

令和4年度
まちの駅クロスピアくみやま
利活用に向けた社会実験業務に係る

企画提案書

- (1) 基本的な考え方
- (2) 求められる役割と現状の課題、めざすすがた
- (3) 社会実験の実施イメージ
(農産物等直売所) (コワーキングスペース)
- (4) 業務の手順とスケジュール
- (5) 業務実施体制
- (6) 業務実績
- (7) 提案の特徴

令和4年 5月

(1) 基本的な考え方

1. 久御山町での「働く」「暮らす」の質を高め、毎日を豊かにする好循環を生み出します。

- クロスピアくみやまの役割は、産業、農業、商業、観光の振興と暮らしの質を高めること、そして、町の総合的な価値を高めることです。
- 本提案は、クロスピアくみやまを各分野の成長の好循環を生み出すきっかけやつながりを生む結節点(クロスピア)としてのリニューアルにつなげることを目標とします。

2. 数年後の本格整備に向けた「ニーズ」と「可能性」を明らかにします。

- クロスピアくみやまが前記の機能を継続して果たしていくためには、今年度実証実験を予定している産直野菜販売およびコワーキングスペースを、ランチ等のデリバリー機能を備えたカフェを中心に複合的に整備することが、交流や賑わいという点でも効果的です。
- 今年度の社会実験では、数年後の本格整備につながるように、「+(プラス)カフェ」の視点も加味し、並行して複合的に実施しながら、さまざまな「ニーズ」と「可能性」を明らかにします。

3. 町内事業者や町民、関係者が育む「オリジナルな場」「持続可能な体制」を創ります。

- 事業の成功には、人が人を呼ぶ、賑わいが賑わいを呼ぶような、小さなチャレンジがつながり広がっていく、見える化と話題化が新たなつながりを呼ぶ好循環が必要です。
- 町内事業者や町民へのヒアリングにより、キーパーソンを発掘した上で、町内事業者や町民が関わる運営体制をコーディネートし、久御山町にぴったりのオリジナルな場、みんなで支えみんなが利用する持続可能な体制を創ります。

(2) 求められる役割と現状の課題、めざすがた

求められる 役割

- ① 産業、農業、商業の振興
- ② 町民の暮らしの質の向上
- ③ 交流促進、交流の質の向上
- ④ 町のブランド力向上

現状の 課題

- ① 利活用の増進
- ② 経費の縮減
- ③ 運営負担の軽減
- ④ 存在感の不足

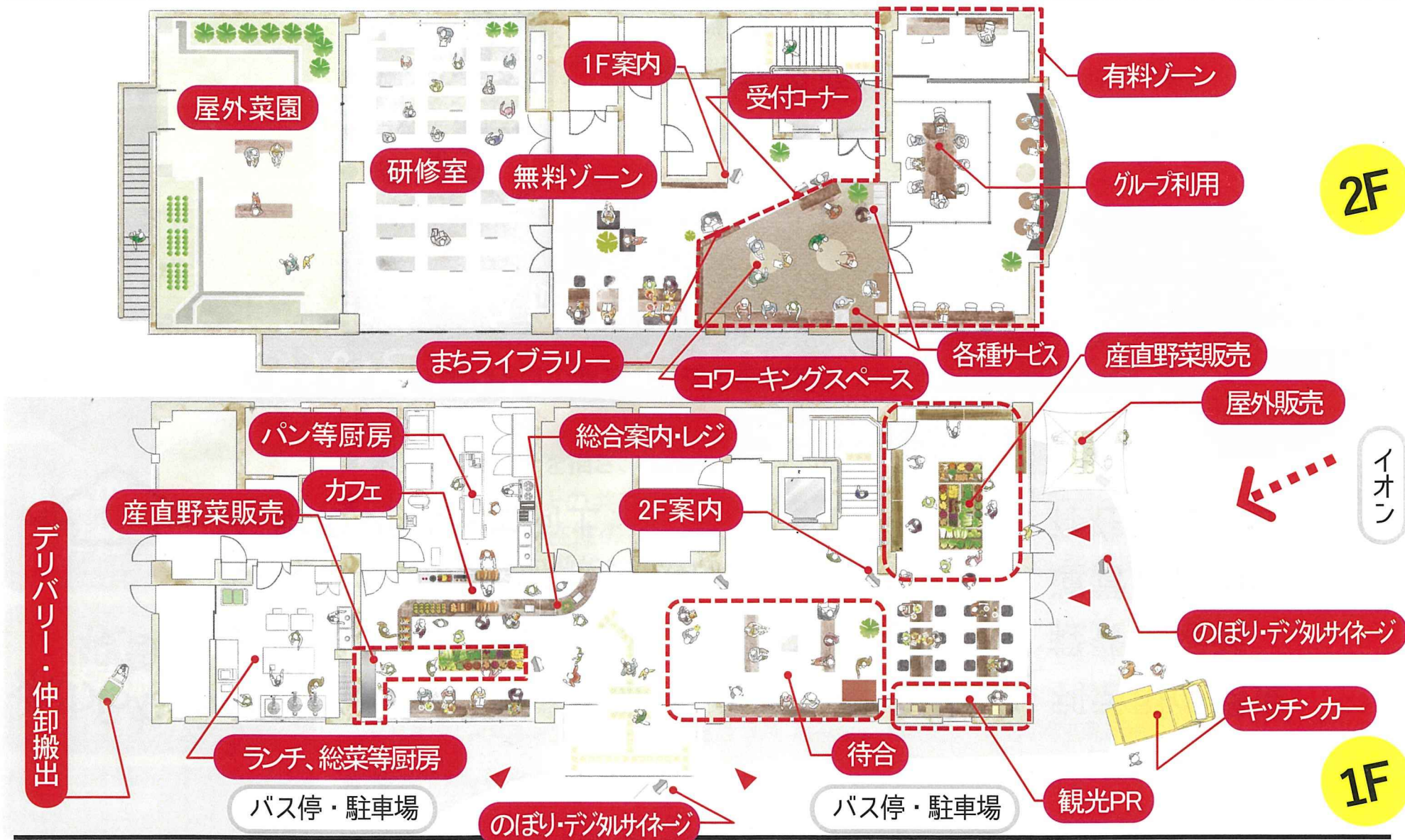
小さな賑わいと交流が人を呼び、徐々に大きな賑わい
交流に発展する、久御山らしい賑わいを育む拠点

