

4章 人材発掘のための成果発表会

4-1 成果発表会の概要

これまでに、真駒内における都市経営課題を整理し、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」を立案した。本章では、それを地域住民に対して発表することで、地域住民との意見交換を行うとともに、今後リノベーションまちづくりに関わる不動産オーナー・起業者・事業オーナー等の人材発掘と地域住民の意識醸成を行うことを目的とする。

上記目的のために、宇都宮で先進的にリノベーションまちづくりに取り組む塩田大成氏を招いてレクチャーも行った。これを通じて、参加者に具体的なイメージを与えることで、より効果的に意識醸成が行えると共に、構想案に対する助言等を頂くことで、真駒内リノベーションまちづくり構想（案）の検討作業を、より円滑に進められるように工夫した。

さらに、実際に真駒内で活動する小林元氏、佐藤圭氏、升田大輔氏を招いて、パネルディスカッションを行うことで、地域住民の関心を高め、今後の議論の活性化や取組の底上げに寄与するものとした。成果発表会の概要を以下に示す。

真駒内のエリアリノベーションを考える—自分らしい暮らしを自分でつくるまちづくり

■ 日時

成果発表会 平成29年2月26日（日）10:00-12:30

交流会 同日 12:40-14:00

■ 場所

まこまる特設会場（札幌市南区真駒内幸町2丁目2-2）

■ 対象

リノベーションまちづくりを实践する不動産オーナー・起業者・事業オーナー等

■ 参加者

83名

内訳：一般男性32名、一般女性31名、子ども4名、

札幌市立大学学生6名、札幌市立大学教員1名、札幌市9名

■ 開催主体

主催 札幌市立大学（札幌市立大学COCまちの教室公開講座として実施）

協力 札幌市 まこまない研究所*

4章 人材発掘のための成果発表会

※2014年札幌市主催「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」の応募チームを母体に設立された、真駒内のまちづくりに取り組む任意団体。

■ プログラム

10:00-10:05 主旨説明（中原宏）

10:05-10:50 第1部 レクチャー「自分がこの地で生きていくために」（塩田大成氏）

10:50-11:20 第2部 研究発表「真駒内リノベーションまちづくり構想案」（藪谷祐介）

11:20-11:30 休憩・会場準備

11:30-12:30 第3部 パネルディスカッション「真駒内のエリアリノベーションを考える」

パネラー 塩田大成氏、佐藤圭氏、小林元氏、升田大輔氏

ファシリテーター 藪谷祐介

■ 講師・パネラー プロフィール

塩田大成氏（株式会社ビルスタジオ 代表取締役）

栃木県宇都宮市もみじ通りで、不動産・建築設計・地域プロデュース・グラフィックデザインなど、「空間/場所づくり」を行う。シャッター街だったもみじ通りでは、出店・新規開業の相談から大家との交渉までを行い、個性的な界隈を創出する。栃木県初のシェアハウス「KAMAGAWA LIVING」、観光商品をトリガーとした地域価値創造プロジェクト「OHTA UNDERGROUND」などをプロデュース。

小林元氏（株式会社インプロバイド 代表取締役、真駒内回地商店街振興会）

真駒内生まれ。現在も家族4人で真駒内在住。2007年にデザイン会社IMPROVIDEを設立。北海道の「食」と「地域」「教育」を軸に自治体や企業のブランディングやマーケティング活動を支援。真駒内回地商店街振興会のメンバーとして、「TOWN PUBLISHING」「おおうプロジェクト」「まこまない盆踊」「まちゼミ」等を企画。

佐藤圭氏（三木佐藤アーキ）

真駒内で三木万裕子氏と一級建築設計事務所・三木佐藤アーキを共同主宰。使い手を巻き込んだ建築や家具のセルフビルドやリノベーションに取り組んでいる一方で、それぞれの出身地である札幌と大分の2地域居住や、食料自給率を高めるために仲間と共同で畑で農作物を育てるなど、新しいナリワイや暮らしのあり方を模索している。

升田大輔 氏（まこまない研究所、株式会社北海道日建設計 都市設計室 主管）

札幌市生まれ。幼稚園から大学院修了まで真駒内に居住。(株)北海道日建設計に勤務し、主に札幌の都市開発等に従事。2014年札幌市主催「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」にて、優秀賞を受賞（林匡宏らと協働作品）。同年、コンペの応募チームを母体とした任意団体「まこまない研究所」を設立。



真駒内の エリアリノベーションを 考える

自分らしい暮らしを
自分でつくるまちづくり

©OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

2017.2.26 SUN 10:00-12:30

場所 まこまる 特設会場 (札幌市南区真駒内幸町2丁目2-2)

※当日、駐車場はご利用できませんので、公共交通機関でお越しください。

対象：真駒内でまちづくりを自ら実践したい方(不動産オーナー・起業家・事業オーナー等)

定員：60名

参加費：無料

主催：札幌市立大学

協力：札幌市、まこまない研究所*

会場協力：NPO法人さっぽろAMスポーツクラブ

※まこまない研究所とは・・・2014年札幌市主催「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」の応募チームを母体に設立された、真駒内のまちづくりに取り組む任意団体。

お申込み

右記の申込先にお電話、FAXまたはメールのいずれかにて「講座名・氏名・住所・電話番号・交流会参加の有無」をお知らせください。

札幌市立大学 サテライトキャンパス
TEL:011-218-7500 FAX:011-218-7507
Email:koza@acu-h.jp

お問合せ先

札幌市立大学 COC事務局
TEL:011-596-6675 FAX:011-596-6676
Email:coc-office@jimcu.scu.ac.jp HP:http://coc.scu.ac.jp

真駒内の エリアリノベーションを 考える

プログラム

10:00 - 10:05	主旨説明
10:05 - 10:50	レクチャー「自分がこの地で生きていくために」(塩田 大成 氏)
10:50 - 11:20	研究発表「真駒内リノベーションまちづくり構想案」(藪谷 祐介)
11:20 - 11:30	休憩・会場準備
11:30 - 12:30	パネルディスカッション「真駒内のエリアリノベーションを考える」 パネラー：塩田 大成 氏/佐藤 圭 氏/小林 元 氏/升田 大輔 氏 ファシリテーター：藪谷 祐介
12:40 - 14:00	交流会(立食形式) ※研究発表会終了後に、別途、同会場で交流会(参加費1,000円)もご用意しておりますので、参加希望の方は下記のFAX申込用紙に記入または電話、メールにてその旨をお伝えください。

講師・パネラー



塩田 大成 氏 株式会社ビルスタジオ 代表取締役

栃木県宇都宮市もみじ通りで、不動産・建築設計・地域プロデュース・グラフィックデザイン等、「空間/場所づくり」を行う。シャッター街だったもみじ通りでは、出店・新規開業の相談から大家との物件交渉までを行い、個性的な界隈を創出する。栃木県初のシェアハウス「KAMAGAWA LIVING」、観光商品をトリガーとした地域価値創造プロジェクト「OHYA UNDERGROUND」などをプロデュース。



小林 元 氏 株式会社インプロバイド 代表取締役、真駒内団地商店街振興会

真駒内生まれ、現在も家族4人で真駒内在住。2007年にデザイン会社インプロバイドを設立。北海道の「食」と「地域」「教育」を軸に自治体や企業のブランディングやマーケティング活動を支援。真駒内団地商店街振興会のメンバーとして、「TOWN PUBLISHING」「おおうプロジェクト」「まこまない盆踊り」「まちゼミ」等を企画。



佐藤 圭 氏 三木佐藤アーキ 代表

真駒内で三木万裕子氏と一級建築士事務所・三木佐藤アーキを共同主宰。使い手を巻き込んだ建築や家具のセルフビルドやリノベーションに取り組む一方で、それぞれの出身地である札幌と大分の2地域居住や、食料自給率を高めるために仲間と共同で畑で農作物を育てるなど、新しいナリワイや暮らしのあり方を模索している。



升田 大輔 氏 まこまない研究所、株式会社北海道日建設計 都市設計室 主管

札幌市生まれ。幼稚園から大学院修了まで真駒内に居住。株式会社北海道日建設計に勤務し、主に札幌の都市開発等に従事。2014年札幌市主催「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」にて、優秀賞を受賞(林匡宏らと協働作品)。同年、コンペの応募チームを母体とした任意団体「まこまない研究所」を設立。



藪谷 祐介 札幌市立大学 特任助教、まこまない研究所

旧真駒内緑小学校を活用した地域に開いた大学キャンパス まちの学校の企画・運営に従事。遊休不動産を活用したまちづくりやコミュニティデザインの研究に取り組む。2014年札幌市主催「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」をきっかけに、升田らとまこまない研究所を設立。

南区・真駒内では人口減少や高齢化が進んでおり、空き家や空き地の増大が予想されます。同じ課題に悩む全国の地方都市ではいま、遊休化した不動産と潜在的な地域資源を活用し、自分たち自身でまちの課題を解決してエリアの価値を高めていく、リノベーションまちづくりがはじまっています。

札幌市立大学では、南区・真駒内地域におけるリノベーションまちづくりの可能性を探るための、調査・研究を行ってきました。この発表会ではその研究内容の発表を行うとともに、宇都宮でリノベーションまちづくりに取り組む塩田大成氏からお話を伺います。また、いま真駒内で活動する方々もお招きして、南区・真駒内でのリノベーションまちづくりを考えます。

もっと「自分らしい暮らし方」を自分でつくるまち。南区・真駒内で、私たちも動き始めませんか。

FAXでのお申し込みの場合は下記に必要事項を記入のうえ送信ください。

講座名	真駒内のエリアリノベーションを考える	氏名	
ご住所		TEL	
		交流会	いずれかに○をつけてください 参加 ・ 不参加

※交流会に参加の場合は参加費1,000円をいただきます。

4章 人材発掘のための成果発表会

4-2 成果発表会の内容

第1部 レクチャー「自分がこの地で生きていくために」 講師 塩田大成氏



「場所づくり」という仕事

僕の仕事では、開業するにはどうするか、住まいの環境を変えるにはどうしたらいいかという相談が多く、お客さんと何をやりたいのか、何を目標としているかというのを明確にしていく作業から始めていきます。そこからスケジュールや資金計画もして、融資の相談をしてもらいます。それから物件を紹介して、不動産を見て回って建築設計です。事業系の案件もやっていますので、ネーミングからお客さんと一緒に考えたり、グラフィックデザイナーも含めてショッピングカードやリーフレット、ウェブも並行して動かしします。一番大切にしているのは、個人の空間、一人一人が手の届く希望の空間をいかに快適に成立させるようにつくっていくかです。実際は1個のスペースだけではなかなか成り立たないので、それを取り囲む内部空間や内部空間に内包された建物なり敷地、敷地の隣近所、隣近所からさらに広がった300メートル四方ぐらいの界隈、さらに最近では、その界隈が幾つか集まった地域というところまで業務の範囲が広がっている状況です。設計事務所がスタートではあるのですが、そこから界隈のデザイン、関係性のデザイン、事業そのもののデザインも行っています。

また、一つでも飛び抜けた特徴を持つ物件があればマイナスポイントが幾らあっても取り扱っていかうという不動産サイトを運営しています。気をつけていることは、自分たちが発見したいところを伸ばすということです。水回りが悪くても隠さないし、その解決法も示しています。一番大切なのは、建物敷地自体の特徴よりも、その

建物敷地がある周辺です。実際に買ったり、貸りられたりした後は、入居事例ページとして、実際に借りた人がどんなふう改装して、どのように商売を行っているか、さらに周辺をどのように使い倒しているかまで取材してレポートしています。これは不動産情報なのですが、自分の中では、これはメディアをつくっていると思っています。

「日常の充実」を目指す

始まりは、日常の充実が欲しいという僕自身の個人的な動機です。自分の家や事務所から、ちょっと歩ける範囲で、おいしいものが食べられて、いいものが買えて、信頼できるおもしろい人に会えるような安心した生活をしたいという個人的な欲望を叶えるために、もみじ通りというプロジェクトが始まりました。そこに事務所を出すに当たって、もみじ通りの界隈はどんなところかと考えました。一つは、先ほどの商店街の後ろには200坪、300坪ぐらいの土地にゆったりとお屋敷が建っているお屋敷街があります。中心市街地から行き来がしやすく、飲みに行くのも買い物もちょっと出れば行けます。歴史と名残りぐあいに関しても、大体モルタル木造の1階か2階建てという建物が並んでいて、歴史的建造物だと、自分の色をがんがん出して改装するのは申しわけないので、リスペクトしなくてはいけないと思うのですが、そのぐらいの年代の建物だと、自分の色をがんがん出した改装ができるというところをメリットに感じました。空き建物の量はたくさんあったのですが、何もなくて寂し

いというより、拡張性というふうに捉えました。家賃ですが、建物が古いし、駐車場がないからとにかく安いです。これはいかにも元風呂釜屋さんを借りて、3カ月ぐらい夜な夜な通って、解体やペンキ塗りみたいなことをしました。通って思ったことは、食べるところが欲しくて、コーヒー飲むところも欲しいし、おやつが買えるところも欲しい、おかずが買えるところも欲しい、というふうに、欲がどんどんふえてきたのです。当時はスタッフがなくて1人でやっていて孤独な存在だったので、仲間が欲しいし、しかも近所に欲しいと。近所に会いたい人がもともといれば、すぐに会えるし、ちょっと寄って忙しそうであれば、また来ればいいぐらいの考えで人間関係ができてくると、すごく楽し、ハッピーかなと思いました。それを達成するために、とにかく、出先、出先で言いふらしました。宇都宮でお店を出したいとうちの事務所相談に来ていた人や、偶然縁があって知り合った人にお店をやらなにかと持ちかけてみたりして、カフェや雑貨屋さん、お惣菜のお店などが実際にオープンしていきました。僕がすごく気に入っているのは全部徒歩3分圏内なところです。歩くのが面倒くさいというのがなく、全部この近辺に集まってきたので、僕はすごく気に入っています。

共通の価値観

こういう生活を送りたい人がこの界隈を生活の舞台に選んでくれているということは、既にその人とは共通の価値観で結ばれていると思います。大切にしていることは、お互いのリスペクトと適度な距離感です。僕自身、みんなでわっしょいみたいなものが余り好きではないので、適度なリスペクト、適度な距離感ができる人たちが出店したり移住してくれたりしているのがもみじ通りです。多くの出店・移住希望者がいるのですが、入居の決め手はこの感覚を共有しているかどうかです。そこが見えない方は物件の紹介もしていません。とりあえずお話を聞いて、こちらの思いを伝えて、そのまま帰って二度と来ない人も結構多いです。そもそもお店をふやすことが目的ではなく、共感のある生活者がふえることを重視してもみじ通りがやっていければいいかなと思っているからです。

OHYA UNDERGROUND

次は遊べる場所が欲しい。出不精なので、宇都宮で満足できる場所があれば楽かなと思って、始まったのがOHYA UNDERGROUNDというプロジェクトです。大谷

地域に、とにかく資源を探ること、そしてゴールを決めることです。この地域に人が選んで住んでくれる、選んで商売してくれる場所になるためにプロジェクトを動かしてみるというふうに考えていって、今できる事業をまず1個やるのです。その事業を動かして、この地域に明確な理由で継続的に人が来る状況をつくり出すというのが第1段階の目標です。まずはできる人とできることからやること、自己満足にしないできっちり伝えて広めることを大切にやりました。資源を探していると、250以上もの探石場跡地があることがわかりました。会社を立ち上げて、まずはツアー事業から始めました。あわせて大谷地域自体の全国的認知度も向上している最中です。大谷地域の方々も外からの評価で地域が変わっていると感じ始めて、我々のような地域の外部者による新たな仕掛けに対する嫌悪感が薄れてきていると感じています。継続的に、明確な理由で人が来るようになったので、資金とターゲットができました。そうしたら、新たな事業をつくってどんどん仕掛けていくということです。具体的な場所を動かしていければ人が定着するというように動けると思います。探石場跡地という遊休不動産を活用して大谷地域の価値を上げていくことをやっています。地域の全員がかかわらなくてもできることで、行政がかかわらなくても動かせます。つまり、一つの探石場跡地でできることを、できる我々がやって、間違いなく僕らができることを確立している状態です。大谷には特別な風景を、撮影スタジオ、企業新作発表会、アートイベントにも貸し出せる状況をつくり出します。事業を起こして維持管理をして、持ち主は何十年も放置していた探石場跡地を我々に賃貸するということで、我々はそれを使用するために管理しているのです。我々は、ここで事業を起こすので、印象を上げていかなければいけません。状況がよくなり、印象がよくなるということで、探石場を含めたところの価値が上がって、その利益が持ち主に返っていくということで、賃貸契約と管理契約の相殺みたいな感じで動かしています。ただ、どの探石業者とも、持ち主ともこの関係を結べるわけではなくて、これを理解してくれる方とだけ一緒にやっています。だんだん価値向上されてきて、人がふえてきて、大谷地域にほかの商業者がアプローチをしてきています。たくさんの方が来ているから、適当なお店を消費目的で出したみたいな感じです。しかし、我々は地道にブランディングしてきています。このような構図が発生して、行政でも問題視し始めて、リスクを冒して地道に積み上げて

4章 人材発掘のための成果発表会

きた当法人にこれからの大谷地域の進むべき方向性を委ねようと呼びかけてくれました。そのために、行政としては、お金を出すのではなく、そのための仕組みづくりと、いろいろ言われるので、そのガード役をやるという状況になってきています。そうするための事業立案と実践、実績づくりを我々がやってきました。言いかえれば、発言力や影響力をつくり出すことです。今、行政の依頼で、エリアビジョンを任せられることになって、大谷地域全体をどのような風景にしていこうかというところを一個一個書き出している状況です。

自分がこの地で生きていくためにやっていること

地方都市で、僕みたいな個人が好き好きに住んで働いて生活する、その場づくりを仕掛けています。まちをつくるという感覚は全くなくて、一つの場所、一つの事業を成立させることに注力しています。そうして初めて、限界へ派生できると思っています。もみじ通りだと、うちの会社があって、ドーナツ屋さん、レコード屋さん、いろいろあって、それぞれがはっきりした個性でそこに発信していけるぐらい力をつけています。そうすると、外からみたもみじ通りが形づくられるというイメージです。そうやって限界が個性を持つのですが、それが近くに並立している状態が結果論的なまちと捉えています。もみじ通りがあって、近くにユニオン通りという商店街があって、大谷地域があって、これも宇都宮か、これも宇都宮かとなれば、宇都宮おもしろいのではないかと考えてくれるのかなと考えております。結局は個人的な動機です。僕は、楽しみながら生活したいし、できれば歳をとったら楽をしたい。つまり、自分がこの地で生きて

いくためにやっていることを紹介させていただきました。キーワードとしては、住む、働く、遊ぶです。それぞれを近くになると生活を本気で楽しめると思っています。

真駒内で「とびきりの日常」をつくる

真駒内についてですが、物件を見てみると、一戸一戸が広い。室内プラスアルファができる余地があると捉えています。また、住棟間が広いです。私的な公共空間が充実していると捉えられます。公園が多く、大人も子供も嬉しいですね。スキー場もあります。日常のアクティビティーがすぐそばにあるという状況がいいところです。定山溪に30分、支笏湖に50分で行けます。ニセコも近い羊蹄山まで2時間です。スペシャルな環境にもちょっと足を伸ばせば行けるという立地が真駒内だと思いますし、住んで遊んで充実できる場所だと思います。その辺に共感した生活者をふやしていければ、真駒内はよくなるのではないかと。

チームで動く場合は、エリアビジョンを描いたほうが良いと思います。目指すべき方向を共有していくということです。僕はメンバーが自ら出資して、そこでお金を生む場所をつくる、そこで自立する事業をつくるのが大切だと思っています。そうすることで、ようやく場所にファンができて、エリアビジョンに賛同する人がどんどん発生してきます。生活者、住む人もターゲットです。真駒内については、特別な場所ではなくて、とびきりの日常をつくれるのではないかと思いました。面白い事業と場所を起こして、自ら楽しそうに動く人には、人が自然と集まってきます。どこかに具体的な場所を一つ立ち上げて、そこを楽しそうに動かしていくことが大切です。

第 2 部 研究発表「真駒内リノベーションまちづくり構想案」 講師 藪谷祐介



真駒内で起こっていること

かつての真駒内は、経済が成長して人口が増加し、ライフスタイルは今と比べて画一的でした。そして、まちは公的セクターによってベッドタウンとして整備されてきました。今はというと、経済が停滞し、人口減少、少子高齢化が進んでいます。では、この時代に合ったまちのかたちはどのようなものか。そしてそれは誰がつくっていくのでしょうか。ただ言えることは、人々や社会のあり方とまちの形が合わなくなってきたということです。

今、真駒内では空き家、空き地が増加し、エリアの資産価値が年々下がりが続いています。そこで我々はリノベーションまちづくりというまちづくりの手法に着目しました。これは今ある建築物や公共施設を新しい使い方をしてエリアを変えていく手法で、新築や再開発に比べて実現までのスピードが圧倒的に速いというのが特徴です。

北九州市のリノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりは、北九州市小倉地区で始まりました。かつての北九州市は重工業によって栄えていたまちで、最盛期の人口は 107 万人でした。現在は、そこから 11 万人減少したのですが、そのうちの 6 万 7,000 人が八幡製鉄所の職員です。このように質の高い雇用がまちから失われていくということは、関連する消費も同時に失われ、お金を落とす人がまちからいなくなってしまうわけです。そういったかたちで北九州市の衰退が進んでいきました。

リノベーションまちづくりの重要な点の一つに、エリアを絞るということがあります。0.4 ヘクタールの小倉魚町のエリアを絞ってリノベーションまちづくりを行っています。この小倉魚町のエリア全体が商業地ですが地価が下落してしまったというというまちで、まさにシャッター街と呼ばれる状態になってしまいました。北九

州のリノベーションまちづくりの特徴を三つ挙げます。

まず一つ目は、都市経営の課題を捉えた上で目標を設定するということです。官民で目標を共有するために構想をまず策定しました。二つ目は、具体的なターゲットを想定して収益事業化するということです。ここでは、家守会社が入居者をほぼ確定させてから投資を行い、原則 5 年以内に回収できる投資しか行わないので、利回りが高いのです。このような工夫をしながら収益事業化していきました。三つ目は、民間主導でプロジェクトを生み出していくということです。補助金に頼らずに、北九州では、若手 4 人が資本金 50 万円からスタートさせたのが始まりです。そして、リノベーションスクールをエンジンとして次々にプロジェクトを生み出して行って、結果としてエリアの価値を上げていきました。

「マコマライフ」の充実

南区真駒内の目指すべき方向性を仮説的に提案してみたいと思います。まず一つ目は、地域の持続性を向上させることです。そのためには、若い世代が住みたい、働きたいといった集まる場所をつくっていく必要があります。二つ目は、高齢者が生き生きと暮らせる環境をつくるということです。そのためには、高齢者の居場所や高齢者が大活躍できる場所が必要です。三つ目は、南区の拠点として後背エリアと連携するということです。そのためには、南区が誇る豊かな資源を体感できる場所が必要です。

真駒内は、北海道らしさがぎゅっと凝縮したライフスタイルを送れる場所ではないかと思っています。我々は、これをマコマライフと呼び、このマコマライフを実現していくために、子育て働きママ、学生、シニア、アウトドアリストの四つのターゲットを想定してみました。

一つ目は子育て働きママです。女性の理想は子育てと

4章 人材発掘のための成果発表会

仕事を両立したいという人が増えてきています。また、真駒内は緑がとても豊かな場所で、南区は10区の中で犯罪件数が最も少ないことから子育てをするまちとしては、非常に適しています。しかし、真駒内は事業所数が少なく子育てママの働く場所が少ないのです。そこで、ママが働く場所、ママが集う場所「まこまないショクドウ」をリノベーションで作ることを提案します。ここでは、コワーキングスペースで働きながら、その横では子どもたちが遊び、南区の食材を生かした安心安全なご飯が食べられて、ここで働いているのは子育てママという、そんな場所です。南区には、八剣山や藤野ワイナリー、各地にたくさんの農家さんもいらっしゃいます。そういった方々と連携することで、実現できるのではないかと思います。

二つ目は、学生です。真駒内周辺には、たくさん的高校、大学があります。しかし、真駒内駅周辺での学生向け賃貸住宅を検索してみると約200件と若者が住む場所がなく、駅前に若者が集まる場所、働く場所が非常に少ないのです。そこで、学生が地域とつながり、学ぶ環境「モノ、まちづくりの創造活動拠点」をリノベーションで作ることを提案します。広い空き家を活用して、学生がシェアして住んで、創作活動を行っていくシェア工房兼畑つきの住処です。ご存じのとおり、南区にはデザイン系の学部のある市立大や東海大がございます。そういった学生と連携することで、このような場所もつくっていけるのではないかと思います。

三つ目は、シニアです。高齢化がどんどん進んでいます。高齢者に現在取り組んでいる活動を聞いてみたところ、多くの方が、運動、町内会活動等の様々な活動に取り組んでいます。また、真駒内は、市全体と比べても自覚的健康感の高い方が非常に多いのです。さらに、ボランティア活動、人に伝える、教えることや、対話と交流で地域のために活躍したいと言っている方が非常に多いまちです。一方、子どもに着目してみると、札幌市の調査によると、放課後、8割の子どもが、学校、家、公園で過ごしていて、選択肢が非常に少ないわけです。そこで、地域ぐるみで子どもを育てる場所があってもいいのではないかと思います。そこで、日常にある多世代交流の場ということで「多世代をおおうミシンカフェ」をリノベーションで作ることを提案します。小学校の帰りに子どもたちが立ち寄って、高齢者の皆さんとお話をしたり、ミシンを使ったワークショップ、ものづくりをしたり、自然に多世代の交流が行われる場所です。

