

# 産業建設水道常任委員会

行政視察報告  
視 察 地

令和元年10月23日～10月25日  
静岡県 沼津市・三島市・下田市



# リノベーションまちづくり

静岡県沼津市

リノベーションまちづくりとは、空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下、遊休不動産という。）をリノベーション手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業です。

新しい使い方を民間が主導して行う取り組みを行政がサポートするという公民連携の取り組みで、遊休不動産をリノベーションすることでエリアの価値を高めるといふ本事業を推進していきます。

## リノベーション まちづくり



リノベーション  
まちづくりとは



ガイドライン/  
戦略会議



リノベーション  
スクール



公共施設の  
リノベーション



公共空間の  
リノベーション



公有資産活用提案



LINK NUMAZU



沼津人辞典  
ヌマツのリノベ



出店トライアル



取り組み状況



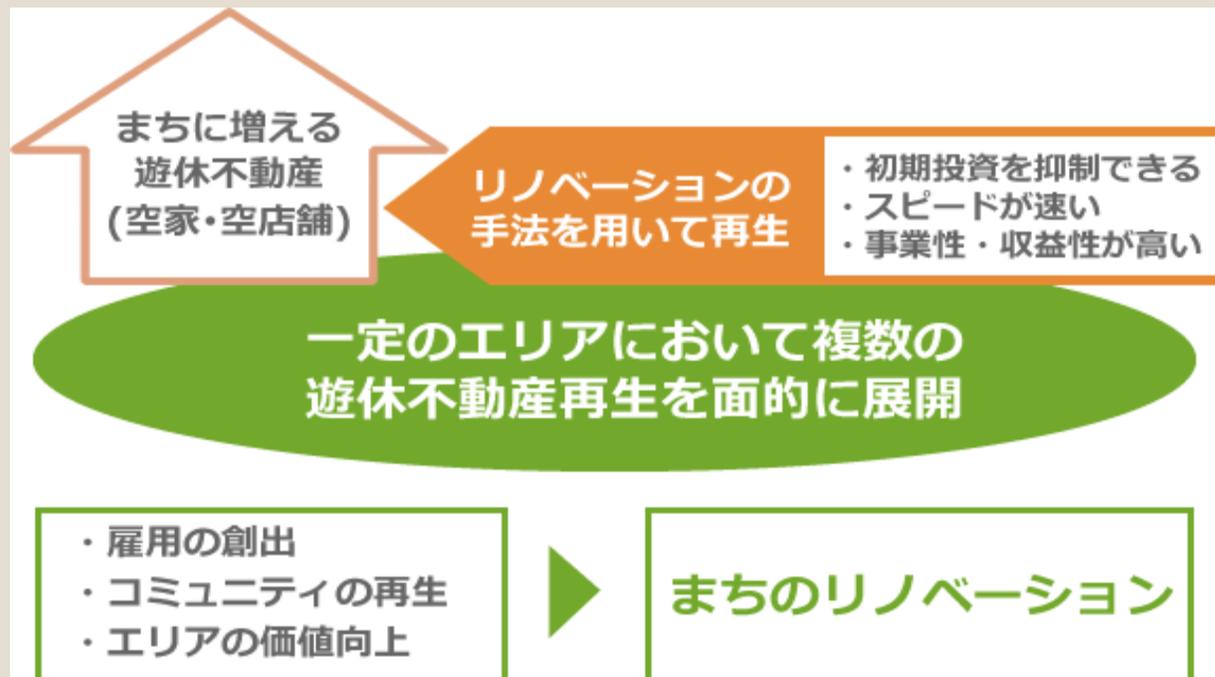
創出  
プロジェクト



リノベーションとは、リフォームとよく比較されますが、  
リフォームは「使い方を变えずに元の形を復元すること」  
リノベーションとは「元とは違う使い方、空間体験を創出すること」

	リフォーム	リノベーション
英語で書くと	reform re + form (形・見た目)	renovation re + innovation (革新・刷新)
国土交通省の定義	新築時の目論みに近づく様に復元する(修繕)	新築時の目論見とは違う次元に改修する(改修)
言ってみれば	対症療法	原因療法

「まちに増える遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生し、新しい使い方、新しい空間体験を生み出す」という個別の取り組みを一定エリアに集中的に、面的に展開して「雇用の創出」「コミュニティの再生」「エリアの価値向上」「地価の向上」などに結びつけるまちづくりで、まちをリノベーションしようとするものです。

