

# FMフォーラム2019

## 都市・地域の持続可能性とFM戦略： 観光開発等によるまちづくり

2019年2月1日 FM戦略企画研究部会

高藤真澄 (株)NTTファシリティーズFMアシスト

塚田敏彦 (株)NTTファシリティーズ総合研究所

重富賢太郎

- ◆目的：都市・地域の持続可能性（活性化）のためのまちづくり要件を明らかにし、そのためのFM戦略について提言をまとめたい。
- ◆背景：JFMA FM戦略企画研究部会では、数年来、「都市・地域の持続可能性と公共FM戦略」のテーマの下、地域の持続可能性の主要な要件、地域のレジリエンス、地域経済の自立化東日本大震災被災地の復興まちづくりや財政破綻した夕張市再生などの研究を重ねています。今回は、地域活性化や持続可能性のための基本的条件ともいえる地域経済の活性化自立化のための「まちづくり」として、新たな観光開発や持続可能なまちづくりを目指す事例を「稼ぐまちづくりチャレンジ100」（内閣府）と「SDG s 未来都市」（内閣府）から取り上げて、事例研究を行ったので紹介します。事例研究では、まちづくりのトリガー（契機）・取り組み内容・民間と公共の役割・持続可能性への効果などについて、FM戦略企画研究部会にて作成した「まちづくり分析フォーマット」により各事例を共通の視点からサンプル検討しました。
- ◆持続可能性の意義：都市・地域の持続可能性の最重要要件は「地域経済基盤の確立」⇒地域に雇用と所得を創出⇒人が集まり暮らしがつづく⇒暮らしには「QOL」が重要⇒持続可能性とは最終的には地域生活のQOLの維持向上を図ることと考える。

## 1. 研究目標：都市・地域の持続可能性とFM戦略－観光開発等によるまちづくり

- ①これまでの経緯と研究テーマの背景：観光開発等によるまちづくりの研究の意義
- ②まちづくりによる持続可能性の効果：観光開発等によるまちづくりと地域の持続可能性への効果

## 2. 都市・地域の持続可能性評価項目（案）

都市・地域の評価システムと評価項目を参考に、都市・地域の持続可能性評価項目（案）検討

- ①環境認証システム（都市版・街区版）と評価項目
- ②ISOISO37120 コミュニティのサステナブルデバロプメントと評価項目・都市サービスとQOLの指標
- ③国連SDGs－持続可能なまちづくり関連のGoal-11・7・8・9の評価項目

## 3. 観光動向と観光開発への取り組み方

- ①最近の国内観光事情：観光客や観光内容の変化と経済への波及効果
- ②飛騨古川における観光開発への取り組み方（SATOYAMA EXPERIENCE）

## 4. 事例研究：観光開発等によるまちづくりと持続可能性

- ①まちづくり事例－チャレンジ100、SDGs 未来都市より抽出
- ②「分析フォーマット（案）」を利用したまちづくり事例比較分析

## 5. まとめ：事例研究の中間報告

今後とも、DMOや観光開発事例集（観光庁）などの事例研究も加えながら「まちづくり分析フォーマット（案）」をベースとして見える化ツールの検討やまちづくりにおける公共FM戦略－公共施設のまちづくりへの活用例などの検討も進めたい。

# 研究の契機：観光開発とFM戦略

◆米国の事例に学ぶ 観光客が「お金を落とす」まちづくり 原忠之（セントラルフロリダ大学）

観光産業を利用して地域活性化を図るには、訪問客の消費総額が重要だ。例えば、使途限定特別地方税を財源とする手法は、オーランドをはじめ成功例が多い。観光地経営の全体像を俯瞰し、地域観光計画の重要性。オーランドの過去事例から学ぶ—観光客から得た税収を地域経済発展へ活かす。

DMO成功例の一つとして、年間訪問観光客がニューヨークやラスベガスを超える6600万人と全米トップを誇る、オーランド地方（フロリダ州オレンジ郡）の例を見てみよう。オーランドでは、ホテル税の税収を一般予算とは異なる「特別勘定」に一括入金し、特定の目的、つまり観光地マーケティング（DMO運転資金）と観光公共インフラ開発資金調達のために起債した地方債の元利償還資金にのみ使える予算とした。この地方債とは、観光客を呼び込むために整えた公共インフラのために発行するもので、要するに観光産業と地方政府が地方創生のために自らの発展を

地域住民の税負担なしにファイナンスしたわけである。

レジャー客層と異なり小中学校の休みに関係なく来訪できるMICE（季節性が少なく消費単価が高い会議出席者系の客層）を誘致するために、「観光地奨励組織（DMO）の設置」と「国際会議場の建設」という二つの大きな開発を地方自治体に求めた。その開発のために特別地方税である新税、つまりホテル税を導入し、それを財源として開発を進めてほしい」と願い出たのだ。（月刊 事業構想2017.5）

表1 観光客開発税(地方特別税)の資金使途

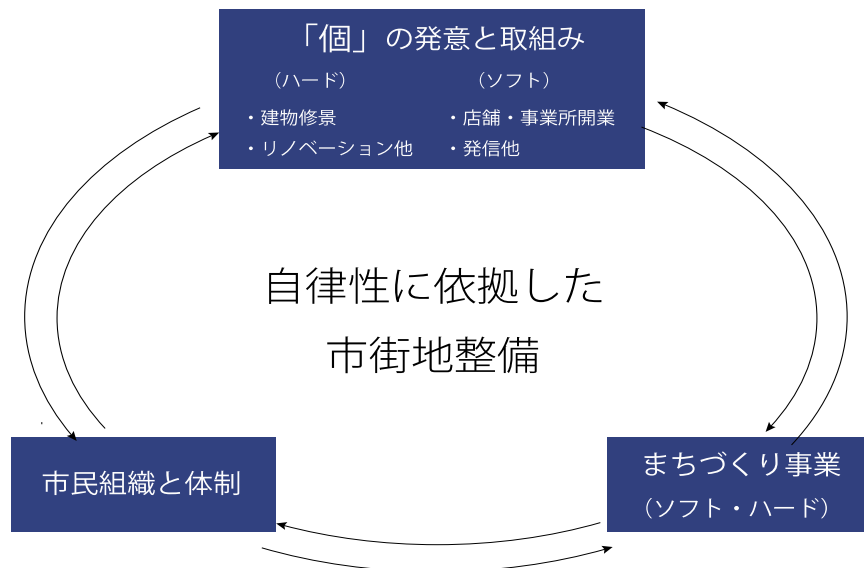
支出	比率(%)
観光インフラ地方債元利金返済	41
ビジット・オーランド(DMO)との年間請負契約	20
国際会議場改装・建替	13
市街地文化観光施設・維持運転資金	13
設備投資	5
国際会議場運営赤字補填資金	5
文化芸術基金	2
歴史センターほか	1
総計(175.3万米ドル)	100

## ◆ 地方都市における自律性に依拠した市街地整備に関する一連の研究 (福井大学 野嶋慎二教授)

「まちの自律性」とは、

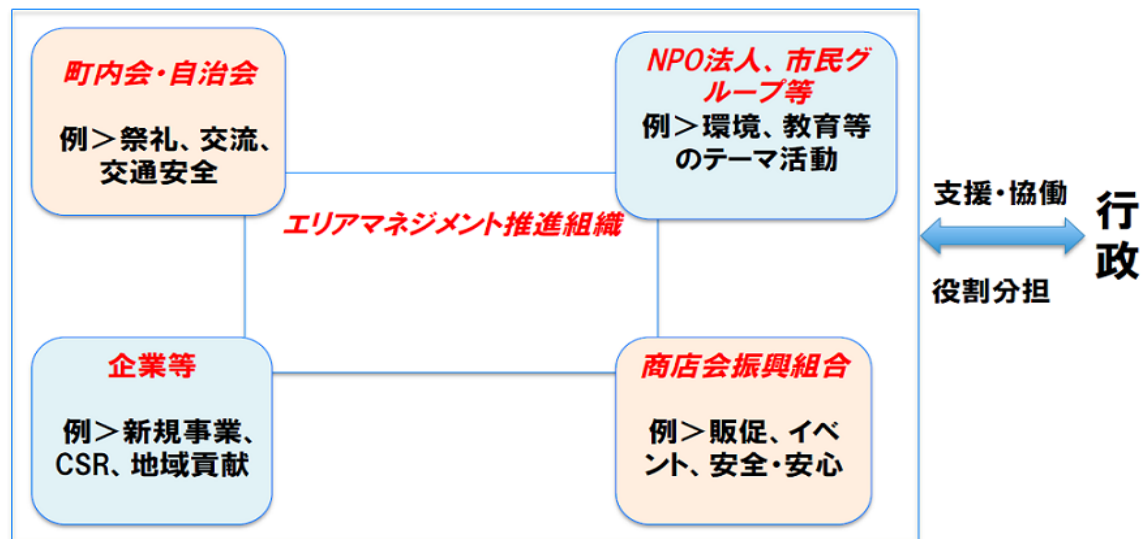
市街地において店舗や事業所など小さな機能が新たに発生し、居住と連動したり新しいネットワークが形成されたりする中で変化し、まちづくりの主体が生まれ、地域に合ったまちづくりの手法が開発され、市街地整備や機能立地と連鎖して社会的・空間的な変容が発生するプロセスの特性を示すものである。

そこでは、大きな公共事業や開発に依拠するのではなく、市街地の変化を連動させ、新たな動きや主体の発生を促すような手法が求められる。(日本建築学会推薦理由より)



## ◆ エリアマネジメントの可能性 (法政大学 保井美樹教授)

- ・人口減少時代に選ばれるエリアは固有価値を有する地域ではないか。
- ・地域のアセットをうまく使いたい！
- ・エリアマネジメントとは？ - 地域の未来を切り開く新たな社会関係資本
- ・それぞれのエリアの「パブリック」を形成するために適した組織を作り、内発的にかつ重層的に活動を展開していく。



