



プロジェクト名	国見町 Co-learning Space アカリ		
プロジェクト概要	福島県の中通り北部に位置する国見町で、JR 藤田駅前（東北本線）にある公有不動産を対象とし、2017 年から再生プロデュースを手掛けている。豊かな農産物に恵まれる強みを生かした料理店などのほか、「働く場」や「学ぶ場」を設けて地域の拠点とするまちづくりを進めている。		
クライアント	国見町（福島県） 担当部署：企画調整課、他 人口：約 8400 人（23 年 1 月）		
対象地	旧倉庫（元縫製工場）	お問い合わせ方法	ご紹介
マネジメント期間	2017 年 11 月 ～ 2019 年 10 月	業務従事社員数	5 人
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

ご相談のあった当時、東日本大震災から 5 年が過ぎ、「まちの未来」を考える時期を迎えていた。当初はリノベーションまちづくりの相談だったが、古民家が点在する農業中心の町であるため、対象エリアを設定しにくいという課題があった。大前提として町役場は、復興予算を使う際に、「一過性のプロモーションではなく、長期的なシビックプライドの醸成に活用したい」という希望を持っていた。そこで、まずは「プライドの醸成」を重視する方針を固めた。

戦略

事前調査で、施設を運営する家守会社を担い得る人材がいるのは把握できた。しかし、農家の建物は規模が大きすぎるし、不在地主が多いため、転賃による活用には向いていない。また、商店街の建物も、既に閉業していても高齢のオーナーがまだ住居に使っているため、賃貸物件とするのは難しい。そこで、駅前の立地ながら町役場が書類や防災備品の保管に使い、低利用状態となっていた公有不動産に着目。多様な人々が共に学び合う場となる「学びの総合施設」としてリノベーションする企画を提案した。地域の学習環境を向上させる狙いがある。

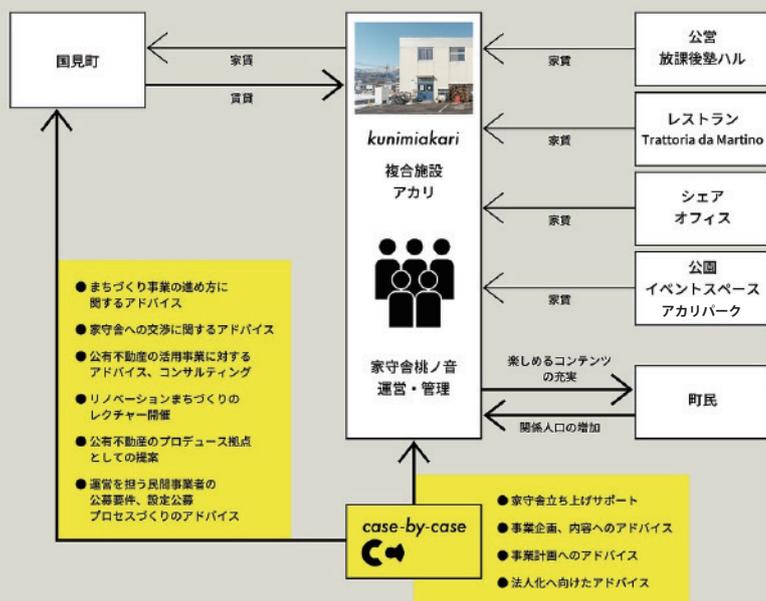
[プロジェクト要素]

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〉

[体制図]

業務体制（ケースバイケース）



1. 再生プロデュース
駅前の一等地にありながら低利用状態となっていた町が所有する不動産を、民間事業者に公募する公民連携によって活用する。case-by-case は、「学びの総合施設」の実現に向け、ハード、ソフトの両面から公有不動産の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
case-by-case は、官民双方に対するアドバイス業務に注力している。まちづくり会社「家守舎桃ノ音」の設立や、協働するメンバーの発掘・育成を支援し、行政に対しては、民間に運営を委託する際の公募要件の設定や、その公募プロセスなどを支援した。

case-by-case が携わった主な業務

1. まちづくり事業全体の推進アドバイザー ……農業の町におけるまちづくり、旧商店街の将来も構想
2. 活用する物件の選定と企画提案 ……対象物件に関する調査、駅前公有不動産の活用を提案
3. スクールの実施によるまちづくり会社の新設 ……家守会社の設立支援、協働者の発掘・育成
4. 民間事業者の公募要件等のアドバイス ……事業公募要件の設定、公募プロセスの支援

