

官民連携による 低未利用地の活用方策

～自治体職員によるワークショップをふりかえって～

国土交通省 中国地方整備局
建政部 都市・住宅整備課
令和2年 3月

目次

はじめに

1. 都市のスポンジ化について
2. ワークショップの狙い
3. 第1回ワークショップの概要
4. 第2回ワークショップの概要
5. 第3回ワークショップの概要
6. 参加者の感想

はじめに

本資料の位置づけ

中国地方では、今後、中心市街地における低未利用地の発生が加速度的に進むことが懸念され、低未利用地の有効活用がまちのにぎわい再生に向けた重要なポイントとなります。

このような状況を踏まえ、地方公共団体の担当者が、低未利用地の有効活用を検討する際の一助となるよう、それぞれが抱える課題解決に向けた意見交換を、まちづくりの専門家も交えたワークショップ形式にて実施しました。そのワークショップでは、専門家からのレクチャーを受けつつ、実際の低未利用地の取組を視察するとともに、具体的な低未利用地を題材としてその活用の方向性や方策について意見交換を実施しています。

本資料はそのワークショップ当日の資料や、専門家からのレクチャーや参加者による意見交換の結果を総括し、低未利用地活用にあたってのヒントとして取りまとめたものです。ワークショップに参加いただいた方、参加いただけなかった方も含め、低未利用地の活用を検討するにあたって、本資料が取組を進めるにあたっての一助になれば幸いです。

令和2年 3月
中国地方整備局 建政部
都市・住宅整備課長

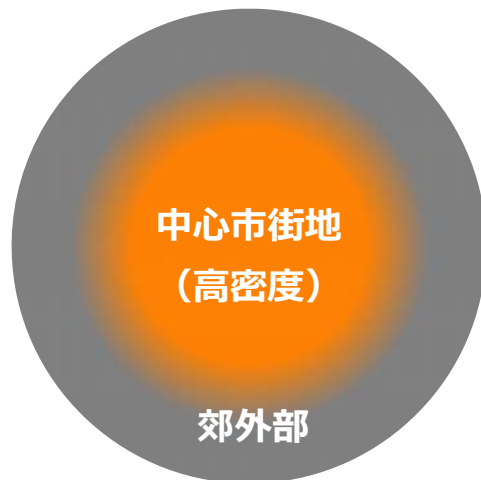
1. 都市のスポンジ化について

1. 都市のスポンジ化について

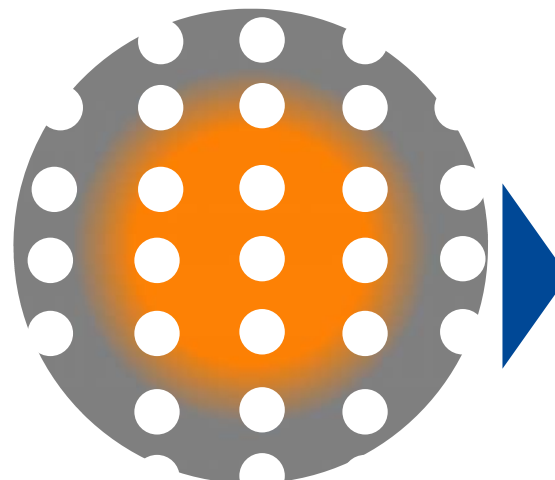
都市のスポンジ化とは？

○空き家が空き地が敷地単位で発生し、都市のスポンジ化が進行すると、都市の利便性や魅力が低下し、更に空き家や空き地が発生すると言った悪循環が懸念。

▼スポンジ化の概念



中心市街地の密度を
高めて、コンパクト
なまちを実現したい



人やモノを集約すべき中
心市街地にも、また、郊
外部にも、空き家や空き
地がランダムに発生して
しまう (都市のスポンジ
化)

スポンジ化が進行すると・・・

都市の利便性・魅力が低下

⇒ますます空き家・空き地
の発生の悪循環

⇒都市内にランダムに発生
するため、優先順位を付
けて少しずつでも対策に
取り組む必要

1. 都市のスポンジ化について

都市のスポンジ化とは？

○都市のスポンジ化は都市内の空間にランダムに発生する。そのケースは様々であるが、今回のワークショップは特に都市の中心部にフォーカス。

▼スポンジ化の種類

都市の中心部

- 郊外ショッピングセンターが開業し、商店街に空き店舗が増加し、シャッター通り化
- 百貨店等の旗艦店の撤退も相次ぎ、都市の賑わいが低下
- 周辺でも空き家が増加し人口が減少

都市の郊外部(住宅地)

- 人口減少、高齢化に伴い、空き家となるが、次の買い手が見つからない

●大規模店の閉店



●シャッター街



●コインパーキング化



●取り壊したまま放置



民間だけに任せても好転しない、公共だけでは持続性を担保するのが困難

⇒官民が連携した取組を展開していく必要性が高い

1. 都市のスポンジ化について

都市のスポンジ化とは？

○官民連携という視点からスポンジ化対策を見れば、敷地単位の問題がゆえに、オーナーと合意さえできれば、柔軟な対策が可能ではないか。

都市のスポンジ化をポジティブに考えてみると・・・

敷地単位での取組を進めていく事も可能

⇒市街地開発事業も含めていろんな選択肢があるのではないか？

▼スポンジ化対策の例

■都城mallmall
⇒百貨店跡の転用



■新栄テラス
⇒駐車場の暫定利用



※駐車場機能は廃止

■幸田駅前銀座
⇒区画整理に合わせた広場整備



2. ワークショップのねらい

2. 今回のワークショップの狙い・プログラム

ワークショップの狙い

- スポンジ化対策は都市の顔となる中心市街地において、官民が連携して空き家・空き地等の低未利用地を活用し、都市の本質的な課題解決につなげていくことが重要な視点となる
- このような取組を中国地方全体で展開するための支援として、自治体職員によりワークショップ形式にて、ノウハウを学んでいただく場所を提供
- 低未利用地の活用について、自治体職員に取組を組成・先導するためのスキルを身に付けていただき、今後の具体的取組が展開されることを期待

ワークショップへのまちづくりの専門家の参加

- ワorkshopを通して、自治体職員へのアドバイスやサポートを行う専門家として、下記の2名の専門家に参加いただいた



ソン ジュンファン

宋 俊煥

山口大学大学院創成科学研究科 准教授
博士(環境学)/アーバンデザイン/エリアマネジメント/東京大学大学院博士課程修了。東京大学特別研究員(JSPS)・山口大学助教を経て現職。株式会社にぎわい宇部取締役(非常勤)や宇部市中心市街地活性化協議会委員等を務める。エリアマネジメントの取り組みの重要性を問い、まちに根付いた活動を展開。代表的なものに「若者クリエイティブコンテナ(宇部)」があり、研究の傍ら実践的にまちづくりに従事している。



いずみやま るい

泉山 塁威

都市戦術家/プレイスメイカー

東京大学先端科学技術研究センター 助教/
一般社団法人ソトノバ 共同代表理事・編集長
/PlacemakingX, Regional Network Leader,
Japan / 博士(工学) / 認定准都市プランナー/
1984年札幌市生まれ/エリアマネジメント
やパブリックスペース活用、社会実験やア
クティビティ調査、タクティカル・アーバニ
ズム、プレイスメイキングの研究及び実践に
関わる。主な著書に、「ストリートデザイン
・マネジメント: 公共空間を活用する制度・
組織・プロセス」など。

2. ワークショップのテーマ

ワークショップ(全3回)での作業目標

第1回【目的意識の共有】

- ・ 実際の低未利用地でどのような取組が行われているか、誰がその取組を行っているか、**自分の目で見て理解**する。
- ・ 事例から**学ぶべきポイントを理解**し、自分たちにとってそのポイントがどのように応用できるかアイデアを出しを行う。

低未利用地活用の潮流
「宇部市の取組」からの学び

第2回【課題解決に向けたアクション】

- ・ 土地活用が進んでいない**潜在的な地域固有の問題**（ボトルネック）を抽出する。
- ・ 地域の目指すビジョンを定め、**課題を解決するための具体的な取り組み**（短期・長期）を設定する。

低未利用地活用の方向性を
テーマにグループワークを実施

第3回【アクションとその仕組み】

- ・ 第2回でのビジョンや取組の具体化を実施。
- ・ 取組に関わる**プレイヤー**を抽出し、**役割**を設定する。
- ・ **行政としてできること**（補助金・それ以外の支援）を整理する。

政策への落とし込みをテーマ
にグループワークを実施

3. 第1回WSの概要 (現地視察及びグループワーク)

**令和2年 1月14日
会場:宇部市**

3. 第1回WSの概要

ワークショップ(全3回)での作業目標

第1回【目的意識の共有】

- ・ 実際の低未利用地でどのような取組が行われているか、誰がその取組を行っているか、**自分の目で見えて理解**する。
- ・ 事例から**学ぶべきポイントを理解**し、自分たちにとってそのポイントがどのように応用できるかアイデアを出しを行う。

低未利用地活用の潮流
「宇部市の取組」からの学び

第2回【課題解決に向けたアクション】

- ・ 土地活用が進んでいない**潜在的な地域固有の問題**（ボトルネック）を抽出する。
- ・ 地域の目指すビジョンを定め、**課題を解決するための具体的な取り組み**（短期・長期）を設定する。

低未利用地活用の方向性を
テーマにグループワークを実施

第3回【アクションとその仕組み】

- ・ 第2回でのビジョンや取組の具体化を実施。
- ・ 取組に関わる**プレイヤー**を抽出し、**役割**を設定する。
- ・ **行政としてできること**（補助金・それ以外の支援）を整理する。

政策への落とし込みをテーマ
にグループワークを実施

3. 第1回WSの概要

第1回WSのプログラム

- ・空地活用の全国的潮流、事例説明／東京大学 泉山助教
- ・若者クリエイティブコンテナ等の紹介／
宇部市、山口大学 宋准教授、ポレポレカフェオーナー
- ・現地視察
- ・グループディスカッション



3. 第1回WSの概要

第1回WSにおける先生方のレクチャーの概要

▼泉山先生

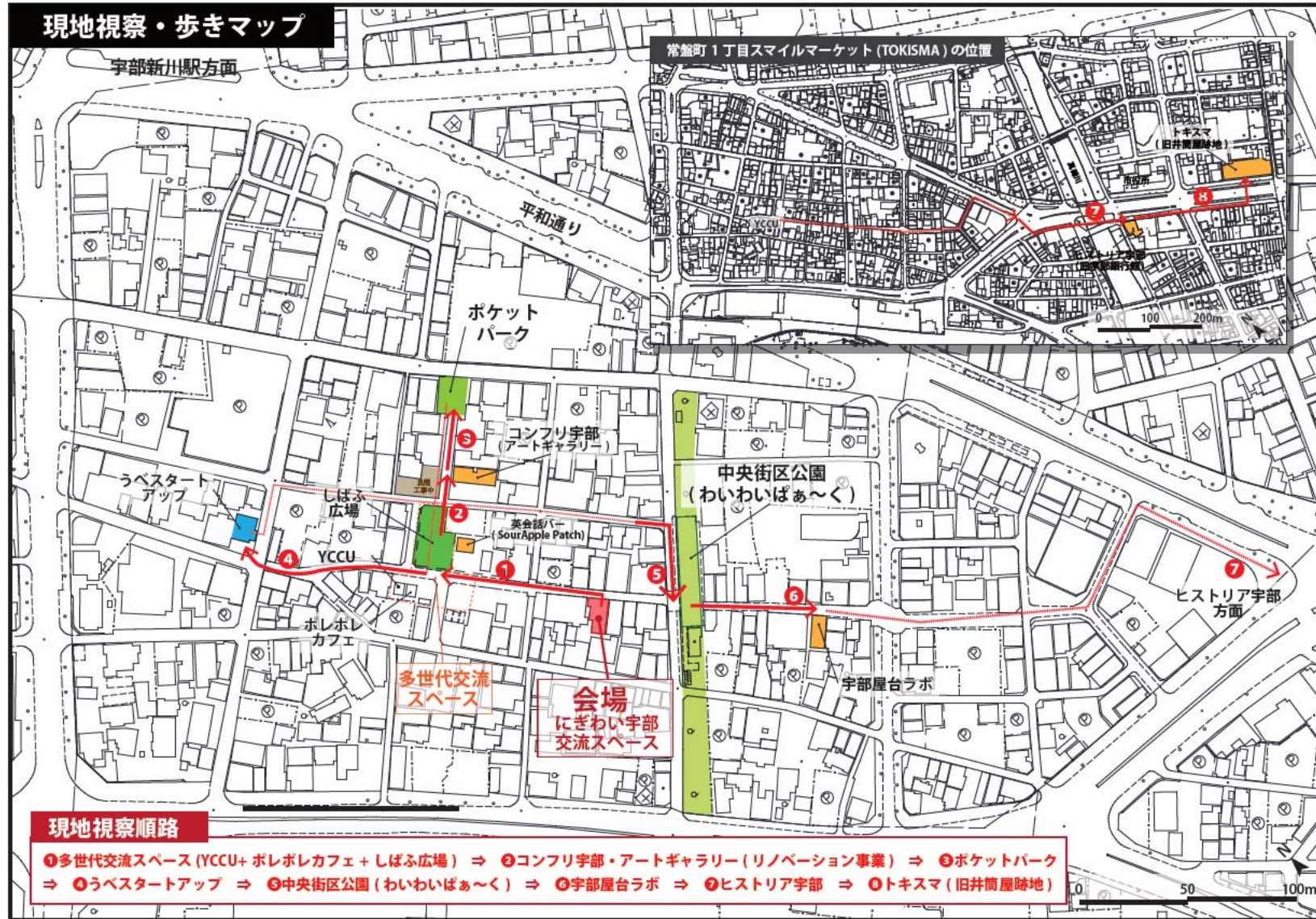
- 先進的な事例であっても、目的意識をもってみれば、まったく参考にならないということはない。**何か1つでも持ち帰る姿勢（自分ゴト化）**が大事。
- 成功事例というものはない。**諦めずに成功するまでやる。**
- 本質的な課題を見失わないために、「賑わい」「活性化」のフレーズは**禁止**。
- 学生だけでなく大学教員、研究室ごとプロジェクトに巻き込まないといけない。**学生の指導、研究室としての取組み、行政の支援が一体となること**が重要。

▼宋先生

- 学生の力は非常に重要であるが、モチベーションがないと動かない。ボランティア精神だけでは持続しない。例えば、就職活動につながるポートフォリオ形成の活動として考えさせるなど、**関係者にとってwin-winな仕組み**を作らないといけない。
- 民間事業者にとっては、多くの人があれば来るほど自分たちの利益につながる。出店する側が**きちんと稼げるような仕組み**を作らなければいけない。

3. 第1回WSの概要

宇部市における低未利用地活用の取組(現地視察)



3. 第1回WSの概要

宇部市における低未利用地活用の取組(現地視察)

宇部若者クリエイティブコンテナ(YCCU)

- ・「(仮称)若者未来センター」の実現に向けた準備計画や、「公・民・学」連携の実証実験を行う施設として、①シンクタンク機能、②プロモーション機能、③プラットフォーム機能の、3つの機能を基に具体的な事業に取り組んでいる。
- ・学生が運営に携わり、現場を見ながら勉強している。



ポレポレカフェ

- ・宇部市の活性化のためにまちなかに出店し、内装はクラウドファンディングで資金調達し整備した。
- ・オシャレな内装デザインやマグカップ、Tシャツなど、若い人が宇部市を誇りに思えるようにデザインしメッセージを発信している。
- ・隣接してガーデンがあり、ボランティアの方がハーブの教室をして、周辺の花の整備もしている。ハーブはカフェで使っている。



3. 第1回WSの概要

宇部市における低未利用地活用の取組(現地視察)

UBE START UP

- ・**中心市街地の活性化を含めてビジネスの観点で盛り上げる**ため、宇部市の起業創業支援施設として整備された。
- ・市内で事業を始めたい、個人事業主として新たな飲食店を開業したい、という方々の事業計画の作成支援や、行政への助成金の申請、金融機関の融資につなげていくなどのサービス、**市の施設のため無料で提供**している。



昭和女子屋台LAB

- ・**女性の起業や生きがいつくりの場**として、子育てや介護をしながらスキマ時間に仕事をできるような場として、女性に向けたお店をしたオープンした。
- ・**女性がやってみたいお店**（ハンドメイド、野菜販売、占い等）を、それぞれの屋台で出店し、**SNSで出勤報告し自主出勤**でしている。イベント時には屋台を外に出している。
- ・昭和女子だけでなく昭和男子も訪れ、**多世代交流スペース**となっている。

