

# 官民連携まちづくりの推進に向けた事例研究

大山英朗<sup>1</sup>

<sup>1</sup>建政部 都市整備課（〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1）

都市整備課では、自治体支援を主な業務として行っているが、直接、自治体の事業計画等に参画する機会が少なく、特に民間との連携によるまちづくりについては知識、経験ともに不足している。今般、自治体のニーズ・シーズを把握し、より効果的な自治体支援を行っていくことを目的に「官民連携まちづくり塾@熱海」に参加した。この経験を基に、官民連携のまちづくりの手法を用いたまちづくりの提案について紹介する。

キーワード：官民連携まちづくり、リノベーションまちづくり、各務原市

## 1. はじめに

近年の地方部では、人口減少や高齢化が大都市に比べ進行が早く深刻な影響を及ぼすと考えられている。そこで、地方の社会や経済を活性化させるとともに、住民の誇りと満足感を抱かせる、持続可能なまちづくりの推進を図っていくことは国にとって喫緊の課題である。

都市は、住む・働く・交流するなどの民間の様々な経済・社会活動が行われている場所であるため、まちづくりを成功させるには、民間の経済・社会活動と行政のまちづくり施策が同じ方向を向くよう、行政がビジョンを明示し住民がまちづくりに積極的に参画する「官民連携まちづくり」が必要となる。

令和元年度に「官民連携まちづくり塾@熱海」が官民連携によるまちづくり先進地である熱海で開催された。この研修会では、官民連携の必要性やまちづくりの課題解決を学ぶため、行政や民間の実践者それぞれの立場から体験談を講義いただき、先進地の考え方やスタンスを学び、さらに、実在するまちをモデルに官民連携のリノベーションまちづくりについて提案が行われた。

本稿では、研修会で学んだまちづくりの成功事例の分析、民間プレイヤー等の意向把握、官民それぞれが果たす役割や官民が連携してまちづくりを進めていくための手法を基に、研修会で検討した岐阜県各務原市でのリノベーションまちづくりを活用した官民連携手法を報告する。

## 2. 官民連携まちづくり塾@熱海とは

### (1) 官民連携まちづくり塾について

官民連携まちづくり塾は、国土交通省都市局の補助事業である「民間まちづくり活動促進・普及啓発事業」を活用して、2019年に全国の都市4箇所で開催された。

なぜ官民連携が必要なのか、公共空間をより良い場所とするためには何が必要なのかなどの疑問に答えるべく、まちづくりの第一線で活躍されている方の話を聞いて考える研修である。

今回参加した官民連携まちづくり塾@熱海は熱海市で令和元年8月23日から8月25日までの3日間で開催され、公務員35名と民間事業者18名の計53名が1~4名のグループに分かれて参加した。

### (2) 研修内容

研修の舞台となった熱海市には熱海銀座商店街という昔からの商店街は存在する。かつて多くの観光客で賑わっていたこの場所も、バブル崩壊後、遊休不動産といわれるシャッターを下ろして今は使われていない店舗などが立ち並び、活気が失われていた。そこに行政と民間のまちづくりプレイヤーたちが連携し、リノベーションまちづくりという手法を用いて、商店街を中心とするこの地域一帯を活性化することに成功した。

本研修では、熱海のようなまちづくりプレイヤーをどのようにして発掘することができるのか、まちづくりを行う際の行政と民間の関わり方、どのような地域でリノベーションまちづくりを行うことができるのかなどを学び、身近なエリアでのまちづくりの提案を行った。



図-1 熱海銀座商店街位置図



図-2 空き店舗をリノベーションした店舗

### 3. 岐阜県各務原市でのまちづくり検討

#### (1) 岐阜県各務原市とは

各務原市は、岐阜県の南部、濃尾平野の北部に位置し、岐阜市の中心部へ約8キロメートル、名古屋市へは30キロメートル圏内にある。東海北陸自動車道と国道21号の結節都市で、JR高山本線、名鉄各務原線が走り、充実した交通網を備えた便利な都市であるため、名古屋市や岐阜市のベッドタウンとしての一面もある。

旧中山道が市の中央を東西方向に通っており、市の東側、西側沿線にはそれぞれ宿場町が存在していた。東側には中山道52番目の宿場である鶉沼宿があり、西側には中山道間の宿（休憩用の町場）の一つとして新加納宿があった。この2つの地域が中心となって市の東西でそれぞれ拠点となるまちへと成長した。しかし、市の中央にはこのような歴史を持ったまちは無く拠点となるような地域はない。

