

# 公民連携手法による 公共空間の管理・運営

管理者	雲峰 隆光	クリエイティブ事業室	愛媛県
リーダー	千田 達也	地域づくり情報課	岩手県金ケ崎町
	桐生 俊史	地域づくり情報課	群馬県富岡市
	中川 晃介	地域リーダー養成課	北海道滝川市
	黒木 啓史	クリエイティブ事業室	佐賀県
	植田 賢	移住・交流推進課	茨城県
	左右田慎也	移住・交流推進課	長野県大町市

# 目 次

## 1. はじめに

(1) 現状 .....	1
(2) 調査の目的 .....	3
(3) 調査地の選定 .....	3

## 2. 調査事例

(1) INN THE PARK (静岡県沼津市) .....	3
(2) 京都国際マンガミュージアム (京都府京都市) .....	5
(3) アルベルゴ・ディフーズ (岡山県矢掛町) .....	8
(4) りんりんスクエア土浦 (茨城県土浦市) .....	10
(5) ハピリン・ハピテラス (福井県福井市) .....	13
(6) 北九州家守舎 (福岡県北九州市) .....	15
(7) カミスガプロジェクト (茨城県那珂市) .....	18
(8) なめがたファーマーズヴィレッジ (茨城県行方市) .....	20

## 3. まとめ

(1) 分析・考察 .....	23
(2) 公民連携によるメリット .....	24
(3) 課題解決に向けた取り組み .....	25
(4) おわりに .....	25

## 1. はじめに

今、各地域の公共空間の維持を巡り、様々なリスクが増大している状況にある。

公共空間の大宗を占める大きな要素である公共施設の延べ床面積は、表1のとおり、1970年代に大幅に増加、その後も2000年頃まで継続して増加した。このため、今後十数年の間に修繕、更新等の費用が自治体の財政に大きな影響を与えることは想像に難くない。

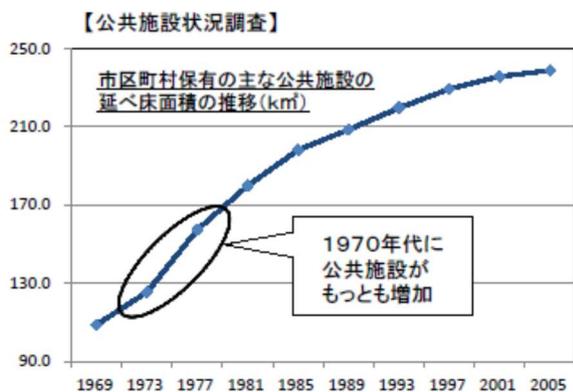
また、人口減少等によって管理者不在の空き家が増加してきており、地域に様々な課題をもたらしている。

本調査においては、公共施設のみならず個人に属さないすべての空間を公共空間と定義し、その空間の持続性を確保するために自治体が行うべきことや、新しい公共空間の在り方について検討を進めることとする。

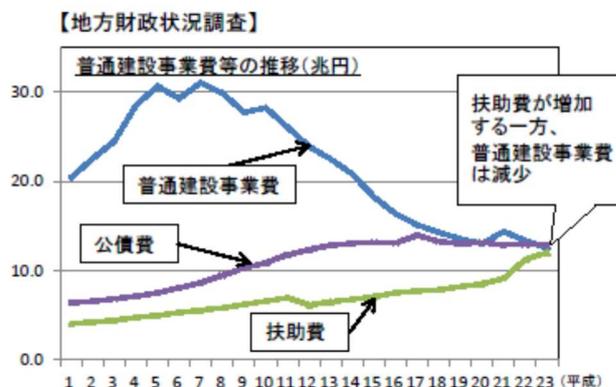
### (1) 現状

#### ① 公共施設を取り巻く現状<sup>1</sup>

自治体が管理する公共施設延べ床面積は日本の高度経済成長と軌を一にして増加、総務省の調査では1970年代に増加幅のピークを迎えている。建設から50年近い期間が経過した施設等は老朽化が進行しており、近い将来、多くの施設で大規模な修繕や建替、除却などが必要になると見込まれている。<sup>2</sup>



【表1 公共施設の延べ床面積の推移】



【表2 普通建設事業費等の推移】

しかしながら、表2のとおり自治体の歳出は経済の停滞により税収が大きく伸びない中、義務的経費である扶助費や公債費が増加しているため、公共施設の建替等に充てる普通建設事業費は減少傾向にある。今後、老朽化する施設の建替や大規模な改修は財政的に困難であり、機能を維持するための小規模な改修や修繕での対応が求められるであ

<sup>1</sup> 総務省自治財政局財務調査課、「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて」P4

<sup>2</sup> 総務省自治財政局財務調査課、「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて」P4

ろう。

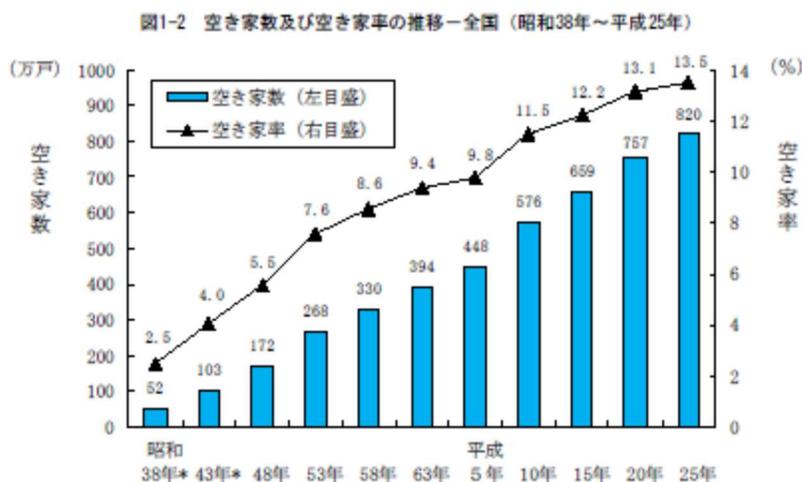
### ②空き家の現状<sup>3</sup>

昨今、空き家の増加による景観の乱れなどが公共空間の課題として顕在化している。

総務省の調査によると、空き家の総数及び住宅全体に占める空き家の割合は年々増加しており、2013年の総数は、20年前の1993年の約2倍、820万戸に達している。

空き家の増加はまちの景観を悪化させ、観光客等の誘客に悪影響を与えるほか、防災や治安のリスクを増大させるなど、自治体にとって大きな課題となっている。

人口減少などにより、全国の空き家は今後も増加すると見込まれており、自治体においては上記のようなリスクを低減させる施策が今以上に求められる。

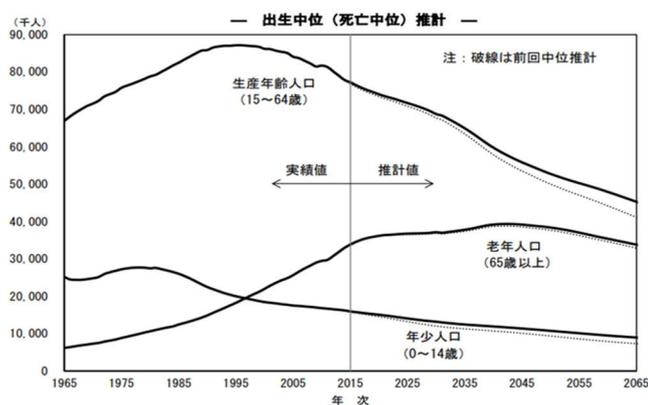


【表3 空き家及び空き家率の推移】

### ③日本の人口動態と求められる行政サービスへのニーズの変化

現在、我が国では世界に類を見ないスピードで少子高齢化が進行している。国立社会保障・人口問題研究所の中位推計では、2008年にピークを迎えた日本の総人口は2050年には1億人を割り込むと見込まれている。

また、年少人口及び生産年齢人口の総人口に占める割合が減少する一方、老年人口の割合が当面大幅に増加するなど、単に人口が減少するという問題に留まらず、今後数十年の間で日本の社会構造自体が大きく変化すると予想されている。この社会構造の変化、核家族化、情報インフ



