

### 第3回 沼津市リノベーションまちづくり戦略会議 議事録

日時：平成28年8月30日（火）18:00～21:00

場所：新仲見世商店街（歩行者専用道路上）

委員：嶋田委員、江口委員、後藤委員、今井委員、山田委員、鈴木委員、光林委員、  
片岡特別委員

1. 挨拶（ぬまづの宝推進課 尾和課長）
2. 委員紹介
3. 沼津市講演「沼津の不動産オーナーの役割」（ぬまづの宝推進課 植松係長）  
※別添資料を参照
4. 講演「不動産オーナーの果たすべき役割」（梯輝元氏）  
※別添資料を参照

（休憩）

#### 5. テーマレクチャー（嶋田委員）

不動産オーナーはまちづくりの主役である。自分もオーナーをしている。繰り返しになるが、リノベーションまちづくりとは、今あるものを新しい使い方をして、別の役割を与えて、都市経営課題を解決しようとするもの。不動産オーナーと事業オーナーをつなぐのが家守の仕事であるが、不動産オーナーがいないと始まらない。

先程、沼津市から重点エリアの例の話があったが、北九州市は当初、別のエリアを考えていたところ、実際は別のエリアとなった。何故か？それは、梯さんがやったからである。そのため、やったところがエリアになっていく。

小倉魚町はアーケード商店街が目玉であるが、ボロボロのアーケードあり、この会場のものよりひどかった。そこで、市民のためのストリートを作ろうという構想を作った。勝手に自分と梯さんたちで決めたもので、行政が決めたわけではない。

また、アタゴ書店を梯さんに買ってもらった。奥の方まで同じ家賃を取れるようになった。オーナーがダメなら代えればよい。

これらをヒントに、沼津市のリノベーションまちづくりについて議論を。

#### ○片岡特別委員ショートレクチャー

沼津は初めてである。大分生まれ、北九州市で過ごして現在42歳。学生時代、研究に実

際の社会との繋がりが見えないことに“違和感”を抱いた。比較的躊躇なく飛び込める性格で、北九州市の第 1 回リノベーションスクールに参加した。北九州市立大学の担当学部は面白い学部で、1年生から地域に出て活動をする。自分で考えて行動できる若者を世の中に送り出す。自分自身が積極的に挑戦し続ける姿を見せていきたい。

江口委員：梯さん、本日の講演、ありがとうございました。改めて不動産オーナーの役割の大きさを感じた。決定権を持つ人が一步を踏み出すことが重要である。リノベーションスクールではパブリックマインドを持つことというが、ただ待っているのではなく動くことが大事である。この場に顔を出していることは既に動いていることになると思うが、本日は決意表明をするオーナーが出てくるとよいと思う。

鈴木委員：不動産オーナーで、市役所の斜め向かいにある床屋を祖母がやっていた。今はやっていないが、母がオーナーとして管理している。昨年度、トレジャーハンティングに参加した。製造業を8年間やっていてワクワクすることはなかったが、トレジャーハンティングはワクワクした。ローンを抱えており、売ろうという話が出ていたが考えが変わった。市役所の斜め前のため、誰でもわかる場所でポテンシャルがあるのではと思う。会社員やっているが、どうやったら家族を養いながら独立できるかを考えている。

男性：山本被服の山本です。父が社長をやっていて三枚橋に300坪くらいの土地がある。駐車場としていたが、活用したいと考え、沼津の建設会社から提案を受けていたが、役所の職員に相談する中で、地域の方に参画してもらいながら何かを作ればと思っているところである。地域を盛り上げる一助としたいと思っている。父親にも了解をもらっており、来月の28日にはブルースタジオさんに相談させてもらう。不動産オーナーとして、一步を踏み出します。

女性：先週末にうるわしビルを拠点とした空き家見学会に参加させてもらった。オフィスを考えて参加し、ピンとくるものがなかったが、蔵を見た時にミニシアターをやってみたいと思い、実際にやろうと考えている。計画はなかったが、空間を見てインスピレーションで決めた。もっとそういう空き物件を見てみたいと思った。市の方が苦勞して物件を探したと聞いたが、もっと出てこないか。蔵は川沿いの物件でバーベキューなどはやっているが、もっと日常的に活用することが出来ないかと思う。

