

2024 年度福島大学地域未来デザインセンタープロジェクト
福島市蓬萊団地における持続可能な「まちづくり」実践プロジェクト

蓬萊未来デザイン研究会 2024 年度中間まとめ

2024 年 12 月

編集・発行：蓬萊未来デザイン研究会

目次

1 蓬莱団地と蓬莱ショッピングセンターの現状と課題（今西一男）	— 1
(1) 郊外住宅団地の衰退と再生	2
(2) 蓬莱団地の現状と課題	2
(3) 蓬莱ショッピングセンターの現状と課題	3
(4) 蓬莱未来デザイン研究会の趣意	4
2 現状調査（今西一男・福島大学行政政策学類社会調査論研究室）	— 9
(1) 蓬莱 SC の観察（社会調査論研究室）	10
① うちわづくり	10
② 展示の装飾	13
③ ベンチの設置と調査	14
④ 展示と観察	19
(2) 「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」（社会調査論研究室）	22
① 利用ニーズ調査の概要	22
② 単純集計	23
③ クロス集計	26
(3) 「蓬莱地区 住民（町内会長）意識調査」（社会調査論研究室）	27
① 住民意識調査の概要	27
② 調査内容Ⅰ集計	28
③ 調査内容Ⅱ集計	30
④ 調査内容Ⅲ集計	34
(4) 現状調査のまとめ（今西一男）	36
3 蓬莱未来デザイン研究会の記録（今西一男・福島大学行政政策学類社会調査論研究室）	— 39
(1) 研究会の記録（社会調査論研究室）	40
① 概要	40
② 第1回研究会記録	42
③ 第2回研究会記録	45
④ 第3回研究会記録	47
⑤ 第4回研究会記録	50
(2) 研究会で得られた論点（今西一男）	54

4 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見（蓬萊未来デザイン研究会委員・鈴木精一）

	57
(1) 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見（蓬萊未来デザイン研究会委員）	58
今西一男委員	58
菊田由有紀委員	60
佐藤一好委員	61
鈴木精一委員	63
相馬由寛委員	64
高橋正紀委員	65
永井義人委員	66
中村敏光委員	68
安田真澄委員	69
渡辺茂夫委員	70
勝山輝夫オブザーバー	72
(2) 意見の整理（鈴木精一）	73
① 蓬萊ショッピングセンターの持続可能性	73
② 住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性	74

5 提案（今後に向けた中間まとめ骨子）（鈴木精一・今西一男）

	77
(1) 蓬萊ショッピングセンターのあり方（鈴木精一）	78
① 蓬萊ショッピングセンターの役割・機能について	78
② 空き店舗対策について	78
③ 運営のあり方について	78
④ 行政との連携強化について	79
(2) 住民が関わる蓬萊ショッピングセンター（今西一男）	79
① 前提・住民の蓬萊ショッピングセンターの利用促進	80
② コミュニティのインフラとして蓬萊 SC を支える	80
③ まず既存組織を母体とした蓬萊ショッピングセンターへの関わりから	81
④ プレイヤーの育成、そのための組織	82

6 まとめ（後書き）（鈴木精一）

83

Ⅰ 蓬萊団地と蓬萊ショッピングセンターの現状・課題

1 蓬莱団地と蓬莱ショッピングセンターの現状と課題

(1) 郊外住宅団地の衰退と再生

全国的な人口減少、少子化・高齢化、経済規模縮小という都市縮減状況下において、各地の郊外住宅団地（以下「団地」）は衰退の危機にさらされている。現象として、例えば、ハードの面では個人・公共のいずれの住宅にも空き家が目立つようになる。公共施設や商業施設は老朽化し、なかには加齢やライフスタイルの変化に伴って用をなさなくなる陳腐化した施設も見かけるようになる。一方、ソフトの面では人口減少に伴うコミュニティの活力低下や、地域活動を支える担い手の不足が顕在化する。また、団地全体の都市機能として、住宅以外の用途での土地・建物の利用が概ね制限されることから今日の需要と乖離したり、周辺における新規開発との競争によって住宅や商業の機能が流出したりすることにもめずらしくない。

衰退現象は所在する都市、住宅や施設の供給主体、分譲か賃貸かといった権利形態など、様々な要素を組み合わせた団地の類型によって特徴が異なる。だが一般的に、特に高度経済成長期の人口急増に対応して短期的に住宅や施設の供給が行われた、高経年の団地における衰退が顕著である。住民の高齢化も施設の老朽化も一度に起こりやすく、その速度は急で、順序立てて対策を講じる暇もないからである。

こうした団地の再生を図るため、全国的には地方公共団体、民間事業者等の関係者が調査・意見交換等を行う住宅団地再生連絡会議が 2017 年 1 月に設立されている。今年 10 月までに 8 回の連絡会議を重ね、その間には「住宅団地再生に向けた提言」を発表している（2023 年 5 月）。また、国土交通省や内閣府による団地再生に活用可能な支援制度も整理されている。

その直近の第 8 回連絡会議に提供された国土交通省の資料によると、全国には 5ha 以上の団地が 2,903 あるという。その内、入居開始から 40 年以上経過した 1,087 団地の 66.3%にあたる 721 団地で高齢化率が 30%を超えているとする。また、30 年以上経過した団地では高齢化率が急激に増加する見込みを示している。一方、こうした団地が所在する 554 市区町村から回答を得た 2022 年度の調査によると、団地に係る問題意識を有している市区町村は 364（65.7%）にのぼり、具体的には「高齢者が多い」（230 件・63.2%）、「生活利便性」（147 件・40.4%）、「交通機能低下」「非住宅用途の導入が困難」（ともに 118 件・32.4%）が上位 3 位となっている。

(2) 蓬莱団地の現状と課題

(1) で見た全国的な団地の衰退の動向は、蓬莱団地にも重なっている。蓬莱団地は福島県住宅供給公社によって供給された 225.1ha の団地である。昭和 40 年代の住宅難に対応するため、1969 年に基本計画策定、1970 年に設計完了、1971 年に分譲開始という速度で建設が進んだ。その計画戸数は 4,075 戸、計画人口は 15,100 人であり、一

部工業があるが、戸建て分譲住宅とともに集合賃貸住宅（主に県営・市営）を計画的に配置する、正に郊外「住宅」団地としての整備が進められた。

しかし、蓬萊団地も人口減少が止まらない。福島市住民基本台帳人口により 9 月末日時点の世帯数・人口を確認すると、人口のピークは 1991 年の 11,659 人（3,436 世帯）であり、計画人口を満たしていない。以降、人口減少傾向は続き、今年については 7,787 人（3,789 世帯）となっている。世帯数は戸建て住宅やアパートの増加があり人口のピーク時に比べて 110.3%となっているが、人口は 66.8%となっている。また、今年と昨年を比較すると世帯数は 98.6%（2003 年度・3,842 世帯）、人口は 97.5%（同・7,990 人）であり、人口の実数としては 203 人の減少となっている。高経年の団地に見られる人口減少の進展が蓬萊団地にも認められる。

また、総務省統計局が発表する 2020 年度国勢調査小地域集計から 65 歳以上が人口に占める高齢化率を算出すると、蓬萊団地は 40.4%である。これに対して全市は 29.8%であり、市内でも高齢化の傾向が高まった地域と言える。

公共施設としては、蓬萊団地には中学校 1 校、小学校 2 校、蓬萊支所、蓬萊学習センターが整備されている。また、6ha の地区公園である蓬萊中央公園を始め近隣公園・街区公園が複数配置されている。225.1ha の範囲にこれだけの公共施設が集約されている地域は全市でも蓬萊団地以外にないと考えられる。しかし、中学校と小学校については生徒数・児童数の減少が指摘されている。公園についてはいわゆる愛護会などコミュニティによる維持管理の困難がよく聞かれる。コミュニティという点では蓬萊団地だけで 28 町会があるが、先に分譲が始まった町会ほど高齢化と担い手不足の問題が聞かれる。一方、今年度の蓬萊学習センター使用登録認定団体は今なお 100 を超えるほど活発である。

つまり、蓬萊団地は全国の高経年の団地が抱える衰退の問題を同様に示している。端的に言えば人口減少は年 200 人のペースで進んでおり、高齢化率は 40%を超えている。公共施設はフル装備であるが、人口動態から見て必要性や持続性が問われている。地域コミュニティは団地全体を覆うように普及していると言えるが、町会についてはやはり人口動態から見て持続性に疑問符が付く状態が見えている。

(3) 蓬萊ショッピングセンターの現状と課題

こうした蓬萊団地の衰退の状況は、中心商業施設にも影響を及ぼしている。現在、蓬萊団地の中心施設は二者に大別できる。一つは施設に向かって右手（北側）に位置するチェーンストア「いちい蓬萊店」「ダイユーエイト福島蓬萊店」である。こちらは地域商業資本による経営であり、本報の検討対象から外れる。

一方、左手（南側）に位置する 11 区画からなる施設が本報の検討対象となる「蓬萊ショッピングセンター」（以下「蓬萊 SC」）である。そもそも蓬萊団地の中心商業施設は 1975 年 10 月、同様の施設名称で開業した。敷地は現在と同じであるが、建物は蓬

1 蓬莱団地と蓬莱ショッピングセンターの現状と課題

菜支所、蓬莱学習センター寄り（東側）にあり、歩道橋で結ばれていた。蓬莱地区史編集委員会編纂（2008）,『蓬莱地区の歴史』,蓬莱地区まちづくり実行委員会発行, pp. 93-98、によると3階建ての施設の1階には生鮮食品など7店、2階には子どもの広場を囲んで日用品など12店、3階にはレストランなど10点、合計29店が開店したとある。

その後、2000年代に入って福島県住宅供給公社廃止の方向が示された。施設の土地・建物を所有する公社が廃止になるということは、蓬莱SCの存続に関わる事態である。また、『蓬莱地区の歴史』によれば軌を一にして空き店舗が増加し、2003年2月には蓬莱地区町会長連合会長及び蓬莱地区老人クラブ連合会長の連名でSCの充実活性化を訴える要望書が当時の蓬莱SC商店会長宛て提出された。その後も2006年8月の蓬莱地区自治振興協議会で蓬莱SCの存続対策が協議されるなど、地域の課題となった。

こうした動向をふまえ、前後して2005年6月に公社から「蓬莱中心施設（西棟）調査研究事業に関する委託」を受けたNPO法人循環型社会推進センターが「蓬莱中心施設（西棟）調査研究会」を設立、地域の現状と課題を整理して蓬莱団地とSCの将来像について検討し、新たな中心商業施設のモデルプランの策定が行われた。2ヶ年で10数回の研究会を行い、3案のモデルプランを策定、答申したとされる。

このモデルプランもふまえて整備された施設が現在の蓬莱SCである。旧来のSCに出店していたいちい蓬莱店が北側に、引き続き出店を希望した他の個店は新たに蓬莱SC株式会社を設立し南側に、それぞれ新店舗を構えてリニューアルオープンすることになった。蓬莱SC株式会社の設立は2007年3月、施設の供用開始は2008年5月である。敷地は公社から福島市に移管され、会社は福島市との間で20年間の定期借地契約を結び、施設を建設した。

以降、現在に至るまでに店舗の入れ替わりが複数あった。その結果、昨年度末の段階で4区画の空き店舗が生じていた（本報を作成している今年12月までに1店舗の入居あり）。については空き店舗の充足を行うことは蓬莱SC株式会社としての課題であった。福島市との定期借地契約の見直し時期が近づいており、店舗を充足するとともに会社経営を良好な状態に保つことが契約の延長のためにも必要であった。

こうした空き店舗が生じるような状況について、(2)で見たような蓬莱団地の人口減少、高齢化の問題として片付けてしまうことは簡単であろう。しかし、郊外住宅団地といういわば閉じた空間になお7,000人を超える人口を有していること、施設自体は経年もあるがまだ老朽化が顕著とは言えない状態であることなどを勘案すると、蓬莱SCの問題の把握と、それへの対応はより詳しく、多様な角度で行う必要があった。

(4) 蓬莱未来デザイン研究会の趣意

以上のような蓬莱SCの状況をふまえ、その検討組織として今年度、「蓬莱未来デザイン研究会」を設置した。経緯としては昨年度、福島大学地域未来デザインセンター

に蓬莱 SC 株式会社から SC の運営に関する調査や助言についての相談があったことに端を発している。これを受けて同行政政策学類社会調査論研究室が対応し、打ち合わせを重ね、7 月 25 日に研究会を設立、以降、今年度はのべ 4 回の研究会を開催した。本報はその研究会での協議、社会調査論研究室による調査・実践を通じた検討、研究会に複数の委員参加を得た蓬莱まちづくりサークルの関連行事での情報収集などを記録するとともに、その内容をふまえたまとめ（提案）である。

研究会の趣意は次ページのとおりでである。研究会の設立にあたり委員を委嘱するに際して起案したもので、第 1 回研究会において改めて確認している。この趣意にあるように蓬莱 SC を中心商業施設として改めて魅力あるものにする提案をまとめることが意識されている。その際には商業施設としての機能だけではなく、「住民の集まるコミュニティのインフラ」として位置づけることが大きな特徴である。中心商業施設、特に蓬莱 SC を蓬莱団地の住民の居場所にする、そのために持続可能な商業施設の経営を考えること、一方で団地の魅力自体も両輪のように高めることが研究会での主たる検討課題となった。

研究会は地域の住民を中心として、専門家も関与するよう構成した。住民については蓬莱地区町会長連合会、蓬莱まちづくりサークルの協力を得た。専門家については中小企業診断士、福島大学が関与している。また、蓬莱 SC の当事者として会社及びコミュニティスペースの運営に関わる NPO 法人からも委員として参加した。

研究会の設立にあたっては福島大学地域未来デザインセンターの「プロジェクト」に「福島市蓬莱団地における持続可能な『まちづくり』実践プロジェクト」として応募し、採択を受けている。これにより、専門的な知見、資金の面での支援を受けた。

以下、本報では次の 2 において蓬莱 SC に関する現状調査の結果を示している。社会調査論研究室が蓬莱まちづくりサークル等と連携して行ったイベントやベンチの実験的な設置による居場所づくりの基礎調査、いちい店頭で実施した街頭調査、蓬莱地区の町内会長を対象とした住民意識調査の結果についてまとめている。

3 では 4 回行った研究会の記録を再録し、その論点整理を行う。4 では研究会委員各位から蓬莱 SC の持続可能性について、また、住民からの蓬莱 SC への働きかけ、蓬莱団地の持続可能性について得た意見を掲載している。そして 5 において今後に向けた中間まとめ骨子として、蓬莱 SC のあり方、住民が関わる蓬莱ショッピングセンターの 2 点に関する提案を述べている。

蓬萊未来デザイン研究会（仮称） 趣意書

2024 年 7 月 25 日

発起人 福島大学行政政策学類教授 今西一男
(株)蓬萊ショッピングセンター代表取締役 鈴木精一

1 趣 意

現在、全国の郊外住宅団地では住民の高齢化、施設の老朽化といった縮退傾向が進み、再生に向けた模索が続いています。国、自治体によるとりくみも行われていますが、団地に暮らす住民、団地に関連する事業者、団地の内外に渡る様々な関係者の連携なくして、その実現は困難です。

福島市蓬萊団地も例外ではありません。蓬萊団地は 1970 年代から開発が進められた、非常に優れた住環境を持つ、資産価値も高い団地です。しかし、近年では住民の高齢化に加えて人口減少が進み、活力低下が感じられます。

今後、蓬萊団地を持続可能な、住み続けたいと思えるまちにしていくためには、定住者を呼び込みながら地域コミュニティを元気にしていく必要があります。

そのためにも、最近では空き店舗が生じている中心商業施設などを、改めて魅力ある、住民の集まるコミュニティのインフラとして再構築していく必要もあります。

そこで、この研究会では蓬萊団地において様々な分野で活動されている住民、事業者、関係者、商業施設等の経営に関する専門家、そして福島大学の研究者が連携・協働しあい、持続可能なまちづくりについて研究を行います。そして、蓬萊団地を安心感が高く、生活利便施設が維持されたまちとする提案を行うことを目的とします。

2 研究会の設置根拠

本研究会は、福島大学地域未来デザインセンターの「福島市蓬萊団地における持続可能な『まちづくり』実践プロジェクト」の一環として設置します。このプロジェクトは発起人が申請、2024 年度の 1 年間を事業期間として採択されたものです。

3 研究会の構成

研究会の委員構成は次のような方々にお願いしています。研究会の進捗に伴って、適宜、追加もしくは単発での参加を依頼します。なお、委員のみなさまには大変恐縮ですが、無償での参加を基本にお願いしています。

（委員構成）

- ・福島市蓬萊地区町会長連合会
- ・蓬萊まちづくりサークル等住民団体
- ・一般社団法人福島県中小企業診断協会

- ・株式会社蓬莱ショッピングセンター
- ・NPO 法人まちづくりぜえね
- ・福島大学地域未来デザインセンター
- ・福島大学行政政策学類社会調査論研究室 等
(オブザーバー参加)
- ・福島市蓬莱支所 等

4 研究会の事業

本研究会は次の事項などを研究項目とし、必要に応じて加減することとします。

(研究項目)

- ・蓬莱団地の人口・世帯の推移等、基本的な統計の収集と分析
- ・蓬莱団地における住宅や住環境の現状把握
- ・蓬莱団地の地縁団体、住民団体の現状把握
- ・蓬莱団地の中心商業施設が置かれている現状やニーズの把握
- ・蓬莱団地における商業の持続可能な経営に向けた分析と計画立案
- ・その他、蓬莱団地の持続可能性を高めるためのとりくみに関する研究

5 研究会のスケジュール、開催方法

7月を始期として、1～2ヶ月に1回のペースで研究会を開催します。

開催方法は蓬莱学習センターなど蓬莱団地内の公共施設などを利用した対面での開催を基本とし、適宜、インターネットを介して遠隔でも参加できるようにします。

(研究会のスケジュール)

- ・第1回 顔合わせ、課題認識（アイデア出し）、調査企画等
- ・第2回 調査報告
検討事項①蓬莱団地の魅力向上について（案）等
- ・第3回 検討事項②蓬莱ショッピングセンターの持続可能性について（案）等
- ・第4回 一旦集約、ここまでのレポート作成・検討等
- ・以降、協議の進展によって内容を設定

6 その他

この趣意書に記載する以外の事項についても、委員、関係者のみなさんのご意見を伺いつつ、適宜、取り上げます。

2 現状調査

2 現状調査

1 (4)で述べたように、本研究会の問題意識としては、蓬萊 SC を中心商業施設として改めて魅力あるものにするとともに、商業施設としての機能だけではなく、「住民が集まるコミュニティのインフラ」として位置づけることを考えている。中心商業施設、特に蓬萊 SC を蓬萊団地の住民の居場所にする、そのために持続可能な商業施設の経営を考えること、一方で団地の魅力自体も両輪のように高めることを念頭に置いた時、現状の蓬萊 SC にはどのような課題、一方でポテンシャルがあるのか。

そのことを考えるため、本研究会の活動の一環として、社会調査論研究室が中心となって蓬萊 SC の現状調査にとりくんだ。現状調査は研究会の活動と時期を同じくし、7～10 月に実施した。その項目は以下のとおり。

(1)蓬萊 SC の観察

蓬萊 SC の利用者の特性を確認するとともに、実験的にイベントや滞留空間整備を行うことで、新たな居場所の創出や利用者の獲得を実現できるのか、考えた。具体的には 8 月 4 日に開催された蓬萊地区夏祭りにおいて蓬萊まちづくりサークルがスイカ割りのイベントを実施することになっていた、合わせて研究室もうちわづくりのイベントを行って特に子どもたちとの交流の機会を観察した。また、10 月には蓬萊 SC の空き店舗にパネルを設置、蓬萊団地の以前の写真を展示することで利用者の増加を図ろうとした。その展示ではほうらいレディースカレッジの協力を得て装飾を実施、研究室学生との交流の機会を創出 (10 月 31 日)、様子を記録した。

