



まちなかエリアビジョン

自然を味わう
まちなか暮らし

吹く風が朝霧を散らし青空が広がるまちなかの朝、国道から小学校に向かう子どもたちの声が聞こえ始めた。「おはよう」「いつてらっしやい」人々の声が交わる。森林に木橋がなじむ、葛巻らしい風景が広がる馬淵川沿いには、通勤の車が往来している。まちなかが段々と賑やかになり、葛巻の一日がはじまる。

午前9時、私の一日はカフェからはじまる。お店の自家焙煎のコーヒーを飲み、パソコンを開いて仕事を始める。この時間は、保育園に子どもを送り届けた後に立ち寄るお母さんたちが多い。慌ただしい朝の息抜きになっっているようだ。

洋品店をリノベーションしたこのカフェがオープンしてから、しばらく下りたままだった通りの空き店舗や空き家のシャッターが開きはじめ、街並みが変わってきた。カフェやセレクトショップなどの新しいお店に刺激を受けて、古くからのお店も元氣を取り戻し、新旧が寄り添うまちなかになっっている。継業で復活した豆腐屋さんから仕入れたお豆腐を使ってカフェでマフィンが作られたり、葛巻に昔から伝わる手仕事の文化を継ぐ作家が生まれたり。みんなが葛巻らしさを大事にしている、それがまちに表れている。私はいまの暮らしをとっても気に入っている。

お店を出ると、昭和初期の歴史の面影を残す町家、旧遠藤邸へヨガマットを持った女性たちが集まってきているのが目に入る。あ、今日はヨガレッスンの日だった！と慌ててヨガマットを家へ取りに戻る。本日は快晴なり。色とりどりのヨガマットが町家の裏庭に並び、レッスンははじまる。

旧遠藤邸の中では、塩の道の歴史が紹介されており、バックパックを背負った旅行者らしき女性が展示を眺めている。こっし

てまちを訪れてくれる人が増え、とても嬉しく感じる。今も残る蔵や古民家、清らかな湧き水の出る隠れ里、馬淵川沿いの風景…。まちを歩いていると、人々による賑わいと、すぐそばに迫る山間部の溢れる自然の両方が楽しめる。

私の住んでいるシェアハウスでは、葛巻の出身者と移住者が生活を共にしている。職業も様々だが、まちなかに暮らす者同士、お互いに刺激を受けながら日々仕事に励んでいる。自然を味わえる山間部でありながら、通信環境が整っている葛巻の暮らしは私にぴったりだ。隣の部屋の男の子は、一年前に葛巻へ移住しこのシェアハウスで暮らしながら、まちづくり会社で働いている。今日は商品開発の打ち合わせをしていたそうだ。彼と同じようにまちへ移住してくる同世代の人たちと協力しながら、まちの魅力を活かして形にしていくことに喜びを感じているようだ。

日が沈み、街灯が点きはじめた。仕事を終えていつものお店をのぞくと、シェアハウスのメンバーがすでに集まっており、ワインを片手にツーリストと話し込んでいる。今日は袖山でサイクリングを楽しんできたそうだ。明日はどこまで走ろうかと相談している。

まちなかにゲストハウスができてから、夜までまちなかを楽しむツーリストが増えてきた。ツーリストと地元民の交流は、いつの夜も活気と笑顔に満ちている。近くの蔵からはジャズの音色が聞こえてくる。こうして今日も、陽気な夜が更けていく。

自然を味わうまちなか暮らしが、葛巻の新たな日常として浸透してきた。「一步先行く山村」はまちなかの賑わいと人々の活気によって、さらに二歩先、三歩先に行くことができそうだ。

- 1 本エリアビジョンの狙いと位置づけ
- 2 葛巻町の現状と課題
 - 2-1. 基本情報
 - 2-2. 現状
 - 2-3. 地域経営課題
- 3 まちなかのエリア再生ビジョン
 - 3-1. くずまきのリノベーションまちづくり
 - 3-2. まちなか再生コンセプト
 - 3-3. まちなかのキーコンテンツ
 - 3-4. まちなかエリアマップ
- 4 アクションプラン
 - 4-1. 歩きやすいまちなかの実現
 - 4-2. 新しいコンテンツの創出
 - 4-3. 自立した産業と雇用の創出
 - 4-4. 健康的な居住環境の実現
 - 4-5. 公共不動産の利活用
 - 4-6. 良質なシティプロモーション
- 5 エリアビジョン実現の体制
- 6 実現に向けた五カ年計画



狙い

STEP

1

ツーリストを呼び込む

くずまきの遊休不動産・民間活力・地域資源を活用し、くずまきらしいコンテンツを生み出すことで、歩きまわりたくなるまちなかを実現し、牧場・ワイナリーに集中していたツーリストをまちなかへ呼び込む

STEP

2

まちなかの関係人口を増やす

コンテンツから発展した産業がまちなかに雇用を生みまちなかで働く人が増加、まちなかの健康的で快適な居住環境を整え「自然を味わうまちなか暮らし」をつくり出し、まちなかに暮らす人が増加する

STEP

3

地域経営課題を解決する

自立した民間事業者と産業を創出することで地域経済の循環・町民所得の向上を図る
町税収入の増加により、**財政状況を改善**する

位置づけ

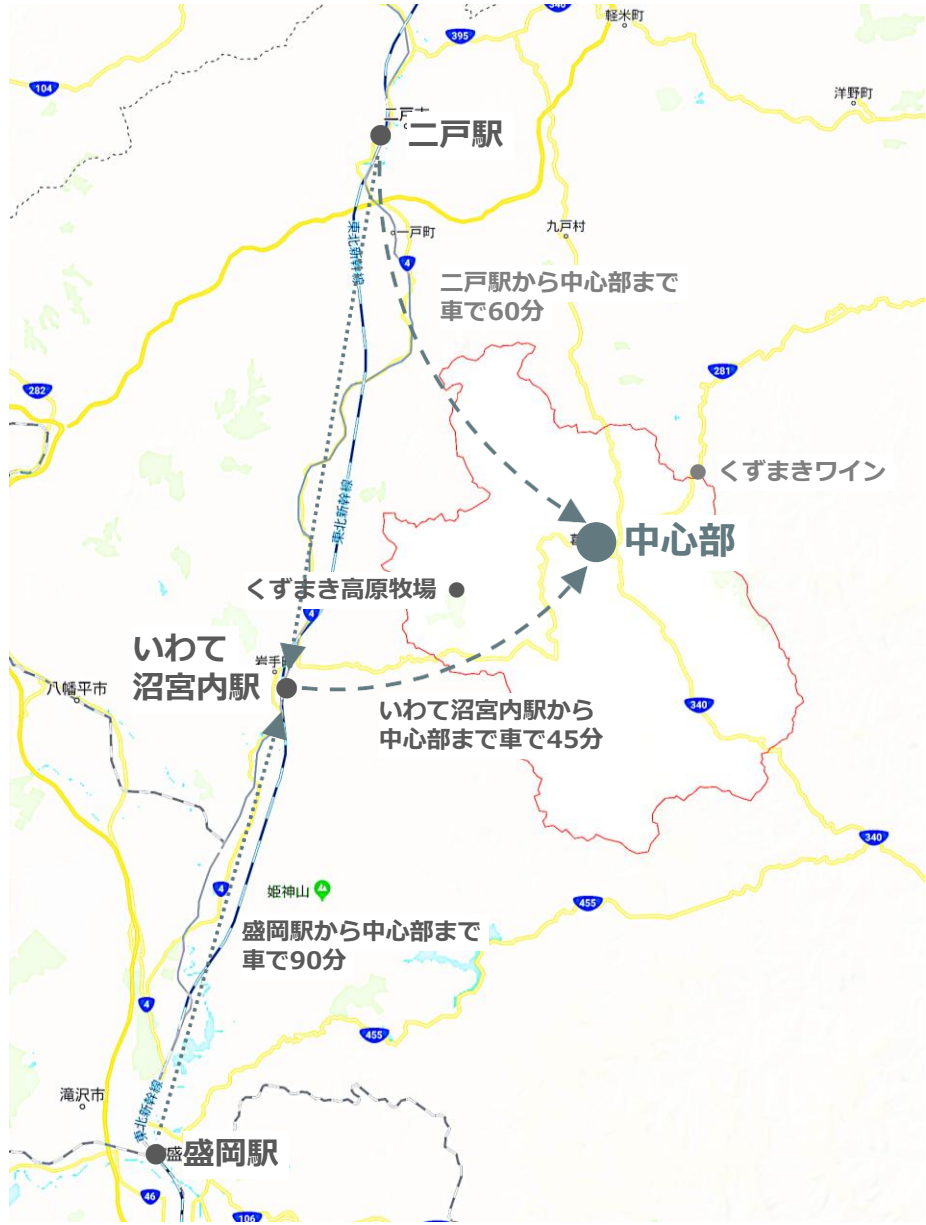
- 「くずまき観光地域づくり協議会」内に設置され、公民の若手メンバーで構成する「まちなか検討部会」において、平成29年度から「歩きまわりたくなるまちなかエリアの創出」の実現に向けた検討を行ってきたところであり、部会の検討内容を中心に取りまとめ、町のビジョンとして策定するもの
- 策定にあたり、中心市街地の活性化に関する関係団体、地元自治会等の意見を踏まえる
- 役場において、国道281号歩行者空間化にかかる「歩きやすいまちなかの実現」、「健康的な居住環境の整備」など、ビジョンの実現を部局横断的に実施していくこととし、策定段階において十分な意見集約を行う
- 本ビジョン中「4 アクションプラン」及び「6 実現に向けた五カ年計画」について、状況に応じて内容を更新して実施する