資源 需要

- ① 新鮮な農産物
- ② 従業者、住民の交流
- ③ 従業者、住民のランチ需要

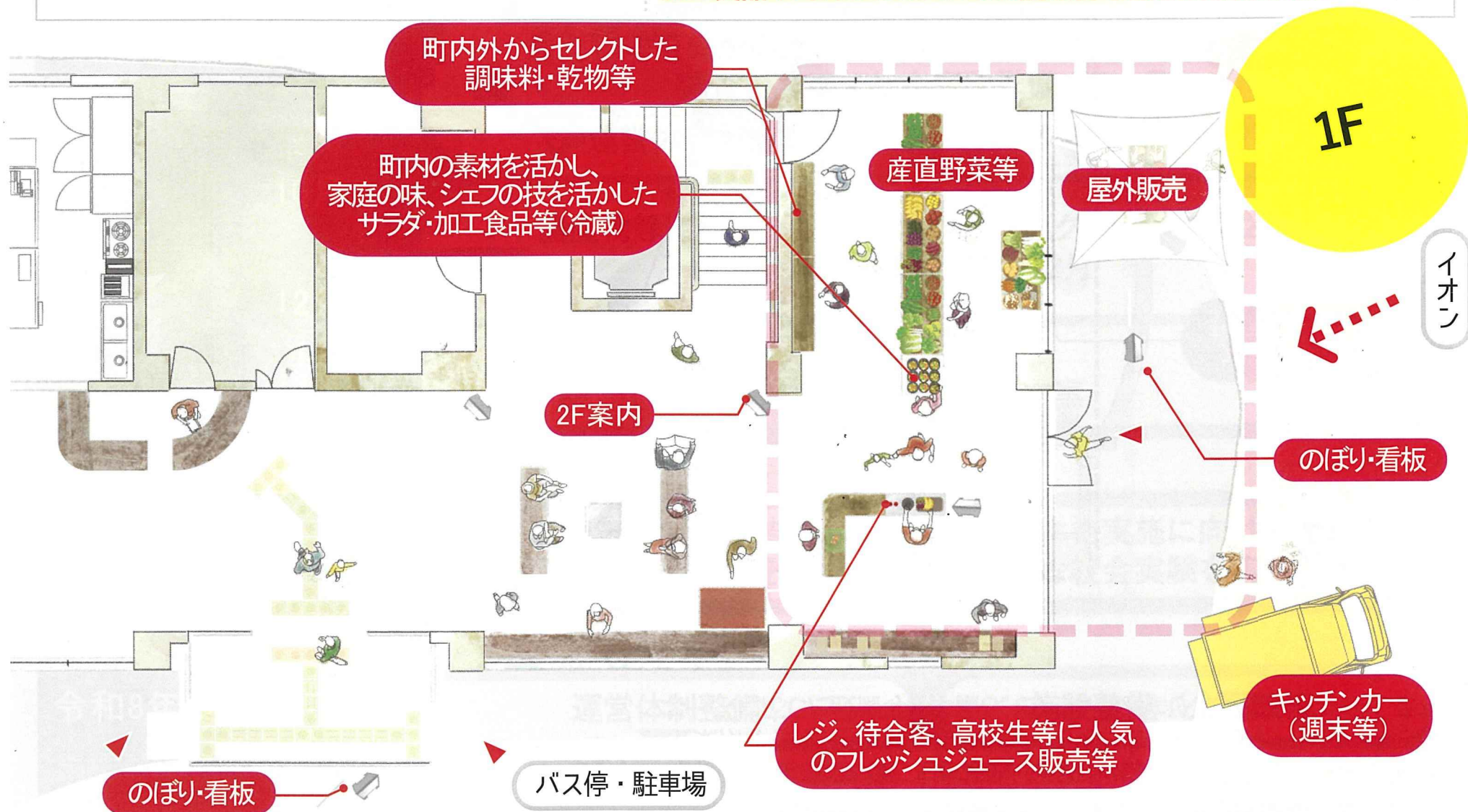
本格整備時のイメージ (令和8年頃)

