

学研高山地区第2工区地権者の会 令和7年度総会

「地域の価値向上につながるまちづくり」

～地域共創から始める高山地域の課題解決、価値向上のために
活用できる地域経営資産発掘と不足リソースの地域外からの誘致方法～

2025年7月12日
生駒市北コミュニティセンターISTAはばたき

廣 常 啓 一



廣常啓一（ひろつね けいいち） 株式会社新産業文化創出研究所 代表取締役所長

- ・1960年大阪府堺市生まれ。大学卒業後、日本経済新聞グループの広告会社にてマーケティングやクリエイティブディレクター、1990年国際花と緑の博覧会協会の屋内展示プロデューサーや海外の国際博の日本館などにも携わる。
- ・2005年に新産業文化創出研究所(通称ICIC)を設立し、代表取締役所長を務める。ICICは**社会や地域課題の解決に資する新たな産業・文化の創出とそれをまちづくりに活かすことを目的としたシンクタンクであり、実現のためのコンサルティングや共創支援、プロジェクトのプロデュースを行う。**知の拠点施設として、秋葉原UDXやグランフロント大阪、中之島クロスなど立ち上げも行う。各地のリビングラボや都市計画、まちづくりなどを推進中。奈良県においても大和ハウスグループみらい価値共創センターの企画や共創活動支援、生駒市高山地区では、奈良県有地やサイエンスプラザ施設の活用調査なども実施。
- ・本日に関する著書としては「まちづくりイノベーション(公民連携・パークマネジメント・エリアマネジメント)」日本評論社、「ソーシャルブランディング～街をブランド化する方法～(共著)」ギャップ・ジャパンなどがある。