2 -1. 基本情報

葛巻町の現状と課題

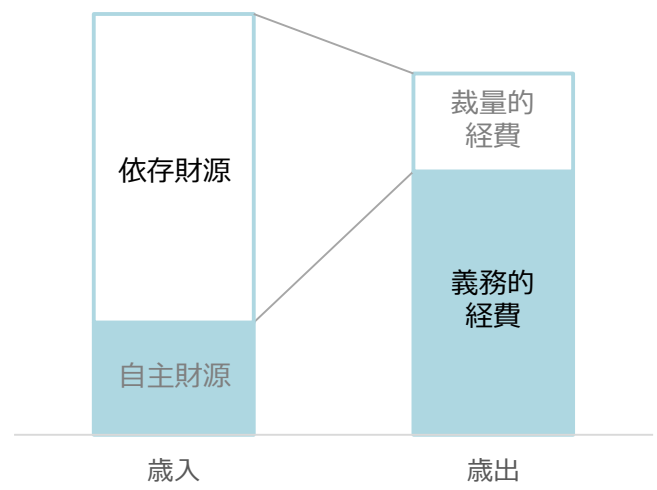
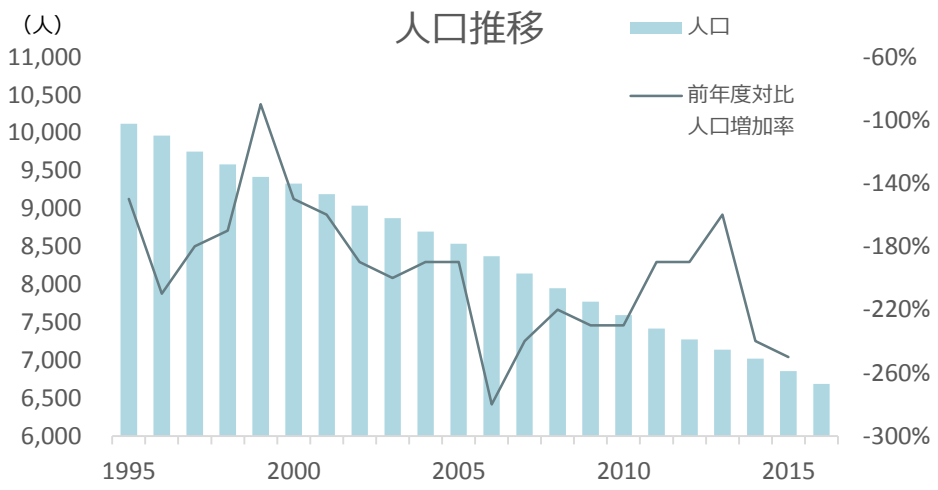
- 人口 : 6,203人 (注1)
- 高齢化率 : 44.9% (注1)
- 世帯数 : 2,744世帯 (注1)
- 面積 : 434.96km²
- 森林面積 : 368.10km² (注2)
<全体の84.6%>
- 家住面積 : 66.86km²
<全体の15.4%>
- 職員数 : 82人 (注3)
- 主な産業 : 酪農・林業・建設・小売
- 特産品 : 牛乳・乳製品
くずまき高原牛
山ぶどうワイン
そば・雑穀・炭

(注1) 平成30年12月末現在
(注2) 平成28年岩手県林業の指標
(注3) 平成30年度一般行政職員



2 -2. 現状

- まちの中心を走っている国道281号は通行量が多いにもかかわらず、歩車分離がなされておらず、**通行者に危険な状態**である
- 西部の「くずまき高原牧場」、北東部の「くずまきワイン」への集客はあるが、牧場とワイナリーの間にある**まちなかは通過**されている
- 1960年をピークに**人口減少**が続いている
- 進学・就職を契機に盛岡市など町外へ**転出する若者が多く**、Uターン率が低い
- 全国の町村平均と比較して**自主財源が低く**、交付税が4～5割を占める
- 第三セクター以外の**民間活力が不足**している



