

令和 8 年 8 月 10 日

浜田市議会議長 澁谷 幹雄 様

議員名 沖田真治

調 査 研 究 活 動 報 告 書

下記のとおり調査研究のため研修等を行ったので、その結果を報告します。

記

1. 期 間

令和 8 年 7 月 28 日 (火) ～令和 8 年 7 月 30 日 (木)

2. 調査研修目的

都市再生、中心市街地の活性化、観光振興、温泉地の再生、エリアマネジメントなど、特色のある 5 つの事例を通じて、人口減少や地域経済の縮小が進む浜田市において、今後どのようなまちづくりを進めていくべきかを考えることを目的とした。

特に今後の浜田市駅周辺グランドデザインを見据え、施設や空間を整備することだけではなく、だれが地域を動かし、民間と行政がどのように役割を担い整備後のエリアを継続的に運営していくのかという視点に加え、各事例の成功要因や課題を浜田市の現状と比較し、浜田市に適した官民連携、運営主体、エリアマネジメントの在り方の見識を深めることが今回の視察の目的である。

3. 研 修 先

1. 香川県高松市 都市再生整備 コンパクト・プラス・ネットワーク
2. 香川県高松市 丸亀町商店街・官民共創による中心市街地再生
3. 香川県高松市 仏生山温泉 地域資源を活かした民間主体のまちづくり
4. 香川県三豊市観光交流局 地域づくりとDMOによる地域経営
5. 岡山県岡山市 北長瀬駅周辺・民間主導によるエリア開発とまちづくり

4. 調査経費

要記入

(経費内訳)

宿泊代	26,200 円
視察費・資料代	19,250 円
レンタカー代	7,562 円
燃料費	1,544 円
高速代	1,798 円
駐車場代	393 円
雑費	55 円



5. 調査研究活動の概要

以下のとおり

【調査研究活動の概要】

1. 香川県高松市 都市再生整備 コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

高松市丸亀町商店街とサンポートエリアにおける官民共創の取組

日時：令和8年7月29日（水）9：30～11：30

場所：高松市役所

説明者：都市整備局 都市計画課 課長補佐 石川洋毅氏

(1) 高松市の概要と都市の課題

概要：高松市は平成17年に周辺6町と合併し、現在は人口約41万6千人、高齢化率28.9%面積375.67㎢を有する香川県の県都である。人口は平成22年頃の約41万9千人をピークに減少が見込まれ、2060年には約33万8千人、高齢化率は38%に達すると予想されている。

課題：高度成長期以降、中心部から郊外へ住宅地が拡大したことにより、都市機能の拡散や公共交通の維持などが課題となっている。こうした将来を見据え、高松市では

- ・都市活力の維持・向上
- ・公共交通の維持、充実
- ・地域の暮らしやすさの向上
- ・都市経営の効率化を主要な課題として「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めている。

都市機能を中心部等に集約する「コンパクト化」と公共交通、地域コミュニティ、デジタルなどによって地域をつなぐ「ネットワーク化」を組み合わせる考え方である。

(2) 高松市丸亀町商店街における官民共創

高松市丸亀町商店街は、約400年の歴史を持つ商店街であるが、平成に入り大型商業施設の進出などにより中心市街地の空洞化が進んだ。

これに対し、地権者が中心となって将来の商店街の姿を描き、約470mのアーケード街を一つのショッピングモールとして再生する構想を策定。民間投資信託を活用し、地権者出資法人による床の一元管理を行うなど、行政主導ではなく、民間が主体となって事業を進めている点が大きな特徴である。

再開発により、歩行者通行量は平成17年の1日あたり約1万3千人から平成27年には1日あたり約2万1千人へ増加。マンション約240戸の整備やクリニック、

子育て支援施設等の誘致も進み「歩いて暮らせるまち」の形成にもつながっている。

また、行政は事業を直接主導するのではなく、制度面や公共空間整備等において民間の取組を柔軟に支える「伴走型」としての役割を果たしている。

(3) サポートエリアとエリアマネジメント

サポートエリアでは、行政による都市基盤整備に加え、民間業者による施設整備や投資が進められており、行政と民間がそれぞれの強みを生かして都市の価値を高める取組が進められている。

