

# 第1回 沼津市リノベーションまちづくり戦略会議

## リノベにまつわる沼津の現状

平成28年5月20日 沼津市企画部ぬまづの宝推進課  
公民連携推進担当 植松 伸浩

# ヌマヅ の リノベ

01  
2016

TAKE  
FREE

リノベーション  
まちづくり  
沼津



## どうせなら、「好き」を仕事に!

口野の海沿いに建つチェルステカフェは、サイクリストが多数訪れるサイクルカフェ。店内やデッキにサイクルラックがあり、伊豆半島サイクリングのスタートとゴール地点やサイクリストの休憩地点にも絶好の立地だ。東京五輪自転車競技(トラック)会場に決定している伊豆市の伊豆ペドロームから一本道ということもあり、世界チャンピオンやプロ選手も立ち寄る。お店は2013年開業。元はスナックだった物件を、不動産会社などきずオーナーの小野さん自らの足でついで大家と賃貸交渉、セルフリノベーションした。入居がなければ取り壊す予定の建物だったという。改装作業

はオープン告知のビラ配りと同通進行し、着工からオープンまで約一ヶ月! 奥さまと、その頃ちょうど定年を迎えたお義父さまとともに楽しんでやったりで、苦勞はなかったという。初期投資はほとんどなかったという。お義祖父さまから約100年前の古民家1軒分の解体古材を譲り受け、床やカウンターの柱などの素材とした。そのせいか、店内は温かみがあり居心地が良い。小野さんは、東京都出身。某ファーストフード大手でマネージャー職を勤めた後、10年を区切りで退職、富士市朝霧に移住した。「今は大企業でも絶対安定という時代ではない。だったら、自分の好きな



事に挑戦しても良いのではないかな?」  
前々から自転車には乗っていたが、ある時、膝帯痛の大怪我をし、そのリハビリをきっかけに再開。後にチェルステカフェをオープンさせた。「自転車を走らせやすい平坦な土地を探し回り、たどり着いたのがここ。沼津は雪も降らないので自転車には適しています。」そう話す小野さんは、お店の休館期間も好きな自転車に乗る。ここはサイクルカフェがオープンしたことで、地域が自転車を意識し始め、最近ではサイクルステーションやサイクルラックを設置するお店も増えてきたという。オリンピックに向け、沼津市白野発、世界に誇れるサイクルロードができるかもしれない。「地域で自転車シーンを盛り上げたい!」好きなことを楽しんでやり続けている姿が共感を生み、地域を巻き込んだ新たな物語が始まろうとしている。



リノベーション前はこんなでした。



セルフリノベーション、やることは、全部自分で!

CELESTE - CAFE (F&RP 077)

沼津市口野55-16  
TEL 090-8390-0023  
http://celeste-cafe.com  
月・水・金 11:30-23:00  
土・日・祭 11:30-20:00  
月 6:30-9:30/11:30-17:00  
定休日:火曜(第二・第四休館)



## 勇気をもって第一歩を踏み出す!

高尾台の住宅街、ひときわ目をひく「カレーパン屋さん」の看板に足が止まる。道路に面した自宅の物件でオープンしたお店は、店主の上移さんが一人でセルフリノベーションした。上移さんは二人のお子さんを持つお母さん。子どもが成長するにつれコミュニケーションがとりにくくなり、健康的でない食生活も気になっていた。食育アドバイザーの助言をもらいながら、身体によいものを作ってみても食べてくれない。でも、唯一カレーパンだけは「美味しい」と食べてくれた!それがカレーパンを作るようになったきっかけ

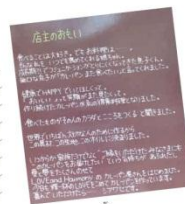
だそう。お店を開くにあたり必要な知識は何もなかった。ホームセンターで友達になった店員さんに相談しながら、また、保健所に「これで大丈夫か」と何度も確認しながら手探りの道のり。でもなんだか秘密基地を作っているみたいで楽しかったと上移さん。当時、仕事をしながら空いている時間を使っているリノベーション作業期間は2ヶ月弱! 初めは看板を作る費用がなく、何屋さんかわからぬような店先だったという。  
— 何の知識も経験もない私でもできたんだから!

「私の周りには、素晴らしいスキルを持ちながらも、事業を始める第一歩を踏み出せないでいる友達がいる。その人たちにこんな私でもできたという姿を見せたかった。」と、もう一つきっかけを話す上移さんはとても嬉しかったが、そんな上移さんに共感し、自分らしい仕事を始めた友人もいるという。「私がお店を始めることを応援してくれたい友達がいるように、何かやりたいと思っている人をサポートできたらうれしい」。小さなコミュニティから小さな事業がいくつも生まれることは、結果まちづくりにつながる原点とも言える。  
開業2年目、なにより自分が一から作ったものを「美味しい!」と言ってもらえるのは「感動!」です!上移さんの「思い」は必ず伝わり、広まっていくに違いない。



