

# 活動名：「地域価値を共創する不動産プラットフォーム — 松江・白潟モデル — 」

（応募申込者名：都市再生推進法人 株式会社まつくる）

【共創者】まつえ白潟賑わい協議会（事業者）・白潟地区町内会連合会（住民）

推薦者：株式会社日本政策投資銀行 松江事務所  
松江事務所長 星 憲太郎

## 活動の概要

（活動拠点）まつえ白潟エリア：白潟本町・天神町・堅町・魚町・和多見町・寺町・八軒屋町・灘町・横浜町・幸町

### 〇イベントを起点とし不動産開発でエリア価値を回復させる都市再生モデル

- ・まつえ白潟エリアにおいて、都市再生推進法人（株）まつくるが主体となり不動産取得・再生・運営を通じてエリアの市場価値を回復させた。
- ・年間**18万人**来場のイベントを起点に賑わいを創出、不動産所有者及び事業者のマインドが変化し、3年間で**37事業所**の新規進出につながった。
- ・首都圏の民間デベロッパーによる**30戸規模マンション開発**が決定、市場回復が顕在化しエリアに新たな**民間投資**を呼び込むステージへ転換した。
- ・まつえ白潟エリアは、「稼ぐ力のあるまち」から「住・訪・働」が自律的に循環するまちへと進化している。



### 新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等

松江市の中心市街地・まつえ白潟エリアにおいて、空き店舗増加・来街者減少・不動産流動性停滞という課題に対し、都市再生推進法人（株）まつくるが主体となり、**不動産の取得・再生・運営**を通じてエリア価値の再構築に取り組んでいる。  
イベントで生まれた人流を不動産需要・民間投資へと波及させるスキームを展開している。

### 先進性・新規性

#### 単なるリノベーションではなくエリア全体の不動産市場回復モデル

- ・イベント（年間**18万人**来場）を単発で終わらず、不動産投資へ接続。
- ・民間主体で行政に過度に依存しない収益構造を構築。
- ・都市再生推進法人が不動産経営の主体者としてエリア全体をマネジメント。
- ・**アプリ開発**により、ハード整備・まちづくりにDX化を実装、感覚や経験だけに頼らない施策を構築。
- ・株主：山陰合同銀行・島根銀行・しまね信金・山陰中央テレビ・松江商工会議所。

### 地域づくり・コミュニティづくりへの寄与

#### 円滑な合意形成・迅速な意思決定を仕組み化

- ・事業者・住民に加え、JR・金融機関・テレビ局等が参画する「まつえ白潟賑わい協議会」を設置し、下部組織の「まつえ土曜夜市実行委員会・不動産コア会議・DX推進委員会等」を通じて、賑わい創出と不動産活用・DX化を一体推進している。**白潟地区町内会連合会**とも連携。
- ・本モデルは、他地域でも再現可能な地域再生プラットフォームと考える。

### 活動の成果

#### エリア内不動産市場が回復局面へ転換し、エリアに新たな民間投資を呼び込む段階へ

- ・まつえ土曜夜市来場者：**18万人**、収入：**984万円**、余剰金**200万円**を地域に再投資
- ・2022年10月以降で**37事業所**がまつえ白潟エリアに新規進出（松江商工会議所調べ）
- ・2026年5月07日：温泉事業「湯屋天神」開業、年間入込客**6万人**想定。
- ・2026年5月23日：地銀本店駐車場を賃借しキッチンカーパークを整備。
- ・2026年9月20日：100㎡超のスタイリッシュなレジデンス2戸を備えた4階建て複合施設を整備。
- ・2027年02月には、首都圏のデベロッパーによる10階建て**30戸規模マンション**が完成予定。

### 特にアピールしたいポイント

#### 3つの本質：①不動産経営主体の存在 ②合意形成の仕組み化 ③民間主導の収益構造。

- ・「イベント→人流→出店→不動産需要→投資→価値・信用回復→再投資」という循環。
- ・実際に市場が反応（首都圏民間業者のマンション開発決定）した点が決定的成果。

