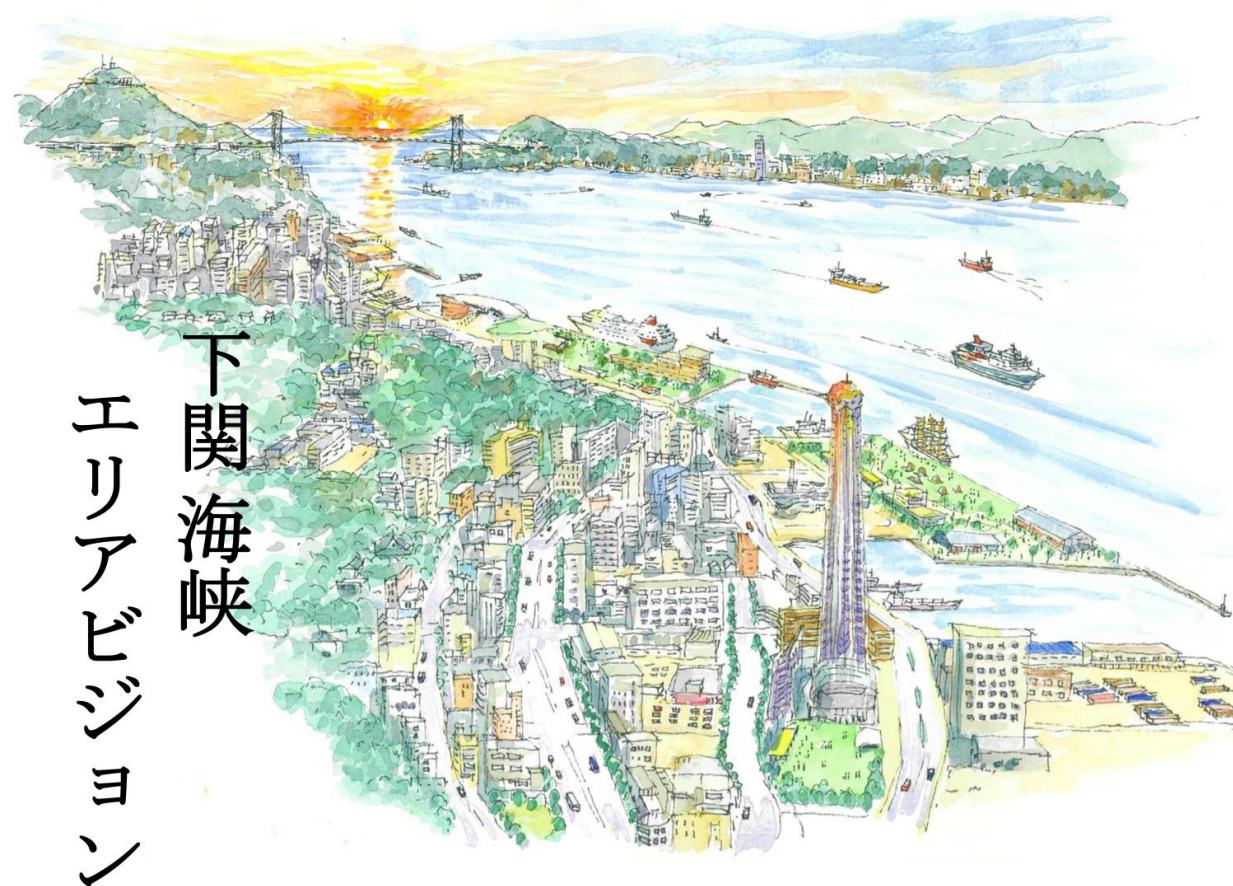


下関市リノベーションまちづくりガイドライン

令和5年3月

下関市

Chapter1. <u>はじめに</u>		Chapter4. <u>周辺エリアのリノベーションまちづくり</u>	-1	-37
01. このガイドラインの目的と位置付け		01. 周辺エリアのリノベーションまちづくり		
02. リノベーションまちづくりとは		<u>彦島エリア</u>		
03. 下関市の歴史		02-a. 現状		
04. まちなか（下関駅から唐戸）エリアの現状		02-b. ポテンシャルと将来イメージ		
05. この近年3年に起きた動き		02-c. ポテンシャル		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（BRIDGE）		<u>菊川エリア</u>		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（ARCH茶山）		03-a. 現状		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（ARCH豊前田）		03-b. ポテンシャルと将来イメージ		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（ARCH幸町）		03-c. ポテンシャル		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（UOHANA-KITCHEN）		<u>豊田エリア</u>		
06-a. まちなかエリアの変化の兆し（Terraceseki）		04-a. 現状		
07. まちなかエリアの変化の兆しMAP		04-b. ポテンシャルと将来イメージ		
		04-c. ポテンシャル		
各エリアの課題と解決策について		<u>豊浦エリア</u>		
Chapter2. <u>下関市の都市経営課題と解決策</u>	-13	05-a. 現状		
		05-b. ポテンシャルと将来イメージ		
		05-c. ポテンシャル		
Chapter3. <u>下関市まちなかエリアのポテンシャルと将来イメージ</u>	-14	<u>豊北エリア</u>		
01. 下関市の対象となるまちなかエリア		06-a. 現状		
<u>下関駅西口エリア</u>		06-b. ポテンシャルと将来イメージ		
02-a. 現状（定性分析）		06-c. ポテンシャル		
02-b. 現状（定量分析）		<u>豊北（角島周辺）エリア</u>		
02-c. 目指すビジョン		07-a. 現状		
<u>グリーンモール・茶山通りエリア</u>		07-b. ポテンシャルと将来イメージ		
03-a. 現状（定性分析）		07-c. ポテンシャル		
03-b. 現状（定量分析）				
03-c. 目指すビジョン				
<u>斜面地エリア</u>		Chapter5. <u>エリアの将来像実現に向けた手段</u>		-63
04-a. 現状（定性分析）		01. 下関でのリノベーションまちづくりのアクション		
04-b. 現状（定量分析）		02-a. リノベーションまちづくりの推進		
04-c. 目指すビジョン		02-b. リノベーションまちづくり啓発活動		
<u>唐戸エリア</u>		02-c. プロジェクトづくり（リノベーション実践ワークショップ）		
05-a. 現状（定性分析）		02-d. エリアのマーケットリサーチ及び将来ビジョンの設定		
05-b. 現状（定量分析）		02-e. 民間事業者による公共施設の利活用（上物提供、事業者公募）		
05-c. 目指すビジョン		02-f. プロジェクトに寄り添う行政のアクション投資		
		Chapter6. <u>行政のやるべきこと</u>		-70
		Chapter7. <u>民間のやるべきこと</u>		-71
		Chapter8. <u>仕組み</u>		-72
		Chapter9. <u>工程表</u>		-73



下関市では、まちなかに雇用と産業の創出を図っていくため、公民連携のもと、リノベーションによるまちづくり（以下「リノベーションまちづくり」という。）に令和2年度より取り組んでいます。

下関市リノベーションまちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」という。）は、令和4年7月から12月までに全3回開催した「下関市まちづくり構想検討委員会」において、委員や一般参加者との議論を踏まえ、遊休不動産の利活用を通じた取組の方向性を官民で共有し、方向性に沿った複数の事業を連鎖的に展開していくことで、面的な効果を生み出していくために策定したものです。

このガイドラインは、「第2次下関市総合計画」、「下関市都市計画マスタープラン」、「第2期下関市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「下関海峽エリアビジョン」、「あるかぼーと・唐戸エリアマスタープラン」など各種の施策等との整合を図りつつ、本市の課題解決に複合的に取り組んでいくための指針となるものです。

このガイドラインを基に、民間主導による公民連携のまちづくりを実現させ、できることからすぐに、主体となる人が責任をもって事業を実施し、市民が自分らしく暮らせるまちを目指します。

リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かして、新しい使い方をしてまちを変えることです。活力を失いつつある地域の再生のため、民間自立型まちづくり会社※（以下、「家守(やもり)会社」という。）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※や新しい居住の集積を図ることで、雇用の創出やコミュニティの再生につなげるまちづくりのことです。

※民間自立型まちづくり会社「家守(やもり)会社」・・・補助金にできる限り頼らず、民間自立型の事業をコーディネートして、単なる賃貸事業者がテナント付けだけするような従来の不動産仲介ではできない、エリアの価値や魅力を高め維持する役割を担った会社組織のこと。

江戸時代、不在地主に代わって長屋の管理をしていた者を「家守」と呼んだことに因んでいます。「家守」は長屋のメンテナンスや家賃徴収はもちろん、住人の職のあっせんなどの店子の世話、町奉行所の下部機能を担い町の采配といったことまで行っていました。

※都市型産業・・・都市に集積し、地域経済発展を牽引する各種サービス業や飲食業などの第三次産業

リノベーションまちづくりの特徴

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
まちを変えていきます。

2 民間主導の公民連携

民間主導でプロジェクトを興し、
行政が支援する
公民連携で行います。

3 都市や地域の課題を 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、民間自立型
プロジェクトを興して地域を
活性化させていきます。

4 補助金にできる 限り頼らない

経済合理性を追求し、
持続的・発展的な事業展開を
図ります。

・ 関門海峡の北岸に面し本州の最西端に位置する下関市は、人口約25万人を擁し、2005年に中核市に指定されました。

・ 源平合戦が行われた壇之浦や宮本武蔵と佐々木小次郎の決闘が行われた厳流島、さらには奇兵隊を創設した高杉晋作の活躍の舞台、明治維新ゆかりの地であることや日清講和条約が調印された場所などとして、日本史における数々の重要な出来事に関係が深い都市です。

・ 山陽道の終点であり山陰道との結節点でもあることや、江戸時代から北前船の経由地であったことから海陸交通の要衝とし繁栄してきました。



・ 特に海上交通は、戦前は関釜連絡船、戦後は関釜フェリーにより朝鮮半島への玄関口とし、人や物が交流する拠点として栄え、下関駅北側のグリーンモール商店街一帯には多くの韓国・朝鮮系住民が居住したことで、コリアンタウンとして国際性を感じることができます。

・ 本州と九州を結ぶ関門トンネル（鉄道・国道）や関門橋の開通に伴い、航路以外での九州との連絡路が整えられ、広域交通の利便性が飛躍的に向上しましたが、一方でかつての要衝としての機能は小さくなりました。

・ 九州との距離が縮まったことにより、花火大会などのイベントを共同開催するなど対岸の北九州市との連携・交流が盛んになり人の流れが日常的となっています。

・ 現在は、モータリゼーションによる社会動態の変化等により、まちなかで豊かに暮らすためのコンテンツが郊外に流出し、まちなかの魅力が低下しています。



まちなか（下関駅から唐戸）エリアの現状

下関駅から唐戸地区までの海岸通り一帯は、オフィスビルや商業施設、海響館や唐戸市場などの観光施設等が集積する本市の中心市街地であり、山口県内でも最も多い観光客数を誇っています。

特に、中心市街地の中核である下関駅周辺はショッピングモールや商店街の商業機能や企業、金融機関等のオフィス機能、市営住宅等の住機能が立地し、多くの人通りがあります。また、下関港国際ターミナルやバスターミナルなどにより交通機関の結節点となっており、海と陸の玄関口という立地条件から下関の表玄関として栄えてきたエリアです。

