

まちづくりコース

埼玉県春日部市

●研修テーマ 『春日部市リノベーションまちづくり構想について』

●研修日時 令和5年10月5日（木） 13時30分～16時00分

●対応者 都市整備部都市計画課 中心市街地担当課長 金子 秀樹 氏
都市整備部都市計画課 中心市街地担当主幹 山田 耕範 氏
都市整備部都市計画課 中心市街地担当主査 檎原 晃夫 氏
都市整備部都市計画課 中心市街地担当主査 會田 健一 氏
都市整備部都市計画課 中心市街地担当主任 磨谷 整 氏
都市整備部都市計画課 中心市街地担当主任 太田 宙 氏

埼玉県草加市

●研修テーマ 『そとかリノベーションまちづくり事業について』

●研修日時 令和5年10月6日（金） 9時30分～12時00分

●対応者 自治文化部産業振興課長 山田 賢治 氏
自治文化部産業振興課長補佐（兼）
リノベーションまちづくり推進係長 吉田 倫洋 氏
自治文化部産業振興課主事 真下 純平 氏

<参加者>

市町村名	所属部課	職名	氏名
一関市	藤沢支所地域振興課	地域協働係長	小野寺 嘉奈
葛巻町	いらっしゃい葛巻推進課	いらっしゃい 葛巻推進室長	大川原 洋一
岩手町	建設課	主任	丸山 稔
紫波町	建設部都市計画課	主任技師	浅沼 成
野田村	未来づくり推進課	主査	梶谷 裕子

「春日部市」「草加市」のまちづくりを視察して

一関市藤沢支所地域振興課 地域協働係長
小野寺 嘉奈

＜研修内容＞

○研修に臨むにあたって

当市は、協働のまちづくりの推進を施策に掲げ、地域づくり事業に取り組んでいる。少子高齢化や人口減少社会の中で市民生活を取り巻く環境に対応すべく、地域課題の解決と地域ニーズに合った、より良い行政サービスの提供が求められている。

本研修において、空き家や遊休地などの遊休不動産にどのように価値を見出してまちづくりを推進していくのか、連携する民間をどのように発掘しているのかを学び、より活発で持続可能な地域づくりを考えるヒントになるとともに、行政の役割と魅力あるまちづくりの取り組みについて考えていく。

○埼玉県春日部市

人 口：23万950人（令和5年9月1日現在）

面 積：66.00km² 標高：3.94m～14.96m（低平地）

自 然：田畠、宅地、公共施設は総面積の約3割ずつを占める。

台風で渴水しやすく水害が多い。

道 路 綱：国道4号と国道16号が十字路に交差する。

首都圏外郭放水路（世界最大級の地下河川）全長6.3km、地底50m

観光特産品：桐たんす、麦わら帽子、羽子

板、地下水路（首都圏外郭放水路）

「クレヨンしんちゃん」のまち（駅舎や観光案内所、市コミュニティバスなど）

【まちづくりの概要】

- ・春日部市中心市街地まちづくり計画～春日部駅付近連続立体交差事業とともに進める「公民連携+学」のまちづくり～
- ・春日部駅周辺は旧日光街道の宿場町。近年は東武鉄道伊勢崎線（東部スカイツリーライン）と東部鉄道野田線（東部アーバンパークライン）が交差する鉄道交通の要衝として発展してきたエリアで、春日部駅の駅舎橋上化に伴い、駅の東西1.7キロメートルの中心市街地においてまちづくりを進められている。
- ・春日部駅の東西は、開かずの踏切を含む10か所の踏切があり、鉄道で分断されていることから、東西連絡道路の計画と親水公園までの旧宿場町エリアがある、東側をリノベーションまちづくりの先行エリアに想定したが、地域とのマッチングが進まず、西側エリアの武里駅周辺での取り組みを始めた。
- ・武里エリアは、昭和40年代に東洋一の団地として2万人が暮らしていた。現在は1万人程度に減少し、高齢化で65歳以上が5割、小学校は3校から2校となった。中学校は1校ある。駅前はシャッター通りが多いが、不動産オーナーは他にも収入源があり、若い人が入居してやりやすいよう比較的安価な家賃で借りられ、改装にも理解が

得られてスタートできている。

- ・西側のエリアには行政機関が集中し、春日部市役所、医療センターのほか、新本庁舎の整備事業が進められている。
- ・令和4年10月、リノベーションスクールを開始し、参加者はユニットと呼ばれるグループを作り、アイデアを持ち寄って不動産オーナーに事業提案をする。オーナーの理解を得られた空き店舗や駅前ビルの屋上など遊休不動産を活用し、イベントなどを実施している。来場者の増加と賑わい創出からエリアの価値向上に繋げ、税収アップを期待する。



