

# えきまえオーケストラ

—— 奏で合い、響き合い、磨き合うステージ ふじえだ



# E K I M A E O R C H E S T R A

*Renovation*



発行：(株)まちづくり藤枝

平成 31 年 3 月発行

住所 〒426-0034 藤枝市駅前 2-7-26

電話 054-645-1555 FAX 054-668-9191

E-mail [info@fujieda-machista.com](mailto:info@fujieda-machista.com)

ホームページ <http://www.fujieda-machista.com/>



## ■ CONTENTS

01. 中心市街地リノベーションまちづくり構想
02. 中心市街地リノベーションまちづくりの推進体制
03. リノベーションの進め方
04. 事例紹介
05. 支援制度

ガ ま リ 中  
イ チ ノ 心  
ド ゅ ベ 市  
ブ く ー 街  
ッ り シ 地  
ク ヨ ン

# 01 中心市街地リノベーションまちづくり構想

**背景** 藤枝市中心市街地の現状や課題を改善・解決するため、「リノベーションまちづくりの行動目標」のもとリノベーションまちづくりを進めます。

## 中心市街地に関する市民の評価

市民アンケート調査では、中心市街地に対する満足度が改善傾向にあるものの、否定的な割合も多い。

## マンションの立地増・人口増

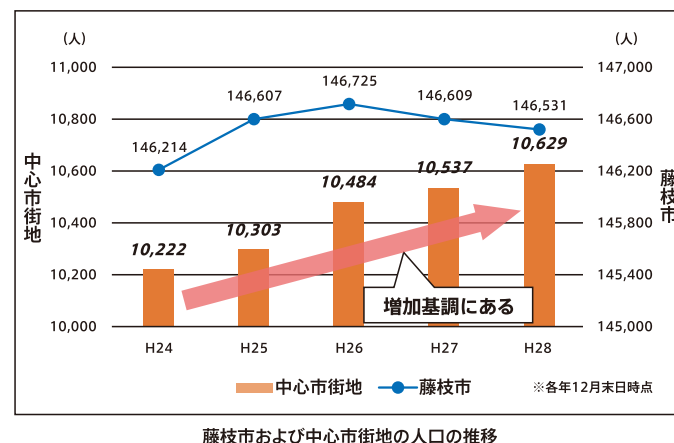
中心市街地の人口は増加傾向。今後も新たに3棟の大型マンションが整備予定。多様なニーズを受け止めるまちが必要。

## 昼間のにぎわい不足

歩行者通行量は増加傾向にあるものの、駅北地区では減少している。「昼間人口の少なさを感じる」という声もある。

## 空き店舗・空きビル増

空き店舗数は増加傾向。中でも、中心市街地の空き店舗のうち78％は駅北地区にあるなど、駅北地区に空き店舗が多く存在。



藤枝市および中心市街地の人口の推移

## リノベーションまちづくりとは

⇒リノベーションとは？

空き家・空き店舗・空きビルなどの「遊休不動産」を改修し、今の時代に合った新しい機能を持たせて再活用すること。

⇒リノベーションまちづくりとは？

地域再生のために、リノベーションで遊休不動産を再生し新たな機能のある一定のエリアに集積させる、新しいまちづくりの取り組み。



## リノベーションまちづくりの効果

- ◆ 空き家、空き地の利用が促進されることで、まちににぎわいの連続性が生まれ、エリアの魅力や価値の向上につながる
- ◆ まちなかに起業者が参入しやすい環境をつくることで、新しい雇用が生まれる
- ◆ 個性的でまちと関わりを持った住まい方をする人が増えることで、新しい居住のニーズに対応でき、コミュニティが活性化する

