

先進地調査等報告書

令和8年2月10日

天童市議会議長様

会派名 てんどう創生の会

代表者氏名 遠藤喜昭

下記により、会派において調査（視察）が終了したので報告します。

記

期 間	令和8年1月21日（水）から 令和8年1月23日（金）まで
調査（視察）先 調査項目	① 広島県尾道市（1月21日） 「尾道空き家再生プロジェクト（NPO）の取組みについて」 ② 広島県広島市（1月22日） 「スタジアムを核とした市街地活性化について」 ③ 広島県広島市（1月23日） 「広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組み」について
調査（視察）目的	① 尾道空き家再生プロジェクト（NPO）の取組みと行政との関係 ② スタジアムとその周辺の環境整備状況及びにぎわい創出への取組み ③ 広島市中央公園エリアマネジメントの内容について
市政との 関連性	① 空き家を資源としてどのような活用手法が本市にあてはまるのか ② ③スタジアムを核としたまちづくりの参考となる。
調査（視察）内容	① 昭和初期に建設された建造物等の活用状況の視察及びNPO法人の説明 ② エディオンスタジアムと公園内の新しい施設 ③ 広島市民球場跡地の公園内のマネジメント協議会の説明
市政の課題 への参考等	① 昭和初期から50年頃までの建築物をリニューアルし移住者を呼び込んでいる。 ② ③広島平和公園とスタジアムのある広島中央公園は隣接しており、戦後まもなく計画的に広島城を核として公園が整備されてきた。駐車場を設けず公共交通機関のみで集客を行っていた。スタジアムに訪れる客の動線は最寄り駅から広島駅まで飲食店、コンビニ、ショッピングモールなどが大きく伸びていた。

	参加議員氏名	感想等
	遠藤 喜昭	別紙のとおり
	三宅 和広	別紙のとおり
	林 正人	別紙のとおり
	半田 大介	別紙のとおり
	斉藤 美千代	別紙のとおり

※参加議員全員が各調査（視察）先ごとに感想等を記載すること。

# てんどう創生の会 先進地視察報告書

遠藤 喜昭

令和8年1月21日（水）から1月23日（金）までの3日間にわたり、視察研修に参加してまいりましたので、下記の通りご報告申し上げます。

## 記

### 視察内容

1月21日（水） 広島県 尾道市

「尾道空き家再生プロジェクト（NPO）の取組みについて」

### 感想

明治時代から昭和にかけて造船業や海運で栄えた町で、海と山の狭い場所や山の急斜面に空き家が乱立していた。下水対策がなされておらず、現在の中心街地は市の東部の開けた場所にある。このため、地元不動産業者はこの地にはほとんど携わらないとのこと。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトで実践され、活用されている現場と代表に伺ったことについて列記する。

- ・再生された長屋や空き店舗などは、リメイクがされており、狭い道路をかいくぐってたどり着く感覚は、隠れ家のように感じた。地理的な条件のため、家賃が安いことが理解できる。
- ・代表は地元出身で、地元不動産会社も手を出さない場所を再生したいと仕事仲間や地元の友人たちと事業を起し、2007年に同市と連携協定を結び現在に至っており、これまで280件ほど手掛けている。
- ・移住者を呼び込むためにワークショップを通じて「空き地再生ピクニック」、「空き家再生チャリティーイベント」、「尾道建築塾」、「尾道まちづくり発表会」など、様々なイベントを実施している。
- ・再生する際、その進行状況が分かるよう毎日ブログを更新していることや、代表の夫が大工ということもあり、リニューアルに係る技術や資材などのコストを抑えることで安価で再生できることも依頼が多い理由のようだ。
- ・空き家の中で旅館などの大型施設や文化財級の建築物もあるが、人材や技術の面で追いつかない部分があり、課題解決が難しく課題として挙げられていた。
- ・行政や地元開発業者などが参入しないのは何故か伺ったところ、同市の風土として簡単に行政に頼るのではなく、問題があればそれぞれが何とかするよう

な文化が昔から根付いているとのことで、うらやましいと感心させられたが、将来若い世代の人がそれを引き継ぐのかについては難しいと感じた。

1月22日（木） 広島県 広島市

「スタジアムを核とした市街地活性化について」

感想

戦後昭和25年から広島城を核とした広島中央公園を中心とした広島中央公園整備計画を継続してこれまですすめてきており、令和6年供用開始したスタジアム「エディオンピースウィング」と「広島市民球場」跡地の「ひろしまゲートパーク」と合わせ「ひろしまスタジアムパーク」が完成した。隣接する原爆跡地広島平和記念公園と合わせ、国内外から多くの人々を迎える壮大なまちづくりの状況を視察した。