また、あるかぼーと・唐戸エリアは、海峡をパノラマで感じることのできる「下関の顔」であり、市内随一のにぎわいを誇る海響館や唐戸市場が立地しているほか、歴史的建造物や商店街が併存し、古さと新しさが融合したエリアです。今後は、星野リゾートの進出を契機に新たな開発への期待が高まっています。

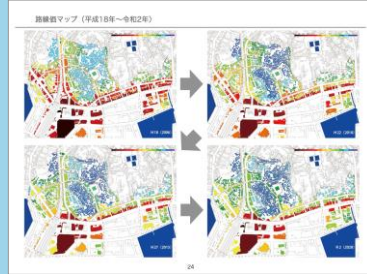


この近年3年に起きた動き

エリア再生
プロデュースまちづくり
啓発活動まちづくり
プレイヤー
育成

2020年

エリアの調査・分析



まちづくりセミナー講演会



まち歩きワークショップ



2021年

エリアマネジメントを行う
事業者向けレクチャー

民間プロジェクト支援

個々の民間事業者に
向けてのフォローアップ

2022年

実践ワークショップ



下関市まちづくり構想検討委員会



民間プロジェクト支援



「リノベーションまちづくり下関戦略会議」を皮切りに、人材の発掘・育成を目的とした「まちづくりセミナー」やまちのポテンシャルの把握として「まち歩きワークショップ」、実在する遊休不動産を対象とした「実践ワークショップ」などを開催し、事業化のきっかけづくりに取り組んできました。

その成果として、複数の事業化がなされるなどまちに変化の兆しやまちに関わる人の新たなネットワークの形成などがなされました。

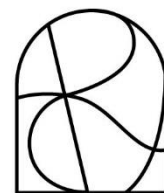
BRIDGE

下関駅から徒歩3分のところにある元旅館を家守である「TEAM FIVE STAR」が1階部分を借りてラウンジスペースとチャレンジルームに、2階部分は不動産オーナー自らがゲストハウス、シェアハウスとしてリノベーションし、若者の居場所をつくり、地域のコミュニティの拠点となる複合施設『BRIDGE』をオープンしました。



ARCH茶山

下関駅から徒歩10分の茶山通りにある遊休不動産を賃貸事業者（家守）である「ARCH」が3棟購入し、地域とつながることをコンセプトに、起業・副業のチャレンジ施設、レンタルスペース、カフェ、バーとして地元や入居者などと連携したDIYを含むリノベーションを施し、『ARCH茶山』をオープンしました。

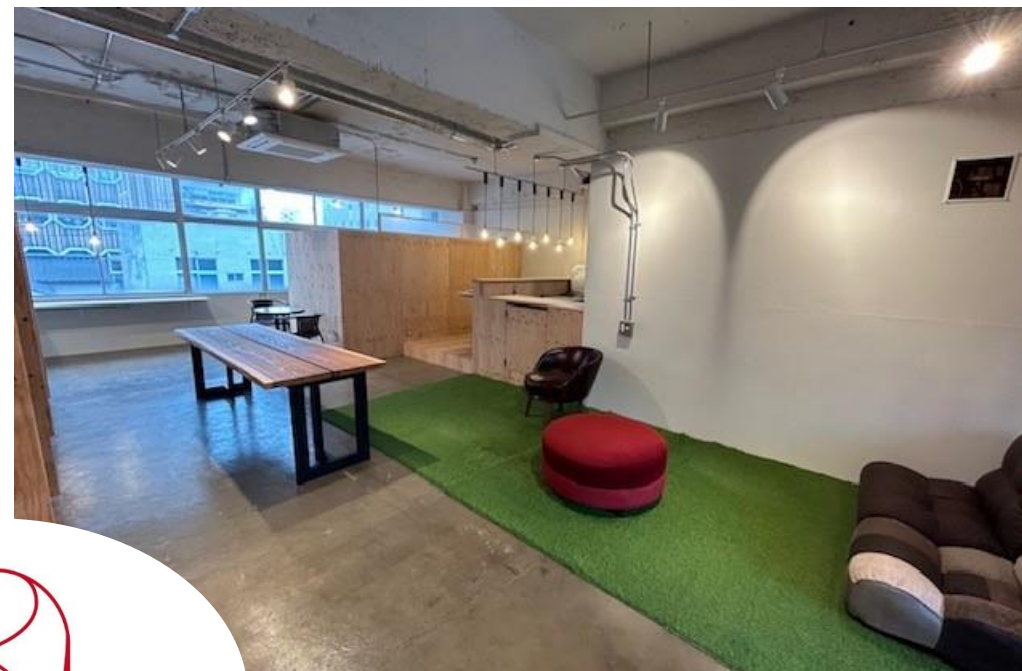
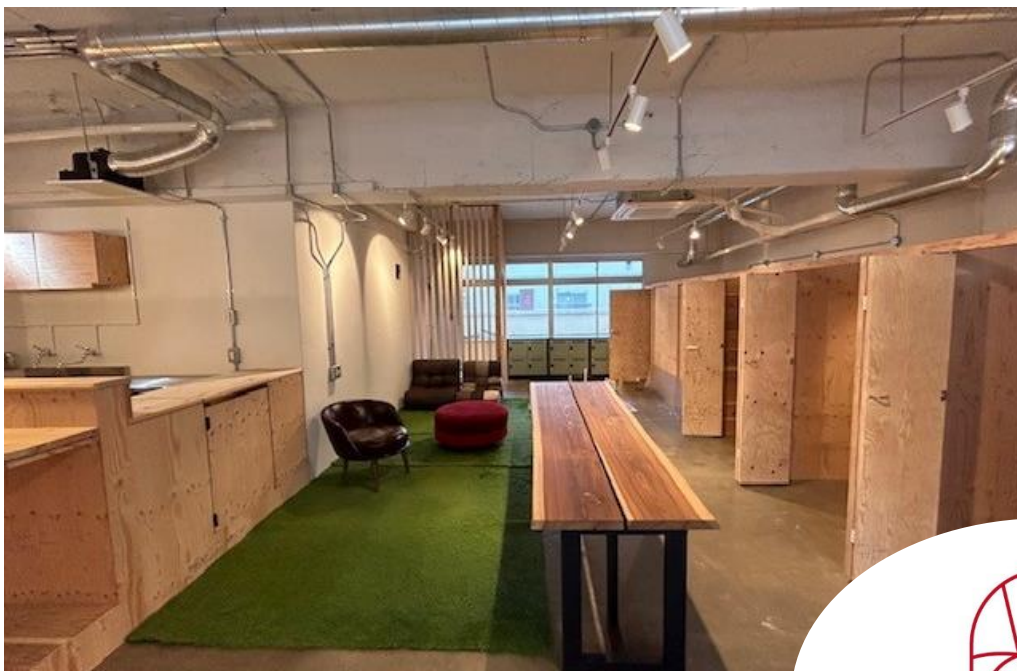


ARCH

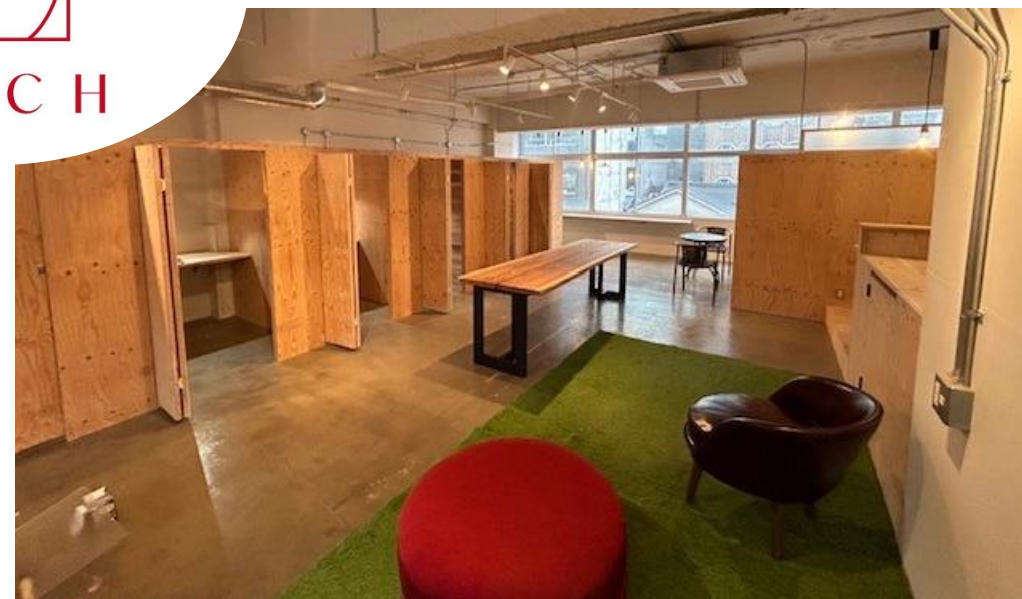
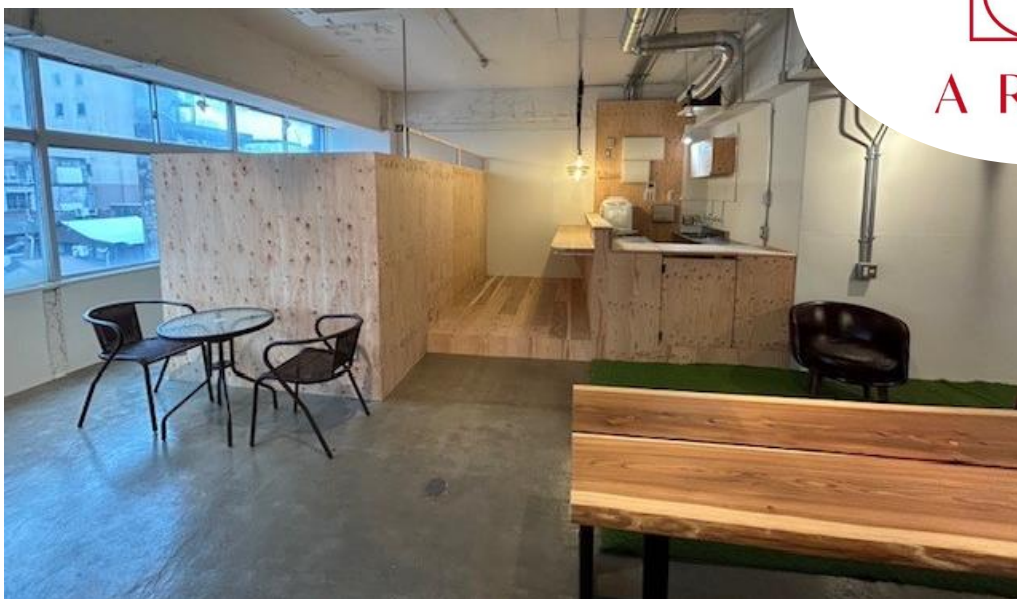


ARCH豊前田

下関駅から徒歩10分の豊前田商店街内にある遊休不動産を賃貸事業者（家守）である「ARCH」が3階部分を借りて、クリエイティブな発想の起業・副業のチャレンジ施設、ワーケーションや移住定住促進をコンセプトに coworkingスペース・シェアオフィスとしてリノベーションし、『ARCH豊前田』をオープンしました。