【表4 日本の生産年齢人口の推移見込み】

<sup>3</sup> 総務省統計局、「平成25年住宅・土地統計調査の解説」P4

<sup>4</sup> 国立社会保障・人口問題研究所、「日本の将来推計人口」P22

ラの発展等により、個人の価値観が多様化し、住民が行政に求めるサービスの質も多様化している。

#### ④公共空間の管理に関する自治体の課題

各地域の公共空間の維持・管理に関する自治体の今後の問題または課題としては、以下のものが考えられる。

- ・ 公共施設等の修繕・建替等の費用負担の増大
- ・ 空き家の増加による景観、防災・治安面でのリスク要因の増大
- ・ 個人の価値観の多様化により変化する住民の公共空間に対するニーズへの対応

一方、これらに対応すべき自治体は人員や財源の確保が年々厳しさを増していることから、これまでのように全ての要望を行政の力だけで解決していく手法は変革を迫られている。

また、日々変化し、多様化する住民ニーズに応えるためには、行政内部の議論だけで解決策を考えるのではなく、民間など外部の視点や柔軟な発想を取り入れた上での施策展開が求められる。しかしながら、特に公共空間の維持・管理という分野においては、こうした取組がほとんど進められていない。

### (2) 調査の目的

以上の公共空間の現状と課題は、地域毎に差があるにせよ、全国の多くの自治体が直面しているが、現時点においては必ずしも有効な処方箋が見つかっていない。

今回は、公共施設等で構成される公共空間の管理・運営という分野に焦点を当て、行政の力だけではなく、民間と連携して対応している全国の先進事例を調査し、その中から共通のエッセンスを抽出して、多くの自治体に参考となる情報を提供することとした。

### (3) 調査地の選定

調査地は公共空間の管理・運営に関して、公民が協働して取り組む8事例を選定した。選定にあたっては事例の重複を避けるため、公民協働の程度の差異を意識し、公主導のものや民主導のものも取り上げることとした。

- ① 公民協働・・・INN THE PARK、京都国際マンガミュージアム、古民家再生事業
- ② 公主導・・・りんりんスクエア土浦、ハピリン・ハピテラス
- ③ 民主導・・・北九州家守舎、カミスガプロジェクト、なめがたファーマーズヴィレッジ

## 2 調査事例

### (1) INN THE PARK (静岡県沼津市)

市の研修施設と公園を一体的に活用した、宿泊可能な公園として注目を集める INN

THE PARK を実地調査した。

### ①背景・概要

静岡県沼津市は、駿河湾に臨む伊豆半島の付け根、愛鷹山の麓に位置する港町である。人口約 19 万人、面積 186.96 km<sup>2</sup>で、静岡県東部地域の中心都市であり沼津都市圏を形成する。

気候が温暖で海に面し、箱根、伊豆半島や富士山など観光地への交通アクセスも容易なため、保養地としても発達した。環境省が公表した富士山がある風景 100 選では市内 6 ヶ所が選定されている。

水産業が盛んであり、「アジの開き」の干物は 2005 年まで日本で最大級の生産量を誇った他、近年では新鮮な魚介類を求め沼津港を訪れる観光客が増加している。

INN THE PARK の前身の施設である青少年の宿泊体験施設「少年自然の家」は 1973 年に開所した。周辺に他の研修施設が存在しなかったため、年間利用者は 1982 年には延べ 40,000 人以上にのぼったが、1990 年代以降は当市近郊に研修施設が立地し、利用者が分散したことから、年間利用者数は減少していった。2007 年には延べ 7,400 人ほどまで減少したことから、2011 年の事業仕分けや 2012 年の行政改革推進に関する提言を経て、施設を廃止する方向で検討が開始された。

新たな活用等に関して、2015 年に民間事業者との対話型の市場調査を実施したが、修繕にかかる経費等を市が負担することを条件とする事業者がほとんどであった。最終的には公園と研修施設を一体的に活用し、修繕に関しても民間のファンドを活用することを提案した株式会社オープン・エーが選定され、運営会社として同社は完全子会社の株式会社インザパーク（以下「インザパーク」という。）を設立した。

運営形態は、市が研修施設を所有し、インザパークは施設とテントエリアの面積部分の施設使用料を支払っている。施設以外の公園は従来通り市が管理している。

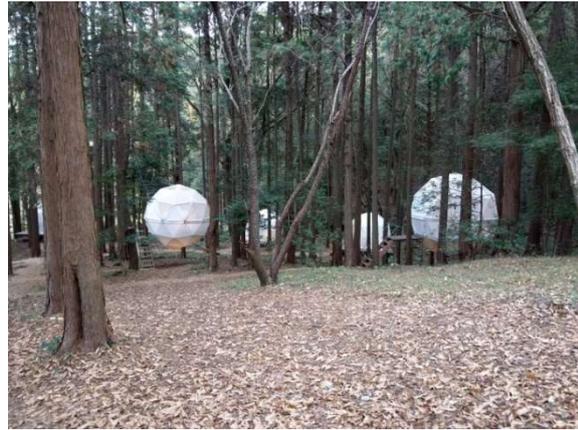
そして、2017 年 3 月に少年自然の家を廃止、同年 9 月、民間事業者の持つ優れたノウハウを導入し、既存の建物や周辺の環境を活かした新たな価値の創造を目指した施設である「INN THE PARK」がオープンした。

## ②施設の概要

当施設は沼津市愛鷹運動公園内にあり本館、浴室棟、宿泊棟4棟、吊りテント3張、置きテント3張などが整備された複合宿泊施設である。また、施設南側にある芝生広場などは、これまで通り一般の公園利用者が自由に利用できる。

インザパークは、都市公園法に基づく公園施設設置・管理許可制度上の許可を受けて運営しており、事業委託や指定管理者制度による運営ではない。このため、市からの運営費補助は受けておらず、施設使用料として年間70万円を市に支払っている。

研修施設は、市が委託に先立って最低限の設備の修繕を行った。インザパークが運営主体となって以後は、修繕や設備導入等に要する資金は民間都市開発推進機構と沼津信用金庫の出資により造成された「ぬまづまちづくりファンド」を活用している。



▲公園内の吊りテント及び置きテント



▲施設内のサロンカフェ



▲宿泊棟内部

## ③公民連携によるにぎわいの創出

インザパークは年間の土日祝日の1/2(約60日)以内であれば、市に許可を得て、移動式カフェの設置、野外映画上映会や結婚式などのイベントの開催など、比較的占有に近い形で公園を利用することができる。沼津市では、当施設に関連する担当課が三課にまたがっている。旧少年自然の家を所管していた教育委員会、愛鷹運動公園を所管する緑地公園課及び公共施設マネジメントを所管する資産活用課の三課であるが、これらの意見を集約し、民間事業者とのワンストップ窓口として機能する公民連携推進担当のセクションを設置したことで、スピード感のある事業の推進が可能となった。また、同担当セクションは各課が協働して民間の要望を踏まえて弾力的に対応する窓口となっている。

現在の宿泊利用者は約7割が首都圏の住民で、残り3割のうち1割が県内、1割が愛知県内、1割がその他の地域住民とのことである。この施設によって、研修施設だった頃よりも幅広い地域から人が訪れ、市内の他の観光地へ回遊する流れができています。

#### ④課題・展望

オープン初年度は赤字となったが、2年目の2018年度は黒字になる見込み（収益は宿泊料と飲食代のほか、ワークショップの参加費や結婚式の会場賃借料など）である。今後はテントの増設、客単価アップ、イベント誘致などを行い、公園利用者の増加、変化のある魅力的な公園づくりをしていくという。