- ・大都市であり、無用な混雑を避けるために駐車場を一切無くし、すべて公共交通機関（電車、バス）利用としたことで、スタジアムを訪れる人の動線が広島駅に向かっている。
- ・公園からスタジアムへの入口までは幅10メートルほどでまっすぐ2階まで行くことができ、試合後の混雑を解消できる工夫が施されていた。山形もいずれ整備されると予想される東側駐車場からまっすぐ入場できるよう考えて欲しいと感じた。
- ・スタジアム供用開始から10か月で来場者118.3万人。旧スタジアムと比較し試合当日の市内中心部への回遊が大幅に増えているとのこと。
- ・飲食店、ショッピングモール、コンビニなどが特に客が多く、周辺商店街でもスタジアムができてから試合当日は明らかに人通りが多くなっているとのこと。本市も天童南駅からスタジアムまでの動線を意識した整備を考えていく必要があると感じた。
- ・スタジアムでの試合のない日の活用として、企業や学会への貸し出し、パブリックビューイングなど様々な活用を行っているほか、「ひろしまゲートパーク」の広場を活用した1万人以上集まるイベントもあり、スタジアムができてからの人の流れが良くなったとのこと。

1月23日（金） 広島県 広島市

「広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組み」について

感想

前日のスタジアムの入口に位置する「ひろしまゲートパーク」を運営している同協議会の事務局から会場の案内と活動内容を伺った。

- ・同協議会は「中央公園」の魅力を向上させる官・民連携の組織で、広島城、中央公園広場エリア、サンフレッチェ広島、旧広島市民球場跡地イベント広場の4つの運営事業者（共同企業体）で構成され、広島を代表する大手企業が名を連ねる組織で2022年に設立されている。
- ・スタジアムでの試合を盛り上げるための関連イベントや、公園と町中心地の回遊性向上を図るため、シェアサイクルなどの活用による周辺地域とのネットワークづくりを目的としたマルチモビリティ導入の実験を行っている。
- ・規模が大きすぎて圧倒される内容だが、活動に係る費用については公園内で営業している入居者からの収入で賄えているとのこと。
- ・スタジアムができたことで、地元の企業の力を結集させた素晴らしい取組みだと思う。

以上

## 先進地調査等報告書(別紙) 参加者の感想等

参加者氏名 てんどう創生の会 三宅 和広

### (1) 広島県尾道市【令和8年1月21日(水)】

#### ◎研修テーマ

「尾道空き家再生プロジェクト(NPO)の取組みについて」

尾道空き家再生プロジェクトでは「壊さない不動産屋になろう」をモットーに、ハード的に解決できないものをソフトで解決する取組みを進めている。敷居を低くして、空き家に関わってもらえる機会を増やし、コミュニティの再構築も目指している。

「空き家相談会」、「尾道空き家談議」、「空き家再生チャリティイベント」、「現地でチャリティ蚤の市」、「まちづくり発表会」、「尾道建築塾」、「空き家再生ピクニック」、「尾道空き家再生!合宿」、「土嚢の会」などたくさんのイベントを実施しており、このプロジェクトだけで160件の移住実績があり、再生した空き家は20軒である。

若返りしている地域も出てきたとのことであり、空き家に関わってもらえる機会を増やすために、ソフト面で仕掛けていくという考え方は参考になった。

### (2) 広島県広島市【令和8年1月22日(木)】

#### ◎研修テーマ

「スタジアムを核とした市街地活性化について」

新サッカースタジアム「エディオンピースウイング広島」は2024年2月に開業した。それまでのスタジアムは郊外にあり交通手段が少なかったため、プロの試合には適していなかった。

令和6年度の実績として、サッカー関係で73万人、その他で50万人の来場者があった。その他の内訳としては、スタジアムショップ、ミュージアム、会議室等利用、イベント利用、スタジアムツアーなどであり、「街なかスタジアム」として、試合のない日にも集客効果を出していた。

モンテディオ山形の新スタジアムも「街なかスタジアム」であると言え、「エディオンピースウイング広島」と同様に試合のない日の集客が望めるものと思う。そのための方策が重要であると感じた。

