

リノベーション
まちづくり
in 豊橋市

リノベーション
まちづくり

in 豊橋市

人を育てる



エリアの価値を高める



空き物件の活用



まちの活性化
をめざして



次世代に
まちをつなぐ



発行 豊橋市
編集 豊橋市都市計画部まちなか活性課
〒440-0897 愛知県豊橋市松葉町二丁目10番地

☎ (0532) 55-8101
☎ (0532) 55-8100
✉ machinaka@city.toyohashi.lg.jp



●この冊子は、カラーユニバーサルデザインに対応しています。●この冊子は、再生紙を使用しています。



RENOVATION IN TOYOHASHI

リノベーション

まちづくりとは



エリアの利便性・機能性向上

イメージ



リノベーションまちづくりとは、遊休不動産をリノベーションにより再生させるとともに、そこを起点として新しいコンテンツを集積させ、エリアの価値を高める取り組みのことです。また、この取り組みに関わる多くの方々が交流しながら、互いに高めあい、「人」もまちと共に成長していくことも大事な要素です。



※リノベーションまちづくりと、都市機能の複合化や更新を行う再開発事業を並行して行うことで、面的な広がりのある市街地環境の実現を目指します。

賑わいの波及・エリアの価値向上

豊橋市における

リノベーションまちづくりの主な課題

人づくり

民間が主体となってまちづくりに関わるための支援や仕組みづくり、まちづくりの担い手となる人材発掘・育成に取り組む必要があります。

空き物件のマッチング

まちなかの状況を把握し、貸出方法がわからない・遠方に住んでいるため貸出することにハードルがあるなどの不動産オーナーに対して働きかけを行う必要があります。

創業者支援

まちなかの空き店舗に开店しやすい環境づくりや支援により、新規開業者の开店を促進することが必要です。

ビジョンの共有

地元関係者などと行政が情報共有しながら話し合いを通じてビジョンを描き共有することで、効果的にリノベーションまちづくりを進める必要があります。

豊橋市の取り組み



1 令和2年度

の取り組み

リノベーションまちづくりの推進のため、先進都市の「家守」の方などを講師にお招きし、講演会を開催しました。この講演会を通して、リノベーションまちづくりの取り組みを学ぶことができたほか、まちづくりに想いのある不動産オーナーの方などとの貴重な出会いがありました。

講演会を開催

1 暮らしに欲張りであれ

講師 山田 高広 氏・黒野 有一郎 氏

岡崎市でリノベーションやパブリックスペースの活用などに取り組んでいる山田高広氏と、本市の水上ビルでリノベーションなどに取り組んでいる黒野有一郎氏を講師にお迎えして、実践例をふまえた「まちづくり」や「くらしづくり」に関して講演をしていただきました。

参加者数：69人
(オンライン 60人)
(パブリックビューイング 9人)



2 リノベーションまちづくり@こくら

講師 遠矢 弘毅 氏

北九州市小倉で生まれたリノベーションまちづくりの取り組みについて、事業立ち上げ当初から取り組まれている遠矢弘毅氏を講師にお迎えして、実際のプロジェクトの資金調達や、資金調達や運営主体とそのポイント、問題点にも触れながら、実践的にどう動いていくかに関して講演をしていただきました。



参加者数：86人
(オンラインのみ)



2 令和3年度

の取り組み

令和2年度に引き続き、リノベーションまちづくりの理解を深めながら、協力を申し出てくれた不動産オーナーの物件(中部コインビル)活用に向けて、実践的なワークショップを実施しました。ワークショップでは参加者同士が交流する中で、物件の活用検討に向けた準備をすることができました。

パネルディスカッション形式のトークショーを開催

第1回 Renovation Talk /

銭湯「人蔘湯」のリノベーションと継業
～ゆとなみ社・湊三次郎さんに聞く～

パネラー 湊 三次郎 氏
ファシリテーター 黒野 有一郎 氏

人蔘湯を再生したゆとなみ社の湊氏からお話を聞き、継業・古い建物利用の意義、建築家からの視線を主なキーワードにお話いただきました。

参加者数：60人
(オンライン 14人)
(現地聴講 46人)