LOVE and Harmony  
カレーパン屋さん

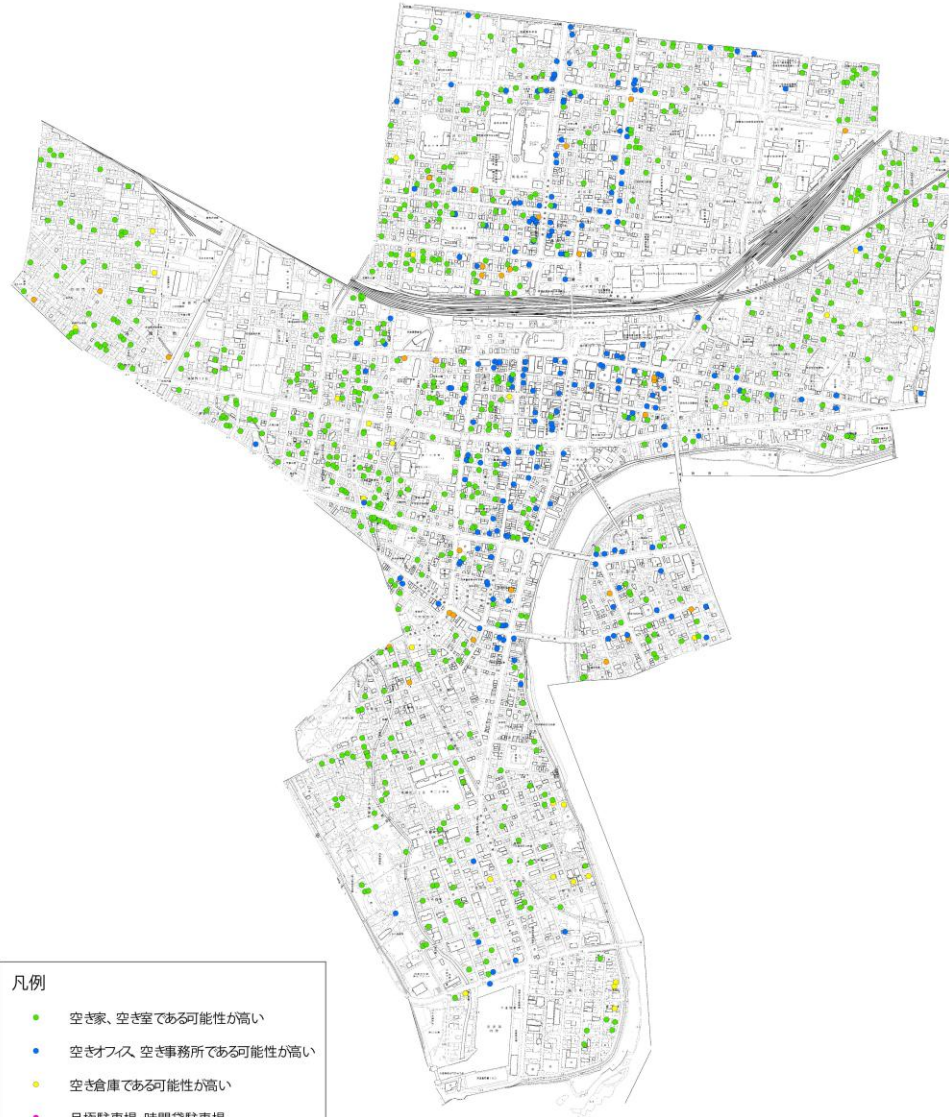
沼津市高尾台16-3  
TEL 090-8499-3800  
営業日 11:00-20:00



「思い」が込められたメニューサポート。



# トレハンエリアにおける 空き家等マップ



## 凡例

- 空き家、空き室である可能性が高い
- 空きオフィス、空き事務所である可能性が高い
- 空き倉庫である可能性が高い
- 月極駐車場 時間貸駐車場
- 空き地である可能性が高い
- その他
- 店舗

