

報告事項

流山市におけるケーススタディについて

※この資料の無断での二次利用・配布等は固く禁じます

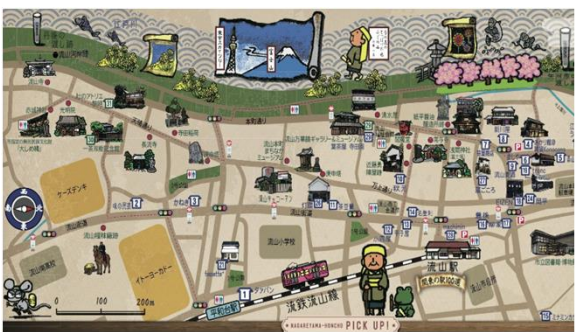
ケーススタディの目的

<目的>

- 公共不動産（文化財）活用に悩みを抱えている地方自治体（流山市）に協力頂き、**ケーススタディ（机上分析、簡易的なサウンディング）**を通じ、**スモールコンセプションの適用可能性**について検討するとともに、**現場課題を把握**する

<検討の手順>

1. エリアコンセプトの作成



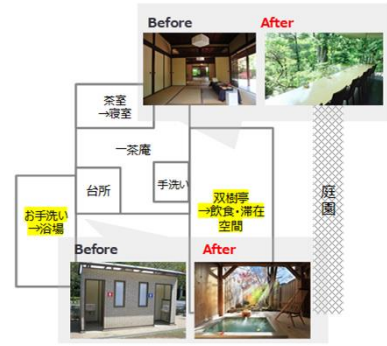
- ✓ 既存の計画等を活用し、地域の特徴・特色を分析することにより、地域の強み（売り）・弱みを分析し、対象地域をどのようなエリアにしたいかの絵姿（エリアコンセプト）を抽出
- ✓ エリアコンセプトを実現する手段としてのスモールコンセプションの取組（役割）を分析する

2. 検討施設の選定



- ✓ エリア内の流山市が所有する古民家や小規模不動産の基本情報を整理
- ✓ 同時に、施設の維持・管理手法について整理
- ✓ 施設の基本情報とコンセプション方式の長所等を勘案し、スモールコンセプションに最も馴染む施設を1つ選定

3. 事業設計・採算性の検討



- ✓ 検討施設について、簡易的なサウンディングに基づき、ビジネスモデルや具体的な改修イメージを検討
- ✓ 現行の維持・管理手法と比較した場合の事業効果や費用面でのインパクトを把握

ケーススタディを通じて、スモールコンセプション推進時の「課題」の洗い出しを行う

目次

エリア計画と上位計画との関係	P.3
1 エリア特性分析 (P.4~P.10)	
– A.エリア概要	P.4~P.5
– B.エリアの強み	P.6
– C.エリアの弱み	P.7~P.9
– D.SWOT分析	P.10
2 エリア計画 (P.11~P.13)	
– A.ビジョン・コンセプト	P.11
– B.ターゲット	P.12
– C.課題と具体的施策	P.13
3 対象施設の分析 (P.14~P.19) <非公開>	
– A.改修施設の選定	P.14
– B.施設活用の方向性	P.15~P.19
4 SC推進上の課題 (P.20)	
– A.ケーススタディで見えてきた課題	P.20

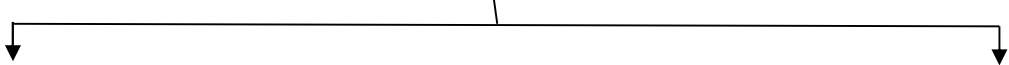
エリア計画と上位計画との関係

本簡易計画は、基本構想・基本計画を代替するものとして作成。作成に当たっては、作業負担や時間を削減すべく、庁内の関係計画からデータや考え方等を引用

流山市総合計画

基本施策4 賑わいと魅力あるまち **施策4-3** 地域資源を活用し、交流人口の拡大を図る **施策の目的** ツーリズム

- 課題認識**
- 流山本町及び利根運河地域における**歴史的景観を保存・活用する動きを継続的に行っていく必要**
- 施策展開の方向性** 地域資源を活かしたツーリズムの振興
- 流山本町・利根運河地域の**地域資源を活用した魅力と価値の向上**
 - 流山本町・利根運河地域の**地域資源や歴史的景観を活かしたツーリズム環境の整備**によるまち歩き空間の創出