- ・最近、銭湯巡りしています。
- ・港区の住まい近辺でも地域主体のリビングラボ仕掛けています。



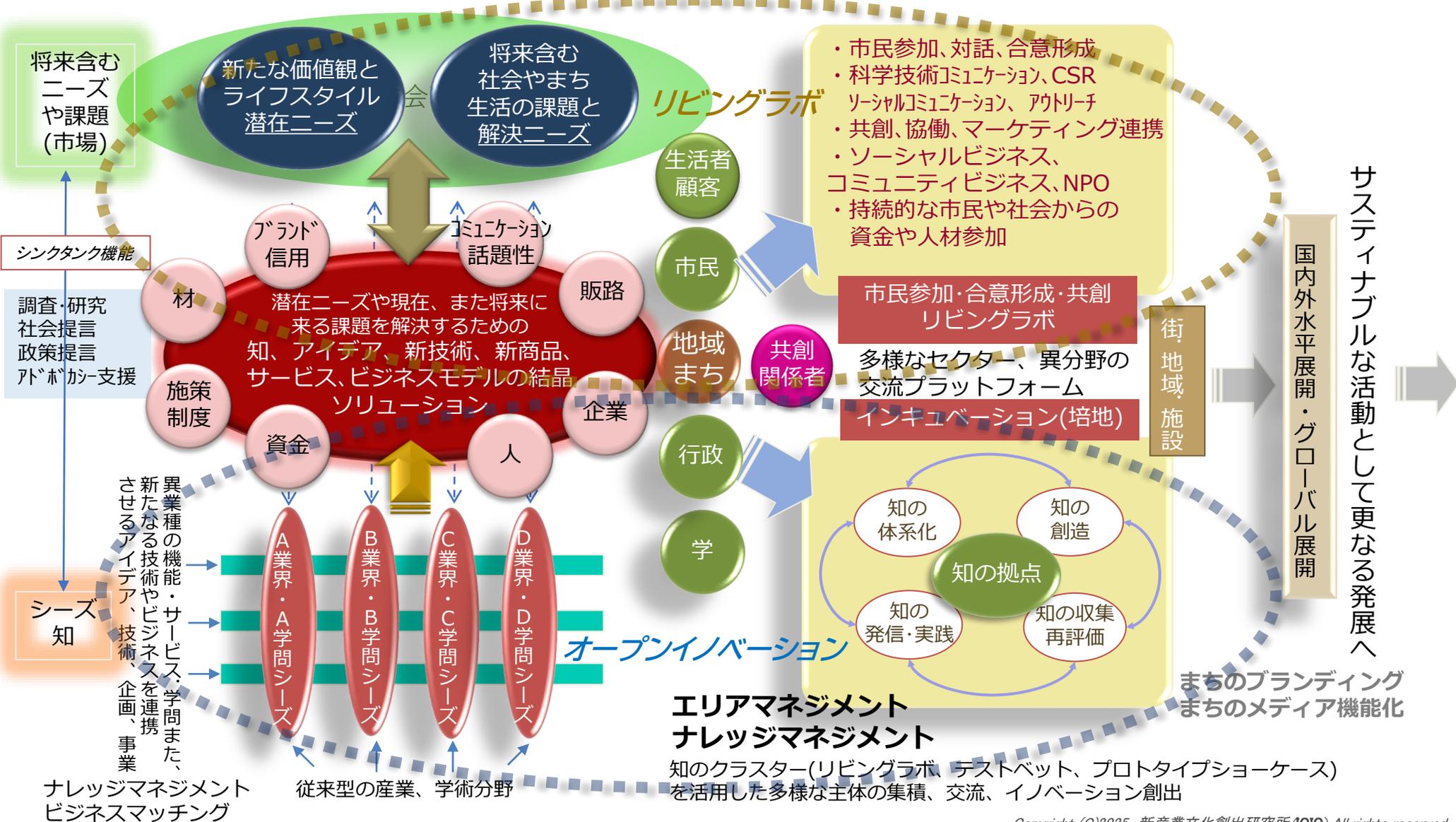
【現職】

- ・株式会社 新産業文化創出研究所 (ICIC) 代表取締役所長
- ・帝塚山学院大学 特任教授 社会連携機構
- ・大阪公立大学大学院 都市経営研究科 客員講師
- ・東京都立大学The Tokyo U-club理事
- ・公益財団法人りそなアジアオセアニア財団 理事
- ・公益社団水温協会常任理事
- ・一般財団法人ドリーム夜さ来い祭りグローバル振興財団 理事
- ・一般社団法人全日本司士協会 理事
- ・独立行政法人科学技術振興機構 RISTEX社会技術研究開発センター SOLVE-SDGsアドバイザー
- ・独立行政法人都市再生機構 まちづくり支援専門委員
- ・NPO法人秋葉原観光推進協会理事
- ・NPO法人元気な120歳を創る会理事
- ・NPO法人キャンサーネットジャパン評議委員
- ・みんなのエネルギー会議代表
- ・グローバルヘルスイニシアティブ 代表幹事
- ・公益社団法人2025年日本国際博覧会協会委員 (事業者選定)
- ・一般社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン委員 (事業者選定)
- ・浪江町まちづくりアドバイザー
- ・その他



社会や地域課題解決の新産業や新文化創出とまちづくりの共創

新たな社会課題解決策や市場対応に異分野連携(公民連携や異業種連携、産学連携、地域連携)が重要で、まちを培地(テストベットや共創、プロモーション)として活用し、まちのブランディングを実現する。



※リビングラボ（Living Lab）とは

- ①企業や研究機関のテストベット、フィールドワークとしての側面と、
- ②地域側が地域課題解決のために企業や研究機関の知恵や資金、ソリューションを誘致し共創する 2つの側面がある。

ここではテーマに基づいて地域やコミュニティで、市民やユーザーが主体性を持ちながら、地域の多様な課題解決や暮らし良い環境の実現のために新しい技術やサービス、プロダクトの開発を共創するプラットフォームの形成を目指す。地域活動の多様な主体形成の中間支援の役割もある。

オープンイノベーション

単純な協業や連携、ビジネスマッチングに加え、1社や1業界では対応できない、多様な主体が共創しなくては実現が困難であり、収益化できない複雑な課題の解決から革新的ビジネスモデルと新市場創造による企業の成長戦略の機会までを目指す。

区画整理事業の変遷

土地の形状を活かし、道路で結ぶ

整備された土地とアクセス道路を整備することで、商業施設や住宅などの建物を建てやすくすることで利用価値を高める。適切な建築計画により土地の価値を最大化。

地域の魅力を活かす公共機能

整備された公園や病院などの公共施設、交通インフラを活用し、その地域の魅力を最大限に引き出すことで、土地や施設を利用する人や企業の需要を引き上げ、価値を高めます。

将来的な需要を見越した民間投資

土地区画整理後の地域の発展や市場の動向を把握し、早い段階で長期的視点の投資を行うことで、土地の価値の上昇を早めます。

区画整理後の用地や施設を利用する商業や住宅を誘致

土地の購入や施設の不動産開発事業者、また、用地や建物等の施設の購入やテナントとなる住居や商業、オフィスの需要に応じた売却価格や定借、賃貸利用者を計画的に誘致。

高度成長期

地価が上昇し、旺盛な宅地需要が全ての問題を解決した時代 ～1980年以降しばらくの時代～

- ・行政主導のマネジメント
- ・地価の上昇、工事費の増加、施行期間の延長等による事業費の増加があっても、保留地処分金が吸収し、問題が表面化しない状況のまま推移。

バブル期

業務代行者が主導した時代 ～1980年代後半以降しばらくの時代（バブル期含む）～

- ・住宅やオフィス需要拡大により、不動産投資と地価や株価の上昇と土地取得競争、スプロール化も問題になる。
- ・資金・工程・品質・権利者対応等の事業マネジメントは、業務代行者が中心に実施されてきた。
- ・各種基準や規程のルールをいかに理論破綻を生じさせずに要請に応じていくかと言うマネジメント

経済低迷期

地価下落が続く時代 ～1991年代以降（いわゆるバブル崩壊以降）～

- ・経済低迷、地価下落が続き、地価上昇を前提とした区画整理の仕組みが成り立たず、新たな事業認可地区も激減。
- ・後の経営困難となる組合事業の多くはこの時期に多く存在。
- ・一方で、証券化やSPC等の動きも興り、不動産を巡る多様な仕組みが運用される。

