様式第２号

視察研修先	千葉県君津市	氏名	佐藤政人
視察研修項目	君津市商工・観光アクションプランについて		

1. 視察目的

寒河江市における観光振興の推進に資するため、千葉県君津市が策定した「君津市商工・観光アクションプラン」の内容及び取組状況を調査し、農泊・グリーンツーリズム、滞在型観光、DMO検討、情報発信、受入環境整備等に関する先進事例を把握することを目的とする。

2. 君津市の概要と地域特性

君津市は房総半島のほぼ中央部に位置し、東京湾アクアラインの活用により都心からおおむね60分圏にあるという交通利便性を有している。

市域面積は約319平方キロメートル、周囲約118キロメートルで、千葉県内でも広い面積を持つ自治体である。

市内は、臨海部の工業集積地、研究施設や企業立地が進む地域、農地や名水、酒蔵、観光資源を有する内陸部など、地域ごとに特色が大きく異なる構造となっている。

特に臨海部では製鉄所を核とした工業集積があり、市の産業を支える基盤となっている一方、内陸部では久留里の名水、酒蔵、久留里城、亀山湖、道の駅など、多様な観光・地域資源が集積していることが確認できた。

このように君津市は、工業都市としての側面と、自然・歴史・農業を活かした観光都市としての側面を併せ持っており、商工観光アクションプランも、その両面を視野に入れて策定されている点に特徴がある。

3. 視察の概要

君津市は、「君津市総合計画」の基本構想・基本計画を具体化するため、令和４年度から令和８年度までの５年間を計画期間とする「君津市商工・観光アクションプラン」を策定している。

本計画は、人口減少に歯止めをかけ、地域の活性化とその好循環の維持を目指す地方創生の実現及び、2050年までの脱炭素を掲げた「環境グリーン都市宣言」の推進に資する商工・観光分野の具体的行動計画として位置付けられている。

計画策定の経緯、基本方針、主要施策、観光振興・商工業振興の現状と課題、今後の展開等について説明を受け、質疑応答を通じて寒河江市への示唆を整理した。

4. 主な説明内容及び質疑応答の概要

(1) 観光の基本コンセプトとターゲット層

君津市は、東京湾アクアラインや高速道路等による首都圏からの良好なアクセスと、山・川・湖・名水等の豊かな自然環境を活かし、「緑と名水のまち」「環境グリーン都市」としてのイメージ確立を観光の基本コンセプトとしている。

ターゲット層として、週末のアウトドアを楽しむファミリー層、日帰り・１泊２日のマイクロツーリズム志向の首都圏在住者、グリーンツーリズム・エコツーリズムに関心の高い自然志向層、農泊やワーケーションなどによる中長期滞在層を想定し、自然体験と地域の暮らしに触れる機会の提供を通じてリピーターの拡大を目指していることが説明された。

(2) グリーンツーリズム・体験型コンテンツの推進

アクションプランにおいて、観光資源の磨き上げと体験型観光の推進が重要な柱となっている。

具体的には、いちご狩りやブルーベリー狩り等の観光農園、はちみつ採取や野菜収穫などの農業体験、ダム湖や渓谷を活用した釣り、カヌー、ハイキング、キャンプ等のプログラムを造成し、農業振興計画や商工業振興施策と連動させながら、交流人口の拡大と農林産物のブランド化・ファン化を図っているとのことであった。

(3) 農泊・滞在型観光メニューの課題と対応

農泊やキャンプ、サイクリング等の滞在型観光に関して、受入人材・運営体制、宿泊施設の量・質、交通アクセスや二次交通、情報発信・予約機能等が課題として挙げられた。

君津市では、農泊に挑戦する農業者への研修や制度説明、地域ぐるみでの受入体制づくりを進めつつ、キャンプ場等とはイベントやパッケージ商品、SNSによるPRを通じた集客を図り、年間を通じた利用促進に取り組んでいるとの説明がなされた。

(4) モデルコース・滞在プランの作成と見直し

「KIMITSU GUIDE MAP」等のパンフレットや市公式ホームページにおいて、自然・歴史・食・温泉等を組み合わせた日帰り・１泊２日・２泊３日のモデルコースが提示されている。

これらのコースは、観光入込客数、観光消費額、アンケート結果、SNSの反応等のデータを踏まえ、アクションプランのKPIとの関係でPDCAサイクルを回しながら見直しが行われており、効果の高いコンテンツは継続・強化し、課題のあるものは改善しているとのことであった。

