

小さいリノベーションから 大きいリノベーションへ

2018年3月28日

福山市にて



AFTERNOON SOCIETY

清水義次

shimizu@as-tokyo.com

縮退時代に適合した公民連携まちづくり

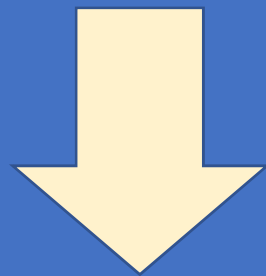
リノベーションまちづくりとは

今あるものを活かし新しい使い方をして
まちを変え、多くの都市地域経営課題を
同時に解決する新しいまちづくりのこと

志を持つ民間の事業者市民の人たちが
遊休不動産を暫定利用するのが基本です

解体撤去・新築型(再開発等)に比べて
スピードが速く、収益性が高いのが特長

福山駅周辺でリノベーション
まちづくりが動き出している



再生ビジョンが具現化される

次に必要なこと

道路、公園や駐車場
をリノベーションして
福山駅周辺エリアを
変えることです

小さいリノベーションと
大きいリノベーションを
重ね合わせる連携戦略が

福山駅周辺地区の
エリア価値を高める

今あるものを活かし新しい使い方をしてまちを変える

リノベーションまちづくり

民間不動産活用

公共不動産活用

小さい

リノベーションまちづくり

家守プロジェクト
【家守会社】

大きい

リノベーションまちづくり

道路、公園等
【PPPエージェント】

公も民も境目はない
力を合わせて最強の
プロセスをつくる

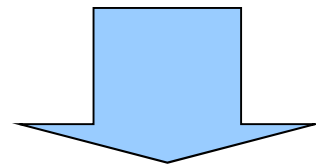
民間不動産と道路を活用して
衰退中心市街地を再生

北九州市小倉魚町
リノベーションまちづくりの事例

事例

北九州市小倉魚町再生のプロセス

- 2010年度「小倉家守構想」検討・策定
- 2011年3月上旬 発表
- 2011年6月1日 最初のプロジェクトがオープン
- 2011年～15年 スモールエリアにリノベプロジェクトが集積
魚町銀天街と裏道の歩行者通行量が増加
- 2016年4月 行政は、サンロード魚町を歩行者広場化
- さらに賑わいが回復 → **賃料が大幅に上昇**

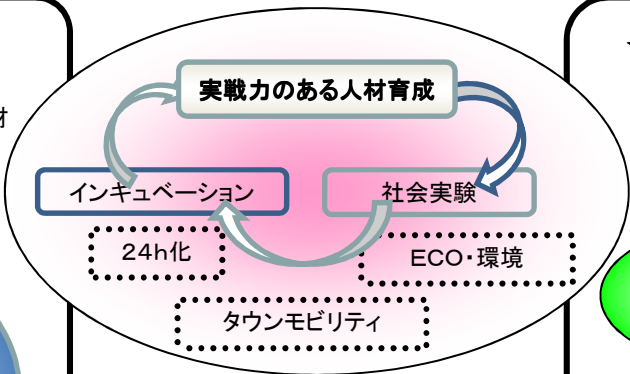
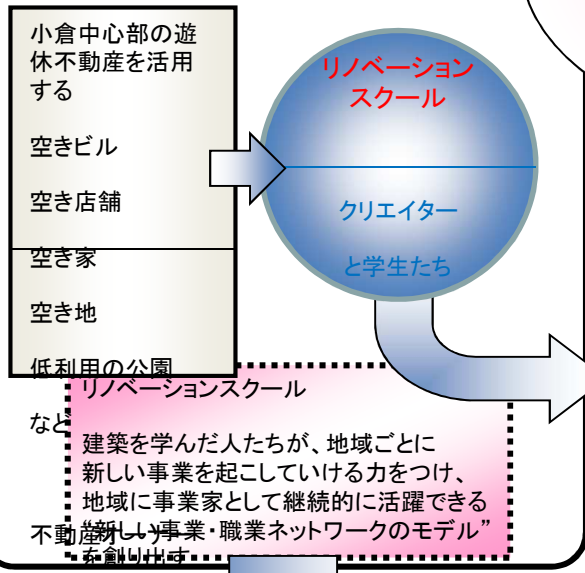


