

## 第2章 5つの着眼点を理解する上で参考とした事例

5つの着眼点を理解する上で、参考とした事例をご紹介します。活用にあたっては、観光まちづくりの現場は個別解であり、他地区の事例をそのまま真似るようなことをしてはならない、ことにご留意ください。

	取り組みの場所(取り組みの関係者)	着眼点 1-1	着眼点 1-2	着眼点 2	着眼点 3	着眼点 4	着眼点 5
事例1	鯖江市(鯖江市役所、大学等)	◎		◎			
事例2	篠山市(一般社団法人ノオト)		◎		◎	◎	
事例3	取手市(NPO法人取手アートプロジェクトオフィス)			◎			◎
事例4	佐賀市(佐賀市役所、株式会社オープン・イー)		◎		◎	◎	
事例5	尾道市(株式会社OU2)					◎	
事例6	北九州市(株式会社タンガテーブル)					◎	
事例7	美濃加茂市・各務原市・関市(各市役所)					◎	◎

### 【着眼点】

- 1-1 「外からの視点」～地域資源・既存資産を活用する～
- 1-2 「都市全体を見渡す視点」～地域資源・既存資産を活用する～
- 2 「担い手」～創発人材が中で変化を起こし続ける～
- 3 「ビジョン」～内外の人を惹きつける、ありがたい姿を掲げる～
- 4 「民間資金・ノウハウ」～事業性を確保し、持続可能な活動を目指す～
- 5 「仲間」～共通する課題を持つ仲間を見つけ協働する～

◎: 関連が深いと思われる着眼点

【着眼点1-1】外からの視点で地域の価値を再発見

+

【着眼点2】創発人材が中で変化を起こし続ける

鯖江市では学生をまちづくりのパートナーと位置づけ、学生の自由な発想と旺盛な行動力に焦点をあてた「学生との連携・協働事業」を実施している。

このような活動を通して、地域資源(眼鏡、漆器、繊維)などを全国的に情報発信することにより、交流人口の増加を図り、地域の賑わいを創出して、活力のある元気なまちづくりを目指している。

## ●河和田アートキャンプ(2005年～)

- ・福井豪雨(2004年)における京都精華大学の学生による災害復興支援活動を契機に、河和田地区を活動の舞台に、県内外の学生たちが主体となって住民と交流しながら滞在型アートイベントに取り組んできた。
- ・大学のない鯖江市に、毎年100名を超える学生たちが入替わりを繰り返しながら、アート活動に参加。全国の30を超える大学から、今までに約1,300名もの学生が河和田地区に入っている。
- ・イベントに参加したことがきっかけとなり、Iターン・Uターンにより河和田地区に移住する若者もいる。
- ・2015年6月、学生たちの合宿所として使っていた伝統的古民家(築120年)を福井県の「ふるさと創造プロジェクト事業」の支援を受けた事業(地域の賑わい交流支援施設整備支援事業)で改修し、「co-minka」としてオープンした。キャンプ期間のみならず、年間を通して地域住民が触れ合う場となった。



古民家で1ヶ月間 共同生活



漆器職人に弟子入り



活動拠点「co-minka」

(出典:鯖江市)

### ●大学との連携協定

鯖江市では、福井工業大学、明治大学などの大学と連携協定を締結。毎年、多くの学生が鯖江を訪れ、行政職員や市民とともに、様々なまちづくり活動に取り組んでいる。

(主な取組みの例)

- ・福井工業大学：河和田くらし巡りへの出展、コミュニティバスのデザイン、合同企業説明会
- ・明治大学：鯖江ブランド創造プロジェクト、さばえ食のフェアの開催、ホームカミングデーへの出展
- ・金沢大学：まちづくりインターンシップ など
- ・上記のほか、京都精華大学、二本松学院、福井大学、福井県立大学、福井高専、仁愛大学、などとも連携。

### ●鯖江市地域活性化プランコンテスト(2008年～)

- ・全国から集まった学生が、2泊3日の合宿を通じ、鯖江の地域活性化プランを考察し、最終日に市長や市民の前でプレゼン。提案された全てのプランを行政が具現化に向けて検討。
- ・東大、京大、慶応大、早稲田大などから多数の学生が参加。  
(これまでに164名もの学生が参加)
- ・社会人と鯖江コーディネーターがチームを組んで取り組む「おとな版」も開催。  
そこで提案された「鯖江市役所JK課」(2014年～)が誕生。



(出典: 鯖江市)