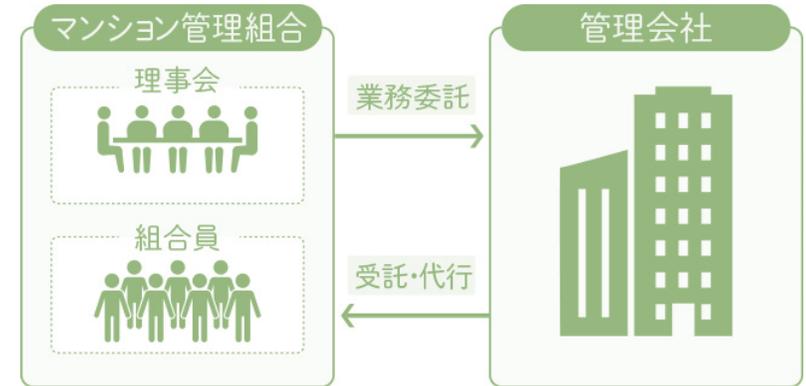
公民連携、地域共創による持続的な地域経営が求められる時代

- ・ **民間活力、公民連携(PPP)による良質な都市・市街地ストックの形成**
質や価値を高めていく取組 すなわち、市場価値のあるストックの形成、用途地区の見直し等。
- ・ **コンパクトシティ**
将来の人口減少やサービス課題、災害等を見越した都市構造の集約化と自律分散型の都市機能
- ・ **ウェルビーイングや環境配慮したサーキュラーシティ**
地域の経営資源や廃棄物などの地域循環経済とそれを活用した特徴ある地域産業やサービスの創出
- ・ **地域の多様な構成者が主体意識を持った地域共創活動**
地権者、地域産業、昼間人口、夜間人口、交流人口、関係人口、その他主体)の地域経営への参画
- ・ **多様な機能から考えた地域経営(エリアマネジメント)を支援する都市計画や地域機能**
ハード管理や賑わい事業のエリアマネから、生活価値、事業価値、自然価値、社会価値、不動産価値を両立する地域経営を行うための持続的経営内容と経営主体、その基盤整備や立地機能を計画
- ・ **地域ニーズに対応する機能等の立地促進を支える地域共創や公民連携(PPP)と地域経営主体の形成**
地域課題解決や地域価値向上に必要な機能の誘致などのための地域の協力方法や共創体制、地域経営主体への参画や育成、地域経営主体のマネタイズ的确立(PPP/SIB/PFS/BID/信託/共済/地域資産活用他)
- ・ **地域のRe:ブランディングとまちづくりガイドライン**
選ばれる地域となるための地域ブランドの再構築とその活用(コンセプトから機能や景観、情報発信まで)ブランディングを推進する景観や機能の統一性、エリアマネ連動のためのまちづくりガイドラインの策定活用

マンションの管理組合と管理会社

- ・ 区分所有者によって構成
- ・ 資産価値の維持・向上に努め、住民にとって良好な住環境を確保
- ・ 共有部などの維持管理
- ・ 管理会社の選別、組合構成員に委託

管理組合と管理会社の関係



マンションの管理組合や管理会社のサービスの広がり

- ・ コミュニティ醸成支援、交流会やサークル活動支援
- ・ 住民サービスの代行、コンシェルジュ機能
- ・ テナント部分に必要なサービステナントを誘致
- ・ 共同利用機能(シェアリングエコノミー)
- ・ 共用部利用などを住民以外にも提供し収益を引き込み、管理費補填に
- ・ ブランド形成、維持のための機能の検討



狭義のエリマネから広義のエリマネへ

**学研都市としての経営資産を活用した
エリアマネジメント戦略から産み出す
地域価値向上の様々な機能や活動主体**

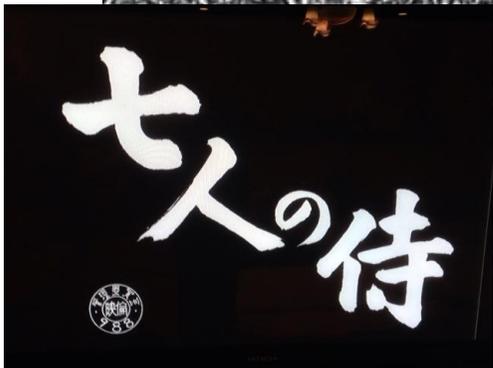
地域の価値向上や課題解決は誰が考え、誰が行い、誰が負担するのか？ 10

自ら行っていた地域管理が高度成長期に公共事業(公共施設や公共サービス)として肥大化し課題に



エリアマネジメント事業の一つ



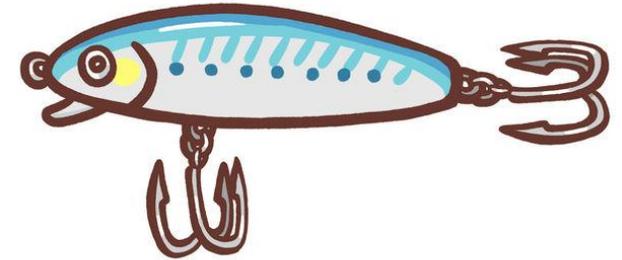
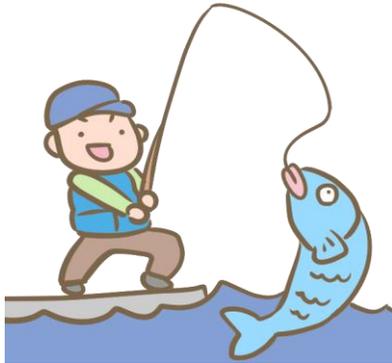


