

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

水の都松江のまちの「R e - p r o j e c t」～若者がチャレンジできるまちづくり～

2 地域再生計画の作成主体の名称

松江市

3 地域再生計画の区域

松江市の全域

4 地域再生計画の目標

4-1 地方創生の実現における構造的な課題

近年、本市の中心部エリアでは、若手起業家により、空き店舗や空き家などを活用して、カフェなどの飲食店やゲストハウスなどが新たに開業され、店舗兼住宅として起業家自らが居住しているものもある。また、中心部の商店街における松江市チャレンジショップ補助制度活用件数は18件（H25～H29）となっており、一定の起業ニーズは存在すると考えられる。

しかし、個々の店の魅力により集客に成功していても、それがエリア全体に波及し活性化するまでには至っていない。エリア全体の魅力が向上しなければ、来街者は増えず、いずれは個店としての集客力も低下し、場合によっては撤退を余儀なくされる。このため、エリア価値の向上というまちづくりの視点を持つ民間プレイヤーの存在が必要となる。

以上のように、1つ目の課題として、若者の起業家や商店街関係者などにおいて、エリア価値向上を目指すまちづくり人材（プレイヤー）としてのノウハウが不足していることがある。

次に、若手起業家は開業資金が限られていることが多く、改修費用などの初期投資額を抑えられる既存不動産を活用する利点は大きい。これらの民間

によるリノベーション、起業や定住が進んでいくことにより、遊休不動産が新たな機能を持つ空間として生まれ変わり、人を呼び、エリアが活性化される呼び水となる。

一方、遊休不動産のオーナーは、様々な理由により不動産を提供しないことが多い。国土交通省の調査によると、空き家にしておく理由として「特に困っていないから」「他人に貸すことが不安だから」などといったものがみられる（H26国土交通省空き家実態調査）。

不動産オーナーは、所有する不動産が遊休化しても、特に生活上困っておらず、むしろ人に貸すことで問題を発生させたくないような心理になっており、エリアの価値よりも自己の都合を優先させている状態である。

また、オーナーが「このエリアは魅力がなく若い人などは来ない」と勝手にエリア価値を過小評価しているケースもある。高齢のオーナーなどにはまちづくりの発想は乏しく、不動産を積極的に提供することのメリットも感じられない状況がある。

このように、2つ目の課題は、オーナーが遊休不動産を積極的に提供しないことであるといえる。

さらに、市内に空き不動産は一定量流通している（中古戸建住宅では321件、店舗事務所では195件が公開されている。H31.1月不動産事業者で運営されるインターネットサイト「山陰不動産ナビ」に掲載されているもの）。

一方、調査時点は異なるものの、松江市の自治会による空き家調査（H26）では、2783件が空き家として報告されていることから、市中に流通していない潜在的な遊休不動産が多くあると考えられる。その中には状態が良く起業家にとって魅力的なものもあると想定される。

一方、不動産事業者にとっても、自ら潜在的な遊休不動産を掘り起こし、不動産オーナーと折衝し、マッチングに結びつけるには多大な時間や労力を伴い、積極的にこのような業務は行う事業者は少ないため、これらの不動産がマッチング・活用されることは少ない。

このため、遊休不動産のマッチングを進めるには、まちづくりの観点か

ら、不動産の掘り起こしやオーナーへの説得・交渉をする機能が各エリアに必要であると考えるが、現状はこのような機能を持つ団体や個人は市内には見られない。

言い換えれば、このようなマッチングを進める機能がエリアに生まれるような仕組みが存在しないことが課題である。

以上のことから、まちの将来像の実現における構造的な課題として、

【課題①】 民間の若い起業家らが、エリア価値向上のノウハウを持っておらず、まちづくりのプレイヤーとなっていないこと

【課題②】 遊休不動産のオーナーが、活用可能な物件を起業家に積極的に提供していないこと

【課題③】 若い起業家と不動産オーナーをマッチングするための仕組みがないこと

があげられる。

以上のことから、若者が住み、働き、活躍できる魅力的な中心市街地をつくり、将来像を実現していくうえでは、このような課題を解決していくための施策が必要である。

4-2 地方創生として目指す将来像

【概要】

本市は人口が約20万2千人を有する中核市として、豊かな自然と高次の都市機能を有する島根県の県庁所在市であるとともに、約65万人の人口規模を有する中海・宍道湖・大山圏域の中心都市である。

また、宍道湖・中海、松江城周辺の堀川など豊かな水辺に市街地が形成されており、松江城周辺の堀川も含め、水の都として繁栄するとともに、戦災にあっていないため、中心部には城下町の風情のある街並みを残しており、国内外から年間約1000万人の観光客が訪れる。

