

不動産オーナーと家守が一緒に行う リノベーションまちづくり

2016年5月20日

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議



嶋田 洋平

shimada@lion-kenchiku.co.jp

江戸時代、江戸のまちで活躍した「家守」。

不在地主に成り代わり長屋の管理をした大家さん。江戸のまちに約2万人いたと言われる家守の仕事は、町人の商売の世話や、戸籍の管理、お触れ書きの周知やいさかいの解決など。

彼らは幕府から給金をもらうことなく、自ら稼ぎ、まちの公用を担いながら、まちの差配を行った町役の民間人である。

日本中で空き家、空きビルなどが社会問題化し、かつて賑やかだったまちが活気を失っている。これらの右肩上がりの時代に作られてきた建築物やインフラを、有り余る「空間資源」ととらえ、新しい使い方を提案し、まちに新しい仕事や暮らしを作りながらエリアの再生を行っている人たちがいる。

今、人口減少縮退局面の我が国の疲弊した地方都市で、地方創生が叫ばれる中、行政の補助金に頼ることなく民間が自立して事業を継続させながら、現代の家守ともいうべき役割でまちづくりにつなげる活動を担う人たちのビジネスとしてのまちづくり。

21世紀の日本のまちで、まちをつくる古くて新しい仕事ともいうべき現代の「家守」の職能と、その果たす役割について、お話しします。

“リノベーションまちづくり”とは

1. リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし新しい使い方をしてまちを変えること
2. 民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う “民間主導の公民連携” が基本
3. 遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を組み合わせ、経済合理性の高いプロジェクトを興し地域を活性化する
4. 補助金に出来る限り頼らない
5. これによって、都市・地域経営課題を解決する！

皆さんが主役です！

**いままでの検討会
とは違います！**

いままでは絵に描いた餅ばかり、、、



絵に描いた餅は食べられません！

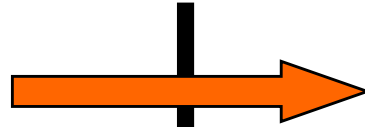
ビジョン
構想

**構想と実現の
間の大きな溝
断絶**

実現

ビジョン検討会（委員会）メンバー

従来



これから

まちの顔役

大先生

偉い人

老人

不動産オーナー
家守候補者
若手の先生他、
本当にやる気と
力のある方々

ビジョンの実現化プロセス

従来



これから

ない

リノベスクール

家守会社

推進協議会

やれることから
すぐに始める！

目標設定と実績カウント

従来



これから

何のために何をする
かの目標がない

カウントされない

何のために何をする
かの目標を定める

実績をカウントする

プロジェクト実現数

新規従業者数

歩行者通行量

家賃の変化・地価の変化等々

庁内の部署横断

従来



これから

ない

担当部局・担当課

【産業経済局新産業振興課】
(現在はサービス産業政策課)