第2回 Renovation Talk /

駅前古ビルのリノベーションと活用計画
～リノベーションの心得を各専門家から聞く～

パネラー 桜田 純一 氏 (不動産オーナー)
林 哲良 氏 (中部ガス不動産株式会社)
宮川 直樹 氏 (豊橋信用金庫)

今後増えていくことが見込まれる空き物件について、不動産オーナーや不動産会社の方々からその実態についての体験談や意見等をお話いただきました。

参加者数：43人
(オンライン 10人)
(現地聴講 33人)



次年度の活用に向けた準備ワークショップを開催

協力の申し出のあった物件に対して、次年度からの活用に向けて、参加者同士が交流しながら物件についての理解を深め、かつ次年度にはその物件の活用を検討できるように準備ワークショップを2回開催しました。

参加者数：合計38人



3 令和4年度

の取り組み

ワークショップ参加者：26人
3回目の提案発表会聴講者：36人
(オンライン21人、現地聴講15人)

令和3年度のワークショップで準備した物件（中部コインビル）に加え、豊鉄ターミナルビルを対象物件として、前者は事業化に向けて参加者から提案を発表してもらい、後者は、学生向けのシェアハウスをテーマとして、学生から様々な提案を発表してもらいました。このワークショップをきっかけに、中部コインビルでの事業化が進み始めました。

物件の活用に向けたワークショップを開催
対象物件 中部コインビル、豊鉄ターミナルビル

中部コインビルで
現在事業が
進行中！

- 1回目 参加者には事前に基礎資料を配布し、まちあるきをしてもらったうえで、駅前大通1丁目地区周辺エリアについて、その特性や長所・短所などの話し合いを行いました。
- 2回目 中部コインビル、豊鉄ターミナルビルの活用に関する提案の中間発表会を開催。3回目の発表会に向け、コンセプトや建物イメージ、活用の想定を中心とした内容を不動産オーナー、建築士等にプレゼンする形で実施しました。
- 3回目 中部コインビル、豊鉄ターミナルビルの活用に関する提案の発表会を開催。コンセプトや建物イメージ、活用の想定に加え、賃借スキーム、管理運営スキームも踏まえて事業化に向けた提案を不動産オーナー、建築士等にプレゼンする形で実施しました。



4 令和5年度

の取り組み

ワークショップ参加者：19人
3回目の提案発表会聴講者：18人
(オンライン9人、現地聴講9人)

令和4年度に引き続き、事業化案件の確立を目的として、ワークショップを実施しました。今回のワークショップを通じて、学生たちがまちづくりに携わっていくための任意団体を立ち上げる準備を始めるなど、まちづくりを自分事として捉えてくれる人材が増え始めました。

物件の活用に向けたワークショップを開催
対象物件 豊橋市松葉町にある物件

- 1回目 対象物件およびその周辺をまちあるきし、その中でエリアや物件の特徴をグループごとに発表・共有しました。
- 2回目 物件活用提案の中間発表会を開催。3回目の提案発表会に向け、コンセプトや建物イメージ、活用の想定を中心とした内容を不動産オーナー、建築士等にプレゼンする形で実施しました。
- 3回目 対象物件の活用に関する提案の発表会を開催。コンセプトや建物イメージ、活用の想定に加え、賃借スキーム、管理運営スキームも踏まえて事業化に向けた提案を不動産オーナー、建築士等にプレゼンする形で実施しました。



5 民間

の取り組み

水上ビル



DAIHOUつながるマーケットや
雨の日商店街等の開催



「雨の日商店街」は、大豊ビル50周年企画の一環として、長年閉じたままだった店舗のシャッターを上げ、店内を掃除して、アンティーク出店者に開放し、商店街でアンティークマーケットを開催するイベントでした。空き店舗のオーナーにとっては、他人に自分のスペースを貸す「大家」体験となり、出店者にとっては、まちなか・水上ビルで商売をする「店子」体験となるマッチングの機会となりました。このイベント後、空き店舗の賃貸気運の向上に繋がって、現在はほぼ空き店舗がない状況になっています。さらに、「雨の日商店街」から生まれたお店どうし、出店者さんやそのお客さんどうしの繋がりが、「DAIHOUつながるマーケット」や「水上ビルの朝市」など、現在まで多くの足を運んでいただける商店街イベントのきっかけとなりました。

