

会社概要

名 称	株式会社 リノベリング
代 表 取 締 役	清水義次
設 立 日	平成25年4月30日
資 本 金	330万円
主要取引金融機関	みずほ銀行

所在地・お問い合わせ先

〒171-0022
東京都豊島区南池袋3-18-31 藤間ビル5F
TEL: 03-5904-9603
MAIL: info@renovaring.com



リノベーションまちづくり
総合プロデュース業務について



リノベリング

リノベーションまちづくりとは



まちの潜在資源を活用して

都市・地域の経営課題を解決する



© Hamatsu Waki



© ガシャットと倉 穂車博

リノベーションまちづくりとは、「今ある資源を活用して自治体の都市・地域経営課題を解決していくこと」です。ここでいう「今ある資源」とは、遊休不動産などの空間資源にとどまらず人的資源や歴史的資源も含んでおり、それらの資源を余すことなく活用することで、**低コスト・低リスク・スピーディー**に事業を生み出し育てることを意図しています。必ずしも空き家のリノベーションありきの手法ではありません。

「自治体の都市・地域経営課題を解決する」とは、具体的には自治体の財政状況の健全化を指しています。人口減少による未曾有の縮退局面において、多くの自治体では義務的経費が自主財源を上回っており、まちに新たな投資をすることが難しい状況です。

リノベーションまちづくりでは、**エリアの価値(エリアに対する期待値)**を上げることで路線価が向上し、**固定資産税が増えることで自治体の財政がより健全な経営状態に近づくことを目指しています。**



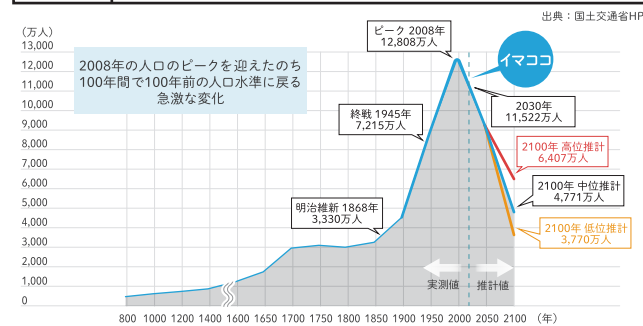
© 池田英樹

リノベーションまちづくりが必要とされる社会背景

日本はこれまでに経験したことのない人口減少による縮退局面に突入しています。着目すべきは単に人の数が減ることではなく、人口構成に大きな変化が生じていること(グラフ1)。高度成長期の中頃にあたる1960年には、毎年生産年齢人口が増加し、右肩上がりに税収も増加していました。しかし、2008年をピークに人口減少に転じた日本では、年々幼年人口と生産年齢人口が減少し、老年人口の割合が増加する超高齢社会が到来しています。

税収が減り続ける一方、医療、福祉、年金などの社会保障給付費は増大していきます(グラフ2)。全国に自主財源で義務的経費を賄えない自治体が続出するだけでなく、空き家の増加(グラフ3)や地場の産業や中心市街地の衰退など様々な地域経営課題も抱えています。成長時代の日本で上手くいっていた手法が通用しなくなっているのが、日本の現状です。

グラフ1 日本の人口の長期的推移

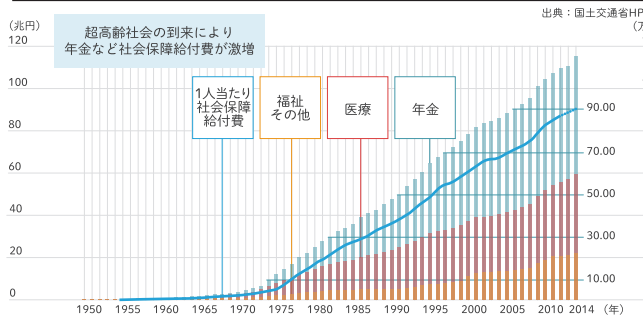


15～64歳の現役の労働力となる世代
＝生産年齢人口が減ることで、税収が減少している

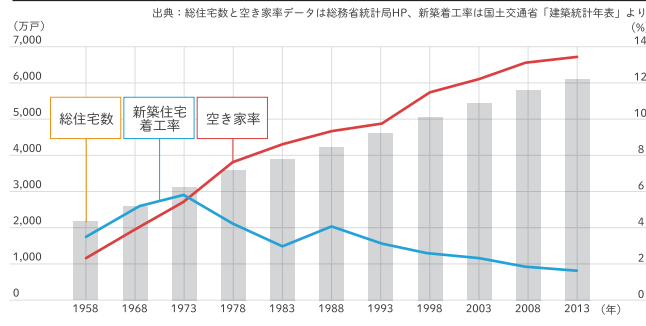
超高齢社会の到来により、
年金など社会保障給付費が激増している

人口減少の局面にありながら
新築住宅は増加、空き家が増え続けている

グラフ2 社会保障給付費の推移



グラフ3 日本の総住宅数、新築住宅着工率及び空き家率の推移



リノベーションまちづくりの進め方

Process

リノベーションまちづくりのプロセスを簡単に説明すると以下の通りです。

- 1 まちなかの遊休資源を活用し、まちを魅力的に見せる材料である「コンテンツ」をつくる
- 2 エリアに求心力のあるコンテンツができるとマグネットのように引き寄せられて、周辺に別のコンテンツができはじめる
- 3 コンテンツがエリアに集積すると、人や経済の動きが活発になり、エリアの価値が上昇する
空き家が減少していき、固定資産税が上昇することにより、自治体の財政が健全化していく
- 4 エリアに多大なインパクトを持つ公共空間をリノベーションすることで、さらにまちの変化が加速する

● コンテンツ

● 公共空間

ポイントは、**リノベーションプロジェクトを民間主導で進めていくこと**です。行政は志のある不動産オーナーを発掘したり、規制緩和や事業支援制度を作ったりと、民間のプレイヤーが動きやすいようにサポートすることがとても重要です。補助金を与えるのではなく、都市政策を作ることや民間の人が活躍できる場作りを行うことが、行政にしかない大きな役割です。

まちを変えるのは、「人」

リノベーションまちづくりにかせない重要な登場人物



不動産オーナー
(民間・公共)

