

# 地域拠点の魅力を高めるまちづくり ～地方都市の再生～

- 1 はじめに
- 2 地方都市の現状・課題
- 3 県の取組
- 4 地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討

令和4年12月15日  
まちづくり部都市政策課



1

## 本日、ご意見をいただきたい事項

- 1 「地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討」に当たり、以下の項目について、他に着目すべき視点はないか
  - ① 基本的な考え方について (スライド番号22)
  - ② まちづくりのスキームについて (スライド番号26)
  - ③ 県の支援方針について (スライド番号27)
- 2 モデル地区 (西脇市・加西市) での取組へのアドバイス

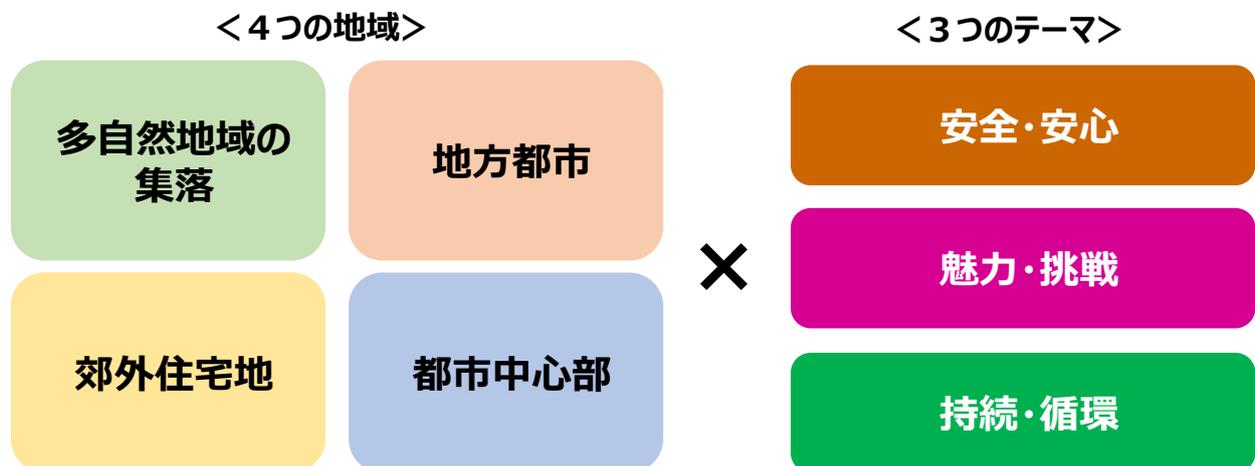
2

- ▶ 1 はじめに
- 2 地方都市の現状・課題
- 3 県取組
- 4 地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討

● **基本コンセプト** **すべての人が自分らしく輝ける「住みたい」「訪れたい」ひょうご**

● **4つの地域と3つのテーマ**

多様な地域を有する本県の空間的な特徴を捉えた「4つの地域」と今後のまちづくりにおいて重要となる「3つのテーマ」を設定し、各主体がパートナーシップのもと、地域のまちづくりに取り組みます

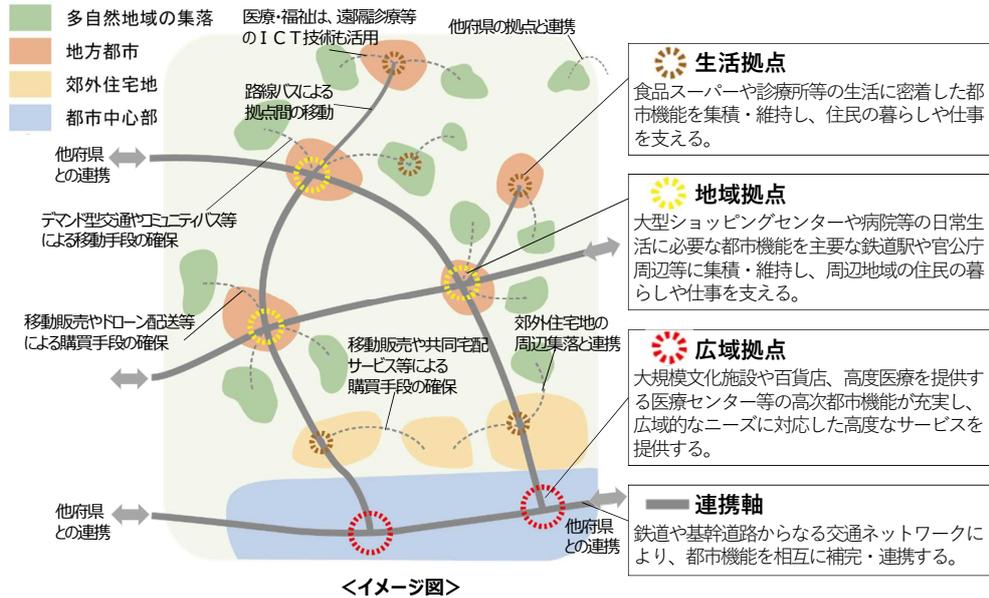


●めざす将来像

- 多自然地域の集落**  
多様なつながりがつくる新たな「ふるさと」
- 地方都市**  
個性きわだち誇りある「地域の核」
- 郊外住宅地**  
多様な主体が住みごたえを高めあう「まち」
- 都市中心部**  
世界へ広がる交流「都市」

