

館山 リノベーション まちづくり構想

館山市

TATEYAMA CITY

令和5年3月



202X年。

館山に生まれ育った28歳のある若者の日常

(*イメージです)

地元館山の高校を卒業した後、都内の大学に進学。
大学を卒業した後は、都内のIT関連の企業に就職した。

やっぱり、生まれ育った地で暮らしたい。自然とそう思ったのは東京で5年程勤務した頃だ。高校生の頃は当たり前と思っていたけど、地元には何やら楽しそうに暮らす大人たちがたくさんいたということ、東京に暮らしてから気づいたのだ。会社を辞めて、地元に戻ることを決めた。

いつかは自分で起業したいという夢もあるが、まずは就職して足元を固めてから。地元のハローワークに通うと、求人倍率は高く、この地域の人手不足を感じた。無事に医療関係の仕事に就くことができた。

高校を出てからも、年に1-2回は実家に帰っていたが、館山駅や商店街に行くこともなかったが、久しぶりに館山駅前を歩いてみた。

高校時代に毎日自転車を停めていた駐輪場。いつの間にか公園のようになっていた。テーブルや椅子が置いてあり、子ども連れのお母さんたちが楽しそうに話をしている。

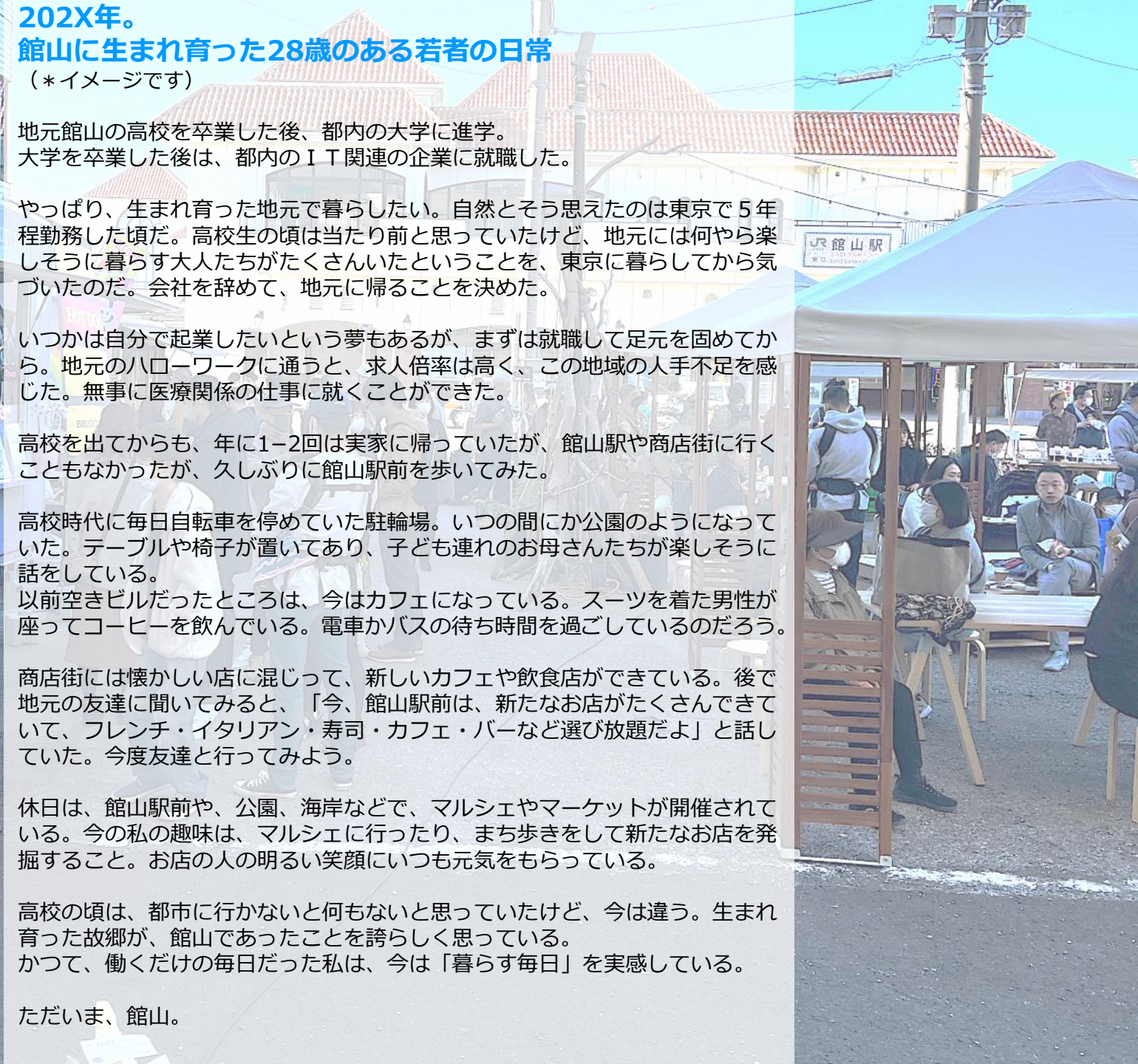
以前空きビルだったところは、今はカフェになっている。スーツを着た男性が座ってコーヒーを飲んでいる。電車かバスの待ち時間を過ごしているのだろう。

商店街には懐かしい店に混じって、新しいカフェや飲食店ができています。後で地元の友達に聞いてみると、「今、館山駅前、新たなお店がたくさんできていて、フレンチ・イタリアン・寿司・カフェ・バーなど選び放題だよ」と話していた。今度友達と行ってみよう。

