

岡崎市と中心市街地

<中心市街地の衰退>

岡崎市の概況

- ・東海道38番目の宿場町、岡崎城の城下町などとして発展。→H28.4現在383,550人
- ・人・モノ・金・情報が集積する西三河の中心地
- ・石工品や八味噌などの伝統・地場産業、ものづくり産業が集積

↓近年は…

- ◆東海地方最大規模の商業施設の郊外立地、康生地区の大規模小売店舗閉店
- ◆閉店→非店舗化、空き店舗・空き土地の増加
13商店街→空き店舗85、空き土地17(H26.1)

行政主導のまちづくり

<委託事業・補助金によるにぎわい創出>

行政主導の旧来型まちづくりの手法

民間の自発的なまちづくり活動の促進

↓

行政の事業費・補助金によるまちづくり支援

◆過去数年の商工労政課の取り組み

- ・おかげ商人塾(委託)
 - ・中心市街地整備推進機構運営費補助(補助)
 - ・タウンマネジメント研究会(委託)
 - ・市街地活力創出支援(委託)
 - ・商業活性化現地マネージャー(委託)
 - ・空き店舗活用促進(委託) ・商業活性化リーダー育成(委託) 等
- 主体が市民・商業者ではなく、行政になりやすい

「リノベーション」とは

<問題解決、状況改善「Re+Innovation」>

「再び、刷新」すること

- ◆Re+Form「再び、形成」との違い
→リノベーションの考えに則って施される手段
- ◆リノベーションは、より状況を俯瞰した包括的な状況改善の「考え方」

→名称変更、管理の改善、経営改革、
建て替え、解体など、状況改善は全て
リノベーションの手段

↓

まちづくりへ活用(全国的な流れ)

参考:北九州市、豊島区、岩手県紫波町

「リノベーションまちづくり」とは

＜都市・地域経営課題を解決する＞

民間主導の新しいまちづくりの手法

遊休・公共不動産を改修・活用し、それを核にまちの課題解決につなげるまちづくり

+

民間主導で、補助金を使わないまちづくり

◆近年増加する、空き家や空き店舗を活用する、民間主導の新しいまちづくりの手法

◆今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変え、都市・地域経営課題を解決する。

◆解体撤去・新築型に比べてスピードが速く、収益性が高い。

「リノベーションまちづくり」とは

＜これまでのまちづくりと異なる手法＞

今あるものを活かし、これからの中の世代の人たちに必要なもの、必要なくらしを、自分たちで、自ら考えて、自ら作っていく

- ◆公民連携で行う
- ◆補助金に頼らない
- ◆実事業化する

リノベーションまちづくりの実行！

2つのタイプのリノベーションまちづくり

＜ともに民間主導・公民連携のまちづくり＞

実現していくことは、小・大リノベーションまちづくり

民間不動産活用

小さい
リノベーションまちづくり

例: 北九州市小倉家守
プロジェクト

公共不動産活用

大きい
リノベーションまちづくり

例: 3331アーツ千代田
オガールプロジェクト

公も民も境目はない
力を合わせて最強の
プロセスをつくる

小さいリノベーションまちづくり(北九州市)



平成22年度 小倉家守構想策定

平成23年度～リノベーションスクールなどを実施

15件の物件が再生！ 約400人の雇用を創出！
歩行者通行量が約3割増加！

大きいリノベーションまちづくり(紫波町)



紫波町公民連携基本計画
(平成21年2月策定)

PPP(公民連携)

パブリック(Public)
プライベート(Private)
パートナーシップ(Partnership)



地価が上昇

(H26岩手県で2地点のみ)

年間80万人以上が来館

(人口3万3千人のまち)

岡崎市中心市街地遊休不動産活用支援

都市を再生する都市政策と具体的な再生戦略(行政の役割)

不動産所有者
(民間・公共)

