

# 尾崎駅周辺まちづくり戦略検討支援業務 成果報告書

令和7年3月

阪南市



## 目次

0. 業務の概要 .....	1
(1) 業務の名称 .....	1
(2) 業務の目的 .....	1
(3) 業務期間 .....	1
(4) 委託業務の場所 .....	1
(5) 業務内容 .....	1
1 対象エリアの現状調査・分析 .....	3
(1) 上位関連計画等の整理 .....	3
(2) まちづくり戦略検討にあたっての諸条件となる事項の整理 .....	13
2. 事業者等ヒアリングの支援 .....	19
(1) ヒアリング候補者 .....	19
(2) ヒアリング項目 .....	19
(3) ヒアリングシート .....	21
(4) ヒアリング実施状況 .....	27
3. ワークショップ等の開催支援 .....	39
(1) 勉強会 .....	39
(2) ワークショップ .....	46
4. 社会実験の開催支援 .....	65
(1) 市役所前の滞留空間 .....	65
(2) 尾崎駅前の小さな空間利用 .....	66
(3) 尾崎駅周辺の空き家・空きテナントの利用 .....	68
5. 「歩く文化」の形成検討 .....	70
6. ビジョン及びアクションプランの検討 .....	72
7. 各種補助による支援事業の活用検討 .....	80
(1) 都市再生法人に指定状況 .....	80
(2) 活用が想定される支援制度の検討 .....	80
8. 考察及び今後の展望 .....	84



## 0. 業務の概要

### (1) 業務の名称

本業務の名称は、「尾崎駅周辺まちづくり戦略検討支援業務」とする。

### (2) 業務の目的

本市では、令和4年3月に策定した「総合計画」の土地利用の方向性において、持続可能なまちづくりへ発展させていくため、尾崎駅周辺と市役所などの都市拠点を中心拠点として位置づけ、尾崎駅周辺エリアの都市機能を強化していくため、エリアマネジメントの考え方を導入し、利害関係者(ステークホルダー)が主体的に管理運営する仕組みなど、公民連携のまちづくりを進めていくとともに、「歩く文化」の形成の核として、出かけやすいまちづくりを行う。

このため、本業務では、尾崎駅周辺を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むための仕組みづくりやまちづくりをすすめるアクションプランの検討をすることを目的とする。

本業務実施に際しては、検討結果により、国土交通省所管の「官民連携まちなか再生推進事業」のうち、「エリアプラットフォームの構築」及び「未来ビジョン等の策定」に係る支援事業の活用を進めることを想定している。

### (3) 業務期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

### (4) 委託業務の場所

下記「対象エリア」のとおり

### (5) 業務内容

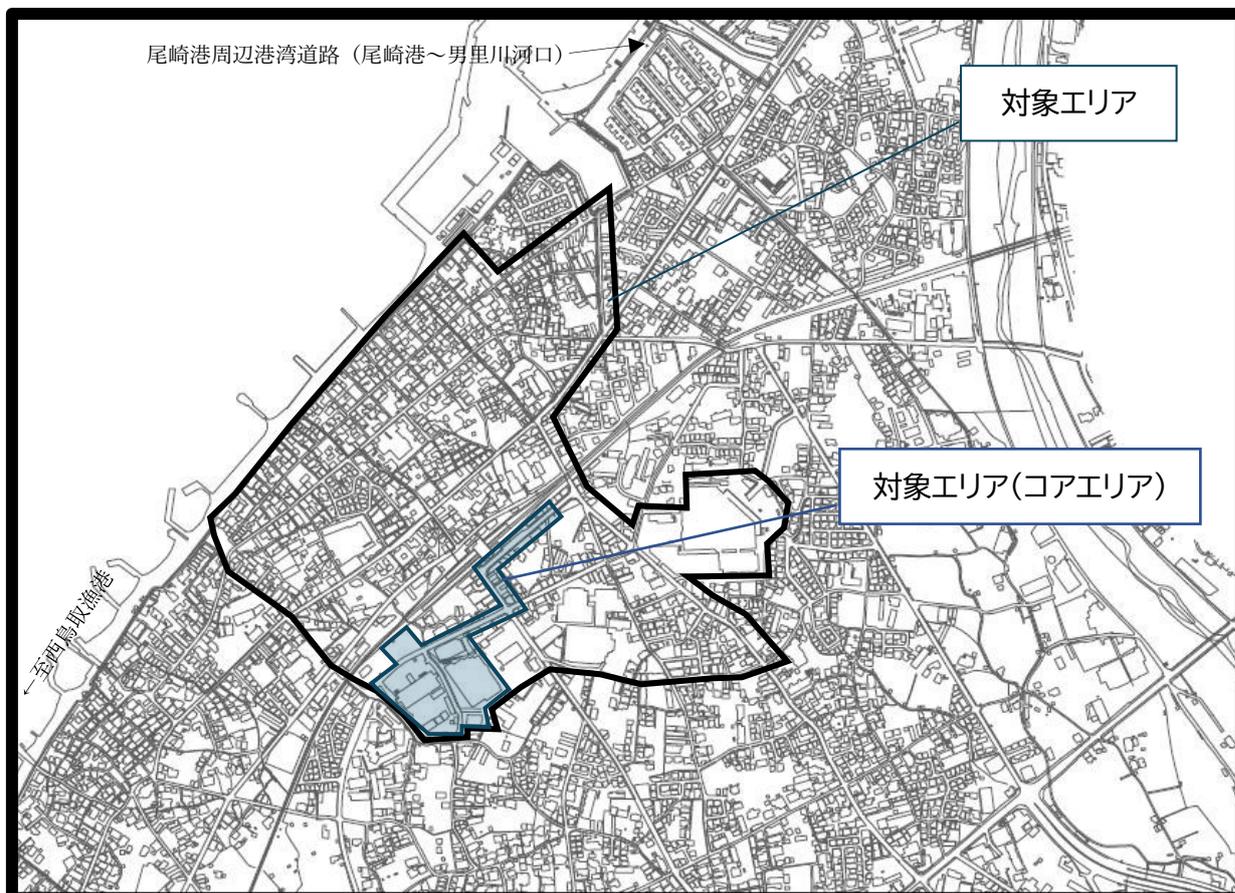
本業務では、尾崎駅周辺を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むための仕組みづくりやまちづくりをすすめるアクションプランの検討を行う。

- ①対象エリアの現状調査・分析
- ②事業者等ヒアリングの支援
- ③ワークショップ等の開催支援
- ④社会実験の開催支援
- ⑤各種補助による支援事業の活用検討
- ⑥「歩く文化」の形成検討
- ⑦ビジョン及びアクションプランの検討

上記①～⑥の検討結果を踏まえ、まちのビジョンやまちづくりのコンセプトの形成を支援し、それらを踏まえたアクションプランの検討及び作成支援、また、必要な事項について積極的な

提案を行う。

○「対象エリア」



※本業務には、5.業務内容、⑥「歩く文化」の形成検討のなかのルート設定について、上図対象エリアの他、阪南市鳥取地区にある西鳥取漁港と尾崎駅前を結ぶルートや、尾崎港周辺の港湾道路についての検討も含むものとする。

# 1 対象エリアの現状調査・分析

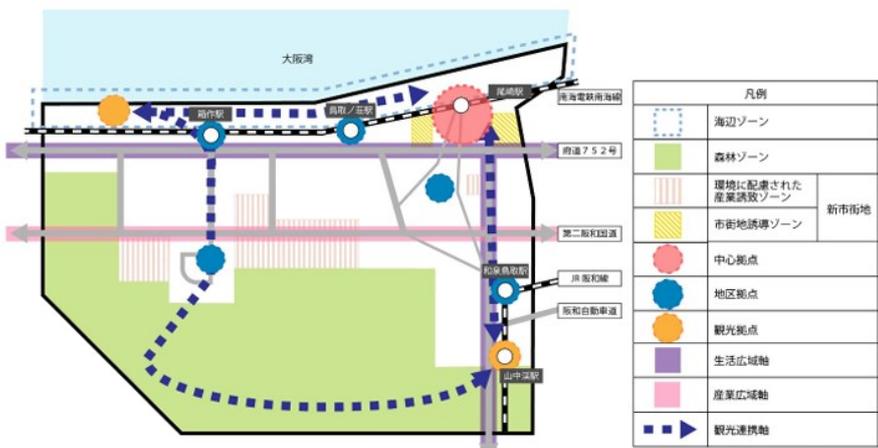
## (1) 上位関連計画等の整理

総合計画 2022～2033【令和4年3月策定】	
<p>第3章 土地利用の基本方針</p> <p>第3節 土地利用の方向性</p>	<p>① にぎわいのある拠点の創出</p> <p>持続可能なまちづくりへ発展させていくため、<u>尾崎駅周辺と市役所などの都市拠点を中心拠点として位置づけます。尾崎駅周辺エリアの都市機能を強化していくため、エリアマネジメントの考え方を導入し、持続可能な管理運営、利害の関係する主体(ステークホルダー)が主体的に管理運営する仕組みなど、共創や公民連携のまちづくりを進めます。</u></p> <p>公共交通でのアクセス性が確保され、過度に車依存しない、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される住環境づくりをめざしていくため、「歩く文化」の形成の核として、<u>公共交通ネットワークの形成により出かけやすいまちづくりを推進します。</u></p> <p>③ 新たな価値の創造</p> <p>既存市街地や市街地誘導ゾーンにおいては、地域コミュニティの規模を勘案し、多機能なコミュニティ拠点づくりを推進し、福祉システムなどと合致したまちの設計や<u>既存ストックの有効活用</u>に取り組みます。また、新しい働き方への対応など、多様なライフスタイルや生活圏で暮らせる空間を検討し、新しい価値の創造を図ることで、移住・定住を促進します。</p> <p>中心拠点</p> <p><u>尾崎駅前のにぎわい創出や中心市街地の活性化、利便性のある良好な住宅地、地域をネットワークする公共交通網など、快適で機能的な都市環境を整備します。また、尾崎駅周辺エリアを中心としたエリアマネジメントの手法などにより、中心市街地にふさわしい魅力とにぎわいのあるまちづくりを進めます。</u></p>

<p>基本計画 1-3 公民連携を推進 するまちづくり</p>	<p>めざす姿</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市民・団体・企業・教育機関・行政などが、協働・共創を推進していくため、誰もが地域課題を話し合い、解決に向けて取り組みやすい環境が整っています。</li> <li>●企業や金融機関などの外部活力を継続的に受け入れるとともに、公民連携を積極的に進めています。</li> <li>●多様な団体・企業と協定を結び、地域課題解決に向けた連携事業を展開しています。</li> </ul>
<p>基本計画2-2 健康づくりの推 進</p>	<p>めざす姿</p> <p>運動・栄養・休養を基本とする健康づくりとまちづくりが連動し、「歩く文化」の根付いたまちで、子どもから高齢者まで健康的なライフスタイルを身につけることにより、健康寿命が延伸しています。</p>
<p>基本計画 5-8 魅力的な街並み と快適な住環境 づくり</p>	<p>取組方針</p> <p>市民の外出による健康づくりや人の交流を促進するため、<u>中心拠点(尾崎駅前)周辺の機能充実を推進</u>します。</p> <p>みんなが一緒にできること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●尾崎地区の浜街道や山中溪地区の紀州街道などに見られる歴史的街並みに誇りと愛着を持ちます。</li> <li>●建築協定や地区計画制度などを活用し、地域の住環境づくりを進めます。</li> <li>●地区内にある空き地、空き家の有効活用を図ります。</li> <li>●生垣や花壇によるみどりの創出や美化活動など、地域住民による快適な住環境づくりを進めます。</li> <li>●尾崎駅周辺地区において、まちづくり活動を市民と企業が連携し進めます。</li> </ul>
<p>基本計画 5-9 公共交通と自動 車交通との融合 の実現</p>	<p>めざす姿</p> <p>まちなかで「歩く文化」を根付かせるなどのウォーカブルシティを推進するとともに、健康づくりとまちづくりの連動を実現しています。</p> <p>取組方針</p> <p>都市機能として、尾崎駅前までのアクセスの充実を図りつつ、<u>尾崎駅前の交通計画を推進</u>します。</p>

<p>第2期総合戦略〔令和3年度～令和6年度〕【令和3年3月策定】</p>	
<p>1-3(1) 健幸プログラムの充実と健幸づ</p>	<p>今後の取組</p> <p>本市の強みである地域の特色(地域資源やコンパクトなまち)を活かし、公民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間へ転換することで、</p>

<p>くりによる交流人口の拡大</p>	<p>『「ウォーカブル＝歩きたくなる」で「健康になる」まち(居心地が良く歩きたくなるまち)』の形成をめざします。これにより、健康寿命の延伸、孤立・孤独の防止、地域消費と交流人口の拡大、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出のほか、成果連動型民間委託契約の枠組み(PFS)を活用するなど、様々な地域課題解決や新たな価値の創造につなげます。</p> <p>まずは、本市の玄関口である尾崎駅周辺地域をモデル地域として、尾崎駅及び駅周辺整備を推進するとともに、既存のウォーキングロード・ハイキングコースの周知啓発と新たな市内に魅力的なウォーキングコースを設定するなどにより、ウォーカブルなまちづくりを進めます。</p>
---------------------	--

都市計画マスタープラン【令和5(2023)年3月策定】																					
<p>3章 将来の都市構造</p>	<p>中心拠点 尾崎駅前の賑わい創出や中心市街地の活性化、利便性のある良好な住宅地、地域をネットワークする公共交通網など、快適で機能的な都市環境を整備します。また、尾崎駅周辺エリアを中心としたエリアマネジメントの手法などにより、中心市街地にふさわしい魅力と賑わいのあるまちづくりを進めます。</p> <p>■ 将来都市構造図</p>  <table border="1" data-bbox="1093 1209 1348 1579"> <caption>凡例</caption> <tr> <td></td> <td>海辺ゾーン</td> </tr> <tr> <td></td> <td>森林ゾーン</td> </tr> <tr> <td></td> <td>環境に配慮された産業誘致ゾーン</td> </tr> <tr> <td></td> <td>市街地誘導ゾーン</td> </tr> <tr> <td></td> <td>中心拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地区拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>観光拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>生活広域軸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>産業広域軸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>観光連携軸</td> </tr> </table>		海辺ゾーン		森林ゾーン		環境に配慮された産業誘致ゾーン		市街地誘導ゾーン		中心拠点		地区拠点		観光拠点		生活広域軸		産業広域軸		観光連携軸
	海辺ゾーン																				
	森林ゾーン																				
	環境に配慮された産業誘致ゾーン																				
	市街地誘導ゾーン																				
	中心拠点																				
	地区拠点																				
	観光拠点																				
	生活広域軸																				
	産業広域軸																				
	観光連携軸																				
<p>4章 2. 土地利用に関する方針</p>	<p>中心市街地エリア 尾崎駅周辺では、様々な都市機能を誘導する本市の中心市街地として、子育て世代や高齢者の交流など、賑わいの創出や本市での快適な生活を支える拠点の形成に向けた土地利用を図ります。</p>																				
<p>4章 3. 都市施設に関する方針</p>	<p>&lt;施策の柱: 都市内・地域間を結ぶ幹線道路網の形成&gt; 【交通結節機能を強化する道路、駅前広場の整備】 ・尾崎駅前交通広場、(仮称)尾崎黒田南線、(仮称)尾崎駅前南線、(仮称)東鳥取南海線など、尾崎駅前までのアクセス道路の充実を図り、尾崎駅</p>																				

<p>3-1. すべての人が活動・移動しやすいまちづくりに向けた方針</p>	<p>を中心とした道路・公共交通のネットワーク強化を進めます。          &lt;施策の柱:公共交通を利用しやすい環境づくり&gt;  <b>【主要駅周辺等のバリアフリー化の推進】</b>          ・尾崎駅前、和泉鳥取駅及び周辺地区のバリアフリー計画の策定を図るとともに、<u>阪南市交通バリアフリー基本構想に基づく特定道路の整備を進めます。</u></p>
<p>4章 4. 市街地開発に関する方針</p> <p>4-1. 中心市街地の賑わいや市街地の活力を高めるまちづくりに向けた方針</p>	<p>&lt;施策の柱:中心市街地の活性化&gt;  <b>【基盤整備と併せた土地の有効・高度利用の誘導】</b>          ・駅前広場整備や駅周辺道路及び尾崎駅までのアクセス道路等の基盤整備の推進と併せて、土地の有効・高度利用の誘導を図ります。</p>
<p>4章 4-2. 多世代間の交流が盛んな賑わいあるまちづくりに向けた方針</p>	<p>&lt;施策の柱:駅前空間の再整備・活用&gt;  <b>【尾崎駅周辺の再整備・活用】</b>          ・本市の中心市街地である尾崎駅周辺については、<u>既存ストックの有効活用や学術機関との連携等による多世代交流を促進するなど、賑わいの創出に向けた駅前の再整備を検討します。</u>          ・人口減少下で、本市の中心拠点である尾崎駅周辺で、これまでの受け皿としての<u>ハード整備だけでなく、まちを管理運営し、地域を育てる、地域活性化などのエリアマネジメント活動について検討し、取り組めます。</u></p>
<p>4章 5. 都市防災、環境保全・活用に関する方針</p> <p>5-3. 阪南らしい文化や景観に愛着と誇りを感じるまちづくりに向けた方針</p>	<p>&lt;施策の柱:阪南らしい文化・景観の保全&gt;  <b>【中心市街地にふさわしい景観の創出】</b>          ・尾崎駅周辺の中心市街地について、<u>中心市街地としてふさわしい魅力ある景観創出をめざし、色彩や屋外広告等の景観規制や、良好な景観形成・誘導を進めていきます。</u></p>
<p>5章 2. 地域別の方針</p>	<p>■ 土地利用に関する方針  <b>【市街地エリア】</b>          ・尾崎地区、鳥取地区、箱作地区などの<u>漁港や寺院を持つ旧市街地では、</u></p>

## 2-1. 海辺地域

居住環境の維持・向上とともに、自然と共生する土地利用の充実を図ります。特に、居住環境の維持・促進を図る区域においては、公共交通により市民が安心・安全・快適に暮らすことができる環境の形成に向けた土地利用を図ります。なお、上記以外の区域についても、ゆとりある生活等、郊外の特性を活かした特色ある魅力的な地域環境を形成します。

・尾崎地区等の街道沿いの地区では、歴史的な建造物やまちなみの保全と歴史性を活かした景観整備の誘導に向けた土地利用を図ります。

### ■ 都市施設に関する方針

<施策の柱:都市内・地域間を結ぶ幹線道路網の形成>

#### 【交通結節機能を強化する道路、駅前広場の整備】

・(仮称)尾崎黒田南線など、尾崎駅前までのアクセス道路の充実を図り、尾崎駅を中心とした道路・公共交通のネットワーク強化を進めます。

<施策の柱:公共交通を利用しやすい環境づくり>

#### 【主要駅周辺等のバリアフリー化の推進】

・尾崎駅前及び周辺地区のバリアフリー計画の策定を図るとともに、阪南市交通バリアフリー基本構想に基づく特定道路の整備を進めます。

<施策の柱:歩行環境等の充実>

#### 【歩きたくなる散策ネットワーク環境の充実】

・海浜環境や歴史的なまちなみを活かした散策ネットワーク環境の充実を図ります。

### ■ 海辺地域の方針図



<p>5 章 2-2. 東部・内 陸地域</p>	<p><b>■ 土地利用に関する方針</b></p> <p><b>【中心市街地エリア】</b></p> <p>・尾崎駅周辺では、<u>様々な都市機能を誘導する本市の中心市街地として、子育て世代や高齢者の交流など、賑わいの創出や本市での快適な生活を支える拠点の形成に向けた土地利用を図ります。</u></p> <p><b>■ 都市施設に関する方針</b></p> <p>&lt;施策の柱: 都市内・地域間を結ぶ幹線道路網の形成&gt;</p> <p><b>【交通結節機能を強化する道路、駅前広場の整備】</b></p> <p>・<u>尾崎駅前交通広場、(仮称)尾崎駅前南線、(仮称)東鳥取南海線など、尾崎駅前までのアクセス道路の充実を図り、尾崎駅を中心とした道路・公共交通のネットワーク強化を進めます。</u></p> <p>&lt;施策の柱: 公共交通を利用しやすい環境づくり&gt;</p> <p><b>【主要駅周辺等のバリアフリー化の推進】</b></p> <p>・<u>尾崎駅前周辺地区のバリアフリー計画の策定を図るとともに、阪南市交通バリアフリー基本構想に基づく特定道路の整備を進めます。</u></p> <p>&lt;施策の柱: 歩行環境等の充実&gt;</p> <p><b>【駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進】</b></p> <p>・<u>尾崎駅周辺地区における歩いて暮らせるウォークアブルなまちづくりの推進を図ります。</u></p> <p>&lt;施策の柱: 地域活性化に向けての緑空間の充実&gt;</p> <p><b>【地域活性化に資する緑空間の充実】</b></p> <p>・中心市街地である尾崎駅周辺では、<u>クオリティーの高い都市環境の形成や、緑地の維持管理に取り組みます。</u></p> <p><b>■ 市街地開発に関する方針</b></p> <p>&lt;施策の柱: 駅前空間の再整備・活用&gt;</p> <p><b>【尾崎駅周辺の再整備・活用】</b></p> <p>・本市の中心市街地である尾崎駅周辺については、<u>既存ストックの有効活用や学術機関との連携等による多世代交流を促進するなど、賑わいの創出に向けた駅前の再整備を検討します。</u></p> <p>&lt;施策の柱: 中心市街地の活性化&gt;</p> <p><b>【基盤整備と併せた土地の有効・高度利用の誘導】</b></p> <p>・駅前広場整備や駅周辺道路及び尾崎駅までのアクセス道路等の基盤整備の推進と併せて、土地の有効・高度利用の誘導を図ります。</p> <p>・<u>中心部の賑わい強化に向けては、イベント開催、歩き回遊したくなる環境づくり、商業サービス環境、コミュニケーション環境の充実など、魅力の創出・発信を誘導していきます。</u></p>
----------------------------------	--