2017年新築の建物が建てられるようになった！

小倉家守構想 2011 概要 ~リノベーションスクールと将来像~

☆動的に考え実行するプロセスをつくる

リノベーションスクールでは、実際の空き物件を題材にして、実践力のある人材を育成する。

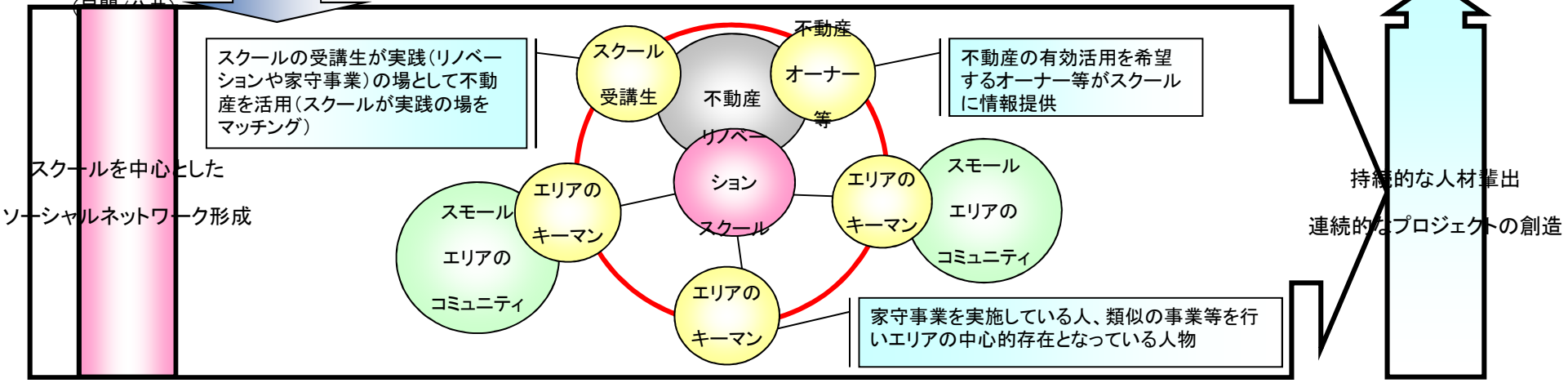
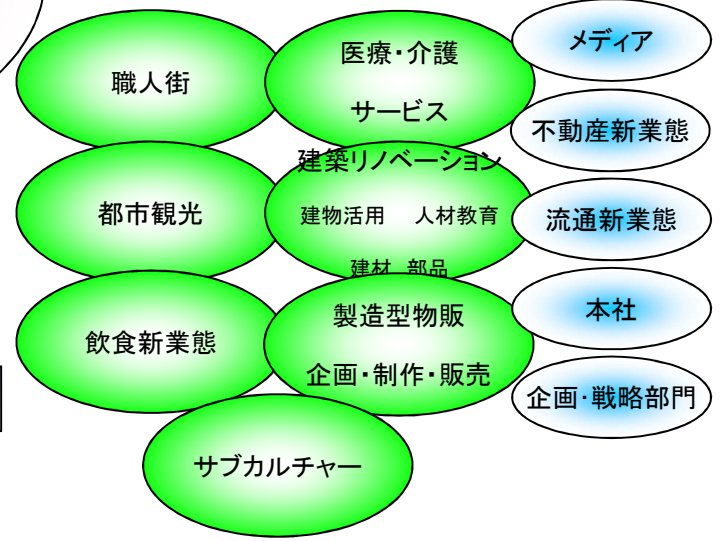