中心市街地に散在する遊休不動産や公共空間を活用して「リノベーションまちづくり」を推進し

新しく流入する人々を含む多様な価値観に応えられる魅力的なまちへの変革を目指します。

## リノベーションまちづくりの行動目標（コンセプト）

## えきまえオーケストラ

—— 奏で合い、響き合い、磨き合うステージ ふじえだ

小さなアクションが、まちの彩りに。

「まちなかで起業したい」

「リノベーションにトライしてみたい」

「遊休不動産を地域のために使いたい」

こんな一人ひとりの思いを大切に、出来ることからアクションを起こせるまちになる。

アクションを「集める」のではなくアクションが「集まってくる」まちになる。

こだわりを持った趣味の店、自分好みのとっておきの住まい。

他にはない「個性」を大切に。

小さなアクションが集まり、繋がり、まちを彩る様子は、

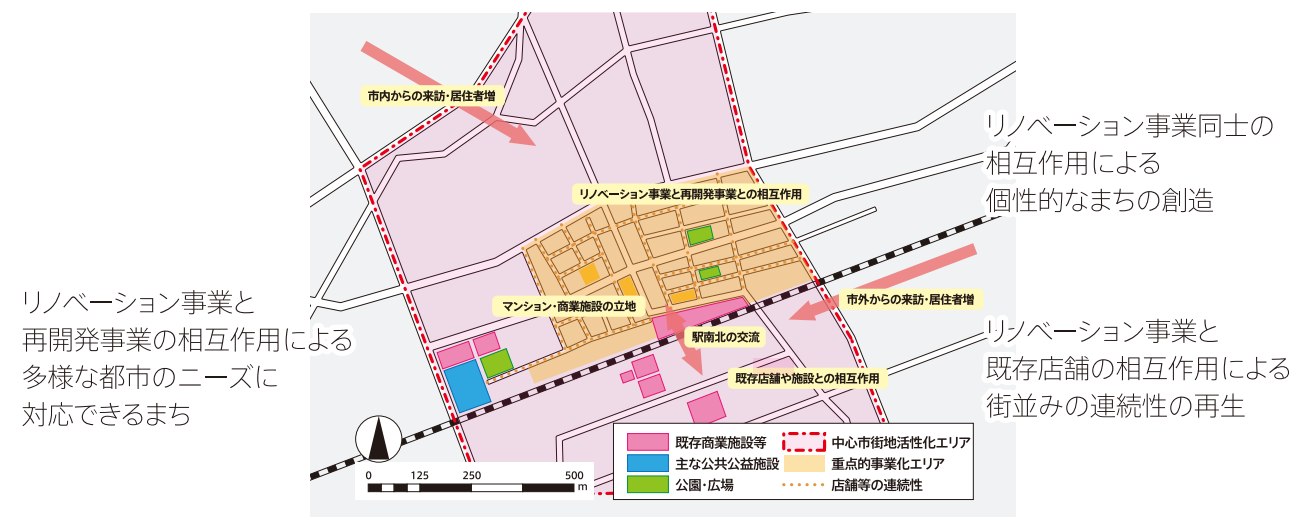
まるで個々の楽器を奏で合うことで、大きな音のうねりを生み出すオーケストラのよう。

私たちの音がまちに響き渡ること、新しい人の流れが生まれ、藤枝駅前が彩られていく…。

これは、建物を再生するだけに留まらない、「まちを磨きなおす」取り組みです。

## リノベーションで実現するまちの将来像

現在行われている再開発事業や、既存店舗の取り組みとの相互作用により、魅力的なまちを目指します。



## 02 中心市街地リノベーションまちづくりの推進体制

リノベーションまちづくりは、建物所有者、利用者、民間事業者などの協働で進めます。  
推進の中心を担うのが、「中心市街地リノベーションまちづくり推進機構」です。

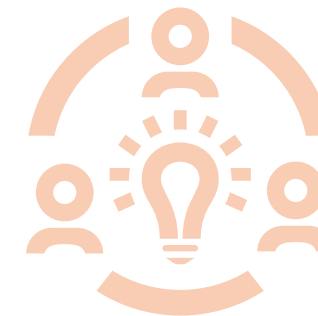
(株)まちづくり藤枝と民間事業者等が連携した「中心市街地リノベーションまちづくり推進機構」が、建物所有者の皆さまや、起業者・居住希望者の皆さまの他、市や関係事業者と連携を図りながら、中心市街地リノベーションまちづくりを推進します。

「中心市街地リノベーションまちづくり推進機構」は、①普及・啓発によるリノベーション実施者の掘り起こし、②リノベーション事業初動期の相談・アドバイス等の事業化準備、③事業の実施に際しての支援等を行うものです。

「中心市街地リノベーションまちづくり推進機構」は、(株)まちづくり藤枝や民間事業者が連携した「現代版家守」※の働きをする民間自立型のまちづくり組織です。

### ※ 現代版家守とは

江戸時代における長屋の大家を「家守(やもり)」と呼びます。借地管理、家賃徴収、店子の生活面の面倒など、地区のマネージャー的な雑事を行っていました。「現代版家守」は、行政、地域住民等と連携し、建物管理や入居者支援等により、総合的な地域づくりを行うものです。



## 中心市街地リノベーションまちづくり推進機構の主な役割

### ■【建物所有者】と【起業者/居住者】をつなぎ、個々のリノベーション事業実施を支援します！

【建物所有者】と【起業者/居住者】の間に中心市街地リノベーションまちづくり推進機構(以下、推進機構)が入り、小さなこと、できることからチャレンジできるよう支援します。

