

『公民連携による付加価値創出型のまちづくり』

～地方創生プラットフォーム事業・ニュータウン再生事業の実例紹介～

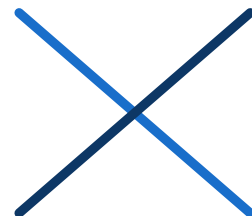
パナソニック ホームズ株式会社

街づくり事業部 プロジェクト推進室

室長 熊谷 一義

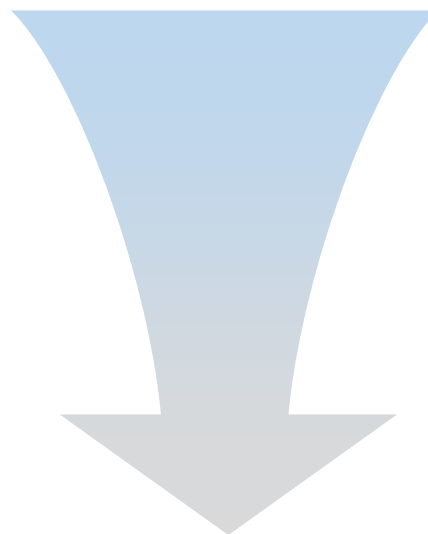
地域が抱える社会課題を行政と住民・地域団体・地元企業との共創イノベーションにより解決することで持続可能なまちづくりを実現

社会課題解決



持続可能なまちづくり

社会課題



先進的な街づくり。官民一体の協同プロジェクト。
Fujisawaサステイナブル・スマートタウン（神奈川県藤沢市）



兵庫県芦屋にある西日本最大級のスマートシティ。
スマートシティ蘆屋（兵庫県芦屋市）

地方創生プラットフォーム・ニュータウン再生事業

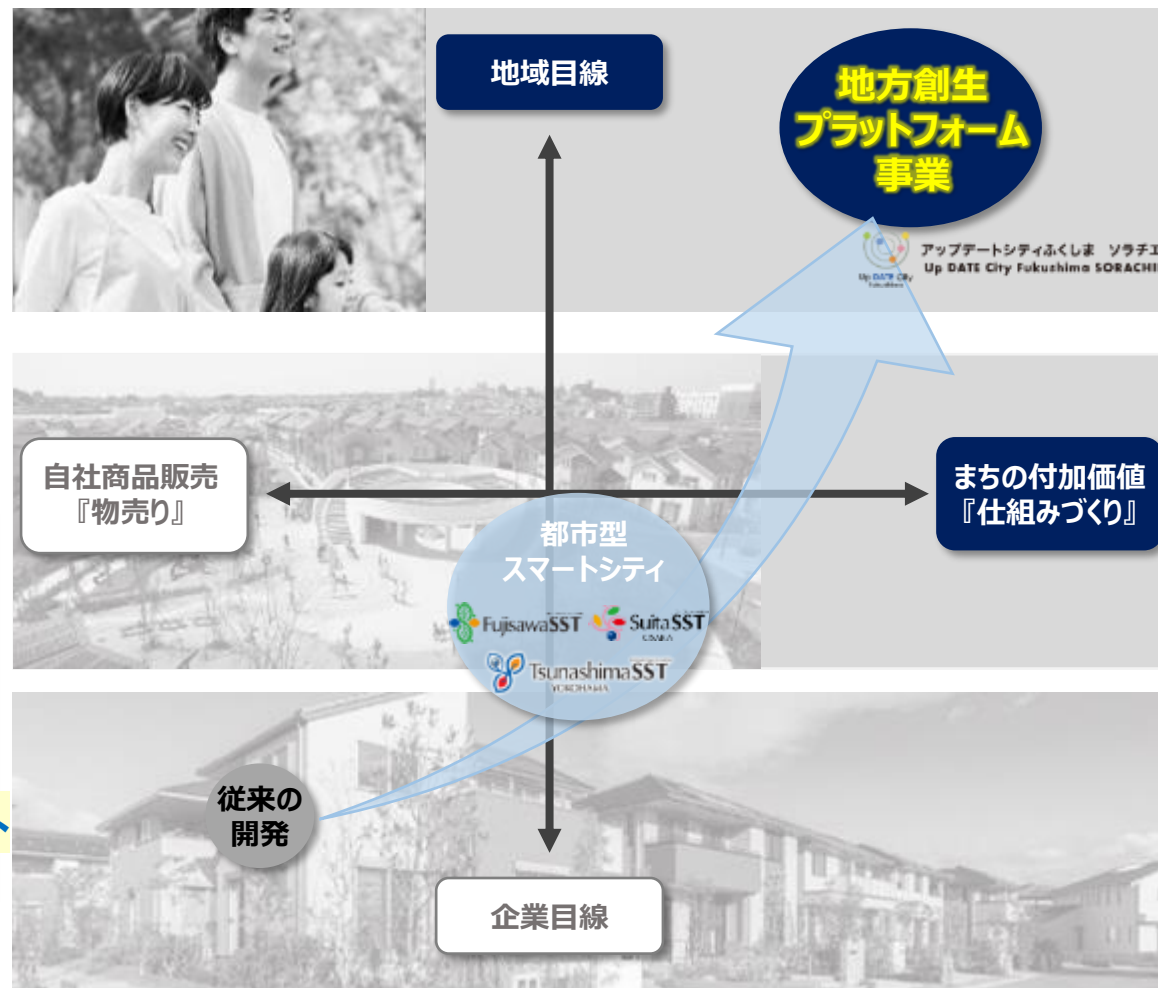
従来の「物売り」から「仕組みづくり」へのシフト⇒“タウンプランナー型まちづくり”

これまでのまちづくり＝住宅地づくり

- ① 大企業・ハウスメーカー主導のサービス展開(持続しない)
- ② 街の管理は必要最低限
- ③ 自社の建物を販売するためのまちづくり

地方創生プラットフォーム事業 ＝公民連携 住民参画による共創型まちづくり

- ① 自治体や地元企業と一緒に地域が抱える課題を解決
⇒ 地元企業中心にタウンサービス提供
- ② 暮らしと街の機能がアップデートしていく
⇒ タウンマネジメント会社による維持管理とサービスのアップデート
- ③ 地元建築会社に土地を販売
⇒ 地元建築会社との協業



