

(仮称) 香美市探究拠点施設整備事業基本計画

～ 香美市シェアオフィス整備事業基本計画 ～

令和6年5月

香美市商工観光課

目次

1. 計画策定の背景と目的	3
1. 計画策定の背景	3
2. 上位計画の整理	3
3. 香美市の魅力整理及び関係者アンケートの実施	5
4. 全国の自治体の支援メニュー調査	7
5. 先進事例調査	9
6. 市内の現地踏査及び分析	13
2. コンセプト、目的、戦略及び戦術	14
1. コンセプト	15
2. 目的	15
3. 戦略および戦術	15
4. 分散型探究拠点施設構想	17
3. 探究拠点施設（メイン）の候補地の状況	20
1. 位置・敷地面積等	20
2. 土地規制	21
4. 建築物の機能と規模の計画	22
1. 求められる機能	22
2. 施設の内容	22
3. 探究拠点施設整備における留意事項	23
5. 事業計画	24
1. 財源	24
2. 事業費の試算	24
3. 収支計画	24
6. 管理・運営の体制	25
7. 事業スケジュール	26
8. 設計者等の選定について	26
1. 設計者の選定	27
2. 運営者の選定	27
3. 入居者の募集について	27
4. 施設ネーミング及びロゴデザイン等クリエイティブ策定に向けたデザイナーの選定	27

1. 計画策定の背景と目的

1. 計画策定の背景

香美市は、平成 29 年に策定した「第 2 次香美市振興計画」において、「輝き・やすらぎ・賑わいをみんなで築くまちづくり」を基本理念として掲げ、賑わいづくりとして、産業の振興に重点を置き、雇用機会の確保を図るため企業誘致等に取り組んでいます。

近年、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、Zoom などの ICT ツールが普及し、場所に捉われない多様な働き方が出来るようになったことで、コスト削減や人材確保を目的として地方にサテライトオフィス等を設置する企業が増えています。それらに伴い、都市圏や地方においてシェアオフィスやコワーキングスペースが増加傾向にあります。

本市においては、高知工科大学等の地域資源を活かし、デジタル技術を持つ IT 企業等の誘致を促進し、多様な人材・知・産業を集積させることで、地域産業の振興など地域の活性化を図っていく必要があります。

本市では令和 3 年度に「香美市サテライトオフィス等設置促進事業費補助金」を創設し、IT 企業等の誘致に取り組んできました。香美市の魅力を一定伝えられている一方で、スピード感を重視する企業に対して、市内に活用可能な物件が不足しており、受け入れ体制が十分ではありません。また、企業誘致に取り組む自治体は全国でも増加しており、本市を立地先に選択するメリットの創出も必要不可欠です。

さらに、近年、本市では、地域の特性に着目したものづくりやサービス業の起業や近隣市からの移転の動きが見られるようになっており、市民や学生等と交流することにより、これらを促進し、地域の活性化に繋がられる可能性があります。

以上のことから企業誘致や起業を促進し、本市に新たな賑わいを創出するため、誘致企業が入居できるシェアオフィス機能や、また起業家や市民、学生等にとっての新たなコミュニティとなりえる施設を新たに整備する必要があります。

2. 上位計画の整理

香美市、物部川流域、高知県、国の関係する上位計画を調査分析し、重要視すべきポイントについて以下の通り、整理しました。（※国、県、香美市のビジネス、スタートアップ、企業誘致、まちづくり、移住/定住等の 54 計画から主要計画をピックアップ）。施設のハード要件並びにソフト要件の協議の際の基軸としました。調査内容の抜粋は以下の通りとなります。

①国関連の上位計画

<ピックアップした主要計画>

- ・ デジタル田園都市国家構想総合戦略
- ・ 大学初ベンチャー実施等調査

- ・ 中小企業白書
- ・ 小規模企業白書 等

<上記計画から本計画に活かすべき要点>

- ・ 誰もが便利で快適に活用できる場とする。
- ・ 優良事例の横展開を実施する。
- ・ デジタル基盤整備、デジタル人材育成確保を実施する。
- ・ 誰一人取り残されない仕組みや、地域の個性や魅力を生かすことが重要。
- ・ 施策連携、地域間連携へつなげる。
- ・ 生産性向上のために先進技術を活用する。
- ・ 賃上げ推進やマクロ経済環境変化へ対応した組織づくりが求められている。
- ・ 価値創出、価格決定力、大学ベンチャーのニーズ把握が必要。

②高知県関連の上位計画

<ピックアップした主要計画>

- ・ 高知県「5つの基本政策」、「5つの基本政策に横断的に関わる政策」
- ・ 第2期高知県まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ・ 高知県香南・香美地域雇用開発計画
- ・ 第4期高知県産業振興計画 ver.4

<上記計画から本計画に活かすべき要点>

- ・ 若者の県内定着や増加、出生率の向上につなげること。
- ・ 地産外商、地域産業づくり、輸出への展開。
- ・ 時代ニーズに沿ったソフト構築（デジタル化、グリーン化、グローバル化、SDGs等）。
- ・ イノベーション創出。
- ・ 都市圏との連携（万博を鑑みて特に関西圏との連携）。
- ・ 企業誘致、企業集積につなげる。
- ・ 既存企業の支援、地域資源の活用。

③香美市関連の上位計画

- ・ 第2次香美市振興計画後期基本計画
- ・ 香美市移住定住促進計画
- ・ 香美市人口ビジョン
- ・ 第2期香美市まち・ひと・しごと創生総合戦略

<上記計画から本計画に活かすべき要点>

- ・ 地域に根差した産業振興。
- ・ 安定した雇用創出、新しいひとの流れ、人口確保、官民協働による移住促進、空き家活用と住宅改修支援、地場産業の振興と後継者づくり。
- ・ 時代に合った地域づくり。
- ・ 環境情報、就職情報提供につなげる。

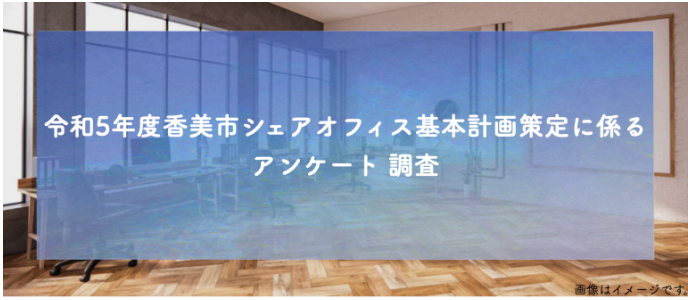
3. 香美市の魅力整理及び関係者アンケートの実施

①概要

12 項目のアンケートを実施。市役所及び香美市商工会、高知工科大学や山田高校、林業大学校等の関係者延べ約 1,500 人に周知し、令和 5 年 12 月～令和 6 年 3 月までの集計結果（回答数）は 270 件でした。

②集計結果のポイントは以下の通りとなります。

- ・ 若年層の回答が多く、本事業への関心度、または新たなまちづくりへの期待の高さが伺える。男性からの回答が多く、女性の関心度が低い。本事業においては「暮らし」「子育て支援」「女性活躍の場づくり」等の視点が必要。
- ・ 香北及び物部の回答率が低く、本計画は市内全域への波及効果を念頭に策定するものであることや、全市的に取り組むことを PR することが必要。両地区でワークショップや交流会等を実施するのも効果的。
- ・ 本市の魅力については「自然」との回答が極めて多い一方、「移住定住支援」「商店街や街並み」「企業誘致」など本計画における重要項目は極めて低い。
- ・ 香美市の魅力 UP に向けて磨き上げるべきものとしては「暮らしやすさ」「子育て環境」が最も求められている。また、次点では「商店街、街並み」「企業誘致」も求められている。
- ・ 香美市の魅力の認知は一定進んでいると言える一方、ヒアリング等では市出身＋市内在住者からは「魅力が乏しい」との声もあり、市内外の評価に差がある。
- ・ 市民皆が誇りに思うことのできるまちづくり及び本計画における意義付けが必要。



