

令和4年6月30日

君津市議会議長 三浦 章 様

創政会 会長 高橋 明  
須恵会 鈴木 高大

### 会 派 視 察 報 告 書

創政会、須恵会 視察報告書を次のとおり提出いたします。

1 期 日 令和4年6月22日（水）より24日（金） 3日間

2 視察地 6月23日（木）

- ・福岡県北九州市 株式会社北九州家守社  
（福岡県北九州市小倉北区魚町3-3-20中屋ビル4F）
- ・福岡県豊前市 社会福祉法人敬愛会 障害者就労支援施設みらい  
（福岡県豊前市大字久路土1491-3）

6月24日（金）

- ・衆議院第2議員会館（東京都千代田区永田町2-1-2）

3 視察場所及び内容

(1) 福岡県北九州市 株式会社北九州家守舎

- ・リノベーションまちづくりについて

(2) 福岡県豊前市 社会福祉法人敬愛会 障害者就労支援施設みらい

- ・農福連携について

(3) 衆議院第2議員会館

- ・国土交通省

「公民館等の建設、改修にかかる社会資本整備総合交付金の活用について」

※予定していた農林水産省部分は相手方都合でキャンセル。

4 参加議員 5名

創政会 小林 喜久男、高橋 明、保坂 好一、下田 剣吾  
須恵会 鈴木 高大

5 交通機関 航空機、レンタカー

令和4年6月23日(木) 午前10時～

## 視察事項

(1) 福岡県北九州市 株式会社北九州家守舎

・リノベーションまちづくりについて

出席者

- ・魚町商店街振興組合                      理事長 梯 輝元さん
- ・株式会社北九州家守舎                      吉田 明子さん

北九州市概要

面積	492.5	Km <sup>2</sup>	
人口	92万6179人		(令和4年6月1日)
予算規模	6082億	円	(令和4年度一般会計予算)

- ・北九州市は福岡県の北部、九州最北端に位置する。関門海峡をへだてて本州に面する。1963年に門司、小倉、戸畑、八幡、若松の5市が合併して誕生した。
- ・北九州市には戦後の日本経済を支えた鉄鋼業の中核である八幡製鉄（現在の日本製鉄）があり、同社の関東進出に伴い、同社社員と家族合わせて二万人以上が本市に移住し「民族大移動」と称された歴史がある。

古いビルをリノベーションした北九州家守舎の会議室で、梯さんより説明を受け、その後、吉田さんの案内でリノベーションされた周辺施設の見学を行った。

写真左下 説明者 梯 輝元(かけはし・てるもと)さん



## プロフィール

1959年北九州市小倉北区生まれ。  
1982年3月、熊本大学法学部卒業。  
同年、中屋興産株式会社入社。  
1994年、同社代表取締役就任。  
2012年、魚町商店街振興組合理事長就任。  
2019年、福岡県商店街振興組合連合会理事長就任。

## 梯さん 説明概要

※参考文献 梯輝元著「滅びない商店街のつくりかた リノベーションまちづくり・エリアマネジメント・SDGs」学芸出版社、2022年出版。

### 衰退・空洞化していた魚町商店街

北九州市小倉の魚町商店街は小倉中心部を流れる紫川の東側にある。江戸時代に魚河岸があり、魚屋が数多く存在したことから魚町と名付けられた。JR小倉駅から南北に延びる約400メートル、店舗数160からなる北九州市を代表する商店街である。

明治期に八幡製鉄が開業し、商都として栄え、西日本各地から近江商人、中津商人などが集まった。若者が多かったため、小倉商人は川筋気質と言われ、先進性にあふれ、ルールに縛られない特性があった。魚町では日本で初めて、公道にアーケードを民間資金のみで建設した。昭和30年代には商店街有志で高杉晋作の奇兵隊に攻められ焼失した小倉城を再建した。当時の歩行者量は約3万9千人だった。

しかしバブルの崩壊、郊外型ショッピングモールの建設、リーマンショックなどで、毎年10パーセントずつ歩行者通行量は減った2009年には最盛期の3分の1万1006人まで減少。魚町3丁目地区は空き店舗率が3割になるなど空洞化していた。人口も隣の福岡市に逆転された。

### 現代版家守（やもり）とリノベーションまちづくりのスタート

梯さんのビルでも空きが増えていた。そうした中で2010年、北九州市の家守構想検討委員会へ不動産オーナーとして加わってほしいと声を掛けられた。

「家守」とは江戸時代の職業で不在地主、大家に代わって長屋の入居者の相談事にも対応し、まちを維持管理していた、今で言うタウンマネージャーである。

東京の神田周辺ではこれを現代に採り入れて、空き室の多いビルの入居者集めから、地元の職人、企業との交流による企業支援までを手掛け、コミュニティの担い手として、まちを再生しようとする試みを実施され、成果を上げている。

「リノベーションまちづくり」とはアフタヌーンソサエティの清水義次氏が提唱する概念で、空き家や空室が多く、家賃が下がった衰退市街地の不動産を、リノベーションの手法により、最小限の投資で甦らせ、意欲ある事業者を集め、まちを再生する現代版家守による取り組みである。言い換えれば公民連携による自立型のまちづくり会社を使った方式のまちの再生のことだ。

### リノベーションまちづくりの具体的な手法

まず準備段階として、まちにどのような経営課題があるのかを検討する。そして遊休不動産を調査し、家賃断層線を発見、ポテンシャルマップを作成する。そして、まずはリノベーションセミナーを実施し、実際に取り組む不動産オーナーを発掘する。並行してとがったイベントを実施し、事業実施物件も発掘する。次に行政や民間、不動産のオーナーや建築家、デザイナー、学生などを交えて

リノベーションスクールを開催する。オーナーと合意がとれたプロジェクトを進めながら、家守会社を設立し、若い人、新しい人やアイデアが集まるようなコミュニティカフェ、シェアオフィス、新業態飲食店、ゲストハウスなどを開設する。

以上のような取り組みによって新規起業者が増加し、魅力的なお店が集積することで、歩行者通行量がアップする。

合わせて行政が公園、広場、道路、河川、廃校など公共空間のリノベーションを行うことで、最終的に地価が上昇し、外部資本の参入が促され、再開発が進む。すると新しいビルも建設され始め、さらにまちが活性化するというのがリノベーションまちづくりである。

## 梯さんの中屋ビルで始まったリノベーション

2010年、梯さんの元に、知り合いの息子で、小さい頃から知っている一級建築士の嶋田洋平氏がビルの再生計画を持ってきた。中屋ビルに併設してある木造2階建て40坪の空きビルをリノベーションしてメルカート三番街という商業施設を作るという提案だった。

嶋田氏の頭にあった先行事例は廃校になった中学校を清水義次氏がリノベーションした「3331アーツ千代田」や鹿児島天文館三越跡の「マルヤガーデンズ」だった。同じようなことを魚町でもできないかと考えていた。

梯さんとしては、テナントに入る若い起業家を先に集め、小分けにして貸すので、一気に入居者が出ていってしまうようなリスクはあまりないと考えた。また、家賃から計算して、5年で回収できるだけしかリノベーションしないので、費用も計算できている、投資利回り20パーセントで投資しない投資家はいないと考えたそうだ。

## テナントの選定とリノベーションの中身

リノベーションにあたって、通常は不動産会社や管理会社が行うテナントの選定も梯さん自らが行った。嶋田氏が連れてきたテナント候補と面接し、45歳以下のクリエイター10組に決定した。

家賃は相場が坪8500~1万円の所、二割安い、坪6600円と低く抑えた。さらにクリエイター側に支払える家賃を聞き、それに合わせて貸す面積を割り振った。仲介手数料、敷金、礼金も取らなかった。

内装工事では壁や家具の塗装、壁紙を貼るなどの工事はテナント自らが行った。オーナー負担となる外装、内装工事も最小限で行い、床のタイルはところどころはがれたままになっている。

総工費は、設計・管理料の141万円を含め、1892万円。坪単価は26万になっている。家賃の月額合計は37万円であり、4年3か月で投資が回収できることになった。

※古いビルということで耐震改修については、5年の暫定利用でリノベーションを行い、その後投資回収が終わって利益を出してから考えるという考え方をリノベーションまちづくりの講師であった清水氏から助言されていた。その後のリノベーションも暫定利用を活用しているようだ。

## 若者、クリエイターがもたらした変化

選定した入居者は、フラワーデザイナー、カフェ、照明プランナー、建築家とグラフィックデザイナー、女性デザイナーの服飾雑貨店、木のおもちゃとアクセサリーのセレクトショップ、昭和レトロの食堂、地域情報誌など。

入居者による自治会のような「メル会」という組織を作り、周囲の商店街と交わることで新しい交流が生まれた。その交流から、まち全体の意識変革につながっていったと梯さんは考えている。

## エリアマネジメント、そしてSDGs

その後、魚町を中心に、リノベーションまちづくりは次々と広がり、20件を超えるリノベーションが実施された。400人超の新規起業者、雇用者を生み出し、魚町の歩行者量を30パーセント増やした。

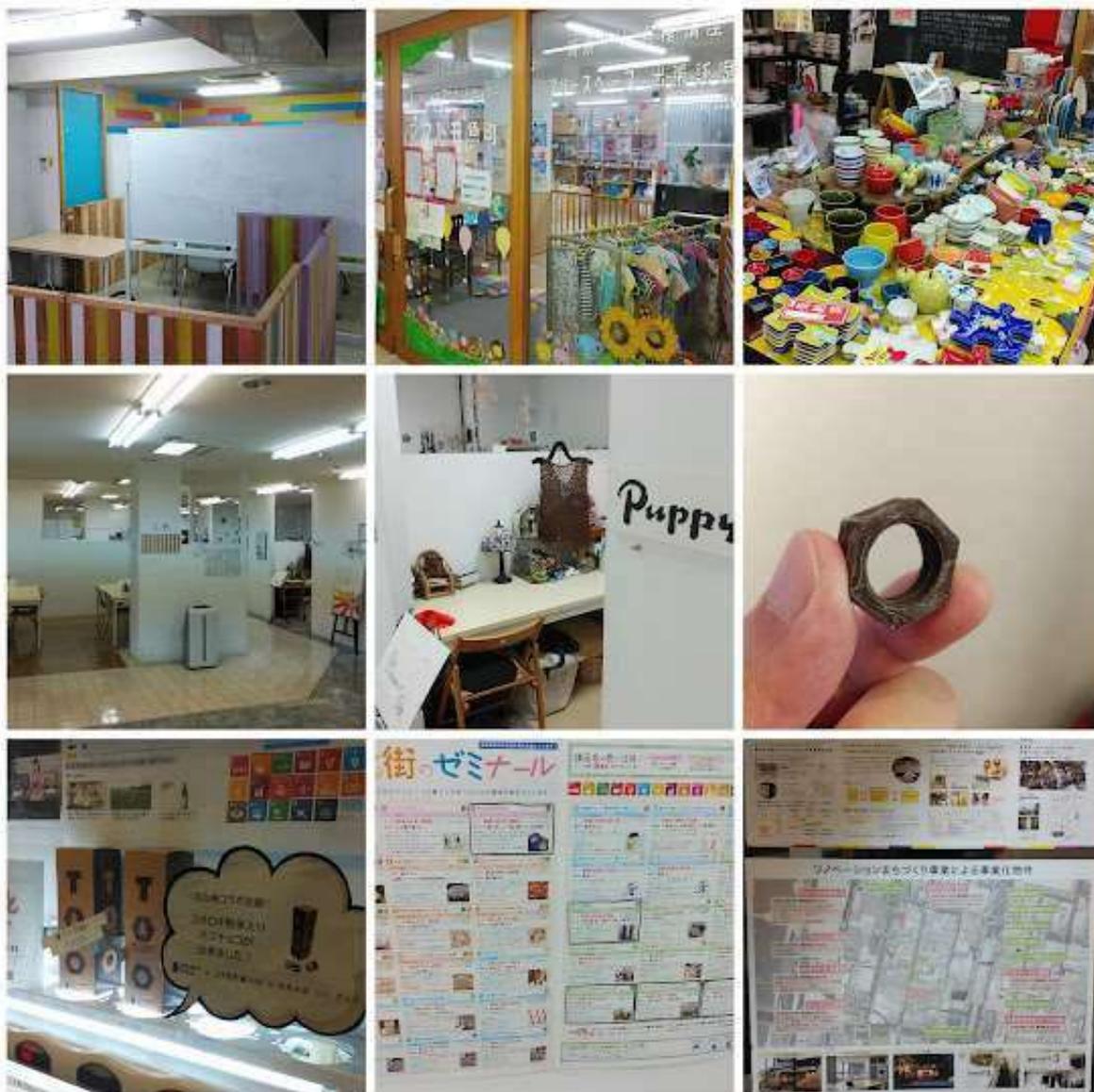
魚町商店街ではリノベーションできる物件がなくなり、エリアマネジメントを始めることになった。魚町サンロード商店街の老朽化したアーケードの撤去を行うため、公道上でのイベントの実施、空き地を活用したコンテナカフェなどを収益で費用を稼ぐモデルを構築した。

さらに廃業した店舗があると地元資本が買い上げてビルを新築したり、再開発が始まったり、周囲も活性していった。

現在、梯さんたちは商店街でSDGs（持続可能な開発目標）にも取り組む。ホームレスの自立支援への協力、障害者が買い物しやすい合理的配慮への取り組み、商店主が自らの知識やノウハウを客に無料で提供するまちゼミなども積極的に行っている。各店にもSDGsの取り組みが広がり、規格外野菜の販売、フェアトレードの取り組み、ビーガン、プラスチックストローの削減なども行われている。