パナソニック ホームズが行政と住民・地域団体とともに社会課題を解決するまちづくりをプロデュース

タウンサービスとタウンマネジメントについて

住民・地域団体・地元企業との共創によるタウンサービス提供・維持スキームを確立

タウンサービス

社会課題を解決し暮らしを豊かにするサービスを提供

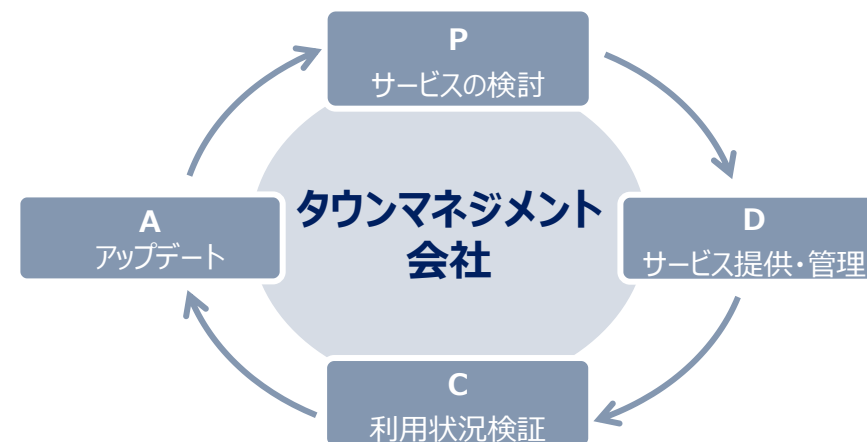


永続的なサービス提供のため
賛同頂いた地元企業を中心にタウンサービスを提供
『**地元**に貢献したいがノウハウ・機会がない』
『**新しい**サービスを提供したいが、**事業フィールド**がない』
といった課題を解決するため
自治体・民間企業・PHsで**まちづくり協議会**を設立し
官民共創でサービス提供について検討

社会課題解決

タウンマネジメント

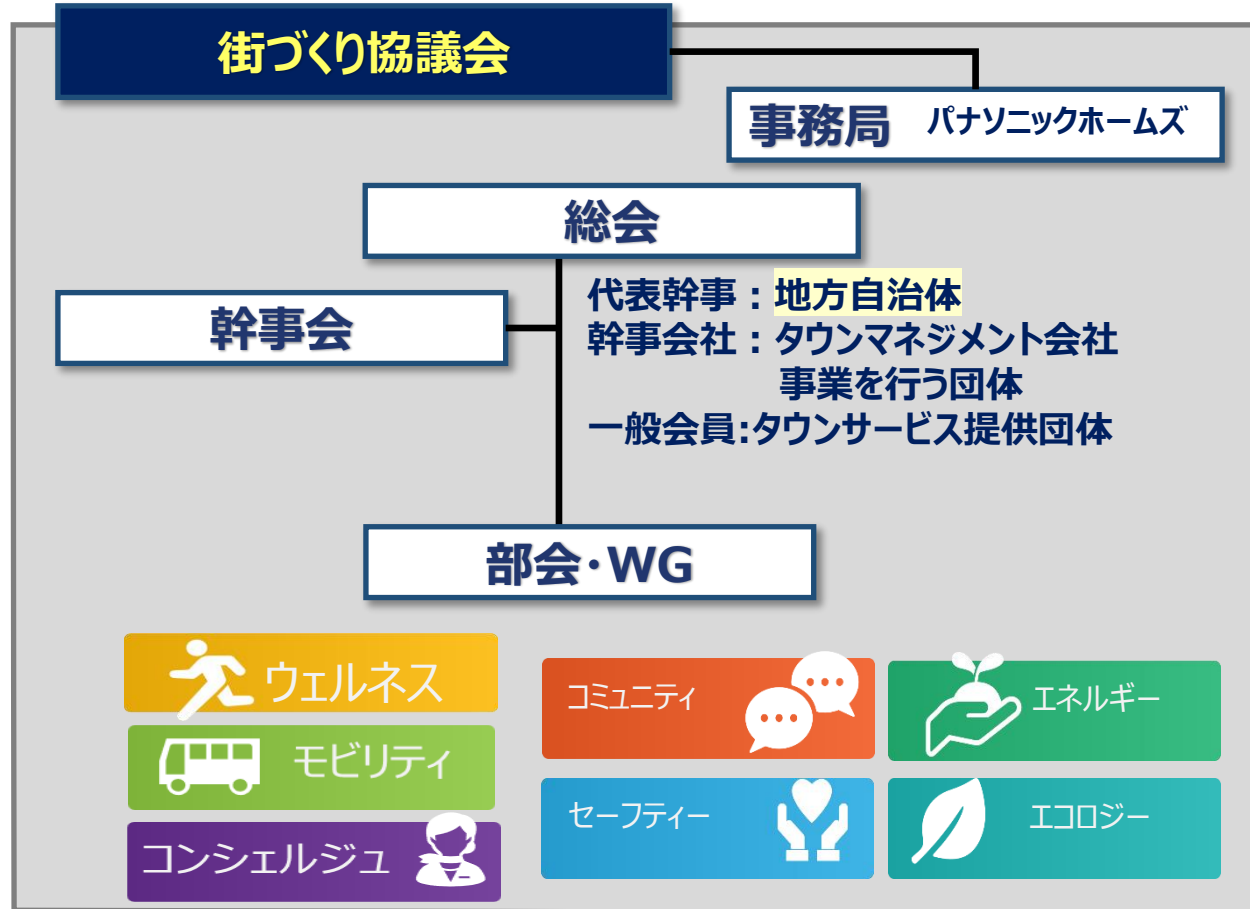
まちの維持管理以外にタウンサービスをワンストップで提供



タウンマネジメント会社がサービスを一括管理することで
サービスの**管理・検証・アップデート**が可能となる
⇒サービス間での**収益格差**を平準化し、サービス全体を維持するため
企業資金に頼らず、地元企業・団体を中心とする
タウンマネジメント会社を設立

