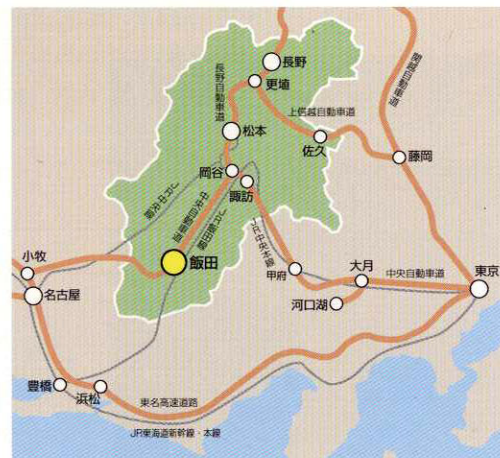


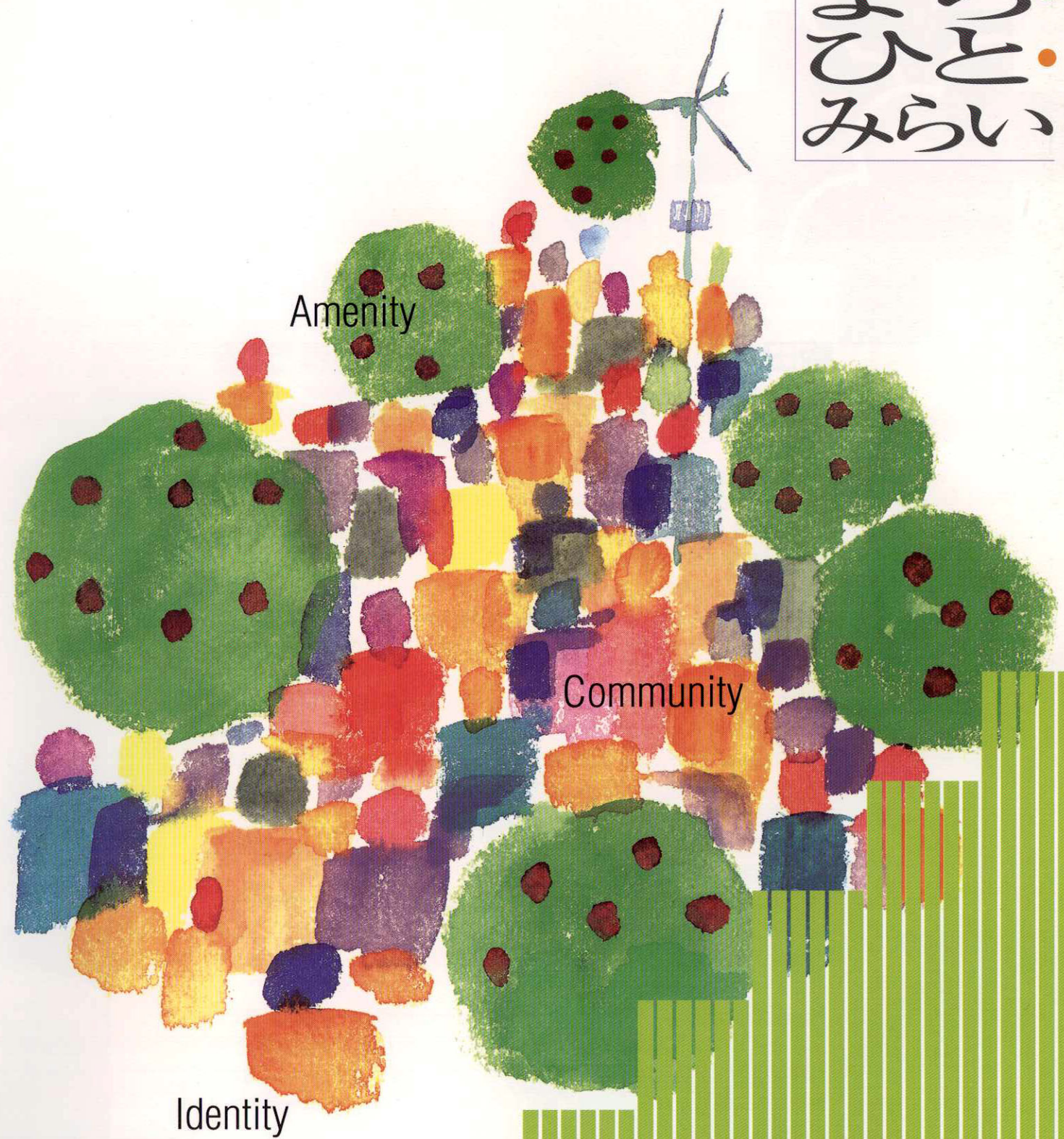
まち  
ひと  
みらい



株式会社 飯田まちづくりカンパニー

〒395-0043 長野県飯田市知久町1丁目10番地  
TEL.0265-21-1212 FAX.0265-21-1252  
URL <http://www.iidamachidukuri.co.jp/>  
e-mail [info@iidamachidukuri.co.jp](mailto:info@iidamachidukuri.co.jp)

[tmo@machikan.jp](mailto:tmo@machikan.jp)



Amenity

Community

Identity

株式会社 飯田まちづくりカンパニー

## 飯田のまちを守り育て“誇りあるまち”を 未来に残すために

飯田に生まれ育った私達にとって、『丘の上』と呼ばれる中心市街地は、昔から商業や文化など情報発信の中心地として賑わいを見せる、伊那谷一の魅力に富んだ繁華街としてまさに誇れる存在でした。周辺町村に住む人々も、祭りや行事、娯楽や買い物などで飯田の街『丘の上』に出るときは、ひそかに興奮を覚えワクワクと心をはすませたものです。