また小倉では放置竹林が20年で40パーセント増加している。それが土壌の保水力を弱めているとして、環境保全のための伐採した竹を活用した竹あかりイベントへの協力、竹チップ、竹パウダー、竹炭などの活用にも取り組む。環境負荷が低いと言われているコオロギなど昆虫食の自動販売機も設置されていた。こうした取り組みで若い世代の客も増えているという事だ。こうした取り組みで第3回ジャパンSDGsアワードの最優秀賞である内閣総理大臣賞を受賞した。

## 研修会場周辺の写真



- ・ 買い物や美容院などの際に、安価で短時間預かってくれる託児所があった。
- ・ 設置されていた昆虫食の自動販売機、コオロギ粉末入りのチョコレートを購入
- ・ 小さく区画されたクリエイターなどの制作、販売スペース
- ・ 街のゼミナールとして、店主たちが様々な情報を教えてくれる。
- ・ 右下の地図を見ると、一つのビルだけでなく、周囲でも多くのリノベーションまちづくりが行われ、広がっていることがわかる。

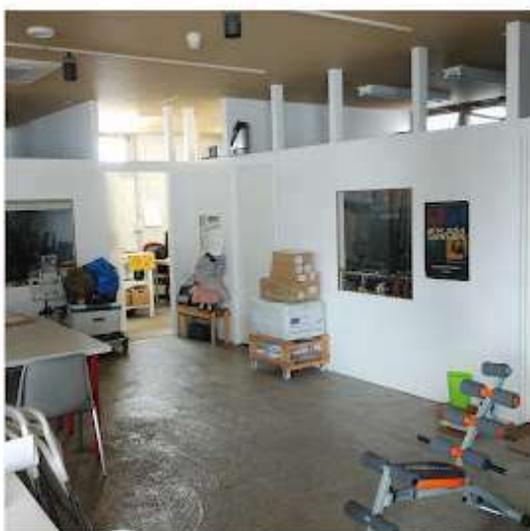
## 北九州家守舎の吉田さん説明による施設、周辺視察

### ①シェアオフィス MIKAGE 1 8 8 1

以前飲食店がテナントとして入っていたが、15年間空き店舗だった5階50坪をリノベーション。オーナーは投資せず、当初の賃料30万円を5万円に値下げ。まちづくり会社北九州家守舎が内装費400万円投資。コピー機は設置せず、設備は最低限にして家賃を低額にした。

総家賃は月35万円、オーナーに支払う5万円を控除し、残り30万円を3等分、3分の1は家守舎への内装投資への回収資金、3分の1はオーナーへ家賃を下げてもらった分の補填支払い、残り3分の1はまちへの再投資資金にする「**3分の1ルール**」で運営している。

入居者交流のため、毎週火曜日は昼食を共にとるルールを作っている。映像制作者などが入居していた。



## ②カフェ起業者のためのシェアカフェ Quota

魚町に昔ながらの喫茶店がなくなり、大手チェーンばかりになったこと、また若い世代の起業希望として「カフェ」が多かったこと踏まえて事業化。

改装費用 233 万円の内、150 万円を北九州市の補助金を活用した。リノベーションはカフェカウンターやテーブルなども材料だけ購入し、DIY で行った。

初めての人にとって手間がかかる保健所の許可や食品衛生管理責任者の講習などはオーナーが取得してある。そのため平日は一日 2300 円、日曜祭日は 3300 円を払えば、食材を用意するだけで、カフェをやれるようになっている。

月の半分は稼働していて、ここでの試みの後、カフェを実際にオープンした人も 4 人おり、カフェ営業新規起業者のインキュベーション施設として役割を果たしている。



### ③ホテル跡地を利用したテナカフェのある広場 船場広場

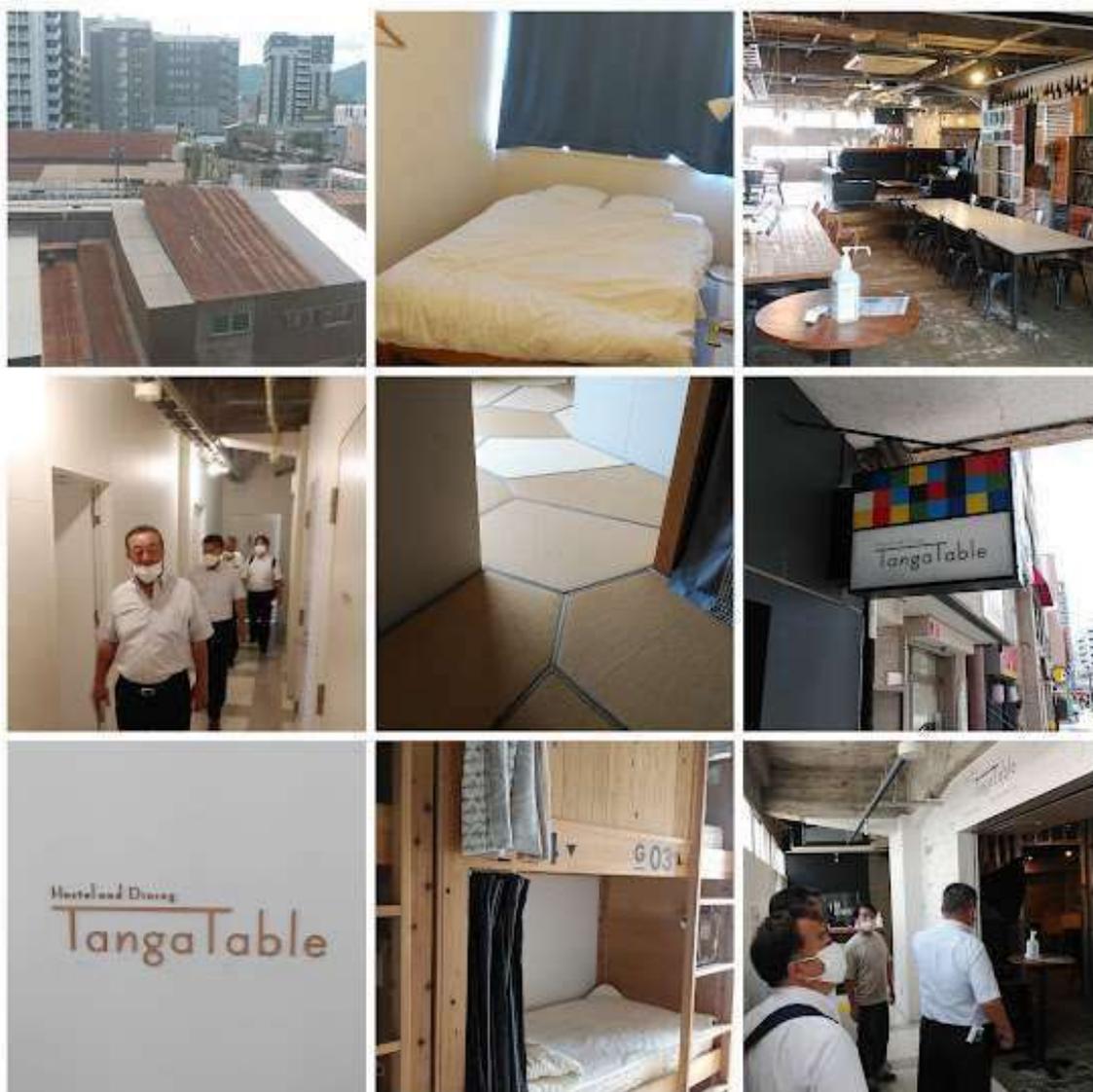
北九州市の中心部に位置し、2001年に閉鎖した旧小倉ホテルの解体と公園整備に多額の公金が使われる計画を受け、対案として提案。北九州市から商工会議所に業務委託し、家守舎が再委託を受け、無料で800平方メートル広場を管理・運営している。商工会議所に毎月2万円の広告費を支払うことを条件に、キッチンカーを4台並べ、人が集う広場として活性化に取り組んでいる。



#### ④北九州を味わうレストランとゲストハウス タンガテーブル

以前学習塾だったが20年近く空き店舗だったビルの4階150坪をリノベーション。北九州市の台所といわれる且過（たなが）市場の隣接していることから、市場の食材を使った料理を提供するレストランと外国人旅行客を含めたバックパッカー向けの宿泊施設になった。

内装費6100万円は家守舎、東京のリノベーション関係者、さらに六本木ヒルズなど数百億円規模の民間開発を支援する民都機構が初めての小規模事業として出資した。コロナ下で苦戦しているがオーナーの厚意で家賃が低く抑えられているとのこと。市場に近く、内装もおしゃれで非常に魅力的な場所だった。



**所感** 須恵会 鈴木高大

商店街の衰退が叫ばれて久しくなるが、商店街再生を目指し北九州市魚町商店街は、日本初の「リノベーションまちづくり」「エリアマネジメント事業」「SDGs

商店街宣言」などで、社会的問題を解決しつつ、商店街のにぎわいづくり、活性化、地域コミュニティの再生を図ってきた。商店街が行ってきた持続可能なまちづくりの取り組み方について伺った。

「リノベーションまちづくり」とは、空家空室が多く家賃の下がった不動産をリノベーションの手法により最小限の投資で蘇らせ、意欲ある事業者を集めてまちを再生する「現代版家守」による公民連携による自立型まちづくりである。

「エリアマネジメント事業」とは、年々予算が厳しくなり管理更新ができにくくなっている公共施設、行政管理の道路、公園、河川などをリノベーションすることで更なる新規企業者、雇用者を生み出し、市のにぎわいづくりと活性化に貢献する事業である。

「SDGs 商店街宣言」とは、リノベーションすべき遊休不動産が魚町商店街地区になくなり、歩行者通行量が30%増加したことにより新たなステージにはいった。持続可能な社会の実現を図るとともに、社会貢献活動に商店街が取り組むことで、そこで買い物すること自体がSDGsという社会貢献につながるだという意識を市民にもってもらいたいという意味でスタートした。

リノベーションまちづくりのステージから、外部資本を巻き込み再開発、新ビルの建築のステージに進むことができたのは、明確なビジョンを示し、常に新しいことにチャレンジする商店街であることをアピールし、この商店街で商売したいという新規起業者を呼び込み外部資本も投資したいと思うまちのイメージ形成ができたからであると感じた。

## **所感** 創政会

リノベーションまちづくりは梯さんの存在なくしては実現していないと感じた。歩いて回った北九州市は、魚町を中心にたくさんの再開発が行われ、周囲まで良い影響を与えている様子が伝わってきた。店主も客も若い人が多く、女性の姿も目立った。まちが活性化している様子を見ることができた。

君津市でも君津駅前での活性化において、リノベーションまちづくりが掲げられる予定である。通常であれば、コンサルティング会社にその計画や事業イメージなどをお願いするのもかもしれない。

しかし私たちが北九州で見えてきたのはその逆である。まずは空室や空きビルに悩む不動産オーナーと若い世代や建築家などが議論し、交流することによって、新しいアイデアを育てる。そして特にどれくらいのお金をかけて何をするのか、どうやって投資資金を改修していくのか、お互いが理解し、前向きな形でプロジェクトが進んでいく。その成果が周囲に広がり、町が活性化していくというのがリノベーションまちづくりだ。

現状、駐車場にしておくのが一番手間がかからず、損もしない、そう考える地主が多いことが君津駅前開発が進まない理由だと言われている。そこにコンサルが考えた作文をいくら持って行っても、アンケートしても、本市の開発や活性化には繋がらないのではないかと感じた。

まずはリノベーションセミナーやスクールを開催すること、学生やデザイナーなど呼び込む仕組みを作ることが大切だ。さらにイオンなど大手のチェーンにばかり頼っては地域経済の活性化には限界がある。多くの方の知恵で、君津市らしい、手弁当で、将来に繋がるリノベーションまちづくりこそ必要だと考える。

# RENOVATION MAP

## KITAKYUSHU

[北九州]



## リノベーションまちづくりによる エリアの再生

人が魅力を生み出し、  
魅力が新たな人を呼び込み  
エリアがリノベーションされる

# 00 History

## リノベーションまちづくりの沿革



*To be continued.*

# 01 What's renovation?

## ▶ リノベーションとは？

今あるものを活かしながら、必要に応じて時代に適した在り方に変えて、新しい機能を付与することです。

古い建物をスケルトン(真っ白)の状態に戻して、使いやすいレイアウトに変更することを「リノベーション」と呼ぶことがありますが、北九州市の「リノベーションまちづくり」は、「建

物を改修すること」にとらわれないのが特徴です。

建物だけではなく、その空間を使う「人」やその「使い方」も含めたリノベーションで、様々な人々を巻き込みながら、エリアに新しいまちのコンテンツを生み出します。



## ▶ 北九州市のリノベーションまちづくり

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を再生するため、現代版の家守の手法を用いて遊休不動産を再生し、都市型産業の集積を行う、新しいまちづくりの手法です。