1:11,000

0 100 200 400 600 800  
メートル

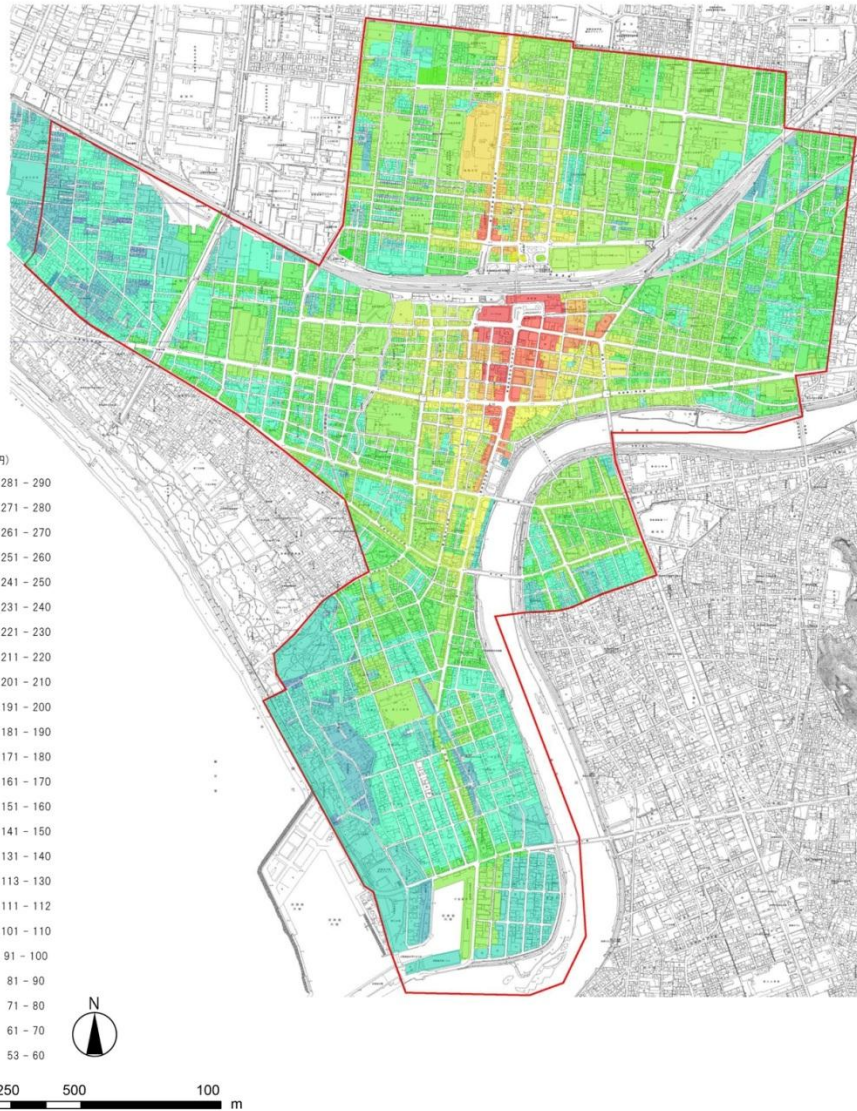
## 凡例

- 空き家
- 空き事務所
- 空き倉庫
- 空き店舗

# トレハンエリアの地価分布

