

③ 問題点

② にはるためには
商店街が新しい事業を始める
に
が起きている

・建物

・設備などがいいない

・後
新規事業を行う環境にない

現在 2019

① 誰が
あし)さん(80)

↑この人には理由が?

→ 暮らし

商店街で店をやっていた
あとつづいてない。

店をどうしたらいいか
悩んでいる

② 未来日記(2024)

① あし)は④ リノバージョン78プロジェクト
のおかげで店を活用 している
交流が増え 元気 にはた

津川商店街

④ エリアリノベーション70プロジェクト

4-1 700プロジェクトの内容

- ・リノベーションスクールをして、
空き店・家賃で新しい事業を起こす。
- ・阿賀町で起業したいという人(ファン)を増やす

4-2 700プロジェクトの効果(成果)

- ・空き店舗・家の利活用
- ・起業・新事業が増え 物産者増 交流人口増

コウダイ企画室代表

小林 紘大氏



空き店舗や遊休地を活用し、地域を再生するエリアリノベーション。2級建築士でコウダイ企画室代表の小林紘大氏は、この仕組みを利用した地域の活性化に取り組んでいる。地域再生のプロデュースのほかイベント開催、講演など活動は多岐にわたる。

——活動を始めたきっかけは何ですか。

「大学卒業後、新潟市内の工務店に勤務し住宅の設計や営業に携わってきた。空き家や遊休地の活用などに関わるようになり、再生してエリアの価値を高めることが地域の活性化につながると考えるようになった」

「自分も住む50戸ほどの低層集合住宅での経験

新潟 創造人

も大きい。敷地内のゲストハウスを利用し、パーティーや音楽イベントなどを開き入居者とオーナーの交流を図った。結果として入居率も75%から92%まで上昇した。2月に独立し、『コミュニティディレクター』としてフリーランスで活動している

——これまでの実績は。

「5月にオープンした新潟市北区のシェアキッチン『CROSS HARBOR（クロスハーバー）』を設計した。場所はおもともと地元で営業しているスーパーのバックヤード。リノベーションして時間貸しでパーティーやワークショップなどに活用しているほか、利

遊休地をビジネスの場に

用の少ない平日の日中は障害者施設の軽作業の場にも役立ててもらっている。1円も生み出していないスペースだったがビジネスにつながり、スーパーの家賃収入にもつながっている。周辺の空き物件を持つオーナーからも相談が来るようになった」

「『茶豆サミット』などを開催している新潟市黒埼地区のグループ『くろさきワーキングチーム』も主宰している。ほかにも、空き家や遊休地を活用した事業を考えるリノベーションスクールのサポートも手掛けている。来年2月には糸魚川で開催予定だ」

——今後のビジョンは。

「地域や街の価値を高めるために、民間主導で楽しんで稼ぐ仕組みを根付かせたい。そのために街づくりに関心のある人と地域の工務店や不動産業者を結びつけるような役割を担えればと思っている」

（聞き手は小田原芳樹）

新潟





リノベーション

とは？

- 機能、価値再生のための改修
- その家での暮らし、
全体に対処した包括的な改修

なぜ

リノベーション？

リノベーションを

起こす

→まちづくり

リノベーション
まちづくり

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
時を受け継ぎ、共感の連鎖を生み出しながら
まちを変えていくこと

解体撤去・新築型に比べて、
スピードが速く、収益性が高い
ことが特徴です

東京都武蔵野市緑町グリーンパーク商店街



東京都武蔵野市緑町グリーンパーク商店街





















なぜ津川商店街

**まちの中心が盛り上がらなければ、
まちはずれににぎわいが
戻ることはない**

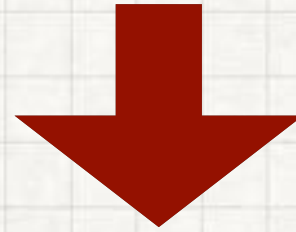
**津川商店街の
にぎわいをもう一度**

人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減

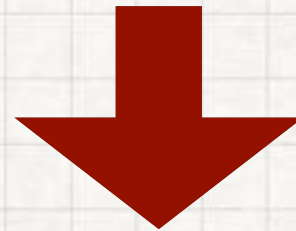
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減

