# 報道取材情報（沼津市）　　平成 29 年6月 30 日（金）発表

| | |
|---|---|
| 名 称 等 | 沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドラインの公表 |
| 公 開 日 | 平成29年6月30日（金曜日） |
| 担　　当 | 都市計画部　まちづくり政策課<br>直通　055－934－4886　内線　2579 |

## 1　内 容

本市では、空き家や空き店舗などの遊休不動産を新たな使い方により再生し、これを複数生み出し連鎖させることで、まちの賑わいや雇用の創出、エリア価値の向上等を目指すリノベーションまちづくりに、平成27年度から取り組んでいます。

取り組みの基本的な考え方や推進イメージを、民間と行政が共有して進めていくため、平成28年度に民間主導による議論の場として「沼津市リノベーションまちづくり戦略会議」を年6回開催し、そこでの意見をもとに「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン」を策定しました。

## 2　今後の活用

このガイドラインを市HP等で公開・発信し、市民等に広く周知を図り参画者を増やしていくとともに、ガイドラインで示すビジョンの実現に向けて、今年度の取り組みを充実させていきます。

## 3　策定の経緯・経過

平成28年度に民間主導による議論の場として「沼津市リノベーションまちづくり戦略会議」を年6回開催し、延べ600人程の市民等が参加。そこでの意見をもとに、ガイドラインを策定しました。

| | 開催日 | テーマ |
|---|---|---|
| 第1回 | H28．5．20 | リノベにまつわる沼津の現状 |
| 第2回 | H28．7．14 | 沼津の資源と新しい仕事 |
| 第3回 | H28．8．30 | 沼津の不動産オーナーの役割 |
| 第4回 | H28．10．25 | 沼津の遊休資産と新しいコンテンツ |
| 第5回 | H28．11．29 | 沼津の新しい暮らし方 |
| 第6回 | H29．1．24 | 戦略の策定に向けて |

## 4　添付資料

沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン（概要版）

※基礎資料等も含む完全版については、市HP（リノベーションまちづくり）で公開しています。

http://www.city.numazu.shizuoka.jp/renovation/index.htm

NUMAZU
city

# 沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン

『ぬまづでつくる、自分らしい暮らし』

Proud NUMAZU

RENOVATION

「小さくはじめて、大きく育てる」

# リノベーションまちづくり

「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・公共空間の活用事業を通じ、U・I・Jターン人材による新たなコンテンツが、さらなる新たな人材やコンテンツを呼び込み、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としています。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」により進めます。

**まちに増える遊休不動産**（空き家・空き店舗）

**リノベーションの手法を用いて再生**
- 初期投資を抑制できる
- スピードが速い
- 事業性、収益性が高い

**一定のエリアにおいて複数の遊休不動産再生を面的に展開**

- 雇用の創出
- コミュニティの再生
- エリアの価値向上

**まちのリノベーション**

## リノベーションまちづくりの掟

**その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。

**その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。

**その3 都市・地域課題を解決**
事業を通じて都市経営課題を解決する。

**その4 補助金に頼らない**
経済合理性を追求し、継続的・発展的な事業展開を図る。

## 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**
エリア再生
不動産価値向上
物件を使って
エリア価値を向上

**家守会社***
エリア再生
まちに再投資
ビジネス拡大

**ビジネスオーナー**
エリア再生
雇用創出
ここにしかない
コンテンツをつくる

＊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。
不動産オーナーと企業者、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。

### 民間（金融機関等）の支援

**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。

**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。

### 行政（沼津市）の支援

- 不動産オーナーの啓発
- 遊休不動産発掘
- 家守会社育成・支援
- 交流支援（沼津会議）
- 公共空間・施設の利用ルールの強化
- 金融支援（環境整備）
- 建築確認等認可の運用ルールの柔軟化
- 関係者がフラットに集まれる場づくり（推進連絡会議・協議会）

