

第6回甲府リノベーションまちづくり構想策定委員会 議事録

【日時】平成29年1月17日（火）18:00～21:00

【場所】甲府市役所（1階）市民活動室

【次第】

1. 開会
2. 講演（嶋田 洋平氏）
3. リノベーションまちづくり構想案
4. 構想策定委員会
5. 閉会

【出席者】（順不同、敬称略）

青木 純、小林(青木) はるひ、安達 義通、上杉 隆昭、大木 貴之、鯉淵 崇臣、五味 仁、土屋 誠、成澤 治子、宮川 大輔、吉田 陽祐、依田 友紀

【欠席者】、小野 元嗣、川上 明彦、堀切 春水

【議事要旨】

1. 開会

青木委員長

今日は、らいおん建築事務所を立ち上げ、北九州小倉のリノベーションを先駆け、今では日本全国のリノベーションまちづくりの先陣を切って走っている、リノベリング代表の嶋田洋平さんにお越しいただいた。改めて、なぜ「まちづくり構想」は必要なのか、お話いただく。

沼津市・岡山市でも同時期にまちづくり構想を策定している。

「まちづくり構想」は誰のものか？

→自分のために、自分たちのために

⇒未来にバトンを受け継ぐ構想を策定しよう

キーワード

“ここだから” “いまだから” “あなただから”

今できることをしよう！！

構想が、絵に描いた餅にならないようにしよう！

2. 講演 (嶋田 洋平氏)

嶋田氏

北九州小倉の旦過市場は昭和 30 年代の雰囲気のまま
230 坪・家賃月額 70 万円、雑居ビルの 4 階がスクール物件
→6,000 万円集め、2,500 万円近く借金をして、“TangaTable”と
いう 1 つのテーブルを囲んで、美味しいものを食べたり、情報交
換できたりできるゲストハウスを作った。

平成 27 年 9 月 O P E N

小倉には一流の観光資源などどこにもない、観光客の通過点



ゲストハウス (ゲストをつなぐ場として活用)
(まちを発信するメディアとして活用)



- ・北九州の観光コンテンツの発信
- ・農産物・海産物・食文化の発信 (旦過市場から仕入れ)
- ・北九州の面白い人の発信

当初稼働率 12%、翌年には資金難で廃業ギリギリ

ブッキング.com などの海外集客サイトで募集

そんな時に

北九州国際空港で、昨年 12 月から初めて釜山国際線が発着する
ことになり、韓国人旅行客が倍増。稼働率アップ！！



都市経営本来の姿に戻ろう！！！！

- ・集まって住んでいる人が民間へ投資する
- ・集まって住んでいる人へのサービスが必要になる
- ・稼げる人と、稼げない人が出る
- ・自治体がサービスな人へサービスを提供するには、資金が必要
- ・その資金は、集まって住んでいる人の税金

税金で行政が運営されているという

本来の姿を忘れていないか？



人間（市民）を中心に都市を経営する

→民間が稼ぎ、税金を払う、補助金に頼らない、自立させる

◎民間が稼げないと必ずその都市は衰退する

明治維新以降、人口が爆発的に増加。

→多くの建物ができた

→生産年齢人口が増え、税収もあがる（1,985年頃）

→公共サービスも充実（橋・道路・トンネルなど）19兆円

しかし

近年、人口減少。下り坂にさしかかっている。

→多くの建物が空き家に、公共施設の維持も困難

→現状、70歳以上が増え、税収が下がる。財政破綻の危機

今後、人類がかつて経験したことのない

超絶人口減少縮退局面を迎える

このままでは、高齢化・税収減により、人口が半分以下の

消滅可能性都市が増え、自治体がなくなる可能性がある！！！！

即死自治体

【歳入】自主財源（税金）＜【歳出】義務的経費（医療費等）

※公債（借金）と国からの交付金（補助金）も歳入扱い

公債や交付金がないと自治体の職員の給料も払えなくなる

→920/1742 全国自治体（※リノベーション独自調査）

甲府市も赤字。危険状態！！

このままでは第2の夕張市となってしまう？！！

<都市地域経営課題>

空き家・空き店舗・空き地などの問題、

空間資源が有り余っている、新しく作る産業が減少

⇒「まちづくり」はコンテンツを作ること

今ある、たくさんの物の使い方を考える

⇒“リノベーションまちづくり”

