

# リノベーションまちづくり

## ～変化に対応して持続する岐阜市をつくる～

2020年11月24日

岐阜市 ポストコロナの都市のあり方検討



AFTERNOON SOCIETY Inc.

清水義次

[shimizu@as-tokyo.com](mailto:shimizu@as-tokyo.com)

# 日本社会は今 大きな変化期を迎えている

1990年代 デフレに突入 経済の停滞が始まった

2000年代 人口減少時代に突入 少子高齢化が進展

2010年代 大災害期に突入 大地震 温暖化気候変動

2020年代 世界規模のコロナ禍 経済危機

どの課題も未解決のままに  
次々に新たな課題が発生

その中で、実に多くの都市・地域  
経営課題が山積している現状

# 山積みの都市・地域経営課題

- 自治体の財政危機(税込・地方交付税減少 × 支出増)
- 産業(特に地場産業)の疲弊
- 質の高い雇用(勤めたい職場)の喪失
- 人口(特に生産年齢人口)の減少
- 医療・介護費、生活保護費の増大
- 公共施設の維持管理・更新費の増大
- 中心市街地の業務・商業の衰退
- 遊休ストックの増大(空き家、空きビル、空き店舗等々)
- 農業用地の遊休化、管理できない山林の増大
- 災害の危険性の増大、安心・安全の危機
- 孤独化、コミュニティの崩壊
- 社会格差の拡大と社会的弱者の増大

成長時代のやり方を続けていても  
都市・地域経営課題を解決することは  
不可能で、ただ失敗を重ねるだけ

一方、コスト削減だけするやり方では  
将来のまちは到底築いていけない

未来を先取りした都市政策 と 堅実な  
実現手法を同時に持つことが必要

# 縮退時代に適合したまちづくりの一つ リノベーションまちづくり

---

今あるものを新しい使い方で活用してまちを変え  
数多くある都市・地域経営課題を同時解決して  
エリアを再生し、持続するまちをつくり出す

遊休不動産を暫定利用して、魅力的なまちの  
コンテンツを入れ込みエリアを変えていく

解体撤去・新築型（再開発等）に比べて  
スピードが速く、収益性が高いのが特長

民間主導で公民が連携して行うのが基本

# 大小のリノベーションまちづくり

民間不動産活用

① 小さい  
リノベーションまちづくり

北九州市小倉家守  
プロジェクト  
【家守会社】

公共不動産活用

② 大きい  
リノベーションまちづくり

岩手県紫波町  
オガールプロジェクト  
【PPPエージェント】

大小のリノベを組み合わせ  
最強のまちの再生を目指す  
公も民も敷地に境目はない

# 小さいリノベーションまちづくり

## 【事例】

北九州市小倉魚町から  
全国に波及

行政と家守会社と一緒に  
民間主導・公民連携の都市再生

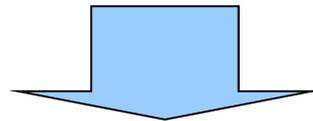
# 課題 中心市街地の疲弊

これまで中心市街地活性化法に基づく  
活性化施策が実行されてきましたが  
まちはどんどん疲弊する一方でした

民間遊休不動産を家守会社が活用して  
まちを活性化する新たなやり方が2010年  
から小倉魚町で始まり、次第にまちの  
客層が変わりまちが賑わい、賃料が上昇  
3、4年でまちが変わって行きました

# 北九州市小倉魚町再生のプロセス

- 2010年度「小倉家守構想」検討・策定
- 2011年3月上旬 小倉家守構想発表
- 2011年6月1日 最初のプロジェクトがオープン
- スモールエリアにリノベプロジェクトが集積
- 魚町銀天街と裏道の歩行者通行量が増加
- 行政は、サンロード魚町を歩行者広場化
- さらに賑わいが回復 → **賃料が大幅に上昇**