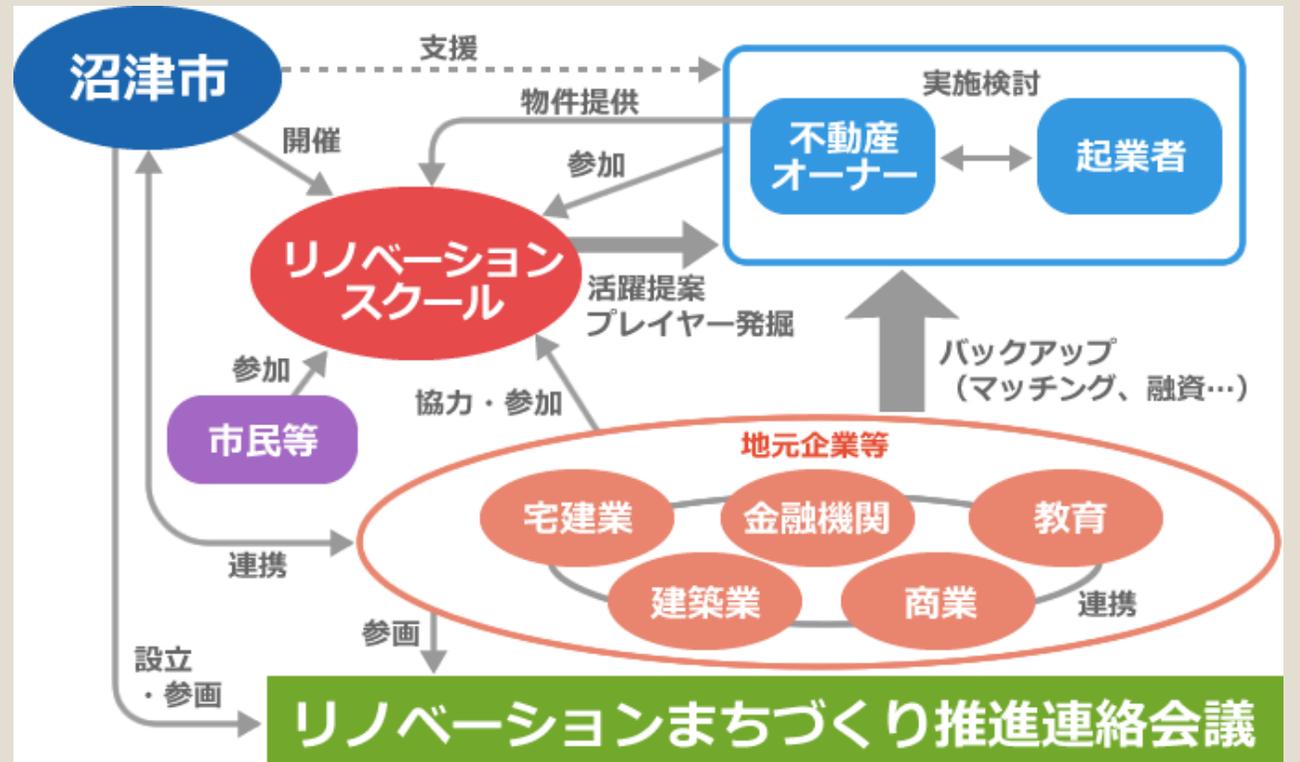


メリットとして、従前のやり方より「建て替えなどと比べて初期投資を抑制できる」「事業のスピードが圧倒的に早い」などの特徴があり、全国に広がっています。

## 公民連携の推進

民間主導によるまちづくりを進め、雇用創出と居住者増加の相互作用による好循環なまちを実現するため、下記の4つの事業を進めています。

- リノベーションまちづくり
- まちなか起業の支援
- まちづくりファンドによる支援
- 公共施設公民連携



## 各委員の所感 I

- ・空き家、空き地、空きビルを不動産会社と家守会社、ビジネスオーナーがともに進めるまちづくりに行政の後押しが有効であった。

また、ご当地アニメキャラを前面に押し出した街ぐるみのPR手法が良い。

- ・市民グループによるシャッター通りでの提案プレゼンの公開や、知識人や専門家の知見によるアドバイスの活用でブラッシュアップされ、事業化に至った事例も散見された。