本整備時には、**カフェを中心とした、オシャレな複合交流施設**への再編を想定します。
 1階は、産直野菜等の**農産物の販売コーナー**、**町内企業へデリバリーも行うランチ**や**焼き立てのパン**に囲まれ、2階は、**カフェのホールとコワーキングスペース**を兼用し、**有料ゾーンと無料ゾーン**を組み合わせることで**交流や商談**が弾みます。



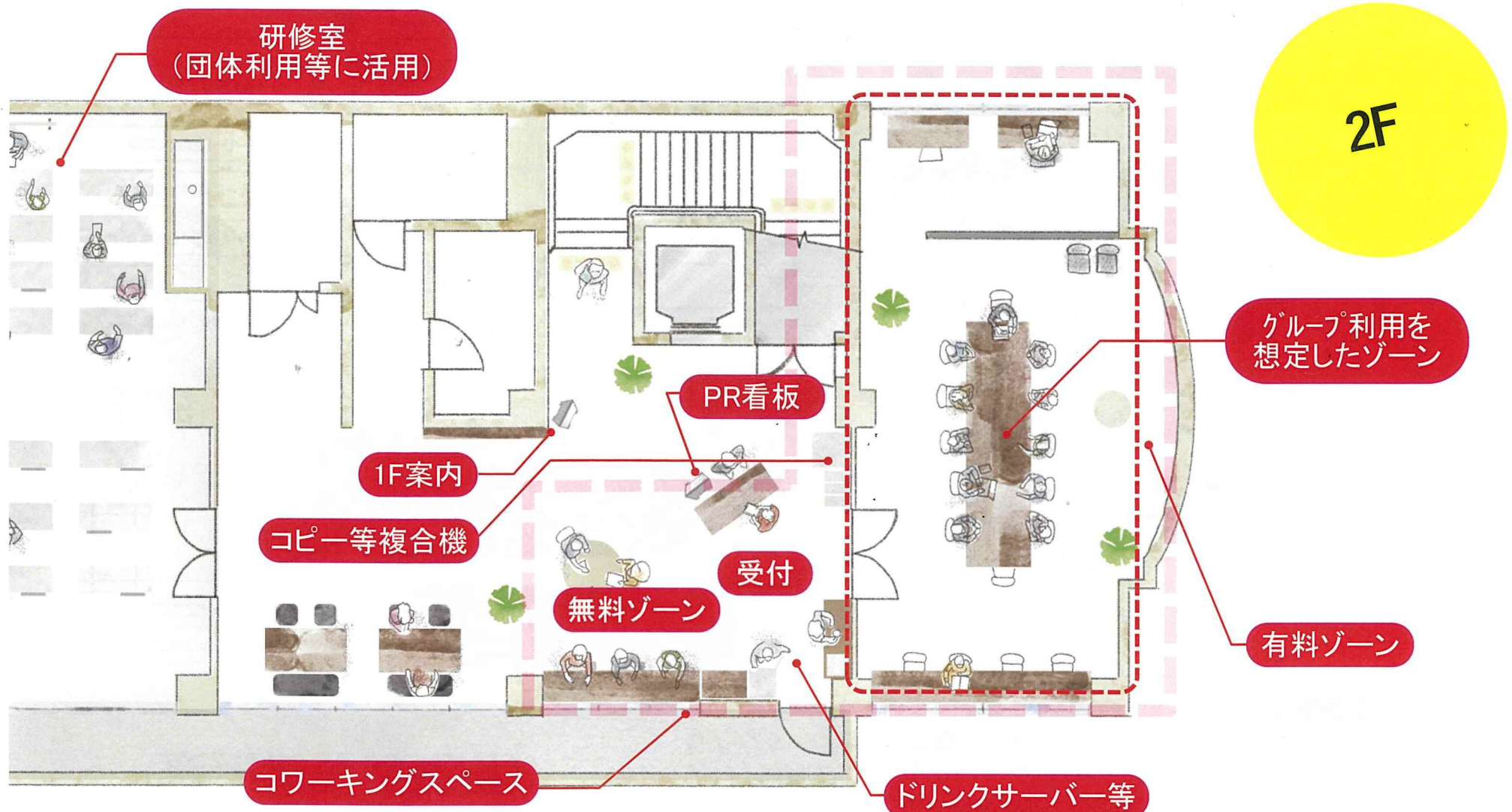
(3) 社会実験の実施イメージ (農産物等直売所)