・中長期的に資金計画と地元合意が整えば、駅周辺の市街地整備として、市街地再開発や土地区画整理事業等を誘導・促進します。

**【少子高齢化に対応した暮らしやすい中心市街地づくりの誘導】**

・中心市街地エリアにおける公共スペース等で、子育て世代と高齢者層を中心とした多世代が交流する事で賑わいを生み、健康になれるまちをめざすため、市民とともに取り組みます。

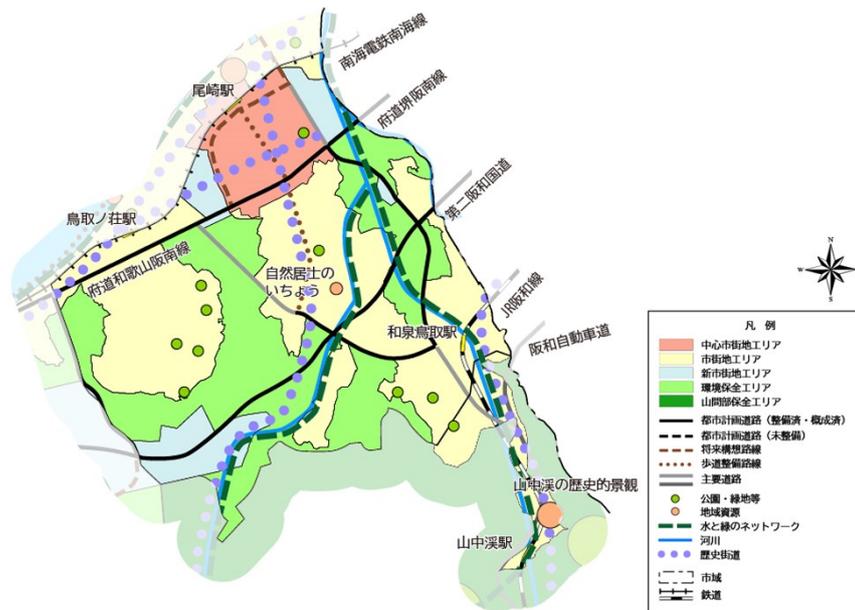
**■ 環境保全・活用に関する方針**

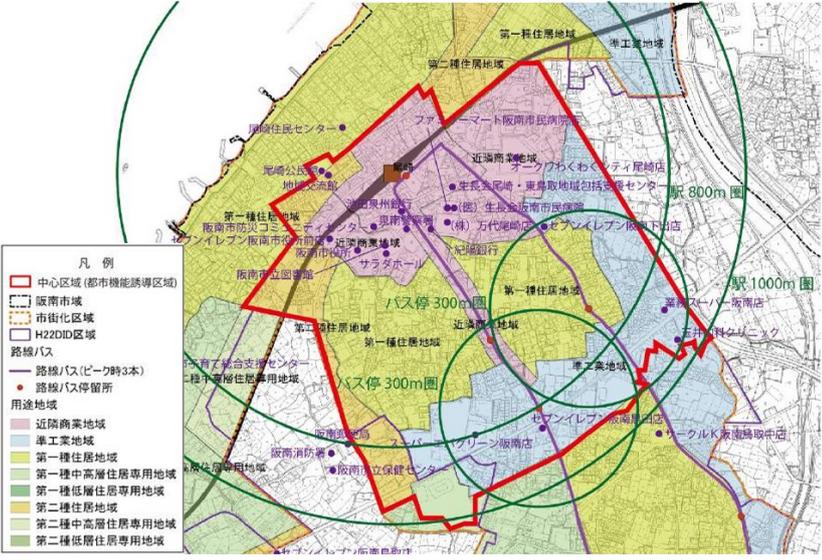
<施策の柱: 阪南らしい文化・景観の保全>

**【中心市街地にふさわしい景観の創出】**

・尾崎駅周辺の中心市街地について、中心市街地としてふさわしい魅力ある景観創出をめざし、色彩や屋外広告等の景観規制や、良好な景観形成・誘導を進めていきます。

**■ 東部・内陸地域の方針図**



立地適正化計画【平成30年8月策定】	
基本方針① 都市機能の誘導	・周辺市町との連携・役割分担や、既存施設との整合を図りつつ、本市の都市活動を支える主要な商業・医療・介護・文化教育施設等のうち、規模の大きなものは、本市の中心となる尾崎駅周辺が役割を担うことをめざします。
拠点の考え方	① 中心拠点 本市の中心として医療・福祉・商業等の都市機能をバランスよく有し、これら都市機能が集約した区域として、総合計画や都市計画マスタープランの中で「中心市街地・都市拠点ゾーン」としている尾崎駅周辺地域を中心拠頭に位置づけます。
拠点の方針	多世代の交流拠点
中心区域(都市機能誘導区域)	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心区域(都市機能誘導区域)</li> <li>阪南市域</li> <li>市街化区域</li> <li>H2DID区域</li> <li>路線バス</li> <li>路線バス(ピーク時3本)</li> <li>路線バス停留所</li> <li>用途地域</li> <li>近隣商業地域</li> <li>準工業地域</li> <li>第一種住居地域</li> <li>第一種中高層住居専用地域</li> <li>第一種低層住居専用地域</li> <li>第二種住居地域</li> <li>第二種中高層住居専用地域</li> <li>第二種低層住居専用地域</li> </ul> <p>図 4-9 中心区域(尾崎駅周辺 都市機能誘導区域)</p>
(1)都市機能誘導のための施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多世代交流の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心区域の公共スペース等で、子育て世代と高齢者層を中心とした多世代が交流する事で賑わいを生み、健康になれるまちをめざすため、市民とともに取り組みます。</li> </ul> </li> <li>● 安全・安心な歩行空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩いて暮らせるまちづくりの実現に向け、社会資本整備総合交付金の活用や、道路空間の再配分を含む歩道の設置・拡幅や段差の解消等、歩行者が安心して移動できる空間整備を検討します。</li> </ul> </li> <li>● 既存ストック(公的不動産を含む)の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設整備の際には、本市が有する公的不動産の有効活用を検討します。</li> <li>・また、施設整備だけではなく、都市のオープンスペースとして地域住民が</li> </ul> </li> </ul>

自由に活用を図ることを支援する等、賑わいを創出する空間としての有効活用を検討します。

- ・活用を検討する手法として、エリアマネジメントによる民間主体のまちづくり活動や、エリアリノベーションの考え方を踏まえたまちづくり活動を、市民や民間企業と連携し、進めます。

● 空き店舗の活用

- ・商業の振興や賑わいの創出を図るため、空き店舗活用事業補助金制度の活用等により、空き店舗の活用に取り組みます。

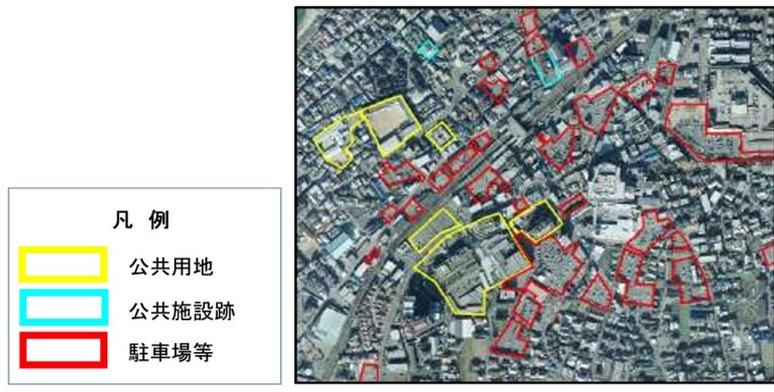


図 5-4 尾崎駅周辺の未利用地の状況



図 5-6 尾崎駅周辺整備イメージ

公共交通基本計画【平成30年3月策定】	
交通結節点の整備による機能向上 施策例3 尾崎駅の交通結節点機能向上に関する検討	南海本線尾崎駅周辺における賑わいや快適な歩行空間創出に向けた歩行環境整備やバス待ち環境の安全性・快適性の向上に向けた上屋やベンチ等の整備を検討し、交通結節点の機能向上を図ります。

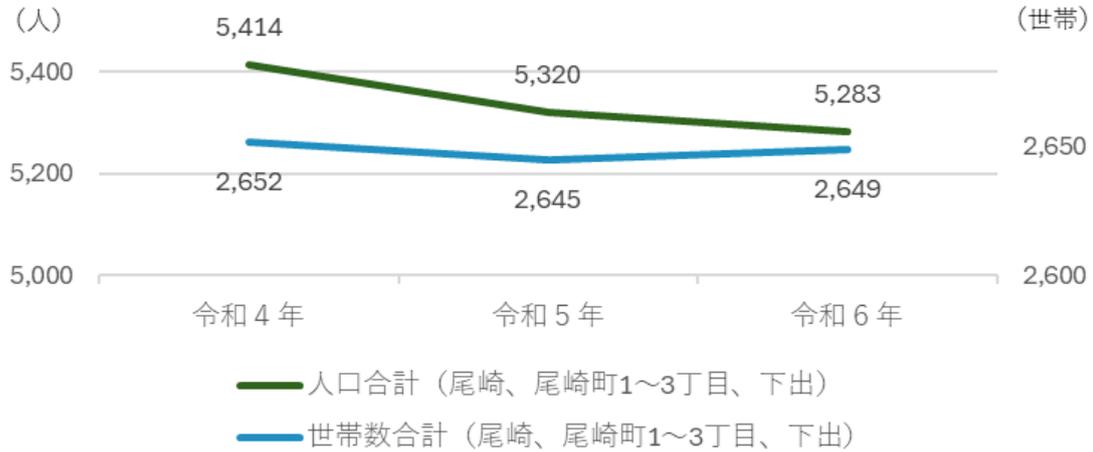
## まとめ

総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・にぎわいのある拠点の創出(都市機能を強化、「歩く文化」の形成の核として、公共交通ネットワークの形成)</li> <li>・新たな価値の創造(既存ストックの有効活用)</li> <li>・まちづくり活動を市民と企業が連携</li> </ul>
第2期 総合戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・『「ウォーカブル＝歩きたくなる」で「健康になる」まち(居心地が良く歩きたくなるまち)』の形成</li> </ul>
都市計画 マスター プラン	<p>全体構想</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心拠点(快適で機能的な都市環境を整備、魅力と賑わいのあるまちづくり)</li> <li>・尾崎駅を中心とした道路・公共交通のネットワーク強化</li> <li>・アクセス道路等の基盤整備の推進と併せて、土地の有効・高度利用の誘導</li> <li>・賑わいの創出に向けた駅前の再整備を検討</li> <li>・ハード整備だけでなく、まちを管理運営し、地域を育てる、地域活性化などのエリアマネジメント活動</li> <li>・良好な景観形成・誘導</li> </ul> <p>海辺地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の維持・向上とともに、自然と共生する土地利用の充実</li> <li>・安心・安全・快適に暮らすことができる環境の形成</li> <li>・歴史的な建造物やまちなみの保全と歴史性を活かした景観整備の誘導</li> <li>・海浜環境や歴史的なまちなみを活かした散策ネットワーク環境の充実</li> </ul> <p>東部・内陸地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わいの創出や本市での快適な生活を支える拠点の形成</li> <li>・尾崎駅周辺地区における歩いて暮らせるウォーカブルなまちづくりの推進</li> <li>・クオリティーの高い都市環境の形成や、緑地の維持管理</li> <li>・既存ストックの有効活用や学術機関との連携等による多世代交流を促進</li> <li>・イベント開催、歩き回遊したくなる環境づくり、商業サービス環境、コミュニケーション環境の充実</li> </ul>
立地適正 化計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心拠点(医療・福祉・商業等の都市機能をバランスよく有し、これら都市機能が集約した区域)</li> <li>・多世代交流の推進</li> <li>・安全・安心な歩行空間の整備</li> <li>・既存ストック(公的不動産を含む)の有効活用</li> <li>・空き店舗の活用</li> </ul>
公共交通 基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わいや快適な歩行空間創出に向けた歩行環境整備やバス待ち環境の安全性・快適性の向上に向けた上屋やベンチ等の整備を検討</li> </ul>

## (2)まちづくり戦略検討にあたっての諸条件となる事項の整理

### ■人口・世帯数

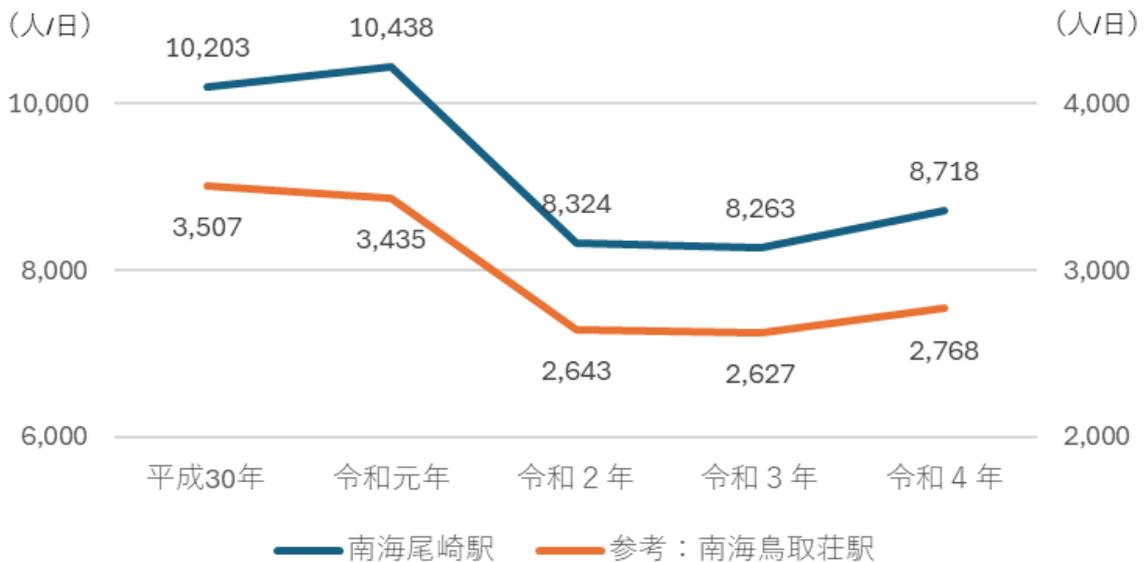
対象エリア(尾崎、尾崎町1～3丁目、下出)の人口数は、減少傾向にあります。一方で、世帯数は横ばいで推移しています。



(阪南市統計書 地区別世帯数・人口推移)

### ■尾崎駅乗降客数

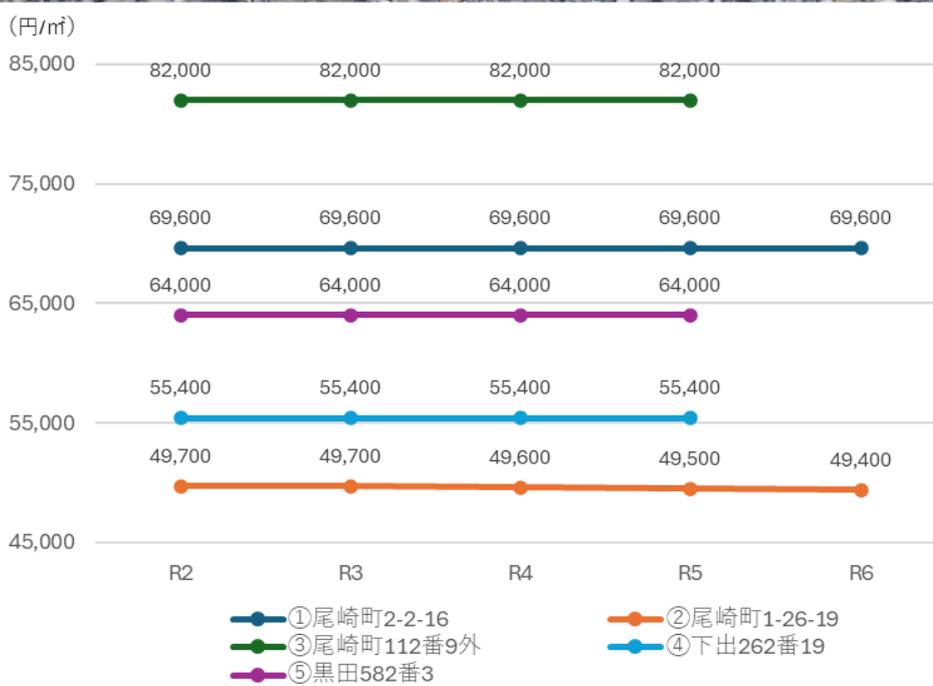
南海尾崎駅の1日あたりの平均乗降客数は令和元年をピークに、令和2年以降は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、減少しました。その後、徐々に回復していますが、まだ感染症が広がる前の水準には戻っていません。



(阪南市統計書 鉄道乗客(1日平均乗降人員))

■地価

尾崎駅周辺の地価推移状況は、令和2年からの直近5年は、ほぼ横ばいとなっています。



(一般財団法人 資産評価システム研究センター 全国地価 MAP)

<参考 立地適正化計画より>

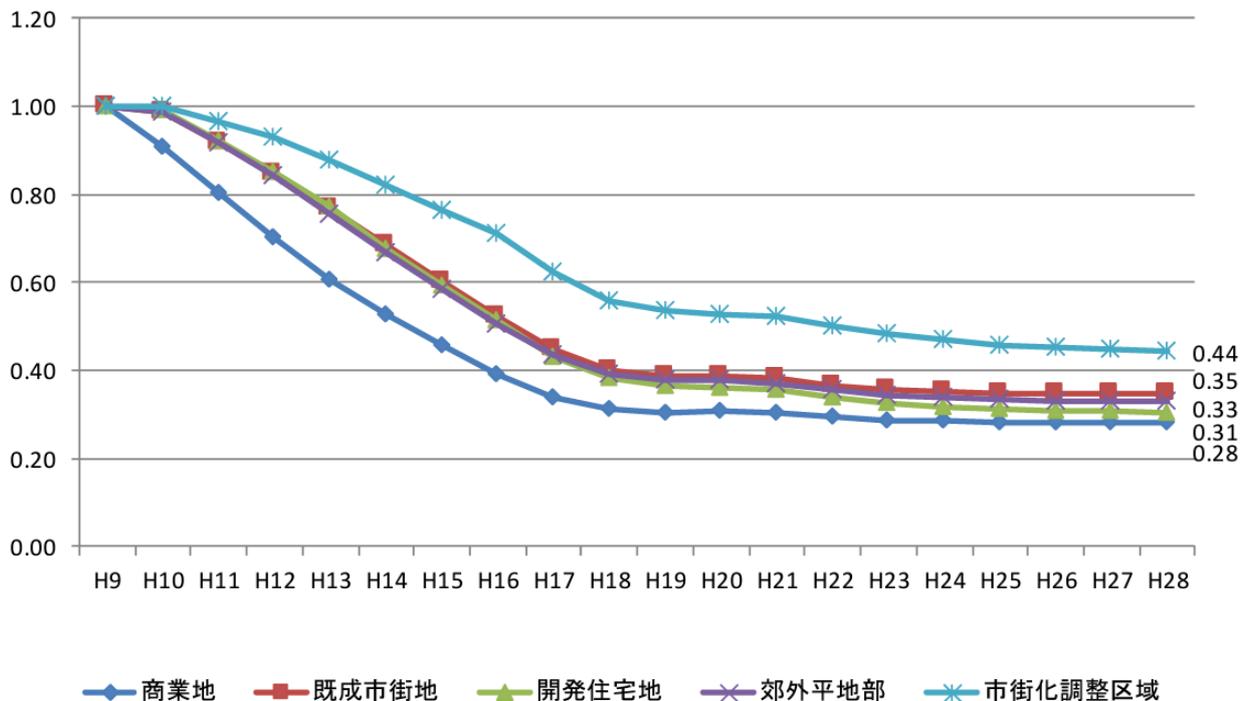
過去 20 年同一地点でデータが得られる地点の地価推移状況です。平成 9 年(1997 年)を 1.0 とする指数でグラフ化すると、平成 18 年(2006 年)頃まで市内各地の地価は下落を続け、その後ほぼ横ばいながらもわずかに下落基調が続いています。平成 9 年(1997 年)から平成 17 年(2005 年)頃にかけては、特に商業地の下落ペースが速くなっています。