### 自治体としての取組について

- ・「学生との連携・協働事業」の運営費や実費等の一部を負担するなど支援を行っている。
- ・鯖江市地域活性化プランコンテストなどのプロジェクトを通じて提案された施策(毎年20程度)の全てを、担当部署において具現化に向けた検討を行い、約7割の施策を事業として採択。
- ・学生との活動を通じて、行政にも市民目線の柔軟な考え方などが浸透することも期待。



## <事例2> 篠山市での事例(一般社団法人ノオト)

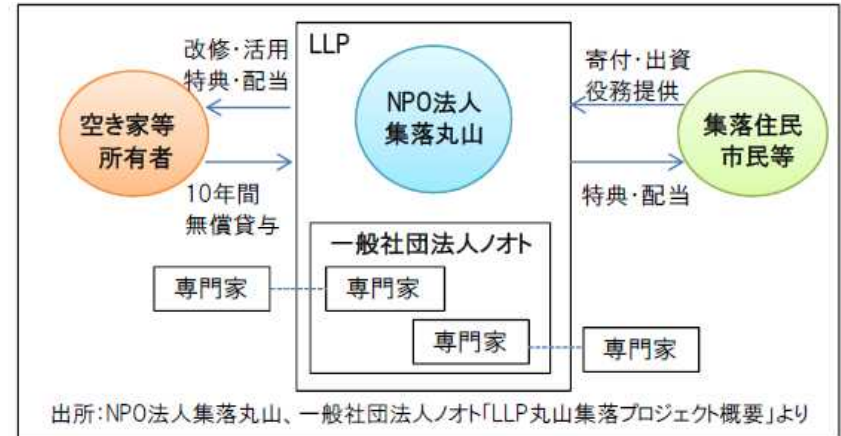
### ●古民家の宿「集落丸山」～限界集落の再生～

- ・過疎化、高齢化が進展していた篠山市丸山地区で、平成21年に古民家の宿「集落丸山」を開業。当時、全12戸のうち7戸が空き家であった丸山地区で、村人(5世帯・19人)と共に、空き家3戸を活用した宿泊施設を稼働させた。
- ・開業に至るまで、住民や学生や市職員等を交えたワークショップなど行い、まちづくりの方向性、修景整備計画を策定していった。
- ・接客などの宿の運営は集落住民等が担当し、資金調達やノウハウ提供はノオトが担う共同経営の手法(地域運営方式)を採用。集落住民のマネジメント組織である「NPO法人集落丸山」と、中間支援組織としてのノオトで、LLP(有限責任事業組合)「丸山プロジェクト」を結成し、役割負担、費用負担、収益配分を定め、開業準備を行った。(右記の【集落丸山の全体スキーム図】を参照)
- ・取り組みの成果として、平成26年には、集落の人口が6世帯23人へと増加し、当時50%あった耕作放棄地が大幅に減少した。なお、かつて耕作放棄地であった農地は、オーナー制度の農地として周辺京阪神エリアの住民が利用し、集落住民との交流の場となっている。

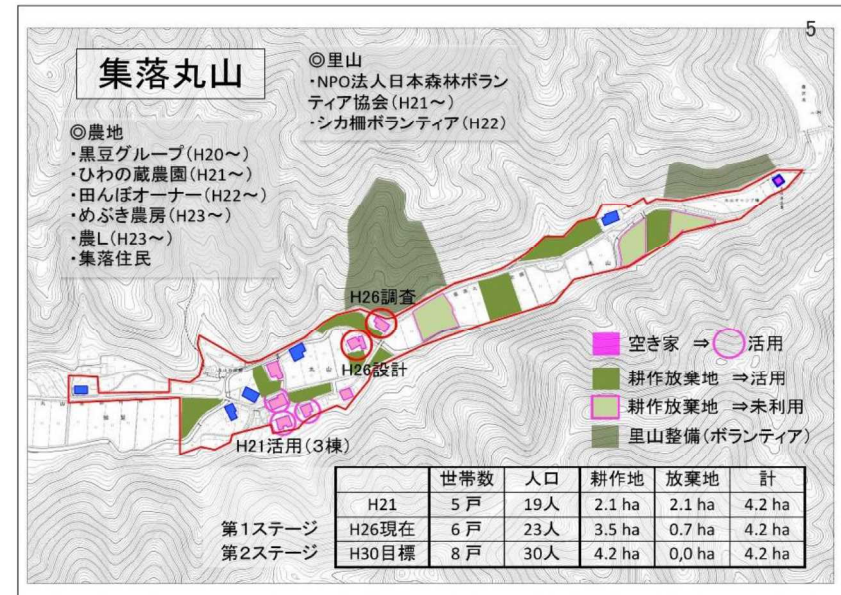


(出典:一般社団法人ノオトより写真提供)