### (2) 京都国際マンガミュージアム（京都府京都市）

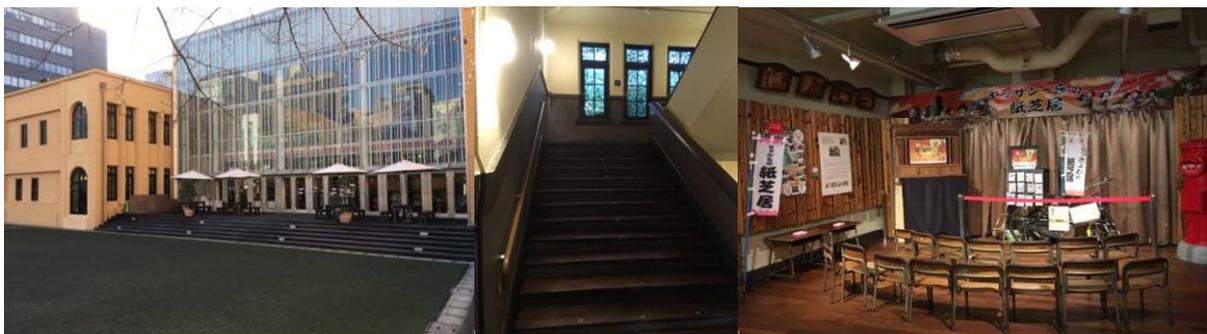
町なかの旧小学校舎を活用し、行政、大学、自治連合会の三者の連携と協力により運営されている京都国際マンガミュージアムを実地調査した。

#### ①背景・概要

京都市は人口約147万人（2018年12月1日現在）、京都府南部に位置する政令指定都市である。古都の趣を残す歴史文化のまちとして国内外問わず多くの観光客を魅了する一方、先端技術を持った製造業等が集まる国内屈指のものづくり都市としての顔も持っている。

京都国際マンガミュージアムは、京都市中京区に位置し、近隣には、二条城や京都御所といった観光スポットも数多く存在している。

元々は明治時代に地域住民の寄付により設立された「番組小学校<sup>5</sup>」である龍池小学校として地域で愛されていたが、少子化による生徒数の減少により、1995年に閉校となった。



▲ミュージアム本棟（1929年建）

▲旧校舎の趣を残す内観

小学校として利用されていた当時から集会所としての機能も有していたこともあり、住民・行政ともに引き続き地域の拠点となるよう活用方法の検討を重ねた結果、マンガ

<sup>5</sup> 明治維新後、京都の町衆たちによって設立された64の学区制小学校。当時の自治組織であった「番組（町組）」を単位するためその名が付いた。

文化の調査研究を行っている京都精華大学から京都市に対し、マンガミュージアム構想の提案があり、2006年、旧小学校舎は京都国際マンガミュージアムに生まれ変わった。

マンガミュージアムは、京都市、京都精華大学、龍池学区自治連合会の三者による協議を重ねた結果、マンガ文化の研究拠点であると同時に、自治会の拠点としての機能も有する全国的に見ても類を見ない施設として開館した。ミュージアムの所有者は市であり、大学に30年間無償貸付を行っている。

建物は改修したものの、低い階段や木製の手摺や教室の雰囲気は以前のままであり、どこか懐かしさを覚える空間である。ミュージアムには30万点を超えるマンガ資料があり、芝生のグラウンドに寝転んで読書することもできる。

来館者は年間約28万人、約3割が海外からの旅行者であり、今や「マンガの聖地」として海外でも認知されていることがうかがえる。

## ②施設の概要（事業の実施内容）

マンガミュージアムはその名のとおり、マンガ文化を研究し世界へ発信する博物館として位置づけられている。一方、スポーツ、レクリエーション等の地域活動や、災害時の避難所等としても活用されており、地域に深く根差した施設でもある。

ミュージアムはマンガ本で埋め尽くされた蔵書コーナーだけでなく、マンガ文化の歴史や海外のマンガを紹介するコーナーやテーマを決めて開催される企画展コーナーなど多彩な展示コーナーがあり、国内外の来館者を楽しませている。

1階にはイベントスペースのほか、自治連合会の集会スペース、こども達が遊び回ることでできる校庭など、これまでの公共施設の常識に捉われない利用がなされている。施設の利活用を検討する段階から、地域に開かれた施設となるよう地域住民と綿密な協議を重ね信頼関係を築いてきたからこそ実現したのであろう。



▲5万冊の蔵書が並ぶ



▲歴代校長の写真と共に  
龍池小学校の歴史を紹介

## ③公民連携によるにぎわいの創出

マンガミュージアム運営方針は、京都市、ミュージアムの運営を担う京都精華大学のほか、国や京都の経済団体等で構成される運営委員会において議論されている。日々の

運営は京都精華大学が担い、展示スペース以外にもミュージアムショップ、カフェ等も管理している。

地域住民にとって愛着のある施設を残しつつ、マンガの聖地として広く世界に認知されることとなったマンガミュージアムは、全国の自治体で課題となっている遊休公共施設の新たな活用方法を提案するものと言えよう。

#### ④課題・展望

今回調査にご協力いただいた京都市新産業振興室の芝野友基氏によると、マンガミュージアムは、マンガの研究成果に基づいた展示を行う一方、生涯学習、文化創造、観光振興といった幅広い分野に波及する多くの可能性を持っており、新たな都市戦略の一環としても位置付けられるものであるとのことである。

現在、年間約28万人が訪れる市内有数の人気観光施設になっているが、集客を強化しつつ、地域に開かれたミュージアムであり続けるため、観光施設と地域拠点としてのバランスを取っていくことが肝要であると芝野氏は語った。

### (3)古民家再生事業による滞在型観光の推進 アルベルゴ・ディフーズ(岡山県矢掛町)

遊休施設である空き家を改修・活用し、公民が一体となって滞在型観光の取組を展開している岡山県矢掛町及び町内唯一の宿泊施設である矢掛屋を視察した。

#### ①背景・概要

矢掛町は人口約1万4千人、岡山県南西部に位置している。周囲には里山が広がり、町内に一級河川である小田川が流れるなど豊かな自然に囲まれた地域である。

同町は江戸時代に山陽道の宿場町として栄え、国の重要文化財に指定されている旧矢掛本陣石井家住宅や旧矢掛脇本陣高草家住宅が現存<sup>6</sup>するほか、江戸時代から昭和にかけての歴史的な建築物が残る街並みが魅力の町である。

しかしながら、かつては宿場町として発展した同町も、他の多くの自治体と同様に人口減少が進行し、近年はそれに伴う空き家や空き地の増加によって美しい街並みの維持が難しくなるという課題が生じていた。

この課題に対し、平成24年度から平成26年度にかけて、町は社会資本整備交付金及び過疎対策事業債を活用し、空き家となっていた古民家の改修による地域の交流拠点、新たな観光資源の創出事業を実施した。

同事業は、負の遺産であった空き家を新たな誘客施設として生まれ変わらせることで



▲取材風景

<sup>6</sup> 本陣及び脇本陣が国の重要文化財の指定を受けており、双方が現存するのは全国で同町のみと言われている。

景観の保全が図られるほか、町内に新しい人の流れを生み出している。

また、古民家を改修した宿泊施設「矢掛屋」がイタリアのアルベルゴ・ディフーズ協会からアジア初のアルベルゴ・ディフーズとして、滞在型観光を推進する矢掛町が同じく世界初のアルベルゴ・ディフーズ・タウンとして認定されるなど、同事業は国外からも高い評価を受けている。

## ②アルベルゴ・ディフーズとは

アルベルゴ・ディフーズとは1980年代初めにイタリアのジャンカルロ・ダッラーラ教授が「町全体でつくるおもてなし」という理念のもと提唱した伝統的集落の再生の取組である。地域に元々ある自然景観や趣のある建物の魅力を再認識し、増加する空き家を活用する取組は多くの共感を生み、同国内及び近隣諸国にも広がりを見せている。分散型ホテルと直訳されるこの考え方の特徴は、通常は宿泊施設毎に配置される客室、受付、食堂等を地域内に分散して配置することによって、観光客が「一時的な住人となり、暮らすように滞在する」点にある。

## ③矢掛町における空き家改修事例と運営体制

矢掛町における古民家再生事業は3つの空き家を対象として実施され、その具体的な内容は以下の通りである。

### (ア) やかげ町家交流館

やかげ町家交流館は昭和初期に建造された旧谷山邸で、昭和50年頃から空き家となっていた建物を改修して平成26年2月22日に開設された施設である。同施設では町内の情報を提供するのみならず、それ自体が誘客装置としても機能するようイベントスペースを設け、観光客だけではなく地域住民が集う拠点として地域の賑わいの創出に貢献している。



