

【テーマ②】

かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査 【調査主体】三重県名張市（人口7.5万人）

調査目的・概要

初瀬街道の宿場町の面影が色濃く残る歴史的な町並みを持つ既成市街地である「まちなか」について、人口の高齢化・空き家の増加などによる空洞化が進行する中、民間事業者によるエリア内の空き家を活用した宿泊施設へのリノベーションや高等教育機関や大学などによる関係人口の増加が進み、まちの再生の兆しが見えてきている。こうした取組と市が所有する町屋を改装した観光拠点施設「旧細川邸やなせ宿」の再生を連動させ、有機的につなぐことでまちなか再生を加速させるとともに、近接するかわまちエリアにおいても水辺空間の高質化、維持管理の充実化を図りエリアの一体的な魅力向上を検討するもの。

調査内容・スケジュール

1.利用者ニーズ調査、周辺環境等現地踏査

○住民、活動団体等ニーズ、土地利用、地域資源等

2.まちなか・かわまち基本構想策定

○まちなか・かわまち一体的活用を軸にした、やなせ宿の機能選定及びかわまちエリア利活用に係る概算事業費検討

3.やなせ宿の事業運営方針案、
かわまちエリアの事業手法の策定

○スモールコンセッション、賃貸借、指定管理、P-PFI等の手法、VFMの算定等

4.民間企業等ヒアリング

○事業説明会、プレヒアリング、サウンディング調査

5.やなせ宿の
事業者公募、選定○実施方針、募集要項
○事業者選定委員会等6.かわまちエリア
利活用計画策定○施設配置計画
○維持管理・運営計画

【調査の必要性】

「まちなか」及び「かわまち」の整備にあたっては、**地域資源や有休不動産などの空間のポテンシャルを最大限活用**することで、地域に根付く**多様なステークホルダーとの連携や合意による事業推進のハードルを下げやすくなり、持続可能でより効果的な事業に資することから、ニーズ調査や現地踏査などの現状把握は非常に重要な要素**である。また、当該事業について広く**民間事業者**に**ヒアリング**を行うことにより、民間活力の導入に向けての**費用分担の在り方や課題等への対策が再整理**され、より当該事業の事業設計のブラッシュアップが図られる。

【先導性】

当事業は、遊休不動産（やなせ宿）と新たなハード整備（まちなか・かわまち整備）とその維持管理、民間資源（空き家活用・人材育成を行う民間事業者）の活用をハード・ソフト両面で一体的に行い、課題解決を図るものであり、「かわまち」「まちなか」双方の人の流れを生み出すことで、**エリアの価値向上と人づくりにより持続可能なまちづくりにつながる**ものである。

調査内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
利用者ニーズ調査、周辺環境等 現地踏査								
まちなか・かわまち基本構想策定								
やなせ宿の事業運営方針案、 かわまちエリアの事業手法の策定								
民間企業等ヒアリング								
・やなせ宿の事業者公募、選定 ・かわまちエリア利活用計画策定								
まとめ								

【テーマ②】

かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査 【調査主体】三重県名張市（人口7.5万人）

事業・施設の概要

- ・当市では、名張市都市マスタープランに基づき、初瀬街道の宿場町の面影が色濃く残る歴史的な町並みを持つ既成市街地である「まちなか」を都市交流拠点として位置付け、地域文化や歴史資源、豊かな自然を活かした地域活性化・観光振興に取り組んでいる。
- ・当地区の再生に向け平成16年度に名張地区既成市街地再生計画「名張まちなか再生プラン」を策定し、個人から行政が譲り受けた町屋を改装した観光拠点施設「旧細川邸やなせ宿」をオープンするなどしてまちの活性化・賑わいの創出に向けた取組を実施してきたものの、**求心力の低下、空き家の増加による空洞化に歯止めがかかっていない状況にある。**
- ・そのような中、近年、**民間事業者による空き家を活用した宿泊施設へのリノベーションが進むとともに、空き家の利活用を促進するため人づくりや、人と空き家をつなぐマッチングなどの仕組みづくりをまちづくり団体が進めるなど、まちの再生の兆しが見えており、こうした取組と事業低迷している「やなせ宿」の再生を連動させ、有機的につなぐことで、まちなか再生を加速させていく。**
- ・具体的には、現在当市が地域団体に運営を委託しているやなせ宿について、その委託を取りやめ、**スモールコンセッションをはじめとするPPP/PFIなど民間活力導入を行い、民間事業としてまちなかで動きつつあるエリア再生の動きと連動・連携しながら、当該エリアに必要な機能を担う収益施設として再生していく。**
- ・一方、**まちなかに隣接するエリア（名張かわまちづくりエリア）**では、国が実施する名張川の引堤等の河川改修事業と併せ、親水広場や左岸背後地の地域振興拠点が一体となった新たな空間創出を図る「かわまちづくり」を官民等で構成する名張かわまちづくり協議会が主体となり進めている。かわまちづくり協議会が策定する計画を基に、官が中心となって整備を行ったのちに、**管理・運営については、民間活力を導入することを予定しており、広大な水辺空間や隣接する地域振興拠点を最大限活用したキャンプ場やBBQ施設、ドッグラン、食のフェスイベント等の事業や河川のオープン化を活用した民間連携等を行うことにより一定の収益を確保しつつ、水辺空間等の高質化や維持管理の充実化を図ることを目指しており、この民間活力導入に係る調査検討が不可欠である。**
- ・かわまちづくり事業は、**隣接するまちなかへの誘導やネットワーク・回遊性を高めることで、かわまち・まちなか双方にとって大きなメリットが期待でき、かわまちエリアの管理運営及びやなせ宿再生に係る民間活力導入についても、一体的に検討・実施（場合によっては包括的な管理運営）を行うことで、「まちなか」に賑わいを取り戻しながら、「かわまち」という新たな付加価値を与え、観光客、住民双方にとって更に魅力的なエリアが形成される。**



事業・施設の課題

○既成市街地の空洞化と担い手不足、遊休不動産の有効活用

- ・まちなかでは人口の高齢化・空き家の増加などによる空洞化。
- ・まちなか活性、かわまちとまちなかの結節点としての役割を担っているやなせ宿については、担い手である地域団体の高齢化等による事業の低迷化から委託を取りやめ、遊休不動産となることから、民間活力導入による利活用の検討が必要。

○官民連携による維持管理の効率化

- ・かわまちづくりについて、維持管理のコスト縮減やより効果的で魅力的な事業展開を図るために、民間活力が必須。

○まちなかとかわまちづくりエリアの一体化、回遊性向上

- ・かわまちエリアは「名張の玄関口」として、名張川と人・まちが交差する重要な結節点であり、まちなかに近い立地ポテンシャルを活かすことが重要。
- ・「まちなか」と「かわまち」の回遊性向上による、地域振興やエリアの魅力向上を官民連携で効果的に推進することが重要。

検討経緯／事業化スケジュール

■検討経緯

年度	事業化スケジュール
H16	名張まちなか再生プラン策定
H20	「旧細川邸やなせ宿」を整備、オープン
H30	「名張かわまちづくり計画」が国土交通省のかわまちづくり支援制度に登録
R6	かわまちづくり基本構想策定

■事業化スケジュール

令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
「やなせ宿」民間活力導入に向けたPPP/PFI導入可能性検討、事業者選定	やなせ宿改修・民間事業者による運営開始。		かわまちエリア供用開始（予定）
基本計画策定	詳細設計、背後地・かわなち整備開始		