

道の駅・都市公園の一体的交流・観光拠点
整備事業調査

報 告 書

令和8年3月

江津市

株式会社エブリプラン

目次（案）

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 江津市の概要.....	2
(1) 自然・地理的条件.....	2
(2) 社会的条件.....	3
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	6
(1) 江津市が抱えている課題.....	6
(2) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	6
(3) 当該事業の発案経緯.....	7
(4) 上位計画との関連性.....	8
1-4 検討体制の整備.....	11
(1) 庁内の検討体制.....	11
(2) 民間の関係者との協力体制.....	11
1-5 本調査の内容.....	12
(1) 調査の流れ.....	12
2. 事業の前提条件の整理.....	13
2-1 対象エリア及び関係施設の概要.....	13
(1) 対象エリアの状況.....	13
(2) 関係施設の状況.....	14
3. 庁内合意形成及び市場調査.....	17
3-1 庁内合意形成.....	17
3-2 市場調査.....	18
(1) 対象エリア内事業者への個別ヒアリング.....	18
(2) 対話の場の開催.....	22
4. 事業化検討.....	32
4-1 事業コンセプトの検討.....	32
(1) 地域の目指す姿（エリアビジョン）.....	32
(2) 事業コンセプト.....	33
4-2 導入機能の検討.....	34
(1) 対象エリアにおける各施設の位置付け.....	34
(2) 各施設に導入する機能検討.....	36
(3) 施設計画の検討.....	39
(4) 地域内の体験プログラム.....	43
4-3 事業手法等の整理.....	48

(1) 参考にした類似事例	48
(2) 官民連携手法の整理	57
4-4 事業手法・スキームの検討・評価	61
(1) 事業手法の検討	61
(2) 事業スキームの検討	67
(3) 業務範囲の検討	68
(4) 官民のリスク分担の検討	69
(5) 資金調達に関する検討	71
(6) 法令等の整理	75
(7) 概算事業費に関する検討	77
4-5 事業効果の検討	78
(1) 集客効果の推計	78
(2) 経済波及効果の推計	80
(3) 交流創出価値	82
5. 検討結果・結論	83
5-1 本件調査の結果得られた示唆	83
5-2 事業化に向けたスケジュール	85
5-3 事業化に向けた課題及び検討の方向性	86
(1) 段階的な整備・導入の考え方	86
(2) 事業化に向けて想定される課題及び検討事項	87
(3) 継続検討が必要な項目の整理	88
資料編	89
資-1 対象エリア内事業者への個別ヒアリング結果	89
資-2 対話の場開催報告	109
(1) 第1回対話の場	109
(2) 第2回対話の場	123

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

江津市東部地域に位置する江東エリアは、道の駅や菰沢公園をはじめとする公共施設、周辺の民間施設や体験プログラムなど、多様な地域資源を有している。一方で、人口減少や高齢化の進行、担い手不足に加え、施設や取り組みが点在していることにより、エリア全体としての魅力や拠点性が十分に発揮されていないことが課題となっている。

こうした状況を踏まえ、江津市では、道の駅及び菰沢公園を核として、観光・交流・学びの機能を重ね合わせた「持続可能なディステイネーションエリア」の形成を目指しており、その実現に向けて、単なる施設整備に留まらない、エリア全体を一体的に捉えた整備・運営のあり方を検討する必要がある。

本調査は、江東エリアにおける拠点施設整備及び周辺エリアの利活用について、将来的な事業化を見据え、官民が適切に役割分担しながら取り組む実現性の高い事業手法や運営体制の方向性を明らかにすることを目的とする。具体的には、地域内外の事業者や市民を対象とした意向調査等を通じて、エリアに求められる機能やコンセプト、地域プレーヤーの参画可能性を把握するとともに、エリア全体を横断的に企画・調整する体制の必要性について整理する。

また、事業内容や需要の不確実性を踏まえ、初期段階から着手可能で、段階的な整備や試行的な運営を通じて事業を成熟させていく進め方を想定し、拠点施設の整備手法やエリアマネジメントのあり方について幅広く検討を行う。あわせて、道の駅、菰沢公園、体験プログラム等を連動させた事業内容やサービスの方向性についても整理する。

本調査は、これらの検討を通じて、江津市が今後、江東エリアにおける拠点形成及びエリアマネジメントを段階的に推進していくための基礎資料とするとともに、官民連携による持続的な地域経営に向けた検討を深めることを目的とするものである。

1-2 江津市の概要

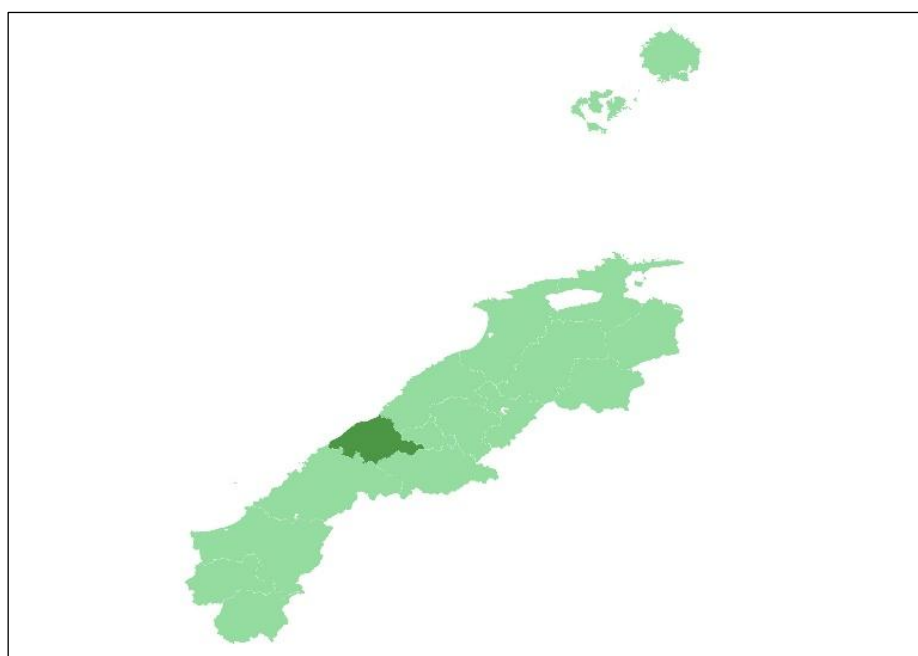
(1) 自然・地理的条件

江津市は、島根県西部の日本海に面する市であり、総面積は約 268.24 km²である。市域は日本海沿岸部から中国山地に連なる丘陵地帯まで広がる南北に長い地域構成で、海岸・河川・山地が短距離で連続する地形的特徴を有している。

市域の中央部を貫流する一級河川「江の川」は、日本海へと注ぐ中国地方最大級の河川であり、流域面積は約 3,900 km²に及ぶ広大な水系を形成している。江の川の下流域には河岸段丘や沖積地が広がり、古くから集落や農地が形成され、地域の生活・産業を支えてきた。

また、河川水は農業用水や生活用水として活用されるとともに、河畔の豊かな自然環境を育んでいる。沿岸部は日本海に接する砂浜海岸や岩礁帯が連なり、港湾周辺には市街地が形成されている。特に江津港周辺は漁業や物流の拠点としての役割を果たすと同時に、市民や来訪者の憩いの場としての水辺空間を提供している。内陸部では山地が広がり、森林資源に恵まれた自然景観が残る一方、沿岸と山地をつなぐ気候・地形により、多様な自然条件が共存している。

江津市の気候は日本海側の山陰型気候に属し、冬季には日本海からの季節風の影響で降雪や強風が見られることがある。夏季は海からの風の影響を受けながら比較的高温多湿となり、山間部と沿岸部で気象条件の差が見られる。これらの自然条件は、地域の暮らしや産業、観光環境にも大きな影響を与えている。



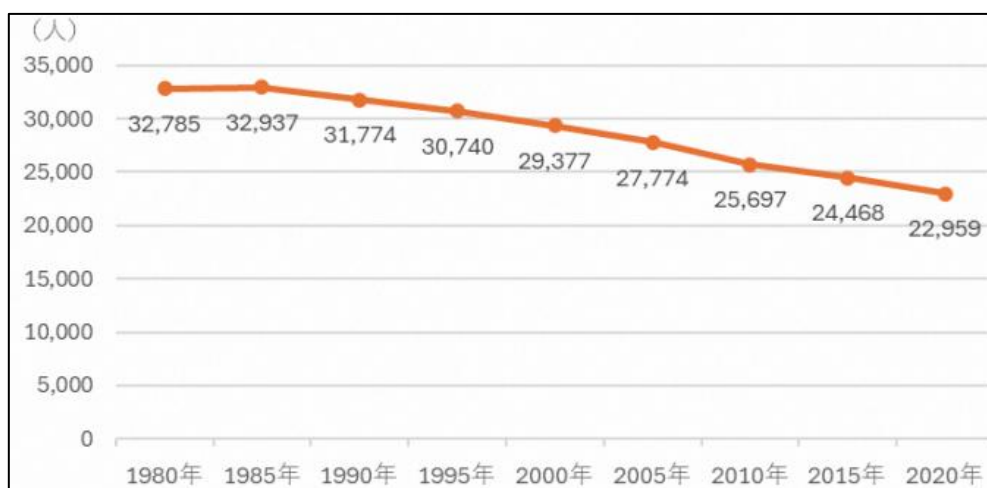
図表 1 江津市の位置

(2) 社会的条件

①人口

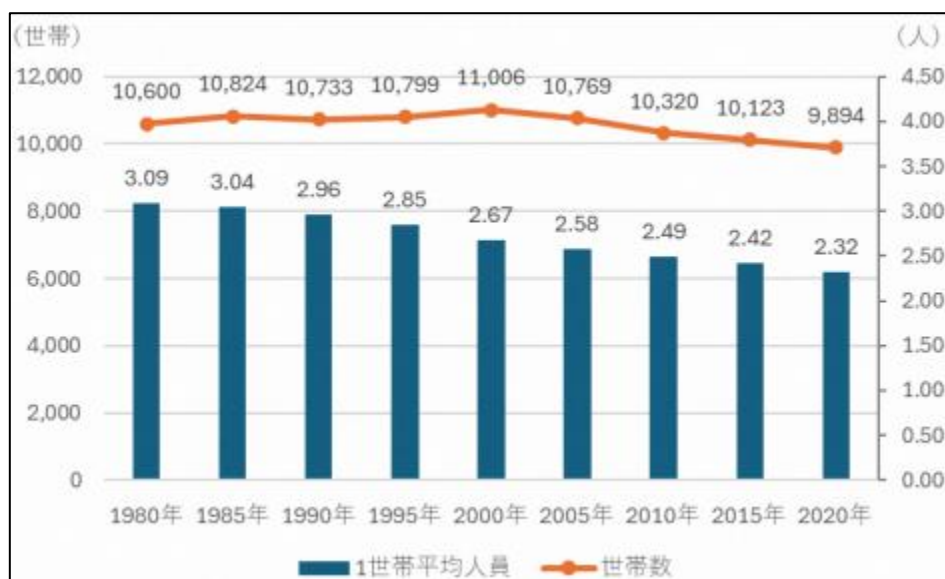
江津市の人口は長期にわたり減少傾向が続いており、国勢調査によると、平成12年の約29,377人をピークに、その後着実に減少し、令和2年には22,959人となっている。直近の住民基本台帳人口では、令和8年1月末時点で20,792人となっており、ここ数年も継続的な人口減少が見られる（令和8年1月末住民基本台帳人口）。

図表2 本市人口の推移



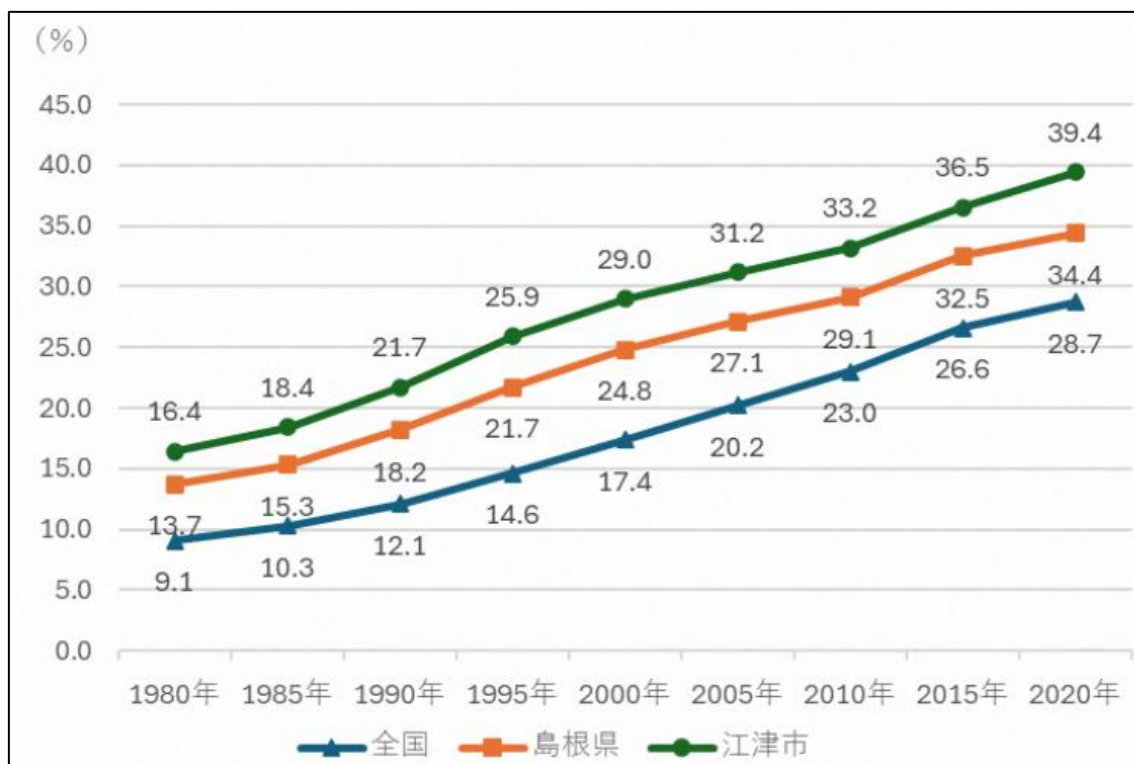
世帯数は平成12年をピークに減少傾向にあり、核家族化が進行している。令和2年は9,894世帯、昭和60年時点で1世帯あたり平均人員は3.09人で、3人を超えていた世帯規模は年々小家族化が進み、令和2年の1世帯あたり平均人員は2.32人となっている。

図表3 世帯数・世帯規模の推移



高齢化率を全国、島根県、本市で比較して見ると、本市は一貫して全国、島根県を上回る水準で高齢化が進行しており、令和 2 年の高齢化率は、島根県の 34.4%を上回り、39.4%となっている。

図表 4 高齢化率の推移

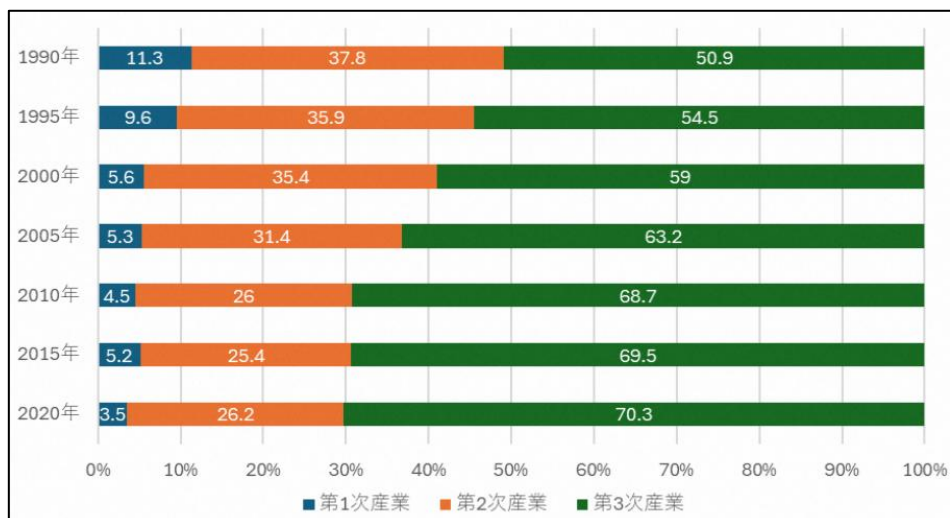


②産業

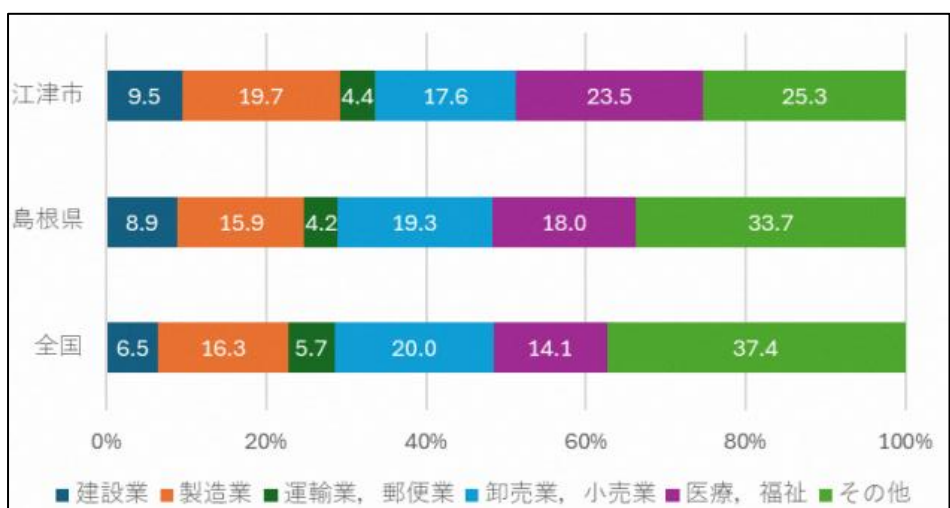
本市の就業人口は減少しており、令和 2 年は 10,832 人となっている。産業別就業者の構成比の推移を見ると、第 3 次産業は第 2 次産業を上回りながら増加しており、平成 2 年の 50.9%から令和 2 年では 70.3%に上昇するなど、産業構造の 3 次産業化が進んでいる。第 1 次産業は平成 12 年以降 5%前後で推移していたが、令和 2 年は 3.5%に減少している。第 2 次産業は一貫して低下傾向にあるが、平成 22 年以降は 26%前後で横ばい傾向である。

本市の従業者数・付加価値の構成比は、全国や県に比べ、建設業、製造業、医療・福祉の割合が高くなっている。一方、卸・小売業の従業者数・付加価値の構成比は、全国や県よりも低くなっている。

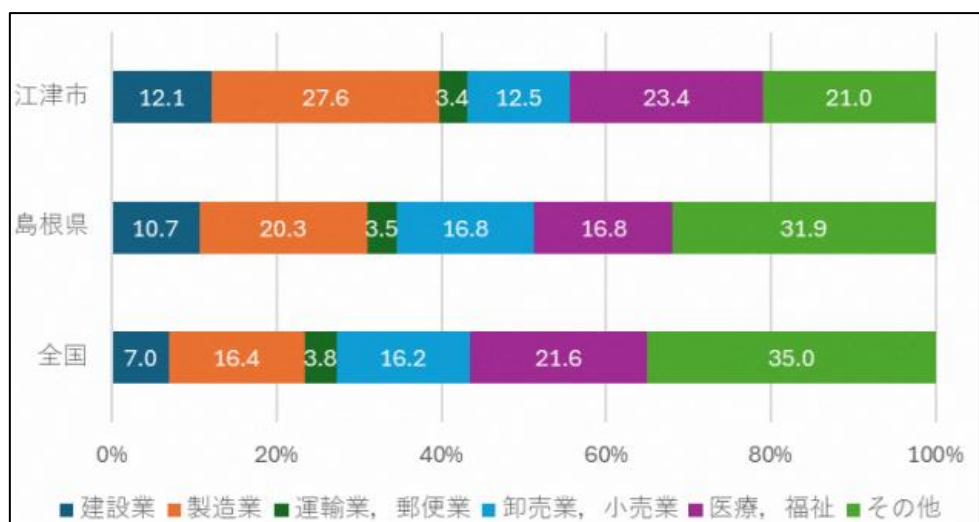
図表 5 産業別就業者構成比の推移



図表 6 従業者数の産業別構成



図表 7 付加価値の産業別構成



1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 江津市が抱えている課題

江津市では、人口減少及び少子高齢化が長期的に進行しており、地域全体の活力低下が大きな課題となっている。特に市内東部地域（浅利町、後地町、黒松町、波積町）は、市内でも人口減少が著しく、居住人口の減少に加え、日常的な人の往来や交流機会の縮小が進んでいる。これにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の確保が困難になりつつある。

当該地域に立地する道の駅「サンピコごうつ」及び菰沢公園は、これまで地域住民の生活拠点や交流拠点として一定の役割を果たしてきたが、近年では利用者数の減少や機能の固定化により、その役割が十分に発揮されていない状況にある。特に、道の駅については、地域内唯一のスーパーマーケットの廃業により生活利便機能としての重要性が増している一方、従来の通過交通に依存した利用構造が中心となっており、将来的な経営の安定性に対する懸念がある。

また、今後予定されている山陰道の開通により、当該エリアを通過する交通動線や人の流れが大きく変化することが見込まれている。これにより、既存の幹線道路沿いに立地する道の駅や菰沢公園の利用者数が減少する可能性が指摘されており、施設の役割や位置付けの見直しが求められている。

さらに、道の駅、菰沢公園、周辺の民間施設は、それぞれが個別に運営されており、施設間の連携やエリアとしての一体的な活用が十分に図られていない。このため、来訪者の滞在時間や回遊性の向上、エリア全体としての魅力発信につながりにくい状況となっている。

(2) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

江津市では、これまで市内東部地域の活性化に向け、段階的に取り組みを進めてきた。令和 5 年度からは、メディアと連携したシティプロモーション事業の一環として、菰沢公園を中心としたリブランディングプロジェクトを実施し、外部人材や企業との接点を創出してきた。これにより、地域資源の新たな価値発信や、実証的な取り組みの蓄積が進められている。

令和 6 年度には、庁内の複数部署や専門家等で構成される「江津地域ブランディング戦略会議体」を設置し、部局横断的な検討体制のもと、地域活性化に資する施策について継続的な協議を行っている。本事業についても、この会議体を中心に、課題認識の共有や方向性の整理が進められてきた。

また、道の駅に隣接する民間施設においては、令和 7 年度にリニューアルが予定されており、これを契機として、公共施設を含めた周辺施設との連携の可能性について検討が行われている。これらの取り組みを通じて、単体施設ではなく、エリア全体を視野に入れた検討の必要性が明確になってきている。

(3) 当該事業の発案経緯

本事業は、市内東部地域における人口減少や公共施設利用の低下といった課題に対し、従来の延長線上にない新たな視点が必要であるとの問題意識を背景として発案されたものである。特に、今後予定されている山陰道の開通は、当該エリアの人の流れや施設利用のあり方を大きく変える契機であり、これまでの前提条件を見直す必要性が高まっている。

また、道の駅や菰沢公園といった公共施設の老朽化や利用低下が進む中で、将来的な維持管理や運営の持続性を確保する観点からも、早期の検討が求められている。これまでに実施してきた調査やプロジェクトにより、地域資源や民間事業者の取り組みを活かした新たな可能性が見え始めていることから、それらを体系的に整理し、事業化に向けた検討を進める段階に至った。

本事業は、こうした背景を踏まえ、今後の具体的な事業化を見据えた基礎的な検討を行うものであり、江津市における持続可能な地域づくりに向けた重要なステップとして位置付けられる。

(4) 上位計画との関連性

1) 第6次江津市総合振興計画後期基本計画（令和7年6月策定）

本市の最上位計画である第6次江津市総合振興計画後期基本計画では、「小さくともキラリと光るまち ごうつ」をスローガンとし、4つのまちづくり将来像を示している。

本事業は、「第6次江津市総合振興計画 後期基本計画」において最重要視されている「人口減少対策」及び「地域力の向上」を実現するための具体的施策として位置付けることができる。

特に、後期基本計画が掲げる「学びあい、共に成長する社会」というビジョンに対し、本事業は「食・農・自然」を教材とした体験型交流拠点（ローカルラーニングパーク）を整備することで、市民の生涯学習と市外からの関係人口創出を同時に達成する可能性がある。

スローガン	小さくともキラリと光るまち ごうつ
まちづくりの将来像	くらしの視点：安全で快適なくらしの姿 こころの視点：江津を愛する市民のこころの姿 豊かなまちの視点：人々を魅了するまちの姿 まちづくり推進の視点：積極的なまちづくり活動の姿
基本目標	①産業と自然が調和した新たなにぎわいを生み出すまちづくり ②豊かな暮らしを支えるやすらぎのまちづくり ③いきいきとした人づくり・地域づくり

施策の柱	関連する具体的な方向性（計画書より）	本事業における具体的な反映
産業・経済	「農林水産業の活性化と担い手育成」	産直市場「サンピコごうつ」の機能強化。オーガニック農業の学びや体験を通じたブランディング。
	・産地パワーアップやスマート農業の推進	
	・地産地消の推進と販路拡大	
観光・交流	「魅力ある観光地の整備と情報発信」	菰沢公園の「滞在・宿泊（コモる）」機能の整備。リトリートや体験プログラムによる「目的地化」。
	・滞在型観光の推進	
	・地域資源を活用した観光コンテンツの造成	
教育・文化	「生涯学習の推進とコミュニティ形成」	「ローカルラーニングパーク」としての学習機能（子ども図書館、体験スタジオ等）の導入。
	・共に支えあい、学びあう環境整備	
	・子育て世代が学びを楽しめる場の創出	
都市基盤	「公園・緑地の有効活用」	菰沢公園の再整備と、官民連携（DBO/PFI）による持続可能な運営体制の構築。
	・公園の長寿命化と魅力向上	
	・民間活力を活用した公園管理	

2) 江津市立地適正化計画（平成 31 年 6 月策定）

「江津市立地適正化計画（平成 31 年 3 月策定）」において、本事業に関連する主な項目は以下のとおり。

①都市構造における「地域拠点」への位置付け

本事業の対象エリアである江東エリア（浅利・黒松・波子エリア）は、市役所周辺の「都市拠点」を補完し、各地区の生活サービスや交流を支える「地域拠点」として位置付けられている。計画では、人口減少下においても持続可能な都市構造を維持するため、これら地域拠点における拠点機能の維持・強化が図られている。

②拠点における誘導施設と機能の集約

本計画では、拠点内に維持・誘導すべき施設として「商業施設」「交流施設」「生涯学習施設」等を挙げている。

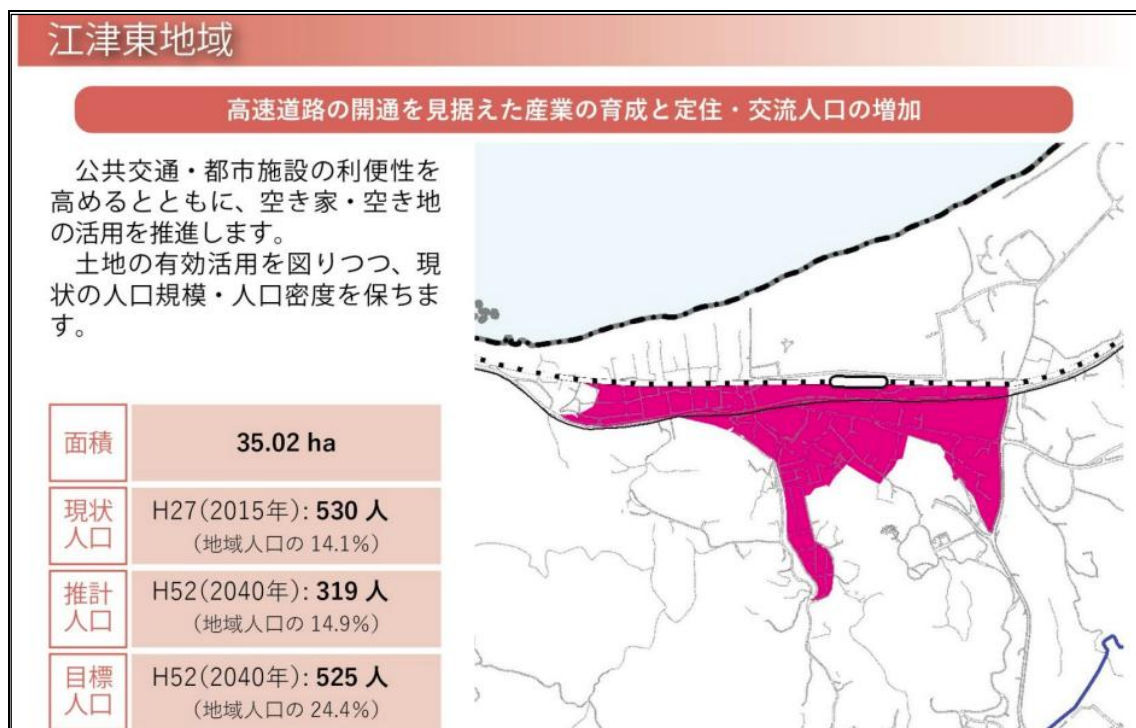
③公園等の公共空間の有効活用

本計画の施策の柱の一つとして「都市公園等の適切な維持管理と活用」が掲げられている。

④公共交通ネットワークと結節点の強化

拠点間を結ぶ公共交通網の維持が計画されており、道の駅周辺は交通の結節点としての役割を期待されている。

観光・交流機能の強化による目的地化は、公共交通の利用促進や広域的な人の流れ（多極ネットワーク）の活性化に寄与するものである。



図表 8 江津東地域における居住区域の位置付け

3) 江津市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

江津市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）」において、本事業に関連する主な項目は以下のとおり。

①公共施設等を取り巻く現状と課題への対応

本市の公共建築物の多くは、昭和 40 年代から 50 年代にかけて集中的に整備されており、今後、一斉に更新時期を迎えることによる財政負担の増大が懸念されている。本事業の対象施設であるサンピコごうつ、なぎの木テラス及び菰沢公園の各施設についても、計画的な維持管理と長寿命化対策が求められる時期に合致している。

②公共施設等の管理に関する基本方針の反映

計画では、公共施設の更新にあたり「施設規模の適正化（ダウンサイジング）」や「複合化・多機能化」を基本方針として掲げている。

③民間活力の活用（PPP/PFI）の推進

施設整備・運営に係る市費の抑制とサービスの質の向上を目的として、「民間活力の導入（PPP/PFI 等の活用）」を検討することが方針として示されている。本事業において、設計・建設から維持管理・運営までをパッケージ化する官民連携手法（DBO/PFI 等）を検討することは、本計画の実施方針に直接寄与する。

④重点分野別の管理方針（公園・道の駅）

公園施設については「安全性の確保と効率的な維持管理」、道の駅等の収益・観光施設については「集客力や利便性の維持・向上と維持管理コストの最適化」が求められている。

【基本方針】

1 施設総量・ライフサイクルコストの縮減

- ①施設総量の縮減
- ②ライフサイクルコストの縮減

2 魅力ある公共サービスへの転換

- ①複合化・集約化等によるサービス機能の向上
- ②公民連携及び広域連携の推進

3 戦略的な公共施設マネジメント体制の確立

- ①公共施設マネジメントの一元化
- ②市民参画による公共施設マネジメントの推進

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の庁内検討体制は以下のとおり。

図表 9 庁内検討体制

所属	役職・人数	備考
政策企画課	課長 1人	
	課長補佐 1人	
	係長 1人	
	主任 1人	主担当
農林水産課	課長 1人	
地域振興課	課長 1人	
商工観光課	課長 1人	
都市計画課	課長 1人	