都市計画・産業振興・子育てなど様々な部署横断により
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。

LOCATION

# 沼津にしかない地域資源を活かす

沼津の宝 ──。ここだけにしかない地域資源を再確認してみると、
沼津の未来がより明確に想像しやすくなります。
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。
リノベーションまちづくりでは、既に存在する地域資源を活かすことがキーポイントです。
沼津だからできる暮らし方、働き方があります。

## 水辺と山が隣接した環境資源

・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

## 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
中間に位置し、海・山の恵みが豊富

市内に12校ある
数多くの高校生

(潜在的な)スキルを持った女性、
子育てサークルや、
パンマルシェなどの多数の市民活動

## 子育てママや高校生などの人的資源

・まちなかに点在する空きビルや共同築物
・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

## 開かれた民間・公的遊休不動産

CONCEPT

リノベーションまちづくり・沼津の未来コンセプト

# 100% U-TURN CITY

大学がない本市では、多くの市民は進学を機に転出してしまいます。
同時にそれは、外の地でさまざまなスキルを身につけ活躍している人がいるということ。
併せて、首都圏からのアクセスの良さを考えると、
沼津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。
本市では、「いったん離れた人たちが自分たちのまちをつくる」ことをコンセプトに、
帰ってきた人がかかわりやすいまちへの変革を、
遊休不動産を活用した「リノベーションまちづくり」により実現します。

リノベーションまちづくりで
こんなことがはじまる!!

STRATEGY

# 戦略イメージ

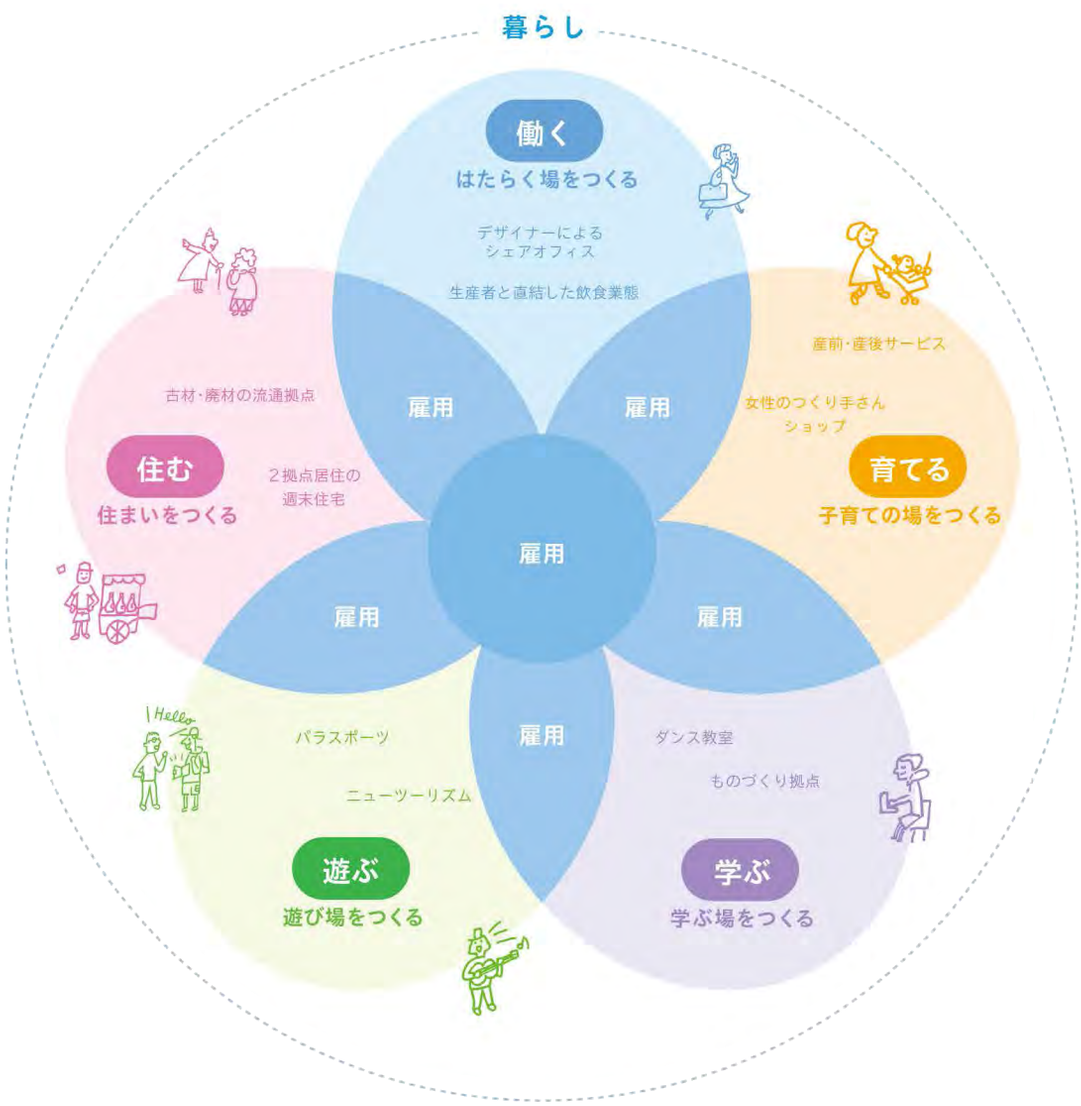
本市の都市経営課題ずばり「質の高い雇用の喪失」です。
従来型産業による雇用の喪失を端緒に、居住の減少・投資の減退という悪循環に陥り、閉塞感も蔓延・・・。
リノベーションまちづくりでは、Uターン人材等市外でスキルを身に着けた人材による
「働く」、「育てる」、「学ぶ」、「住む」、「遊ぶ」コンテンツを通じた「質の高い雇用」を次々に生み出します。