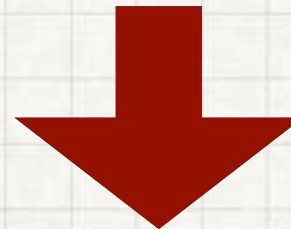


路線価の低下

固定資産税が激減

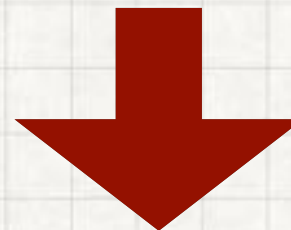
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



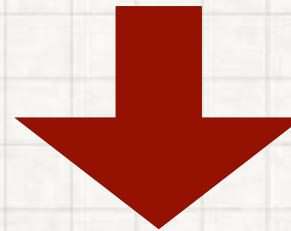
路線価の低下

固定資産税が激減



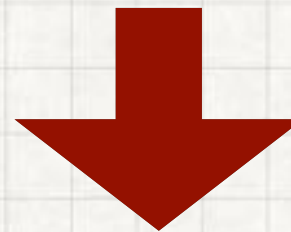
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

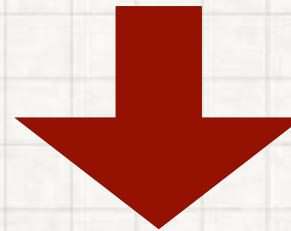
固定資産税が激減



新しい商売が生まれない
人口流出・空き店舗の増加

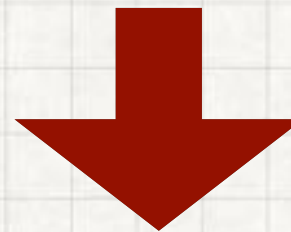
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



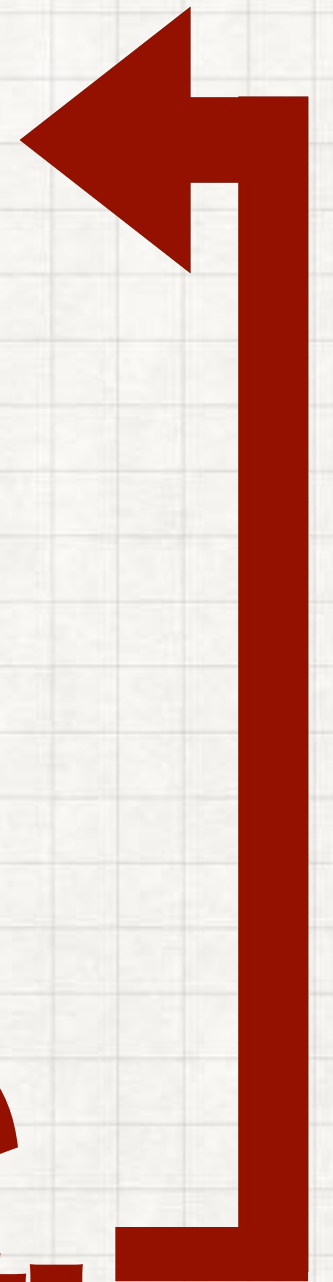
路線価の低下

固定資産税が激減



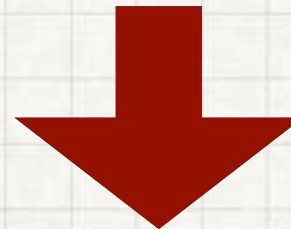
新しい商売が生まれない

人口流出・空き店舗の増加



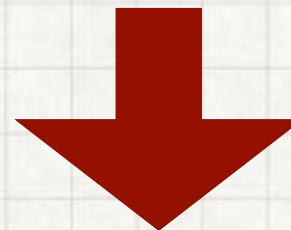
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



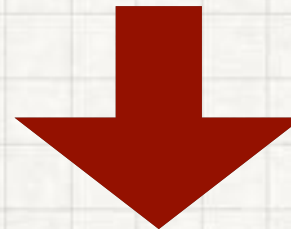
新しい商売が生まれない
人口流出・空き店舗の増加

まち経営の
負のスパイラル



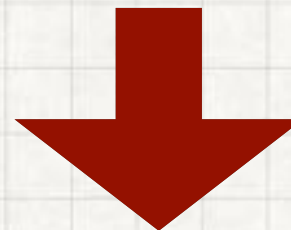
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