休日は、館山駅前や、公園、海岸などで、マルシェやマーケットが開催されている。今の私の趣味は、マルシェに行ったり、まち歩きをして新たなお店を発掘すること。お店の人の明るい笑顔にいつも元気をもらっている。

高校の頃は、都市に行かないと何も無いと思っていたけど、今は違う。生まれ育った故郷が、館山であったことを誇らしく思っている。かつて、働くだけの毎日だった私は、今は「暮らす毎日」を実感している。

ただいま、館山。



目次

Agenda

01	館山市の現状と課題	・・・ 4
02	リノベーションまちづくりとは	・・・ 6
03	リノベーションまちづくりの歩みと兆し	・・・ 7
04	リノベーションまちづくり構想策定	・・・ 8
05	館山市の未来	・・・ 11
06	アクションプラン	・・・ 15
	資料編	・・・ 18

01 館山市の現状と課題

過度な人口減少

- 1980年代以降減少傾向にあり、2020年には45,153人となっています。
- 2015年の国勢調査に基づく推計では、2040年には約20%減の35,732人になるとされています。

雇用における人材不足

- サービス職、介護職の有効求人倍率が高く、人手不足が顕著になっています。
- 事務職、IT関連職の有効求人倍率は1.00を下回っており、求人と求職者とのミスマッチが生じています。

空き店舗・空き地の増加

- 後継者不足、相続人の市外流出から空き店舗・空き地が増加しています。
- 店舗の廃業が進むと、従業員の失業や連鎖倒産が発生するだけでなく、買い物難民問題も起こります。

若者の市外流出

- 館山市で育った若者が進学や就職で離れ、戻ってこないことが多いです。
- 館山市では、Uターン促進のため、子育て世帯の移住者への補助金、市内求人情報の紹介を行っています。

01 館山市の現状と課題

●館山市では、従業者数、就業者数ともに減少傾向にありますが、従業者数は依然として就業者数を上回っており、従業者数／就業者数で算出される就従比は、1より高い水準にあります。昼間に市外からの流入人口を多く集めており、安房地域の中で「拠点性の高いまち」と言えます。

※従業者数は市内で働いている人(市民以外も含む)、就業者数は働いている市民(市外で働いている人も含む)

館山市の現状を一言で表現すると…

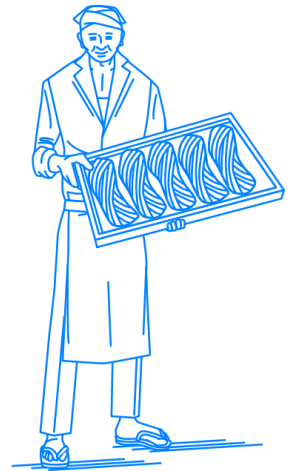
若者が出ていくまち



館山と言えばコレ！がない



最低限の安定はある



02 リノベーションまちづくりとは

- リノベーションまちづくりとは、未利用のまま放置されている不動産を最小限の投資で蘇らせ、創意溢れる事業者を集めてまちを再生する取組です。
- 単なる空き家・空き店舗対策ではなく、遊休不動産をまちの資源と捉え、それらを活用し、エリアの価値を高めることを目的としています。
- 館山市の特性である拠点性を活かし、館山市の玄関口である館山駅東口エリアで、リノベーションまちづくりが始まりました。館山駅東口エリアは、館山市の中心市街地であり、空き店舗も多く、また、このエリアで起業している方、起業したいという方が多い、ポテンシャルを秘めたエリアです。



03 リノベーションまちづくりの歩みと兆し

●館山市では、令和元年の事業開始から、これまで20回以上の講演会等を行い、延べ1,000人以上の方にご参加いただきました。リノベーションスクールから、2社のまちづくり会社が起業し、3件の飲食店が開業したほか、リノベーションまちづくりをきっかけとして、関係者が空き店舗・空き家のリノベーションを行い、飲食店・宿泊施設・BAR・酒類蒸留所・私設図書室等が相次いで開業し、まちが変わる兆しが現れています。

