

まちプロ井波庁舎活用基本構想

2020.07

01 井波庁舎建物民間活用に係る経緯

1) 計画の背景

2004年（平成16年）、8町村の合併により誕生した南砺市。福野、城端、福光、井波に4つの庁舎があるのは非効率、不経済だと考えられてきた中、合併から14年後の平成30年に様々な議論を経て、福光に既存の庁舎を活用した統合庁舎にすることが決まり、令和2年7月に統合庁舎が開庁した。それにより、井波庁舎（現井波行政センター）は令和2年6月末をもって遊休資産となる。そのため、その旧井波庁舎を新たな地域活性化の為に拠点として転換することを検討するプロジェクトチーム（PT）「いなみまちプロ」が設置された。

2) 井波地域の課題

- 瑞泉寺や高瀬神社、八日町通り等、歴史的建築物が多い

→まちなかでは**重伝建地区**（重要伝統的建造物群保存地区）の認定に動き出した。

01 課題：今後の古民家の保全・活用の手法が求められている。

- 日本遺産として登録されたストーリー性あふれる「彫刻のまち井波」

→BED AND CRAFTをはじめとする特色ある宿泊施設や飲食店が増え、**井波地域を訪れるインバウンド観光客が増加**している。

02 課題：職人の生活を守るために、育成・定着や、仕事づくりにも注目すべき。

- 人口流出が進んでおり、住宅だけでなく公共施設も含めた空き物件の増加

→南砺市の人口は1950年の約81,000人をピークに、減少が続いており、直近の推計人口（2015年3月末）は53,582人で、1980年から19.8%減少している。

生産年齢人口の割合は1980年に65.2%だったが、2015年には54.5%となり、29,182人まで減少している。一方、高齢化が進行し、高齢人口（65歳以上）の割合は、1995年には高齢化率が21.9%となっている。

南砺市の空き家総数は、直近5年間に著しく増加している（住宅総数18,450件に対して空き家が1,890件）。空き家率は平成25年10.2%で、平成20年に比べ上昇しているが、富山県平均（12.8%）と比較して、やや低水準である。

03 課題：全国平均よりも10年以上早く「超高齢社会」を迎えた。社会増減は2000年以降、ほぼ一貫して転出超過となっており、ここ数年は200~300人程度転出超過が続いている。



- 多世代、異業種間での交流が少ない。

04 課題：井波には、井波彫刻協同組合をはじめ、井波商工会、井波商工会青年部、観光協会井波支部、井波飲食店組合等があるが、それぞれが独立して活動しており、まち全体の方向性を共有できていない。

- 地域内の移動手段（交通システム）が弱い。

05 課題：加越線が1972年に廃線した後は、井波で利用できる公共交通機関は、路線バスとコミュニティバス（なんバス）のみであり、またその運行本数も少なく、表定速度が遅いため、自家用車への依存度が非常に高い。また、2012年には井波高校が、福野高校との統合に伴い閉校。井波地域全体で約200名の高校生が他地域の高校へ進学しなければならないが、その殆どが自家用車で送迎を行っている。



3) 既存の施設を最大限活用する

公共施設を良好に維持管理していくためには、将来負担を考慮しつつ人口減少等による施設の利用需要の変化も想定し長期的な視点をもって、建て替えや改修、代替移転による規模縮小など計画的に実行していくことがもてられている。しかし、旧井波庁舎は、既に耐震検査の元、安全が確認されており **SDGs（持続可能な開発目標）の観点から見ても既存施設を最大限活用することが望ましい**と考える。



02 計画地の概要

1) 旧井波庁舎の概要

構造 鉄筋コンクリート造3階建

面積 合計 3,613 m² (延床面積)

1F : 1,214 m²

2F : 778 m²

3F : 884 m²

階段等共用部分 : 737 m²

用途 行政センター

駐車場 合計 106 台 (正面 25 山下側 24 南側 57 台)

2) 整備計画地

所在地 富山県南砺市井波 520 番地

面積 合計 12,779 m² (敷地面積)

庁舎敷地 7,533 m² (社会福祉センター含む)