(5)「食」を核とした観光消費額向上

君津市は地酒や地元食材、農産物直売所・飲食店等を「食の観光資源」と位置付け、「きみつの地酒まつり」「久留里新酒まつり」等のイベントを通じて観光消費額の向上を図っている。

イベントでは複数の酒蔵が参加し、試飲・販売を通じて地酒ファンの獲得と来訪者の滞在時間延長を促すとともに、飲食・宿泊への波及効果を生み出していることが紹介された。

(6) 受入環境整備と効果検証

ダム湖や渓谷、キャンプ場など自然観光地を中心に、観光トイレや駐車場、休憩スペース等の受入環境整備について、安全性・衛生面、来訪者数、周辺施設との連携状況等を踏まえた優先順位付けが行われている。

整備効果は、整備前後の入込客数、満足度調査、SNS上の評価等を指標として検証され、アクションプランのKPIと関連付けて評価することで、次期整備箇所や改善内容の選定に活用しているとのことであった。

(7) DMO設立検討と推進体制

君津市では、将来的な観光地域づくり法人（DMO）設立を念頭に、観光協会・行政・民間事業者間の役割分担を検討している段階である。

現時点では、観光協会が情報発信やイベント運営を担い、市役所経済振興課等がアクションプランの策定・進捗管理・関係機関との調整を行い、商工会議所や事業者団体が商工業振興と観光との連携を図る体制が構築されているとの説明であった。

(8) 公共交通を活用した観光周遊・情報発信とDX

JR線・路線バス等を活用した観光周遊については、郊外の自然観光地へのアクセス改善が課題であり、二次交通の確保や周遊バス導入、タクシーとの連携企画等を検討している状況が示された。

情報発信では、ホームページ、パンフレット、SNS（Facebook、X、Instagram、YouTube 等）を目的・ターゲット別に使い分け、アクションプラン上はDX活用を方針として掲げ、アクセス解析やCRM（住民からの問い合わせや利用履歴などのデータを活用）等によるデータに基づくプロモーション強化を図っていることが説明された。

5. 所見・寒河江市への示唆

君津市の取組は、総合計画・地方創生・環境グリーン都市宣言等の上位計画と整合を図りながら、商工・観光アクションプランを商工業振興と観光振興の具体的行動計画として位置付け、KPI に基づくPDCAサイクルにより戦略的に推進している点で、寒河江市にとって極めて参考となる。

特に、農泊・グリーンツーリズム、モデルコースによる回遊性向上、「食」と地酒イベントによる消費拡大、受入環境整備と効果検証、DMO設立検討、公共交通と観光の連携、DXによる情報発信強化等は、寒河江市が今後検討すべき重要な施策分野と合致している。

寒河江市としては、君津市の事例を参考に、農泊・体験型コンテンツの磨き上げ、モデルコース・滞在プランの整備、「食」を核とした観光消費額向上策、DMO等による推進体制の検討、受入環境整備の優先順位付けとPDCAによる改善、公共交通と観光周遊の連携強化について、自市の実情に応じた具体的な施策展開を図る必要があると考える。

6. 提言・今後の課題

・寒河江市においても、総合計画や地方創生戦略と整合した商工・観光分野のアクションプランを検討し、KPIに基づく進捗管理・評価を導入すること。
・商工・観光・農林分野の効率的な連携を推進し、大胆な観光施策を推進し、観光物産協会との役割分担を実効性のあるものとすること。
・農泊・グリーンツーリズム推進のため、農業者・観光事業者との連携体制を強化し、体験型コンテンツの造成と情報発信を進めること。
・「食」や地酒イベントを核とした観光消費額向上策を検討し、直売所・飲食店等との連携を強化すること。
・公共交通と観光資源を結び付ける周遊施策を検討し、受入環境整備と併せて滞在時間延長を図ること。

様式第２号

視察研修先	千葉県南房総市	氏名	佐藤政人
視察研修項目	道の駅を拠点とした観光振興について		

1．視察目的

寒河江市における道の駅チェリーランドを核とした観光振興、地場産品の販売・加工、地域内経済循環及び滞在時間の延伸に資するため、千葉県南房総市が進める「道の駅を核とした観光と農林水産業の一体的推進」の取組を調査することを目的とする。特に、複数の道の駅の統合的運営、指定管理者・観光協会・生産者との連携、規格外農産物の商品化、周遊促進、POSデータの活用及び防災・生活支援機能について先進事例を学んだ。

