

行政視察等報告書

平成29年6月5日

米子市議会議長様

会派名 蒼生会

代表者氏名 渡辺 穰 爾

提出者氏名 岩崎 康 朗



下記のとおり報告します。

記

項目	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input checked="" type="checkbox"/> 行政視察 <input type="checkbox"/> 要請・陳情活動 <input type="checkbox"/> 研修会への参加 <input type="checkbox"/> 会議への参加
参加者	岩崎康朗、門脇一男、三嶋秀文
期日	平成29年5月22日から平成29年5月24日まで
〔概要〕（年月日・場所・内容） 5月22日 広島県尾道市 尾道糸崎港西御所地区（県営2号上屋及び 周辺）活用事業について 5月23日 広島県広島市 ①京橋町地区第一種市街地再開発事業につ いて ②若草町地区再開発事業について 5月24日 福岡県北九州市 リノベーションによるまちづくりにつ いて	
〔所感〕 別紙のとおり	
経費	旅費総額 211,748円

## 1 調査項目

株式会社 Onomichi U2（尾道市）

尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及びその周辺)活用事業について

## 2 視察内容報告

視察初日、5月22日(月)尾道市 株式会社 Onomichi U2に出向き、尾道糸崎港西御所地区(県営2号上屋及びその周辺)活用事業について調査を行った。

株式会社 Onomichi U2は、しまなみ海道開通に伴い、サイクリング道路が整備され、広島県側のサイクリストの拠点となっている施設である。施設の概要は、レンタサイクル事業、ホテル事業、ショップ、カフェ等複合的な施設となっている。

株式会社 Onomichi U2の発足の経緯は、尾道市を何とかしようと志を共にしている地物の若者有志が、異業種交流を発展させ、まちづくり組織を結成。地元まちづくりイベントを繰り返す中で、広島県から自転車によるまちづくりと拠点整備にともなうプロポーザル企画が打ち出され、若手まちづくり組織が手を挙げ、採択となったことを契機に株式会社 Onomichi U2として発足した。

施設の特徴としては、ショップやカフェ等はすべて地元産の食材等にこだわり、地元にお金が落ちる仕組みが確立されている。上屋は県所有の元海運倉庫2号館を利用しており、中のホテルやショップ、レストラン等の作り付けと運営を株式会社 Onomichi U2が担うこととされ、設立に際して、民間企業、地元金融機関、及びMINTO機構等による出資等の事業手法を用いていた。

初日の視察で印象に残ったのは、地元の若者が本気で街を何とかしたいという強い思いがあり、地産地消と自転車によるまちづくりのコンセプトがしっかりしていること、及び来場者の多くが広島県内地元の方々であったことが強く印象に残り、まちづくりの原点を垣間見た気がする。

## 京橋町地区第一種市街地再開発事業について

### 若草町地区再開発事業について

広島市にて、①京橋町地区第一種市街地再開発事業について、②若草町地区再開発事業についての行政視察を行った。

はじめに、①についてであるが、市営住宅及び市営店舗の建て替え事業について、民間事業を上手く組み合わせることによって有効的な土地の利活用と資金調達を行った事例であり、依然として厳しい財政状況にある本市にとっても大変参考になるものであった。

その手法についてであるが、市の当該施設（土地及び建物）を民間事業者に売却し、民間事業者がその土地の上に複合施設（民間分譲住宅・サービス付き高齢者向け住宅・クリニック・保育園・市営住宅予定部分等）を建設、そして施設建物完成後、市が事業者から市営住宅部分を当該施設の売却資金で買い戻すという手法であった。

事実上市営住宅の建て替え費用が無く、かつ、民間活力の導入が図られたということからも、今後本市においてもメリットある手法として研究されるべきものであると感じた。

次に、②についてであるが、駅前の再開発事業において特定目的会社（SPC）を活用し資金調達を図った事例であったが、こちらは保留床の処分について二重三重にSPCを有効活用し、事業の進捗を図っていたことが特徴的であった。