児童公園 5,246 m²

用途地域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

景観条例 なし

まちづくり協定 なし

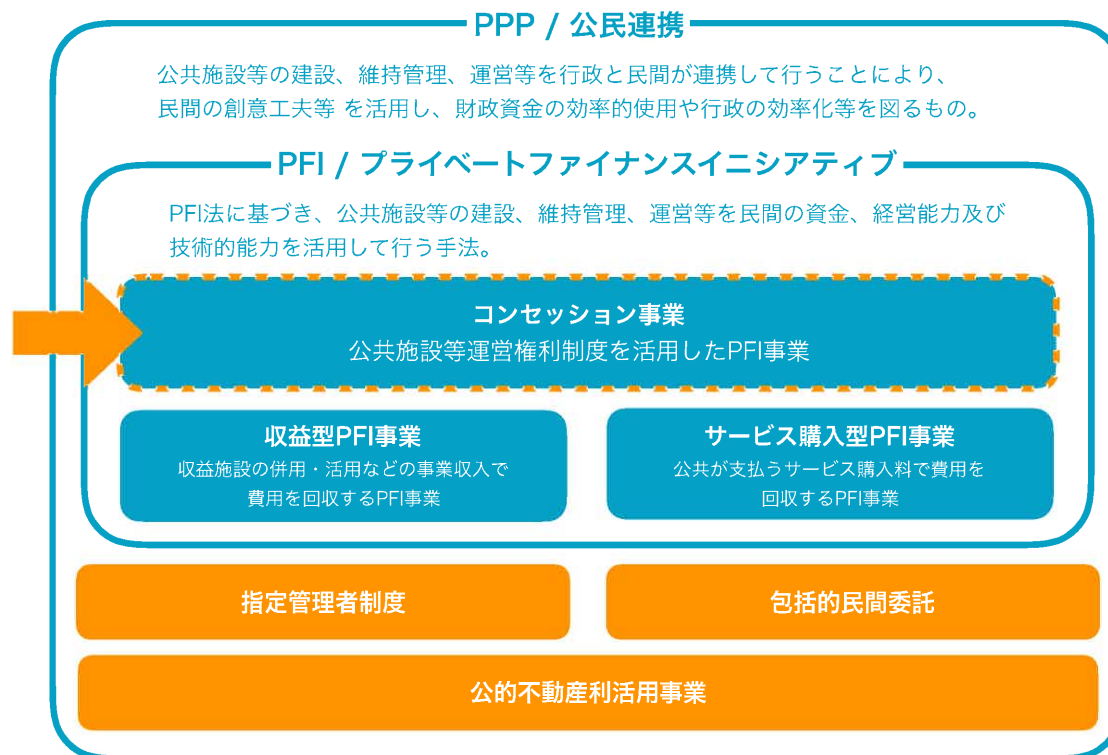


03 PPP (PUBLIC AND PRIVATE PARTNERSHIP) とは

1) Public and Private Partnership 公民連携とは

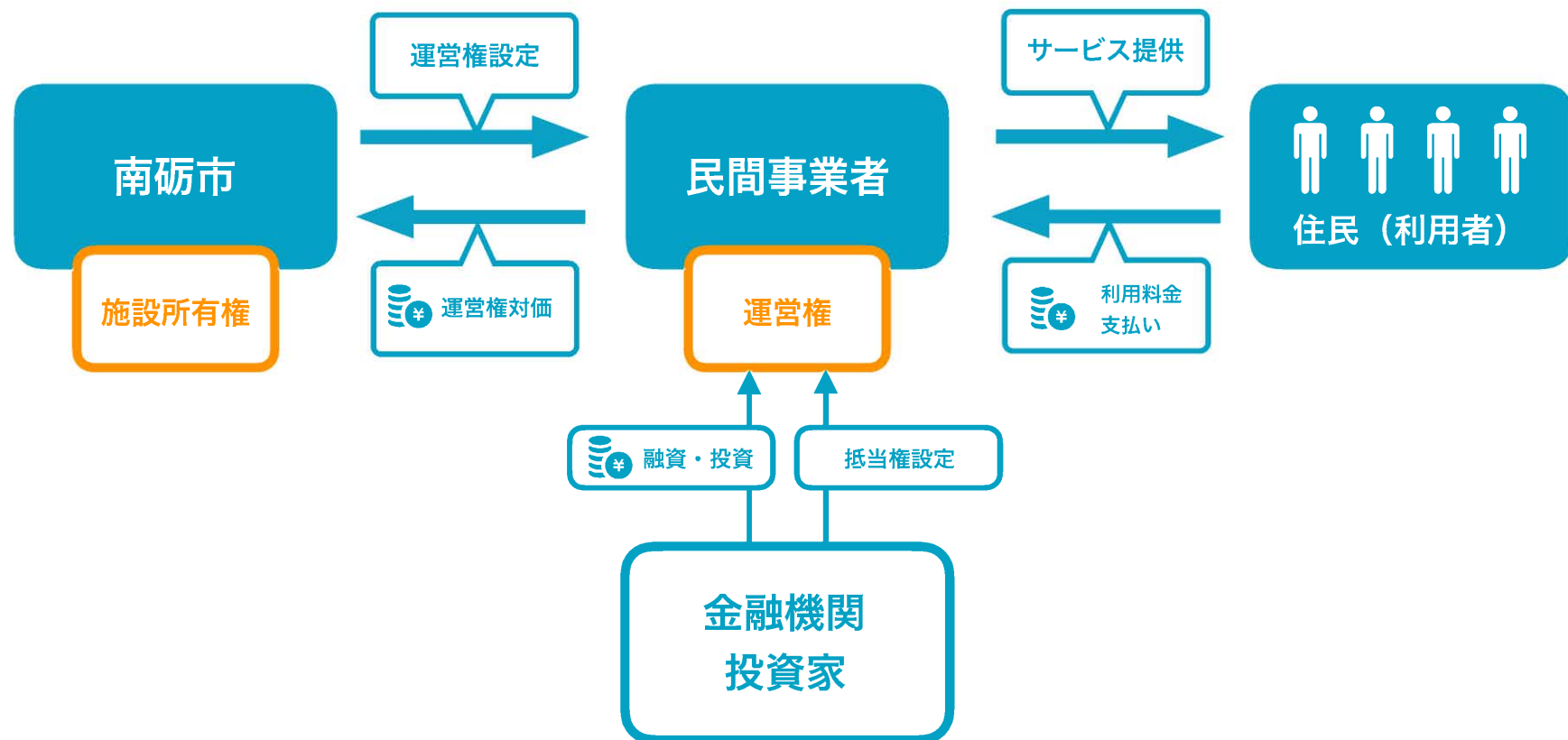
PPPとは、Public Private Partnershipの略であり、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、「公民連携」とも呼ばれ、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すものとされている。その中でも、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法を **PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)** と呼ぶ。

- 資源（公共施設、資金、サービスの供給等）の公と民の分担
- 公と民の契約による合意
- 公と民のリスク／収益分担の規定



2) コンセッション（公共施設等運営権）方式とは

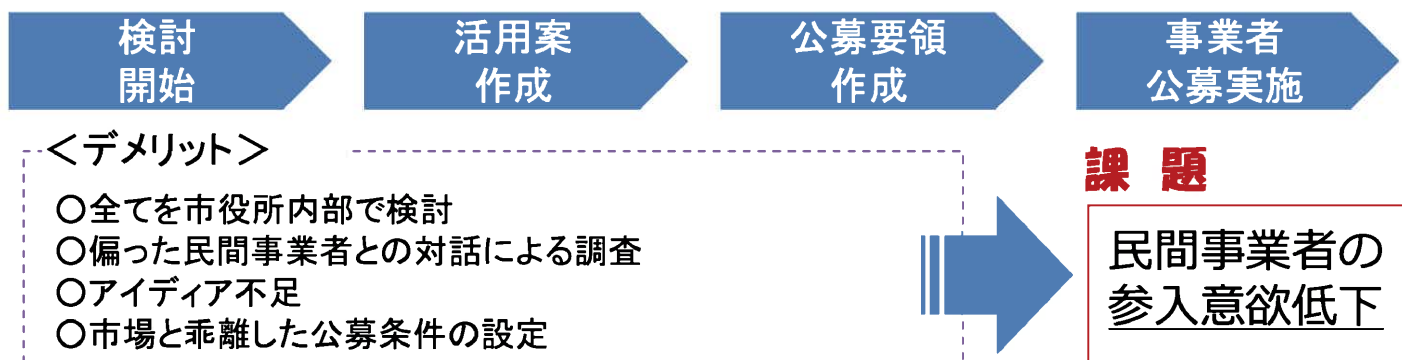
コンセッション方式とは、公共施設の所有権を民間に移転しないまま、インフラ等の事業権(事業運営・開発に関する権利)を長期間にわたって民間事業者に付与する方式のこと。**民間事業者(PFI 事業者)のノウハウや活力が活かされる**余地が大きい公民連携手法の一つ。



