そうか
リノベーション
まちづくり

そうかリノベーションまちづくり構想（概要版）

～一人ひとりに快適な暮らしのスタイルがあるまち・そうか～

◎　市内の遊休不動産をお持ちで、リノベーションまちづくりに関心のある方は下記にご連絡ください。

◎　本編及び資料編につきましては、市ホームページにてご覧いただけます。

[お問合せ]
草加市　産業振興課リノベーションまちづくり推進係
TEL048-922-0839
市HP http://www.city.soka.saitama.jp

ある日の日常の日記

結婚を機に妻の両親が住む草加のまちに8年前に住み始めた。

都内への通勤がスタート、以前より多少時間はかかるが苦にはならないし、今ではすっかり慣れた。妻も同様に新たな地より通勤をしながらの家事をこなしてくれた。今よりもお互いの仕事が忙しくまちに暮らすよりも、寝に帰る生活なので家に暮らすが強かった。一年後、長男を出産、続けて長女を。今では2人の子どもと賑やかな家となった。

まちの環境にもなれ、元からある飲食店と、続々とできる新たな飲食店で子どもを連れ家族での食事も当たり前になってきたのもこの頃からで、以前はなんとなく歩いた町並みも探索が楽しくなり、まちのイベントにも携わり、参加するようにもなった。

当初、商店街はまばらに営業、活気もなく思えたが、徐々に色々なお店ができ賑やかになってきた。妻が出産後都内の会社を退職し、保育園に子どもを預け、近所で働くようになったのは当時の新しい雑貨店。

そんな妻も働いているうちに、もともと趣味でやっていたものを販売できるうえ、子どもを連れて働ける環境ができるとのことで独立し、いきいきと働いている。今ではそんなお店や会社も増えてきた。

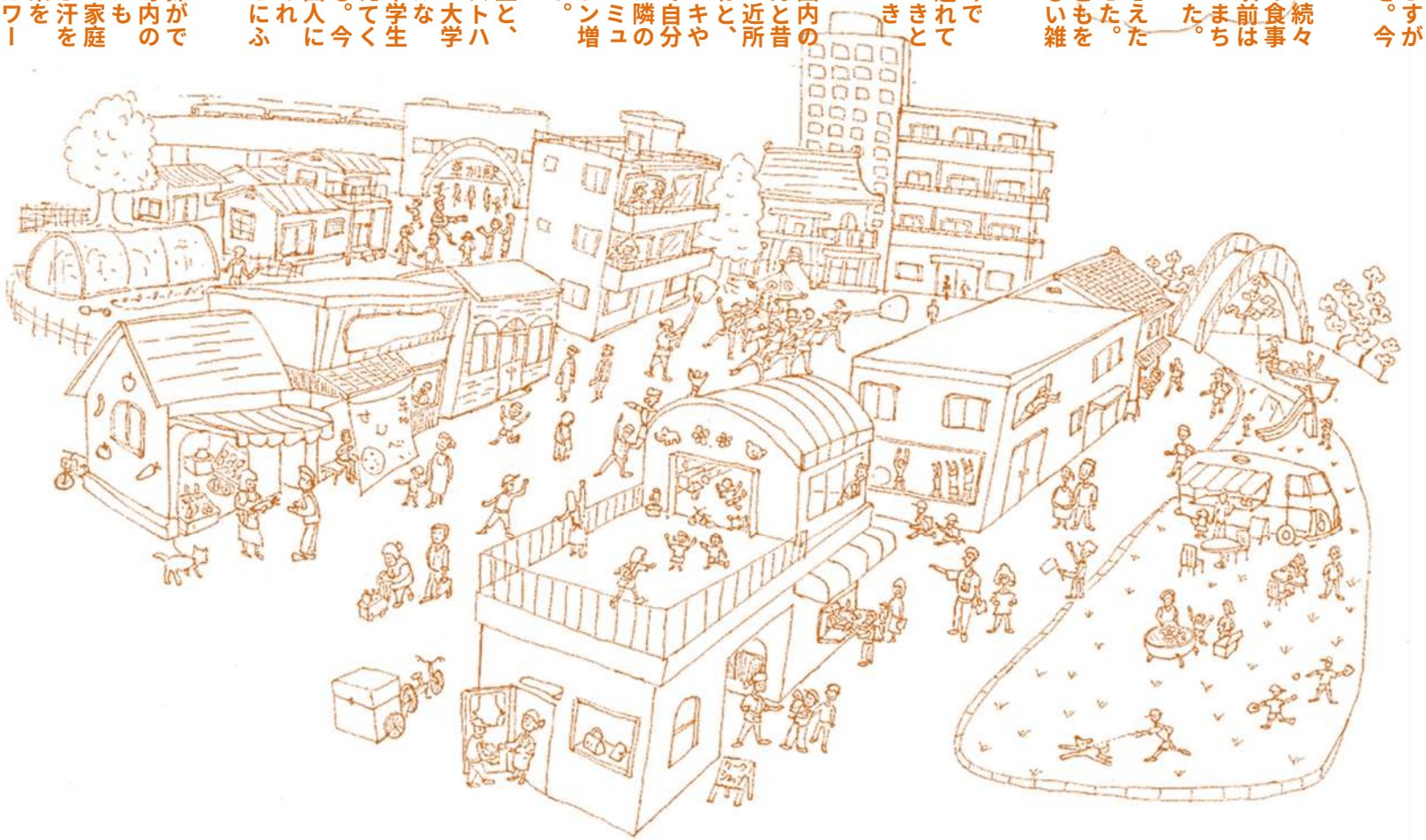
休日の今日も、ウォーキングしながら、公園内のカフェに寄り、近所のおじいさん・おばあさんと昔の話や最近の話を楽しんだ。そこでの会話で、近所のアパートやマンションも最近増々賑やかだねと、うれしそうに言ってくれた。毎週のようにペンキや木材を持ったひとがうちの前を通る。DIYで自分の部屋をリフォームしているのだ。大工だった隣のおじいさんは、楽しんで指導しながら若者とコミュニケーションを取っていて、その仲間もドンドン増えているとのこと、僕も手伝いに行ってみよう。