### ■【市内等の民間事業者】や【藤枝市】などの関係機関と協力し、皆様がもっとリノベーションにチャレンジしやすい環境づくりを行います！

相談の際に寄せられた皆さまからのご意見等をもとに、推進機構が【市内等の民間事業者】や【藤枝市】などの関係機関と協力し、さらにリノベーションにチャレンジしやすい環境を整えます。

## リノベーションまちづくり推進のポイント

### ■ 早期の投資回収が見込まれ、物件所有者が参画しやすい

再開発事業等の大規模なプロジェクトに比べて、リノベーションは多額の投資や多数の権利者の合意が必須なものではなく、比較的少額の投資・少人数の人々の意志によって実施可能な事業です。早期の投資回収が見込まれ、物件所有者の方が参画しやすく、多彩な担い手によるまちづくりが可能です。

### ■ 個人でも出店しやすい物件が増えるため、起業者等が参画しやすい

再開発事業等に比べ安価に入居出来る物件が増えるため、個人でも出店しやすい環境づくりが可能です。

### ■ 民間主導の官民連携

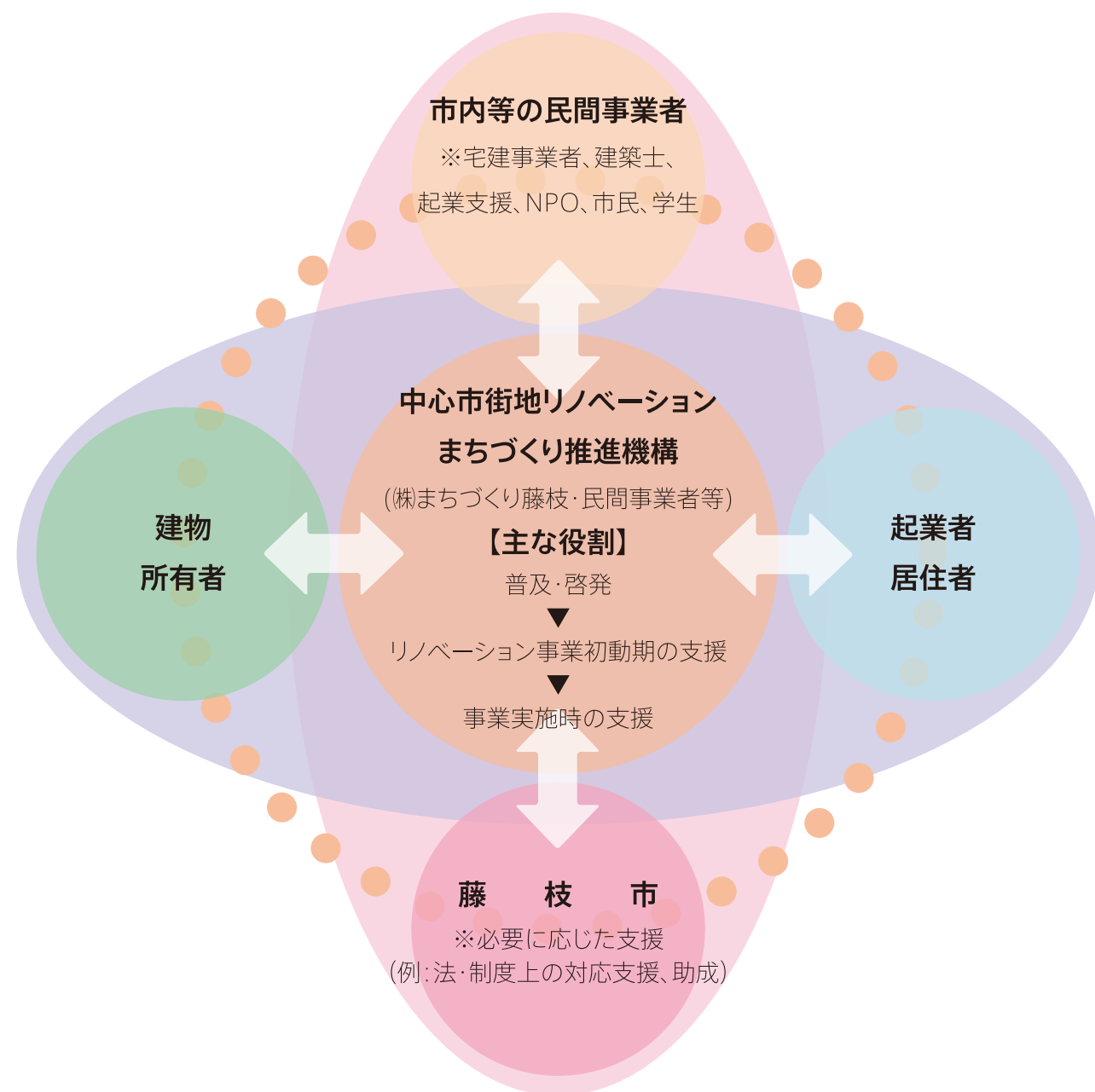
人口減少や経済縮小が進む中、行政だけでまちづくりを進めることは財政的に困難です。民間主導でリノベーション事業に取り組み、行政と連携してまちづくりを推進します。