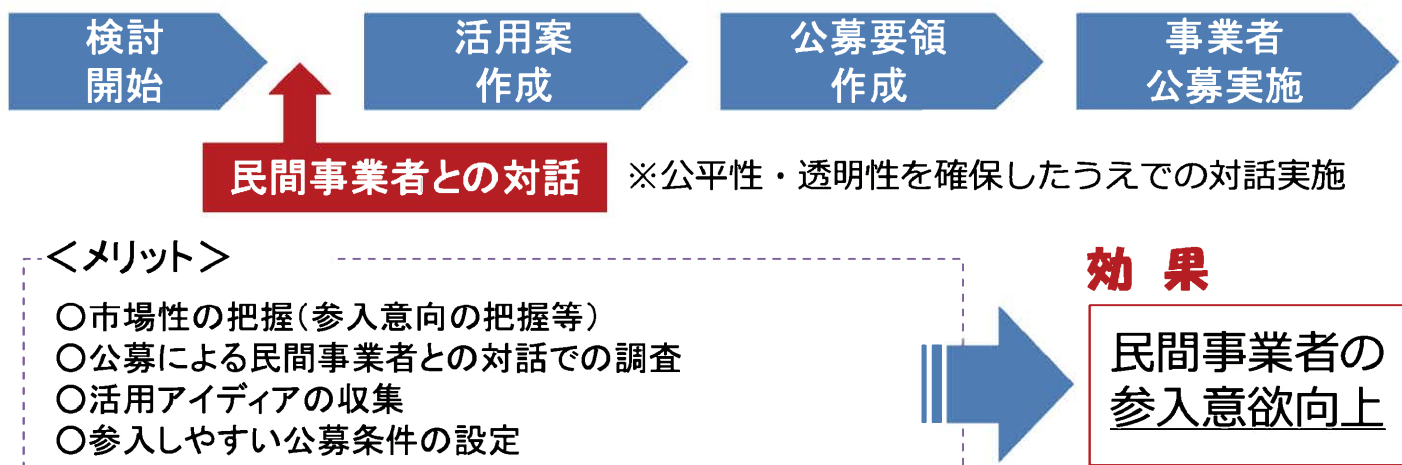
3) 事業の成功率を高めるサウンディング型市場調査の活用

サウンディング型市場調査とは、公有財産などの有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査である

■■■ これまで ■■■



■■■ サウンディング型市場調査の場合 ■■■



04 井波地域が目指すべき「まちづくり」の方向性

1) 2018 年度 まちづくり検討会議での意見

① コンパクトで暮らす人・訪れる人にやさしいまちづくり

地域内の公共施設等の機能を井波庁舎、井波総合文化センター、アスモに集約するとともに、地域内を循環する公共交通網の整備と、村部・町部の連携による産地直送販売網を確立し、地域の活性化を図る。

② 庁舎建物を中心とした複合交流施設の整備

井波庁舎を、多世代が自由に集い交流できる市民のためのコミュニティスペース、日本遺産に登録された井波彫刻の魅力発信拠点、さらに観光客向けの総合案内所（地域内の宿泊・民泊・飲食施設の紹介・斡旋仲介）機能を有する複合交流施設として整備。

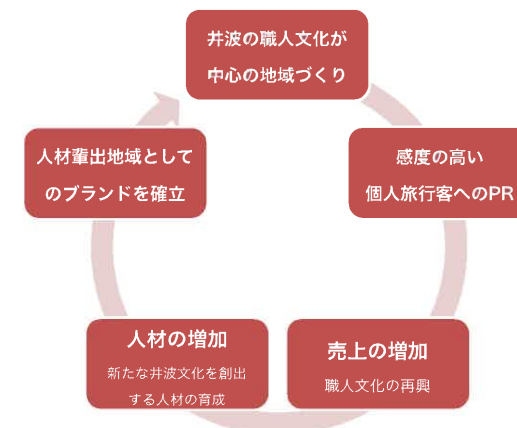
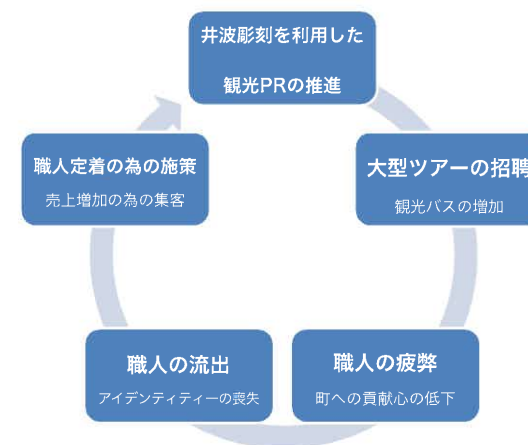
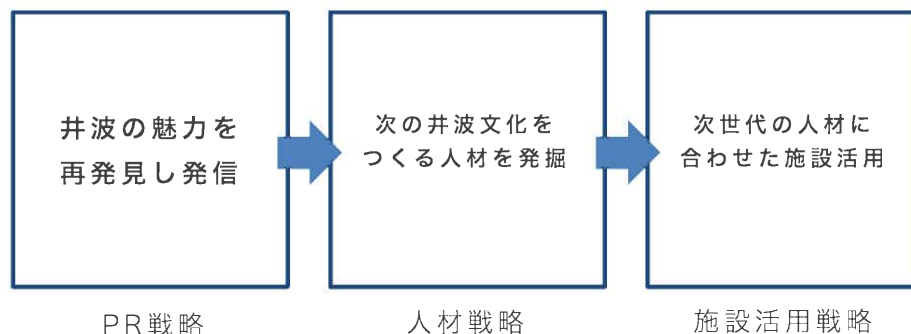
③ 日本遺産「井波彫刻」の魅力発信（周遊観光動線の設定）

日本遺産に登録された井波彫刻や瑞泉寺、高瀬神社、井波八幡宮など、宗教や地域の伝統的な歴史・文化、豊かな自然などに根ざした地域の魅力を発信し、観光資源の利活用策を探りながら、新たな交流観光のかたちを確立。

2) マイナスのスパイラルからプラスのスパイラルへ

井波のアイデンティティ（文化）を形成する、井波彫刻師が住み続けたいと思うようなまちづくりをしていかなければ、井波としての特徴が失われてしまう。2040 年には人口流出・少子化が進み、存続できなくなるおそれがある自治体、いわゆる「消滅可能性都市」が全国 1800 自治体中、約 900 自治体のみしか存在できないと言われているなか、**量から質へ**、多くの住民や観光客を奪い合うのではなく、**井波に合った人材と人数を確保していく**ことが重要になる。

つまり...



3) 井波地域が目指すべき「まちづくりの方向性」

新たな価値を創造するまち 「CRAFT UNIVERSITY（クラフトユニバーシティ）」構想

井波は元来、宮大工から始まり彫刻師と様々な人々を受け入れ、育て、多くの人材を排出してきた。そんな学びの聖地として「新たな価値を創造するまち」として発信する。UNIVERSITY とは「総合大学」という意味であるが、元々の語源がラテン語の「uni」 + 「versus」 = 「一つに」 + 「向きを変える」という意味。様々な国籍、人種、性別、年齢の多様性(ダイバーシティ)が「ものづくり」というコンセプトの元、井波に集まり、様々なクリエイティブを発生させ、**新たな学び(インスピレーション)を受けられる町**としてのブランディングを図る。



05 旧井波庁舎整備の基本的な考え方

1) 基本コンセプト

まちのキャンパス 「Craft University Campus **CUCA**（仮称）」

クラフトユニバーシティ構想の中心的施設として、**ものづくりをはじめとする様々なクリエイション（創造）が生まれる施設**として活用し、世界に発信できる場所に育てていく。

2) なぜものづくりなのか

都市圏におけるものづくりのトレンドと問題点

現在、都市圏では3Dプリンターをはじめとしたデジタル工作機械が進化し、様々な形態の「ものづくり」をテーマにした場が増え続けている。特に顕著な例が、2012年にオープンした「デジタル工作機械×カフェ」をテーマにした FabCafe（ロフトワーク運営）が既に世界6カ国に展開している。それ以外にも、米国サンフランシスコ生まれの「会員制オープンアクセス型DIY工房」をコンセプトにした Techshop（富士通が出資）。東京都目黒区の空きビルを一棟リノベーションし「モノ作りの夢をかなえる秘密基地」をテーマにした、木工、金工、陶芸、縫製、デジタル加工ができる Makers'Base は、都立大学駅から徒歩圏内にもあり仕事帰りの会社員で連日賑わっている。