山田委員：小さい物件の大家をやっている。私も空き家見学会に参加した。古い建物やビンテージものが好きで、参加して実際見ると、その場で借ります、と言いたくなった。空き家見学会に参加し方は同じ雰囲気を感じた。小さい会社だと、商店街に乗り込むのは百貨店に乗り込むようなもので難しさがあるが、場を提供して、そのきっかけを自分が作れたらと思う。

後藤委員：商店街で店をやらせてもらっていたゴトーで、今はツタヤやブックオフをやら

せてもらっている。まちなかを寂しく思っているところで、参加させてもらっている。本日は不動産オーナーも多いと思うが、梯さんの貴重なお話、ありがとうございました。10 数年空いたままになっていたとのことで、沼津のまちなかもシャッターのままのものも非常に多い。オーナーの立場からは、経済的に余裕があるため急いで貸さなくてもよく、安定したところに入ってもらいたいためズルズルとなっており、これが伝播してまちが活性化されてきていないような気がする。発想を変えたらどうか。この会議に出るようになって変わってきている。若くてやる気のある人や主婦でチャンスがあればやってみたいという人がいる。市の方で上手に不動産オーナーとドッキングできればと思う。これまで接点を作る人が沼津にはいなかった。家守となる人を養成する動きを聞いて、沼津も変わるのではと思う。どこかのシャッターが開けば、2年でも3年でもやらせてみる人が出てきて、良い方向に転がっていくのではないか。成功例を重ねていくことが、まちの発展に繋がる。新しい可能性が出てくるのではないか。新しい活用、新しい人が出てくれば、新しいことをやってみたいという人が続いてくる。

今井委員：まず、本日は新仲見世商店街で開いてもらいありがとうございます。うちの前でやるということで、覚悟をせねばと思った。第2回目の会議では少しがっかりしたが、今回でこれならば出来ると思った。私が考えているものと梯さんのものとは似ていると思った。リノベーションでまちがきれいになる。5坪の店が40店舗できる。色々なものができる。ここは以前、沼津城の大手門の中にあり、市役所もあった。沼津城の堀の揚水もあり、これを外に出したいと思っているが、まずはリノベーションでまちをきれいにするところから。まちの将来像を持っており、バッハは小川という意味でバッハが流れるせせらぎ構想が将来の夢であり、まずはリノベーションで成功させてからだと思っている。せせらぎ構想は順序が違かったように思っている。

嶋田委員：今井さんのところを小分けにして貸したらどうか。

男性：私は東京から来ており、近くのところの地主である。今井さんのアドバイザーで、先程の構想は私の入れ知恵で作ったもの。元パチンコ屋で1,000坪ある。私も活用を考えていきたい。

嶋田委員：オーナーさん、2件が決まりましたよ。

男性：今日初めて参加した。広報を見て参加したが、R不動産や大島さんに興味があり、空き家のビルの再生をやりたいと思っていた。仲見世商店街が何故こうなってしまったのかとっていて、以前、中心市街地の活性化協議会に参加したが、商店街の人が頑なで、市も100万円出すというのに、商店街の偉い人がウンと言わない。夜8時以降に営業されては困ると言ったりする。新しい人が出てくるとすぐに足を引っ張るようなことをしたり、東京と同じ家賃を要求したり、時代錯誤だと思っていた。購入や転貸を考えて、実際に金融機関に行ったりもしたが、

駅南は止めた方がよいと言ったりする。それが、商店街の人も考え方が変わってきたと思った。来月のリノベーションスクールに参加できることになった、宜しくお願いします。

嶋田委員：梯さんの意識も変わっている。その局面の変化の時にいると思う。市の補助 100 万円は足りない。

男性：内浦から来た今井と言います。1 回目から参加しているが、2 回目は批判ばかりでつまらなかった。今回は今のところ面白い。東京から移住して 4 年目で、飲食の経験なかったがやり、当初は仲間もいなかったが、だんだんと仲間も増えて面白いことができるのではないかと考えているところ。今、内浦にはラブライブで人が来ているが、表通りだけでうちのところには来ない。長浜にお金を落とす仕組みができていない。内浦は景色が非常に良くて、観光案内所はあるが機能していないので、若い人で何かできればと思う。(静浦には) チェレステカフェなどサイクルもある。ゲストハウスができないかと考えているところ。隣には岩崎さんいるが、私もリノベーションスクールに参加する。やる気と瞬発力で頑張ります。

