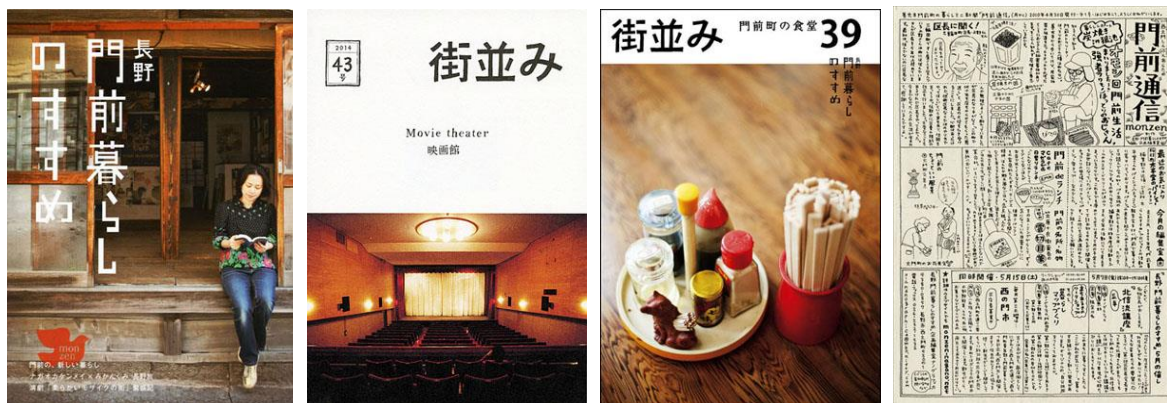
⁷ (参考文献等)

・矢吹剣一、西村幸夫、窪田亜矢(2014)『歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究ー長野市善光寺門前町地区を対象としてー』
・「長野・門前暮らしのすすめ」ホームページ (<http://monzen-nagano.net/>)

- ・公募を募った結果、クリエイター集団であるナノグラフィカが提案した「善光寺門前町再発見事業（通称「門前暮らしのすすめ」プロジェクト）」が採択された。
- ・事業の開始にあたって、公民館とナノグラフィカで活動の方向性が議論され、「自営業者を優先的に入居させる事」や「既存の不動産業者の扱う物件は扱わない事」、「文化財ではない町並みを残す事」といった事を取り決め、既存の市民活動の活動範囲との差別化を図っている。

○プロジェクト内容

- ・事業対象エリアを管轄する公民館からの委託によって実施されている、空き家再生を主としたまちおこし事業。
- ・直接的な空き家の改修は行わず、「空き家見学会」と「空き家相談会」の2つの取り組みを軸としたソフト面での支援に特化している点の特徴。
- ・空き家見学会は、30代を中心に毎回20人前後の参加者が市内外や県外からも訪れ、10軒程度の空き家を、2時間かけて歩いて回り、希望者には別に相談会も開催している。
- ・2009年～2011年の3年間で38軒の空き家を再生した。



出典：長野・門前暮らしのすすめホームページ (<http://monzen-nagano.net/>)

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・事業委託を受けたナノグラフィカはクリエイターを中心とした組織であったため、建築や不動産の専門家として地域の建築士が協力し、専門的なノウハウを補完している。
- ・行政からも労務管理士を紹介する等、体制づくりのサポートをおこなっている。

- ・業務を受託し、コアとなって活動を展開するのはクリエイターを中心とした組織であるが、活動の推進において不足している人材を外部から招き入れ、連携しながら取り組んでいる点の特徴である。
- ・以下に組織の人材の内訳を記載する。

プロジェクトに関わる人材

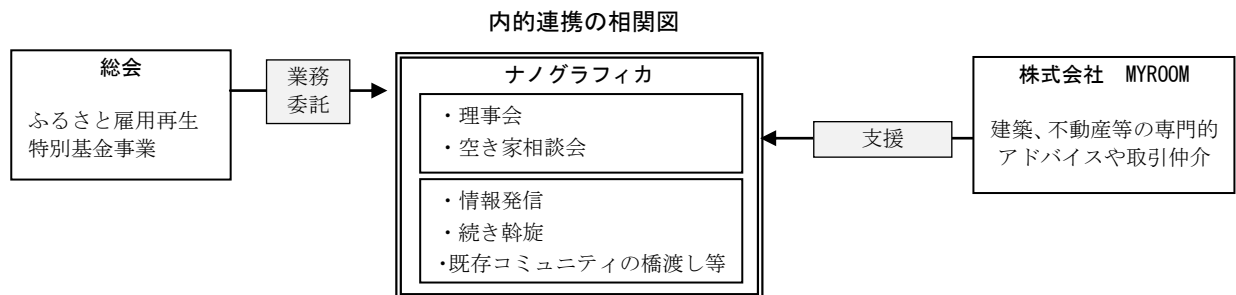
ナノグラフィカ	クリエイター	5名
	カフェ事業者	2名 (自主事業)
	スタッフ	6名
	住人	2名
MYROOM	建築士	1名

出典：長野・門前暮らしのすすめホームページ (<http://monzen-nagano.net/>)

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

・空き家の見学会、相談会に関しては建築士のサポートを受けて実施する一方、具体的な改修等はおこなわず、情報発信や既存コミュニティとの橋渡し等、ナノグラフィカの強みを活かしたソフト面での取り組みを主軸としている。

- ・クリエイターを中心としたナノグラフィカと、建築士の資格を持つ MYROOM 倉石智典氏とが連携して活動している。
- ・長野市からナノグラフィカに対し、労務管理士を紹介する等の支援が行われた。
- ・一般的な不動産屋、建築士やビルダー、行政や商店街が、個別ではやりにくい業務を自社で請け負っているのが(株)MYROOMである。不動産仲介はあくまで広報活動として割り切り、設計・施工・管理で売上を上げている。まちに事例をつくっていくことでまちの魅力が上がり、評判が口コミとなり新しい客を呼び込むことにつながっている。
- ・ナノグラフィカは冊子による情報発信や普及啓蒙、既存コミュニティとの橋渡し(ソフト展開)を担っている。

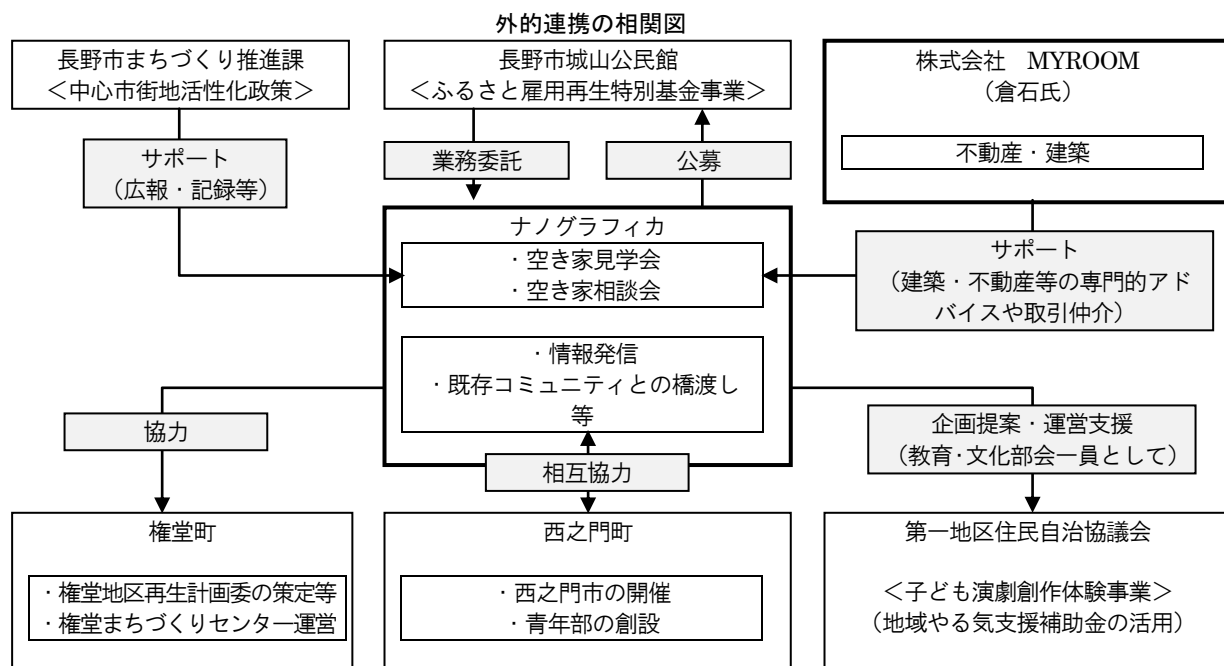


出典：長野・門前暮らしのすすめホームページ (<http://monzen-nagano.net/>)

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

・公民館からの委託事業をきっかけに、周辺の町での空き家再生や地域活性化プログラムの作成等へと活動、連携の領域を拡大している。

- ・門前町での空き家再生の実績により、周辺の町の空き家再生への協力やまちづくりセンターの運営等へと活動領域が拡大している。
- ・長野市が運営する定住促進住宅の管理委託業務の受託や、住民自治協議会等の自治会との地域活性化プログラム作成等、連携の幅も拡大している。



出典：矢吹剣一、西村幸夫、窪田亜矢（2014）『歴史的市街地における空き家再生活動に関する研究 -長野市善光寺門前町地区を対象として-』

5)成果・課題

○成果

- ・見学会（毎月開催）のこれまでの参加者は3年余りで延べ700人となっている。
- ・これまでに50軒100人程度の人が、空き家に新規開店・移住してきている。
- ・不便さを魅力と捉える新規居住者を発掘できている。
- ・民間主導で空き家再生を行うことにより、週末の空き家見学会などサービス水準の向上、空き家再生を重点的に行う地区の選定、新規居住者の選定を実現している
- ・新規居住者に対する地区の情報の提供、地域住民との関係構築サポート等により、新規居住者の地域活動への参画を促進した。
- ・エリアに拠点を構え、エリアを限定して活動していることで、地域の中をうまく見守ることが出来、地域のリノベーションを進めていけている。

○課題

- ・現段階では、支援制度や助成金、別の自主事業等による収益がないと、民間のみで空き家再生を進めるのは難しい状況である。
- ・一方で、行政が連携することのメリットは資金面のみでなく、建物所有者への信用力の向上や地域コミュニティとの円滑な橋渡し等といった部分にも現れており、地域の特性に合わせた適切な役割分担がされれば大きな強みとなる。
- ・地方では物件を探す人がそもそも少なく、所得も低いためリノベーションにかかる予算も少ないのが一般的で、都会と地方ではリノベーションのビジネス環境が異なる。

(8)わいわい！！コンテナプロジェクト⁸(佐賀県佐賀市)



推進体制の特徴

- ・低未利用地を市が借地し、芝生とコンテナの設置によって広場にかえる社会実験。
- ・建築家が空間のデザインを行い、NPO 法人が管理運営を行っている。
- ・このプロジェクトは佐賀市の中心市街地再生計画の一貫として実施されているため、計画段階では自治会や商店会、民間事業者や大学教授といった多様な関係者による検討が行われている。
- ・計画の検討委員会で事務局を担当していた NPO 法人が、プロジェクト実施時においても運営スタッフを派遣している。

1)推進主体等

官民連携による事業推進（株式会社ワークヴィジョンズ、NPO 法人ユマニテ佐賀、佐賀市）を図っている。

2)活動展開場所

佐賀市の中心市街地（街なか再生計画の範囲内）を対象に活動を展開している。

3)事業・プロジェクト内容

- ・ユマニテ佐賀が主催するもの以外にも、地域の大学や市民団体をはじめとした外部団体と連携し多様なイベントを開催している。
- ・第2弾では、コンテナのバリエーションを増やしチャレンジショップや市民向けのレンタル交流スペースの運営も実施している。

○プロジェクト経緯

- ・佐賀市では、街なかに関わる多様な関係者（自治会、商店会、民間事業者、大学教授等）によって構成される街なか再生会議での検討を経て、旧中心市街地活性化基本計画をベースにした佐賀市街なか再生計画を 2011 年に策定した。

⁸（参考文献等）

・園田聡、野澤康（2015）『低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究 -佐賀市・わいわい！！コンテナプロジェクトを対象として-』
・株式会社ワークヴィジョンズ（2013）『平成 25 年度佐賀市街なか再生プログラム推進業務報告書』

- ・わいわい！！コンテナプロジェクトは、この計画の中で実践プログラムを推進するための社会実験として位置づけられている。
- ・プロジェクトの敷地は、計画の範囲内の低未利用地を佐賀市が借地する形で用意された。
- ・プロジェクト対象地の空間デザイン及びコンテナの設計は、街なか再生会議の座長でもある株式会社ワークヴィジョンズの西村浩氏が行った。
- ・広場に設置するコンテナは、地元の建設会社が海上輸送用コンテナを利用して制作し、市に社会実験施設としてリースしている。
- ・プロジェクトの第1弾は2011年6月から2012年1月まで実施され、2012年6月からは敷地を変えて第2弾が実施され現在も継続している（2014年10月現在）。
- ・プロジェクト第2弾の敷地周辺では、日常的に広場を利用する人が増えた賑わいが生まれたことから、飲食店等が新たに出店する等周辺への好影響も見られている。
- ・プロジェクト終了後の第1弾敷地は、市が土地を買い取り、コンテナを撤去した芝生のみ広場として一般に開放されている。

プロジェクト経緯

時期	プロジェクトの動き
H23/03	佐賀市街なか再生計画策定
H23/06	わいわい!!コンテナ1開始（社会実験）
H24/01	わいわい!!コンテナ1終了 ※社会実験終了後、サガン鳥栖がコンテナを借りて店舗を運営
H24/06	わいわい!!コンテナ2開始（社会実験） ※2014年度で3年目を迎え、2014.6現在も継続中
H25/12	サガン鳥栖(店舗)が、わいわい!!コンテナ1の敷地からわいわい!!コンテナ2の敷地近隣に移転 ※第1期敷地は市が買い取り、コンテナを撤去して原っぱ化
H25～	わいわい!!コンテナ2の敷地に面する通り沿いに、新たな店舗やシェアオフィス等が相次いで出店

出典：園田聡、野澤康（2015）『低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究 -佐賀市・わいわい！！コンテナプロジェクトを対象として-』

○プロジェクト内容

- ・第1弾では、6基のコンテナを連結し、漫画と雑誌等の図書館及び閲覧休憩スペースとして広場内に設置された。
- ・スタッフは平日2名、休日3名が常駐し、利用者の対応や効果測定アンケート等を実施した。
- ・第2弾では、5基のコンテナを4カ所に分散して配置し、それぞれ図書館、無料のレンタルスペース、チャレンジショップ、トイレといった機能が割り当てられている。
(チャレンジショップでは物販の場合に限り、売上の5%を利用料として徴収し、芝生広場及びコンテナの維持管理や運営費の補助に充てている。)
- ・コンテナスペースにバリエーションをつけたことで、より多様な活動が生まれている。
- ・敷地内でのイベントも、展示会やコンサート、BOOKマルシェや子ども向け企画等、様々なプログラムを実施し利用者の多様化を促進した。
- ・また、敷地内では近隣の商店経営者による商品の販売やPR等も許可し、周辺商業との連携も積極的に図ることで街なかの活性化につなげる狙いがある。
- ・第2弾でも、常駐スタッフの数はほぼ変わらず、効果測定アンケート調査も継続している。