午後からはワークショップにでかけ、大学生と、最近賃貸マンションをリノベーションしたゲストハウスに宿泊している観光客に出会った。元々、大学のあるこのまちだが、以前は学生と会うことはなかった。最近では活発な大学生と高校生が、中学生や小学生とイベントに参加、勉強や遊びも教えてくれれ、国内外の観光客にガイドをしてくれている。今日出会った学生も外国語を専攻していて、外国人にガイドしながら生きた学びができると話してくれた。ただ大学があったこのまちを、まちやひとにふれながら好きになっているようだ。

妻の両親は、仕事の毎日で生きてきたが、孫ができ、定年を迎え、まちに出るようになった。町内の方との運動やお茶会に加え、趣味を持つようにもなった。農地を共同で運営する都市型農園で、家庭菜園を始めた。今日も朝から孫と楽しみながら汗をかいたと話してくれた。今日の夕飯はその野菜を使って近所の人とバーベキュー。両親の明日はワークショップから始めた、レザークラフト、染め物をするらしい。第二の人生をとても楽しんでいるようだ。

寝に帰るだけだと思っていたこのまちで、こんなに楽しく「暮らす」日々があることに、このまちに暮らしてよかったと実感している。

こんな当たり前の日常が楽しく、来週のイベントも楽しみだ。



1 策定の目的と経緯 (本編P24~P25)

そうかリノベーションまちづくり構想ができるまで

「そうかリノベーションまちづくり構想」は、リノベーションまちづくりを推進するに当たり、草加の現状を踏まえ、課題を明らかにしながら、草加市が目指す都市像である「快適都市～地域の豊かさの創出～」を具体的にイメージすることで、リノベーションまちづくりの推進に向け、その取組の目的や進め方について公民連携の体制で検討し、策定するものです。