令和5年度香美市シェアオフィス基本計画策定に係る アンケート調査

画像はイメージです

本市では、シェアオフィスを市内に整備したく、現在基本計画策定を進めております。
計画の中で、「香美市の魅力」についてまとめたく、以下の【QRコード】先のアンケート調査
を実施させていただいております。

本市および本市に関係するみなさまにとって有益な計画になるよういただいたご意見をまとめ
ていきたいと考えております。お忙しい中、大変申し訳ありませんが、ご協力いただきますようよ
ろしくお願いいたします。

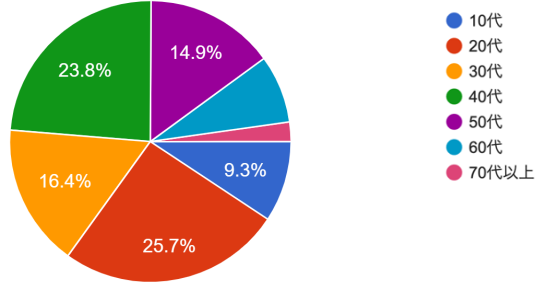
いただいた情報は厳重に取り扱い、本事業にのみ活用させていただきます。匿名性を担保した
上で、個人や団体等が特定されることのないように取りまとめてまいります。

以下の【QRコード】をスマートフォンで読み取った上で、リンク先のアンケートフォームでご回
答ください。
ご回答の締切：2/29 17:00

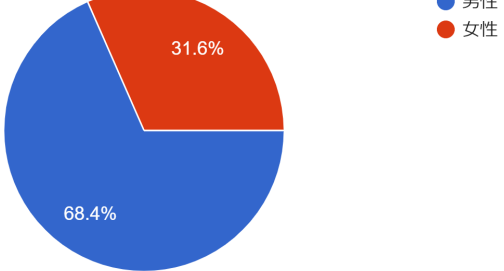


問い合わせ先：香美市商工観光課
主催 香美市 商工観光課

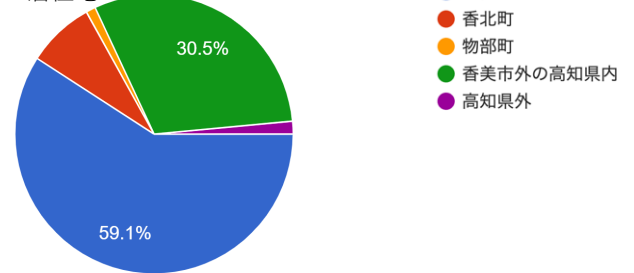
・年齢



・男女



・居住地



香美市の魅力UPに向けて、以下のどの項目の磨き...が必要だと考えますか。 ※3つお選びください。
270 件の回答

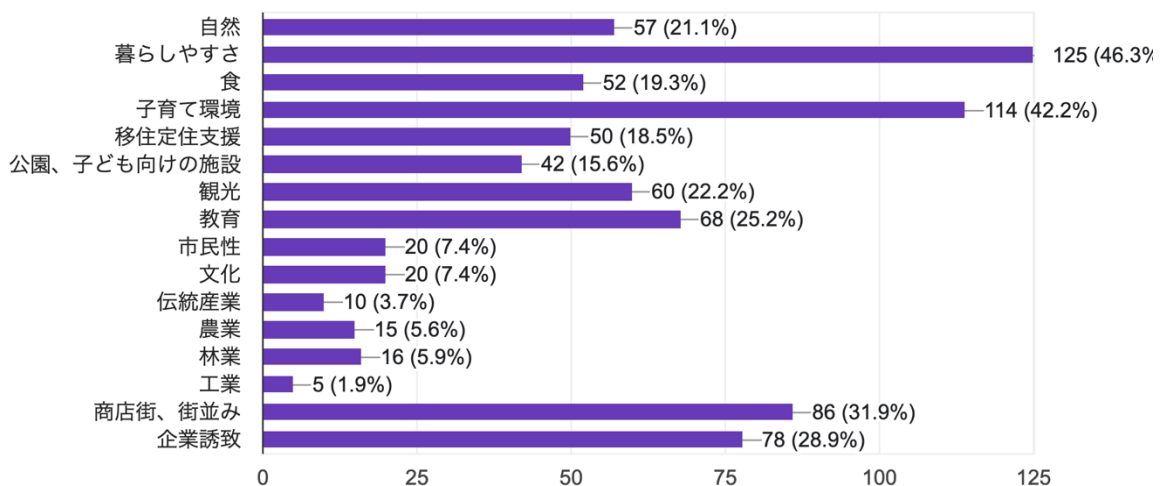
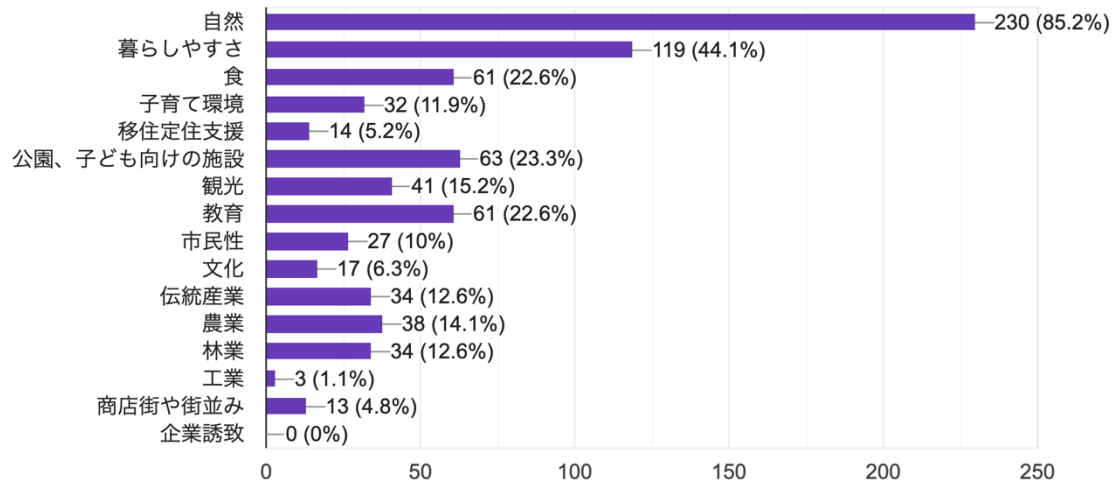


図1：アンケートから抜粋①

「香美市の魅力」と聞いて思い浮かべるものはなんですか？ ※3つお選びください

270 件の回答



香美市の商店街や街の中心エリアに新たに整備され...つながると思いますか。 ※3つお選びください。

270 件の回答

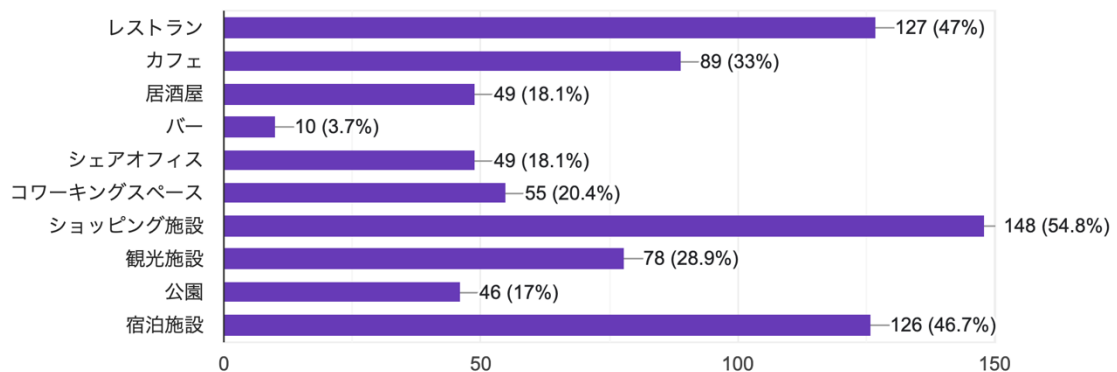


図 1：アンケートから抜粋②

4. 全国の自治体の支援メニュー調査

①調査概要

全国の自治体の支援メニューを、企業誘致関連、スタートアップ関連、移住関連、大学関連、DX/IT 関連、その他、支援プロジェクトに分類し、53 メニューをピックアップし、本計画の参考にすべき特徴ある支援内容を整理しました。ピックアップした支援メニューの概要、補助要件、補助率/補助限度額、ユニーク性等をそれぞれ整理しました。