新築の建物が建てられるようになった！

# 小倉家守構想 2011 概要 ~リノベーションスクールと将来像~

## ☆動的に考え実行するプロセスをつくる

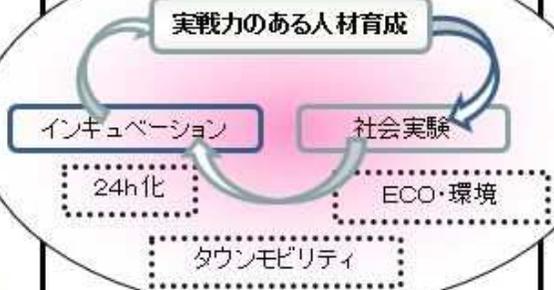
リノベーションスクールでは、実際の空き物件を題材にして、実践力のある人材を育成する。

小倉中心部の遊休不動産を活用する  
空きビル  
空き店舗  
空き家  
空き地  
低利用の公園  
など

不動産オーナー  
(民間/公共)

リノベーションスクール  
建築を学んだ人たちが、地域ごとに新しい事業を起こしていける力をつけ、地域に事業家として継続的に活躍できる“新しい事業・職業ネットワークのモデル”を創り出す

リノベーション  
スクール  
クリエイター  
と学生たち

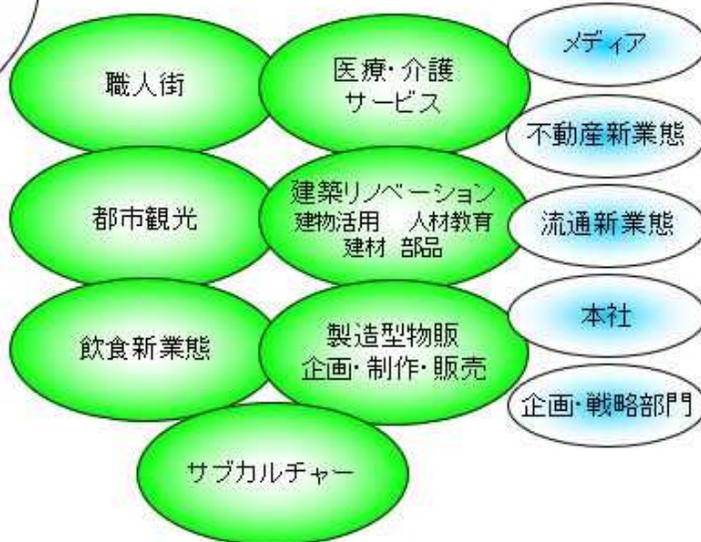


環境改善と雇用創出の同時実現



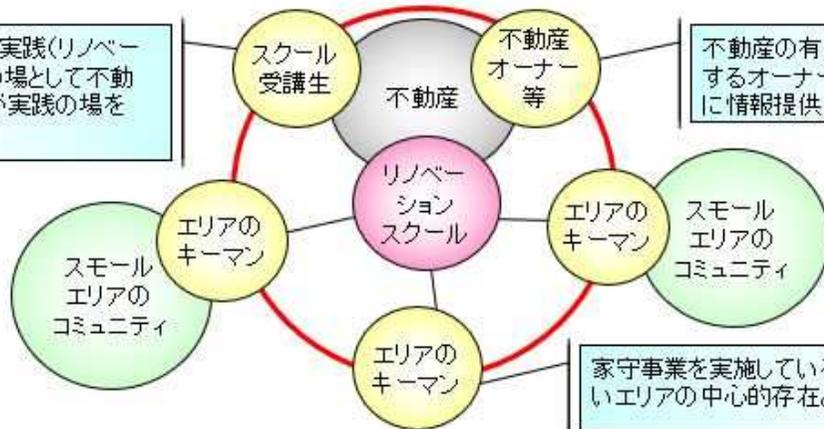
## ☆多様な都市型産業集積を目指す

都市型産業とは、都市内に立地するのが適している産業のこと。そのまちらしい暮らし方、まちの個性を決める大事な要素である。



スクールを中心とした  
ソーシャルネットワーク形成

スクールの受講生が実践(リノベーションや家守事業)の場として不動産を活用(スクールが実践の場をマッチング)