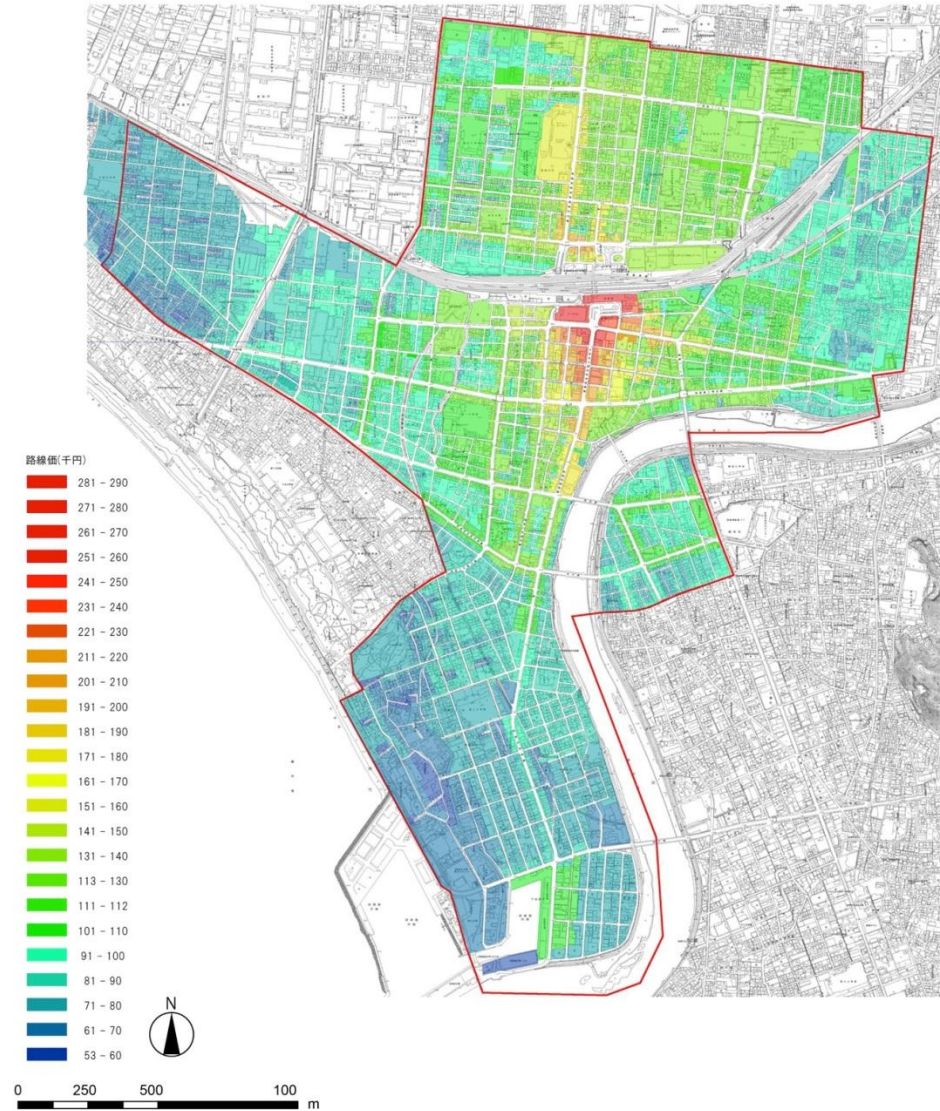
## H17

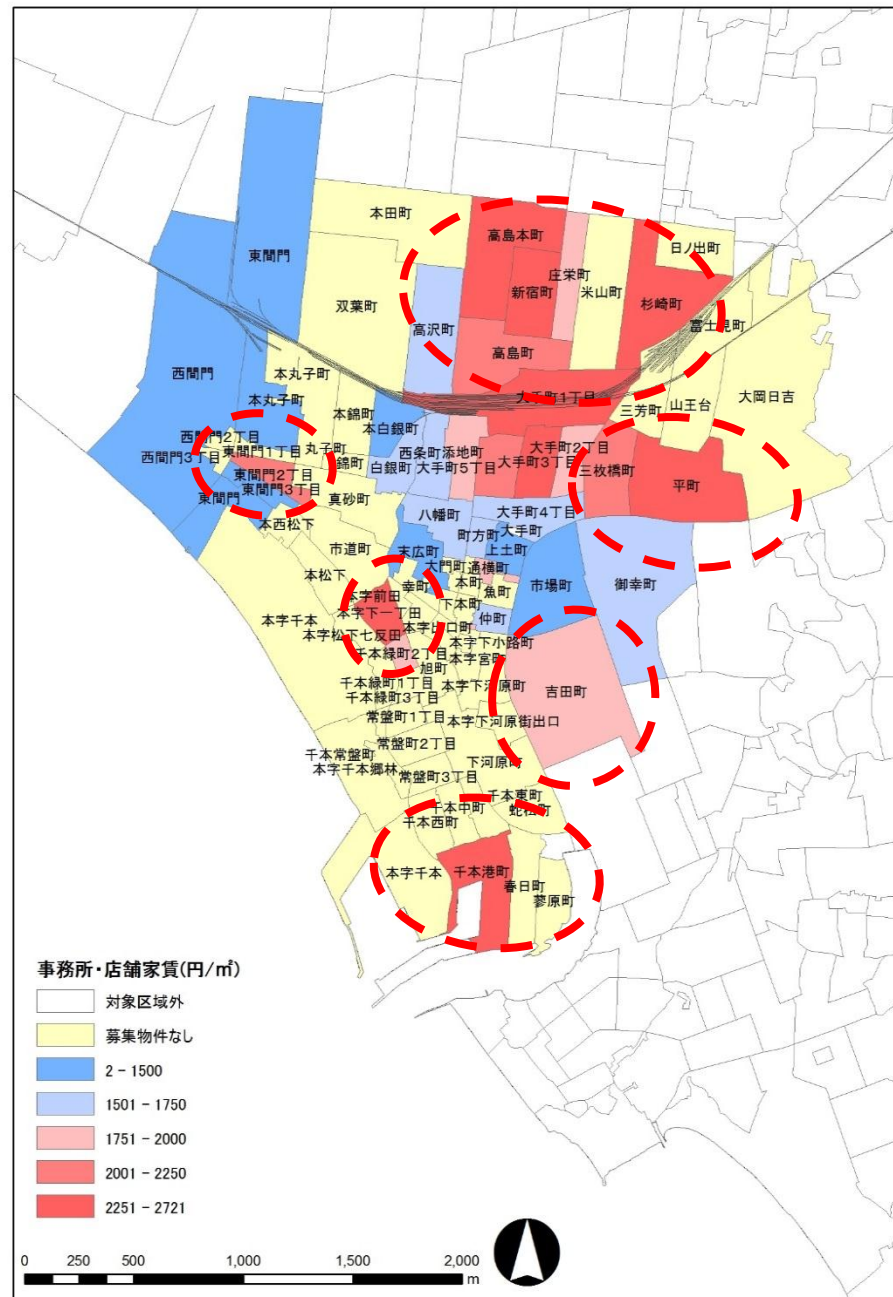
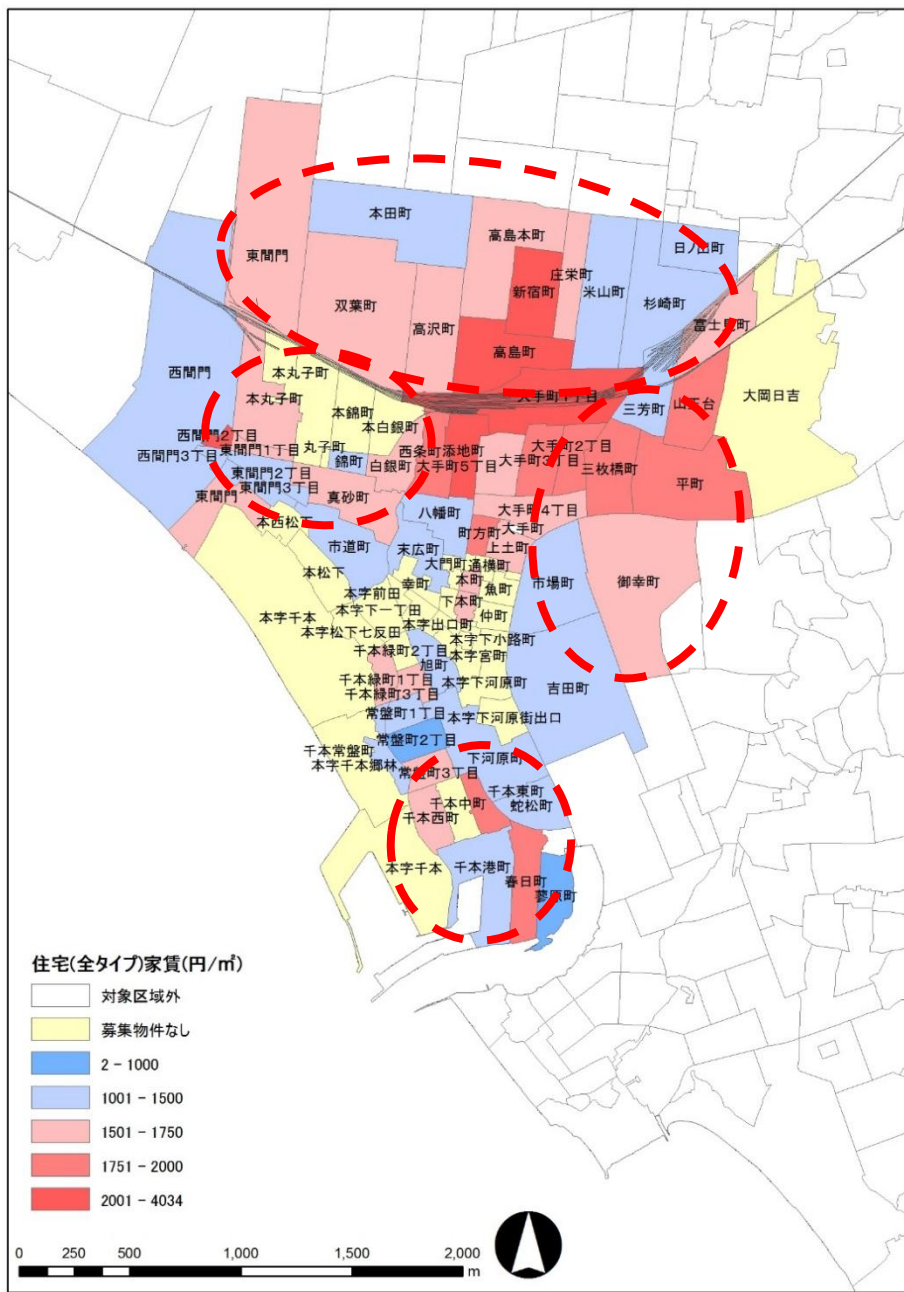
路線価による地価分布図(H17)