#### (2) まちづくり検討を行うモデルエリア

今回まちづくり検討を行うモデルエリアは市の中央に位置する鶉沼各務原町地区の中にある商店街を中心とした約200m四方のエリアとした。

検討エリアを約200m四方と小さくした理由は、初めから広いエリアで検討してもすぐには成果が見えにくいことにある。点から面へと広がるように、まずは狭いエリアで成功することで、近隣エリアに活動、効果が波及すること期待するためである。また、約200mという距離設定は、住民が徒歩で生活できるエリアとして設定した。



図-3 各務原市の位置

### (3) モデルエリアの特徴

このエリアを対象として選んだ理由として、エリアの人口が増加傾向にあり、中心地に商店街があることから、まちづくりを行うことで地域が活性化し、各務原市の新たな中央の起点となりえると考えたからである。この商店街は駅に隣接しており多くの店舗があるが、現状は、遊休不動産といわれるシャッターを下ろしている店舗や、貸し駐車場が多く目立っている。このように遊休不動産が多い商店街ではリノベーションを用いたまちづくり手法を行うことができる。仮に空き店舗が無いところでまちづくりのための新たな店舗を開こうとした場合には土地代や建築費用など初期投資が多くなってしまい、まちづくりの活動が進捗しづらい。しかし、既にある店舗の内装等をリノベーションして店舗を構えることで初期投資を抑えることができ、まだ資金はあまりないがやる気のある若いまちづくりプレイヤーなどでもチャレンジしやすくなり、活動が進みやすくなる。



図-4 商店街の空き家状況

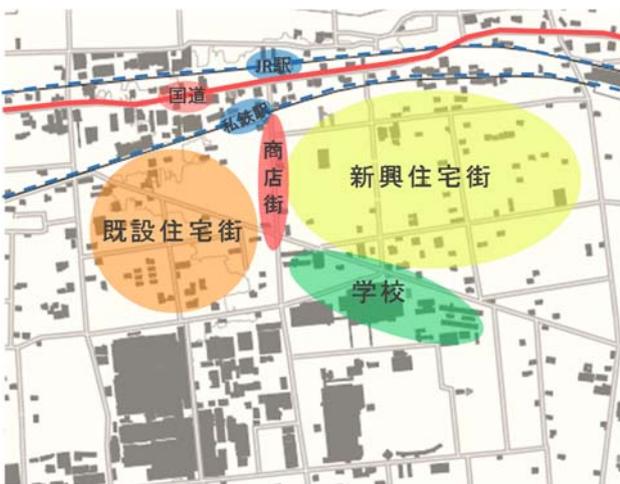


図-5 エリアの各属性

このエリアの特徴として、商店街の周りにそれぞれ特徴を持った4つの地区が存在するところである。北側の地区は、JRと名古屋鉄道の駅がそれぞれあり、国道2

1号線の交差点もある交通結節点であり、交通の利便性が高い地区である。東西には住宅街があり、東側の住宅街には新興住宅街、西側には既設住宅街がある。東側の新興住宅街は、少し前までは畑が広がる耕作地帯であったが、地区計画が策定され、駅や学校などが近く生活の利便性が高いことから、次々と新たな住民が移り住み始め、年齢の若い親の家族が多い。西側には東側に比べると昔から住んでいる住民が多く、仕事を引退してセカンドライフを過ごしているような高齢の住民が多い。南側には小学校、高校がある。この高校に通う学生の約半数は電車通学で、駅を降りて商店街を通り学校へ向かう学生が多く存在する。

### (4) モデルエリアの課題

このエリアは属性が異なる様々な人が生活しているが、それぞれの人が交わるようなコミュニティが見られない。これは、このエリアが昔から一つに固まってまちとして成り立つようになったわけではなく、時期の異なる地区によって形成されているため、住民がまわりの地区とあまり関わりを持たず、集団の意識を持たず個のままそれぞれの地区に住んでいること。さらに、その異なる歴史の地区に接点を持たせる役割を持つ商店街が機能していないことである。商店街が活発となり周辺地区の人たちが利用すれば、自ずとつながりができコミュニティが形成されることでまちが活性化するはずである。

## 4. リノベーションまちづくりの提案

### (1) 地域が繋がるための拠点づくり

商店街を囲むそれぞれの地区にいる人のニーズはそれぞれ違っている。東側にある住宅街では、若い母親と若い父親が多いため、家事の合間に友達と集まれる場所や趣味の習い事できる場所、仕事帰りに友人と呑みに立ち寄れる場所を求めている。一方、西側はセカンドライフを過ごしている住民が多いため、午前中から友人と集まって語り合う場所や生涯学習ができる場所を求めている。南側の学校に通っている学生は、学校帰りに友達と飲み物を飲みながら勉強やおしゃべりをしたり、部活帰りでお腹が空いている学生が小腹を満たしたりするような店を求めている。