さらに、近年では松江発のプログラミング言語を生かした「Ruby City Project」の推進により、IT企業の集積が進み、若手の技術者による新たなコミュニティが形成されている。

このような地理的・歴史的な特性を生かし、本市では、まち・ひと・しごと創生第1次総合戦略及び総合計画において、「松江を超える 松江をつくる～選ばれるまち 松江」を目指すべき将来像として定め、2060年の人口約18万人の確保に向けて、年間出生数2000人、社会増270人/年確保を目指すこととしている。

さらに、都市マスタープランにおいては、「定住と交流による活力あるまちづくり」を目指し、中心市街地等における既存ストックの活用推進に向けた土地利用方針の策定を行ったところである。

本市の中心市街地は、経済活動の中心であり、社会基盤も整備されていると同時に、歴史的な街並みと豊かな水辺に恵まれている。これらの特性を生かしたまちの将来像を以下のように位置づける。

すなわち、中心市街地の古民家が、IT企業の事業所や、カフェなどの飲食店やゲストハウスなどとして再活用され、職住近接で子育て世代が住み働くことができるまち。

また、松江城などを訪れる観光客らが、水辺空間と美しい街並みを楽しみながら、エリアに連なるこれらの機能を利用するとともに、住民が暮らす日常の風景を楽しめるまち。

さらに、中心市街地の商店街において、意欲的な若者らが、エリアの持つストーリーなどをふまえ、既存不動産などすでに存在する地域資源を活用しながら、魅力ある店を次々と開業し、多くの人を呼び込み、活気のあるエリアをつくっていけるまち。加えて、このような若者らを応援する地域住民がいるまち。

そのような、水の都松江の個性が生かされた、若者が住み働きたくなるまちを、将来目指していくものである。

【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	2019年度増加分 1年目	2020年度増加分 2年目
本事業及び波及効果による新規雇用者数 (人)	0	10	10
本事業及び波及効果による遊休不動産の 実事業化件数 (件)	0	5	5
家守会社等の民間まちづくり会社の設立件数 (件)	0	1	1

2021年度増加分 3年目	KPI増加分 の累計
10	30
5	15
1	3

(注) 波及効果について・・・リノベーションスクールの対象案件ではないものの、対象エリア及びその周辺において、リノベーションスクールやトレジャーハンティング、講演会等の指導者や受講生らの関係者が携わり、遊休不動産を活用し事業化され、エリアの活性化に寄与するものを指す。

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

5-2の③及び5-3のとおり。

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

○ 地方創生推進交付金 (内閣府) : 【A3007】

① 事業主体

2に同じ。

② 事業の名称

水の都松江のまちの「Re-project」事業

③ 事業の内容

前述した課題を解決するために、遊休不動産活用と事業計画のノウハウを若手人材に提供する「リノベーションスクール」開催を軸に、エリア価値の向上を図る取組である「リノベーションまちづくり」に着目した。

対象とする主なエリアとして、JR松江駅から松江城に至るルート（殿町・茶町・京店）を選定し、このエリアとその周辺における遊休不動産の活用推進を図る。

まず、遊休不動産の状況を把握するため、対象エリアの実態調査を行う。これにより、空き家・空き店舗・空きビル・空き地など遊休物件や駐車場の状況の調査・マップ化を行う。

あわせて、すでに民間独自に行われている遊休不動産の活用の動きと連携するため、その把握を行うとともに、商工・定住・空き家対策などエリアのリノベーション推進に関係する部局と緊密に連携し、遊休不動産の状況や起業の動向に関する情報を共有し、起業希望者や不動産オーナーからの相談にも迅速・適確に対応できるようにする。

また、エリアリノベーション事業に関する実践講座を年間で3回程度開催する。これは、エリアリノベーションの考え方や、遊休不動産を活用して店舗や宿泊施設等として事業化する手法に関する実戦形式の講座とし、エリアリノベーションに関心のある民間の意欲ある人材の参画を促進する。

さらに、「まちのトレジャーハンティング」を開催し、エリアにおけるフィールドワークにより、遊休不動産や公共空間などの地域に眠る活用可能な資源の掘り起こしを行うとともに、エリアの将来像の具体化と共有を図る。

また、民間の人材による遊休不動産の活用・事業化を促進し、エリア活性化につなげるため、短期集中型の合宿であるリノベーションスクールを開催し、対象案件の事業化を進める。