令和元年度

令和2年度

令和3年度

令和4年度



リノベーションまちづくり講演会



里まちmeet-up@中央公園



里まちmeet-up みどりの日



リノベーションまちづくり講演会



事前講演会



事前講演会



事前講演会



あんもかんもナイト



安房六軒高校



安房六軒高校



第1回リノベーションスクール



第2回リノベーションスクール



マチナカ起業相談室



AKIYA LOOP



あんもかんもマルシェ&meet-up

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度



tu.ne.Hostel



合同会社
すこっぷ



TATEYAMA BREWING
株式会社



カジュアルフレンチ
モン・レーブ



BAR
WEEKEND



CAFÉ & GARDEN
MANDI



株式会社
館山家守衛

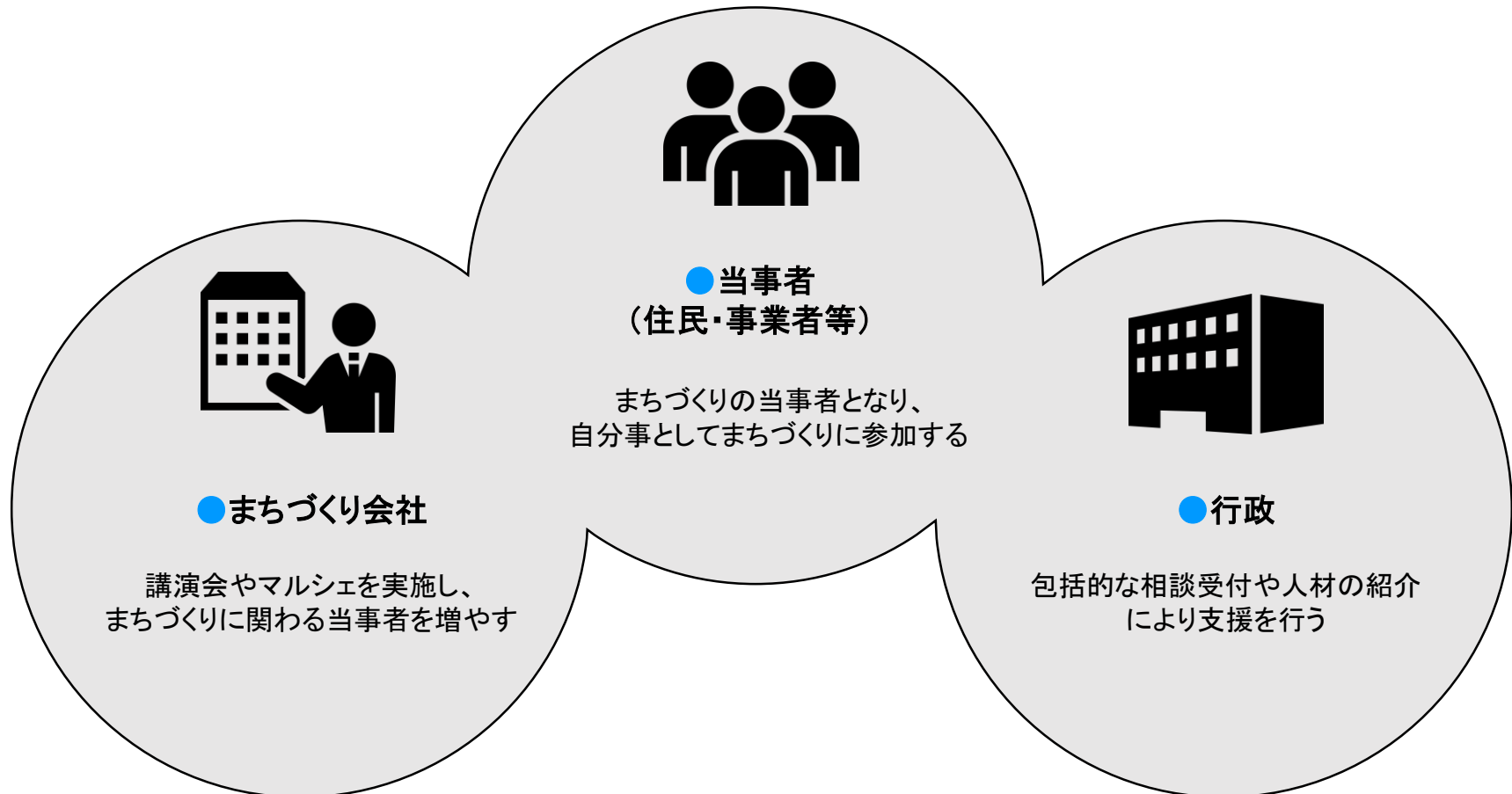


sPARK
tateyama

04 リノベーションまちづくり構想策定

04-1 構想策定理由

- リノベーションまちづくり事業は、第4次館山市総合計画「後期基本計画」の重点施策に位置付けられており、今後の事業の目的や取組について民間と行政が連携し、同じ方向へ進むためにリノベーションまちづくり構想を策定します。
- 策定した構想を基本計画に基づく「行動指針」と位置付け、地域の活性化を通じて「若者が戻ってきたくなるまち」の実現を目指します。



04 リノベーションまちづくり構想策定

04-2 構想策定委員

- リノベーションまちづくりを持続可能な取組とするため、多方面で活躍されている若手事業者にご参加いただき、「館山リノベーションまちづくり構想」を策定しました。
- 館山市の中心市街地における課題を一体的な都市・地域経営課題として捉え、解決に取り組むことにより、その効果を館山市全体に波及させていきます。

【順不同・敬称略】

委員名	所属・経営店舗	主な活動内容
望月 大輝	望月スポーツ用具販売株式会社	館山銀座振興会 商工会議所 青年会議所
御子神 嵩裕	株式会社ユタカ設備工業所	長須賀商業会 商工会議所 青年会議所
井月 昇	鰻和処いづ喜	商工会議所青年部会長
須藤 健太	株式会社須藤牧場	房総生シェイク祭り
吉田 育世	五代目吉田米屋	玄米甘酒商品開発
八代 美歩	有限会社富崎館	富崎館再建プロジェクト
沖 浩志	合同会社アルコ	館山ジビエセンター指定管理者
千原 清之	株式会社岡部建設	商工会議所 青年会議所
小倉 輝一	有限会社小倉商店	リノベーションまちづくり実行委員
田村 知己	館山信用金庫	リノベーションまちづくり実行委員
中島 光子	Photon325	リノベーションまちづくり実行委員
大田 聡	CAFE&BAR TAIL	リノベーションまちづくり実行委員

04 リノベーションまちづくり構想策定会議

04-3 構想策定スケジュール

●リノベーションまちづくり構想を策定するために、構想策定委員及び関係者とのワークショップを計4回開催し、一般の方も参加できるリノベーションまちづくり講演会を計3回開催しました。