プロジェクト概要

	わいわい!!コンテナ1	わいわい!!コンテナ2
主催	佐賀市街なか再生会議	
事務局	NPO 法人まちづくり機構ユマニテさが	
実施機関	2011年6月～2012年1月	2012年6月～(2014年6月現在も継続中)
時間	10:00～19:00 (冬季は18:00まで)	11:00～19:00
設備等	雑誌、絵本、漫画等(閲覧用) 写真や絵の展示スペース テーブル20台、イス60席/ トイレ1 水、湯、インスタントコーヒーの提供 ※湯は乳児のミルク用、 ※コーヒーはセルフサービス	【読書コンテナ】 ミニ図書館/街なかの情報発信 【交流コンテナ】 子どもの遊び場/市民活動等 【チャレンジコンテナ】 チャレンジショップ/展示 【トイレコンテナ】 男女兼用/おむつ交換用ベッド
施設管理	常駐平日2名、休日3名	常駐平日2名、休日2名
効果の把握	アンケート、ヒアリング及び来場者の測定等	アンケート、ヒアリング及び来場者の測定等
敷地面積	623.6㎡	353.8㎡
建築面積	コンテナ : 88.6㎡ ウッドデッキ: 100.0㎡ 高麗芝 : 230.0㎡	コンテナ : 88.6㎡ (合計) ウッドデッキ: 6.0㎡ 高麗芝 : 165.0㎡

出典：園田聡、野澤康（2015）『低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究 -佐賀市・わいわい!!コンテナプロジェクトを対象として-』

- ・多様な事業を展開している。

情報発信	スタッフ手作りの「コンテナ通信」による情報発信 Web コンテンツ及びソーシャルメディアによる情報発信
学習プログラム 企画・実施	石けんづくり等の多世代向け連続プログラム（コンテナスタッフが指導） 芝生広場を活かした屋外教室（2013年度はテニス教室を実施）
各種イベント企 画・実施	ユマニテ主催季節イベント（焼き芋やコンサート、創作教室等） 地域団体連携イベント（ブックマルシェ、音楽ライブ、ワークショップ等）
調査	来場者及び周辺商店経営者に対するアンケート調査

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

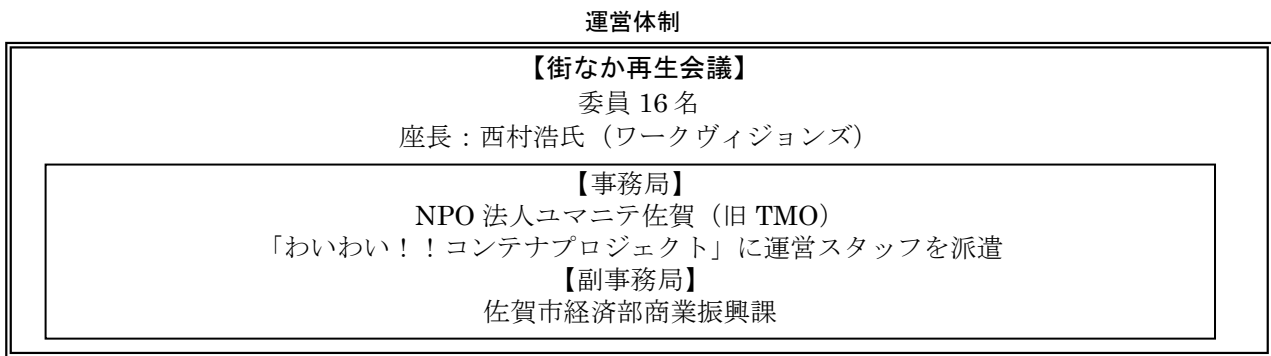
- ・建築家である株式会社ワークヴィジョンズ西村浩氏が中心となり、プロジェクトを推進している。
- ・日常的にプロジェクト対象地に常駐するのはNPO法人ユマニテ佐賀のスタッフである。

- ・スタッフは基本的に、平日2名、休日3名が常駐している。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・街なか再生会議の事務局を務めているNPO法人ユマニテ佐賀が、プロジェクトの運営スタッフを派遣している。
- ・このプロジェクトは社会実験として実施しているため、アンケート調査等によって定期的に効果測定を実施し、街なか再生会議でその結果と今後の展開について協議を行っている。

- ・運営体制は以下の通りとなっている。

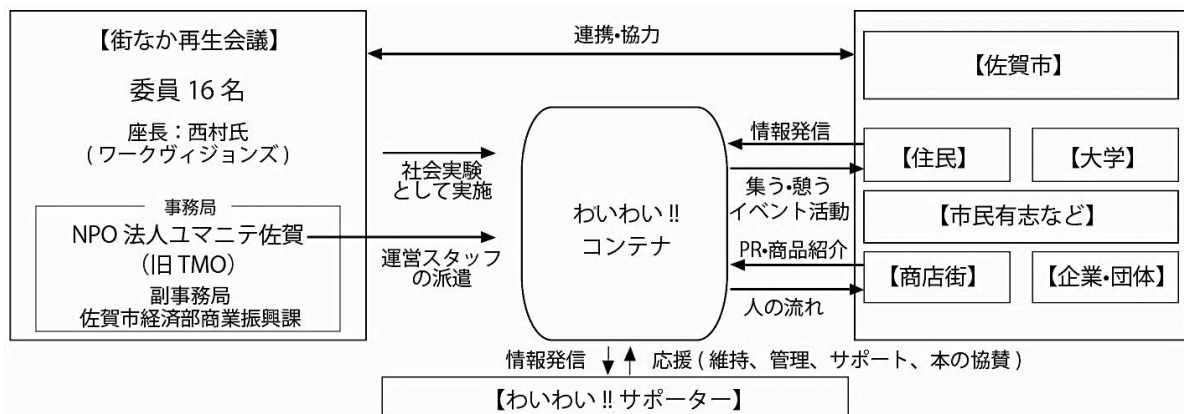


③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・地域の大学、建築士会等の外部団体や市民団体等と幅広く連携した運営、イベント開催を行うことで、活用の多様性を生みリピーターを確保すると共に、周辺の民間事業者や個人事業主とも連携する事で地域経済の活性化への波及も図っている。

- ・佐賀大学や佐賀県建築士会等の外部団体との連携によるイベント企画や研究協力、登録した近隣店舗の販促協力（施設内へのチラシの設置や来館者向けの出前の取り次ぎ）等、地域との関わり強化の取り組みも積極的に実施している。
- ・市民団体や地元クリエイターとの連携による企画開催や、体験型連続セミナーの運営、芝生広場を活かした子ども向けテニス教室等、プログラムの内容を充実させることでリピーターの確保を図っている。
- ・プロジェクト第2弾の無料で借りられる交流コンテナは、複数の市民サークルが定期的な活動拠点として利用し、自主的な活動ルールの作成や展示会、コンサート等を通して、新たなコミュニティ活動の場として認知されている。
- ・チャレンジコンテナは、様々な利用者が期間限定で出店や展示をおこなって商売を実践することで、地域に根ざしたビジネスや活動のインキュベーターとしての役割を担っている。

外的連携の相関図



出典：園田聡、野澤康（2015）『低・未利用地を活用した連鎖的公共空間整備に関する研究 -佐賀市・わいわい！！コンテナプロジェクトを対象として-』

5)成果・課題

○成果

- ・街なか再生計画という包括的な計画の中に位置づけることで、単発の低未利用地利用にとどまらず、連鎖的な事業展開（プロジェクト第1弾、第2弾）へとつながっている。
- ・民有地を市が借地する、地元建設業者がコンテナを制作し市にリースする等、地元の関係者と連携することで事業費用を低く抑えている。
- ・街なかエリアの低未利用地を対象に複数の敷地で事業を展開することで、効果測定と改善のプロセスを比較的短期に反映しやすい。

○課題

- ・プロジェクト対象地に隣接もしくは近接する商店経営者には、賑わい創出による波及効果の実感があるが、通り全体やエリアに広く波及させるには今後さらにプロジェクトを拡げていく必要がある。

(9) Pavement to Parks 等の公共空間デザイン⁹(サンフランシスコ市/米国)



推進体制の特徴

- ・行政組織でありながら、極めて高い専門的スキルを有する専門家の集合体と言える都市デザイングループが、サンフランシスコ市の公共空間デザインの先導役となっている。
- ・「代表者ワーキング会議」等を通じて、庁内の各部署間の連携を向上させると共に、民間に一定の責任と裁量を与えながら、Pavement to Parks 等の革新的なプロジェクトを推進している。

1) 推進主体等

サンフランシスコ市計画局都市デザイングループ (San Francisco Planning Department City Design Group (CDG))

2) 活動展開場所

サンフランシスコ市

3) 事業・プロジェクト内容

- ・都市計画、建築、ランドスケープの複合的観点から、都市の居心地を向上させることを担う都市デザイングループでは、プレイスメイキングに係る取り組みや Pavement to Parks プログラム等の公的空間に対する革新的な取り組みを推進している。

○プロジェクト経緯

- ・サンフランシスコ市計画局は、アラン・ジェイコブスが局長を務めていた 1960 年代、1970 年代から都市デザインのリーダー的な都市であった。都市計画、建築、ランドスケープを総合的に考え、物理的な側面から都市の居心地を向上させることを標榜し、2005 年に都市デザイングループが立ち上げられた。

⁹ (参考文献等)

サンフランシスコ市ホームページ <http://sfgov.org/>

サンフランシスコ市計画局ホームページ <http://www.sf-planning.org/>

都市デザイングループ Kay Cheng 氏へのメールヒアリング結果

「空地の発生消滅の要因分析と将来動向に関する調査業務報告書」(国土交通政策研究所、平成 26 年)

- ・PARK(ing)day¹⁰等のような「暫定的デザイン戦略 (Temporary Design Strategy)」に基づく様々なプロジェクトが、新しい公共オープンスペースの可能性を開き、それがサンフランシスコ市全体にわたる運動となり、2009年より、道路上の余剰空間を社会実験的に公共空間に変えていく「Pavement to Park」プログラムを推進している。

○プロジェクト内容

- ・都市デザイングループは、以下の5つの事業を所管している。「プレイスメイキング」という用語が部署の所管する事業の先頭に掲げられている点が非常に特徴的である。

都市デザイングループの所管事業

事業名	事業内容例
プレイスメイキング	主要道路のデザイン、公的空間のデザイン、公的空間計画 (Public Realm Plan) の作成
都市デザイン方針 (Urban Design Policy) の作成	サンフランシスコ市総合計画における都市デザインパートの作成、各地区におけるガイドラインや都市デザイン方針の作成、公的空間計画 (Public Realm Plan) の作成
デザインレビュー	都市デザイン、建築デザイン、道路デザイン、公的空間のデザインに係るデザイン調整
革新的取り組み (Innovation) の推進	Pavement to Parks、Parklets、公的空間における技術開発
研究・教育	Public Space and Public Life に関する研究、教育機関と協力した会議・講演会の開催、白書の作成

- ・所管事業の中で「革新的取り組み」として位置づけられている「Pavement to Parks」プログラム¹¹では、地域ビジネスの活性化、地域活動の促進、歩行者の安全性の確保、自転車等の利用促進等を視野に、沿道事業者や地域コミュニティが主体となり、余剰空間の多い道路空間や交差点部に歩行者のための空間を暫定的に設置し、評判が良ければ常設化している（半年から1年の試行期間の後に常設化が目標）。広場(Plaza)整備が第一義であるが、歩道空間の拡張や、駐車スペースへのParkletの設置、社会実験的な取り組み等が行われている。

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・都市デザイングループのスタッフは全て都市デザインの専門家からなっており、職位に応じて、部署が抱える事業を分担している。
- ・都市デザイングループには、定期的な人事異動は存在しないが、転職によるキャリアアップは一般的であり、報酬も高水準に設定されており、非常に人気の高いポジションとなっている。
- ・都市デザイングループには11名の職員が所属している。
- ・全ての職員がデザインに関する専門知識を有しており、その多くが都市デザイン若しくは都市計画、ランドスケープ、建築系の大学院を修了している。

¹⁰ PARK(ing)dayは、毎年9月21日に、アーティストやデザイナー、市民が、沿道の駐車スペースに、芝やベンチを設置し、一時的に駐車場(parking)を公園(park)化(ing)する世界的なイベントである。2005年にRebar Art & Design Studioがサンフランシスコ市内で、ゲリラ・アートとして始めたことがきっかけであった。

¹¹地域コミュニティが市に申請し、整備や運営に中心的に関わる仕組みとなっている。この方法は、ニューヨーク市のNew York City Plaza Programから着想を得ている。

- ・管理職以外の職員は、Urban Designer を称しており、様々なソフトウェアを用いながら、図面を描くことができるスキルを有している。
- ・関連実務経験年数¹²、昇格試験（面接含む）等によって、職位が分かれており、Planner III以上のランクの職員がプロジェクトマネージャーを務めている。平成26年12月時点では、11の職員のうち、Planner IVが1名、Planner IIIが6名、Planner IIが4名となっている。
- ・2013年の都市デザイングループのPlanner IIIの正規職員の中途採用募集では、年収は\$81,822～\$99,476と、我が国の行政職員と比較すると高水準に設定されている。
- ・職員の中には、20年近く同グループに所属しているものもあり、基本的には定期的な異動という概念は存在しない。
- ・民間建築設計事務所、民間都市デザイン事務所、自治体等を渡り歩くことは、珍しくはなく、前職がニューヨーク市の計画局であったという職員も存在する。
- ・官民間問わず多くの人々が都市デザイングループで働くことに興味を持っているものの、ポスト自体は非常に限られているため、計画局の他の部署と比較すると、人気の高いポジションとなっている。