特に、エリア全体の価値を高め、継続的に管理・運営していくためには、エリアマネジメントの視点が重要である。公共空間、商業施設、イベント、観光、情報発信などを個別に考えるのではなく、地域全体を一つのエリアとして捉え、継続的に「まちを経営する」仕組みが求められている。



【所感】

所感

今回の視察で最も印象に残ったのは、中心市街地の再生には、行政の計画や財政支援だけではなく「このまちを自分たちで変える」という民間側の熱意と、それを実際に事業として動かすプレイヤーの存在が不可欠であるという点である。

高松市丸亀町商店街では、地権者自らが将来の商店街の姿を描き、民間主導で事業を進めてきた。行政はそれを主導するのではなく、制度や公共空間の整備などを通じて伴走する役割を担っている。

一方、浜田市の中心市街地を考えた場合「計画はあるが、それを継続的に事業として動かす主体が見えにくい」という問題がある。商店街の活性化を行政が支援しても、行政自身が商売をすることはできない。地域の中に「やりたい人」「投資する人」「経営する人」が存在しなければ、事業はイベントや補助金の活用にとどまり、持続的なまちづくりにはつながらない。その意味で、浜田市に必要なのは、単に「エリアマネジメント組織」を設立することではない。実際にまちを動かすプレイヤーをどう発掘し、どのような運営主体に託すかが重要である。

また、浜田市だけで人材や資金を確保することが難しいのであれば、地域内の事業者だけにこだわる必要もない。高松市の取組から学ぶべきことの一つは、民間資本や民間事業者の力を積極的に取り込むという発想である。大手資本を単なる「出店者」として呼び込むのではなく、施設運営やエリアマネジメントそのものに参画してもらうことで民間の投資力、経営力、情報発信力を活用する方法も検討すべきである。

浜田市の中心市街地再生において問われているのは、次の計画をつくることではなく「誰が責任を持って、このまちを経営するか」ということである。

今回の視察を通じ、浜田市が目指す方向は、行政が前面に立ってまちをつくるのではなく、行政は環境を整え、民間が投資し、地域プレイヤーが運営するという役割分担を明確にすることではないかと感じた。

改めて必要なのは事業を動かす人と運営主体であると認識する事例であった。

2. 香川県高松市 丸亀町商店街・官民共創による中心市街地再生

高松市丸亀町商店街の再開発について

(1) 視察概要

視察日：令和8年7月29日（水）

視察先：丸亀町商店街（高松市）

対象エリア：丸亀町商店街（延長約470m うち約半分が再開発により更新済）

議題：丸亀町商店街の再開発（経緯・成果・運営手法・今後計画）に関する説明及び質疑応答

説明者：丸亀町商店街関係者（まちづくり・再開発担当）

(2) 説明者について

説明者は高松出身ではなく、当初は再開発コンサルタント会社のスタッフとして丸亀町に関与していた。その後、商店街側から声がかかり、現在は商店街スタッフとして開発推進や各種後処理等を担う立場にある。

(3) 丸亀町商店街の基礎情報

(3)-1 商店街の特徴

- ・400年以上の歴史
- ・組合員：約100名（主に土地建物を持つ地主が中心、テナントも一部含む）
- ・店舗数：約200店舗

(3)-2 外部環境（衰退要因の認識）

香川県の商業統計の推移によれば、瀬戸大橋開通（1988年）以降、大型ショッピングセンター等の増加により競争が激化し、販売額・事業所数・従業者数が減少し、中小店の淘汰が進行したとの説明があった。

(4) 再開発の基本方針

(4)-1 土地利用の再編（ゾーニング・テナントミックス）

自然発生的な商店街では業種混在による相性問題が起きやすいため、再開発時に一定エリアを一体整備し、相性の良い店舗配置を行う方針が採られている。

(4)-2 居住者の回復（都心居住）

かつて商店街内には最大で2,000人規模の居住者がいたが、地価上昇や駐車場賃料の高騰等により郊外通勤型へ移行し、居住人口が減少した。居住人口の減少により生鮮食品・日常サービス・診療所等が成立しにくくなったため、再開発では店舗上部に住宅を整備するとともに、医療・食料品・日常利用の飲食等も誘致し、住める機能の補強を図る方針としている。

