

事例紹介 『不動産オーナーからまちづくりは始まる』 ～リノベまちづくりを通じて私が感じたこと～

沼津市都市計画部まちづくり政策課 植松 伸浩

●沼津市を取り巻く環境

- ・沼津駅周辺総合整備事業をはじめ市役所が頑張っても、民間の投資は郊外に向かっていた。(国道1号沿線を中心に郊外型店舗が乱立)
- ・中心市街地の空洞化が進む一方で、平成3年をピークに人口減少。製造業従事者の数が減少、働く場がなくなってきたという印象。
- ・人口コーホート図から見ると、沼津には大学が無いため15～19歳の段階で大きく減少、さらに新卒で地元就職する割合も落ち込んでいる。
- ・空き家率(現在15.9%、全国平均13.5%)の上昇、路線価の下落。公示地価ベースでも、平成3年をピークに九分の一にまで落ち込む。
- ・自主財源を見ても、義務的経費率(扶助費+人件費+公債費等)が上昇している。



●自分の中の変化

- ・自分自身、何か大きいもの・新しいことを求めて東京の大学で建築を学びゼネコンに就職したが、やり方を変えなきゃいけないとこの歳になってようやく気付いた。
- ・感銘を受けた上司の言葉
 - ①まちづくりとは自分の息子が「沼津で働くことにしたよ」と言った時に、親として心から応援できるまちにしておくこと
 - ②モノをつくれれば黙っていても人が集まる時代は終わった。これからは面白い人の周りに面白い人が集まる時代だ
- ・未来を描ける仕事・働き方・生き方を生み出し、面白い人を集めるにはどうすればいいのか。
- ・これからは、大きなまちづくり+あるものを活かし、小さくとも夢が持てるビジネスを数多く生み出す必要がある！



リノベーションまちづくり

●清水義次氏(建築・都市・地域再生プロデューサー)の講演より

4か条

- ①リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし新しい使い方をしてまちを変えること
- ②民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う“民間主導の公民連携”が基本
- ③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、民間自立型プロジェクトを興して地域を活性化する。そして、複数の都市・地域経営課題を解決する
- ④補助金に出来る限り頼らない

●リノベーション先進事例〈北九州市小倉魚町〉

- ・「ポポラート三番街」…中屋ビル(元デパート)の2階をリノベ。クラフト・アート等の作家の作品を販売するショップスペース
- ・遊休不動産を活用したスモールビジネスを展開。一昨年、18事業・400人弱の雇用を生み出す。
- ・市内の多くの女性に営業をかけた。主にインターネットで作品を販売している方に、実店舗を出すための条件をリサーチ。

- ・ レンタル料は月額 8 千円。出店者には、エンドユーザーの顔が見える、作家同士の交流がある、といったメリットがある。現在、12 のスペースを多くの人で共有。
- ・ 仲介、企画、運営は北九州家守舎が行う。改修工事の利回りは 20%、オールWin の関係と言える。
- ・ 北九州市では、リノベーションスクールを十数回開催。実際の物件を題材にプランを立て、物件オーナーへプレゼンテーションを行っている。

●ムーブメントの起こし方（動画）

- ・ 1 人の“変人”を“リーダー”に変える。周りで誰かが踊り始めると“フォロワー”がつく。
- ・ 人が増えればリスクが減る。ためらいがなくなる。

●ヌマツのリノベ

- ①元スナックを 3 万 5 千円で借り、セルフリノベし、無農薬野菜を使用した自転車カフェを開業（オーナーはロードバイクが趣味）
 - ②まずアンティークドアを購入。ドアに合う物件を借りて、焙煎コーヒー店、コワーキングスペースを運営。
- ・ 事例が点在しているため、リノベーションとはどういうものかを発信。（「ヌマツのリノベ」発行）

●市内の動き

- ・ リノベーションとは、あくまでも民間主導の取り組みだが、市内でも横断的に仲間を増やした。
- ・ 誰でも参加、発言できる会議（リノベーションまちづくり戦略会議）を昨年 6 回開催。



「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン」の策定

●これまでの成果

- ・ 「沼津人辞典」…WEB サイトを開設。 <https://www.numazu-research.net>
- ・ 「リノベーションスクール@沼津」…昨年 9 月、今年 3 月と 2 回開催。1 回あたり 3 物件、計 6 物件の事業計画案を作成。
- ・ 「吉田温泉」…沼津唯一の銭湯。テレビ東京・土曜ドラマ 24 「昼のセント酒」のロケ地となる。
- ・ 「奥駿河家守舎」…会社設立の動き

●不動産オーナー・家守・ビジネスオーナーがともに進めるまちづくり

- ・ 不動産オーナーが成功の鍵を握っている。
- ・ 不動産オーナー・家守会社・ビジネスオーナーの三者が揃うことが極めて重要である。
- ・ 物件を探すというより、街のために意識を変えてくれる不動産オーナーを探している。

