

## 第1回 沼津市リノベーションまちづくり戦略会議

平成28年5月20日（金）18:00～21:00

場 所：プラサヴェルデ 1階コンベンションホールA前ホワイエ

委 員：嶋田委員、江口委員、後藤委員、杉澤委員、山田委員

司 会：ぬまづの宝推進課 渡邊主任

### 1 尾和課長あいさつ

### 2 講演「リノベにまつわる沼津の現状」（ぬまづの宝推進課 植松係長）（別紙資料①）

### 3 不動産オーナーと家守による北九州と豊島区の実践（嶋田委員）

北九州市小倉の路線価の下落幅が一番大きいところで1/9。平均で1/3になった。

通常、路線価がこれくらい下がると、同時に家賃も下がるはずなのに、下がらなかった。結果、高い家賃を払えるテナントとして、東京のチェーン店しか入れなくなった。

空き家は悪いイメージだが、それを使って新しいことを始められるのであれば、まちにはすごい変化の可能性があるということ。

沼津市からの説明の資料にあった、空き家だらけの地図を見ると、変化の可能性にあふれていると感じる。

4年間北九州市小倉で実践してきた確信できたことは、まちに小さな変化が生まれるとそれは必ず伝播するという。小さな変化を起こし続けると、まちは必ず大きく変わる。リノベーションまちづくりの三要素として、「戦略」、「リノベーションスクール」、「家守会社」が挙げられる。

戦略策定のために、この場がある。何のために、何をやるのかというのをこの場で議論する。

不動産オーナーの意識が変わって、建物の使い方を変えることが出来れば、その地域の課題解決に貢献できる。さらに周辺のエリアの価値が必ず変わる。そして不動産の価値が保たれる。スモールエリアのリノベーションや遊休化したストックの塊を活用することで、周辺のリノベーションが連鎖する。

戦略に基づき、一つずつ縮退エリアを変えていく。それぞれのエリアにそれぞれの課題があり、それぞれのコンセプトを持って変えていけばいい。

それぞれのエリアの戦略と未来のヴィジョンを持って、エリアに特有の空間資源・遊休化したストック群を使って、家守会社たちがそれぞれのエリアを変えていく、不動産オーナーと家守が一緒になって同じ方向を向いて実践していくプロセスが大事。

建物単体で考えない。地域の人・モノ・出来事など周辺コンテンツとつなぎ合わせて考える。エリアの課題を解決し、エリアの価値を高め、お金を稼ぎながら、まちに貢献することが家守会社に求められている。

遊休化した空間を使ってプロジェクトを作るのは、子供たちに価値あるふるさとを残すためである。

（この後、北九州での事例や豊島区での事例の紹介）

### 4 各委員の取り組み紹介

後藤委員： 沼津に住んでいる人は、もうだめだという既成概念が強く沼津の価値を大事にしていない。

海があり、川・山もあり、食べ物もおいしい。

潜在的な資源には素晴らしいものがあるので、若者の新しい発想で街に新しい動きを出して欲しい。このような流れを継続的に続けていって欲しい。

江口委員： リノベーションスクールに研究者としての立場で参加した。

研究者の立場からは、不動産の暫定利用のための手法としてリノベーションは極めて有効な手法だと考えている。

遊休不動産に対してなるべく少ない投資で効果を得ることができ、工事期間も短い。遊休不動産はたくさんあり、皆何とかしたいがどうしたら良いかわからない状態の中で、やる気のある若者がリノベーションに挑戦している。

右肩上がりの時代ではない。小さい規模で実験をやっていかなければならない。

社会実験をしていくのがリノベーションまちづくり。

とりあえず短期間やってみて、その後はそこから考えていこう。

若者に機会を与えて欲しい。若者は覚悟を決めて挑戦して欲しい。

新しい街を考えていくきっかけになればいい。

杉澤委員： これまで青年会議所の活動などに携わり、自分自身は、地域に必要とされる人材になりたいと思ってきた。

本業の建設業では、社員に地域貢献手当を出し、社員を地域に必要とされる人として育成している。地域に必要とされる人がいる会社が地域に必要とされる会社であるという信念を持っている。

リノベーションに関する取り組みとしては、沼津港の近くでテイクアウトのカフェを始めた。

ほとんど使われていなかった遊休不動産をリノベーションした。

港の持つ、交易・交流・休息等の特性を生かした場所にしたいと考えて計画した。

店舗オープン後、バスガイドやサイクリストなど、様々な縁が広がった。

開放スペースを設けて、トイレも綺麗にし、自由に休憩できるようなしつらえとしている。

山田委員： 何の変哲もないワンルームが4つ入る建物をリノベーションした。

きっかけは、アンティークの玄関扉を衝動買いしてしまったこと。ところがこの扉を自宅に設置できなかったことから、設置できそうな建物を探し、販売価格も安い物件を見つけ、現在に至る。

