遊休不動作等を活用したにぎわい 創出と人材育成事業について

市街地に点在する空き家・空き店舗等を再生・ 活用するための、意識啓発や知識の取得、事業 化を目指す人材の発掘と育成を目的として、シン ポジウム(ヤミナー) やスクールを開催します。

日時	開催内容等
8月30日(木) 19:00~	まちやどシンポジウム (ヒスイ王国館)
9月下旬(予定)	リノベーションまちづくりシンポ
11月中旬(予定)	ジウム
12月22日(予定)	※内容を深めていく形式で3回開催予定
2月下旬(予定)	リノベーションスクール開講

「リノベーションまちづくり」とは

リノベーションまちづくりとは、道路や公園等の 公共空間、空き家や空き地等の民間不動産な ど、それぞれの地域に見合った固有の空間資 源を活用した活動(アクティビティ)をまずは1筒 所(点)から始めて、一定のエリア(面)に広げて いく取組を言います。

人口減少の進展により、今後加速度的に増 加が見込まれる遊休不動産を活用した活動を 連鎖的に広げていくことで、まち全体の価値を高 め(エリアの再生)、都市と地域経営課題を複合 的に解決していくことを目指すものです。

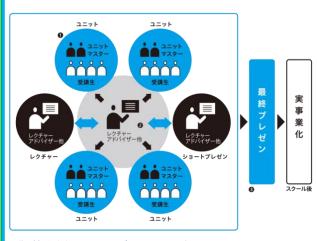
<u>「リノベーションスクール」とは</u>

まちなかの遊休不動産を使ってエリ ア再生のためのビジネスを創り出す、 座学と実践による集中講座です。

主な流れとしては、

- ①各地から集まった受講生たちでユニットを組み、 実際の空き物件を対象に有効な再生案を考えま す。講師役のユニットマスターは日本各地で活躍 する各界のトップランナーである専門家が務めま す。
- ②受講生は事業計画立案に必要な知識等をユニッ トマスターから講義形式で学びます。
- ③最終日に物件の所有者にむけて、公開型の提案 会(プレゼンテーション)を行います。

リノベーションスクール イメージ図



出典:株式会社リノベリングホームページ(http://renovaring.com/)

「まちやど」とは

「まちやど」とは、まちを一つの宿と 見立て宿泊施設と地域の日常をネッ トワークさせ、まちぐるみで宿泊客を もてなすことで地域価値を向上してい く事業です。

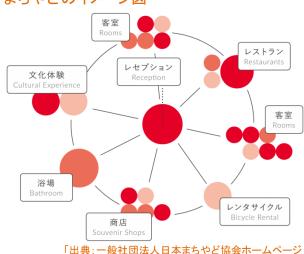
街の中にすでにある資源や街の事業者をつなぎ合

わせ、そこにある日常を最大のコンテンツとすること で、利用者には世界に二つとない地域固有の宿泊 体験を提供し、街の住人や事業者には新たな活躍 の場や、事業機会を提供することを目的とします。 糸魚川における「まちやど」の可能性について、実 践されている方々とともに探り、考えるところから始 めます。

>「まちやどとは?」より一部抜粋)

(一般社団法人日本まちやど協会ホームページ

まちやどのイメージ図



(http://machiyado.jp/about-machiyado/)]

アクティビティが広がるまちづくりが進んでいます。

地域の課題解決を図り

魅力的で活力のあるまちをつくるには 様なアクティビティが 生まれる環境づ が不可欠です。

エリアからはじまる都市再生

を

発 地 創出するための都市型産 見 域 業の育成、人口減少や高 独 解 自 課 す 題 3

齢化等により弱体化した地 域コミュニティの再構築な ど、課題はエリアにより様々 です。経済、社会、歴史、文 化など様々な要素を読み解 きながら、地域の課題を発 見し、それぞれのエリアにあ わせて解決するアプローチ が求められています。



北浜テラス(大阪市)

KEYWORD

人がつどい、様々なアクティ 居 ビティが生まれるようにする 心 間 ためには、五感でまちの豊 かさを感じられる環境、誰 地 中 にでも安心して利用しやす ょ い交通などが大切です。作 り手ではなく使い手の視点 しい で、人間の身体感覚にあっ 環境をつくる 視 た居心地よい環境をつくる 点 ことが求められています。

の公共空間、空きビルや空 き家、空き地等の民間不動 産など、様々な空間資源が あります。時代の変化により 間資源を積極的に発掘し 地域と時代のニーズに対 応したコンテンツ(機能)へ と転換、再生、活用すること が求められています。

まちの 使 民 空間資源を か か わ 5



クッチーナ・ディ・トリヨン(北九州市)



丸の内仲通り(東京都千代田区)





効果

美しい街並みや安全・安心で快 適な質の高い環境の形成など、 ハード整備の段階から、事業後、 その効果を高めるソフトの導入ま で、住民を含む多様な主体が継 続的に取組むことにより、土地や 建物の不動産価値が周辺に比 べて高まったり、下落しにくくなる といった効果が期待できます。