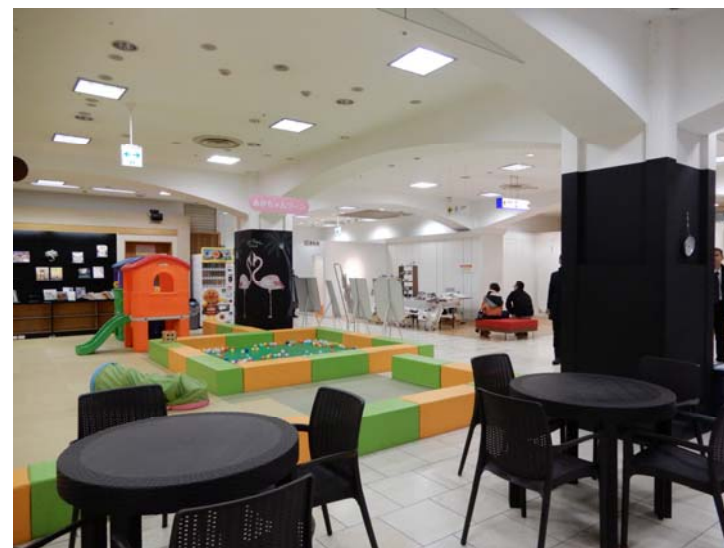


3. 第1回WSの概要

宇部市における低未利用地活用の取組(現地視察)

常盤町1丁目スマイルマーケット (TOKiSMA)

- ・宇部市最後の百貨店が撤退した建物を、有志による寄付を受けて、市が買い取り、次のステップまでのつなぎとして、この場を運営している。
- ・1階は、宇部市に足りないキッズスペースやブックカフェ、フリーwifiのデスク、必要最低限のものが買えるスペースとした。2階はイベントスペース、3階は貸し倉庫としている。



3. 第1回WSの概要

宇部市におけるプレーヤー(民間側)からのレクチャー



ポレポレ
カフェオーナー
富岡さん

- ・僕ら民間から何かお伝えできることがあるかなと思った時に、一番大切にしているのは**“熱量”**。何千万円というお金をかけて、人生をかけてお店をやっている。最初は自分も行政の方と分かり合えないというか、いいように使われてるんじゃないか、とか疑ったりしていたが、その差はやはり熱量だった。
- ・あなた方も僕たちのように人生かけてますか？というところがすごく大切で、**“仕事”**としてやっているのか、**“志”**でやっているのか、**その差じゃないかと強く思っている。**
- ・イベントを実施する場合は、先手を打って必ず挨拶に回り、**思いをどれだけ伝えられるかが大事。**
- ・活性化と言えど、住んでる人たちにとっては大切な場所なので、**よそ者がやっているということを頭に入れておかないといけない。**
- ・稼ぐことは前提にあるが、**カフェだけに人がきても意味がない。**常に商店街全体に人通りがある状況を作らないといけない。少しずつ増えてはいるが、シャッターが閉まったままのところもある。そのあたりの課題を解決しながら**プレーヤーが徐々に参入できる状況になることがベスト**と思う。

3. 第1回WSの概要

宇部市におけるプレーヤー(民間側)からのレクチャー



UBE
START UP

- ・市長の政策方針である「中心市街地の活性化を含めてビジネスの観点で盛り上げていこう」の具体化として、宇部市の起業創業支援施設として整備された。
- ・市内で事業を始めたい、個人事業主として新たな飲食店を開業したい、という方々の事業計画の作成支援や、行政への助成金の申請、金融機関の融資につなげていくなどのサービス、市の施設のため無料で提供している。
- ・正直言うと起業するまでは比較的容易であるが、**事業を持続することの方が難しく、そこへのサポートも注力**している。
- ・例えばこの商店街をITに特化させたり、ベンチャーの方々でにぎわうエリアにすることも目指しているが、まだそうした雰囲気にはなっておらず、これからである。



昭和女子
屋台LAB
屋台店主
樋谷さん

- ・女性は子育てや介護をしながら、隙間時間に仕事がしたいというニーズがあり、そういう方の受け皿となるお店を目指した。**新しい働き方の提案**ができたと思う。
- ・ガラケーだった人が卒業する頃にはお店をオープンしたり、パウポを使いこなすようになったことは嬉しかった。自分も、始めた頃はできなかったことが出来るようになり成長した。こういう**環境が大切**だと思う。
- ・「昭和女子屋台Lab」のネーミング通り、ターゲットは“昭和女子”だったが、“昭和男子”やお年寄りも多い。まちづくり、空き家対策を考えた時、**絶対に多世代交流スペースがいいと思っていた**が、そうなってきた。
- ・小さい交流を通じて**お店から郊外に活動が拡大**している。女性が起業するのはハードル高いが、その**1歩手前のチャレンジの場所**としてやっていきたい。

3. 第1回WSの概要

グループディスカッションの結果と低未利用地活用に向けたヒント

<p>視察で印象に残ったこと、良かったこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小さなアイデアでも実行し、走ってくれる民間プレイヤーがいる。 ・イベント実行員が現場で動いていた。 ・芝生広場があり、周りでいろいろ始まりそうな兆しを感じた。 ・自治体職員の手作り感がよかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 小さな事でもとにかく実行してみる ✓ 様々なイベント等に活用できる自由度の高い空間という選択肢も
<p>自分が宇部の取組として提案したいこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・YCCU等の案内看板の設置や周遊させるための工夫。 ・アーケードが歩いている暗いため、対策が必要。 ・点在している駐車場を一か所に集約してみてもどうか。 ・各々のスポットが若干離れており、回遊性を生む仕組みが必要。 ・ストリートファニチャーを配置し、点と点をつなぐ。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 小さな取組をいろいろとつないで、連携させていく
<p>自都市に持ち帰って活かそうなこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント時の実務的な留意点があった（空間、地元対応）。 ・YCCU、AIR等、活性化の種を密集させている点。 ・大学生を巻き込んだプロジェクトが展開されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 住んでいる人への配慮はしつつ、上手くお客さんとしても取り込んでいく ✓ 大学生が参画するためのインセンティブを明確にする
<p>その他意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間はどういう視点で参画するのか。 ・土地の整理・集約方法を知りたい。 <p>※土地の整理・集約に関する制度メニューは次ページに掲載</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政としても自分たちの役割を明確にして、志を共有することが大事

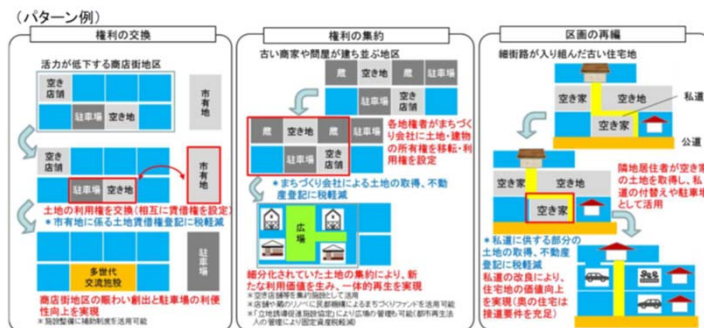
3. 第1回WSの概要

【制度紹介】低未利用土地権利設定等促進計画(都市再生法)

- 空き家や空き地等の低未利用地は小さく散在していることや、所有者の把握に時間や手間を要することからこれまでは行政が民間による開発を待って受動的に利活用を進めてきたところ、新たな低未利用地の活用に向け行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設
- 低未利用地の地権者と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定を行う

支援措置

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得税について税率を軽減
 ⇒地上権等の設定登記簿 (本則1%→0.5%)
 ⇒所有権の移転登記 (本則2%→1%)
 (不動産取得税) 計画に基づく一定の土地取得について軽減 (課税標準の1/5控除)



活用イメージ



3. 第1回WSの概要

【制度紹介】立地誘導促進施設協定(通称:コモンズ協定)(都市再生法)

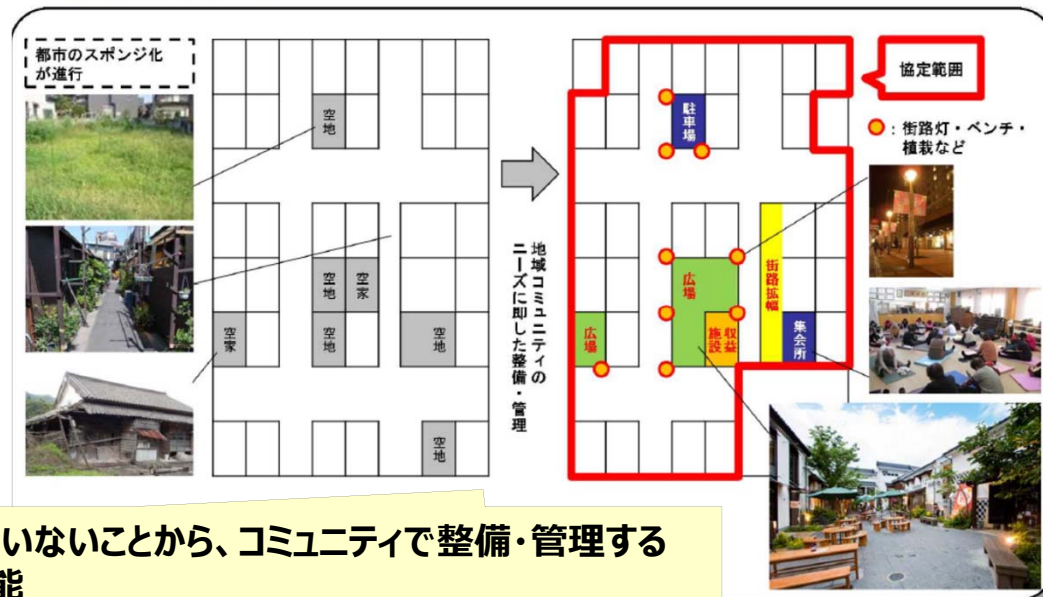
- 空き地・空き家等の手未利用地を活用して交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度を創設
- 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与
- 取り組みをさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置
- 立地適正化計画の誘導区域が対象

支援措置

(固定資産税・都市計画税)

協定に基づき整備・管理する公共移設等(道路・通路、公園、緑地、広場)の用に供する土地・売却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)

□ 活用のイメージ



- ✓ 協定対象となる施設が法令で規定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用者の安定的維持に広く利用可能
- ✓ 複数の施設を一体的に整備・管理することが可能

4. 第2回WSの概要 (グループワーク)

令和2年 1月30日
会場：中国地方整備局

4. 第2回WSの概要

ワークショップ(全3回)での作業目標

第1回【目的意識の共有】

- ・ 実際の低未利用地でどのような取組が行われているか、誰がその取組を行っているか、**自分の目で見えて理解**する。
- ・ 事例から**学ぶべきポイント**を理解し、自分たちにとってそのポイントがどのように応用できるかアイデアを出しを行う。

低未利用地活用の潮流
「宇部市の取組」からの学び

第2回【課題解決に向けたアクション】

- ・ 土地活用が進んでいない**潜在的な地域固有の問題**（ボトルネック）を抽出する。
- ・ 地域の目指すビジョンを定め、**課題を解決するための具体的な取り組み**（短期・長期）を設定する。

低未利用地活用の方向性を
テーマにグループワークを実施

第3回【アクションとその仕組み】

- ・ 第2回でのビジョンや取組の具体化を実施。
- ・ 取組に関わる**プレイヤー**を抽出し、**役割**を設定する。
- ・ **行政としてできること**（補助金・それ以外の支援）を整理する。

政策への落とし込みをテーマ
にグループワークを実施

4. 第2回WSの概要

第2回WSのプログラム

- ・政策・戦略・戦術としての空地活用、空地活用のポイント／
東京大学 泉山助教
- ・グループディスカッション①『低未利用地の活用にあたっての課題』
- ・グループディスカッション②『低未利用地の活用の形』
- ・発表、講評



4. 第2回WSの概要

第2回WSにおける先生方のレクチャーの概要

▼泉山先生

低未利用地の活用にあたって考えるポイント

- 本質的な課題は何か？
 - >> **原因と結果の法則（結果には必ず原因がある）。**
- アイデア出しは思いつきでしない。
 - >> **本質的な課題に対応するものを。**
- イベント企画を作ろうとしない。
 - >> **いかに日常や運営を意識して考えるか。**
 - >> **将来像、政策、市民の利益にどうつながるか。**
- “賑わい”、“若者”、“回遊性”、、、、の禁止
 - >> **漠然とした言葉ではなく、具体的なイメージで検討ができているか。**
- ペルソナの明確化
 - >> **取り組みで狙う最も重要なユーザー像を設定できているか。**

4. 第2回WSの概要

ワークショップにおけるグループ構成

第2回WSでは、参加者が課題認識を持っている低未利用地を持ち寄り、そのタイプ毎に班分けを実施し、ディスカッションを実施した。

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

- ・小規模な商店や住宅（それらの併用も）が多く含まれ、低層建物を中心とした土地利用が行われている場所

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

- ・A班に比べて、規模の大きな低未利用地や核店舗の撤退後の建物などを含んでいる場所

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

- ・歴史的な背景を有する場所や道路整備により発生した低未利用地の活用が求められる場所

D班 公共施設や公有地の転用

- ・公共施設の廃止後の建物の転用や、建物撤去後の公有地の土地利用転換が求められる場所

4. 第2回WSの概要

WSテーマ①: 低未利用地の活用にあたっての課題

WSのテーマの1つ目では、参加者が活用を検討してみたいと考えている低未利用地を持ち寄り、それらの活用を検討する上での想定される課題を参加者により抽出し、整理を実施した。今後、低未利用地活用のアクションを検討する上では、課題の本質を捉えることが極めて重要なプロセスである。

その整理結果を踏まえて、特に参加者が議論したいと認識した課題を議論するためにふさわしい低未利用地を持ち寄った候補の中から抽出した。

グループディスカッションにおけるとりまとめのイメージ

①課題を付箋に書き出す

②今回取り上げたいものにシールを貼る (1人3枚)

③対象とする場所をカルテの中から選定 (多くの参加者が取り上げたいと考えた課題を取り扱うにあたってふさわしい低未利用地を一箇所選定)

周辺施設
との連携

土地オーナー
の合意

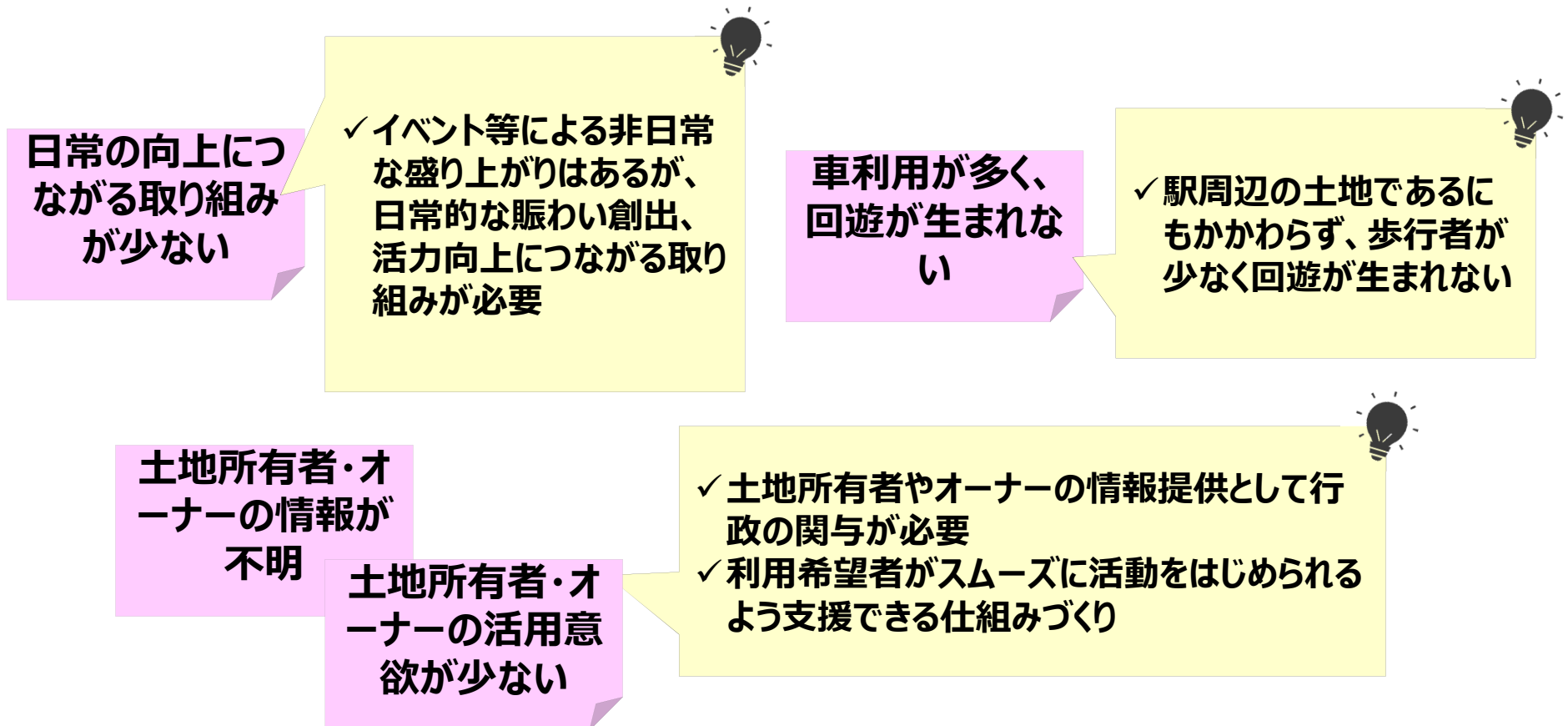
土地の
整形

4. 第2回WSの概要

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用にあたっての課題（ディスカッションの概要）

A班では、歩行者による回遊の創出や非日常だけでなく日常的な活力の向上を目的とした利活用の方法について議論を進める事となった。



4. 第2回WSの概要

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用にあたっての課題（ディスカッションの概要）

B班では、市街地最中心部の商業地で、土地の所有者と担い手をどう結びつけるかという人の観点と、人が歩きたくなるまちづくりという都市構造と交通の観点について関心が高く、道路空間の再配分を契機とした沿道の低未利用地の活用について検討する事となった。