(4)-3 一括运营管理（ショッピングセンター化）

将来的には商店街全体を一つのショッピングセンターのように運営すること

を最終目標としている。現状は再開発済・未済のエリアが混在しており、完全な統一には至っていない。

(4)-4 自転車通行禁止（サービス品質の考え方）

再開発の進展を契機に、実験を経て道路交通法上の規制として自転車通行禁止を導入した。商店街をショッピングセンターのメイン通路と同等に捉え、安全・滞在・交流を重視する考え方に基づく。その結果、平日通行量は通勤等の自転車通過が減少したことで減少したが、滞在者の体感増につながったとの説明があった。

(5) 補助金と税収効果に関する説明（議会理解の獲得）

再開発補助金について無駄遣いとの批判がある中、税収増（固定資産税・事業所税等）で回収するという考え方が示された。事前モデルで検証した結果、約14年程度で補助金と税収増が均衡し、その後は税収増が上回るとの説明であった。これを資料化し、市議会の理解を得て推進してきたとのことである。

(6) 再開発計画の全体像（ブロック方式と推進体制）

(6)-1 400年祭を契機とした問題提起

400年祭の準備過程において「500年祭を迎えられるか」という問題提起がなされ、若手が将来像を検討する契機となった。

(6)-2 他都市視察と結論

東京周辺の類似規模都市（例：高崎、前橋、柏等）を視察し、「商店街衰退は商人自身が商店街を捨てることが契機となる」との示唆を受けた。丸亀町を捨てる選択肢も議論されたが、最終的には再開発により「店を出したくなる街」を目指す方向となった。

(6)-3 7ブロック構想と支援ルール

商店街を東西の道路で区切り、7ブロックとして段階的に開発する構想を採用した。初期調査費が高額でリスクが大きいため、組合総会において以下のルールが決定された。

- ① 各ブロックで過半数が前向きな同意を示せば、初期調査費を商店街振興組合が立て替える
- ② 仮に事業が不成立でも、当該地権者に返済を求めない（組合がリスクを負う）
- ③ ただし、同時支援は最大2ブロックまでとする（全滅すると組合が破綻するため）

(6)-4 進捗（ブロックの成否）

最初に事業が進んだのは北側のブロック（呼称：A街区）と、当初予定であった別ブロック（D街区。途中で頓挫）である。D街区は地権者間の対立等（大型書店の要求が契機）により停滞し、支援先を別のブロック（G街区）

へ移した経緯がある。現在、停滞していたブロックについても再検討に入っているが、先は長いとの認識が示された。

(7) 丸亀町方式の事業スキーム（特徴）

定期借地により土地を貸し、その上に商業ビルを建てる方式である。商業床を取得する会社は地主らが出資して設立する。地主は自分の土地を自分たちの会社に貸す構造となるため、収益が上がれば配当が増え、空室等で収益が落ちれば配当が下がる仕組みとなっており、責任転嫁がしにくい仕組みとして説明された。

(8) 通行量の変化とイベント

(8)-1 通行量の傾向

再開発前は平日の通行量が休日を上回っていた（通勤等の自転車通過を含む）が、最初の再開発後は休日が平日を上回るようになり、休日に出かける街へと変化した。北側・南側の再開発が進むにつれ、休日通行量は大きく増加した。イベント時には2万人超規模の来街者が発生することもあるとの説明であった。

(8)-2 代表イベント

ハロウィンイベントでは、事前登録した子どもが商店街を回遊し、お菓子を受け取る企画を実施しており、集客・回遊性向上に寄与しているとの説明があった。

(9) 主な再開発プロジェクト

(9)-1 北側の再開発（広場整備）

交差点状であった場所を、直径約25mの円形広場として整備した（2007年前後の竣工との説明）。休日にイベントが行われる交流の核として位置づけられている。

(9)-2 飲食機能の導入（B街区等）

当時、商店街には夜の飲食店が少なく、会食・宴席・パーティー需要を満たす店舗がほぼ無かったため、飲食店の導入を重視した。まとまった再開発ではなく小規模に進めた区画もあり、アーケード構造が特徴的との説明であった。