そうかリノベーションまちづくり構想検討委員会

委員長	清水　義次	㈱アフタヌーンソサエティ　代表取締役
委員	佐々木　誠	日本工業大学　建築学科　教授
委員	米山　昌幸	獨協大学　経営学部　経済学科　教授
委員	染谷　勝之	㈲勝建築設計事務所　代表取締役
委員	長谷部健一	税理士法人Ｌ＆Ｃアシスト　代表社員
委員	木村　忠義	㈱草加不動産　代表取締役
委員	野口　貴史	㈲恵登屋本店　専務取締役
委員	冨永　悟	㈲トミナガ　代表取締役
委員	小野良一郎	㈱潤製作所　代表取締役
委員	今井　慶子	café gallery conversion　店主
委員	矢口　真紀	Choinaca Works　代表
委員	中山　加奈	㈱デイジーフレッシュ　取締役
委員	上原　美香	ガーゼショップアンジェ　代表
副委員長	中村　卓	草加市副市長
委員	小林　勝治	草加市総合政策部長
委員	曽合　吉雄	草加市自治文化部長
委員	橋本　吉朋	草加市子ども未来部長
委員	前田　明	草加市都市整備部長
委員	黒須　俊之	草加市建設部長

検討経過

◆第1回検討委員会　平成27年9月28日
「草加市の現状と課題」（参加者70名）
◆第2回検討委員会　平成27年12月21日
「女性創業とまちづくり」（参加者76名）
◆第3回検討委員会　平成28年2月15日
「新しい産業とまちづくり」（参加者79名）
◆第4回検討委員会　平成28年3月22日
ワークショップ（参加者59名）
◆第5回検討委員会　平成28年5月20日
「構想骨子」について（参加者83名）
◆第6回検討委員会　平成28年7月15日
「構想素案」について（参加者80名）
「これからの公園緑地行政について」
国土交通省都市局公園緑地・景観課長　町田氏
◆第7回検討委員会　平成28年8月24日
「構想素案」について（参加者53名）

2 現状と課題の把握 (本編P7~P9)

リノベーションまちづくりの必要性

取組の目的や手法について検討する際には、現状を正確に把握することが重要です。各種様々な統計資料等に基づく定量的な分析に加え、検討委員会において行われたワークショップやまちのトレジャーハンティング@そうか等での意見から、草加市の課題について抽出しました。

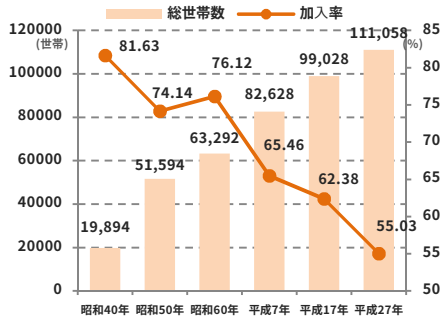
課題① 市民間、世代間、市民と学生におけるコミュニティの不足

- 人口は平成32年度をピークに、減少局面に転換
- 単身世帯(特に高年者世帯)の増加が見込まれている
- 勤務地は東京都(36.4%)、市内(33.3%)、他(30.3%)
- 人口と世帯は増加している反面、町会・自治会加入率は低下
- *市民同士の交流ができていない
- *市民の参加意識が薄い