春日部駅と観光案内所

【質問事項】

- ・Q1：空き家や遊休地、閉校校舎などの遊休不動産にどのように価値を見出し、まちづくりを推進するのか。
- ・A1：使ってもらいたい所有者と使いたいと考える方をマッチングするお手伝いを行政が担う。民間活力を図るために、公募型プロポーザルを実施し、事業提案を募り、施設栽培型農業用ハウスの研究開発、無農薬屋内水耕栽培技術の研究開発などを実施している。
- ・Q2：連携する民間の発掘について
- ・A2：リノベーションまちづくり講演会への参加者からやりたいことやアイデアを拾い出しつつ、内容を確認する。その中からプレーヤー候補を定めて、次の段階のスクールに参加してもらう。行政の役割は、イベントの共催や許認可手続き、人的支援なども行い、時には一緒にやってみる。

○埼玉県草加市

人口：250,212人……増加傾向
面積：27.42km² 標高：2.0km
観光特産品：草加せんべい

【まちづくりの概要】

- ・草加市は、東京から近く、足立区に隣接するベッドタウン。古くは、旧日光街道の草加宿。家がある、職場から近いという理由で住んでいる人が多いが、地元に愛着を感じている人が少ない印象がある。市内で買い物をする人が少なく、特に週末は、越谷市レイクタウンなど近隣の市外でお金を消費する。市内でお金が循環していない。
- ・人がどんどん増えているため、空き家や空き店舗に悩む自治体ではない。
- ・平成27～28年策定のリノベーションまちづ



草加駅前のおせんさんの像

- くり構想は、都市計画マスターPLANに基づく計画で、「そうかリノベーションまちづくり事業」は、世代間のコミュニティ不足や都市型産業不足等の地域課題を解決するため、「地域資源を育て、稼ぐ」をテーマに、公民連携の手法でスマートエリアを絞ったまちづくりを進めている。
- ・まちづくりは、ハード事業ではなく、地域経済の循環、仕事の仕組みづくりなどソフト事業をメインとしている。
 - ・「リノベーションスクール」と「3ビス」を組み合わせた取り組みとして、スクールの参加者同士がアイデアを出し合いつつ、やりたいことをコラボして事業をスタートする。「3ビス」とは、月3万円ビジネスのことで好きなことを月2回程度やって3万円稼ぐことを目標にする。子育ての合間や子供を連れて働くなど、時間が取れるときにちょっとずつ稼ぐイメージ、結婚して引っ越してきた若い女性など生き生きと暮らしやすく、地域に愛着が沸くような場を作っている。
 - ・空き店舗への支援としては、家賃補助ではなく、利子補給として返済時の利子の半額を補助する。市場ルールが壊れるので家賃を下げる交渉はしない。



リノベーションの事例。シェアオフィスとクリッキングスタジオ

【質問事項】

- ・Q1：連携する民間の発掘について
- ・A1：まず講演会を開催し、何か事業をやりたいと思っている人など面白い人を見つけて、その人に直接、声をかける。行政と民間というよりも、個人との信頼関係を構築していく。

<所感>

今回の研修において、最も良かった点は、公民連携によるリノベーションの現地視察ができたことである。予習したつもりであった

が、実際にまち歩きをしながら担当者から説明いただくことで、理解度が深まっただけでなく、イメージしていたことと違った視点での気づきがたくさんあった。

地域課題の解決策を机上で考えていると、先入観や偏り、または成功事例ばかりに目が行きがちだが、実際に見て、触れることで、普段は気づかないような地域の目線や本当に解決したい課題などを考えるきっかけにもなると感じた。

春日部市では、駅の裏通りにある長屋の一室を若い人たちが借り受け、自分たちで壁や天井など内装をリノベーションしたり、使わなくなつた桐ダンスを活用した本棚が設置してあつたり、隣地との堀が腰掛けられるちょうどよい高さになつてしたり、来客を楽しませるような小さな工夫がたくさんあった。また、駅向かいのビルの屋上を活用し、ピアガーデンやオープンカフェ、キャンプ気分を味わえるようなテントを設置するなど、空き店舗ではないが、屋上という普段は目につかないような場所でも、若い人たちが集まる場を作つておつり、いろいろな視点で考えてみることが大事だと感じた。

草加市では、リノベーションまちづくりをきっかけに、カフェや飲食店など気軽に寄つてみたい場所が増えたことで、人と人との交流の場が増え、そこに住む人が地域にお金を下ろすきっかけとなり、地域経済の循環に繋がつていると感じた。

