

まちづくり会社「株式会社まちみとラボ」経過報告

1. まちづくり会社設立の経緯

(1) これまでの経緯

平成25年	12月19日	中心市街地活性化協議会運営会議：事業主体としての組織づくりの提案あり
平成26年	6月27日	中心市街地活性化協議会通常総会：部会にて「まちづくり会社」の協議開始
	11月21日	BID研修：水戸商工会議所と中心市街地活性化協議会の共催
	12月10日	メインストリートプログラム実践セミナー：南町2、3丁目商店街組合主催
平成27年	3月23日	中心市街地活性化ビジョンに「民間主体の組織の検討」が盛り込まれる
	5月27日	中心市街地活性化協議会総会：主要事業「まちづくり会社の具体化検討」
	6月22日	丸亀町商店街視察：地域ビジョン委員会主催
	11月20日	丸亀町商店街講演会：水戸商工会議所と中心市街地活性化協議会の共催
	11月24日	中心市街地活性化協議会組織運営部会に中間報告
	12月11日	活性化基本計画素案に「まちづくり会社設立前提の事業」が盛り込まれる
平成28年	2月4日	水戸市中心市街地活性化基本計画に対する意見書
	2月24日	水戸商工会議所にて「まちづくり会社検討懇談会」の開催
	3月3日	内閣府現地調査
	3月25日	第二回「まちづくり会社検討懇談会」
	4月18日	水戸商工会議所正副会頭会議
	4月20日	内閣府ヒアリング
	5月10日	水戸商工会議所正副会頭会議
	6月7日	水戸商工会議所正副会頭会議
	7月12日	中心市街地活性化協議会運営会議にて報告
	7月19日	中心市街地活性化協議会総会にて報告
	8月2日	水戸商工会議所正副会頭会議
	9月5日	第三回「まちづくり会社検討懇談会」
	9月12日	水戸商工会議所常議員会にて出資決定

(2) 個別検討会

平成27年	5月1日	水戸商工会議所会頭協議
	7月14日	水戸商工会議所会頭協議
	9月4日	水戸商工会議所会頭協議
	10月23日	水戸商工会議所会頭協議
	11月2日	具体化に向けた「検討会」開始
	12月1日	水戸商工会議所会頭協議
	12月7日	第二回「検討会」
	12月18日	第三回「検討会」
平成28年	1月17日	第四回「検討会」
	2月14日	第五回「検討会」
	2月15日	水戸商工会議所会頭協議
	3月4日	水戸商工会議所副会頭協議
	8月2日	第六回「検討会」
	9月28日	第七回「検討会」
	10月9日	第八回「検討会」
	10月12日	第九回「検討会」

(3) 設立

平成28年	10月21日	発起人会（趣意書、事業計画、役員、出資、事務局設置場所について協議）
	10月26日～	出資払込
	11月1日	設立登記
	12月8日	設立記念祝賀パーティ

2. まちづくり会社「株式会社まちみとラボ」の概要

(1) 会社概要

名 称 株式会社 まちみとラボ
所 在 地 水戸市南町3丁目3番35号（コワーキングスペース「ワグテイル」内）
設 立 平成28年11月1日（火）
資 本 金 500万円
出 資 者 和田100、会議所100、リリー50、櫻場70、三上120、甲高40、石田20
役 員 代表取締役 三上 靖彦（都市プランナー 茨城の暮らしと景観を考える会 代表）
取 締 役 和田祐之介（水戸商工会議所前会頭 水戸市中心市街地活性化協議会会長）
取 締 役 甲高 美德（グラフィックデザイナー K5 ART DESIGN OFFICE 代表）
取 締 役 石田 典惣（イベントプロデューサー 商工会議所青年部副会長 喜本管工）
監 査 役 櫻場 誠二（水戸商工会議所副会頭 環境ウィザード会長）
運営形態 プロジェクト制（事務局を設けず、事業単位でチームを編成し、実施する）

(2) 設立趣意書

【趣 旨】

私たちのまち・水戸には、歴史、文化、学問、芸術、自然など他に突出して優れた資源、有利な条件、強力な個性が豊富に存在します。これを活かし、住みたい、住み続けたい、と思えるまちづくりを進める必要があります。

しかし、中心市街地の衰退には著しいものがあります。これは、既存の、従来型の活性化策では限外があることを示しています。

平成20年10月に「水戸市中心市街地活性化協議会」が設置され、以降、民主体の活性化策を模索してきました。また、水戸商工会議所では「まちなかしっかりデザイン」を策定し、市民の期待する中心市街地の姿を示しました。さらに国は地域活性化策としての「地方創生」を打ち出し、高橋靖水戸市長は「芸術・文化」での活性化を模索しています。