+

将来関係する部局

【商業振興課・企業誘致課】

【建築都市局】

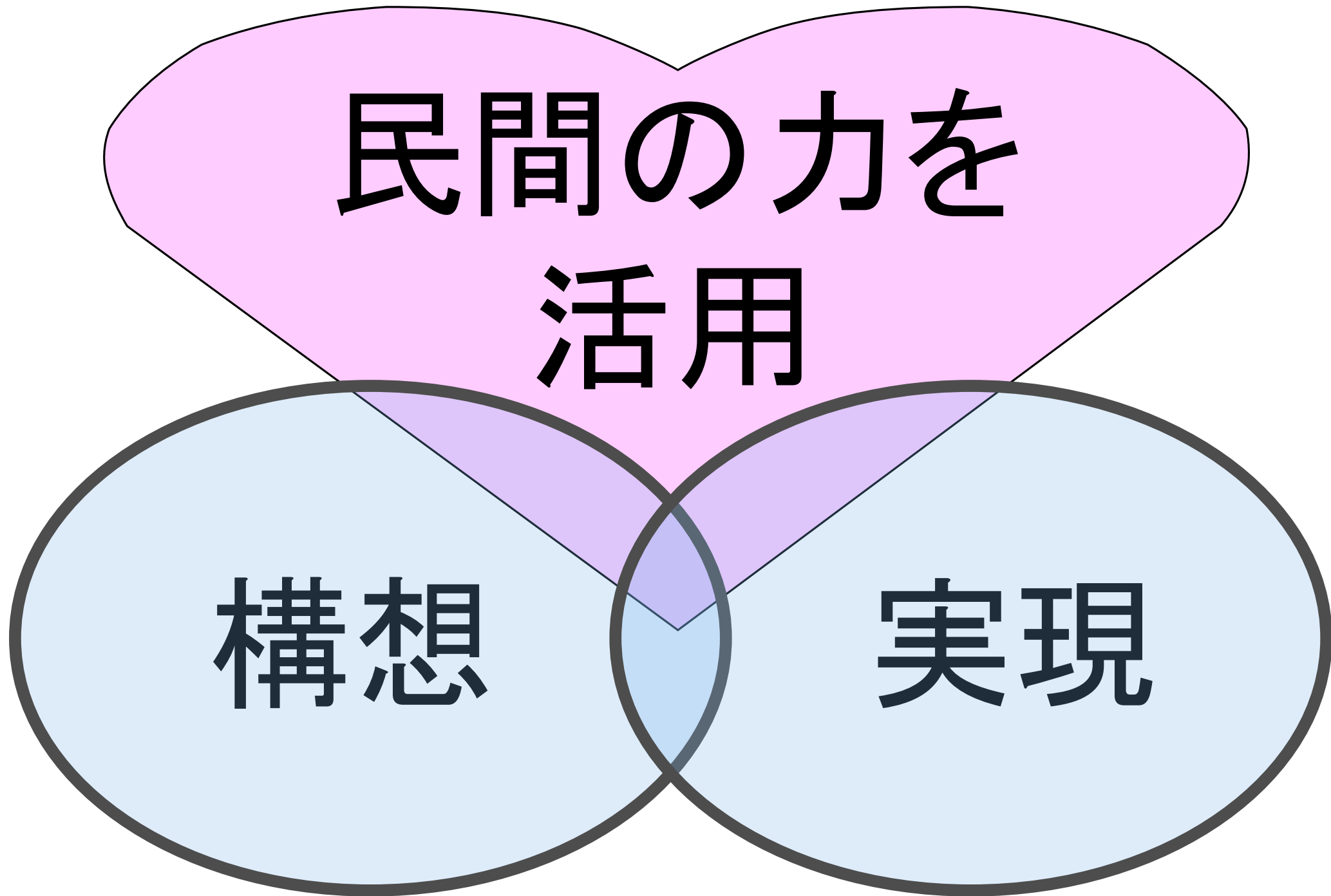
【小倉北区役所】

他

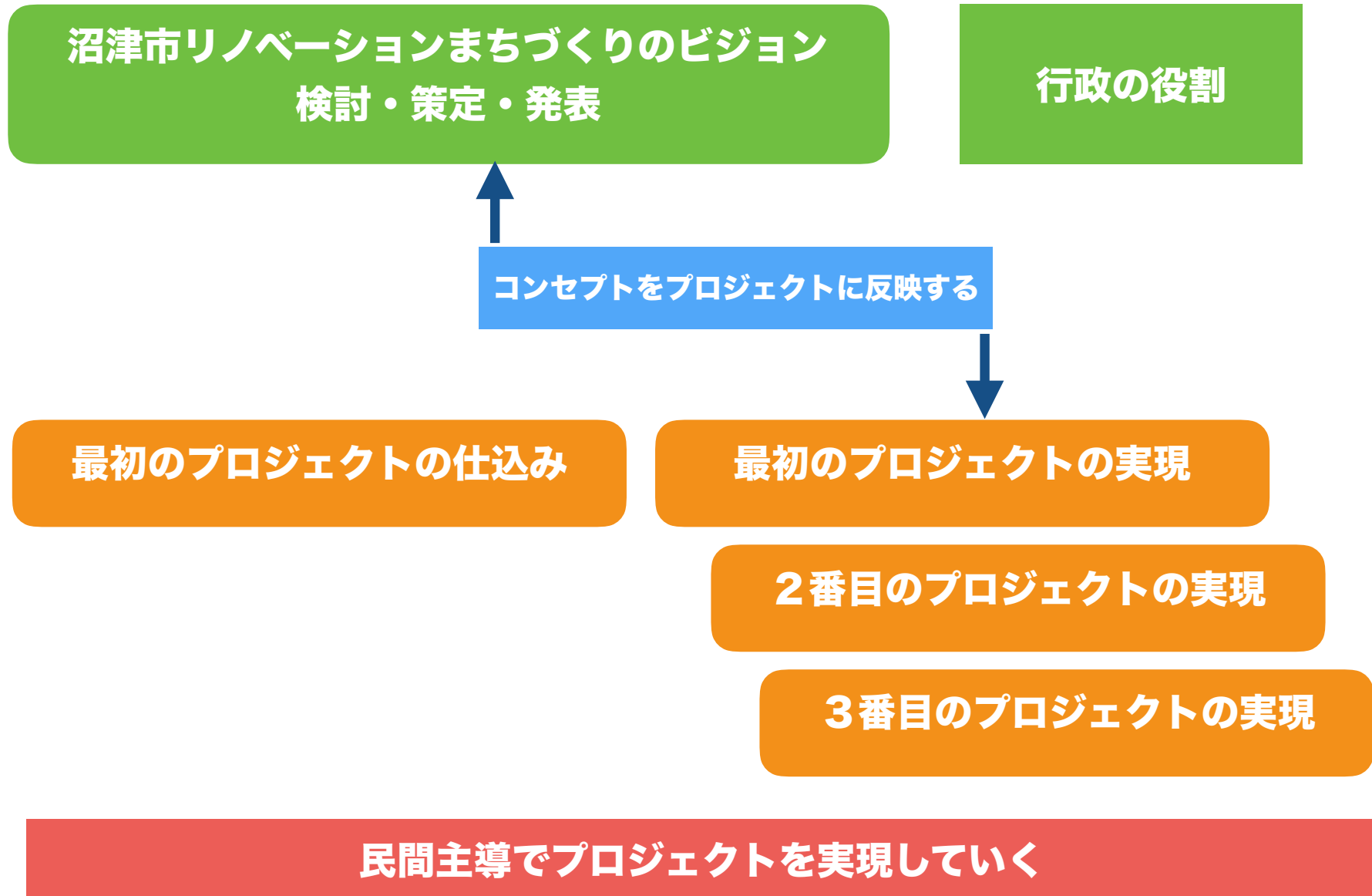
民間の力を
活用

構想

実現



沼津市のリノベーションまちづくりビジョンと その実プロジェクト化





空き家解消 課題多く

京都市提案の対策条例案

過料徴収の効果未知数

【京都市】京都市は、空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

放置は防災・防犯上危険

条例施行の自治体増加

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

実家が空き家になったら

売却は…3年以内に判断
賃貸は…相続時の節税に

空き家条例 31自治体に 強制撤去・罰則規定も

人口高齢化 10年で開万戸増

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

空き家問題

治安・景観・弊害さまざま

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

東山区深刻 5軒に1軒 空き家対策何ができる?

改装促進へ法改正必要

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

空き家管理おまかせ

室内換気やこみ掃除

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

街むしばむ空き家

若者戻らず危機感

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

ICT活用 重要性を指摘

14年度の農業自衛

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

解 詳細化する空き家問題

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

街むしばむ空き家

若者戻らず危機感

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

老朽団地街の中心に集約

温暖化ガス排出ゼロに

【東京】空き家対策として、条例案を市議会に提出した。空き家の増加による防災・防犯上の危険を指摘し、条例案では、空き家を「危険な状態」として、過料を徴収する。過料は、空き家の状態に応じて、10万円から100万円に上る。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。京都市は、条例案の施行後、過料の徴収効果を検査する。

