

リノベーションまちづくり

2025年9月22日

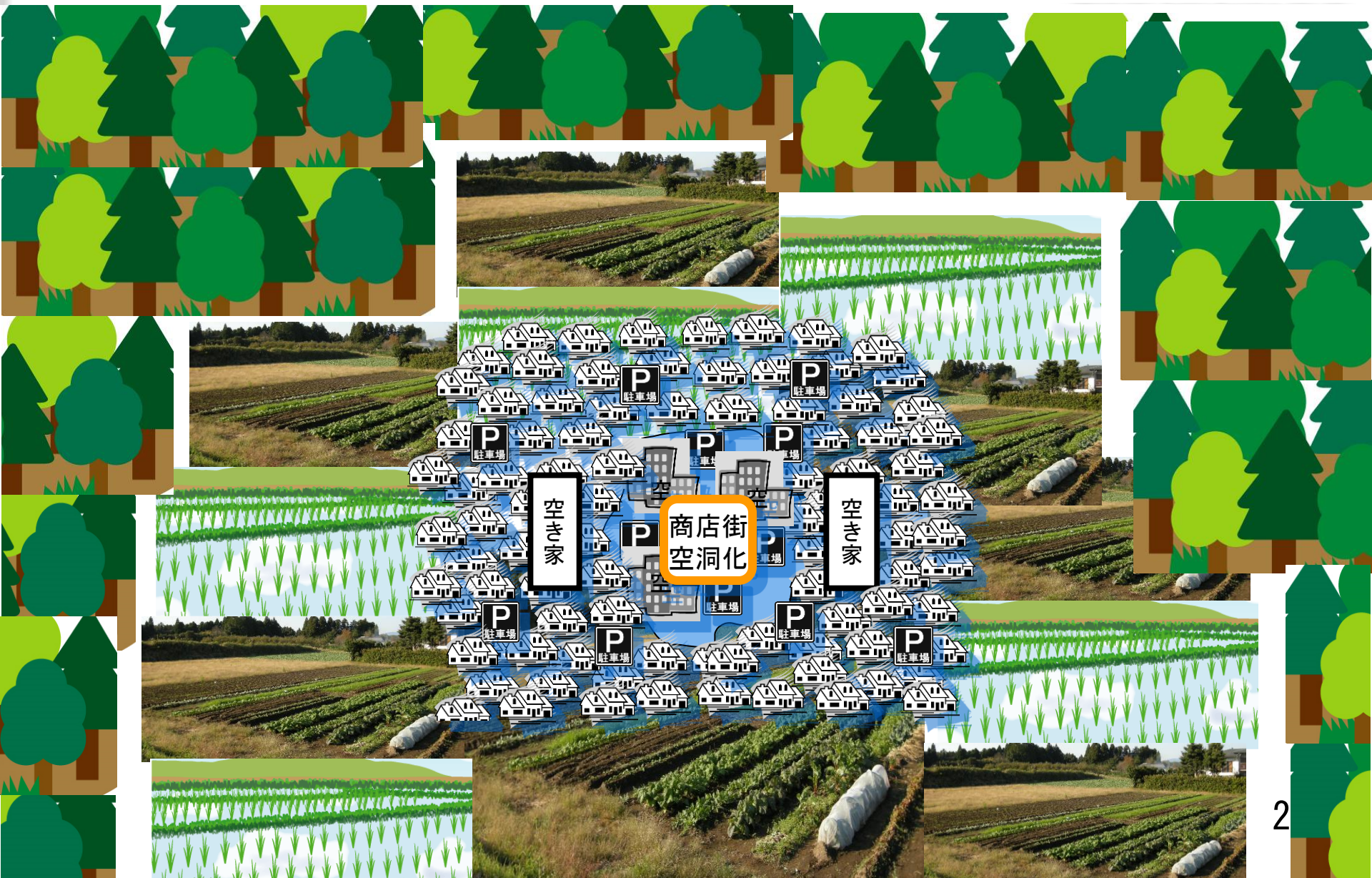
国土交通省都市局にて



AFTERNOON SOCIETY

清水義次

まちと周囲の潜在資源を発見する！



リノベーションまちづくりとは

民間主導で、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解決するまちづくりのことです

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
特長です

小倉魚町 地価(路線価)の推移



2000年

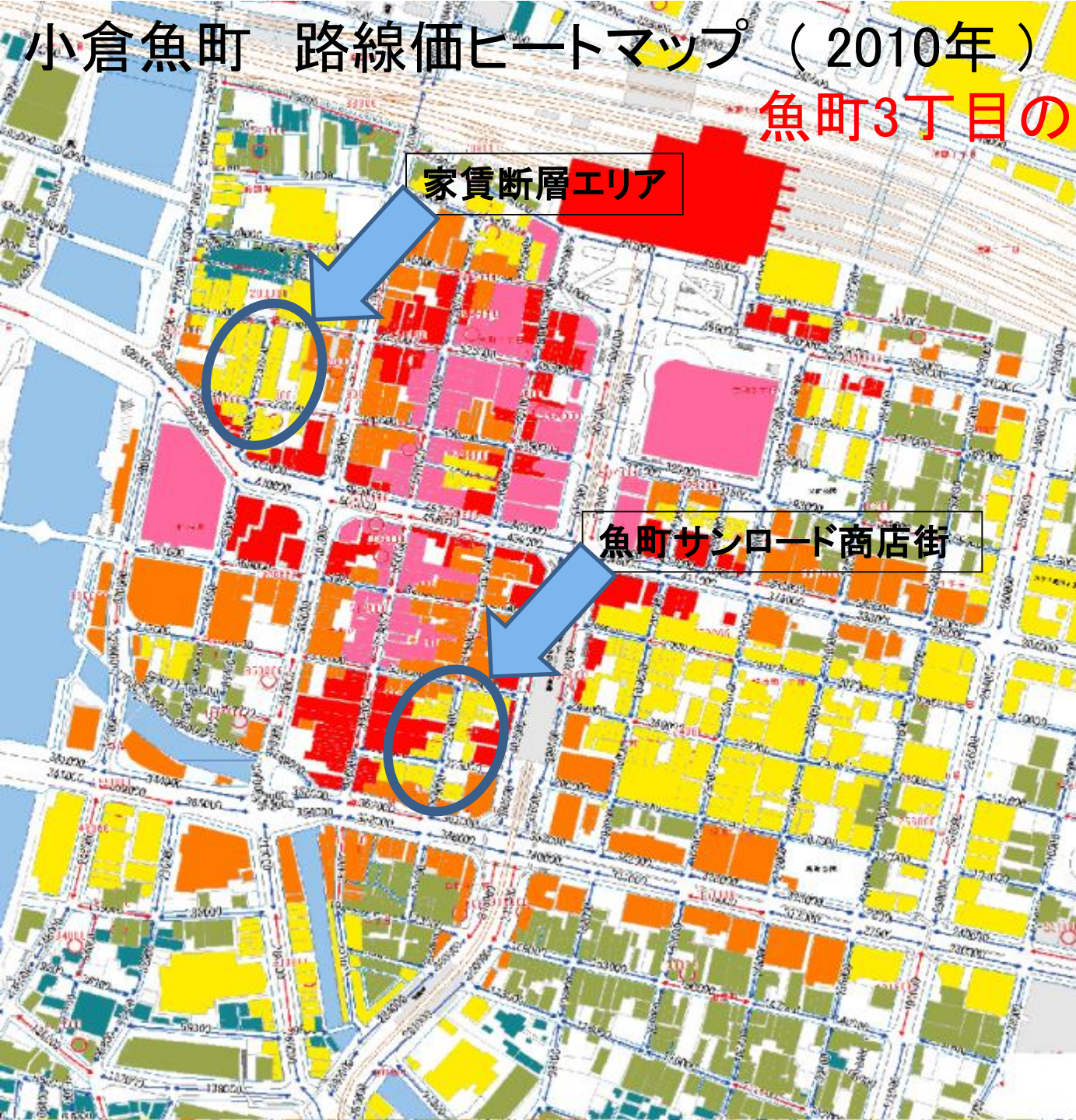


2005年



2010年



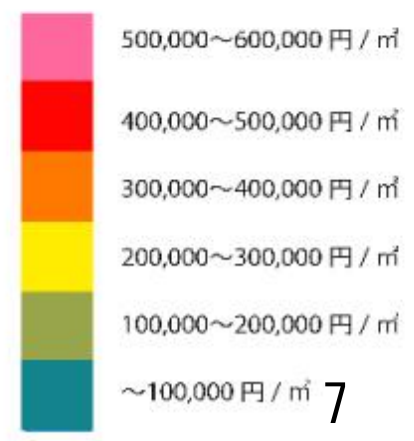


小倉魚町 路線価ヒートマップ (2010年)

魚町3丁目の地価断層を発見

家賃断層エリア

魚町サンロード商店街