取組みにあたっては行政と民間が連携し、それぞれの役割を分担して推進します。

行政は、建築物の用途変更、消防法の適用確認などの行政手続の相談窓口を一本化するとともに、広報PRや不動産オーナーへの啓発などに取り組みます。

民間事業者は、建物のリノベーションを通じて仕事を生み出し、エリアに新しいコンテンツを集めます。



### 「家守(やもり)」とは？

江戸時代における長屋の大家を「家守」と呼びます。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ました。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います。

## Renovation Scheme

### ● リノベーション事業収支の考え方

リノベーション事業では、リスクを抑えた小さな投資を積み重ねていきます。不動産オーナーを家守事業者がサポートしながら、「まちのため」にエリアの価値向上につながるか、投資回収が見込めるかなどを考慮して事業計画を組み立てます。

事業成功には、おおむね5年以内で初期投資を回収する投資計画を立てることが重要です。

### Finance

- ①投資コストの算出
- ②事業期間の設定
- ③年間収入の設定
- ④年間支出の設定
- ⑤年間純収益の設定 (③-④)
- ⑥投資回収期間の算定 (①÷⑤)
- ⑦事業収支の判断
  - ⑥ ≤ ② × 1/2 かつ、
  - ⑥ ≤ 5年間 (できれば3年間)

リノベーション事業投資パターン	1. 基本型	2. 入居事業者投資型	3. 転貸型	4. 複合投資型
(投資する主体)	物件オーナー	入居事業者	家守事業者	・家守事業者 ・物件オーナー・入居事業者

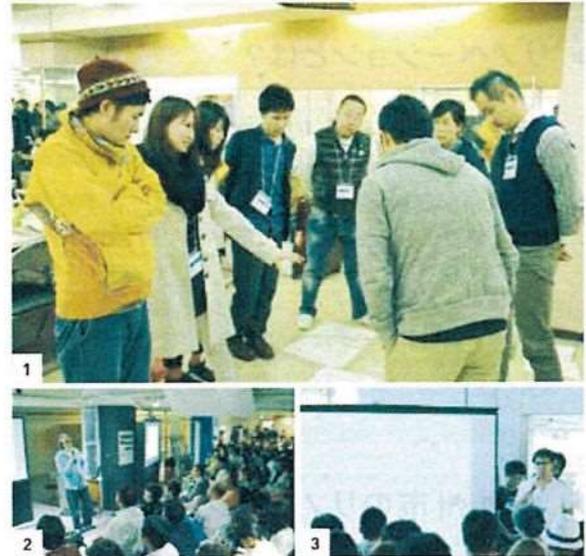
## 02 Action 地域再生・まちづくりの取り組み事例

### 【都市型エリア再生 リノベーションスクール】

#### 地域資源を活用する 新しい都市再生の手法を実践する

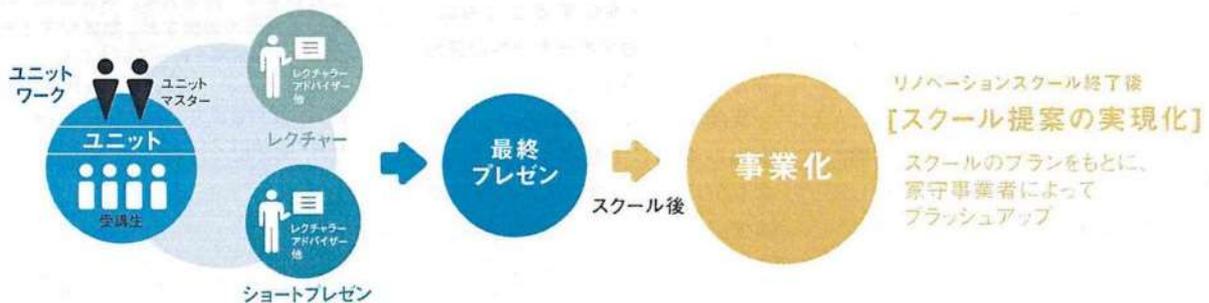
リノベーションスクールでは、実際の空き物件（遊休不動産）を対象に、受講生たちが10人程度のチームを組んで、まちの未来を考えます。

受講生は、リノベーションの事業プランを練り上げ、最終日に不動産のオーナーに提案。スクール後は家守事業者が不動産オーナーをサポートし、事業化を目指します。



1 ユニットワーク 2 レクチャー（ライブアクト） 3 公開プレゼンテーション

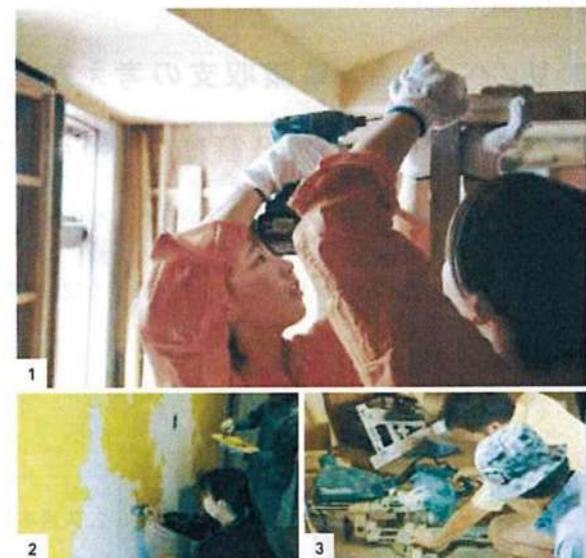
#### 【リノベーションスクールの流れ】



### 【身の丈サイズのまちづくり まちづくりエリア再生塾】

#### ものづくりで、ひとつつながる まちとつながるきっかけづくり

まちづくりエリア再生塾では、実際の空き物件（遊休不動産）を対象に、DIY やまちづくりに興味がある市民が参加し、DIY の手法やまちづくりの考え方を学びます。地元のまちづくり実践者や講師陣のほか、参加者たちが相互の交流を通じ、エリアに興味を持ち、まちづくりに参加するきっかけとしてもらうことを目的としています。これまでに若松区・門司区などで実施し、エリアの特色を踏まえた取り組みを進めています。



1 DIY 初心者でも工具を巧みに使いながら基礎を習得 2 左官作業にも挑戦 3 安全に使えば便利な工具のレクチャー

## Interview

Owner's  
Interview

[オーナーインタビュー]

リノベーションまちづくりのはじまりには、  
志ある不動産オーナーたちの存在が不可欠でした。

小倉のまちで、2011年から取組みを開始した「リノベーションの元祖」中屋ビル。

小倉のまちの変化をいち早く感じ、若松区中川町の変化のきっかけを作ったカフェダンジョン。

まちに住み、まちを愛し、自ら行動する。エリアの価値を守り、向上させた全ての始まりは、遊休不動産を所有するオーナーの決断でした。



「中屋ビル」オーナー  
梯 輝元 氏



**Q. リノベーションを行った感想は？**

A. 空きビルを一棟丸ごと借りてくれる方がいればよかったのですが借り手がいなかったため、建物を小分けにリノベーションし、起業して間もない方や個人事業主に入居してもらいました。その結果、商店街に新たなコンテンツができ、にぎわいが生まれたことは良かったと思います。

**Q. リノベーションの魅力は何ですか？**

A. 建て替えるよりも安く改修できるため、投資改修のリスクを低く抑えることができることです。

**Q. リノベーションスクールに物件を提供していかがでしたか？**

A. 全国の受講生が様々な視点からリノベーションの案を検討してくれるため、非常に参考になりました。

**Q. リノベーションを検討されている不動産オーナーの方へメッセージをお願いします。**

A. ただ単にリノベーションすれば良いというわけではなく、まちづくりの観点からエリアの特性やどういった店舗が必要かということを考えなくてはうまくいきません。リノベーションを行うのであれば、社会的な貢献を含めて考えて頂きたいと思います。



「カフェダンジョン」オーナー  
末 廣 要 氏



**Q. まちづくりに協力するきっかけは？**

A. 中川町を再生したいという想いから、行動してみたのがきっかけです。リノベーションスクールで小倉・魚町が盛り上がっていることを聞いていたので、実際にその様子を見てみようと思いました。リノベーションスクールで中川町の空き物件を題材としてもらい、私も受講生として参加しました。

**Q. 取り組んでみた結果、まちの様子はどくなりましたか？**

A. カフェダンジョンを最初に動かしてみようと思い、試行錯誤しながら、実際にやってみたら、まちづくりやリノベーションに興味のある人が訪ねてくるようになりました。そうすると、人が人を呼び、

何かやってみたいという人が自然に集まるようになってきました。クレームの多かった物件が感謝される物件に生まれ変わるなど悩みの種だった空き物件も収益を生むようになって、地域全体が良くなってきています。

**Q. リノベーションを検討されている不動産オーナーの方へアドバイスをお願いします。**

A. 地域で、何かやりたいというプレイヤーにできる限り協力することが大事だと思います。私の場合は、自分もプレイヤーになっていますが(笑)



KOKURA

## 小倉のリノベーション事例

九州五街道の起点として、古くから栄えた交通の要衝。JR 小倉駅を中心に商業、金融、情報等の集積地として多くの市民で賑わう商圏人口約140万人の中心市街地です。ここにある魚町サンロード商店街から「リノベーションまちづくり」が始まりました。



↓ 金田方面へ

小倉駅魚町周辺 MAP

三萩野方面へ

### 『小倉家守構想』

小倉の中心部において遊休不動産を活用し、雇用創出を目指す小倉家守構想。

この都市政策のもとで、「やれることからすぐに始める」をモットーに、まちの魅力を創造していくリノベーションまちづくりをスタートしました。



▲詳細はこちら！



01 | メルカート三番街

**Mercato 3**  
小倉魚町 Mercatissimo



小倉北区魚町3丁目3-12中屋ビル1F (2011年6月オープン)

- ① 魚町サンロード商店街に面した商業店舗
- ② 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、若手クリエイターが入居しやすい条件を実現したスタートアップ拠点
- ③ 魚町地区のリノベーションの火付け役となった物件

02 | ビッコロ三番街

**vicolo 3**  
小倉魚町 ビッコロ三番街



第3回 スクール

小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル1F (2014年6月オープン)

- ① 婦人服店(雑居ビルの1階部分)
- ② 飲食や洋服の販売、占い等、あらゆる業態の方のスタートアップ拠点
- ③ 特徴として、①建物内に路地を作り商店街の回遊性の向上を図り、②朝の市・昼の物販・夜の屋台と朝昼晩で三つの顔を持つ

03 | ポポラート三番街

**Popolato 3**  
Kokura-Uomachi Hand-made



小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル2F (2012年6月オープン)

- ① 婦人服店(雑居ビルの2階部分)
- ② 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、自宅で活動をしていた作家たちが入居しやすい条件を実現した工房付きの店舗
- ③ 19店舗、1つの集合工房からなる

04 | Cucina di Toriyon  
[クッチーナ・ディ・トリヨン]

cucina di  
**TORIYON**



第4回 スクール

小倉北区魚町3丁目3-11 (2014年10月オープン)

- ① 魚町サンロード商店街に面した空き地
- ② コンテナを利用したイタリアンバー
- ③ ウッドデッキは、北九州市と環境モデル都市の連携協定を締結した熊本県小国町から提供。北九州家守舎が運営

05 | 旧アタゴ書店



第4回 スクール

小倉北区魚町3丁目3-8 (2014年7月オープン)

- ① 古書店兼住居(3階建てビル1棟)
- ② 1階はワインバー、2階は美容室、3階はスポーツジムとデザイン事務所、屋上はワインバー
- ③ 建物の外観の趣を残しつつリノベーション

06 | 秘密基地

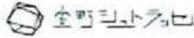
coworking space  
**秘密基地**



小倉北区京町2丁目2-19-3F (2014年1月オープン)

- ① ビリヤードバー(雑居ビルの3階部分)
- ② コワーキングスペース
- ③ 地元のコミュニティ作りを促進するスタートアップ拠点  
協創する社会を目指し、地方創生人材の育成にも取組む

[ ① リノベーション前の用途 ② リノベーション後の用途 ③ その他の特徴 ]

07 室町シュトラッセ  室町シュトラッセ



小倉北区室町2丁目11-4 (2016年8月オープン)

- ① 倉庫、事務所
- ② 飲食店等、デザイン事務所や雑貨店等が入居し、会議室も備える
- ③ 旧長崎街道に面し、歴史あるエリアに個性的な店舗を集める

08 リンク・ド・オフィス LIO 



小倉北区京町1丁目4-11 (2014年8月オープン)

- ① 商業施設(雑居ビル)の3階部分
- ② シェアオフィス
- ③ 建築家・グラフィックデザイナー等が連携し、仕事を作り出す空間

09 MIKAGE1881 



小倉北区魚町2丁目1-7 5F (2012年10月オープン)

- ① 飲食店(雑居ビル)の5階部分
- ② クリエイターのためのコワーキングスペース
- ③ 北九州家守舎がリノベーションし運営

11 三木屋 



小倉北区魚町3丁目2-5 (2012年10月オープン)

- ① 2階建ての日本家屋と中庭
- ② 日本家屋の良さを活かした隠れ家カフェ
- ③ レンタルスペースとして事業開始、オーナー自らカフェ営業を行う

13 ママトモ魚町



小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル2F (2017年10月移転オープン)

- ① マッサージ店
- ② 一時託児とママたちの憩いの場
- ③ 商店街の中でママたちがホッとできる空間として、一時預かりやママ同士の交流ができる「子育てひろば」

10 TangaTable 



小倉北区馬借1丁目5-25 4F (2015年9月オープン)

