

## 平成29年度まちづくり会社「株式会社まちみとラボ」事業報告

### 1. 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。「水戸まちなかビジネスプランコンテスト第一回」で優秀賞に選定した4つのプランについて、リノベーション事業を通しての具体的な支援を検討、実施した。

- ・藤田和久「水戸藩カフェ『3105』(ミトハン) 開設・運営」  
本人の都合により、事業が具体化しなかった。
- ・有限会社登利庄「DIYアトリエ&レンタル事業」  
本人が想定した物件が、相続等の問題により借用できなかった。  
現在、別の場所にて事業の具体化へ向け、検討中。
- ・合同会社サントニトナナ「街中作家工房」  
建物のリノベーションを実施するとともに、商店会を挙げての『リノベマーケット』や水戸商工会議所との共同イベント、クラウドファンディングによる商店街ゲートの再生など、積極的に取り組んでいる。
- ・平松良崇「310 はちみつプロジェクト」  
蜜蜂の飼い方や仕入れについての学習を終え、事業化準備中。

#### (2) インキュベーション事業

水戸のまちを元気にする新しい「芽」を見出し、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を企画、その実現に向けて取り組み、新しい働き方の普及を図る。

##### ① インキュベーション事業の基本的な考え方の整理 (MEET the MITO)

- ・若者たちが拓く未来を育む「場」を

##### ② 対象物件の選定

- ・丸井水戸店
- ・東京電力茨城本店ビル
- ・その他の物件
- ・第二檜山ビル

##### ③ 第二檜山ビルでの具体的な事業プラン

- ・M-WORK との共同事業

##### ④ 事業スケジュール

- ・平成30年1月下旬 事業内容の想定と概算費用見積
- ・平成30年2月下旬 事業内容と費用の確定
- ・平成30年3月下旬 契約・着工
- ・平成30年6月上旬 改修工事完成  
内装デザイン最終検討  
内装工事見積調整
- ・平成30年7月上旬 内装工事着工
- ・平成30年8月上旬 内装工事完成  
シミュレーション、トレーニング、各種準備、レセプション等
- ・平成30年9月上旬 オープン予定

#### (3) マルシェの実験開催

空き地を活用したマルシェ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・分析を行った。

##### ① 新しいマルシェ「ガングット」の方向性

- ・マルシェ・ド・ノエルのイメージをベースに、手づくり感のある、質の高いマルシェをまちなかで開催し、そのイメージを水戸のまち全体に広げていくことが効果的である。

②水戸のまちで期待されるまちの使い手

- ・シンプル族、カルチュアル・クリエイティブ層

③ガングットの開催

- ・第一回（平成29年11月3日、4日、5日）：来場者約7,640人
- ・第二回（平成30年3月24日、25日）：来場者約3,250人

**(4) 芝生広場づくり**

空き地を活用した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・分析を行った。まちなかバザール会場としての、まちなかのちょっとした空き地を活用した芝生広場づくりを進めた。

①場所の選定

- ・南町ふれあい広場
- ・香陵住販となりの空地
- ・ME!EAT! となりの空地

②芝生広場づくり：ME!EAT! となりの空地

- ・子供たちと一緒に芝生を張る

**2. 起業支援事業**

**(1) 第2回水戸まちなかビジネスプランコンテスト**

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した。

①募集テーマ

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

②受賞特典

資金面・人的ネットワーク・広報面でサポート。

最優秀賞 店舗改装費用支援最大100万円

優秀賞 店舗改装費用支援最大50万円

③選考方法

一次審査（書類）及び最終審査（プレゼン）。

公募期間：12/25(月)～2/16(金)

最終審査会：3/17(土) 13時から

④応募状況リスト

- ・趣味を通してまちと繋がる場所「スナックちよ子」
- ・「本拠地」を通じて、女性が諦めない場をつくりたい
- ・Aso-ViVa mito（遊び場 水戸）
- ・Gallery 未知の駅<I・BA・RA・KI>
- ・ONE KEY（ひとつの鍵）プロジェクト
- ・ノスタルジックタイムマシン
- ・みんなでつくる YOCICOTAN カフェ
- ・移住、アート、サブカルチャーをテーマにしたコミュニティー古書店
- ・常陸國発のセレクト・ショップ（地方発のセレクト・ショップ）
- ・水戸の名産「水戸納豆」を旅の目的にする「納豆カフェ（Natto Cafe）