DAIHOU journalの発行

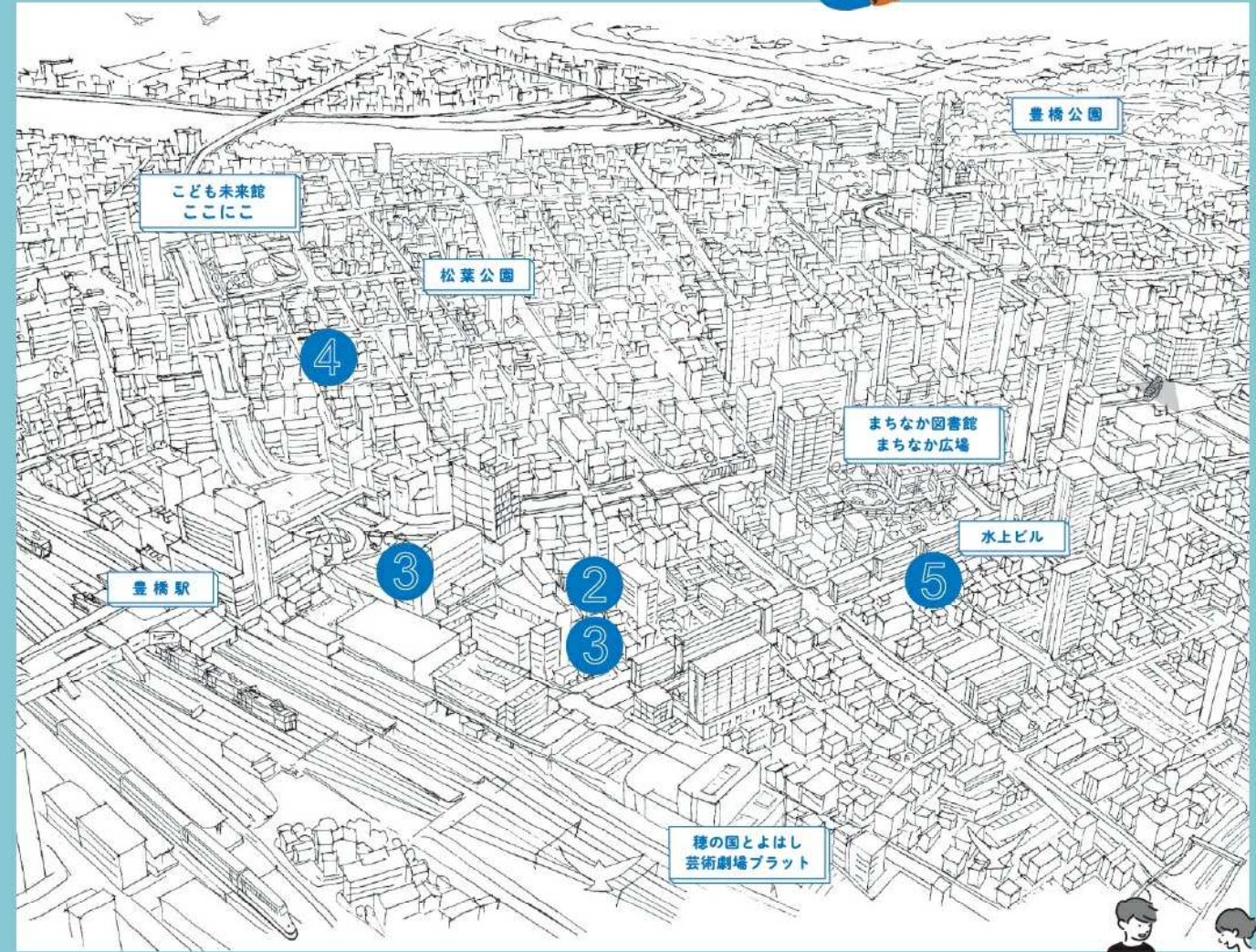


50周年を記念し始めたタブロイド紙「DAIHOU journal (ダイハウジャーナル)」は、水上ビルや大豊商店街の歴史の紹介、アートイベント「sebone (せぼね)」や「雨の日商店街」など、イベントや取り組みの広報、既存店舗の紹介など、「カッコイイ」商店街のイメージ戦略として、50周年の一年は4回、以降毎年1回、現在まで#09 (9号)まで発行されています。

... etc.