ARCH



ARCH幸町

下関市役所から徒歩10分の奥小路通りにある遊休不動産を賃貸事業者（家守）である「ARCH」が1階部分を借りて、ウェルネス促進をコンセプトにしたヨガスタジオと相乗効果の期待できるコンテンツの誘致を目指したテナント仕様とするため、入居者と連携したリノベーションを施し『ARCH幸町』をオープンしました。



UOHANA
KITCHEN

下関市役所から徒歩5分の唐戸商店街内にある遊休不動産（旧居酒屋）を借りて唐戸市場直送の鮮魚を味わうことができる海鮮食堂としてリノベーションし、『UOHANA-KITCHEN』としてオープンしました。



Terraceseki
(テラスセキ)

下関駅前の歩道空間にストリートファニチャーを設置し、居心地が良く、歩くことが楽しくなるような空間にリノベーションし、社会実験を行いました。市民主体のイベントも開催され、人が集うきっかけをつくりました。



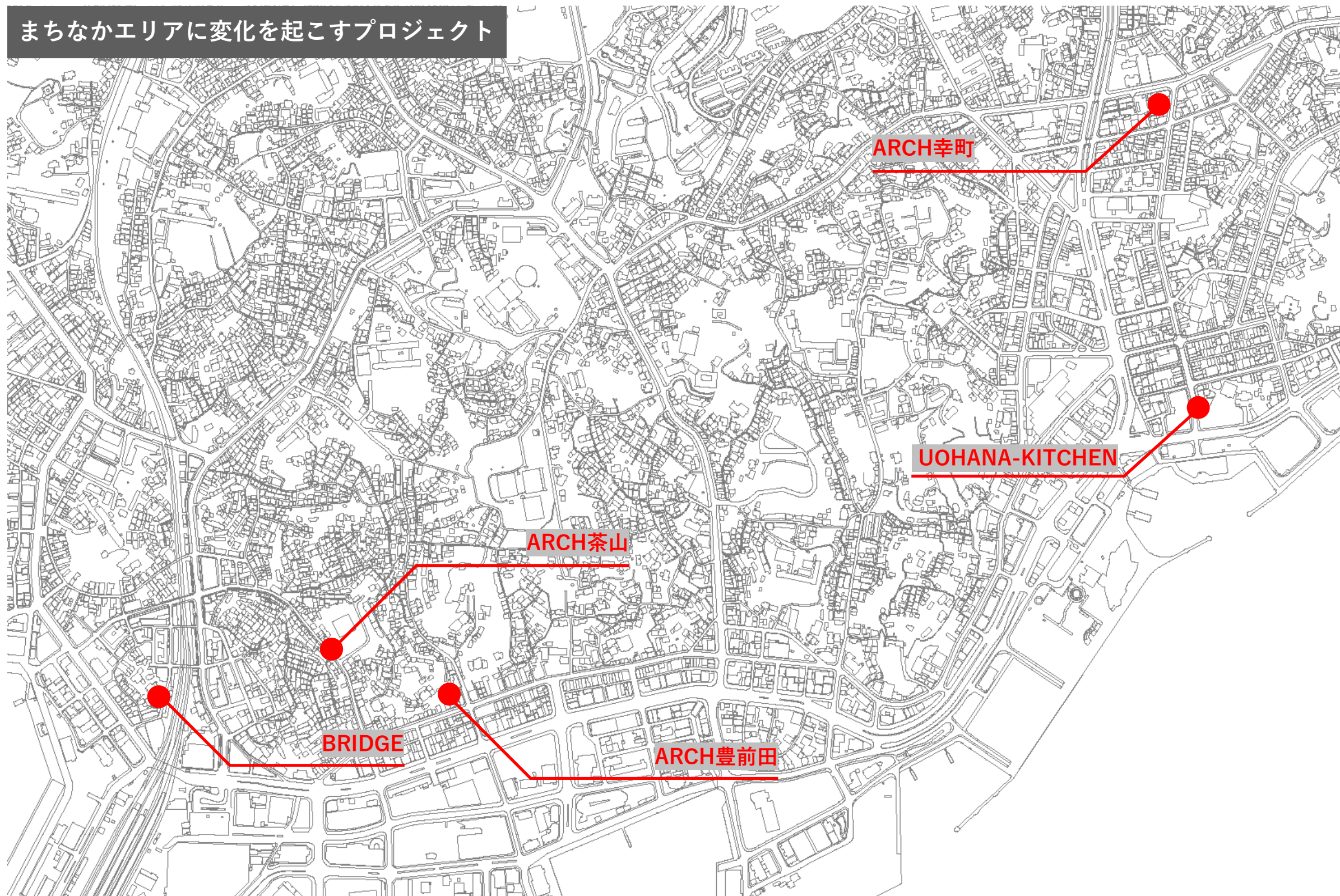
Terraceseki!
Open Air PJ 2020-



日常的に駅前ストリートを楽しもう!
PLAY! ÉKISTLIFE.
#リノベーションまちづくり下関

まちなかエリアの変化の兆しMAP

まちなかエリアに変化を起こすプロジェクト



下関市の都市経営課題と解決策

現在下関市では、主要産業であった水産業の衰退や社会経済構造の変化に伴う近隣大都市への企業流出、人口減少や高齢化などにより、商店街の衰退や空き家・空き店舗が増加し、都市機能やまちのにぎわいの低下が懸念されています。

特に中心市街地においては、本州と九州を結ぶJR下関駅の他、下関港国際ターミナルやバスターミナルなどの複数の公共交通機関が結節しているものの、訪れる人の多くは滞在せずに市内を通過し、流れていくばかりで多くの交流人口増加の機会を損失している状況にあります。