### ■ 都市・地域経営課題を解決

遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型リノベーション事業を興し、地域を活性化させます。

### ■ 補助金になるべく頼らない

事業の採算性も考慮し経済的合理性を求めつつ、継続した取組につなげます。



## 03 リノベーションの進め方

それぞれの段階に応じて、中心市街地リノベーションまちづくり推進機構（以下、推進機構）がリノベーションプロジェクトの推進を支援します。

### 新たに事業を始めたい方

#### ◆ ステップ0

空き物件を活用して自分の店舗や事務所を開きたいという方はご相談ください。

- 希望の家賃の物件が見つけれない…
- 自分の好みのデザインにしたいがどうすれば良いか…？

#### ◆ ステップ1

##### リノベーションの構想をつくる

- 使用可能な建物の有無、使用条件を確認します。
- リノベーション後の家賃や改装費用の概算を把握します。
- 費用の調達方法、誰がどの程度費用を負担するかなどを検討します。
- 規制・許可など、関連する法令との適合を確認します。
- 改修工事の方法や大まかな工程を検討します。
- 独立した店舗・事務所でない「シェアオフィス」や「シェアハウス」など、柔軟に使い方を検討します。

#### ◆ ステップ2

##### リノベーションの事業計画をつくる

- 具体的な改修の計画、工事、家賃等について家主と交渉しながら、賃貸借契約の方法などについて決めていきます。

#### ◆ ステップ3

##### 事業に着手

- 具体的な事業の開始です。
- 改修後の建物の維持管理の方法等についてもこの時までに考えておくことをお勧めします。

リノベーション事業で、これまでになかった自分好みの  
魅力的な店舗や住まいを手に入れましょう

### 自分流の暮らしをしたい方

#### ◆ ステップ0

駅前で自分好みの住宅に住みたい、という方はご相談ください。

- 好みの間取りやデザインで改装したい！
- 趣味を生かした住まいなど、賃貸市場にあまりない「住まい方」をしたい！

### 空き物件をお持ちの方

#### ◆ ステップ0

空き家などを活用したいがお悩みがある、という方はご相談ください。

- どのように改修すればいいのだろう？
- 費用はいくらかかるの？
- どんな人が借り、どう使われるのが不安…

#### ◆ ステップ1

##### リノベーションの構想をつくる

- 建物の立地条件や間取りに適した使い方を検討します。
- 家賃や改装費用の概算を把握します。
- 費用の調達方法や負担について検討します。
- 規制・許可など、関連する法令との適合を確認します。
- 改修工事の方法や大まかな工程を検討します。
- 入居者の条件や募集方法を検討します。
- 投資した資金の回収など、収支計画を検討します。

#### ◆ ステップ2

##### リノベーションの事業計画をつくる

- 具体的な改修計画作成や工事の見積りを行うとともに、入居者の募集や家賃、賃貸借契約の方法などについて決めていきます。

#### ◆ ステップ3

##### 事業に着手

- 具体的な事業の開始です。
- 改修後の建物の維持管理や入居者との関係などもこの時までに考えておくことをお勧めします。

リノベーションにより資産価値を高め  
空き物件を有効利用しながら、まちづくりに貢献！

### 推進機構の支援

まずは、推進機構にご相談ください。  
あなたのお話を聞いて、使い方や実現方法を提案します。

具体的に、リノベーション事業をやってみたいとお考えの方には、具体的な事業構想を作って提案します。  
初めて建物を貸す方の不安を軽くしたり、資金があまりない方でもリノベーション事業が出来る方法を検討します。