(9)-3 南側の大型再開発（丸亀町グリーン等）

2022年竣工との説明。広場、食料品店舗、マンション、周辺へのホテル誘致等が行われた。一方で食品スーパーが撤退し、後継として別の集客施設（例：ポケモンセンター）が導入されたことで通行量増の効果があったが、居住者からはスーパー撤退への不満も出ているとのことであった。

(9)-4 直近の駐車場更新＋複合整備

商店街の顧客駐車場を更新した。東側には立体駐車場（約376台）を整備し、1階に讃岐おもちゃ美術館を導入した。旧駐車場跡（西側）には分譲マンション（約55戸）を整備し、低層部には医療機能を導入した。

(10) 讃岐おもちゃ美術館の導入目的と運営

(10)-1 商店街側の狙い

周辺で都心居住・マンションが増加し、5歳以下人口が横ばい〜微増傾向にあることを確認した上で、従来高齢者向けのイメージが強かった商店街に、子育て世帯の来街動機をつくる目的で誘致した。

(10)-2 運営体制

- ・施設運営：子育て支援 NPO（地域子育て支援拠点の運営実績あり）
- ・ショップ運営：地元の工芸・食等を発信する事業者（雑誌制作・販売等の実績あり）

立ち上げはコロナ期であり、当初は予約制・時間入替制等で運用していたが、現在は運用形態が変更されている。

(10)-3 NPO 側の問題意識

香川県の子どもの自己肯定感に関する調査結果（全国学力・学習状況調査の意識項目）を踏まえ、地域資源への誇りを育む意義を述べたとの紹介があった。

(11) 今後のまちづくり目標

最終目標は「住むなら丸亀町がいい」と言われる街づくりである。再開発内で分譲住宅を約 240 戸整備するほか、これに加えて周辺でも民間マンション供給が誘発されている。

実現済：イベントホール、診療所、保育・子育て支援等

今後必要とされるもの：介護施設、生鮮品機能、温浴施設、映画館等

(12) 質疑応答（要旨）

(12)-1 飲食店導入と家賃・チェーン偏重の問題

【質問】商店街の1階路面は家賃が高くなり、大手チェーン中心になりがちである。個人店は路地裏へ流れる傾向にあるが、どのように整備しているか。

【回答】再開発ビルは投資を伴うため家賃は新しい分高くなる傾向にあり、特別な家賃優遇は行わず相場通りとしている。高い家賃を払えないが営業を続けたい店舗には、再開発ビルにこだわらず横丁・奥まった区画等の低家賃エリアを活用してもらう考えである。

(12)-2 行政との関係変化（スピード感の差）

【質問】以前は行政の対応が追いついていなかったが、現在は民間と行政のスピード感は近づいたか。転機はどこにあったか。

【回答】完全に一致してはいないが、以前よりは改善している。最初の再開発の成功、通行量増、固定資産税増などの実績が行政側の姿勢変化につながった。過去の別の再開発（片原町駅周辺）では行政が床の引取り等の負担を抱えた経験があり、丸亀町では原則として市の施設を再開発ビルに入れない（民間主体とする）方針を採ったことが、行政側の安心材料になったとの説明であった。

(12)-3 観光客比率

【質問】利用者は観光客と地元客の比率はどの程度か。

【回答】基本的には地元客が中心であり、観光客向けの店舗は多くない（ドラッグストアや100円ショップ等での購買が想定される程度）とのことであった。

(12)-4 複数商店街が交差する箇所の費用負担

【質問】交差・競合する商店街（片原町・兵庫町等）との費用負担はどのように行ったか。

【回答】再開発そのものの初動は丸亀町側（組合等）で対応した。商店街に面する部分については、間口割等により各商店街に負担が発生するケースがある。旧ドームは3商店街で負担したが、現在のガラスドーム等は丸亀町側の負担で整備したとの説明であった。

(12)-5 今後の開発計画（D・E街区等）

【質問】今後進める予定の計画の内容と時期はどのようなものか。

【回答】検討中の街区は、1階は店舗中心、上層は住宅（分譲・賃貸を検討）、一部医療、駐車場、ホテル導入の可能性がある。目標として令和11年着工を掲げているが、計画通りに進んだ例は少なく、確約的には言えないとのことであった。

