

**創蓄省エネルギー化による  
玉野市中心部の高付加価値拠点化構想  
～人が集い交流する瀬戸内の港町 玉野～**

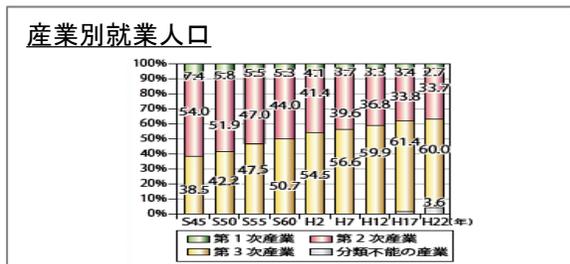
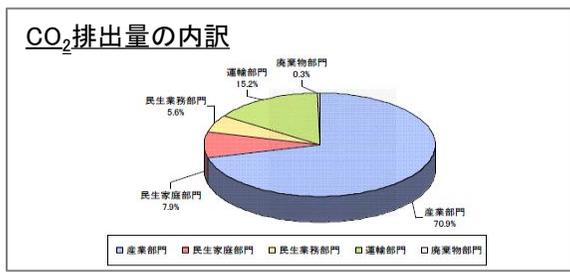
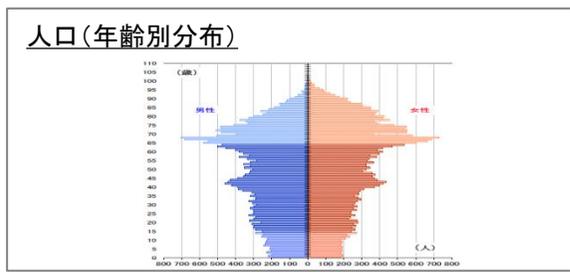
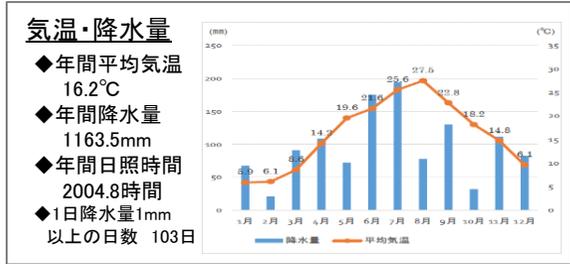
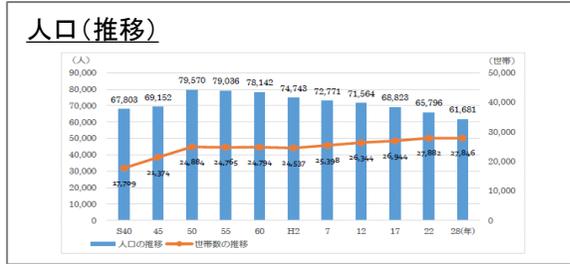
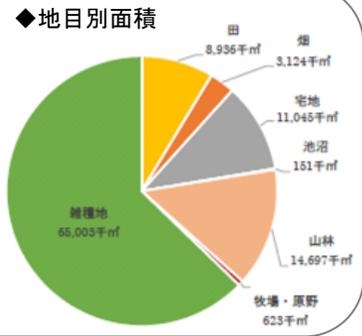
対象地域	玉野市中心部(岡山県)
代表提案者	宇野港土地株式会社
協同提案者	
対象分野 (まち・住まい・交通)	まち・住まい・交通

# 【1】地域の概観

## ■構想のフィールドとなる自治体の概要



- ◆面積 103.58km<sup>2</sup>
- ◆総人口 61,681人  
(男性:29,981人 女性:31,700人)
- ◆世帯数 27,846世帯
- ◆人口密度 595人/km<sup>2</sup>  
(平成28年3月31日)