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 小倉家守構想発表
- ・ 2011年6月1日 最初のプロジェクトがオープン
- ・ スモールエリアにリノベーションプロジェクトが
集積
- ・ 魚町銀天街と裏道の歩行者通行量が増加
- ・ 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**

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。

小倉中心部の遊休不動産を活用する
空きビル
空き店舗
空き家
空き地
低利用の公園
など

不動産オーナー
(民間/公共)

リノベーション
スクール
クリエイター
と学生たち

リノベーションスクール
建築を学んだ人たちが、地域ごとに
新しい事業を起こしていける力をつけ、
地域に事業家として継続的に活躍できる
“新しい事業・職業ネットワークのモデル”
を創り出す

実践力のある人材育成

インキュベーション

社会実験

24h化

ECO・環境

タウンモビリティ

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。

職人街

医療・介護
サービス

メディア

不動産新業態

都市観光

建築リノベーション
建物活用 人材教育
建材 部品

流通新業態

飲食新業態

製造型物販
企画・制作・販売

本社

企画・戦略部門

サブカルチャー

学校の受講生が実践(リノベーションや家守事業)の場として不動産を活用(スクールが実践の場をマッチング)

不動産の有効活用を希望するオーナー等がスクールに情報提供

スクールを中心とした
ソーシャルネットワーク形成

スモール
エリアの
コミュニティ

エリアの
キーマン

エリアの
キーマン

エリアの
キーマン

スモール
エリアの
コミュニティ

家守事業を実施している人、類似の事業等を行いエリアの中心的存在となっている人物

持続的な人材輩出
連続的プロジェクトの創造

リノベーションスクール@北九州 (ユニットワーク)