●持続可能な都市構造

4つの地域が都市機能を相互に補完・連携し、持続可能でコンパクトな都市構造を構築



⇒地域の拠点として周辺地域の生活を支える「地方都市」の再生が重要

1 はじめに

▶ 2 地方都市の現状・課題

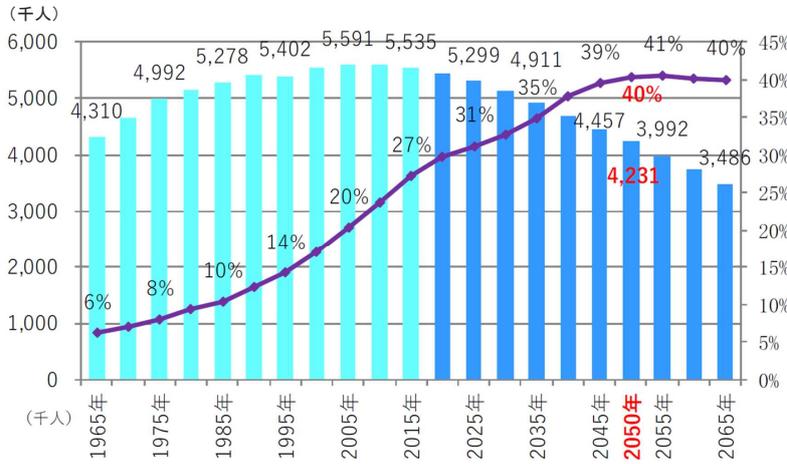
3 県の取組

4 地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討

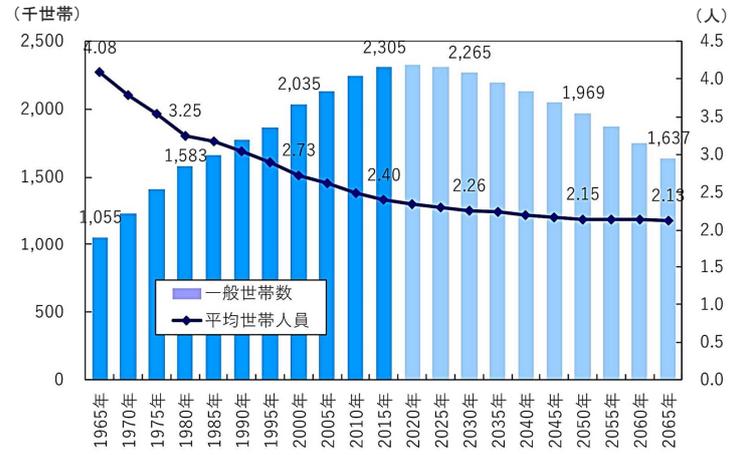
◆ 県の人口は2009年の559万人をピークに、2050年には423万人まで減少 (24%減)

◆ 世帯数は、2020年をピークに減少に転じている

兵庫県人口及び65歳以上人口比率の推移 (2020年以降は推計)



兵庫県世帯数及び平均世帯人員の推移 (2020年以降は推計)

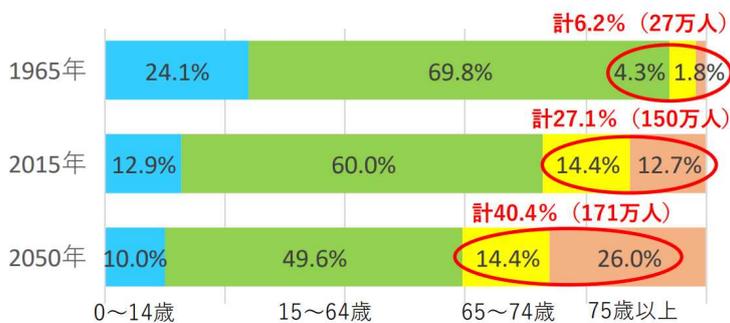


出典 2015：国勢調査 2030・2060：国立社会保障・人口問題研究所（社人研）推計をもとに県ビジョン課推計（兵庫県将来構想研究会資料）  
県ビジョン課「兵庫県の世帯数の将来推計（2015～2065）」[右図]

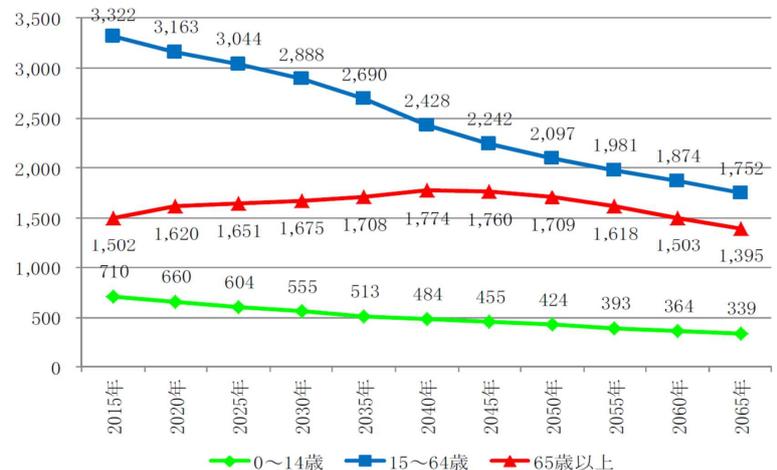
◆ 65才以上人口は実数・割合ともに増加傾向にあり、2050年には県全体人口の4割に達する。

◆ 生産年齢人口(15～64才)及び子供(14才以下)は下落傾向にあり、今後もこの傾向は継続する見込。

年齢階級別人口割合の変化 (兵庫県)



年齢別人口の推計結果 (兵庫県)



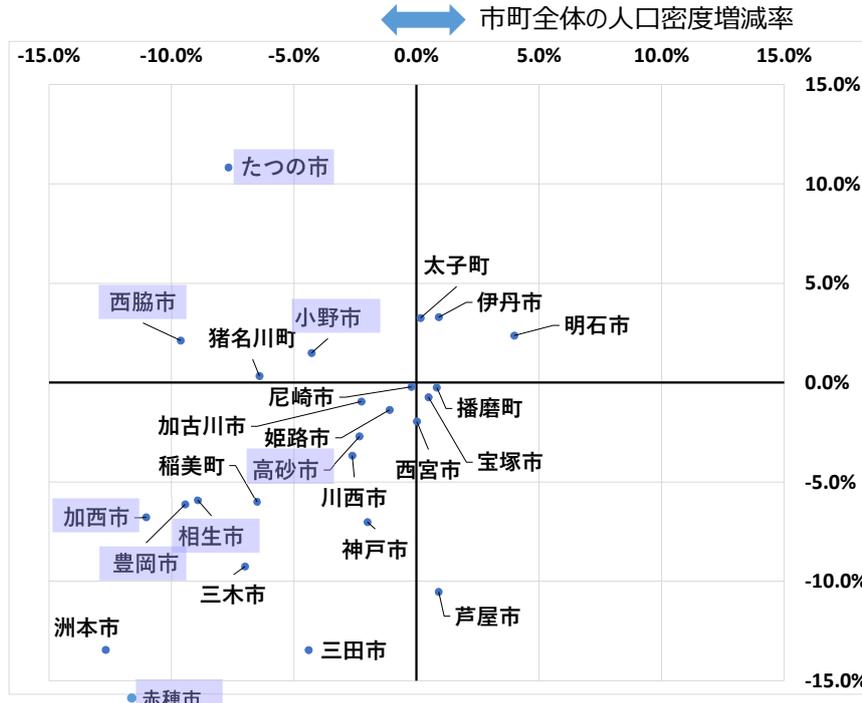
出典 県ビジョン課推計（兵庫県将来構想研究会資料）

◆ 明石市など3市町では都市全体・中心部とも増加、たつの市など4市町では中心部への集中傾向、加西市や洲本市など14市町では都市全体・中心部とも減少傾向にある

都市全体と中心部における人口増減状況 (H22→R2)