上記のような事例から読み取れるのは、

- 大量生産品が蔓延している現代、自分だけのオリジナルのものを自らの手で制作してみたい
- アイディアはあるが形にできなかったクリエイターがデジタル工作機械を用いて制作が出来る
- ものづくりという共通のテーマを持った者同士のコミュニティ形成

といった、都市生活者に隠れていた「ものを生み出す」という欲望が現代の生活にマッチしたのだらうと思う。実際、スマートフォンなどのモバイル端末をクレジットカード決済に利用した「square」というサービスは、アイディアだけではベンチャーキャピタルが受けられず、サンフランシスコの Techshop にてプロトタイプを制作したところ、見る間に一大決済インフラとして成長したという事例がある。

しかし、**地価が高い東京では家賃や騒音の問題があり、限られた狭いスペースの中での作業、作業時間が制限される等、制作できるものの大きさが、アクセサリやパネル程度のものになるなど制作に制限があることも課題である。**



都会にはない井波としてのものづくりの強み

01. 他の工芸とは違い、フォーマット（型）がない井波彫刻の職人は、依頼者の想いに応えて様々な形を生み出す技術を持っている。アイデアを持ったデザイナーとマッチングし易い作り手になれる。

02. 彫刻のまちだからこそ、それを支える様々な職人や刃物屋、製材屋が存在する。材料調達が容易で、都市圏から輸送する必要がない。

03. 持ち家住宅延べ面積が日本一の富山県だからこそ、安価で活用しやすい大空間のスペースを創作活動の場として提供できる。



3) 主なターゲット層

クリエイターを選ぶ町からクリエイターに選ばれる町へ

- 職人と交流しながら創作活動を行い、日本の技術を習得したい外国人
- 都市圏では家賃が高く、大きなスタジオを持ってない若手アーティスト
- 材料調達がしにくく制作活動に制限がある、美術系大学の卒業制作スペースに

「芸術（アート）」によるまちづくりは既に多くの地域で行われている。石川県金沢市の現代美術館（金沢 21 世紀美術館）を核としたものや、島をアート化する香川県直島の「アートのまち」プロジェクト、各地各国で行われているアートプログラムで、芸術家に一定期間地域に滞在してもらって作品作りに没頭してもらう「アーティストインレジデンス」等がある。井波の木彫刻キャンプも短期滞在型のアーティストインレジデンスと言える。しかしその問題点として、文化交流、資源の活用（空き家の活用等）、地域の賑わい創出の為にアーティスト招聘は、まちづくりを行う自治体からの上目線（押し付け）な行為であり「教養がある（文化度が高い）と思われたい」ための自己満足にしか過ぎない。やはり、**アーティスト自身**が地域住民との交流や、地域の土壌や文化の観察・体験により作家としての創造性に何らかの刺激を与えられ、創作のブースターとなり、作家を受け入れる地域住民にとっても刺激、もしくは文化的な思考の醸造といった機会を得られるようブランディングする必要がある。

また、**アーティストだけではなく、井波で何かを創造したいクリエイターが有形無形問わずクリエイション（創造）できる場として提供していくことが理想**だと言える。



4) まち全体で人材を育成する為の3つのステップ

CRAFT TOURISM support for 短期滞在者（観光客）

主に観光客をターゲットにした短期滞在者向けのプログラムを充実させ、初めて井波に訪れた人を、井波ファン（インフルエンサー）にする。

例：クラフトワークショップや着地型ガイドツアーへの参加

地元飲食店や商店での消費

クラフト作品の購入による地域経済への貢献



CRAFT MATCHING support for 中期滞在者（アーティスト+学生）

地元職人から学びを得たい、協働した新たな商品開発をしたい、ものづくりの町からインスピレーションを得て作品づくりに没頭したい、そんなクリエイターやアーティストの為に、人と職人と不動産を繋ぐマッチング。



例：レンタルアトリエへの入居

地元職人との交流・新商品協働開発

マンスリー型弟子入りプログラムへの参加

CRAFT VENTURE support for 長期滞在者（移住起業家）

ものづくりの町で新たな新規事業を始めたい、都心だけでなく地方にも自らのアトリエを持ちたい、移住者や関係人口を増加させる為のサポート。

例：クラフトをテーマにした新たな起業

空き家・遊休不動産の購入

つまり

ものづくりをきっかけに井波に観光に訪れる



地元職人から技術を教わり、制作活動に励む



新たな「文化の源泉」として起業・定住



5) 整備方針

A クリエイティブスクール事業

民間事業

・ものづくりスクール

中長期滞在者向けの少人数ものづくりスクール。職人の手仕事からデジタル工作機械まで、様々なクリエイションを学べる。

・デジタルスクール（データサイエンティスト養成スクール）

ビックデータを活用した分析を行い社会に貢献できる人材を育てる。21世紀はデータの時代だと言われているなか、感覚や感性だけで行われてきた、ものづくりの現場でも市場の情報収集や分析を行える人材を育てることにより、井波で起業する起業家の力強い味方になれる。



B 宿泊・体験事業

民間事業

・アトリエ付き中長期宿泊施設

クリエイターやリモートワーカーが、一定期間住みながらクリエイション（創造）を行えるアトリエ（オフィス）付き宿泊施設。大人の宿泊学習施設。



C テナント賃貸業

民間事業

・飲食店（カフェ等）

町に開かれた飲食施設として、子供から大人まで、様々な人々が集まる。商品開発の打ち合わせや、中長期滞在向けのシェアキッチンとしても利用可能。

- ・ サテライトオフィス

サテライトオフィスとして首都圏の企業を誘致。交流人口の増加を促し、井波での起業をサポートする。

D 交流促進事業

民間事業

- ・ 公衆浴場

観光客、地域住民が集まる癒しの空間を提供。また、湯上りにも新たな出会いが生まれる休憩スペースも用意、まちの「溜まり場」になる。

- ・ 地域交流施設（キッズスペース＋地区公民館）

ものづくりコワーキングスペースや子供の為の木をテーマにした遊び場を設置。多世代、異業種間の交流を促す。



E 資源再生エネルギー事業

民間事業

- ・ ペレット発電事業

ペレット備蓄基地を併設させ、それを元に発電を行い CUCA 施設や次世代モビリティのエネルギーに活用する。

- ・ ごみ回収及びリビルディングセンター（廃材の再利用）

まちの人々や観光客、中期滞在者も自らのゴミを持ち寄り、分別・再利用することで環境への意識を高めると同時に、地域間の助け合いの精神を取り戻す。また、空き家の解体で出た廃材や家具を保管し、次の利活用に繋げるシステムをつくる。