そこで、各属性のニーズを満たす店を1つの店舗に集約することで、今まで接点の無かった人同士がこの店舗で繋がりを生み出すきっかけとする。ただし、それぞれのニーズが求めている時間が異なる。セカンドライフを過ごしている住民は午前中に出かけ、家事の合間に出かける母親は昼間に出かける。学校帰りの学生は夕方に商店街を通り、仕事帰りの父親は夕方の遅い時間に立ち寄る。これら全ての人を同じ時間、同じ場所へ集めることは困難である。しかし、それぞれ求める時間は少しずつ

重なっていることから、まずは時間の重なる違った属性の人と同じ属性同士の人との繋がりを作ることを目的とする。

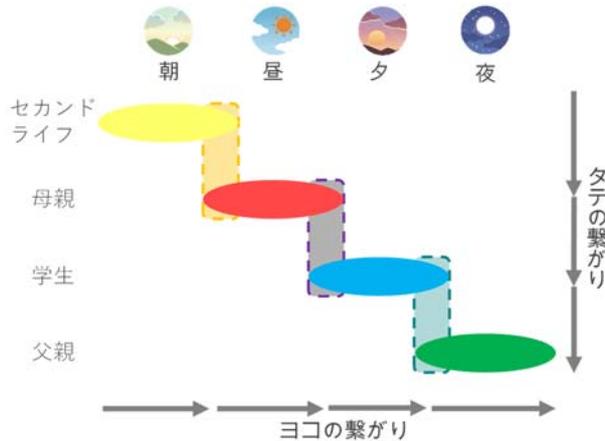


図-6 ニーズと住民の時間関係図

CoWorkingスペースで開催されている各種教室を公園で開催したりする。このように民間と行政それぞれの遊休不動産かけ合わせることで、より魅力的な施設となる。



図-8 カフェ概要図

### (2) 地域交流型カフェ

各属性のニーズを満たす店としてカフェを提案する。このカフェは、CoWorking（コワーキング）スペースが併設されていて食べ物はテイクアウトができ、夜はお酒が飲める店舗である。CoWorkingスペースとは、異なる職業や仕事を持った人たちが同じ場に集まり、作業場をシェアすることで新たな活動の拠点としてもらう場所である。CoWorkingスペースでは手軽にサービス提供の場を確保することができるので、自らの趣味を作成して販売したり、各種習い事教室を開いたりすることができる。もしここで事業が軌道に乗れば、次のステップで商店街の遊休不動産をリノベーションし店を構えてもらうことで商店街全体の活性化を狙う。



図-7 拠点位置図

カフェの設置箇所は商店街の南端にある市の管理する公園に隣接した空き店舗で開く。この場所を選んだ理由として、行政が管理する利用者があまりいない遊休不動産化している公園に隣接していることにある。カフェで買った飲食物などを隣の公園で楽しんでもらったり、

### (3) 官民連携のあり方

これまでの提案は民間事業者に行ってもらうことを想定する。行政ではなく民間事業者に任せるのは、持続可能な事業とするためである。行政が事業を行うと、仮にこの地域に合っていない事業であっても、最初に立てた計画通りに進めるだけになってしまい、事業を続けることが困難になってしまう場合がある。民間が行う場合では、事業を進めながら改善点を見つけ素早く方向性を変えることができるため、この地域に合った持続可能な事業を行うことができる。

さらに、この事業では補助金を活用せず民間の資金で運営してほしい。補助金をもらってしまうと様々な制約や制限をかけることとなり事業の動きを鈍くしてしまう。行政は補助金という形で事業に参加するのではなく、民間事業者の活動をサポートする。サポートの内容としては、新たなまちづくりプレイヤーを発掘するために今回熱海で開催されたリノベーションスクールのようなまちづくりの魅力を伝える企画を行ったり、提案にあるような市の施設と一体とした事業を行う際に規制の緩和を行ったり、事業者と一緒に事業の方向性を考えたりしてもらいたい。しかし、多くの行政は、お金を出すから行政の考えたまちづくりを実行してもらおうことが最善であると考えている。

### (4) ファーストステップ

私自身、今回の研修に参加するまでは補助金を出して行うまちづくりが最善であると考えていたが、この研修を通して民間が行うまちづくりの仕組みと重要度を認識することができた。そのためファーストステップとして、各務原市でも職員向けに同様の研修を行い行政のまちづくりに対する意識を変える。意識が変わった行政が民間と上手く並走することができれば、今回提案したまちづくり手法で地域の活性化を行うことができる。