2．南房総市の概要と地域特性

南房総市は千葉県最南端に位置し、三方を海に囲まれながら里山景観も有する温暖な地域である。平成18年に６町１村が合併して発足し、人口は32,991人（令和８年６月１日現在)、面積は229.55平方キロメートルである。房州びわ、生乳、食用菜花等を特産とし、就業者の約２割が第一次産業に従事するなど、農林水産業が地域経済の重要な基盤となっている。

市内には８か所の道の駅があり、市内設置数は全国最多とされる。年間約500万人の観光客のうち約半数が道の駅に立ち寄ることから、道の駅は単なる休憩施設ではなく、観光・農林水産業・物販・飲食・地域交流をつなぐ地域振興の中核として位置付けられている。

3．視察の概要

南房総市では、道の駅を「観光振興の拠点」であると同時に、「一次産業を下支えする産業振興の拠点」として位置付けている。直売、飲食、加工、商品開発、観光案内、体験プログラム、地域文化活動等を組み合わせ、地域資源を面的に活用する取組が進められている。

運営面では、市が100％出資する第三セクターである株式会社ちば南房総が、６施設の指定管理を担っている。合併前から各旧町村で運営されていた第三セクターを段階的に統合した経緯を持ち、各地域・各道の駅の特色を維持しながら、商品開発、観光企画、地域連携、施設管理を一体的に担う体制が構築されている。

4．主な説明内容及び質疑応答の概要

(1) 道の駅の位置付けと役割分担

道の駅は、24時間利用できる駐車場・トイレ等の休憩機能、道路・観光・緊急医療情報を扱う情報発信機能、地場産品の提供や文化・観光施設を担う地域

連携機能を備える。南房総市では、これらに加え、地域住民の日常の買い物の場、交流・文化活動の場、防災・脱炭素化を支える社会インフラとしての役割も担わせている。

各施設は、旧町村時代から培われた地域資源や特色を引き継ぎつつ運営されている。各道の駅を一律に同じ機能とするのではなく、地域の農水産物、景観、花、食、体験等を生かし、相互に補完するネットワークとして活用している点に特徴がある。

(2) 生産者支援と６次産業化

直売所では小ロットでの出荷を受け入れ、価格も生産者が経費や周辺価格を踏まえて設定できる仕組みとしている。また、出荷規格外のびわ等を買い取り、半割、スライス、ピューレ等の原料として加工し、菓子・飲料等のオリジナル商品に活用している。これにより、生産者所得の向上、食品ロス削減、地域ブランドの形成を同時に図っている。

市が整備した総合加工施設は、びわ、牛乳、菓子の加工ラインを備え、令和７年度から本格稼働している。指定管理者が施設を活用して新商品開発と販路拡大を進め、地域の６次産業化を牽引する「稼ぐ力」の強化を目指している。

(3) 周遊促進と一括受発注システム

株式会社ちば南房総（第３旅行業取得済）は、近隣市町を含む小規模な観光資源を、体験、食事、景観等と組み合わせてパッケージ化し、旅行会社に一括して販売・手配する「一括受発注システム」を構築してきた。受入先の配分、料金精算、クレーム対応等を一元化することで、個々の生産者・事業者の事務負担を軽減し、地域全体として団体客を受け入れる体制を整えている。

また、市内８か所及び近隣市町の道の駅等と連携したスタンプラリーを実施し、道の駅間・地域間の周遊を促している。単独施設の集客にとどまらず、地域全体を一つの観光商品として編集・販売する考え方が示された。

(4) データ活用と経済循環

新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金を活用して、指定管理施設にPOSレジシステムを導入・統一した。これにより、売上・在庫を具体的なデータとして把握し、売れ筋商品の分析、品切れ・過剰在庫の防止、売場構成の見直し等に活用している。今後は品目別・時期別の販売データを生産・出荷計画や新規就農者支援にも生かすことが期待されている。

雇用は、株式会社ちば南房総の社員、準社員、パートタイマーを含め、南房総市及び近隣市町からの地元採用を基本としている。調達も可能な限り域内調達を進め、農産物を市内宿泊施設や都内ホテルへ供給する取組などを通じて、地域内外への販路拡大と農家所得の向上を図っている。