不動産の有効活用を希望するオーナー等がスクールに情報提供

家守事業を実施している人、類似の事業等を行いエリアの中心的存在となっている人物

持続的な人材輩出  
連続的プロジェクトの創造

2014年5月

起業・新規雇用 230人



4,500円/坪

9,000円/坪

15,000円/坪



# 市道を公園(広場)に 行政は行政でなければできないことやる



魚町サンロード アーケード撤去後のイメージ



魚町サンロードの風景

起業・新規雇用 450人



20,000円～25,000円/坪

15,000円/坪

12,000円/坪

4,500円/坪

9,000円/坪

2017年5月  
新築投資がはじまった

家守と一緒にまちを再生するやり方が  
小倉から全国各地に伝播しています  
これを継続したまちでは小倉魚町と同様に  
着実な成果（エリア価値の向上）が  
出ています

- ・岐阜市柳ヶ瀬エリア
- ・静岡県熱海市 熱海銀座エリア
- ・和歌山県和歌山市 ぶらくり丁周辺エリア
- ・静岡県浜松市 肴町周辺エリア
- ・埼玉県草加市 草加宿周辺エリア

など

# 大きいリノベーションまちづくり

## 【事例】

岩手県紫波町（3.3万人）  
オガールプロジェクト（2007年～）

PPPエージェントと一緒に公共資産  
を活用してまちを再生する事例

# 課題 公共施設再編に伴う 公共資産活用

全国各地で公共施設が老朽化し、その財政負担が第4の義務的経費と言われるまでになってきました

公共施設再編を契機に、公共施設を建て替えてもその投資効果はほとんど期待できません

単なるコストセンターづくりに代わる稼ぐまちをつくり出すPPPエージェント方式が  
岩手県紫波町から生まれて来ました！

# 岩手県紫波町 オガールプロジェクト 検討開始から13年間で行ってきたこと

10.7haの長らく使われていなかった町有地に、図書館と町役場の建設(公共事業)をすることをきっかけにして

- ① 公共事業を優れたPPPエージェントを起用し  
民間事業化して実施
- ② 地域ディベロッパーが民間プロジェクト実行
- ③ 残った公有地をエコタウンとして開発分譲
- ④ 800m離れた旧まちの中心をリノベーション
- ⑤ 紫波町全体とその周囲までを繋げていく

# 民間投資を呼び込み10年間でまちの中心が完成



オガール広場はまちの中心 毎日人が集まる！



オガール広場の風景

# 紫波町では、オガールプロジェクトにより

公も民も持続するプロジェクトを実行・集積化

エリアに雇用とにぎわいをつくり出して

10.7haの雪捨て場が新しい町の中心に再生

オガールの影響が周辺エリアに波及して

周辺の地価が7年連続上昇中(エリア価値が高まる)

宅地開発の認可待ちが約400件発生中

新規就農者や若い子育て世代の人たちの移住が促進し

中央部は人口減少が止まり、待機児童(62名)発生

PPPエージェントと一緒に公共資産を活用してエリア再生するやり方がオガールから全国各地に伝播し始めています

- ・ 大阪府大東市 北条エリア  
公営住宅 建て替えプロジェクト
- ・ 岩手県盛岡市 河南エリア  
バスセンター 建て替えプロジェクト
- ・ 岩手県盛岡市 岩山エリア  
盛岡動物公園 再生プロジェクト

