

沼津市リノベーションまちづくり戦略



平成29年1月

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議

数年後のまちなかの風景

大学院を卒業し、誰もが知っている企業に就職した。
そのうち夫と結婚。はじめは共働きだったけど、子どもが生まれて退職した。
子どもを育てる喜び。新たな生きがいを感じていた。
夫の転勤で今は沼津に暮らし、3人の子宝に恵まれた。
目に入れても痛くないくらいに3人のことを愛してる。
でも、全く言うことを聞かない息子に時々目の前が真っ暗になる。
子育てしやすいまちって何？ 誰も何もわかってない。

そんなときに目にした商店街。
たくさんのお母さんがお店を出している。

子育て中のお母さんが自分のペースで働いたり、子育てを終わったお母さんが新たな人生のステージに挑戦するためお店を出していたり、
この商店街は小さく自分の店を始められる仕組みが整っているようで、お母さんたちは皆自立した女性に見える。

傍らには子どもたちに絵本を読み聞かせるおじいちゃん、
喧嘩した子どもの話を聞くおばあちゃん。地域で子育てする仕組みさえも自然に成り立っているように見える。

目が覚めた。私も一歩踏み出そうと思った。
私とこの子達の未来のために。



数年後のまちなかの風景

市役所の近くにある倉庫で、結婚式が行われることになりました。

新郎は沼津出身のHさん。Hさんは現在、都内で働いていますが、倉庫をリノベーションした個性的な結婚式場があると聞き、地元で挙式することを決断しました。

いよいよ結婚式当日。多くの友人に見守られ婚姻届を提出したあとは、夫婦揃って道路に敷かれたレッドカーペットを歩いて式場に向かいます。

道路の両側には満面の笑顔の友人たちがいますが、何故か近所のおじいちゃん、おばあちゃんもいて、まるでまちに祝福されているようで、2人は思わず涙してしまいました。まだ式は始まっていないのに。。。

式は沼津で採れた食材を使った料理が大好評。

聞けばこの施設、平日はレストランで、なかなか予約が取れないんだとか。

2次会はこれまた式場近くの銭湯をリノベーションしたゲストハウスへ。

浴場を囲むように懐かしい顔が並ぶ姿に2人は思わず笑ってしまいました。

数日後、2人は笑顔で話し合いました。

まちぐるみで2人を祝福してくれた沼津に、子供ができれば戻ってこようと。



数年後の海辺の風景

ある日、お客さんが、「もう少しここでゆっくりしたい。ホテルがあればいいのに。」と話しているのを海辺のカフェのオーナーは小耳にはさみました。

そこでオーナーは、地域にあるもともと民宿だった空き物件を借り、宿として使い始めたところ、これが大うけ。

海を臨みながらさまざまなコースを楽しめる自転車ツーリング、眼前に広がる内浦湾でのフィッシング、そして何より、海越しの富士を望むすばらしい景観とおおらかな人々に囲まれた暮らしなど、利用する人のニーズもさまざまで、宿として活用する物件も増えてきており、カフェがフロント機能を担い、旅行者はエリアに点在する宿を基点にまちに暮らすように旅を楽しんでいます。

近年は地域のみかんを利用したコールドプレスジュース販売、堤防を利用したバー、遊休化したヨットを利用した船上拳式やグランピングなど、このエリアならではのコンテンツも生まれ、この地区は新しいツーリズムとともに大きく生まれ変わってきています。



目次

1 沼津の現状

- 1-1 沼津ってどんなまちだった？
- 1-2 沼津は今どんな状況？
- 1-3 本質的な都市経営課題って？

2 沼津の未来

- 2-1 沼津の将来像
- 2-2 沼津の地域資源
- 2-3 沼津の未来のコンセプト

3 リノベーションまちづくりとは

- 3-1 リノベーションまちづくりって？
- 3-2 どんなことをどうやってやるの？
- 3-3 誰がやるの？
- 3-4 民間（金融機関等）の支援
- 3-5 行政（沼津市）の支援

4 スケジュール

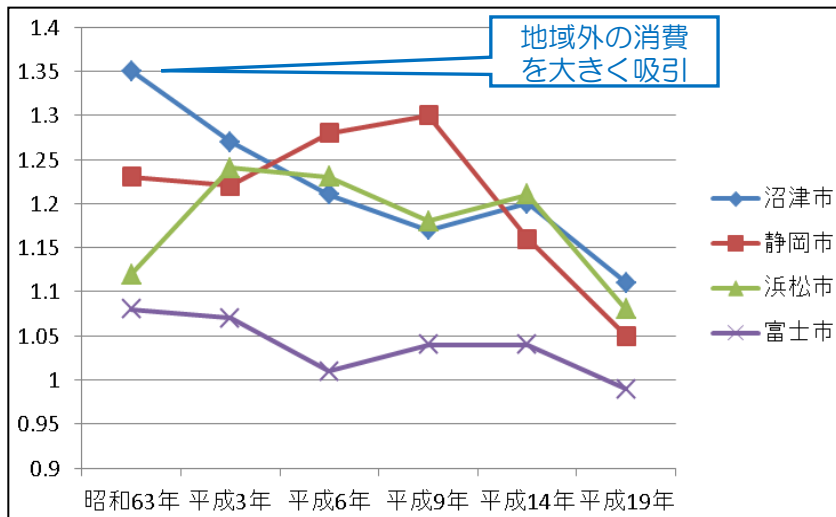
参考資料

- 沼津の現状
- 沼津市リノベーションまちづくり戦略会議

1 沼津の現状

1-1 沼津ってどんなまちだった？

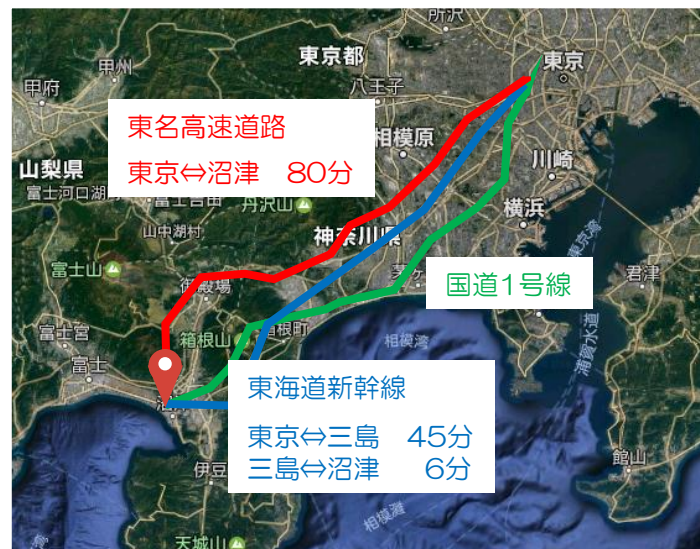
県内東・中・西各地域主要都市の販売力係数



$$\text{販売力係数} = \frac{\text{各地域の年間販売額}}{\text{各地域の人口}} \div \frac{\text{全地域の年間販売額合計}}{\text{全地域の人口合計}}$$

※「販売力係数」とは

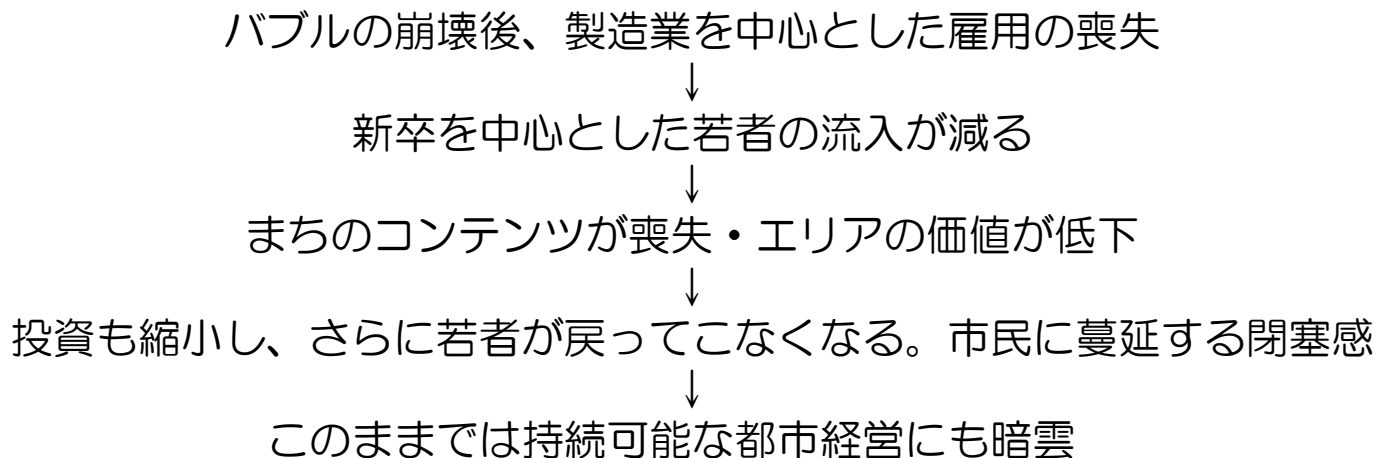
- ・地域別に、販売力を指数で表したもの。
- ・この数字が1.00を上回れば、他地域の多くの人にも販売している事を示し、下回れば他地域に消費者をとられている事を示す。



- ・明治時代に御用邸が造営されたことをきっかけに、多くの文人墨客の別荘ができ、都市文化の礎が築かれた。
- ・その後首都圏との近接性や交通利便性により、製造業を中心とした産業が集積。併せて各種行政機能、商業も集積し、バランスの良い産業構造を構築。
- ・平成初頭までは静岡県東部地域の多くの消費を吸引。

静岡県東部地域の「食べに行く、遊びに行くハレの場」

1-2 沼津は今どんな状況？



1-3 本質的な都市経営課題って？

雇用の喪失

雇用の喪失を端緒に、居住の減少・投資の減退という
悪循環に陥り、閉塞感も蔓延

2 沼津の未来

2-1 沼津の将来像



2-2 沼津の地域資源

従来行われてきた「ないものをつくる」まちづくりから、「あるものを活かす」まちづくりへの発想の転換を図ります。Uターン人材や立地優位性のほかにも、本市に既に存在する、以下のような多くの地域資源を活かし事業化していきましょう。

(1) 水辺と山が近接した環境資源



- 沼津アルプス
- 長く変化に富んだ海岸線
- 中心部を流れる狩野川
- シーカヤックやSUPなど
多様なアウトドアアクティビティ
- 海越しの富士の景観

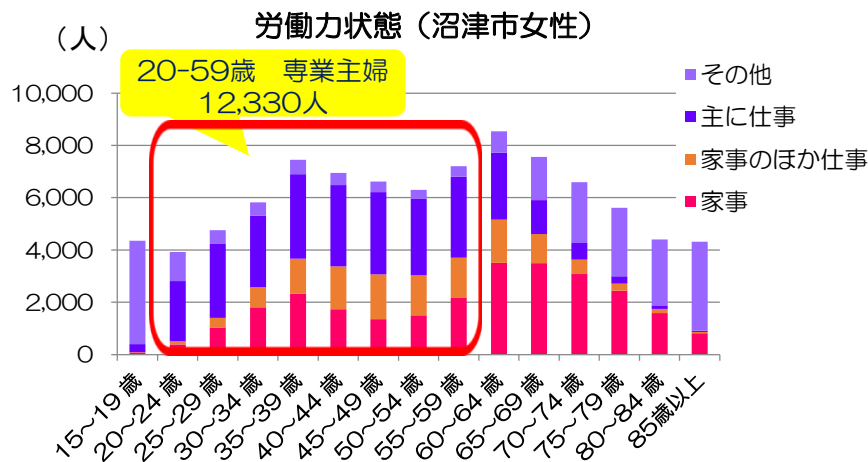
(2) なんでも揃う豊富な食資源



日本一深い駿河湾と日本一高い富士山の間
に位置し、海・山の恵みが豊富

2-2 沼津の地域資源

(3) 子育てママや高校生などの人的資源



（潜在的な）スキルを持った女性、
数多くの子育てサークルや、パンマル
シェなど数多くの市民活動



数多くの高校生

2-2 沼津の地域資源

(4) 開かれた民間・公的遊休不動産



- まちなかに点在する空きビルや共同建築物
- 周辺部に数多い空き家
- 港の空き倉庫
- 元別荘
- 漁村集落の空き家・

- 長い海岸線や狩野川などの水辺空間
- 公園や河川敷などの公共空間
- 少年自然の家や廃校など公共施設

2-3 沼津の未来のコンセプト



大学がない本市では、多くの市民は進学を機に転出し、そこでさまざまなスキルを身に付け活躍しています。併せて、首都圏からのアクセスの良さを考えると、本市は首都圏でのビジネスや住まいの2つ目の拠点となる可能性があります。