(5) 再生計画、受入環境及び防災機能

市は道の駅再生基本計画に基づき、施設ごとの現状・機能を踏まえて大規模改修を計画的に実施している。改修では、飲食スペースや売場の拡充、利用者動線の改善、トイレ・授乳室・障がい者用駐車場等の整備、バイク・自転車利用者への対応、ユニバーサルデザイン化を進め、滞在時間延長と利用者満足度の向上を図っている。

とみうら枇杷倶楽部は防災道の駅に指定され、非常用発電設備や国道の常時モニターを備える。各道の駅にはEV急速充電設備も整備され、災害時・停電時の充電拠点としての機能が期待されている。さらに、ギャラリー、多目的室、会議室等を地域の文化・コミュニティ活動に提供している。

5. 所見・寒河江市への示唆

南房総市の取組の特長は、道の駅を単なる物販・休憩施設として扱わず、農林水産業の振興、観光誘客、商品開発、地域雇用、情報発信、防災・生活支援を結び付ける総合的な地域経営の拠点としている点にある。特に、小規模・零細な生産者が参画しやすい直売・加工の仕組みと、規格外品を活用した商品開発は、地域資源の付加価値化と所得向上を両立する実践例として参考になる。

また、個々の観光資源が小規模であっても、食事、体験、景観、道の駅を組み合わせて地域全体を商品化し、一括受発注により受入事務を担う仕組みは、寒河江市における観光・農業・飲食・宿泊事業者の連携を考える上で有効である。道の駅チェリーランドを起点に、さくらんぼ等の農産物、果樹園、温泉、歴史・文化資源、飲食・宿泊を結ぶ周遊・滞在プログラムの造成に応用できる。

さらに、POSデータを売場管理にとどめず、生産計画、品揃え、販路拡大、就農支援へ還元する視点は重要である。道の駅を核とした地域経済循環を可視化するため、来訪者数・購買額・客単価・品目別売上・周遊先・満足度等を継続的に把握し、施策の改善につなげる体制が求められる。

6. 提言・今後の課題

・道の駅チェリーランドを、観光・農林業・商工業・地域交流をつなぐ地域振興の中核として明確に位置付け、関係部局・指定管理者・生産者・観光関係者による推進体制を強化すること。
・規格外のさくらんぼをはじめとする農産物について、加工・保存・商品開発・販路開拓を一体的に進め、生産者所得の向上と食品ロス削減につなげること。
・農産物、食、体験、温泉、歴史・文化資源等を組み合わせた周遊・滞在商品を造成し、旅行会社等との連携や一括手配の仕組みを検討すること。
・POSデータ、来訪者アンケート、観光動態等を収集・分析し、品揃え、イベント、情報発信、受入環境整備の改善に活用すること。

・改修・機能強化に当たっては、飲食・休憩空間、トイレ、バリアフリー、駐車・駐輪、情報発信及び防災機能を一体的に検討し、滞在時間の延長と住民利用の向上を図ること。
・将来的な持続可能性を見据え、指定管理料への依存を適正化しつつ、商品開発、外販、地域内調達、民間連携による収益力の向上と人材育成を進めること。

様式第２号

視察研修先	千葉県鋸南町	氏名	佐藤政人
視察研修項目	都市交流施設・道の駅 保田小学校について		

1. 視察目的

寒河江市における廃校・既存公共施設の利活用、交流人口の拡大、農産物・地域産品の販路拡大及び観光振興に資するため、千葉県鋸南町の「道の駅保田小学校」を視察した。廃校を単なる施設転用にとどめず、地域内外の交流拠点として再生した経緯、指定管理による運営手法、収益事業の構成、地域への経済的波及及び今後の展開を調査し、本市における施策検討の参考とすることを目的とした。

2. 鋸南町の概要と地域特性

鋸南町は千葉県南部・房総半島の東京湾側に位置し、東京湾アクアライン及び高速道路を通じて首都圏からアクセスしやすい立地にある。視察時の説明では、人口減少と少子高齢化が進み、高齢化率は約５割とされ、小中学校・幼稚園等の統廃合に伴う廃校施設の活用が重要な地域課題となっていた。

一方で、鋸山、海、花、歴史・文化資源などを有し、首都圏からの日帰り・短期滞在観光の需要を取り込める可能性がある。保田小学校は、インターチェンジに近い立地と、長年地域に親しまれた学校という資源性を併せ持っていたことが、再生事業の出発点となっている。