<補助要件の重要ポイントやユニーク性や特筆点>

▼企業誘致、スタートアップ関連

- ・ サテライトオフィス開設支援。
- ・ テレワーク活用による移住支援。
- ・ シェアオフィス活用による雇用創出における補助制度。
- ・ IT コンテンツ企業等が事業所を新設、増設する際の支援。
- ・ 既存事業とは異なる新分野進出に係る補助や支援。
- ・ スタートアップエコシステム構築のための支援。
- ・ 産学官連携促進のための支援。
- ・ スタートアップと VC、エンジェル投資家とのマッチング支援。
- ・ 起業家育成や支援。
- ・ 補助上限額の大幅な引き上げは注目される。
- ・ 経営人材の移転に関する補助要件を設けることも注目される。
- ・ 第2創業への支援。
- ・ 市内に本店がある企業の都市部進出を支援。

▼移住関連（住宅、教育関連施策含む）

- ・ 移住定住支援（お試し移住、二段階移住含む）。
- ・ 移住期間に応じた支援制度（10年以上居住する場合には一定額の住宅建設資金を支援、25年賃貸後に土地の所有権を譲渡する等）。

▼大学関連

- ・ 企業ニーズや大学シーズの調査やマッチング等に関する支援。
- ・ 産学官連携に関する支援。
- ・ 事業化する際の支援。
- ・ 高度人材育成目的の講座や情報提供等への支援。

▼DX・IT 関連

- ・ 業務効率化のための IT 活用に関する支援。
- ・ デジタル技術を活用した高付加価値化に対する支援。
- ・ DX化に必要なノウハウ獲得のための支援。
- ・ 複数社連携による IT 導入の支援。

▼その他

- ・ 販路開拓における支援。
- ・ 商店街等の多様な機能の活性化と地域の持続的発展を促進するための支援。
- ・ 人の集積を生み出し、周辺への経済波及をもたらす拠点施設の整備支援。

②調査結果

各自治体ともに同じ財源の活用、また予算措置が厳しい等の理由から、特筆すべき支援メニューは多くはありませんでしたが、その一方で、思い切った支援方針や取組を打ち出し、効果的なPRを実施すれば、全国的な知名度を得られる可能性があると考えられます。補助額や支援内容以上に、トレンド性を重視する必要があり、スタートアップ、誘致や立地だけでなく、住居関連や子育て関連、コミュニティづくりへの支援等も効果的であることが分かりました。また、明確なコンセプトやキャッチ（「日本一チャレンジする町」等）を掲げてPRし、移住や関係人口の増加につなげる自治体もあります。HPやSNS等を活用したPR戦略の策定も重要であると考えられます。

5. 先進事例調査

①調査概要

全国のシェアオフィスやコミュニティづくりの先進事例約40件をピックアップし、その中から6施設に視察し、詳細ヒアリングを実施しました。施設全般、入居事業者、地域連携、ハード要件、ソフト要件、デザイン要件、その他の大項目と21の小項目からなるヒアリングシートに沿ってヒアリングを実施しました。本調査については、都市部の主要シェアオフィスのほか、香美市と条件の似た地方部の施設等についても調査しました。

<先進事例の調査資料から以下抜粋>

2-① 先進事例のご紹介（渋谷QWS（キューズ））

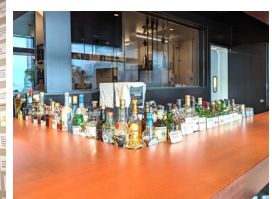
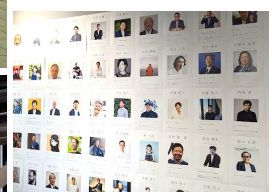
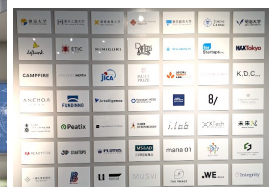
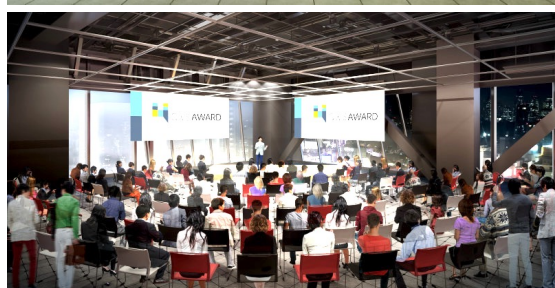


東京都渋谷区（人口22.1万人）

運営体制
渋谷スクランブルスクエア株式会社

概要

- ・コンセプト「問うだけでなく、出会うだけでなく、生み出すだけでなく、世界を変えよう」
- ・大学、研究機関、地方自治体、起業家、スタートアップ企業など様々なステークホルダーが交わる場。
- ・大手起業、ベンチャー各社がスポンザード、経営者が「common」として参画。
- ・自治体の入居も多く、個人や企業のスカウティング&マッチングを実施。
- ・登録料年間約100万円：関係者まで使い放題。
- ・入居例：KUROFUNE Design Holdings 株式会社、株式会社CAMPFIRE、NPO法人ETIC、三井住友海上火災保険株式会社 等。



参照：<https://shibuyaqws.com/about>

東京都渋谷区（人口22.1万人）
目黒区（人口27.7万人）
千代田区（人口6.6万人）
中央区（人口14.1万人）

運営体制
MIRAI-INSTITUTE株式会社

概要

- ・コンセプト「良質な混沌・これからの働き方」
- ・様々な仕事/国籍/趣味/考えを持つメンバーが集まり、ともに働くスペースかつワークコミュニティ。
- ・合計で8つのコミュニティワークスペースがあり、中には野村不動産、三菱地所、SAPジャパンなどと共同で運営を行っている場所もある。
- ・コンテンツにはワークスペースの他、ギャラリー、スタジオ、イベントスペース、コーヒースタンドなどがある。
- ・利用プランにはブース、固定席、フリー席、POP-INなどがあり、月額費が異なるが、約42,350~132,000、POP-INで1回2,200円程。
- ・入居者はデザイナー、プログラマー、建築家などのクリエイターが多い。

参照：<https://midori.so/>



図2：先進地調査結果から抜粋

②調査結果

先進事例調査における重要ポイントは以下の通りとなります。

<施設全般に関するポイント>

▼施設整備（開業）の経緯、誘致&集客のポイント/特徴、整備費や運営費

- ・ 少子高齢化、にぎわい創出、交流人口創出等の地域課題解決を目的にすべき。
- ・ 住民の要望を採用し続ける場作りを実施すべき。
- ・ 町の中心地となるよう周辺コンテンツを整備することが必要。
- ・ 司法書士が入居し、会社設立サポートを実施できる体制があると効果的。
- ・ 集客イベントを実施（多い時には月8~10本ほど実施）すべき。
- ・ 継続的にオフライン及びオンラインでアクティブに交流できる仕組みづくり（SNS活用等）が必要。
- ・ 行政職員や大学機関の職員も巻き込むことが重要。
- ・ イベントからのシェアオフィス入居は少ないが、PR面で実施は重要。
- ・ オフィス入居者はクローズドな環境を求め、コワーキング利用者はオープンな環境を求める。両立は難しい部分もある。

- ・ コミュニティづくりはコンテンツ（イベント等）を投下し続けることが重要。
- ・ シェアオフィス、コワーキングだけではマネタイズは難しく、本業が別にあるか付帯するサービスやコンテンツが必要。
- ・ 行政運営の場合は国県等の補助金を活用することが望ましい。