持続可能なまちづくり

PHsが事業フィールドの提供⇒サービサーを開拓 自治体主体のまちづくり協議会を設立し官民共創でサービスを検討



街づくり協議会の役割

自治体が抱える課題を共有
目指す姿・方向性の発信による意思統一
官民がサービスについて協議する場
企業間連携による新たなイノベーション創出

民間企業のノウハウ・サービスを
活用することにより
官民共創で社会課題解決と
まちの魅力向上を実現

1 まちづくり提案

- ・事業のご紹介
- ・地域課題について協議
- ・事業用地の確保※①

街づくり提案

包括連携協定
【自治体⇄PHs】

2 包括連携協定【自治体⇄PHs】

- ・地域課題解決に向けたまちづくりを進めるため
包括連携協定を締結

3 自治体・PHsの協議

- ・協定に基づきまちづくり全体構想について詳細協議
- ・地域課題の解決に向けたタウンサービスの協議

協議
自治体・PHs

協議
PHs・民間企業

4 民間企業・PHs・地元住民の協議

- ・自治体の意向を受けたPHsと民間企業・地元住民で協議
- ・タウンサービス提供企業の募集
- ・地元団体（自治会など）との協議

5 まちづくり協議会設立

【自治体⇄PHs⇄民間企業】

- ・賛同頂いた企業と自治体で
まちづくり協議会を設立
- ・タウンマネジメント会社設立
- ・提供サービスの決定

街づくり協議会設立
【自治体⇄PHs⇄民間企業】

サービス
提供

合意形成

全体構想について協議

自治体の意向報告

協議内容の報告

意向確認

※開発事業者が複数（複合開発）の場合
相互連携協定締結

【自治体⇄PHs⇄開発事業者】

- ・全事業者が連携したまちづくりを実施
- ・施設整備

※①事業用地の確保：開発事業・土地区画整理事業・公募型プロポーザル等で事業用地を確保します

地元企業・地元住民主体で創るまち。

遊休耕作地がスマートシティに変身

Up DATE Cityふくしま



地方創生プラットフォーム事業

伊達市の概要・魅力

東北地方最大級の
大型ショッピングモール
(仮称) イオンモール北福島



伊達氏発祥の歴史あるまち

仙台藩主伊達家は、鎌倉時代に伊達郡の領地を与えられ伊達氏と改姓したのが発祥とされています。最初に構えた城「高子岡城」など伊達氏由来の史跡が点在しています。



受け継がれる産業資源

養蚕の町として知られた伊達市は、現在、高品質のニット生産で国内のみならず海外でも高い評価を得ています。



地域が子育てをサポート

公園や大型遊具を備えた屋内こども遊び場をはじめ、子ども用施設が多数あります。保育所や認定こども園、児童クラブ施設も充実しています。



気候を生かした農業

東京と比較すると夏はやや暑く、冬は3～4度低い気温。福島盆地の寒暖の差を生かし、果樹の栽培が盛んに行われ様々な果実が採れ、あんぽ柿も作られます。



暮らすことで「健幸」になれるまち

地域全体での健康づくりを促進。自然と歩きたくなるまち、健幸都市づくり事業を展開しています。霊山山中の岩場でのボルダリングが人気です！

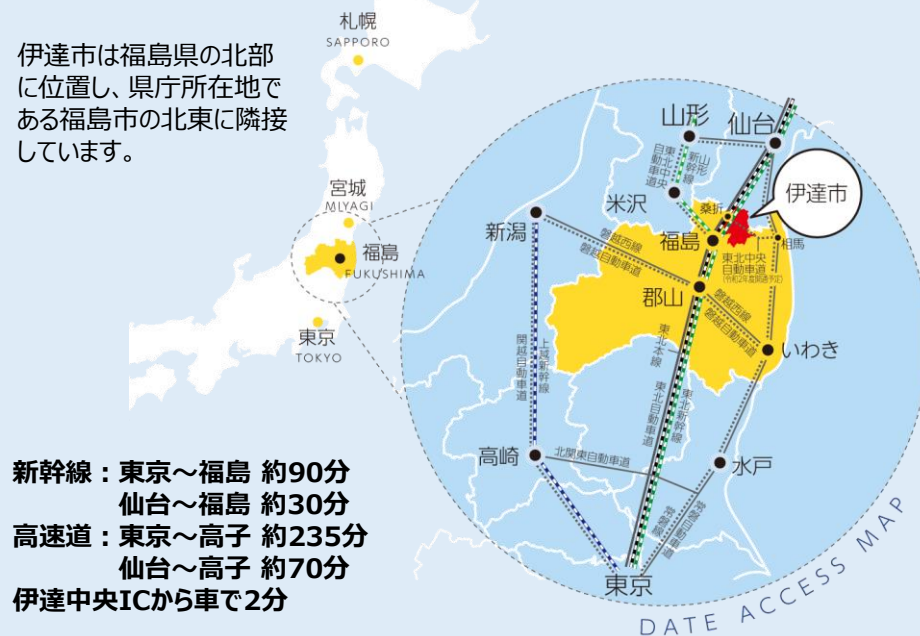


四季折々の景色

国指定史跡の霊山をはじめ、四季折々の景色や、美しい自然にあふれる豊かな魅力的な地域です。



伊達市は福島県の北部に位置し、県庁所在地である福島市の北東に隣接しています。



新幹線：東京～福島 約90分
仙台～福島 約30分
高速道：東京～高子 約235分
仙台～高子 約70分
伊達中央ICから車で2分

計画地位置図



【住所】

福島県伊達市保原町高子岡(効カ`カ)
※伊達市発祥の高子岡城跡 隣接地
※阿武隈急行線高子駅北側隣接地

福島駅より
電車で約14分、車で30分



①

加速する
少子高齢化

人口：6.8万→5.8万人
(-1,000人/年×10年)

②

農業が盛ん
担い手不足
＝基幹産業無

③

土地・建物 相場
3,500万円MAX
※市場調査

パナソニック ホームズの建物(ZEH)だけでも

4,000万円以上



事業開始前：畑・田んぼ

加速する少子高齢化



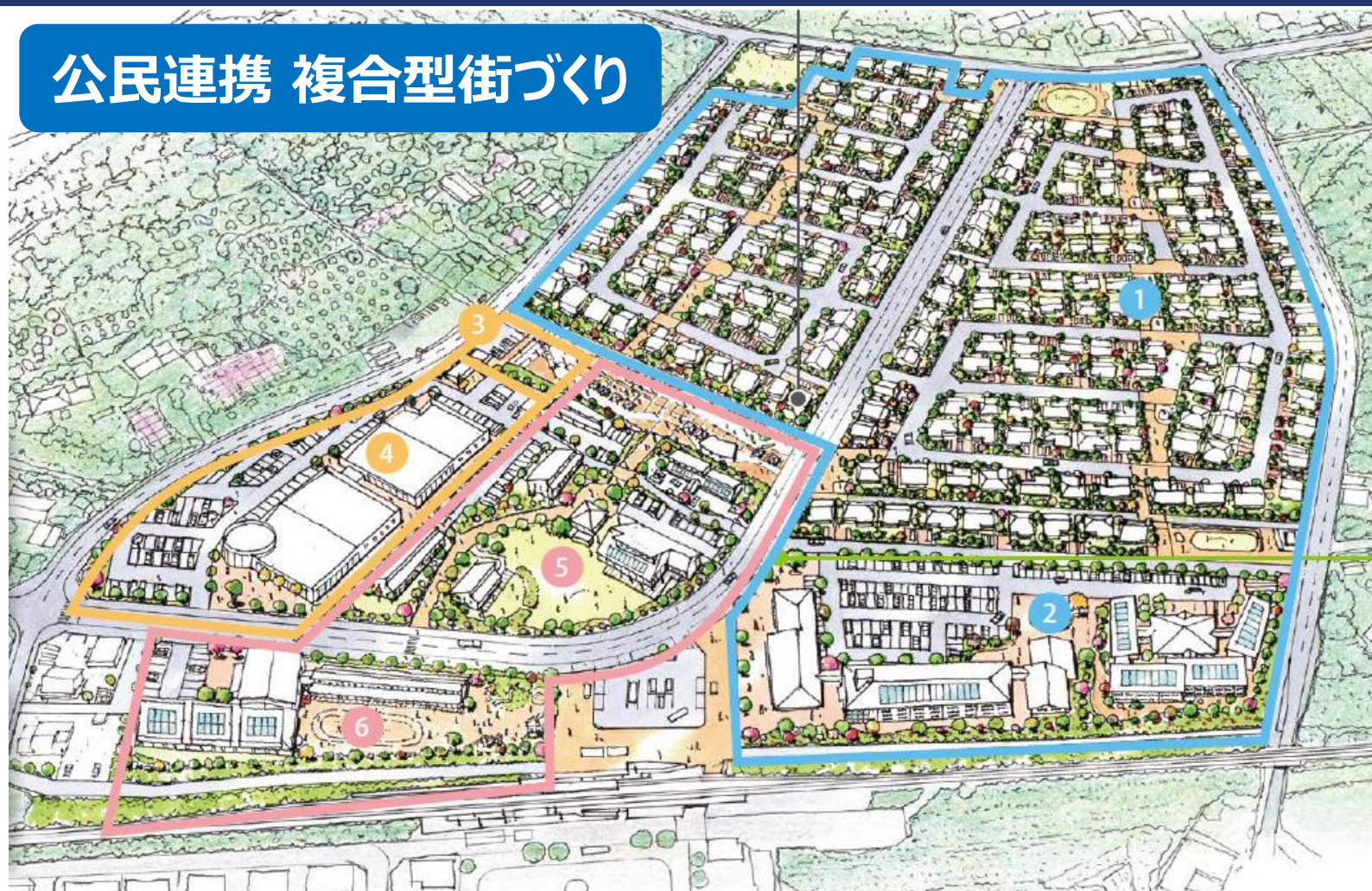
68,000人→58,000人
(-1,000人/年×10年)