○ 4市町  
市町全体の人口↓  
中心部の人口↑

○ 14市町  
市町全体の人口↓  
中心部の人口↓



○ 3市町  
市町全体の人口↑  
中心部の人口↑

↑ 人口集中地区の人口密度増減率

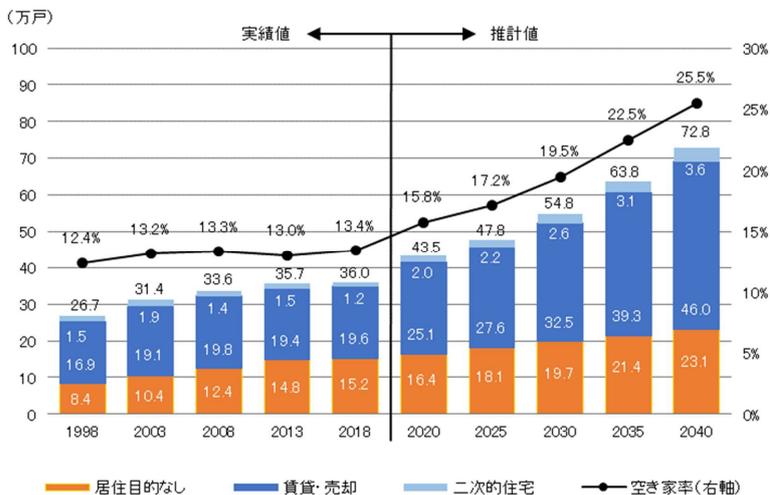
○ 4市町  
市町全体の人口↑  
中心部の人口↓

国勢調査を基に県都市政策課作成

◆ 県内の空き家は増加傾向にあり、今後も更なる増加が見込まれる。

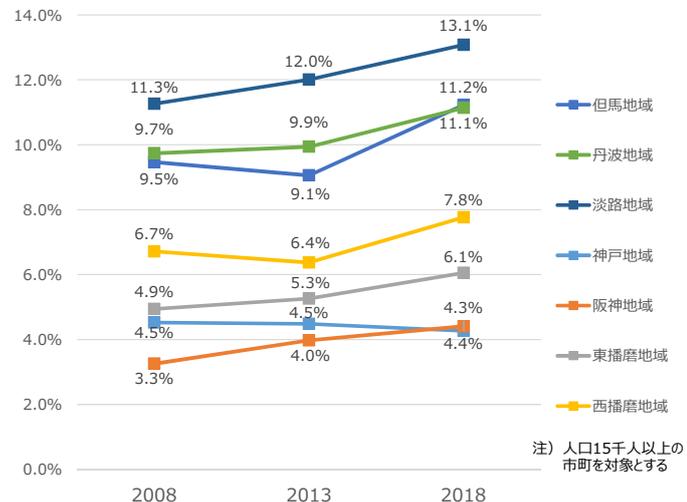
◆ 地方部の空き家は市場性が低く、除却しても更地の活用が困難であることから「その他空き家」の割合が高い

空き家数と空き家率の推移及び推計（兵庫県）



出典 兵庫県資料

地域別のその他空き家率の推移



出典 兵庫県資料

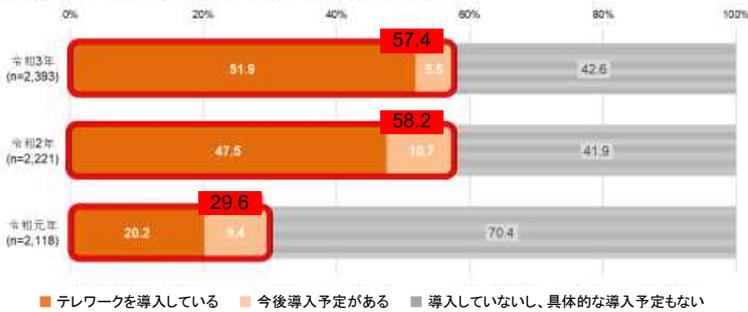
注) 人口15千人以上の市町を対象とする

◆ コロナ禍により、多くの企業がテレワーク勤務を導入。  
（R元：20% → R3：52%）

◆ テレワークや東京からの本社移転の動きが見られ、働く場所の制約が消える可能性

テレワークの導入状況

テレワーク導入企業の割合は4.4ポイント増加し、5割を超えた。今後導入予定がある企業を含めた割合は、6割近くに達している。



出典 令和3年通信利用動向調査の結果（総務省）

テレワーク・本社移転等の例

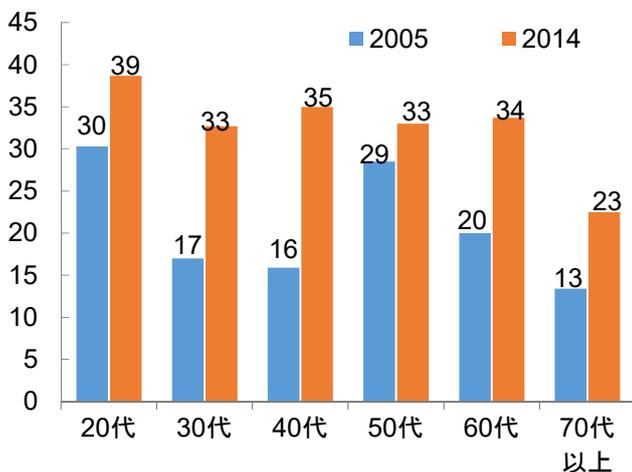
パナソニックグループ	2023年度末までに本社機能とともに、グループ全体の社員約1,800名のうち約1,200人を兵庫県淡路島に移転
ルピシア	2020年7月に本社を東京・渋谷から北海道ニセコ町に移転
カルビー	2020年7月からオフィス勤務の約800人を原則、在宅勤務などのテレワークに
富士通	約8万人の国内グループ従業員はテレワーク勤務が基本。2022年度末までにオフィスの規模を現状の50%程度に縮小
東芝	2023年をめどに工場を除く国内オフィス面積を3割程度減らす方向