通過されるまちなか

まちなかのエリア価値の上昇

- 町民のまちなか消費活動の促進
- まちなかの歩行者空間化
- 点在した観光資源を繋ぎ新たな回遊を生む仕掛けづくり

停滞した産業

自立した民間事業者と産業の創出

- 交付税に頼らずに自立していくための産業づくり
- 稼ぐ力のある民間事業者の育成
- より良質な雇用の創出

自主財源の不足

財政状況の改善

- 町税等自主財源増加による歳入の適正化
- 多額の公共施設の維持管理費の削減および捻出
- 高齢化に伴う医療費や扶助費の節減



リノベーションまちづくりにより解決

-1. くずまきのリノベーションまちづくり

ーリノベーションまちづくりとはー

今ある資源を有効活用し 新しい使い方をしてまちを変える

くずまきの資源を新しい視点で捉え直し 新たな価値を生み出し まちに変化を与える

民間主導の公民連携で進めていく

空間資源と地域資源を組み合わせる民間主導でプロジェクトを興し 行政が支援する

経済合理性を追求し できるだけ補助金には頼らない

経済合理性を追求することで 持続性の高い事業を生み出す

これらによって葛巻町の地域経営課題を解決する

地域を活性化し経済循環を高めることで 地域経営課題を解決する

3 -2. まちなか再生コンセプト

まちなかのエリア再生ビジョン

豊かな自然を持ちながら

経済圏の中心にある

くずまきのまちなか

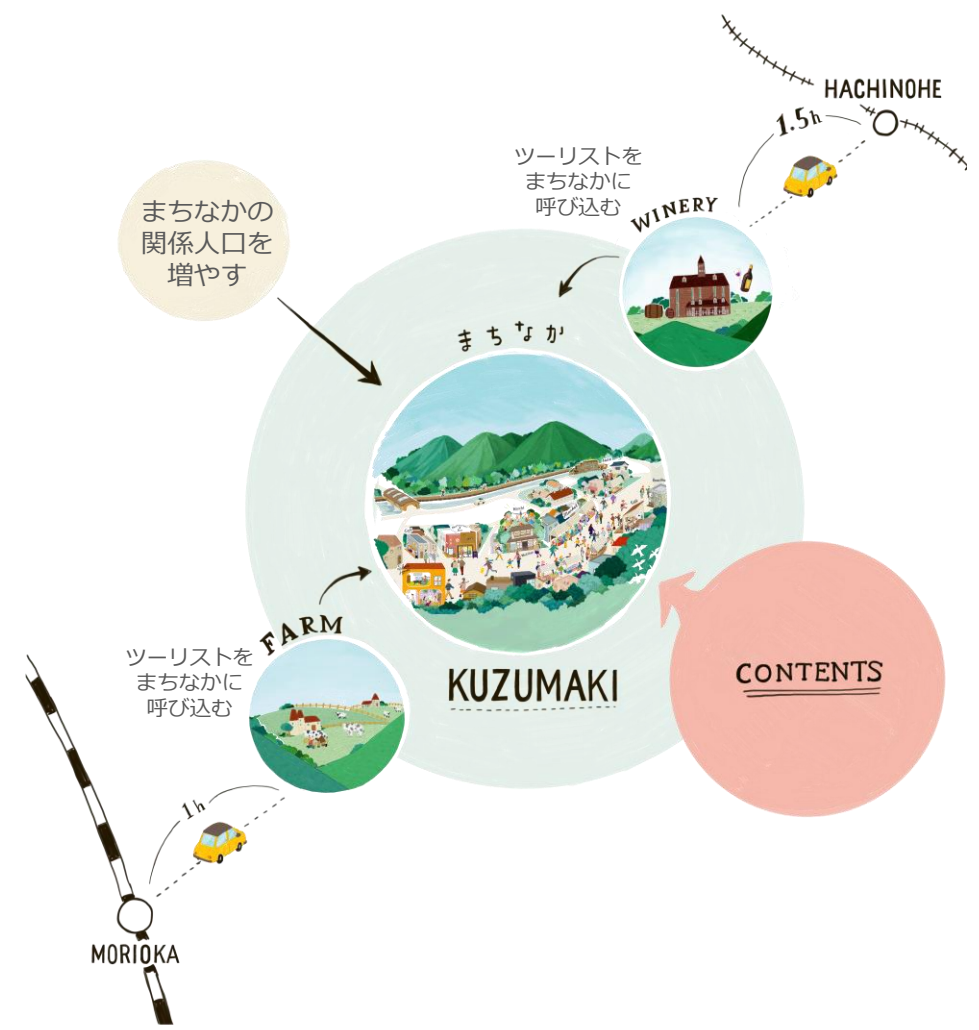
いまは通過されるそのまちなかの
恵まれた立地条件を最大限生かして

くずまきらしい楽しいコンテンツ

くずまきらしく暮らせる環境を創出し

ここにしかない魅力のある

山村暮らしをつくる



CON
CEPT

自然を味わうまちなか暮らし

ー 自然味わうまちなか暮らしを実現するための3つのキーコンテンツ ー

町産の新鮮な食材

- 1 ミルクやチーズ、山ぶどうワイン、くずまき高原牛、くるみ、雑穀など、くずまきのおいしさをまちなかで楽しめるよう集約し、町内の消費促進・経済循環を図る

自然豊かなツーリズム

- 2 山や高原などの自然景観、牧場やワイナリーなど、くずまきの観光資源とまちなかをつなぎ合わせる「まちやど」をつくり、町内の回遊性・集客性を高める

快適な生活環境

- 3 歩きやすいまちなかの実現や、町産材を活用した高気密高断熱エコハウスの建設により、くずまきらしい健康でエコなライフスタイルを実現する

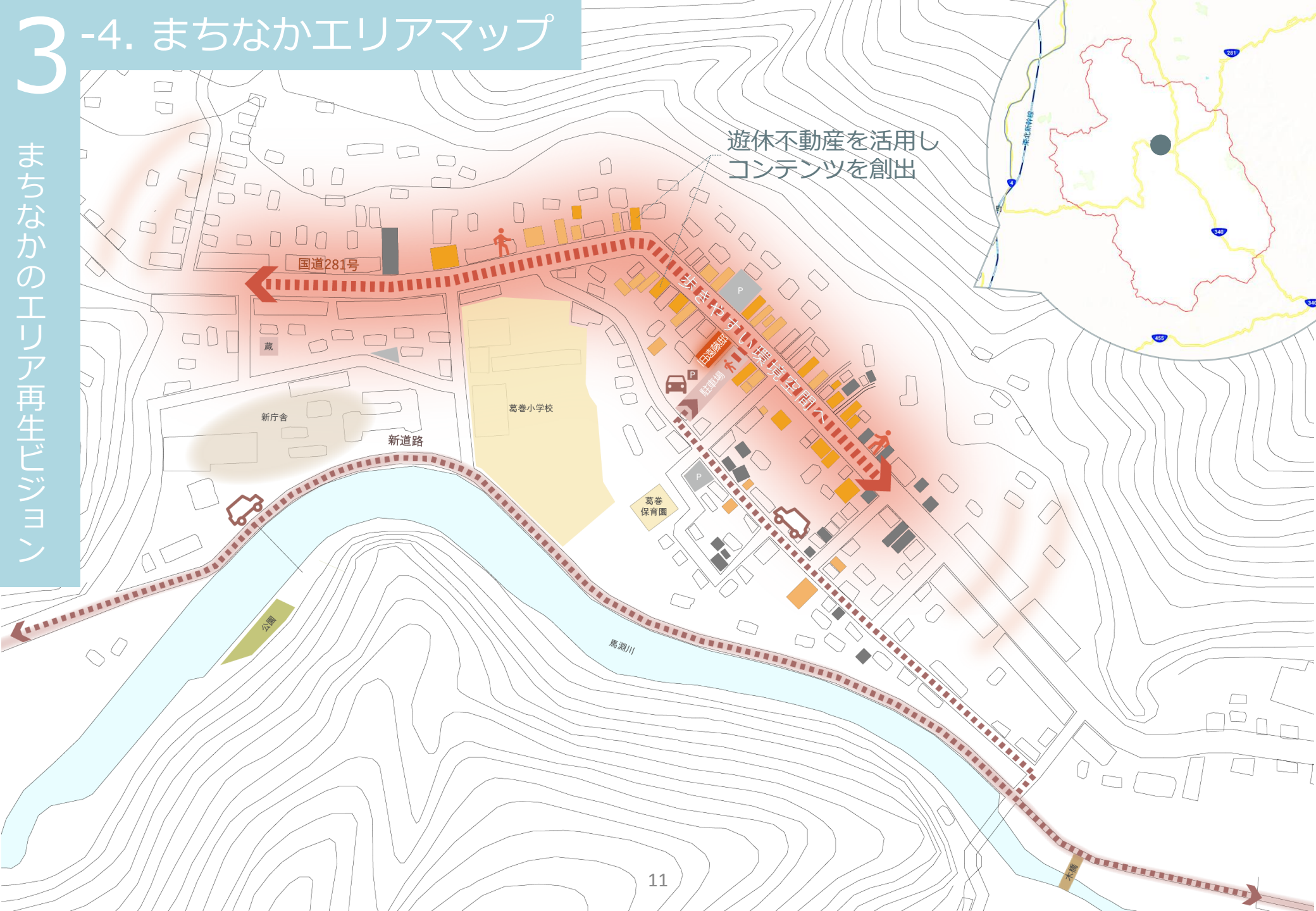


これらのキーコンテンツを組み合わせ 自然を味わうまちなか暮らしを実現する

3-4. まちなかエリアマップ

まちなかのエリア再生ビジョン

遊休不動産を活用し
コンテンツを創出



自然を味わうまちなか暮らしを実現する

アクションプラン

4-1. 歩きやすいまちなかの実現

人・車の動線を明確化することにより歩行者空間を確保し
安心してまちなかのコンテンツを楽しめる空間に

4-2. 新しいコンテンツの創出

くずまきの資源を活かした魅力的なコンテンツを散りばめ
歩きまわりたくなるまちなかを実現する

4-3. 自立した産業と雇用の創出

コンテンツの創出により新たな産業と雇用を生み出す
自立した産業が生まれることで財政状況が改善される

4-4. 健康的な居住環境の整備

エコハウス建設により健康的なライフスタイルを実現
健康寿命が延伸し 医療費・扶助費も削減される

4-5. 公共不動産の利活用

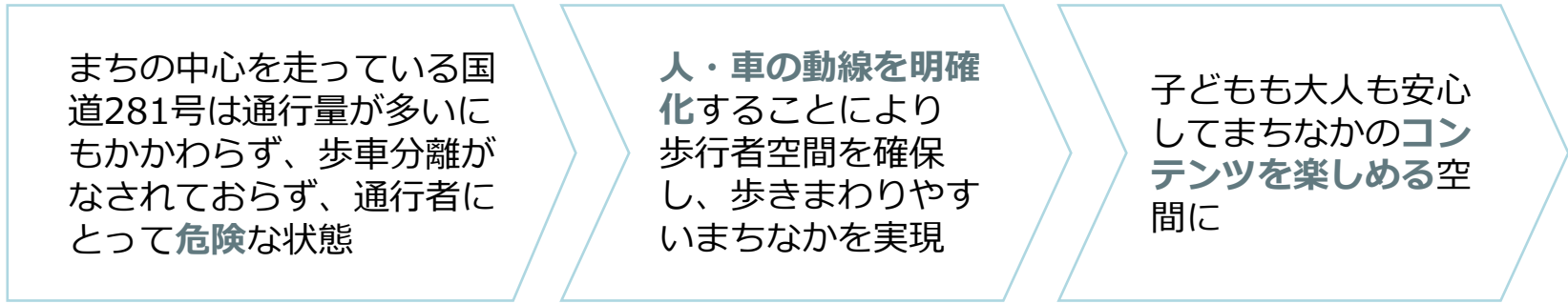
遊休化した公共施設を活用し、若者や子育て世代の
「まちなか暮らし」を実現

4-6. 良質なシティプロモーション

ここしかない価値を発信して共感を生み出し
ツーリスト・プレイヤー・移住者を誘致する

4 -1. 歩きやすいまちなかの実現

アクションプラン



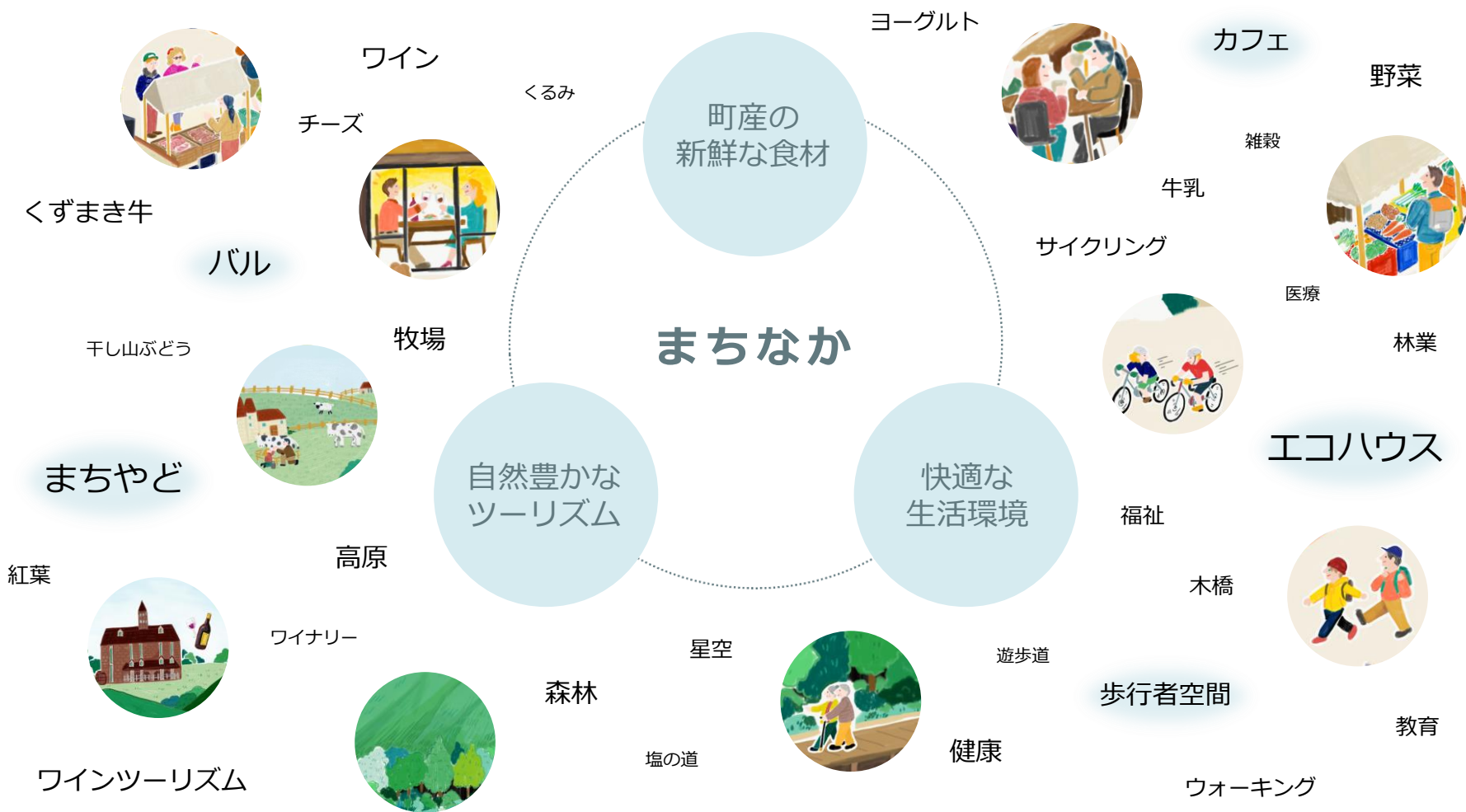
国道281号を歩行者空間化するためのステップ

- 短期** 曜日や時間帯（児童の登下校時や車の通行の少ない休日昼間など）を限定し、車線制限もしくは速度制限をかける**社会実験**を実施し、安全性と迂回路の検証を行う
- 中期** 社会実験をもとに、必要な曜日・時間帯に迂回措置を講じ、国道281号を**歩行者空間化**
- 長期** 新道路（町道茶屋場田子線）を国道認定し、**国道281号を町道に払い下げ**