●遊休不動産を取り巻く課題

- ・ 市内不動産オーナーの言葉
「図面が無いから貸せない」「俺の建物は使っちゃだめだと聞いている」
- ・ 建築基準法の問題が大きい。15 年ほど前まで、完了検査受験建物は半数以下だった。100 平米以上の用途変更は建築確認申請の必要性がある。検査済でない建物を用途変更するのは難しい。

建物の設計→建築確認申請→建築確認審査→建築確認済証の交付→着工→完了→完了検査申請→完了検査→検査済証の交付→竣工・使用開始

●建築確認等に係る弾力的運用に向けた検討

〈和歌山〉

- ・建築主事が変わると【手っ取り早く】まちが変わる。
- ・和歌山市では、検査済み証のない建築物の用途変更について、各チェックリスト等を定め、法適合確認・利活用への道筋を広く示している。

〈鳥取〉

- ・鳥取県では、いわゆるシェアハウスの中でも小規模なもの等、基準法上の取り扱いとしての「寄宿舍」に該当しない基準を定め、公開している。
- ・小規模の場合は、住宅として認める。

●沼津における行政の取り組み

- ・市役所も不動産オーナー。市役所の玄関で市内の事業者へ屋台を出してもらったところ、ほとんどの店が30分以内に完売。屋台は、市民参加で制作した。
- ・市役所はポテンシャルを持った空間である。

●最後に

- ・「リノベーションスクール@沼津」…10/20～22 開催（公開プレゼンは YOUTUBE で配信）
- ・「東海道リノベルト」…それぞれの街が個性を活かし、エリア全体が盛り上がりたげると考えている。

(うえまつ のぶひろ)

- 参考資料 : 「ヌマヅのリノベ」 2017.02
: 「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン」
: 「第3回リノベーションスクール@沼津」 チラシ



質疑応答

Q：ららぽーとの建設が予定されているが、市としてはどう捉えているか？ 沼津が目指すまちづくりとららぽーとは相反するのでは？
行政がリーダーシップをとって、ららぽーとの出店を阻むくらいの気持ちを持ってもらいたい。両方ともダメになる可能性もあるのでは？

A：世論もある。ららぽーと出店までに、沼津らしい特色のあるビジネスを生み出さなければならぬと考えている。

Q：創業支援はどのように行っているか？

A：沼津市商工会議所、創業部局、金融機関が行っているが、あまり効果が上がっていない。行政が物件を選ぶ場合、戦略的に選んでいるのは、家賃が安い物件。特に、エリアは設定していない。事業が生まれたところを重点エリアにするという考え方である。業種については、民間の事業者に委ねている。行政は実現へ向けてのサポートを行う。

Q：オーナーさんへの説得は、基本的に行政がやっているのか？

A：行政として日々行っている。説得材料としては、リノベーションスクールの動画を見せる、リノベ事例を紹介するなど。

Q：リノベーションスクールのカリキュラムを作る際は、案件ありきなのか？

A：物件は事前に用意。想定されるアイデアについては事前に建築の審査をしている。

Q：検査済証をとっていない物件が多いというが、それはどういうものなのか？ なぜ無い物件が多いのか、また誰がとるべきなのか？

A：建築基準法によると建築主がとらなければならない。建築に係る人すべての責任だと思う。木造二階建て住宅は検査済証をとらなくても住む事はできる。住宅以外のもの、大規模なものについては、本来、検査済証が必要。行政が動くときは、建物の使用が始まっている場合も多い。検査済証が無いと登記ができないこともあり、年々検査率も上がっている。

Q：建築確認済証を紛失しているオーナーが多いというが、消防に簡易の届け出をしているはずである。これを活用してはどうか？

A：建築確認を出すとき、消防合意のために3冊確認申請を用意しなければならない。建築・消防が審査、うち一冊をお施主さんの控えにしている。

Q：リノベーションスクールに参加後、古いビルの3,4階を借りている。市役所がまずやってみてと言ってくれ、フォローしてくれた。

市役所は、民間事業者のリノベーションのまちづくりで何をやってもらいたいのか？

A：本当に何かをやりたい人は、役所が何も言わなくてもやる。できれば、ある一定の狭い区域にやる気のあるヒトが集まって、インパクトがあることができればいい。実現に向けた環境整備については日々考えている。

- Q：元々吉原で店を経営しており、移転先を考えていたが、家賃が高いのがネックだった。競売物件が出たと知り、思い切って購入した。やりたい人は多いと思うが、環境（家賃、貸してくれない）がハードルとなる。
大家さんはどのような気持ちで迎え入れようとしているのか？ 本音を知りたい。
- A：沼津の現状として、不動産オーナーは相続の時期を迎えており、高齢の方が多い。戦災で焼かれた後復興し、生業として苦労した経験もある。疲れている方も多く、面倒くさい、やりたくないが本音のようである。
あきらめずに、成立した事業をオーナー自身の目で見てもらうことも大切。
家賃が高いというのは、不動産オーナーとしての事情もあるので、理解しつつ、あの手この手で状況を探るしかない。