視認性の高い、1階の産業、観光等のPRコーナーにおしゃれに設置します。
委託する運営者との協議のもと、既存販売コーナーや直売所との棲み分け、将来のカフェを中心とした飲食や中食としての販売につなげること、新たなターゲット層の取り込みをねらい、サラダやフレッシュジュース等加工食品や町外からセレクトした調味料等を加えた商品構成とします。

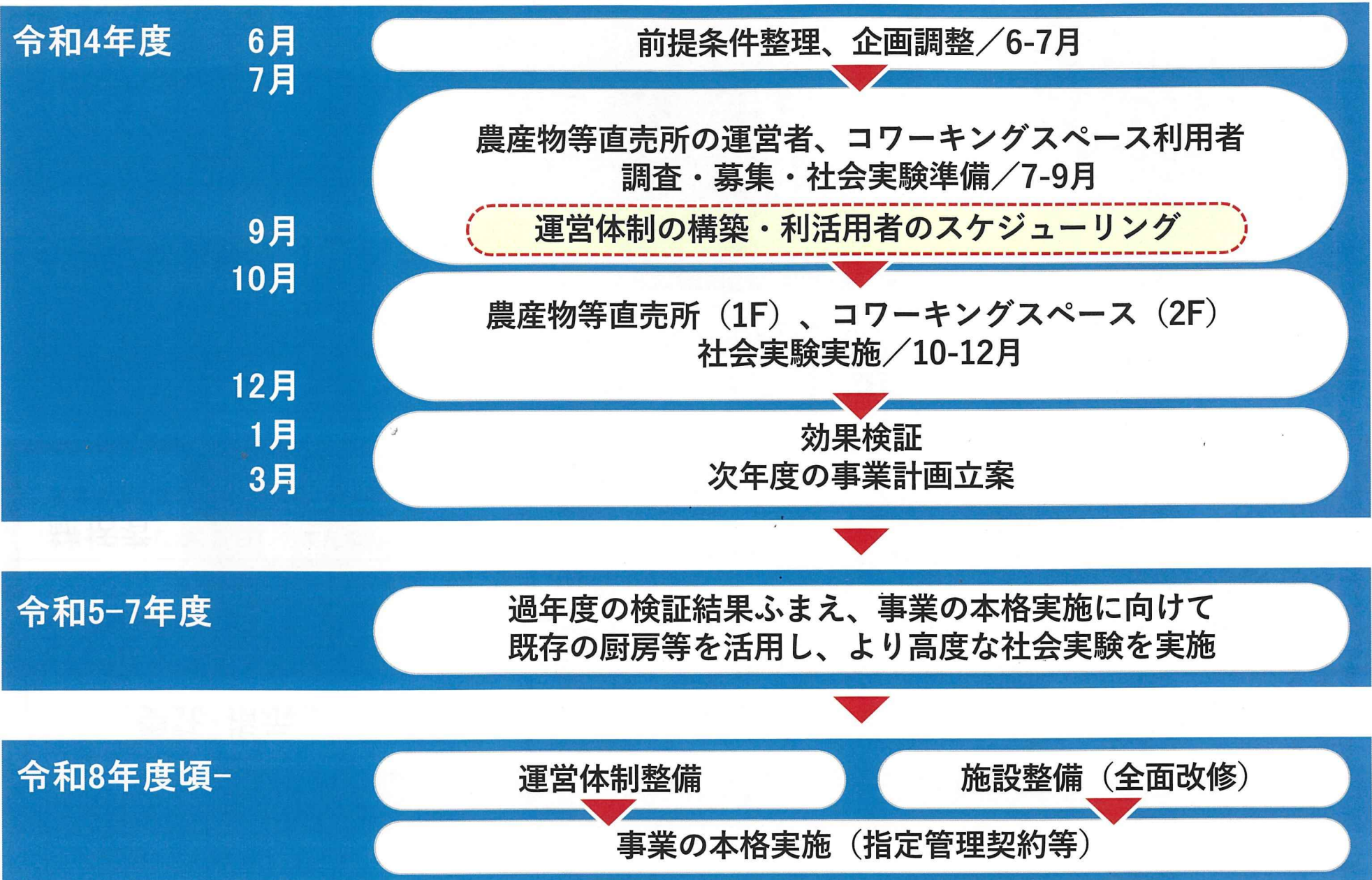


(3) 社会実験の実施イメージ (コワーキングスペース)