(12)-6 民間主導を成立させる条件（他地域への示唆）

【質問】市主導ではなく民間主導の再開発を成立させるためのヒントは何か。シャッター化が進む地域ではインセンティブが働きにくいという課題がある。

【回答】初動の調査費など最初に大きな資金が必要であり、事業が実現しないリスクもある点が最大の障壁である。丸亀町では商店街振興組合がそのリスクを負えたが、その背景には過去からの駐車場事業収益があり、これが財源・信用力の裏付けとなった。それが無い地域では、住宅デベロッパー等が初動資金を担う形も考え得るとの示唆が示された。



商店街現地視察

【所感】

丸亀町商店街の取組で印象に残ったのは、商店街自身が出資して商業床を確保し、土地の利用や店舗構成まで一体的に管理する仕組みをつくっていたことである。個々の店舗の再生ではなく、商店街全体を一つのまちとして捉え、将来の姿を見据えて投資と運営を考えている点に大きな特徴があった。

現在の浜田市の商店街に同じ仕組みをそのまま導入することは難しい。しかし、駅前の再生を行政の整備事業だけに委ねるのではなく、地域の事業者や地権者が共同で出資する方法、複数の事業者が共同で事業を担う方法など、民間投資を呼び込む仕組みを考える余地はあるのではないかと思った。

今後の駅前グランドデザインは「何を建てるか」だけではなく「誰が投資し、誰が運営するか」という視点を早い段階から取り込むことが重要である。丸亀町のような民間主体の強さを、現状に合わせてどう取り入れるか、という視点が今後の駅前開発には必要な視点である。

3. 香川県高松市 仏生山温泉 地域資源を活かした民間主体のまちづくり

日時:令和 8 年 7 月 29 日 (水) 15 時 00 分～

視察場所:仏生山温泉及びその周辺のリノベーション施設

講師:岡 昇平 氏 (設計事務所岡昇平 代表)

(1) 視察内容

仏生山エリア (約 1.5 km²) では、建築家の岡昇平氏を中心に、大規模な再開発ではなく、既存建物や空き家を活用した「エリアリノベーション」により、地域全体の価値を高めるまちづくりが進められていた。

その核となっているのが「仏生山温泉」であり、「街全体を温泉街にする」という明確なコンセプトのもと、古民家や空き店舗を再生しながら、宿泊・飲食・物販などの機能を地域に広げ、エリア全体の魅力向上につなげていた。

仏生山温泉は、もともと宴会もできる飲食店を背景に、岡氏の父が温泉掘削を決断したことからはじまった。掘削自体は 3 か月ほどであったが、開業までには 3～4 年を要し、事業費も数千万円から 1 億円規模に及んだという。開業から約 20 年が経過し、地域に根差した日帰り温泉として運営されている。

また、仏生山まちぐるみ旅館は、地域の複数施設が連携する仕組みとして展開されており、現在 4 部屋を運営している。土日は稼働が高く、平日は変動があるものの、宿泊機能を持たせることで、地域内の回遊や滞在時間の延長につなげていた。

視察先の一つである「へちま文庫」は、建具屋の工場を改修した古本屋兼カフェであり、仏生山唯一の本屋として地域の拠点となっていた。建物の雰囲気を生かしながら、改修費を抑えて活用している点も印象的であった。週に数回提供するカレーも人気で、単なる物販ではなく、人が集まり滞在する場として機能していた。

岡氏は、仏生山温泉、へちま文庫、こんぶ製作所、街ぐるみ旅館など多くのプロジェクトに関わり、現在はエリア内約 30 店舗のうち半数近く、約 15 店舗に携わっているとのことであった。単に店を増やすのではなく、「遠方からでもわざわざ訪れたくなる質の高い店」をつくることを重視し、新規出店についても地域全体の方向性に合うかを見極めている点が特徴的であった。

さらに、行政の補助金や支援に頼らず、民間主体で事業を進めてきたことも大きな特色である。店舗同士の連携やエリア全体の回遊性向上によって、地域

を面として魅力化し、「わざわざ来る理由」と「せっかく来たなら回りたくなる仕組み」をつくっていた。来訪者は平日で200～300人、休日はその倍程度とのことで、現在はRVパーク整備も進めているという。