男性：仲見世商店街の市川園のオーナーである。20 年前に仲見世のうなぎの寝床の建物を造り、1～2 階が店舗、3～4 階住居となっている。正直にいうと不安である。積極的で未来志向で良いが、ららぽーとの出店がある。不安という意味では 20 年前にイラン戦争あり、経済が悪化していき、全国がシャッター通り化していた。協議会などの委員もやってきて、あの手この手で販売や集客イベントやってきたが、どんどん人が減ってきている。仲見世商店街にも空き店舗があるのでリノベーションをやってほしい。これまでは、空いているものを取り上げてきたと思うが、今はそこそこやれているものの、不安があるものを取り上げられないか。商店街で参加するのは 1/3 程度で、他はおんぶにだっこである。これからダメになりそうな商店街のリノベーションはあるのか。

嶋田委員：小倉の魚町も 5 年前、1 丁目と 2 丁目状況が違った。1 丁目はチェーン店だらけで、このままではチェーン店だらけになってしまう。賃料相場が高いと、ドラッグとカフェなどの賃料が高くても払える業態しか入ってこなくなる。業態が偏ると、ららぽーとやイオンと同じようになってしまい、競争となればトイレが綺麗なため勝てない。そこにしかないもので集積を始めないとダメだが、ただ育つとすぐに出ていく。

梯さん：10 件で始めて、半分は出ていった。

嶋田委員：出ていくとき、梯さんは 5% くらい家賃を上げた。ダメなところからやると通行量が上がっていく。周辺のエリアにまで波及していく。その店だけでなく、一緒にまちのことを考えること。チェーン店の状況は。

梯さん：チェーン店は入ったり出て行ったり。

ここ新仲見世商店街の昼間の通行量はどれくらいあるか？

今井委員：1,000人くらいか？

梯さん：魚町は1,500人くらい。魚町は、最初マーケットで優秀な人を集めた。優秀な人を集める仕組みを作っていないとダメ。

男性：まちなかにマンションが増えている。先日の稲荷市でも人が凄かった。やり方次第でできると思う。

男性：全国にわたってマネジメントやっているが、沼津市はマネジメントできていると思うが、プロモーションが下手すぎる。80代の母は、沼津市が取り組んでいるリノベーションまちづくりについて、そんなのがあるのかと言っている。

男性：毎回、楽しくワクワクしながら参加している。東名インターのグルメ街道で商売をしている。振興会の会長をやっているが、グルメ街道は観光で立ち寄るところではあるが、時代の変化とともに直角に落ちていった。地元の人が利用しないとまちがおかしくなる。垣根を取り払わないと思い、グルメ街道の店舗が協力してゴミ拾い活動を始めて10年で結果をだした。今日、まちなかの人がいっぱい来ていて嬉しく思う。わがままを言うてはいけないと思う。商店の前に椅子を出し、煙草を吸って見てはいけない。市に以前もいったが、拠点として見えるところをリノベーションしてはどうか。今どうなっているか分からないが、三浦の旧静浦東小をリノベーションしてはどうか。ここが変化していく状況が見えれば、ワクワクが広がる。皆、頭をシャッフルしなくては。面白いので弟に店を任せてここに来ている。面白いまちに。

嶋田委員：旧静浦東小は、構想に盛り込んではどうか。

男性：1回目から参加させてもらっている。まちなかをどうにかしたいとの想いは同じだが、誰かがやられると思う。私は三浦地区のマネジメントを考えている。市民がどういう暮らしをしたら面白いのか。観光になるが、市民も来られる観光にしていきたい。市民で三浦地区に来たことがない人に、その良さを伝えていきたい。週末に市民が遊べる、わざわざ泊まりたいと思えるようなライフスタイルを作ることができればと思う。リゾートや癒しの場所に三浦はなれる。その時に空き物件などを活用する価値が生まれると思う。