## ■リーディングプロジェクトの舞台となる地区の概要

### 【玉野市の特徴】

- 豊富な日照時間に恵まれた温暖な気候風土である。
- 漫画家いしいひさいち先生の「ののちゃんの街」である。



### 【玉野市中心部の特徴】

- 中心市街地は瀬戸内海に面しており、宇野港からみた瀬戸内海は、日本で最初に国立公園に指定された風光明媚な自然景観となっている。
- 中心市街地である宇高連絡船の歴史を有する宇野港を中心に瀬戸内の海上交通の要衝となっている。
- 近年ではアート機運の高まりや直島へのアクセスの良さから、中継地点としての特性を一層高めており、活性化へのポテンシャルが高い。



## 【2】地域の課題

中心市街地である宇野港において、賑わい活性化、居住促進が課題となっており、5.1haの宇野駅以東の遊休地を活用した取組みが検討されている。

### 中心市街地活性化基本計画で認識されている課題

直島などのアートを目的とした観光客が多く利用しているが、宇高連絡線が廃止される前のようなかつての賑わいは失われている。

JR宇野駅以東の地域には、駅に隣接する一等地に旧国鉄跡地の5.1haの遊休地が存在。

- 周辺地域の閉塞感を醸し出しており、中心市街地の魅力喪失の大きな要因。

市全体の人口減少の中、中心市街地は市全体と比較して、少子高齢化が著しく、本市の中でも高齢化が進み、また、若年の人口流出が激しい。

### 来街者アンケート調査(平成22年度実施)に基づく来街者のニーズ等

食事をする場所:直島が42.6%、JR宇野駅周辺が13.3%。  
宿泊をする場所:日帰りが46.2%と最も多く、直島は19.6%、JR宇野駅周辺は1.6%。

中心市街地にあれば良い施設:  
飲食店(喫茶・カフェ)が47.0%、次いで飲食店(食事)が42.5%、  
温浴施設が28.7%、アートギャラリーが23.8%。

### 市民アンケート調査(平成22年度実施)に基づく地域住民のニーズ等

特色ある中心市街地に向けた将来像:  
「高齢者も歩いて暮らすことができ、福祉が充実した人にやさしいまち」  
が36.3%と最も多く、  
次いで「多種多様なお店が立ち並び、商業でにぎわうまち」が34.7%。

