

会派視察 沼津市・和歌山市・尾道市 11/11～14

11月11日から14日まで会派視察を行いましたので報告いたします。

I リノベーションまちづくりについて（静岡県沼津市・和歌山県和歌山市）

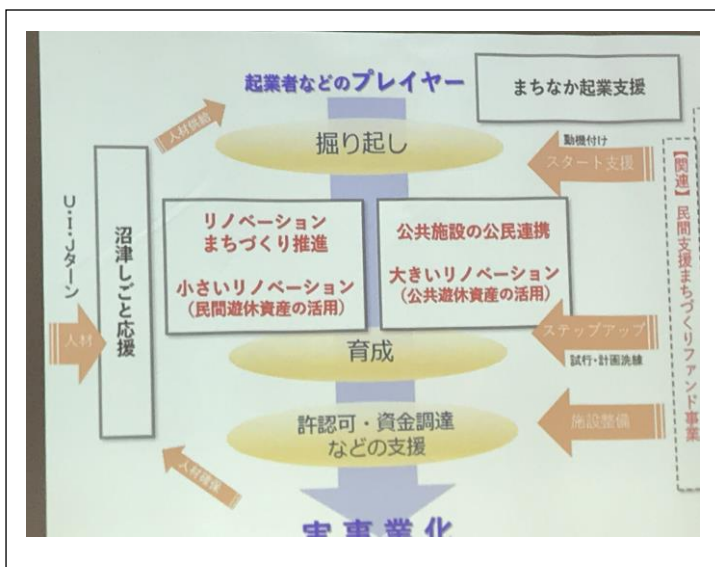
「リノベーションまちづくり」は全国的に実施自治体が増えてきていますが、本市の中央地区でも類似したものを取組中であることから、先進地の具体的な取り組み状況について調査しました。

「リノベーションまちづくり」事業とは、今あるもの（遊休不動産・公共空間）を活かして、新しい使い方をしてまちを変えることで、民間自立型のまちづくり会社が、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じて都市型産業の集積を図り、雇用の創出やコミュニティの活性化等につなげる事業です。

1 沼津市

平成27年6月に公民連携プロフェッショナルスクールに職員2名が参加したことから始まり、その後「公民連携推進プロジェクトチーム」を組織し、所属にとらわれず横断的な取り組みを進めており、現在9部局18課37人が参加している。

・取組内容（小さいリノベーション：民間資産）



初年度は、リノベーションまちづくりの市民等への周知や連絡体制を構築や、不動産オーナー、プレーヤー等の掘り起こしを行い、次年度以降は、戦略を検討するために「リノベーションまちづくり実行協議会」を商工会議所と立ち上げ、「リノベーションまちづくり戦略会議」を完全公開で年6回実施。誰でも発言できるが、発言者は自分の

言葉に責任を持つことが条件。その後、民間が自らやりたいと思ったことを行政の計画にしていくために「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドラインを作成（平成29年6月）。「まちあるき」「まちなか相談室の開設」「不動産オーナー向けセミナー」「リノベシ

ョンスクール」を実施。また、まちのコーディネーターとしての「家守」の育成講座や金融機関による支援としてまちづくりファンドを立ち上げる等、様々取り組んでいる。

・取組内容（大きいリノベーション：公共資産）

リーディングプロジェクトとして「少年自然の家跡活用」を実施し、平成 29 年に「泊まれる公園 IN THE PARK」としてオープン。指定管理ではなく、業者は市に地代等を納入し、事業者が自らリスクを取りながら事業で稼ぐことで、業者と市がともに公園全体の価値を高めている。行政が抱える遊休資産を HP にリストアップすることで、事業者がアクセスしやすい環境も整えている。また、河川・公園・道路などの公共空間を日常的に活かす使い方を考え実践を目指すために「1DAY RePUBLIC アイディアコンペ@沼津」や「arcomichi」等実施。庁舎前の空間や商店街アーケード等において様々な実証実験を行っている。

現在までの成果については、講演会等の参加者は約 3000 人（2015 年度～2019 年 2 月）、創出プロジェクトは 38 件。KPI は、従業者数目標 24 のところ実績 50、居住者数目標 6 のところ実績 13 と成果を出している。成果を記した「沼津市リノベーションまちづくり統括レポート」も作成。今後は、エリアリノベーションの深化、民間主導の自立・自走化、持続的な人材輩出の仕組みと構築の 3 つに取り組むとのことで、財源は、地方創生事業（5 割～10 割）とのこと。

取り組んでいる部署が「まちづくり政策課」の 3 名で、残りの 34 名は兼務での参加である。ただ、「まちづくり」に関しては横断的であることは必須であり、本市でも様々な部署がそれぞれの角度から同じプロジェクトに関わる仕組みが必要だと感じた。また、エリア全体の価値を高める視点は大事であり、ただ空き店舗が減るだけではなく、空間としての利活用をどう高めていくかを同時に考える必要がある。行政は、今までの行政主導として「許可を出す」のではなく、民間が主導できるように、民間がやりやすいように協力する姿勢をとっていた。本市でもスタートしてはいるが、体系的に多角的に取り組む必要性を感じた。

2 和歌山市

和歌山市においても、増え続けている和歌山市中心部の遊休不動産を再生・活用して、機能や性能を向上させ、生まれ変わった遊休不動産を核に、まちに雇用と産業を生み出しエリアの魅力を高めることを目的に、公民連携のもと、リノベーションによるまちづくりに取り組んでいた。