【集落丸山の全体スキーム図】



(出典:株式会社日本政策投資銀行「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」調査 中間レポート)



(出典:「第1回観光まちづくり検討会」一般社団法人ノオト提出資料)

### 【ノオトの地域再生戦略】

- 人口減少、少子高齢化が進行する歴史地区(城下町、宿場町、集落等)を、地域の空き家と歴史文化を活かして再生
  - ・古民家等の歴史的建築物と地域の食文化、生活文化を一体的に再生
  - ・文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

建物	用途	事業者	分野
古民家等	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家(陶芸、布、和紙、ガラス、彫金...)	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライト・オフィス	IT技術者、デザイナー	地域ICT産業
	(上のほか住宅等)	大工、左官、家具、茅葺職人など	修復産業



(出典:一般社団法人ノオトより写真提供)

空き家の活用

若者の地方回帰

雇用と産業の創造

(出典:「第1回観光まちづくり検討会」一般社団法人ノオト提出資料)

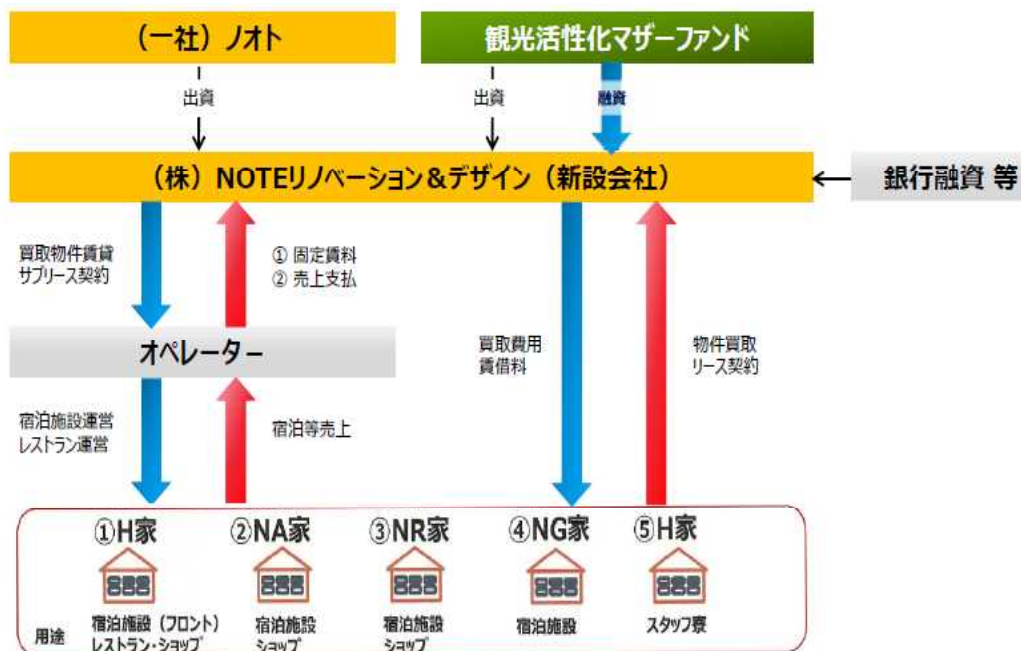
### 事例のポイント

- ①今あるまちに新しく外からの視点でレイヤーを重ねる。ここでのレイヤーとは、例えば、既存の古民家・レストラン・カフェ等、まち全体をホテルや旅館に見立てること。なお、個々の店舗や施設の経営は独立しているが、一体的に機能させることが重要。
- ②物件単位ではなく、地域(=コミュニティ)をベースにまちづくりを計画すること。ただし、有志によるビークル(株式会社やNPOなど)の構築が前提。
- ③まちづくりはプレイヤーに依存するため、計画は常に流動的なものとなる。従って、「計画+無計画」・「必然+偶然」のマネジメントが必要。

## 【着眼点4】事業性を確保し、持続可能な活動を目指す

### 【(株)日本政策投資銀行等による支援～観光活性化マザーファンドの活用～】

- ・ 古民家を宿泊・飲食施設等の収益物件にリノベーションすることで、地域経済の活性化を企図する(株)NOTE リノベーション&デザインへの出融資を実施
- ・ 当該企業への出融資の決め手は、「物件調達力」と「低コストでの改装ノウハウ」



### 事業者の資金調達について

- ・ 古民家などの新たな利活用には、既存設備のリノベーションが必要となるが、その所要資金は相応の金額となり、外部資金を調達する必要性が生じる。
- ・ 一方、斯かる事業は新規事業であり、決算実績のない観点および担保の観点から、所要資金の全額を、民間金融機関からの借入で賅うハードルは相応に高い。

