

平成28年度 札幌市都市政策研究費採択事業

**真駒内地域におけるリノベーションまちづくりの
手法検討に関する研究業務**

平成29年3月24日

札幌市立大学

目次

1章 はじめに	
1-1 研究の背景	5
1-2 研究の目的と意義	6
1-3 研究の方法	7
2章 リノベーションまちづくりとは	
2-1 リノベーションまちづくりとは（文献調査）	11
2-1-1 リノベーションまちづくりに関する用語の整理	11
2-1-2 リノベーションまちづくりの特徴	13
2-2 リノベーションまちづくり先進事例調査（現地視察調査）	17
2-2-1 他都市のリノベーションまちづくりの先進事例調査	17
2-2-2 まとめ	54
2-3 リノベーションまちづくり構想の構成検討（文献調査）	58
2-3-1 リノベーションまちづくり構想の構成検討	58
2-3-2 他都市のリノベーションまちづくりの調査	60
3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案	
3-1 南区・真駒内の現状と都市経営課題	75
3-1-1 行政計画の整理	75
3-1-2 都市経営課題（対象地区の基礎調査）	78
3-1-3 南区・真駒内の変化の兆し（ヒアリング調査）	107
3-1-4 現状・課題に対する目指すべき方向性	110
3-2 取組みテーマ設定	111
3-2-1 コンセプトとターゲット設定	111
3-2-2 取組みのテーマ設定とアイデア	112
3-3 今後の進め方	146
4章 人材発掘のための成果発表会	
4-1 成果発表会の概要	151
4-2 成果発表会の内容	156
4-3 成果発表会のアンケート調査結果	164
5章 おわりに	
5-1 研究のまとめ	181
5-2 今後の課題と展望	183
資料編	
「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」	

1章 はじめに

1-1 研究の背景

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、真駒内駅周辺のまちづくりは、地下鉄駅周辺における地域交流拠点のリーディングプロジェクトとして位置づけられており、札幌市立大学も旧真駒内緑小学校跡利用施設を活用した拠点づくりに携わっている。南区は札幌市内の中で最初に人口が減少し始めた区であり、その中心地である真駒内地域においても人口減少・少子高齢化が進行している。そのように縮小していく地域に変化をつくり出していくためには、多種多様な主体が複線的にまちづくりを進めていくことが重要であり、駅前地区の公共用地のみならず、それ以外のエリアについても、官民が連携しながらまちづくりを検討していく必要がある。

近年、日本の諸都市では遊休化した不動産という空間資源を新たな使い方をして、都市・地域経営課題を複合的に解決するリノベーションまちづくりが注目されている。ここでいうリノベーションとは、現代的な価値や課題に対応するまちのコンテンツを新たに挿入し、それが成立する空間に改修すること、あるいは新たな使い方をするための仕組みをつくることである。このまちづくりの手法は、今後、人口減少に伴ってますます空き家や団地の空き室、空き店舗が増加することが予想される真駒内地域においても有効な手法であると考え、本研究を実施するものである。

1章 はじめに

1-2 研究の目的と意義

本研究は、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案を通じて、空間資源を活用した公民連携型まちづくり手法の真駒内における可能性を検討することを目的とする。

真駒内地域では、平成 25 年度に「真駒内駅前地区まちづくり指針」が札幌市によって策定され、駅前地区（公共用地）の土地利用再編を想定したまちづくりが進められている。本研究は、駅前地区以外のエリアも含めて、遊休不動産を活用するという視点でまちづくりのビジョンを描くことで、複線的に公民連携型まちづくりを進めていく契機と成り得る。また、今後真駒内地域においてますます増加することが予想される空き家・空き店舗等の空間資源を現代的な価値や課題に対応する新しい使い方で積極的に活用することで、都市・地域経営課題を解決していかうとする点に本研究の意義がある。

1-3 研究の方法

本研究は、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案を通じて、真駒内地域の空間資源を活用した官民連携型まちづくりの可能性を検討するものである。研究は、以下の手順で実施する。

1) リノベーションまちづくりに関する文献調査（2-1）

リノベーションまちづくりに関する書籍等参照し、リノベーションまちづくりに関する用語、およびその手法の特徴の整理を行う。

2) リノベーションまちづくりの先進事例調査

①現地視察調査（2-2）

リノベーションまちづくりに先進的に取り組んでいる事例の現地視察調査、および関係者へのヒアリング調査を実施し、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」立案に向けた知見を得る。調査対象を以下に示す。

- ・北九州市におけるリノベーションまちづくりの取組み（北九州市）
- ・もみじ通り（宇都宮市）
- ・尾道空き家プロジェクト（尾道市）
- ・善光寺門前町（長野市）

②リノベーションまちづくり構想の事例の文献調査（2-3）

リノベーションまちづくりでは、官民で目標を共有するためにリノベーションまちづくり構想が策定されている。そのリノベーションまちづくり構想の策定主体、構想の全体構成を把握するために、下記の5事例を対象に文献（ホームページ）調査を行った。

- ・「小倉家守構想 2011」（北九州市）
- ・「仙台リノベーションまちづくり計画」（仙台市）
- ・「豊島区リノベーションまちづくり構想」（豊島区）
- ・「日詰リノベーションまちづくり構想」（紫波町）
- ・「浜松ヒューマンパーク」（浜松市）

1章 はじめに

3)南区・真駒内地域の基礎調査 (3-1)

エリアマーケティングの仮説を構築するために、南区・真駒内地域の基礎調査を行う。エリアマーケティングとは、エリア価値を高めることを目的とし、アイデアや財やサービスの考案から、価格設定、プロモーション、そして流通に至るまでを計画・実行することである。具体的には、誰をターゲット（想定顧客ターゲット）に、何を（商品のサービス）、どんな価格帯（ポジショニング）で、どのようなプロモーションで届けるかを考えることである。その仮説を構築するためには、真駒内地域の潜在的課題の抽出と次の時代への変化の兆しを発掘することが重要であるため、下記の定量的調査と定性的調査を実施し、それらを総合的に分析する。

①定量的調査

- ・人口動態調査：世代別人口の変化
- ・地価変動調査：路線価による家賃断層帯（家賃が急激に下がる地点）の把握
- ・遊休不動産調査：空き家・空き店舗・空きビル・駐車場等の立地状況
- ・法規制・施設立地状況調査：地域地区等の指定状況、主要施設立地状況

②定性的調査

- ・地域住民等へのヒアリング：ターゲット層等への聞き取り調査

4)「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案（3章）

1)～3)の調査結果をもとに、真駒内地区におけるリノベーションまちづくりを通じて解決すべき都市経営課題、真駒内の目指すべき方向性、取組みテーマ、実施プロセス等を定めた「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」を立案する。

5)人材発掘のための成果報告会（4章）

リノベーションまちづくりでは、具体的な実践者を想定した計画が重要である。そこで、リノベーションまちづくりを実践する不動産オーナー・起業者・事業オーナー等の人材発掘と意識醸成を目的に、成果報告会を実施する。

6)まとめ（5章）

1)～5)の成果をまとめ、今後の課題を明らかにする。

参考文献 清水義次: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, 学芸出版社, 2014

2章 リノベーションまちづくりとは

2-1 リノベーションまちづくりとは（文献調査）

2-1-1 リノベーションまちづくりに関する用語の整理

建物のストックが増え続ける時代の中で、遊休不動産を活用するリノベーションまちづくりが全国各地で取り組まれている。その始まりは、東京都千代田区の神田・裏日本橋エリアで2003年から始まった現代版家守の活動である¹⁾。その後、2011年には北九州市で官民連携型のリノベーションまちづくりが始まった。本節では文献²⁾を参考に、リノベーションまちづくりに関する用語の整理を行う。

1) リノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりとは、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活用して、都市・地域経営課題を複合的に解決していくまちづくりの手法である²⁾。ここでのリノベーションとは、「元とは違う使い方、空間体験を創出すること」であり、必ずしも建物を改修すること指すものではない。例えば、あまり利用されていない公園に新たな仕組みをつくってこれまでとは違った使い方を創出することもリノベーションである。

2) 都市・地域経営課題

都市・地域経営とは、「自治体を一つの経営体と考え、都市・地域の目的を最小の市民負担で最大の福祉効果が達成されるよう開発し、運営すること³⁾」と定義される。都市・地域経営課題とは、自立的な都市経営を持続可能なものとするための課題であり、地域によって様々なものが挙げられる。例えば、歳出の増加、税収の減少、産業の疲弊、雇用の喪失、生産年齢人口の減少、医療・介護費・生活保護費の増大、中心市街地の空洞化、住宅地の空き家の増加、建物・道路・講演・田畑・森林などの遊休ストックの増大、コミュニティの崩壊、民間の自立心の欠如、行政のマネジメント力の欠落等である²⁾。リノベーションまちづくりは、これらを解決することを目的としている。

3) 遊休不動産

遊休化した不動産には、民間の不動産と、公共の不動産がある。民間の不動産とは、民間不動産オーナーの所有する空きビル、空き店舗、空き家、空き地等の不動産である。一方、公共の不動産とは、自治体等が所有する公共施設、公園等の不動産である。²⁾

2章 リノベーションまちづくりとは

4) 潜在的地域資源

潜在的な地域資源とは、その地域にある産業、文化、歴史資源、自然資源などである。また、人材も含まれる。アイデアとエネルギーのある若者、家庭に潜在している女性、元気な退職者等がまちに潜在する人的資源であるといえる。²⁾

5) 家守会社

家守とは、江戸時代における長屋の大家の呼称であり、借家管理、家賃徴収、店子の面倒、地区のマネージャーのような雑事を担っていた。家守会社は現代版の家守であり、都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不動産を上手に活用してまちの維持管理をしながら、その地域に求められている新しい産業をつくり、雇用を生み出し、まちを変えていこうとする活動を行う民間自立型のまちづくり会社である。家守会社の3本柱は、①エリア価値向上型の遊休不動産活用（ただお金を稼げば良いというわけではなく、まちに合うコンテンツを入れ込む）、②エリアで行う不動産の資産管理（エリアに散在する不動産を合理的にグルーピングし、不動産の資産管理を行う）、③エリア特化型の不動産仲介（エリア価値を高めるためのまちの目指すコンテンツをエリア内に入れ込む）である。²⁾

参考文献

- 1) 清水義次：走り出したリノベーションまちづくり, 日本建築学会建築討委員会 WEB 版『建築討論』, 2016
<http://touron.ajj.or.jp/2016/03/990>
- 2) 清水義次：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, 学芸出版社, 2014
- 3) 森本三男：都市経営師論, 横浜市調査季報 50号, pp.3-9, 1976.6

2-1-2 リノベーションまちづくりの特徴

リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、補助金にはできるだけ頼らず新しい使い方をしてまちを変えるまちづくりの手法である。このリノベーションまちづくりの目的、推進体制、方法等の特徴について、前項と同様に文献¹⁾を参考に、以下にまとめる。

1) 都市・地域経営課題を解決する

前述した通り、リノベーションとは今あるものを活かして新しい使い方をすることであり、まちなかに増え続けている遊休不動産を活用し、それぞれのまちの都市・地域経営課題を解決する手法がリノベーションまちづくりである。人口減少の根底にあるものは、産業の疲弊と考えられており、ただ人を呼べばまちが継続するのではなく、産業を育てることで持続的な都市経営が可能となる。そのためには公民連携が重要である。行政が都市経営を真剣に考え、戦略的な都市経営政策を考案する。そして、民間がパブリックマインドを持ってリノベーションプロジェクトに取り組み、産業・雇用を生み出す。このように、リノベーションまちづくりでは、公と民が連携することで、都市・地域経営課題を解決することを目的とする。

2) リノベーションまちづくり構想（エリアビジョン）を策定する

都市経営課題を捉えた上でまちづくりの方向性を指し示すリノベーションまちづくり構想という都市政策を策定し、官民が目標を共有することが重要である。これにより、何のためにリノベーションプロジェクトを行うのか、またその際にどういうコンテンツをまちに入れるのかという方向性を共有する。構想の策定には、行政が主導して構想検討委員会を組織する。このときに重要であるのは、動ける組織にするということであり、志のある不動産オーナー、まちづくりの事業者、フットワークの軽い大学の若手研究者等、行政関係課が検討委員となって、策定する。

3) 民間主導型のまちづくりプロセス

リノベーションまちづくりのプロセスは、小さな民間プロジェクトに始まり、それが周囲に連鎖して広がっていくという流れである。民間主導の小さなリノベーションプロジェクトのプロセスは以下の通りである。

①志のある不動産オーナーを見つける

遊休化している大量の不動産のほとんどが旧来の高い家賃設定のままであるが、そのままでは家賃負担力のあるナショナルチェーンのテナントしか借りられない。地域資源を活用した魅力あるまちづくりを進めて行くためには、資金力は不足しているものの、その場所に何らかの魅力を感じ出店しようという意気込みのある人材を呼び込む必要がある。そのためには、低い家賃設定をする必要があり、志を持ち、まちを愛する不動産オーナーを探し出す必要がある。

②家守会社を立ち上げる

不動産オーナー自らがスペースの運営管理を行うことは極めて難しいため、不動産オーナーに代わって、スペースの運営管理を行う家守会社を立ち上げる必要がある。自主自立型のまちづくりを目指す少人数のチームで小さな家守会社を興すことが最も望ましい。

③リノベーション事業計画をつくる

リノベーション事業計画は、暫定利用を前提とすることが多い。改修工事への初期投資は、最長5年間以内で回収する事業計画とする。

④事業オーナー（テナント）を見つける

改修工事を行う前に、採算分岐点を超える事業オーナーたちを見つける。テナント先付け方式による建設を行う。

⑤改修工事に着手する

事業オーナーが見つかった地点で、改修工事に着手する。

⑥運営管理を継続する

改修したスペースの運営管理を行う。

4) 民間主導型のまちづくりの体制

民間主導の小さなリノベーションまちづくりの最初の目標は、スモールエリアの中で、不動産オーナー群、複数の家守チーム、複数の事業オーナー群をつくり出すことである。普通、スモールエリア内の不動産所有は分散化しているため、まちを変えていくためには複数の不動産オーナーが連携して同じまちづくりの目標に向かって進めていく必要がある。そのためにリノベーションまちづくり構想を具現化するためのコーディネートを担うのが家守会社である。具体的には、事業の企画・運営、転貸・投資、不動産オーナーと事業オーナーのマッチング、エリアマネジメント等を担う。

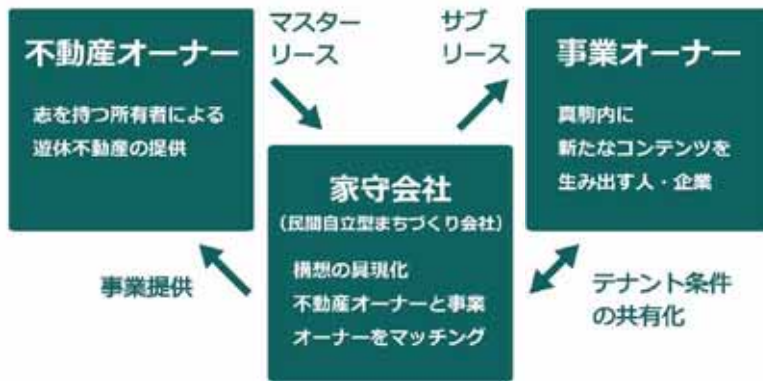


図 2.1 民間主導型まちづくりの体制

2章 リノベーションまちづくりとは

5) 公民連携のまちづくりのプロセス

①都市政策を検討し策定する（行政）

行政が構想検討委員会を組織し、官民が目標を共有するためのリノベーションまちづくり構想という都市政策を策定する。

②民間主導の小さなリノベーションプロジェクトを起こす（民間）

3) で示した通り、民間主導のリノベーションプロジェクトを起こす。

③スペースの運営管理を開始する（家守会社）

家守会社が、スペースの運営管理を行う。

④リノベーションスクールを立ち上げる（行政）

リノベーションスクールとは、全国からリノベーションまちづくりに関心のある人が集まり、第一線で活躍している講師の指導のもと、実際の物件を対象に事業計画をつくる短期集中型のスクールである。スクールの最終日には、不動産オーナー達に対してプレゼンテーションを行う。スクールでの案件は時間を置かずすぐに実プロジェクト課され、そのままリノベーションまちづくりのエンジンの役割を担う。

⑤家守会社を複数立ち上げる（民間）

文献¹⁾によると、家守会社は複数あった方が良いとしている。家守会社ごとにそれぞれ役割が異なることで、多様なまちのコンテンツを呼び込むことができるからで、それにより、結果的に面白い多様性がある持続するまちができるからである。

⑥リノベーションまちづくり推進協議会を組む（半官半民）

リノベーションスクールとその実行主体でもあるリノベーションまちづくり推進協議会という半官半民の組織を作る。これは、不動産オーナー、家守会社、事業オーナー、銀行、大学関係者等と行政が集まるプラットフォームであり、この場で人と人がつながり、リノベーションまちづくりを展開していく。

参考文献

1) 清水義次：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, 学芸出版社, 2014

2-2 リノベーションまちづくりの先進事例調査（現地視察調査）

2-2-1 他都市のリノベーションまちづくりの先進事例調査

リノベーションまちづくりに先進的に取り組んでいる事例の現地視察調査、および関係者へのヒアリング調査を実施し、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」立案に向けた知見を得る。調査対象とその選定理由を以下に示す。

1) 北九州市におけるリノベーションまちづくりの取り組み（北九州市）¹⁾

北九州市は、官民連携型のリノベーションまちづくりが最初に始められた都市である。2011年に「小倉家守構想」というリノベーションまちづくり構想が策定され、それから現在に至るまでに多くのプロジェクトが立ち上がった。400名近くの新規雇用者を創出する等、顕著な成果も挙げている。また、産学官連携のための任意団体「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を立ち上げ、リノベーションスクールというプロジェクトを生み出すための短期集中スクールを運用する等、体系的にリノベーションスクールを推進している全国でも少ない事例であるため、調査対象として選定した。

2) もみじ通り（宇都宮市）^{2) 3)}

もみじ通りは、駅前の繁華街から少し離れたところに位置するかつての武家屋敷である。数年前まではシャッター街であったが、建築設計事務所「ビルスタジオ」を主宰する塩田大成氏がここにオフィスを構え、近所にほしいお店を誘致し、入居する空き家の賃貸交渉から店舗の内装まで関わりながら、個性あるお店が並列する界隈を創り出していった。住宅地であり、年収の高い層が暮らしていたまちという点で真駒内と状況が似ているため、調査対象として選定した。

3) 尾道空き家プロジェクト（尾道市）⁴⁾

尾道空き家再生プロジェクトは、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトが行政から委託を受けて空き家バンクを運営しているのが特徴である。その他にも、空き家の再生や新旧の住民コミュニティの構築を目的にワークショップやイベントを開催しており、8年間で約120件の空き家が再生されている。空き家バンクの仕組みや新旧の住民コミュニティの関係をどのようにしていくかという視点は真駒内においても重要であると考え、選定した。

2章 リノベーションまちづくりとは

4) 善光寺門前（長野市）⁴⁾

善光寺門前は、株式会社MYROOMを主宰する倉石智典氏が、不動産業、建設業、設計業をすべてこなし、5年間で約80件の空き家が再生されているエリアである。地元の企画編集室 ナノグラフィカと共同で、空き家見学会も月に一度企画している。また、ナノグラフィカは行政から委託を受け、「長野・門前暮らしのすすめ」というローカルメディア（HP や冊子）の運営も行い、このエリアの生活スタイル等の情報発信し、空き家再生に大きく寄与している。このように、エリアを再生していく上で重要である空き家見学会や地域メディアの情報発信手法が優れている事例であるため、調査対象として選定した。

参考文献

- 1) 清水義次：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, 学芸出版社, 2014
- 2) 空き家スタディース 事例で学ぶ、空き家の対策シャッター街をまるごとリノベーション【栃木県宇都宮市・もみじ通り】, 2016 <http://www.akiya.house/renovation/1624/>
- 3) ja THE JAPAN ARCHITECT AUTUMN2016 103 まちのはじまり, 新建築社, pp.120-121, 2016
- 4) 馬場正尊+OPEN A, エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ, 学生出版社, 2016
- 5) ERES 公開フォーラム2015 小倉家守構想でつくる官民連携プロジェクト 北九州市のリノベーションまちづくり, <http://mfec.jp/forum/2015-11-12/d/ERES20151112-katayama.pdf#search=%27北九州市+リノベーションまちづくり%27>

1) 北九州市におけるリノベーションまちづくりの取組み

調査概要

日時 2017年8月26日(金)

場所 北九州家守舎(北九州市小倉北区魚町三丁目3番20号中屋ビル4F)、各施設

対応者 石松亨介氏(北九州市産業経済局新成長戦略推進部商業・サービス産業政策課 係長)

山本賢志氏(同上 主査)

上田祥子氏(北九州家守舎 スタッフ)

内容

(1) 北九州市へのヒアリング

2010年から北九州市で取り組んでいるリノベーションまちづくりについての概要やポイント、行政としてどのような関わり方をしているか等を把握するためのヒアリング調査を行った。

(2) リノベーション案件の視察

下記の場所の視察を行い、空間デザイン、改修方法、費用、事業スキーム等の調査を行った。

①ポポラート三番街、②Cucina di Toriyon、③MIKAGE1881、④Tanga table、⑤魚町サンロード商店街

北九州市のリノベーションまちづくり

(1) 概要

北九州市では、まちの産業振興、雇用創出、コミュニティ再生、エリア価値の向上につなげることを目的とし、民間主導の官民連携でリノベーションまちづくりが推進されている。

(2) 取り組みの背景・経緯

- 北九州市は、1979年以降人口が減り続け、2015年には958,215人となった。
- もともと八幡製鉄所などの重工業で栄えたまちであるが、産業構造の変化によって八幡製鉄所の従業員もまちからいなくなり、関連する消費もまちから失われ、商業地である小倉地区の商店街はシャッター街となった。
- 小倉中心市街地の路線価も、2000年から2010年で、1/4に下落した。
- 北九州(小倉中心市街地)の平均空室率も増加している。
- そこで、北九州市が清水義次氏に相談を持ちかけたことがリノベーションまちづくりの始まりとなった。

2章 リノベーションまちづくりとは

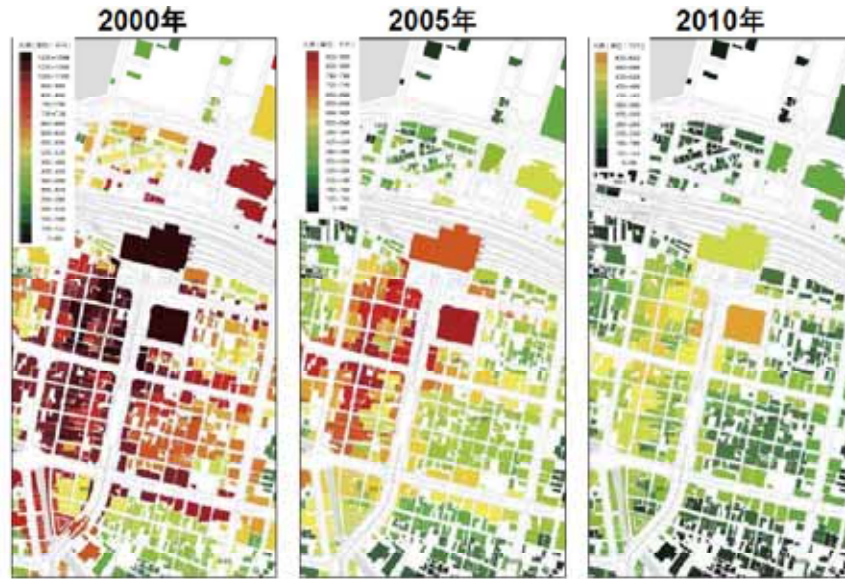


図 2.2 小倉駅周辺の路線価の経年変化⁽⁶⁾

(3) 行政の役割

1. 都市政策の策定支援（具体的なスモールエリアの設定）

2010年度に小倉家守構想検討委員会を計4回開催し、小倉家守構想を取りまとめた。委員会には、商店街組合、まちづくり事業者、学識経験者が参加し、行政もオブザーバーとして5部局が参加した。また、まちの変化を感じやすいように、事業対象エリアを設定した。選定は、家賃段階（路面をはさんで急激に路線価が下がる場所）で、志の高い不動産オーナーがいたところとした。

小倉家守構想 2011 概要① ～北九州リ・イノベーション～

小倉家守構想は、経済活動、都市活動の停滞の末、滞り続けている小倉駅周辺の遊休不動産や公営・広域などの都市施設をいかに活用し、その空間を刷新し、心地よく、活気ある空間にリノベーションする。そして、そこに思い入れのある暮らしのコミュニティを創出させることにより、小倉の中心部のまちを雇用創出エンジンに変えようとする試みである。

◎小倉駅周辺のまちの経済活動喚起の役割に込める
中心部周辺の経済活動の喚起活動を推進的に担うことには、従来の民間開発だけでは不十分であり、民間活動が喚起する積極的な場とされている産業の集積という役割に期待し、これを果たすことを目指す。

- ・小倉駅周辺のまちの経済活動の喚起
- ・次世代文化の発信
- ・古い建物建築の活用
- ・多様な生活の場を創出

◎小倉駅周辺のまちの経済活動の喚起の役割に込める
中心部周辺の経済活動を推進的に担うことには、従来の民間開発だけでは不十分であり、民間活動が喚起する積極的な場とされている産業の集積という役割に期待し、これを果たすことを目指す。

- ・小倉駅周辺のまちの経済活動の喚起
- ・次世代文化の発信
- ・古い建物建築の活用
- ・多様な生活の場を創出

テーマ 遊休不動産活用 × 質の高い雇用創出
＝ 産業集積・コミュニティ再生

◎エリア・産業クラスター・コミュニティのイメータ
ーは、小倉駅周辺のまちに、産業とコミュニティの両方を創出する

エリアイメータ	産業クラスターイメータ	コミュニティイメータ
ゴダウファクトリー 多岐多岐、ユニ フォームに ファッション ターを立ち上げ させる	ユニークな職人、都市内再開発 産業クラスターをコアとする ユニークな産業クラスターを立ち上げ させる	多岐多岐な コミュニティ の創出 ワークを 創出させる

コンセプト 北九州リ・イノベーション
このコンセプトは、100年を超えて日本の製造業をリードするイノベーションが、小倉駅周辺のまちに創出されることを目指している。時代は変わるが、製造業とは異なるより生活に密着したジャンルでイノベーションを創出することが必要になっている。製造業とは、単にモノを製造するだけでなく、その中身となるコンテンツの創造・発信のイノベーションが求められる。

創られることから始める

- ①a 設備は、設備維持を前提し、小、中、大まで多様なプロジェクトを創出している。
- ①b すると、まちに変化が少しずつ現れてくる。
- ①c そして、まち全体の魅力が高まっていく。

スモール
エリア

空き物件

地域資源

人
ずら

図 2.3 小倉家守構想 2011⁽⁶⁾

2. 志の高い（パブリックマインドを持つ等）不動産オーナーと家守事業者を見つける
小倉家守講座を2回実施し、今後活躍するメンバーと一緒に集結する場をつくった。



図 2.4 リノベーションまちづくりの登場人物⁶⁾

3. リノベーションを実施する仕掛けづくり

①リノベーションスクールの開催

小倉家守構想検討委員会がもととなり、産学官連携のための任意団体「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を組織し、リノベーションスクールを開催した。リノベーションスクールとは、実際の遊休不動産を対象とした、4日間の極めて実践的なカリキュラムである。3泊4日の集中講義で、受講生を8~10人のユニットにグループ分けし、最終日には事業化を前提として、物件オーナーへプレゼンテーションを実施する。これまでに全国から857人以上の人が受講しに来ている。