本市は、リノベーションまちづくりを通じ、サテライトオフィスや首都圏との2拠点事業など、本市が多くの若者の活躍のステージとなることを目指し、住みよい環境づくりに繋がります。

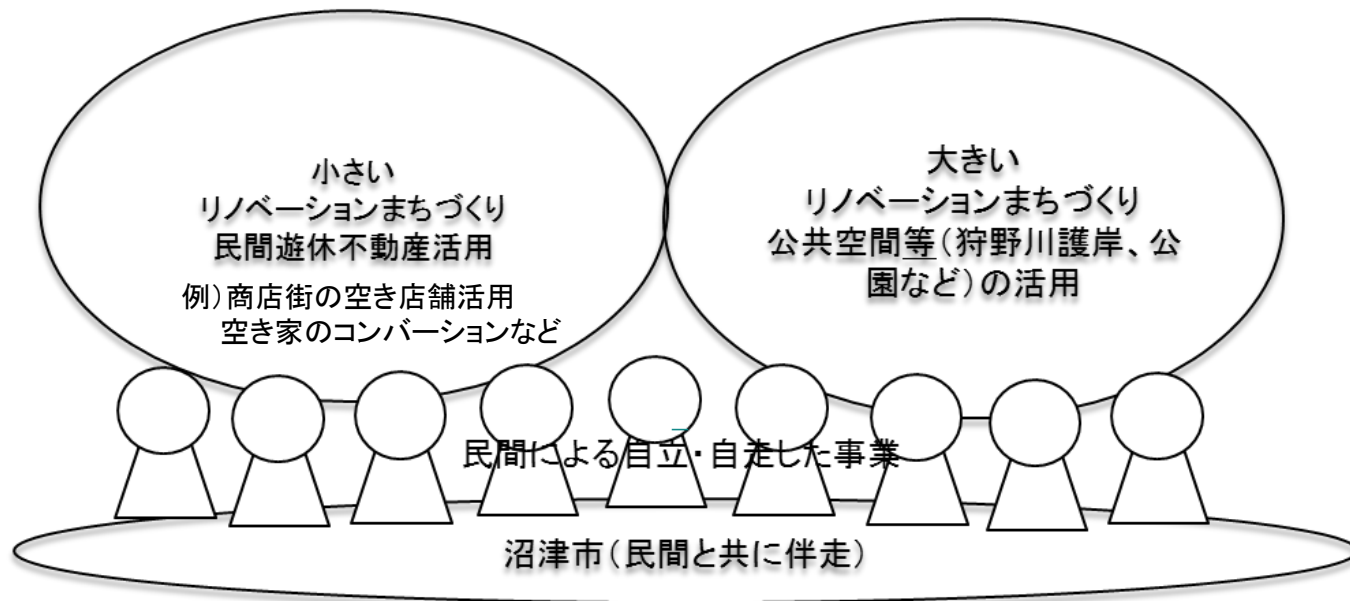


3 リノベーションまちづくりとは

3-1 リノベーションまちづくりって？

「リノベーションまちづくり」は、市内で増加する空き家や空きビル、空き地などの民間遊休不動産や利用度の低下した公共施設や公共空間の活用事業を通じ、本市の都市経営課題を解決することを目的としています。

U・I・Jターン人材による新たなコンテンツが新たな人材やコンテンツを呼び込み、最後には多くの市民にとって楽しいまちに生まれ変わることを目標に、従来の行政主導のまちづくりと異なり、民間主導の収益性と公益性を兼ね備えた事業による「民間主導の公民連携型まちづくり」により進めることとしています。



3-1 リノベーションまちづくりって？

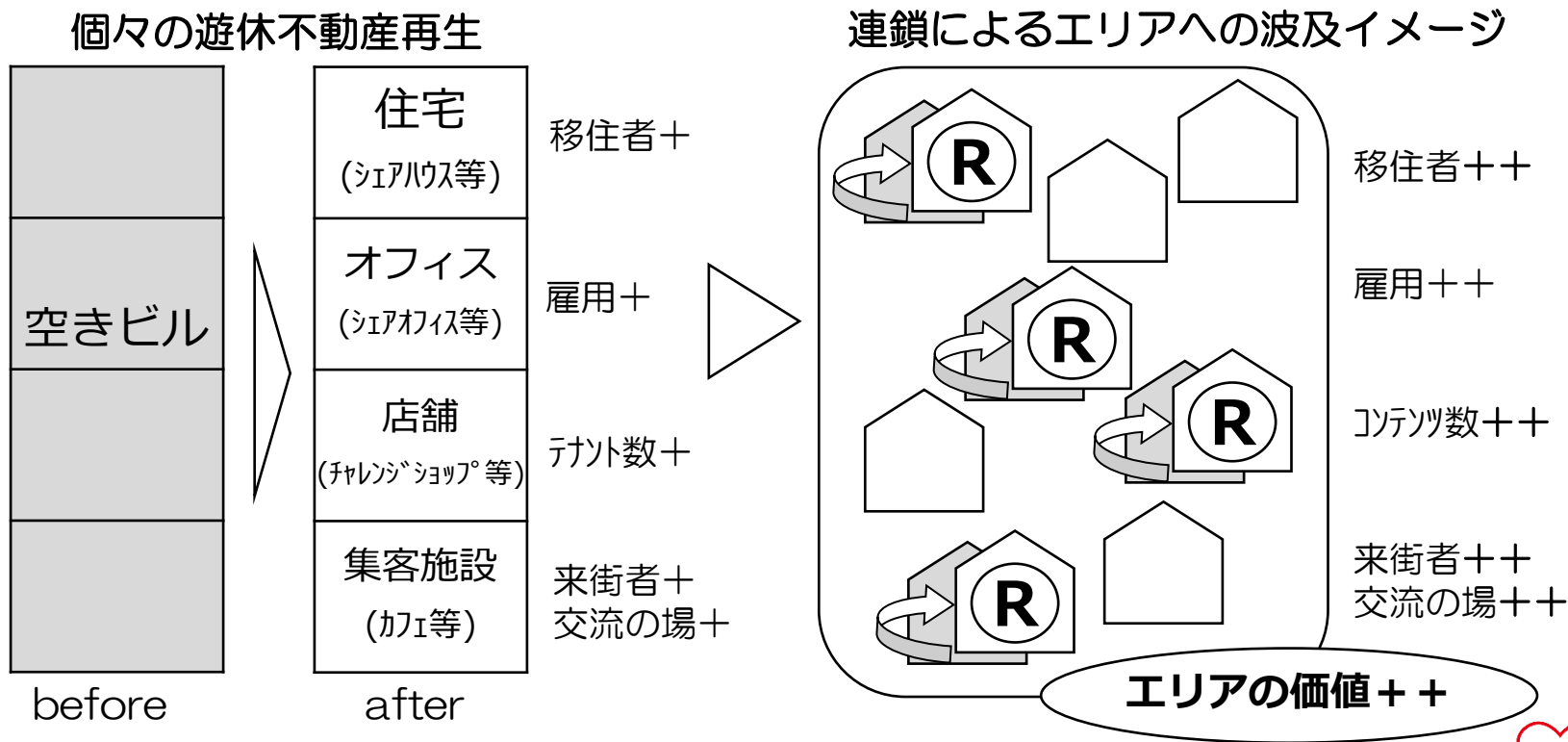
リノベーションまちづくりの掟

- 1 収益性が高く、スピードが速い
今あるものを活かし、新しい使い方を生み出す。
- 2 民間主導の公民連携
民間主導で事業を興し、行政はこれと伴走する。
- 3 都市・地域経営課題を解決
事業を通じて都市経営課題を解決する。
- 4 補助金にできる限り頼らない
経済合理性を追求し、継続的・発展的な事業展開を図る。

3-1 リノベーションまちづくりって？

下図は小さいリノベーションまちづくり（民間遊休不動産活用）に関するイメージ図です。

リノベーションによる個々の遊休不動産活用がエリア内に複数連鎖させ、移住者や雇用の増加といった事業効果を最大化し、エリアの価値を向上させ、もって本市の課題解決に繋げることを狙いとしています。



3-2 どんなことをどうやってやるの？

ここでは、本戦略の策定のために開催された「沼津市リノベーションまちづくり戦略会議※」における、多くの市民の「これをやりたい！」を事例として掲載します。

本市は、これら多くの市民に伴走し、これら事業の創出を目指します。



※沼津市リノベーションまちづくり戦略会議とは？

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議は、本戦略の策定を目的に、実行力がありパブリックマインドを持つ方々を委員とし、従来の行政主導・民間参加型ではなく、誰でも参加・発言可、完全公開をコンセプトとした民間主導・公民連携型による会議として下記の通り開催されました。

本会議では、全国で先導的に公民連携事業に取り組まれている方々の講演を参考に、本市で活躍するたくさんの方々に沼津市でのリノベーションまちづくりの目的や方向性、プロジェクトイメージなど積極的な議論が行われました。※各回の要旨は巻末の参考資料を参照。

回	開催日時	テーマ	講演名	講演者	委員	参加者
第1回	H28.5.20	リノベにまつわる沼津の現状	「不動産オーナーと家守による北九州と豊島区の実践」	嶋田洋平氏	5名	約90名
第2回	H28.7.14	沼津の資源と新しい仕事	「欲しいものはアプリにある」	桑原宏治氏	10名	約100名
第3回	H28.8.30	沼津の不動産オーナーの役割	「不動産オーナーの果たすべき役割」	梯輝元氏	8名	約90名
第4回	H28.10.25	沼津の遊休資産と新しいコンテンツ	「水辺の使いこなし面白事例」	岩本唯史氏	6名	約70名
第5回	H28.11.29	沼津の新しい暮らし方	—	—	11名	約80名
第6回	H29.1.24	戦略の策定に向けて	—	—		

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

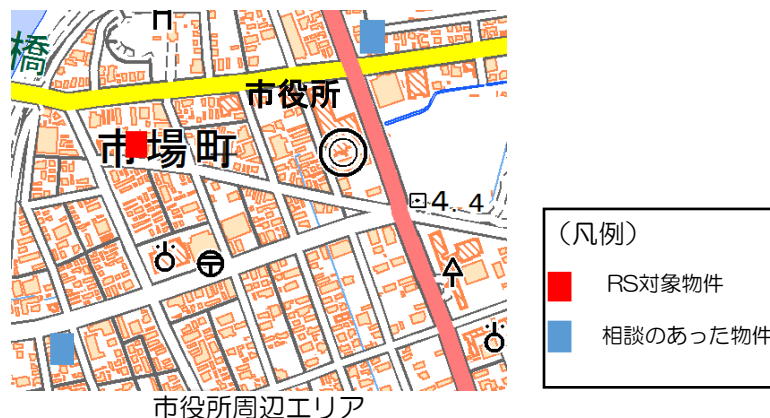
人材

空間

環境

(1) はたらく場をつくる

エリアイメージ



3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

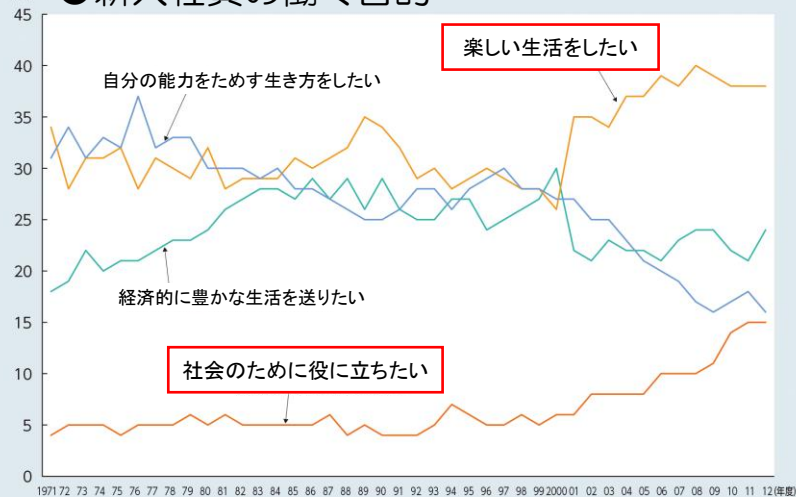
環境

(1) はたらく場をつくる

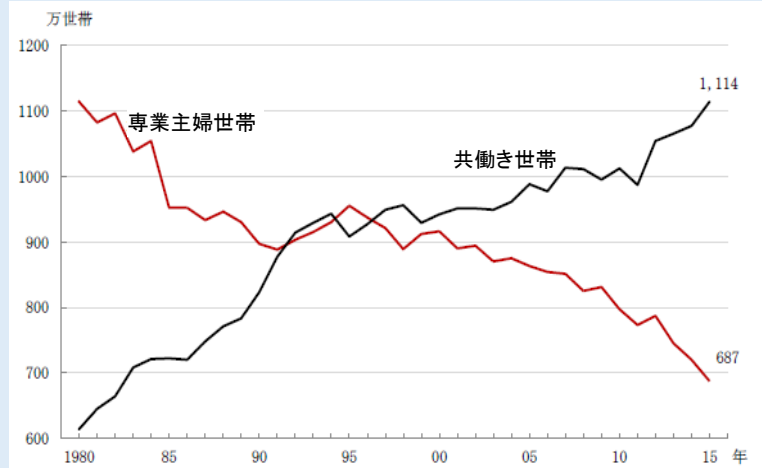
概要

- 大企業での終身雇用等で仕事を通じて経済的に豊かな生活志向から、コミュニティビジネス等の新たなビジネス領域を志向する新卒者が急増。
- 共働きの世帯が約62%と年々増加しており、主婦・女性の社会進出がより顕著になっている。