(2) 視察を通じて

今回の視察を通じて、地域資源や既存建物を生かしながら、エリア全体を一つのブランドとして育てることの重要性を学んだ。特に、行政は単に補助金を出だけでなく、地域の将来像を描き、関係者をつなぐ「ディレクター」としての役割を果たすべきだと感じた。浜田市においても、個別の施設整備や店舗支援にとどまらず、食・観光・宿泊をつなぐ面でのまちづくりを進める上で、大いに参考となる事例であった。



街全体を温泉街とする。温泉周辺を歩いて視察



空き家をおもちゃ屋にリノベーション





仏生山温泉のフロアー



岡氏との意見交換

【所感】

仏生山の取組で印象に残ったのは、行政が描いた計画に地域が合わせるのではなく「自分がやりたいこと」を実現しようとする人を地域が受け入れ、応援することで、結果として「まちの魅力が広がっている」点である。移住者、先住者を問わず、それぞれの自己実現を地域の中で認め、温泉や空き家、店舗などを活用しながら、新たな価値を生み出していた。

特に注目したいのは、行政がすべてを計画し、成果を管理するという発想ではなく、地域の中に「やってみたい」と思う人が現れたとき、その挑戦を受け止める度量があったことである。全国的に地縁組織が実践するまちづくりにおいて、必要なリスク管理が必要である一方で、リスクだけを先に並べることで挑戦そのものを難しくするという状況は珍しくなく、次世代の参画がなくなっている要因の一つでもある。仏生山には、その状況とは異なる良い意味での「寛容さ」があった。これは行政との接点がないことで実現されている側面があることは皮肉な事例である。これは浜田市のこれからのまちづくりを考えるうえで、非常に重要な視点である。今後も少子高齢化が続くという前提で考えれば「やる気がある人が思うように動けるまち」に向けた政策として、挑戦する人の障壁を取り除き、必要なところを支えることに変えていく必要がある。仏生山の事例は、施設整備の手法と言うより、これからの地方都市における「人とまちの関係」を考えるうえで示唆の大きい事例であった。

4. 香川県三豊市観光局 地域づくりとDMOによる地域経営

視察日時：令和8年7月30日（木）10：00～

視察先：一般社団法人三豊市観光交流局

説明者：石井 紫 氏

視察テーマ：「観光需要の創造」

(1) 視察内容

三豊市では、人口減少や地域経済の縮小といった課題を背景に、「観光資源をつくる」のではなく、「観光需要を創造する」という考え方を軸とした観光地域づくりに取り組んでいる。

その中核を担う三豊市観光交流局は、従来の観光協会と国際交流協会を統合して設立され、観光振興だけでなく、地域ブランディングや情報発信、マーケティング、観光データの分析などを一体的に推進している。

父母ヶ浜では、新たな施設整備に依存するのではなく、地域にある自然や景観、地域住民が長年守り続けてきた歴史やストーリーを観光資源として磨き上げ、SNSやウェブサイトを活用した情報発信を積極的に展開している。フォトコンテストの実施や地元カメラマンとの連携により、地域住民が主体となって魅力を発信する仕組みを構築し、観光需要の創出につなげている。

また、観光客の増加に伴うオーバーツーリズムへの対応として、紫雲出山ではオンラインによる事前予約制やキャッシュレス決済、AIカメラによる来訪者分析などを導入し、混雑緩和や来訪者満足度の向上、観光データの収集・分析に取り組んでいる。さらに、地域OTA（地域宿泊予約システム）の導入により、観光情報の発信から宿泊予約までを一元化し、地域内で宿泊予約や観光データを管理する仕組みを構築している。これにより、宿泊施設への送客促進やマーケティングデータの蓄積、手数料の地域内循環などを図り、持続可能な観光地域づくりを進めている。

観光によって得られた収益や協力金については、自然環境の保全や観光地の維持管理に活用されており、地域住民や事業者、観光客が連携しながら地域資源を守り育てる仕組みづくりも進められている。

今回の視察では、「地域資源の価値を磨き、ストーリーとして発信すること」「データに基づく観光マーケティング」「地域住民・民間事業者・行政が連携した持続可能な観光地域づくり」など、三豊市の観光振興の取組について説明を受けた。