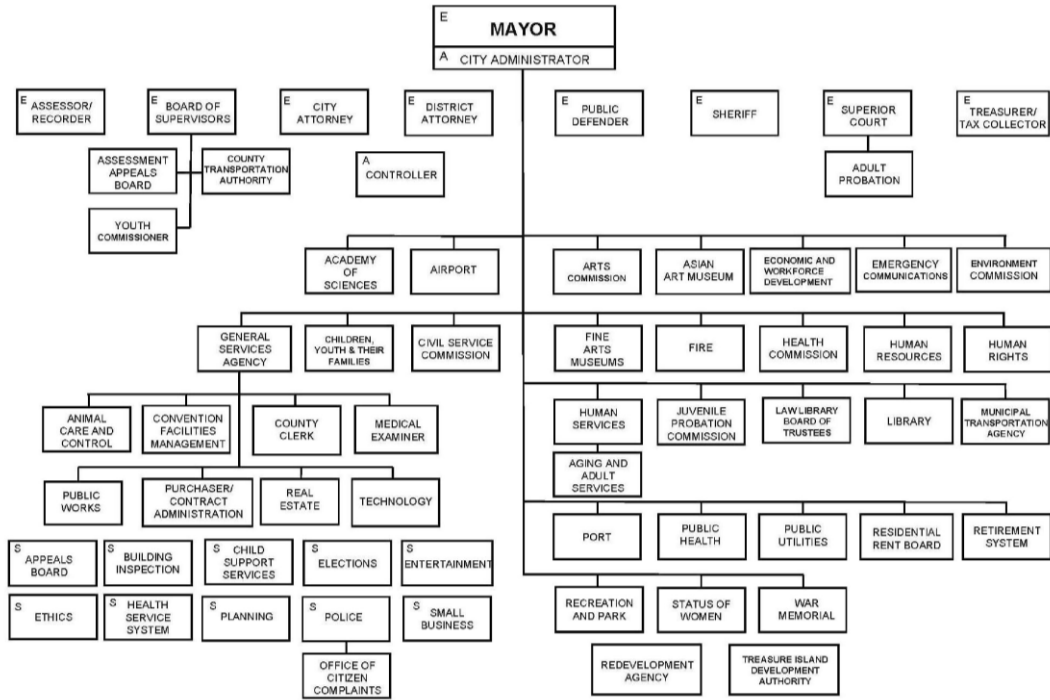
都市デザイングループの職員構成（平成26年12月時点）

職員氏名	役職	専門職位	担当
Amnon Ben-Pazi	Urban Designer	Planner III	Transportation Element のプロジェクトマネジメント
Paul Chasan	Urban Designer	Planner II	全般補佐
Kay Cheng	Urban Designer	Planner III	Market Street Prototyping Festival, Polk Streetscape, Portsmouth Square Redesign, Green Roof Policy and Program のプロジェクトマネジメント
Neil Hrushowy	Manager, City Design Group	Planner IV	全てのプロジェクトの統括、Better Market Street のプロジェクトマネジメント
Jessica Look	Urban Designer	Planner II	全般補佐
Robin Ocubillo	Urban Designer	Planner II	全般補佐
Nicholas Perry	Urban Designer	Planner III	Castro Street, Waterfront Study のプロジェクトマネジメント
Patrick Race	Urban Designer	Planner II	全般補佐
Ilaria Salvadori	Urban Designer - Pavements to Parks Lead	Planner III	Pavement to Parks, Mission Street Public Realm Plan のプロジェクトマネジメント
Maia Small	Urban Designer	Planner III	デザインレビューのマネジメント
David Winslow	Architect and Urban Designer - Design Review Lead	Planner III	デザインレビューのマネジメント

¹² 例えば、Planner IIIとして採用されるためには、都市計画または建築、ランドスケープ、地理、都市デザイン、都市問題、環境問題に関する大学院を卒業しており、2年（4,000時間）以上の関連分野の正規職員での実務経験が必要である。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

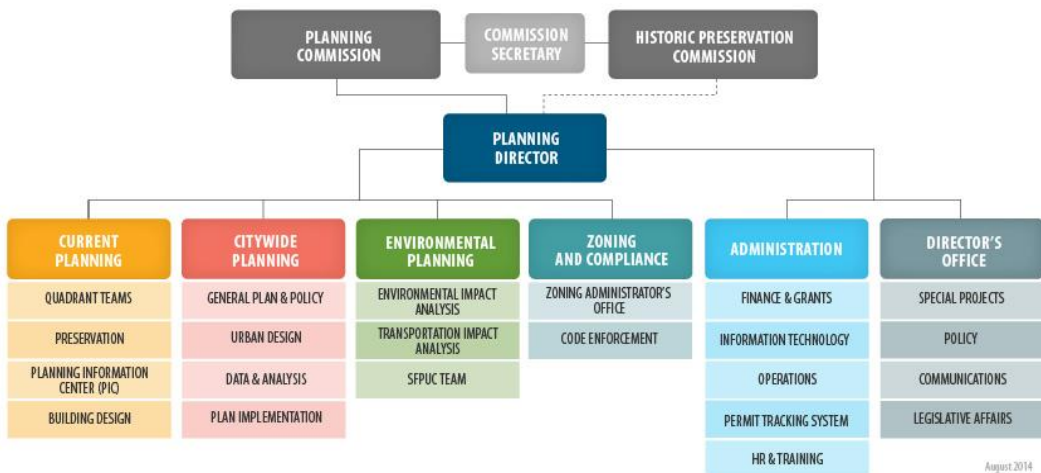
- ・日常的に他部門とのコミュニケーションを大切にしている他、主要関連部局の代表者からなる「代表者ワーキング会議」を通じて、複雑な案件の結論はその場で決定を行っている。
- ・都市デザイングループは、計画局の City Wide Planning 部門の中の都市デザイン担当部局として位置づけられている。計画局は、市長及び管理委員会 (Board of Supervisors) 会長が指名する 7 名の委員からなる計画委員会 (Planning Commission) が統括する部門である。



A = Appointed by Mayor and confirmed by Board of Supervisors / E = Elected / S = Shared - appointed by various elected officials.

サンフランシスコ市全体の組織図 (2009 年時点)

出典：サンフランシスコ市ホームページ



計画局の組織図

出典：サンフランシスコ市計画局ホームページ

- ・大きな都市的課題の解決に向けては、サンフランシスコ市市営交通公社 (San Francisco Municipal Transportation Agency (SFMTA))、公共事業局 (Department of Public Works (DPW) ; Landscape Architecture、Street Use、Mapping、Urban Forestry 等)、市長室 (Mayor' s Office ; Economic and Workforce Department、City Innovation 等)、レクリエーション・公園局 (Recreation and Parks Department) 等、数多くの部署と日常的にコミュニケーションを図りながら、連携している。
- ・多所管に跨る複雑なプロジェクトまたは都市全体の政策に係る事項に関しては、主要関連部局の代表者からなる「代表者ワーキング会議 (Director' s Working Group)」が組成され、都市デザイングループからもグループ長が参加し、その場で結論を出している。

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

・ Pavement to Parks プログラムでは、民間に Parklet の整備及び維持管理の責任を委ねながら、市はその整備が円滑に進むようマニュアルの策定、申請のオンライン化等を行っている。

- ・都市デザイングループは、Street Capital Group と呼ばれる各種関係機関が四半期に 1 回集まる会議に参加し、大きな道路景観改善プロジェクトに関して、スケジュール面や予算面での協力を図っている。
- ・しばしば外部のコンサルタントに業務委託を行っているが、これは都市デザイングループの人員不足に因るところが大きい。また、複雑な交通モデルの構築やその解析、分野横断的な経済的解析、樹木センサスの作成等、特別な案件に関しては、外注している。

■ Pavement to Parks プログラムにおける外的連携

- ・広場 (Plaza) 整備では、市側からプロジェクトを仕掛ける場合もあるが、Parklet 整備は、スポンサー(商業施設等の Parklet 設置申請者)が申請し、立地条件やそのエリアの将来性も考慮に入れつつ、市が審査を通じて認可している。
- ・整備の初期費用の負担はもちろん、管理責任もプロジェクトのスポンサー側にある。スポンサーが維持管理の責任遂行を怠った場合、市は申請の許可を取り消すことができる。
- ・Parklet 設置の通知は周辺の至る所に表示される上、住民の声を取り入れるための意見交換会も開催されており、周辺住民はその際に反対することも可能なので、実現している事業は住民の合意を得たものとして整備されている。
- ・Parklet の設計料は、500 ドルから 4,000 ドル程度で、プロジェクトの総費用の 10%から 15%程度である。材料調達費と施工費は、デザインによって変わってくるが、最大 35,000 ドル程度(大半が、1 万ドル以上)である。なお、コミュニティに密着した Parklet プロジェクトで、地元の設計事務所が設計を担当する場合は、無料で請け負う場合もある。
- ・市は「Parklet マニュアル」をオンラインで公表しており、技術的な仕様がすべて記載され、プロセスが明確になっているため、申請後 6 ヶ月程度で着工できるようになっている。但し、認可までの期間は、プロジェクトの内容によって異なる。

(10)道路空間の広場化¹³(ニューヨーク市/米国)



推進体制の特徴

- ・市長の権限によって、外部の一流の専門家を市内部の責任あるポジションに登用し、実践的なプロジェクトをリードする権限を与える。
- ・公共空間に関する調査を著名な専門家（ヤン・ゲール氏）が主宰する事務所に委託し、以後の取組みの重要性の根拠を明確にした。

1)推進主体等

市長のリーダーシップのもとニューヨーク市交通局（New York City Department of Transportation (NYDOT)）が中心となり、地域のパートナー（不動産オーナー、NPO 等）と共に道路空間の広場化に取り組んでいる。

2)活動展開場所

街の象徴的な場所であるタイムズスクエアを皮切りに、市内各地域に展開している。

3)事業・プロジェクト内容

- ・タイムズスクエアの広場化を代表例とする、自動車空間から人のための公共空間への再整備の一連の取り組みである。
- ・民間からの人材登用、専門家の活用などによる強力な布陣の市交通局と、各地域の民間組織との連携によって進められている。

○プロジェクト経緯

- ・2007年、当時のブルームバーグ市長は、ニューヨーク市の長期ビジョン「PlaNYC」の中で、公共領域の再考を目指すことを示した。
- ・同じころ、ヤン・ゲール氏の事務所に公共空間の現状についての調査を委託するとともに、交通局の重要なポストに、民間からの人材登用を行った。

¹³（参考文献等）

『次々と「広場」を生み出すニューヨーク市の都市デザイン』（中島直人、季刊まちづくり 41、2014年）
『都市デザインにおける市長のリーダーシップと公共空間』（中島直人、都市+デザイン 32号、2014年）
『ニューヨーク市における道路空間の広場化』（中島直人、都市計画 312、2014年）

- ・タイムズスクエアでの道路空間の広場化実験を 2008 年に行い、翌年に本格的な広場化を行った。その成功を踏まえて各地域の民間組織にプロジェクト募集を行い、2012 年までに 22 か所での広場化が採択された。

○プロジェクト内容

- ・道路空間の一部を自動車ではなく「人のための」広場に変えるという一連のプロジェクトである。2008 年からは、New York City Plaza Program と位置づけられている。
- ・市としての全体の計画・デザインについては、ヤン・ゲール (Jan Gehl) 氏や Project for Public Spaces (PPS) の考え方の影響を受けており、現況調査の成果に基づいて方向づけられている。
- ・個々の広場の整備および管理・運営にあたっては、資金面、人的面共に、BID を中心とする民間の地域組織が主体となっている。
- ・サンフランシスコ市の Pavement to Parks プロジェクトにも影響を与えたと言われている。
- ・広場化された事例の全てが良好に管理されているとは言えない部分もある。

4)推進体制

①人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・豊富な知識・経験を持つ専門家を民間から行政組織内に登用している。
- ・調査および計画・設計においては、海外も視野に入れて高いレベルの専門家を選び、業務を委託している。

- ・交通局長として民間コンサルタント会社からジャネット・サディックカーン (Janette Sadik-Khan) 氏を、また公共空間担当の局長補佐として、この分野での著名な NPO である Project for Public Spaces (PPS) の副代表であったアンドリュー・ウィリーシュワルツ (Andrew Wiley-Schwartz) 氏を登用した。その他のスタッフについても PPS 等から採用している。
- ・前市長が、能力主義・プロ意識を重んじる人事、組織づくりを標榜することによって、能力の高い専門化をひきつけることに成功した。
- ・公共空間の調査やデザイン方針の検討において著名なヤン・ゲール氏が率いる事務所 (Gehl Architects) に調査を委託している。また、タイムズスクエアの設計は、ノルウェーの設計事務所スノヘッタ (Snøhetta) が担当している。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・公共空間の整備、改善についての明確な目標に基づき、それを実施するのにふさわしい体制づくりが行われている。

- ・「全てのコミュニティに最低一つの公共広場を創造、もしくは改良する」などとした「PlaNYC」をはじめとする、ブルームバーグ前市長の政策に基づいて、その実現のための市内部の組織づくりが行われた。都市計画局局長として抜擢されたアメンダ・バーデン (Amanda Burden) 氏は、内外に発信力を持つ著名人であるが、PPS の祖・メンターであるウィリアム・ホワイトの影響を大きく受けていると言われている。このように、公共空間に対する思想・知識を共有できる人々が主要なポジションについていることによって、内的な連携が円滑に行われたことは想像に難くない。
- ・経済部局についても、前市長による政治任用が行われており、考え方の共有が行われていたと思われる。

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・ BID を中心とする地域組織と、専門家（ゲール事務所、PPS など）、市交通局の 3 者の協働体制によって、プロジェクトを推進している。
- ・ 市が政策として関わる以前から、地区の BID 組織であるタイムズスクエア・アライアンス（Times Square Alliance (TSA)）が、多くの専門家チームとともに状況改善についての議論を行っていた。この専門家チームのうち、PPS が現況調査を行った。その際の PPS 側の担当者が、後に市交通局局長補佐となるアンドリュー・ウィリーシュワルツ氏であった。
- ・ 市交通局と、ゲール事務所とは委託関係にあり、PPS とゲール事務所も考え方を共有する関係にあるため、交通局と地元、専門家の連携体制は容易に確立された。
- ・ タイムズスクエア以外、以降のプロジェクトについても、地域組織が主体となり、市交通局、専門家との協働によって進められている。

5)成果・課題

○成果

- ・ 本格的、恒久的な広場整備の前に、一定期間の社会実験プロジェクトにより、歩行者の増加や交通事故の減少、移動の効率化などが調査されることが多く、整備効果を確かめた上で実施している。
- ・ 年々、新たな広場の計画が検討されていることから、市民による評価が高いことがうかがえる。

○課題

- ・ BID の資金力の乏しい地区では、維持管理に対する資金不足や、人材不足による運営アイデアの欠如などの問題を抱えており、資金面でのサステナビリティについての課題が指摘されている。

(11)フレキシブル・ゾーン¹⁴(マウンテンビュー市/米国)



推進体制の特徴

- ・フレキシブル・ゾーンの利活用を推進するコミュニティ開発局計画部は、人員 11 名と大きな組織ではないものの、シティ・マネージャーによる強いリーダーシップの下、警察・消防等の他部署や民間事業者と連携しながら、中心市街地の活性化に資する道路空間の有効活用を推進している。

1)推進主体等

マウンテンビュー市コミュニティ開発局計画部 (City of Mountain View Community Development Department Planning Division)

2)活動展開場所

マウンテンビュー市

3)事業・プロジェクト内容

○プロジェクト経緯

- ・ダウンタウンの活性化を目的として、ダウンタウン詳細計画 (Downtown Precise Plan) が 1988 年に策定された。
- ・これと並行して、ダウンタウンのメインストリートであるカストロストリートの改善計画が検討され、ダウンタウンの活性化に当たっては、沿道店舗にいかにかテナントを呼び戻すかが重要であるため、店舗前の街路空間を魅力的なものに作り変えるという視点に立ち、路上駐車帯に着目し、フレキシブル・ゾーンとして活用することになった。カストロストリートの空間整備は、1989 年に完成している。
- ・この計画策定と空間整備には、アラン・ジェイコブス (Allan Jacobs) 氏¹⁵とマイケル・フリードマン (Michael Freedman) 氏¹⁶が携わった。

¹⁴ (参考文献等)

「歩行者利用可能な路上駐車帯「フレキシブル・ゾーン」を有する街路に関する研究」(佐々木宏幸、2014年)

