

地域まちづくりに係る他地域の取組事例

別紙1

事例	地域	取組名称	取組概要
1	福岡県北九州市	リノベーションスクール	リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用
2	東京都千代田区	ワテラス	学生を巻き込んだ地域活動組織の運営
3	京都市	吉祥庵	地域の伝統行事の継承を支え地域の価値を高める民泊の開設
4	大阪市	大阪市エリアマネジメント活動促進条例	民間開発事業者によるエリアマネジメントを促進する制度
5	東京都世田谷区	地域共生のいえ	住まいの一部や空き家等を利用した地域貢献活動
6	島根県雲南市	地域自主組織	多様な主体が参画する新たな地縁組織の構築支援
7	愛知県名古屋市	なごや歴史的建造物保存活用工事助成（クラウドファンディング活用型）	歴史的建造物保存活用に向けたクラウドファンディングの活用

事例 1

リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用

取組効果	・事業者と所有者とのマッチングによる地域の価値を高める空き家活用事業の創出 ・継続実施による地域での遊休地活用の根付き
------	--

取組名称	リノベーションスクール
地域	福岡県北九州市
主体	北九州家守舎等
活動期間	2011 年～

取組の内容

●リノベーションスクールとは

リノベーションスクールは、３泊４日の合宿形式で、全国から参加した受講者が周辺エリアのオーナーが提供してくれた具体的な物件について、リノベーションする事業計画を提案する取組である。市中心部の遊休不動産の活用による産業集積・雇用創出を目指し、取組が始まった。

●取組の経緯

北九州市では、中心部の遊休化した不動産の活用によって都市型産業を集積させ雇用を創出する「小倉家守構想」を2011年に策定。構想に基づいたプロジェクトを推進するためにリノベーションスクールが構想された。

●スクールの運営

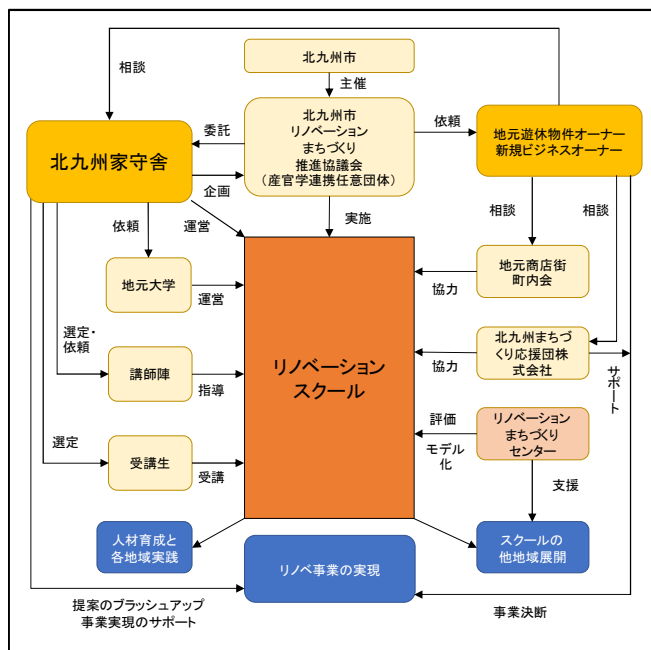
地元の産官学連携任意団体である「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」が実施。運営は、「北九州家守舎」と地元大学が担う。その他にも多数の協力体制のもと、運営が行われる。

北九州家守舎は、建築家や
大学教員・地元商店街理事長
等からなる専門家集団であ
る。対象案件を事業化するた
めに、各物件オーナーをサポ
ートし、場合によっては投資
リスクを分担する等、スクー
ル内の成果を具体化するた
めのサポートを担う。