（*）はオブザーバーやワークショップ参加者の意見

地元に対する愛着の差から交流が不足しています。

<町会・自治会加入率>



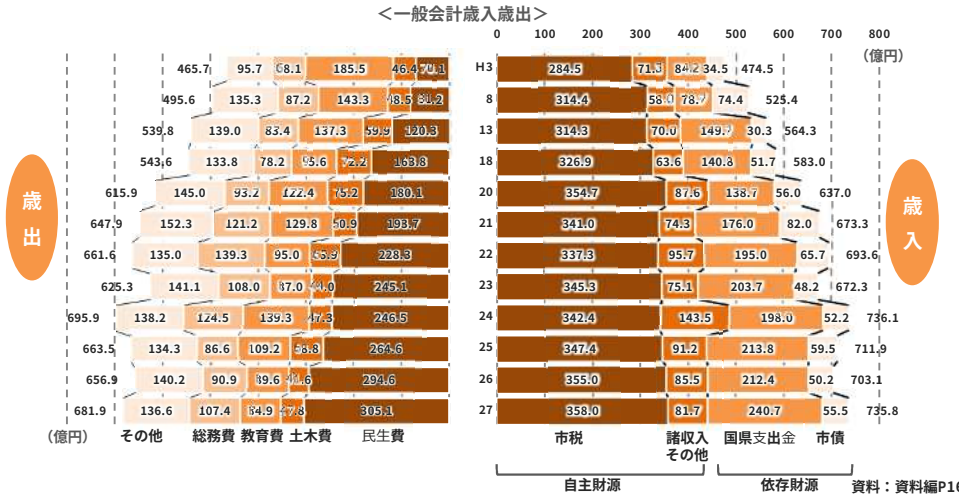
資料：資料編P15

課題② 公共不動産の利活用の必要性

- 歳入は依存財源比率の増加、歳出は民生費への支出の増加
- 公共施設全体のうち約60%が建築後31年以上
- 「草加市公共施設等総合管理計画」の策定
  ⇒　官民連携、歳出削減、歳入確保、空間活用の工夫を検討
- 公共建築物は年間約22億円の維持管理費がかかると試算
- インフラ施設（上下水除く）は年8億円の維持管理費がかかると試算

行政サービス需要の増加とそれに伴う歳出増加を支える「公共不動産の利活用」の必要性が生じています。

<一般会計歳入歳出>



資料：資料編P16

課題③ 都市型産業の不足

- 地域経済循環率66.0%で、地域外に消費が流出
- *平日はベッドタウンになっており、レジャーが少ない
- *休日に家族で１日滞在していられない
  ⇒　公園など交流する場がなく、非日常を感じられない
- *産業の連携（産業や携わる人材の育成ができていない）

（*）はオブザーバーやワークショップ参加者の意見

市内購買率（家族で買い物を楽しむ場合）

	H12	H17	H22	H27
草加市	57.9	42.0	18.1	20.6
越谷市	68.1	56.1	74.5	79.2
三郷市	42.8	44.7	56.7	54.0
春日部市	70.8	60.6	38.5	65.6
川口市	72.1	72.1	73.1	65.0

資料：資料編P27 ⑥

行きたい店、交流する場、ライフスタイルに合わせた働く場が不足しています。

課題④ 寝に帰るだけのまち

- 地価は年々下落しており、草加駅東口周辺では平成6年から平成27年では半分以下まで下落
- 東武鉄道沿線都市における生産年齢人口の減少

アクセスの良さからも、周辺都市に生活の豊かさを求め、寝に帰るだけのまちになっています。

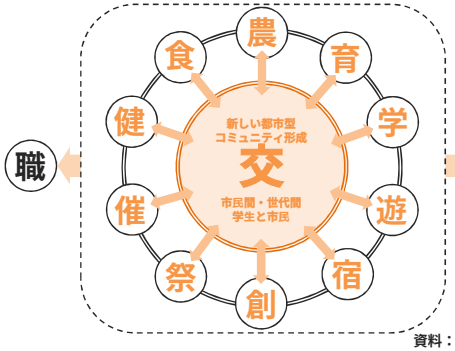
<路線価の推移>

資料：資料編P44

3 一人ひとりの快適な暮らしのスタイルのためのコンテンツ
目指す未来のカタチ （本編P10~P13）

課題を解決するためには、地域の人の理想の快適な暮らしのスタイルを実現するためのコンテンツの創造が必要です。公共不動産の利活用も含め、地域にある様々な資源を最大限に活用しながら、地域において新しいまちのコンテンツ（都市型産業）を創出します。そして、新しい暮らし方や働き方を創り出すことで、地域経済の活性化を目指すと同時に、ベッドタウンにおける新しい都市型コミュニティの形成を図り、地域に暮らす一人ひとりに合った、快適な暮らしのスタイルを創造します。