- ・スーパー公務員の存在により、業務へ対し真摯に取り組む姿勢が現地説明でも垣間見え、企画の取り入れ方も柔軟で、民間感覚での業務展開が活かされていた。

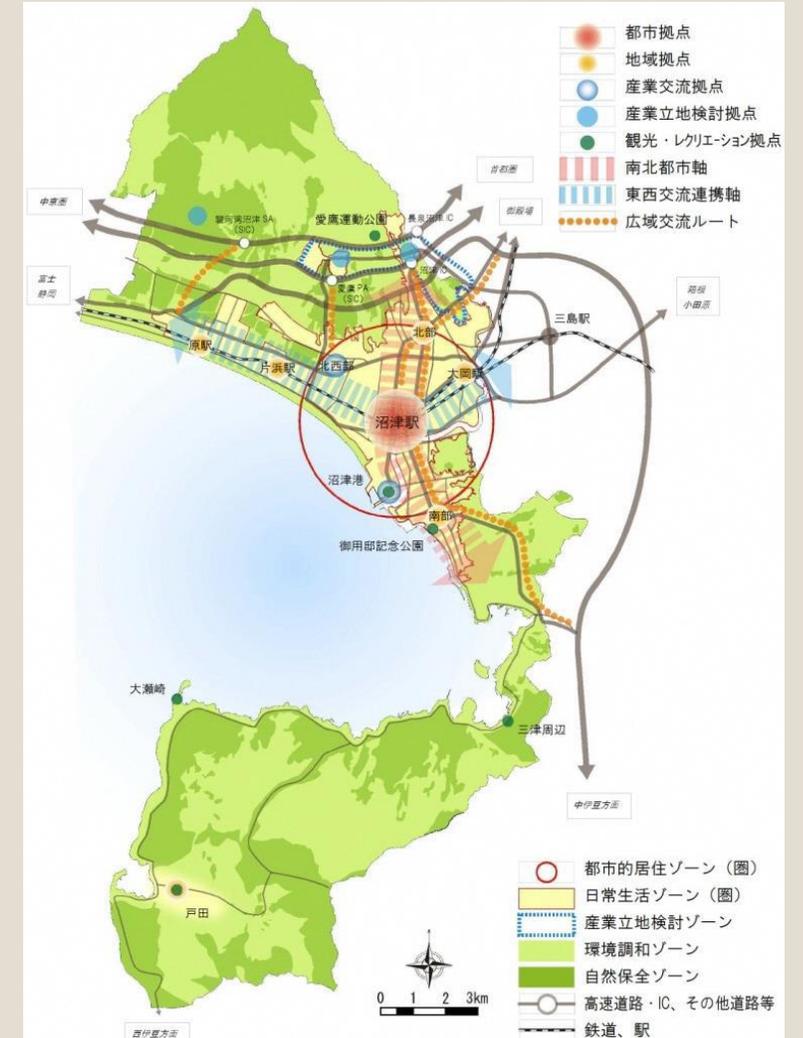
## 各委員の所感 2

- ・ 稼ぐ公民連携、市民参加型のまちづくり、民間遊休不動産の活用等は、本市での空き家店舗対策の参考になった。
  - ・ 商店街の方々の理解を得ることや、地元ボランティア団体の興味をどう引き出しリノベーションにより再生し、そこから街の活性化や人口減少対策につながるかを理解させることが課題であったとのこと。
  - ・ リノベーションまちづくりのような小事業と大枠である立地適正化事業を課内で完結できる取り組みの推進体制に連携感を感じた。
- また、そのスピード感が市民に受け入れられている要因であるとも感じた。

# 立地適正化計画

## 静岡県沼津市

「立地適正化計画」とは、人口減少と少子高齢化が進展する中でも、持続可能な都市・社会を実現するため、医療・福祉・商業等の生活サービスを提供する都市機能や、居住機能を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画です。



# 4つの基本方針

## 1. 中心市街地の方針

- ・プレイスメイキングによる歩いて楽しいまちづくり
- ・過度に自動車に依存しないライフスタイルの実践

## 2. 都市的居住圏の方針

- ・中心市街地と各拠点をネットワークで連携させ、都市的居住圏で市全体の活力向上
- ・拠点とネットワークで、広域の「ヒト・モノ・カネ」の流れを引き込み、中心市街地を活性化
- ・過度に自動車に依存しないまちづくり
- ・市全体の防災安全性向上に寄与する、拠点とネットワークの形成