▼運営上の工夫やポイント

- ・ 地域課題&実証フィールドを提供することを明言し、施策に盛り込む。
- ・ 首長が都市圏でのトップセールスを実施する。
- ・ フリースクール、宿泊施設、テナント等、地域のニーズに沿った機能を複合的に持たせた施設にする。
- ・ 各所と協定を結び、連携体制を明確化する。
- ・ オンラインで各地と日常的につなぎ、コミュニケーションを図る。
- ・ 住民のニーズを捉え、いつでも気軽に相談に行ける場づくりをする。

▼運営上の課題

- ・ 行政が整備する場合、無料開放など柔軟な運営方式の採用が可能なケースが多い。
- ・ 利用料金を取ると、利用者が限られるためオープンな施設になりづらい。
- ・ 地方案件を目当てにする企業は経営が困難になるケースが多い。工場系は別である。
- ・ 立地が重要、地方部の施設は運営が困難になる。
- ・ 地方への大手参入スピードが加速している、差別化できなければ継続不可。
- ・ 土業の入居は、他の入居者にとってメリットであり、継続性がある。
- ・ 過度なサービスやリソースは提供しない、リスクマネジメントを徹底すること。

▼中長期的なビジョン

- ・ 施設運営とコミュニティづくりの両立により地方課題解決型の施設を目指す。
- ・ コミュニティ運営による地域情報の集積により、人材や仕事が集まる。
- ・ 入居者間の連携体制を構築し、新たな事業づくりにつなげる。

<入居する企業や事業者に関するポイント>

▼プラン、料金、契約のポイント

- ・ 料金設定や収容人数、サービスはターゲット設定が重要。
- ・ 入会資格を明確化し、入会審査を実施することが重要。

▼事業者間の交流やコミュニケーション

- ・ 立ち寄った人同士を引き合わせ、交流させるようコーディネーターが促す。
- ・ あらゆるビジネスや話題にアンテナを立てられるコーディネーターが必要。

<地域連携に関するポイント>

▼連携の必要性、住民との関係性、産官学民連携へつなげる仕組み

- ・ 地元大学以外の大学機関とも連携する。
- ・ 住民の困りごとを入念にヒアリングし、コミュニティづくりに反映させる。
- ・ 民間企業と連携したイベントを実施する。

<施設要件に関するポイント>

▼トレンドから見る重要ポイント

- ・ コンセプト、デザインワーク、PR 戦略等、設定したターゲットへの認知拡大への導線が明確であることが求められる。
- ・ オープンかつアドレスフリーな交流スペース/機能が必要。
- ・ カフェやバーなどの飲食を楽しみながら交流できるような施設づくりが求められる。
- ・ コーディネーターやメンターが常駐し、利用者間の交流促進のほか、各種相談に対応することが重要。
- ・ 料金/会員プランが段階的に設定されていて、事業者の成長や要望に応じられる。
- ・ 様々な機関が連携して運営すべき。
- ・ 他地域のシェアオフィス、コワーキングと連携することが必要。
- ・ アントレプレナーシップのノウハウを持った企業や専門機関の運営も効果的。
- ・ 町の中心エリア、主要駅や幹線道路の隣接地等、立地が重要。

▼ハード要件

- ・ 企業の成長に合わせた、複数のオフィス（面積や設備）が必要。
- ・ 交流（共有）スペースは開放感がる広面積であることが望ましい。
- ・ デザイン性に富んだ設計にすることが集客につながる。
- ・ 交流機能を持ったスペースを設置し、イベントも実施できるようにする。
- ・ カフェ、バーなどの交流できる飲食スペースも効果的。
- ・ リフレッシュスペースなどのゆとりのある空間も求められている。
- ・ クローズドなオフィス空間、オープンな交流空間の両者を内包することが重要。

▼ソフト要件

- ・ イベントやワークショップのほか、入居者限定の交流イベントを実施する。
- ・ コミュニティマネージャーが常時、交流促進を図る。
- ・ スタートアップや各種相談が気軽にできる仕組みが必要。
- ・ 入居者同士や県内事業者との繋げるイベント実施やコミュニティづくりが必要。
- ・ 学生でも気軽に行くことができる創業支援窓口があることが重要。

<その他のポイント>

- ・ 地方進出の企業メリットを考慮しなければならない。
- ・ 若年層の利用を促すため、大学との連携が必須。
- ・ 「アドレス」等シェアリングエコノミーコンテンツとの連携や掛け合わせも効果的（オフィス＋古民家＋改修費用＋アドレス登録までセットにする）。
- ・ 施設周辺には宿泊施設や飲食店があることが望ましい。
- ・ 人材マッチング（副業人材、経営人材、転職人材）も積極的に実施することが必要。
- ・ 自然、暮らしやすさは全国共通の魅力で差別化にならない。

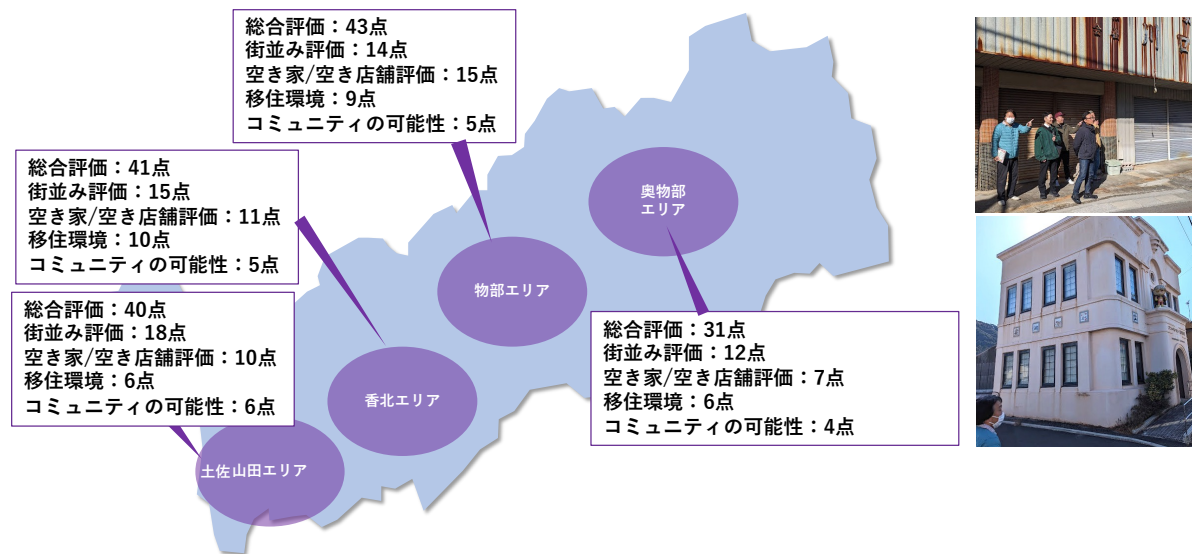
6. 市内の現地踏査及び分析

①調査概要

土佐山田エリア、香北エリア、物部エリア、奥物部エリア等の市内主要エリアについて、専門家（建築士、コミュニティビルダー、経営コンサルタント）及び市職員、UI ターンの市民らと現地踏査を実施しました。事前に作成した調査カルテに沿って、各エリアを項目ごとに専門家の合議制で採点し、今後の「分散型オフィス」「分散型シェアハウス」「分散型ホテル」等への展開を考慮し、遊休資産や空き家、空き店舗等の所在地や可能性等を確認しました。

②調査結果

奥物部エリアは過疎化や産業の少なさ、賑わいづくりの難しさで本調査における施設整備地としては低評価になった一方で、その他の主要3エリア（土佐山田、香北、物部）にそれぞれに異なる魅力があり、総合評価は僅差でした。具体的にいうと、オフィス環境（街並みやコミュニティ）としては土佐山田エリア、住環境（移住定住）は香北エリア、空き家の集積度や魅力ある物件の多さでは物部エリアがそれぞれ優位、という結果になりました。また、市内の各エリアに象徴的な空き物件や遊休資産があり、活用の可能性があること、エリア毎に特性が異なり、それぞれの特性を活かしたまちづくりや起業ができる可能性がある、との評価でした。また、拠点となる施設の整備場所については、利便性やビジネス性の視点から、香美市商工会館が適当であるという結果になりました。