## H27

路線価による地価分布図(H27)



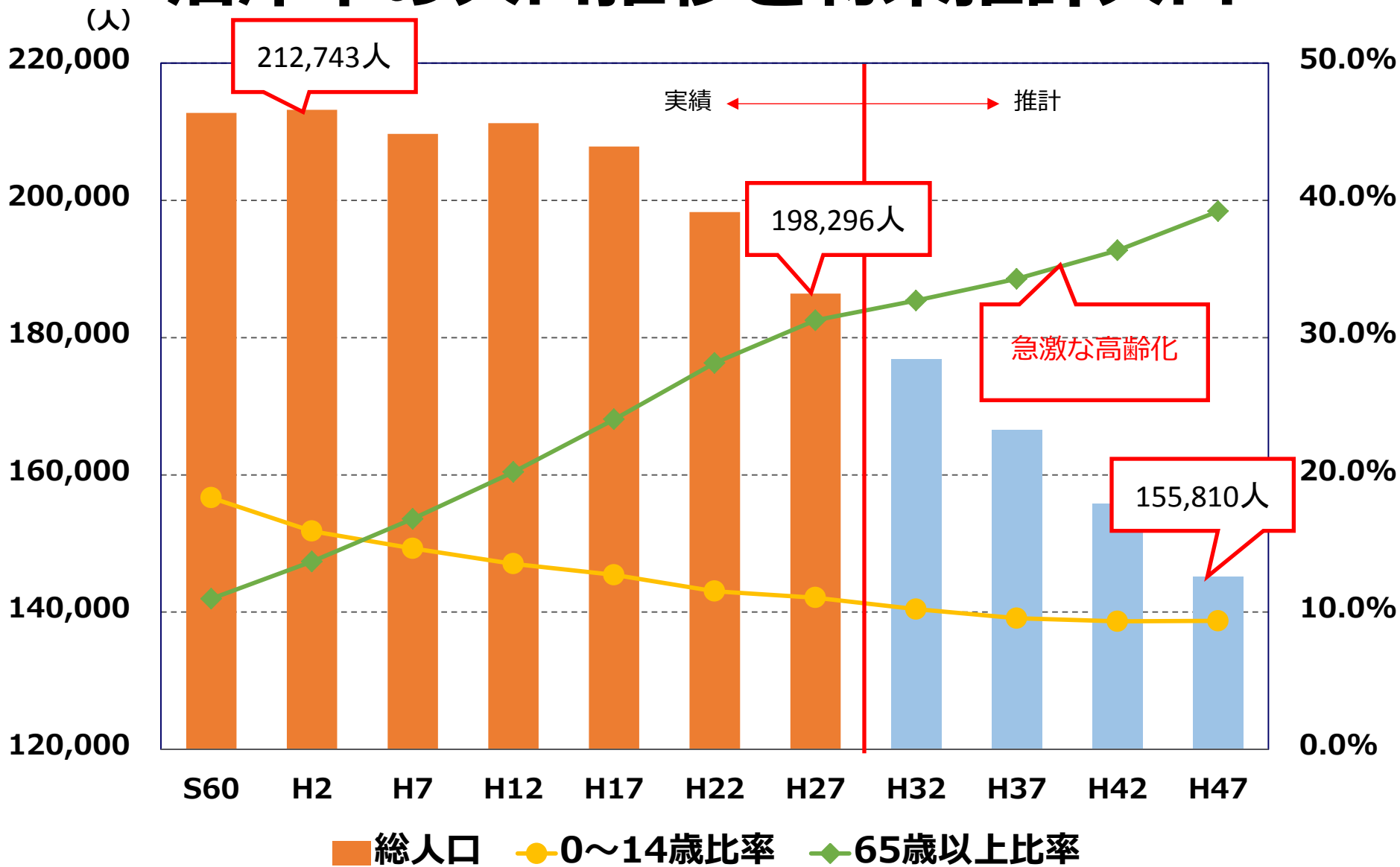


- **新しい取り組み、兆しは見えるものの、市内には遊休不動産が大量に存在。投資活動は低調。**
- **地価相当額と実勢価格との乖離があり、遊休不動産活用の障壁に。**
- **しかしながら、遊休不動産を低廉な家賃で活用できるとするならば、本市はたくさんの財産を保有していることに。**