会議	日時	参加人数	内容
第1回構想策定懇談会	令和4年8月3日	17人	ワークショップ:館山市の現状と課題
第1回講演会	令和4年8月3日	57人	館山市の「まち」の未来を考える
第2回構想策定懇談会	令和4年9月14日	25人	ワークショップ:公共施設の利活用について
第2回講演会	令和4年9月14日	35人	新たな公共のあり方
第3回構想策定懇談会	令和4年10月19日	19人	ワークショップ:公民連携の必要性について
第3回講演会	令和4年10月19日	31人	公民連携とは ～公民連携を考える～
第4回構想策定懇談会	令和5年1月25日	17人	ワークショップ:リノベーションまちづくりを継続するためには



“ おかえり！ 館山 ” Welcome Home TATEYAMA

●リノベーションまちづくりをきっかけに新たなお店が開業し、館山駅東口エリアを中心に今を楽しむ大人たちが増えています。そういった大人たちを子どもたちが見ることにより、若者が戻ってきたくなる場がつくられます。



顔の見える 経済循環

地元事業者が出店する
マルシェを実施。

生産者と当事者を繋げ、
地産地消(商)マインド
を醸成する。



館山駅東口エリアの 取組を市内全域へ

空き店舗活用
ワークショップを実施。

これまでの空き店舗活用
ノウハウを市内に広め、
まちのリノベーションを図る。



若者が戻ってきたくなる まちづくり

高校生による
まちづくり部活動を実施。

館山を離れた後に
地元に戻ってきたくなる
まちを目指す。

①顔の見える経済循環

●リノベーションまちづくりに関わってきた方たちが中心となり、地産地消(地産地商)を推進するとともに、顔の見える経済循環を目指し、生産者・販売者・当事者(住民・事業者等)が繋がる場を創出します。

●当事者
(住民・事業者)



交流・販売

●生産者



生産者の
紹介



生産者の
参加



●顔の見える経済循環マルシェ

構想策定委員の声

●須藤 健太 さん



生乳生産や直営店営業の他、地域事業者とのコラボ企画を実施するなど観光コンテンツ組成にも取り組んできました。今後はインバウンド需要に注力したいと考えています。交通や地域住民の理解醸成など難しい課題も多いため、官民連携の構築を検討できたらと思います。

●小倉 輝一 さん



リノベーションまちづくりが画期的なのは、「一人で考えなくて良い」ということだと思います。今後は、アイデアを持った人たちにもっと興味を持ってもらい、「ああしたら良い」「こうしたら良い」と好き勝手に言ってほしいと考えています。

●井月 昇 さん



今ある文化資産と新しい文化を混ぜり合わせ、地域課題の解決策を模索していくことで、より良い館山になっていくような取組になると思いました。飲食店という立場から、どのような形でまちづくりに関わっていけるか、楽しみながら携われる仕組みを考えるきっかけとなりました。

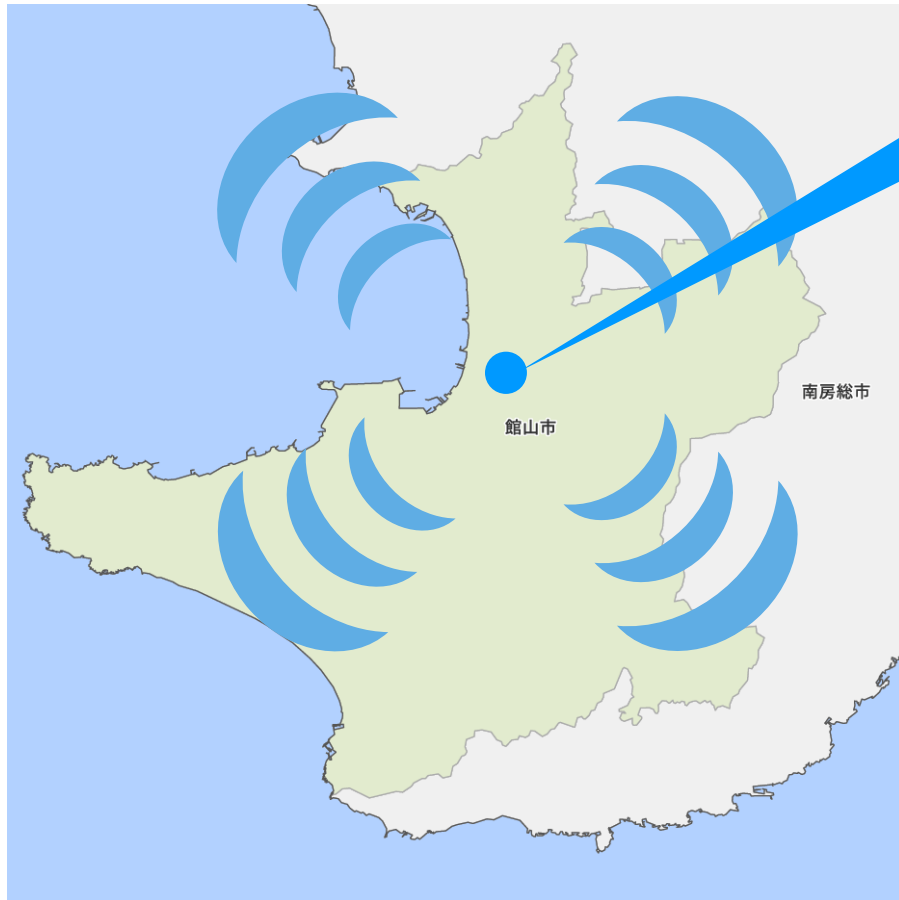
●大田 聡 さん



安房地域の館山市のポジションは、仕事をするために人が集まってくる場所だと言えます。後継者がおらず、廃業する店舗も増加していますが、時代に合わせたリブランディングを行う事業承継や新規創業・新製品の開発を行い続けるべきだと考えています。