# 4つの基本方針

## 3.既成市街地と集落・田園移住地の方針

- ・ライフスタイルに応じたメリハリのある土地活用
- ・主体的な移動を促して適正な密度を誘導
- ・多様な居住環境を提案することにより移住を促進

## 4.安心・安全のまちづくりの方針

- ・津波浸水想定区域における総合的なまちづくり

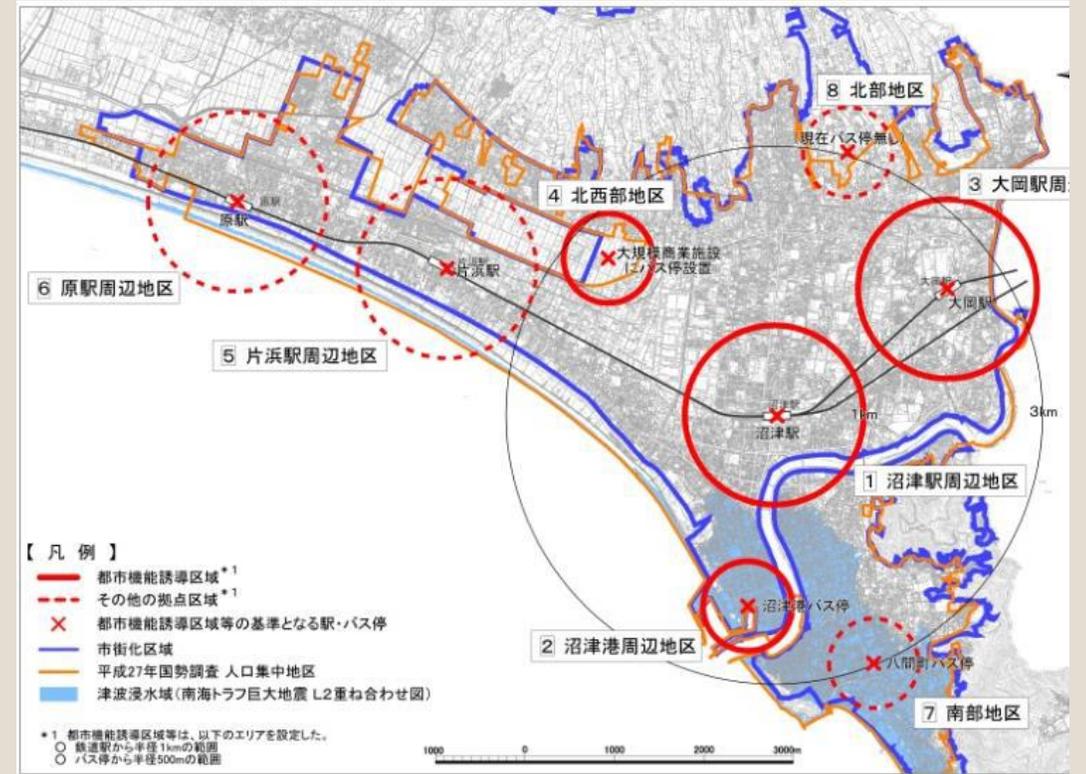
# 都市機能誘導区域の設定方針

## 【都市機能誘導区域】

拠点とネットワークにより広域から都心部に「ヒト・モノ・コト」を引き込み、市全体の活力を支える都市的居住圏内の拠点を設定

## 【都市機能誘導区域に位置付けない拠点については】

- ・「ヒト・モノ・コト」を引き込み、中心市街地を支える機能の確保や、都市機能の導入と併せた防災性の向上を一体的に検討
- ・さらに、今後の市民との対話、都市機能の集積状況、交通環境の変化等を踏まえ、位置付けを検討



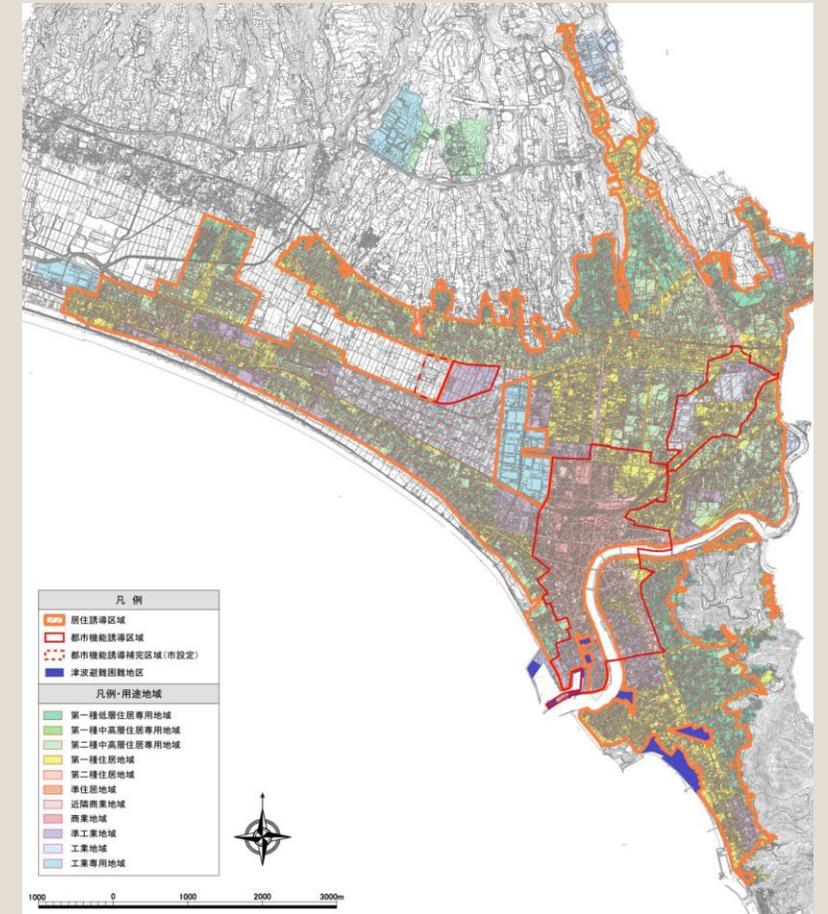
# 居住誘導区域の設定方針

## 【居住誘導区域】

居住誘導区域に含める区域は、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、都市計画マスタープランの都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーン（現在の市街化区域）を基本に設定

## 【居住誘導区域に位置付けない区域】

- ・都市計画運用指針により、「原則として、含まないこととすべき区域」及び「区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域」は、災害対策の状況及び法令における住宅に対する建築の制限等から判断
- ・さらに、都市計画運用指針により「含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」及びその他の検討が必要な地区は、それぞれの土地利用の状況等を踏まえ判断



## 各委員の所感 1

- ・津波対策のための安心安全のコンパクトなまちづくりは重要である。

また、街中以外に居住されている方々への住民サービスが低下しない配慮も必要である。

- ・18の中学校区割りでの生活圈街づくりでのコンパクトシティという考え方が基本になっていくと思う。

- ・少子高齢化に伴い社会生活を送ることが困難な時代を迎えていく中で、既存の施設、人材を活用し安心・安全なまちづくりが必要である。

## 各委員の所感 2

- ・本市の場合、人口割合に対して面積が多い中で、その広がった各地域に生活圏が形成されている。今後その場所で同生活形態を守っていくのかの検討が必要である。
- ・建物建築の届け規制には注意をすべきである。
- ・中学校区の18で街を細分化しているが、統廃合などの議論も今後の人口減少も踏まえ早い段階から将来を見据えて対応を取っているところにスピード感と市民との連携の強さを感じた。