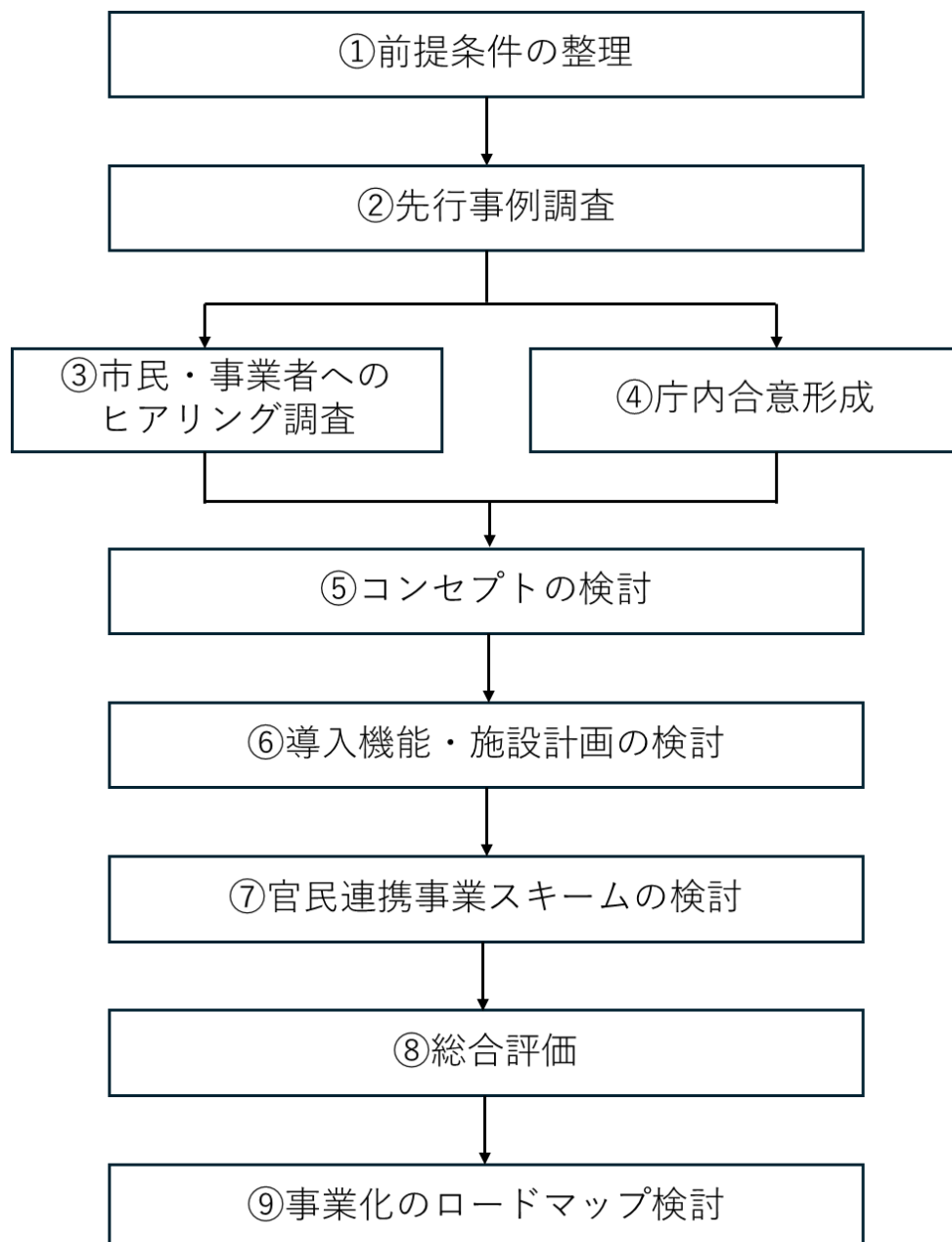
(2) 民間の関係者との協力体制

民間企業等との協力体制は現状特にないが、事業内容の検討において、地域内事業者への意向調査等を行っている。今後、事業化の際に、地元企業との協力体制のもとに、事業を推進することを検討している。

1-5 本調査の内容

(1) 調査の流れ

本調査は、前述の調査項目を基に次の流れにて行った。



図表 10 調査の流れ

2. 事業の前提条件の整理

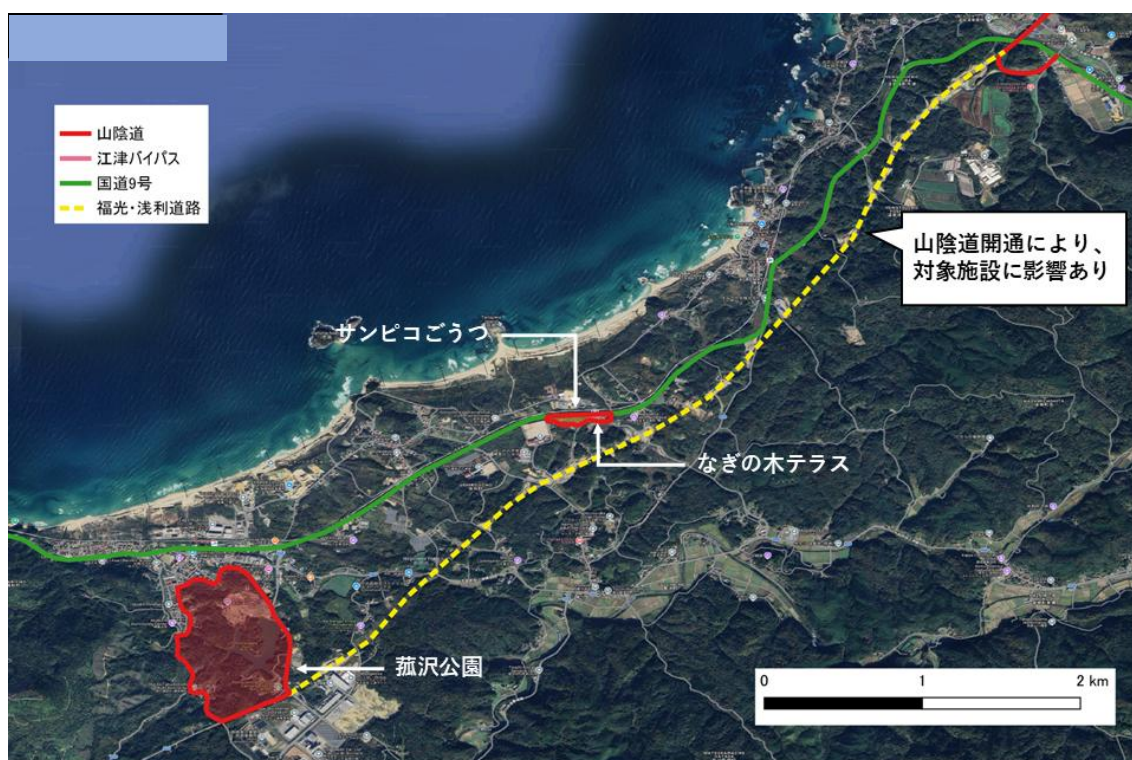
2-1 対象エリア及び関係施設の概要

(1) 対象エリアの状況

本事業の対象エリアは、江津市の東部（浅利地区）に位置し、主要幹線道路である国道9号沿いに立地する「道の駅サンピコごうつ」及び、同施設から南へ約2km（車で約5分）に位置する「菰沢公園」を中心としたエリアである。

周辺には、民間の地域交流拠点である「なぎの木テラス」や、農地、住宅地が広がっており、北側には日本海、南側の菰沢公園には広大な湖面を有する菰沢池が位置するなど、海と山、湖といった豊かな自然環境に恵まれた場所となっている。

また、現在整備が進められている山陰自動車道の（仮称）浅利ICからのアクセス向上も見込まれており、広域的な周遊拠点としてのポテンシャルを有している。



図表 11 対象エリアの状況図

(2) 関係施設の状況

① 菰沢公園

菰沢公園は、江津市東部の浅利地区に位置し、菰沢池の湖畔に整備された自然豊かな都市公園である。キャンプ場や大型遊具を備え、市内外から家族連れが訪れるレクリエーション拠点として利用されている。国道 9 号及び道の駅サンピコごうつから近接しており、周遊性が高い。

図表 12 菰沢公園の施設概要

施設名	菰沢公園		
所在地	島根県江津市浅利町 242		
用途地域及び地区の選定	都市計画区域内 用途無指定（建ぺい率 60%、容積率 200%） 地区指定：風致地区、防火地域：無		
設置主体	江津市		
管理主体	有限会社小川商店（運營業務受託者）		
供用開始年月日	昭和 57 年 4 月 1 日		
施設開設年月日	昭和 57 年 4 月 1 日（※オートキャンプ場は平成 13 年 4 月開設）		
整備形式	単独型（都市公園）		
運営委託方式	指定管理者制度		
施設全体面積	17.6ha		
延べ床面積	約 550 m ² （管理棟、炊事棟、トイレ、休憩施設の合計推計）		
主要用途	都市公園、宿泊（キャンプ）、運動、親水レジャー		
駐車場台数	169 台（普通車：164 台、身障者用：5 台）		
主要施設	建築物	管理棟（受付・シャワー・トイレ）	150 m ²
		炊事棟（2 か所）	100 m ²
		公衆トイレ（2 か所）	80 m ²
		休憩舎・東屋	120 m ²
	基盤施設	駐車場（2 か所合計）	5,000 m ²
		遊歩道（池周回路）	延長 1,800 m ²
	広場・宿泊エリア	芝生公園（多目的利用エリア）	11,000 m ²
		オートキャンプ場（34 区画＋道路）	10,000 m ²
		大型遊具設置エリア	3,000 m ²
		スケートボード場・3×3 コート	650 m ²
開設期間	公園エリア：通年 キャンプ場：4 月～11 月（冬季休業あり）		
利用時間	公園エリア：常時開放 キャンプ場：宿泊 14:00～翌 11:00（日帰り 10:00～20:00）		

利用料金	A サイト（電源なしサイト）：1泊 3,300 円／日帰り 1,760 円 B サイト（電源付きサイト）：1泊 3,630 円／日帰り 1,760 円 フリーサイト：1泊 1,760 円／日帰り 1,100 円 シャワー室：5分 300 円
交通アクセス	JR 浅利駅より徒歩 10 分 山陰道（江津道路）江津 IC より車で 10 分

②道の駅サンピコごうつ

国道 9 号沿いに位置し、地元産の新鮮な野菜や海産物、特産品を販売する直売所を核とした道路休憩施設。「なぎの木テラス」に隣接し、商業集積地としての側面も持つ。

図表 13 サンピコごうつの施設概要

施設名	道の駅 サンピコごうつ	
所在地	島根県江津市後地町 995-1	
用途地域及び地区の選定	都市計画区域内 用途無指定（建ぺい率 60%、容積率 200%） 防火地域：無	
設置主体	江津市（地域振興施設）、島根県（道路休憩施設）	
管理主体	有限会社ふるさと支援センターめぐみ（運營業務受託者）	
供用開始年月日	平成 23 年 4 月 23 日	
施設開設年月日	平成 23 年 4 月 23 日	
整備形式	一体型（道路管理者と市町村の共同整備）	
運営委託方式	指定管理者制度	
施設全体面積	13,700 m ²	
延べ床面積	488 m ²	
主要用途	道路休憩施設、地域振興施設（物販・飲食・休憩）	
駐車場台数	63 台（普通車 53 台、大型車 10 台）	
主要施設	地域振興施設 （江津市整備分： 3,500 m ² ）	農産物直売所・特産品販売・軽食等 延床 488 m ² イベント広場（屋外販売スペース） 350 m ²
	道路休憩施設 （島根県整備分： 10,000 m ² ）	駐車場 9,800 m ² 24 時間トイレ・情報提供コーナー 120 m ²
開館時間	直売所・飲食：9:00～18:30（火曜日定休） 道路休憩施設：24 時間利用可能	
交通アクセス	山陰道（江津道路）江津 IC より車で 5 分、福光 IC より車で 5 分	

③なぎの木テラス

旧「舞乃市」を改修した民間の地域交流拠点。石見神楽の上演設備や地元食材（まる姫ポーク等）を提供する飲食機能を強化し、道の駅と連携して集客を図る。

図表 14 なぎの木テラスの施設概要

施設名	なぎの木テラス		
所在地	島根県江津市後地町 3348-113		
用途地域及び地区の選定	都市計画区域内 用途無指定（建ぺい率 60%、容積率 200%） 防火地域：無		
設置・管理主体	株式会社浅利観光（民間所有・運営）		
施設開設年	令和 7 年 3 月 20 日（なぎの木テラスとして新装）		
整備形式	民間商業施設（ドライブステーション型）		
管理・運営方式	民間直営		
施設全体面積	12,000 m ² （敷地全体）		
延べ床面積	1,200 m ²		
主要用途	飲食・物販、観覧・文化、ビジネス、レジャー		
駐車場台数	152 台（普通車 137 台、大型車 15 台）		
主要施設	建築物（延床）	なぎの木マーケット・キッチン	700 m ²
		石見神楽劇場「舞乃座」	300 m ²
		コワーキング・キッズ・管理	200 m ²
屋外施設（敷地）		メイン駐車場	6,500 m ²
		芝生広場・テラスエリア	1,000 m ²
		緑地・通路・その他	3,300 m ²
開館時間	マーケット 8:00～18:00 カフェ 10:00～18:00 キッチン 11:00～21:00		
交通アクセス	山陰道（江津道路）江津 IC より車で 5 分、福光 IC より車で 5 分		

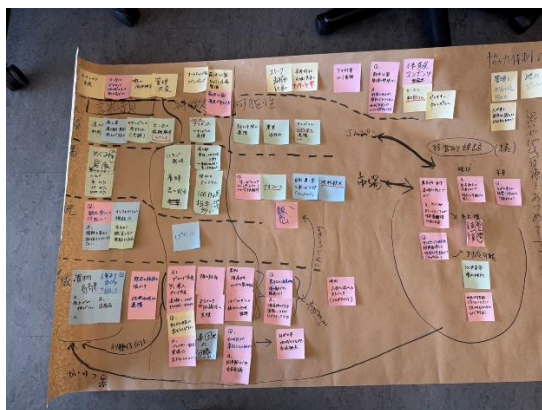
3. 庁内合意形成及び市場調査

3-1 庁内合意形成

本事業の事業化を目指す上で、庁内の関係課が事業に対する理解を深めることが必要であった。本調査の中で、関係者からなる会議体を開催した。会議では、本調査及び事業に対する内容共有及び理解促進、今後の事業の方向性の議論などを行った。

図表 15 第1回会議概要

開催日時	令和7年8月27日 10:00~12:00	
テーマ	関係課への調査内容周知及び方向性の議論	
出席者	江津市：政策企画課（3名）、農林水産課（1名）、地域振興課（1名）、商工観光課（1名）、都市計画課（1名）調査委託会社（5名）	
内容	・事業内容の周知、先進事例の紹介、方向性のディスカッション、各課が抱える地域課題の聴取	
施設	主な課題・現状	今後の方向性・キーパーソン
菰沢公園	土日の地域利用が限定的。遠足利用は多いが滞在型利用が弱い。	ちびっこ広場整備、体験コンテンツ充実
菰沢公園	管理体制が分散（公園：都市計画課／キャンプ場：委託）。	管理運営受託者がキーパーソン
菰沢公園	熊の風評被害により利用に影響。	電柵等のクマ対策検討
道の駅	利用者拡大が課題。平日は地元6割。	なぎの木テラスとの連携強化
産直市	農産物部門が赤字。道の駅売上で補填。	自然・農・食を軸としたコンセプト強化
農業連携	オーガニックの可能性検討。担い手多く100ha田地域。	域内事業者等との連携検討
観光関連	道の駅の観光案内機能が弱い。	道の駅機能強化の検討
地域機能	あさり市場撤退により買い物機能低下。加工品は衛生法制約あり。	地元産品取扱拡大・販売体制構築



3-2 市場調査

(1) 対象エリア内事業者への個別ヒアリング

対象エリア内の地域課題の把握、地域資源及び事業のプレーヤー候補の発掘を目的として、対象エリア内の事業者に対して個別ヒアリングを実施した。

図表 16 個別ヒアリング概要

実施日時	令和7年7月29日～10月22日
対象者数	16事業者・コミュニティセンター3団体
対象者属性	菰沢公園運営業務受託者、化粧品会社、建築デザイン会社、苔販売会社、サンピコごうつ運営業務受託者、フリースクール運営者、古民家レストラン経営者、養豚場経営者、オーガニック野菜栽培者、NPO 法人代表、社会福祉法人代表、なぎの木テラス運営者、動画制作者、コミュニティセンター（3団体）他

各事業者へのヒアリング内容要旨を以下にまとめる。

公園運営業務受託者

- ・ 行政や民間による大きな初期投資よりも、「場の使い方」や「エリア全体のコンセプト」を共有することが重要である。
- ・ なぎの木テラスの集客力を活かしつつ、菰沢公園をイベントや新たなチャレンジができる「可能性が広がる場所」にしたい。
- ・ 事業者間の連携は、既存イベントやカフェを活用した気軽な対話の場づくりから始めるのが良い。

化粧品会社代表

- ・ 大なトップダウン計画ではなく、地域住民が身の丈に合った形で始め、少しずつ成長させるボトムアップ型のアプローチが望ましい。
- ・ 既存の魅力（サーフィン、車中泊など）を磨き上げ、エリア全体を「車中泊特区」のように位置付けることで、独自の価値が生まれる。
- ・ 事業者連携には、単なる話し合いではなく、互いに具体的なプランをプレゼンし合う形式の意見交換会が有効である。

建築デザイン会社代表

- ・ 地域の持続可能性のためには、「教育」を核として都市部から教育費を還流させ、関係人口を創出する仕組みが必要である。
- ・ 伝統産業や文化を「国産アート」として再構築し、質の高い教育コンテンツ化を図ることで、本質的な学びを提供したい。
- ・ 浅利地区をモデルに保育園留学を核とした多世代交流コミュニティを構築し、菰沢

公園を「木製知育玩具の聖地」とするなど、エリア全体を学びの場としたい。

苔販売会社代表

- ・ なぎの木テラスは集客に成功しているが、道の駅は「江津ブランド」の核がなく差別化できていない。菰沢公園もかつての賑わいが失われている。
- ・ 公園の活性化には、幼児向け図書館や水遊び場、キッチンカーエリアなど、親子が滞在しやすい環境整備が必要である。
- ・ 自社では浅利駅舎を活用したミニスーパーやコワーキングスペース事業を構想しており、事業者間の連携には共通の目的が不可欠である。

サンピコごうつ運営管理受託者

- ・ 道の駅は「農林水産物直売所」としての強みを活かし、目的地化に成功しているが、若年層やファミリー層の取り込みが課題である。
- ・ なぎの木テラスとは相互補完の関係にあるが、菰沢公園との連携は物理的距離もあり希薄なため、新たな連携モデルが必要である。
- ・ 公園に「食」や「体験」の拠点を整備し、道の駅の食材を活用した「手ぶら BBQ」などを提供することで、相互送客を図りたい。

フリースクール運営者

- ・ 「GO-GANIC」をテーマに、楽しさを通じて持続可能な暮らしを広げる活動を展開しており、これを地域の魅力としたい。
- ・ 江津の地域資源は教育的価値が高く、学校と連携した食育や体験学習を通じて、定住者増加にも繋げられる可能性がある。
- ・ 菰沢公園には、親子が快適に滞在できるカフェや休憩機能、自由な遊び場の整備を求め、市民参加型のワークショップで魅力を発掘したい。

古民家レストラン経営者

- ・ 「公園のようなカフェ」「誰もが過ごせる居場所」をコンセプトとした「風のえんがわ」を運営しており、福祉や教育を軸とした地域づくりを目指している。
- ・ エリア全体を「大学のような学校」と見立て、地域資源を生きた教材として活用することで、観光とは異なる目的で人を呼び込みたい。
- ・ 菰沢公園には図書館やカフェ等の滞在拠点を整備し、事業者間連携はフランクな対話の場から始めるべきである。

養豚場経営者

- ・ 特産品「まる姫ポーク」の生産者として、菰沢公園の未利用地を活用した小規模な「専用農場」の設置を構想している。
- ・ 生産現場の公開による食育や観光体験を提供し、なぎの木テラスでの食事と連携させることで、消費までのストーリーを作りたい。
- ・ 実現には衛生・環境対策と地域住民の合意形成、官民連携が不可欠である。

オーガニック野菜栽培者

- ・ 有機農業を核としたコミュニティづくりを推進。農業だけに限定せず多様な地域資源を組み合わせるべきと考えている。
- ・ 菰沢公園は大規模投資せず、ありのままの自然を活かしたイベント（オーガニックフェス等）利用が適している。
- ・ 事業推進には、市が「観光」なのか「定住促進」なのか、明確な出口戦略を示す必要がある。

NPO 法人代表

- ・ 有機農業を核としたコミュニティづくりを進めるが、農業だけに限定せず多様な地域資源を組み合わせるべきである。
- ・ 菰沢公園は大規模投資せず、ありのままの自然を活かしたイベント（GO-ganic FESTA 等）利用が適している。
- ・ 事業推進には、市が「観光」なのか「定住促進」なのか、明確な出口戦略を示す必要がある。

NPO 法人代表

- ・ 菰沢公園の利活用促進には、湖畔散策路の整備や全天候型の屋内施設、RV パークの設置が必要である。
- ・ オートキャンプ場の利用減少に対し、多様化するキャンプスタイルへの対応や、公園・池との一体的な利用促進を図りたい。
- ・ ドローン練習場など近隣施設との連携も視野に入れている。

社会福祉法人代表

- ・ 菰沢公園は地形や自然環境を活かした遊びや学びの場としての価値が高い。
- ・ 教育（環境学習、フリースクール）や食（ローカルガストロノミー）をテーマに道の駅と連携し、滞在型コンテンツを創出したい。
- ・ ただし、池や自然環境の活用には安全性と管理体制の確立が前提条件となる。

なぎの木テラス運営者

- ・ なぎの木テラスを整備し食の魅力で集客を図るが、単独施設での限界も感じており、広域的な役割分担と連携が必要である。
- ・ 伝統文化体験や宿泊機能、2次交通の整備など、ツーリズム促進のための機能を強化
- ・ 民間主導で行政区域を越えたエリアマネジメントに取り組むべきである。

動画制作者

- ・ 教育をテーマにした事業化を進め、ユニークなコンテンツで都市部との「関係人口」創出を目指している。
- ・ 菰沢公園は大規模開発よりも、活動したい個人が自由に使えるプラットフォームや、滞在者が交流できる拠点施設として整備すべきと考えている。
- ・ まずはイノベーターが集い活動する場を作り、事業者間の対話を通じて連携を促進したい。対話の場が不可欠と考えている。

波積コミュニティセンター

- ・ 人口減少や高齢化が進む中、単独の公園（菰沢公園）だけで集客するのは困難であり、道の駅や周辺地域との連携が必要不可欠である。
- ・ 地域の「暮らし」を観光が壊さないよう配慮しつつ、味噌づくりなど生活に密着した体験プログラムを提供してはどうか。
- ・ 外部パートナーに依存しすぎず、自走可能な仕組み作りを目指したい。

黒松コミュニティセンター

- ・ 山陰道の開通により道の駅の利用者が減少することを懸念しており、地域のインフラ変化に対する不安がある。
- ・ 漫画『シノハユ』の舞台として聖地巡礼に訪れるファンが増えており、道の駅などをPR拠点として活用したい。
- ・ 意見交換会には役員だけでなく一般住民も巻き込み、高齢者が参加しやすい環境を整えるべきである。

浅利コミュニティセンター

- ・ 新興団地と元々の集落で住民構成が異なり、学校の生徒数減少など地域の維持に課題を抱えている。
- ・ 菰沢公園は現状散歩コースとしての利用が主だが、池の周遊路整備やスワンボート導入、かつての祭りの復活などを望んでいる。
- ・ 市が明確なビジョン（やりたいこと）を提示しなければ建設的な意見は出にくい

め、まずは方向性を示すべきである。

実施した個別ヒアリングの内容を総括すると、以下のような方向性が示された。これらのテーマをエリア全体のコンセプト検討に活用していく。

◆「人と学び」に関するキーワード

教育／学び／次世代育成フリースクール／保育園留学／職人教育／関係人口／移住・定住
／人材育成 地域の知恵・文化を教材化／体験学習

→ 共通テーマ：「学びを通じて人を育てる地域」

◆「食と自然」に関するキーワード

ローカルガストロノミー／食育／農業体験／オーガニック／環境／サステナブル 地産地
消／農林水産物直売／自然との共生／豚・野菜・苔・木工など地場資源の活用

→ 共通テーマ：「自然と食がつながる暮らし」

◆「場づくり・つながり」に関するキーワード

居場所／コミュニティ／福祉的活動／対話の場／ネットワーク／協働／ボトムアップ 民
間主体／官民連携／チャレンジの場／公園・道の駅・カフェ・イベント空間

→ 共通テーマ：「誰もが関われる開かれた場づくり」

◆「地域の魅力とストーリー」に関するキーワード

地域資源の再発見／文化・伝統・ものづくり／地域アイデンティティ／風土・物語性 広域
連携（浜田・大田・邑南など）／圏域思考／地元発信・SNS・リピーター・関係人口拡大

→ 共通テーマ：「江津らしさを発信する物語の創出」

（２）対話の場の開催

個別ヒアリングを経た次の段階として、江津市東部エリアの活性化を公民連携で行うための町内の事業者・住民の更なる理解の深化と事業参画を促すことを目的とし、町内の事業者・住民と共に「これからの江津市東部エリア」を考え、アイデアを構築するため、「対話の場」を計２回開催した。各回の「対話の場」の概要を以下に示す。



①第1回対話の場

1) 対話の場概要

図表 17 第1回対話の場開催概要

第1回 対話の場～地域での想いを語り、未来を形にする～			
開催日時	令和7年11月14日 18:00～20:00		
テーマ	①江津市東部エリアにおける多様な「可能性」を発掘する ②東部エリアの事業者間の連携を探る ③エリア全体での魅力的なコンセプトを考える		
参加状況	25名（地域事業者20名、江津市職員5名）		
スケジュール	時間	ワークショップ内容	
	18:00～18:05	事業概要説明	・事業概要、これまでの経緯を説明
	18:05～18:15	アイスブレイク	・なぎの木テラスからお住まいの距離でグループ分けを行う。
	18:25～18:30	進め方の説明	・本日のプログラムとゴールの共有 ・グラドルール
	18:30～19:45	グループ対話セッション	・江津市東部（江東）エリアの現状分析 ①エリアにどんな人が、何を目的に訪れたり、移住してきているのかリストアップする。 ②今後（未来）のこのエリアにどんな人が何を目的に訪れたり、移住してきてほしいかを考えて提案する。 ・各自が思い描く「江東エリアの未来の姿」を一言でまとめて記載し、各グループで共有する。 未来の姿カード「oooが〇〇を目的（何をし）に、oooできる（する）エリア」

	19:45～19:55	全体共有・ まとめ	各グループから将来像を発表してもら う
--	-------------	--------------	------------------------



2) 参加者の発表内容・得られた意見

対話の場のまとめとして、各グループでの発表内容を以下に示す。参加者が考えた想定した未来の姿を考察し、主な方向性を4点に絞って整理した。

図表 18 主な方向性

① 自然と共に“滞在しながら学べる・体験できる”エリア	
● 共通する願い	・ 自然を楽しむ・癒す場所であると同時に、“ただ遊ぶだけでなく、学ぶ・気づく・変わる”体験ができること。
● 主な意見例	・ 自然体験から移住や教育につなげたい (B)、自分や家族を見つめ直す機会を得られる (B) ・ 自然を楽しむ公園・余暇の目的地 (B・E・F)、海山川の複合レジャー体験 (C・E・F)
② 食・農を軸にした“循環型のコミュニティエリア”	
● 共通する願い	・ 農業体験・地元食材・食文化に触れながら、人がつながり、地域の生産者と交流できる場。
● 主な意見例	・ ナチュラル志向の人が循環を楽しめる場所 (A)、食材や食文化、農業体験で人がつながる (C) ・ 農業体験から滞在・居住まで可能なエリア (E)、若い農業移住者が挑戦できる場 (D)
③ 若者・学生・挑戦者が集まり、学び／創造／起業ができるエリア	
● 共通する願い	・ 学生、若者、挑戦者が集まり、スキルアップ、起業、農業、ものづくりなどに挑戦できる。
● 主な意見例	

<ul style="list-style-type: none"> ・ 世界中の「つくり手」が学び創造できる場 (A)、学生がスキルを身につける学びの場 (A) ・ 教育移住を促す学校改革エリア (D)、「やりたい」を支える起業・農業チャレンジのフィールド (C)
④ 外からの人が訪れ、地域と混ざり、関係人口→定住へつながるエリア
<ul style="list-style-type: none"> ● 共通する願い <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市・海外・県外など“外の視点”を持った人が訪れ、体験 → 滞在 → 交流 → 移住という段階的な接触ができること。
<ul style="list-style-type: none"> ● 主な意見例 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「知らなかった人」が訪れるエリア (C・F)、PR、ストーリーの見える化 (F) ・ 移住につながる自然体験・教育体験 (B・D)、多様な背景の人が交流する場 (A～F)

図表 19 各グループの発表内容

グループ	発表内容 (江津市東部エリアの将来像)
A	地域の強みである「ものづくり」や「創造」のプロフェッショナルが集まっている点を活かし、世界から人が集まる「創造大学」のような特化した学びの場を創設することを提案。多くの学生を集めるのではなく、少数精鋭で質の高い教育を提供することで、地域の価値を高めることを目指す。
B	日常から離れて心身をリフレッシュする「リトリート」の場としての地域の可能性を提案。特に「教育」「保育」「フリースクール」といったテーマが中心となり、若者が集い、循環するような魅力的な場所であり続けるために、住民一人ひとりが主体的に行動することの重要性を強調した。
C	農業や起業に挑戦したいが、資金や人脈の面で一步を踏み出せない人々を支援する環境を構築することを提案。生産者の顔が見える安心感と、挑戦を後押しする温かいコミュニティを強みとし、誰もが安心して新しいチャレンジを始められるエリアを目指す。
D	既存の学校に馴染めない子どもたちのための、「自分に合った学び方ができる学校」の設立を提案。これは市内の子どもたちだけでなく、全国から生徒を呼び込む可能性を秘めており、地域の少子化問題の解決と、教育の魅力化による関係人口の創出を目指す。
E	江津地区を、市外からの交流人口を迎える「玄関口」と位置付け、点在する地域の魅力を線で結び、ストーリーとして「見える化」することを提案。農業体験や移住のお試しなどを通じて、交流人口から定住人口へと繋げていく仕組み作りを重視する。

F	有機農業、サーフィン、ドローンなど、既存の地域資源を新たな視点で見つめ直し、強力な「武器」として活用することを提案。また、 市内で個別に行われている取り組みを連携させることの重要性 を指摘し、地域の物語を掘り起こし、発信することで、「 静かな暮らし 」を求める人々を惹きつけることを目指す。
---	---

3) アンケート結果

対話の場終了後に、次回対話の場への参画意向や今回の対話の場の感想に関するアンケート調査を実施した。

Q1. グループ対話について、いいなと思った「未来の姿」、印象に残っていることなどをお聞かせください。

回答
江東エリアには未活用の資源や「宝」が豊富にあり、非常に高いポテンシャルを感じた。
「静けさは豊かさ」という視点など、弱みを強みとして捉え直す考え方に共感した。
有機農業や自然環境のレベルの高さを再認識した。
「学びの場」「全員が講師」「創造大学」といった、地域全体を学びのフィールドとする視点が新鮮だった。
保・小・中・高・専が揃う環境と自然を活かし、多様な教育が受けられる場としての可能性を感じた。
多様なメンバーが一堂に会し、想いを共有できたこと自体に意義を感じた。
つながっていなかった人と人が出会い、新たな展開や発展が望めると感じた。
個々の活動（点）をつなぎ、ストーリー性のある「線」（ツアーなど）にするべき。
交流人口を定住人口につなげ、人が巡りたくなる地域づくりを目指したい。

Q2. 江津市東部エリアのまちづくりや本日の対話の場に対するご意見・ご提案、ご自身で取り組みたいことなどがございましたらお聞かせください。

回答
滞在型能楽体験や造形アトリエの開講など、教育・体験コンテンツの提供に取り組みた

い。
遊休農地や空き家の本気での活用、キャンプ場での企業研修などを提案したい。
事業者や個人がつながり、移住者も馴染めるような「周遊を促す環境」を作りたい。
市長や議員も巻き込み、責任を持って物事を決められる場（定例化）にしていきたい。
単なるイベント開催ではなく、学校の未来やブランディングなど「明確な活動」につなげたい。
次回は「自分たちに何ができるか」を具体的に発表し、実行に移せる場にしたい。

②第2回対話の場

1) 対話の場概要

図表 20 第2回対話の場開催概要

第2回 対話の場～地域の想いを語り、未来を形にする～			
開催日時	令和7年12月19日 18:00～20:00		
テーマ	①江津市東部エリアにおける多様な「可能性」を発掘する ②東部エリアの事業者間の連携を探る ③エリア全体での魅力的なコンセプトを考える		
スケジュール	時間	ワークショップ内容	
	18:00～18:10	事業概要説明	・事業概要、これまでの経緯を説明
	18:10～18:15	チェックイン	・自己紹介 ・本日の期待を一人ずつ共有
	18:25～18:30	前回アウトプット共有	・第1回対話の場でのアウトプットを共有（〇〇できるエリア）
	18:30～18:35	チーム形成	・前回アウトプット（〇〇できるエリア）のうち、プロジェクトリーダーとして立ち上がりたい！という人を募集する。
	18:35～19:40	シーンスケッチ	・各グループで1枚のシーンスケッチを描き、それぞれが考えている「未来の姿」を絵で表現して具体化する。
19:45～19:55	全体共有・	・各グループから代表者1名に、作成	