- ① 学習塾(6階建て)の4階部分
- ② キッチン付きホステル&レストラン
- ③ 北九州のまちの「あじわい」を届ける

12 comichi かわらぐち 



小倉北区香春口1丁目5-21 (2016年5月オープン)

- ① 店舗付き集合長屋
- ② 女性の働きかたを応援する集合型ショップ
- ③ 子育て世代の女性が輝く場所へ

14 団らん処 和菜屋・デイサービス 和才屋



小倉北区金田1-1 UR 金田団地6号棟 (2015年7月・2017年5月オープン)

- ① 集合団地の商店
- ② デイサービス(和才屋)+惣菜販売(団らん処 和菜屋)
- ③ 団地の一角にて隣接して惣菜+デイサービスの新しい業態で運営



MOJIKO

門司港のリノベーション事例

貿易港として栄えた門司港地区。古い建物が保存され、整備されているレトロ地区のすぐそば。観光地化されていないエリアに新しいコンテンツが生まれ始めています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅 - JR 門司港駅へ 約 14 分



門司港 周辺 MAP



TOBATA

戸畑のリノベーション事例

北九州市のほぼ中央に位置し、早くから都市基盤が整備されたコンパクトなまち。九州工業大学のすぐそばで、新たなまちづくりが始まっています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅 - JR 九州工大前駅へ 約 6 分



戸畑 周辺 MAP

15 | moji・loji  
[モジ・ロジ]



Before



門司区清滝4丁目4-16 (2015年4月オープン)

- ① 三軒長屋の借家(住宅)
- ② ギャラリー・手漉き和紙アトリエ・イベントスペース 兼展望室
- ③ <まち>の中で<いなか>を味わえる空間

16 | Tunnel  
[トゥネル]



After

Before



門司区東門司1丁目10-6 (2015年5月オープン)

- ① 旅館
- ② ゲストハウス+シェアオフィス
- ③ 門司港の新しい楽しみ方を提供するゲストハウス

17 | cobaco tobata  
[コバコトバタ]



After

Before



戸畑区中原西2丁目4-22 (2017年11月オープン)

- ① 産婦人科医院
- ② 複合店舗+レンタルスペース
- ③ 九工大との連携によって、「学びの場」をテーマに運営されている

18 | まーくんの店



After

戸畑区千防1丁目5-26 (2018年2月オープン)

- ① 住居
- ② 惣菜販売店
- ③ 老舗料亭から地元へ戻ってきたシェフがオープン



WAKAMATSU

若松のリノベーション事例

かつて日本一の石炭積出港として栄えた若松は、伝統的な文化・行事、歴史的建造物が数多く残り、また海岸線や緑地などの自然にも恵まれています。その若松の中で、若者が集まるエリアが注目を集めています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅 - JR 戸畑駅へ (約 14 分)  
 ~ 戸畑渡場 (徒歩 10 分) ~ 若松渡場へ (乗船時間 3 分)



若松 周辺 MAP



AREA

中川町エリア

若戸大橋の袂、商店街に隣接したところに、「中川町」というエリアがあります。ここでは、「一般社団法人ワカマツグランパートナーズ」というまちづくり団体が中心となり、DIY によるまちづくりを進めています。

19 | NAKAGAWA Spoil  
 [ナカガワ スポイル]



第 7 回 スクール



若松区中川町6-14 (2015年3月オープン)

- ① 飲食店
- ② DIY による若松の暮らしを広げていく地域コミュニティの玄関口であるカフェにサイクリストやランナーなどのアクティビティステーションの機能を併設。
- ③ 一般社団法人ワカマツグランパートナーズが運営

20 | まちやど recoya  
 [まちやど リコヤ]



若松区中川町7-19 (2017年10月リニューアルオープン)

- ① 住宅
- ② ゲストハウス
- ③ レトロなかわいらしさを全面に打ち出しゲストハウスとして運営

21 | MATERIAL 中川町  
 [マテリアル中川町]



若松区中川町7-6 (2016年12月オープン)

- ① 住宅
- ② DIY 雑貨を取り扱うインテリアショップ
- ③ 夏水組プロデュース。東京・代官山の Decor tokyo の姉妹店としてオープン

「NAKAGAWA Spoil」を拠点にまちづくりに興味のある様々な人がつながり、活動しています。



KUROSAKI

黒崎のリノベーション事例

製鉄をはじめとするものづくりの中心であった八幡西区黒崎。アーケードの中に突如現れる小さな通りからは、夜な夜な笑い声とあたたかな光が灯されています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅 - JR 黒崎駅へ 約 22 分



黒崎 周辺 MAP

AREA

黒崎 寿通りエリア

黒崎駅から伸びるアーケードを進むと、小さな通り「寿通り」が現れます。私道であるこの通りを、2015年に株式会社三角形が事務所を開設したのをきっかけに、小さなアーケードの中で段階的に閉じていた空き店舗をオープンさせエリアマネジメントを行っています。



レトロな看板が目印の「寿通り」の入口が見えてきます。通りの入ると、小さなお店やギャラリーなどが営業しています。

22 | TRANSIT [トランジット]

第6回 スクール



Before



八幡西区熊手1丁目1-21 (2015年5月オープン)

- ① アーケード商店街の空き店舗
- ② 昼間はオフィス、夜はワイン・バー
- ③ 夜になると、人が集う場へと姿を変えるオフィス空間

23 | コトブキッチン



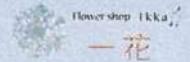
Before



八幡西区熊手1丁目1-30 (2017年12月オープン)

- ① アーケード商店街の空き店舗
- ② デリカテッセン (惣菜店)
- ③ 黒崎の寿通りのまちづくりを進める三角形が新たに手掛け、オープン

24 | フラワーショップ 一花



Before



八幡西区熊手1丁目1-21 (2018年3月オープン)

- ① アーケード商店街の空き店舗
- ② フラワーショップ
- ③ 寿通りのまちづくりを進める三角形と偶然この場所で出会った方がこだわりの花屋をオープン

25 | AGITE [アジト]



Before



八幡西区熊手1丁目2-34 (2016年11月オープン)

- ① 倉庫
- ② コワーキングスペース
- ③ 小倉にある秘密基地にインスパイアされ、オーナーと仲間達自ら、DIY で作った黒崎の情報発信基地

北九州リノベーションまちづくりマップ

# RENOVATION MAP

Vol.4

◎市内の遊休不動産をお持ちで、リノベーションに関心のある方は下記にご連絡下さい。



【お問い合わせ】

北九州市 産業経済局 商業・サービス産業政策課  
TEL093-582-2050



表

6	1	
7	4	2
	5	3

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| 1 クッチーナ・ディ・トリヨン  | 5 ポボラート三番街     |
| 2 comichi かわらぐち  | 6 moji-loji    |
| 3 NAKAGAWA Spoil | 7 MATERIAL 中川町 |
| 4 秘密基地           |                |

裏

10		8
13	11	9
14	12	

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 8 TunneL       | 12 AGITE         |
| 9 リンクドオフィス LIO | 13 cobaco tobata |
| 10 三木屋         | 14 室町シュトラッセ      |
| 11 TR▲NSIT     |                  |

**【支援内容】**

- ・子育てひろば「ママトモ魚町」  
親子無料フリースペース／一時預かり／各種講座／  
フリーマーケット／レンタルBOX(講師作品、手作り作品販売専用棚)
- ・ほっと子育てふれあいセンターの運営  
会員宅での預かり／送迎／病児、病後児預かり／時間外預かりなど
- ・男女共同参画センター「ムーブ」託児室での一時預かり
- ・出張託児、イベント時の一時預かり
- ・子育て相談 ・親子向けイベント
- ・子育て支援、男女共同参画に関する講座の開催

**【沿革】**

- ・H15年4月 代表自宅を開放して「チャイルドケアサポートセンター」設立  
病児預かり、送迎など、働く親の子育て支援を始める
- ・H22年～ 北九州市ファミリーサポートセンター「ほっと子育てふれあいセンター」と連携
- ・H23年～ 北九州市立男女共同参画センター「ムーブ」託児業務受託
- ・H24年3月 子育てひろば「ママトモ北方」開設(～平成26年)
- ・H24年9月 子育てひろば「ママトモ魚町」開設  
市から「認可外保育施設」として認められる。
- ・H29年10月 魚町銀天街の中屋ビルに移転。
- ・H30年4月 「ほっと子育てふれあいセンター」を市から委託を受け運営開始。

**【事業・活動】**

- ・H25,26,27年度 福岡県子育て女性のための就職支援事業 託児業務受託
- ・H26年度～ 北九州大学 NPO 論(子育て支援) 講師
- ・H28～30年度 北九州市男女共同参画広報啓発事業「ママトモ魚町」開催
- ・H29年度 サポート会員制度を始める。
- ・H30年度 クラウドファンディングで「Mama's Book」を5,000部発行。
- ・令和元年度 九電みらい財団の次世代育成活動支援の助成を受け  
「ママトモ魚町のカフェタイム」を実施。

**【運営団体】**

**NPO法人 チャイルドケアサポートセンター**

〒803-0274 北九州市小倉南区長尾4丁目10-17  
TEL 093-967-0708  
HP <https://childcare-csc.jimdo.com/>



**一時預かり  
各種講座**

**フリースペース  
出張託児**

**子育てひろば ママトモ魚町**

〒802-0006 北九州市小倉北区魚町3丁目3-20 中屋ビル2F  
TEL 093-967-0708 FAX 093-967-0010  
HP <https://mamatomo-csc.jimdo.com/>

Mail [mamatomo-csc@kind.ocn.ne.jp](mailto:mamatomo-csc@kind.ocn.ne.jp)

\*「ママトモ魚町」facebook、Instagram 更新中です。

**【お願い】**

お子様連れでお越しの際は、  
建物奥エレベーターか、階段  
をご利用ください。エスカレー  
ターは大変危険です。

開館時間：10時30分～16時  
休館日：毎週月曜日・年末年始・お盆・ゴールデンウィークなど

# チャイルドの子育て支援事業

## <ママトモ魚町>

### 親子フリースペース



### 各種講座

(ホームページから  
予約できます)



### <ムーブ託児室>



### <ほっと子育てふれあいセンター> (北九州市ファミリーサポートセンター)

会員制。会員宅での預かり、保育園  
などの送迎、時間外預かり など。

☎ 093-511-3081

### 一時預かり



### フリーマーケット

いらなくなった  
ベビー服やく  
つ、ぼうしなど  
の寄付をお願い  
しています。



### レンタルBOX

ママトモ魚町にあなたの作品専用棚を  
お貸しします。

### 出張託児いたします

出張託児のご相談は  
☎ 090-7448-4817

#### <出張実績>

国際会議場、西日本総合展示場  
ウェル戸畑、市民センター、  
北九州大学、ホテル、企業先など



## ママトモ魚町 一時預かりご利用案内

お買い物や病院へ行くときに、また少しの時間、お子さんとはなれてリフレッシュをしてみませんか。  
手厚い保育で、お子さんはにっこり。ママパパも安心です。

	開館時間	15分	30分	45分	1時間
平日	10:30~16:00	200円	400円	600円	800円
日・祝日	10:30~16:00	250円	500円	750円	1,000円

※上記以外もご相談に応じます。

・対象年齢3カ月～

### ○持ってくる物

- ・オムツ (おしりふき) ・着替え ・水分 ・ミルク (哺乳瓶 ・お湯)
- ・おやつ

\*初回のみ母子手帳を持参してください。



### ○ご利用方法

- ・前日の16時までにご予約をお願いします。
- ☎ ママトモ魚町 093-967-0708
- キャンセルの場合はお早めにご連絡をお願いします。
- ※キャンセルなど緊急時連絡先：090-7448-4817

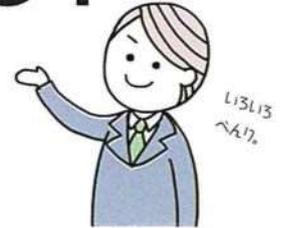
### ○託児提携施設のご案内

下記施設を利用時にママトモ魚町にて託児を希望されるかたは  
割引サービスがあります。直接施設へお問い合わせください

- ・小倉井筒屋 「キッズクラブカード」会員 093-522-2715
- ・ケーズ美容皮膚科 093-967-0632
- ・JTB ベネフィットえらべる倶楽部 ・ベネフィットワン
- ・自然食工房 めぐみ 093-511-2352

# MIKAGE 1881

レンタルスペースのご案内



## 小倉の真ん中に、こんな便利なスペースがあったなんて!

たとえば...