出典 各HPより県作成

◆ 若い世代を中心に、地方暮らしに関心のある人々が増えている。

◆ コロナ禍を通じて過密リスクの認識やテレワークが広がったことで、ローカル志向はさらに強まっている可能性

農山漁村への定住を希望する都市住民の割合



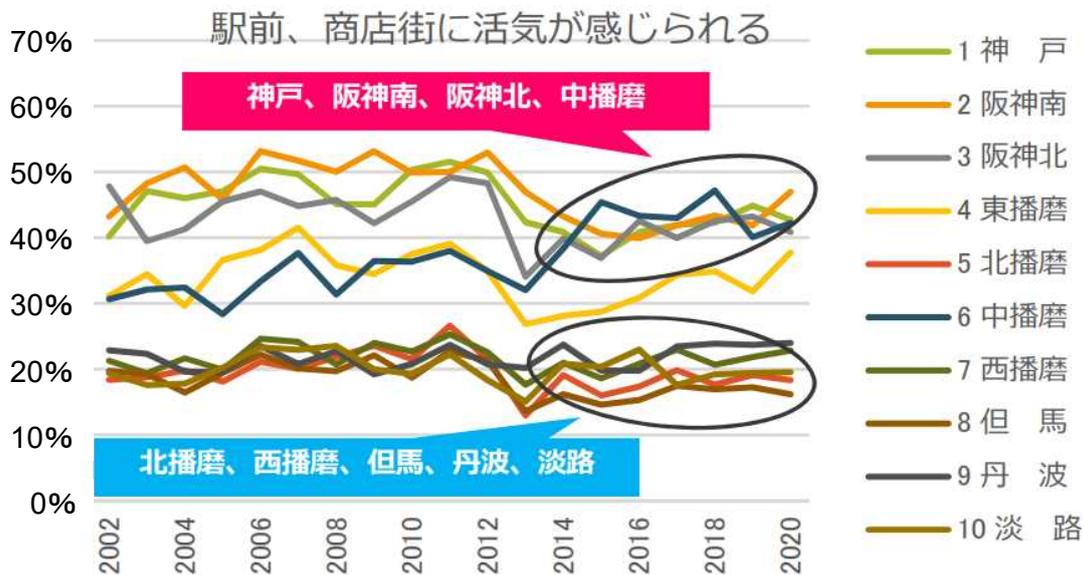
出典 兵庫県将来構想研究会資料

2020年4～7月と2019年同時期の移住相談件数の比較（兵庫県）

団体名	2019年	2020年	比率
淡路市	298 件	656 件	220%
丹波篠山市	122 件	241 件	198%
豊岡市	53 件	225 件	425%
養父市	46 件	178 件	387%
朝来市	47 件	84 件	179%
佐用町	18 件	35 件	194%
たつの市	7 件	14 件	200%

出典 兵庫県資料

◆ 駅前や商店街に活気が感じられるとする県民の割合は、神戸・阪神間等の都市部と北播磨や但馬等の地方部とで大きな差が見られる。



「兵庫のゆたかさ指標から見る過去20年の県民意識の動き」を一部加工

1 はじめに

2 地方都市の現状・課題

▶ 3 県の取組

4 地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討

めざす将来像

個性きわだち誇りある「地域の核」

歴史的なまちなみ等の地域資源を活用したグローバルな取組が、まちの個性を際立たせ、地域の誇りになるとともに、周辺地域の生活や文化、経済の中心としての拠点性が高まり、多様な交流の結節点となっている。

主な取組の方向性

**安全安心** 地域公共交通の維持

MaaSの活用による利用しやすい公共交通の実現と地域公共交通を維持します  
(取組例)  
・MaaSの導入促進  
・次世代モビリティの実証実験

**魅力挑戦** 地域資源を活かしたまちづくり

歴史的なまちなみや地産産業などの地域資源を活かしたまちづくりを推進します  
(取組例)  
・まちなみや建造物への修景支援  
・古民家の活用支援

**危険を伴** ICT等による見守り

ICTを活用したまちなみ見守りカメラなどにより、地域コミュニティと連携した防犯・交通安全体制を整えます



**魅力挑戦** 歩きたくなるまちなかの創出

道路や広場等の公共空間の活用により居心地が良く歩きたくなるまちなかを創出します

**持続循環** 創エネ・省エネ改修の推進

カーボンニュートラルの取組を先導する建築物の創エネ・省エネ改修を推進します

**持続循環** 建築物の木造・木質化

公共建築物等における県産木材を活用した木造・木質化を推進します

**安全安心** 日常生活を支える都市機能の確保

コンパクトシティの形成による地域の日常生活を支える都市機能を確保します  
(取組例)  
・立地適正化計画の策定促進

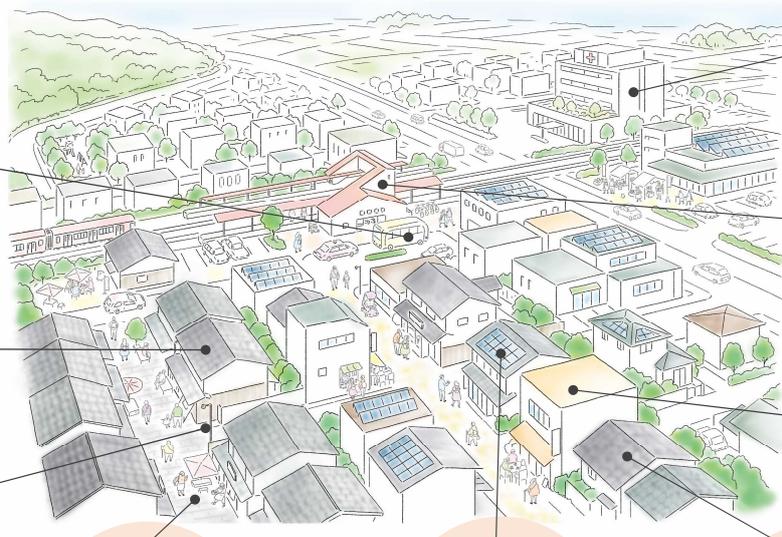
**安全安心** 駅舎等のバリアフリー化

高齢者等が利用しやすい駅舎のバリアフリー化やノンステップバス等の導入を促進します  
(取組例)  
・鉄道駅舎におけるエレベーターやホームドアの設置への支援  
・ノンステップバス等の導入への支援