●新入社員の働く目的



●専業主婦世帯と共働き世帯



3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(1) はたらく場をつくる

プロジェクト：女性によるシェア店舗

- 中心市街地の空きビル・空きテナントなど比較的規模の大きな遊休物件を活用。
- 家守は子育てママのネットワークを通じて先付け営業を行い、ビジネスオーナーの限界家賃と時間をコーディネートし、事業マネジメントを行う。
- 家守は、ビジネスオーナー同士の交流機能や託児機能・産後院など発展的事業展開を担う。

人材



杉浦さん
インタビュー

子育てサークルTasuki 杉浦希末子さん
リノベーションまちづくりを通じて、忙しいお母さんたちが「自分もできそう」と感じられる仕事や商店街のつながりを生かした託児機能など、子育てしやすい環境整備が目に見えて進んでいくことを夢見ています！

↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



北九州小倉魚町
ボポラート3番街

- 北九州小倉魚町では、10年以上使われていなかったデパートの1フロアを利用してたくさんの女性がそれぞれのスキルを活かした創作、販売を行っており、これら女性が交流することで、新たなビジネスも生まれています。



千本マルシェの様子

- 本市でも、スキルを持った子育てママが数多くおり、写真のようなマルシェが開催される機会も増えてきています。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(1) はたらく場をつくる

プロジェクト：生産者と直結した飲食業態

- 中心市街地の空きビル・空きテナントなど。規模は比較的小さなものを活用。
- 消費者と農産物の生産者を直接繋ぐことで、消費者はより新鮮な食材を低廉な価格で求めることができ、生産者はより高付加価値な食材で適切な収益をあげることができる。
- 郊外部の耕作放棄地などの活用にも期待がかかる。

人材



小松さん
インタビュー

REFS 小松浩二さん

美味しい食べ物のまわりには人が集まります。一生懸命はたらく若者の周りにも人が集まります。この地域は恵まれた「食」や、本当に尊敬できる生産者の方がたくさんいます。

今はこれら人のつながりを生かして、「沼津野菜」のブランディングや発信を検討しています！

↑ インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



東京都豊島区 都電テーブル

• ここは、「まちにもう一つの食卓を」をテーマに、全国の生産者から直送される安全でおいしい食材を楽しむことができるダイニングで、数多くのまちのお母さんの仕事を創出しています。



上土商店街「REFS」

• 自然・気候条件に優れた本市周辺は「食」の恵みの宝庫であり、REFSでは生産者の顔が見える安全でおいしい野菜を求めることができるばかりでなく、食に関する様々な情報を編集し、発信しています。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(1) はたらく場をつくる

プロジェクト：コワーキングスペース

- 中心市街地の空きビル・空きテナントなど。規模は比較的小さなものから中規模なものを活用。
- スタートアップ期の起業者に働く場を提供する機能と併せ、これら企業者が交流し、新たな起業者を呼び込み、また新たな仕事を生み出すなど拡大増殖する仕組みづくりが必要。
- これらのため入居者やスペースの使い方をコーディネートする役割が家守には求められる。

人材



山田さん
インタビュー

アンティークドア 山田知弘さん

私が運営するアンティークドアには多くの起業者が集まり、日々楽しい企画が生み出されています。

企画の一つとして、この度、沼津の食材を最大限に利用した「沼津バーガー」を販売することになりました！是非ご賞味ください！！

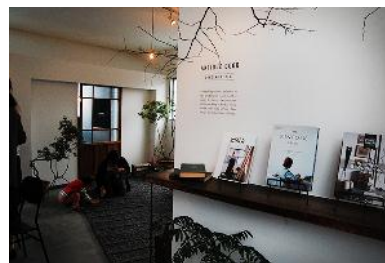
↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



北九州小倉 秘密基地

- この施設では、仕切られたシェアスペースとともに、利用者の交流を目的としたコワーキングスペースが設けられており、頻繁に開催される交流会と相まって、様々なビジネスが拡大・増殖しています。



大岡 アンティークドア

- 主宰の山田さんが大岡にあるビルを購入し、「アンティークドア」は出来上がりました。1階にはカフェなどが併設された、豊かな仕事空間となっており、日々様々な企画が海出せれています。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

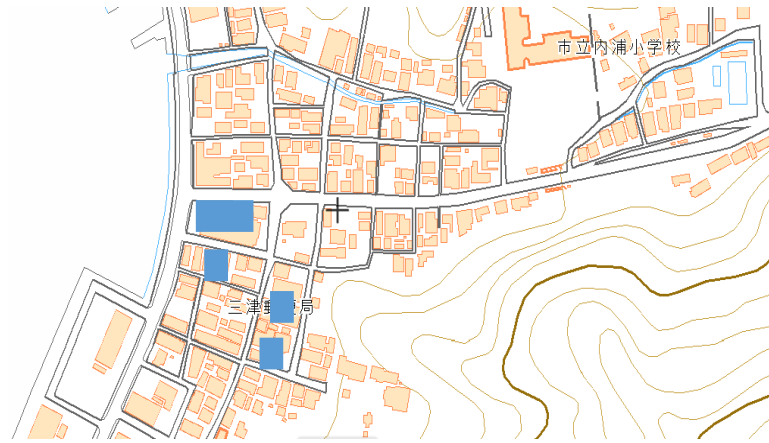
人材

空間

環境

(2) 暮らしの場をつくる

エリアイメージ



三浦 (内浦三津) エリア

千本・三浦など海辺エリア

自然の多い住環境を求めてくる層に対しては、元別荘の多い千本エリアや三浦の水辺などを中心に物件提供。
沼津港周辺の空き倉庫はリビルディングセンターとして活用。

(凡例)

■ RS対象物件

■ 相談のあった物件

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

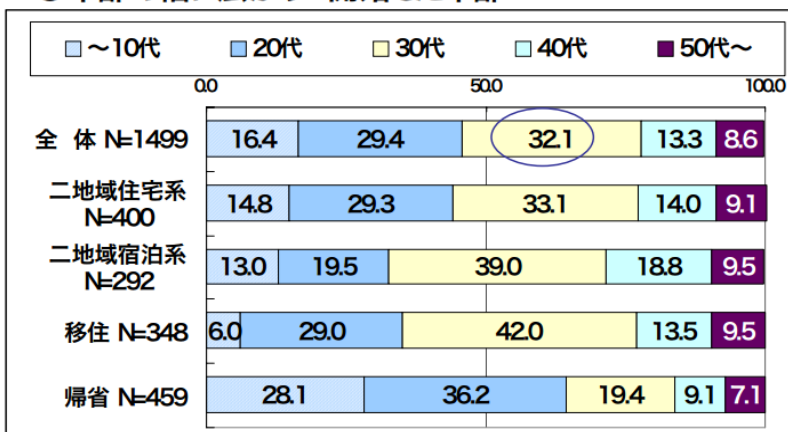
環境

(2) 暮らしの場をつくる

概要

- ・ ライフワークバランスが重視され始め、働き方と暮らし方を意識的に選択する人が増加。
- ・ 2拠点居住実践者は30代が32%、20代が29%と全体の半数以上を占めている。全体のライフステージの変化（子育て）により、自然豊かな環境を求めている人が多い。
- ・ 沼津から東京に通勤している人は約1,200人。（既に首都圏で働き沼津で暮らすというライフスタイルの実現可能性は極めて高い。
- ・ 移住先に関する情報のうち、最も需要が高いのが「空き家」。空き家の入手のサポートや、空き家の改修環境を整え、2拠点居住を選択するような感度の高いXターン者に訴求するサービスを展開する。

●年齢の幅に広がりー開始した年齢



《地域住宅系の居住地と滞在先エリア》

居住地	全体	北海道	東北	北関東	首都圏	北陸	甲信越	中部圏	近畿圏	中国	四国	九州・沖縄
二地域住宅系	400	4.8	9.5	11.5	6.8	1.3	25.0	15.8	7.8	5.8	4.0	8.0
北海道	14	92.9	-	-	-	-	7.1	-	-	-	-	-
東北	19	-	78.9	10.5	-	-	10.5	-	-	-	-	-
北関東	13	-	-	53.8	15.4	-	23.1	7.7	-	-	-	-
首都圏	200	2.5	10.5	17.5	11.5	2.0	37.5	13.5	0.5	0.5	0.5	3.5
北陸	5	-	20.0	-	20.0	-	60.0	-	-	-	-	-
甲信越	6	-	-	16.7	-	-	66.7	-	16.7	-	-	-
中部圏	45	-	2.2	-	-	-	15.6	60.0	13.3	6.7	2.2	-
近畿圏	60	-	-	1.7	-	1.7	8.3	13.3	36.7	16.7	13.3	8.3
中国	10	10.0	-	-	-	-	-	-	-	80.0	10.0	-
四国	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	-
九州・沖縄	23	-	-	-	4.3	-	-	-	4.3	4.3	-	87.0

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(2) 暮らしの場をつくる

プロジェクト：2拠点居住の週末住宅

- 沼津に存在する15,000戸の空き家（空き家率15.9%）を活用。
- 不動産と改修の設計施工を行えるスキルのある家守を設立。空き物件の仕入れと移住希望者窓口を兼務し、空き家ツアーなどを定期的で開催しながらニーズの汲み上げを行い、空き物件とマッチングする役割を担う。
- 初期投資を支払いやすい仕組みなどにより空き家活用のハードルを下げ、流通を促す。

人材



高田さん
インタビュー

ツクリト建築設計事務所 高田昌彦さん
商店街の2階に住むなんてドキドキしませんか？

沼津には、まちなか、海辺それぞれに味のある、個性的な暮らしを送ることができる空き家が多いなと感じています。

↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



長野市・善光寺門前町まち歩き
(空き家見学会)

- 長野市の善光寺門前町では、月に1回、空き家をめぐるとツアーが開催されており、市内にとどまらず県外からも多くの方が門前町の暮らしを始めています。



内浦まちあるき後の
ふりかえりの様子

- 本市でも、善光寺門前町のまち歩きを主宰する倉石さんをお招きし、まちなかと内浦地区のまち歩きを開催し、多くの方に参加いただきました。今後、具体的な移住に繋がるべく取り組み内容について検討していきます。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(2) 暮らしの場をつくる

プロジェクト：リビルディングセンター

- ・沼津港周辺の空き倉庫等大空間の遊休不動産を活用。
- ・古材の持つ魅力や施工方法をアドバイスできる家守を設立。
- ・家守はWEBメディアなどを活用し、古材を活用した空間の作り方や使い方について編集・発信する。
- ・地域の工務店等と連携し、古材の安定的な調達を行える仕組みを構築する。
- ・DIYによる自分らしい個性的な空間の創出を通じて空き家の流通の促進を目指す。

人材



一杉さん
インタビュー

ToolBoxディレクター 一杉伊織さん

現在、東京原宿で「ToolBox」のディレクターをしている一杉です。私の地元沼津でも是非「リビルディングセンター」をつくりましょう！

↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



長野県下諏訪町
リビルディングセンター



大岡 アンティークドア

- ・「世の中に見捨てられてしまったものに、もう一度価値を見出し世の中に出していく」ことを目的に出来上がったこの施設では、古材の販売、空間デザインの提案、古材を通じたものづくりの交流を意図したカフェなどの機能を有しています。
- ・大岡の「アンティークドア」は、主宰の山田さんがアンティークのドアを衝動買いしたことがきっかけとなり出来上がりました。1階のアンティークのドアがここにしかない価値を生み出しています。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