それぞれの地域課題を解決するためには、そのまちにあったやり方を模索することが大事で、まずは地域資源の掘り起こしをしながら、今あるものを活かし、新しいアイデアや使い方でまちを少しずつ変えていくのだと感じた。事業実施にあたり、仲間づくり、人づくりを大切にしながら、事業主体となる民間が初期投資に補助金や行政支援を活用しても、ランニングコストは補助金に頼らず、自立し、事業を継続できるように考えていきたい。

ここに住んで良かったと思えるように、一人ひとりが生き生きと幸せに暮らせるまちづくりを進めるためには、ジブンゴトとして誰もがまちづくりに関わることが大切だと考える。いろいろな機会を捉えて、地域の声を聴きながら、できることから小さく取り組んでいきたい。

行政調査研修「まちづくりコース」の成果について

葛巻町いらっしゃい葛巻推進課 いらっしゃい葛巻推進室長
大川原 洋一

＜研修内容＞

1 埼玉県春日部市「春日部市リノベーションまちづくり構想について」



①春日部駅周辺まちづくりについての概要説明及び現地視察

- ・春日部駅周辺において、令和14年度の完成を目指して「鉄道の高架化」と「連続立体交差事業」が進められていた。
- ・春日部駅周辺の中心市街地が鉄道で東西



に分断されており、住民及び来街者の円滑な移動や商業・業務活動の活性化の妨げとなっているとのことであった。

②春日部流リノベーションまちづくりの概要説明

- ・特徴①「既存ストックの活用」、②「地域資源の活用」、③まちづくりの担い手発掘
- ・行政による場づくりとしてR4年度に「リノベーションスクール」を開催



③武里駅西口周辺現地視察

- ・3つのユニットを中心に遊休不動産の活用を展開中であった。

2 埼玉県草加市「そうかりノベーションまちづくり事業について」

①そうかりノベーションまちづくり事業の概要説明

- ・H28年度「そうかりノベーションまちづくり構想」を策定



- ・H28年度以降「リノベーションスクール@そうか」を4回開催
- ・R3年度及びR4年度「リノベーションスクール@やつか」（谷塚駅周辺）開催

②草加駅東口周辺現地視察

- ・旧日光街道沿いに点在する古い建築物や空き店舗を活用して新規出店者を誘致。
- ・リノベーションスクールをきっかけに出店された店舗等14か所を視察。

<所 感>

1 埼玉県春日部市「春日部市リノベーションまちづくり構想について」

- ・令和14年度に完成を目指している春日部駅前の大規模なハード整備事業（国土交通省「居心地が良く歩きたくなるまちなか」整備事業採択）に併せて、中心市街地が民間投資の呼び込みを先導し、行政だけでは解決できない社会・経済的な諸課題の解決につなげるため、「公民連携+学」によるまちづくりを推進しているとのことであった。
- ・具体的なポイントは「人が主役の道路網の整備」、「春日部の顔となる駅前広場の再整備」、「親水・歴史・文化や遊休不動産等の地域資源の活用」、「オンラインリーワンの特色あるエリアを公民連携+学」で推進」、「災害に強い安全安心に暮らせる居住空間の創出」とのことであった。
- ・春日部駅周辺まちづくり事業に先行して、武里駅西口エリアを対象に「武里エリアビジョンデザイン会議」を立ち上げ（R3年度）、「リノベーションスクール@かすかべ武里」をR4年度に開催し、現在空き店舗等3か所でアクションを開催中とのことであった。
- また、不動産オーナーと事業オーナー

の橋渡し役としての機能を有する「家守会社」が1社設立に至っているとのことであった。

- ・まちづくりにあたっての武里エリアの将来像として、①テーマ性のあるまち、②人が集まるまち、③ウォーカブルなまち、④地元連携、ということが掲げられており、具体的には街並みの統一、既存ストックの活用、歩きやすい道路整備、地元商店との連携等を重視して取り組んでいる点が参考になった。
- ・遊休不動産のリノベーションにあたり、事業者（出店者）に対する助成として以下の制度があり、参考となる内容であった。

- ①空き家リノベーションまちづくり事業（店舗を含む改修費、上限60万円）
- ②かすかべベンチャー応援補助金（補助率1／2、上限150万円）
- ③春日部市法人設立応援補助金（補助率1／4、上限37,000円）

2 埼玉県草加市「そうかりノベーションまちづくり事業について」

- ・草加市がリノベーションまちづくりによって解決を図ろうとしている課題は「空き家・空き店舗等の遊休不動産の増加」ではなく、東京のベッドタウンとして繁栄した背景にある「地元愛着心の低さに伴う地域経済循環率の低迷」であり、具体的な課題として①市民間、世代間、市民と学生におけるコミュニティの不足、②公共不動産の利活用の必要性、③都市型産業の不足、④寝に帰るだけのまち、という点が挙げられていた。
- ・「そうかりノベーションまちづくり構想」は、空間資源×産業・文化・歴史資源×人的資源を掛け合わせ、「暮らしのスタイルを創るコンテンツ」を生み出