しかし、車社会の普及によって大きく様変わりをしてしまいました。中心市街地から郊外への商業施設の移動、それに伴う商店街の顧客流出、さらに市街地人口の減少、高齢化などで「街の魅力」は半減し、もはや昔の中心性は失われようとしています。

「飯田はどんな街ですか?」と質問されたとき、私達が真っ先に思い浮かべるのが「丘の上中心市街地」です。今の子供達は、昔の私達のようにこの街を印象的に捉えることができるのでしょうか。街は、暮らしがあり、仕事があり、出会いがあり、情報があると、様々な構成要素から成り立つ、まさに文化そのものであり市民財産であると言えます。先人達の文化が残してくれたこの街を私達が子供のころ誇りに思えたように、私達も次の世代の子供達に“アイデンティティーの持てる街”を残していく義務があるのではないのでしょうか。

幸いなことに行政施設、公共機関、文化施設、商店街、りんご並木、碁盤の目に整備された街路など、先人達の残してくれた都市としての資産がまだ多く残されています。今ならこれらの都市基盤に手を加え、新たな機能を創造することによって、都市構造の革新を図り、まちの魅力をとりもどすことも可能です。

私達、株式会社飯田まちづくりカンパニーは、『丘の上』中心市街地を南信の中心都市として、10万人都市の顔として恥ずかしくない、そして何より私達市民が“誇りの持てる街”に再生しようと、同じ思いをもつ市民、商店、企業が中心となって出資し、行政からも出資協力を得て設立した、市民資本の第三セクターのまちづくりの総合支援会社です。