四つ目は、アウトドアリストです。南区には多様な地域資源が多くあります。少し目を外に向けてみると、羊蹄山や支笏湖といった豊かな自然環境もあります。そして真駒内は、交通の結節点になっています。ターミナル駅のバス発着本数が市内で2番目に多いのです。そこで、真駒内を通過しているアウトドアリストたちの拠点となる「サイクルステーション」をリノベーションで作ることを提案します。真駒内、滝野はサイクリストの定番コースで、実は支笏湖までつながっています。サイクルステーションは、南区の果樹園やカフェを周遊できる拠点となります。

もう一つ、このリノベーションまちづくりをドライブさせていくためには、どんどん情報発信していく必要があります。そこで、南区、真駒内のライフスタイルを発信していく地域メディア、「マコマライフのすすめ」を提案します。南区、真駒内らしい生活を既にされている方のライフスタイルをどんどん発信していく、そんな地域メディアがあると良いと思います。

来年度からは「マコマカイギ」

あとは動き始めるだけです。リノベーションまちづくりには、不動産オーナー、ビジネスオーナー、民間家守会社の三つの登場人物が必要です。初めに不動産オーナーの方へお伝えしたいと思います。エリアの魅力を高めることこそ、個別の不動産の価値を高めて、空き家の減少につながります。エリア価値向上のために、眠っている不動産をぜひ活用していきましょう。次に、ビジネスオーナーの方へ。まちの魅力はまちのコンテンツで決まります。民間が自立して稼ぎ、地域内に経済、資源、人材の循環を生み出していきましょう。最後に、まちづくりに関心のある方へ。今、全国各地でリノベーションまちづくりを行う家守会社が立ち上がり始めています。価値観が共有できる少人数のチームで、すぐに始められることから始めましょう。ただ、すぐに始められない方ももちろんいらっしゃいます。そういった方は、ぜひ始めている方を応援してください。

そして、我々も来年度から「(仮称)マコマカイギ」というものを始めたいと思います。これは、南区で活躍する人たちをネットワーキングする場、プレーヤーが連携してプロジェクトを生み出していく場です。ぜひ、みなさんにもご参加頂いて、もっと自分らしい暮らし方を自分で作るまち、南区、真駒内で動き始めましょう。

第3部 パネルディスカッション「真駒内のエリアリノベーションを考える」

パネラー 塩田大成 氏、佐藤圭 氏、小林元 氏、升田大輔 氏

ファシリテーター 藪谷祐介



「マコマライフ」の方向性

小林 | 普段はインプロバイドというデザインとウェブ制作の会社をやっています。会社の信条は、成功するならお互いということを考えて会社をやっています。子どもが生まれたタイミングで子育ての場所をよりよくしたいと思い、ここ周辺の地域の活動を始めています。主にやっていることは三つあり、一つ目は子どもたちが知っている人をふやそうということです。このまちにいろいろな知り合いをふやして安全性を高めたいと思っています。二つ目は、子どもも親も楽しいまちにしようということです。新しいものや人が集まって、さらにいい地域を目指す出発点になればいいと思っています。三つ目は、子どもたちが楽しい瞬間がたくさん出来れば良いと思っています。僕は、自分の人生的に課題があって、それを楽しみながら解決し、自分の住むまちをよくしていきたいと思っています。

佐藤 | 三木佐藤アーキという建築設計事務所を夫婦でやっています。僕は大分県出身で、独立するときにこちらに移りました。建築設計事務所は、新築ではなく改修や家具づくりという仕事が多いです。最近は、持ち運べるような家具をデザインしてつくることが増え、まちづくりや建築というのが離れていっていると思います。自分たちでつくっているといっても、こっちに来てから4年ぐらいかけて少しずつできるようになりました。それが楽しかったので、共有してもらいたいと思い、発注者と一緒に考えてつくることもやっています。また、僕は札幌と大分県での2拠点生活を試みて、定期的は大分に行っています。大分では、僕の曾祖母の家で空き家になっていたのを住居や仕事場用に改修しています。それほど元手もないので、ちょっと仕事をしていくかわりに木をもらい、そういう人の関係のものづくりをしています。

升田 | 「まこまない研究所（まこけん）」というのは、設

4章 人材発掘のための成果発表会

計事務所やコンサル、大学関係という構成になっています。今考えている、まこけんがこれからやっていくことは、大きく分けてプランニング、リンクング、プロデュースの三つがあります。プランニングはリノベーション構想案、これはいわゆる調査をして計画して提案するというものです。リンクングというのは、南区で活躍している方、定山溪とか地域を輝かせようとしている方々と連携しながらこの真駒内を考えていきたいという活動です。プロデュースというのは、エリアに新しい価値を生み出していく空間創造や空間活用という事業です。リンクングとプロデュースというのは、来年度から展開していきたいと思っています。

今回のテーマは、エリアリノベーションですが、エリアを絞って活動や金を集中投下してエリアを変えていくという話でした。空き家が多かったというエリアは、柏丘エリア、真駒内名店街エリア、本町、曙エリアです。柏丘はかつての高級住宅街です。敷地面積も大きい戸建て住宅が多いエリアでしたが、人口は減少し、価値が漸減してきています。しかし、最近では空き家をリノベーションし、シェアアトリエやガーデンショップというのがつくれ、新しい兆しを見せ始めました。次に、真駒内名店街エリア、上町です。真駒内というのは、基本的に道路の幅員が大きいつくられていますが、こういうスケールの場所というのは、なかなか面白いエリアだと思います。ここの兆しは、ここにいるインプロバイドの小林元さんが積極的にここにかかわっていることです。次に本町、曙エリアですが、ここはかつて真駒内の中心になっていたエリアでしたが、空き店舗の老朽化が著しい状況になり、エリアの価値も下がってきています。ここの兆しは、豊平川やサイクリングロードなどのかなり気持ちのいいオープンスペース。そして、自然資源、それらが広域的につながっていることに一つ可能性を感じます。

藪谷 | 先ほどご提案したことは、いろいろな可能性があると思っています、それは始める方のやりたいことがあると思いますので、まこまない研究所として何をしようかということは、これから考えていきます。学生が住める場所だったり個展だったりという、アートとかデザインという面で連携していけると考えています。

「マコマライフ」実現に向けて

塩田 | 自分の課題、あるいはモチベーションを持った人が事を動かさないと場所はスタートできないと思っています。

ます。ですから、つなげる役も必要ですが、強い動機を明快に持っている方、闊々としている方が実際に表に立ってパフォーマー側に回っていかないと、具体的な場所が立ち上がるまでいかないと思います。必要なのは、問題を抱えていそうな人をその場で捕まえて、何か一緒にやろうとしていくことだと思います。まちが動くためには、たくさんの役どころが必要で1人一つの役ではなく、極力複数の役割を兼ねながら具体的な場所をつくるという段階に今年中に入るといいなと思います。誰か、この中にやりたい人はいませんか。

参加者 | やりたいです。私が住んでいるところは、ここから歩いて30分ぐらいなので、真駒内の地下鉄近辺でやれたらいいなと考えております。また、部外講師が集まって教育者として活躍しているというのを伝えられるとすごくいいなと思っていますし、やりたいと思っています。

塩田 | では、やりましょう。パートナーというのは、売上げが上がったら自分の収益になるというものです。各専門分野を生かしながらパートナーになり、売上げを上げてもらわないと自分の収入になりません。物件を見つけてオーナーさんに交渉するということは、まこけん、来月中にやってください。

藪谷 | まずは事業を立ち上げる。まこまる会議を一つのネットワークさせる場としてやっていきたいと考えていますし、実際に場をつくるということもチャレンジしてみたいです。それは来年度中に考えていきたいと思っています。

升田 | こういうことは本当に何かを動かさないと変わりません。そういう中で、僕たちもリスクを負いながらやっていきたいと思っています。頑張ります。

小林 | 駅前で出来るような場所は何個かしかありませんが、そういうようなことをサクサクとやっていけるのがいいと思います。僕がそう思うように、同じように感じている人は働く世代の人たちが多いと思うのです。子どもが小学生になるけれどもどうしよう、という思いを共有できるような人たちを見つけるのが先かと思います。イベントを開いて話を進めてみるとか。

藪谷 | 今日、構想案を発表して、こういうことができそうとか、南区、真駒内でこういうことをやったらおもしろいのではないかというお話がありましたらぜひお願いします。

佐藤 | できるだけローカルなつながり、距離的に近いとか、顔が見えるとか、知っている人のものを買うとか、

仕事をするというつながりをつくっていきたくと思っています。南区で材料を調達して、作って、南区の人たちに届ける。そういうふう地域でうまくお金を回すような仕組みや暮らし方ができると思います。

藪谷 | ローカルな循環をつくっていくということですね。実際にもみじ通りでは顧客同士がシェアし合うといったことを感じますか。

塩田 | お互いのできることや得意技を理解しているので、紹介の仕方はすごくシンプルです。良い具合に理解し合えているというのは、やっぱり近所でないと難しいと思います。あとは、僕自身が事務所自体はオープンな状態にしています。ガラス張りなので、働いている姿が丸見えなのです。オープンな状態に見せておいて、似たような悩みを持っているとか、課題意識を持っている人がふらっと来てもいいよという絵面にしておかないと、広がりはないかな生まれなかったと思います。これは特にデザイン事務所、デザイン系のもづくりも一部必要だと思います。昔の町工場ではないですが、オープンな状態にして近所のおじいちゃんがずっと見ているとか、小学校帰りの子どもがちゃちゃを入れてくるとか。そういう風景があると、そんなに呼びかけなくても、ふっと寄ってくる空気になるのではないかとと思っています。

藪谷 | 価値を共有できる人たちが集まってくるといってお話がありましたが、元々もみじ通りに住まわれていた方たちとの関係というのは、どのような感じですか。

○**塩田** 非常に大人の関係です。つかず離れずで、好きにやらせてくれ、伸び伸びとやらせてもらえる環境にあります。クールな関係だけれども、しっかり挨拶とちよつとした雑談、天気の話はするみたいな関係ですね。

藪谷 | 今日のお話を聞いていて、真駒内もよく似た地域

ではないかと感じました。升田さんは小さいころから真駒内にお住まいだと思います。もみじ通りの話を聞いて、真駒内に元々いた方との関係や、エリアリノベーションとリノベーションまちづくりを行う上での地域との関係性で何か考えられることはありますか。

升田 | 真駒内の方は、自分の住んでいる地域にプライドをお持ちだと思いますし、この場所がよくなってほしいという思いがある方が多いと思うのです。ただ、そこに新しい流れを入れなければいけない時代になってきていると思います。願いとしては、温かい目で見守っていただければと思います。若いメンバーがチャレンジをすることも、失敗することも多々あると思います。そういうときにも応援してくれる目を見ていただけるとありがたいです。

塩田 | そこで起こす事業とか、その先に向かうためにつくっていききたい風景とか、元々の立地が持つ特徴や人たちの親和性があると思います。見守るというよりは、やる事業によっては意見してもらって、地域の人と一緒にやってもらうという選択肢もあると思っています。好みと需要です。やる人の性格もあるし、事業をする地域との親和性も見定めたほうが良いと思います。

藪谷 | 何か起りそうな感じがするでしょうか。起こしていきたくという思いがある方もいると思います。今日は会場からも「やります」という声も出てきました。真駒内はとてもいいまちだと思いますし、もっといいまちにできるとも思っています。今日のお話にもあったように、まずは自分がやってみることが重要です。皆さんも今日のお話を聞いて何かできること、そして、南区、真駒内の立地づくりについて考えるきっかけになっていれいいなと思いました。

4章 人材発掘のための成果発表会

4-3 成果発表会のアンケート調査結果

成果発表会に対する参加者の満足度やどのような意見感想を持ったかを把握ために、下記の調査票を用いてアンケート調査を実施した。なお、本成果発表会は札幌市立大学の公開講座として実施したため、講座運営に対する項目（1、3、4）も含まれている。



2017.2.26

真駒内のエリアリノベーションを考える

1. 講座の開催をどのようにしてお知りになりましたか？

- ①広報さっぽろ ②本学ホームページ ③新聞(道新、朝日、読売、毎日、他) ④情報誌等()
⑤チラシ(入場所) ⑥新聞折込 ⑦回覧板 ⑧知人・職員から紹介 ⑨その他()

2. 公開講座プログラムの内容について、あなたの講座全体の満足度と各部のご意見・ご感想をお聞かせください。

満足度 : 満足 ・ おおむね満足 ・ やや不満 ・ 大いに不満

第1部 レクチャー「自分が この地で 生きていく ために」について

[]

第2部 研究発表「真駒内リノベーションまちづくり構想案」について

[]

第3部 パネルディスカッション「真駒内のエリアリノベーションを考える」について

[]

3. 公開講座の運営について感想をお聞かせください。

満足度 : 満足 ・ おおむね満足 ・ やや不満 ・ 大いに不満

[]

4. 今後の札幌市立大学地域連携研究センターが行う事業等への要望をお書きください。

[]

5. 年齢

- ①10代 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

6. 性別

- ①男性 ②女性

7. 職業など

- ①高校生 ②大学生・院生(札幌市立大学) ③大学・専門学校生等(札幌市立大学以外) ④札幌市立大学教職員
⑤会社員 ⑥デザイン関連専門職 ⑦看護関連専門職 ⑧主婦(夫) ⑨無職 ⑩札幌市職員 ⑪不動産オーナー
⑫その他()

8. お住まいの地域

- ①中央区 ②北区 ③東区 ④西区 ⑤南区真駒内 ⑥南区真駒内以外() ⑦手稲区
⑧厚別区 ⑨豊平区 ⑩清田区 ⑪白石区 ⑫その他()

ご協力ありがとうございました。

図 4.1 アンケート調査票

アンケートは受付で参加者全員に配布し、成果発表会終了後に回収した。回答者 74 人で、回収率は 89.2%であった。以下にその結果を示す。

1) 参加者の属性

参加者の属性（年代、性別、職業）について下記にまとめた。性別については、男性が 54%と少し多かった（図 4.3）。年代については、様々な世代の方が参加された。特に、30 代、40 代が非常に多く、全体の 44%と約半数を占める（図 4.4）。職業については、会社員の参加が 22%と最も多く、続いて札幌市職員（15%）、主婦（11%）の参加が多かった（図 4.5）。居住地については、南区真駒内が 36%、南区真駒内以外が 14%と南区で 50%を占める。次に多かったのは中央区で 14%である。

男性	40名
女性	32名
未回答	2名

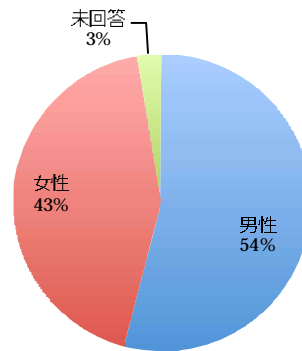


図 4.3 参加者の性別

10代	2名
20代	8名
30代	19名
40代	14名
50代	9名
60代	11名
70代以上	9名
未回答	2名

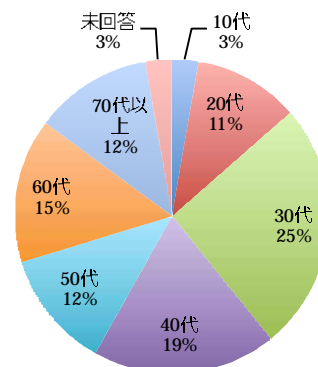


図 4.2 参加者の年代

4章 人材発掘のための成果発表会

高校生	1名
本学学生	6名
他大学学生	0名
本学教員	0名
会社員	16名
デザイン関連職	3名
看護関連職	1名
主婦(夫)	8名
無職	6名
札幌市職員	11名
不動産オーナー	3名
その他	14名
未回答	5名

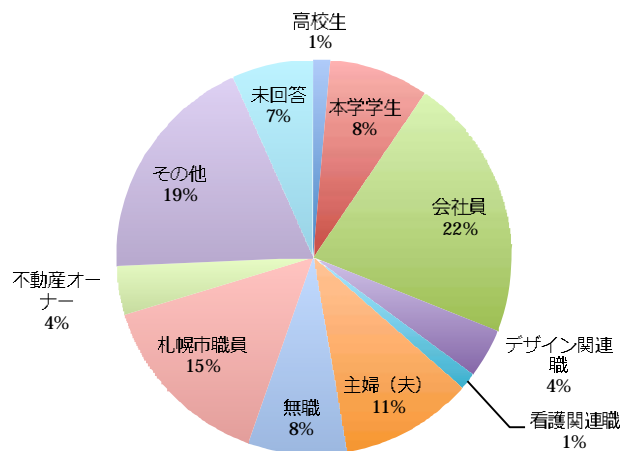


図 4.4 参加者の職業

中央区	10名
北区	4名
東区	1名
西区	5名
南区真駒内	27名
南区真駒内以外	10名
手稲区	3名
厚別区	2名
豊平区	3名
清田区	0名
白石区	3名
その他	4名
未回答	2名

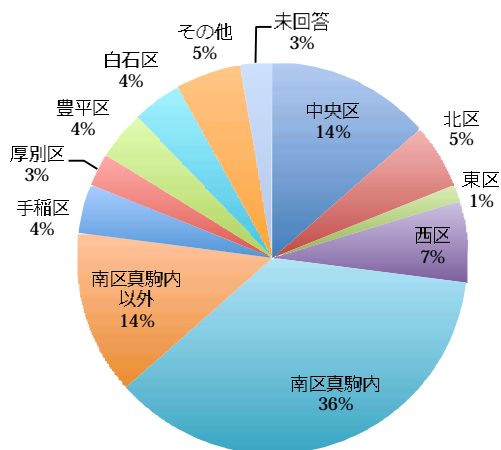


図 4.5 参加者の居住地

2) 参加者の満足度

参加者の満足度について下記にまとめた。満足度は、1. 満足、2. おおむね満足、3. やや不満、4. 大いに不満の4段階のスケールで回答を得た。その結果、46%が満足、31%がおおむね満足となり、全体の78%が満足と回答した。また、やや不満と回答した人が3%、大いに不満と回答した人はいなかった。今回、未回答が20%であったが、これは調査票の分かりづらさが原因であると推察しており、今後は分かり易い調査票の作成が必要である。

満足	34名
おおむね満足	23名
やや不満	2名
大いに不満	0名
未回答	15名

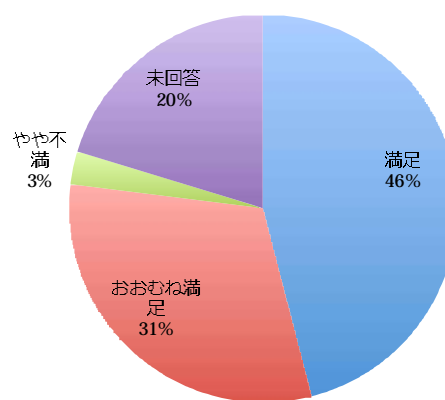


図4.6 講義の満足度

3) 参加者の意見・感想

参加者の各部に対する意見・感想を自由記述方式で回答を得た。その結果を類型化し、下記のようにまとめた。ただし、() 内の数字は回答数を表す。

第1部「自分がこの地で生きていくために」について

■ 良かった・面白かった (21)

- 真駒内とは条件は違う地域ではあるが、具体的な過疎地域活性の話がきけてよかった。
- 民間主導の実例として、とてもよかったと思います。
- 貴重な話を聞く機会になった。
- 塩田さんの「面白そうなことをつくっていく」というお話が非常に面白かったです。
- 楽しく聞かせていただきました。
- 自分が住んでいる地域の現状を知れてよかった。
- 塩田さんの話しは大変良かった。実行した話だったので説得力があった。
- とても面白かったです。
- 具体的なプロセス・考え方が紹介されており、とても聞きやすかったです。
- ご自身でチャレンジしているのが、素晴らしい。周りの巻き込み方も上手で素晴らしい。
- 小倉スタートになっている事が良くわかった。
- 1つのエリアがどういう流れでリノベされていったかが良くわかる実例で楽しかったです。もっと聞きたいと思いました。1つのリノベーションを経験された方の話を聞いて、この真駒内のプロジェクトはまだスタートでもないというか、少しズレてるのかなと感じました。
- 良かったです。
- 個人の空間を充実したいという分かりやすい欲求からスタートして、それが界限・地域に広がる事例はとても面白かったです。
- おもしろかった。
- とても面白かったです！
- 自分の人柄や欲と結びつく事業・プロジェクト・しくみづくりはやはり開いていて面白い。
- おもしろかった。
- 草の根のような活動からじっさいにエリアが生き活きしていく話はとてもリアリティがあった。

- はじめのスタートからお話が聞けたのでおもしろかったです。
- とても興味深い話でした。もみじ通に行って、みたくになりました。

■ 参考になった (15)

- 同じ悩みを抱えているので、大変参考になりました。
- アイデアと行動しだいで空間と街を変えられることがわかった。
- 参考になった (個の連携)
- 非常に勉強になりました。何をポイントにして人が動くか等、わかりやすかったです。
(価値観の共有等)
- とても興味深く、講義をきかせて頂きました。街づくりの“はじまり”として、参考になると感じました。もっと色々な内容もきいてみたかったです。
- おもしろい取組み、どうしてそれが実現できたかをお聞きすることができ勉強になりました。
- 立ち上げから事業を拡大していくという過程を体現されているので、大変興味深く聴かせて頂きました。
- ご自身の事業の具体例が非常に詳しく話されていてわかりやすかった。
- 今後自分達でも使えそうな話題だったので、大変参考になりました。
- まちづくりを規模に応じて細分化して考えるというのがとても参考になりました
- さまざまなとりくみをされていてたいへんためになりました
- 大変参考になりました
- とても参考になりました。大谷地域に行ってみたい
- 宇都宮の実績とはいえ、考え方法論は今のまちづくり、リノベーションのトレンドにある普遍的なものと思われ、大変参考になりました。

■ 共感した (3)

- 塩田さんの考えにとっても共感した。
- とても興感しました。
- 私は宇都宮市内もみじ通りの至近に住み、店を営んでおりました。塩田さんのお話は手にとるように分かりました宇都宮市から札幌市に来てみてまさに、「この地で生きていく為に」心に残る言葉がありました。

4章 人材発掘のための成果発表会

■ もみじ通りや塩田氏の取組みについて感じたこと (3)

- もみじ通りの事例は不動産業もされている塩田氏が力になっている点が強み。
- 行動を起こすことの重要性。
- 内容が盛りだくさんすぎて、説明も早口になりがちでしたのでもう少し全体に話しかけるような形が良かったと思います（内容を詰めて…）もみじ通りに関してはすばらしいと思いました。

■ 個人の欲求からスタートすることへの共感 (6)

- イベントぎらい、自分のための界限充実→そこからまちづくりにつながっている実例が、たいへん面白く、参考となると考えられた。“共感した生活者”というキーワードに共感。
- とてどもためになりました。もみじ通りに行ってみてみたいと思いました。自分が気持ちいいことをエリアに、という考えに共感できました。そう生きたいと思いました。
- ‘自分の欲望’からスタートすることが、意外と他者の共感（納得）を得られやすい。つながりを広げていきやすいと感じた。ただ広げることに対して手間ひまをおしまないこと、作り出す空間にセンスがあること価値感共を有できる範囲にとどめることなど塩田さんのパーソナリティが成功？の要因と思われた。
- 「自分が」こういうまちにしたいからやる。というのもアリなのだなと。きっかけづくりが「集団」形成に大切なのですね…
- 大谷の景色がすばらしかった。魅力的でした。行政との関わり方の順番が良い、まず個を立ててからだと改めて思いました。
- “まちづくり”をする、という意識よりも、個人個人の個性をのびのびと発揮させることで、結果、それが、その地域らしさに繋がるというお話が、印象に残りました。

■ 真駒内について (2)

- 真駒内には何も無いと思っていたけど、“何も無い”のではなくて、“何でもできる”ところなんだということを実感した。
- 長い間真駒内に住み、さびしくなっていく街に驚きを感じています。元気なうちに少しでも街に恩返しができる事はないかと思っています。

■ その他 (2)

- プレゼン資料をペーパーで欲しかった。
- ありがとう。若い人の構想に期待したい。

第2部「真駒内リノベーションまちづくり構想案」について

■ 真駒内について知ることができた (7)

- 2年前の夏に主人の帰郷についで真駒内に移住。街について知る事ができました。サイクルステーション案がとても興味深いです。
- 真駒内地域の文脈の説明や提案内容が非常にわかりやすかった。
- 解りやすく真駒内の現状を知ることができました。リノベーションに関しては、まだまだ皆で考えていく内容だと思います。
- 実現すると良いなと思いました。学生さんの住む所が少ないのはおどろきでした。
- 今まで知らなかった、真駒内の現状も、知ることができました。自分のできることから、やってみることが大切なんだと感じました。
- 真駒内の他地域と比べた違いがわかりました
- 現在の真駒内地域の状況、これからの可能性がうまくまとめられていて整理できた。

■ 提案が良かった (7)

- 真駒内の新たな可能性を見ることができて良かった
- 様々な提案があってよかったです
- ステキなご提案、ありがとうございます
- 真駒内民ではないので今日初めて詳細な内容をしったのですが、まだまだいろんなことができるわくわくするまちですね
- 「はじめましょう。リノベーションで。」が良かった
- 色々連携できる部分があると思って聞きました。数値もいろいろ出されて興味深かったです
- やばい、真駒内！と思いました。改めて真駒内の魅力にも気付きました。何かからまずスタートすべきなのではないでしょうか。

■ 今後まちづくりに関わってきたい (5)

- データをもとに真駒内の現状が可視化され、今度の真駒内について危機感と共に、どう動けばいいかのアイデアをもらえました。
- マコマナイカイギも楽しみにしています。地域メディアもあったら良いなあと思いました。
- 真駒内にずっと住んでいながら、知らなかった真駒内の現状を知ることができた。これ

4章 人材発掘のための成果発表会

から、自分も大学でこういう勉強をして、真駒内にもどって可能性を広げていきたいと思った。

- リノベの提案の中にはちょっと甘いかな~と思う所もあったのでもっと意見交換するタイミングがあれば参加したいです。
- まずは、一つプロジェクトをやってみるのが大事ですネ。手伝いたいです。

■ 期待している (13)

- ぜひ、実現に向けて進めていきたいですね。素敵な提案でした。
- 若い発想でどんどん、構想案を実現してほしい。
- 応援します。
- 第一部のような最初の一步（事業）に期待しています。
- おおむね興味がわき、もう少し掘り下げて話を聞きたかった。
- 今後の動きに注目したい
- 頑張ってください。応援しています。
- 現実的にむずかしいこともあると思いますが期待しています。
- 具体的な案が検討されていることがわかり、今後の真駒内地区が楽しみです
- あとすこしで動きそうなのは伝わった。
- まこまないの可能性をあらためて感じた。
- 今後の展開を楽しみにしています。
- 藪谷先生がんばりましたね！！真駒内を全国区にする（良い意味でね）しかけも研究を続けて下さい。期待しています。

■ 参考になった (3)

- 勉強になりました。
- まちづくりを考えるうえで、参考になりました。
- 参考になりました

■ 案に対する指摘 (13)

- 民間事業者が「利益になりそう」という視点が必要かと思います。交流人口を増やすことができる店が必要です。
- 普通 ターゲットが多すぎない。カフェに頼り過ぎ 方法論としてはよい
- プロジェクトの具体的なターゲットまで示して頂けるとより現実感が出たと思う。(誰

が利用して、お金を払うのか?)