土地区画整理事業

- 事業期間：2016～22年 ●規模：14.1ha
- 保留地購入費：3.3万円/m²で購入
- 宅地販売価格：1,100万円 (865～1,340万円)
(売却4.5万円/m² ※近隣相場3.3万円/m²)

保留地を購入(土地区画整理事業)して、条件付き宅地分譲事業

公民連携 複合型街づくり



③商業施設(地元企業)

⑤公共施設(伊達市)

①戸建用地(PHs)：214区画

④商業施設(地元企業)

⑥こども園(伊達市)

②複合施設(PHs)：12,100m²

伊達市長に提案(2020年2月)した 社会課題解決の為に、分野横断型の『7分野：全45のタウンサービス』



ウェルネス ※一例

ヘルスチェック

未病対策プログラム

健康状態の見える化

オンライン医療・服薬指導

モビリティ ※一例

カーシェア

新デマンド交通

交通機関のキャッシュレス化

自動配送システム

UDC伊達協議会 参画団体一覧：56団体（50音順）

11

Confidential : Until 永久

幹事会員

代表幹事

Panasonic Homes

パナソニックホームズ



伊達市

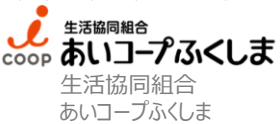
アドバイザー

イオン
モールプライム ライフ テクノロジーズ
株式会社

オブザーバー

伊達市保原地域
包括支援センター福島学院大学
福島学院大学北福島医療センター
公益財団法人 仁泉会（北福島医療センター）学校法人 聖光学院
学校法人 聖光学院一般社団法人
伊達医師会

一般会員

東日本電信電話株式会社
福島支店

株式会社第一広告社



株式会社icoi

お買い得サービスのコンプラ株式会社
コンプラ株式会社

株式会社AsMama

日本興業株式会社
日本興業株式会社

株式会社プラスニューオフィス



福島銀行

住宅研究所
株式会社 LIXIL住宅研究所

株式会社この

株式会社
プレイスメイキング研究所

東北電力株式会社



西松建設株式会社



株式会社AC福島ユナイテッド



福島民友新聞社



株式会社DCSふくしま



株式会社東邦銀行



株式会社ナナairo



アポロガス株式会社



学校法人福島文化学園



きらり生活協同組合

より良い暮らしを、ITで実現する
ハビット株式会社

若松ガス株式会社



福島信用金庫



株式会社イノカ



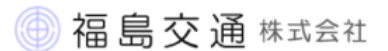
グリーンラボ株式会社



コクヨ株式会社

国土交通大臣官定 住宅性能評価機関
株式会社日本住宅保証検査機構

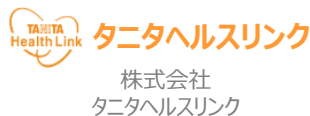
株式会社ボーダレス総合計画事務所



福島交通株式会社



株式会社REXEV

一般社団法人
アクティブライフだてな株式会社
タニタヘルスリンク

株式会社 ルネサンス



阿武隈急行株式会社



ふくしま未来農業協同組合



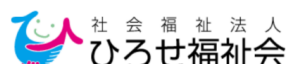
株式会社DTS



カメイ株式会社



有限会社ネットワーク調剤



社会福祉法人 ひろせ福祉会



積水樹脂株式会社



株式会社大東銀行

個人会員

佐藤 忠夫

Panasonic Homes

地元企業によるタウンマネジメント・タウンサービスの提供

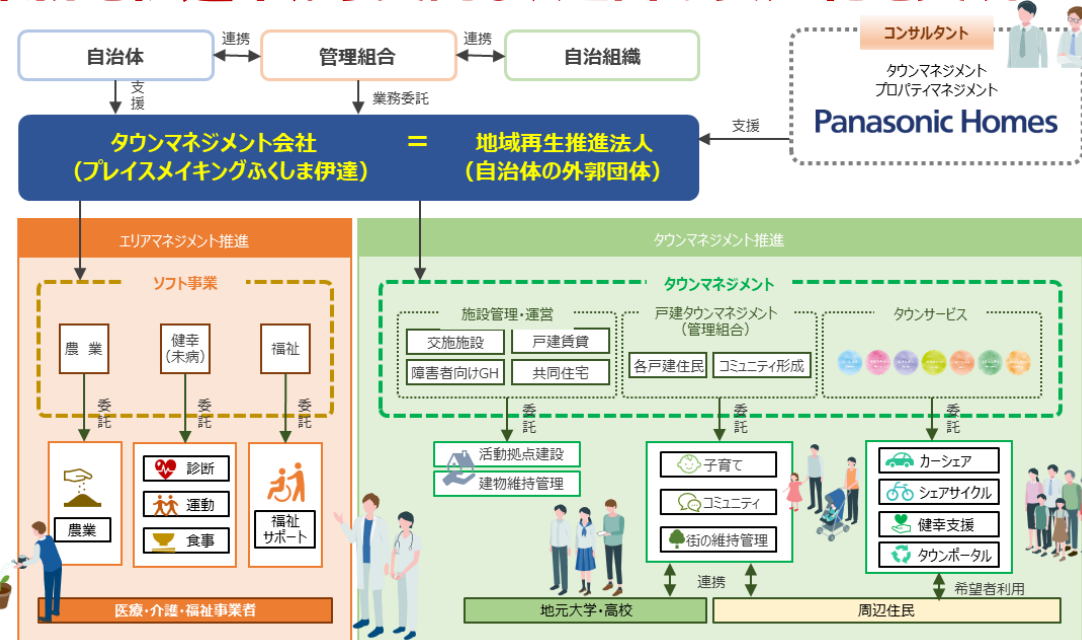
地元企業や団体を中心に構成されるタウンマネジメント会社を設立
地域再生推進法人の指定を受け、伊達市の外郭団体の位置づけ