志のあるオーナーからの
遊休不動産の提供



家守会社

補助金に頼らない
自立した事業者



事業オーナー

まちに合った事業実施

不動産を通してまちへの貢献
不動産価値の維持向上

エリアマネジメント
まちへ投資
不動産マッチング
事業企画・転貸

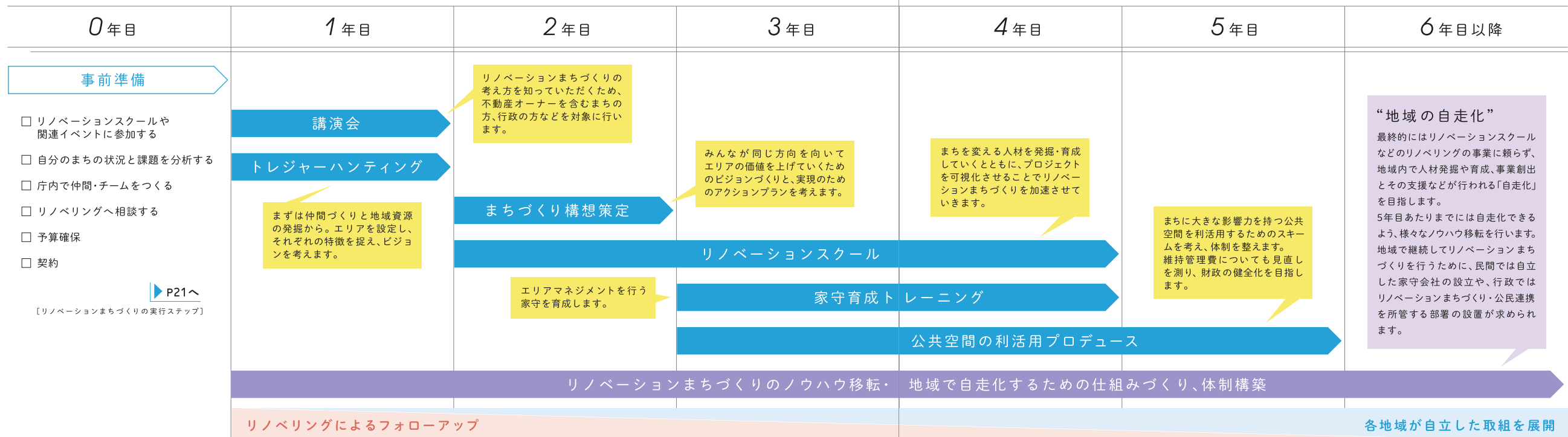
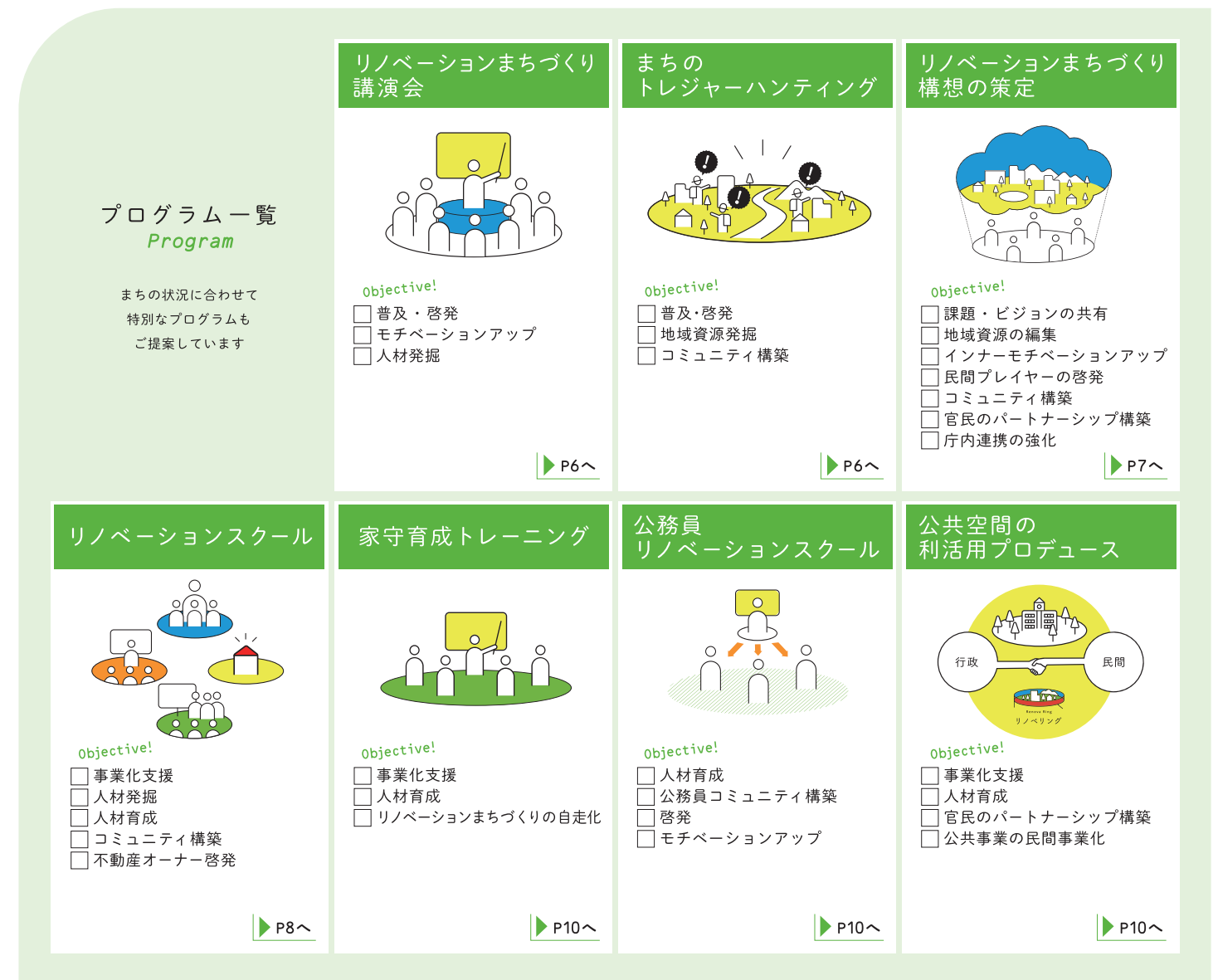
ビジネスを通じてまちへの貢献
持続可能なまち、豊かなまちにしたい

行政
(バックサポート)

リノベーションまちづくり 総合プロデュース

これまで培ってきたリノベーションまちづくりの
様々な手法を組み合わせ、新たな手法を創り出しながら、
エリアに合った独自のプログラムをご提案いたします。

リノベーションまちづくりを進めるには、下記プロセスが重要です。全国各地でリノベーションまちづくりを実践し事業を作り出している方々を招聘し、具体的で実践的なノウハウを提供・アドバイスいたします。
将来的にはそのまちでリノベーションまちづくりが自走し、持続するための基盤づくりをサポートしています。



>>>

まちを変えることで
都市・地域経営課題を
解決します。

エリアの価値が向上するには、
通常5～7年以上の期間が必要
となります。

事業の継続が不可欠です。

左記業務内容及びスケジュールは一例です。
まちの状況に応じて、適切な業務内容をご提案
します。

メニューの組み合わせ方は地域によって
様々です。課題や状況に合わせてプロセスを
設計します。

リノベーションまちづくり講演会

リノベーションまちづくりの第一歩は まず知ることから

リノベーションまちづくりを推進していく上で、まずはその根本にどのような考え方があるのかを、まちの人たちや不動産オーナー、民間プレイヤーなどに知ってもらうことが重要です。都市・地域経営課題や現状を細かくヒアリングした上で最適なテーマを決め、講師としてふさわしい実践者・専門家を招聘いたします。その波及効果や将来的なまちづくりのステークホルダーのあぶり出しという意味でも、2～3回の連続開催をオススメしています。

テーマ例

リノベーションまちづくりとは / 公共空間(公園)の利活用 / 戦略的マーケットの考え方 / まちなかでの子育て / 歩車共存のまちづくり / まちやどのツーリズム / 不動産オーナー啓発 / 新しい食の産業 / 地域内循環を生み出すエネルギー産業 / 公民連携における行政の役割 など



まちのトレジャーハンティング

まちに眠る潜在価値を掘り起こす

「今ある資源」を生かすには、どの資源にどのような新しい価値を見出せられるのかが重要となります。

「まちのトレジャーハンティング」では、いつもとは異なる視点でまちを捉え直すことで、まちの人たちが気付いていないまちの資源(空間、建物、人、文化、歴史など)や魅力を発見し、その「宝物」の活用方法を考え、エリアの近未来と豊かな暮らしを構想し提案します。

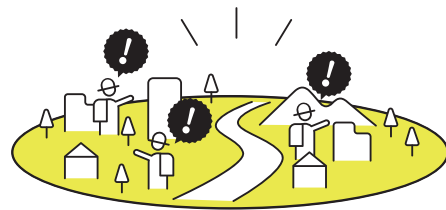
自由な発想でまちを楽しみながら自分ごととしてまちについて考えてもらい、今後のまちづくりのステークホルダーを育成することも目的の一つです。

当日は8人程度の受講生が1つのユニット(チーム)となり、ユニットごとに対象エリアを歩き、まちの人たちと交流しながら、まちの資源・魅力を探し出します。そしてその活用方法を考え、エリアの近未来や豊かな暮らしを構想します。各ユニットには日本各地で活躍する各業界のプロフェッショナルが「トレジャーハンター」として配され、地元住人を代表する「ローカルトレジャーハンター」とともにファシリテーターの役目を果たします。

最終日の報告会では、まちの宝物の報告と新しいまちの可能性の提案を大喜利形式で行います。その報告を受け、トレジャーハンターたちがトークセッションを行い、提案の実現性や、生活者の視点で感じる課題や想いを率直に語り合い、未来のビジョンを探ります。



© 奇天烈写真館



プログラム例

1日目

- ☐ 開校式・ガイダンス
- ☐ まち歩き・ユニットワーク
- ☐ オープニングパーティー

2日目

- ☐ ユニットワーク
- ☐ 報告会(宝物の報告と新しいまちの可能性について提案)
- ☐ クロージングトーク・開校式
- ☐ クロージングパーティー

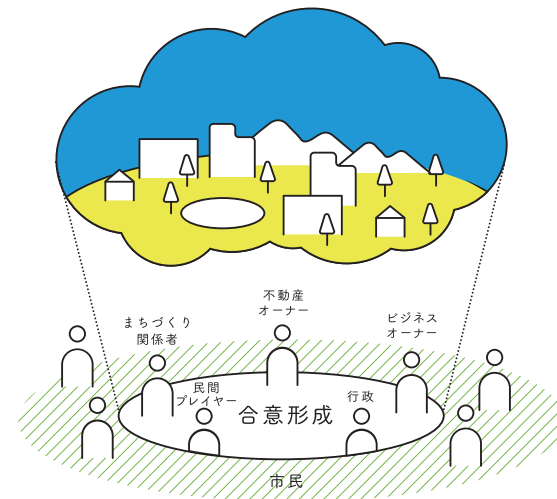
リノベーションまちづくり構想の策定

まちの未来を、みんなで描く

リノベーションまちづくりを推進していく上で、どのようなまちにしていきたいのか、市民が同じ方向を見るための共通のビジョンが必要になります。そこで、行政、市民とともにまちの構想づくりを行います。