- 構想は良いのですが実現までのプロセスが見えない感じ 空家が多くても他と比べ地価が高いという現実をどう捉えているのか?
- 若者が考える事と役所等の行動範囲には差がありすぎます
- 都市計画的な用途指定、地域特性の説明を抜かしているのでは。
- 基本的な事のツメが必要。
- 高齢者の雇用やママの働き場所などは、あったら良いなと思いました。でも、カフェとかはいらないです。
- '地域経営の課題'と大上段にかまえると、ふつうの人からするとついていきにくく感じられてしまうかもしれない(同じくリノベーションにこだわりすぎるのも危険かも)機能つめこみすぎると(提案の完成度高めすぎると)参加者に提案の余地がなくなってしまい、人が集まりにくくなってしまうかもしれないと心配。
- 心配。にぎわいは不要。たくさんの事業者、クリエイターは不要。(本当に実力(価値)のある人を応援したい(買う))続かない=子育てママで売るのはキケン→5年でおわり。
- 主体がどこにあるのか、どの立場からの発表なのかよく分かりませんでした。第1部であったように個人の欲望が1番大事なのだと思うのですが、それなりに方法論とヴィジョンだけでできるものってあるんでしょうか、欲望がないと行政的な公平さとかしがらみとかにつぶされるんですよね…
- 良いと思うが、ちょっと広げすぎだと思う
- エリアで考えるという標榜の割には個別の講案が主であったように感じました。住宅地という真駒内の特性や欠点が大きな負荷になっていることをどうしていくかのプログラムが必要と思います。南区の拠点という事では区内他地域との具体的な連携を検討すべきと思います。

■ その他(2)

- お金も時間も大切だが、やはり住む人の心の問題なのだろうね～。
- “つくりましょう”→やりましょう!まちづくり!…でも参加のしかたがわからない。自分は何ももっていないし…

第3部「真駒内のエリアリノベーションを考える」について

■ 真駒内で活躍する人の存在を知った (5)

- 真駒内で活躍している人の存在を知れた。エリアについて考えることができた。
- 実際にやる方が現れた事が印象的でした。
- オーナーの人達がどこまで協力してくれるか重要だと思いながらいました。真駒内の住民が移住者や外部の人に対して、受け入れる気持ちの器の大きさを（「のびのび」と）期待したい。現時点ではプレイヤー（外部）は素晴らしいと思っているので、塩田さんの様な関係づくりを出来る人が必要ですね。
- 知っている人も含めて、真駒内に“人”が居ることを感じた。実際にさくさくっと動き出すことに強く期待！！今後（いわゆる）クリエイティブクラスが集結するようになるといいですね。
- 地域にも立派なプレイヤーがいる事が分かりました。期待しています。

■ 面白かった、楽しかった (5)

- 個人の欲求がなんでも動機になると実感した。面白かったです。
- 本質的な話でおもしろかったです。
- だんだん形になってきた感がありますね！！
- 実際の事業化に向けたコメントがあり、楽しかったです
- 今のうごきを知れてよかった。

■ 真駒内について知ることができ参考になった (2)

- 年代別の人口推移が知れてとても参考になりました。
- 柏丘に特化した分析やプレゼンがあったので、地域住民としては有益でした。

■ 個が大切であると認識した (4)

- 連携の前に「個」というのはその通りと思った。
- 塩田さんの言われていたように、それぞれのつながりよりは個人が大切だと、思いました。個人からいかにふくらましていくか。具体案が必要ですね。実際にやって来た方の意見はすばらしいです。
- 連携の前に個の努力が必要という話が再考になりました。
- 自分の課題：モチベーションを持った人がいないとスタートしない。自立した個がない

と連携もない。個をつかまえることがまず重要、パートナーは収益も含めて関わっていくこと（スピード感）が大切と塩田さんのことば、再認識しました。

■ **期待している (3)**

- これからもきたいしています。
- 何かが起きそうな気がする。
- あとすこしで動きそうなのは伝わった

■ **参加したくなった (1)**

- できることと今あるもの うまくかみあうような場所づくりに参加してみたくまりました。

■ **会場とのディスカッションがあると良かった、自己紹介が良かった (7)**

- あまり面白くないです。お客さんがいるなら、お客さんとのトークも大切にしたらいいのではと思います。
- もっと具体性、“こういう街にしていきたい”という動機があった方が良かった。地下鉄真駒内駅前をどういうエリアにしていくか、という講義が聞きたかった。質疑応答がもう少しあっても良かった。
- ディスカッションというよりは各々の自己紹介の比重が重かったのもう少しディスカッションは時間を割いた方が良かった。
- 一方的な話しになって会場ともっとやり取りが欲しかった。
- ディスカッションになっていない。自己紹介でおわっている
- 自己紹介が長すぎますよ～！個人 PR の場ではないので、トークセッションの時間を慎むべきでは。塩田さんの結論するとおり、個がまず動くことが先決！！
- 時間があればよかったです。

■ **分かりづらかった (2)**

- すこし方向性が散漫でした
- 意図がわかりづらい。

■ **その他 (7)**

- 塩田さんが言うように具体性とスピードが大事だと思います。

4章 人材発掘のための成果発表会

- 南区地域資源と魅力の再確認。小規模で人の温度が感じられる食堂、暮らしの物を提案する店が集まる場所が真駒内に増えたらいいです。
- 早急に進める必要あり。
- 塩田さんが言ったように今のままでは何も変えられないんじゃないかなと感じました。資金、場所、やる気がある人が進んで動きだしてまわりがついてくる（勝手に）状態じゃないと机上論で何年もたちそうです。
- 不動産/設計/建築以外の視点もあっても面白いと思いました。時間が短かったかなと思います。
- 基本が先かとは思いますが、あまりこだわりを持つと動きが、にぶくなります…
- とにかく塩田さんのおっしゃる通りだと思いました。藪谷先生は欲望が薄いので事業主体には向いていません。

4) 考察

今回の成果発表は、立案した「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」を地域住民に対して発表することで、地域住民との意見交換を行うとともに、今後リノベーションまちづくりに関わる不動産オーナー・起業者・事業オーナー等の人材発掘と地域住民の意識醸成を行うことを目的として実施した。

まず、成果発表会には 83 名と当初の予定を上回る人数の参加があった。属性を見ると、20代から 70 代以上の多世代の方が参加している。特に、今回の提案でターゲットとしていた 30 代の若者、60 代以上の高齢者にもたくさん参加している。職業については、会社員、札幌市職員、主婦が多く、様々な立場の人が関心を持っていることが伺える。また、不動産オーナーの参加もあった。居住地については参加者の半数が南区であり、自分たちのまちに対する関心の高さが伺えた。以上のように、非常に多くの参加、多世代多職種の様々な属性の人の参加、そして実際のプレイヤーとなり得るターゲット層の参加があったことは良い結果であったと考えている。

アンケート集計の結果を見ると、参加者の満足度は非常に高かったことが分かる。第 1 部の塩田氏のレクチャーについては、「良かった」「面白かった」「参考になった」という意見が多かった。また、「個人の欲求からスタートすることに共感」する意見もいくつか見られた。この点はおもむき通りの事例調査でも得られた重要な知見であり、このことを参加者と共有できたことはひとつの成果である。

第 2 部の研究発表では、「真駒内について知ることができた」という多くの意見があり、真駒内の都市経営課題についてデータを用いて整理したことが評価されており、社会的意義のある研究であったと考える。また、「提案が良かった」「期待している」「参考になった」という構想案に対する前向きな意見が多かった。一方で、参加者による具体的な指摘や意見も多くあり、今後構想を検討して行く上で貴重な知見を得ることができた。また、「今後のまちづくりに関わってみたい」という意見も複数見られ、地域住民の意識醸成につながったと考えられる。

第 3 部のディスカッションでは、「真駒内で活躍する人の存在を知った」「真駒内について知る事ができ参考になった」という意見が見られ、真駒内におけるリノベーションまちづくりの可能性を示すことができたと考えられる。「面白かった、楽しかった」「期待している」という前向きな意見もいくつか見られた。また、「個が大切であると認識した」という意見も見られ、第 1 部と合わせてリノベーションまちづくりにおける重要な知見を共有することができたと推察できる。「参加しなくなった」という意見もあり、地域住民の意識醸成につながったと考えられる。一方で、会場とのディスカッションがあると良かった、自己紹介が長かったという意見も多くあった。当初は会場とのディスカッションの時間を十分に確保する予定であったが、夕

4章 人材発掘のための成果発表会

イムマネジメントをうまくできず、地域住民との意見交換に十分に時間をとることができなかった。この点は反省点であるが、成果発表会の終了後に交流会を開催したため、そこで多くの意見交換ができたと推察される。実際に柏丘で「カフェをしたい」という人と意見交換をする機会もあり、またディスカッションの中で「何か事業をやりたい」と参加者が手を挙げる場面もあり、人材発掘にもつながった。

以上より、成果発表会を開催することで、多くの地域住民と真駒内におけるリノベーションまちづくりの可能性を共有し、それにより地域住民の意識醸成につながったと考えられる。また、今後のまちづくりに参加したいと考えている人もアンケートの結果から明らかになったことに加え、具体的にやりたいという意見を直接聞くこともでき、人材発掘にもつながった。このように成果発表会の目的を計画通り達成できたと評価できる。

5章 おわりに

5-1 研究のまとめ

本研究では、リノベーションまちづくりという空間資源を活用した公民連携型まちづくり手法に着目し、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案を通じて、真駒内におけるリノベーションまちづくりの可能性の検討を行った。その結果、以下の成果が得られた。

第2章では、リノベーションまちづくりに関する文献調査と現地視察調査を行い、リノベーションまちづくりの手法としての特徴を明らかにした。リノベーションまちづくりの目的は都市経営課題を解決することであり、行政のサポートのもと民間主導で行うところに特徴がある。そのためには民間自立型のまちづくり会社である家守会社を立ち上げ、そして官民で目標を共有するための「リノベーションまちづくり構想」を策定することが重要である。この構想づくりに当たっては、①リノベーションまちづくりとは、②都市経営課題は何か、③取組みテーマ設定は何か、④具体的な進め方は、という4つの視点が必要である。つまり、都市経営課題を捉えた上でコンセプトを立て、ターゲットを定めることで同じ価値観が共有できる人が集まってくる。そして、絵に描いた餅としないために具体的にどのように進めるかも明らかにする。また、このリノベーションまちづくりを推進していくためには、その世界観を発信し、共感する人をまちに呼び込むための外へのプロモーションも重要である。

第3章では、南区・真駒内の都市経営課題を明らかにし、取組みのテーマ設定と今後の進め方を示した「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」を立案した。南区・真駒内は、人口減少・少子高齢化が著しいエリアであり、特に20代、30代の減少が多く、また産業が少ない。また、南区の空き家率は高く、真駒内においては本町、柏丘に多く見られた。また、地下も年々下落しており、特に真駒内駅前地区の近隣商業地域、本町の下落率が著しいということが明らかになった。一方で、南区には豊かな地域資源がたくさん存在し、真駒内はその入口となっている。これらを踏まえ、真駒内は北海道らしさがぎゅっと凝縮した暮らし=マコマライフを実現できる場所であると考え、仮設的に①子育てママ、②学生、③アウトドアリスト、④シニアの4つのターゲットを想定し、具体的なテーマ設定を行った。またそれらを実現していくために、今後は民間主導（まこまない研究所）で、「(仮称)マコマカイギ」という南区で活躍するプレーヤーが連携し、民間主導型プロジェクト生み出して行くプラットフォームをつくることを提案した。

第4章では、立案した「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」を地域住民に対して発表することで、地域住民との意見交換を行うとともに、今後リノベーションまちづくりに関わる不動産オーナー・起業者・事業オーナー等の人材発掘と地域住民の意識醸成を行うことを目

5章 おわりに

的として実施した。その結果、多くの地域住民と真駒内におけるリノベーションまちづくりの可能性を共有し、それにより地域住民の意識醸成につながったと考えられる。また、今後のまちづくりに参加したいと考えている人もアンケートの結果から明らかになったことに加え、具体的にやりたいという意見を直接聞くこともでき、人材発掘にもつながった。このように成果発表会の目的を計画通り達成できたと評価できる。

以上のように、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案を通して、リノベーションまちづくりの特徴を明らかにし、南区・真駒内の都市経営課題を整理した上でコンセプト、取組みのテーマを仮設的に提案し、今後の進め方についても具体的な検討をした。加えて、地域住民への成果発表によって人材発掘と意識醸成を行うことができた。これらの成果は、今後の南区真駒内地域のまちづくりを検討していく上で貴重な資料となるとともに、真駒内におけるリノベーションまちづくり推進のための土壌を作ることができたと考えられる。

5-2 今後の課題と展望

本研究では「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案にとどまったため、今後は目標を官民で共有するため構想となるように、内容と有効な活用方法を再検討する必要がある。また、何よりもこれを機会として、実プロジェクト化していくことが重要である。本研究は、動ける民間組織である「まこまない研究所」の協力を得て進めてきた。平成29年度からは、この民間組織が主体となり、「(仮称) マコマカイギ」を開催することで様々なプレイヤーがネットワークされ、民間主導型プロジェクトが生まれていくことに期待したい。

資料編

「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」

目次

1章 リノベーションまちづくりとは	3
1-1 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」とは	5
1-2 リノベーションまちづくりに関する用語の整理	6
1-3 リノベーションまちづくりの特徴	8
2章 南区・真駒内の都市経営課題	13
2-1 行政計画の整理	15
2-2 都市経営課題	18
2-2-1 人口課題	18
2-2-2 産業課題	35
2-2-3 既存ストック	36
2-2-4 南区・真駒内における都市経営課題の整理	46
2-2-5 南区・真駒内の変化の兆し	47
2-3 現状・課題に対する目指すべき方向性	50
3章 取組みテーマ設定	51
3-1 コンセプトとターゲット設定	53
3-2 取組みのテーマ設定とアイデア	54
3-2-1 子育てママ	54
3-2-2 学生	64
3-2-3 シニア	71
3-2-4 アウトドアリスト	79
3-3-5 地域メディアの提案	86
4章 今後の進め方	89

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

1章 リノベーションまちづくりとは

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

1-1 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」とは

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、真駒内駅周辺のまちづくりは、地下鉄駅周辺における地域交流拠点のリーディングプロジェクトとして位置づけられており、札幌市立大学も旧真駒内緑小学校跡利用施設を活用した拠点づくりに携わっている。南区は札幌市内の中で最初に人口が減少し始めた区であり、その中心地である真駒内地域においても人口減少・少子高齢化が進行している。そのように縮小していく地域に変化をつくり出していくためには、多種多様な主体が複線的にまちづくりを進めていくことが重要であり、駅前地区の公共用地のみならず、それ以外のエリアについても、官民が連携しながらまちづくりを検討していく必要がある。

近年、日本の諸都市では遊休化した不動産という空間資源を新たな使い方をして、都市・地域経営課題を複合的に解決するリノベーションまちづくりが注目されている。ここでいうリノベーションとは、現代的な価値や課題に対応するまちのコンテンツを新たに挿入し、それが成立する空間に改修すること、あるいは新たな使い方をするための仕組みをつくることである。このまちづくりの手法は、今後、人口減少に伴ってますます空き家や団地の空き室、空き店舗が増加することが予想される真駒内地域においても有効な手法であると考えられる。

「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」は、空間資源を活用した公民連携型まちづくり手法の真駒内における可能性を検討することを目的に立案したものである。

真駒内地域では、2013年度に「真駒内駅前地区まちづくり指針」が札幌市によって策定され、駅前地区（公共用地）の土地利用再編を想定したまちづくりが進められている。本構想（案）は、駅前地区以外のエリアも含めて、遊休不動産を活用するという視点でまちづくりのビジョンを描くことで、複線的に公民連携型まちづくりを進めていく契機と成り得る。また、今後真駒内地域においてますます増加することが予想される空き家・空き店舗等の空間資源を現代的な価値や課題に対応する新しい使い方積極的に活用することで、都市・地域経営課題の解決を目指すものである。

1-2 リノベーションまちづくりに関する用語の整理

建物のストックが増え続ける時代の中で、遊休不動産を活用するリノベーションまちづくりが全国各地で取り組まれている。その始まりは、東京都千代田区の神田・裏日本橋エリアで2003年から始まった現代版家守の活動である¹⁾。その後、2011年には北九州市で官民連携型のリノベーションまちづくりが始まった。本節では文献²⁾を参考に、リノベーションまちづくりに関する用語の整理を行う。

1) 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、遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、都市・地域経営課題を複合的に解決していくまちづくりの手法である²⁾。ここでの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」であり、必ずしも建物を改修すること指すものではない。例えば、あまり利用されていない公園に新たな仕組みをつくってこれまでとは違った使い方を創出することもリノベーションである。

2) 都市・地域経営課題

都市・地域経営とは、「自治体を一つの経営体と考え、都市・地域の目的を最小の市民負担で最大の福祉効果が達成されるよう開発し、運営すること³⁾」と定義される。都市・地域経営課題とは、自立的な都市経営を持続可能なものとするための課題であり、地域によって様々なものが挙げられる。例えば、歳出の増加、税収の減少、産業の疲弊、雇用の喪失、生産年齢人口の減少、医療・介護費・生活保護費の増大、中心市街地の空洞化、住宅地の空き家の増加、建物・道路・講演・田畑・森林などの遊休ストックの増大、コミュニティの崩壊、民間の自立心の欠如、行政のマネジメント力の欠落等である²⁾。リノベーションまちづくりは、これらを解決することを目的としている。

3) 遊休不動産

遊休化した不動産には、民間の不動産と、公共の不動産がある。民間の不動産とは、民間不動産オーナーの所有する空きビル、空き店舗、空き家、空き地等の不動産である。一方、公共の不動産とは、自治体等が所有する公共施設、公園等の不動産である。

4) 潜在的地域資源

潜在的な地域資源とは、その地域にある産業、文化、歴史資源、自然資源などである。また、人材も含まれる。アイデアとエネルギーのある若者、家庭に潜在している女性、元気な退職者等がまちに潜在する人的資源であるといえる。²⁾

5) 家守会社

家守とは、江戸時代における長屋の大家の呼称であり、借家管理、家賃徴収、店子の面倒、地区のマネージャーのような雑事を担っていた。家守会社は現代版の家守であり、都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不動産を上手に活用してまちの維持管理をしながら、その地域に求められている新しい産業をつくり、雇用を生み出し、まちを変えていこうとする活動を行う民間自立型のまちづくり会社である。家守会社の3本柱は、①エリア価値向上型の遊休不動産活用（ただお金を稼げば良いというわけではなく、まちに合うコンテンツを入れ込む）、②エリアで行う不動産の資産管理（エリアに散在する不動産を合理的にグルーピングし、不動産の資産管理を行う）、③エリア特化型の不動産仲介（エリア価値を高めるためのまちの目指すコンテンツをエリア内に入れ込む）である。²⁾

参考文献

- 1) 清水義次：走り出したリノベーションまちづくり, 日本建築学会建築討委員会 WEB 版『建築討論』, 2016
<http://touron.ajj.or.jp/2016/03/990>
- 2) 清水義次：リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法, 学芸出版社, 2014
- 3) 森本三男：都市経営師論, 横浜市調査季報 50号, pp.3-9, 1976.6

1-3 リノベーションまちづくりの特徴

リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、補助金にはできるだけ頼らず新しい使い方をしてまちを変えるまちづくりの手法である。このリノベーションまちづくりの目的、推進体制、方法等の特徴について、前項と同様に文献¹⁾を参考に、以下にまとめる。

1) 都市・地域経営課題を解決する

前述した通り、リノベーションとは今あるものを活かして新しい使い方をすることであり、まちなかに増え続けている遊休不動産を活用し、それぞれのまちの都市・地域経営課題を解決する手法がリノベーションまちづくりである。人口減少の根底にあるものは、産業の疲弊と考えられており、ただ人を呼べばまちが継続するのではなく、産業を育てることで持続的な都市経営が可能となる。そのためには公民連携が重要である。行政が都市経営を真剣に考え、戦略的な都市経営政策を考案する。そして、民間がパブリックマインドを持ってリノベーションプロジェクトに取り組み、産業・雇用を生み出す。このように、リノベーションまちづくりでは、公と民が連携することで、都市・地域経営課題を解決することを目的とする。

2) リノベーションまちづくり構想（エリアビジョン）を策定する

都市経営課題を捉えた上でまちづくりの方向性を指し示すリノベーションまちづくり構想という都市政策を策定し、官民が目標を共有することが重要である。これにより、何のためにリノベーションプロジェクトを行うのか、またその際にどういうコンテンツをまちに入れるのかという方向性を共有する。構想の策定には、行政が主導して構想検討委員会を組織する。このときに重要であるのは、動ける組織にすることであり、志のある不動産オーナー、まちづくりの事業者、フットワークの軽い大学の若手研究者等、行政関係課が検討委員となって、策定する。

3) 民間主導型のまちづくりプロセス

リノベーションまちづくりのプロセスは、小さな民間プロジェクトに始まり、それが周囲に連鎖して広がっていくという流れである。民間主導の小さなリノベーションプロジェクトのプロセスは以下の通りである。

①志のある不動産オーナーを見つける

遊休化している大量の不動産のほとんどが旧来の高い家賃設定のままであるが、そのままでは家賃負担力のあるナショナルチェーンのテナントしか借りられない。地域資源を活用した魅力あるまちづくりを進めて行くためには、資金力は不足しているものの、その場所に何らかの魅力を感じ出店しようという意気込みのある人材を呼び込む必要がある。そのためには、低い家賃設定をする必要があり、志を持ち、まちを愛する不動産オーナーを探し出す必要がある。

②家守会社を立ち上げる

不動産オーナー自らがスペースの運営管理を行うことは極めて難しいため、不動産オーナーに代わって、スペースの運営管理を行う家守会社を立ち上げる必要がなる。自主自立型のまちづくりを目指す少人数のチームで小さな家守会社を興すことが最も望ましい。

③リノベーション事業計画をつくる

リノベーション事業計画は、暫定利用を前提とすることが多い。改修工事への初期投資は、最長5年間以内で回収する事業計画とする。

④事業オーナー（テナント）を見つける

改修工事を行う前に、採算分岐点を超える事業オーナーたちを見つける。テナント先付け方式による建設を行う。

⑤改修工事に着手する

事業オーナーが見つかった地点で、改修工事に着手する。

⑥運営管理を継続する

改修したスペースの運営管理を行う。

4) 民間主導型のまちづくりの体制

民間主導の小さなリノベーションまちづくりの最初の目標は、スモールエリアの中で、不動産オーナー群、複数の家守チーム、複数の事業オーナー群をつくり出すことである。普通、スモールエリア内の不動産所有は分散化しているため、まちを変えていくためには複数の不動産オーナーが連携して同じまちづくりの目標に向かって進めていく必要がある。そのためにリノベーションまちづくり構想を具現化するためのコーディネートを担うのが家守会社である。具体的には、事業の企画・運営、転貸・投資、不動産オーナーと事業オーナーのマッチング、エリアマネジメント等を担う。