**魅力挑戦** 挑戦できる場の創出

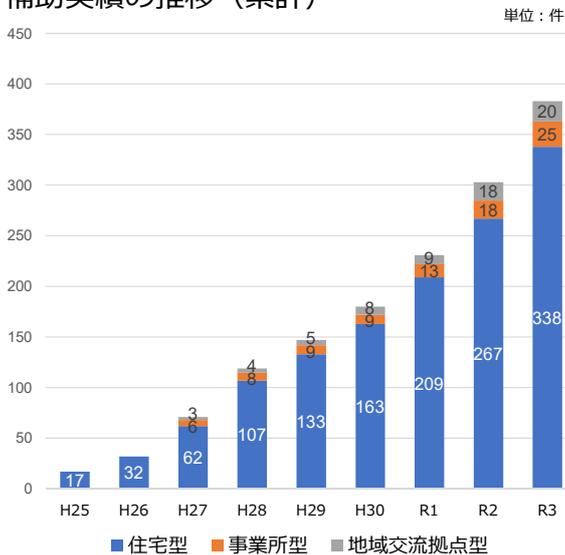
空き家等を活用し、新たなビジネスや働き方に挑戦できる場づくりを進めます  
(取組例)  
・古民家、空き家のコワーキングスペース等への活用支援



空き家活用支援事業

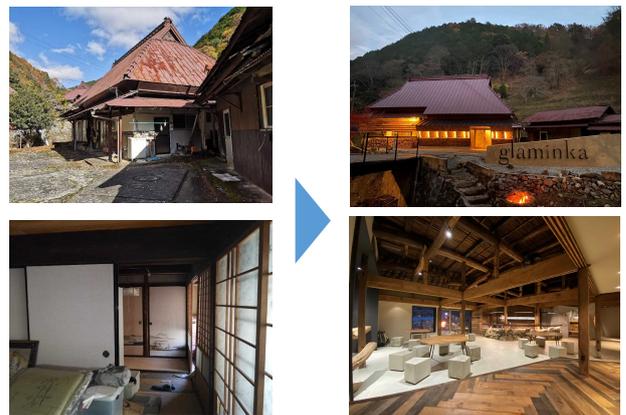
◆ 住宅ストックの有効活用や地域の活性化を促進するため、活用が可能な一戸建て住宅の空き家又は共同住宅等の空き住戸を、住宅、事業所、地域交流拠点として活用するための改修工事費の一部を県と市町が協調補助。（補助限度額は、関西府県で最大）

● 補助実績の推移（累計）



● 改修事例

廃村集落の空き家6棟を活用し、宿泊施設・交流施設として改修。自然環境を生かし、都市部からの客を呼び込み、地元住民との交流を図る。



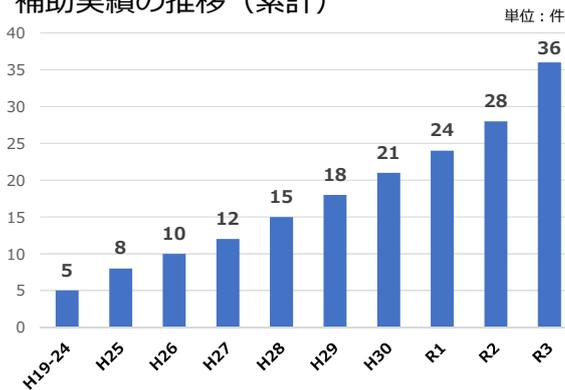
【建物所在地】佐用郡佐用町若州

◆ 既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を目的として、地域の木工・建築士等による古民家再生を支援

## ● 事業スキーム



## ● 補助実績の推移（累計）



## ● 再生事例



山陽盃酒造  
(宍粟市山崎町山崎)

2018年に火災にあった母屋を、酒展示販売・試飲場として再生。地域のにぎわいづくり、街並み保全に寄与



やの  
篋邸  
(伊丹市伊丹)

軽食を楽しめるコミュニティスペースやコワーキングスペースとして活用

◆ 空き店舗の増加等が進む商店街とその商圏となる周辺住宅地において、商業者と地域住民等が主体となり実施する「商店街の活性化」と「まちの再整備」による総合的なまちづくりの取組を支援（7地区で実施）

## ● 宵田・元町区域（豊岡市）の取組事例



商店街の街路空間の利活用(マルシェの開催)



廃業した料亭[とど兵]をガレッジショップ、イベントスペース等の交流拠点として再生



## ● ono800区域（小野市）の取組事例



まちなか再生計画での地域の目指すべき姿



協議会が市に提案した公園のリノベーション提案



学生や地域住民と連携して公園を利活用(マルシェ・足湯)



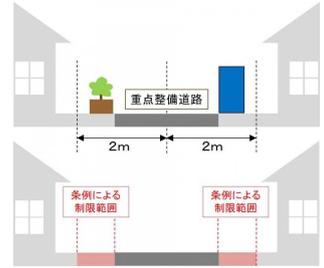
- ◆ 空家等の流通・活用により、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を目的として制定
- ◆ 県が指定する特区内の空家所有者は市町に空家情報を届出、市町及び県は届出情報を基に、「流通促進」「規制の合理化」「活用支援」の施策を講じ、空家の活用を促進

