

リノベーションまちづくりとは

2014年11月27日

豊島区リノベーションまちづくり検討委員会


AFTERNOON SOCIETY
清水義次
shimizu@as-tokyo.com

“リノベーションまちづくり”とは

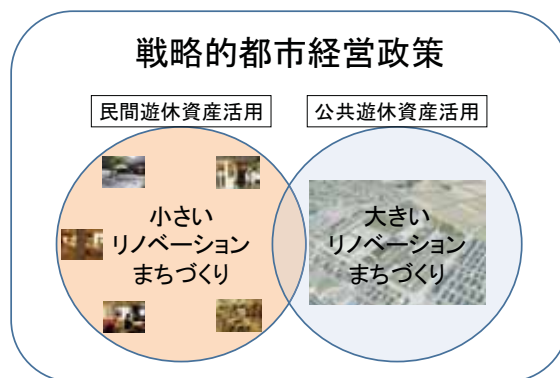
- リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変えること
- 民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う“民間主導の公民連携”が基本

リノベーションまちづくり検討委員会

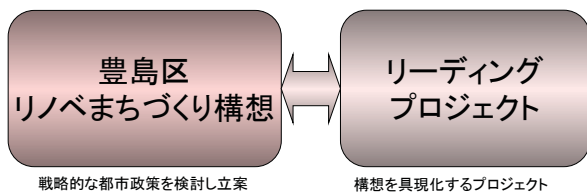
【目的】

遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、都市・地域経営課題を複合的に解決するリノベーションまちづくりを豊島区において推進するための戦略的かつ具体的な都市政策を策定すること。

リノベーションまちづくりの構成要素

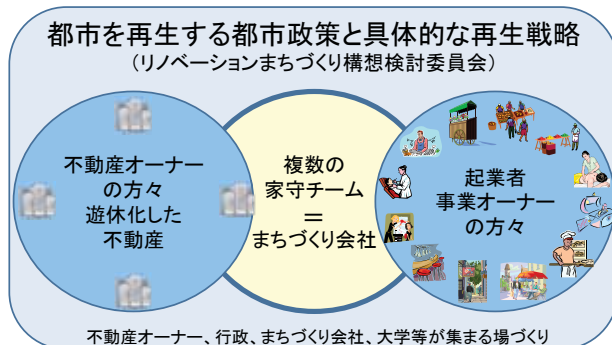


都市政策の立案とプロジェクト化を 同時並行で進める



豊島区リノベまちづくり構想は実現するためのもの
構想を絵に“描いた餅”にしておいてはいけない

まち再生に必要な構図



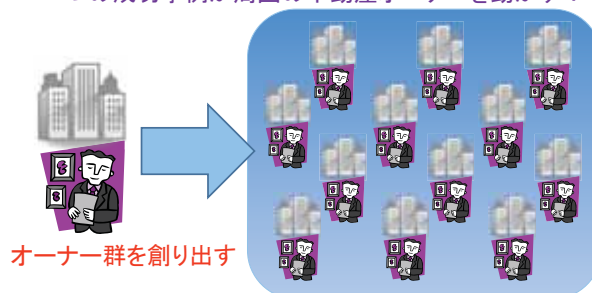
不動産を持っている人たちが自立して
まちづくりすることがどれほど大事か

しっかりした人が揃っていれば、いいまちができる
まちづくりを、そのエリアの民間と公共の不動産オーナー
に深く根ざした活動として捉えてみる必要がある
しっかりした不動産オーナーが連帯すると、継続する
まちづくり活動ができ、“エリア価値”が上昇する
不動産とまちづくりとは正比例の関係にある
この当たり前のことが極めて大切だ

行政も、民間も共に不動産オーナーとして
孫、ひ孫、その先まで続くエリアを創ろう！

志のある不動産オーナーと一緒に
一つの成功事例を創り出そう

一つの成功事例が周囲の不動産オーナーを動かす！



新しい都心居住者と新たな起業者を
まちに呼び込もう！

新しい都心居住者たち

SOHO系 事業オーナー

飲食系 事業オーナー

ものづくり系 事業オーナー

サービス系 事業オーナー

エンタメ系 事業オーナー



豊島区には、すでに実例がある



ロイヤルアネックス（向原）

豊島区には、すでに実例がある

Before →

After ↓



目白ホワイトマンション（目白2丁目）

都市・地域経営課題を解決する

□ 20～39歳の若年女性人口の減少⇒消滅可能性都市

- 自治体の財政危機(税収・地方交付税減少 X 支出増)
- 産業(特に地場産業)の疲弊
- 医療・介護費の増大
- 商業地の業務・商業の衰退
- 郊外住宅地の空き家の増加