リノベリングがプロデュースする構想づくりでは、都市・地域経営課題を解決するためのビジョンを考えるだけでなく、ビジョンを実現するためのプロセス設計まで行い、実現可能な構想の策定を支援します。

行政やまちづくり関係者、エリアの不動産オーナー、民間プレイヤーなどのステークホルダーと合意形成を図り、全員が当事者意識を持つようにプロセスをデザインすることが重要です。そこで、構想検討委員会は行動力と事業力のある委員メンバーで構成し、市民はオブザーバーとして参加し、発言してもらいます。オープンな場で複数のテーマについて議論し、まちの課題とゴールイメージを共有しながら進めていきます。



2018年度 富岡市
とみおかりノベーションまちづくり構想



2018年度 葛巻町
まちなかエリアビジョン



2016年度 沼津市
リノベーションまちづくり推進ガイドライン



© Wakayama Days・武田健太

リノベーションスクール



エリアの価値を上げ、豊かな未来を築くことに真摯に向き合う実践型スクール

まちなかに実在する遊休不動産（空き家や空き店舗、空きビル、空き地、使われていない公共空間など）を対象とし、エリア再生のためのビジネスプランを創り出す短期集中の実践型スクールです。まちづくりに必要なステークホルダーである未来の民間プレイヤー、不動産オーナー、行政職員の3者が一堂に会しつながることで提案されるビジネスプランは実現性が高く、まちづくりの起爆剤的な役割を担います。

実施にあたってはスクールの約半年前からエリアサーベイを基にエリア選定・テーマ設定を行い、戦略的に企画していきます。

建物単体の再生を超えて、どうすればそのエリアの価値を上げ、まちを生まれ変わらせることができるか。有志が集い、豊かな未来を築くことに真摯に向き合う場、それが「リノベーションスクール」です。



1

企画・分析

エリアサーベイを基にエリア選定・テーマ設定を行い、戦略的に企画していきます。

2

事前講演会（2回程度）

リノベーションまちづくりの説明や地域の課題を解決するためのヒント、実践していく上での心構えなどを専門家・実践者に話してもらい、未来の民間プレイヤー、不動産オーナー、行政職員のリノベーションまちづくりに対する理解、機運を高めます。

3

3日間の集中実践型スクール

まちなかに実在する遊休不動産を対象とし、エリア再生のためのビジネスプランを創り出します。

4

アフターフォロー（事業化支援）

実事業化を進める上で様々な課題をクリアするために、アフターフォローを実施し、ユニットマスターなどの専門家から具体的なアドバイスを行います。

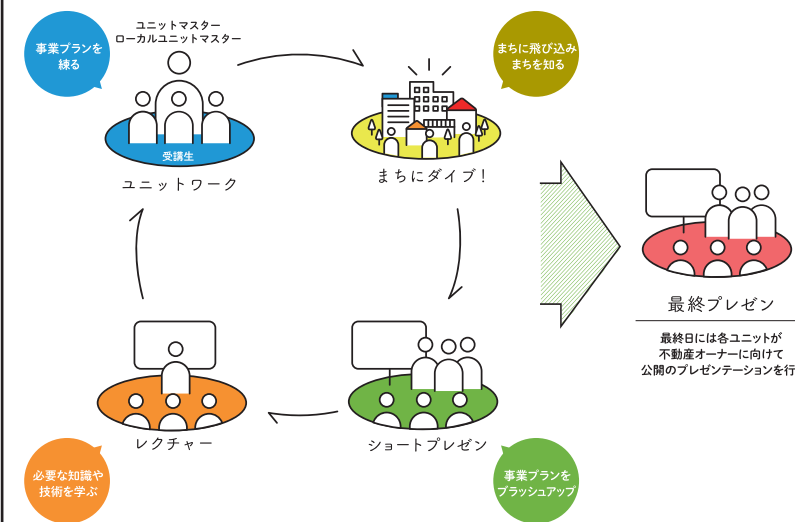
5

実事業化

スクールの卒業生たちは、まちづくり会社を結成するなど、現代の家守としてエリアのプロデュースやマネジメントを担う組織を作り、エリア価値向上のために実事業化を目指します。

3日間の実践型スクール

対象案件：空き家や空き店舗、空きビル、空き地、使われていない公共空間など



プログラム例

1日目

- ☐ 開校式・ガイダンス
- ☐ オープニングアクト（レクチャー）
- ☐ 対象案件見学・まち歩き
- ☐ ユニットワーク「まちを見立て、スモールエリアを設定し、事業の方向性を定める」
- ☐ オープニングパーティー



2日目

- ☐ ショートプレゼン・ブラッシュアップ
- ☐ ライブアクト（レクチャー）
- ☐ 対象案件見学・まち歩き
- ☐ ユニットワーク「事業計画を組み立てる、練る」



3日目

- ☐ ユニットワーク「プレゼンテーションを練る」
- ☐ 公開プレゼンテーション
- ☐ クロージングパーティー



6ヶ月前

2～3ヶ月前

スクール期間

1～2ヶ月後

3ヶ月～1年後

リノベリング

■ エリア選定・テーマ設定

- 対象案件視察
- ユニットマスター選定
- ローカルユニットマスター選定アドバイス

行政

- パブリックマインドのある不動産オーナー発掘
- ローカルユニットマスター候補発掘

- 対象案件視察アポイント
- 不動産オーナー最終意思確認
- フライヤー作成
- 受講生募集
- 会場手配

■ 運営補助

- 運営
- 不動産オーナーを公開プレゼンへご招待

■ 開催補助

- 不動産オーナーへ挨拶・ヒアリング
- 開催

■ 実事業化を目指して伴走

CHARACTER /



地元・近隣の方



ローカルユニットマスター

地元で事業をされている方から選出します。ユニットに1人ずつ付いていただき、民間プレイヤーの先輩という立場から継続的に受講生の指導・サポートを行っていただきます。



受講生

まちにコンテンツを創り出す民間プレイヤーの候補となる人です。まちで事業を始めたいと思っている人や、まちの暮らしをもっと豊かにしたいと思っている人を募集します。



不動産オーナー

3日間の集中実践型スクールの題材となる物件を提供していただきます。「まちのためなら」「若い人たちのためなら」というパブリックマインドを持った不動産オーナーの発掘が重要です。



デザイナー

リノベーションまちづくりにおいて欠かせないキャラクターであるデザイナー。受講生募集のフライヤーや事業での制作物などを、まちへの愛を持って魅力的にデザインしていただきます。



リノベリングが派遣する講師



スクールマスター

全国でリノベーションまちづくりに取り組んでいる講師が、リノベーションスクール全体の企画・統括を行います。



ユニットマスター

日本各地で活躍する各業界のプロフェッショナルの中からまちに最適な講師を招聘します。ユニットに1人ずつ付き、ファシリテーターの役目を果たします。

リノベーションスクールに受講生として参加し、その後ローカルユニットマスター、ユニットマスター、スクールマスターとステップアップされる方もいらっしゃいます。

「リノベーションスクール」は株式会社リノベリングの登録商標です。



リノベーションスクールの合言葉は、「まちにダイブしよう！」

空き家・空き店舗を再生させるには、そのエリアを知ってこそ。だからこそ、まちに飛び込み、歩き、体感する。まちを楽しみ尽くしながら、まちの「使い倒し方」を考える。まちで暮らし、働き、遊び、そしてまちを守っていく。さあ、まちにダイブしよう！

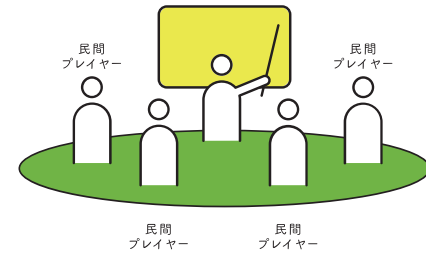
©カシャツと倉 毅康博

家守育成トレーニング

描いた事業の実現に向けたバックアップ

リノベーションスクールなどをきっかけに全国で設立されている、リノベーションまちづくりの担い手である「家守会社」。

多くの場合、リノベーションスクールでの提案をスクール終了後も進めますが、スクールのプログラムに含まれているアフターフォローだけでは実事業化まで進めることが難しいこともあります。その際に家守会社・事業者を対象とした、家守事業構築のためのビジネススクールとして本プログラムを実施。その形式は様々で、家守会社の事業内容や状況などに応じてプログラム内容を決定します。