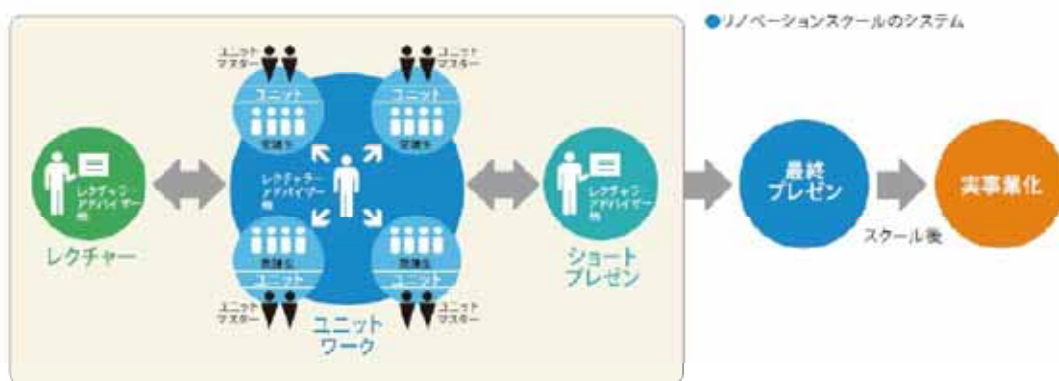


図 2.5 リノベーションスクールの流れ⁶⁾

2章 リノベーションまちづくりとは

②事業化に必要な円滑な許認可業務の支援

市職員が自ら物件探し、銀行への融資の依頼、商店街・地域住民の苦情対応、地元民間企業への説明等を行った。これらを市職員が行うことで、信頼を得ることができるので、事業を円滑に進める手助けになる。また、まちづくり事業者から市への問い合わせに対し、商業・サービス産業政策課が、ワンストップ窓口としての機能を果たし、他の部局に対して一緒に説明に行く等、行政機関内の理解を得るための支援を行った。

(4) 生まれた事業化物件と成果

ここでは、半径 200m 圏内のスモールエリアに多くのプロジェクトが実現した。それにより、4年間で 17 のプロジェクトが生まれ、385 名の創業・新規雇用者が生まれた。また、小倉地区の 1 日の平均商店街通行量が 5 年間で約 3000 人増加した。以下に実際の物件を示す。



図 2.6 小倉魚町のスモールエリア⁶⁾

①ポポラート三番街



場所 中屋ビル（小倉北区魚町 3-3-20 2階）

概要

北九州市内及びその周辺に居住する服飾・アクセサリー・クラフト・アート等の作家への支援と制作・発表・販売・交流・発信の場の機会を提供することにより、デザインやアート等による文化観光の拠点エリアとすることを目指したショップスペース

特徴

- ・ フリーマーケットを回って、工房兼ショップを持ちたい出店者を探した。
- ・ 工事は、入居者が 20 名程度集まった時点で着工した。
- ・ 事前に支払える家賃のヒアリングを行って家賃を設定し、5 年で回収できるようにそこから逆算してリノベーション費用を算出した。
- ・ 入居者の多くは中心市街地郊外の自宅で作家活動を行っていた 20~50 歳代の女性である。

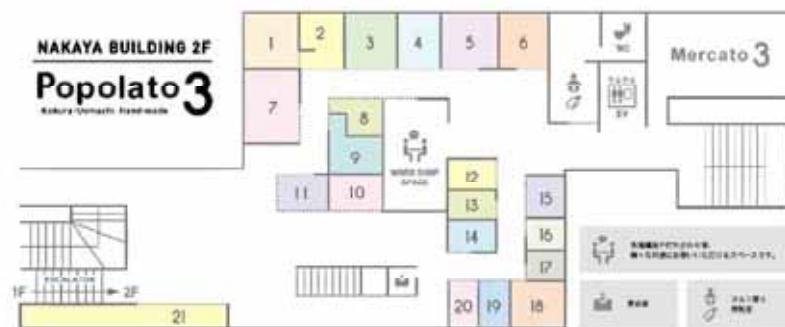


図 2.7 ポポラート 3 番街 平面図

写真出典：らいおん建築事務所 HP：<http://www.lion-kenchiku.co.jp/works/mono-56.php>

図出典：ポポラート 3 番街 HP：<http://popolato3.com>

2章 リノベーションまちづくりとは

②cucina di TORIYON



場所 小倉北区魚町 3-3-9

概要

平成 24 年 12 月に火災にあい、空地になっていた場所に厨房として改造した全長約 6 メートルのコンテナを設置した。約 25 m²のウッドデッキも設け、タパスとワインを中心としたイタリアンバーを開業。

特徴

- 運営は、エリアマネジメント会社（鳥町ストリートアライアンス）で行っており、その収益を臨時商店街組合費に蓄積され、アーケード撤去（⑤魚町サンロード商店街に記載）のための借入れの借金返済に回される。
- コンテナ費用 500 万 + 運送費 500 万

③MIKAGE1881



場所 小倉北区魚町 2-1-7 ACT 松永ビル 5F

概要

九州家守舎と株式会社松永不動産(北九州市小倉北区魚町二丁目)が共同で開設した、クリエイティブ事業者のためのスモールオフィス・コワーキングスペースを備えた新しいワークスペース⁷⁾。

特徴

- 平均面積約 40 坪 (家賃 1 坪 1 万円)、敷金・礼金 5 ヶ月→200 万円が必要だった
- 家賃を 3~5 万円に設定、敷金、礼金なし



図 2.8 MIKAGE1881 平面図

図出典 : MIKAGE1881 HP : <http://www.mikage1881.jp/floor/>

2章 リノベーションまちづくりとは

④TANGA TABLE



場所 小倉北区馬借 1 丁目 5-25 ホラヤビル 4F

概要

北九州のまちの隠れた魅力を、旅する人に伝えたいという想いから生まれた食堂兼宿泊施設。宿に隣接する旦過（たんが）市場の食材を使った美味しいごはん、市場で働く人々のストーリー、ここでしか出会うことのできない風景など、北九州のまちの「あじわい」を届ける施設である⁸⁾。

特徴

- 初期投資額 6,100 万円だったので、MINTO 機構から 1,500 万円、地方銀行から 2,500 万円の融資を受けた。
- 客層は 20~30 代が多く、そのうち 2 割程度が海外からで、韓国からが多い。
- 運営は株式会社 TANGA TABLE が行っている。
- スタッフは全 11 名で、社員 3 名、アルバイト 8 名（うち、学生 5 名）である。

⑤魚町サンロード商店街



場所 小倉北区魚町

概要

魚町サンロード商店街は1981年に完成したアーケード商店街で、アーケードの老朽化で維持管理が困難となり、2015年に撤去した。それに伴い、植栽や芝などで覆われた緑の空間として来街者の滞在できる広場空間にした。

特徴

- 国家戦略特区の制度を活用し、道路空間を商業的な利用で占有できるようにした。
- 「よりみち市」や「鳥町夜市」というイベントを定期的で開催している。

右写真出典：魚町サンロード商店街 Facebook：

<https://www.facebook.com/yorimichiichi/photos/pcb.1305720722782571/1305714189449891/?type=3&theater>

2章 リノベーションまちづくりとは

2) もみじ通り (宇都宮市)



調査概要

日時 2016年10月28日(金)

場所 株式会社ビルスタジオ (栃木県宇都宮市西2-2-24)

対応者 塩田大成氏 (株式会社ビルスタジオ 代表取締役)

内容

(1) 株式会社ビルスタジオへのヒアリング

2010年からもみじ通りを拠点として行なっている「場所づくり」の取組の具体的な経緯や、地域に入り込むポイントなどを伺った。また、真駒内におけるまちづくりの活動についても説明を行い、アドバイスを頂いた。

(2) もみじ通りの視察および立地店舗へのヒアリング

下記の場所の視察を行い、出店の経緯やもみじ通りを選んだ理由、地域との関わり方等について伺った。

- ①デラックスレコード
- ②スズメレコード
- ③saihi
- ④Söpö LUCA



もみじ通り

もみじ通りにおける商店街の再生

(1) 概要

株式会社ビルスタジオは、もみじ通りを拠点として、空き店舗や住宅を改装して貸し出す「場所づくり」を行い、高齢化によりさびれかけた商店街を新しい魅力のある場所に再生している。

(2) 取り組みの背景・経緯

もみじ通り商店街は、1950年頃に立ち上がり、30～40年前はかなり賑わっていた。しかし、経営者の高齢化が進む中、2007年に商店会が解散し人通りの少ない閑散とした状態であった。株式会社ビルスタジオは、不動産仲介・設計までを手掛ける建築設計事務所である。同じ宇都宮市内の「ユニオン通り」に立地していたが、「もみじ通り」が静かで雰囲気良かったため、移転を決めた。ビルスタジオが入居した店舗は当時唯一の貸物件で、市内の他の物件と比較して格安であり、改装自由、現状復旧義務なしという条件のもとで借りることとなった。3ヶ月かけてリノベーションを行い、2010年にオフィスが完成した。

毎日働くにあたって、塩田氏が商店街に「ほしい状況」を考えた結果、カフェ食堂を直接誘致した。塩田氏が直接誘致したのはカフェ食堂のみで、ほかの店舗は場所の魅力に惹かれて徐々に集まってきた。

【Point①】住民・まちの雰囲気が重要。もみじ通りは、宇都宮市内でも高級なエリアで余裕のある層が多いのが特徴。まちの人が優しく、理解があり、自由にさせてくれるのがリノベーションまちづくりにとって良い環境となっている。

【Point②】現在の資産価値が低いからこそ、入り込みやすさやポテンシャル（安い物件、流通していない空き物件が多数）がある。

(3) 地域との連携方法

小山工業高等専門学校と協力して、地域住民を対象にアンケートを実施し、既存物件の調査を行った。結果を受けて、70歳以上の家主にヒアリングも行った。既存の物件を生かした新しい流通があることはあまり知られていないため、家主への周知も重要である。

(4) マネジメント方法

地域をマネジメントする、という意識はなく、地元で入りやすいところから取り組むという姿勢をとっている。

地域のイメージ作りは重要である。もみじ通りにも、志があり、高いクオリティのお店に来てもらいたいと考えていたため、塩田氏は直接的に断るのではなく、条件としてはほかが良い

2章 リノベーションまちづくりとは

のではないかと勧めるなど、イメージを崩さないようにコントロールしている。そのため、当初は業種にこだわっていたが、現在では店舗数も増えたので、特に限定はしていない。美容室は当初は不向きであると考えていたが、店舗がある程度張り付いたあとに回転してからは、クチコミの発信源としてとても活躍している。

また、地域の商店街にとっては、車社会であるので、駐車場があることはとても重要である。もみじ通りでは、空き地を共同で借りて駐車場としている。

【Pont③】地域のイメージが定着するまでは、コンセプトに沿ったコンテンツが入るようコントロールすることが重要。お店の性質によって、入居のタイミングを計ることも重要である。

(5) 未利用物件の賃貸交渉

もみじ通りでは流通できる物件がほとんどなく、入居物件については、空き物件のポストに手紙を投函し、大家と直接交渉をした。家主には、2パターンあり、こだわりのない人と、志ある人とがいる。もみじ通りでは、最初から熱意があって貸してくれる人はほとんどおらず、家賃の不払いなどがあれば責任をとってくれるのかと言われることも多かった。

【Pont④】誰が借りて何をしたいのかがわからない段階で、家主を説得することはできない。借りる人・やりたいことが見える状態（ニーズがある）から物件を探した方がよい。また、まずはやってみるというチャレンジ段階では、こだわりのない家主から借りたほうが無難である。

(6) 情報発信方法

塩田氏は、面白い物件を見つけて、2007年からブログで情報を発信し、借りたいという人を仲介していた。2008年からは、「もんみや」という栃木県の地域密着型情報誌 (<https://www.monmiya.co.jp/>) に物件紹介の連載を行った。そこでは、単なる紹介だけでなく、塩田氏の視点で建物の面白さを語ったり、アーティストと対談したりした。現在は、MET不動産という不動産サイトの運営を行う、遊休不動産の循環を促すための事業も行っている。

真駒内のまちづくりへのアドバイス

(1) 参考となる事例

真駒内でのまちづくりの取組の参考となる事例として、以下の情報を得た。

- 多摩平のUR再生事例では、真駒内よりも状況はひどいようだったので、参考になるのではないかと。
- 高松市のひだまり不動産ではアパートを1棟買いして分譲し、1階はテナント店舗（美容室、自転車屋、珈琲店）を入れている。交通の便は悪いが、近所の人利用するだけでも商売として成り立つような店なら充分回すことができる。

参考URL : <http://www.hidamari.bz/achievements/sale/renowayashimadanchi/>

(2) 取り組みのアイデア

真駒内でのまちづくりの取組に向けて、塩田氏から以下のアドバイスを得た。

- 学生にメリットのあるプログラムが必要である。
- 団地を間引きするなど、庭として利用できる土地があればさらに価値が高まるのではないかと。
- ニーズは作ればよく、今活動している人を巻き込んで、来客層、仲間を紹介してもらうなど、動きの入口となる存在を見つけることが重要である。仕組みを作る前に事実が必要である。
- プレーヤーが動き続けられるようにサポートし、他にも広げていく活動が必要である。

2章 リノベーションまちづくりとは

もみじ通りの店舗視察

もみじ通りおよびあずき坂（もみじ通りと連携して取り組んでいる地域）に立地する店舗の視察を行った。

①スズメレコード



概要

ギター教室、店内ライブ演奏、楽器類の販売を行う。2012年7月にもみじ通りに出店。

経緯

家賃が安かったため、もみじ通りにお店を構えた。

地域との関わり

5年前から年に1回、「あ、もみじずき」というイベントを実施。店主の妻をはじめ、新しくまちにきた若い女性たちが何度か集っているうちに、何かやってみようとなり、企画をしたのが始まり。最近では老舗の協力も得られており、新旧コミュニティが一体となってまちづくりに取り組んでいる。例えば、道路使用許可は町内会から警察に予め通してくれるといった協力体制がある。メディアで紹介されるようになって、少しまちが変化してきたと感じる。もみじ通りは女性を対象とした食べ物のお店が強い。起業支援は女性を対象とするものがほとんどのため、利用できなかった。

②saihi (サイヒ)



概要

子ども服のセレクトショップ。2012年10月にもみじ通りに出店。

経緯

横浜出身で、もともと東京のデパートで働いていたが、結婚して宇都宮に引っ越してきた。子ども服のセレクトショップが栃木になかったため、もともと2、3年お店を出そうと考えた。お店は不特定多数の人をターゲットにしても難しいので、顔が見える人の中で経済をつくることを考え、塩田氏に相談し、今の場所を紹介してくれたことが出店のきっかけ。出店を決めてから半年でオープン。

地域との関わり

木賃アパートを店舗として入居している人は基本的には住居兼店舗であるので、近所づきあい・ルールを守って生活する、程度の気配りしかしていない。もみじ通りで新たに出店した人は価値観の近い人が多く、そのメンバーで時々集っているうちに「あ、もみじ好き」というまち歩きイベントを企画した。5、6人で実行委員をしている。広報は、お金のかかるチラシよりもSNSをメインに使用している。

2章 リノベーションまちづくりとは

③Söpö LUCA (ソエポエ・ルッカ)



概要

北欧デザイングッズ・洋服の販売。2011年8月にもみじ通りに出店。

経緯

昔は店舗デザインや展示のデコレーションの仕事をしていた。結婚後、鹿沼市に住んでいるが、子どもの小学校がもみじ通りに近いため、子どもが小学校に上がるタイミングでお店を開いた。塩田さんとは昔からの知り合いで、お店物件も紹介してもらった。

地域との関わり

もともと品の良いお屋敷街（武士が住んでいた）で、地域の面白いイベントを楽しみにしている人が多い。お客さんは女性が多い。近くに保育園、幼稚園があるため、昼間はママ世代が来る。60代の年配の方も買い物にくる。

④DX RECRDS



概要

レコード専門店。2016年3月にあずき坂に出店。

経緯

もみじ通りがお洒落だと聞いて MET 不動産に相談にいったが、紹介してもらった建物は改装が必要だったので、あずき坂に出店した。

2章 リノベーションまちづくりとは

3) 尾道空き家再生プロジェクト



調査概要

日時 平成 28 年 11 月 26 日 (土)

場所 尾道空き家再生プロジェクト事務所 (広島県尾道市三軒家町 3-23 北村洋品店内)

対応者 新田悟朗氏 (NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト 専務理事)

内容

(1) NPO 法人空き家再生プロジェクトへのヒアリング

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト(以下空き P)の活動経緯・内容から事業スキームに至るまでヒアリング調査を実施した。今後の真駒内におけるまちづくり活動に参考とする為に、空き P が活動に至った経緯から事業スキームまで広くヒアリングをした。

(2) 空き P の古民家再生事例の視察

下記の場所の視察を行い、古民家のリノベーションに至るまでの経緯などのヒアリング調査を実施した。

- ① 三軒家アパートメント
- ② ガウディハウス
- ③ Air CAFÉ
- ④ あきちこうえん
- ⑤ 坂の家・森の家
- ⑥ みはらし亭
- ⑦ あなごのねどこ

尾道空き家再生プロジェクトの取組み

(1) 概要

空き P は尾道市の山手地区を対象に、空き家の再生や空き家バンクの活性化事業などを通して、古い町並みや景観の保全、移住者・定住者の促進によるまちの活性化、そして、新たな文化・ネットワーク・コミュニティの構築を目的とする活動である。

(2) 取り組みの背景・経緯

空き P の代表である豊田雅子氏は尾道市出身で、関西の大学を卒業後に旅行代理店に勤めていたが、尾道の伝統的な古民家が時代とともに減っていることに危機感を覚え、自分で購入して再生しようと考えた。2001年頃から大阪と尾道を行き来し、空き家を探し始め、その様子をブログで発信していたら、100人程の共感者が集まった。そこで、2007年に任意団体 尾道空き家再生プロジェクトを立ち上げ、尾道の空き家を再生する事業を始めた。

2009年には、不動産オーナーと移住希望者をマッチングさせる空き家バンクを尾道市から委託を受け、市と共同で運営を行っている。このとき、市からの委託業務をするにあたり法人格を取得した。豊田氏に業務が委託されたのは、それまでの活動が行政に認められたからである。それまでは行政が運営していたが、受託されてからは使い易いよう仕組みを改良した。その結果、それまでの10年で10軒ほどの実績しかなかったのが、6年で500人を超える移住相談を受け、80軒の空き家を新たな住み手とマッチングした。仕組みは、尾道市、地元宅建協会、NPO

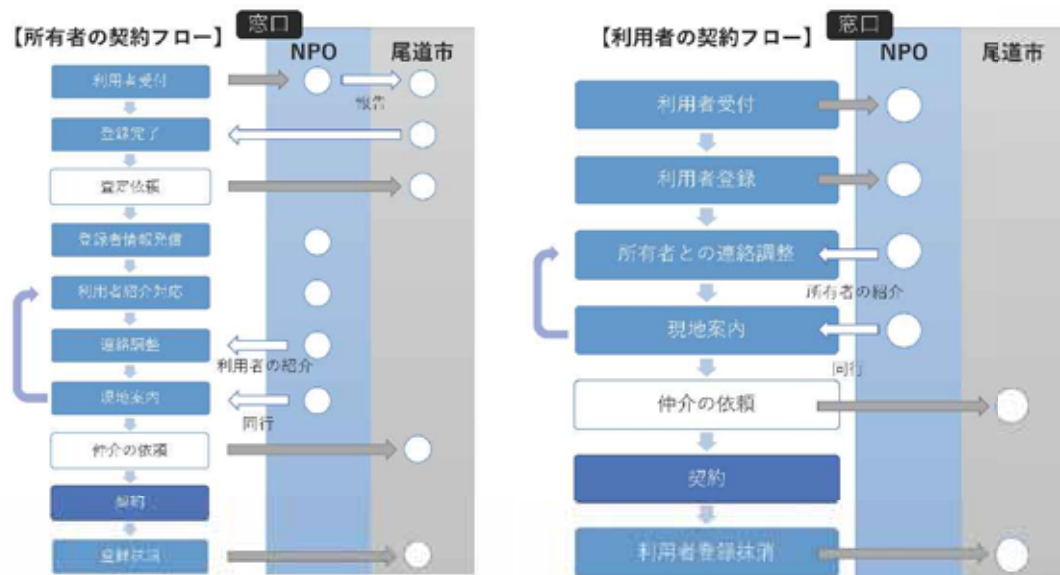


図 2.9 空き家バンクにおける空き P の役割

2章 リノベーションまちづくりとは

が共同で運営する形になっており、NPOでは、所有者へのヒアリングの他、建築家に委託し、空き家の写真撮影、図面作成を行っている。空き家バンクは、一度尾道に来てもらいまちを見てもらってから、利用してもらっている。このように、不便さ等も含めて尾道に住むことはどうということなのかを理解してもらってから移住をしてもらうことでトラブルを回避している。

また、空きPの役員の中には大学教員・アーティスト・不動産業OB・広告代理店OBなど様々な業種の人々が集まっている。東京工業大学の真野洋介准教授が尾道を対象に調査を始めたことがきっかけとなっている。真野准教授が尾道市立大学の小野環准教授(空きP副理事・アーティスト)を呼び、小野准教授が尾道市立大学のOBOGに声をかけ、人が人を呼び形で現在の役員が集まった。

このように地域の課題に合った活動を地道に続け、徐々に住民や行政に認知されていくことが重要である。また大学の研究者を地域のまちづくりに巻き込み、地域と研究の相互に利益ある関係づくりが重要である。

(3) 現在の活動

現在の空きPの主な活動内容は、ゲストハウス運営、空き家バンクの運営、古民家改修事業の3つである。これらの事業を進めていくにあたり、下図のような仕組みが成り立っている。

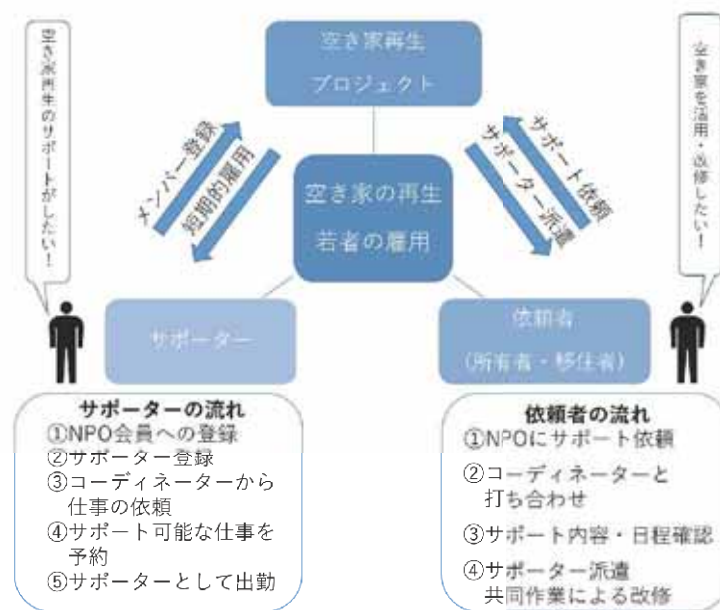


図2.10 空きPの仕組み

尾道の斜面に道路を通すことが非常に難しく、多くの古民家は接道のない既存不適格建築物である。そのため、車で家までアプローチができず、また建替えもできないため、多くの土地所有者がその対応に困っている。そのため、維持管理に手が負えなくなった空き家所有者は、空きPに管理・仲介を依頼してくるケースが多い。空きPは先述の通り、移住希望者を空き家所有者に紹介し、その移住後の改修サポートも一貫して行う。移住者の多くは空きPのサポーター会員となり、自分より後に来る移住者の改修サポートを行う。このように、空きPを中心とした活動が尾道の古民家を改修するだけに収まらず、これまでの移住者と新規移住者とをつなぐ役割を果たし、移住希望者が入り込みやすいサイクルを生み出している。

また、古民家改修事業にあたり、尾道建築塾という古民家を実際に改修するワークショップも開催している。このワークショップは、学生の春休みや夏休みなどの長期休暇に合わせて合宿形式で開催される。参加者は学生を含めて若者が多く、期間中にサポーター会員である地元の職人の指導の下で現場の技術を学ぶことができる。夜には懇親会や大学教員やアーティストによるレクチャーがあり、充実した内容であるが故に全国から参加者が集まる。ワークショップは準備をするのに多くの労力が必要であるため、人件費が安くなるということはない。また、プロの作業と比較すると改修のクオリティは下がってしまう。しかしそれをきっかけに移り住む人が現れるなど、尾道やプロジェクトのPRの手段として活用している。このように、改修ワークショップは将来の持続的なまちづくりにとって重要な役割を果たしている。

(4) 移住者の特徴

尾道の移住者は、移住してから新規に飲食店などの事業を始める人が多く、何かしらの意志をもって移住してくる人が多い。故に「やりたいことが実現できるまち」として尾道の土壌が出来上がっている。このような土壌が出来上がった経緯には、初期のU・Iターン移住者が非常に活発だった点が非常に大きいという。初期の移住者の中には、豊田氏を始めとする空きPの設立メンバーの一部もおり、移住者全員で共同住宅に住んでいた。共同住宅を起点に活動を展開し、偶発的な点が面的に広がりを見せ、現在の尾道の土壌を築き上げた。

(5) 地元コミュニティとの関り

元々お寺しかなかったエリアであるため、住職が多くの土地を所有している。そのため、志の高い住職は空き家を積極的に貸してくれたり、移住者の相談役にもなったりしている。また、移住者は住職を通して地元町内会へ加入をするなど、移住者と地元住民のコミュニティを円滑にする上で大きな役割を果たしている。

2章 リノベーションまちづくりとは

空きPによる古民家再生物件の視察

(1) 視察店舗の概要

空きPによって実際に改修された古民家を実際に視察した。

① 三軒家アパートメント



概要

ものづくりの発信拠点。アトリエやカフェが入店。

経緯

尾道駅から徒歩3分という好立地にも関わらず、中心市街地空洞化や生活スタイルの変化、建築基準法の改定などの影響で時代に取り残され、全棟空き家になってしまった風呂トイレ共用という昭和の古いアパート(旧楽山荘)をものづくり発信拠点として再生させた。

地域：10部屋それぞれ、工房(ショップ)や事務所兼ギャラリー、カフェなど入居者自身によるDIYで自由な空間をつくり出している。入居者同士、新たな人のつながりを生み、すぐ近所の再生事例「通称尾道ガウディハウス」、「子育てママの井戸端サロン(北村洋品店)」と連携をとりながら、かつての駅裏のにぎわいを取り戻すべく、エリアとしての活性化を目指し活動している。

② ガウディハウス(旧和泉家別邸)