私有地の所有者
の意向

✓現状が駐車場で一定の収入があり、所有者にとってそれ以上のメリットが必要

車や公共交通の利用が多く、歩く意識がない

✓両端に目的地があると、その間を行き来するダンベル効果が生まれる
✓車道を一車線化することを契機にした、人が歩きたくなるまちづくりが必要

志のあるオーナーとプレイヤーをどう結びつけるか

担い手・プレイヤーにどう働きかけるか

✓まちづくりや公共空間活用を支援する組織横断的なワンストップ窓口が必要

4. 第2回WSの概要

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

低未利用地の活用にあたっての課題（ディスカッションの概要）

C班では、道路整備に関連した低未利用地活用を持ち寄った参加者が多く、道路空間も含めた議論を進める事となった。

道路において歩
行空間が不足

- ✓ 低未利用地の活用にあたっては、通り（ストリート）の活用も併せて検討することが有効
- ✓ 道路空間を活用しながら、人の滞留空間を確保している取組は全国で存在

人口が減少し、
定住を促したい

- ✓ 低未利用地の活用にあたっては、利用者（ペルソナ）の設定が重要であり、ターゲットを具体的に持ちながら検討することが有効

プレイヤーが
不足している

オーナーと危機
感が共有できな
い

- ✓ 小さな事からでも取組ながら、何か面白そうな事をやっているなど認識させることも大事
- ✓ 社会実験であっても、あえて社会実験と名乗らずに、楽しそうな雰囲気を出していくことも地元の参画を促していく点でも有効

4. 第2回WSの概要

D班

公共施設や公有地の転用

低未利用地の活用にあたっての課題（ディスカッションの概要）

D班では、公有地を対象としているため、民間ニーズの把握や住民との合意形成が課題と認識する参加者が多く、そういった課題に直面するであろう立地ポテンシャルの高い場所（駅前等）の空間再編を対象に議論を進める事となった。

民間ニーズの
需要があるか
分からない

どういった機能
が必要か
分からない

- ✓ 民間事業者へのサウンディング調査が有効
- ✓ そもそも、自治体担当者として実現したい将来像がなければ事業化の可能性は低いため、民間任せにならない取組み姿勢が必要

住民との
合意形成が
困難

- ✓ 社会実験など小さなことから始めて、大きく育てる方法が有効
- ✓ 社会実験等に訪れた人にアンケートをとり、ニーズを把握

中心部の
人通りが少ない

回遊性がない

- ✓ 回遊性といってもルートを整備して目的地まで誘導すること、ルートを決めずに散策すること、そこでお金を落としてもらうなど、様々なシチュエーションが想定されるため、もっと具体的な課題設定が必要

行政の財政負
担は限りがある

- ✓ 設置管理許可制度を利用して公園の民間活用を図り、収益化につなぐことで維持管理費の一部に充てることも有効

4. 第2回WSの概要

WSテーマ②：低未利用地の活用の形

WSのテーマの2つ目では、テーマ①で選定した低未利用地を対象に問題点・課題とその解決に向けたアクション、それらを実行して目指すべき将来の姿をディスカッションした。

グループディスカッションにおけるとりまとめのイメージ

①選定した低未利用地の基礎情報を記載

②問題点・課題とそれに対するアクションの検討
(これが最も重要！)

③活用イメージの作成
(時間があればアクションの組み合わせも)

④アクションにより実現するまちの将来像

班名：

場所	所有区分
立地	面積
周辺状況	前導道路の状況
用途地域	アクセス

	利用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション
問題点・課題	[Blue Box]	[Yellow Box]	[Pink Box]
アクション	[Blue Box]	[Yellow Box]	[Pink Box]
活用イメージ図	[Diagram showing flow from problem to action to image]		
将来像	[Future Vision Description]		

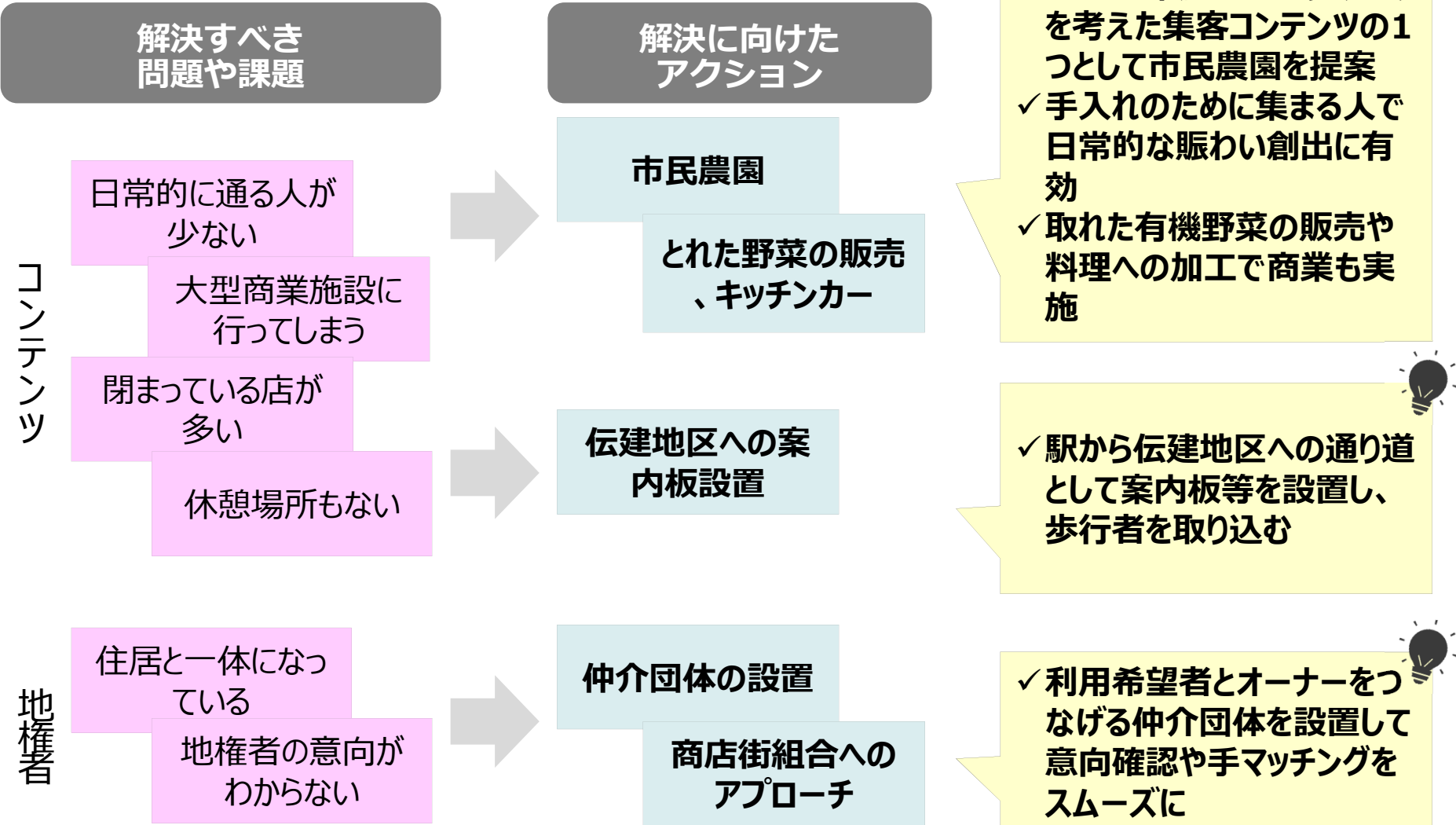
(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ-模式図など)

(将来、周辺エリアも含めてどんなまちになってほしいか?)

4. 第2回WSの概要

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）



4. 第2回WSの概要

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）

班名: A班

カルテ	自治体	竹原市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	
	用途地域	商業地上部	前面道路の状況	1車線の一方向路 両側歩道
問題点・課題・アクション	活用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション	
	<p>大型商業施設に行きまわす</p> <p>休める場所が少ない</p> <p>住居と一体にならざる</p> <p>地権者がわからない</p> <p>日曜日に通行人が多い</p> <p>肉や魚の店が多い</p> <p>地権者の意向がわからない</p> <p>地権者がわからない</p>	<p>市民の方で日曜日に通う</p> <p>周辺の場所(伝建地区)とつながる</p> <p>意向を把握</p> <p>貸したくなる理由を把握</p>	<p>商店街を知らずとわか</p> <p>市民農園</p> <p>伝建地区への案内がない</p> <p>仲介の団体が入る?</p> <p>商店街組合にアプローチ</p> <p>市民農園</p> <p>家具を置く</p> <p>野菜を販売</p> <p>カフェ・ブティック</p> <p>花店</p> <p>パティシエ</p>	<p>車道を廃止して歩行者空間に</p> <p>（501号線へのイベントスペース）</p> <p>2階建て住宅でイベントを</p>
活用イメージ図	<p>(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ・模式図など)</p>			
将来像	<p>(将来、周辺エリアも含めてどんなまちになってほしいか?)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民農園などの小さな取組は、日常的に市民が集まる場 人が集まることにより空き家などの活用につながる 最終的に伝建地区との連携につながる!! 			

- 【発表の概要】**
- ✓ A班は竹原駅前商店街沿道にある空き地を対象
 - ✓ 大型商業施設が近くに立地していることを踏まえた**日常的な集客**や**回遊の創出**に向けて**市民農園**などの**毎日人が訪れるコンテンツ**を導入
 - ✓ また利活用希望者がオーナーと直接交渉しにくい状況に対して、**仲介団体を設置**するなどに対応
 - ✓ 市民農園の取り組みをきっかけに日常的に人の足が向く場となり、周辺空き地・空き家の利活用に波及させ、商店街一帯の活性化を期待
 - ✓ 最終的には、**少し離れた場所にある伝建地区との連携**を図る

- ✓ 段階を踏んだイメージで、具体的な実施ステップがわかりやすい
- ✓ 将来的な伝建地区との連携の際に、それぞれのターゲット（ペルソナ）を具体にすることが必要

4. 第2回WSの概要

A班への専門家からのアドバイス

カルテ	自治体	竹原市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	
	用途地域	商業地等	前面道路の状況	1車線の一方通行、両側歩道
問題点・課題・アクション	活用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション	
	<p>大型商業施設に行きたくない</p> <p>休める場所がない</p> <p>住居と一緒にしたい</p> <p>地権者がわからない</p>	<p>市民の方が日常的に通う</p> <p>周辺の場所(伝建地区)とつながる</p> <p>意向を把握</p>	<p>市民農園</p> <p>伝建地区への案内板など</p> <p>仲介の団体が入る?</p>	<p>車道と廃止して歩行車空間に</p> <p>採れた野菜を販売</p> <p>家具を置く</p> <p>マイパソコンをショップに出店</p> <p>花屋</p> <p>ファッションショップ</p>
活用イメージ図	<p>(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ・模式図など)</p>			
将来像	<p>(将来、周辺エリアも含めてどんなまちになってほしいか?)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民農園などの小さな取組は日常的に市民が集まるきっかけ 人が集まることにより空き家などの活用につながる 最終的に伝建地区との連携につながる!! 			



- 市民農園について、「活用イメージ」をラフでもいいので描いてみんなで共有するといい。
- 伝建地区に来る人と、市民農園に来る人の層が持つ関心がそもそも違う可能性がある。
- 市民農園が“小さな取組”とあるが、実は市民農園は結構大変。市民農園とプラスアルファも考えた方がよいと思う。

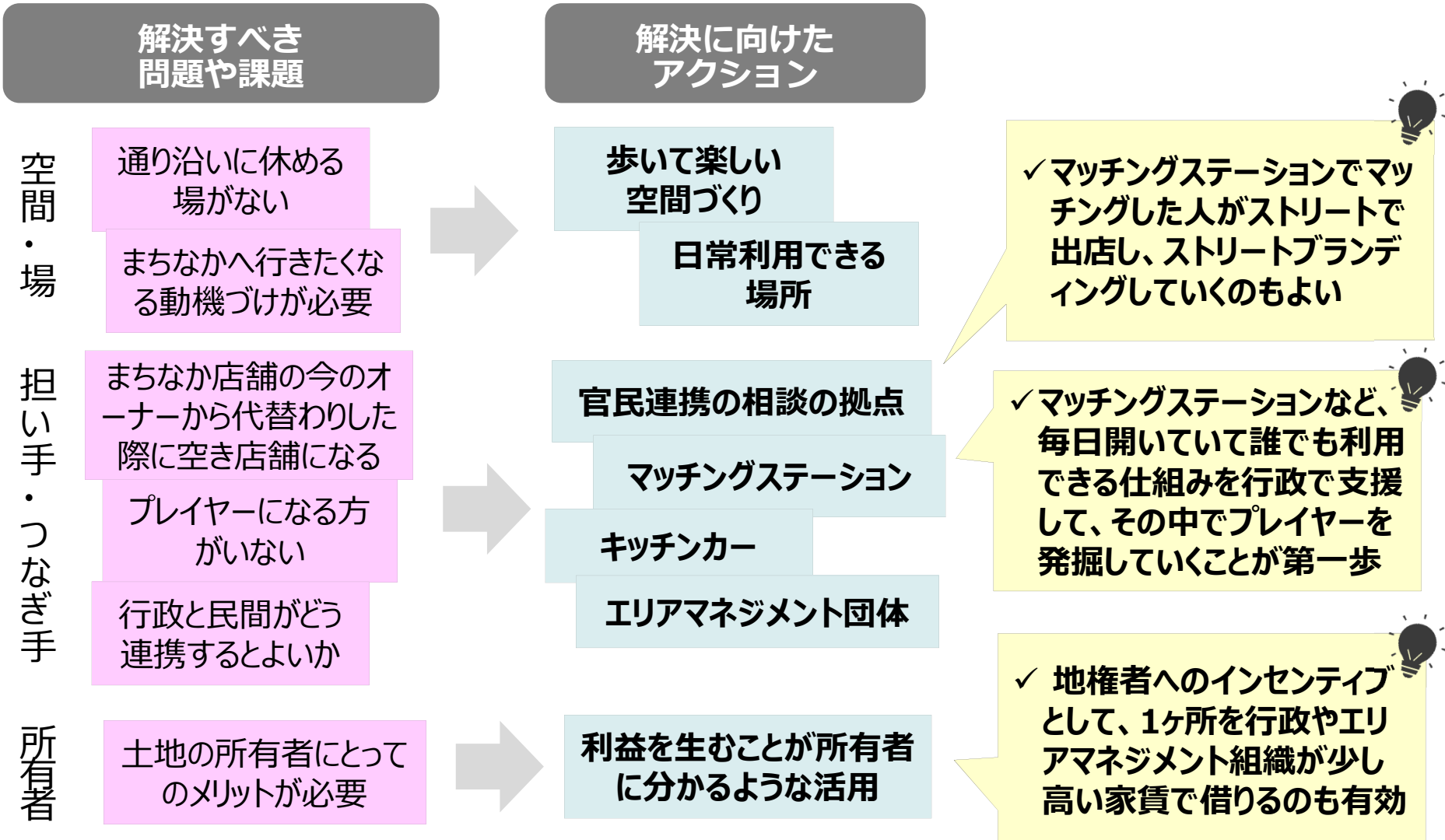


- 観光が洗練している。少人数であるが危機感を持った若者がいる。その2つが非常に強いと感じている。
- 市民農園は年齢が少し上がるので、狙う年代とずれている感じがする。そこをどう埋めていくかが必要である。
- 場所的には、ストリートを活かすことが重要。真ん中にある三叉路、奥の3か所をどうつなげていくのかをまず考えるのもありだと思う。

4. 第2回WSの概要

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）



4. 第2回WSの概要

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）

班名: B

カルテ	自治体	岡山市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	約 3,800 m ²
	用途地域	商業地域	前面道路の状況	一方通行・2車線(一車線化予定)
			アクセス	JR丸1 600m 路面電車 190m, バイパス