出典：東宝

- **地域価値向上**のための**地域の機能や担い手**を「行政が行うのか」「自らが行うか」「地域で育てるか」「地域外から引き込むか」「多様な連携や共創をするか」「その運営の**コスト**は、どうするのか」
- **地域価値向上**の地域経営に地域の**負担を減らし**、地域サービス事業者やエリアマネジメントなどの経営主体が、**楽しく、損しないで持続的に**関われることに、行政と地域が協力すれば、誘致だけでなく、連携事業や自ら主体となった事業をすることも可能となる。
- **そのためには**、**地域課題と地域経営資産を可視化**します。
そして、その活用や事業化に**ボトルネック**となっているのは何か？
- **不足する**人や技術、事業者や資金などの**リソース**を、どのように**地域に誘致**するのか**パートナー**にするのか、**地域で育成や開発**し、実施主体になるのか。
- **不足のソースを引き込む**ために**活用できる地域経営資産**は何か？
その経営資産をどう活用し、**地域共創で経営資産の価値を上げる**ことができるか？
- その不足するリソースを誘致、また育成、開発するためにも、計画地域と周辺の経営資産(資源)を**賢く活用**し、不足リソース(まちづくりパートナー)に対して**地域が歓迎**していること、そのための**協力内容**を明快に伝え、**選ばれる地域**にしていく。

不足するリソースを釣り上げる(創る・誘致)

どのような餌(経営資産)をフックにするか



高山地区の経営資産(資源)は、

- 区画整理の用地やコンセプト、エリアマネジメント以外にも。
- 地域の自然環境、歴史文化、景観や風景、地場産業や工芸かも知れません。
- 奈良先端大の機能や施設、研究知財や人材、科学研究予算、産学連携、社会連携事業かも知れません。
- ふるさと納税返礼品扱いや行政支援の活用かも知れません。
- 地権者の他、移住者も含む住民や事業者の協力、協働体制熱意、地域実証などリビングラボの協力の仕組みかも知れません。店子と大家さんの心地よい人間関係かも知れません。



**地域の経営資産の一つとなる
地域関係者(ステイクホルダー)の整理
と、新たに招き入れる関係者の関係**

学研高山地区の価値向上の地域経営に共創するステイクホルダーイメージ⁵

住民
別居家族、出身者、
帰還前住民、移住者
移住希望者含む

地域事業者
地域産業/立地企業
経営者、就労者帰
還前事業者、移住
事業者含む

学校
教職員、就学者

交流人口
訪問者/観光客

関係人口
協力者/
ふるさと納税者

地域事業者
地域経営者候補

地区地権者

計画地
地域経営戦略

民間事業者
不動産デベロッパー
(市内外企業・スタートアップ)

行政
生駒市
(奈良県)

**専門家/
各種支援機関
金融機関**

産学連携等広域事業者

NAIST
奈良先端科学技術大学院
大学等地域連携の
大学研究機関

ステイクホルダー
研究者/職員(外国人)
研究者予備軍/学生
共同研究機関や企業
の関係者/OB/
業務アウトソーサー

地域経営戦略
Re-ブランディング

生駒市や高山地区に関わるステイクホルダー

地域共創で可視化した地域

のニーズ実現に必要なリソース

地域外(国内外)
不足するリソース

資金
移住者
アイデア
技術間ノウハウ
クリエイティブ
デザイン
労働力
やる気
施設機能
施設建設物
施設テナント

学研高山地区の価値向上の地域経営に共創するステイクホルダーイメージ⁶

住民
別居家族、出身者、
帰還前住民、移住者
移住希望者含む

地域事業者
地域産業/立地企業
経営者、就労者帰
還前事業者、移住
事業者含む

学校
教職員、就学者

交流人口
訪問者/観光客

関係人口
協力者/
ふるさと納税者

地域事業者
地域経営者候補

地区地権者

計画地

地域経営戦略

民間事業者
不動産デベロッパー
(市内外企業・スタートアップ°)

行政
生駒市
(奈良県)

専門家/
各種支援機関
金融機関/

NAIST
奈良先端科学技術大学院
大学等地域連携の
大学研究機関

ステイクホルダー
研究者/職員(外国人)
研究者予備軍/学生
共同研究機関や企業
の関係者/OB/
業務アウトソーサー

地域事業者

地域経営戦略
Re-ブランディング

国
関連機関

周辺自治体
連携自治体

鉄道事業/NEXCO
等広域事業者

地域生産者

域外大学
研究機関

原材料
生産者

地域事業者

民間事業者
原材料技術・要素技術
(地区内外企業・スタートアップ°)

地域事業者

民間事業者
各種製造業(製品)等企業
(地区外企業・スタートアップ°)

地域事業者

民間サービス事業者
上記施設/製品活用企業
(地区外企業・スタートアップ°)