3. 視察の概要

道の駅保田小学校は、2014年に閉校した保田小学校を活用し、2015年12月に開業した施設である。事業の原点は「都市住民と町民が交流する場をつくること」にあり、道の駅はその目的を実現する手段として位置付けられた。

施設では、校舎の記憶を活かした直売所、飲食、宿泊、体験・イベント、地域情報発信等を一体的に提供している。運営は民間の指定管理者が担い、地域事業者・生産者・行政との連携により、観光施設であると同時に地域経済を支える拠点として機能させている。

4. 主な説明内容及び視察で確認した事項

（1）廃校後の早期再生と合意形成

閉校から開業までを約１年９か月という短期間で進め、長期の遊休化による老朽化・改修費増大を抑えた点が大きな特徴である。設計者の選定では公開型（全国より応募があり、大学生主体の企画が採用された）のプロポーザルを実施し、住民が提案を聴く機会を設けるなど、事業の構想段階から地域との対話を重視していた。

廃校活用では、施設の用途を先に固定するのではなく、「交流の場をつくる」という目的を明確にした上で、地域資源、交通条件及び民間運営の可能性を組み合わせて事業化している。

(2) 学校の記憶を商品化する差別化戦略

同施設の最大の強みは、学校という建物の物語を徹底して体験価値に転換している点である。教室を活用した宿泊室、黒板やロッカー等の保存、給食を想起させる食事、チャイム、校歌・ラジオ体操、写真スポットなどにより、来訪者が「学校に来た」感覚を楽しめる仕掛けが用意されている。

地域の特産品だけに依存せず、施設そのものを観光商品として磨き上げたことで、他の道の駅との差別化を図っている。テレビ等の取材にも積極的に対応し、話題性を継続的な集客へ結び付けていることが説明された。

(3) 複合機能による滞在時間と消費額の拡大

直売所・飲食に加え、宿泊、会議・イベント、子どもの遊び場、広場、RVパーク、ドッグラン等を組み合わせることで、利用目的と滞在時間の異なる来訪者を受け入れている。隣接する旧幼稚園も活用し、駐車場の拡充、子どもの遊び場、テナント誘致等を行うことで、利用者・住民双方のニーズに対応している。

視察時の説明では、年間来訪者数は近年約90万人、売上高は10億円を超える規模に達している。地域の農家約200者、取引事業者約100者、施設スタッフを含め、およそ400人が事業に関わるとのことであり、地域産品の販売と雇用の受け皿としても大きな役割を果たしている。

(4) 民間の運営力を活かす指定管理

運営は民間事業者による指定管理であり、開業初期を除き、指定管理料に依存しない自立的な経営を目指している。収益が生じた場合には、協定に基づき町への還元や修繕積立に充てる仕組み（利益の60％を町に還元し、町一般財源へ1/3、修繕積立として残り2/3）を設け、施設の持続可能性と公共性の両立を図っている。

重要なのは、行政が施設を整備するだけでなく、運営者の企画力・商品開発力・人材育成力を活かせる役割分担を構築していることである。指定管理の評価に当たっては、収支のみならず、地域事業者との取引、雇用、来訪者数、地域への還元等を総合的に捉える必要がある。

(5) 財源の組合せと防災機能

校舎改修には多額の事業費を要したが、国・県の補助制度、農山漁村の活性化に関する交付金、過疎対策事業債等を組み合わせて財源を確保したと説明を

受けた。施設整備は段階的に進め、利用の伸びや住民要望を踏まえて旧幼稚園の活用へ展開している。

また、道の駅には平常時の観光・交流機能だけでなく、災害時の避難・支援拠点としての役割が求められる。校舎の廊下や空間を活用し、多人数の一時避難にも対応し得ることを意識した整備が行われていた。

5. 所見・寒河江市への示唆

道の駅保田小学校の成果は、廃校を「空いた建物」として処理するのではなく、地域の記憶、立地、観光、農業、雇用、防災をつなぐ地域経営の拠点として再定義したことにある。道の駅という制度・施設類型そのものではなく、交流人口を増やし地域内で消費と仕事を生むという明確な目的を共有し、その実現手段を構築した点が最も参考となる。

寒河江市においても、既存公共施設や地域資源を活用する際には、単なる改修やテナント導入に終わらせず、本市ならではの物語性と体験価値をつくり込むことが重要である。さくらんぼ、農産物、食、歴史・文化、温泉・自然、スポーツ・学び等の資源を横断的に結び付け、直売・飲食・体験・宿泊・イベント・情報発信を組み合わせることで、来訪者の滞在時間と消費額の拡大が期待できる。