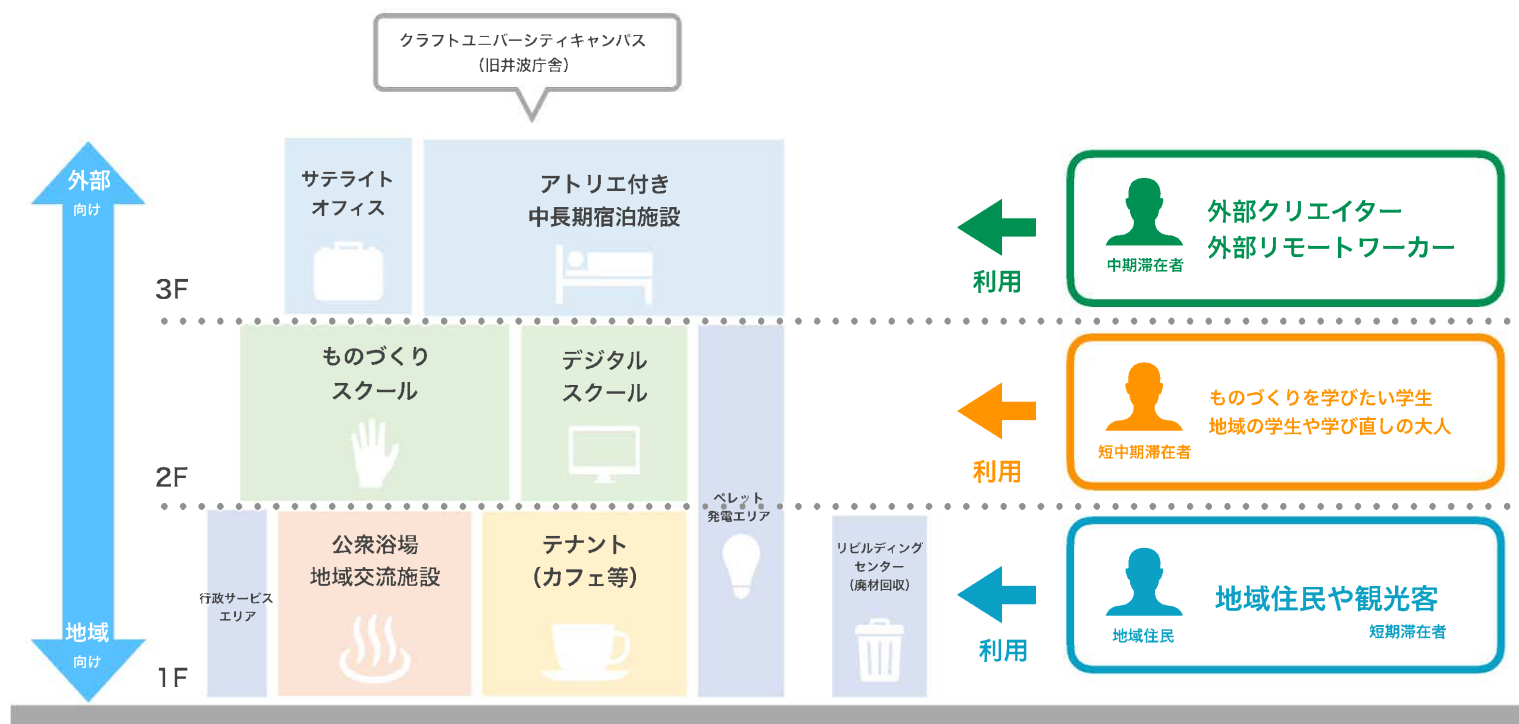


F 地域行政機能

地域行政センター

6) 想定される機能と効果

関係人口が増え、移住起業家が多数生まれることで、「もの・こと」を生み出すことができる地域として認知され始める。それによって、様々な雇用が生まれて、地元の優秀な若者が地元で就職できる環境が形成。自治体にとっても、税収が増え行政資金の一助となる。いわば、漫画家という「トキワ荘」の様な、多くの優秀な人材が集まり排出されて（巣立って）いく、若者が常に循環されているまち「優秀人材輩出地域」として新たな地方創生モデルを構築する。



7) 施設の基本的指針

- 地域性
建物を景観に配慮し、井波の町並みに調和する様な外観とする。また、観光客や中期滞在者等、外部から訪れる人々にも魅力あるデザインとする。
- 機能性
まちの人々や外部から訪れる人、相互の活動に交流が生まれる場を提供し、明るくゆとりのある空間の中で、利用者が活動しやすい環境を創り出す。

- 快適性
高齢者等へのバリアフリーを確保すると共に、ユニバーサルデザインを採用し、誰もが使いやすく快適に利用できる施設とする。また、様々な活動が予想されることから、音や振動が、他へ影響を及ぼさないよう、防音や振動に配慮する。
- 環境への配慮
太陽光や外気などを上手く活用し、省エネ型設備を導入するなど、地球環境に配慮した施設とし、敷地内においては、可能な限り緑地（オープンスペース）を確保。屋外においても、憩いとくつろぎのある空間を創り出す。