生駒市の発展や高山地区の
価値向上のために地区外か
ら誘致する機能や主体

生駒市や高山地区に関わるステイクホルダー

サテライト

学研高山地区の価値向上の地域経営に共創するステイクホルダーイメージ



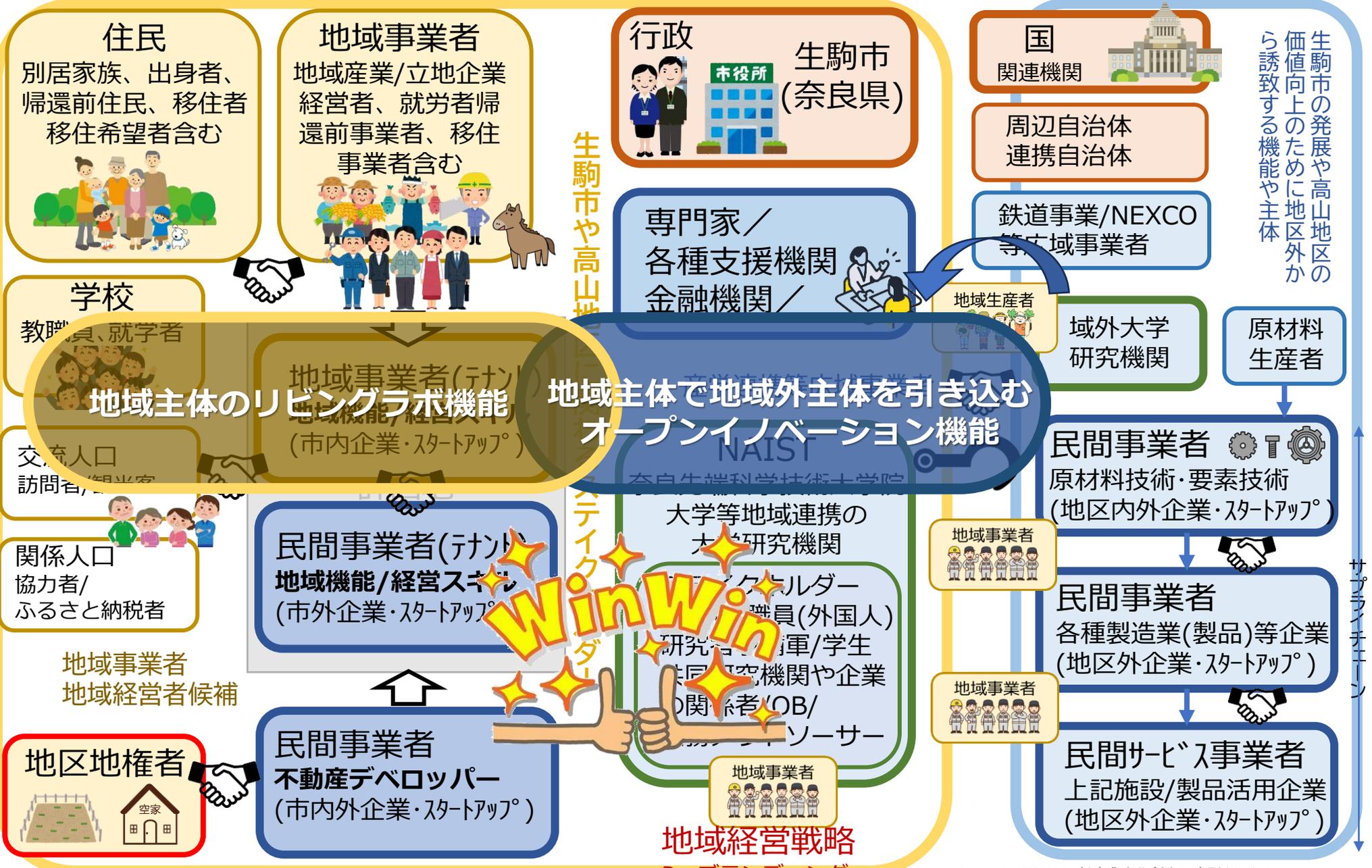
生駒市や高山地区に関わるステイクホルダー



生駒市の発展や高山地区の
価値向上のために地区外か
ら誘致する機能や主体

サランチエン

持続的、発展的に地域価値向上のための地域経営プラットフォーム



生駒市の発展や高山地区の価値向上のために地区外から誘致する機能や主体

サランチエン

アイデア事例(イメージ)

- ・ 酵母を活用した地酒や味噌醤油、健康食品などの拠点や店舗(酵母ミュージアム・道の駅・医療健康)
- ・ 茶釜など伝統的な竹産業から竹活用の先端産業の連携と生物多様性、竹による建築や景観まつづくり
- ・ リビングラボ機能を活用した地域交通システムの社会実験と長期的な地域活用事業者の育成・誘致

町内外の多様なセクターや業界、主体の共創へ拡充と機能創出、誘致例 20

まちづくり経営資産
区画整理用地
NAIST用地全体
活用のシナジー事業

公民連携
業務支援
指定管理

行政
生駒市 (奈良県)
市役所

国

民間事業者
要素技術材料技術
(町内外企業・スタートアップ°)

地域事業者

規制緩和
研究支援

民間事業者
まちづくりや関連技術
(町外企業・スタートアップ°)