また、施設整備後の成否は、運営主体の力量と継続的な商品開発に大きく左右される。行政は、事業目的・公共性・リスク分担・修繕負担・成果指標を明確にしつつ、民間の創意工夫を生かせる制度設計を行う必要がある。

6. 提言・今後の課題

・廃校・既存公共施設の活用可能性を検討する際は、建物の状態、改修費、交通アクセス、商圏、周辺資源、民間運営の担い手を一体で調査し、遊休化の長期化を避けるための早期判断を行うこと。
・施設の名称や内装だけではなく、地域の歴史・記憶を来訪者が体験できるプログラム、商品、食、イベントに落とし込み、本市独自の差別化を図ること。
・直売所、飲食、体験、イベント、宿泊等の複合化を検討し、農家・商工業者・観光事業者・市民団体が継続的に収益を得られる地域内経済循環を構築すること。
・指定管理又は官民連携を導入する場合は、指定管理料の考え方、利益還元（利益の60%を町に、残りの40%は従業員へ還元）、情報共有、成果評価等を協定上明確にし、持続可能な運営体制を整えること。
・来訪者数、売上高、地域産品の取扱額、雇用者数、取引事業者数、滞在時間、満足度等のKPIを設定し、定期的な検証を通じてコンテンツと施設運営を改善すること。
・平常時の交流・観光機能と、災害時の避難・情報・物資支援機能を併せて検討し、地域防災力の向上にも資する拠点整備とすること。

様式第２号

視察研修先	千葉県市原市	氏名	佐藤政人
視察研修項目	リノベーションまちづくりについて		

1．視察目的

寒河江市における中心市街地の活性化、空き家・空き店舗の利活用及び地域の担い手育成に資するため、市原市が進める「いちはらリノベーションまちづくり」の理念、推進体制、事業化支援及び成果を調査し、本市における公民連携型のまちづくり施策への活用可能性を検討することを目的とする。

2．市原市の概要と地域特性

市原市は千葉県のほぼ中央に位置し、東京駅、羽田空港及び成田空港からおおむね１時間圏にある。市域は県内最大の面積を有し、東京湾岸の京葉工業地帯をはじめとする工業地域、住宅・商業地域、田園・里山及び観光地域が共存する多様な都市構造となっている。

一方で、人口はピーク時から減少局面に入り、若年層、とりわけ女性の市外流出、駅前における低未利用地・空き店舗の増加などが課題となっている。こうした課題に対し、市原市は新たな大型投資に依存せず、既存の人・場所・不動産を生かして地域の魅力と暮らしの質を高める取組として、リノベーションまちづくりを展開している。

3．視察の概要

市原市では、総合計画の目指す都市像の実現と、JR五井駅・姉ケ崎駅・八幡宿駅周辺を拠点とするコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向け、「市原市拠点まちづくりビジョン」に基づき、公民連携プロジェクトとしてリノベーションまちづくりを位置付けている。

取組の基本は「民間主導・行政支援」である。空き家、空き店舗、遊休不動産に加え、地域で活動する人材や既存のコミュニティを資源と捉え、低リスク・低コストで活動・事業を生み出すとともに、人材育成、ネットワーク形成及びエリアマネジメントへつなげている。

4．主な説明内容及び質疑応答の概要

(1) 推進体制と公民連携

令和２年度から、市、商工会議所、町会長連合会等で構成する「いちはらリノベーションまちづくり実行委員会」を中心に取組を進めている。市は、プレーヤーの発掘、人・物件・関係機関のマッチング、広報・プロモーション及び活動への伴走支援を担い、民間事業者・地域住民が実践の主体となる役割分担

が明確である。
　市はまちづくり会社とも連携して相談窓口を設け、事業化に向けた相談、関係者の紹介、イベント時の備品貸出し、後援承認等の支援を行っている。リノベーションまちづくり単独の補助金は設けず、自立的かつ継続的な活動を重視している点が特徴である。