空いた時間で作業する。



打ち合わせと打ち合わせの間の空き時間などを有効に使えます。

2時間:500円～

出張先の仮オフィスとして使う。



北九州に短期滞在してミッションを遂行する等に便利です。

1ヶ月:5,000円～

現実逃避する。



眺めが良いのでポ一つとできます。

1日:1,000円～

街中の第二オフィスとして使う。



オフィスを出て1分以内に飲みに行けます。

平日昼間:月5,000円～  
24時間365日:月12,000円～

会議での一時利用に。



北九州に短期滞在してミッションを遂行する等に便利です。

2時間:500円～

勉強会で使う。



セミナーや勉強会という名の飲み会も出来ます。

要相談

使い方はあなた次第!  
お問い合わせはこちら



## ACCESS

JR小倉駅より徒歩7分 モノレール平和通り駅より徒歩3分  
〒802-0006 北九州市小倉北区魚町2-1-7 松永ビル5階

お問い合わせは

☎050-3435-0190 (平日10時～5時)

MIKAGE1881 で 検索



# MIKAGE 1881 とは?

クリエイティブ事業者のための  
スモールオフィス  
ワーキングスペースです。

多様な知識と経験を持った人々、何か新しいモノ・コトをやりたい人々が集まる事がクリエイティブの始まりです。  
MIKAGE1881は、右の図のようなコミュニティの循環により、人と仕事の繋がりが生まれる場として運営されています。



## FLOOR GUIDE



▲会議スペース



▲エントランス



▲コミュニケーションスペース



▲シェアデスク

## PRICE

	daily plan	daily plan	monthly plan	free address plan
金額	500円/2時間	1,000円/1日	5,000円/1ヶ月	12,000円/1ヶ月
利用時間		月曜～金曜 10時～18時		24時間365日
Wi-Fi		無料で使えます。		
プリントサービス		白黒10円/枚 カラー50円/枚		
コーヒー		100円		
office glico		100円～		
ロッカー		3,000円/月		

### co-ba

フリーアドレス会員様は、提携している全国のシェアードワークスペース「co-ba」が無料でご利用いただけます。東京など出張での仕事が多い方にはお勧めです。

令和4年6月23日（木）午後2時30分～

### 視察事項

- (2) 福岡県豊前市 社会福祉法人敬愛会 障害者就労支援施設みらい  
・農福連携について

#### 豊前市概要

面積	111.01	Km <sup>2</sup>
人口	2万4275人	(令和4年6月1日)
予算規模	123億円	(令和4年度一般会計予算)

- ・豊前市は福岡県の東南端に位置する。南に求菩提山、犬ヶ岳をひかえ、これらを源とする岩岳川を中心に豊前平野が扇状に開けている。北は周防灘に面する。
- ・昭和30年に八屋町、角田村、山田村、三毛門村、黒土村、千束村、横武村、合河村、岩屋村の9か町村が合併して宇島市となり、その後、豊前市と名称を変更した。
- ・主要作物 水稲、レタス、ゴボウ、トウモロコシ等

出席者 社会福祉法人敬愛会 理事長 熊谷修さん  
課長 榎本務さん

#### 事業の概要

敬愛会さんでは農業における障害者就労、農福連携に先進的に取り組んでいる。ゴボウやスイートコーンなどの品目、またエコ農産物など高収益作物を導入することで生産額が向上している。特にゴボウは福岡県のGAP認証も受け、「姫かほり」というブランド化に成功している。

畑での農作業や収穫した成果の調整や農産物加工のほとんどを障害者の方々が担っている。ゴボウは青果販売のほか、ゴボウ茶や菓子などに加工している。直売所だけでなく、ネット販売や百貨店などでも販売している。豊前市の特産品である唐辛子やゴボウから牛筋煮込みなども加工販売している。

こうした取り組みの結果、経営面積は設立後5年で約3倍に増加、法人の売上も約4割増加、障害者雇用人数も約4割増加した。柔軟な勤務体系を確立し、1日約50人の障害者が農作業や加工業に従事している。

榎本さんから以下の資料に基づいて説明を受け、実際に施設での作業を見学させていただきました。

# 農福連携を考える



社会福祉法人 敬愛会

～ 社会福祉法人の農業参入について ～

社会福祉法人敬愛会  
理事 榎本 務

令和4年6月23日(木)

1

## 国の基本政策における農福連携の位置づけ

平成28年6月に閣議決定

○ニッポン一億総活躍プラン

障がい者の身体面・精神面にもプラスの効果がある  
農福連携の推進

平成30年6月に閣議決定

○経済財政運営と改革の基本方針(骨太方針)

農福連携を含めた・社会生活を促進するとともに

○未来投資戦略(成長戦略)

農福連携を推進し、担い手不足が見込まれる農業分野  
で活躍が期待される高齢者、障がい者、生活困窮者等  
の就農・就労支援を進める

2

## 農福連携の取組方針と目指す方向

「農業側の問題と福祉側の課題を掛け合わせて協力し、解決していくこと」

農林水産省：農業従事者の高齢化、人手・担い手不足  
農業だけでは生活できない  
荒廃農地の課題

厚生労働省：障がい福祉サービス事業所の工賃(賃金)があがらない  
障がい者雇用がすすまない

3

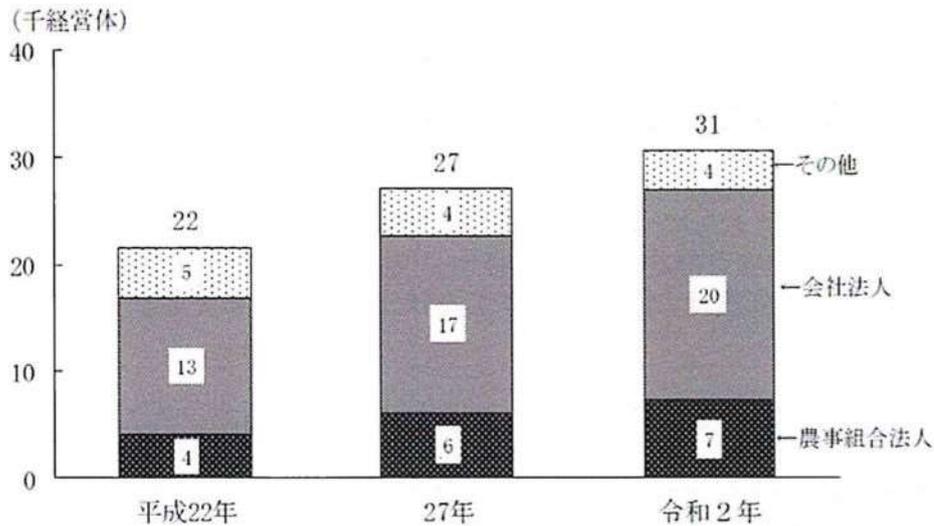
## 農業経営体数(全国) 3反

単位：千経営体

区分	農業経営体	個人経営体	団体経営体	
			法人経営体	協賛経営体
平成 22年	1,679	1,644	36	22
27	1,377	1,340	37	27
令和 2	1,076	1,037	38	31
増減率 (%)				
平成27年/22年	△ 18.0	△ 18.5	4.9	25.3
令和2年/平成27年	△ 21.9	△ 22.6	2.6	13.0

4

### 法人化している農業経営体数(全国)



5

### 農業経営体数

農業経営体のうち、個人経営体は1,037,000経営体で、平成27年と比べ303,000経営体(22.6%)減少

一方、団体経営体は38,000経営体で1,000経営体(2.6%)増加

団体経営体のうち法人経営体は31,000経営体で、平成27年と比べ4,000経営体増加

この結果、団体経営体に占める法人経営体の割合は80.1%

法人経営体の内訳をみると、会社法人は20,000経営体、農事組合法人は7,000経営体となり、

平成27年と比べそれぞれ3,000経営体、1,000経営体増加

注:「団体経営体」とは、世帯単位で事業を行わない経営体(組織経営体)及び1世帯で事業を行う者のうち法人化している経営体(一戸一法人)

6

## 荒廃農地の増加

280,000ha(平成30年)

佐賀県の総面積244,100haより多い

20年間で愛媛県と同程度の面積の農地が減少

耕作放棄地・・・423,000ha(平成27年)

「荒廃農地」とは、農林水産省「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」において、「現に耕作されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地」と定義されており、市町村及び農業委員会による荒廃農地の所在地及び荒廃状況を確認する現地調査の結果

「耕作放棄地」とは5年に一度調査が行われる「農林業センサス」で定義されている用語で、「以前耕作していた土地に、過去1年以上作物を作付け(栽培)せず、この数年の間に再び作付け(栽培)する意思のない土地」であり、農家等の耕作意志の調査結果

7

## 福祉における課題(厚生労働省)

- ①障がい者総数:約964.7万人(令和3年)  
(内訳:身体436万、知的109.万人、精神419.3万人)  
国民の約7.6%の人が何らかの障がいを有している
- ②企業就労:59.7万人(令和3年)
- ③障害者総合支援法 福祉サービス  
就労継続支援A型6.6万人、B型22.4万人
- ④就労継続支援B型賃金  
福岡県月平均13,673円(令和2年)  
千葉県月平均13,478円(令和2年)  
国月平均15,776円(令和2年) 時給223円(令和元年)

8

参考資料:厚生労働省令和2年度工賃(賃金)の実績について

## 障がい福祉サービスについて

### 就労継続支援A型事業所

通常の実業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して行う雇用契約の締結等による就労の機会の提供および生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援事業のこと

### 就労継続支援B型事業所

通常の実業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して行う就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援事業のこと

9

## 受託先

### (1)株式会社 瑞穂

①設立：平成26年4月

②職員数：農業部門常勤1名非常勤2名  
加工部門常勤1名非常勤1名

③管理農地：320,000㎡(作付面積600,000㎡)

#### ④主な栽培品目

麦300,000㎡ 大豆290,000㎡ ごぼう30,000㎡  
高菜15,000㎡ サツマイモ10,000㎡(焼酎用含む)  
ブロッコリー、スイートコーン、枝豆、唐辛子、玉ねぎ、  
人参、にんにく、しょうがなど

参考：東京ディズニーランド 510,000㎡  
ZOZOマリンスタジアム グランド 14,182㎡

42枚

10

⑤受託内容

ア.期間:通年

イ.ごぼう等野菜栽培～出荷までの作業  
(除草、水やり等野菜の栽培管理、収穫  
工場内で野菜の洗浄、パック詰め、納品  
など)



受託先:障がい者就労支援施設みらい(就労継続支援B型)

ウ.瑞穂工場内就労 (A型・10名未満のPT)

栽培された野菜を使用した加工品製造

- ・ごぼうの焙煎、Tパック充填
- ・豊前とうがらしを使用した加工品の製造補助作業

11



12

禾草取り → 土栽培

A型 870円 冷蔵スーパー



13

豊前とらろしとぎょう/あがり-スリ



九州  
小倉駅-空港

14

(2) 地元酒造業者

受託先: 障がい者就労支援施設みらい  
期間: 11~12月

黄金千貫を地元酒造業者と契約栽培(平成28年~)  
瑞穂で栽培した黄金千貫90%、銀座のビル屋上  
栽培されたサツマイモ10%で芋焼酎を製造販売

銀座のビル屋上で栽培された  
サツマイモが障がい者就労支  
援施設みらいに郵送で届く。  
みらいで土を落とし、地元酒造  
会社へ納品



5/29 鉄かんがっコ.

黒玉1880.

銀座 3080円

15

(3) 冷凍会社からの小松作業

冷凍会社小松菜検品作業受託契約し、  
冷凍会社に出向いて検品作業を行った  
期間: 11月



(4) 漬物業者からの漬け込み作業  
期間: 3月(漬込み) 通年(工場内)  
隣町の漬物業者にて高菜の漬込み、  
漬物企業内での高菜漬け補助作業

(5) 地元農園から柿の袋入れ作業  
期間: 10月末~12月  
県共同受注窓口(セルフセンター福岡)の  
紹介で渋柿の袋入れ作業を行った



16

## 農福連携に取り組んで

- ①高齢化に伴う耕作放棄地の増加  
豊前市高齢化率34.5%(令和2年) *高菜、柿、白菜 その手当てが早い*
- ②地元企業の人手不足(繁忙期の短期間含む)  
地域課題の解消に障がい者が担える可能性は多いに感じて  
います。
- ③障がい者が地域で生活していくための啓発  
加工品や農作業等を通じ、身近な地域から障がい者の理解を深め  
てもらう。

そのためには

- ①農家や企業とマッチングするシステム作り *たまっていても仕事がない。福岡県に紹介してくる。*
- ②受託した仕事を細分化し個々の障がい者の特性を活かした作業  
提供が必要 *障がい者が多いこと  
→ できることを  
支援する*

17

結果として(3年度実績)

- ①年間を通じた安定的な作業提供  
延べ16,666人(A型:6,062人、B型10,604人)に作業提供できた
- ②一般就労に2名移行
- ③賃金、工賃の向上  
・A型 月平均賃金81,080円 *200万円売り上げと付いた*  
・B型 月平均工賃24,329円 *(農業だけ) 130万円売り上げと付いた*
- ・A型 定員20名 登録者25名 平均利用者数22.6名  
・B型 定員60名 登録者59名 平均利用者数41.4名

18

③他の事業所では休みがちであった利用者さんが農作業等を通じ働きがいややりがいを感じ休まず通所できるようになった。

- ・知的障がいの利用者さんが、夜遅くまでゲームをしていて朝起きれず休みがちであったが、農作業で体を動かすことで夜間入眠時間が安定し良い生活リズムづくりができた。
- ・精神障がいの利用者さんで、野菜が成長する楽しみや自分達で育てた野菜がお店に並んだりお客さんが購入する姿を見ることで、精神症状が安定し入院せずに経過できている。
- ・圃場での農作業中に地域の方から飲料水やアイスクリームの差し入れ
- ・納品先の店長さんから「商品の入れ替えもしっかりしてるね」「いつも笑顔で挨拶してくれる」など高評価