※ 茶屋場田子線に対応する、「茶屋場交差点～ローソン葛巻鴨川店前交差点」間の国道281号を対象とする

4 -2. 新しいコンテンツの創出

くずまきの資源を新しい視点をもって有効活用し、再編集することで「ここにしかない価値」を生み出し新しいコンテンツを創出する



くずまきの資源を活かした新しいコンテンツが産業へ発展

- 町産の新鮮な食材を活かした新しい業態の飲食店をつくり、町内の消費活動が活発化することで**食の産業**が拡大
- 木橋を中心としたまちなかの親水空間、山や高原などの自然景観、ワイナリーや牧場など、くずまきの観光資源とまちなかをつなぎ合わせる「**まちやど**」をつくり、町内の回遊性・集客性を高めることで**ツーリズム産業**が発達
- くずまきの森林資源を活用したエコハウス建設により、町内の**林業**、**建設業**の産業力が向上し、健康・快適な暮らしが普及することで**予防医療・健康関連産業**が促進

新産業が新しいニーズを呼び込み**既存産業**が振興

- 豆腐製造業など既存産業の**継業**が推進され、町の産業が**次代へ継承**
- 林業などの既存産業が活性化し、**雇用が増加**



自立した産業から雇用が生まれ 町税収入が増加し **財政状況が改善**

高気密高断熱のエコハウス建設により健康的なライフスタイルを実現



快適な温熱環境をつくり健康的に暮らす

- ・ 結露やカビの発生を抑えることができるのでアレルギー疾患が改善される
- ・ 風邪や高血圧症状、気管支疾患など様々な疾患が軽減され医療費が削減できる
- ・ 急激な温度変化による血圧の乱高下を引き起こすヒートショックを防ぐ



無駄なエネルギー消費がなく家計に優しい

- ・ エネルギー消費量と光熱費が削減できる
- ・ くずまき育ちの木で建てられたエコハウスはくずまきの風土に合うため長持ちする



地域経済の循環とまちなか暮らしの促進

- ・ 町内建築事業者を対象とするエコハウス講習会を開催することで、ノウハウが蓄積される
- ・ 町産材を活用し、町内の建築事業者を採用することで地域経済が循環する
- ・ まちなかにエコハウスをつくることにより「まちなか暮らし」への需要が高まる
- ・ 遊休不動産で断熱ワークショップを行うことでエコハウスの普及につながる



国外への資金流出を防ぐ

- ・ エネルギー資源と光熱費の浪費を止める
- ・ 国内の森林資源を活用することで資金が国内で循環し経済発展につながる



二酸化炭素削減により環境問題に貢献できる

- ・ 二酸化炭素排出量を削減できる

遊休化した公共施設を活用し「まちなか暮らし」を実現

- 役場新庁舎へ移転し使用されなくなる現商工会館などを、手ごろな家賃で住むことができるシェアハウスへリノベーションし、若者や子育て世代を誘致
- 断熱DIYワークショップを開催しエコハウスを普及させ、まちなか暮らしを促進
- 民間のIT企業のサテライトオフィスなどを誘致し、産業の活性化を促進

旧遠藤邸をまちなかの拠点へ

- 町民によるイベントや集会の会場として、利活用を継続して実施
- 葛巻で起業希望の方が出展するイベント、講師を行うワークショップ、ものづくりを行うクリエイターの作品展示・販売会など、町内での起業につながる活動を奨励
- 本エリアビジョンの推進により周辺のエリア価値が向上し、改修費の回収が見込まれるようになったところで民間事業化

4 -6. 良質な情報発信

くずまきの資源を活用し
「ここにしかない価値」
をつくり 発信して共感を生み出す

ここにしかない
価値を発信

共感を
生み出す



共感した人がまた発信し
また共感が生まれる

共感が人を呼び
まちにツーリストや
プレイヤー、移住者が増加

発信と共感の輪が大きくなっていく

－ エリアビジョンを実現するための体制 －

志のある不動産オーナーと新しいコンテンツを生み出すビジネスオーナーを、民間自立型まちづくり会社である家守会社がつなぎ、行政が実現のプロセスを作り出す。



葛巻町の役割

- 遊休不動産の提供
- 家守の発掘・育成
- 公民連携ネットワークの構築
- リノベーションまちづくりの実現に関する規制緩和（車線制限、速度制限、占用許可、公共施設活用など）
- ファイナンス（制度融資）、住宅政策、高齢者福祉、省エネルギー、公共施設、道路、子育て、シティプロモーション、観光などの部署間連携による政策検討
- リノベーションスクールの開催

