

専門家のアドバイスを希望する方は、以下の事項を記載しお送りください。

F A X : 03-6811-7206

E-mail : jimukyoku@jsurp.jp

①対象の地区

②まちづくりの内容

③相談したいこと

お名前

連絡先（電話番号・メールアドレス）

日本都市計画家協会は、まちづくりの専門家として、学識者、コンサルタント、自治体など、多様なメンバーにより構成される認定NPO法人です。全国のまちづくりの発展に寄与すべく、震災復興活動やまちづくりセミナー、出前講座など「公益性」の高い活動を展開しています。

活動の一環として、まちづくり相談を実施しています。お気軽に相談ください。

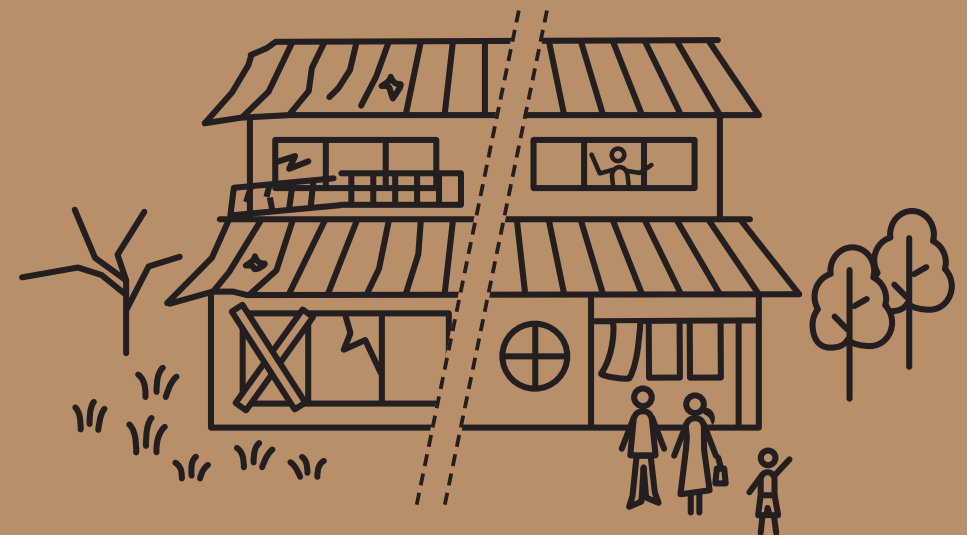
まちづくり相談ホームページ https://jsurp.jp/gyouseki/minna_no_machi/

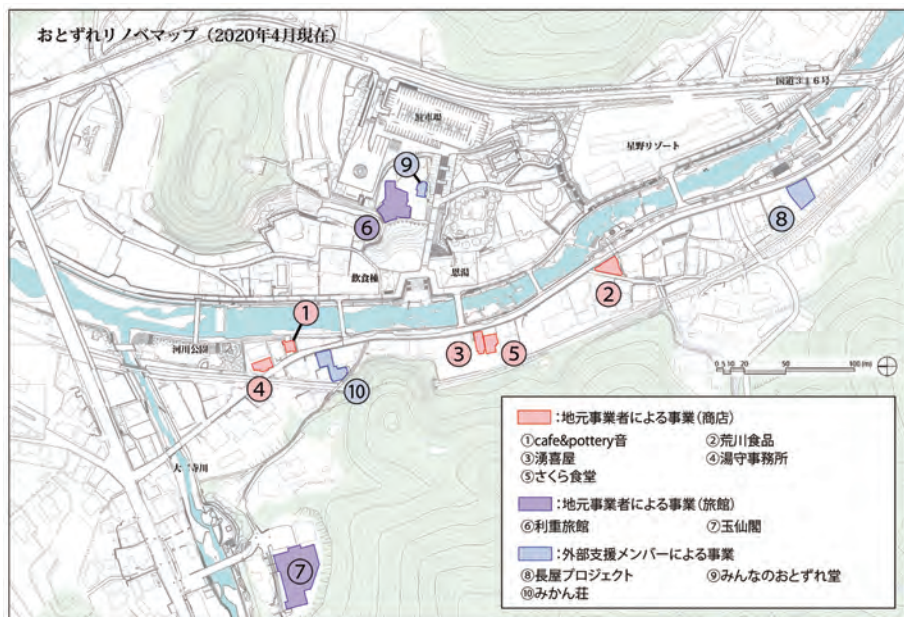
E-mail jimukyoku@jsurp.jp



vol.12

空き家活用による エリアリノベーション





おとすれリノベマップ：長門湯本温泉のエリアリノベーションの様子を表現した地図。
 地域の中心を流れる音信川(おとすれがわ)に因んだエリアリノベーション。
 地域商店や旅館のリノベーション、空き家の利活用など、多くのリノベーションが展開している。