## 中心市街地再生への5つの視点



まちづくりの原点に戻り、生活(住宅)と交流(商業・イベント)と仕事(オフィス)等の都市型機能を合わせ持った、安全で便利で快適な、暮らしよい環境を目指す視点。

中心市街地全体が一つの共同体であり、公共性を持った市民財産であるという視点。

中心市街地の土地、建物の所有と利用に関して、生活者の立場に立ったより合理的な権利関係の調整、マネジメントを行う視点。

土地、建物の所有者およびそこに生活する人々の利益、つまり商業地、生活地としてのポテンシャルを向上させる視点。

つねに住民の合意形成を大切にした市民主導の視点。

## 飯田まちづくりカンパニーの役割

中心市街地の将来ビジョンに基づいた再生の構想・計画の作成。

構想・計画を総合的にプロデュースしながら、一つひとつのプロジェクトを立ちあげ、実現化する。

事業完成後の管理・運営。

新しいまちづくりに対するルール・仕組みづくり

市民参加の仕組みづくり

人々を交流させ、次代を担う人を  
そだてていく仕組みづくり



# 私たちは、まちづくりのマルチカンパニーです。

飯田まちづくりカンパニーは中心市街地再生の調査、研究、企画等シンクタンク部門と自らが開発の事業主となる事業部門、そして民間の事業投資を支援するプロデューサー部門を合わせ持ちさらには自ら直営店を出店したりイベントを企画、実施したりといった中心市街地活性化のためのマルチカンパニーです。

飯田まちづくりカンパニーの  
事業領域

## プロジェクト事業・1

### 市街地ミニ開発事業

土地の入換え・集約化事業  
共同建て替え・店舗の共同化  
パティオ事業等  
空き店舗の活用とテナントミックス  
駐車場整備

## プロジェクト事業・2

### 物販・飲食事業

物販店舗の運営  
飲食店舗の運営



飯田市橋南第一地区市街地再開発事業

### 店舗共同化事業

消費者の様々なニーズに対応するために、一人ではできない魅力ある商業店舗を、同じ目的をもった小売業者が共同の力で建設し、併せて共同駐車場、イベントホール等の整備や共同宣伝、販促カード等の共同事業を行い、顧客吸引力の向上を図る事業です。



MACHIKAN 2002▶



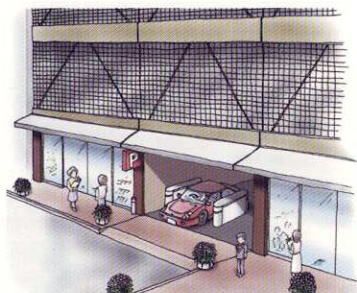
### パティオ事業

草花に囲まれた木陰のベンチやウッドデッキ等がある広場(パティオ)を中心に、共同で小売業の集積を図り、郊外ショッピングセンターにはない新感覚の買い物空間を整備し、集客力の向上と活性化を図る事業です。

### 駐車場整備事業

中心市街地への車のアクセスの利便性を考え、土地の集約化による一定規模の駐車場の整備や再配置、また裏界線とセットのパーク&パーク(駐車場と公園)等、歩いて楽しい街並みにフィットした駐車場を整備する事業です。

Hard



## プロジェクト事業・3

### イベント・文化事業

各種商店街の集客イベント  
フリーマーケット企画運営  
商業塾の企画運営  
まちづくり研究ネットワークの形成  
その他文化・教育業務

### 店舗の再配置・集約化

消費者にとって利用しやすい商店街を目指して、業種や業態を入れ替えたり、まとめたりしながら買い物に便利なテナントミックスやゾーニングのお手伝いをし、競争力のある商店街を形成する事業です。

## 本部事業

### デベロッパー事業

不動産販売業務  
不動産賃貸業務  
不動産管理業務  
不動産斡旋業務

### 調査・研究・開発事業

まちづくり調査・研究業務  
コンサルティング業務  
出版業務  
都市型事業開発業務  
高齢者住宅供給業務

### りんご並木沿道の商店配置

公園化されたりんご並木の景観にマッチした沿道商店の整備を支援し、並木の散策を楽しみながらショッピングや飲食ができる等、タウンリゾートとして、さらには街中観光としても魅力ある商業集積作りを後押しする事業です。