リノベーションスクールは官民学の境目のないフラットな場



新しいまちづくりのエンジン 市民も一緒にディスカッション

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²



4,500/坪

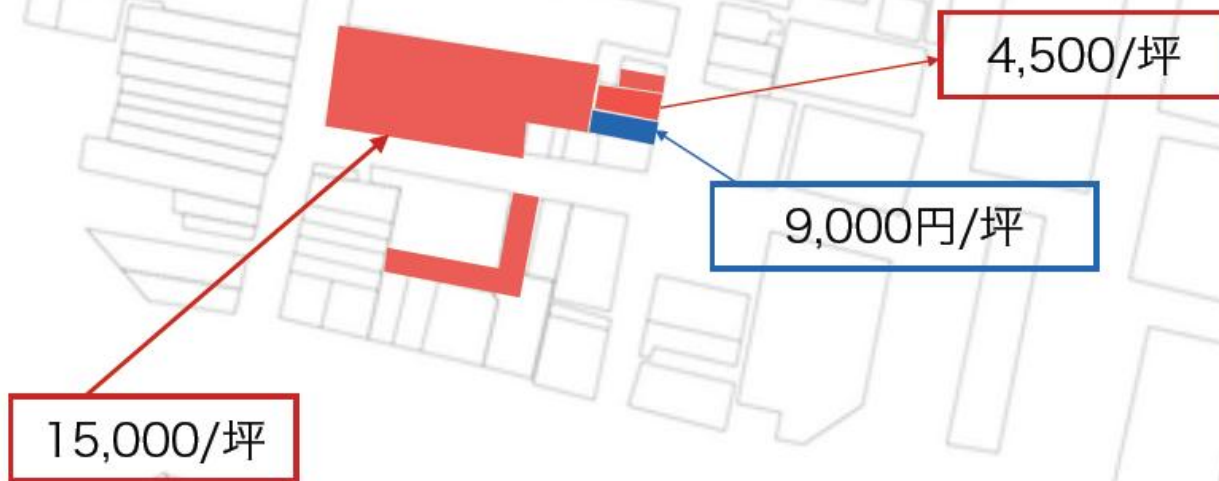
2011年6月

メルカート三番街

古い空きビルに個性豊かな10店舗が誕生

2011年6月1日オープン





サンロード 魚町の公園道路化

4,500/坪

9,000円/坪

15,000/坪

2016年5月



リノベーションまちづくりのポイント

(行政の役割)

- 「小倉家守構想」(エリアビジョン策定)
- 道路の活用＝市道を広場に
(行政は行政ができることをやる)

A f t e r





25,000円/坪

15,000円/坪

12,000円/坪

4,500/坪

9,000円/坪

2017年5月
新築投資がはじまった

A f t e r

低層の新築建物が建てられ始めた



北九州リノベーションスクール 打ち上げの光景 (2014年)²¹

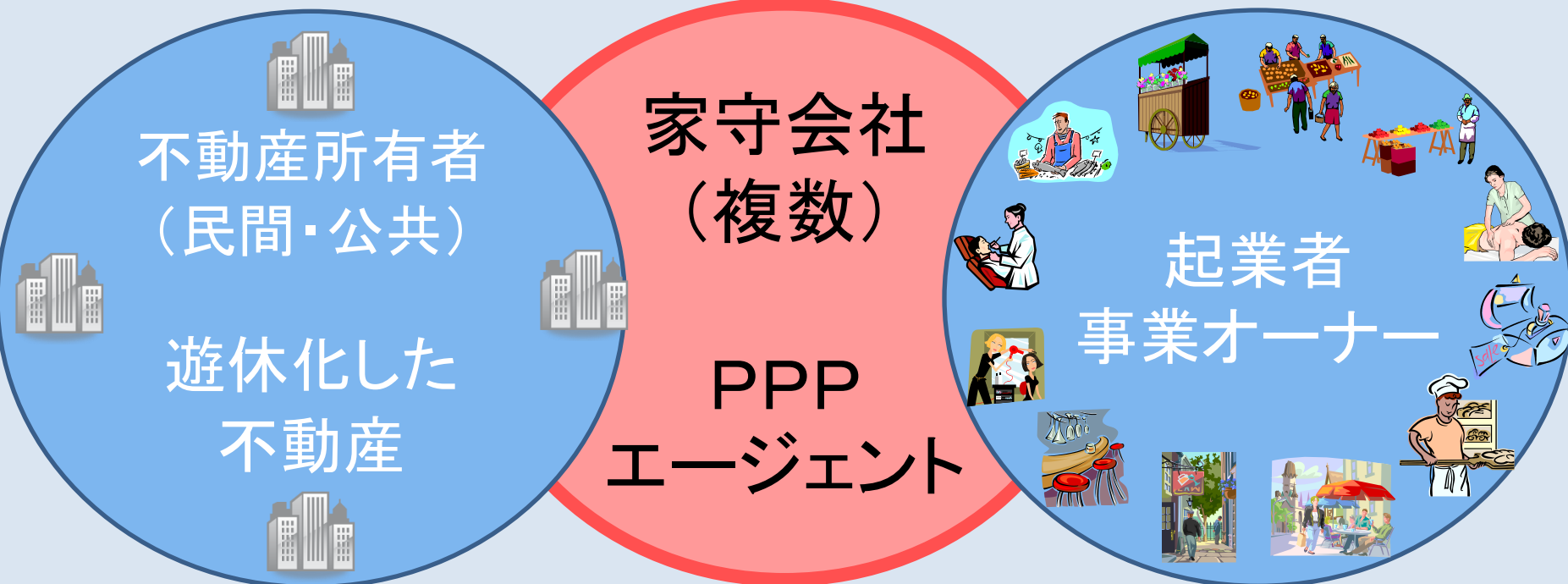
小倉魚町でのリノベーションまちづくり 2010年度以降変化したことの概要

- ・「小倉家守構想」(エリアを変えるビジョン)策定
 - ・「リノベーションスクール」開催(11回)
-
- ・家守会社・リノベーション事業者が次々に誕生
 - ・高利回りプロジェクト実現
 - ・雇用者創出
 - ・歩行者通行量増加(魚町の裏通りから急増)