表 2-6 市内の公示地価および基準地価

用途区分	調査種別	番号	所在及び地番	周辺の土地の利用現況	類型化	1997	2000	2005	2010	2015	2016	備考
商業地	地価公示	阪南5-1	尾崎町2丁目94番7	中低層の店舗兼住宅等が見られる駅前商業地域	商業地	255,000	179,000	86,600	73,900	69,800	69,700	駅西側
商業地	地価調査	阪南5-1	尾崎町112番9外	中小規模の店舗が多い駅前商業地域	商業地	282,000	197,000	95,000	84,000	82,000	82,000	駅東側
住宅地	地価公示	阪南-2	鳥取三井538番7	中規模住宅が建ち並び、空地も見られる住宅地域	開発住宅地	141,000	123,000	63,900	51,700	49,000	49,000	鳥取三井
住宅地	地価公示	阪南-3	箱作446番104	中規模住宅の中に空地も見られる山手の住宅地域	開発住宅地	128,000	110,000	55,000	39,800	36,400	36,200	万葉台
住宅地	地価公示	阪南-4	鳥取230番3外	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	既成市街地	112,000	96,000	50,700	41,000	38,400	38,200	鳥取ノ荘駅
住宅地	地価公示	阪南-5	尾崎町5丁目216番23	小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	既成市街地	132,000	115,000	61,300	49,100	45,900	45,800	尾崎小中学校
住宅地	地価公示	阪南-6	自然田810番8	中小規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	郊外平地部	128,000	110,000	58,000	46,600	43,200	43,000	バス停「平見」
住宅地	地価公示	阪南-7	桑畑319番1	農家住宅を中心に農地も多く見られる住宅地域	市街化調整区域	29,000	27,000	18,100	14,500	13,000	12,900	桑畑
住宅地	地価公示	阪南-8	黒田120番5外	一般住宅、事務所等が混在する既成住宅地域	既成市街地	157,000	133,000	70,900	57,800	54,800	54,800	バス停「新町」
住宅地	地価公示	阪南-9	緑ヶ丘2丁目1789番106	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	開発住宅地	116,000	99,000	50,900	40,600	37,400	37,300	緑ヶ丘
住宅地	地価公示	阪南-10	箱作2874番132	小規模住宅が建ち並び山手の既成住宅地域	開発住宅地	110,000	94,000	47,100	33,900	30,700	30,500	プロヴァンスの丘
住宅地	地価公示	阪南-12	さつき台2丁目10番12	中規模住宅の建ち並び区画整然とした住宅地域	開発住宅地	133,000	112,000	54,800	43,000	39,400	39,100	さつき台
住宅地	地価公示	阪南-13	光陽台3丁目14番6	中規模住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域	開発住宅地	134,000	115,000	57,800	45,800	42,000	41,900	光陽台
住宅地	地価公示	阪南-14	舞4丁目1573番171	中規模住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域	開発住宅地	123,000	105,000	52,200	38,400	34,000	33,500	舞
住宅地	地価公示	阪南-15	箱作306番6	中規模住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	既成市街地	128,000	110,000	57,500	45,100	42,400	42,300	箱作駅
住宅地	地価公示	阪南-16	尾崎町1丁目583番	一般住宅の中に店舗も見られる既成住宅地域	既成市街地	142,000	121,000	64,200	51,800	49,200	49,200	尾崎駅西
住宅地	地価公示	阪南-17	黒田430番31	建売住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	既成市街地	148,000	127,000	68,500	55,800	52,800	52,800	大正紡績東
住宅地	地価調査	阪南-1	黒田582番3	中規模住宅に作業所、医院等が混在する住宅地域	既成市街地	175,000	142,000	74,800	65,500	63,500	64,000	市役所南東
住宅地	地価調査	阪南-2	自然田1461番27	中小規模住宅等が建ち並び住宅地域	郊外平地部	131,000	108,000	54,300	45,600	41,900	41,800	バス停「自然田」
住宅地	地価調査	阪南-3	鳥取三井538番7	(標準地「阪南-2」と同一地点)	開発住宅地	141,000	118,000	59,700	51,200	49,000	48,800	鳥取三井
住宅地	地価調査	阪南-4	舞1丁目793番29	中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域	開発住宅地	125,000	105,000	53,900	44,000	37,600	36,600	舞
住宅地	地価調査	阪南-8	尾崎町8丁目463番4	小規模住宅に工場も見られる住宅地域	既成市街地	135,000	111,000	57,000	48,200	44,800	44,600	尾崎中学校

※調査基準日(地価公示は1月1日、基準地価は7月1日)における価格

資料：国土交通省土地総合情報ライブラリー



資料：国土交通省土地総合情報ライブラリー

図 2-26 区域類型別の地価（指数化）の推移

# ■道路の幅員



■空き家・空地

尾崎駅周辺空き家状況（現地調査調べ）（令和6年12月現在）





## 2. 事業者等ヒアリングの支援

尾崎駅周辺を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むための仕組みづくりやまちづくりをすすめるアクションプランの検討をするとともに、「官民連携まちなか再生推進事業」のうち、「エリアプラットフォームの構築」に向け、当該区域に関連する事業者等を対象にヒアリングを実施した。

ヒアリングの実施に向けた支援として、ヒアリング候補者の抽出、ヒアリング項目の検討、ヒアリングシートの作成等を行いました。

### (1) ヒアリング候補者

以下の候補者を検討した。

① 尾崎駅周辺の事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商工会、尾崎漁業協同組合、西鳥取漁業協同組合</li> <li>・万代、オークワ</li> <li>・(株) カミタ</li> <li>・南海電気鉄道(株)</li> <li>・池田泉州銀行(株)、紀陽銀行(株)</li> <li>・「阪南市まちづくりチャレンジトライアル・サウンディング事業」応募者</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
② 尾崎駅周辺の地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浪速酒造</li> <li>・善性寺、尾崎神社、本願寺尾崎別院</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
③ 尾崎駅周辺の駐車場や空地の所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社アウン(不動産会社)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
④ 先進事例等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーションさの(泉佐野市)</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

### (2) ヒアリング項目

以下の項目を検討した。

①尾崎駅周辺の事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尾崎駅周辺での活動内容や状況</li> <li>・尾崎駅周辺のポテンシャル</li> <li>・尾崎駅周辺の問題や改善すべき事項・今後、尾崎駅周辺で取組んでみたいこと</li> <li>・尾崎駅周辺に付加すべき機能</li> <li>・エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向</li> </ul>
②尾崎駅周辺の地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尾崎駅周辺での活動内容や状況</li> <li>・尾崎駅周辺のポテンシャル</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尾崎駅周辺の問題や改善すべき事項</li> <li>・市民や観光客への公開について</li> <li>・散策ルート等の設定にあたっての問題や要望</li> <li>・今後、尾崎駅周辺で取組んでみたいこと</li> <li>・尾崎駅周辺に付加すべき機能</li> <li>・エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向</li> </ul>
③尾崎駅周辺の駐車場や空地の所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該土地の現状</li> <li>・当該土地の活用条件や活用意向</li> <li>・尾崎駅周辺のポテンシャル</li> <li>・尾崎駅周辺の問題や改善すべき事項</li> <li>・尾崎駅周辺に付加すべき機能</li> <li>・エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向</li> </ul>
④先進事例等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活動内容や状況</li> <li>・尾崎駅周辺のイメージ</li> <li>・プラットフォームのきっかけ、経緯</li> <li>・プラットフォームの問題点と工夫点</li> </ul>

### (3)ヒアリングシート

#### ■事業者用

(案内文)

事業者のみなさまへ

阪南市未来創成部成長戦略室

## 尾崎駅周辺のまちづくりに関するヒアリングについて

現在、人口減少や少子高齢化が進み、地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

阪南市では、尾崎駅周辺エリアにおいて、都市機能の強化や魅力向上に向け、交流・滞在空間の創出などによる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを目指して、地域のみなさまと共にまちづくりに取り組み、健康づくりとまちづくりを連動させた「歩く文化」の形成を進めたいと考えています。

つきまして、尾崎駅周辺のまちづくりを進めていくにあたり、エリアの将来像や取組体制を検討するため、対象エリアのポテンシャルや課題、まちづくりへの参画意向、取り組んでみたいこと等について、職員等がヒアリングを実施いたします。

尾崎駅周辺事業者のみなさまには、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

(主な質問事項)

- ・ 尾崎駅周辺のポテンシャルについて
- ・ 尾崎駅周辺の問題で特に改善すべき事項について
- ・ 尾崎駅周辺で取り組みたいことについて
- ・ エリアプラットフォームへの参画意向、参画意向について

等について、ヒアリングをさせていただきたいと思っておりますので、率直なご意見をお聞かせください。

#### 【問合せ先】

阪南市役所 未来創生部 成長戦略室 (担当:中出、太田、人見)

電話:072-489-4585(直通)

(事業受託者)

ランドブレイン株式会社 大阪事務所 (担当:小笹、山田、島村)

電話:06-6541-2755

(ヒアリングシート)

○ 尾崎駅周辺まちづくりに関するヒアリングシート（事業者用）

記入日 年 月 日

1. 事業者・担当者名等 （連絡先）

・住所 ・会社名 ・担当者名 ・連絡先	業種	
------------------------------	----	--

2. 御社の尾崎駅周辺での活動内容や状況について

--

3. 尾崎駅周辺のポテンシャルについて

(強み)
(弱み)
(その他)

4. 尾崎駅周辺の問題で特に改善すべき事項について

--

裏面へ続く→

5. 今後、尾崎駅周辺で取組んでみたいことについて

6. その際に、尾崎駅周辺に付加すべき機能について

7. エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向について

- ・参画意向      あり ・ なし
- ・参画条件等

「エリアプラットフォーム」とは、おおむね以下の要件が揃った協議の場です



エリアに関わる様々な  
仲間と集まり協議をする



まちづくりに関する実績を有する  
専門人材からの支援を受けている



エリア価値の向上・将来像  
の実現が目的



緩やかな協議の場  
(プラットフォーム)

## ■地権者用

(案内文)

尾崎駅周辺のみなさまへ

阪南市未来創成部成長戦略室

### 尾崎駅周辺のまちづくりに関するヒアリングについて

現在、人口減少や少子高齢化が進み、地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

阪南市では、尾崎駅周辺エリアにおいて、都市機能の強化や魅力向上に向け、交流・滞在空間の創出などによる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを目指して、地域のみなさまと共にまちづくりに取り組み、健康づくりとまちづくりを連動させた「歩く文化」の形成を進めたいと考えています。

つきまして、尾崎駅周辺のまちづくりを進めていくにあたり、エリアの将来像や取組体制を検討するため、対象エリアのポテンシャルや課題、まちづくりへの参画意向、取り組んでみたいこと等について、職員がヒアリングを実施いたします。

尾崎駅周辺のみなさまには、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

(主な質問事項)

- ・ 土地・建物等の今後の活用意向について
- ・ 尾崎駅周辺のポテンシャルについて
- ・ 尾崎駅周辺で取り組みたいこと

等について、30分程度ヒアリングをさせていただきたいと思いますので、率直なご意見をお聞かせください。

#### 【問合せ先】

阪南市役所 未来創生部 成長戦略室 (担当:中出、太田、人見)  
電話:072-489-4585(直通)

令和6年 月 日 午前・午後 時頃( )が訪問させていただきました  
後日、ご連絡させていただきます。

(ヒアリングシート)

○尾崎駅周辺まちづくりに関するヒアリングシート(地権者用)

記入日 年 月 日

1. 氏名

・住所  
・氏名  
・連絡先

2. 尾崎駅周辺に所有している土地・建物の現状について

・地番  
・建物                    m<sup>2</sup>                    階

3. その土地・建物の今後、活用する場合の条件や意向について

(市民や観光客への公開、散策ルート等の設定にあたっての問題や要望)

4. 尾崎駅周辺のポテンシャル(強み・弱み、魅力・欠点など)について

(強み)

(弱み)

(その他)

裏面へ続く→

5. 今後、尾崎駅周辺で取組んでみたいことについて

6. その際に、尾崎駅周辺に付加すべき機能について

7. エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向について

- ・参画意向           あり ・ なし
- ・参画条件等

「エリアプラットフォーム」とは、おおむね以下の要件が揃った協議の場です

 <p>エリアに関わる様々な仲間と集まり協議をする</p>	 <p>まちづくりに関する実績を有する専門人材からの支援を受けている</p>	 <p>エリア価値の向上・将来像の実現が目的</p>	 <p>緩やかな協議の場（プラットフォーム）</p>
--	---	---	---

8. その他

#### (4)ヒアリング実施状況

##### ①地権者(尾崎駅山側一方通行)

※詳細はP28以降にて整理

##### ②事業者

- ・阪南市商工会
- ・(一社)阪南市観光協会
- ・池田泉州銀行(株)
- ・(株)阪南住宅&(有)セントラル(アパマンショップ)
- ・astro box(フォトスタジオ)
- ・南海電気鉄道(株)
- ・漁師鮮度

※詳細は別冊にて整理

##### ③先進地ヒアリング

- ・バリューイノベーションズ・さの
- ・一般社団法人 TCCM
- ・株式会社 sasquatch

※詳細はP32以降にて整理

## ①地権者ヒアリング記録(尾崎駅前山側一方通行周辺地権者まとめ)

### 1. 氏名

・住所	阪南市尾崎町 ・ 下出
・氏名	・連絡先

### 2. 尾崎駅周辺に所有している土地・建物の現状について

- ・ 親族が住んでおり、当面利活用は考えていない。(一部倉庫使用)
- ・ 車社会であり、現府道沿いの倉庫を店舗に改装し、リブズコアを営業している。
- ・ アスベストを含んでいる鉄骨の建物であり、取り壊す場合、億単位のお金がいるといわれている。
- ・ 所有者の死亡及び賃貸解約により空きビルとなり、現在売却に向けて進めている。
- ・ ビルの活用について、ビルごと会社に賃貸している。新たな利活用は考えていない。
- ・ 以前、本屋を営業していたが、駅の乗降客の減少に伴い、売り上げが減少し、閉店。
- ・ 所有地を隣接商業者が駐車場として利用
- ・ 以前は、駅下(浪花酒造近く)で、LP ガスの販売を行っていた。駅前から道路が新設された後、こちらに店舗を出し、現在は、お茶の販売のみである。
- ・ 物件(土地、建物)について、遺贈されたものであり、利活用するには条件(市民のための活用)がある。
- ・ 住宅販売会社に事業委託しており、土地は、隣地の美容室が駐車場として使用、家屋は、アートフラワー教室として利用している。当面、他の利活用は考えていない。

### 3. その土地・建物の今後、活用する場合の条件や意向について

(市民や観光客への公開、散策ルート等の設定にあたっての問題や要望)

- ・ 倉庫として使っている。 家族(祖父母)が住んでおり、当面利活用は考えていない。シャッターも開けたいと思っていない。
- ・ ビルを売却予定
- ・ 阪南市は、観光振興やイベントなどは意味がなく、めざすべきものではないと思う。
- ・ イベントの実施について、イベントはその日限りであり、日々の賑わいづくりにならない。イベントを単発的にして、どうまちの賑わいに繋がるのかわからない。無駄と思っている。
- ・ 阪南市の生き残る道は、駅前まで車が入りやすい、駅前開発(広場の設置)や道路の整備である。

- ・ 駅前は、買い物を中心としてしてほしいと思っている。
- ・ 小さな土地であるので、利活用は考えていない。今は、隣接商店(駐車場)に賃貸。
- ・ 昔から長いこと続けている。後継者がいないので、自分の代で終わりと思っている。
- ・ 空き店舗について、住宅販売業者で貸店舗を募集している。
- ・ 引き合いが少ないところに、道路の一方通行化で、その引き合いもなくなっている。今後も募集を続ける。
- ・ 喫茶店を自分の代までは続ける。
- ・ 駅前の現状が変わらない状況では、新たな活用は考えていない。利活用に条件あり。

#### 4. 尾崎駅周辺のポテンシャル(強み・弱み、魅力・欠点など)について

##### (強み)

- ・ 特急停車駅である。 ・ 祭りがある。
- ・ 駅の浜側で、2年ほど前に、パン屋が出店し、週2、3日(不定期)開店すると人が並び賑わいがある。
- ・ 一方通行になって、歩行者がゆったりと歩くスペースができた。

##### (弱み)

- ・ 車利用の客の寄りつきが見込めない。
- ・ 一方通行になって、車が歩道に乗り上げて停車し、特に雨の日など、歩行者が通れない状況である。
- ・ 人中心の道路で、車の寄りつきが不便になった。
- ・ 尾崎駅周辺は、店舗が散在していることから、賑わいとなっていない。
- ・ 昔はにぎやかであったが、第一ゼミの塾もなくなり、人が来ない。
- ・ 一方通行の入口の交差点が弱い。交差点を改良するか信号の点け方を検討すべき。
- ・ 出口が混んでいる。右左折レーンを作るべきである。せめて、ポールを外すべき。
- ・ 廃れてきている。
- ・ ローソンが駄目であった理由は、近隣商業地域であり、近くにタバコ屋があることで、主力商品であるタバコ販売の許可が下ず、採算が合わなかった。
- ・ 池田泉州銀行からの入口の信号が悪いと思う。時差信号でないので、右左折できず、渋滞の原因となっている。
- ・ 歩行者重視というのはわかるが、現実には、歩行者がいない。
- ・ 一方通行してかえって悪くなったと思う。歩道へ車を駐車するので、歩行者が車道を歩いている。塾の迎えなどで車が多い。警察にも頑張ってもらいたいところ。
- ・ 駅前広場がない。ホテルがない。

(その他)

- ・ 駅前であるが、売却単価が思ったよりも低額
- ・ 市で購入または利活用するのであれば、相談にのる。
- ・ 駅前の一方通行について、具体的な説明(完成図の提示等)がなかった。
- ・ 人優先で歩道拡幅したが、両側に停車できるような、自動車を入れやすい状況を作ってほしかった。
- ・ 一方通行はよかったのかどうか。舗装は綺麗になってよかった。
- ・ 土日は特に人が歩いていない。
- ・ コロナ前は、テナントの応募の電話がたくさんあったが、今はない。
- ・ コロナの前は遠方からのお客様がきたが今は来ない。
- ・ 今は、一見さんしか来ない。

#### 5. 今後、尾崎駅周辺で取組んでみたいことについて

- ・ なにかしようと思っても、すごいお金がかかるので、やろうと思えない。
- ・ 買い物には、車が必要と思うので、車の入れない駅前で商売しようとは特に思っていない。
- ・ 過去に商工会連合会として、尾崎駅の上に市役所を移転し、現市役所に住宅用ビルを配置したを計画を提示したことがある。
- ・ 本市では、市役所が一番動きが見える施設ではないかと思っている。阪南市の一番の大企業は、市役所。市役所が駅前に来たら、駅前が活性化すると思う。
- ・ 所有施設のテナント募集。

#### 6. その際に、尾崎駅周辺に付加すべき機能について

- ・ コンビニなどあればいいのでは。
- ・ 駅前の道路の新設や、駅前広場の整備などが必要。
- ・ 姫路などでは、駅前にリノベーションされた店が並んでいるように、まず、駅が活性化しているように見せることが大切である。
- ・ 休憩場所や喫茶店も必要と思う。
- ・ 道路の改良を望む。
- ・ 定食屋や居酒屋が必要と思う。
- ・ また、企業も誘致もすることで人の往来があると思う。
- ・ 近隣商業地域の規制を緩和するべき
- ・ 駅広と駅ビルを造るべきであった。(市の財力を考えると、今からでは無理。)
- ・ 駅にホテルを整備するべき。

- ・ 旧国道からの高規格道路が必要と考える。
- ・ 市役所への連絡橋を作るべき。

## 7. エリアプラットフォームへの参画条件、参画意向について

- ・ 現状では、参加意向はないが、得なることがあれば、参加することもある。
- ・ 最近では市民(事業者)の声は、言いたい放題になっている。市民(事業者)を巻き込むのは難しいと思っている。一定の目標を示しながら、エリアプラットフォームの形成をめざしたほうがいいのではないか。
- ・ 店を出してくれる人に直接支援するほうがいいのではないかと思う。
- ・ 小さな土地であるので、そこまで(エリアプラットフォームに参加)の思いはない
- ・ 体調が優れないので、参加はぼちぼちになる
- ・ 積極的ではないが参加する。

## 8. その他

- ・ 尾崎に住んでいた時の母校が全てなくなった。
  - ・ 質問 — シャッターを開け、空きスペースに、リブズコアの PR 用施設やキッチンカーでも置けないか。
- 回答 — 親族が住んでいるため、シャッターは開けたくない。
- ・ エリアプラットフォームを作り、イベントなどをして、継続性があるとは思われない。
  - ・ 歩きたくなる文化は、商業ベースとともに、尾崎駅前では厳しいのでは。
  - ・ 定食屋や居酒屋が必要と思う。
  - ・ 企業も誘致もすることで人の往来があると思う。
  - ・ 近隣商業地域の規制を緩和するべき
  - ・ 駅前整備より、せんなん里海公園を充実させるべきではないか。
  - ・ 自然田の国道の側道歩道が広く、歩いている方が非常に多い。街灯を付けてほしい。
  - ・ 歩くためには、距離についての表示があれば、歩く人も増えるのではないかと思う。

### ③先進地ヒアリング記録

#### ■(一社)バリュー・リノベーションズ・さの

日 時:2024年12月19日 15時から16時

場 所:バリュー・リノベーションズ・さの事務所

参加者:バリュー・リノベーションズ・さの 石井様

ランドブレイン 島村

成長戦略室 藤原理事、中出企画調整官、人見総括主事

#### 1. 会社設立の経緯

元々は、市が中心に立ち上げたまちづくり団体がスタート。2019年前進となるまちづくり企業「バリュー・リノベーションズ・さの」設立、3年間活動後に法人化し、2021年4月が本オープン。

立ち上げの際は、団体のメンバーに市の職員2名が関与し、市からの事業委託。

今も市から委託(①エリアイノベーション活動事業、②女性をはじめとする人材育成事業、③遊休不動産の利活用サポート事業、④「つむぎや」等の運営事業)でいただいているが、独自事業(佐野まちライブラリー運営事業他)も実施している。

\* 市の施設を賃貸し、「COZYROOM”ASAHI”遊」の運営等

現在、市の職員は関与せず、女性4人が実働。週1回ほど男性4人程度の手伝いがある程度。代表は東京におり、特に意見やアドバイスのみ。

#### 2. まちづくりへの仕掛け

きっかけになったのは、駅前の老朽建物(現つむぎや)をどうするかを検討するところから。そこをリノベーションして、市民に使ってもらって、出店まで頑張ってもらい、まちが動いていったのが大きなきっかけである。

#### 3. 人材の集め方・人材育成方法

女性向けの企業ワークショップの開催などを行い、出店意欲のある人に、チャレンジショップで初期費用を安く実施できるようにしている。

物件の照会と、企業相談をやっている。物件のオーナーさんへの案内や所有者への声掛けなど、契約のお手伝いをしている。宅建の仲介資格は持っていないため、仲介料はもらっていない。