## 中心市街地活性化基本計画のコンセプト・基本方針

コンセプト 新・人流港へ！～人が集い交流する瀬戸内の港町 玉野～

基本方針① まちの魅力が連携し、人が集い行き交うまちづくり

基本方針② 生活と福祉が充実し、ふれあいがある住みよいまちづくり

目標1 中心市街地内の回遊性の向上

目標2 街なか居住の推進

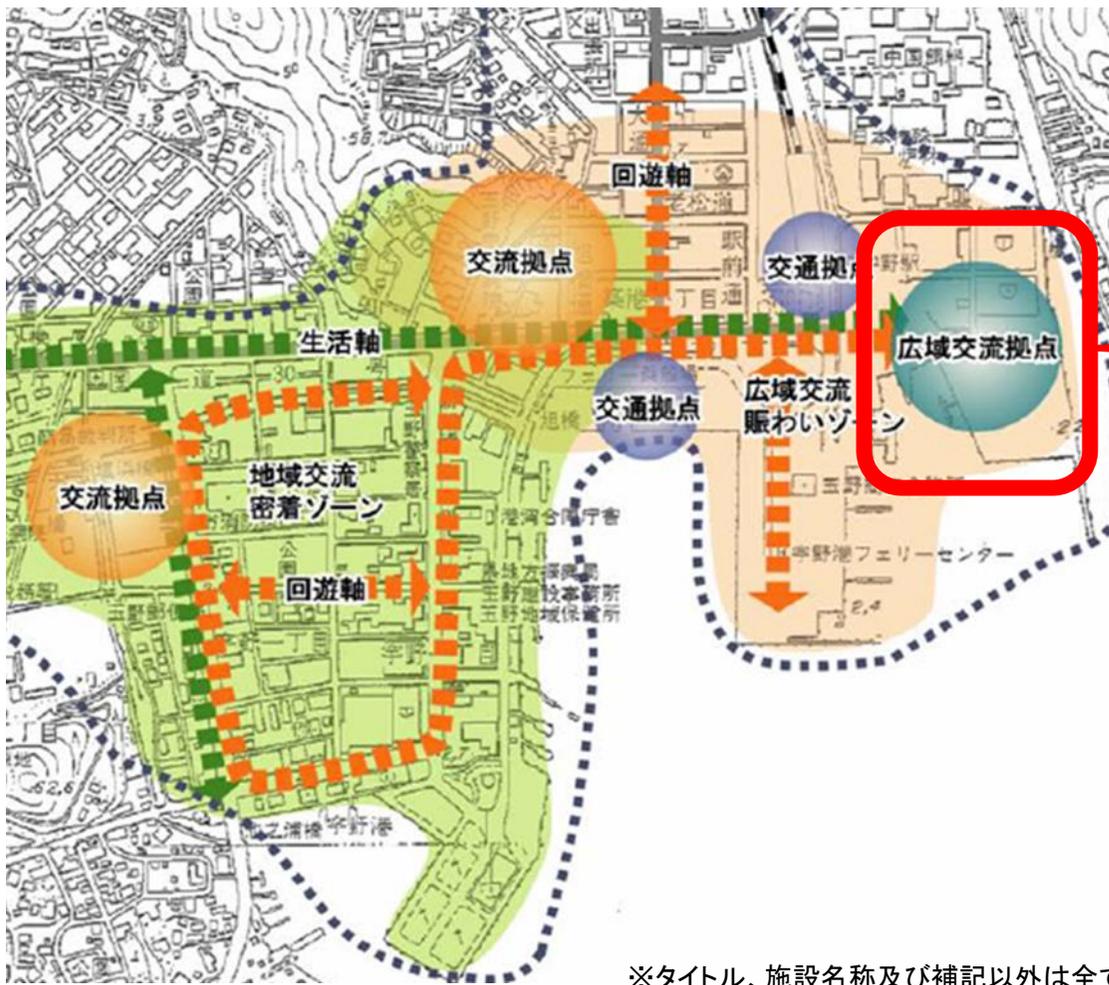
※タイトル、一部文章以外は全て玉野市中心市街地活性化基本計画(平成28年7月29日変更)より転載

# 【3】 構想の全体像

## 【広域交流拠点での取組み全体像】

駅東側の遊休地を【広域交流拠点】として位置づけ、通過型の観光客が滞留・滞在することができる中心市街地の顔として、観光客や市民の利用を促進する宿泊施設や温浴施設の整備や、新たに広域からの集客を図るための商業施設の整備を図る。

中心市街地活性化基本計画における拠点の位置付け



提案者が実施主体となっている  
中心市街地活性化基本計画の事業(広域交流拠点)

シニア向け住宅整備事業 ①高齢者等居住施設  
こだわりの戸建て賃貸住宅整備事業  
サービス付高齢者向け賃貸住宅整備事業

5.1haの遊休地を活用した広域交流拠点において、  
高齢者向け賃貸住宅、こだわりの戸建住宅、シニア  
向けの整備を実施する。

瀬戸内温泉「たまの湯」事業 ②温泉施設

市内住民や観光客等の要望が高い温浴施設の建設  
を行う。玉野市はもちろんのこと、岡山市・倉敷市を  
始めとした車で1時間半圏内や島しょ部からの来訪も  
視野に入れた天然温泉施設とする。【補記:開業済】

瀬戸内・海のホテル事業 ③宿泊施設

宇野港に位置する5.1haの未利用地を活用し、鉄道  
やフェリー等による広域的な来街者の利便性や宿泊  
ニーズに応えるホテルを建設する。

商業施設開発事業 ④商業施設

ホテルや温浴施設に隣接し、中心市街地の魅力を高  
める商業施設を開発することで、広域からの集客を  
狙った宇野駅東エリアの賑わいを創出する。同時に、  
ホテル、温浴施設、住宅、福祉施設と一体的な整備  
によりJR宇野駅周辺の新たな広域交流拠点としての  
役割を担う。