また、9 月からは蓬萊 SC の軒下部分にベンチを 2 台設置し、その配置を適宜工夫しながら利用者の滞在状況を観察する調査を行った。

(2)「蓬萊ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」

蓬萊 SC の利用者の具体的な利用目的、立ち回り先を把握するため、7 月 27 日にいちい蓬萊店店頭にて街頭調査を行った。来店者に調査票を示し、施設の利用目的、蓬萊 SC の店舗充足やコミュニティスペース利用に関する意向を聞いた。

(3)「蓬萊地区 住民（町内会長）意識調査」

(2)は実際に施設の利用が行われた一時点を捉えた調査であるが、それだけでは蓬萊地区の各所からの利用状況や利用意向を地域特性に応じて把握できない。そこで蓬萊地区に 31 ある町会の会長に協力を依頼し、調査票を配布して回答を求めた。各所から見た蓬萊 SC の利用に関するものの他、町会として蓬萊 SC は居場所あるいは活動のための施設として利用することができるのかという点でも、意向を聞いた。

以下、これらの項目に即してその内容を報告する。

(1)蓬萊 SC の観察

①うちわづくり

蓬莱地区夏祭りで、うちわづくりのイベントを開催した。ねらいは研究活動の周知と、蓬莱団地にどのような人がいるのかを知ることである。また本イベントはこの研究活動において初めて開催するものであり、今後イベントを開催するにあたりどのようなニーズがあるのかを把握するというねらいもあった。その上で、本イベントで実現したいことは、賑わいの創出と交流のきっかけづくりの場となることであった。

イベントの具体的内容は、白い無地のうちわをデコレーション用品（写真 2-1）で自由に装飾するものである。うちわづくりに着目した理由は、子どもから高齢者まで参加するハードルが低いこと、季節が夏であるためうちわへのニーズが高いと考えられたことである。また、スイカ割りのイベントを行う蓬莱まちづくりサークルとの事前打ち合わせの際、夏祭りには多くの子どもが集まるため、子どもが喜ぶようなイベント、特に体験型のイベントが望ましいのではないかという助言を頂いたため、工作のイベントを開催するに至った。



写真 2-1 用意した装飾用品

イベントの実施概要は表 2-1 のとおりである。当日は 14 時 30 分から会場の設営を開始した。蓬莱学習センターから机を 4 脚借りることができた。幼児が参加することを想定し、4 脚のうち 2 脚は高さ 30 センチほどのものにした。断熱のためのダンボールとレジャーシートを重ねた上に机を設置し、地面に座ってとりくめるような工夫を行った。

表 2-1 うちわづくりの実施概要

日時：2024 年 8 月 4 日（日）
14：30～ 準備
15：00～ うちわづくり開始
16：00～ すいか割り開始
17：50 終了
場所：蓬莱 SC 駐車場
参加者数：44 名／保育園児（男）1 人、幼児園児（女）6 人・（男）2 人、小学生（女）19 人・（男）2 人、中学生（女）7 人・（男）3 人、高校生（男）2 人、保護者（女）1 人、蓬莱まちづくりサークル（女）1 人

2 現状調査

15 時になりイベントが始まると小学生が数名集まったが、その後は客足が遠のいた。人が集まっている屋台が立ち並ぶ場所から少し離れたところに設営したため、盆踊りの櫓が設置してある夏祭りの会場中心部まで集客をしに行く必要があった（図 2-1）。勧誘を 30 分ほど行ったところ、小学校高学年の参加者が多く訪れた。蓬莱まちづくりサークルが行ったスイカ割りのイベントが 16 時に始まると、多くの子どもや親子が集まった。

スイカ割りの参加者は小学校低学年が多く、スイカ割りに参加した後にうちわづくりにとりくむ子どもも見られた。スイカ割りのイベントが始まってからは、勧誘をしなくても多くの人が集まった。異なる体験型イベントを隣り合って開催することで、相乗効果が得られたと考える。

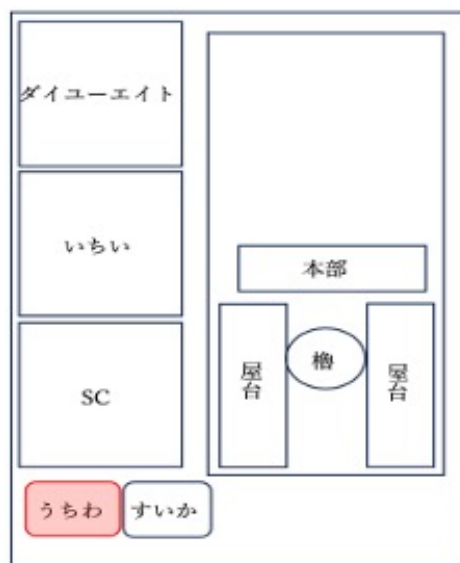


図 2-1 うちわづくりの設営位置

とりくみの様子全体を振り返ると、高齢者よりも小学生や親子が多く見受けられ、未就学児から高校生まで、幅広い年齢層の子どもたちが参加してくれていた（写真 2-2）。また、女子の参加が圧倒的に多く、勧誘に行き断られることが少なかったことから、積極的に参加してくれる人が多い印象を受けた。



写真 2-2 うちわづくりの様子

イベントをとおして実現したいことは賑わいの創出、多世代交流や交流のきっかけづくりの場となることであったが、スイカ割りとうちわづくりという体験型のイベントをとおして、子どもや保護者どうしで賑わいや交流が生まれていた。しかし、新たな交流というよりは友達どうしで参加して楽しんでいる様子で、同年代であっても新たな交流を生み出すことは難しいように見えた。さらに、参加者と会話をするなかで、特に小学生からイベントが無料か何度か聞かれたため、イベントに子どもの参加を促すためには、参加費無料であることが重要だと考える。

本イベントの反省点は、呼び込みがあまり上手くいかなかった点である。前述のとおり、夏祭り会場中心部から見えにくい場所での設営であったため、イベントを開催していることに気づいていない人や何が行われているのかわからないという人もいたのではないだろうか。うちわづくりのイベントを開催している場所で足を止めずに通り過ぎる人も多く、夏祭り会場までの通路と認識している人が多い印象であった。今後、イベントを開催する際には設置場所に気を配る必要がある。また、イベントの内容を記した立て看板の設置などがあれば、何が行われているか、参加資格があるのかなどがわかり、さらなる参加者が見込めただろう。

一方、幼稚園児や小中学生の参加がほとんどで、うちわをつくる作業もかなり時間をかけていた。そのため、誰もとりくんでいない時間が長く続くことや、順番待ちをすることはなかった。また、夏祭りのなかでうちわを配布している団体があり、既にうちわを持っている人も少なくなかった。多様な団体が参加する規模の大きいイベントでは出し物が被らないよう事前のリサーチが重要だということがわかった。

②展示の装飾

パネル展示の飾り付けイベントの概要は以下のとおりである(表 2-2)。

表 2-2 飾り付けイベント実施概要

日時：2024 年 10 月 31 日 (木)

10:00～ 飾りづくり

13:00～ 飾り付け

14:30 終了

場所：蓬萊 SC コミュニティスペース (飾りづくり)・空き店舗 (飾り付け)

参加者数：10 名／ほうらいレディースカレッジの方 6 人、学生 4 人

蓬萊学習センターの使用登録認定団体であるほうらいレディースカレッジ(以下「女性学級」)に協力をいただき、パネル展示の装飾を行うイベントを開催した。女性学級に依頼した経緯は、うちわづくりは子どもに限定した活動になったため、今回は異なる年齢層を対象とし、学生が地域住民と一緒にとりくめるイベントを実施したいと考えたからである。蓬萊まちづくりサークルからは、普段から手芸などの活動をしている女性学級を紹介していただいた。女性学級の方も蓬萊団地の住民であることか

2 現状調査

ら、住民の目線も取り入れることができると考えたため依頼した。

まず飾りづくりでは、女性学級の方 1～2 人と学生 1 人がグループになるように振り分けた。飾りのつくり方を教え合いながら、輪飾りや花飾り、ペーパーファンなどを手づくりした（写真 2-3）。展示を行うためにパネル 6 枚を蓬莱 SC の空き店舗に設置した。そのパネルにイベント中に作成した飾りや、事前に学生や女性学級の方が制作した飾りを目立つように飾り付けた（写真 2-4）。



写真 2-3 飾りづくりの様子



写真 2-4 完成したパネル

展示に装飾を行った理由は、展示物である蓬莱団地の以前の写真を目立つようにして、来店者に足を止めて見てもらえるようにするためでもある。また、蓬莱団地の住民が飾りをつくり、飾り付けまでを行うことで、イベント中に交流が生まれ、イベント自体が居場所になると考えたからである。そして、飾り付けるパネルを展示することによって新たな居場所を創出できると考えたからである。

イベントは 10 時からコミュニティスペースで開催し、飾りを制作した。その際に女性学級の方がイベントの様子を見学したり、買い物帰りにベンチやガーデンチェアに集まる住民の方と交流したりすることで会話が生まれ、最近の蓬莱団地の様子を知ることができた。

13 時からの飾り付けの時間では、より多くの住民の方にパネルを見てもらうため、飾り付けをどう配置するか、女性学級の方と学生とで考えながら行った。

本イベントを実施した結果、学生だけではなく女性学級の方、そして他の住民の方が 1 個所に集まり、相互に交流することができた。さらに、飾り付け中に足を止めて写真や飾りを見ている人もいた。飾りの作成中、住民の方が何のイベントを行っているかと質問をしてくださるなど興味を持って来ていた。また、パネルの前で、友人どうしで話している様子も見られた。

以上のことからイベントで写真や飾り付けなどについての話題を提供したことによって交流のきっかけをつくったと考える。

③ベンチの設置と調査

1) ベンチの設置と調査の目的

(2)に示す「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」によると、蓬莱 SC 内のコミュニティスペースに求める機能の 1 位は休憩スペースである。その理由として、利用者の多くが高齢者であり、一息つく場所を求めていることが考えられる。また、蓬莱 SC を利用する人のなかには路線バスやくるくるバスを利用する人も多くいる。そのため、バスを待つために休憩スペースが求められると考えた。

現在、コミュニティスペース内にはソファや椅子が置いてあり、夏場には冷房が効くなど休憩スペースとしては十分である。したがって観察していると、常に多くの住民がコミュニティスペース内で会話をし、居場所としていた。一方、コミュニティスペースは恒常的に開いている場所ではない。そのため、コミュニティスペースが閉まっている時に蓬莱 SC には座る場所が少なく、開いている時と比べて極端に人の滞在が低下している。

コミュニティスペースの開放時は写真 2-5 のようである。閉鎖時には手前にある丸いテーブルと椅子は屋内にしまわれ、建物に接しているベンチのみが屋外に出ている状態となる。



写真 2-5 コミュニティスペースの開放時の様子

このような現状から蓬莱 SC の課題として休憩スペースが不足していることに加え、特にコミュニティスペース閉鎖時に住民の交流機会が低下すること、また住民の居場所が減少することがあげられる。以上の課題を解決するべく、ベンチを新たに 2 台設置し休憩スペースの拡充を図るとともに、住民の居場所の創出を図ろうとした。

2) ベンチの設置と調査の概要

蓬莱 SC における滞在性の向上のため、新たにベンチを 2 台設置し、既存の 1 台と合わせ 3 台として滞在状況を調査した。また、ベンチの利用状況の把握に伴い観察も行った。調査はコミュニティスペースの閉鎖時を行うため、丸いテーブルと椅子は対象から除外した。設置場所は図 2-2、ベンチ設置後の様子は写真 2-6 のとおりである。

調査方法は表 2-3 のとおりである。調査日時について、蓬莱 SC 内で最も利用者が見込まれるいちい蓬莱店の開店時間とくるくるバスの出発時間を考慮し、最も人通りが増加するであろう 10～11 時及び 12～13 時の合計 2 時間とした。また、観察の対象者についてはベンチに座った者とした。そして調査項目は表 2-4 のとおりである。

2 現状調査

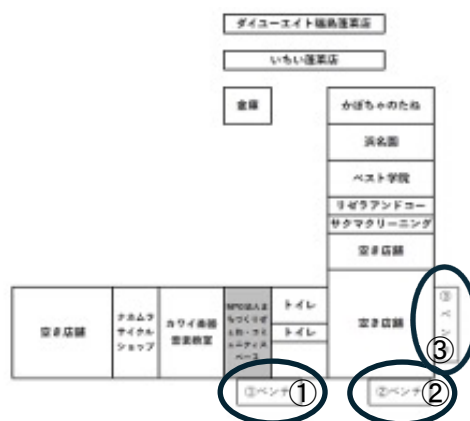


図 2-2 ベンチの配置



写真 2-6 ベンチ設置後の様子

表 2-3 ベンチの設置と調査の方法

日時：2024 年 9 月 23（月）・24（火）・25（水）・27（金）・28（土）・30（月）日
同 10 月 1（火）・2（水）・3（木）日
各 10：00～11：00・12：00～13：00

対象者：ベンチに座った者

調査方法：全てのベンチを見渡せる場所から定点観察を実施する。調査項目に則り記述する。

表 2-4 ベンチの設置と調査の項目

調査の項目	調査の内容
開始時刻	ベンチの利用開始時間を記録する。調査開始時間以前から利用している場合は調査開始時間を記録する。
終了時刻	ベンチの利用終了時間を記録する。調査終了時間以降も利用している場合は調査終了時刻を記録する。
対象者の属性	利用者の大まかな年齢層と性別を記録する。
人数	複数の人と利用している場合、その人数を記録する。
利用ベンチ	利用したベンチを記録する。
行為	滞在時の行為を記録する。

3) 調査の集計

調査により、のべ 107 人の観察を行った。まず対象者の属性として、年齢層は表 2-5 のとおりである。内訳として、中年層が 9 人で 8.4%、高齢層が 98 人で 91.6% となっており、高齢層が多い結果となった。性別は表 2-6 のとおりである。内訳として、男性が 39 人 (36.4%)、女性が 68 人 (63.6%) となっており、女性の方が多かった。

表 2-5 対象者の年齢層 (n=107)

年齢層	人数 (人)	割合 (%)
中年層	9	8.4
高齢層	98	91.6
合計	107	100.0

表 2-6 対象者の性別 (n=107)

性別	人数 (人)	割合 (%)
男性	39	36.4
女性	68	63.6
合計	107	100.0

対象者の利用人数は個人利用が 53 人 (49.5%) と最も多く、次いで、2 人利用が 36 人 (33.6%)、3 人利用が 18 人 (16.8%) であった。

対象者の滞在時間は図 2-3 のとおりである。0～5 分が 53 人 (49.5%) と最も多く、次いで 6～10 分の 22 人 (20.6%) であった。対象者の行為は図 2-4 のとおりである。ベンチに座るのみで何もしない人が 50 人 (46.7%) と最も多かった。対象者が利用したベンチの種類は図 2-5 のとおりである。コミュニティスペースの前の①が 52 人 (48.6%) と最も多く、次いで③が 43 人 (40.2%)、②が 12 人 (11.2%) であった。

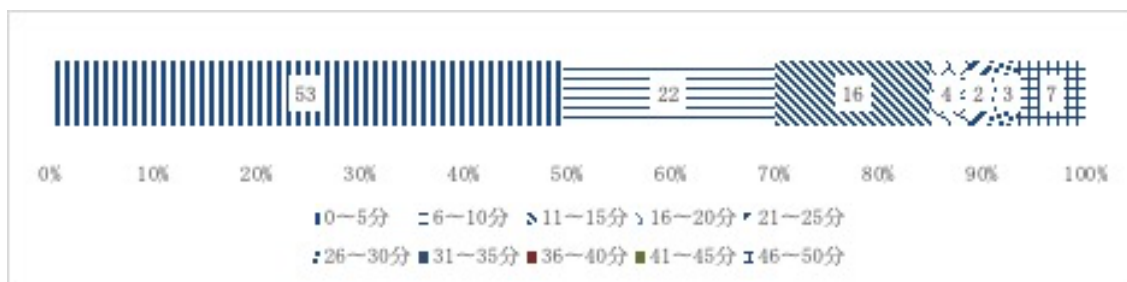


図 2-3 対象者の滞在時間

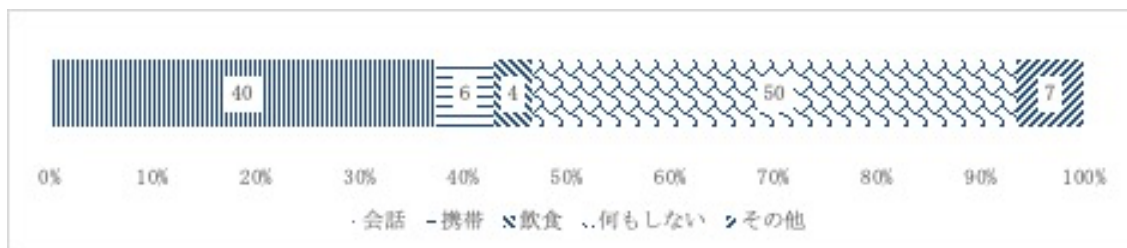


図 2-4 対象者の行為

2 現状調査

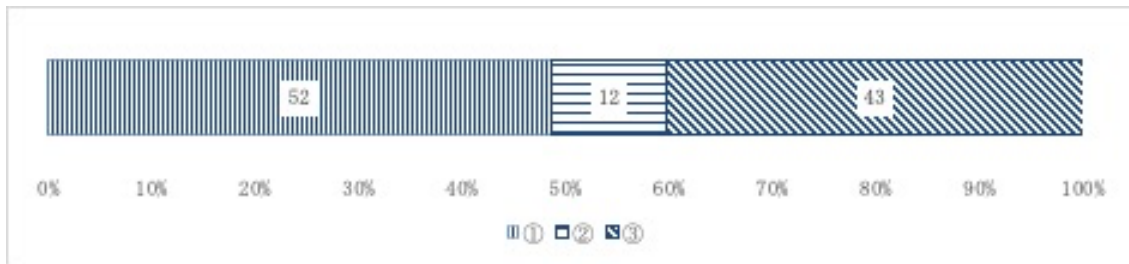


図 2-5 対象者が利用したベンチの種類

4) 調査の分析

ここでは、ベンチの利用を観察した調査結果を元にベンチの設置による滞在状況について分析する。

まず、ベンチの利用人数は個人利用が 53 人と最も多かった。以下、2 人利用、3 人利用が続き、4 人以上の利用は見られなかった。また、ベンチの利用者の多くが個人であった。表 2-5 の対象者の年齢層と関連づけると、高齢者の個人化が進んでいると考えられる。

次いで、図 2-3 の対象者の滞在時間として、0～5 分の 53 人が最も多く、次いで 6～10 分の 22 人であった。ベンチを利用した 7 割が短時間での利用であった。短時間での利用の傾向として、バス待ちや休憩として利用されていた。また、46～50 分が 7 人（6.5%）あり、長時間の利用も見られた。主に会話で利用されていた。

図 2-4 の対象者の行為として、何もしないが 50 人と最も多かった。ベンチに何らかの目的で集まって来ているのではない様子が見える。

図 2-5 の対象者が利用したベンチの種類は①が 52 人と最も多く、次に③の 43 人であった。①が最も多かった理由として、①はコミュニティスペースの前にあることから同所の利用の際に使われていることが考えられる。また、③は路線バスの停留所や住宅と、蓬萊 SC やいちい蓬萊店までの通路に設置したため多く利用されたと考える。

また、くるくるバスが運行される日とされない日で利用者数が変化していた（表 2-7）。くるくるバスの運行とベンチの利用には関連があることがわかる。

表 2-7 くるくるバス運行による利用者の変化

運行	平均人数（人）
くるくるバス運行日	10.6
くるくるバス非運行日	7.6

（注）いちい蓬萊店の特売日（いちいの日）は対象から外した。

ベンチの使われ方として、偶然会った人と話し始めたり、住民どうしによる長時間の会話が行われたりしていた。長時間利用が多かったベンチは①であり、その理由としてコミュニティスペースの前にあることから、コミュニティスペースからのにじみ出しがあると考えられる。