### 他の受賞歴等

第4回地域価値を共創する不動産業アワード「1次審査通過」（今回）

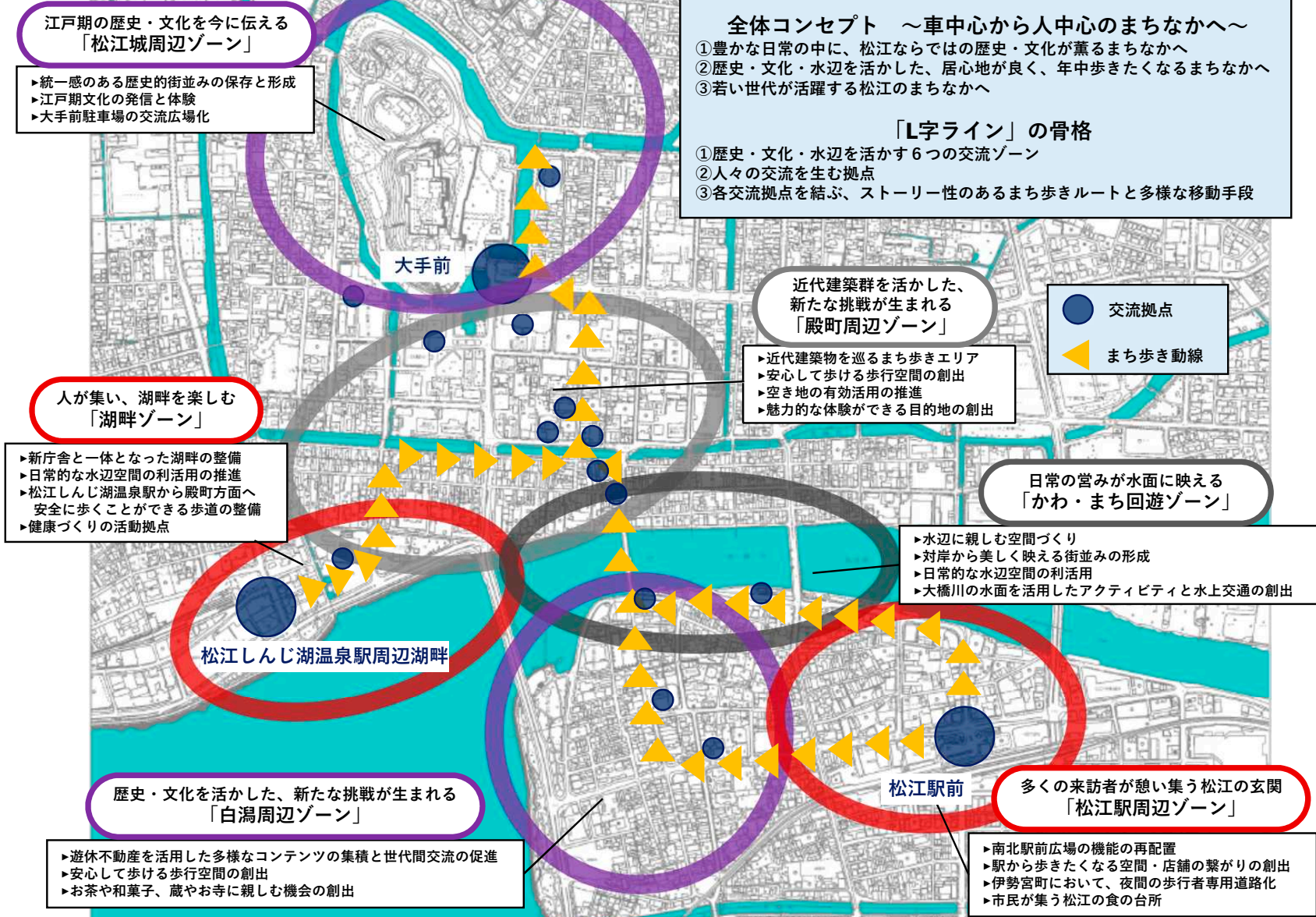
# 地域価値を共創する プラットフォーム

～松江・白潟モデル～



都市再生推進法人  
株式会社まつくる  
代表取締役社長 中尾禎仁

松江市における中心市街地エリアビジョン（市民と共有する「L字ライン」の未来地図）



# スピード感を持って 中心市街地の活性化を進めるため 民間主導で2022年10月に設立



**ポイント!** 〈出資構図の革新性〉 ↔ 〈中間支援組織〉 ↔ 〈円滑な合意形成〉

# まず最初に取り組んだこと「1000人インタビュー」

白潟エリアのことを知っている人たちへのインタビュー  
まつくるHPにて公開



# このエリアを活性化させていくために

地元の商店街関係者、まちづくりプレイヤーを集め  
 「まつえ白潟エリア賑わい具体化構想策定協議会(しらかつ)」を設置  
 ソフト面、ハード面、イベント面の具体的な目標を決め具体化構想としてまとめ、  
 2023年4月25日 松江市長へ提言



具体化構想について  
 詳しくはこちらから



## 事業概要

---

集客施設

賑わい創出

水辺事業

二次交通

## 集客施設

# 古民家・空き家等を活用した 飲食・宿泊・オフィスなどの整備・運営

例

2023年1月に老舗の着物屋が閉店  
まつくるで物件をリノベーションし、サブリース  
2024年5月に郷土料理店・ベンチャー企業などを誘致して再スタート

●てんじんBASE  
地域商業機能複合化推進事業(経産省)に  
採択され6,000万円の補助

AFTER

●てんじんBASE

BEFORE



集客施設その他



## 賑わい創出

# 中心市街地の賑わい創出のための ソフト企画・イベント運営

2023年5月に  
30年ぶりに土曜夜市を復活！  
2025年は、5月～9月の  