し、快適な暮らしの創造を目指すもので、多くの市民が参画し公民一体となって策定されたとのことであった。

- ・「そうかリノベーションまちづくり構想」（H28年度策定）の実現に向けて、そうかリノベーションまちづくり協議会が設立されたほか、「家守会社」も6社設立され、行政の補助金に頼らない民間自立型の事業展開がなされる仕組みが構築されている点が参考になった。
- ・「リノベーションスクール」とは、公共空間や遊休不動産、実際のビジネスプラン等を題材として地域経営課題を解決する事業計画を作成し、事業化を前提とした公開プレゼンテーションを行う「短期集中型実践スクール」で、地域に必要なサービスやまちで暮らす人々が豊かになるビジネス、まちに面白い人が集まる仕組みなどを生み出す効果が高い事業であると感じた。
- ・事業の財源としては、H27年度以降地方創生推進交付金を活用。事業参加者（住民）に対しては「できるだけ補助金に頼らない仕組みづくり」を推奨していることから起業支援金等の助成制度は無し。（融資に係る利子補給制度は有り）
- ・R5年度は「企業版リノベーションスクール」や「マーケット（市）の学校inそうか」等の事業を新たに展開しているとのことで、両事業ともに参考になる内容であった。

3 全体を通じての所感

- ・今回「リノベーションまちづくり」の先進事例を視察して、地域経営課題を解決する手法であるリノベーションまちづくりにおいて重要なポイントは、民間主導の小さなリノベーションを行政が支援するというプロセスであるということが理解できた。

・両市ともに、民間（住民）の巻き込みを図るために、地元の活性化に対する志を持っている人や遊休不動産を何とかしたいと思っているオーナー、新しいことにチャレンジしたいと考えている人、まちづくりに参画したい学生などキーパーソンとなる人々に直接的に声がけをして、リノベーションスクールという場と機会を提供し機運を高めていたが、このような民間に対する働きかけ（ビジョンの共有）を丁寧に行っていけるかという点がリノベーションまちづくりの成功につながる鍵であると感じた。

- ・春日部市、草加市ともリノベーションまちづくりの先進事例を学ぶことができ、公民連携の具体的な取り組みについて理解し、情報収集することができたことから、視察先の選定及び研修内容がとてもタイムリーで充実した内容であった。
- ・今回の視察研修には、一関市、紫波町、岩手町、野田村、葛巻町からの参加があったが、全員が意欲的で多くの質問や意見交換がなされていた。また、研修生相互の親睦交流も十分に図られ、今後も様々な意見交換ができる人的ネットワークを構築することができた。

令和5年度市町村職員行政調査研修 まちづくりコース

岩手町建設課 主任
丸山 稔

＜研修内容＞

令和5年10月5日から6日まで、空き家等を活用したリノベーションまちづくりについて先進的に取り組んでいる埼玉県春日部市と草加市を訪問し行政施策の視察研修へ参加した。

1日目は春日部市を訪問した。集合場所の春日部駅から春日部市様の案内で、駅周辺における線路の高架化を中心とした都市計画施策を説明いただいた。続いて、市内のビルへ移動し、春日部市が取り組むリノベーションまちづくりについてスライド説明いただき



春日部駅エリア視察



春日部駅エリア視察②

た。その後、リノベーションまちづくりの先行地域である武里駅エリアへ移動し既存ストックを活用したリノベーション事例の現地視察を行った。その際、リノベーション活用を主軸に活動を行っている社団法人の方々と接することができ、いろいろなお話を伺うこと



春日部駅エリア視察③



春日部駅エリア視察④



市内ビルでのスライド説明



武里駅エリア視察



武里駅エリア視察②



武里駅エリア視察③

とができた。

2日目は草加市を訪問した。はじめに草加市役所にて、都市経営課題と関連づけながら「そうかリノベーションまちづくり事業」をスライド説明いただいた。その中で、草加市の取組として、3ビズ（月3万円を楽しく稼ぐビジネス）とリノベーションを組み合わせた推進や「マーケットの学校inそうか」という小規模店舗事業創業の足掛かりとなるワークショップなどが紹介された。説明後には、実際に街を歩きリノベーション事業から生まれた店舗を様々巡り、市職員の方々から丁寧に説明いただいた。