※外郭団体：様々な業務を伊達市から受託し、運営の安定化を実現

(株)プレイスメイキングふくしま伊達

代表企業：株式会社渡辺工務店

構成員：株式会社酒井東栄コーポレーション
株式会社プレイスメイキング研究所
一般社団法人つむぐるカンパニー
一般社団法人アクティブライフだてな



福島文化高子こども園

お試し居住施設「Nextプレイス」



交流施設「U-プレイス伊達」



関係人口・移住定住促進事業
移住相談センター、農業・田舎体験

交流促進と共に、
生活利便・子育て支援施設の整備

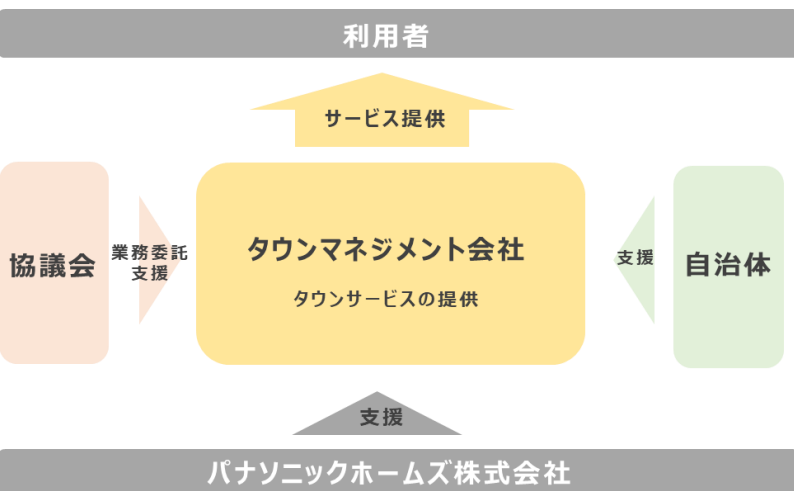
多世代交流施設

ワークスペース、キッズコーナー
レストラン、カフェ、BBQテラス
物販コーナー、朝採れ野菜販売
移住・空き家・健康相談

試住施設(宿泊施設) 畑のみえるレストラン



伊達市長に提案(2020年2月)した45のタウンサービス 2023年10月29日の街ひらき時に、33実装完了



交流施設で提供するサービス



オンラインサービス



01_ヘルスケアステーション(PMFD)
①健康状態の測定 (利用対象) 限定無 (利用料金) 無料
②健康相談(ネットワーク調剤他) (利用対象) 限定無 (利用料金) 無料
③ヘルスチェック(いこい) (利用対象) 限定無 (利用料金) 有料
④オンライン服薬指導～お薬ロッカーでの受取 (ネットワーク調剤他) (利用対象) 限定無 (利用料金) 配送料は無料
⑤健康イベント(PMFD) (利用対象) 限定無 (利用料金) 開催内容による