これらの課題について、以下の取組みが課題解決への第1歩となるものと考えます。

空き店舗、空きビルを活用

駅周辺の空き店舗、空きビルを活用しチャレンジの場を設ける。

解決できる課題

人口・雇用減

空き家

商業の衰退

財政危機

斜面地の空き家を活用

斜面住宅地の空き家を活用し、様々なステイに対応できる場づくりを行う。

解決できる課題

人口・雇用減

空き家

コミュニティ減

商業の衰退

財政危機

周辺エリアとのつながり

駅周辺と周りを繋いで地域全体で楽しめるコンテンツをつくる。

解決できる課題

人口・雇用減

コミュニティ減

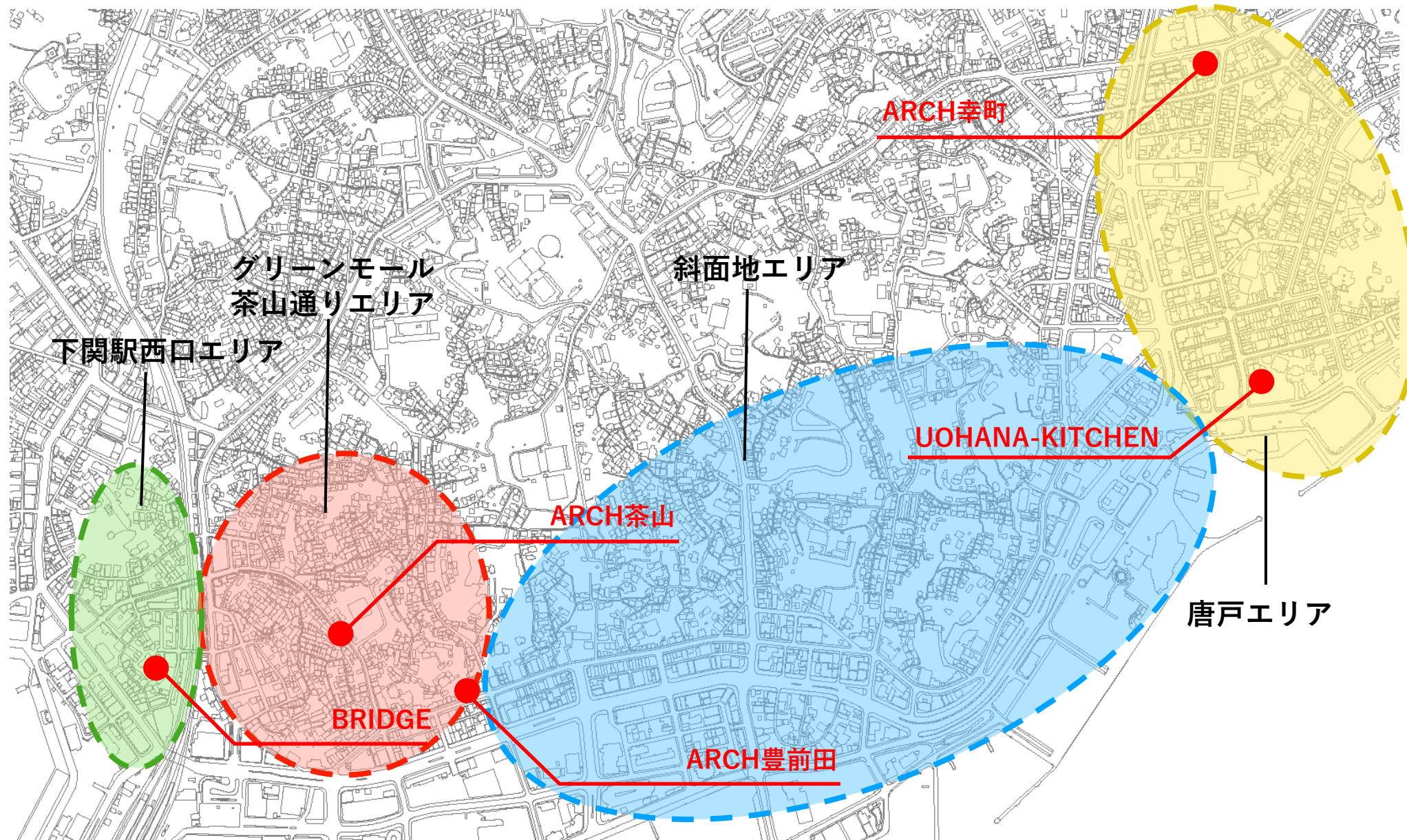
商業の衰退

財政危機

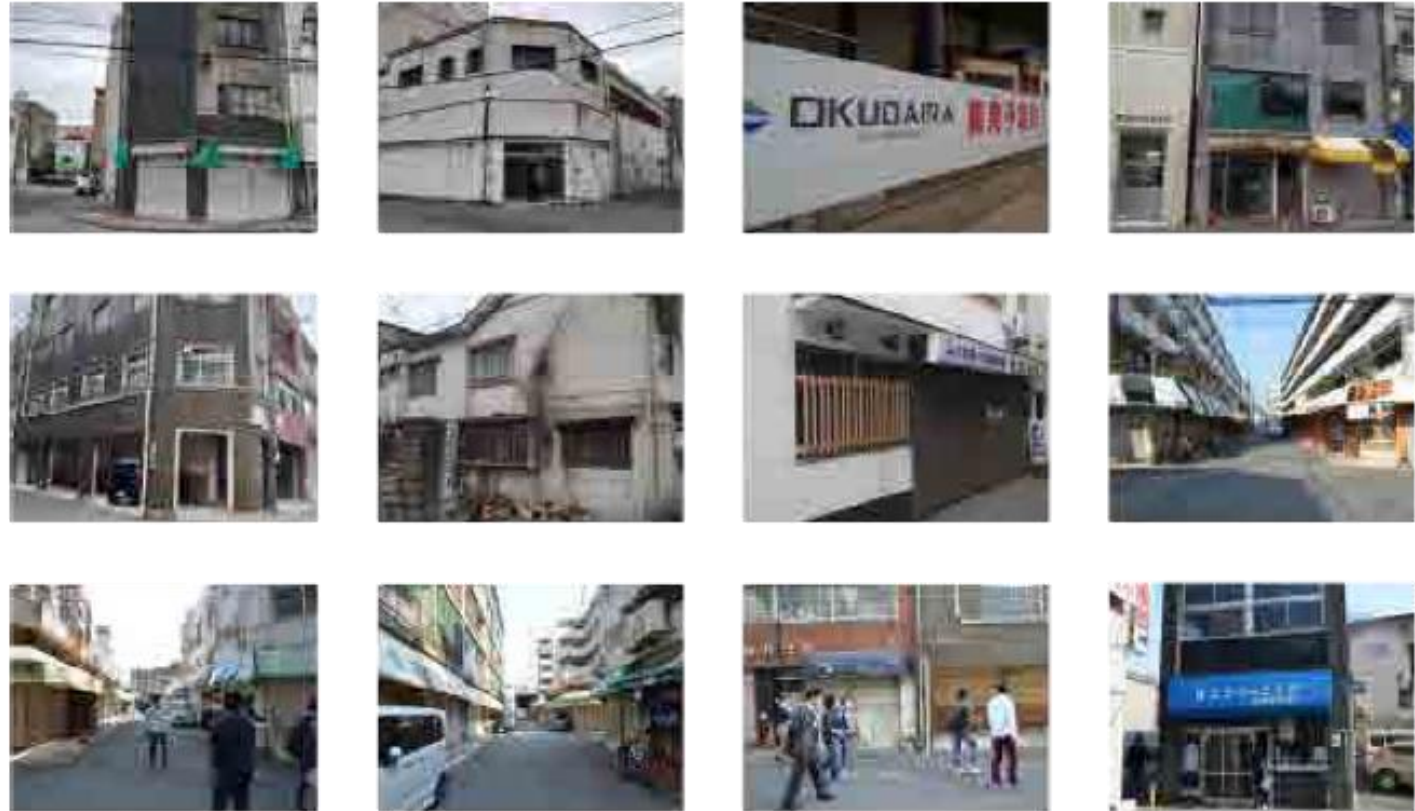
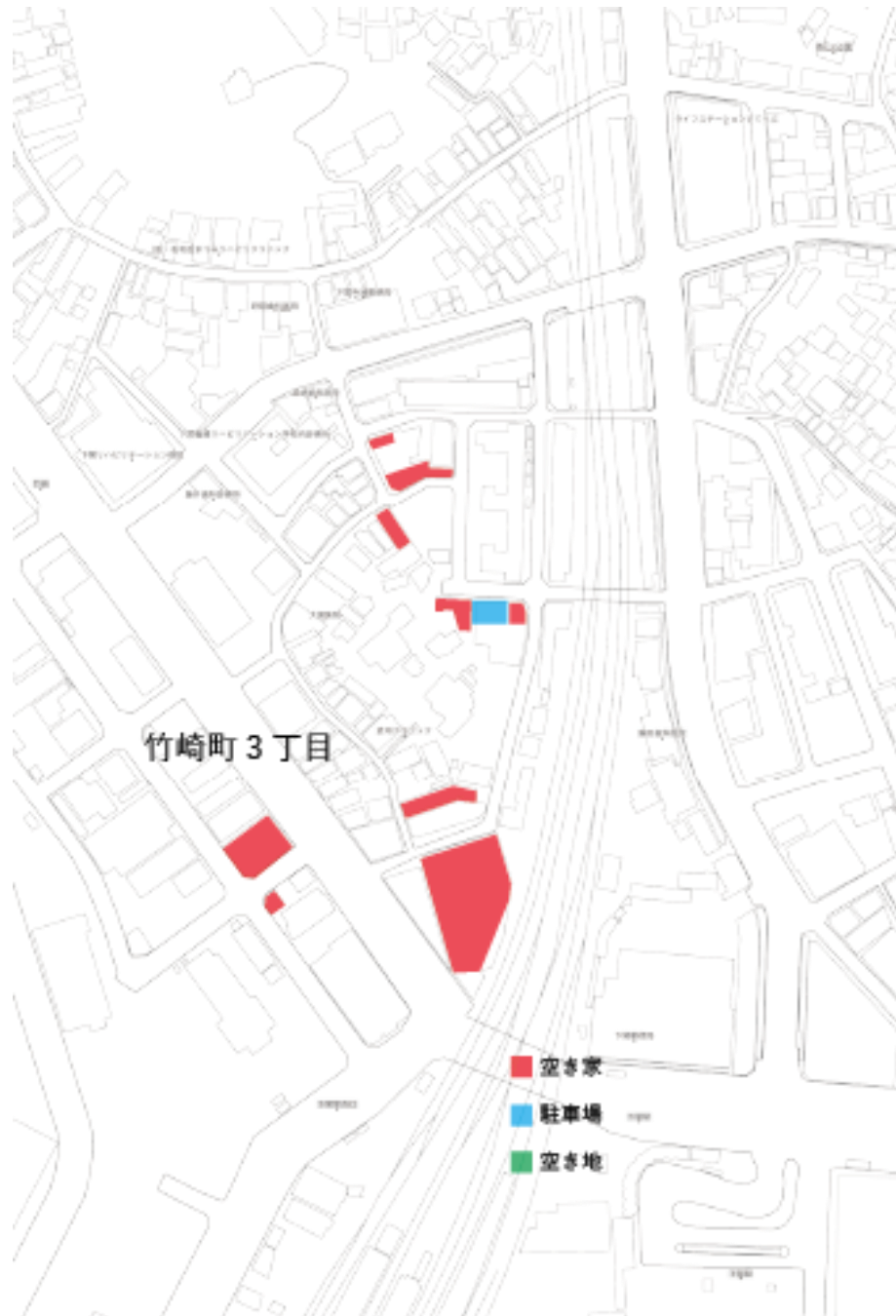
下関市の対象となるまちなかエリア

下関駅周辺から唐戸周辺までのまちなかエリアについては、星野リゾートの進出や食・産業の魅力の発信拠点となる複合施設の計画、また、「居心地がよく歩きたくなる」まちなかウォークアブル推進事業などが予定されており、本市の中心市街地として魅力の向上と求心力を維持していく必要性が高いことと、関門海峡という世界でも稀有な景観をはじめ、自然や歴史、文化などこの地域にしかない魅力的な資源が豊富にあることから、リノベーションまちづくりを通して、相乗効果とエリアの変化を生み出し、地域全体に波及させていく必要があります。

このようなことから、まちなかエリアを地域特性により「下関駅西口エリア」「グリーンモール・茶山通りエリア」「斜面地エリア」「唐戸エリア」のスマールエリアに区分し、それぞれのエリア分析や将来の仮説を行いリノベーションまちづくりを促進していきます。



ポテンシャルマップ



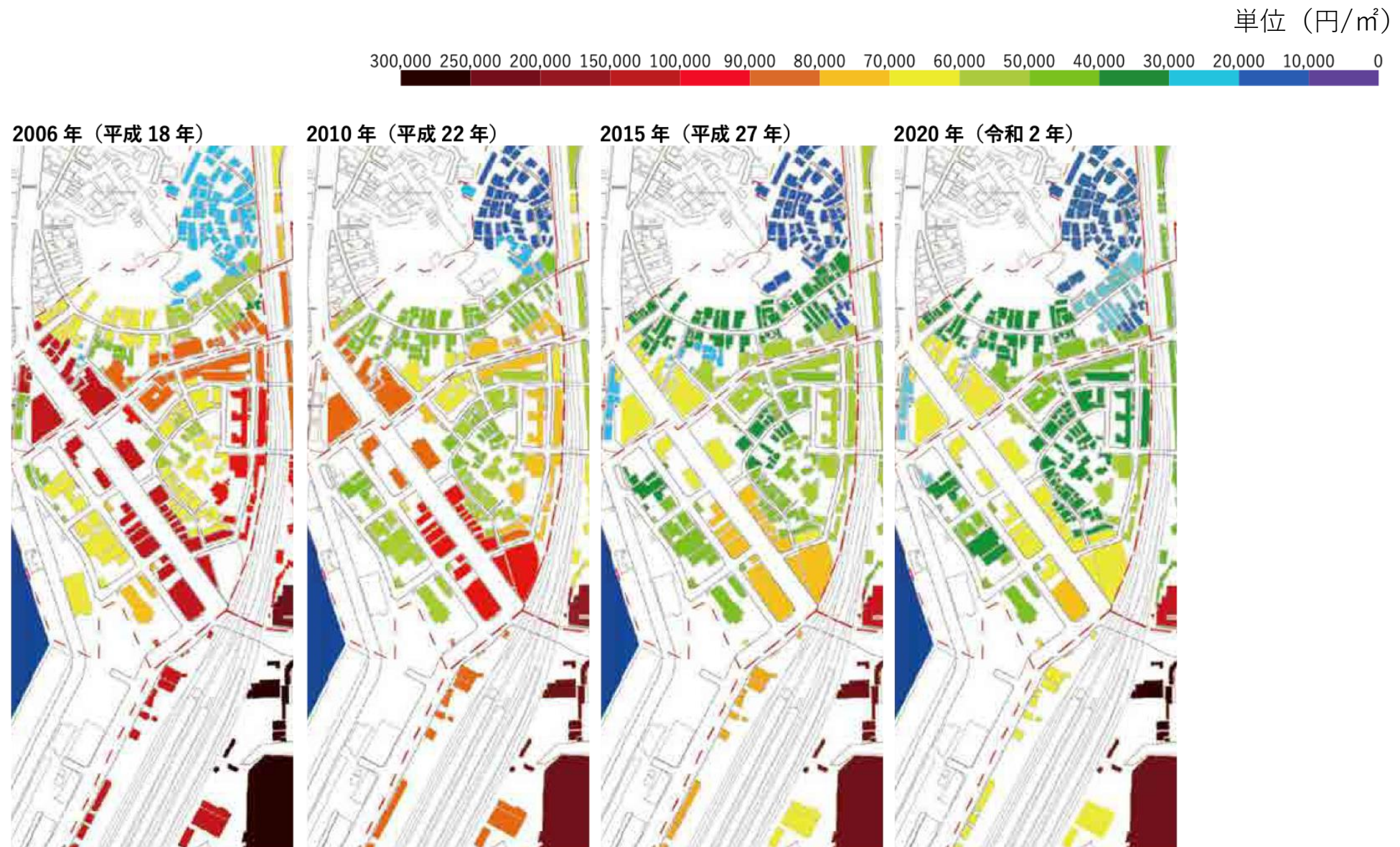
下関駅西口エリアは中心部が小高い丘になっており、北側は市営の改良住宅があり、その周辺には飲食店、文房具店、クリーニング店など小規模な商店が点在しています。この市営改良住宅の路面階部分はかつての長門市場としてにぎわっていましたが、現在はほとんどの店舗がシャッターを閉めています。