**環境資源等**
立地　環境　食

**100% U-TURN CITY**
I・J・Uターン人材など
スキルを持って帰ってくる人材が
自らまちをつくる

**空間資源**
市内の空き家　空き店舗
公共空間　公共施設

**遊休不動産**




**「質の高い雇用」の創出**

# 沼津の未来を想像してみよう

近い将来、どんな暮らし方をしたいですか？
沼津をどんなまちにしたいですか？
数年後の沼津の風景を切り取ってみよう。

## 風景 その1

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。

## 風景 その2

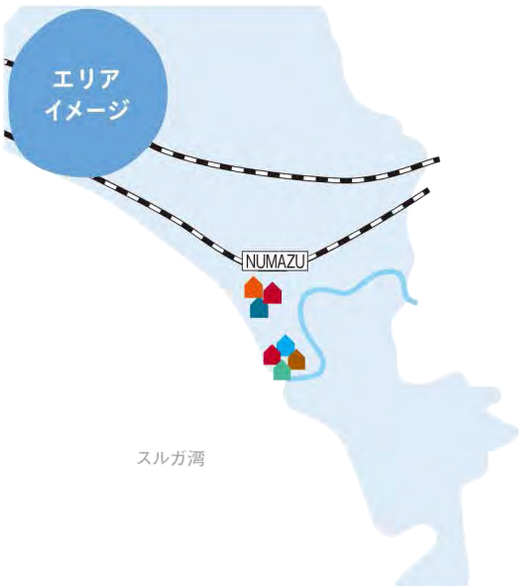
市役所の近くにある倉庫で、
結婚式が行われることになりました。
新郎は沼津出身のエさん。
エさんは現在、都内で働いていますが、
倉庫をリノベーションした個性的な結婚式場があると聞き、
地元で挙式することを決断しました。
いよいよ結婚式当日。
多くの友人に見守られ婚姻届を提出したあとは、
夫婦揃って道路に敷かれたレッドカーペットを歩いて式場に向かいます。
道路の両側には満面の笑顔の友人たちがいますが、
何故か近所のおじいちゃん、おばあちゃんもいて、
まるでまちに祝福されているようで、
2人は思わず涙してしまいました。
まだ式は始まっていないのに・・・。
式は沼津で採れた食材を使った料理が大好評。
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、
子供ができたら戻ってこようと。