④展示と観察

1) 展示と観察の目的

③での調査より、ベンチは個人での利用が多いことがわかった。また、利用する目的として休憩などの短時間の利用が多かった。

また、本研究に際して新たに設置したベンチ（②・③）は通行量の多い位置に設置した反面、空き店舗前にあることから用事がない限りベンチを利用しないことや、その周りに立ち止まらないことが課題として考えられた。

以上の着眼から通行人をその場に留まらせ、住民どうしの会話を生み出すようなとりくみが求められると考えた。そこで、現在空き店舗となっている場所にパネル展示を行うことにした。パネルの内容は住民、NPO 法人まちづくりぜえね、福島市から提供いただいた蓬莱団地造成当初の写真とした。当時の写真を展示した理由として、蓬莱 SC の主な利用者は蓬莱に住む高齢者であることから、そうした写真は通行人の興味や関心を引き、会話のきっかけとなると考えたからである。また、展示物の作成にあたっては②で示したとおり女性学級の協力を得て、装飾も行っている。

本項では空き店舗でパネル展示を行ったことによる滞在性への影響、ベンチの利用との関連について調査を行った結果をまとめる。滞在性を高めることで住民どうしの会話を促進し、住民の居場所を創出することができたのか確認する。

2) 展示と調査の概要

蓬莱 SC における滞在性の向上を目的に、蓬莱 SC 内にある空き店舗に蓬莱団地造成当初の写真を展示し、滞在状況を調査した。展示の場所は図 2-6、展示の様子は写真 2-7 のとおりである。

調査方法は表 2-8 のとおりである。調査日は利用者が見込まれるくるくるバスが運行する日及びいちい蓬莱店の特売日（いちいの日）である 11 月 1・5 日とした。調査時間はベンチの利用状況を調査した際と同じとした。対象者は展示物に累計 10 秒以上注視した者とした。また、展示物設置によるベンチ利用への影響について知るため、ベンチの利用状況と同じ調査も行った。調査項目については表 2-9 のとおりである。

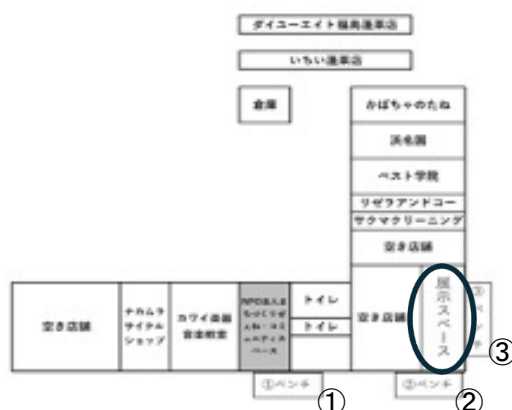


図 2-6 展示の場所

2 現状調査



写真 2-7 展示の様子

表 2-8 展示と観察の調査方法

日時：2024 年 11 月 1（金）・5（火）日 各 10：00～11：00・12：00～13：00
対象者：展示物に累計 10 秒以上、足を止めて注視した者。
調査方法：全てのベンチを見渡せる場所から定点観察を実施する。調査項目に則り記述する。

表 2-9 展示と観察の調査項目

調査の項目	調査の内容
開始時刻	展示物の注視を開始した時間を記入する。
対象者の属性	利用者の大まかな年齢層と性別を記録する。

3) 調査の集計

ここでは展示における滞在状況の調査の集計を行う。観察の対象となったのはのべ 15 人である。

対象者の属性として、年齢層は表 2-10 のとおりである。内訳として、高齢層が 13 人（86.6%）と最も多く、次いで中年層が 2 人（15.3%）となった。性別は表 2-11 のとおりである。内訳として、男が 4 人（26.2%）で、女性が 11 人（73.3%）であり、女性の方が多くなっていた。

表 2-10 対象者の年齢層（n=15）

年齢層	人数（人）	割合（%）
中年層	2	15.3
高齢層	13	86.6
合計	15	100.0

表 2-11 対象者の性別（n=15）

性別	人数（人）	割合（%）
男性	4	26.6
女性	11	73.3
合計	15	100.0

対象者が注視を開始した時間帯別の人数は表 2-12 のとおりである。

表 2-12 注視を開始した時間帯 (n=15)

時間帯	人数 (人)	割合 (%)
10:00~10:30	2	13.3
10:30~11:00	8	53.3
12:00~12:30	3	20.0
12:30~13:00	2	13.3
合計	15	100.0

内訳として、10:30~11:00 に注視を開始した人が 8 人 (53.3%) と最も多く、次いで 12:00~12:30 に注視を開始した人が 3 人 (20.0%) であった。10:00~10:30・12:30~13:00 に注視を開始した人が各 2 人で (13.3%) であった。

また、並行して行ったベンチの滞在状況の調査の集計として、概要を示しておく。

観察の対象となったのはのべ 35 人である。年齢層は表 2-13 のとおりである。内訳として、高齢層が 32 人 (94.2%) で最も多く、次いで中年層が 2 人 (5.7%) となった。性別は表 2-14 のとおりである。内訳として、男性が 9 人 (25.7%)、女性が 26 人 (74.2%) となっており、女性の方が多かった。展示とベンチとの関連でいうと、①のベンチを利用した人が 16 人 (45.7%) と最も多く、次いで③が 13 人 (37.1%)、②が 6 人 (17.1%) であった。

表 2-13 対象者の年齢層 (n=35)

年齢層	人数 (人)	割合 (%)
中年層	2	5.7
高齢層	33	94.2
合計	35	100.0

表 2-14 対象者の性別 (n=35)

性別	人数 (人)	割合 (%)
男性	9	25.7
女性	26	74.2
合計	35	100.0

4) 調査の分析

ここでは展示とベンチによる滞在状況の調査について分析を行う。

まず、展示物を注視した年齢層と性別については、年齢層としては高齢層が大半であり、性別は女性が多い結果となった (表 2-10・2-11)。次に、表 2-12 の注視を開始した時間帯では 10:30~11:00 の 8 人が最も多かった。

また、合わせて行ったベンチの滞在状況の調査より、対象者の利用したベンチの種類は①が 16 人で最も多く、次いで③が 13 人となった。③で見た展示がない状態での利用状況と割合で比べると、①はない状態で 48.5%、ある状態で 45.7%と 2.8%減少

2 現状調査

している。③はない状態で 44.8%、ある状態で 37.1%と 7.7%減少している。当日の天候などをふまえると両者を単純に比較することはできないが、少なくとも展示によって滞在状況が増加するようになったとは言い難い。

ただし、展示を見た住民の方から懐かしいとの声が聞かれたこともあり、興味や関心を引くという点では効果があったと考えられる。単に利用者数だけでは測れない滞在状況の質を考える必要に気付かされる。

(2)「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」

①利用ニーズ調査の概要

蓬莱 SC の利用状況と、利用者に求められている店舗や機能を把握するため、「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」（以下「利用ニーズ調査」）を実施した。いちい蓬莱店の店頭で中心商業施設への来店者に声を掛け、その場で調査票に記入してもらうかたちで回答してもらった。

利用ニーズ調査の概要は表 2-15、調査内容は表 2-16 のとおりである。

表 2-15 利用ニーズ調査の概要

調査名称：蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査
日時：2024 年 7 月 27 日(土)10：00～16：00
場所：いちい蓬莱店店頭
対象：中心商業施設への来店者
回答件数：192 件
有効回答件数：192 件

表 2-16 利用ニーズ調査の調査内容

問 1 利用者の年齢の把握
問 2 利用者の性別の把握
問 3 利用者の居住地域の把握
問 4 利用者の来訪目的の把握
問 5 蓬莱 SC の利用状況の把握
問 6 蓬莱 SC に求められている店舗の把握
問 7 蓬莱 SC に求められている機能の把握
問 8 蓬莱 SC への要望の把握

問 1 から問 3 では利用者の年齢や性別、居住地域などの属性の把握をしている。問 4 では調査実施当日に中心商業施設を訪れた目的の把握をしている。問 5 では直近 1 か月間における蓬莱 SC の 8 テナントの利用状況の把握をしている。これらの質問により、属性ごとの蓬莱 SC の普段の利用状況を明らかにすることを目的としている。問 6・7 では蓬莱 SC に求める店舗や機能の把握をしている。蓬莱 SC や蓬莱団地全体の状況から、ニーズがあると考えられる店舗や機能を選択肢としてあげた。また、問 6・7

の質問により蓬萊 SC に求める店舗や機能が、属性により違いがあるのか比較することを目的としている。問 8 は蓬萊 SC への要望の把握を目的としている。

以上より、本調査票全体をとおして住民の蓬萊 SC の普段の利用や、求める機能や店舗を把握する。また、本調査の結果を基に、今後の蓬萊 SC でのとりくみにつなげる。

②単純集計

ここでは、蓬萊 SC の利用ニーズについての調査の集計を行う。回答者の属性については以下のとおりである（表 2-17～2-19）。まず、回答者の年齢層は表 2-17 である。

表 2-17 回答者の年齢層（n=192）

選択肢	人数（人）	割合（％）
1 10 代以下	6	3.1
2 20 代	12	6.3
3 30 代	9	4.7
4 40 代	22	11.5
5 50 代	33	17.2
6 60 代	33	17.2
7 70 代	49	25.5
8 80 代以上	28	14.6
合計	192	100.0

内訳としては 70 代が 49 人（25.5％）で最も多く、次いで 50 代と 60 代が 33 人（17.2％）で同数であった。その他の年代については多い順に、80 代以上が 28 人（14.6％）、40 代が 22 人（11.5％）、20 代が 12 人（6.3％）、30 代が 9 人（4.7％）、10 代以下が 6 人で（3.1％）となっていた。

回答者の性別については以下のとおりである（表 2-18）。

表 2-18 回答者の性別（n=192）

選択肢	人数（人）	割合（％）
1 男性	77	40.1
2 女性	115	59.9
合計	192	100.0

内訳としては男性が 77 人（40.1％）、女性が 115 人（59.9％）となっており、女性の方が多くなっていた。

回答者の居住地域については以下のとおりである（表 2-19）。内訳としては、蓬萊町一丁目から八丁目までの蓬萊町の回答が 105 人で（45.8％）となっており全体の約半数を占めていた。その他の回答は、清水町 2 人（1.0％）、田沢 6 人（3.1％）、福島市内 52 人（27.1％）、福島市外 21 人（10.9％）となっていた。また、蓬萊町と回答したものの丁目が不明だったものが 6 件で（3.1％）となっていた。

2 現状調査

表 2-19 回答者の居住地域 (n=192)

選択肢	人数 (人)	割合 (%)
1 蓬萊町一丁目	4	2.1
2 蓬萊町二丁目	31	16.1
3 蓬萊町三丁目	8	4.2
4 蓬萊町四丁目	12	6.3
5 蓬萊町五丁目	13	6.8
6 蓬萊町六丁目	20	10.4
7 蓬萊町七丁目	10	5.2
8 蓬萊町八丁目	7	3.6
9 清水町	2	1.0
10 田沢	6	3.1
11 福島市内	52	27.1
12 福島市外	21	10.9
蓬萊町丁目不明	6	3.1
合計	192	100.0

当日、中心商業施設を訪れた目的については以下のとおりである (表 2-20)。

表 2-20 訪れた目的 (n=192、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 いちいを利用	173	90.1
2 ダイユーエイトを利用	25	13.0
3 蓬萊ショッピングセンターを利用	20	10.4
その他	6	3.1

内訳としては、いちいを利用が 173 件 (90.1%) と最も多く、次いでダイユーエイトを利用が 25 件 (13.0%)、蓬萊ショッピングセンターを利用が 20 件 (10.4%)、その他が 6 件 (3.1%) となっていた。また、その他の内容は、待ち合い場所が 3 件、たい夢が 2 件、配達としての利用が 1 件であった。この結果から、蓬萊 SC の利用は高いとはいえない状況であるが、利用ニーズ調査はいちい蓬萊店の店頭で行っているため、他の店舗の利用が少ないと一概にはいえないことに注意しなければならない。

過去 1 か月間に利用したことのある蓬萊 SC 内の店舗の内訳としては以下のとおりである (表 2-21)。まず、利用なしが 128 件 (66.7%) と最も多く、次いでかぼちゃのたねが 47 件 (24.5%)、浜名園が 16 件 (8.3%)、サクマククリーニングが 7 件 (3.6%)、カワイ楽器音楽教室が 3 件 (1.6%)、ナカムラサイクルショップが 2 件 (1.0%) であり、ベスト学院、リゼラアンドコー、コミュニティスペースがともに 1 件 (0.5%) となっていた。このことから、蓬萊 SC 内の店舗を日常的に利用している人はあまり多くないというのが現状である。

表 2-21 過去 1 か月間に利用したことのある蓬萊 SC 内の店舗の内訳 (n=192、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 かぼちゃのたね	47	24.5
2 浜名園	16	8.3
3 ベスト学院	1	0.5
4 リゼラアンドコー	1	0.5
5 サクマククリーニング	7	3.6
6 コミュニティスペース	1	0.5
7 カワイ楽器音楽教室	3	1.6
8 ナカムラサイクルショップ	2	1.0
利用なし	128	66.7

蓬萊 SC 内にほしい店舗の内訳については以下のとおりである (表 2-22)。

表 2-22 蓬萊 SC 内にほしい店舗の内訳 (n=192、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 コンビニ	51	26.6
2 飲食店	84	43.8
3 銀行 ATM	52	27.1
4 行政サービスコーナー	13	6.8
5 福祉施設	12	6.3
6 医療機関	23	12.0
7 衣料品店	49	25.5
8 子どもの一時預かり施設	11	5.7
9 その他	27	14.1
希望なし	16	8.3

まず、飲食店が 84 件 (43.8%) と最多であり、次いで、銀行 ATM が 52 件 (27.1%)、コンビニが 51 件 (26.6%)、衣料品店が 49 件 (25.5%)、その他が 27 件 (14.1%)、行政サービスコーナーが 13 件 (6.8%)、福祉施設が 12 件 (6.3%)、子どもの一時預かり施設が 11 件 (5.7%) となった。そして、蓬萊 SC 内にほしい店舗がないと回答したのは 16 件であり、割合は 8.3%であった。

また、その他のなかで回答が多かった店舗として、ドラッグストア、100 円ショップ、書店があげられる。結果として、飲食店、銀行 ATM、コンビニ、衣料品店の 4 項目の回答が他の項目の回答よりも多かった。このことから、日常的に利用することが予想される店舗のニーズが高いと考えられる。

蓬萊 SC 内のコミュニティスペースにほしい機能の内訳は以下のとおりである (表 2-23)。

2 現状調査

表 2-23 蓬萊 SC 内のコミュニティスペースに求める機能の内訳 (n=192、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 子どもの居場所	55	28.6
2 高齢者の居場所	58	30.2
3 休憩スペース	70	36.5
4 飲食スペース	50	26.0
5 生活相談	13	6.8
6 健康相談	22	11.5
7 住宅相談	2	1.0
8 コワーキングスペース	7	3.6
9 その他	5	2.6
希望なし	37	19.3

結果は多い順から、休憩スペースが 70 件 (36.5%)、高齢者の居場所が 58 件 (30.2%)、子どもの居場所が 55 件 (28.6%)、飲食スペースが 50 件 (26.0%)、健康相談が 22 件 (11.5%)、生活相談が 13 件 (6.8%)、コワーキングスペースが 7 件 (3.6%)、その他が 5 件 (2.6%)、住宅相談が 2 件 (1.0%) となっていた。そして、蓬萊 SC 内のコミュニティスペースに求める機能への希望なしが 37 件 (19.3%) であった。また、その他の内容としては、集える場所や介護相談、外国人向けの日本語教室などがあった。この結果から、休憩スペース、高齢者の居場所、子どもの居場所、飲食スペースの 4 項目の回答が他の項目よりも多かったといえる。

③クロス集計

回答者の蓬萊 SC に対する要望を詳しく見るため、表 2-22 で示した蓬萊 SC 内にほしい店舗の内訳と表 2-23 で示した蓬萊 SC 内のコミュニティスペースに求める機能の内訳のそれぞれについて、表 2-17 の回答者の年齢層と組み合わせてクロス集計を行った。以下に集計結果を示す。

まず、表 2-22 と表 2-17 のクロス集計結果は図 2-7 のとおりである。

結果として、表 2-22 で回答の多かったコンビニと飲食店の 2 項目は、各世代から比較的多くの回答を得ていることがわかる。衣料品店は 50 代以上の回答がほとんどであり、世代間で偏りが見られた。銀行 ATM は 30 代から 60 代までの割合が多いものの、70 代と 80 代以上の割合は低くなっていた。また、件数が少なかった子どもの一時預かり施設については、20 代からの回答で多くの割合を占めていた。

次に、表 2-23 と表 2-17 のクロス集計結果は図 2-8 のとおりである。

結果として、表 2-23 で回答の多かった休憩スペース、子どもの居場所、飲食スペースの 3 項目については全年代で高い割合を占めていた。また、高齢者の居場所については 40 代以上の年代で高い割合を占めていた。このことから、全年代をとおして、相

談やコワーキングスペースよりも居場所や飲食・休憩ができるスペースへのニーズが高いと考えられる。

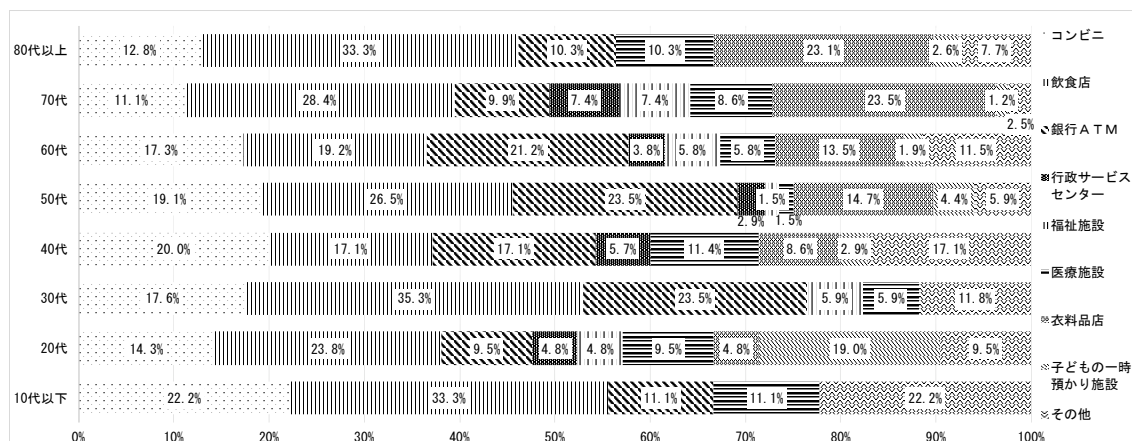


図 2-7 回答者の年齢層と蓬萊 SC 内にほしい店舗の内訳についてのクロス集計

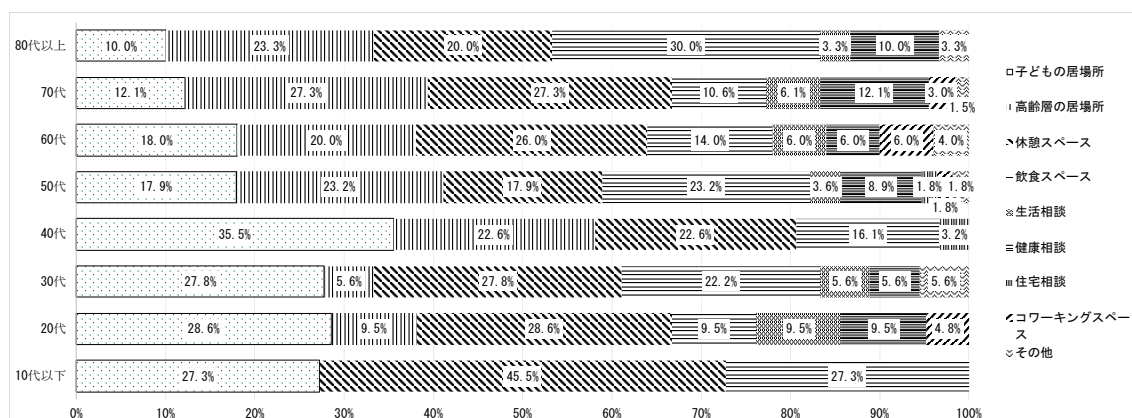


図 2-8 回答者の年齢層と蓬萊 SC 内のコミュニティスペースに求める機能についてのクロス集計

(3)「蓬萊地区 住民（町内会長）意識調査」

①住民意識調査の概要

蓬萊地区の特徴と蓬萊 SC を結びつけてそのあり方に関する調査を行うため、蓬萊地区の各町内会長を対象として「蓬萊地区 住民（町内会長）意識調査ー蓬萊ショッピングセンターについてー」（以下「住民意識調査」）を実施した。調査の概要は以下のとおりである（表 2-24）。