環境改善と雇用創出の同時実現



☆多様な都市型産業集積を目指す

都市型産業とは、都市内に立地するのが適している産業のこと。そのまちらしい暮らし方、まちの個性を決める大事な要素である。



小倉家守構想と実プロジェクト化

「小倉家守構想」検討・策定・発表 = 行政の役割

コンセプトをプロジェクトに反映する

最初のプロジェクトの仕込み

最初のプロジェクトの実現

2番目のプロジェクトの実現

3番目のプロジェクトの実現

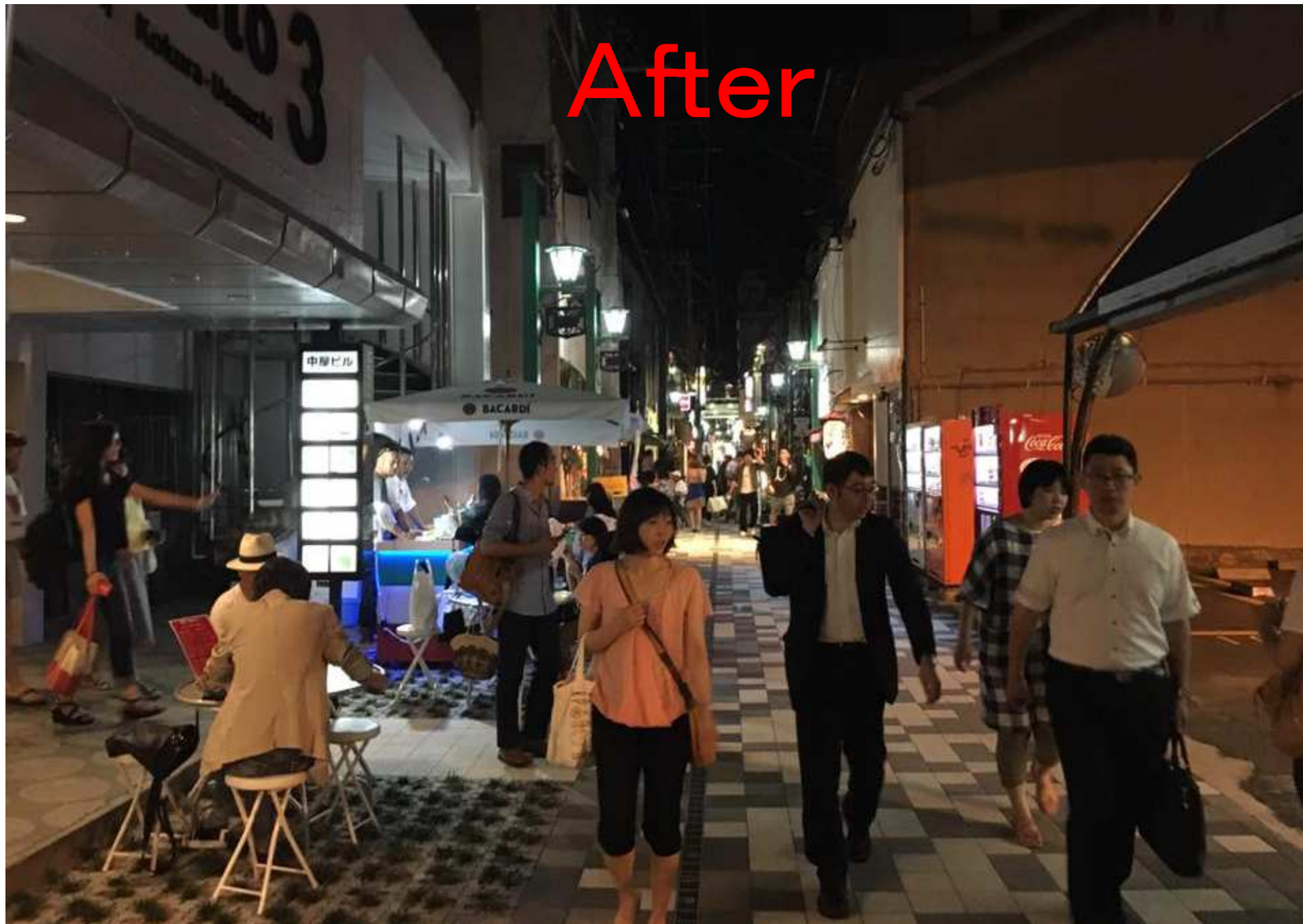
民間主導でプロジェクトを興して実現していく

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

After



戦略特区で通りを使えるようにし裏通りが賑わうようになった(2016年5月)