		まとめ	したシーンスケッチを発表してもらった。
--	--	-----	---------------------



2) 参加者の発表内容・得られた知見

図表 21 各グループの発表内容

グループ	発表内容 (江津市東部エリアの Future scene)
①	菰沢公園の豊かな自然を活かし、日常から離れて心身をリフレッシュする「リトリート」の拠点としての可能性を提案。宿泊機能を設け、来訪者が「とことん何かに打ち込む」、あるいは「とことん何もしない」という本質的な時間を過ごせる場所を目指す。ここを基地として地域の多様な魅力へと繋げ、新たな価値を求める人々を惹きつける構想。
②+④	地域の魅力である「食」と「農」を軸に、都市部の人々が訪れ、交流し、定住へとつながるエリア作りを提案。農業体験などを通じて来訪者が心身をリフレッシュし、その活気が生産者にも還元される「幸せの好循環」を生み出すことを目指す。地域施設を拠点化し、異業種連携を促進することで、持続可能な関係人口の創出を構想する。
③+⑥	高等地区全体を「一つの教科書」と見立て、地域資源そのものを活用したユニークな教育の場を創設することを提案。画一的な教育ではなく、子ども一人ひとりの多様なニーズに応えることを目指す。これにより、子どもから高齢者まで全ての住民が地域への理解と愛着を深め、共に育ち合うコミュニティの実現を構想する。
⑤	高齢化という課題を逆手にとり、「安心して最期を迎えられる安寿の地」を創ることを提案。その中核として、全国でも類を見ない「介護サービス・テーマパーク」という先進的なアイデアを掲げる。これは質の高いケアを提供するだけでなく、来訪者や移住者を呼び込み、地域全体を活性化させ

	る起爆剤として構想されている。
--	-----------------

3) アンケート結果

対話の場終了後に、今回の対話の場の感想に関するアンケート調査を実施した。対話の場終了後に、今回の対話の場の感想に関するアンケート調査を実施した。

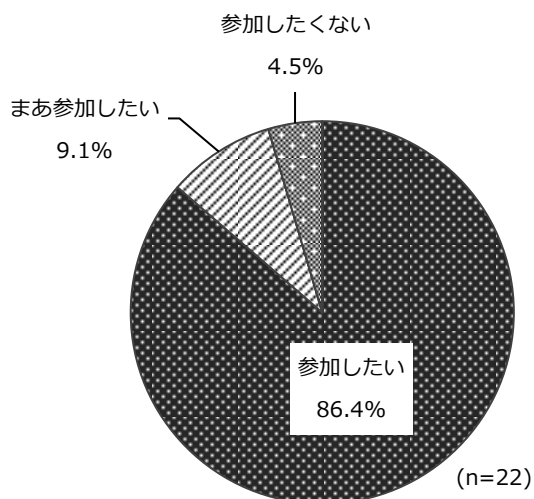
Q1. いいなと思った「事業アイデア」、印象に残っている意見等ありましたらお聞かせください。

回答
「菰る（こもる）」というコンセプトが印象に残った。トレーラーハウスなどを活用して、実際にこの地で「菰りたい」。
公園を江東エリアの体験の中心拠点にしたいと感じた。
「江東エリア教科書計画」として、多様な人材とアイデアが増えることで地域の教科書が厚くなるという発想が良いと思った。
公園の中に図書館があると良い。
江津東小学校や江東中学校の存続に向けたアイデアや、学校のあり方を検討する必要性を感じた。
「安心して死ねる地」「日本初の介護の街」といった、高齢者視点の大胆なアイデアが新鮮だった。
人材が訪れ、受け入れられるエリアにするためには、共通のビジョンとコーディネート人材が必要だと感じた。
「とことんやる!!」という姿勢や、本物の食と農へのこだわりが素敵だと思った。

Q2. あなたが思う江津市東部エリアの魅力を一言で言うとなんですか。理由とともにお聞かせください。

回答
人が素晴らしい！本物を作ろうとしている人が集まっているまち
昭和 55 年から一つの小中学校で育ってきた歴史的背景があり、全世代のつながりが深い。
地域愛があり、本当に良くしたいと思っている方が多い。
海・山・川があり自然がいっぱいで、魅力的な資源がたくさんある。
人の知らない資源や、課題も含めて「挑戦」できる材料が豊富にある。
「無色透明（良い意味で何にでも染まる）」であり、「菰れるポテンシャル」が大きい。
魅力が詰まった熱い地区。まだまだ楽しくなる可能性がある。

Q3. 今後、江津市東部エリアで本事業に係る活動に参加したいと思いませんか。



Q4. その他、ご意見・ご感想がございましたらお聞かせください。

回答
いつもワークショップで盛り上がるが、その後つながっていくことがないので、市として何か成果や新たな取り組みを行ってほしい。東京の業者が関わる理由は何でしょうか？

回答
都治まちづくり委員会の案等も聞いてほしい
チャンスがあれば参加したい
ありがとうございました。
出来れば日中（昼間）
東西各地の事を考える事が必要。今日の WS は商工とか地域振興の仕事では？政策としてはあまりにもピンポイントな事でありムダでは？
色々な人の意見、あつい想いを知れて本当によかった！！
色々な住民をまきこんで行ったら良いかな？と感じた。
リーダーにフォーカスするのはとても良かったです。

4. 事業化検討

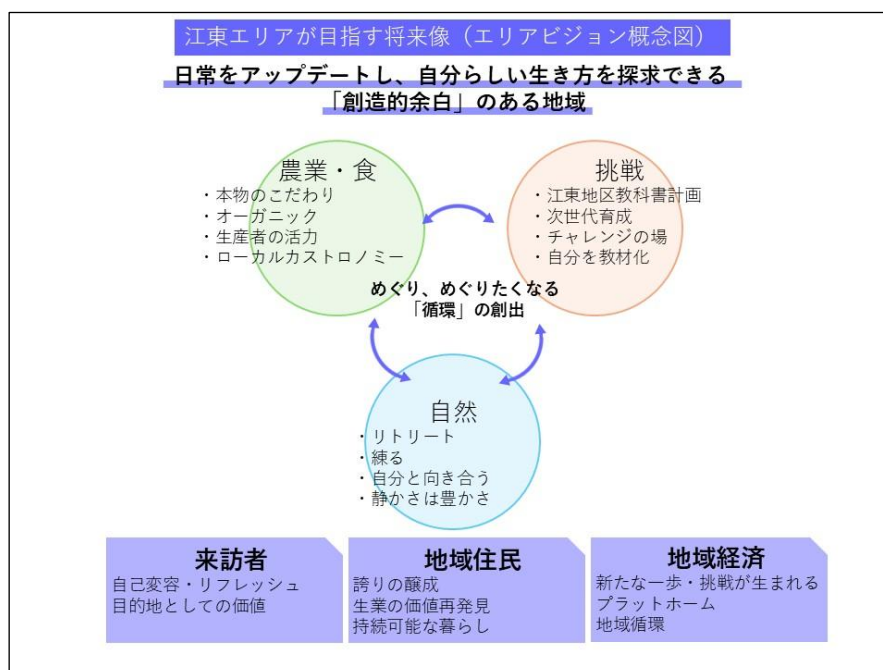
4-1 事業コンセプトの検討

(1) 地域の目指す姿（エリアビジョン）

本事業の対象である江東エリア（浅利・黒松・波子地区）は、豊かな自然環境とこだわりの強い生産者、そして地域の未来を真摯に考える多様なプレーヤーが点在する、極めてポテンシャルの高い地域であるといえる。第3章における事業者ヒアリングや「対話の場」を通じて、このエリアが持つ「静かさ」「本物の食」「多様な学びの場」といった価値は、現代社会において多くの人々が求めている「真の豊かさ」そのものであることが再確認された。

これまで、道の駅は「通過点」であり、公園は「限定的な利用」に留まっていた。しかし、地域住民や事業者からは、これらを一体的なフィールドと捉え、点在する地域の宝（人・モノ・コト）を線で結ぶことで、エリア全体を「一つの大きなキャンパス（教科書）」へ進化させるべきというビジョンが示された。来訪者にとっては、単なる観光地ではなく、日常の喧騒から離れて「菰（こも）り」、本物の食や自然を通じた学びによって自己を更新（リフレッシュ・アップデート）できる場所。地域住民や事業者にとっては、自らの生業や知恵が最高の教材となり、新たな挑戦が次々と生まれることで、地域への誇りと経済的活力が循環する場所。

このように、外からの「新しい視点」と内からの「深い知恵」が交差するプラットフォームを構築することで、人口減少下においても「めぐり、めぐりたくなる」持続可能な江東エリアの実現を目指す。このビジョンを具体化するための基本理念として、以下の「ローカルラーニングパーク江東」のコンセプトを定義する。



図表 22 江東エリアが目指す将来像

(2) 事業コンセプト

前項までの市場調査において得られた地域資源や地域課題、対話の場の結果等を踏まえ、対象エリアにおける事業全体のコンセプトを以下のようにまとめた。

〈事業コンセプト〉

“農・食・自然・挑戦が重なり合う、「ローカルラーニングパーク江東」

ローカルラーニングパーク江東は以下の3つの軸によって成り立つ。

1) 農業・食：本物の価値を活力へ

エリア最大の強みである「こだわりの食と農」を核に、道の駅やなぎの木テラスを拠点として展開する。都市部の人々がオーガニックな食や農業体験を通じて心身をリフレッシュし、その活気が生産者の意欲へと還元される循環を目指す。



2) 自然：自分と向き合うリトリートの基地

海・山・池が揃う多様な自然環境を、日常を離れ自分を見つめ直す「リトリート（静養）」の場として定義する。広大な菰沢公園を拠点に、「静かさは豊かさ」と捉える人々を惹きつけるエリア形成を図る。



3) 挑戦：地域全体を教科書にする学び

「江東エリア全体を一つの教科書にする」という視点から、地域の知恵や生業を教材化する。多様な事業者が連携し、次世代育成や新たなビジネスに踏み出せる「チャレンジの場」としての環境を構築する。

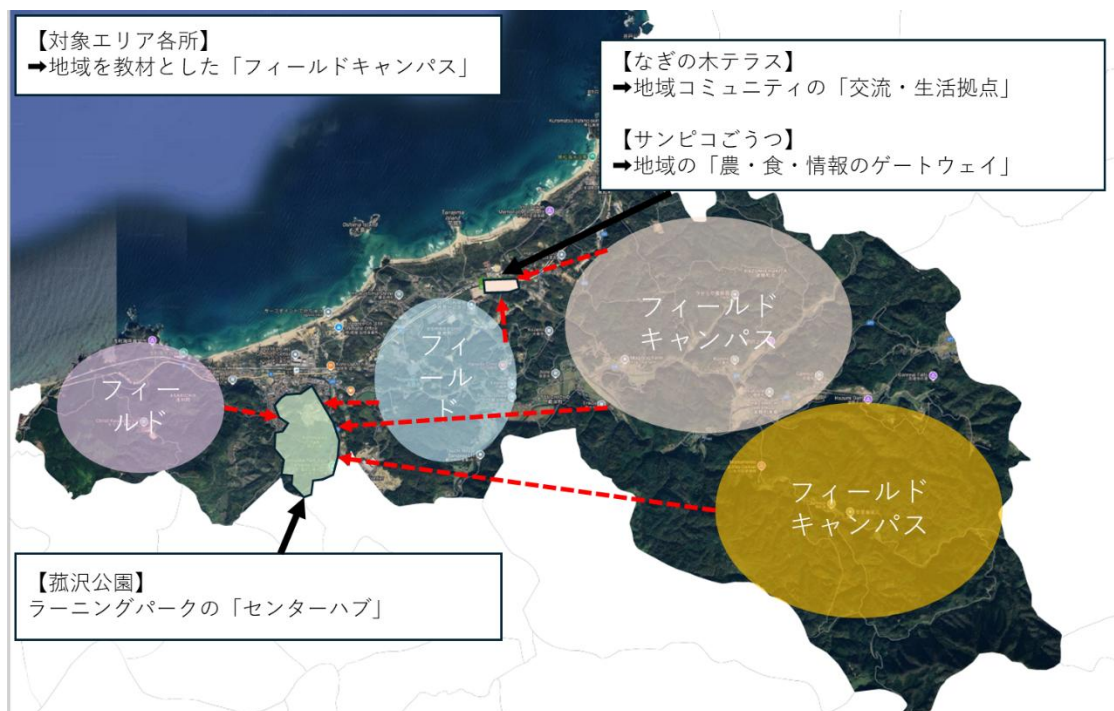


【目指す姿】 これら3軸が重なり合うことで、地域全体が「本物に出会い、自分を見つめ直し、新たな一歩を踏み出す」ための巨大なキャンパスへと進化する。来訪者にとっては「自己変容の場」となり、地域住民にとっては自らの暮らしが価値を持つ「誇りの場」となる。この、誰もが主体的に学び成長し続けられるプラットフォームこそが、持続可能な地域の未来を切り拓く「ローカルラーニングパーク江東」の姿である。

4-2 導入機能の検討

(1) 対象エリアにおける各施設の位置付け

前述した事業コンセプトに基づき、「農・食・自然・挑戦が重なり合う、ローカルラーニングパーク江東」を実現するため、各施設の役割と位置付けを以下のように整理する。



図表 23 対象エリアにおける各施設の位置付け

1) 菰沢公園：ラーニングパークの「センターハブ（総合拠点）」

菰沢公園は、エリア全体の学びと体験を象徴する中心拠点と位置付ける。

- **体験・学びの入口**: 体験プログラムの受付やガイダンスを行う拠点機能を整備し、来訪者が地域資源に触れ、自己変容（リフレッシュや学び）を得るための出発点とする。
- **滞在機能の強化**: コンセプトにある「リトリート（菰る）」を体現するため、既存の宿泊機能を拡充し、中長期滞在やワーケーション等、多様な過ごし方に対応する。
- **交流の創出**: 市民と来訪者が自然の中で混じり合い、新たなコミュニティや挑戦が生まれる交流の場を目指す。

2) なぎの木テラス：地域コミュニティの「交流・生活拠点」

なぎの木テラスは、現状の洗練された魅力を維持しつつ、より地域に根ざした機能を強化する。

- **日常の豊かさの提供**: 地域の買い物拠点としての利便性を高めるとともに、住民と来訪者が日常的に集う「地域の居間」としての機能を果たす。
- **挑戦の支援**: 地域の事業者が新しいサービスや食を試行できる「チャレンジの場」としての役割も果たせる。

3) サンピコごうつ：地域の「農・食・情報のゲートウェイ」

サンピコごうつは、エリア最大の強みである「食」を体感する玄関口として機能させる。

- **産直機能の高度化**: 「本物のこだわりの食と農」を届ける産直機能を強化し、生産者の顔が見える流通拠点とする。
- **情報発信・連携**: エリア全体の情報を集約・発信する機能を強化し、ここを訪れた人を菰沢公園や各体験場所へと送り出す「案内板」の役割を担う。

4) 対象エリア各所：地域を教材とした「フィールドキャンパス」

施設の外に広がるエリア全体を、学びの場（キャンパス）と見なす。

- **生業の体験場化**: 地域事業者の農地、工房、事務所などを、地域の知恵や技術を学ぶための「フィールド」として活用する。
- **プログラムの展開**: 既存の地域資源をベースに、事業者の「挑戦」を後押しする多種多様な体験プログラムをエリア各所で展開し、地域全体を一つの大きな「教科書」として機能させる。

(2) 各施設に導入する機能検討

前述したコンセプトを踏まえ、各施設に導入する機能の検討を行う。

1) 菰沢公園（拠点施設）

ラーニングパークの「ハブ」となる拠点施設に想定される機能は以下のとおりである。体験プログラムや市民活動で使用する諸室に加え、交流機能等を備え、市民も日常的に利用できる施設を想定する。

また、体験プログラムのコーディネーターオフィスを設置し、エリアマネジメント会社の活動拠点となるようにする。

図表 24 菰沢公園（拠点施設）に導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
学習機能	子ども図書館・ブックスペース	拠点施設の公共性確保、菰沢公園へのファミリー層の誘客を目的とし、図書館機能を整備
	会議室・教室	体験プログラム、ワークショップなどで利用
体験機能	ものづくりスタジオ	地域事業者による、体験プログラムで使用
	シェアキッチン	穫した野菜を使った調理体験プログラムの実施、周辺の飲食店の出張出店、市民の料理教室等での活用を想定
産直機能	第2の産直市	サンピコごうつの産直市のランチとして設置
交流機能	屋外イベントスペース	屋外の大屋根空間として整備。地域のフェスなど開催可能。夏場の子供の遊び場としても活用可能。休日はキッチンカーなど出店も想定
	地域デザインセンター	住民活動の拠点。子ども、学生、社会人等様々な世代の人が集まれる施設を整備。普段はコワーキングスペースとして活用。
	カフェスペース	公園利用者向けに整備
管理機能	コーディネーターオフィス	コーディネーター及び拠点施設管理者のオフィス（インフォメーションセンターと併設するくらいのイメージ）
情報機能	インフォメーションセンター	ラーニングパーク内の体験を案内するコーディネーターが常駐し管理

2) 菰沢公園（南側エリア）

菰沢公園南側エリアは、RV パーク・コンテナホテルなどの整備を行い、現状のオートキャンプ場の宿泊機能の強化を行う。観光・体験プログラム参加者などの短期滞在者から、ワーケーション・保育園留学参加者等、長期滞在にも対応できるようにする。

体験機能については、体験農園を整備し、菰沢公園内で行う体験プログラムとして、収穫体験や野菜作り体験などを行うことを想定する。

図表 25 菰沢公園（南側エリア）に導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
宿泊機能	RV パーク	周辺観光・体験プログラム参加者が滞在するための RV パークを整備。整備場所はオートキャンプ場付近。災害時は車中泊避難所として活用。
	コンテナホテル	宿泊可能なコンテナハウスを整備。災害時には避難所として活用可能。
体験機能	体験農園	オーガニック野菜を栽培する体験農園を整備。収穫体験等を行う。

3) サンピコごうつ

現状の産直機能、情報機能を強化し、市民利用・外部利用双方の増加を見込む。

図表 26 サンピコごうつに導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
産直機能	産直市の拡充	建物改修（又は新築）を行い、現状の産直地の機能強化。売り場面積の拡充、取扱品目の増加。
情報機能	観光案内所の拡充	現状の観光案内所機能の強化。



菰沢公園オートキャンプ場



サンピコごうつ 産直市

4) なぎの木テラス

現在機能を踏襲しつつ、より一層魅力化できるソフトコンテンツの検討を行う。

図表 27 なぎの木テラスに導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
飲食機能	レストラン・カフェ	現在のレストラン・カフェの内容を踏襲し、より一層の魅力化を目指す。
物販機能	なぎの木マーケット	現在のなぎの木マーケットの内容を踏襲し、より一層の魅力化を目指す。
	コンビニエンスストア	面積の拡充、取扱品目を増やし、地域の買い物拠点としての利便性を高める。

5) 道の駅エリア

ホテルを誘致することで、宿泊施設が不足気味な江津市全体の宿泊拠点となることを目指す。

図表 28 道の駅エリアに導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
宿泊機能	ホテルの誘致	ビジネスホテル又はリゾートホテルを誘致。高速道路 IC 付近に設置することで、アクセス性を高める

6) 対象エリア内

既存施設に必要な応じて改修等を行う。

図表 29 対象エリア内に導入する機能

機能	導入施設	詳細内容
体験機能	既存施設の改修	原則、地域内の事業者の事業所が体験プログラムの実施場所となる。必要に応じて施設の改修などを行う。

(3) 施設計画の検討

前項で検討した導入する機能を基に施設計画（規模・配置）の検討を行った。

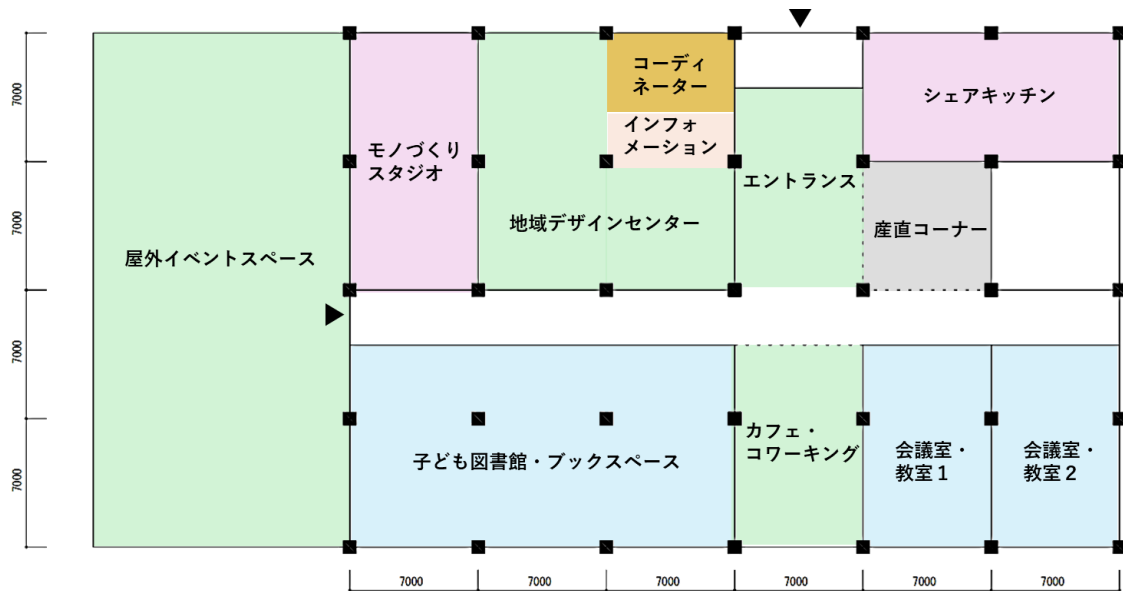
1) 菰沢公園（拠点施設）

図表 30 拠点施設における施設計画

機能	導入施設	面積	面積の算出根拠
学習機能	子ども図書館・ブックスペース	150 m ²	書架スペース 90 m ² (0.03 m ² ×3000 冊) 閲覧・読み聞かせスペース 40 m ² その他 20 m ²
	会議室・教室	100 m ²	必要面積を 2.5 m ² /人、最大 20 人程度が使用できる部屋を 2 部屋設ける。
体験機能	モノづくりスタジオ	100 m ²	15 人程度の同時作業を想定し、作業員 1 人あたり 4 m ² を基準に作業スペースとして 60 m ² を確保する。これに工作台・機材スペースとして 20 m ² 、材料保管・準備スペースとして 20 m ² を加える。
	シェアキッチン	80 m ²	調理スペースとして 40 m ² 、調理台・機器配置及び動線として約 20 m ² 、見学・体験対応のための余白として 10~20 m ² を確保する。
産直機能	第 2 の産直市	50 m ²	常設販売スペースとして 30 m ² 、通路・滞留・レジスペースとして 20 m ² を確保する。
交流機能	屋外イベントスペース	420 m ²	立席イベント時の人員密度を 1.4 m ² /人程度とし、最大 300 人規模のイベント開催を想定する。
	地域デザインセンター	100 m ²	常時利用 20 席を想定し、1 席あたり 5 m ² を基準とする。
	エントランス・カフェスペース	100 m ²	エントランスホール機能として 40~50 m ² 、カフェ客席として 30~40 m ² (10~15 席) を確保する。
管理機能	コーディネーターオフィス	30 m ²	
情報機能	インフォメーションセンター	20 m ²	



図表 31 配置イメージ



図表 32 拠点施設の平面イメージ

2) 菰沢公園（南側エリア）

図表 33 菰沢公園（南側エリア）における施設計画

機能	導入施設	面積	面積の算出根拠
宿泊機能	RV パーク	420 m ²	10 台の RV パークを想定「日本 RV 協会」より、RV パーク 1 台あたりの面積は 28 m ² と設定 「駐車場設計・施工指針 同解説 (H4.11 (公社) 日本道路協会)」 より車路は 7m と設定
	コンテナホテル	200 m ²	5 台のコンテナの設置を想定 「道の駅 前橋赤城」のコンテナ広場 (6 台で 260 m ²) を参考
体験機能	体験農園	600 m ²	体験農園の 1 区画は、家族単位・少人数利用を想定し、30 m ² を標準とする。 15 区画程度を整備し、これに共用通路、休憩スペース、資材置き場、体験指導スペースを含め、全体で 600 m ² 程度を確保する。

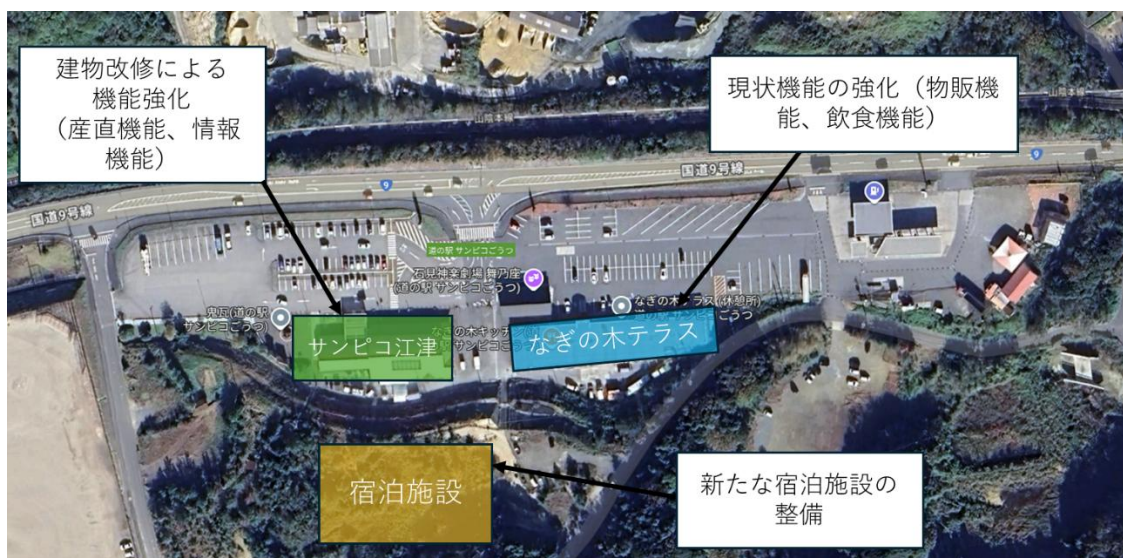


図表 34 配置イメージ

3) サンプコごうつ・なぎの木テラス・道の駅エリア

図表 35 道の駅エリアにおける施設計画

機能	導入施設	面積	面積の算出根拠
飲食機能	レストラン・カフェ	現在と同程度	現在程度とする。
産直機能	産直市	現在の 1.5 倍程度	売り場面積を拡張し、取扱品目を増やす。
情報機能	観光案内所	現在の 1.5 倍程度	観光案内所の機能強化
物販機能	なぎの木マーケット	現在と同程度	現在程度とする。
	コンビニエンスストア	現在の 1.5～2 倍程度	現在店舗に生活用品等の売り場を増設
宿泊機能	ホテル	要検討	規模・機能・配置等は検討が必要



図表 36 配置イメージ

(4) 地域内の体験プログラム

本事業の核となるのは、地域内で行われる体験プログラムである。現状想定できる体験プログラムを列挙する。



図表 37 地域内の体験プログラム (案)

① ローカルプログラム体験講座 (必須プログラム)

実施場所	拠点施設内 会議室・地域デザインセンター
概要	体験プログラムのスタート。これから行う体験プログラムの意味付け
関係者	NPO 法人代表
イメージ写真	


② 「命と食」ラーニングツアー

実施場所	体験牧場、拠点施設（シェアキッチン）
概要	専用農場見学（養豚）➡キッチンで調理・実食
関係者	養豚場経営者
イメージ写真	


③ ローカルガストロノミー体験

実施場所	サンピコごうつ、拠点施設（シェアキッチン）
概要	サンピコで食材調達➡キッチンで調理・実食 身土不二を学ぶ
関係者	サンピコごうつ運營業務受託者、なぎの木テラス運営者、古民家レストラン経営者
イメージ写真	

④ GO-GANIC 循環型農業スクール

実施場所	体験農園、拠点施設（教室）
概要	農園体験（コンポスト・土壌・循環の可視化）➡座学で構造理解
関係者	オーガニック野菜栽培者、フリースクール運営者
イメージ写真	

⑤ マイクロ・フリースクール

実施場所	地域内の工房・スタジオ等
概要	拠点施設で概要レク➡地域内の工房で実作体験
関係者	建築デザイン会社、苔販売会社
イメージ写真	

⑥ 石州瓦・神楽面アート体験

実施場所	地域内の窯元・神楽社中、拠点施設（モノづくりスタジオ）
概要	拠点施設で手軽に体験／フィールドに出向いて深く学ぶ
関係者	フリースクール運営者
イメージ写真	

⑦ ドローン体験

実施場所	ドローン飛行場
概要	飛行場でのドローン操作講習➡ドローン飛行実践
関係者	ドローン飛行場運営者
イメージ写真	

⑧ 「菰る（こもる）」リトリート

実施場所	菰沢公園オートキャンプ場、湖畔	
概要	菰沢公園の静寂をいかし、「何もしない時間」を楽しむ滞在型プログラム	
関係者	菰沢公園運營業務受託者	
イメージ写真		

⑨ サーマー向け・波待ちコインシャワー&休憩プラン

実施場所	海岸⇒なぎの木テラス⇒カフェ・コワーキング	
概要	サーフィン後、拠点施設での温水シャワー、休憩、リモートワークを提供	
関係者	化粧品会社代表	
イメージ写真		

⑩ 保育園留学・ファミリー拠点プログラム

実施場所	地域内各所	
概要	子ども：地域体験、親：地域講座受講	
関係者	建築デザイン会社、古民家レストラン経営者	
イメージ写真		

⑪ 週末市民チャレンジラボ

実施場所	拠点施設（地域デザインセンター）
概要	市民のお試し出店。起業前の実験場としても機能。
関係者	菰沢公園運營業務受託者、NPO 法人代表
イメージ写真	

⑫ 「福祉×観光」ユニバーサルツアー

実施場所	花の村、エリア全域
概要	地域内の福祉施設と連携し、高齢者も楽しめるバリアフリー観光
関係者	社会福祉法人代表
イメージ写真	

4-3 事業手法等の整理

(1) 参考にした類似事例

観点①：官民連携事業方式+道の駅

1) 道の駅ましこ

項目	内容
所在地（人口）	栃木県芳賀郡益子町（約 21,000 人）
施設開設年	平成 28 年
延べ床面積	1,614.47 m ²
主要用途	物産直売所、レストラン、移住コンシェルジュ、展示スペース、加工室
主な特徴	町の基幹産業である益子焼の「土」をイメージした大屋根が特徴。デザインと運営を一体化し、地域ブランドのショーケースとして機能。
事業方式	DBO 方式（公設民営）
事業期間	指定管理期間による運営（期間は更新あり）
業務範囲	運営・維持管理（指定管理者）
民間収益施設の導入内容	地元食材を用いた本格レストラン「ましこのごはん」、農産物加工室（OEM 開発支援）
改修・建設事業費（財源）	約 10 億円規模（地方創生拠点整備交付金等を活用）
プロジェクト経緯	平成 25 年に基本構想策定。既存の直売所との競合を避けつつ、工芸と農業を融合させた新たな観光拠点を DBO 方式で公募。
事業の効果	オープンから平成 31 年度までで累計 260 万人を達成。重点道の駅に選定。地域商社機能により、地元の農産物販売額を大幅に向上。
写真	

※出典：益子町公式 HP、内閣府「地方創生事例集」、道の駅ましこ運営報告書


2) 道の駅川場田園プラザ

項目	内容
所在地（人口）	群馬県利根郡川場村（約 3,100 人）
施設開設年	平成 10 年：道の駅として開業
延べ床面積	敷地面積：約 6ha
主要用途	産直市場、ビール・チーズ・パン工房、レストラン、プレイゾーン
主な特徴	「家族で 1 日楽しめる」をコンセプトにした滞在型。リピーター率が極めて高い。
事業方式	第三セクター方式（株式会社田園プラザ川場による運営）
事業期間	第三セクター会社による継続運営
業務範囲	施設運営・商品開発・地域振興事業
民間収益施設の導入内容	ブルーベリー公園（無料摘み取り）、ピザ工房、ミート工房、ホテル、日帰り温泉
改修・建設事業費（財源）	総事業費：約 31 億円
プロジェクト経緯	農業所得の向上を目的とした村営事業からスタートしたが、民間出身の社長就任後、徹底した民間流の経営手法へ移行。
事業の効果	「全国道の駅グランプリ」1 位常連。年間来場者約 240 万人（近年）。村の雇用創出と農家所得の倍増を実現。
写真	 <p>The '写真' (Photos) section contains four images: 1. An aerial view of the station's green landscape and buildings. 2. An indoor market stall displaying various fresh produce, including yellow and red bags of fruit. 3. A close-up of large, shiny copper brewing kettles in a brewery. 4. An outdoor blueberry picking area with a green tarp and people walking on a path.</p>