暮らしのスタイル（交流）を創る１０のコンテンツ



資料：本編P8

➢ 農（都市型農業）

地産地消の推進、農業や農業者との触れ合いを通じた食育など、都市にいながらにして農業に触れることができます。（農家レストラン、収穫体験、市民農園、マルシェ等）

➢ 食（食べる）

安全で安心な地元産の食材を食べられるお店、食べること以外にも楽しみがあるお店、多種多様な飲食の場が生活を豊かにします。（カフェ、ベーカリー、ＢＢＱ等）

➢ 創（創る）

地場産業などの地域資源を活かしたものづくりや、創造的な活動によるものづくり、創造的なアイデアを形にすることで、誰もが活躍できます。（ハンドメイド・音楽等）

目指す未来のカタチ

空間資源 × **産業・文化・歴史資源** × **人的資源**

（空き家・空き店舗、高校・大学、公共施設（小中学校、道路、公園、水路・河川等）、交通アクセス、平坦な地形　等）（ものづくり、地場産業、都市農業、音楽、演劇、草加松原、奥の細道、宿場町　等）（子育てママ、高年者、高校生・大学生、働くパパ　等）

新しいまちのコンテンツ（都市型産業）の創出

快適な暮らしのスタイル

空間資源、産業・文化・歴史資源、人的資源を活用し、複合的に地域経営課題の解決を図ると同時に、ニーズに合ったまちのコンテンツ（都市型産業）を創出します。

それらのコンテンツによって、新しい暮らし方（ライフスタイル）や新しい働き方（ワークスタイル）を生み出すことで、地域経済の活性化を図ります。

都市型コミュニティの形成

新しい働き方

例：短時間労働、ワークシェアリング、多業（マルチワーク）等

新しい暮らし方

これらのコンテンツが機能することによって、ベッドタウンにおける新しい都市型コミュニティが形成され、地域に暮らす一人ひとりの生活環境に合った、それぞれの快適な暮らしのスタイルを創造していきます。

4 一人ひとりの快適な暮らしのスタイルを実現させる方法
リノベーションまちづくり （本編P14~P15）

リノベーションまちづくりとは

活力を失いつつある地域の再生のため、「現代版家守」と呼ばれる民間自立型まちづくり会社が遊休不動産のリノベーションを通じてまちを再生し、都市型産業の集積を図ることで、雇用の創出、コミュニティの活性化などにつなげるまちづくりのことです。

なぜ、今リノベーションまちづくりなのか

経済が右肩上がりの成長社会から、少子･高齢化による人口構成の変化、人口減少が続く縮退社会では、空き家や空き店舗といった遊休不動産などの空間資源が増加し、これら遊休不動産について、これまでよりも安価に活用することが可能になりました。

＜リノベーションまちづくり「４つの特徴」＞

１．収益性が高く、スピードが速い
今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変える

２．民間主導の公民連携
リノベーションまちづくりは、民間主導でプロジェクトを興し、行政が支援する

３．都市・地域経営課題を複合的に解決
遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興して地域を活性化させる