ここからは、推進機構の紹介する専門家と相談しながら具体的に進めてください。

推進機構も諸手続き等を支援します。



## まちに“ぽっ”とあかりを灯す 働く人の居場所

駅前に構える、和食居酒屋。お仕事帰りに立ち寄れる居心地の良い空間。  
「気軽においしい和食を味わっていただきたい」という店主の思いが随所にちりばめられている。  
クリーム色の壁に映えるライトが、まちも照らす。



### 【リノベーション実施までの経緯】



- ・ボディケアサロンとして使われていた物件をリノベーションし、カジュアルテイストの飲食店に。設備や内装をすべて撤去し、厨房工事も含めて改修した。
- ・店内は木のぬくもりを感じるカジュアルなテイストとし、気軽に和食を味わっていただけるような工夫を。
- ・外装は、ガラス窓を撤去し、上階の白壁を活かした、統一感のあるスタイリッシュなデザインに。

## 05 支援制度

中心市街地リノベーションまちづくり推進機構(以下、推進機構)では、リノベーションによる新規開業や、リノベーションによる遊休不動産活用に関する各種助成制度等のご紹介を行っています。

【利用可能な制度(2019年1月現在)】 ※最新の内容は、それぞれの担当機関に確認してください。

### ■ 藤枝市開業チャンス! 応援事業

商店街等へ新規出店し、魅力ある店舗づくりに取り組む開業者、空き店舗所有者を応援する事業。2年間以上継続して空き店舗などを活用し商店街等のにぎわい創出へ寄与すると認められる事業に対し、改装費の一部を支援。

【補助率: 2分の1以内／補助額: 上限50万円】

### ■ 創業支援事業

市内で起業創業を希望する方々を応援。市、公的機関、身近な専門家が創業に関する様々な相談に対応、情報提供等を行っています。構想・相談から、創業準備、創業後のフォローアップまでを支援しています。

### ■ 創業支援資金融資信用保証料補給

県の創業支援資金(「開業パワーアップ支援資金」)の利用者に対し、信用保証料の一部を補給

【補給額: 信用保証料の45%以内】

### ■ 小口資金

市内で事業を営む中小企業(市内で3か月以上事業を営んでおり、市税を完納している中小企業者)のための制度融資。運転・設備資金について利率1.4%(基準金利2.08%のうちの年0.68%を利子補給) 【限度額: 1企業700万円】

### ■ 小口資金信用保証料補給金

信用保証料の一部を補給 【補給額: 信用保証料の45%以内】

### ■ 小口資金特別利子補給金

平成29.4.1以降に同融資資金のうち設備資金を借り入れたものを対象として、借り入れた日から5年以内利子補給を行います。【補給額: 年間利子額×設備投資額相当分／総借入金額×(0.32／1.40)】

### ■ その他

設備投資資金利子補給金として、県の制度融資や商工会議所等の「マル経資金」など設備資金について利子補給を行っています。利子補給の対象・条件等はそれぞれ異なりますので金融機関にご相談ください。

藤枝市の  
創業支援イメージ

**FEG**  
Fujieda Economic Gardening



えきまえオーケストラ  
奏で合い、響き合い、磨き合うステージ  
**Renovation**

駅前に住みたい方

【利用可能な制度(2019年1月現在)】

### ■ 空き家活用・流通促進事業

空き家を活用したい市外に居住する世帯、市内の子育てファミリーを対象とした助成事業。空き家を改修しての移住に、改修費用・移転(引越し)費用を助成。

空き家改修事業: 市外子育て世帯 最大50万円 市外一般世帯・市内子育て世帯 最大30万円

空き家移転事業: 市外世帯 最大50万円

### ■ 空き家情報サイト スマイミー静岡 「空き家バンクしずおか」

県内の空き家情報が一覧できる。

建物所有者の方

【利用可能な制度(2019年1月現在)】

### ■ 空き家活用・流通促進事業

空き家を活用したい市外に居住する世帯や、市内の子育てファミリーが新たに入居する場合の、空き家改修費の助成事業。

市外子育て世帯 最大50万円 市外一般世帯・市内子育て世帯 最大30万円

### ■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続によって生じた空き家で一定の基準を満たす場合、売却した利益の譲渡所得のうち3,000万円が控除となり、所得税・個人住民税額が減額となる。

【今後、さらなる支援制度の拡充を目指しています！】

例えば…

・情報共有サイトの創設

・地元金融機関と連携したリノベーションまちづくり独自の融資あっせん、利子補給 等

推進機構では、リノベーションしやすい環境づくりを行います

推進機構にお寄せいただいた、リノベーションや新規創業にあたっての

“困り事”や“悩み”は、推進機構が取りまとめ、適切な機関に新規支援制度の創設等を提案します。