竹崎町三丁目と今浦町との町境部分周辺は、最近まで営業していた形跡のある空き店舗も多く見られ、さらには古い木造長屋の中にも空き家が点在しています。国道191号沿いは雑居ビルが建ち並び、路面階部分にも空きテナントが見られます。下関駅近くのため、空き家や空き店舗の跡地利用として時間貸し駐車場も一定数確認できます。

下関駅西口エリアの現状（定量分析）

- ・路線価推移については、国道191号沿いや竹崎町三丁目と今浦町との町境部分の市道、長門市場通りなど元々は路線価が高かった地域が急激に下落しています。
- ・国道191号とその一本裏の通り、竹崎町三丁目と今浦町との町境部分に家賃断層が見て取れます。
- ・人口増減表より、各世代ともに緩やかに減少しており、生産年齢人口と老年人口が同数程度となるなど、都市機能維持にとって大きな課題となっています。

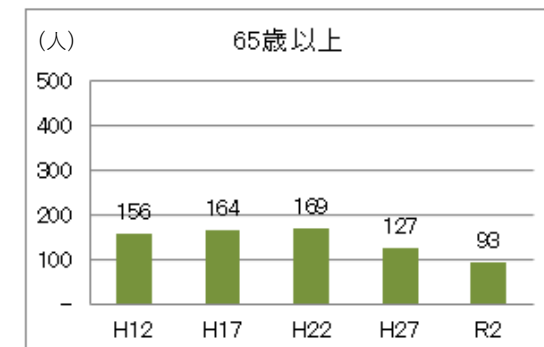
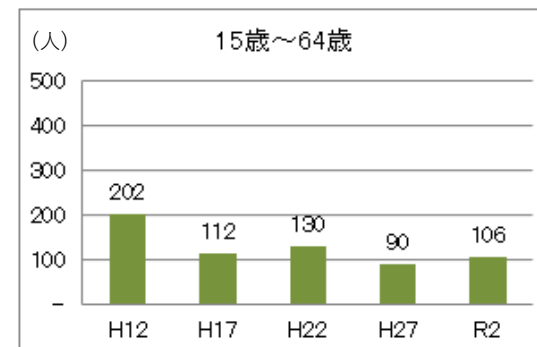
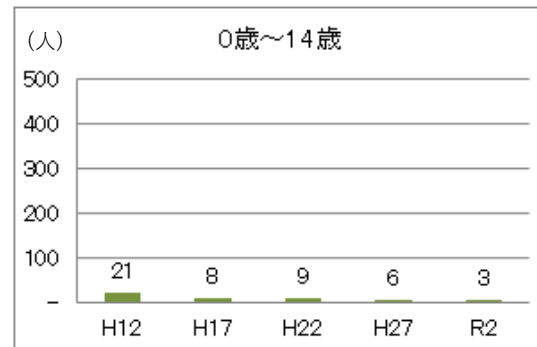
路線価推移



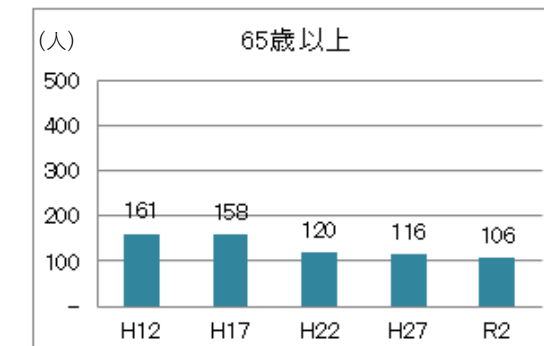
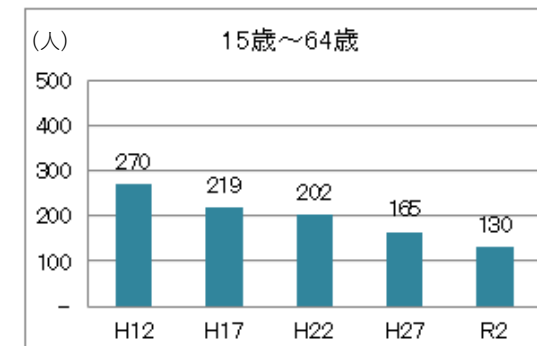
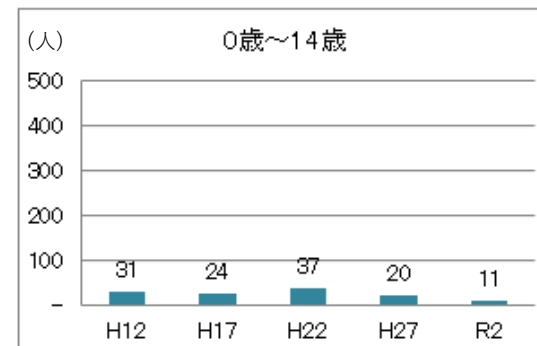
下関駅西口エリアの現状（定量分析）

人口増減表

竹崎町三丁目



今浦町



人々が集まり新しい出会いが生まれ、自分に合ったチャレンジができるエリア

①若い世代が集まり、新しいことにチャレンジするキッカケとなる場所

→駅に近く、専門学校が立地しているエリアで、潜在的な若者人口が多いため、彼らのクリエイティブな活動や出会いを促す場所があるエリア

②自分らしい働き方ができるまち

→1階部分が店舗だった建物や駐車場となっている大小様々な空きスペースが多いため、それらを活かし、すぐにでも自分に合った新しい小商を始めることのできるエリア

③新しい世代と元々の住人が互いに助け合う環境の創出

→元々の住人が場所を提供し、新しい商業や働き手、自由に立ち寄れる場所などが増えることで、地域のコミュニティが生まれ、地域の見守りができる環境となるエリア



BRIDGE

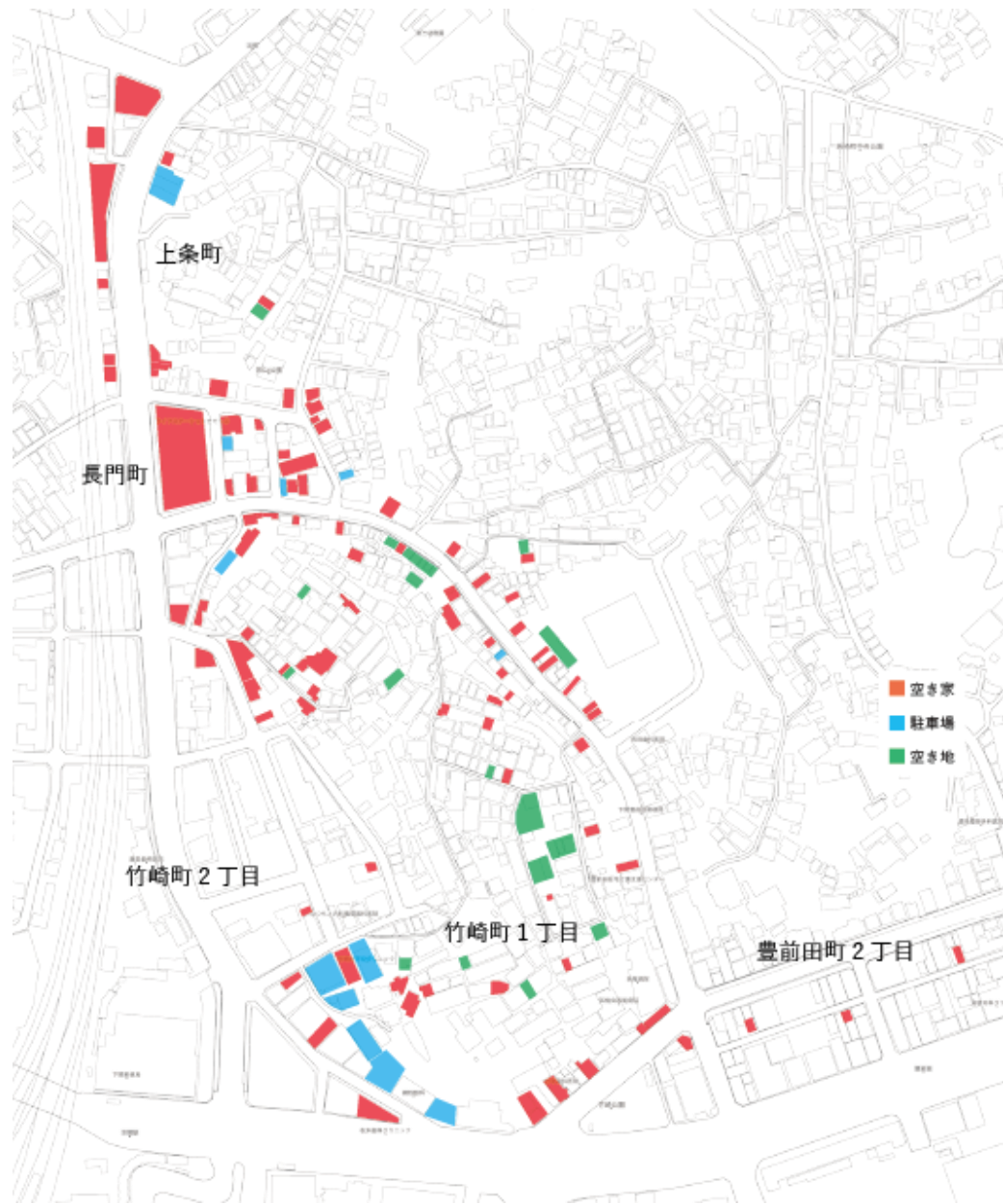


BRIDGE



空き地活用イメージ
(北九州市：クッチーナ・ディ・トリオン)

ポテンシャルマップ



茶山通り沿いは、かつて商店街として栄えたエリアですが、高齢化などにより店を閉めた結果、空き家や空き店舗が増加し、更地後の駐車場利用が目立ちます。

築年数が長い木造家屋が多く、主に住居系の建物が密集する竹崎町一丁目エリアは、接道条件を満たさない空き家、空き地が多く見受けられます。

グリーンモール・茶山通りエリアの現状（定量分析）

- ・路線価推移については、グリーンモール沿いは急激な下落傾向にあります。また、茶山通りも緩やかに下落してます。
- ・茶山通りとその裏側、国道9号とその一本北側の通りには家賃断層が見て取れます。
- ・人口増減表より、ほとんどの地域で各世代ともに減少傾向にあります。老年人口が生産年齢人口を上回っており、市の郊外地域や市外への人口流出が起きていると考えられます。

路線価推移

単位（円/㎡）

300,000 250,000 200,000 150,000 100,000 90,000 80,000 70,000 60,000 50,000 40,000 30,000 20,000 10,000 0