(3) 広島県広島市【令和8年1月23日(金)】

◎研修テーマ

「広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて」

「広島市中央公園エリアマネジメント協議会」は広島市中央公園の魅力を向上させるための官・民連携組織である。旧広島市民球場跡地イベント広場、広島サッカースタジアム、中央公園広場、広島城の4つのエリアをそれぞれ運営する事業者がメンバーになっている。行政会員として広島市の所管課長が加わっており、広島市も積極的に関わりを持っている。

現在は任意団体であるが、来年5月に一般社団法人化する。それにより都市再生整備計画の提案ができるようになる。

官・民が連携してまちの価値を高めようとする具体的な取組みは天童市でも必要であると感じた。

## 研修会等参加報告書

天童市議会議長様

てんどう創生の会 林 正人

下記により先進地視察に参加したので報告します。

### 記

調査（視察）内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・尾道空き家再生プロジェクト（NPO）の取組みについて</li><li>・スタジアムを核とした市街地活性化について</li><li>・広島中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて</li></ul>
日 時	令和8年1月21日（水） から 令和8年1月23日（金） まで
会場・場所	<p>○視察地 広島県尾道市 1月21日 「尾道空き家再生プロジェクト（NPO）の取組みについて」 会場：法人事務所（尾道市三軒家町3-28） 講師：代表理事 豊田雅子氏 内容：再生各現地見学後、事務所内にて研修講座実施</p> <p>○視察地 広島県広島市 1月22日 「サッカースタジアムを核とした市街地活性化について」 会場：広島商工会議所・中央公園 講師：都市整備局都市機能調整部課長水口直也氏、ほか3名 内容：スタジアムの建設地移動からのまちづくりや地域の賑わいについて</p> <p>○視察地 広島県広島市 1月23日 「広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて」 会場：エリアマネジメント協議会事務所 講師：地域ビジネス局ソリューション推進室部次長 田儀慶樹氏（中国新聞社） 内容：中央公園の認知向上や回遊性向上などの取組みを通して広島市都心部の価値向上に貢献策など。</p>

<p>市政との関連性</p>	<p>尾道市の人口衰退を防ぐため、NPO 空き家再生ボランティアチームの活動により他県からの移住促進につなげていることは、天童市の空き家プロジェクトと関連している点がある。</p> <p>広島市の人口は117万人。天童市とは規模が違うが、サッカースタジアムを起点とし地域活性化を図る観点において、広島市は行政と市民・企業が一つにまとまって中央公園を軸とし地域活性化を行っていた。天童市においても関連が高いと感じられる。</p>
<p>感想等</p>	<p>1月21日（水）</p> <p>初日は、尾道市にて「NPO 空き家再生プロジェクトの取組み」について代表の豊田氏から再生した空き家を活用した商店や居酒屋などを見学させていただきました。理念や地域愛による各専門家からなるボランティア組織を作り、空き家を昔の原形を留めながら改築して各店舗に仕上げ、そこでの商いを通して地域とのつながりを強くしていた。また、こうした取組みにより移住が増え市としての人口減に歯止めがかかり人口増につなげたことは天童市としての取組みに新たなヒントを頂戴できたと思います。</p> <p>1月22日（木）</p> <p>広島市商工会議所の一室にて広島市側から「サッカースタジアムを核とした市街地活性化について」をテーマとして、市都市整備局課長水口様、ほか3人からご説明を頂きました。</p> <p>最初に、広島市は野球のまち（都市）であるとの説明を受けました。理由は、戦前戦後の歴史にありました。そこに野球場の移転に伴い、跡地を中央公園として再生させるためのコンセプトとして新サッカー場建設と併せて、新しい感覚の公園づくりのためのプロジェクトチームができ、7年の大きな紆余曲折の後にサッカー場を中央公園内に移転させ、近隣エリアの原爆ドームや資料館がある広島記念公園とマッチさせながら地域の賑わいを創出する場にした経緯を知りました。</p> <p>規模は違いますが、天童市のモンテディオ山形のサッカー場の建設において何らかのヒントがあるように感じました。人口規模にも天童市（山形県）とはかなりの乖離があり、現状のスタジアムの活用も必要なのではと考えます。</p> <p>1月23日（金）</p> <p>最終日は、「広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて」、同協議会の中国新聞社部次長の田儀様から中央公園エリアの成り立ちから協議会の役割についてご説明をいただきました。前日の広島市からの説明と重複したところもありましたが、官・民の連携組織（イベント広場の運営事業者・サッカースタジアムの運営事業者・中央公園広場の運営事業者・広島城の運営事業者）からなる4運営事業者が正会員となり、事業を展開してサッカー場を中心に地域活性化や賑わいを創出していました。</p>