#### 4. 泉佐野市とのかかわり

担当課は、泉佐野市まちの活性課。

市が団体を作るのに際し、まちづくりに興味のある方を採用した。その1人として選ばれた。民間で入ったのは2名、市役所が2名。現バリュー・リノベーションズ・さの事務所をどうするかから、始まった。まちのコミュニティも市役所が最初いてくれたおかげでやりやすかった。

## 5. 尾崎駅の現状に対する意見・感想

尾崎駅周辺について、よく知らない。牡蠣などご飯がおいしいイメージ。

## 6. 尾崎駅周辺に進出するとしたら(どんな街に魅力を感じるか)

泉佐野市と同じやり方をしてもまた違う気がする。全く同様にやっても難しいと思う。

シェアキッチンはいいのではないかな。

## 7. その他

建物だけでなく、活動する人が大切である。出店したい人向けのワークショップが人気である。

女性でやりたい人が多かったので、女性向けのワークショップをやっている。女性目線でまちづくりに参加してほしいと思っている。出店者も女性ばかり。女性の目線で意見をもらい、それをうまくサポートするのがいい。

空き家活用として、エリアリノベーション活動事業は、物件所有者と使う人とのマッチング。遊休不動産の掘り起こしは、物件所有者から直接依頼があるとやりやすいが、借り受けるために、物件所有者から了承を得るのが一番難しい。物件所有者以外の親族等から、意見が入ることが多々ある。最近では、所有者からの問い合わせもあり。

最近では、バリュー・リノベーションズ・きのが頑張っていることで、民間で勝手にやっているところもある。建物と人がかみ合えば、自立していけると思う。

まずは、まちの海側を知ってもらうために、イベントをしている。レトロなものも人気になっているので、尾崎駅周辺もうまく活かせば可能性は十分あると思う。女性は流行りや口コミにも早い。初期投資は厳しいところがあるので、チャレンジショップ等、開業するまでの支援がある。

バリュー・リノベーションズ・きののシェアキッチン、シェアスペースは採算は取れている。

5年間取り組んで、やっとこの辺も賑わってきたと言ってくれている。外国人も増えてきており、民泊も増えてきている。

泉佐野市内の人だけではなく、いろんなところから来ているが、近所の人も多い印象を持っている。来店者用の駐車場はないが、駐車場問題とか関係なく、必要な方は、どこか近隣の駐車場に止めてきているのでは。駅前なので人は結構来てくれている。出店意向者の問い合わせは増えているが、泉佐野駅のこの辺では、適当な物件が全然ない状態となっている。

以上

○(考察)尾崎駅周辺と泉佐野駅周辺の比較

項目	泉佐野駅周辺	尾崎駅周辺
駅の乗降客数 (R5)	・21,968人(前年9.2%増)	・8,834人(前年1.3%増)
人口	・99,191人(R5.9.1推計)	・48,981人(R5.9.1推計)
駅の構造	・鉄道連立により、平面通路で連絡(人の移動がスムーズ)	・橋上駅舎のため、橋上通路(人の移動に障害)
地勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅の南側の商店街とりんくうタウンに挟まれている(人の移動に厚み)</li> <li>・商店街、アーケードあり</li> <li>・駅北側に小広場、駅南側に駅前広場、商店街、ホテルあり(インバウンドの受け入れ容易)</li> <li>・府道等の道路による分断</li> <li>・歴史街道あり</li> <li>・近隣に泉佐野漁港</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から約400メートルで大阪湾(人の移動に厚みがない・海が近く自然が感じられる)</li> <li>・商店街、アーケードなし</li> <li>・区域に駅前広場なし、簡易宿泊施設1軒(インバウンドの対応困難)</li> <li>・広幅員道路等分断要因なし</li> <li>・歴史街道あり</li> <li>・寺社仏閣が点在</li> <li>・日本家屋(空き家)が点在</li> <li>・区域に尾崎港(尾崎漁組)</li> </ul>

## ■一般社団法人 TCCM

日 時:2025 年 3 月 14 日(金) 14 時から17 時

場 所:TCCM 事務所、豊田市駅周辺

参加者:TCCM 杉本

豊田市 佐々木氏、近藤氏、瀬木氏

ランドブレイン 小笹、島村

成長戦略室 藤原理事、中出企画調整官、人見総括主事

### <意見交換>

- ・歩道など道路空間を活用する際は、どのような制度を活用しているのか。
- ほこみちは活用せず、市と都市利便増進協定を締結し、道路空間を使っている。また、ペDESTリアンデッキは、道路区域から除き広場区域としているため、広場条例に従っている。
- ・しん豊ぱーく(公園)の利用について、条例や料金以外において設定しているルールはあるか。(法的な縛りなど)
- やっていいことダメなことは決めているが、利用内容の自由度を高くし、利用者の責任に任せている。そのため、パートナー会を組成し、そこで議論された結果、制限された時間の中で、花火やバーベキューなど火気の使用ができるルールとした。
- ・しん豊ぱーくの整備について、事業規模はどのくらいか。
- 第1期整備が約3000万円、第2期整備が約200万円(ともに市単費)である。
- ・整備した空間等をよく使うプレイヤー、顔が浮かぶ人はどのくらいいるか。また、プレイヤーの育成はしているか。
- 季節によりばらつきはあるが、平均して2週間に1回の利用頻度である。事業者によっては週3利用している人もいる。パートナー会はやりたいことがある人ばかりで組成しており、当初はまちづくり等の活動をしている団体に声をかけた他、イベント参加者等のつながりから新たな取組や活動が生まれている。あそべるとよたの利用目的については、最近は音楽関係が多い。
- ・尾崎駅の周辺に6,000人住んでいる(豊田市は13,000人)ことから、その人たちをうまく巻き込むことができれば、にぎわい創出などに向けたポテンシャルはあるのではないか。

<当日の様子>



## ■株式会社 sasquatch

日 時:2025年3月25日(火) 13時から15時

場 所:北ぶら BASE、北ぶらくり丁商店街

参加者:株式会社 sasquatch 小川氏

和歌山市 中村氏

和歌山大学 佐久間教授

ランドブレイン 小笹、山田、島村

成長戦略室 藤原理事、中出企画調整官、人見総括主事

### <和歌山市説明>

- ・リノベーションスクールの大きな成果は、家守会社設立できたこと、市内に多数のまちづくり会社ができ、行政だけでなく、まちを良く知る人とともにまちづくりを手きけることが最大の成果。
- ・エリアプラットフォームを組成しているが、今となって分かることや和歌山市の特性としては、エリアとして大きなビジョンをつくりそれに向けてここが動くのではなく、個々のまちづくり活動からエリアの将来像を考えて共有していく方がよかった。
- ・リノベーションスクールから派生したチャッカソンは、関係事業者から

### <サスカッチ説明>

- ・関わる人を増やすことが重要と考える。北ぶらはじめ食堂(7:00~10:00の朝ごはんを提供するイベント)を毎月定期的実施した(今は休業中)。その後、Z世代が中心となる、北ぶら SUNNY 実行委員会が立ち上がった。
- ・これまで、イベントとして「Z世代の歌謡ショー」、スナックや映画上映、サーカスなどを実施してきた。
- ・北ぶらくり商店街の方向性として、安全で居心地のよい空間にしていきたいと考えている。

### <意見交換>

- ・どんな人に来てもらいたいのか。北ぶらくり丁の場合は若い人をターゲットとしている。また、周辺住民はどう思っているのか、それに合わせて発信の方法も変わる(小川)
- ・今回視察して参考にしたいことは、定期的イベントを催すことが重要ということ。(市)  
→実店舗の人から言われることとして、イベント日は売り上げが下がる(常連客が来にくい)、ということ。ただし、商店街のにぎわいのためと理解してもらっている。準備として、外部電源が求められる。(小川)
- ・尾崎駅、パブリックな意味(住民が毎日通う)での事業の方向性を考える必要がある。次の世代につながる事業になるとよい。(佐久間)

・何のために、この事業をやるのか。何を表現したいのか、市として何を求めているのかを明確にする必要がある。(中村)

→尾崎駅は特急停車駅であり、市の拠点となる都市機能が集まっている。これまでは、車社会でまちが広がっていったが、人口が減り機能が集積するエリアに集まって暮らすことが必要と考えている。(市)

・阪南市や尾崎らしい、郊外の駅のカタチができるとういと考える(佐久間)

<当日の様子>



### 3. ワークショップ等の開催支援

#### (1) 勉強会

勉強会実施に向けた支援として、企画提案、講師との調整、当日の進行資料の作成、参加者募集のための告知チラシ作成等を行いました。

#### ■目的

エリアマネジメントを専門とする山口大学大学院教授の宋俊煥氏を講師として招き、他市事例の紹介を交えながら、まちづくりを進めるための知識や手法を学びました。また、エリアプラットフォームの構築に向け、市民、市内事業者等の「官民連携 まちなか再生推進事業」の理解や意識醸成を図りました。

#### ■開催概要

日時	2024年11月18日(月) 18時30分～20時30分
場所	阪南市役所 3階 全員協議会室
対象	市民、市内事業者、尾崎駅周辺のまちづくりに興味のある方
参加者	35名

#### 当日のタイムテーブル

時間	内容	備考
18:30	勉強会開始	
	5 開会	市あいさつ(市長挨拶)
	趣旨説明	
18:35	5 宋先生よりご挨拶・自己紹介	
	45 宋先生より講義	エリア価値向上、にぎわい創出(滞留空間の創出)の視点から事例紹介を中心に(山口県宇部市・常盤通り/若者クリエイティブコンテナ、カミハチキテル等)、組織の立ち上げや活動の広げ方についてレクチャーいただく
		進行を見つつ小休憩
19:25	60 質疑応答・勉強会からの感想	質問が出なければ、事前質問への回答を元に進行
20:25	5 閉会	市あいさつ、ワークショップの案内
20:30	勉強会終了	

## ■告知チラシ



尾崎駅周辺まちの賑わい創出に向けて学びませんか

# 尾崎駅周辺まちづくり勉強会

尾崎駅周辺を対象としたエリアの価値の向上を目指して、勉強会を開催します！

エリアマネジメントを専門とする山口大学大学院創成科学研究科教授の宋俊煥さんをお招きして、他市事例の紹介等を交えながら、まちづくりを進めるための知識や手法を学びます。お気軽にご参加ください！

日時	2024.11.18 月 18:30～20:30	参加 無料
会場	阪南市役所 3階 全員協議会室	
主な対象	市民、市内事業者、尾崎駅周辺のまちづくりに興味のある方	
定員	30名程度（申し込み多数の場合は抽選）	
申込	右のQRコードよりお申込みください	 ◀ 申込みはこちら
講師紹介	 山口大学大学院 創成科学研究科 建築学コース教授 そのじゆん 宋俊煥氏 専門は、アーバンデザイン・エリアマネジメント・低未利用地活用・人口減少都市の都市（地域）再生。 実践研究活動として、「若者クリエイティブコンテナ（宇部）」代表、まちづくり会社「にぎわい宇部」非常勤取締役、広島市カミハチキテル・ディレクター、竹原市都市デザインアドバイザー 他実績多数。	

問合せ先： 阪南市役所 未来創生部 成長戦略室  
☎ 072-489-4585（直通）

■ 質疑応答

質問	回答
<p>公園などの公共空間を従来型で整備する際に禁止事項が多数となるのは、例えば、裁判沙汰になった場合に、行政が責任を負いたくないからだと思うが、市民と一緒に整備したものに対しても、行政が事故の責任を負うのだとしたら、やっぱりこれはできませんという事項が生まれてこないのか。</p> <p>検討会には市民や商工会、店舗等いろんな方が入ると思うが、みんなで意識を合わせていくのが 1 番難しそうだと思う。この点にはどんな工夫があるか。</p>	<p>責任問題について、基本的には、最終的な責任を行政が持つケースが多いだろう。</p> <p>例えば、長門湯本温泉では河川敷の中にデッキ空間を作って、なるべく川沿いに近づけて遊べるようにしている。それは行政的な考え方では、責任問題が出てくるので、絶対できないことである。そこでは 3 年間、社会実験的に地元が管理する仕組みを考えた。8 月の大雨のときは手すりを外すとか、そういうことを地元が担うという社会実験を行って、問題ないことを確認して今は調節されており、オソト協議会という協議会を作ってそこで責任を負う仕組みをつくっている。別の事例で、柏の葉アクアクラスは調整池であるが、自然環境等のデザインを施し、市民が利用できる空間にしている。しかし、調整池なので、雨が降ったらばっと水位が上がっていく。その責任を誰が取るかという問題があるが、お互いに協議の上、民間が責任を負うケースもある。このように地元が責任を負うケースもなくはない。しかし、基本的に行政が責任を負う場合が多いのは間違いない。なかなか簡単ではないが、お互いにどういう責任を負うかということ。ネガティブな発想で走ってしまうとできることが限られてしまい、面白いことができなくなるので、最初の段階でいかに前向きにいろんなこと考えながらバランスを取っていくかが重要と思う。</p> <p>2 つ目の合意形成の問題についても、やっていく中で喧嘩も生まれるし、意見が合わずに一緒にできないこともある。それはしょうがない。みんな違うので、多様な中でやっていくのは当たり前。このオープンエンド的な部分がどういう役割を果たすべきかが重要である。オープンエンドで誰でも参加しているいいので、もちろん全然意見が違う</p>

質問	回答
	<p>方もいらっしゃる。重要なのは、ここからスピルアウトして、自分たちがやりたいことはちゃんとやっていく、それをお互いに足を引っ張らないように、お互いに尊敬していく、そういった仕組みが大事。エリアプラットフォームは、誰でもオープンエンド的に来ていただいて話し合いをする。ワークショップで大事なのは、お互いに批判しないこと。お互い尊敬しながらやっていくけれども、自分たちがやりたい活動に関しては、そこに賛同するメンバーをスピルアウトして進めていく。お互いに風通し良くしながら、やってることを共有する場としての役割が大事と思う。</p>
<p>エリアプラットフォームという考え方を初めて聞いた。阪南市は保守的な考え方の人が多く、新しい考え方をどう受け入れていくか、実際にプレイヤーが集まるのかという不安がある。そういう素地づくりや、育成のための取組にかなり時間がかかりそう。</p> <p>阪南市を良くしていきたいのはみんな一緒だと思うが、具体的にどういふふうに進めていけばよいか。10年前も駅前をどう変えていくかの議論があったがなかなか進まなかった。新たな考え方を導入していく上で、かなり時間のかかるところをどのように取り組めばよいかもう少し聞かせてほしい。</p>	<p>昔はすごく大きいものを描いて、建物を作りましようかと話をしながら、投資家が集まる時期があったが、今はなかなか難しい。</p> <p>今は、日本もアメリカも、いかに小さなサイクルをたくさん回して大きな動きを作っていくかというふうになってきている。その回し方は、いかに見える化していくかが大事で、まちなかのちょっとした設えを変える、ちょっとしたマルシェをやってみたり、お祭りに少し工夫を加える、1つのことを一緒にやってみる成功体験を増やしていくことが大事だと思う。</p> <p>まちのプレイヤーはいないと思われるかもしれないが、あちこちで色々やっていると、次第に見つかる。今はお互いに見えていなくても、次第にプレイヤーが見える化され、つながって一緒に取り組んだり、情報が共有されると、小さなサイクルが大きくなっていく。それが何か土地利用や開発、整備等につながっていくといい。以前は、とりあえずセールやりますと打ち出して、その後に運営を考えるプロセスだったが、今は逆に、プレイヤー起点で物事を作っていこうと認識すればよい。</p>

質問	回答
<p>山口の事例では、たくさんの事業者や市民団体が参画されて賑やかにまちづくりされていると思ったが、実際に色々なプロジェクトの中で、実際住んでる市民の方の反応としてどんな意見があったのか気になる。</p>	<p>世の中に100人がいたとしたら、80パーセントは無関心で興味がない、自分の生活で精一杯という方が80パーセント。そして100人の中で10人くらいは応援者で、5人くらいがプレーヤーになってくれる。残りの5人はクレマーで、とりあえず足引っ張ったり、苦情を出したい人という構成と私は考えている。</p> <p>まちなかの人は無関心が多く、まちを良くしてこうと頑張っているのは、10人から15人レベル。その方々が引っ張っていかないといけない。無関心の方は、意見は出さないけれども何かしら良くなるとありがたく思っているだろう。やっていくしかない。</p>
<p>社会実験等にあたって、事前に人の動線や通行量のデータを何ヶ月分ぐらい取ったか。</p>	<p>データは大事で、事前に必ずデータを取るようになっている。人間はみんな共感するが、納得するにはデータが必要。</p> <p>基本的に通行量調査は、朝から夜まで4日間、平日2日と土日である。</p>
<p>成果を説明するためには、今データが必要である。</p>	<p>そうですね、実施前と社会実験中のデータが必要である。</p>
<p>コミュニティバスの乗員数や乗降所別のデータがありますかと市に聞きたい。</p>	<p>これから議論していくのではないかと。その中で、社会実験の内容に合わせてどのような変化があるのか考え、実験をする前の段階のデータと実験する時のデータをとって分析する必要がある。</p>
<p>冬になったら交通量が少なくなるので、1年ぐらいデータを取る必要があるだろう。</p>	<p>基本的に、行政もある程度の通行データは持っている、それを活用する。また、人的な限界や財政的な厳しさもあるので、いかに効率よくデータを取るかということも大事。本末転倒で、調査のハードルが高すぎて面白いイベントができないことも良くない。やっぱりちゃんと楽しんでもらった上で、調査をすることが必要。</p>
<p>行政にデータを出してくれないと何も分からない。</p>	<p>イベントをする際の売り上げ、人の滞在時間も注目するポイント。面白いのは、イベントで出すテーブルや椅子の数が経済効果につながる。滞在時間が増えていくと、出展者が帰る時に、あり</p>

質問	回答
	<p>がとう、また呼んでくださいと言って帰っていく。だから、設えや空間デザインをいかに良くするかということはすごく重要で、それが経済効果につながる。1時間まったく滞在すれば、お腹が空くし、買い物もする。ゆえに、回遊性が大事になってくる。</p>
<p>駅の貸店舗だと、月2万円まで落ちてしまっている。タバコ屋サイズでいいから、地域の住民が使えるような店舗があれば、変わってくるのでは。キッチンカーより効率がよいと考えている。</p>	<p>別の事例で、キッチンカーの出店について、イベント的なものもあれば、社会実験的に日常的に出しているものもある。キッチンカーの方に聞いてみると、1日3万5000円前後売り上げればずっと出店できるようだ。日常的に出店を続けていくと認知度が上がり、お客さんは増えてくるだろう。</p>
<p>21時ぐらいに駅に降りると、夜間の交通の便がないので、みんな国道まで歩いている。海側も街灯もないところを、若い女性がずっと歩いている。それらの流れも含めて考える必要がある。</p>	<p>動線の中に、目的地となるものを増やしていくかということが重要ではないか。</p>
<p>商工会議所のインフォメーションも英語ではなく、観光協会の案内もないので、どこが観光協会だか外国人にはわからない。 どこを直していくのか、どうしたらいいのかわからない。</p>	<p>これから、そういう議論をしながら課題を吸い上げていくことが大事。そういう課題解決型に持っていくのか、あるいは夢を描くビジョンドリーム型に持っていくのか。課題や問題を1個ずつ潰していく考えもあるが、「我々が描く未来はこうだ」とまず提示して、そこに向かってどうあるべきかを考えるバックキャスト方法もある。両方を比較し、ワークショップの中で考えていけるとよい。</p>
<p>エリアプラットフォームという考え方を初めて聞いたが、プラットフォームを誰がどのように運営していくのがすごく大事だと思う。 いろんな主体がぶつかり、それを軌道修正したり、みんなで前を向いてやっていこうというところを、大学の先生や学生が引っ張っているのか、行政側</p>	<p>地域によって全然異なる。国の補助事業もあるので、2年3年と補助をもらいながら進めている地域もあるし、そうじゃないところもある。行政が事務局になり、コンサルのような専門家集団が入って進めていくところもある。行政が何かしらの軸を持って進めていくことが大事。 別の事例であるが、広島にカミハチキテルというところがある。そこは、最初スタートするときは</p>

質問	回答
<p>が横断的な部局を作って引っ張っているのか。</p> <p>5年、10年のビジョンを作って中長期的にしっかり続けていくための運営体制について知見をお聞きしたい。</p>	<p>民間企業が約13社だったのが、今は90社に増えている。その中のNTTや他4つぐらい会社が入った一般社団法人の都市再生推進法人を作って、その組織がエリプラを運営している。完全に民間ドリーム型で、行政はオブザーバーの役割を担っている。広島は人口が多く、民間のポテンシャルが高いので、民間が動きやすい。地方では人口が減っていくにつれ、行政がやらないと動かないという問題が増えていくので、どちらかという事務局的な軸を行政が担い、予算がつけばコンサル等が入る。予算がなければ、行政だけでも動かしていくほか、大学が入ってお手伝いすると感じだろう。</p>
<p>行政が事務局という話があがったが、行政はやりすぎてしまうところがある。要は、プレイヤーがしっかり育つところをイメージするが、物足りなくなつて成果を求めすぎるところがあると思う。その辺りの行政と民間の距離感の上手な取り方がわかれば教えていただきたい。</p>	<p>フォーマルとインフォーマルのどちらもあるが、僕は行政の方とメールではなく、基本的にはLINE等のSNSで連絡を取っている。そうすると関係性がとても良くなる。だから僕はどこのまちに行っても、まずslackやLINE、メッセージを利用しましょうと言う。メールだとお互い確認したかどうかかわからず、何日か経ってしまう。機動的まちづくりには、日々変わっていく状況をお互いに早く連絡のやり取りをしながら進めることが大事。天気や来訪者など何気ないコミュニケーションができる関係性作りが非常に重要である。</p>