6

実現に向けた五カ年計画

2018 2019 2020 2021 2022

公

遊休不動産の把握

新道路開通 社会実験 新道路を国道認定し国道281号を町道へ
まちなか駐車場整備

エリアビジョン策定 エリアビジョンの発信・実現プロセス支援

↑
エリアビジョン検討 規制緩和

遊休化した公共施設を利活用 民間不動産へ波及

エコハウスのノウハウ移管・断熱DIY WS エコハウス建設

「自然を味わうまちなか暮らし」を情報発信

リノベーションまちづくり講演会

リノベーションスクール

家守育成

↓
家守会社設立 媒体やイベント開催等により発信

公+民

旧遠藤邸 イベント利用 → 事業検討

民

資料編

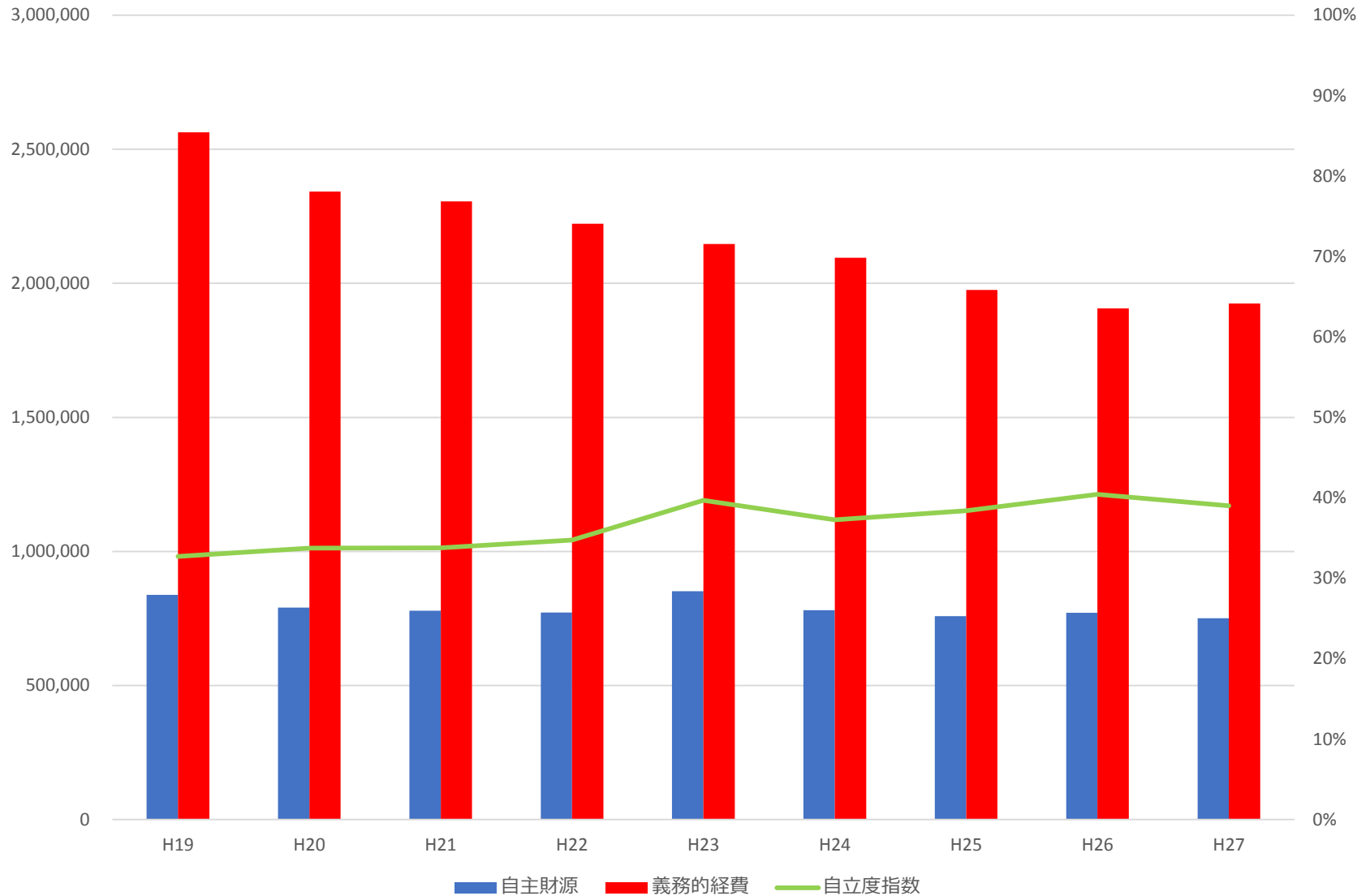
葛巻町人口コーホート分析

(人)

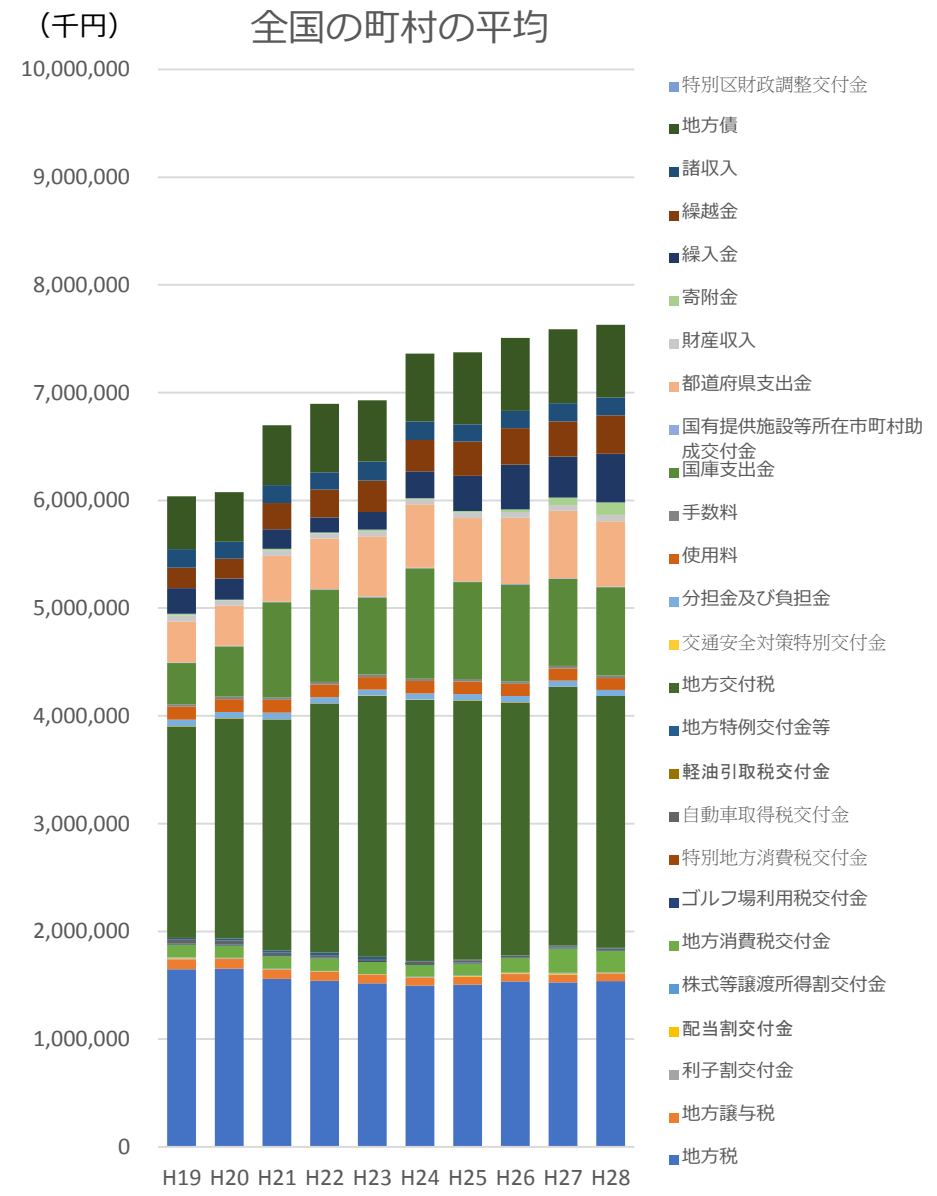
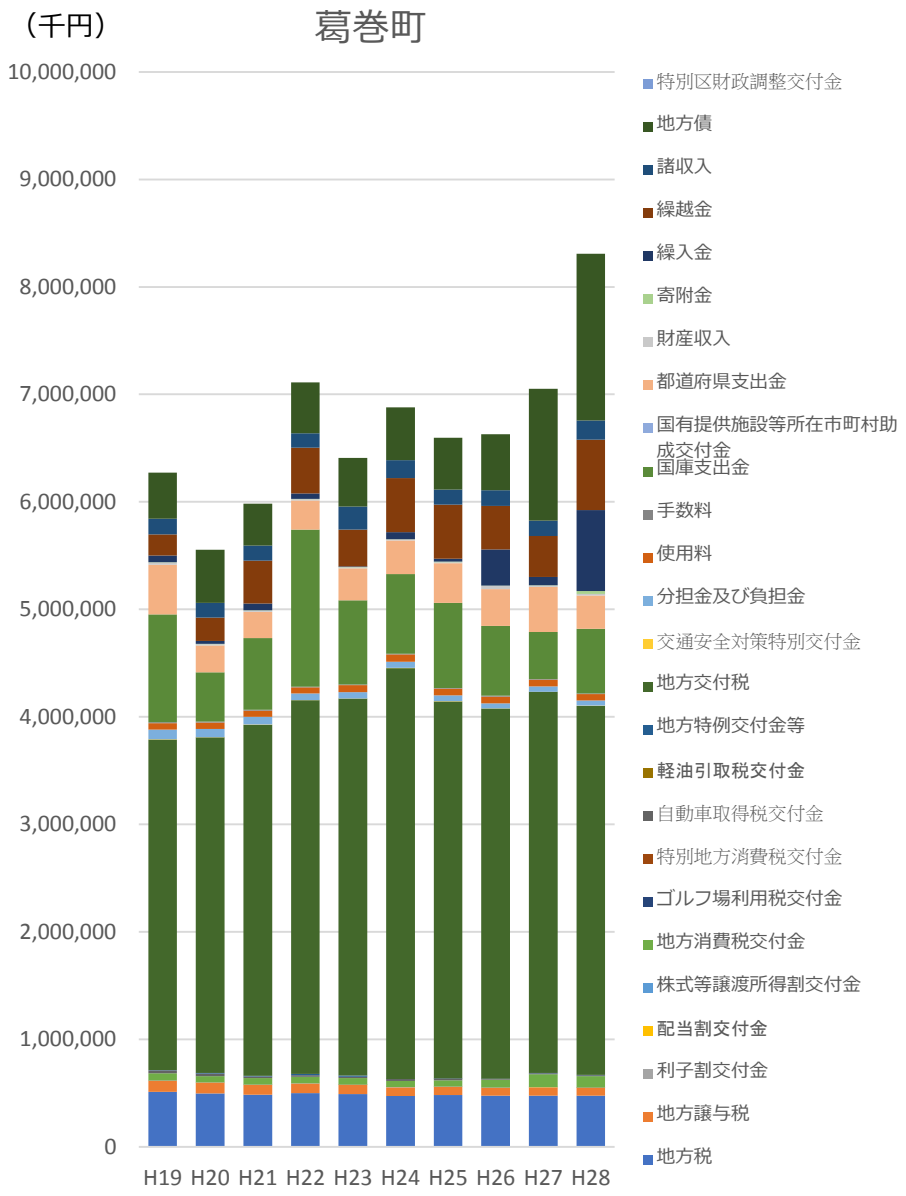