持 産 価 向 値

公共と民間の空間が一体と なった、居心地のよい都市空 間の形成や、エリアの特性を 活かしたコンテンツ(機能)の 集積形成、まちなかでのアク ティビティを創造するきっか けづくりなどの都市再生の取 組みにより、来街者数や滞在 時間などの増加といった効果

が生まれます。

滞在時 街者 間 4 0 增

加



グランフロント大阪の公示地価(1㎡あたり)は年々上昇して おり、地価変動率も、大阪圏/商業地に比べて、高い値で、 年々、増加している。

※各標準地の対前年変動率は、継続する標準地について、前年の地価公示価格との比 較から算出 (国土交通省地価公示ウェブサイトのデータより作成)



日南市の中心市街地(商業地エリア)では、都市再生に向 けた取組みにより、歩行者・自転車通行量が大幅に増加 している。

(日南市の調査データより作成)

効果

遊休不動産などエリアのストック 雇 (資源)を活用した賑わいの再生、 用 都市型産業の育成、クリエイティ ブな活動に取組む起業家を育む 環境づくりなど、ハードとソフトが 創 連携した都市再生の取組みによ り、新たな雇用や事業の創出と

新 な

の解消 の集積 リノベーションによる まちの再生サイクル 人の流れ 新規雇用 まちの コミュニティ

いった効果が生まれます。

北九州市では、リノベーションまちづくりを通じた再生により、 地域全体で連鎖的に行われた遊休不動産のリノベーション 物件において、445人の雇用を新たに創出している。

※平成28年7月時点 (「北九州市のリノベーションまちづくり」(平成28年7月(一財)地 城総合整備財団「公民連携セミナー」資料)より作成〕

来街者やまちでの滞在時間の増加 新たな事業と雇用を生み出す経済の活性 エリアからはじまる都市再生の取組みによって 資産価値の維持・向上など、

はじまる都市再生

た効果

様々な効果が現れ始めています





ビルのワンフロア全体を、入居者が自分の部屋を自由にDIYすることができるシェアハウスに。(coclass)

Case_6

北九州市 2011-

産業と雇用を創出する 連鎖的な不動産再生

北九州市小倉魚町

株式会社北九州家守舎 他

不動産の再生を通じて質の高い雇用を創出し、 産業とコミュニティを再生することを目標とした 「小倉家守構想」のもと、小倉魚町のコンパクトな エリアで事業開始から5年で、15件以上の不動 産再生と400人以上の雇用創出を実現。

ここで誕生したリノベーションスクール(P13参照)は全国に広がると同時に、空間資源の活用による地域再生を全国で広めるためのブラットフォームを目指す「リノベーションまちづくりセンター」の設立・運営なども行われている。





上:古い空きビルをクリエイターのための集合アトリエとショップに 再生。(メルカート三番街) /下:築60年の日本家屋を、カフェ・レン タルスペースへ転換。(三木屋)



小倉魚町の商店街の空き地に、コンテナを厨房として設置し、ウッドデッキに客席を 設けた屋外イタリアンバル。収益の一部を、店舗が面する商店街のアーケード撤去や その後の整備費用にも充当している。(クッチーナ・ディ・トリヨン)

リノベーションまちづくり エリアからはじまる都市再生 10





3

DATA

2011年に北九州市で始まり、そ の後全国に展開。これまで熱海 市、和歌山市、豊島区など全国 35の都市・地域でスクールや関 連イベントが開催され、卒業生は 延べ2.800人、家守会社は31組 織、実現したプロジェクトは50 件以上に上る(2017年3月末時点)。 講師とともに事業計画の検 務に精通するユニット 識や技術を学びなが ら、実知呼

を取り戻し、

産業を育て、

する都市再生手法を学び 民間と公共の不動産再生 通じてまちをリノベーショ

切り替える

終日に不動産オ ション事業計画を立案し、最 して事業化を前提とした提 として、全国からの受講生が 日間で集中的にリノベー 実際の遊休不動産を題材 ナーに対

きビル、

空き店舗等の空間

増え続ける空き家、

資源に着目し、

その新し

COLUMN

まち

退成

化

時

りによって、 に成果を上げています。 まちづくりは、各地で着実 決を目指すリノベーション 使い方をしてまちを変え、 リノベーションまちづく 市 地域経営課題の解 まちに賑わい

う。受講生は「ユニット 案のプレゼンテ

ーションを行

ープに分か



が実現し始めています。

そして自主財源を稼ぐこと 人口バランスを回復させ、 質の高い雇用を創り出し、

清水義次しみずよしつぐ

1971年東京大学工学部都市工学科卒 業。都市生活者の潜在意識の変化に根 ざした都市・地域再生プロデュースを行う。 東京都千代田区神田RENプロジェクト、 CET (セントラルイースト東京)、旧千代田区 立練成中学校をアートセンターに変えた 3331アーツ千代田などリノベーションま ちづくりに取り組む。

です。 時に提供コストを劇的に減 した。 だと多くの人が思ってい らすことが今求められてい 共サービスの質を高め、 実はそれが可能なの そんなことは不可能 い財政状況の中で