■当日の様子(写真)



## (2)ワークショップ

ワークショップ実施に向けた支援として、企画提案、当日の進行資料の作成、参加者募集のための告知チラシ作成等を行いました。

### ■目的

尾崎駅周辺エリアの価値向上を目指して、利用者の視点から、エリアの魅力・課題、将来像やニーズについて意見をいただき、今後の取組アイデアについて一緒に考えました。また、エリアプラットフォームのあり方に関する意見も伺いました。

### ■開催概要

	第1回	第2回
日時	2024年11月25日(月) 18時30分～20時30分	2025年1月15日(水) 18時30分～20時30分
場所	阪南市役所 3階 全員協議会室	
対象	市民、市内事業者、尾崎駅周辺のまちづくりに興味のある方	
参加者	32名	22名
プログラム	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 開会、趣旨説明</li><li>2. 自己紹介</li><li>3. グループワーク ①使えそうな場所、仲間をさがそう ②エリアの将来像について</li><li>4. アンケート、閉会</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 開会、趣旨説明</li><li>2. 前回のふりかえり</li><li>3. グループワーク 「4つのテーマに分かれて、方向性や取組案を考えよう」 ①滞留空間・居場所づくり ②地域イベントの開催 ③空き家・空き空間の活用 ④地域の情報発信</li><li>4. 市からの案内</li><li>5. アンケート、閉会</li></ol>



## 当日のタイムテーブル

### <第1回>

時間	内容	備考
18:30	ワークショップ開始	全体進行は市(タイムキープも)
	5 開会	市あいさつ(市長欠席)
	10 趣旨説明 ・目的:エリア価値の向上 ・これまでの活動(今年のWS、南海電鉄の勉強会?) ・歩く文化とは	市より説明
18:45	35 自己紹介 ・参加動機 ・これまでの活動 ・これからしたいこと(なぜしたいのか) ↑したいことがなければ、尾崎駅周辺の魅力や課題	考えてもらう時間を設ける 全体で発表、ひとり1分で
19:20	5班(1グループ5~6名)に分かれる	1グループ5~6名(5グループ想定) ※テーブルファシリはLB(3名)+市
19:20	20 使えそうな場所、人をさがそう	市所有の使えるところを提示 ・市役所前の駐輪場跡 ・公民館など
19:40	10 全体で共有	1グループ2分×5
19:50	25 将来像について	将来像イメージを大判印刷
20:15	10 全体で共有	
20:25	試しにやってみるなら?	取組アイデアについて意見もらう(アンケート形式にして時間をと確保)
20:25	5 閉会	市あいさつ
20:30	ワークショップ終了	

### <第2回>

時間	内容	備考
18:30	ワークショップ開始	全体進行は市(タイムキープも)
	開会	市あいさつ(市長挨拶なし)
	15 前回のふりかえり	実施概要 グループごとの意見 活用できそうな場所・仲間、将来像 アンケート結果
18:45	70 グループワーク ①自己紹介 ①滞留空間・居場所づくり ②地域イベントの開催 ③空き家空き空間の活用 ④情報発信	テーマ別に意見を出し合う ・方向性、キャッチフレーズ ・取組案(実施に向けて、具体的な企画を)
19:55	5 休憩	
20:00	15 全体で共有	グループごとに発表(4グループ)
	10 市からの案内 全体質疑	・エリブラ(話し合う場)について ・社会実験の実施
20:25	5 アンケート	・次年度以降の参画について
20:30	15 ワークショップ終了・参加者交流(名刺交換)	
20:45	閉会	

## ■告知チラシ



尾崎駅周辺まちづくりについて一緒に考えませんか

# 尾崎駅周辺まちづくりワークショップ

尾崎駅周辺を対象としたエリアの価値の向上を目指して、ワークショップを開催します！  
尾崎駅周辺エリアを利用する皆様の視点から、エリアの魅力・課題、将来像やニーズについて意見をいただき、今後の取組アイデアについて一緒に考えましょう。お気軽にご参加ください！

プログラム内容

- 尾崎駅周辺エリアの魅力・課題
- エリアの将来像
- ニーズ（やってみたいこと等）
- 今後の取組アイデア 等

※プログラム内容は、変更する場合があります

日時 | 2024.11.25 月 18:30～20:30 **参加無料**

会場 | 阪南市役所 3階 全員協議会室

主な対象 | 市民、市内事業者、尾崎駅周辺のまちづくりに興味のある方

定員 | 20名程度（申し込み多数の場合は抽選）

申込 | 右のQRコードよりお申込みください  [申込みはこちら](#)

問合せ先： 阪南市役所 未来創生部 成長戦略室  
☎072-489-4585 (直通)

## ■意見・提案 <第1回>

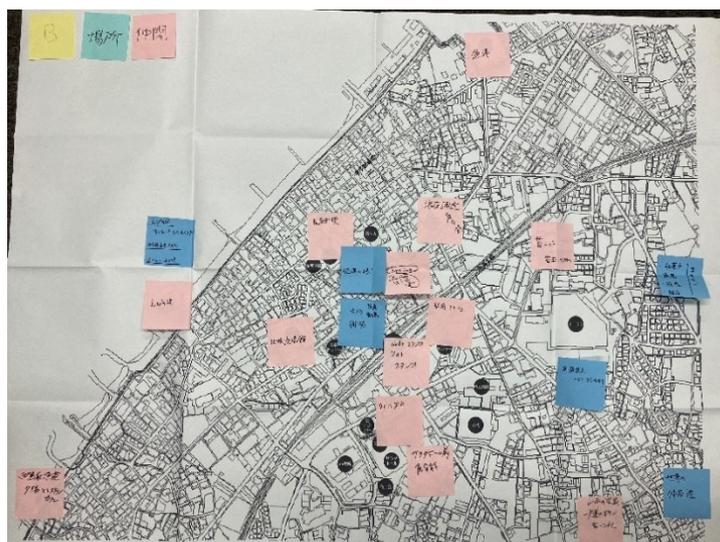
### A班

場所	仲間・スキル	将来像
<ul style="list-style-type: none"> <li>道路名をつける</li> <li>ロータリー</li> <li>マイモビ基地</li> <li>サラダホール WIFI ロード</li> <li>市役所立層4階まで 上はマンション</li> <li>POP-UP イベント</li> <li>子供があそべて 親が話せる所</li> <li>学生勉強ができる場所</li> <li>郷土の勉強ができる所</li> <li>寝泊まりできる場所</li> <li>充電スポット</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>カキ殻リユース</li> <li>河内音頭ができます</li> <li>私はどじょうすくいできます</li> <li>食材デリバリー“阪南 Eats”</li> <li>まちのお店、事業者さん</li> <li>アバターバスガイド</li> <li>歴史ガイド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大きな本屋さん</li> <li>道路名を付ける</li> <li>チャレンジショップ</li> <li>カキ料理のイロイロ</li> <li>宅配基地（駅など）</li> <li>レンタル マイモビ</li> <li>民泊</li> <li>ロータリー</li> <li>外食ができる場所</li> <li>イベントスペース（全国の応援）</li> <li>紀州街道まちあるき</li> <li>夜店</li> </ul>



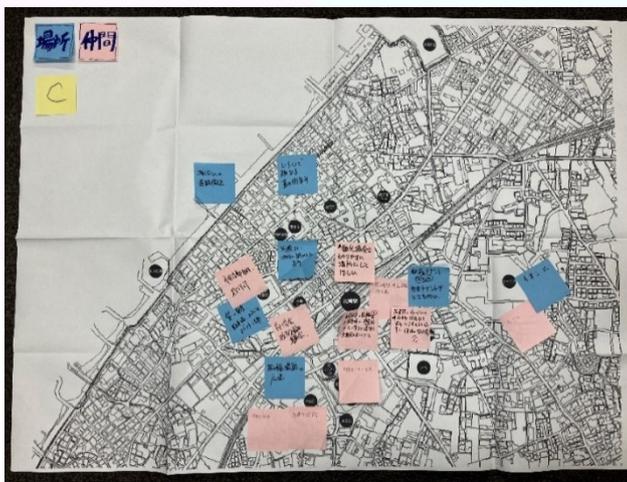
## B班

場所	仲間・スキル	将来像
<ul style="list-style-type: none"> <li>西鳥取漁港 夕陽とレストラン・カフェ</li> <li>えびの浜</li> <li>地域交流館</li> <li>尾崎別院</li> <li>abdc スタジオ フォトスタジオ</li> <li>サラダホール前 屋台村</li> <li>シャカシャカ 第3金曜(次回 12/20)</li> <li>駅前マルシェ</li> <li>漁港</li> <li>浪花酒造屋台村</li> <li>苔っこ 苔玉、テラリウム</li> <li>山手の空き家 一戸建のホテル チェーン化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サンセット〇〇イベント</li> <li>まちあるきフォト</li> <li>メニューコンペ</li> <li>佐渡</li> <li>柳勢 (カメラ、写真動画)</li> <li>なにわ黒牛</li> <li>新興製菓 (おかしあられ作り)</li> <li>世界の仲谷進</li> <li>まちやど (和菓子・魚屋・花屋・寝泊…)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>えびの浜で花火、あわせて周辺街道でマルシェ、駐車スペースの確保</li> <li>古民家活用コンペ</li> <li>旧街道をもっと利用</li> <li>駅中チャレンジショップ</li> <li>一方通行をもとにもどして!</li> <li>オークワの広場など使えない?</li> <li>朝市ちっさいマルシェ</li> </ul>



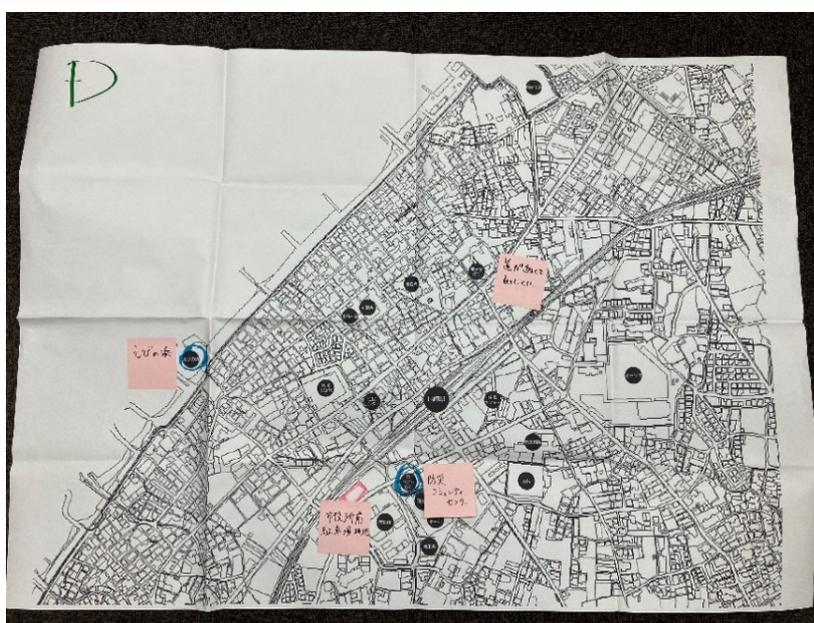
## C班

場所	仲間・スキル	将来像
<ul style="list-style-type: none"> <li>海沿いの道路周辺</li> <li>貸し部屋</li> <li>駐車場</li> <li>土スペース</li> <li>駐輪場跡の広場</li> <li>阪南市役所</li> <li>レトロで趣ある 昔の街並み</li> <li>別院さん 地域に開かれたお寺</li> <li>観光協会をわかりやすい場所にしてほしい</li> <li>尾崎駅橋上店舗⑧号区画</li> <li>尾崎駅のプラットホームの西側に改札口を設け、乗下車出来る様にする（南海の協力要）</li> <li>防災センタービル</li> <li>駅前ビル 空きテナントがとても多い</li> <li>オークワ、イオン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民活動団体ボランティア</li> <li>自治会 校区福祉委員会</li> <li>市役所前の駐輪場&amp;駐車場に朝市的な人の集まる場所を定期的にも</li> <li>イベント活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海沿いの自転車道を整備して自転車愛好者が来れるようにしてほしい</li> <li>古民家カフェなど、駐車場の確保が必要</li> <li>オシャレな内装の古民家カフェ（参考：買掛のBUDDIES）</li> <li>緑・水のある芝生広場, イベント, カフェなど</li> <li>行ってみたいと感じる</li> <li>寄ってみたいと感じること</li> <li>まずは尾崎駅周辺エリアを設定してマスタープラン（ランドスケープ）を計画する</li> <li>駅前周辺を明るくしてほしい</li> <li>駅周辺の道路の照明灯の追加</li> <li>尾崎駅利用者のためのkiosk(一坪くらいでもいい)のようなものを設置</li> <li>食事・カフェ 時間調整ができるところ</li> <li>市民を増加させる方法を皆さんで考える（大学の誘致など）</li> <li>漁港の活用化 観光漁業</li> </ul>



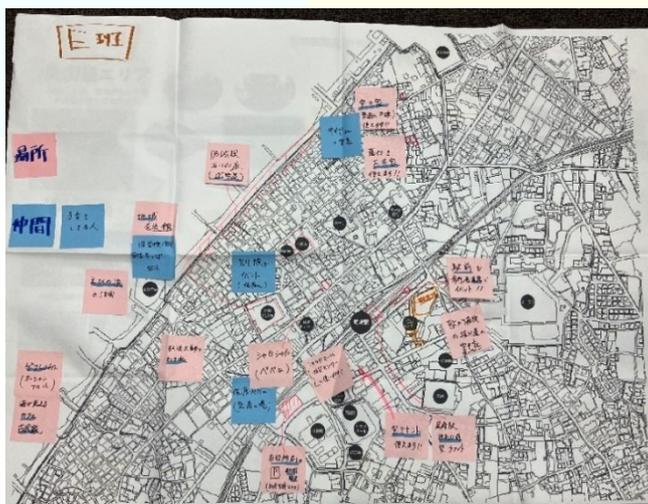
## D班

場所	仲間・スキル	将来像
<ul style="list-style-type: none"> <li>• えびの浜</li> <li>• 市役所前駐車場跡地</li> <li>• 防災コミュニティーセンター</li> <li>• 道が細くて、通りにくい</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 軽自動車の Taxi を導入</li> <li>• 寝泊施設と空き家の有効利用</li> <li>• 地域で空き家の仲介・紹介できる組織をつくる (IT 活用など)</li> <li>• 夜店</li> <li>• もみの木を植えてクリスマスツリー</li> <li>• クリスマスマーケット</li> <li>• カフェスペースに</li> </ul>



## E 班

場所	仲間・スキル	将来像
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ゲストハウス（オーシャンフロント）</li> <li>• 海が見える カフェ 古民家</li> <li>• えびの浜活用</li> <li>• 地域交流館</li> <li>• 弘法大師のわき水</li> <li>• 防波堤の沿いの道（遊歩道）</li> <li>• シャカシャカ</li> <li>• 市役所前の駐車場（社会実験エリア）</li> <li>• サラダホール・防災センター もっと使いやすく</li> <li>• 空き家 普通の戸建使えます</li> <li>• 蔵付き古民家使えます</li> <li>• 駅前の歩行者道路でイベント</li> <li>• 駅から病院の抜け道の空き家使えたい</li> <li>• 空テナント使えます</li> <li>• 尾崎駅改札口前空テナント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 子育てしてる人</li> <li>• 旧学校活用 はらっぱイベント</li> <li>• 別院でイベント交流の場を開いている人々</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 海にかかわる 自然体験ができるまち</li> <li>• 海辺でゆったり ゆっくり横になれるスペース</li> <li>• 潮干がりが出来るか？</li> <li>• とれたての魚が食べれる</li> <li>• 2次交通で散歩</li> <li>• 寝泊施設が作れないか（ゲストハウス etc. 空き家活用）</li> <li>• 市役所エリアでプレーパークできる空間</li> <li>• 冒険遊場 子どものパーク</li> <li>• ゆっくり寝ころがれる空間（芝生とか）</li> <li>• 大きくて見える 駐輪場があればいいと思う（auあたり）</li> <li>• 親と子供と地域の人と一緒に育つまち</li> </ul>



## 第1回意見・提案のまとめ

### ワーク① 見えそうな場所、仲間をさがそう

スキルを持った方や協力してほしい仲間について、以下のような意見が出されました。

イベント企画・運営者	イベント企画者・主催者 POP-UP イベント まちあるきフォト 宗教施設や地域資源を使ったイベント サンセットイベント パフォーマー 河内音頭、どじょうすくい
観光・地域ガイド	歴史・観光スポット案内ガイド デジタル案内人材・システム導入 アバターガイド デジタルサイネージ 観光宿泊施設の運営者
地域メディア・ クリエイティブ人材	カメラマン 動画クリエイター
地域産業・ ビジネス支援	地元ブランドを育てる地元企業や職人 なにわ黒牛、新興製菓 地域物流・飲食支援者 食材デリバリー“阪南 Eats” 飲食店活性化の仕掛け(メニューコンペ) リサイクル・サステナブル事業者 カキ殻リユース
市民活動・サポーター	地域コミュニティを支える団体・個人 自治会・校区福祉委員会 市民活動団体・ボランティア 地域活動を支援する個人サポーター

### ワーク② エリアの将来像

尾崎駅周辺エリアの将来像について、以下のような意見が出されました。

滞留空間・居場所づくり	憩いの空間 緑・水のある芝生広場 ゆっくり寝ころがれる空間 海辺でまったり、ゆっくり横になれるスペース 遊び場 市役所周辺でプレーパークを 子どもが遊べる公園 飲食店 オシャレな内装の古民家カフェ 時間調整や休憩できる場所として
-------------	---

	<p>シヨップ</p> <p>尾崎駅を利用者のための kiosk</p> <p>駅中チャレンジシヨップ(本屋など)</p>
地域イベントの開催	<p>街道沿いの活用</p> <p>紀州街道まちあるき</p> <p>周辺街道でマルシェ</p> <p>えびの浜で花火</p> <p>マルシェを開催</p> <p>朝市マルシェ</p> <p>クリスマスマーケット</p> <p>もみの木を植えてクリスマスツリー</p>
空き家・空き空間の活用	<p>空き家の活用</p> <p>宿泊施設(民泊、ゲストハウス)</p> <p>古民家活用コンペ</p> <p>地域で空き家の仲介・紹介できる組織をつくる</p> <p>空き空間の活用</p> <p>オークワの広場など</p>
地域の情報発信	<p>関係人口・交流人口を増やす</p> <p>寄ってみたい、行ってみたいと思ってもらえるように</p> <p>市民を増加させる方法を考える(大学の誘致など)</p> <p>海コンテンツの活用</p> <p>漁港の活用(観光漁業)</p> <p>潮干がり</p> <p>とれたての魚が食べれる</p>
交通・アクセス	<p>道路の充実</p> <p>道路名を付ける</p> <p>駅周辺の道路の照明灯の追加</p> <p>地域内交通の確保・充実</p> <p>2次交通で散歩</p> <p>軽自動車の Taxi を導入</p> <p>海沿いに自転道を整備、サイクリングを楽しめる環境に</p>

## アンケートまとめ

将来像等の実現に向けて「試しにやってみるなら？」に対して、以下のような意見がありました。

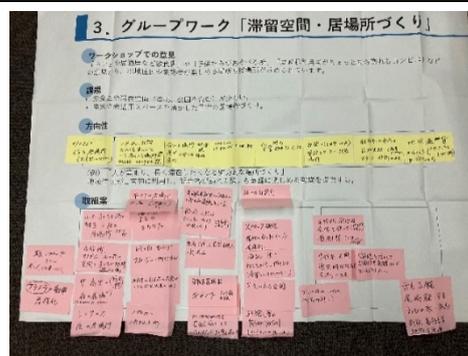
滞留空間・居場所づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 夜店を恒常的に設けるエリアの創設。</li> <li>• 早朝や昼間に子供が立ち寄れる場所づくり。</li> <li>• 小さい子供たちが遊べる場所と、親がゆっくり過ごせるスペース(飲食対応)。</li> <li>• 尾崎駅利用客のための簡易カフェや立ち飲みスペース。</li> <li>• 阪南市の「阪南まもる館」や市役所の活用(例:カフェの設置)。</li> <li>• 駅周辺を明るくしてにぎやかにする取組。</li> </ul>
-------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の多い大きめの公園づくり。</li> <li>・市役所前駐車場跡地での滞留空間(「何もしないをする場所」など)。</li> </ul>
地域イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・POP UP SHOP やマルシェの持続的開催。</li> <li>・阪南市の特産品を全国にPRするイベント。</li> <li>・毎週末のイベント開催。</li> <li>・阪南市フォトコンテストの企画。</li> <li>・市役所前駐車場や歩行者天国でのイベント開催。</li> <li>・歴史を学ぶツアーや異業種ワークショップ。</li> <li>・駅前のクリスマスイルミネーションや大きなツリー設置。</li> </ul>
空き家・空き空間の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家のDIY、宅配拠点やチャレンジショップ化。</li> <li>・空き家を利用した宿泊施設、カフェ、バー、コワーキングスペース。</li> <li>・空き家を所有者と連携して活用する仕組み。</li> <li>・古民家を時間貸しで利用できる仕組み。</li> <li>・SDGsに関連する空き家の利用(例:古着回収と販売拠点)。</li> </ul>
地域の情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・阪南市の特産品・歴史・名所を学ぶイベント。</li> <li>・SNSでの古民家や地域のPR。</li> <li>・ジャンル別案内MAPの作成。</li> <li>・駅改札前に、阪南市観光協会+「匠 ippin」の誘致。</li> <li>・民泊や古民家カフェを紹介するウェブページの作成。</li> </ul>
交通・アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尾崎駅前にロータリーの設置。</li> <li>・駅周辺の一方通行撤廃。</li> <li>・駅から浜辺までのアクセス改善(レンタル乗り物の導入)。</li> <li>・大きな駐輪場の設置。</li> <li>・自転車道の整備。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民増加のための大学誘致などの具体策が必要。</li> <li>・持続可能なコミュニティ形成のためのプラットフォームが重要。</li> </ul>