▲矢掛屋外観

また、同施設は、町が一部出資した株式会社やかげ宿が指定管理者として運営している。

### (イ) 矢掛屋本館・温浴別館

矢掛屋は旧赤澤邸及び旧守屋邸（ともに江戸末期の建造物）並びに旧竹内邸（明治期の建造物）を改修し、平成27年3月21日に開業した宿泊施設である。

歴史ある建物を改修したため、すべての客室の間取りが異なることが特徴で、“何度宿泊しても楽しめる”ことが魅力の施設である。町が推進す



▲矢掛屋内観（引用元：矢掛屋）

る滞在型観光の重要な拠点の一つであり、観光客などの町内滞在日数の増加に寄与している。

同施設の所有権は同町にあるが、運営はやかげ町家交流館と同様に、指定管理者として株式会社やかげ宿が担っている。

#### ④公民の役割分担と相乗効果

矢掛町における古民家再生事業による滞在型観光の推進は、公が町中にある遊休施設を新たな観光施設として整備することによって「きっかけ」を生み出し、その後の運営や展開は指定管理者が担っている。

この形態は地域の事業者単体では難しい規模の投資を自治体が引き受け、その後の運営は民間事業者に委ねることにより「柔軟でスピーディ」な事業展開が可能になるなど、公と民それぞれに利点がある。

また、公民が一体となり同じ方向を向いてまちづくりに取り組む姿勢は、地域に暮らす住民や他の事業者のまちづくりへの参画意識を高める効果がある。事実、民間事業者所有の物件を民間の資金により改修した、お土産品や伝統工芸品などの販売、地元食材を使った食事を楽しむことができる観光交流拠点「矢掛豊穰あかつきの蔵」が平成29年4月9日にオープンするなど、自発的な取組も生まれ始めている。

#### ⑤課題・展望

矢掛町における古民家再生事業は、遊休施設として存在そのものが課題であった空き家を改修し、それまで町内に無かった宿泊施設を開設することによって、新たな人の流れを生み出した。また、公民協働による滞在型観光の推進は町中の人通りの増加、アルベルゴ・ディフーズ協会からの認定など「目に見える成果」を生み出し、住民のまちづくりへの参画意識醸成にも大きく寄与している。

今後の課題について聞いたところ、「人づくり」とのことであった。滞在型観光の魅力や質は「訪れた人と暮らす人との交流の質、量」に大きく左右される。江戸時代に宿場町として栄え、歴史的に人の往来が多かった同町では「旅人をもてなす」文化の素地があることは間違いない。しかしながら、分散型ホテルがある町として日本全国、世界にPRしていく上では、同町が持つおもてなしのレベルをさらに高めていく必要がある。

同町ではこの課題意識のもと、行政が主導して、地域のことを語るができる人づくりを行うため、「矢掛町を訪れる観光客に街並みを案内しながら、魅力発信を行う」町並み観光ガイド“やかげ町並み案内人の会”が組織されており、改善へ向けた取組が展開されているところである。

負の遺産を魅力的な地域資源につくり変えるというハード面の整備のみで終わらず、その後の発展に向けた人づくりなどソフト面の強化にも公民が連携して注力する矢掛町の取組は、他の地域にも参考となるものである。

#### (4) りんりんスクエア土浦（茨城県土浦市）

りんりんスクエア土浦は、首都圏からの水郷筑波地域への玄関口である JR 土浦駅ビル内に位置し、自転車の販売、修理をはじめ、レンタサイクルやシャワー、ロッカー等の機能を完備した当地域におけるサイクリング拠点施設である。

##### ①背景・概要

茨城県土浦市は人口約 13 万 9 千人（平成 31 年 1 月 1 日現在）、東に霞ヶ浦、西に筑波山を望む、水と緑に恵まれた茨城県南部の中核都市である。また、農業も盛んで霞ヶ浦周辺で栽培されるレンコンの生産量は日本一を誇る。同市は JR 常磐線の土浦駅周辺を中心として発展してきたが、近年は、人口減少やつくばエクスプレスの整備などにより駅の乗降客数が減少し、駅周辺の百貨店やイトーヨーカドーなどの商業施設が相次いで撤退するなど、商業地としての競争力が低下してきている。このような厳しい状況の中で同市は、イトーヨーカドーの跡地に市役所を移転するなど、新たな賑わい創出の手段を立てていた。

一方、茨城県は、筑波山・霞ヶ浦周辺の 14 市町村と連携し、全長約 180 km の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備及び利活用促進に取り組んできており、サイクリング環境の一層の向上や、更なる利用者の拡大のため、JR 常磐線とサイクリングロードの結節点である JR 常磐線土浦駅周辺に、広域サイクリングの中核となる拠点整備を検討していた。

こうした状況の中で、JR 東日本グループが利用促進のために JR 土浦駅の改装を検討していたこともあり、サイクリストの拠点となる「りんりんスクエア土浦」は、土浦市と茨城県と JR 東日本グループ（以下「三者」という。）の連携により整備された。

##### ②りんりんスクエア土浦

りんりんスクエア土浦は、自転車販売、レンタサイクル、修理・組立スペース、シャワー、コインロッカーなどを配備した全国初の駅直結型サイクリング拠点施設である。また、県と沿線 14 市町村の誘客や情報発信等の拠点でもあり、サイクリング初心者から愛好者までの幅広い層をターゲットとした、交流人口の拡大等による地域の活性化への寄与が期待されている。

当施設は、5F 建駅ビルの 1F 及び地下 1 階の一部を使用し、駅ビル管理会社のアトレが指定管理者として管理運営している。

施設整備の主体は茨城県で、JR 東日本グループから駅ビルを長期貸借し、平成 30 年 3 月に完成した。総事業費は約 310,356 千円で茨城県が 3/4 を、土浦市が 1/4 を負担している（総事業費の 1/2（県負担分の 2/3）は地方創生拠点整備交付金を充当）。

また、JR 土浦駅は、サイクリングコースから 700m ほどの距離にあることから、利用者を同施設からサイクリングコースまで円滑に誘導できるよう、土浦市が路面標示等の周辺環境を整備した。

### ③公民連携による賑わいの創出

JR 東日本は、近年の消費者の動向や当地での物品販売の実績を踏まえ、駅ビルのりんりんスクエア土浦以外の部分についても物販中心からコト消費にシフトすることを目指して、サイクリストが自転車と一緒に入店できるカフェやコンビニエンスストア、ドラッグストア等サイクリングと親和性のあるテナントを配置している。

特に、平成30年3月29日（りんりんスクエア土浦の開業日と同日）にオープンしたカフェは、イタリアのサイクルメーカーであるビアンキとタリーズコーヒーのコラボレーションによる全国初のサイクルカフェで、店内に自転車でそのまま入ることができるように設計されている。お洒落なデザインや当店舗限定のドリンクなど、サイクリストでない方にも興味が湧くカフェとなっている。

今後は、2019年秋以降のグランドオープンに向け、茨城の人気店を集めたフードマーケットや自転車と共に宿泊できるホテルを整備する予定である。



▲りんりんスクエアの外観



▲店内に引かれたライン

また、事業主体の三者と指定管理会社のアトレが連携し、自転車試乗会やライドツアーを実施するとともに、上野ー土浦間に輪行者専用臨時列車を運行して「サイクリスト専用列車で行く「つくば山桜ライド」ツアー」を実施するなど、地元市民へのサイクリングの啓発や全国のサイクリング人口 1,000 万人の半分が集中していると言われている首都圏からの誘客に努めている。

さらに、総延長約 180 kmの「つくば霞ヶ浦りんりんロード」という長距離かつ平坦で、初心者や家族連れでも走りやすいサイクリングコースを設定し整備するとともに、筑波山周辺のアップダウンのあるエリアなどの、上級者も楽しめる多様なサイクリング環境があることを PR するためにマップの作成や、初めて訪れる人にも安全・快適にサイクリングを楽しんでもらうためのガイド人材の育成、さらには、首都圏や海外でのサイクリングイベントへの出展による国内外への情報発信など、より多くのリピーターを確保するための取組も展開している。