※出典：国土交通省「道の駅選定事例」、株式会社川場田園プラザ決算公示

観点②：道の駅+都市公園一体整備

1) 道の駅富士川楽座

項目	内容
所在地（人口）	静岡県富士市（約 24 万人）
施設開設年	平成 12 年
延べ床面積	9,018.22 m ²
主要用途	商業、科学館、プラネタリウム、高速道路休憩、公園、地域ギャラリー
主な特徴	東名高速 SA と一般道、及び周辺公園がつながる複合型ハイウェイオアシス。
事業方式	第三セクター方式（株式会社富士川楽座）
事業期間	第三セクター会社による継続運営
業務範囲	施設管理、テナント管理、体験学習施設運営
民間収益施設の導入内容	パノラマレストラン、地元老舗菓子店テナント
改修・建設事業費（財源）	約 42 億円（整備事業費）
プロジェクト経緯	一般道からのアクセスを強化し、単なる休憩所を「目的地（体験型観光拠点）」へ昇華させるために計画。
事業の効果	オープン元年度の年間来場者は 286 万人。平均年間来場者（平成 22～29 年度）は、347.75 万人。防災拠点としての機能も有し、地域コミュニティと広域観光の両立に成功。
写真	

※出典：富士市公式資料、富士川楽座事業概要

2) 道の駅アグリパークゆめすぎと

項目	内容
所在地（人口）	埼玉県北葛飾郡杉戸町（約 42,000 人）
施設開設年	平成 13 年
延べ床面積	約 1,400 m ² （敷地面積 10.2ha）
主要用途	直売所、食堂、体験農園、BBQ 広場、公園、芝生広場
主な特徴	10ha の広大な敷地を持ち、「農業・食・遊び」を一体化。特に収穫体験ができるカントリー農園は、単なる立ち寄りに留まらない滞在型観光を創出。
事業方式	第三セクター方式（有限会社アグリパークゆめすぎと）
事業期間	指定管理期間（数年ごと更新）
業務範囲	施設維持管理、運営、農業体験プログラムの企画、公園除草・清掃
民間収益施設の導入内容	バーベキュー施設、体験農園、食堂等
改修・建設事業費（財源）	約 19 億円（整備事業費）
プロジェクト経緯	都市住民との交流と農業振興を目指し、大規模公園と道の駅を一体的に整備。開園後も順次、遊具や BBQ 施設を拡張し魅力を向上させている。
事業の効果	来場者数は、年間約 100 万人規模。都市部（都心から 40km 圏）からのファミリー層を惹きつけ、地域の農産物販路拡大とコミュニティ維持に大きく貢献。
写真	

※出典：杉戸町公式 HP、国土交通省「重点道の駅」選定資料

観点③：エリアマネジメント会社方式

1) 紫波町オガールプロジェクト

項目	内容
所在地（人口）	岩手県紫波郡紫波町（約 32,000 人）
施設開設年	平成 24 年：オガールプラザ開業 ※プロジェクトは段階整備
延べ床面積	オガールプラザ 5,822 m ² 、オガールベース 4,267 m ² 、役場新庁舎 6,650 m ²
主要用途	図書館、地域交流・子育てセンター、オフィス、ホテル、役場等
主な特徴	補助金に頼らず、公民連携（PPP）の収益から公共施設（図書館等）を支える「自立型」モデル。
事業方式	定期借地権方式による PPP（SPC：オガール紫波株式会社）
事業期間	定期借地権（長期）
業務範囲	企画、資金調達、テナント誘致、施設運営管理
民間収益施設の導入内容	飲食店、産直、学習塾、宿泊施設等
改修・建設事業費（財源）	オガールプラザ：約 12 億円（民間資金中心）
プロジェクト経緯	駅前の町有地活用にあたり、財源不足を補うため民間がリスクを取る手法を選択。
事業の効果	地価の下落を止め、年間来場者 100 万人以上（近年）。図書館利用者が激増し、全国の PPP モデルの聖地となった。
写真	

※出典：紫波町公民連携基本計画、オガール公式サイト

観点④：図書館機能を公共施設に一体化

1) 野々市市立図書館「カレード」

項目	内容
所在地（人口）	石川県野々市市（約 56,000 人）
施設開設年	平成 29 年
延べ床面積	約 3,900 m ²
主要用途	図書館、市民学習（キッチン・スタジオ）、カフェ、展示
主な特徴	「書庫」ではなく「居場所」を標榜。食の体験ができるキッチンスタジオを併設し、多世代が交流。
事業方式	直営（市運営）＋一部業務委託
事業期間	該当なし（市直営）
業務範囲	図書館運営（市）、カフェ等は民間テナント
民間収益施設の導入内容	カフェ（テナント）、物販等、キッチンスタジオの貸出
改修・建設事業費（財源）	約 24 億円（公共施設等整備基金、合併特例債、一般財源）
プロジェクト経緯	老朽化した図書館の移転にあたり、「学びのサイクル」をコンセプトに、文化と食と学習を融合した複合施設として整備。
事業の効果	開館 1 年で来館者数が旧図書館の約 5 倍に。市民の「サードプレイス」として定着。
写真	 <p>The photograph section contains four images: 1. Top-left: Exterior view of the modern library building with large glass windows and a green lawn. 2. Top-right: Interior view of a bright, open-plan kitchen and cafe area with tables and chairs. 3. Bottom-left: Interior view of a music studio with a piano and drum set. 4. Bottom-right: Interior view of a large, open-plan reading and study area with a dark carpet and large windows.</p>

※出典：野々市市「学びの柱ののいち カレード」公式報告書、図書館雑誌掲載事例

2) 安城市中心市街地拠点施設「アンフォーレ」

項目	内容
所在地（人口）	愛知県安城市（約 19 万人）
施設開設年	平成 29 年
延べ床面積	建物は 3 棟で敷地面積は 12,305 m ² 、公共施設棟の建物は鉄骨造地上 5 階地下 1 階建てで延床面積は約 9,193 m ²
主要用途	図書情報館、ホール、広場、公園、商業施設、駐車場
主な特徴	公共（図書館）と民間（スーパー、カフェ、駐車場）を一体整備し、PFI 方式で運営。駅前の中心市街地における賑わいの核として機能。
事業方式	PFI（BTO 方式）
事業期間	設計・建設+15 年間の維持管理・運営
業務範囲	設計、施工、公共施設の維持管理・運営（PFI 事業者）、商業施設は民間事業者が運営
民間収益施設の導入内容	スーパー、カフェ等の商業施設、立体駐車場
改修・建設事業費（財源）	約 86.4 億円（PFI 事業費総額。市債、国庫補助金等）
プロジェクト経緯	旧市役所跡地の活用にあたり、図書館を核とした賑わい創出と民間活力導入による効率的な運営を両立させるべく PFI を導入。
事業の効果	入館者数（人）令和 5 年度：1,085,625、令和 6 年度：1,142,224。周辺商店街への回遊性が向上し、民間によるマンション建設などの誘発投資も活発化。
写真	

※出典：安城市「アンフォーレ PFI 事業概要」、内閣府「PFI 推進事例集」

観点⑤：体験プロジェクトを街中に配置した例

1) 長浜まちづくり会社

項目	内容
所在地（人口）	滋賀県長浜市（約 11 万人）
施設開設年	昭和 63 年：株式会社設立、昭和 64 年：黒壁銀行改修
延べ床面積	黒壁スクエア地区（複数歴史建築を活用した面的展開）
主要用途	ガラスギャラリー、レストラン、体験教室、町家カフェ
主な特徴	明治期の銀行建築（公共的遺産）を核に、周辺の町家を連鎖的に再生。体験型観光を街全体に分散配置。
事業方式	官民出資会社（株式会社黒壁）
事業期間	昭和 63 年設立以降継続的に事業展開
業務範囲	不動産買収・賃貸、直営店舗運営、観光広報、景観保存
民間収益施設の導入内容	ガラス工芸体験施設、ギャラリー、飲食店、特産品ショップ
改修・建設事業費	長浜まちづくり 株式会社 現在資本金等⇒53,000 千円
プロジェクト経緯	商店街の衰退に危機感を持った地元若手経営者らが、歴史的建築物の取り壊し阻止を契機に、民間主導の会社を設立。
事業の効果	年間 200 万人以上の観光客を動員。シャッター通りを日本有数の観光地へと再生させ、民間主導型まちづくりのバイブルとなった。
写真	

※出典：長浜市「歴史的風致維持向上計画」、株式会社黒壁 会社概要

2) 油津商店街再生プロジェクト

項目	内容
所在地（人口）	宮崎県日南市（約 5.1 万人）
施設開設年	平成 25 年：タウンマネージャー着任・再生事業開始
延べ床面積	約 2,000 m ² （エリア内の再生拠点合計）
主要用途	IT 企業サテライトオフィス、飲食店、物販、広場、子育て施設等
主な特徴	タウンマネージャー制度により空き店舗を再生し、約 30 店舗を誘致。
事業方式	行政支援＋民間主導（タウンマネージャー方式）
事業期間	平成 25～29 年（集中再生期間）
業務範囲	空き店舗リーシング、創業支援、イベント企画、エリアブランディング
民間収益施設の導入内容	飲食店、IT 企業オフィス、カープグッズショップ等
改修・建設事業費（財源）	約 5.8 億円（中心市街地再生への国庫補助金、市一般財源、民間投資）
プロジェクト経緯	空き店舗が目立つ商店街の再生に向け、市が月給 90 万円でタウンマネージャーを募集し、徹底的な「民間感覚」でのリーシングを実施。
事業の効果	4 年間で約 30 店舗を誘致、IT 企業進出により雇用創出、子育て世代の来街増など、多世代交流拠点として再生。
写真	

※出典：日南市「油津商店街再生のあゆみ」、首相官邸「地方創生図鑑」

(2) 官民連携手法の整理

①整備手法の整理

1) 従来方式

従来方式は、設計・施工・運営を分離して発注する最も一般的な手法であり、地方自治法及び入札契約制度に基づき実施される。契約期間は比較的短期であり、事業を段階的に分割して発注できることから、計画変更や追加整備に対する柔軟性が高い点が特徴である。また、交付金の活用がしやすく、制度面の整理も比較的容易といえる。

一方で、設計・施工・運営が分離されるため、事業全体の最適化が図りにくく、責任分担が分散しやすいという課題がある。特に本事業のように、整備と運営を通じてエリア価値向上や官民連携による付加価値創出を目指す場合、民間ノウハウの活用は限定的となる可能性が高い。

以上より、柔軟性は高いものの、複数施設やエリアを横断した運営改善を目指す本事業には十分とは言い難い部分がある。

2) DB方式 (Design-Build方式)

DB方式は、設計と施工を一体的に発注する方式であり、施工合理化やVE提案による一定のコスト縮減効果が期待できる。設計施工期間の短縮も可能であり、整備効率の向上という点では有効な手法であるといえる。また、交付金の活用も比較的整理しやすく、制度的な導入障壁は高くない傾向にある。

ただし、運営は別途発注となるため、整備段階において運営視点が十分に反映されない可能性がある。本事業が目指す「農・食・自然・挑戦」を軸とした継続的なソフト展開やエリアマネジメントとの連動を考慮すると、整備段階のみの合理化に留まる点は課題であるといえる。そのため、整備の効率化という観点では有効であるが、官民連携の深化という観点では限定的と評価される。

3) DBO方式 (Design-Build-Operate方式)

DBO方式は、設計・施工・運営を一括して発注する方式であり、施工リスク及び運営リスクを民間と分担できる点が特徴である。契約期間は中長期（10～15年程度）となり、運営を見据えた設計が可能となるため、ライフサイクルコストの縮減が期待できる。

また、本事業のように拠点施設の整備とソフト事業の展開を一体的に推進する場合、運営主体が初期段階から関与することで、実効性の高い施設計画が可能となる。さらに、エリアマネジメント会社との連携を組み込むことで、整備と運営、ソフト施策の一体展開が図りやすいといえる。

一方で、建設費自体は公共負担となるため、財政支出の平準化効果は限定的であるものの、本事業程度の規模においては制度設計の複雑性とのバランスを踏まえると、現実的かつ効果的な手法と評価できる。

4) PFI方式 (BTO)

PFI方式 (BTO) は、民間が資金調達及び施設整備を行い、公共に所有権を移転し、長期にわたり運営する方式である。サービス購入型とすることで公共の財政支出を平準化できる点が最大の特徴であるといえる。

また、設計・施工・運営・資金を一体化することにより、長期的なコスト最適化が可能であり、リスクの多くを民間へ移転できる。

一方で、制度設計や契約管理が複雑であり、発注準備期間も長期化する。さらに、交付金との調整が必要となる場合が多く、事業途中での整備変更や追加が困難であるなど、柔軟な事業展開には制約があるといえる。本事業規模においては、制度構築コストや金利負担とのバランスを慎重に検討する必要がある。

②管理・運営手法の整理

1) 指定管理者方式

指定管理者方式は、地方自治法に基づき、民間事業者等が公共施設の管理運営を代行する制度であり、全国的に導入実績が多い成熟した仕組みである。契約期間は概ね3～5年程度で更新されるケースが一般的であり、制度的な安定性と導入のしやすさが特徴である。

公共は契約及びモニタリングを通じて一定の関与を維持できるため、行政としての統制も確保しやすいといえる。また、既存制度であることから初期導入のハードルが低く、当面の管理運営体制としては現実的な選択肢である。

一方で、契約条件に基づく管理が基本となるため、柔軟な事業展開や自主事業の拡張には制約が生じやすい側面がある。多拠点を横断した運営や、エリア全体の価値向上を視野に入れた経営的アプローチには限界があり、本事業が目指す「農・食・自然・挑戦」を軸とした面的な展開には工夫が必要と考えられる。

2) エリアマネジメント会社方式

エリアマネジメント会社は、特定の施設管理に留まらず、エリア全体の価値向上を目的とする地域経営主体として位置付けられる。地域団体や事業者の参画を前提とし、協定等を通じて公共と協働する形態が想定される。

本方式の特徴は、企画立案、連携調整、収益事業の展開までを含めた柔軟な事業運営が可能である点にある。協定に基づき自主事業を展開できるため、多拠点を横断した一体的な運営や段階的整備との親和性が高く、本事業のコンセプトとも整合性が高いと評価される。また、自主事業収益により一定程度の財政補完が可能となることも期待される。

一方で、制度としては指定管理制度ほど確立された枠組みではないため、組織設計や調整体制の構築が必要となる。成果は人材や組織力に大きく左右されるため、担い手の確保が重要な前提条件となる。

3) SPC 方式（特別目的会社）

SPC 方式は、特定事業の遂行を目的とした事業専用会社を設立し、長期契約のもとで管理運営を行う方式である。PFI 事業等において採用されるケースが多く、効率的な事業管理やコストコントロールに強みがある。

公共の関与は契約条件に基づくものが中心となるため、経営面への直接的な関与は限定的である。財政面では長期対価支払いにより一定の平準化が可能であり、効率性やリスク移転という観点では有効な選択肢となる。

ただし、事業単位で完結する傾向が強く、多拠点を横断したエリア経営には必ずしも適していない。また、地域主体性の確保が課題となる場合もあり、本事業のように地域との協働や合意形成を重視するモデルにおいては慎重な検討が必要である。

4) LABV 方式（官民共同出資会社）

LABV 方式は、公共と民間が共同出資により会社を設立し、公共目的と事業性を両立させながら長期的な地域経営を行う手法である。公共は出資及びガバナンスを通じて経営に直接関与し、民間の経営・投資ノウハウを中長期で活用することが可能となる。

複数施設や事業を統合的に経営できる点、多拠点・横断運営に対応できる点は、本事業の将来的な展開と高い親和性を有す。また、配当や再投資を通じた中長期的な財政調整も理論上は可能である。

一方で、出資比率やガバナンス設計、意思決定プロセスの構築など制度設計の難易度は非常に高く、合意形成や準備期間を要す。初期導入の現実性という観点では慎重な判断が必要であり、段階的な導入や将来的展開として位置付けることが妥当と考えられる。

③事業手法の整理

1) DBO+エリアマネジメント会社方式

本方式は、施設整備を DBO（Design Build Operate）方式により実施し、市が主体的に段階的整備を行いながら、運営面をエリアマネジメント会社が主体で担う構成である。

整備面では市主導で柔軟な設計変更や段階的整備が可能であり、初動の早さと試行的展開への適応性に強みがある。制度的にも既存スキームの組み合わせで対応可能であることから、導入ハードルは比較的 low、今回事業における即応的な選択肢として評価できる。

一方で、初期投資は原則として市負担となるため、財政支出の平準化効果は限定的であり、単年度・短期的な財政負担が生じやすい側面がある。長期的な財政安定性という観点では課題が残る。

ただし、ソフト展開についてはエリアマネジメント会社の裁量が大きく、多拠点を横断した柔軟な企画・連携が可能であり、本事業が目指す段階的発展モデルとの親和性は高いと評価される。

2) PFI+エリアマネジメント方式

本方式は、PFIにより設計・施工・維持管理を一体化しつつ、エリアマネジメント会社を組み合わせる構成である。

整備と維持管理を長期契約で包括することにより、民間ノウハウの活用とコスト管理の効率化が期待できる。また、長期対価支払いにより財政支出の平準化が可能であり、財政面での安定性を確保できる点が大きな特徴である。

さらに、複数施設を一体的に管理できるため、多拠点統合型の運営やエリア価値向上を志向する本事業との整合性は高いといえる。エリアマネジメント会社と連動することで、ハード整備とソフト展開を戦略的に結びつけることも可能である。

一方で、PFI契約設計やモニタリング体制の構築など制度設計は複雑であり、準備段階の負担は大きくなる。実現には条件整理と体制構築が前提となるが、財政と地域経営を両立する手法として有力な選択肢と評価される。

3) PFI+Park-PFI方式

本方式は、都市公園区域内に限定してPFIとPark-PFI制度を組み合わせる手法である。Park-PFI制度の活用を前提とし、民間収益施設と公共施設整備を一体的に進める構成となる。公園空間の魅力向上や民間投資誘導には有効であり、特定エリアにおける拠点強化策として一定の効果が期待できる。また、PFIを併用することで財政平準化も可能となる。

一方で、対象が都市公園区域に限定されるため、公園外施設との一体運営や多拠点統合には制度上の制約がある。本事業が志向するエリア全体最適の観点では適用範囲が限定的であり、江津モデルにおいてはエリア限定型の補完的手法として位置付けることが妥当と考えられる。

4) DB+LABV方式（将来展開型）

本方式は、整備をDB方式で実施しつつ、官民共同出資によるLABV(Local Asset Backed Vehicle)を設立し、法人経営として横断的に事業運営を行う構成である。

官民が出資を通じてリスクを共有し、経営判断のもとで複数拠点を統合的に運営できる点は、本事業の将来的な成熟像と高い親和性を有す。ソフト展開の自由度も高く、地域主体性の発揮という観点では最も強いモデルといえる。また、配当や再投資の仕組みにより中長期的な財政調整も理論上は可能である。

一方で、会社設立、出資比率、ガバナンス設計、意思決定プロセスの構築など制度設計の難易度は非常に高く、合意形成にも時間を要す。現段階での即時導入は現実的ではなく、段階的発展の到達形として位置付けることが妥当と考えられる。

4-4 事業手法・スキームの検討・評価

(1) 事業手法の検討

①整備手法の検討

本事業における拠点施設の整備にあたり、1) 従来方式、2) DB方式、3) DBO方式、4) PFI方式(BTO)の4手法について、制度概要、財政負担、リスク分担、民間ノウハウの活用可能性等の観点から比較検討を行った。

図表 38 整備手法の検討表

	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式(BTO)	
制度概要	設計・施工・運営を分離発注	設計・施工を一体発注	設計・施工・運営を一括発注	民間が資金調達・整備後、公共に引渡し運営	
根拠法	地方自治法、地方自治法施行令、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律	地方自治法、地方自治法施行令、入契法	地方自治法、地方自治法施行令、入契法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)	
評価指標	契約期間	短期(単年度～数年)	中期(設計施工期間)	中～長期(10～15年程度)	長期(15～30年程度)
	公共の財政支出の平準化	×初期投資が集中	×整備費が一時期に集中	△維持管理費は平準化可能	◎サービス購入型で平準化可能
	金利負担	なし	なし	原則なし	あり(民間調達金利)
	交付金活用	◎適用しやすい	◎	○制度整理が必要	△交付金との調整が必要
	リスク分担	市に集中	施工リスクを民間負担	施工・運営リスクを分担	多くを民間に移転
	民間ノウハウ発揮	△限定的	○施工合理化中心	◎運営改善まで反映	◎設計・運営・資金一体
	民間参加	◎参入障壁が低い	◎	○一定規模以上が必要	△参加可能事業者が限定
	コスト削減効果	△設計・施工・運営が分離されるため、全体最適によるコスト削減が図りにくい	○設計と施工を一体化することで施工合理化やVE提案による一定の削減効果が見込まれる	○運営を見据えた設計が可能となり、ライフサイクルコストの削減が期待できる	◎設計・施工・運営・資金を一体化することで、長期的なコスト最適化が図られる
	発注準備期間	短	短～中	中	長
	設計施工期間	標準	短縮可能	標準	標準
段階的整備	◎事業を分割して発注できるため、計画変更を伴う段階的整備に柔軟に対応できる	○事業分割により一定の段階的整備は可能だが、一契約内での変更には制約がある	△長期一括契約を前提とするため、契約後の段階的な整備変更が難しい	△長期包括契約のため、事業途中での整備追加や変更が原則として困難	
メリット	柔軟・説明容易	工期短縮・合理化	官民連携と柔軟性の両立	財政平準化・包括最適	
デメリット	非効率・責任分散	運営改善に弱い	財政負担残存	制度複雑・金利負担	
江津市事業適合	△ ・柔軟性は高いものの、官民連携による付加価値創出が限定的 ・複数施設、エリアを横断した運営改善には不向き	○ ・整備の効率化・工期短縮には有効 ・運営段階での民間ノウハウ活用が限定的	◎ ・整備と運営を一体で捉えられ、官民連携の効果を最大化しやすい ・エリアマネジメント会社との連携により、ソフト展開と親和性が高い	○ ・財政負担の平準化いう大きなメリットがある ・制度設計・契約管理の負担が大きく、柔軟な事業展開には工夫が必要	

②管理・運営手法の検討

本事業における拠点施設の管理・運営にあたり、1) 指定管理者方式、2) エリアマネジメント会社方式、3) SPC（特別目的会社）方式、4) LABV（官民共同出資会社）方式の4手法について、主体の性格、公共関与の在り方、地域主体性、民間ノウハウの活用可能性、財政負担への影響等の観点から比較検討を行った。

図表 39 管理・運営手法の検討表

	比較項目	指定管理者	エリアマネジメント会社	SPC	LABV
評価指標	主体の性格	市の代行者：公共施設管理を契約に基づき実施	地域経営主体：エリア価値向上を目的に活動	事業専用会社：特定事業の遂行に特化	官民共同経営主体：公共目的と事業性を両立
	公共関与の強さ	中：契約・モニタリングによる関与が中心	中：協定・協働を通じた関与	弱：契約条件以外の関与は限定的	強：出資とガバナンスを通じ直接関与
	地域主体性	○：選定事業者次第で地域性を確保可能	◎：地域団体・事業者参画を前提	△：事業性・効率性が優先されやすい	◎：地域側が株主として主体的に関与
	民間ノウハウ発揮	○：管理運営ノウハウの活用に留まる	◎：企画・連携・収益事業まで展開可能	◎：効率化・コスト管理に強み	◎：経営・投資ノウハウを中長期で発揮
	柔軟な事業展開	△：契約変更が必要で機動性が低い	◎：協定に基づき自主事業を展開可能	△：契約固定的で柔軟性に欠ける	◎：経営判断により柔軟に対応可能
	多拠点・横断運営	△：施設単位管理が基本	◎：エリア全体を一体的に運営可能	△：事業単位で分断されやすい	◎：複数施設・事業を統合経営可能
	財政平準化への寄与	△：市の単年度負担が基本	○：自主事業収益で一部補完可能	◎：長期対価により支出平準化が可能	○：配当・再投資により中長期調整可能
	契約・関係期間	中期：3～5年更新が基本	中長期：協定内容により柔軟設定	長期：15～20年程度が一般的	長期：10～30年の継続関係を想定
	制度・運営難易度	低：制度確立済で実績多数	中：制度設計・調整体制が必要	高：PFI契約・管理が高度	非常に高：出資・ガバナンス設計が難
	初期導入の現実性	◎：既存制度で即時導入可能	◎：段階導入・試行が可能	△：準備期間・コストが大きい	△：設立・合意形成に時間を要する
江津市事業との適合	○：当面の管理運営には適合	◎：多拠点・段階整備型モデルと高い親和性	△：単体完結型事業向き	◎（将来）：官民共創モデルとして有望	
メリット	制度が成熟しており短期間・低リスクで導入できる	地域主体性と柔軟な事業展開を両立できる	財政平準化と効率的な事業管理が可能	官民が目的を共有し長期的な地域経営が可能	
デメリット	創意工夫やエリア全体の経営には限界がある	人材・組織力により成果が左右されやすい	地域関与が弱く合意形成が難しい	制度設計・合意形成・運営負荷が非常に大きい	

③事業手法の検討

本事業における拠点整備及び管理運営の一体的な実施にあたり、1) DBO+エリアマネジメント会社方式、2) PFI+エリアマネジメント会社方式、3) PFI+Park-PFI方式、4) DB+LABV方式(将来展開型)の4手法について、ハード整備の主体、資金調達の方法、公園制度の活用可能性、多拠点統合、ソフト展開の自由度、財政平準化効果、地域主体性、制度難易度及び導入実現性等の観点から比較検討を行った。

図表 40 事業手法の検討表

		DBO+エリアマネ	PFI+エリアマネ	PFI+Park-PFI	DB+LABV
評価指標	ハード整備	DBO 市主導で段階的・柔軟な整備が可能	PFI 民間主導で設計・施工・維持管理を一体化	PFI (公園限定) 都市公園内施設に限定	DBLABV が発注主体
	資金調達	市初期投資は市負担が基本	民間長期対価により財政平準化が可能	民間事業性確保が前提	官民共同出資によりリスク共有
	公園制度活用	△特定制度の活用は想定しない	△制度活用は必須でない	◎Park-PFI 制度の活用が前提	○制度活用は可能
	多拠点統合	○設計・運営の工夫により対応可能	◎複数施設を一体的に管理可能	△公園区域外との統合が困難	◎法人経営として横断運営
	ソフト展開	◎エリアマネ主体で柔軟に展開	◎PFI 事業と連動した展開が可能	○公園内中心に展開	◎経営判断で自由度高く展開
	財政平準化	×単年度・短期負担が生じやすい	◎長期契約により支出を平準化	◎PFI と同様に平準化	△配当・再投資で一部調整
	地域主体性	高エリアマネを通じ確保	高運営面で発揮可能	中制度・事業性優先	非常に高出資・経営参加
	制度難易度	中既存制度の組合せ	高 PFI 契約設計が必要	非常に高制度複合型	非常に高会社設立・統治
	導入スピード	早比較的短期間	中準備期間を要する	遅制度協議に時間	遅合意形成に時間
	今回の実現性	◎即応性が高い	◎条件整理で実現可能	△制約条件が多い	△現段階では困難
	江津モデル適合	○初動・柔軟対応型	◎財政と地域経営の両立	○エリア限定で有効	◎(将来)成熟後の発展形
メリット		初動が早く、段階整備や試行的運営に適している	財政平準化と多拠点統合・地域運営を同時に実現できる	公園空間の魅力向上と民間投資を誘導できる	官民が目的を共有し長期的な地域経営が可能
デメリット		市の初期負担が大きく長期的な財政安定性に欠ける	契約設計・調整体制が複雑で準備負担が大きい	対象エリアが限定され全体最適が図りにくい	制度設計・合意形成・運営負荷が非常に大きい

④事業手法の整理

これまでの検討結果を踏まえ、本事業における事業手法について整理する。

本事業は、単なる施設整備事業ではなく、「農・食・自然・挑戦」を軸とした地域経営型プロジェクトであり、段階的整備とソフト展開を重ねながら成熟させていく性格を有している。そのため、ハード整備の合理性のみならず、地域主体性の確保、多拠点連携、財政負担の持続可能性を同時に成立させる枠組みが求められる。

こうした観点から、本事業における現実的かつ発展性のある手法として、

- **DBO+エリアマネジメント会社方式**
- **PFI+エリアマネジメント会社方式**

の2手法がまず候補に挙がる。それぞれの方式に関して、それぞれ詳細に記載する。

1) PFI 方式の導入可能性の検討

PFI 方式（BTO 型等）は、民間の資金調達能力と経営ノウハウを最大限に活用する手法であるが、本事業の現段階における導入可能性を検討した結果、以下の通りとなった。

・PFI 方式実現のための前提条件（仮定）

PFI 方式を導入し、市にとっての VFM（財政支出の削減効果）を創出するためには、以下の条件が整っている必要がある。

収益部門の売上確保（年間約 2 億円規模）
本調査の推計では、整備後の直接効果を年間約 2 億 1,550 万円と試算している。このうち、PFI の投資回収に直結するカフェ・宿泊・物販等の収益部門が安定してこの水準に達することが、民間の長期投資回収の最低ラインとなる。
公募競争の成立（2 社以上の応募）
地方中小規模案件での公募不調を避けるため、サウンディング調査において参画意欲を示す事業者が複数確認されることが不可欠である。
補助金による民間調達リスクの軽減（整備費の 50%以上）
概算整備費約 6.3 億円に対し、地方創生推進交付金等の活用により 3 億円超を確保し、民間の実質的な借入額を圧縮できることが前提となる。
エリアマネジメント収益による VFM 改善
自主収益が上がるほど、市が支払うサービス対価を下げられる余地が生まれ、財政的メリットが明確化される。

・**現段階で PFI 方式の導入が困難な理由** 上述の条件に対し、現時点では以下の不確実性が存在することから、PFI 方式の導入は困難であると判断した。

事業採算性の未確立
収益部門（カフェ・宿泊・物販等）の売上規模は現時点では未確定であり、民間の投資回収に足る採算性が確保できるかの見通しが立っていない。
参画事業者の確保が不透明
江津市の規模・知名度を踏まえると、15～20 年の長期契約に応じられる事業者が複数現れ、公募競争が成立するかどうか現時点では見込みが立たない。
補助金の活用条件が未確定
複数補助金の重複適用や採択要件の充足など整理すべき条件が残っており、整備費の過半を確実にカバーできるかが確定していない。
自主収益規模が不明
エリアマネジメント会社の収益事業は立ち上げ前であり、VFM 改善に寄与できる水準の自主収益が見込めるかどうか現時点では根拠を示せない。

【**現段階での結論**】 収益規模・参画事業者・補助金活用・エリアマネジメント収益のいずれも未確定であり、PFI 方式を導入するには不確実性が高いといえるため、**現時点では PFI 方式（BTO 型）の導入可能性は低い**。一方、次年度の継続検討（サウンディング調査・VFM 試算等）を通じて条件が整った段階で、PFI 方式の可能性を改めて精査することが望ましい。

2) 現状想定される事業手法

PFI方式が現段階では困難である一方、本事業の目的である「地域経営型の拠点形成」を早期かつ着実に進めるため、「DBO方式+エリアマネジメント会社方式」を推奨する。

推奨理由①：江津市の実情に合った段階的整備が可能
本事業は道の駅・菰沢公園・なぎの木テラスを一体的に育てていくプロジェクトであり、段階的に成熟させていく進め方が不可欠である。PFIは長期一括契約を前提とするため契約後の整備変更が原則困難であるのに対し、DBO方式は市が主導権を持ちながら段階ごとに内容を見直せる柔軟性を持つ。
推奨理由②：地域事業者の参画を最大限に活かせる
ヒアリングを通じて地域事業者の参画意欲は高いことが確認されている。エリアマネジメント会社が運営・ソフト展開を担う構成とすることで、地域事業者が無理なく参画しながら収益化・自走化を段階的に実現できる枠組みとなる。
推奨理由③：PFIの課題をエリアマネジメント会社で補完可能
地域事業者はすでに体験プログラムや飲食等で実績を持っており、エリアマネジメント会社を通じてこれらを束ねることで早期の収益化が見込める。PFI方式が前提とする広域民間事業者への依存を避け、地域に根ざした運営主体を育てながら事業採算性を積み上げていける点も本方式の大きな利点である。