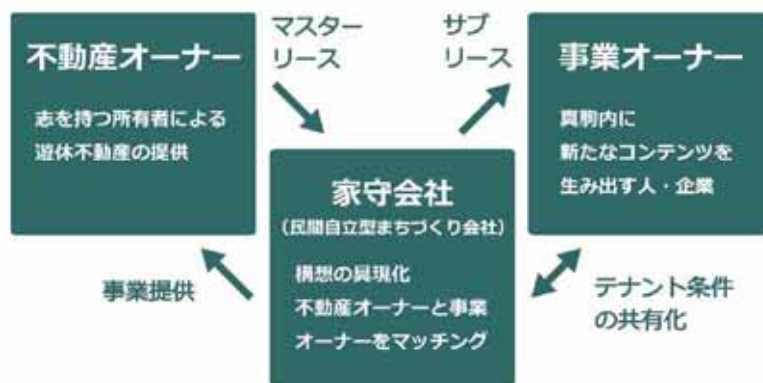


図 1.1 民間主導型まちづくりの体制

5) 公民連携のまちづくりのプロセス

①都市政策を検討し策定する（行政）

行政が構想検討委員会を組織し、官民が目標を共有するためのリノベーションまちづくり構想という都市政策を策定する。

②民間主導の小さなリノベーションプロジェクトを起こす（民間）

3) で示した通り、民間主導のリノベーションプロジェクトを起こす。

③スペースの運営管理を開始する（家守会社）

家守会社が、スペースの運営管理を行う。

④リノベーションスクールを立ち上げる（行政）

リノベーションスクールとは、全国からリノベーションまちづくりに関心のある人が集まり、第一線で活躍している講師の指導のもと、実際の物件を対象に事業計画をつくる短期集中型のスクールである。スクールの最終日には、不動産オーナー達に対してプレゼンテーションを行う。スクールでの案件は時間を置かずすぐに実プロジェクト課され、そのままリノベーションまちづくりのエンジンの役割を担う。

⑤家守会社を複数立ち上げる（民間）

文献¹⁾によると、家守会社は複数あった方が良いとしている。家守会社ごとにそれぞれ役割が異なることで、多様なまちのコンテンツを呼び込むことができるからで、それにより、結果的に面白い多様性がある持続するまちができるからである。

⑥リノベーションまちづくり推進協議会を組む（半官半民）

リノベーションスクールとその実行主体でもあるリノベーションまちづくり推進協議会という半官半民の組織を作る。これは、不動産オーナー、家守会社、事業オーナー、銀行、大学関係者等と行政が集まるプラットフォームであり、この場で人と人がつながり、リノベーションまちづくりを展開していく。

参考文献

1) 清水義次：リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法, 学芸出版社, 2014

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

2章 南区・真駒内の都市経営課題

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

先述した通り、リノベーションまちづくりの目的は、都市経営課題を解決することであるため、何のためにリノベーションプロジェクトを行うのかを明らかにする必要がある。そのためには、都市経営課題を明らかにし、その解決に向けた取組みを官民共同で行っていく必要がある。そこで構想においては、各都市が抱えている都市・地域経営課題を整理し、官民で共有することが重要であると考えられる。そこで本章では南区・真駒内が抱える都市経営課題について整理する。

2-1 行政計画の整理

真駒内駅前地区におけるまちづくりの方向性を示す「真駒内駅前地区まちづくり指針」（以下まちづくり指針）が2013年に策定された。まちづくり指針とは、札幌市のまちづくりの上位計画（札幌市都市計画マスタープラン）に即した内容であると共に、地域住民との意見交換等によって策定されたものである。また、まちづくり指針は、将来的に札幌市が駅前地区の再生を行っていくにあたり、地域住民と将来ビジョンの確認・共有していく為の取組みの指針として位置づけられている。本節では、まちづくり指針に示されている基本方針、基本目標、取組み例を整理する。

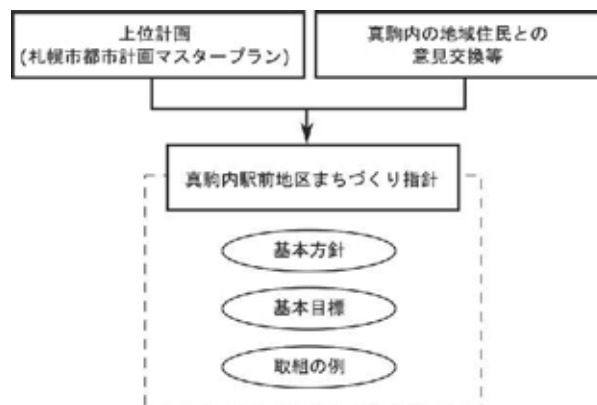


図 2.1 まちづくり指針の位置付け

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

まちづくり指針の基本方針として、真駒内地区を南区全体の拠点として捉え、真駒内駅前地区を通過型から滞留・交流型の駅前地区として再生させる取り組みを展開させることを定めている。また、拠点における様々な活動の展開を南区の各地域に波及させ、地域全体の魅力を高めることも方針として定められている。

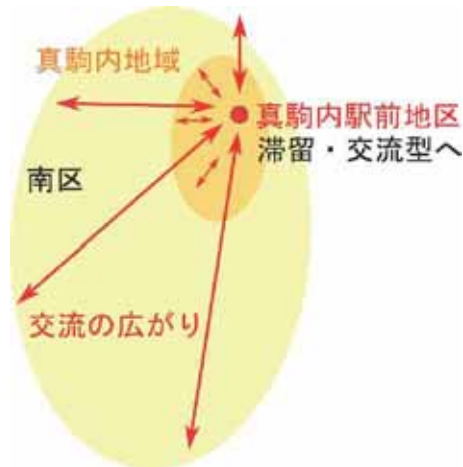


図 2.2 基本的な指針のイメージ

以上の基本方針を具現化する為に、まちづくり指針における基本目標と、それらに準ずる取り組みの例を以下に示す。なお、取り組みの例については、札幌市が地域住民との意見交換等を踏まえて整理されたものであり、これらの具現化については今後の取り組みを展開する中で、さらに検討が必要であるとされている。

基本目標

- ① 駅前の拠点性を活かした賑わい・交流の創出
- ② 安全で安心な暮らしを支える機能の確保
- ③ 多様なコミュニティが展開する場の形成
- ④ みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり

取組の例

- ① 駅前の拠点性を活かした賑わい・交流の創出
 - 駅の利便性を活かした生活利便機能の誘導など、地域内外の多様なニーズに応える複合的な土地利用の推進
 - 大学等、真駒内地域周辺の教育機関の立地を活かし、それらの関係者など地域内外の人々が利用し、多様な交流が生まれる場の形成
 - 後背地の芸術文化拠点・観光拠点を訪れる人々の滞留・交流の場の形成
 - 地下鉄始発駅としての機能向上等による交通結節点機能の充実
- ② 安全で安心な暮らしを支える機能の確保
 - 子育て環境と高齢福祉機能の充実・強化
 - 歩行者・自転車・自動車ともに安全で快適な駅前環境の形成
- ③ 多様なコミュニティが展開する場の形成
 - お年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場の形成
 - 誰もがまちづくりに参加し、地域課題の解決や活性化に取り組める機会や場の形成
 - 地域コミュニティを支える複合的なサービス機能の充実・強化
- ④ みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり
 - 自然環境や歴史・文化資源など、真駒内らしさを備えた駅前の街並みづくり
 - 既存のエネルギーネットワークの活用を検討するなど、環境にやさしい空間の形成

2-2 都市経営課題

次に南区・真駒内における都市経営課題を把握するために、人口課題・産業課題・既存ストックの3つの視点から、南区・真駒内に関するデータを整理する。

2-2-1 人口課題

初めに、真駒内地域の人口がこれまでどのように推移してきたかを見ていく。図 2.3 は、1979 年（昭和 54 年）から 2010 年（平成 22 年）までの真駒内地域における人口の推移について、年少人口（0～14 歳）・生産年齢人口（15～64 歳）・老年人口（65 歳以上）別に示したものである。

真駒内地域の人口は 1985 年に 34,122 人となり、ピークに達した。それ以降は人口減少が進んでおり、2010 年（平成 22 年）には 25,572 人となっている。年少人口は 1975 年（昭和 50 年）、生産年齢人口は 1985 年（昭和 60 年）を境に減少を減少し始めている。これより、現在は老年人口が増加し、年少人口・生産年齢人口が共に減少していることから、少子高齢化が年々進行していることが確認できる。



図 2.3 真駒内地域における人口の推移

次に、真駒内地域の将来人口の推計を見ていく。図 2.4 は 2010 年～2040 年の真駒内地域における将来人口の推計を老年人口（65 歳以上）とそれ以外（0～64 歳）に分けて示したものである。また、各年度の老年人口の推計をもとに真駒内地域の高齢化率の推移を折れ線グラフで示している。

真駒内地域の人口は将来も年々減少し続けることが予想されている。一方で、高齢化率は年々増加し、今から約 20 年後（2040 年）には、真駒内地域の住民の約半数が高齢者になることが予測されている。

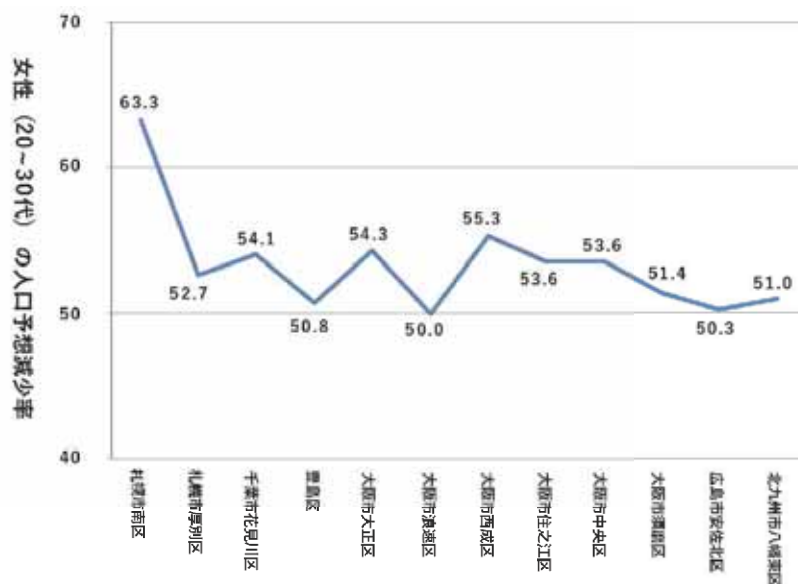


図 2.4 真駒内地域の将来人口推計

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

地方創生会議の推計によれば、2040年までに896の自治体が消滅すると予測されている。消滅可能性都市とは、民間の有識者でつくる日本創生会議の人口減少問題検討分科会が公表しているもので、2010年から30年間の人口の移動を推計し、行政や社会保障の維持、雇用の確保などが困難になるとみられる自治体のことである¹⁾。

図2.5は、消滅可能性都市とみなされているすべての政令指定都市の行政区の女性（20代～30代）の人口予想減少率を比較したものである。札幌市南区は、他の政令指定都市の行政区と比較すると、20代～30代の女性の人口予想減少率が他の政令指定都市の行政区と比較して最も高いことが分かる。これより、札幌市南区は政令指定都市の行政区の中でも特に消滅する可能性の高い自治体であるといえる。



出典データ：毎日新聞 <http://mainichi.jp/articles/20140509/mog/00m/040/001000c>

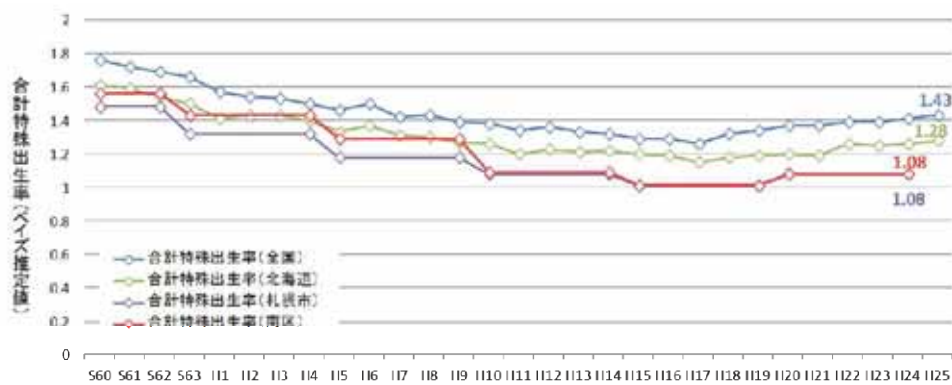
図 2.5 20代～30代女性の人口予想減少率(政令市内行政区比較)

参考文献

1) 日本大百科全書：<https://kotobank.jp/word/消滅可能性都市-896687>

図 2.6 は全国・北海道・札幌市・南区それぞれの 1985 年（昭和 60 年）から 2013 年（平成 25 年）までの合計特殊出生率の推移を示したグラフである。厚生労働省「人口動態保健所・市町村別統計」は 5 年ごとに公表しているため、札幌市・各区における合計特殊出生率は各 5 年間で同じ数値で記載している。

南区の合計特出生率をみると、1985 年（昭和 60 年）には約 1.6 であり、との差が 0.2 であったが、2012 年（平成 24 年）には札幌市と同じ 1.08 まで下がり、2013 年（平成 25 年）の全国（1.43）及び北海道（1.28）と比べると非常に低い状況にある。



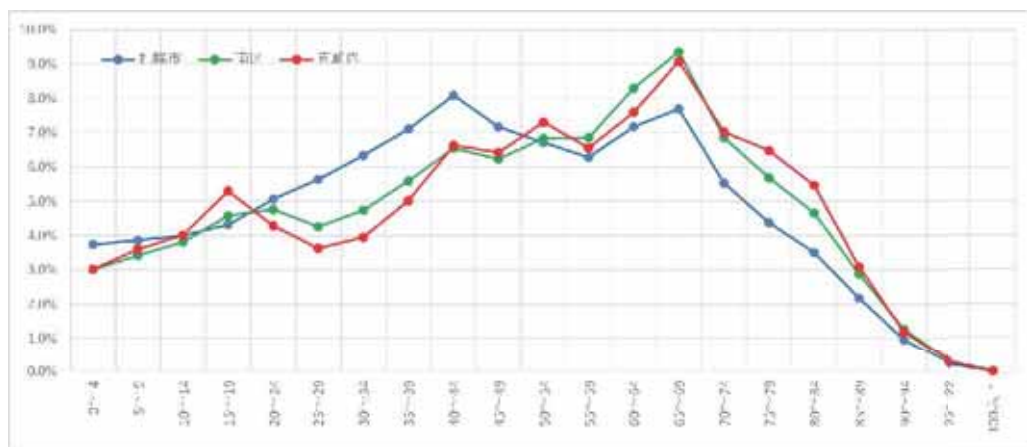
資料：厚生労働省「人口動態保健所・市町村別統計」

図 2.6 合計特殊出生率の推移

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

図 2.7 は札幌市・南区・真駒内地域の 5 歳ごとの年齢別人口の割合をそれぞれグラフで示したものである。

真駒内地域の年齢構成を見ると、札幌市全体と比べると 20～40 代の割合が少なく、50 代以上の割合が高いことが分かる。また、南区と比較すると 20～30 代の割合が少なく、70 代の割合が高いことが分かる。一方、札幌市、および南区と比較して 15～19 歳の割合が多い。これより、真駒内地域は比較的 15 歳～19 歳の若者と後期高齢者の割合が多く、20～30 代の若者の割合が少ない地域であると言える。



資料：住民基本台帳（2015年10月1日）

図 2.7 札幌市・南区・真駒内地域の人口動向分析

次に、真駒内地域における年代別人口の増減数について述べる。図 2.8 は真駒内地域における年代別人口増減数を示したグラフで、2005 年の n 歳の人口と 2015 年の $n+10$ 歳の人口の差分をとり、人口移動の状況を推計したものである。プラス=転入であり、マイナス=転出もしくは死亡のいずれかと考えることができる。ただし、60 歳までの死亡率は少ない為、ここではほぼ転出として考えている。

真駒内地域における 2005 年から 2015 年までの年代別人口の増減数を見ると、唯一 15~19 歳の年代だけがプラスとなっている。一方で、その他の全ての年代でマイナスとなっており、特に 20~30 代の流出が多いことが分かる。

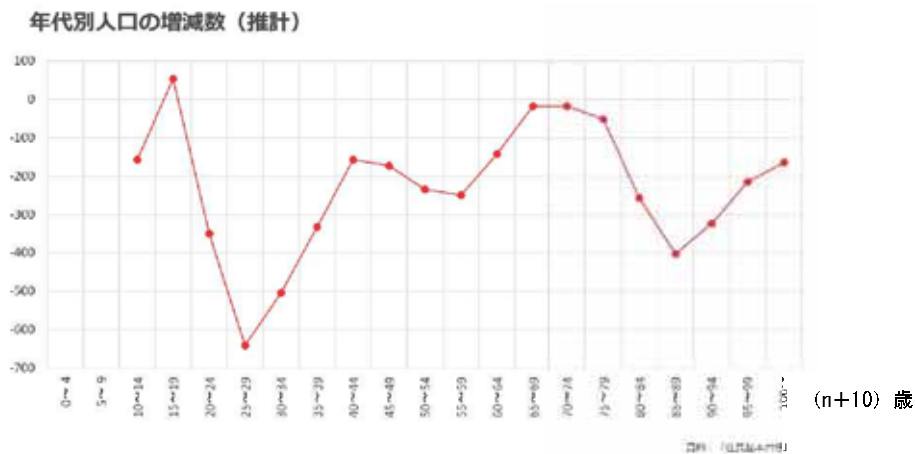


図 2.8 真駒内地域における年代別人口増減数(推計)

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

図 2.9 は真駒内地域の人口の推移(2000年～2015年)を各地区別に示したグラフである。また、図 3.10 は真駒内地域の各地区の近年 10 年間（2005年～2015年）の人口減少率を比較したグラフである。

真駒内の各地域における過去 15 年の人口推移をみると、下記のように「一貫して減少」「微減傾向」「横ばい傾向」の 3 つの傾向があることが分かる。また、泉町、南町は過去 10 年間における減少率が非常に少なくほぼ横ばいである。一方、幸町、曙町、本町、東町については非常に減少率が大い。ただし、東町は人口は少ないため減少数は小さい。

- 【一貫して減少】 曙町、本町、幸町
- 【微減傾向】 緑町、上町、柏丘、東町
- 【横ばい傾向】 南町、泉町



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

図 2.9 真駒内地域の人口推移（2000年～2015年）



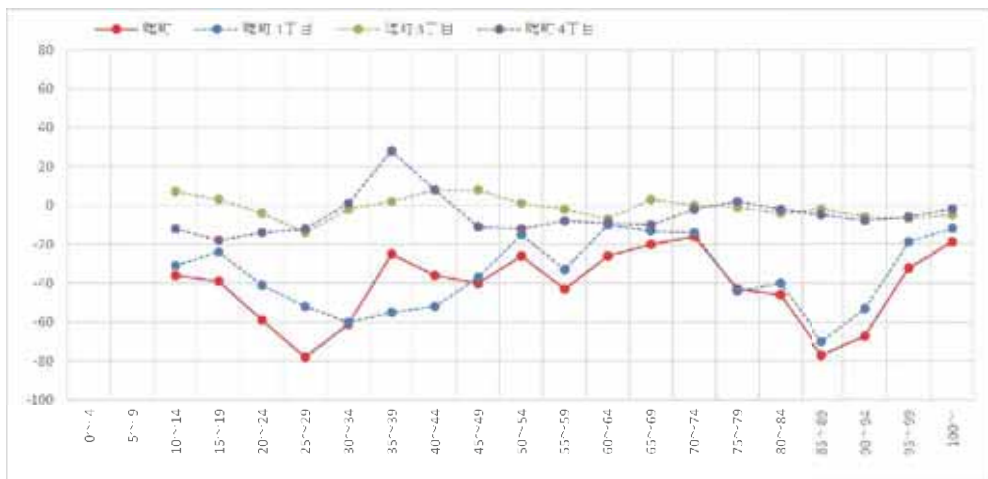
資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

図 2.10 真駒内各地区の近年 10 年間の人口減少率の比較（2005年～2015年）

次に、真駒内各地区の人口推移と年代別人口の増減を見ていく。図 2.11～2.28 は真駒内地域における各地区の人口増減を表したグラフ（2005年のn歳の人口と2015年のn+10歳の人口の差分をとり、人口移動の状況を推計したもの）と、2005年～2015年の人口推移を示したグラフである。なお、グラフの年齢は2015年時のものである。

曙町

2005年には人口が2,910人であったが、2015年には2,240人となり23.0%減少している。これは真駒内地域において2番目に高い減少率である。全ての年代で減少しており、特に24～34歳、85～94歳の減少が最も大きい。これはURあけぼの団地のある曙町1丁目の減少が原因である。一方、曙町4丁目の35～39歳は増加している。ここは一戸建て住宅が並ぶエリアであり、新築住宅もいくつか見られることから、新しく家を建てて引っ越しをしてきていることが推察できる。



資料：住民基本台帳

図 2.11 2005年～2015年における曙町の年代別人口増減分析



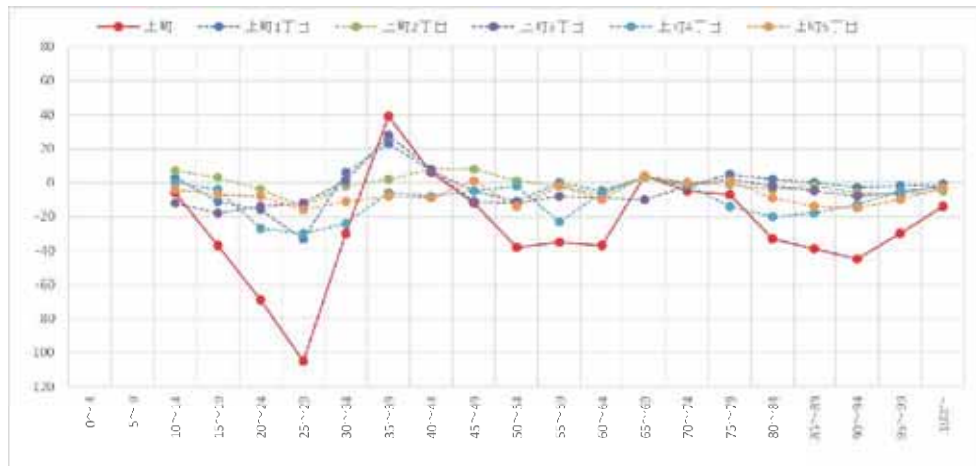
資料：住民基本台帳

図 2.12 2005年～2015年における曙町の人口推移

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

上町

2005年には人口が3,115人であったが2015年には2,717人となり、12.8%減少している。20代の減少が最も大きい。一方で、上町1丁目、3丁目では特に35～39歳が増加しているが、このエリアには新築のマンションが建てられていることが主な要因であると推察できる。



資料：住民基本台帳

図 2.13 2005年～2015年における上町の年代別人口増減分析

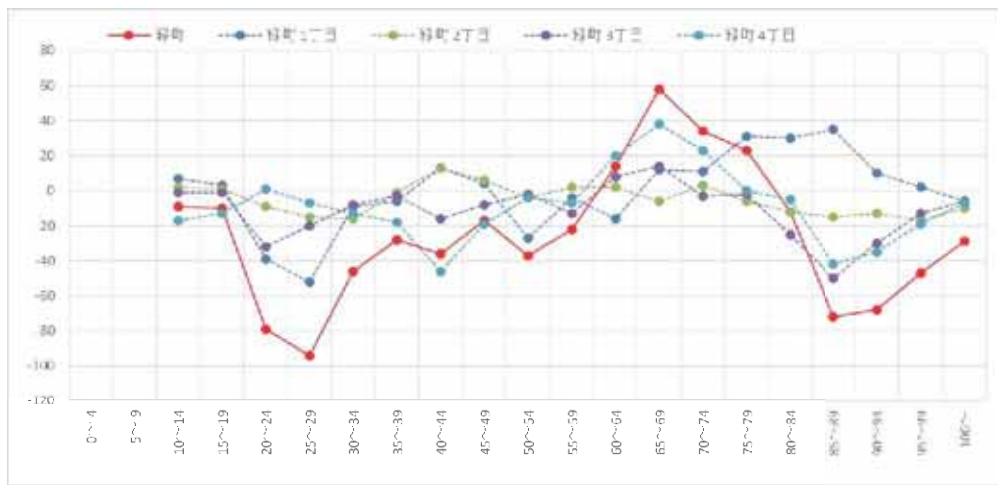


資料：住民基本台帳

図 2.14 2005年～2015年における上町の人口推移

緑町

2005年には人口が5,213人であったが2015年には4,979人となり、4.5%減少し、微減傾向である。0～50代、80代以上は減少しているが、60～70代は増加している。特に60～70代の増加が多いのはUR五輪団地のある緑町4丁目であり、高齢者がUR五輪団地に転入していることが推察できる。また、緑町1丁目では20代の減少が非常に多い。一方で、75歳以上の後期高齢者が増加しているが、これは介護付き老人ホームがあるからだと推察できる。このように緑町は高齢者が多く集まる地区であると言える。