遊休化した
不動産

複数の
家守会社

自立
まちづくり会社



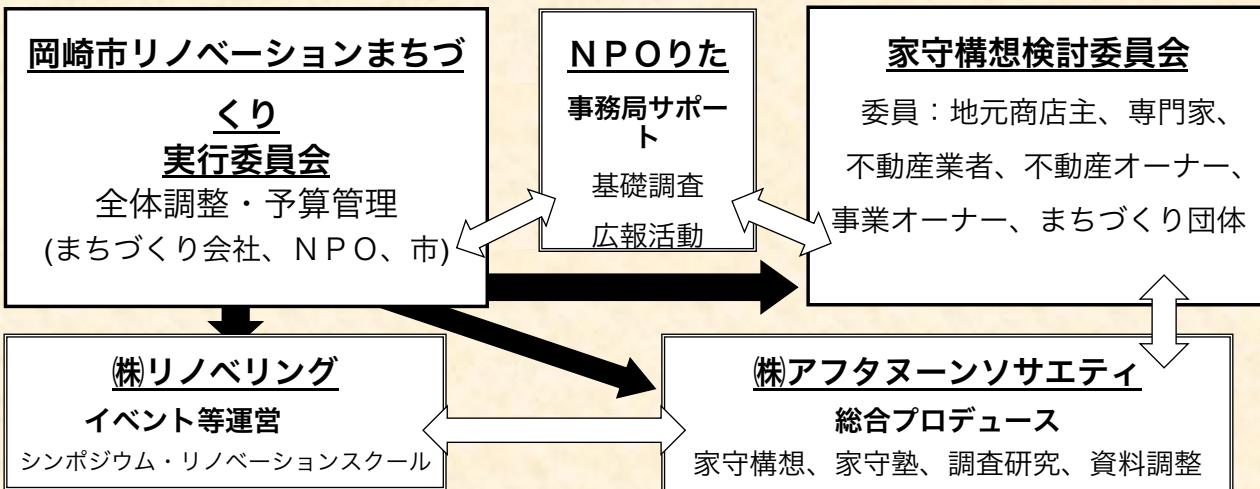
不動産オーナー、行政、家守会社、大学等が集まる場づくり

H27 負担金10,600千円

岡崎市リノベーションまちづくり実行委員会(まち会社・NPO・市で組織)への負担金 →家守構想の策定、リノベーションスクールの開催など

(財源) 地域住民生活等緊急支援交付金(国)

推進体制(平成27年度)



【実現していくこと】

小さい
リノベーションまちづくり
康生・籠田、六供エリアの
遊休不動産活用

家守会社

大きい
リノベーションまちづくり
籠田公園、中央緑道、人道橋、
河川敷、図書館、公共駐車場、
道路の活用

公も民も境目はない
力を合わせて最強の
プロセスをつくる

PPP
エージェント

⇒職育住学遊近接の実現(家守構想)

- スモールエリアを設定、集中的に実施
- ・籠田公園利活用と連動したビジネス
- ・シェアビジネス、ポップアップビジネス

リバーフロント地区整備計画と連動して、
民間不動産の活用と公共不動産の活用を組み合わせることで、公共空間の最適化(必要な整備投資とマネジメント体制)を図り、
公と民が一体的になったまちづくりを進めます。

①家守構想検討委員会(平成27年度)

＜自ら担い手となるメンバーによる構想策定＞
まちが目指す方向性と戦略を提示

・民間主導のプロジェクトを誘導するビジョンが完成

・すべて一般公開型で開催

H27.7/12、9/18、10/14、11/12、H28.3/24(5回)

民間が公共性・社会性の高い事業を推進するための指針



②シンポジウム(平成27年度)

＜家守・事業オーナー・不動産オーナー発掘＞
「パブリックマインド」を持った担い手の背中を押す

- ・先駆者の話に、延べ220名が衝撃を受ける
- ・まちづくりの常識を根底から覆され、新風が入る

H27.10/14 嶋田洋平氏(らいおん建築設計事務所)

12/8 西村浩氏(ワークヴィジョンズ)



③家守塾(平成27年度)

＜物件・まちを管理する「家守」の育成＞
「現代版家守」の担い手をその気にさせる

- ・現代版家守の提唱者から本気で学んだ2日間
- ・家守会社誕生の土台に

H27.12/8・9 6グループ23名参加

→メンバーからリノベーションスクール参加者も



④リノベーションスクール(RS)(平成27年度)

＜短期集中の実践型スクール＞

3日間で具体的な計画をつくり、オーナーへ提案

- ・実際の空き物件を使った事業計画を本気で作成
- ・涙あり笑いありの激動の3日間。新たな事業が！
- ・H28.2/12～14 30名参加
- ・3物件(3ユニット)が最終日に不動産オーナーへ事業提案