物件は、地元とのつながりの強い構成員のコネクションや、行政公認であることを活かし確保。

スクールは行政の補助金
によって運営されている。

相関関係図



	●スクールの開催 受講者は 8～10 名でユニットを組み、リノベーション業界の第一線で活躍する講師がユニットマスターとしてサポートする。 最終日に物件のオーナーに事業計画のプレゼンテーションを行い、オーナーが承諾すると計画が事業化される。 ●リノベーションスクールの継続によるエリア魅力の向上 リノベーションスクールの継続的な開催により、多数の物件が事業化され、商店街の通行量が増加するなど、エリアの魅力が向上している。<u>家守舎の活動も空き店舗活用からエリアマネジメントへと展開している。</u> ●活用事例（MIKAGE1881） 九州家守舎と地元不動産事業者が共同で開設した、スモールオフィス・コワーキングスペースを備えた新しいワークスペース。 運営を通じて、北九州市が掲げる小倉家守構想のさらなる推進と、地域の回遊性向上、活性化を目指しており、<u>入居者自らランチ会やバーなどのイベントを開催するなど、内外の交流を深めている。</u> リノベーションスクールにより 事業化された MIKAGE1881 
実績数	11 件（2016 年 7 月時点）
他地域での展開に向けたハードル	・ 空き家物件を提供してくれる所有者の確保が必要。 ・ 事業の実現を支援する主体の確保が必要。 ・ リノベーションスクールの運営費用を捻出する主体が必要。

事例 2

学生等を巻き込むことによる地域コミュニティの活性化

取組効果	・地域コミュニティの活性化に資する開発の導入（地域まちづくりへの参加を前提とした学生の入居促進など）
取組名称	ワテラス
地域	東京都千代田区
活動期間	2013 年～（ワテラス開業時期を示す。エリアマネジメント組織設立は 2012 年）
主体	一般社団法人 淡路エリアマネジメント ○参加・協力団体 開発事業者や学生等を含む 会員，周辺町内，学識者等を含む評議会等によって構成。
取組の内容	●活動の経緯 再開発事業の対象地域は、千代田区内でも特に高齢化が深刻であり、かねてより若年層の呼び込みが課題であった。開発をすすめるにあたり、地域住民や学校・行政関係者と議論を重ね、地元の願いから学生を巻き込んだまちづくりを計画。 新旧住民，就労者，学生が神田淡路地域で交流し、地域コミュニティが活性化することを目指して、2012 年に一般社団法人淡路エリアマネジメントを設立した。 都市再生緊急措置法により、地域貢献に資する施設づくり等を計画する不動産開発プロジェクトでは容積率が緩和されるため、開発事業者にもメリットが存在した。 ●活動の概要 再開発事業によって建設された複合施設「ワテラス」を拠点として、「人情・情緒を引き継ぎ、大きなコミュニティをはぐくむ＜新・旧住民，就労者，学生を交えたコミュニティづくり＞」を基本理念として、①地域交流活動，②学生居住推進活動，③地域連携活動，④環境共生・美化活動，を柱として活動している。 「ワテラス」の由来は、神田淡路町が培ってきた「和」の精神と、人の「輪」を大切に、神田緑水文化というイメージのもと、緑と水を「環」のように巡らせた情緒豊かな環境の創造、この 3 つの「WA」をコンセプトとしている。 ワテラスを取り巻く主体間関係

●学生がまちづくりに参加する仕組み

②学生居住推進活動では、ワテラス内の地域活動に携わる学生をサポートするマンションを運営し、学生に周辺相場よりも低廉な家賃でマンションを提供するだけでなく、学生が企画運営に参加するイベントの実施など行い、学生が地域に根付いて活躍することをサポートする。

学生が地域活動に積極的に参加できる仕組みとして、機会提供と活動に対するポイント制度を導入しており、年間で一定のポイントを獲得した場合のみ、次年度の契約が更新できる。

学生は、地元の祭り・運動会・年末の夜警等、地域活動の担い手となるとともに、イベント企画や情報発信等の地域の魅力アップに資する活動に取り組む。

学生の地域活動（祭事）への参加の様子



取組の課題

・入居する学生が地域のニーズや課題解決に最適な人材でない可能性がある。

他地域での展開に向けたハードル

- ・開発事業者が主体的に取組を進めるためのインセンティブを確保する必要がある。
- ・学生と地域との間をコーディネートする主体が必要。

事例 3

地域の伝統行事の継承を支え地域の価値を高める民泊の開設

取組効果	・地域の伝統行事の継続への協力 ・周囲の生活を阻害しない空き家活用
------	--

取組名称	吉祥庵
地域	京都市
主体	京の住まい再生支援機構
活動期間	2014 年～

取組の内容

●支援主体の活動の経緯と概要

京都の住まいに関わる問題の解決と、より良い京都の住まい環境の実現のために、相談対応や改善・改修、家屋の再活用について支援を行う専門家集団として設立。所有者向けのセミナーや相談会等の実施、活用方法の提案を行う。

