

平成30年度 株式会社まちみとラボ 事業報告

地方創生推進交付金（水戸市民間まちづくり事業補助金）による事業の位置づけ

一年目（平成28年度）：本格的な事業に向けての下拵え・準備を進める

【事業展開への準備：地域の可能性と新たな資源リサーチ事業】

事業開始に当たり、スモールエリアごとの地域特性等の整理分析を実施するほか、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。また、遊休不動産を大切な資源とし、その活用可能性を見据えた実態調査を実施するとともに、活用事業スキームの研究・整理を行う。あわせて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。

【起業を希望する人材（可能性）の掘り起し】

事業提案コンテストを開催、起業家予備軍の掘り起しを行い、市が実施する支援や金融機関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。

二年目（平成29年度）：モデル事業とプロモーションを開始する

【本格展開に向けた助走：遊休不動産を活用したモデル事業の実施】

平成30年度に繰越

1年目のリサーチを踏まえ、空き店舗活用のリノベーションの実施及びインキュベーション空間の整備のほか、空き地を活用したマルシェやバザールの開催などのモデル事業を行い、これらの取組から、新たな空間活用（新しいライフスタイル）の発想、本格的な事業展開に向けた足がかりを見出していく。マルシェやバザールを通して、多様な世代や市外在住者などの購買ニーズ等の調査・分析を行う。

【ブランディング及びプロモーション事業の実施】

モデル事業を通して見出した新たな空間活用（新しいライフスタイル）を提唱し、中心市街地をさらに複数のエリアに分け、そのエリアごとのブランディング（方向付け）、戦略的なプロモーションを検討・実施する。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するとともに、水戸発商品として、海外も視野に入れた販路拡大に向けたプロモーションを行う。

【起業を希望する人材（可能性）の掘り起し】

引き続き事業提案コンテストを開催、起業家予備軍の掘り起しを行い、市が実施する支援や金融機関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。

三年目（平成30年度）：モデル事業とプロモーションを継続し、本格的な事業への足掛かりとする

【採算性・持続性確保に向けた事業展開：遊休不動産を活用したモデル事業の継続実施】

引き続き、空き店舗を活用したリノベーションの実施及びインキュベーション空間の利用促進のほか、空き地を活用したマルシェやバザールをエリア（面積）の拡大を図りながら開催するなどのモデル事業を行い、これらの取組から、次なる空間活用（新しいライフスタイル）の発想、本格的な事業展開に向けた足がかりや協賛者を見出していく。

【ブランディング及びプロモーション事業の継続実施】

見出した新たな空間活用（新しいライフスタイル）を継続的に提唱し、ターゲットに向けた戦略的なプロモーションを実施する。水戸発商品としてのブランディング化を進めるとともに、水戸発商品の情報発信を強化しながら、生産者・販売者と消費者をつなぐコーディネート機能の充実を図る。あわせて、インターネット等を活用した販売手法等をプロデュースするなど、国内外の広域的な販路拡大を進める。

【遊休不動産の活用】

不動産オーナーとの協議、ビジネスプランの構築を行い、活用可能な遊休不動産（空き店舗等）によるリノベーションを実践する。また、空き地を活用し、住民主体の取組を促進することにより、地元への愛着と交付対象事業への協賛意欲の醸成につなげていく。

【起業を希望する人材（可能性）の掘り起し】

引き続き事業提案コンテストを開催、起業家予備軍の掘り起しを行い、市が実施する支援や金融機関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。

1. プロモーション事業

【地域メディアによる情報発信】

①web サイト「TRIX.MAG.」の運営

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として、平成30年度に創設したweb サイト「TRIX.MAG.」を継続運営した。

②プロモーション冊子の制作・頒布

プロモーション戦略及び運営しているホームページの内容等に基づき、引き続き新たなライフスタイルを提案するプロモーション冊子の制作・頒布を行った。

2. 起業支援事業

【水戸まちなか空き店舗見学ツアー】

水戸商工会議所との共催で2回実施した。30名ほどの参加者があり、水戸のまちなかでの起業に対するステータス、魅力は依然として高いことが分かった。結果として2件の成約、1件の近隣での開業があった。

①水戸まちなか空き店舗見学プレツアー

実施日：平成30年9月17日
場 所：泉町仲通り周辺
参加者：28名
実 績：1件成約、1件近隣で開業

②第1回水戸まちなか空き店舗見学ツアー ※まちみとラボと共催

実施日：平成30年12月9日
場 所：南町周辺
参加者：30名
実 績：1件成約

【「まちをあそぶ クロストーク」の開催】

まちなかでの起業について、その場づくりと人づくりの2つの側面から支援する「まちで起業 SCHOOL」のプレ企画として、まちなかで起業しようと考えている方を対象に、トークイベントを開催。起業するにあたってその基本となる「水戸の街をあそぶ」をテーマに、宇都宮や福島で活動する2人に建築家によるクロストークと、過去にサポートしたプロジェクトの方々による事業の紹介等も行った。