現状活用可能なシェアオフィス候補の建物の総合評価（5段階評価）

明治倉庫	: 1ポイント	【評価コメント：倉庫として活用中】
旧岡ノ内中学校	: 1ポイント	【評価コメント：アクセス難、老朽化】
旧別府小学校	: 1ポイント	【評価コメント：アクセス難、老朽化】
繁藤小中学校	: 2ポイント	【評価コメント：アクセス難】
旧市立図書館	: 4ポイント	【評価コメント：リノベの可能性】
香美市商工会館	: 5ポイント	【評価コメント：アクセス良リノベの可能性】
ふらっと中町	: 4ポイント	【評価コメント：アクセス良リノベの可能性】
ほっと平山	: 2ポイント	【評価コメント：宿として活用中】
香北町旧図書館	: 3ポイント	【評価コメント：老朽化】

図3：評価カルテから抜粋

2. コンセプト、目的、戦略及び戦術

1. コンセプト

夢をはぐくむ ASOBI の場

- 「Toy＝問い」の探究-

新たな拠点施設は、老若男女が自由な発想で探究できるコミュニティとして、またビジネスサロンとして機能させ、誘致企業、県内外の事業者、市民の成長やチャレンジの機会創出につなげたいと考えており、この取組を通じて、本市の産業振興や起業を促進し、活発な経済活動を確立するだけでなく、新たな賑わい作りや移住定住の窓口として活用することを目指します。

2. 目的

①問い・なりわい・出会いで夢中になれる探究の場

これまでの調査分析結果を踏まえると、「シェアオフィス＝コミュニティ・賑わい創出の場」であり、ビジネス関連だけにとらわれず、多様な問いやなりわい、出会いに感化され、地域内外から多様な人々が集い、新たな発想が生まれる場所となることを目指します。

②探究のまちづくりをより深化させる場

これまで培ってきた探究のまちづくりをより深化させ、起業や創業につなげ、新たな雇用の場づくりや学生の地元就職、移住定住を促します。これらの実現のために、以下の分散型探究拠点施設（※後述）を運営します。

3. 戦略および戦術

以下の各戦略および戦術を展開することで、本市のブランド化や認知拡大、企業/人材が自然に集まる機運醸成につなげていきます。

①地元の企業や事業者とのマッチングの場づくり

- ・ 地元の企業や事業者と、本施設の入居者や利用者とはマッチングし、新規事業の立ち上げ、事業連携、人事交流（副業や複業含む）を促進。
- ・ 金融機関や香美市商工会と連携し、創業支援や融資等の相談を円滑化。
- ・ 地元の企業や事業者の商談や打ち合わせの場として活用。
- ・ 商店街や既存コミュニティとつなげ、交流イベント等を実施する。

- ・ 集落活動センター等との棲み分けとして、本施設においてはより実験的かつ検証的な取り組みに特化することとする。

②市内の教育施設の「実践の場」として活用

- ・ 小中学校との連携：探究学習のアイデアや成果の実践の場として施設及び入居者のノウハウを活用。
- ・ 高知工科大学はじめ県内の大学及び専門学校と連携し、共同企画、共同研究等へつなげる。
- ・ 学生を施設のコミュニケーターとして起用することも検討する。

③都市圏のイノベーション拠点等との連携

- ・ 都市圏のイノベーション拠点に入居する若しくは、同拠点でPR イベントや交流イベント等を実施し、本施設に即した企業や事業者をスカウトする。
- ・ 各拠点と、人材交流や運営ノウハウ等の共有等を図るほか、事業者間の連携を図り、ビジネスモデルやアイデアの醸成につなげる。

④新たなまちづくりへつなげる拠点づくり

- ・ 本事業の効果を市内全域に広げるため、土佐山田エリア（香美市商工会＋周辺土地）へメイン施設を整備し、その他の土佐山田エリアや香北エリア、物部エリアにおいても遊休資産や空店舗をサテライトオフィスとして活用。
- ・ 各拠点には、市内外のあらゆる人々が交流をし、ビジネス分野に問わず、衣食住にまつわる情報や空き家/空き店舗の情報等の集積を目指す。
- ・ 拠点に集う人々が、集積した空き家情報を基に、住居の確保やオフィス等の開設を実現し、移住定住へつなげる。

⑤デザイン性の高いサロン（ASOBI 場）として活用

- ・ 多様な人々の探究心や知的好奇心を満たす ASOBI 場となるよう、コミュニケーションマネージャーが円滑なマッチングやコミュニティ形成を実施する。
- ・ 機能面のを充足した上で、デザイン性やファッション性を高める。
- ・ 地方に関心のある企業や事業者のほか、高校生や大学生の「憧れの場」として認知拡大を目指す。
- ・ デザイン面やクリエイティブに特化した取り組みを促進させることが重要であり、ビジネス領域以外にも、音楽や映像、アート等、住民ニーズに沿った企画を随時実施する。
- ・ カフェや飲食のテナント、マルシェやポップアップの実施、市内のものづくりのショーケース（土佐打刃物、フラフ、スイーツ、加工品等）としての活用なども実施する。

4. 分散型探究拠点施設構想

市内全域への波及効果を最大限高めるために、メイン施設に加え遊休施設等を活用するサテライトオフィス等で分散型の施設運営を目指します。

① 探究拠点施設（メイン）

市内の活用可能な施設（遊休資産や空き店舗含む）を建築士やシェアオフィス運営経験者等の専門家等が調査分析し、土佐山田町の香美市商工会館が最も適しているという結果になりました。

今後は、運営体制の検討を進めるとともに、既存施設のリノベーション、解体＋新築、リノベーション＋増築等、施設整備の多様な可能性を考慮し、詳細調査（耐震性、老朽度、中長期的な修繕計画策定等）を実施する予定です。

② 探究拠点施設（サテライト）について

市内全域に本事業の効果を波及させるために、メイン施設整備の検討と並行して、その他の土佐山田エリア、香北エリア、物部エリアの遊休資産等を活用（原則リノベーションで検討）したいと考えております。物件選定、改修方針、運営体制については、今後調査を進めていきます。