協議会メンバーの56団体と連携してタウンサービスの提供

交付金の活用と地域再生推進法人化の実現

交付金活用（公設）



地域再生推進法人化（民営を自治体が支援）

交付金を活用した事業スキーム

（デジタル田園都市国家構想交付金活用）

施設整備

国補助対象経費

①施設整備事業

- ・建築物本体工事
- ・設備工事

②効果促進事業

- ・外構整備工事
- ・備品、PC等

③市単独補助額

- ・設計費等

国交付金（1/2）

市負担額（1/2）

地域再生推進法人化事業スキーム

（市町村・管理組合等からの業務受託等）

運営

①エリアマネジメント事業

※自治体連携

②タウンマネジメント事業

③タウンサービス事業

④アセット事業

⑤民間サービス事業

①市町村より業務受託

- ・賑わい創出業務
- ・地域おこし支援員設置運営等業務
- ・移住定住支援業務
- ・シティプロモーション業務
- ・空き家相談等による移住定住促進等業務

②管理組合より業務受託

- ・管理組合運営サポート業務、街の清掃・維持管理業務

③各サービス会社から業務受託

- ・EVカーシェア設置
- ・リサイクルステーション管理業務
- ・利用者からのサービス料（シェアサイクル・宅配ボックス）

④テナント賃料収入

- ・レストラン
- ・健康相談室
- ・だて鶏の会
- ・整骨院
- ・買い物支援拠点
- ・移住定住支援窓口

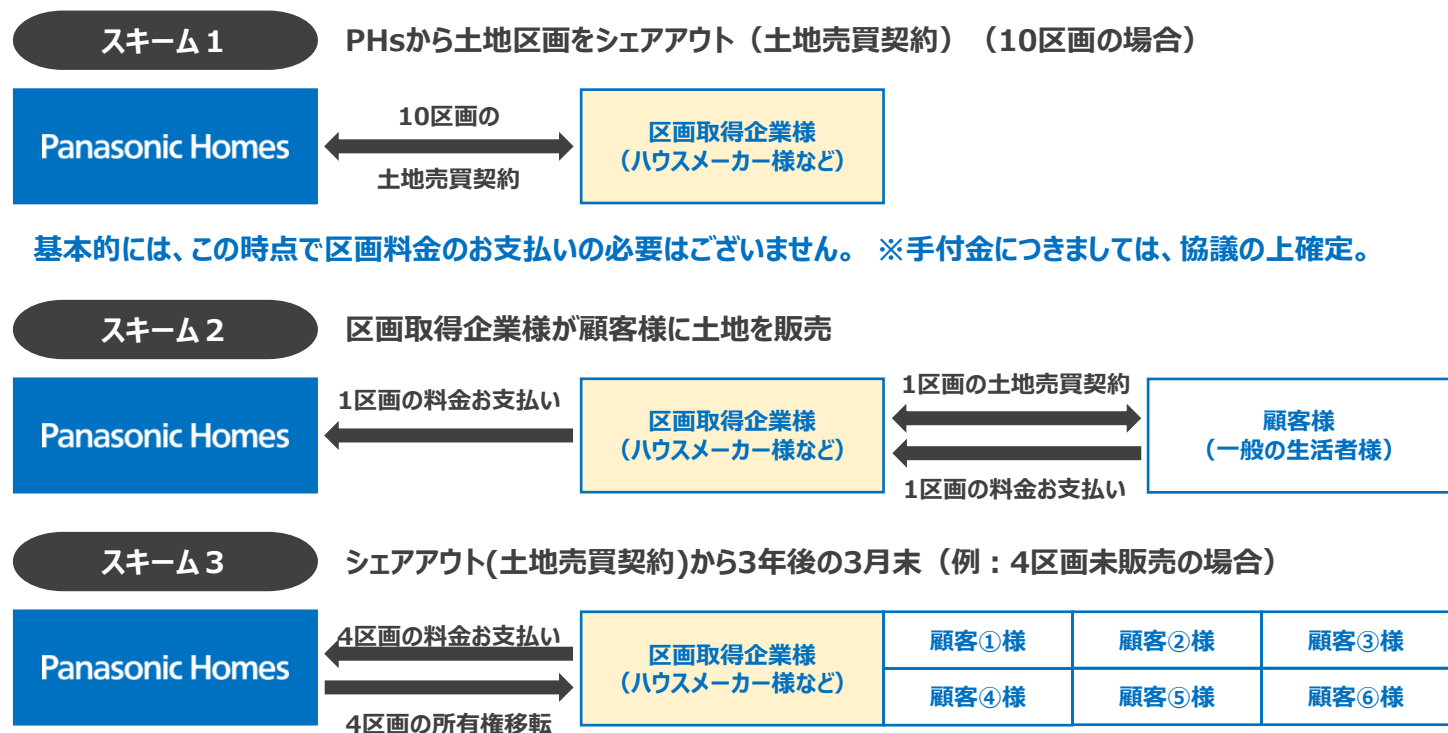
⑤各種収益

- ・お試し居住施設
- ・見学ツアー対応
- ・物販コーナー
- ・その他有料貸出

事業用地（市町村所有）⇒タウンマネジメント会社（使用貸借契約）

上記スキームによりタウンマネジメント会社の安定運営を実現

土地区画売買契約時、区画料金は発生せず。 契約から3年後の年度末までは、資金確保なく販売が可能



付加価値創出による街づくり構想に賛同頂いた地元工務店15社と連携
3年間決済猶予期限付きの10区画ロット契約



ニュータウン再生事業

高度成長期に整備されたニュータウンが抱える課題を解決し、地域の魅力を向上させるための取り組み

ニュータウンの課題

住民の高齢化、施設の老朽化
空家の増加、地域活力の低下



まちの衰退・人口減少

一方で！

ニュータウンの特長

インフラの充実（道路、公園）
アセット・住宅の質が確保されている
エリア価格の低下→伸びしろがある
コミュニティの土台がある



自治体の課題

地域の課題

タウンプランナーとしてフィールドを再構築し、**地域が抱える社会課題**を
自治体、地域・企業との共創により解決することで、持続可能なまちづくりを実現
まちのプロデューサーを発掘し、プロデュースする

並木通りや公園、コミュニティ施設が充実しており、良好な街並みや住環境が保全されている
一斉に高齢化が進行（高齢化率39%、将来 後期高齢化率30%以上の予測）

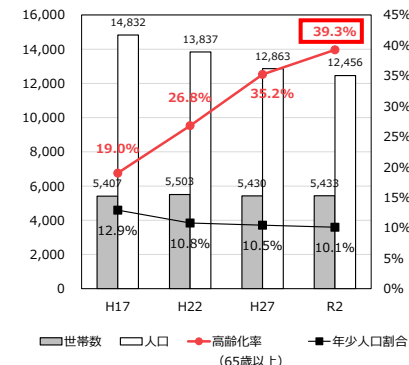
ニュータウンの概要

面積：約220ha
 開発年：S40年代～
 人口：12,456人（5,653世帯）※R2年国勢調査



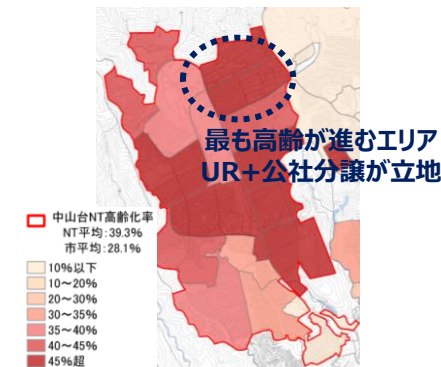
世帯・人口動態

■人口・世帯推移（H17～R2年）



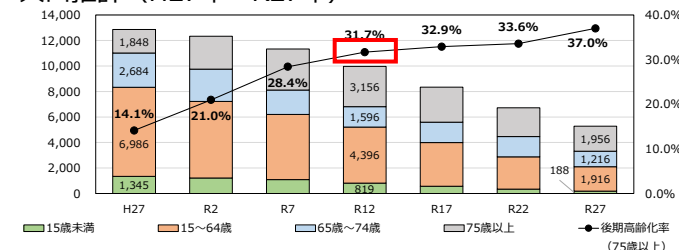
NT全体の**高齢化率39.3%**
 （市平均28.1%）

■小地域別高齢化率（R2年）



分譲団地が集積する北側エリア
 は **高齢化率48.8%**

■人口推計（H27年～R27年）



**R12年以降
 は後期高齢
 化率30%以
 上になると予
 測**

移動及び買物困難者に向けた『移動支援・買物支援』が必要

地域を支えるコミュニティも後期高齢者が主体で後継者不足に悩まされる

住民主体となる為に、自治体・企業・地域が協働でコンセプトづくりから開始

中山台Wellborhood

～しあわせが、すぐそばにあるまち 中山台ニュータウン～

※『Wellborhood』=well-being + neighborhood（近所、地域）
→中山台の住民、関係者のしあわせが再生事業と地域活動を通じて広がることをイメージ
（例題としてはPHsから地域コミュニティーへ投げかけ）

仮案

中山台の良質な住環境や自然環境、今ある豊かな暮らし、人とのつながりを大切にしながら、すべての世代が心地よく安心して暮らせるまちづくりを進めるプロジェクトです。
中山台で暮らす事がしあわせにつながるように、地域の声を活かしながら、多様な取り組みを展開していきます。



地域の声を活かしたまちづくり



自然豊かなまちと家族の暮らし



世代を超えたサークルやクラブ活動



個々のスキルを活かせる場
（サードプレイス）

現住民生活の質、居住性を高めながら、新たな住民の獲得・まちの新陳代謝を促すことで
まちの『*環境不動産価値』向上を目指す

* 住民主体で自分たちの資産価値は自分たちで高められる

住まいの循環モデル

多様な世代を中山台ニュータウンに誘引し、新たなまちのライフサイクルを創出



子育て世帯の移住定住促進を促すダイナミックなストック循環を構築

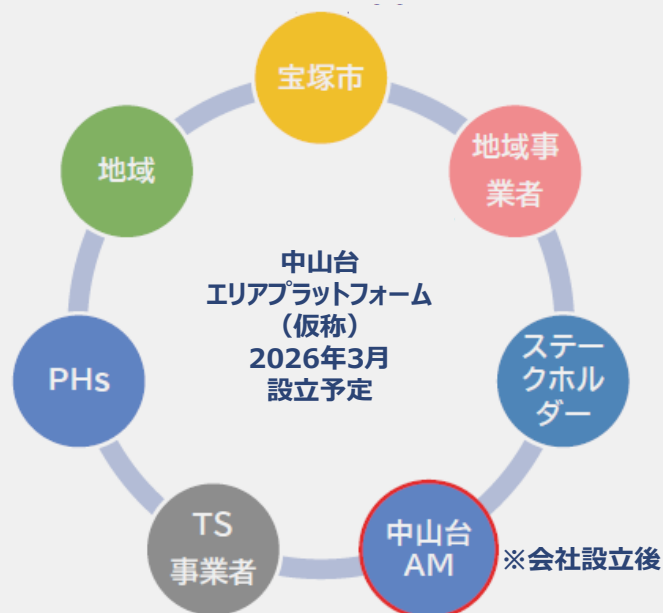
まちのプロデューサーを担う「中山台エリアマネジメント（仮称）」を設立し、既存施設を活用し『まちを生生発展』させる地域密着型の再生事業を推進



