

## リノベーションまちづくり事業の経過について

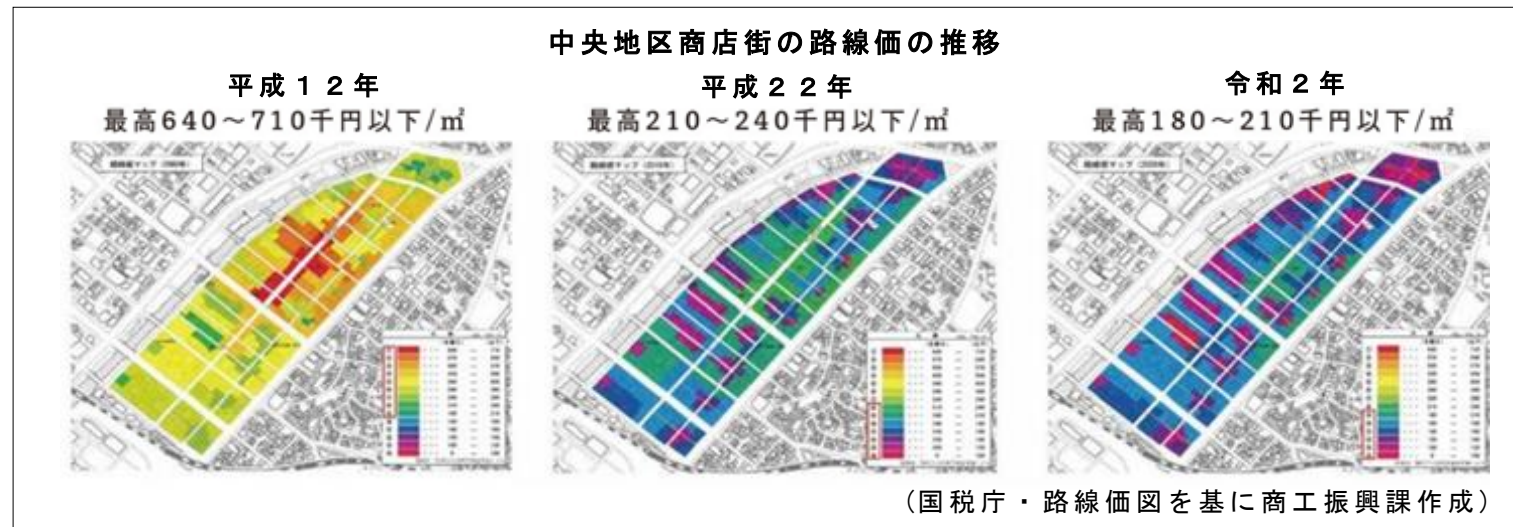
中通商店街及び本通商店街を中心とした中央地区商店街エリアで取り組んでいるリノベーションまちづくり事業について、令和元年度の事業開始から5年を経過するため、これまでの取組及び成果並びに今後の展開について報告します。

### 1 取組の背景

中央地区商店街エリアでは、使いたい人がいても家賃等の条件が折り合わないため不動産の賃貸や売買が進まず、空き店舗、空きビル等の遊休不動産が増加し、それに伴い商業機能が衰退し、雇用やにぎわいの喪失などの地域課題により当該エリアの価値（定量的：路線価、定性的：まちへの期待値）がかえって低下していました。

そこで、遊休不動産を空間資源として捉え、リノベーションという新しい方法で再生・活用をし、生まれ変わった遊休不動産を核に、まちを連鎖的に変えていくことで地域課題を解決していく「リノベーションまちづくり」事業に取り組むこととしました。

なお、本事業は、民間が主導的に事業を興し、市役所がこれを支援する「民間主導の公民連携」を進めていくことが特徴となっています。



## 2 これまでの取組と成果

### (1) これまでの取組

実際の遊休不動産を題材（対象物件）に、事業化を前提としたプランを3日間で考える講習会「リノベーションスクール」（株式会社リノベリング※の運営にて実施。以下「スクール」といいます。）を、これまで計5回開催してきました。

回	日程	受講生数	題材（対象物件）	事前イベント・アフターフォロー
1	令和2年2月7日～同月9日	22名	畝ビル・進栄ビル・サトウビル	事前講演会：4回開催・計277名参加 アフターフォロー：同年3月12日開催
2	令和3年7月3日・4日 ※一部オンライン講習	15名	せのビル・出本建材ビル・進栄ビル（2回目）	事前講演会：2回開催・計75名参加 アフターフォロー：同年8月5日開催
3	令和4年8月26日～同月28日	20名	植田ビル・藤原ビル・中央公園（塚川沿い）	事前講演会：2回開催・計135名参加 アフターフォロー：同年10月25日開催
4	令和5年1月20日～同月22日	13名	住井ビル・井口ビル・植田ビル（2回目）	事前講演会：2回開催・計99名参加 アフターフォロー：同年2月26日開催
5	令和6年1月26日～同月28日	15名	住井ビル（2回目）・喫茶ぶらじる・秋山ビル	事前講演会：2回開催・計101名参加 アフターフォロー：同年3月9日開催予定
計		延べ85名	12物件	