② 館山駅東口エリアの取組を市内全域へ

●これまで館山駅東口エリア周辺で取り組んできたリノベーションまちづくりの手法(空き家・空き店舗の利活用ノウハウ)を館山市全域に波及させ、地域経済の活性化を図ります。



出典:Map-It マップイット | 地図素材サイト



● 沖 浩志 さん

当初、リノベーションまちづくりは自分とは別軸の活動だと思っていたのですが、「まちづくり=人づくり」ということを学び、自分事としてまちづくりを捉えることができました。今後、全国的に地域からは人が減り、高齢化が加速します。重要なのは人作りの手法を市内全域に波及させることです。



● 八代 美歩 さん

多くの人を巻き込み盛り上げるには、「自分にはどんな関連性を持つことができるのか」という具体的なイメージや、関わる人たちが受けるメリットなどを明確に想像できる「見せ方」が必要だと感じます。



● 吉田 育世 さん

リノベーションまちづくりに関わる中で、「私も仲間。何かできるかもしれない」と思うようになりました。少しずつ仲間を増やして、館山全体がリノベーションの渦に巻き込められたら良いと思います。

③若者が戻ってきたくなるまちづくり

- 高校生によるまちづくり部活動、顔の見える経済循環マルシェ、空き家・空き店舗活用ワークショップ等の活動を通じて、館山の魅力を伝え、若者たちが戻ってきたくなる場をつくります。

●高校生によるまちづくり部活動



●顔の見える経済循環



●空き家・空き店舗活用



●中島 光子 さん

やる気が溢れている若い経営者が多いことに驚きました。「若者が戻ってきたいと思えるまち」にするため、行政任せのまちづくりではなく、行政から巣立つまちづくりを私達が行っていかねければならないと感じました。

●千原 清之 さん

個々の意見を拒否・否定せず、ぶつけ合うことが共有・共感・共栄の始まりだと思います。一人の「気づき」で終わらずに、皆を巻き込んで私達の地域は、私達で自由な意見・発想を持って、Re:デザインしていきます。

●田村 知己 さん

館山信用金庫では、起業創業、移住定住、不動産・空き家活用などの相談をワンストップで受け、提携先と連携して支援する「たてしんまるごと安心相談プラザ」の開設を進めています。

06 アクションプラン

- マルシェや起業相談を通じて、新しく事業を始めたい人、空き店舗を活用して事業を行いたい人を探し、空き店舗のオーナー（管理者）とのマッチングを行います。
- 高校生によるまちづくり部活動事業では、まち歩きやマルシェへの出店等を通じて、館山を好きになってもらえる取組を行います。

①顔の見える経済循環



- マルシェ
- 起業相談

②取組を市内全域へ



- 空き店舗説明会
- ワークショップ

【開業】



- ・お試し起業したい人
- ・小商いしたい人
- ・今まで関わってきた人
- ・新しく関わりたい人

③若者が戻ってきたくなるまちづくり



- 高校生によるまちづくり部活動

【館山市民】



- ・何かしたい高校生
- ・館山を知らない高校生
- ・友達がほしい高校生



● 望月 大輝 さん

リノベーションまちづくり懇談会に参加して、官民連携の大切さを感じました。今後は、この官民連携の取組に、教育「学」も入れて、産・官・学の取組にしていきたいことが重要です。



● 御子神 嵩裕 さん

懇談会に参加させていただき各事業者の方や講師の講演を聞く中で、誰かがやってくれるのではなく、自分自身はもちろんのこと地域全体で取り組んでいくことが必要だと感じました。

06 アクションプラン

- リノベーションまちづくりの啓蒙と理解促進のため、マルシェ等を開催し、新たに起業したい人や、新たなまちづくりの担い手を発掘します。
- 不動産の活用促進のため、新たに起業したい人と空き店舗のオーナーとのマッチングを行います。
- 次世代の担い手育成のため、高校生によるまちづくり部活動を行います。

取組例	目標指数	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	官民連携ポイント
【啓発と理解促進】 ①顔の見える経済循環マルシェ 起業相談受付	<ul style="list-style-type: none"> ●新たに起業した人 ●新たなまちづくりの担い手 	5人	5人	5人	5人	5人	<ul style="list-style-type: none"> ●イベントの設営・撤去 ●イベントの広報 ●出店者等の情報共有
【不動産の活用促進】 ②空き店舗活用ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> ●空き店舗活用件数 	3件	3件	3件	3件	3件	<ul style="list-style-type: none"> ●空き店舗の選定 ●空き店舗の紹介
【次世代の担い手育成】 ③高校生によるまちづくり部活動	<ul style="list-style-type: none"> ●部活動に参加した高校生 	10人	10人	10人	R7年度に効果検証		<ul style="list-style-type: none"> ●市とまちづくり会社が連携し部活動に参加 ●まちづくり事例紹介

06 アクションプラン

- 都市再生推進法人(※)を募集し、指定することにより、公民連携によるまちづくりを推進していきます。

※ 都市再生推進法人とは

まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に対して公的な位置づけを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度です。(神戸市)
「都市再生特別措置法」に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものです。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を指定できます。(国土交通省)