中山台エリアマネジメントが、住民や様々な主体とのハブ機能を持ち、地域と信頼解決を築きながら、関係者と協働し課題解決を図る

中山台ニュータウン再生事業の目的・趣旨に賛同する企業・団体で構成する「中山台エリアプラットフォーム」を公民連携で設立し、エリア価値検討を進める

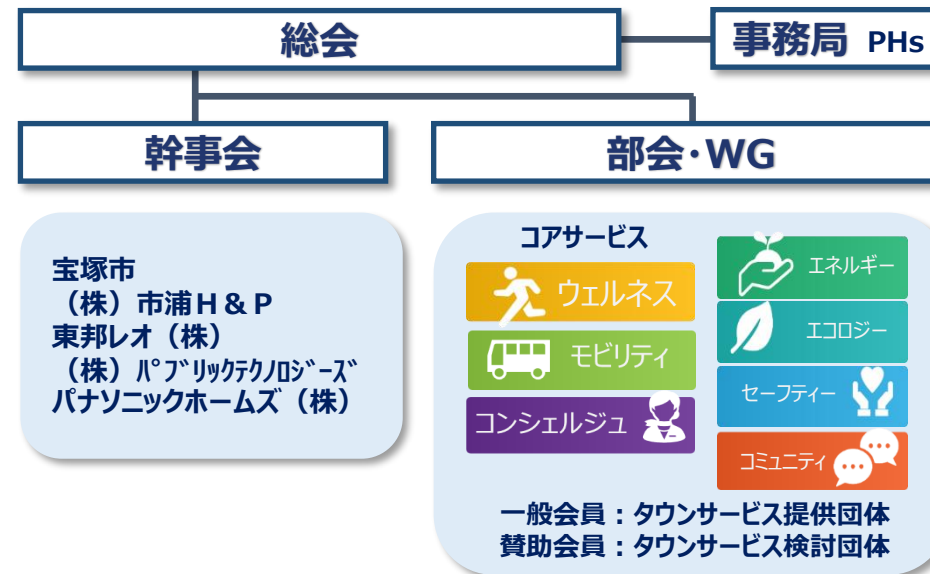
中山台エリアプラットフォーム



エリアプラットフォームの役割

自治体が抱える課題を共有
目指す姿・方向性の発信による意思統一
官民がサービスについて協議する場
企業間連携による新たなイノベーション創出

中山台エリアプラットフォームの運営



民間企業のノウハウ・サービスを
活用することにより
官民共創で社会課題解決と
まちの魅力向上を実現

ニュータウン再生において住民参加の機運を醸成し、自分事としてもらう

- ・次の世代になる「若年・子育て層」の意見を把握することを目的とした、『中山台ニュータウンミライ会議』の設置
- ・中山台コミュニティ（自治会）より、若者を推薦して頂き、20年後のNTのあり方について、WSなどを計3回開催

あなたの声が、未来のまちをつくる。

中山台ニュータウン ミライ会議

参加者募集

中山台ニュータウンでは、再生プロジェクトがスタートしました。
このまちの未来の暮らしを、地域の皆さんと一緒に考える「ミライ会議」を開催します！

こんな方におすすめ！

- 中山台の未来に関心がある方
- 子育て中のパパ・ママ
- 地域活動に興味がある学生さん
- まちづくりにアイデアを出してみたい方

スケジュール(予定)

- 第1回 10～11月 まちの魅力・課題を話し合おう！
- 第2回 1月 解決策をみんなで考えよう！
- 第3回 3月 未来の中山台を提案しよう！

※各回1.5～2時間程度。まちあるきも予定しています。

対象 若者・子育て世帯・学生を中心に、地域にお住まいのすべての世代

定員 10～20名程度(推薦または公募)

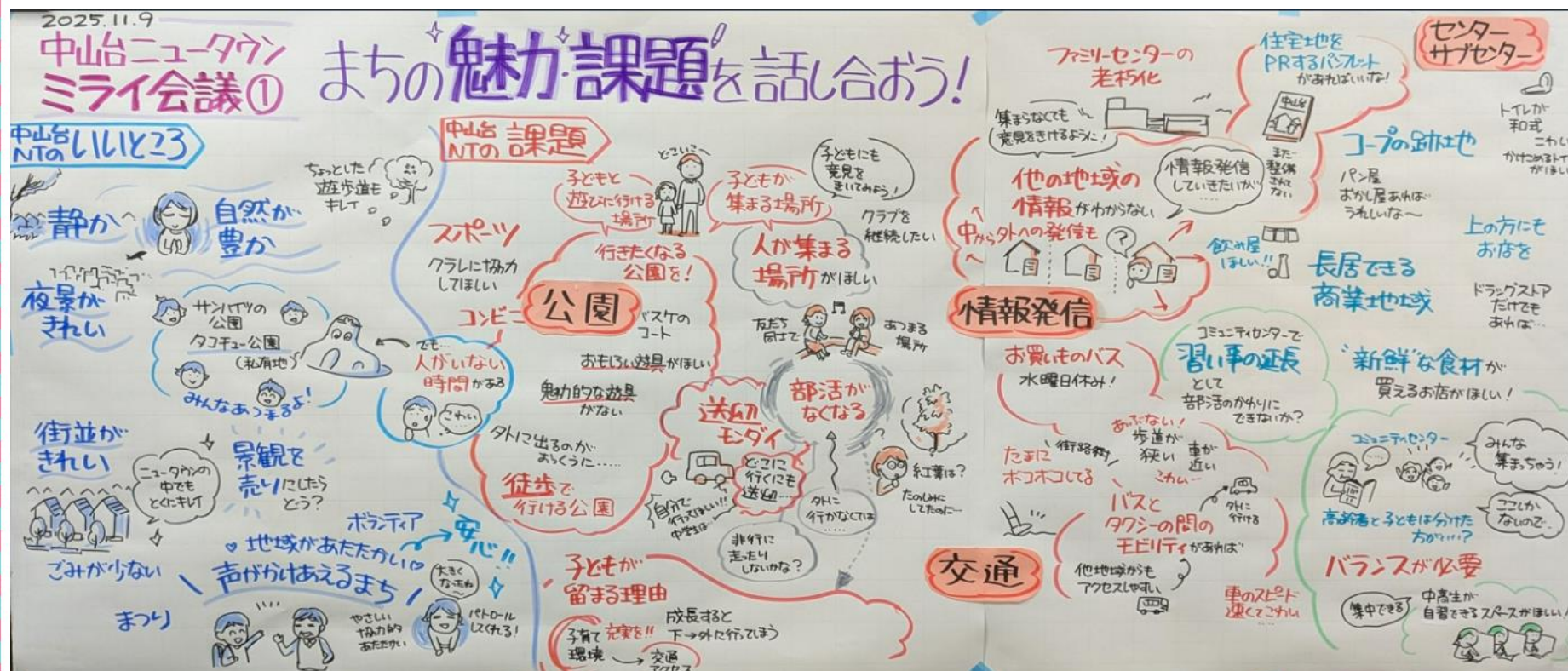
形式 ワークショップ形式(お子さま同伴OK！)

会場 ○○○○(予定)

お申込みはこちら

QR

デジタルレコーディング



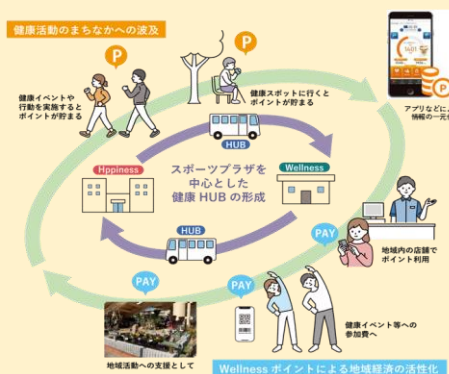
住民主体によるニュータウン再生実現に向けた議論を深め、エリアプラットフォームにて報告