3) 授業手法のまとめ

以上の比較検討の通り、PFI方式の導入には「単独での収益確保」「長期契約への参画意欲」「民間によるリスク受容」という3つの高いハードルが存在する。特に、本事業のように事業モデル自体が発展途上にある初期段階では、収益構造が確立していない中でのPFI導入は、民間側にとって過大なリスクとなり、結果として公募不調や条件面での過度な行政負担を招く恐れがある。

対してDBO方式は、市が主導権を維持しながら「段階的な整備」と「柔軟なソフト展開」を可能にする。エリアマネジメント会社との連携により、地域に根ざした運営実績を積み上げながら事業を成熟させていくプロセスこそが、本事業の成功、ひいては将来的なPFI移行への確実なステップとなると判断した。

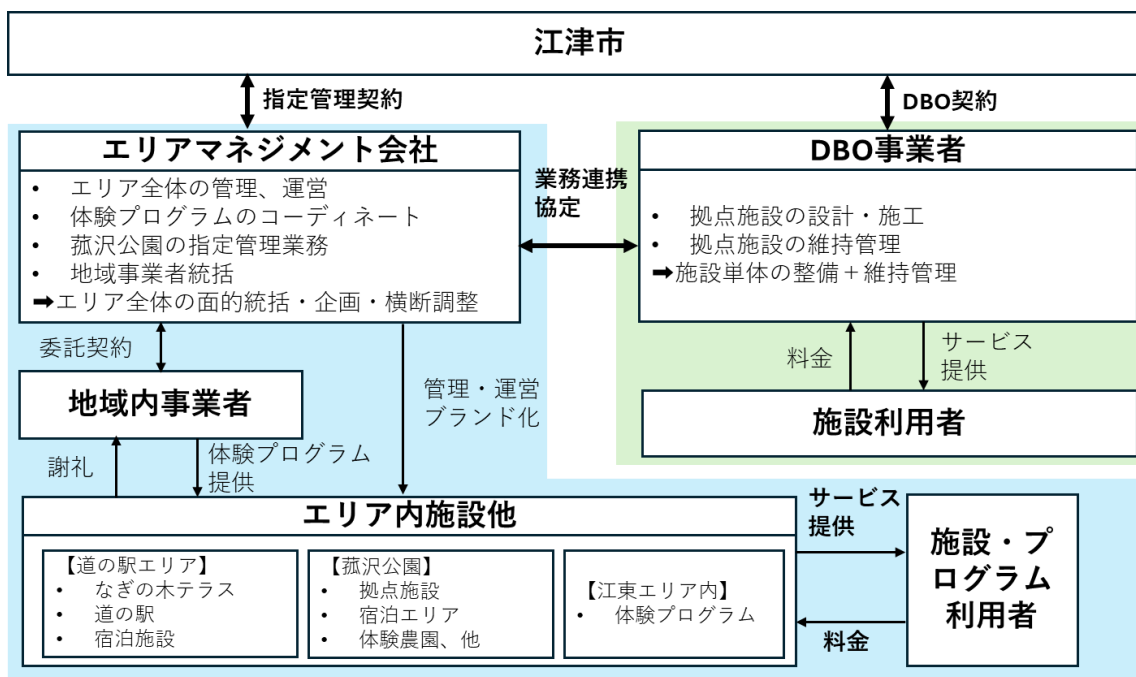
したがって、現時点においては本事業の推奨事業手法として、

「DBO+エリアマネジメント会社方式」

が最も適切であると結論付ける。

(2) 事業スキームの検討

ここまでの検討を踏まえて、事業手法として、「DBO+エリアマネジメント会社」方式を想定した。これを踏まえ、想定される事業スキームの検討を行った。本事業は「交流・学び・体験」を核とした地域拠点形成を目的とする。



図表 41 事業スキーム図

● 江津市の位置付け

江津市は本事業の事業主体として、DBO事業者およびエリアマネジメント会社とそれぞれ直接契約を締結する。前者には施設の設計・施工・維持管理を、後者にはエリア全体の統括業務を委ね、市は公共性の確保と事業全体の統括を担う。

● DBO事業者の役割

DBO事業者は、拠点施設の設計・施工および維持管理を担い、施設機能の安定確保を責務とする。業務は施設単体に限定し、エリア全体の戦略や面的運営は担わない。(本事業ではDBO方式を基本とするが、運営機能についてはエリアマネジメント会社が主体的に担う構成とする)

● エリアマネジメント会社の役割

エリアマネジメント会社は、運営方針の策定や事業統括、地域連携を担い、エリア全体の価値向上を図る。必要に応じて公園の指定管理を担うこととし、エリア全体の統括主体として位置付ける。

● 両者の関係

両者は市と直接契約を締結する独立した主体であり、上下関係にはない。業務連携によりエリア戦略との整合を図り、一体的な運営を確保する。

(3) 業務範囲の検討

本事業の主な対象者である、江津市、DBO 事業者、エリアマネジメント会社の業務項目と業務範囲を以下のように整理した。

図表 42 想定される主な業務項目と業務範囲

業務区分	業務項目	江津市	DBO事業者	エリアマネジメント会社
設計・建設業務	設計		○	
	建設		○	
	工事監理		○	
	什器・備品の調達・設置		○	
	資金調達		○	
	土地の確保	○		
維持管理業務 (拠点施設)	建築保守管理		○	
	建築設備保守管理		○	
	外構等維持管理		○	
	保安警備		○	
	修繕		○	
維持管理業務 (菰沢公園)	園地管理			○
	オートキャンプ場・施設 管理運営			○
	日常点検			○
運営業務 (施設管理)	受付・インフォメーション		○	○
	施設利用調整		○	○
個別機能運営	子ども図書館	○		
	産直コーナー	○		
	シェアキッチン・カフェ			○
	モノづくりスタジオ			○
	コワーキング・会議室			○
	宿泊機能の運営			○
ソフト事業	体験プログラム企画・実施			○
	コーディネート業務			○
	エリア全体のブランド化			○
	イベント企画	○		○
	情報発信	○		○

(4) 官民のリスク分担の検討

① リスク分担の考え方

本事業におけるリスクとは、事故や需要の変動、物価・金利の変動、設計・調査上の不確実性、工事の遅延、関係法令や税制の変更、自然災害等の予測困難な事象により、事業の継続や収支に影響を及ぼすおそれのある事態をいう。

従来の公共事業においては、これらのリスクの多くを行政が包括的に負担し、不測の事態が生じた場合には当事者間の協議により対応する手法が一般的だった。

これに対し、本事業では、DBO方式及びエリアマネジメント会社方式を採用することにより、民間事業者の有する設計・施工・維持管理・運営に関する専門的知見や創意工夫を最大限に活用し、適切なリスク分担のもとで事業全体の効率性及び持続可能性を高めることを目的とする。リスク分担の基本原則は、以下のとおりとする。

(1) リスクは最も適切に管理できる主体が負担すること

各リスクについては、その発生を予防し、又は影響を最小化する能力を最も有する主体が負担することを原則とする。具体的には、

- 施設的设计・施工・瑕疵等のハードに起因するリスクは、原則としてDBO事業者が負担することが望ましい
- 需要変動、運営収支、利用促進等のソフト事業に起因するリスクは、原則としてエリアマネジメント会社が負担することが望ましい
- 政策変更、制度変更、公的判断に起因するリスクは、原則として江津市が負担することが望ましい

(2) 長期事業に伴う不確実性への対応

本事業は長期にわたる事業であることから、物価変動、金利変動、税制改正、関係法令の変更等により事業環境が変化する可能性がある。

これらのリスクについては、

- 通常想定される範囲の変動は、各事業主体が負担することが望ましい
- 社会経済情勢の急激な変動や制度改正等、事業の継続に重大な影響を及ぼす場合には、市と事業者間で協議の上、契約条件の見直し等の適切な措置を講ずることとする

(3) 不可抗力への対応

地震、豪雨、暴風、感染症の流行その他当事者の合理的な管理を超える不可抗力事由により事業の実施に支障が生じた場合には、その影響の程度に応じて追加費用の分担や事業期間の延長等について協議するものとする。

不可抗力に該当するか否かについては、契約上の定義、社会状況、関係法令及び公的指針等を踏まえ、個別具体的に判断する。

②リスク分担の整理

事業において想定されるリスク分担を以下の表に整理する。

図表 43 リスク分担整理表（●：主負担、▲：条件付きで負担）

リスク分類	リスク項目	内容（本事業における想定）	江津市	DBO	エリマネ	考え方
開発・建設リスク	設計・仕様変更リスク	地域住民や関係団体との合意形成過程で、当初設計や導入機能（子ども図書館等）の変更が必要になるリスク。	▲	●		市起因の変更は市負担。それ以外は原則 DBO 事業者負担。
	地質・地中障害物リスク	菰沢公園周辺の造成時、想定外の地盤軟弱化や埋設物、文化財が発見され工期が遅延するリスク。	▲	●		予見可能範囲は DBO 事業者負担。不可抗力的要素は市と協議。
	資材・労務費高騰リスク	社会情勢の変化により、建設資材や人件費が急騰し、SPC の資金繰りや事業採算を圧迫するリスク。	▲	●		原則 DBO 事業者が負担。ただし極端な変動は市と協議。
	工期遅延・未完工リスク	民間事業者の倒産や施工トラブルにより、施設が予定通りオープンできないリスク。		●		DBO 責任。
維持管理・運営リスク	需要変動リスク	体験プログラム（ラーニング事業）や宿泊（RV パーク等）の利用客数が目標を下回り、収益が不足するリスク。			●	原則エリマネ管理会社の裁量内。
	維持管理費増大リスク	施設や遊具の経年劣化が想定より早く進行し、修繕・保守費用が増加するリスク。		●	●	建物起因は DBO 事業者。菰沢公園日常管理はエリマネ管理会社。
	運営コスト増大リスク	光熱費の高騰、専門スタッフ（コーディネーター）の採用難に伴う人件費上昇のリスク。			●	人件費・光熱費は運営主体負担。
	第三者賠償リスク	公園や施設内での怪我、食中毒（シェアキッチン）、体験プログラム中の事故等により賠償責任が生じるリスク。	▲	▲	●	運営起因はエリマネ管理会社。施設瑕疵は DBO 事業者。設置者責任は市が負担。
社会・法制度リスク	住民対応リスク	騒音、交通渋滞、夜間の治安悪化等に対し、近隣住民から苦情や反対運動が生じるリスク。	●		▲	最終責任者は設置者。日常対応はエリマネ管理会社。
	法制度変更リスク	食品衛生法、建築基準法、宿泊関連法規等の変更により、追加の改修や運営の見直しが必要になるリスク。	▲	▲	▲	原則各自負担。
	税制度変更リスク	固定資産税の評価変更や消費税増税等により、事業スキームに影響が出るリスク。	▲	▲	▲	原則各自負担。
行政リスク	政策転換リスク	市の施策変更により、本事業の優先順位が低下し、補助金や支援体制が打ち切られるリスク。	●			市の内部事情は市負担。
	許認可リスク	開発許可や道の駅登録等の行政手続きが遅延し、事業全体が遅れが生じるリスク。	●	▲	▲	市の手続き遅延は市負担。事業者側申請不備は各自負担。
不可抗力リスク	自然災害リスク	地震、豪雨、落雷等により施設が損壊し、営業継続が困難になるリスク。	▲	▲	▲	発生時の協議による。
	感染症リスク	パンデミック等により施設の利用制限やイベント中止を余儀なくされるリスク。	▲		▲	発生時の協議による。

(5) 資金調達に関する検討

①活用可能性のある補助金の整理

本事業において、活用可能性のある補助金を以下に整理する。

1) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の特徴
<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・都市再生特別措置法に基づき、市町村が作成する都市再生整備計画に位置付けられた事業に対し、社会資本整備総合交付金として国が交付する制度。・道路、公園、広場、地域交流施設等、まちづくりに必要な幅広い施設整備が対象となる基幹的制度といえる。 <p>【本事業での活用イメージ】</p> <p>本事業全体の基盤的財源として活用することが想定される。</p> <ul style="list-style-type: none">・菰沢公園の再整備、拠点施設（多目的スペース、地域交流機能等）の整備、外構・広場・園路等の整備。・事業効果検証のための調査・社会実験。 <p>【国費率】</p> <p>事業費に対して概ね40%（一定要件を満たす場合は45%）</p> <p>【交付期間】</p> <ul style="list-style-type: none">・概ね3～5年。 <p>【活用に当たっての課題】</p> <ul style="list-style-type: none">・都市再生整備計画への位置付けが必要。<ul style="list-style-type: none">・成果指標の設定及び事後評価が義務付けられる。・複数補助制度を活用する場合の面積按分整理が必要。 <p>【活用フェーズ】</p> <p>設計・建設・初期ソフト事業</p>

2) 都市構造再編集中支援事業

都市構造再編集中支援事業の特徴
<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・立地適正化計画に基づき、都市機能誘導区域内で行う医療・福祉・子育て支援等の都市機能整備を集中的に支援する制度。
<p>【本事業での活用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none">・拠点施設内の子ども図書館機能、子育て支援スペース、地域交流センター機能。・都市機能誘導施設として整理できる場合、重点的支援が期待できる。
<p>【国費率】</p> <p>1/2（都市機能誘導区域内）、45%（居住誘導区域内等）</p>
<p>【活用に当たっての課題】</p> <ul style="list-style-type: none">・整備予定地が都市機能誘導区域内に含まれている必要がある。区域外の場合は計画見直しが必要。・1施設あたりの事業費上限に留意。
<p>【活用フェーズ】</p> <p>設計・建設</p>

3) 次世代育成支援対策施設整備交付金

次世代育成支援対策施設整備交付金の特徴
<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・児童福祉施設等の整備を支援し、次世代育成支援対策の推進を目的とする制度。
<p>【本事業での活用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none">・子ども図書館機能のうち、児童福祉施設に該当する部分。・子どもの読書活動支援や居場所機能を明確化することで対象となる可能性あり。
<p>【補助率】</p> <p>市町村整備の場合：2/3（国）</p>
<p>【活用に当たっての課題】</p> <ul style="list-style-type: none">・図書館法・児童福祉法等の基準への適合整理が必要。・純粋な図書館機能のみでは対象外となる可能性があるため、機能整理が重要。
<p>【活用フェーズ】</p> <p>建設</p>

4) 地方創生推進交付金

地方創生推進交付金の特徴
<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none">・地方版総合戦略に基づき、先駆性・自走性の高い事業を支援する制度であり、ハード・ソフト双方が対象となる。
<p>【本事業での活用イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none">・エリアマネジメント会社の設立支援。・地域コーディネーター配置、体験プログラムの立ち上げ。・ハード整備後の自走化までを見据えた初期運営費支援として有効。
<p>【国費率】</p> <p>1/2</p>
<p>【活用に当たっての課題】</p> <ul style="list-style-type: none">・先駆性及び横展開可能性の明確化が必要。・将来的な自立運営（補助金依存からの脱却）を示す必要がある。
<p>【活用フェーズ】</p> <p>企画・立ち上げ・運営初期</p>

②民間からの資金調達方法

本事業は、公共施設整備とエリアマネジメントによる持続的運営を一体で行うモデルであることから、初期整備費の補完だけでなく、運営段階における事業収益の強化及び自走化を見据えた民間資金の導入が重要であるといえる。以下に、活用可能性のある主な手法を整理する。

図表 44 活用可能性のある民間からの資金調達手法

資金調達方法	概要	江津市モデルへの活用可能性
企業版ふるさと納税	企業が地方公共団体に対して寄付を行った場合に税額控除を受けられる制度	公益性・教育性・SDGs との親和性を明確に打ち出すことで、都市部企業とのマッチングが期待できる。主にソフト事業・立ち上げ支援財源として活用。
ネーミングライツ	施設や空間の命名権を一定期間付与し、対価を得る仕組み	拠点施設全体、あるいは「〇〇スタジオ」「〇〇キッチン」など、企業ブランドと親和性の高いエリア単位での導入。運営財源の安定化手法として有効。 ① 市がネーミングライツ契約主体となる方式 ② 指定管理業務の範囲内でエリアマネジメント会社に営業権を付与する方式 のいずれかを整理する必要がある。
ラーニング・スポンサー	特定の講座・プログラム単位で企業が協賛する仕組み	「食の講座」「自然講座」など、江津の事業者に講座単位でスポンサーになってもらい、企業のPR や地域貢献活動（CSR）として活用。継続的プログラム財源として想定。
テーマ型クラウドファンディング	共感を得るテーマでの寄付	「子ども図書館の選書費用」や「若者のチャレンジ支援金」など、使い道を明確にして全国から少額の支援とファン（関係人口）を集める。実施主体はエリアマネジメント会社とし、市は後援・広報支援を行う形が現実的である。単なる資金調達に留まらず、関係人口の創出という効果も期待できる。
付帯収益事業への民間直接投資	カフェ、RV パーク、物販等の収益施設について、民間事業者が自ら資金調達・整備を行う方式	Park-PFI 的手法の導入。定期借地や使用許可による民間整備。収益事業区画の分離。中長期的な自主財源強化策。

(6) 法令等の整理

本事業において制約となる法令・例規等を整理する。

1. 事業手法（DBO・指定管理）に係る法制度

1) 地方自治法・同施行令

図表 45 地方自治法・同施行令に係る内容

項目	内容
事業者選定方式	総合評価一般競争入札を原則としつつ、公募型プロポーザル方式の適用可能性を検討する必要がある。
随意契約の適用可否	自治令第 167 条の 2 に基づく要件整理が必要。DBO 方式において設計・施工・維持管理を一括発注する合理性の整理が求められる。
予定価格の設定	性能発注とする場合、要求水準書との整合性を確保し適正に算定する必要がある。
指定管理者指定	公園及び拠点施設の管理について、指定管理者制度の適用範囲・期間・更新条件を整理する必要がある。
利益還元・収益帰属	エリアマネジメント会社が得る収益の帰属整理（使用料、行政財産使用許可、利用料金制の採否）。

※本事業における課題

- ・DBO 事業者と指定管理者を同一主体とするか否かの整理
- ・エリアマネジメント会社を指定管理者とする場合の法的位置付け
- ・収益事業をどの範囲まで指定管理業務に含めるかの整理

2) 都市公園法

図表 46 都市公園法に係る内容

項目	内容
公園施設の設置	都市公園法第 5 条に基づく設置許可
占用許可	収益施設やイベント利用に係る占用許可
Park-PFI の活用	公募設置管理制度の適用可否
利益施設の範囲	公園施設として認められる機能かの整理

※本事業における課題

- ・子ども図書館・ラーニング施設が「公園施設」に該当するかの整理
- ・収益施設（カフェ、物販等）の位置付け
- ・エリアマネジメント会社が行う自主事業と公園法上の許可関係の整理

2. 施設整備に係る法制度

1) 建築基準法

拠点施設整備における基本法令である。DBO 方式により設計施工一括となるため、要求水準書段階で法令適合性を十分に整理する必要がある。

※本事業における課題

- ・用途地域との適合、建築確認、防火・耐震基準 等

2) バリアフリー法

公園・図書館・交流施設は特定建築物に該当する可能性が高い。指定管理後の運営責任も踏まえた設計が必要である。

※本事業における課題

- ・段差解消、多目的トイレ、誘導ブロック、駐車場整備 等

3) 消防法

※本事業における課題

- ・避難安全計画、防火管理者選任、消防用設備点検 等

3. 運営・サービス提供に係る法制度

1) 図書館法・児童福祉法

※本事業における課題

- ・公立図書館として位置付けるか、司書配置義務の有無、図書購入・蔵書管理の方法 等

2) 食品衛生法

3) 旅館業法（該当する場合）

(7) 概算事業費に関する検討

DBO方式で、拠点施設の整備、維持管理運営を行う場合の概算事業費の検討を行う。検討する拠点施設は、本章において想定した程度の機能・規模とする。

初期整備費は、国交省の建築着工統計調査等を基に算定した。その他関連費用として、DBO方式で実施する場合の諸経費、市側のコンサルタント費用、エリアマネジメント会社の立ち上げに係る費用を見込む。

図表 47 拠点施設初期整備費

項目	面積 (㎡)	概算事業費 (千円)	備考
設計・工事監理費	-	69,421	国交省告示 98 号による（基本・実施設計、工事監理）
建設費 (本体工事費)	1,176	470,400	延床面積×㎡単価 ㎡単価は建築着工統計調査（国土交通省）より、40 万円/㎡程度とする。㎡単価には共通費を含む。
建設費 (外構工事費)	-	47,040	本体工事費の 10%を想定
什器備品購入費	-	47,040	本体工事費の 10%を想定
合計（税抜）		633,901	

※建設費の㎡単価は現時点での統計値であるため、今後建設費・物価上昇により、上振れする可能性がある。

図表 48 その他関連費用

負担者	項目	費用（千円）
DBO 事業者	応募関連経費	6,000
	DBO 管理費	24,000
エリアマネジメント会社	設立準備費	5,000
	初期支援費	15,000
江津市	アドバイザー費	12,500
	モニタリング費(10年)	30,000

4-5 事業効果の検討

(1) 集客効果の推計

1) 商圏の設定

集客効果の算出を行うにあたり、江津市東部エリアを起点とした移動時間を基に、ターゲット層を以下の3つの商圏に区分して設定する。

【日常利用圏（1次商圏）】江津市内（車で15分圏内）：約2.3万人
来訪目的：日常の買い物・飲食、子ども図書館等の学習利用、公園の日常的な散策・健康増進。
【週末・目的地利用圏（2次商圏）】浜田市・大田市等（車で45分圏内）：約8.5万人
来訪目的：週末のファミリーレジャー、体験プログラムへの参加、産直品を目的とした目的地型利用。
【広域観光・滞在圏（3次商圏）】広島市・出雲市・松江市（車で90分圏内）：約150万人
来訪目的：観光、リトリート宿泊（菰る）、宿泊を伴う本格的な体験プログラムへの参加。

2) 魅力度（施設ポテンシャル）の数値化

本事業の実施により、エリア全体の「選択確率（引力）」がどの程度向上するかを、以下の係数として定義する。

①道の駅・なぎの木テラス（+0.1）
産直・飲食機能の強化に加え、なぎの木テラスとの一体運営により「滞在型」へ転換。全商圏からの立ち寄り・利用頻度の向上に寄与。 (根拠)国交省データ。「道の駅」の施設改修や運営強化を行った拠点の多くが、前年比110%～130%程度の来客増を達成しているため。
②菰沢公園（+0.15）
「子ども図書館」や「モノづくりスタジオ」等の目的型コンテンツの導入により魅力向上に寄与。 (根拠)屋内施設の導入により、雨天、酷暑時の利用増。子ども+教育の組み合わせによる「目的地化」、「あすたむらんど徳島」の等のように、単なる公園機能に「科学・体験」を加えたことで、県外（広域）からの来場者が全体の3割以上を占める事例もあり。以上のことから15%増に設定する。
③宿泊機能（+0.1）
宿泊機能（トレーラーハウス等）の拡充と、拠点施設のラウンジ・交流機能整備により、滞在時間の延長と宿泊客の新規獲得を促進。 (根拠)「観光地再生に向けた宿泊施設の役割」に関するレポート等で、拠点に魅力的な宿泊施設が整備されることで、入込客数が10%～15%向上した事例が散見される。

3) 集客効果のシミュレーション

各施設における現状の利用者数・流入者数に対し、上記の魅力度向上係数を乗じて増加数を推計する。

対象施設	現状の年間利用者数	商圈・ターゲット	増加予測(純増)
道の駅・ なぎの木テラス	約 35 万人	1 次商圈：日常的な買い物・飲食需要の取込 2 次商圈・3 次商圈：機能充実による、「目的地化」(算出式) 年間利用者数×0.1	+3.5 万人
菰沢公園	約 8.0 万人	1・2 次商圈 子ども図書館等の学習利用、週末のファミリー層等 (算出式) 年間利用者数×0.15	+1.2 万人
体験プログラム	—	1 次商圈・2 次商圈 週末に日帰りでプログラムを体験する想定 3 次商圈 宿泊を伴う本格的な体験プログラムを想定 (算出根拠) 以下利用者数の推計を行う 平日：1 回 10 名×30 回 (週 1 回程度想定) ×10 施設=3000 人 休日：1 回 15 人×60 回 (週 1～2 回想定) ×20 施設=18000 人	+2.1 万人
宿泊機能	約 5.5 万人	全商圈 リトリート宿泊 (菰る)、滞在型観光の促進 (算出式) 年間利用者数×0.1	+0.55 万人
合計			+7.35 万人
重複率		新規事業シミュレーションにおいて、重複率は 20%程度に設定されることが多い。 (算出式) 7.35 万人×0.2	-1.47 万人
合計 (純増)			5.88 万人

4) 集客効果のまとめ

本事業の実施により、エリア全体の集客数は現状から年間計約 5.88 万人の上乗せが見込まれる。本シミュレーションが示す真の価値は、単なる「客数の増加」だけでなく、学び・滞在機能の付加による「滞在時間の延長 (Time Share の拡大)」にある。滞在時間が延びることで、1 人あたりの消費行動 (産直での買い物+飲食+体験料) が多層化し、エリア内における直接的な経済波及効果が最大化されるとともに、生産者の所得向上や地域雇用の維持といった持続可能な経済循環が加速されるものと期待される。

(2) 経済波及効果の推計

1) 推計の目的と手法の概要

本事業の実施により創出される新規集客及び滞在時間の延長が、江津市内経済にどの程度の波及効果をもたらすかを定量的に算出する。算定にあたっては、経済活動の相互依存関係を数値化した「産業連関分析」を用いる。具体的には、最新の「島根県産業連関表」をベースに、江津市の産業構造（従業者数比等）を反映させた「江津市簡易産業連関表」を独自に作成し、本事業固有の経済波及効果を算出するものとする。

2) 推計の前提条件

経済波及効果の起点となる「直接効果」は、前項で算出した「集客効果（純増分）」に、下表の消費単価を乗じて算出する。

図表 49 想定される直接効果

区分	増加客数 (年間)	消費単価 (想定)	直接効果 (年間売上増)
日帰り客	5.33 万人	2,500 円	1.33 億円
宿泊客	0.55 万人	15,000 円	8250 万円
合計	---	---	約 2 億 1,550 万円

※単価根拠：観光庁「共通基準による観光入込客統計」及び市内近隣施設の利用実績に基づき設定。

3) 経済波及効果の推計プロセス

以下の3段階のステップを経て、最終的な波及効果を算出する。

1. 直接効果：エリア内での直接的な消費支出（飲食、買い物、宿泊費、体験料）。
2. 第1次波及効果：直接効果に対応するための原材料（食材、備品等）の購入やサービス需要が、市内の関連産業へ波及する効果。
3. 第2次波及効果：直接効果・第1次波及効果によって雇用者所得が増加し、その一部が再び市内の消費に回ることによって発生する波及効果。

4) 経済波及効果の推計結果

江津市独自の地域投入係数を用いた分析の結果、本事業による総合的な経済波及効果は年間で約**2億4,140万円**と推計される。

図表 50 産業連関分析結果

1 設定条件

(単位:億円)

最終需要額	①	2.155
うち県内最終需要額	③	1.6

消費転換係数	⑯	0.590322
--------	---	----------

松江市の平均消費性向 (総務省「家計調査」) [令和元年平均]

2 分析結果

(単位:億円)

	生産誘発額					雇用創出効果 (人)	
			うち粗付加価値誘発額				
					うち雇用者所得誘発額		
直接効果	③	1.6	⑤	1.0	⑦	0.5	34
一次波及	⑫	0.5	⑬	0.3	⑭	0.1	
二次波及	⑲	0.3	⑳	0.2	㉑	0.1	
総合効果(直接+一次+二次)	A	2.414	B	1.4	C	0.7	
波及効果倍率(倍)		1.12					

※ 四捨五入の関係で、内訳と合計は必ずしも一致しない。

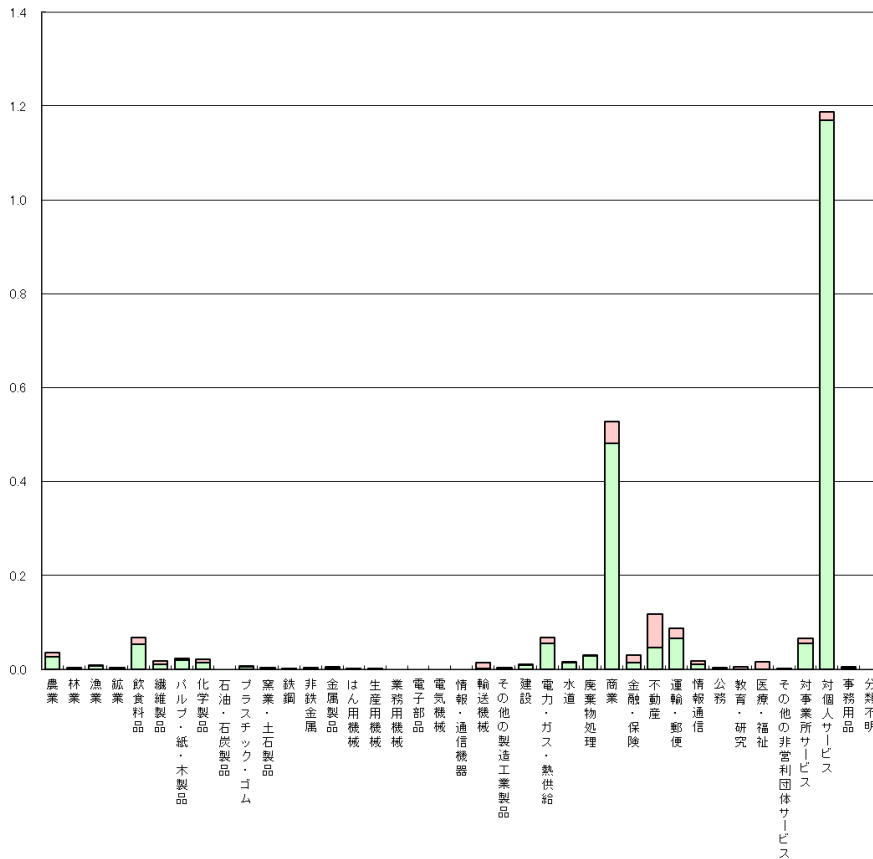
※ 波及効果倍率 = 生産誘発額(総合効果A) / 最終需要額①

図表 51 波及グラフ

(単位:億円)

< 生産誘発効果 >

■ 「二次波及⑯」
■ 「直接③」+「一次波及⑫」



(3) 交流創出価値

1) 交流創出とイベント実施

先行する官民連携事業（行橋市、野々市市等）では、民間事業者の企画力・柔軟性を活かすことで、従来手法では困難であった多様なイベントが展開されている。本事業においても、民間事業者の「性能発注」に基づき、以下の表のような交流創出業務を要求水準に盛り込むことで、日常的な賑わいを創出することができると思う。

図表 52 本事業における交流創出とイベント実施のイメージ

エリア	要求水準の方向性	想定されるイベント内容
菰沢公園 (拠点施設)	ラーニング(学び)を軸とした多世代交流、創作活動の支援、地域資源の教材化	子ども向けワークショップ、IT/プログラミング教室、郷土料理教室、DIY教室等
道の駅エリア	食と農をテーマにした賑わい創出、生産者と消費者の対話促進、広域観光客の誘引	オーガニックマルシェ、キッチンカーフェス、収穫体験ツアー、生産者トークライブ等

2) 江津市において期待される交流創出価値

本事業における交流創出価値を、「交流人口の増加」「滞在時間の向上」「新たな利用者層(関係人口)の獲得」の3つの視点で整理する。

図表 53 官民連携による交流創出価値の効果

交流創出価値	従来手法での効果	官民連携手法による効果
交流人口の増加	施設更新による一時的な利用増	独自コンテンツ(プログラム)による継続的な目的型来訪の創出
滞在時間の向上	快適な休憩・閲覧スペースの提供	カフェ・ショップとの連動、体験プログラム参加による滞在の多層化
新たな利用者層の獲得	近隣住民の利用が中心	ワーケーション層、子育て世代、専門的な学びを求める広域層の獲得

3) 交流創出価値の成果指標(KPI)