公務員リノベーションスクール

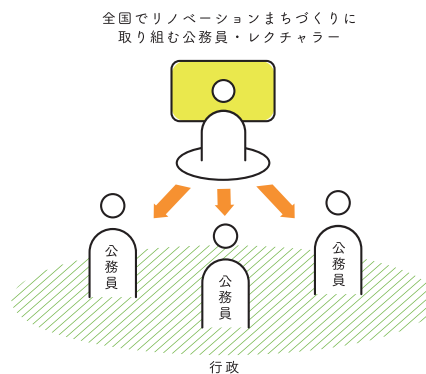
公務員の立場から

リノベーションまちづくりを読み解く2日間

地方自治体の公務員を対象とした、リノベーションまちづくりの手法や実例を学ぶ集中講座。

国や県などが、管轄下の公務員を対象にリノベーションまちづくりについてより深く知ってもらい、リノベーションまちづくりを推進するきっかけにもらうためのプログラムです。

全国でリノベーションまちづくりに取り組む公務員の方々を中心に講師として招聘し、リノベーションまちづくりにどのような姿勢で取り組めば良いのか、実際にどのようなハードルがあり、どのように乗り越えてきたかなど、レクチャー形式で話していただき、2日間を通して公務員の立場からリノベーションまちづくりを読み解いていきます。



プログラム例

1日目

- ☐ 開校式・ガイダンス
- ☐ オープニングアクト (レクチャー)
- ☐ 事前課題発表・ブラッシュアップ
- ☐ ライブアクト (レクチャー)
- ☐ ユニットワーク
- ☐ 懇親会



2日目

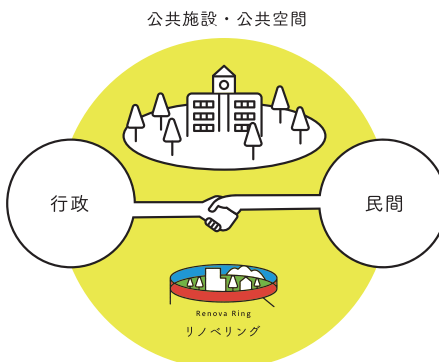
- ☐ ライブアクト (レクチャー)
- ☐ ユニットワーク
- ☐ プレゼンテーション・講評会
- ☐ クロージングアクト (レクチャー)



公共空間の利活用プロデュース

眠っている公共空間を新たな活用法で蘇らせる

遊休化、低・未利用化している公共施設や公共空間を利活用しようとする場合、規模の大きさや行政的な制約がハードルとなることが多く、小規模な民間物件よりも時間やコストが必要となり、事業リスクが高くなる傾向にあります。そういった物件については、リノベーションスクールの対象案件にするには難易度が高いことが多いため、リノベリングにて利活用のためのコーディネートを行う場合があります。



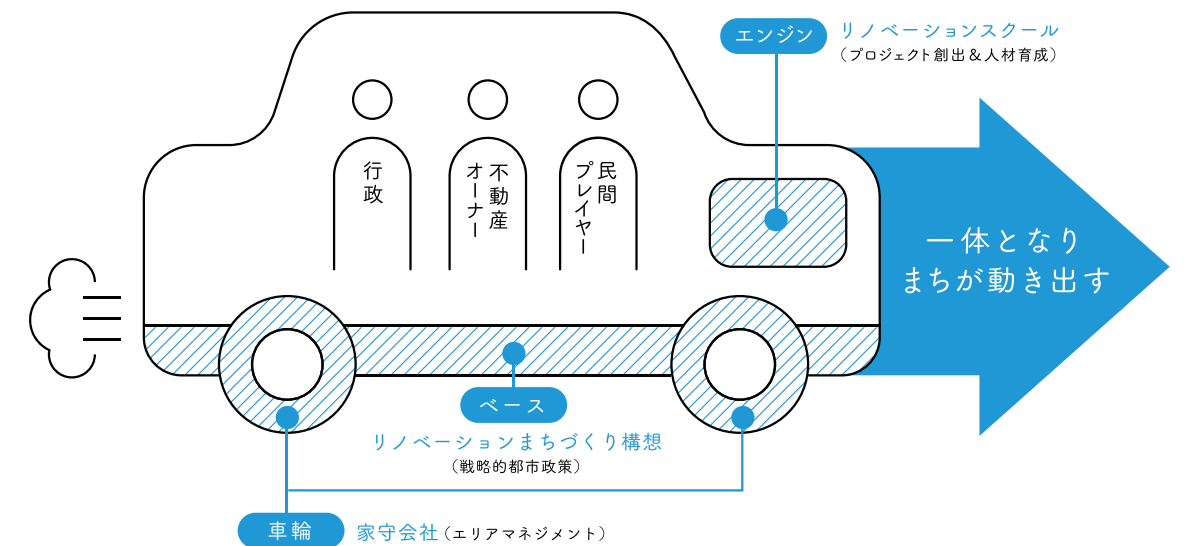
リノベーションまちづくりの仕組み

これからの地域再生・都市再生に必要な3つの要素をクルマに例えてみます。

まちづくりのステークホルダーが、同じ方向を向いて進むためにはベースが必要です。そのベースにあたるのが「リノベーションまちづくり構想」です。そしてエリアに波及効果を与えるリノベーションプロジェクトを次々に生み出すエンジンが「リノベーションスクール」です。このエンジンがまちづくりをどんどん推進していきます。

しかし、クルマは車輪がなければ前に進みません。この車輪となるのが民間まちづくり会社の「家守会社」の存在です。

この3点セットがそろってはじめて、まちが実際に動き出すのです。そこにみんなで乗って目的地を目指す、これがリノベーションまちづくりの仕組みです。



TOPIC

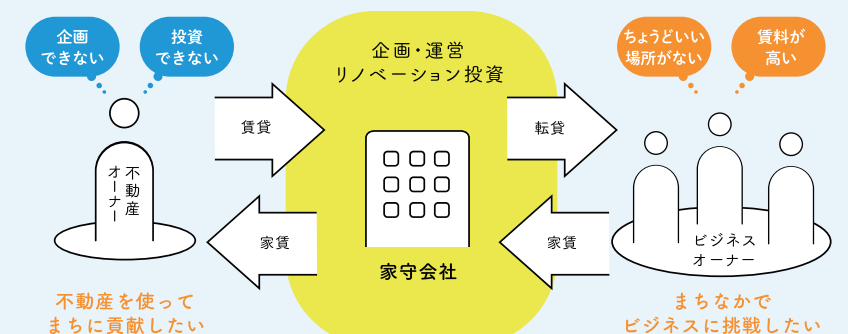
家守(やもり)とは

“家守”とは江戸時代、不在地主に代わって長屋を管理する人のことで、店子に慕われ店子から持ち込まれたありとあらゆる面倒ごとの相談にのっていました。地主から支払われる管理料などで家計を立てながら、公用(公共的なサービス)を行い、まちを治めていました。

その民間によるまちのマネジメントの仕組みを現代に蘇らせたのが、「現代版家守」です。空室の多いビルの店子集めから、地元の職人・企業との交流による企業支援などを手がけ、まちを再生しようという「現代版家守」による民間主導型まちづくりが全国各地で始まっています。

家守会社のビジネスモデル例

エリアの価値を向上させるために あらゆる方法でエリアマネジメントを実施していく



※転貸事業以外にも、店舗の直営や創業支援、公共空間活用など幅広く行っています

家守会社の ミッション

- ☐ 民間組織として公共的な仕事をします
- ☐ エリアの価値を向上するためのプロジェクトをビジネスとして実践します
- ☐ お金を稼いで社会に貢献し、地域に還元します

これらをスピーディに実行していくには意思決定のスピードが重要なため、少人数のチームでやることが重要です。そして専門性を生かし互いを補完し合うために、職能の異なるメンバー編成が鍵となります。

事例 1 草加

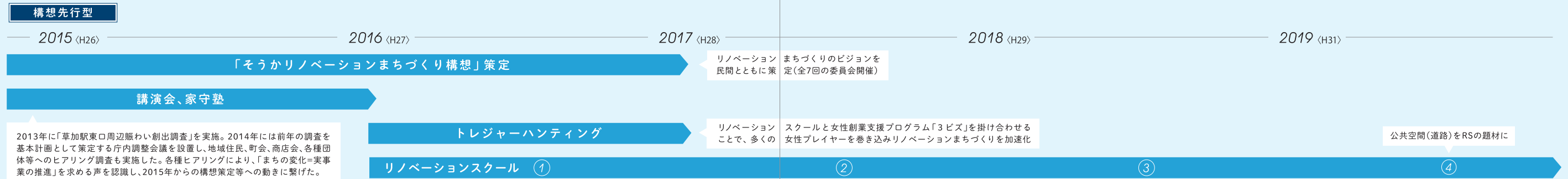
草加市では、2015年に「そうかりノベーションまちづくり構想」で定めた「一人ひとり」に快適な暮らしのスタイルがあるまち・そうかのビジョンを実現するため、まちのトレジャーハンティングの開催に続き、リノベーションスクールを連続して開催しています。次々と家守会社が生まれ、スクールの案件は全て実事業化しており、着実に「そうからしい暮らし」がつくられています。