自主財源・義務的經費・自立度指数推移

(千円)

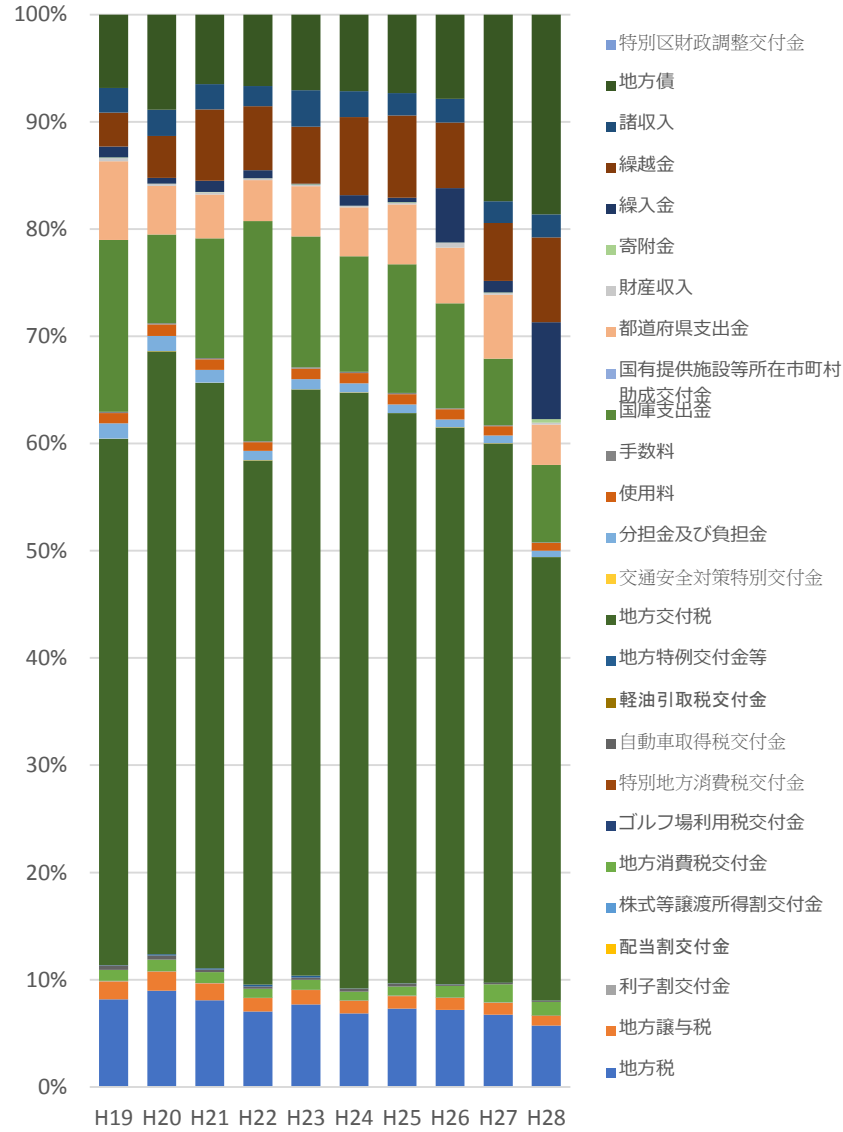


葛巻町 歳入内訳の推移 (金額)