もうひとつ



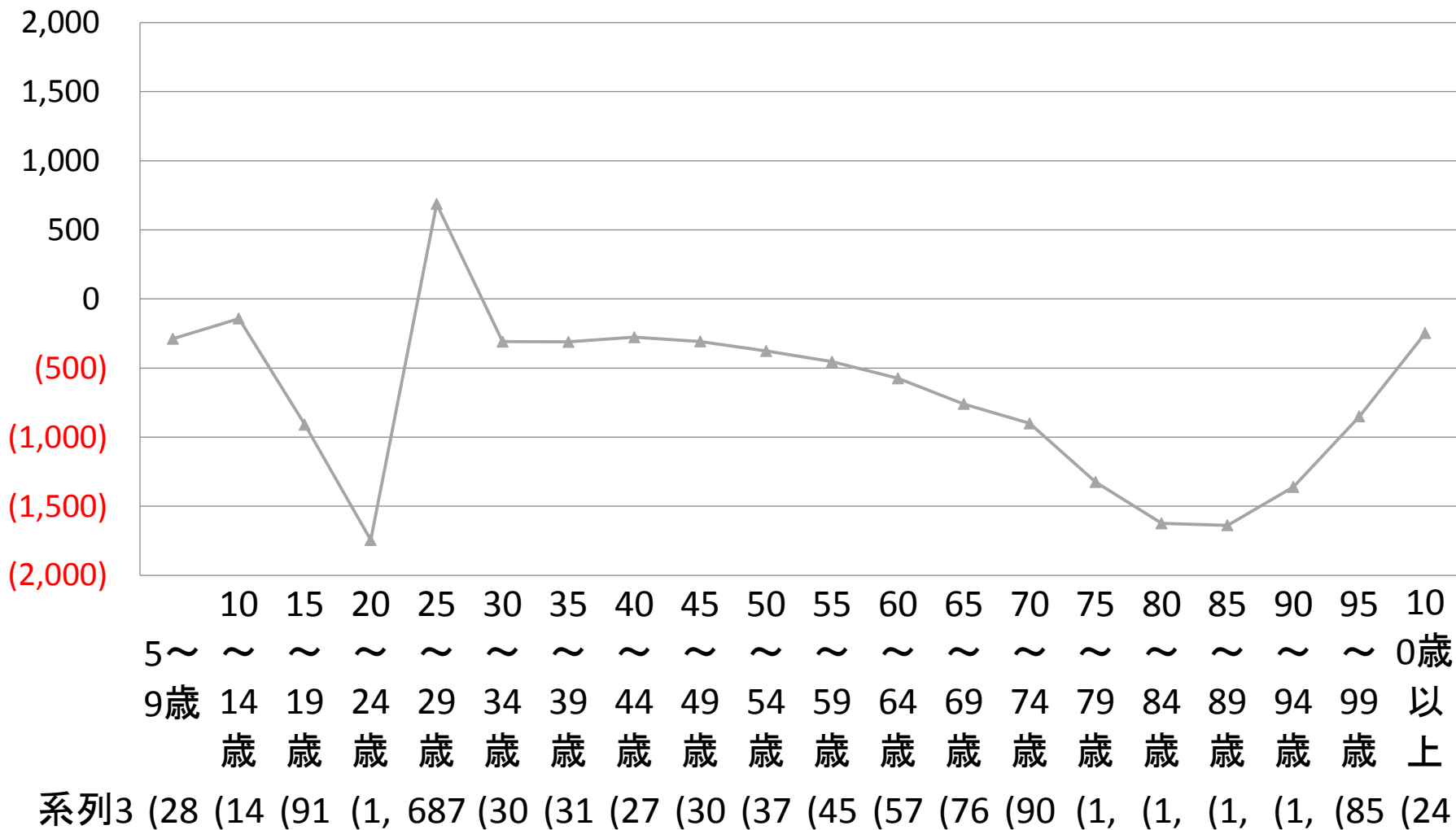
# 沼津市の人口推移と将来推計人口



(沼津市統計書、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」)

# コーホート図(沼津市)

(2005-2010)



# 沼津市の財政推移

(億円)