父母ヶ浜(ちちぶがはま)そばに拠点がある。



父母ヶ浜(ちちぶがはま)を視察

【所感】

三豊市の取組で印象に残ったのは、限られた観光資源を「あるもの」として紹介するのではなく、地域資源をどう編集し、観光需要を生み出し、地域経済につなげるかという視点で観光戦略を組み立てている点である。

特に評価したいのは、観光振興を従来型の行政組織に委ねるのではなく、民間の感覚やノウハウを取り入れた組織として運営していることである。観光客を「ようこそ」と迎えるだけではなく、自ら需要をつくり、地域内で消費を生み出し稼ぐことまで仕事とする組織として位置付けている。そのためには、結果を出し続けなければ組織として残れないという緊張感もある。

浜田市においても、観光振興を行政の延長線上にある事業として捉えるのではなく、民間企業に近い経営感覚を持って戦略的に観光を動かす組織と、その組織を担う人材をどうつくるかが重要ではないかと感じた。観光資源の多さを競い合うのではなく、限られた資源から「浜田に来る理由」をつくり、食、宿泊、物販など地域経済へつなげていく。その意味で三豊市の事例は、観光協会から「観光を経営する組織」へという発想の転換を考えるうえで、大きな示唆を得る視察となった。

5. 岡山県岡山市 北長瀬駅周辺・民間主導によるエリア開発とまちづくり

北長瀬エリアにおけるエリアマネジメント及びコミュニティフリッジ事業について

(1) 視察先

日時：令和8年7月30日（木）14：00～15：30

場所：ハッシュタグ岡山（岡山市北長瀬表町2-17-80）

説明者：一般社団法人北長瀬エリアマネジメント CEO 新宅 宝 氏

(2) 視察概要

今回の視察では、岡山市北長瀬地区において、一般社団法人北長瀬エリアマネジメントが取り組むエリアマネジメント事業とコミュニティフリッジ事業について説明を受けた。

北長瀬地区は、もともと岡山市の所有地であった土地を活用して整備されたエリアであり、商業施設、公園、市営住宅が一体的に整備されている。商業施設は大和リースが運営し、公園については北長瀬エリアマネジメント、大和リース、ファジアーノ岡山の三者による共同企業体が指定管理を担っている。公園面積は約17ヘクタールに及び、パークPFIの仕組みを活用しながら、公園を単なる公共施設としてではなく、地域のにぎわいを生み出す拠点として位置付けている点が特徴である。また、今後は約1万人を収容するアリーナの建設も予定されており、さらなる地域活性化が期待されている。

(3) 主な取組内容

① エリアマネジメント事業

北長瀬エリアマネジメントでは、「暮らしのウェルビーイング（幸福度）の向上」を基本理念として掲げている。理事には、地域メディアの編集者、NPO法人の代表者、イベント運営の専門家、デザイナーなど、多様な分野の人材が参画しており、それぞれの専門性を生かしながら地域課題の解決に取り組んでいる。活動の大きな柱の一つが、公園の活用支援である。パークコーディネーターが年間300件を超える相談に対応し、そのうち230件以上を実際の事業につなげているという。バーベキューや音楽イベント、キャンプなど、行政だけでは対応が難しい

案件についても、利用者や周辺住民との調整を行いながら実現へと導いている点が特徴的であった。単に許可や不許可を判断するのではなく、条件を整えながら実現可能な方法を探るという姿勢が、地域の主体的な活動を支えていた。

②コミュニティフリッジ事業

コミュニティフリッジ事業は、コロナ禍をきっかけとして始まった取組である。ひとり親家庭への支援を目的とした情報配信サービス「親子応援メール」の利用者アンケートを実施したところ、食料支援を求める声が数多く寄せられたことから事業化された。海外で行われていた食品ロス対策の仕組みを参考にしながら、日本の生活環境や文化に合わせて独自の仕組みを構築した点が特徴である。利用者と寄付者の双方が事前登録を行い、本人確認を実施することで、安全性と信頼性を確保している。また、スマートロックやバーコードシステムを導入し、寄付から利用までの流れを一元的に管理することで、効率的な運営を実現している。さらに、商業施設の駐車場を活用することで、利用者が周囲の目を気にすることなく利用できる環境を整えている。24時間365日利用可能であることから、仕事や育児などで日中の利用が難しい世帯にも対応している。現在は480世帯が利用登録を行っており、一日当たり60人から80人が利用している。利用者アンケートでは、約七割が「生活に余裕が生まれた」と回答しており、事業の有効性が示されている。