## プロジェクト事業・4

### 福祉サービス事業

高齢者支援サービス  
買物代行・食材宅配  
福祉関連ネットワークの形成

### 蔵や歴史的建造物の整備活用

飯田の大火を乗り越えた歴史的建造物である三連蔵。昔の繁栄の名残を今に留める数少ない象徴的な存在であることから、蔵の佇まいを活かした修復、保存と活用を図り、飯田の街のアイデンティティーとして後世に継承していく事業です。



### 空き店舗の活用

商店街の中に発生した空き地や空き店舗を取得したり借り上げて、テナントミックス上で不足していると思われる業種や、時代にマッチした業種等を優遇的に導入することで商店街全体としての機能強化を図る事業です。

### 文化・教育事業

中心市街地活性化策の情報発信をはじめ、商店街活性化のための各種勉強会・研究会・講演会の開催、さらにはマーチャングイングと品揃え、在庫管理と部門別管理の指導、店舗改装や情報化の相談等を行う事業です。また、若手経営者や新規の商業起業家等を対象とした商業塾の開催や、商業者全員を対象とした意識改革セミナー等を開催していきます。

### 福祉・サービス事業

中心市街地をもっとより良く、高齢者にとっても暮らしやすくするために、高齢者住宅の整備や福祉関連のネットワークを形成するとともに、商業者等が共同で行う買い物代行・宅配サービスの立ち上げから運営までを支援します。

### イベント事業

中心市街地での各種の集客や、定期的な朝市フリーマーケットなどの企画・立案から会場手配、設備・用品の準備、参加者・出店者の要請や調整、イベント告知から運営までを主催者と協議を重ねながらお手伝いします。



Soft

充実したサポート体制で  
まちづくりにお応えします。

### 各事業へのサポート内容

本格的な再開発事業から小規模な空き地・空き店舗の活用まで、様々なまちづくり事業を支援させていただきますが、中心市街地活性化法にうたわれるTMO(タウンマネジメント機関)に認定された(株)飯田まちづくりカンパニーにおいては、国・県・市の補助金、税制の優遇、低利・無利子融資等の多様な支援策が受けられる場合があります。

このため、事業主の皆様方と計画の段階からご相談させていただきながら、補助制度の導入方法、事業資金の調達をどうするのか、資金計画はどうなるのか、共同事業の有無や必要性、合意形成、近隣の調整、さらには計画事業の採算性、運営計画の検討まで事細かにサポートさせていただきます。

### 独立プロジェクト

(株)飯田まちづくりカンパニーのプロジェクト事業は、基本的には全て独立事業として考えております。直営事業はもちろん、共同出資事業についてもプロジェクトごとにファイナンスを組む独立採算制を基本原則とします。

これは、(株)飯田まちづくりカンパニー本体の規模が大きくなり過ぎて、小売業者や市民起業家の事業機会を無くしてしまうのを避けるためです。(株)飯田まちづくりカンパニーは、事業者や街とのバランスを考えて、あくまでも街なかへの再・新規投資者を「支援する」パートナーとしての立場を貫きます。

街の活性化のために必要な小売商業や福祉・サービス事業、あるいはイベント事業等を計画したいが資金や専門知識がない等という場合は、ぜひご相談ください。事業化の可能性を探ることから、出資・プロジェクトの立ち上げ・実施・運営まで、良きパートナーとして十分な支援をさせていただきます

### まちづくりネットワーク

まちづくりは大変に事業領域が広く、そして息の長い仕事です。飯田の街に思いを持つ人々をどのようにネットワークで繋げていくか、商業の配置・集積は、駐車場は、住宅計画は、交通計画は、文化施設や公共施設は、福祉施設やサービス機能は、といった問題にそれぞれの思いや専門分野の知恵を出し合い、整合性のとれたまちづくりとしての事業に立ち上げていくか、その仕組み作りが重要です。