流山市都市マスタープラン

都市マスタープランの引用部分

- 第3章「都市将来像」・第4章「基本方針」から、**エリアづくりの考え方を引用**
- 【エリアづくりの方針】
- 歴史的町並みの保全
 - 地域資源や歴史的景観を活かしたツーリズム環境整備
 - 快適に回遊できるまち歩き空間の創出

流山市観光戦略

観光戦略の引用部分

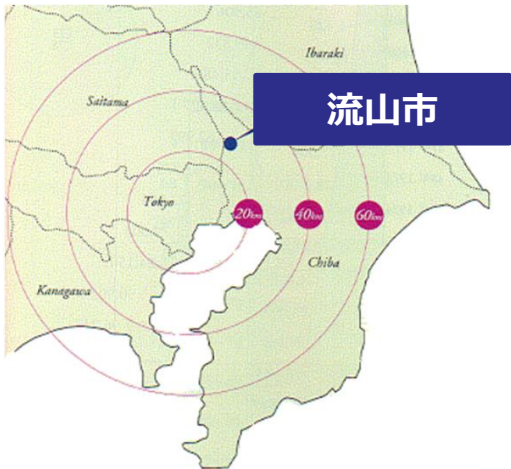
- 第1章「流山市の現状」から**観光データについて引用**
 - 第2章「流山観光戦略の基本方針」から**コンセプトを引用**
- 【観光データ】
- 観光客数の推移、訪問目的、満足度など
- 【コンセプト】
- 「白みりんが織りなす歴史・ロマンのまち」

1. エリア特性分析

A. エリア概要 (流山市域について)

流山市は、都心からのアクセスもよく、住宅文化都市として若い子育て世代に人気の町となっている。また、歴史の流山本町エリア、自然の利根運河エリア、子育てのおおたかの森エリアといった具合に、各エリアが特徴を有する

1 市の立地・アクセス



【概要】

- 流山市は人口約21万人、面積約35平方キロメートルの水と緑の豊かな自然が息づく住宅文化都市である
- 近年では、育児環境が充実しているとして若年子育て層に人気の町となっている

【立地】

- 流山市は、千葉県の北西部に位置し、東は柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県三郷市と吉川市、南は松戸市、北は野田市に接している。首都圏北東部にあたり、都心からは25キロメートル圏に位置

【アクセス】

- JR武蔵野線、JR常磐線、流鉄流山線、東武アーバンパークライン（東武野田線）があり、通勤通学の重要な足となっている
- また、つくばエクスプレスで秋葉原駅まで25分と都心まで抜群のアクセスを誇る

2 代表的なエリア




流山本町エリア



神社仏閣をはじめ19世紀の建築物や老舗店、土蔵などが点在しており、景観が良好なエリア

利根運河エリア



自然豊かな水辺地域で、サイクリングコースがあり、自転車愛好家やファミリー層が集まるエリア

おおたかの森エリア



交通の便が良好で、ショッピングセンター等も充実しており、近年人気のベッドタウン

1. エリア特性分析

A. エリア概要（地域の全体像）

これまで触れた流山独自の観光資源は、流山本町に集中的に所在。徒歩で行き来できる範囲にあることから、短い時間でも楽しむことができ、日帰りでも十分に楽しめるエリアとなっている

観光資源の所在



【参考】江戸回廊マップーときめき流山さんぽ | 流山市観光協会【公式】(nagareyamakankou.com)

1. エリア特性分析

B. 地域の強み

白みりん



白みりん“発祥の地”

流山本町まちなかミュージアム



白みりんの誕生「200周年」を
記念し設置

近藤勇陣屋跡



近藤勇と土方歳三の最期の別れと
なった地

流山万華鏡ギャラリー&ミュージアム
(国登録文化財 寺田園茶舗)



市在住の世界的アーティスト作品

一茶双樹記念館



一茶ゆかりの地

流鉄流山線



古い歴史を持つローカル線

1. エリア特性分析

C. エリアの弱み①：歴史的建造物の保存・有効活用

「歴史的町並みの保全」(流山都市マスタープラン) という将来像に対し、流山本町には歴史的建造物や趣ある古民家が今も残る一方、近年の人口増加による住宅需要にも押され、その建て替えが進みつつあり、そのような歴史的資源をどのように保存・利活用していくかが今後の課題となる