実家が空き家になったら

売却は…3年以内に判断
賃貸は…相続時の節税に

今、日本中で

空間資源が

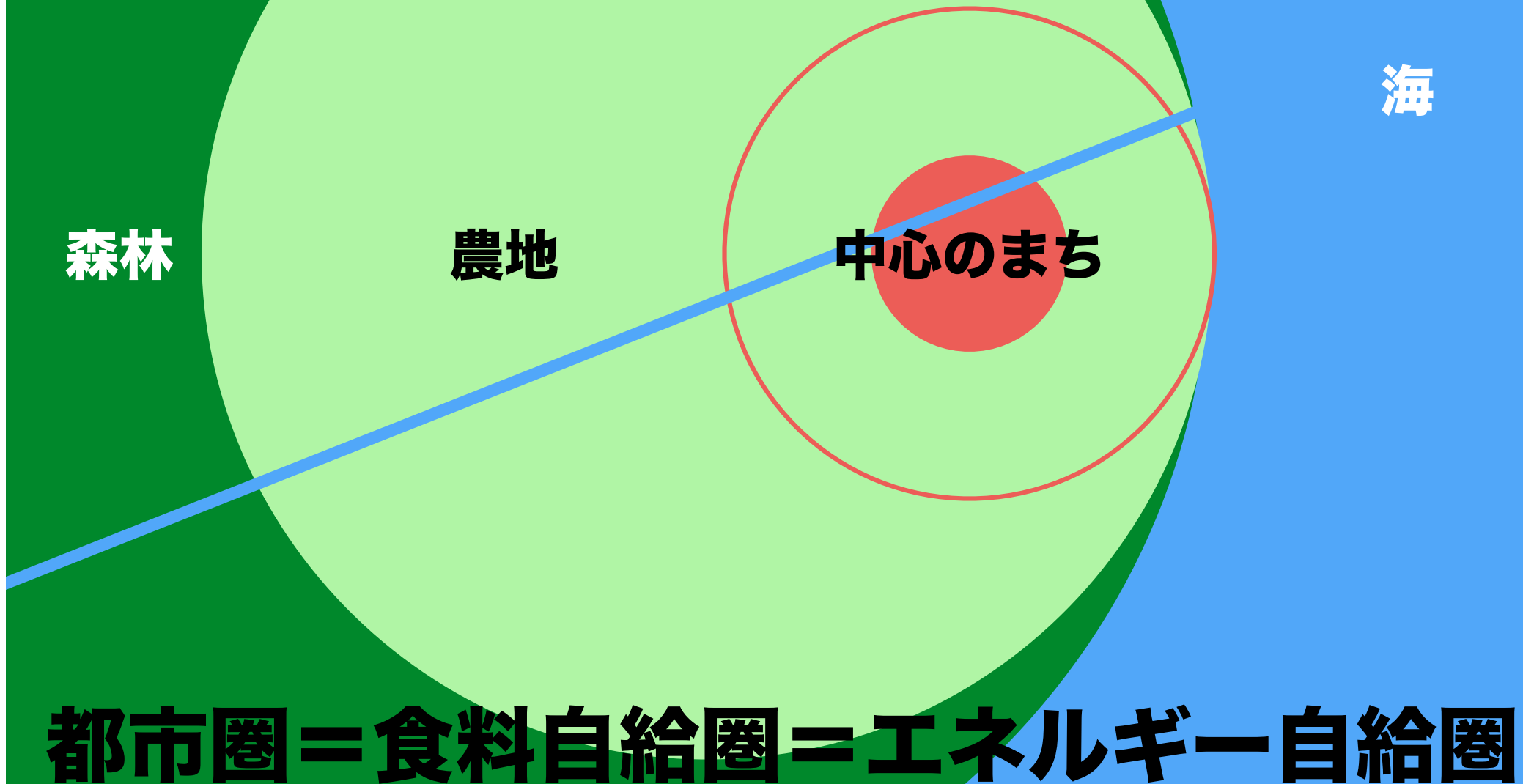
車・人の通らない道路

有り余っている



都市は人類最大の発明

まちの周囲の資源にも注目しましょう
農村部・森林部は沼津の蔵と油田だ！



まちなかだけで考えない

周辺の変化の兆し

Iターン・Jターン・Uターン人材

農産品海産品と濃厚な食文化

緩やかにつながる

新しい都市型コミュニティ

あるもので考える

すべてのリソースを使い倒す

ないものは、ない

**周辺の豊富な資源
をまちなかで表現
しよう**

**沼津のまちなかで住んだり
働いたり、遊んだりする中で**

**現在、欠けているものは
何ですか？**

**どんな人たちが住み、働き、遊ぶ
まちにしたいですか？**

どんなターゲット層？

どんな年代の、どんな職業の

どんな人がいいですか？

学生、若いファミリー、高齢者？

**半径200m のスモールエリアを
変えていくことを考え
連鎖的にプロジェクトを起こして
いくことが必要です！**

**最初のエリアはどこから
始めますか？**

不動産オーナーのみなさん

現代版家守になってみませんか

家守と一緒にまちづくりをして
みませんか？

家守を目指すみなさん

現代版家守になってみませんか

不動産オーナーと一緒に
リノベーションまちづくりをして
みませんか？

起業を目指すみなさん

沼津の中心で起業しませんか！

不動産オーナー、家守と一緒に
新しい事業を興して沼津のまちを
変えてみませんか？

大学の先生と学生みなさん

沼津のリノベーションまちづくりに参加しましょう！

そして、卒業後も沼津のまちに暮らしてみませんか！

行政関係のみなさん

**公共はまち最大の不動産オーナー
です**

**沼津市自らが“家守”に
なりましょう!**

【仮説】

ほとんどの公共施設は 遊休化している

沼津市の公共施設を使い尽くして
より快適で、より有用で、より便利な
施設に変えて、市民生活を豊かにする

不動産に公民の境目なし

民間の空き家、空きビル、空き店舗
水辺、道路、公園等の公共空間を
使い尽くして

“歩いて楽しいまち”をつくる

まち中の駐車場と道路を再編成し
車で来やすく歩いて楽しいまちにする

**沼津のまちは
どんなまちになっていたら
良いのでしょうか？**

**みんなで理想のイメージを
見つけてみましょう！**

公民の遊休不動産を使い尽くして 楽しいまちにする

公民の遊休不動産を使い尽し、沼津市らしいライフスタイルを創造する

職住育遊が近接する 沼津のまちをつくる

働き稼ぐ場の創造
(都市型産業の振興)

育ち暮らす場の整備

②空地
(青空駐車場含む)

①民間建物
(空家・空床)

③公共空間
(道路、河川、公園等)

遊び交流する場の構築

参考図書

リノベーション まちづくり

不動産事業でまちを再生する方法

清水 義次 [著]
Yoshitsugu Shimizu



Renovation and Town Management



敷地に価値なし、
エリアに価値あり

小倉家守プロジェクト、
3331 Arts Chiyoda、
オガールプラザ

「現代版家守」の提唱者が語る、
経営の視点からの地域再生

学芸出版社

