

## 観光産業都市の創造に向けた本市の取り組み

# 「リノベーションまちづくりについて」

平成28年7月21日(木)  
岡崎市経済振興部

## 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
  - ・おかざき商人塾(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

公共不動産活用

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

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)

都市型ビジネス振興事業による事業化物件



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)

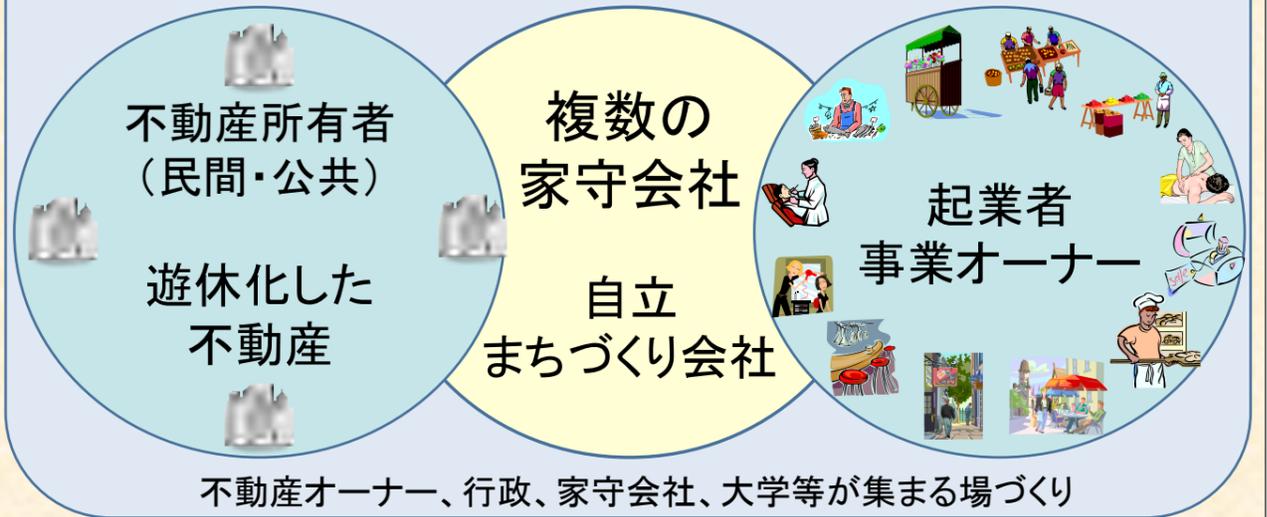


**地価が上昇**  
(H26岩手県で2地点のみ)

**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

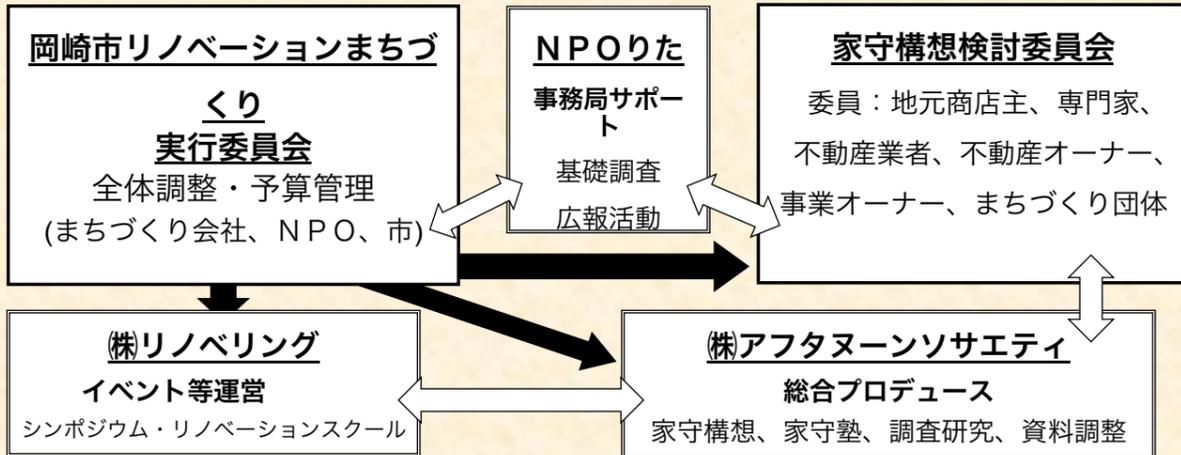
都市を再生する都市政策と具体的な再生戦略(行政の役割)