<所 感>

春日部市では、市街地発展の阻害となっていた鉄道による駅東西の分断を解消すべく、春日部駅付近連続立体交差事業に着手してい

る。令和元年から13年かけて高架化を中心とした大規模事業であり、当町では想像し難いスケールの大きい取組に大変驚かされた。

また、リノベーションまちづくりにおいては、リノベーションスクールを開講し外部講師を派遣依頼し創業希望の生徒を募り、取り組んでいた。スクールマスター（校長）は盛岡バスセンターの改築も手掛けた西村浩氏とのことで、界隈では広く知られている建築家であり、春日部市のリノベーションまちづくりへの本気度が伺えた。実際の成果として、ユニットA～Cの3つの事例紹介があり、現



集合写真@草加市役所



草加市役所でのスライド説明

地（武里駅エリア）まで行き説明いただいた。どの事例も店舗が繋がり連なっている長屋を用いていたのだが、何か理由があって長屋を選定していたのか伺い損ねてしまったことを悔いている。店舗営業としては単発のイベント活用や期間限定店舗の形態であり、今はまだ黎明期といった印象であった。が、どの取組も市の活性化や賑わいの創出に繋がる重要なものであると感じた。

当町として関心の高いところで、空き家バンク関連の補助金があるが、春日市の特徴的なものとして、子育て世帯等を対象に空き家改修・建替費の加算補助があることも参考となった。

草加市では、草加駅東口エリアを対象とした「そうかリノベーションまちづくり事業」のスライド説明いただいた後、現地視察を行った。春日市と比較すると、多くの事業



草加駅東口エリア視察



草加駅東口エリア視察②

者がリノベーションを完了し、事業が軌道に乗るところまで到達している印象だった。街を歩いていると次々とリノベーション事業により開業している店舗が現れ、事業成功を伺えた。事業効果として、地価や飲食店物件の賃料がここ数年上昇しており、地域経済に好影響を与えており、市にとって喜ばしいことが連鎖していた。また、市職員の話によると事業主同士の良好なコミュニティも形成されている様で、商店街やコミュニティが一体となつたまちおこしイベントが開催されそうな程の機運を個人的に感じた。研修終了後、リ



草加駅東口エリア視察③



草加駅東口エリア視察④

ノベ案件で説明いただいた洋食店とコーヒースタンドを利用したが、どちらの店舗もそれぞれの魅力があり気持ち良く滞在させてもらった。

当町に置き換えてみると、空き家等の活用用途は今のところ居住用のみとなっており、店舗としての空き家活用を歓迎したいところだが、人口規模や経営持続性を考慮すると慎重に検討しなければならない現実がある。研修内容をすぐ使えるものではないと考えるが、目指すべきもののひとつとしては非常に参考になった。2日間の研修であったが、座学あり、現地視察ありで非常に有意義な研修になった。また、事前準備から当日の細かな配慮まで頂いた主催の岩手県市町村振興協会様には感謝の念に堪えない。

質問事項とそれに対する回答

【春日部市】

質問事項 1

当町では、空き家バンク物件の購入者の用途が居住（移住）のみとなっているが、貴市の用途として居住以外のものがあれば、どのような事例があるのか伺いたい。

回答 1

事業としては「春日部市 空き家リノベーションまちづくり事業」がある。しかしながら、要綱上、住宅以外（店舗等）も可能であるが、実際に取引された事例はない。

質問事項 2

当町の空き家バンク物件は、ものによって関心の度合い（問い合わせ件数等）に差がある。貴市で行っている購入促進の取組みがあれば伺いたい。

回答 2

市で個別の物件について、購入促進の取組みを行っていない。

【草加市】

質問事項 1

当町では、空き家バンク物件の購入者の用途が居住（移住）のみとなっているが、貴市の用途として居住以外のものがあれば、どのような事例があるのか伺いたい。

回答 1

民間の物件サイトへの掲載で機能している（中古物件市場で滞りなく回っている）ため、空き家バンクに対して何か手を加えることはしていない。

※草加市空き家バンクはあるが、物件検索はat homeへリンクされている様だった。

質問事項 2

当町の空き家バンク物件は、ものによって

関心の度合い（問い合わせ件数等）に差がある。貴市で行っている購入促進の取組みがあれば伺いたい。

回答2

回答1のとおり、既に機能しているため特になし。

行政調査研修「まちづくりコース」

紫波町建設部都市計画課 主任技師
浅沼 成

＜研修内容＞

- ①令和5年10月5日（木）
春日部市 春日部駅エリア及び武里駅エリア整備概要説明及び現地視察
- ②令和5年10月6日（金）
草加市 整備概要説明及び現地視察

（研修詳細）

①について

春日部市の街並みについては、東西で異なり、東口は宿場町があったことから市街地化したものであり、西口は土地区画整理事業で整備されたものである。土地状況としては、低地となっており、冠水被害がある状況であ

る。都市整備として現在進めているのが、東西部を横断する際に、連絡通路がなく、56分程度待つことがあるため、その課題解決に向けて、空中歩道や地下道の整備しているところである。