↓

### 民間金融機関によるファイナンスの呼び水となりうる リスクマネー供給が求められる

(出典:「第1回観光まちづくり検討会」株式会社日本政策投資銀行提出資料)

## 事例のポイント

- ①観光活性化マザーファンドといった政府系ファンドが呼び水となり、民間金融機関によるリスクマネーの供給が促進される可能性あり。
- ②金融機関の審査が入ることで、事業の確実性を高める。

【着眼点2】創発人材が中で変化を起こし続ける

+

【着眼点5】共通する課題を持つ仲間を見つけ協働する

平成11年の東京藝術大学(取手校地)に美術学部(先端芸術表現科)が新設され、時を同じくした取手駅前開発を契機に取手アートプロジェクト(以下、「TAP」と記載)が始動。  
取手市内外の市民、東京藝術大学及び行政が一体となって実行委員会を組織し運営するアートプロジェクトで、取手市をアートのあるまちとして創造していくことを目的としている。  
平成22年には、市民有志がNPO法人を発足させ、現在では当該NPOが事務局を担っており、「アートのある団地(団地再生)」をベースプログラムの一つとして、次世代のまちづくりの担い手育成を図る人材育成にも注力している。

## ●アートのある団地～「団地」を舞台に住民とアーティストが協働～

- ・取手市内にある2つの団地(戸頭団地、井野団地)を実践の場として、アーティストが住民と協働し、新たな価値観の可能性を開拓している。
- ・平成24年から、団地の空き部屋を活用し、ゲストを宿泊させる「サンセルフホテル」を開始。ホテルマンとして、4歳～70歳代の団地住民が務める。団地のコミュニティの変化を引き出すことが主な目的であり、団地再生のユニークな取り組みと言える。



(出典: NPO法人取手アートプロジェクトオフィス)

## ●人材育成プログラム

- ・平成16年～平成18年の3カ年に実施したインターンシップ制度「TAP塾」を更新し、次世代の担い手育成を図っている。当時の「TAP塾」でアートによるまちづくりを学んだ各地の修了生たちが、今は講師として関わっている。
- ・平成27年7月～10月、団地に特化した形での人材育成プログラム「ダンチ・コミュニティ・コーディネーター実践プログラム」を実施した。TAPのプロジェクトに参加しての実体験をベースに、団地での活動や事業に精通した専門家による座学を加え、これからつくりたい「団地の未来」を一緒に考えていく実践型トレーニングプログラム。



(出典: NPO法人取手アートプロジェクトオフィス)





【着眼点1-2】都市全体を見渡した地域資源・既存資産の活用

+

【着眼点3】内外の人を惹きつける、ありたい姿を掲げる

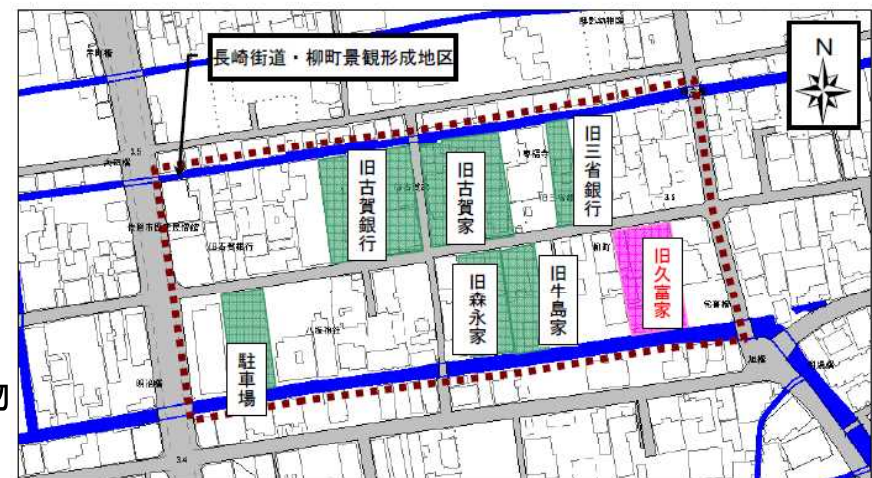
+

【着眼点4】事業性を確保し、持続可能な活動を目指す

佐賀市では、コンサルティングと設計を担う事業主体である株式会社オープン・エーと連携し、かつて宿場町として賑わっていた長崎街道・柳町景観形成地区において、古民家の再生と賑わいの創出に取り組んでいる。次世代へと継承すべき歴史的建造物を、市が買い上げ、テナントの公募を行った上で修復し、洗練されたテナントが入ることで新たなまちの魅力となっている。