交流創出の効果を客観的に評価するため、KPI案を以下に示す。

図表 54 交流創出価値を図るための定量指標案

指標	指標	設定の考え方
イベント/WS実施回数	回/年	ラーニング・体験プログラムの充実度を測定
拠点施設利用者数	人/日	日常的な交流の活発さを測定
新規発足コミュニティ	数	施設をきっかけに生まれた市民活動や団体の数
市外・県外利用者比率	%	交流人口・関係人口の拡大状況を測定

5. 検討結果・結論

5-1 本件調査の結果得られた示唆

(1) 地域関係者との対話を通じた事業コンセプトの形成

本調査では、行政による内部検討に留まらず、地域事業者や住民が参画する「対話の場」の設置や、エリア内の主要事業者への「個別ヒアリング」を継続的に実施し、地域関係者の意向把握及び事業可能性の検討を行った。

これらのプロセスを通じて、「江東エリア全体を一つの教科書にする」という『江東エリア教科書計画』や、公園での滞在型利用を企図した『菰（こも）る』といった具体的な活用アイデアに加え、「多様な人材が訪れ、受け入れられるエリア運営」や「業種を超えた共通ビジョンによる連携の必要性」など、地域の将来像に関する意見が多数確認された。

これらの意見を踏まえ、本調査では、江東エリアの特性である「食と農」「自然環境」といった地域資源を、「挑戦（ラーニング）」という軸で統合する事業コンセプトとして「ローカルラーニングパーク江東」を整理した。

このように、地域関係者との対話を通じて事業の方向性を具体化し、地域資源を活用した拠点整備の基本的な枠組みを整理できたことは、本事業の実現可能性を検討する上で重要な成果であると考えられる。

(2) 滞在型利用への転換による地域経済への波及可能性

市場分析及び経済波及効果の試算の結果、既存の道の駅や菰沢公園の利用形態である「通過型利用」から、体験価値を重視した「滞在・目的型利用」への転換を図ることにより、地域経済への一定の波及効果が期待できることが確認された。

本事業の実施により、年間約 5.88 万人の来場客純増を見込んでおり、これに伴う直接的な年間消費増（直接効果）は約 2 億 1,550 万円と試算される。さらに、江津市産業連関表を用いた分析の結果、市内における生産誘発額（総合効果）は年間約 2 億 4,140 万円に及ぶ可能性が示された。

本事業が地域内経済循環の形成に寄与する可能性が確認されたものと考えられる。

(3) 官民連携手法の導入可能性

本事業では、道の駅、なぎの木テラス、菰沢公園といった複数の公共施設を一体的に整備・運営することを想定していることから、民間ノウハウを活用した官民連携手法の導入について検討を行った。

事業者ヒアリングにおいては、「設計段階から運営事業者が関与することで、利用ニーズを踏まえた施設整備が可能となる」との意見が複数確認された。

このため、本事業においては、設計・建設と維持管理運営を一体的に実施する方式（DBO 方式等）や、指定管理者制度を組み合わせ合わせた運営体制の構築など、民間事業者のノウハウを

活用する事業スキームの導入が有効な選択肢となる可能性がある。

今後は、施設規模や事業採算性、市場環境等を踏まえながら、民間事業者の参画意向を確認しつつ、最適な事業方式を具体化していくことが望まれる。

(4) 地元事業者の参画促進に向けた体制構築

本事業の持続可能性を確保するためには、広域からの集客を担う民間事業者と、地域資源を担う地元事業者、起業意欲のある市民等との連携体制を構築することが重要となる。

本調査における「対話の場」やヒアリングの結果、地元事業者の本事業への関心は高いことが明らかになった。江津市では長年「ビジネスコンテストGO-CON」を開催しており、起業する個人を支援する体制を作っており、本事業への起業する市民の参画も期待できると考えられる。一方で、官民連携事業への参画経験の不足や、リスク分担に対する懸念も確認されており、民間事業者の慎重な対応も想定される。

そのため、今後の事業者公募においては、地元事業者が参画しやすい業務区分の設定や、共同事業体（JV）による参画を促進する仕組みの検討、個人事業者の参画方法の検討が必要と考えられる。

また、事業開始後も官民が継続的に協議を行う場を設け、地域の意向を柔軟に運営へ反映させる体制を構築することが、本事業の円滑な推進において重要であると考えられる。

(5) 総括

本調査を通じて、江東エリアにおける拠点整備を官民連携の枠組みにより推進することは、地域資源の活用による交流人口の拡大や地域経済の活性化を図る上で、有効な手法となる可能性が示された。

特に、道の駅や菰沢公園といった既存公共施設を核としながら、整備する拠点施設をハブとして、地域の食・農・自然資源や体験プログラムを組み合わせることにより、エリア全体の魅力を高める「エリア価値向上型」のディスティネーションエリア形成が期待される。

今後は、本調査で整理した事業コンセプト及び官民連携の方向性を踏まえつつ、民間事業者との対話や事業条件の精査を進めながら、段階的に事業化に向けた検討を進めていくことが望まれる。

本調査で整理した、都市公園、道の駅、地域拠点施設を一体的に活用した官民連携によるエリア価値向上の考え方は、人口減少下における地方都市の公共施設再編や地域活性化を検討する他自治体にとっても参考となる知見であると考えられる。

5-2 事業化に向けたスケジュール

事業化に向けた今後のスケジュールを下図に示す。

令和8年度は、本調査で検討された内容を踏まえて、庁内合意形成を行い、民間事業者の意向調査（サウンディング調査）を実施する必要がある。

施設整備面に関しては、令和12年度での拠点施設供用開始を踏まえると、令和10年度までにDBO事業者の選定を行っていく必要があるため、令和9年度には、公募条件の整理や事業者選定を行う必要がある。

また、運営面に関しては、エリアマネジメント会社運営の中核となる人材・プレーヤーを早い段階で発掘し、組織化に向けた準備を進めていくことが必要である。

時期	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
事業段階	<ul style="list-style-type: none"> ・事業検討方針検討期間 		<ul style="list-style-type: none"> ・事業化、整備期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営体制構築 ・資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業開始に向けた準備 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・庁内調整 ・市場調査 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物設計 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事 	
アクション	江津市	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携手法検討 ・需要予測 ・要求水準の設定 ・総合評価（定量的・定性的評価） ・庁内検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁内検討 ・庁内合意形成 ・サウンディング調査 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募条件の整理 ・事業者選定 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者調整（民間事業者、市民、庁内） 	供用開始
	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者ヒアリング ・対話の場開催 		<ul style="list-style-type: none"> ・運営組織検討 ・基本設計、実施設計 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事 ・体験プログラムの整備 	
	市民	<ul style="list-style-type: none"> ・対話の場開催 		<ul style="list-style-type: none"> ・町民への説明と周知 		

図表 55 ロードマップ

5-3 事業化に向けた課題及び検討の方向性

(1) 段階的な整備・導入の考え方

本事業の対象となる道の駅サンピコごうつ、なぎの木テラス、及び菰沢公園は、多種多様な機能を包含する広大なエリアであり、その整備・運営には多額の投資と高度な運営能力が求められる。そのため、一度にすべての機能を完成させるのではなく、社会情勢や民間の参画意向、さらには財政負担の状況を注視しながら、着実にステップを踏んでいく「段階的な導入」の視点が不可欠である。まずは、既存施設の改修やソフト事業（体験プログラム等）の先行実施など、着手可能な範囲から速やかに事業効果を顕在化させることが重要である。

その上で、来場者の反応や運営実績を評価しながら、宿泊機能の拡充や公園全体の再整備といった大規模な要素へと順次拡大していくことで、初期投資のリスクを抑制しつつ、将来的な拡張性や柔軟性を確保した持続可能な拠点整備が可能となる。

このような段階的なアプローチを、庁内関係部局及び民間事業者との緊密な連携のもとで推進していく必要がある。（ステップ移行の判断基準は次年度以降の検討事項となる）

図表 56 段階的導入の考え方（案）

段階（導入順序）	主要な整備・導入内容（例）	狙いと期待される効果
【ステップ1】 早期着手・ソフト事業の展開 （事業開始～初期）	<ul style="list-style-type: none"> 既存の「なぎの木テラス」の機能強化 道の駅（サンピコごうつ）との連携強化 体験教室やワークショップ等のソフト事業開始 情報発信拠点の整備とサイン（看板）等の更新 	<ul style="list-style-type: none"> 低コストで事業コンセプトを具現化し、認知度を高める 既存施設を最大限活用し、早期の来場客増を図る 運営上の課題を早期に洗い出し、次段階へ反映させる
【ステップ2】 滞在機能及び利便性の向上 （中期）	<ul style="list-style-type: none"> 公園内へのリトリート施設（トレーラーハウス等）の設置 飲食・物販機能の拡充（カフェや農産物加工販売等） ワーケーションスペースやコミュニティ拠点の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊・滞在機能を導入することで、客単価の向上を図る 「ラーニング（学び）」の拠点としての実効性を高める 民間事業者の投資意向に基づき、収益施設を順次導入
ステップ3】 エリア全体の魅力最大化 （長期・拡張）	<ul style="list-style-type: none"> 菰沢公園の大型遊具や広場の本格リニューアル 周辺の自然環境を活かした体験フィールドの拡張 多世代交流を促進する大規模な屋内施設の検討 江東エリア全体を網羅する回遊ルートの完成 	<ul style="list-style-type: none"> エリア全体のランドマーク化を完了させ、広域集客を定着させる 先行ステップの収益を再投資することで、持続的な価値向上を図る 「江東エリア教科書計画」をエリア全域で展開する

(2) 事業化に向けて想定される課題及び検討事項

事業化に向けた各段階において想定される課題と、それらを解決するための具体的な検討方法は以下のとおりである。

図表 57 課題解決のための検討事項

段階	課題	課題解決のための検討方法
令和7年度～ 令和8年度 【事業方針検討 期間】	検討体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内関係部局による横断的な検討体制の構築 ・ 必要に応じて外部有識者や民間事業者を交えた検討会・意見交換の場を設置
	事業の方向性整理（事業コンセプト及び事業範囲）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画や関連施策との整合を確認しつつ、事業の目的・狙う効果を明確化 ・ 公共が担う機能と民間活力を導入する範囲を整理
	事業スキーム（従来方式、DBO、PFI等）の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各方式について、事業費、財政負担、リスク分担、運営自由度等の観点から比較検討。本事業の特性に適した方式を整理・選定
	官民連携を前提とした役割分担、責任範囲の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計、整備、運営、維持管理それぞれの段階での官民の役割を整理 ・ 責任分界点やリスク分担の考え方を明確化
	サウンディング調査・ヒアリングの実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の民間事業者を対象にサウンディング調査を実施 ・ 事業規模、収益性、リスク設定等に対する民間の意向を把握
	計画内容の検討（施設規模・整備内容の方向性）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 段階整備や将来拡張を見据えた施設規模・機能構成の検討 ・ 事業費や運営負担とのバランスを踏まえた整備水準の整理
令和9年度～ 令和12年度 【事業化・整備 期間】	事業条件の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業範囲、契約期間、リスク分担、対価支払方法等の条件を具体化 ・ 民間事業者の参画可能性を踏まえた現実的な条件設定
	事業方式に応じた事業者選定手続きの実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定方式（総合評価方式等）や評価項目を設定・透明性・公平性を確保した公募・審査の実施
	事業計画（要求水準・事業条件等）の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設性能、サービス水準、運営条件等を要求水準として整理 ・ 公共サービスの質を確保しつつ、民間提案の余地を確保
	施設設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画・基本設計・実施設計の段階的な実施 ・ コスト縮減や維持管理のしやすさを考慮した設計内容の検討
	整備の実施・運営主体（指定管理者等）の選定及び運営準備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事工程管理及び供用開始に向けた調整・運営開始後を見据えた体制構築、運営ルールの整理
全期間共通項目	関係部局間の調整及び庁内合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な庁内協議を通じた情報共有 ・ 重要な判断事項について段階的に合意形成を図る
	議会・市民への説明及び理解促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討段階ごとの進捗や考え方を分かりやすく整理し説明 ・ 説明会や資料公開を通じた理解促進
	財政負担・事業リスクの継続的な検証	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費、運営費、将来負担の見通しを随時更新 ・ リスクの顕在化に備えた対応方針の整理

(3) 継続検討が必要な項目の整理

本調査は「事業化の方向性の検討を目的とした基礎調査」という位置付けである。そのため、以下の項目は今年度の調査において、詳細な検討を行う段階ではなかった。次年度以降に継続検討することが望ましいと考える。

①VFM 試算

➡現段階ではVFM 試算に必要な前提条件が未確定のため、次年度以降のサウンディング調査・詳細設計段階で実施する。

②サウンディング調査

➡本調査の検討結果を踏まえ、庁内において調整を行い、次年度以降実施を予定する。また、今年度実施した地域事業者へのヒアリング調査はサウンディング調査の前段階として機能するものであると考える。

③補助金採択要件の詳細確認

➡今後事業化の検討を詰めていくにあたり、各補助金の採択要件（計画区域・対象施設種別・事業主体等）と本事業の内容が合致するか確認、「本事業のどの部分が、どの補助金の対象になり得るか」を詳細に検討していく必要がある。

④施設の詳細設計・仕様確定

➡拠点施設をはじめとして、事業を行う上で必要となる施設の整理、詳細設計等を行う必要がある。

⑤段階的導入の考え方

➡事業を進める上での段階的導入について、次の段階に進むための具体的目標や段階ごとの取り組み内容を検討していく必要がある。

資料編

資一 1 対象エリア内事業者への個別ヒアリング結果

● 菰沢公園運営業務受託者

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none">・ 江津市は、江津カートグランプリ第2回の開催予定（大型補助金取得済）など、積極的な取り組みが見られる。・ 「山陰想像力特区」のコンセプトは、マーケティングとイノベーションを同時に進める環境づくりが鍵。市民や地域のビジネス関係者がチャレンジできる場になる可能性がある。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<ul style="list-style-type: none">・ なぎの木テラスは、現在の集客力が高く、食を中心としたコンテンツ連携がしやすい。・ なぎの木テラスのコンセプトと他エリアとの関係性構築が鍵。・ 地域ブランディング戦略は、雇用創出を目的としている。・ ストリートバスケットコート等の施設はあるが、文化が育っていない。・ 西部地域にはスケートボード可能な場がない。音楽やファッションとの連携も可能。・ 遊具の更新予定あり。動線の見直しの提案あり。・ サウナは好評だったが電力使用量が課題。・ オートキャンプ場の利用減少。気候変化により時期のズレが発生。・ 市民利用が少なく、これまで開放的ではなかった背景あり。・ 江津市から「遊びの場づくりを丸投げできないか」という提案を受けたことがある。・ サンピコ江津は、新鮮な野菜が集まる場としてのポテンシャルあり。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none">・ 行政や民間による大きな初期投資ではなく、「場の使い方」が重要。・ 「可能性が広がる場所」になることが望ましい。・ エリアデザインについて、「オーガニック」「ローカルガストロミー」「環境」などがキーワード。・ 「チャレンジショップ」「イベント会場」など、“やりたいこと”と“使える場”の整合性が重要。・ 地域で活用の機会を増やし、全体をまとめるエリアコンセプトが不可欠。・ 菰沢公園は、「江津マルシェ」や「オーガニックフェス」など、定期的な地域イベントの場として有望。・ 菰沢公園やなぎの木テラスでの PR・発信機会を増やすとよいのでは。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none">・ 事業者間の対話の場について、全員の予定を合わせるのは難しいため、既存イベント（例：江の川祭り 8/16 午前）を活用するなどの案があった。・ なぎの木テラスのカフェスペースを活用した対話の場づくりの提案。・ 蔵庭はパン屋が閉業しており、巻き込みは困難と予想される。・ エリアマネジメント人材について、新 NPO 立ち上げ予定の人材がいる。・ サンピコごうつには地域への熱意があり有望な人材がいる。・ 今後、集まったメンバーの中から「やりたい」と思う人材が現れる可能性あり。・ イベントを通じた人材発掘が効果的。・ 「つのさんぽ」など街歩きイベントでの SNS 発信力を活用。・ エリアの交通面から見て、イベントによる渋滞のリスクは少ない。・ 「一緒に語り合いませんか」など、気軽な参加を呼びかけることが重要。

● 化粧品会社代表

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特記事項なし
2. 対象エリアの現状認識・課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状、エリア内の事業者間での定期的な会合ではなく、連携が不足している。 ・ 菰沢公園は、現状でも釣りや散歩などで利用されており、無理に大きな投資をして何か新しい施設を作ることに固執する必要はないのではないかと。むしろ、下手に手をつけない方がよい可能性もある。 ・ 広大な敷地と駐車場があるため、地域のイベントや集いの場としての価値は高い。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業のような広域のまちづくりにおいては、個々の事業者の意見を集約するだけでなく、市長など行政のトップが明確なビジョンを示すことが重要ではないか。 ・ 壮大な計画を掲げるトップダウン型の手法ではなく、まず地域に住んでいる人たちが身の丈に合った形で始め、それを少しずつ成長させていくボトムアップ型のアプローチが望ましい。 ・ 既に存在する魅力（サーフィン、温泉、サンピコへの集客など）をさらに磨き上げ、そこに予算や意識を集中させることが有効ではないか。 ・ 現在の利用者（オートキャンプ場の利用者など）や、サンピコなどを目的地として訪れる人の満足度を高める、という視点での活用を考えるべき。 ・ 「今来ている人がもっと喜ぶこと」を追求するのが最も現実的で効果的。例えば、サーファー向けにコイン式の温水シャワーを設置するだけでも、大きな価値が生まれる。 ・ サンピコでの車中泊利用者に向け、調理器具の貸し出しや、簡単なBBQセット（サンピコの食材を利用）の販売など、利便性を高めるサービスを展開する。 ・ エリア全体を「車中泊特区」のような位置付けにし、サンピコで食材を調達し、エリア内のどこでも気軽に宿泊できる、というコンセプトを打ち出してはどうか。 ・ 地域の歴史（地質、窯業）や資源循環（バイオマス、堆肥）をテーマにした「物語」を共有し、エリアのアイデンティティを醸成することが、地域の魅力向上につながる。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 11月に予定されている意見交換会は、単なる話し合いの場でなく、事前にアジェンダを共有し、各事業者が5分程度のプレゼンを行う「まちづくりコンテスト」のような形式にすると、より具体的で建設的なアイデアが生まれるのではないかと。 ・ 金融機関や市議会議員、商工会議所など、多様な関係者を巻き込むことで、議論が深まり、実現可能性が高まる。

● 建築デザイン会社代表

<p>1. 事業概要・活動内容</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去に島根県 SDSIC 補助金へ申請した経緯があり、関係人口を管理・育成するデジタルな仕組み（CRM, LMS）の必要性を認識しているが、その構築が課題。 ・ 大人のための学校兼フリースクール「いわみなりわい大学」を構想・実装している。 ・ カリキュラム開発は、芸大・美大予備校である「OCAHBI Institute（お茶の水美術学院）」と連携。地域資源を「国産アート」として体系化し、より専門性の高いプログラムを目指している。 ・ （例：神楽面づくり）単なる絵付け体験ではなく、「鬼とは何か」という根源的な問いから自己の内面を表現するアートプログラムとして開発。職人の暗黙知を形式知化し、付加価値を高める。 ・ （例：キッズファクトリー）自社工場内に、プロの職人が子どもサイズの本格的な道具を用いて「本物」のものづくりを教える拠点を整備中。次世代の職人を育てることを目指している。 ・ 公教育（小中学校）を直接変えるのは困難であるため、地域の魅力的な保育園（入り口）と、次世代の担い手を求める企業（出口）の双方からアプローチすることで、公教育にも影響を与え、一貫性のある教育環境を構築する戦略を描いている。 ・ 保育園留学を核とし、徒歩圏内に留学者の滞在拠点（空き家改修）、ワークスペース、高齢者住宅、商店などを集約させた、多世代が交流するコミュニティモデルの構築を進めている。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の持続可能性に対する課題として、人口減少、高齢化、伝統産業の衰退、教育目的での若者世代の市外流出とそれに伴う地域経済の流出構造が挙げられる。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「教育」を核とした地域づくりの構想として、関係人口創出に実績のある「保育園留学」を軸に、都市部から教育費を還流させる仕組みの構築が考えられる。 ・ 保育園留学で訪れた人々との関係を深め、移住・定住につなげるためには、地域独自の魅力的な教育コンテンツが不可欠である。 ・ 地域の伝統産業や文化（石州瓦、神楽、木工等）を、単なる製造技術の伝承に留めず、本質的な学びを提供する質の高い教育カリキュラムとして再構築する。 ・ 各事業者が持つ専門性を活かし、担い手育成を目的とした「マイクロ・フリースクール」を点在させることで、エリア全体の教育的魅力を高める。 ・ 保育園留学者だけでなく、免許返納を控えた山間部の高齢者の受け皿や、若手移住者の暮らしの拠点としての機能も担う。 ・ 事業の成否は「住まい人（＝地域に実際に住む人）」をいかに増やせるかにかかっており、事業拠点と住居を一体的に整備することが重要。 ・ 道の駅など物理的に離れた施設との連携に固執するのではなく、浅利地区のコミュニティ開発に集中し、エリア全体を「一つの大きな公園」と見立ててはどうか。 ・ 菰沢公園をアート性の高い「木製知育玩具の聖地」のような場所にするすることで、国内外から人を呼べる唯一無二の目的地になるのでは。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ これまで連携が希薄だった各事業者が共通の目的を持つことが重要。 ・ 目先の利益だけでなく、「次世代の人材育成」といった5年後、10年後を見据えたテーマであれば、合意形成を図りやすいのでは。

● 苔販売会社代表

<p>1. 事業概要・活動内容</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本業は建材業だが、別会社（石州這苔屋）で農業も展開。苔、米、野菜の生産・販売を行っている。 ・ 苔事業は100%卸販売で、需要に対して生産が追いついていない状況。 ・ 食品事業として、米粉のドーナツとピクルスを製造・販売。特にピクルスはなぎの木テラスでの販売が好調で、売上が大幅に増加している。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ なぎの木テラス：コンセプト（地産地消、キッズスペース、若者向けスイーツ）が明確で、集客に成功している。 ・ 道の駅サンピコごうつ：品揃えは豊富だが、「江津ブランド」と呼べる核となる特産品がない。例えば、総菜コーナーは充実しているが、江津らしさがなく、他の道の駅との差別化ができていない。なぎの木テラスの集客が道の駅の駐車場を埋めている一方、道の駅自体の集客にはつながっていない印象。 ・ 菰沢公園：かつては遊具が充実し多くの家族連れで賑わっていたが、現在は魅力が薄れている。天候を気にせず親子が滞在できるような施設が必要。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 菰沢公園の活用提案： <ul style="list-style-type: none"> - ターゲットを未就学児に絞った専門的な「幼児向け図書館」を設置する。 - 公園の池と絡め、夏場に子どもが水遊びできるスペースを設ける。 - 既存の駐車場エリアをキッチンカーエリアとして整備し、食事機能を提供する。 ・ 浅利駅周辺の活性化について、地域の「食料品アクセス問題」を解決するため、JR浅利駅舎を活用したミニスーパーの開業を構想。 <ul style="list-style-type: none"> - コンセプト：かつて人気を博したやじん商店のサバ寿司の復活や、燻製サバ寿司といった新たな名物「駅弁」を開発・販売する。 ・ 事業の課題は資金調達。対策として、駅舎の一部をコワーキングスペースとして貸し出し、賃料を運転資金に充てることを検討している。保育園留学の参加者向けに、地域の職人による木工体験などを企画することで、スペースの利用率を高める狙い。 ・ 浅利駅はコミュニティバスの終点であるため、波積地区、都治地区などから来る住民にとっても重要な買い物拠点となりうる。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣に製造業などの事業者は多数存在するが、業種が異なるため、日常的な連携や交流はほとんどない。 ・ 道の駅の屋外テントでの販売は、客足が伸びにくく、出店者が定着しづらい。農業関係者はイベント販売に消極的な傾向がある。 ・ まずは事業者間の対話の場を設けることが重要。ただし、共通の目的やメリットがなければ、連携は長続きしない。11月に計画されている事業者間の意見交換会には期待している。

● サンプコごうつ運營業務受託者

<p>1. 事業概要・活動内容</p>
<p>(1) 売上・集客について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開業以降、利用者数は毎年微増しており、売上・集客（レジ通過者数）ともに堅調に伸びている。 →品揃えが豊富、事業者にとっても付加価値が高い（サンプコに出せば売れる） ・ 利用客の傾向：平日は地元客、休日は県外客が多い。山陰道の開通により、島根県東部からの来客も増加傾向にある。 ・ 主な客層は比較的高齢だが、若い女性の姿も見られる。若年層やファミリー層の取り込みが今後の課題。 <p>(2) コンセプト・強み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「休憩施設」や「土産物屋」という一般的な道の駅の機能に留まらず、「農林水産物直売所」を事業の根幹に据えている。 ・ 「目的地化される商品構成」をコンセプトとし、高速道路の開通を見据え、設立当初から単なる通過点ではなく「目的地」となることを目指し、商品構成や品揃えを強化してきた。結果、多くのリピーターを獲得している。 ・ 新鮮な野菜や鮮魚に加え、特定の生産者のファン（リピーター）がついていることが強み。生産者も意欲が高く、付加価値の高い商品開発に挑戦している。 ・ 最近の"おしゃれな"道の駅とは一線を画す、「時期によって何があるかわからないワクワク感」や「生産者の顔が見える」といった昔ながらの直売所の雰囲気が、多くの顧客を惹きつけている。 ・ 市のデマンドバスの主要な目的地になるなど、地域住民にとって重要な買い物の拠点となっている。スーパーのような機能の拡充を求める声もあるが、どこまで対応するかは検討課題。 ・ 現在、道の駅のスタッフが観光案内を兼務しているが、人員的に十分な対応が難しい状況。エリア全体の魅力を発信するためには、観光協会などと連携した案内機能の強化が必要。 ・ なぎの木テラスとは、設立当初から競合を避け、相互に補完しあう関係性を構築。良好な関係にあり、観光客も両施設を周遊する傾向が強い。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p>
<p>菰沢公園との連携と利活用方針：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状：道の駅と公園との間に物理的な距離があり、現時点で直接的な連携事業はない。公園自体も地元住民に十分に活用されているとは言えず、「防災拠点」のイメージが強い。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p>
<p>菰沢公園の利活用の方針：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遊具の充実で「アクアス」と競合するのではなく、キャンプやオーガニックなど、異なるコンセプトで魅力を創出するべき。公園に人を呼び込むためには、食や農業体験をテーマにした拠点施設（レストラン、体験機能、トイレ等を備える）の整備が有効ではないか。公園を「手ぶらでBBQが楽しめる場所」として整備し、その食材を道の駅で提供する、といった連携モデルも一案。 ・ プラットフォームなどによる運営はイメージしにくい。 ・ 「オーガニック」などの特定のキーワードに限定するとターゲットが狭まる懸念がある。より広い層にアピールできる、普遍的な魅力（例：食、健康、自然）を軸に据えるべき。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし

● フリースクール運営者

1. 事業概要・活動内容
<p>GO-GANIC フェスタ：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市のイベントと連携して広報を強化したことで、一般層にも認知が拡大。 ・ 神楽などの催しを取り入れることで、オーガニックに関心がない層も呼び込んでいる。公園の落ち葉を使ったコンポスト作りなど、ストーリー性のある企画も実施。 <p>サマースクールの実践：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の様々な場所をフィールドに、社会科学習と連携したプログラムを実施。農業体験や木工体験を通じて、子どもたちの主体的な学び（アウトプット）を重視している。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>GO-GANIC（オーガニック）なまちづくりについて、コンセプト：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オーガニックや有機農業は一般の人から敬遠されやすいため、「楽しい」「おいしい」「心地よい」といった体験を通じて、興味がない人にも魅力を感じてもらおうことを目指している。 <p>コミュニティ：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「江津から有機的な暮らしを広げていく」という大きな目標のもと、多様な考えを持つ事業者が緩やかにつながり、活動している。 ・ 「ゆるやかな循環」こそが江津らしさであり、様々な活動が生まれる土壌。 <p>持続可能性：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 海外からの輸入に頼る従来の農業は持続可能ではない。オーガニックは、環境や身体への配慮だけでなく、持続可能な農業を実現するための一つ的手段であると捉えている。 <p>教育的価値：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 江津は少人数教育で多様な体験ができ、有機農家も多いなど、教育的価値が非常に高い地域。 ・ 学校と地域が連携することで、定住者増加にもつながる可能性がある。 <p>食育の効果：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 有機農業体験（見学→調理→実食）を通じて、子どもたちはおのずと野菜の美味しさに気づき、食べられるようになる。調理体験ができる場所の必要性を感じている。 <p>情報伝達の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 学校からの連絡がアプリ「tetoru」に集約されたことで、文書での案内が減り、イベント等の情報が必要な層に届きにくくなっている。 <p>菰沢公園の現状：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもにとっては楽しい遊び場だが、夏場は暑く、休憩場所がないため長居しにくい。保護者にとっては「子どもを遊ばせながら、自身も休息できる場所」が求められている。
3. 今後の活用・活性化への提案
<p>菰沢公園の活用アイデア：</p> <p>施設・機能の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 親が見守りながら休憩できるカフェ（なぎの木テラスの出張販売など）や、キッチンカーが営業できる仕組みを構築。 ・ アスレチックやパークールなど、子どもがより自由に体を動かせる遊具を設置。

- ・ レンタル遊具（自転車、ストライダー等）の導入による収益化を図る。
- ・ 水辺空間の活用や、赤ちゃんが昼寝できるような休憩スペースを確保。
- ・ 製造許可のあるレンタルキッチンを設置し、起業支援や食のイベントに活用。

情報発信と連携

- ・ 公園の魅力や、周辺の飲食店・体験スポット（農業体験、芋ほり等）をまとめたマップを作成し、エリア全体の魅力を「見える化」する。
- ・ 公園で何ができるのか（モルック、ブラックバス釣り、昆虫採集など）を発信し、活用のイメージを広げる。

体験・コミュニティ

- ・ 運動が苦手な子どもでも「体を動かせることは楽しい」と感じられるような、ポジティブな体験の場づくり。
- ・ 市民参加型のワークショップ（例：みんなで公園の施設を作る）を通じて、公園への愛着を醸成する。

4. 連携・協働に関する意向

- ・ まずは公園の魅力を市民自身が再発見・発掘するための対話の場（ワークショップなど）を設けることが有効ではないか。
- ・ イベント企画・運営を外部の専門業者に委託することも視野に入れるべき。

● 古民家カフェ経営者

<p>1. 事業概要・活動内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 背景：10年以上前に移住した際、子どもを安心して遊ばせられる場所が少ないと感じた経験から、「公園のようなカフェ」「誰もが気軽に集えるコミセンのような場所」をコンセプトに開業。 ・ 目指す姿：単なる飲食の場ではなく、福祉職の経験を活かし、様々な人が「過ごせる居場所」を提供したい。 ・ 現在はカフェ営業を週3日に縮小し、子どもの居場所づくりや、相談センター等を利用する人々も受け入れられるような福祉的活動に力を入れている。 ・ 宿泊事業：保育園留学で訪れる保護者向けに、宿泊施設「ひとつかぜ」も運営している。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p> <p>公園の現状：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遊具等が縮小され、かつて母子で訪れた際には少し怖い雰囲気も感じた。 ・ 現在は地元の子供たちもあまり利用しない場所になってしまっていることを危惧。 <p>エリアの現状：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東部エリアの事業者は、「自然との共生」という共通の価値観を持つが、エリア全体の将来像について集まって話す機会はこれまでなかった。 <p>課題：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の活動が点在しており、連携が不足している。 <p>江津の魅力：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 焼き物などの文化があり、移住者を積極的に受け入れる地域性がある。 ・ ビジネスコンテストが開催されるなど「何かしたい人」を応援する風土があり、市の職員も協力的で挑戦に寛容である。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p> <p>核となるテーマ：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少が進む中、地域の魅力向上の核として「教育」を提案。 ・ 農業やオーガニックといったキーワードを包含しつつ、より広い層にアピールできる可能性がある。 <p>具体的なアイデア：「大学のような学校」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子ども自身が興味関心に応じて学びを選択できる「大学のような学校（フリースクール）」を、自然豊かなこのエリアに創設する。 ・ 地域の事業者や豊かな自然そのものが、生きた教材（フィールドワークの場）となる。 ・ ユニークな教育は、観光とは異なる目的で全国から人を呼び込み、移住や関係人口の創出につながる可能性がある。 <p>菰沢公園の活用案：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園内に図書館のような多世代が交流できる公共施設を設置する。 ・ 子ども連れが安心して長居できるよう、カフェ等の飲食店を整備する。 ・ 周辺の観光情報などを得られるインフォメーション機能を設け、「ひと休み」できる拠点とする。 <p>PRの方向性：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「特産品」や「オーガニック」といった特定のキーワードに限定するのではなく、上記のような江津市の「挑戦を応援する風土」や「人の温かさ」といった、移住者や起業を志す人にとっての魅力をより広く発信すべき。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p> <p>対話の場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の意見交換会は、堅苦しい会議室ではなく、カフェなどを活用したフランクな雰囲気の方が、建設的なアイデアを引き出しやすいのではないかと。 <p>連携すべきキーパーソン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の教育関係のネットワークを持っている人材とのつながりがあり、イベント企画やPR動画制作も得意なため、連携できる可能性がある。