●改修の経緯と概要

機構が開催したセミナーにて、相続した路地奥の空き家の活用に関する相談があった。所有者による自費での改装は予算オーバーであったため、構成員のつながりから宿泊業を営む事業者を紹介するとともに、7 年間無償で賃貸する代わりに改修費は全額事業者が負担する活用スキームを提案し、空き家活用が実現した。

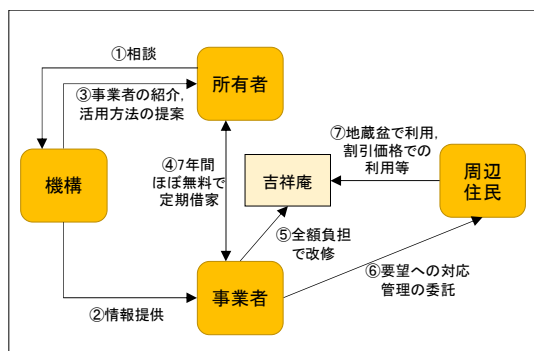
●地域との良好な関係性

着工前、竣工後に近隣の住民を対象に説明・見学会を開催し、その際の近隣からの要望に対応することで、地域との良好な関係性の構築を重視した。また、宿泊者等の管理を近隣の住民に委託している。

地域へのインセンティブが与えられており、地蔵盆など町内のイベントには無償で使用可、町会長持ち回りとなっていた町内の備品置き場として使用、町内の方の関係者は割引価格で宿泊可など、があげられる。

完成後、実際に地蔵盆の会場として利用されるなど、地域との良好な関係を築いた民泊となっている。

吉祥庵の事業スキームと地域との関係



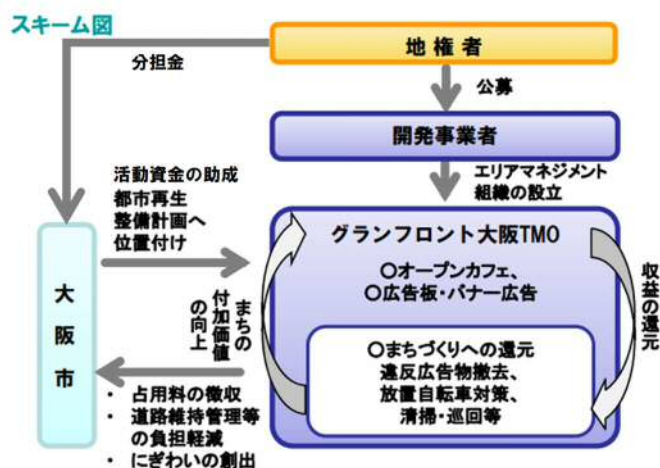
(左) 改装後の吉祥庵の様子
(右) 吉祥庵での地蔵盆の開催の様子



取組の課題	・ 地域との関係を考えない身勝手な宿泊客を抑制できない可能性がある。
他地域での展開に向けたハードル	・ 活用提案や地域との調整を行う専門家の確保が必要。 ・ 事業投資が可能な事業者の確保が必要。