<まちづくりで必要な人>

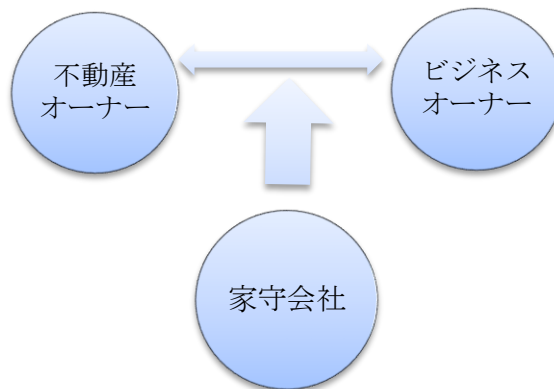
不動産所有者の参加が必要（ここがクリアしないと始まらない）
まちで何かをしたい人（ビジネスを始めたい人）が必要



この人たちを繋いでいく役割こそが、「家守」

家守：優秀な家守がいる町は裕福・安定、町の課題解決者

江戸時代は長屋の管理人で自主運営、幕府から報酬なし
（戸籍・賃料回収・冠婚葬祭・裁判等）



<現代版の都市経営>

行政に頼らず、お金を稼ぎながら、自立した家守会社が利益を得られる仕組みを考える。

（不動産オーナー・ビジネスオーナー・家守会社が実行者）

<都市地域経営課題>

全国であるもの。では、甲府の課題は何か？

先ず攻めるのは、半径 200m の範囲（スモールエリア）

→エリアの地域課題が発生

→スモールエリアが成功すれば、必ず別のエリアへ伝播する

→エリアの未来ヴィジョン・再生戦略を考えていく

甲府の課題＋遊休化したストックの活用

=新しい産業・新しい暮らしを作り出す

（同時に解決していく）→構想委員会で検討してきたこと

	<p>『都市は人類最大の発明』 人間が集まって発明したのが都市 まち中だけで考えない、周辺の豊富な資源を活用する</p> <p>◎寂れたまちにこそ求められること スモールエリア（半径 200m の範囲）＋周辺の豊富な資源 ・エネルギー自給権がある 【牧草地（食料）・水・建物（人が住む）・森（牧・積み木）】 ＝新たなツーリズムが発生 （新しい食の産業・ツーリズム産業・エネルギー産業）</p> <p>さらに ＋規制緩和・稼げる仕組み作り（行政の役目） ⇒民間が稼げる（市民が稼ぐことが大事） ・地域内でお金の循環を生み出す（自主財源を生み出す） ⇒税収が上がる</p> <p>○誰がまちづくりを実行するのか？ 限られたリソース（人材・資金）を、 どこに集中投下するか？優先順位が必須！ まちを良くしたい人・地域のために何かしたいと思っている人 →だいたい<u>同じ方向を向いている群れ</u>でまちづくりをする →ゴール・ベクトル（向きと力）の方向を合わせる ⇒“まちづくり構想”共有する （何のために・・・都市経営課題の解決のために） （何をするのか・・・“まちづくり構想”に記載）</p>
<p>3. リノベーションまちづくり構想案</p>	
<p>成澤委員</p>	<p>○テーマ</p> <p>『ADVENTURE』 in KOFUCITY</p> <p>やりたい、ができるまち</p>

⇒やりたいことをこの街で楽しみながら、発見しながら、あらたな人と人との出会い、それが甲府という街を形成していく。

○課題

空き家が多い。空き店舗も多い。県庁所在地で一番人口が少ない。問題は山積み。

だからこそまだ誰も見ていない視点がある。

この街でやるべきことがある。チャンスがある。

「やりたい」を増やす

Run・Art・Eat・Hot Springs・people

子育ても 移住も お店も 巡りも アウトドアも
やりたい、ができるまち

↓実現するために

甲府のリアルな課題を考えていく

【甲府市の地域経営課題】

- ・減り続ける働く場所と働く人、そして稼ぐ力
- ・育たない新しい産業
- ・人口や地域経済規模の縮小等による税収入の減少
- ・若者の首都圏への流出
- ・20代女性の県外への流出
- ・急激な高齢化に伴う義務的経費の増大
- ・公共施設の維持管理費の増大
- ・地価の下落
- ・活用されていない多くの空き家