和歌山市は、利害関係者が集まるフラットな場づくりとして、わかやまリノベーションまちづくりデザイン会議と、リノベーションスクールを開催し、規制緩和、地元の金融機関と連携した融資制度などの金融支援の環境整備を行った。和歌山市を含め、不動産を使ってまちへの貢献や不動産の価値を向上させるなどの志を持つ不動産オーナーと新しいコン

テンツをビジネスとして成り立たせて持続していく人や企業の事業オーナーとをつなぐ家守社会が連携して進められており、街の繁華街の中心部「ぶらくり丁商店街」の空き家活用から始まったリノベーション事業は、現在、市の中心部全体に広がっている。

和歌山市では、平成 27 年度から毎年、空き店舗に 2 日間だけお試しで出店する「マチドリ」と呼ばれるイベントを実施している。この段階ではそれほど大がかりなリノベーションをするわけではないが、それでも簡単な化粧直しで店舗が様変わりするのを目にすることができる。これまで空き店舗を貸したがらなかったオーナーも、賃貸に積極的になることも多いという。空き店舗のオーナーの意識改革にはこうした取り組みも功を奏しているとのこと。現在の和歌山市は、リノベーションによりできた魅力的なコンテンツが街に点在している状態。今後はこれを線にするような回遊の流れをつくっていきたいということであった。

地方まちづくりにおいて“一丁目一番地”であり、専門家団体との連携を踏まえ本市でもリノベーションへの筋道にもつなげられればと考える。そしてなによりも担当者の熱意と探究心なく進められない事業であり、リーダーシップを発揮する人材が必要であると痛切に感じた。

II 広島県尾道市

NPO 法人 尾道空き家再生プロジェクトについて

尾道市は今年開港 850 年を迎えたが、この地区には尾道市が北前船の寄港地として栄華を極めた江戸時代から昭和初期にかけて当時の豪商が客人をもてなすなどのために建てた

別荘（茶園）が多く存在し、それぞれの時代を代表する様式の建物が今でも残っている。人口減少が進む中、尾道市においても空き家対策は大きな課題であり、特に、JR尾道駅裏手の山手地区には急な斜面に民家が張り付いており、しかも建築基準法第43条の接道義務を満たさない建物がほとんどで、不動産事業者の斡旋対象にならないため長年放置されてきた建物が多く存在していた。



2007年、尾道市出身の豊田雅子氏が尾道の古民家を残す取り組みの第一弾である、通称「尾道ガウディハウス」の再生にとりかかるとともに、任意団体「尾道空き家再生プロジェクト」を発足させる（翌2008年にNPO法人を取得）。2009年には尾道市が1999年から行ってきた「尾道市空き家バンク」を事業委託。それまでの登録件数56件が170件に増加。これまでの成約件数は110件程となっている。特に、ブログで発信してからは20～30歳代の若い世代から住んでみたい街としての問い合わせが多く来るようになり、同世代の空き家活用の仲間の輪が

広がり、商店街で新たに起業する若い人も増えているということである。同法人は賛助会員などを含めて180人ほどの組織であるが、実質50人ほどで運営しているとのこと。

活動は空き家の仲介から定住に至るまで様々な世話役を担っている。ちなみに古民家の再生は業者任せではなく、専門のスタッフの指導のもと市の補助金を活用しながら同プロジェクトのサポートメンバーが力を発揮しており、資金の乏しい若い世代には大助かりのシステムになっている。2012年には尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」の営業開始。2015年には同年に日本遺産の登録文化財に指定された「みはらし亭」の着工にとりかかり2016年に尾道ゲストハウス「みはらし亭」として営業を開始している。これまで尾道市を訪れる観光客は年間約640万人でほとんどが通過観光であったが、歴史的な建物を改修して、しかも格安な料金設定のため、これまで泊まっていなかった層に泊まったもらうことができているという。説明を受けた後、リノベーションを行った建物を見て回ったが、いずれもあまり資金を掛けず必要最小限の改修という感じだったが、古民家なりの味わいのある印象を受けた。

同プロジェクトは、市の空き家バンクの委託事業を行っていることで信用度が高く、様々な業種でスキルを発揮できるメンバーがおり、若者の移住には大きな役割を果たすなど、同法人の横のつながりの強さが新しい事業への展開の原動力になっていると感じた。また、定住のみならず、観光客をターゲットにしたゲストハウスの展開は街の魅力発信に大いに貢献しており、交流人口の増加による消費増加によって、町の稼ぐ力にも貢献しているのではと感じた。

地方都市においては、人口減少に伴い空き家の発生に歯止めがかからない状態になっている。特に市街地の空き家がこれからのまちづくりにおいて大きな阻害要因になっているが、全国にも先進事例であるNPO法人の活動による空き家再生とまちづくりの取り組みは、本市における今後のまちづくりを進めるにあたって大変参考となった。

本市においては現在、まちづくりイベント等を行っているが、今回の視察を通じて、行政の複数の所管にまたがるまちづくりのような課題解決には、機動性のある体制及びまちの中に飛び込む積極的で中心的な職員の存在、さらには民間プレイヤーを発掘していくことが何よりも重要であると感じた。