◆ 上記2つの知見に共通するのは、「民の自発性」と「公民連携」である。

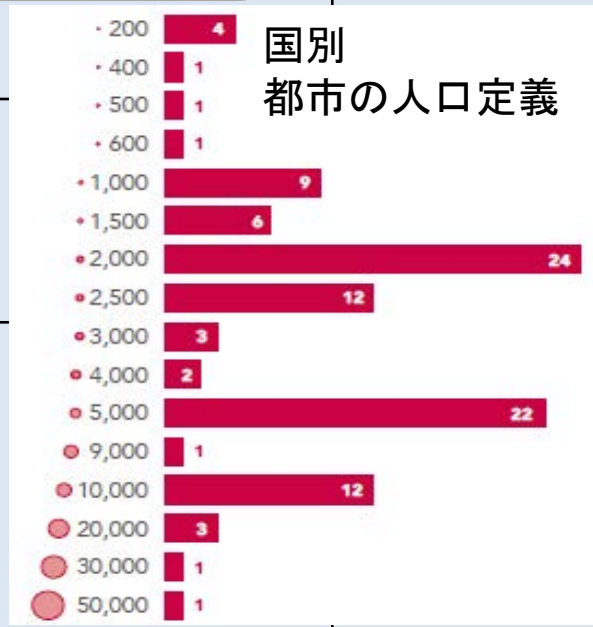
FM戦略企画研究部会 塚田敏彦氏発表資料より

# 都市・地域の持続可能性と評価項目

# 都市・地域の課題

世界的な都市への人口集中 2014年:54%が都市居住→2050年:70%が都市部集中  
 温暖化等に伴う自然災害増加

	メガシティ (1000万人超)	大都市 (100万人超)	中都市 (10万人超)	小都市 (1万人超)	町・村 (1万人迄)
日本 (少子高齢化)	<div style="border: 2px dashed red; border-radius: 15px; padding: 10px;">                     ヒートアイランド                      交通渋滞                      大量消費・廃棄物増加                       都市間(国際)競争                 </div>		スプロール化・スポンジ化 中心市街地衰退 インフラコスト財政負担		<div style="border: 2px solid orange; border-radius: 15px; padding: 10px;">                     過疎化                      里地里山荒廃都                      市消滅                 </div>
先進国					
新興国	<div style="border: 2px solid yellow; border-radius: 15px; padding: 10px;">                     急激な都市化・インフラ未整備                      住宅(スラム)、空気(PM2.5)、衛生、                      交通、エネルギー、環境汚染、防災、                      緑地保全、廃棄物問題                 </div>				
途上国 (人口増大)					





# 環境認証システムLEED-ND・CASBEE街区の特徴比較

スマートな立地選択と土地利用	グリーンなインフラと建物
スマートな立地選択	グリーンビルディング認証建物
絶滅危惧種と生態系の保全	最低限求められるエネルギー性能
湿地と水域の保全	屋内の水使用削減
農地の保全	建設活動での汚染防止
氾濫原(の開発)回避	複数のグリーンビルディング認証建物
好ましい立地選択	エネルギー性能の最適化
プラウンフィールドの浄化	屋内の水使用削減
十分な交通機関へのアクセス	屋外の水使用削減
自転車用施設	建物のリユース
職住近接	歴史的資産の保全と適切な再利用
急傾斜地の保護	量小限の敷地改変
生物生息地、沼地、水域を保護する敷地	雨水管理
生物生息地、湿地、水域の復元	ヒートアイランド現象の低減
生物生息地、湿地、水域の長期保護管理	太陽方位(を考慮した配置)
街区開発形態とコミュニティデザイン	再生可能エネルギーの創出
	地域冷暖房
	ウォークアプル・ストリート
	コンパクトな開発
	地域に連携し開かれたコミュニティ
	ウォークアプル・ストリート
	コンパクトな開発
	(利便施設に)多様性のある近隣街区
	住宅のタイプとアフォーダビリティ
	駐車場面積の削減
地域に連携し開かれたコミュニティ	革新性と設計プロセス
交通機関付帯施設	革新性
交通需要マネジメント	LEEDAP(の参加)
公共施設へのアクセス性	地域における重要項目クレジット
リクレーション施設へのアクセス性	
ピジタビリティとユニバーサルデザイン	
参加型コミュニティの促進	
地産食品	
並木と日陰のある街路	
近隣街区の学校	

・具体的な街区デザイン項目  
(多様性、コンパクト、ウォークアビリティ)  
・必須項目(12)+ 加点項目(41)

LEED-ND

大	中項目	小項目	細項目
環境	Q1 資源	水資源	上水道 下水道
		資源循環	建設 運用
	自然(緑・生物多様性)	緑	地上部緑化 建築物上緑化
		生物多様性	保全 再生、創出
	人工物	環境配慮建築物	
社会	Q2 公平・公正	法令順守(コンプライアンス) エリアマネジメント	
		防災	防災基本性能 災害対応性能
	安全安心	交通安全	
		防犯	
会	アメニティ	利便・福祉	生活利便 福祉健康・教育
		文化	歴史・文化 景観
経済	Q3 交通・都市構造	交通	交通施設整備 物流マネジメント
		都市構造	上位計画整合性・補完性 土地利用
	成長性	人口	常住人口 滞在人口
	効率	経済発展性	活性化方策

・TBLに基づく評価項目(30)  
・低炭素化施策導入に重点

CASBEE街区

LR1 交通部門  
LR2 建築部門  
LR3 みどり部門



# 評価指標の分類と評価指標例

	市民団体	民間企業・法人	研究機関	自治体 ／ 国	国際機関
サステナビリティ	○	○ Sustainable Cities Index(ARCADIS)	○ City Sustainability Index(森宏一郎 他)	—	◎ ISO37120、37151 Global City Indicators (世界銀行、UN、ICLEI 他)
環境アセス 全近隣地 都市 近隣既存地 ランドスケープと公園 近隣計画地 特別目的 交通とインフラ (Transformative tools)	—	●:50~60 CASBEE街区・都市 LEED ND(USGBC)	○	○	○
都市間競争 安全度・安心度 観光・創造性・文化 環境・健康・福祉 経済競争力 総合力 (都市計画雑誌の分類)	—	●:20~30 世界の都市総合ランキング(森記念財団) Cities of Opportunity (PwC)	○ Urban Ecosystem Europe(Ambiente Italia)	—	◎ Urban Audit(EU 他) Urban Indicators for Asia's Cities(アジア開発銀行)

●:10以上 ◎:5以上 ○:1以上 —:0 (確認された指標数) 赤字:複数資料で紹介

## 19指標

- 経済
- 教育
- エネルギー
- 環境と気候変動
- 財政
- 統治
- 健康
- 住居
- 人口と社会状況
- リクレーション
- 安全
- 固形廃棄物
- スポーツと文化
- 通信
- 交通
- 都市・地方農業と食の安全
- 都市計画
- 排水
- 水

Online Browsing Platform (OBP)

ISO 37120:2018(en) Sustainable cities and communities — Indicators for city services and quality of life

Table of contents

- Introduction
- 1 Scope
- 2 Normative references
- 3 Terms and definitions
- 4 City indicators
- 5 Economy
- 6 Education
- 7 Energy
- 8 Environment and climate change
- 9 Finance
- 10 Governance
- 11 Health
- 12 Housing
- 13 Population and social conditions
- 14 Recreation
- 15 Safety
- 16 Solid waste
- 17 Sport and culture
- 18 Telecommunication
- 19 Transportation
- 20 Urban/local agriculture and food security
- 21 Urban planning
- 22 Wastewater
- 23 Water
- 24 Reporting and record maintenance

Annex A City indicators

Annex B Mapping of indicators to ISO 37101

Annex C Mapping of indicators to United Nations

1 Scope

This document defines and establishes methodologies for a set of indicators to steer and measure the performance of city services and quality of life. It follows the principles set out in ISO 37101 and can be used in conjunction with ISO 37101 and other strategic frameworks.

This document is applicable to any city, municipality or local government that undertakes to measure its performance in a comparable and verifiable manner, irrespective of size and location.

2 Normative references

The following documents are referred to in the text in such a way that some or all of their content can be used in conjunction with this document. For dated references, only the edition cited applies. For undated references, the latest edition of the referenced document (including any amendments) applies.

ISO 37101, Sustainable development in communities — Management system for sustainable development — Requirements with guidance for use

ISO 1996-2, Acoustics — Description, measurement and assessment of environmental noise — Part 2: Determination of sound pressure levels

3 Terms and definitions

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

This standard contributes to the following Sustainable Development Goals:

3 4 5 6 8 10 11 13 16



**1 貧困をなくそう**  
あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ

**4 質の高い教育をみんなに**  
すべての人に包摂的(※)かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する

**2 飢餓をゼロに**  
飢餓に終止符を打ち、食料の安定確保と栄養状態の改善を達成するとともに、持続可能な農業を推進する

**5 ジェンダー平等を実現しよう**  
**5. ジェンダー平等を実現しよう**  
ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワーメントを図る

**3 すべての人に健康と福祉を**  
あらゆる年齢のすべての人の健康的な生活を確保し、福祉を推進する

**6 安全な水とトイレを世界中に**  
すべての人に水と衛生へのアクセスと持続可能な管理を確保する

**7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに**  
**7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに**  
すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する

**10 人や国の不平等をなくそう**  
**10. 人や国の不平等をなくそう**  
国内および国家間の格差を是正する

**13 気候変動に具体的な対策を**  
**13. 気候変動に具体的な対策を**  
気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る

**16 平和と公正をすべての人に**  
**16. 平和と公正をすべての人に**  
持続可能な開発に向けて平和で包摂的な社会を推進し、すべての人に司法へのアクセスを提供するとともに、あらゆるレベルにおいて効果的で責任ある包摂的な制度を構築する