概要

貸しスペースや短期滞在可能な貸家として活用する予定

経緯

昭和 8 年に和泉家の別邸として地元大工が 3 年かけて建てた建物。後継ぎ不足と老朽化で 25 年間空き家の状態で解体の危機にあった。2007 年より尾道の斜面地における空き家再生のシンボルとして、プロセスを共有しながら長期スパンで空きPが再生を進めており、現在改装中である。当時のままの復元を目指している。また、空き家再生の過程をブログで報告してファンを増やしていくうちに移住希望者が増え続けている。

地域との関わり

再生完了後は和の空間を生かした貸しスペースや短期滞在可能な貸家として活用し、尾道建築の生きた証しとして後世に繋げることが目的である。また、地元ボランティアや尾道建築塾を通してガウディハウスの改修イベントを開催するなど、ガウディハウスの再生事業自体が人と人の仲介役としての機能を果たしている。

2章 リノベーションまちづくりとは

③ Air Café (エアークフェ)・Komyoji-Kaikan



概要

イベントを開催する為の貸しスペース

経緯

もともと国の労働基準監督署として建てられたが、国が撤退してからは年に数回近隣住民による寄合で使われるのみで長い間ほぼ空き家の状態が続いていた。2009年からAIR Onomichi 実行委員会のメンバーを中心に芸術関連のイベントを開催する貸しスペースとして活用する事業を始めた。

地域との関わり

尾道市立大芸術文化学部 of 学生やアーティストを中心に、芸術活動、展覧会、コンサート、総合的なパーティー、食堂、ワークショップルーム、講義室、会議室など様々な用途で使用されている。

④ あきちこうえん



概要

近所の移住者の子供達が遊べる公園。定期的にピクニックなどの子供向けのイベントが開催されている。

経緯

空きPのボランティア活動の一貫として、雑草だらけの空き地の草取りをやりながらピクニック気分でお茶を飲んだり食事をする「空き地再生ピクニック」というプログラムがある。当プログラムの活動によってきれいになった空き地を周辺住民がDIYで遊具をつくるなどして子供が遊べる公園として整備している。

地域との関わり

本敷地は近所の寺の住職の所有する敷地であり、毎月 5000 円の使用料を空きPが支払っている。

2章 リノベーションまちづくりとは

⑤ 坂の家・森の家



概要

移住希望者の為の移住体験施設。ウィークリーマンションのような空き家物件

経緯

尾道駅から数十メートルに位置し、中心市街地に存在しながらも尾道らしい坂の暮らしや、坂の斜面の森を感じることでできる物件だが、長い間空き家の状態が続いていた。尾道建築塾や地元ボランティアの活動によって段階的に改修を進め、現在は移住希望者が尾道の暮らしを体験してもらう為の移住体験施設として使用されている。

⑥ みはらし亭



概要

旅行者用のゲストハウス兼カフェ

経緯

空き P が手掛けた中でも最も規模が大きな空き家再生物件。大正 2 年に建設され、元々は旅館の宴会場だった物件が空き家だったが、所有者から空き家を再生してほしいとの依頼を受け再生した。当初の空き P から見れば非常に規模が大きい物件だった為、規模が大きい空き家の改修やその後の運営のノウハウが空き P にはなかった。故に、手始めに尾道商店の一角にある中規模のゲストハウス「あなごのねどこ」の運営を軌道に乗せてからみはらし亭の再生事業を始めていった。総工費は 2000 万円程で先述の空き家と同様に WS やボランティア活動を通じて再生工事をした。

2章 リノベーションまちづくりとは

⑦ あなごのねどこ



概要

旅行者用のゲストハウス

経緯

尾道商店街の一角にあった空き家をゲストハウスに改装した物件。宿泊以外にも地元住民と旅行者の交流スペースも併設されており、交流の場としての機能も併せ持つ。あなごのねどこの経営で蓄積された経営ノウハウを活かしてから、みはらし亭のプロジェクトを始めた。

4) 善光寺門前



調査概要

日時 平成 28 年 12 月 3 日（土）、4 日（日）

場所 善光寺門前界限（長野市西町、西之門町、東町 等）

株式会社マイルーム（長野市東町 146-3）

対応者 倉石智典 氏（株式会社 マイルーム 代表取締役）

内容

（1）倉石氏へのヒアリング調査

倉石氏の取組みの特徴である下記についての知見を得ることを目的にヒアリングを実施した。

- ① 設計業・建設業・不動産業をトータルで行う事業ノウハウ
- ② CAMP 不動産というアライアンス
- ③ プロモーションとしての空き家見学会

（2）善光寺門前界限のまち歩き調査

空き家をリノベーションした店舗が点在する善光寺門前界限のまち歩き、および店主へのヒアリング調査を実施した。

（3）辰野町空き家見学会の視察

倉石氏がアドバイザーを務める空き家見学会に参加し、視察調査を行った。

2章 リノベーションまちづくりとは

倉石氏へのヒアリング調査

(1) 概要

倉石氏は、設計業・建設業・不動産業・管理業をトータルで行い、空き家再生に取り組んでいる。また、空き家見学会を地元の企画編集室ナノグラフィカと連携しながら実施し、大家さんと参加者のマッチングを行っている。このように、建築、不動産、事業計画、メディア等多岐に渡る仕事を一人で行い、これまでに80件の改修事例を生み出してきた。

(2) 取り組みの背景・経緯

倉石氏は、東京の大学を卒業し、都市計画コンサルタント等への勤務を経て、2004年に出身地である長野に戻り、実家の工務店で働いた。その後、空き家をリノベーションする仕事をやりたいと考え、2010年に「空き家の未来をデザインする会社」をコンセプトに、空き家を仲介してリノベーションする会社 MY ROOM を立ち上げた。2009年には、地元の企画編集室ナノグラフィカが「長野・門前暮らしのすすめ」というプロジェクトを始めた。このプロジェクトでは、まち歩きや手づくり市、空き家見学会等を開催しており、2010年に開催した第1回空き家見学会に倉石氏が参加したことをきっかけに、第2回から運営メンバーとして関わるようになった。この活動が仲介という仕事の糸口になった。

(3) 設計業・建設業・不動産業をトータルで行う事業ノウハウ

MY ROOM では、設計業・建設業・不動産業すべて一社でできる体制を基本としている。自ら空き家を見つけ、大家さんを探し、交渉することで空き家を「仕入れる」というスタイルの不動産を行っている。エリアは、工事が始まってからすぐに現場に行ける範囲としている。空き家は自転車でまちを巡りながら探し、見つかったら謄本を取り寄せ大家さんを探す。大家さんが見つかったら実際に会いに行き話を聞く。このように一見とても非効率に思えるが、売り上げは、不動産1割、建設7割、設計2割となっており、建設で主な収益を挙げているため成立する。不動産業は一種の営業的な役割も担っている。これまでの建物をつくる時代は分業制が合っていたが、狭い地域で建物を循環させていくこれからの時代の仕事は分業しづらいと考えている。また、大家さんにはその建物の昔の使い方等の話を聞いて、その話を空き家見学会等で話すようにしている。人によっては面白がってくれる人もいるし、関心を持たない人もいる。また、改修する際には建物を体感してもらうためにセルフリノベーションを勧めている。片付け、掃除等を行っているとな隣住民と顔を合わせるので、コミュニケーションの場となる。倉石氏は、このように建築、不動産、事業計画、メディア等多岐に渡る仕事を一人で行っている。

が、今後このような方法を展開させていくためには、人材育成と事例を共有するためのプラットフォームづくりが課題として挙げている。

(4) CAMP 不動産というアライアンス

CAMP 不動産はカンパニー制で、ある 1 つの事業ごとに関わりたい建築家、不動産屋、デザイナーら 7 社でチームを組んで、プロジェクトごとに参画メンバーを募って仕事をし、事業が終われば解散する仕組みである。ある限られた地域で 1 社が独占的になって仕事がやりづらくなることを避けるために行っており、このような環境を整えていることに価値がある。報酬の配分が難しい。

(5) プロモーションとしての空き家見学会

空き家見学会は、ナノグラフィカと連携しながら実施している。見学会の第一の目的は大家さんと参加者のマッチングであるが、大家さんと参加者の両方にとって良い結果とするために、見学会では大家さんに聞き取った建物にまつわるストーリーを話し、参加者の反応を観察することで、参加者を見極める場としても活用している。それは、誰でも良いから空き家の入居者を募集するのではなく、建物とまち、あるいは内の人と外の人との相性を見極め、まちを楽しみながら使ってくれる方にまちに来てもらいたいからである。毎回、20 人前後の参加者がいて、大半は「長野・門前暮らしのすすめ」の Web サイトを見てくる。また、同じ空間での共同体験をしたあとに、参加者どうしが感想を言い合うことで、価値観や世界観が見えてくる。現在は、空き家は 15 件程の MY ROOM が扱っている空き家から組み立てて多くなっている。面白い空き家だけを、全て自分で歩いて探して交渉して仕入れてきている。また、空き家だけでなく実際に使われているお店やオフィスも見学させることで、それらがプロモーションとなっている。

(6) その他

- 地域メディア「長野・門前暮らしのすすめ」は、行政から委託を受けてナノグラフィカが運営している。具体的には、パンフレットやメディアによってまちのお店や暮らし、人を紹介している。空き家見学会等は不動産が行うと生々しくなってしまうので、このようなかたちでナノグラフィカと連携できていることはとても良いことである。
- MY ROOM では、建物や大家さんのことを良く把握しており、引き渡し後、何かあったときには相談を受ける関係である。大家さんと借り主は、管理手数料をそれぞれ家賃の 5% MY ROOM に支払っている。建築調査をシーン建築事務所が行う。

2章 リノベーションまちづくりとは

善光寺門前界隈のまち歩き調査

①1166backpackers



場所 長野市西町 1048

概要

倉石氏が最初に手がけた事務所兼住宅をゲストハウスにリノベーションした事例

特徴

オーナーは兵庫県出身で、長野でゲストハウスを開きたいと考え、ナノグラフィカ主催の「空き家見学会」参加して現在の物件と出会ったということである。改修費用は280万円で、道路に面した事務所と奥の住居が別々に建てられていたが、壁を抜いてひとつの建物にした。外壁等、部分的にセルフリノベーションを実施している。かつての事務所部分には大きなテーブルが配置された開放感のあるラウンジがあり、世界各国、日本全国からの宿泊客だけでなく、地元の方もそこに集う異文化交流の場となっている。視察に行った際にも、地元の方が飲み物を持ってラウンジに遊びにきており、宿泊客とのコミュニケーションを楽しんでいた。ここでスタッフは、受付をしながら、それぞれの会話を促進させる場のファシリテーターとしての役割を担っていることが観察された。スタッフ5名すべてが県外出身者であり、そのうち2名が札幌出身者で、1名は札幌市立大学の卒業生であった。

②ナノグラフィカ



場所 長野市西之門町 930-1

概要

この地域において古民家リノベーションの先駆けとなった事例で、1階は喫茶室、ギャラリー、編集室、写真事務所、2階は住居になっている。

特徴

信州大学の卒業生たちが、空き家を探していたところ町内会の区長に紹介してもらったのが出会いのきっかけである。住居として使われていた建物を鍼灸院として使用され、その後空き家になっていたものをリノベーションしている。改修費は50万円である。鍼灸院の際に張られていたリノリウム等を剥がしてかつての雰囲気を取り戻したことで、大家さんも喜んだというエピソードも聞かれた。視察当日は、作家によるワークショップと展示が開催されていた。また、ナノグラフィカは、まちの青年部とともにやっている「長野・門前暮らしのすすめ」というWebサイトの企画・運営、善光寺門前の写真とコラムが掲載された「街並み」という冊子の制作、「空き家見学会」の企画・実施等を行う、地域の情報の発信拠点となっている。



長野・門前暮らしのすすめ Web サイト



地域情報誌「街並み」

2章 リノベーションまちづくりとは

③東町ベース



場所 長野市東町 146-3

概要

もともと文具卸売会社倉庫だったものをリノベーションしたオフィス兼店舗

特徴

ここは、株式会社 MY ROOM（不動産）、シーンデザイン一級建築士事務所（建築士）、株式会社きちノマンズデザイン（デザイナー）の2階にオフィスを構え、3階の倉庫にストックした廃材や建具などを、1階の作業場で職人たちが加工するという、リノベーション基地である。同じく1階には、植物をキーワードに空間をプロデュースする wanderlustが入居している。

辰野町空き家見学会の視察



(1) 概要

倉石氏がアドバイザーを務める長野県の辰野町空き家見学会に参加し、視察調査を行った。

(2) 取り組みの背景・経緯

この見学会は、辰野町産業振興課と長野県建設部都市・まちづくり課が共催で実施している。辰野町は、今後空き家を活用したまちづくりを実施していく予定であり、今回は、来年3月に実施予定の空き家見学会に向けた関係者による事前見学会である。

(3) 見学会の内容

予め決められたルートが記載されたマップが配布され、それによって辰野町の職員の方が案内役を務めた。建物は外観だけでなく内観も見学可能であり、途中で町内会の区長さんが昔の土地の使われ方をお話する場面も設定されていた。また、参加者は約30名であったが、途中で気になる物件を見つけた集団が立ち止まって話をしていると、スケジュール通りに進めようとする案内を務める先頭集団と分離してしまう場面が見られた。倉石氏はこのようにみんなで気になる建物について話す機会というのは極めて重要であると述べており、空き家見学会では、スケジュールのゆとりと適正人数を予め設定することが重要であると考えられる。

参考文献

馬場正尊+OPEN A, エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ, 学生出版社, 2016

安齋高志, 塚田結子: 古き良き未来地図, 2015

2章 リノベーションまちづくりとは

2-2-2 まとめ

リノベーションまちづくりに先進的に取り組んでいる事例の現地視察調査、および関係者へのヒアリング調査を実施し、「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」立案に向けた知見を得た。得られた知見は以下の通りである。

1) 北九州市におけるリノベーションまちづくりの取組み（北九州市）

北九州市のリノベーションまちづくりの特徴を以下に示す。

- ・都市経営の課題を捉えた上で目標を設定する

遊休不動産を活用して質の高い雇用を生み出すために、小倉家守構想（リノベーションまちづくり構想）を策定し、官民で目標を共有した。

- ・具体的なターゲットを想定して、収益事業化する

民間自立型まちづくり会社である家守会社を設立した。そして事業を行う際には、改修工事をする前に入居者がほぼ確定させる。また、最長5年で回収できる投資しかしないので、利回りが高い。このような工夫を行うことで、補助金に頼らず民間主導で収益事業化した。

- ・民間主導でプロジェクトを生み出す

産学官連携のための任意団体「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を組織し、リノベーションスクールを定期的で開催することで、これがエンジンとなって民間主導で次々にプロジェクトを生み出していった。

リノベーションまちづくりを推進するためには、まず都市経営課題を捉えた上で、官民で目標を共有するためのリノベーションまちづくり構想を策定することが重要である。これにより、それぞれのプロジェクトが同じ方向性を向いて進められる。また、産官学で連携してプロジェクトを生み出していくために、プラットフォームづくりが重要である。そして、リノベーションまちづくりを推進していくために、民間自立型まちづくり会社である家守会社が重要な役割を果たしている。

2) もみじ通り（宇都宮市）

もみじ通りにおけるリノベーションまちづくりの特徴について以下に示す。

- ・自分の欲しい店を誘致する

自分が長い時間過ごすまちに自分の欲しいお店を増やそうと考え、もみじ通りの空き店舗にカフェを誘致した。まちのイメージづくりは重要であるため、その後もイメージを崩さないように新規出店者をコントロールした。

・ **価値観を共有できる人々が集まる**

塩田氏はマネジメントをしてはおらず、それぞれのお店の存在感がまちのキャラクターを表現し、新しい人を呼んで来ている。それにより、もみじ通りに集ってきた店主は、良く似た価値観の人が多く、自然にコミュニティが生まれている。特に、女性メンバーは定期的集まる機会があり、そのメンバーの発案により、「あ、もみじずき」という街歩き型イベントを年に1度開催するようになった。このイベントは、もみじ通りのキャラクターを外に発信するとともに、新旧のコミュニティをつなぐ役割も担っている。

新たに若い層をまちに呼び込むには、まちをブランディングし、価値観を共有できる人が集まるエリアを創出することが重要であると考えられる。もみじ通りでは、塩田氏の個人的な欲求、感覚がひとつの指標（ターゲット）となってお店が集まっている。マネジメントをしていないと表明しながら、MET 不動産等の事業を行いながら、まちの方向性をコントロールしている。このようにターゲットを想定した上、まちのイメージをつくり、その方向にまちを導くことによって、共感する人々が集まってくる。

3) 尾道空き家プロジェクト（尾道市）⁵⁾

尾道空き家再生プロジェクトによるリノベーションまちづくりの特徴を以下に示す。

・ **空き家バンクによる移住促進**

行政の空き家バンクを NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトと共同で運営している。移住者仲介や契約については行政が担い、NPO は空き家の受付・登録・案内等を行っている。

・ **ワークショップを活用して、尾道のPRを行う**

空き家の改修をワークショップ形式で実施し、全国から参加者を集めることで、それをきっかけに移り住む人が現れる。このように、持続的なまちづくりを行う上でワークショップが重要な役割を果たしている。

・ **不動産オーナーである住職が新規入居者と地縁型コミュニティをつなぐ**

この地域では住職が大地主であり、不動産オーナーである住職が新規入居者と地縁型コミュニティをつないでいる。

尾道空き家再生プロジェクトでは、空き家バンクと空き家改修ワークショップが柱となって多くの尾道への新規移住者を生み出している。ワークショップによって尾道を知るきっかけを与え、空き家バンクが移住を促進させる。またワークショップは移住者の空き家改修支援も担っている。このように、移住を促進させ空き家を再生するためには、外へのプロモーションと、

2章 リノベーションまちづくりとは

移住者と空き家のマッチングが重要である。また、尾道における住職のような地域のキーマンを介して新旧のコミュニティをつなぐことはとても効果的である。

4) 善光寺門前（長野市）

善光寺門前におけるリノベーションまちづくりの特徴を以下に示す。

・設計業・建設業・不動産業をトータルで行う

倉石氏の空き家探しはとても時間と労力が必要な作業であるが、この空き家探しの過程は面白い物件を見つける上で、また大家さんの関係性を築く上で重要である。設計業・建設業・不動産業をトータルで行い、設計・建設で利益の大半を得ることができるため、このような方法が可能となる。

・プロモーションとしての空き家見学会

企画編集室ナノグラフィカと共同で空き家見学会を実施している。空き家だけでなく、実際に使われているお店やオフィスを見てもらうことでまちのプロモーションとなる。また、この場を活用して参加者がまちや建物に合うかを見極めている。

・地域メディア「長野・門前暮らしのすすめ」

ナノグラフィカが行政から委託を受け、地域メディア「長野門前暮らしのすすめ」を運営している。これはパンフレットやWebサイトによって、まちの暮らしを発信するもので、倉石氏の活動と共に、空き家再生に大きく寄与している。

善光寺門前では、空き家見学会と「長野・門前暮らしのすすめ」によって、プロモーションを行うことで、多くの空き家を再生した。ここで着目したいのは、ただ空き家を再生すれば良いという考え方ではなく、倉石氏がまちや建物に合う人を見極めたり、ナノグラフィカが地域イメージをメディアによって作り上げたりすることで、ある特定の価値観に共有できる人が集まってきていると考えられる。この点はおもじ通りと同様であり、まちのブランディングが重要であると考えられる。

5) まとめ

北九州市は民間が主導し官民連携でリノベーションまちづくりを体系的に推進しているモデルケースである。ここで重要なのは、民間自立型のまちづくり会社である家守会社を立ち上げ、そして官民で目標を共有するための「リノベーションまちづくり構想」を策定することである。そして、産官学で連携してプロジェクトを生み出していくために、プラットフォームづくりも重要である。また、民間が主導で推進しているおもじ通り、尾道、善光寺門前の事例で共通し

ているのは、それぞれ巧みな地域ブランディングとプロモーションを行っている点である。それにより、ある価値観を共有できる人々が集まり、その人たちがプレーヤーとなってまた新たな人々を呼び込むという循環を創り出している。そして、同時にそのまちの良さやライフスタイルを発信することで、リノベーションまちづくりを活発化させるという点も重要である。このようにある限定的なターゲットを想定したまちづくりを行政が担うことは公平性の観点から難しく、民間の重要な役割となり得る。一方、行政の担うことのできる役割としては、構想の策定、プラットフォームづくりが挙げられる。

2章 リノベーションまちづくりとは

2-3 リノベーションまちづくり構想の構成検討（文献調査）

2-3-1 リノベーションまちづくりの構成検討

リノベーションまちづくり構想の構成は、下記の4つに整理することが有効であると考えられる。記載内容とこれらを記載する必要性についての考察を以下に記す。

1.リノベーションまちづくりとは

ここでは、リノベーションまちづくりとはどのようなまちづくりの手法であるのか、その概要や特徴を記載し、リノベーションまちづくりを知らない人が読んでも分かるような構成とする必要がある。また、都市における構想の目的や既存都市政策との関係性、どのようなプロセスを経て策定されたのかという過程についても記載し、構想の概要と位置づけを明記することが必要である。

2.都市経営課題は何か

ここでは、各都市が都市経営を持続させていく上での課題、例えば人口構造、産業構造、既存ストック等についての課題について記載する。2-1-2で先述した通り、リノベーションまちづくりの目的は、都市・地域経営課題を解決することであるため、何のためにリノベーションプロジェクトを行うのかを明らかにする必要がある。そのためには、都市・地域経営課題を明らかにし、その解決に向けた取組みを官民共同で行っていく必要がある。そこで構想においては、各都市が抱えている都市・地域経営課題を整理し、官民で共有することが重要であると考えられる。

3.取組みテーマ設定は何か

ここでは、各都市の都市・地域経営課題を解決するための取組みのテーマが記載する。どのようなコンセプトやビジョンを持ってリノベーションまちづくりに取り組むのか、次にそのコンセプトやビジョンを実現していくためのどのようなターゲットやエリアを設定し、具体的にどのような取組みを行っていくか、そしてどのようなプロセスでそれらを行い、その結果としてどのような展望を持っているかということを示す必要がある。2-1-2で先述した通り、リノベーションまちづくりでは、官民がまちにどのようなコンテンツを入れて行くかという方向性と目標を共有することが重要である。それらを共有することで、各リノベーションプロジェクトが関連し合い相乗効果をもたらすとともに、エリアの特徴を明確化していくことができると考えられるからである。それにより、そのエリアは他都市や他地域と差別化され、人に選ばれる、

人が集まるエリアとなり、エリア価値の向上につながると考えられる。

4.具体的な進め方は

ここでは、先に挙げた取組みテーマを行っていく上で、どのような実施体制で行っていくかを記す。具体的には、リノベーションまちづくりを推進するための組織体制、公民連携の体制、リノベーションスクール、プロセス、計画期間、成果指標等である。2-1-2 で先述した通り、構想を策定する際には、動ける構想検討委員会にする、つまり実際にリノベーションプロジェクトに関わっていく人を検討委員とすることが重要である。目標を掲げるだけでは絵に描いた餅で終わってしまうため、実際にどのような組織でどのようなプロセスで推進していくかを具体的に動いて行く人たちが決めることで、この構想の策定をきっかけにリノベーションまちづくりを動かしていくことができると考えられる。

このように、リノベーションまちづくりでは以上 4 つの事項を共有することが重要であり、リノベーションまちづくり構想ではこれらを記載する必要があると考えられる。

2章 リノベーションまちづくりとは

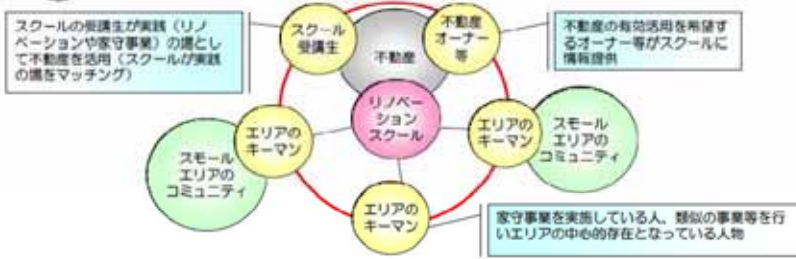
2-3-2 他都市のリノベーションまちづくり構想の調査

他都市においては、官民で目標を共有するためにリノベーションまちづくり構想が策定されている。平成28年8月時点でホームページに公開されている下記の5事例対象に、2-3-1で整理した4つの分類から整理した。詳細は次頁以降に示すが、いずれの都市の事例においても4つの分類が盛り込まれていることが確認できる。

- 1) 「小倉家守構想2011」(北九州市)
- 2) 「仙台リノベーションまちづくり計画」(仙台市)
- 3) 「豊島区リノベーションまちづくり構想」(豊島区)
- 4) 「日詰リノベーションまちづくり構想」(紫波町)
- 5) 「浜松ヒューマンパーク」(浜松市)

1)「小倉家守構想 2011」(北九州市)

概 要	都市名：北九州市
	発行年月：2011年
	発行元：小倉家守構想検討委員会
リノベーションまちづくりとは リノベーションまちづくりとは、構想の概要、目的、位置づけ、策定の過程について	小倉家守構想とは 経済活動、都市活動の停滞の末、増え続けている小倉都心部の遊休不動産や公園・広場などお都市施設をどんどん活用し、その空間を楽しく、心地よく、活気ある空間にリノベーションする。そして、そこに面白い人と様々なまちのコンテンツを集積させることにより、小倉の中心部のまちを雇用創出エンジンに変えようとする試みである。
都市経営課題は何か 都市の人口構造、産業構造、既存ストック、環境財政等についての課題	小倉の中心市街地の経済活動停滞原因 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模製造業の本社機能の転出 ・大企業支店の転出 ・高い所得階層の転出 ・生産年齢人口減少 →中心市街地の経済活動の停滞 →遊休不動産の増加、店舗だけでなくオフィスビルにも大量の空きビルが発生 <挽回策> 住んで楽しく、稼いで楽しい、都市型産業がぎっしり詰まった「日本版コンパクトシティ」を目指す <ul style="list-style-type: none"> ・業種・業態転換、起業支援 ・採算ぎりぎり維持している店舗・企業等のテコ入れ黒字 ・遊休不動産活用、不動産事業の採算性向上 ・中小企業を中堅企業化 ・中堅企業を大企業化 ・本社誘致（工場誘致でなく）