(2) 担い手育成と事業化
　「いちはらリノベーションまちづくり塾」は、実在する空き物件・遊休不動産を題材に、受講者がチームで事業プランを構想し、公開プレゼンテーションを経て実現を目指す短期集中型の実践プログラムである。講師、受講者、修了生、地域及び物件オーナーとのネットワークをつくり、終了後も相談・マッチングを通じて事業化を後押ししている。
　また、塾の開催前には受講者・物件オーナー向けの講演会を開き、取組への理解と機運を高めている。令和８年度は、あらかじめ対象物件を用意して具体的な事業プランをつくる方式とし、事業化の確度を高める工夫がなされている。

(3) 空き不動産の活用と具体的成果
　物件オーナーや不動産事業者への個別訪問、広報紙・ホームページ等での事例周知を通じ、物件情報の収集と協力依頼を進めている。実際の活用事例を積み重ねることで、所有者の「貸してみよう」「活用してみよう」という意識の醸成につなげている。
　主な成果として、五井駅西口のシンコープラザで毎月第３日曜日に開催される「五井朝市」、個人シェフや生産者の挑戦を支える「Share Kitchen SOMARU」、実家のビルを改装した世代間交流拠点「佐川ビル」、姉ケ崎地区の各種まちづくり団体・イベントなどが紹介された。空き物件や公共空間を活用した小さな実践が、出店や交流の連鎖を生み出している。

(4) エリアマネジメントと市域への展開
　塾やスクールの参加者の居住地を限定せず、育ったプレーヤーがそれぞれの生活・活動圏で実践を広げることにより、市域全体への波及を目指している。八幡宿駅周辺では、令和７年４月に一般社団法人むすびあいを都市再生推進法人に指定し、地域と市の間に立って調整を担うエリアマネジメント組織を育成している。
　さらに、職員と民間プレーヤーが共に学ぶ「都市経営勉強会」や、地域で活動する人同士を結ぶ「いちはら会議」を継続して開催し、官民双方の理解促進とネットワーク形成を図っている。

(5) 評価と継続の工夫

成果は、リノベーションまちづくりに関わるプレーヤー数、事業化件数、関連イベントの来場者数などにより把握している。参加者・来場者の増加や、事業化された店舗の周辺に新たな出店が生じるなど、小さな成功の連鎖を市民意識・地域の変化として捉えている。

財源は現在、一般財源を基本とし、令和２年度から令和４年度までは地方創生推進交付金も活用した。新規エリアでの展開、エリアマネジメント団体の設立支援、ウォーカブル空間形成の実証実験など、地域課題やエリアの成熟度に応じてテーマを発展させることにより、取組の継続性を確保している。

5．所見・寒河江市への示唆

市原市の事例で特に参考となるのは、空き不動産の活用を目的化せず、「地域でどのような暮らしを実現したいか」という住民・民間プレーヤーの思いを出発点としていることである。行政は直接の事業主体となるのではなく、人材、物件、地域組織、専門家をつなぎ、挑戦を継続的に支える後方支援に徹している。

寒河江市においても、長岡山会議等の既存の地域活動、GEA 周辺の魅力ある空間、寒河江温泉周辺、寒河江百貨店から広がる取組、点在するカフェ・個店などを個別に扱うのではなく、相互に結び付けることが重要である。まず、地域で既に活動する人との関係を丁寧に築き、共通するエリアの将来像とストーリーを共有した上で、小さく実践し、成功事例を積み重ねる手法が有効と考える。

また、寒河江市の中心市街地、温泉地、農村部・観光地では、課題や資源が異なる。市原市のように、全市一律の制度を先行させるのではなく、各エリアの担い手と資源に応じた活動を育て、将来的にエリアマネジメントや市域全体のネットワークへ発展させる視点が必要である。

6．提言・今後の課題

・既存の地域活動・個店・市民団体を把握し、活動主体との対話を通じて、中心市街地等における共通の将来像と実践テーマを設定すること。
・空き家・空き店舗の情報、所有者、不動産事業者、起業希望者をつなぐ相談・マッチングの仕組みを整え、補助金中心ではない伴走支援を充実させること。
・実在する物件を題材とした実践型の人材育成プログラムを検討し、企画の発表で終わらせず、終了後の事業化・広報・関係者紹介まで支援すること。
・朝市、マルシェ、シェアキッチン、公共空間活用など、小規模で継続可能な実践を通じて、地域住民の日常的な交流と来訪のきっかけを創出すること。
・プレーヤー数、事業化件数、来場者数、空き物件の活用件数等を継続的に把握し、地域の変化を可視化して次の施策・エリア展開に生かすこと。