## 作業場の様子



- ・作業場は非常に清潔で、明るかった。
- ・農作物も新鮮で、見た目も美味しそうなものだった。
- ・大きな作業音がする場合や、これから何をするのか、何が起きているのかななどを支援員の方が声出しなどで工夫をして、わかりやすく伝えていると感じた。
- ・特に力を入れているゴボウは、年間通じて、値段が安定していること、またコンテナでの冷蔵保存ができるため、作業スケジュールを組みやすいという理由で取り入れているとのことでした。
- ・事務の方も含め、職員の皆様が明るく、笑顔で接している姿が多かった。
- ・説明していただいた榎本さん、熊谷理事長から大変情熱を感じました。



## 所感

本市も農福連携を農業振興計画案にも盛り込むなど、農業と福祉の一つの目玉プロジェクトとして取り組もうとしている。一方で調査研究すると、施設整備を含めた十分な国の補助金が用意されているにもかかわらず、なかなか成功事例が見つからなかった。

その理由は、農福連携と関係なく、農業分野全体としても、一年を通じて、高収益の作物を生産し、高付加価値を持つ加工をして、販売をしていくというビジネスモデルがなかなか確率されていないことにある。そこに、さらに障害者就労、その支援といった新しい要素が加わると、難しいと感じる方も多いのではないだろうか。

今回の豊前市のみなさんの取り組みではゴボウのブランド化と魅力的な加工

品づくり、全国的な販売などに成功している。しかし、そのブランドごぼう「姫かほり」のパッケージには障害者や農福連携の文字はない。エコ農産物など育て方のこだわりや味の良さ、GAP 認証でブランドを確立している。一方でインターネットや、東京への売り込みなどでは農福連携の考え方をしっかりと伝えている。非常に素晴らしい考え方だと感じた。

その背景には、特に熊谷理事長や榎本さんの熱い思いがあった。元々精神科病院での同僚だった方々で、患者さんの退院後の住まいや仕事、受け入れ先を作ろうと、仲間と脱サラして作ったのが社会福祉法人敬愛会だそうだ。

魅力的な加工品で高収益を目指すのも、様々な営業で売上を増やすのも、全ては障害者のため、工賃を上げたい、生きがいのある、働きがいのある施設にしたいという強いモチベーションがある。

もう一つ、農福連携が難しい理由として、農業者は障害者の就労に詳しくない、障害者の関係者の多くは農業に詳しくないという根本的な理由もある。しかし熊谷さんも榎本さんも実家が農家で、農業に詳しくなかったという。これも大きなメリットだった。

本市が農福連携を成功させるためには、市内の農業者が障害者就労を理解するためのアプローチ、そして市内の障害者の関係者の皆様が農業での就労や農福連携について理解するための取組がまずは必要だと感じた。

榎本さんは豊前市内でも高齢化で、農業の人で不足が起き、耕作放棄地が増えていること、そしてそうした課題の解消に障害者が担える仕事は大いにあると感じていると話していた。

本市でも農家や起業とのマッチング、そして障害者就労に必要な、個々の特性を生かした作業の提供や工夫を考えていく必要がある。そのための国のアドバイザー制度なども活用していくべきだ。

何よりも農業とは関係ない事業所では休みがちだった障害者の方が、農作業で働きがいややりがいを感じて休まず通所できるようになったなどの事例もお聞きした。

農福連携はそうした幸せにもつながる、素晴らしい事業だと可能性を感じた。簡単ではないが、ぜひ本市でも積極的に取り組むことを提言したい。

令和4年6月24日（金）午後1時45分～

視察事項

（3）衆議院第2議員会館 議員会議室

・国土交通省

「公民館等の建設、改修にかかる

社会資本整備総合交付金の活用について」

※予定していた農林水産省部分は相手方の都合でキャンセル。

出席者

国土交通省 都市局

市街地整備課 企画専門官 小林孝さん  
再開発事業対策室 課長補佐 井上裕章さん

都市計画課 連携推進係長 原章仁さん



以下の資料を基に、該当する補助金や事業に関する説明を受け、質疑を行った。

# 都市構造再編集中支援事業

R2年以降変更

白字 接岸路の  
立て直し指定可PC

公共(補助)

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2（都市機能誘導区域内等）、45%（居住誘導区域内等）

まちづくり

いしを動かす区域

## 対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。  
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

地域の活性化促進  
21/10.5

### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業等

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

### 【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

子育て 博物館

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

-民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

## 施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

-ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、または市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村の当該編入した市街化調整区域から、居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

## 市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

追加

## 市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援

歩道 公園 道路 広場  
ZPRC



# 都市再生整備計画事業の概要

R2.05.18

立地適正化計画

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40% (歴史的風致維持向上計画関連や脱炭素先行地域関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ)

## 対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業等

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）



## 施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

### 【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域。

- (1) 市街化区域等内のうち、  
鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 又は  
バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※ ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

-ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していない区域において実施可能

-立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

### 【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】

○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域

- (1) 歴史的風致維持向上計画
- (2) 観光圏整備実施計画
- (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 等

関東地方整備局

# 暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。

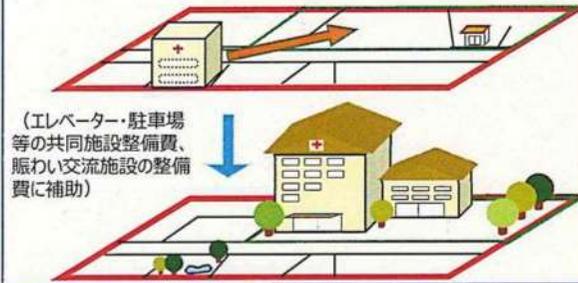
## 補助内容



H12 発刊 340

### 都市機能まちなか立地支援

公共公益施設の整備に対し、補助



### 空きビル再生支援

空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対し、補助



### 賑わい空間施設整備

多目的広場等の公開空地の整備に対し、補助



## 対象施設

- ① 認定基本計画への位置付け
- ② 地階を除く階数が原則として3階以上※1 ※2
- ③ 耐火建築物等又は準耐火建築物等※1 ※2
- ④ 地区面積（敷地面積及び当該敷地に接する道路の面積の1/2の合計）が1,000㎡以上等を満たすものであること※2

## 施行者

地方公共団体  
都市再生機構  
中心市街地活性化協議会  
民間事業者等

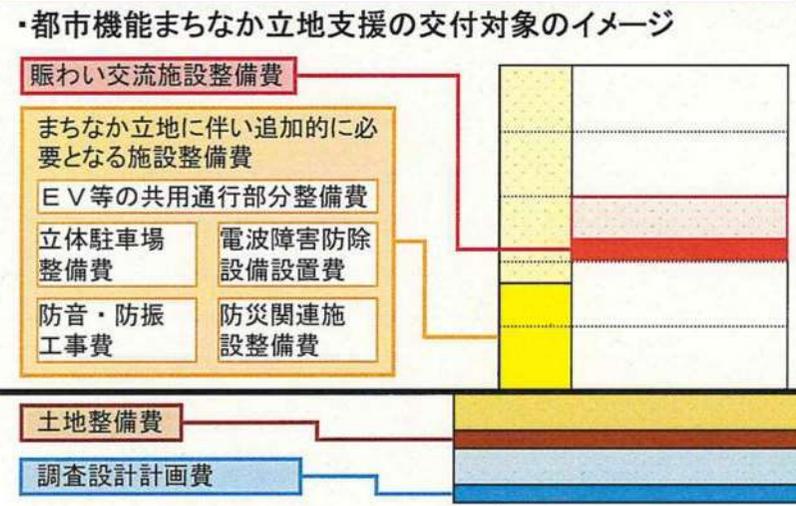
## 国費率

1/3  
公益施設の割合が高い  
(1/10以上) 等の一定の要件を満たす場合は、2/5

※1 三大都市圏及び政令指定都市を除く地域では、②の要件を適用せず、③の要件は、空地の整備等により周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置がなされることをもって足りる。  
 ※2 複数の小規模な暮らし・にぎわい再生事業を連鎖的に実施する場合であって、各施設の地区面積の合計が概ね1,500㎡以上等の要件を満たす場合は、②～④の要件を適用しない。

コ  
ア  
事  
業  
  
附  
帯  
事  
業

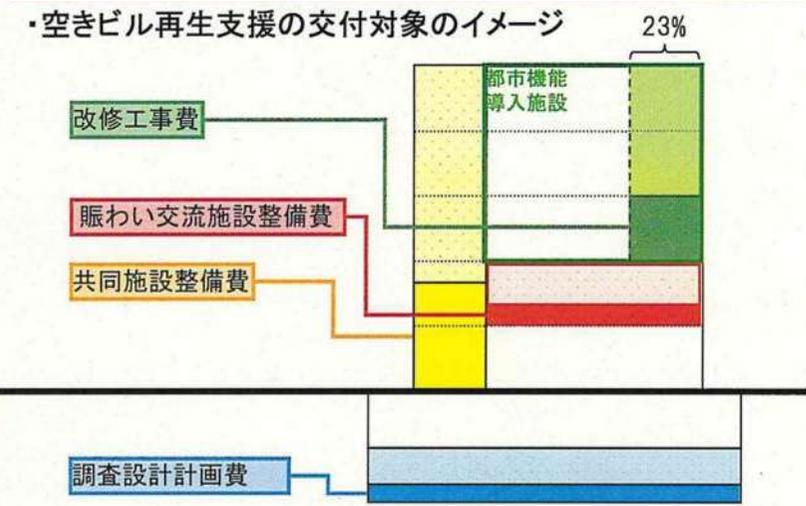
**■都市機能まちなか立地支援 [国費率1/3※]**  
 都市機能導入施設のまちなか立地を推進するために、郊外に立地する場合に比べ、追加的に費用が必要となる部分について補助  
 ※一定面積以上の公益施設がある場合には、1/15加算。



**■賑わい空間施設整備 [国費率1/3]**  
 中心市街地の賑わい空間の創出を推進するため、多目的広場等の公開空地の整備費、及び従前の建築物の除却費用等の土地整備費について支援

□計画コーディネート支援 [国費率1/3]  
 コア事業の円滑な立ち上がり・事業実施のため、まちづくり組織の活動や、土地利用や建築物整備等の計画立案・調整等に対して支援

**■空きビル再生支援 [国費率1/3※]**  
 大型店舗が撤退した後の空きビル等の既存ストックを活用し、コンバージョン等により都市機能を導入する場合に必要な費用の一部を補助  
 ※一定面積以上の公益施設がある場合には、1/15加算。



※淡色部が交付対象、濃色部分が国費

□関連空間整備 [国費率1/3]  
 コア事業による都市機能導入と一体となつて、行う駐車場の整備、緑化施設等の整備に対して支援

## 賑わい交流施設(専用部分の工事費に対する補助)

### 賑わい交流施設整備費について

地域住民が随時利用でき(※)、各種のイベント、展示、余暇活動等により、地域住民相互の交流の場となる施設の整備に要する費用(購入費を含む。)に対する支援原則として、当該施設により発生する収益の見込みが維持・管理費程度であるもの

例えば・・・

多目的ホール、会議室、公民館、研修施設、展示場、活動スペース、  
屋内公開広場、学習室、情報センター、図書館 等 は該当

(※)「地域住民が随時利用でき」とは、外部の者によるコンサートや講演会の開催が主で、地域の住民が随時利用できないことを前提としているMICE施設や大規模なホール・コンベンション施設は該当しないことに留意。

### 賑わい交流施設にあたらぬもの

- ・公益性は高いが、目的や利用者が限定される交流施設  
(例)映画館(公益性の高いもの)、劇場(公益性の高いもの) 等
- ・社会福祉施設  
(例)高齢者福祉施設、児童福祉施設 等
- ・教育文化施設  
(例)学校、博物館 等
- ・医療施設  
(例)病院 等
- ・その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設  
(例)市役所の窓口等の生活利便施設、健康増進施設 等

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
  - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
  - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(地域の消費・投資の好循環の実現)
  - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
  - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
 などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

### 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

### 地域経済の衰退

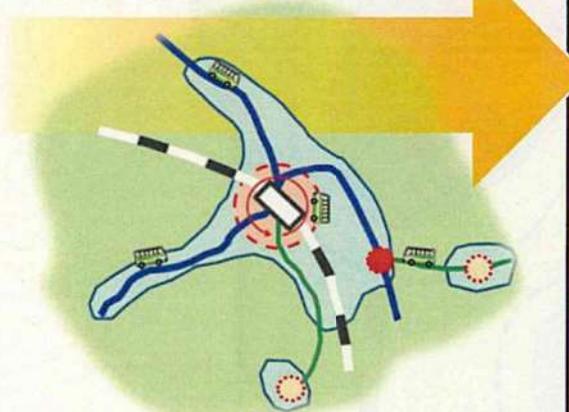
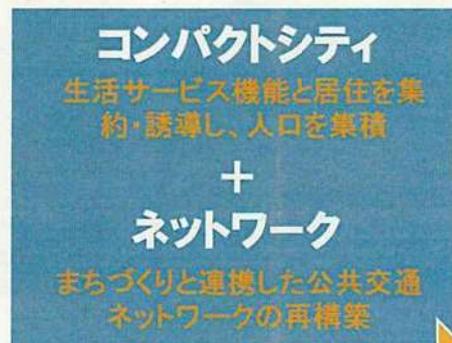
- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