1階は元々入っていた不動産屋と自分の妻がやっているカフェ。

2階は、当初何も考えていなかったが、自分の知り合いに仕事スペースを探しているフリーランスの方がいたことから、コワーキングスペースを作ることになった。

予算をあまりかけずにリノベーションした。

入居者は広く募集せず、知り合いをあたった。

人が集まる環境づくり、そこで集まる人をつないで新しいビジネスにつなげていくこと・そのための仕掛け作りを行うことで、本業であるファイナンシャルプランナーの仕事にもつながる。何よりも人をつなげることは面白い仕事だと感じている。

## 5 講演「不動産オーナーと家守が一緒に行うリノベーションまちづくり」（嶋田委員） （別紙資料②）

## 6 ディスカッション

神宮さん：（エステ経営）

山田委員は、なぜ沼津で事業を始めたのか？

山田委員： 一言でいうと、物件が安かったから。

そんな沼津で事業を始めたところ、人が人を呼んで、正直、やめられなくなってしまう。沼津市民が思うほど、沼津の街はダメではないと思っている。

後藤委員： 沼津はダメと住んでる人がよく言っている。

他市の住民からは、なぜ沼津の人は自分の住んでいる場所の悪口を言うのかという声を聞く。沼津に住んでいる人はそこにある価値を理解していない。

周辺市町にないもの、沼津には海、狩野川、香貫山がある。  
津波の影響で山側に人がシフトしているが、逆に地価が下がり空きが増える沿岸部にチャンスが出てくる、そういった発想を持つと変わってくるのではないかと。

今井さん：（内浦長浜でカフェ営業）

東京から引っ越してきた。西浦に住んでいるが、非常に景色がよくいいところ。  
高速道路の整備も進み、東京からのアクセスも良くなり、お客さんも増えてきたが、沼津の街中の魅力は少ないと思う。ダメダメという人が多いということ自体もチャンスと捉え、ちょっと良くなっただけでだいぶ良くなったと感じるのでは。

岩崎さん：（内浦のみかん専業農家の長男：東京在住）

東京でジューススタンドをやっている。最近沼津に戻ることも多くなり、沼津で何かやりたいと考えている。  
自分は高校卒業してから東京へ出たのだが、東京に出てから沼津の良さがわかる。高校までは、沼津が嫌だったが、出てみて初めてよさを感じた。  
食べ物、環境、風景すごくいい。  
自慢したくて友達を東京から連れてきたりすると、友達も感動してくれる。一度外に出た人の客観的な感覚はすごく大事だと思う。

嶋田委員：新しいツーリズムの可能性を感じた。

渡邊さん：（渡邊左官店）

原から内浦に嫁いだ時は馴染めないかと思ったが、地域を愛さなければ、変わっていかないと感じ、地域の人と触れ合いながら馴染んでいった。今では地域のことが大好きで、魅力を自分なりに発信している。

吉川さん：（設計事務所勤務：富山市在住）

現在富山で生活している。  
いつかは地元の沼津で仕事をしたいと思っている。  
沼津で子供を育てたいと思える場所があるといいなと思っている。  
子供のころ、子ども村、少年の船などの事業が好きで参加していた。  
沼津は街中にも目を向けなければと思うが、その周辺にも魅力がいっぱい。  
子どもには本物に触れさせたい。  
子育ての視点を持ってリノベーションまちづくりに取り組むことも大切では。

松岡さん：（大学生）

人が行きたいと思うのは、そこに面白いものがあるから。  
熱海に人が来ているのは、変化が楽しいから。  
沼津は何でもあるが、それが単発で終わってしまっている。  
単発を繋ぐものがあればいい。ハブになるものがあって、魅力が面的に展開すれば良いのでは？

杉浦さん：（子育てサークル代表）

沼津で大人が楽しむのも大事だが、これから育っていく子供たちが楽しめることで沼津が大きく変わっていくのではと思っている。  
自分は大阪出身で、上の子は新潟で生まれ、その後浜松、沼津と引っ越し、現在に至る。