2 現状調査

表 2-24 住民意識調査の概要

調査名称：蓬莱地区 住民（町内会長）意識調査－蓬莱ショッピングセンターについて－
調査方法：郵送調査法
調査対象：蓬莱地区 31 町内会
調査期間：2024 年 10 月 15 日～11 月 8 日
回答件数：28 件（90.3%）
有効回答件数：28 件（90.3%）

調査票は 2024 年 10 月 15 日に発送し、投函期日は同 28 日とした。回答がなかった町内会には同 29 日に催促の通知を送り、期限は翌月 8 日までとした。結果、回答件数は 28 件であり、有効回答件数も 28 件であった。

その調査項目は表 2-25 に示される。

表 2-25 住民意識調査の内容

I. 回答者の属性と町内会の状況の把握
II. 町内会長としての立場から見た町内会の生活環境や蓬莱 SC への関心についての把握
III. 町内会長個人としての普段の購買の状況や、蓬莱 SC への関心の把握

I では各町内会長の年齢や職業など属性について質問を行った。また、町内会の状況についても把握した。

II では町内会の生活環境について把握するとともに、蓬莱 SC への要望を調査した。そして町内会長という立場からの意見として、蓬莱 SC への関心についても把握することとした。

III では町内会長個人としての普段の購買の状況や、蓬莱 SC への関心を把握した。蓬莱 SC を利用しているのかどうか、現状の蓬莱 SC への評価について調査した。また、日用品等を購入する際に普段利用する店舗や地域を知ること、蓬莱 SC を住民が買い支えていけるのかについても検討する材料を得た。

②調査内容 I 集計

調査内容 I では、各町内会長の属性を調査するため年齢や職業について聞いている。そして、町内会の状況として加入世帯数について質問した。結果は表 2-26～2-29 のとおりである。

表 2-26 は町内会の総世帯数と町内会加入世帯数をうかがい、そこから町内会加入率を算出し、その内訳についてまとめたものである。町内会加入率が 95～100%の町内会が 17 件（60.7%）と最多であった。次いで 80～85%と 85～90%が 3 件（10.7%）、90～95%が 1 件（3.6%）となっていた。

表 2-26 各町内会の総世帯数について (n=28)

町内会加入率	件数 (件)	割合 (%)
1 80～85%	3	10.7
2 85～90%	3	10.7
3 90～95%	1	3.6
4 95～100%	17	60.7
無回答	4	14.3
合計	28	100.0

表 2-27 は回答者の年齢を聞いた結果である。最も多かった回答は 70～79 歳の 12 人 (42.9%) であり、最も少なかった回答は 30～39 歳の 1 人 (3.6%) であった。

表 2-27 回答者の年齢について (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 20～29 歳	0	0.0
2 30～39 歳	1	3.6
3 40～49 歳	0	0.0
4 50～59 歳	4	14.3
5 60～69 歳	8	28.6
6 70～79 歳	12	42.9
7 80～89 歳	1	3.6
無回答	2	7.1
合計	28	100.0

表 2-28 は回答者の性別について聞いた結果である。男性が 23 人 (82.1%) と多数を占めた。

表 2-28 回答者の性別について (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 男性	23	82.1
2 女性	4	14.3
無回答	1	3.6
合計	28	100.0

表 2-29 は回答者の職業について聞いた結果である。無職が 8 人 (28.6%) と最多であったが、会社員、公務員、自営業の有職者を合わせると 13 人 (46.4%) と上回る。

2 現状調査

表 2-29 回答者の職業について (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 会社員	7	25.0
2 公務員	4	14.3
3 自営業	2	7.1
4 主婦 (夫)	0	0.0
5 無職	8	28.6
6 その他	7	25.0
合計	28	100.0

③調査内容Ⅱ集計

調査内容Ⅱでは各町内会の生活環境、町内会の概要、さらに蓬萊 SC までの距離についても調べた。いずれも蓬萊 SC の利用状況や現状評価の要因として結び付けて考察できるよう質問項目を設定した。結果は表 2-30～2-39 のとおりである。

表 2-30 は、町内会内で見られる住宅の形態について聞き、その内訳をまとめたものである。一戸建てという回答が 15 件 (53.6%) と最も多く、次いで県営住宅が 8 件 (28.6%)、市営住宅が 5 件 (17.9%)、民間アパートが 3 件 (10.7%) となっていた。

表 2-30 町内会内で主に見られる住宅の形態について (n=28、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 一戸建て	15	53.6
2 民間アパート	3	10.7
3 市営住宅	5	17.9
4 県営住宅	8	28.6

表 2-31 は町内会の発足年数について聞き、その内訳をまとめたものである。

表 2-31 各町内会の発足年数について (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 1950～1959 年	0	0.0
2 1960～1969 年	3	10.7
3 1970～1979 年	9	32.1
4 1980～1989 年	1	3.6
5 1990～1999 年	2	7.1
6 2000～2009 年	2	7.1
7 2010～2019 年	1	3.6
無回答	10	35.7
合計	28	100.0

最も古い発足年数であった町内会は、1960～1969年の3件(10.7%)であり、最も新しい発足年数は2010～2019年の1件(3.6%)という回答が得られた。

表2-32は町内会の中心的な場所と蓬莱SCの距離について聞き、その内訳をまとめたものである。最も多かった回答は最も距離が短い0～500mの11件(39.3%)であり、次いで500～1000mの7件(25.0%)であった。

表2-32 町内会とショッピングセンターの距離について (n=28)

選択肢	件数(件)	割合(%)
1 0～500m	11	39.3
2 500～1000m	7	25.0
3 1000～1500m	5	17.9
4 1500～2000m	3	10.7
5 2000～2500m	0	0.0
6 2500～3000m	1	3.6
無回答	1	3.6
合計	28	100.0

表2-33は町内会から蓬莱SCまでの交通手段について聞き、その内訳をまとめたものである。最も多かった回答は自動車の24件(85.7%)であり、次いで徒歩の20件(71.4%)、自転車の16件(57.1%)、くるくるバスの12件(42.9%)、福島交通バスの4件(14.3%)という結果であった。

表2-33 町内会からショッピングセンターまでの交通手段について (n=28、複数回答)

選択肢	件数(件)	割合(%)
1 福島交通バス	4	14.3
2 くるくるバス	12	42.9
3 徒歩	20	71.4
4 自転車	16	57.1
5 自動車	24	85.7
6 その他	0	0.0

表2-34は、町内会の生活環境に関する課題について聞き、その内訳をまとめたものである。最も多かった回答は高齢化が27件(96.4%)であった。次いで少子化、法面の除草、町内会の担い手の減少が20件(71.4%)となっていた。高齢化はほぼ全ての町内会に共通した課題である。

2 現状調査

表 2-34 町内会の生活環境に関する課題について（n=28、複数回答）

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 少子化	20	71.4
2 高齢化	27	96.4
3 公園管理の困難	6	21.4
4 法面の除草	20	71.4
5 空き家の増加	14	50.0
6 空き地の増加	3	10.7
7 町内会加入率の低下	3	10.7
8 町内会の担い手の減少	20	71.4
9 町内での居場所の不足	2	7.1
10 町内会イベントの減少	8	28.6
11 その他	1	3.6

表 2-35 は町内会会員から町内会長に持ち込まれる要望について聞き、その内訳をまとめたものである。最も件数が多かった回答は、法面の除草の 19 件（67.9％）であった。次いで空き家対策が 12 件（42.9％）、防犯が 11 件（39.3％）、防災が 10 件（35.7％）、町内会イベントの開催が 8 件（28.6％）であった。その他の意見としては、樹木を剪定してほしい、高齢者も多いためエレベーターを設置してほしい（集合住宅と思われる）という意見もあった。

表 2-35 町内会の会員から町内会長に持ち込まれる要望について（n=28、複数回答）

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 公園等の管理	7	25.0
2 法面の除草	19	67.9
3 空き家対策	12	42.9
4 空き地対策	3	10.7
5 防犯	11	39.3
6 防災	10	35.7
7 住宅の環境改善	7	25.0
8 バリアフリー	3	10.7
9 町内での居場所づくり	4	14.3
10 町内会イベントの開催	8	28.6
11 その他	6	21.4

表 2-36 では町内会での買い物に関する状況についてまとめた。徒歩圏内に医薬品を買える店舗がないが 18 件（66.7％）で最も多かった。他の項目に関しても、一定数意見としてあげられていたため、一概に少数派の意見といえないことにも注意したい。

表 2-36 町内会での買い物に関する状況について（n=28、複数回答）

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 徒歩圏内に食料品を買える店舗がない	5	18.5
2 徒歩圏内に日用品を買える店舗がない	6	22.2
3 徒歩圏内に医薬品を買える店舗がない	18	66.7
4 専門知識のある店員のいる店舗がない	8	29.6
5 気軽に入りやすい店舗がない	8	29.6
6 その他	6	22.2

表 2-37 は蓬萊 SC に求める店舗について聞き、その内訳をまとめたものである。最も多かった回答は飲食店の 21 件（75.0％）であった。その他の回答ではドラッグストアなどの医薬品を買える店舗、100 円ショップ、美・理容店を求める回答も見られた。

表 2-37 ショッピングセンターに求める店舗（n=28、複数回答）

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 コンビニ	15	53.6
2 飲食店	21	75.0
3 銀行 ATM	7	25.0
4 行政サービスコーナー	3	10.7
5 福祉施設	6	21.4
6 医療機関	13	46.4
7 衣料品店	11	39.3
8 子どもの一時預かり施設	5	17.9
9 その他	7	25.0

表 2-38 は蓬萊 SC のコミュニティスペースに求める役割について聞いた結果である。最も多かった回答は高齢者の居場所の 17 件（60.7％）であった。その他の回答でもリラクゼーションスペースや小イベントや講習会、気軽によれるカフェなどという回答があり、居場所を求める声が複数寄せられた。他にはスポーツジムのような体を動かすことのできる施設がほしいという回答もあった。

2 現状調査

表 2-38 蓬萊ショッピングセンターのコミュニティスペースに求める役割について
(n=28、複数回答)

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 子どもの居場所	11	39.3
2 高齢者の居場所	17	60.7
3 休憩スペース	11	39.3
4 飲食スペース	16	57.1
5 生活相談	5	17.9
6 健康相談	8	28.6
7 住宅相談	3	10.7
8 コワーキングスペース	5	17.9
9 その他	4	14.3

表 2-39 では蓬萊 SC の空き店舗を日常的なものではなく、一時的に利用できる場合に求める役割について聞き、その内訳をまとめた。この質問でも表 2-38 と同様に高齢者の居場所との回答が 19 件（67.9％）と最も多い結果となった。その他では、イベントの開催や作品展を行ってほしいという意見もあった。

表 2-39 蓬萊ショッピングセンターの空き店舗の一時的な役割として望むものについて
(n=28、複数回答)

選択肢	件数（件）	割合（％）
1 会議スペースの提供	3	10.7
2 子どもの学習支援	4	14.3
3 子どもの居場所の提供	9	32.1
4 高齢者の居場所の提供	19	67.9
5 福祉サービスの出張サービス	9	32.1
6 町内会イベントの開催場所の提供	7	25.0
7 その他	3	10.7

④調査内容Ⅲ集計

調査内容Ⅲでは町内会長個人の立場から、蓬萊 SC の利用状況や店舗への現状評価について聞いた。また、日常生活で買い物に利用している地域なども調査し、Ⅰでの交通手段と紐づけて生活情報を把握しようとした。結果は表 2-40～2-44 のとおりである。

表 2-40 は直近 1 か月の蓬萊 SC の店舗の利用状況について聞いた回答をまとめたものである。最も多い回答が利用なしの 16 件であった。利用があったところで最多はかぼちゃのたねの 5 件（17.9％）、最少は 0 件で 3 店舗で見られた。

表 2-40 直近 1 か月のショッピングセンターの利用状況について (n=28、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 かぼちゃのたね	5	17.9
2 浜名園	3	10.7
3 ベスト学院	0	0.0
4 リゼラアンドコー	0	0.0
5 サクマクリーニング	2	7.1
6 コミュニティスペース	1	3.6
7 カワイ楽器音楽教室	0	0.0
8 ナカムラサイクルショップ	2	7.1
9 利用なし	16	57.1

表 2-41 では蓬萊 SC の利点や改善点について把握するために、その現状評価について聞いた結果をまとめた。店舗の情報を得にくいという回答が 10 件 (35.7%) と最も多い。その他の意見としては、日常の生活に必要な品を扱う店舗がないという回答もあげられた。

表 2-41 蓬萊ショッピングセンターの店舗への現状評価について (n=28、複数回答)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 気軽に入りやすい	5	17.9
2 利便性が高い	3	10.7
3 店員に相談しやすい	3	10.7
4 愛着がある	2	7.1
5 店舗構成が偏っている	7	25.0
6 外から様子が見えにくい	9	32.1
7 店舗の情報を得にくい	10	35.7
8 営業時間が短い	3	10.7
9 その他	3	10.7

表 2-42～2-44 では普段の買い物に利用する地域 (品目ごと) について聞いた。

表 2-42 では食料品の買い物に利用する地域についてまとめた。蓬萊が 12 件 (42.9%) と最も多かった。また、配達などインターネットでの注文を利用するという回答も見られた。

表 2-43 では日用品の買い物に利用する地域についてまとめた。杉妻が 10 件 (35.7%) と最も多かった。次いで蓬萊が 7 件 (25.0%) であった。食料品と同様インターネットでの注文を利用するという意見もあった。

表 2-44 では医薬品の買い物に利用する地域についてまとめた。杉妻の 13 件 (46.4%) が最も多かった。その他で具体的な店舗としては、カワチ薬局やクスリのアオキなどのドラッグストアがあげられていた。

2 現状調査

表 2-42 普段の買い物に利用する地域・食料品 (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 蓬萊	12	42.9
2 杉妻	5	17.9
3 中央	0	0.0
4 清水	0	0.0
5 安達	0	0.0
6 その他	1	3.6
無回答	10	35.7
合計	28	100.0

表 2-43 普段の買い物に利用する地域・日用品 (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 蓬萊	7	25.0
2 杉妻	10	35.7
3 中央	0	0.0
4 清水	0	0.0
5 安達	0	0.0
6 その他	2	7.1
無回答	9	32.1
合計	28	100.0

表 2-44 普段の買い物に利用する地域・医薬品 (n=28)

選択肢	件数 (件)	割合 (%)
1 蓬萊	2	7.1
2 杉妻	13	46.4
3 中央	0	0.0
4 清水	0	0.0
5 安達	0	0.0
6 その他	8	28.6
7 無回答	5	17.9
合計	28	100.0

(4) 現状調査のまとめ

以上の多岐に渡る現状調査の結果を要約すると、以下のようにまとめられる。

(1) 蓬萊 SC の観察

① うちわづくり

蓬莱地区夏祭りにおいて、蓬莱まちづくりサークルによるスイカ割りと合わせてうちわづくりを行った。体験型のイベントを二つ合わせることによる相乗効果で、子どもたちの参加を得ることができた。一方、コミュニティスペースの前面の駐車場が開催場所であったが、参加者の呼び込みが難しかった。蓬莱 SC の利用者を増やすことを考える上でも、コミュニティスペースの方向に呼び込む仕掛けが必要である。

②展示の装飾

空き店舗にパネル展示を行うにあたり、ほうらいレディースカレッジの協力を得て装飾の活動をイベントとして開催した。作業の様子が往来の来店者の目に止まり、そこで会話が生じていた。また、学生と住民が交流する機会にもなった。課題としてはこうした企画を継続的にやっていくことの難しさがあげられる。各種サークルなどとの連携を図りながら、こうした企画を定期的に運営していく体制づくりが期待される。

③ベンチの設置と調査

①②のようなイベントに対して、日常的な滞在空間の創出も蓬莱 SC を住民の集まるコミュニティのインフラとするためには重要である。そこで蓬莱 SC の軒下にベンチを2台設置して利用状況を観察した。利用者の特徴として、短時間、何もしないという振る舞いが多く見られた。目的的な滞在ばかりではなく、自由な往来を呼び起こす可能性が感じられる。一方、コミュニティスペースの前のベンチへのにじみ出し的な利用が最も多かったとおり、各店舗との関連でこうした居場所を設置することが本来のかたちであろう。

④展示と観察

③のように短時間、何もしない滞在だけではなく、むしろ意図的に利用者をひきつける試みも実践した。空き店舗を利用し、蓬莱団地造成当初の写真を展示して来店者の興味・関心を引こうとした。しかし、結果としては写真の展示によってベンチの利用に増加が見られたとは言えず、滞在状況に変化をもたらしているとは言い難い結果であった。だが、展示を見ていた来店者からは当時を懐かしむ発言が聞かれたように会話や交流のきっかけとなった。単に利用者数だけでは測ることのできない、滞在空間の質の向上に寄与する可能性がある。

(2)「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」

7月に実施したいちい蓬莱店店頭での街頭調査であるが、192件の回答を得た。社会調査としては母数を画定できない、信頼性の低い調査方法ではあるが、蓬莱 SC の利用を知るには多くの示唆が得られた。まず回答者の57.3%が60代以上であり、回答者という限定は付くが中心商業施設利用者の年齢層がうかがえる回答状況であった。その利用目的はいちい蓬莱店が90.1%と大半で、蓬莱 SC に向かう来店者は少なかった。

蓬莱 SC にほしい店舗を聞くと飲食店(43.8%)、銀行ATM(27.1%)、コンビニ(26.6%)、衣料品店(25.5%)が25%超の回答であった。また、コミュニティスペースに求める機能は休憩スペース(36.5%)、高齢者の居場所(30.2%)、子どもの居場所(28.6%)、

2 現状調査

飲食スペース(26.0%)が25%超の回答であった。これらを年齢層との関連で見ると、蓬萊SCにほしい店舗については、飲食店とコンビニは各世代からの要望が見られた。コミュニティスペースに求める機能については休憩スペース、子どもの居場所、飲食スペースは各世代からの要望があり、高齢者の居場所は40代以上で見られる要望であった。

(3)「蓬萊地区 住民(町内会長)意識調査」

利用ニーズ調査ではわかりづらい蓬萊地区内の地域性との関連も意識して、各町内会長を対象とする調査票調査も行った。蓬萊地区31町会の内、28町会から有効回答を得た。各町内会が共通して抱えている課題としては高齢化が27件でほぼ全てであった。また、各町内会から蓬萊SCに往来する手段を聞いたところ自動車が24件と多数を占めた。こうした課題認識やライフスタイルの把握は、蓬萊SCにも参考になる点が多いと言えよう。