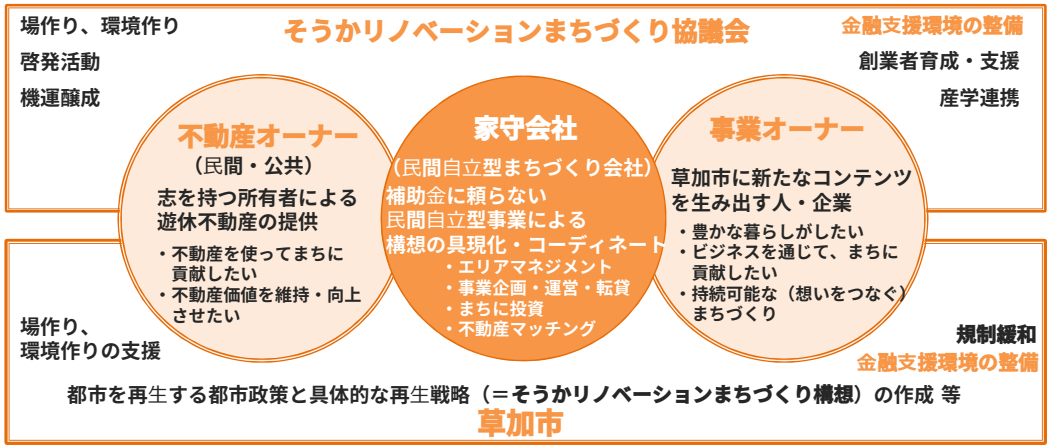
４．補助金にできる限り頼らない
経済合理性を追求する

5 構想を実現するための仕組み
構想の実現に向けて （本編P16~P19）

公民連携で策定された「そうかリノベーションまちづくり構想」を実現させるためには、具体的な体制や仕組み、方法、プロセスなどについても構想の中に盛り込むことで、リノベーションまちづくりを推進します。

1 体制

不動産オーナー、家守会社、事業オーナーといったリノベーションまちづくりの主役を、草加市とそうかリノベーションまちづくり協議会が両輪となって支援する体制を構築します。



2 仕組み（金融支援）

リノベーションまちづくり「4つの特徴」にあるように、リノベーションまちづくりによって興される事業は、できるだけ補助金に頼らず、経済合理性を追求します。特に創業時において必要となる金融について、公民それぞれによって支援できるよう環境を整備します。

➢ **金融支援環境の整備の一例**

1．公的融資

草加市が日本政策金融公庫・地域の金融機関と連携して新たな公的融資等を創設します。

2．市民ファンド

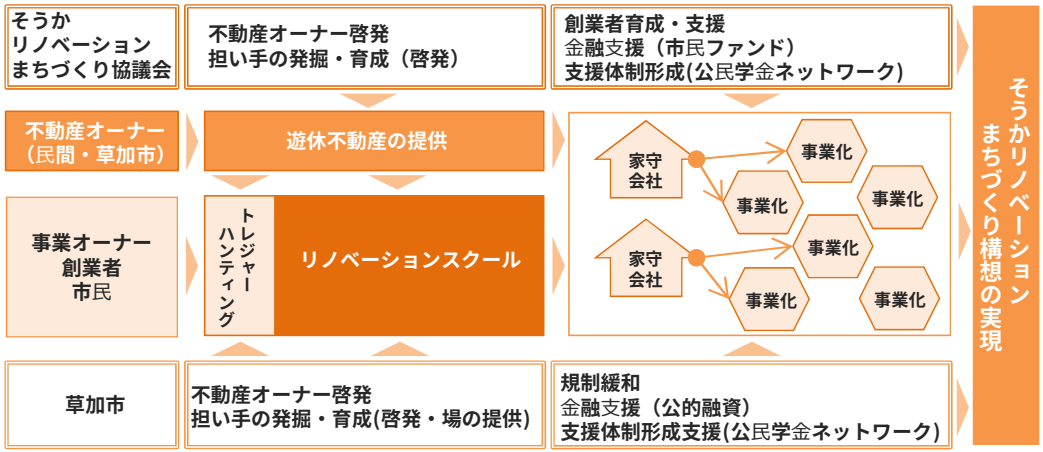
そうかリノベーションまちづくり協議会が市民からの出資を受け、「市民ファンド」を創設し、リノベーションまちづくり事業に出資又は融資します。