- 課題
- ☐ 地元に対する愛着の不足
 - ☐ 都市型産業の不足
 - ☐ 市民間、世代間のコミュニティ不足
 - ☐ 内需の流出

成果

- 家守会社6社の設立
- リノベーションスクール対象案件の実事業化9件
- 女性の活躍の場の増加
- 市民間、世代間、公民間のコミュニティの増加



既存のまちの動きと上手に連携する草加市のリノベーションまちづくり

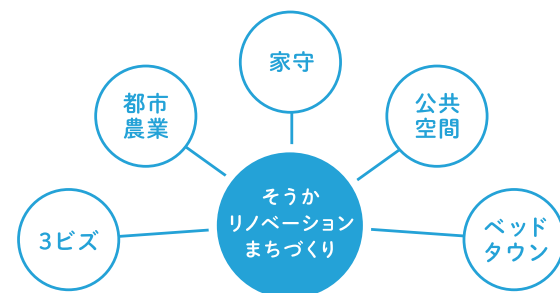
草加市のリノベーションまちづくりの特徴は、多様な切り口でまちの様々なプレイヤーが参画していることです。その1つは、女性創業支援プログラム「3ピズ(私たちの月3万円ビジネス講座)」です。「3ピズ」とリノベーションスクールを掛け合わせることで、多くの女性プレイヤーが参画し、リノベーションまちづくりを加速させていきました。

もう1つは、まちの皆さんがプレイヤーの活動を支援する組織として設置された「リノベーションまちづくり協議会」です。協議会では、これまでまちづくりの先頭に立ってきた、いわゆるまちの重鎮たちが、新たに生まれた若い民間プレイヤーのプロジェクト推進に際し、町会・商店会への橋渡し役はもちろん、リノベーションスクール案件の物件調査や事業化の際の不動産仲介役を担ったり、事業PRへの協力やお客さんになったりと、物心両面から支援する構図が作られており、プロジェクトの推進に上手く機能しています。

その結果、家守チームの育成を根気よく行ったことも実を結び、リノベーションスクール対象案件の実事業化が一斉に実現しています。

草加市には、まちなかに農業が残っています。「そうかりノベーションまちづくり構想」策定時から都市農業の可能性に焦点が当てられ、ベッドタウンの価値を高める重要なコンテンツとして認識を新たにし、草加市は都市農業の振興に、本格的に取り組もうと新たな計画策定に着手しています。また、リノベーションまちづくりをきっかけとして、古くから草加のまちに住む人々と新住民の人たちとの交流が起きはじまりました。

草加市役所の職員の方々と、民間の20代から70代までの男女が公と民、男と女、若いも若きも境目なく加わって、こうした新しい動きを創り出しています。



事業化案件数9件、6社の家守会社設立

(2020年3月末時点)



野菜とお酒のバル スバル



シェアアトリエ つなぐば



soso park



Coworking space Torino's

Soka

先輩公務員に聞く、 リノベーションまちづくり一問一答！



高橋 浩志郎（たかはし こうしろう）
草加市 自治文化部 産業振興課 課長

1970年東京生まれ、父親のUターンにより新潟へ。両親以外は多くが教員という家系に育つも、外の世界が見てみたいという衝動に駆られ、地元の大学には進学せず、東京学芸大学教育学部に進学。案の定教員免許を取得せず、新潟に戻り教育事業が主体のコングロマリットに就職。コンサルティング営業を通じ、地域の活性化の肝は人づくりであることを実感。教育行政に関わることを目指し、40歳を目前に草加市役所に転職。2015年より現職。中心市街地の活性化を目指し、全国的にもまれな「ベッドタウン」を舞台とした「リノベーションまちづくり」に市民・市役所職員とともに取り組む。

Q リノベーションまちづくりをはじめたきっかけを教えてください。

A まちの活性化のアドバイスをもらっていたコンサルタントが、熱海のリノベーションまちづくりを知っていて、「草加はこれじゃないか？」と助言をもらっていました。その時期に偶然、本屋で「リノベーションまちづくり」の本を見つけ、本を読んですぐに北九州市のリノベーションスクールで公務員リノベーションコースを受講しました。受講前は心のどこかで、やらなきゃダメなんだな」という思いに変わったのが、前後での大きな違いでした。同じようなことを想っている人が全国にいるということを感じたのも大きな収穫だと思います。スクールで出会った公務員の仲間とは今も連絡を取り合っています。

Q リノベーションまちづくりを進める上で、自治体担当職員の心構えについて教えてください。

A まずは、自分たちのまちの問題は具体的に何か、どういう状態なのかを明確にする必要があります。その上で、その問題を解決するために何をしたいか、何をしなくてはならないかという考えを持つことです。その辺りを民間のコンサルタントに丸投げしてしまうと、目指すべきまちのビジョンが描けず、結果として事業がうまく進まなくなります。例えば、リノベーションスクールをどう活用するか行政側で具体的なビジョンを持っていないと、開催すること自体が目的化してしまっ、上手くいきません。リノベーションスクールなどのプログラムは、生かすも殺すも行政次第。行政は何においても「まずは自身で仮説を持つこと」が重要です。

Q 市の事業として進める上で、市役所内や議会などへどう説明されていますか？

A リノベーションまちづくりを行政計画として位置付けることが重要です。そのために草加市ではまず初めに構想を作り、それを行政計画に位置付けました。構想の中でガントチャートを作り、具体的な指針として各年のステップを書いています。リノベーションスクールを開催する前に構想を作ったことで、議会への説明も通しやすくなりましたし、関係各所ともハレーションを起こさず事業化を進められました。

Q 当初策定した構想と現状を比較したとき、どれぐらい想定通りに進んでいますか？

A 旧道沿道エリア（草加駅東口周辺）でのコンテンツ集積による活性化という第1ステップは、予定より早く進んでいると思います。2019度の第4回リノベーションスクール@そうかでは「道路」をテーマにした動きも出ているので、構想を修正して公共空間の利活用について具体的な計画を記載したいと考えています。

Q リノベーションまちづくりをはじめてから成果が見えはじめるまで時間がかかったと思います。その間の議会等への説明はどうされましたか？

A 構想策定などリノベーションまちづくりが本格始動する前に、リノベーションまちづくりに関する講演会を開催しました。そこに議員さんや商工会の方などをお招きして、これからの動きについてご理解いただきました。リノベーションまちづくりは効果が出るまでに時間がかかるので、丁寧な対応と根回しが重要になります。だからこそ、リノベーションスクールの案件は必ず実事業化させる必要があると思いますね。

Q どうやって民間の良きパートナーを見つけるんですか？

A まちにどんどん出て、一人ひとりに声をかけることにつきますね。気になる人がいたらまず会いに行ってみる。他には、つなげたら面白いことをしてくれそうな人同士をつなげると、自分がいなくても一気に関係性が広がりますね。

Q どういう人に声をかけるか、意識していることはありますか？

A あの人とあの人を手を組んだら、面白い化学反応が起きるな、ということ想像するようにしています。リノベーションスクールのチームビルディングにもつながりますが、物件でどういう事業が生まれたらそのエリアにとって良いインパクトになるか想像を膨らまし、それを担える人を地域で探していくようにしています。

Q 「まちにダイブ」する他に、まちの人と出会う方法があれば教えてください。

A 知り合いになった人からセンスの良い人を紹介してもらうと、芋づる式に良い人と出会えます。草加市を通っている東武沿線では、まちづくりを進めるプレイヤーを集めた勉強会を行っているのですが、そこでも新しい関係性を作っています。

Q リノベーションまちづくりの担当職員としてモチベーションになっていることは何ですか？

A 行政や関係者ではない一般のまちの人から「このまち楽しい」「新しいお店ができて嬉しい」という会話が聞こえてくると、やりがいを感じます。自然と市役所内部にも評判は届き、市の広報の一面で取り上げられたり市長の耳に届いたりすると、庁内・関係各所にリノベーションまちづくりの理解が広がります。そうすると、公共空間を題材にするときにも関連部署からの協力が得やすくなり、次の展開にスムーズに進むことができます。

Q これからの草加市のリノベーションまちづくりをどう進めていきたいか、考えをお聞かせください。

A リノベーションまちづくりは「飲食店を中心とした創業支援」と見えがちですが、手法としてとても拡張性があり、産業や地域での暮らしなど様々な分野に広がりを見せるものだと思います。これからも、完成されたものにただ便乗するのではなく、新たなチャレンジをしていきたいです。



事例 2 沼津

2015年にはじまった沼津市でのリノベーションまちづくりは、まちづくり政策課を中心とした部署横断の「公民連携推進プロジェクトチーム」によって進められています。民間の自発的な動きを行政計画にしていけるための「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン」策定と並行してリノベーションスクールなどを継続的に開催し、人材発掘やコンテンツづくりを行っています。これらの取組により、最も事業集積が進み、高いポテンシャルを秘めたエリアを対象とした戦略的なビジョンを2019年度に作成しました。沼津にしかない地域資源を生かし、公共空間活用を含む大小様々なプロジェクトを掛け合わせながら持続可能な仕組みをつくり、「欲しい暮らし」を実現しています。