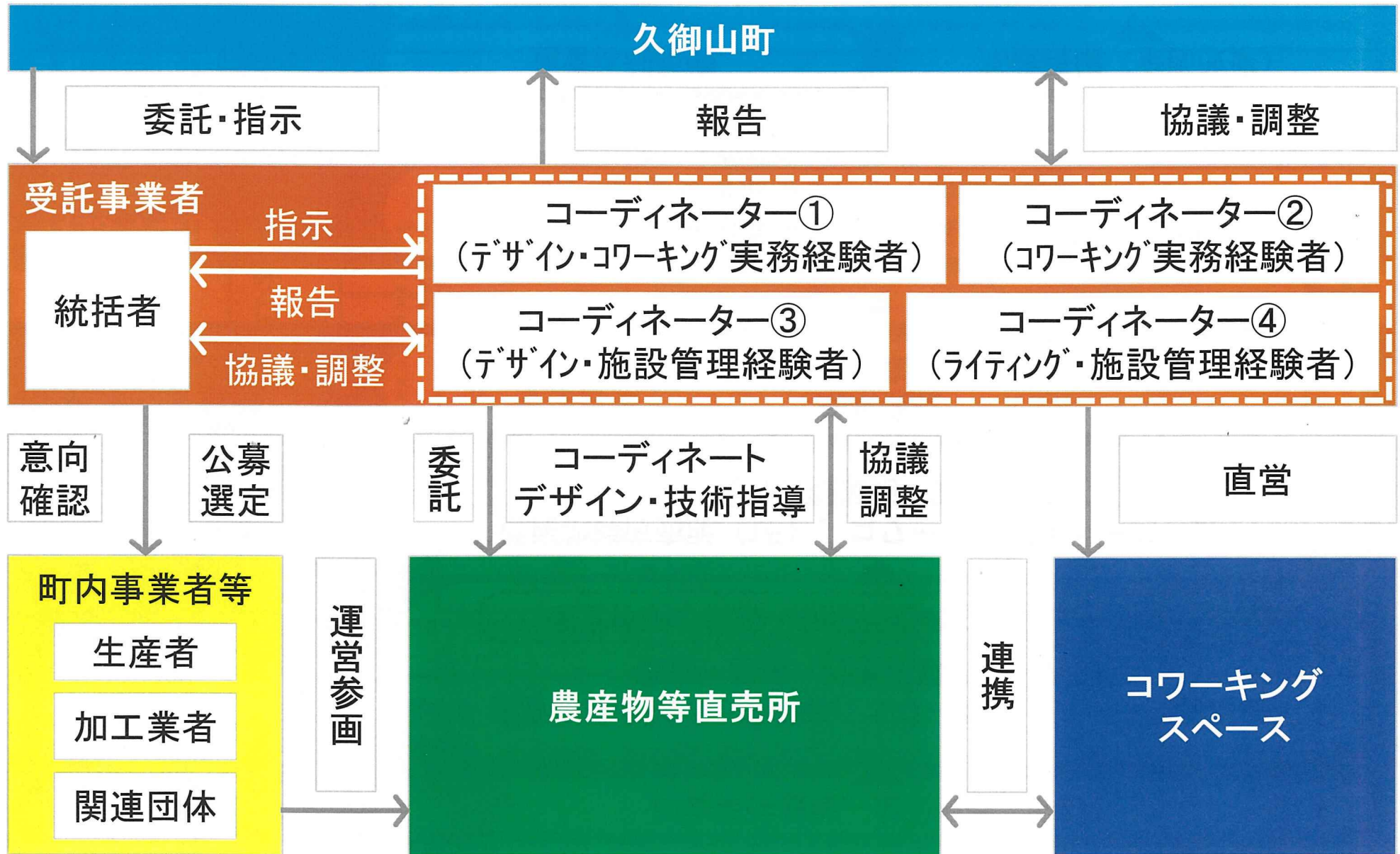
2階の研修室とその手前のホワイエ、階段からの動線を除いたスペースに、**有料、無料ゾーン**を組み合わせ、週に3~4日程度開設します。
事前に把握した需要にもとづき、サークル活動や教室等の**グループ利用**、事業所や生徒等による**個別利用**、ふらっと立ち寄る**オープン利用**、各ニーズに応じた設備等を準備し、ヒアリングおよびアンケートで検証します。



