

IV

先進事例の紹介

他都市のエリアマネジメントや商業集積活性化等の先進事例について、以下に整理します。

分 類	名 称	取 組
エリアマネジメント事例	「新開地・まちづくりパートナーシップ会議」 (神戸市新開地)	■取組のポイント ・地域再生に多方面から総合的に取り組んでいくため、行政の横断的連携とともに官民連携体制を構築し、プロデュース力の高いまちづくりの展開を行っている事例です。 ・各年のプロジェクトについて、行政が横断的に連携（予算化の段階で関係各課が予算取りの調整を行う）するとともに、官民連携の体制（パートナーシップ会議）をつくり、行政、地域住民、商店街、プロデューサーとなる NPO や民間事業者等が連携して、効率的かつ効果的な地域再生に取り組んでいます。 ■取組の内容 ・新開地のまちづくりは、「B 面の神戸・新開地」というポジショニングとターゲットを明確にした地域再生事業に取り組んでいますが、それを実現したのは、新開地・まちづくりパートナーシップ会議を総合調整役とした官民連携の体制づくりにあります。 ・新開地・まちづくりパートナーシップ会議は、新開地まちづくり NPO、新開地周辺地区まちづくり協議会（商店街、自治会からなる）、神戸市まちづくり関連部局（商業部局、文化部局、区民部局、都市計画部局、建設部局）、調整役として区まちづくり推進課から構成されています。 ・会議内容は、年 3 回の会合の中で、①次年度の活動目標、②次年度の活動内容、③次年度活動に向けた関連部局の予算どりの調整、について毎年行い、綿密なパートナーシップによりまちづくりに取り組んでいます。
	「ランドオーナー会議」 (静岡県静岡市呉服町商店街振興組合)	■取組のポイント ・商店街が、商業者のみでなく、不動産活用の決定権を持つ不動産オーナーを巻き込んで、100 年後に元気な商店街づくりに取り組んでいる事例です。 ・呉服町名店街においては、後継者問題やチェーン店増加に危機感をもった商店街が、商店街がこれから 100 年元気であるためには、どんな店舗が必要かという問題意識から、商業者ではなく、不動産活用する地主さん（ランドオーナー）に適切な理解と商店街の将来に共通の問題意識をもってもらい機会づくりとして、商店街組織の一部にランドオ

		ーナー委員会を設置し、定期的にランドオーナー会議を開催しています。 ■取組の内容 ・ランドオーナーによる定期的な会議を開催し、オーナーとしての責務の確認や、リーシングの方向性の共有、テナントへの賦課金に関する協定の締結等を行うことで、商店街全体での個性の発揮や空き店舗・空きテナントを放置しないまちづくりに取り組んでいます。 ・ランドオーナーは、テナント候補との出店交渉の段階で、必ず「まちづくり協定書」を渡し、商店街への加入と会費、共益費の負担をお願いすることになっています。テナントがそれを拒否した場合はランドオーナーが費用負担をするという仕組みがランドオーナー会議発意で決定し、まちづくり協定書が実効性をもつようになりました。 ・商店街に出店した店は、その土地のオーナーあるいはテナント自身が必ず、商店街組合員となることを義務付けており、商店街組合加入率はほぼ 100%となり、商店街の体力、実行力、情報収集力等を高めています。
	「熊本城東マネジメント株」（熊本県熊本市）	■取組のポイント ・低迷する地方商店街を活性化させる一つの手法として、エリア単位で不動産にかかるファシリティコストを合同で削減し、その改善費用をまちに必要な事業に再投資することによって、中長期的な成長を達成する事業を展開している取組の事例です。 ・熊本城東マネジメントは、熊本市中心部エリアにおいて、事業系ゴミの収集にかかるコストを複数のビルオーナーが連携し、まちづくり会社が一括発注することで削減し、下がったコストの一部をまちの魅力アップの原資としています。 ■取組の内容 ・第一次事業では美化事業を推進し、事業系ごみの合理化をはかることで年間 450 万円程度の削減を達成し、その改善費用をもとに、清掃器具の購入・整備、ストリートアート活動に必要となる機材整備、熊本シティ FM へのスポンサード等を行い、地域活性化に投資しています。 ・現在は、遊休不動産調査に着手し、空き床への再投資を進めるとともに、エレベータ保守点検の見直し等にも着手しています。
商業活性化事例	「枚方宿くらわんか五六市」と「鍵屋別館」（大阪府枚方市）	■取組のポイント ・昔からの商業集積地に、新しい商業者を投入していく仕組みとして、新しい商業者発掘と育成を行う「五六市」、実績を上げた起業家の創業の場としての「鍵屋別館」を設け、