関係者の果たしている役割

●行政（職員）= 不動産オーナー

地方創生を模索するなか、特に震災以降は、復興予算を持続可能な取り組みのために有効活用する方策を検討した。対象となった公有不動産は総務課、その前面にある公園は建設課と所管が異なるが、当初の担当者である八島章さん（当時・企画調整課）などの尽力により、役場内の連携で波及効果のある事業となるように進めた。

●民間の事業プレイヤー

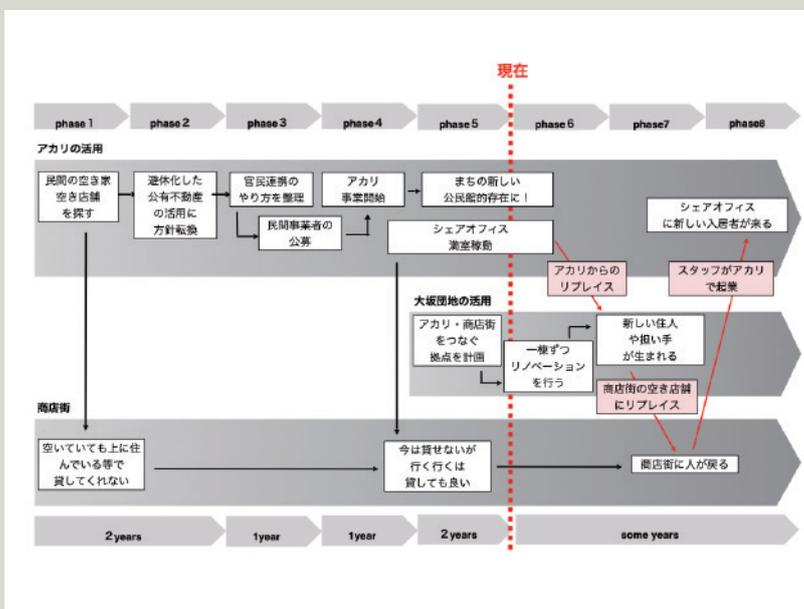
東京都庁勤務を経て町の建設会社を継ぐために国見町に「J」ターンした上神田健太さんがリノベーションまちづくりに関心を持ち、家守会社の設立を名乗り出ている。その傍らで事業者を探し、町出身でイタリアのシチリア島で料理を修業した渋谷朝洋さんに出会った。渋谷さんの開業した料理店が、「アカリ」の重要なコンテンツとなっている。



改修後の「アカリ」外観。公民連携は町にとって初経験なので、責任区分を明確にすると共に、町発注の工事（A 工事）の設計・工事監理には case-by-case が関わった。

[プロセス図] (将来構想を含む)

業務の流れ (ケースバイケース)



1. 「アカリ」の活用

駅前の公有不動産の改修工事に方針を定め、2019 年 10 月に開業に至った。満室稼働のため、テナントがリプレースできる場所を新設する構想が生まれた。

2. 「大坂団地」の活用 (現在進行中)

最寄りにある団地の 5 棟のうち、4 戸全てが空いた 1 棟からリノベーションに着手し、順次、ほかの棟も進める。この場所を新しい形の「商店街」と位置づける。

3. 商店街再生 (将来構想)

長期的には、現段階では対象にできていない本来の「商店街」をリプレースの場所とし、成長した起業者などが町から転出せずに循環する構造をつくる。

公園との連携



アカリは、駅から徒歩 2~3 分の場所にある。目の前の公園は、マルシェや屋外イベントなどに 1 日単位で貸し出している。



プロジェクトの主な成果

1. 負の資産から「稼げる公共不動産」に
元の建物は、倉庫として利用していた当時は、機械警備費用や電気代などの維持管理費が毎年、町役場の支出となっていた。パブリックマインドを持つ民間事業者が借り上げる「民間運営の公共的な施設」に再生された結果、民間テナントからの賃料収入が生じ、町の財政面ではプラスの施設に転じた。