沼津での子育てについて思うところはあるが、少しずつ変えていきたい。

山田委員： 自分はまちづくりということがまだ良くわかっていないが、自分の物件の周辺から変えていきたいなど思っている。他にも狙っている物件がある。

自分がいいなと思える物件を徐々に増やしていき、戦略エリアと重なれば良いなど思っている。

杉澤委員： 自分が地域のリーダーになることを目指してやってきたが、東日本大震災後の大槌町での経験から、改めて地域にはリーダーが必要だと感じた。今では、自分も含めて地域のリーダーを育成していきたいと考えている。

よそから来た大型店ばかりでなく、個店が元気な町がいい町になっていく。

15 個ほどプロジェクトを仕込んでるので、興味がある方は是非声をかけてほしい。

鈴木さん：（機械系エンジニア）

市内に生まれ、自転車で市内の高校へ通っていた。

自分は大学に行ったが、周りには高校を出てすぐ働いて、カッコいい車に乗りたいと言う仲間が多かった。

高校生は結構忙しいので、土日に商いを経験させることで、卒業してすぐに起業する子たちが増え、沼津に定着する人口が増えるのではないかな。

自分の職場には、市外出身者が多いが、南口商店街のシャッターを指して「沼津寂しいな」とよく言われる。シャッターが開いて活気づいてくれば、「沼津良くなったな。」という声が出るのではないかな。

身近なところ、目につくところを賑やかにすれば、沼津に定着する人も増えてくるのではないかな。

佐藤さん：（市内在住）

昔の人たちは、沼津は東部で1番のまちだったという認識があり、その時代と比較して、今はダメだと言っている。

過去良すぎたものが、普通の状況になっただけである。

よく、沼津は、豊かな自然環境、きれいな海があると言われる。

過去に学べば、まちの良さは人の豊かさであった。

ひとを育てるのが何よりも大事。

先人が築いたものとこれからの若者が生むものを組み合わせ、新しいまちづくりができればいいと思う。

渡辺さん：（グルメ街道商店主）

本日のこの場は非常にいいきっかけだと感じている。

三浦地区で若い人が非常にいい取り組みをしているというのを聞いているが、このような取り組みはどんどん進めていくべきだと考えている。

廃校になった小学校の活用なども提言したい。

大瀬や「らららサンビーチ」のオフシーズンの活用も。

人のリノベーションも必要。

事業者もわがままであってはいけない。

まちの人たちの本当の声を聴く耳を持ちながら、わがままでない商いをを行い、皆が共存していく必要がある。

行政も、前例がないから無理だと終わらせないで、どのようにしたら前に進められるのかを一緒に考えてもらいたい。

いろんな方が、目に見えないところで動いているが、それぞれの立場の人が皆変わっていく必要がある。

どうしたら、面白いものができるかということ話し合える場にしていきたい。

嶋田委員：その通り。この会議は、実現したい人たちが何かを実現できる場にしていきたい。

田村さん：（富士市民）

隣の富士市でリノベーションまちづくりに携わっているが、自らの取り組みの参考になればと思い本日参加した。

自分は古い建物が好きで、富士の商店街を歩いていた時に、偶然近くに住んでいるビルのオーナーが、面白いからやっちゃいなよ、と声をかけてくれた。

今はその築50年くらいのビルのリノベーションをやっている。

沼津もこれから変わっていきそうな気がした。

嶋田委員： いろいろな方からいろいろな意見を聞かせてもらい、今日わかったことは、みんな沼津が大好きだということ。

沼津を本当に愛している気持ちは一種の宝である。

何かやってみたい人がたくさんいれば、あとは舞台さえあれば、ものすごい勢いで物事が進んでいくと思う。

最近、神奈川の葉山に行った。葉山も海に面していて、津波懸念という点では沼津と同じ状況だが、葉山では海に近ければ近いほど不動産の価値が上がる。

なぜかわからない。

沼津には御用邸がある。ものすごいポテンシャルが御用邸周辺にあるのではないか。内浦から海越しの富士山をみたときにも魅力を感じた。

御用邸周辺や内浦といった周辺部と中心部をうまく繋ぎ、沼津市全体で魅力を連鎖させていける気がしている。

江口委員： 人のリノベーションという話が合った。

自分は、大学ではあまり生徒に教えないようにしている。

将来のことはあまりわからない中、生徒と一緒に考えるようにしている。

ブレーキをかけていたのは、自分なるのでは？今までのやり方にとらわれていたのではないかと最近よく考える

今回の会議には大変感銘を受けた。

これをきっかけに、皆様も無意識にかけていたブレーキを解除しながら自分の可能性を大いに探っていただきたい。

## 7 今後のスケジュール等について

次回は7月14日に開催。

詳細については、ホームページ等で発信する。