**8 働きがいも経済成長も**  
**8. 働きがいも経済成長も**  
すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する

**11 住み続けられるまちづくりを**  
**11. 住み続けられるまちづくりを**  
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする

**14 海の豊かさを守ろう**  
**14. 海の豊かさを守ろう**  
海洋と海洋資源を持続可能な開発に向けて保全し、持続可能な形で利用する

**17 パートナーシップで目標を達成しよう**  
**17. パートナーシップで目標を達成しよう**  
持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化させる

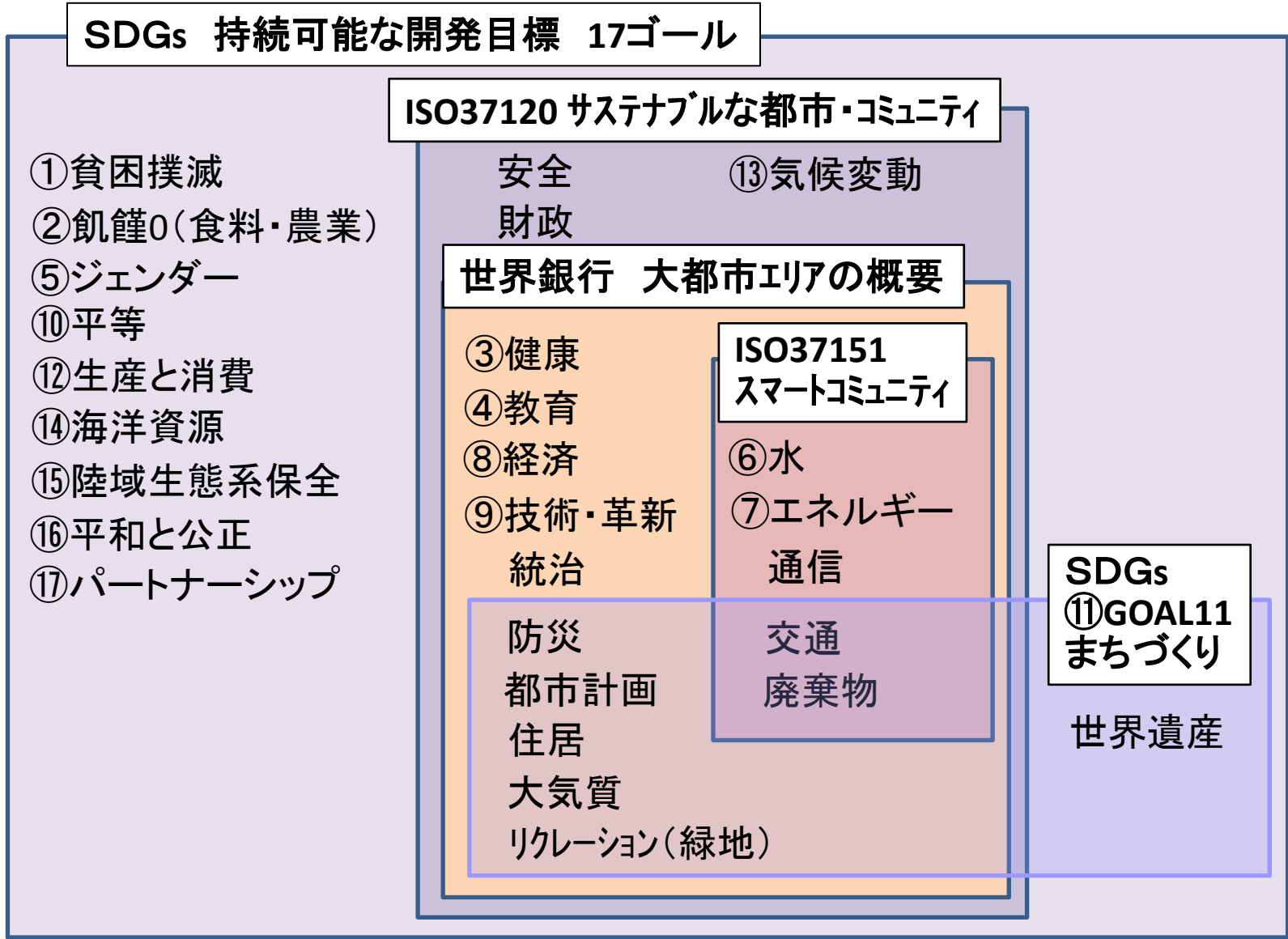
**9 産業と技術革新の基盤をつくろう**  
**9. 産業と技術革新の基盤をつくろう**  
強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る

**12 つくる責任 つかう責任**  
**12. つくる責任 つかう責任**  
持続可能な消費と生産のパターンを確保する

**15 陸の豊かさを守ろう**  
**15. 陸の豊かさを守ろう**  
陸上生態系の保護、回復および持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る

**都市・地域の持続可能性に直接関連する目標**  
(FM戦略企画研究部会)

# 国際標準の対象領域とSDGs



※アジア諸都市に係るサステナビリティ指標に関する調査(2015年経産省資料)資料を基に更新作成

# 都市・地域の持続可能性評価項目(案)

持続可能性評価項目(案)			SDGs (2015)	ISO37120 (2018)	世界銀行
環境	水資源	大項目区分	貧困撲滅	経済	経済
	資源循環		飢餓	教育	エネルギー
	緑・生物多様性		健康・福祉	エネルギー	排気汚染
	気候変動対策		教育	環境と気候変動	水、衛生、汚染
	食の安全と廃棄物		ジェンダー・平等	財政	シェルター
社会	公平・公正		安全水・トイレ	統治	統治
	防災・防犯		クリーンエネルギーG7	健康	移動
	利便・福祉・教育		経済成長G8	住居	教育、技術、革新
	ガバナンス(公民連携)		産業・技術革新G9	人口と社会状況	健康
	健康・福祉・教育		不平等撲滅	リクレーション	
	人口動態		都市G11	安全	地誌的統計的性格
経済	土地利用と生産・消費	生産・消費責任	※固形廃棄物	GDP	
	経済発展性	気候変動対策	スポーツと文化	エネルギー消費、密度	
	情報通信システム	海洋資源	通信	GHG	
	エネルギーシステム	森林資源	交通	資源効率	
	文化	平和・公正	都市・地方農業と食の安全	災害リスク 強靭性	
都市環境	文化・歴史・遺産(継承・活用)	パートナーシップ	都市計画	インフラ	
	交通・アクセス・インフラ		排水	健康指標	
	居住・居住計画管理		水		
	災害リスク・強靭性				

SDGs ゴール11 : 住み続けられるまちづくり(7ターゲット)  
 : 1.住宅 2.交通 3.居住計画 4.世界遺産 5.災害 6.大気質・廃棄物 7.公共緑地

# 観光事情と観光開発の取り組み方(例)



- 資料：米国の事例に学ぶ 観光客が「お金を落としたくなるまちづくり」 (Cフロリダ大 原 忠之)

日本国内年間観光消費額 (2016) 約24兆円 (日本人消費20兆円・インバウンド3.7兆円)  
インバウンド目標-8兆円 (2020) 15兆円 (2030)

cf) 日本の輸出入規模 2015/輸出75兆円 (自動車12兆円) ・輸入78兆円 (原油8兆円)

- 講演：「観光の視点から見たインフラ・FM の活用」 (日本観光振興協会 小山真人)

訪日外国人旅行者 : 2669万人 (2017)

アジア2434万人 (84.8%) 北米168万 (5.9%) 欧州5か国100万 (3.5%)

外国人延べ宿泊者数 : 3大都市圏4612万人 地方部3188万人

国籍別旅行支出と宿泊日数 : 韓国7.2万円 (4.3泊) 台湾香港12-15万円 (6-7泊)

欧米18-22万円 (12-16泊)

外国人旅行者受入数ランキング : 1位フランス 82、600万人、2・3位アメリカ・スペイン 75、600万人

4位中国 59、200万人⇒16位日本 2400万人 (2016)

国際観光収入ランキング : 1位アメリカ2059億ドル 2位スペイン603億ドル 3位タイ498億ドル

4位中国 444億ドル⇒11位日本 307億ドル

観光交流人口増大の経済効果 (2015年) : 日本の人口1人当たりの年間消費額 125万円

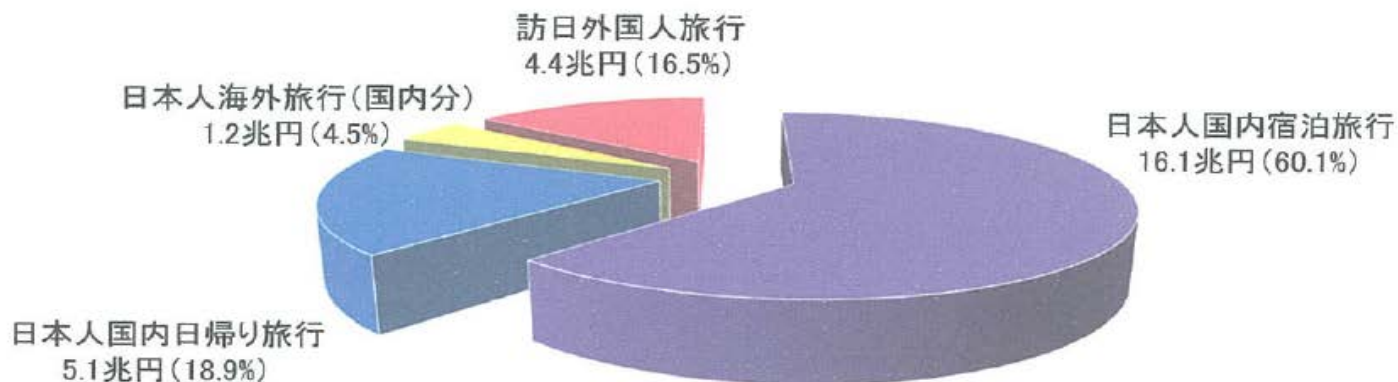
訪日外国人旅行者消費額 17.6万円/人⇒8人分で定住人口1人分に相当

国内旅行者消費額 宿泊者 5.0万円/人⇒25人分で定住人口1人分相当

## 国内における旅行消費額(2017年)



26.7兆円



観光庁「旅行・観光消費動向調査」、「訪日外国人消費動向調査」より算出

## 旅行消費額の推移について(2010年~2017年)

単位:兆円

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年 (暫定値)
日本人国内宿泊旅行	15.4	14.8	15.0	15.4	13.9	15.8	16.0	16.1
日本人国内日帰り旅行	5.1	5.0	4.4	4.8	4.5	4.6	4.9	5.1
日本人海外旅行(国内分)	1.1	1.2	1.3	1.2	1.1	1.0	1.1	1.2
訪日外国人旅行	1.1	0.8	1.1	1.4	2.0	3.5	3.7	4.4
合計	22.7	21.8	21.8	22.8	21.6	24.8	25.8	26.7