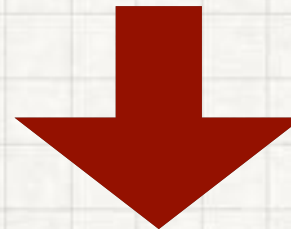
新しい商売が生まれない
人口流出・空き店舗の増加

まち経営の
負のスパイラル

民間資金による
リノベーション
まちづくり

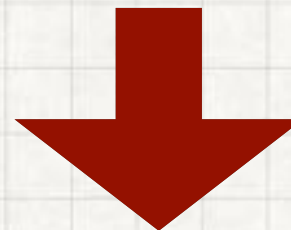
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



新しい商売が生まれない
人口流出・空き店舗の増加

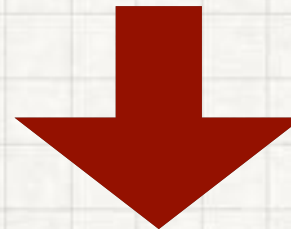
まち経営の
負のスパイラル

民間資金による
リノベーション
まちづくり



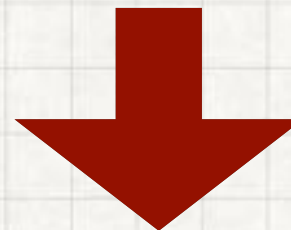
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上

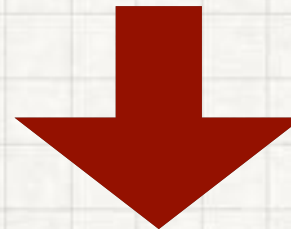
まち経営の
負のスパイラル

民間資金による
リノベーション
まちづくり



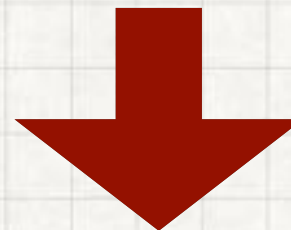
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