(4) 業務の手順とスケジュール



(5) 業務実施体制



(6) 業務実績 / ① 京都市伏見区深草商店街 (1)



中心市街地、商店街再生
コミュニティによる

深草商店街等地域活性化計画

平成 23 年 3 月 16 日

1. 深草商店街等地域活性化ビジョン

地域のまんなか 暮らしのまんなか 深草商店街

深草商店街は、京阪藤森駅や学校、病院など生活の中心となる施設の近くにあり、地域の生活道路である本町通に面した地域密着型の商店街として、地域に支えられ地域とともに歩んできました。しかし、近年は衰退傾向にあります。

そこで、地域住民が集い、出会い、そして暮らしを支える生活拠点として活性化することで、地域全体の活性化につながればと、活性化ビジョンとその具体化に向けた3つの方向性を掲げます。

2. 深草商店街等地域活性化取組方針

暮らしを支え、豊かにするサロンづくり、お店づくり

<p>2</p> <p>深草商店街がめざすのは、気軽に立ち寄り、いつでも暮らしを支える生活拠点。その拠点として、高齢者、子育て層など、地域住民の暮らし、買い物を支え、出会いと交流のあるサロンをつくります。</p> <p>商店街は全体が大きなショッピングセンターのようなもの。住民アンケート結果などをと、地域ニーズに沿った店舗を増やして行く取組みます。</p>	<p>① 暮らしの拠点となるサロンづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 空店舗を活用した休憩、交流スペース 高齢者、子育て層等買い物弱者への支援拠点 住民の趣味や活動を深め、広める場 等 <p>② 地域ニーズに応えた店舗づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 空店舗への地域ニーズに沿ったテナント誘致 意欲高い人の開業を支援するマッチング事業 等
--	---