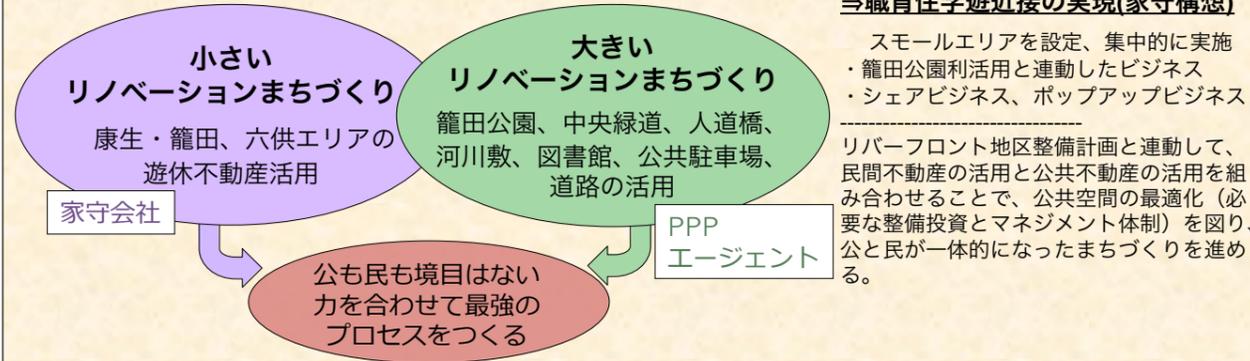
**H27 負担金10,600千円**

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】



## 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  
OOビル  
2016夏OPEN予定

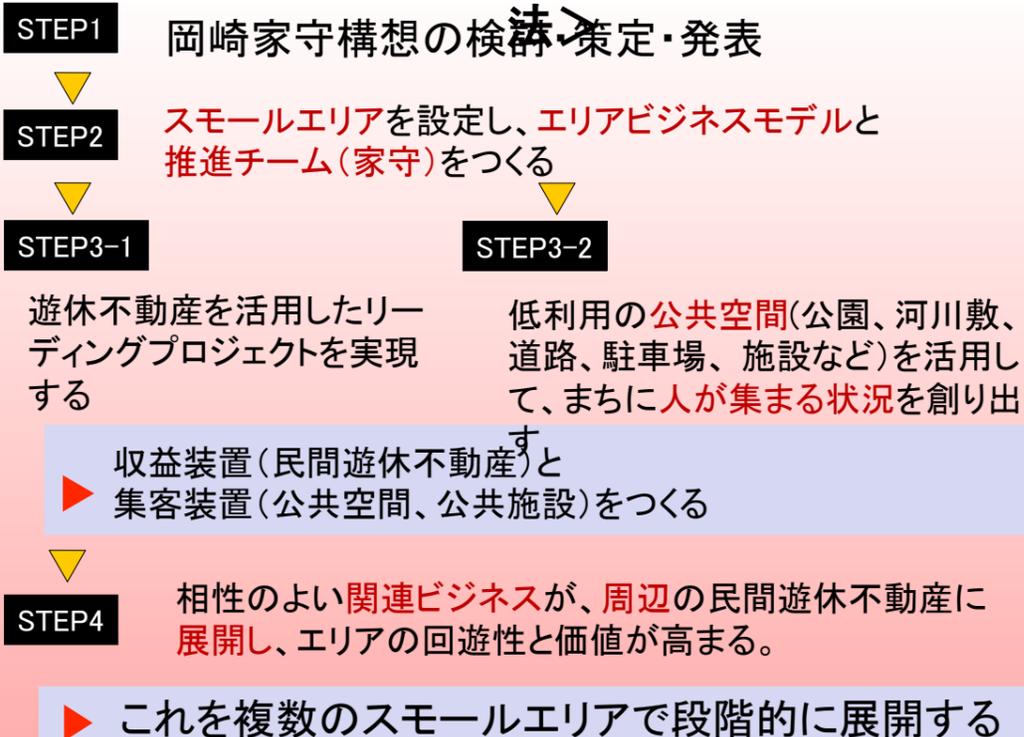
(番外編)  
まちに飛び出す公務員  
空き店舗撲滅運動  
ここdeやるZone  
2016.1 始動開始!!



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 家守会社設立	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>

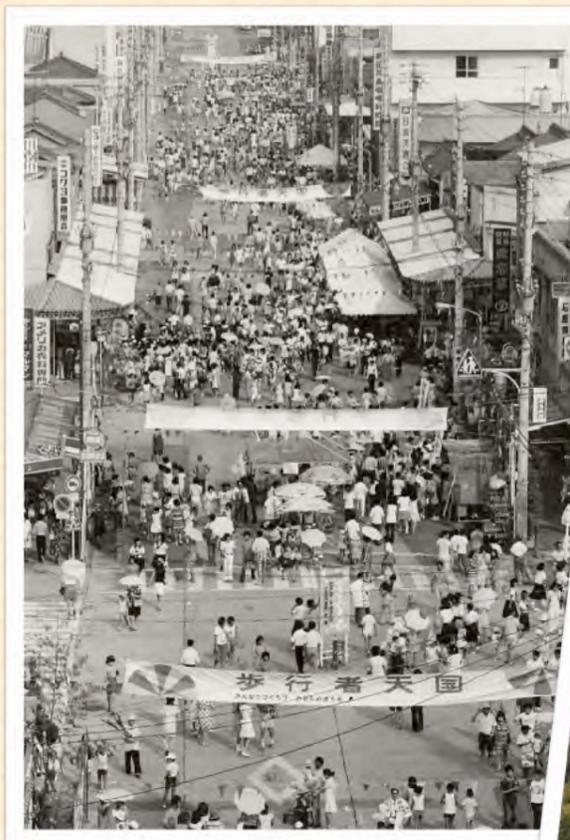
### リノベーションまちづくり@岡崎 タイムライン

- 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



皆さん、  
「まちへ  
ダイブ  
だ！」



2016.7.21 岡崎市経済振興部