問題点・課題・アクション	利用にあつた問題点	活用に向けた課題	今後のアクション
	<ul style="list-style-type: none"> いかに効率的に利用可能にするか 3つの駐車スペース確保 空き家 	<ul style="list-style-type: none"> 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース 	<ul style="list-style-type: none"> 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース

活用イメージ図	<ul style="list-style-type: none"> 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース
---------	--

将来像	<ul style="list-style-type: none"> 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース 自転車専用スペース
-----	--

- 【発表の概要】**
- ✓ 岡山市内の2車線を1車線化する事業を予定している道路に面した駐車場を対象とした
 - ✓ 1車線化をきっかけとして、歩いて楽しい空間を作る
 - ✓ 新しくお店にチャレンジしたい人のために、駐車場にキッチンカーを設置し、そこで練習して上手いけば、マッチングステーションを設置して周辺の不動産を紹介し、空き店舗に入ってもらえるとよい
 - ✓ まちの中間地点として、ベンチを設けるなど休憩できる空間を設ける
 - ✓ 将来的に、対象地と中心とした1km四方が、魅力的な店舗があり、歩いて暮らせて楽しく、より健康になってもらえるようなまちを目指したい

- ✓ ラフな絵を書きながら議論するとイメージが深まっていき、議論が進みやすい
- ✓ 駐車場の空間を借り上げてキッチンカーを誘導するなど、イニシャルコストが少なく済むような取組も選択肢のひとつとして考えられる

4. 第2回WSの概要

B班への専門家からのアドバイス

カルテ	自治体	岡山市		所有区分	民有地	
	周辺状況	中心市街地		面積	約 3,800 m ²	
	用途地域	商業地域		前面道路の状況	一方通行・2車線(一車線化予定)	
問題点・課題・アクション	活用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション			
	<p>(まちの課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> コンビニ等の便利店舗が駐車場を奪っている 3つの駐車場を3車線にする？ 既存の駐車場の活用 空きスペースの活用 	<p>(土地の課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の駐車場の活用 空きスペースの活用 既存の駐車場の活用 空きスペースの活用 	<ul style="list-style-type: none"> 自身線化 自転車道 日曜日に使う台間、地元の人たち 歩行者空間 空きスペース 既存の駐車場の活用 空きスペースの活用 			
活用イメージ図						
将来像	<p>(将来、周辺エリアも含めてどんなまちになってほしいか)</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間の確保 自転車道の確保 既存の駐車場の活用 空きスペースの活用 					



- ポータランドに、駐車場の道沿いにキッチンカーを並べている事例があり、目指しているところに近い。
- 地権者の方のインセンティブとして、1ヶ所を市（又はエリマネ組織等）が少し高い家賃で借りることも考えられる。
- キッチンカーと歩行者空間を立体的に使うなど、そのモデルが少しずつ上手いくと、他の駐車場でも横展開できる。マッチングステーションでマッチングした人たちがストリートで出店する感じで、ストリートブランディングしていくのもありである。

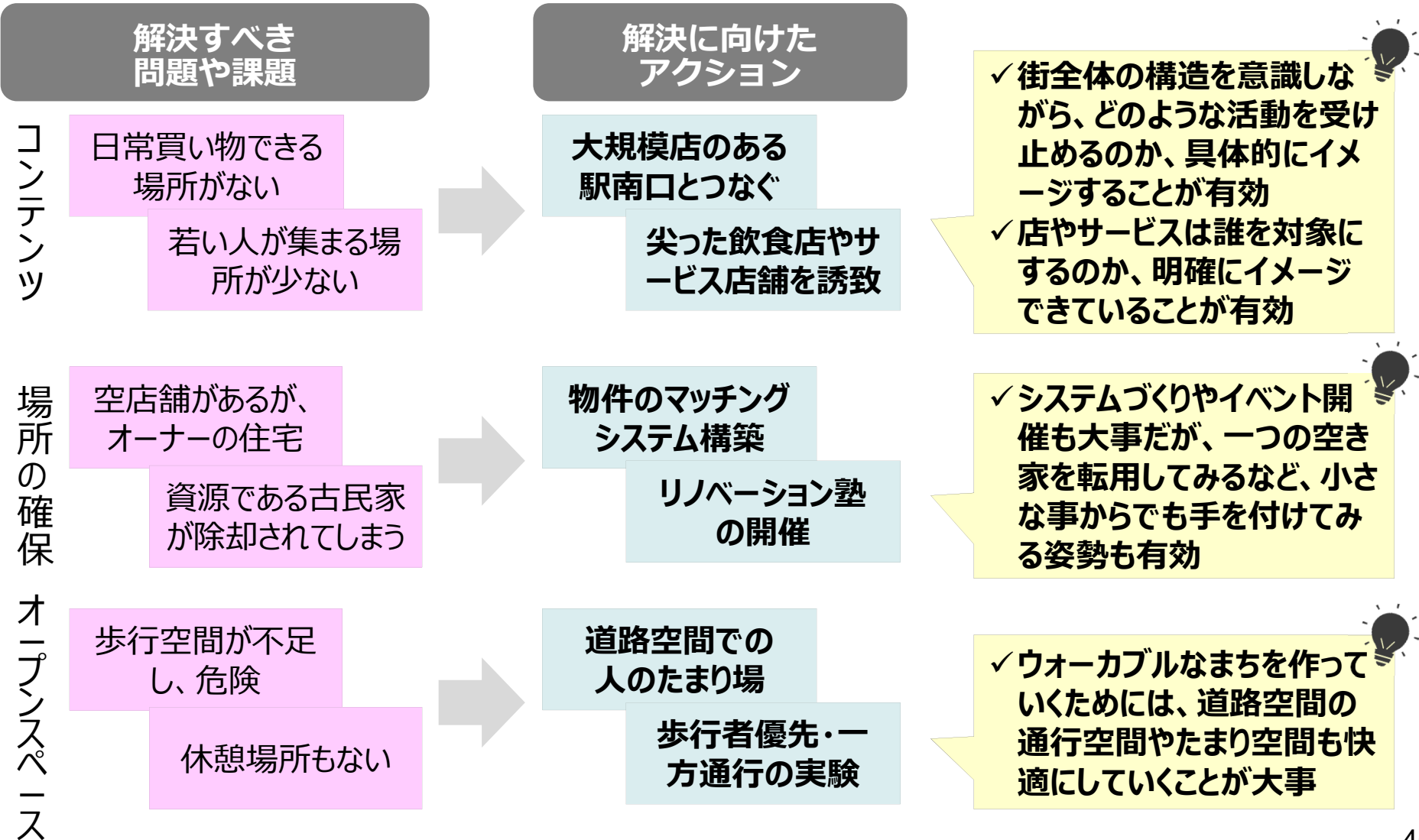


- 区域を設定し、キッチンカーを募集すれば、道沿いが活かされ、結果、ストリート上にもベンチやテーブルが必要になってくると思う。
- マッチングステーションみたいな機能を設置するのであれば、毎日開いていて誰でも利用できる仕組みを行政で支援して、その中でプレイヤーを発掘していくことが第一歩と思う。

4. 第2回WSの概要

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）



4. 第2回WSの概要

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）

班名： C班

カルテ	自治体	三原市(広島県)	所有区分	公有地
	周辺状況	その他(道路空間(部)不明な種別付)	面積	5400m
	用途地域	近隣商業地域, 商業地域	前面道路の状況	W=10m(都本町西線)
			アクセス	三原駅

問題点・課題・アクション	利活用にあたっての問題	活用に向けた課題	今後のアクション
	<p>人の減り 高齢化</p> <p>空き家 空き店舗 (2000㎡)</p> <p>空き家 空き店舗 (2000㎡)</p>	<p>南口の 道路</p> <p>コンテナ ヤード (1000㎡)</p> <p>活用可能な 空き物件 を探し出し</p>	<p>駅前道路 を拡充し (分譲解除)</p> <p>寺子屋 の活用</p> <p>公共空間 の活用 (奥)</p> <p>物件の マッチング</p> <p>リノベーション センター (2)</p>

(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ・模式図など)

活用イメージ図	<p>歩道の 拡充</p> <p>歩道の 拡充</p> <p>歩道の 拡充</p>	<p>道路空間 を活用し 人の空間 をつくる</p> <p>歩道の 拡充</p> <p>一方通行 を体験</p>
---------	---	--

(将来、周辺エリアも含めて)

【発表の概要】

- ✓ 場所は三原市の新幹線駅近くの**西国街道**という**歴史的街道**にある**商店街**を題材に議論を進めた。
- ✓ ここは昔は商業の中心であったが、**駅の反対側にショッピングセンター**ができて**中心がそちらに移って**しまった。その南口との動線の整備も重要な視点である。
- ✓ イメージとしては尾道に近く、後背地にはお寺もある。
- ✓ ピザ屋さんなど少ないながらも**人が集まる場所はあるが、駐車場がない**という課題がある。
- ✓ 若い人が**集まる場所**や**コンテンツの誘導**に空家を活用する(空家マッチング)。お寺を活かして寺子屋としての機能をもたせることが議論に上った。
- ✓ 大きな視点として**道路空間活用**があり、別の道路に自動車を回し、**西国街道は一方通行化し、人の空間づくりの社会実験**も意見として上がった。
- ✓ 地域の歴史性や道路を活用し、**来訪者や居住者にとって楽しい空間**になればと考えた。

- ✓ アイデアやイベントではなく、課題に対応したアクションを見極めていくプロセスが大事
- ✓ 周辺のインフラの状況を見渡せば、アクションの選択肢が広がる可能性もある



4. 第2回WSの概要

C班への専門家からのアドバイス

カルテ	自治体	三原市(広島県)	所有区分	公有地
	周辺状況	その他(道路空間(都本町南線の延伸))	面積	5400m
	用途地域	近隣商業地域、商業地域	前面道路の状況	W=10m(都本町西線)
問題点・課題・アクション	活用にあたっての課題	f.o.派 の高齢化	活用に向けた課題	今後のアクション
	(未だの課題) 日中の 空き時間 の活用 若者の 集まる 場所 南口の 道路 コンクリート の多い 空間 駅前道路 の活用 (歩行者 の誘引)	(土地の課題) 空き家 の活用 空き家 の活用 空き家 の活用	活用に向けた 課題 活用に向けた 課題 活用に向けた 課題	今後のアクション 駅前道路 の活用 (歩行者 の誘引) 寺小屋 の活用 寺小屋 の活用
活用イメージ図	(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ・模式図など)			
将来像	(将来、周辺エリアも含めて)			
	歴史を 活かす 住人 の暮らし を 支える 通り の 両 立			



- ペルソナみたいな「若い人」とは具体的にどういう人なのかをちゃんと設定して考えていった方がいいと思う。
- 若者がいないとあるが、厳密には若者と繋がっていないということで、決して0ではないと思う。興味があるコンテンツ（他事例ではスケートボード）を用意することが必要と思う。
- 具体的な共通言語を持つぐらい因数分解するとか、そういうことが結構大事である。



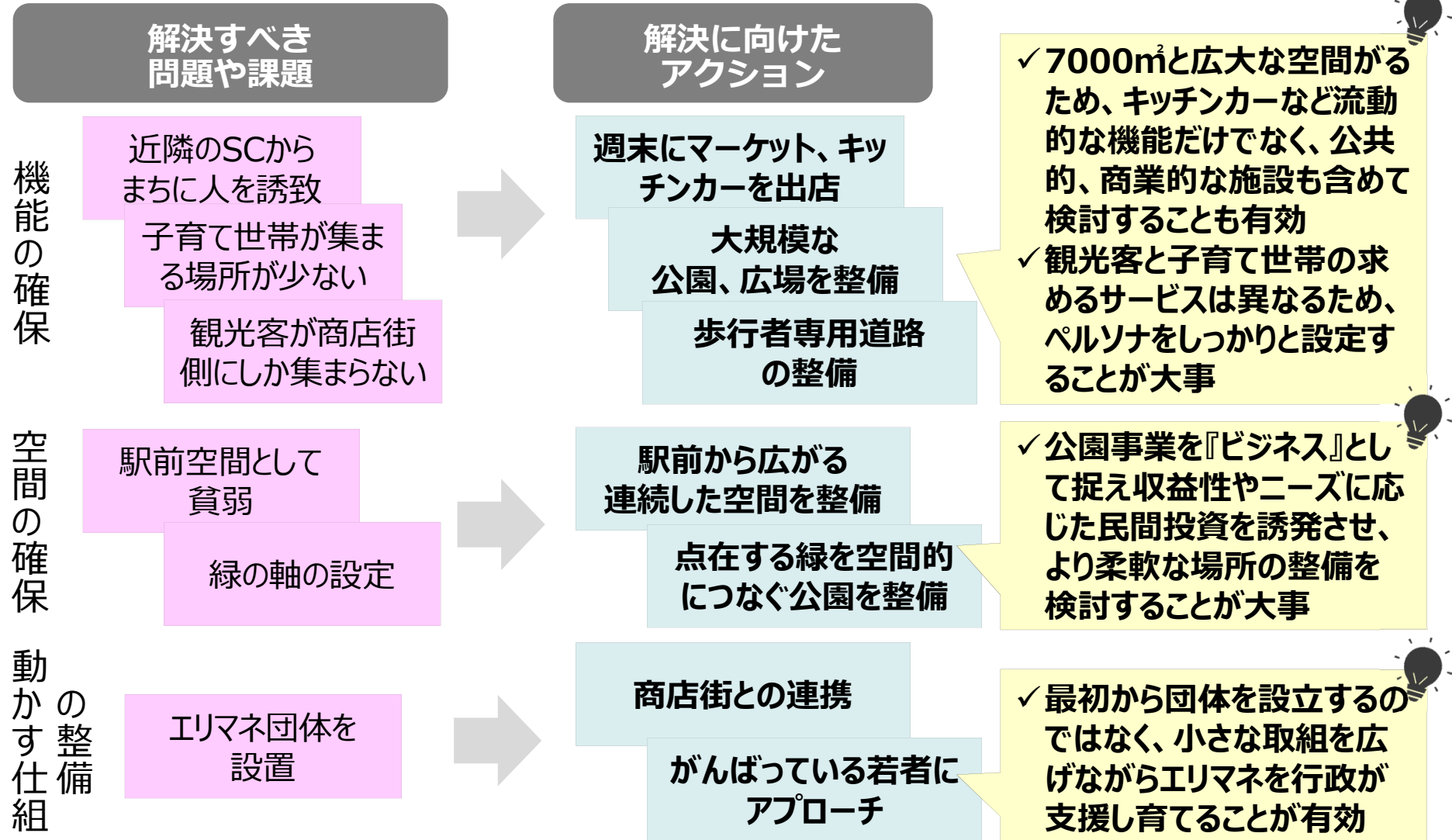
- 一番問題なのは、多分働く場がそこに存在しないということである。
- 雇用を先に考えないとまちづくりはうまくいかないという話で、ここで働く場を含めた住める空間をどう作るかということが大きな課題であると思う。

4. 第2回WSの概要

D班

公共施設や公有地の転用

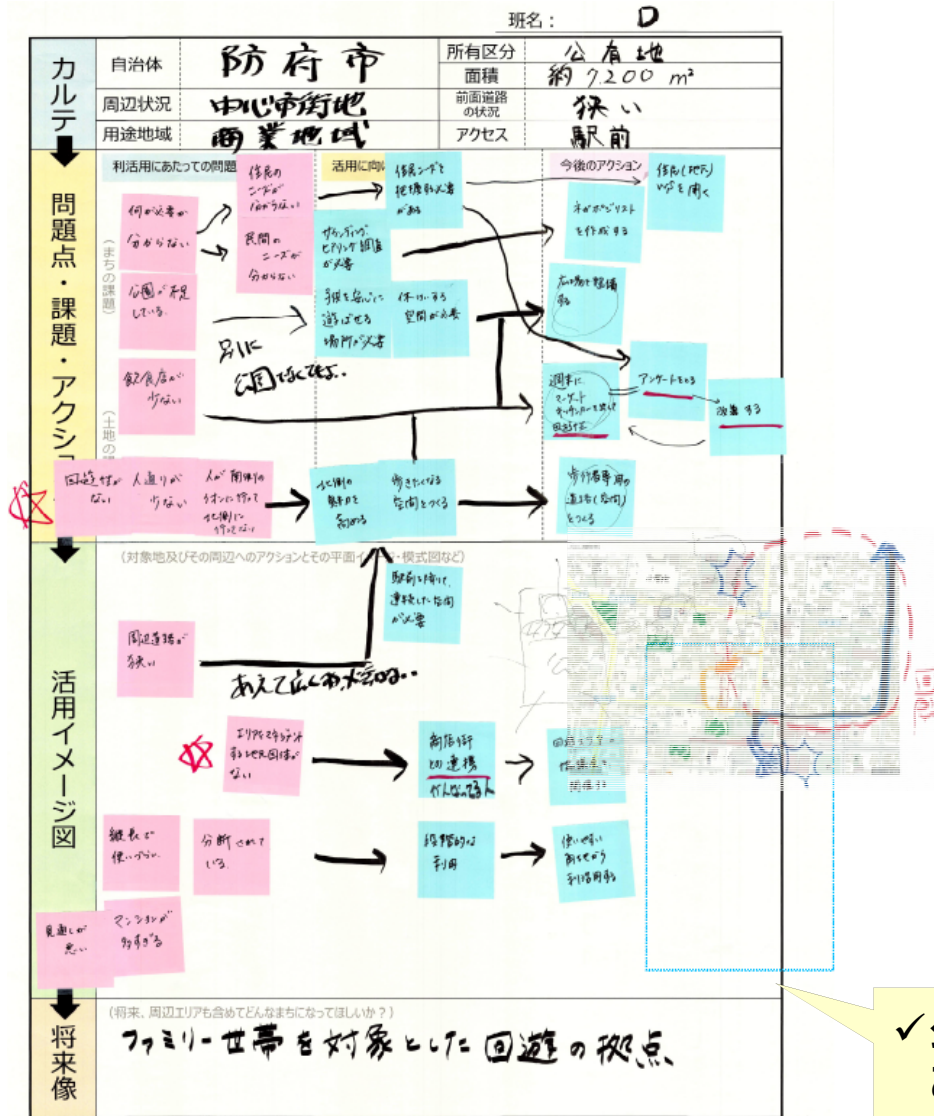
低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）