## ●旧久富家住宅リノベーションプロジェクト(平成24年～)

- 江戸初期に完成した佐賀城下町の町割は、ほぼそのままの位置と形状で残っており、この柳町をはじめとして、武家屋敷、町家、寺社などの歴史的建造物が市内点在している。
- このような歴史的建造物は、相続等により居住しない世代に継承されると、取り壊されたり、空き家のまま維持管理が行われず老朽化や損傷が著しくなる。
- そこで、佐賀市では、平成11年に地区指定を行い、景観形成基準を定め、まちなみの保全を図ってきた。主に文化財指定により、建物の保存を図ってきたが、活用に様々な制限を受ける状況となっていた。
- 連携する事業者から、あえて建物を文化財指定しないことを提案され、外観は当時の姿を再現しながら、内部は現代の使い方に即したデザインにリノベーションし、公募の仕方に工夫を重ね、まちづくりに取り組んできた。



(出典:佐賀市HP)

- ・公募にあたっては、右記の3つのコンセプトに基づく活用提案者を募集、そのほか、活用における留意事項として、広域からの集客力を兼ね備えた活用や多世代を想定した活用など、内外の人を惹きつけるようなテナントを募集した。
- ・テナントの使用料(家賃)については、参考価格を提示しつつも、個別の活用計画(事業計画)に沿った使用料としており、柔軟な対応をしている。
- ・その結果、地元の伝統織物の工房、和紅茶の専門店、IT企業が運営するカフェ、写真スタジオ、若いデザイナーやプログラマーのスモールオフィスなどのテナントが入り、新たな賑わいの創出へと繋がっている。
- ・特筆すべき事項としては、一環の取り組みの過程で、町内会のようなマネジメント組織が生まれたこと。「柳町のれん会」という任意の組織を立ち上げ、周辺住民・店舗と連携し、イベントやまち歩きマップの作成など、様々なまちづくり活動を行っている。

### 【旧久富家住宅活用提案者募集要項における活用コンセプト】

- 佐賀の“まち”に新しい刺激と魅力になる店舗運営への情熱  
“まち”の魅力になるよう、新しい工夫・業態の創出・チャレンジ精神があり、かつ経営に意欲があること。
- 賑わいづくり・話題づくりへの挑戦  
情報交換・情報発信の場となるような要素をもつこと。  
また、まちの情報発信や市やまちづくりに係る団体と連携する意欲があること。
- 柳町地区のコミュニティづくりへの貢献  
運営については、近隣住民や地域の他の施設と協力して面としての魅力を発揮することに理解を深めること。  
また、地域コミュニティ等の共同作業に参画し、地域との連携企画の立案と情報の共有化を図ることをもとに、独自の戦略等の立案を行って運営を行い、まちの魅力向上に寄与すること。

(出典:佐賀市HP)



(出典:佐賀市HP)



(出典:株式会社オープン・エーHP)

### 自治体としての取組について

- ・歴史的建造物の活用事業において、これまでは行政が物件(内装)の改修を行ったあと、活用者を公募していたが、当該プロジェクトからは活用者を先に決定し、活用者と使い方を協議しながら設計し改修工事を行った。
- ・このような手法は、佐賀市では先例がなく、事業の深掘り(議論)を通じて知恵を積み重ね、市役所内外で理解者を増やすことができたことが、プロジェクトの成功に繋がっている。

## 【着眼点4】事業性を確保し、持続可能な活動を目指す

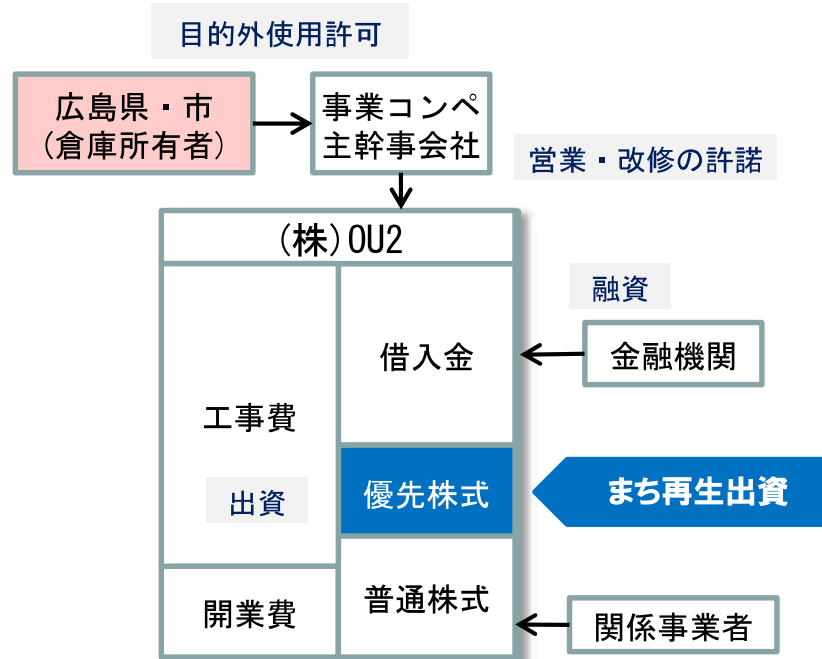
JR尾道駅から徒歩約5分の海沿いに建つ県所有の倉庫(底地は県所有、建物は市所有)を、公募事業に当選した民間事業者(=(株)OU2)がリニューアルし、日本初のサイクリスト向け複合施設(=ONOMICHI U2)を平成26年3月に整備。