マウンテンビュー市ホームページ <http://www.mountainview.gov/>

Freedman Tung + Sasaki (FTS) ホームページ <http://www.ftscities.com/files>

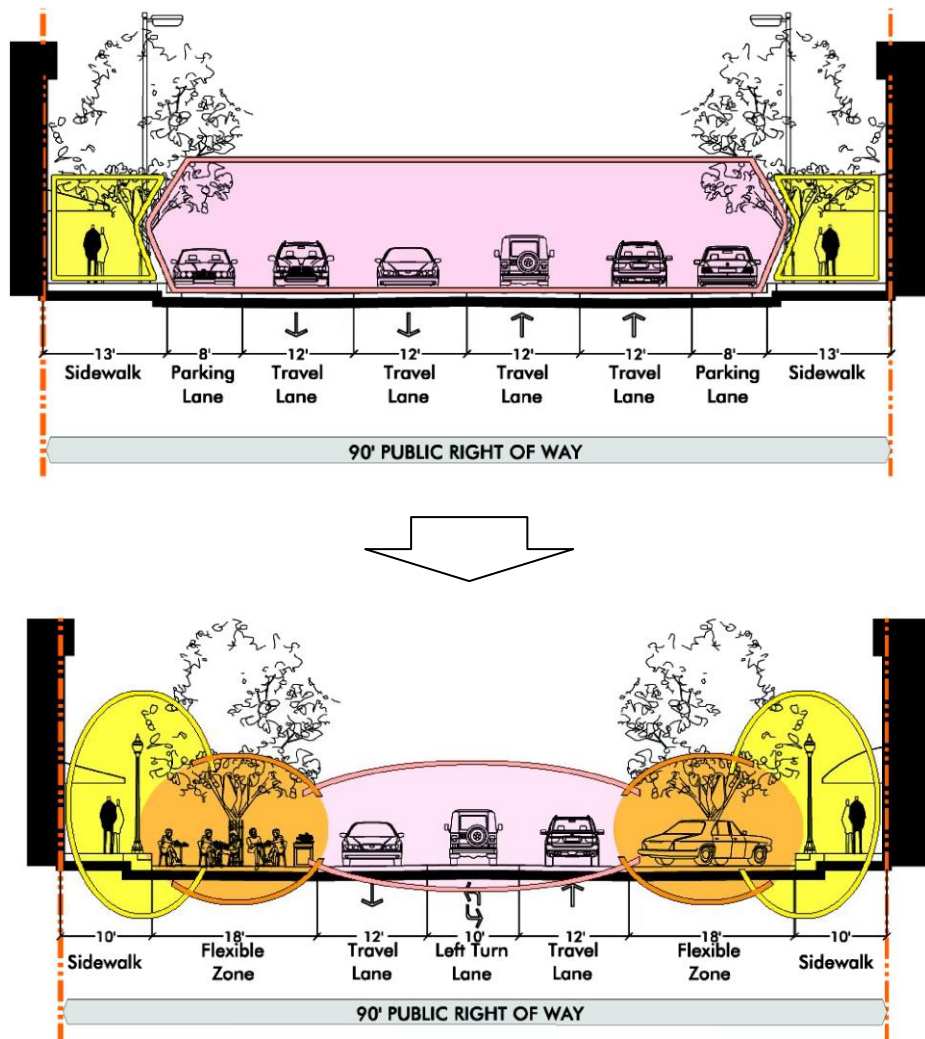
Re:Street ホームページ <http://www.restreets.org/>

¹⁵ サンフランシスコ市計画局長 (1967-1975) として、総合計画の開発、ダウンタウンのガイドライン整備、コミュニティの再興等の取り組みを推進した都市デザイナー。主な著書に『Great Streets』 (1995)、『Looking at Cities』 (1985)、『Making City Planning Work』 (1980)がある。

¹⁶ 米国のアーバンデザイン事務所、Freedman Tung + Sasaki (FTS) の創始者。

○プロジェクト内容

- ・カストロストリートでは、車線を1車線廃止し、幅員約24～27mの道路の空間構成を見直すことで、車道両側に駐車帯としても、オープンカフェ等の空間としても柔軟に利用可能なフレキシブル・ゾーンを設けている。
- ・車道幅員を狭めること¹⁷や設えによって車両の速度抑制を図ると共に、車と歩行者の空間をオーバーラップさせることで、幹線道路においても歩行者の領域を広げている。
- ・これと同様の取り組みは、レッドウッド・シティ市のシアター・ウェイ、リバモア市のファースト・ストリート、ユバ市のプラマス・ストリート等で行われている¹⁸。



カストロストリートの従前従後の道路構成

出典：Freedman Tung + Sasaki (FTS) ホームページ

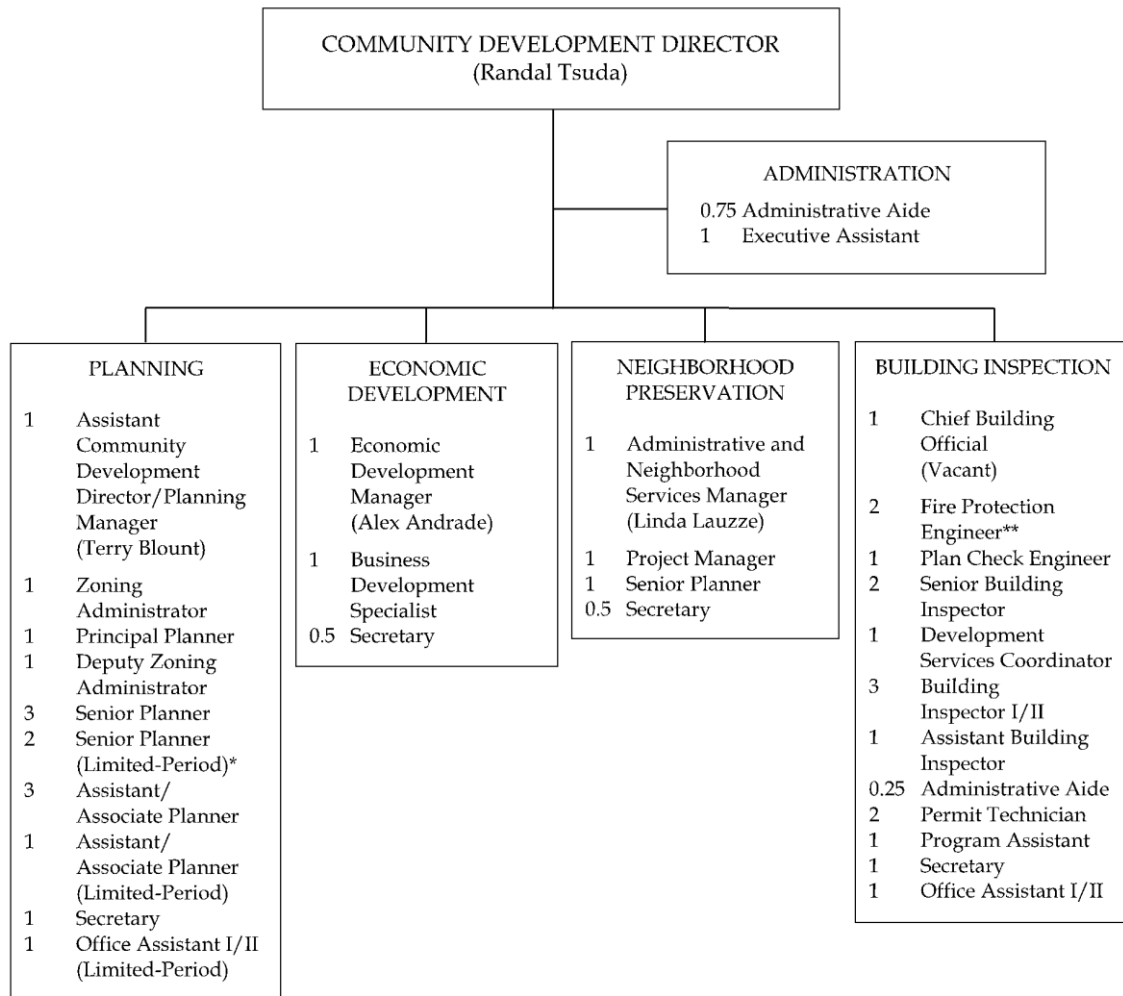
¹⁷米国において、街路空間の検討の際には、消防車アクセス路の確保が重要視される。検討に当たっては、走行車線幅は可能な限り狭めることで車両の速度抑制を図ることを考えるが、車道幅員をどれだけ狭めることができるかが成功の鍵を握っている。(佐々木宏幸先生ヒアリングによる)

¹⁸ いずれも、米国カリフォルニア州。

4) 推進体制

① 人材(推進を担うスタッフや関係者の人数、職能・専門性等)

- ・整備当時の体制については不明であるが、現在、フレキシブル・ゾーンは、コミュニティ開発局計画部が所管している。計画部には合計 15 名分のポジションが存在し、うち 11 名分が正規職員ポジション、4 名分が任期付き職員ポジションとなっている¹⁹。
- ・民間から受理したフレキシブル・ゾーンの利用に関する申請は、審査の上、シニア・プランナー (Senior Planner) から、ゾーニング責任者 (Zoning Administrator) へと認可推薦状が送られ、認可される仕組みとなっている。



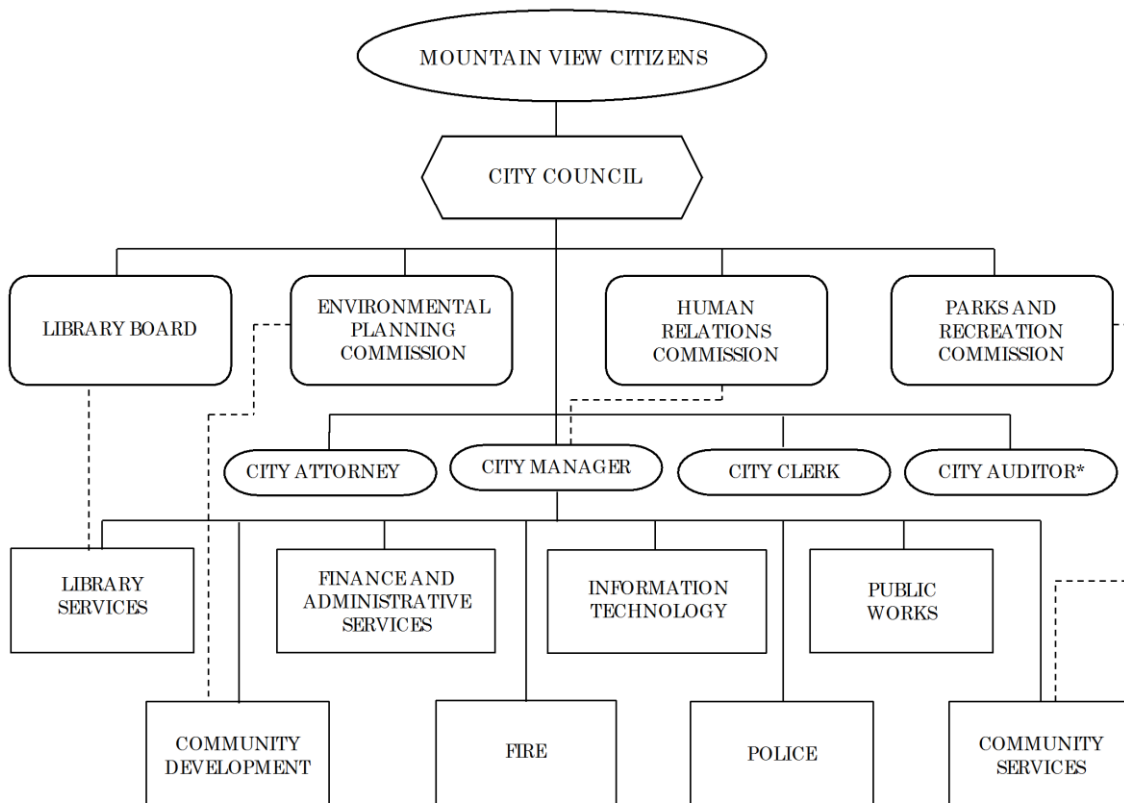
マウンテンビュー市コミュニティ開発局の組織図

出典：マウンテンビュー市ホームページ

¹⁹ コミュニティ開発局全体では 34 名分の正規職員ポジション、4 名分の任期付き職員ポジションが存在する。また、市全体では、7 名分の議員ポジション、24 名分の委員会ポジション、562.25 名分の正規職員ポジション、10 名分の任期付き職員ポジション、58.79 名分の時間職員ポジションが存在する。

②内的連携(推進の基礎となる組織等の形態や運営状況等)

- ・各局の上にシティ・マネージャー²⁰と呼ばれるポジションが設けられており、フレキシブル・ゾーンを管轄するコミュニティ開発局だけでなく、警察や消防等のプロジェクト推進への協力が必要な機関も統括している。また、各局の局長人事権を掌握している。
- ・シティ・マネージャーは、必ずしも建築や都市の専門家ではなく、全く別のバックグラウンド持つ行政内でのある権限を持っている人物や予算を動かせる人物が就任するケースが多い。このことにより、市の施策として総合的な連携を強化している。



KEY:
 ◻ ELECTED
 ◯ APPOINTED BY COUNCIL
 ◻ APPOINTED BY CITY MANAGER
 — LINE OF COMMAND
 - - - - STAFF SERVICES

マウンテンビュー市全体の組織図

出典：マウンテンビュー市ホームページ

²⁰必ずしも建築や都市の専門家ではなく、全く別のバックグラウンド持つ行政内でのある権限を持っている人物や予算を動かせる人物が就任するケースが多い。(佐々木宏幸先生ヒアリングによる)

③外的連携(人的ネットワークや多様な主体との連携を展開する機会等)

- ・民間の店舗等がフレキシブル・ゾーンをカフェ等で利用するためには、コミュニティ開発局への申請手続きが必要となる。同局では、「ダウントウン歩道上カフェ規定 (Downtown Sidewalk Café Standard)」を定めており、それに基づき申請内容について、民間事業者と協議を行い、適合が認められた場合は認可している。条件付き認可という形式が取られることも多い。
- ・申請に当たっては、申請書、申請料、配置図、ファニチャーのデザイン仕様、維持・運営計画、保険の証明、公共空間使用料の支払い、隣接する経営者の同意書の提出等を求めており、許可は1年ごとの更新となっている。パラソル・テーブル・チェアについては、市からテナントに対して貸出を行っている。

5)成果・課題

○成果

- ・市の方針では、最大 32 の駐車スペースを屋外の食事空間 (Outdoor Dining Space) へと転換することができるとしているが、2011 年時点では、そのうち 27 が市によって、転用の許可が下ろされている。
- ・フレキシブル・ゾーンに出店したオープンカフェ等の食事空間によって、ダウントウンを、ダイニングを楽しみに来る場へと変化させた。また、歩行者中心の街路を創出することで、カフェやバー、本屋、服飾店等の商業施設の出店を後押ししている。一日 18 時間のアクティビティが存在する空間へと生まれ変わることで、住宅やオフィス等の開発を引きつけている。
- ・当該プロジェクトは 1993 年に米国建築協会サンフランシスコ支部の優秀賞を受賞している他、アラン・ジェイコブスの「Great Street」にも模範事例として取り上げられている。

<参考>推進主体等ヒアリング記録²¹

高崎まちなかオープンカフェ事業ヒアリング

日時：平成26年10月24日（金）14：00～15：30

場所：高崎市役所産業政策課打合せスペース

参加者：高崎市産業政策課：高橋宏樹
高崎商工会議所：西山和久
都市環境研究所（以下、URDI）：土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①高崎まちなかオープンカフェ事業の経緯と事業内容