4. 第2回WSの概要

D班 公共施設や公有地の転用

低未利用地活用の形（ディスカッションの概要）



- 【発表の概要】
- ✓ 対象地はJR防府駅前に立地する**市が所有する7200㎡の低未利用地**である。
 - ✓ 南北に商業施設が立地するとともに、**防府天満宮を訪れる観光客が対象地東側の商店街に集まっている**。
 - ✓ しかし、対象地側には人が集まらず、回遊性が低くなっている。また、ファミリー層が増えつつあるが、**安心して憩える空間が不足している**。
 - ✓ そこで、**ファミリー世帯を対象に回遊の拠点となる公園を整備する**。
 - ✓ 公園には人を集めるため、**週末は民間によるキッチンカーやマーケットを企画する**。
 - ✓ 住民ニーズは公園を訪れた人にアンケート調査を実施し把握する。
 - ✓ この公園を含めたエリアマネジメントを行うため、**商店街関係者や意欲ある若者を集めて協議会を立ち上げる**。

✓ 公有地においては、住民のニーズ把握も重要であるが、積極的にペルソナを設定することも大事

4. 第2回WSの概要

D班への専門家からのアドバイス

カルテ	自治体	防府市		所有区分	公有地
	周辺状況	中心市街地		面積	約7200m ²
	用途地域	商業地域		前面道路の状況	狭い
			アクセス	駅前	

問題点・課題・アクション

（まちの課題）

- 何が必要か
- 何が不足しているか
- 飲食店が少い

（土地の課題）

- 回遊性がない
- 人通りが少い
- 人が閉居している

（活用イメージ図）

- 回遊性がない
- 回遊性がない
- 回遊性がない

（将来像）

（将来、周辺エリアも含めてどんなまちになってほしいか？）

ファミリー世帯を対象とした回遊の拠点



- 「回遊性」も禁止。漠然としたもので議論をして共通言語にならないとか、違うことを考えている可能性がある。
- 7,000m²は広場だけではもたないので、何か商業や公共施設などとセットで考えてみる。
- エリマネに関して、協議会からやるとダメで、最初はクラブ活動くらいの小さな活動かもしれない。それがどんどん市として支援して育てて、将来のエリマネになる。そういう活動から考えるとよいと思う。



- 商業施設が2か所あって、ここで完結していることが問題で、そこからいかに外に出させるかが課題である。
- エリアをみると公園軸が当てはまるのではないかと。其々を繋ぐ公園地区を作ること考えられる。
- 公園的なものを整備して、その場を提供して民間が付加価値をつけていくのがステップと思う。

5. 第3回WSの概要 (グループワーク)

令和2年 2月21日
会場：中国地方整備局

2. ワークショップのテーマ

ワークショップ(全3回)での作業目標

第1回【目的意識の共有】

- ・ 実際の低未利用地でどのような取組が行われているか、誰がその取組を行っているか、**自分の目で見えて理解**する。
- ・ 事例から**学ぶべきポイント**を理解し、自分たちにとってそのポイントがどのように応用できるかアイデアを出しを行う。

低未利用地活用の潮流
「宇部市の取組」からの学び

第2回【課題解決に向けたアクション】

- ・ 土地活用が進んでいない**潜在的な地域固有の問題**（ボトルネック）を抽出する。
- ・ 地域の目指すビジョンを定め、**課題を解決するための具体的な取り組み**（短期・長期）を設定する。

低未利用地活用の方向性を
テーマにグループワークを実施

第3回【仕組み】

- ・ 第2回でのビジョンや取組の具体化を実施。
- ・ 取組に関わる**プレイヤー**を抽出し、**役割**を設定する。
- ・ **行政としてできること**（補助金・それ以外の支援）を整理する。

政策への落とし込みをテーマ
にグループワークを実施

5. 第3回WSの概要

第3回WSのプログラム

- ・前回の議論を踏まえて、参考にしたい空地活用の事例／
山口大学 宋准教授、東京大学 泉山助教
- ・グループディスカッション①『低未利用地の活用の具体的なアクション』
- ・グループディスカッション②『低未利用地の活用における登場人物と役割』
- ・発表、講評



5. 第3回WSの概要

第3回WSにおける先生方のレクチャーの概要

▼宋先生

低未利用地や公園の空間活用のポイント

- 地方都市では、民間活力を使いながら地域再生に取り組む必要
 - >> **使われていない空間を暫定的に使いながら魅力を作っていく。**
- キッチンカーなどの暫定的なものでもまちなみになる
 - >> **大きな低未利用地でもメリハリを付けながら活用していく。**
 - >> **低層部が死んでしまうと街自体が死んでしまう。**
- 購買という点では、中心市街地はネットショップやショッピングセンターにはかなわない
 - >> **楽しめる空間や体験の空間などのソフト面が大事になる。**
- 市民での出資で会社をつくってカフェを運営している例もある
 - >> **市民出資であれば、スピード感もあり、愛着が生まれる。**
 - >> **市民が応援できる様々なメニューを用意しておくことも大事。**
- 公園空間の活用は公共性が問われるが、マインドチェンジの時期に来ている
 - >> **民間を取り入れることで、公園利用者が増えたり、維持管理の質が向上すれば、それは公共性があると言えるかもしれない。**
 - >> **公園も地域の中での位置づけを考えることも大事。**

5. 第3回WSの概要

第3回WSにおける先生方のレクチャーの概要

▼泉山先生

パブリックスペース経営を政策として捉える

- 組織や制度から考えるだけでは失敗する
 - >> **誰がやる？何をやる？が後回しになり、本質を見失う。**
 - >> **事業や人から考えて、その手段を考えていく。**
- 機能からターゲットを考えない
 - >> **機能から考えるのではなく、人の行動から考える。**
- 誰と議論し、誰とやるのか
 - >> **場所に関係する人（プレイスホルダー）で議論したり、協議することが大事。**
 - >> **本気（熱量のある）の一人から始まり、その一人に仲間が集まる。**
- どちらのビジョンをめざす？
 - >> **“年に数日の日々”、“365日の日常”、どんな場所にしたいか。**
- デザインしたことと実際の人の動きにはズレが生じることも
 - >> **やりながら、思考を変えていくようなスタンスも必要**
- お客さんとしての市民や当事者の市民など、関わり方は様々
 - >> **地権者、運営者、プレイヤーの3者の関係をどうやって作っていくか。**

5. 第3回WSの概要

WSテーマ①: 低未利用地の活用の具体的なアクション

WSのテーマの1つ目では、前回のWSでの議論を更に深度化し、低未利用地を将来的にどのような形に仕立てていくのか、その具体的なアクションをディスカッションした（アウトプットについては、第2回の模造紙をベースとすることとしたが、各班の議論の状況に応じて、とりまとめの方法は自由とした）。

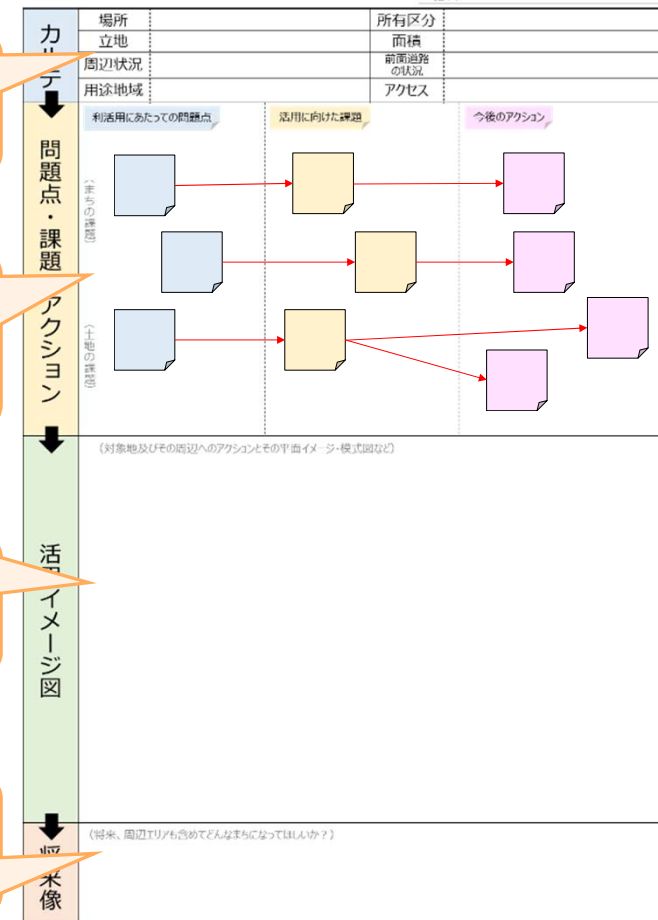
グループディスカッションにおけるとりまとめのイメージ(第2回内容を再掲)

① 選定した低未利用地の基礎情報を記載

② 問題点・課題とそれに対するアクションの検討
(これが最も重要！)

③ 活用イメージの作成
(時間があればアクションの組み合わせも)

④ アクションにより実現するまちの将来像



5. 第3回WSの概要

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用の具体的なアクション（ディスカッションの概要）

班名: A班

カルテ	自治体	竹原市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	前面道路の状況
	用途地域	商業地上部	アクセス	1車線の一方向路、両側歩道 竹原駅 バス停 40m

問題点・課題・アクション	活用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション
	<ul style="list-style-type: none"> 大型商業施設に近くない 休める場所が少ない 住居と一緒にできない 土地所有者がわからない 	<ul style="list-style-type: none"> 市民の方に日常的に通う 周辺の場所(伝建地区)をつなげる 意向を把握する 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街を活性化 市民農園 伝建地区への業種転換 伊川の団体が活用

(対象地及びその周辺へのアクションとその平面イメージ・模式図など)

活用イメージ図

伝建地区のカフェ等が活用
伝建地区に集まる

野菜を消費
茶の店
保嬰館
漬物
地域性集まる
空き家に新しい入居者があつては
伝建地に集まる

将来像

(将来、周辺エリアをどう活用したいか?)

- 市民農園などの小さな取組は、日常的に市民が集まる
- 人が集まることにより空き家などの活用につながる
- 最終的に伝建地区との連携につながる!!

【発表の概要】

- ✓ 伝建地区を訪れる人に商店街周辺にも立ち寄ってもらう
- ✓ 伝建地区エリアは朝ドラ舞台として使用されたことから高齢者の訪問がメインのため、高齢者の取り込みとする
- ✓ 伝建地区のお店等とのすみわけした、市民農園の有機野菜等を活用したカフェ等や漬物教室等の野菜をウリにした体験をメインとしたエリア形成

✓ 伝建物エリアから低未利用地までの距離が徒歩圏内なのかどうか重要な視点

✓ ほかにエリア内に道の駅等が立地しているなどの周辺状況も踏まえることが必要

5. 第3回WSの概要

A班への専門家からのアドバイス



- コト消費は具体的にどういったことなのか、もう少し大きいスケール（地図）の中で、具体的に考えるとアイデアが出てくる。また、**考えているスケール（地図）によって見えてくるものが変わってくる。**
- 外から来るのでやっぱり「らしさ」というのが大事。伝建だけでは難しい。**若い人たちは目的性の高いツーリズムを求めている**ため、そのワザワザというところを考えられるといい。竹原じゃないとできない事を考えていくといいのではないかなと思う。



- 場所をつなぐということでは、最近電動式の自転車など**色々なモビリティがある**ので、電車で来る人、車で来る人を想定して、パーク＆ライドできるような場所を設け、そこから**移動していくようなストーリー**があれば面白いかなと言う感じになる。
- 最終的に繋ぐということであれば、そこを**どういう風に繋ぐか**という**アイデア**が大事である。

班名: A班

カルテ	自治体	竹原市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	前面道路の状況
	用途地域	商業地	アクセス	1車線の一方向、両側歩道 竹原駅 バス停 40m

活用に向けた課題

問題点・課題・アクション

- 大型商業施設に誘引が弱い
- 日曜日に通行人が少ない
- 休める場所が少ない
- 住宅と一体になっていない
- 地権者の意向がわからない
- 地権者がわからない

活用イメージ図

活用イメージ図

将来像

（将来、周辺エリアをどう活用できるか考えていく？）

- ・市民農園などの小さな取組は日常的に市民が集まる場所
- ・人が集まることにより空き家などの活用につながる
- ・最終的に伝建地区との連携につながる!!

5. 第3回WSの概要

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用の具体的なアクション（ディスカッションの概要）

班名: B

カルテ	自治体: 岡山市	所有区分: 民有地
	周辺状況: 中心市街地	面積: 約 3,800 ㎡
	用途地域: 商業地域	前面道路の状況: 一方通行・2車線(一部狭い)
		アクセス: JR 約 600m、路面電車 約 190m、バス停 600m

活用にあつた問題点

- 利用目的が不明確な空き家が多い
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい

活用に向けた課題

- 駅周辺の空き家活用
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい

今後のアクション

- 1車線化
- 自転車道
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい

活用イメージ図

将来像

- 土地のオーナーが、空き家を活用する
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい
- 駅前利便性が高いが、徒歩での移動が難しい

- 【発表の概要】**
- ✓ 具体的な**ペルソナ**を考え、**観光客ではなく、普段このエリアを使う方を対象**とし、女子高生や若い方、子育て世代等を対象として考えた
 - ✓ エリア内に土地や店舗を持つオーナーや出店したい人の**マッチングステーション**を設け、**行政が支援**する
 - ✓ 通りや緑道を歩いて、**中間地点として休憩しつつ楽しむ**ことができたり、**マッチングステーション**で話ができるような場とする

✓ **ペルソナの設定を具体的な形にして、対象地や歩道・ストリートがどのような空間になるとよいか描くことが重要**

5. 第3回WSの概要

B班への専門家からのアドバイス



- とても**具体的にペルソナが考えられている**が、今説明されたことが全部形になって描かれていないと感じた。**人の繋がりが活用イメージの中でどのような活動があるのか**、今一度整理していくと良い。非常に具体的でいいかなと思う。
- せっかくストリートの計画があるので、敷地、駐車場だけを考えるのではなくて、**歩道だとかストリートがどうかあるのか**というところも併せて考えると**良い**のかなと思う。



- 私もこれも見て非常に**ペルソナの設定**もプロセスを踏んで非常に面白く、**ママ友、子供**、それからここに面白いお店を開いたところにたまたま来る**高校生**、それからこの土地の**オーナーさん達が集まるような設定**がわかりやすく整理できていると思う。
- そういった人たちのための空間が、**どういう空間なのか**詰めていけば面白い案になるのかと思う。

班名: B

カルテ	自治体	岡山市	所有区分	民有地
	周辺状況	中心市街地	面積	約 3,800 m ²
	用途地域	商業地域	前面道路の状況	一方通行・2車線(一車線化予定)
			アクセス	JR丸 600m, 路面電車(90m), バイパス600m

問題点・課題・アクション	活用にあたっての問題点	活用に向けた課題	今後のアクション
	<ul style="list-style-type: none"> 日曜利用の不便(場所・駐車場の不足) 300m距離のバス停が不便か? 公園の活用(遊具・ベンチ) 地元の人との交流 空き店舗の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 日曜利用の不便(場所・駐車場の不足) 駅前駅舎の活用(カフェ・ショップ) 中継地点の活用(休憩場所) フレイルの活用(高齢者) 空き店舗の活用(カフェ・ショップ) 地元の人との交流 	<ul style="list-style-type: none"> 1車線化 自転車道 日曜利用の不便(場所・駐車場の不足) 駅前駅舎の活用(カフェ・ショップ) 中継地点の活用(休憩場所) フレイルの活用(高齢者) 空き店舗の活用(カフェ・ショップ) 地元の人との交流

