



千代田地区の土地利用構想案

※第2回まちづくり勉強会で町から提示



第3回

千代田地区 まちづくり勉強会 開催

令和7年1月29日（水）
成田空港温泉空の湯 会議室
出席者数：20名
内容 ① 前回勉強会の振り返り
② 講演（パナソニックホームズ）
③ 意見交換

✓ 本勉強会の目的は、本地区のまちづくりについて、昨年度まで開催していた町から地権者様への一方的な説明の場ではなく、空港会社・民間企業等の方々とオブザーバーとしてお招きし、多角的な視点から意見交換・議論をすることでまちづくりの実現性を高め、機運の醸成・合意形成の深度化を図ることとしています。

✓ 地権者様の参加につきましては、現在10名の参加申込みを頂いているところですが、引き続きご参加いただける方を募集しておりますので、ご興味のある方は事務局までご連絡ください。

航空関連機能の誘致による地元のメリット

前回勉強会の振り返り

✦ 航空関連機能を配置
前回勉強会では、町が目指す“まちづくりの姿”を説明し、上記の土地利用構想案を提示しました。

町では、構想案を作成する上で、**空港隣接の立地を生かすべく、空港機能と連携した土地利用を図るエリア**として、
1.ホテル・社員寮（シェア寮）
2.オフィス・インキュベーション施設※
3.航空関連教育機関
4.訓練施設（パイロット・CA等）
の配置を提案しました。

※ 起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設

これは航空関連企業からの意見も参考にしたものです。
（詳しくは前回（第11号）まちづくりニュースをご覧ください。）
芝山町公式HP：紙面右下の二次元コードから参照下さい。

一方で、住民の皆様からは、商業施設・医療施設・公共交通の充実など、**生活に直結した施設を求めろご意見を頂戴し、併せて、航空関連機能の立地による地域住民のメリットは何か？**という意見も頂戴しました。航空関連機能が立地しても、住んでいる方には何も恩恵は無いのです。果たしてそうでしょうか。

「人流」を生み出し「町の活性化」を！

地域住民のメリット

今回の勉強会では、第2回で航空関連機能の配置を提案した理由を、右図のとおり、再度説明しました。
町では千代田地区を空港機能を支える重要な拠点であると位置付けています。また、定住人口を確保するために必要な商業・医療等のいわゆる「生活利便施設」も誘致したいと考えています。

しかし、「生活利便施設」の誘致には、**人を呼び込む必要があります**。人口減少は全国の自治体共通の課題であり、また多くの地域で同様のまちづくりが進められており、人を呼び込むのは簡単ではありません。**他の地域との差別化が必要**です。

そこで、本地区に人流を生み出すためには、**他地域には無い「空港」を生かす**ことを考え、航空関連機能を誘致し、それに関連する人を呼び込むことを考えました。
『人流』が「生活利便施設」の立地を促し、それが、「地域活性化」につながり、ひいては**住民の皆様にもメリットが生まれるのではないか**。これが町の考えです。

航空関連機能を誘致する理由

なぜ？

町が目指す「まちづくり」

・住宅・商業施設等の生活利便施設も兼ね備えた賑わいある「まちづくり」= 町の重要な拠点となる

商業施設等を誘致するためには？

・人流を生み出す必要がある
・その手段とは？



空港隣接の特性を生かす：他地域との差別化

ニーズ把握の企業ヒアリング

航空関連機能の立地を求める声！



民間企業に聞く「町の活性化」に成功したまちづくりの例

パナソニックホームズ株式会社様に講演いただきました。

講演を企画した背景

町では「新しいまちづくり」を進めるにあたり、全国の成功しているまちづくり事例から成功のヒントを皆様方と一緒に探していきたいと考えています。

そこで今回の勉強会では、地域が抱える社会課題を自治体や地元企業と協力し、新しい価値や解決策を生み出し、持続可能なまちづくりを実現している**パナソニックホームズ株式会社**様に講演を依頼し、同社が取り組む**福島県伊達市のまちづくり**について、ご担当の熊谷様、一ノ瀬様、浜秋様からご説明をいただきました。

伊達市のまちづくり

福島県伊達市では、2016年から遊休農地であった土地を住宅地に作り替える検討がスタートしました。これは従来型の建売住宅による分譲でした。しかし、この地で大型分譲を事業化するには難しく計画は頓挫しかけます。

そこで、パナソニックホームズは、2020年に郊外型のスマートシティの考え方として「**Up DATE City構想**」を立ち上げました。この構想は、「自治体や地元企業・団体が協力することによって、地域が抱える課題を解決し、住民の毎日を充実させる新しいまちづくり」です。また**費用がかかるとされているスマートシティへの取組みを費用をかけずに**こととしました。