□ 都心部の遊休ストック増大(空き家、空きビル、道路、公園)

- 雇用の喪失
- コミュニティの崩壊
- 民間(市民・企業)自立心の欠如
- 社会変化への対応力(マネジメント)の欠落
- 他

これらの諸課題を自分たちの問題として捉えることが大切
まちの生命力・維持力を高める総合的まちづくりを進めよう！

After

ポポラート三番街 2012年4月1日オープン
北九州でものづくりをする人たち50人(現在61人)が出店



(その2)

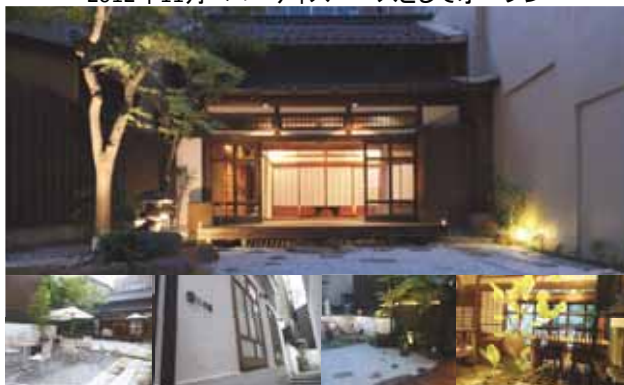
Before

第2回リノベーションスクールの題材 小倉魚町商店街の中の民家(廃屋)



After

2012年11月 パーティスペースとしてオープン



(その3)

Before

魚町銀天街に面する1階の大きな空き店舗



After

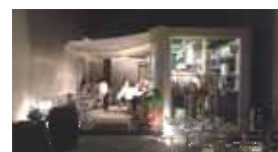
ヴィツコロ三番街としてオープン



民間ビルの1Fにインナーストリートをつくり、家賃上昇

(その4)

火災で焼けた跡地に移動カフェ、コンテナを入れる



市道を公園(広場)に 行政は行政ができることやる



魚町サンロード アーケード撤去後のイメージ

リノベーションスクールの継続実施 (2011年8月～)

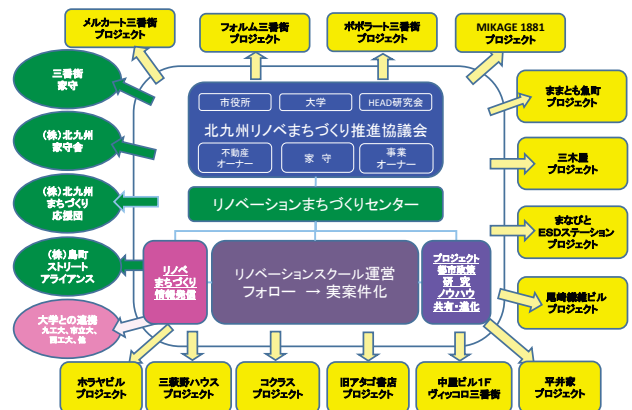


- ・実際の空き物件を題材にしてリノベーション事業提案を検討、実プロジェクト化する
- ・新築の学問のみを教えている大学に代わって、リノベーション・ストック活用知識を教える
- ・北九州市小倉の中心部の空き物件をリノベーションし、まちづくりを推進する