■経緯について

- ・高崎市長と高崎商工会議所会頭の強い想いで、道路空間を活用して賑わいをつくることが目指された。続けていくためにどうするかを考えながら事業を推進している。
- ・道路管理者（県）から、事業を実施する際に混乱が無いように、出店者や事業実施にあたって申請段階での公平性を担保し、調整を行う組織が必要であるとの指導を受けた。そこで高崎市や商工会議所だけでなく、出店者や商店街組合から構成される「高崎まちなかオープンカフェ推進協議会（以下、協議会）」が組織された。

■事業内容について

- ・推進主体である協議会は任意団体であり、オープンカフェの出店希望者に対して出店を認めるための組織である。
- ・オープンカフェの実施場所は地先の歩道・公園、敷地内の駐車場となっている。
- ・イベント的な賑わいではなく、日常的・継続的な賑わいを生み出そうとしている。

②高崎まちなかオープンカフェ事業の推進体制について

■「人材」のポイント

- ・出店しているオープンカフェのオーナーは30歳代の方が多く、比較的若い世代が多く集まっている。出店者の中で、ベテランオーナーは16店舗中、2店舗のみ。
- ・協議会でのキーマンとしては、地元のキーマンでもある商店主の岡田氏が挙げられる。地元で長く商売をしていて、自らの店舗もオープンカフェで出店をしている。
- ・市役所及び商工会議所の担当職員が協議会事務局の役割を担うことになる。
- ・事業を続けていくことを第一に考えている。配慮しているが、いざ問題が起きたらトップが責任を取ると言っているように、トップがどのように考えるかが大きい。大きな方向性が示され、事業を実施し、続けることで賑わいを生むためにはどうすればよいかを考えやすい雰囲気をつくっている。

■望まれる行政側・民間側の体制、役割、支援策、スタンスについて

○立ち上げ時には市内で同じ方向を向いた体制が組めることが重要だと感じている。

- ・日常的な運営段階として、市の担当者と毎日密に連絡を取っている。所属組織内に報告するよりも

²¹ ヒアリング内容について、次の通りに分析・評価を各文頭に示す。推進体制や広報方策について、他に類例があまりない特色や推進にあたりポイントとなる点については【○】、補助金等による内容や継続性に課題が見られる点については【△】その他は【・】を付す。また、特に重要となるポイントや実際的な内容については黄色マーカーにより、強調する。

市担当者に連絡をすることの方が早いことも多々ある。担当レベルで情報等を出来る限り共有することを心掛けている。

- ・ 出店者に会いに行く場合は、出来る限り、事務局と市担当者のペアで何うようにしている。一人で行けば済むような場面でも一緒に行くことで、色々な情報が共有できている。別々に何って話をしていると、商工会議所と市で言っていることが違うということも起こりかねない。お店の方にも信頼してもらっていると感じている。
- ・ 前担当者も現担当者も市職員が汗をかいてくれているのがとても大きなポイントである。

■協議会における「内的連携」のポイント

〈事務局の役割〉

- ・ 事務局としての仕事のひとつとして、出店者から備品の不具合に関する連絡を受けることが多い。出店者は店舗営業の中でオープンカフェの備品等を購入する時間がないことも多く、事務局が連絡を受けて引き取り、新規の備品と交換している。備品以外にも色々と相談等があることもあり、電話等ではなく直接行くことが意外と重要だと感じている。または、時期毎のイベントの準備や出店者同士が検討した広報方法や戦略について、窓口としての対応や事務局としての実務を担っている。事務局のみが過度な作業量を負担することはなく、各店舗での取組みの窓口として市にも商工会議所にも連絡が出来る体制となっている。

〈体制〉

- 協議会の人数は必要最低限の関係者で構成されている。商工会議所副会頭が会長を務め、関係組織の代表格の方による全9名の委員で構成されている。出店者はすべてが協議会の構成員となるのではなく、代表として、地元のキーマンである岡田氏がメンバーになっている。また、地元金融機関（信用金庫）所長が監事となっている。
- ・ 協議会の委員全体で集まるのは年度当初に開催する総会を含めて年に1,2回程度である。
- 具体的活動内容等について出店者同士で意見交換をする会合（名称・位置づけは特にならない）が、非公式ではあるが年に数回開催されている。その会合には商工会議所副会頭と専務理事がほぼ必ず参加して、議論した内容は、副会頭と専務理事もいるその場で決定することが多い。出店者同士の議論等を協議会に諮ることはない。

〈出店者の関わり方〉

- ・ 出店者同士と市担当者、事務局で活動アイデアやPR方策等についても必要に応じて議論をする機会があり、出店者同士の連携がうまくいっている。
- ・ 地方都市として、現段階では、オープンカフェ事業をやることによる経済的効果（売上増や利用客増）よりも労力等の負担の方が高い。それを理解したうえで、協議会としてはオープンカフェ事業に協力してくれている出店者に具体的な実施方法押し付けるのではなく、出店者同士で議論して決めて行っていただきたいというスタンスで進めている。
- ・ 敷地内でオープンカフェを実施していても、事業の一環で出店しているものとして協議会が認めているオープンカフェもある。

〈運営状況〉

○公共用地を活用せずに民地内でオープンカフェを実施している出店者もいるが、出店者は一律、会費2万円を協議会に毎年支払っている。会費の金額も市や事務局である商工会議所が決めたのではなく、商店主たちが議論をして決めた金額である。身銭を切る覚悟をもって非加盟の人たちとの差別化を図っている。

△活動資金としては、街なかの回遊性を創出する事業費として市からの補助金（オープンカフェ事業とコミュニティサイクル事業）を活用している。

△事業費の主な使途は、備品の購入・修理等、印刷物の作成、春と秋のキャンペーン実施費用、ホームページの運営費等が挙げられる。秋のキャンペーンは、オープンカフェでのみ利用できる300円金券を作成し、オープンカフェの利用促進を図っている。

〈備品について〉

- ・道路を使うということ以外に、基本的には出店者には金銭的な負担は発生していない。オープンカフェで使用する椅子・テーブル・パラソルは商工会議所が事務局として準備し、無償で出店者に貸与している。独自の備品を使用することも可能であるが、3店舗以外は同じ備品を使用しているため、まちなみの統一感の創出にも寄与している。
- ・しっかりしたものを購入しようとする高価になる上に、持ち運びが大変になる。ある程度安価で、収納性が優れて、ある程度のウェイトがあつて簡単には飛んでいかないものを見ると、ホームセンターで売っているものは優れている。

■協議会における「外的連携」のポイント

- 市長の強い想いにより、庁内関係各課が速やかに同じ方向に向かって事業を進めていく体制が出来たのが、推進できた大きな要因の一つである。
- 道路管理者や警察との協議の中では、パラソルの事故も気を付けるように指摘を受けた。
- オープンカフェをやりたいという他の組織が出てきて申請をするようなことが無いように交通整理をした状態で、協議会として申請を出すように指導を受けた。
- 市建設部管理課が窓口になってくれたのが有効に働いた。強いトップダウンで事業推進に向かっていたので、警察との協議も実施に向けて前向きな協議を重ねることが出来た。高崎では警察は比較的協力的であったが、県との協議が難しかった。
- 現地調査や都市再生整備計画記載等の協議はほとんど一斉に集まって開催した。協議の中で出た意見を社会実験で検証をしたところ、特に問題がなかったために本実施へと進んだ。
- 委員会の形では開催していないが、市担当者が関係者に個別に連絡を取り、同じタイミングに同じ場所で会議を開いて協議を行った。
 - ・占用許可は冬の時期には実施していないことから、毎年、協議会名義で申請を出している。
 - ・オープンカフェの利用促進として、市職員組合や商工会議所で金券を職員にも利用してもらおう取組みを実施している。

■道路幅員の考え方

- 有効幅員については、道路構造令（第 11 条第 3 項）に則り、歩道を実態に合わせ人通りの少ない「その他の道路」として、2m 以上を確保するものとしている。人が多ければ賑やかになるということであり、最初は有効幅員 3.5m という指導があったが、歩行者が少ないから実施するものだという事で有効幅員は 2m となった。
- 実際には歩行者交通量を計測していなかったため、検証も併せて社会実験の必要性も確認することが出来た。実際に今のところ問題は出ていない。
- 有効幅員 3.5m が確保できる場所の県道で歩道が広い場所については、3.5m を確保するようにしている。原則は 2m で良いとなっている。

③高崎まちなかオープンカフェの成果と課題について

〈成果〉

- オープンカフェ事業を実施していることで、これまでつながりがなかった出店者同士がつながるきっかけになったことや、賑わいの創出という共通のテーマで議論をする場が生まれた。
- 2 年間の実績の中では、出店者からも道路管理者からも苦情等は出ていない。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- ・地方都市で交通量も少ない中で、最低限の有効幅員は確保したうえでオープンカフェを行っているが、探すのが大変なほど、まちなかで設置可能な場所が限られている。
- ・駅から市役所に延びる道で、飲食店が出来なくても休憩スペースという使い方で、ベンチとパラソルが並ぶ景色も良いのではないかと考えている。
- ・事業の主体は「カフェ」ということで出店してもらっているが、今以上に出店を増やしていくことを考えると、ランチ営業をしている居酒屋も出店できるようにする等の工夫を考えていかなければいけない。
- ・現在は、オープンカフェの実施場所が敷地の地先に限られているが、隣地の了承が得られた場合は、実施場所を拡げても良いとすることが可能になれば、パラソルをもう少しつなげていくことも出来るかと考えている。
- ・駅のペDESTリアンデッキにもパラソルを並べたいと考えている。商業施設の管理者からも出店したいという話が出ている。
- ・夏にビール祭りをやろうかとしたが、現在の営業形態はカフェであるため、ビールはやらなかった。今後カフェ以外の業態を増やしていきながらパラソル等を連続していけるようになると、ビールも平気になるかと考えている。各店舗の中でビールを提供している店舗もあるが、全店で共通して出来るかという点、今は少し厳しいだろうと考えている。
- ・出店者の有志がパスタ祭りに呼ばれて行きかけたが、調整がつかず参加できなかったが、今後は他のイベント等にも参加していきながら広報もしていければと考えている。

④その他

- △昨年度、視察に来られた他自治体の方の悩みの一つとして、ある部署がやりたいと考えていることが他の部署で反対されてしまい、事業が進まないという話があった。
- 高崎のように市と商工会議所がタッグを組んでうまくやっている事例が他にもあるのだろうか。
- 個店単位で音楽との連携で、毎週日曜日に屋外ライブの会場の一つとして活用している場所もある。

以上

道路を活用したオープンカフェ事業ヒアリング

日時：平成26年10月28日（金）10:00～11:30

場所：新宿区みどり土木部交通対策課打合せスペース

参加者：新宿区みどり土木部交通対策課：牧野義昭、長島拓也
土木管理課：高林幸雄
都市計画部景観と地区計画課：菅野伸二
都市環境研究所（以下、URDI）：土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①道路を活用したオープンカフェ事業の経緯と概要

■経緯について

- 地元商店街である新宿駅前商店街振興組合がMOA（Mixture of Age）計画を策定して以来、地元負担により景観のグレードアップ整備（御影石舗装整備）を実施したが、違法駐車・放置自転車、路上喫煙やポイ捨てゴミ、ホームレス等の駅前環境の悪化が進行した。それらの問題解決を目指してヨーロッパ風のオープンカフェを実施できないかが新宿に相談を行ったが、道路上にオープンカフェを留める法的根拠がなく、社会実験の形で平成17年から7年間オープンカフェを実施した。
- 社会実験を7年間続けたところで、都市再生特別措置法の一部改正を踏まえて、道路空間を活用した道路占用の特例制度の活用に向けた関係各社との協議を経て、本格実施へとつながった。
- オープンカフェ実施に当たっては、商店街振興組合事務局が沿道店舗と実施方法等についての交渉を実行した。
- 社会実験と本格実施の間が開いた際には、ケータリングカー（キッチンカー）を持ち込み、3ヶ月限定で許可をしていた。

■事業内容について

- 社会実験時には椅子・テーブルを車道全面に設置していたが、本格実施にあたっては、緊急車両等の通行のために有効幅員3mを常時確保する形でオープンカフェを展開している。
- 実施場所は時間帯によって歩行者専用道路となる。
- 占用主体は新宿駅前商店街振興組合であり、広告物の掲載にあたっては自主審査基準を用いて学識経験者を含む審査会を開催して広告内容について審査している。
- 店舗は原則一年中開店している。

②道路を活用したオープンカフェ事業の推進体制について

■「人材」のポイント

- 占用主体である新宿駅前商店街振興組合のメンバーは、ほとんどが地元で商売を行っているオーナーだが、事務局長には外部の人材を登用している。
- 広告物の掲載内容を審査するため審査会の際に都市環境デザインが専門の学識経験者を1名招聘している。

■「内的連携」(行政内部)のポイント

〈体制〉

- オープンカフェ事業の社会実験時には新宿区の関係部署と新宿駅前商店街振興組合で協議会を組織し、①社会実験の実施内容、②オープンカフェ事業の運営方法等について協議・調整を実施していたが、本格実施にあたって現在、協議会は組織されていない。
- ・協議会での各組織参加人数は以下の通り。

組織	新宿区					新宿警察署	新宿消防署	商店街振興組合
	交通対策課	土木管理課	道路課	建築指導課	保健所			
人数	3人	2人	2人	2人	2人	2人	3人	7人

- 現在は、新宿区側はみどり土木部交通対策課が行政の窓口となっている。
- 事業検討の際にポイントとなる部署が全てみどり土木部(事業支援・窓口担当＝交通対策課、道路占用担当＝土木管理課)整備計画担当＝道路課)であったため、期間限定で3課に渡ったプロジェクトチームが組まれたことで、行政内の連絡・調整がスムーズに進んだ。

〈引継ぎ等の内容・ポイント〉

- 書類等の引継ぎは行うが、担当が変わってからも、何かの対応が必要な際や事業者からのヒアリング対応の際に、前担当者が立ち会える場合には立ち会うようにしている。
- 本格実施の際に関係していた部署間でも担当者が入れ替わったことで、関係部署内での連絡・調整が行いやすい状況となっている。

〈営業許可について〉

- 新宿区では、社会実験実施前から「新宿区飲食店及び喫茶店業の屋外客席に関する取扱い要綱」が定められている。この内規により、テイクアウト形式が許可されている。テーブル・椅子は道路上のベンチ(休憩施設)扱いであり、カフェ利用客以外も利用可能となっている。
- 営業時間以外はテーブル・椅子は収納庫に収納し、道路空間を確保している。

■「外的連携」のポイント

〈新宿区による支援〉

- オープンカフェ事業に際しての書類作成については新宿区みどり土木部交通対策課職員が新宿駅前商店街振興組合の支援を実施した。

〈事務局の役割〉

- 事務局の役割としては、沿道商店オーナーと事業実施に関する交渉の実施、新宿区との連絡・調整、新宿区と商店街振興組合との調整を担っている。

〈関係者間の協議・調整事項〉

- 消防からは、避難誘導策としての誘導灯と消火器の確保が指導された。
- 7年間の社会実験の実績により、占用主体としての地元商店街の必然性や実施方法等の調整の際にはそれまでの経験を活かすことが出来た。