500

400

300

200

100

0

100.0%

90.0%

80.0%

70.0%

60.0%

50.0%

40.0%

30.0%

20.0%

10.0%

0.0%

H1

H6

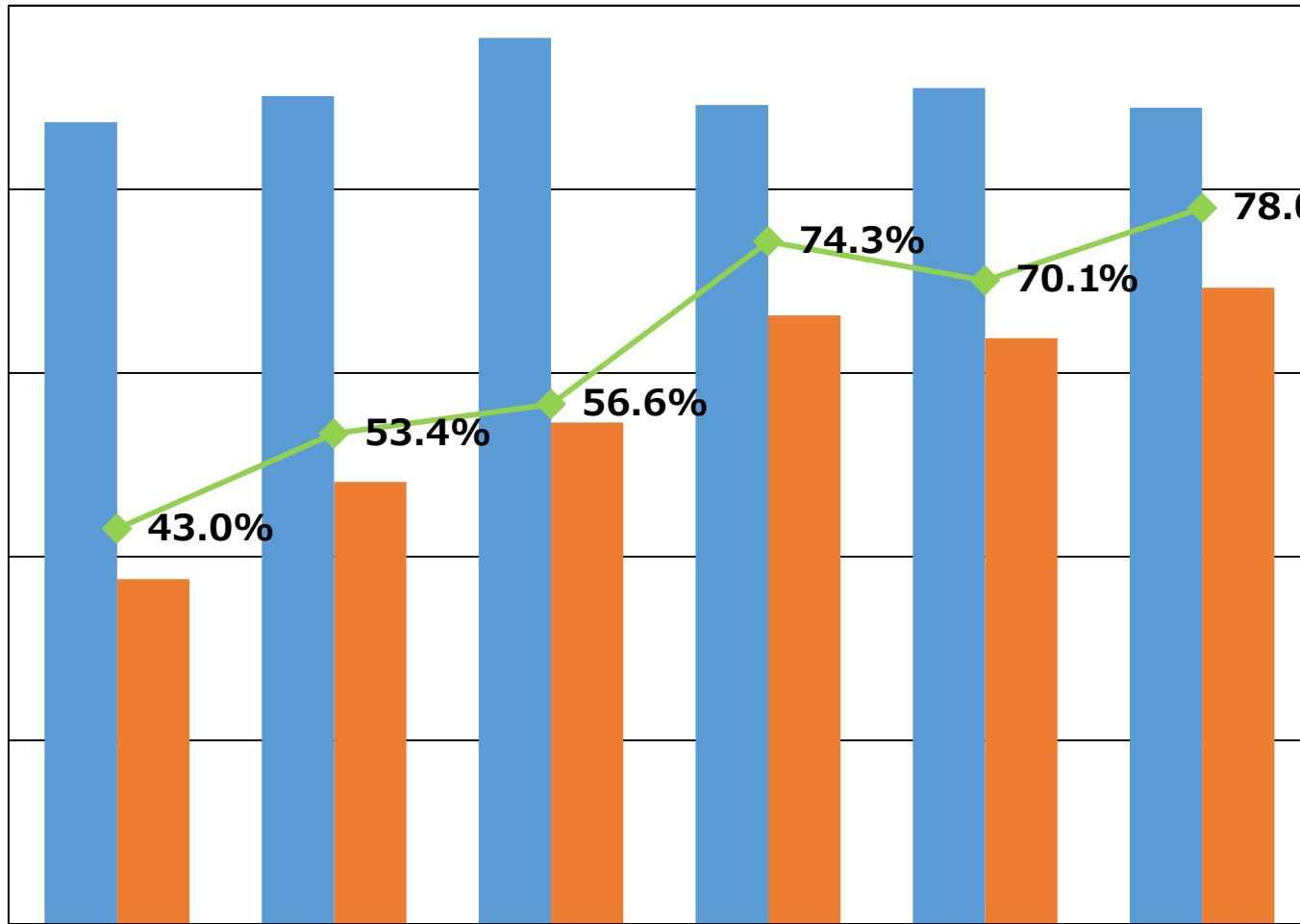
H11

H16

H21

H26

■歳入 ■歳出 ◆歳出



**これらの情報に  
過剰に反応しすぎていないか？**

**投資対象として  
避けられるような状況に  
陥っていないか？**

**本市の資源を総動員して  
さまざまなコンテンツを  
生み出し**

**マインドセットの前向きな  
変化を起こす**

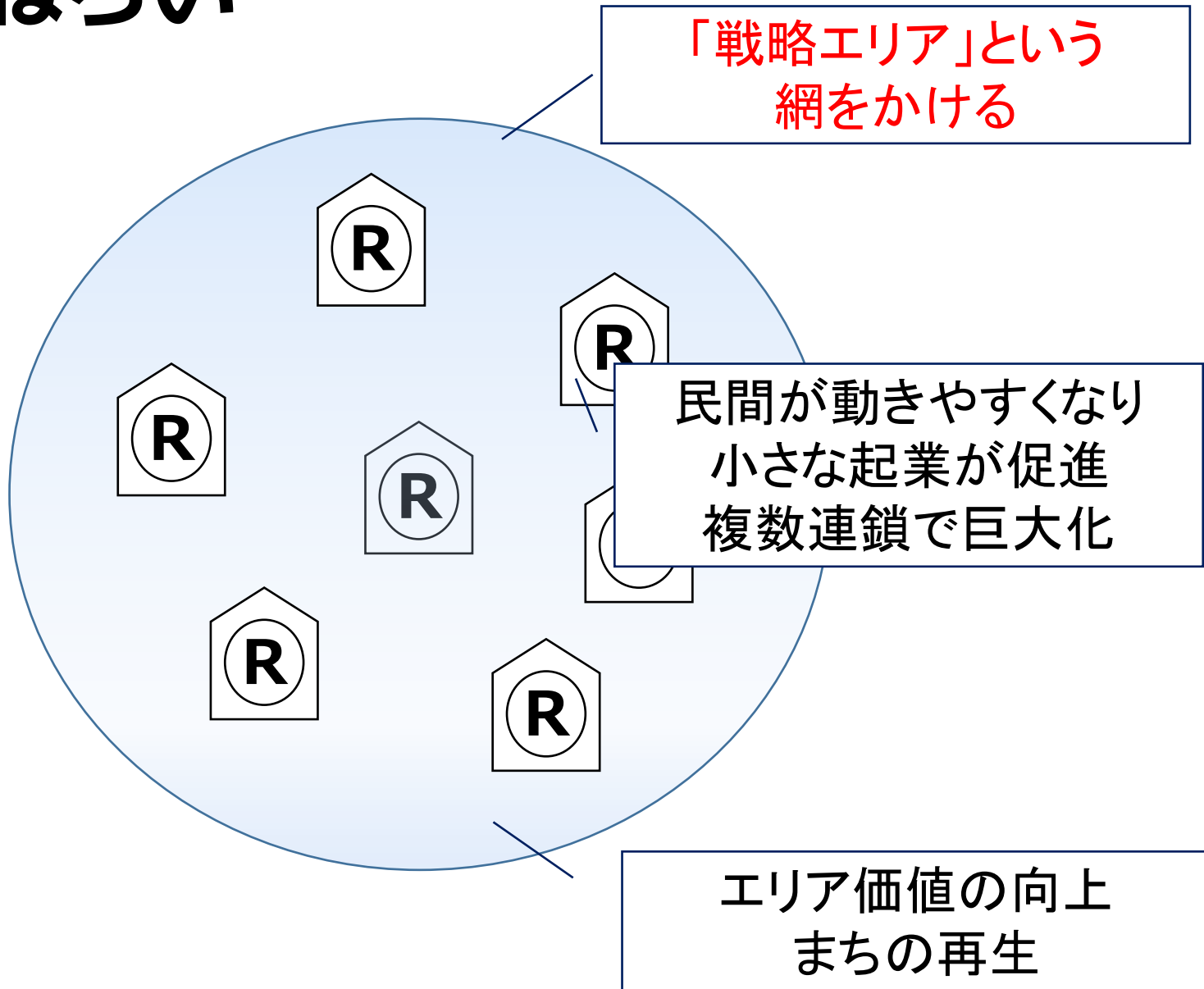
リノベーション

まちづくり

# 今年度の取り組み

- ・ **リノベーションまちづくり戦略会議**
- ・ **リノベーションスクールの開催  
(H28.9.16~18 : 予定)**

# 戦略のねらい





会議で議論したいこと

どういった「エリア」

何色の「網（コンテンツ）」

例えば・・・

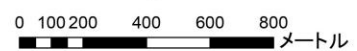