事例 4

民間開発事業者によるエリアマネジメントを促進する制度

取組効果	・事業者連携でエリアを一体的にマネジメントすることによる魅力的な公共空間の創出・地域価値の向上
取組名称	大阪市エリアマネジメント活動促進条例（2014 年施行）
地域	大阪市
取組の内容	大阪市では、市民等の発意と創意工夫を活かした質の高い公共的空間の創出及び維持発展の促進による都市の魅力の向上を目的として、エリアマネジメント活動による主体的なまちづくりの推進に関する計画の認定、当該計画の実施に要する費用の交付等を条例で定めた。 ●地区運営計画・年度計画の認定 都市再生推進法人の申請する都市利便増進施設の一体的な整備または管理に関する計画である「地区運営計画」について、一定の要件を満たす場合に認定。また、認定された地区運営計画について、年度ごとの計画を一定の要件を満たす場合に認定。 ●地区運営計画に基づき実施される整備又は管理費用の交付 認定を受けた年度計画に基づき実施される都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に要する費用に相当する額を交付。
具体例	主体：一般社団法人グランフロント大阪 TMO 活動期間：2012 年～（2014 年より都市再生法人に指定） ●活動の経緯 2012 年に、都市空間の適切な維持・管理や持続的なまちの運営に向けて、開発事業者がタウンマネジメント組織「一般社団法人グランフロント大阪 TMO」を設立。 スキーム図  <pre> graph TD A[地権者] -- 公募 --> B[開発事業者] B -- エリアマネジメント組織の設立 --> C[グランフロント大阪TMO] C -- 収益の還元 --> D[まちづくりへの還元 違反広告物撤去、 放置自転車対策、 清掃・巡回等] D -- 収益の還元 --> C C -- 活動資金の助成 都市再生整備計画へ 位置付け --> E[大阪市] E -- 分担金 --> A E -- 付加価値の向上 --> C C -- 占有料の徴収 道路維持管理等の 負担軽減 にぎわいの創出 --> E </pre> ●魅力的な公共空間の創出 当該地区を一体的に管理・運営しており、2015 年より民間所有の空間や、歩道や広場といった公共空間を利用した活動を実施しており、賑わいを創出している。 オープンカフェの設置 

	●市の対応等 ・2014年に「一般社団法人グランフロント大阪 TMO」を都市再生法人に指定。 ・2015年に「一般社団法人グランフロント大阪 TMO」の作成した地区運営計画を認定。<u>地権者から徴収した分担金を補助金として民間のエリアマネジメント団体に交付する等</u>，エリアマネジメント団体が行う持続的なまちづくり活動を支援。
実績数	1件（2018年10月時点）
取組の課題	・毎年度の計画の提出が事業者にとって負担となり，事業者の参画が進まない可能性がある。
他地域での展開に向けたハードル	・地権者等からの負担金の徴収を前提とした制度であるため，エリアマネジメント組織を設立する際に，多様な主体の合意形成の支援が必要。 ・制度を利用する主体の確保が必要。