課題
☐ 質の高い雇用の喪失
☐ 若年層の流出
☐ まちのコンテンツ喪失
☐ 高齢化によるコミュニティの停滞
☐ 遊休不動産の増加

**成
果**

- 家守会社の設立
- リノベーションスクールなどの参加人数 約3,800人
- リノベーションまちづくりに関連する実事業化 45件
- リノベーションスクール 対象案件の実事業化 5件



公民連携推進プロジェクトチーム

公民連携を推進するために、庁内部署を横断した「公民連携推進プロジェクトチーム」を組成。専門部署である「まちづくり政策課」がワンストップ窓口となり、個別案件ごとに必要となる分野の担当と連携して相談の受付・対応を行う。まちづくり政策課3名の他の27名(8部局14課)は、庁内で公募し、掛け持ちでプロジェクトに参加している(2020年4月時点)。

企画部、財務部、市民福祉部 他

エリアの価値を上げる家守会社

八百屋、フリーランス、公務員の3人を中心に、2017年に一般社団法人lanescapeを設立。遊休不動産の転貸業をはじめ、沼津駅周辺にはなかったゲストハウス経営、沼津市の魅力を伝えるためのメディア運営などを行う。遊休不動産、公共空間、エリア、まち、人を結び、今ある風景とこれからの風景をつなげる。

新しい事業をはじめようとしているプレイヤーに代わって、家守会社が借り入れした資金で物件の改修などを行い、プレイヤーがチャレンジしやすい条件を整えている。それは不動産オーナー、プレイヤー、家守会社にとってもリスクの小さい形であり、まちにとってはエリアの価値を高めるコンテンツとなる。不動産オーナーとしては、事業者との間に信頼のおける家守会社を挟むことで、安心して物件をまちのために提供できる仕組みをつくっている。利益の一部はまちへ再投資し、新たな価値をまちに生み出している。

プロジェクト | EL PASTIO (ダンススタジオ) / 沼津蒸留所 (クラフトジン製造) / NUMAZU DESIGN CENTER (シェアオフィス) / 魚町 蔵ノ上 (宿泊施設) / On the terrace (公共空間活用) / NUMAZU journal (メディア)



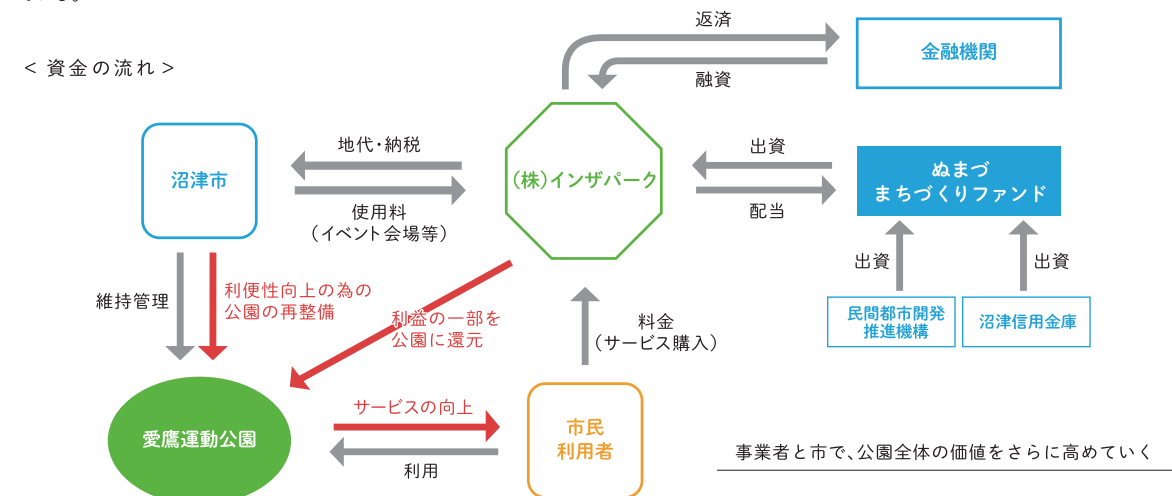
On the terrace

公民連携による公共施設の活用

1973年に社会教育施設として開業した少年自然の家跡施設を「泊まれる公園 INN THE PARK」にリノベーション。年々利用者が減少し、人件費や維持更新の費用がかさんでいた施設が、民間事業者の運営により、今では増設したテントも満室になるほどに。運動公園内の立地を活かし、公園利用者向けに飲食を提供したり、共生広場でイベントやマルシェを開催するなど、公園と一体的に活用されている。



INN THE PARK



Numazu

事例 3 和歌山

2013年からリノベーションまちづくりをはじめた和歌山市では、リノベーションスクールの連続開催をきっかけに民間プレイヤーによる6社の家守会社が設立され、20のリノベーションプロジェクトが実現しました。人がまばらだった中心市街地のぶらくり丁商店街に、今では魅力的なコンテンツがいくつも点在し、多くの人が集まるようになっていきました。3年目には「わかやまりノベーション推進指針」を策定し、民間のゲリラ的な複数のリノベーションプロジェクトの活動に政策的な方向付けを行いました。その結果、民間プレイヤーのアクションと公共政策の相乗効果をもたらしています。

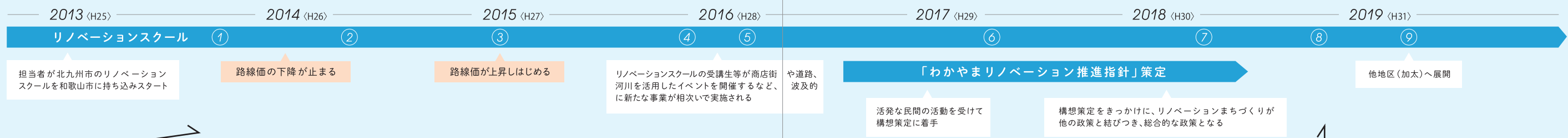


- 課題**
- コンテンツの不足
 - 遊休不動産の増加
 - まちなかの商業の衰退
 - 公共交通の利用率の低下
 - 教育への公共投資
 - 来街者・雇用者数の減少

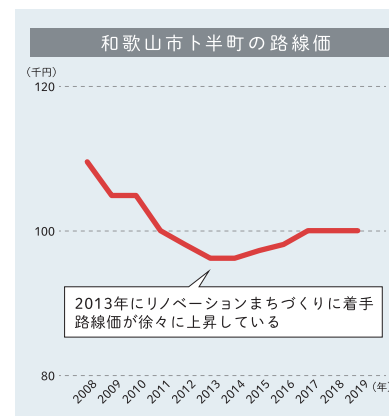
成果

- 家守会社 5社設立
- リノベーションスクール対象案件の実事業化 8件
- スクール受講生や家守会社が携わった事業 12件
- リノベーションスクールに関連するイベントの開催 3件
- 家守会社の都市再生推進法人指定 5社
- 40店舗以上の事業創出