<p>取組みテーマ設定は何か</p> <p>コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案</p>	<p>テーマ</p> <p>遊休不動産×質の高い雇用創出 = 産業振興・コミュニティ再生</p> <p>エリア・産業クラスター・コミュニティ再生のイメージ</p> <p>小倉の中心部らしいエリア、産業とコミュニティづくりを目指す</p> <table border="1" data-bbox="491 488 1136 683"> <thead> <tr> <th>エリアイメージ</th> <th>産業クラスターイメージ</th> <th>コミュニティ再生</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴチャゴチャのままを保ち、スモールエリアごとにキャラクターをはっきりさせる</td> <td>ユニーク、雑多、かつ先端的な産業クラスターをプロデュースする仕組みを構築する。 >新しいサービス産業の集積 >サブカルチャー関連産業の集積 >医療・介護関連産業の集積 >Ecoなライフスタイル</td> <td>多様でエネルギーが交流するソーシャルネットワークを作り上げる</td> </tr> </tbody> </table> <p>コンセプト</p> <p>北九州リ・イノベーション</p> <p>100年前から日本の製造業をリードするイノベーションを行ってきたこの地で、時代の変化に合わせ、製造業とは異なるより生活に密着したジャンルでイノベーションを行っていく。目指すものは、まちの中に点在する遊休不動産の再生と、その中身となるコンテンツの創造・更新のイノベティブな実行である。</p>	エリアイメージ	産業クラスターイメージ	コミュニティ再生	ゴチャゴチャのままを保ち、スモールエリアごとにキャラクターをはっきりさせる	ユニーク、雑多、かつ先端的な産業クラスターをプロデュースする仕組みを構築する。 >新しいサービス産業の集積 >サブカルチャー関連産業の集積 >医療・介護関連産業の集積 >Ecoなライフスタイル	多様でエネルギーが交流するソーシャルネットワークを作り上げる
エリアイメージ	産業クラスターイメージ	コミュニティ再生					
ゴチャゴチャのままを保ち、スモールエリアごとにキャラクターをはっきりさせる	ユニーク、雑多、かつ先端的な産業クラスターをプロデュースする仕組みを構築する。 >新しいサービス産業の集積 >サブカルチャー関連産業の集積 >医療・介護関連産業の集積 >Ecoなライフスタイル	多様でエネルギーが交流するソーシャルネットワークを作り上げる					
<p>具体的な進め方は</p> <p>リノベーションまちづくり実行委員会の設立や公民連携の体制、リノベーションスクール、役割、プロセス、計画期間、成果指標等、今後の進め方について</p>	<p>リード役と施策化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構想づくりは北九州市がリード役 ・実プロジェクトは、民間主導、北九州市がサポートする公民連携方式とし、多様なプロジェクトを同時並行で進める <p>北九州・リイノベーションプロジェクト2011</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州リノベーションスクールを創設し、リーディングプロジェクトの立上げ ・持続的な人材輩出、連続的なプロジェクトの創造 <p>リノベーションスクールと将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動的に考え実行するプロセスをつくるためのリノベーションスクールで、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。 ・多様な都市産業集積を目指す 一職人街、都市観光、飲食新業態、医療・介護サービス、建築リノベーション、製造型物販企画・制作・販売 ・リノベーションスクールを中心としたソーシャルネットワークを形成 ・持続的な人材輩出と連続的なプロジェクトの創造 						

2)「仙台リノベーションまちづくり計画」(仙台市)

概 要	都市名：仙台市
	発行年月：2016年3月
	発行元：せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会
<p>リノベーションまちづくりとは</p> <p>リノベーションまちづくりとは、構想の概要、目的、位置づけ、策定の過程について</p>	<p>はじめに</p> <p>せんだいリノベーションまちづくり概要</p> <p>せんだいリノベーションまちづくりとは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間主導・行政参加の公民連携型まちづくり ・ プライベートマインドを持って取り組む仙台市職員の積極的な参加 ・ 歩いて楽しい懐の深い都市空間の醸成 ・ せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会の過程 ・ 委員会の中から2つの家守会社が誕生 ・ 「せんだいリノベーションまちづくり計画」の位置づけ ・ 行政の役割は公共空間・施設の利活用を公民連携事業で推進すること
<p>都市経営課題は何か</p> <p>都市の人口構造、産業構造、既存ストック、環境財政等についての課題</p>	<p>仙台市の都市経営課題と現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東北のダム機能（学生が卒業後、首都圏に転出）の低下 ・ 2時間都市仙台：東北各県、および東京で2時間で移動可能 ・ 間もなく、人口縮小時代の到来 ・ サービス業、卸売業の割合が高く、製造業の割合が低い消費型都市 ・ 他県に本店をもつ支店の割合が高く、外部依存型経済構造 ・ 震災復興によりオフィス空室率、空家率が急激に低下 ・ 将来、不健康な市民を支える扶助費の増大 ・ 学生の社会と断絶した居住スタイルにより、まちから学生が消える ・ 仙台の観光はグルメ情報しかおせていない ・ 仙台市の公共施設マネジメントの施設コストが不足する

2章 リノベーションまちづくりとは

<p>取組みテーマ設定は何か</p> <p>コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案</p>	<p>仙台ならではのライフスタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台の魅力は山、田園、海が都市から近く、豊富な自然資源があること ・ストレスレスなスローライフを実現できる100万人都市 <p>都市ビジョン：Re-HealthCycling city SENDAI</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康的な都市生活と地域循環型経済を切り口に多くのコンテンツ・産業・人材を育てる ・都市資源を再評価し、利活用することで、都市の楽しさを創造する場づくり <p>各エリアの都市資源とビジョン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市中心部では、歩いて楽しいまちづくりを目指す <ul style="list-style-type: none"> →パブリックとプライベートの間のコモンスペースを創出 →PPPエージェントによる公共空間のリノベーション →家守会社による民間遊休不動産のリノベーション ・鉄道沿線区域や都心周辺部では、女性が起業し子育てもして遊べる「職」「育」「住」「遊」近接のまちづくり ・郊外では、高齢者と若い世代の住み替えを進め「健康エコ住宅」へとリノベーション ・中山間地では、森林資源を活用した地域づくり ・田園+災害危険区域では、6次産業とツーリズムを育てる 
<p>具体的な進め方は</p> <p>リノベーションまちづくり実行委員会の設立や公民連携の体制、リノベーションスクール、役割、プロセス、計画期間、成果指標等、今後の進め方について</p>	<p>「せんだいリノベーションまちづくり」の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公民連携型で戦略的都市政策をつくり、その実行主体である人材を育成する。継続的に人材に育成し、実事業化しコンテンツを生み出し、他地域へ水平展開する ・「せんだいリノベーションまちづくり実行委員会」を設立 ・公民連携の体制 ・リノベーションスクール ・スモールエリアを連結し、ネットワークをつくる


3)「豊島区リノベーションまちづくり構想」(豊島区)


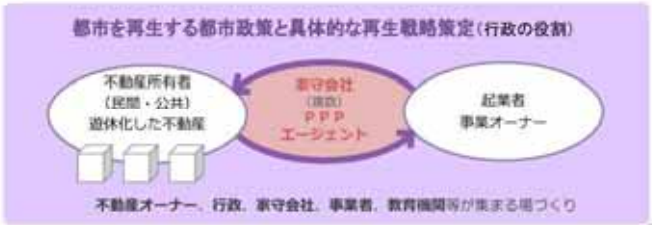
概 要	都市名：豊島区
	発行年月：2016年1月
	発行元：豊島区都市整備部住宅課
リノベーションまちづくりとは リノベーションまちづくりとは、構想の概要、目的、位置づけ、策定の過程について	<p>リノベーションまちづくりの目的</p> <p>都市経営課題を解決し、住んで子育てして、働きながら暮らし続けられるまちの実現を目的とする</p> <p>テーマ</p> <p>民間主導の公民連携型まちづくりによる地域の活性化</p> <p>構想の位置づけ</p> <p>各種行政計画を踏まえながら、戦略的な都市政策を実現する構想として位置づける</p>
都市経営課題は何か 都市の人口構造、産業構造、既存ストック、環境財政等についての課題	<p>住みたくても住めない、住み続けられないまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊島区は東京23区で唯一の「消滅可能性都市」 ・豊島区全域において、30代の流出 ・減り続ける働く場所と働く人 ・そもそも子どもが産みづらい環境 ・ファミリー向け住宅の供給不足 ・子どもを安心して遊ばせる環境の不足 ・まちへの愛着が薄い子どもたち ・増え続ける行政需要と限りある財源
取組みテーマ設定は何か コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案	<p>住み続けられるまちに変える</p> <p>遊休不動産を活用し、都心に住んで子育てをして働きながら、子どもとともに欲しい暮らしを自分達でつくる「職」「育」「住」「遊」超近接の「としま型ライフスタイル」の実現を目指す</p> <p>基本コンセプト：こどもがあふれる子育てが楽しいまち</p> <p>安心して子育てができる環境、子どもと自分らしく暮らせる住まい、子育てしながら働ける場や働き方、地域ぐるみで子どもを育てる雰囲気・環境、を創り出す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子供中心の支え合いコミュニティ

2章 リノベーションまちづくりとは

<p>具体的な進め方は</p> <p>リノベーションまちづくり実行委員会の設立や公民連携の体制、リノベーションスクール、役割、プロセス、計画期間、成果指標等、今後の進め方について</p>	<p>まちを変える仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊島区は、民間公共不動産オーナー、都心居住者・起業者・事業オーナー、家守舎が連携していける環境づくりを行う。各ステークホルダーはそれぞれの価値を得ながら、目的を実現する ・リノベーションスクールで生まれた家守会社に対し事業支援を行い、スモールビジネスモデルの実践・成功・伝搬という好循環を生み出す ・構想の計画期間を10年に定め、最初の5年でまちの変化の兆しを生み、その後の5年でエリアを拡大させる <div data-bbox="507 689 1305 1220" data-label="Diagram"> <p>The diagram illustrates the 'Flat Field Creation' (フラットな場づくり) in Toyoko Ward, involving three main stakeholders and their respective goals and support measures:</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間・公共不動産オーナー (Private/Public Real Estate Owners): <ul style="list-style-type: none"> Goals: 適切な賃料による遊休不動産の提供 (Provision of vacant real estate at appropriate rents); 所有不動産を使って地域貢献したい (Want to contribute to the community using owned real estate); 不動産価値を維持・向上させたい (Want to maintain/improve real estate value). Support: 不動産オーナー啓発 遊休不動産の提供 (Real estate owner enlightenment, provision of vacant real estate). 家守会社 (Home Guardians Company): <ul style="list-style-type: none"> Role: 民間自立型まちづくり会社 (Private self-reliance type neighborhood creation company); 民間自立型事業による構想の具現化・コーディネート (Realization and coordination of concepts through private self-reliance type business). Activities: 事業企画・運営 (Business planning/operation), 融資・投資 (Financing/investment), 不動産マッチング (Real estate matching), インキュベーション (Incubation), エリアマネジメント他 (Area management, etc.). Support: 起業・金融支援 規制緩和・社会実験 (Startup/financial support, regulatory relaxation/social experiment). 都心居住者 起業者 事業オーナー (City Residents, Startups, Business Owners): <ul style="list-style-type: none"> Role: 豊島区の未来を担う人・企業 (People/businesses who carry the future of Toyoko Ward). Goals: 楽しく子育てしたい (Want to raise children happily), 自分らしい住まい・暮らしが欲しい (Want a home/life that is uniquely theirs), ビジネスを通して社会・地域に貢献したい (Want to contribute to society/region through business). Support: 子育て支援 起業支援 (Child-rearing support, startup support). <p>Overall strategy: 不動産オーナー、行政、家守会社、大学等が集まるフラットな場づくり (Creating a flat field where real estate owners, administration, home guardians companies, universities, etc. gather). 戦略的かつ具体的な都市政策 (豊島区リノベーションまちづくり構想) (Strategic and specific urban policy (Toyoko Ward Renovation Neighborhood Creation Concept)).</p> </div> <p>リノベーションまちづくりで変える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間不動産活用型と公的不動産活用型のリノベーションを組み合わせ、民間主導の公民連携のリノベーションまちづくり ・公共空間・公共施設の使い方を見直し、責任ある民間・住民とともに積極的な利活用にチャレンジ <p>構想実現に向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産オーナーの普及啓発を行う ・公民連携の推進体制、制度の構築を進める ・成果指標の設定する
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


4)「日詰リノベーションまちづくり構想」(紫波町)

概要	都市名：紫波町
	発行年月：2015年10月
	発行元：日詰リノベーションまちづくり構想検討委員会事務局
<p>リノベーションまちづくりとは</p> <p>リノベーションまちづくりとは、構想の概要、目的、位置づけ、策定の過程について</p>	<p>リノベーションまちづくりとは</p> <p>今あるもの活かして、新しい使い方をしてまちを変えること</p> <p>リノベーションまちづくりの基本</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間主導の公民連携 ・補助金に出来る限り頼らない ・都市・地域経営課題を解決 <p>リノベーションまちづくり構想の位置づけ</p> <p>公民連携対象エリアの東側部分、特に日詰商店街地区についての戦略を策定するもの</p> <p>策定の過程</p> <p>日詰リノベーションまちづくり検討委員会が出た意見をもとに策定</p>
<p>都市経営課題は何か</p> <p>都市の人口構造、産業構造、既存ストック、環境財政等についての課題</p>	<p>現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紫波町日詰地区は歴史ある街の中心である ・近年商店街の空洞化が進み、人通りがなくなってきた ・空き店舗、空き家、空き地、駐車場が増え、地価も下がってきた <p style="text-align: center;">路線価の変化</p>  <p style="text-align: center;">平成17年 平成22年 平成27年</p>

<p>取組みテーマ設定は何か</p> <p>コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案</p>	<p>エリア・産業クラスター・コミュニティ再生のイメージ</p> <p>小倉の中心部らしいエリア、産業とコミュニティづくりを目指す</p>  <p>対象エリア</p> <p>日詰地区+運動公園、及び河川敷エリア</p> <p>日詰まちなか再生ビジョン：「健康で幸せに暮らしつづけられるまち」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心安全な食生活、ヒートショックの少ない健康なエコハウスでの暮らし、車を停めた後は歩いて楽しめるまち、そして幸せに暮らし続けられるまちを支える持続する産業によって構成 <p>プロジェクト化するためのコンテンツ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源と社会のニーズの接点から、まちにあったコンテンツ8 発酵文化、音楽、農産物、林業、自転車、アウトドア、歴史・文化、環境)の事業化 <p>展望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日詰とオガールを繋ぎまちの中心をつくる ・中心市街地と町内外に循環・連携。ヒト・モノ・カネが紫波町全体へつながる <p>新しいライフスタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・こだわりの食と農、持続可能なエコライフ、新しい働き方の文化、地域資源を活かした教育
<p>具体的な進め方は</p> <p>リノベーションまちづくり実行委員会の設立や公民連携の体制、リノベーションスクール、役割、プロセス、計画期間、成果指標等、今後の進め方について</p>	<p>リノベーションまちづくりの主役 家守会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日詰地区でリノベーションまちづくりを推進するためには、都市再生・遊休不動産活用の推進役となる家守会社をつくる必要がある ・補助金に頼らず、自立継続するまちづくり事業を興す  <p>公民の遊休不動産活用を組み合わせる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間不動産の活用と公共不動産の活用を組み合わせ、協働しながらまちづくりを進める <p>実プロジェクト化のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本構想を全体の基礎とし、リノベーションスクールで集中的にプロジェクトの実現を加速化させ、絵本を活用して住民理解と積極性を醸成

5)「浜松ヒューマンパーク」(浜松市)

概 要	都市名：浜松市
	発行年月：2014年12月
	発行元：浜松家守構想検討会
リノベーションまちづくりとは リノベーションまちづくりとは、構想の概要、目的、位置づけ、策定の過程について	<p>浜松家守構想とは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の空き不動産や、道路・広場等の遊休化した公共空間を活用し、賑わいある空間にリノベーションする。そして、「働きながら暮らす、食住遊近接」「歩いて楽しいまち」の観点から、新しいライフスタイルを創造するまちづくりを行うもの
都市経営課題は何か 都市の人口構造、産業構造、既存ストック、環境財政等についての課題	<p>浜松市の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広大な面積に市民が分散して居住 ・ 人口減少と高齢化 ・ 膨大なインフラ・公共施設の維持管理 ・ 産業の空洞化・雇用の減少 ・ 中心性の喪失 <p>中心市街地の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・業務機能の衰退 ・ それに伴う来街者・雇用の減少 ・ 社会変化の対応力の欠如 ・ 遊休ストックの増大 ・ 高齢化の進行によりコミュニティの維持が困難 ・ 歩いて楽しくない、時間を消費する場がない、買いたいものがない
取組みテーマ設定は何か コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案	<p>テーマ：</p> <p>官民の遊休不動産活用 × 新たな働き稼ぐ場の創造 × 子供が育ち暮らす場の整備 × 人々が遊び交流する場の構築</p> <p>= 新しいライフスタイルを創造する場 “浜松ヒューマンパーク”</p> <p>コンセプト：</p> <p>郊外の産業、自然等と連携しつつ、「やらまいか精神」を発揮し、①新たな働き稼ぐ場の創造、②子供が育ち暮らす場の整備、③人々が遊び交流する場を整備し、それにより都市型産業を創造していく。目指すものは、中心市街地に点在する空き不動産の再生と、その中身となる働く場、暮らす場、遊ぶ場の整備による都市型産業と新しいライフスタイルの創造</p>

<p>取組みテーマ設定は何か</p> <p>コンセプト、ビジョン、ターゲット、エリア、具体的な取組みイメージ、展望、展開プロセスの提案</p>	<p>展開プロセス【人間中心のまち実現のプロセス】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p>第1ステップ 面白い人、生き生きした女性にまちに関心を持ってもらい、定着してもらう</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p>第2ステップ 「人」が「人」を呼ぶ + 都市型産業の発生</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p>第3ステップ 都市型産業が集積 + 付帯サービスの発生</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;"> <p>第4ステップ エリア価値の向上</p> </div> </div> <p>【新たな働き稼ぐ場の創造を実現するためのプロセス】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①活力があり、面白く、求心力のある人を集める ②新規起業者を集め、育てる ③女性が働きやすい環境を創る ④地元の大学生が就職する ⑤本社・支社機能を誘致する <p>【子どもが育ち暮らす場を実現するためのプロセス】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①安心安全の環境の整備（わいわいコンテナ等） ②遊び場の整備（原っぱ等） ③学びの場の提供（わいわいコンテナの活用展開等） ④お母さんが安心して子供を預けられる場、一緒に遊べる場の提供（託児所、授乳室整備）  <p>【人々が遊び交流する場を実現するためのプロセス】</p> <p>浜松ならではのコンテンツ【音楽♪】を組み込む ⇒ 色々なお店、施設、公共空間でエリア特性に応じた音楽をBGMでセレクトして流す</p> <p>【まちなかにある公民の遊休不動産を使い尽くす】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間建物（空家・空床）、空地、公共空間などの遊休不動産を使い、働き稼ぐ場、遊び交流する場、育ち暮らす場を整備し、浜松市らしいライフスタイルを創造する <p>【中心市街地と郊外の連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヒト・モノ・コトを集め、可能性が広がる動きをつくる <p>【エリア展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市都市再生促進条例に基づく「都市再生促進地区」を重点エリアとする。 ・重点エリアのうち、さらに老朽化した空き物件が集積するエリアを最重点エリアとし、浜松駅との間の遊休不動産をリノベーション ・リノベーションエリアの事業効果を都市再生促進地区全体に水平展開
<p>具体的な進め方は</p> <p>リノベーションまちづくり実行委員会の設立や公民連携の体制、リノベーションスクール、役割、プロセス、計画期間、成果指標等、今後の進め方について</p>	<p>まちづくりを担うメインプレイヤーの役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビルオーナー：実プロジェクト化 ・家守会社：実プロジェクト化（公共空間含む） ・浜松まちなかにぎわい協議会：人材のネットワーク化、不動産オーナーの啓発、リノベーションスクール企画・運営など ・大学：リノベーションまちづくりの研究・調査、学生の動員、他大学との連携 ・浜松市：都市再生促進条例施行、家守構想を都市政策へ位置付け、リノベーションスクール主催など <p>浜松ヒューマンパーク実現のための5カ年計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 浜松家守構想検討委員会設置（初年度：構想立案、3年度：中間評価、5年度：評価） ● リノベ物件調査・不動産オーナー啓発・家守チーム育成（初年度～5年度） ● 大学等との連携（初年度～5年度）、大学生案件実プロジェクト化（3年度～） ● リノベーションシンポジウム開催（年3回）リノベーションスクール開催（年1回） ● 家守会社設立（初年度）、実プロジェクト化・新家守会社設立（2年度～）

構成者	小倉家守機構2011	せんだいリノベーションまちづくり計画	豊島区リノベーションまちづくり構想	日語リノベーションまちづくりの様相	浜松ヒューマンパーク
都市	北九州市	仙北市	豊島区	横浜町	浜松市
発行年月	2011年	2016年5月	2016年2月	2015年10月	2014年12月
発行元	小倉家守機構とは 小倉家守機構がリード役 名寄町にある遊休不動産や公園、広場などの都市施設を活用し、その周囲に 住宅や商業施設を誘致し、まちを面白くしていくことに取り組む 仕組みで、まちの発展を促進する仕組み	せんだいリノベーションまちづくりの概要 「せんだいリノベーションまちづくり」は、市民生活、行政参加の推進を目的とし、 まちの発展を促進する仕組み まちの発展を促進する仕組み まちの発展を促進する仕組み	リノベーションまちづくりの目的 都市環境の刷新、まちの活性化 まちの活性化 まちの活性化	リノベーションまちづくりの様相 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化
都市経営課題	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化
取組テーマ	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化	中心市街地の活性化 中心市街地の活性化 中心市街地の活性化

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」

の立案

3-1 南区・真駒内の現状と都市経営課題

2-3 において、リノベーションまちづくりを推進する上で共有すべき4つの事項(①リノベーションまちづくりとは、②都市経営課題は何か、③取組みのテーマ設定は何か、④具体的な進め方は)を整理した。また、①のリノベーションまちづくりとは何かについては2-1で整理した。

先述した通り、リノベーションまちづくりの目的は、都市経営課題を解決することであるため、何のためにリノベーションプロジェクトを行うのかを明らかにする必要がある。そのためには、都市経営課題を明らかにし、その解決に向けた取組みを官民共同で行っていく必要がある。そこで構想においては、各都市が抱えている都市・地域経営課題を整理し、官民で共有することが重要であると考えられる。そこで本項では②の都市経営課題について整理する。

3-1-1 行政計画の整理

真駒内駅前地区におけるまちづくりの方向性を示す「真駒内駅前地区まちづくり指針」(以下まちづくり指針)が2013年に策定された。まちづくり指針とは、札幌市のまちづくりの上位計画(札幌市都市計画マスタープラン)に即した内容であると共に、地域住民との意見交換等によって策定されたものである。また、まちづくり指針は、将来的に札幌市が駅前地区の再生を行っていくにあたり、地域住民と将来ビジョンの確認・共有していく為の取組みの指針として位置づけられている。本節では、まちづくり指針に示されている基本方針、基本目標、取組み例を整理する。



図 3.1 まちづくり指針の位置付け

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

まちづくり指針の基本方針として、真駒内地区を南区全体の拠点として捉え、真駒内駅前地区を通過型から滞留・交流型の駅前地区として再生させる取り組みを展開させることを定めている。また、拠点における様々な活動の展開を南区の各地域に波及させ、地域全体の魅力を高めることも方針として定められている。

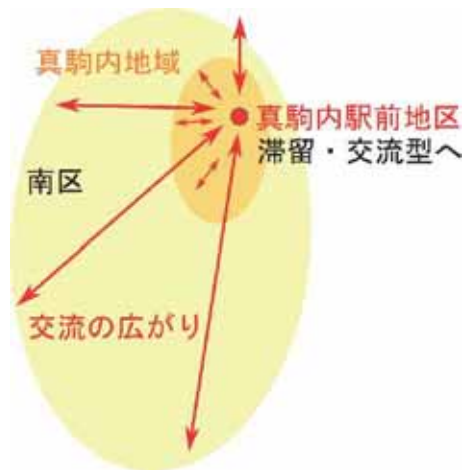


図 3.2 基本的な指針のイメージ

以上の基本方針を具現化する為に、まちづくり指針における基本目標と、それらに準ずる取り組みの例を以下に示す。なお、取り組みの例については、札幌市が地域住民との意見交換等を踏まえて整理されたものであり、これらの具現化については今後の取り組みを展開する中で、さらに検討が必要であるとされている。

基本目標

- ① 駅前の拠点性を活かした賑わい・交流の創出
- ② 安全で安心な暮らしを支える機能の確保
- ③ 多様なコミュニティが展開する場の形成
- ④ みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり

取組の例

- ① 駅前の拠点性を活かした賑わい・交流の創出
 - 駅の利便性を活かした生活利便機能の誘導など、地域内外の多様なニーズに応える複合的な土地利用の推進
 - 大学等、真駒内地域周辺の教育機関の立地を活かし、それらの関係者など地域内外の人々が利用し、多様な交流が生まれる場の形成
 - 後背地の芸術文化拠点・観光拠点を訪れる人々の滞留・交流の場の形成
 - 地下鉄始発駅としての機能向上等による交通結節点機能の充実
- ② 安全で安心な暮らしを支える機能の確保
 - 子育て環境と高齢福祉機能の充実・強化
 - 歩行者・自転車・自動車ともに安全で快適な駅前環境の形成
- ③ 多様なコミュニティが展開する場の形成
 - お年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場の形成
 - 誰もがまちづくりに参加し、地域課題の解決や活性化に取り組める機会や場の形成
 - 地域コミュニティを支える複合的なサービス機能の充実・強化
- ④ みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり
 - 自然環境や歴史・文化資源など、真駒内らしさを備えた駅前の街並みづくり
 - 既存のエネルギーネットワークの活用を検討するなど、環境にやさしい空間の形成

3-1-2 都市経営課題（対象地区の基礎調査）

次に南区・真駒内における都市経営課題を把握するために、人口課題・産業課題・既存ストックの3つの視点から、南区・真駒内に関するデータを整理する。

1) 人口課題

初めに、真駒内地域の人口がこれまでどのように推移してきたかを見ていく。図 3.3 は、1979 年（昭和 54 年）から 2010 年（平成 22 年）までの真駒内地域における人口の推移について、年少人口（0～14 歳）・生産年齢人口（15～64 歳）・老年人口（65 歳以上）別に示したものである。

真駒内地域の人口は 1985 年に 34,122 人となり、ピークに達した。それ以降は人口減少が進んでおり、2010 年（平成 22 年）には 25,572 人となっている。年少人口は 1975 年（昭和 50 年）、生産年齢人口は 1985 年（昭和 60 年）を境に減少を減少し始めている。これより、現在は老年人口が増加し、年少人口・生産年齢人口が共に減少していることから、少子高齢化が年々進行していることが確認できる。



図 3.3 真駒内地域における人口の推移

次に、真駒内地域の将来人口の推計を見ていく。図 3.4 は 2010 年～2040 年の真駒内地域における将来人口の推計を老年人口（65 歳以上）とそれ以外（0～64 歳）に分けて示したものである。また、各年度の老年人口の推計をもとに真駒内地域の高齢化率の推移を折れ線グラフで示している。

真駒内地域の人口は将来も年々減少し続けることが予想されている。一方で、高齢化率は年々増加し、今から約 20 年後（2040 年）には、真駒内地域の住民の約半数が高齢者になることが予測されている。