### 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

### 都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ **高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境**

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ **地域内での消費・投資の好循環の実現**

### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ **財政面でも持続可能な都市経営**

### 地球環境への負荷の低減

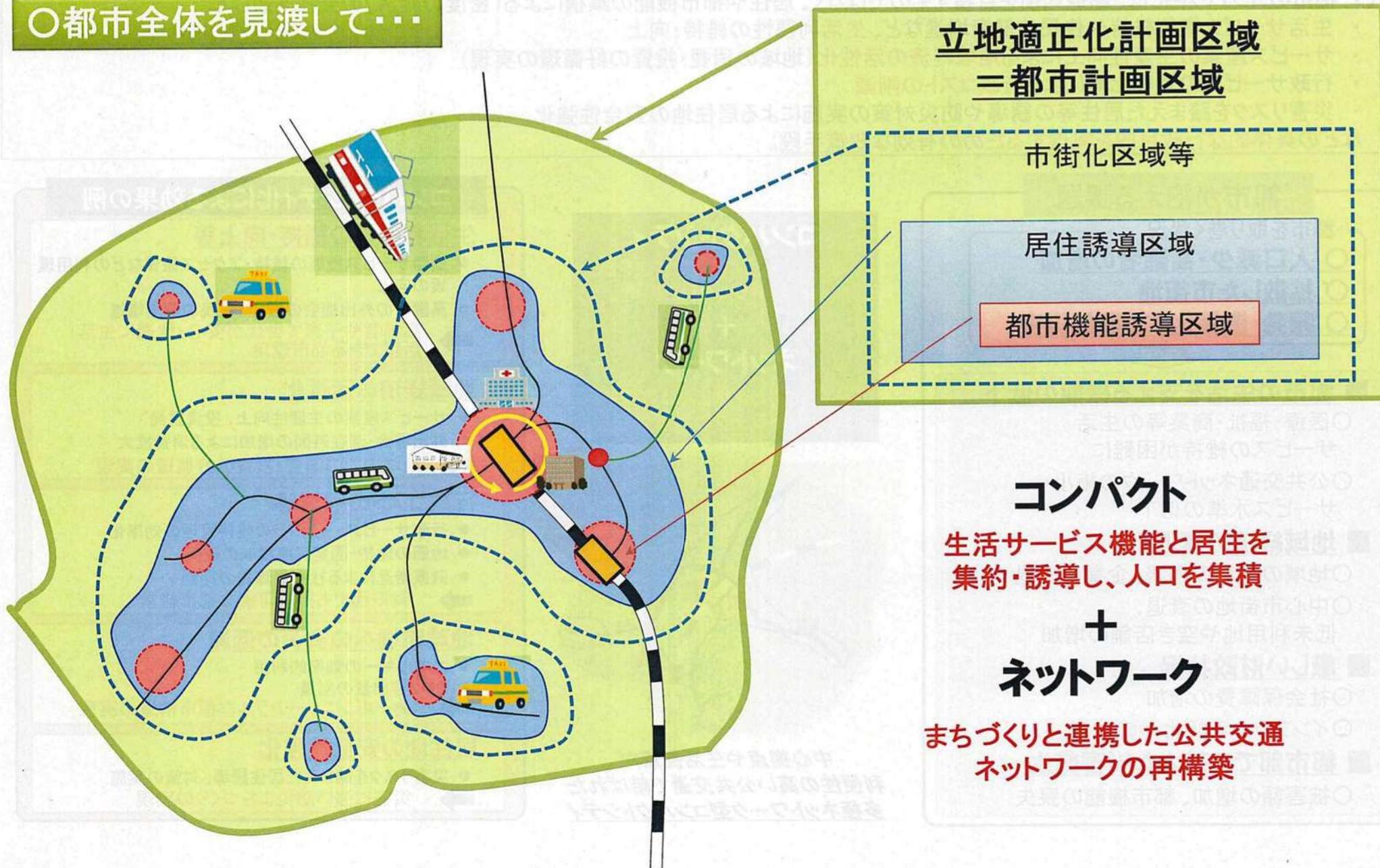
- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡ **カーボンニュートラルな都市構造の実現**

### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ **災害に強い防災まちづくりの実現**

# コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

○都市全体を見渡して...



立地適正化計画区域  
= 都市計画区域

市街化区域等

居住誘導区域

都市機能誘導区域

## コンパクト

生活サービス機能と居住を  
集約・誘導し、人口を集積

+

## ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通  
ネットワークの再構築

# コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

## 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

#### ◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

## 地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】（令和2年11月27日施行）

※従前の地域公共交通網形成計画（H26創設）から名称変更

- ◆まちづくりとの連携
- ◆地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

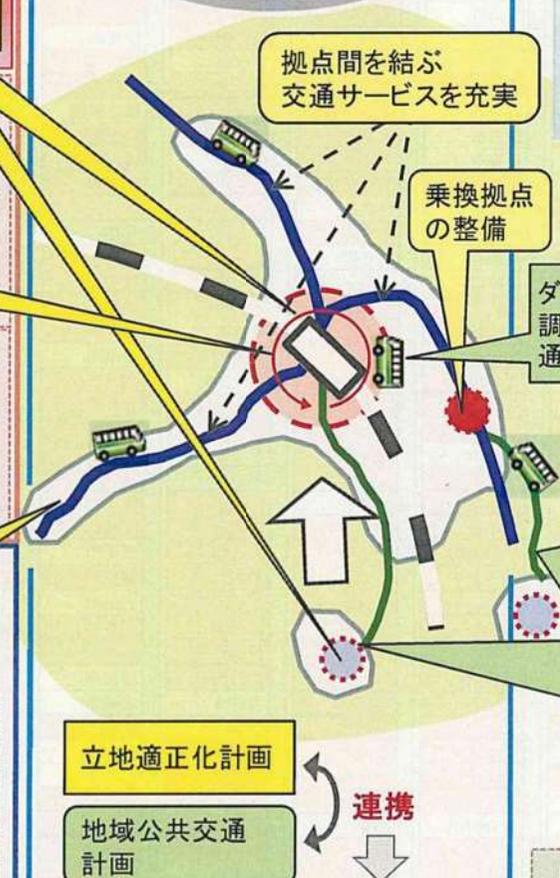
### ①地域公共交通利便増進実施計画

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進等

### ②地域旅客運送サービス継続実施計画

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により代替する輸送サービス（コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家用有償旅客運送、福祉輸送等）を導入

## 多極ネットワーク型コンパクトシティ



立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

# 立地適正化計画の作成状況

○626都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和4年4月1日時点)

○このうち、448都市が計画を作成・公表。

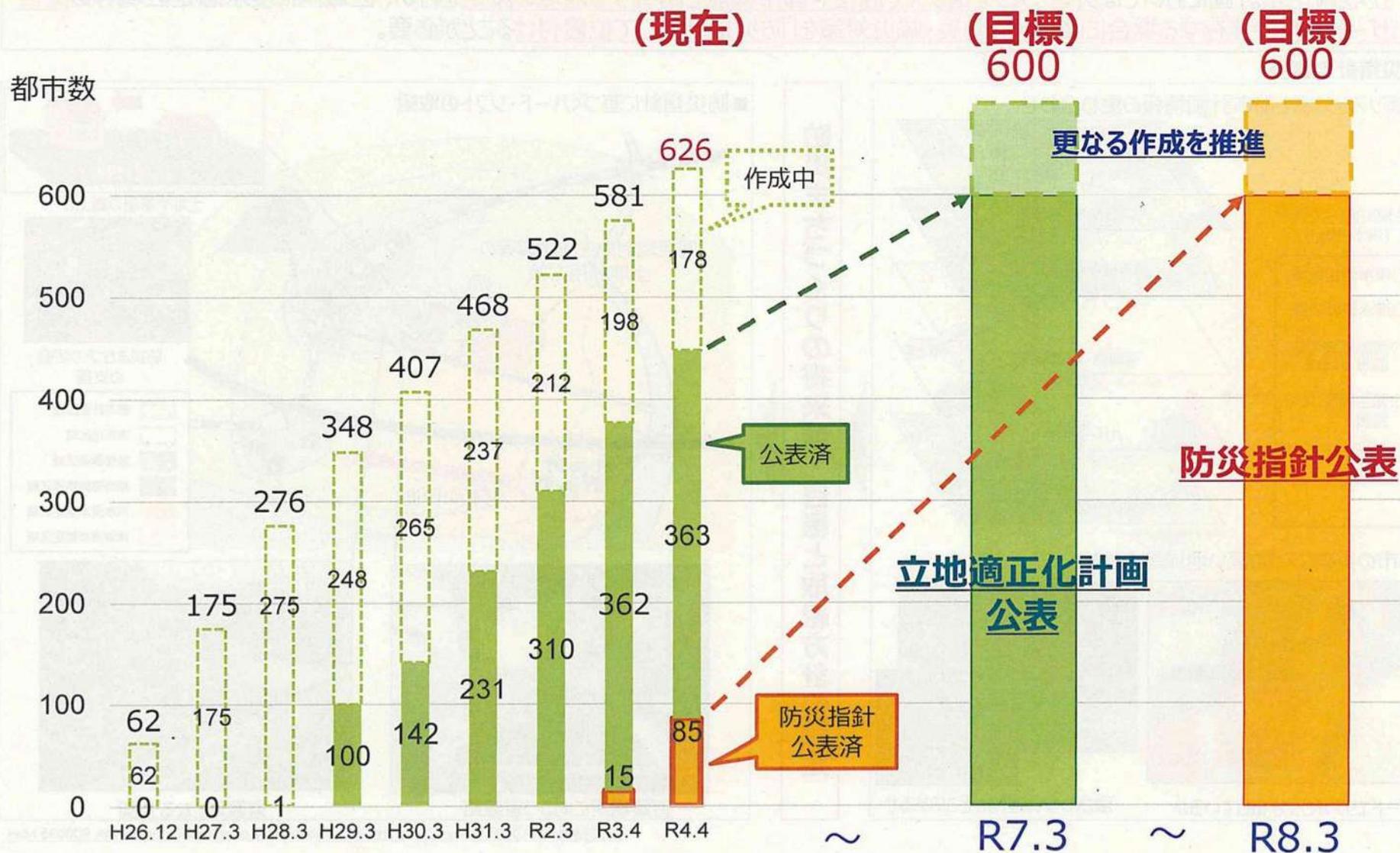
※令和4年4月1日までに立地適正化計画を作成・公表の都市(オレンジマーカー)、防災指針を作成・公表の都市(青太枠: 85都市)  
都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(赤字: 445都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字: 3都市)

北海道	足寄町	山形市	ひたちなか市	明和町	習志野市	五泉市	甲斐市	磐田市	弥富市	貝塚市	宇陀市	廿日市市	高知市	菊池市
札幌市	弟子屈町	米沢市	守谷市	千代田町	柏市	上越市	上野原市	焼津市	東郷町	守口市	川西市	安芸高田市	南国市	宇城市
函館市	青森市	鶴岡市	常陸大宮市	邑楽町	市原市	阿賀野市	長野市	掛川市	東浦町	枚方市	田原本町	熊野町	土佐市	益城町
小樽市	弘前市	酒田市	那珂市	埼玉県	流山市	魚沼市	長野市	藤枝市	津市	茨木市	王寺町	熊野町	須崎市	大分県
旭川市	八戸市	新庄市	坂東市	さいたま市	君津市	南魚沼市	松本市	袋井市	四日市市	八尾市	広陵町	山口県	須崎市	大分市
室蘭市	黒石市	上市市	かみすみから市	川越市	酒々井町	胎内市	上田市	下田市	伊勢市	富田林市	和歌山県	下関市	須崎市	別府市
釧路市	黒石市	村山市	かみすみから市	熊谷市	栄町	田上町	岡谷市	穂野市	伊勢市	寝屋川市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
北見市	五所川原市	長井市	つばきみらい市	行田市	芝山町	湯沢町	飯田市	穂野市	伊勢市	海南市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
夕張市	十和田市	長井市	つばきみらい市	秩父市	長生村	湯沢町	飯田市	伊豆市	桑名市	河内長野市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
網走市	むつ市	尾花沢市	小美玉市	所沢市	東京都	富山市	富山市	伊豆市	名張市	大東市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
苫小牧市	田舎館村	南陽市	茨城町	本庄市	八王子市	高岡市	高岡市	伊豆の国市	亀山市	和泉市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
稚内市	野辺地町	中山町	大洗町	春松山市	府中市	魚津市	魚津市	牧之原市	熊野市	箕面市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
美唄市	七戸町	大江町	東海村	春日部市	調布市	氷見市	氷見市	沼津市	伊賀市	茨木市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
芦別市	おいらせ町	大石町	阿見町	狭山市	日野市	黒部市	黒部市	清水町	朝日町	高石市	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
江別市	五戸町	高島町	阿見町	鴻巣市	福生市	小矢部市	小矢部市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
士別市	階上町	白鷹町	境町	深谷市	狛江市	射水市	射水市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
名寄市	岩手県	福島県	栃木県	草加市	西東京市	入善町	入善町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
三笠市	盛岡市	福島市	宇都宮市	鹿市	神奈川県	朝日町	朝日町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
根室市	宮古市	会津若松市	足利市	戸田市	川崎市	川崎市	川崎市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
千歳市	大船渡市	郡山市	栃木市	朝霞市	相模原市	相模原市	相模原市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
滝川市	花巻市	いわき市	佐野市	志木市	横須賀市	横須賀市	横須賀市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
歌志内市	北上市	北上市	日光市	和光市	平塚市	平塚市	平塚市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
深川市	二戸市	須賀川市	日光市	久喜市	鎌倉市	鎌倉市	鎌倉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
富良野市	八幡平市	喜多方市	小山市	久喜市	鎌倉市	鎌倉市	鎌倉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
登別市	奥州市	二本松市	真岡市	蓮田市	藤沢市	藤沢市	藤沢市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
北広島市	帯石町	田村市	大田原市	坂戸市	鶴ヶ島市	鶴ヶ島市	鶴ヶ島市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
石狩市	山田町	国見町	矢板市	日高市	日高市	日高市	日高市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
当別町	野田村	猪苗代町	那須塩原市	白岡市	白岡市	白岡市	白岡市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
福島町	宮城県	茨城県	さくら市	毛呂山町	毛呂山町	毛呂山町	毛呂山町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
七飯町	仙台市	水戸市	那須烏山市	越生町	越生町	越生町	越生町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
八雲町	石巻市	日立市	下野市	小川町	小川町	小川町	小川町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
長万部町	登米市	土浦市	益子町	鳩山町	鳩山町	鳩山町	鳩山町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
江差町	栗原市	古河市	茂木町	美里町	美里町	美里町	美里町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
古平町	大崎市	古河市	芳賀町	上里町	上里町	上里町	上里町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
余市町	富谷市	石岡市	芳賀町	寄居町	寄居町	寄居町	寄居町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
南幌町	柴田町	結城市	群馬県	宮代町	宮代町	宮代町	宮代町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
栗山町	前橋市	龍ヶ崎町	群馬県	杉戸町	杉戸町	杉戸町	杉戸町	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
鷹栖町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
東神楽町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
斜里町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
白老町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
厚真町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
安平町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
新得町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
芽室町	高崎市	桐生市	群馬県	千葉市	千葉市	千葉市	千葉市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市
山形県	山形市	山形市	山形県	山形市	山形市	山形市	山形市	長泉町	朝日町	島本町	和歌山県	宇部市	須崎市	津久井市