など

# 課題 コロナ後のまちづくり

今コロナによる社会変化が激しく起きています

都市部で、郊外部で、リゾート地で、住まい方  
働き方、遊び方がすでに変わり始めています

コロナ後の社会をどう捉え持続する岐阜市を  
つくっていくかについて、考えてみましょう！

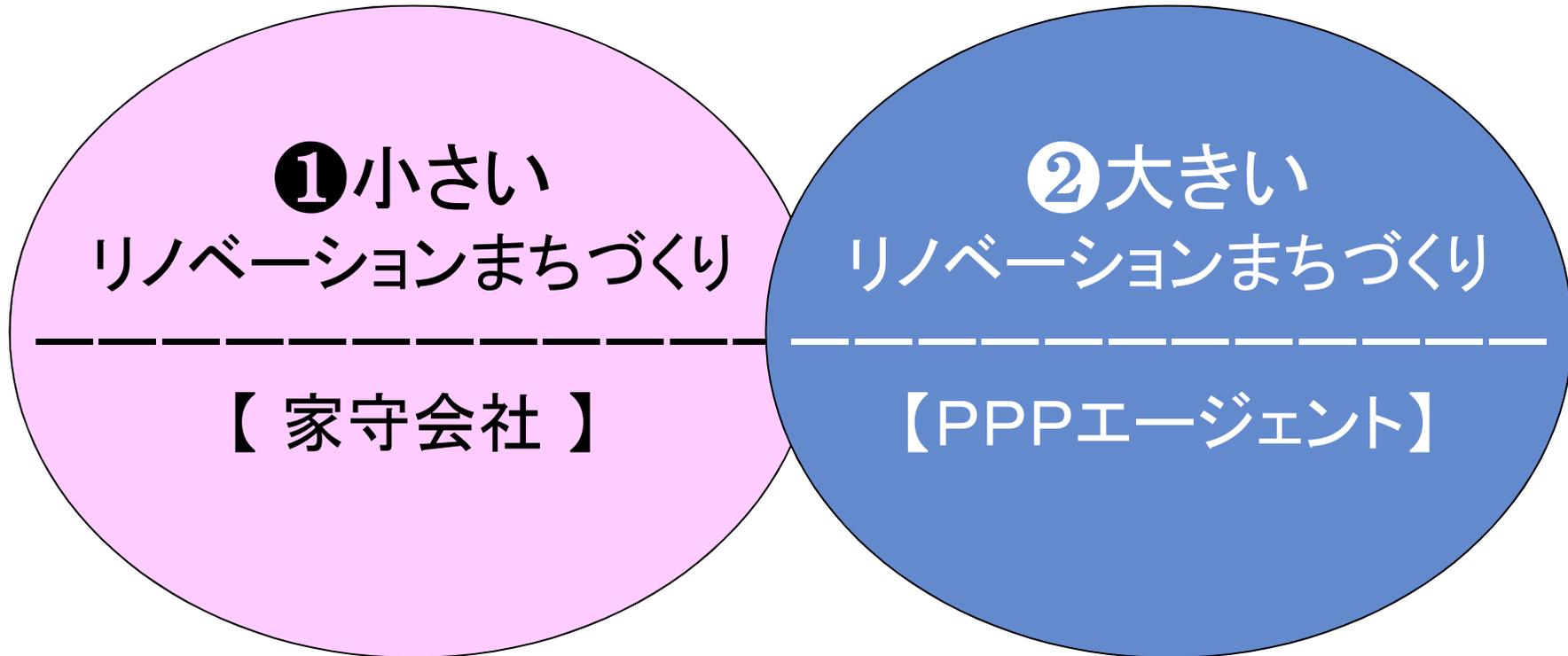
# 健康で安全安心な都市生活が 求められている

- 職住近接のミックストユース
- 中層中密度のまち
- 街路と公園がお外の居場所
- 街路はあらゆる社会生活の場
- コミュニケーションとコミュニティの場
- クリエイティブ産業の集積・交流の場
- 地産地消の生活(中心部と周囲の繋がり)

大小のリノベーションまちづくりを  
組み合わせる都市政策が必要

## 民間不動産活用

## 公共不動産活用



大小のリノベまちづくりを組み合わせ  
最強の複合的まちづくりを目指す  
公も民も 敷地に境目はない

岐阜市の地域資源を掘り起こし  
地域産業のリノベーションにより  
地域内経済循環を生み出す  
(産業政策が必要)

都市型産業の  
集積

木材・エネルギー  
産業

食と健康  
産業

ツーリズム  
産業

## 民間も公共の一翼を担う時代に

江戸の町人まち（人口約60万人）は天保年間20,117名の家守（やもり）がいて、町人まちを維持管理していました

その時江戸幕府が雇っていた町人まちを治める役人の数はわずか250名～300名でした

京都や大阪の学校はその多くが民間人の寄付でつくられました

今もまちを愛する良き民間人がたくさんいます  
パブリックマインドを持つ事業者市民と一緒に  
これからのまちづくりを進めていきましょう