## 風景 その3

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挙式や
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。

PROJECT ❶

# はたらく場をつくる




## まちなかエリア

新仲見世商店街を中心としたエリアや
市役所周辺エリアに「若者のはたらく場」を
集中的に創出。
空きビルや空きテナントを活用。

## 沼津港周辺エリア

沼津港周辺の倉庫を活用して
シェア型のはたらく場を創出

## デザイナーシェアオフィス

市内に点在するグラフィックデザイナーが
集まり相互の情報交換もできる
沼津のクリエイティブ基地です。
デザイナー同士が協力、刺激し合う事で
質の良いデザイン開発や
新たなデザイン案件が生まれる
創造的でオープンな場になります！

daitai GaPHiC
大木真実さん

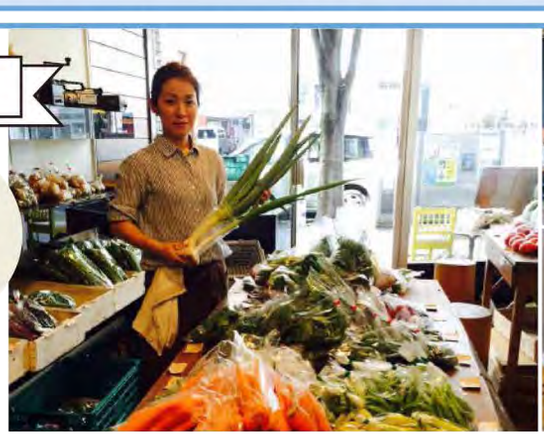
頻繁に開催される交流会やイベント、利用者同士の交流から、新たなビジネスが拡大・増殖していく。質の良いデザイン、情報、新たに開発した沼津ブランドの発信基地にもなる。

**Do!** ☆中心市街地の空きビル・空きテナントなど規模が比較的小さなものを活用。☆入居規模に応じて港周辺の倉庫棟も視野に。☆プロッターなど機材を効率的に使用できるシェアワーキングのほか、販売、企画展など多様な企画を展開。☆エリアの様々な仕事との連携によるインキュベート機能にも期待。

## 生産者と直結した飲食業態

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！

REFS
小松浩二さん



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。

**Do!** ☆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も検討。

PROJECT ❷

# 子育ての場をつくる

## まちなかエリア

新仲見世商店街を中心としたエリアや
市役所周辺エリアに女性の活躍の場を創出。
併せて、産前産後ケアサービスなどの
子育て支援サービスも創出し、
女性の子育て環境を向上させる。

## 女性つくり手さんショップ

リノベーションまちづくりを通じて、
女性たちとその家族が
自分らしく生き生きと暮らせるまち、
人と人との繋がりが、
地域への想いと行動を連鎖的に生むまち、
進学に伴い県外に出て行った子どもたちが、
戻ってきたいと思えるまちになるよう
今からできることをしていきます！

子育て応援サークルいちご
藤井さやかさん

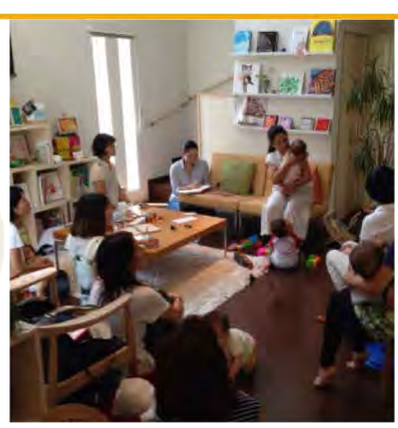
使われていなかったビルの１フロアーを利用してたくさんの女性がそれぞれのスキルを活かした創作、販売を行っており、これら女性が交流することで、新たなビジネスも生まれています。