リノベスクール@北九州の風景



いくつもの家守会社ができ、いくつものプロジェクトができる



【小倉家守プロジェクトによる新規従業者数】

施設・テナント名	開業日	新規従業員数	新規従業者数	計
メルカート三善街	2011年6月	24名	4名	28名
フォルム三善街	2011年6月	14名	2名	16名
ボボラート三善街	2012年4月	58名	3名	61名
ホボラビル	2012年4月	2名	3名	5名
サンリキ小倉ビル	2012年9月	—	45名	45名
MIKAGE 1881	2012年10月	12名	5名	17名
うおまちのにはわ三木屋	2012年11月	2名	3名	5名
Rocotta Cafe	2013年6月	1名	—	1名
中蔵木造家屋	2014年3月	—	—	—
ビュコロ三善街	2014年6月	18名	32名	50名
シニアハウス Cocoon	2014年7月	—	—	—
BAR「E」(バー・エー)	2014年7月	1名	7名	8名
クッキー・デ・トリヨン	2014年10月	—	3名	3名
中蔵ビル自由市	2015年5月	5名	21名	26名
まなびとESDステーション	2012年4月	1名	29名	30名
中蔵ビル3期	—	2名	6名	8名
魚町平井屋	2013年6月	1名	3名	4名
ビュザット	2013年6月	1名	3名	4名
合計		142名	177名	319名

家守会社とは

- ・家守とは、都市再生、遊休不動産活用の推進役のこと
- ・都市活動が衰退したエリア一帯で まちづくりとFM(ファシリティマネジメント)を総合的に展開する民間人のメンバーによるチーム
- ・まちづくり事業を行い、収益を上げまちに賑わいを創る民間自立型まちづくり会社
- ・補助金には頼らない

まちづくりの車台・エンジン・車輪



「てつたくんのじどうしゃ」より

北九州市の掲げた戦略的都市政策「小倉家守構想」は自動車の車台
 <それだけじゃもちろん走らない>
 そこにリノベーションスクールのエンジンが乗ってる
 <でもそれだけでも走らない>
 そこで車輪となる民間の家守会社であるリノベーション事業の企画・
 運営管理者が必要 これを“動くまちづくり”の要件は整った！

小倉家守活動から分かってきたこと

- 補助金に頼らないまちづくりが大切
- 民間の自立型まちづくり会社をつくる必要がある
- 不動産オーナーと家守がまちづくりを行うと効果的
- リノベーションは実現までのスピード感が圧倒的に速い
- 新しいまちのコンテンツを見つけ出すことが重要
- リノベーションと都市政策を繋ぐと、質の高い雇用創出や都市型産業振興が可能になる
- 不動産オーナー・大学・市などのキーマンを繋ぐ場の設置、ネットワークを形成することが重要
- リノベーションスクールの継続開催が大事

2. 大きいリノベーションまちづくり 都心の廃校活用

- ① 廃校を活用し歌舞伎町ルネッサンスを推進
 新宿区 旧四谷第五小学校に吉本興業
 東京本部を誘致
- ② 廃校となった中学校をアートセンターに
 千代田区 3331アーツ千代田
 民間自立型文化施設運営
 (指定管理ではない)

① 廃校を活用し歌舞伎町ルネッサンスを推進



旧四谷第五小学校は、震災復興小学校のひとつ
 1934年の建築でインターナショナルスタイルの建築
 1996年に廃校となり、区役所の分庁舎として使われていた
 2007年1月有効活用することが決定され、吉本興業東京本部を誘致
 2008年4月よりオフィス、スタッフスクール、スタジオ等として使用開始した

また、歌舞伎町TMOの事務所スペースを無償提供、まちづくりの拠点にもなっている

34



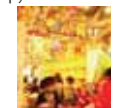
After

ルミネtheヨシモトと四五小を若手芸人が行き来し番組のロケ地としても活用

② 3331アーツ千代田

廃校となった中学校をアートセンターに

学校と都市公園を繋ぎ、アート・デザイン・まちづくりなどの舞台に
 年間 約900イベントが行われ 約80万人が利用(2013年)





アートフェア



おどりの場



Whole Arts Market



震災復興かわ展



2011.3.11大震災発生

廃校活用から分かってきたこと

• 民間自立型文化施設経営が未来をつくる

建物の再生はコンテンツが命
新しいまちのコンテンツが、まちを変えて行く
暫定活用する際、志とソロバンの両立が大切
ファイナンスから建築を計画する

• 学校は新しいコミュニティの核

廃校は、都市型コミュニティを再構築する場として適している
地域住民と外部から入ってくる人、幼児から老人まで
幅広い世代の人たちが、様々な交流を促進し、新しい
都市型コミュニティをつくり出す