## 今の観光業界（ツーリズム産業）で起きていること

これまで	現在
発地主導	着地重視
団体旅行中心	個人旅行の増加
国内+アウトバウンド中心	国内+アウトバウンド +インバウンド
店舗販売中心	OTAの台頭
アナログ中心 (パンフレット等)	デジタルの比重増
景勝地重視	食、体験等を含む 総合型
周遊型	滞在型
勘、経験、思い込み、度胸 (KKO、KKD)	データ重要視
プロモーションのやりっぱなし	戦略に基づく マーケティング重要視
観光客数	観光客数 + 経済効果

小山氏講演資料より



## 富山と飛騨を手軽に観光できる 新周遊ルート!!

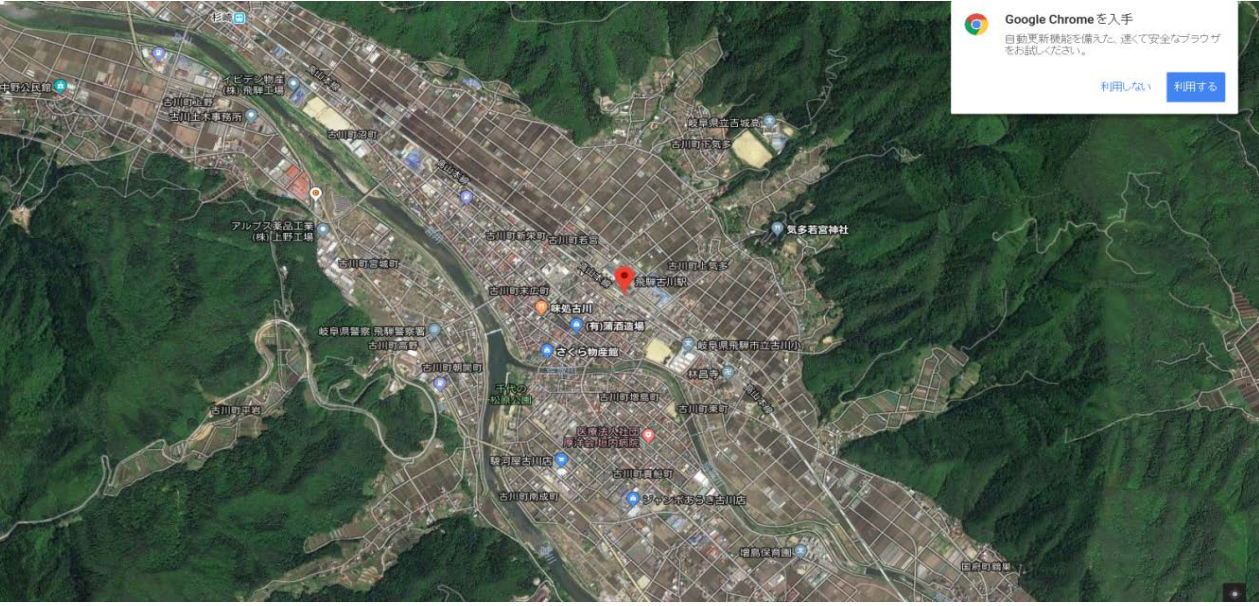


## 観光開発事例

# 飛騨古川

## SATOYAMA EXPERIENCE

「外国人が熱狂するクールな田舎の作り方」山田拓（新潮新書）より







日本の田舎の原風景が残る飛騨古川郊外の山里集落



Satoyama Experience 紹介サイトより

## ◆ 山田 拓氏の考え方・取り組み方

## 【地域の価値】

- 生活空間として古民家があり、田んぼや畑、里山もあり、中途半端に開発もされず**日本の原風景**が残っている。
- 日本の田舎-日本の歴史の長さとその蓄積の濃厚さ、国の力強さ、**持続可能な環境適応型のライフスタイル**。
- 飛騨地域の交流産業的な特徴:
  - ①飛騨地域全体に観光資源が集積（世界的にみれば公共交通も整備されている）**飛騨の日常・祭礼や集落行事 = この地のライフスタイルもキラーコンテンツ**
  - ②日本の地方部では観光基盤が盤石
- 四季折々の飛騨の素晴らしさに世界の旅行者は触れられるか？ ⇒問題は需要ではなく供給にある。

## 【地域との連携・地域への貢献】

- 「**ひだ山村・民家活性化プロジェクト**」を立ち上げ、飛騨市内の1300軒近くの古民家を調査。飛騨民家のお手入れお助け隊⇒地域の協力・連携を得るにはWin-Winの関係が成立すること。
- ツアー中に出会う地元の人とのふれあいが良かったと言ってくることがとても多い。
- 地元産業の消費行動、旅人の消費行動を促進する役割を担うことで、**地域経済への波及効果**を出す。
- SATOYAMA EXPERIENCEという事業の中で、この地域の体験型プログラムのラインナップを増やす。
- この地の**価値を継承する住民を確保**し続けること、そのためにこの地の暮らしを題材とした観光関連ビジネスを作り、仕事を増やすこと。
- 日本の里山の価値はもはや日本人だけでは守りきれない、これらの価値を感じる世界の人々と連携することで維持できる可能性がある。



## 【観光開発の基本理念】

- 世界に通じる飛騨市を目指して:「まちづくりという名の観光」「結果観光」  
何よりも大切なのは住民の暮らしそのものであり、**まちに暮らす人が生き生きしていればおのずと旅行者は訪れてくれる**。「世界に通じる飛騨市 = 住民が誇りを持って生活できる輝く飛騨市」

## 【観光開発のマーケティング戦略】

- 欧米豪の個人旅行者をターゲットに「マーケティング」:  
3C (地域の視点 = 観光資源、競合の視点 = 高山市・白川郷、顧客 = 飛騨高山を訪れる旅行者)  
⇒ニッチ戦略 (訪れる旅行者の一部の長い滞在時間の欧米豪人)
- 2つの施策:
  - ①**情報発信**: 英語でのウェブサイト構築 (旅行者自身の撮影した画像・映像掲載)
  - ②**ガイドツアーの実施** = 飛騨里山サイクリング (HSC)-コミュニティツアー、景観価値の重要性、農村景観の活用、そこに暮らす人々のリアリティ、暮らしを旅すること = その地のリアルなライフスタイルに触れる経験 = 日本版エコツーリズム & コミュニティベースドツーリズム
- 発地型観光と着地型観光: 着地型観光を成立させるポイントは2つ = ①外国人旅行者に向き合うこと ②長い時間軸で向き合うこと (結果が見えるには時間がかかる)
- 自分たちが価値提供できる顧客層は? その価値をプログラム商品として開発するには何を含めるか? ターゲットの顧客層に情報を届け参加申し込みを得るにはどのようにリーチするか? 参加者の満足度を把握し維持向上させるには何ができるか? ⇒**企業経営の手法を地域経営に!**

## 【課題】

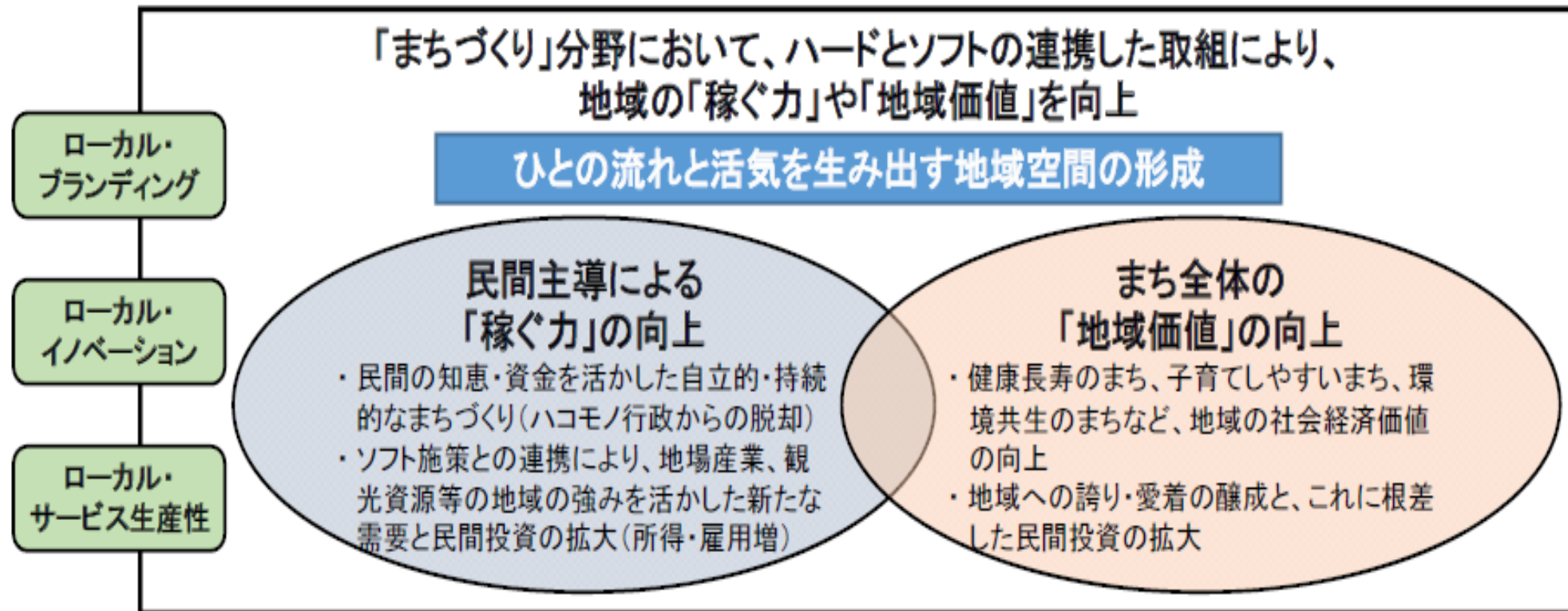
- グローバルマーケットにおける飛騨の課題: 滞在時間を増加させる選択肢の増強 (ガイドツアー、宿泊施設等の多様性の無さ)、来訪者の増加による地域らしさの減少、地域の生産年齢人口増に寄与していない、飛騨地域資本以外の「外資」参入との向き合い方、など。