## ● 流通促進



## ● 規制の合理化

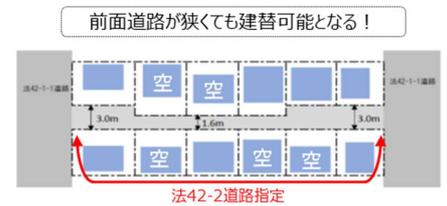
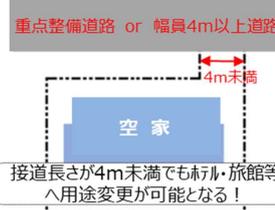
- ▶ 市街化調整区域内の空家の規制緩和
  - ・空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等へ用途変更が可能
  - ・除却後の跡地においても住宅等の新築が可能
- ▶ 円滑な通行空間を確保可能にする措置
  - ・重点整備道路の支障物件の設置を制限
- ▶ 狭あい道路や旗竿敷地でも建替等を可能とする規制緩和



## ● 活用支援

「空家活用特区総合支援事業」により、県と市町が協力し、空家の活用支援を実施

- ・ 空き家活用支援
- ・ 古民家再生促進支援
- ・ 老朽危険空き家除却支援 等



- ◆ これまで扱ってこなかった地域特有・特異な景観（昭和レトロな商店街等）や日常に隠れた何気ない景観を「景観遺産」として登録し、情報発信
- ◆ 身近な景観の意義や魅力を県民に広く周知することで、ふるさと意識を啓発し、地域の活性化につなげる

## ● 制度概要

地域の景観の形成に有用な役割を果たすものをシリーズ化、ストーリー化して登録

**シリーズ例** (複数地域に点在する特異な景観等)  
昭和レトロな商店街、のこぎり屋根、酒蔵 等

**ストーリー例** (地域特有の歴史的、文化的背景を有する景観等)  
武家屋敷群、地場産業 等

## ● のこぎり屋根 (シリーズ例)



## ● 登録までの流れ



1 はじめに

2 地方都市の現状・課題

3 県の取組

▶ 4 地域拠点の魅力をもつまちづくりの検討

地域拠点の魅力をもつまちづくりの検討（基本的な考え方）



めざす将来像は…

地方都市

個性きわだち誇りある「地域の核」

歴史的なまちなみ等の地域資源を活用したグローバルな取組が、まちの個性を際立たせ、地域の誇りになるとともに、周辺地域の生活や文化、経済の中心としての拠点性が高まり、多様な交流の結節点となっている。

▶ 地域拠点（鉄道駅や官公庁等周辺）の魅力をもつことが重要

でも現状は…

- ・空き家、空き地の増加
- ・商業機能の衰退
- ・民間投資がない
- ・担い手がない
- ・地域資源がうまく活用できていない
- ・交流の場がない

▶ 課題は複雑かつ多様で、将来を見通すのが困難

最近のまちづくりのキーワードは…

- ・ウォークアブル
- ・エリアマネジメント
- ・地域資源の活用
- ・官民連携
- ・関係人口の創出・拡大（クラウドファンディングなど）
- など

▶ 柔軟なビジョンの共有と小さな取組の積み重ねから大きな社会変化へ 22

前橋市アーバンデザインの取組（群馬県前橋市）

◆ 前橋市の中心市街地において、長期的視点に立った官民共有のまちづくりビジョンを掲げ、市民、企業、行政それぞれが互いの垣根を越えて「自分ごと」として地域課題解決に取り組む民間アクションを促進

● 前橋市アーバンデザインの策定

熱意のあるまちづくりプレイヤーとのワークショップを経て、行政計画ではなく、官民で共有する将来ビジョンとして策定



まちの将来像（前橋市アーバンデザイン）

● 官民連携まちづくり

水辺空間の利活用（広瀬川の改善）

河畔緑地整備（市事業）とともに、河畔緑地の新たな使い方に向けた社会実験を民間事業者（ぐんま家守合同会社）が実施



整備イメージ



キッチンカーの出店等の社会実験



馬場川通り遊歩道公園の改修

民間団体であるMDC※が中心となり、地域住民と将来像を描きながら、民間資金により公共空間（遊歩道）を改修



道路空間公園化の社会実験（写真は道路でチョークアート）



※一般社団法人前橋デザインコミッション（MDC）  
 ワークショップ参加者や地元企業、団体、個人等の有志により民間まちづくり法人として設立。  
 行政資金に頼らず、会費により活動を展開

出典 市ホームページ掲載資料

龍野地区（たつの市）における株式会社緑葉社の取組

- ◆ 龍野の暮らしや文化を未来に引き継ぐことを目的に、市民出資による不動産会社「株式会社緑葉社」が空き家の管理や利活用を実施し、6年間で30店舗を誘致、管理物件は、70軒以上
- ◆ 利益優先の開発を抑止し、地域の課題を解決する持続可能なまちづくりを展開

● 株式会社緑葉社の概要

設立	2006年
代表者	代表者取締役 畑本 康介
資本金	1,620万円20名以上の市民株主による出資
事業内容	不動産の売買・仲介・管理、開発事業

不動産開発の仕組み

<スキーム>



● リノベーション実績

<旧中川邸（多世代交流カフェ）>



<パーチ・ゲストハウス>



◆ (一財) 民間都市開発推進機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、リノベーション等の民間まちづくり事業に対して出資・融資により支援

● 城崎まちづくりファンド (豊岡市)

設立日 2018年1月31日 (2037年11月末日まで)  
 ファンド総額 6,000万円 (但馬信金3,000万円、民都機構3,000万円)  
 対象エリア 豊岡市城崎町の城崎温泉地区  
 対象事業 城崎温泉の良好な景観形成に資する廃業旅館や遊休地を活用したリノベーション事業