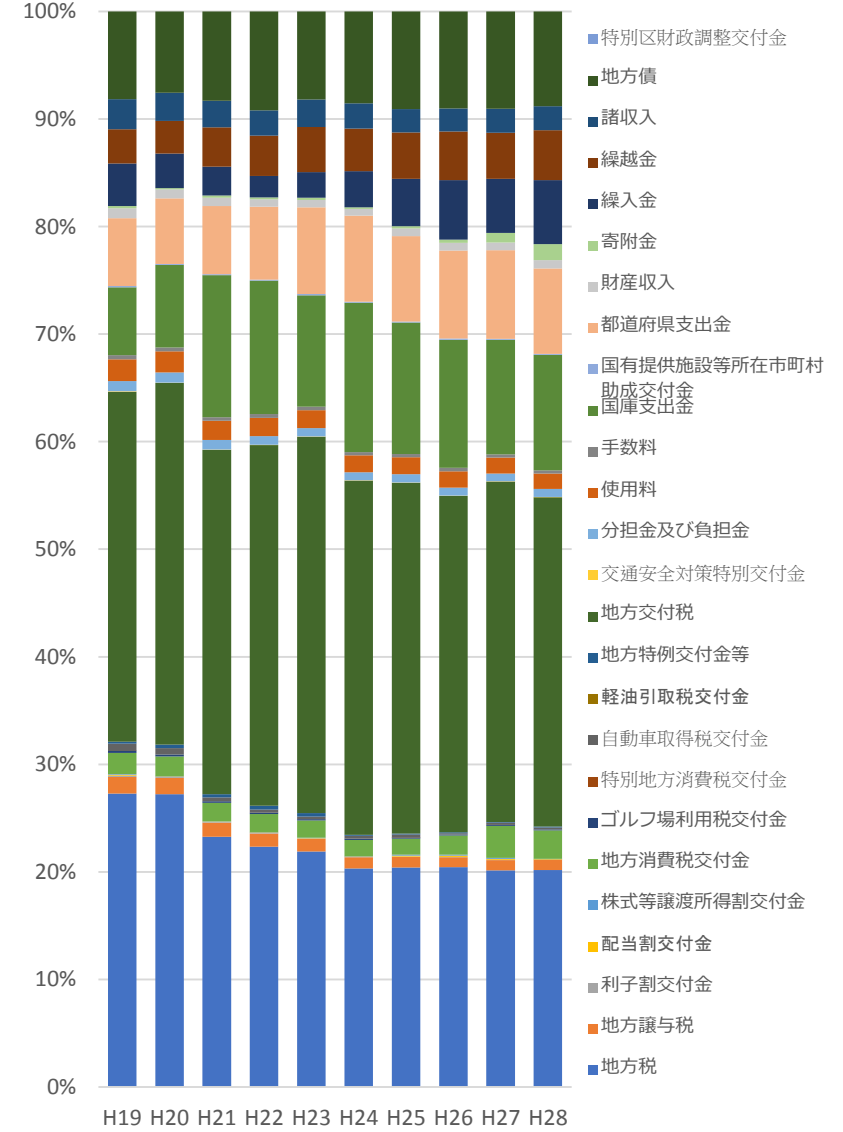


葛巻町 歳入内訳の推移（割合）

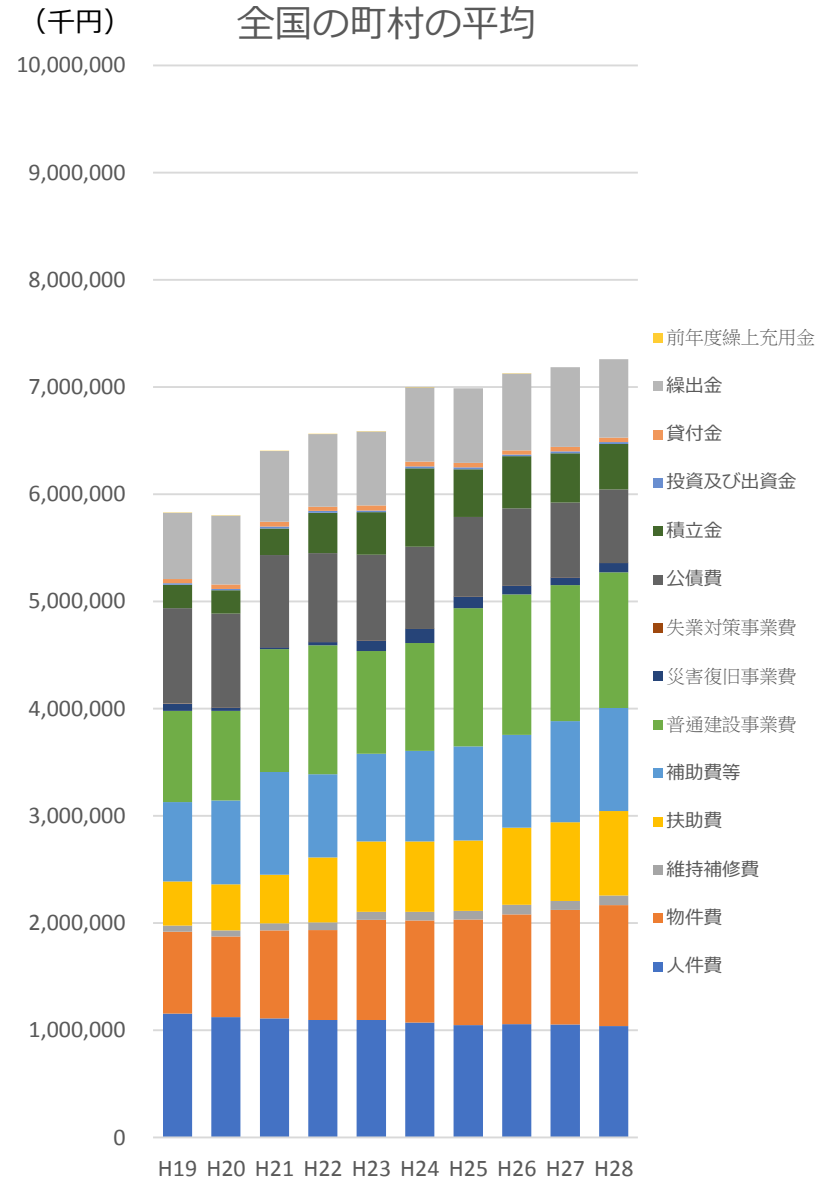
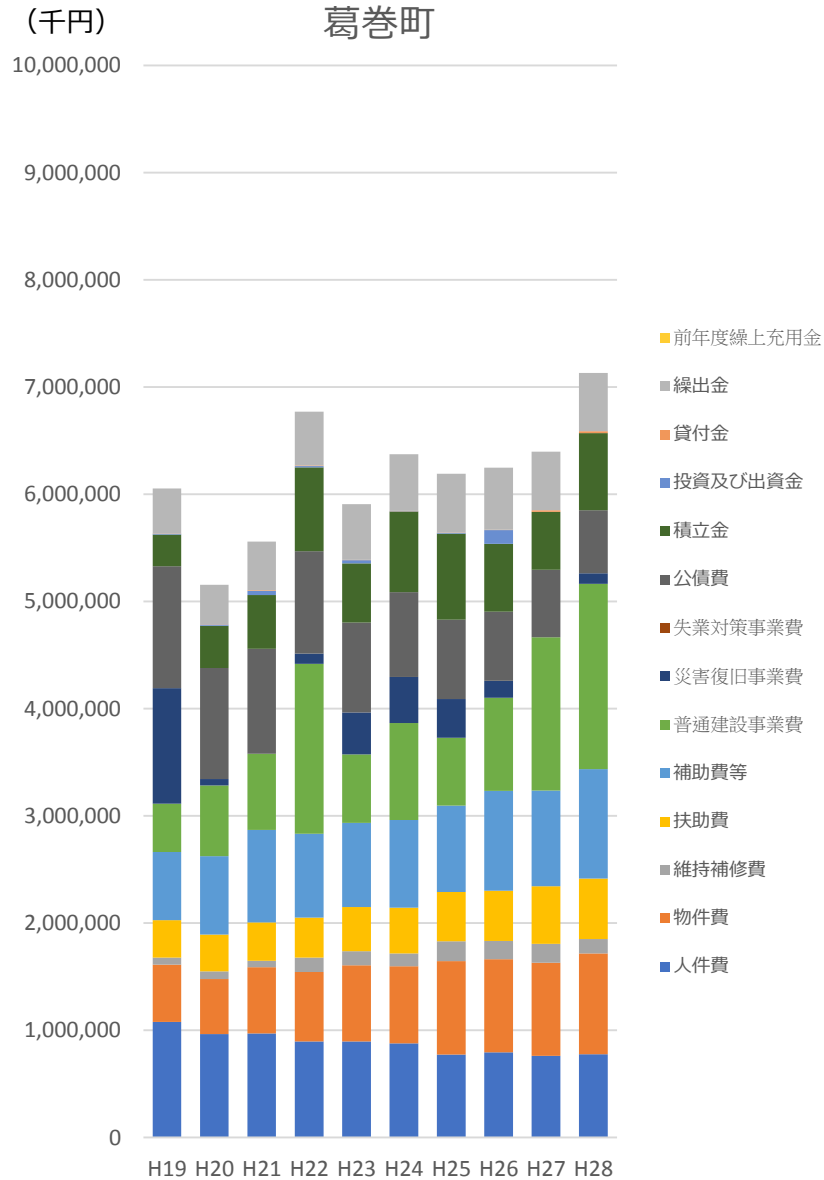
葛巻町