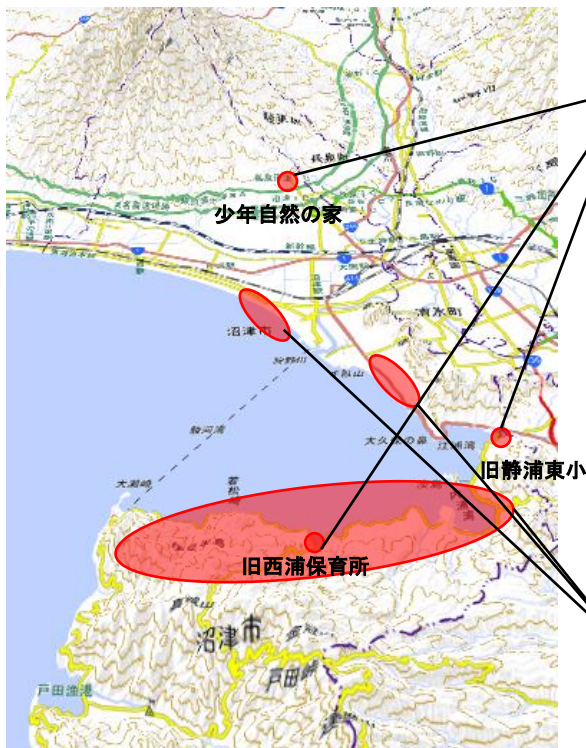
人材

空間

環境

(3) 遊び場をつくる

エリアイメージ



少年自然の家や旧西浦保育所など遊休化した公共施設・空間
これら遊休化した公共施設を活用して、パラスポーツ運動場などスポーツコンテンツやアウトドアコンテンツを創出。



少年自然の家



旧西浦保育所

千本・御用邸周辺・三浦エリア
千本エリアや御用邸周辺エリアの元別荘を活用したステイケーション、三浦の空き家を活用したまちやどなどによる新たなツーリズムの創出。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

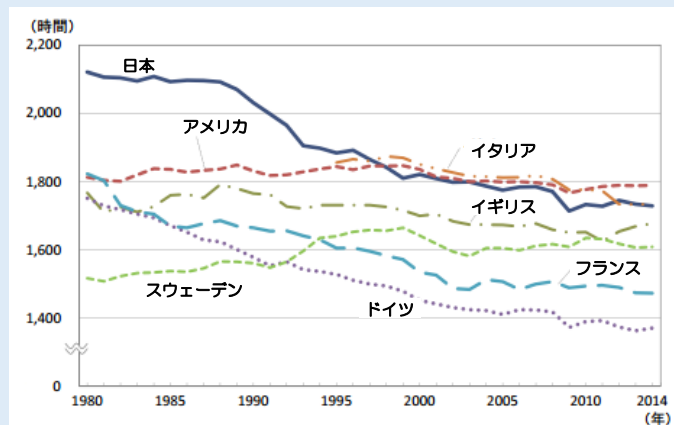
環境

(3) 遊び場をつくる

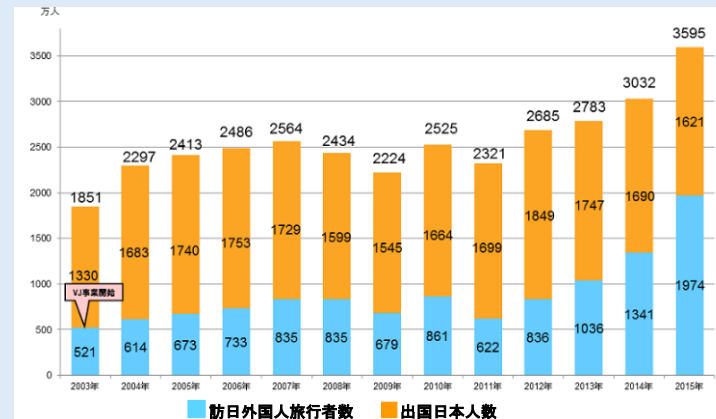
概要

- 1人あたりの平均年間総実労働時間は、世界各国で減少傾向にあり、余暇に費やす時間が生まれてきている。特に日本では、ここ数年、低値で推移しており、余暇の使い方に対するビジネスチャンスが生まれている。
- 訪日外国人旅行者数は年々増加しており、ここ数年は特に大きな伸びをみせている。外国人をターゲットとした新たな観光ビジネスの拡大が期待できる。
- 2020年東京オリンピック・パラリンピックを契機とした新たな産業の創出も期待できる。

●一人当たり平均年間総実労働時間



●訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(3) 遊び場をつくる

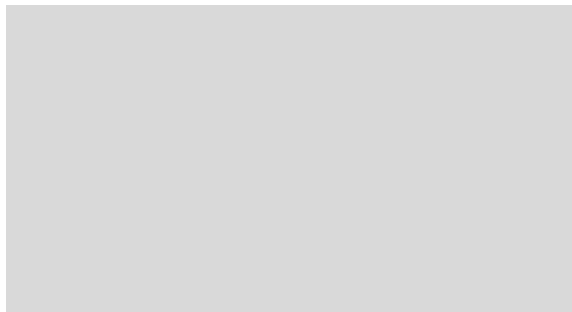
プロジェクト：ステイケーション

- 千本エリアや御用邸周辺の元別荘などを活用。
- 宿泊サービスや上質な飲食の提供に精通した家守を設立。
- 利用者には、本市の環境資源を楽しみつくすアウトドアサービスなど多様なコンテンツを提供。
- 旅館業法などに係る許認可のコンシェルジュ的な行政担当者を選任。

人材



**さん
インタビュー



↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



神奈川県葉山
海を臨むコンパクトハウス

- 全国の海辺を中心に、比較的長期間（1週間程度）の滞在を想定した「ステイケーション」形態の宿が次々に生まれており、ゆったりとした上質な旅を望む旅行者から好評を得ています。



沼津市千本 某邸宅

- 明治時代、御用邸が造営されたことをきっかけに本市には数多くの文人墨客が別荘を構え、本市での滞在を満喫していました。
千本エリアにも数多くの別荘があり、中には遊休化したものもあります。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

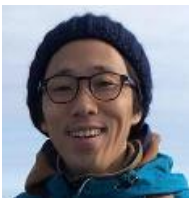
環境

(3) 遊び場をつくる

プロジェクト：まちやど・ アグリツーリズムの宿

- 三浦エリアの元民宿や空き家などを活用。
- 家守を設立し、宿泊機能、飲食機能、アウトドアサービスなど提供するサービスをマネジメント。
- 漁業者、農業者などと連携し、地域の暮らしを体験できるサービスの提供も視野に入れる。
- 旅館業法や都市計画法などに係る許認可のコンシュールジュ的な行政担当者を選任。

人材



今井さん
インタビュー

カフェノア オーナー 今井風太さん

カフェがある三浦エリアは海越しの富士山の景観が素晴らしく、最近は首都圏からもアクセスしやすくなったので、新しいツーリズム、是非やってみたいです！

↑ インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



伊アマルフィの
アグリツーリズム

- イタリアの高級リゾートの一つ、「アマルフィ」の一部の地域は観光地化されておらず、レモン農園に囲まれ、素朴な料理を楽しむアグリツーリズムを堪能することができます。



内浦三津のまちなみ

- 本市の古くからの観光拠点であった内浦地区や漁業・みかん栽培などが行われている西浦地区は、隣接する海のアクティビティや海越しの海の景観など素晴らしい資源と相まって、新たなツーリズムの可能性を秘めています。

3-2 どんなことをどうやってやるの？

立地

食

人材

空間

環境

(3) 遊び場をつくる

プロジェクト：パラスポーツ運動場

- ・市内の遊休化した官・民の運動場や体育館を活用。
- ・家守を設立し、車いすなど必要となる器具のレンタルなど、気軽に親しむことができるサービスの提供も併せて行う。
- ・ここにしかないサービス提供により、日本全国を対象とした広範な需要を狙う。
- ・公共施設・空間の利用ルールの弾力的運用や活用事業者選定ルールに係る検討を行う。

人材



吉川さん
インタビュー

富山市在住（本市出身：建築士）
吉川和博さん

車いすバスケなどのパラスポーツは、楽しむ場所が無いことの他に、楽しむための器具を準備するのにも苦労。

気軽に利用できるパラスポーツ運動場があれば、全国から利用者が集まるのは間違いないです！

↑インタビュー差替え

先行類似事例 / 沼津での兆し



岩手県紫波町
オガールベース

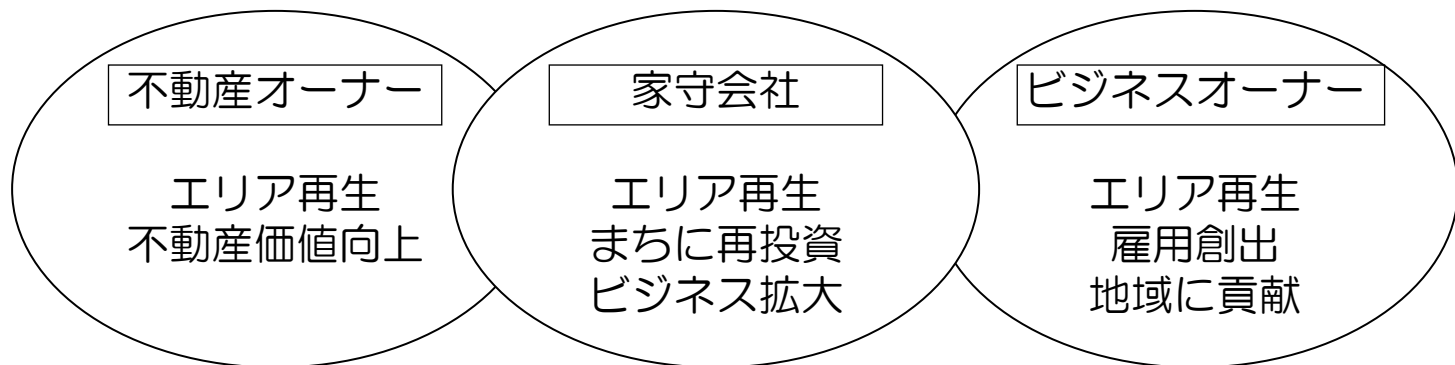
- ・全国でも珍しいバレーボール専用体育館とホテルからなる「オガールベース」。国際基準の専用床が使われた体育館や宿泊などの使い勝手の良さが評判を呼び、合宿利用の学生チームなど全国から利用者が集まっています。



- ・本市では多くの市民がスポーツに親しんでいますが、市内にある廃校施設を利用してスポーツの選択肢を増やすことは、市民の健康をより増進し、持続可能なまちづくりを進める観点からも重要な取り組みです。

3-3 誰がやるの？

(1) 不動産オーナー・家守・ビジネスオーナーが共に進めるまちづくり



(2) 家守会社って？

家守会社とは、補助金に頼らず、民間自立型の事業をコーディネートすることを生業とした会社であり、民間自立型まちづくり会社とも言い換えることができます。

江戸時代、地主・家主に代わってその土地・家屋を管理し、地代・店賃（たなちゃん）を取り立て、また、自身が地域に詰めて、公用・町用を勤めた者を「家守」と呼んだことが起源となります。

家守会社って何をやる会社なの？

家守会社は不動産オーナーと起業者、居住者などのテナントの間に立って、
 ○事業企画 ○転貸・投資 ○不動産マッチング などを行い、収益を挙げ
 ○エリアマネジメント（エリアの再生を目的に、複数のリノベーション物件をコーディネート）
 を通じ、収益を再投資し、まちの再生を目指します。

3-3 誰がやるの？

(3) 不動産オーナーのコツ

①まだまだやれることはあると考える

賃料をずっと変えずに、借り手がいないと嘆いていないでしょうか？

大規模な改修をしてからでないと貸し出せないと考えていないでしょうか？

リノベーションまちづくりは、投資を極力抑えた小さく事業から始まるまちづくりです。

まずは、家守会社や若いビジネスオーナーたちに低廉な賃料で物件を使ってもらうことから始めましょう。

②家守会社やビジネスオーナーと一緒に事業をする

大規模修繕のオーナー負担や煩雑な契約など、物件を貸し出すことを面倒に感じていないでしょうか？

まずは家守会社に物件をゆだねる決断を試みましょう。

そのうえで、賃料等収益を挙げながら事業を大きく育てましょう。

(4) ビジネスオーナーのコツ

①ここでしかできないことをやる

人口減少やネットビジネスの台頭など社会・経済構造が大きく変容する現代においては、「ここにしかないこと」を生み出し、薄利多売ではなくいかに高付加価値なビジネスモデルを実践することが事業の成否を分けます。本市の資源を活用し、本市でしかできないアイデアに満ちた事業を展開しましょう。

②小さくはじめる

事業にはリスクが付き物です。まずはどこまでのリスクなら無理なく負えるかを考えることが必要です。

大きな投資による大きな事業ではなく、まずは小さな投資により小さく事業を始めましょう。

そして挙げた収益を再投資して、少しずつ事業を大きくしていきましょう。

3-4 民間（金融機関等）の支援

リノベーションまちづくりによって創出される事業は、収益性と公益性を備えた民間主導の事業であり、できる限り補助金に頼らず、経済合理性を追求するものとなってきます。

一方、ビジネスオーナーの多くは資金的に乏しい若者であり、また、家守事業者は自ら事業を行わず、物件も保有しない場合が多いなど、通常では資金調達が難しい状況にあります。