⑤最終審査結果

- ・審査結果

最優秀賞：該当なし（1点以内、最大100万円）

優秀賞：3点（数点以内、最大50万円）

○合同会社水戸エリアアメーバ：趣味を通してまちと繋がる場所『スナックちよ子』

○株式会社シー・グラス：みんなでつくる YOCICOTAN カフェ

○能村圭太：ONE KEY（ひとつの鍵）プロジェクト

## (2) マッチング

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。

### ①不動産マッチング

- ・受賞事業のうち「趣味を通してまちと繋がる場所『スナックちよ子』と「みんなでつくる YOCICOTAN カフェ」については、対象物件を決めた上でのエントリーであった。
- ・「ONE KEY (ひとつの鍵) プロジェクト」については今後、物件とのマッチングを進める。

### ②各種支援体制

- ・水戸市や水戸商工会議所と連携し、創業支援を行う。また、水戸商工会議所の中心市街地活性化事業を活用し、イベント等を通してのサポートを積極的に行う。
- ・特に、銀行融資に向けた事業計画の精査、各種許認可、譲歩提供等の面でサポートする。

## 3. プロモーション事業

### (1) ブランディング及びプロモーションについて

これまでに示してきた「社会情勢の変化」や「水戸のまちなかの現状」「平成28年度調査の取りまとめ」、そして平成29年度に実施した「遊休不動産を活用したモデル事業」や「起業支援事業」を踏まえ、水戸のまちなかにおける新たな空間活用(ライフスタイル)を提唱する。さらに、中心市街地を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)し、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等、具体的なプロモーション戦略を示す。

### (2) エリアのブランディング

エリアごとの方向性「エリアのブランディング」を検討した。

### (3) プロモーション戦略

これまでのモデル事業や、まちづくりの方向性を踏まえ、水戸のまちなかを元気に再生するためのプロモーション戦略、街を使い倒すプロモーション戦略を構築した。

#### ①プロモーション戦略

水戸のまちなか再生に向け、全ての事業を総合的にプロデュースすることによる相乗効果の期待できる、戦略的なプロモーション戦略を構築する。

- ・伝えるプロモーション(プロモーション)  
webや冊子などを通して、水戸でのライフスタイルを発信する。
- ・魅せるプロモーション(ガジェット・バザール)  
ガジェットやバザールを通して、暮らしを支えるコンテンツを見せる。
- ・見い出すプロモーション(調査・ビジネスプランコンテスト)  
イベントやまち歩き、ビジネスプランコンテストを通して、まちなかの新しい担い手を見つける。
- ・育てるプロモーション(インキュベーション)  
M-WORKを通して、若手による新しいチャレンジ、可能性を育てる。
- ・場所を作るプロモーション(リノベーション)  
空き店舗等のリノベーションを通して、可能性の「場」づくりを支援する。
- ・環境を作るプロモーション  
上記事業の円滑な推進と相乗効果を発揮するための環境を作る。(道の改善、レンタサイクル、仲間づくり、住まいづくり、水戸発商品)

### (4) 地域メディアの構築

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く情報発信のための地域メディアを創設する。

#### ①全体構成

- ・水戸のまちで学びたい人、暮らしたい人、働きたい人へ。
- ・水戸でのライフスタイル、ワークスタイルをイメージできるもの。

・サイトで、紙面で、リアルな現場で、それぞれの情報が得られるもの。

②web サイト

③不動産プロデュース

④プロモーション冊子

#### **(5) 景観まちづくり刷新支援事業**

・茨城県や水戸市と共同で進めている「景観まちづく刷新支援事業」の一環として、本年度は弘道館鹿島神社の火災報知器設置工事を担当した。

#### **(6) 水戸商工会議所「コンパクトシティ・まちなか居住推進委員会」との連携**

・まちなか居住を促進するために、古いマンションのリノベーションについて検討、具体化に向けて準備中。

・県営釜神町アパートの利活用について、検討を進める。