資料：住民基本台帳

図 2.15 2005年～2015年における緑町の年代別人口増減分析



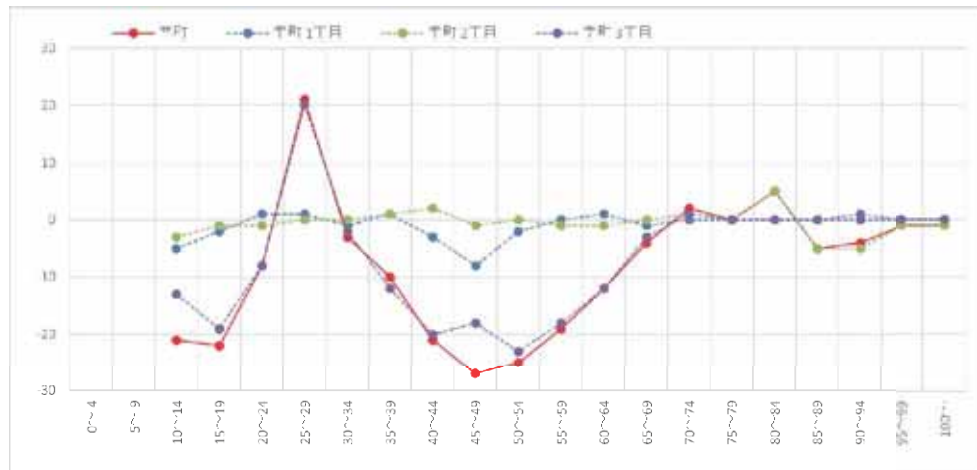
資料：住民基本台帳

図 2.16 2005年～2015年における緑町の人口推移

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

幸町

2005年には人口が287人であったが、2015年には155人となり、人口は少ないものの、46.5%と大きく減少している。幸町3丁目の25～29歳が増加しているが、30代以降になると減少している。



資料：住民基本台帳

図 2.17 2005年～2015年における幸町の年代別人口増減分析

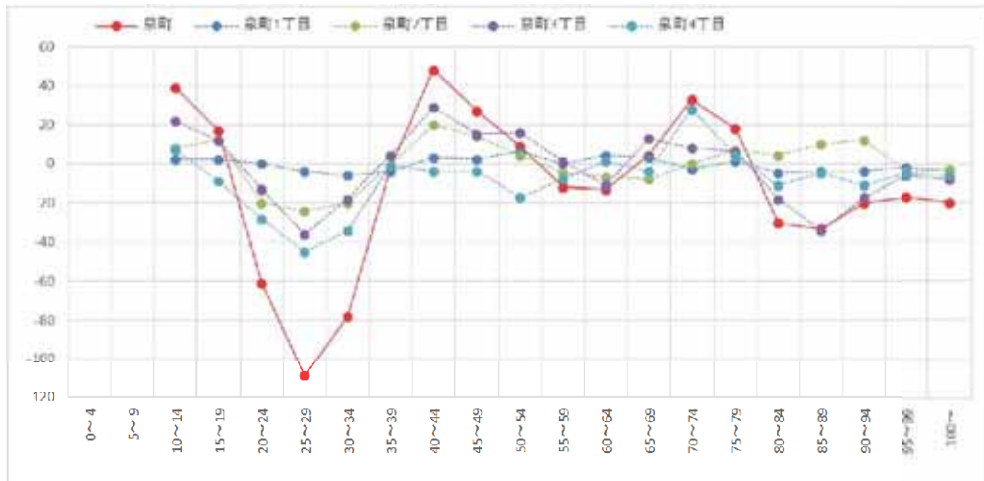


資料：住民基本台帳

図 2.18 2005年～2015年における幸町の人口推移

泉町

2005年には人口が2,846人であったが2015年には2,789人となり、2.0%減少し微減傾向である。20代から30代前半の減少が大きい、特に泉町2丁目と3丁目において、10～14歳と40代～50代前半の子育て世代が増加している。



資料：住民基本台帳

図 2.19 2005年～2015年における泉町の年代別人口増減分析



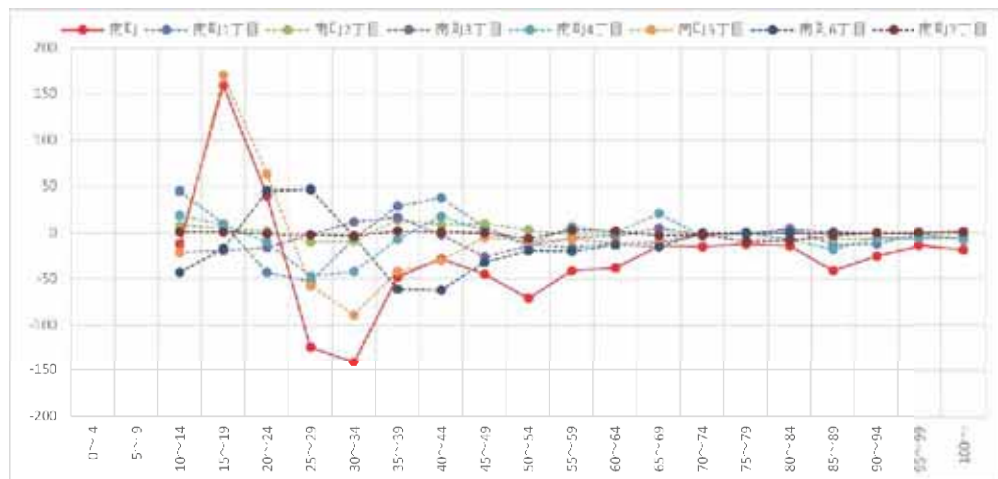
資料：住民基本台帳

図 2.20 2005年～2015年における泉町の人口推移

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

南町

2005年には人口が4,329人であったが2015年には4,208人となり、2.8%減少し、微減傾向である。道警宿舎があるため、南町5丁目において15～19歳が増加し、25～34歳の年代で減少している。減少している。一方、南町6丁目の20代、南町1丁目の35～39歳、40～44歳の年代で増加している。



資料：住民基本台帳

図 2.21 2005年～2015年における南町の年代別人口増減分析

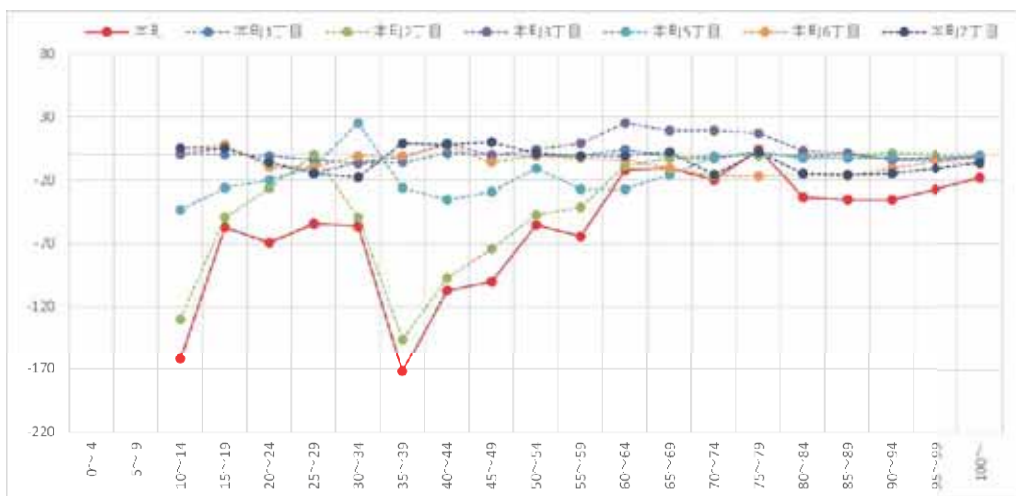


資料：住民基本台帳

図 2.22 2005年～2015年における南町の人口推移

本町

2005年には人口が3,790人であったが2015年には2,979人となり、21.4%減少している。全体として、75～79歳以外のすべての年代で減少しており、特に若者の減少が著しい。また、10～14歳、35歳～49歳の減少数が非常に高く、子育て世代が流出していることが推察できる。これは、本町団地12、13号棟のある本町2丁目の減少が原因であることが分かる。本町5丁目の30～34歳が増加しており、本町3丁目の50～70代が増加している。



資料：住民基本台帳

図 2.23 2005年～2015年における本町の年代別人口増減分析



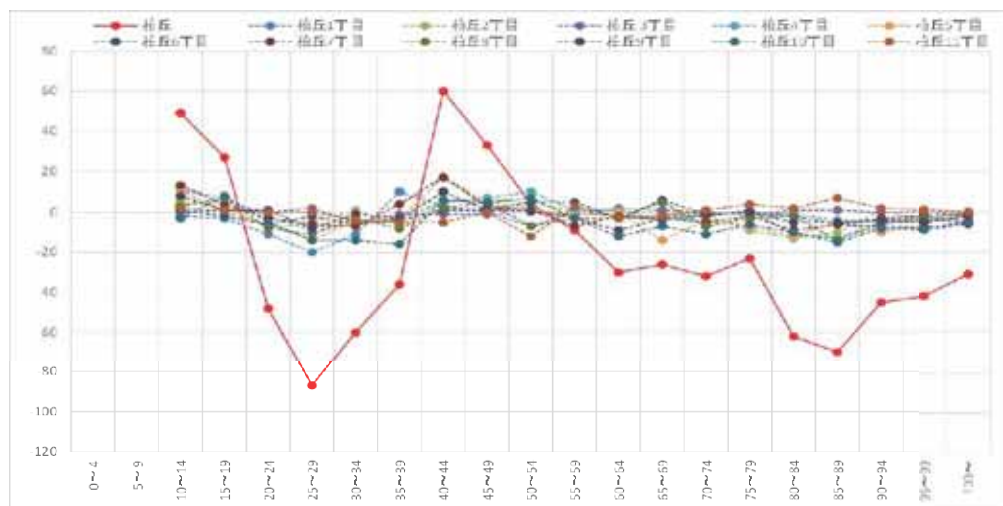
資料：住民基本台帳

図 2.24 2005年～2015年における本町の人口推移

柏丘

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

2010年には人口が4,076人であったが2015年には3,889人となり4.6%減少し、微減傾向である。20～30代が減少しているが、10代、40代が増加している。これは親子で流入していることが推察できる。



資料：住民基本台帳

図 2.25 2005年～2015年における柏丘の年代別人口増減分析

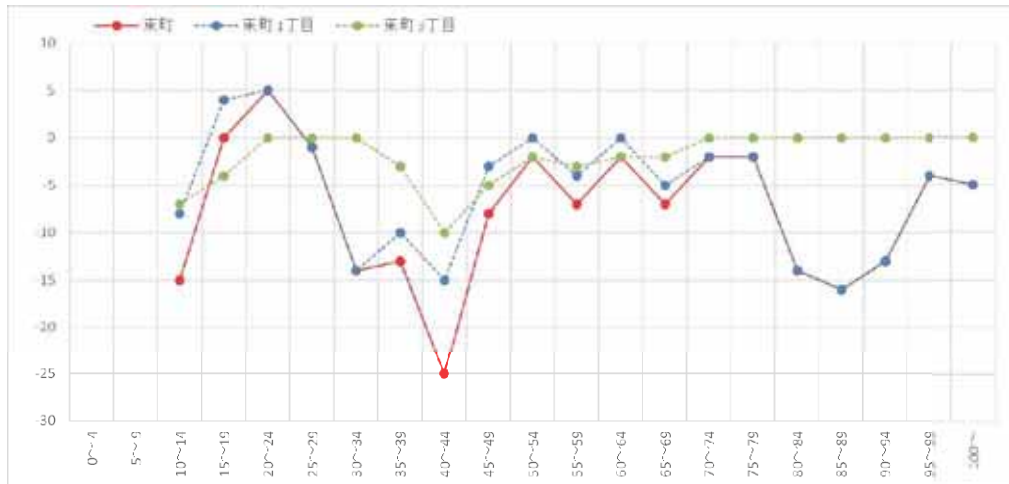


資料：住民基本台帳

図 2.26 2005年～2015年における柏丘の人口推移

東町

2010年には人口が532人であったが2015年には411人となり、人口は少ないが22.7%減少している。20～24歳が増加しているが、30代以上の年代で減少している。



資料：住民基本台帳

図 2.27 2005年～2015年における東町の年代別人口増減分析



資料：住民基本台帳

図 2.28 2005年～2015年における東町の人口推移

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

ここまでの真駒内各地区の人口推移と年代別人口の増減の特徴を整理する。まず、2005年から2015年にかけての人口減少率が最も高いのは幸町の46.5%であり、次に曙町の23.0%、東町の22.7%、本町の21.4%である。このうち、幸町、東町の人口は少ないことから、曙町と本町の人口減少数が非常に多いことが分かる。曙町は全世代で人口が減少しており、特にURあけぼの団地に住む20代と85歳以上の減少が著しい。一方で、曙4丁目の戸建て住宅地には新たに30代前半が流入している。本町は、比較的若い世代の流出が多く、特に本町2丁目から10～14歳、35～39歳の人口が減少している。

また、最も人口減少率が低いのは泉町の2.0%であり、続いて南町の2.8%である。泉町では、20代から30代前半の減少が大きいが、10～14歳と40代～50代前半の子育て世代が増加している。南町では、道警宿舎がある南町5丁目において15～19歳が著しく増加し、25～34歳の年代で減少している。その他の世代は微減傾向である。

上町、緑町、柏丘、東町の人口は微減傾向である。上町は、20代の減少が最も大きい。一方で、上町1丁目、3丁目では特に35～39歳が増加しているが、このエリアに新築のマンションが建てられていることが主な要因であると推察できる。緑町は、20代の減少と60～70代の増加が多いのが特徴である。特に60～70代の増加はUR五輪団地のある緑町4丁目に多い。また、緑町1丁目では20代の減少が非常に多い。一方で、75歳以上の後期高齢者が増加しているが、これは介護付き老人ホームがあるからだと推察できる。このように緑町は高齢者が増加する傾向にある。柏丘は、20～30代が減少しているが、10代、40代が増加している。これは親子で流入していることが推察できる。東町は、人口は少ないが22.7%減少しており、特に30代以上の年代で減少している。一方、20～24歳が増加している。

2-2-2 産業課題

図 2.29 は札幌市における 2013 年度（平成 25 年度）の業種別市内総生産、2014 年度（平成 26 年度）の業種別事業所数、2014 年度（平成 26 年度）の業種別従業者数をそれぞれ示したものである。また、図 2.30 は類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）の第 3 次産業事業所数の合計数を示したグラフである。なお、真駒内の類似地区として円山・新札幌・麻生を選定した理由は、いずれも周囲に住宅地、および商業地が立地しており、地下鉄駅・バスターミナルを起点とした交通結節点であるという点で類似しているからである。

札幌市は、第三次産業の業種別市内総生産・業種別事業所数・業種別従業者数が全体の約 9 割を占めており、第 3 次産業が主要産業であることが分かる。しかしながら、真駒内には第 3 次産業事業所数が類似地区と比較して少ない。持続的な都市経営にとって産業があることは重要であるため、住宅地としての環境に配慮しつつ、産業と雇用を生み出すことが真駒内の課題である。

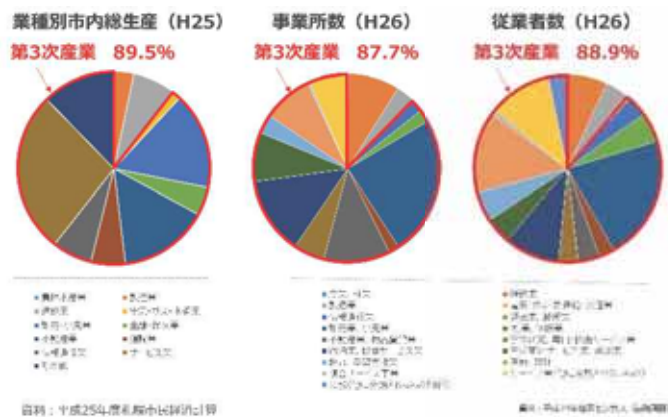
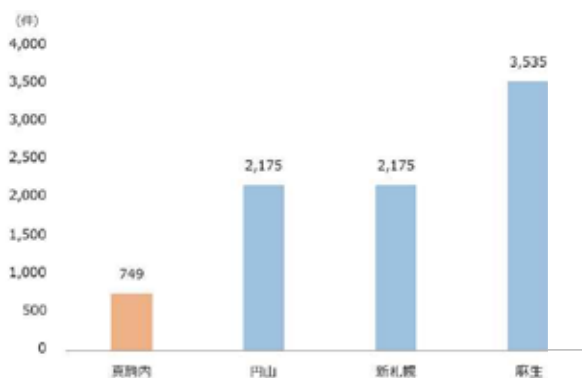


図 2.29 札幌市における産業構造



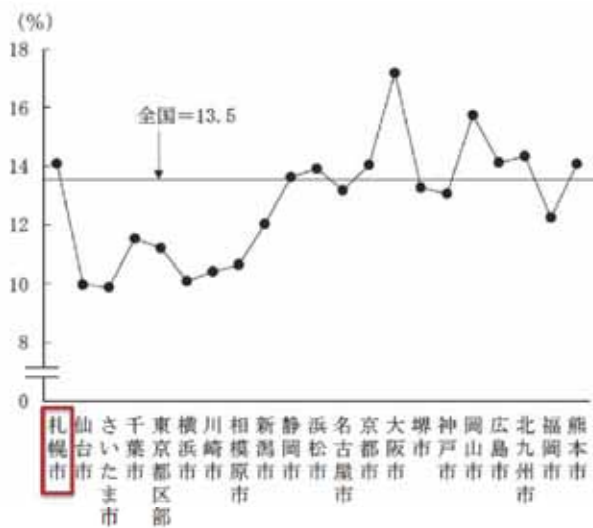
総務省統計局・独立行政法人統計センター 地図による小地域分析 (iSTAT MAP)

図 2.30 類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）第 3 次産業事業所合計数

2-2-3 既存ストック

近年、人口減少に伴って空き家の増加が全国的に問題となっている。図 2.31 は、2013 年 10 月 1 日における 21 大都市空き家率を示したグラフである。

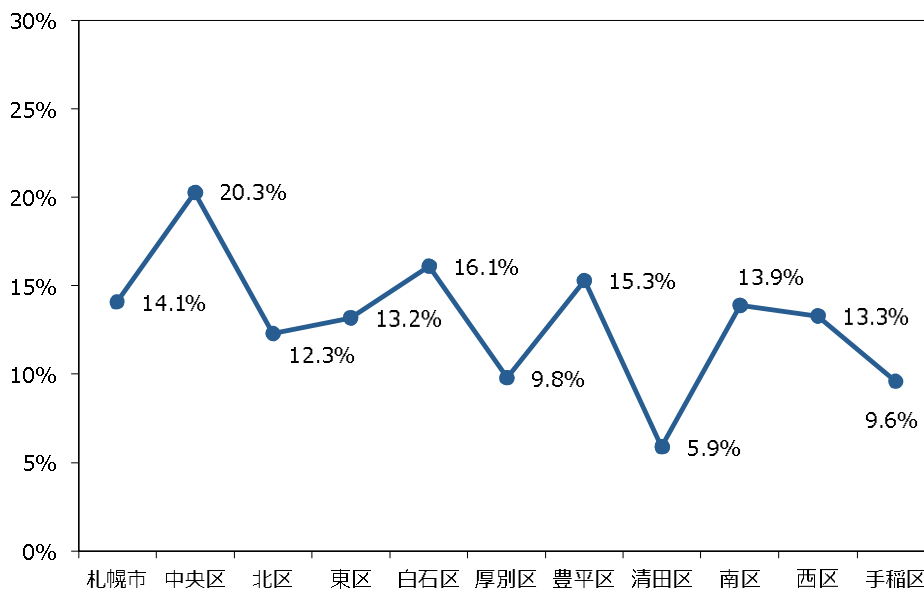
札幌市はの空き家率は 14.1%で、21 大都市の中で 4 番目に空き家率が高い都市である。全国平均は 13.5%であることから、札幌市の空き家率の高さが分かる。



総務省統計局「住宅・土地統計調査」より

図 2.31 21 大都市別空き家率（2013 年 10 月 1 日現在）

次に札幌市の各行政区の空き家率について以下に示す。図 2.32 は札幌市および各行政区の空き家率（2013 年）を示したグラフである。南区の空き家率は 13.9%で、札幌市内で 5 番目であるが、全国平均の 13.5%を上回っており、全国的に見ても比較的高い空き家率であると言える。



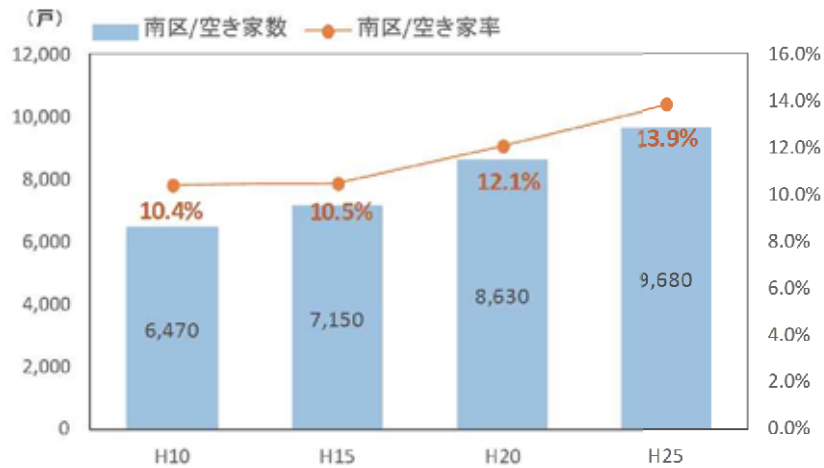
資料：ニッセイ基礎研究所 全国・主要都市の空き家数と空き家率の現況 - 「平成 25 年住宅・土地統計調査」

<http://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=52838&pno=3?site=nli> 分析 -

図 2.32 札幌市の区別にみた空き家率（2013）

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

また、図 2.33 は札幌市南区における空き家数と空き家率の増減の推移について示したグラフである。1998年（平成10年）から2013年（平成25年）において、札幌市南区の空き家数、空き家率は年々増加の傾向であることが分かる。



資料：資料：住宅・土地統計調査

図 2.33 札幌市南区における空き家数・空き家率

（2）真駒内を対象とした遊休不動産現地調査

次に、真駒内の地区別の遊休不動産（空き家・空き地・駐車場）の発生状況を把握するために現地調査を行った。調査対象は、緑町・上町、曙町、本町、柏丘、商店街エリアの5つのエリアとした。泉町と南町については、2005年～2015年の人口減少率はほとんど横ばいであったため、空き家等の遊休不動産の発生が少ないと推察されるため、今回の調査対象から除外することにした。

調査方法については、現地での目視によって空き家・空き地と駐車場を判断し、地図上にプロットするとともに写真撮影を行った。なお、集合住宅は空き室が目視で確認できないため、ここでは調査対象外としている。また、商業ビルに関しては空き室が1つでもあれば空き家とみなしている。以下に調査結果の概要を示す。

緑町・上町

空き家：17件 空き地：9件 駐車場（月極）：7件
駐車場（時間貸）：0件 駐車場（専用）：2件

曙町

空き家：8件 空き地：1件 駐車場（月極）：1件
駐車場（時間貸）：0件 駐車場（専用）：3件

本町

空き家：13件 空き地：8件 駐車場（月極）：5件
駐車場（時間貸）：0件 駐車場（専用）：2件
国道453号線沿いに空きビル（空室）の集積が見られた。

柏丘

空き家：28件 空き地：31件 駐車場（月極）：4件
駐車場（時間貸）：2件 駐車場（専用）：0件
他地区と比較して柏丘は空き家・空き地が多い。

真駒内名店街

空き家：6件 空き地：0件 駐車場（月極）：0件
駐車場（時間貸）：1件 駐車場（専用）：1件

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

泉町商店街

空き家：2件 空き地：0件 駐車場（月極）：0件

駐車場（時間貸）：0件 駐車場（専用）：1件

南町商店街

空き家：1件 空き地：0件 駐車場（月極）：1件

駐車場（時間貸）：0件 駐車場（専用）：0件

（3）地価変動調査

次に、真駒内における地価変動と家賃断層帯（家賃が急激に下がる地点）の把握を行うために、国税庁が公開している路線価を用いて価格別（千円/m²）にマップ上に色分けした。2009・2012・2015 と 3年ごとの路線価を 4 千円単位で色分けし、図 2.34～2.45 の路線価 MAP を作成した。

真駒内地区全体を見ると、駅前通りに面した近隣商業地域(ミュークリスタル)に近づくに連れて地価が高い。しかし、このエリアは平成 21 年には 115 千円であったのに対し、平成 27 年には 89 千円まで地価が下落し、6 年間で地価の約 23%が下落していることが確認できる。地価が最も低いのは柏丘地区であり、次に本町周辺である。また、各地区の地価の下落率を見ると、泉町、南町、柏丘、緑町、曙町地区はそれぞれ地価の約 16%が下落し、本町地区は約 20%下落している。以上より、真駒内において地価の下落率が最も高いのは駅前通り周辺の近隣修行地域であり、続いて本町地区である。その他の地区の下落率はほとんど変わらない。なお、真駒内地域においては顕著な家賃断層帯見られなかったが、地価の下落率の高い本町に対象エリアとしての可能性がある。