スクール先行型



〔エリア価値の上昇〕



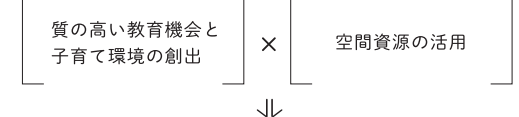
〔遊休不動産の減少〕



「わかやまりノベーション推進指針」のテーマ

教育高品質なまち（公の教育×民の教育）

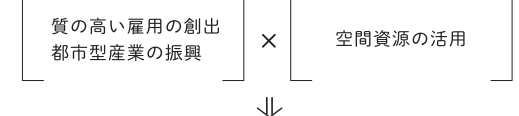
市民誰もが品質の高い教育を受ける機会に恵まれているまち



- ・新しくて質の高い様々な教育機会・教育環境の提供による「学」のコンテンツの充実
- ・子育て世代をはじめとする世代の居住促進

コンテンツのあふれるまち

今の城下町わかやまにふさわしいコンテンツが充実しているまち



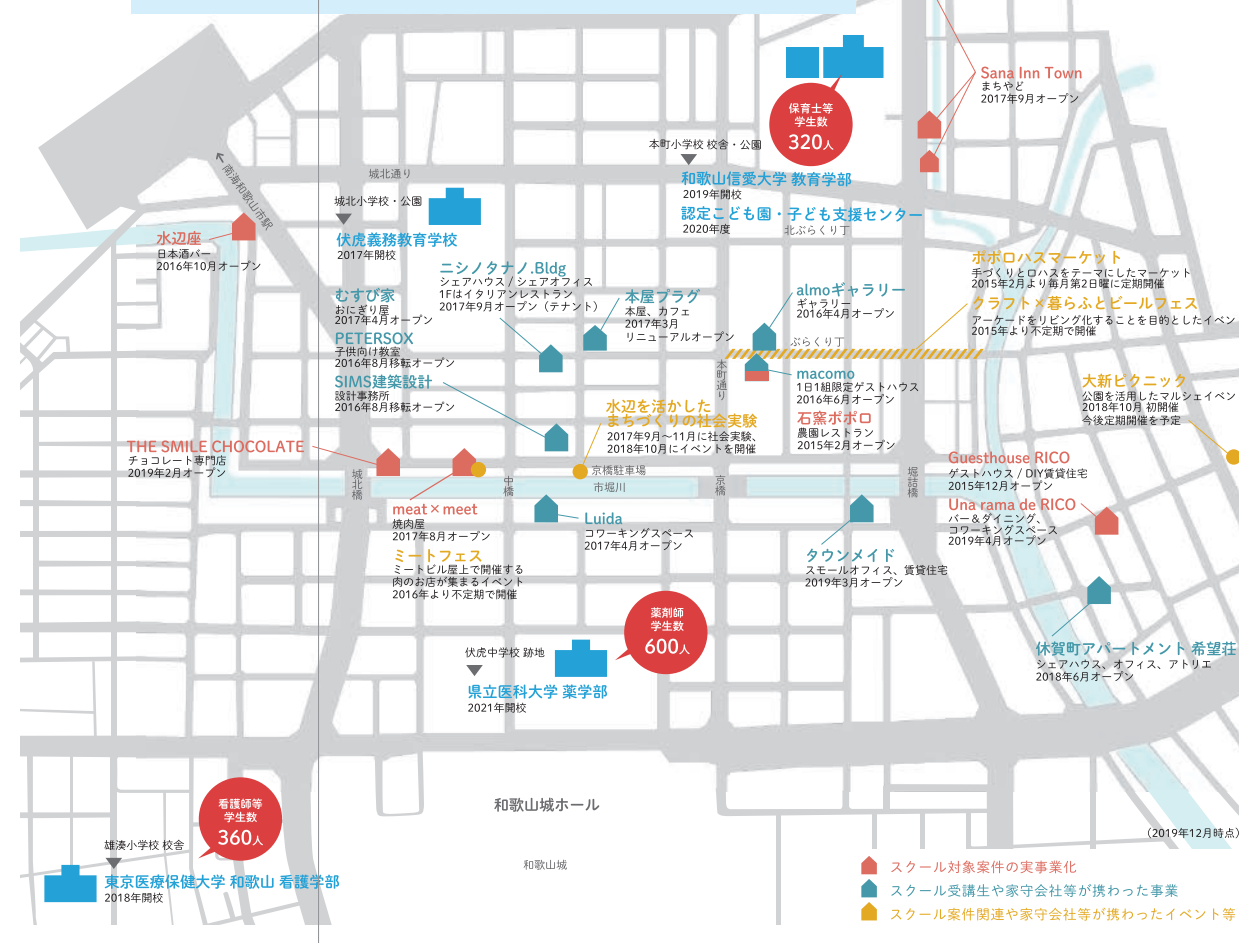
- ・まちのニーズにあった新しいコンテンツの提供
- ・雇用の確保
- ・多世代の交流促進



〔遊休不動産を活用した都市機能の集約化〕

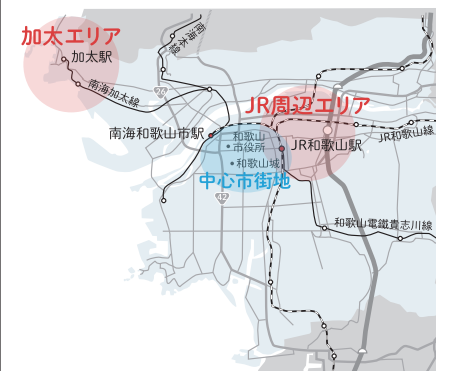
小中一貫校開校に伴う 学校跡地を有効活用、コスト縮減を図りながら都市機能を集約。

和歌山市立本町中学校が統合し、小学校・和歌山市立雄湊小学校・和歌山市立城北小学校・和歌山市立伏虎和歌山県初の義務教育学校（小中一貫校）が開校



〔インフラ整備会社との連携〕

2017年3月に策定した「わかやまりノベーション推進指針」に基づき、2018年度から鉄道会社とリノベーションまちづくりに関する連携協定を締結。これまでまちなかで挙げてきた成果を、周辺地域にも波及させる。



〔5社の家守会社設立〕



(株)sasquatch (株)紀州まちづくり舎 (株)わかやまもり舎



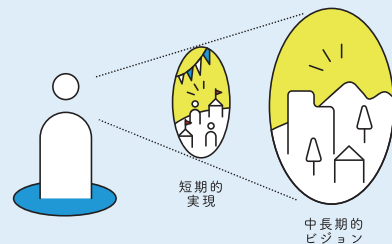
(株)宿坊クリエイティブ (株)真田堀家守舎

Wakayama

リノベーションまちづくりの心構え

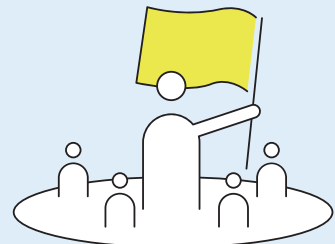
中長期のビジョンを持ちながら、
低コスト・低リスク・スピーディーに実践し
短期的に成果を出し続けることが重要です

リノベーションまちづくりは今ある資源を活かすことで、現地の民間プレイヤーが低コスト、低リスクでスピーディーに事業を生み出し、それが徒歩5分圏内のスモールエリアに連鎖することでエリアの価値を向上させる、民間主導のまちづくりの手法です。この手法では、中長期のビジョンをしっかりと見据えながら短期的な目標を着実に実現させるという、短期と中長期の両軸で進めていくことが重要です。そのときに、単年度の実事業化数などの目先の数値だけにとらわれてはいけません。現地のコミュニティがどれだけ育ち、自発的な活動がどのくらい育っているかなど、定性的な指標についても中長期的な視点で注目することが必要です。



皆さまご自身が、自ら行動し
進めていかなければ意味がありません

リノベーションまちづくりとは、ただ空き家をリノベーションして事業を生み出すことだけを指しているわけではありません。事業を生み出す過程の中で、周囲の人々の考え方がリノベーションされ、繋がりをもち、信頼を育み、そのコミュニティが醸成されることが重要です。そのためには、リノベーションまちづくりを推し進める公務員の方々が、自ら考えた意見を自らの言葉で周囲の方々にお話をいただく必要があります。自身が周囲の方々の信頼を得なければ意味がありません。同時に、リノベーションまちづくりのノウハウがそのエリアに蓄積していかなければ、活動の継続性が担保できません。そのような考えから、弊社では多くの作業、実働部分を現地の皆さまにお願いしております。



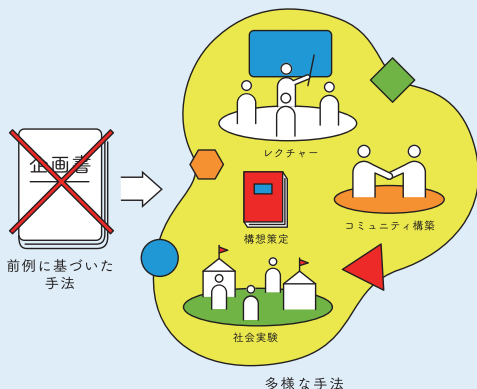
リノベーションスクールの開催が効果的かどうかは
そのまちの状況によります

リノベリングでは事業内容としていくつかのメニューを提示しておりますが、どのような事業内容をどの順番・プロセスを踏んで実施していくのが最善かは、それぞれの地域の状況によって異なります。他の都市でリノベーションスクールが一定の成果を生み出しているからといって、ご自身の都市でもリノベーションスクールを実施することが一番効果的とは限りません。まずはお問合せをいただき、まちの状況を伺った上で事業内容を組み立てるところから、お手伝いをさせていただきたいと考えています。



前例踏襲を重視するのではなく、
前提条件の変化に応じて
新しい手法を積極的に取り入れてください

人口増加から人口減少へと前提条件が180度変化した局面で、これまで有効とされてきた再開発などの手法が同じ効果を生み出すことは極めて難しくなっています。必要以上の規模の事業を設定すると投資回収が難しく、ハード面での維持管理費がさらに上乗せされるため将来の負担を増やしかねません。再開発などの手法を成立させるためには、エリアに対する期待値がある程度向上した状態を作り出さなければなりません。それを実現する手法がリノベーションまちづくりです。再開発の手法とリノベーションまちづくりは決して相反するものではなく、うまく組み合わせれば相乗効果を生む可能性があります。既存概念にとらわれず、前提条件の変化に応じてこれまでの手法を刷新し、変化を恐れずに現状に合った新しい手法を積極的に取り入れてください。