# トレハンエリアにおける 空き家等マップ



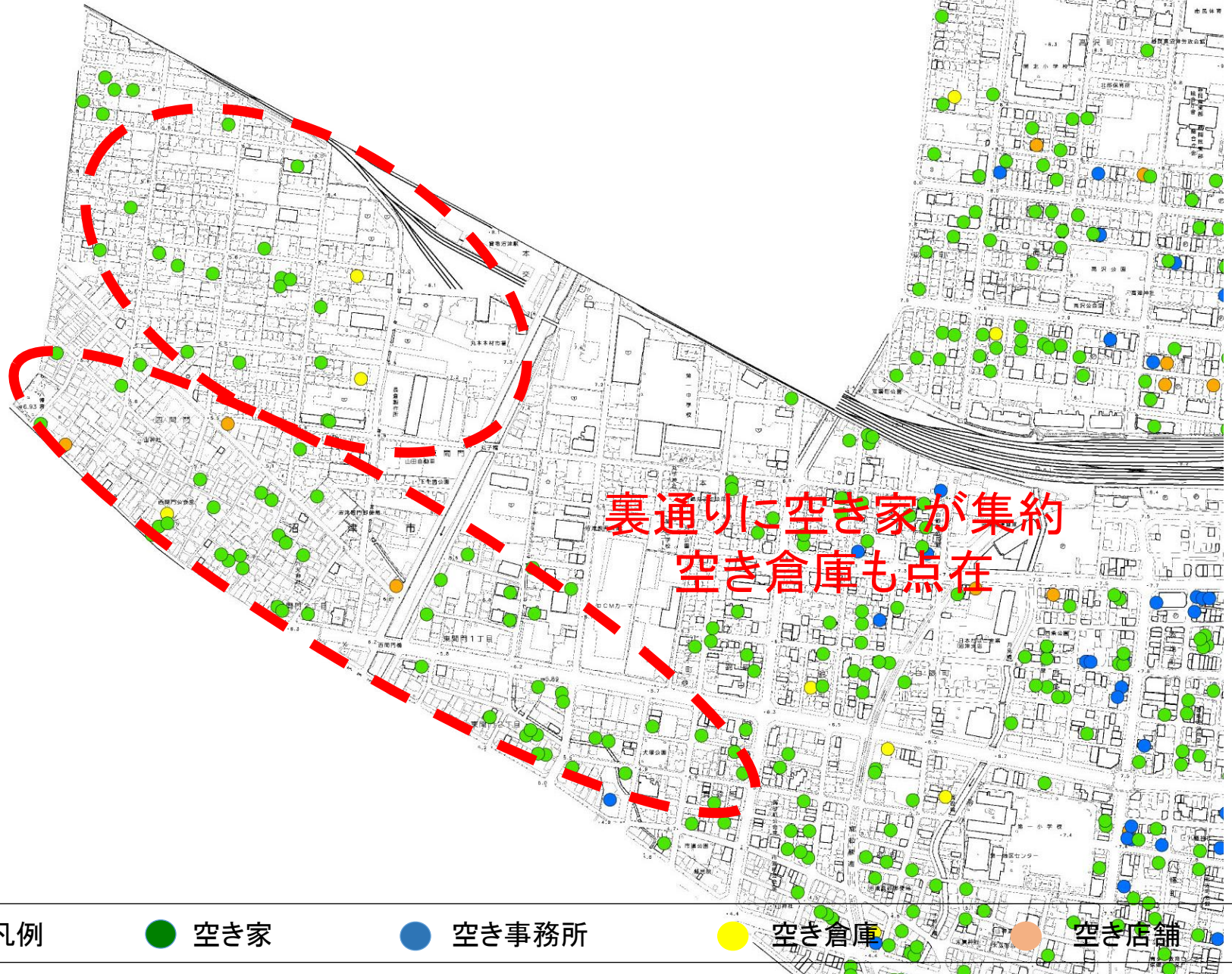
- 凡例
- 空き家、空き室である可能性が高い
  - 空きオフィス、空き事務所である可能性が高い
  - 空き倉庫である可能性が高い
  - 月極駐車場 時間貸駐車場
  - 空き地である可能性が高い
  - その他
  - 店舗

- 凡例
- 空き家
  - 空き事務所
  - 空き倉庫
  - 空き店舗

1:11,000



# 間門エリア



# 港エリア

メイン道路と狩野川の間に  
空き倉庫等が数多く点在



凡例

● 空き家

● 空き事務所

● 空き倉庫

● 空き店舗

# 戦略会議の進め方（予定）

- 5/20 第1回 「ぬまづで何故リノベなのか？」
- 7/14 第2回 「ぬまづの新しいしごと①」
- 8月 第3回 「ぬまづの新しいしごと②」
- 9月 第4回 「ぬまづの有休不動産と  
新しいコンテンツ」
- 11月 第5回 「ぬまづの新しい暮らし」
- 1月 第6回 まとめ

＜委員＞ テーマにあわせて追加

＜完全公開＞ オープンな場で  
誰でも自由に意見を