# 観光戦略アクションプラン

インバウンドに向けた稼ぐ観光

観光は総合産業であり、宿泊や飲食・見学施設などだけが観光産業ではなく、幾多の業種にまたがっているのが観光産業です。

人が増えれば物が動き、消費が拡大され街が潤い（利益）が生まれます。

そのために人を呼び込み、ファン（リピーター）をつくり、定住者を増やしていきます。2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催とその先を見据え、観光による国内外からの来訪者（交流人口）を増やし、各事業者が"生業としての観光"を意識し「稼ぐ観光」への転換を図ります。

三島市

観光戦略  
アクションプラン

静岡県三島市

# 観光戦略「セブンカラーズ」

7つのプログラム

## 1. ガーデンシティプロジェクトによる回遊性の向上

～訪れてみたくなる、花のある品格ある街「きれいな街でお客様をもてなそう」～

ガーデンシティ  
アクション  
プランを推進  
します



### a ゴミのない街をみんなで創る

- ・ポイ捨て禁止キャンペーンを推進する
- ・中心市街地をアダプトプログラムにより美しくする
- ・小さなゴミでも拾う「ゴミ袋持参」の啓発を行う

### b 市民一人ひとりが「花咲か市民」をすすめる

- ・自分の庭、店の前、事業所周辺の緑化をすすめる
- ・「花育」を通して、小中学生人材育成をすすめる
- ・地域花壇、企業花壇を拡大する
- ・オープンガーデンを推進します

### c 中心市街地から郊外へ癒しの空間の拡大

- ・三島駅、三嶋大社、広小路のトライアングルの中を、緑のテーマパークにする
- ・「水の郷構想」を推進する

### d ガーデンシティで稼ぐ力をつける

- ・「記念日に花をプレゼントプロジェクト」を推進する
- ・散歩の途中にレストランで、ちょっと一休みできる取り組みを行う
- ・誘客のために「店舗を花で飾りつけ」を推進する

### e 2020東京オリンピック・パラリンピックに向けPR

- ・ガーデンシティを通した「友だち都市」づくりを推進する
- ・マスコミにガーデンシティみしまが取り上げられるようにする



楽寿園



フラワーボランティア

## 2.健康観光・スポーツ観光による健康ビジネスの向上



三島スカイウォーク

### a 三島スカイウォークとの連携を図る

- ・月平均10万人の来場があり、来訪者を対象としたイベントを実施する
- ・土産店、レストラン、展望台、散策路、アスレチックなど楽しめる施設の充実を図る
- ・夜景を活かす取り組みの推進

### b 伊豆フルーツパーク

- ・バスツアー客を市街地へ誘導するセールスを強化する
- ・市街地の駐車場の確保



伊豆フルーツパーク

### c JR三島駅南口東急ホテルとの連携

- ・広域観光交流拠点としての情報発信の強化

### d 増える来訪者に対応する整備事業

- ・観光バスのバス駐車場と乗降場所の整備
- ・案内看板(多言語化)の充実
- ・三嶋大社駐車場への観光バス利用を拡大する

### e 民間を活用したイベントの推進

- ・民間自主事業とのタイアップ



### a E-Spo (静岡県東部地域スポーツ産業振興協議会)

- ・スポーツ、文化団体の合宿や大会誘致への取組を推進する
- ・メジャーでない競技の育成(例えばベタンクやポッチャ、フィールドホッケー、スポーツクライミング等)
- ・自転車競技(マウンテンバイク競技等)の推進



### b ウォーキングやサイクリングでの誘客

- ・街歩きからウォーキングへ、ノルディックウォークへとレベルアップ
- ・静岡県の水の郷構想(清住緑地から柿田川周辺整備)と連携したウォーキングルートの活用
- ・大溝川から松毛川を活用したウォーキング、サイクリングルートの開発
- ・伊豆サイクルメッカとの協働事業

### c オリンピックホストタウン

- ・米国男子バレーボールチームと東しが連携しホストタウンの役割を担った取り組みを行う
- ・オリンピック後に向けたスポーツ交流を図る

### d スポーツ・文化コミッションとの連携

- ・スポーツ・文化大会を通じたスポーツ文化ツーリズムの推進



#### 用語説明

- 健康観光:健康を回復・増進・保持する観光形態
- スポーツ観光:スポーツ観戦などと開催地周辺の観光とを組み合わせた観光誘致戦略
- ベタンク:フランス発祥、子どもから高齢者まで対等に競技ができる球技
- ポッチャ:欧州発祥、重度脳性麻痺者もしくは同程度の四肢重度機能障害者のために考案されたスポーツ
- ホストタウン:参加国・地域との人的・経済的・文化的な相互交流を図る地方公共団体