2006年（平成18年）



2010年（平成22年）



2015年（平成27年）

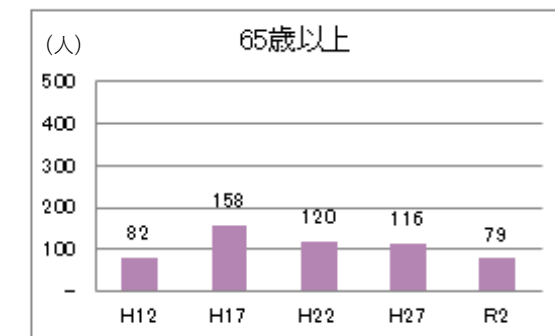
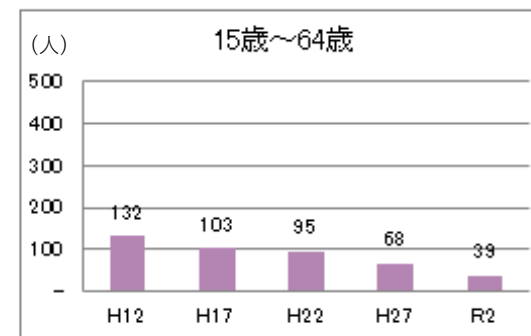
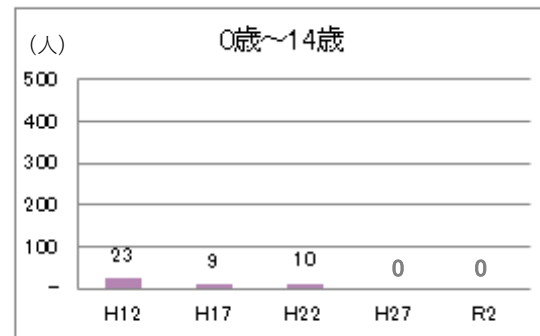


2020年（令和2年）

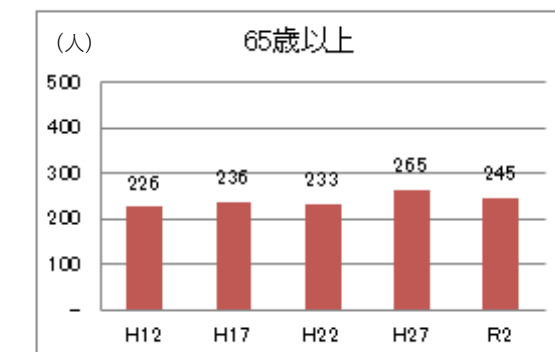
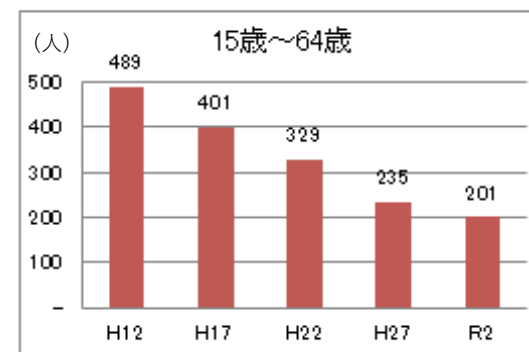
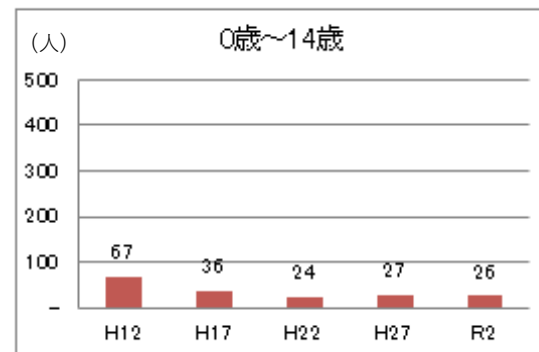


人口増減表

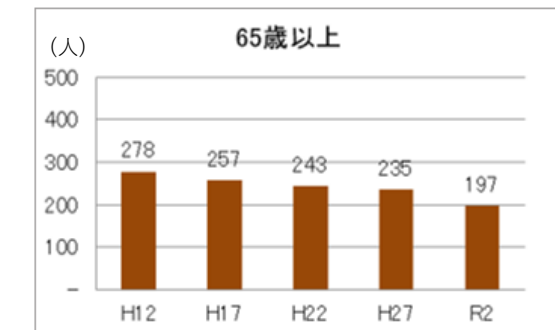
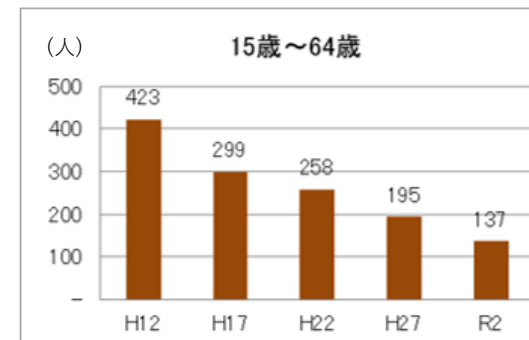
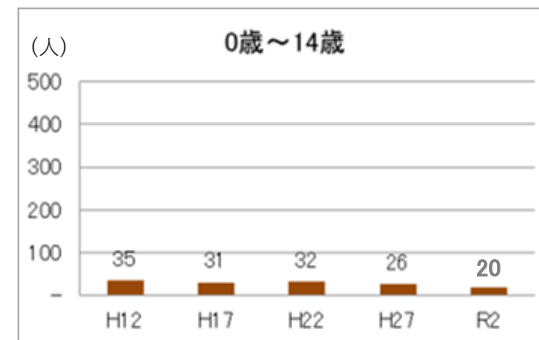
上条町



長門町

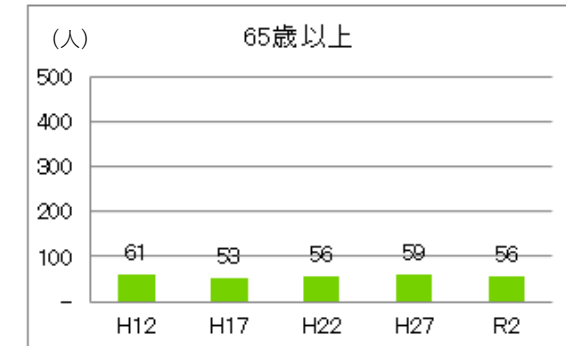
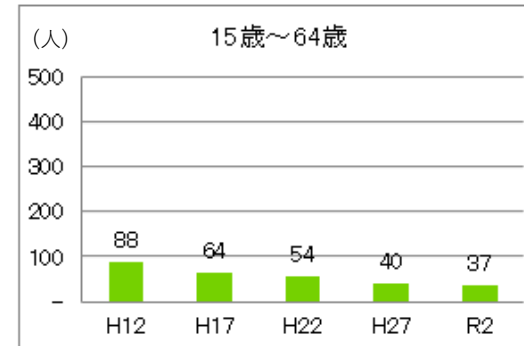
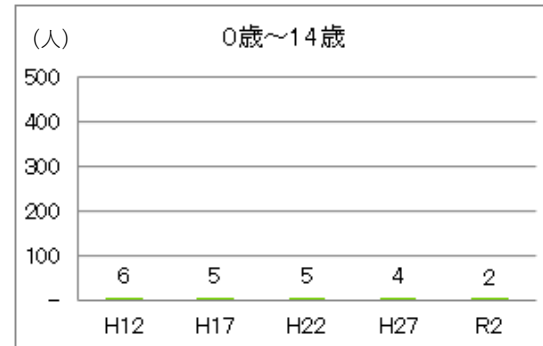


長崎新町

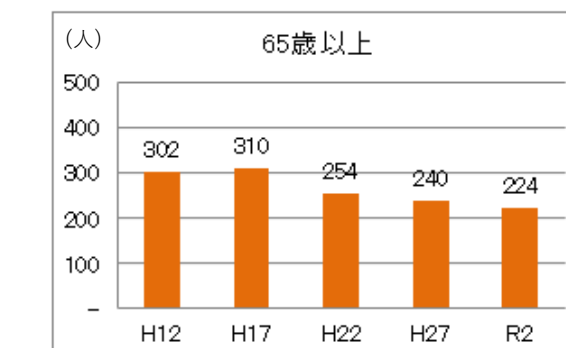
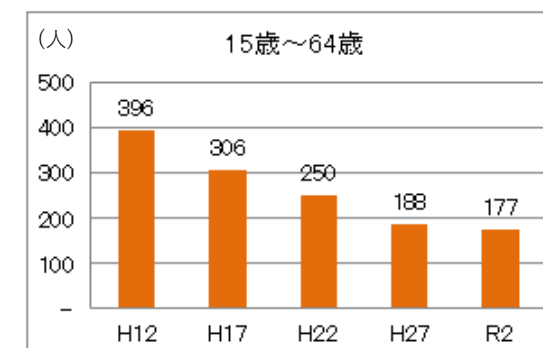
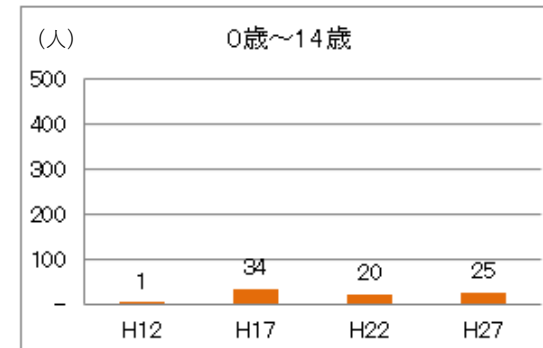


人口増減表

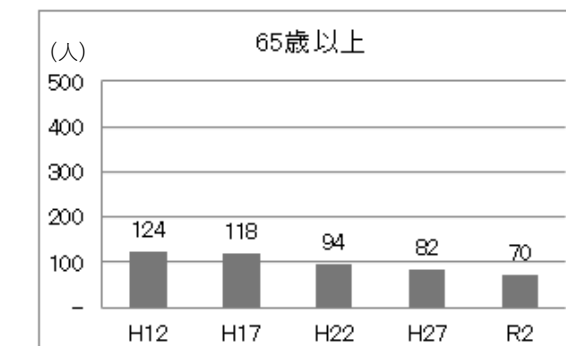
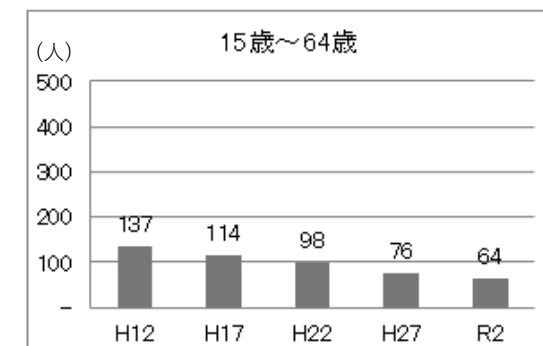
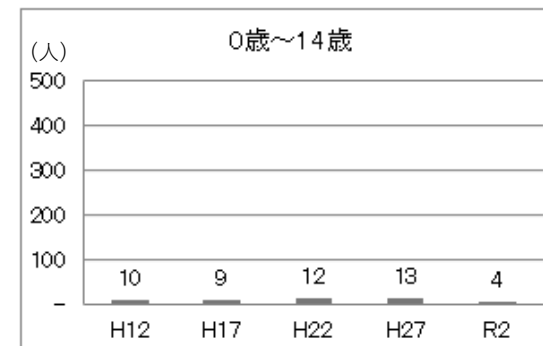
豊前田町二丁目