合計626都市

# 立地適正化計画作成市町村数の実績と目標

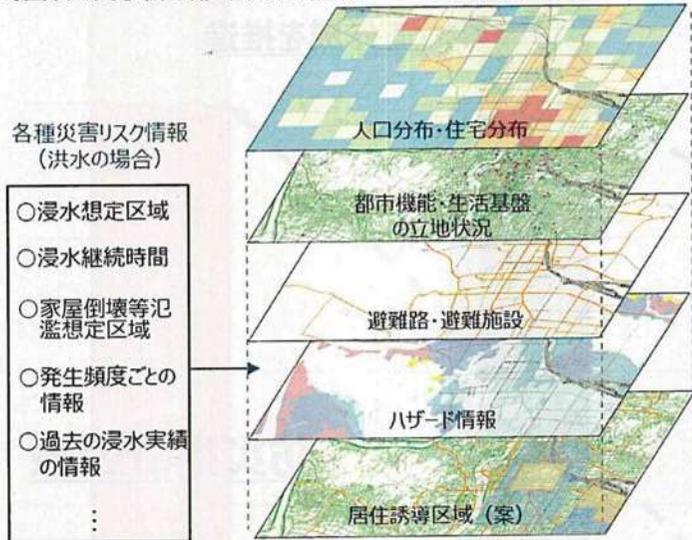
- 第5次社会資本重点計画において、立地適正化計画については令和6年度末、防災指針については令和7年度末に600都市で作成することを目標としている。
- この目標を上限とせず、立地適正化計画の作成は、引き続き支援し推進。



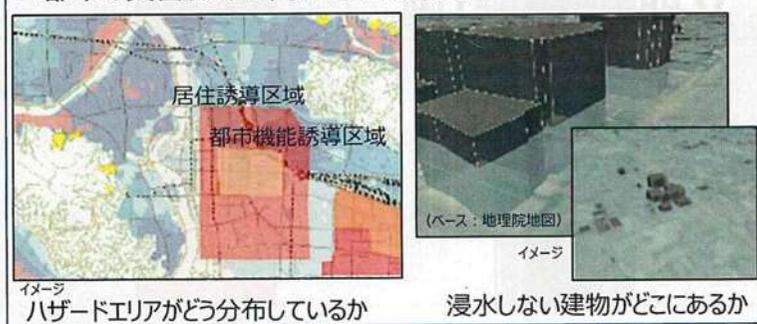
- 居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、令和2年に都市再生特別措置法の一部を改正し、立地適正化計画に「防災指針」を記載することを位置づけ、**令和2年9月7日より施行**。
- 立地適正化計画においては**災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定**を行い、区域内に浸水想定区域等の**災害ハザードエリア**が残存する場合には適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付けることが必要。

## ○防災指針の概要

### ■ 災害リスク分析と都市計画情報の重ね合わせ

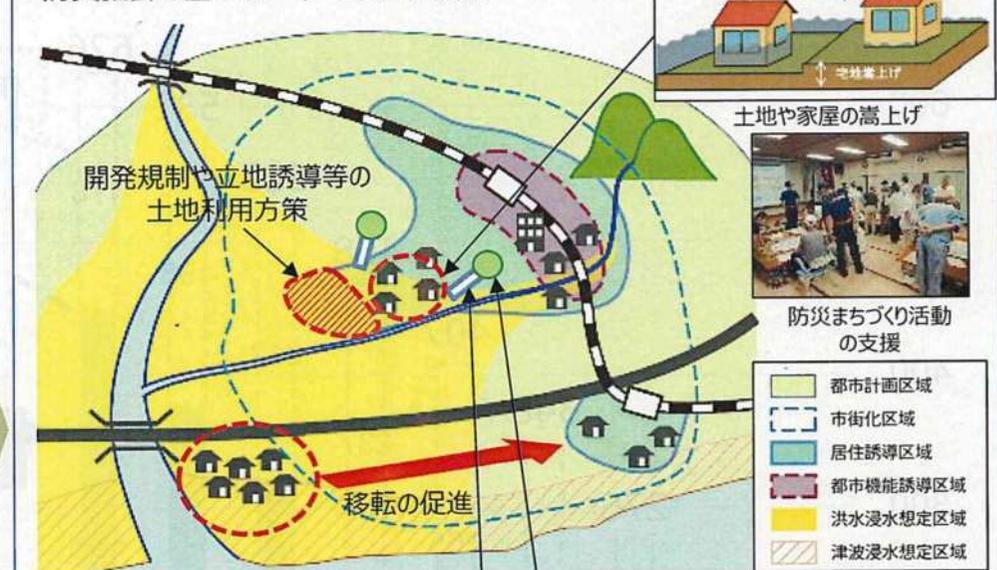


### ■ 都市の災害リスクの高い地域等の抽出



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

### ■ 防災指針に基づくハード・ソフトの取組



避難場所に向かう避難路



避難地となる公園

防災指針の手引き: [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000035.html)

# コンパクトシティ形成支援事業

令和4年度予算額  
544,817千円(1.09倍)

- 立地適正化計画等の計画策定や、医療、福祉施設、居住機能の移転の促進等、コンパクトなまちづくりを推進する地方公共団体に対して、重点的な支援を実施。
- 頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における「防災指針」の作成や、計画の定期的な評価や見直しに対して、重点的な支援を実施。

## ● 計画策定の支援

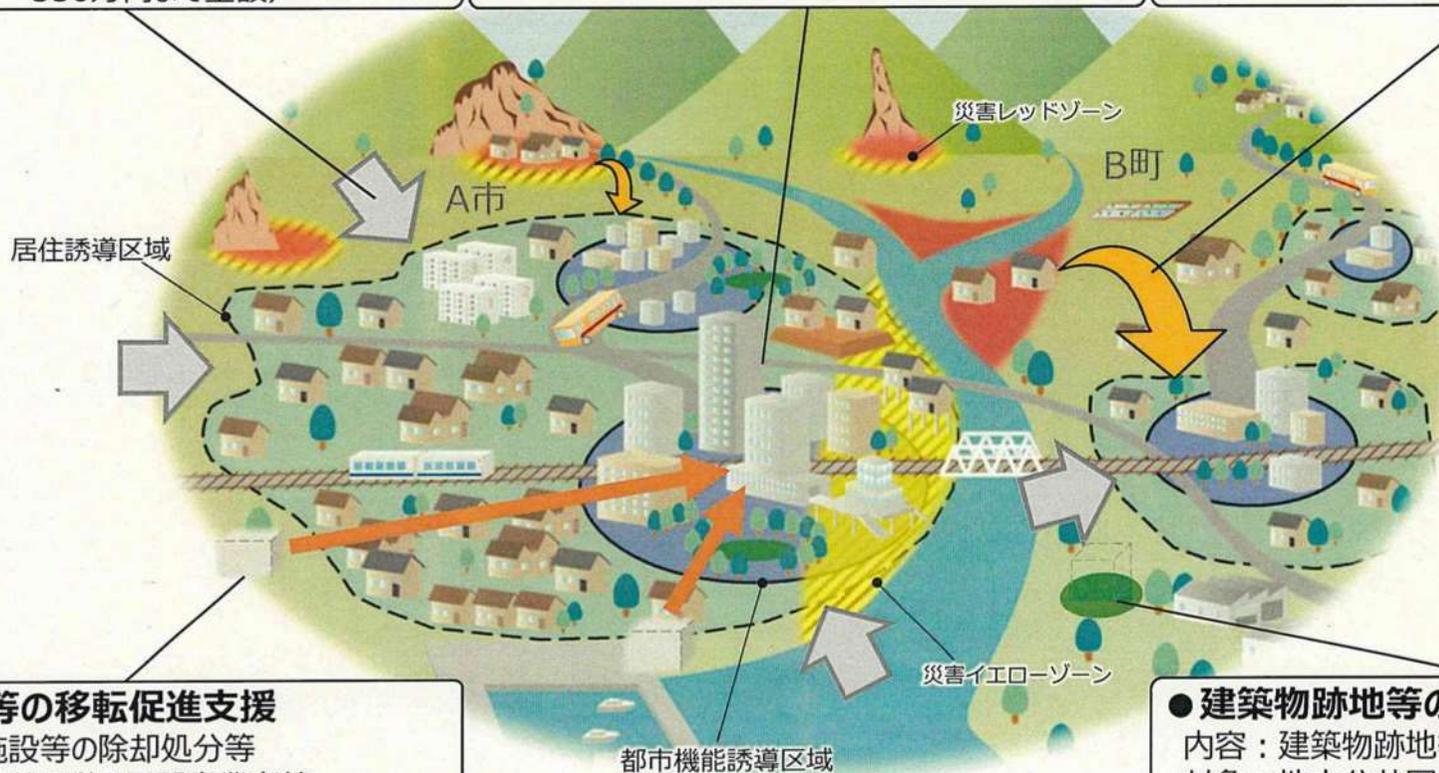
内容：立地適正化計画（防災指針含む）、広域的な立地適正化方針等の策定  
対象：地方公共団体等  
補助率：1/2（一定の小規模自治体は550万円まで全額）

## ● コーディネート支援

内容：まちづくりに関する専門家の活用等  
対象：地方公共団体と民間事業者等  
補助率：1/2、1/3

## ● 居住機能の移転に向けた調査支援

内容：誘導区域外の災害ハザードエリアからの移転促進調査等  
対象：地方公共団体と民間事業者等  
補助率：1/2（上限500万円/年）



## ● 誘導施設等の移転促進支援

内容：誘導施設等の除却処分等  
対象：地方公共団体と民間事業者等  
補助率：1/2、1/3

## ● 建築物跡地等の適正管理支援

内容：建築物跡地等の管理支援  
対象：地方公共団体と民間事業者等  
補助率：1/2、1/3

## 所感

現在、本市では公民館の再整備基本計画の策定が始まっている。周南公民館、小糸公民館、小櫃公民館と小櫃診療所を建替えていくには20億円あまりの事業費が必要になると考えられる。今回、財政負担軽減のため、活用できる可能性のある国の補助制度について、説明していただいた。

まず都市構造再編集中支援事業については、本市が策定中の立地適正化計画で居住誘導区域となる常代、あるいは宮下に、現在市街化調整区域の大山野にある周南公民館を、地域交流センターとして、移転建替えることができれば最大10億円の補助金を獲得できる可能性があることが分かった。

また小糸公民館、小櫃公民館については、都市再生整備計画事業として、観光交流センターとして位置付けて建替えることができれば、補助金を活用できる可能性があることがわかった。簡単ではないが可能性を検討すべきだ。

その他の暮らし・にぎわい再生事業についてはすぐに当てはまる事業はないが、君津駅前などの市街地整備において、空きビルの再生支援を行う場合や、駅前複合施設などが事業化するタイミングで活用できる可能性がある。

今回、国土交通省からは、本市の立地適正化計画策定について評価していただいた。そして、立地適正化計画の考え方であるコンパクト・プラス・ネットワークについても改めて説明をしていただいた。その中で特に強調していたのが公共交通の再編や強化の必要性についてだった。

これについてはあまり執行部でも議会でも議論されていないポイントである。公共交通計画改定のタイミングでもあることから、今一度、研究する必要があると感じた。公民館建替えに関わる上記支援策も立地適正化計画における交通計画も、市役所、市議会の情報不足も感じることから、あらためて、こうした情報の共有を図りたい。

最後に、視察実施にあたっては議会事務局をはじめ、多くの関係者のご支援・ご協力をいただいた。皆様に感謝を申し上げ、所感とする。