■意見・提案 <第2回>

テーマ「滞留空間・居場所づくり」

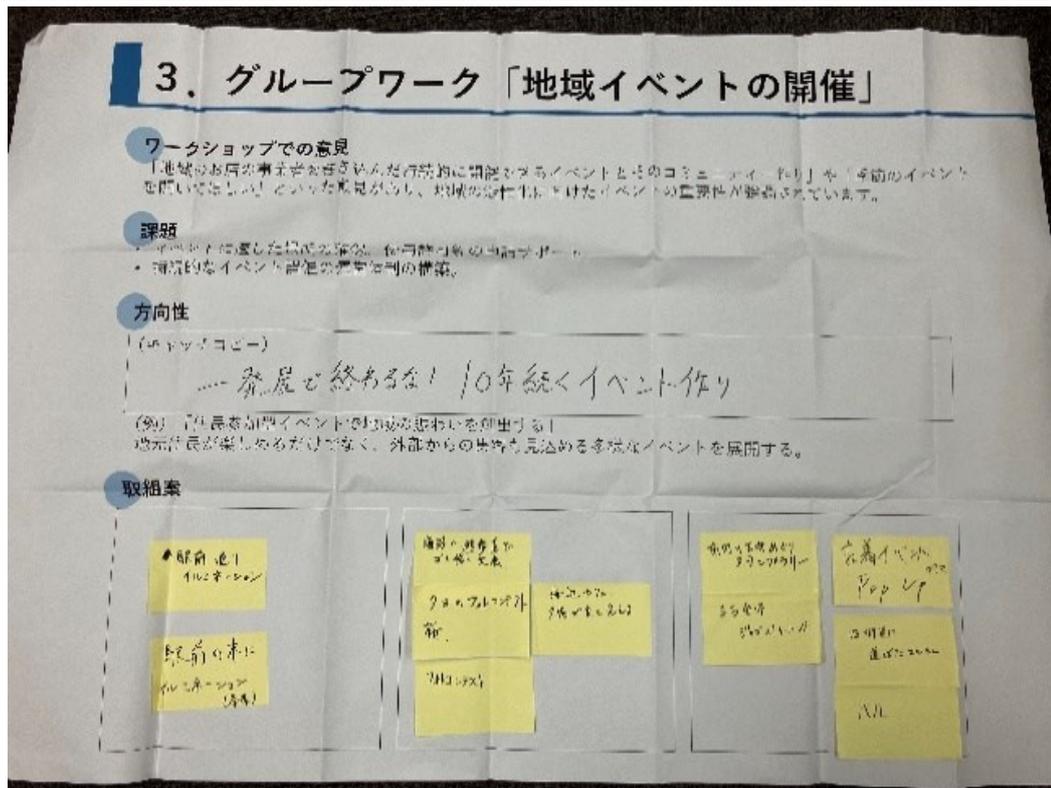
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• みんなで作る居場所(お客様にならない)</li> <li>• 24h、365 日だれでも安心して居られる場所、市役所前・まもる館・サラステ・地域交流館・サラダホール</li> <li>• 食べる場所 朝・昼・晩</li> <li>• 屋外・屋内で食べる・寝る</li> <li>• サラダホール 1F カフェスペース 毎月</li> <li>• 災害時のロールプレ</li> <li>• 夜間も(1 日中 24h)管理スタッフで就労場所</li> <li>• 利用者や市民が自助共助(商業だけでなく)スタッフ・役割がある</li> <li>• 地域通貨がもらえる(スタッフしたら)ポイントでも可(カキ活用)</li> </ul>
取組案	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 朝ごはんやさん 若い人仕事いく人</li> <li>• サラステの活性化</li> <li>• オークワの広場でカフェ(万代も)</li> <li>• 小さい子どもを持つ親子の夜の居場所、スタッフあり</li> <li>• 市役所、サラダホールの前の空間で子どもが臨時遊べる場</li> <li>• 中・高生の夜の居場所(まもる館) 何もおこられない</li> <li>• シニアの夜の居場所</li> <li>• 働いている人夜のまちカフェ</li> <li>• レディ向 モーニング スムージー・アサイボウル</li> <li>• 阪南市の特産品の試食ができる(出張版匠の一品)</li> <li>• 100 円～泊まれる所</li> <li>• 駐輪場跡地～線路沿いに駅までの遊歩道をつくる</li> <li>• 給水スポット (ランナー、ライダー(自転車乗り)が使える)</li> <li>• 阪南で作った茶葉を使った喫茶店</li> <li>• 自転車置場跡、 キャンプ、テント泊、BBQ</li> <li>• えびの広場・キャンプ・テント</li> <li>• 駐輪場跡地を芝生広場にしているんな人が立ち寄る場に！</li> <li>• 話せる自習室</li> <li>• スペース確保、場所に合ったイベント、居場所</li> <li>• 海辺・浜でねころがる。何もしない (音楽とか聴きながら…)</li> <li>• 芝生のある公園</li> <li>• まもる館も含め 芝生化プロジェクト(そこでフリマとか、憩いの場に)</li> <li>• 市役所周辺 全体を使って(何か所も使う) 演劇祭(1 日 or 何日間)</li> <li>• 歩行者天国 歴史的な街道でまったりできる</li> <li>• 旧街道を活かして、古民家カフェや雑貨屋などが立ち並ぶエリアに</li> <li>• アルバイトができる所(隙間時間に)</li> <li>• まもる館 尾崎駅空室、えびの浜、浜辺、別院、善性寺等、地域交流館</li> </ul>



## テーマ「地域イベントの開催」

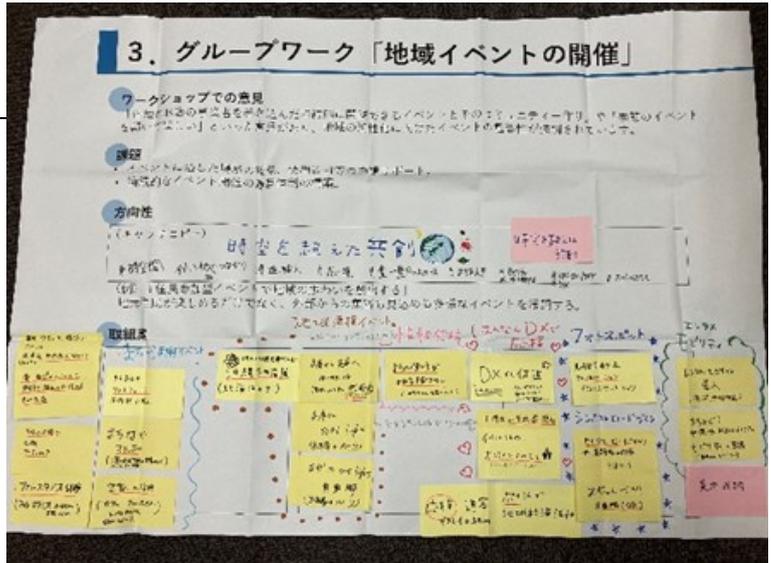
### グループ A

方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>一発屋で終わるな！10年続くイベント作り</li> </ul>
取組案	<ul style="list-style-type: none"> <li>尾崎駅前通りイルミネーション</li> <li>駅前の木にイルミネーション(冬季)</li> <li>海沿い遊歩道でゴミ拾い大会</li> <li>夕日の フォトコンテスト 桜</li> <li>フォトコンテスト</li> <li>海辺カフェ、夕陽が良く見える</li> <li>市内のお寺めぐりスタンプラリー</li> <li>まち全体ジャズストリート</li> <li>古着イベント フリマ Pop Up</li> <li>旧街道に道ばたマルシェ</li> <li>バル</li> </ul>



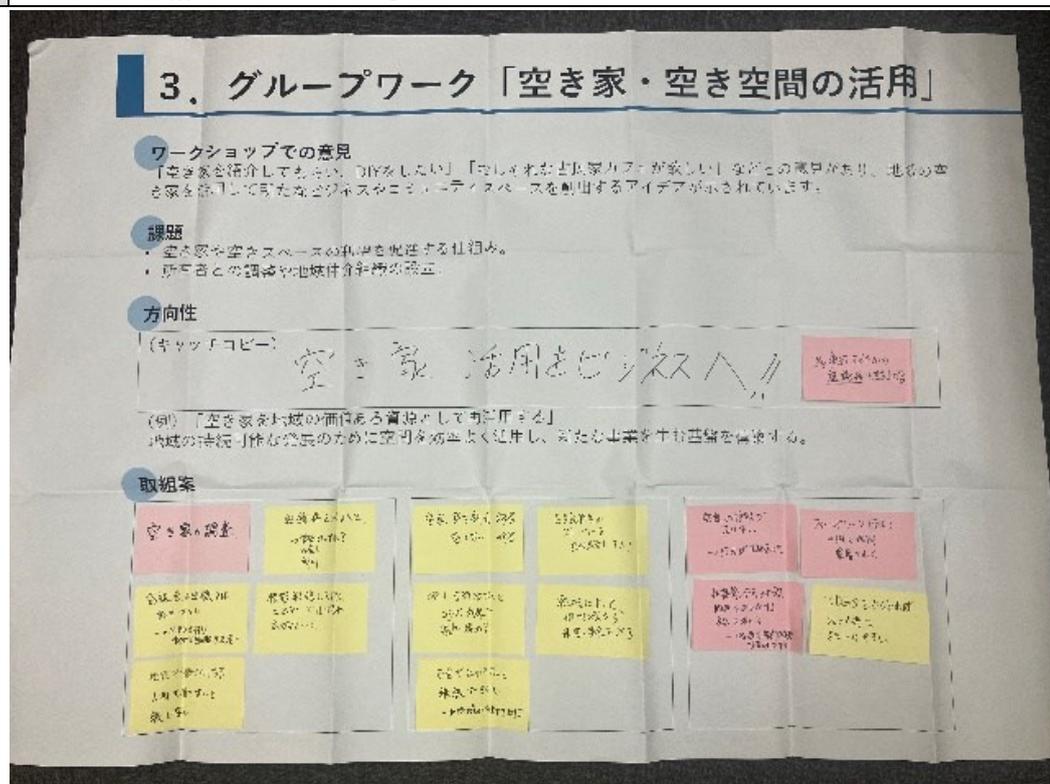
グループ B

<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 時空を超えた共創</li> <li>• 時空間</li> <li>• 人とのコトのつながり</li> <li>• 逆輸入</li> <li>• 応援</li> <li>• 畳一畳分のスペース</li> <li>• まちあるき</li> <li>• モビリティ</li> <li>• 利便性</li> <li>• はんなん Pay</li> <li>• DX</li> <li>• フォトスポット</li> </ul>
<p>取組案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 毎月決まった場所でイベント 駅周辺(上 or 下)歩行者天国にして</li> <li>• 畳一畳分のスペースを無料で誰でも何でも売れる店</li> <li>• 学校や広場で体験ワークショップ</li> <li>• フォトスタジオ体験</li> <li>• まちあるき、フォトウォーク、尾崎駅下周辺</li> <li>• まちなかマルシェ(浜のおばちゃんの野菜、ハンナンテのお茶など)</li> <li>• 空き家の活用(カフェ・フォトスタジオ)レンタサイクル 休憩スペース</li> <li>• 他の地域を巻き込む沖縄物産展(北海道も！)</li> <li>• 兵庫から兵庫へ Mission、陸に上った北前船※現代版物流</li> <li>• 兵庫に spot light (兵庫県のルーツ)</li> <li>• 古代に spot light 鳥取郷(鳥取県のルーツ)</li> <li>• まちの使い方がわかる PR ツール</li> <li>• DX 化促進「はんなん PAY」ウェブチケット、QR コード、アプリ会計...</li> <li>• お得なお買物券発行</li> <li>• イベント後の…オンラインマルシェ(地域お店さんと連携)</li> <li>• 応援・送客できる仕組み</li> <li>• ポイ活で地域経済活性化</li> <li>• 尾崎駅前歩道でのイルミネーション (フォトスポット など)</li> <li>• サイクルロードづくりや道路名の付与、ランドマーク</li> <li>• スポットづくり ※看板(QR)</li> <li>• レンタルモビリティ導入(浜辺や旧街道)</li> <li>• まちめぐ、利便性向上にむけたモビリティの整備</li> <li>• 免許返納</li> </ul>



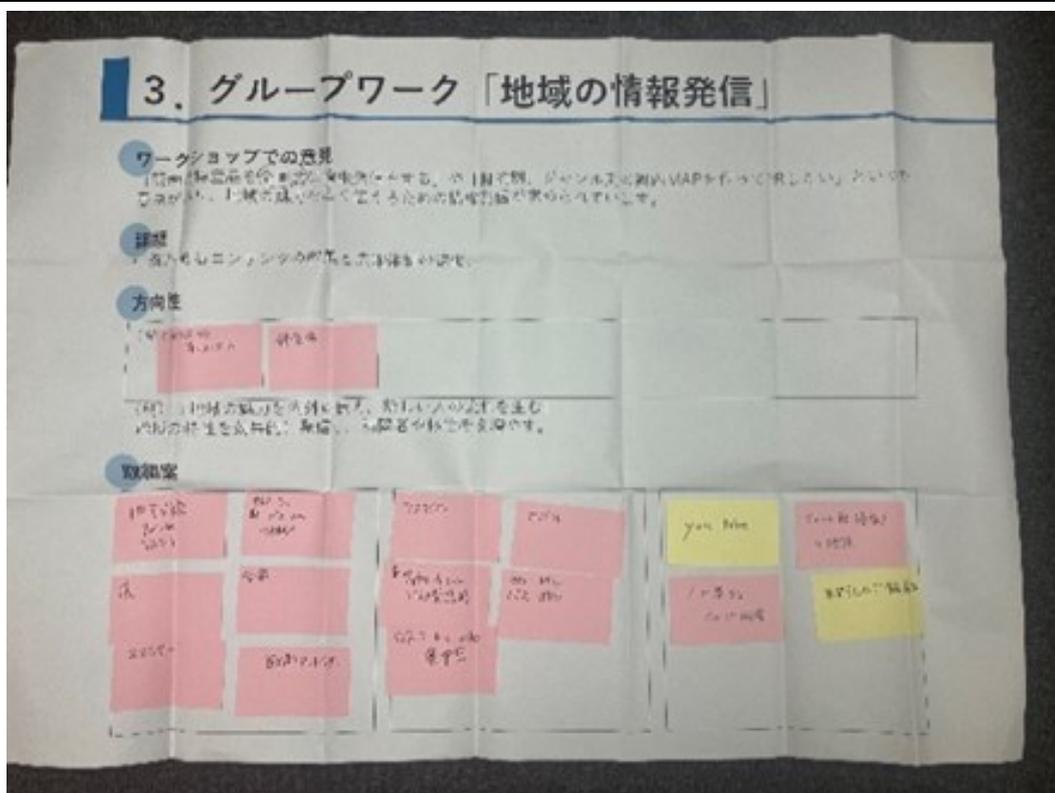
## テーマ「空き家・空き空間の活用」

方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空き家活用をビジネスへ！！</li> <li>• ☆実行するための組織体を立ち上げる</li> </ul>
取組案	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空き家の調査</li> <li>• 組織体をつくるべき →学生/お金/会社引っぱれる</li> <li>• 協議会の組織では動きづらい →NPO か何か動ける組織が必要</li> <li>• 情報発信して行くことで、取り上げられ広がっていく</li> <li>• 地元で街づくりする 人材も育てないと続かない</li> <li>• 空き家貸す割合 52%、貸さない 48%</li> <li>• 古民家再生のストーリーを宣伝広告にする！</li> <li>• (例)吉野杉などとコラボ効果で材を集める</li> <li>• 発信によって他地域から集客・集金をつくる</li> <li>• お金がまわらないと継続できない →地域の GDP を上げる</li> <li>• 空き家の情報が足りない →行政が関わるべき</li> <li>• フィールドワーク(学生) →街を理解、愛着がわく</li> <li>• 再建築不可のような、物件を何とかする 方法を考える→特別な物件が得意な取引をする</li> <li>• SDGs を絡めればショップ等をまきこみやすい</li> </ul>



## テーマ「情報発信」

方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ディフェンスからオフェンスに</li> <li>・移住者向けに情報を発信する</li> </ul>
取組案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報発信の手段として IPTV 局の設立(就業者も確保できる)、Youtube・TikTok も活用</li> <li>・店の魅力を発信</li> <li>・めずらしいご飯屋さんがあれば、阪南に来たいと思うのではないかな</li> <li>・継続するためにはスポンサーの獲得が必要</li> <li>・まちなかで情報発信の見える化が必要で、その手段としてサイネージ(駅・バス etc)、マネタイズ</li> <li>・貸家の情報発信強化が必要</li> <li>・阪南アンバサダー、阪南市にゆかりのある著名人に協力してもらう</li> <li>・サイクリングコースや散策マップを作って発信する(自動車では行きにくいスポットを紹介)</li> <li>・アスマイル(大阪府のアプリ、街歩きにポイント付与)</li> <li>・タクシーポイント・バスポイント(妊婦や高齢者などの交通弱者に対して、公共交通利用にあたりポイント還元)</li> <li>・インバウンド受入れに対応するために、QR コードで多言語 info(英語、中国語、日本語)</li> <li>・ジャンル別(寺社)の地図</li> <li>・人が集まるイベント開催</li> </ul>



## 第2回意見・提案のまとめ

各テーマの方向性や取組案について、以下のような意見が出されました。

滞留空間・居場所づくり	方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みんなで作る居場所(お客様にならない)</li> <li>・24時間365日、誰もが安心して過ごせる場所</li> <li>・市民や利用者が役割を持てる仕組みづくり</li> </ul> ⇒地域が主体となり「みんなで作る」、多世代が過ごしたいと思える場所づくり、食事や交流ができ、地域資源を活用した居場所づくりを目指す。
	取組案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 食事・交流ができる場               <ul style="list-style-type: none"> <li>・食事や交流ができるスペースの創出(学生やサラリーマン向けのモーニング提供、小さい子どもを持つ親子やシニア向けの昼の居場所、働く人向けの夜カフェ)</li> <li>・サラダホール 1F カフェスペースの活用</li> <li>・オークワや万代の広場をカフェスペースとして活用</li> </ul> </li> <li>2. 多世代が集えるコミュニティスペースの創出               <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高生の居場所(まもる館)、話せる自習室の設置</li> <li>・市役所前などの空間を活用した子どもの遊び場</li> <li>・シニア向けの夜の居場所</li> <li>・地域住民が役割を持てる場(アルバイトやボランティアの機会提供)</li> </ul> </li> <li>3. 地域資源の活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・阪南市の特産品の試食ができるイベント(出張版匠の ippin)</li> <li>・阪南産の茶葉を使った喫茶店の開設</li> <li>・旧街道を活用した古民家カフェや雑貨店の創出</li> </ul> </li> <li>4. 屋外空間の活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場跡地を芝生広場にして交流の場とする</li> <li>・浜辺や海辺でリラックスできる空間の創出</li> </ul> </li> </ol>
地域イベントの開催	方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一発屋で終わらない！10年続くイベント作り</li> <li>・時空を超えた共創</li> <li>・人・物・ことをつなぐりを大切にイベント設計</li> <li>・地域経済の活性化とDXの推進</li> <li>・地域住民と観光客が楽しめる持続可能な仕組みづくり</li> </ul> ⇒地域の特色を活かし、人・モノ・コトをつなげ、住民参加型の仕組みなどにより持続可能なイベントを目指す。
	取組案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駅周辺の活性化を目指したイベント               <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎月イベントを開催、合わせて周辺道路の歩行者天国化</li> <li>・尾崎駅前通りのイルミネーション(冬季)</li> <li>・尾崎駅前にフォトスポットの設置</li> <li>・小スペースで誰でもできるチャレンジショップを設置</li> </ul> </li> <li>2. 自然や景観を活かしたイベント               <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかマルシェ(地元農産物・特産品の販売)</li> <li>・夕日や桜のフォトコンテスト</li> <li>・海辺にカフェの設置(夕陽が見えるスポット)</li> <li>・海沿い遊歩道でのゴミ拾い大会</li> </ul> </li> </ol>