**地域側の経営
また共創主体**

住民
別荘家族、出身者、
移住者含む

地域事業者

地域課題
解決 **事業経営**

**民間事業者
不動産デベロッパー**
(市外企業・スタートアップ°)

**異業種共創による
事業効率化と多角化**

**民間事業者(テナト)
地域機能経営スキル**
(市外企業・スタートアップ°)



リビングラボ
オープンイノベーション
エリアマネジメント主体

**地域や社会課題解決のための
研究開発と地域実装**

NAIST
奈良先端科学技術大学院
大学等地域連携の
大学研究機関

ゲストとしてのユーザーからホストとしての出資や
積極的利用、役務協力や業務受託、リビングラボ協力

**NAIST等
による利用**

住民や勤務者、地域産業の関係者などサービスの利用者(受益者)

3大学経営統合とは、帯広畜産大、北見工業大学、小樽商科大学の道内の国立大学3校が2022年4月に経営統合

学生数は1200人弱と小規模。総面積1,889,624㎡(東京ドーム41個分)という緑に包まれたキャンパスが広がり、馬や牛、羊など様々な動物が飼育されている。

上川大雪酒造は、三重県から酒造免許を上川町に移転するという前例のない形で、2017年に北海道12番目の日本酒蔵として新設



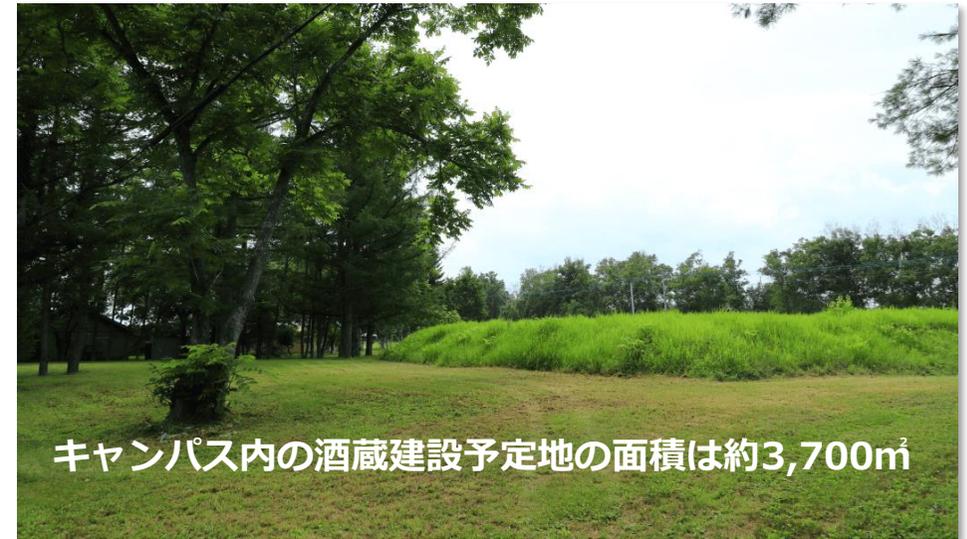
帯広畜産大学と上川大雪酒造株式会社、十勝緑丘株式会社が令和元年7月に締結した協定に基づき貸与した敷地(約3,700㎡)の敷地の中に、仕込みをする製造棟や大学の講義にも活用できるセミナー棟を建設



東京農業大学など醸造を学べる学科が設立されている大学はあるが、奥田学長は「私も調べた限り、日本酒蔵のある大学は日本初です。大学で育てた米や、培養した酵母を酒蔵に渡し、醸造してもらうことで大学ブランドの日本酒を造るという例はあるが、**大学内に蔵を設置して日本酒を造ることは初めての試み**と認識している」。

キャンパス内に日本酒蔵を設置するメリットは、**「食の重要な要素のひとつである『発酵・醸造』に関わる現場レベルの実践的な教育研究が可能になること」**。

「豊富な農畜産資源を有する十勝地域を中心とした、北海道発の清酒酵母の蓄積が可能になる。将来的には『酵母ライブラリー』を学内に設置し、中長期的な試験や研究が可能になり、地域内外の産業、観光、学術界へのさらなる貢献も期待でる」



キャンパス内の酒蔵建設予定地の面積は約3,700㎡

町内外の多様なセクターや業界、主体の共創へ拡充と機能創出、誘致例 23

**まちづくり経営資産
区画整理用地
NAIST用地全体
活用のシナジー事業**

公民連携
業務支援
指定管理

行政
生駒市
(奈良県)
市役所

国

民間事業者
要素技術材料技術
(町内外企業・スタートアップ)

地域事業者

規制緩和
研究支援

**地域側の経営
また共創主体**

住民
別居家族、出身者、
移住者含む

地域事業者

道の駅

**リビングラボ
オープンバージョン
エリアマネジメント主体**

民間事業者
まちづくりや関連技術
(町外企業・スタートアップ)

産学連携

地域課題
解決

事業経営

**地域や社会課題解決のための
研究開発と地域実装**

**民間事業者
不動産デベロッパー
(市外企業・スタートアップ)**

RESTAURANT

MUSEUM

NAIST
奈良先端科学技術大学院
大学等地域連携の
大学研究機関

**異業種共創による
事業効率化と多角化**

**ゲストとしてのユーザーからホストとしての出資や
積極的利用、役務協力や業務受託、リビングラボ協力**

奈良県立医科大学

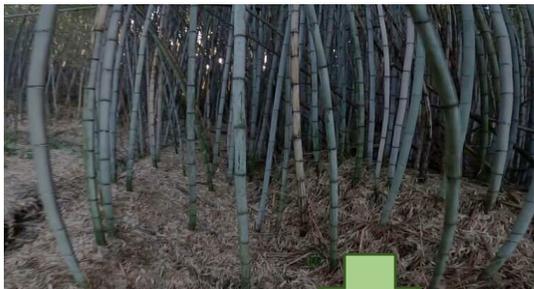
**民間事業者(テナト)
地域機能経営スキル
(市外企業・スタートアップ)**

住民や勤務者、地域産業の関係者などサービスの利用者(受益者)