毎月第4土曜日に開催し、  
合計5回で約18万人の来場者  
※7月は天神祭と共催



収入は企業協賛費と出店料のみで、行政に頼らない運営

まつえ土曜夜市

〈目的〉販わいの創出 → 出店につなげる

〈成果〉ここ3年間で37事業所が新規進出



過去最大!

	来場者数	出店数	出店協賛数	協賛数	協賛金額	スタンプラリー応募数
5月	1.2万人	82	7	84	706万円	75
6月	3万人	82	5			160
8月	2万人	82	9			173
9月	2.7万人	86	9			219
合計	8.9万人	332	30	84	706万円	627

	来場者数	北天神出店数	白湯本町出店数	豎町出店数
7.24	4万人	16	21	13
7.25	5万人	16	21	13
合計	9万人	—	—	—

〈オーナーの声〉建物を貸しても良い

〈出店者・来場者の声〉「まつえ土曜夜市」を継続して開催してほしい

〈事業者の声〉将来このエリアの商店街でお店を構えて商売をしたい

## 学生夜市・謎解きイベント

R7年度は地元学生に夜市へ参画してもらう取り組みを始めたことで、地域との関係性が一段と深まりました。学生は地域の文化や人々と直接触れ合いながら企画・運営に関わり、実践的な学びを得ることができました。一方、運営側としても若い視点やアイデアを取り入れることで、夜市全体がより活気づき、新たな魅力を創出できました。

### ● 学生夜市

地元大学生によるイベントの企画・運営(謎解きイベント)



地元の小・中高・大学生による出店コーナー

- 〈目的〉
- 若者による地域活性化への参加促進
  - 夜市の新しい魅力づくり
  - 地域と大学・学生の連携強化。

- 〈成果〉
- 来場者層の拡大
  - 地域と学生の相互理解の促進
  - 学生側の学び・経験の獲得



予約サイト



## 二次交通

## 電動トゥクトゥクを3台所有

令和7年度からは3台体制でレンタルを開始しています。好みのまつトゥクに乗って松江市内を観光しよう!!