【事例研究】

# 観光開発とまちづくり

-稼げるまちづくりチャレンジ100より-

## 稼げるまちづくりとは



## 稼げるまちづくりに求められる要素

### 現状分析

(地域の強み・弱み、地域状況の変化やチャンス・リスクの客観的な把握・分析)



### 戦略策定・実行

(現状分析を踏まえたビジョン・アクションプランづくり、KPIとPDCAの確立、情報発信)

#### <需要>

- ・地域内外の潜在的な需要の掘起こし、新たな需要の創出(観光、健康長寿、新産業等)

#### <地域資源>

- ・地域の強み(地場産業・技術、伝統・文化、自然・景観等)
- ・ローカル・ブランディング、ローカル・イノベーション

#### <人材・協働体制>

- ・地方創生人材の確保・育成
- ・PPP、産官学金労言士(自治体、まちづくり会社、商店街、経済団体、不動産・リノベーション事業者、地域金融機関、NPO、地域住民等の協働体制)

#### <資金>

- ・事業性評価に基づく地域金融
- ・ふるさと投資、クラウドファンディング、社会的インパクト投資
- ・不動産ファイナンス
- ・BID、TID等の新たな分担金制度

### 稼げるまちづくり

#### <地域空間>

- ・遊休資産(空き店舗・空き家等)の有効活用・リノベーションによる収益力向上、公的不動産(PRE)の集約再編等
- ・エリアマネジメント
- ・コンパクト+ネットワークによる都市構造の再構築

## 《稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ100」(テーマ別目次)》

空き店舗・古民家等を活用した起業・移住促進による稼げるまちづくり 30事例

### 観光開発等によるまちづくり事例

伝統的な街並みを活かした集客拡大による稼げるまちづくり 16事例

観光需要を取り込む稼げるまちづくり 17事例

地場産業を核とした稼げるまちづくり 6事例

健康長寿をテーマとした稼げるまちづくり 7事例

コミュニティの賑わいづくりによる稼げるまちづくり 24事例

計 100事例



# 【静岡県熱海市】街の有志による地域資源の掘り起しと持続可能な滞在型保養地への変革の取組

- ・高層ビルの増加、街並みの変貌に危機を感じた地元有志がNPO法人と家守会社を設立。地域の資源を掘り起し、元の街並みをそのまま活かした仕事と魅力のあるまちづくりを実施。
- ・人口4万人に対し別荘所有者1万世帯という構成に着目し、観光地から「持続可能な滞在型保養地」へ変革。

## 主なソフト・ハード事業

### ○地域づくりの組織体制の構築

- ・熱海市出身の代表者が、地域づくり、地域に関わる人づくり、場づくりに取り組む「atamista」を設立(H20年設立、H22年NPO法人化)。
- ・不動産事業に際し、資本金調達に優れる株式会社の形態で「machimori」を設立(H23年)。家守会社として、中心市街地のリノベーションまちづくりを推進。ビジネスコンサルティング経験者やアーティスト、不動産管理を専門分野とするメンバー等で構成。

### ○地域資源の掘り起し「熱海温泉玉手箱(オンたま)」

- ・熱海に求められていることや、熱海の可能性を探る取組として、atamistaにより、地元住民が体験交流プログラム(路地裏街歩きツアー、体験農業、旅館の職業体験等)を通じて、地域資源を掘り下げ、その評価をマーケティングツールとして活用するイベントを実施(H21~26年、累計6,000名が参加)。
- ・移住者の家族・友人、別荘所有者等も参加し、熱海ファンが増加。

### ○海辺のあたまマルシェ

- ・熱海銀座通りにおいて、飲食店・クラフト店の起業志望者の発掘を図るため、machimoriにより、歩行者天国にして、ものづくりや一次産業を集めたマルシェを開催。(H25.11~隔月、毎回約5,000人を集客)
- ・「熱海のまちなかをいかに歩いて楽しめる空間にしていけるか」の実験として活用。



### ○リノベーションスクール等による空き店舗等の再生

- ・商店街の空き店舗等の再生・活用による賑わいづくりを図るため、H24年より、atamistaが中心となって、カフェ等のリノベーションに着手。
- ・H25年より、物件を活用するコンテンツを3日間で考え事業計画を練る「リノベーションスクール」を実施。最終日には、物件オーナーにプレゼンテーションを行い、承諾されれば事業化を目指す。(企画運営：H25、26年はatamista、H27年からはmachimori)

#### ◆ guesthouse MARUYA

- ・熱海を「都会に住みつつ週に1~2回通い滞在する街」とするべく、二拠点居住の入口としてゲストハウスを整備(H27年)。新たな滞在の形の拠点となる。外国人観光客の増加にも寄与。



MARUYA外観

#### ◆ コワーキングスペース&シェアオフィス「naedoco」

- ・熱海の未来をつくる事業の種が育つ“苗床”として整備(H28年)。ミーティングスペースやシェアキッチンがあり、ワークショップ等の開催も可能。

### ○市と連携した創業支援事業

- ・首都圏からの移住者、創業希望者向けイベント(起業者の体験談等の共有)をmachimoriと市が共同実施(H27年~)。
- ・市の依頼を受け、machimoriが創業プログラムの策定を支援中(10件)。

## ＜官民協働＞

- 【民】地域づくりイベントやリノベーションの実施、市の創業支援に協力
- 【官】オンたま、海辺のあたまマルシェへの協力(公的申請の補助等)

熱海銀座商店街(全体で30店舗)の空き店舗数 10件(H22)⇒0件(H27)  
観光客数 293万人(H18) ⇒ 246万人(H23)⇒307万人(H27)

## 今後の取組

- ・創業支援を進め、100社の新規創業を目指す。



- ・白壁土蔵を活かした商業観光施設「赤瓦」の整備など、江戸から昭和に至る地域資源を活用したレトロな街並みのイメージづくりで、観光客の大幅な増加に成功。
- ・フィギュアメーカー工場の誘致を契機に、ポップカルチャーをターゲットとした観光集客にチャレンジ。レトロな街並みに、クールなポップカルチャーをプラスすることで、課題であった若者世代の集客拡大につながる。

主なハード事業

○赤瓦の整備

- ・まちづくり会社(株赤瓦)が白壁土蔵の建物を商業観光施設「赤瓦」として再生。これまでに16号館までオープン。工場、空き家、町家などが再生され、「赤瓦」の街並みのブランドイメージを確立。
- ・1号館では「GOODSMILE ONLINE SHOP 出張所 in 赤瓦1号館」がオープンし、フィギュアの展示、販売を行い若者世代の観光客が増加した。



主なソフト事業

○チャレンジショップあきない塾

- ・倉吉商工会議所が中心となり、起業希望者に1年間店舗を貸し出す取組。塾の卒業後、「赤瓦」周辺に新店舗を出すケースも多く、空き店舗の解消に貢献。



はさみパンのお店      コンディショニングスタジオ

○ポップカルチャーの推進

- ・フィギュアメーカー工場の市内への誘致を契機にポップカルチャーを取り入れた集客イベントを本格的に推進。フィギュア博覧会では来場者が2万人を超えた。
- ・フィギュアをふるさと納税の返礼品とすることで、民間業者は行政からの安定的な収入が確保でき、行政は税収が増え、納税者は比較的安価でフィギュアが手に入る仕組みを活かし、倉吉市とフィギュアの認知度を全国に広めた。
- ・平成28年にはキャラクターグッズ、レトロ&クールツーリズムをふるさと名物とした、「ふるさと名物応援宣言」を発表。
- ・全国初の試みとして、ネット上の架空都市「倉野川市」と姉妹提携を締結。聖地巡礼マップの作成や、白壁土蔵群周辺での「くらよし桜まつり♪」など、市のイベントとコラボレーションすることで全国からの観光客の増加につながっている。



《官民協働》

- 【民】まちづくり会社による集客施設の整備・運営、フィギュアメーカーと連携したキャラクターグッズの展示・販売等によるレトロ&クールの展開
- 【官】レトロ&クールによる観光戦略づくり、関連事業への支援等

《市の総合戦略における関連KPI》

- ・市内観光入込客数 1,317,784人(H26)⇒1,500,000人(H31)
- ・空き店舗率(成徳地区周辺) 20.5%(H26)⇒14.0%(H31)

今後の取組

- ・フィギュア活用により、レトロとクールが融合・調和する日本唯一市として、世界の人々がMade in Kurayoshiのキャラクターグッズを手にし、実際に倉吉を訪問する機会の拡大など、新たな伝統づくりに挑戦。