NAIST等
による利用

放置竹林課題

- ・密集した竹林は竹以外の植物や生物が生育できない状態
- ・シカやイノシシの餌が無くなり獣害被害の原因となる
- ・根が地中に張らず、土砂崩れや流木同様河川災害の原因



まちづくり、建築、建材、家具、エネルギー、環境改善等への活用



竹型枠による壁



竹筋コンクリート設計

伐採(間伐含む)と活用

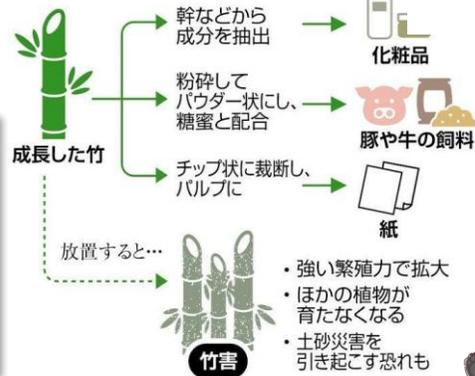


NPO等団体活動



竹林伐採技術

竹を事業に活用する動きが広がる



里山林再生と活用



森の幼稚園



多様な事業や製品の原材料に活用



竹炭のスイーツや健康食品

国産メンマ



竹チップ 竹パウダー 産廃活用

パンダの食べ残しをアオリイカの産卵に



製品活用の流れも地図にプロット

奈良県



土系舗装材料

町内外の多様なセクターや業界、主体の共創へ拡充と機能創出、誘致例 25

**まちづくり経営資産
区画整理用地
NAIST用地全体
活用のシナジー事業**

公民連携
業務支援
指定管理

行政
生駒市
(奈良県)
市役所

国

民間事業者
要素技術材料技術
(町内外企業・スタートアップ°)

**地域側の経営
また共創主体**

住民
別荘家族、出身者、
移住者含む

地域事業者

竹のバイオマス
発電

規制緩和
研究支援

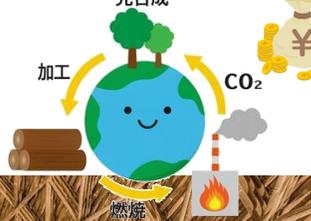
地域事業者

民間事業者
まちづくりや関連技術
(町外企業・スタートアップ°)

地域課題
解決 **事業経営**

民間事業者
不動産デベロッパー
(市外企業・スタートアップ°)

**地域や社会課題解決のための
研究開発と地域実装**



リビングラボ
オープンバージョン

NAIST
奈良先端科学技術大学院
大学等地域連携の
大学研究機関

**異業種共創による
事業効率化と多角化**

**ゲストとしてのユーザーからホストとしての出資や
積極的利用、役務協力や業務受託、リビングラボ協力**

奈良県立医科大学

**民間事業者(テナト)
地域機能経営スキル
(市外企業・スタートアップ°)**

住民や勤務者、地域産業の関係者などサービスの利用者(受益者)

住民や勤務者

地域産業の関係者

サービスの利用者

サービスの利用者

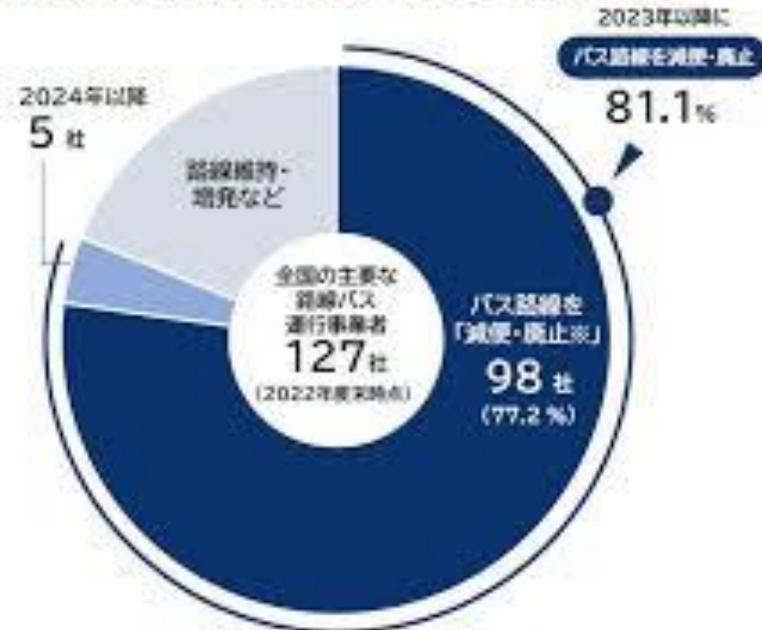
**NAIST等
による利用**

当たり前にあった公共交通機関が、利用者激減、運転手確保の限界

- ・ 地域では、車利用などに移行し公共交通機関の利用をしなくなってきた (学生の通学と車を持たない高齢者の病院利用などに偏る)
(地域事業者、保育園などは、独自の従業員送迎バスを活用)