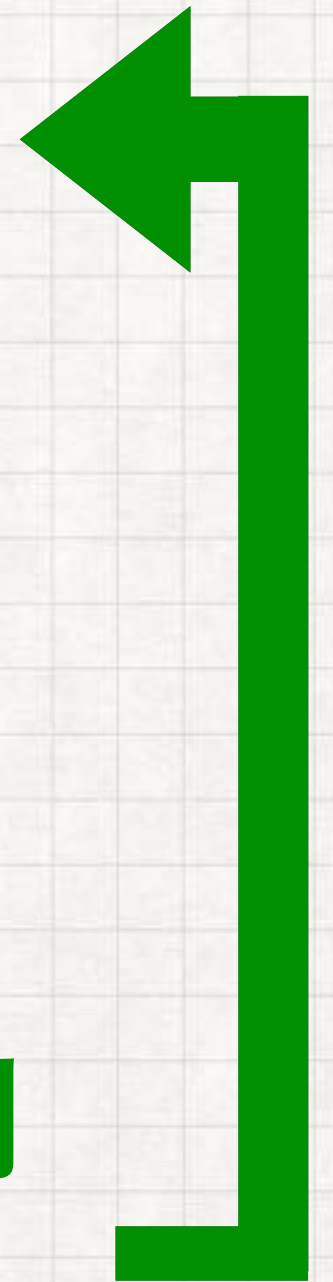
固定資産税が激減



新しい産業・空き家活用

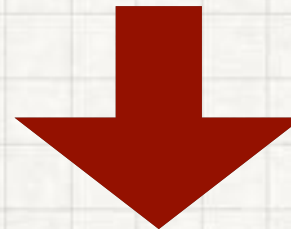
暮らしの質が向上

民間資金による
リノベーション
まちづくり



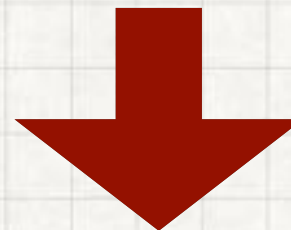
人口減少のまちの課題

土地の収益力を強化



路線価の低下

固定資産税が激減



新しい産業・空き家活用

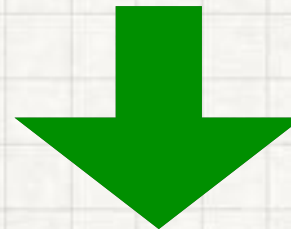
暮らしの質が向上

民間資金による
リノベーション
まちづくり



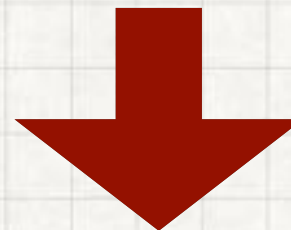
人口減少のまちの課題

土地の収益力を強化



路線価の低下

固定資産税が激減



新しい産業・空き家活用

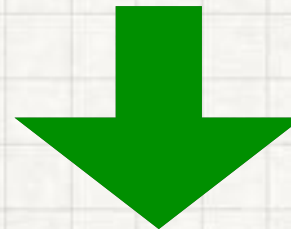
暮らしの質が向上

民間資金による
リノベーション
まちづくり



人口減少のまちの課題

土地の収益力を強化



路線価の上昇

固定資産税が上昇

民間資金による
リノベーション
まちづくり



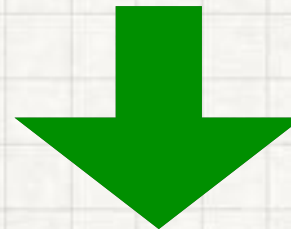
新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上



人口減少のまちの課題

土地の収益力を強化



路線価の上昇

固定資産税が上昇



新しい産業・空き家活用

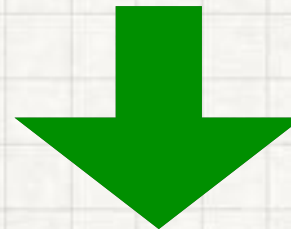
暮らしの質が向上

民間資金による
リノベーション
まちづくり



人口減少時代の 新しい都市計画手法

土地の収益力を強化



路線価の上昇

固定資産税が上昇



新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上

民間資金による
リノベーション
まちづくり



まち経営
改善



人口減少時代の 新しい都市計画手法

土地の収益力を強化



路線価の上昇

固定資産税が上昇



新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上

家賃
上昇



民間資金による
リノベーション
まちづくり



まち経営
改善



人口減少時代の 新しい都市計画手法

土地の収益力を強化



路線価の上昇

固定資産税が上昇



新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上

不動産事業の
収益力
向上

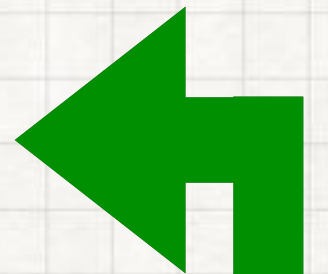
家賃
上昇



民間資金による
リノベーション
まちづくり



まち経営
改善



人口減少時代の 新しい都市計画手法

建替
再開発

不動産事業の
収益力
向上

家賃
上昇

民間資金による
リノベーション
まちづくり

×

土地の収益力を強化



路線価の上昇

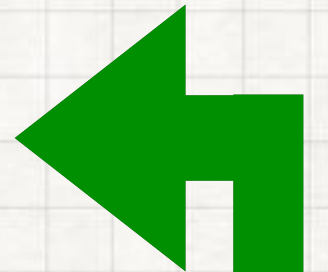
固定資産税が上昇



新しい産業・空き家活用

暮らしの質が向上

まち経営
改善



人口減少時代の 新しい都市計画手法

建替
再開発

土地の収益力を強化

不動産事業の
収益力
向上

家賃
上昇

路線価の上昇
固定資産税が上昇

まち経営
改善

民間資金による
リノベーション
まちづくり

×

新しい産業・空き家活用
暮らしの質が向上



天栄

天栄商店

やきとりからあげ

Mitsui







上野
53

吉川屋クリーニング店

TEL 22319

24時間仕上
TEL.2-2319







小松屋

TEL. 2-2246

大売地

はるな



石川医院

石川医院 入口











石川医院さん

石川医院







使用中
レントゲン室

尿とりパット
ワイド

EIZO
FD124 FL

GALLERIA
50000-50000

Cool
250W
100W



鹿瀬屋さん







澤野広吉商店





After?