### (2) 成果

※（株）リノベリングとは、2011年から北九州市においてリノベまちづくりのビジネスモデルを構築し、国内外100都市・地域でリノベスクール等を開催

#### ア スクール対象エリアの変化

対象物件8件が事業化、さらに、その周辺で新規出店が相次ぐなど、エリアに変化が生まれています（「対象物件地図」参照）。

#### イ まちづくり人材の育成

- ・スクールを契機に、まちづくりに思いを持つ人材同士がつながるようになっていきます。
- ・スクールを契機に、事業化案件への参画や中央地区商店街エリア以外の地域を含め22名の起業がありました。
- ・受講生を派遣していたまちづくり会社2者が都市再生推進法人※の指定を受けました。
- ・スクールの地元講師3名が不動産オーナーと起業希望者をつなぐ組織（家守会社）を設立しました。

※都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の規定に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村長が指定する法人



### 3 呉リノベーションまちづくり構想の策定

呉リノベーションまちづくり構想（以下「リノベ構想」といいます。）は、これまでのリノベーションまちづくり事業を通じ、今後、リノベーションまちづくりがどういった未来を目指していくのか、本事業の特徴である「民間主導の公民連携」により、ビジョンと提言（アクションプラン）を明文化するもので、今年度末に策定する予定です。

#### (1) 目的

呉市でチャレンジする人・それをサポートする人を始めとしたリノベーションまちづくりに取り組む人材の裾野の拡大、中央地区商店街エリアでのリノベーションまちづくりの更なる推進及び中央地区商店街エリア以外の地域でのリノベーションまちづくりの展開を目指します。そのための、更なる議論の出発点として取りまとめるものです。

#### (2) 策定委員会

リノベ構想の策定に当たり、策定委員会を設置しています。策定委員は20名で、構成は次のとおりです。

	委員の属性
民間	スクール関係者（講師・受講生）、都市再生推進法人代表等、起業家、不動産管理会社、不動産オーナー、建築家、空き家活用アドバイザー、子育て世代及び商店街振興組合理事長
市役所	産業部長、企画部長、文化スポーツ部長、こども部長、都市部長及び土木部長
支援機関等	UR都市機構職員、金融機関職員及び高等教育機関教員

#### (3) 策定の経過（令和4年度～令和5年度）

リノベ構想策定に向けた公開による「呉リノベーションまちづくり戦略会議」のほか、委員のみで行った「委員会」、委員の中でさらにグループ分けをした「分科会」を開催してきました。

##### 呉リノベーションまちづくり戦略会議の開催状況

回	開催日	会議の目的	テーマ・議事概要	委員会・分科会の動き
1	令和5年1月13日	呉の魅力を再発見する インプット期間	「呉のサービス産業」	
2	令和5年2月25日		「力強い女性たち」	
3	令和5年4月20日		「ローカルツーリズム」	
4	令和5年8月24日	リノベ構想策定に向けた ディスカッション期間	リノベ構想案の中間報告	委員会：第3回までの振り返り 第4回を受けリノベ構想策定に向けた議論 分科会：具体的な提言について議論
5	令和6年2月 3日	リノベ構想策定に向けた ブラッシュアップ期間	リノベ構想最終案の報告	分科会：提言内容のブラッシュアップ

#### (4) リノベ構想の骨子

##### ア 呉のリノベーションまちづくりのこれまでの取組

- ・リノベ構想の位置付け
- ・呉のリノベーションまちづくりの事例

##### イ 呉リノベーションまちづくり戦略会議での議論内容

- ・呉の新たな魅力を探る議論
- ・呉の魅力と課題を再認識した上で今後のまちづくりの方向性を議論

##### ウ 上記を踏まえた「構想」と「提言」（今後の議論のたたき台）

- ・構想：どのようなまちにしていきたいか（ビジョン）
- ・提言：構想の実現に向けたアクションプラン
- ・提言に対する意見：市役所・支援機関としてできるソフトを中心としたサポート※  
※補助金などのお金の支援ではなく、公共空間を民間で活用しやすくするなどの支援

リノベ構想については  
令和6年3月末までに  
策定し、公表する予定

#### 4 今後の取組

今後、「民間主導の公民連携」により策定するリノベ構想を基に、5年間のリノベーションまちづくり事業を通じて育った人材や家守会社が主体となった呉市独自のリノベーションまちづくり事業を次のとおり展開していきます。

##### (1) リノベーションまちづくりに取り組む人材の裾野の拡大

##### ア リノベーションまちづくりの取組の周知

リノベ構想を始めとしたリノベーションまちづくりの取組を周知するとともに、まちづくりのプロセスの可視化・共有をし、チャレンジする人を増やすための市民向けガイドブックの発行・配布

##### イ 企業版リノベーションスクールの開催

地元企業のまちづくりへの参画を促すスクールの開催

企業版リノベーションスクールは、引き続き株式会社リノベリングが運営

##### ウ 呉市版「オンパク」※の開催

新たなプレーヤーの発掘とチャレンジの後押し

※地元住民や事業者が、小規模の体験交流型プログラムを企画し、一定期間に集中して開催するイベント。オンパクを実施している静岡県熱海市では、プログラムを提供する中で新規事業や起業に意欲を持つ人が現れたり、まちに大小さまざまなチャレンジが生まれる機運が醸成されるなど、新たなプレーヤーの発掘につながっています。また、そのプレーヤーがリノベーションまちづくりの担い手となるなど、リノベーションまちづくりと親和性が高い事業になっています。

##### (2) 中央地区商店街エリアでのリノベーションまちづくりの更なる推進

スクールの継続開催及び公共空間（公園・道路）の利活用

##### (3) 中央地区商店街エリア以外の地域でのリノベーションまちづくりの展開

中央地区商店街エリア以外の地域でのスクール開催に向けたノウハウの共有

スクールの運営は、引き続き株式会社リノベリングとの連携の下、事業を通じて育った人材を擁する都市再生推進法人を活用する予定