リノベーションについては、春日部駅周辺も構想にあったが、建物土地の所有者との交渉が進まず、離れた武里地区からリノベーションを進めているところである。武里地区はURによる団地形成がされ20,000人程度の住宅地として従前整備したものである。リノベーションの対象物件の現地視察は、武里駅から近接する物件（ユニットAからC）の現地視察を行ったところである。リノベーションにあたりスクールを実施したが、その構成としては、建築家、デザイナー、自治会長の

（現地写真）①春日部市



地下通路整備状況



リノベーション(ユニットB)



リノベーション(ユニットA)



リノベーション(ユニットC)

(現地写真) ②草加市



リノベーション（アオイエ）

地域住民等の構成である。その構成の中には、春日部市に住んでいない市外からの構成員も担っているところである。リノベーションの物件の一例として、道路を利活用した事例があり、道路占用等の諸手続きは行政側で作成し一助したところである。

②について

草加市は、春日部市との旧街道からの並びで近接している都市である。リノベーションを実施した背景には、ベットタウンとして位置づけが強く、大型店舗等がなく、経済活動がされず、市内での金の流動がないほか、街並み等に愛着を持っていないというアンケートに基づき実施したところである。その背景を解決するために空き家、空き店舗等の利活用を手段として考えているが、空き家及び空き店舗は草加市内での利用できる物件が少ない状況である。また、空き家バンク制度もあるが、物件は制度を活用しなくとも民間側で売却されることが多いとのことである。草加市では担当部署や構成等を掲載したリノベーションの計画を策定しており、人事異動や組織の再編によってリノベーションスクールが中断となると民間企業からの信頼や期待がなくなるためである。また、計画書には利用者



リノベーション（コワーキングスペース）



リノベーション（スバル）



リノベーション（おーぐぱん）

(住民等)の意見を盛り込んでおり、行政側だけの主張による計画にしないようにしているところである。リノベーションで誕生した物件の現地視察を行った際に説明があったが、リノベーションで公民連携した物件に影響された効果として、波及効果で新たな物件が誕生しているところである。リノベーションの成果としては、昨今では東京都新宿区の地価の高騰もあり、草加市に店舗を起業する等、エリアの価値が高まっているところである。

<所 感>

春日部市と草加市は、さいたま市及び東京

都に近接する都市でベットタウンという位置付けは、盛岡市や花巻市に近接する紫波町と類似しているであろう。また、町でも進めている日詰リノベーションまちづくりにおいても、旧奥州街道の既成市街地のリノベーションを進めている点も類似しているであろう。当町からの質疑に関して、事業者（プレイヤー）のそれは、2つの市町村で事業者と地域の声、ニーズをリノベーションスクール等で確立する等により、なるべくずれを発生させなくしているようである。また、補助金についても質疑に挙げたが、考え方は異なっており、春日部市では補助金はなるべく初期投資の段階では導入する考えで、草加市は物件の価値はあくまでも民間同士での取り決めによるものという考え方で補助金は導入せず、利用できるものとしては起業した際の利子補給だけとなるとのことである。

当該研修において、2つの市と当町を比較すると、歳出歳入の予算規模、立地等が異なるため、一概にハードで実施できる事業は財政状況から鑑みれば難しい部分もあるが、事業者、地域住民との声や連携を図るソフト面の部分はアプローチの参考となり、今後も町でも活用していくであろう。

自立する民間を育てる行政の関わり方

野田村未来づくり推進課 主査
桝谷 裕子

＜研修内容＞

(1) 春日部市の概要

1日目の研修先である春日部市は、総人口23万965人、面積66.00km²、標高は3.94m～14.96mと低く、浸水被害に悩まされてきた地域であり、治水を目的に建設された首都圏外郭放水路は防災地下神殿と呼ばれ人気観光地となっている。

春日部駅周辺を歩いてみると、中心市街地が東武鉄道春日部駅を挟んで東西に分かれています。東西の行き来は、駅から数十メートル離れた地下通路を通らなければならず、車での往来についても、ピーク時には1時間の間に約56分遮断される踏切を含む計10か所の踏切によって円滑な移動が阻害されている状況であった。

春日部市では、このような鉄道による東西の分断、踏切による移動の阻害等の都市構造的な問題解決と併せて、中心市街地に人が滞留し賑わいを創出するためのソフト事業に取り組むことで、都市の再生を図ることとしている。