## 1 倉吉市 概説 ⑧ (観光Ⅳ - 白壁土蔵群の街並み - 2)



## ◆ (江戸時代から) 明治・大正時代にかけて商工業都市として栄えた倉吉の街並み

## ◇ 町家の構成

- ・ 主屋、土蔵、離れ、付属屋、裏門倉 等の伝統的な構え

## ◇ 建物構造

- ・ 厨子<つし>二階建※ もしくは 二階建の主屋
- ・ 切妻造、平入が基本 棟石、腕木、赤瓦、漆喰、町家空間

※江戸から明治の様式、ミセノマの真上の部屋の天井が低い物置や使用人の寝泊まりに使用、2階開口部として虫籠窓

## ◇ 建築年代

- ・ 江戸時代末期が数棟 明治時代中後期が約3割 大正期が約2割 昭和前期が約2割

## ◆ 表彰

- ・ 1998年「伝統的建造物群保存地区」に選定(倉吉市打吹玉川 4.7ha、文化庁)
- ・ 2001年「**かおり風景**百選」に認定(白壁土蔵群周辺、環境省)(酒と醤油の香る)
- ・ 2002年「**夢街道**モデル地区」に認定(八橋くやばせ)往来、国交省)
- ・ 2005年 都市景観大賞「**美しいまちなみ**大賞」受賞(打吹地区、国交省)
- ・ 2007年 「まち交大賞」**7** 位受賞(伝建保存地区の火災跡地での取り組み等、都市みらい推進機構)
- ・ 2010年「伝統的建造物群保存地区」に拡大選定(倉吉市打吹玉川 9.2ha、文化庁)



### ◆ふるさと名物応援宣言（経産省が推進）

- 根拠法：地域資源活用促進法（2007年制定）  
2015年8月の改正施行）
- 目的：「地域ブランド」の育成強化
- 多様な事業者＋地域ぐるみ＋継続的な取り組み  
に対し、支援  
中小企業には、商品開発等の取り組み  
市町村には、人材育成支援策、費用の補助、  
ふるさと納税の贈答品に、PRや連携相談会

◇2016年2月 中国地方第3号宣言

◇キャラクターグッズと、  
レトロ&クールツーリズム



キャラクターフィギュアは、市内の工場で製造されている



世界から注目されているメイドインジャパンの「キャラクターグッズ」を世界に発信し、その魅力を伝えると共に、歴史と伝統のある「白壁土蔵群（レトロ）」と「キャラクターグッズ（クール）」が融合・調和する街として世界から多くの人々が倉吉市を訪れて頂くことを目指し、新たな伝統への挑戦を始め、**キャラクターグッズと、レトロ&クールツーリズムを、「ふるさと名物」として応援する**

### ◆姉妹都市提携

- ◇ 2016年4月1日、倉吉市は（企画産業部商工観光課）  
ネット上の架空都市（倉野川市）と姉妹都市提携
- ◇ファンの後押し  
聖地巡礼来訪者増 → 市議会で提案
- ◇倉野川市  
キャラクター音楽コンテンツ「ひなビタ♪」の舞台  
「ひなビタ♪」のテーマは、地域活性化

## 概要

中長期を見通した持続可能なまちづくりのため、地方創生に資する、地方自治体による持続可能な開発目標(SDGs)の達成に向けた取組を推進していくことが重要。

SDGs推進本部会合における安倍総理指示を踏まえ、地方創生分野における日本の「SDGsモデル」を構築していく。平成30年6月15日、公募の結果、自治体によるSDGsの達成に向けた優れた取組を提案する**29都市**を「SDGs未来都市」として選定。また、特に先導的な取組**10事業**を「自治体SDGsモデル事業」として選定。今後、これらの取組を支援するとともに、成功事例の普及展開等を行い、地方創生の深化につなげていく。

## 「SDGs未来都市」及び「自治体SDGsモデル事業」における取組

### SDGs未来都市(29)

- ①自治体のSDGs推進のための取組
- ②SDGs達成に向けた事業の実施

### 自治体SDGsモデル事業(10)

上限4千万円／都市 定額補助 上限2千万円  
定率補助(1/2)上限2千万円

- ①経済・社会・環境の三側面の統合的取組による相乗効果の創出
- ②自律的好循環の構築
- ③多様なステークホルダーとの連携

### 成功事例の普及展開

選定都市の成功事例を国内外へ情報発信

- ・イベントの開催
- ・幅広い世代向けの普及啓発事業等

2030年

持続可能なまちづくり

### 自治体SDGs推進関係省庁タスクフォースによる省庁横断的な支援

計画策定

- 選定都市の事業計画策定への支援
- 各省庁支援施策活用等の助言

事業実施

- 各省庁支援施策を選定都市に集中投入
- 取組状況フォローアップの評価基準作りへの参画





## 自治体SDGsモデル事業

No.	提案者名	提案全体のタイトル
1	北海道	北海道価値を活かした広域SDGsモデルの構築
2	北海道札幌市	次世代の子どもたちが笑顔で暮らせる持続可能な都市・「環境首都・SAPPORO」
3	北海道ニセコ町	環境を生かし、資源、経済が循環する自治のまち「サステナブルタウンニセコ」の構築
4	北海道下川町	未来の人と自然へ繋ぐしもかわチャレンジ2030
5	宮城県東松島市	全世代グロウアップシティ東松島
6	秋田県仙北市	IoT・水素エネルギー利用基盤整備事業
7	山形県飯豊町	農村計画研究所の再興「2030年も「日本で最も美しい村」であり続けるために」
8	茨城県つくば市	つくばSDGs 未来都市先導プロジェクト
9	神奈川県	いのち輝く神奈川 持続可能な「スマイル100歳社会」の実現
10	神奈川県横浜市	SDGs未来都市・横浜 ～“連携”による「大都市モデル」創出～
11	神奈川県鎌倉市	持続可能な都市経営「SDGs 未来都市かまくら」の創造
12	富山県富山市	コンパクトシティ戦略による持続可能な付加価値創造都市の実現
13	石川県珠洲市	能登の先端“未来都市”への挑戦
14	石川県白山市	白山の恵みを次世代へ贈る「白山SDGs未来都市2030ビジョン」
15	長野県	学びと自治の力による「自立・分散型社会の形成」

No.	提案者名	提案全体のタイトル
16	静岡県静岡市	「世界に輝く静岡」の実現 静岡市5大構想×SDGs
17	静岡県浜松市	浜松が「五十年、八十年先の『世界』を富ます」
18	愛知県豊田市	みんながつながる ミライにつながるスマートシティ
19	三重県志摩市	持続可能な御食国の創生
20	大阪府堺市	「自由と自治の精神を礎に、誰もが健康で活躍する笑顔あふれるまち」
21	奈良県十津川村	持続可能な森林保全及び観光振興による十津川村SDGsモデル構想(仮称)
22	岡山県岡山市	誰もが健康で学び合い、生涯活躍するまちおかやまの推進
23	岡山県真庭市	地域エネルギー自給率100% 2030“SDGs”未来都市真庭の実現 ～永続的に発展する農山村のモデルを目指して(私がわたしらしく生きるまち)～
24	広島県	SDGsの達成に向けて平和の活動を生み出す国際平和拠点ひろしまの取組を加速する ～マルチステイクホルダー・パートナーシップによるSDGsの取組の強化～
25	山口県宇部市	「人財が宝」みんなでつくる宇部SDGs推進事業 ～「共存同栄・協同一致」の更なる進化～
26	徳島県上勝町	SDGsでSHLs(Sustainable Happy Lives) 持続可能な幸福な生活
27	福岡県北九州市	北九州市SDGs未来都市
28	長崎県壱岐市	壱岐活き対話型社会「壱岐(粋)なSociety5.0」
29	熊本県小国町	地熱と森林の恵み、人とのつながりがもたらす持続可能なまちづくりを目指して

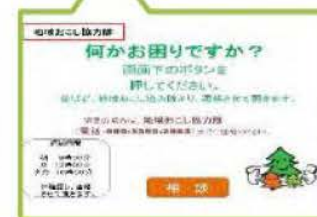




- 一の橋集落 S35年：約2000人→H21年：95人（高齢化率51.6%）→H22年：集落再生に着手
- コンセプト 超高齢化問題（社会）・低炭素化（環境）・新産業創造（経済）を同時解決



木質バイオマスボイラ  
550kW×2



ICT見守り

[近年]



H27 木作家が移住



H28 元地域おこし協力隊員が起業



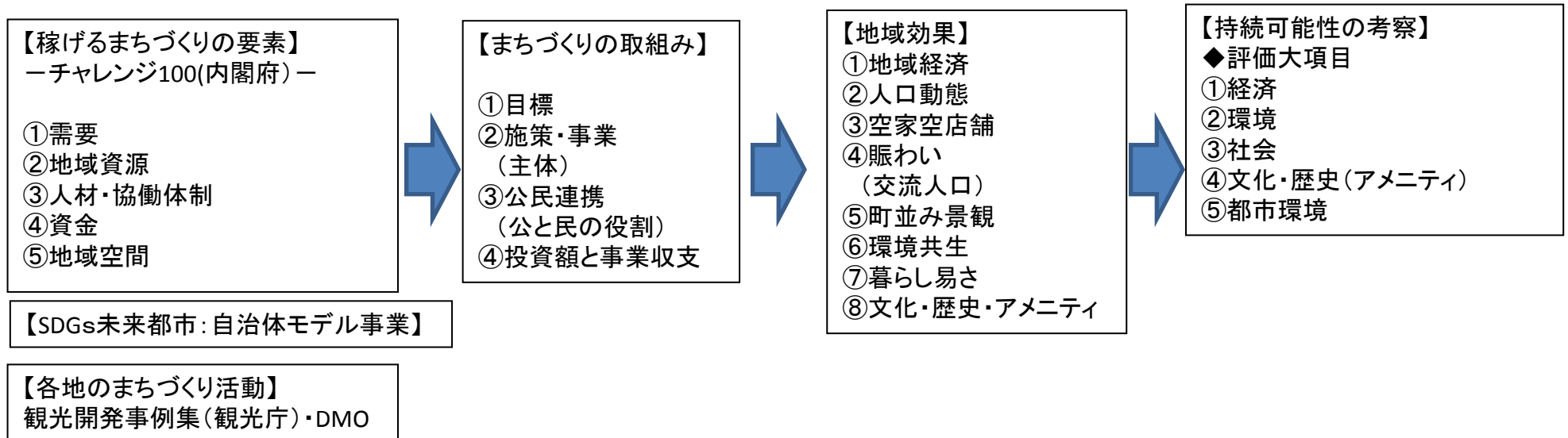
✓人口はほぼ変わらず。生産年齢世代が増加  
高齢化率(H21)51.6%→(H28)27.6%