		地域再生に取り組んでいる事例です。 ・大阪府枚方市の宿場町の店先等利用して、定期的に「枚方宿くらわんか五六市」を開催し、低い初期投資で商売を始められる環境を創り出すとともに、成績の優れた出店者の創業の場として、リノベーション店舗「鍵屋別館」を設け、創業する流れを生み出しています。 ■取組の内容 ・五六市は、大阪府枚方市の宿場町の店先等の空間を利用して、定期的に青空市を開催するもので、単なるフリーマーケットではなく、低い初期投資で商売を始められる場として取り組まれています。出店料の徴収やボランティアスタッフの投入により、収益の一部を基金積み立てし、また、成績の優れた出店者に周辺の店の指導にも入ってもらうエリアマネージャー制度（人材育成）等を導入して、継続的に人材育成に取り組む環境づくりに注力しています。 ・鍵屋別館は、老舗の料理旅館の別館だったビルを工房や店舗の入る複合施設へと改装したもので、「五六市」で経験を積んだ商売を始めたい人が、本格的な店舗を展開する場として運営されています。 
「商業振興特定誘致地区補助制度」 (兵庫県伊丹市)		■取組のポイント ・中心市街地の活性化に資する特定業種に対してのみ、店舗の新築・増改築に要する費用を補助することで、通りの商業的魅力を高めることに成功している事例です。 ・伊丹市の中心市街地においては、小売業、飲食業、サービス業で一定要件を満たすものを対象に、市の景観計画に適合する商業店舗の新築・増改築に対して補助を行うことで、通りの魅力向上に資する新規出店に繋がっています。 ■取組の内容 ・市が定める「商業振興特定誘致地区」において、業種要件（小売業、飲食業、サービス業のうち一定要件を満たすもの）と市の景観計画基準に適合する、商業店舗の新築・増改築をする者やその建物を賃借する者に対して、建設費や家賃補助を行っています。 ・平成 10 年より実施しており、4 店舗/年の新規出店でまちの商業的魅力を高めています。 

	八戸ポータルミュージアム／通称はっち (青森県八戸市)	■取組のポイント ・空洞化が進む中心市街地を活性化することを目的として、文化創造をコンセプトに、地域資源から新しい魅力を創り出す総合文化施設を整備することで、中心市街地への来訪者を大幅に増加させるとともに、新規再開発が動き始める等、地域全体の活性化に大きな成果を出している事例です。 ・八戸ポータルミュージアム（はっち）は、新たな交流と創造の拠点として、賑わいの創出や、観光と地域文化の振興を図りながら、中心市街地と八戸市全体の活性化するため、2011年にオープンした施設です。八戸にあるたくさんの財産の魅力を見直し、育み、新たな魅力として創り出していくことで、市民の誇りと八戸の魅力を創造する施設であり、大小さまざまな「市民がまちを想い、まちを動かす」プロジェクトが生み出されています。 ■取組の内容 ・館内には、交流スペース（ひろば、カフェ）、観光展示スペース（街・渚・田園・祭・歴史文化・食彩・産業・物産）、ものづくりスタジオ（食、工芸等の展示と販売）等があり、館内に入居する、クリエイターや、レジデンスプログラムで招聘するアーティストと、商店街や観光資源、地域文化が相互に連携・展開し新たな活動や文化を創造できる環境づくりがなされています。賃料を低く設定することで、ものづくりスタジオでの起業を支援し、中心市街地の空店舗に本格創業する人も出てきています。 ・運営は八戸市直営となっており、「会所場づくり事業」「貸館事業」「自主事業」の3つの事業を展開。自主事業は「中心市街地賑わい創出事業」「文化芸術活動振興事業」「ものづくり事業」「観光振興・フィールドミュージアム八戸推進事業」の4つの事業を実施しています。 ・また、はっち整備と合わせて、近隣デパート駐車場の共同利用、中心市街地メインストリートでのホコテン開催、歩行者環境整備、民間住宅借上げによるまちなか居住を促進する借上市営住宅の整備、指定駐車場・バス・タクシー・運転代行に使用できる「おんでカード」の発行、市がたつ、市日（いちび）の開催等、中心市街地全体の回遊性・利便性を高める事業と合わせて取り組んでいます。
低未利用不動産活用事例	リノベーションスクール@北九州 (福岡県北九州市)	■取組のポイント ・まちの遊休ストックを活用する新しい手法として、建築技術だけでなく、マーケティングやマネジメント力、物件ごとに必要とされる再生のためのニーズをひろっていくセンス等に力点をおいた事業手法をレクチャー&ユニットワークで研修し、リノベーション人材育成に取り組む事例です。 ・研修に留まらず、受講生とともに不動産オーナーに向けた

		活用の提案等を行ない、7 件が実際に再生するなど確実な成果を生んでいることも特徴です。 ■取組の内容 ・北九州市が掲げる都市政策である「小倉家守構想」をもとに、中心市街地のにぎわいの創出と雇用の創出の実現を図るための核として位置付けているものです。 ・リノベーションスクールでは、遊休不動産の所有者から提供された物件を対象に、国内の先駆的なリノベーション事業者を講師として多数迎え、全国から集まった受講生とともに物件の事業計画を作成し、最終日に所有者に向けて公開プレゼンテーションを行うものです。 ・これまでに 5 回のリノベーションスクールを開催し、21 の物件を対象とした結果、7 件が再生するなど確実な成果を生んでいます。また、全国から集まった受講生は 200 名を超え、リノベーションによるまちづくりが拡大しつつあります。
--	--	---