↓これまでとは異なる方法で課題解決するために

甲府リノベーションまちづくり

今あるものを活かし、新しい使い方を実践し、まちを変えること
地域経営課題をまとめて解決していく取組み

↓つまり

人×地域資源×遊休不動産＝未来の甲府

○これまでの取組み

2015.9 リノベーションシンポジウム

2015.11 ワークショップ

「まちのトレジャーハンティング@甲府」

2016～ 「甲府市リノベーションまちづくり

構想策定委員会」を組織

2016.9・10 「第1回リノベーションスクール@甲府」

↓再発見した甲府の財産、甲府のお宝

「人」まちを変えていく原動力

すべてが1時間以内で繋がる「地域資源」

可能性を秘めた「遊休不動産」

→まちにはもう、ある。

まちにはもう、その人はいる。

リノベーションマインドはもともと甲府にある。

↓気が付いた

リノベーションまちづくりのきざしは、すでに起こり始めている
さらに、新しい産業のスタイルとともに、人と人が交流する場も
生まれている。

(ワインツーリズム・一箱古本市・DEPOT inc.など)

○エリア

甲府中心街：歩いて楽しく健康なまちづくりを推進するエリア

(紅梅通りを中心に甲府駅南から舞鶴城を含む中心商店街まで)

- ・「職」「住」「遊」が近接している。
- ・健康的に歩いて暮らせる。
- ・首都圏や県内にアクセスが良い。

⇒潜在的にポテンシャルが高い場所

仕事のチャンスと雇用

まちのイメージ作りの顔になる場所

山梨で唯一「中心」と呼ばれる場所

人と人が繋がり、新しい産業が生まれるエリアを目指す！

歩行者優先ストリートやストリートマルシェなどの実現も

○これから

やりたいことで「稼ぐ」

「稼ぐ」チャンスが「何か」が遮らないような「しくみ」を作る。

これからは、公と民の割合を逆転させる“**民間主導の連携**”

自らのまちは自らが作る。そのための役割分担

甲府市（行政）がすること、市民（民間）がすること

行政が動かないから、中心市街地が活性化しないのではない。

（※補助金＝自分の支払った税金 補助金に頼らない。

外食の20%を中心市街地にするだけで、1年で73億円動く）

【行政の役割】

（構想段階）上位計画における位置付け、官民交流の協議会設立

（実施段階）物件の発掘・選定、人が繋がる場の提供、

遊休不動産の有効活用に向けたルール作り、

ワンストップ窓口設置等、融資斡旋による事業支援

（発展段階）人材育成

【民間の役割】（主に遊休不動産再生事業者）

（構想段階）協議会への参画

（実施段階）物件の発掘・選定、入居者の選定、事業計画策定、

事業収支の算定、資金調達、改修工事の実施、

施設の運営

（発展段階）エリアへの面的な展開、イベントの開催、

地域住民の活動への参加、商店街・周辺店舗と連携

	<p>○実施スケジュール</p> <p>事業オーナー・不動産オーナー・市民</p> <p>→（随時）遊休不動産の提供、スクール参加、 家守会社設立・プロジェクト化</p> <p>（仮称）甲府市リノベーションまちづくり実行委員会</p> <p>→（平成29年度から始動）</p> <p>設立・開催、スクール開催、啓発活動、情報発信、 公民連携ネットワークの構築、空き家見学会、担い手の発掘・育成</p> <p>甲府市</p> <p>→（平成28年度まで）構想策定、 （随時）情報発信、規制緩和、公的融資、公民連携ネットワーク</p> <p style="text-align: center;"><u>問題が多くても、</u> <u>甲府ではすでに自分の「やりたい」を実現している人がいる。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>この構想は、</u> <u>さらに誰かの「やりたい」を増やし、</u> <u>さまざまな人と人が出会い交流し、</u> <u>そして、</u> <u>今、甲府に暮らしている人の</u> <u>これから育っていく未来の子ども達の</u> <u>あたらしい街の未来を想像していく。</u></p> <p>～ある日の“甲府”暮らし～（成澤委員作）※内容省略 こんな文章が綴りたくなるような街にしていく。</p>
4. 構想策定委員会	
青木委員長	今回の構想を聞いて感想はあるか？
会場より	<p>自分の仕事じゃないでも、自分のことのように考えることに気が付いた。何かできないか？何かできることがありそうと思った。構想を聞いて、住んでいても知らないことがかなりあった。</p> <p>行政からの金融関係へのバックアップの前に、融資申請1つとっても、書き方すら分からないので、そういう部分も含めてフォロー</p>