着々とリノベーションプロジェクトが進行中

＜受講生・検討委員らによる6のプロジェクト

RS対象案件

(仮)わがママハウス
2016夏OPEN予定



検討委員によるPJ
グラスパークビル
@三河家守舎
2016.6.11
グランドオープン

RS受講生によるPJ
石窯料理店

2016冬OPEN予定



検討委員によるPJ
○○ビル
2016夏OPEN予定



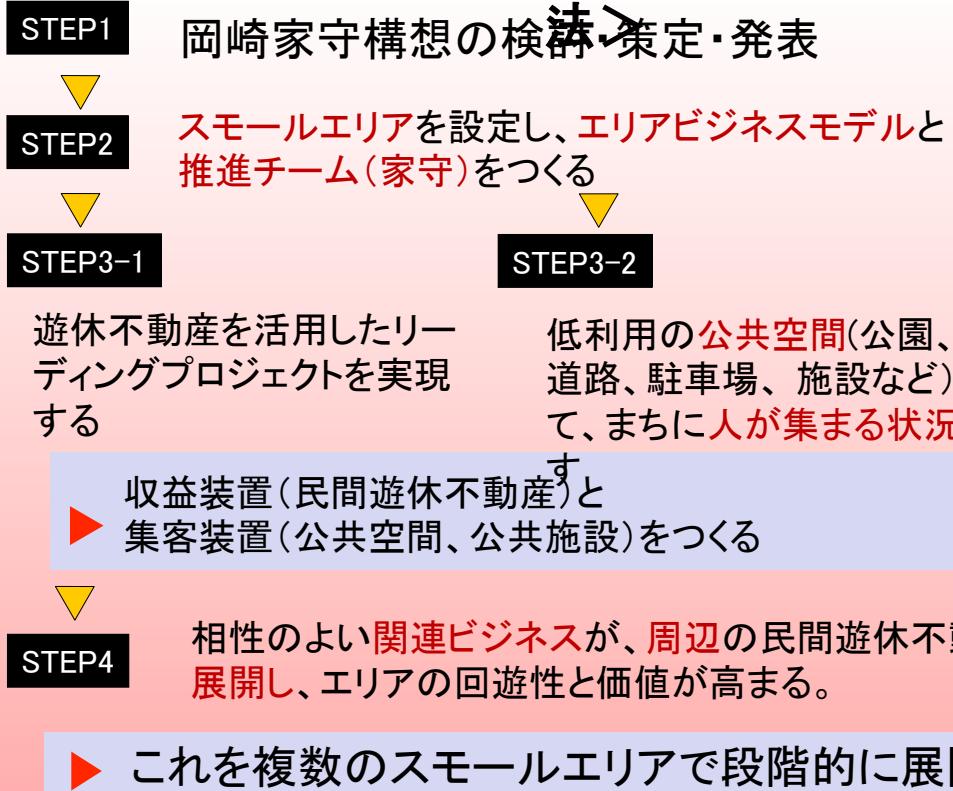
(番外編)
まちに飛び出す公務員
空き店舗撲滅運動
ここdeやるZone
2016.1 始動開始!!



RS対象案件
リノベーション計画
再策定中

5カ年の流れ

<リノベーションまちづくりの今後の展開方>



5カ年の流れ

<民間と公共、パートナーシップのまちづくり> まずは中心市街地、そして市域全体へ 民間主導の事業から収益→再投資の仕組みづくり

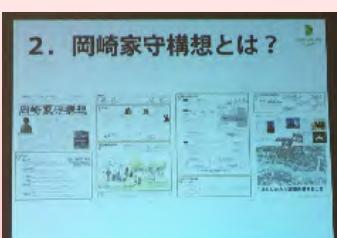
	H27	H28	H29	H30	H31
都市政策	家守構想	策定	更新		
推進組織	実行組織	実行委員会	推進協議会		
推進事業(行政)	オーナー啓発 事業者啓発	シンポジウム	リノベサロン		
家守育成	家守塾	PPP設立			
コンテンツづくり	スクール				
主要事業(民間)	プロジェクト化	事業実施			

今年度の取り組み

<家守構想→実事業化の加速>

リノベーションまちづくり@岡崎 タイムライン

- NEW 岡崎家守構想発表 6/11
- ・気になる家守の会vol.1 6/11



以下予定

- ・家守table1/リノベーションまちづくりシンポジウムvol.3 8/17
- ・家守table2/リノベーションまちづくりシンポジウムvol.4 9/14
- ・第2回リノベーションスクール@岡崎 10/21-23



2016.7.21 岡崎市経済振興部

皆さん、
まちへ
だいぶ！