現資産を最大限に生かし、ウェルネス・モビリティ・コンシェルジュを コアサービスとしたニュータウン再生に特化した新たなサービス提供を目指す

ウェルネス

クラレスポーツプラザを活用した ウェルネスサービスの提供

- ・まちなかウェルネススポットの設置
- ・MBTリンクと連携した運動メニュー



モビリティ

移動困難者対応、利便性向上 にむけたモビリティの提供

- ・地域住民主体によるグリーンスローモビリティによる移動支援
- ・既存域内交通のAiデマンド交通化による利便性向上と運用の効率化
- ・既存商業施設を活用した地域通貨運営によるモビリティサービス
- ・高齢者施設との連携によるモビリティサービス
- ・立地条件、を考慮したシェアリングサービス



HELLO CYCLING



シェアリングサービス

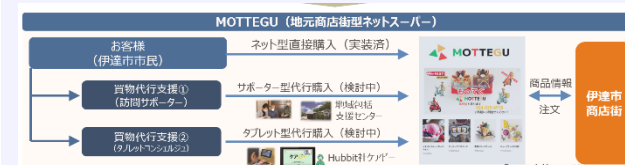


Aiデマンド交通

コンシェルジュ

買物困難者対応、地域商店の 活性化にむけた買物支援

- ・地域商業施設サービスの活用
- ・高齢者等買物困難者対応、及び地域商業施設の活性化を狙いとした、買物支援プラットフォームの構築
- ・高齢者向けデジタルデバイス対策として地域包括支援センターとの連携による訪問型買物支援
- ・域内交通を活用した宅配サービス（貨客混載）



買物支援プラットフォーム



コミュニティ

コミュニティの活動を
後押しする活動支援

セーフティー

暮らしの質を高める
安全・見守りサービス

エネルギー

地球にやさしい地産地消
エネルギーサービス

エコロジー

エシカルな暮らしを
創造するサービス

タウンサービスの取組事例

健康に対し無関心層を関心層に引き上げ、行動変容を促す為のきっかけづくりとして、奈良県立医科大学（MBT研究所）との連携による健康の見える化実証検証の実施

バイタルセンシング

心拍・血圧・血中酸素などの生体情報、気温・湿度・気圧などの環境情報、歩数等の行動情報を日常的に計測し、自身の健康状態を見える化することで健康意識の向上を図る。



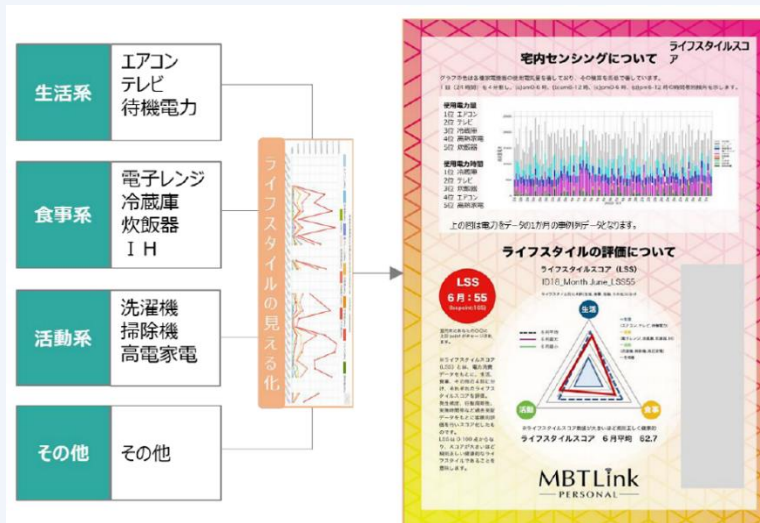
MBTウォッチⅡ
(MBTLW2)



オムロン環境センサー
(2JCIE-BL01)

ライフスタイルセンシング

電力データに基づき生活、食事、活動、その他の4群に分け、発生頻度、行動周期性、実証時間帯の過去実証データをもとにそれぞれのライフスタイルを評価し、生活習慣をスコア化する事で、規則正しい健康的なライフスタイルに対する意識の向上を図る。



MBT研究所

奈良県立医科大学初のベンチャー企業で、奈良医大が提唱する「MBT（Medicine-Based Town）医学を基礎とするまちづくり」構想を実現し、社会実装することをミッションとして設立



代表経歴：梅田 智広（MBT研究所 研究教授）

1974年生まれ。1999年東京理科大学基礎工学研究科大学院卒。同年三菱マテリアル（株）入社。オリンパス（株）を経て、東邦大学医学大学院、東京理科大学専門職大学院総合科学研究科（MOT）修了、慶應義塾大学理工学研究科総合デザイン工学専攻単位取得退学。2006年東京大学工学系大学院特任助教。東京理科大学総合機構客員准教授、慶應義塾大学大学院政策メディア研究科特任助教、東邦大学医療センター大橋病院整形外科講座客員講師、2011年奈良女子大学社会連携センター特任准教授。2015年奈良県立医科大学MBT研究所研究教授。2019年東京大学客員教授。2020年早稲田大学商学部、同志社大学商学部招聘講師、一般社団法人全国地域生活支援機構（略称：JLSA（ジルサ））顧問。医学博士、技術経営修士。MBT研究所副所長。

伊達市にて地元商店街の活性化と買物困難者支援としてオンラインストアをスタート

地元の思い（アクティブライフだてな）

- ・地元商店街の活性化
- ・買物困難者支援（交通弱者、共働き）
- ・高齢化社会の課題



※仕組み構築には高額な費用必要

COMPRAS-CART（コンプラス株式会社）

- ・高齢者支援型買物支援サービス
- ・高齢者や買物困難者を対象とした地域スーパーとの連携によるネットスーパー



ケアビー（hubbit株式会社）

- ・タブレットによる高齢者支援型コンシェルジュサービス
- ・高齢者の見守り



MOTTEGU（地元商店街型ネットスーパー）

お客様
（伊達市市民）

ネット型直接購入（実装済）

買物代行支援①
（訪問サポーター）

サポーター型代行購入（検討中）



地域包括
支援センター

買物代行支援②
（タブレットコンシェルジュ）

タブレット型代行購入（検討中）



Hubbit社ケアビー



商品情報
注文

伊達市
商店街

官民連携から公民連携へ

■ 官民連携と公民連携の違い

「官」民連携

「行政（官）」と「民」という主体の連携を重視

官の目的
(公共サービスの効率化や質向上)
のために、
行政が民間と連携する

「公」民連携

「公益（公）」を「民」が担うという目的・価値
の実現を重視

公益性を高める目的
(地域価値向上、地域課題解決など)
のために、
公益的取組を行う様々な主体（行政、
NPOなどの団体、民間）が連携する

「民」が主体となり、自分たちのまちを自分たちで地域価値を高める
= 公民連携

くらしをつくり、ひとをつくる

Panasonic Homes