<ゲストハウス城崎若代>  
 廃業した和風旅館を女性専用ゲストハウスにリノベーション



<ときわガーデン>  
 廃業した旅館の跡地に海鮮BBQ等を提供するレストランを新築



民都機構資料より抜粋

◆ クラウドファンディングは、まちづくり活動の新たな資金調達の手法の一つとして広く認知され、県内でも活用されている

● クラウドファンディングの活用

<空き家をレストランへ (加西市)> <古民家を多世代交流カフェへ (たつの市)>

農高生がプロデュース!! 「はりまのちっちゃな台所」プロジェクト

SUCCESS		
現在	支援者	残り
2,354,000円	175人	終了

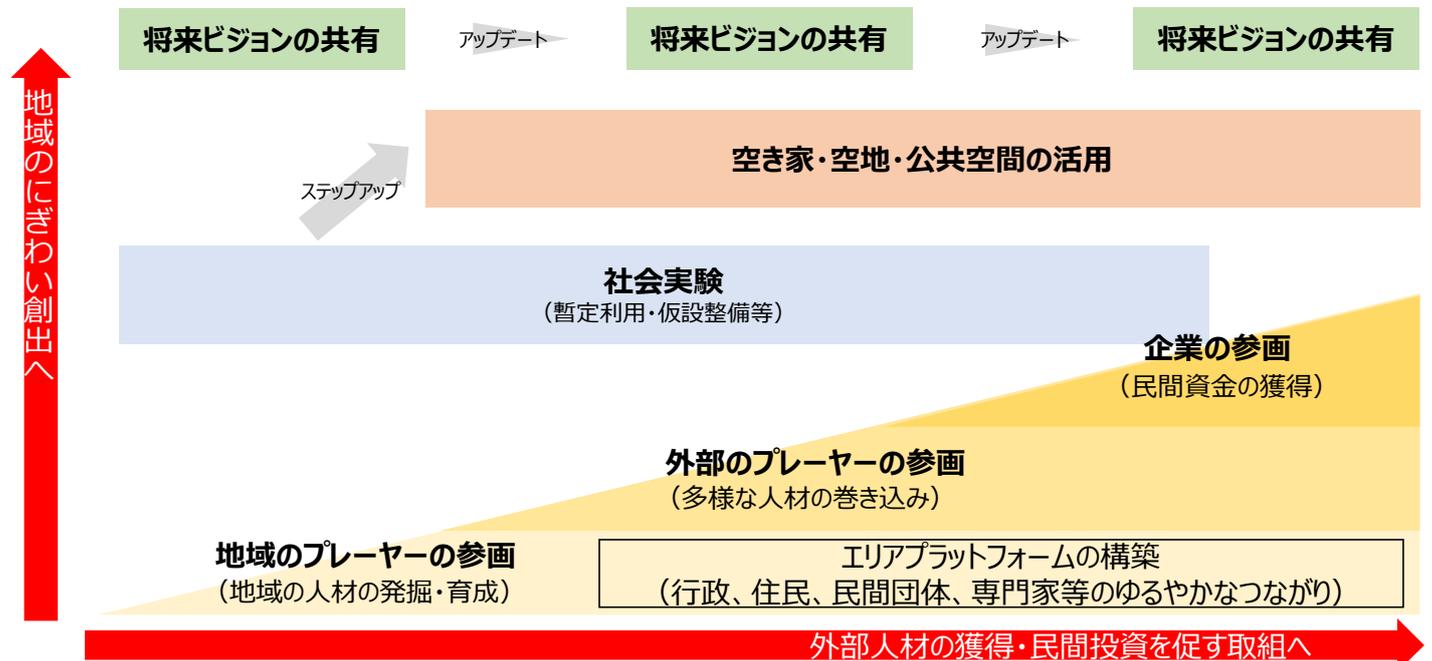
城下町龍野に多世代交流カフェ 「旧中川邸」を! 大正モダン建築リノベーション!

FUNDED		
現在	支援者	残り
553,000円	39人	終了

クラウドファンディング「CAMPFIRE」(https://camp-fire.jp/) より抜粋

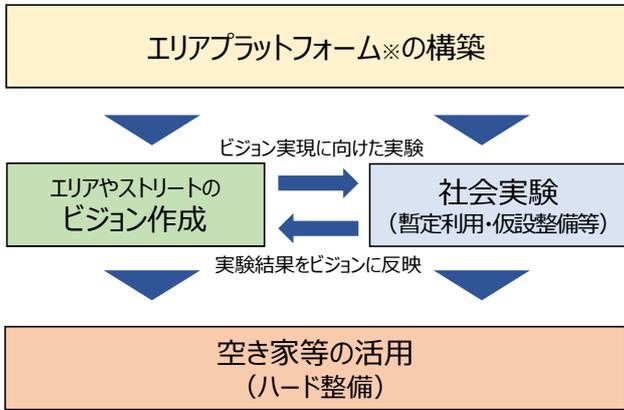
③ 地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討 (まちづくりのスキーム検討)

- ◆ 地域の小さな活動を生み出し、徐々に関係人口を増やしながら地域の魅力を高めることで民間参入を促進
- ◆ ゆるやかなプラットフォームでビジョンを共有し、関係者の共感を呼びながら、住民意識、エリア価値を高める



- ◆ モデル地区を設定し、空き家等を活用した地域の活性化に寄与する試行的な取組に対して支援を行い、地方都市の再生モデル構築を目指す

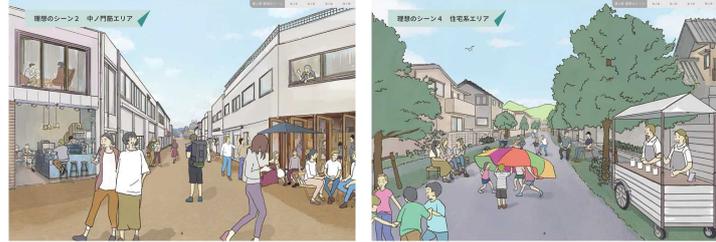
● 事業展開イメージ



モデル的な支援

既存支援を活用

● ストリートのビジョン（イメージ例）



「姫路市ウォーカーブル推進計画」より抜粋

● 社会実験（イメージ例）

<空き地の活用>

<公共空間の活用>



福山市における公共空間を活用した実証実験（UR都市機構HPより抜粋）  
<https://www.ur-net.go.jp/west/toshisaisei/kasseika/fukuyama-fushimicho/ur-initiatives02.html>

※地域のエリアの将来像等を議論・共有し、地域拠点の魅力を高めるまちづくりを推進する協議体。市や地縁団体のほか、地元経営者や建築家、不動産会社等の参画を想定。

西脇市の目指すべき都市構造 - 2拠点の形成とつながるまち -

- ◆ 西脇市では、持続可能なまちであり続けるため、市街化区域の東西に居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定。
- ◆ 西の拠点と東の拠点の2拠点を形成し、拠点と周辺の地域が交通網でつながれたまちを目指す。