路線バス運行 127 社の「減便・廃止」動向



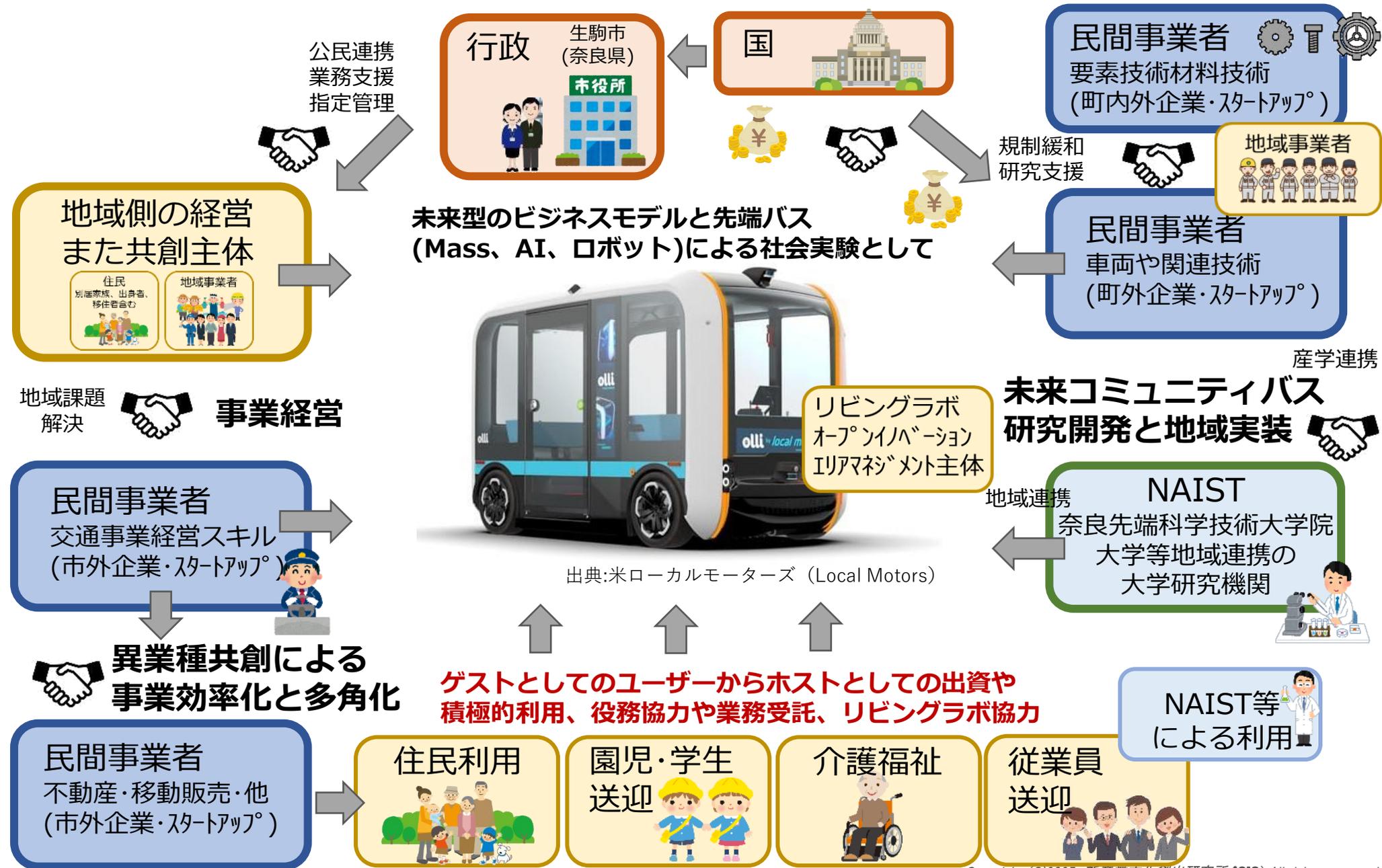
【対象】 保有する路線数が30以上の路線バス運行事業者。公営バスは除く
【注】 ダイヤ改正等で路線や運行系統について減便(減回)や廃止が明らかになった運行事業者

路線バス 減便・廃止が相次ぐ要因

2024年問題への対応	現行のダイヤでは、残業規制に対応可能な人繰りが不可能 運転手の確保難・既存ドライバーの高齢化 観光・貸切バスへの運転手流出
収益環境の悪化	沿線住民の利用が減少 コロナ禍からの減収分が戻らず、経営を圧迫 高速バス・貸切バス事業を犠牲にした路線バス維持策が限界

【注】 各社の発表情報等を基に帝国データバンク作成

町内、町外の多様なセクターや業界、主体の共創へ拡充



**いろいろな形で主体的に地域共創や地域経営に
参画いただくことで、地域価値向上につながる
まちづくりへ近づけることができます。**

ご清聴ありがとうございました。