After

低層の新築が建てられ始めている



公園が変わると
まちのイメージが変わる

東京都豊島区南池袋公園
2016年4月オープン



土曜日午後の風景











福山市はエリアで最大の
不動産オーナーです

道路や公園等の活用により
まち中に市民の方々が寛ぐ場
を整備する

それらを起点としてエリアの価値
を高めて、福山駅周辺エリアを
再生して行きましょう

民間主導の公民連携で 福山駅周辺エリアを変えて行こう！

官民の不動産所有者の協力のもと
「家守(やもり)」や「PPPエージェント」と呼ばれる民間事業者が不動産を活用、自立事業で地域を再生し、持続的発展を目指していきましょう

行政はこの動きを支援して
民間主導の公民連携まちづくりを行う

民間の役割

パブリックマインドを持ち、
自主自立するまちづくり事業を
行い、適正な利益を上げること
そして利益が積み上がったら、
それをまちに再投資すること

行政の役割

民間の主体的な参加を促し
積極的な民間の活動を支援し
公共全体をコーディネートする
こと、それが行政の役割です

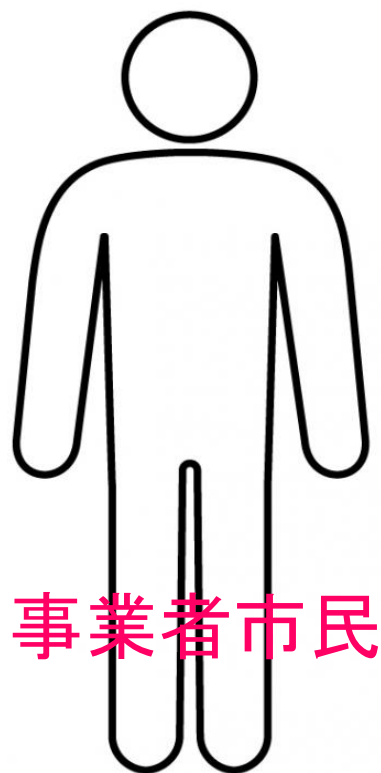
本当の公民連携が求められています

パブリックマインドを持つ

プライベートマインドを持つ

民間

行政

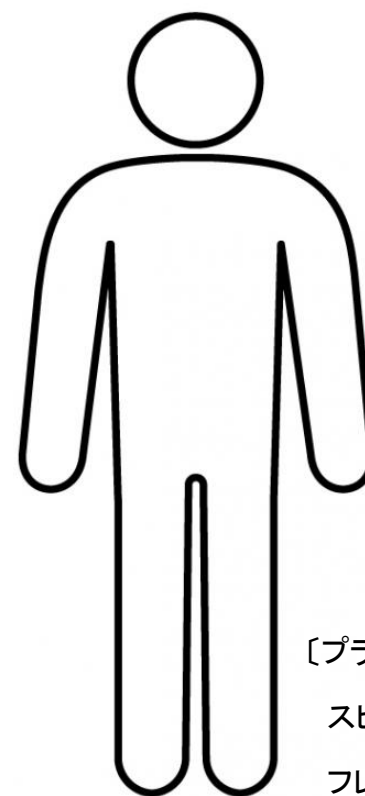


事業者市民



遊休不動産を
活用して

持続的な
都市経営をする



〔プライベートマインド〕
スピード
フレキシビリティ
お金の感覚

敷地に価値なし
エリアに価値あり

この本を読んでみてください