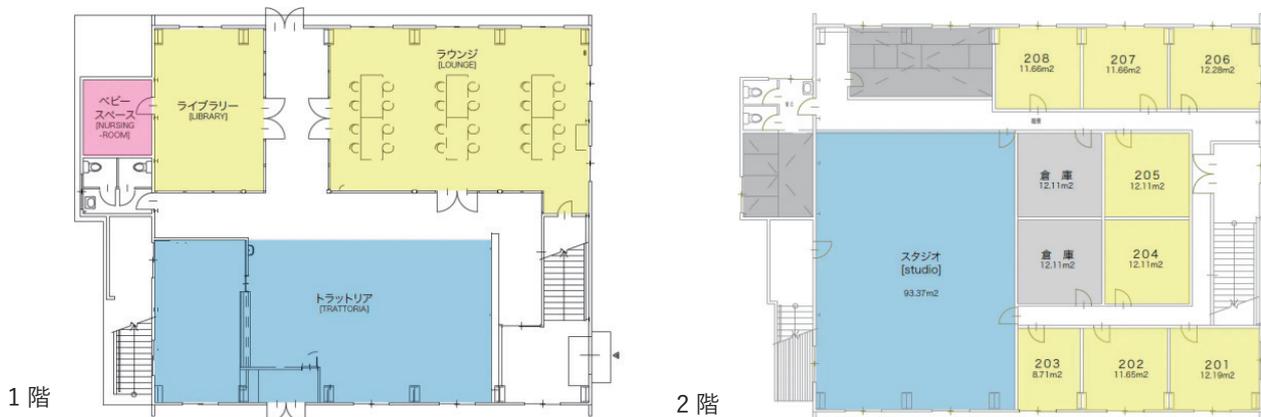
2. 民間のまちづくり会社が推進役に
国見町に J ターンした上神田健太さんと、シチリア料理人の渋谷朝洋さんが主体となり、まちづくり会社「家守舎桃ノ音」を2018年に立ち上げた。case-by-case がその設立および事業推進の支援を行い、同社は収益化に成功。その利益を新たな事業の原資として投じ、堅実に拡大中である。

3. 「ミックスカルチャー」の発信地に
「学びの総合施設」として、行政が支援する学習塾の開催などが実現した。国見町在住の中学生の約 5 割が学習の場として利用する。また、本場仕込みのシチリア料理店が開業した結果、国見町とイタリアが交わる独自のカルチャーが生まれている。



上は1階のトラットリア（シチリア料理店）。下は1階のラウンジ。建物の改修に際し、「家守舎桃ノ音」側の工事費は約800万円と見積もられた。このうち200万円はクラウドファンディングによって調達している。

[フロア図]



●1階トラットリア

地域の食材を使ったメニューを提供するシチリア料理店。地域のご高齢の方なども日常的に通っている。改修時に、正面にエントランスを新設している。

●1階学習・作業スペース

ラウンジは、勉強や憩いに無料で利用できる。中学生たちが日常的に使っている。ライブラリーは本の無人販売コーナー。本は、ラウンジで無料閲覧できる。

●2階オフィススペース

主に地域の魅力を高めるための業態を対象に貸し出している。シェアオフィス10室のほか、会議やイベントのためのスタジオも設けている。

その後の波及効果

- ・「アカリ」の運営開始に伴い、目の前にある公園を「アカリパーク」として貸し出している。マルシェの開催などにより、エリアのにぎわいに影響を及ぼし始めている。
- ・「アカリ」が成功体験となり、行政や町民にリノベーションに対する積極性が生まれている。拠点が一つしかない状態では、シェアオフィスの利用者が事業を拡大したいときなどに、他の町や市に転出してしまいかねない。そこで最寄りにある町営住宅「大坂団地」を対象とするリノベーションのプロジェクトを進めている。1975年に建てられた5棟23世帯分のうち1棟で着手。この団地を新しい形の「商店街」にするビジョンを描いている。