エリアリノベーションとは？

これまでの都市拡大社会から低成長成熟社会を迎え、既存の建築ストックを活用することが重要となっている。しかし現状は、空き家化の未、解体されるケースが続いており、これら遊休不動産化した建造物の利活用を通じた持続可能な都市継承が急務となっている。

一方で、遊休不動産化した建造物を単体で利活用するだけでなく、エリア一体型で連鎖的に活用することで、エリア全体の価値向上を推進していく必要があると考える。

近年では、建物単体のリノベーションが同じエリアで同時多発的に起こり、面として展開する動きが「エリアリノベーション」と称され、まちづくりの新たな手法として注目されている。2019年の建築基準法改正、旅館業法の改正など、リノベーションを行う上での規制緩和が進んでおり、全国各地で多様なエリアリノベーションの取り組みが展開している。

エリアリノベーションの多様な展開



道路、河川、公園などの公共空間活用・整備と連動したエリアリノベーション(長門湯本温泉)。



クラウドファンディング等の共感経済によるエリアリノベーション(尾張瀬戸)。



地域企業の新ビジネスとしてのエリアリノベーション(都田建設・ドルフィーズキャンパス)。



アートイベントをきっかけとしたエリアリノベーション(常滑国際芸術祭)。



宿泊・福祉・アートなどのテーマ型介入産業によるエリアリノベーション(井波)。



スクール型のエリアリノベーション(名古屋商店街オープン)。

エリアリノベーションと介入産業について

地域産業の衰退や地域住民の建物への投資需要が減退し、空き空間が増加し続けているエリアコミュニティでは、近隣関係の連帯だけでは空き空間の解消は困難である。しかし、このような空き空間を触媒として、地域に新たに介入する産業が出現し始めている。例えば、地場産業との連携によるアート型産業、インバウンドによる民泊などの観光産業、シェアオフィスやシェアハウスなどのシェア型産業など、新たな社会的テーマを持ったソーシャルコミュニティの介入産業による用途転換やリノベーションがこれら空き空間を媒介に展開している。


エリアリノベーションのマネジメント体制

新たな社会的テーマを持った産業をエリアコミュニティに適切に介入させるためには、エリアリノベーションのマネジメント体制とソーシャルコミュニティプラットフォームの形成が重要となっている。マネジメント体制の役割は、①既存のエリアコミュニティや地域産業の課題共有と新たな方向性をコーディネートする役割、②空き空間に対して地域再生に関わる人材や企業を誘致し定着する役割、③ソーシャルコミュニティプラットフォームを構築する役割である。