このため、リノベーションまちづくりを通じた事業について、特にスタートアップ期における資金調達をスムーズに行うことができる環境整備を行う必要があります。

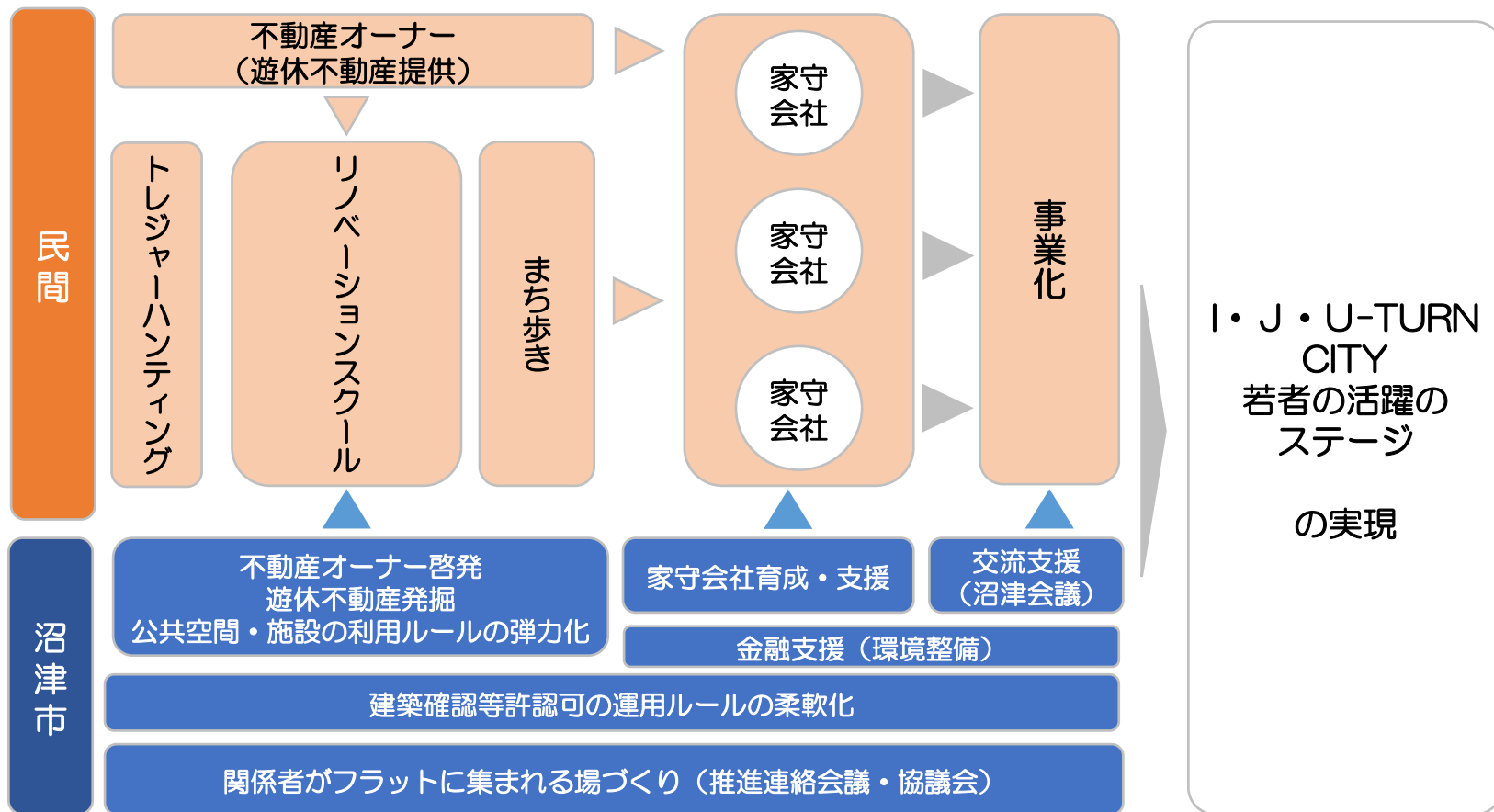
(1) 公的融資

地域金融機関や日本政策金融公庫等と連携し、事業の実績や保証のない若い起業者でも利用できる新たな公的融資について検討し、創設します。

(2) 相談体制

融資やクラウドファンディングなど多様な資金調達方法について相談できる体制について検討し、整備します。

3-5 行政（沼津市）の支援



・本市は、都市計画・産業振興・子育てなどさまざまな部署横断により不動産オーナー・家守会社・ビジネスオーナーそれぞれの支援に取り組みます。

4 スケジュール

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
戦略	戦略策定	内容の共有 実現サポート 戦略の見直し	内容の共有 実現サポート 戦略の見直し	内容の共有 実現サポート 戦略の見直し	内容の共有 実現サポート 戦略の見直し
スクール	スクール開催（2回）	スクール開催	スクール開催	スクール開催	スクール開催
物件	不動産オーナー啓発 物件発掘	物件発掘	物件発掘	物件発掘	物件発掘
家守		家守講座 家守会社設立支援	家守講座 家守会社設立支援	家守講座 家守会社設立支援	家守講座 家守会社設立支援
ビジネス オーナー		沼津会議（仮称）	沼津会議（仮称）	沼津会議（仮称）	沼津会議（仮称）

■参考資料

○沼津の現状

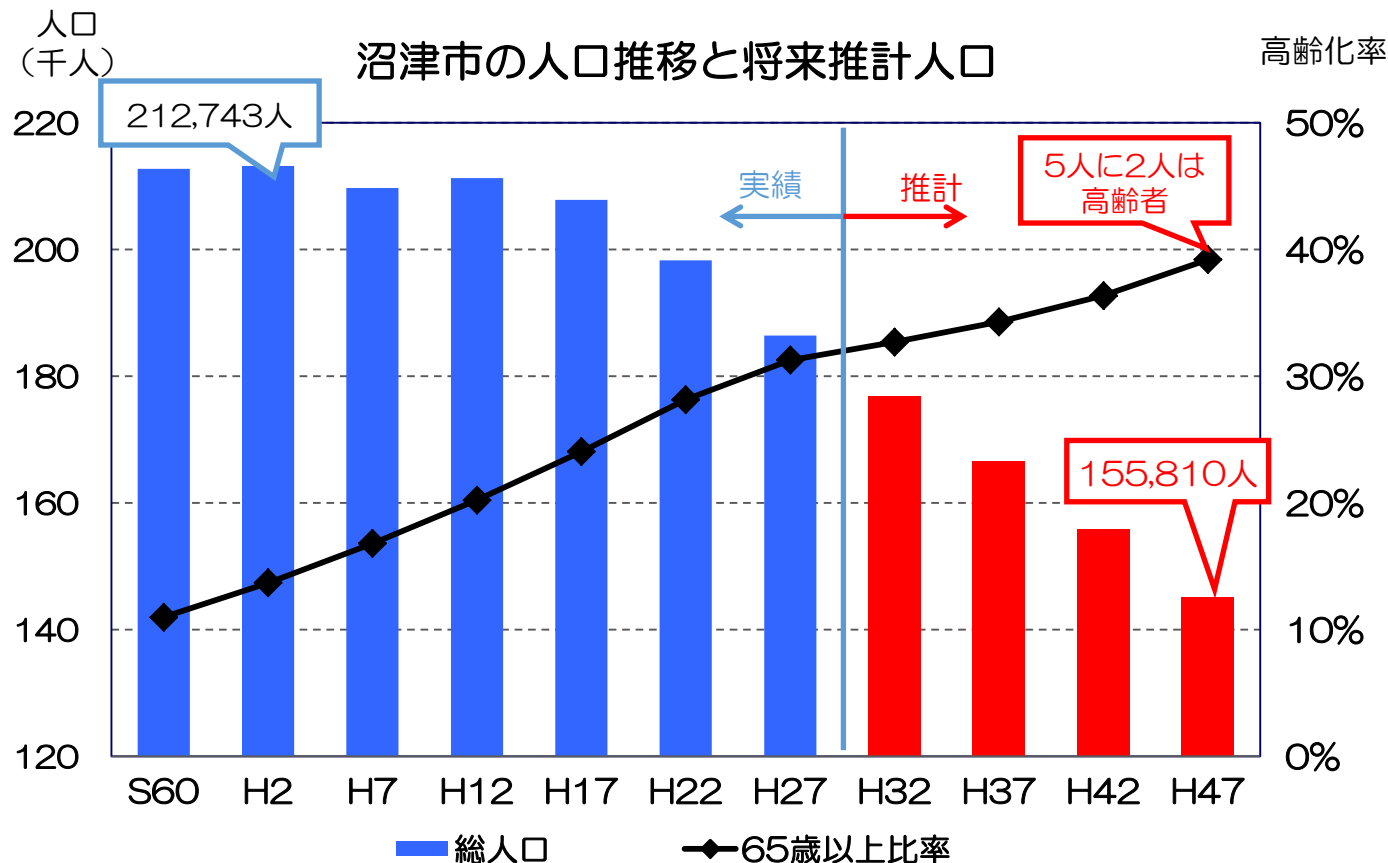
- ①人口動態
- ②主要産業（製造・卸売・小売り業）における従業者数の推移
- ③人口コーホート図
- ④沼津市の財政推移（義務的経費率）
- ⑤市中心部の地価推移
- ⑥公示地価の推移（商業地・平均）
- ⑦空き家の状況
- ⑧公共施設の状況

○沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

（全6回の概要）

■参考資料

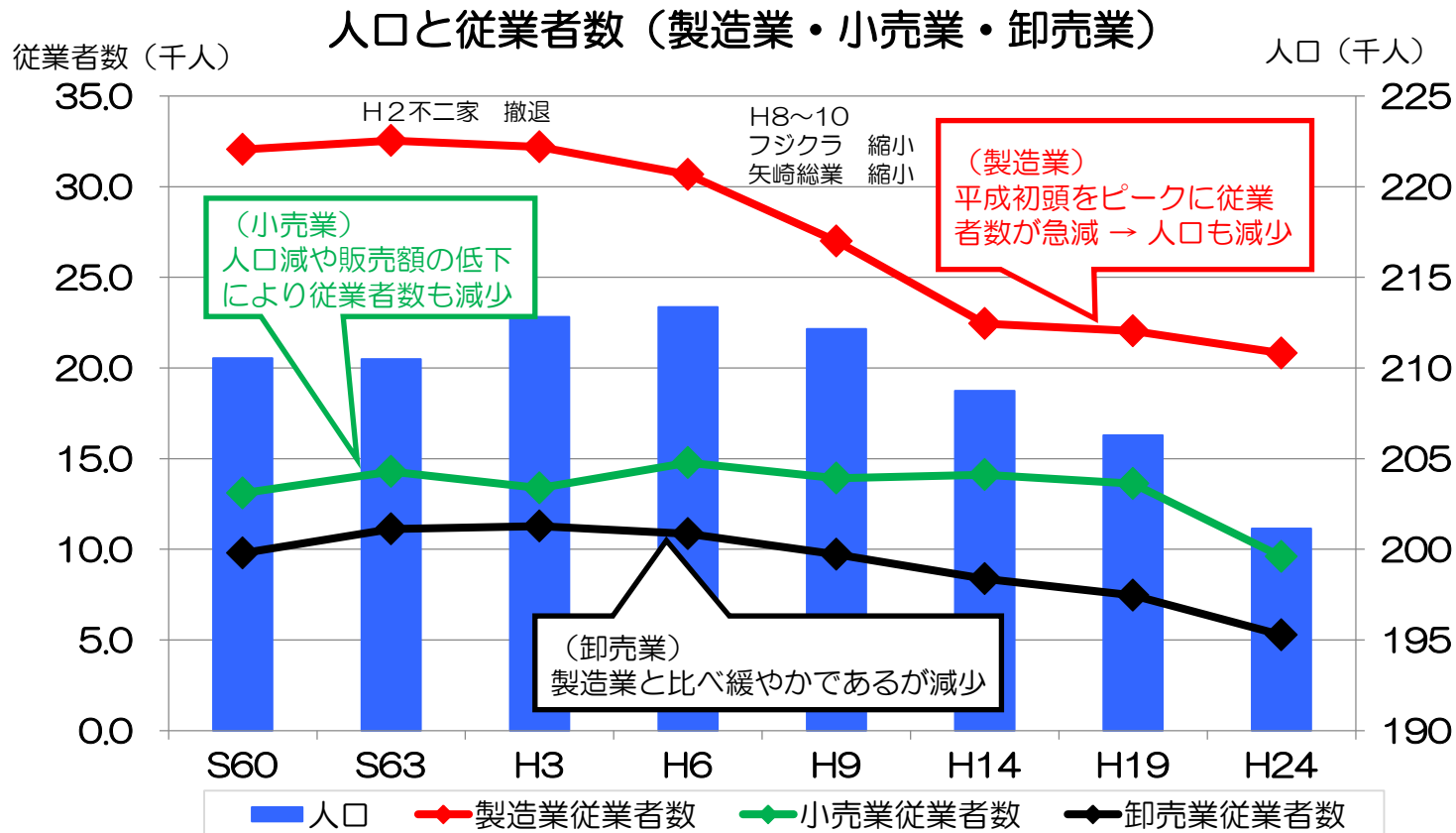
沼津の現状 ①人口動態



20年後には人口が今の3/4となり、5人に2人が高齢者

■参考資料

沼津の現状 ②主要産業における従業者数の推移

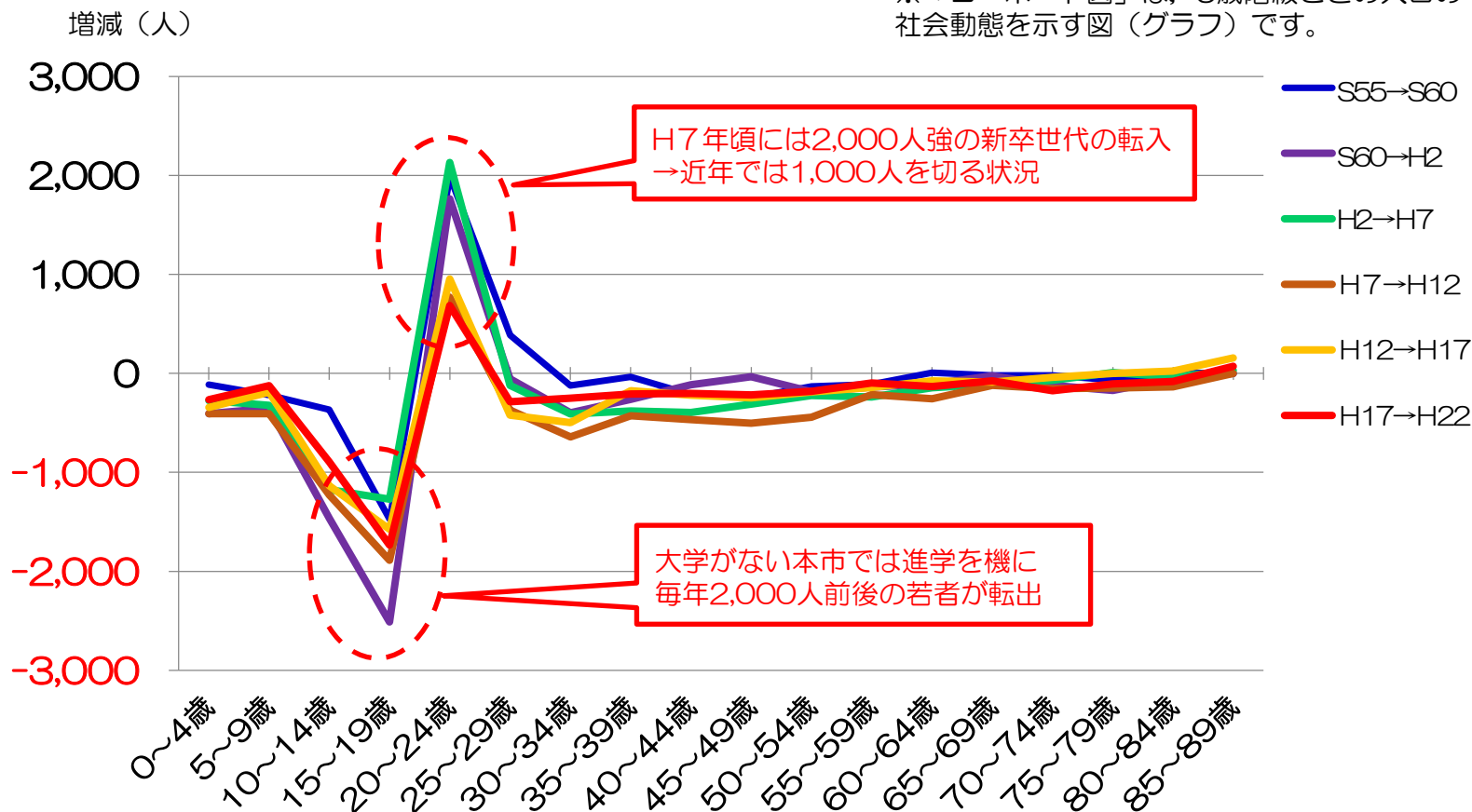


製造業の雇用の減少を皮切りに、卸売・小売りの雇用も減少

■参考資料

沼津の現状 ③人口コーホート図

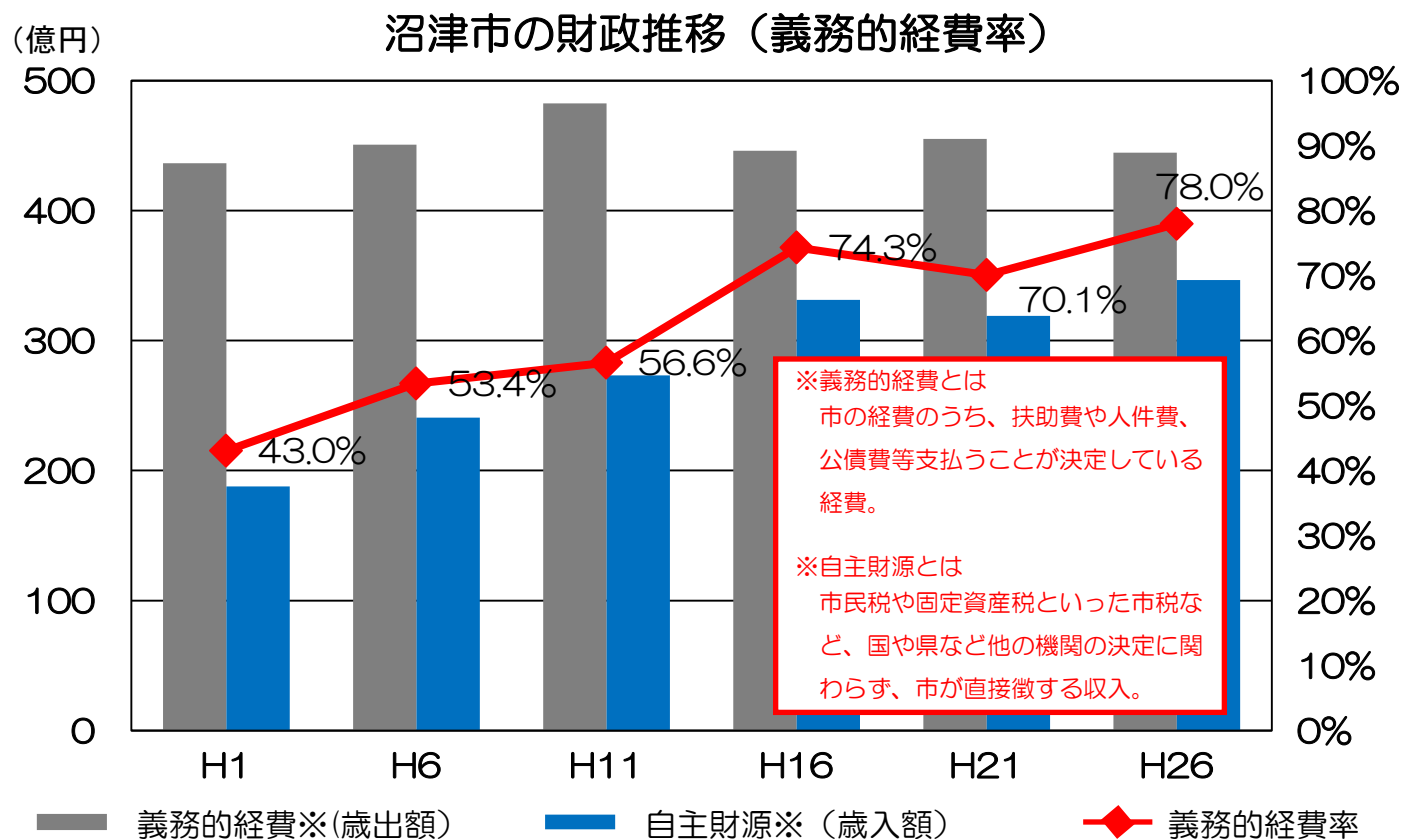
※「コーホート図」は、5歳階級ごとの人口の社会動態を示す図（グラフ）です。



進学による転出は変わらず、新卒世代の転入が1,000人減少

■参考資料

沼津の現状 ④沼津市の財政推移（義務的経費率）



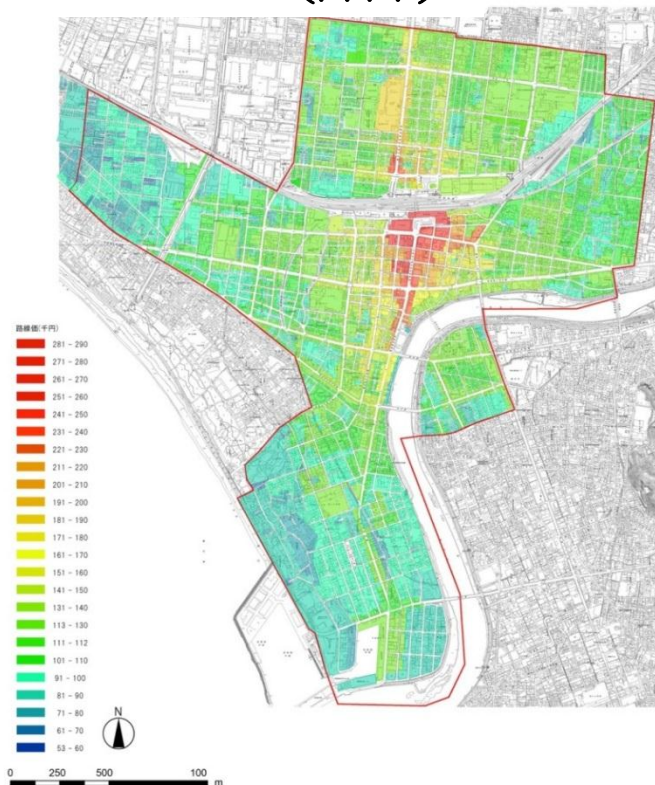
人口動態により、義務的経費率の急増が予想される

■参考資料

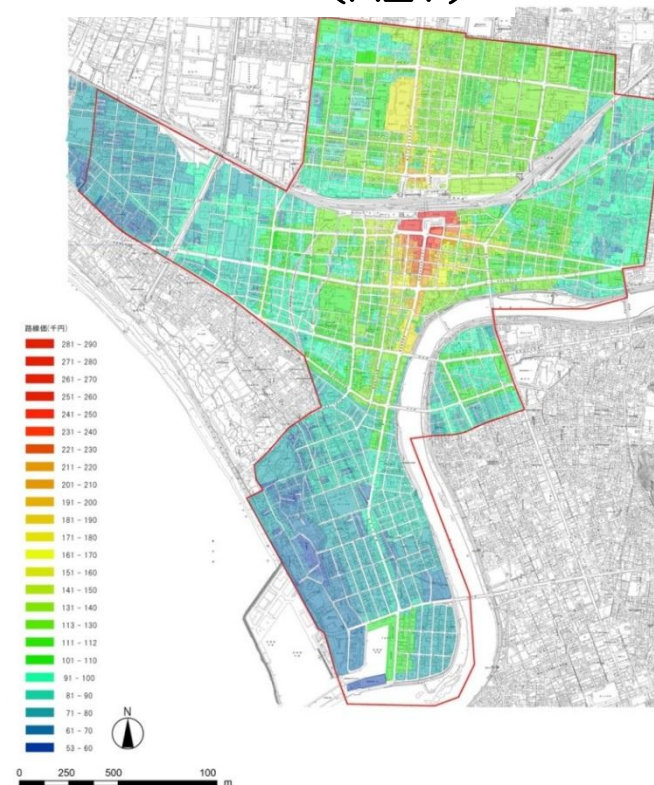
沼津の現状 ⑤市中心部の地価推移

路線価による市中心部の地価の推移

(H17)