町内会長から見て蓬萊SCにほしい店舗としては飲食店の21件が最多であった。この点は利用ニーズ調査とも一致する。一方、コミュニティスペースに求める機能については高齢者の居場所が最多であった。この点は高齢化を課題と見なす町内会の状況と重なっていると言えよう。しかし、町内会長としてはコミュニティスペースの利用はほぼ見られず、認知度は低いこともうかがえた。

町内会長個人としての買い物行動についても聞いたが、食料品は蓬萊地区、日用品・医薬品は杉妻地区という動向であった。具体的な買い物の品目まで把握できていないが、二つの調査結果を参考にしながら、蓬萊SCの機能の充足を考えるようにしたい。

3 蓬萊未来デザイン研究会の記録

3 蓬莱未来デザイン研究会の記録

(1) 研究会の記録

① 概要

1 (4) に趣意を示したように、蓬莱未来デザイン研究会は蓬莱ショッピングセンターを中心商業施設として改めて魅力あるものにする提案をまとめることが主な目的である。その際には蓬莱ショッピングセンターを商業施設としての機能だけではなく、「住民の集まるコミュニティのインフラ」として位置づけることが大きな特徴である。中心商業施設、特に蓬莱ショッピングセンターを蓬莱団地の住民の居場所にする、そのために持続可能な商業施設の経営を考えること、一方で団地の魅力自体も両輪のように高めることを研究会での主たる検討課題とした。

このため、7月から10月までの4ヶ月間、毎月1回のペースで研究会を行った。開催概要は表 3-1 のとおりである。また、委員の構成は表 3-2 に示される。本章では4回の研究会の記録を掲載し、得られた論点を整理する。

表 3-1 蓬莱未来デザイン研究会開催概要

第1回 2024年7月25日（木）10：30～12：05 蓬莱学習センター本館研修室 ・趣意説明 ・自己紹介 ・協議事項 (1) 課題認識（アイデア出し） (2) 調査企画等
第2回 2024年8月29日（木）10：30～12：00 蓬莱学習センター本館研修室 ・話題提供 ・協議事項 (1) 「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」報告 (2) 蓬莱ショッピングセンターの持続可能性について
第3回 2024年9月26日（木）10：30～12：15 蓬莱学習センター本館研修室 ・協議事項 (1) 蓬莱ショッピングセンターの持続可能性について（継続） (2) 中間まとめに向けて
第4回 2024年10月24日（木）10：30～11：55 蓬莱学習センター分館ホール ・協議事項 (1) 住民からの蓬莱ショッピングセンターへの働きかけ、蓬莱団地の持続可能性について (2) 中間まとめの骨子及び作成について

表 3-2 蓬萊未来デザイン研究会委員（五十音順・敬称略）

氏 名	役 職
【委員】	
今西 一男	福島大学行政政策学類教授
菊田 由有紀	特定非営利活動法人まちづくりぜえね
佐藤 一好	蓬萊地区町会長連合会会長
鈴木 精一	株式会社蓬萊ショッピングセンター代表取締役
相馬 由寛	相馬由寛中小企業診断士事務所
高橋 正紀	蓬萊まちづくりサークル会長
永井 義人	福島大学地域未来デザインセンター特任教授
中村 敏光	株式会社蓬萊ショッピングセンター取締役
福島大学行政政策学類社会調査論研究室学生（回によって交代）	
佐々木 駿（第1回・第2回）	
中田 和希（第3回）	
本田 七菜（第4回）	
安田 真澄	前蓬萊学習センター館長
渡辺 茂夫	蓬萊まちづくりサークル監事
【オブザーバー】	
勝山 輝夫	福島市役所蓬萊支所長
小林 悦子	特定非営利活動法人まちづくりぜえね
【記録】	
福島大学行政政策学類社会調査論研究室学生（回によって交代）	
上石 優香（第1回・第4回）	
間野 堅裕（第2回）	
庄子 愛生（第3回）	

②第1回研究会記録

【概要】

日時：2024年7月25日（木）10：30～12：05

場所：蓬萊学習センター本館研修室

参加者（敬称略）：12名

- ・委員：今西、菊田、佐々木、佐藤、鈴木（オンライン）、高橋、中村、安田、渡辺
- ・オブザーバー：勝山、小林
- ・記録：上石

【議事】

1 開会・趣意説明

○今西委員より、【資料1】を元に趣意説明が行われた。

- ・蓬萊ショッピングセンターの空き店舗問題より

- ①住民から必要とされるショッピングセンターにするために、どうしたらよいのか。
- ②生活上の要望は何か、ショッピングセンターにどうあって欲しいのか。
- ③団地自体がどのように魅力的になる必要があるのか。

→研究・実践プロジェクトを行う（福島大学地域未来デザインセンタープロジェクト）

- ・研究会の事業について、研究項目・スケジュールの説明が行われた。

○鈴木委員から、自己紹介と問題意識の共有が行われた。

- ・人口減少・高齢化も進んでいるなかで、蓬萊地区からショッピングセンターをなくさないために、ショッピングセンターを建替えて残した（16年ほど前）。

→団地全体を見て、団地の価値を上げることにより、新しい人たちにまちを支えてもらう仕組みが必要なのではないか。

2 自己紹介

○【資料3】を元に参加者の自己紹介が行われた。

①蓬萊地区の魅力について

菊田：緑が多く、住みやすい。

→蓬萊の魅力を福島・その他地域に伝えたい。

佐藤：市内で高齢化率が2番目に高いが、介護認定率が1割ほどと低い（健康な老人が多い）。

安田：蓬萊町3丁目にて、幼い子が増え公園で遊ぶ様子が見られる（孫と遊ぶ姿も）。

→若い世代、子育て中の方にも声をかけつつ、新たな形で蓬萊を盛り上げたい。

小林：よそ者の目から見て、緑も多く、子育てもしやすい。

→まだまだ住み続けられるまちになる。

②感じている課題について

佐藤：高齢化が進行し、清掃活動が困難になる（草刈ロボットの活用）。

中村：必要不可欠である、蓬萊ショッピングセンターの今後の在り方。

渡辺：医療の一次診療施設がない、空き家（6丁目で25件以上）、学生アパート入居率。

勝山：高齢化、買い物問題。

3 協議事項

(1)課題認識（アイデア出し）

○【資料4】を元に、蓬萊地区の基礎データの確認を行った。高齢化率40%以上。

○【資料5】を元に、町会一覧を確認した。

○【資料6】を元に、蓬萊学習センターの登録団体について確認した。

○団地全体のまちづくり、研究会の課題、ショッピングセンターについての課題認識

・団地全体について考えたこと

鈴木：年配の方にとって住みよい。

→若者が集まるまちという視点（若い方への住み替え）。

渡辺：仕事がないと若者が集まりにくい。移住者が多い20～30代を呼び込む際に、働く場をつくるべき（蓬萊団地全体について）。

佐藤：9町会（31町会中）が公営住宅→エレベーターがなく、1・2階に高齢者が住んでいる現状。

→持ち家が多い町内会と、公営住宅が多い町内会では課題が異なる。3・4階は空いているが、高齢者はなかなか住めない。若者を呼び込む。

渡辺：公営住宅の建て替え・改築は現実的でない（エレベーター・設備を整えればもつ、例…1階：高齢者、2階：移住者、3階：母（父）子家庭、4～5階：1世帯で使う）。

今西：三丁目の住棟が廃止になる件についての事実確認。

勝山：耐震性により、蓬萊小学校の後ろの住宅団地4棟で住み替えが進められている。その後建物をどうするかはわからない（リニューアル・取り壊し）。

中村：実際に別棟に移ったという人がいた。

○【資料7】を元にショッピングセンターの配置を確認した（8店舗入り、3店舗空き）。

・ショッピングセンターについて考えること

鈴木：ショッピングセンターの建て替えをしたが、事業撤退をする人も増えてきた。

3 蓬莱未来デザイン研究会の記録

土地については、福島市と定期借地権設定契約を結んでいる。これにより、あと3年ほどで契約が切れてしまうため、店舗誘致が難しい。過去にはコンビニ、100円ショップなどが入る計画もあった。契約の延長・再契約が出来れば、10～20年ほど活用できるようになるのでは。また、目的なく知り合いと語り合う場であるコミュニティスペースを維持していきたい。どのような業種・業態が望まれるのかを知りたい。

高橋：ショッピングセンターを中心に人が集まる場にする（日常的に行き来をする場）。

- ・コンパクト化+集約する人々が日常的に行き来する機能を埋め込む

例：蓬莱支所、銀行、クリニック

女川町：コンパクトな市街地

長岡市：公共施設、スポーツコンプレックス

- ・購買形態の変化をとらえつつ、顔を見ながら購買（顔と顔がわかる関係）

佐藤：いちいにより、集客はできる（蓬莱の商業は空洞化していないのではないか）。

→隙間を埋めるために、どのような業種が求められているのかを捉える視点。

(2) 調査企画等

○【資料8】を元に、専門店街を中心としたアンケート調査の内容確認が行われた。

- ・調査内容への意見

渡辺：問6について、医療機関に加え、「介護」について入れて欲しい（福祉施設）。

ダイケアセンター等が必要になる。

高橋：問6について、若者を呼び込むために、乳幼児の預かり場所が必要なのでは。

菊田：施設を利用するために、子どもを一時預かりする施設が必要ではないか。

高橋：問3について、丁目を聞く必要があるのか。

今西：居住年代、距離の推測に活用する。

高橋：施設利用の足は何か聞いてみてはどうか（徒歩、自転車、くるくるバス、等）。

(3) その他

○参加者から連絡事項等はなかった。

4 閉会

○次回の開催について：8月29日（木）10：30～蓬莱学習センター本館研修室

③第2回研究会記録

【概要】

日時：2024年8月29日（木）10：30～12：00

場所：蓬萊学習センター本館研修室

参加者（敬称略）：14名

- ・委員：今西、菊田、佐々木、佐藤、鈴木、相馬、高橋、永井、中村、安田、渡辺
- ・オブザーバー：勝山、小林
- ・記録：間野

【議事】

1 開会

2 前回の振り返り

3 自己紹介・話題提供

○今回から参加した相馬委員、永井委員から自己紹介・話題提供が行われた。

- ・相馬委員より【資料3】を元に自己紹介・話題提供が行われた。都市郊外の商業まちづくりについて成功事例を交えながらそのあり方について述べ、また成功事例の紹介も行った。事例の成功要因や共通点として、キーパーソンの存在、様々なステークホルダーの協働、持続可能な運営体制、をあげた。
- ・永井委員より【資料4】を元に自己紹介・話題提供が行われた。沖縄市コザにおけるスタートアップによるまちおこしから、地域の特色を生かしたスタートアップ支援の重要性について述べた。地域の課題を解決しながら、スタートアップを行うキーパーソンの存在、またそれを守る人たちの重要性について述べた。

4 協議事項

(1)「蓬萊ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」報告

○冒頭、鈴木委員より蓬萊ショッピングセンターの概要について報告が行われた。

- ・ショッピングセンターの役割や借地権設定、空き店舗状況などの説明が行われた。
鈴木委員よりショッピングセンターの魅力向上のためには飲食店・衣料品店の充実やスタートアップ系、まちづくり系の店舗の拡充も必要だとの発言もあった。

○佐々木委員より【資料4】を元に調査報告が行われた。

- ・集計結果より、ショッピングセンターにほしい店舗としては飲食店、ATM、コンビニの順に高かった。また、コミュニティスペースに求める機能としては休憩スペース、高齢者の居場所、子どもの居場所の順に高かった。

3 蓬萊未来デザイン研究会の記録

○質疑応答

- ・報告について質疑応答が行われた。

渡辺：子どもの居場所とは具体的には何か？（託児所なのか遊べる空間なのか）

今西：質問項目に具体的なものは書いていないため、不明。

高橋：ほしい店舗とコミュニティスペースに求める機能で分けた理由

鈴木：コミュニティスペースは、高齢者の居場所として公共的な意味を持つ。空き店舗が埋まれば十分に存続可能である。そのため、コミュニティスペースはショッピングセンターの核になる一方で、収益性の問題の解決は必要である。

今西：人が来るようなお店が必要である。

(2) 蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について

○意見交換

- ・ショッピングセンターの持続可能性について話し合いが行われた。

鈴木：ショッピングセンターやコミュニティスペースはニーズがある一方で、後継者不足が課題である。キーパーソンの必要性。

菊田：30代から40代の若手が不足している。若い人は話し合いの場に来るようなとりくみが求められる。

高橋：利便性を保ちつつ、規模が縮小していくことも考えなくてはならない。長期的な計画を作る必要がある。

佐藤：夏祭り際には多くの子どもが集まった。子育て世代が多くいる。また、いちいの売り上げもトップレベルであり、これらのことを上手く生かす必要がある。

中村：一時期有名企業が蓬萊にくる話もあったが、収益性の問題から断念になった。

相馬：地域の未来像を考える上で、キーパーソンになる存在をどう見つけるか。

→まとめると検討課題は以下のとおり。

短期的なものとして（次回継続）

コミュニティスペースの運営について

若い人（30～40代）が参加してくれる仕組み

中・長期的なものとして

テナントの充足

縮小傾向のなかでの将来像

(3) その他

- 参加者から連絡事項等はなかった。

5 閉会

- 次の開催について：9月26日（木）10：30～蓬萊学習センター本館研修室

④第3回研究会記録

【概要】

日時：2024年9月26日（木）10：30～12：15

場所：蓬萊学習センター本館研究室

参加者（敬称略）：10名

- ・委員：今西、鈴木、相馬（オンライン）、高橋、中田、中村、安田
- ・オブザーバー：勝山
- ・聴講：菊田悦夫
- ・記録：庄子

【議事】

1 開会

2 前回の振り返り

○今西委員より【資料1】【資料2】を元に前回の振り返りが行われた。

- ・ショッピングセンターの持続可能性が前回の大きなテーマだった。
- ・前回は相馬委員と永井委員から話題提供を行っていただいた。いずれも大変興味深い商業のまちづくり実例を紹介していただいた。
- ・協議事項として蓬萊ショッピングセンターについて鈴木委員から資料「蓬萊ショッピングセンターについて」を元に、概要を改めてお話していただいた。
- ・7月の終わりにいちい前で行った街頭調査の結果の紹介が行われた。
- ・それらを踏まえて、子どもの居場所があった方が良いという意見や、コミュニティスペースの機能の件など発言があった。
- ・安定的な運営のためにショッピングセンターのキーパーソンになってくれる人が課題、若い人の関わり・利用しないということをどうしたらいいか。
→30代、40代の方にこの研究会の案のとりまとめを見てもらうようなイベント的なことをやってもいいのではないか。
- ・人口減少社会、超高齢社会ため、規模縮小型の施設運営や経営も考えていかなければならない
- ・調査については【資料2】を参照。9月10日に福島民報、9月17日に福島民友が取り上げた。

3 協議事項

(1)蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について（継続）

○蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について話し合いが行われた。

①ショッピングセンターの機能・役割（コミュニティスペースなど）

3 蓬萊未来デザイン研究会の記録

今西：「モノ」だけではなく「コト」を楽しめることが大事。

高橋：住民と住民のつながりをこの先どうしていくか、住民と商業施設のつながりを今後考えていかなければならない。これからはお互いに顔の見える関係性を構築していくべきである。「居場所」はキーワード（ただいるだけではなく、常時人が集まるイベントが必要）。「手作りのものを展示する、買う」「新鮮な物」「地域住民が作ったもの・文化的なものをそろえる」。交流を盛んにする。まちとショッピングセンターが支え合うマインドをどう醸成していくか。

安田：気軽にふらっと入れる、誰かに会える、暖かく迎えてくれるお店が求められている。

中村：ただの商売ではなく、御用聞きができればいいなという思いがある。

中田：利用者目線で、個人的に高齢者・子どもの見守り機能が必要なのではないかな。幅を利かせたお店、蓬萊に来てもらえる多種多様な機能が必要ではないかな。

今西：こういうサービスを受けたいとかはあるか。

高橋：御用聞き。あらゆる相談ができる。高齢者、マタニティ、子育て世代。サテライトオフィス、キッズパーク的なもの。

今西：ショッピングセンターにあらゆる相談の入り口的な機能を持ってもらいたいということ。専門店街に立ち寄りたくなる斬新な機能は。

高橋：不便に感じることを相談できる機能。先ほどのあらゆる相談に付加されればなおよい。

今西：もっと組織として採算性のある活動が必要。どういった運営体制・団体が関わっていけば今言ったアイデアが成り立つのか。

鈴木：会社としてサービス提供をする余力は今の状況ではない。事業としてやっていかなければならない。

今西：運営、採算性・経営的な利益があるかどうか重要になってくる。コミュニティスペースの導入に関してどういったことがポイントになると思うか。

相馬：収益につながっていく、かつ地域住民のニーズに合ったサービス機能を探していかなければならない。

②空き店舗問題

今西：具体的にどのような店舗が必要か。また、ショッピングセンターの運営・コミュニティ機能を担っていく人はどのような人がいいのか。

安田：ついでに寄るお店、喫茶店みたいな場所があったらいいという意見がほとんど。店舗を次々と見て回れる雰囲気、日常生活に必要なものを扱う店。以前行っていたお店はどんな理由で継続しなくなったかを知りたい。

鈴木：それは後継者難と事業の経済面（儲からない、採算性）。

今西：学生から見てほしいお店は。

中田：100 均。

鈴木：100 均をやるには広さに問題があるため出店してもらえなかった。飲食店はキッチン・カーから始めてもいいのではないかな。

③蓬萊ショッピングセンターを成り立たせていく組織・運営のこと（住民含め）

高橋：普段使いができる、あるいは人が集まるような店舗が多く求められるのではないかな。ショッピングセンターの持続可能な SDGs というものは何かないかなと考え数値化し、それに対して誰は何をどのようにやるかというプロセスを計画し、組織運営と住民が喜んでいただけるような策を練ることが必要な手段。

鈴木：地域でまちづくりを一緒にやっていく住民の組織が大事。

今西：住民のなかにこのような事業をやってくれる人がいるかが重要。

鈴木：いずれはショッピングセンターの経営を地域の NPO 団体に任せたい。

今西：ショッピングセンターの経営の形態は多様なかたちが考えられるのか。

相馬：組織形態を変えることはできると思う。ショッピングセンターの組織形態の中で誰が運営するか、運営しやすい形態を選ぶ。

(2) 中間まとめに向けて

○ 中間まとめを作るにあたっての話し合い

・ 今西委員より、ここまでの話のまとめがあった。

(3) その他

○ 【資料 3】を元に今西委員より、蓬萊地区文化祭についての概要が説明された。

○ 【資料 4】を元に今西委員より、町内会長へのアンケート調査について説明が行われた。

・ 参加者に質問項目について要望があるか確認。いちいとショッピングセンターの識別についてはわかりやすくする。

高橋：住民として大型店・ショッピングセンターを支え合うというニュアンスの質問を加えてはどうか。

○ 菊田悦夫さんより感想をいただいた。

4 閉会

○ 次回開催について：10 月 24 日（木）10：30～蓬萊学習センター内

⑤第4回研究会記録

【概要】

日時：2024年10月24日（木）10：30～11：55

場所：蓬萊学習センター分館ホール

参加者（敬称略）：10名

- ・委員：今西、菊田、佐藤、鈴木、相馬、高橋、中村、本田、渡辺
- ・オブザーバー：勝山
- ・記録：上石

【議事】

1 開会

○今西委員より、本日の研究会の流れが説明された。

- ・住民から見た蓬萊ショッピングセンターとの関わりについて。
- ・団地自体の魅力や課題から見る住民とショッピングセンターとの関わりについて。

2 前回の振り返り

○今西委員より【資料1】を元に、前回の振り返りが行われた。

- ・前は蓬萊ショッピングセンターをどうしていくのが大きなテーマだった。

- ①ショッピングセンターの役割・機能について：モノ+様々なサービスが受けられる
- ②空き店舗問題：どのような店舗を充足してほしいか
- ③どんな組織・運営が行われるべきなのか：地元との関わり（鈴木委員）