リノベーション
まちづくりに
必要な3つこと

必要な3つのこと

行政の協力

**リノベーションによる
まちづくり計画を策定**

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』



必要な3つのこと

応援する人

物件オーナーさん

資金提供

事業のサポート

必要な3つのこと

実行する人

**事業を行う人
チャレンジする人**

必要な3つのこと

- 1、行政の協力
- 2、応援する人
- 3、実行する人

民間主導による

公民連携

リノベーション

まちづくり事業

ただし

**リノベーション
することが
目的ではない**

まちづくりとは

→まちのコンテンツづくり

まちの最大のコンテンツは人

おもしろい人のまわりには、

おもしろい人が集まってくる

**新しい芽を見つけ、育てる
変化の兆しを見つけよう**

実行する人を発掘

あがまち会議

毎月開催

阿賀町のおもしろい人

3月27日 (金)

19:00~

場所

COMING-SOON

リノベーション

まちづくりの可能性

阿賀の朝活
はじめます

非排
朝活

3月1日（日）

朝9時～

狐の嫁入り屋敷

さいごに

消費者→当事者

**住みたいまちを
自分たちで作る**

津川商店街 リノベーションシヨン

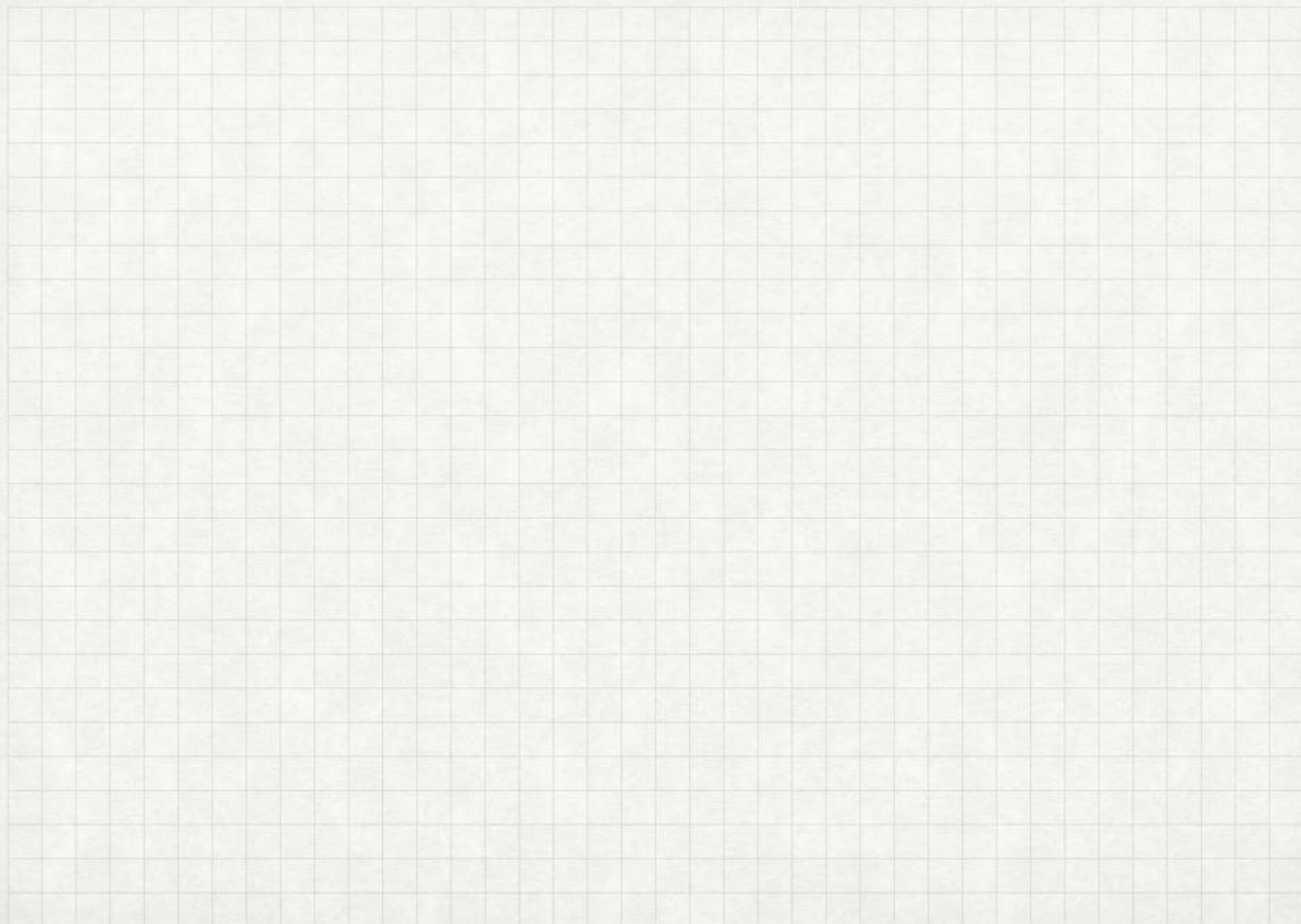
Project

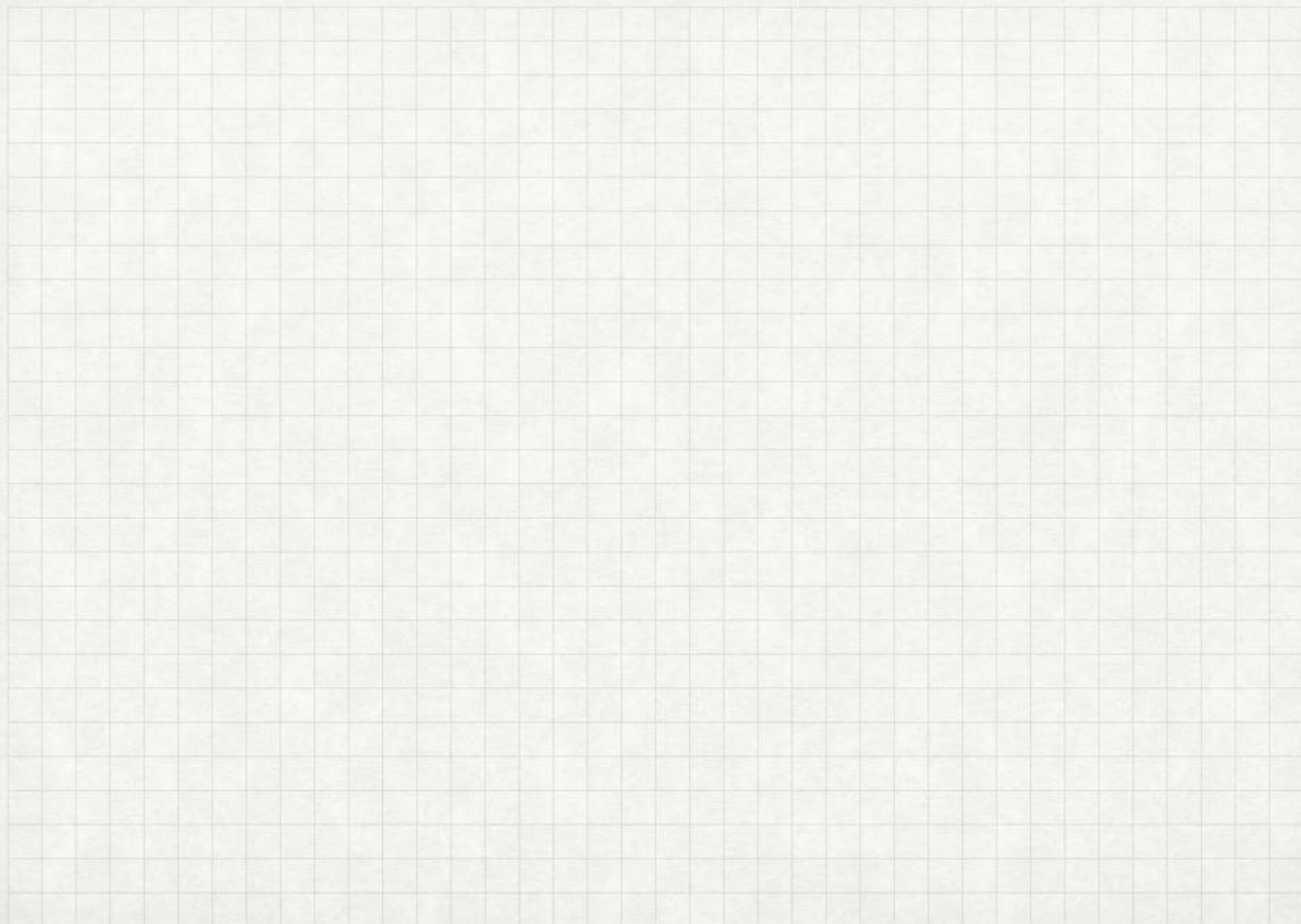
2020/2/22

竹田、渡部、上田、増川、瀬之口、清野

ご静聴

ありがとうございました



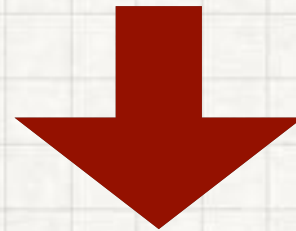


駐車場だらけのまちの課題

土地の収益力が激減

駐車場だらけのまちの課題

土地の収益力が激減

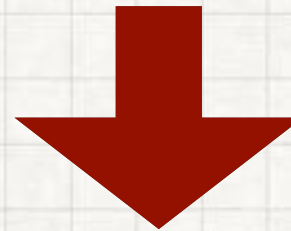


路線価の低下

固定資産税が激減

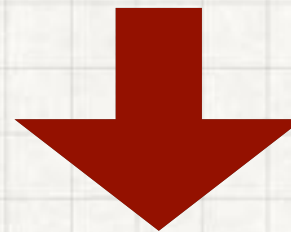
駐車場だらけのまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減

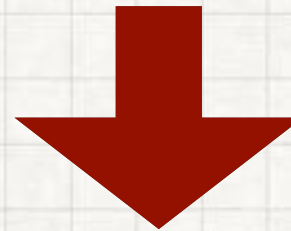


住民サービスの低下

人口流出・空き家の増加