東西を分断する鉄道

(2) 春日部流リノベーションまちづくり

春日部市がソフト事業として取り組むリノベーションまちづくりは、既存ストックの活用、地域資源の活用、まちづくりの担い手発掘の3つの特徴があり、空き家や空き店舗などの今あるものを活かして、街並みや自然など地域の特性に合わせた事業を補助金に頼らずに進めるというものであった。また、リノベーションまちづくりのステップを第1・第2段階に分け、現在は、第1段階である「行政による場づくり」の段階と捉え、リノベーションスクールを開催している。今後、民間によるリノベーションまちづくりが進み、エリアのマネージメントを行う「家守会社」が設立されることを目指している。家守会社ができることで、第2、第3と事業が展開され、エリアの価値が向上していくサイクルができるという考え方である。

(3) 武里駅西口エリアの事例

令和3年度から取り組みが始まった武里駅西口エリアでは、まず武里エリアビジョンデザイン会議が開かれ、武里地区で事業を営む30～50代の若手実践者13名によりエリアの将来像としてのまちのイメージが共有された。デザイン会議の参加者は、対象者や人数が決められていないなか、「誰かいい人いませんか」の市職員の聞き込みから、人が人を呼び集まったメンバーとのことである。会議において共有されたイメージは、「テーマ性のあるまち」「人が集まるまち」「ウォーカブルなまち」「地元連携」をキーワードとしたまちであった。

令和3年度にまちのイメージを共有する



桐箪笥の利活用により貸本棚の事業に取り組むユニットA



飲食店を計画中の駅前ビル3階

と、令和4年度には次のステップとして、リノベーションスクールを開催している。リノベーションスクールは、株式会社リノベリングに委託して行われ、参加者はスクールマスターの下でユニットマスターと呼ばれるリノベーションの専門家たちとともに、実在する空き家や空き店舗を題材に3日間で事業計画を練り上げていく。この取り組みはリノベーション事業を通じてやりたいことを実践する場と捉えられている。

令和4年度の武里西口エリアでの題材不動産は、「裏通りに面する3連テナント」「駅前ビルの3階と屋上空間」「1階店舗、2階住宅の5連長屋」の3つで、A～Cのユニットに分かれて事業計画を作成し取り組んでいる。ユニット事業になると、参加者全員が取り組むというよりは、参加者の中から事業でやりたいことがある人たちが集まり、進めているということであった。現在は、法人格を取得して今秋オープンを目指して取り組みを進めるユニットがあったり、空き店舗でのカ



人が時間を過ごせるように外に作ったベンチ（ユニットA）

フェのオープンを目指し、イベントを通して社会実験をしながらカフェと道路空間が一体となるような使い方を模索しているユニットがあったり、事業ごとの進捗は様々であった。

（4）草加市の概要

2日目の研修先である草加市は、総人口25万1,215人、面積27.46km²で、人口は現在も増加している。草加市は働いている人の4割は東京、3割は市外で働いており、ベッドタウンとなっている状況。利便性で住んでいる人が多く、市に対する愛着が薄いことで、よりよい条件があればすぐに引っ越してしまうことが危惧される。また、「家族で買い物をする場所はどこか」との問い合わせに、「市内で買い物をする」と答えた人がわずか20.6%であったことから、地域内にお金が循環していないとの課題が見つかり、草加市では「顔の見える経済循環のハブを生み育てる」という目的でリノベーションまちづくりに取り組んでいる。

(5) そうかリノベーションまちづくり

草加市ではまちづくり講演会、リノベーションスクールを経て、子どもを連れて働けるシェアアトリエが誕生したり、市の残地を活用したイベントが開催されたりと新たに10店舗がオープンし、さらに波及効果として、草加駅東口周辺や谷塚駅周辺エリアにおいて15店舗がリノベーションされている。また、リノベーションスクールから「D I O=ほしい暮らしは私たちでつくる」という企業理念を持った民間自立型まちづくり会社「家守会社」が誕生している。

なお、リノベーションスクールの参加者は、リノベーションスクールの前段階として実施するまちづくり講演会の参加者に市の職員が直接打診して募っている。そのため、市では事前に対象となりそうな人をリストアップしたうえで講演会に臨んでいるとのことであった。

(6) わたしたちの月3万円ビジネス

草加市では、草加市女性創業スタートアップ事業として「わたしたちの月3万円ビジネスin草加（以下3ビズ）」を開催し、女性が子育て等と並行して創業できるよう支援している。3ビズは、自分の得意なことや趣味を活かして月3万円稼ぐビジネスモデルで、草加市では月2回働いて月3万円の利益を得ることを目指に取り組んでいる。3ビズに取り