3 この間の活動について

(1)「蓬萊まちづくりシンポジウム ショッピングセンターから蓬萊団地の魅力を考えるー『人間の居る場所』としての中心商業施設ー」の開催について

○今西委員より、【資料2】【資料3】を元に、シンポジウムの振り返りが行われた。

- ・各パネリストの関心事項や論点について整理された。

鈴木さん：住民側からのプレイヤーをどのように確保していくのか

菊田さん：地域のコミュニティの様子

安田さん：周りの人の話からショッピングセンターがどのような場所だとよいか

佐々木さん：若者の立場や、調査を通しての意見・感想

高橋さん：若い人に支えてもらう仕組みづくり

(2)「蓬萊地区 住民(町内会長)意識調査」の実施について

○今西委員、記録の上石より【資料4】をもとに、住民意識調査の質問項目や回収状況についての概要説明が行われた。

- ・ 31 町会長に向けた住民意識調査を実施中。10 月 23 日までに 16 件の回答があった。
- ・ 目的としては団地の特性やショッピングセンターとの関連、購買状況を把握する。

(3) その他

○鈴木委員よりぜえねの体制について情報提供があった。

- ・ 今後はバスの運行に加え、コミュニティスペースを管理するようになる。
- ・ バスは引き続き運行する予定（市や国土交通省からの補助を受けながら）。
- ・ バス運行が中心になるが、コミュニティスペースの運営に加え、将来的には蓬萊ショッピングセンターを運営することを期待。

○蓬萊ショッピングセンターの土地の賃貸借契約についても情報提供があった。

- ・ 土地の賃貸借契約延長は 10 年となる見込み（賃料は現状通りの見込み）。
- ・ コミュニティスペースも地域に開けた形で使えるのではないかな。

○相馬委員より蓬萊ショッピングセンターの経営見通しについて説明があった。

- ・ 賃料は元々入っている者と、新規で入る者の金額を変える。賃料のバランスを取る。
それにより賃料収入が減る見込み。60%が埋まれば十分会社としての運営はできる。
- ・ 運営側の賃金・人件費がない計画で考えているため、若者などの主体を巻き込んだ持続可能な運営をすることを考えるなど、検討が必要。

○鈴木委員より、蓬萊ショッピングセンターの店舗の活用イメージが共有された。

- ・ 現在の入居率は 55%（面積ベース）。
- ・ 30 坪区画：NPO 事務所・コミュニティスペース（キッズスペース）。運営はぜえね。
- ・ 現在のコミュニティスペース：レンタルスペース。
- ・ 40 坪区画：飲食・買い物スペース・高齢者サービス。
- ・ 20 坪区画：住み替え・移住支援・空き家管理・司法書士による終活相談。常駐せずに看板を出しておく。
- ・ キッチンカー（月 1 回）や田沢の産直を導入して賑わいを作り、イメージを変える。

4 協議事項

(1) 住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性について

○今西委員より、コミュニティスペースの運営（地元の人はどう関わっていくのか）という議題が提示された。

- ・ 具体的な内容

住民が関与するようなショッピングセンターの運営会議の場を作ってみてはどうか。

3 蓬莱未来デザイン研究会の記録

住民自身が出店・関与するあり方、住民も関わりながら、にぎわいのある場所にしていくためにはどうしたらよいか。

①アイデアとして

高橋：30坪、40坪のスペースの運営をするには、住民と双方向の関係を作る必要。各町会に蓬莱ショッピングセンターのイベントに参画できるような組織を作る（〇〇部）。田沢の産直は町会の活動に積極的に参加。蓬莱でも役割を決めて参画してもらう仕組みづくりが必要ではないか。くるくるバスも機能の一つと考え、意見交換・イベント参加など、蓬莱町全体で支えて持続していくことが必要。

②横断的な団体が蓬莱ショッピングセンターやバスの問題に関わることについて

佐藤：老人クラブがあるのは8、9町会しかない、そこが連合会となって活動しているが、スペースがないため桜台のスペースを演芸会や飲食のスペースとして活用している。くるくるバスのいちいからの広告費がなくなったことについては、いちいで移動販売を拡大するため。とくし丸（買い物に行けない人がいる地域を回る）はくるくるバスの運営にも影響。

渡辺：ショッピングに行くことで気持ちも変わる。移動販売はちょっと違う。

佐藤：蓬莱地区の会合でもバスの送迎を使って、他の地域に食べに行ってしまう。飲食ができて、みんなが集まれる施設が蓬莱地区にない。

③住民からの蓬莱ショッピングセンターへの働きかけについて

鈴木：夏も夜市などをすると、たくさんの人が利用できるようにしていけそう。

高橋：町会から代表者を出してもらい、半分ボランティア的に住民との関係性を保ち運営していく必要があるのでは。町会とショッピングセンターとの関係を密に。

本田：学生としては蓬莱全体に愛着が湧くような継続的な活動をしたい。週に1、2回なら関わることは可能だと思う。

鈴木：はらい川セツルメントみたいに継続的に。地域の方が入るきっかけに。例えば須賀川の路地マーケットを通しての、プレーヤーの発掘をする取り組み。

高橋：大学の学びや経験の延長線上で加わってもらう。

④SNSを活用した情報発信について

高橋：若い人たちがSNSを使って発信。パソコンの活用など得意を活かしていく。

菊田：SNSに書き込みをして下さいと言われても面倒くさい。子どもたちの学校の関係もラインの活用が進んでいる。意見も集約しやすい。QRコードを配ってみては。その活動が面白いと感じると参加につながる。興味のある人が書き込む掲示板。お得な情報とか、見たくて見ているうちに参加しちゃっていたという流れ。

鈴木：直接参加型・集約型をうまく使い分けながら地域に広げていく。

高橋：SNS を使って情報収集、それを上手くコーディネート。

⑤人が集まる機能について

佐藤：蓬萊型アオウゼをやっていく。目的なく居場所として集まれる。買い物ついでに見に来られるような展示スペースを。

高橋：道の駅の導入。民営と行政支援。機能的にはアオウゼであったり、SNS であったりを運営するためのマインドを深掘りしていく必要。

相馬：アオウゼは福島まちづくりセンターが市からの業務委託を受けて運営。

鈴木：蓬萊ショッピングセンターはNP0 に運営をしてもらえるようにしたい。マネジメントする住民の存在も必要。

⑥住民にとって必要なサービス・団地の魅力を上げる(事業的なものを住民が試みる)

渡辺：高齢者・障がい者の生活支援、終活サービスなど、何でも相談的に。

→住宅相談は一時相談と次回の予約に留まってしまうのではないかな。

→子育て世代を集めることが必要。蓬萊出身でも外に出てしまう。

→ふるさと納税システムでくるくるバスの支援をお願いすることを検討してみる？

⑦団地自体の魅力を上げるために

高橋：蓬萊団地は市内から離れているからちょっと遠い、新興住宅地に住む。ゆくゆくは蓬萊団地に家を買うという昔の流れをこれからも作っていくべき。

菊田：小学校に上がる時に、子どもが減っているところで子育てすることへの不安を感じる。遠くても生徒数の多い地域へ越してしまう。家+庭+安全のアピール。

佐藤：蓬萊に住んでいる人が、蓬萊の魅力に気付いていない。便利、静か、バスもある。住みよい町であることをアピールしていくべき。

→ショッピングセンターだけでなく、団地の魅力を発信していく必要がある。

(2)中間まとめの骨子及び作成について

○今西委員より、【資料 5】を元に、中間まとめの柱立てについての説明があった。

・骨子の「4 蓬萊地域未来デザイン研究会委員の意見」について執筆を依頼。

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性について

5 閉会

○中間まとめとなるため、日程は設定しない。

(2) 研究会で得られた論点

4 回行った研究会の、各回の論点を整理すると以下のものであった。

【第1回】

第1回の主な内容は蓬萊ショッピングセンター、蓬萊団地に関する課題認識を深めることにあった。良好な環境が評価される一方、高齢化の進行は強く感じられている。ショッピングセンターや団地の機能としては医療の欠如、買い物困難、働く場所の不足、公営住宅の住民の高齢化と施設の老朽化に関する発言が聞かれた。特にショッピングセンターについては商業機能に加えて人が集まる場にする必要が指摘された。

【第2回】

本研究会の主な検討課題の一つである、蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について協議した。主立った意見としてはコミュニティスペースの運営に関わって、キーパーソン（プレイヤー）の必要が指摘された。ショッピングセンターは経営者だけではなく、住民やNPOなどの参加によるコミュニティのインフラとしてのあり方を考えていくきっかけとなった。一方、ショッピングセンターや団地の話し合いの場に30～40歳代の参加をどう呼び込むかといった問題提起もあった。ショッピングセンターの機能に関しては利便性を保ちつつ縮小を図る必要について指摘があった。このように論点が多岐に渡ったこともあり、次回も継続して協議することとした。

【第3回】

前回に引き続き、蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について協議した。協議ではその機能に関して、多くの意見があった。主な内容としては気軽にに入れて、お互いの顔が見える関係の商業施設とすること、団地での生活に関わる相談ができるような機能を併せ持つことといった意見があった。一方、商業施設として採算が取れるように考える必要も指摘された。例えば、コミュニティスペースも収益につながっていくように考えることが大切である。

具体的な店舗の充足については、調査結果もふまえて、日常生活に必要な店舗を考えていく必要がある。要望が多い飲食店は常設店舗ではなくキッチンカーで導入するなど、店舗の充足だけではないショッピングセンターのイメージを変える工夫を考えてよい。以上のようなショッピングセンターの運営やコミュニティ機能の提供は、前回も提起があったように住民のなかから担い手が現れることが期待される。

【第4回】

本研究会の主な検討課題のもう一つである、住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性について協議した。提起された意見としては、蓬萊ショッピングセンターと町内会との関係をつくること、効果的なイベントを行うこと、人材発掘のとりくみを行うことなどがあった。また、SNSの活用は蓬萊ショッピングセンターの広告宣伝とともに、担い手の確保のためにも具体的にとりくむべき課題である。

第2回・第3回でも意見があったように、住民やNPOなどの参加を得るための具体的な場づくりもとりにくむべき課題である。そうした機会が成り立つためにも、単に蓬萊ショッピングセンターだけではなく、蓬萊団地を住む場として選んでもらえるような魅力づくりを図っていくことも大切な課題である。

* * *

以上をふまえて論点を絞っておくと、以下の3点にまとめられよう。

①蓬萊ショッピングセンターの役割・機能について：モノ+コト、様々なサービスが受けられる

単に購買機能だけではなく、居場所として滞在できる、団地での生活課題に対応したサービスや情報提供が受けられるコミュニティのインフラとしてのショッピングセンターであること。

②店舗の充足について：蓬萊団地の生活要求に応えつつ、工夫を凝らす

調査結果でも見られていた、飲食店、コンビニ、衣料品店といった店舗の充足については考慮していく必要がある。一方で、キッチンカーや産直といった仮設的な販売のあり方を導入するなど、店舗としての出店だけではない工夫も考える。

③蓬萊ショッピングセンターの運営・組織について：住民やNPOなど地元との関わりをつくる

蓬萊ショッピングセンターの運営に参加する、住民やNPOなど地元のプレイヤーの役割を大事にする。さしあたりコミュニティスペースの運営、さらにはショッピングセンター全般の経営に主体的に関わる組織や会議の設置も検討に値する。

4 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見

4 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見

3 で見たように、本研究会では主に以下の 2 点を検討課題とした。

- (1) 蓬萊ショッピングセンターの持続可能性について
 - (2) 住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性について

委員、オブザーバーには研究会に参加して発言を求めるとともに、4 回の協議をふまえてこの 2 点について改めて意見を求めた。以下にはその意見を収録し、最後にその整理を行う。

(1) 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見

※委員、オブザーバーの順に、五十音順。回によって交代した学生委員は除く。

【今西一男委員（福島大学行政政策学類教授）】

4 回に渡る研究会での意見交換、3 回企画したイベント（蓬萊地区夏祭りにおける蓬萊まちづくりサークルのスイカ割り＋研究室のうちわづくりワークショップ、蓬萊まちづくりシンポジウム、空き店舗における展示の装飾）、日常の居場所づくり（ベンチの設置、空き店舗における展示）、2 回実施した調査（いちい前での街頭調査、町内会長調査）をふまえると、以下などが考えられる。

① 蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

この間、上記の活動もあって蓬萊 SC の様子をつぶさに見る機会が増えたが、一般的に利用する店舗（施設）が限定されており、人の流れの増加につながっていない。よくいえば目的的に利用されているが、悪くいうと偶発的な商品・サービス・ヒト・コトとの出会いの楽しさに欠けている感は否めない。その点で、中長期的には店舗構成を誘導していく必要を強く感じた。

この間に聞かれた意見としては飲食店、コンビニ、100 円均一、衣料品店等があったが、24 時間常に人の流れがある施設ではなく、しかも日中は高齢者が多く、夕方以降は子どもや帰宅者など利用者が一般化する傾向があるので、時間帯を意識した商品提供やサービスのあり方も考えた方がよいと思われる。

その点で、常設的な店舗とは異なるコミュニティスペースやフリースペースの利用自由度を高めることは簡易で、現実的なかたちだと思う。日替わり、週替わり、月に数回といった移動販売の類いや、居場所を提供するにしても時間帯で利用者の使い方が自由に選択できる運営のあり方が人の流れを生み出すと考えられる。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

そうした蓬萊 SC の運営を支えていくには、住民の利用者としての関与と同時に、運営者としての関与の機会を設けることが重要である。コミュニティスペースやフリースペースの企画、日常的な運営は住民のボランティアで賄えるのではないかな。

一連の過程では蓬萊まちづくりサークルにだいぶ協力を得たが、展示の装飾でほうらいレディースカレッジに協力を得た際など、非常に好意的に受け止めていただけた。サークルなど団体を単位として、ボランティアとしての関与は現実的に可能だと思う。

一方、商業やサービスなど営利を目的として事業にとりくみたいと考える住民がどれだけいるか、この点はまだ発掘が必要だと感じた。団地のコミュニティビジネスという点は一連の研究会でも関連する意見は見られたものの、具体的な検討まで至らなかった。今年度から来年度に向けて、団地住民の生活ニーズを汲み取った事業として何が考えられるか、研究会の主要課題の一つにしてよいと思う。

【菊田由有紀委員（特定非営利活動法人まちづくりぜえね）】

SC の論点

短期

- ・コミュニティスペースの運営
- ・若い人がまちづくりデザインに参加してくれる仕組み

中長期

- ・テナントの充足
- ・縮小傾向の中での将来像

私の考える蓬萊の問題点

- ①イメージが悪い（特に蓬萊にきたことない人。人づてに聞いた一般イメージ）
 - ・蓬萊団地という呼び名が暗い。坂が多く不便そう。
 - ・雪も多く、道に人が歩いていないイメージ。
- ②店が少なく楽しみがない。よその地区から遊びに来る必要がない。
- ③少子高齢化で若い子育て世代が出ていく仕組みになっている。
(安い団地で子育て開始→30代になり収入アップ→所得税が上がり家賃アップ→
→家を建てるなら安く→美里や松川、安達への転出)

提案

- ・コミュニティスペースの運営について
 - ①あらゆる相談の入口の役割（老老介護相談 8050問題相談 終活相談 移住相談 子育て相談）
 - ②ミニキッズパーク設営（理想）して、蓬萊地区外からの若い世代の立ち寄りきっかけをつくる。買い物や美容室程度の一時預かり。親子交流の場の提供。
 - ③リアルとネット内の掲示板運営。
 - ④蓬萊地区の初見さん呼び込む+蓬萊からの流出者をふせぐイベントの運営
- ・若い世代がまちづくりに参加してくれる仕組みについて
 - ①SNS 発信（Instagram）
 - ②蓬萊に住んでいる20代30代40代から広げる「なんでも掲示板」
(例 譲ります。譲ってほしい。売りたい。買いたい。教えて。広めて。
意見求む。今日のごはんレシピ 蓬萊でざいん部 こんなイベントして
こんな施設ほしい 10代のつぶやき 母のつぶやき など・・・)
 - ③イメージアップのキャッチコピーやポスターやHP作成 ゆるキャラとか募集？

【佐藤一好委員（蓬萊地区町会長連合会会長）】

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

1) 利点

- ・団地のほぼ中央に位置し、広い駐車場が完備され、自家用車を所有する住民にとって便利な場所。
- ・近くに蓬萊支所、郵便局、銀行、医院等が在り、一箇所で用が足せる。
- ・隣接するいちい蓬萊店はいちい各店舗の中でもトップの売り上げ。→それだけ毎日、多くの買い物客が足を運んでいる。
- ・高齢者は団地内を運行しているくるくるバスが利用できる。

2) 課題

- ・高齢化の進行により、買い物に行けない買い物弱者が増加。→コープ等の宅配等を利用している。
- ・食料品以外の生活必需品を扱う店舗がない。→伏拝の坂を下がればヨークベニマル、カワチ、ニトリ、ユニクロ等で生活必需品の買い物が完結できる。

3) 持続可能性について

- ・「蓬萊型アオウゼの整備」→高校生から高齢者まで支持されている駅前のアオウゼのような機能を整備する。誰でも気軽に入れる地域コミュニティの場。児童生徒や趣味の会の作品展示。出前講座の開催。
- ・「地域包括支援センターの整備」→高齢者が最期まで自分らしく生きられる地域社会づくり。高齢者の各種相談を幅広く受け付ける窓口。各種制度を横断的に支援する。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

1) 行政の取り組み→健康・医療・福祉のまちづくりの推進

蓬萊地区は各支所単位の統計で高齢化率が上位、しかしながら介護認定率は下位で健康な高齢者が多く住む地区。多くの高齢者が健康で長く暮らせるとともに、助けが必要な高齢者については「地域包括ケアシステム」の構築とまちづくりとの連携により、地域全体で生活を支えることができる社会が必要。国が策定した「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」に則った施策が求められる。

2) 町内会の取り組み→自助・共助・公助＋「近助」

まず、生活の基本組織である町内会の活動において、自ら実施可能な活動（近助）と、行政の支援が必要な活動について精査する。→持続可能な町内会活動

事例1 桜台支援協力隊の活動

のり面の草刈り作業や地域文化の伝承が町内会の大きな課題→町内会では本年、長年培ってきた経験や技術を持つ町会員が集まり、のり面や公園の草刈り作業、夏祭りの櫓組立、秋祭りの太鼓演奏の指導等を行う桜台支援協力隊を結成。町内会の支援組織として助成金を支給。作業には現役世代も参加。

4 蓬莱未来デザイン研究会委員の意見

※刈った草は市が即回収。市はこれら要望を受けラジコン草刈り機を購入、町内会へ貸し出す計画。

事例 2 桜台お助け隊の活動

高齢者宅対策→庭の草刈り作業、障子・ふすまの張替え作業等の経験や技術を持つ桜寿会（老人クラブ）会員による桜台お助け隊を結成。桜寿会会員宅を対象に作業。有料（何人で作業しても一時間千円）。

【鈴木精一委員（株式会社蓬萊ショッピングセンター代表取締役）】

①蓬萊町と蓬萊ショッピングセンターの現状と課題

- ・蓬萊地域の高齢化・人口減少、若年人口の急減（地域活力の低下、限界地域へ）
- ・地域コミュニティの縮小（地域行事やPTA活動の縮小）
- ・空き家・空き地の増加（新たな世代への住み替えが課題）
- ・高齢者や子育て世代が住みやすく多様な生活を営むための社会基盤の不足（高齢者や若年層の居場所づくり、幼児・保護者の支援サービスが必要）
- ・蓬萊ショッピングセンターのテナント撤退（地域ニーズに対応する新たなテナント誘致）
- ・蓬萊ショッピングセンターの果たすべき役割（地域課題への対応）