# 先進地調査等報告書

会派名 てんどう創生の会  
半田大介

- 1 期 間 令和8年1月21日(水)から1月23日(金)まで
- 2 場 所 広島県尾道市・広島県広島市
- 3 報 告 下記(1)~(3)に記載

## (1)NPO 法人 尾道空き家再生プロジェクト(尾道市)

### 1. 視察目的

本市における空き家増加への対応として、行政主導に偏らない「民間起点」の発想・行動により、空き家を地域の資源へ転換し、移住促進、コミュニティ再生につなげる先進事例を学ぶ。

### 2. 視察先の概要

- 主な取組
  - 空き家を購入・借上げし改修して新用途へつなぐ「空き家再生事業」
  - 2009年から尾道市と協働しての「尾道市空き家バンク」運営

### 3. 尾道における空き家増加の背景

尾道は、海沿いに山が迫る独特の地形により、旧市街地に急斜面・細街路・路地が多い。高齢化が進む中で、住民が住み続けたくても維持管理が困難になりやすい。加えて、狭小地や斜面地、道幅の制約などから、売却や利活用が進まず空き家化が固定化しやすく、建替えも難しいとのことで、こうした「地形×高齢化」の複合要因が、空き家増加の土台となっている。

### 4. NPO の取組の特徴(民間主体ならではの強み)

1. 空き家を“若い人のチャレンジの場”へ転換  
空き家を再生し、カフェ・ギャラリー等の新たな地域の魅力・観光資源へつなげていて、再生実績は20軒以上とのこと。
2. 「単なる物件紹介」で終わらせない仕組みづくり  
相談・マッチング、地域とのつながり、暮らし理解まで含めた支援を重視し、移住・定住の成果につなげている。
3. 個人の実践から NPO 化、実績が行政協力を呼び込む

代表者が当初は個人で物件取得・改修を積み上げ、NPO 法人化と実績の蓄積を通じて、行政との協働につながっていった。

## 5. 所感

今回の視察では、行政の旗振りを待つのではなく、民間の自由な発想と行動力が時代に求められていることを、現場の熱量とともに強く実感した。

空き家は「課題」でもある一方、見方を変えれば、若者の起業や移住者受入、地域の交流拠点づくりにつながる「資源」となりえると感じた。尾道では、それを民間 NPO が主体的に実装し、結果として行政も巻き込む形に発展していた。

尾道市の事例は、地形的制約や高齢化によって増える空き家を、民間の創意工夫で「挑戦の場・交流の場」に転換し、移住や地域活性へつなげた実践である。

本市においても、行政が単独で「空き家を埋める」という発想から一歩進め、民間の自由な発想と行動力を引き出す制度を整えることが、空き家対策と地域活性を同時に前進させる鍵になると感じた。

## (2)スタジアムを核とした市街地活性化について(広島市)

### 1. 視察目的

本市における中心市街地のにぎわい創出・回遊性向上に向け、サッカースタジアムを核とした街づくりの実例を学び、施設整備だけに留まらない「周辺空間」「理念」「長期計画」「官民連携」の設計思想を把握し、今後の政策検討に資する知見を得ることを目的とした。

### 2. 視察概要

- エディオンピースウイング広島(広島サッカースタジアム)を中心に、公園と一体で 365 日のにぎわいを生む「スタジアムパーク」構想
- 中心市街地から徒歩圏に立地する「まちなかスタジアム」として整備され、スタジアム単体ではなく、周辺の公園・広場・商業等を含めた回遊性を重視している。

### 3. 主な学び

街の中心部移設の狙いは、試合日だけではない 365 日のにぎわい創出

これまでのスタジアムでは、市中心地から離れた立地(郊外型)で、アクセスや日常的な回遊への波及が弱くなる課題が指摘されてきたとのこと。

一方、ピースウイング広島スタジアムは都心近接の立地を大きな特徴とし、中心部との回遊性を高めることで、試合日以外も含めた都市の滞在価値・賑わいへ接続する設計思想が明確

であると感じた。

スタジアムを「単体の箱」で終わらせず、公園・広場・商業・歩行者動線などを含めた「スタジアムパーク」として整備し、日常的に人が過ごせる環境づくりを重視しており、これにより、試合日以外の日でも、人が訪れる導線や仕組みが考えられている。