③道路を活用したオープンカフェ事業の成果と課題について

〈成果〉

- ・オープンカフェにて休憩をしている人は多い。
- ・利用客は300人／日、年間約8万人となっている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- ・モア4番街周辺におけるオープンカフェ事業の展開を検討中である。

④その他

- ・どれだけの人がオープンカフェの傍を通るかが事業実施の大きなポイントだと感じている。
- 通称歩行者天国は特定禁止区域の指定のことを指し、この時間帯はイベントも実施できない点が歩行者専用道路指定との大きな違いである。

以上

道路を活用したオープンカフェ事業ヒアリング

日時：平成26年11月18日（水）14:30～16:00

場所：新宿駅前商店街振興組合打合せスペース

参加者：新宿駅前商店街振興組合：濱中治男、和田総一郎
新宿区みどり土木部：牧野義昭、長島拓也
都市環境研究所（以下、URDI）：土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①道路を活用したオープンカフェ事業の経緯と概要

■経緯について

- ・周辺には4つの商店街振興組合があり、新宿駅前商店街振興組合（以下、組合）が一番小さいエリアで、大規模店舗がほとんど含まれておらず、主に飲食や物販店舗によって構成されている。
- ・オープンカフェ事業は7年間の社会実験の後に、道路占用特例による本格実施となっているが、社会実験よりも前に、地元である組合が中心となってモア4番街の舗装をヨーロッパ風とするために御影石舗装整備を行った。組合で5億円を用意し、行政は2億円の負担であった（道路幅員は22mで、内訳は歩道が8.5m×2、車道5m）。
- せっかくの整備があまり活かされていなかったために、当時の土木課に相談をして15時から早朝5時までの歩行者専用道路指定をされていたのを活かしてオープンカフェの社会実験を行うアイデアが出てきた。警察との協議はかなりの回数を実施した（らしい）。
- ・初年度のオープンカフェ事業は10月開始で12月まで実施した。当時、出店15周年になる店舗のイベントでカフェを出店していたために、店舗側とも連携した。街路樹の周りには広告媒体を設けた。
- 年度が変わってからは地元主体で実験を行うことになった。
- 仮設建築物であり、申請を区に出す必要があった。
- 社会実験が7年間継続し、警察からは実験とは言えないほどの期間を行っていることが指摘され、法律の一部改正もうまく活用して本格実施へと動き出した。
- オープンカフェの出店者（事業者）は公募により選定している。出店事業者が建物や椅子テーブルを用意しているため、初期投資はかなり掛かっている。
- ・条件的にとっても恵まれている。道路形態も複雑ではなく、通過交通も少なく、通る自動車の多くは荷捌き用の車両程度である。また人通りが多いことが重要な要素である。

■事業内容等について

- ・社会実験時は12時からオープンカフェを実施していた。
- 出店テナントにより、清掃や植栽への水やりを実施している。
- 地元においても毎月第2,4火曜日にクリーンデー活動を実施している。

②道路を活用したオープンカフェ事業の推進体制について

■「人材」のポイント

- 外部専門家アドバイザーである顧問として、中野恒明芝浦工大教授が担っている。自身の事務所設立以前より新宿に関与しているため30年以上様々な形で関わっている。御影石舗装の設計も実施した経緯があり、現在も補修等の際に計画案を逐次情報共有をしている。

- 事務局長は外部から受け入れている人材で、警察 OB であり、元新宿警察署職員であった。社会実験開始の2年程度前から地元に関わり、11,12年の間、事務局長として勤めている。
- 組合の理事は地元で建物等を所有しているオーナーがほとんどである。

■「内的連携」のポイント

〈体制〉

- ・組合の理事は全部で21名いる。理事長1名、副理事長2名、専務理事1名、事務局長1名、顧問（外部専門家アドバイザー）1名が主に関与している。
- ・商店街の想いがあったからこそ、7年間も社会実験が続いた。
- ・職場環境としては、事業対象地や区役所直近のビル9階に事務局を構えている。施設としては、大型複合機1台、長机2つ、パイプ椅子8つ、事務局長のデスク、壁際にはロッカー等が置かれ、比較的コンパクトな執務空間となっている。

〈進め方〉

- 最も優先されることの一つに、「早くに実行されること」が挙げられる。逐次、理事会に伺って承認を取るのではなく、最低限必要な場合は承認等を取るが、基本的には臨機応変に事務局長が判断し、進めている。理事会等への報告は事後報告になることもある。

■「外的連携」のポイント

〈新宿区による支援等〉

- 社会実験時は、区との協定を結んだ上で、文化観光課の主意書を添えて警察と協議をしたことでイベント実施が可能となり、様々な代理店から声がかかった。
- ・まちづくり関連の補助金は受けていない。環境整備等で必要になる資金は基本的には地元で準備をしながら、商工関連の補助金（イニシャルコストに係る補助）を活用することがある。最近では、街灯のLED化を実施した。
- 行政側としては、人が座っていて賑わっている風景等が生み出されていることで、近辺の歩行者が来たい、行きたいと思えるような場所になればと考えている。
- 社会実験時には毎月道路占用と道路使用の申請を出し許可を得ていたが、減免措置もあった。順序としては、道路占用許可（道路管理者）を取得してから、道路使用許可（警察）を取得した。
- 新宿区によるまち美化活動も2回/日の頻度で実施されている。

〈関係者間の協議・調整事項〉

- 社会実験時には可能であったイベント実施が、本格実施になった際に、区との了解は得られたが、警察との協議結果、却下された。
- 区役所や警察署に伺い、事業の調整を図り、事務局長は自身の経験により、お互いの立場への理解があるために議論の着地点を探ることが比較的スムーズに進むことが多い。
- 商店街として、道路への意識が強くなってきている。イベントに対しても日数単価を設けて会場使用料を徴収するようにしている。
- 社会実験時のカフェ事業者から本格実施時のカフェ事業者は変更している。
- 社会実験から本格実施へ向けた関係者間の調整の中では、警察との協議に最も多くの時間を要した。

ガードパイプや視認性の問題等を指摘されたが、最終的には、社会実験中にモア4番街で交通事故はなかったというのが承認された一つの大きな理由として挙げられる。

- 本格実施に際して当時、周辺の喫茶店3店舗に組合事務局長が説明、テイクアウト方式の提案について協議・調整を実施したが、店舗の運営方針と異なるとの理由で道路へのしみ出しには消極的であった。
- コーヒー1杯では商売になりにくいことから、ビール販売の検討において関係各所との協議結果、ビンでなければよいとの結論に至った。
- オープンカフェで課題となるトイレの問題は直近の地下街であるサブナードからの協力を得ることができ、オープンカフェ利用者は階段を降りて地下のトイレを利用するようになっている。社会実験時のカフェ店員の店員用トイレは組合事務局のある建物の9階となっていた。

③道路を活用したオープンカフェ事業の成果と課題について

〈成果〉

- 以前より使われることにより、ゴミのポイ捨てがかなり減った。
- 通行者のマナー、質が上がっているように感じる。
- 歩行者の動線が変わった。以前は通っていなかったと思われる区役所との往来でモア4番街を通る人が増えたように感じる。
- カフェ利用者の視点で考えると、昼頃にはオープンしているのが望ましいと考えている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- ・いかにお客さんを呼び込むかが重要となる。
- ・外国人をいかに取り込むかがカギになる。
- 警察に交通規制をどのように見直してもらえるかが重要だと考えている。
 - ・一年中の事業実施を鑑みると、他の場所では人通りの点でも実施が難しくなるだろう。
- 他都市からも多くの視察やヒアリングに来られる。多くは都市計画関連の担当者が来ることが多いが、新宿区では交通管理者を含んでいるみどり土木部が窓口や主体的な部署となっているのが、具体的に進めるために有効に働いているように感じる。

以上

○リノベーションまちづくりセンターは、活動拠点として、リノベーション物件である中屋ビル内で本屋（ナツメ書店）の運営準備を進めている。

②北九州市小倉家守プロジェクトの推進体制について

■「人材」のポイント

- 株式会社北九州家守舎は建築家、事業者を中心として、正規社員4名（アート系企画、建築、建設系、経理）、パート社員2名の少数精鋭の構成となっている。
- 地元大学である九州工業大学が北九州家守舎の運営協力を行っている。
- 現時点では家守業を専業とするのは厳しく、兼業で働く必要もある。
- 北九州家守舎代表取締役は、リノベーションスクールの開催を核とした都市・エリアの再生事業を展開する株式会社リノベリング（平成25年4月設立、資本金330万円）の代表取締役でもある嶋田洋平氏である。
- 株式会社北九州家守舎のメンバーは様々な立場・組織での役職を兼務している。
- リノベーションまちづくりに関する情報の蓄積や発信を目的としたリノベーションまちづくりセンターは代表徳田光弘氏とスタッフ2名によって運営されている。
- 家守舎のメンバーにすることが望ましい人材は、建築がわかる人材、企画が出来る人材、不動産仲介が出来る人材等が挙げられる。ただし、いない場合にも外的連携を組んで取り組めば良い。最も重要な資質としては、まちにコミットできる人材であること、実働部隊として動けることが挙げられる。

■「内的連携」のポイント

〈体制〉

- リノベーションスクールの運営については、第1、2回はHEAD研究会と九州工業大学が行い、第3回以降は九州工業大学学生を中心とした学生スタッフが担っている。
- 第2回リノベーションスクールを経て、実際に事業を動かすために組織化する必要が出てきた。いわゆるコンサルタントではリスクをとりにくいいため、建築家（嶋田洋平氏）、事業者（カフェオーナー・インキュベーションマネージャー）（遠矢弘毅氏）、大学准教授（施工管理現場監督経験有）（片岡寛之氏）、大学准教授（建築家）（徳田光弘氏）と地元商店街理事長（不動産・地元土地建物オーナー）（梯輝元氏）が監査役として株式会社北九州家守舎を立ち上げた。

〈運営状況〉

- 収入としてはサブリースによる飲食店の収入が大きい。転賃はあまり稼ぎが大きい。その他の収入源としてはシェアオフィスやシェアハウスの家賃等となっている。
- 家守舎が設計をすることはなく、不動産オーナーに協力して投資する側として、設計を委託する側となっている。

■「外的連携」のポイント

〈北九州市及び国土交通省による支援等〉

- 平成23年度（第1、2回）及び平成26年度（第7、8回）は国土交通省の資金的支援により、リノベーションスクールを開催したが、平成24、25年度（第3～6回）のリノベーションスクールは

北九州市予算による主催で開催された。市により支援は開催に係る資金的支援のみで人的支援は必要となっていない。

- 商店街振興事業として、空き店舗活用補助の制度はあるが、リノベーションスクール等で事業化された案件については現時点ではあえて活用していない（ランニングにかかる補助制度しかなく、必要なのはランニングよりもイニシャルだと考えている）。
- 北九州市としても不動産オーナーの掘り起こしが重要と考えられており、市の主催で不動産オーナー向けの講座をリノベーション祭り中に開催している。

〈北九州市の体制〉

- 庁内の関係部署は、建築審査課、都心・副都心開発室（中心市街地活性化関連）、小倉北区役所まちづくり整備課、商業振興課、中小企業振興課（融資関連）、都市マネジメント政策室と多くの部署が関わってくるため、サービス産業政策課が建築部門（審査）とのワンストップ化のために、全体窓口としての役割を担っている。都市マネジメント政策室は最近組織化された部署であり、公共施設の有効活用等を所管する部署であり、トップは家守構想初期から関わっている椿氏が担っている。
- サービス産業政策課で、家守プロジェクトに関与している職員は現在2名であり、取組みの先進性から他自治体やメディアからの取材や視察対応、関係者協議の機会が多く、人手不足となりつつある。庁内で増員要求中。
- 庁内で引継ぎが発生した際に重要なことは、核となるキーマンとなる人たちとしっかりと顔見知りになること、都市型ビジネス集積のために雇用創出・賑わい形成・エリア価値向上が重要であるというビジョンを引き継ぐ必要がある。

〈人的ネットワークの展開〉

- リノベーションスクールの参加者の多くが市外からの参加者となっている。北は山形から南は沖縄まで全国各地から参加者が集まっている。様々な専門性を持つ参加者たちが地元に戻ってそれぞれ事業を展開している。
- 外的ネットワークは基本的にはリノベーションスクールの受講生同士のつながりで広がっている。
- 全国各地でのリノベーションまちづくりや家守の動きに対して、地域で自走していけるのが望ましいと考え、積極的に関与していくのではなく、必要な時のみサポートするように配慮している。

〈関係者間の連携・役割分担等〉

- プロジェクトベースで外部ネットワークを活かして様々な専門家と協働している。
- まちづくり応援団という元TMOが母体となっている団体もリノベーションスクールの実行委員の一員として協力をしている。
- 商店街組合の若手が中心となった特定目的会社「とりまちストリートアライアンス」の組織化の支援を北九州家守舎が行った。通りの活用・運営を目的とし、最近アーケードの撤去を決定した。不動産オーナーから火災焼け跡地をマスターリースで借り、北九州家守舎がサブリースで飲食店を運営している。
- 三番街家守舎は基本的には建物の管理運営を行っており、北九州家守舎とは別の組織であるが、三番街家守舎が管理している建物内にリノベーションまちづくりセンターの事務所が入居している。

③北九州市小倉家守プロジェクトの成果と課題について

〈成果〉

- ・スモールエリアでの事業実現化や事業計画が着実に進んでいる。
- ・リノベーションスクールのこれまでの参加者は延べ400人超となっている。
- ・家守舎が支援をしている中では13物件が事業化している。
- ・メディアからも注目を浴び、既に3～40件ほど取り上げられている。

〈他地域への展開〉

- リノベーションスクールの受講生が地元に戻りそれぞれの展開を進めている。
- 北九州市内の他地区（土井町若松地区）においてもリノベーションスクールで事業化検討案件として、1件取り上げられたのを契機として家守舎が立ち上がり、事業展開が図られている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- リノベーションスクールでは人材育成と事業実現化を目的としているが、第1回では実現化が1件もなかった。最初は不動産オーナーへの対応がしっかりと出来ていなかった。不動産オーナーには、明確な意思を持ち事業提案プレゼンの場に来てもらうことが必須である。不動産オーナーが「明日から何をすればよいか」を示す必要がある。
- サンロード魚町（商店街）の広場化を民間側から提案している。「稼げるインフラ」というキーワードを掲げ、道路の指定に広場の指定を重ねることが出来ないか市と協議を始める予定となっている。商店街理事の梯氏や神奈川大学曾我部研究室を中心に研究がされている。路面の状態をどうするか協議中であり、公園化はさらに先のステップとなる。
- 平成27年度予算要求中であるが、他地区への展開として、小倉でのスタート時と同様の流れでまずは始めてみようかと考えているところ。

④その他

- 暗いイメージが強かった北九州市内で、家守プロジェクト（リノベーションまちづくり）がメディアからも注目を浴びており、市長もとても喜んでいる。市長も市内他地区への展開を望んでいる。
- ・対象案件の事業化段階に対する支援に関して、家守舎として基本的に補助金は望んでいないが、不動産オーナーは補助金が出るのであれば、少額でも補助を受けたい気持ちはあるようだ。