“Up DATE”と“伊達”を掛け合わせ
Up DATE（機能向上・更新）× 伊達（DATE）

アップ デート シティ
Up Date City ふくしま

～住民参加型の持続可能なまちづくり～
地域主体で持続可能なまちづくりを実現でき、住民の利便性向上と地域内の経済循環を行えることを実証したプロジェクト。



全世代・生涯活躍のコミュニティによる地域社会の実現

パナソニックホームズでは、まちの賑わいを生み出すために、地元の事業者で構成するまちづくり会社「株式会社プライスメイキングふくしま伊達」を設立し、その活動拠点となる交流拠点（U・プレイス伊達）を建設しました。

プレイスメイキングふくしま伊達の役割として自然豊かな高子地域の資源等を活用し「農業」「福祉」「健康」を基軸とした多世代交流を進め、全世代・全員活躍のコミュニティによる世代循環型のまちづくりを目指しております。

具体の活動としては、地域交流の場づくりとして、U・プレイス伊達の敷地内で「高子ハロハロマーケット」を開催。毎回多くの出店が見られ、中には地域住民も出店者として参加し、取れたて野菜や手作りの作品を販売、太鼓演奏やご当地アイドルの出演など、子どもたちからお年寄りまで楽しめる企画を実施しています。

これらのイベントは、**同社の構成員である、地元事業者が企画・運営を行っており、地域の強みや特色を生かした、高子エリア独自のイベントとして開催し、地域を大いに盛り上げています。**その他、買い物支援や医療等の住民サービスも様々展開されているとのこと話しも伺っております。



当初はイベント来場者がほとんどいなかった…

当初は元々何も無かった場所での賑わいづくりのため、イベント来場者が少なかったようですが、実際にイベント体験の様子を発信することや参加者の口コミで徐々に来場者が増えてきたようです。

まち全体の魅力を高めるために、まずは一部の拠点から魅力を高める活動であれば、無理なく持続的に継続できる考えのもと、まちづくりに取り組んでいるとのことでした。



地域資源が少なくても成長はできる！！



地域企業・住民の参加がまちの価値を高める！ 今こそ持続可能なまちづくりを！

住民と地域の事業者が主体となるまちづくり（お金に頼らない運営手法を！）

企業資金によるまちづくりは、資金が底をつくとサービス提供が行われないというリスクを伴います。

企業資金に頼ることなくサービス提供を持続可能なものとするため、地元企業が中心となる「まちづくり会社」を設立し、その会社がまちづくりの運営を担う仕組みが重要とのことでした。

千代田地区の土地利用構想において、地域の核となる航空関連教育機関や訓練施設の整備に付随してホテルや社員寮、オフィス・インキュベーション施設、商業施設が立地すると考えています。

地域の賑わい創出のため、施設の整備のみではなく、U・プレイス伊達のような「交流拠点」を設置・運営し、施設間の連携、交流の場を創るという仕組みを千代田地区に生かせるかもしれません。

伊達市の取組みを踏まえて

伊達市での交流拠点の運営体制と千代田地区の土地利用構想を掛け合わせる、例えば、下図（左）のとおり、**各施設の事業者と地域住民によって、施設間連携のハブとなる運営会社を設立することが考えられます。**なお、**地域住民は直接、各施設の運営に携わるのではなく、株主（ファン）のような立場として、まちづくりに参加していただくようなことが考えられます。**まちづくりは開発して終わりではありません。その後が重要です。地域企業・住民の参加が、まちの価値を高め・維持していくものと考えます。その結果下図（右）のとおり、**住民・地域企業・自治体それぞれにメリットが生まれます。**これは、千代田地区のまちづくりに必要とされる考え方ではないでしょうか？

意見交換内容

当日実施した意見交換会において、出席者の皆様より、様々な観点からのご意見を頂戴しました。

- 主に、
- 航空関連、生活利便施設を誘致するための前提として、**上下水道の整備は必須。**
 - 空港隣接の立地特性を生かした、**空港に歩いて通えるまちづくりを推進。**
 - 成田空港の更なる機能強化により、雇用の増加が見込まれるため、**学校や保育施設、病院等の誘致も必要。**
 - 企業誘致をする上で、**定量的なデータに基づいた分析が必要。**
 - 勉強会の参加者を増やすべきではないか。**

などのご意見を頂きました。

パナソニックホームズのまちづくりはあくまでも1つの事例であるものの、持続可能なまちづくりを目指す上では、非常に重要な考え方です。

開発して終わりではなく、持続的に町の価値を高めてゆく、まさに伊達市の取組みのように地域企業や住民が参加するまちづくりはこれからの千代田地区のまちづくりに必要となる要素になるでしょう。

地域や空港に必要とされている人材が住みやすいまちづくりを進めていきたいと考えておりますので、引き続き皆様と共にまちづくりについて議論を深めてまいりたいと考えております。

ご協力のほど、よろしくお願い致します。

各施設を運営会社がつなぎ、育むイメージ

住民・地域企業・自治体それぞれにメリットが生まれる



次回！ 第4回勉強会の内容

- ・今年度の取りまとめ、今後の勉強会についての意見交換を予定しています。
 - ・開催日は**3月19日（水）**を予定しております。
- 是非ご出席のほどよろしくお願い致します。