- 事業を推進するためのファンド(※)等を造成することにより、持続可能なリノベーションまちづくりを推進していきます。

※ ファンド造成について

空き家・空き店舗の活用を促進するため、MINTO機構及び地域の金融機関に対して、「(仮称)たてやまりノベーションまちづくりファンド」の造成について働きかけていきます。

MINTO機構とは、正式名称(一財)民間都市開発推進機構。「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣の指定を受けた法人で、上記特別措置法及び「都市再生特別措置法」に基づき、民間都市開発事業に対し安定的な資金支援など多様な支援を行っています。

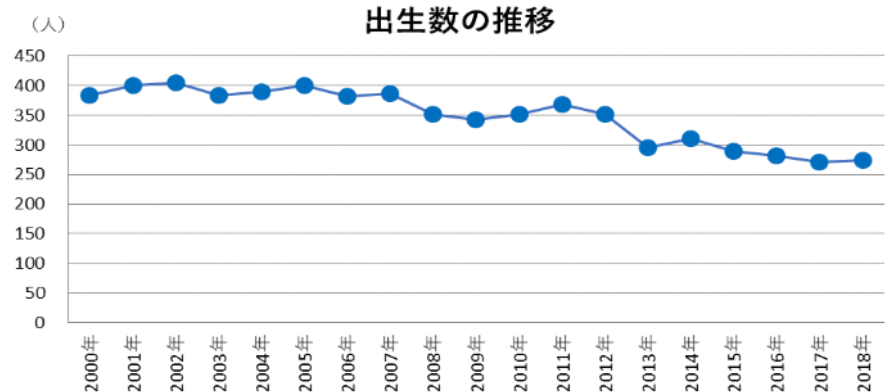
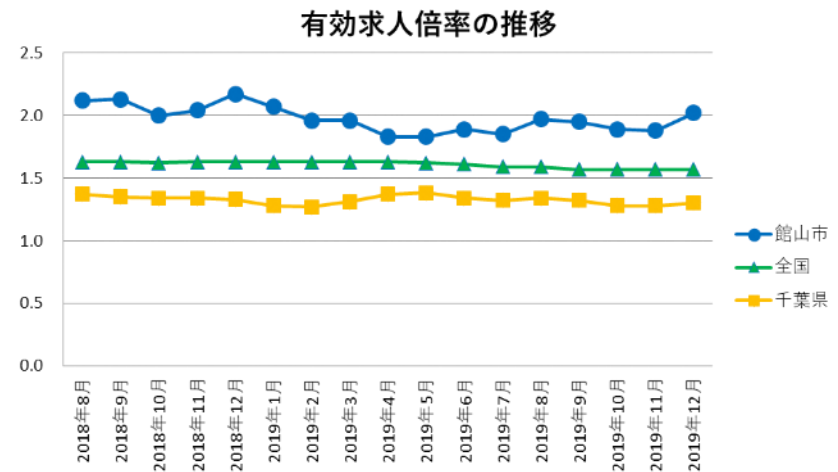
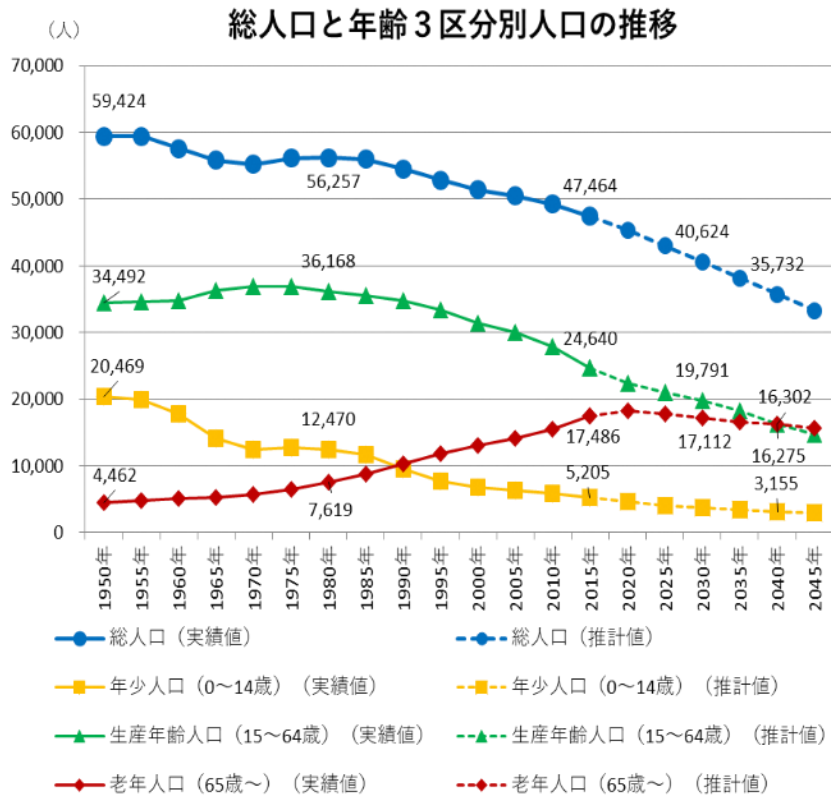
資料編