全国の町村の平均

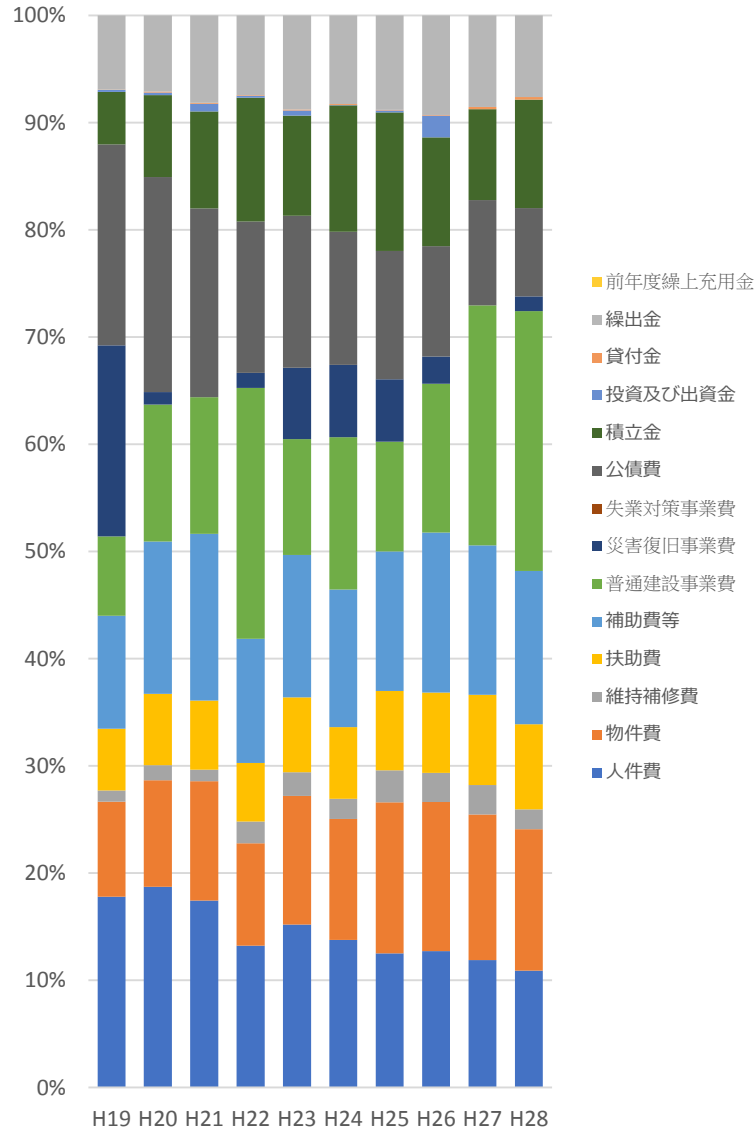


葛巻町 歳出内訳の推移 (金額)

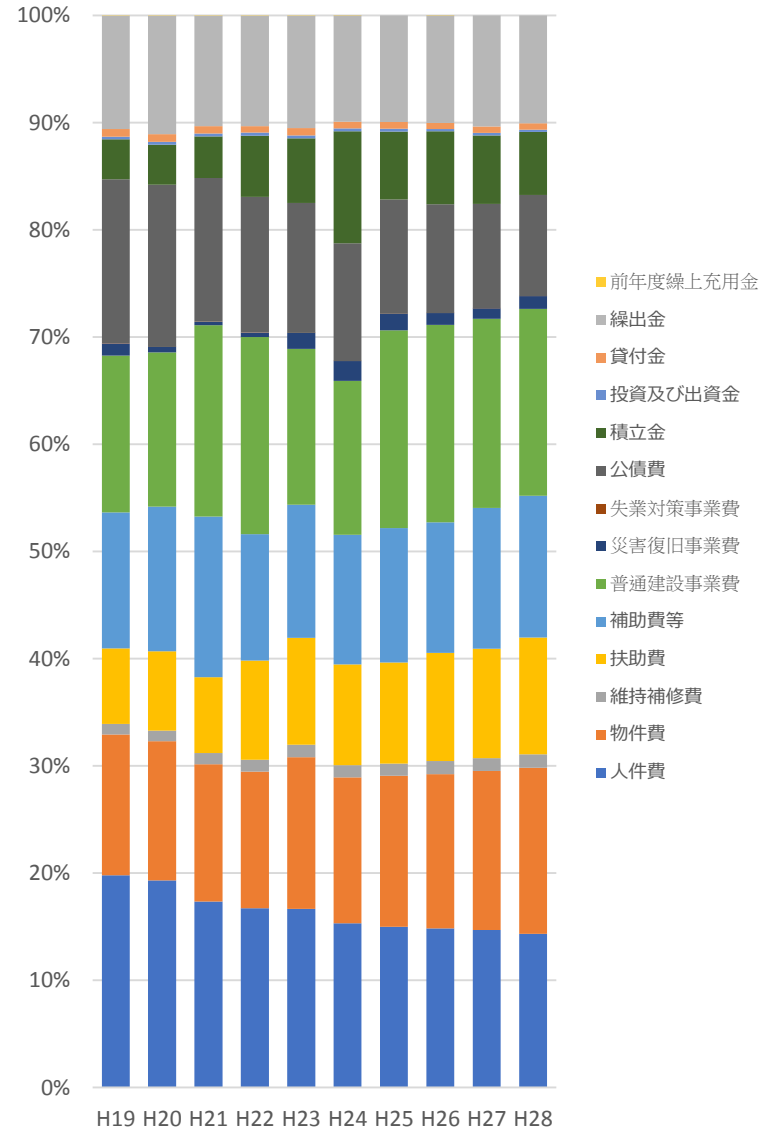


葛巻町 歳出内訳の推移（割合）

葛巻町



全国の町村の平均



ー リノベーションスクールとは ー

不動産オーナーから提供してもらった遊休不動産を対象に、エリアの近未来を変え得るビジネスプランを作り出す、短期集中の実践型スクールのこと。

1stスクール

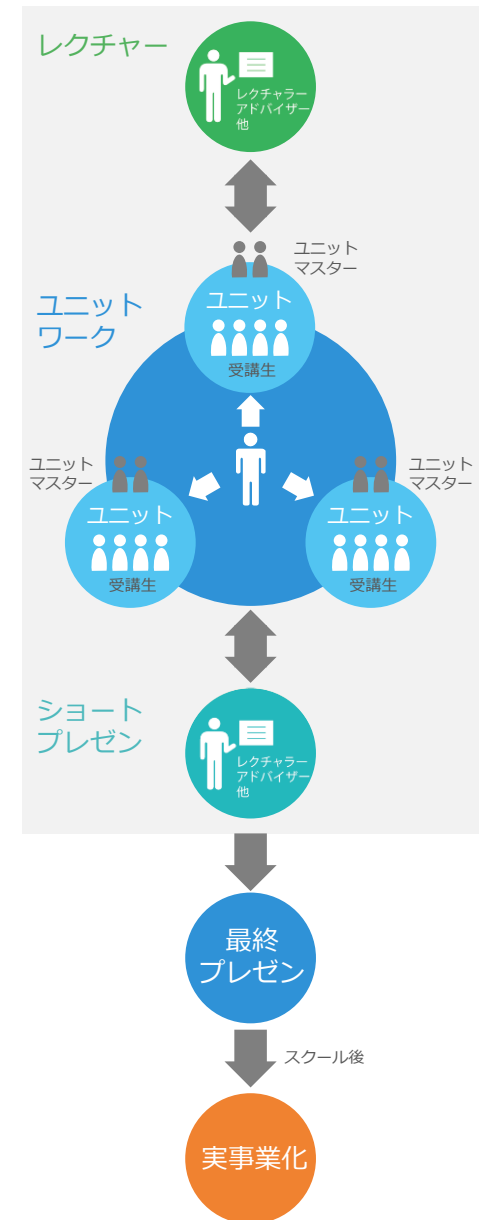
リノベーションまちづくりとリノベーションスクールについて、まちの方に知ってもらい、志のある不動産オーナーやプレイヤーを発掘するための講演会・シンポジウム。

2ndスクール

8名程度の受講生が「ユニット」と呼ばれるチームを組み、担当した対象案件の再生事業プランを3日間かけて立案する。「ユニットマスター」と呼ばれるまちづくりやビジネスの実践家と「サブユニットマスター」と呼ばれる地域のプレイヤーが各ユニットに1名ずつ付き、ユニットワークの中で立案にいたるまでのサポートを行う。ユニットワークの間には「ライブアクト」と呼ばれるレクチャーが複数回あり、ユニットマスターやライブアクターが、対象となる建物や周辺エリアの読み解き方、事業計画や事業収支の組み立て方、プレゼンテーションの仕方など、受講生が再生事業計画を進めていくために役立つ内容をレクチャーする。スクールの最終日には、対象案件を提供してくれた各不動産オーナーに向けて、各ユニットが再生事業計画について公開プレゼンテーションを行う。プレゼンテーション中にはユニットマスター、ライブアクター、アドバイザー、不動産オーナーと共に、事業計画のブラッシュアップを重ね、実事業化を目指す。

3rdスクール

不動産オーナーが提案を受け入れ、受講生が実事業化を図る段階で、オーナーまたは家守チームを対象に、専門家が事業化に必要なアドバイスを行う。



－ 家守会社とは －

- 都市再生、遊休不動産活用の推進役のこと
- 都市活動が衰退したエリア一帯で、まちづくりとファシリティマネジメントを総合的に展開する民間人のメンバーによるチーム
- まちづくり事業を行い、収益を上げまちに賑わいを創り出す民間自立型まちづくり会社
- 補助金には頼らない