



プロジェクト名	大阪府泉佐野市さの町場でのリノベーションまちづくり		
プロジェクト概要	大阪府泉佐野市の「さの町場」エリアを対象とし、2019年からエリア再生プロデュースを手掛けている。人材発掘によって商店街およびその周辺の活性化を図り、実質3年間で15件の空き物件を再生した。廻船業で盛えた旧市街「さの町場」は、かつての賑わいを取り戻しつつある。		
クライアント	泉佐野市（大阪府） 担当部署：生活産業部まちの活性課、他 人口：約9.87万人（23年3月）		
対象地	さの町場（エリア）	お問い合わせ方法	ご紹介
マネジメント期間	2019年 08月～継続中	業務従事社員数	3人（当時）
打ち合わせ方法	現地での対面打ち合わせ、オンラインミーティング、メール		

ご相談内容

相談を受けた当時、泉佐野駅北側の駅前通り商店街には、ほとんど利用客がいなくなっていた。店舗の老朽化、後継者不足、店主の高齢化などが起こり、空き店舗問題が深刻化していた。泉佐野市まちの活性課担当理事（当時）の西納久仁明さんから商店街再生を打診された際、改めて課題をひもといた結果、より広域の「さの町場」エリアの再生プロデュース業務を依頼された。

戦略

駅前通り商店街が賑わいを失ったのは、商店街を利用する「まち全体」の住民が激減したのが本質的な原因であると見極めた。そこで商店街で起こっている問題を、さの町場全体の課題であると捉え直している。エリア再生のためには、硬直化がみられる商店街から手をつけるよりも、交渉を進めやすい周辺の遊休不動産から活かしていったほうが得策である。まずは若い人々が活躍しやすい場所や、生活しやすい場所をつくり出す。そうやって町場に人を呼び戻せば、自然な流れで商店街は活気を取り戻す。そのような道筋を描いた。

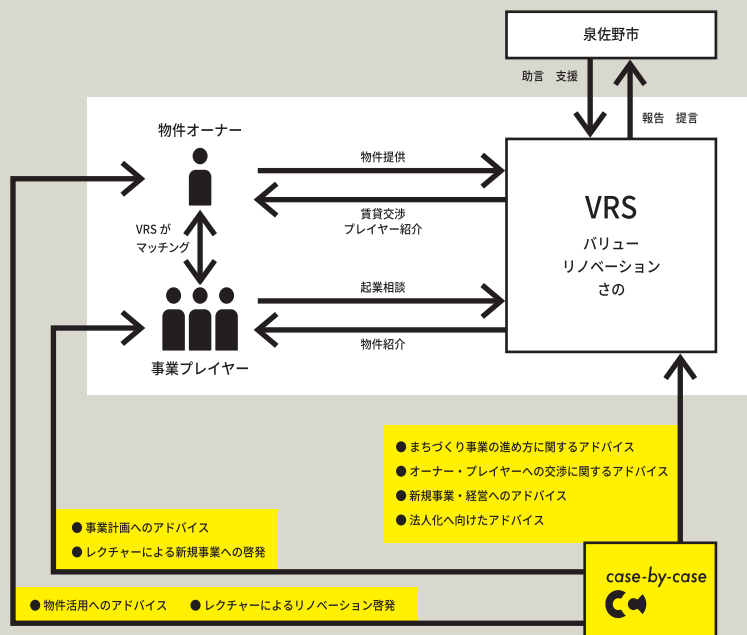
[プロジェクト要素]

戦略に従って進めるプロジェクトには共通の要素がある（下記）。ただし、実行する業務体制、業務の流れ、プロジェクトの成果やその実現のタイミングはケースバイケースである。

- 再生ビジョン（全体像）
みんなの目標として設定する〈ゴール〉
- ワークショップ
プロジェクトを生み出す〈仕掛け〉
- 家守会社
プロジェクトを生み出す〈駆動装置〉
- リノベーションプロジェクト
ビジョン実現に向けて打つ個別の〈点〉

[スキーム]

業務内容（ケースバイケース）



1. 再生プロデュース
泉佐野市は、まちづくり会社としての自立を視野に入れる「バリユールノベーション・さの（VRS）」の設置を、相談時の2019年に既に計画の中だった。case-by-caseは、VRSを核とするまちづくり（エリア再生）をプロデュースしている。

2. プロジェクトマネジメント
VRSは、民間中心の役員で構成された社団法人として22年に法人化された。前出の西納さんが関わるため、事業牽引力を期待できる。リノベーションプロジェクトを担っていける組織となるよう、case-by-caseは、同社に対するアドバイス業務に注力している。



case-by-case の主な業務

1. エリア再生のためのリサーチ ……人口分析（定量的・定性的）、空き物件などの空間資源調査
2. エリア再生の戦略立案・実行 ……市民や行政が共有できるビジョン（全体構想）の策定
3. 不動産オーナー、事業プレイヤーの発掘・育成 ……まちづくりの動機づけ、オーナーとプレイヤーのマッチング
4. 実践的なワークショップ（WS）の企画・実行 ……リノベーション実践塾、まちやど実践WSなどの展開