これら2つの事例とも、再開発事業において如何にして資金調達を図っていくのかに主眼が置かれたものであったが、民間事業者とうまく連携することに

よって建て替えを含めた公共施設の維持管理を行い得る可能性があるということが分かった。

行政規模がかなり異なるため、本市においてこれらの手法が導入できるかについては研究の余地があるものの、大きな視点で捉えたときに、今後は建て替えを含めた公共施設の維持管理を民間との共同事業で進めていくという視点で向かうべきではないかと、この行政視察を通じで感じた。

## 北九州市視察報告「リノベーションによるまちづくり」について

### <所感>

北九州市はリノベーションによるまちづくりに力を入れ、それが結実している数少ないまちである。

現地の商店街を歩けばそれが一目瞭然で理解できる。視察した魚町商店街は平日にもかかわらず人並みが絶えることがないのだ。正に大賑わいである。

北九州市は米子市の商店街と違い、新たに空き店舗が出るたびにリノベーションを実施してきている。なので、シャッターの降りている店が極端に少なく、賑わいが持続する要因となっている。

リノベーションとは、古い建物の機能を今の時代に適した在り方に変え、新しい機能を付与することである。

北九州市のリノベーションまちづくりは、縮退する社会の中で疲弊した地域の再生のために、現代版の「家守」(注)の手法を用いて遊休不動産をリノベーションの手法で再生し、都市型産業の集積を行う新しいまちづくりの手法を行っている。

(注)「家守(やもり)」とは？

江戸時代における長屋の大家を「家守」と呼ぶ。借地管理、家賃徴収、店子の生活面の面倒など、地区のマネージャー的な雑事を行っていた。

現代版家守は行政、地域住民等と連携し、建物管理や入居者支援等により、総合的な地域づくりを行う。

嘗て魚町商店街も他の商店街と同様の課題を抱えていた。後継者不足、空き店舗増加、通行量減少、回遊性不足、イベント会場の不存在等々…

そこで、これらを打破するために打ち出した事業が以下のようなものである。

・5ヶ国語対応の公共無線 LAN の構築、大型スクリーン設置による情報発信基盤の確立、魚町銀天町 IC ポイントカードの導入。

・全国から集まった受講生を対象にした遊休不動産(実際の空き物件)に於いてのリノベーションスクールの定期的な開催、スクール提案の実現化、事業化。

・不動産オーナーとビジネスオーナーを繋いでサポートする「家守会社」の設立。

魚町商店街は、歩いて楽しい公園のような商店街を目指している。その一例が、魚町サンロードカルチャータン構想によるカフェや雑貨店のある賑わい溢れた開放的なまちづくりである。また、国家戦略特区の認定を受け、道路空間を活用したにぎわいづくりも行われている。

視察をして、リノベーション事業に於ける「家守会社」の重要性と必要性、また、若者が夢を語り、事業化へ向けての提案まで行うリノベーションスクール開催の意義、重要性を痛感した。

もう一つの視察先は、リノベーション事業により生まれたタンガテーブル(食堂兼宿泊施設)である。北九州のまちの隠れた魅力を旅する人に伝えたいという想いから生まれた施設だ。友だちの家に遊びに行くような感覚で気軽にまちを味わって欲しいという考えから、宿泊料も手ごろな価格設定がなされている。何よりも事業が軌道に乗っているのが素晴らしい。

驚いたことに、この事業はMINTO 機構からの事業支援を受けている。MINTO 機構といえば、大型の民間都市開発事業が対象だというイメージを持っていたが、現在は様々な金融支援メニュー、資金助成メニューがある。