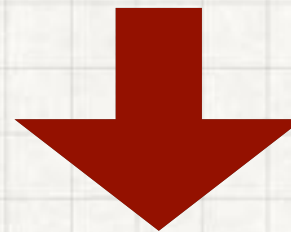
駐車場だらけのまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



住民サービスの低下

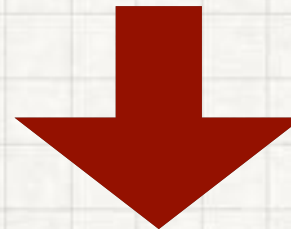
人口流出・空き家の増加

都市経営の
負のスパイラル



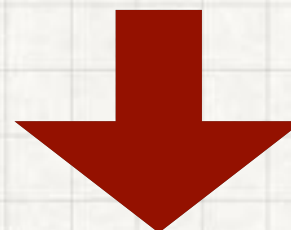
人口減少のまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



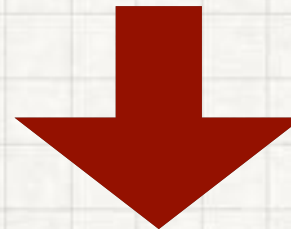
新しい商売が生まれない
人口流出・空き店舗の増加

まち経営の
負のスパイラル



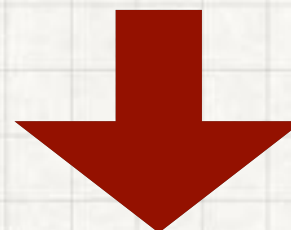
駐車場だらけのまちの課題

土地の収益力が激減



路線価の低下

固定資産税が激減



住民サービスの低下

人口流出・空き家の増加

都市経営の
負のスパイラル



できるわけがないと言っている大人たちへ