✓新しい「ひと」の流れが創出  
※「東京一極集中」の解決モデル

# まちづくり分析フォーマット(案) による事例比較分析

# まちづくり分析フォーマットの目的

- 目的：まちづくりチャレンジ100やSDGsモデル都市など各地でのまちづくりの取り組み事例を共通のフォーマット（視点）にて整理することで特色を明確にする。
  - ①まちづくりの要素として何が機能したか。
  - ②まちづくりの目標は何か、またどの範囲まで共有化されたか。公共はどんな施策事業と役割を果たしたか。
  - ③まちづくり活動はどんな効果を地域にもたらしたか。さらに、持続可能性との関係について考察に資する。
- 構成：チャレンジ100のコンセプトとFM戦略企画研究部会が設定する持続可能性関連項目をベースに事例内容を記載する。
  - 0) 地域名と地域概要：人口、所得、主要産業と規模、
    - 1) まちづくり活動の要素と状況：需要・人材体制・地域資源・資金・地域空間
    - 2) まちづくりの目標と取組み：目標・施策や事業内容（ハード・ソフト／民と公）と事業収支（事業性）
    - 3) まちづくり活動の効果と持続可能性への貢献：持続可能性については、都市・地域評価システムやSDGsを参考に、経済・社会・環境(共生)・都市環境・文化歴史（アメニティ）の大項目に区分している。





地域名	地域概要(人口・所得・主要産業等)

まちづくりの要素		まちづくりの取組み		効果	持続可能性					
項目	状況	項目	活動状況(公共と民間・ソフトとハード)	取り組み成果	項目	影響				
需要		目標 計画			経済					
人材 体制					社会					
地域 資源		施策 事業					環境			
資金							都市 環境			
地域 空間		マネジ メント 状況・							文化	
その他		事業性 (投資額 ・収支)							その他	



地域名	地域概要(人口・所得・主要産業等)
静岡県熱海市	熱海市の人口(平成30年7月末日現在) 男16,832人女20,376人合計 <b>37,208人</b> 18,846世帯・2.0人/世帯 (H2 所得 1,345億円 389万円/人 (2013年) 地域経済循環率 95.4%) <b>主要産業 第1位卸小売り業(34%) 第2位建設業(15%) 第3位宿泊飲食サービス(13%)</b> 事業所数(H26.7.1) 2,863/従業者数 20,400 産業別就業者数は、第1次産業265人(1.6%)、第2次産業2,045人(12.3%)、第3次産業14,120人(85.2%)、総面積61.78平方キロメートル

まちづくりの要素		まちづくりの取組み		効果	持続可能性	
項目	状況	項目	活動状況(公共と民間・ソフトとハード)	取り組み成果	項目	影響
需要		目標計画	目標:街の有志による地域資源の掘り起しと持続可能な <b>滞在型保養地への変革の取組</b> ・創業支援を進め、100社の新規創業を目指す。 ・宿泊者数530万から半減、空家率50%、高齢化率45%、街は衰退一途 ・街に賑わいを回復することを目標一地域で面白い活動をしている人を紹介 ・WEBサイトの情報発信「あたみナビ」 ・住民に地元の魅力を伝える体験ツアー「熱海温泉玉手箱」(熱海市・観光協会が協力) ・中心街の空き店舗リノベーションまちづくり:カフェ、交流型ゲストハウス「MARUYA」、コワーキングスペース「naedoco」 ・熱海銀座を歩行者天国「海辺のあたみマルシェ」 ・ATAMI2030会議一熱海リノベーションまちづくり構想検討委員会 <b>○市と連携した創業支援事業</b> ・首都圏からの移住者、創業希望者向けイベント(起業家の体験談等の共有)をmachimoriと市が共同実施(H27年～)。 ・市の依頼を受け、machimoriが創業プログラムの策定を支援中(10件)	「オンたま」2009-2011で220種の企画、5000人参加 「あたみマルシェ」2013-、30回 エリアの空き店舗の運用者の創出機会 ATAMI2030会議 100名以上の参加 首都圏とのアクセスの良さが外部の人が関わりやすい 移住を考える人、別荘を持つ人、旅館やゲストハウスを利用して週末のみ来る人(観光-移住の中間)	経済	熱海銀座商店街(全体で30店舗)の空き店舗数10件(H22)⇒0件(H27)観光客数293万人(H18)⇒246万人(H23)⇒307万人(H27)
人材体制	市来広一郎氏(machimori/atamista代表)+同世代				社会	「オンたま」を通じて地元の魅力を知り地域に関心
地域資源	海辺の温泉リゾート街中スポット;昭和のレトロな町並み	施策事業		環境		
資金			都市環境	マルシェによる賑わいの復活 空き店舗の再生により中心街の復活		
地域空間	中心街の空き店舗 熱海銀座 旅館ホテル・別荘	マネジメント状況		文化	コワーキング・シェアオフィスなど新たなく場による価値創出	
その他		事業性(投資額・収支)	<b>【公共】</b> <b>オンたま、海辺のあたみマルシェへの協力(公的申請の補助等)</b>	その他		

地域名	地域概要(人口・所得・主要産業等)
<b>倉吉市</b> 鳥取県中部圏域 1市 4町の 中心市	人口(2015年国調): 49,044人、▲ 3.3%(2015年/2010年)、12.7% / 55.6% / 31.7%(年少/生産/老年) 所得(2013年): 総所得 1690億円、総所得地域内収支 282億円 主要産業: 卸売・小売業(2012年売上高 1位、2014年事業所単位従業者数 1位)、製造業(2位、3位)

まちづくりの要素		まちづくりの取組み		効果	持続可能性	
項目	状況	項目	活動状況(公共と民間・ソフトとハード)	取組み成果	項目	影響
需要	市内観光客(2014年) ・入込客 132万人 ・宿泊客 8.75万人	目標 計画	◇活動: <b>レトロとクールを組み合わせた集客拡大</b> レトロ→白壁土蔵群(江戸～昭和の雰囲気漂う) クール→ポップカルチャー(漫画、フィギュア、Webコンテンツ) ・観光入込客数 132万人(2014年)→150万人(2019年) 空き店舗率(中心市街地の成徳地区) 20.5%(2014年)→14.0%(2019年)	◇地域経済(観光) 134万人(2016)  ◇人口動態(社会増) ▲238人(05'10年) →▲92人(10'15年)	経済	・地域歴史資源の 再整備と新産 品の情報発信
人材 体制	・各種任意団体: (株)赤瓦 ほか多数 ・市:歴代市長以下					
地域 資源	・歴史ある街並(白壁 土蔵群、八橋往来) ・仏師・フィギュアメーカー	施策 事業	◇賑わい(交流人口) ・ポップカルチャーツアー ・白壁土蔵群赤壁 施設入込客数 45万人→65万人 (2012→2017)	環境	・側溝等街路整備	
資金	・寄付、義捐金 ・都市再生整備事業 ・市まちなみ修景施設 整備事業費補助金 ・文化財補助金					マネジ メント 状況・
地域 空間	・昭和レトロな風情残る 中心市街地 ・ネット上の架空都市	事業性 (投資額 ・収支)	文化	・近世以降のもの づくり文化を継承 し、新たに展開中		
その他	・アーケードの撤去 ・解体が決まっていた 小学校の円形校舎 をミュージアムに再生				その他	・多様なイベント等 人々がレジリエ ンスを持って創造 的活性化を実施

## 地域名

## 地域概要(人口・所得・主要産業等)

## 下川町

人口:3383人(H28.4.1) 高齢者:1440人(39.6%) 面積:644.2km<sup>2</sup> 森林:569.8km<sup>2</sup>(総面積の88%)  
 主要産業:林業、農業 平均所得:277万円(H29 全国ランキング862位)  
 最盛期(1960年)に15000人の人口が鉱業衰退とともに急速に減少 住民の80%が中心市街地に居住

## まちづくりの要素

## まちづくりの取組み

## 効果

## 持続可能性

項目	状況	項目	活動状況 (公共と民間・ソフトとハード)	取り組み成果	項目	影響
需要		目標計画	H13:「森林共生のグランドデザイン」作成 H19:「下川町自治基本条例」に「持続可能な地域社会の実現」を位置付け	環境未来都市成果 ・人口減少が緩和 「社会動態(転入・転出)」減少が緩和し、最近5か年では転入超過の年も ・再エネ(森林バイオマスエネルギー)による地域熱自給率49%(H28)へ ・H28年個人住民税H22年比+16.1% →持続可能な地域社会の「芽」	経済	人材育成と先端技術導入による収益向上と地消地産の循環型経済へ
人材体制	・下川町総合計画審議会に町民委員会からなる「SDGs未来都市部会」設置・ビジョン策定(H29) ・行政、地域ステークホルダー、町内外有識者による推進、チェック体制		H20～:環境モデル都市 H23～:環境未来都市 目標 ・森林総合産業(経済)・エネルギー自給(環境) (エネルギー自給率 H22:9%) ・超高齢化対応(社会) 一の橋集落再生(一の橋バイオビレッジ) 人口:95人(H21)←(S35:2000人) H22集落再生に着手 コンパ外タウン、コミュニティバス運行 施設:熱供給施設(木質バイオマス) 集住住宅宿泊施設(28戸) 住民センター、地域食堂 等		一の橋バイオビレッジ成果 ・人口ほぼ不変。生産年齢世代が増加 高齢化率(H21)52%→(H28)28% ・法人数0人→5人、就業者数0人→32人 ・新しい「ひと」の流れが創出 ※「東京一極集中」の解決モデル	社会
地域資源	・森林	施策事業		新産業創出 元地域おこし協力隊員による 地域食堂運営、移動販売車サービス オーガニック化粧品会社企業 等	環境	森林バイオマスを中心とした脱炭素社会へ
資金	・自主財源の効率的運用 ・SDGsモデル事業等国の支援事業活用 ・民間とのパートナーシップ資金 ・大学等の研究資金活用		H30:「2030年における下川町ありたい姿(2030年ビジョン)」策定(SDGs取入れ) H30～:SDGs未来都市、自治体SDGsモデル事業 目標 将来の電熱自給率100% 他 施策 H30:第6期総合計画策定 都市計画や保健福祉計画等へのSDGs導入 SDGsパートナーシップセンターの構築 等		個人住民税上昇 108千円(H21)→125千円(H28)  H29:ジャパンSDGsアワード内閣総理大臣賞 地方自治体の持続可能なまちづくり 先進事例として評価	都市環境
地域空間		マネジメント・事業性			文化	森林文化創造 森林環境教育プログラム (幼児～高校)
その他					その他	SDGs実施状況を測定する「しもかわSDGsインディケーター」の開発