マネジメント体制の役割

1

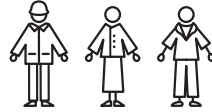
エリア再生のビジョン共有をコーディネート



エリアコミュニティや地域産業の課題共有と再生の方向性をコーディネートする役割

2

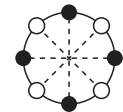
人材や企業の誘致



空き空間に対して地域再生に関わる人材や企業を誘致し定着する役割

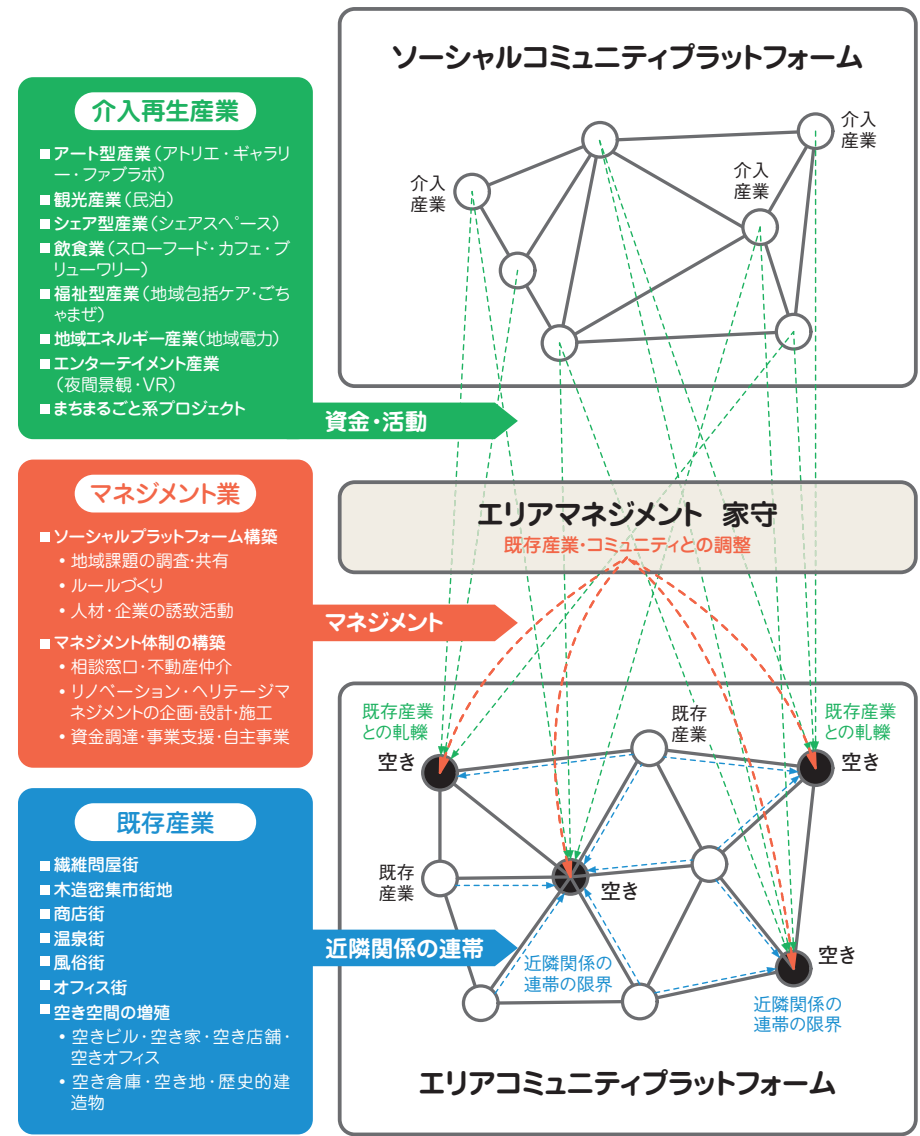
3

ソーシャルプラットフォームの構築



エリアに関わる人材ネットワーク化によるソーシャルプラットフォームを構築する役割

エリアリノベーションと介入産業





さあ、
まちづくりを
はじめよう!

未来への展望と共に、
実現可能なプランを掲げ
空き家活用による
エリアリノベーションを
進めます。

STEP

1

空き家・空き店舗調査

空き家や空き店舗、歴史的建造物などをリスト化し、マップで整理。空き家等の所有者へ個別ヒアリングや間取り調査を実施し、間取りや設備状況を把握します。

STEP

2

空想リノベマップの作成

地域の既存コンテンツを調査すると共に、将来の地域に必要なコンテンツを検討。そして、空き家マップを下敷きに、空想のリノベマップをつくります。

STEP

3

押し掛けリノベ提案

空想リノベで検討したリノベ対象物件について、事業計画やリノベ提案を作成し、オーナーへの押し掛けリノベ提案や修景スケッチ提案を行います。

STEP

4

お手軽リノベの推進

生活者自らの手で、手に入れ易いもので、一定水準の景観を創造するための「お手軽リノベ」を推進します。

STEP

5

モデルの見える化

リノベーションモデルの実現により将来像の見える化を行います。

STEP

6

設計者施工者の巻き込み

モデルの見える化に合わせて、設計者や施工者などの地域のつくり手を巻き込みます。

オトズレリノベのツールや取り組みの様子

空き家調査



空想リノベマップ



押し掛けリノベ提案



大掃除・DIY・実測



モデルの見える化



設計者・施工者の巻き込み



※オトズレリノベ＝押し掛けリノベ提案

山口県 長門市の場合

道路、河川、公園などの公共空間活用・整備と連動した エリアリノベーション

景観まちづくりもまち並みの修景だけでなく、空き家対策や観光まちづくり、地域活性化など、新たな価値創造に資する仕組みの構築が求められている。

山口県の長門湯本温泉では、景観形成だけでなく、新たな価値創造として道路や河川などの公共空間活用、夜間景観演出、ホスピタリティの向上などを含む、観光地再生を支える景観ガイドラインの策定とその運用、景