事例 5

住まいの一部や空き家等を利用した地域貢献活動

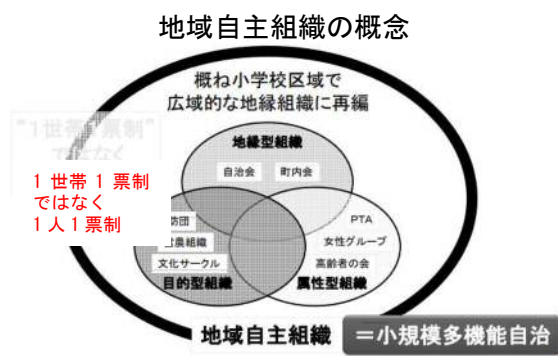
取組効果	・住まいの空き室等を活用した地域コミュニティ活性化に資する場の創出													
取組名称	地域共生のいえ													
地域	東京都世田谷区													
活動期間	2005 年～													
主体	一般財団法人 世田谷トラストまちづくり ●設立目的 トラスト活動や住民ネットワークを継承発展させ、区民主体による良好な環境の形成及び参加・連携・協働のまちづくりを推進し支援すること。													
取組の内容	●地域共生のいえとは 地域共生のいえとは、オーナー自らの意思によりひらかれ、「オーナー及びオーナーの地域への想いに共感する市民」により、 <u>営利を目的としない地域の公益的なまちづくり活動が定期的に行われている私有の建物</u> のこと。地域の様々なニーズの受け皿になるとともに、地域の新たな絆を生み出す場となっている。 取組を社会に広げることで、誰もがいきいきと安心して住み続けられる「地域共生のまち」の実現を目指す。 ●活動の経緯 世田谷トラストまちづくりは、地主も土地の利用について地域への貢献意識を持つと考えるようになり、 <u>地主と市民グループや NPO や専門家との橋渡し役を世田谷トラストまちづくりが担う</u> ことで地域に貢献するプロジェクトが多く生まれると考え、 <u>財団として事業化</u> することとなった。 ●世田谷トラストによる設立及び運営への支援 地域共生のいえづくり支援制度では、「地域共生のいえ」開設や運営継続にむけて、必要に応じて <u>専門家や NPO を派遣する等、充実した支援を提供</u> している。 「地域共生のいえづくり支援制度」の支援内容 <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">○創出支援 「地域共生のいえ」開設にむけた、必要に応じての財団職員や専門家・NPO 等による支援</td><td>構想支援</td><td>地域に役立てるイメージを具体的に描くために、活用のあり方や運営イメージを検討</td></tr> <tr> <td>試行支援</td><td>構想支援で構築した活用プランを一定期間試行して実地検証を行い、運営上の課題解決や運営体制を構築</td></tr> <tr> <td>開設支援</td><td>「地域共生のいえ」として活動開始するにあたり、活動主旨の理解を促進するために開設イベントを開催</td></tr> <tr> <td rowspan="2">○運営支援 活動の継続や活性化、地域共生のまちづくりを推進するための支援</td><td>地域共生のいえかわら版</td><td>活動の近況を伝える広報紙を年に数回発行するなどして、情報発信を支援</td></tr> <tr> <td>オーナーズブラス会議</td><td>オーナーや運営協力者が集い、情報交換や課題共有する場を設ける</td></tr> </table>		○創出支援 「地域共生のいえ」開設にむけた、必要に応じての財団職員や専門家・NPO 等による支援	構想支援	地域に役立てるイメージを具体的に描くために、活用のあり方や運営イメージを検討	試行支援	構想支援で構築した活用プランを一定期間試行して実地検証を行い、運営上の課題解決や運営体制を構築	開設支援	「地域共生のいえ」として活動開始するにあたり、活動主旨の理解を促進するために開設イベントを開催	○運営支援 活動の継続や活性化、地域共生のまちづくりを推進するための支援	地域共生のいえかわら版	活動の近況を伝える広報紙を年に数回発行するなどして、情報発信を支援	オーナーズブラス会議	オーナーや運営協力者が集い、情報交換や課題共有する場を設ける
○創出支援 「地域共生のいえ」開設にむけた、必要に応じての財団職員や専門家・NPO 等による支援	構想支援	地域に役立てるイメージを具体的に描くために、活用のあり方や運営イメージを検討												
	試行支援	構想支援で構築した活用プランを一定期間試行して実地検証を行い、運営上の課題解決や運営体制を構築												
	開設支援	「地域共生のいえ」として活動開始するにあたり、活動主旨の理解を促進するために開設イベントを開催												
○運営支援 活動の継続や活性化、地域共生のまちづくりを推進するための支援	地域共生のいえかわら版	活動の近況を伝える広報紙を年に数回発行するなどして、情報発信を支援												
	オーナーズブラス会議	オーナーや運営協力者が集い、情報交換や課題共有する場を設ける												

	●活動事例（ケアラズカフェ KIMAMA） 以前よりコミュニティカフェを自宅で開いていたオーナーが、介護に携わる人々にゆとりとお茶を飲む時間を提供したいという想いから、自宅の一室を利用して活動に取り組む。 <u>介護に関わる人々の情報交換・交流の場、更には情報発信の場</u>として活動を育んでいる。	ケアラズカフェ KIMAMA での活動の様子 
実績数	21 件（2018 年 10 月時点、世田谷トラストまちづくり HP より）	
取組の課題	・活動は事業でないため、地域貢献意識の低いオーナーの協力を得ることは難しい。	
他地域での展開に向けたハードル	・活動主体であるオーナー等の支援を継続的に行う主体が必要。	