県の公募事業であり、公有資産を有効活用した観光客の新たな拠点として機能している。

自治体側では、民間の資金とノウハウを活用し、当該倉庫を「自転車の聖地」の拠点施設として整備したいというニーズがあり、民都機構の出資制度を活用することで、民間企業・民間金融機関からの出融資もスムーズに行われた。



### <資金計画等の概要図>



### 事例のポイント

- ①金融機関にとっては、
  - ・前例のない新規事業で採算性を見通しづらい。
  - ・土地建物が県及び市の所有で、不動産を担保にした融資が困難。
- ②事業者にとっては、
  - ・新規事業展開にあたり、公的な有形・無形のバックアップが欲しい。
  - ・将来予測の難しい事業で、リスクカバーのために資本増強したい。
- ③民都機構の「まち再生出資」を活用することで、事業性が担保され、金融機関による融資も後押しされた。

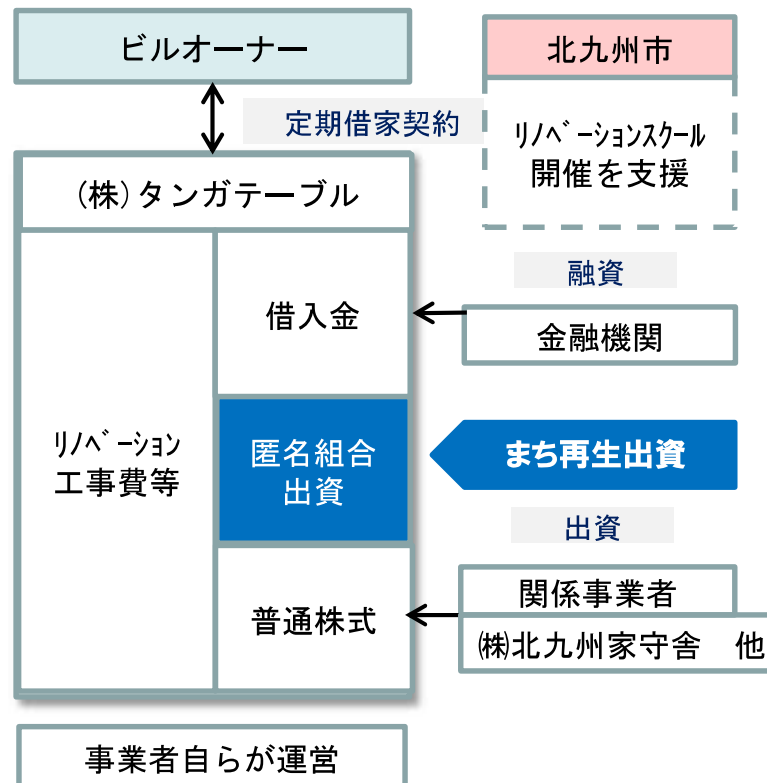
(出典:一般財団法人民間都市開発推進機構)

## 【着眼点4】事業性を確保し、持続可能な活動を目指す

増加傾向にある北九州市小倉都心地区の遊休不動産を、ゲストハウス・飲食店等にリニューアル・コンバージョンして、平成27年9月に「Hostel and Dining タンガテーブル」をオープン。  
 北九州市と連携し、リノベーションまちづくりを推進している株式会社北九州家守舎が、リノベーションスクールでの提案を受け、新会社「株式会社タンガテーブル」を設立し、当該ゲストハウスを運営している。  
 民都機構の出資制度を利用しており、小倉都心地区の魅力を高め、賑わいも創出することが期待される。