わせて、 いるのです を変えていく時代を迎えて 民が連携し、 新たな意識を持った公と 自分事としてまち 互いに力を合

本当の公民連携を 民間主導の行政支援

で

今すぐ新たな時代に

したやり方に

り事業を行い、 良いのです。

政支援のまちづくり 上げることです を促して民間主導・行 自主自立するまちづく 彼らの主 適正な利益 民間の役割 を行え な 参 Case 7

和歌山県和歌山市 2014-

公と民との連携による 地域らしい空間資源の活用

和歌山市中心部

株式会社紀州まちづくり舎+株式会社ワカヤマヤモリ舎 他

5回のリノベーションスクール(P13参照)開催を 通じて、リノベーションの担い手である家守会社 が次々と誕生。これを後押しする和歌山市ととも に、公民連携でエリア全体のリノベーションまち づくりを進めている。

水辺を活かした不動産再生など、和歌山らしい 空間資源の活用だけでなく、ぶらくり丁商店街で のマルシェや市営駐車場を活用したイベントなど、 公共空間の利活用も同時に進められているのが 特徴となっている。







~

ショ

ン

まち

づく

h

の

を

公共と民間、それぞれの不動産を活かしたまちづくりが進行中。 (上:石窯ポポロ/右下:Guesthouse RICO)

補助金に頼らない Case 9 大型空きビルの再生

花巻駅前エリア・上町

株式会社花巻家守舎+上町家守舎

閉店した百貨店を再生するためのトリガーとして、 花巻市民のシンボルである「マルカンビル大食堂」 を復活。クラウドファンディングも活用して地域の力 を結集し、民間による大型空きビルの再生を実現し ている。



復活を待ち望んだ人々であふれる大食堂。

門前らしい暮らしを つくる不動産再生

Case 8

長野市善光寺門前

株式会社 MYROOM + LLP ボンクラ+ナノグラフィカ 他

小さなエリアで多数の蔵や古民家が次々に再生 され、移住者も増加。不動産、建築、メディアなどの プロが緩やかに連携してこれを支えている。空き家 見学会の開催から、不動産仲介、設計、施工まで実 施できる体制があることも特徴。



カフェ、ゲストハウス、アトリエ、住宅、オフィスなど 再生物件は多種多様。

リノベーションまちづくり

エリアからはじまる都市再生 12

ドをもつ民間を発掘・育

行政は、

パブリックマ





Case_12

大阪市 2008-

エリア

の

価値

を

高

め 使

3 い

共空間の

新

い

方

堂島川を眼下に望む 河川敷の川床店舗群

北浜テラス

北浜水辺協議会

川と街の連続性をつくる、大阪ならではの 風物詩をつくる、との想いを共有する地域の 人々市民の発意のもと、「水都大阪2009」に よる官民協働の取組みとして誕生。その後、民 間事業者や市民団体の手によって継続され、 任意団体として全国で初めて、河川敷の包括 的占用者としての許可を受け、一年を通じた 営業を行っている。

2017年までにカフェ、和食、イタリア ン、スペインバルなど14の多様な飲 食店を川床として設置。

住民もカフェも -Case 14 運営に参加する公園

南池袋公園

南池袋公園をよくする会

公園の全面改修にあわせて地域貢献に高い意欲 をもつカフェ運営事業者を選定。地域の住民やカ フェ事業者らと豊島区で組織を構成し、新しいスタ イルで公園の運営を行っている。



都心の公園として地域の人の心地よい居場所となっている。

整備・運営に Case 13 企業の力をフル活用

てんしば (天王寺公園)

近鉄不動産株式会社

官民の協働により公園のエントランス部分2.5ha を改修整備。芝生広場を中心に子どもの遊び場や カフェ、フットサルコートなど多彩な店舗を設置し、 イベントの開催など民間が管理運営を行っている。



7.000㎡の広大な芝生広場は多くの人が訪れる 大阪の新名所に。

Case 10

全国先駆けの国道上

の多目的テラス

大通すわろうテラス

札幌大通まちづくり株式会社

平成23年の都市再生特別措置法改正を 機に、全国で初めての都市再生推進法人の 指定を受け、国道の歩道部分に常設の食 事・購買施設を設置。貸出利用を積極的に 行い、カフェや軽食販売、アートワークの展

示物販など、多目的な活用が行われている。



路面電車のループ化 にあわせて歩行空間

Case 11

東京都新宿区

地域課題を解決する 道路上の オープンカフェ

新宿三丁目モア4番街 新宿駅前商店街振興組合

深刻化する違法駐輪や違法駐車 への対策と地域の賑わい創出を目的 に、平成17年度から道路空間での オープンカフェ設置の取組みに着手。 社会実験による課題解決効果の検証 と交通安全対策の協議を丹念に行 い、平成24年11月より常設化。特例 道路占用区域を指定し、カフェの営 業を行っている。

店舗、テーブル・イス等の他、広告塔を設置し、 継続的な活動財源に充当。

全国で広がり 力 を見せています 向上や活性化をはかる取組みが 民間

市

空間

0

間

用

再生の

3