対象地の様子：さの町場は、江戸時代に海運業で栄えた場所である。近郊が発展する陰で空き物件が増えてきたが、趣きのある空間資源に恵まれている。



関係者の果たしている役割

●行政（職員）

行政による強力な後押しが初期からある。VRS の理事を兼務する西納さんが意思決定のできる立場にあるため、不動産オーナーとの協議が迅速に進むなどの強みがある。民間に対する手本も示している。

●不動産オーナー

後述のとおり、遊休化している物件を WS の題材として提供してくれるオーナーが初期からいる。

●民間の事業プレイヤー

郊外在住を含む 30~40 代の女性の出店意向が強く、仲間づくりなどを進めるコミュニティとして機能している。



VRS がリノベーションプロジェクトに携わっていち早く実現させた「SHARE BASE つむぎや」。シェアオフィス、シェアキッチン、シェアスペースの機能を備える場所として運営している。

[4年間のプロセス]



業務の流れ (ケースバイケース)

1. エリア再生プロデュース
空き物件が増加中のエリアで、どのようにまちづくりを進めるか。調査・分析を基に、エリア全体で共有できる将来ビジョンや 3 年程度の計画を示してから進めた。
2. まちづくり啓発活動
空き物件を活かす方法としてリノベーションが有効である点、関西国際空港に近いので外国人旅行者を集客し得る点などエリアのポテンシャルを改めて訴求している。
3. プロジェクトづくり
不動産オーナーの発掘が先行したため、短期集中型 WS などを利用し、民間の事業プレイヤーとのマッチングや、その起業を支援する取り組みを進めている。





プロジェクトの主な成果

1. 不動産オーナーの発掘

さの町場に遊休不動産を所有する不動産オーナーから協力を得るため、リノベーションまちづくりを知ってもらう趣旨の講演会を開催した。泉佐野市に本社のある不動産会社「情報都市」など志の高い不動産オーナーが受講者のなかから現れ、遊休化している物件をWSの題材として提供してくれた。古民家のオーナーが解体にストップをかけて再生に切り替える動きもあった。周辺住宅地の側で実績が積み上がるのを見て、商店街の不動産オーナーの意識も変わり始めた。

2. 新たな事業プレイヤーの発掘と起業支援、事業化補助

空き物件の活用や起業の仕方を学ぶ短期集中型WS（リノベーション実践塾など）を開催したところ、新しいチャレンジを志向する、やる気に溢れる民間の事業プレイヤーを発掘できた。機動力に優れる彼ら・彼女らは、物件を提供してくれた不動産オーナーに対して迅速に事業計画をプレゼンテーションし、承諾を得た。VRS主催のWS「なりわいテーブル」や、家守会社主催のマルシェ「まちば日和」が開催されるなどエリアに連鎖反応が起こり、リノベーションプロジェクトの実現が続いている。



上はシェアキッチン「厨-kuriya」、下は地域拠点「くらふとや」。共にVRSの活動に賛同したオーナーがWSの題材として物件を提供。後者は築200年の古民家で、オーナーが解体にストップをかけて再生に切り替えた。

[プロジェクトマップ]

1. つむぎや Amenity チャレンジショップ 女性活躍拠点	2.wine.stand.ROBBY ワインバー	3.SHARE BASE つむぎや シェアキッチン・シェア スペース
4. 氷築茶屋 色の雫 かき氷	5.Railway oy Box 鉄道模型販売	6. 厨~kuriya~ シェアキッチン
7. フルハウス シェアハウス	8. くらふとや イベントシェアスペース	9. 駄菓子屋きくりん 駄菓子屋
10. ナス洋装店 洋服店	11.inkjetninja プリント業	12. 佐野まちライブラリー 図書館（出張所）
13. 文化財保護課事務所 事務所・コミュニティスペース併設	14. まちばの UTAGE コミュニティバー	15. めぐり Lab. 美容と健康をテーマにした 複合施設

出典：国土地理院ウェブサイトより基盤地図情報を加工して作成

エリア再生実績

- 住宅地の空き家再生から始まり、商店街の空き店舗再生に広がった。各種の飲食・物販業態のほか、女性のためのチャレンジショップ、学生を育成するスペース、シェアキッチンなども生まれている。
- 女性の起業を支援するWS「なりわいテーブル」や、月1回のマルシェ「まちば日和」なども、新たなプロジェクトのための事業プレイヤーを発掘・育成する仕掛けとなっている。
- 当初3年間で12件の先導事例が生まれた後、さらに20件程度にまで拡大した（23年4月現在）。銭湯再生の計画、旧銭湯のリノベーションなど市の文化財保護課との連携も始まって新たなフェーズに移った。

その後の波及効果

- ・市の文化財保護課との連携が始まり、大正～昭和初期の建造物（大将軍湯、朝日湯）などを対象に、建物活用型の保存・再生プロジェクトが進んでいる。
- ・郷土史に名を残しながらも解体を余儀なくされる江戸時代の「いろは蔵」の部材を引き取り、再利用を図るプロジェクトを開始している。市の文化財保護課の協力の下、同課と共同で計画を立てて進めている。
- ・全体構想のなかに当初含まれていた「まちやど」（エリアに分散する建物が機能を補い合う「宿」の形式）の戦略が改めて視野に入ってきている。