RENOVATION IN TOYOHASHI

豊橋市の取り組み



地図の出典：豊橋まちなか未来会議

6 その他

市と連携した(株)TMO(株)豊橋まちなか活性化センター

の取り組み

① インキュベーション事業補助金

中心市街地に点在する空き店舗を利用して出店する事業者（新規創業者も含む）に対して、一定期間の家賃補助や新規創業者へは改装費も補助する制度です。

詳細はこちらから



<https://www.toyohashi-cci.or.jp/relate/>

② 空き店舗ツアー

まちなかにある空き店舗を建築士さんのお話しを聞きながら見学する取り組みです。空き物件を見学し、お店を出したい方とのマッチングを促進しています。

平成25年度から開催



リノベーションまちづくりの活動に参加した人たちに聞きました!



令和2年度講演会 受講者
令和3年度トークショー パネリスト、ワークショップ 対象物件オーナー
令和4年度ワークショップ 対象物件オーナー
令和5年度ワークショップ 講師

桜田 純一さん

株式会社桜田 代表取締役



Q リノベーションまちづくりに取り組もうと思ったきっかけ

A.元々空家をDIYで改装し、原状回復義務なしの賃貸住宅として再生する取り組みをしていたので遊休不動産の活用には興味を持っていました。2020年、2021年に豊橋市の主催で開催された「豊橋リノベーションまちづくり講演会」を受講してリノベーションまちづくりの取り組み事例を知り、自分の経験が駅前エリアの活性化に生かせるのではないかと考えるようになりました。その後コロナ蔓延の影響で廃業することになった自社の店舗を題材にリノベーションまちづくりの実験的な活動を続けています。

Q 所有物件のこれまでとこれから

A.およそ30年続けてきた自社の店舗が廃業となった後、普通のテナントとして貸し出すのではなくエリアの活性化につながるような使い方はできないかと考え次のようなことをしてきました。

2021年

- 自社物件を題材とした片付けワークショップ
- 水上ビルエリアのイベントseboneの展示会場として活用 (以降毎年)

2022年

- アートの存在をまちの日常にするためのアーティスト滞在制作の場として活用

2023年～

- シェア型図書館 (住民持込みの本を貸し出す図書館) 開設準備



●シェア型図書館は本を通じて住民がつながるコミュニティスペースとしての役割とまちづくりに取り組んでいる人や興味を持っている人が気軽に集まれるようなまちづくりの拠点としての役割を担っています。

2024年～

- 今後は近隣地域でまちづくりに取り組む人々や組織とも連携し、ますますエリアの活性化を加速させたいと思います。

Q リノベーションを検討中の不動産オーナーに向けてアドバイスをお願いします。

A.相当の年数が経過した物件でも様々な選択肢や活用方法があります。まずは様々な活用事例を見たり話を聞くだけでもよいので早めに行動することをお勧めします。

まちなか活性課さんなど行政機関でも相談に乗ってくれますし、そもそも誰に何を相談したらいいかわからないという時は私に声をかけてください!



令和3年度ワークショップ 参加者
令和4年度ワークショップ 参加者
令和5年度ワークショップ 参加者

宮嶋 太陽さん

豊橋技術科学大学大学院、工学研究科、建築・都市システム学専攻 博士前期課程1年

Q リノベーションまちづくりの取り組みに参加しようと思ったきっかけ

A.きっかけは、水上ビルでのセルフリノベーションのお手伝いでした。そこでのご縁もあり、現在のリノベーションまちづくりに3年程参加させていただいています。また、私は長野県出身ということもあり、善光寺門前で広がりを見せていたリノベーションまちづくりに関心があったことも理由の1つです。

Q 参加してみて感じたことなど

A.まず1つ目は、場づくりをビジネスとして落とし込むことの難しさです。ビジョンから逆算して採算の取れた事業計画を立てることは学生である私にとって一番苦労しました。2つ目は、多様な人が街の余白について考えるというプロセスの大切さです。事業化に至らなかったとしても共に考えたことに意味があると感じています。