#### ④今後の展望

土浦市のある水郷筑波地域は、水郷筑波国定公園に指定されており、筑波山や霞ヶ浦などの豊かな自然や風景、鹿島神宮などの歴史的・文化的資産など多様な地域資源を有するとともに、都心からは1時間程度とアクセスにも優れた地域である。

サイクリングは広い範囲を気軽に自由に移動可能で、観光施設や商店街にも手軽に立ち寄ることができるため、地域経済への大きな波及効果が期待できる。

今後、沿線地域を巡るツアーの企画や自転車利用者の快適なサイクリングをサポートするための飲食店やコンビニ等による休憩スペースの提供、駐輪ラック・空気入れ・工具の貸出等を行なうサイクルサポートステーションの拡充など、サイクリストが訪れやすい環境を整備することとしている。

また、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を核とした取組を行政・企業・団体等が公民一体となって推進していくために「つくば霞ヶ浦りんりんロード利活用推進協議会」を設立し、様々な事業を進めるなど、東京圏を中心に国内外から多くのサイクリストを含む観光客の誘客を図り、日本一のサイクリングエリアとなることを目指して、三者連携して取り組んでいくこととしている。

#### (5) 福井市にぎわい交流施設 ハピリン・ハピテラス（福井県福井市）

駅前再開発により生まれた公共空間を活用し賑わいを生んでいる事例として、福井県福井市を実地調査した。

##### ①背景・概要

福井市は人口約26万人、福井県北部に位置しており、2019年4月の中核市移行、2023年の北陸新幹線開業を前に大きな注目を集めている。特に新幹線の玄関口となる福井駅前では再開発が進んでおり、商都福井の中心として賑わうまちの様子を垣間見ることができる。

しかし、かつては郊外型店舗の相次ぐ出店による中心市街地の空洞化、閉店・廃業によるシャッター通りの増加が深刻となり、こうした状況を打破するため、1999年に「福井市中心市街地活性化基本計画」を策定して福井駅周辺を中心に再開発事業に取り組み、まちなかの回遊性向上、歩行者・自転車通行量減少に一定の歯止めを掛けることに成功した。

その一方で、中心市街地の小売販売額、事業所数、居住人口等の減少が続いたため、福井駅前の商業施設跡地を活用し平成28年4月に「にぎわい交流施設（ハピリン・ハピテラス）」を開業させた。

この施設は、再開発ビル単体の整備に留まるものではなく、中心市街地全体の賑わい創出を目指し、商業機能、観光客等へのおもてなし拠点及び生活拠点の核となる機能を備えている。



▲福井市にぎわい交流施設外

## ②施設の概要（実施内容）

にぎわい交流施設はイベントスペースだけでなく、日常生活の拠点となる機能も備えている。建物は21階建てであり、1～2階は主に商店や飲食店、3～5階は福井市公共公益施設、5階以上は約90戸の共同住宅となっている。

福井市では、まちづくり福井株式会社<sup>7</sup>を指定管理者として選定し、多目的ホール（ハピリンホール）とイベントスペース（ハピテラス）の管理運営を委託している。

委託内容は、にぎわいの創出や利用者の交流を促進するイベント開催、観光・イベント情報の提供、外部からの催事やイベント等の受託、市民活動や文化活動の貸スペース運営などである。

特にハピテラスは福井駅前に面したオープンスペースで、住民と来訪者の交流拠点となることから、休憩スペースを設けて交流しやすい雰囲気を醸成しているほか、イベント時には休憩用の椅子などを移動させて全面をフリースペースとして利用できる構造であり、指定管理者の自主事業として様々なイベントが開催されている。

---

<sup>7</sup> 中心市街地の活性化に向け市民を挙げて事業等を実施していくために、平成11年12月に設立準備委員会が設置され、福井市、福井商工会議所、商店街の代表者等による会社設立に向けた協議を開始。これらの団体等に加え、中小企業、大型店、金融機関などからの出資により平成12年の2月に設立。平成25年4月には都市再生整備推進法人の指定を受け、まちづくり活動の推進主体としての役割を果たしている。

例えば、有名アーティストを招いたコンサート、自動車展示、子供たちをターゲットにした催し、ボクシングの公開スパーリングといったものから、開放的で自然光を取り入れられるスペースでの結婚式などである。また、毎年12月から2月にかけてスケートリンクを設置するなど、地域内外の幅広い世代が利用できるよう工夫されている。



▲ハピテラスの様子

こうした賑わい創出の取組は局所的、一過性のもに留まらず、周辺エリアからの来訪者増、駅前エリアの空き店舗解消にも繋がっている。駅前を中心にまちの姿が変わり、エリアの公示地価も上昇しているという。

従来の公共空間の用途に固執せず、施設活用に対して積極的に民間のアイデアを導入することにより、全国的な課題となっている公共施設の新たな活用方法を提示している。

### ③公民連携によるにぎわいの創出

前述の通り、当該施設はまちづくり福井株式会社が指定管理者となり運営されている。行政は指定事業を除き基本的に受託者の自主性に任せ、最大限に賑わいを創出できるようサポートしている。福井市都市整備室によると、民間への委託によりこれまで行政では発想できなかった話題性のある企画が生まれており、当施設に留まらず福井駅周辺エリア全体への集客に繋がっているということであった。

受託者にとっても行政との協働体制により官公庁への申請が容易となり地域での理解を得やすくなるなど、双方にとってメリットがある関係が形成されている様子がうかがえた。

### ④課題・展望

現在、施設への来訪者の6割ほどが福井市民であるが、観光・物産コーナーも併設され、広く観光PRができることから、新幹線開業を追い風に地域外からの観光客の来訪増にも繋げていきたいという。

また、にぎわい交流施設を中心に福井駅周辺の再開発が進み、中心市街地の空き店舗率は2015年の14.6%から2018年には11.9%まで改善している。今後もエリア全体での好循環を促していくことを目指している。

## (6) 北九州市小倉魚町の遊休不動産活用 北九州家守舎（福岡県北九州市）

かつて西日本有数の繁華街としてにぎわった北九州市小倉魚町商店街の、空き店舗リノベーションによる事業支援の取組を実地調査した。

### ① 背景

北九州市は福岡県の北部にある政令指定都市で、本州からの玄関口に位置している。

同市は1963年に門司市、小倉市、戸畑市、八幡市及び若松市の5市の新設合併により、三大都市圏以外では初の県庁所在地以外の政令指定都市として誕生した。その後も、四大工業地帯の一つとして数えられる北九州工業地帯を中心に発展し、1979年には106万人を超える人口を有するに至った。しかし、その後は北九州工業地帯の衰退も影響して人口減少に転じ、現在では96万人（2015年国勢調査）となっている。また、人口減少に伴い、中心市街地も衰退している。戦後、西日本でも有数の繁華街としてにぎわっていた小倉魚町商店街を中心とした小倉の中心市街地は、近年、空き店舗が目立ち、2010年の路線価が2000年と比較して1/4ほどに下落した地点もある。

空き店舗増加の要因の一つは、新規で入居する際に多額の初期投資が必要な点にある。魚町周辺の賃貸物件は、平均面積が約40坪、1坪当たりの家賃は1万円で5か月分の家賃を前払いする必要があるため、敷金・礼金などを含めると賃借コストだけで200万円以上かかるという。こうした状況が新規の入居のハードルとなり小倉中心市街地テナントの平均空室率は2010年には20%弱まで上昇している。

## ② 概要

先述した状況の中で北九州市は、「千代田 SOHO まちづくり構想（遊休化した中小のビルに SOHO 事業者を呼び込み地域産業の活性化とコミュニティの再生を図る、家守<sup>8</sup>によるタウンマネジメント）」の手法を用いて小倉中心市街地の遊休資産を活用するため、小倉家守構想検討委員会（以下「委員会」という。）を2010年に設置した。

同委員会は、地域活性化伝道師である清水義次氏を座長とし、商店街組合、まちづくり事業者、学識経験者及び行政関係者で構成され、全4回の検討を経て小倉家守構想を取りまとめた。