## 事例比較:まちづくり要素(上段)・公民連携(下段)

まちづくり要素	熱海市	倉吉市	下川町
需要		市内観光客(2014年) ・入込客 132万人・宿泊客 8.75万人	
人材体制	市来広一郎氏(machimori/atomista代表)+同世代	・各種任意団体: (株)赤瓦 ほか多数 ・市: 歴代市長以下	・下川町総合計画審議会に町民委員会からなる「SDGs未来都市部会」設置・ビジョン策定(H29) ・行政、地域ステークホルダー、町内外有識者による推進、チェック体制
地域資源	海辺の温泉リゾート 街中スポット;昭和のレトロな町並み	・歴史ある街並(白壁土蔵群、八橋往来) ・仏師 ・フィギュアメーカー	・森林
資金		・寄付、義捐金、・都市再生整備事業、 ・市まちなみ修景施設、整備事業費補助金・ 文化財補助金	・自主財源の効率的運用 ・SDGsモデル事業等国の支援 事業活用 ・民間とのパートナーシップ資金 ・大学等の研究資金活用
地域空間	中心街の空き店舗、熱海銀座 旅館ホテル・別荘	・昭和レトロな風情残る中心市街地 ・ネット上の架空都市	
その他		・アーケードの撤去、解体が決まっていた 小学校の円形校舎をミュージアムに再生	

熱海市	倉吉市	下川町
<p>目標: 持続可能な滞在型保養地への変革の取組 ○市と連携した創業支援事業</p> <p>・首都圏からの移住者、創業希望者向けイベント(起業者の体験談等の共有)をmachimoriと市が共同実施(H27年～)。 ・市の依頼を受け、machimoriが創業プログラムの策定を支援中(10件)</p> <p>【公共】オンたま、海辺のあたまマルシェへの協力(公的申請の補助等)</p>	<p>目標: レトロとクールを組み合わせた集客拡大 ・官民の協力</p> <p>民: 積極的、実践的にまちの活性化に取り組む ・あきない中心倉(福の神街角ギャラリー他) ・町並み保存会(→防災センターくら用心)</p> <p>官: 民間のまちづくり活動を適宜支援 ・3セクによるまちづくり会社(株)赤瓦設立 まちづくりコンセプトを策定、明示 ・遥かなまち倉吉創造プロジェクト ・企業誘致(グッドスマイルカンパニー) ・倉吉まち魅力開発プロジェクト</p>	<p>目標</p> <p>・森林総合産業(経済)・エネルギー自給(環境) ・超高齢化対応(社会)</p> <p>H13: 「森林共生のランドデザイン」作成 H20～: 環境モデル都市、H23～: 環境未来都市 H30～: SDGs未来都市。自治体SDGsモデル事業 新産業創出</p> <p>元地域おこし協力隊員による 地域食堂運営、移動販売車サービス オーガニック化粧品会社企業 等</p>



# 事例比較: 持続可能性項目の比較

持続可能性評価項目		熱海市	倉吉市	下川町	飛騨古川
環境	水資源		・側溝等街路整備	森林バイオマスを中心とした脱炭素社会へ	飛騨高山・白川郷に近い里山地区: 田園風景と生活を観光資源化⇒生活体験型ガイド付きサイクリングツアー
	資源循環				
	緑・生物多様性				
	気候変動対策				
	食の安全・廃棄物				
社会	公平・公正	「オンたま」を通じて地元の魅力を知り地域に関心	・防災組織等コミュニティ再生中 ・人口対策や災害対策は今後の課題	誰もが希望を持ちながら、健康で安心して暮らせる社会条件整備へ	観光協会を中心に観光客集客戦略(WEB活用・送迎)地域住民の観光客受入姿勢と交流(開かれた地域性)(株)美ら地球
	防災・防犯				
	健康・福祉・教育				
	ガバナンス(公民連携)				
	人口動態				
経済	土地利用	熱海銀座商店街(全体で30店舗)の空き店舗数10件(H22)⇒0件(H27)観光客数293万人(H18)⇒246万人(H23)⇒307万人(H27)	・地域歴史資源の再整備と新製品の情報発信 ・新産業の誘致	人材育成と先端技術導入による収益向上と地消地産の循環型経済へ	観光開発による地域経済効果は未だ少ない。
	生産と消費				
	経済発展性				
	情報・エネルギーシステム				
都市環境	交通・アクセス・インフラ・災害リスク・居住	マルシェによる賑わいの復活 空き店舗の再生により中心街の復活	・交通:ローカル鉄道は失ったが、道路環境整備中 ・街中居住、エリアMは課題	中心市街地最適居住環境計画 健康・省エネ住宅主流化、除雪システム高効率化、レジリエントな集落創生	高山市近接JR急行停車
文化等	文化・歴史・アメニティ	コワーキング・シェアオフィスなど新たな「場」による価値創出	・近世以降のものづくり文化を継承し、新たに展開中	森林文化創造、森林環境教育プログラム(幼児～高校)	祭りの観光化
他	居住・居住計画管理、他	住民、移住者、別荘住人などの交流	・多様なイベント等人々がレジリエンスを持って創造的活性化を実施	SDGs実施状況を測定する「しかもわSDGsインディケーター」の開発	

# まとめ：中間報告（考察）

- 事例研究・事例比較を通じて、以下のことが読み取れる。
  - ① **まちづくり要素と事業収支**：まちづくりの5要素全てが整うことは難しいが、活動（事業）資金の確保は重要である。公的補助金・助成金の活用、企業とのパートナーシップ、まちづくり事業自体の収益性、など知恵と工夫が求められる。更に、公と民による事業投資と効果の継続性が不可欠であり、事業の枠組みと事業収支の情報が求められる。
  - ② **民の主体性**：まちづくりにおいては、まちを想う民間組織や有志による地道な活動が次第に共感の輪を広げて、公共を巻き込んでいくプロセスが重要である。
  - ③ **地域のストック**：まちづくりにおいては、5要素の中の「地域資源」「地域空間」などいけば地域の既存ストックを再生させる活動が多くみられる。古民家や伝統的街並みの保存再生と新たな用途、新たな使用者により、新たなニーズ・魅力に対応している。
  - ④ **公共の役割**：公民連携や公共の役割については、まちづくりの発端や経緯により異なる。特に、国家戦略プロジェクト（SDGs未来都市など）では公共主導型のまちづくりとなるが、まちづくりの持続性のためには民間との連携など地域・住民をいかに巻き込むかが重要と思われる。公民連携・公と民の整合性がまちづくりのキーワードである。
  - ⑤ **持続可能性・QOL**：どのまちづくりも持続可能性評価項目（案）の「経済・社会・環境・都市環境・文化歴史（アメニティ）」の面で幅広く効果を生み出している。人口減少傾向のもとでも、いけば地域生活のQOLの維持向上に繋がっていると思われる。

# 今後の研究予定

問題意識：都市・地域の持続可能性（地域生活のQOL)向上の要件、実現方法、公と民の役割を明らかにしたい。

都市・地域の持続可能性について、「まちづくり分析フォーマット」を利用しながら、各まちづくりの事例研究を通じて、上記の問題意識に関する検討を進めたい。

持続可能性の施策・事業には、2つのタイプがある。⇒公と民の活動に繋がる。

- ①行政によるトップダウン型の展開が必要な施策要件  
（エネルギーの地産地消、資源循環等の環境対応、都市施設やインフラ整備、教育・医療・福祉など社会基盤、等）
- ②住民や企業等によるボトムアップ型の展開が必要な施策要件（地域経済活動、域コミュニティ活動、地域の歴史・伝統・文化の継承、まちづくり等）

今後の事例研究予定（分析フォーマットを活用）

- ・地域経済基盤強化に寄与する「稼げるまちづくりチャレンジ100」の事例研究
- ・SDGs未来都市の事例(内閣府) 研究
- ・DMO活動および観光地域事例（観光庁）の研究
- ・まちづくりと公共施設の役割についての事例研究（廃校の後利用の優良事例）  
（例：千葉県鋸南町 廃校の校舎を再利用して「道の駅」を設置－賑わいと商流）

DMOとは、観光物件、自然、食、芸術・芸能、風習、風俗など当該地域にある観光資源に精通し、地域と協同して観光地域作りを行う法人のこと。  
Destination Management Organization



部会長	高藤 眞澄	(株)NTTファシリティーズFMアシスト
2	吉田 淳	(株)ザイマックス不動産総合研究所
3	檜村 弘子	一級建築士事務所 オーク・ヴィレッジ
4	上倉 秀之	(株)セノン
5	木村 稔	(株)ナイキ
6	小永井 耕一	(公財)東京都環境公社
7	塚田 敏彦	(株)NTTファシリティーズ総合研究所
8	野呂 弘子	日本郵政(株)不動産部門施設部
9	萩原 芳孝	(株)久米設計 プロジェクトマネジメント部
10	原山 坦	(有)原山総合研究所
11	宮下 昌展	(株)エムケイ興産
12	重富賢太郎	JFMA個人会員
13	増田 幸宏	芝浦工業大学
14	天津健太郎	JFMA事務局 次長

ご清聴ありがとうございました！

部会へ新規入会、大歓迎！