このような流れから、個性を大切にしたいまちづくりに向け、主体的に事業展開する新しい組織の必要性が明確になってきました。地方創生の目指す「雇用の創出」「新しい人の流れ」「若者の希望」を実現する「新しい時代のまちづくり」を先導できる事業主体を用意し、「まち」と「ひと」と「しごと」のプラスの循環を期待したいと考えます。もはや検討の段階は終わり、具体的なアクションを起こすべき時です。その事業主体は、インディペンデントな民間セクターであるべきだ、と考えます。

このような背景を踏まえ、現状を打開し、水戸のまちの再生に向け、「要」となる新しい民間のまちづくり会社を、地域の志ある多くの方々の支援を受け、設立することとします。

【理 念】

＜私たちのミッション＞

私たちは 水戸の歴史と文化・芸術、自然を活用し 水戸の人々とともに
「住み続けたいまち・水戸」 「選ばれるまち・水戸」
を創造し続けることで社会に貢献します。

＜私たちのまち・水戸＞

私たちが目指す「住み続けたいまち・水戸」「選ばれるまち・水戸」は
『美しいまち・水戸』 『楽しいまち・水戸』 『稼げるまち・水戸』
この3つを実現し 水戸のまちの経済を動かし 水戸のまちの創生に繋がります。
雇用を創出し 新しい人の流れを起こし 若者の希望を創出します。

＜伝説＝価値を作り続ける＞

そして 水戸のまちに新たな伝説（＝共感＝価値＝利益）を生み出し続けます。

【共感まちづくり】

＜大きな事業のインパクトをしっかりと受け止め最大限に活用するためのまちづくり会社の取り組み＞

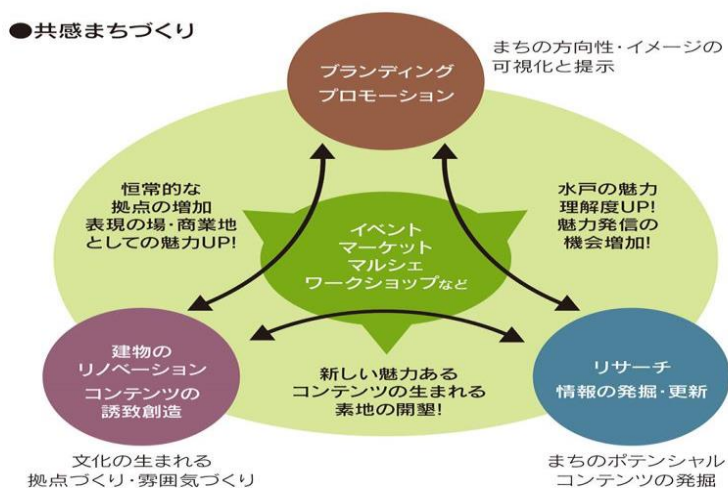
今までのやり方を変えよう。

- ①当事者意識（自分事）を持った事業展開。
 - ・当事者として腹を括り、「自分事」として地域を考える
- ②地域の「兆し」を見出し未来に繋げる。
 - ・ヒト、モノ、コトの「兆し」、アーリーアダプターを見出す
- ③都市政策と整合性のあるエリアのブランディングとプロモーション。
 - ・エリアの考え方や方向性を共有し、エリアの価値向上を
- ④民主体の公民連携による事業展開。
 - ・パブリックマインドを持った民間の主体性
 - ・プライベートマインドを持った行政との連携
- ⑤共感まちづくりで新しいライフスタイルの提案を。
 - ・持続的な「新しいライフスタイル＝粋な水戸っぽ」づくりへ

（３）事業内容

下記事業を相互の関連付けながら、パッケージとして行う。

- ①水戸らしいライフスタイルのプロモーション事業。
- ②水戸マルシェ、駅前バザールなどの市場開催事業。
(リノベーション事業や再開発事業とタイアップ)
- ③ヒト・コト・モノの可能性の芽を見い出すリサーチ&コンテスト事業。
- ④建物やエリアの物語を紡ぎ共感の輪を広げるリノベーション事業。
(エリアの方向性を定め、一つの物件から水平展開)
- ⑤空間の利活用を促進する管理運営事業。
- ⑥大通り沿いの再開発事業の模索を中心としたその他の事業。
- ⑦水戸市や商店街、地域コミュニティ、中心市街地活性化協議会との連携事業。