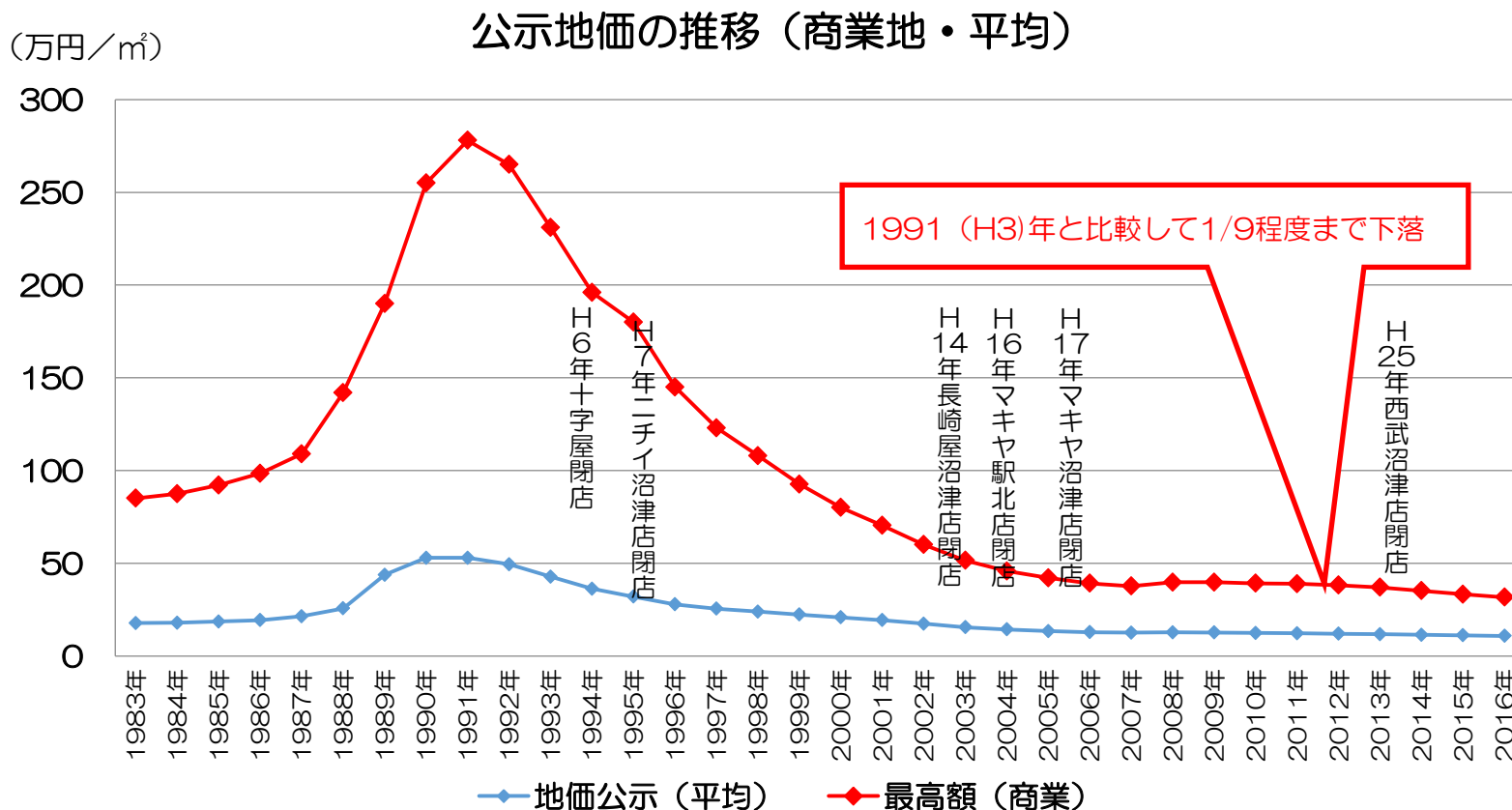
(H27)



中心部及び沿岸部の地価の下落が進む

■参考資料

沼津の現状 ⑥公示地価の推移（商業地・平均）

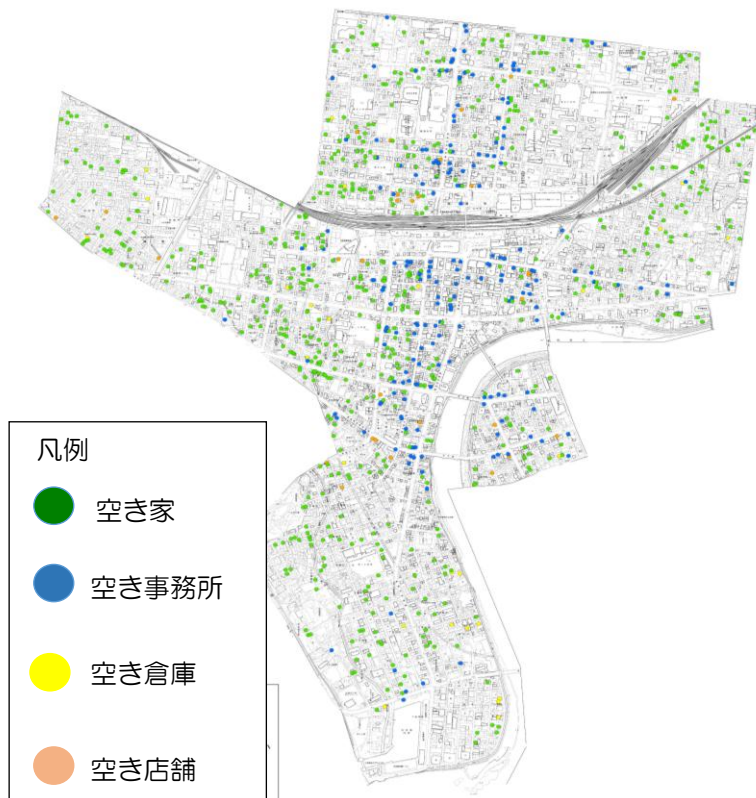


バブルの崩壊以降、次々に大型店が閉店 地価も大きく下落

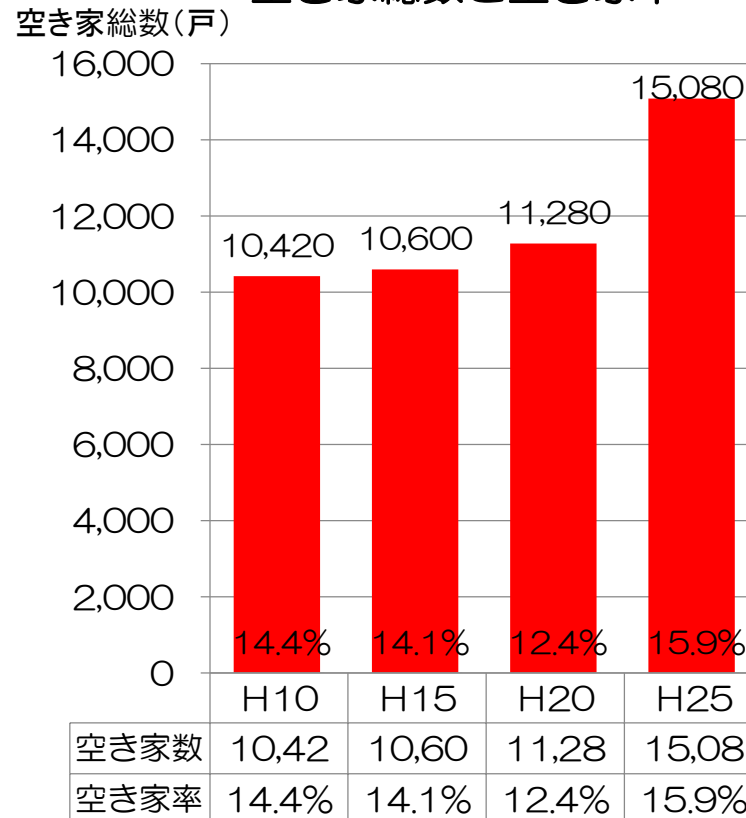
■参考資料

沼津の現状 ⑦空き家の状況

中心部の空き家の分布



空き家総数と空き家率

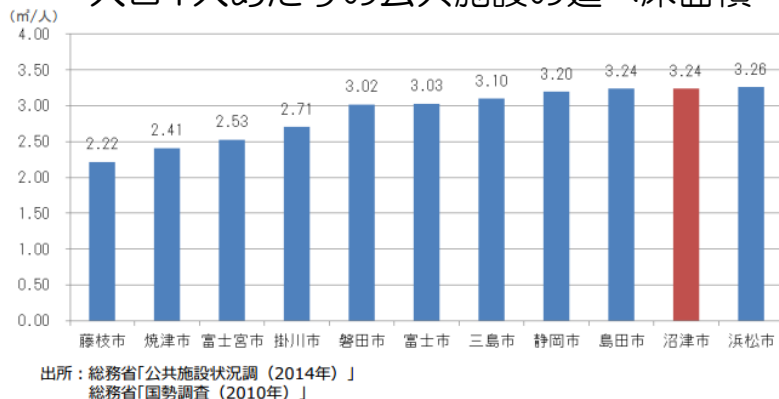


商業地・住宅地とも投資が減退

■参考資料

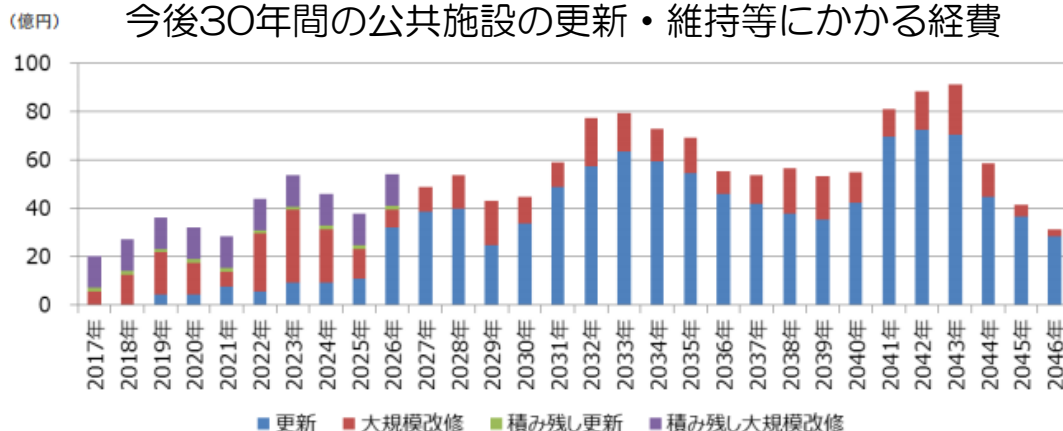
沼津の現状 ⑧公共施設の状況

人口1人あたりの公共施設の延べ床面積



- 左のグラフは県内の人口10万人以上の市における公共施設の床面積を相対的に比較したものです。本市は浜松市について2番目に多い状況となっています。

今後30年間の公共施設の更新・維持等にかかる経費



- 過去4年間における公共施設の更新等にかかる経費は、年平均26億円となっておりますが、今後30年間では年平均53億円と約2倍に膨らむ推計となっております。

このままでは公共施設が維持できず、市民サービスが低下

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第1回

日 時：平成28年5月20日（金） 18時～21時

会 場：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

テーマ：「リノベにまつわる沼津の現状」

講 演：「不動産オーナーと家守による北九州と
豊島区の実践」

(株)リハ リグ 代表取締役 嶋田洋平氏

参加者：委員…5名

オブザーバー…一般…約90名

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	江口 亨	国立大学法人 横浜国立大学 都市イノベーション研究院 准教授
	後藤 行宏	(株)ゴトー 代表取締役
	杉澤 数人	(株)大志建設 代表取締役
	山田 知弘	(有)日の出企画 代表



■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第1回（主な意見）

- 海・山・川といった環境資源に恵まれ、食べ物もおいしい。若者の新しい発想でまちに新しい動きを作り出して欲しい。
- 高校を卒業してから東京に出たが、離れて初めて沼津の良さを実感した。食資源、環境資源、景観など。東京から友人を連れてくると皆感動してくれる。
- 現在富山で仕事しているが、いつかは地元の沼津に帰りたと思っている。そのためには沼津で子供を育てたいと思える環境を整えたいと思っている。沼津はまちなかだけでなく、その周辺の自然環境も魅力がいっぱい。子供には本物に触れさせたいと思っており、子育ての視点を持ってリノベーションまちづくりを進めることも必要。
- 沼津の高校生が、卒業後すぐに起業するような環境整備、例えば高校生のうちから商いを経験させるなどどうか。
- 三浦地区の旧小学校や「らららサンビーチ」のオフシーズンの活用を提言したい。
- 沼津は周辺市町と比べ物件価格が安かったので沼津で事業を始めた。
- 津波懸念で沿岸部の地価が下げているが、逆にチャンスなのでは？