**Do!**
- ☆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、彼女たちの限界家賃と時間をコーディネートし、運営を行う。
- ☆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。

## 産前産後ケアサービス

子どもを産みやすく育てやすい環境とは、
支援を自分で選択できる自由があること、
そしてママ自身が受動態でいるのではなく、
能動態でいることが大切ではないかと
考えています。行政や助産院に加え、
民間人がこの分野に取り組みことは、
ママのこれからの未来に繋がると
思っています。

子育てサークルTasuki
杉浦希末子さん



産前産後の女性のための助産師がいるケアハウス。
出産期にある女性が安心して妊娠・出産・育児ができるように心と身体のケアを総合的に提供する。

**Do!**
- ☆中心市街地、縁辺部の空き家等を活用。郊外沿岸地域や山間部の空き家等も候補。
- ☆家守会社は講師や助産師などのプレーヤーをコーディネートし、ママ達のコミュニティ創出とヘルスケア、メンテナンス、自立した学びの場を提供。
- ☆将来的に沼津の優れた環境資源を活かした、産前産後に係るステイ施設を創出。

PROJECT ③

# 学ぶ場をつくる

## まちなかエリア

新仲見世商店街を中心としたエリアや市役所周辺エリアに公的教育にとどまらない民間による教育サービスを創出。空きビルや空きテナントを活用。
また、ファブラボなどものづくりを通じた教育機能も創出。周辺部の空き倉庫などを活用。

## 狩野川・海辺など水辺エリア

中心部を流れる狩野川や海辺のアウトドアアクティビティなど自然体験を通じた学びの機会を数多く創出する。

## ダンス教室

ダンスを通じて
子供、お母さん、おばあちゃんなど
今まで商店街に来なかった多様な世代が
健康に明るく躍動する姿を増やして、
まちを変えていきます！

ダンス講師
小泉奈々美さん

H29.9月に開催されたリノベーションスクールでの提案「商店街の店舗をダンス教室として再生」。店舗の利用にとどまらず、アーケード下の利用を通じた「踊る商店街」構想も。

**Do!**
☆中心市街地の空きビル・空きテナントなどを活用。☆港周辺の倉庫などの活用も検討。
☆敷地単体でのサービス提供にとどまらず、道路等公共空間の活用などエリアへの波及効果も期待。
☆家守はダンス教室と併せ、託児機能や女性のつくり手さんショップなど顧客ニーズに合わせた事業展開を行う。

## ものづくり拠点

ものづくりなどを通じてゆるーく
価値観を共有した人から
様々なビジネスがゆるーく生まれていくと
感じています。
私も自分の取り組みを通じて、
がっつり起業したい人、副業でよい人など
様々な人の活動を応援していきます！

アンティークドア
山田知弘さん

ファブラボのような、あらゆるものを創ることを目的とした3Dプリンタやカッティングマシンを備えた工場で市民が自由に使えるような仕組みを。沼津工業高等専門学校との連携。

**Do!**
☆中心市街地の空きビル・空きテナントや港周辺の倉庫などを活用。☆沼津高専卒業生を中心に、まずは既存の工作機械設備の時間外活用を検討。
☆事業の進捗に伴い、工作機械の充実を図る。☆民間事業者による運営がされることとなった少年自然の家の工作室の活用にも期待。