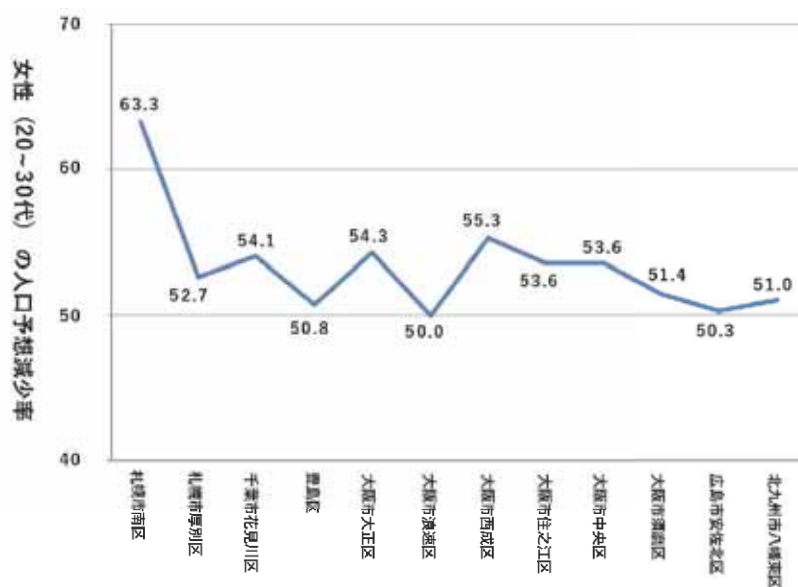


図 3.4 真駒内地域の将来人口推計

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

地方創生会議の推計によれば、2040年までに896の自治体が消滅すると予測されている。消滅可能性都市とは、民間の有識者でつくる日本創生会議の人口減少問題検討分科会が公表しているもので、2010年から30年間の人口の移動を推計し、行政や社会保障の維持、雇用の確保などが困難になるとみられる自治体のことである¹⁾。

図3.5は、消滅可能性都市とみなされているすべての政令指定都市の行政区の女性(20代～30代)の人口予想減少率を比較したものである。札幌市南区は、他の政令指定都市の行政区と比較すると、20代～30代の女性の人口予想減少率が他の政令指定都市の行政区と比較して最も高いことが分かる。これより、札幌市南区は政令指定都市の行政区の中でも特に消滅する可能性の高い自治体であるといえる。



出典データ：毎日新聞 <http://mainichi.jp/articles/20140509/mog/00m/040/001000c>

図3.5 20代～30代女性の人口予想減少率(政令市内行政区比較)

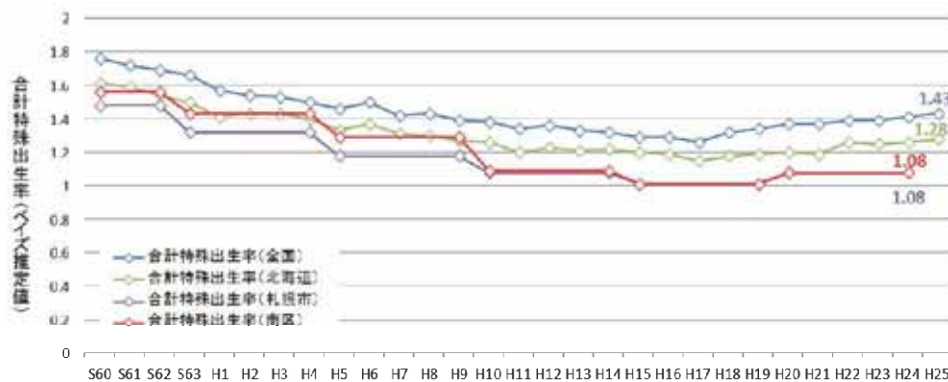
参考文献

1) 日本大百科全書：<https://kotobank.jp/word/消滅可能性都市-896687>

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

図3.6は全国・北海道・札幌市・南区それぞれの1985年(昭和60年)から2013年(平成25年)までの合計特殊出生率の推移を示したグラフである。厚生労働省「人口動態保健所・市町村別統計」は5年ごとに公表しているため、札幌市・各区における合計特殊出生率は各5年間同じ数値で記載している。

南区の合計特出生率をみると、1985年(昭和60年)には約1.6であり、全国との差が0.2であったが、2012年(平成24年)には札幌市と同じ1.08まで下がり、2013年(平成25年)の全国(1.43)及び北海道(1.28)と比べると非常に低い状況にある。



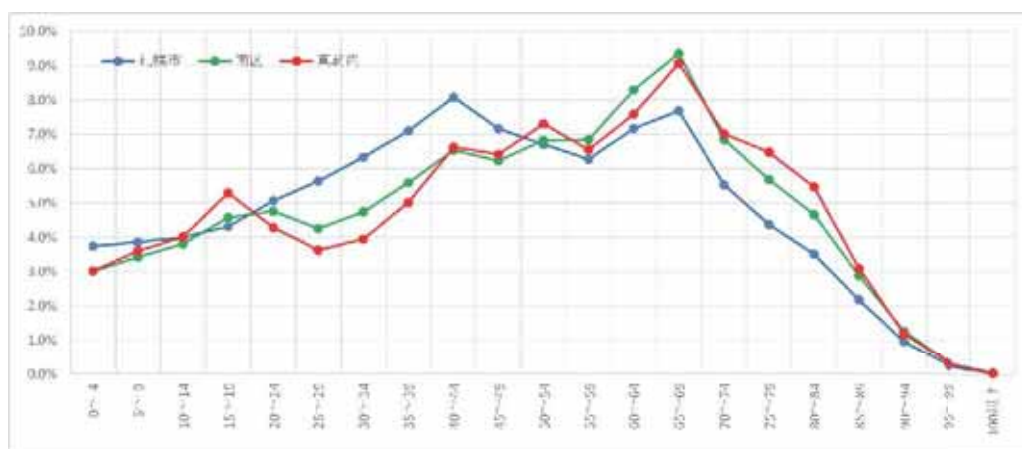
資料：厚生労働省「人口動態保健所・市町村別統計」

図3.6 合計特殊出生率の推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

図3.7は札幌市・南区・真駒内地域の5歳ごとの年齢別人口の割合をそれぞれグラフで示したものである。

真駒内地域の年齢構成を見ると、札幌市全体と比べると20～40代の割合が少なく、50代以上の割合が高いことが分かる。また、南区と比較すると20～30代の割合が少なく、70代の割合が高いことが分かる。一方、札幌市、および南区と比較して15～19歳の割合が多い。これより、真駒内地域は比較的15歳～19歳の若者と後期高齢者の割合が多く、20～30代の若者の割合が少ない地域であると言える。



資料：住民基本台帳（2015年10月1日）

図3.7 札幌市・南区・真駒内地域の人口動向分析

次に、真駒内地域における年代別人口の増減数について述べる。図 3.8 は真駒内地域における年代別人口増減数を示したグラフで、2005 年の n 歳の人口と 2015 年の $n+10$ 歳の人口の差分をとり、人口移動の状況を推計したものである。プラス=転入であり、マイナス=転出もしくは死亡のいずれかと考えることができる。ただし、60 歳までの死亡率は少ない為、ここではほぼ転出として考えている。

真駒内地域における 2005 年から 2015 年までの年代別人口の増減数を見ると、唯一 15~19 歳の年代だけがプラスとなっている。一方で、その他の全ての年代でマイナスとなっており、特に 20~30 代の流出が多いことが分かる。



図 3.8 真駒内地域における年代別人口増減数(推計)

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

図 3.9 は真駒内地域の人口の推移(2000年～2015年)を各地区別に示したグラフである。また、図 3.10 は真駒内地域の各地区の近年 10 年間 (2005年～2015年) の人口減少率を比較したグラフである。

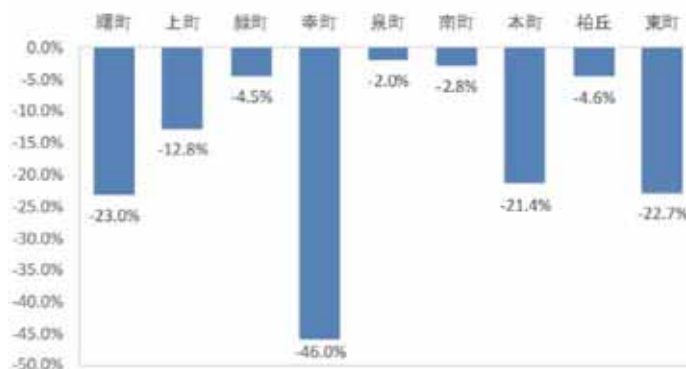
真駒内の各地域における過去 15 年の人口推移をみると、下記のように「一貫して減少」「微減傾向」「横ばい傾向」の 3 つの傾向があることが分かる (図 3.9)。泉町、南町は過去 10 年間における減少率が非常に少なくほぼ横ばいである。一方、幸町、曙町、本町、東町については非常に減少率が大い。ただし、東町は人口は少ないため減少数は小さい。

- 【一貫して減少】 曙町、本町、幸町
- 【微減傾向】 緑町、上町、柏丘、東町
- 【横ばい傾向】 南町、泉町



資料：住民基本台帳 (各年 10 月 1 日)

図 3.9 真駒内地域の人口推移 (2000年～2015年)



資料：住民基本台帳 (各年 10 月 1 日)

図 3.10 真駒内各地区の近年 10 年間の人口減少率の比較 (2005年～2015年)

次に、真駒内各地区の人口推移と年代別人口の増減を見ていく。図 3.11～3.28 は真駒内地域における各地区の人口増減を表したグラフ(2005年のn歳の人口と2015年のn+10歳の人口の差分をとり、人口移動の状況を推計したものと、2005年～2015年の人口推移を示したグラフである。なお、グラフの年齢は2015年時のものである。

曙町

2005年には人口が2,910人であったが、2015年には2,240人となり23.0%減少している。これは真駒内地域において2番目に高い減少率である。全ての年代で減少しており、特に24～34歳、85～94歳の減少が最も大きい。これはURあけほの団地のある曙町1丁目の減少が原因である。一方、曙町4丁目の35～39歳は増加している。ここは一戸建て住宅が並ぶエリアであり、新築住宅もいくつか見られることから、新しく家を建てて引っ越しをしてきていることが推察できる。



資料：住民基本台帳

図 3.11 2005年～2015年における曙町の年代別人口増減分析



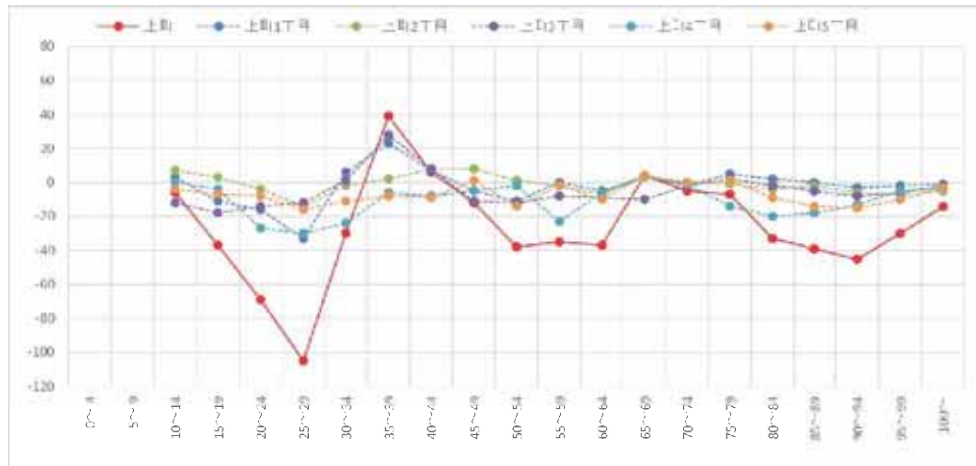
資料：住民基本台帳

図 3.12 2005年～2015年における曙町の人口推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

上町

2005年には人口が3,115人であったが2015年には2,717人となり、12.8%減少している。20代の減少が最も大きい。一方で、上町1丁目、3丁目では特に35~39歳が増加しているが、このエリアには新築のマンションが建てられていることが主な要因であると推察できる。



資料：住民基本台帳

図 3.13 2005年～2015年における上町の年代別人口増減分析

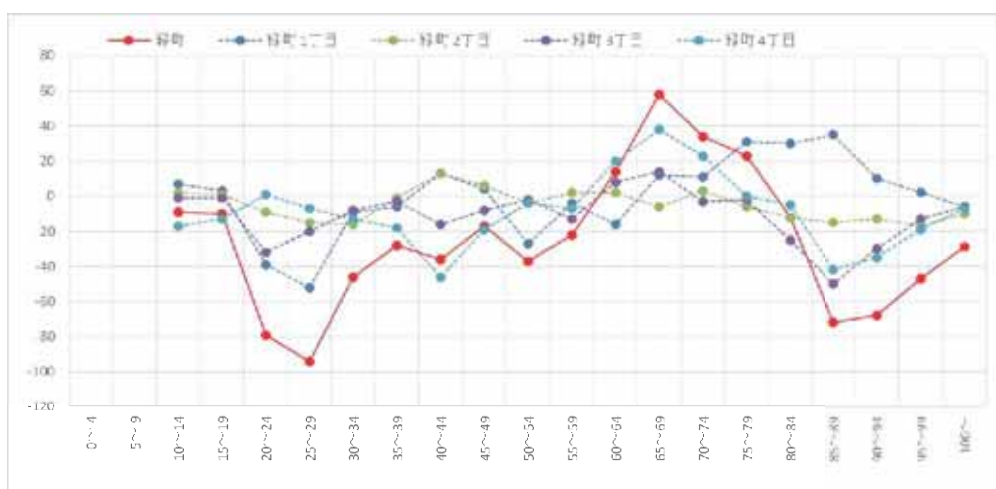


資料：住民基本台帳

図 3.14 2005年～2015年における上町の人口推移

緑町

2005年には人口が5,213人であったが2015年には4,979人となり、4.5%減少し、微減傾向である。0～50代、80代以上は減少しているが、60～70代は増加している。特に60～70代の増加が多いのはUR五輪団地のある緑町4丁目であり、高齢者がUR五輪団地に転入していることが推察できる。また、緑町1丁目では20代の減少が非常に多い。一方で、75歳以上の後期高齢者が増加しているが、これは介護付き老人ホームがあるからだと推察できる。このように緑町は高齢者が多く集まる地区であると言える。



資料：住民基本台帳

図 3.15 2005年～2015年における緑町の年代別人口増減分析



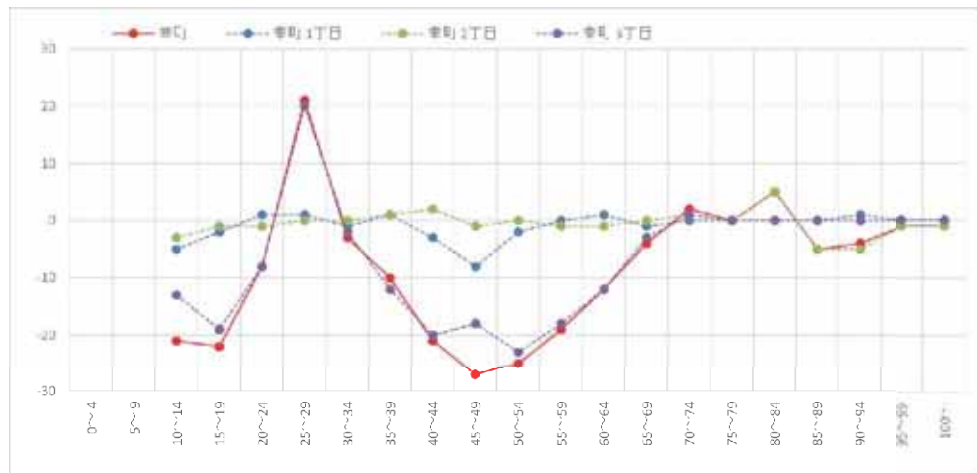
資料：住民基本台帳

図 3.16 2005年～2015年における緑町の人口推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

幸町

2005年には人口が287人であったが、2015年には155人となり、人口は少ないものの、46.5%と大きく減少している。幸町3丁目の25~29歳が増加しているが、30代以降になると減少している。



資料：住民基本台帳

図 3.17 2005年～2015年における幸町の年代別人口増減分析

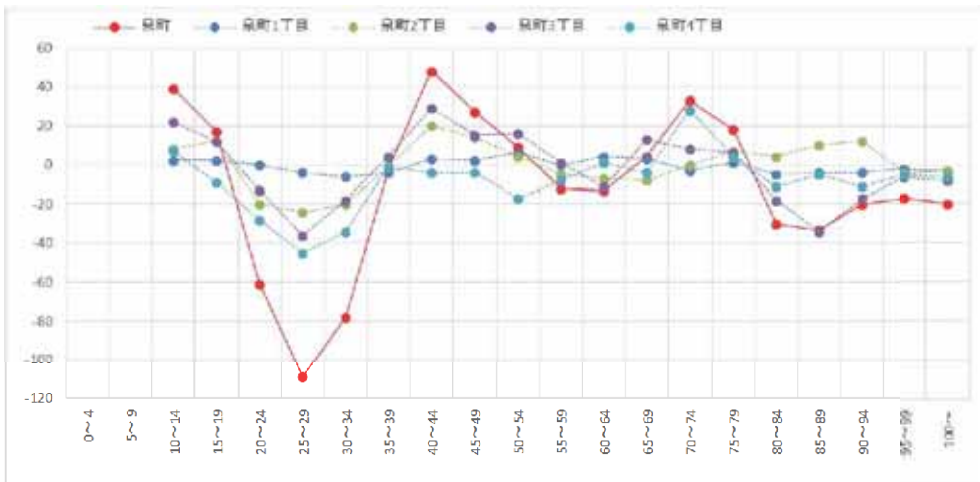


資料：住民基本台帳

図 3.18 2005年～2015年における幸町の人口推移

泉町

2005年には人口が2,846人であったが2015年には2,789人となり、2.0%減少し微減傾向である。20代から30代前半の減少が大きい、特に泉町2丁目と3丁目において、10~14歳と40代~50代前半の子育て世代が増加している。



資料：住民基本台帳

図 3.19 2005年~2015年における泉町の年代別人口増減分析



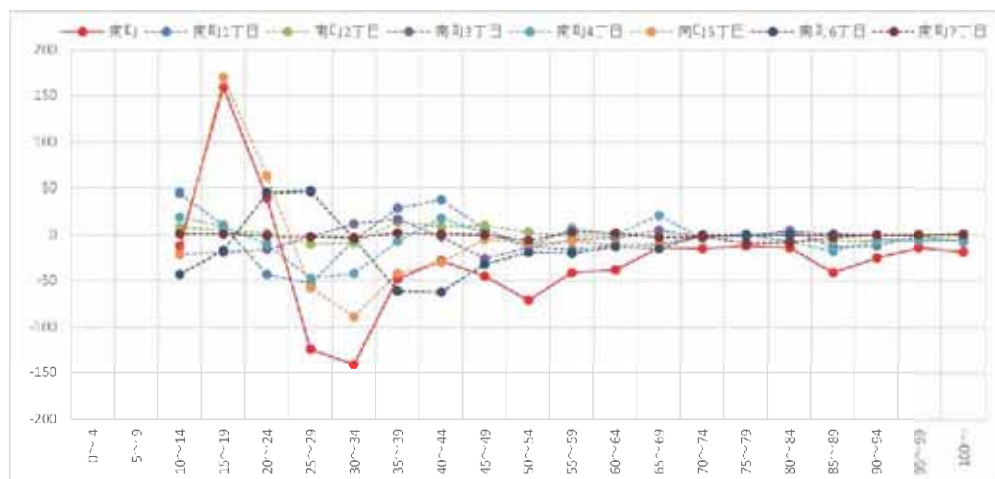
資料：住民基本台帳

図 3.20 2005年~2015年における泉町の人口推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

南町

2005年には人口が4,329人であったが2015年には4,208人となり、2.8%減少し、微減傾向である。道警宿舎があるため、南町5丁目において15～19歳が増加し、25～34歳の年代で減少している。減少している。一方、南町6丁目の20代、南町1丁目の35～39歳、40～44歳の年代で増加している。



資料：住民基本台帳

図 3.21 2005年～2015年における南町の年代別人口増減分析

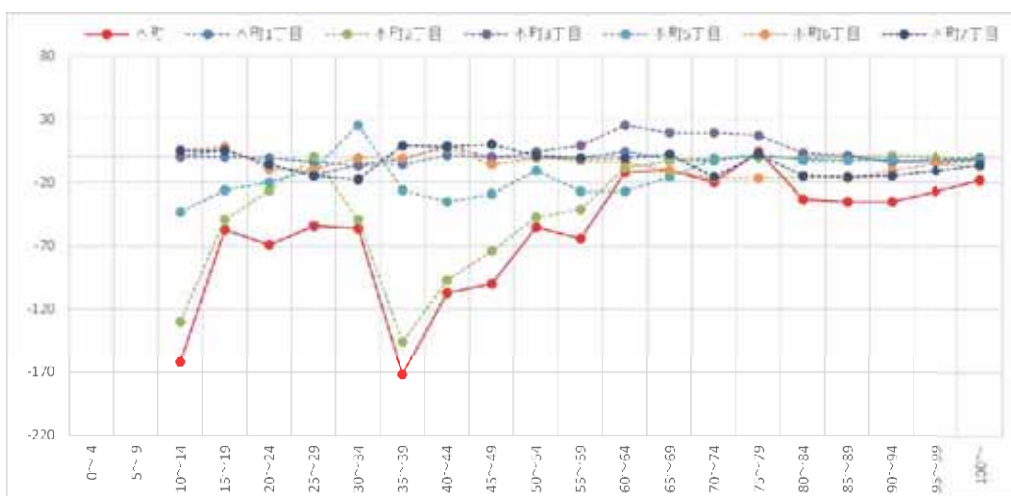


資料：住民基本台帳

図 3.22 2005年～2015年における南町の人口推移

本町

2005年には人口が3,790人であったが2015年には2,979人となり、21.4%減少している。全体として、75～79歳以外のすべての年代で減少しており、特に若者の減少が著しい。また、10～14歳、35歳～49歳の減少数が非常に高く、子育て世代が流出していることが推察できる。これは、本町団地12、13号棟のある本町2丁目の減少が原因であることが分かる。本町5丁目の30～34歳が増加しており、本町3丁目の50～70代が増加している。



資料：住民基本台帳

図 3.23 2005年～2015年における本町の年代別人口増減分析



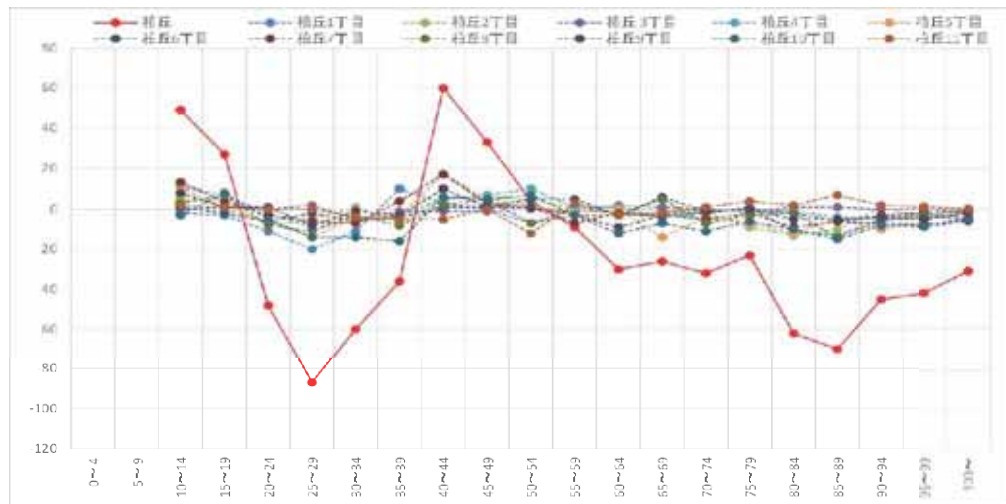
資料：住民基本台帳

図 3.24 2005年～2015年における本町の人口推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

柏丘

2005年には人口が4,076人であったが2015年には3,889人となり4.6%減少し、微減傾向である。20～30代が減少しているが、10代、40代が増加している。これは親子で流入していることが推察できる。



資料：住民基本台帳

図 3.25 2005年～2015年における柏丘の年代別人口増減分析

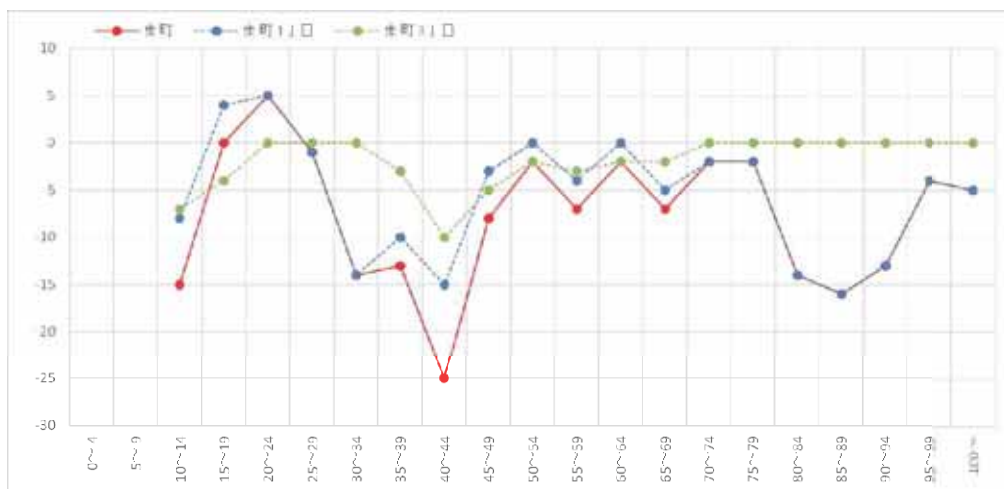


資料：住民基本台帳

図 3.26 2005年～2015年における柏丘の人口推移

東町

2005年には人口が532人であったが2015年には411人となり、人口は少ないが22.7%減少している。20～24歳が増加しているが、30代以上の年代で減少している。



資料：住民基本台帳

図 3.27 2005年～2015年における東町の年代別人口増減分析



資料：住民基本台帳

図 3.28 2005年～2015年における東町の人口推移

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

ここまでの真駒内各地区の人口推移と年代別人口の増減の特徴を整理する。まず、2005年から2015年にかけての人口減少率が最も高いのは幸町の46.5%であり、次に曙町の23.0%、東町の22.7%、本町の21.4%である。このうち、幸町、東町の人口は少ないことから、曙町と本町の人口減少数が非常に多いことが分かる。曙町は全世代で人口が減少しており、特にURあけぼの団地に住む20代と85歳以上の減少が著しい。一方で、曙4丁目の戸建て住宅地には新たに30代前半が流入している。本町は、比較的若い世代の流出が多く、特に本町2丁目から10～14歳、35～39歳の人口が減少している。

また、最も人口減少率が低いのは泉町の2.0%であり、続いて南町の2.8%である。泉町では、20代から30代前半の減少が大きいが、10～14歳と40代～50代前半の子育て世代が増加している。南町では、道警宿舎がある南町5丁目において15～19歳が著しく増加し、25～34歳の年代で減少している。その他の世代は微減傾向である。

上町、緑町、柏丘、東町の人口は微減傾向である。上町は、20代の減少が最も大きい。一方で、上町1丁目、3丁目では特に35～39歳が増加しているが、このエリアに新築のマンションが建てられていることが主な要因であると推察できる。緑町は、20代の減少と60～70代の増加が多いのが特徴である。特に60～70代の増加はUR五輪団地のある緑町4丁目に多い。また、緑町1丁目では20代の減少が非常に多い。一方で、75歳以上の後期高齢者が増加しているが、これは介護付き老人ホームがあるからだと推察できる。このように緑町は高齢者が増加する傾向にある。柏丘は、20～30代が減少しているが、10代、40代が増加している。これは親子で流入していることが推察できる。東町は、人口は少ないが22.7%減少しており、特に30代以上の年代で減少している。一方、20～24歳が増加している。