次ページのイメージ図で示す通り、市内各地にメインとサテライトによる施設整備をし、市内全域でのメリットを念頭に置いた運営を実施します。

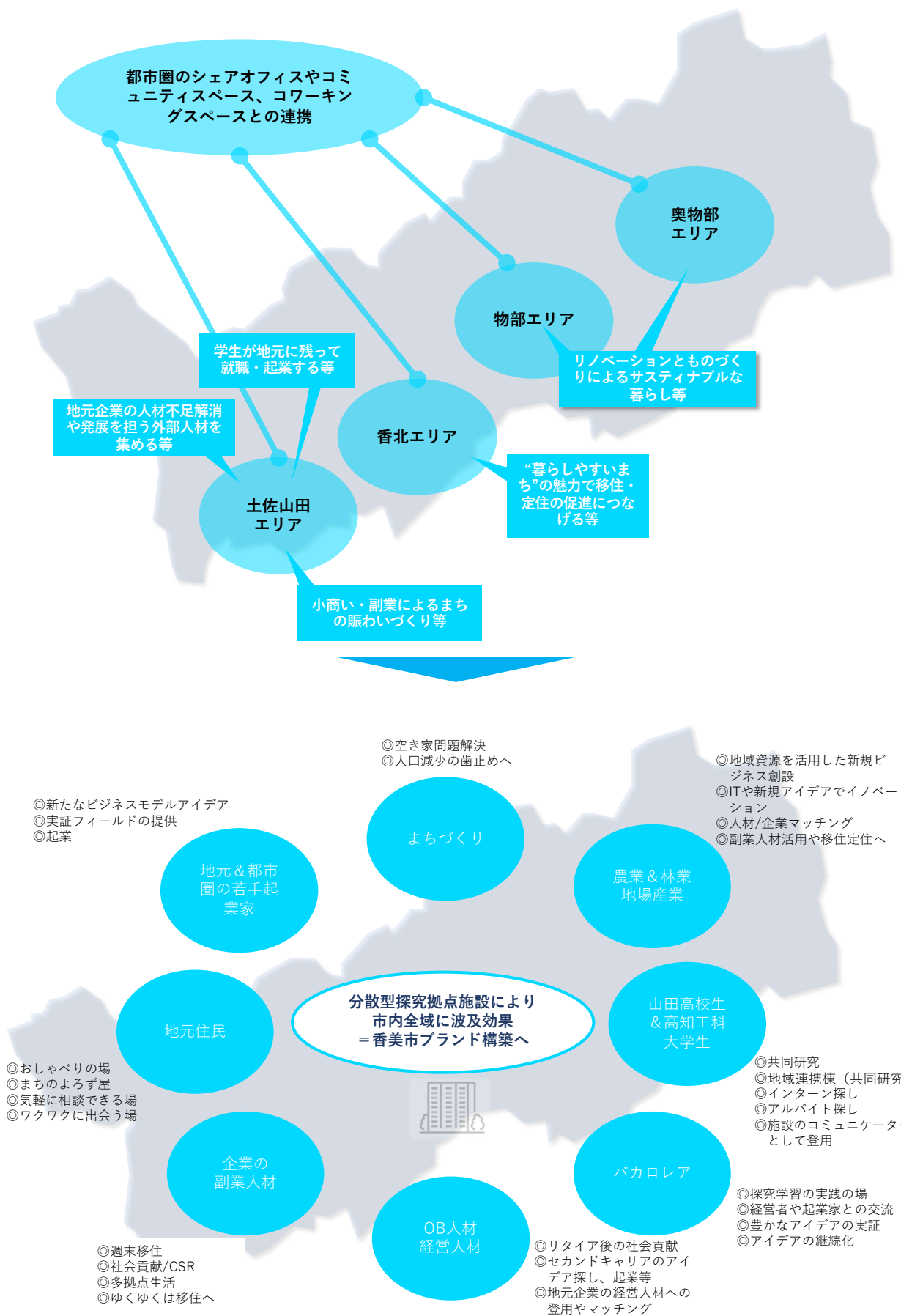


図4：分散型探究拠点施設のイメージ図

③分散型探究拠点施設で創出されるメリット（例）

（１）土佐山田エリア「小規模事業・副業（複業）によるまちの賑わいづくり」

- ・ 商店街の空き店舗を活用した起業、創業の促進。
- ・ 週末起業や特技を活かした副業/複業の促進。
- ・ まちづくりのキーコンテンツ（飲食店、カフェ、宿泊施設、ショッピング施設）の増加。
- ・ 地域に根ざした産業振興、地元雇用の促進。

（２）土佐山田エリア「人材マッチングで地元企業の課題解決」

- ・ 都市圏の人材や企業を誘致（スカウト）。
- ・ 人材不足が深刻化する地元企業との人材やノウハウのマッチング。
- ・ 都市圏から交通の弁が良い（空港から近い）ため、他拠点生活も PR。
- ・ 香美市商工会や高知工科大学による支援及びマッチングの促進。

（３）全エリア「魅力ある教育フィールドを造成し、地元就職＋起業へ」

- ・ 子育て環境の良さをさらに引き上げる、雇用の場、起業の増加。
- ・ 市内小中高校の探究の実践の場にし、大学発ベンチャーを促進。
- ・ 高知工科大学や県森林技術センター等との共同研究、企業とのマッチング。
- ・ 学園都市としてのまちづくりを加速させる。

（４）香北エリア「アート＆クリエイティブによる移住定住促進」

- ・ 創造、創作に適したエリアの魅力を磨き上げる。
- ・ 既存観光施設等との連携により、アートやクリエイティブ、エンタテインメントの先進地として認知。
- ・ クリエイティブ人材の集結。
- ・ お試し移住から定住へつなげる。
- ・ 暮らしやすいエリアの魅力をさらに発信。

（５）物部エリア「リノベーション＆ものづくりによるサステイナブルエリア化」

- ・ エリアに集積する魅力ある空き家空き店舗の活用促進。
- ・ ものづくりに特化した独自のコミュニティづくり。
- ・ 作家や職人の集結＋地元住民が連携し新たなまちづくりへ。
- ・ ものづくり企業を誘致し、地元雇用促進。
- ・ カフェや宿泊施設と連携し活性化、人口維持へ。

3. 探究拠点施設（メイン）の候補地の状況

1. 位置・敷地面積等

①所在地

所在地は、香美市土佐山田町宝町二丁目です。

②敷地面積

敷地面積は、1,500 m²程度を想定しています。周辺地の取得や詳細な土地調査等を今後実施し、明確な敷地面積を算出します。

③道路状況

計画地の北側には、前面道路として国道 195 号が通っており、また、令和 5 年 12 月に市道新町西町線が開通、あけぼの街道側からのアクセスが整備されました。



図 5：候補地周辺の航空写真（赤点線部分：香美市商工会館）

2. 土地規制

①都市計画法

都市計画法に基づく用途地域は、第2種住居地域となっています。第2種住居地域における土地規制を以下に示します。

表1：第2種住居地域における土地規制

規制内容	基準等
容積率	200%
建ぺい率	60%
防火指定	建築基準法22条地域指定の範囲内
高度地区	無し
日影規制	制限地区（高さが10mを超える建築物）

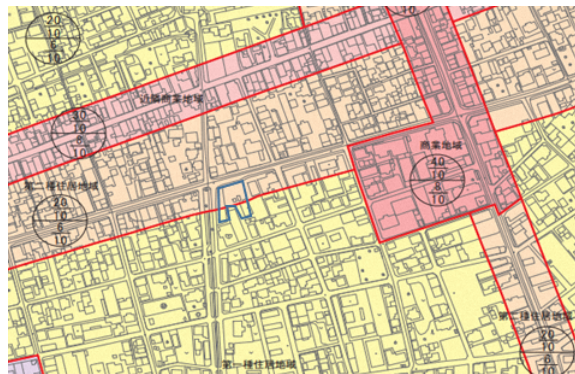


図6：区域図

②その他関係法令

主な関係法令を以下に示します。法令を遵守のうえ、計画の検討を進めます。そのほか遵守すべき法令が浮上した際には適切に対応します。

表2：関係法令

関係法令	備考
建築基準法	建築基準法22条地域指定の範囲内
消防法	
バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）	特定建築物の新築：努力義務
省エネルギー法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）	第2特定建築物（300～2,000㎡）の新築：届出義務

4. 建築物の機能と規模の計画

1. 求められる機能

基本方針を踏まえ、施設に求められる機能は、下表のとおりです。

表3 求められる機能（案）

機能	概要
企業誘致	県内外の企業等がオフィスを開設し業務を行うことができる機能を有するとともに、立地した企業が地域等に対し価値を提供できる機会を提供します。IT コンテンツ関連企業等の誘致も視野に入れた設備導入が必要となります。
起業支援	起業・創業希望者等に対し、相談支援やスキルアップなどの総合的な支援を実施します。
事業者支援	市内事業者等の DX 等を支援し、事業の成長や効率化を図ります。
交流促進	上記の誘致企業・起業希望者・市内事業者に加え、学生や移住者、市役所職員、また幅広い年代の市民が集うコミュニティ機能を設け、多種多様な人材の交流を促進します。