鈴木委員：サラリーマンをやっている若い者が多い部署であるが、残業が厳しくて、後輩たちも早めに終わるので、沼津でどうやって遊ぶのか悩んでいる。昨日も早く終わって千本にポケモンと聞いた。事業所に2,000人くらいいるが、皆、ライフスタイルを求めている。梯さんのプレゼンシートで、吹き抜けの中で食べているものがあったが、皆、求めているように感じた。コミュニティが増え始めている。会社は県外の者が多く、最近暇になった若い人が通うゲームバーなどのコミュニティがある。会社員にニーズがあると思う。

女性：子育てのサークルの代表をしている。子供が3人おり、夏休みは本当に大変だ

った。一番下が魔の 2 歳児で暴れて泣いて。公園に行っても自転車をおっかけるか、ブランコを押すことに。子育てしやすい環境ってなんだろう、と思う。子育てしやすいまちとは？とよく聞かれるが、事例の中で商店街を公園にしたものがあったが、沼津にもあればママでも楽しめる空間ができるのではと思うし、次の子も考えるようになるのではないか。私は大学院を出て菓子の開発もやっていたが、私自身も不安である。今井さんの小さいスペースであれば、私にも出来るのではと思ったり、子供の進学に合わせたライフスタイルも考える。うるわしビルも、広いので学童保育で何かできるのでは。ママも闇から抜け出し、楽しい生活ができるのではと感じた。

嶋田委員：先程の例ででてきた子は、まちの人が子育てする。

梯さん：商店街の中で、ママをやるのが大事かもしれない。

男性：学生で、門池出身。熱海のまちづくり会社にいるが、沼津でコンテンツを作りたい。港辺りに、沼津にどんなものがあると分かる場所があるとよい。沼津で生きてきても分からない。コンテンツは新たに作らなくても、既にあるのではないか。私もリノベスクールに参加する。

片岡委員：私が北九州でやっていることであるが、私は小倉の魚町の郊外に住んでおり、6年と2年の子がいる。郊外のショッピングセンターに子どもを連れて行きたくないと思っており、妻も含めて買い物や遊びの時には商店街に入り込んでいる。子供は小さい時に連れていったところが原体験となって思い出に残る。実際あるもので作り出せると思う。このエリアで何とかしたいのであれば、子を連れてくること。

男性：会議に毎回参加しているが、発言は初めて。発言されている方はいろいろやっている方々だが、私は地元出身でまちの変わる様子を見ていて、何とかしたいと思っている。不動産も持っていないし、何かできないかとの思いがあるものの、まだ見つからないが、建築の仕事をしており、こういう場での繋がればと思う。善田という名前を覚えてほしい。不動産オーナーさんのマッチングができればと思う。

後藤委員：梯さんに質問をさせてもらいたい。最初にリノベを決断した時の心境は、踏み出した時の話を聞かせてほしい。

梯さん：心配はなかった。嶋田さんを昔から知っているし、空いている物件で20%の利回り、投資しない訳はないでしょう。

嶋田委員：梯さんのところで父がゲームセンターをやり、私の学費を捻出したという恩があった。考えて、まちを再生していくため、オーナーのリスクを最小限にし、若い人が活動できるように、それが小倉家守構想だった。タイミングが良かった。一人ではできない。

片岡委員：ピンときた。学生に日頃から言っていて自分も何かやらないといけないと思っ

た。

後藤委員：普段、嶋田さんはいない訳だが、月に 1 回来た時だけ盛り上がるのではなく、連絡を取りながら常に進めることが必要だと思うがどうか。

嶋田さん：梯さんに唯一お願いしたのは、払える家賃にしてください、ということだけ。ただ、回収できる計画であった。やはり、家守がいて進められるとよい。

光林委員：市のプロジェクトのメンバーである。狩野川の利活用をやっていきたい。また、少年自然の家の利活用も行っており、プロジェクトメンバーの意識も変わってきているが、まだまだ。これからリノベーションまちづくりを進めるにあたって、役所全体の意識も変えていきたい。

嶋田委員：沼津市も道筋が見えてきたのではないか。

## 6 事務局から連絡事項

- ・ リノベーションスクール（9/16-18）の案内
- ・ 次回の戦略会議（10/25）の案内