市の残地を活用したコミュニティパーク

組む女性たちのグループラインでは率直な意見交換がなされ、参加者同士刺激を受け合いながら取り組んでいるとのことである。

また、3ビズの卒業生は地域イベントへの出店やワークショップの講師などとして活躍しており、地域とのつながりの中で経済循環を生んでいるとのことであった。

(7) 成果について

リノベーションまちづくりの成果としては、新規店舗数が指標として見られる部分があるが、まちづくりの担当者は草加市の地価=価値が上がることを成果の指標と捉えている。雑誌のキャッチコピーを一例とすると、これまで「東京まで〇分」と紹介されることが多かった草加市が、今では「今 草加がおもしろい」と草加市に目を向けた紹介がなされるようになり、草加市の価値の高まりが感じられる。

(8) 谷塚エリアの事例から

谷塚エリアで土地や建物の権利者が集まってまちのビジョンについて協議したところ、地区全体の課題として、ブロック塀が多いことや夜間暗い道が多いこと、狭く見通しの悪い道路が多いことなどから安心安全を求める声が多かった。しかし、草加市では、「豊かな暮らし」という視点を大事にしており、ただ単にまちをまっさらにして、新たにインフラ



空き店舗にオープンしたパン屋

を整備するというのではなく、まず使われなくなつたものを使ってみて、使う人の視点でビジョンを再考したうえで必要なインフラを整備する、という暮らす人も使う人も主体となつた「安心安全かつ豊かな暮らし」を目指して事業を進めている。

(9) 行政のやるべきこと

草加市では、リノベーションに取り組む市民のことを「まちの未来のために自らリスクを覚悟して挑戦する市民」としてリスペクトしており、行政がやるべきこととして「はしごを外さないこと」を挙げていた。事業を継続できるように市の計画にしっかりと位置づけることや、組織を整備し伴走支援の専門部署を設置するなどして市民とともにまちづくりを進めよう取り組んでいる。

<所感>

今回、春日都市と草加市のリノベーションまちづくりの取り組みを伺い、空き家や空き店舗はまちづくりを進めていくうえでのツールであり、空き家の利活用が事業の第1の目的ではないという点が印象的であった。

また、持続可能なまちづくりのために補助金に頼らない運営を目指し、リノベーションスクールでは採算をどのようにとっていくかを含めた具体的な事業計画を練ったうえで不動産のオーナーにプレゼンをしていることを伺い、このプロセスは補助金に頼らずに事業を持続していくために必要なものであると感じた。

さらに、まちづくりの主役となる人材の発掘については、どちらの市も地道な声掛けを行っており、思い描くこれからまちの姿やこのまちで挑戦したいことなど市民の声を丁寧に拾い上げてその実現に向けてサポートしていくことで人材を育てていた。まちづくりリノベーションは、空き家対策ありき、ある

特定の事業ありきではなく、人々の思いが形となり豊かな暮らしを実現できる魅力あるまちづくりを目指して、たくさんの方の声に耳を傾けてこられた事業なのだと感じたところである。

リノベーションは取り組む自治体によって目的が異なるとのことであったが、本村で取り組む際にも、今回の研修を活かし、単に空き家・空き店舗を減らすという観点ではなく、これからどのような村にしていきたいかというビジョンを村民とともに描き、そのうえで目指す理想像を実現するために空き家・空き店舗という既存の資源を活かしていく、という考え方をもって取り組んでいきたい。

<質問事項とそれに対する回答>

問1 リノベーションまちづくりを主導するのは「民間」ということだが、その「民間」はどのように見つけたのか伺いたい。

- ・リノベーションまちづくり講演会で、市職員が講演参加者全員に声掛けをし、まちづくりへの想いや考え方、やりたいことを確認。その中から、プレイヤー候補を定め、スクールへの参加のお願いを行っている。

(春日都市)

- ・講演会を実施し、事前に声掛けリストを作成のうえスクールへの参加を個別で打診している。(草加市)

問2 不動産の所有者とのやりとりで課題となることについて伺いたい。

- ・事業開始時において、家賃が課題となるケースが多い。事業者は、不動産所有者に具体的な収益化の時期を示したうえで、家賃減額を交渉している。市としては、リノベーション案件となる不動産選定にあたり、不動産活用がされていない理由を探

り、家賃減額の見込みがあることも考慮している。（春日部市）

- ・市では、リノベーションスクールの題材とすることのみ承諾をもらっているので、実際に貸してもらえるかどうかが課題。（草加市）

問3 不動産と事業のマッチングについて行っているPR活動（不動産情報についての情報発信方法等）について伺いたい。

- ・実施していない。しかし、本事業をPRすることにより、意識に変化が生まれることを期待している。（春日部市）
- ・実施していない。（草加市）

問4 リノベーションによって、多くの新規店舗が誕生しているとのことだが、店舗を運営しているのは市民なのか。また、どのように新規事業を募っているのか伺いたい。

- ・市民に限らない。リノベーションスクールを通して新規事業を企画してもらっている。（草加市）