1 都市の課題

【都市のスポンジ化】

- ・ 空き地、空き家、空き店舗、空き工場の増加

【人口構成の偏在の拡大】

- ・ 若い世代の人口減少、少子高齢化の進行

【都市機能、拠点施設の欠如】

2 市の取組

○中心市街地においては、西脇市の地場産業である「播州織」をキーワードとして、産業施策と連携したまちづくりを展開

○「播州織工房館」や空き店舗等を会場に、移住してきたデザイナーや播州織商社等も巻き込んだ播州織の生地のマルシェ「播州織産地博覧会（播博-ばんぱく-）」を開催し約5,000人が来訪



**(仮称) 播州織ストリート**

【整備イメージ】

空き家などを活用した播州織の工房や物販店、カフェなどの飲食店などが立ち並び通り

空き家などを活用した播州織の工房や物販店、カフェなどの飲食店などの立地

空き地を活用した休憩スペースの整備

街灯の設置

播州織のフラッグ (店舗看板)

幅員4m

道路舗装の美化

- 昭和時代を彷彿させるレトロ感のある街並み
- 播州織のフラッグや暖簾などが連なる街並み
- 『播博』など播州織に関連したイベントの開催



国土地理院地図を加工して作成

加西市の北条町旧市街地での取組

1 北条旧市街地での空き家を活用したまちづくり

(1) まちづくりのコンセプト

- 歩いて暮らせるまちづくり
- 元気で楽しく過ごせるライフスタイル

北条旧市街地  
リノベーションの  
事業展開イメージ図

交流の場 (おちやのみ)

夜の場 (おちやのみ)

まじりの場 (おちやのみ)

居るの場 (おちやのみ)

訪れるの場 (おちやのみ)

(2) 魅力の活用方向

<p>&lt;都会田舎&gt; “田舎”の中の町 (都市)</p>	<p>住吉神社や酒見寺の門前町を起源に市場町が生まれ、街道の要衝の在郷町として発展し、商家が栄えたところで、昔も今も農村部にありながら都会的な雰囲気アピール</p>
<p>&lt;便利田舎&gt; 大型ショッピングセンターの隣接</p>	<p>イオンやアステアかさい、北条鉄道・バス等公共交通のターミナルがあり、買い物等の日常生活に便利で歩いて暮らせる地域として、にぎわいづくりとまちなか居住につながる</p>
<p>&lt;未来田舎&gt; 若い人々を応援する土壌</p>	<p>江戸・明治・大正・昭和の各時代、北条には外部の人たち等の挑戦によって新たな活力が生まれ出されてきた 若者をはじめとした未来への新しい動きを行政・NPO・住民・企業が協働で加速</p>

(3) 空き家の活用



HOJO MACHI HOSTEL  
(ゲストハウス)



O chavno Ma (おちやのみ)  
(ソーシャルキッチン・カフェ)



はりまのちっちゃな台所  
(飲食店)



まちなか春陽堂  
(地域交流広場)

まちなか春陽堂



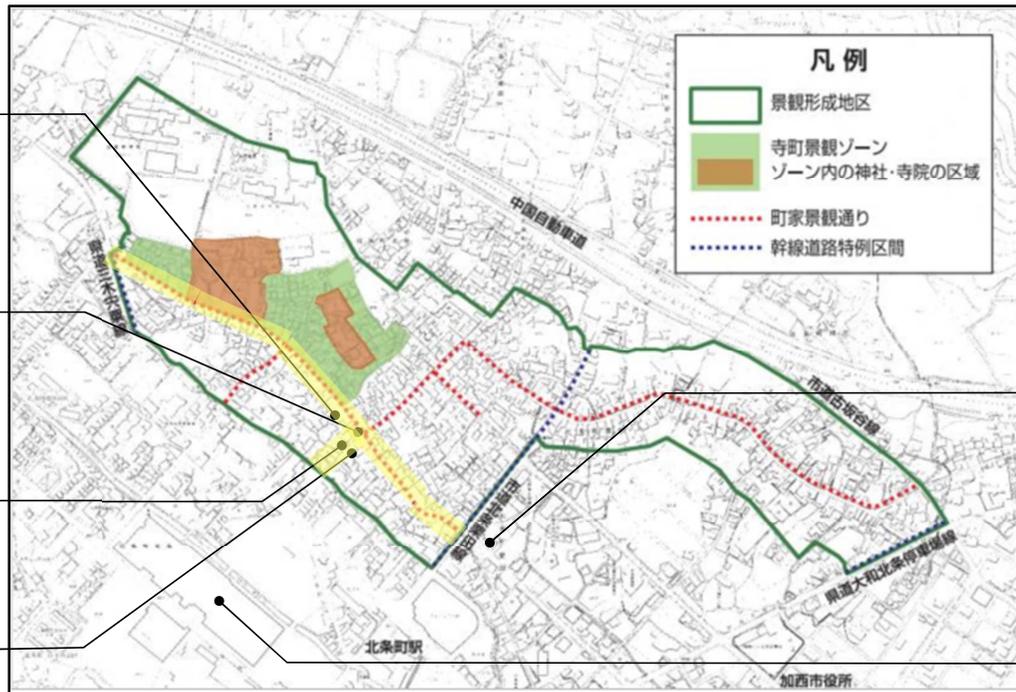
O cha no Ma (おちゃのま)



はりまのちっちゃな台所



HOJO MACHI HOSTEL



加西市北条地区歴史的景観形成地区景観ガイドラインより抜粋

ホテルルートイン北条の宿



ホテルルートイン北条の宿HPより  
[https://www.route-inn.co.jp/hotel\\_list/hyogo/index\\_hotel\\_id\\_670/](https://www.route-inn.co.jp/hotel_list/hyogo/index_hotel_id_670/)

イオンモール加西北条店

## 本日、ご意見をいただきたい事項

1 「地域拠点の魅力を高めるまちづくりの検討」に当たり、以下の項目について、他に着目すべき視点はないか

- ① 基本的な考え方について (スライド番号22)
- ② まちづくりのスキームについて (スライド番号26)
- ③ 県の支援方針について (スライド番号27)

2 モデル地区 (西脇市・加西市) での取組へのアドバイス