2) 産業課題

図 3.29 は札幌市における 2013 年度（平成 25 年度）の業種別市内総生産、2014 年度（平成 26 年度）の業種別事業所数、2014 年度（平成 26 年度）の業種別従業者数をそれぞれ示したものである。また、図 3.30 は類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）の第 3 次産業事業所数の合計数を示したグラフである。なお、真駒内の類似地区として円山・新札幌・麻生を選定した理由は、いずれも周囲に住宅地、および商業地が立地しており、地下鉄駅・バスターミナルを起点とした交通結節点であるという点で類似しているからである。

札幌市は、第三次産業の業種別市内総生産・業種別事業所数・業種別従業者数が全体の約 9 割を占めており、第 3 次産業が主要産業であることが分かる。しかしながら、真駒内には第 3 次産業事業所数が類似地区と比較して少ない。持続的な都市経営にとって産業があることは重要であるため、住宅地としての環境に配慮しつつ、産業と雇用を生み出すことが真駒内の課題である。

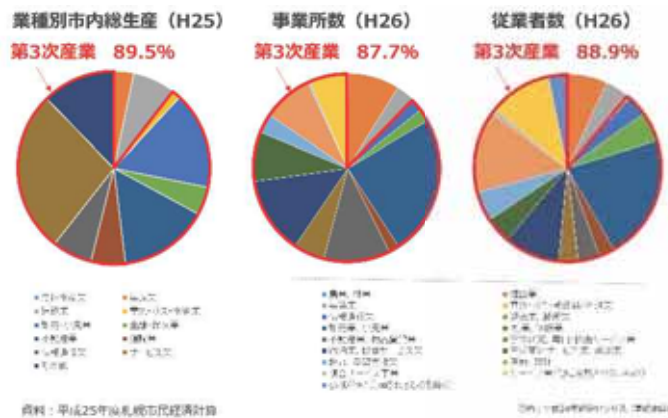
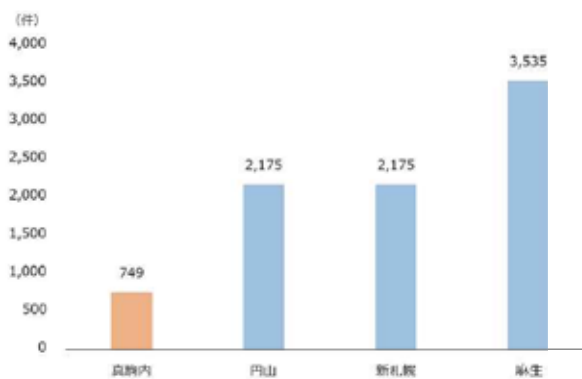


図 3.29 札幌市における産業構造



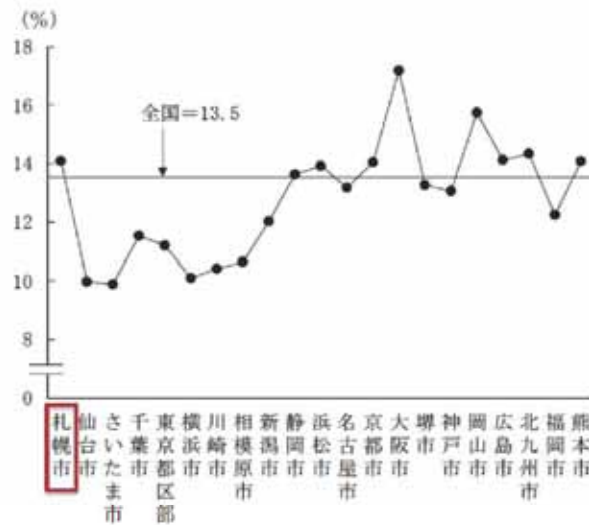
総務省統計局・独立行政法人統計センター 地図による小地域分析 (JSTAT MAP)

図 3.30 類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）第 3 次産業事業所合計数

3) 既存ストック

近年、人口減少に伴って空き家の増加が全国的に問題となっている。図 3.31 は、2013 年 10 月 1 日における 21 大都市空き家率を示したグラフである。

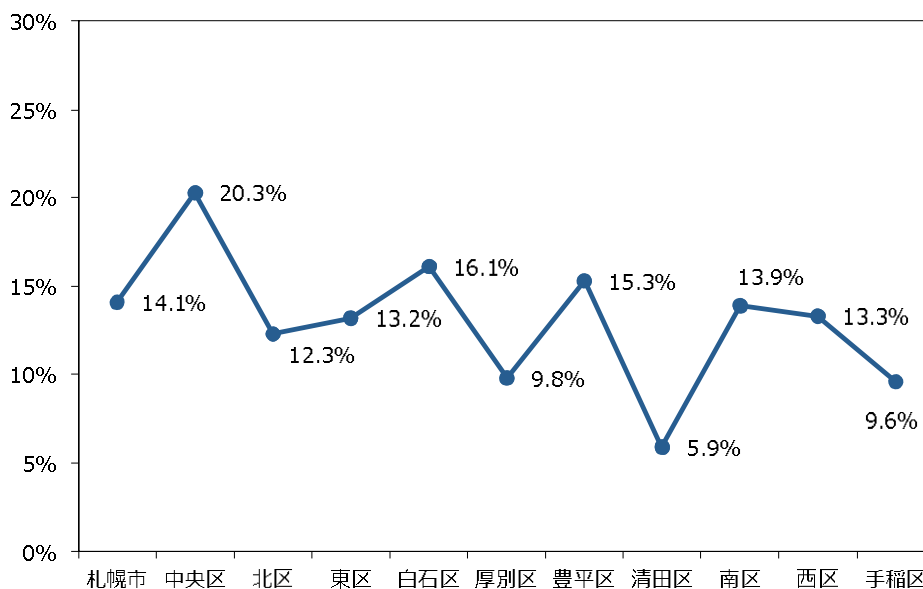
札幌市の空き家率は 14.1%で、21 大都市の中で 4 番目に空き家率が高い都市である。全国平均は 13.5%であることから、札幌市の空き家率の高さが分かる。



総務省統計局「住宅・土地統計調査」より

図 3.31 21 大都市別空き家率（2013 年 10 月 1 日現在）

次に札幌市の各行政区の空き家率について以下に示す。図 3.32 は札幌市および各行政区の空き家率(2013年)を示したグラフである。南区の空き家率は13.9%で、札幌市内で5番目であるが、全国平均の13.5%を上回っており、全国的に見ても比較的高い空き家率であると言える。



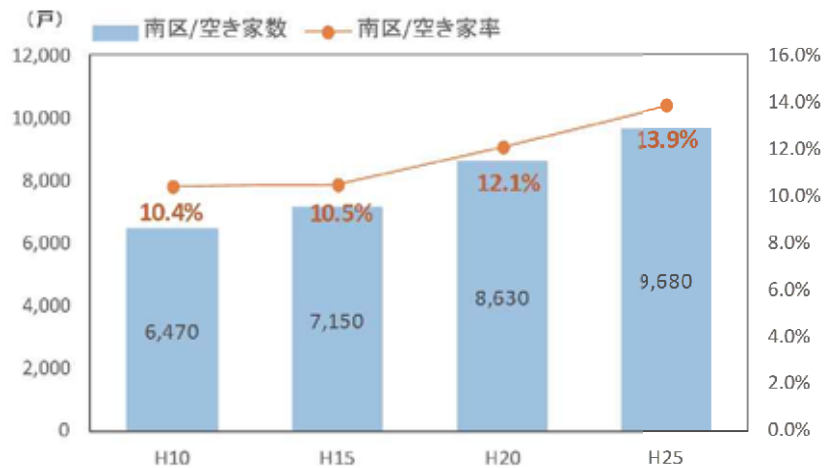
資料：ニッセイ基礎研究所 全国・主要都市の空き家数と空き家率の現況 - 「平成 25 年住宅・土地統計調査」

<http://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=52838&pno=3?site=nli> 分析 -

図 3.32 札幌市の区別にみた空き家率 (2013)

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

また、図 3.33 は札幌市南区における空き家数と空き家率の増減の推移について示したグラフである。1998年（平成10年）から2013年（平成25年）において、札幌市南区の空き家数、空き家率は年々増加の傾向であることが分かる。



資料：住宅・土地統計調査

図 3.33 札幌市南区における空き家数・空き家率

(2) 真駒内を対象とした遊休不動産現地調査

次に、真駒内の地区別の遊休不動産(空き家・空き地・駐車場)の発生状況を把握するために現地調査を行った。調査対象は、緑町・上町、曙町、本町、柏丘、商店街エリアの5つのエリアとした。泉町と南町については、2005年～2015年の人口減少率はほとんど横ばいであったため、空き家等の遊休不動産の発生が少ないと推察されるため、今回の調査対象から除外することにした。

調査方法については、現地での目視によって空き家・空き地と駐車場を判断し、地図上にプロットするとともに写真撮影を行った。なお、集合住宅は空き室が目視で確認できないため、ここでは調査対象外としている。また、商業ビルに関しては空き室が1つでもあれば空き家とみなしている。以下に調査結果を地区別に示す。

(なお、防犯上の理由により、地図と写真は非公開とする。)

緑町・上町

空き家：17件 空き地：9件 駐車場(月極)：7件
駐車場(時間貸)：0件 駐車場(専用)：2件

曙町

空き家：8件 空き地：1件 駐車場(月極)：1件
駐車場(時間貸)：0件 駐車場(専用)：3件

本町

空き家：13件 空き地：8件 駐車場(月極)：5件
駐車場(時間貸)：0件 駐車場(専用)：2件
国道453号線沿いに空きビル(空室)の集積が見られた。

柏丘

空き家：28件 空き地：31件 駐車場(月極)：4件
駐車場(時間貸)：2件 駐車場(専用)：0件
他地区と比較して柏丘は空き家・空き地が多い。

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

真駒内名店街

空き家：6件 空き地：0件 駐車場(月極)：0件

駐車場(時間貸)：1件 駐車場(専用)：1件

泉町商店街

空き家：2件 空き地：0件 駐車場(月極)：0件

駐車場(時間貸)：0件 駐車場(専用)：1件

南町商店街

空き家：1件 空き地：0件 駐車場(月極)：1件

駐車場(時間貸)：0件 駐車場(専用)：0件

(3) 地価変動調査

次に、真駒内における地価変動と家賃断層帯（家賃が急激に下がる地点）の把握を行うために、国税庁が公開している路線価を用いて価格別（千円/m²）にマップ上に色分けした。2009・2012・2015と3年ごとの路線価を4千円単位で色分けし、図3.64～3.75の路線価MAPを作成した。

真駒内地区全体を見ると、駅前通りに面した近隣商業地域(ミュークリスタル)に近づくに連れて地価が高い。しかし、このエリアは平成21年には115千円であったのに対し、平成27年には89千円まで地価が下落し、6年間で地価の約23%が下落していることが確認できる。地価が最も低いのは柏丘地区であり、次に本町周辺である。また、各地区の地価の下落率を見ると、泉町、南町、柏丘、緑町、曙町地区はそれぞれ地価の約16%が下落し、本町地区は約20%下落している。以上より、真駒内において地価の下落率が最も高いのは駅前通り周辺の近隣修行地域であり、続いて本町地区である。その他の地区の下落率はほとんど変わらない。なお、真駒内地域においては顕著な家賃断層帯見られなかったが、地価の下落率の高い本町に対象エリアとしての可能性がある。

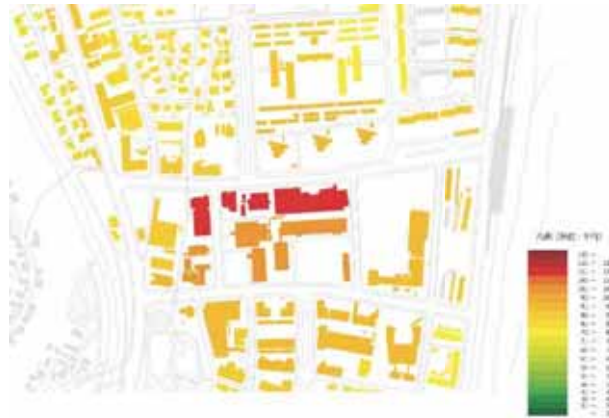


図 3.61 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2009)

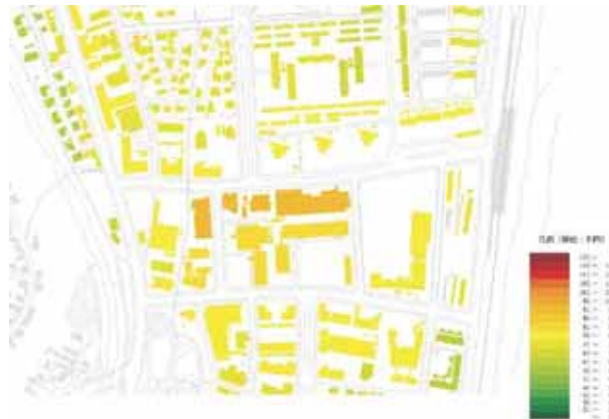


図 3.62 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2012)



図 3.63 真駒内駅前地区周辺路線価 MAP (2015)

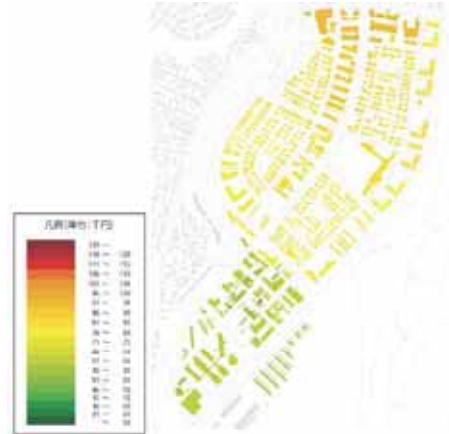


図 3.64 泉町・南町地区路線価 MAP (2009)

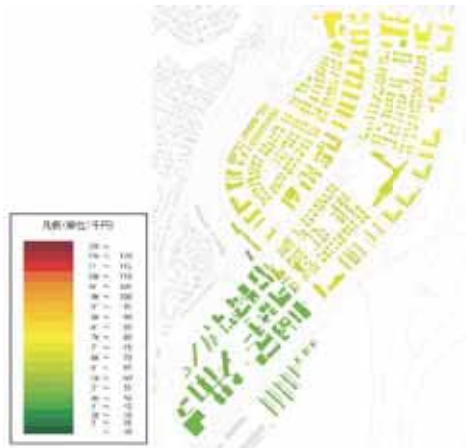


図 3.65 泉町・南町地区路線価 MAP (2012)

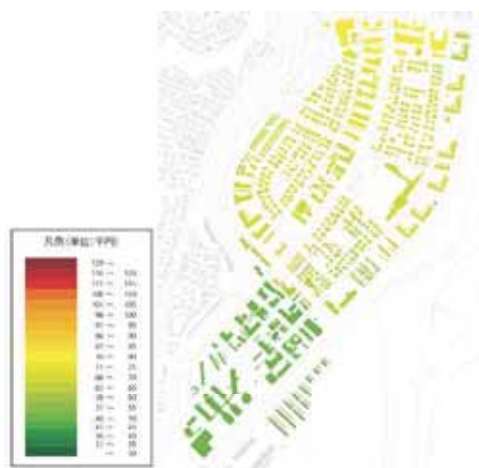


図 3.66 泉町・南町地区路線価 MAP (2015)

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

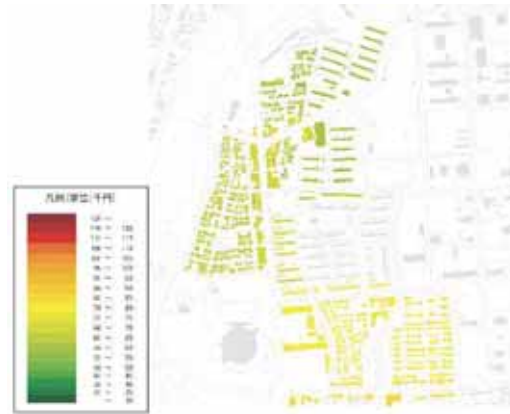


図 3.67 曙町・本町地区路線価MAP (2009)

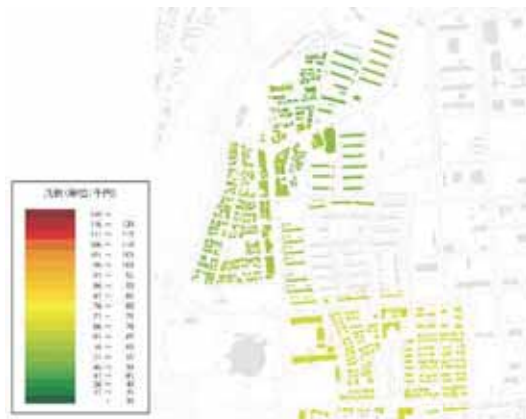


図 3.68 曙町・本町地区路線価MAP (2012)

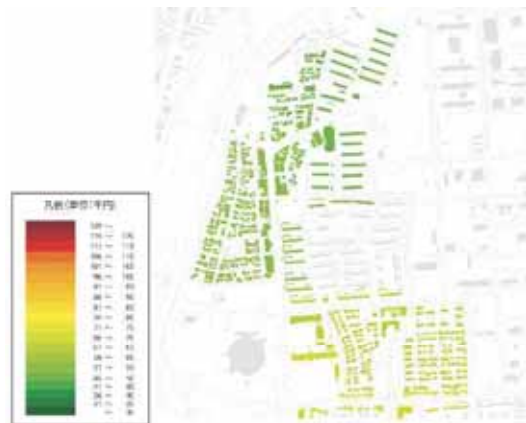


図 3.69 曙町・本町地区路線価MAP (2015)



图 3.70 柏丘地区路線価 MAP (2009)



图 3.71 柏丘地区路線価 MAP (2012)



图 3.72 柏丘地区路線価 MAP (2015)

4) 南区・真駒内における都市経営課題の整理

これまでの調査結果をもとに、南区・真駒内における都市経営課題を下記に整理する。

1) 人口課題

- 札幌市南区は消滅可能性都市と言われており、子供を出産する女性人口が急速に減少すること予測されていることから、自治体として存続できない可能性がある。
- 真駒内は1975年を境に65歳以上の人口が増加し0～14歳未満の人口が減少していることから、少子高齢化が進行している
- 真駒内地域は20～30代の人口減少率が著しい。
- 南町の15～19歳の人口転入が他の地区と比較して著しく高い。それに対し、上町の20代の減少数（流出）が他の地区と比較して最も大きい。

2) 産業課題

- 札幌市の産業構造は第3次産業が主要産業であるにも関わらず、真駒内には第3次産業事業所数が他の類似の地区（円山・新札幌・麻生）と比較して少ない。

3) 既存ストック

- 札幌市は21大都市の中で空き家率が4番目に高い。
- 南区の空き家は年々増加しており、全国平均と比較しても空き家率が高い地域である。
- 本町地区の国道453号線沿いに空きビル（空き室）の集積が存在する。また、柏丘は真駒内地域において比較的遊休不動産が多いエリアである。
- 真駒内の3つの商店街（真駒内名店街、泉町商店街、南町商店街）を比較すると、真駒内名店街に最も多く空き地・空き家が多い。
- 真駒内駅前地区の近隣商業地域のエリアは6年間で地価の約23%が下落しており、真駒内地域において最も下落率が高い。
- 真駒内駅前地区の次に下落率が高いのは本町であり、地価の約20%下落している。
- 真駒内地域においては顕著な家賃断層帯見られなかったが、空き家の多い柏丘、および地価の下落率の高い本町に、対象エリアとしての可能性がある。

3-1-3 南区・真駒内の変化の兆し（ヒアリング調査）

1) まちづくりキーマンへのヒアリング調査

南区・真駒内の次の時代への変化の兆し発掘するために、ヒアリング調査を実施した。具体的には、①兆しの人（まちづくりのキーマン）の人物像、考え、想いを把握すること、②兆しに反応しているターゲット層（お客さん）を把握すること、③まちづくりのキーマンを発掘することを目的とする。調査対象は、南区、および真駒内でこだわりを持って南区・真駒内らしい活動をしている人とし、5名を対象とした。ヒアリング項目は、下記の通りである。

（なお、個人情報を含むため、ヒアリング内容は非公開とする。）

- ・どこに住んでいるか（①）
- ・どうして現在の場所に出店しているのか（①）
- ・なぜ、いまの仕事をするかを決意したのか、そしていまの仕事への思い（①）
- ・仕事でこだわっている点（①）
- ・前まではどんな仕事をしていたのか（①）
- ・営業時間（②）
- ・一日の客数（②）
- ・客層（②）
- ・真駒内をどのような地域にしたいか（①）
- ・本町の商店街での出店に魅力を感じるか（③）
- ・知り合いで出店したいと考えている人はいないか（③）

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

ヒアリング調査は、真駒内地域の上町、曙町、柏丘、および石山地域のまちづくりキーマンに実施した。柏丘では、新たにシェアアトリエや店舗がオープンする等、複数の変化の兆しが見られた。

まちづくりキーマンが真駒内を選んだ理由としては、「おしゃれで環境もいいところに惹かれた」「住宅(需要)と緑がバランスよくあるところが良かったため」「真駒内は住宅と自然のバランスの取れた地域」という意見があり、共通して自然が豊富な住宅地という点に魅力を感じていることが伺える。また、真駒内をどのような地域にしたいかという問いに対しては、「緑とアートが日常にあり、娯楽として楽しめ、子どもたちが触れられる環境にしたい」「小さな単位でできたコミュニティがつながっていくのがいい」「個性豊かな地域にしたい」「衣食住がストーリーでまとまるような街にしたい」「色々買い物する場所が欲しい」と様々な意見が見られた。

客層については、こだわりの食を提供するお店では、食にこだわりがある人、子どもに安心なものを食べさせたいという人が車でお店に来られる。一方、交流の場という特色を持つ店舗では、近所の高齢者が徒歩で来られるという特徴があった。

以上のように、ヒアリング調査によってまちづくりキーマンを発掘し、その考え、や想い、またそのターゲット層を把握することができた。

2) 子育てママへのヒアリング調査

真駒内を利用する子育てママが真駒内をどのような場所だと考えているかを把握するために、0～5歳の子どもを連れている母親を対象にヒアリング調査を実施した。実施場所は、真駒内に立地する公園、子育て支援施設で、対象者は6名であった。そのうち、真駒内在住が2名、真駒内以外の南区に在住が3名、南区以外在住が1名であった。ヒアリング結果を表3.6に示す。

「どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか」という問いに対しては、「保育園・幼稚園等の子育て支援施設があるから」と答えた人が多く、次に「良い公園があるから」と答えた人がいた。また、地下鉄が便利だからと答えた人もいた。

次に、「真駒内はどのような場所だと思うか」という問いに対しては、「自然や緑が豊か」、「子育てしやすい環境」、「地下鉄が便利」、「買い物する場所があって便利」という肯定的な意見が多く見られた。一方、「買い物をする場所がなくて不便」、「いえが狭く車が多いため子供が遊んだりする場所が少ない」という意見もあった。

以上より、真駒内は、①子育ての環境が整っている、②自然、緑、公園が豊か、③地下鉄があって便利という地域であり、子育てに適した環境であると言える。

表3.6 ヒアリング調査結果

質問	どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか。	真駒内はどのような場所だと思うか。
回答	<p>保育園・幼稚園等の子育て施設があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真駒内の幼稚園に通っているので、真駒内の公園で遊ぶことも多い ・真駒内の幼稚園に通っている ・ちあふる・みなみがあるのも便利 <p>良い公園があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・曙公園は園外保育でも使用されている ・曙公園がよい場所だと聞いたので来た ・子どもを連れてきて公園で遊ぶのがほとんど <p>地下鉄が便利だから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄があって便利 	<p>自然や緑が豊か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然が多く、子どもと遊びやすい ・緑が多くて住みやすい ・緑が多く公園もたくさんある <p>子育てしやすい環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が広くて、子育てしやすい環境 ・子育てしやすい環境 <p>地下鉄が便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄が近くて便利 <p>買い物する場所があって便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー等、周りになんでもあるから便利 <p>買い物する場所がなくて不便</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事をしたり、総菜を買ったりする場所がない ・店が早くしまってしまうため、仕事帰りに使えない <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車なので、冬は不便 ・家が狭く車が多いため子どもが遊んだりする場所が少ない ・出身が真駒内なので、懐かしい場所

3-1-4 現状・課題に対する目指すべき方向性

前節では現状の南区・真駒内における都市経営課題を整理した。本節では、都市経営課題を踏まえて南区・真駒内が今後目指すべき3つの方向性を仮説的に提案する。

1) 地域の持続性を向上させる

南区・真駒内は、人口減少、少子高齢化が進行しており、約20年後には高齢化率がおおよそ50%となると予測されている。また、2010~2040年で20-39歳の女性の数が半分以上減少するため消滅する可能性のある都市とも言われており、今後は地域の持続性を向上させる必要がある。そのためには、若い世代が住みたい、あるいは働きたいと思える場所を真駒内に作り、若者に選ばれる地域としていく必要がある。真駒内まちづくり指針においても、大学等の真駒内地域周辺の教育機関との連携や子育て環境の充実・強化が謳われており、学生や子育て世代をターゲットとしていくことも考えられる。

2) 高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる

上述した通り、真駒内は約20年後には高齢化率がおおよそ50%となると予測されている。そこで、増加する高齢者世代が生涯にわたりいきいきと暮らせる環境を真駒内つくることが重要である。そのためには、真駒内に高齢者の居場所や高齢者の活躍できる場所をつくる必要がある。真駒内まちづくり指針においても、高齢福祉機能の充実・強化やお年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場の形成ということが謳われており、高齢者がいつまでも元気で住み続けられる地域、そして多世代交流が活発に行われる地域づくりが重要である。

3) 南区の拠点として後背エリアと連携する

南区は、ワイナリー、小松菜、果樹園、ラベンダー、藻岩山、八剣山、シーニックハイウェイ、ダム、星空、定山溪温泉、ギャラリー、アトリエ、札幌軟石、南沢はちみつ等、地域資源が豊富なエリアである。また、真駒内は南区の中心地であり、交通の結節点ともなっている。そこで、南区の拠点として、後背エリアと連携することが重要であると考えられる。そのためには、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所を真駒内に作る必要がある。そうすることで、南区の魅力を活かした真駒内のまちづくりが可能であるだけでなく、南区各地の活性化にも寄与すると考えられる。真駒内まちづくり指針においても、後背地の芸術文化拠点・観光拠点を訪れる人々の滞留・交流の場を形成することが謳われており、重要な視点であると言える。

3-2 取組のテーマ設定

3-2-1 コンセプトとターゲット設定

南区は地域資源が非常に豊かなエリアである。これらは非常に北海道らしいコンテンツであり、真駒内はその南区の入口であるということが一つの強みである。つまり、これらのコンテンツと連携することで、真駒内は北海道らしさが凝縮した暮らしが可能な地域であるといえる。このようなライフスタイルをマコマライフと呼称し、本提案のコンセプトとする。そして、マコマライフを実現するために、前項で提案した3つの方向性を踏まえた上で、ターゲットを設定する。