Q これからやっていきたいこと

A.行動しながら考えることを大切に、小さなことでもいいので誰かと一緒に面白いことをしたいです。そのためにまずは、今住んでいる地域を自分なりに面白がって街を冒険したいと思っています。そして、冒険を通して出会った様々な地域の方々との接点を大切に、対話を重ねていくことで地域共創を実現したいです。



令和2年度講演会 パネリスト
令和3年度トークショー ファシリテーター
令和4年度ワークショップ コメンテーター
令和5年度ワークショップ コメンテーター

黒野 有一郎さん

豊橋市 (水上ビル) 出身 1967年生まれ
一級建築士事務所 建築クロノ 代表/建築家
2014年より 大豊協同組合 代表理事

Q 水上ビルのこれまでの取り組みと、現在に至る経緯

僕の商店街組合との関わりは、大豊商店街 (大豊協同組合) の理事長となった2014年からの10年間ということになります。ちょうど大豊ビルが50歳 (築50年) の年でしたので誕生日である12月10日から1年間を「周年祭」として、ロゴデザインの作成、「DAIHOU journal」の発行などと共に10年継続開催していた「アートイベントSebone」や恒例となっていた商店街催事の継続、新たに「雨の日商店街」、「つながるマー

ケット」などのイベントを企画・実行しました。この間、まちなか、商店街にも注目が集まりはじめ、2016年には「あいちトリエンナーレ」が豊橋を会場として、水上ビルやその周辺も展示会場となり、多くの人に知ってもらえる機会となりました。更には、隣接する再開発への期待に伴いエリアの期待度も高まり、em CAMPUS、まちなか広場や図書館がオープンした2021年までには、大豊商店街の「空き店舗ほぼゼロ」の状態に至りました。

Q どんなことに意識して取り組んできたか

A.この商店街が楽しい場所であること。そのためには、みんなが楽しんで、楽しいことをやってくれることが大事です。商店街としては、「こんな場所がありますよ」と多くのひとにみてもらう機会をつくるのがポイントです。「Sebone」も「トリエンナーレ」も「雨の日商店街」もそれを行っています。そして、できれば「かっこよく」です。



令和4年度ワークショップ 参加者
令和5年度ワークショップ 参加者

仙田 璃温さん

豊橋技術科学大学
建築・都市システム学課程
学部4年

Q リノベーションまちづくりの取り組みに参加しようと思ったきっかけ

A.大学の設計課題では基本的に設計図や模型を作るところまでしかできないので、少しでも実際のまちづくりの現場に関わりたいと思ったことがきっかけです。加えて、活動を通してまちなか活性課の方々や地域の皆さん、愛大生さんなど普段はあまり関わる機会のない様々な方と交流を持てることも魅力的に感じました。

Q 参加してみて感じたことなど

A.実際の建物オーナーの方を目の前にして提案を考える経験は

今までなかったもので、そこから生じる緊張感がむしろ心地よく、同時にやりがいを感じました。そしてこの体験がきっかけで、卒業後もまちづくりに関わる仕事がしたいと考えているようになりました。また、豊橋のまちづくりに対する意欲の高さにも刺激を受けました。

Q これからやっていきたいこと

A.種々の事情もあり、まだ実現に至った提案はプロジェクトを通して出てきていません。よって、まずはプロジェクトを1つ、実際にリノベーションと事業開始までこぎつけたいと思っています。また、これまでは建物オーナーの方に事業提案を行う形だったので、今後は自分自身を事業主とする提案も含めて考えていく予定です。



【 今後に向けて 】

本市では、リノベーションまちづくりを「まち」とともに「人」も育てていく取り組みと考えており、民間の方々も活動しやすい環境づくりやまちづくりの担い手育成などにより、まちに関わる人を増やしながらか進めていきます。本冊子で紹介した方々をはじめ、これまで本事業に関わっていただいた方々との繋がりを大切にしながら、さらにリノベーションまちづくりの輪を広げていき、まちなかエリアに新たな価値を創出していきたいと考えています。ご興味がある方、自分が持つ物件をどう貸したらいいかわからない方など、お気軽にご相談ください。一緒にまちづくりに取り組みましょう!



To be continued