館山市の人口の推移

●総人口と年齢3区分別人口の推移

館山市の人口は、1980年代以降減少傾向にあり、2020年には、45,153人となっています。

特に、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15歳～64歳)の減少が著しく、2040年の高齢化率は45.6%に達しますが、老齢人口(65歳～)は、減少していくものと推計されます。

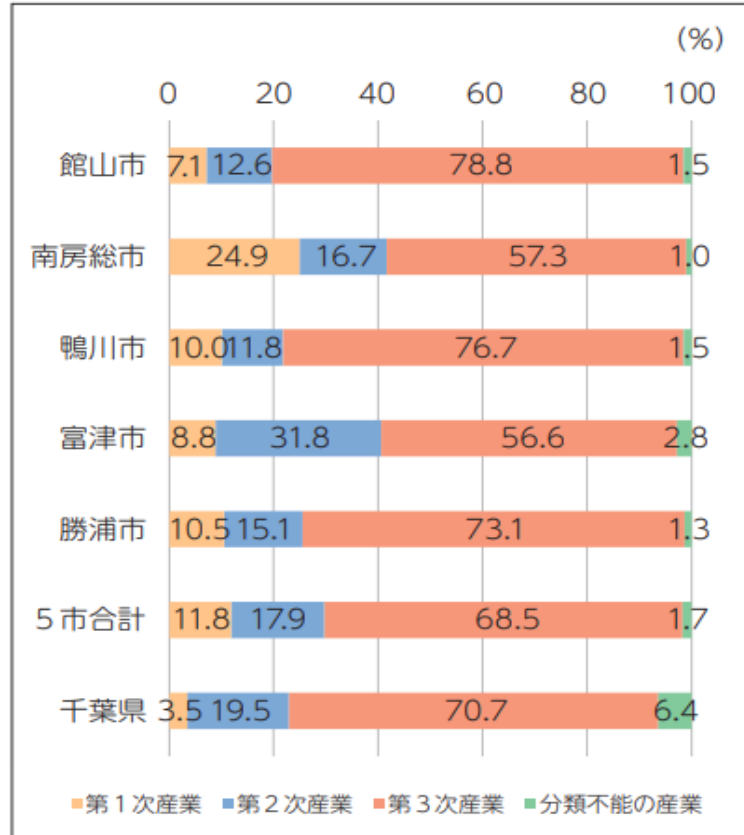


(「第2期館山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」より抜粋)

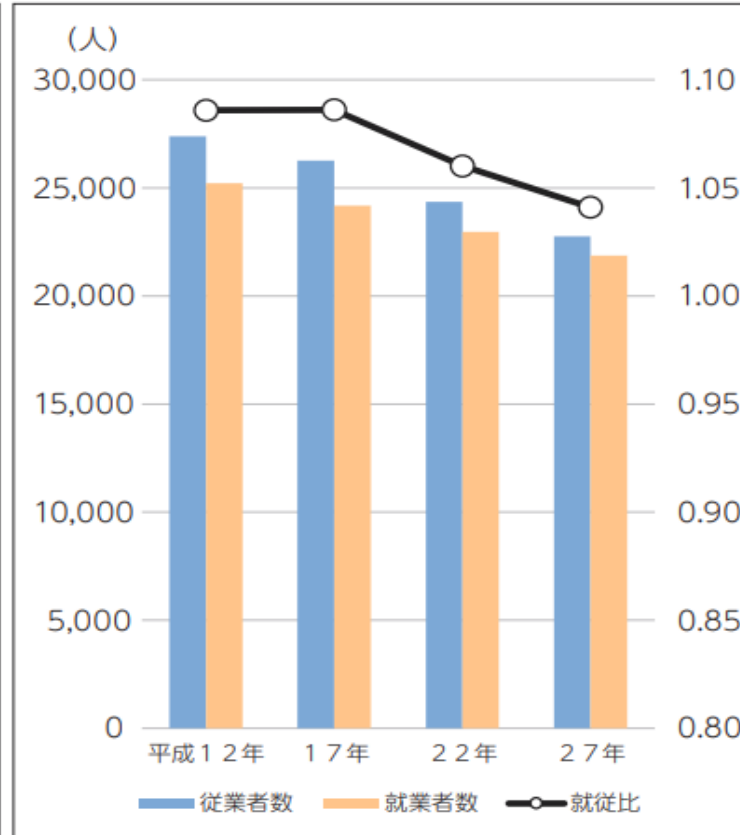
館山市の産業

●館山市内で働く従業者数は22,760人(平成27年国勢調査)であり、近年は減少傾向にあります。従業者を産業別で見ると、78.8%が第3次産業に従事しており、第1次産業(7.1%)、第2次産業(12.6%)を大きく上回っています。産業別の構成比を周辺自治体と比較すると、第3次産業でやや高く、第1次産業で低い傾向がみられます。

従業人口構成比の比較 (平成27年)



従業者数・就業者数・就従比の推移



(第4次館山市総合計画「後期基本計画」より抜粋)