深草暮らしの交流サロン

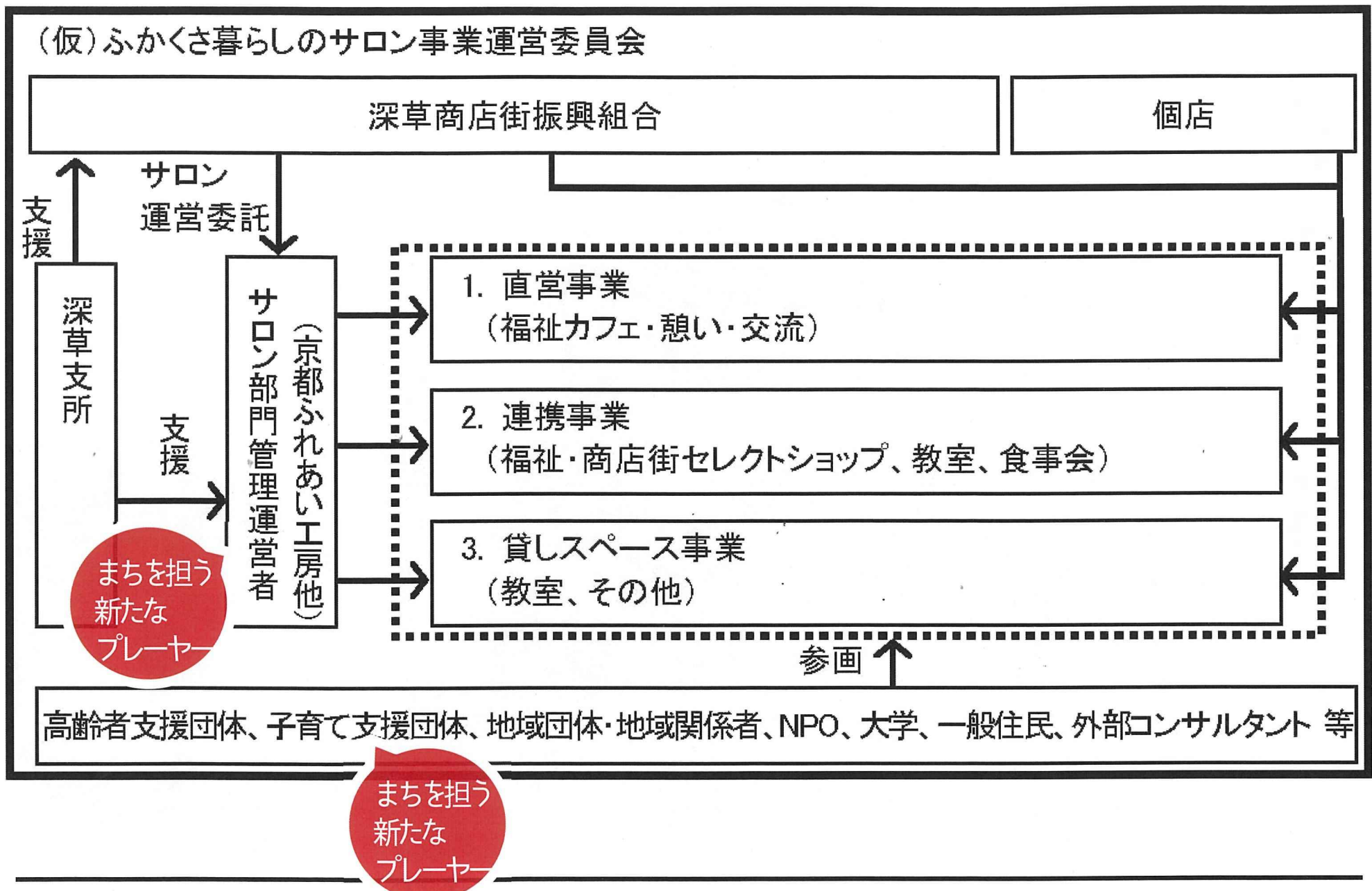
ふかふか家

ふかふか家は、ほっこり、ゆったりできる深草の暮らしの拠点。カフェでのお茶やランチ、子育てや健康をテーマに暮らしを豊かにする取り組みなど、お気軽にお楽しみください。

深草暮らしの交流サロン 「ふかふか家」

tel / fax 075-634-9655 京都市伏見区深草高道橋2-435-3

(6) 業務実績 / ① 京都市伏見区深草商店街 (2)



(6) 業務実績 / ② 島根県雲南市「かもmart」(1)



(6) 業務実績 / ② 島根県雲南市「かもmart」(2)