2. 施設の内容

求められる機能を踏まえ、探究拠点施設に必要な内容は、下表の通りとなります。一部協議中のものもあり、詳細は今後検討していきます。

表4：施設の内容（案）

室名	内容
シェアオフィス	・部屋数は4室程度とし、収容人数1~3人の小オフィス3室、収容人数5~8人の中オフィス1室を想定。 ・機械設備等は、適切なスペックのものを設置する。 ・入居者や利用者の意向に合わせて、室内の什器配置（椅子や机を含む）ができるよう、シンプルな仕様とする。 ・ロッカーや倉庫、共用キッチンなど付帯設備も設置する。
コミュニティスペース コワーキングスペース カフェ&ショップ	・施設の顔としてデザイン性を追求するほか、気軽に訪れやすく居心地の良い空間とする。備品については、地元の職人や作家等の作品を優先的に選定する。デザイン性や機能性も施設に合ったものとする。 ・法人登記を可能とし、ロッカー等の利便設備を整備する。 ・オープンスペースとなるため、WEB会議や電話打ち合わせができるよう周りに配慮した設計とする。 ・イベントやワークショップ等の実施も視野に入れた、設備選定や設計とする。 ・カフェやショップ等を併設し、集客力を高める。キッチンや商品の陳列棚等はデザイン性や機能性を考慮した設計とする。
香美市商工会オフィス （協議中）	・本施設のビジネスマネージャーとしての連携や、入居希望者や新たなに市内で創業を希望する事業者らへの支援を実施するために、香美市商工会が入居するオフィスを設置する。施設の管理運営においても、連携体制を構築するため、導線等を考えた設計とする。 ・収容人数は10人程度を想定する。 ・会議室やロッカー、倉庫など付帯設備も設置する、そのほかの設備詳細は、協議の上決定する。
共用便益施設	・親子連れや障がい者等誰もが快適に利用できるトイレ等のコモンスペース、管理/運営事務所、エレベーター、倉庫等を設置する。 ・BCPを内包した施設とすることや、入居者や利用者の防災上のリスクも考慮した設計とすること。
駐車場・植栽	・思いやり駐車場を含む普通自動車駐車スペースを十分確保する。詳細な台数や面積等については、今後実施する設計業務の際に詳細調査の上確定させる。 ・大学生等の利用を見込み広い駐輪スペースを確保する。 ・植栽はシンプルなものにし、管理コストのかからない樹種を選定する。トレンドに沿った植栽を実施する。

3. 探究拠点施設整備における留意事項

①探究拠点施設（メイン）の施工方法

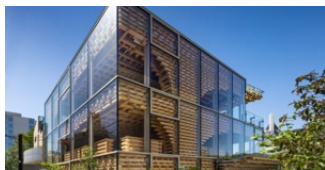
探究拠点施設（メイン）を新築またはリノベーションとするか、それらのハイブリッドとするかについては、整備費や工期、運用リスク等を踏まえて検討中です。今後、各エリアでのサテライトオフィスの整備・運用と並行して詳細を取りまとめていきます。

①新築イメージ（例）

コンセプト

「探究あふれるフラッグシップ木造建築」

- 香美市産材を用いた木造建設。
- 林業大学校や高知工科大学と連携し、「木材トレサビリティ」「林業サプライチェーン」等を関連させた実証実験を兼ねた設計施工を実施。
- 市内の職人を集結させ、最新のIT技術と職人の技を掛け合わせた施工を実施し、業界へのインパクト創出を図る。



②リノベーションイメージ（例）

コンセプト

「まちのMIRAIを考えるリノベーション建築」

- 香美市産材を用いたリノベーション。
- サッシ等、昭和時代を感じる意匠部分は残しつつ、デザイン性や機能性は最新ものを導入。
- 施工の一部では、住民ワークショップ等を開いて、機運醸成を図る。
- 香美市において、空き家対策やリノベーションによるまちづくりという「文化」を打ち出す。



画像参照：隈研吾設計事務所HP、大橋会館HP、me:riseHP

図7：新築及びリノベーションの各イメージ

②通信設備

高速通信や情報セキュリティに配慮した設備を整備し、利便性の向上を図ります。

③ その他の土佐山田エリア及び香北エリア、物部エリアのサテライトオフィスの整備・運用について

各エリアについては、遊休資産等の活用を検討しており、最小限のリノベーションをして運用することを想定しています。詳細については、メイン施設整備の検討と並行して検討を進めます。

④その他

- ・ 災害後に入居企業等が事業活動を早期に再開できる設計とします。
- ・ ランニングコストの軽減に配慮した設計とします。
- ・ 自然エネルギーの活用など積極的に検討し、循環型社会に配慮するとともに、社会貢献などを経営理念に設定する企業にも訴求できる設計とします。

5. 事業計画

1. 財源

本事業の実施にあたっては、交付税措置のある起債など有利な財源の確保に努めます。また、デジタル田園都市国家構想交付金など、国の政策を十分に把握し、可能な範囲で活用します。

2. 事業費の試算

当該施設の整備費については、今後の経済・物価情勢によって変動する可能性があります。現時点では、候補地及びその周辺で新築による整備した場合、用地取得費、建設工事費、駐車場整備費等を合わせて7億5千万円程度と試算しています。今後、施設の要件を検討していく中で、さらに精査します。

3. 収支計画

①収入

(1) 使用料

施設の使用料金については、受益者負担の考え方を基本として適切な料金を設定するとともに、営業活動を行い使用料の確保に努めます。指定管理者制度を導入する場合、自主事業の実施や、施設・設備等の状態を良好に保ち、施設の機能を十分に発揮するため、必要な経費の予算化に努めます。

②支出

(1) 事業費

自主事業等は、費用対効果、長期的成果などを十分に検討したうえで実施します。より優れた成果を上げるため、多様な事業を展開していくことを考慮した事業費の確保に努めます。

(2) 人件費

必要な組織体制について検討を行い、専門的な人材を配置し、効率的に業務を遂行できる体制を構築し、適切な人件費での運営を行います。

(3) 維持管理費

保守点検費、警備・清掃費、光熱水費など建物や設備の維持管理にかかる費用については、施設や設備内容、管理方法等に合わせ、中長期的な視点により検討を行います。

(4) 事務費

備品・消耗品費、保険料、通信料などを確保する必要があります。特に備品については、経年劣化に伴う修理・更新やニーズの変化に伴う買い替えに対応できるよう必要な予算の確保に努めます。