● 養豚場経営者

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「まる姫ポーク」は、約 15 年前に丸永農場（生産）、浅利観光（販売）、江津市（行政）の 3 者が一体となり開発された江津の特産品。 ・ 品質を保つため、格付けが「上」または「特上」のメスのみを厳選しており、非常に希少。 ・ 現在は年間約 1,000 頭（週 20 頭程度）を出荷している。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 菰沢公園の未利用地を活用し、まる姫ポークのみを肥育する小規模な「専用農場」を設置するアイデアが示された。 <p style="margin-left: 20px;">【目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 観光・体験：生産現場を公開し、食育の場として活用する。 - エリア連携：「なぎの木テラス」での食事と連携し、生産から消費までのストーリーを体験できる流れを創出する。 <p style="margin-left: 20px;">【実現性】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 規模：週 20 頭の出荷規模の場合、1 人でも運営可能な 200～300 坪程度の施設で実現できる。 - 雇用：移住者の新たな仕事として、農場運営を委託することも考えられる。 <p>構想の課題と今後の検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生管理：豚熱等の疾病対策が最重要課題。見学方法には工夫が必要。 ・ 環境問題：畜産特有の臭気対策。地域住民への丁寧な説明と合意形成が不可欠。 ・ 事業主体：民間単独での事業化はリスクが高く、官民連携での推進が望ましい。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育との連携：地元の小学校の見学受け入れを再開し、畜産業への理解を深める機会としたい意向。 ・ 意見交換会への期待：異業種の事業者と継続的に意見交換できる場に期待している。

● オーガニック野菜栽培者

<p>1. 事業概要・活動内容</p>
<p>コンセプト：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 江津市が有機農業の先進地であるという背景から、「GO-GANIC」をテーマとした活動を展開。パーマカルチャーの手法を取り入れ、農園を核としたコミュニティづくりを目指している。将来的には農業と定住を組み合わせたモデルを構想。 <p>事業内容：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 夫婦で農園を運営。年間 30-40 品目の野菜を栽培している。六次産業化を目指していたので、移動販売や加工品（ジャム、漬物等）の製造販売もしていた。 ・ サンピコには、価格競争や埋没を避けるため、出荷していない。 ・ 現在は事業の過渡期にあり、今後はハーブ栽培や加工品製造にも力を入れていく方針。 <p>イベント：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 菰沢公園でオーガニックフェス「GO-GANIC フェス」（江津市農林水産課×NPO 法人）を開催し、約 1,000 人を集客。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 菰沢公園は人工物が少なく、自然な状態であることがイベント開催に適している。 ・ 事業の課題： <ul style="list-style-type: none"> - 市のビジョンが不明確な状態では、地域の多様な意見をまとめるのは困難。 - 「県外から人を呼ぶ」という目的が観光なのか、定住促進なのかによってアプローチが大きく異なるため、まず市の「出口戦略」を明確にすべき。 ・ 対象エリア（4 地区）が一体となって活動しているわけではないため、連携は容易ではない。 ・ 地域の課題として、人口減少（特に中学校の生徒数激減）がある。 ・ 地域住民と移住者の間のコミュニケーション不足も課題として認識している。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 菰沢公園の活用については、大規模な設備投資はせず、ありのままの状態を活かすべきとの考え。 ・ コンセプト：「農業」だけに絞るのは危険。エリア内の多様な地域資源（漁業、石見神楽、窯業など）を組み合わせるべき。 ・ 菰沢公園の活用：広場としての利点を活かし、モルックの全国大会を誘致するなど、費用をかけずに人を集めるアイデアも考えられる。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 連携：既に活動している既存組織と連携することで、スムーズな事業推進が期待できる。

● NPO 法人代表

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 記載なし
2. 対象エリアの現状認識・課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自身は地域外在住のため、地域からどのような案が出るか見通せない。 ・ 「なぎの木」「サンピコ」など、地域内の横のつながりが希薄。まずは事業者間のネットワークづくりが必要。 ・ 江東エリアの状況と課題 <ul style="list-style-type: none"> - 対象エリア：江東エリア（中学校校区：黒松～はずみ～浅利） - 課題：人口減少、土づくりの必要性、移動手段（オンデマンドバス）の不足。 - 資源：海産物、農業、工業団地、滞在施設、保育留学など多様な要素が揃っている。 - 特徴：利便性には課題があるが、地域資源の多様性は「江津の縮図」といえる。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 企画運営の方向性として、ラフな形でスタートし、関係者への個別ヒアリングから方向性を探るのが望ましい。 ・ 広く一般的な意見を集めるより、「実際に事業を動かす人」の声を優先すべき。 ・ コンセプトを固定する前に多様な声を聞き、その後に骨格を整えていく方法が現実的。 ・ 今後の方向性（論点） <ol style="list-style-type: none"> 1) 進め方 <ul style="list-style-type: none"> - 会議形式よりも、ヒアリング結果から抽出したキーワードを整理し、共有ビジョンを描くプロセスが有効。 - ワーキンググループを設け、翌年度につなげる基礎調査の土台とする。 2) 参加対象 <ul style="list-style-type: none"> - 実際に事業活動を行っている農家や事業者を中心に声をかける。 - 自身の拠点を大切にしながら地域への関与を望む人を優先。 - 外部からのアイデア提供より、地域住民自身の語りを重視。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後は、地域事業者の個別ヒアリングを通じて課題と可能性を把握し、得られたキーワードを整理して共有ビジョンを構築することが重要。 ・ 形式ばった会合よりも、実際に動いている事業者を中心としたネットワークづくりとワーキンググループ設置を通じ、翌年度につながる基礎調査へと展開していくことが期待される。

● NPO 法人代表

1. 事業概要・活動内容
<p>これまで行ってきたイベントや企画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オートキャンプサイトを活用したフリーマーケット。 ・ オートキャンプサイトを活用したキッチンカーの導入。 ・ サップやカヌー体験（自社で対応）。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>オートキャンプ場の利用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゴールデンウィークは断ることもあるが、そのほかでは空いている状態である。最近キャンプのスタイルも多様化している。 ・ バイクでのソロキャンプ、テントサウナなど。 <p>キャンプ利用者の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の大型複合遊具、釣り（海・池）が今は多いのでは。 ・ 池での釣りが公園利用として容認しているかどうかは差だけではないが、オートキャンプ場エリアは有料区域なので、そこに入り込んでもらうのはよくないと思う。 ・ 湖面利用については、利用できるになるとよい。公園側は階段護岸の所での乗降は比較的容易であるが、キャンプ場側にはない。往復できるようになるとよい。 ・ 東側の水質はよいが、西側はかなり悪いらしい。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 利活用の促進に向け、いろんなイベントを企画してきたが、結構台風や悪天候で中止せざるを得ない状況が多々あった。 <p>①湖畔を一周できる散策路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東側には遊具のある北ゾーンとの連絡している園路はあるが、現在は崩れている通行はできない状態。西側は未整備と思われる。 ・ 散歩の需要はある程度あると考えおり、折角ある湖を有効活用できると思う。 <p>②屋根付きの施設（代替施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ そのような場合の代替施設となるような屋内施設があるとよい。近くにドローン飛行練習場との連携も考えたが、まだ連携できていない。 <p>③RV パークスペースの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オートキャンプ場の駐車場は無駄に広い。サイトに車を乗り入れる形態なので少なくてもよい。半分ぐらいはRVパークにしてはどうかと思っている。トイレやシャワーなどはオートキャンプ場の施設が活用できる。 ・ 今道の駅で勝手にRVされる状態になっているのでその対策にもなる（ゴミ対策）。コイン式の電源ポールなど、できれば管理が省力化できる方式がよい。 <p>④コンテナホテル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーホテルはかなりの稼働率で、あふれていると聞いている。いきなりキャンプ場はハードルが高いが、コンテナホテルのようなものがあれば、その受け皿になるのではないか。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし

● 社会福祉法人代表

1. 事業概要・活動内容
・ 特になし
2. 対象エリアの現状認識・課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 議論では、まず菰沢公園の現状について説明があり、子ども園や地域住民による日常利用が続いている一方で、大規模遊具の撤去後に利用が限定的になっている点が指摘された。 ・ ただし、公園の地形や自然環境を活用すれば、多様な遊びや学びの場としての価値が高いとの認識が示された。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育面では、自然環境を教材にした自由研究や環境学習、地域の知恵を活かした活動に可能性があると思出された。 ・ また、不登校児童への対応やフリースクール構想との関連付けも議論され、公園が新たな教育拠点となる可能性が示唆された。 ・ 観光・交流拠点としては、道の駅と連携し、食文化（ローカルガストロノミー）や食育をテーマにすることが有効とされ、地元農家の支援やブランド化との結びつきが議論された。担い手不足という課題に対しては、地域資源の活用と外部からの注目喚起が重要とされた。 ・ また、公園の池や自然環境を滞在型コンテンツとして活かすことも話題となったが、安全性・管理体制の確立が前提条件とされた。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体として、公園と道の駅を結びつけ、教育・食・観光を横断するテーマ設定を行うことが拠点整備の方向性として確認された。

● なぎの木テラス運営者

<p>1. 事業概要・活動内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今まではロードサイド型の店舗でやってきたが、山陰道の連結により、来てもらう仕掛けが必要と考え、約5億円を投じて整備した。今は開業効果もあり、比較的順調に利用者はある。 ・ 当面できることは「食」の魅力で引き付けること。この辺りは野菜がとてもよい。地元もものをしっかり提供していくことが重要。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的には、この2施設ではなかなか人は呼び込めない。目先的には広島かもしれないが、 ・ 最終的なターゲットは、首都圏及びインバウンド、ミドルアッパー層。東京でいかに情報が流れるようにするかがポイント。 ・ もっと広域にとらえるべき、江津市、大田市、浜田市、川本町、邑南町、美郷町あたりが生活圈にとらえられる。 ・ この範囲でしっかり役割分担して魅力を高め呼び込めるようにする必要がある。 ・ 国土交通省も行政単位ではなく、圏域のエリアマネジメントできる団体に投資したがついていると思われる。 ・ 目的化していくのに、地元だけで対応できそうか？ <ul style="list-style-type: none"> ➡全体のマネジメントはしっかり、地元がコントロールする必要があると考える。 ➡投資を呼び込むのはよいが、県外資本や海外資本が入ってくると、地域が崩壊する（ニセコのようにはいけないと思っている）。 ・ キララは運送屋の印象だと半分ぐらいになっているのではないかという話。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p> <p>足りない機能や追加すべき機能：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ツーリズムの促進。 <ul style="list-style-type: none"> - メインは食と人とのふれあい - 食のさらなる充実（なぎのぎだけでなく、地元のものにこだわる店など） - 伝統文化などの体験 - 各種のアクティビティ - 宿泊施設（古民家、トレーラーハウスなど） - 温浴施設 - 2次交通 - 海水浴場の活用 ・ ローカルガストロノミー：地域独自の風土や文化を料理に表現し、地域経済を活性化させる取り組み。 ・ 「ヘンタイ」な店舗や人材を発掘し、着目される。 ・ ガストロノミーツーリズム：食を楽しみ、食文化を体験することを目的とした旅行。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自分は中心的な存在にはなれない。西部に拠点をおいている人がよい。 ・ 民間が中心になって行政区域を越えて取り組むことが地域振興につながるのでは。 ・ 地域的にはゼブラ企業が中心になって取り組むことがよい。

● 動画制作者

<p>1. 事業概要・活動内容</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ PTA 活動などを通じ、地域の教育環境に関心を持つ人々のコミュニティが形成されつつある。 ・ 「保育園留学」やフリースクールに関わる事業者と連携し、教育をテーマにした一般社団法人の設立と事業化を進めている。 ・ 目的は、移住・定住だけでなく、ユニークな教育コンテンツを通じて都市部との「関係人口」を創出・深化させることにある。
<p>2. 対象エリアの現状認識・課題</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 江津東部エリアは著しい少子化に直面しており、学校の存続・統合は喫緊の課題。 ・ 公園は素晴らしい空間だが、地元住民の利用は少なく、常に貸し切り状態で贅沢に使える反面、ポテンシャルを活かしきれていない。 ・ 大規模イベント（例：GO-ganic フェスタ）の開催地としては、運営側の負担や天候リスクが大きく、持続可能性の観点から課題がある。 ・ 市が公園開発にこだわる背景には、中央地区に比べ衰退が指摘される東部エリアへの目配りという行政的な側面がある。 ・ 現状では、県外から人を呼ぶための明確な「目的」や「装置」が欠けている。
<p>3. 今後の活用・活性化への提案</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ プラットフォームとしての公園：大規模開発に頼るのではなく、公園自体を一つの「プラットフォーム」と位置付ける。ヨガ講師など、個人レベルで活動したい人が主体的にマネタイズできるような、開かれた場として提供し、共同で価値を創出していくべき。 ・ 関係人口の拠点施設：公園内に、保育園留学などで滞在する人々が利用できるフリースペースのような拠点施設を設ける。これにより、滞在者が地域住民と交流し、新たな価値交換が生まれる場となる。 ・ イノベーターを起点とした開発：不特定多数の「ユーザー」を対象にするのではなく、まず地域課題の解決や事業化に意欲のある「イノベーター」が集い、活動を始める場として整備する。その活動から生まれたものが、結果的に多くの人を惹きつけるコンテンツになる。
<p>4. 連携・協働に関する意向</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者間の連携を促進するため、まずは互いが何を考えているかを知るための「対話」の場が不可欠。 ・ 11月14日に予定されている意見交換会への参加に前向き。

● 有識者

1. 事業概要・活動内容
・ 記載なし
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>事業背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 政策企画課が、今後予定されている高速道路開通による交通量の変化(通過交通の減少)に対し、強い危機感を持って主導している。 ・ 政策企画課が先行している側面があり、道の駅を所管する農林担当や商工観光担当、菰沢公園を所管する都市計画担当など、他の関係各課は現状に大きな課題を感じておらず、事業推進に対するモチベーションに著しい温度差が存在するのでは(町田氏指摘)。 <p>各施設の詳細な運営状況と構造的課題</p> <p>道の駅「サンピコごうつ」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営：JA系の第三セクターが指定管理者。 ・ 市から年間約600万円の指定管理料が支払われている。 ・ 収益：農産物直売所が中心で、詳細な経営状況は不明。テナント(惣菜店など)からの賃料収入もあるが、その徴収方法や市の歳入になっているかは不明確。 ・ 課題：市の施設を利用し、指定管理料を受けながらも、市への直接的な歳入貢献が見えにくい構造。経営改善へのインセンティブが働きにくい可能性がある。 <p>菰沢公園：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営：基本的に市の直営管理。オートキャンプ場のみ、地元のNPO法人へ業務委託されている。 ・ 現状：長寿命化計画に基づく施設改修が主で、積極的な利活用や収益化への意識は低い。オートキャンプ場も、委託費の範囲内で管理業務を行っているだけで、黒字化しているかは不明。 <p>なぎのきテラス：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営：完全な民間施設。土地も民間所有。 ・ 関係性：道の駅とは隣接しているものの、資本関係はなく、運営上も完全に分離している。民間側は連携に意欲的。 <p>根本的な課題の再整理</p> <p>経営主体の一元化の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在のバラバラな運営体制では、各施設が連携して相乗効果を生み出し、エリア全体の魅力を高めるという発想に至らない。経営の一元化が最も単純かつ効果的な解決策である。 <p>経営マインドの欠如</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設側(道の駅、公園)は税金投入が前提となっており、コスト意識や収益性を追求する経営的な視点が欠けている。 <p>担い手(プレイヤー)の問題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域のキーマンとなりうる民間事業者は存在するが、両者とも市外に拠点を置いているため、「江津市の人間が主体となるべき」という考えを持っており、現時点で全面的に事業を牽引する立場にはない。サンピコごうつの指定管理者が新たな事業展開の主体となりうるかは未知数。

3. 今後の活用・活性化への提案

目指すべき方向性

- ・ 関係者全員が「なぜこの事業が必要なのか」「どうすればエリアが良くなるのか」という共通認識を持つための土台作りを最優先する。
- ・ 最終的なゴールとして、3施設（道の駅、公園、民間施設）の一体的な経営体制を構築し、持続可能な「目的地（ディステーションエリア）」を創出することを目指す。

具体的なアクションプラン

①市役所内部の意識改革と合意形成

- ・ ターゲット：8月27日に開催される関係各課長会議。
- ・ アプローチ：まずは全国成功事例（例：異分野の部局が連携して成功した道の駅、公園と一体化した道の駅など）を複数提示する。
→「部局の垣根を越えた連携が、これからの地域経営には不可欠である」というマインドセットの変革を促す。各課が個別のメリットを考えるのではなく、まず大きな方向性を共有することが目的。

②地域全体の機運醸成

- ・ アプローチ：
 - ・ 市役所内の意識改革と並行して、地域のキーマンに一堂に会してもらい、「江津の未来」を自由に語ってもらうシンポジウムやワークショップのような場を企画・開催する。
 - ・ 市の職員にも参加してもらい、当事者として議論に加わってもらう。
→民間の熱意や斬新なアイデアに直接触れることで、職員のモチベーション向上と、具体的な公民連携のイメージ共有を図る。（場所のアイデア：なぎのきテラス、市のホールなど）

4. 連携・協働に関する意向

- ・ 記載なし

● 波積コミュニティセンター

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元の活動（夏祭り、餅つき、町内会行事、健康体操など）は継続されているが、若い世代の関わりが限られている。 ・ 空き家の活用は実際の移住例もあるが、高齢者の独居が多い。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>地域の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の人口減少・若年層流出、高齢化、空き家対策などの構造的な課題。 ・ 地域住民（高齢者層センター）の活動・ニーズをどう取り込むか。 ・ 道の駅・都市公園の地域整備や運営は、正義、周辺地域や民間・他団体との連携が必要との認識で共通。 ・ 単独の公園（菰沢公園）のみで民間の誘致・継続的な集客を確保するのは困難。交通量や主要道路の変化が道の駅監視員に影響を与える可能性がある。 ・ 地域は複数の地区がつながる形で生活圈を形成している。 ・ 地元住民は「気軽に行ける」「普段着で買い物に行ける」といった手軽さや日常性を重視する傾向。 <p>意見交換</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単独の公園（菰沢公園）のみで民間の誘致・継続的な集客を確保するのは困難。 ・ 交通量や主要道路の変化が道の駅に影響を与える可能性がある。 ・ 一方で、ガソリンスタンドがあることで集客への可能性も大きいのでは ・ 人口減少、若年層の流出、高齢化など。地区ごとの気づき（過去の学校統合など）を踏まえた展開が必要。 ・ 地域の声の反映：専門的な手法を導入する際にも、住民の意見や現状の活動を聞き、設計に組み込む。
3. 今後の活用・活性化への提案
<p>プログラム設計の観点：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活に密着した資源（地元の特産品や日々の行事）を軸にした体験で地域の魅力を伝えてはどうか（みそづくり、とうふづくりなど）。 ・ 住民の参加設計：高齢者や子どもを含む地域活動と連携する仕組みを検討（学校行事・地域行事と連携など）。 <p>注意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 観光だけでなく、地域の「暮らし」との統合を重視すること（観光が地域の日常を壊さない配慮）。 ・ 前向きなスケールと持続可能性を合わせて検討（予算規模や運営体制を見据えたコンパクトな設計）。 ・ 外部パートナー（民間・メーカー等）に依存しすぎない自走可能な仕組み作りの重要性。 <p>アクション案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域ヒアリングの継続実施。 対象：当事者、高齢者、地域団体、商店街、自治会、学校関係者 ・ 目的：住民のニーズ・記憶情報から、日常的な課題を把握してプログラムへ反映。
4. 連携・協働に関する意向
<p>民間事業者と周辺施設との連携の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模で手軽に参加できるイベントの継続。 ・ ワークショップ、地域の食体験など「日常に近い体験」を中心にしてはどうか。 ・ 運営は民間、講師として地元の人起用など負担のかからない方向。 ・ 地域や複数拠点を連携させたエリア戦略の可能性もある。 ・ 地元住民の声（思い出・生活実感）を調査・反映する意見を重視。 ・ イベントやプログラムは「郷土」を残しつつ、地域資源を活かす形にするとよいのでは。

● 黒松コミュニティセンター

1. 事業概要・活動内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口：現在の人口は 282 人（152 世帯）、高齢化率は約 60%。 <p>コミュニティ活動：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特産品：コミセンの産業部会が中心となり、わかめやイカの一夜干しなどの海産物を加工・販売。品質が好評で、現在はサンピコに卸さずとも地元で完売する状況。 ・ 農産物：農地は少ないが、住民が自家栽培した野菜などを月 1 回の海辺のサロンで安価に販売し、高齢者に喜ばれている。 <p>外部人材との交流</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学生の受け入れ：島根県立大学の学生などがインターンシップ等で地域活動（海辺のサロン、食堂、イベントの手伝い）に参加。高齢者との交流が生まれ、地域に活気をもたらしている。学生が設置したピザ窯は今後地域に寄付される予定。 ・ 聖地巡礼：漫画『シノハユ』の舞台として黒松地区が描かれており、全国からファンが聖地巡礼に訪れている。 ・ 聖地巡礼での来訪者が不審者と間違われまいよう、コミセンで手作りの地図や名札を貸し出している。 ・ X（旧 Twitter）などの SNS を通じてファン同士で情報が共有されている。 ・ 外部からの来訪者に対し、地域住民は非常に好意的。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>山陰道開通による周辺への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 山陰道開通により、他の道の駅は影響を受けているか。 →キララ多伎では来客が減少傾向にある。ごいせ仁摩は利用者が格段に減少したとは聞かないが、減少傾向にあると思う。 ・ サンピコも同様に来客が減少するのではないかとの懸念が示された。 ・ 過去に山陰道開通の影響で福光でコンビニが閉店した事例もあり、地域のインフラ変化に対する不安感がある。 <p>黒松地域の現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 買い物：日常的な買い物は大田市へ行く住民が多い。あさり市場が閉店して以降、コンビニや福光（温泉津町）の農協の直売所を補助的に利用。サンピコごうつは来客時の食事など特別な機会を利用することもある。 ・ 交通：高齢化が進む中、免許返納後の交通手段が課題。市の生活バスは好評で、継続を望む声が多い。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ PR の拠点として、サンピコごうつ等を活用するのも一案。
4. 連携・協働に関する意向
<ul style="list-style-type: none"> ・ 広く意見を集めるため、まちづくり団体の役員だけでなく、一般の住民にも参加を呼びかけることが望ましい。 ・ 回覧板での案内は他の情報に紛れやすいため、個別の案内状のほうが効果的ではないか。 ・ 高齢者が参加しやすいよう、普段から集まっているサロン等を活用する方法も検討。

● 浅利コミュニティセンター

1. 事業概要・活動内容
<p>地域活動とキーパーソン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ フリーマーケット：地域の有志による実行委員会が主催し、フリーマーケットを昨年 から開催。将来的には菰沢公園での大規模開催を構想している。 ・ キーパーソン： プログラミング教室運営会社：子供向けプログラミング教室を運営。代表者がフリー マーケットの実行委員など、地域の活動に積極的。 ・ 苔販売会社：代表者がピクルス製造販売や苔事業など多角的に事業を展開し、地域の文 化活動にも協力的。
2. 対象エリアの現状認識・課題
<p>浅利地区の現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 456世帯、810人。対象4地区の中では最も人口が多い。高齢化率は約46%と他の地 区よりは低いものの、若者・子育て世代は減少傾向。 ・ 30・40年前に造成された新興団地があり、他3地区とは住民構成が異なる。元々地元 に住んでいる住民が中心の他地区に対し、浅利地区は他地域からの移住者が多く、地 域の成り立ちが異なる点に留意が必要。 <p>教育：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 江東中学校の生徒数がピーク時の半分以下に激減。生徒数減少により部活動が維持で きず、生徒が地区外の大規模校へ流出する悪循環に陥っている。 ・ 対策として、小規模校の特性を活かし、不登校の生徒を地区外から受け入れるなど、 特色ある学校づくりをするのも一案。 <p>産業・雇用：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内に工業団地はあるが、企業が従業員を伴って進出するため、地元雇用にはつな がっていない。 ・ 農業はほぼゼロ。専業農家はおらず、自家消費目的の家庭菜園が中心。窯業などの伝 統産業もない。 <p>買い物：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内に店舗がなく、買い物環境が課題。コミセンによる買い物ツアーや移動販売も 実施しているが、利用者は限定的。 ・ 10月から開始予定のAIデマンドタクシーの実証実験では、サンピコを目的地とした 利用が最多。地域の足として期待されている。 <p>菰沢公園の利用と活用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状：日常的には散歩コースとしての利用が主で、活発な利用は少ない。遊具はあるも の、魅力的な施設とは言い難い状況。
3. 今後の活用・活性化への提案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 池の周りに周遊できる散歩道を整備する。 ・ オートキャンプ場と連携し、スワンボートなどを浮かべる。 ・ かつて市が主催し、賑わいを見せた大規模な祭りを復活させる。
4. 連携・協働に関する意向
<p>意見交換会について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市が明確なビジョンや方向性（「これをやりたいが、どう思うか」）を提示しなけれ ば、住民から建設的な意見を引き出すのは難しい。 ・ 過去の市の事業（田村淳氏の企画等）は、地域住民への情報伝達が不十分で、知らない まま終わってしまった。LINEや防災無線など、あらゆる手段を講じて周知徹底するこ とが成功の鍵。

資-2 対話の場開催報告

(1) 第1回対話の場

1) グループ対話セッションの成果

①グループ対話セッション ラウンド1：今は？

(グループA)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
広島の人	海水浴	海（浅利、黒松）
観光客	休憩	道の駅
ビジネスマン	食事	道のカレー
色々なまち	視察	過疎
	釣り	海

(グループB)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
サーファー	サーフィン	海
都市部の家族	宿泊、保育園	自然
(平日) 市内の住民 (休日) 県外・市外の人	買い物・飲食	地元の農作物
県外の人	オートキャンプ	菰沢公園、自然
県外大学生	暮らしの体験	空き家、自然

(グループC)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
広島の人	釣り	海
農家	農産物の販売	直売所
江津市内	食事	なぎの木
学生	魅力を探しに	なぎの木
ファミリー	遊び	菰沢公園 海
神楽が好きな人	神楽	舞の座
美味しいものを食べたい人	美味しい食事	風のえんがわ
サーファー	サーフィン	浅の海
ドライバー	休憩（トイレ）	道の駅
何か面白い事ないかな～？	イベント情報を知るために	道の駅

(グループD)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
広島の家族	バスケ、スケボー、ピクニック	菰沢
県外の人 県外（江津市以外）の人	キャンプ	菰沢
ビジネスマン	昼食	地元食材
広島の人	サーフィン、釣り	黒松海岸、浅利海岸
都内大学ゼミ学生	地域の研究	浅利ゲストハウス

(グループ E)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
旅行の人	江津ならではの物を会いに来る AM8 : 00OPEN	石見のお土産のニーズあり
地元の人 近隣の人	サンピコの野菜	地元の食材 通常の買い物
広島の人 子連れが多い	キャンプ目的 7. 8割	キャンプ場 (インターネット活用)
温泉津	食事のため	飲食店
海水浴		
キャンピングカー	トイレ 水 睡眠	水

(グループ F)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
広島のサーファー	サーフィン	砂浜 海
ダムマニア	はづみダム	ダムカード
ビジネスマン	ビジネス	昼ご飯
江津の人	買い物	野菜 手土産
移動 (松江～益田)	休憩	道の駅
広島	観光	神楽 釣り
広島	魚釣り	釣具屋 海 川
市内の子ども連れ	遊ぶ	公園
県内子ども	進学 校外学習	高校 自然の家
マンガ (しのはゆファン)	整地巡り	黒松

②グループ対話セッション ラウンド2：未来の姿は？

(グループA)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
迷っている人 県外・海外の人	気分転換をする 滞在できるとよい！ 健康になれる	前向きな人、自然、食べ物
大学生 ターゲットを絞る	体験 OR スキルを身につける インバウンド 点で攻める！！テーマを明確に！	色々な仕事をしている事業 今はどこでも仕事ができる ＝移住・定住を考えていく
研究者 発明家	エコシステム	地域のエネルギー資源
高校生	体験 OR 学習	地元事業
東京や都市に出た人達	教育、子育て	自然や人や技術
近隣市町村 インバウンド 広島（県）	観光 農業体験 地産物の購入（野菜、魚介類）	海岸、波止含む 農地 菰沢の池
色々つくりたい人	創造	土地、建物、自然資源
世界の美食家	美味しい食べ物	生産物、生産現場
移住希望者	江津を知る	短期で住める家
30代40代起業したい人	起業したい人	空き家活用
温泉好きの人	温泉（有福など）	
	教育、事業	
	ドローン活用	
	有機食材	農園で楽しめる
		江津で世界トップクラスオーガニック

(グループB)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
20代前半の若者 大学生	自身の見つけ直し 都市部からの休息 中長期滞在	自然 地場産業 他地域を意識しない ・まず体験したい ・民泊
市内の農家など	直売所&なぎの木に野菜を出荷・納品している 沢山他世代が語り合う場を	生産された産物 農地、山林、海、川
子育て世帯	遊具で遊ぶ 菰沢公園 ・キャンプ場にRVパーク ・キャンプ、多様化	公園（菰沢）
疲れている人 自分を見つめ直したい人	リトリート 江津を求めて回るような （農業）スキルアップを枝に	自然 体験

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
	江津に来ないと得ることが出来ない	
子育てしている人 都市での子育てに不安ある人	子どもの教育	保育園 学校 フリースクール
日本の食を考えている人	農業者 料理人	耕作放棄地
社会を良くしようとしている人	暮らし リーダー 幸せ	自然 対話

(グループ C)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
子ども	地元で作られている食材に興味をもって探しに	地元食材
関西の人 市内企業	山陰の良さを 知るため キャンプ研修	海・山・自然
農家 親子	農産物の販売	農産物直売所 菰沢公園 農業
家族・個人(も) 市内企業	レジャー(癒し) ドローンサッカー大会	このエリアへ(公園・キャンプ・海)
生産者 起業家 若い	農産物や加工品 ビジネスマッチング	サンピコとなぎの木テラス
かけだしの事業家	イベント PR 情報発信	公園 サンピコ なぎの木テラス
美食家 海外の人	おいしい食事と会食 グルメツアー 静か 健康	道 ・えんがわ ・なぎの木 他
旅行者	江津産の土産を買いに	サンピコ なぎの木
家族	安心しておいしい食事を楽しむ	なぎの木
家族・個人	ファンミーティング 体験 キャンプ 海遊び	キャンプ場 海水浴場 いちご狩り

(グループ D)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
若い方	農業移住	美味しい食材
若い方 大学生	漁業移住 インターン	日本海の水産品 加工品等 技術(農業、漁業)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
30代～40代の起業したい人 (場所問わず) 起業、クリエイター	店舗形態事業 有機農業生産者	空き家活用 耕作地の活用 空き家
教育事業に関心がある県外の方	少子化著しい 小・中学校を活気づかせる取り組み	江津東小学校 江津中学校 フリースクール
小学生 中学生 その保護者	自分に合った学び方を選択できる学校	小学校 中学校 その他地元企業
日本中から(家族連れ)	広大なアスレチック場(地域全体が)	アスレチック 自然 菰沢公園の新しい遊具
近隣の県の方	サウナ、自然	サウナ場
ドローンファン	空撮 ドローンスポーツ大会	THEHANOAR・自然
敬老会、新人研修	交流会	THEHANGAR
海外の人	静けさ、豊かな時間	ノドマワークできる場所 観光農園

(グループ E)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
一度他県に出ていた大人 地元で育った子どもが大人になり	ふる里で生活する	地元の教育施設 小さくても良いお店
キャンピングカー	RV キャンプ	RV パーク
日本は好きな外国人	神楽や工芸など	石見の文化
特徴的な教育を求める人が	学び 体験	空き家 スーパー
地元企業	研修	キャンプ場 レンタカー必要
自然が好きな人	移住先探し	活動団体 空き家
人のつながりを求める人	地元の人との交流	伝統行事 おばあちゃんの料理 交流会
学生	遊びに	遊具
地元の若者	趣味(アウトドア)	キャンプ場(海・池・川)
キャンプ・海水浴旅行の人が	このエリアを周遊しもっと楽しむ	エリア MAP SNS
生産者	農産物や加工品 江津産のお土産	サンピコ なぎの木 菰沢公園 直売所 海
研究者	エコシステムを研究に来る	