小倉家守構想は、経済活動や都市活動の停滞により増加し続けている小倉都心部の遊休不動産や公園・広場などの都市施設を活用することで、その空間を「楽しく、心地よく、活気ある空間」にリノベーションするとともに街に新しい人やコンテンツを集積させ、小倉の中心部を雇用創出エンジンに変えようとする5年間の計画である。同構想の大きな特徴は、市内に実在する遊休不動産を題材としたワークショップを行い、最終的に不動産オーナーに提案するリノベーションスクールである。同スクールは、全国から集まった受講生を8～10程度のユニットに分け、各ユニットには全国のリノベーションの先駆者がユニットマスターとして加わりサポートする形式で行われた。これは、実際の遊休不動産をリノベーションしエリアを再生させるだけでなく、リノベーションに興味のある受講生同士のネットワークづくりにも繋がっている。

---

<sup>8</sup> 家守とは、江戸時代地主にかわって長屋などを管理した職業の呼び名で、現代版の家守は行政・地域住民等と連携し、空きビルの店子集めや事業支援を行い、地元の商店や企業との交流を手助けする等、まちの再生に取り組むものを言う。

### ③北九州家守舎

#### (ア) 設立の経緯

第一回のリノベーションスクールを実施した中で明らかになった最大の課題は、リノベーションスクールで提案されたアイデアを実行に移す際に、不動産オーナーに運営ノウハウがなく、不動産オーナーとビジネスオーナーの間に入る組織が必要ということであった。この組織設立に手を挙げたのが、建築家の嶋田洋平氏と北九州市の外郭団体でインキュベーションマネージャーとして活躍していた遠矢弘毅氏である。2人は、地元北九州市立大学の准教授をしていた片岡寛之氏らを誘い、まちづくり民間会社「北九州家守舎」を立ち上げた。



▲北九州家守舎 代表取締役 遠矢弘毅氏

#### (イ) 公民連携

北九州家守舎は、リノベーションスクールで生まれたアイデアを実現するための企画や投資を行い、事業として成立させるサポートをする株式会社（全額民間出資）である。また、北九州市と連携協定を結び、行政手続の効率化を図っている。具体的には、物件の用途変更などの手続きが迅速に進むように、北九州家守舎から北九州市に申請された建築物確認審査や消防設備検査等は、産業経済局商業・サービス産業政策課がワンストップの窓口となって各担当課との調整を行うことで手続処理期間の短縮が図られている。これにより北九州家守舎は法令のハードルを短期間でクリアすることが可能となり、同スクールのアイデアを次々と迅速に実現することができた。

### ④リノベーションの事例

### (ア) メルカート三番街

同施設は、10年以上空きテナントとなっていたビルで、当初は建て替える予定であった。しかし、同施設のオーナーが、北九州市主催のまちづくりセミナー受講をきっかけに嶋田氏に相談したことからリノベーション手法を用いて再生されることとなった。嶋田氏は、同施設を空室の無い多くの人が集う新しい人材と産業の育成の場にしたいと考え、先に入居者候補者の要望に応じて1フロアを2~20坪の区画に区切る方式



▲メルカート三番街

を採用した。入居候補者は人づてや口コミで募るとともに説明会や懇親会等を開いて当初から一緒にリノベーションする空気を醸成した。

また、リノベーションの費用を抑えて事業リスクを減らすため、入居候補者が支払い可能な賃料の合計から短期間で回収できる投資金額を算出し、塗装や間仕切り等は最小限にした。これによりリノベーション費用は建て替える場合の5分の1程度に抑制され、オーナーの協力もあり賃貸坪単価も相場の2分の1以下とすることができた。そのため同施設は、発信力は高いが資金力のない若手事業者のニーズに応えることができ、現在に至るまで北九州市小倉魚町の若手人材や事業の育成の場として、空きができれば応募が殺到する人気物件となっている。

### (イ) Tanga Table

同施設は、且過市場に隣接した元々空き物件となっていたビルの4階スペースであり、第6回のリノベーションスクールの課題として取り上げられた。地元食材を使用したダイニングとゲストハウスを融合した施設で、北九州家守舎サポートのもと受講生が提案し実現した。実現に当たり、改修費用は当初の想定を上回る6,000万円を要したが、北九州家守舎のこれまでの継続的なまちづくり活動への信頼や実績が評価され、地元有志の不動産オーナーや民間金融機関、民都機構などからの資金調達が可能となった。

ゲストハウスは、和室、ベッド、WEBサイトなどリノベーションスクールの場でのアイデアが様々なところに活かされている。また、インバウンド客が宿泊者の6割を占めるなど、海外においても認知度が高い施設となっている。

## ⑤今後の展望

今回、北九州家守舎が主催するセミナーに参加し、代表取締役の遠矢氏の話聞いた。その中で印象的であったのが、「車に例えれば、戦略的都市政策がシャーシ、リノベーションスクールがエンジン、家守舎が車輪」、「建物ではなくエリアに波及させる」とい

う2点である。小倉・魚町が活気を取り戻し、再びダイナミズムを生み出すまちになるまで、新しいアイデアを具体化し、持続性を確保していくために北九州家守舎は活動していくという意気込みを感じた。

## (7) カミスガプロジェクト（茨城県那珂市）

地域団体が公共空間（駅前道路）を活用し賑わいを生んでいる事例として、茨城県那珂市のカミスガプロジェクトを実地調査した。

### ① 背景・概要

茨城県那珂市は人口約5万5千人、茨城県の中央よりやや北に位置している。市内には県庁所在地である水戸市と常陸太田市、郡山市を結ぶ JR 水郡線が通っており、9 駅（後台、下菅谷、中菅谷、上菅谷、常陸鴻巣、瓜連、静、南酒出、額田）が所在している。その中でも上菅谷駅は常陸太田市と郡山市の分岐駅として多くの人が利用する。しかし、水郡線と平行するように開通したバイパス沿いへの大型店舗の出店や、駅前の区画整理に伴う駅前の商店の減少などにより、駅前から活気が少しずつ失われていった。



▲カミスガプロジェクト菊池氏への取材

そうした背景のもと、上菅谷の駅前空間を活用し、歩行者天国イベントや映画制作、移住・交流促進事業を実施する「カミスガプロジェクト」が誕生した。平成23年に始まったこのプロジェクトは、何もない空間を活用した独自の取組により多くのにぎわいを創出した点が評価され、平成24年度地域づくり総務大臣表彰を受賞している。そこでプロジェクトを立ち上げた一般社団法人カミスガプロジェクト最高顧問菊池一俊氏に話を聞いた。

### ② 駅前空間を活用した1日限定の商店街（取組内容）

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により茨城県内でも多くの市町村で被害が生じた。那珂市では直接的な被害は少なかったが、イベントが中止になるなど、地域内に重たい空気が漂い、自粛ムードになっていたという。同市内に住んでいた菊池さんはこの空気を「どうにかしたい!」と考えていた。そこで、かねてから自分たちの生活における公共交通の重要性を認識していた菊池氏は、上菅谷駅前に新たなにぎわいを創出しようと Facebook で協力を呼びかけた。「マイナスからゼロに戻す『復興』ではなく被災地という状況下で新しいものを生み出していく『新興』を!」という菊池さんの思いは多くの共感を呼び、呼びかけから1ヶ月で80人近い同志が集まり、2ヶ月後にはカミスガプロジェクトを設立、そして同年10月に開催した「第1回サスガ★カミス