	ーしてくれるようなしくみがあればいいと思う。
会場より (学生)	初めて参加。リノベーションなど、色々な活動されていることを初めて知ったので、もっと学生に知ってほしいと思った。 「やりたい、ができるまち」で自分もやってみたいと思った。
会場より	イメージができない部分があった。 「やりたいことがない人」をどのように補うのか？
成澤委員	学生などの若い人への啓蒙活動を含めて、「やりたい」と思わせる内容も構想の中に含めている。
青木委員長	「やりたい」人だけがやるのではなく、「やりたい」を作るのも大事なこと。 「やりたいこと」+「やりたいこと」=「新しくやりたい」 マッピングの中でマッチングは素晴らしい。甲府らしい。 「今、やっている」人には、もっとやってもらう。 戻ってこれる環境、戻って来ざるを得ない環境、 つまり、戻ってきやすい環境である。 ならば、「戻って来たい」が近道ではないか？ 今ある産業で、また、今ある産業をさらに成長させていくことで、 甲府でのチャンスは広がるのではないか？ 可能性を広げることが、今の段階では必要ではないかと考えて、 あえて、やるべきことを明確に標記していない。 ここで、マッピングの中で3~4つ組み合わせて、何かできそうな産業はないか？これやりたいというのものもあるか？
五味委員	釣り+トレラン、味噌+トレラン
成澤委員	美術館+ご飯(レストラン)+ワイン
上杉委員	起業する若手クリエイター+伝統的食材+舞鶴城公園でお花見、 古い動物園+食事 なかなかできなさそうなことを挙げた
安達委員	水+アート
鯉淵委員	高齢者が多く、予防医療をしていかないと医療費増大するから 食事+温泉+スポーツ+音楽ですごいコンテンツが作れそう！
土屋委員	キーワードは教育(課外活動)、ターゲットは子育て世帯 食べること(発酵について)工場見学、野菜作り、アートなども

	子どもに見せることで教育になると思う。
吉田委員	銭湯+ライブで銭湯を回る、本屋+レストラン（シーンを味わう）
宮川委員	ワイン+農作物→街中どこでも甲州ワインが味わえるようにする
成澤委員	銀座通りのアーケードをぶどう棚にする。
会場より	今日こういう活動をしていたことを知った人がいるから、もっと行政の広報で取り上げてほしい。 近いところで繋ぐより、繋ぐ人ほどもっと必要と思う。
青木委員長	思った人が自らやるのが大事。 上杉ビルでのイベントのように、やった人にしか分からないことがあると思う。違う領域との掛け算がすごい効果を生み出す。
上杉委員	自分の所有するビルでアートと音楽のイベントを行ったが、最初はどういう形になるのか不安だった。 でも誰も使っていないビルに「命」が入った気がした。 描いたアートが今も飾ってあるが、アートを見るともう一度やりたいと思うし、同時に寂しさも感じた。 また、今回の構想を聞いて、構想を作った人の思いを感じたし、自分はやりたいことをやってきたほうだったから、しっくりきた。なので、今回の構想は本気を感じたし、やる気が出てきた。
会場より	アートのイベントを通して、異業種の方との関り方が勉強になった。
会場より	やりたいことができることは、学生にとっても大事なことだと思う。ただ、やりたいことはあっても実際にやるという、一歩踏み出す勇気がない学生を後押ししていただきたい。 また、出身が大分で、山梨に来て食べ物が美味しいと感じない。なので、美味しい物に気軽に出会える機会を学生に与えてほしい
青木委員長	リノベーションまちづくりは今回、構想策定だが、実際に学生がプレゼンテーションしたりする場もあるので、ぜひ参加してほしい。美味しい物に関して、大木さんいかがですか？
大木委員	山梨で美味しい物を食べられるためには、2000年の店をオープンしてから16年も経ってやっと、行政の方がこういう機会を作ってくれた。 美味しい物に気軽に出会える機会を作るのは、すぐできるもので