6. 管理・運営の体制

管理運営の体制については、以下を想定しています。先進事例等を参考に作成していますが、今後より詳細かつ具体的な体制構築を行います。

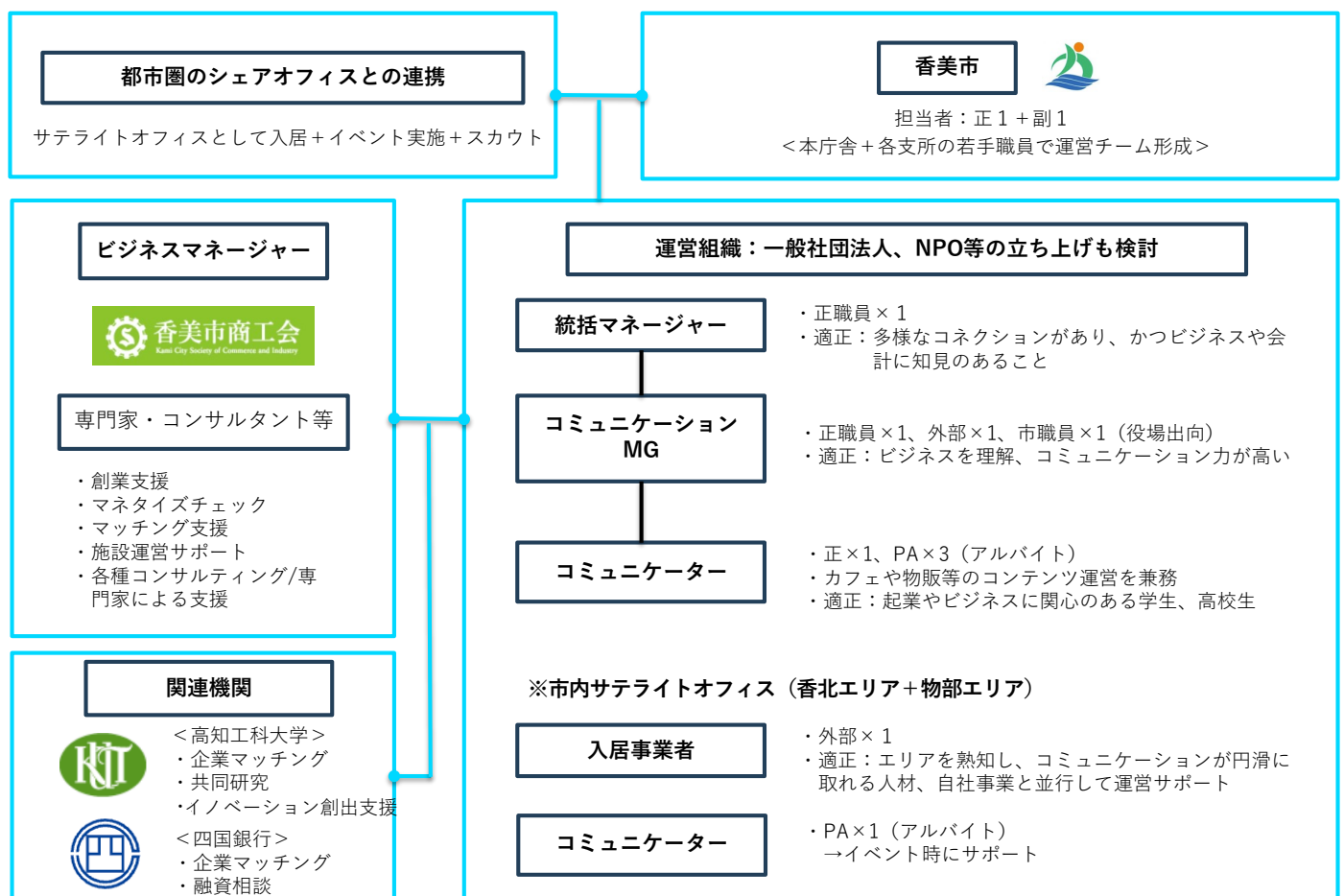


図8：体制図（案）

<ポイント>

①管理

入居管理については、適切なルールづくりによりトラブルの発生を未然に防ぎます。また、施設は学生など平日の夕方や休日の利用ニーズがあることから、開館時間に柔軟性を持たせるとともに、人件費等が過剰にならないような体制を構築します。施設や設備の維

持管理を効率的に行い、利用者の安全を確保するとともに、定期的な清掃等を行い、施設を快適かつ清潔に保ちます。

②運営

施設を効率的に運営するとともに、その機能を十分に発揮し、魅力ある事業を展開していくために、専門性を持った人材を配置し、かつその能力を十分に発揮できる体制を構築していきます。また、民間のアイデアやノウハウを基に実施するため、指定管理者制度の導入を中心に検討します。さらに、運営スキームを地元人材に浸透させるために、本施設と同等の施設の運営経験者をアドバイザーとして登用することも検討します。

7. 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下を予定しています。

探究拠点施設（メイン）の運用開始までに、遊休施設等を含む既存施設を活用（そのまま活用、またはリノベーション）したプレ事業等で、機運醸成と共に成果を出すことが重要と考えます。エリアごとに、事業者や市民、学生等との協議やワークショップの開催等により、詳細な方針を定めていきます。

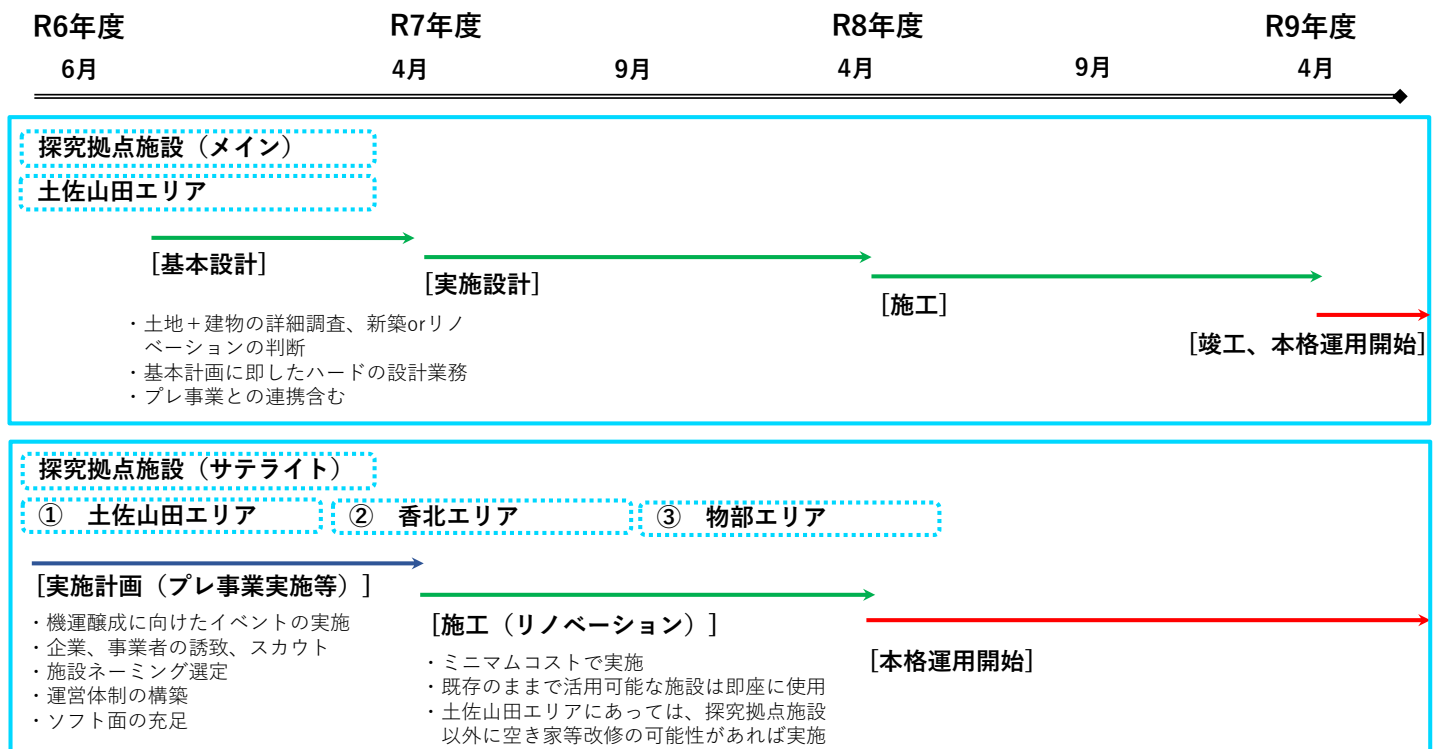


図9：スケジュール（案）

8. 設計者等の選定について

1. 設計者の選定

設計者の選定方式としては、広くアイデアを求めることで良質な案を選定することとし、公募型プロポーザルを予定しています。

2. 運営者の選定

運営者の選定方式についても、必要とされるノウハウを有する主体を選定するため、公募型プロポーザルを予定しています。今後、施設整備事業の進捗状況に合わせ、管理運営内容について、専門家の意見を取り入れ施設に合わせた選定要件を決定します。

3. 入居者の募集について

本施設の入居者は市内外から幅広く募る必要がありますが、主たる目的はコミュニティ機能の拡充であり、市や関連主体との連携効果が最大限に発揮されるよう入居者を選定することが重要です。広く公募する一方で、市の課題解決にコミットできる候補者をリサーチし、都市圏のシェアオフィス等も含めてスカウティングしていくことも検討します。また、応募が増えた場合には、本施設に適合する入居者の選考も検討します。

4. 施設ネーミング及びロゴデザイン等クリエイティブ策定に向けたデザイナーの選定

本事業におけるマーケティング結果から、ネーミングやロゴデザイン等クリエイティブを高質なものにすることがPR効果につながると考えており、公募型プロポーザルによって、県内外問わず、本計画に合致するデザイナー等を選定します。