ガ」には、駅前に約 60 店が出店し約 13,000 人を集め、閑散とした風景は一変した。



▲日常の上菅谷駅前



▲カミスガプロジェクト開催時

このイベントは駅前通りを歩行者天国とし、道路の両脇にテントや車両を活用した店舗を並べて「1日限定」の商店街を作るものである。会場の中央では、「路上プロレス」や三輪車での耐久レース「さんりんGP」などが開催された。出店者は市内の商店のほか、新規開業を目指す若者など多種多様である。新規開業予定者にとっては、開業前に店のファンを作ることができ、新規開業に向けた後押しになる。また、街に訪れる方々を地域の方が「おもてなしの心」で迎え入れるために、「ガヤガヤ★カミスガ」を毎月実施している（2月及び8月は除く）。このイベントも、通りを歩行者天国にして地域の「農・工・商」それぞれが持つ特徴を活かした企画や、住民の発案した企画を通じて、地域住民と地場産業との交流を育んでいる。出店料と協賛金のみを資金源とする本事業であるが、7年目を迎える現在でも2月及び8月を除いて毎月定期的に駅前でイベントを開催し、毎回約1万人が訪れている。平成23年当時、那珂市内での歩行者天国イベントは初めてのことであり、市役所や警察も懐疑的であった。地域内においても、当初は素性のわからない団体の要請に耳を傾けてくれる人は少なかったが、商工会の支援もあり徐々にカミスガプロジェクトの本気度が伝わった。反対の声や批判も多々あったというが、既存店舗への人の流れを作るよう努めることで、そうした声は聞かれなくなったという。駅前で長く事業を営む時計店に「カミスガプロジェクトを通じて、ここに時計屋があることを知った」という方が電池交換に訪れるなど波及効果も生じている。



▲プロレス団体「ZER01」による路上プロレス

### ③ 公民連携によるにぎわいの創出

カミスガプロジェクトの事務局は、那珂市周辺のサラリーマンや自営業、主婦、農家、学生、行政など年齢や職種、住所も多種多様なボランティアで構成されているが、様々な事業者との連携がみられる。例えば、駅前の活性化について JR も協力的であり、JR 水戸支社管内の駅にはイベントポスターが無料で掲示されている。また、まちの新聞販売店からは無料のチラシを折り込む協賛を得るなど、広報が無償で行われている。そして、県内の他の地域づくり団体とのつながりは拡大を続け、お互いのもつ資源やノウハウを共有することで、相乗効果が生じている。

また、バイパス沿いにあった店舗の駅前への移転や、新規出店など駅前の日常的なにぎわいが少しずつ回復しているという。

#### ④ 課題・展望

菊池氏は、「カミスガプロジェクトを通じて新規出店希望者が増えてきており、今後は空き用地と出店希望者をつなぐ役割を担いたいと考えている。しかし、駅前の店舗用地が狭隘であるなどの課題がある。将来の自分たちの生活も見据え、電車やバスなど公共交通の維持確保に向けた取組は今後とも継続していく必要がある。また、イベントの継続開催によって駅前の店舗の更なる増加や公共交通機関の復活を促し、日常的に人が交流できる拠点づくりを実現していきたい」と語る。

駅前の空間を活用し、地域内外の人々の交流により新たななにぎわいを創出し続ける、持続可能な地域づくりを目指した事例であった。

#### (8) なめがたファーマーズヴィレッジ（茨城県行方市）

廃校跡地を活用した地域のなにぎわいづくりの拠点整備の事例として、茨城県行方市のなめがたファーマーズヴィレッジを実地調査した。

##### ① 背景・概要

茨城県行方市は人口約3万5千人、茨城県の東南に位置し、農業が主要産業である。特に、さつまいもは県内有数の生産地であり、茨城県が指定する「茨城県銘柄産地」の認定を受けている。



▲なめがたファーマーズヴィレッジの風景

同市は平成17年に3町合併により誕生したが、旧町時代に町ごとに様々な公共施設等を整備してきた経緯から機能が重複した施設も見られ、効率面や施設の有効活用の面から多くの課題が顕在化している。市では、こうした状況を踏まえて公共施設の見直しを行い、かつては18校あった小学校を平成27年度末には4校になるまで統廃合を進めたが、その結果として、学校跡地の有効利用が新たな課題となっている。

白ハト食品工業株式会社は、JA なめがたから納品されたさつまいもを関西や九州で加工し全国に販売していたが、輸送コスト等も軽減できることから、さつまいもの一大生産地である行方市への工場進出を検討していた。こうした中で、行方市から学校跡地を利用した工場整備の提案があり、体験型農業テーマパーク「なめがたファーマーズヴィレッジ」が誕生した。同施設は、平成27年秋に開業以来、来訪者を着実に増やしており、学校跡地を有効活用した好事例としても知られている。そこで、同施設を運営している株式会社なめがたしろはとファームの業務推進役木下哲郎氏に話を聞いた。



▲なめがたしろはとファーム木下氏への取材

## ② なめがたファーマーズヴィレッジについて

木下氏によると、「生産、加工、販売など6次産業化の全てを備えた「なめがたファーマーズヴィレッジ」は、これに「観光」「教育」「IT農業」「地域貢献」「子育て」「交流」の6項目を加えた同社独自の第12次産業化を目指している」とのことである。そのため、当施設にはさつまいもの加工工場に加えて、やきいもミュージアムやレストラン等が設置され、また、周辺には自社農園やオーナー専用貸農園、グランピング施設等も併設された農業のテーマパークとなっている。

施設内には旧校舎を活用した様々な工夫が凝らされている。例えば、やきいもミュージアムは、旧校舎の教室を展示室としており、当時の学校の雰囲気を感じながらさつまいもの歴史等について学ぶことができる。また、校長室では統廃合された市内小学校の生徒が校歌を歌う映像が流れるなど、地域の学校にゆかりがある人も楽しめるよう工夫がなされている。施設内のレストランでは、野菜ソムリエ監修のビュッフェを提供している。自社農園や近隣農家から直送された野菜をふんだんに使用した、彩り豊かなメニューを提供しているため、女性を中心に多くの方から人気を集めている。施設内のショップにおいては、「野菜はそのまま販売するのではなく、加工して販売することが重要である」と木下氏は語る。さらに、「一般的な直売所等では、売れ残った野菜は農家の方が回収に来るが、これでは農家の安定した収益を確保することは難しい。そこで、当施設では野菜を全て買取り、パンやデザートなどに加工して販売している。そうすることで、農家とも共に成長できる体制を整えている」と語る。

また、収穫後のさつまいもの保管方法にも工夫がみられる。「キュアリング処理」と呼ばれる温度・湿度を一定に保ち保管する技術の導入により、さつまいもの糖度上昇や1年間貯蔵が可能となるため、通常では出荷が困難な時期にも安定した供給ができるようになった。

こうした様々な取組の実施により、なめがたファーマーズヴィレッジは年々業績を伸ばしており、観光振興に貢献している。



▲教室を活用したやきいもミュージアム



▲レストラン（ファームツアーザテーブ）

### ③ 学校跡地等の利用にあたっての課題

なめがたファーマーズヴィレッジは、学校跡地部分だけで9,000坪、周囲の借地も含めるとさらに広大な土地を利用している。開業にあたっては、こうした用地の確保や周辺住民の理解が課題であった。

まず、用地の確保にあたって、同社単独の説明では土地所有者の理解を得難かったことから、JAなめがたの職員が同行して説明した。これにより、同社も土地所有者の信頼を得て、土地賃借の同意を取り付けることができたという。また、校舎及びその敷地部分は買い取ることとして交渉したが、学校は地元住民の長年の思いが多く残る場であるため、売却に対して抵抗を感じる住民も少なからずいた。このため、市の当局が中心となって地元説明会を開催して地元住民の賛同を求め、売却が決定されたという。

こうした関係機関の協力に加えて、当施設では地元の伝統を大切にしたいイベントを毎年開催している。例えば、夏の「農楽盆踊り大会」である。当施設が立地した旧大和第三小学校では、かつて、学校行事の運動会終了後に盆踊り大会を開催されていた。盆踊り大会は、生徒数が減少していく中でも必ず開催され、地元住民にとっても思い出のあるイベントとなっていた。そこで、当施設ではこの伝統を引き継ぎ、夏に盆踊り大会を開催し、地元住民も多く参加している。

また、当施設では地元住民の雇用にも注力しており、現在の社員約200人のうち150人ほどを現地採用している。このような地元密着型の経営方法も、地域住民から親しまれ人気を集める一因になっていると考えられる。



▲第3回農楽盆踊り大会

#### ④ 今後の展望

「日本の農業をステキにしよう！」がなめがたファーマーズヴィレッジの合言葉である。単なるさつまいもの加工工場ではなく、食べて、育てて、学んで、泊まって自然をいっぱいに感じることができる農業体験テーマパークを目指している。