以上

オガールプロジェクトヒアリング

日時：平成26年11月27日（水）10：30～13：00

場所：オガールベース1階会議室、オガールプラザ2階会議室

参加者：オガールプラザ株式会社

：岡崎正信

紫波町公民連携室

：鎌田千市

都市環境研究所（以下、URDI）

：土橋悟、高野哲矢

（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①オガールプロジェクトの経緯と概要

■経緯について

- 平成9(1997)年に紫波町が当該地を購入することを議決したことから始まる。この時の議長が前町長の藤原孝氏であった。藤原孝氏は平成10年から16年間、4期満了まで町長としてオガールプロジェクトに関わっていた。
- ・町民からの駅整備要望に対して、JRから資金は出さないことと、乗降客数の確保を条件に駅舎を整備することとなった。これを解決するためにも、紫波町として周辺の宅地開発や公共施設の整備を進める必要があり、岩手県住宅供給公社による景観に配慮した住宅地をつくる区画整理事業の中で赤字にしないために売りに出された保留地を市が買い取った。
- 平成14(2002)年に岡崎正信氏が町へ戻ってきてから、町長の諮問機関である経営会議室（4、5人で組織）に所属した。平成18(2006)年には岡崎正信氏が東洋大学公民連携専攻に入学をして米国PPP制度について研究を行った。
- 平成21(2009)年6月に紫波町100%出資でオガール紫波（株）が設立され、町長が社長、事業系の部長が副社長、岡崎正信氏が唯一の正社員として雇われた。その後、紫波町の出資割合等も変わり、現代表取締役として佐々木廣氏が就任したのが平成23(2011)年である。
- 現在（平成26年9月）はパート職員を含めて約20名のスタッフ数となっている。近年は紫波マルシェの仕事が大きく事業の大部分を占めている。近年は開発事業等にはあまり関与していない。

■事業内容等について

- ・公民連携基本計画に記載されている内容を実施する。
- ・雇用と産業につながる開発を意識している。
- ・人が住めば必ずサービスが発生する。「住みたいと思うまち」として、都市的な楽しみを享受できることが重要な要素となり、おいしい食事や酒類等が必要で、そのために紫波の資源である農業を活かし、より発展させていかなければならない。
- ・業態をつくることが重要で、誰もが無理と思うことを難しくても実行、実現することが重要である。
- ・プロジェクトを推進するにあたっては、「逆算」をすることが非常に重要である。

②オガールプロジェクトの推進体制について

■「人材」のポイント

- 前藤原町長が、議会議長時に議決した遊休地の活用について、芯を曲げずにエージェント会社設立やその後ろの動きの支えとなった。
- オガールプラザ株式会社の代表岡崎正信氏は東洋大学公民連携専攻で、米国のPPP研究を行った。米国では行政側のエージェントとして、権限の委譲やルールブック（協定書）を定めた法人格を有

する Community Redevelopment Agency（コミュニティ・リデベロップメント・エージェンシー、以下 CRA）が多く存在する。

○紫波町公民連携室鎌田千市氏は平成 19(2007)年に通いで東洋大学公民連携専攻へと入学した。

■「内的連携」のポイント

〈体制〉

○オガールプラザ株式会社の株主はオガール紫波株式会社、紫波町、民都機構となっているが、議決権を持つのはオガール紫波のみとなっている。監査役や役員会等を配置しておらず、代表の岡崎正信氏 1 名の特定目的会社である。

○当初、岡崎正信氏はオガール紫波株式会社において 5 年契約を打診されたが、最終的には 1 年契約、更新は 2 回のみという条件で雇用された。KPI（Key Performance Indicators）を設け、年次ごとに評価を行い、クリアすれば翌年度も契約することとなっていた。

○オガール紫波の役職員には社会保険をしっかりとつけている。

〈運営状況〉

○オガール紫波株式会社とオガールプラザ株式会社を分けて設立したのは、事業者側のリスク分散ではなく、銀行から資金調達するためであり、銀行側のリスク分散が最大の要因である。

■「外的連携」のポイント

〈紫波町の体制〉

○紫波町公民連携室は平成 19(2007)年にスタートし、翌年 4 月に東洋大と協定を締結した。8 月には東洋大生の調査結果を町民にプレゼンを行い町民等約 280 名が参加した。

○最初は 3 名のスタッフ（職員 2 名、パート 1 名）で開始し、現在は 4 名となっている。

○あまり人事異動は多くなく、同じ部署に長く在籍している職員が比較的多く、8 年間異動がない人もいる。

〈紫波町との連携〉

○紫波町における公民連携基本計画を米国 CRA のルールブックと対応したものとして捉えることができ、オガール紫波の事業内容はこの計画に記載された内容となる。公民連携基本計画には、官と民が一緒になって進める内容が記載されている。

○オガール紫波株式会社は設立 2 日後に紫波町とオガールプロジェクトの推進に係る包括協定を締結している。

○紫波町により、紫波町オガール・デザイン会議設置要綱が平成 21 年に定められ、しっかりとデザイン会議が明確に位置付けられている。

○紫波町は東洋大学からのアドバイスを受け、住民ワークショップ等を実施し、住民との意見交換を積み重ねてきている。

○エージェント会社を設けることに対して、庁内や議会では不安視する声は多く挙がったが、町長は最後までぶれなかった。

○エージェント会社を設けることによる自治体側のメリットとしては、失敗するリスクが減ることである。

- 行政経営として、波及効果を見るよりも実際の効果として個々の事業を精査していくことが重要である。
- 行政への期待としては、民間はあくまで制度の中でしか動けないところに限界がある。行政の役割として、時代に即した民間活動を支援する制度設計をしていくことが期待され、民間が考える都市経営や都市政策を実現していくのが、本来の公民連携になるだろう。

〈外部専門家の登用〉

- 米国 CRA においても組織されているスペシャルチームに相当するのが、デザイン会議であり、トップをアフタヌーンソサエティの清水義次氏が担っている。
- 清水義次氏の選定理由の一つとして、実際に事業を行っている人物であり、経営感覚を持っていることが挙げられる。
- デザイン会議メンバーの選定経緯は、岡崎正信氏や会議長の清水義次氏のネットワークに依る面が大きい。メンバーは建築家でオガールエリアのマスタープランを描いた松永安光氏、ファイナンスの専門家である山口正洋氏、まちの重要な要素であるグラフィックの専門家である佐藤直樹氏、ランドスケープの専門家である長谷川浩己氏、エコハウス等環境系の専門家である竹内昌義氏等のプロフェッショナル集団として組織されている。
- デザイン会議は現在も運営されており、議論の根本は見た目のデザインよりも、生活者の暮らしをデザインによって豊かにしていくための考え方や地区全体のあり方等について議論されている。

〈関係者間の協議・調整事項〉

- 「官」の時間感覚ではなく、「民」の時間感覚で事業を進めていく必要がある。
- 銀行とのパートナーシップを組むためにも利回りを維持する必要があり、当初以降、ローンを 10 年で返却するのを条件に融資を受けたことから、17%を維持している。平成 27 年には累積黒字になる予定となっている。
- 建設の前にテナントを決定した。当初テナント募集したところ、13 の応募があり、すべて入居するためには 3 層必要になってしまうところを、2 層でおさまる 9 店舗として、平均 6,000 円/月・坪のテナント賃料とした。モチベーションを削ぐことになるので歩合制にはしていない。重要なのは稼働率ではなく、具体的に何かを実行することである。また、建設費を 38 万円/坪に抑えている。中型断面化とする工法の開発により、木造としたことで償却期間が短いことも重要な要素となっている。

③オガールプロジェクトの成果と課題について

〈成果〉

- ・国道沿いの町有地にプロジェクトファイナンスによりドコモショップを誘致した。
- ・年商約 4 億円だが、町からの委託費はない。
- 7 年間で町全体の人口は 634 人減ったが、駅中心のエリアでは 440 人増加している。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- 地域経営面から、今後税収が下がることによる行政サービスの変化が起こり得る一方、様々なレベルで高まっていく住民要望とのギャップへの対応について意識しておく必要がある。

以上

アーツ千代田3331プロジェクトヒアリング

日時：平成26年11月12日（水）10:00～11:00

場所：千代田区役所文化スポーツ課打合せスペース

参加者：千代田区文化スポーツ課：高橋温子、山崎真理
都市環境研究所（以下、URDI）：土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①アーツ千代田3331プロジェクトの経緯と概要

■経緯について

- ・最初に取り組む原動力は千代田区長によるところが大きい。平成16年3月に区全体で文化芸術を推進するために定められた「千代田区文化芸術基本条例」を基に、平成17年1月には「千代田区文化芸術プラン」が策定された。
- ・上記、「千代田区文化芸術プラン」の中に記載された重点プロジェクトと主要事業のうちの一つである「(仮称)ちよだアートスクエア」の具体化に向けて、「ちよだアートスクエア検討会」が組織され、「ちよだアートスクエア構想の提言」が平成18年10月に区に提出された。
- ・その後、「ちよだアートスクエア実施委員会」が組織され、「ちよだアートスクエア」のオープンに向けて具体的な検討が行われ、平成19年12月に「ちよだアートスクエア(仮称)の設置について」(答申)が千代田区に提出された。
- ・平成20年7月には千代田区によって、旧練成中学校を設置場所と定めた「(仮称)ちよだアートスクエア実施計画書」が取りまとめられ、同月に運営団体募集要項が交付された。
- ・1次選考9社、2次選考7社が残り、最終的に現在の運営組織である「合同会社コマンドA(以下、コマンドA)」が選定された。
- ・平成21年8月に施設整備及び運営に関する協定書を締結し、平成21年10月に賃貸借契約が締結されている。
- ・平成22年3月にはプレオープン、6月に施設がグランドオープンし、運営団体であるコマンドAにより施設名称「アーツ千代田3331」が決定した。「ちよだアートスクエア」は「千代田区文化芸術プラン」の重点プロジェクト名であり、ソフトとハードの両面を指している。
- ・コマンドAと千代田区は施設の賃貸借契約を初年度から5年間で締結しており、第一期の契約が平成27年1月に終了する予定となっているため、平成25年12月に第二期の運営事業者が公募された。応募団体は2社で、第一期に引き続きコマンドAが運営事業者となることが決定している。

■事業内容について

- ・文化芸術活動の拠点として、区民・地域での新たな活動を誘発する事業、防災拠点としての事業、誰でも利用できるオープンな場を提供している。

②アーツ千代田3331プロジェクトの推進体制について

■「人材」のポイント

- ・庁内でのメイン担当者は2名で、文化振興系の他部署の関係者は4名程度である。
- ・区役所との窓口、調整としてコマンドA側では3名のスタッフが関与している。
- ・「ちよだアートスクエア評議委員会」により定期的に事業者の運営状況等が確認されている。委員

の任期は2年で、メンバーは西野万里明治大学名誉教授（ちよだアートスクエア検討会時から継続的に関与）、椿昇京都造形大学教授、岡田勉氏（複合文化施設スパイラルのチーフキュレーター、アートプロデューサー）等を始め、地元組織の代表や練成中学校同窓会長等も含めた全10名で組織されている。

■「内的連携」(行政内部)のポイント

〈体制〉

- ・アーツ千代田3331を会場とするイベントを所管するそれぞれの部署がコマンドAと連携している。文化スポーツ課には決定事項等は逐次情報共有されている。

〈庁内での評価〉

- ・現代アートは一般的にはわかりにくいものも多く、一般区民でも施設を認知していない人はまだいる。
- ・議会からは、来訪者が多いのは良いが、地元住民のためになっているのか、もっと地元住民が使いやすいものにしていく必要もあるとの意見が出ている。

■「外的連携」のポイント

〈千代田区による支援等〉

- アート事業に対しては、あまりしほりをかけないようにするため、区による介入や制限、厳しい条件等が付与されることの多い指定管理者制度の活用ではなく、賃貸借契約で推進している。
- ・区からは障害者へのアート支援事業とアーティスト・イン・レジデンスの2本の委託事業が出されている。
- 施設内エレベーター等の躯体に係る保守等、老朽化に伴う工事は千代田区が受け持ち、使い勝手に係る工事等はコマンドAが行っている。

〈関係者間の協議・調整事項〉

- 毎月、区役所とコマンドAによる定例打合せを実施している。打合せ内容は運営状況の確認やイベント内容の情報共有を行っている。コマンドAからは区との窓口であり、かつイベント等の仕切りを担っている総務を含め3名が出席している。コマンドAの出席者はみなアーティストでもある。
- 運営状況の確認はメールや電話でのやりとりも頻繁に行っている。
- ・千代田区の「用地問題検討委員会」によって、建物規模で換算すると賃料が安いということで、議会から意見が出されたこともある。体育館利用が区の施設としても使用されている状況や施設全体の維持管理を行っていることも踏まえて賃料等については検討することとなった。
- △周辺相場等を踏まえて家賃を計上した額から第一期には3/4免除して、90万円/月となっている。来年の第二期には1/2免除と変更して180万円/月となる予定でいる。

③アーツ千代田3331プロジェクトの成果と課題について

〈成果〉

- 多くの人々が来やすいように神田祭等の地元の祭り時にも展示等を通じて徐々に地元へ浸透してきている。

○施設の周辺で店舗を開業する人も出始めており、地元からも「以前より賑わいが増えた。」「人も来やすくなったと感じる」との声は挙がっている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- ・他に類例も少なく、賃料設定等のための調査が複数名の不動産鑑定士に鑑定依頼を出したが、鑑定士によって評価が必ずしも一定ではない。
- ・区内の他地域で同様の活動展開は難しい。最近では、コマンドAによるアウトリーチ活動の展開が見られ、高齢者施設や子供施設にアプローチしている。

以上

エリアマネジメント事業ヒアリング

日時：平成26年11月25日（水）13:30～15:00

場所：すみれ野集会所

参加者：NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣 : 一瀬隆一
株式会社サポート : 本多幸子、西村雅博
都市環境研究所（以下、URDI） : 土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①エリアマネジメント事業の経緯と概要

■経緯について

- ・平成16年8月に土地区画整理組合設立準備会が設立された。平成17年12月には組合設立が認可され、組合は平成23年11月に解散総会を開いている。まち開きは平成21年4月に行われた。区画整理事業と併行して、平成20年にはNPO法人が設立認証され、平成21年4月にはすみれ野中央公園の指定管理者業務を受託している。
 - ・組合時点でまちづくり部会を組織し、全国事例の視察に伺い勉強を積み重ねた。
 - ・地区内にはペット可のマンションが多く立地している。
- 自分たちで資産価値を維持していくための活動母体としてNPOが設立されている。

■事業内容等について

- NPOの活動は地域住民がまちに対する気付きを得るチャンスを与えるのが大きな目的の一つである。市役所に多くを頼ることがないように活動をしている。
- ・花の街として栄えているまちで、10月12日は花火の日として花火も有名である。最大の者はギネスにも認定されたのが、最近の地域のトピックである。
 - ・NPOで地域内の貸農園を2区画借りて、会員等と協力して世話をしている。
 - ・年間スケジュールとしては、毎月何かしらの活動やイベントを実施しており、日常的にはその企画準備、各種調整を行っている。特に例年8月に実施している「流しそうめん」は5年目の開催であり、子供たちも多く集まる大きなイベントとなっている。また、11月に開催するすみれ野コンサートは地域での最大イベントとして開催され、小中学生や近所の教室、婦人部による芋煮会が開かれる。