### <資金計画等の概要図>



### 事例のポイント

- ①金融機関にとっては、
  - ・賃借物件における有効活用事業であることから、担保力に限界あり。
- ②事業者にとっては、
  - ・国内にてなじみの薄い宿泊施設のため、参考指標も少なく、需要が見通しにくい。
  - ・自己資本の比率を十分確保することで事業の安定性を高めたい。
- ③民都機構の「まち再生出資」を活用、民都機構では既存建築物の活用を支援するケースは初めてのこと。事業規模がそれほど大きなくても、このような出資制度を活用することが可能。

【着眼点4】事業性を確保し、持続可能な活動を目指す

+

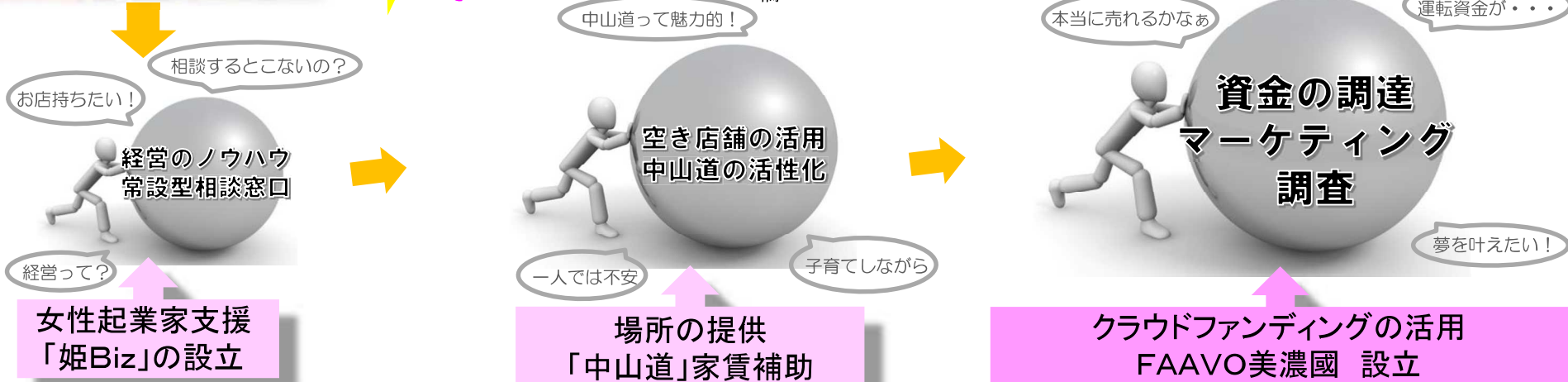
【着眼点5】共通する課題を持つ仲間を見つけ協働する

美濃加茂市では、江戸時代より交通や情報の交流拠点として栄えた旧中山道太田宿の歴史的景観を守りつつ、賑わいを創出させるため、市民と一体となったまちづくりを展開している。  
 ターゲットを「女性」、コンテンツを「中山道」とした現代版の「姫街道」を復活させるために、「姫Biz(=女性創業支援窓口)」を設立し、対象エリア内の空き家等を活用する場合は家賃補助などにより支援。  
 平成27年11月には、地方創生広域連携協定を締結している各務原市、関市と連携し、地域活性化に関する活動を支援するためのクラウドファンディングファンド「FAAVO美濃國(ファーボみののくに)」を立ち上げた。



女性のチカラで  
活性化を!

中山道太田宿として発展した「まち」



# FAAVO 美濃國

行政は、一個人、一団体、一企業を直接的に支援するのは難しい。本当にやる気のある個人・団体・企業を支援するために、間接的に支援できるプラットフォームを開設することで地域の活性化に繋げていくことが狙い。クラウドファンディングは、コンビニの建物を用意し、そこに売りたい商品を並べることで、資金調達とマーケティング調査を行うようなもの。それをインターネット上で行う仕組みがクラウドファンディング。起業を夢見る女性やイベント等を開催したい人が、クラウドファンディングを活用して資金調達をしながらマーケティング調査をおこなうことができる。