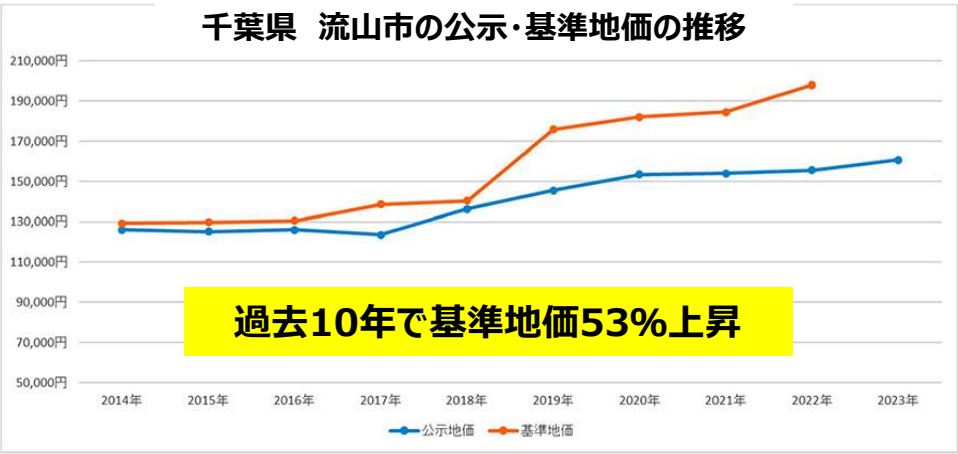
歴史的建造物の現状

- **歴史的建造物の保存について**
 - 所有者の高齢化に伴う相続の発生を契機として、年々古民家が消失しつつあり、貴重な観光資源を保存するための取り組みが必要である
 - 地価や住宅需要の高まりから、民間所有の古民家が売られ、新しい住宅に建て替わる現象が頻発し、本町に残る古き良き雰囲気失われつつある
 - 特に古民家については、その維持管理費も大きな負担となり得るため、その負担を軽減する対応が求められる
- **歴史的建造物のさらなる活用について**
 - 活用されているものの、記念館やミュージアムといったものが多く、さらなる付加価値を出せる見込みがある
- **歴史的建造物の点在について**
 - 住宅地に紛れるように歴史的建造物が点在しているため、その雰囲気の良さを面的に押し出すことが難しい
 - 歴史的な建造物をめぐる導線の明確な打ち出しや、道路の舗装、徒歩スペースの確保など、各施設を周遊しやすい環境の整備が重要となる



倒壊した古民家

点在する歴史的建造物



<引用元> 平成26年～令和5年都道府県地価調査
流山市の公示地価・基準地価はここ10年右肩上がりに推移
直近10年間の上昇率は公示地価が28%、基準地価が53%

1. エリア特性分析

C. エリアの弱み②：観光客がお金を落とすコンテンツが少ない

「地域資源や歴史的景観を活かしたツーリズム環境整備」（流山都市マスタープラン）という将来像に対し、流山本町での観光客1人あたりの単価が少なく、その理由としては、①飲食店が少ない、②宿泊施設が全くない、③土産物が少ないという3つの要因があると思われ、これらを解決して客単価向上に努めるべきだと思料

■ 流山市と千葉県（平均）の観光客1人あたりの観光消費額について比較すると、流山市の消費額は少ない傾向にある

<令和3年の観光消費額>

- ✓ 流山市：5,880円
- ✓ 千葉県平均：9,590円

差額-3,710円

※千葉県平均は年間観光客入込数÷年間観光消費額で算出
(参考) 令和3年千葉県観光入込調査報告書および流山ツーリズムデザイン(株)「観光地域づくり法人形成・確立計画」

要因① 飲食店が少ない

- ✓ 流山市の一人当たりの飲食店数は、同県の周辺都市と比べ、低い値となっている

市	飲食店数	飲食店数/人
流山市	409	0.00195
野田市	405	0.00265
鎌ヶ谷市	289	0.00263
松戸市	1593	0.00320

<引用元> 令和3年経済センサス

要因② 宿泊施設がない

- ✓ 最寄りの宿泊施設が隣県の埼玉県に位置している
- ✓ 特に流山本町エリアには宿泊施設は1軒もなく。観光消費額が伸び悩んでいる1つの原因と推察
- ✓ メインは日帰り観光客であるものの、インバウンド層の宿泊ニーズを取り込める余地有り