②提案

1) 蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

- ・地域社会のニーズ変化に対応できる柔軟な施設運営が必要
- ・コミュニティスペース及びキッズスペースなど、地域に必要なスペースの確保
- ・レンタルスペースの設置と地域・諸団体と連携した運用
- ・産直市やキッチンカー等によるマルシェ等の定期的な開催によるにぎわいづくり
- ・ホームページやSNSでの情報発信
- ・運営法人の人材確保

2) 住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

- ・くるくるバスの運行拠点（コミュニティの駅）としてNPO及び住民との連携強化
- ・NPO・住民団体と協力した“蓬萊マルシェ”（仮称）の企画・実施
- ・蓬萊ショッピングセンターのコミュニティスペース確保への主体的な取り組み
- ・株式会社蓬萊ショッピングセンターの運営を担える団体の育成と人材確保

③まとめ

1) 共有する理念

例1：持続可能なまちづくり

例2：～とともに～

注：家族とともに、友人とともに、ご近所さんとともに、学校とともに、行政とともに、店舗・サービス業とともに持続可能な地域社会を目指すイメージ

2) 蓬萊ショッピングセンターのあり方

- ・持続可能な地域社会づくりに貢献することを使命とする。
- ・事業性を確保しつつ地域社会・コミュニティに積極的に関与する。
- ・会社経営を透明化しつつ地域づくり団体・行政等と連携した運営を行う。

【相馬由寛委員（相馬由寛中小企業診断士事務所）】

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

蓬萊ショッピングセンターは、テナント事業であり、テナントに入居する店舗が魅力的であり、地域に必要とされ、事業を継続していくことで、ショッピングセンターも継続していくことができる。

本研究会を通じて、福島大学の学生が中心となって行ったニーズ調査の結果からは、飲食店を求める回答が最も多く、コミュニティスペースに望む機能として休憩スペースのほか、高齢者や子どもの居場所を望む声などが寄せられた。

蓬萊ショッピングセンターで衣食住の基本を満たすことができるからこそ、蓬萊地区の住民は暮らしやすくなるし、新しい住民が移り住んでやすくなる。

そのためには、蓬萊ショッピングセンターは、住民のニーズに応えながら魅力的な飲食店などを誘致するだけでなく、当地域に住み替えなどで移住したくなる若い世代とつながる拠点とすることが有効であると思われる。

具体的には、飲食店や洋菓子店のチャレンジショップ的な機能を持たせる、空き家活用など住み替えや移住を促進する不動産事業者を誘致するなどが考えられる。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

他地域の成功事例では、1) キーパーソンとなる住民が主体となって事業展開している、2) 地域住民だけでなく、行政や民間企業など多様なステークホルダーが連携している、3) 事業として継続していける運営体制を構築できている、ということが共通点となっていた。

協議体など、形だけを作っても成果が出ず、プロセスが大事である。改めて住民が中心となって、この地域をどうしていきたいのか？というデザインを描くこと、そのための意見を出してまとめる場づくりを継続していく必要があると思った。

委員の皆様からも、地域住民が主体となって、蓬萊ショッピングセンターのコミュニティスペースなどを運営していくための様々な意見が出たが、蓬萊ショッピングセンターの運営も含めて、この地域におけるキーパーソンの存在が今後不可欠となる。

本研究会をきっかけに、この地域をこうしたいという想いとビジョンを持ったキーパーソンがリーダーシップを発揮して、地域内外の多様なステークホルダーと連携していくことで、蓬萊地域が持続可能な地域になることを期待したい。

【高橋正紀委員（蓬萊まちづくりサークル会長）】

①蓬萊ショッピングセンター（蓬萊 SC）の持続可能性

蓬萊地区の中心に位置する蓬萊 SC は、隣接する大型店舗とともに蓬萊住民にとってなくてはならない存在にもかかわらず、住民からの認知度や利用度がまだまだ不足している。言い換えれば、まちの中心商店街としての付加価値や各店舗固有の魅力を向上して、日常的に蓬萊 SC へ足を運びたいとなるような求心力を向上する施策が必要になると考えられる。

人が集まる機能としては、SC 内に住民が気軽に立ち寄ってくつろげるスペースを設けることが必要要件となる。そのコンテンツとしては、住民のニーズをよく吸い上げて検討し例えばリラクセススペース、子どもの遊び場、静かに読書や勉強ができる場、みんなで音楽鑑賞やビデオ鑑賞ができる場などを常設すること、さらに軽食もできればなお良い。またくるくるバスの活用にももう一工夫したい。各店舗も固定客を増やすべく何か固有の特徴を生かした店舗運営が求められる。運営面では、これらのコンテンツを企画し実践するリーダーの発掘と蓬萊住民も参加する体制づくりが鍵となる。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

少子高齢化が加速している蓬萊団地としては、まったなしで“まちの未来を考え、地域全体でその方向性を決めて進む”ことが急務となる。蓬萊住民による蓬萊住民のためのまちづくりを蓬萊住民によって遂行することである。

それを実現するための三つのキーワードを示したい。一つ目は、「循環するまちづくり」、二つ目は、「子育てにやさしいまちづくり宣言」、三つ目は、「蓬萊 SC を地域全体で支援するマインドの醸成」である。

循環するまちづくりとは、まず蓬萊の魅力にひかれて若夫婦が公営住宅や賃貸住宅に住む。やがて若夫婦に家族が増え蓬萊に生活基盤を置く。高齢者が手放す空き家や空き地をその夫婦が買い求め蓬萊に定住する。その家族が蓬萊 SC や隣接する大型店舗を日常的にもっと利用することにより、まち全体が活性化する。

子育てにやさしいまちづくりとは、町会費用や子育て費用など可能な範囲で経済的な支援を行うことに加えて、子育て相談、子どもの一時預かり、学習支援などを蓬萊住民が担う“まちづくり宣言”をして、広く地域外からも若い夫婦を呼び込み循環の原動力としたい。

蓬萊 SC を地域全体で支えることとは、SC を蓬萊の財産として捉え、町会等関係団体や住民自身に関わる体制づくりをして、蓬萊住民自らが SC を大いに活用することである。

【永井義人委員（福島大学地域未来デザインセンター特任教授）】

①蓬莱ショッピングセンターの持続可能性

今後の蓬莱ショッピングセンターの構想や役割、導入すべき店舗、経営…

②住民からの蓬莱ショッピングセンターへの働きかけ、蓬莱団地の持続可能性

同じく、住民からの蓬莱ショッピングセンターへの働きかけ、蓬莱団地の持続可能性について、提案をまとめます。

蓬莱ショッピングセンターの利用の仕方、運営や経営への関わり…

提案

- ・従来のテナント管理業務にとどまらず、蓬莱町全体の活性化、にぎわいを取り戻すこともミッションとする。
- ・そのために蓬莱町から1,000のウェルビーイングなプロジェクト・事業を生み出し、そこから1,000人の地域活性リーダー人材を輩出する。
- ・テーマは「未来のセンニンが住む街・蓬莱」
- ・その意志を広く示すため蓬莱ショッピングセンターの社名を変更する。
→「蓬莱センニンセンター」
- ・にぎわいを創造するため、当初はSCが発起人となって各種プロジェクト企画・運営を行うが、蓬莱町の有志を巻き込みこみながら、プロジェクトの運営をそのチームに移管していく。
- ・まずは「蓬莱センニンマルシェ」の開催を目指す。
福島産や有機・減農薬栽培、無添加など生産者がこだわった農林水産物、加工食品
→地域住民の家庭菜園からの出店もOK
福島ローカルな飲食店、こだわりの食材を用いた「食」
→キッチンカー、弁当、スイーツ、コーヒーなど、地域住民の出店OK、縁日の出店
のようななんの工夫もない食はNG
地域住民のクラフトワーク、アクセ、古本、古着、玩具、家具などの販売・展示
地域住民の芸能披露（演奏、唄、落語、手品、舞踊、ダンス等）
- ・蓬莱センニンマルシェの強みは、福島市中心部からほど近いこと、駐車場が広いこと、フェスができるような広い公園があること、雨天でも開催できる学習センター等の屋内施設が充実していること。
- ・蓬莱SCの空きテナント3室については、チャレンジショップ（起業希望者への貸出）とし、家賃分を福島市や民間企業等（いちい、ダイユー、ムネカタ、福島医大、地銀）に負担してもらうよう営業を行う（例：ムネカタチャレンジショップ〇〇）。
- ・テナントは福島市や地銀が開催する創業塾受講生を中心に公募、家賃はスポンサードを受けて、初年度無料、2年目売上の10%、3年目売上の20%、4年目売上の30%

または正規家賃の安い方と段階的に up。社労士、税理士、店舗 DX、集客支援などテナントが要望すれば 1 年間無償の支援を受けられる。

おまけ

- ・アジア蓬莱サミットの開催

日本には、栃木県鹿沼市、神奈川県横浜市中区、愛知県岡崎市、福井県敦賀市、同越前市、香川県丸亀市に蓬莱町が存在する。また台湾にはかつて蓬莱町（台北市大同区）が存在していたこともあり、これらの都市と連携し、持ち回りでカンファレンス、街おこしイベントを実施したい。

【中村敏光委員（株式会社蓬萊ショッピングセンター取締役）】

これまで4回開催された蓬萊未来デザイン研究会で、蓬萊団地および蓬萊ショッピングセンター（以下「SC」）について様々な視点から議論されましたが、今後について感じたことを記します。

①SCの今後

1) 住民生活を支え続ける施設であること。

地域の要望に耳を傾け必要な購買欲求に応え、且つ娯楽性も満たすことができる施設を目指し、テナント誘致活動を進めていく。

2) 地域社会に貢献できる施設であること。

世代間交流をはじめとした住民の集いの場所となり、賑わい創出の拠点や生活に係る様々な情報の発信基地としての役割を担えるように、施設の運用を柔軟にしていく。

通信販売や移動販売車の増加といった今般の経済事情も踏まえながら、日常の生活の基盤でありつつ、種々のイベントの開催などを通じて、誰がいつ訪れても楽しんでもらえる施設、「SC あってよかった」と言ってもらえる施設になっていかなければならないと考えます。

②蓬萊団地の今後

1) 若い世代の居住促進を図るための方法の模索。

蓬萊地域の魅力を積極的に発信していく。

例：自治振や町内会連合会がHP等を開設して情報を掲載。

地域サークルやスポ少、福大生、小中学校の協力も求める。

2) より暮らしやすい蓬萊にするための取り組みの推進。

町内会や各団体の枠を超えた蓬萊地域全体の問題点の共有とその解決に向けた各方面へ働きかけ。

例：団地内の移動、周辺施設とのアクセスの向上。

福島交通バスルート見直し…中心施設、福島大、医大等を回遊できるようなルート設定および停留所空白区の削減。

少子高齢化が進行するなかで、今後は、行政機関は元より、町内会および住民同士の更なる連携、各方面と協力していくことは増々重要になり、より幅広く、より緊密に関係を構築していくことで、地域の持続可能性が広がっていくと考えます。

蓬萊団地とSCどちらか片方だけ発展することはありえないことです。双方がそれぞれの課題に対して熱意を持って関わり、多方面から助言や協力を求めながら議論を重ねていくことが、持続可能性の実現に近づくことになるのではないのでしょうか。

【安田真澄委員（前蓬萊学習センター館長）】

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

高齢化の町というイメージが先行して活気がないと思われがちな蓬萊町だが、若い世代も住んでいて、夏祭りには子どもたちも多く参加している。ショッピングセンターにこの若い世代も呼び込む方策を考える。

蓬萊ショッピングセンターの店舗は住民に向けて店のアピールをしているのだろうか。正直、店の宣伝をあまり見たことがない。若い世代は自分の足で、または手段で（ネット購入等）自分の望む物を手にすることができるから蓬萊町内の店には目が向かないのだと思う。

高齢者にも若い世代にも受け入れられるショッピングセンターにするには、まず、各店舗が店のPRに力を注ぎ、店に入りやすい雰囲気を出す。次に人が集える場所の確保。そこは住民が自由に出入りし、イベント等の開催ができる場とする。短期の出店もできる貸しスペースとすれば、どの世代にも出向いてもらえるような企画も出てくるのではないかな。仮設テントによるランチワゴンなど飲食販売は賑わいも生み出すと思われ、経済的にも潤うような形を整えていく。

蓬萊ショッピングセンターのイメージを変え、人の流れを作り出し、存在をアピールしていくことにより、地域に根ざした場所になる。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

商業施設の有無は、町を発展させるか衰退させるかくらい大きな事だと思う。

ショッピングセンターを充実させるには、店側の努力だけでなく、住民側も店を利用する意識を持つことが大切である。

ショッピングセンター内にコミュニティスペースを作り、様々な企画・運営に住民も関わる取り組みをする。中心施設に行けば何かある、何かやっているということを知らせる

広告の仕方は、テレビ、ラジオ（ふくしまFM等）インターネット、ポスターなど利用。チラシ配布も必要である。

小規模でも集客できるイベントを企画し、団地内に広く浸透していけば活気を生み出し個々の店舗にも人が入る相乗効果が上がるのではないかな。住民に自分の住む地域に愛着と肯定感がうまれてくればよい。

【渡辺茂夫委員（蓬萊まちづくりサークル監事）】

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

テーマ：蓬萊団地の人口増及び人口構成（若年者、子ども人口増）変化提案

1) 蓬萊地区（桜台，美郷団地含む）への移住者推進

a. 若年世帯者、高齢者世帯（周辺農村部居住）移住促進

■「蓬萊地区の魅力」再整理&新創生

福大学生協力で既存資料基に作成

■「移住者支援組織」結成&「交流促進催事企画」実行

■学習センターには多くの「文化サークル」が登録されており、活動を続けています
大半のサークルは「高齢者弊害（次世代、次々世代者の参加困難な雰囲気）」で若年者の流入への阻害要因の一つとなっている。

（対応策）SC、学習センター利用「文化教室（カルチャーセンターのミニ版）」

土、日及び夜間開催視視野に計画

b. 「中古住宅の新生住宅化事業」「公営住宅の大規模リノベーションによる高級賃貸住宅化」で移住者住宅確保

■公営住宅「解体更地化活用」ではその後具体活用策不明そして多額費用必要

EV 設置、間取り変更、浴室変更（浴槽、給湯器）などのリノベで向こう 20～30 年は賃貸可能になり、入居需要も増大します。

c. 男性高齢者の住民活動参加活発化で賑わい再生！

■現状の団地内高齢社会は超女性上位社会となっており、男性は家に閉じこもるケース多く、男性の経験、知識、ノウハウが活かされていない状況になっています

（対応策）子供教室への男性高齢者の参加促進：学習塾、工作教室、スポーツ、音楽・美術指導

2) 「蓬萊団地の魅力資料」制作&活用策

a. 資料制作：学生グループ中心に「紙資料～小冊子作成」「ホームページ作成～蓬萊移住誘致」

■既存手作り資料参照＋未来デザイン研での蓬萊の魅力の調査・集計データで

b. ホームページ

■資料制作管理者名：NPO 法人まちづくりぜえね、若しくは未来デザイン研

c. 活用策

■「福島市移住何でも相談会」

場所：東京都千代田区有楽町東京交通会館 8 階

NPO 法人ふるさと回帰支援センター

配布資料で利用

開催日：令和 6 年 12 月 14 日（土）、令和 7 年 1 月 18 日（土）、2 月 15 日（土）

■移住 PR 用 SNS ページ作成

NPO 法人、未来デザイン研、学生中心制作

問い合わせ、資料請求先：NPO 法人、未来デザイン研

制作費用捻出：補助金（具体名不明）活用？または協力スポンサー企業寄付

②蓬萊地区の魅力（移住者へのアピールポイント）&移住者の移住先選定ニーズ、ポイント

1) 蓬萊地区の魅力

■防災力（異常気象での自然災害続く現代）

地震に強く、風水害無く、雪害無用

■抜群の環境：安達太良、吾妻連峰を望む丘陵地大型住宅団地、周辺は心なごむ里山風景で春は千本桜咲き誇り、秋は紅葉に包まれる自然環境抜群

■立地条件交通条件

北は福島市、南は二本松市・本宮市・郡山市まで南北 50km の範囲が職場をはじめ日常行動範囲（車で最長 60 分以内）の移動

東北道松川 SA（約 7 分）、二本松 IC（約 15 分）、福島西 IC（約 20 分）

■整備されたインフラ、公共機関：支所及び学習センター、スーパー&ショッピングセンター、郵便局、銀行、小学校、中学校、各町内に公園と中央公園

2) 移住者の移住先選定ニーズ

■仕事（夫婦それぞれの職場）、住居（賃貸、戸建て）、学校（小・中学校）、自然環境、住民との交流、交通条件

③蓬萊 SC（交流ホール&くるくるバス事務所）の複合活用

1) 活用時間の複合化：日中のみの活用から夜間、休日の活用含むへの転換

■平日三部制活用

9時から15時、15時から17時、17時から20時

2) 活用方策の複合化：子ども食堂、学習塾、子供交流遊び場、多世代交流

■各種催事のホーム基地活用（土、日夜間音楽と飲酒伴う交流催事など有料活用）

■壁部分利用手芸品等展示販売、野菜販売、本棚（本は基本寄付で賄う）

【勝山輝夫福島市役所蓬萊支所長（オブザーバー）】

①蓬萊ショッピングセンターの持続可能性

1) 賑わいの創出

朝市（軽トラ市）、夜市、夏まつり、縁日、子どもまつりなど定期のイベント開催

2) 空き店舗の活用

ギャラリースペース（クラブ作品展示店など発表の場所）

催事（キッチンカー）

チャレンジショップ（一坪ショップ、起業支援

学習スペース

ミーティングスペース

3) 情報発信

蓬萊 SC のホームページ、SNS など店舗情報・お得情報の発信

4) イメージチェンジ

蓬萊ショッピングセンターの愛称・改称

（コーポレート・アイデンティティ、利用者の愛着）

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

●住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ

1) 地域イベントへの住民参加

例：ほうらい夏まつり（盆踊り）

蓬萊地区の町会が中心となって各団体が協力しての手作りの祭りです。

蓬萊 SC との連携

2) 蓬萊 SC のイベントへの住民参加

イベント企画への参画、住民企画のコーナーなど

●蓬萊団地の持続可能性について

1) 新たな住民の確保

集合住宅も半世紀が経過し、また、震災もあり建替え時期を迎えている。低収入層からファミリー層のための新たなスタイルへの市営住宅建設、もしくは土地売却による民間での宅地造成など新たな住民の呼び込み策を展開したい。

(2) 意見の整理

研究会における協議を終了後、研究会として、中間まとめの骨子をまとめるにあたって、各委員から①蓬莱ショッピングセンターの持続可能性について、及び②住民からの蓬莱ショッピングセンターへの働きかけ、蓬莱団地の持続可能性について、意見を求めた。

それらの意見を以下のとおり集約した。

①蓬莱ショッピングセンターの持続可能性

- ・蓬莱 SC は地域のほぼ中央に位置し、行政・金融機関・郵便局・生涯学習拠点も集まり、駐車場も完備され、ワンストップサービス可能な大切な場所である。
- ・地域住民の生活を支え地域社会に貢献する施設として、地域全体の活性化、にぎわいを取り戻すことを使命とすることで、蓬莱 SC の持続可能性が高まる。
- ・施設内に住民が気軽に立ち寄れるくつろげるスペースを設けることが必要である。
- ・くるくるバスのさらなる活用も必要である。
- ・蓬莱 SC のイメージを変え、若い世代も呼び込むための方策を進め、人の流れを作り出し、存在をアピールしていくことが必要である。
- ・集客できる種々のイベントの企画・開催を通じて、誰もが楽しめる施設となることが大切である。
- ・にぎわいづくりのため、生産者にこだわった農作物やこだわりの食材を使ったキッチンカー、地域住民のクラフトワークなどによるマルシェ等に加え、朝市、夜市、夏祭り、子ども祭りなども検討し、地域住民を巻き込みながら企画・運営する。
- ・蓬莱 SC の社名を地域に愛される名称に変更する。
- ・入居テナントの魅力向上が必要、各店舗が PR に努め、出会いの楽しさを生むような店舗構成へ誘導することが中長期的に必要と考えられる。
- ・飲食店やコミュニティスペース（高齢者・子ども）を求める住民ニーズが高い、また時間帯毎の利用者層を意識して、コミュニティスペースや貸しスペースとするフリースペースの利用自由度を高めることが人の流れを生み出すと考えられる。
- ・コミュニティスペースは、あらゆる相談の入り口の役割（老々介護相談、終活相談、移住相談、子育て相談）を果たすとともに、運営団体は、リアルな相談に加え、若い世代と協力してネット内の掲示板の運営（SNS 発信、なんでも掲示板等）による相談を担う。
- ・コミュニティスペースは、だれでも気軽に入れる場として、蓬莱型アオウゼのような整備が必要である。
- ・高齢者の不安を払しょくするため、地域包括支援センターをテナントとすることも望まれる。
- ・住み替え移住を希望する若い世代とつながる拠点とすることが有効であると考えら