		<p>3. 文化・歴史を活かしたイベント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・お寺巡りスタンプラリー</li> <li>・旧街道での道端マルシェ</li> <li>・まち全体を使ったジャズストリート</li> <li>・まち歩きとフォトウォーク</li> <li>・歴史に焦点を当てたイベント(鳥取郷のルーツ紹介)</li> <li>・空き家を活用した店舗(カフェ、古着、POP UP ショップ)</li> </ul> <p>4. デジタルを活用した地域経済の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「はんなん PAY」を活用したキャッシュレス決済の導入</li> <li>・イベント後のオンラインマルシェの開催(地元店舗との連携)</li> </ul> <p>5. 交通・モビリティの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まち巡り・利便性向上を目的としたモビリティ整備</li> <li>・移動手段の充実(レンタサイクル・電動モビリティなど)</li> </ul>
空き家・空き空間の活用	方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用を地域ビジネスへ発展させる</li> <li>・実行力のある組織体(NPO や民間組織)を立ち上げる</li> </ul> <p>⇒空き家・空き空間の活用を地域ビジネスと結びつけ、行政・企業・住民・学生の連携を目指す。</p>
	取組案	<p>1. 空き家調査・データ活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の現状調査を実施し、貸し手と借り手のニーズを把握</li> <li>・空き家情報を整理し、行政施策などと連携</li> </ul> <p>2. 組織体の立ち上げ・運営の仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会の枠を超えた NPO や民間組織の設立</li> <li>・学生や企業を巻き込む仕組みを構築</li> </ul> <p>3. 空き家のリノベーションと地域経済活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家再生のストーリー化・ブランディング</li> <li>・地元の材を活用したリノベーション</li> <li>・SDGs を絡めた事業者との協力体制の検討</li> </ul> <p>4. 情報発信と集客の仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報発信を通じて、全国的な関心を集め、他地域からの集客・資金調達の仕組みを構築</li> </ul>
地域の情報発信	方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受動的な情報提供から積極的な情報発信へ(ディフェンスからオフenseへ)</li> <li>・交流人口・定住人口の増加につながる魅力的な情報を発信</li> </ul> <p>⇒地域の魅力を広く伝え、移住者や交流・関係人口の増加を目指す。多様なメディアを活用し、リアルタイムな情報提供を行うことで、阪南市への関心を高める。</p>
	取組案	<p>1. 多様なメディアを活用した情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・YouTube・TikTok などの SNS を活用した情報発信</li> <li>・阪南らしい特徴的な飲食店の魅力を発信</li> <li>・駅やバス停などにデジタルサイネージを設置し、リアルタイムな情報提供</li> </ul> <p>2. 地域の魅力を伝えるコンテンツ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市公認の大使など、阪南市にゆかりのある著名人の協力を得る</li> <li>・不動産情報の発信を強化し、移住希望者のニーズに対応</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・サイクリングコースや散策マップの作成(車では行きにくいスポットを紹介)</li><li>・ジャンル別のマップ作成(寺社巡りなど)</li><li>・アプリの活用(スタンプラリーや街歩きのポイントを付与)</li><li>・タクシーやバスにポイント制度を導入し、高齢者など交通弱者を支援</li><li>・インバウンド受け入れ強化(QRコードによる多言語案内:英語・中国語)</li></ul> <p>3. 持続可能な情報発信の仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・継続的な発信のためにスポンサーを獲得</li></ul>
--	--

## 4. 社会実験の開催支援

社会実験の実施に向けて、「公共空間を活用して滞留空間づくり」「駅前の小さな空間活用」「空き家・空きテナントの活用」の視点から事例を整理し、阪南市へ応用できるアイデアを検討しました。以下、全国の阪南市と同規模(人口 5 万人前後)の自治体を中心に、道路空間や広場を有効活用し、にぎわいを創出している事例を紹介。

### (1)市役所前の滞留空間

阪南市役所前にある広い道路空間や市有地の広場を、市民が常時 100 人ほど滞留する活気ある場所にする。

事例:岐阜県各務原市「オープンカフェ&公共空間活用」

市庁舎前の広場を「カフェテラス」として活用し、キッチンカーや移動販売車が日替わりで出店できるスペースを設置。週末にはマーケットやライブイベントを開催し、日常的に人が集まる場に。



阪南市への応用アイデア

- ① キッチンカーの誘致で、手軽に食事が楽しめる場所に  
・ランチタイムにはカフェスタンド、夕方には軽食やスイーツなど時間帯に応じた出店を展開。
- ② 曜日ごとに異なるテーマのマーケット(野菜、クラフト、アート)を開催  
・「月曜:新鮮野菜マルシェ」「水曜:クラフト市」「金曜:アート&音楽イベント」など、特色あるマーケットを実施。
- ③ 座れる場所や日よけを整備し、長時間滞在しやすく  
・日陰や風通しのよいスペースを確保し、快適に過ごせる空間に。

事例:愛知県豊田市「新とよパーク」

新とよパークは、主要駅の目の前にも関わらず、ボール遊びもストリートスポーツも可能、火の使用も音楽演奏も、出店や販売も可能。規制緩和と利用者主体の運営体制のもと、スケーターやアウトドアのテーマ型広場。



阪南市への応用アイデア

- ① 「海と山が近い」阪南ならではのアウトドアとマリン文化を融合した広場
- ② 地元特産品(海産物や農産物)を活かしたマルシェを定期開催  
・酒造、地元の農家や漁業者が直接販売する場を設け、地域資源を PR。
- ③ 「歩いて行きたくなる広場」として、最適な広場  
・ウォーキングルートの終点・中継地点に最適な広場として整備

## (2)尾崎駅前の小さな空間利用

尾崎駅前の小さな空間を活用し「ちょっと立ち寄れる&居心地の良い空間」を創出。歩行者が休憩できるスペースやイベントスペースを設置することで、地域住民や観光客が自然と集まる場を提供する。

### 事例:愛知県豊田市「まちの案内所とオープンスペース」

豊田市では、駅前の小スペースを活用し、まちの案内所やコーヒースタンドが設置されている。案内所では、まちなかのお店や施設の紹介、道案内、イベントのお知らせ。ベンチも整備し、歩行者が気軽に休憩できる空間も用意。



### 阪南市への応用アイデア

- ① 曜日ごとに異なる屋台を設置(ランチ営業・夜の軽飲食)
  - ・ランチタイムはコーヒースタンドや軽食屋台を誘致し、通勤・通学者が気軽に利用できる場に。夜は屋台居酒屋や地元の特産品を活かした軽飲食の屋台を展開し、仕事帰りの人や観光客が立ち寄れる空間を創出。
- ② 簡易な屋根で快適な休憩スペースを設置
  - ・簡易な屋根を設置し、快適な休憩スペースとしても機能させることで、滞在時間を延ばしやすくする。

### 事例:群馬県館林市「駅前通りパークレット社会実験」

館林市では、駅前の狭い空間を活用してパークレットを設置。車道の一部を転用してつくられた歩行者のための滞留空間。柵、テーブル、ベンチなどのアメニティや植栽等で構成され、たたずんだり、休憩したり、飲食等で利用されている。



### 阪南市への応用アイデア

- ① パークレットを設置し、歩行者が気軽に座れる空間を確保
  - ・ウッドデッキやベンチを配置し、ちょっとした休憩スペースを確保。
- ② ミニステージを設け、アコースティックライブや朗読会を開催
  - ・ミニステージを設置し、アコースティックライブや朗読会を定期開催することで、文化的な賑わいを創出。
- ③ 期間限定で地元アーティストの作品を展示するギャラリー空間として活用(駅改札前の店舗利用)
  - ・駅改札前の空きスペースをギャラリーとして活用し、地元アーティストの作品展示や、観光客向けのフォトスポットを設置。

### 愛媛県内子町「観光&休憩スポット」

内子町では、駅前の小さな広場を「観光案内+休憩所」としてリニューアル。観光情報を得られるデジタルサイネージを設置し、近くの観光スポットやイベント情報を発信。また、無料 Wi-Fi を提供し、観光客が滞在しやすい空間に。



### 阪南市への応用アイデア

- ① デジタルサイネージを設置
  - ・阪南市の観光・イベント情報を発信。
- ② 無料 Wi-Fi を提供
  - ・訪問者がスマホで情報収集しやすい環境を整備。
- ③ 地元名産品を PR するミニギフトショップを併設
  - ・観光客向けのお土産販売など展開。

### 宮城県石巻市「駅前オープンラウンジ」

石巻市では、駅前のスペースを「オープンラウンジ」として整備。簡易な椅子やテーブルを設置し、誰でも利用できる休憩スペースを提供。また、地元のコーヒースタンドが出店し、カジュアルに立ち寄れる場所を作った。



### 阪南市への応用アイデア

- ① オープンラウンジ形式の休憩スペースを設置(テーブル&椅子)
  - ・ゆったりと過ごせる休憩スペースを提供。
- ② ミニカフェや移動販売でコーヒーや軽食を提供
  - ・コーヒーや軽食を楽しめる場に。
- ③ 日替わりで地域の学生やアーティストによるパフォーマンスを実施
  - ・駅前の賑わいを創出。

### (3)尾崎駅周辺の空き家・空きテナントの利用

空き家・空き店舗を活用したコミュニティスペースの設置し、地域資源(浜街道の景観)と空き家を組み合わせた活用、駅周辺のお店と連携した空き店舗活用、また大学連携など若者の活躍の場の誘致などにより地域活性化を図る。

#### 事例:富山県南砺市「井波アトリエ」

空き家の再生と地域文化の振興を両立させた事例。伝統工芸の彫刻職人が集まる「井波」の町並みの中で、空き家をリノベーションし、若手アーティストや職人が活動できるアトリエを整備。



#### 阪南市への応用アイデア

- ① 地域資源を活かしたクリエイティブ拠点の整備
  - ・海と自然に恵まれた環境を活かし、アート・クラフト・デザインなどのクリエイティブ拠点を整備。例えば、空き家や空き店舗をリノベーションし、アーティストやクラフト作家が活動・展示・販売できるスペースを設ける。
- ② アート×地域振興イベントの開催
  - ・尾崎駅周辺でアートマーケットやワークショップを定期開催し、地域住民と観光客が交流できる場を作る。
- ③ 地域文化の継承と新しい文化の創出
  - ・阪南市ならではの伝統文化(例:漁業や農業)を活かし、地元の素材を用いたクラフト体験や、職人技術を次世代につなぐ取組を実施。

#### 事例:奈良県五條市「五條市シェアオフィス」

空き店舗を改装し、起業支援のためのシェアオフィスを設置。地元の事業者やテレワークの拠点として活用され、都市部からの移住者の誘致を図る。



#### 阪南市への応用アイデア

- ① 「尾崎駅前ワークプレイス」構想
  - ・尾崎駅周辺の空きテナントを活用し、テレワークやフリーランス向けのコワーキングスペースを設置。リモートワークの需要増加に対応し、企業のサテライトオフィス誘致も視野に入れる。「バイザシー阪南」や「オーシャンフロント」と連携)
- ② 起業支援とビジネスマッチングの場
  - ・地元の起業家が交流し、情報交換できる場として活用。創業支援セミナーやワークショップを定期開催。
- ③ カフェ併設で「立ち寄りやすさ」を確保
  - ・コワーキングスペース内にカフェスペースを併設し、打ち合わせや休憩がしやすい環境を整備。

事例：愛媛県大洲市「OZU+」

シャッター商店街の空き店舗を活用し、若者向けのカフェや雑貨店などを誘致する「OZU+(オズプラス)」というプロジェクトを実施。商店街と連携しながら、新しい世代のチャレンジを支えている。



#### 阪南市への応用アイデア

① 「尾崎駅前チャレンジショップ」制度の導入

- ・空き店舗を活用し、若手起業家が低コストで出店できるチャレンジショップを展開。例えば、期間限定で飲食店や雑貨店が営業できる仕組みを整備。

② 補助金・支援制度を活用し、若者の起業をサポート

- ・新規出店者に対する家賃補助や改装補助を実施し、商店街の空き店舗を有効活用。

③ 観光と組み合わせた「まち歩き型店舗」の活性化

- ・海岸沿いや観光スポット(カキ小屋・寺社仏閣)と連携し、食べ歩き・クラフト体験・マルシェなどの仕掛けを作ること、地域の賑わいを創出。

事例：長野県小布施町「オープンガーデン&まちづくり」

道路空間や広場を「オープンガーデン」として整備し、観光客や地域住民が自由に歩き回れるエリアを演出。街中の広場や民間の庭も開放し、飲食・交流の場として活用されている。



#### 阪南市への応用アイデア

① 市役所前の道路空間を歩行者中心の「憩いの場」としてデザイン

- ・車両通行を一部制限し、歩行者が安心して過ごせる空間を整備(例えば、時間帯限定の歩行者天国など)

② ベンチやグリーンスペースを設置し、滞在しやすい空間づくり

- ・市役所前広場を芝生化し、花壇や街路樹を整備して、自然を感じられる場所に

③ カフェ・屋台スペースを設け、賑わいを生む

- ・阪南市の特産品(海産物・農産物など)を販売するミニ市場を月1回開催。またコーヒースタンドや軽食販売のスペースを整備し、気軽に立ち寄れる場に

## 5. 「歩く文化」の形成検討

対象エリアを核として歩く文化を形成することを目指し、ルート設定やそのポイント(立ち寄りたいと思える魅力や動機・きっかけづくり等)について検討しました。

### 【ルート概要】

3~5km 程度 / 1 時間~2 時間

尾崎駅 → 浪花酒造 → 寺社仏閣 → 浜街道・空き店舗・空き家活用エリア → カキ小屋(西鳥取漁港) → 海岸沿い → 空き店舗・空き家活用エリア → 駅広 or 市役所前広場

### 【ルート設定のポイント】

#### 1. 歴史と文化を感じる街歩き

- 浜街道(歴史街道):江戸時代の旧街道としての風情を活かし、石畳や木製案内板の設置を検討
- 寺社仏閣(尾崎別院、善性寺など):地域の歴史を伝え、御朱印や地元ガイドとの連携も考慮

#### 2. 地域資源の活用と魅力発信

- 浪花酒造:酒蔵見学+試飲+限定土産販売(地域経済活性化)
- 空き店舗や空き家のリノベ活用:カフェ・ギャラリー・特産品販売などで新たな交流拠点到

#### 3. 住民と観光客の利便性向上

- 2次交通の確保(尾崎駅 ⇄ 西鳥取漁港)
- レンタサイクル等の導入
- 徒歩圏内のルート整備(休憩スポットや道案内の充実)

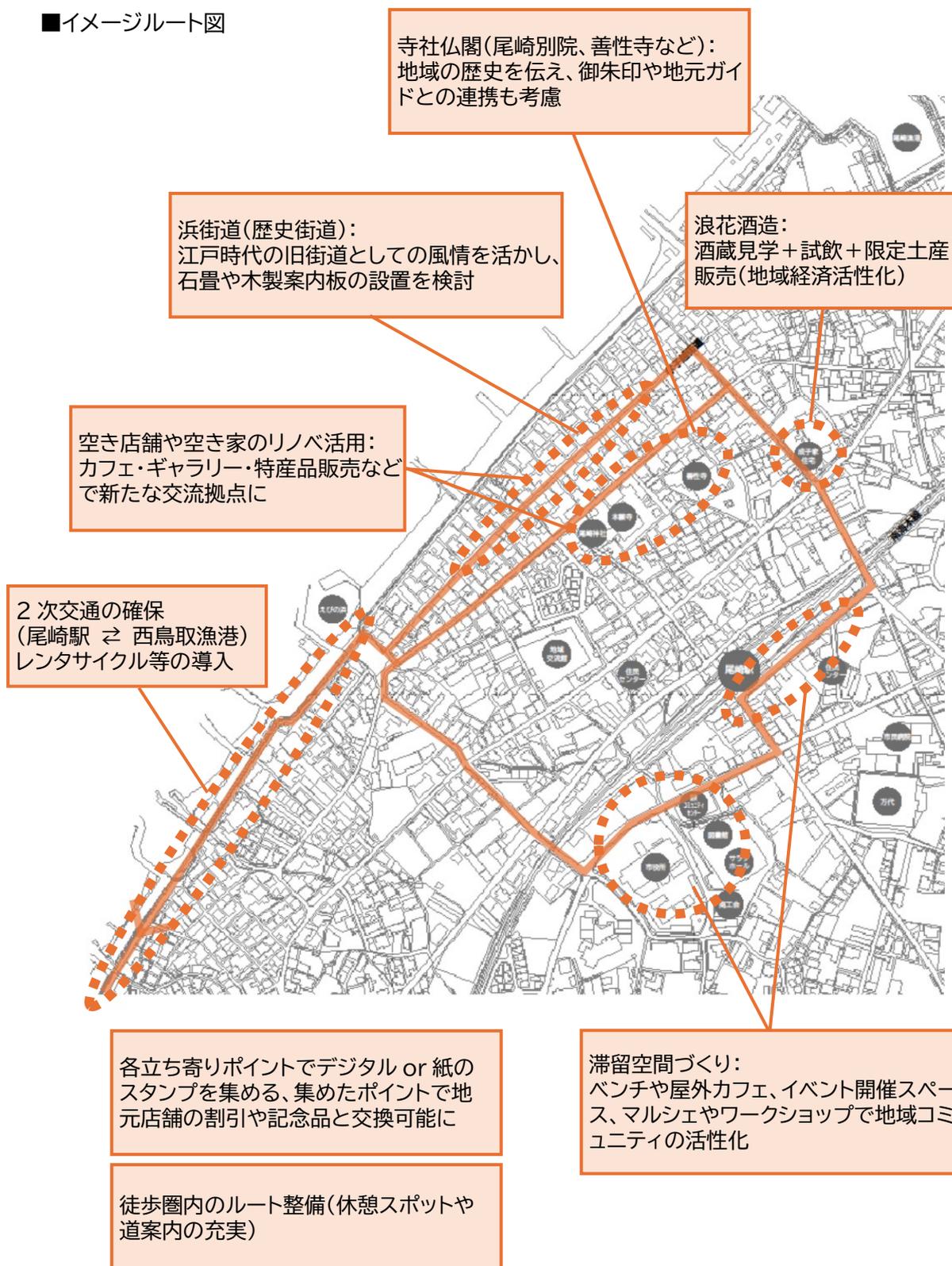
#### 4. スタンプラリー&地域ポイントの導入

- 各立ち寄りポイントでデジタル or 紙のスタンプを集める
- 集めたポイントで地元店舗の割引や記念品と交換可能に

#### 5. 広場の活用(駅前&市役所前)

- 滞留空間づくり(ベンチや屋外カフェ、イベント開催スペース)
- マルシェやワークショップで地域コミュニティの活性化

■イメージルート図



## 6. ビジョン及びアクションプランの検討

ヒアリングやワークショップ等の意見から、尾崎駅周辺の将来像について、テーマごとのビジョンやアクションプランを検討しました。

### (1) 滞留空間・居場所づくり

<b>課題</b>
<p>「カフェや居酒屋など飲食店」や「子どもが遊べる所」「鉄道利用者が立ち寄れるお店」などの意見から、地域住民や来街者が楽しめる場所や居場所が求められる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地域に不足する飲食店や滞在施設(広場・公園等)の整備。</li><li>・ 未活用スペースの活用。</li><li>・ 24 時間利用可能な安全な滞在場所の確保。</li><li>・ 若者・シニア・働く人向けの居場所の確保。</li></ul>
<b>ビジョン</b>
<p><b>みんなでつくる 誰もが安心して過ごせる居場所</b></p> <p>子ども、シニア、働く人々が安心して滞在できる場所を確保する。遊びや食事、仕事などの機能を兼ね備え、多世代が役割を持ちながら支え合う空間を目指す。</p>
<b>アクションと具体的な取組アイデア</b>
<p><b>居場所づくりと空間活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 小さい子どもを持つ親子の居場所(日中)</li><li>・ 中高生の居場所(放課後・夕方、怒られない安心できる空間)</li><li>・ サラリーマン向けの居場所(夜)</li><li>・ 市役所前やサラダホール前の広場を活用した遊び場</li><li>・ 交流の拠点として、サラステの活用</li></ul> <p><b>公園・屋外空間の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐輪場跡地を芝生広場化し、地域の憩いの場に</li><li>・ 海辺や浜辺でくつろげるスペースに</li></ul> <p><b>地域参加型の運営システム</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ アルバイトや隙間時間での就労機会の提供</li><li>・ まもる館や地域交流館を中心に、地域住民が管理スタッフとして関与</li></ul>

## (2)地域イベントの開催

<b>課題</b>	<p>「地域のお店の事業者を巻き込んだ持続的に開催できるイベントとそのコミュニティ作り」や「季節のイベントを開いてほしい」といった意見があり、地域の活性化に向けたイベントの重要性が強調されている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ イベントに適した場所の確保。</li><li>・ 持続的なイベント開催の運営体制の構築。</li></ul>
<b>ビジョン</b>	<p><b>人・モノ・コトを結び、時を超えて続く賑わいを</b></p> <p>一度きりの盛り上がりではなく、地域に根付き、世代を超えて愛されるイベントを目指す。住民が主役となり、人・モノ・コトをつなぐことで、地域の特色を最大限に活かしたイベントの仕組みをつくることで、10年後も続く活動を目指す。</p>
<b>アクションと具体的な取組アイデア</b>	<p><b>駅周辺の活性化</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 規模に関わらず、恒常的なイベントの開催&amp;周辺道路の歩行者天国化</li><li>・ 尾崎駅前通りのイルミネーション</li><li>・ 尾崎駅前フォトスポットの設置</li><li>・ 小スペースで誰でもできるチャレンジショップの設置</li></ul> <p><b>地域資源・自然・文化の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ まちなかマルシェ(地元農産物・特産品の販売)</li><li>・ 写真に焦点を当てたイベント(フォトコンテスト、フォトウォーク)</li><li>・ まち歩き、スタンプラリー</li></ul> <p><b>交通・モビリティの整備 &amp; デジタル活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ まち巡り・利便性向上を目的としたモビリティ整備</li><li>・ 移動手段の充実(レンタサイクル・電動モビリティなど)</li><li>・ キャッシュレス決済の導入</li><li>・ イベント後にオンライン上で販売できる仕組みを検討</li></ul>