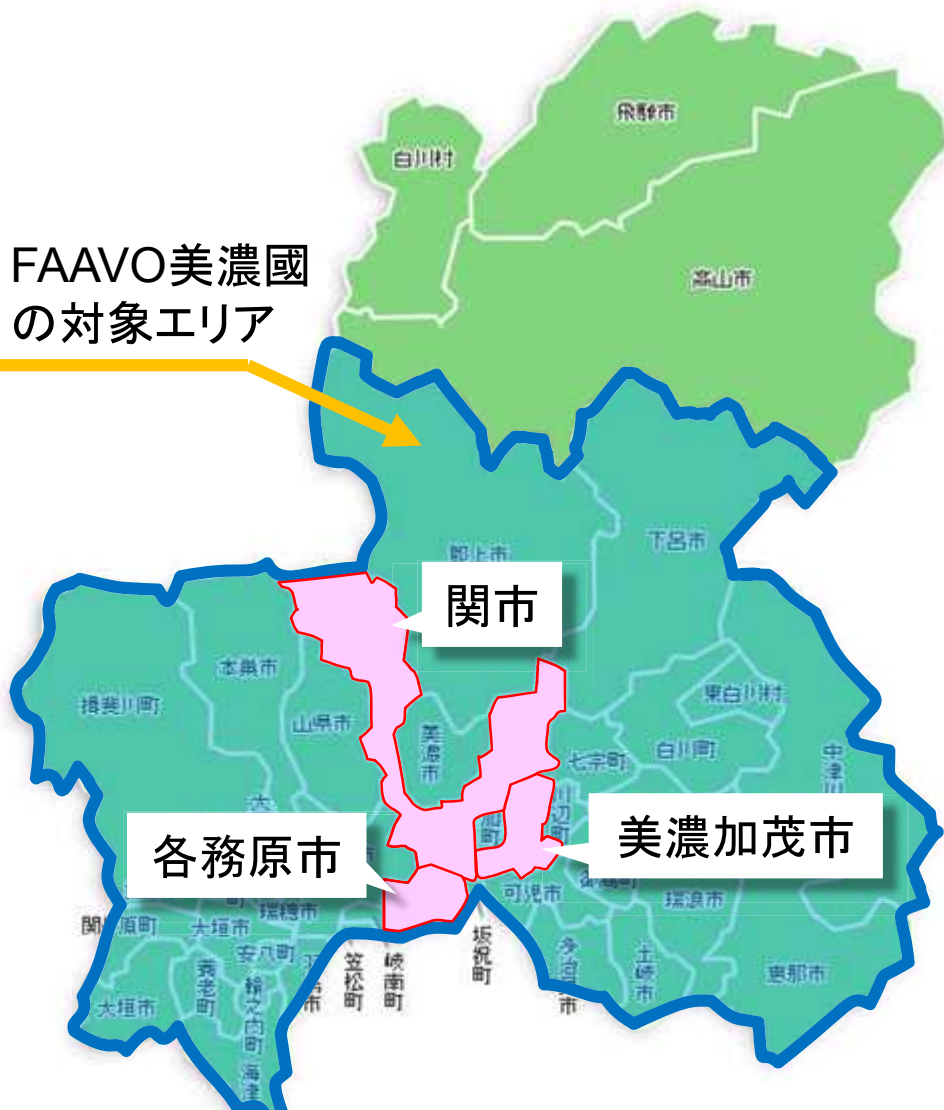
【支援金額】  
45,120,000円  
(目標5,500,000円)

【達成率】 820%

【支援者数】 3,193人

目標金額を大幅に上回った支援金額にも驚いたが、全国から3,000人以上の支援者がいることが一番の驚き。実際にプロジェクトを進めようとする起案者にとって大きな励みになる。これらの熱い想いを抱く起案者に、直接的な支援はできないものの、クラウドファンディングを通じて間接的な支援を行うことで、そのプロジェクトによって地域に生み出される効果は計り知れないものがある。地方創生にとって、地域の活性化、地域リーダーの育成は欠かせない要因である。

FAAVO美濃國  
の対象エリア



- 市長が若い(31歳、43歳、43歳)
- 人事交流を行っている
- 岐阜県の中央部で、比較的近い

美濃加茂市、各務原市、関市は、岐阜県の中央部に位置し比較的近いこともあり、ここ数年、人事交流を行っている。今回、地方創生による人口の奪い合いではなく、広域による「強み」を活かし、「弱み」を補うために地方創生×広域連携の協定を締結した。その第1弾がクラウドファンディング。他市・他県からの移住の促進を考えることも必要であるが、3市内に住む市民が「ここに住んでいて良かった」と思えるような取り組みも必要であり、相互の「強み」を活かすことで広域の魅力を高めたい。

- スケールメリットがある
- PR効果が高い
- 事務負担の軽減
- 費用負担の軽減

FAAVO美濃國は、岐阜県の高山市、飛騨市、白川村を除くエリアを対象としているため、事務・費用の負担が大きい。そのため、それらの負担を軽減することを目的としながら、お互いのPR効果やスケールメリットを高めるために広域連携による運営を決めた。観光等によるまちづくりを行っていくうえで、美濃加茂市の農業(果樹園、堂上蜂屋柿)、各務原市の産業(航空機)、関市の伝統(刃物)を連携させ、地域の魅力を高め発信することが必要である。

## 地方創生から始まる広域連携(美濃加茂市・各務原市・関市)