事例 6

多様な主体が参画する新たな地縁組織の構築支援

取組効果	・弱体化した地縁コミュニティの再編による地縁コミュニティの維持・発展
取組名称	地域自主組織
地域	島根県雲南市
取組の内容	●地域自主組織とは 地域自主組織は、概ね小学校区単位で編成されている住民組織で、自治会等の地縁型組織だけでなく、まちづくりグループやスポーツ・文化サークルなどの目的型組織、PTA等の属性型組織などの幅広い団体で構成されている。 年代や性別、活動が異なる様々な組織や団体が地縁で繋がり、連携を深めることにより、それぞれの長所を活かし、補完し合うことで、地域課題を自ら解決し、地域の振興発展を図る取組となっている。 ●市による地域自主活動への場所や体制等の支援 雲南市は、各地域に設置されていた公民館を交流センターに移行して「地域自主組織」の拠点として位置付け、「地域自主組織」を指定管理者とするなど、活動拠点の整備を行う。 また、活動資金の支援として一括型の交付金を交付するとともに、地域担当職員制を採用して、事務局体制を整備している。
具体例	主体：波多コミュニティ協議会 (15 自治会長，各種団体代表などから構成。認可地縁団体) 活動期間：昭和 57 年～（交流センターの指定管理委託は平成 22 年～） ●取組内容 平成 20～22 年度の県の「中山間地域コミュニティ再生重点プロジェクト事業」にて、地域づくりビジョンを作成した。<u>防災・買い物・交通・産業・交流を重点課題に設定し</u>，活動に取り組む。 ●活動の成果 防災マップの作成，地域交流拠点への小規模販売所の設置，地域内交通の運行等，地域づくりビジョンに基づいた取組の実現をはじめとして，多様な活



	動が行われている。 <u>小規模販売所の運営は協議会が担っている。</u>
地域自主 組織数	市内 30 組織（2018 年 10 月時点，雲南市 HP より）
取組の課題	・取組の継続には行政の経済的負担が必要となる。
他地域での 展開に向け たハードル	・地域課題を把握し，地域の将来像や具体的な取組の検討を支援する主体が必要。

事例 7

歴史的建造物保存活用に向けたクラウドファンディングの活用

取組効果	・クラウドファンディングと公的助成の組み合わせによる資金調達
取組名称	なごや歴史的建造物保存活用工事助成（クラウドファンディング活用型）
地域	愛知県名古屋市長
取組の内容	●なごや歴史的建造物保存活用工事助成の概要 平成 28 年度から始まった助成制度。歴史的建造物を保存活用し、クラウドファンディングにより資金調達を行って実施する事業で、（i）当該歴史的建造物の改修工事等を行うもの、（ii）地域の魅力づくり等に寄与するもの、をともに満たすものに対して、助成を行う。 歴史的建造物の保存活用事業にかかる初期経費を支援するとともに、<u>クラウドファンディングの特性を活かして、取組を広く発信することで、地域の貴重な歴史的資産を活かしたまちづくりを進めていくことを目的とする。</u> 助成は、景観整備機構（公財）名古屋まちづくり公社に設置した「なごや歴史まちづくり基金」を活用。 ●事業の対象 ・市都市景観条例に基づく登録・認定地域建造物資産など位置づけのある建物 ●クラウドファンディングにより一定額を達成した事業への行政からの補てん的な助成 行政からの助成を受けるためには、クラウドファンディングによる調達額が事業必要額の 2 分の 1 以上（かつ目標額未満）となる必要がある。<u>クラウドファンディングと公的支援を組み合わせることにより、改修費等の初期費用の自己負担額を低減できる。</u>
具体例	事例：カフェ&バル庄九郎（平成 28 年度助成対象事業） ●事業内容 江戸時代から継承される町並みが残る重要伝統的建造物群保存地区の有松で、築 100 年以上の歴史的建造物を有松絞りのライブラリーカフェとして再生した。 クラウドファンディングにより、<u>約 1 か月で 500 万円超の資金を調達した。</u> カフェ & バル庄九郎の内観 
実績数	4 件が助成対象として選定。うち 3 件はクラウドファンディング目標額を達成し、事業が実現。（2018 年 9 月時点）
取組の課題	・民間の寄付や投資を基本とした歴史的建造物の保全活用をより促進するためには、活用希望者を誘導する手法の検討が必要。
他地域での展開に向けたハードル	・基金等の財源確保が必要。