PROJECT 4

# 住まいをつくる

## まちなかエリア

首都圏などへの通勤を前提とした
２拠点居住者には、新仲見世商店街
周辺エリアの２階空間など提供。
新たな飲食形態など質の高い暮らし
に繋がるコンテンツも創出。

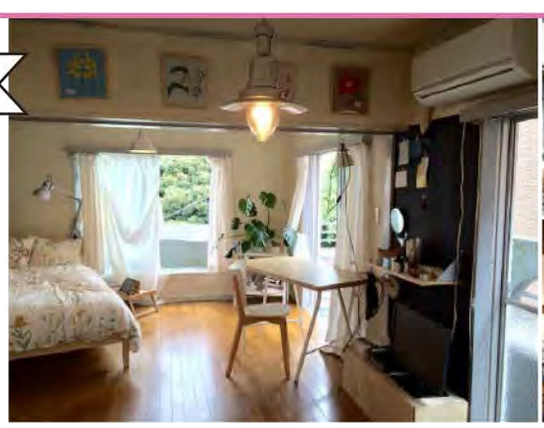
## 千本・三浦など海辺エリア

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
グセンターなど古材・廃材流通の拠点
として活用。

## 2拠点居住の週末住宅

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。

家具職人
永田暢彦さん



空き家をめぐる「まちあるきツアー」は市内にとどまらず県外からも多くの参加があり、
まちなか、内浦地区などの移住につながる具体的な取り組みを検討。

**Do!**
☆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に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。

## 古材・廃材の流通

現在、東京原宿で「ToolBox」の
ディレクターをしている一杉です。
沼津は古くから人が住む歴史あるまち。
きっと魅力的な古材が地域に
数多く眠っているはずです！

ToolBox ディレクター
一杉伊織さん

「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、古材を通じた交流の場としてのカフェ機能も。

**Do!**
☆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。☆D.I.Y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。

PROJECT ⑤

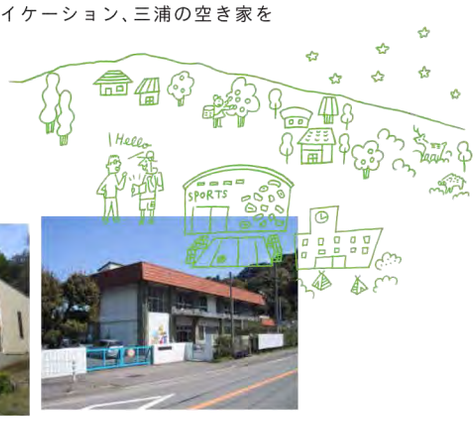
# 遊び場をつくる

## 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。

## 千本・御用邸周辺・三浦エリア

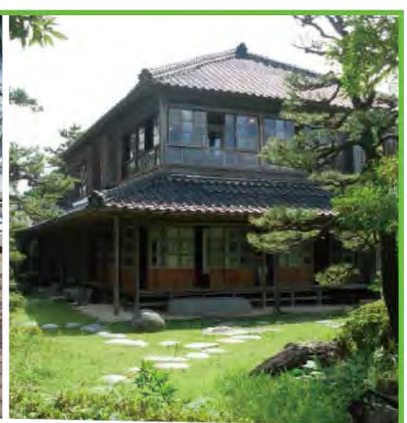
千本エリアや御用邸周辺エリアの元別荘を活用したステイケーション、三浦の空き家を活用したまちやどなどによる新たなツーリズムの創出。




## ステイケーション

沼津は首都圏からも近く、
海辺の環境も抜群です。
また、食資源にも恵まれており、
実はジビエも楽しむことができます。
設計者として、これら環境資源を
楽しみつくす上質な空間を
生み出したいです！

ツクリト建築設計事務所
高田昌彦さん



空き家をめぐる「まちあるきツアー」は市内にとどまらず県外からも多くの参加があり、まちなか、内浦地区などの移住につながる具体的な取り組みを検討。

**Do!**
☆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ュルジュ的な行政担当者を選任。

## まちやど・アグリツーリズムの宿

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り、
可能性に満ち溢れています。
新しいツーリズム、
是非やってみたいです！

カフェノラ オーナー
今井風多さん

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。

**Do!**
☆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や飲食機能、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。
☆旅館業法などに係る許認可のコンシュルジュ的な行政担当者を選任。