竹崎町一丁目

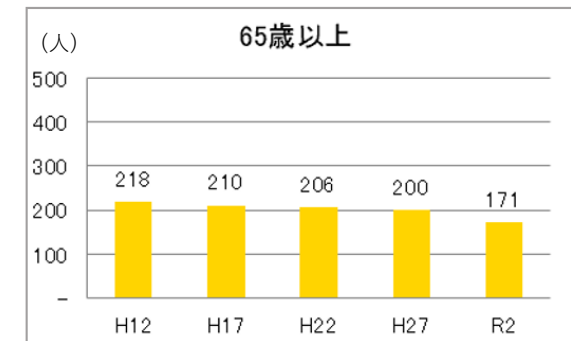
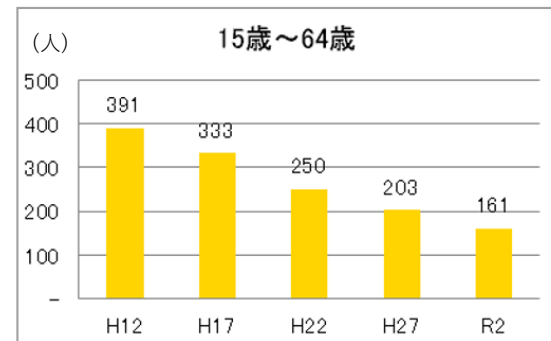
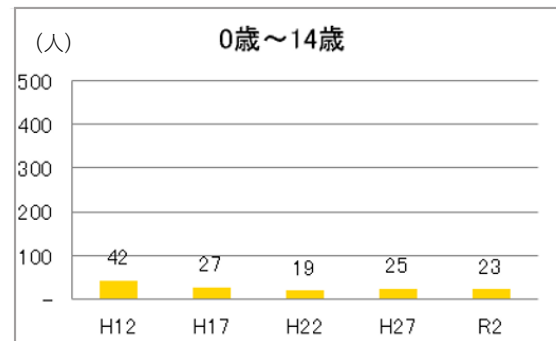


笹山町



人口増減表

竹崎町二丁目



様々な文化や世代が混じり合う、商業コンテンツが生まれるエリア

①ここでしか手に入らないものやサービスが集まる場所

→グリーンモールや茶山通りの雰囲気を活かしつつ、コリアンカルチャーなどの国際色豊かなコンテンツが溢れるエリア

②ライフスタイルに合わせて多様な働き方ができる場所

→グリーンモールや茶山通りの空き店舗や通りの裏手の空き家を活かし、20代30代の若い商業の担い手や子育て世代の方々がチャレンジしやすいシェアスペースやコワーキングスペース、SOHO住宅により、今までに見られなかった新しい層の担い手や住人が働き、生活するエリア

③新たな住人を受け入れやすい雰囲気の創出

→点在する空き地を憩いの公園やイベントスペース、災害時の防災空地に活用することで、安全を確保しつつにぎわいを生むエリア



釜山門（グリーンモール）

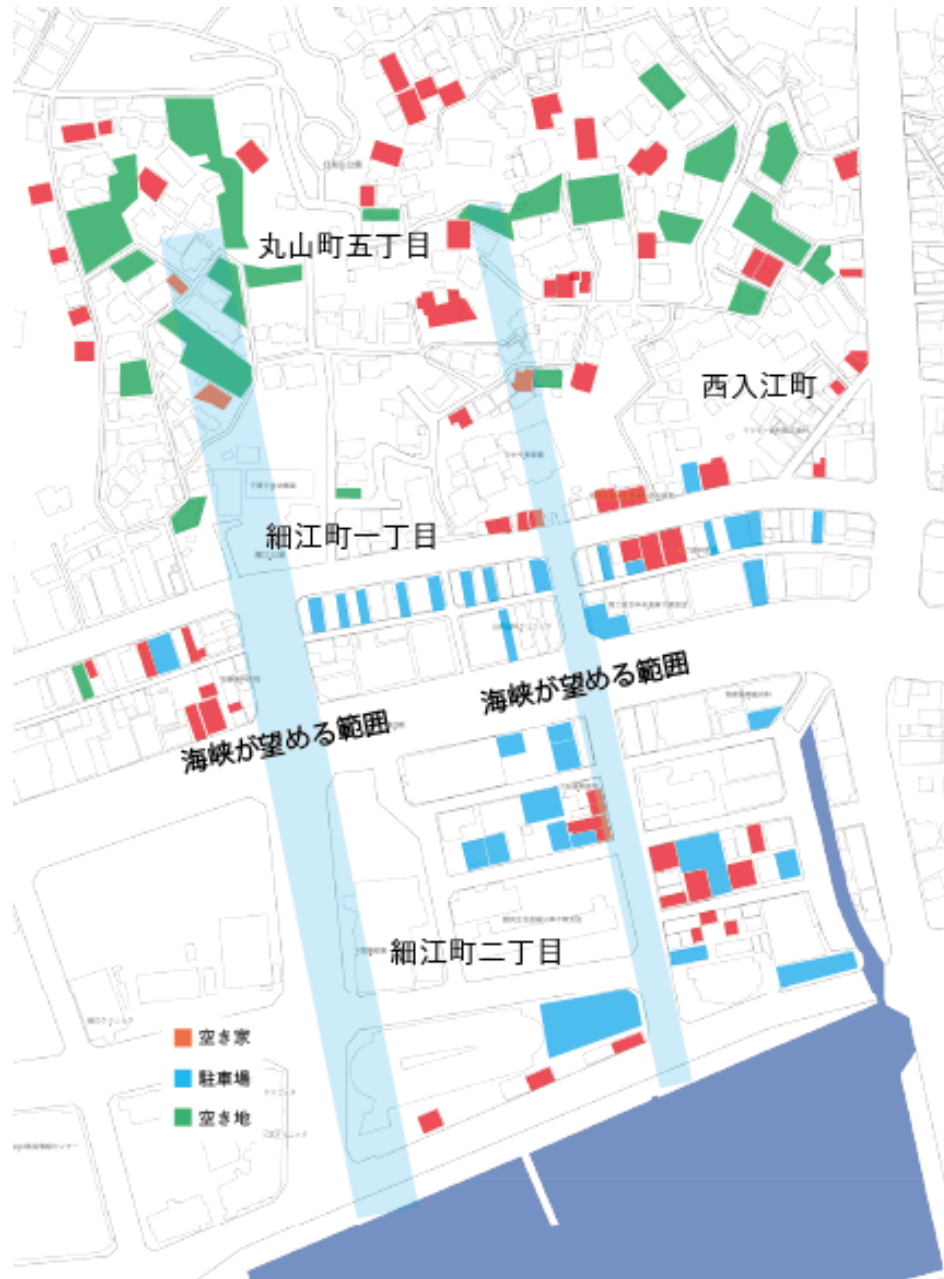


茶山通り



ARCH茶山で活躍する方々

ポテンシャルマップ



国道9号北側は斜面地となっており、築年数が長い住居系木造長屋が密集し、接道条件を満たさない空き家、空き地が多く見受けられます。

一方で国道9号以南は、平坦な土地となっており、比較的建築規模が大きく、企業や金融機関、クリニック等が入ったオフィスビルが密集しています。

市道沿線は豊前田商店街のほか、小規模飲食店が点在していますが、空き店舗の跡地として未利用の空き地が目立ちます。

斜面地エリアの現状（定量分析）

- ・路線価推移については、国道9号から通り一本入るごとに価格差が生じています。国道9号沿いの変化はあまり見られませんが、一本北側の通りや斜面地においては下落が顕著です。
- ・国道9号とその一本北側の通りに家賃断層が見て取れます。
- ・人口増減表より、ほとんどの地域で高齢人口が増加しており、生産年齢人口が減少傾向にあります。特に14歳以下の減少が著しく子育て世代が少ないと考えられます。

路線価推移

単位（円/㎡）

300,000 250,000 200,000 150,000 100,000 90,000 80,000 70,000 60,000 50,000 40,000 30,000 20,000 10,000 0

2006年（平成18年）

2010年（平成22年）

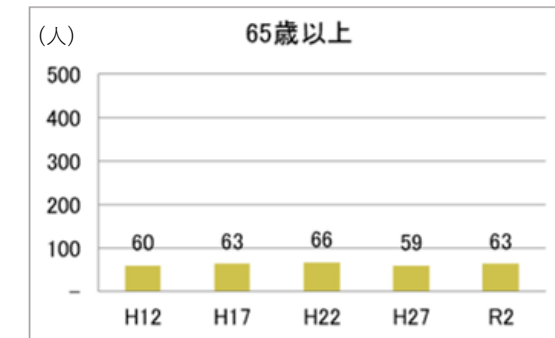
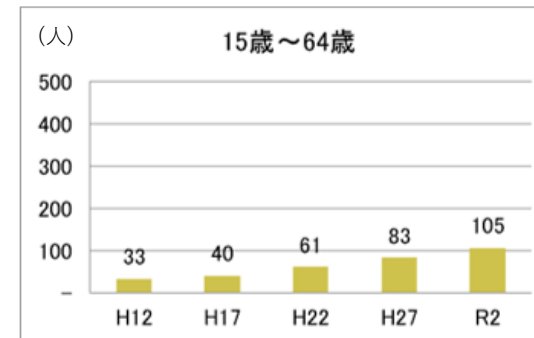
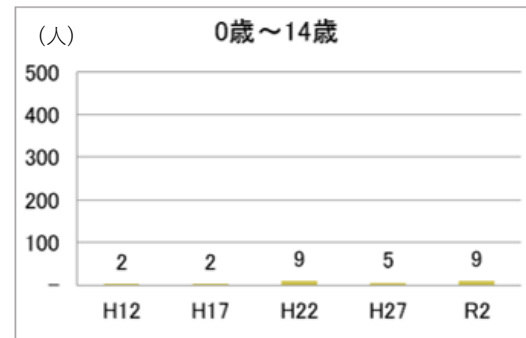
2015年（平成27年）

2020年（令和2年）

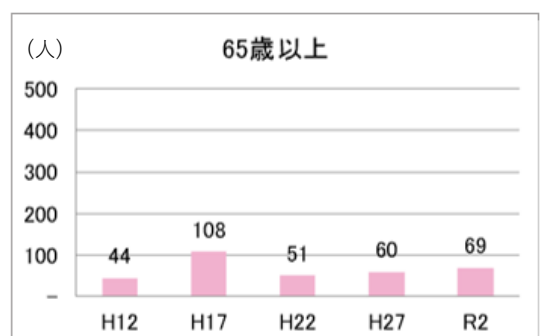
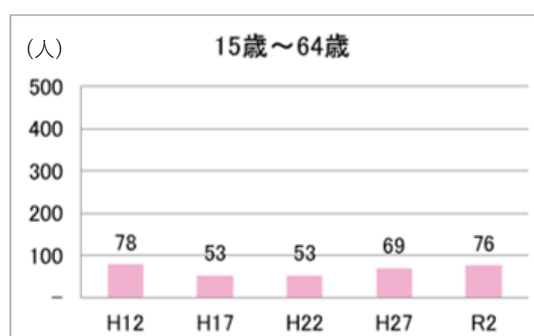
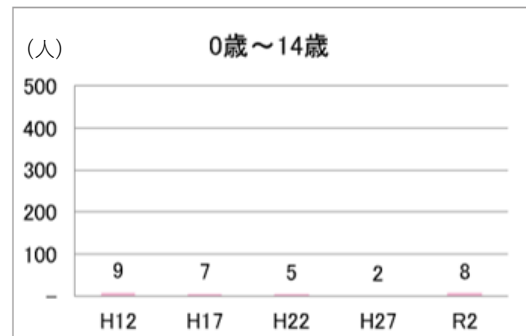