## 3.既存施設を活かし、集客の図れるイベントを行う

## 4. 「食」を通じた地域ブランドを推進し、付加価値の関連商品販売の展開を行う



みしまコロッケ

### a GI(農水省認可の地域商標登録)

- ・地理的表示保護制度で「三島馬鈴薯」の情報発信を行う
- ・箱根西麓三島野菜が買える店を増やす
- ・三島駅の近くで箱根西麓三島野菜が買える店を増やす
- ・カタログ販売や飲食店での販売など、新たな販路を開拓する



#### 地理的表示保護制度(GI)について

地域で長年育まれた特別な生産方法によって、高い品質や評価を獲得している農林水産物・食品の名称を品質の基準とともに国に登録し、知的財産として保護する制度

### b 箱根西麓三島野菜のブランド化の推進

- ・三島甘藷を使った加工品のマーケティング戦略
- ・箱根西麓三島野菜のPRの推進



### c 三島ならではの素材の活用

- ・三島商工会議所の土産物プロジェクトへの協力

### a 新聞掲載

- ・マスコミへの情報発信
- ・関東八県記者会見の活用



### b テレビロケ

- ・番組とのタイアップ

### c 雑誌での特集

- ・タイアップ記事の特集
- ・広告掲載

### d 首都圏でのPR活動

- ・東京案内所の活用
- ・伊豆半島アンテナショップの活用

### e メディアの招聘

- ・静岡県観光協会(東京、大阪、名古屋)の活用
- ・記者とのコミュニケーションを構築



## 5. メディアを活用したシティプロモーションの実施

## 6.小田原・箱根地区や伊豆地域との連携による集客を図る

～ ハブ機能(交通結節点)を有した案内と広域連携 ～

### a 箱根八里街道観光推進協議会

・箱根八里を活用した取組をし、日本遺産を目指す



### b 美しい伊豆創造センター

・DMOの取得に向けた計画づくり  
※DMOとは…観光地を売り込むための組織。官民で市場調査や戦略づくり、PRなどをする。  
 ・サイクルツーリズムの推進



### c 伊豆半島ジオパーク推進協議議会

・ユネスコへの登録を目指し、伊豆、三島の知名度向上を図る



### d 駿豆線沿線地域活性化協議会

・地域の素材を活用した共同の取組

### e ハブ機能を有する観光案内所の充実

・日本政府観光局(JNTO)認定外国人観光案内所カテゴリー2の認定  
 ・旅行会社との協働旅行商品の企画と実施  
 ・広域観光情報の発信を行う

### a 歴史まちづくり計画

・三島の歴史・文化・祭りのPR

### b 三嶋大祭りの充実

・広域のまつりとして「三島夏まつり」を「三嶋大祭り」の愛称に変更



### c 着地型体験プログラムの推進

・五感で楽しむ着地型観光  
 ・オリンピックに向けた文化プログラムの構築  
 ・マンパワーにスポットを当てた農業体験観光、文化合宿の推進  
 ・観光の三大要素「フルーツ狩り」「花」「ウォーキング」を活用したプログラムを推進する



### d 三嶋柄の普及

・市内事業所、商店での普及  
 ・三嶋柄を活用したPR(包装紙等)



## 7.文化プログラムにより、インバウンドへの対応を図る

## 各委員の所感 1

- ・官民一体となって、無いものねだりでなく、あるモノ探しを磨くこと。特に、人工物でなくて自然、地形を観光として取り上げることが重要である。
- ・近隣自治体との連携強化をもっと進めるべきである。
- ・街中せせらぎ事業が素晴らしく特徴的であった。野菜のブランド化にも積極的で、観光資源としての商品価値を生み出す柔軟な取り組みが見られた。

## 各委員の所感 2

- ・まずは市民が三島市に誇りを持てる意識啓発と、環境の良い観光地を目指しての具体的なアクションとしての月一回のごみ拾いと、ホテルの里づくりの一環として市内企業や市民を巻き込んだ川の清掃活動は素晴らしかった。
- ・地域の特性を見直し活性化に向けた施策や、地域を動かすための人材育成や企業の巻き込み方が参考になった。
- ・インバウンドへの対応として、伊豆全体での広域プロモーションの中で、組織の一員としての文化のPRへの力の注ぎ方が気になりました。