1つ目の方向性として、地域の持続性を向上させることを挙げた。そのためには、若い世代が住みたい、あるいは働きたいと思える場所を真駒内に作り、若者に選ばれる地域としていく必要がある。そこで、「子育て働きママ」と「学生」をターゲットとして設定する。2つ目の方向性として、高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくることを挙げた。そのためには、真駒内に高齢者の居場所や高齢者の活躍できる場所をつくる必要がある。そこで、「シニア」をターゲットとして設定する。3つ目の方向性として、南区の拠点として后背エリアと連携することを挙げた。そのためには、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所を真駒内に作る必要がある。そこで、「アウトドアリスト（アウトドア愛好者）」をターゲットとして設定する。これらのターゲット設定の妥当性については次項において述べる。これらを視覚化したものが図3.73である。

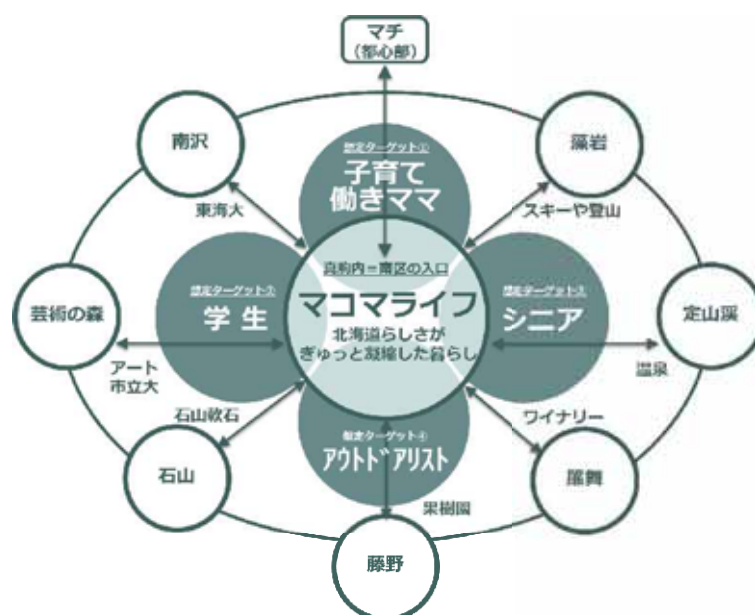


図3.73 コンセプトダイアグラム

3-2-2 取組のテーマ設定とアイデア

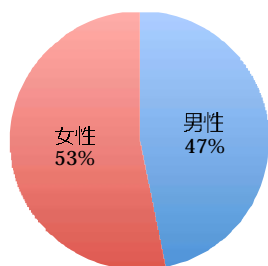
本節では、前節で設定した4つのターゲットについて、(1) ターゲット設定の妥当性と(2) 課題を整理し、(3) 取組みのテーマを設定する。そして、そのテーマを具現化するための、(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例を示す。

1) 子育て働きママ

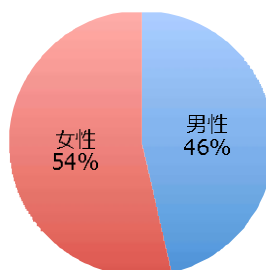
(1) ターゲット設定の妥当性(南区・真駒内のポテンシャル)

「子育て働きママ」をターゲットと設定する妥当性を示す。図3.74は、札幌市住民基本台帳(2017年1月)による札幌市と南区の人口の男女比を表したものである。札幌市の総人口は1,947,494人であり、そのうち男性が911,231人、女性が1,036,263人である。つまり、人口の46.4%が男性、53.2%が女性となっている。また、南区の総人口は139,872人であり、そのうち男性が64,970人、女性が74,902人である。つまり、人口の47.5%が男性、53.6%が女性となっている。これより、札幌市、および南区は男性よりも女性のほうが多い都市・地域である。

札幌市の人口の男女比



南区の人口の男女比

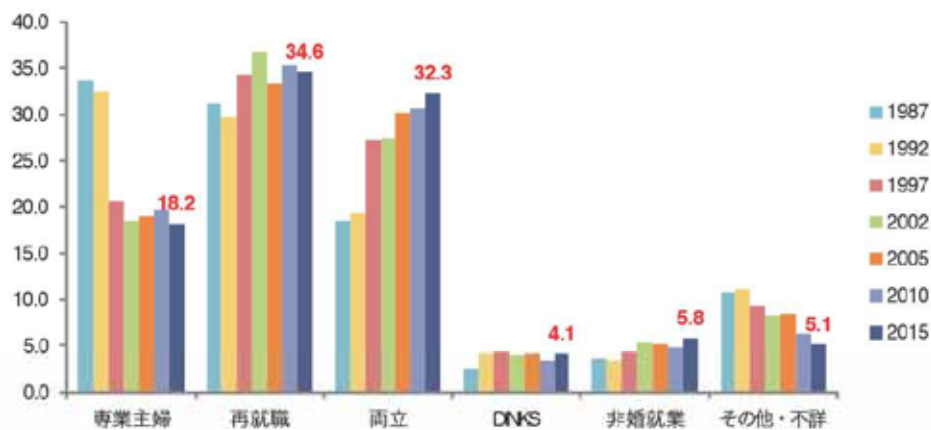


(出典：札幌市住民基本台帳 平成29年1月)

図3.74 札幌市と南区の人口の男女比

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

図 3.75 は、国立社会保障・人口問題研究所が 2015 年度に全国の未婚女性に実施した第 15 回出生動向基本調査の結果である。これによると、専業主婦を希望する人は 18.2%と年々減少している。結婚後も仕事を続けたい人は増加の傾向にあり、再就職を希望する人が 34.6%、育児と仕事の両立を希望する人が 32.3%、子どもを持たずに夫婦共働きを希望する人が 4.1%となった。全体の 71%が結婚後も働くこと（再就職+両立+DINKS）を希望しており、66.9%が育児も仕事も両方行うこと（再就職+両立）を希望している。これにより日本の女性の理想のライフコースは育児も仕事も両方行うことであり、それを実現できる環境を整えることが重要である。



資料：国立社会保障・人口問題研究所 【第 15 回出生動向基本調査】

図 3.75 女性の理想のライフコース

(再掲)

真駒内を利用する子育てママが真駒内をどのような場所だと考えているかを把握するために、0～5歳の子どもを連れている母親を対象にヒアリング調査を実施した。実施場所は、真駒内に立地する公園、子育て支援施設で、対象者は6名であった。そのうち、真駒内在住が2名、真駒内以外の南区に在住が3名、南区以外在住が1名であった。ヒアリング結果を表3.6に示す。

「どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか」という問いに対しては、「保育園・幼稚園等の子育て支援施設があるから」と答えた人が多く、次に「良い公園があるから」と答えた人がいた。また、地下鉄が便利だからと答えた人もいた。

次に、「真駒内はどのような場所だと思うか」という問いに対しては、「自然や緑が豊か」、「子育てしやすい環境」、「地下鉄が便利」、「買い物する場所があって便利」という肯定的な意見が多く見られた。一方、「買い物をする場所がなくて不便」、「いえが狭く車が多いため子供が遊んだりする場所が少ない」という意見もあった。

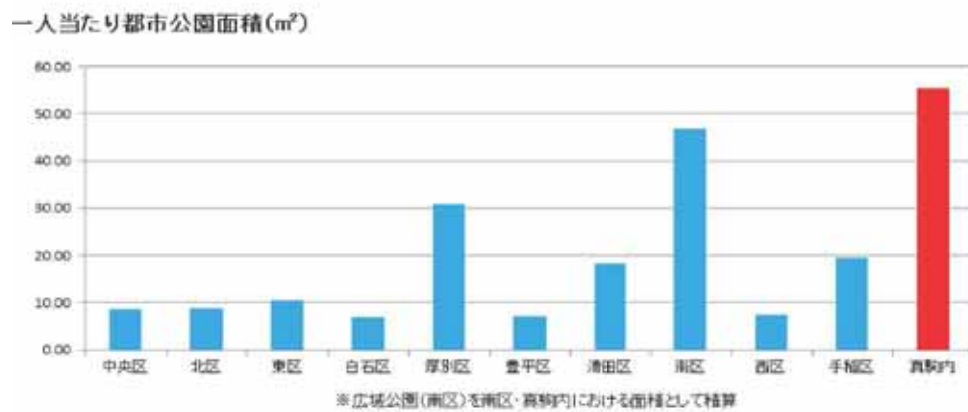
以上より、真駒内は、①子育ての環境が整っている、②自然、緑、公園が豊か、③地下鉄があって便利という地域であり、子育てに適した環境であると言える。

表 3.6 ヒアリング調査結果

質問	どうして真駒内を利用しているか、あるいは居住しているか。	真駒内はどのような場所だと思うか。
回答	<p>保育園・幼稚園等の子育て施設があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・真駒内の幼稚園に通っているので、真駒内の公園で遊ぶことも多い ・真駒内の幼稚園に通っている ・ちあふる・みなみがあるのも便利 <p>良い公園があるから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・曙公園は園外保育でも使用されている ・曙公園がよい場所だと聞いたので来た ・子どもを連れてきて公園で遊ぶのがほとんど <p>地下鉄が便利だから</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄があって便利 	<p>自然や緑が豊か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然が多く、子どもと遊びやすい ・緑が多くて住みやすい ・緑が多く公園もたくさんある <p>子育てしやすい環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が広くて、子育てしやすい環境 ・子育てしやすい環境 <p>地下鉄が便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄が近くて便利 <p>買い物する場所があって便利</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー等、周りになんでもあるから便利 <p>買い物する場所がなくて不便</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事をしたり、総菜を買ったりする場所がない ・店が早くしまってしまうため、仕事帰りに使えない <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車なので、冬は不便 ・家が狭く車が多いため子どもが遊んだりする場所が少ない ・出身が真駒内なので、懐かしい場所

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

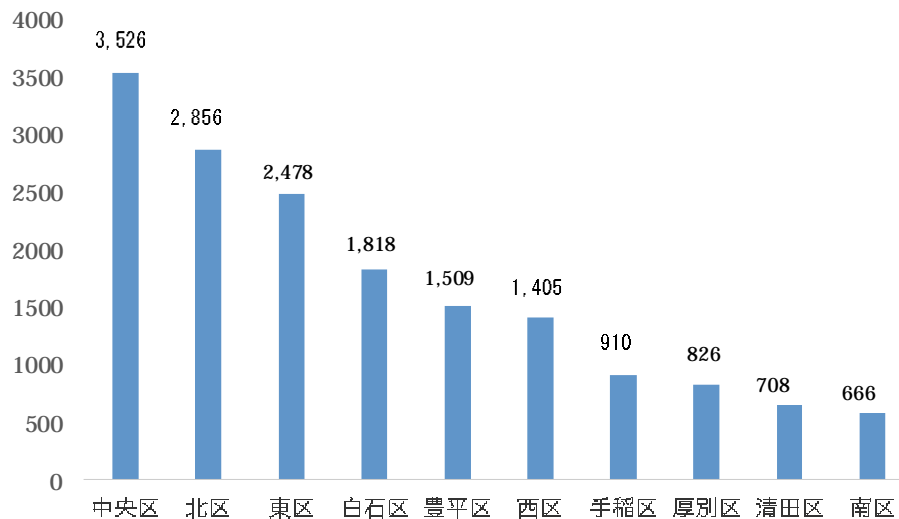
図3.76は、2010年の国勢調査による札幌市各区、および真駒内の一人あたりの都市公園面積である。これによると、南区の一人あたりの都市公園面積は札幌市10区の中で最も大きく、そして真駒内は55.3㎡/人と南区の平均を上回っている。つまり、真駒内は都市公園面積が非常に大きく、緑豊かな地域であると言える。



(出所) 札幌市公園緑地データ(都市公園)、H22国勢調査データ、真駒内駅前地区まちづくり指針

図3.76 札幌市各区および真駒内の一人当たり都市公園面積

図 3.77 は札幌市のホームページで公開されている 2015 年の一般刑法犯認知件数である。南区の犯罪件数は 666 件であり、札幌市内で最も件数が少ない。つまり南区は安全な地域であり、子育て環境としては適しているといえる。



資料：札幌市ホームページ 札幌市犯罪情勢(2015年)

図 3.77 札幌市各区における一般刑法犯認知件数

以上をまとめると、まず女性の理想のライフコースは育児も仕事も両方行う「子育て働きママ」である。そして、真駒内は子育ての環境が整っている、自然、緑、公園が豊か、地下鉄があって便利、そして安全なまちであるため子育てに適した環境であると言える。以上が、子育て・働きママをターゲットと設定する妥当性である。

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

(2) 課題

「子育て働きママ」をターゲットと設定する上での課題を整理する。女性の労働意欲が上昇している一方で、総務省が2007年の就業構造基本調査によると、札幌市の女性の有業率は46.0%であり、全国平均の48.8%を下回っている（図3.78）。また、前述の通り、札幌市内の類似地区（円山、新札幌、麻生）と比較し、真駒内の第三次産業事業所は749件と非常に少ない（図3.30）。つまり真駒内は働く場所が少ない地域であると言える。

以上のように、女性の就業率が低いこと、真駒内に働く場所が少ないことは、「子育て働きママ」が真駒内で働く上での課題であると考えられる。

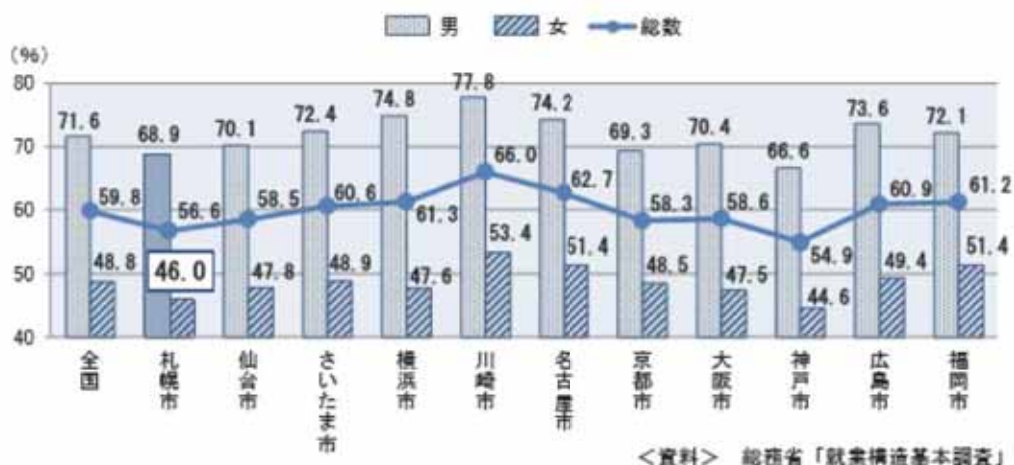
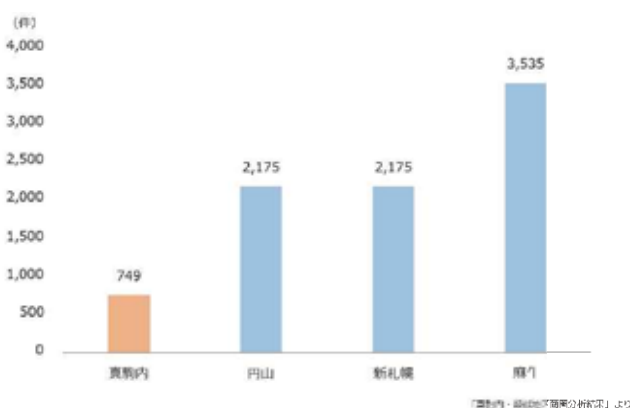


図 3.78 男女別有業率（2007）



総務省統計局・独立行政法人統計センター 地図による小地域分析 (JSTATMAP)

図 3.30 類似地区（真駒内・円山・新札幌・麻生）第3次産業事業所合計数（再掲）

(3) 取組みのテーマ設定

「子育て働くママ」の取組みテーマを「地域で育てる、楽しく働く、“私”がいるまち」と設定する。これは、①ママが働く場所、ママが集う場所をつくる、②安心して子どもを預けられる、地域ぐるみで育てられる場所をつくるというものである。

(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① ママが働く場所、ママが集う場所をつくる

職住近接で子育て中のママが働くことができる環境をつくり、女性の有業率を上げ、女性の活躍を推進する。子ども連れでも利用しやすい飲食店や買い物ができる場所をつくり、子育てママの利便性を高めるとともに、地域の人や子育てママ同士の交流を促進する。

まこまないショクドウ

南区の安全な地域食材を用い、スタッフとしてママが働くとともに、コワーキングスペースを設けてテレワークを行うなど、職住近接の環境を整備する。子育てママの「食」と「職」を一つにする場として、子連れで利用しやすい食堂をつくる。例えば、藤野ワイナリーや八剣山ワイナリー、南区各地の農家と連携することも考えられる。



図 3.79 まこまないショクドウ イメージ

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

参考事例 都電テーブル



写真 3.1 都電テーブル

写真出典： Motion Gallery 都電テーブル <https://motion-gallery.net/projects/toden-table/updates>

earth garden <http://www.earth-garden.jp/goodlife/44143/>

「まちのもう一つの食卓」をコンセプトに子育て中でも安心して働ける場所で、女性の活躍を促進している。また、スタッフとしてだけでなく子連れで利用できる地域密着の食堂である。

都内の路面電車沿いに2軒店舗を構えている。都電テーブルがつけられた理由は主に3つある。1つ目はまちに家族で過ごせる場所をつくるためである。以前は子どもを連れて家族で過ごせる場所はファミリーレストランが主だった。ゆっくりと食事ができ、家族で過ごせる場所を目指し、小上がりをつくるなどの工夫がされている。子どものためにと作った小上がりはお年寄りにも喜ばれていて若い年代が両親を連れて都電テーブルを訪れることもある。2つ目は母親の働く場所をつくることである。子どもが生活の中心となる母親にとって働きやすい環境を整えることは難しい。それを実現させようとしたのが都電テーブルである。「人が仕事に合わせる」のではなく「仕事人が人に合わせる」を目標に週に1度しか働けない母親もここで働いている。3つ目は「おいしくて元気になるごはん」を提供することである。野菜・肉・魚・調味料に至るまで日本全国から厳選した安全でおいしい食材を使用して定食屋デザート、お酒やおつまみも提供している。

向原店はクラウドファンディングで資金を募りグランドオープンに向け準備を整えた。資金提供者へはWEBサイトへの名前の記載やステッカーのプレゼント、さらには実際に使用している食材の詰め合わせセットなど様々なお返しが用意されていた。結果、目標の200万円を大きく上回り、約250万円の金額が集められた。

② 安心して子どもを預けられる、地域ぐるみで育てられる場所をつくる

育児と仕事の両立に向けて、安心して子どもを預けられる環境を整備し利便性を高めることによって女性の社会での活躍を推進する。また単なる託児所ではなく、子どもが自由な発想で遊んだり、地域住民との交流を通して社会性を学んだりできるような、子どもの成長にも魅力的な環境をつくる。

参考事例 まちの保育園



写真 3.2 まちの保育園

写真出典：ASOBOT まちの保育園 <http://www.asobot.co.jp/portfolio/machi-no-hoikuen/>

0～6歳の子供を保護者と保育者だけでなく、地域に開かれたコミュニティの中で子育てを行う保育園。現在の幼稚園や保育園の入園倍率の高さから働く母親にとって園を選ぶということは難しい。だが0～6歳という期間は基礎学習を培っていく上でとても大切な時期である。その6年間を時間割なしで子どもたちが自由に研究し学習していく場所としてまちの保育園は設立された。知識の量が重要視されていたころと変わり、今ではその知識の活かし方を考えることが重要視されている。

子どもたちは朝、クラスで先生も含めて午前中に何をやりたいかを話し合う。その話し合いの結果によってさらに細かく班に分けられ、子どもたちは自分たちが決めたことを行動に移していく。その過程で感じた嬉しかったことや難しかったこと、改善点等を昼会議で話し合う。保育者は子どもたちの興味や関心を読み取ってコミュニティコーディネーターが地域の人とマッチングする。地域の人が子どもの学びに関わっていくような形をとっている。子どもたちが単な

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

る保育園と家の往復にならないように地域の人々と出会う機会を与え、地域ぐるみで子どもを育てることを理想としている。また、保育園にはカフェが併設されていて地域の人が訪れ、子どもとの距離感を選ぶことができるように工夫している。子どもを眺めるだけの人、子どもの活動を見て自分にできることを考える人など様々な人がいる。

参考事例 羽根木プレーパーク



写真 3.3 羽根木プレーパーク

写真出典：世田谷情報局 <http://www.setagaya-joho.com/post/post-4419.html>

子どもが「やってみたい」と思うことを、できるだけ実現できるよう目指した遊び場で、地域住民が「世話人」となって、世田谷区児童課と協力して運営している。現在の都市公園では禁止されていることの多い木登りや焚火などを行うことができる。高いところに登ったり、飛び降りたりと危険な遊びも子どもたちが自分の責任で遊んでいる。怪我をするときもあるが自己責任でどうして怪我をしてしまったのか、どうすればよかったのかを体験しながら学ぶことのできる場所である。それによって子どもたちの自主性や想像力を高めている。

学生

(1) ターゲット設定の妥当性(南区・真駒内のポテンシャル)

「学生」をターゲットと設定する妥当性を示す。図3.80は真駒内周辺の教育機関をプロットした地図である。真駒内周辺には、札幌市立大学や東海大学、光塩女子短大等の大学や専門学校、高校などが多い。真駒内のまちづくりを考えていく上で、これらの学生との連携が重要であり、「学生」をターゲットと設定することは妥当であると考えられる。



図3.80 南区・真駒内周辺の教育機関

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

(2) 課題

「学生」をターゲットと設定する上での課題を整理する。図3.81は、近隣に大学のある地下鉄駅周辺（1km圏内）に住む20代の居住者数である。札幌市立大学や東海大学のある真駒内駅周辺の20代の居住率は全世代の7.5%である。これは北海道大学が近くにある北18条駅周辺の32.1%や、北海学園大学が近くにある学園前駅周辺の19.2%と比べて非常に低い。

また、賃貸住宅検索サイトを用いて「地下鉄南北線/ワンルーム/1K/1DK/20分以内」という条件で先に挙げた3駅の賃貸住宅を検索したところ、学園前駅は6323件、北18条駅は6617件だったのに対し、真駒内駅は193件と非常に少なかった（図3.82）。

以上より、真駒内には学生が住む場所が少ないことが分かる。

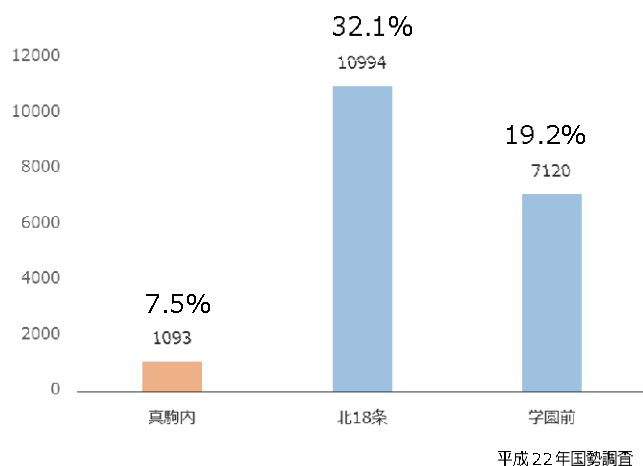


図 3.81 20代居住者数(駅前1km圏内)



図 3.82 賃貸住宅検索サイトによる賃貸住宅検索結果の比較

また、真駒内駅周辺および駅前通りをしてみると、若者が滞留したり働いたりする場所が少ないことが挙げられる(図3.83)。



図 3.83 真駒内駅前地区における商業施設

以上より、真駒内周辺には高校・大学が多いにも関わらず、真駒内駅周辺には生徒や学生が居住するのに適した物件が少なく、また若者が滞留したりアルバイトをしたりする場所が少ないことが課題であると考えられる。

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

(3) 取組みのテーマ設定

「学生」の取組みテーマを「地域で住まい、地域とつながり、地域で学ぶ」と設定する。これは、①地域で暮らせる住まいをつくる、②地域とつながり、地域で学ぶ環境をつくるというものである。

(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① 学生が地域で暮らせる住まいをつくる

UR五輪団地やURあけぼの団地等の空き室を活用し、学生が真駒内に住みながらまちづくりに貢献できる環境を整備し、少子高齢化が著しい団地コミュニティの活性化に寄与する。

学生のDIYによるUR団地再生

真駒内駅前のUR団地の空き室を、札幌市立大学や地元の建築家と連携しながら、アート系・建築系学生のDIYにより改修する。学生主体の地域活動や企画検討・実施を入居条件とすることで、団地内の多世代交流を促すとともに、学生が地域で活動するきっかけをつくる。

参考事例 りえんと多摩平



写真 3.4 りえんと多摩平

写真出典：東京シェアハウス <https://tokyosharehouse.com/jpn/house/detail/294/>

ReBITA <https://www.rebita.co.jp/blog/p167>

UR多摩平団地の住棟2棟を団地型シェアハウスに改修したもの。学生や若い社会人の居住が多く、中央大や首都大は団地の一部を大学国際寮として借り上げている。入居する学生は、多世代・異文化交流を目的としたイベント等を企画・実施している。

② 学生が地域とつながり地域で学ぶ環境をつくる

空き家を活用し、学生や若手クリエイターが創造活動を行う拠点を整備し、若者の創造活動と地域課題をマッチングする仕組みを構築する。

広い空き家を活用した畑つきシェア工房・アパート

空き家が多く、アーティストやクリエイターが集まりつつある柏丘地区において、学生や若手クリエイター等がものづくりやまちづくりを実践できる創造活動拠点(シェア工房兼シェアアパート)をつくる。若者の創造活動と地域課題をマッチングする NPO 法人やまちづくり会社等のマネジメント組織が、空き家オーナーと入居する若者をつなぐ。

南区には札幌市立大学や東海大学などデザイン系の学部を持つ大学があり、それらの学部と連携する可能性もある。



図 3.84 畑つきシェア工房・アパート イメージ

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

参考事例 西千葉工作室



写真 3.5 西千葉工作室

写真出典：fabcross ホームページ https://fabcross.jp/topics/fabnavi/20150609_fabnavi_20.html

2014年に千葉大学の関係者が作ったものづくりスペースで、ものづくりの楽しさを体験できる施設となっている。利用料金を払えば、ドリンク飲み放題、ネット、道具も使い放題でカフェスペース、工作スペースを利用できる。地域の人がつながる場所としてイベントなども開催されている。店舗兼住居の1階部分を大家さんから借り受けて運営している。日中は千葉大の学生、土日は地域の大人～子どもまで幅広い世代に利用され、地域の集いの場となっている。千葉大学の学生数名で立ち上げて、今年で2年半が経過し、当初メンバーからの引継が課題となっている。スタッフは学生ボランティアを中心に30名ほど。

参考事例 ミサワクラス



写真 3.6 ミサワクラス

写真出典：山形 R 不動産 <http://www.realyamagataestate.jp/enjoy/2013/02/002496.html>

コールアンドレスポンス <http://prj.smt.jp/~r2012b/?p=193>

ミサワクラス+R コモンズ <https://twicopy.org/ru/misawakurasu/>

山形県の七日町にあった旧三沢旅館を東北芸術工科大学建築・環境デザイン学科にある山形 R 不動産リミテッドが、中心市街地にある建物の新たな活用法として実験的に旅館を学生や卒業生が住むシェアアパートメントとしてリノベーションしたものである。

地方都市の中心市街地の再生方法の一つとして「もう一度、街中に住むことを考え直す」ということがあると考え、それをどのように実現させていくかを検証するための都市においての実験でもある。