### 〈目的〉

- 観光回遊性の向上:複数の観光地巡り
- 地域イメージの向上:「松江=水辺観光×サステナブルモビリティ」
- 高齢者・学生・観光客など多様な層の移動支援
- 夜間イベントとの連動

### 〈課題〉

- 収益性・運行コストの確保
- 運行ルート・安全性の確立
- 充電インフラ・整備体制天候・季節による利用変動
- 天候・季節による利用変動

## 水辺事業

# 水辺の賑わい創出を実施（社会実験）

みずべを愉しむエトセトラ

- 〈目的〉
- 水都としての魅力向上
  - 地域の交流拠点の創出
  - 観光滞在時間の延長

- 〈課題〉
- 自然環境との両立
  - アクセス・回遊性の弱さ
  - 活用の季節・天候変動
  - 電源・水道・駐車場等の社会資本整備
  - 許認可等行政との交渉

みずべを  
SHIRAKATA PARK  
愉しむ  
エトセトラ



# これまでの活動が認められ 2023年11月松江市から山陰初の 都市再生推進法人に認定

都市再生推進法人について  
詳しくはこちら



**まちづくり推進  
法人を初の指定**  
松江市  
松江市が、まちづくりの推進主体となる「都市再生推進法人」に、まちづくり会社「まつくる」（松江市魚町）を指定した。同社は市と連携し、空き店舗の増加が懸念される白潟地区の再生など、中心市街地活性化に取り組み。指定は島根

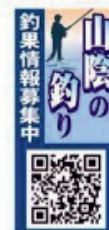
県内で初めて。都市再生特別措置法に基づき、まちづくりのノウハウを持つ団体を市町村が指定する仕組み。過去5年以内に市内でまちづくりの実績があることなどが指定条件で、同社は今夏、約30年ぶりに復活した「まつえ土曜夜市」に関わり、5日間で8万人以上集めた実績が認められた。松江市はJR松江駅と松

江城を結ぶ街歩きコースの中間点でありながら空き家の増加が懸念される白潟地区の活性化に力を入れており、同社は「職人商店街」の整備やイベントの開催、空き店舗の管理売買や起業支援に取り組む。



上定昭仁市長（右）から都市再生推進法人の指定を受けたまつくるの中尾禎仁社長（松江市末次町、市役所

紙面編集・斉間 大輔  
市役所で上定昭仁市長から指定書を受けたまつくるの中尾禎仁社長（56）は、空き家・空き店舗の活用を最優先課題とし「飲食店やオフィスへの活用など、誰もが楽しめ、仕事の創出につながるような手段を考え」と意気込んだ。  
松江市都市政策課によると7日現在、都市再生推進法人は全国で107社・団体が指定を受けている。  
（堀尾珠里花）

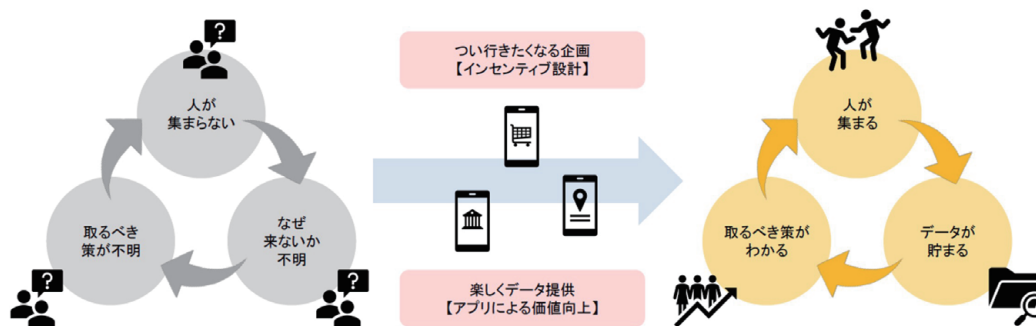


## まつぷりとは

経緯

松江市の中心市街地は、若年層の流出と訪問者数の減少、また、廃業・移転に伴う空き家増加により活気を失いつつあります。白潟エリアを再び「稼ぐ力のあるまち」にするために、デジタル技術を活用し、イベント情報発信や顧客データの収集・分析をすることでより効率的に行うために本アプリを開発しました。