③ 地域との連携

コミュニティフリッジ事業は、多くの企業や団体、地域住民によって支えられている。食品卸売会社からは食品の提供が行われ、地元の運送会社が配送を担っている。また、約二百人の学生ボランティアが商品の仕分けやイベント運営に参加しているほか、地域住民による文房具の寄付活動なども行われている。さらに、誕生日会やクリスマス会などの行事も開催されており、単なる食料支援にとどまらず、人と人とのつながりを生み出す場としての役割も果たしている。

④ 自立支援の取組

北長瀬エリアマネジメントでは、食料支援を一時的な支援に終わらせるのではなく、自立支援へと結び付ける取組も進めている。具体的には、ハンドメイド作品の販売支援やバーチャルオフィスの提供、空き店舗を活用した期間限定店舗の運営支援などが行われている。また、ボランティア活動を通じて就労につながる機会も設けられている。段階的な支援によって、利用者が地域とのつながりを回復し、自らの力で生活を築いていけるよう支援している点が印象的であった。



コミュニティフリッジ事業拠点内部



コミュニティフリッジ事業拠点外部

【所感】

北長瀬の取組で最も参考になったのは、行政と民間の役割を明確に分けながら、双方の強みを活かしてエリア全体を育てている点である。行政が土地や公共空間、区域計画などによってまちづくりの土台を整え、そこに民間企業の投資を呼び込む。民間にとっても、一定の収益性や企業価値の向上が見込めることで投資をする理由が生まれ、結果として市民にとって利便性の高い店舗や施設が集積する。この関係が非常に分かりやすい。さらに重要なのは、整備して終わりではなく、完成後のエリアの運営を民間に委ね、継続的に価値を高めていく仕組みである。近年の都市再生では、行政がすべてを所有・管理するのではなく、民間の投資と運営力を活用してエリア全体を経営していく考えが主流となっている。

もちろん、岡山市と浜田市では人口規模や市場性が大きく異なる。しかし、だからと言って浜田市には応用できないということではない。大規模開発をそのまま持ち込むのではなく、浜田市の規模に合わせて、どこまで行政が土台をつくり、

どの部分に民間投資を呼び込み、誰に運営を担ってもらうかを考えることが重要だと感じた。

また、北長瀬で取り組まれていたコミュニティフリッジは、単なる自動型の食品支援にとどまらず、企業や住民、学生などが関われる地域の接点にもなっていた。こうした「まちを便利にする機能」と「人をつなぐ機能」を同じエリアの中に取り込む発想も興味深い。浜田市の駅前グランドデザインを考えるうえでは、建物を何にするかだけではなく、「誰が投資し、誰が運営し、どうすれば10年後もエリアの価値を高め続けられるか」まで最初から設計する必要がある。その意味で、今回の視察先の中でも北長瀬エリアマネジメントは特に参考になる事例であった。

【全体所感】

これからの地方都市のまちづくりでは、行政がすべてを整備し運営するのではなく、民間がまちを動かせる環境を行政がつくるということが重要だということである。民間投資を呼び込む方法そのものは、決して特別なものではない。共同出資や民間企業との連携、土地や公共空間の活用など、地域の規模に応じた方法は考えられる。むしろ難しいのは、その仕組みを動かす人と、その人に任せる行政の姿勢ではないかと思う。民間に任せることは、行政が責任を放棄することではない。行政には、民間が挑戦したくなる土台をつくり、必要なところでは支えながら、地域全体として進む方向を示す役割がある。浜田市がこれから駅前のグランドデザインを描くのであれば「何をつくるか」だけではなく「誰がこの場所を動かすのか、誰に任せるのか」まで考える必要がある。

今回の視察を通じて、最も重要だと感じたのは「やりたい人が動けるまちへ」という視点であり、まちづくりの成果は、建物が完成した時ではなく、そこから誰が動き始めた時に何が生まれたか、ということであるということを再認識させられた視察であった。