#### 4. 所感

サッカーや野球のスタジアムを核とした地域活性化の実例に加え、広島という都市が持つ「人類歴史上希有な経験」が、80年にわたる都市計画の積み重ねを生み、最終的には100年を見据える街づくりへの取組みへつながっていることを実感した。

どれも一朝一夕に成るものではなく、しっかりとした「都市計画」という背骨たる理念があるからこそ、文化・観光・スポーツが調和し、都市の魅力として編み込まれている。

今回の視察は、スタジアムを「建てる・誘致する」という話ではなく、街の将来像をどう描き、どう積み重ねるかという本質を改めて考える機会となった。

### (3)広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて(広島市)

#### 1. 視察目的

広島市中心部に広大な敷地を有する「中央公園」について、周辺地域と一体となって総合的にまちづくりを推進するエリアマネジメントの実践を学び、行政直営ではない民間による管理手法を導入した地域活性化のあり方を学ぶ。

#### 2. 視察概要

- 団体名: 広島市中央公園エリアマネジメント協議会
- 目的: 中央公園エリアでの共同プロモーションによりエリアの魅力・価値を高める

#### 3. 体制・官民連携の特徴(広島を代表する企業・運営主体が参画)

協議会は、中央公園エリア内の主要施設の運営主体が「正会員／特別会員」として参画し、加えて行政も会員として関わる構造となっていて、広島県を代表する企業が会員となり、それぞれの強みを活かした取組みを行っている。

「行政×指定管理×地元大手企業×メディア×文化団体」が同じテーブルで、イベント・広報・ルール一体調整する“合議体”として設計されている。

#### 4. まとめ

広島市中央公園エリアマネジメント協議会は、スタジアム整備の効果を最大化するだけでなく、公園全体と周辺施設群を横断して「回遊」「広報」「イベント」「ルール」「支援」を統合運営することで、都心部の価値向上を図る枠組みだと感じた。

本市においても、市街地活性化を施設整備中心で捉えるのではなく、民間の機動力を活かしたエリアマネジメントという概念の導入を検討し、公共空間を“育てる”都市運営へ転換していくことが重要になるのではないかと感じた。

# 天童市議会会派行政視察報告書

天童市議会議長 様

てんどう創生の会  
齊藤美千代

## 1 日程、視察先及び視察内容

日程	研修・視察先	研修・視察内容
1月21日(水)	NPO 尾道空き家再生プロジェクト	尾道空き家再生プロジェクトの取組みについて
1月22日(木)	広島市地域政策局都市圏魅力づくり推進課	スタジアムを核とした市街地活性化について
1月23日(金)	広島市中央公園エリアマネジメント協議会	広島市中央公園エリアマネジメント協議会の取組みについて

## 2 報告事項

### (1) NPO 尾道空き家再生プロジェクト

尾道へUターンした代表は、尾道の良さを残したいという思いで空き家再生に取り組んでいました。市民、若者を巻き込み手作りでリフォーム。作家さんや商店に賃貸して若者が集まる場所として活性化。市から買い上げた物件もリフォーム中。管理している物件には、有形登録文化財もあり宿泊施設として利活用しており画期的でした。下水道が整備されていないという尾道ならではの苦悩がありました。一般の市民の尾道愛によって成し遂げられていることに感銘を受けました。

### (2) 広島市地域政策局都市圏魅力づくり推進課

ひろしまスタジアムパークの開業後の状況について、サッカースタジアムは開業から約118.3万人(Jリーグは62.5万人、その他55.8万人)が来場。大規模コンサートもできる機材が設置されているが、住宅地が近くまだ開催できていない状況でした。駅に近いこともあり市内回遊、飲食店、百貨店等に試合前後で訪れる方が多いとの事。市内での消費金額は1001~5000円がボリュームゾーン、ナイターだと消費金額アップしている。広場エリアと隣接しており1000人以上集客するイベントも開催可能で実施。立地条件の良さも集客に繋がっていると感じました。

### (3) 広島市中央公園エリアマネジメント協議会

官・民連携組織であり、運営事業者が中心となり活動。民間でやることは長期的にみればまだまだ可能性や余地があるようです。都市再生整備計画への提案、図書館や改修が進む中で意見も言えるとの事。原爆を経験し復興を成し遂げた広島、官民の団結の強さが表れていました。