06 CRAFT UNIVERSITY CAMPUS がまちに与える効果

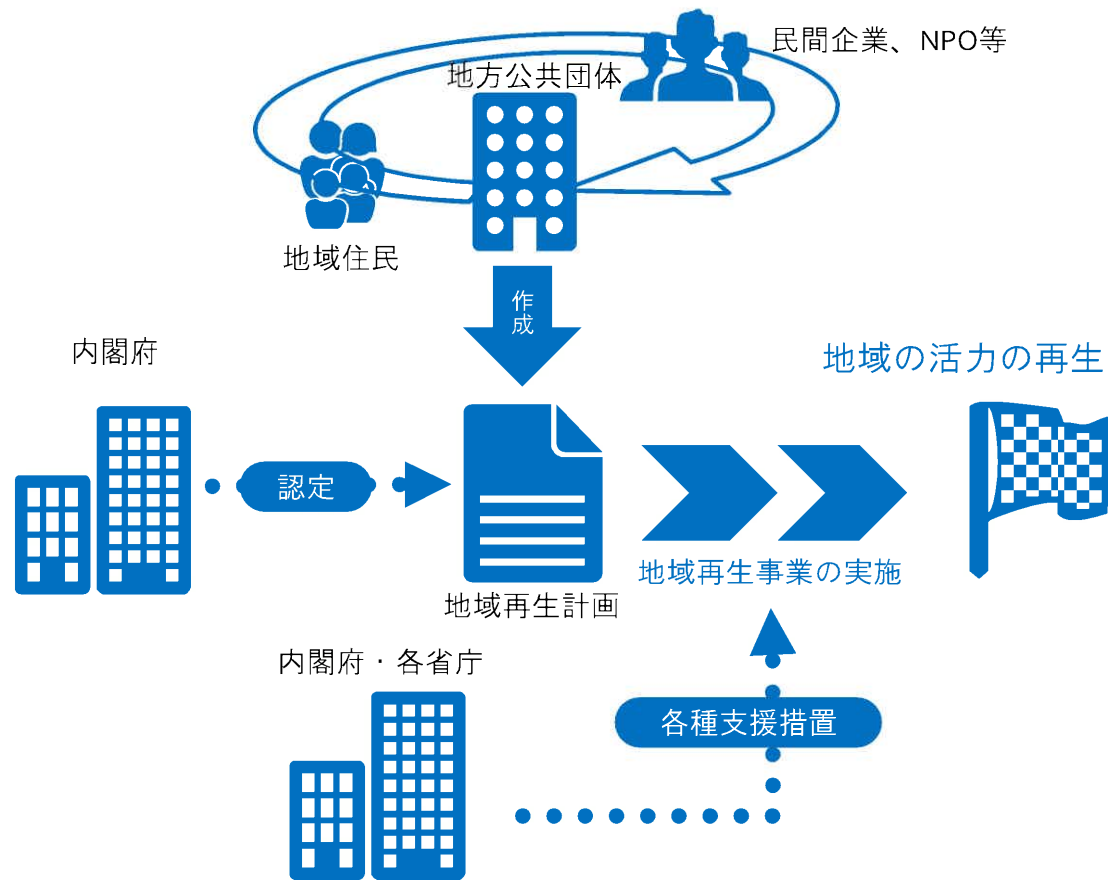
1) まちの導線が変わり、まち全体が学びの場となる

現在の井波の観光導線は、交通広場と瑞泉寺を繋ぐ八日町通りのみであり、それを CUCA と繋げることによって回遊性が生まれ、**より広域に導線が繋がっていく**。また、町全体の空き家が中期滞在、長期滞在者に利用されることにより、活性化が促進されて、町全体が学びの場所としてブランディングされていく。



1) 域再生制度（内閣府）を活用したプロパティマネージャーの派遣

地域の活力向上及び持続的発展の観点から、地域の住民が誇りと愛着を持つことのできる住み良い地域社会の実現を図り、地域における地理的及び自然的特性、文化的所産並びに多様な人材の創造力を最大限に活用し、公民の適切な連携の下、地域の創意工夫を凝らした自主的かつ自立的な取組を推進することが重要となっている。こうした現状認識の下、魅力ある就業の機会を創出するとともに、**地域の特性に応じた経済基盤の強化及び快適で魅力ある生活環境の整備を総合的かつ効果的に行う目的で「地域再生制度」が整備されている。**また、地域の自主的・自立的な取組を支援するため、地域からの声や地域の政策ニーズを踏まえて、国が支援措置のメニューを整備している。



1 階ゾーニングプラン

1 階は、地域や観光客（短期滞在者）の方々により近い機能を配置して、日常的に使用してもらいやすいように計画する。また、資源回収、テナント（カフェ）利用、公衆浴場（交流促進）がお互いに相乗効果をもたらし、連携を強める活用を行う。

廃材回収エリア（資源再生エネルギー）

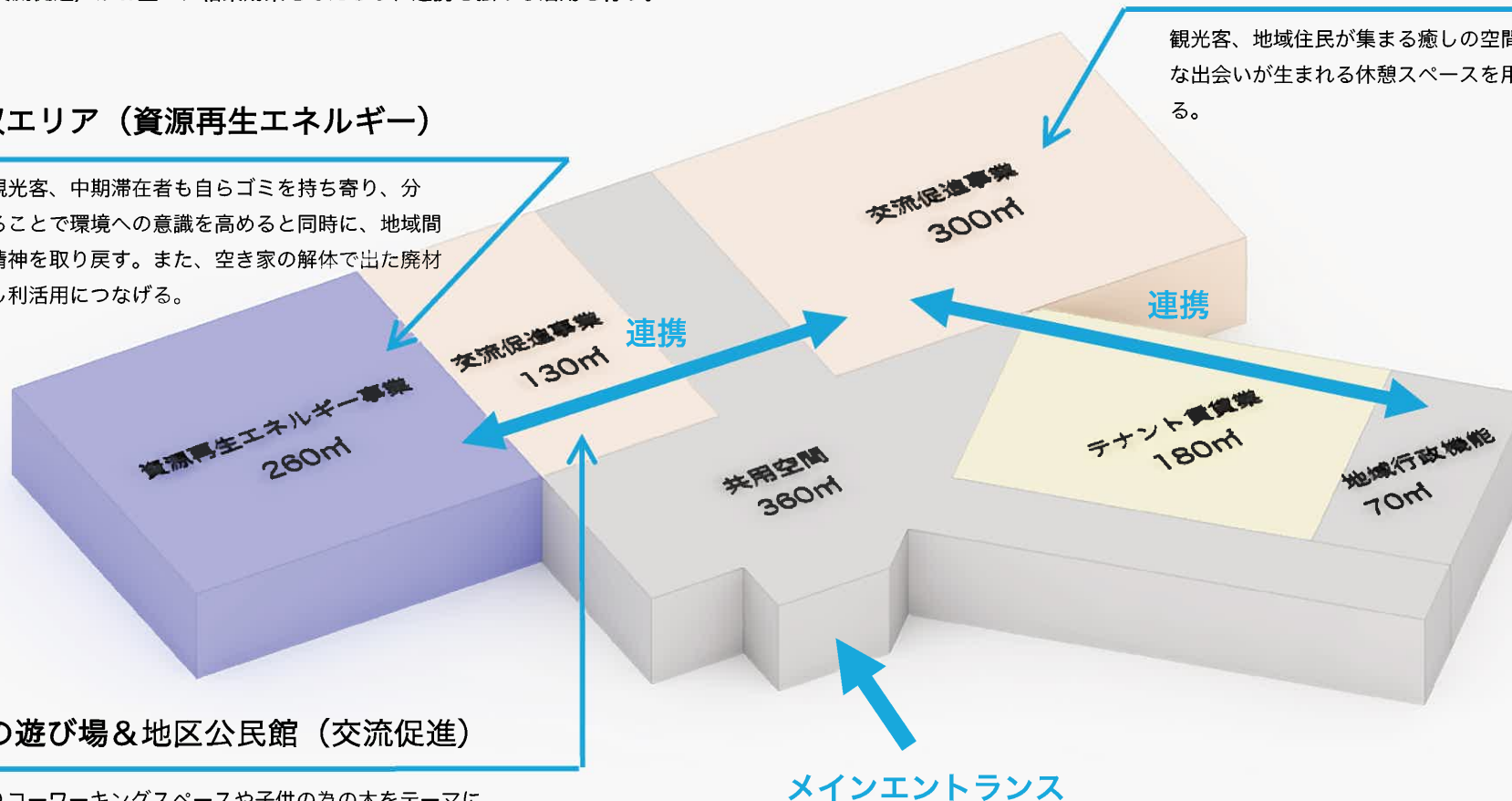
まちの人々や観光客、中期滞在者も自らゴミを持ち寄り、分別・再利用することで環境への意識を高めると同時に、地域間の助け合いの精神を取り戻す。また、空き家の解体で出た廃材や家具を保管し利活用につなげる。