平成28年度事業報告 その一 地域の可能性と新たな資源のリサーチ

1. スモールエリア（200m 圏程度）ごとの特性分析調査

スモールエリアごとの人口や地価、歴史背景、地域特性等の情報を収集、整理分析を実施するほか、日常やイベント開催時におけるヒト・モノ・コトの流れや傾向等を調査し、エリアにおける新しい可能性を発見する。

(1) スモールエリアの範囲

概ね200m程度の一連の通りを、一つの「エリア」と見なす。大通りについては、北側と南側を別のエリアと考える。

【エリア区分】



(2) 概況整理

過去の住宅地図を貼り合わせ、全体としての時系列的な変化を整理するとともに、エリアごとの変化を把握した。さらに、近年の年次ごとの変化については、商店会連合会による「商店マップ」も参考とした。

- ・全体としてのお店の分布の経年変化（全体、エリア別）
- ・種類別店舗の経年変化（大型店、マンション、コンビニ、生鮮食料、イベント会場、等）
- ・出店退店の経年変化（店舗の入れ替わり、移り変わり）
- ・商店会連合会のマップ（路面店の変遷）

(3) 定量分析

人口や地価などの定量データを地図上に展開し、GISを用いて分析した。

- ・人口、人口増減率（国勢調査）
- ・町丁目店舗数、店舗数増減率、町丁目別入居店舗数（水戸市調査）
- ・路線価（公示地価調査）
- ・店舗の営業時間帯マップ（水戸市調査）
- ・業種別分類図（水戸市調査）
- ・大型店立地動向（水戸市調査）
- ・マンション立地動向（水戸市調査）
- ・マンション供給戸数、マンション占有率（水戸市調査）
- ・交通量推移（休日）、交通量推移（平日）（道商工会議所調査）
- ・年度別交通量推移、交通量時間別推移（休日）、交通量時間別推移（平日）（水戸市調査）
- ・配偶者情報、世帯情報、世帯平均人数、世帯構成、住宅情報、住宅の建て方（主世帯）（国勢調査）

(4) 定性分析

歴史背景や地域特性等について、地域の方々に対するヒアリングで情報を収集、整理分析した。

その１：エリア別まち歩きヒアリング（茨城大学生による）

その２：グループヒアリング（市民センターにて）

その３：web アンケート

その４：まち歩きイベントの際のアンケート

その他：平成２６年度の水戸商工会議所報告書「水戸まちなかみらい会議」

2. 空き店舗等の物件の実態調査

遊休不動産（空き店舗や空き地等）を大切な資源とし、その活用可能性を見据えた実態調査を実施した。
また、活用事業スキームの研究・整理を行った。

(1) 空き店舗等の実態調査

空き店舗等の情報を収集・整理、地図上に展開し、GIS を用いて分析した。

- ・町丁目別空き店舗、町丁目別空き店舗率、町丁目別空き店舗増減率
- ・空き店舗状況図
- ・空き物件情報
- ・空地・駐車場

(2) 活用事業スキームの研究・整理

リノベーションまちづくりや公民連携に関する、全国の実践型講師陣の４７レクチャーをまとめた。

(3) 水戸発商品調査

水戸発商品のブランディング化及び遊休不動産を活用した販路拡大に向けた戦略を構築する。

- ①うまいもんどころ（茨城県）
- ②マルシェドノエル推薦商品・店舗
- ③あおぞらクラフト市推薦商品・店舗

(4) 方向性分析

上記情報をベースに、エリアごとの方向性を分析した。

平成28年度事業報告 その二 起業を希望する人材（可能性）の掘り起し

まちなかでの起業支援ならびに起業家予備軍の掘り起しに向け、起業志望者から広くビジネスアイデアなどを募集し、優れた事業計画を選定するコンテストを実施した。

選定した事業計画については、その実現に向け、事業者と物件オーナーとのマッチングを行うほか、市が実施する空き店舗の改装費補助や創業融資の利子補給などの支援や金融機関（常陽銀行）における低利融資などを活用するほか、水戸商工会議所や金融機関等と連携しながら、起業へとつなげる仕組みを構築する。