真駒内リノベーションまちづくり構想 (案)

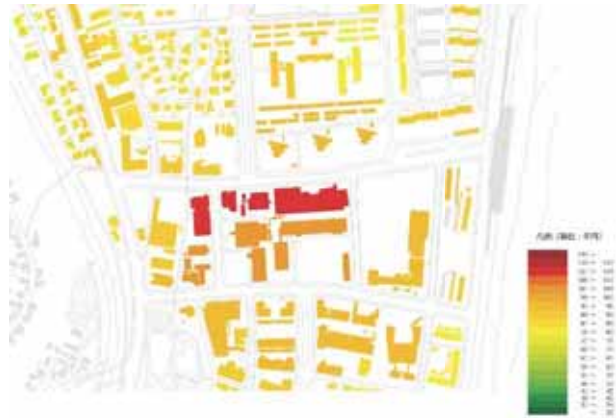


図 2.34 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2009)



図 2.35 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2012)



図 2.36 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2015)

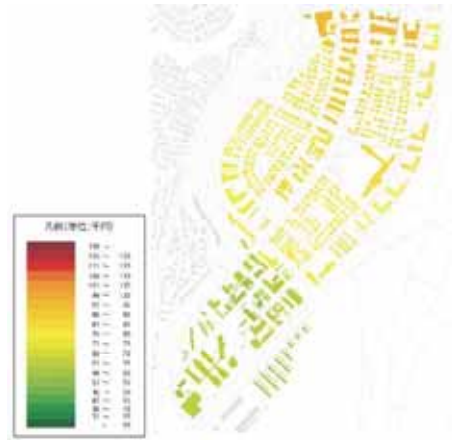


図 2.37 泉町・南町地区路線価 MAP (2009)

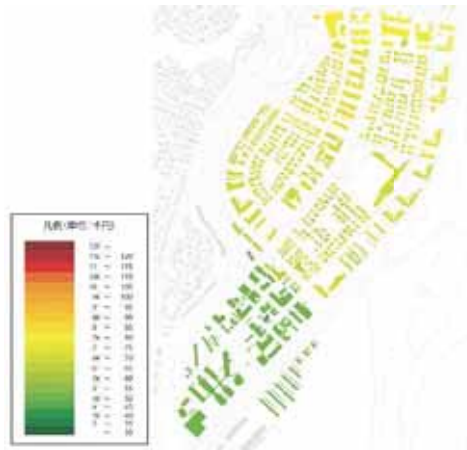


図 2.38 泉町・南町地区路線価 MAP (2012)

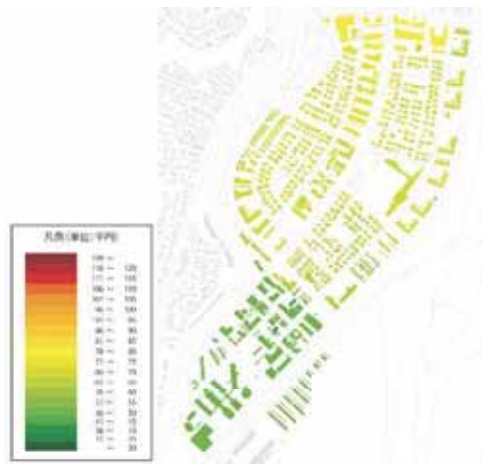


図 2.39 泉町・南町地区路線価 MAP (2015)

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

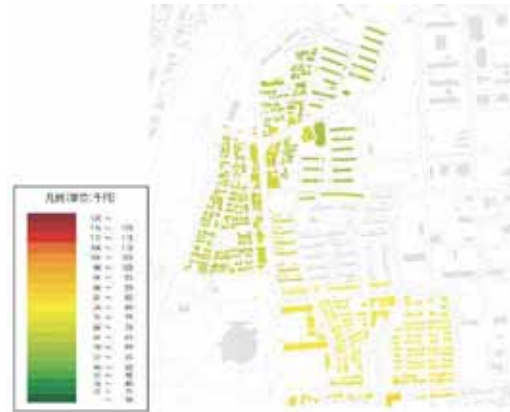


図 2.40 曙町・本町地区路線価 MAP (2009)

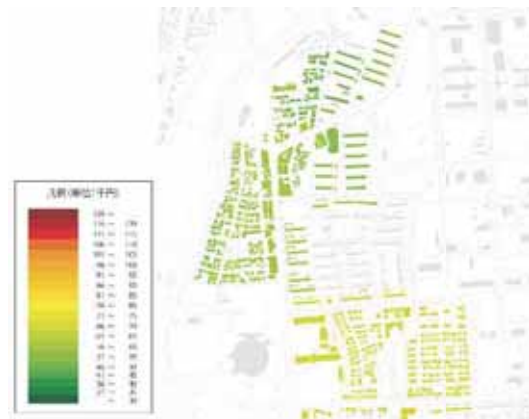


図 2.41 曙町・本町地区路線価 MAP (2012)

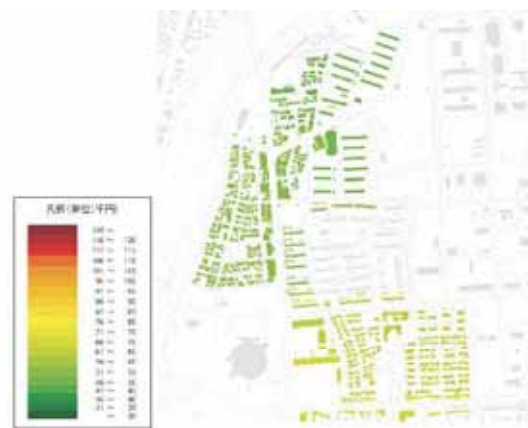


図 2.42 曙町・本町地区路線価 MAP (2015)



図 2.43 柏丘地区路線価 MAP (2009)



図 2.44 柏丘地区路線価 MAP (2012)



図 2.45 柏丘地区路線価 MAP (2015)

2-2-4 南区・真駒内における都市経営課題の整理

これまでの調査結果をもとに、南区・真駒内における都市経営課題を下記に整理する。

1) 人口課題

- 札幌市南区は消滅可能性都市と言われており、子供を出産する女性人口が急速に減少すること予測されていることから、自治体として存続できない可能性がある。
- 真駒内は 1975 年を境に 65 歳以上の人口が増加し 0～14 歳未満の人口が減少していることから、少子高齢化が進行している
- 真駒内地域は 20～30 代の人口減少率が著しい。
- 南町の 15～19 歳の人口転入が他の地区と比較して著しく高い。それに対し、上町の 20 代の減少数（流出）が他の地区と比較して最も大きい。

2) 産業課題

- 札幌市の産業構造は第 3 次産業が主要産業であるにも関わらず、真駒内には第 3 次産業事業所数が他の類似の地区（円山・新札幌・麻生）と比較して少ない。

3) 既存ストック

- 札幌市は 21 大都市の中で空き家率が 4 番目に高い。
- 南区の空き家は年々増加しており、全国平均と比較しても空き家率が高い地域である。
- 本町地区の国道 453 号線沿いに空きビル（空き室）の集積が存在する。また、柏丘は真駒内地域において比較的遊休不動産が多いエリアである。
- 真駒内の 3 つの商店街（真駒内名店街、泉町商店街、南町商店街）を比較すると、真駒内名店街に最も多く空き地・空き家が多い。
- 真駒内駅前地区の近隣商業地域のエリアは 6 年間で地価の約 23%が下落しており、真駒内地域において最も下落率が高い。
- 真駒内駅前地区の次に下落率が高いのは本町であり、地価の約 20%下落している。
- 真駒内地域においては顕著な家賃断層帯見られなかったが、空き家の多い柏丘、および地価の下落率の高い本町に、対象エリアとしての可能性がある。

2-2-5 南区・真駒内の変化の兆し

1) まちづくりキーマンへのヒアリング調査

南区・真駒内の次の時代への変化の兆し発掘するために、ヒアリング調査を実施した。具体的には、①兆しの人（まちづくりのキーマン）の人物像、考え、想いを把握すること、②兆しに反応しているターゲット層（お客さん）を把握すること、③まちづくりのキーマンを発掘することを目的とする。調査対象は、南区、および真駒内でこだわりを持って南区・真駒内らしい活動をしている人とし、5名を対象とした。ヒアリング項目は、下記の通りである。

- ・どこに住んでいるか（①）
- ・どうして現在の場所に出店しているのか（①）
- ・なぜ、いまの仕事をすることを決意したのか、そしていまの仕事への思い（①）
- ・仕事でこだわっている点（①）
- ・前まではどんな仕事をしていたのか（①）
- ・営業時間（②）
- ・一日の客数（②）
- ・客層（②）
- ・真駒内をどのような地域にしたいか（①）
- ・本町の商店街での出店に魅力を感じるか（③）
- ・知り合いで出店したいと考えている人はいないか（③）

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

ヒアリング調査は、真駒内地域の上町、曙町、柏丘、および石山地域のまちづくりキーマンに実施した。柏丘では、新たにシェアアトリエや店舗がオープンする等、複数の変化の兆しが見られた。

まちづくりキーマンが真駒内を選んだ理由としては、「おしゃれで環境もいいところに惹かれた」「住宅(需要)と緑がバランスよくあるところが良かったため」「真駒内は住宅と自然のバランスの取れた地域」という意見があり、共通して自然が豊富な住宅地という点に魅力を感じていることが伺える。また、真駒内をどのような地域にしたいかという問いに対しては、「緑とアートが日常にあり、娯楽として楽しめ、子どもたちが触れられる環境にしたい」「小さな単位でできたコミュニティがつながっていくのがいい」「個性豊かな地域にしたい」「衣食住がストーリーでまとまるような街にしたい」「色々買い物する場所が欲しい」と様々な意見が見られた。

客層については、こだわりの食を提供するお店では、食にこだわりがある人、子どもに安心なものを食べさせたいという人が車でお店に来られる。一方、交流の場という特色を持つ店舗では、近所の高齢者が徒歩で来られるという特徴があった。

以上のように、ヒアリング調査によってまちづくりキーマンを発掘し、その考え、や想い、またそのターゲット層を把握することができた。

2) 子育てママへのヒアリング調査

真駒内を利用する子育てママが真駒内をどのような場所だと考えているかを把握するために、0～5歳の子どもを連れている母親を対象にヒアリング調査を実施した。実施場所は、真駒内に立地する公園、子育て支援施設で、対象者は6名であった。そのうち、真駒内在住が2名、真駒内以外の南区に在住が3名、南区以外在住が1名であった。ヒアリング結果を表2.1に示す。

「どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか」という問いに対しては、「保育園・幼稚園等の子育て支援施設があるから」と答えた人が多く、次に「良い公園があるから」と答えた人がいた。また、地下鉄が便利だからと答えた人もいた。

次に、「真駒内はどのような場所だと思うか」という問いに対しては、「自然や緑が豊か」、「子育てしやすい環境」、「地下鉄が便利」、「買い物する場所があって便利」という肯定的な意見が多く見られた。一方、「買い物をする場所がなくて不便」、「いえが狭く車が多いため子供が遊んだりする場所が少ない」という意見もあった。

以上より、真駒内は、①子育ての環境が整っている、②自然、緑、公園が豊か、③地下鉄があって便利という地域であり、子育てに適した環境であると言える。

表 2.1 ヒアリング調査結果

質問	どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか。	真駒内はどのような場所だと思うか。
回答	<p>保育園・幼稚園等の子育て施設があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真駒内の幼稚園に通っているので、真駒内の公園で遊ぶことも多い ・真駒内の幼稚園に通っている ・ちあふる・みなみがあるのも便利 <p>良い公園があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・曙公園は園外保育でも使用されている ・曙公園がよい場所だと聞いたので来た ・子どもを連れてきて公園で遊ぶのがほとんど <p>地下鉄が便利だから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄があって便利 	<p>自然や緑が豊か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然が多く、子どもと遊びやすい ・緑が多くて住みやすい ・緑が多く公園もたくさんある <p>子育てしやすい環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が広くて、子育てしやすい環境 ・子育てしやすい環境 <p>地下鉄が便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄が近くて便利 <p>買い物する場所があって便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー等、周りになんでもあるから便利 <p>買い物する場所がなくて不便</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事をしたり、総菜を買ったりする場所がない ・店が早くしまってしまうため、仕事帰りに使えない <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車なので、冬は不便 ・家が狭く車が多いため子どもが遊んだりする場所が少ない ・出身が真駒内なので、懐かしい場所

2-3 現状・課題に対する目指すべき方向性

前節では現状の南区・真駒内における都市経営課題を整理した。本節では、都市経営課題を踏まえて南区・真駒内が今後目指すべき3つの方向性を仮説的に提案する。

1) 地域の持続性を向上させる

南区・真駒内は、人口減少、少子高齢化が進行しており、約20年後には高齢化率がおよそ50%となると予測されている。また、2010～2040年で20-39歳の女性の数が半分以上減少するため消滅する可能性のある都市とも言われており、今後は地域の持続性を向上させる必要がある。そのためには、若い世代が住みたい、あるいは働きたいと思える場所を真駒内に作り、若者に選ばれる地域としていく必要がある。真駒内まちづくり指針においても、大学等の真駒内地域周辺の教育機関との連携や子育て環境の充実・強化が謳われており、学生や子育て世代をターゲットとしていくことも考えられる。

2) 高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる

上述した通り、真駒内は約20年後には高齢化率がおよそ50%となると予測されている。そこで、増加する高齢者世代が生涯にわたりいきいきと暮らせる環境を真駒内つくることが重要である。そのためには、真駒内に高齢者の居場所や高齢者の活躍できる場所をつくる必要がある。真駒内まちづくり指針においても、高齢福祉機能の充実・強化やお年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場の形成ということが謳われており、高齢者がいつまでも元気で住み続けられる地域、そして多世代交流が活発に行われる地域づくりが重要である。

3) 南区の拠点として後背エリアと連携する

南区は、ワイナリー、小松菜、果樹園、ラベンダー、藻岩山、八剣山、シーニックハイウェイ、ダム、星空、定山溪温泉、ギャラリー、アトリエ、札幌軟石、南沢はちみつ等、地域資源が豊富なエリアである。また、真駒内は南区の中心地であり、交通の結節点ともなっている。そこで、南区の拠点として、後背エリアと連携することが重要であると考えられる。そのためには、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所を真駒内に作る必要がある。そうすることで、南区の魅力を活かした真駒内のまちづくりが可能であるだけでなく、南区各地の活性化にも寄与すると考えられる。真駒内まちづくり指針においても、後背地の芸術文化拠点・観光拠点を訪れる人々の滞留・交流の場を形成することが謳われており、重要な視点であると言える。

3章 取組みテーマ設定

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

3-1 コンセプトとターゲット設定

南区は地域資源が非常に豊かなエリアである。これらは非常に北海道らしいコンテンツであり、真駒内はその南区の入口であるということが一つの強みである。つまり、これらのコンテンツと連携することで、真駒内は北海道らしさが凝縮した暮らしが可能な地域であるといえる。このようなライフスタイルをマコマライフと呼称し、本提案のコンセプトとする。そして、マコマライフを実現するために、前項で提案した3つの方向性を踏まえた上で、ターゲットを設定する。

1つ目の方向性として、地域の持続性を向上させることを挙げた。そのためには、若い世代が住みたい、あるいは働きたいと思える場所を真駒内に作り、若者に選ばれる地域としていく必要がある。そこで、「子育て働きママ」と「学生」をターゲットとして設定する。2つ目の方向性として、高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくることを挙げた。そのためには、真駒内に高齢者の居場所や高齢者の活躍できる場所をつくる必要がある。そこで、「シニア」をターゲットとして設定する。3つ目の方向性として、南区の拠点として後背エリアと連携することを挙げた。そのためには、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所を真駒内に作る必要がある。そこで、「アウトドアリスト（アウトドア愛好者）」をターゲットとして設定する。これらのターゲット設定の妥当性については次項において述べる。これらを視覚化したものが図3.1である。

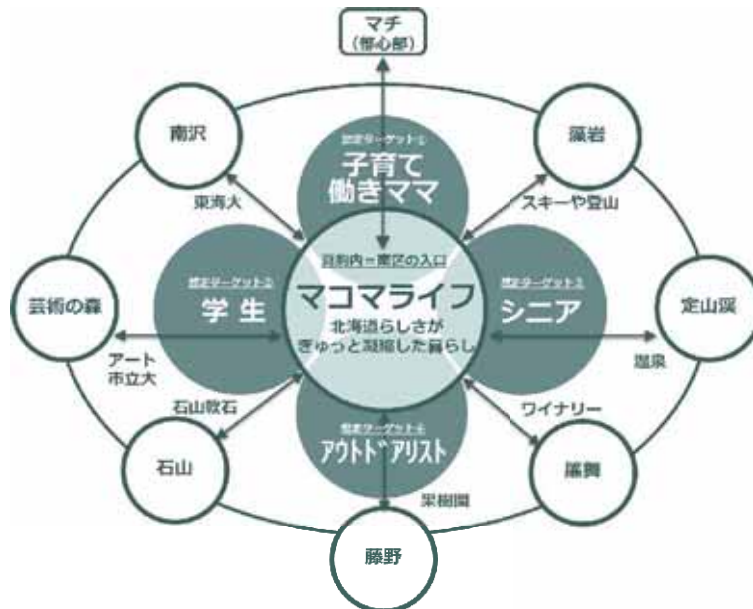


図 3.1 コンセプトダイアグラム

3-2 取組のテーマ設定とアイデア

本節では、前節で設定した4つのターゲットについて、(1) ターゲット設定の妥当性と (2) 課題を整理し、(3) 取組みのテーマを設定する。そして、そのテーマを具現化するための、(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例を示す。

3-2-1 子育て働きママ

(1) ターゲット設定の妥当性（南区・真駒内のポテンシャル）

「子育て働きママ」をターゲットと設定する妥当性を示す。図3.2は、札幌市住民基本台帳（2017年1月）による札幌市と南区の人口の男女比を表したものである。札幌市の総人口は1,947,494人であり、そのうち男性が911,231人、女性が1,036,263人である。つまり、人口の46.4%が男性、53.2%が女性となっている。また、南区の総人口は139,872人であり、そのうち男性が64,970人、女性が74,902人である。つまり、人口の47.5%が男性、53.6%が女性となっている。これより、札幌市、および南区は男性よりも女性のほうが多い都市・地域である。

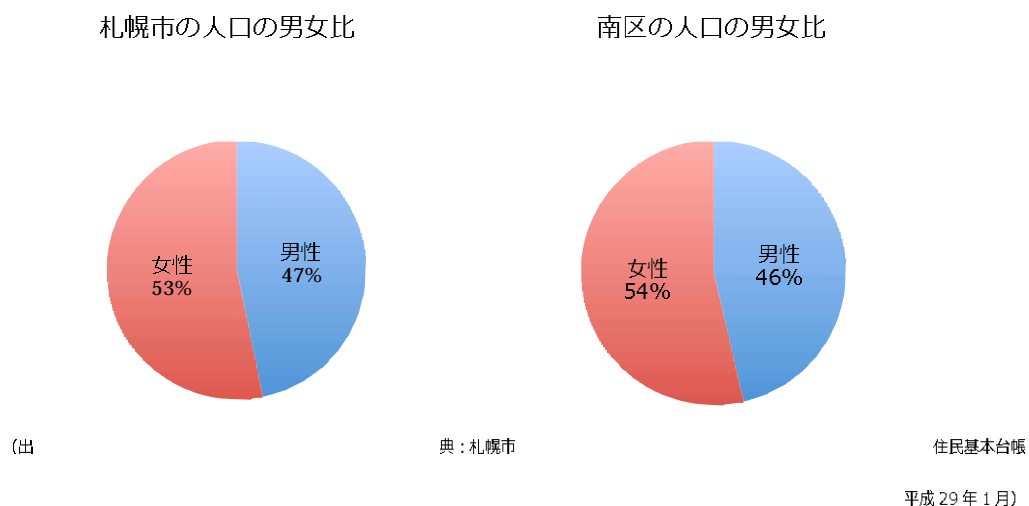
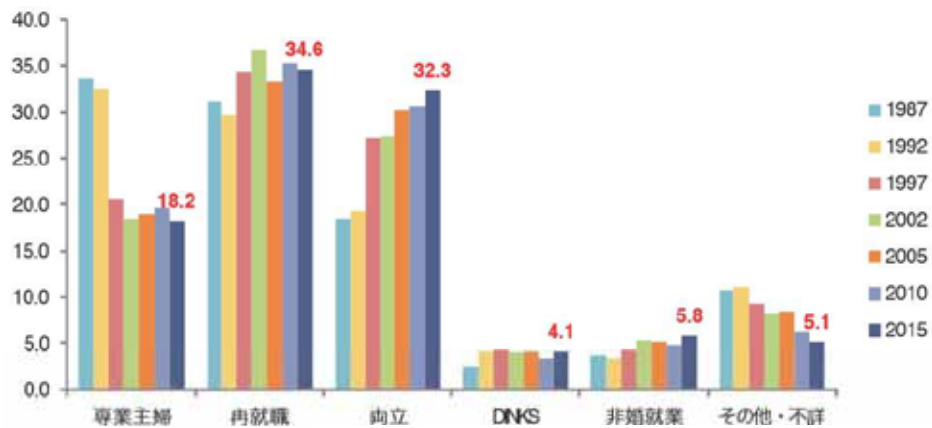


図3.2 札幌市と南区の人口の男女比

図 3.3 は、国立社会保障・人口問題研究所が 2015 年度に全国の未婚女性に実施した第 15 回出生動向基本調査の結果である。これによると、専業主婦を希望する人は 18.2%と年々減少している。結婚後も仕事を続けたい人は増加の傾向にあり、再就職を希望する人が 34.6%、育児と仕事の両立を希望する人が 32.3%、子どもを持たずに夫婦共働きを希望する人が 4.1%となった。全体の 71%が結婚後も働くこと（再就職+両立+DINKS）を希望しており、66.9%が育児も仕事も両方行うこと（再就職+両立）を希望している。これにより日本の女性の理想のライフコースは育児も仕事も両方行うことであり、それを実現できる環境を整えることが重要である。



資料：国立社会保障・人口問題研究所 【第 15 回出生動向基本調査】

図 3.3 女性の理想のライフコース

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

（再掲）

真駒内を利用する子育てママが真駒内をどのような場所だと考えているかを把握するために、0～5歳の子どもを連れている母親を対象にヒアリング調査を実施した。実施場所は、真駒内に立地する公園、子育て支援施設で、対象者は6名であった。そのうち、真駒内在住が2名、真駒内以外の南区に在住が3名、南区以外在住が1名であった。ヒアリング結果を表3.1に示す。

「どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか」という問いに対しては、「保育園・幼稚園等の子育て支援施設があるから」と答えた人が多く、次に「良い公園があるから」と答えた人がいた。また、地下鉄が便利だからと答えた人もいた。

次に、「真駒内はどのような場所だと思うか」という問いに対しては、「自然や緑が豊か」、「子育てしやすい環境」、「地下鉄が便利」、「買い物する場所があって便利」という肯定的な意見が多く見られた。一方、「買い物をする場所がなくて不便」、「いえが狭く車が多いため子供が遊んだりする場所が少ない」という意見もあった。

以上より、真駒内は、①子育ての環境が整っている、②自然、緑、公園が豊か、③地下鉄があって便利という地域であり、子育てに適した環境であると言える。

表 3.1 ヒアリング調査結果

質問	どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか。	真駒内はどのような場所だと思うか。
回答	<p>保育園・幼稚園等の子育て施設があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真駒内の幼稚園に通っているので、真駒内の公園で遊ぶことも多い ・真駒内の幼稚園に通っている ・ちあふる・みなみがあるのも便利 <p>良い公園があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・曙公園は園外保育でも使用されている ・曙公園がよい場所だと聞いたので来た ・子どもを連れてきて公園で遊ぶのがほとんど <p>地下鉄が便利だから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄があって便利 	<p>自然や緑が豊か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然が多く、子どもと遊びやすい ・緑が多くて住みやすい ・緑が多く公園もたくさんある <p>子育てしやすい環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が広くて、子育てしやすい環境 ・子育てしやすい環境 <p>地下鉄が便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄が近くて便利 <p>買い物する場所があって便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー等、周りになんでもあるから便利 <p>買い物する場所がなくて不便</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事をしたり、総菜を買ったりする場所がない ・店が早くしまってしまうため、仕事帰りに使えない <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車なので、冬は不便 ・家が狭く車が多いため子どもが遊んだりする場所が少ない ・出身が真駒内なので、懐かしい場所

図 3.4 は、2010 年の国勢調査による札幌市各区、および真駒内の一人あたりの都市公園面積である。これによると、南区の一人あたりの都市公園面積は札幌市 10 区の中で最も大きく、そして真駒内は 55.3 m²/人と南区の平均を上回っている。つまり、真駒内は都市公園面積が非常に大きく、緑豊かな地域であると言える。