活用イメージ図

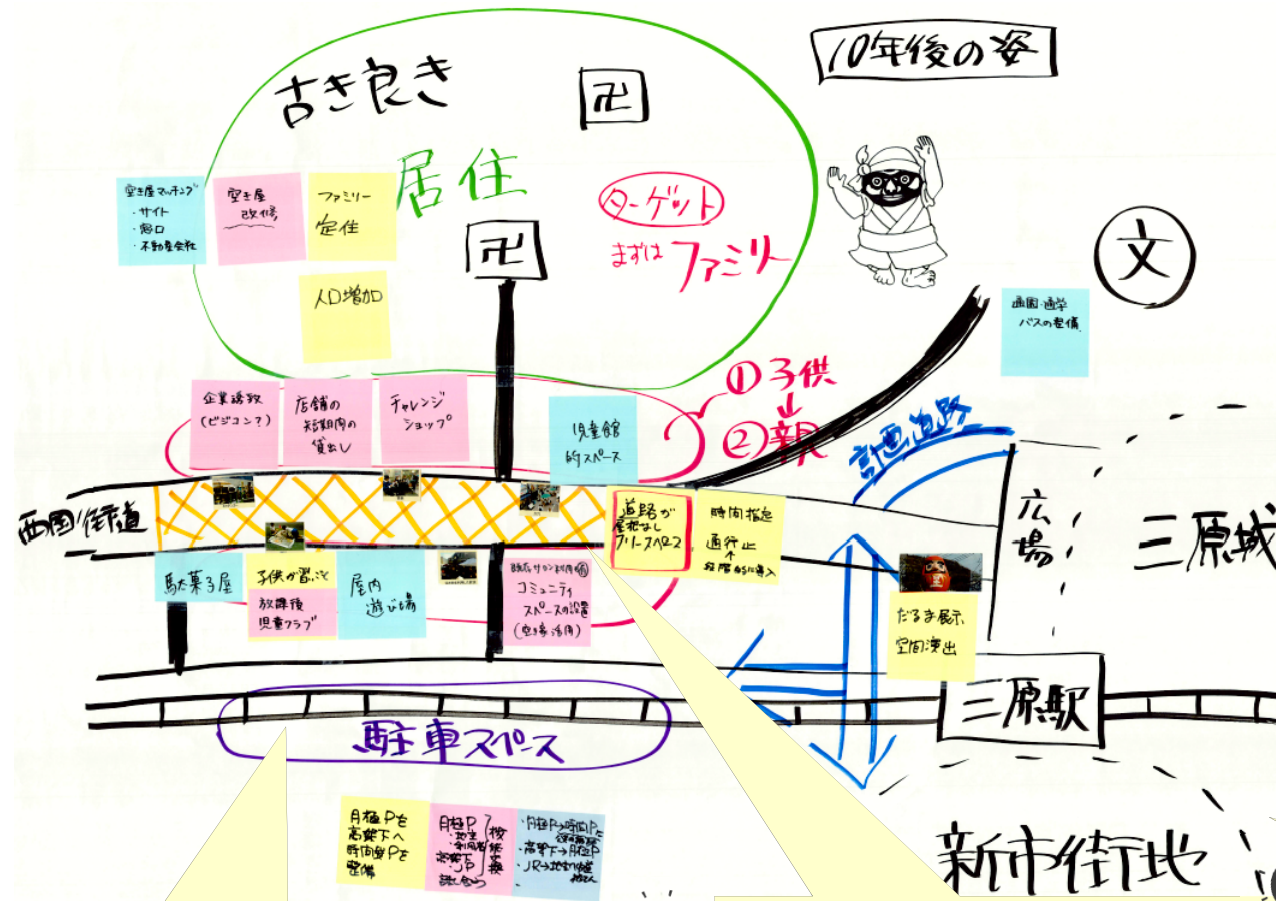
将来像

土地のオーナーが、おんなじ集まる	町づくり関係者(おんなじ集まる)で集まる	ここに集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)	おんなじ集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)	おんなじ集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)	おんなじ集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)	おんなじ集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)	おんなじ集まる(おんなじ集まる)おんなじ集まる(おんなじ集まる)
------------------	----------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

5. 第3回WSの概要

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

低未利用地の活用の具体的なアクション（ディスカッションの概要）



【発表の概要】

- ✓ 周辺の道路整備で自動車動線が別に確保されるので、**西園街道（商店街）の空間をより一層活用**したい。
- ✓ 沿道の空き家は、子供の習い事や駄菓子屋などを誘致し**子供を集め、親も着いてくるような家族が集まる場**にしたい。
- ✓ 人が集まれば、背後の空き家も活用しながら定住を促したい。
- ✓ 人が来るようになれば**駐車場が足りない**、新幹線高架下の駐車場を活用しながら確保してみたい

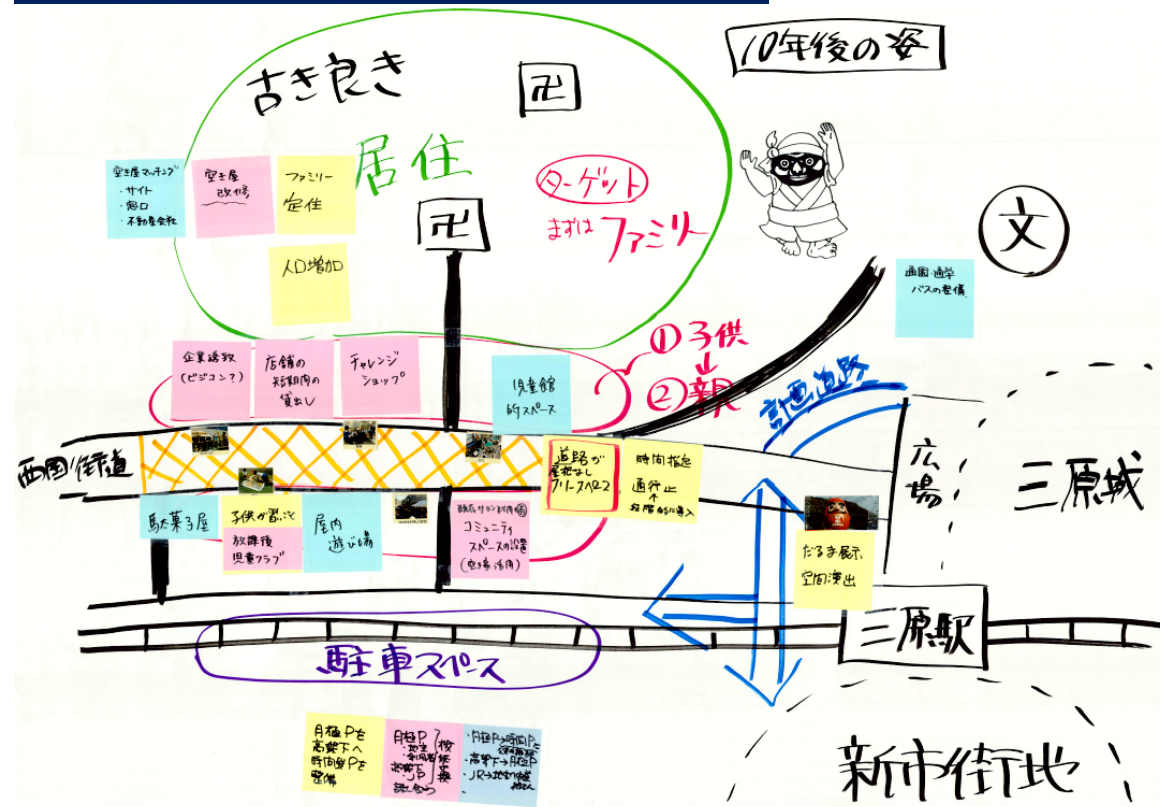
✓ 地方都市はまだまだ自動車によるアクセスが中心であり、駐車場機能の再編も重要な視点

✓ ウォーカブルなまちを作っていくためには、道路空間の通行空間やたまり空間も快適にしていけることが大事

✓ ラフであっても、このように場所とアクションを対比しながら議論すれば、具体的なイメージを持ちやすい

5. 第3回WSの概要

C班への専門家からのアドバイス



- かつての商店街ということであれば、郊外型のショッピングセンターの影響があると思う。体験として**この街に行きたいと思わせるマグネット**のようなものが何なのか考える必要がある。
- **出合いや交流**といったものが**ポイント**かなと思う。子供を遊ばせるならショッピングセンターでもできてしまう。
- キzzaニアのようなアイデアもあるのではないかと、まちづくり的には**ミニミュンヘン**というものもある。



- 子供の拠点とするべき根拠は準備しておく必要があるが、子供がここでしかできない体験という点で、**キzzaニアのようなものはひとつの方向性**となるのではないかと。
- 高齢者が多く住んでいるとのことだが、**その人たちが街に出て交流しながら自分の経験を教えていくような場**が必要になる。その場は低未利用地活用とも関係してくる。
- **高齢者と子供をつなぐストーリー**ができれば面白いと思う。
- 将来像を中心に議論していたが、すぐにできることは何なのか、3年後はどうかといった**フェーズ**で考えていくことも必要。

5. 第3回WSの概要

D班

公共施設や公有地の転用

低未利用地の活用の具体的なアクション（ディスカッションの概要）

パーソナの設定
○徒歩圏内に
住む人、学校、職場がある人

A ドックラン(+カフェ)

B リビング (会議室、カフェ、レンタルスペース)

C 簡易店舗スペース (ケーキ屋、レンタルスペース)

D 園路・広場

エリアを分断している道路空間の検討も必要

周辺店舗も巻き込んで事業化検討することは重要

【発表の概要】

- ✓ 前回の講評を受け、パーソナの再設定及び公園の全体計画、核となる施設の検討を行った。
- ✓ ターゲットは「**徒歩圏内に住む人、学校、職場がある人**」に設定した。
- ✓ その人たちを対象にエリアをA～Dに分けて公園を整備する。
- ✓ Aはドックラン、Bは子連れママ等を対象に広場を設置、また貸し会議室の需要が高いため、カフェとレンタルスペース等が入った施設を整備、Cは既存店舗やキッチンカーが集まる飲食エリア、Dはエントランスとして設定する。
- ✓ まずはCから先行着手。**集客力の高いケーキ屋が公園に隣接しており、ケーキ屋が占用許可制度を利用して公園内に飲食スペースを配置し、公園と周辺環境との接点を形成するきっかけとして最適である。**
- ✓ 公園側に店舗を向けて整備した場合、占用料を安くするなど**民間へのインセンティブ**を設けることで、飲食店等を公園周辺に誘致する。

5. 第3回WSの概要

D班への専門家からのアドバイス

ペルソナの設定
○徒歩圏内に
住む人、学校、職場が両方

A
ドッグラン(+カフェ)

B
リビウク

C
簡易店舗スペース

D
园路・広場

犬っ村人
犬っ村人

家族のみ
会社員 (通勤目的)
学生 (校帰帰)
子育て
お母さん

テラス等を整備してのり
上同料を要す

ケ-小屋
さんとの
つばき

ちよと
休小

外ア
ンテ
ンタ

つばき イン
ランス

多目的広場



- それぞれの**場所の役割やつながりを全体で見るとわかりやすい**かなと思った。どういったつながりがあるのかが大事なポイントかなと思う。
- ペルソナの設定**はよいが、**年代まで書くのが重要**で、犬を連れた人はマダムなのかおばあちゃんのかによっても全然違ったりする。
- カフェの稼ぎのみで芝生広場を作るのは厳しい**印象で、もう少し稼ぐ仕組みがあると良いと思う。



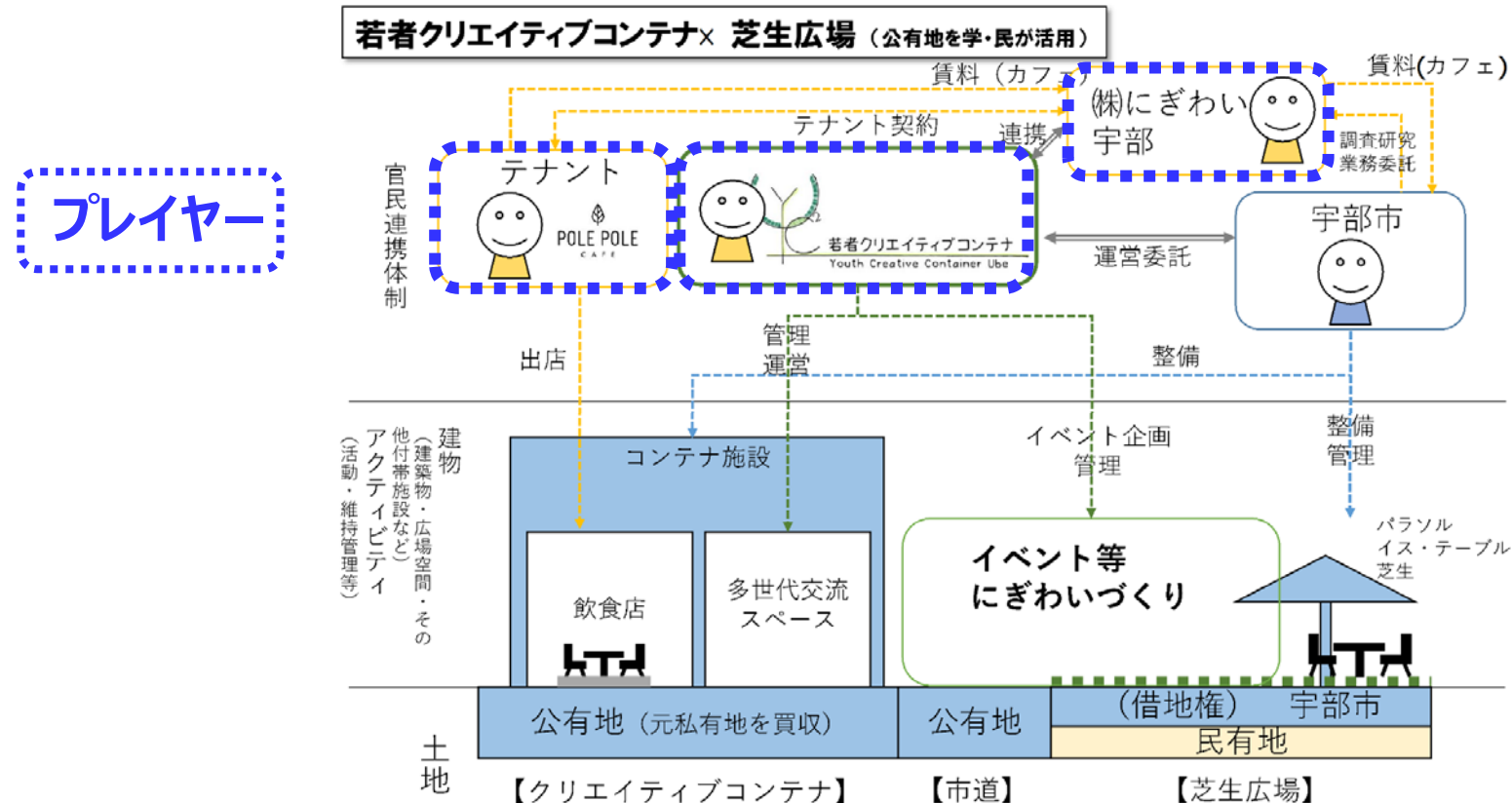
- ある**店舗を巻き込んで一緒にやっていくのがスタートポイント**、次の段階になったら他の活動も展開することが重要と思う。
- 4つのエリアが全体でつながる方向で考えた方がよいので、ばらばらで考えるよりかは、**周辺とのつながりや建物の入り口はどこなのか**ということも含めて見せていくとよい。

5. 第3回WSの概要

WSテーマ②: 低未利用地の活用における登場人物と役割

WSのテーマの2つ目では、低未利用地活用におけるプレイヤーについてディスカッションを行った。「契約」「行動」「お金の流れ」を意識して、スキーム図を作成するとともに、各プレイヤーを巻き込むための方策についてディスカッションを行った。