リノベーションまちづくりの実行ステップ

STEP 1

リノベーションスクールや関連イベントに参加

リノベーションまちづくりの現場を体感し、実践している全国の仲間たちと繋がりを築きましょう。

- ☐ リノベーションスクール、官民連携まちづくり塾、公務員リノベーションスクールなどへ受講生として参加してみましょう
- ☐ リノベーションスクールの公務員見学コースに参加してみましょう
- ☐ リノベーションスクールにボランティアスタッフとして参加してみましょう

自分のまちの状況と課題を分析

エリア&周辺部の定量的な特徴を把握しましょう。 まちにダイブして、民間の方たちとの関係性を築きましょう。

- ☐ 財政状況は把握していますか？
- ☐ 人口推移は把握していますか？
- ☐ 路線価マップの作成は済んでいますか？
- ☐ 空き家マップの作成は済んでいますか？
- ☐ 変化の兆しはありますか？
- ☐ まちづくりを担う(可能性がある)キーパーソンはいますか？

庁内で仲間、チームをつくりましょう

リノベーションまちづくりは、一人では絶対に進めることはできません。部署内だけでなく、部署横断のチームビルディングを早い段階で行うことが大切です。そして一人でも多くの協力者、理解者を増やす戦略を立てましょう。

- ☐ 部署内に仲間はいますか？
- ☐ 部署横断のチームビルディングはできていますか？
- ☐ 上席の理解はありますか？
- ☐ 首長の理解はありますか？

STEP 2

リノベリングへ相談

まちの課題にあったプログラム内容の相談

- ☐ 財政状況
- ☐ 人口動態
- ☐ 路線価マップ
- ☐ 空き家マップ

まちの分析方法への助言
見積依頼 等

STEP 3

予算確保

STEP 4

契約 ※随意契約を原則とします

リノベーションまちづくりスタート



リノベリングとは



まちの潜在資源を活用し都市・地域の経営課題を解決する
“リノベーションまちづくり”を全国各地で推進しています。

遊休不動産などを題材に、地域を変える人材が事業提案を考え実現する「リノベーションスクール」などの新しいまちづくりの手法を、地域の人たちと一緒に創り出しています。

2010年に北九州市小倉魚町で「リノベーションまちづくり」をスタートし、全国で効果的な都市・地域再生事業を展開しています。

パブリックマインドを持つ民間プレイヤーによって、補助金に頼らない自立した事業が生まれ、さらに持続的な官民連携事業が次々につくられる。こうして多くの地域でエリアの価値が向上し、縮退するまちが変わりはじめています。

人口縮退局面という未曾有の状況におかれている今こそ、これまでの常識や手法全てを考え直し、課題と向き合いながら何をすべきかをゼロから構築する必要があると考えています。



リノベリングに関する情報はこちら

リノベリング WEB サイト

本紙「リノベーションまちづくり 総合プロデュース業務について」を含む各種資料をWEBサイトよりダウンロードしていただけます。また、これまでに寄せられたご質問に関するQ&Aも掲載しています。

<http://renovaring.com/>



リノベリング公式 facebook ページ

リノベーションスクールなどのイベント情報や開催の様子を発信しています。

<https://www.facebook.com/renovaring/>



リノベーションまちづくり オンラインコミュニティ

志を同じくする仲間同士の日常的な交流を生み出すプラットフォームとなることを目指し、オンラインコミュニティを立ち上げました。

<https://www.facebook.com/groups/365329147448037/>



rerere renovation!

全国に広がる「リノベーションまちづくり」を応援するサイトです。全国のリノベプロジェクトやリノベーションスクール、リノベリングの自主開催イベントなどの情報を掲載しています。

<https://re-re-re-renovation.jp/projects/>



リノベリング公式 YouTube チャンネル

各地で開催されているリノベーションスクールでの公開プレゼンのライブ配信、アーカイブ動画がご覧いただけます。

https://www.youtube.com/channel/UCUzue_HliiZaoun8qcMRn8bQ/



メールマガジン

各地の事例やリノベーションスクールの開催予定、講師の方々の講演会やイベント情報などを月に1~2回のペースでお届けしています。

配信をご希望される方はこちらよりご登録くださいませ。

<https://forms.gle/TCUFtq9pxNtsecKM7/>



パートナー

リノベーションまちづくり総合プロデュースを支える、100名を超える講師、プロデューサー陣。

建築、不動産、デザイン、メディア、IT、さらには、飲食、宿泊業、農業など様々な分野で活躍する各界のトップランナーです。

ADVISER アドバイザー



(株)リノベリング 代表取締役
清水 義次



Open A Ltd. 代表取締役
馬場 正尊



(株)ブルースタジオ 専務取締役
大島 芳彦



(株)まめくらし 代表取締役
青木 純



(株)ワークヴィジョンズ 代表取締役
西村 浩

PROFESSIONAL プロフェッショナル



浅野 聡子
(株)モリノバ 代表取締役
(株)ソーファデザインズ 代表取締役



東野 唯史
(株)ReBuilding Center JAPAN 代表取締役



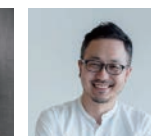
荒木 牧人
(株)BO% 代表取締役



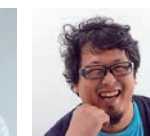
飯石 藍
公共不動産 コーディネーター



市来 広一郎
(株)Imachimori 代表取締役
NPO法人Atamista 代表理事



伊藤 憲吾
伊藤憲吾建築設計事務所 代表



岩本 唯史
(株)水辺総研 代表取締役
ミズエリタプロジェクト ディレクター



丑田 俊輔
(株)ハタタケ 代表取締役
プラットフォームサービス(株) 取締役



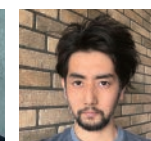
大木 貴之
LOCALSTANDARD(株) 代表取締役
(一社)フイングループ 代表理事



大前 貴裕
(株)ミキデザイン 取締役



岡崎 正信
(株)オガール 代表取締役



岡戸 大和
(株)kapok 代表取締役



小友 康広
(株)花巻家守舎 代表取締役
(株)上町家守舎 代表取締役



小野 裕之
greenz.jp ビジネスアドバイザー



柿原 優紀
tarakusa(株) 代表取締役



加藤 寛之
(株)リトルクラウドクリエイティブ 代表取締役



川島 康文
(株)Katsuride 代表取締役
(株)大隈家守舎 代表取締役



岸本 千佳
(株)アッドスバイス 代表取締役



倉石 智典
(株)MYROOM 代表取締役



児島 永作
(株)フェリシモ 東北事務所長



小嶋 直
つなぐば家守舎(株) 代表取締役



佐藤 英人
(同)ボタ 代表



塩田 大成
(株)ビルスタジオ 代表取締役



東海林 諭宣
(株)See Visions 代表取締役



須部 貴之
(株)KISYABAREE 代表取締役



瀬川 翠
(株)Studio Tokyo West 一般建築士事務所 代表取締役



園田 聡
(株)ハートビートプラン 代表取締役



鯛島 康雄
(株)実想空間 代表取締役



高藤 宏夫
コモン建築事務所 代表
令和建設 建築



竹内 昌義
みかんぐみ 共同主宰
エムギー・マシナリ社 代表取締役



田中 元子
(株)クランシレベル 代表取締役社長



田村 晟一郎
(株)タムタムデザイン 代表取締役



寺脇 加恵
Globe Caravan 代表取締役



遠矢 弘毅
(株)北九州家守舎 代表取締役



殿塚 建吾
omusubi不動産 代表



中川 正太郎
ASTER 代表取締役



中根 利枝
wagamama 代表



ナカムラ ケンタ
日本仕事百貨 代表



西山 芽衣
(株)マイキー ディレクター



馬場 未織
NPO法人南隣リハビリック 理事長



林 厚見
(株)スピーク 共同代表



原 大祐
NPO法人西瀬をあと会 代表理事



原田 一博
(株)morondo 代表取締役



藤岡 俊平
紀寺の家 代表
協同建築研究室



舟木 公一郎
シェアキッチンMIDOLINO_ 代表



本間 公
(同)工作社 代表社員
鳥取家守舎 共同代表



三浦 丈典
スタービロック 代表



宮崎 晃吉
(株)HAGI STUDIO 代表取締役



宮地 なおみ
ルボディ 代表



宮部 浩幸
(株)スピーク アーキテクト
近畿大学 建築学部 准教授



山田 高広
(株)三河家守舎 アーキテクト
森、道、市場など



吉里 裕也
(株)スピーク 共同代表



吉野 智和
(株)THE SMILE CHOCOLATE
代表取締役



渡邊 享子
(同)希組 代表社員

... and more