3．クラウドファンディング

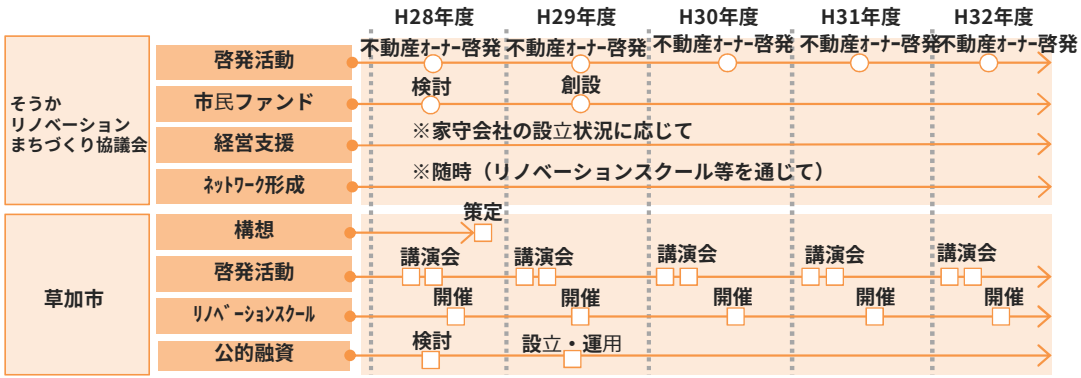
家守会社や事業オーナーが、自らの事業の実現のために、インターネットなどを通じて不特定多数の人から資金の出資や協力を募ります。

3 プロセス

関係者がそれぞれに果たす役割の中で、どのようなプロセスを経て、それぞれが関係するかを明確にすることによって、真の公民連携の体制の構築につなげます。



4 実施計画



5 公民の不動産利活用

民間の不動産を利活用した“小さい”リノベーションはもちろん、「草加市公共施設等総合管理計画（平成28年3月策定）」にもあるように、公民連携や空間活用の工夫などの利活用を公共の不動産においても推進し、いわゆる“大きい”リノベーションを同時に進めることで、「そうかリノベーションまちづくり構想」の実現を目指し、地域に暮らす一人ひとりに合った、快適な暮らしのスタイルを創造します。

➢ **利活用を検討する公共不動産（例）**

1．公園

市内には大小さまざまな公園があり、さらなる利活用の検討が必要です。

2．道路（路地・細道）

草加市は宿場町の名残として、道路（路地・細道）や幅の広い歩道の他にも、ＴＳＣボードステージ周辺、カーソン広場のような公共空間があります。

3．河川・水路

市内に張り巡る水路など、まちなかで見える部分（道路や公園）だけでなく、住宅の裏側部分に流れる水路なども活用できる空間として考えることができます。

6 まちの変化を実感する 対象エリア （本編P21）

リノベーションまちづくりでは複数の事業を狭い地域に集中して、かつ短期間に展開することで、地域の変化を実際に感じることができます。本市においては、リノベーションまちづくりの端緒となるモデル地域として「草加駅東口周辺（旧道沿道）エリア」において、取組を推進します。さらに、このエリア内においても、まちの変化を実感できるように半径200～300mの“スモールエリア”を設定します。

スモールエリアの考え方について

対象地域においては、草加松原との結節点となる付近には草加宿神明庵、おせん公園があり、他にも歴史ある草加小学校などいくつかの核となる箇所があります。

これらを念頭に置きつつ、リノベーション案件の集積可能性やその周辺に対する波及効果などを考慮しながら、対象地域内において複数のスモールエリアの設定をしていきます。

7 モデル地域のまちの変化を波及させる 波及効果 （本編P22）

第1ステップ

旧道沿道（草加駅東口周辺）エリアを皮切りにリノベーションまちづくりを推進し、市内のコンテンツを当該エリアの遊休不動産において具現化することで、対象エリアの活性化を目指します。

第2ステップ

モデル地域での取組を活かし、市内の他エリアにおいても、旧道沿道（草加駅東口周辺）エリアで活動する家守会社や新たな家守会社が地域の課題の解決を目指すコンテンツの創出を図り、市内全域の活性化を目指します。

第3ステップ

草加市での取組をベースに事業拡大する家守会社が、衰退の懸念のある東武スカイツリーライン沿線を中心とした周辺都市における取組を広げ、活性化効果を波及させることを目指します。