# 農福連携

静岡県三島市

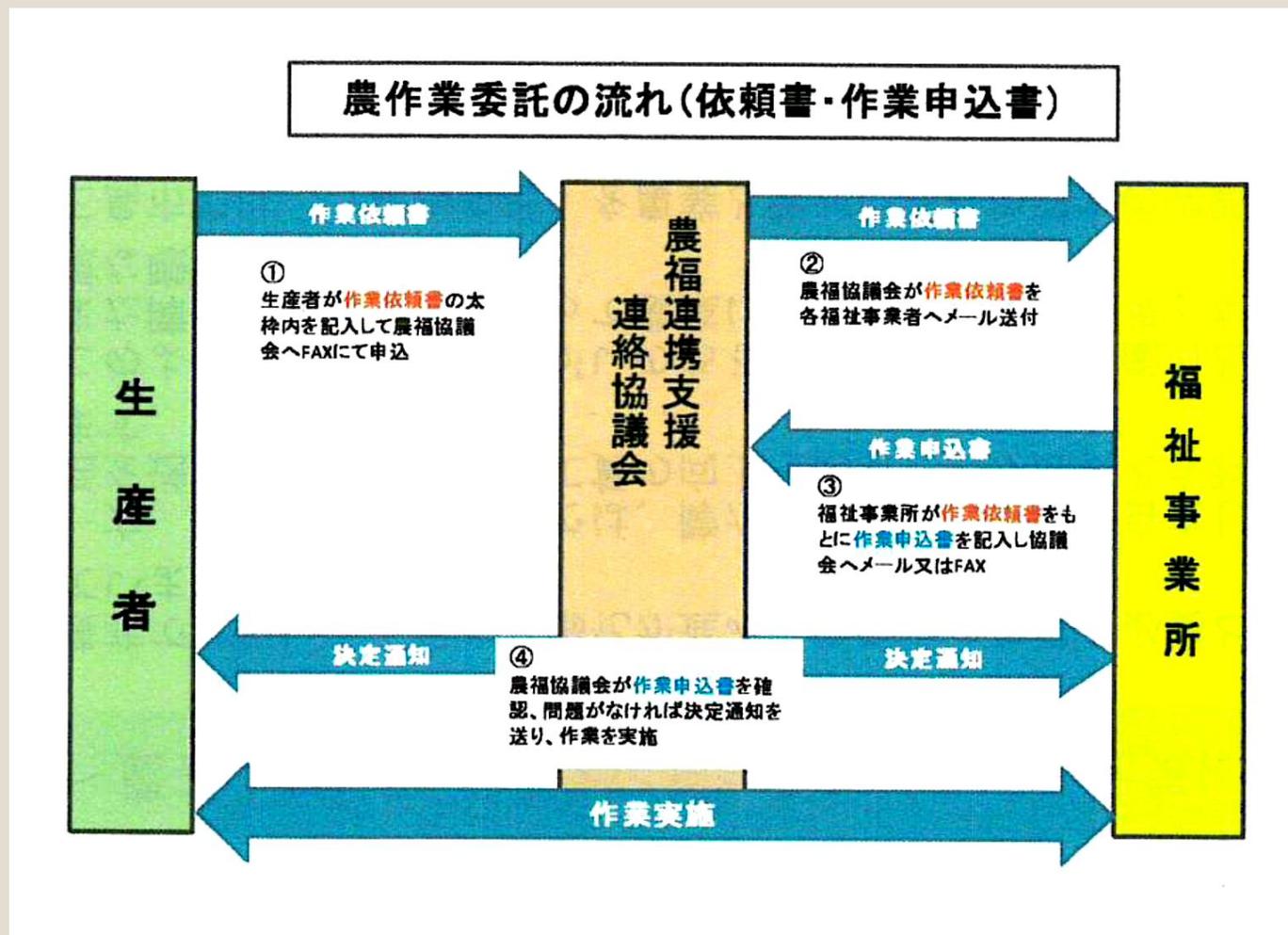
農業の現場では、高齢化・人口減少などにより、担い手も減少し、労働力不足が問題、一方の福祉現場では、障がい者・生活困窮者の働く場所がなかなか見つからないのが現状です。

そこでお互いの問題を解決し、互いに利益のあるWin-Winの関係を生まだすのが“農福連携”の取り組みです。三島市では、農家、福祉事業所、行政、そしてJAが連携したものを『三島型 農福連携』とよびます。

# 三島函南農福連携支援連絡協議会

## 目的

障がい者の農業分野での職域を広げることで工賃向上を目指し、農業分野での人手不足の解消と農業発展に向けた雇用確保を推進し、三島市の農福連携を進める。



# 事業

- 1) 障がい者の就労支援及び会員の雇用確保に向けた事業計画の作成に関すること。  
⇒「農作業受託」のマッチング
- 2) 事業予算の管理
- 3) 計画に基づく農業技術の支援に関する事業  
⇒「農福農業塾」の実施
- 4) その他目的達成に必要な事業

# 農福連携塾

福祉事業所から頂いた、

「農業に一步を踏み出すにあたり農業の専門的知識を持つ職員がいない」

「職員の研修の場が欲しい」

との声に応え、基本的な農業技術や知識の習得を目的としています。



人参の種まき

# 各委員の所感 1

- ・ 農業側と福祉側との間に行政が関与し、相互理解を深めながら、障がい者の就労の場の確保と生産者の活性化に繋がることが大事となる。
  - ・ 福祉部門と農業部門の連携が取れている実態があり、福祉部門は農業を学び、農業部門は福祉の実態を学ぶ。いわゆる人事交流の一環となっているところに光を感じた。
- JAも参画することにより、調和のとれた事業を展開している。

## 各委員の所感 2

- ・あくまでも賃金倍増を目指して妥協なく取り組む担当者の粘り強さを感じた。

農作業受託のモデル事業の実施を行うことで、障がい者と生産者がお互いを理解した上での受託となっている。

- ・A型・B型の雇用形態の仕組みを、人手を求める生産者の方に伝え理解させることに苦労したとのこと。また就労時間ではなく成果に対しての報酬にしたことが、多様な障がいのある方への受け皿の広がりにつながる取組みである。