事業の目的



賑わいをつくるイベントの中で、デジタル技術を活用して  
来街者データの収集と分析を行い、再定期的なPDCAを回していく

## 地域活性化アプリ「まっぷり」の3つの目的

---

### 1 しらかたエリアへの来街者の利便性向上

⇒土曜夜市が起点

⇒アプリの機能の有効活用

⇒店舗情報、マップ、スタンプラリー、クーポン、チケット(先着、抽選、有料、整理券)

### 2 しらかたエリアの来街者のデータベース化による エリア内事業者の売上増加策

⇒再び「稼ぐ力のある街」へ!

⇒プッシュ通知広告による来街と来店の促進とEC売り上げ向上につなげる

⇒店舗連携による相互集客・スタンプラリーで歩きたくなる魅力ある街へ!

### 3 しらかたエリアを起点に松江市の関係人口を創造

⇒しらかたエリアから始めて、松江市全体の関係人口増加につなげる

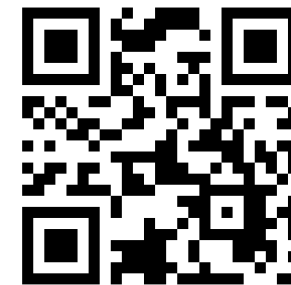
⇒行政の協力体制へ繋がる

## 最新トピックス

島根県松江市の中心市街地に日帰り・宿泊可能な  
温泉サウナ施設「天然温泉 湯屋天神」 2026年春オープン!

**年間6万人の入込客を見込む!**

天然温泉 湯屋天神について  
詳しくはこちら



ティザーサイト公開!ロゴはBEAMS  
DIRECTORS BANK監修!観光・  
ビジネス利用にも便利なJR松江駅徒歩  
圏内、歴史ある天神町商店街に新たな  
拠点誕生。

# モデル性と全国展開 1 (ケミストリー)

「イベント」×「ハード」×「ソフト」×「マーケティング」で再び稼ぐ力のあるまちを!

## まつえ土曜夜市



収入は企業協賛費と出店料のみで  
行政に頼らない運営

## しらかたBASE



破綻した企業の建物を買い取り  
リノベーション

## まつぷり



スプラッシュ画面      トップ画面

独自のアプリを開発、イベント情報発信  
顧客データの収集・分析

## カラーコード



100人インタビュー

	強み (Strengths)	弱み (Weaknesses)
内部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>松江の歴史文化伝統・神社仏閣</li> <li>お茶・和菓子・仏具・お祭り</li> <li>自然環境豊か・出世稲荷・寺町</li> <li>歴史的建造物等</li> <li>出雲ビル・福村ビル・蔵・小径</li> <li>地割</li> <li>交通網、大橋川・天神川・美術館・松江駅</li> <li>新規事業のまじし</li> <li>公民館、つばさの、中村茶舗、佐草屋</li> <li>職人高所得、まつくる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不足するハード</li> <li>綺麗なトイレ・緑地、ベンチ</li> <li>お洒落な店（飲食・雑貨・アパレル）</li> <li>駐車場（コインパーキング）</li> <li>建物の老朽化</li> <li>高齢化・後継者問題・職人の育成</li> <li>高齢化率推移：33.82%→37.51%</li> <li>事業者減少、店舗閉店</li> <li>現在の事業者数：令和5年3月時点のエリア内事業者数：588名（専従データバンク調べ、含個人事業主）</li> <li>住人・業者者数減少</li> <li>市立病院閉鎖、ニーズとのミスマッチ</li> </ul>
外部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>世界・日本</li> <li>・経済成長、コロナ禍収束</li> <li>・第2のふるさと事業計画</li> <li>・高付加価値インバウンド、内資</li> <li>島根県</li> <li>・ゆめのふるさと・美浜園、IT企業勧誘</li> <li>松江</li> <li>・職人商店街事業</li> <li>・Ruby（プログラミング言語）</li> <li>・スナオマジックの活用</li> <li>・デジタルネイティブ世代（65世代）</li> <li>・山陰合同銀行本店ビルの従業員550人</li> <li>・山陰合同銀行関連会社の従業員140人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京一極集中と地域間競争の変化</li> <li>・差別化ができていないか？</li> <li>・高付加価値高価格帯の競争できるか？</li> <li>コロナ禍の長期化</li> <li>・コロナ資金の返済圧力、資金繰り悪化、疲弊感、老齢的将来展望、不安感</li> <li>物価高騰と資金不足</li> <li>・実業収入低下、購買力低下、景気後退</li> <li>EC市場の拡大</li> <li>・店舗で買わない、店舗に行かない</li> </ul>