主に主体となるのはミサワクラスに現在住んでいる入居者。アーティストを志す人やデザイナー、学生など様々なジャンルの人間が暮らし、空間、時間を共有している。

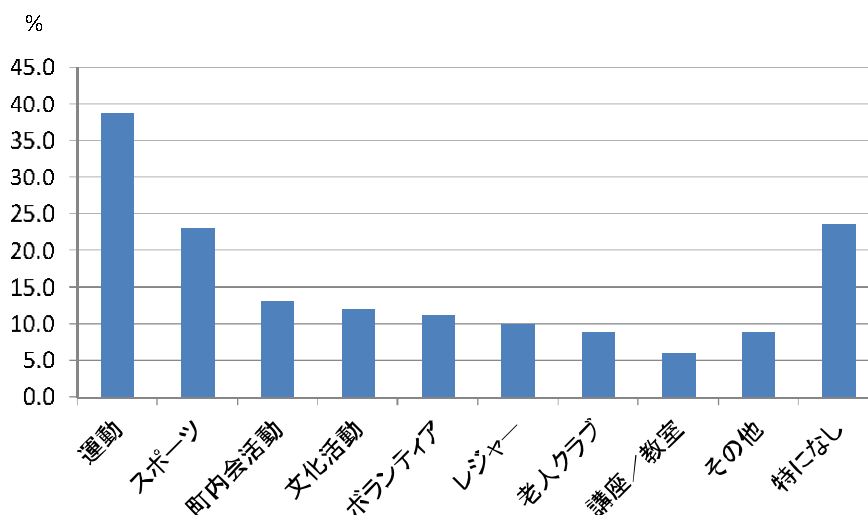
自分たちが使う空間として学生たちが設計し、自分たちでつくる。建物内のペンキ塗りなどできることは自分たちで行った。厨房や浴室、ランドリーは共用、客室を個室として利用する。また、住人が制作したものの展覧会を行うことができ、その際はギャラリーとしても機能する。

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

3)シニア

(1) ターゲット設定の妥当性（南区・真駒内のポテンシャル）

先述の通り、今から約20年後（2040年）には、真駒内地域の住民の約半数が高齢者になることが予測されている。また、札幌市立大学COC事業では、「南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査」を行った。これは、南区に在住の65歳以上の高齢者を対象に、健康に関するアンケート調査である。約9000名に配布し、約3000名の回答を得た。現在取り組んでいる活動についての質問項目への回答を図3.85に示す。これによると、運動、スポーツ、町内会活動、ボランティア活動、レジャー、老人クラブ、講座/教室等、多くの高齢者が何らかの活動に取り組んでいる。また、「特になし」と回答したのは25%以下であり、多くの高齢者が様々な活動に取り組んでいることがわかる。これより、南区のシニアは活動的であることが分かる。

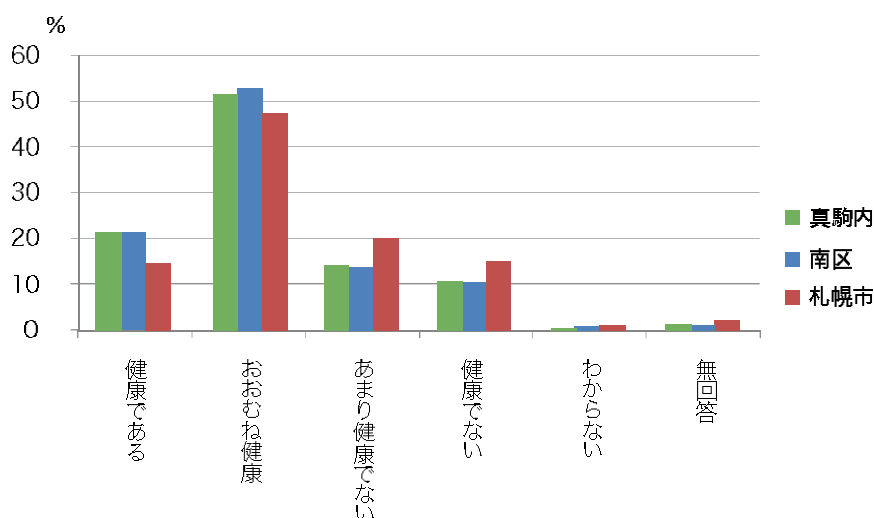


出典：札幌市立大学COC事業「南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査」

図3.85 南区の高齢者が現在取り組んでいる活動

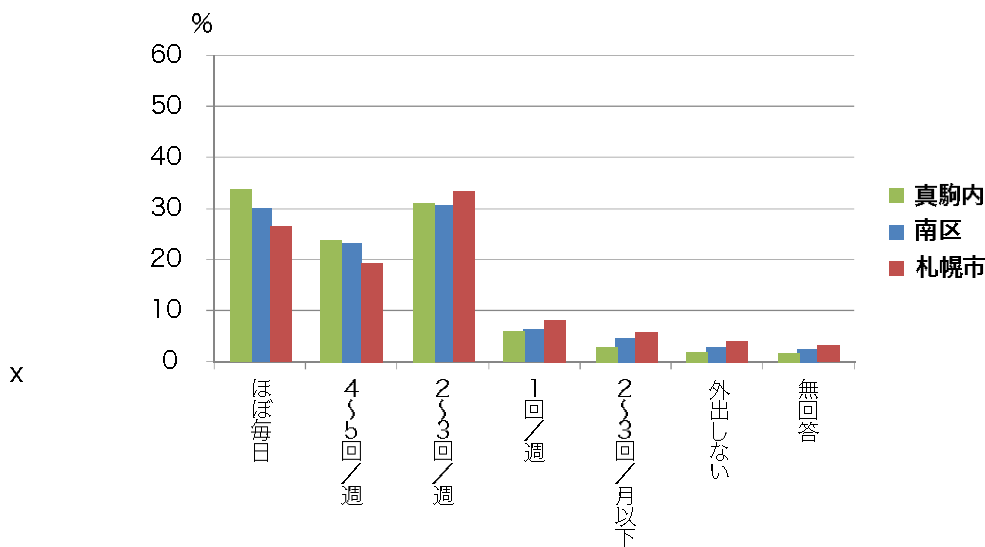
次に、同調査における自覚的健康感を聞いた質問項目についての結果と札幌市との比較を図3.86に示す。真駒内では、「健康である」「おおむね健康」と回答した高齢者が70%以上であり、札幌市全体と比較しても自覚的健康感が高い。

また、高齢者の外出頻度を聞いた質問項目についての結果と札幌市との比較を図3.87に示す。真駒内は、「ほぼ毎日出かける」と答えた高齢者の割合が約35%であり、札幌市全体が約25%、南区が約30%であるのと比較すると、非常に高い割合であることが分かる。また、真駒内では85%以上の高齢者が週2～3回以上は出かけており、真駒内の高齢者は外出頻度が非常に高いことが分かる。



出典：札幌市立大学 CDC 事業 南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査

図 3.86 自覚的健康感



出典：札幌市立大学 CDC 事業 南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査

図 3.87 高齢者の外出頻度

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

表 3.2 は、同調査における「地域のために役立てると思うこと」を聞いた質問項目の回答である。具体的な協力内容として、「何らかのボランティア活動」「人に伝える・教える」「対話と交流」という回答が非常に多く挙げられた。これより、南区には地域のために活躍したいと考える高齢者が多くいることが分かる。

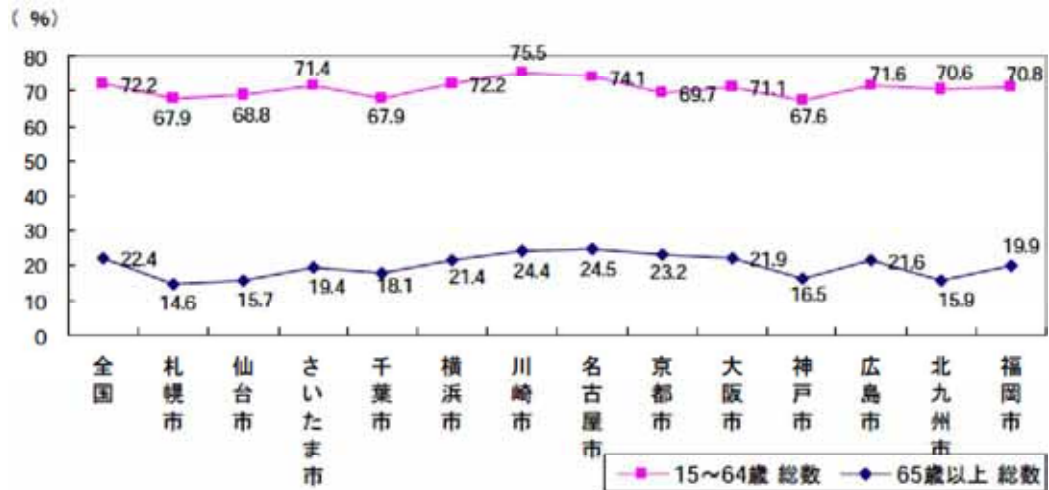
表 3.2 地域のために役立てると思うこと

内容	数
具体的な協力内容	
何らかのボランティア活動	657
人に伝える・教える	107
対話と交流	75
寄付	1
その他	
提案	21
要望	16
役に立てない	27

資料：札幌市立大学 OOC 事業 南区にお住まいの65歳以上の方の健康に関するニーズ調査

(2) 課題

「シニア」をターゲットと設定する上での課題を整理する。総務省が行った就業構造基本調査の都市ごとの年代別有業率をよると、札幌の高齢者の有業率は14.6%と全国平均22.4%と比較して非常に低いことがわかる(図3.88)。



資料:就業構造基本調査(総務省)

図3.88 年代別就業率

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる上で、多世代交流の機会を創出するという視点は重要であると考えられる。真駒内まちづくり指針においても、取組みの例として「年寄りから子どもまで、誰もが気軽に集い、交流できる場を形成すること」が謳われている。そこで、次に子どもの実態について調査した。

図 3.89 は、2003 年に札幌市子ども育成部が行った「札幌市次世代育成支援に関するニーズ調査」の結果である。これによると、8 割の子どもが放課後の居場所を学校や公共施設、家、公園としており、子どもの放課後の居場所の選択肢が乏しいことが分かる。

表 3.3 放課後の日常的な子ども過ごし方

● 放課後の日常的な子ども（小学校 1～3 年生）の過ごし方 ●

	(%)			
	14～16 時	16～18 時	18～20 時	20 時以降
学校や公共施設	24.9	2.2	0.3	0.3
放課後児童クラブや地域活動	11.1	11.3	0.3	0.3
家で保護者等と一緒に	21.6	46.9	90.1	91.8
家で子どものみ	2.0	4.7	3.1	1.1
公園など	33.6	18.0	-	-
学習塾など	3.8	13.5	0.8	0.1
その他	2.9	3.3	2.3	6.6

＜資料＞札幌市子ども育成部「札幌市次世代育成支援に関するニーズ調査」（平成 15 年）

今後も高齢化が進む真駒内において、高齢者の居場所や高齢者が活躍できる場の提供が必要であると考えられるが、課題としては高齢者の就業率が低いことが挙げられる。一方で、南区及び真駒内の高齢者は自覚的健康感や外出の頻度が高く、何らかの形で地域の役に立ちたいと考えている。また、高齢者がいきいきと暮らせる環境をつくる上で、多世代交流の機会を創出するという視点は重要であるため、子どもに着目すると、子どもの放課後の居場所の選択肢が乏しいことが分かった。そこで、高齢者の活躍の場として地域ぐるみで子どもを育てる居場所をつくるということも考えられる。

(3) 取組みのテーマ設定

「シニア」の取組みテーマを「健やかに暮らす 次世代につなぐ」と設定する。これは、①健やかな日々を過ごせる多世代交流の場の形成、②シニアの力を地域で活かす働く場の形成というものである。

(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

① 健やかな日々を過ごせる多世代交流の場の形成

高齢者が健やかに真駒内で住み続けることができるよう、若者や子育て世帯など様々な年代が集まる多世代交流の場を形成し、高齢者の社会参加の機会や場を提供する。

② シニアの力を地域で活かす働く場の形成

高齢者が自分のスキルを活かして働ける場や、生涯を通して学ぶ場、教えあう場を創出し、高齢者が生きがいをもって暮らすことができる機会の提供や場づくりを行う。

多世代をおおうミシンカフェ

空き家や空き店舗を活用し、裁縫や編み物、食、健康など世代を超えて交流できるプログラムを積極的に展開し「学校帰りに立ち寄る子ども×教えたがりシニア」という多世代交流となる場を形成する。



図 3.89 ミシンカフェ イメージ

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

2016年に札幌市立大学COC事業と真駒内回地商店街振興会の共催で「真駒内大風呂敷プロジェクト おおう」というプロジェクトが行われた。このプロジェクトは、地域の人から使わなくなった布を集めて、縫い合わせることで、上町公園で開催されるまこまない盆踊のやぐらをおおう大風呂敷をつくるというもので、多世代交流の場の形成を目的として行われた。例えば、このようなプロジェクトの拠点としてミシンカフェが展開することで、活発な多世代交流の場が形成されることが期待できる。



写真 3.7 真駒内大風呂敷プロジェクト おおう

参考事例 シーナと一平



写真 3.8 シーナと一平

写真出典 シーナと一平ホームページ(<http://sheenaandippei.com>)

空き店舗をミシンカフェとゲストハウスにリノベーションし、学校帰りの小学生に何か教える高齢者の居場所にした。「布は世界の共通言語」をコンセプトに、高齢者や子育て世代がカフェやミシン、刺繍など、布とものづくりを通して国籍を超えた国際交流の場とともに、世代を超えた多世代交流の場となっている。

シーナと一平は、東京都内で初めて開催されたリノベーションまちづくりワークショップから始まった民間主導のプロジェクトである。東京 23 区で唯一「消滅可能性都市」にリストアップされている豊島区の椎名町にあり、元はとんかつ屋さんだった建物を 1 階は喫茶、2 階はゲストハウスとしてリノベーションした。思い出を継承し、地域に愛される喫茶と旅館を目指している。カフェにある座布団カバーやコースターは、近隣の方が作ったもの。また、子どもがつくったコースターなども置いてある。椎名町を存分に味わってほしいという考えから、商店街で焼き鳥とビールを買ってカフェに持ち込んでも良い。世代や店舗を超えたまちぐるみの様々な交流が生まれる。

4) アウトドアリスト (アウトドア愛好者)

(1) ターゲット設定の妥当性 (南区・真駒内のポテンシャル)

「アウトドアリスト」をターゲットと設定する妥当性を示す。南区タウントーク、ふらっとホームにおける地域住民の意見によると、南区には小松菜、果物(果物狩りの出来る果樹園)、ラベンダー、シーニックバイウェイ、山、南沢はちみつ等の多様な地域資源がある。他にも、八剣山や藤野のワイナリー、豊平峡ダム、定山溪温泉、ギャラリー・アトリエ、札幌軟石もある。これらの資源は、「アウトドアリスト」が楽しむためのコンテンツになり得る。



出典 「南区タウントーク、ふらっとホームにおける意見など」

図 3.90 南区の地域資源マップ

また、もう少し広く見てみると、南区近郊には支笏湖、オタコンペ湖、羊蹄山と近郊の山々、羊蹄の湧水、手稲山、支笏湖半の山々、ニセコ、恵庭深谷周辺の滝群、札幌支笏湖自転車道、朝里スカイループ等の豊かな自然環境がたくさん存在する。このような自然環境も、「アウトドアリスト」が楽しむためのコンテンツになり得る。



図 3.91 南区近郊の豊かな自然環境

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案



写真 3.9 羊蹄山



写真 3.10 朝里スカイLOOP



写真 3.11 羊蹄の湧水



写真 3.12 支笏湖



写真 3.13 樽前山



写真 3.14 ラルマナイの滝

画像出典

やまクエ <http://www.yamaquest.com/detail/yoteizan-1898/1011.html>

北海道自転車ツーリング http://hokkaidobicycle.web.fc2.com/kankou/04_14.html

昭和の名水ギャラリー <http://usw1137.org/portfolio/羊蹄のふきだし湧水/>

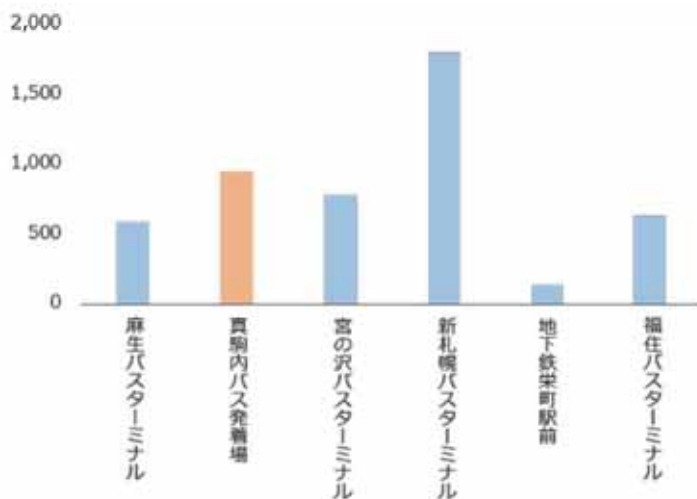
悠悠北海道 <http://uu-hokkaido.jp/gallery/shun.shtml>

YAMAKEI ONLINE http://www.yama-kei-online.com/yamanavi/yama.php?yama_id=98

恵庭市ホームページ <http://www.city.eniwa.hokkaido.jp/www/contents/1365653405787/>

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

次に、札幌市交通局によると真駒内駅は札幌市内で新札幌バスターミナルに次いで2番目に平日のバス発着本数が多い地下鉄端駅である(図3.92)。また、じょうてつバスの真駒内駅周辺の路線図をみると、真駒内駅を中心に非常に多くのバスが発着していることが分かる。これより、多くの人が南区各地、およびその近郊へ行くために真駒内地域を通過していることが推察される。



出典 札幌市交通局：札幌市内のバス便数

図3.92 札幌市内の地下鉄端駅のバス発着本数(平日)



出典 じょうてつバス路線図(2016.4)

図3.93 真駒内駅周辺のバス路線図

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

以上より、南区にはワイナリー、山、温泉等の豊富な地域資源が存在し、その近郊にも羊蹄山や支笏湖等の豊かな自然環境が広がっている。これらは「アウトドアリスト」が楽しむことのできるコンテンツとなり得る。また、真駒内は南区の交通の結節点となっており、南区各地、およびその近郊に行く際に、多くの人々が真駒内を通過していることが推察できる。つまり、真駒内は多くの「アウトドアリスト」に利用される可能性を持っていると考えられるため、ターゲットと設定するのは妥当であると言える。

(3) 取組みのテーマ設定

「アウトドアリスト」の取組みテーマを「真駒内を拠点に、南区が誇る豊かな環境を楽しむ」と設定する。これは、真駒内を通過しているアウトドアリストたちの拠点をつくるというものである。

(4) 南区・真駒内での取組みアイデアと参考事例

- ・真駒内を通過しているアウトドアリストたちの拠点をつくる

南区の拠点として後背エリアと連携し、南区が誇る豊かな地域資源を体感できる場所、情報発信する場所を真駒内に作る必要がある。そうすることで、南区の魅力を活かした真駒内のまちづくりが可能であるだけでなく、南区各地の活性化にも寄与すると考えられる。

真駒内サイクルステーション

南区には、滝野上野幌自転車道路、および札幌支笏湖自転車道路というサイクリングロードが整備されており、真駒内も通過し支笏湖までつながっている。これらは藻岩上の橋、真駒内公園、滝野すずらん丘陵公園等の多く南区の地域資源を楽しむことができ、多くのサイクリストに利用されている。そこで、自転車で南区の果樹園・カフェなど地域資源を周遊するためのアウトドアの拠点をつくることを提案する。ここでは、サイクリングやアウトドアに関する様々な情報やグッズが置かれているだけでなく、南区各地の地域情報はものが集約されており、レストランでは南区の食材を使用した食事を楽しむ。



図 3.94 サイクリングロードマップとその周辺の地域資源

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

参考事例 ONOMICHI U2

尾道市を通る「瀬戸内しまなみ海道」は本州と四国を結ぶ日本初の海峡を横断する自転車道である。その景観の美しさもありサイクリストに人気のルートになっている。尾道には、サイクリストと地域住民の拠点となる施設として終戦間近に建てられた海運倉庫をリノベーションしたが ONOMICHI U2 という施設がある。ここでは、ホテルを主軸に、レストラン、セレクトショップ、ギャラリー、イベントスペースなどを擁した複合施設である。ホテルは、自転車ごと部屋まで行き宿泊することができ、宿泊料金は1泊2万円程である。また、サイクルスルーカウンターを完備したカフェもあり、多くのサイクリストに利用されている。

建物は、きれいにつくり直すのではなく、もとの海運倉庫の雰囲気を残しつつ、サイクリストや旅行者だけでなく、地域住民も含めた新しくコミュニティの拠点となれるような建物となることを目指している。



写真出典 ONOMICHI U2 <https://www.onomichi-u2.com/#hotelcycle>

写真 3.15 ONOMICHI U2

5) 地域メディアの提案

2章の事例調査のまとめに示した通り、それぞれ巧みな地域ブランディングとプロモーションを行っており、それにより、ある価値観を共有できる人々が集まり、その人たちがプレイヤーとなってまた新たな人々を呼び込むという循環を創り出していくことが期待できる。また、同時にそのまちの良さやライフスタイルを発信することで、リノベーションまちづくりの活発化にもつながる可能性がある。このようにリノベーションまちづくりにおいてプロジェクトの連鎖を生み出していくためには、プロモーションや情報発信によるまちのブランディングが重要であると考えられる。そこで、設定した4つのターゲットの取組みアイデアに加え、下記を提案する。

マコマライフのすすめ

マコマライフのすすめとは、リノベーションまちづくりを活発化させるために、南区・真駒内らしいライフスタイル=マコマライフを実践している人々やその営み取材し、Web サイトや雑誌という媒体によって発信する地域メディアである。これにより、同じ価値観を共有できる人々が集まり、リノベーションまちづくりを加速させていく。また、真駒内にはすでに南区・真駒内らしい生活を送る兆しとなる人々が存在するので、まずはそのような人々のライフスタイルや営みを発信することが重要である。例えば、柏丘に拠点を構えるアーティストの伊賀信氏や上町に拠点を構える建築設計事務所 三木佐藤アーキの三木氏、佐藤氏はその兆しであると考えられる。



写真 3.16 伊賀信氏



写真出典 三木佐藤アーキ <http://mikisatoarchi.com/about>

写真 3.17 三木佐藤アーキ

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想(案)」の立案

参考事例 長野・門前暮らしのすすめ(再掲)



写真 3.18 Web サイト



写真出典：長野・門前暮らしのすすめ <http://monzen-nagano.net/>

写真 3.19 地域情報誌「街並み」

「長野・門前暮らしのすすめ」は、行政からナノグラフィカが委託を受け、企画・運営を行っている地域メディアである。様々なイベントやワークショップ、空き家の調査や見学などによって、門前で暮らす人や訪れる人と一緒に門前町を楽しむ、というプロジェクトである。まちあるき、門前歳時記、門前暮らし相談所、門前で行う演劇、冊子・新聞の発行を中心に、門前町に暮らしながら、住民の目線で活動している。運営している Web サイト「長野・門前暮らしのすすめ」では、門前町の紹介、イベント告知や報告、スタッフやまちの方のブログのリンク等がコンテンツとなっている。また、地域情報誌「街並み」では、地域の人、お店、風景を初め、様々なコンテンツにスポット当てて写真集というかたちで編集されている。2005年から初刊が発行され、2017年3月現在で44号まで出版されている。2章で報告した通り、長野県長野市の善光寺門前では、リノベーションプロジェクトが行われており、その活動を促進する重要な役割を担っている。

3-3 今後の進め方

前項では、南区・真駒内の取組みテーマを仮設的に設定した。本項では、リノベーションまちづくりを今後どのように進めていくかを提案する。2章で述べた通り、リノベーションまちづくりは民間主導・官民連携を進めていくことが重要である。具体的には、民間自立型のまちづくり会社である家守会社を立ち上げ、また官民で目標を共有するための「リノベーションまちづくり構想」を策定することである。そして、産官学で連携してプロジェクトを生み出していくために、プラットフォームづくりも重要である。北九州市では、構想の策定、およびプラットフォームづくりは行政が担い、そこから民間が家守会社を立ち上げて次々とプロジェクトを生み出してきた。このような体制を整えることが理想であると考え、北九州市における小倉地区と札幌市における真駒内地域では、都市政策の中での位置づけや組織・予算の関係で必ずしも同様の体制で推進可能とは言えない。そこで、ここでは民間が中心となって推進していく方法を提案する。

具体的には、本研究で立案した「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」をもとに、今後は民間主導で、「(仮称) マコマカイギ」という南区で活躍するプレーヤーが連携し、民間主導型プロジェクト生み出して行くプラットフォームをつくるというものである。民間の主体は、実際にリノベーションまちづくりを積極的に推進していく人であることが重要であり、例えば、本研究の研究協力団体である「まこまない研究所」が挙げられる。この団体は、2014年に札幌市が開催した「真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ」の応募チームを母体に設立された、真駒内のまちづくりに取り組む任意団体である。構想案を策定する際にディスカッションを重ねる等の研究協力を得たことに加え、今後、家守会社を立ち上げる可能性もあるからである。このように、民間の家守会社が立ち上がり、プラットフォームが作られることでリノベーションまちづくりが動き出すと考えられる。

「(仮称) マコマカイギ」には、リノベーションまちづくりを推進するために、不動産オーナー、事業オーナー、家守会社に参加してもらうことが重要である。まず、協力的な不動産オーナーがいなければリノベーションまちづくりは始まらない。リノベーションまちづくりの清水義次氏が「敷地に価値なし、エリアに価値あり」述べている通り、不動産の価値は敷地内だけで考えるのではなく、エリア全体で考える必要がある。なぜならば、人がお店や施設を選ぶ際にはエリアを選んでからそのエリア内の個別の施設を選ぶからであり、エリアの魅力を高めることが個別の不動産価値を高めるからである。不動産オーナーにはそのことを理解してもらい、協力を得ることが重要である。次に、まちの魅力はそこにあるお店は施設などのコンテンツに

3章 「真駒内リノベーションまちづくり構想（案）」の立案

よって決まる。そこで事業オーナーには、南区・真駒内の魅力と可能性を理解してもらうこと、そして価値観を共有することで、新たなコンテンツとして真駒内で新たなチャレンジを始めてもらうことが重要である。そうすることで、地域内に経済・資源・人財の循環を生み出していく。そのためには、「真駒内リノベーションまちづくり構想」が重要になってくると言える。そして、不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ役割として、家守会社が必要である。家守会社は南区・真駒内のまちづくりに関心があり、価値観が共有できる、そして信頼できる少人数のチームをつくることが重要である。北九州家守会社は4人の若者が兼業で、資本金50万円から始めたように、それぞれが負えるリスクの範囲でできることから始めることが重要である。

以上のように、民間主導で不動産オーナー、事業オーナー、家守会社（南区・真駒内のまちづくりに関心のある人）を集め、それぞれが連携し、民間主導型プロジェクト生み出して行くプラットフォーム「(仮称) マコマカイギ」をつくることで、真駒内方式のリノベーションまちづくりが推進されることを期待する。