②エリアマネジメント事業の推進体制について

■「人材」のポイント

- ・NPOの代表は都内勤務で40歳代のリーダーが担っている。
 - ・事務局長は地区内ではなく、周辺地区に30年前から居住している。元々、現在のNPO代表の父親や代表理事と懇意にしていた関係で声がかかった。30年前に周辺地区に移住した際に、自身も自治会設立に関わった経験もある。
 - ・現在、事務局は事務局長と事務職のパートタイマー職員のみであり、事務局長は平日フルタイムの勤務、パート職員は週2日の勤務となっている。
 - ・NPOの役員は4名で、代表と副理事3名となっている。
- 地域内での人材に恵まれている。「北鴻巣暮らしの手引き」にも記載されている「すみれ野の匠たち」には樹木関連のプロフェッショナル、農業関連の経験者が記載されている上に、地区内には会

計の専門家も在住であり、得意分野を活かして街に貢献をすることが可能となっている。

- 事業を支援しているコンサルタントは、現在は毎月2回程度地元を訪れている。毎月1度実施される市との指定管理の状況確認に立ち会っている。

■「内的連携」のポイント

〈体制〉

- NPO加入は地区内の約330戸と地区外の賛同者、そのうち正会員は23名が正会員として企画・運営に関わっている。メンバーは40歳代が多い。
- 正会員が5つの部会に分かれて活動をしている。具体的には、広報活動部会、資金計画部会、まちづくり部会、イベント部会、景観指導部会となっている。
- 各部長を中心としたメンバーで週末にすみれ野集会所で運営部会が開催されている。

〈地域内での協力・連携〉

- 公園や集会所は地域住民の空間としてもサードプレイスとなることが目指されている。実際に学校帰りの子供たちが公園や集会所を良く利用してくれている現状である。
- 公園内に4人掛けのベンチを35脚設置しているが、2年に1度のペースで地域住民の協力を得てベンチの塗り替えを実施している。
- 大きなイベントでは、部会を超えて実行委員会を組織して企画・運営をしている。
- 地区内では町内会も組織されているが、NPOの案内や広報のポスティングはNPO自らがポスティングを行い配布している。
- 地域の子供を大事にしている。地域内で様々なイベントを実施することで、自治に対する意識の種が蒔かれていると考えてNPOとしては積極的に活動している。30歳代、40歳代の時期には難しいかもしれないが、将来を見据えて地元で動くことも大事だと考えている。
 - ・前述「北鴻巣暮らしの手引き」に記載されている「すみれ野の匠たち」をはじめとする多くの居住者に様々な場面で協力を承っている。
- 地域住民がまちの様子をよく見ている。想いを寄せている方が多く、自然監視の機能がうまく働いているように感じている。

〈まちなみづくり〉

- ・「まちのマナー」としてガイドラインが定められ、地域ぐるみで緑化の必要性を丁寧に説明することで、各戸の敷地際や駐車スペースの緑化を推進している。各住戸においても、協力的に緑化されている。
- 垣根について、借景の概念を重視するのが望ましいこと、また、防犯カメラによるハード整備ではない防犯対策としても有効であることを住民にも説明している。
- 公園の外灯は各戸が自主的に点灯することとなっているため、一般的な公園と比べても夜でも明るい。

〈運営状況〉

- まちの管理費として会員から年会費6000円を徴収している以外に、公園の指定管理業務受託費用、駅前広場（東西連絡通路、階段、ロータリー）の維持管理業務委託費、マンション1棟の外構管理

委託費、イベント収入、スポンサー花壇による収益が主な収入源となっている。スポンサー花壇の収入が大きい。

○平日の労働は有償で、休日の労働は無償としているため、休日にイベント開催した場合は会員の労働もボランティアで実施している。

・役員報酬は定められていない。

■「外的連携」のポイント

〈鴻巣市による支援等〉

○区画整理事業段階の区の窓口となっていた職員が、担当が変わった現在も視察対応等様々な場面で協力してくれている。事情や状況を理解してくれている市職員がいて心強いと感じている。現在は公園部局にいるために、関係性は続いている。市の人事異動の重要性を感じている。

・市からは駅前広場と平成 26 年度からの 5 年間の公園指定管理の 2 つの業務について請け負っている。

〈自治会等との関係〉

・すみれ野自治会は戸建て住宅約 100 戸のみを対象に組織され、役員は 10 名となっている。自治会はゴミステーションの管理、市の広報の配布・回覧を実施している。自治会回覧では周知に時間がかかることが多く、印象にも残りにくいため NPO の広報は NPO 独自で実施しているが、協力・連携体制はできている。

・マンションは管理組合があるが、まちにはあまり出てきていない。

〈関係者間の協議・調整事項〉

・平成 26 年度は現時点で 3 件のアパートの申請が届いている。景観指導部会が中心となって、ガイドラインを基に協議等を行った。ガイドラインは紳士協定であり拘束力がないため、地元工務店等により厳しいご意見を伺うこともある。

・区画整理事業中は区画整合法の枠組みの中で景観指導等も運営できたが、紳士協定であるため強く主張することもできない。

・NPO 法人から株式会社サポートへは業務委託契約を結び、外構審査のチェックや、鴻巣市からの指定管理のチェックの際に同席してもらっている。

③エリアマネジメント事業の成果と課題について

〈成果〉

○学校の帰宅時間である昼間の 3 時～4 時頃は、公園には常時 30～40 人程度の小学生や幼稚園児が遊んでおり、かなりの頻度で公園として使われている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

○居住や子育てには良い環境だが、「住みたいまち」から「住み続けたいまち」へ、子供がいなくなった世帯も快適に居住し続けることが出来るまちにしていきたいと考えている。

・正会員のほとんどが区域外の人間となっていることもあり、次世代への受け継ぎが課題になると感じている。

- ・事務局スタッフがもう2,3人いると、より一層動きやすくなるのではないかと考えている。
- ・税法上のNPO法人の扱いがもう少し変わってくれれば、運営がしやすくなると感じている。
- ・これまでは対外的な評価をあまり求めてこなかったが、第三者的な評価を得る機会があれば積極的に取り組んでみようと考えている。
- ・駅前の商業施設が空いている。

以上

長野市門前暮らしのすすめプロジェクトヒアリング

日時：平成26年10月31日（金）10：30～12：00

場所：長野市まちづくり推進課打合せスペース

参加者：長野市まちづくり推進課：小林栄一、酒井ちひろ
都市環境研究所（以下、URDI）：土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料：質問シート

受領資料：なし

ヒアリング結果概要

①門前暮らしのすすめプロジェクトの経緯と概要

■経緯について

- ・昔は結婚式場として活用されていたが、現在は市の施設であり、ホールとして活用されている蔵春閣（ぞうしゅんかく）の活用方を個人的に模索していたナノグラフィカが城山公民館職員とつながりがあった。
- 街なかに空き家が増えてきていた現状に対して、地域の魅力を発信したいと考えていた城山公民館による魅力の発信を担う人材確保のための委託事業として、ナノグラフィカがプロジェクトを開始したのが契機となった。
- 1年目の事業は50万円の委託費（人件費）の中で、住民アンケート、空き家ワークショップを開催した。
- 委託は1年間で終了したが、ナノグラフィカと2年目に参画した株式会社 MYROOM を中心に継続してプロジェクトが推進されている。
- ・善光寺周辺には明治期や昭和初期建造の建物が存在している。昭和初期の建物が特に魅力的で人気が高いと聞いている。
- 2年目以降は直接、行政は関与していなかったが、今年度はまちづくり推進課で、空き家見学会等に帯同して記録作成の支援を実施している。

■事業内容について

- 平成23年度から25年度の3年で「門前暮らし体験ハウス」事業を実施した。1年1件のペースで実施し、居住ニーズは確認することが出来たが、効果は限定的であった。

②門前暮らしのすすめプロジェクトの推進体制について

■「人材」のポイント

- 推進主体であるナノグラフィカや株式会社 MYROOM メンバーのネットワークをつくっていく力、コーディネート力が特に優れていると感じる。
- ナノグラフィカ、株式会社 MYROOM メンバーは活動の実績により、市の商業関係の審議会等にも関係している。

■「内的連携」(行政内部)のポイント

〈体制〉

- 門前暮らしのすすめプロジェクトに関連する中心市街地については、空き店舗活用への補助を管轄する産業政策課とまちづくり推進課で連携して取り組むこととなっている。

■「外的連携」のポイント

〈長野市による支援〉

- △中心市街地の1階空き店舗等に対して条件を満たす物件に対して空き店舗活用の補助（まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金）がある。
- 推進主体のナノグラフィカ・株式会社 MYROOM に必要な支援策を聞いたところ、資金的支援は必要なく、見学会に参加し記録を作成してほしいとのことから、平成26年夏から空き家見学会に長野市まちづくり推進課も参加し、見学会参加者の聞き取り調査を実施している。
- ・中心市街地活性化協議会の事務局は元TMOであるまちづくり長野であり、産業政策課とつながりがある。

〈関係者間の協議・調整事項〉

- 株式会社 MYROOM 倉石智典氏は北九州市のリノベーションスクールにも関与しており、長野市内においても同様の展開を門前エリアだけではなく圏内に広げたいと考えている。
- 株式会社 MYROOM 倉石智典氏が中心となり、「CAMP 不動産」というリノベーション等を実践するプロジェクトが立ち上がっている。
- 推進主体だけでは地元調整がうまくいかない場合では、地元出身の協力者によるフォローによって地元の協力を得られることもあり、推進主体と地元若手との連携関係が築かれつつあるように感じる。

③門前暮らしのすすめプロジェクトの成果と課題について

〈成果〉

- 「門前暮らし体験ハウス」事業を1年1件のペースで実施し、居住ニーズは確認することが出来た。
- 実際に「門前暮らし体験ハウス」事業の初年度参加者の移住へとつながった。
- 推進主体の株式会社 MYROOM のプロジェクトである「CAMP 不動産」により、まちなかにリノベーション物件の実績が積み上がってきている。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- 「門前暮らし体験ハウス」事業では、ナノグラフィカと市が掃除等も含めて汗をかいたが、所有者や利用者があまり関与してこなかったために、広がりがあまりなく、効果は限定的であった。また居住ニーズはあっても仕事がないのが課題となっているとの意見もあった。
- 推進主体の中心メンバーの人数が少なく、担い手不足が大きな課題となっている。
- 今後、空き家対策チームを庁内で組織化することを検討中である。中山間地と中心市街地を対象に取り組む予定となっている。
- 遊休不動産活用方策として長野市版のリノベーションスクールを模索中である。
- 実績を上げている取組みを他の地域に広げるためにスキームの確立が必要である。
- 地元不動産所有者の理解が不可欠であり、中古不動産の価値を市民も含めて再発見してもらう必要があると感じている。

④その他

- 市長の関心事項として、子育て支援と空き家対策がある。
- 民間主導・行政支援によるまちづくりを進めるために役割分担する必要性を感じている。
- ・長野市の中心市街地で長野リノベーションシンポジウムが平成26年4月と同年10月に開催された。
10月の会には市と県もゲストとして参加した。

以上

長野市門前暮らしのすすめプロジェクトヒアリング

日時：平成26年10月31日（金）15：30～17：00

場所：株式会社MYROOM 打合せスペース

参加者： ナノグラフィカ : 増澤珠美
株式会社MYROOM : 倉石智典
都市環境研究所（以下、URDI） : 土橋悟、高野哲矢（敬称略）

提出資料： 質問シート

受領資料： なし

ヒアリング結果概要

①門前暮らしのすすめプロジェクトの経緯と概要

■経緯について

- ・街なかで古い空き家が次々と壊されていくことに問題意識を持っていた。併せて身近な友人たちが次々と東京に出てしまう状況が重なり、長野の良さを発信したいという思いがプロジェクトへとつながった。

■事業内容について

- 出来る限りお金をかけない事業を実施することを考えている。ボランティアではなく、生活の延長のライフワークという意識で事業に取り組んでいる。
- 市が空き家バンクを実施しようとしたが費用が少なくホームページを作って終わってしまった。古き良き門前を体験してもらう方が良くと考え、中心市街地体験居住を支援することとなった。しかし、体験に来る人は実際にはほぼ来ないだろうという意識もあった。

②門前暮らしのすすめプロジェクトの推進体制について

■「人材」のポイント

- 株式会社MYROOMは2010年に設立し、現在は倉石智典氏と高島浩氏の2名の事務所となっている。
- プロジェクトを開始してから地元商店の跡取り等によって構成される西之門町青年部が、立ち上がり、そこにナノグラフィカもメンバーとして加わっている。地元出身の若手メンバーがいることで、地元住民への周知や調整がスムーズに進むことが多い。西之門町青年部のメンバーは、老舗布団屋、イタリアン料理屋の夫婦等で構成している。
- 空き家リノベーションの設計は外部協力者の建築家（シーンデザイナー一級建築士事務所宮本圭氏）等と連携して実施している。

■「内的連携」のポイント

〈体制〉

- ナノグラフィカは法人格を持った組織ではなく、任意の団体である。MYROOMは空き家・空き店舗仲介やリノベーションを実践している株式会社であり、まちづくり長野の紹介によってお互いが知り合った。
- ナノグラフィカは広報や定期的なイベント実施等のソフト的な展開を担い、株式会社MYROOMが空き家見学会等を始めリノベーション案検討のハード的な展開を担っている。

■「外的連携」のポイント

- タウンマネージャーの腰原照夫氏とは 2005 年に長野 SNS プロジェクトで知り合い、権堂地区再生計画検討委員会でも一緒になった。検討会メンバーは 30 代・40 代の若手メンバーも多かった。そのつながりもあり、権堂まちづくりセンターのコンテンツを検討する機会を得た。
- 株式会社 MYROOM のプロジェクトとして「CAMP 不動産」を立ち上げており、これまでの不動産業のように仲介して終わりではなく、リノベーションの際に仲介から設計、監理までを一括して受け持つ体制作りを想定している。さらには、物件を渡して終わりにするのではなく、一緒に活用していくことも方向性として大いにあることを考えている。
- 補助金に頼らないで稼ぎながら推進していくことが重要である。お金だけもらっては軟弱になる。
- 長野市まちづくり推進課には、空き家見学会に参加してもらい、参加者の聞き取り調査による記録作成の支援をしてもらっている。

③門前暮らしのすすめプロジェクトの成果と課題について

〈成果〉

- 対象エリアを絞っていることで、狭いエリアで実践されている実績があり、口コミによる宣伝効果も高い。地元で相談を受けている際に、写真等ではなく実物を観に行けることで相談者もイメージが湧きやすい。

〈課題・今後取り組みたい内容〉

- 推進主体として担い手の人数が少なく、人手不足が大きな課題である。
- 長野市版のリノベーションスクールを開催したいと考えている。できれば地元の人を育てたいと考えているが、どのような形で実施するかは今後の検討事項である。住み込みなのか、週末通いなのか、3泊4日で良いのか、例えば1年間かけて関わる方が良いのか、検討事項は多い。まちづくりセンターの改修をテーマにするのも良いかと考えている。
- 長野市版のリノベーションスクールを開催できれば、地元の人たちにも身近に見てもらえる機会になって良いと考えている。

〈望まれる行政側の体制、役割、支援策、スタンス〉

- 行政にしかできない役割を果たしてもらいたい。一つは、ルールを変えるのは行政にしかできないことであり、民間の競争を促し、民間活力をうまく活用するためにルールを変えていくことは時代的に必要となっている。

以上