(グループ F)

どんな人が	何を目的に、何をしに来ている？	活用されている資源等
全国の料理人が	最高の食材で料理をしに	野菜 海産物 ジビエ
島根県内子ども連れ	休日の体験	THEHANGAR
ドローンファン	空撮	人口密集地ではないこと 多様な自然
首都圏の人が美味しい食事を楽しめる場所	海外の人が滞在して食を楽しむ場所	県外の人が観光農園を楽しんで遊べる場所
東京等都市の人	遊びながら働く	海と波と職場
親子が	様々な体験をしに	ぎゅっとつまった自然資源 今ある体験コンテンツ
ドローンファン	大会	THEHANGAR 企業チーム (江津)
敬老会・研修	交流会	THEHANGAR 美味しいごはん
温泉好きの人	キャンプ 車中泊 畑付き居住と高速回線	有福温泉の温泉 (外湯)
学生が	ビジネスチャンスを求めて	未開発の自然や
		教育
		菟沢は図書館と水田
教育	小学校を活気	東小学校 江津中学校
教育	自分に合った学び	学校 地元企業
大学生 (若い人)	移住 農漁業	食材 加工品
大学生 (起業)	空き家 農漁業	空き家 耕作放棄地
海外の人	仕事をしながら滞在できる場所	ノドマワーカー サーフィン
都市圏・海外の人	健康になれる場所	食 ウォーキング ウェルビーイング
	静けさ 豊かな時間	観光地っぽくない所 食 ⇒農園、観光農園！ 生産性で戦わない

③とりまとめセッション ラウンド3：【江東エリアの「未来の姿」】

(グループA)

- ・宿、食の提供できる方法を考える！地区としてこれなら日本のみんなに提供できる事業・職がある地域にしたい！
- ・世界中の「つくり手」を目指す人が学びながら遊びにきて、創造できるエリア
- ・ナチュラルを愛する人達が循環を楽しめる場所にする。食⇄農⇄人⇄学び⇄食
- ・学生がスキルを身に付けるために地元伊事業者がそれを提供できるエリア
- ・自然思考の人が東部の人や現場を見て共感するエリア

(グループB)

- ・県内外の人々が自然を体験で出来る（施設）⇒移住へ、レジャー、子どもの教育
- ・全ての人々が自然空間を楽しみにできる公園がある
- ・自分自身（家族、子ども含む）を見つめ直す機会や環境を体験できるエリア。人との交流、自然、泊、時間の流れ、畑、食、教育
- ・県外の大学生が（江津とともに）自分自身を見つめ直し、それぞれの場所で輝く、楽しめるエリア

(グループC)

- ・江東に来たことが無い人が一度は行ってみたいと思えるエリア
- ・①色んな生産者が農産物、水産物、加工品、お土産品の出荷・販売にサンピコ、なぎの木へ
②ファミリーやサーファーなどレジャー（山・海）へ菰沢公園、浅利の海へ
- ・江津の食（材）に関心のある人が地域の食文化、食材のストーリー、農業体験を目的に、食（材）を通じて人がつながるエリア
- ・起業、農業、自給自足など何かやりたいな～でも自分1人じゃ不安だなー資金どうしよう...と悩んでいる人が、農業にチャレンジ！新しい体験！つながり！空き家活用！生産者の顔が見える近さで安心して生活する！エリア

(グループD)

- ・若い方（30～40代）が美味しい有機野菜の生産を目的に移住できるエリア
- ・今通っている学校に困難さを感じている全国の子どもが自分に合った学び方を求めて教育移住できる保育園、小学校、中学校どれでも
- ・どこからでも（遠くの方）色んな方（家族・若者）自然、癒しを目的に自分の描く生活ができるエリア
- ・地方の少子化著しい小・中学校を今の時代に求められる学校像をつくるべく改革を志してくれる「教育事業者」が江津東小学校・江東中学校の魅力化に貢献し、地域の人やコミュニティと融合しながら、県外からの教育移住者をつくるためのアクションを起こして欲しい。

(グループE)

- ・都市に疲れた静けさをハードにエキサイティングに暮らす目的地オーガニック、農業体験、温泉、マリンスポーツ
- ・都市圏の人が農業（食）を目的に体験、滞在、居住ができるエリア
- ・全国のドローンファンが江津の多様な自然（海も山も川も）を空撮しに訪れるエリア
- ・海外の人が癒しを求めて髪を感じられるエリア様々な資源に

(グループF)

- ・広島や山口など県外の方がレジャー（キャンプ・ドローン）を目的に余暇を過ごせるエリア
- ・元々このエリアを知らない人が地域の資源を目的に訪れることができる
- ・外から来る色々な方が農業、学び、自然、人とのつながりを目的に江津の入り口で体験&お試しできるエリア。交流人口⇒リピート⇒定住人口 点を線に色々なストーリーを魅力に見える化！
- ・自然を愛する人が自然を目的に自然を楽しむことができるエリア
- ・島根に働きにきている人が余暇を目的に満喫できるエリア
- ・県外の人が地元の人を目的に交流することができるエリア

2) 「未来の姿」に関する主な方向性

参加者が考えた想定した未来の姿を考察し、主な方向性を4点に絞って整理した。

① 自然と共に“滞在しながら学べる・体験できる”エリア

共通する願い：自然を楽しむ・癒す場所であると同時に、“ただ遊ぶだけでなく、学ぶ・気づく・変わる”体験ができること

主な意見例：

自然体験から移住や教育につなげたい (B)、自分や家族を見つめ直す機会を得られる (B)

自然を楽しむ公園・余暇の目的地 (B・E・F)、海山川の複合レジャー体験 (C・E・F)

② 食・農を軸にした“循環型のコミュニティエリア”

共通する願い：農業体験・地元食材・食文化に触れながら、人がつながり、地域の生産者と交流できる場

主な意見例：

ナチュラル志向の人が循環を楽しめる場所 (A)、食材や食文化、農業体験で人がつながる (C)

農業体験から滞在・居住まで可能なエリア (E)、若い農業移住者が挑戦できる場 (D)

③ 若者・学生・挑戦者が集まり、学び／創造／起業ができるエリア

共通する願い：学生、若者、挑戦者が集まり、スキルアップ、起業、農業、ものづくりなどに挑戦できる

主な意見例：

世界中の「つくり手」が学び創造できる場 (A)、学生がスキルを身につける学びの場 (A)

教育移住を促す学校改革エリア (D)、「やりたい」を支える起業・農業チャレンジのフィールド (C)

④ 外から人が訪れ、地域と混ざり、関係人口→定住へつながるエリア

共通する願い：都市・海外・県外など“外の視点”を持った人が訪れ、体験 → 滞在 → 交流 → 移住という段階的な接触ができること

主な意見例：

「知らなかった人」が訪れるエリア (C・F)、移住につながる自然体験・教育体験 (B・D)、

多様な背景の人が交流する場 (A～F)

3) 各グループ成果物

【グループ対話セッション ワークシート】 A

今は？							
どんな人が	芸人	観光客	学生	観光客	観光客		
何を目的に、何をしに来ている？	観光	休憩	食事	観光	釣り		
活用されている資源等	温泉	温泉	温泉	温泉	海		
未来の姿は？							
どんな人が	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客
何を目的に、何をしに来ている？	観光	観光	観光	観光	観光	観光	観光
活用する資源等	温泉	温泉	温泉	温泉	温泉	温泉	温泉

【グループ対話セッション ワークシート】 B

今は？							
どんな人が	サーファー	都市部 家族	都市部 住民	観光客	観光客		
何を目的に、何をしに来ている？	サーフィン	買い物	買い物	観光	観光		
活用されている資源等	海	自然	自然	自然	自然		
未来の姿は？							
どんな人が	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客	観光客
何を目的に、何をしに来ている？	観光	観光	観光	観光	観光	観光	観光
活用する資源等	海	公園	公園	公園	公園	公園	公園

【グループ対話セッション ワークシート】

今は？	どんな人が	広島の人	農家	江津市の	学生	フジ	かごしま	おしい	おしい	ドライブ	おしい
何を目的に、何をしに来ている？		つり	農産物の販売	食事	みつけた探し	あそび	おじい	おしい	おしい	休みの	おしい
活用されている資源等		海	直売所	はぎの木	はぎの木	公園	舞臺	風の	浅の海	道の駅	道の駅
未来の姿は？	どんな人が	子ども	川田さん	農産物	生着る	おじい	美奈	旅行	家族	家族	個人
何を目的に、何をしに来ている？		地元で	おじい	農産物	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
活用する資源等		地元	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい

【グループ対話セッション ワークシート】

今は？	どんな人が	広島の人	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
何を目的に、何をしに来ている？		バス	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
活用されている資源等		おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
未来の姿は？	ど	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
何を目的に、何をしに来ている？		おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい
活用する資源等		おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい	おじい

4) 参加者アンケート

Q1. グループ対話について、いいなと思った「未来の姿」、印象に残っていることなどをお聞かせください。

回答
<ul style="list-style-type: none"> ・点でせめて点と点をつないでいく。体験（レジャー）をめぐるツアー、おいしいものをめぐるツアー（風のえんがわ、なぎの木など） ・有機農業は世界トップレベル！
『学びの場』全員が講師
キャンプ場の可能性 多様化する教育が受けられる
関わる皆さんが共通の未来ビジョンを持っている事や明るい未来を描いていることが分かった。
<ul style="list-style-type: none"> ・住民の人すべてが主役になれそう ・新たに、江東の宝を知った
創造天学はいいなと思った！東地区には魅力的な場所、物がたくさんあるなど感じた。
一同にこれだけの人を集めた会議を開催できたこと
メンバーがすごい。つながってそうでつながっていない人と人がここで出会ったことで、新しい展開（発展）が望めると思う。東部は探究する人々の宝庫
教育・職・自然・癒しなどそれぞれの事業者や活動している方々の想いを聞けたのは良かった。ローカルのことを良く理解されているのだと感じました。
江東エリアのポテンシャルを感じた。
学び、思い描く自分らしい生活
私にはまったく考えのなかった学びいうキーワードがあり、色んな視点があると勉強になりました。
静かさは豊かさであること。弱みをのばして強みにすること。
静かに過ごせるエリア
食、教育、ドローン
交流人口を定住人口にし、このエリアの魅力が続くように
他の業種の人と交流ができ知る人が出来たら良かったです
江東エリアの点と点を線に（ストーリーに）
様々な立場の方との意見交換で、人口が増えなくとも、人がめぐるめぐりたくなる江津・江東エリアにしていきたいです。
自然を体験出来る空間・施設を整備する。食、農業、教育、レジャーなど
自然の良さに気づけた
生産者の間（道の駅の活性化）江津産のお土産物作り、市内の方の交流の場
他の人の意見を聞くことができたことは本当に素晴らしい時間でした。自然を土台とした教育環境は地域として取り組むことはとても大切だと思いました。

Q2. 江津市東部エリアのまちづくりや本日の対話の場に対するご意見・ご提案、ご自身で取り組みたいことなどがございましたらお聞かせください。

回答
様々な事業者の方が様々な意見を発表されていて大変刺激をもらった。来年度、農園を利用して滞在型の能楽体験を行いたい。
今後それぞれの事業者・個人が横のつながりを持って、新規移住者もずっと馴染める環境にしていきたいです。周遊を促す活動など。
2026年1月より2D、3D、4Dの造形力をトレーニングするためのアトリエを開講します。学生、職人、一般、全ての方が対象です。民間が専門性を学びのカリキュラムにするだけで、地域の社会教育は変革します。変革する地域に未来が開けます。
とにかく遊休農地を活用したい！空き家活用も本気で取り組んでほしい。
学びの場、人のつながり、地域資源が大切だと感じた
近年は江津東小と江東中の未来のあり方に興味があり、活動を始めました。何でもいいから楽しいことをやろうみたいなことには興味がないので、明確な活動をしていきたいと改めて思いました。
ここで出た話がどう形になっていくのか。誰が責任を持って動いていくのか。そんなところまで決めることにつながってほしいです。
新しい気づき（地元について知らなかった事）がありました。
短期で出来る物は少ないので、長期的に考え意識をしながら活動する様にしたいと思います。
席移動で多くの人と話せた点
様々な取り組みをつなげていく
市長、議員も入って決められる会にしたい。
次回が楽しみです。江津東部とは〇〇を言える様にブランディングできたら良いなあ～
<ul style="list-style-type: none"> ・このエリアをつなげるコーディネーター ・エリアを結んだストーリー ・キャンプ場での企業研修
定期的を開催して定例化するのも良いのでは？
楽しい場をありがとうございました。
農業の活性化
魅力ある公園づくり
これからだと思いますが、具体的な意見・提案がもっとたくさんあればもっと良かったと思います。

(2) 第2回対話の場

1) シーンスケッチの成果

グループ①

- ・ 広大な自然を有する菺沢公園を最大限に活用し、「自然と共に滞在しながら学び、体験できるエリア」を創出することをテーマとした。
- ・ 私たちは、この公園を様々な活動の「基地」と位置付けたいと考えている。宿泊機能を整備することで、時間に縛られず「とことんやってみる」、あるいは「とことん何もしない」といった、本質的なリトリート、つまり立ち止まって自分と向き合う時間を提供できる場所にする。
- ・ 公園内に学校や図書館を設置するアイデアも出た。ここを拠点として、海、陶芸、温泉、農業体験など、この地域の多様な魅力へと繋げていく構想。
- ・ ターゲットは特定の層に限定せず、「現状を変え、未来を創りたい」と願うすべての人々。話し合いの中では、公園名の「菺」と「籠る（こもる）」をかけたキャッチーなコンセプトも生まれた。

Future Scene Sketch

Title・あなたがつくりたい、望ましいと思う2030年の江津市東部エリアの未来の姿・方向性を一言で表すと？

菺る とことんやる

Future Scene・未来の姿の描き（イラストや図解、写真等）



Who・未来ではだれが幸せになっている？

現状を変えて、未来をつくりたい人

When・いつの状況？（日常的なこと／非日常的なこと等）

とことんいつでも

Where・どこで起きている？

こもさわ公園を中心とした江津

What・実現したい未来と現在の差異はなに？

- ・ ビジョンがない→ビジョンがある
- ・ 学び・体験の場の中心となる。

編者後記・このシーンに込めた想い、特に強調したいポイントや江津らしさは？次世代の人やモノや環境に対してどんな影響を考えたい？

自然に菺る→内との対話

グループ②+④

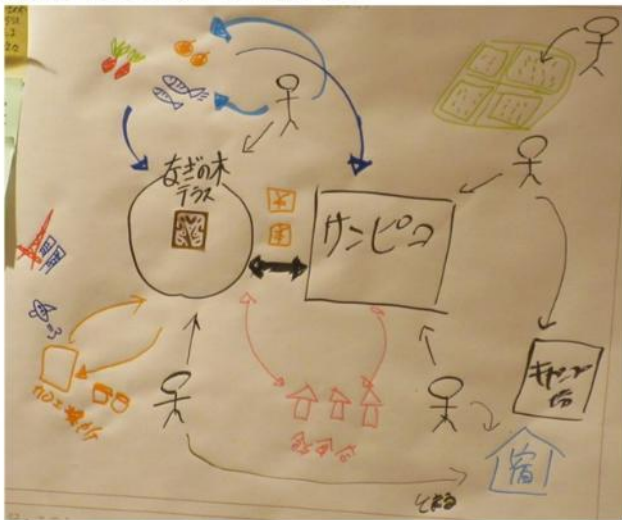
- ・ 「食と農」、そしてそこから「関係人口、定住へとつなげる」ことをテーマとした。
- ・ 私たちが描く未来は、都会での生活に疲れた親子や若者たちが、この地で本物の食や農にふれあい、心からの笑顔を取り戻す姿。その笑顔が、今度は地域の事業者や農業者の皆さんの活力となり、さらに多くの笑顔を生み出していく。そんな幸せの好循環を創り出すことを目指す。
- ・ 日常的には「なぎの木テラス」や「サンピコごうつ」を拠点として、人・物・金が集まるエリアを形成する。さらに、季節ごとの特色を活かした食や農のイベントを東部エリアの飲食店や農地で開催し、地域内外から多くの人を呼び込みたいと考えている。
- ・ 現在の課題としては、異業種間の連携がまだ十分ではないこと、そして、それらを繋いでプロジェクトを推進していくコーディネーターのような人材が不足している点が挙げられる。

Future Scene Sketch

Title・あなたがつくりたい、望ましいと思う2030年の江津市東部エリアの未来の姿・方向性を一言で表すと？

本物のこだわりの食と農に関心を持った人材が訪れ（受入）られるエリア

Future Scene・未来の姿の描き（イラストや図解、写真等）



Who・未来ではだれが幸せになっている？

都会に疲れた親子・若者／事業者・農業者

When・いつの状況？（日常的なこと／非日常なこと等）

日常：ヒト・モノ・コト・カネ集まる／非日常：季節ごとのイベント

Where・どこで起きている？

なぎの木テラス・「道の駅」サンピコ／東部エリアの飲食店・農地で

What・実現したい未来と現在の差異はなに？

- ・ 共通のビジョン
- ・ 飲食など異業種・他業種との連携
- ・ 人材

補筆後記・このシーンに込めた思い、特に強調したいポイントや江津らしさは？次世代の人やモノや環境に対してどんな影響を考えたい？

外貨⇒地域の活性化⇒幸せになる

グループ③+⑥

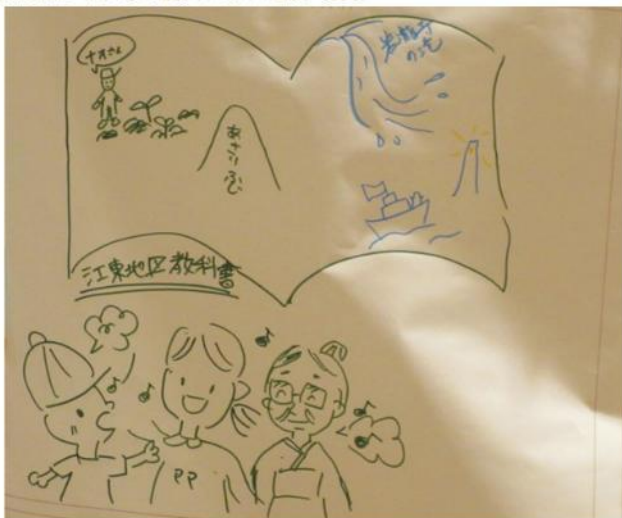
- ・ 江東エリアの教育をテーマに議論した。
- ・ 私たちが目指すのは、全国のどの学校にも当てはまらない、独自性のある「選ばれる学校」をこの江東エリアに創設すること。子どもはもちろん、大人、先生、地域住民、そして高齢者まで、誰もが「毎日ハッピー」でいられる、そんな地域を目指したいと考えている。
- ・ その中心的なビジョンとして、「江東エリア全体が教科書になる」というコンセプトを掲げた。この地域に暮らす人々、ここにある物、豊かな自然など、あらゆるものが子どもたちの学びの資源となる、そんな可能性を追求していく。
- ・ 一方で現状の課題として、先生方が多様なニーズに対応しきれていないこと、子どもたちが本当に何を求めているかを十分に把握できていないこと、そして特色ある教育が実践できていないことがあると考えている。また、人口減少が進む地域に対する危機感を共有する場が不足していることや、豊富な地域資源の価値が私たち住民自身に十分に理解されていないことも、乗り越えるべき課題だと認識している。

Future Scene Sketch

Title・あなたがつくりたい、望ましいと思う2030年の江東市東部エリアの未来の姿・方向性を一言で表すと？

よそにないニーズに対応した学校

Future Scene・未来の姿の描き（イラストや図解、写真等）



Who・未来ではだれが幸せになっている？

子ども・大人・先生・高齢者

When・いつの状況？（日常的なこと／非日常的なこと等）

every day happy!!

Where・どこで起きている？

江東地区（江東地区教科書計画）

What・実現したい未来と現在の差異はなに？

- ・ 先生達や法的なことで対応できない
- ・ ニーズが把握できてない
- ・ 特色のある教育
- ・ 地域の危機感のアウトプットの場
- ・ 資源の認知

編者後記・このシーンに込めた想い、特に強調したいポイントや江東らしさは？次世代の人やモノや環境に対してどんな影響を考えたい？

江東地区のヒト・モノ・コトを大切にしてくれる

グループ⑤

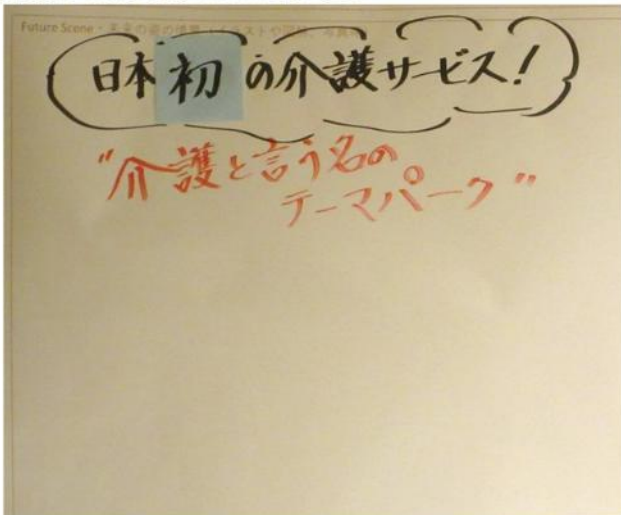
- ・ 高齢化というこの地域の課題を逆にとり、「安心して最期を迎えられる場所」をテーマに掲げた。
- ・ その実現のために「日本初の介護サービス・テーマパーク」という、これまでにない斬新なアイデアを提案した。これは単なる介護施設ではなく、全国から人々を惹きつける先進的なサービス拠点であり、このサービスを求めて県外からも多くの方が訪れる未来を想定している。
- ・ この構想が実現すれば、サービスを利用される方はもちろん、そのご家族などもこの地を訪れるようになり、宿泊や消費が生まれる。それが交流人口の増加につながり、最終的には移住にもつながっていく。介護を起点とした、そんな地域活性化の未来図を描いた。
- ・ ターゲットは、全国の一人暮らしの高齢者の方々や、豊かな終活を求めるすべての人々。現状とのギャップは天と地ほどあるが、行政や専門家の知恵と力も借りながら、この壮大な夢を実現したいと考えている。

Future Scene Sketch

Title・あなたがつくりたい、望ましいと思う2030年の江津市東部エリアの未来の姿・方向性も一言で表すと？

安心して死ねる安寿の地 江東

Future Scene・未来の姿の情景（イラストや図解、写真等）



Who・未来ではだれが幸せになっている？

ひとり暮らしの方や豊かな終活をめざす方

When・いつの状況？（日常的事実／非日常的事実等）

2030年

Where・どこで起きている？

江東地区

What・実現したい未来と現在の差異はなに？

・天と地
・介護難民

情景後記・このシーンに込めた想い、特に強調したいポイントや江津らしさは？次世代の人やモノや環境に対してどんな影響を与えたい？

高齢者の生きる活力を、作る

2) 各グループ成果物

Future Scene Sketch

Title: 自然に拠る こととんやる

Future Scenario: 未来の暮らしの理想 (1つでも構わない、現実的)

What - 未来では何が実現したいですか?

現状を変えて、未来をつくりたい人

When - いつの頃か? (日常の生活 / 非日常のこと等)

こととんいっでモ

Where - どこで起きている?

こもさめ公園を中心とした江津

What - 実現したい未来を具現化させるには?

- ・ピザの店が多い → ピザの店がある
- ・学校・体験の場を中心とする。

レポート
情報収集
分析
考察
提案

自然に拠る → 内との対話

Future Scene Sketch

Title: 本物のこだわりの食と農に関心を持った人材が溢れ(溢)られるエリア

Future Scenario: 未来の暮らしの理想 (1つでも構わない、現実的)

What - 未来では何が実現したいですか?

若者に親しみやすい / 事業者農籍

When - いつの頃か? (日常の生活 / 非日常のこと等)

週末の外出先 / 季節のイベント

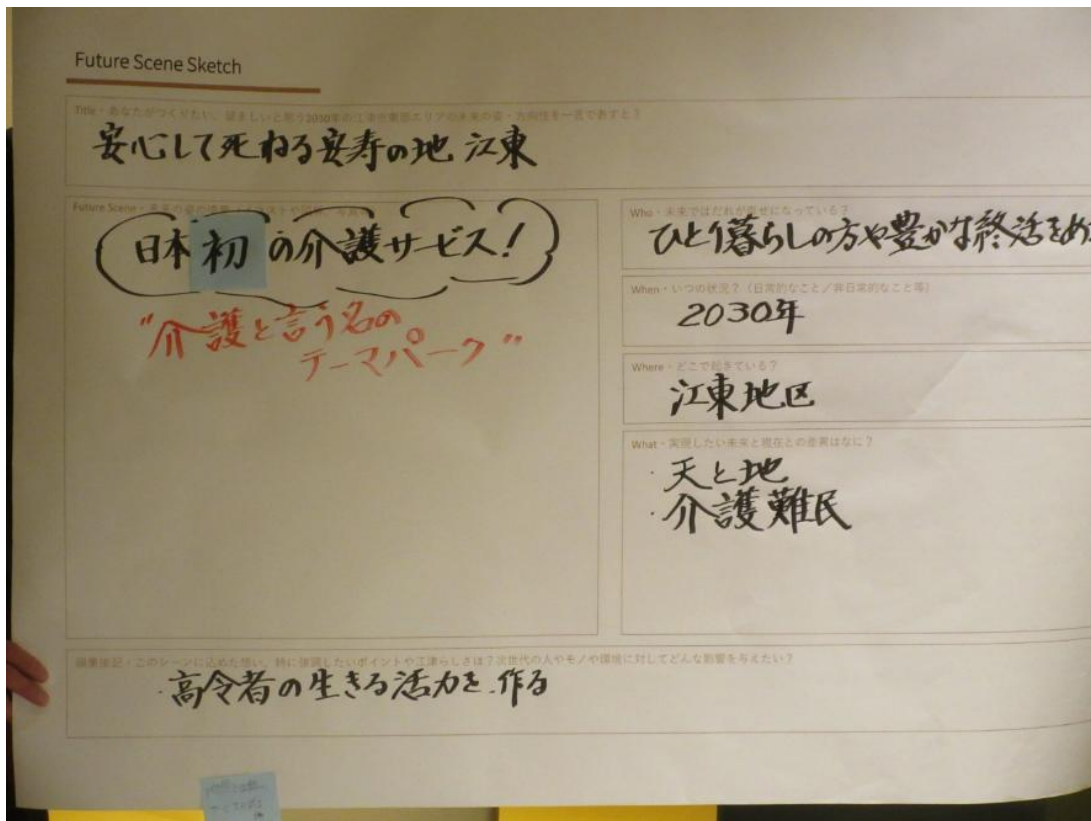
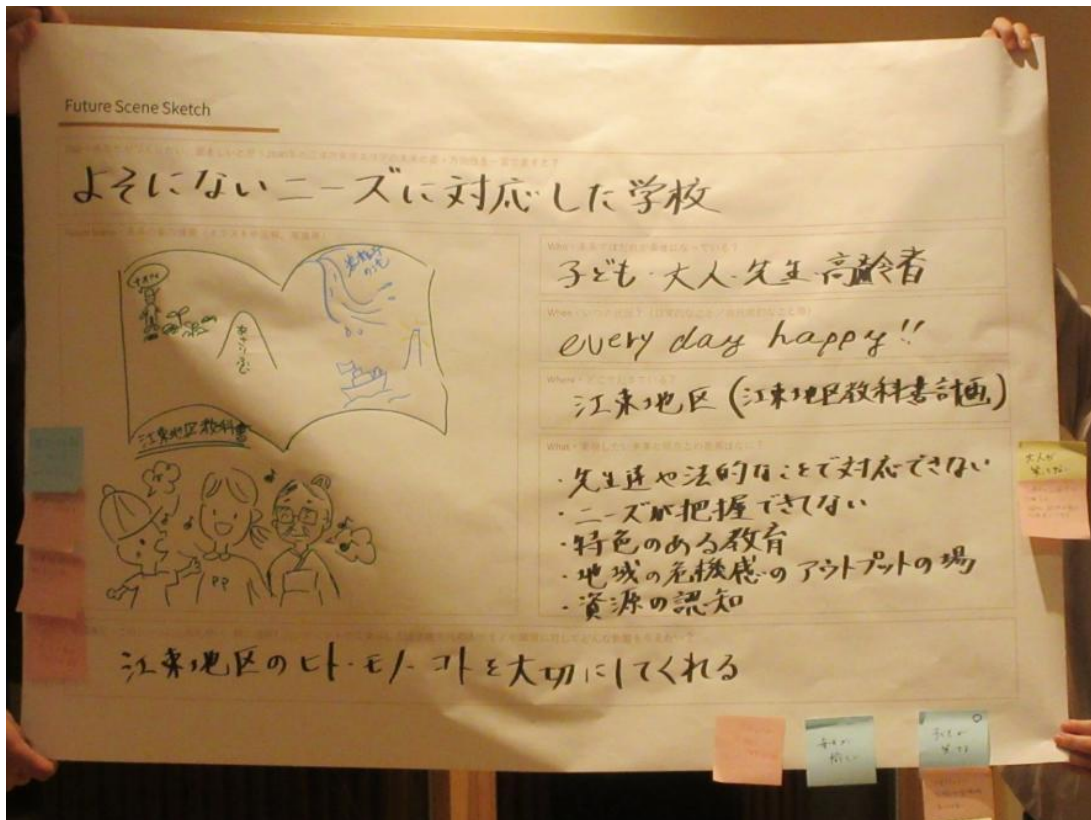
Where - どこで起きている?

道の駅 / 道の駅 / 道の駅 / 道の駅 / 道の駅 / 道の駅

What - 実現したい未来を具現化させるには?

共通のビジョン
飲食と農業種 関係性との連携
人材

外資が地域の活性化を牽引する



3) 参加者アンケート

Q1. いいなと思った「事業アイデア」、印象に残っている意見等ありましたらお聞かせください。

回答
菰る (5) ・菰りたい、トレーラーハウスに ・公園を江東エリアの体験中心にすること
人材が訪れ、受け入れられるエリア、共通ビジョン、連携、コーディネート人材
安心して死ねる地
江東中学校のあり方を検討する
本物のこだわりの食と農
・自然を活用する ・循環させる仕組み
工事中の跡地、建物利用
楽しみが広がる公園の中にある図書館
①、⑤
『江東エリア教科書計画』いろいろな人といろいろなアイデアが増えることで教科書がどんどん厚くなる!!
江津東小、江東中の存続に関するアイデア
日本初の介護の街が良い。
高齢者のテーマパーク、介護の
とことんやる!!のアイデア、とてもステキだなと思いました。
こも沢公園
高齢者目線の話は良かった
共通のビジョンの構築に時間をかける必要性

Q2. あなたが思う江津市東部エリアの魅力を一言で言うと何ですか。理由とともにお聞かせください。

回答
魅力が詰まった熱い地区!!
つながりが深い（全世代）昭和 55 年からひとつの小学校→ひとつの中学校という歴史があるから
人の知らない資源がたくさんある
挑戦、課題と地域資源がたくさん有る
人が素晴らしい！本当に良くしたいと想っている方が多い
自然・やさしさ
地域愛
自然
人・情熱・地域資源
資源沢山
海、山、川や自然が多い、さまざまな特徴のある人が多い
真菰
・海・山・川があること ・人
無色透明（よい意見で何にでも染まる）
協力し合える人が多い
交流人口増だけで定住人口増にはつながらない。中学校の対応を急がなければ。江中の合併で OK！
ミリオク的な資源がたくさんある
自然がいっぱい
まだまだ楽しくなると思う
菰れるポテンシャル大
本物を作ろうとしている人が集まっているまち

Q4. その他、ご意見・ご感想がございましたらお聞かせください。

回答
いつもワークショップで盛り上がるが、その後つながっていくことがないので、市として何か成果や新たな取り組みを行ってほしい。東京の業者が関わる理由は何でしょうか？
都治まちづくり委員会の案等も聞いてほしい
チャンスがあれば参加したい
ありがとうございました。
出来れば日中（昼間）
東西各地の事を考える事が必要。今日の WS は商工とか地域振興の仕事では？政策としてはあまりにも

回答
ピンポイントな事でありムダでは？
色々な人の意見、あつい想いを知れて本当によかった？
色々な住民をまきこんで行ったら良いかな？と感じた。
リーダーにフォーカスするのはとても良かったです。