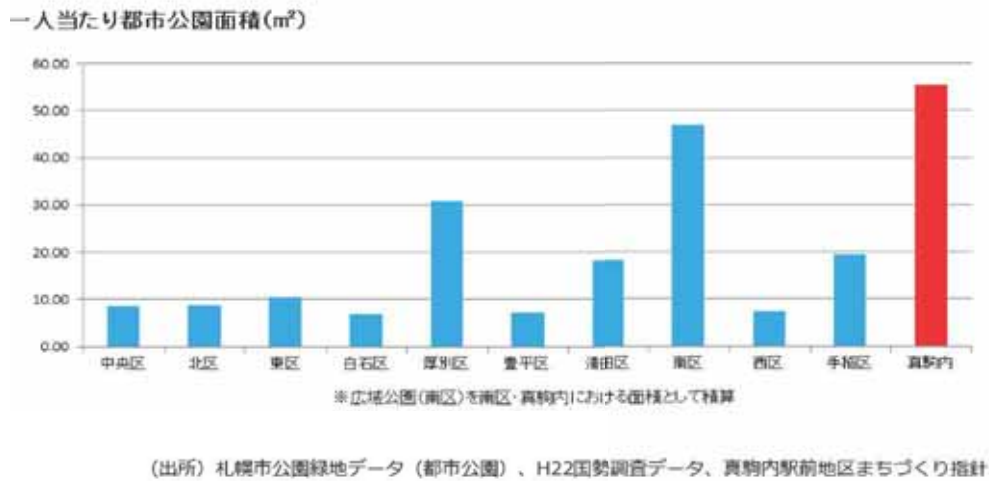
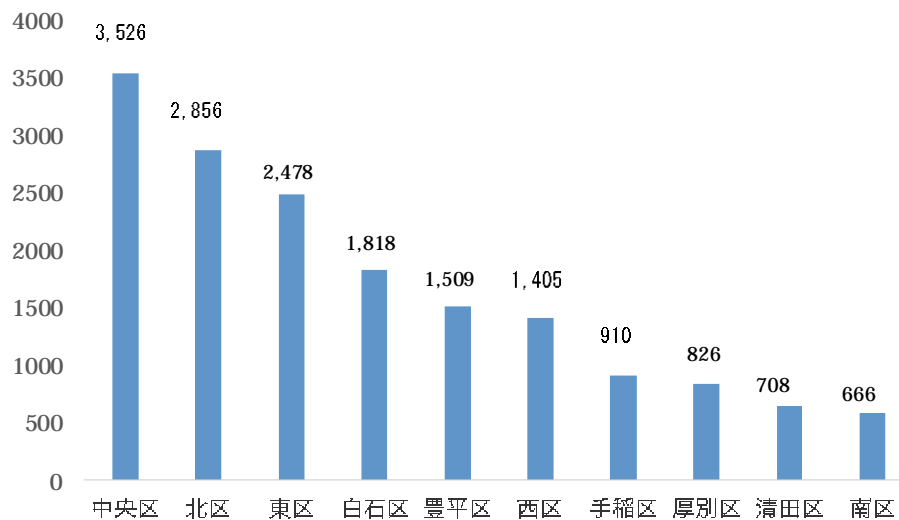


図 3.4 札幌市各区および真駒内の一人当たり都市公園面積

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

図 3.5 は札幌市のホームページで公開されている 2015 年の一般刑法犯認知件数である。南区の犯罪件数は 666 件であり、札幌市内で最も件数が少ない。つまり南区は安全な地域であり、子育て環境としては適しているといえる。



資料：札幌市ホームページ 札幌市犯罪情勢(2015年)

図 3.5 札幌市各区における一般刑法犯認知件数

以上をまとめると、まず女性の理想のライフコースは育児も仕事も両方行う「子育て働きママ」である。そして、真駒内は子育ての環境が整っている、自然、緑、公園が豊か、地下鉄があって便利、そして安全なまちであるため子育てに適した環境であると言える。以上が、子育て・働きママをターゲットと設定する妥当性である。

（2）課題

「子育て働きママ」をターゲットと設定する上での課題を整理する。女性の労働意欲が上昇している一方で、総務省が2007年の就業構造基本調査によると、札幌市の女性の有業率は46.0%であり、全国平均の48.8%を下回っている（図3.6）。また、先述の通り、札幌市内の類似地区（円山、新札幌、麻生）と比較し、真駒内の第三次産業事業所は749件と非常に少ない（図2.30）。つまり真駒内は働く場所が少ない地域であると言える。

以上のように、女性の就業率が低いこと、真駒内に働く場所が少ないことは、「子育て働きママ」が真駒内で働く上での課題であると考えられる。

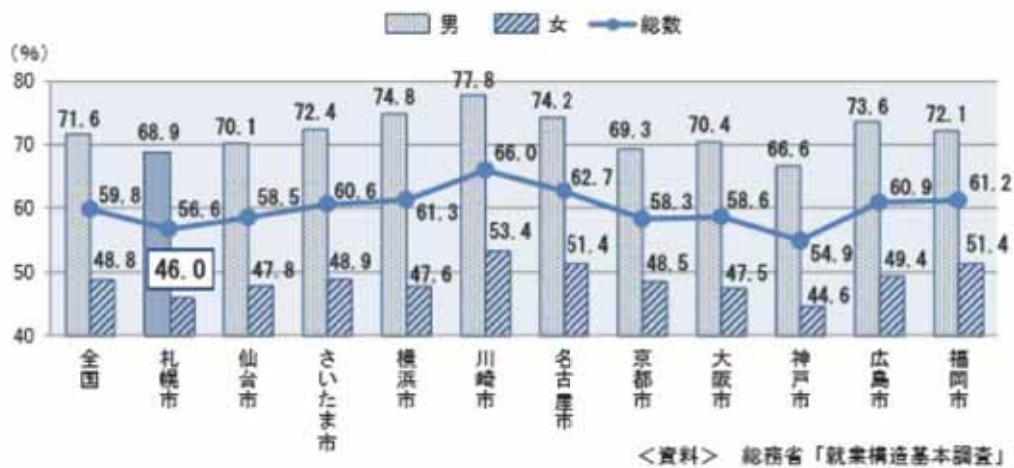
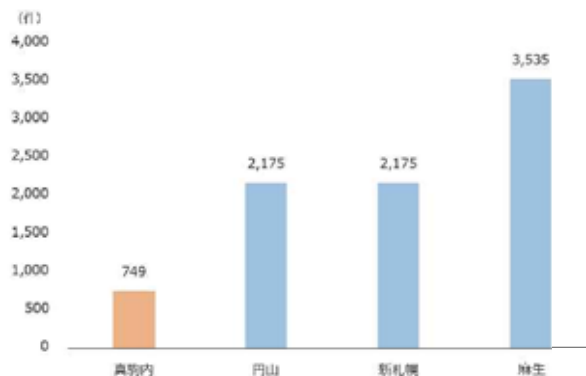


図 3.6 男女別有業率（2007）



総務省統計局・独立行政法人統計センター 地図による小地域分析 (STATMAP)

図 2.30 類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）第3次産業事業所合計数（再掲）

（3）取組みのテーマ設定

「子育て働くママ」の取組みテーマを「地域で育てる、楽しく働く、“私”がいるまち」と設定する。これは、①ママが働く場所、ママが集う場所をつくる、②安心して子どもを預けられる、地域ぐるみで育てられる場所をつくるというものである。

（4）南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① ママが働く場所、ママが集う場所をつくる

職住近接で子育て中のママが働くことができる環境をつくり、女性の有業率を上げ、女性の活躍を推進する。子ども連れでも利用しやすい飲食店や買い物ができる場所をつくり、子育てママの利便性を高めるとともに、地域の人や子育てママ同士の交流を促進する。

まこまないショクドウ

南区の安全な地域食材を用い、スタッフとしてママが働くとともに、コワーキングスペースを設けてテレワークを行うなど、職住近接の環境を整備する。子育てママの「食」と「職」を一つにする場として、子連れで利用しやすい食堂をつくる。例えば、藤野ワイナリーや八剣山ワイナリー、南区各地の農家と連携することも考えられる。



図 3.8 まこまないショクドウ イメージ

参考事例 都電テーブル



写真 3.1 都電テーブル

写真出典： Motion Gallery 都電テーブル <https://motion-gallery.net/projects/toden-table/updates>

earth garden <http://www.earth-garden.jp/goodlife/44143/>

「まちのもう一つの食卓」をコンセプトに子育て中でも安心して働ける場所で、女性の活躍を促進している。また、スタッフとしてだけでなく子連れで利用できる地域密着の食堂である。

都内の路面電車沿いに2軒店舗を構えている。都電テーブルがつけられた理由は主に3つある。1つ目はまちに家族で過ごせる場所をつくるためである。以前は子どもを連れて家族で過ごせる場所はファミリーレストランが主だった。ゆっくりと食事ができ、家族で過ごせる場所を目指し、小上がりをつくるなどの工夫がされている。子どものためにと作った小上がりはお年寄りにも喜ばれていて若い年代が両親を連れて都電テーブルを訪れることもある。2つ目は母親の働く場所をつくることである。子どもが生活の中心となる母親にとって働きやすい環境を整えることは難しい。それを実現させようとしたのが都電テーブルである。「人が仕事に合わせる」のではなく「仕事に人が合わせる」を目標に週に1度しか働けない母親もここで働いている。3つ目は「おいしくて元気になるごはん」を提供することである。野菜・肉・魚・調味料に至るまで日本全国から厳選した安全でおいしい食材を使用して定食屋デザート、お酒やおつまみも提供している。

向原店はクラウドファンディングで資金を募りランドオープンに向け準備を整えた。資金提供者へはWEBサイトへの名前の記載やステッカーのプレゼント、さらには実際に使用している食材の詰め合わせセットなど様々なお返しが用意されていた。結果、目標の200万円を大きく上回り、約250万円の金額が集められた。

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

② 安心して子どもを預けられる、地域ぐるみで育てられる場所をつくる

育児と仕事の両立に向けて、安心して子どもを預けられる環境を整備し利便性を高めることによって女性の社会での活躍を推進する。また単なる託児所ではなく、子どもが自由な発想で遊んだり、地域住民との交流を通して社会性を学んだりできるような、子どもの成長にも魅力的な環境をつくる。

参考事例 まちの保育園



写真 3.2 まちの保育園

写真出典：ASOBOT まちの保育園 <http://www.asobot.co.jp/portfolio/machi-no-hoikuen/>

0～6歳の子供を保護者と保育者だけでなく、地域に開かれたコミュニティの中で子育てを行う保育園。現在の幼稚園や保育園の入園倍率の高さから働く母親にとって園を選ぶということは難しい。だが0～6歳という期間は基礎学習を培っていく上でとても大切な時期である。その6年間を時間割なしで子どもたちが自由に研究し学習していく場所としてまちの保育園は設立された。知識の量が重要視されていたころと変わり、今ではその知識の活かし方を考えることが重要視されている。

子どもたちは朝、クラスで先生も含めて午前中に何をやりたいかを話し合う。その話し合いの結果によってさらに細かく班に分けられ、子どもたちは自分たちが決めたことを行動に移していく。その過程で感じた嬉しかったことや難しかったこと、改善点等を昼会議で話し合う。保育者は子どもたちの興味や関心を読み取ってコミュニティコーディネーターが地域の人とマッチングする。地域の人が子どもの学びに関わっていくような形をとっている。子どもたちが単な

る保育園と家の往復にならないように地域の人々と出会う機会を与え、地域ぐるみで子どもを育てることを理想としている。また、保育園にはカフェが併設されていて地域の人が訪れ、子どもとの距離感を選ぶことができるように工夫している。子どもを眺めるだけの人、子どもの活動を見て自分にできることを考える人など様々な人がいる。

参考事例 羽根木プレーパーク



写真 3.3 羽根木プレーパーク

写真出典：世田谷情報局 <http://www.setagaya-joho.com/post/post-4419.html>

子どもが「やってみたい」と思うことを、できるだけ実現できるよう目指した遊び場で、地域住民が「世話人」となって、世田谷区児童課と協力して運営している。現在の都市公園では禁止されていることの多い木登りや焚火などを行うことができる。高いところに登ったり、飛び降りたりと危険な遊びも子どもたちが自分の責任で遊んでいる。怪我をするときもあるが自己責任でどうして怪我をしてしまったのか、どうすればよかったのかを体験しながら学ぶことのできる場所である。それによって子どもたちの自主性や想像力を高めている。

3-2-2 学生

(1) ターゲット設定の妥当性（南区・真駒内のポテンシャル）

「学生」をターゲットと設定する妥当性を示す。図 3.89 は真駒内周辺の教育機関をプロットした地図である。真駒内周辺には、札幌市立大学や東海大学、光塩女子短大等の大学や専門学校、高校などが多い。真駒内のまちづくりを考えていく上で、これらの学生との連携が重要であり、「学生」をターゲットと設定することは妥当であると考えられる。



図 3.9 南区・真駒内周辺の教育機関

(2) 課題

「学生」をターゲットと設定する上での課題を整理する。図 3.10 は、近隣に大学のある地下鉄駅周辺（1km 圏内）に住む 20 代の居住者数である。札幌市立大学や東海大学のある真駒内駅周辺の 20 代の居住率は全世代の 7.5% である。これは北海道大学が近くにある北 18 条駅周辺の 32.1% や、北海学園大学が近くにある学園前駅周辺の 19.2% と比べて非常に低い。

また、賃貸住宅検索サイトを用いて「地下鉄南北線/ワンルーム/1K/1DK/20 分以内」という条件で先に挙げた 3 駅の賃貸住宅を検索したところ、学園前駅は 6323 件、北 18 条駅は 6617 件だったのに対し、真駒内駅は 193 件と非常に少なかった（図 3.11）。

以上より、真駒内には学生が住む場所が少ないことが分かる。

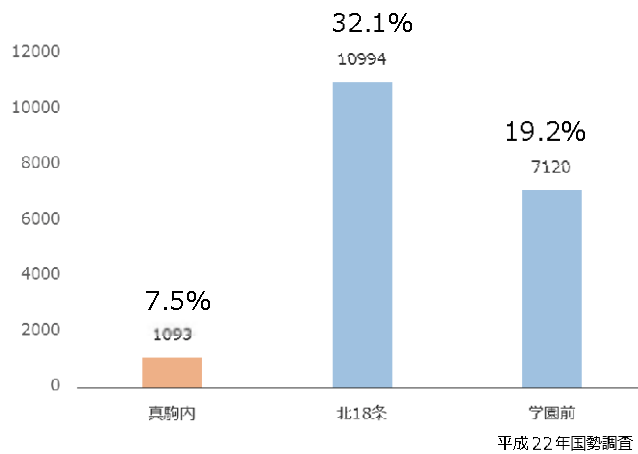


図 3.10 20 代居住者数(駅前 1km 圏内)



図 3.11 賃貸住宅検索サイトによる賃貸住宅検索結果の比較

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

また、真駒内駅周辺および駅前通りを見てみると、若者が滞留したり働いたりする場所が少ないことが挙げられる（図3.12）。



図 3.12 真駒内駅前地区における商業施設

以上より、真駒内周辺には高校・大学が多いにも関わらず、真駒内駅周辺には生徒や学生が居住するのに適した物件が少なく、また若者が滞留したりアルバイトをしたりする場所が少ないことが課題であると考えられる。

（3）取組みのテーマ設定

「学生」の取組みテーマを「地域で住まい、地域とつながり、地域で学ぶ」と設定する。これは、①地域で暮らせる住まいをつくる、②地域とつながり、地域で学ぶ環境をつくるというものである。

（4）南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① 学生が地域で暮らせる住まいをつくる

UR 五輪団地や UR あけぼの団地等の空き室を活用し、学生が真駒内に住みながらまちづくりに貢献できる環境を整備し、少子高齢化が著しい団地コミュニティの活性化に寄与する。

学生のDIYによる UR 団地再生

真駒内駅前のUR団地の空き室を、札幌市立大学や地元の建築家と連携しながら、アート系・建築系学生のDIYにより改修する。学生主体の地域活動や企画検討・実施を入居条件とするこ
とで、団地内の多世代交流を促すとともに、学生が地域で活動するきっかけをつくる。

参考事例 りえんと多摩平



写真 3.4 りえんと多摩平

写真出典：東京シェアハウス <https://tokyosharehouse.com/jpn/house/detail/294/>

ReBITA <https://www.rebita.co.jp/blog/p167>

UR 多摩平団地の住棟 2 棟を団地型シェアハウスに改修したもの。学生や若い社会人の居住が多く、中央大や首都大は団地の一部を大学国際寮として借り上げている。入居する学生は、多世代・異文化交流を目的としたイベント等を企画・実施している。

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

② 学生が地域とつながり地域で学ぶ環境をつくる

空き家を活用し、学生や若手クリエイターが創造活動を行う拠点を整備し、若者の創造活動と地域課題をマッチングする仕組みを構築する。

広い空き家を活用した畑つきシェア工房・アパート

空き家が多く、アーティストやクリエイターが集まりつつある柏丘地区において、学生や若手クリエイター等がものづくりやまちづくりを実践できる創造活動拠点(シェア工房兼シェアアパート)をつくる。若者の創造活動と地域課題をマッチングする NPO 法人やまちづくり会社等のマネジメント組織が、空き家オーナーと入居する若者をつなぐ。

南区には札幌市立大学や東海大学などデザイン系の学部を持つ大学があり、それらの学部と連携する可能性もある。

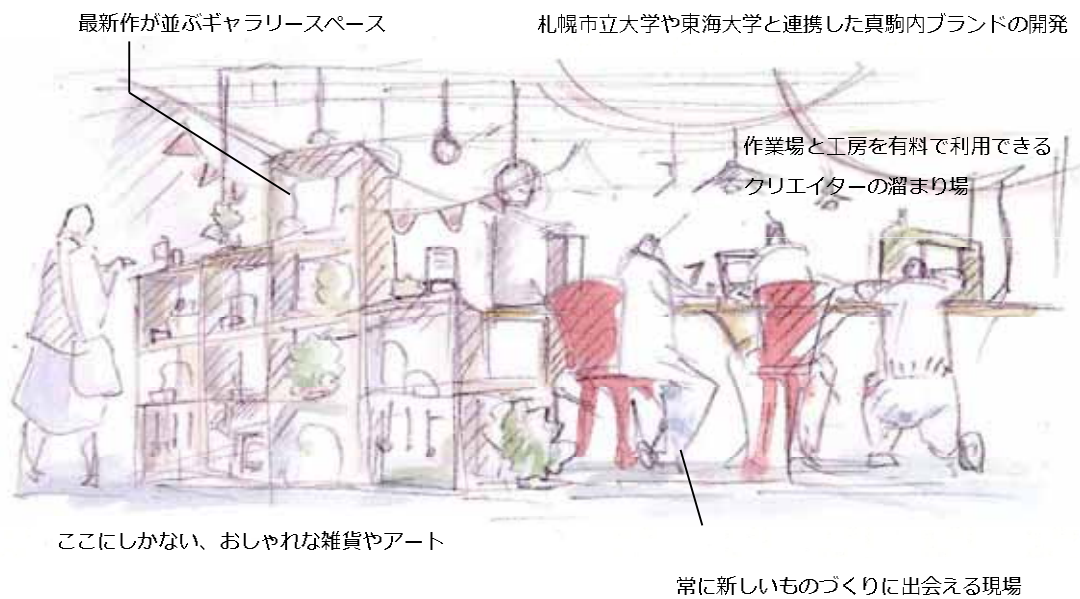


図 3.13 畑つきシェア工房・アパート イメージ

参考事例 西千葉工作室



写真 3.5 西千葉工作室

写真出典：fabcross ホームページ https://fabcross.jp/topics/fabnavi/20150609_fabnavi_20.html

2014年に千葉大学の関係者が作ったものづくりスペースで、ものづくりの楽しさを体験できる施設となっている。利用料金を払えば、ドリンク飲み放題、ネット、道具も使い放題でカフェスペース、ワークスペースを利用できる。地域の人がつながる場所としてイベントなども開催されている。店舗兼住居の1階部分を大家さんから借り受けて運営している。日中は千葉大の学生、土日は地域の大人～子どもまで幅広い世代に利用され、地域の集いの場となっている。千葉大学の学生数名で立ち上げて、今年で2年半が経過し、当初メンバーからの引継が課題となっている。スタッフは学生ボランティアを中心に30名ほど。

参考事例 ミサワクラス



写真 3.6 ミサワクラス

写真出典：山形 R 不動産 <http://www.realyamagataestate.jp/enjoy/2013/02/002496.html>

コールアンドレスポンス <http://prj.smt.jp/~r2012b/?p=193>

ミサワクラス+R コモンズ <https://twicopy.org/ru/misawakurasu/>

山形県の七日町にあった旧三沢旅館を東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科にある山形 R 不動産リミテッドが、中心市街地にある建物の新たな活用法として実験的に旅館を学生や卒業生が住むシェアアパートメントとしてリノベーションしたものである。

地方都市の中心市街地の再生方法の一つとして「もう一度、街中に住むことを考え直す」ということがあると考え、それをどのように実現させていくかを検証するための都市における実験でもある。

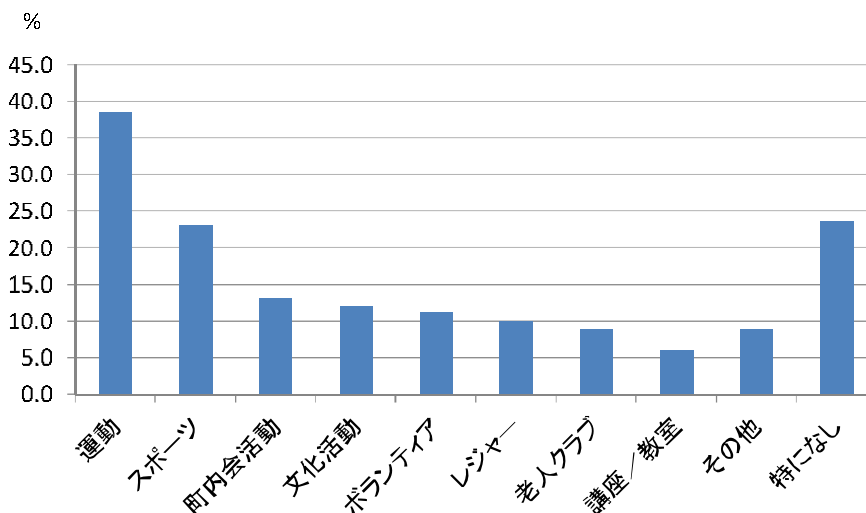
主に主体となるのはミサワクラスに現在住んでいる入居者。アーティストを志す人やデザイナー、学生など様々なジャンル人間が暮らし、空間、時間を共有している。

自分たちが使う空間として学生たちが設計し、自分たちでつくる。建物内のペンキ塗りなどできることは自分たちで行った。厨房や浴室、ランドリーは共用、客室を個室として利用する。また、住人が制作したものの展覧会を行うことができ、その際はギャラリーとしても機能する。

3-2-3 シニア

(1) ターゲット設定の妥当性（南区・真駒内のポテンシャル）

先述の通り、今から約20年後（2040年）には、真駒内地域の住民の約半数が高齢者になることが予測されている。また、札幌市立大学COC事業では、「南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査」を行った。これは、南区に在住の65歳以上の高齢者を対象に、健康に関するアンケート調査である。約9000名に配布し、約3000名の回答を得た。現在取り組んでいる活動についての質問項目への回答を図3.14にしめす。これによると、運動、スポーツ、町内会活動、ボランティア活動、レジャー、老人クラブ、講座／教室等、多くの高齢者が何らかの活動に取り組んでいる。また、「特になし」と回答したのは25%以下であり、多くの高齢者が様々な活動に取り組んでいることがわかる。これより、南区のシニアは活動的であることが分かる。



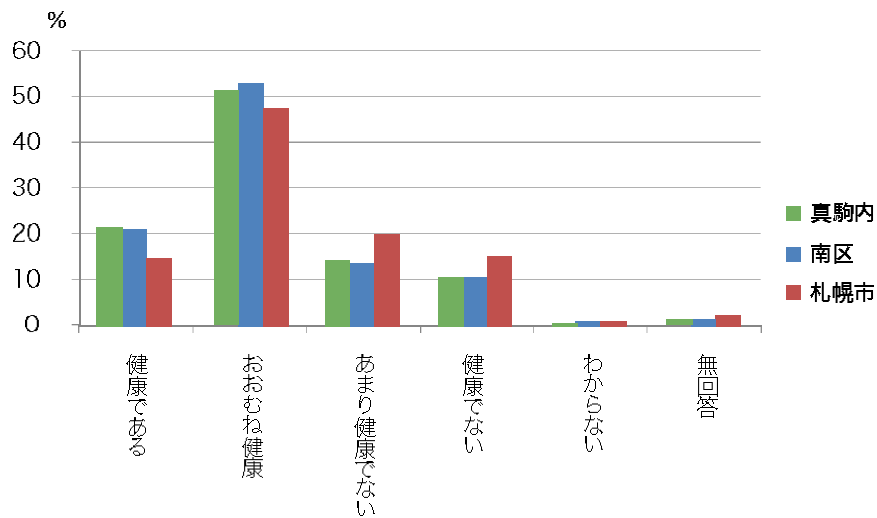
出典：札幌市立大学COC事業 南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査