公衆浴場（交流促進）

観光客、地域住民が集まる癒しの空間を提供。また、湯上りにも新たな出会いが生まれる休憩スペースを用意。まちの「溜まり場」になる。

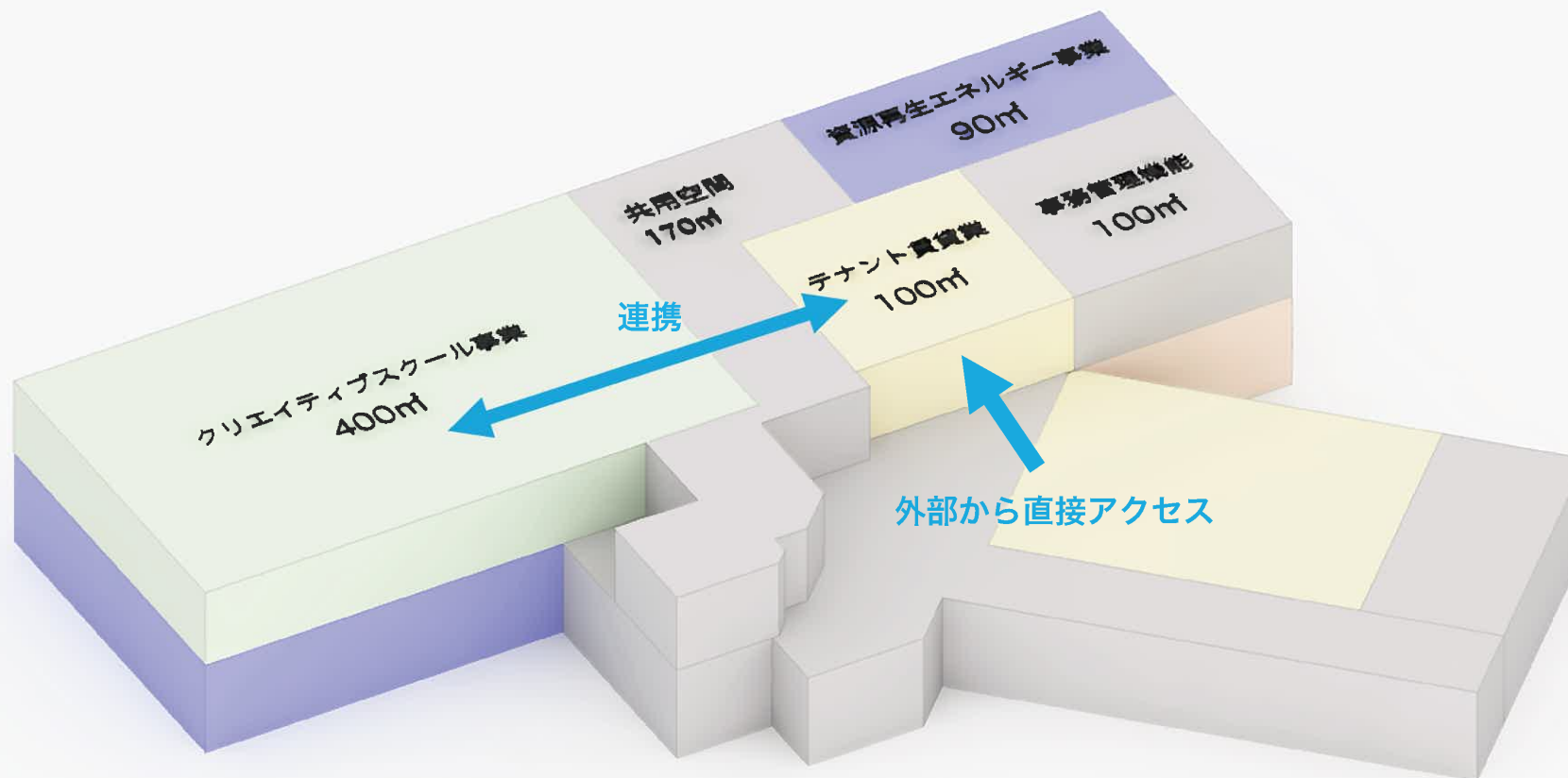
木の遊び場&地区公民館（交流促進）

ものづくりコーワーキングスペースや子供の為の木をテーマにした遊び場を設置。多世代、異業種間の交流を促す。



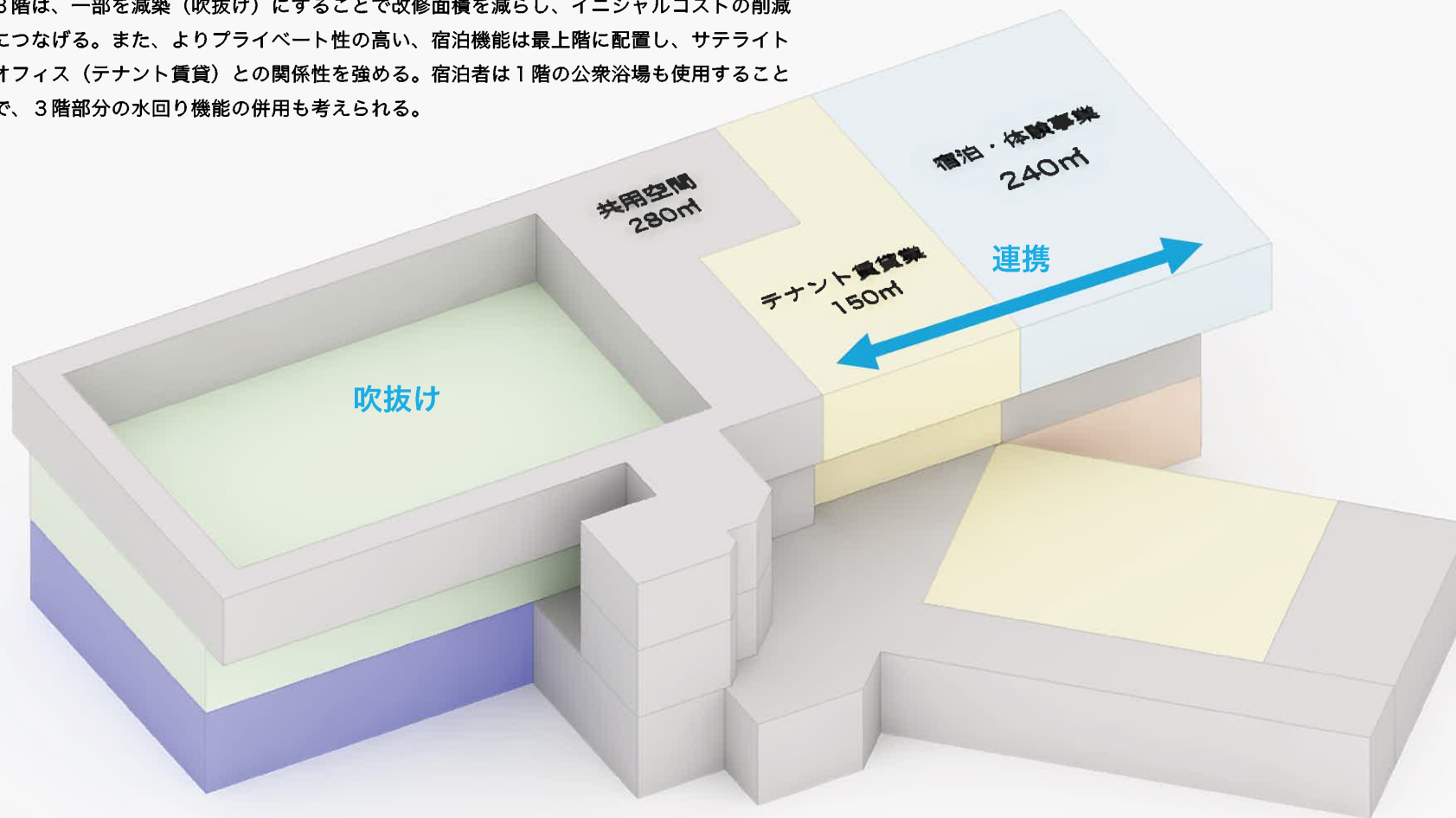
2階ゾーニングプラン

2階は、中長期滞在向けの施設を中心に配置。アート系の学生から学び直しの社会人など、様々な人が「学び」をキーワードに集まる。ペレットを活用した、資源再生エネルギーを使用して、電気やボイラーを稼働させ、熱源として公衆浴場や暖房等に活用する。