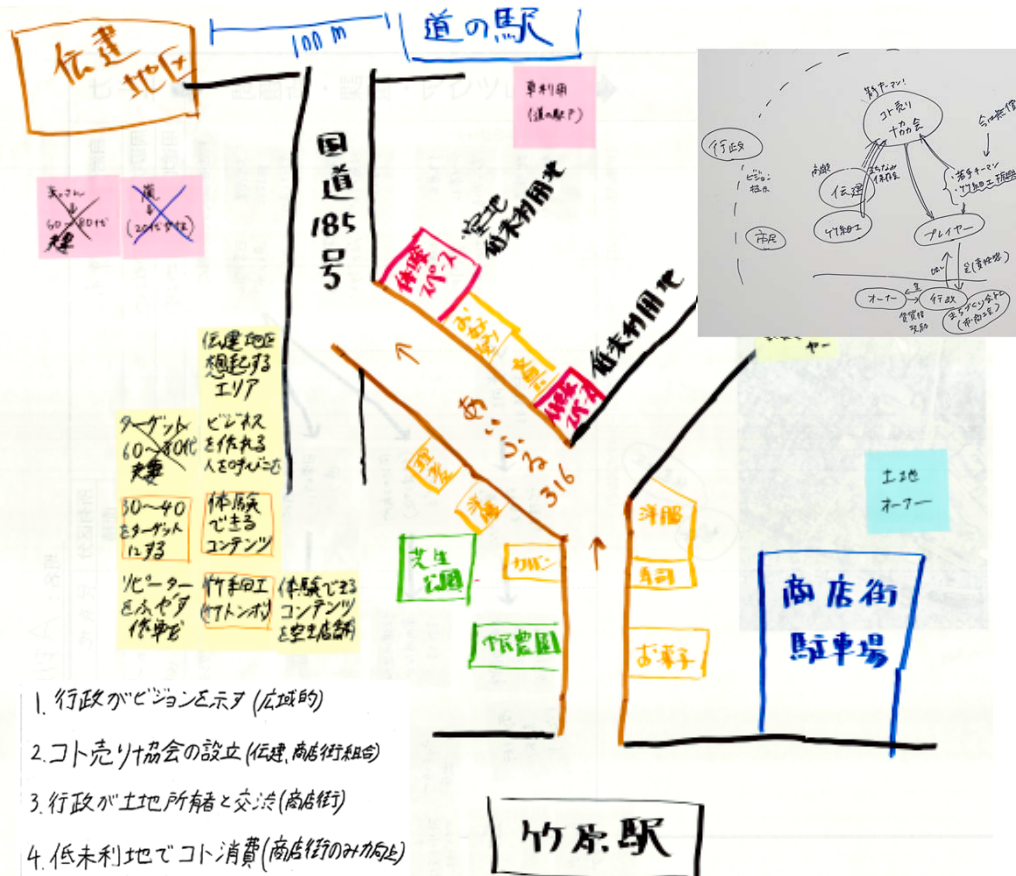
グループディスカッションにおけるとりまとめのイメージ



4. 第2回WSの概要

A班 比較的小ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用における登場人物と役割（ディスカッションの概要）



【発表の概要】

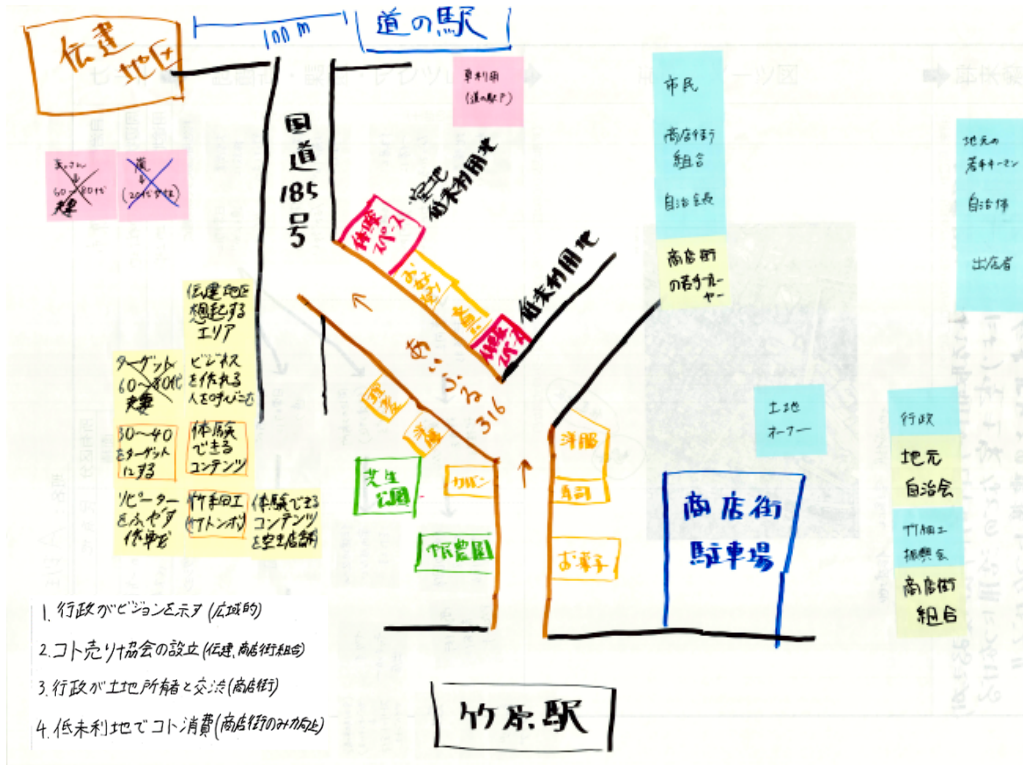
- ✓現在の伝建地区のメインターゲットである高齢者だけでなく、低未利用地の利活用をきっかけに、**30~40代のファミリー層を、竹原市ならではの体験コンテンツ（竹細工等）で新たに呼び込む**
- ✓まずはそのような方針を踏まえた、駅前含む対象地区のビジョンを行政が示す
- ✓竹原市で今後活躍が期待される若手キーマン及び伝建地区関係者、竹細工関係者を含むメンバーで構成される**体験コンテンツ等を推進する「コト売り協会」**を設立し、それらの竹原市特有のコンテンツを活用したコト売りを推進する
- ✓土地所有者との**交渉は行政もしくはまちづくり団体等**が行い、利活用希望者へ貸し出す

✓まずは行政としてどのようなエリア形成を目指すのかビジョンを打ち出し、関係者の合意を得ることは、協会設立の趣旨等が明確になり有効

✓協会メンバーに伝建地区関係者や竹細工関係者等を巻き込み、対象地での展開を行うことが重要

5. 第3回WSの概要

A班への専門家からのアドバイス



- コト消費であれば、それが訪れたいくなる**コンテンツ**なのかが勝負で、それさえあれば勝手に仕組みが回る気がする。そのアイデアは、ブラッシュアップする必要がある。
- 人が滞在すると飲み物が飲みたくなったりご飯が食べたくなったりする。その体験プラス、この**エリアでの日中の滞在プラン**を考えれば、より具体的になっていく。
- コト消費は飽きがる。そのため、**長期的には暮らしなどに訴えていく**というのも、大事なかなと思う。

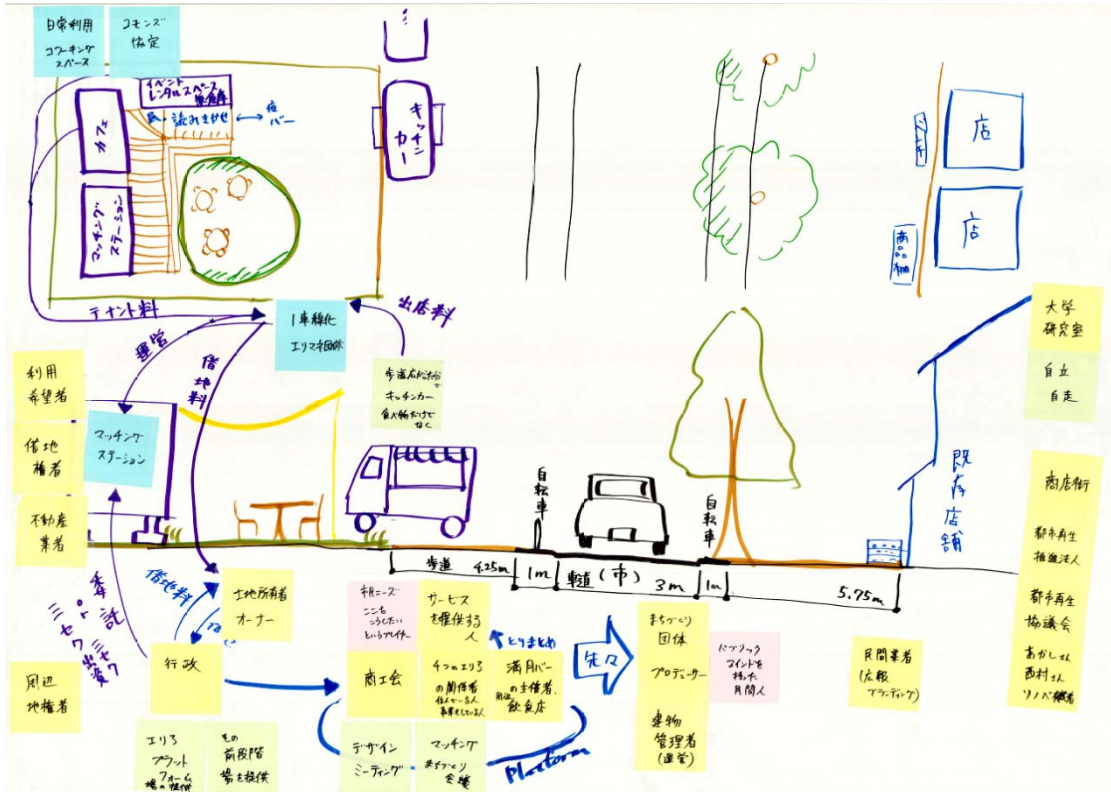


- 一番大事なものは、おそらく**若手の存在**と思う。おそらくあの方たちは地域住民との連携の中で動いている。それを種にして、そのコト消費の議論の場を作る。それがスタート地点かなと思っている。
- それで上手く伝統的なところを結びつけていくのが最初かなと思う。**若手のそういった方がいることが一番大事なところ**だと思うので、まずこういった絵を持って行って議論することが大事なかなと思う。

4. 第2回WSの概要

B班 比較的大ロットな低未利用地や空き家

低未利用地の活用における登場人物と役割 (ディスカッションの概要)



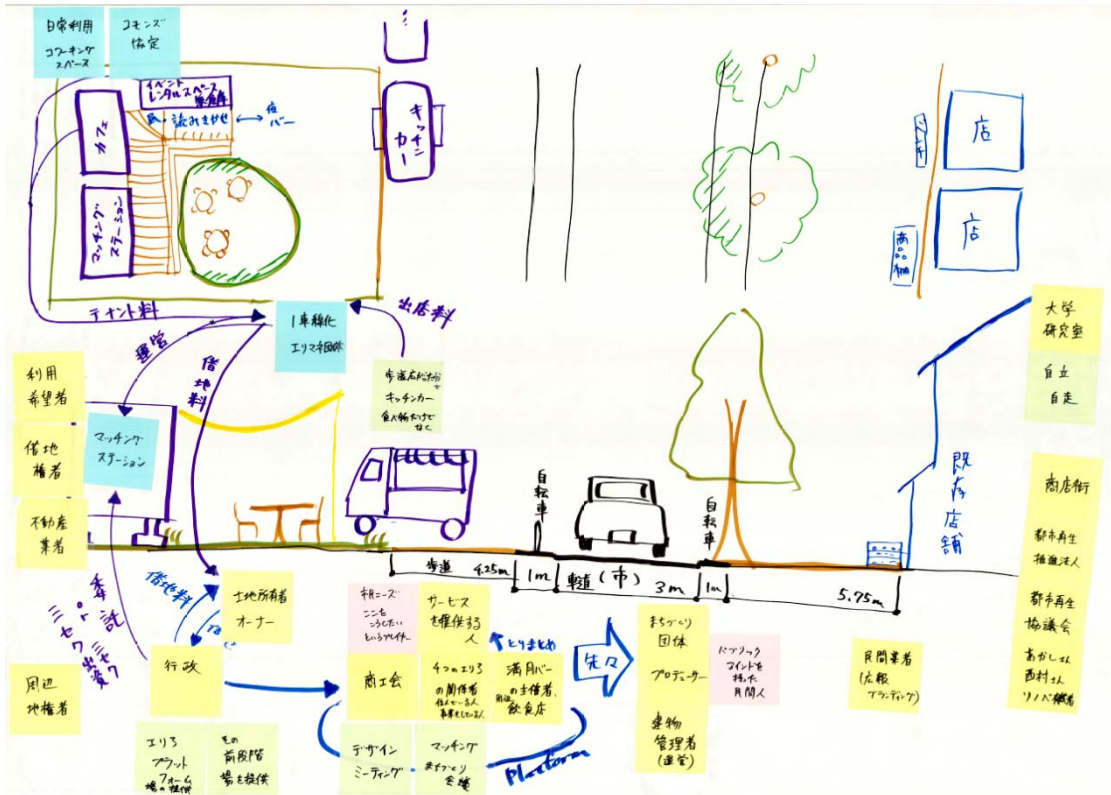
【発表の概要】

- ✓ 道路の1車線化を契機に、**自動車中心から歩行者中心のまちに転換**する
- ✓ 社会実験を通じて、よい**民間の人材を発掘**し、将来的に自立自走できるようなエリアマネジメント団体を作る
- ✓ キッチンカーの**出店料**やコンテナを利用した**テナント料**がエリアマネジメント団体に入り、**マッチングステーション**と合わせて**運営**することにより、**行政からの委託料**も収入となるスキームを想定した
- ✓ 駐車場を運営している土地所有者にとっても、今以上に**儲かったと思えるような仕組みづくり**をする
- ✓ ここで道路占用によるキッチンカーができれば、**通り沿いの店舗も道路占用をして棚を置くなどの滲み出し**ができる
- ✓ 通りの関係人口が増えることにより、滞留人口も増え、対象地の**コンテナでの出店**で軌道に乗った人が、**周辺のエリアに出店**し、エリアの価値の向上を図る

✓ **ここがモデル**となって、沿道の他の場所も連鎖的に活用されるように、対象地だけでなく通り沿いの既存店舗などストリート全体に波及するような発想が重要

5. 第3回WSの概要

B班への専門家からのアドバイス



- 道路で具体的な事業が動いているところで、沿道の駐車場をどうやって使うかという課題であるが、多分**ここがモデル**となって沿道の他の場所でも**連鎖的にどう使っていくか**考えられるプロジェクトになると思う。また、駐車場だけではなく向かいの**既存店舗やストリート全体に波及**するような発想ができる良いプランと思う。
- マッチングステーションについては、そこで**具体的にどういったことが起こるのか**を、ブラッシュアップしてほしい。

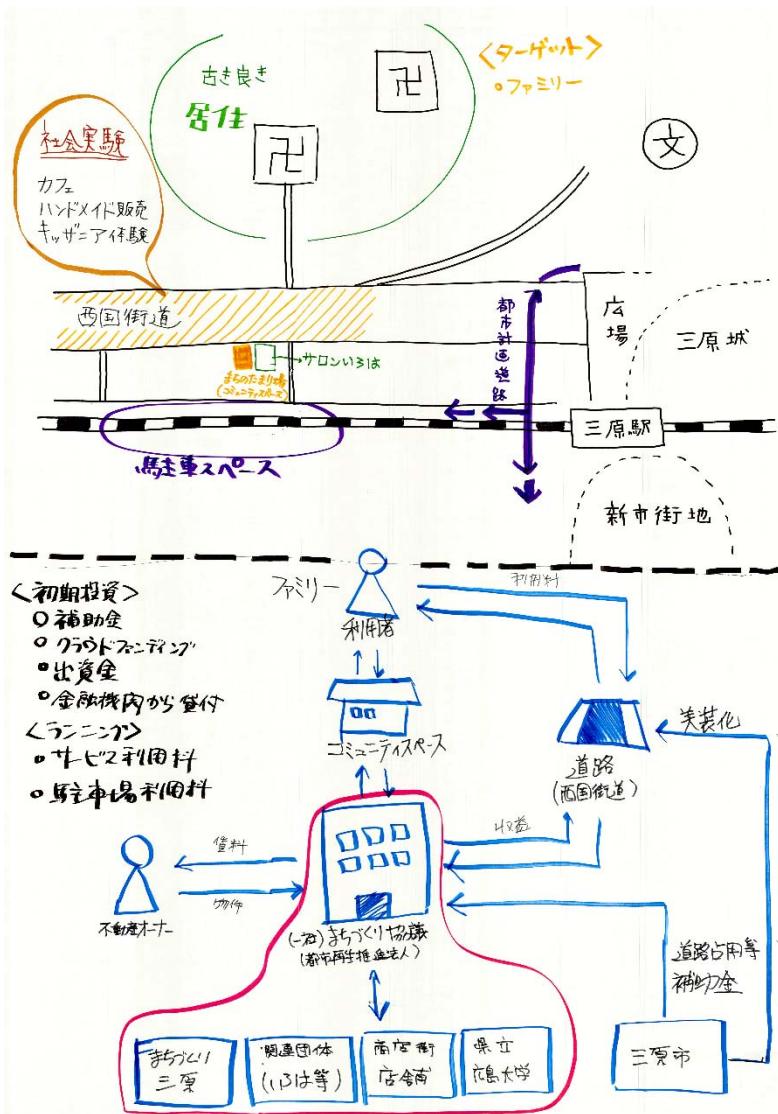


- このポテンシャルであれば、将来的な絵では、**もっと拠点的なもの**になるべきと思う。
- コンテナは、暫定的に利用ができそうに見えても、意外と固定になり、加工するにも費用がかかったりするため、整備のタイミングは考える必要がある。
- 気運を上げていくために、**コストをかけずに暫定的にキッチンカーで気運を上げて、ちゃんとしたものができていく流れ**もひとつの案ではないかなと思う。