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第2回

日 時：平成28年7月14日（木） 18時～21時

会 場：沼津情報・ビジネス専門学校

8階ホール

テーマ：「沼津の資源と新しい仕事」

講 演：「欲しいものはアプリにある」

株式会社333代表取締役 桑原宏治氏

参加者：委員…10名

オブザーバー…一般…約100名



区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	江口 亨	国立大学法人 横浜国立大学 都市イノベーション研究院 准教授
	勝又 あすか	(株)きずな 代表取締役CEO
	大木 真実	daitai GRaPHiC 主宰
	杉浦 希未子	子育てサークルTasuki 代表
	高田 昌彦	ツクリト建築設計事務所
	石田 徹	KaiNani Paddle Sports 代表
	上野 裕晃	カヤックタパ自然学校 リーダー
	小松 浩二	REFS 代表 沼津あげつち商店街振興組合 理事長
	岩崎 亘	(株)イージェイ 代表取締役 (株)1Odo 代表取締役

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第2回（主な意見）

- ・素晴らしい環境資源が日常の中に溶け込んでいることが沼津の最大の資源だと感じる。全てのコンテンツが手の届くところにあり、それらに満たされた暮らしに憧れる。
現在東京に住んでいるが、暮らしの拠点を沼津において、東京で働くイメージが湧いてきた。
東京と沼津の距離感であれば実現可能性は高い。
あとはWEBメディアなどで人材が見えてくれば大きな流れを創り出せるのでは。
- ・子育てママは働きたいし子供とも一緒にいたい。こんなママは自宅で仕事をする場合が多いと思うが、外で人と関わりたいというニーズ多く、まちなかに子供を連れて行けるオフィスがあると良いのでは。
- ・東京と地元の2拠点で仕事をしていたが、現在は地元で絞って仕事をしているが、自然に近い環境に暮らし、仕事ができることに喜びを感じている。午前中に山登り、午後から仕事をすることもある。
周辺では鹿やイノシシが多く、シビエに可能性を感じる。
- ・現在、大岡のコワーキングスペースで仕事をしているが、いいアイデアが生まれる優れた環境だと感じている。沼津にもっとこういった空間があれば、利用したい女性は数多くいる。
- ・沼津には若者が遊ぶ環境が少ない。身近にサッカーができるような環境が欲しい。
- ・若者の意見をくみ上げるような仕組み、ふらっと気軽寄れるような場が欲しい。
- ・市の職員が率先してまちに出ていくべき

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第3回

日 時：平成28年8月30日（火） 18時～21時

会 場：新仲見世商店街

テーマ：「沼津の不動産オーナーの役割」

講 演：「不動産オーナーの果たすべき役割」

中屋興産(株)代表取締役

北九州リノベーションまちづくり推進協議会会長

梯 輝元氏

参加者：委員…8名

オブザーバー…一般…約90名



区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
特別委員	片岡 寛之	北九州市立大学 准教授 北九州家守舎 取締役
委員	江口 亨	国立大学法人 横浜国立大学 都市イノベーション研究院 准教授
	後藤 行宏	(株)ゴトー 代表取締役
	今井 俊之	新仲見世商店街理事長
	鈴木 尚宜	会社員 御幸町 不動産オーナー
	山田 知弘	(有)日の出企画 代表
	光林 治	沼津市産業振興部長

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第3回（主な意見）

- 市役所の斜め向かいで、母が所有する床屋があるが現在は営業していない。この物件を売ろうという話もあったが考えが変わった。現在会社員をしており、家族を養いながら起業する方法を模索したい。
- 行政が企画した空き家見学会に参加した。川沿いの蔵を見学した際にミニシアターを開催したいと直感的に感じ、現在実施に向け動いている。もっとたくさん空き家を見てみたい。
- 古い建物やビンテージ家具が好き。私も空き家見学会に参加したが、その場で借りたくなってしまった。こんな人は数多くいると思うので、そういった機会や場を提供して、多くの人何かを始めるきっかけを作りたい。
- この商店街で電気屋を営んでいる。アーケードを撤去して歩道をきれいにすればお客さんが戻ってくると長年思っていたが、この会議に参加して、まずは持て余している自分の物件の活用から始めるべきだと、順番が逆だったと気づいた。
- 会社員をやっており部下も多くいる。最近残業が少なくなってきており、若者はまちなかに遊ぶ場所、コミュニティを求めている。
- 電気屋さんの物件の小さいスペースを借りて、多くのママと一緒に仕事をしたら、余剰スペースを活用して学童保育をしたら、などといったイメージが湧いてきた。

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第4回

日 時：平成28年10月25日（火） 18時～21時

会 場：ぬまづのたカラボ（沼津ラクーン3階）

テーマ：「沼津の遊休資産と新しいコンテンツ」

講 演：「水辺の使いこなし面白事例」

(株)水辺総研 代表

RaasDESIGN 代表 岩本唯史氏

参加者：委員…6名

オブザーバー…一般…約70名

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	江口 亨	国立大学法人 横浜国立大学 都市イノベーション研究院 准教授
	後藤 克裕	沼津市企画部長
	福田 隆	沼津市都市計画部緑地公園課 主査
	飯塚 允也	沼津市産業振興部商工振興課 主任



■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第4回（主な意見）

- 狩野川階段堤は良く整備されているが、石張りで寒々しい感じがする。柔らかさが足りない。民間が使いこなすことで温かさが出てくれば良い。日陰も大事。
- 狩野川沿いには遊休不動産も数多くあり、中には花火大会の日しか使われていないものもある。花火大会以外の日には解放してくれれば良いのに。
- 旧静浦東小を三浦地区の拠点として使ったらどうか。グラウンドを利用してパークアンドライド。校舎を利用して沼津の食資源を提供するなど。また、らららサンビーチの夏季以外の利用も考えたい。
- 地区センターの使い勝手が悪いので、まずはネットで予約できるようにするなどユーザーフレンドリーな仕組みを構築したらどうか。
- リノベーションスクール後、金融機関の対応が柔軟になってきたように感じる。今、沼津はリノベーションまちづくりに関する気運が高まってきており、不動産オーナーにはもっとハードルを下げてほしい。
- 本日の会場（旧西武デパート）も遊休不動産と言える。上階に空きスペースがあり、都内や地元で活躍するアーティストを掛け合わせるイベントを開催する。
- 公園に簡易な託児機能があれば、周辺の居住に繋がるのでは？

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回

日 時：平成28年11月29日（火） 18時～21時

会 場：耕文社工場ビル

テーマ：「沼津の新しい暮らし方」

参加者：委員…11名

オブザーバー…一般…約80名



区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	江口 亨	国立大学法人 横浜国立大学 都市イノベーション研究院 准教授
	長澤 一成	(株)耕文社 代表取締役社長
	今井 俊之	新仲見世商店街理事長
	山田 知弘	(有)日の出企画 代表
	岩崎 亘	(株)イージェイ 代表取締役 (株)1Odo 代表取締役
	今井 風太	ノラカフェ オーナー
	小松 浩二	REFS 代表 沼津あげつち商店街振興組合 理事長
	大木 真実	daitai GRaPHiC 主宰
	杉浦 希未子	子育てサークルTasuki 代表
	植松 伸浩	沼津市企画部ぬまづの宝推進課 公民連携推進プロジェクトチーム

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回（主な意見）

（まちなかエリアの不動産を活用し働く場をつくる）

- 働く若者の周りには人が集まる。「働く場を創る」というのは象徴的にも良いと思う。
- W i f i など通信環境が大事。
- 母の手作り小物が思いかけず売れる。クラフト小物などは沼津でも良い商売になる可能性がある。
- うちの物件（商店街の電気屋さん）は間口が大きく、シェア店舗などで使ってもらえばと考えている。
片づけワークショップに参加してくれる人を募集したい。

（公共空間・公共不動産を活用するための使いやすい仕組みをつくる）

- 商店街の歩道に机を置いたことがあるが、まだまだ使いづらい。規制の運用が固い。
- 西浦の保育所跡地を利用したい。まずは園庭を利用してマルシェを開催したいと考えている。
- マルシェもよいが、育ったビジネスオーナーが固定店舗へ出展するなど次につながるビジョンが必要。
- 門池公園でマルシェをやりたい。

（千本・内浦の空き家群を活用して新しいツーリズムの産業をつくる）

- 先日同級生が内浦の空き物件を紹介してくれた。
海が近く、富士山の景観も素晴らしい。今はいろいろ な妄想を膨らませている。

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回（主な意見-つづき）

（市内と周辺の農業生産品をまちなかで消費できる仕組み
及び農家とレストランをつなぐ新たな飲食形態）

- 所有物件の1階のキッチンを利用して、沼津のハンバーガーをつくらうとしている。愛鷹牛の生産者を誰か紹介してほしい。
- 産前産後のケアハウスをやりたい。地元食材を使った離乳食などを提供したらどうか。
- 沼津の独自性をより打ち出すために、例えば沼津で水揚げされた魚を肥料として利用し「ぬまづ野菜」の打ち出し、ブランド化を考えている。

（まちなかと周辺の遊休不動産を活用して、リノベーションによる新しい居住環境とコミュニティつくる）

- 沼津は首都圏から近く、リビルディングセンターの可能性がある。
- 祖母の遺産を利用して、昭和40年頃築の建物を自分で改修している。リビルディングセンターは是非利用したい。
- アンティークのドアを買ったことをきっかけに、「アンティークドア」という名のコワーキングスペースを運営している。最近は古物商の資格も取った。資材や建材が余っていたら、安く譲ってほしい。

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回（主な意見-つづき）

（新たなファイナンススキームをつくる）

- ・家守会社は自分で事業をやるわけではなく、担保物件がないため資金調達（融資）が難しい。まちの旦那衆がこういった主婦や起業家に出資してくれれば良いが、毎度のこととなると難しいだろう。そこで市民と金融機関でファンドをつくってみてはどうだろうか。クラウドファンディングも事業規模によっては現実的な選択肢となり得る。こういった使いやすい制度が整ってくると、事業者は補助金に頼らず起業することができるようになる。
- ・クラウドファンディングを活用したが、これは通常の資金調達と違い、お金とともにファンを集めることができる。また、出資者は投資してくれるだけでなく、リピーターになってくれる可能性が高い。

（まちやど業態の宿、アグリツーリズムの宿）

- ・友人が狩猟免許を持っており、鹿やイノシシが良く捕れるという。ジビエ的なものを調理できる人がいれば、ジビエを提供する宿をやってみたい。
- ・西浦ではみかんの収穫体験やきれいな星空を満喫するグランピングなどの可能性もある。
- ・自分は都会で生まれ育ったので自然にあこがれがあり、自分の子供にも自然を体験させたいと思う。
- ・戸田のミカン農家はイノシシなどの被害に困っており、今はこういった害獣を獲っても焼却処分しているとのこと。これらを加工する仕組みがあれば資源の活用につながる。

■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回（主な意見-つづき）

（海の活用 クルージング）

- 海の家をやりたいと考えている。仲間が欲しい。
- 狩野川の利用に関しては「狩野川活用協議会」というものがあり、商店街や行政も参加し、狩野川の利用に関する相談の窓口になっている。
- 「沼津の海活用協議会」があればよいのではないか。

（農産物の二次加工品）

- 規格外の農産物は通常、収穫量の2～3割は出る。これを活用策を考えたらどうか。
- 福祉施設の調理設備は使いきれていないので活用の余地があるのではないか。
- 静岡には酒蔵が多いが、どこでも酒粕を廃棄していると聞く。首都圏では甘酒が流行っており、活用できないものか。



■参考資料

沼津市リノベーションまちづくり戦略会議について

第5回（主な意見-つづき）

（その他：スポーツコンテンツ・スポーツツーリズムなど）

- J3に昇格したアスルクラロ沼津やパラリンピック出場者など、沼津にはスポーツ資源があると思う。

自分はパラアスリートの義足エンジニアだが、何かスポーツコンテンツを形にできないか。

- 義足と福祉を結び付けると、社会保障費が抑えられた持続可能なまちづくりに繋がるのでは。

そのためにも市民が身近にスポーツに触れられる環境をリノベを通じて生み出しては。

- スポーツツーリズムの切り口もあるのでは。スポーツバーのようなコンテンツが沼津にはないので、逆にチャンスではないかと感じる。
- 沼津のバー文化とスポーツを重ね合わせては。
- 車いすバスケットなどパラスポーツをやろうとするとお金がかかる。例えば車いすをレンタルすることができる車いすバスケット練習場を廃校の体育館を活用して整備するなどどうか。
- 市では新しい体育館の整備を進めようとしているが、体育館周辺の香貫山や狩野川など、周辺を含めたエリアがスポーツパーク的なものとなることを望む。
- 戦略会議は本年度で終わってしまうが、いろいろな規模のひらかれた会議を今後も続けていくべき。