	<p>はない。あとは、大人が生きていくのが必死。</p> <p>だから、身近な大人が美味しいものが食べさせてもらえていないのでは？現状、自分も生活はギリギリ。</p> <p>でもまずは自分がやりたいこと、やるべきことは何か考えてからやるべき。</p>
小林(青木) はるひ委員	<p>自分は逆にやりたいことがなかった。それがコンプレックス</p> <p>たまたま、仕事で甲府に来たことで、ぐるめ横丁に携わり、色々な人生を歩んだ人と出会って、人との交流ことが楽しいと思えた。だから、やりたいことがなくても、人と交流する場があるということだけでも、大事なことだと思う。</p>
会場より	<p>本日の会場に展示してある繭玉飾りを作っているものです。</p> <p>これは、2月3日の節分の際に、協力店舗へ飾るもので、毎年少しずつだが、店主の方が制作に参加しており、活動が定着しつつある。ゆくゆくは、甲府の地域資源として定着して、販促に繋がればいいと思います。</p>
青木委員長	<p>嶋田さん、今日の構想を聞いて感想をお願いします。</p>
嶋田氏	<p>構想の中に、市民や委員が行う具体的なプロセスがあるといい。</p> <p>でも、トップダウンはダメ。</p> <p>構想を作る人が、実現するのがベスト。</p> <p>だから、その繋ぐ人、キーマンなどが構想のラストに入るといい。</p>
青木委員長	<p>初めから、正解探しではないので、大木さんのように、やりながら見つけていけばいいと思う。</p>
大木委員	<p>とにかく、ワインツーリズムで人を呼ぶので、サンセバスチャンのように、おいしい料理を分け合うように、美味しい物が食べられるまちにする。</p>
嶋田氏	<p>サンセバスチャンはいいですね！！</p> <p>日本にも、おじさん達が集まって、自分達で美味しい物を作って食べるという“美食クラブ”っていうのがあるそう。</p> <p>そこに学生を呼べば、美味しい物が食べられるのではないかな？</p> <p>学生は、単純にお金がないから、美味しい物が食べられてない。</p>
成澤委員	<p>男が女の子に美味しい物を食べさせるという文化を作って、そのために、男は一生懸命働いて、美味しいお店のレパートリーを増</p>

	やすべき。
嶋田氏	そもそも学生が、楽しく働きたいという場所をまずは、大人が作っていく必要がある。
青木委員長	そうですね。自分の工場をリノベーションすると言っていたが、五味さん、いかがですか？
五味委員	自分が身近に楽しく生活するためのリノベーションをしたいと思う。IGGY とコラボする。 まずは、舞鶴城公園で若手クリエイターを集めて花見をする。 あと、個人的なことだが、今度代表になるので、5/3 に詳細を発表します。
青木委員長	伝えるという面では、土屋さん、いかがですか？
土屋委員	やはり、伝える人がいなくて、甲府の魅力が伝わっていないから、今は紙面のみだが、WEB メディアを作りたいと思う。 ただ、一人で作るのは大変なので、甲府市も含めて、多くの人を巻き込んで作って、産業などを知っていただきたい。 これからBEEKでも甲府特集をして、甲府を伝えます。
5. 閉会	
青木委員長	（最後、青木委員長より） 構想作るのは大変なことだと、改めて感じた。 嶋田の話しにもあったが、緩やかに同じ方向に向くことが大事なことだと思った。 また、今回の構想に肉付けをしてくれたのは、土屋委員です。 「やりたい」をどんどんやってほしい。そして、その姿を見た学生を巻き込んでほしい。 これから、甲府市でパブリックコメントを求める機会があるので、「これやりたい！」と思いついたものや、意見は担当部署へどんどん伝えてください。 構想策定委員さんも、忙しい中、全6回参加いただきありがとうございました。 以上で構想策定委員会は終了。