5. 第3回WSの概要

C班 街道沿いの低未利用地や道路整備との連動

低未利用地の活用における登場人物と役割 (ディスカッションの概要)



【発表の概要】

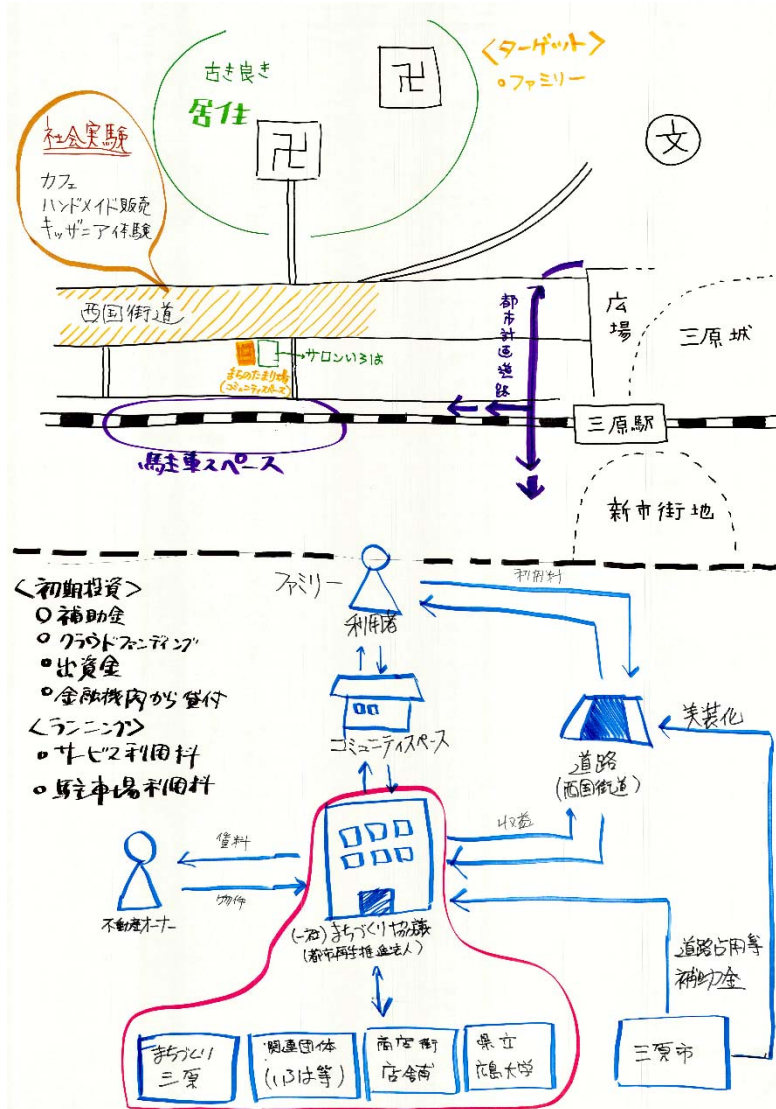
- ✓ 道路沿道に空き家を活用した**カフェやキッズシアターのような体験を提供するスペース**としたい。このような取組は**道路空間の取組とも連動して一体的に**やっていければと思う。
- ✓ 運営を考えるにあたって、**お金を受け取る場合は、やはり法人にする必要がある**ということで、キーとなる組織は**一般社団法人**でどうかと考えた。
- ✓ 道路占有をしながら実験をするにあたって、**都市再生推進法人の利用も可能**であり、その法人も視野に協議会を運営していければと思う。
- ✓ 初期投資は**クラウドファンディング**なども考えられる。
- ✓ また、**駐車場の運営により得られる利益を運営費に回していく**ような事もできればと思う。

✓ 道路を社会実験などで有効に活用するためには**都市再生推進法人の制度を活用する**といった「やりたい事」を「制度」に当てはめるようなアプローチは**大事**

✓ 初期費用では**クラウドファンディング**、運営費用では**サービス利用料 (サブスクリプション)** など、様々なチャンネルで**市民などが関わるチャンネルを要**することも**大事**

5. 第3回WSの概要

C班への専門家からのアドバイス



- 非常に内容として面白いなと感じたし、**都市再生推進法人で道路占有**できるという特措法の新しい手法が使えるかなと思った。
- 例えばその商店街で1000円買い物したら**駐車場が無料**になるとか、**車を止めて毎日のようにここに来てもらえる仕組み**が作れるとよい。普通の駐車場ではなく、**少しまちづくり的な仕組みを駐車場に組み込む**こともできると感じた。

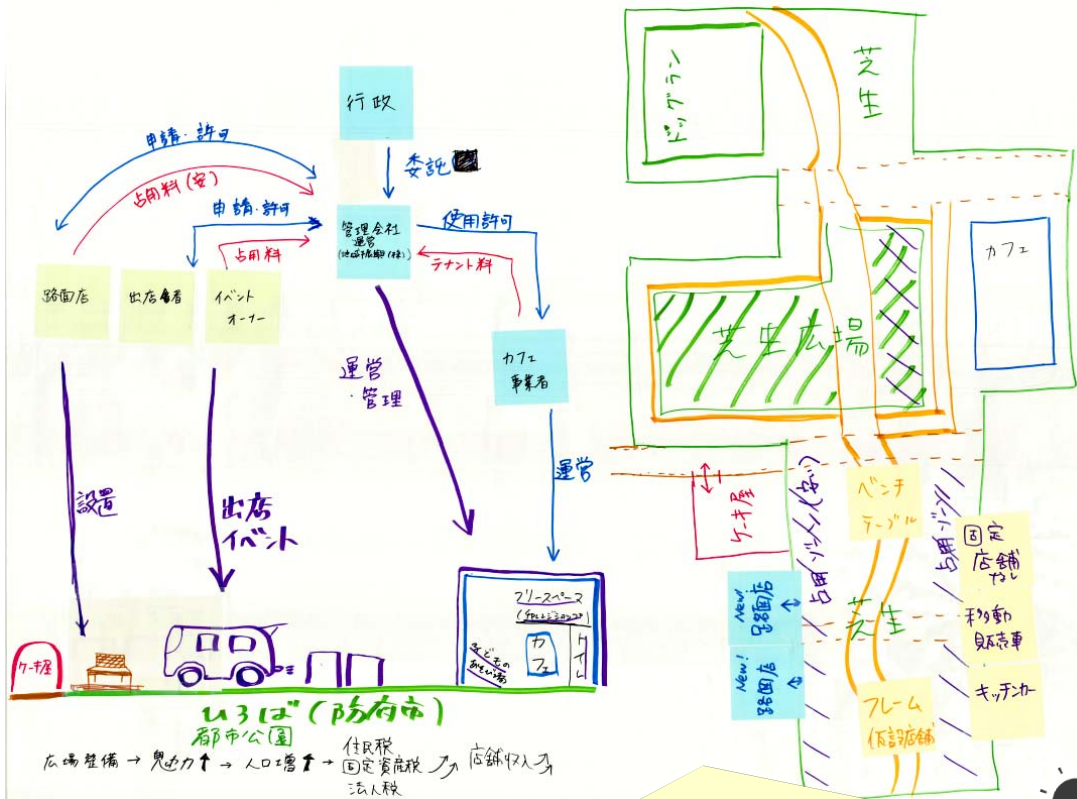


- このようなスキームをベースに、人を手当てしていけば何かうまくいけるのではないかと。社会実験的なものはすぐできるかもしれない。こういった**社会実験的なことをやっていくことが重要**で、**誰がやるか**ということをも**まず決めていく**ことがいいかなと感じた。
- きっと、私の方でこういったものを**出店**しますよという情報が入ってくると思う。それを**おしゃべり的にアレンジしたりする人**が必要になる。

4. 第2回WSの概要

D班 公共施設や公有地の転用

低未利用地の活用における登場人物と役割 (ディスカッションの概要)

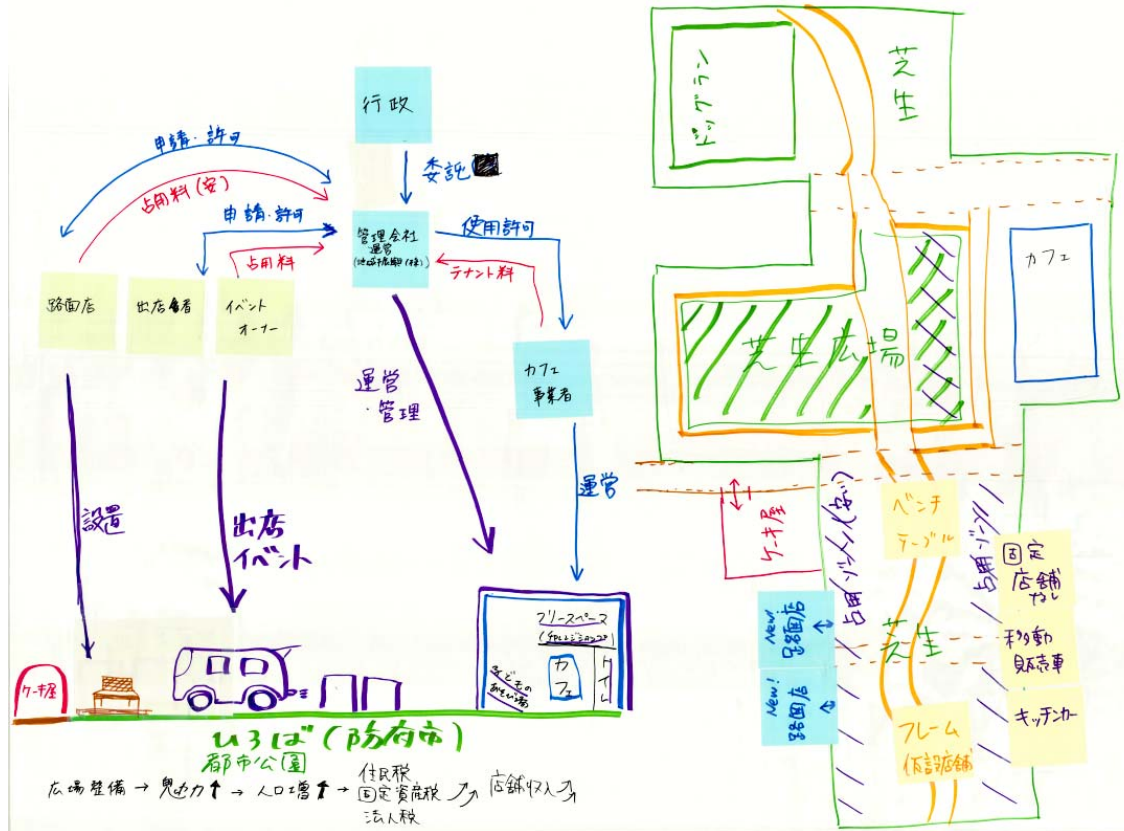


- 【発表の概要】**
- ✓ 公園全体及び施設の維持管理運営を、事業者 (ex. 地域振興(株)) に委託する。
 - ✓ 財政負担を軽減し、戦略的に公園運営を進めるため、**設置管理許可制度を適用**して、芝生広場でのキッチンカー出店や隣接店舗の飲食スペースの設置を計画し、占用料を徴収する。
 - ✓ なお、**公園側からアクセスできるような店舗を整備した場合、占用料を廉価にすることでインセンティブ**を設け、周辺店舗の誘導を図る。
 - ✓ また、**施設に入居するカフェ等のテナントからも賃料**を徴収する。
 - ✓ ただし、占用料だけでは広場及び施設整備に係る行政負担の軽減は限られる。
 - ✓ しかし、**公園の整備効果によってエリアの魅力が増し、周辺居住人口が増え、税収が上がり、周辺店舗の売り上げも右肩上がりというサイクル**が事業の長期的効果 (意義) として位置づけられる。

- ✓ **都市再生推進法人を指定し、都市再生整備計画の提案 (まちづくりへの関与) や、計画への記載により柔軟に収益を得る仕組み (公園へのアクセス道路の占用許可特例等) を構築することも有効**
- ✓ **低未利用土地利用促進協定を活用して、広場整備を促進させることも有効**

5. 第3回WSの概要

D班への専門家からのアドバイス



- 人口減少が進んでいる地方都市なので、行政の出資に加えて**地域や市民で支える仕組み**も必要と思う。
- 例えば、**BID**的に沿道の人たちがお金を出し合ってみたいなこともあるかもしれないし、あるいは簡単な**ファンクラブ**のように広場のファンから年会費や月会費をもらって活動の場を提供する形もあるかもしれない。
- そのように愛着をはぐくみながら、**行政と市民の良いスパイラル**にしていけばさらに良いかなと思った



- 全体像を書いてみる事は非常に良いが、全てやるには膨大なお金が必要になる。**小さな場所からでも、試しにやってみる事が大事**かなと思う。
- このような取組に**行政がお金を使うことに対して公共的な理由**が必要と思う。例えば、**福祉・子供支援・地域防犯**などと**組む**ことも考えられる。場合によっては**避難場所**や**食料備蓄倉庫**、**非常用蓄電施設**を確保することも公共性の理由になるのではないかな。

6. おわりに

6. おわりに

まちづくり専門家からの総括など



- ・このワークショップを通して、私も学ぶ事があった。今回のワークショップはどこまでできるのか想像がつかない部分はあったが、みなさんのアウトプットには驚いた。
- ・結果が正解なのかは、実際にやってみないと分からないが、**結果が出るまで考えきってみるのも大事**だと思う。
- ・市民のニーズが多様化し、顔も見にくくなっている部分はあるが、**ペルソナをしっかりと考えていくことが大事**である。
- ・国交省も様々なメニューを作ってきている中で、**誰がやるのかという部分がより一層大事**になる。自分たちのまちで考えて実行に移すしかないと思う。
- ・良い事例を作る意気込みで頑張ってもらいたい。



- ・行政も半分プレーヤーで、**行政のキーマン**がいなければ宇部の取組は進んでいない。そういった方の熱意は大事。
- ・このようにスキームなどを考えてみる事も大事だが、**実際にやってみると、思い通りにならないことも多い**。活動をしながら、見えてくるものも変わってくる。そういった**変化は当たり前で、やりながら変えていくような考え方も大事**である。

【中国地方整備局より】

- ・活発に議論いただき、短い時間であったが、これだけの結果を出していただいた。
- ・計画を動かすのは大変だが、**動かしているところには、元気な職員の方が必ずいらっしやる。みなさんにも、是非その様になってもらいたい**と思う。
- ・みなさんの**支援は、ソフト的な点も含めて国としてもやっていきたい**。こういった取組は継続的に取り組んでいきたい。

6. おわりに

WS参加者からのコメントなど

■ 評価に係る主なコメント

【満足度が高い・やや高い】

- ・宇部PJの現地視察、民間プレイヤーの話しは有意義であった。
- ・具体的な低未利用を題材として、チームで課題と解決策を検討できた。
- ・講師から、提案に対して今後に生かせる具体的な講評を得られた。
- ・ファシリテーターの軌道修正が的確であった。
- ・実践的なプログラムとなっていたため、成果がはっきりしている点良かった。

【満足度が普通】

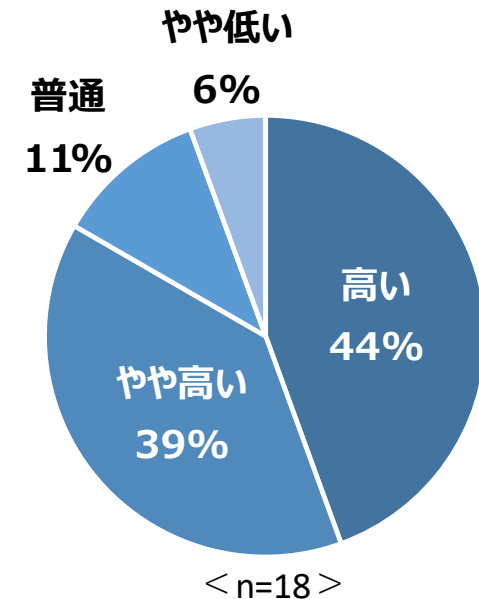
- ・終了時間が遅い。
- ・問題点や課題、ペルソナの設定にいたる考え方を知ることができた。
- ・講師による説明がWSの内容に適していた。
- ・視察は有意義であったが3回の完結とするには、1回目から座学とテーマ決めを検討できたら良かった。

【満足度がやや低い】※満足度が低いはゼロ

- ・遠方からの参加もあり、終了時間の遅れ、変更には若干の不安があった。非常に良い取組であり、今後ますます参加者が増加すると思われるので、予定通りの運営となれば良い。
- ・対象が空き地に限定する結果となったことが残念。空き家の利活用が進んでいないケースも全国的に散見されるため、幅広い対象としていただきたい。
- ・土地の整理・集約方法についても学ぶ機会があればと思う。

■ 今後参加したいテーマ

官民連携まちづくり / ウォークブルな空間整備 / 空き地空き家の活用



参加者の満足度