観光まちづくりと連動して進むエリアリノベーション



道路空間活用イメージ。



シェアードスペースとしての道路空間。



河川空間のにぎわい。



河川空間上部の置き座。



夜景景観演出イメージ。



橋の上のレストランでのディナー。



竹林の階段沿いのお土産物屋。



雁木空間前の食事処。

観まちづくりとエリアリノベーションを一体的に推進することで、衰退する温泉街の再構築が行われた。

景観ガイドラインの策定後、エリアリノベーションのビジョン作成として、①空き家・空き店舗調査、②空想リノベマップの作成を実施した。その後、リノベーションの事業化促進として、③押し掛けリノベ提案(リノベーション事業化相談、社会実験と連携した見える化)を普及促進のための取り組みとして行い、④お手軽リノベパンフレットの作成配布(生活者自らが手軽にリノベーションを行えるためのマニュアル)、⑤つくり手の巻き込みを行った。

一連のおとずれリノベの取り組みにより、そぞろ歩きのできる温泉街を実現するための様々な起点事業(カフェ・食堂・土産物屋・バー・シェアハウスなど)が実現した。

愛知県 瀬戸市の場合

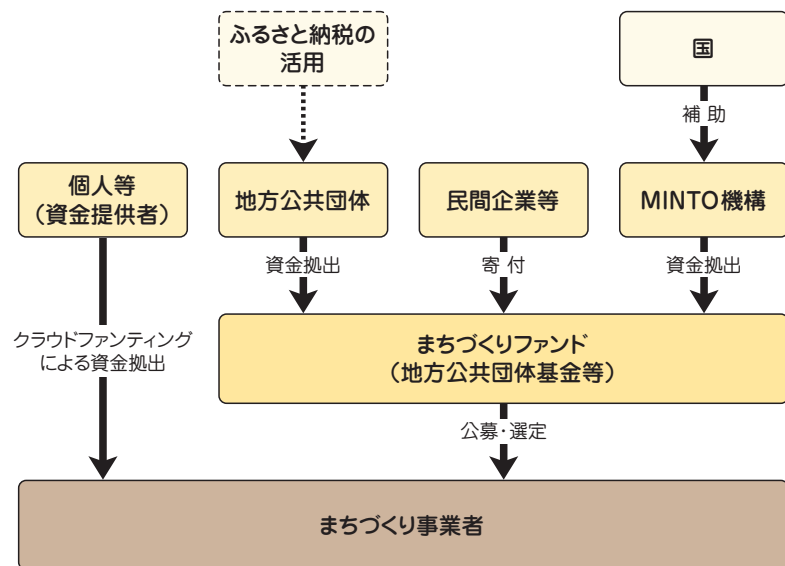
クラウドファンディングなどの共感経済による エリアリノベーション

新たな社会的テーマを持った産業を空き家や空き店舗を媒介に、エリアコミュニティに適切に介入させる仕組みが求められている。

愛知県瀬戸市尾張瀬戸地区では、共感を生むプロジェクトに対して、クラウドファンディングを活用して支援する仕組み(クラウドファンディング活用事業補助金[※])がある。そして、この仕組みがソーシャルコミュニティネットワークとの重要な架け橋となり、多様なリノベーションのプロジェクトが創発されている。

これらの新たにエリアコミュニティに介入してきた人材達がキーマンとなり、既存コミュニティと緩やかに連携しながら、エリアマネジメント体制が構築されてきている。

※クラウドファンディング活用事業補助金とは、民間都市開発推進機構と瀬戸市が連携し、クラウドファンディングによる共感を生むまちづくり活性化事業に対して目標達成金額と同額の補助金を出してくれる制度。



クラウドファンディングを活用した多様なリノベーション



人が集える学びの場としての学生シェアハウス。



古民家を活用した情報発信型のゲストハウス。



せとの問屋を活用したレセプション会場兼カフェギャラリー。



ものづくりと暮らしのミュージアムとしての私設民藝館。



まちづくりの拠点としてのチャレンジショップ・ coworkingスペース。



古民家を活用した「人」と「人」をつなぐ、まちの本屋さん。