# 世界一の海づくりプロジェクト

静岡県下田市

## 課題

価値観ニーズの多様化に伴い「参加・体験型」観光に移行しつつあり、下田の多様な魅力を活かした観光ソフトの開発普及が求められている。

特に、下田の大きな魅力である海が、十分に活用されていない。

## 目的

下田の豊かな自然は、市民の生活経済的基盤を支えるとともに、訪れる人の大きな魅力になっているため、豊かな自然を将来に継承し、人々の営みと自然が共生できるちづくりを推進することを目的とする。

## 何が世界一か？

海の透明度では、南の島に敵わないかもしれません。

いつでも当たり前前に身近にある下田の海・・・でもどれだけ下田の海のことを知っているのでしょうか？楽しんでいるのでしょうか？

下田には「世界一の海づくり」を目指すだけの素材がまだまだたくさん埋もれています。

- 多様な海（砂浜、岩礁、港湾）
- 生態系
- 市民意識
- 体験活動
- 文化、風習
- 食(海産物)

下田ならば、産学官民が一体となって、市民も観光客も子どもからお年寄りまで、誰もが一年を通して身近に海を知って、感じて、触れて、楽しむことができる「**世界一市民が誇れる海**」「**世界一身近に楽しめる海**」を作り上げていくことができます。

## ①自然体験活動事業所の活用

市内には、人と人とのふれあいを大事にする自然体験活動事業（遊漁船、サーフィン、ダイビングなど）が数多く存在しますが、一部のコア層の人たちに楽しまれているだけで、そのほとんどは観光客だけでなく市民も含め情報が伝わっていません。

そこで、自然体験活動を地域振興の大きな柱として、情報集約や情報発信を一元化することにより、多くの人々が気軽に体験できる仕組みを整備していきます。

下田へようこそ

## ②通年での海の活用

現在の海の遊びは、一般の人には夏の間には海水浴をする程度の親しみしかありません。夏期以外では一部のコアな人たちだけが楽しんでいる状態にあります。

そこで、市をあげて自然体験活動事業に取り組むことで、海の遊びの敷居を下げるとともに、子どもからお年寄りまで誰もが1年を通して、海の多様な魅力や遊びを楽しめる場所を創出していきます。



下田へようこそ

龍宮窟

自然が生み出した不思議な空間  
「龍宮窟」(伊豆半島ジオパーク)  
Welcome To Izu Shimoda

### ③地元民も楽しめる海の活用

市民が下田の「世界一の海」がもっと身近になるように、まずは市民が下田の海を好きになる仕組みをつくります。下田の海に対する知識や誇りを持つことで、市民一人ひとりが訪れた観光客や外部へ下田の海のよさを伝えることが出来るようにします。

そのために海岸学や自然講座といった活動に加え、小学校や高齢者を対象とした事業にも活動を取り込んでいきます。



## ④様々な活動主体との連携

いつでも当たり前前に身近にある透明度抜群で多種多様な生物が生息する下田の海を産学官民が一体となつて、老若男女・市民も観光客も誰もが、海を知って、感じて、触れて、楽しむことができる「世界一の海」を作り上げていくことで、まち全体を元気な姿にします。

そのためには、既存の枠にとらわれない形で市民、事業者、宿泊施設、交通事業者、旅行業者、研究施設など多くの関係者を巻き込んでオール下田で取り組み、**『下田市＝1年を通して市民も観光客も自然体験活動を楽しむまち』**というイメージを創出し、下田の特色である自然体験活動事業を下田ブランドに育てます。

おわりに・・・

世界一の海づくりプロジェクトとありますが、世界一の海を創りあげるためには、農山村の活用も必須です。

海だけの活用ではなく、農業体験や陶芸、乗馬といった様々な体験事業の活用を推進していきます。



下田へようこそ



Welcome to Izu Shimoda

## 各委員の所感 1

- ・ 滞在型の行事に力を入れている。
- ・ 環境保全活動に大学と協力して取り組んでいる。
- ・ 一年を通して海との関わりあいを官民上げて取り組んでいる。
- ・ 都心から100キロ圏内であることを生かし、インバウンド観光にも注力している。黒船をイメージした「ミニ黒船」での湾内周遊観光も行われている。
- ・ 一つの事業として、長い間ぶれずにブラッシュアップを行いながら継続していることが素晴らしかった。

## 各委員の所感 2

- ・事務局の自然活動推進協議会が総合窓口を設置し、情報発信の一元化、ホテルなどの宿泊施設等との連携強化や、人材育成、商売としてのモデルの確立、通年で楽しめる自然体験などの環境整備をおこなっている。

- ・地元の人も観光客も身近に楽しめる環境が一つの理念にある。

スポーツメーカーとも提携しイメージ向上に繋がっていた。

# 産業建設水道常任委員会

委員長  
副委員長  
委員

議会事務局

若杉 盛二  
小林 隆洋  
徳永 幸治  
黒木 金喜  
三樹喜久代  
友石 司  
宮田 有紀



ご清聴ありがとうございました。