民間プロジェクトに補助金は一切付けていません！

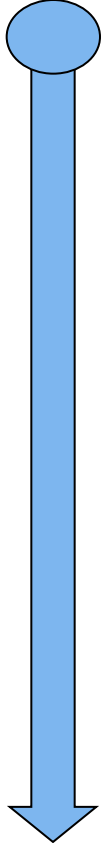
家守会社と一緒にまちを変える その時、行政の役割が大切

都市を再生する都市政策と具体的な再生戦略 (行政の役割)



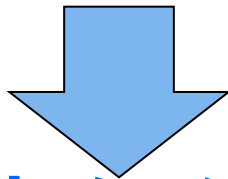
民間主導の公民連携まちづくり

官民の不動産所有者の協力のもと
「家守(やもり)」という公共心を持つ
民間事業者が不動産を活用して
まちづくりに資する事業を興し
自立経営して地域を再生して
地域の持続的発展を目指して行きます
行政はこの動きを支援します



リノベーションスクールの中から
人が育つ

その人たちを家守会社に組成する
家守会社が魅力的な事業を行う
エリアに付帯する出店が増える
これらによってまちが活性化し
エリア価値が高まっていく



3年～5年でまちが変わっていく

補助金に頼らないで稼ぐ

- ・経済合理性を追求し、持続事業を創る
- ・適正に投資し、短期間に資金回収する
- ・スピード、事業計画、運営管理能力が大切
- ・民間事業者がまちづくり事業で稼ぎ
事業利益から税金を継続的に支払う
- ・まちに賑わいが回復し賃料が上昇する
結果、固定資産税が増収になっていく
そのお金でまちが継続的に経営される

家守と一緒にまちを再生するやり方が
小倉から全国各地に伝播していききました
これを継続したまちでは小倉魚町と同様に
着実な成果（エリア価値の向上）が上が
っています

- 静岡県熱海市 熱海銀座エリア
- 和歌山県和歌山市 ぶらくり丁周辺エリア
- 静岡県浜松市 肴町周辺エリア
- 静岡県静岡市 人宿町エリア
- 埼玉県草加市 草加宿周辺エリア
- 広島県福山市 伏見町エリア 他

まちづくりの大事な要素

停滞し衰退しているエリアを変える
ためには、「エリアマネジメント」

+

衰退エリアに変化を生み出す
「エリアプロデュース」が必要です

民間は家守会社をつくりましょう！

メンバーは腹を割って話せる人たち
得意ジャンルが異なる方が良い
はじめは、兼業で良い

パブリックマインドを持って事業を興し
稼ぎが積み上がったら、まちに再投資
して行きましょう！

行政主導から民間主導へ

行政は、民間の活動を支援する

(例：不動産オーナーへのドアオープナーの役割を行政がやる)

民間の自主性を発揮させ

のびのびと活躍できる舞台を用意する

結果、民間の自立力が存分に発揮される
ようになり、まちが復活していく！

民間主導・行政参加のまちづくりを
進めていきましょう

- ・リノベーションは実現までのスピードが圧倒的に速い
- ・少ない初期投資で短期間で資金回収し次のプロジェクトを立ち上げることも可能
- ・まちづくり仲間とのご縁が出来 地元とのご縁も深まる

さあ、明日から遊休化した不動産を活用しまちを変えてきましょう！

今、社会は変革期を迎えています

この中で まちを観察しながら
変化の兆しを掴んで
シゴトや皆さんの暮らしに必要な
環境を創り出して行きましょう！