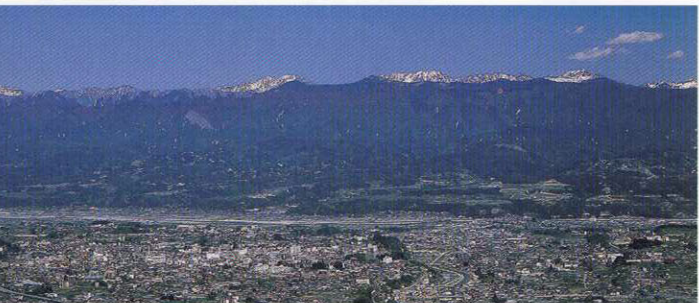
このため、(株)飯田まちづくりカンパニーでは市民・事業者のグループや個人の専門家とフリーでオープンなまちづくりネットワークを形成し、情報の収集と意見調整、計画策定と情報公開、そして合意形成と事業実施に向けての仕組み作りを努めます。

## 人・自然・文化が、心地よいハーモニーを奏でるまち飯田。

飯田市は、人口約10万7000人を抱える、南信・伊那谷を代表するまちです。東西の空にそれぞれ雪をいただきそびえる南アルプスと中

央アルプス、四季を映して刻々と流れる天竜川。雄大な自然に加え、いたるところに広がるリンゴやナシ、モモなどの果樹園が、素朴で美しい景観を織りなしています。

られ、花開いた文化は、帝都が時代の波に洗われ、変容をとげた後も、山深い地形ゆえに脈々と息づき発展して、現代に生きています。



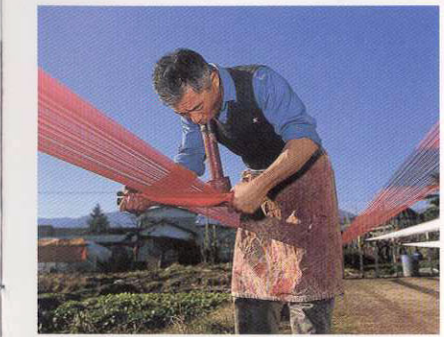
さらに、碁盤の目のように整った市街地や「赤門」などの史跡、郊外に点在する社寺が、かつて栄えた城下町の面影を映し出し、風光明媚な自然と歴史ある風情が、近代日本画の巨匠・菱田春草を輩出する土壌ともなりました。

伝統工芸の水引は、温暖な気候や豊かな名水、楮や三椏などの原料に恵まれた風土に支えられ、現在、全国シェアの70%を誇っています。日本髪を結う時に使う紙ひもの元結は、ここだけの貴重な産業となりました。今田人形、黒田人形として受け継がれた人形芸能は、世界中から人形遣いや愛好家を集める「いいだ人形劇フェスタ」として発展。人形劇による国際貢献の中核施設「竹田扇之助記念国際糸操り人形館」が開館するなど、舞台を世界へ広げようとしています。



江戸と京のほぼ真ん中に位置したこの地は、古来から物資の往来が盛んな街道の要所として賑わい、東西文化の融合地点として、山国にはまれな、瀟洒な都ぶりを現わしてきました。飯田城時代より、この地に湧く名水を利用した茶道もたしなまれていました。東西から伝え

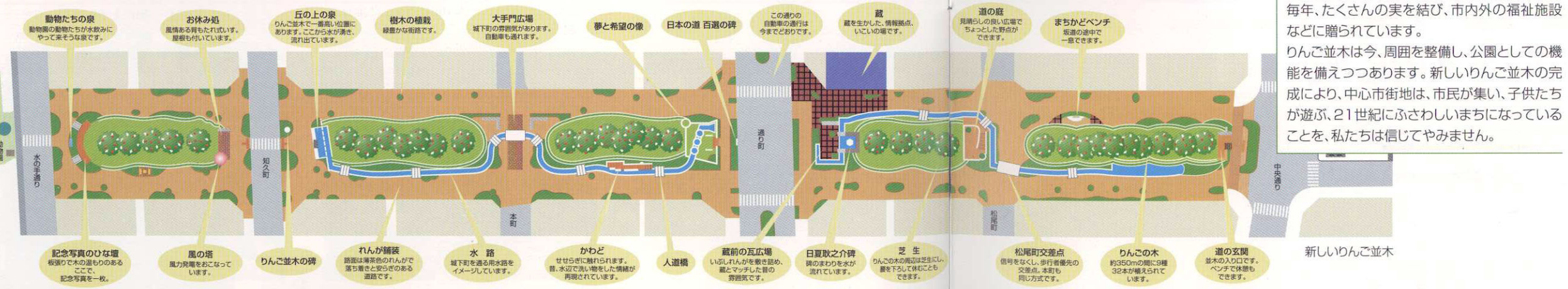
そして、もう一つの大切な歴史の伝承。それは、自然を、伝統を、祭りを愛する創造力豊かな飯田気質そのもの。長い歴史に培われたこの気質は、私たちを通し、今また、このまちを生まれ変わらせようとしています。