4 蓬萊未来デザイン研究会委員の意見

れる。具体的には、チャレンジショップ的な機能を持つ飲食店や洋菓子店に加え、空き家活用など住み替え移住を促進する不動産業者等の誘致が考えられる。

- ・ イベント等の企画・実施等によるにぎわいづくりやコミュニティスペースの効果的な運営、SNS による情報発信など、住民との連携強化による取り組みを進めるためには、有為な人材が必要不可欠であり、地域おこし協力隊員を配置することが必要である。
- ・ コミュニティスペースの整備においては、誰でも気軽に利用できるような備品やキッズスペースの用具等が必要になることから、行政による支援が必要である。
- ・ 蓬萊 SC が拠点となっている“くるくるバス”をさらに活発に運行していくためには、自助努力に加え、行政からの支援も必要である。
- ・ 蓬萊 SC の土地は、福島県住宅供給公社の解散により、平成 20 年に福島市へ寄付され、福島市との定期借地権設定契約となっており、その契約期間は令和 10 年 5 月末日までとされている。このため、株式会社蓬萊ショッピングセンターと福島市は、具体的な延長契約の協議を進めているが、新たなコミュニティスペースの確保や住民ニーズに応じた飲食店の誘致など、蓬萊 SC の地域における役割を踏まえた賃貸借条件を設定されたい。

②住民からの蓬萊ショッピングセンターへの働きかけ、蓬萊団地の持続可能性

- ・ 商業施設の有無は、持続可能な地域づくりに不可欠である。
- ・ 行政や民間企業など地域内外の多様なステークホルダーとの連携が重要である。
- ・ 事業として継続可能な運営体制の構築が不可欠である。
- ・ キーパーソンとなる住民が主体となって事業展開することが肝要である。
- ・ にぎわいづくりの企画やコミュニティスペースの効果的な運営のため、若い世代の新たな人材が必要である。
- ・ 住民が利用者としての関与と同時に、運営者として関与することが重要、住民中心の運営組織が、地域のデザインを共有しながら意見をまとめ、コミュニティスペースやフリースペースの企画、日常的な運営を住民ボランティアが担っていくことが必要である。
- ・ 蓬萊 SC の運営に住民がどのように関わっていくか検討することは将来的な課題として重要である。
- ・ 若い世代の居住促進のため、地域の魅力を向上させ情報発信していくことが必要である。
- ・ 蓬萊団地の魅力を再整理・創生し、移住者支援組織を設立して催事を企画実行する。
- ・ 蓬萊地区の魅力として、防災力（地震に強く風水害が少ないなど）、景観（安達太良、吾妻連峰を望む）、交通条件（福島・二本松・本宮・郡山への時間距離）、整備されたインフラ（必要な公共施設、中心商業施設、公園等）がある。

- ・新たなスタイルの公営住宅建設により、幅広い世代の新たな住民を呼び込む。
- ・中古住宅の新生事業や公営住宅の大規模リノベーションによる移住者確保を図ることが必要である。
- ・イメージアップのためのキャッチコピーやホームページ作成なども必要である。
- ・蓬莱団地の持続可能性を高めるため、「循環するまちづくり」「子育てにやさしいまちづくり」「蓬莱 SC を地域全体で支援するマインドの醸成」が必要である。
- ・団地内の移動手段や医療施設の確保など、より暮らしやすい蓬莱地域にするため、地域全体が課題を共有し行動することが必要である。
- ・町内会の活動を、自ら行う活動（近助）と行政の支援が必要な活動について精査し、持続可能な町内会活動を目指す必要がある。
事例：桜台支援協力隊、桜台お助け隊の活動
- ・男性高齢者の住民活動参加を活発化することが重要である。

5 提案（今後に向けた中間まとめ骨子）

5 提案（今後に向けた中間まとめ骨子）

これまでの4回の研究会及びシンポジウムにおける議論、住民及び町内会長へのアンケート調査結果など現状調査を踏まえ、研究会委員からいただいた意見を元に、今後に向けた中間まとめ骨子について、以下のとおりとしたい。

(1) 蓬莱ショッピングセンターのあり方

① 蓬莱ショッピングセンターの役割・機能について

- ・地域住民の生活を支え地域社会に貢献する施設として、蓬莱地域の活性化、にぎわいづくりを使命とすること。
- ・地域課題を踏まえ、若い世代への住み替え移住を支援する拠点としての機能を整備すること。
- ・にぎわいづくりと集客可能な種々のイベントの企画・開催を通じて、誰もが楽しめる施設を目指すこと。
- ・入居テナントの魅力向上を図るとともに、住民ニーズの高い飲食店テナントの誘致やだれでも利用できるコミュニティスペースの整備を図ること。

② 空き店舗対策について

- ・住民ニーズの最も高い飲食店テナントの誘致に向けて、賃貸条件の見直し等を行うとともに、ネットワークを活用して誘致を図ること。
また、住民ニーズが次いで高い、コンビニや高齢者向けの衣料品店なども空き店舗の状況により検討すること。
- ・地域課題の対応するため、“住まいと暮らしに関する相談窓口”について、地域の不動産・リフォーム業者や終活・保険業者の連携のもと設置し、高齢者や若い世代の様々な相談に対応できる体制を整備すること。
- ・コミュニティスペースについては、これまでの運営と“くるくるバス”の運行を担っている“NPO 法人まちづくりぜえね”や住民ボランティアとの連携を深めた整備を図ること。

また、運営においては、高齢者から学生、子育て世代まで、誰もが利用しやすいものとし、住民ニーズに応じて柔軟かつ効果的に行うこと。

③ 運営のあり方について

- ・蓬莱 SC の使命を踏まえ、運営法人は、適宜、地域住民の意見を求めることが必要であり、地域住民を交えた（仮称）蓬莱 SC 地域連携会議を設け適宜開催し、効果的なにぎわいづくり等イベントの企画・実施を目指すこと。
- ・コミュニティスペースの運営においては、若い世代と協力して、SNS での発信や多

様な掲示板機能の活用などを図ること。

- ・運営法人やコミュニティスペースの運営にあたる NPO 法人においては、地域住民の参画と情報の公開・共有が重要であることから、そのあり方について引き続き検討を進めること。
- ・地域に愛される名称への変更も検討すること。

④行政との連携強化について

- ・蓬萊 SC においては、イベント等の企画・実施等によるにぎわいづくりやコミュニティスペースの効果的な運営、SNS による情報発信など、住民との連携強化による取り組みを進めるため、志ある人材が必要不可欠であることから、地域おこし協力隊員を運営法人又は NPO 法人へ配置していただきたいこと。
- ・コミュニティスペースの整備においては、誰でも気軽に利用できるような備品やキッズスペースの用具等が必要になる。NPO 法人においては、地域住民からの協力を得て準備するものの、必要に応じた支援をお願いしたいこと。
- ・蓬萊 SC が拠点となっている“くるくるバス”の運行においては、“NPO 法人まちづくりぜえね”が、事業継続のため尽力されているが、行政からの支援も検討いただきたいこと。
- ・蓬萊 SC の土地は、福島県住宅供給公社の解散により、平成 20 年に福島市へ寄付され、福島市との定期借地権設定契約となっており、その契約期間は、令和 10 年 5 月末日までとされている。

このため、株式会社蓬萊ショッピングセンターは、令和 6 年 1 月以降、担当部局との協議を重ね、同年 8 月 21 日には、福島市から 10 年間延長に同意するとの回答があり、具体的な延長契約を進めているが、新たなコミュニティスペースの確保や住民ニーズに応じた飲食店の誘致など、蓬萊 SC の地域における役割を踏まえて、賃貸借条件を設定されるよう配慮願いたいこと。

(2)住民が関わる蓬萊ショッピングセンター

本研究会では蓬萊 SC のあり方、持続可能性について考えてきたが、それは蓬萊団地のあり方、持続可能性と対になって考えられることである。具体的には蓬萊団地の魅力が増し、人口が適正規模に保たれるとともに、住民のウェルビーイングが高められてこそ、蓬萊 SC の持続可能性も高まる。一方、蓬萊 SC の利便性が高まり、住民のニーズに応えられてこそ、蓬萊団地の満足度も増すように考えている。

そこで、(1)では蓬萊 SC からの今後に向けた提案を行ったが、(2)では住民の側からの提案、特に蓬萊 SC との関わりのあり方について、本研究会での協議や委員意見、現況調査の結果などから提案をまとめる。

①前提・住民の蓬莱ショッピングセンターの利用促進

まず前提として、住民の蓬莱ショッピングセンターの利用促進、関心の喚起を図る必要がある。筆者は2(2)で紹介した「蓬莱ショッピングセンターの利用ニーズについての調査」を実施するため、7月27日（土）の10時から16時にかけていちい蓬莱店の店頭にいたが、来店者は蓬莱SCに向かっていなかった。同調査の結果を見ても、同日の来訪目的で蓬莱SCを上げた来店者は10.4%に止まり（表2-20）、過去1か月間に利用したことのある蓬莱SC内の店舗を聞いても「利用なし」が66.7%を占めていた（表2-21）。また、蓬莱地区31町内会長に行った「蓬莱地区 住民（町内会長）意識調査」を見ても、「利用なし」が57.1%であった（表2-40）。

以上のような現状をふまえると、住民からの関わりを求める前提として、蓬莱SCへの関心を高め、利用促進を図る必要がある。研究会での協議等において、特に住民からの目線で発言のあったその具体的な手立てとしては、以下などがあげられる。

- ・まず、広告宣伝のレベルで、蓬莱SCの認知度を上げていく必要がある。各店舗がわかるフロアマップや営業時間など、基本的な店舗情報が見当たらないという指摘があった。その媒体として、SNSの活用について複数の意見があったが、それは情報の速報性も必要であるので、③の蓬莱SCの運営組織の内部にも関わりうる組織の整備とセットで行うべきである。当面できる手立てとしては、基本的な店舗情報をホームページで掲載すること、問い合わせ窓口を整備することといった、住民と蓬莱SCをつなぐ基本的なチャンネルを用意したい。
- ・個々の店舗にも広告宣伝の工夫を是非、お願いしたい。いずれも専門性があつたり、特定の目的を果たすための店舗であつたりすることから、一見では何のサービスを行っているのか見えづらいところがある。来店者が蓬莱SCをめぐる際の入りやすさの工夫もあるし、それこそSNS等での訴求力の向上もある。蓬莱SCとしても個店としても利用促進、関心の喚起へのとりくみが必要である。

②コミュニティのインフラとして蓬莱SCを支える

住民からの蓬莱SCへの関わりとして、意識のレベルとしては「住民の集まるコミュニティのインフラ」という認識を共有する必要がある。高台に位置する蓬莱団地の立地は、主に自動車で往来するとしても（表2-33）、近隣で買い物ができる安心感をもたらす。勝手のわかる施設に、ニーズに応じてくれる経営者がいることで安心して買い物ができる。特に行動範囲の限られる高齢者には、この上ない安心感を与える。そして蓬莱SCのコミュニティスペースのように、買い物に合わせて、行けば誰かに会えるというコミュニティの場があることで、住民の蓬莱団地への満足度は大いに高まる。

つまり、蓬莱SCにはコミュニティのインフラとしての役割、いわば可能性があるが、それはSCの側から一方的に提供されるものではなく、買い物の場として利用し、自らよりよいコミュニティをつくろうとする住民の自覚があつて成り立つものである。

そうした意識を喚起する機会をつくっていく必要がある。

- ・①で見た広告宣伝のレベルから発展して、蓬莱 SC と住民とを結ぶ双方向型の接点をつくることが考えられる。平素から蓬莱 SC としては店頭やコミュニティスペースなどを通じた直接的なやりとりや各種調査などを行って、住民の意向をモニタリングすることが考えられる。これに対して住民は積極的に関与するように意識する。蓬莱 SC と住民との対話が可能となるイベント、集会などを機会あるごとに開催することも、実行がさほど難しくないとりくみである。
- ・危機感に訴えて参加や協力を求めるべきではないが、蓬莱 SC の経営の様子については住民にも伝えていく方がよいのではないか。郊外住宅団地に限らず、商業施設が閉店となると住民が慌てる図をよく見るが、それは平素から経営の様子に関心を持たず、利用者の目線のみで地域商業を見ている結果である。協同組合方式のような形態にまで一度に飛躍もできないが、蓬莱 SC を会員制度のような形式で金銭的支えることも検討に値する。蓬莱 SC にはそうした住民からの期待に応えられる経営、サービス提供を目指す必要も、もちろんある。

③まず既存組織を母体とした蓬莱ショッピングセンターへの関わりから

①のような利用促進や関心の喚起、②のような認識の共有やその具体策としての住民からの支援を考えるにも、まずは蓬莱団地、蓬莱地区に所在する各種団体の協力を取り付けることから始まると考える。

- ・そうした既存組織を母体とした蓬莱 SC への関わりにも、大きく分けて二つの側面があると考えられる。一つは蓬莱 SC の運営組織に対して、外部から第三者的に関わる会議である。(1)③では「地域住民を交えた（仮称）蓬莱 SC 地域連携会議」について提案しているが、蓬莱 SC の利用者として意見を述べると同時に、コミュニティのインフラとして主体的にその維持に関わっていく会議とすることが必要である。

その際、公募によって個々の住民の参加を募ることも考えるべきだが、広く住民の生活を支え合っている町内会、様々な関心や能力を持った蓬莱学習センター使用登録認定団体の協力を得ることが具体的である。しかし、町内会については住民の高齢化とともに、「担い手の減少」が 71.4%で課題になっているところである（表 2-34）。ただでさえ多い町内会の負担を増やすことなく、年 1 回程度の意見交換会といった無理のないかたちから始めていきたい。

- ・もう一つは蓬莱 SC の運営組織の内部に関わって、特に公共的な側面を持つコミュニティスペースなどの企画・運営に関わる既存組織の活用、参画である。(1)②で述べられているように、コミュニティスペースについては従来、NPO 法人まちづくりぜえねが運営してきた。合わせてくるくるバスの運行を行ってきたことで、その利用者を中心としたコミュニティの場がつくられてきた。この中間まとめもふまえて蓬莱 SC の運営法人とぜえねとの関係をよりよくしていくことが、まず入口となる。

5 提案（今後に向けた中間まとめ骨子）

その上で蓬萊 SC、コミュニティスペースを舞台として、正にコミュニティのインフラとしての活動にとりくもうとする住民団体、あるいは事業者などとも積極的にコンタクトを取っていくべきである。コミュニティスペースの日常的な運営については住民ボランティアを組織していくことでも幅が広がると考えるが、SNS 等を用いた情報発信やそれに伴う企画の実施、住民の生活要求に応える各種相談業務など、ある程度の専門性や機動性、場合によっては収益性のある既存組織との連携を強化する必要がある。そのきっかけとしてはフォーマルな公募や会議を行うことも考えられるが、まずは地道な発掘と声かけによるところが大きい。初動段階として、そうした活動の体制をつくる必要がある。

④プレイヤーの育成、そのための組織

③では既存組織を母体とした蓬萊 SC への関わりについて述べたが、より実効性を高めて行くには個々の人材（プレイヤー）の発掘と育成が重要な意味を持つ。そうした人材を余所から連れてくることも一考に値するが、蓬萊団地のことをよく知っていることが、コミュニティのインフラを整備していく上で大切な素養となると考える。また、運営や経営の健全性、それこそ持続可能性を保つためには、そうした人材が一人ではなく複数関わる状況をつくりたい。

- ・まず、プレイヤーの関わり方、その人材イメージについて蓬萊 SC の運営法人を中心として検討を進めることが入り口になる。プレイヤーとして何を実現してもらう必要があり、同時にどこまで活動の幅を広げてもらうことができるのか。一連の研究会の場面でもそうした担い手に関する協議はあったが、まだ人材イメージは未整理であった。その検討は次の課題として考えていくとよい。
- ・そうしたプレイヤーを重視した蓬萊 SC 運営のための組織についても、ゆくゆくは具体化する必要がある。まずはコミュニティスペースの運営といった公共的な側面から始まり、そこから現在の運営法人が果たしている役割、具体的には店舗経営にまでタッチできる組織（新しい法人）まで考えるのか。中長期的な展望として考えていくことがプレイヤーの育成にも関わって求められる。

6 まとめ（後書き）

6 まとめ（後書き）

蓬莱未来デザイン研究会の活動は、蓬莱 SC、そして蓬莱団地を中心とする地域の現状と課題をふまえ、株式会社蓬莱ショッピングセンターから福島大学地域未来デザインセンターに相談があったことに端を発している。この相談に同行政政策学類社会調査論研究室が対応し、検討組織として今年 7 月 25 日に「蓬莱未来デザイン研究会」を立ち上げ、今年度はのべ 4 回開催した。

研究会は、地域の住民を中心として、専門家も関与するよう構成した。住民については蓬莱地区町会長連合会、蓬莱まちづくりサークルの協力を得た。専門家については中小企業診断士、福島大学が関与している。また、蓬莱 SC の当事者として会社及びコミュニティスペースの運営に関わる NPO 法人からも委員として参加した。

この中間まとめは、研究会での協議、社会調査論研究室による住民や町会長への調査や地域での実践活動を通じた検討、研究会に複数の委員参加を得た蓬莱まちづくりサークルの関連行事での情報収集などを記録するとともに、その内容をふまえたまとめ（提案）である。

研究会の趣意にもあるように、蓬莱 SC を商業施設としての機能だけではなく、「住民の集まるコミュニティのインフラ」として位置づけるため、持続可能な商業施設の経営を検討するとともに、地域課題の解決を目指して、地域の魅力自体も両輪のように高めることが研究会での主たる検討課題となり、中間報告につながっている。

これを踏まえ、株式会社蓬莱ショッピングセンターは、経営の安定を図りつつ、これまで以上に NPO 法人や地域住民団体、福島大学、福島市等との連携を深め、にぎわいづくりと地域課題の解決を目指して、ともに協力してその運営にあたっていくことになる。

そのため、ここに中間報告の内容を広く公表し、地域住民や関係企業の理解と共感を得つつ、福島市当局をはじめとする関係機関と協力して、地域課題の解決に向けた支援実践活動につなげていく必要がある。

今後は、持続可能な地域づくりを目指して、地域課題の解決に向けた議論と実践を深めながら、実践的な住民参加の仕組みづくりや、SNS 等を活用して様々な世代がそれぞれに参加できるような新しい地域コミュニティの形を検討して、誰もが楽しく住みやすい蓬莱を目指していきたいと考えている。

なお、研究会の設立にあたっては福島大学地域未来デザインセンターの「プロジェクト」に「福島市蓬莱団地における持続可能な『まちづくり』実践プロジェクト」として応募し、採択を受けている。これにより、専門的な知見、資金の面での支援を受けた。

2024 年度福島大学地域未来デザインセンタープロジェクト
福島市蓬萊団地における持続可能な「まちづくり」実践プロジェクト

蓬萊未来デザイン研究会

2024 年度中間まとめ

2024 年 12 月

編集・発行：蓬萊未来デザイン研究会