### (3)空き家・空き空間の活用

<b>課題</b> <p>「空き家を紹介してもらい、DIYをしたい」「おしゃれな古民家カフェが欲しい」などの意見があり、地域の空き家を活用して新たなビジネスやコミュニティスペースを創出するアイデアが示されている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家や空きスペースの利用促進。</li><li>・ 所有者との調整や地域仲介組織の設立。</li></ul>
<b>ビジョン</b> <p><b>使われていない空間を、地域の可能性へ変える</b></p> <p>空き家や空き空間を活用し、新たな地域ビジネスへと発展させる仕組みづくりとして、行政・企業・住民・学生が連携し、実行力のある組織体を立ち上げ、まちの新たな可能性を引き出し、次世代へとつなぐ取組を目指す。</p>
<b>アクションと具体的な取組アイデア</b> <p><b>空き家調査とデータ活用による基盤整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の現状調査を実施し、貸し手と借り手のニーズを把握</li><li>・ 空き家情報を整理し、行政施策と連携</li></ul> <p><b>組織体の立ち上げとリノベーションによる地域経済活性化</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ NPO や民間組織の設立(協議会の枠を超えた運営)</li><li>・ 学生や企業を巻き込む仕組みを構築</li><li>・ 古民家再生のストーリー化・ブランディング</li><li>・ 空き家を活用した店舗(カフェ、古着、POP UP ショップ)</li><li>・ 旧街道を活かした古民家カフェや雑貨屋エリアの形成</li><li>・ 地元の材を活用したリノベーション</li><li>・ SDGs を絡めた事業者との協力体制の検討</li><li>・ 資金調達の仕組みを検討・構築</li></ul>

#### (4)地域の情報発信

<b>課題</b> <p>「阪南市の特産品を全国的に情報発信する」や「目的別、ジャンル別の案内 MAP を作って PR したい」といった意見があり、地域の魅力を広く伝えるための情報発信が求められる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>魅力あるコンテンツの収集と広報体制の強化。</li></ul>
<b>ビジョン</b> <p><b>未来につながる、阪南の今を届ける</b></p> <p>阪南市の魅力を、より多くの人に伝えるために、積極的な情報発信を行う。移住や関係人口の増加につながるリアルで魅力的な情報を、多様なメディアを通じて発信し、阪南市への関心を高めていく。</p>
<b>アクションと具体的な取組アイデア</b> <p><b>多様なメディアを活用した情報発信</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>YouTube・TikTok などの SNS を活用した情報発信</li><li>阪南らしい特徴的な飲食店の魅力を発信</li><li>駅やバス停などにデジタルサイネージを設置し、リアルタイムな情報提供</li></ul> <p><b>地域の魅力を伝えるコンテンツ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>市公認の大使など、阪南市にゆかりのある著名人の協力を得る</li><li>案内マップの作成(散策、サイクリングコース、寺社巡りなど)</li><li>アプリの活用(スタンプラリーや街歩きのポイントを付与)</li><li>多言語対応(英語、中国語など)</li></ul> <p><b>持続可能な情報発信の仕組みづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>継続的な発信のためにスポンサーを獲得</li></ul>

## (5)交通とアクセス

<b>課題</b>	<p>「尾崎駅前にロータリーを作してほしい」や「駅から浜までの道路沿いが車では通れない」といった交通インフラの改善、「2次交通で散歩」など地域内外のアクセス向上が求められる。魅力あるコンテンツの収集と広報体制の強化。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 交通インフラの整備と二次交通の確保。</li><li>・ 駅周辺エリアの改善(送迎のための駐停車など)。</li></ul>
<b>ビジョン</b>	<p><b>利便性を高め、地域内外の人々をつなぐ</b></p> <p>交通の利便性向上により、人と物の流れを活発化させる。</p>
<b>アクションと具体的な取組アイデア</b>	<p><b>道路インフラの改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 駅前ロータリーの設置や道路名の付与で移動の分かりやすさを向上。</li><li>・ サイクリングロードの整備</li></ul> <p><b>ライトアップ(街灯)改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 夜間の駅周辺や海沿いの道を明るくすることで安全性と魅力を両立。</li></ul> <p><b>レンタルモビリティ導入</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 電動スクーターなどを活用し、浜辺や旧街道での移動を楽しく。</li></ul>

各アクションについて、実施時期やターゲット、主体や実施に向けたポイントを整理しました。

分類	アクション	具体的な取組アイデア	STEP			ターゲット		実施主体(案)	実施に向けたポイント
			I	II	III	地域住民	来街者		
(1) 滞留空間・居場所づくり	居場所づくりと空間活用	・小さい子どもを持つ親子の居場所(日中)	●			●		市民活動団体、行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが安全・安心に過ごすための歩行者動線から分離された滞留空間の確保が必要。</li> <li>・多様な活動が可能となるルールづくりが必要。</li> <li>・ボール遊びやストリートスポーツ、火の使用、音楽演奏など、その場にふさわしい利用方法を試行的に実施。</li> <li>・そのため、市民参加の機会づくり(実証実験、ワークショップ、イベント)を行う。</li> </ul>
		・中高生の居場所(放課後・夕方、怒られない安心できる空間)		●		●		市民活動団体、行政	
		・サラリーマン向けの居場所(夜)		●		●	●	飲食事業者、不動産事業者(貸テナント)	
		・市役所前やサラダホール前の広場を活用した遊び場	●			●		市民活動団体、行政	
		・交流の拠点として、サラステの活用		●		●	●	市民活動団体、行政	
	公園・屋外空間の整備	・駐輪場跡地を芝生広場化し、地域の憩いの場に	●			●		市民活動団体、行政	
		・海辺や浜辺でくつろげるスペースに		●		●		空き家・空き店舗所有者、行政	
	地域参加型の運営システム	・アルバイトや隙間時間での就労機会の提供		●		●		観光協会、商工会	
		・まもる館や地域交流館を中心に、地域住民が管理スタッフとして関与		●		●		市民活動団体	
	(2) 地域イベントの開催	駅周辺の活性化	・規模に関わらず、恒常的なイベントの開催&周辺道路の歩行者天国化		●		●	●	
・尾崎駅前通りのイルミネーション				●		●	●	市民活動団体、行政	
・尾崎駅前フォトスポットの設置				●		●	●	市民活動団体、行政	
・小スペースで誰でもできるチャレンジショップの設置				●		●	●	不動産事業者(貸テナント)、行政、大学	
地域資源・自然・文化の活用		・まちなかマルシェ(地元農産物・特産品の販売)	●			●	●	観光協会、商工会	
		・写真に焦点を当てたイベント(フォトコンテスト、フォトウォーク)		●		●	●	市民活動団体、カメラマン	
		・まち歩き、スタンプラリー		●		●	●	市民活動団体、立ち寄り場所となる連携事業者	
交通・モビリティの整備 & デジタル活用		・まち巡り・利便性向上を目的としたモビリティ整備		●			●	レンタルモビリティ等交通事業者	
		・移動手段の充実(レンタサイクル・電動モビリティなど)			●		●		
		・キャッシュレス決済の導入			●	●	●	店舗を構える事業者、SE事業者	
	・イベント後にオンライン上で販売できる仕組みを検討			●	●	●			
(3) 空き家・空き空間の活用	空き家調査とデータ活用による基盤整備	・空き家の現状調査を実施し、貸し手と借り手のニーズを把握	●			●		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の資源を有効活用することで、ビジネスチャンスにつながり新たな収入源となるほか、エリアのブランド力(価値)向上が期待できる。</li> <li>・まずは、小規模、試験的なプロジェクトからスタートし、実績をつくることで、所有者や地域住民の関心や理解を得ることが重要。</li> <li>・学生や企業の協力も、段階的に増やしていき、徐々に体制を構築することが必要。</li> <li>・資金調達については、民間等からの調達だけでなく、行政の補助金や助成金を活用も合わせて検討する。</li> </ul>	
		・空き家情報を整理し、行政施策と連携		●		●			
	組織体の立ち上げとリノベーションによる地域経済活性化	・NPOや民間組織の設立(協議会の枠を超えた運営)			●	●			不動産事業者、行政、大学、活用したい事業者
		・学生や企業を巻き込む仕組みを構築		●			●		
		・古民家再生のストーリー化・ブランディング			●	●	●		
		・空き家を活用した店舗(カフェ、古着、POP UP ショップ)		●		●	●		
		・旧街道を活かした古民家カフェや雑貨屋エリアの形成			●	●	●		
		・地元の材を活用したリノベーション			●	●	●		
		・SDGsを絡めた事業者との協力体制の検討			●	●	●		
・資金調達の仕組みを検討・構築		●		●	●				

分類	アクション	具体的な取組アイデア	STEP			ターゲット		実施主体(案)	実施に向けたポイント	
			I	II	III	地域住民	来街者			
(4) 地域の情報発信	多様なメディアを活用した情報発信	・YouTube・TikTokなどのSNSを活用した情報発信	●				●	市民活動団体、行政	・魅力的な資源(ひと・モノ・コト)に関する情報整理。 ・それら情報を市、観光協会、商工会などと連携しながらターゲットやコンセプト等に適した媒体を選択し機会を逃さず発信し地域全体のイメージ訴求。	
		・阪南らしい特徴的な飲食店の魅力を発信	●				●	市民活動団体、飲食事業者		
		・駅やバス停などにデジタルサイネージを設置し、リアルタイムな情報提供		●			●	●		交通事業者、行政
	地域の魅力を伝えるコンテンツ	・市公認の大使など、阪南市にゆかりのある著名人の協力を得る		●				●	市民活動団体、行政	・魅力的なスポットの管理者とそれらスポットを活かし観光コンテンツ化を図る事業者との連携のコーディネートが重要。 ・また、個別にインバウンド対応をするのではなく、同業種間やターゲット層を共有する事業者間でノウハウ共有を図ること。
		・案内マップの作成(散策、サイクリングコース、寺社巡りなど)		●				●	市民活動団体、行政	
		・アプリの活用(スタンプラリーや街歩きのポイントを付与)		●			●	●	市民活動団体、SE事業者	
		・多言語対応(英語、中国語など)	●				●	●	市民活動団体、観光協会、行政	
持続可能な情報発信の仕組みづくり	・継続的な発信のためにスポンサーを獲得		●			—	—	市民活動団体、行政、観光協会、商工会	・市のシティプロモーション施策との連携を図り、明確なビジョンとミッションの整理。 ・宣伝効果、社会貢献、ブランドイメージ向上など、スポンサー企業にとっての「メリット」を具体的に提案。単なる広告枠ではなく、「一緒に価値を創るパートナー」として位置づけることが重要。	
(5) 交通とアクセス	道路インフラの改善	・駅前ロータリーの設置や道路名の付与で移動の分かりやすさを向上		●			●	●	行政	・浜辺や旧街道の魅力を高めるためには、地域の歴史や文化的な特徴を背景に、地域の個性が活かされた沿道整備が重要。そのためサイン・照明等の意匠・形態の統一や地域の個性の表現(デザインコードの設定等)を進める。 ・交通量や視認性も考慮し、自転車・車・歩行者それぞれにとって安全な照明設計を行う。 ・また、季節イベント(クリスマスなど)やライトアップイベントと連動させることで、集客や賑わいづくりにもつなげる。
		・サイクリングロードの整備		●			●	●		
	ライトアップ(街灯)改善	・夜間の駅周辺や海沿いの道を明るくすることで安全性と魅力を両立		●			●		行政、市民	
	レンタルモビリティ導入	・電動スクーターなどを活用し、浜辺や旧街道での移動を楽しく		●			●	●	レンタルモビリティ等交通事業者	



## 7. 各種補助による支援事業の活用検討

### (1) 都市再生法人に指定状況

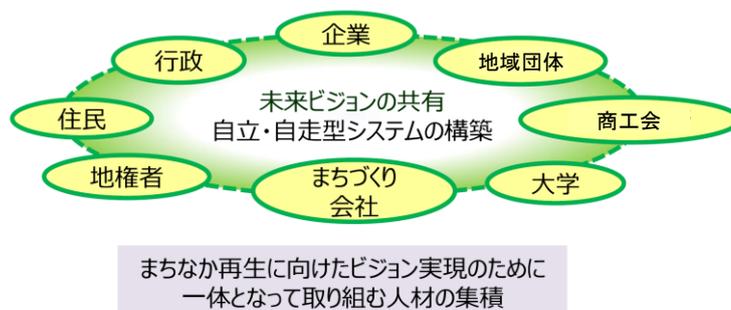
- 令和6年10月末時点で都市再生法人は137団体が指定されており、その形態は右に示すとおりです。「まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする株式会社」が最も多くなっていますが、これは中心市街地活性化法に基づくまちづくり会社が先行してきたことによると考えられます。

区分	団体数
株式会社	75
N P O	13
社団・財団	49
合計	137

### (2) 活用が想定される支援制度の検討

#### ○ エリアプラットフォームの構築

- 未来ビジョンの実現、アクションプランの実行には、右図のように官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームにおいて、エリアの未来ビジョン、各種プロジェクトを共有することが重要です。



#### ■ エリアプラットフォームの要件

	エリアプラットフォームに必要な者	対象者イメージ
構成者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村(特別区を含む)</li> <li>・まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする、又は活動に関心を有する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人、会社、地域団体等のうち主要な者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生推進法人、まちづくり会社、都市開発事業者、市街地再開発組合、中心市街地整備機構 等</li> <li>・自治会、商工会、社会福祉法人、青年会議所、任意のまちづくり団体 等</li> </ul>
参画や支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な投資の誘発等によりエリアの価値向上に寄与した優れたまちづくり活動実績のある者(専門人材等)及び団体の参画や支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門人材(大学の有識者等)</li> <li>・中間支援組織(多様な分野の専門人材で構成される行政と民間事業者をつなぐ専門性を有する組織等)に属する者 等</li> </ul>

必要に応じてエリアプラットフォームに加えることができる者	対象者イメージ
国、関係都道府県、公安委員会、公共交通事業者等、都市開発事業を施行する民間事業者、独立行政法人、民間都市機構、金融機関、建築物の所有者、管理者若しくは占有者、公共施設の整備若しくは管理を行う者 等	国土交通省、バス事業者、鉄道事業者、UR、地元信用金庫、銀行、公共施設の指定管理者 等

- ・構成員別の役割と、今年度の取組みの中で候補となりうる者を整理すると以下のとおりです。今後も引き続き、積極的に事業に参画、推進する者を募集、発掘する必要があります。

構成員	役割	候補(案)
住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の課題やニーズの共有</li> <li>・地域のイベントやプロジェクトへの積極的な参加</li> <li>・地域の魅力の情報提供や発信への協力</li> </ul>	WS 参加者
行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアプラットフォームの設立と運営の支援</li> <li>・プロジェクト実現に向けた政策推進、支援</li> <li>・公共空間の整備と活用促進、管理</li> </ul>	阪南市役所
企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の魅力を高めるためのプロジェクトへの参加と支援</li> <li>・地域の経済活性化に向けた取組</li> <li>・社会実験やデータ活用の協力</li> </ul>	南海電気鉄道(株) (株)アウン 浪花酒造(有) (株)万代 (株)オークワ (株)泉州池田銀行 (株)紀陽銀行
地域 団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の課題やニーズの共有</li> <li>・地域のイベントやプロジェクトへの参加</li> <li>・経験や専門知識を活かしてプロジェクトの実行や改善に協力</li> </ul>	WS 参加者
商工会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域経済の活性化に向けた取組の推進</li> <li>・企業との連携強化</li> <li>・地域の魅力の情報収集や発信の協力</li> </ul>	阪南市商工会
大学	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門知識や技術の提供</li> <li>・社会実験やデータ活用の協力</li> <li>・地域の課題解決に向けた研究と提案</li> </ul>	学校法人阪南大学
まち づくり 会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアプラットフォームの運営と調整</li> <li>・未来ビジョンの策定と実現に向けた活動の推進</li> <li>・地域の魅力を高めるためのプロジェクトの企画と実施</li> </ul>	一般社団法人ハンナンテ
権利者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロジェクトのために土地や建物の提供</li> <li>・エリアプラットフォームのビジョンに賛同し、地域の発展に協力</li> <li>・プロジェクトに関する意思決定に参加、協力</li> </ul>	駅周辺の空き家・空地、 古民家の空き家の所有者

## ○ 未来ビジョンの策定

- ・事業の申請時には「ポータルサイトに掲載される制度の活用意向や活用見込み」が審査されます。

## ○ アクションプランで位置づけた取組に活用することが想定できる制度

- ・上記の取組に対して関連制度のうち活用が想定できるものを下表に示します。今後、社会実験等を進めながら、制度活用の可能性を検討する必要があります。

### ■ポータルサイトに掲載されている制度一覧

区分	内容等	活用想定 アクション
<b>1. 官民連携のまちづくりを支える制度</b>		
都市再生整備計画	計画(法第 46 条)	○
滞在快適性等向上(まちなかウォーカブル)区域	計画・区域指定	○
都市再生推進法人	組織(法第 118,119 条)	○
市町村都市再生協議会	組織(法第 117 条)	○
<b>2. まちづくりの活動場所を広げるための支援制度</b>		
道路占用許可の特例	公有地活用	(1)(2)
河川敷地占用許可制度	公有地活用	—
都市公園の占用許可の特例	公有地活用	—
都市利便増進協定	協定(再生法人×住民)により 広場等の活用	(2)
都市再生(整備)歩行者経路協定	管理協定(官×民、民×民)により 歩行者経路を整備・管理	(2)(5)
低未利用土地利用促進協定 ➡民間まちづくり活動促進・普及啓発事業(協定に 基づき施設整備への補助(補助率 1/2 以内))	協定(官・再生法人×民)により 低利用の土地や建物を整備・ 管理	(1)(2)(3)
<b>3. 滞在快適性等向上区域(まちなかウォーカブル区域)で活用できる制度</b>		
一体型滞在快適性等向上(一体型ウォーカブル)事業	施設整備	(1)(5)
都市公園法の特例等	公有地活用	—
駐車場法の特例等	設置規制・指導等	—
普通財産の活用	公有地活用	(1)(2)
<b>4. まちづくりの活動を支援するための予算制度等</b>		
官民連携まちなか再生推進事業	スタートアップ、施設整備、 普及啓発	(社会実験)(1) (4)(5)
まちなかウォーカブル推進事業	インフラ修復・改変等	(1)(2)(3)

区分	内容等	活用想定 アクション
ウォークアブル推進税制	税制	(1)(5)
まちづくりファンド支援事業	融資(民都)	(1)(2)(3)
まちなか公共空間等活用支援事業	融資(民都)	(1)(2)(3)
地域再生エリアマネジメント負担金制度(内閣府)	条例による課金	(1)(2)(3) (4)(5)
都市環境維持・改善事業資金融資(エリアマネジメント融資)	融資(国)	(1)(2)(3) (4)(5)
官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業(官民連携基盤整備推進調査費)	調査費	(1)(5)
<b>5. 関連制度等</b>		
立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)	協定(地権者等協定の市町村認定)による低未利用地の活用	(3)
低未利用土地権利設定等促進計画 ➡計画に基づき土地取得する場合に税制特例あり	計画	(3)
歩行者利便増進道路(ほこみち)	公有地活用	(2)
ウォークアブルポータルサイト	情報発信	—
公的不動産(PRE)ポータルサイト	情報発信	—

「法」:都市再生特別措置法

- :アクションプラン(1)~(5)に当てはまらないが、各種取組を進めていく中で必要となることが想定される事業等

#### ※官民連携まちなか再生推進事業の補助対象事業

- ・ エリアプラットフォーム活動支援事業のうち「エリアプラットフォーム構築」及び「未来ビジョン策定」に対しては、単年度あたり合計1,000万円を上限(最大2年間)とする補助を活用できます。

## 8. 考察及び今後の展望

### (1) 考察

#### ○エリアプラットフォームの原形構築及びアクションプラン案の整理

本業務では、現地調査やワークショップの実施を通じて、地域におけるエリアプラットフォームの原形を構築することができました。また、地域の課題や資源を整理し、それに基づいたアクションプラン案を取りまとめることができました。これにより、地域主体による今後のまちづくりの展開に向けた基盤が整いました。

#### ○尾崎駅周辺のまちづくりビジョンの検討

尾崎駅の「山側エリア（尾崎駅前エリア・市役所エリア）」、「海側エリア（浜街道エリア）」それぞれにおけるまちづくりのビジョンについて概ね検討が整いました。これにより、今後エリアプラットフォームを立ち上げる際の、尾崎駅周辺地区におけるまちづくりの方向性が明確となりました。

#### ○成功事例からの学びと地域資源の再認識と人材の育成

ワークショップの実施や先進地視察を通じて、いずれの成功事例においても、まちづくりを推進するうえで「中間支援組織」「地域の活動グループ」や「キーパーソン」といった、企画の核となる存在が極めて重要であることを再確認しました。今後、まちづくりに関わる人材の育成やグループの形成に向けた取組が求められます。

## (2)今後の展望

### ○エリアプラットフォームの本格始動に向けて

尾崎駅周辺地区のビジョンを基に、エリアプラットフォームの本格的な立ち上げを目指します。その際、地域の多様な主体と連携し、ビジョンを具体的な行動へとつなげていくことが重要です。そのため、まずは試行できることを実施し、地域における活動の実効性を高めていくことが求められます。

#### 【実現のためのアクション】

- 地域の活動をつなぎ、支援できる中間支援組織やコーディネーターの配置
- 地域活動団体・学生等による活躍の場・滞留空間づくりに向けた社会実験
- 実現性を高めるための効果検証（交通量・住民ニーズ調査など）

### ○尾崎駅周辺のまちづくりビジョンの共有

尾崎駅周辺の将来像が、より市民の日常的な風景となり、市民との共創が育まれるように、各エリアのテーマを明確にし、ビジョンの共有を図ります。

#### 【各エリアのテーマ案】

- 尾崎駅前エリア：チャレンジできる空間 小さなビジネスのきっかけの場
- 市役所エリア：多様な人々の多様な活動があふれる拠点
- 浜街道エリア：出会いから、交流が生まれる浜街道が繋ぐ歴史や文化

### ○まちづくり人材の育成とグループの形成

今後は、地域内外の人材を活用しながら、まちづくりを担う人材の育成と、継続的に活動できる地域グループの形成に向けた取組を進めます。

#### 【実現のためのアクション】

- まちづくり勉強会や実践講座の実施
- 他地域の先進事例を共有するセミナーやオンライン交流会の開催
- 関心のある人材の発掘に向けたアンケートやヒアリング
- 活動のテーマや目的に応じたグループの形成