### 再生したりんご並木

飯田市の中心市街地には、まちづくりのモデルとして全国に知られるりんご並木があります。昭和12年に市制がひかれ、順調に発展を続けた市は、昭和22年、大火災によって市街地の8割を焼失する大惨事にみまわれました。その後、市街地に25メートル幅の防火道路が作られ、昭和28年、その緑地帯に復興のシンボルとして植えられたのが、りんご並木の始まりです。提案・実行したのは、飯田東中学校の生徒たちです。以来、並木は、その後輩たちによって手入れされ、毎年、たくさんの実を結び、市内外の福祉施設などに贈られています。

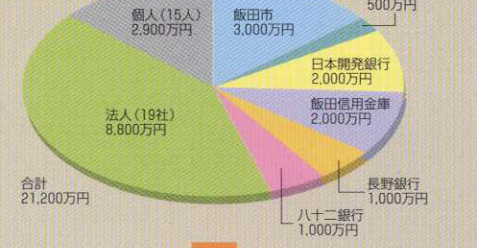
りんご並木は今、周囲を整備し、公園としての機能を備えつつあります。新しいりんご並木の完成により、中心市街地は、市民が集い、子供たちが遊ぶ、21世紀にふさわしいまちになっていることを、私たちは信じてやみません。



### 会社概要

名称 株式会社飯田まちづくりカンパニー  
所在地 長野県飯田市知久町1丁目10番地  
設立 平成10年8月3日  
資本金 2億1,200万円  
代表者 代表取締役社長 吉川光國  
宅地建物取引業免許 長野県知事 第4532号  
構成メンバー  
事業者(小売店・スーパー)  
会社企業(酒造・食品・精密・土産品・イベント・ケーブルTV・建設・ガス・交通)  
市民有志  
行政(飯田市)  
金融機関(信金・銀行・日本開発銀行)  
商工会議所

### 出資内容



### TMO構想認定・事業の経緯

- 平成 5年 再開発事業のためのまちづくり会社設立の構想が生まれる
- 平成 9年3月 飯田市橋南第一地区市街地再開発事業基本計画策定
- 平成10年8月3日 (株)飯田まちづくりカンパニー設立 出資者5名 資本金額 1千万円
- 平成11年1月28日 (株)飯田まちづくりカンパニーへ 飯田市出資 3千万円
- 平成11年3月 飯田市橋南第一地区市街地再開発事業実施設計策定 飯田市中心市街地活性化基本計画(構想)策定
- 平成11年6月末 (株)飯田まちづくりカンパニー増資(日本開発銀行 2千万円、市中金融機関、会議所) 計 出資者数 40 金額 2億1千2百万円
- 平成11年7月21日 TMO構想提出
- 平成11年8月3日 TMO構想(中小小売商業高度化事業構想)認定
- 平成11年10月~12月 飯田市橋南第一地区市街地再開発事業除却・着工
- 平成14年12月 空店舗活用テナントビル MACHIKAN 2002 完成
- 平成15年 飯田市橋南第二地区市街地再開発事業着工(予定)