要因③ 土産・物産品が少ない

- ✓ 市内には多くの和菓子屋や洋菓子店が存在するが、“流山市ならではの”商品や観光客に訴求力のある商品は少ない
- ✓ 特に流山の強みの一つである「白みりん」に関しては、より観光商品として磨き上げできる可能性がある



1. エリア特性分析

C. エリアの弱み③：二次交通や散策環境・回遊性が脆弱

「快適に回遊できるまち歩き空間の創出」（流山都市マスタープラン）という将来像に対し、流山本町は散策環境が未整備で、駐車場は少なく、車での移動が困難なうえ、市内の公共交通機関については改善の余地が残り、交通系ICが未対応なことや自動改札がなく、インバウンドの観光客等の利便性が低くなっている

交通・散策環境① 自動車・バス

- 駐車場が少ない
 - 流山本町エリアにはコインパーキングがそもそも少ない
 - 流山本町の北部に市営駐車場はあるものの、本町の中心エリアから離れており、利便性に欠ける

■ エリアを結ぶ二次交通の不足

- 人口が増加しているおたかの森エリアと流山本町エリアを直接結ぶ公共交通機関がバスのみで、平日には2本だけの運行となっている
- このエリアを移動するには、電車とバスを乗り継ぐ必要があり、特にTXや東武線で来訪した観光客の利便性を損ねている

▼京成バス11系統の時刻表

時	平日
05	
06	18*東口
07	
08	
09	
10	
11	
12	
13	
14	33*東口

交通・散策環境② 鉄道

- レトロさ故の乗車利便性の低さ
 - 流山本町を訪れる観光客を運ぶ流鉄流山線は、その昭和レトロな雰囲気が強みである一方、交通系ICに未対応な点や自動改札がない点など、乗車における利便性については改善の余地が残る
 - 特に、インバウンド客にはキャッシュを持たない人も多く、切符の存在も知らない場合も想定されるため、外国人観光客をターゲットとする場合は、何らかの対応が求められる

東京のすぐ近くで、▼流鉄馬橋駅 無人のプラットホーム



交通・散策環境③ 徒歩

- 歩車分離になっていない
 - 周遊する観光客と走行する自動車の距離が近く、安全面に不安が残る
- 回遊経路が分かりづらい
 - 観光スポットが住宅地に紛れ込むように点在しているため、初めての来訪者は周遊ルートを認識しづらい

▼万華鏡ギャラリー付近の道路

歩行者のスペースがほとんどなく、交通事故の危険性が高い



▼近藤勇陣屋跡付近の路地

大通りに面していない路地に突如観光スポットが現れる



1.エリア特性分析

D. SWOT分析

白みりんや歴史的建造物、古民家等の“流山ならではの”資源を活かしながら、新型コロナウイルスの鎮静化による旅行需要の回復を契機として、住んで良し・訪れて良しのまちづくりを進める

■ SWOT分析

強み

- 流山市発祥であり、200年の歴史を誇る「白みりん」が存在
- 歴史的建造物や古民家が今もなお残り、古き良き町の雰囲気が残る
- 近藤勇陣屋跡は新選組ファンの聖地であり、恒久的な観光客を見込める
- 都心から距離が近く、交通アクセス性に優れる
- 流山線はローカル線としての人気も誇る

弱み

- 観光を楽しめる地域としての認知度が低い
- 歴史的建造物や赴きを残す古民家等が存在するものの、それらの資源を最大限活用できていない
- 飲食店や宿泊施設など、来訪者がゆっくり滞在できる施設や特産品といったお金を落とすコンテンツが少ない
- 二次交通網が弱い（流山本町地域とおおたかの森地域のアクセスなど）
- キャッシュレス化が進んでおらず、インバウンド客にとって不便な地域となっている

機会

- 新型コロナウイルスの鎮静化による旅行需要の回復
- 団体旅行から個人旅行へ、発地型観光から着地型観光へのシフト
- 円安によるインバウンド需要の爆発的増加
- スマホの普及やネット・SNSの浸透による情報発信手段の多様化
- 旅行における学び・体験などのニーズの高まり