SWOT分析

PLACE: ここにあれば...ここにしかない...	PRICE: 高付加価値・高価格
<ul style="list-style-type: none"> <li>神社・仏閣、歴史的建造物のあるまち</li> <li>白滝大漁港・学問成就・新次平館</li> <li>出世稲荷・開運出世・商売繁昌</li> <li>老舗企業のオーナーや職人に逢えるまち（ミートザヒーロー）</li> <li>・生活感、リアリティ、調律師の語教</li> <li>スナオマジックの選手に逢えるまち</li> <li>・オフィシャルショップの語教</li> <li>飲食メニュー</li> <li>ビューティサロン・美容院、エステサロン</li> <li>上質な宿があるまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適正価格（薄利多売はしない・顧客目線）</li> <li>・単価を高く、SDGs、社会貢献、自分へのご褒美</li> <li>コアなファン</li> <li>創造的な時間が消費できる</li> <li>芸術家、メンタル、癒し</li> <li>ブランドینگ</li> <li>統一感：のれん・看板・街灯・キャッチフレーズ</li> <li>上質感：安心安全、快適・健康、高い満足度</li> <li>IT/DX</li> <li>利便性・決済方法・ユーザビリティ</li> </ul>
PRODUCT: 商品力・キラーコンテンツ	PROMOTION: 行政の施策と連携
<ul style="list-style-type: none"> <li>非日常性・スビリチュアル</li> <li>・奇跡、お寺体験、占い</li> <li>嗜好性：コア・ディープ</li> <li>職人・匠の技</li> <li>音楽：ヒゲダン、オモタケ、サウスイ</li> <li>スポーツ：スナオマジックグッズショップ</li> <li>機能性：健康・美肌</li> <li>島根由来のD-アミノ酸商品</li> <li>効能：肌機能（美肌）・腎機能・脳機能・生体機能</li> <li>ブランドینگ：顧客との距離を縮める</li> <li>デザイン性、快適性、上質感、統一感</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>島根県</li> <li>ゆめのふるさと、美浜園、IT企業誘致</li> <li>松江市</li> <li>職人商店街、Ruby（IT企業誘致）</li> <li>国際文化観光都市：多言語対応</li> <li>イベント</li> <li>復活！土曜夜市、お祭り</li> <li>コミュニケーション</li> <li>FB・インスタ・Twitter・LINE・YouTube・TikTok</li> <li>パブリシティ</li> <li>HP・TV・ラジオ・新聞・雑誌</li> </ul>

4P分析

## モデル性と全国展開 2(組織・体制)

### 松江市から全国へ!!

都市再生推進法人 × 地元事業者による協議会 × 地域金融機関 × 地元テレビ局



#### 県外視察受け入れ実績 (2025年11月時点)

- 鶴岡市
- 山形市
- 門真市
- 長門市
- 宮崎市
- 愛媛大学
- 法政大学
- 中央大学



## しらかつ(まつえ白潟賑わい協議会)の仲間達

地域の未来を共創する**人の和!**



ご清聴ありがとうございました。