木下氏は、「今後もさらなる農業体験を提供していきたい」と語る。統廃合による学校跡地利活用の好事例であり、今後の農業の新しい在り方も提示している。

### 3 まとめ

#### (1) 分析・考察

本調査では、公民が連携して、公共施設や遊休施設を活用し、地域に新たな人の流れや賑わいを生んでいる8事例を調査した。これらの事例について公民の連携の度合いに応じて①公民協働、②公主導、③民主導の3つに分類し考察する。

##### ① 公民協働

公民協働は、公共空間の活用法など方向性の決定段階から行政と民間が密接に関わっている。サウンディング型市場調査（案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向調査・直接対話を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理をすること）などを行うことで、民間事業者が参入しやすい環境（公募条件）を形成し、民間の提案を前提とした活用が可能となっている。さらに、公民が一体となり共通の認識の下でまちづくりに取り組む姿勢が、住民や他の事業者のまちづくりへの参画意識を高めている。

##### ② 公主導

公主導の場合、行政が公共空間の活用法を定め、そのために有効な施設を所有する民間事業者等と連携している。公が主導することで、施設周辺のエリアから、行政区域を越えた広域のエリアを見通した事業計画の立案が可能となり、エリア全体の価値向上に繋げることができる。また、指定管理者等の民間事業者等に利用日数等を定めて、その範囲内での利用に自由裁量を与えることで、民間ならではのノウハウや機動力を発揮できる環境を作り上げている。

##### ③ 民主導

民主導の場合、公主導では困難な事業の実施が可能となり、進行もスピーディであるが、その際、公がいかに民間のノウハウやクリエイティビティを引き出すかが重要である。行政と民間をつなぐワンストップ窓口の設置や、民間が実施する自由度の高い取組を許容できるような制度・運用が求められる。

#### (2) 公民連携によるメリット

本調査の事例は、いずれも各地域や事業の特性に応じて公民連携を適切なレベルとして事業を実施している。その結果、地方公共団体にとって次のメリットがあげられる。

### ・公共空間の新たな活用

民間事業者が公共空間を活用する場合、収益を確保できる仕掛けづくりが必要となる。そのため、管理運営事業は従来の方法とは異なり収益性の高いものとなる必要がある。また、収益以外の効果として周辺地域への影響や別の場所への回遊が見込まれる。

インザパークは研修施設だけでなく公園も併せて活用することで、「泊まれる公園」をコンセプトとした公園一体型宿泊施設となり、話題を集めることに成功している。収益には宿泊料や飲食代のほか、公園で開催されるイベントへの参加費や公園の使用料も含まれている。さらに、利用客が市内の他の観光地等も訪れる流れを生んでいる。矢掛町では空き家を活用した町内初の宿泊施設の開設によって、従来とは異なる新たな人の流れを生み出した。那珂市では、カミスガプロジェクトにより駅前で初めて歩行者天国イベントが開催され、約60店舗が出店し約1万人が訪れる効果を生んでいる。イベントにより駅前を訪れた方が、既存の店にも回遊するなどの変化も生まれた。

### ・財政負担の軽減

また、前述した通り公民連携により民間事業者が収益を確保しつつ施設の運営を担うことで、経費の削減が見込まれ、結果、多くの公共空間の管理運営に要する多額の維持管理費が毎年削減される。

INN THE PARKは、研修施設時代に維持費だけで年間約6,000万円要していたが、民間事業者との連携により、管理運営や事業に必要な改修等は民間事業者の負担で、水回りの整備など施設の小規模な修繕は沼津市の負担で実施することとされている。さらに、指定管理ではないため委託料の支出も不要となっている。また、京都国際マンガミュージアムでは、京都精華大学へ施設を無償貸付し、大学が維持管理費を負担することで、京都市の財政負担の軽減に繋がっている。

また、今回調査した8事例からは公だけでなく民にとっても「新たな事業機会の創出」というメリットがあることがわかった。

### ・新たな事業機会の創出

インザパークでは、年間の土日祝日の1/2(約60日)以内であれば公園を活用しイベント等を開催することができる。京都国際マンガミュージアムでも、管理運営費は大学の負担であるが、入場料やミュージアムショップ、カフェの売上を収益として得ることができるメリットがある。ハピテラスでは、指定管理による指定事業はあるが、それ以外は事業者の自主イベントとして開催することができる。

公民連携により、道路や河川敷、公園など従来は民間事業者の使用が制限されていた空間も、規制緩和によって民間事業者が収益事業を営むために使用することが可能となりつつある。このように、連携のあり方によっては、公共空間を従来とは異なる手法で活用する事業が実施可能となり、事業者にとっても新たな事業機会の創出につながっている。

### (3) 課題解決に向けた取り組み

ここまで、公民連携による地方公共団体と民間事業者のメリットを述べてきたが、事業を実施する上で課題もある。公民連携といっても、公が活用に当たってのフレームの大部分を決定した場合、民間の自主性やノウハウを十分に生かすことが困難となる。また、住民は地域内の公共施設に愛着があり、廃止後の用途・活用方法に関心が高い。そのため、公共施設等を活用して新たな事業を実施する場合、住民の合意をいかに得るかが課題となる。

これらの課題に対して、今回の調査から見えた解決のポイントは次の通りである。

#### ① 民間事業者とのワンストップ窓口の設置

沼津市や北九州市は行政内部の調整を担うセクションを設置している。これにより、行政内部の意見集約が捗るだけでなく、申請等複数課にまたがる手続処理の期間が短縮できる。公が民のスピード感に近づくことで、円滑な事業の推進が可能となる。

#### ② 行政と事業者は対等の立場で、事業者の取組に対する行政の過度な関与の排除

行方市は事業者よりも地域住民に近いという立場を活かし、事業者が効率的・効果的に廃校を利活用できる環境を整えるため、住民説明会などを積極的に行った。その一方で、事業者が提供するサービスなどには一切関与せず、民間の自主性やノウハウを最大限に活かす手法をとったため、さつまいもに特化した集客力のある施設に廃校を生まれ変わらせることに成功している。

#### ③ 住民も交えたまちづくりビジョンの共有

公民連携でのまちづくりを進めるにあたっては、自治体自身が、どのようなまちづくりを行っていくかのビジョンを明確に示すことが重要である。住民や民間事業者の意見を聞きながら作成したビジョンを明示することにより、関係者との合意形成が容易になるだけでなく、民間が参入しやすくなる。ただし、地域住民との合意形成は、地域の事情に精通している地方公共団体等地元関係者が協力、場合によっては主導することが必要である。

### (4) おわりに

本調査では、公民が連携して、公共施設や遊休施設を活用し、地域に新たな人の流れや賑わいを生んでいる事例を調査した。既述のとおり、少子高齢化や生産年齢人口の減少による税収減や社会保障関係費の増大による財政上の制約により、公共空間の大規模な改修・更新に充てられる財源は乏しくなると見込まれる。行政単独の力で公共施設等を維持管理することがますます難しくなる中、民間の発想や経営手法を活用し、公共施設等の維持管理に取り組むことは打開策の一つと考えられる。

公民連携の手法を取り入れた公共施設等の利活用は、公共空間の管理運営の課題を解決しつつ、これまでの利活用方法を見直し、賑わいの創出や地域の価値の向上につながる可能性を秘めている。民間のアイデアに基づく取組や効果的なPRにより、話題性の創出や新規客の獲得にもつながり、行政としても財政負担を軽減しながら、公共施設

を有効に活用することが可能となる。

行政の強みや役割、民間の発想力や経営力などを相互に認識した上で、それぞれの長所を發揮しながら公民協働していくことが地域活性化策の決め手であると考ええる。

## 参考文献

- ・公共R不動産『公共R不動産のプロジェクトスタディ—公民連携のしくみとデザイン—』(学芸出版社 2018)
- ・伊藤総研『廃校再生ストーリーズ』(美術出版社 2018)
- ・馬場正尊+OpenA『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』(学芸出版 2013)

## 出典

- ・総務省自治財政局財務調査課、「公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて」
- ・総務省統計局、「平成 25 年住宅・土地統計調査の解説」
- ・国立社会保障・人口問題研究所、「日本の将来推計人口」

[http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp29\\_gaiyou.pdf](http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp29_gaiyou.pdf)