- ・共同型都市再構築業務
- ・メザニン支援業務
- ・まち再生出資業務
- ・住民参加型まちづくりファンド支援事業

現在、高島屋東館の寄付、利活用についての問題を抱えている本市にとって、MINTO 機構による事業支援も間違いなく検討に値するものである。

この度の「リノベーションまちづくり」について、視察する全てのものが米子市、そして中心市街地の将来に向けて、参考になるものばかりであった。

行政視察行程（会派：蒼生会 岩崎康朗、三鴨秀文、門脇一男）

月 日	行 程	宿 泊 地
5/22 (月)	8:19 米子駅 == 伯耆大山駅 == 倉敷駅 == 尾道駅 == 5分 JR 特急やくも 8号 JR 山陽本線・三原行 徒歩 [現地] Onomichi U2 ※U2 施設中央のホテルフロントで 井上部長様をお呼びください。	広島ワシントンホテル TEL 082-553-2222
	<b>県営2号上屋U2 視察</b> 視察案内：株式会社 Onomichi U2 担当：井上様 電話：0848-21-0550 午後1時00分から2時間程度 【調査項目】尾道糸崎港西御所地区（県営2号上屋及び周辺）活用事業について	
	15:30 尾道駅 ===== 糸崎駅 ===== 広島駅 ----- 宿 JR 山陽本線・三原行 JR 山陽本線・岩国行 タクシー①	
5/23 (火)	宿 ----- 広島市役所 徒歩	西鉄イン小倉 TEL 093-511-5454
	<b>広島市現地視察</b> 午前9時00分から2時間程度 【調査項目】①京橋町地区第一種市街地再開発事業について ②若草町地区再開発事業について	
	<b>広島市行政視察</b> 午後1時30分から1時間30分程度 担当：吉川様 電話：082-504-2434 【調査項目】①京橋町地区第一種市街地再開発事業について ②若草町地区再開発事業について	
	16:09 広島市役所 ----- 広島駅 ===== 小倉駅 ----- ホテル タクシー② JR 新幹線のぞみ 31号 徒歩	
5/24 (水)	ホテル ----- [現地] 株式会社北九州家守舎（北九州市小倉北区魚町三丁目3番20号中屋ビル4F） 徒歩	
	<b>リノベーションまちづくり視察</b> 視察案内：株式会社北九州家守舎 担当：清原様 電話：050-3435-0190 午前9時00分から3時間程度 ※(株)北九州家守舎にて1時間程度座学の後、現地視察 【調査項目】リノベーションによるまちづくりについて ・タンガテーブル等のリノベーションについて ・民間企業、MINTO 機構等による出資等の事業手法について	
	13:27 小倉駅 ===== 岡山駅 ===== 伯耆大山駅 == 米子駅 JR 新幹線のぞみ 32号 JR 特急やくも 17号	

旅費計算表

平成29年5月22日 ~ 平成29年5月24日 (2泊3日)

月 日	区間	鉄道路線名	区 間 数 キ ロ	目的地ま でのキロ 数	運 賃	グリーン	急 行 料 金		日 当 宿 泊 料		
							特 別	新 幹 線	議員1,500円	甲 14,800円	乙 13,300円
5/22	米 子 ~ 倉 敷	JR					2,350		1,500		11,800
(月)	~ 尾 道	JR									
	尾 道 ~ 糸 崎	JR									
	~ 広 島	JR									
	~ 宿	タクシー①									
5/23	広島市役所 ~ 広 島	タクシー②									
(火)	~ 小 倉	JR			8,210			4,070	1,500		7,000
5/24	小 倉 ~ 岡 山	JR						4,820	1,500		
(水)	~ 米 子	JR			8,210		1,340				
計	議 員 旅 費			52,300	16,420	0	3,690	8,890	4,500	0	18,800
	随 行 旅 費			0							

出 席 議 員 岩崎康朗、門脇一男、三嶋秀文

議員旅費	52,300 × 3名 =	156,900 円
お土産代		1,944 円
北九州家守舎視察費用		50,000 円
視察費用振込手数料		864 円
タクシー①		770 円
タクシー②		1270 円
旅費総額		211,748 円

尾道市 (Onomichi U2) ・広島市・北九州市 (北九州家守舎)  
蒼生会会派行政視察