脅威

- 相続発生等による市内歴史的建造物などの資源の消失の恐れ
- 全国的に地方都市の観光への取組強化の動き（競合激化）
- 円安による資材や原材料の高騰による観光コンテンツ醸成に向けた投資コストの上昇

2.エリア計画

A. ビジョン・コンセプト

VISION

「住宅都市」から「訪れたいまち」へ

白みりんが織りなす 歴史・ロマンのまち

(流山版観光戦略より抜粋)

CONCEPT

流山市は、おおたかの森エリアを中心として、近年ファミリー層に人気の住宅エリアとなっているおり、総人口も右肩上がりです。

一方で、流山本町は白みりんを中心として発展したほか、江戸時代の建造物をはじめ、歴史の足跡を随所で感じることのできる場所です。

そのような“流山ならではの”魅力をより多くの人に知ってもらい、訪れていただける「住んでよし・訪れてよし」のまちづくりを目指すべく、流山本町の活性化を進めていきます。

コンセプト実現のため公的不動産が果たすべき役割

- 歴史・ロマンを感じさせる町並みを創出し、歴史的町並みを保全
- 地域資源や歴史的景観を活かしたツーリズム環境整備のため、飲食店や宿泊施設など、来訪者がゆっくり滞在でき、お金を落とせるコンテンツとしての利活用

(下線部分：流山市都市マスタープランより抜粋)

2.エリア計画

B. ターゲット

ターゲットエリアは埼玉県東部、東京都東部の2地域を中心に、流山駅まで乗り換え1つで来られる地域を見据え、そのなかでも①近藤勇に関心がある層、②上質な空間で飲食を楽しみたい層の2つを想定する

ターゲットエリア

流山駅から乗り換え1回で来れる所要時間1時間内程度のエリア

①埼玉県東部エリア

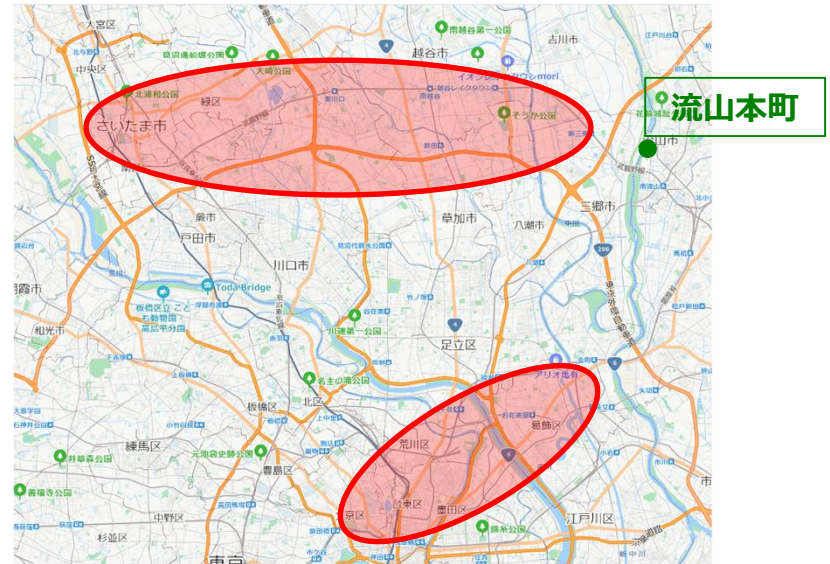
武蔵野線から幸谷駅で乗り換え、流山駅に来てもらうことを想定し、埼玉県東部の三郷～西浦和に住んでいる層に手軽な観光地域としてPRする

②東京都東部エリア

常磐線から馬橋駅で乗り換え、流山駅に来てもらうことを想定し、東京都東部の上野～金町に住んでいる層に手軽な観光地域としてPRする

③欧米を中心としたFIT層（インバウンド）

特に、日本の歴史的町並みや文化に興味・関心があり、経済的なゆとりもある欧米からのFIT層を意識



ターゲット層

①新選組ファンをはじめとした近藤勇に興味がある層

- 流山本町には、近藤勇陣屋跡という近藤勇最期の場所があり、多くの新選組ファンの聖地となっている
- 国内外を問わず新選組のファンは一定数存在している



②落ち着いた上質な空間で、料理やお茶を楽しみたい層

- 流山本町の強みを変え合わせ、古民家×白みりんで上質な空間や料理を提供することが可能
- 強みを掛け合わせ、近隣エリアから少し足を伸ばし、いつもとは違う空間で一服したい方の来訪を促す