事業化にあたっては、不動産オーナーと起業者の意向を踏まえ、飲食、物

販、シェアオフィスなどの開業を目指す。とくに、ゲストハウスなど、エリアに根差した宿泊施設の開設を目指し、インバウンド需要の掘り起こしを図る。

さらに、民間と行政らの関係者が共通のまちの将来像のもと、さらに取り組みを進めていけるよう、エリアの共有ビジョンとなる「松江市リノベーションまちづくり構想」を策定する。策定にあたっては、策定委員会を設置し、講演会やリノベーションスクール開催などによりつながりのできた民間プレイヤーの協力を得ながら進めることとする。

なお、これらの一連の事業展開に際しては、リノベーションまちづくりの取組により、多くの地方都市で実績を挙げている民間事業者と連携し、そのノウハウを活用することにより、取り組みをスタートさせることとする。

このように、市は講演会やリノベーションスクールなどを開催するとともに、民間プレイヤーは対象案件の遊休不動産の事業化を進め、エリア全体を変えていく新たな流れをつくる。これにより、遊休不動産が実事業化された案件によりエリアの魅力が向上することにより、その周辺においても、スクールの関係者らが物件再生を手掛けるなどの波及効果が生まれることを狙う。

また、リノベーションスクールを経験した民間のプレイヤーが、エリアの将来ビジョンに基づき、空き家・空き店舗のマッチング・活用・事業化やエリア活性化のためのイベント等を行う「家守会社」等の民間まちづくり会社を設立することを目指す。

事業期間終了後は、家守会社を中心となり、事業を行いながら資金を確保し、遊休化した自ら投資して事業化する「民間自立型」のまちづくりを行えるよう支援する。このようなまちづくりを、松江のまちの「Re-project」（Reとはリノベーション、リストラクチャー（再構築）、リボーン（再生）を意味する）と総称して推進していく。

④ 事業が先導的であると認められる理由

【自立性】

リノベーションスクールや講演会への参画を通じて、民間のプレイヤーが家守会社を設立し、自ら事業運営を行うことで運営資金を確保する。これにより、補助金に頼らずイベントなどを実施することができるようになる

り、エリアの魅力の向上を図る。

【官民協働】

民間のプレイヤーが主体となって、家守会社等を設立し、遊休不動産の活用、事業化を行うとともに、行政は民間にはできない法制度の見直しやリノベーションスクールによる人材育成の場づくりを中心に行う。さらに、金融等関係機関は、民間の事業化が進むよう、それぞれの強みを生かした支援を行っていく。

【政策間連携】

雇用の創出と定住の促進を図るため、遊休不動産活用と関連する、空き家対策、大橋川改修、起業支援、UIターン促進に関わる部署を横断する連携組織と対外窓口を設置することにより、複合的に課題解決を図る。

- ⑤ 事業の実施状況に関する客観的な指標（重要業績評価指標（KPI））
4-2の【数値目標】に同じ。

- ⑥ 評価の方法、時期及び体制

【検証方法】

松江市総合計画・総合戦略推進会議設置要綱に基づき有識者で構成された第三者委員会において、事業終了後に個々の事業について効果を検証する。必要に応じて取組等の見直し検討も併せて行っていく。

【外部組織の参画者】

島根大学、島根県立大学短期大学部、松江工業高等専門学校、松江商工会議所、島根県商工会連合会、島根県農業協同組合くにびき地区本部、連合島根松江隠岐地域協議会、松江市医師会、島根県看護協会、松江市PTA連合会、松江市公民館長会、松江市町内会・自治会連合会、松江青年会議所、松江市連合婦人会、松江サークル・コネクション、松江市社会福祉協議会、山陰合同銀行、日本政策投資銀行松江事務所、山陰中央新報社、松江NPOネットワーク、松江市体育協会、松江市21世紀ウィメンズプロジェクト、宍道湖漁業協同組合、(株)エフエム山陰、松江圏域老人福祉

施設協議会、松江市社会福祉審議会障がい者福祉分科会

【検証結果の公表の方法】

第三者委員会は公開にて開催し、結果等は市ホームページにて公開

⑦ 交付対象事業に要する経費

- ・ 法第5条第4項第1号イに関する事業【A3007】

総事業費 44,739千円

⑧ 事業実施期間

地域再生計画の認定の日から2022年3月31日まで

⑨ その他必要な事項

特になし

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

該当なし

6 計画期間

地域再生計画の認定の日から2022年3月31日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

5-2の⑥の【検証方法】及び【外部組織の参画者】に同じ。

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

4－2に掲げる目標について、7－1に掲げる評価の手法により行う。

7－3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

5－2の⑥に掲げる【検証結果の公表の方法】に同じ。