3階ゾーニングプラン

3階は、一部を減築（吹抜け）にすることで改修面積を減らし、イニシャルコストの削減につなげる。また、よりプライベート性の高い、宿泊機能は最上階に配置し、サテライトオフィス（テナント賃貸）との関係性を強める。宿泊者は1階の公衆浴場も使用することで、3階部分の水回り機能の併用も考えられる。



全景図

空の庭

テナント貸として不利になりがちな、上層階へのアクセスを向上させ、外部から直接アプローチできる空の広場。イベントスペースだけでなく、ものづくりの外部スペースとしても活用。

みんなの庭（地域のマルシェ広場）

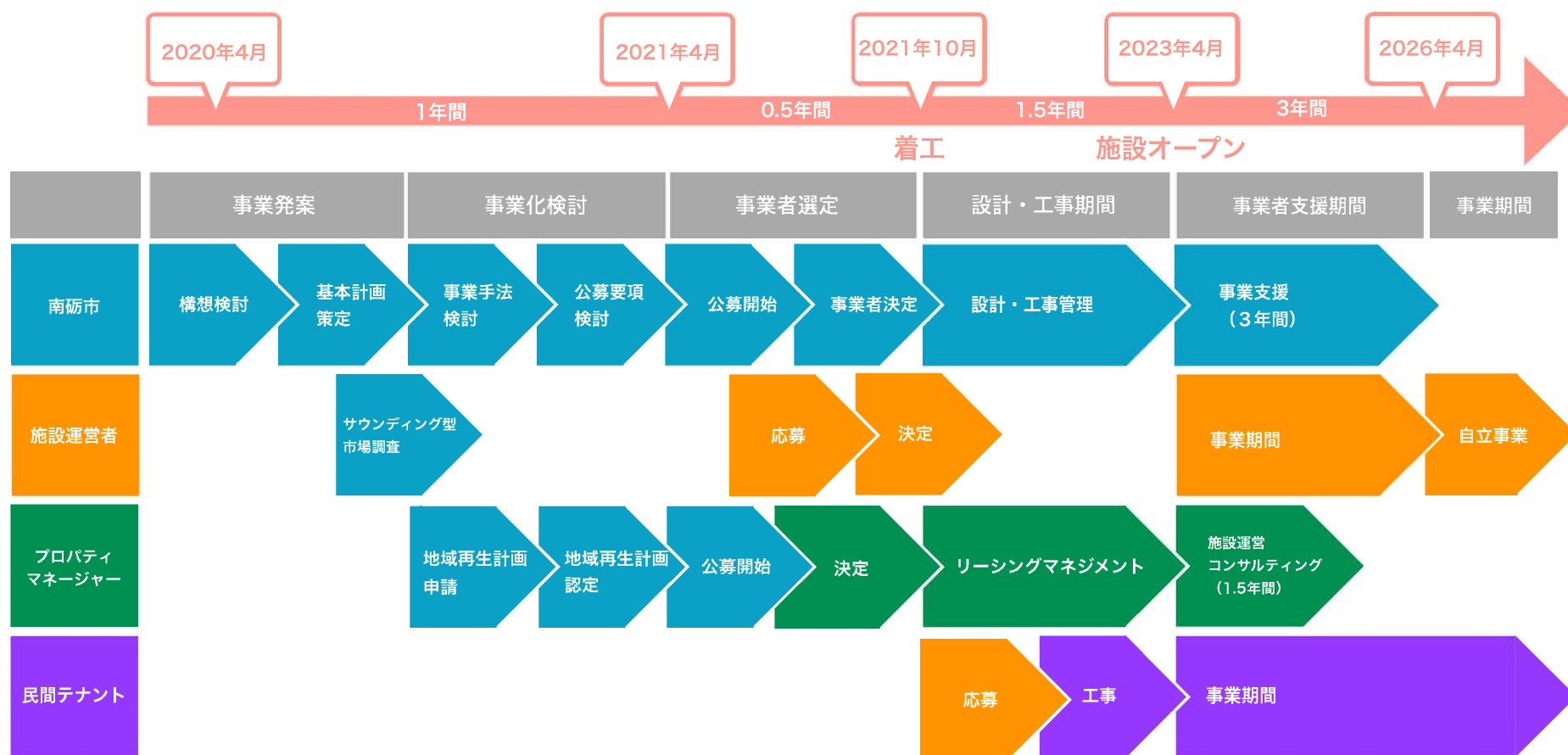
山見地区、南山見地区、高瀬地区、山野地区と連携して隔週のマルシェ（地場産マーケット）として開放、地域の人々だけでなく観光客も立ち寄る。地域の交流マーケット。

内観イメージ / 学びの庭（吹抜け部分）



09 全体スケジュール

2021年度の秋着工を目指し、事業化に向けて2020年度にサウンディング調査を含め様々な検討を行い、具体的な活用手法を決定する。それに伴い、南砺市側で地域再生計画を策定、プロパティマネージャー招聘に向けて準備を行う。



庁舎建物の具体的な方策を探っている段階に、我々が民間事業者の方々へ正式なヒアリングを進めることは難しく、それよりも、サウンディング型市場調査により、ニーズを量った上で判断していくことが有効と考える。サウンディング型市場調査により、地元企業からの活用提案も期待でき、公平性を保って公募することが望ましい。なお、デジタルスクール事業が整備される場合の誘致としては、コストサイエンス株式会社(社長・CEOの小倉朗氏は南砺市井波地域出身)から前向きな返答をいただいているところである。



大きな流れ

行政主導⇒公民連携で**貴重なストック（資源）**を活用する方向とする。

公共側（南砺市）

公共が主体となり民間活用の可能性をサウンディング型市場調査等で確認する。本提案は民間の利益追従ではなく公共の福祉に資するものであり、民間側に過度なリスクを負わせることなく**公共側も整備費負担など一定の関与をしてもらう**ことで施設活用につながる。

民間側（ジソウラボ等）

ジソウラボのような地元組織がコアとなって公民連携を支え実現する体制を構築する。**井波地域に皆さんに自分事として前向きに関わってもらうことが必要不可欠**である。