# 【3】 構想の全体像

## 【本構想のコンセプト】

広域交流拠点の賑わい活性化や居住促進には、エネルギーなどの面でのサステナビリティの確保が必須であり、その基盤づくりを担う。

### 広域交流拠点の賑わい・居住促進における条件

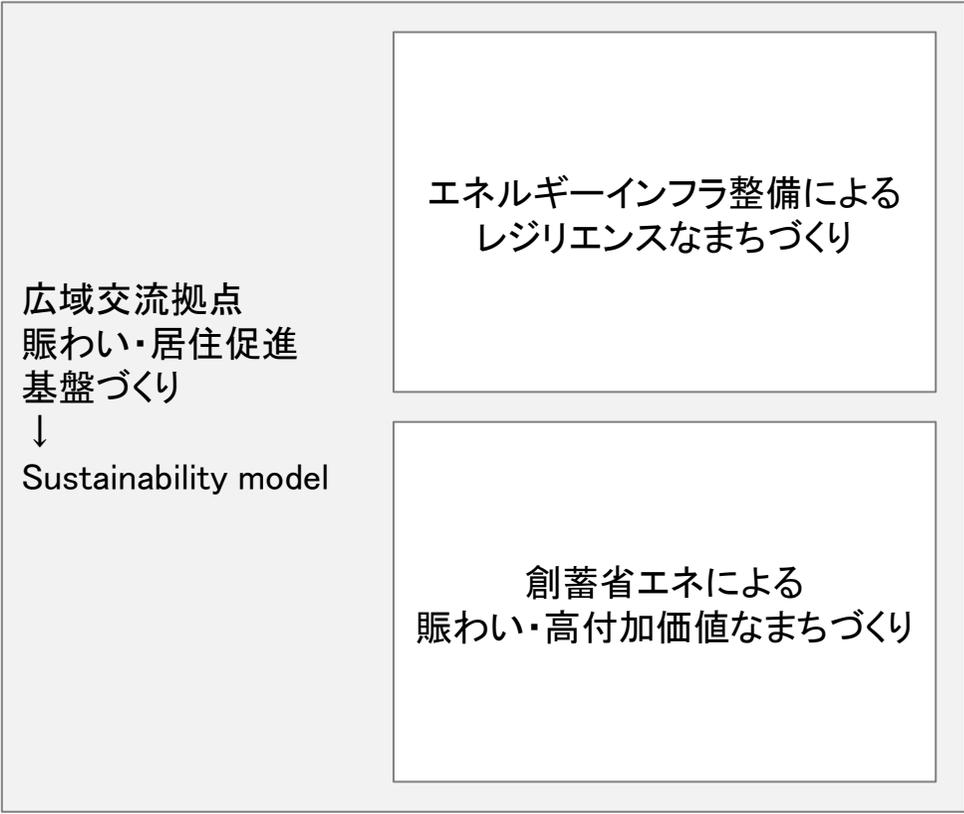
災害時・非常時にも居住者が  
普段通りに生活を送ることができるまちの実現

世界に誇れる低炭素なまちの実現

世代交流が進む  
コンパクトで賑わいのあるまちの実現

新サービス・技術を取り入れた  
付加価値の高いまちの実現

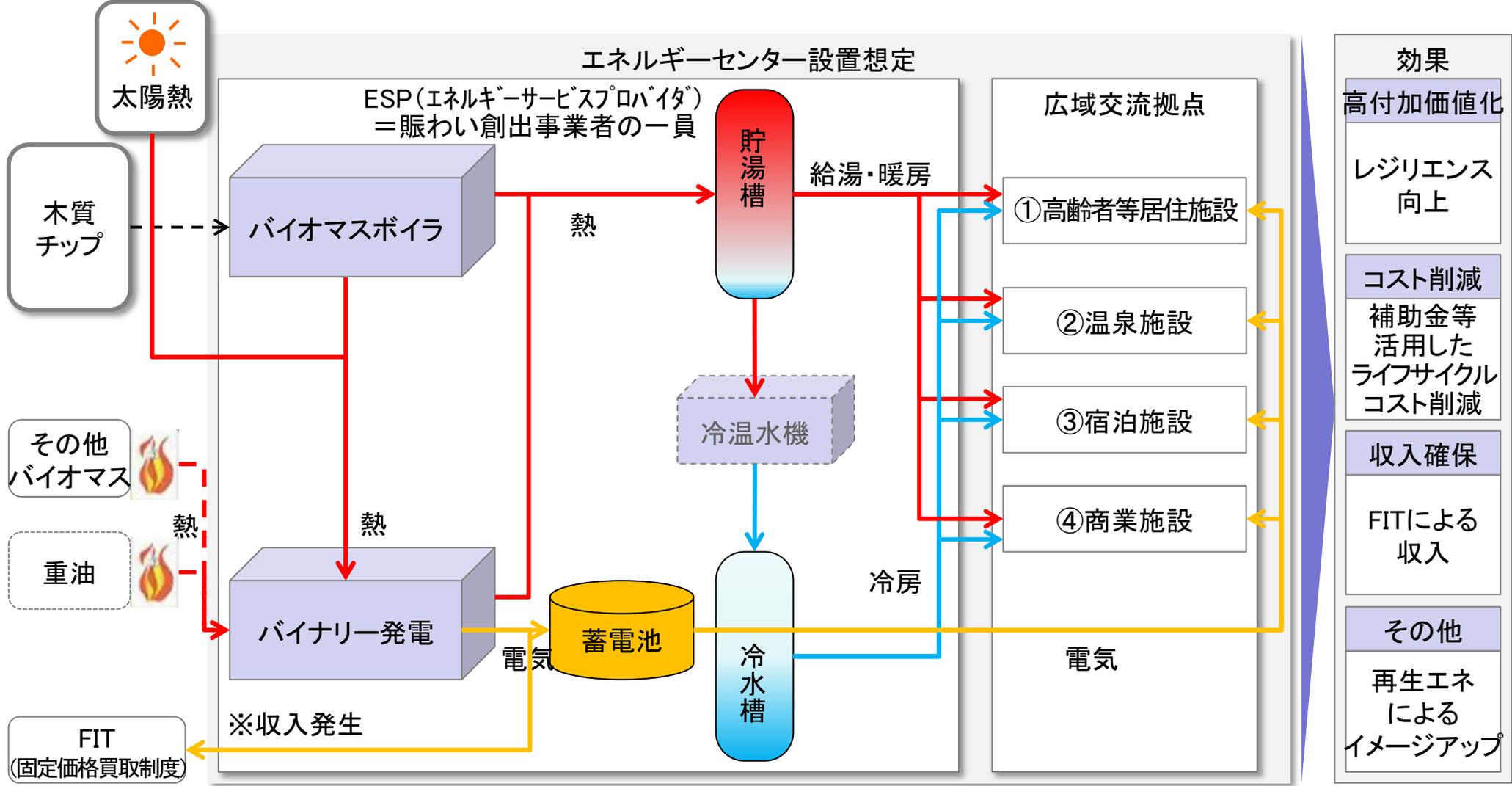
### 必要となる取組＝構想策定の目的



# 【4】 構想の実現に向けたリーディングプロジェクト LP-1の全体イメージ

## 【LP-1 エネルギーインフラ整備によるレジリエンスなまちづくり】

エリア内で再生エネルギー中心の高効率な熱電供給システムを導入することにより、災害時・非常時にも強く低炭素なまちを目指す。



# 【4】 構想の実現に向けたリーディングプロジェクト LP-2の全体イメージ

## 【LP-2 創蓄省エネによる賑わい・高付加価値なまちづくり】

広域交流拠点において移動支援やエネルギーマネジメントシステムの整備、消費促進のための創蓄省コンテンツの整備により、回遊性の向上、安心・安全な暮らし、賑わい創出を目指す。