図3.14 南区の高齢者が現在取り組んでいる活動

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

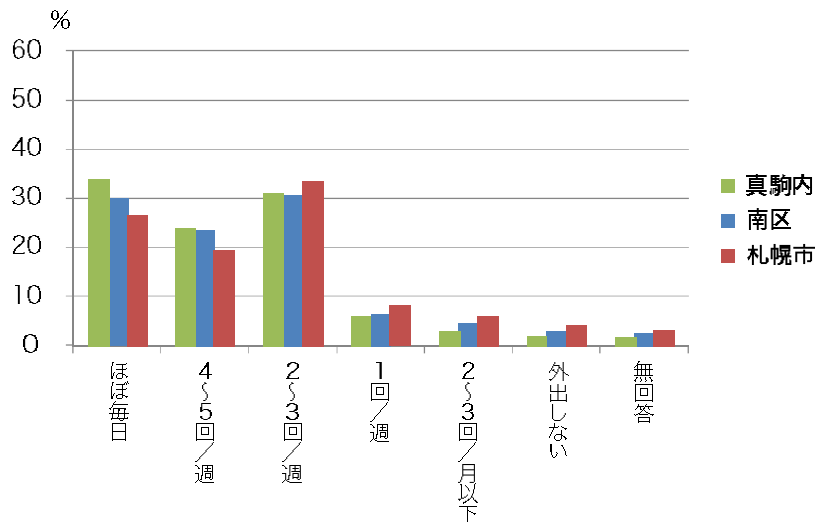
次に、同調査における自覚的健康感を聞いた質問項目についての結果と札幌市との比較を図3.15に示す。真駒内では、「健康である」「おおむね健康」と回答した高齢者が70%以上であり、札幌市全体と比較しても自覚的健康感が高い。

また、高齢者の外出頻度を聞いた質問項目についての結果と札幌市との比較を図3.16に示す。真駒内は、「ほぼ毎日出かける」と答えた高齢者の割合が約35%であり、札幌市全体が約25%、南区が約30%であるのと比較すると、非常に高い割合であることが分かる。また、真駒内では85%以上の高齢者が週2～3回以上は出かけており、真駒内の高齢者は外出頻度が非常に高いことが分かる。



出典：札幌市立大学 CDC 事業 南区にお住まいの 65 歳以上の方の健康に関するニーズ調査

図 3.15 自覚的健康感



出典：札幌市立大学 CDC 事業 南区にお住まいの 65 歳以上の方の健康に関するニーズ調査

図 3.16 高齢者の外出頻度

表 3.2 は、同調査における「地域のために役立てると思うこと」を聞いた質問項目の回答である。具体的な協力内容として、「何らかのボランティア活動」「人に伝える・教える」「対話と交流」という回答が非常に多く挙げられた。これより、南区には地域のために活躍したいと考える高齢者が多くいることが分かる。

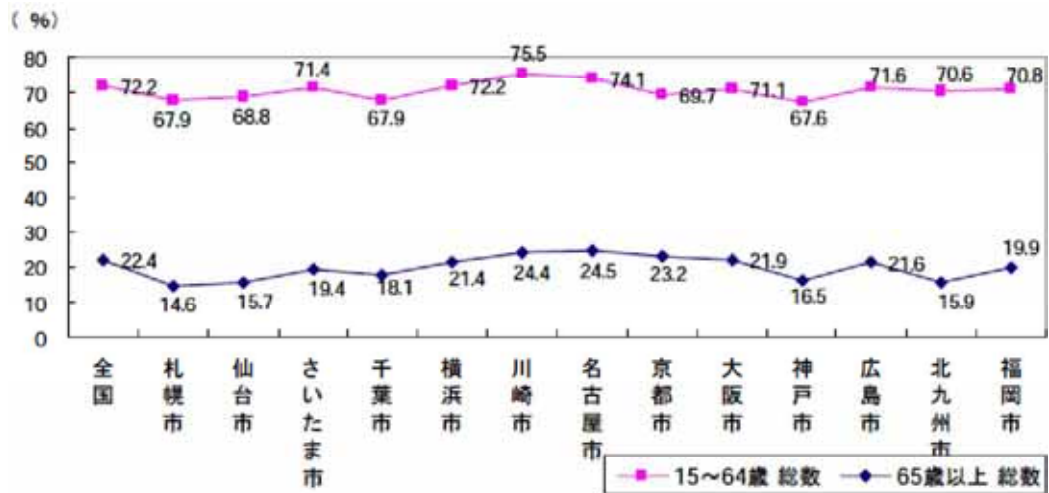
表 3.2 地域のために役立てると思うこと

内容	数
具体的な協力内容	
何らかのボランティア活動	657
人に伝える・教える	107
対話と交流	75
寄付	1
その他	
提案	21
要望	16
役に立てない	27

資料：札幌市立大学 COC 事業 南区にお住まいの 65 歳以上の方の健康に関するニーズ調査

（2）課題

「シニア」をターゲットと設定する上での課題を整理する。総務省が行った就業構造基本調査の都市ごとの年代別有業率をよると、札幌の高齢者の有業率は14.6%と全国平均22.4%と比較して非常に低いことがわかる（図3.17）。



資料:就業構造基本調査(総務省)

図3.17 年代別就業率

高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる上で、多世代交流の機会を創出するという視点は重要であると考えられる。真駒内まちづくり指針においても、取組みの例として「年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場を形成すること」が謳われている。そこで、次に子どもの実態について調査した。

図 3.3 は、2003 年に札幌市子ども育成部が行った「札幌市次世代育成支援に関するニーズ調査」の結果である。これによると、8 割の子どもが放課後の居場所を学校や公共施設、家、公園としており、子どもの放課後の居場所の選択肢が乏しいことが分かる。

表 3.3 放課後の日常的な子ども過ごし方

● 放課後の日常的な子ども（小学校 1～3 年生）の過ごし方 ●

	(%)			
	14～16 時	16～18 時	18～20 時	20 時以降
学校や公共施設	24.9	2.2	0.3	0.3
放課後児童クラブや地域活動	11.1	11.3	0.3	0.3
家で保護者等と一緒に	21.6	46.9	90.1	91.8
家で子どものみ	2.0	4.7	3.1	1.1
公園など	33.6	18.0	-	-
学習塾など	3.8	13.5	0.8	0.1
その他	2.9	3.3	2.3	6.6

<資料>札幌市子ども育成部「札幌市次世代育成支援に関するニーズ調査」(平成 15 年)

今後も高齢化が進む真駒内において、高齢者の居場所や高齢者が活躍できる場の提供が必要であると考えられるが、課題としては高齢者の就業率が低いことが挙げられる。一方で、南区及び真駒内の高齢者は自覚的健康感や外出の頻度が高く、何らかの形で地域の役に立ちたいと考えている。また、高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる上で、多世代交流の機会を創出するという視点は重要であるため、子どもに着目すると、子どもの放課後の居場所の選択肢が乏しいことが分かった。そこで、高齢者の活躍の場として地域ぐるみで子どもを育てる居場所をつくるということも考えられる。

（3）取組みのテーマ設定

「シニア」の取組みテーマを「健やかに暮らす 次世代につなぐ」と設定する。これは、①健やかな日々を過ごせる多世代交流の場の形成、②シニアの力を地域で活かす働く場の形成というものである。

（4）南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① 健やかな日々を過ごせる多世代交流の場の形成

高齢者が健やかに真駒内で住み続けることができるよう、若者や子育て世帯など様々な年代が集まる多世代交流の場を形成し、高齢者の社会参加の機会や場を提供する。

② シニアの力を地域で活かす働く場の形成

高齢者が自分のスキルを活かして働ける場や、生涯を通して学ぶ場、教えあう場を創出し、高齢者が生きがいをもって暮らすことができる機会の提供や場づくりを行う。

多世代をおおうミシンカフェ

空き家や空き店舗を活用し、裁縫や編み物、食、健康など世代を超えて交流できるプログラムを積極的に展開し「学校帰りに立ち寄る子ども×教えたがりシニア」という多世代交流となる場を形成する。



図 3.18 ミシンカフェ イメージ

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

2016年に札幌市立大学COC事業と真駒内回地商店街振興会の共催で「真駒内大風呂敷プロジェクト おおう」というプロジェクトが行われた。このプロジェクトは、地域の人から使わなくなった布を集めて、縫い合わせることで、上町公園で開催されるまこまない盆踊のやぐらをおおう大風呂敷をつくるというもので、多世代交流の場の形成を目的として行われた。例えば、このようなプロジェクトの拠点としてミシンカフェを展開することで、活発な多世代交流の場が形成されることが期待できる。



写真 3.7 真駒内大風呂敷プロジェクト おおう

参考事例 シーナと一平



写真出典 シーナと一平ホームページ(<http://sheenaandippei.com>)

写真 3.8 シーナと一平

空き店舗をミシンカフェとゲストハウスにリノベーションし、学校帰りの小学生に何か教える高齢者の居場所にした。「布は世界の共通言語」をコンセプトに、高齢者や子育て世代がカフェやミシン、刺繍など、布とものづくりを通して国籍を超えた国際交流の場とともに、世代を超えた多世代交流の場となっている。

シーナと一平は、東京都内で初めて開催されたリノベーションまちづくりワークショップから始まった民間主導のプロジェクトである。東京 23 区で唯一「消滅可能性都市」にリストアップされている豊島区の椎名町にあり、元はとんかつ屋さんだった建物を 1 階は喫茶、2 階はゲストハウスとしてリノベーションした。思い出を継承し、地域に愛される喫茶と旅館を目指している。カフェにある座布団カバーやコースターは、近隣の方が作ったもの。また、子どもがつくったコースターなども置いてある。椎名町を存分に味わってほしいという考えから、商店街で焼き鳥とビールを買ってカフェに持ち込んで良い。世代や店舗を超えたまちぐるみの様々な交流が生まれる。

3-2-4 アウトドアリスト（アウトドア愛好者）

（1）ターゲット設定の妥当性（南区・真駒内のポテンシャル）

「アウトドアリスト」をターゲットと設定する妥当性を示す。南区タウントーク、ふらっとホームにおける地域住民の意見によると、南区には小松菜、果物(果物狩りの出来る果樹園)、ラベンダー、シーニックバイウェイ、山、南沢はちみつ等の多様な地域資源がある。他にも、八剣山や藤野のワイナリー、豊平峡ダム、定山溪温泉、ギャラリー・アトリエ、札幌軟石もある。これらの資源は、「アウトドアリスト」が楽しむためのコンテンツになり得る。



出典 「南区タウントーク、ふらっとホームにおける意見など」

図 3.19 南区の地域資源マップ

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

また、もう少し広く見てみると、南区近郊には支笏湖、オタコンペ湖、羊蹄山と近郊の山々、羊蹄の湧水、手稲山、支笏湖半の山々、ニセコ、恵庭溪谷周辺の滝群、札幌支笏湖自転車道、朝里スカイルート等の豊かな自然環境がたくさん存在する。このような自然環境も、「アウトドアリスト」が楽しむためのコンテンツになり得る。

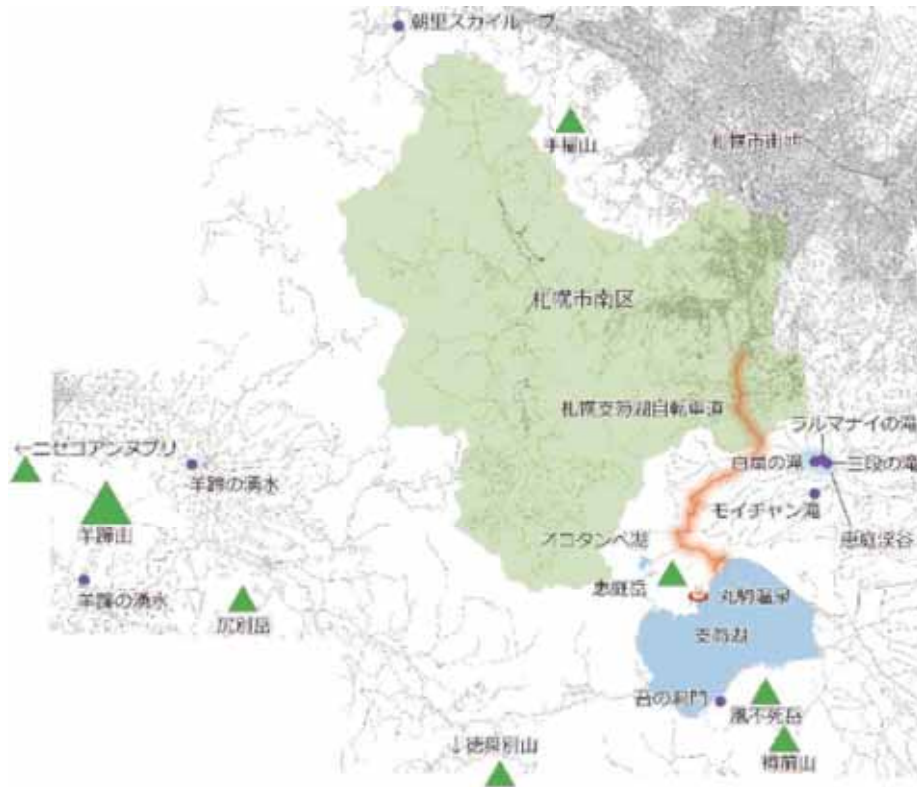


図 3.20 南区近郊の豊かな自然環境



写真 3.9 羊蹄山



写真 3.10 朝里スカイループ



写真 3.11 羊蹄の湧水



写真 3.12 支笏湖



写真 3.13 樽前山



写真 3.14 ラルマナイの滝

画像出典

やまくエ <http://www.yamaquest.com/detail/yoteizan-1898/1011.html>

北海道自転車ツーリング http://hokkaidobicycle.web.fc2.com/kankou/04_14.html

昭和の名水ギャラリー <http://usw1137.org/portfolio/羊蹄のふきだし湧水/>

悠悠北海道 <http://uu-hokkaido.jp/gallery/shun.shtml>

YAMAKEI ONLINE http://www.yama-kei-online.com/yamanavi/yama.php?yama_id=98

恵庭市ホームページ <http://www.city.eniwa.hokkaido.jp/www/contents/1365653405787/>

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

次に、札幌市交通局によると真駒内駅は札幌市内で新札幌バスターミナルに次いで2番目に平日のバス発着本数が多い地下鉄端駅である（図 3.21）。また、じょうてつバスの真駒内駅周辺の路線図をみると、真駒内駅を中心に非常に多くのバスが発着していることが分かる（図.22）。これより、多くの人々が南区各地、およびその近郊へ行くために真駒内地域を通過していることが推察される。

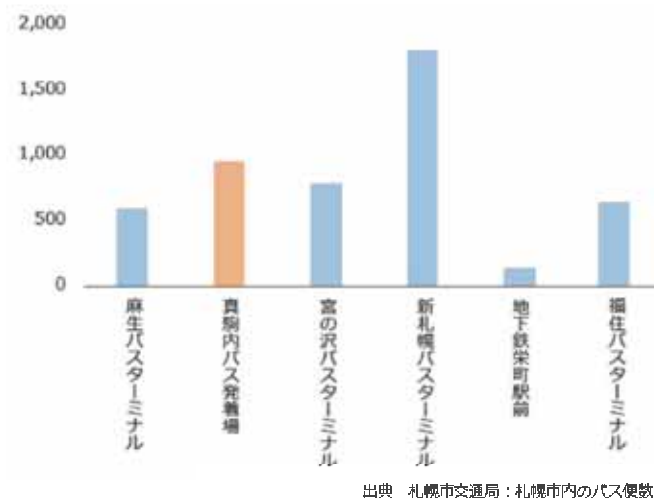


図 3.21 札幌市内の地下鉄端駅のバス発着本数(平日)



図 3.22 真駒内駅周辺のバス路線図

以上より、南区にはワイナリー、山、温泉等の豊富な地域資源が存在し、その近郊にも羊蹄山や支笏湖等の豊かな自然環境が広がっている。これらは「アウトドアリスト」が楽しむことのできるコンテンツとなり得る。また、真駒内は南区の交通の結節点となっており、南区各地、およびその近郊に行く際に、多くの人々が真駒内を通過していることが推察できる。つまり、真駒内は多くの「アウトドアリスト」に利用される可能性を持っていると考えられるため、ターゲットと設定するのは妥当であると言える。

（3）取組みのテーマ設定

「アウトドアリスト」の取組みテーマを「真駒内を拠点に、南区が誇る豊かな環境を楽しむ」と設定する。これは、真駒内を通過しているアウトドアリストたちの拠点をつくるというものである。

（4）南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

- ・真駒内を通過しているアウトドアリストたちの拠点をつくる

南区の拠点として後背エリアと連携し、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所、情報発信する場所を真駒内に作る必要がある。そうすることで、南区の魅力を活かした真駒内のまちづくりが可能であるだけでなく、南区各地の活性化にも寄与すると考えられる。

真駒内サイクルステーション

南区には、滝野上野幌自転車道路、および札幌支笏湖自転車道路というサイクリングロードが整備されており、真駒内も通過し支笏湖までつながっている。これらは藻岩上の橋、真駒内公園、滝野すずらん丘陵公園等の多く南区の地域資源を楽しむことができ、多くのサイクリストに利用されている。そこで、自転車で南区の果樹園・カフェなど地域資源を周遊するためのアウトドアの拠点をつくることを提案する。ここでは、サイクリングやアウトドアに関する様々な情報やグッズが置かれているだけでなく、南区各地の地域情報はものが集約されており、レストランでは南区の食材を使用した食事を楽しむ。



図 3.23 サイクリングロードマップとその周辺の地域資源

参考事例 ONOMICHI U2

尾道市を通る「瀬戸内しまなみ海道」は本州と四国を結ぶ日本初の海峡を横断する自転車道である。その景観の美しさもありサイクリストに人気のルートになっている。尾道には、サイクリストと地域住民の拠点となる施設として終戦間近に建てられた海運倉庫をリノベーションしたが ONOMICHI U2 という施設がある。ここは、ホテルを主軸に、レストラン、セレクトショップ、ギャラリー、イベントスペースなどを擁した複合施設である。ホテルは、自転車ごと部屋まで行き宿泊することができ、宿泊料金は1泊2万円程である。また、サイクルスルーカウンターを完備したカフェもあり、多くのサイクリストに利用されている。

建物は、きれいにつくり直すのではなく、もとの海運倉庫の雰囲気を残しつつ、サイクリストや旅行者だけでなく、地域住民も含めた新しくコミュニティの拠点となれるような建物となることを目指している。



写真出典 ONOMICHI U2 <https://www.onomichi-u2.com/#hotelcycle>

写真3.15 ONOMICHI U2

3-2-5 地域メディアの提案

巧みな地域ブランディングとプロモーションを行うことにより、ある価値観を共有できる人々が集まり、その人たちがプレーヤーとなってまた新たな人々を呼び込むという循環を創り出していくことが期待できる。また、同時にそのまちの良さやライフスタイルを発信することで、リノベーションまちづくりの活発化にもつながる可能性がある。このようにリノベーションまちづくりにおいてプロジェクトの連鎖を生み出していくためには、プロモーションや情報発信によるまちのブランディングが重要であると考えられる。そこで、設定した4つのターゲットの取組みアイデアに加え、下記を提案する。

マコマライフのすすめ

マコマライフのすすめとは、リノベーションまちづくりを活発化させるために、南区・真駒内らしいライフスタイル=マコマライフを実践している人々やその営み取材し、Web サイトやHP という媒体によって発信する地域メディアである。これにより、同じ価値観を共有できる人々が集まり、リノベーションまちづくりを加速させていく。また、真駒内にはすでに南区・真駒内らしい生活を送る兆しとなる人々が存在するので、まずはそのような人々のライフスタイルや営みを発信することが重要である。例えば、柏丘に拠点を構えるアーティストの伊賀信氏や上町に拠点を構える建築設計事務所 三木佐藤アーキの三木氏、佐藤氏はその兆しであると考えられる。



写真 3.16 伊賀信氏



写真 3.17 三木佐藤アーキ

写真出典 三木佐藤アーキ <http://mikisatoarchi.com/about>

参考事例 長野・門前暮らしのすすめ



写真 3.18 Web サイト



写真出典：長野・門前暮らしのすすめ <http://monzen-nagano.net/>

写真 3.19 地域情報誌「街並み」

「長野・門前暮らしのすすめ」は、行政からナノグラフィカが委託を受け、企画・運営を行っている地域メディアである。様々なイベントやワークショップ、空き家の調査や見学などによって、門前で暮らす人や訪れる人と一緒に門前町を楽しむ、というプロジェクトである。まちあるき、門前歳時記、門前暮らし相談所、門前で行う演劇、冊子・新聞の発行を中心に、門前町に暮らしながら、住民の目線で活動している。運営している Web サイト「長野・門前暮らしのすすめ」では、門前町の紹介、イベント告知や報告、スタッフやまちの方のブログのリンク等がコンテンツとなっている。また、地域情報誌「街並み」では、地域の人、お店、風景を初め、様々なコンテンツにスポット当てて写真集というかたちで編集されている。2005年から初刊が発行され、2017年3月現在で44号まで出版されている。2章で報告した通り、長野県長野市の善光寺門前では、リノベーションプロジェクトが行われており、その活動を促進する重要な役割を担っている。

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

4章 今後の進め方

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

前項では、南区・真駒内の取組みテーマを仮設的に設定した。本項では、リノベーションまちづくりを今後どのように進めていくかを提案する。2章で述べた通り、リノベーションまちづくりは民間主導・官民連携で進めていくことが重要である。具体的には、民間自立型のまちづくり会社である家守会社を立ち上げ、また官民で目標を共有するための「リノベーションまちづくり構想」を策定することである。そして、産官学で連携してプロジェクトを生み出していくために、プラットフォームづくりも重要である。北九州市では、構想の策定、およびプラットフォームづくりは行政が担い、そこから民間が家守会社を立ち上げて次々とプロジェクトを生み出してきた。このような体制を整えることが理想であると考えが、北九州市における小倉地区と札幌市における真駒内地域では、都市政策の中での位置づけや組織・予算の関係で必ずしも同様の体制で推進可能とは言えない。そこで、ここでは民間が中心となって推進していく方法を提案する。

具体的には、本研究で立案した「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」をもとに、今後は民間主導で、「(仮称) マコマカイギ」という南区で活躍するプレーヤーが連携し、民間主導型プロジェクト生み出して行くプラットフォームをつくるというものである。民間の主体は、実際にリノベーションまちづくりを積極的に推進していく人であることが重要であり、例えば、本研究の研究協力団体である「まこまない研究所」が挙げられる。この団体は、2014年に札幌市が開催した「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」の応募チームを母体に設立された、真駒内のまちづくりに取り組む任意団体である。構想案を策定する際にディスカッションを重ねる等の研究協力を得たことに加え、今後、家守会社を立ち上げる可能性もあるからである。このように、民間の家守会社が立ち上がり、プラットフォームが作られることでリノベーションまちづくりが動き出すと考えられる。

「(仮称) マコマカイギ」には、リノベーションまちづくりを推進するために、不動産オーナー、事業オーナー、家守会社に参加してもらうことが重要である。まず、協力的な不動産オーナーがいなければリノベーションまちづくりは始まらない。リノベーションまちづくりの清水義次氏が「敷地に価値なし、エリアに価値あり」述べている通り、不動産の価値は敷地内だけで考えるのではなく、エリア全体で考える必要がある。なぜならば、人がお店や施設を選ぶ際にはエリアを選んでからそのエリア内の個別の施設を選ぶからであり、エリアの魅力を高めることが個別の不動産価値を高めるからである。不動産オーナーにはそのことを理解してもらい、協力を得ることが重要である。次に、まちの魅力はそこにあるお店は施設などのコンテンツによって決まる。そこで事業オーナーには、南区・真駒内の魅力と可能性を理解してもらうこと、そして価値観を共有することで、新たなコンテンツとして真駒内で新たなチャレンジを始めてもらうことが重要である。そうすることで、地域内に経済・資源・人財の循環を生み出してい

真駒内リノベーションまちづくり構想（案）

く。そのためには、「真駒内リノベーションまちづくり構想」が重要になってくると言える。そして、不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ役割として、家守会社が必要である。家守会社は南区・真駒内のまちづくりに関心があり、価値観が共有できる、そして信頼できる少人数のチームをつくることが重要である。北九州家守会社は4人の若者が兼業で、資本金50万円から始めたように、それぞれが負えるリスクの範囲でできることから始めることが重要である。

以上のように、民間主導で不動産オーナー、事業オーナー、家守会社（南区・真駒内のまちづくりに関心のある人）を集め、それぞれが連携し、民間主導型プロジェクト生み出して行くプラットフォーム「(仮称) マコマカイギ」をつくることで、真駒内方式のリノベーションまちづくりが推進されることを期待する。

平成 28 年度 札幌市都市政策研究費採択事業

真駒内地域におけるリノベーションまちづくりの
手法検討に関する研究業務

平成 29 年 3 月 24 日

札幌市立大学

研究代表者

藪谷祐介

(教育支援プロジェクトセンター 特任助教)

共同研究者

中原宏

(デザイン学部 教授)

研究協力者

升田大輔 林匡宏 中嶋輝 本間春海 生沼貴史 田中翔太 (まこまない研究所)

中神藍 北川珠寿 (札幌市立大学デザイン学部 2 年生)