1. コンテスト概要

●募集テーマ

水戸の中心市街地を元気にしたり、あるいは地域の特性を活かしたサービス、商品の販売など。

●受賞特典

受賞者の起業・創業に対し、資金面・人的ネットワーク・広報面で強力的にサポート。

- ・最優秀賞 1点以内 店舗改装費用支援最大100万円
- ・優秀賞 数点以内 店舗改装費用支援最大 50万円

●選考方法

一次審査(書類審査)及び最終審査(プレゼンテーション)を経て、受賞者を決定。

●応募条件・受賞対象

プランに本気で取り組む情熱のある方、市内外問わずどなたでも応募可能。個人若しくは団体、企業など、組織の法的な形態は問わない。第二創業（既に何らかの事業を行っている事業者がその業態の変更、または新たに別の事業への進出）も応募対象とする。一次審査後、3月25日(土)の最終審査会(プレゼンテーション)に参加頂く。

●提出期限：2017年3月10日(金)※郵送は必着。Eメールは11日0:00まで有効。

2. 選考スケジュール

●公募期間：2/16(木)～3/10(金)

●一次審査結果の通知

●最終審査会：3/25(土) 13:00から

一次審査通過者全員にプレゼンテーションを行っていただき、当日受賞者を決定。

3. 結果

●応募状況

茨城県内から15件の応募があった。

●審査結果

最優秀賞：該当なし（1点以内、最大100万円）

優秀賞：4点（数点以内、最大50万円）

①藤田和久「水戸藩カフェ『3105』（ミトハン）開設・運営」

審査員：観光DMOとの連携が考えられる。

③有限会社登利庄「DIYアトリエ&レンタル事業」

審査員：新しい店づくりにつながる。場所をよく検討。

⑤合同会社サントニトナナ「街中作家工房」

審査員：作品をつくる力がある。高度な力をもった人が集まる。DIYアトリエと連携するとよい。

⑥平松良崇「310 はちみつプロジェクト または 310 Honey-Bee プロジェクト」

審査員：水戸のイメージブランド化。統一ブランドをどうまとめて押し出していくのか。

株式会社まちみとラボ
平成29年度事業計画

1. プロモーション事業

【ブランディング及びプロモーション戦略計画策定】

平成28年度に実施した調査分析事業、遊休不動産を活用したモデル事業の成果から、新たな空間活用（ライフスタイル）を提唱し、中心市街地をさらに複数のエリアに分け、そのエリアごとにブランディング（方向付け）、戦略的な計画に基づくプロモーション手法を立案・実施する。また、体験を含む多様なニーズに合わせた商品のパッケージ化等をプロデュースし、水戸を売り込む販路拡大に向けたプロモーションを行う。

【遊休不動産活用のプロデュース戦略計画策定】

エリアに存在する遊休不動産を地域の宝とし、活性化に繋がる活用の具体化に向けたプロモーション、プロデュース手法を立案・実施する。

【プロモーション冊子の作成】

上記のプロモーション戦略や遊休不動産活用のプロデュース戦略に基づき、新たなライフスタイルや水戸での空間利用の在り方を提案するプロモーション冊子の制作・頒布を行う。

2. 起業支援事業

【ビジネスコンテスト開催事業】

まちなかでの起業支援に向け、起業志望者から広くビジネスアイデアなどを募集し、優れた事業計画を選定するコンテストを実施する。選定した事業計画については、その実現に向け、事業者と物件オーナーとのマッチングを行うほか、市や金融機関等と連携しながら、起業へとつなげる仕組みを構築する。

3. 資源活用にぎわい創出事業

【遊休不動産を活用したモデル事業】

①リノベーション実験事業

平成28年度に実施した調査分析事業の成果を踏まえ、空き店舗を活用したリノベーションによる新たなモデル事業を実施し、衰退したエリアに新たなにぎわいを創出する。

②インキュベーション事業

多様な形態・規模に対応した新規創業者の支援を図るためのインキュベーション空間の整備を行い、新しい働き方の普及を図る。

③マルシェの実験開催

空き地を活用したマルシェやバザールのモデル事業を実施するとともに、多様な世代や市外在住者などの購買ニーズや新たに生まれつつあるライフスタイルの調査分析を行う。

4. 中心市街地活性化協議会や水戸商工会議所との連携事業

①まちなか居住対応リノベーション事業（買取型と借上型）

②裡ミト活性化事業

- ・裏通りの小規模空き店舗活用型チャレンジショップ、チャレンジオフィス
- ・裏通りのコミュニティ道路化（水戸市に要望）と周辺空き地の芝生化と週末イベント活用

③M-SPO の活用（外の広場、屋内）

④釜神町アパートのリノベーション事業

- ・県への働きかけ

⑤自家用車・駐車場・バス・自転車・徒歩と個店を結び付けるシステムの構築

⑥ふるさと納税返礼品の検討

⑦地域づくり関連会議体等の事務局機能