築150年の蔵を改築したカフェ：蔵ごころ

2.エリア計画

C. 課題と具体的施策

流山本町における3つの課題のうち、今回は①歴史的資源の利活用、②来訪者がお金を落とすコンテンツ開発に焦点を当て、市が所有する古民家運営において民間事業者のノウハウを最大限取り入れる方策を模索する

本事業のスコープ

課題1：歴史的建造物や赴きを残す古民家等の資源を最大限活用すること

現状・弱み

- 所有者の高齢化に伴う相続の発生などから近年古民家が急速に消失しつつある
- 地域の貴重な資源を守るのは市の喫緊の課題であり、民間企業と連携して歴史的資源の維持・保全・活用に取り組むことが必要である

課題2：飲食店や宿泊施設など、来訪者がゆっくり滞在できる施設や特産品といったお金を落とすコンテンツを創出すること

現状・弱み

- 流山本町地域は、歴史的建造物などの観光資源を持ちながらも、認知度が低い
- 飲食店や宿泊施設の数少なく、観光客の受け入れ体制が進んでいない
- 流山の特産品・土産物の開発が進んでいない

具体的な施策

官民連携による古民家等を活用した魅力的なコンテンツの創出

✓ 以下の歴史的建造物を活用し、飲食店や宿泊施設など観光消費を促す機会を創発する



①万華鏡ギャラリー



②一茶双樹記念館



③近藤勇陣屋跡



④旧割烹新川本館

課題3：二次交通や散策環境・回遊性を向上させること

現状・弱み

- 自動車の駐車場が少ない
- 本町エリアとおたかの森を結ぶがバス本数が極端に少ない
- 流鉄が交通系ICに対応してないなど、IT化が進んでいない
- 施設が住宅地の中に点在し、歩車分離道路も整備されていないため、安全に回遊することが困難である

4. SC推進上の課題

A. ケーススタディで見えてきた課題

流山市でのケーススタディ実践にあたって顕在化した課題を、進行フェーズに基づいて整理。今後、本格的に話を進める場合は、庁内の合意形成と自治体側の費用面でのメリット強化が求められる

動機づけ

■ PFI事業の経験と不足する知識の修得

✓ 庁内での研修会開催や先進事例の情報収集を行い、PFI事業の全体像等の理解は進んでいたものの、実際にPFI事業の経験がないため、最初の1歩を踏み出すのに躊躇している

庁内の合意・座組形成

■ 庁内の部署横断的な合意形成が必要

✓ 施設活用にあたって、ツーリズム推進課では観光推進を、市教育委員会では文化施設としての維持・保存を念頭に置いており、両者の意向のすり合わせが今後必要

■ 建築に関する専門性の不足

✓ 本件では、事務局と行政職の職員のみで検討を行ったが、建築的な知見が弱く、より詳細な検討には庁内の建築職員の協力も必要と考えられる

エリア計画・サウンディング

■ サウンディング先の事業者が見つからない

✓ 本件では、事務局にてサウンディングを実施する民間事業者を見つけたが、自治体のみでサウンディングを実施する場合は、民間事業者とのつながりが限定的であり、サウンディング先が見つからない可能性がある

■ PFI事業の経験がない場合、RO型や一部サービス購入型といったスキームの組み立てができない

✓ 座学としてPFI事業のインプットをした場合でも、実際の制度設計においては、過去の実績や経験に拠るところも大きく、適切な事業スキームを構築できない可能性も考えられる

事業化

■ 小規模・既存施設の収益性に課題がある

✓ SC推進の対象となる既存公共施設は小規模であり、築年数や活用用途に対応した改修・修繕費用が必要である一方、大幅な収益を上げづらい傾向にあると考えられ、資金調達や民間事業者の関心が課題となる可能性がある

■ 各種法令等への対応が困難である可能性がある

✓ 既存公共施設の現状用途や築年数、文化財としての性格等により、建築基準法、消防法、旅館業法、文化財保護法等各法令への対応が課題となる可能性がある