広域交流拠点イメージ



コンテンツ整備

種類	コンテンツ	取組み内容および期待される効果	対象者	所
移動支援 により 回遊性増	電動アシスト自転車シェアリング	観光客や一部の居住者が拠点内やエコツーリズム等で拠点外への移動手段として使用(有償)し、広域交流拠点内や拠点外への回遊性向上	観光客 (居住者)	② ③ ④
	ゴルフカート型軽電気自動車シェアリング	ゴルフカートのLEVを複数台整備し高齢居住者の拠点内移動手段及び一部市民や観光客(高齢、子連れ)向けにも提供(有償)し、広域交流拠点内の回遊性向上	(観光客) (市民) 居住者	① ③
エネルギー マネジメント システム により 施設内の 効率性、 安心・安全 を提供	EVスタンド	電動モビリティのシェアに伴い、同様に整備し、利便性を提供	観光客 市民 居住者	① ② ③
	太陽光パネル等	各拠点の施設屋上に整備し、創エネ、FIT供給源として機能	居住者	② ③
	HEMS/BEMS	各施設でエネルギーマネジメントシステム整備でコスト効率性を提供	居住者	④
消費促進 により 賑わい増	スマートウェルネス見守りシステム	HEMS・BEMSを活用した、拠点内の高齢居住者向けの見守りシステム整備で安心・安全を提供	居住者	①
	エコクーポン	コンテンツ利用者に対し商品購入クーポンを発行し、消費拡大を促進、更なる賑わい創出へ	観光客 市民	③ ④

# 【5】 構想の実現に向けたロードマップ

リーディングプロジェクト	具体的実施事項	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	
(参考) 広域交流拠点における まちづくり全体 ※設計・施工のスケジュールは検討中		構想	計画	設計	施工		
(1) エネルギーインフラ整備によるレジリエンスなまちづくり	電熱源整備	構想	計画	設計	施工		
	インフラ整備						
(2) 創蓄省エネによる賑わい・高付加価値なまちづくり	移動支援の整備 (電動自転車、EVゴルフカート、電気スタンド)	構想	計画			導入	
	施設(太陽光、蓄電池)の整備						
	施設(BEMS/HEMS、見守りシステム)の整備	調査	計画			導入	
	ソフト面(賑わい)整備(エコクーポン)						

# 【6】 構想の実現に向けた課題と方策

項目	課題	課題に対する対応方針、対応策
構想全体	広域交流拠点での整備スケジュールにより、導入に影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点整備スケジュールとの整合性を確保しつつ、現実的に導入可能な機能について、検討を継続実施</li> </ul>
	中心市街地活性化基本計画の後続計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>玉野市側とも連携しつつ、まちづくりの整合性を確保</li> </ul>
<u>リーディングプロジェクト①</u>	ESP(エネルギーサービスプロバイダ)事業の担い手の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>実際の拠点整備の検討状況に併せて、担い手となる候補事業者のリストアップ、アプローチを検討</li> </ul>
	事業採算性(イニシャルコスト)確保 - 特にバイナリー発電等	<ul style="list-style-type: none"> <li>安価に仕入れる仕組みの検討</li> <li>購入費用に対する補助金の確保の検討</li> </ul>
	事業採算性(ランニングコスト)の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要家への料金に、レジリエンス確保代として負荷の検討</li> <li>維持管理費に対する補助金や料金への補助金の確保の検討</li> </ul>
	バイオマス供給源の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽熱、廃材、重油等の代替熱源確保及び適正配分体制の検討</li> <li>県内の木質チップ余剰箇所の情報収集</li> </ul>
<u>リーディングプロジェクト②</u>	サービス提供主体の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>実際の拠点整備の検討状況に併せて、導入可否及び提供主体の検討</li> <li>ESP事業担い手と連携して、検討</li> </ul>
	混在する実現可能性の高いコンテンツと低いコンテンツ整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>実際の拠点整備の検討状況に併せて、導入可否及び提供主体の検討</li> <li>補助金等があれば確保の検討</li> </ul>