第1部は、宇都宮を拠点に活動する塩田大成氏と、福島市を拠点に活動するアサノコウタ氏の対談形式のトークショー。水戸と同じ県庁所在地でパブリックマインドを持ちながら拠点の整備や界隈のデザインなど様々な活動を行うお二人に「まちをあそぶ」をテーマにお話し頂いた。起業というと堅いビジネスをイメージしてしまいがちだが、柔らかな発想を持つお二人に、また違う視点からのお話しが聞けた。第2部は、ビジコン支援事業の方々に加わって頂き、事業のその後とトークの感想などを踏まえたクロストーク。

2019年3月30日（土）13：00～16：00

場所：M-WORK B1F

13：00～ 開催挨拶（三上） 進行：甲高

13：10～ 第1部 「まちをあそぶ」をテーマにトーク

塩田さんとアサノさん。それぞれの活動事例発表の後、「まちをあそぶ」をテーマにクロストーク。

14：40～ 質疑応答

14：50～ 休憩

15:00～ 第2部

まちみとラボが応援してきた方の経過報告(ちよ子、街中工房、oneKEY、YOCICOTAN cafe)とクロストーク。

15:45～ 補助金/融資情報の説明

15:55～ 締めの挨拶(三上)

16:00 終了

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店舗の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、平成29年度のビジネスコンテストで採択した事業と連携し、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た。

○「スナックちよ子」(個人事業)

→泉町3丁目地区でのビルテナントを改修した飲食及びフリースペース等を運営。

○YOCICOTAN カフェ(法人事業)

→南町3丁目での飲食テナント等を活用した飲食サービス、イベントスペース、創業支援等を実施。

○ONEKEY(個人事業)

→飲食を収益の中心として、演劇上演を中心にライブ等多様な活用ができる店舗を開設。

上記3プランについて、改修費等の支援のほか、不動産マッチングや行政等各種支援制度の活用支援等により、プラン提案者と連携して事業を具体化した。

②マンションのリノベーション事業

さらに、南町2丁目での古いマンションの空き室をリノベーションし、新たなまちなか居住を推進した。

③インキュベーション事業

平成29年度の補助金に係る繰越事業により、インキュベーション施設「M-WORK」を整備した。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った。

- ・平成30年 1月 9日 株式会社M-WORKと株式会社まちみとラボの合意書締結
(インキュベーション施設「M-WORK」の開設についての合意確認書)
- ・平成30年 2月 下旬 事業内容と費用の確定
- ・平成30年 3月16日 工事請負契約・着工
- ・平成30年 6月 7日 プレス発表
- ・平成30年 7月 下旬 内装工事着工
- ・平成30年 8月 下旬 内装工事概成、シミュレーション、トレーニング、各種準備
- ・平成30年 9月 下旬 プレオープン
- ・平成30年10月19日 オープニングレセプション
- ・平成31年 2月 1日 正式引渡し

④インキュベーション施設の広報

インキュベーション施設「M-WORK」の運営に係るPRや、地下に予定する「POP UP! SHOP」への入居者募集フライヤー等を作成し、施設の自立運営のための顧客形成を図った。

○M-WORK: A4巻き三つ: 10,000部(店頭設置用)、A4チラシ: 10,000部(折込など配付用)
ショップカード: 5,000部、A2ポスター: 100枚

○POP UP! SHOP: A4巻き三つ: 5,000部(店頭設置用)、A4チラシ: 10,000部(折込など配付用)
ショップカード: 5,000部、A2ポスター: 100枚

⑤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。

平成30年8月と平成31年3月に他民間事業者等との連携により、南町自由広場を活用したマルシェを実施した。並行して来訪者等の分析を行い、今後のまちなか再生にあたっての情報蓄積を図った。

- ・2017年 秋（約8000人）
ロハス層の家族の来場が多い。「ちょっと高いけど、良い雰囲気の中で、良い商品を自分の目でしっかり選んで、自分だけの買い物をする」。
- ・2018年 春（約3500人）
テーマは『コーヒーと本と』。比較的男性客が多い。「気持ちの良い空間の中で、コーヒーと本をお供に、自分だけの時間をのんびりと過ごす」。
- ・2018年 夏（約4000人）
テーマは『夏祭り』。家族連れが多い。「家族と一緒に楽しい週末を過ごす」。
- ・2019年 春（約4100人）
テーマは『ピクニック』。芝生で寛げる雰囲気を用意。若い男女や小さなお子様連れが多い。「大切な家族と芝生でのんびり過ごす」。

いずれも、水戸のこれからのまちなかにとって大切で必要とされるスタイルだ。

中心市街地の空き地等を活用したマルシェやバザールについて、今後の自立採算による実施に向けた体制が整った。

⑥芝生広場づくり

まちなかバザール会場として、ME! EAT! とのりの空き地を活用した芝生広場づくりを進めた。平成29年度に実施した、子どもたちによる芝生化イベント形式での芝生化については、平成30年度には芝生部分の拡大を図り、他関係団体や民間事業者等と連携し、イベントを開催した。

4. その他

(1) 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」について協議した。

(2) 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

- ①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、具体化した。
- ②県営釜神町アパートの利活用について、検討を進めた。
- ③空き店舗ツアーについて検討、具体化した。

(3) 都市再生推進法人に指定される

平成30年11月1日（木）水戸市より、都市再生特別措置法に基づく都市再生法人に指定される。