雲南市商工会加茂支所/事務所

小さなスーパーのイメージ

精肉、鮮魚、加工食品、飲料コーナー

冷凍食品コーナー

パン、菓子、調味料他食料品コーナー

洗剤、肌着、文具他生活必需品コーナー

みんなで使える展示棚

手洗い、電子レンジ、ポットなど

大きな看板

花壇

スロープ

清潔で、車いすでも使えるトイレ

野菜、果物コーナー

お弁当、お総菜コーナー

レジ兼暮らしの相談窓口

交流、イートインコーナー

交流スペースのイメージ

布地の看板

駐輪スペース

駐車スペース

上場企業取締役

マスコミ

地銀支店長

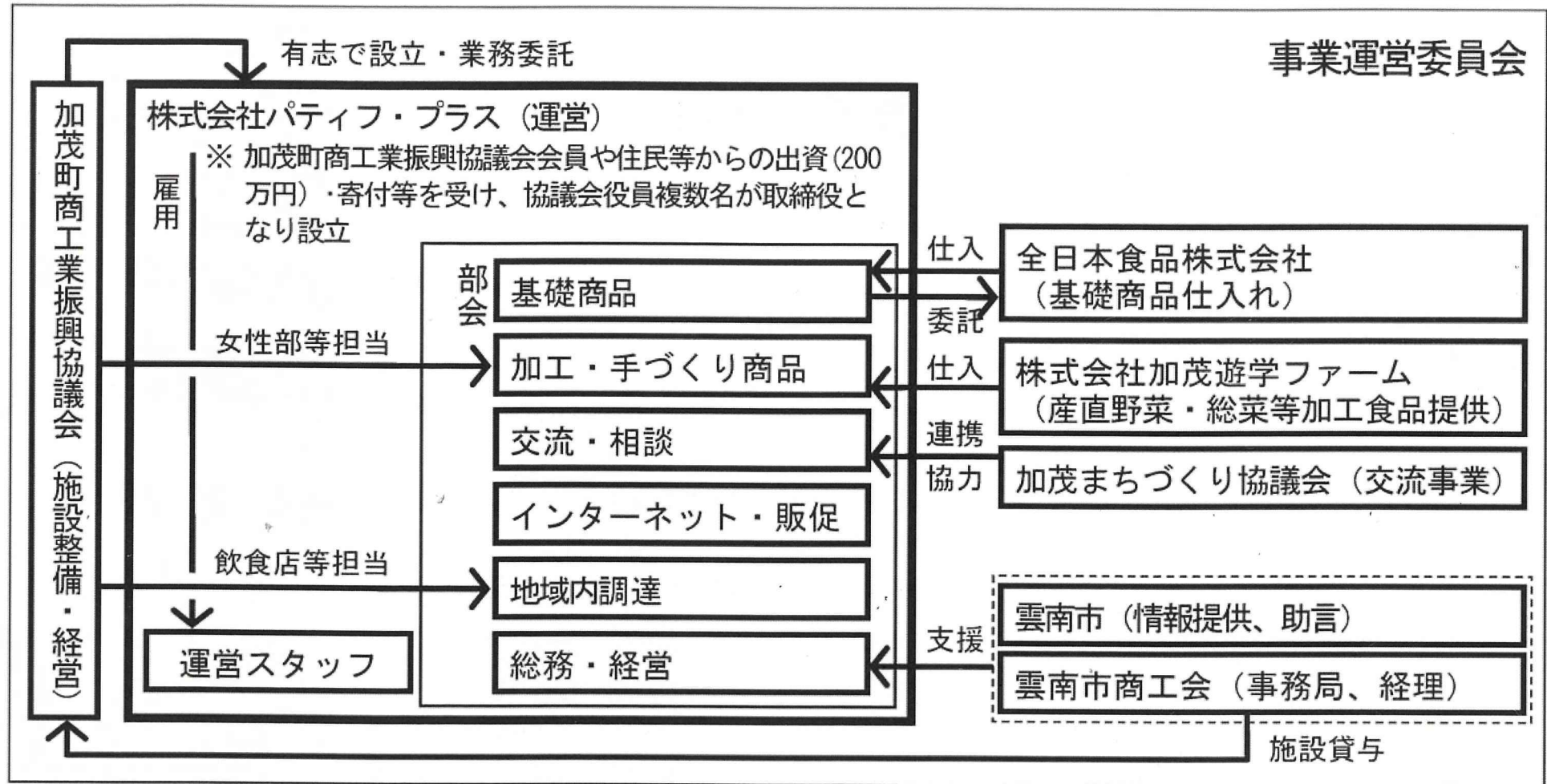
まちづくり会社社長

地元議員

飲食店経営者

地域組織代表

(6) 業務実績 / ② 島根県雲南市「かもマーケット」(3)



事業内容

- ① 地域住民のニーズに基づく食料品、生活必需品および産直野菜や手づくり総菜等の特色ある商品の販売事業(住民への販売、移動販売)
- ② 地域内調達の拠点化(酒類等の飲食店事業者等への仲卸販売)
- ③ 多世代交流事業

(7) 提案の特徴

提案全体の 的確性・実現性

- 町の課題と資源をもとに、**共感を呼ぶビジョン**をかかげ、**無理なく段階的な進め方**を提案。
- **事前の町内事業者、町民へのヒアリング**でキーパーソンを発掘して、**意欲的な体制を構築した上で、利用者を確保しリスクを最小限に抑える効果的、効率的な手法**。
- **施設の特長と課題、他都市での豊富な事業組立経験**をふまえた提案。

コワーキング スペースの運営

- 単独採算とせず、本整備時には、カフェの一部とする**楽しく、実現しやすい事業計画**。
- 現時点では**需要は顕在化していないこと**をふまえ、**事業者の会合・商談、住民のサークル・教室、学生・生徒の学習需要等**を実施して**小さな実績を創り、徐々に需要を喚起**。
- **産業振興とコミュニティ育成を同時に担う、久御山町に適した事業形態**。

農産物直売所 の運営

- サラダやフレッシュジュース等**収益性が高く、需要が見込める商品**で**安定した売上げを確保**。
- **高付加価値化とデザイン性の高いオシャレ化**をウリとし、**既存販売コーナーと相乗効果**。
- 成功している道の駅等のモデルを参考に、**農産物そのものに加えて、暮らしの質を高め、消費にもつながる加工食品等のラインナップ**で**飲食、中食、デリバリー需要**を喚起。

事業の 採算性・需要把握

- 本整備イメージを描き、**戦略的な需要の喚起とニーズの把握**を同時に実施。
- **①既存事業者との共存環境下での部分的な社会実験、②既存の厨房の活用等範囲を拡大したより収益性の高い社会実験、③施設整備を伴った本格実施、と段階的に検証しながら進める中期的なスケジュール**を想定した**戦略的、段階的な提案**。

業務実施体制

- 経験豊富な統括者のもと、**デザイン、建築、商業コンサルティング、コワーキング施設の現場対応、施設運営、まちづくり等、多様な特技を備えた計5名の体制**。
- 効果的な社会実験とするために、**町内事業者および町民のニーズと協力者**を発掘し、**事前の調査・シミュレーション期間**を十分に確保し、**無理なく、着実な実験および検証**を実施。

業務実績

- 京都府内や地方中心市街地等で、**単独での採算確保が困難な案件**を複合的なしくみを創り、**民間事業者との連携のもと商業再生、賑わい形成、交流促進等実績が豊富**。