『創蓄省エネルギー化による玉野市中心部の高付加価値拠点化構想』の実現へ

【参考】

【4】 構想の実現に向けたリーディングプロジェクト～各リーディングプロジェクトの概要①

【リーディングプロジェクト①】 エネルギーインフラ整備によるレジリエンスなまちづくり

項目	内容
プロジェクトの内容(構想全体における位置づけ含め)	<ul style="list-style-type: none"><li>エリア内で再生エネルギー中心の高効率な熱電供給システムを導入することにより、災害時・非常時にも強く低炭素なまちを目指す</li></ul>
実施予定時期	<ul style="list-style-type: none"><li>平成29～33年度を想定</li></ul>
想定実施箇所(場所)	<ul style="list-style-type: none"><li>中心市街地活性化基本計画における広域交流拠点(宇野駅以東の遊休地)</li></ul>
想定実施主体(実施体制)	<ul style="list-style-type: none"><li>宇野港土地株式会社</li></ul>
実現に向けての手順	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 実現可能性及び方策の検討を実施</li><li>2. 上記目処がついた時点で、インフラ整備計画を策定</li><li>3. インフラ整備のための設計を実施</li><li>4. 施工を行い、実現</li></ol>
想定事業規模	<ul style="list-style-type: none"><li>直接関係する拠点開発計画が検討中につき、不明</li></ul>
想定事業効果	<ul style="list-style-type: none"><li>レジリエンスの向上</li><li>エリア内施設における個々のエネルギー設備コストの解消</li><li>熱電効率性の向上によるライフサイクルコストの削減</li><li>再生エネルギーによるイメージアップ (つくば事例のように居住施設販促時に有効)</li><li>FITによる収入(バイオマスの場合、40円/kWH にて売電できるケースも)</li><li>エリア以外への展開可能性(施設大規模修繕、建替え時等による導入)</li></ul>
実施に向けての課題	<ul style="list-style-type: none"><li>ESP事業の担い手の確保</li><li>事業採算性(イニシャルコスト) - 特にバイナリー発電等</li><li>事業採算性(ランニングコスト)</li><li>バイオマス供給源の確保</li></ul>

【参考】

【4】 構想の実現に向けたリーディングプロジェクト～各リーディングプロジェクトの概要②

【リーディングプロジェクト②】 創蓄省エネによる賑わい・高付加価値なまちづくり

項目	内容
プロジェクトの内容(構想全体における位置づけ含め)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域交流拠点において移動支援やエネルギーマネジメントシステムの整備、消費促進のための創蓄省コンテンツの整備により、回遊性の向上、安心・安全な暮らし、賑わい創出を目指す</li> </ul>
実施予定時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29～33年度を想定</li> </ul>
想定実施箇所(場所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地活性化基本計画における広域交流拠点(宇野駅以東の遊休地)</li> </ul>
想定実施主体(実施体制)	<ul style="list-style-type: none"> <li>宇野港土地株式会社</li> </ul>
実現に向けての手順	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 実現可能性及び方策の検討を実施</li> <li>2. 上記目処がついた時点で、コンテンツ実現のための導入計画を策定</li> <li>3. 拠点開発の状況を鑑みつつ、導入実施</li> </ol>
想定事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>直接関係する拠点開発計画が検討中につき、不明</li> </ul>
想定事業効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点内、拠点外の移動性向上による回遊性向上</li> <li>高齢者の生活支援機能への移動手段確保による中心市街地への居住促進・人口減少抑止</li> <li>太陽光パネル、蓄電池整備による熱電システム強化</li> <li>スマート設備による各施設におけるエネルギー消費効率化</li> <li>エコツーリズム喚起(玉野の自然環境との触れ合い等と絡めたツアー企画等)による賑わい</li> </ul>
実施に向けての課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス提供主体の確保</li> <li>混在する実現可能性の高いコンテンツと低いコンテンツの整理</li> </ul>