リノベーションまちづくりの歩み

1	2019年1月8日 房州第一ビル	リノベーションまちづくり講演会	タイトル：『高校生に選ばれるまちにしよう～当事者市民が育てる未来の日常～』 講師：株式会社リノベリング 青木純氏
2	2019年11月6日 房州第一ビル	リノベーションスクール事前講演会	タイトル：『大震災をチャンスに変え復興を遂げた物語』 「豊かな浜の暮らしを残したい」～人口5人、仲間ゼロからの挑戦～ 講師：一般社団法人はまのね 亀山貴一氏
3	2020年1月10日～ 2020年1月12日 房州第一ビル他	第1回リノベーションスクール@館山	内容：館山駅東口エリアの遊休不動産を対象に、3日間で、市内外から集まる受講生とリノベーションまちづくりを 実践する講師陣が“ユニット”を組み、エリアを変えるリノベーション事業計画を作成し、最終日に不動産オーナーへ提案した。
4	2020年10月22日 房州第一ビル	リノベーションまちづくり第1回事前講演会	タイトル：『この大好きなまちなみを守りたい』 講師：NPO法人西湘をあそぶ会 原大祐氏
5	2020年11月5日 房州第一ビル	リノベーションまちづくり第2回事前講演会	タイトル：『海のあるまちに移住して暮らす』 講師：NPO法人気仙沼市移住定住センターMINATO ターンコーディネーター 根岸えま氏
6	2021年3月5日～ 2021年3月7日 房州第一ビル他	第2回リノベーションスクール@館山	内容：館山駅東口エリアの遊休不動産を対象に、3日間で、市内外から集まる受講生とリノベーションまちづくりを実践する講師陣が”ユニット”を組み、エリアを変えるリノベーション事業計画を作成し、最終日に不動産オーナーへ提案した。

リノベーションまちづくりの歩み

7	2021年10月21日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第1回目	テーマ：『高校生』 ゲスト：大田凱都氏、花輪菜緒氏
8	2021年10月28日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第2回目	テーマ：『事業承継』 講師：鰻処いづ喜 井月昇氏、有限会社那古屋開発 中村俊一氏、高繁商会株式会社 高橋謙之氏
9	2021年11月18日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第3回目	テーマ：『家族と福祉』 講師：株式会社happy 首藤義敬氏
10	2021年12月4日 房州第一ビル	AKIYA LOOP 第1回目	テーマ：『空き家活用の想像から実践まで』
11	2021年12月19日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第4回目	テーマ：『館山駅東口』 ゲスト：10代、20代、30代、40代、50代、60代の館山市民
12	2022年2月19日・ 2022年2月20日 沖ノ島及び 駅前駐輪場跡地	あんもかんもワーク ショップ	テーマ：『館山駅東口駐輪場跡地を流木で彩ろう！』 ●工事用の資材で簡易的にバリケードが設置されていた館山駅東口の駐輪場跡地を、市民や観光客のためのパブリックスペースとして活用することを目指し、海辺の町らしい景観にするため、沖ノ島に流れついた流木で暫定的にフェンスを作成した。
13	2022年3月20日 房州第一ビル	AKIYA LOOP 第2回目	テーマ：『仲間をつくろう、そして新たな企てを』
14	2022年3月24日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第5回目	テーマ：『子どもと遊び』 講師：原っぱ大学 塚越暁氏
15	2022年3月30日 房州第一ビル	あんもかんもナイト 第6回目	テーマ：『古材とアップサイクル』 講師：ReBuilding Center JAPAN 東野唯史氏

リノベーションまちづくりの歩み

16	2022年7月30日 房州第二ビル	あんもかんもmeet-up 第1回目	テーマ：『空き家×まちづくり』 ゲスト：office OTA 大田聡氏 合同会社すこっぷ 白井健氏 odaka coffee 小高徹士氏
17	2022年8月3日 幸田旅館	リノベーションまち づくり講演会 第1回目	タイトル：『館山のまちの未来を考える』 講師：株式会社まめくらし 青木純氏
18	2022年8月26日 房州第二ビル	あんもかんもmeet-up 第2回目	テーマ：『若者×まちづくり』 ゲスト：株式会社須藤牧場 須藤健太氏 株式会社クルージズ・テクノロジーズ 牟田健登氏 株式会社DIY life 木村匠氏 合同会社すこっぷ 花輪菜緒氏
19	2022年9月14日 菜の花ホール	リノベーションまち づくり講演会 第2回目	タイトル：『新たな公共のあり方』 講師：千葉県佐倉市司書 小廣早苗氏 岩手県紫波町主任司書 手塚美希氏
20	2022年10月19日 “渚の駅”たて やま	リノベーションまち づくり講演会 第3回目	タイトル：『公民連携の必要性』 講師：埼玉県草加市自治文化部副部長 高橋浩志郎氏 野菜とお酒のバル スバル 田中昴氏 Organic farmer's Store Chavi Pelto 中山拓郎氏 つなぐば家守舎 小嶋直氏
21	2022年11月27日 sPARK Tateyama	あんもかんもmeet-up 第3回目	テーマ：『新しい働き方×まちづくり』 ゲスト：複業家 高橋新志氏 株式会社DIY life 木村匠氏 合同会社アルコ 大阪谷未久氏
22	2023年2月5日 旧小谷油店	AKIYA LOOP ディスカバー長須賀	テーマ：『古くて新しいを再発見する長須賀まち歩き&フィールドワーク』 ゲスト：東京大学大学院教授 岡部明子氏
23	2023年3月5日 sPARK tateyama (房州第一ビル)	AKIYA LOOP だんみつ学校	テーマ：『エコ&健康&快適に住みたい人のための「断熱」と「気密」を学ぶ』 ゲスト：有限会社スタジオA 建築設計事務所 内山章氏
24	2023年3月18日 sPARK tateyama (房州第一ビル)	あんもかんもmeet-up 第4回目	テーマ：『食×まちづくり』 ゲスト：株式会社まるい 鈴木大輔氏 株式会社ベジタスグループ 安西理栄氏 Photon325 中島光子氏