人口増減表

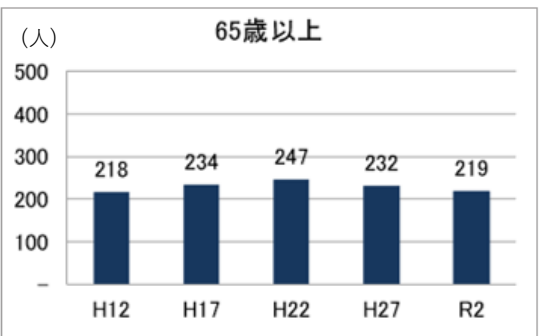
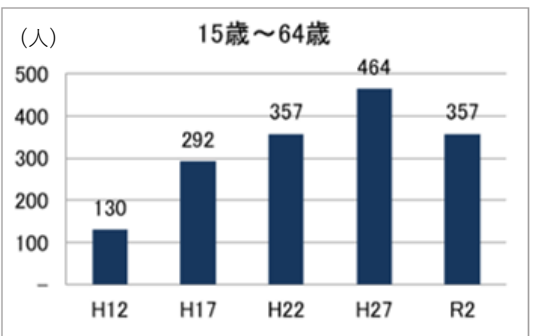
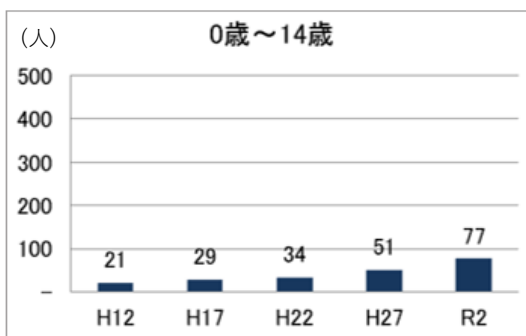
長崎中央町



豊前田町一丁目



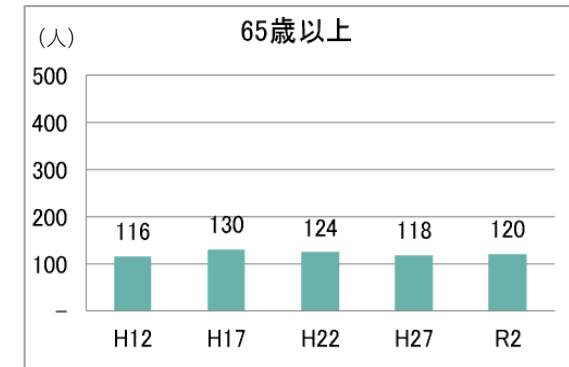
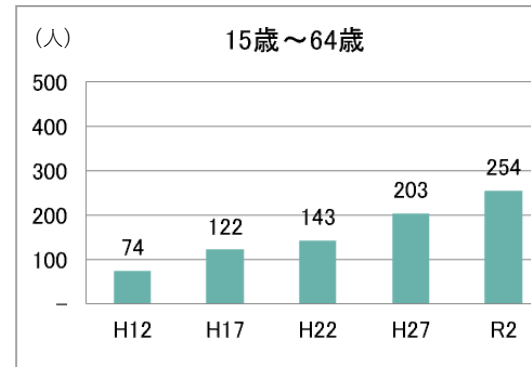
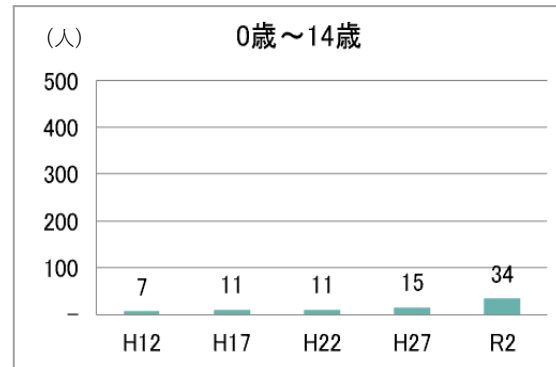
丸山町四丁目



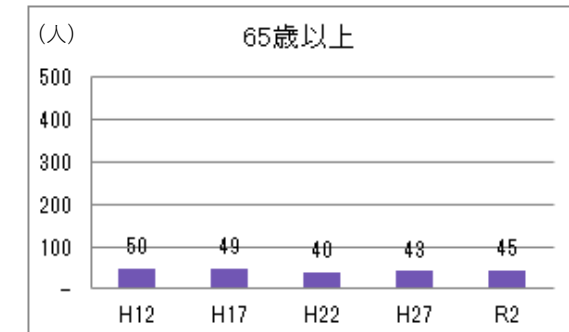
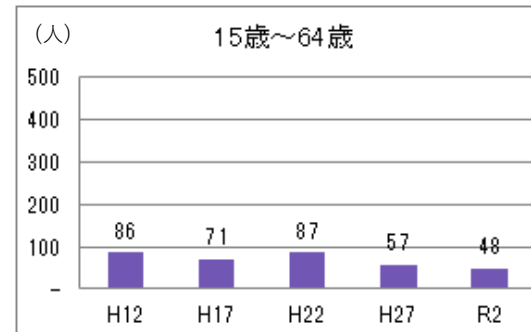
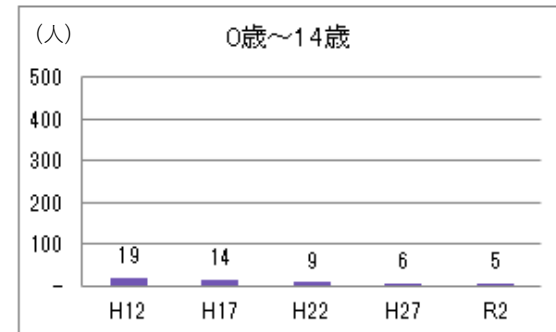
斜面地エリアの現状（定量分析）

人口増減表

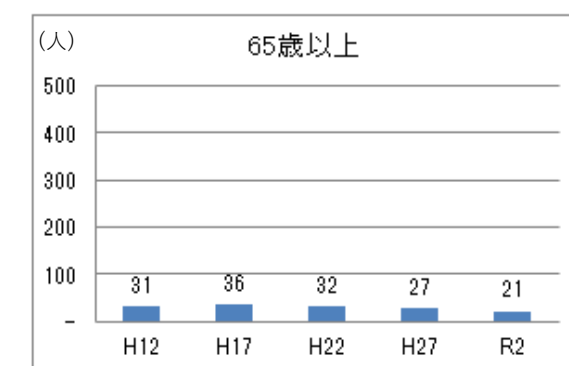
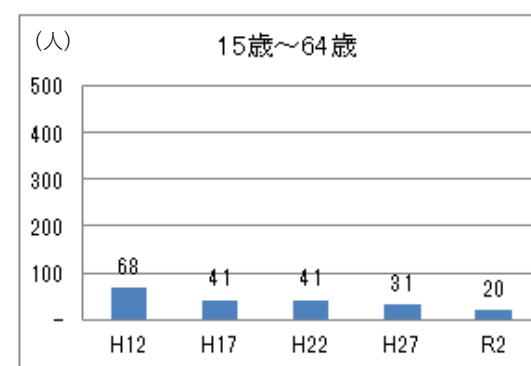
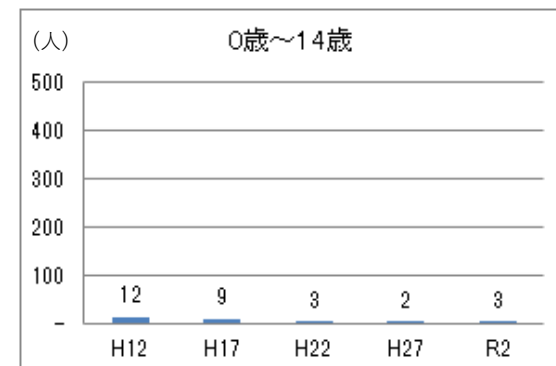
丸山町五丁目



細江町一丁目



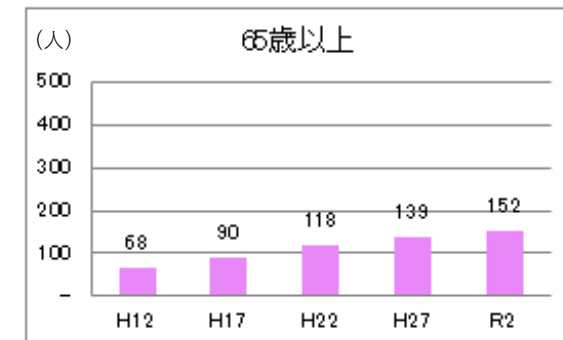
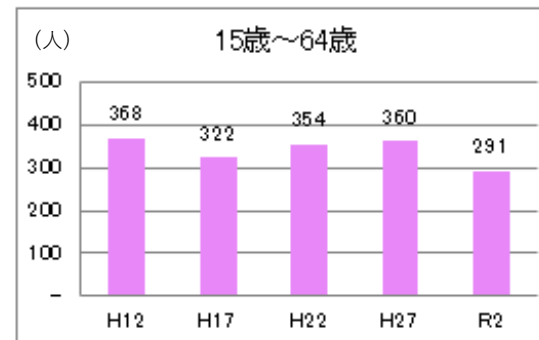
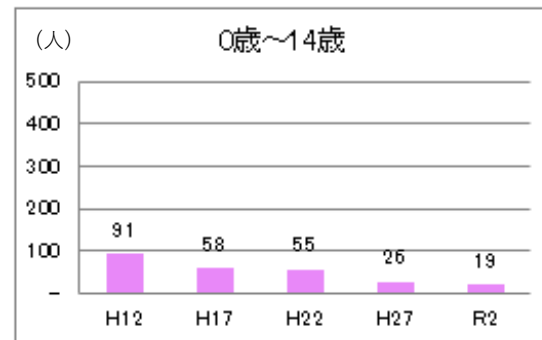
西入江町



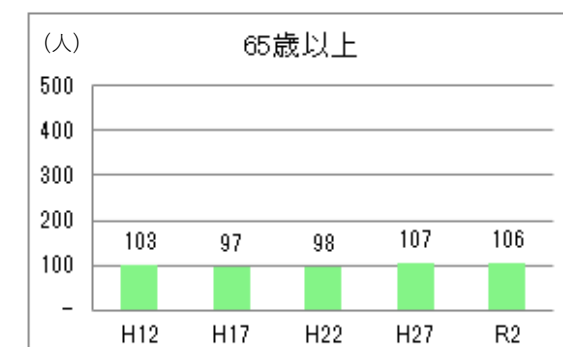
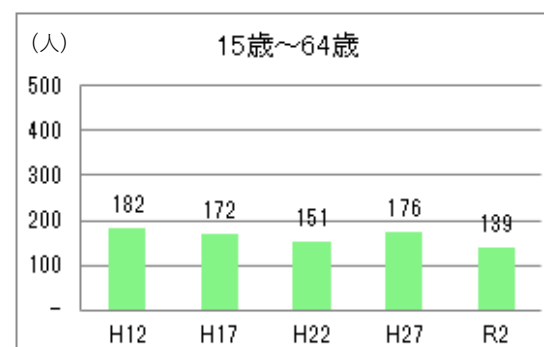
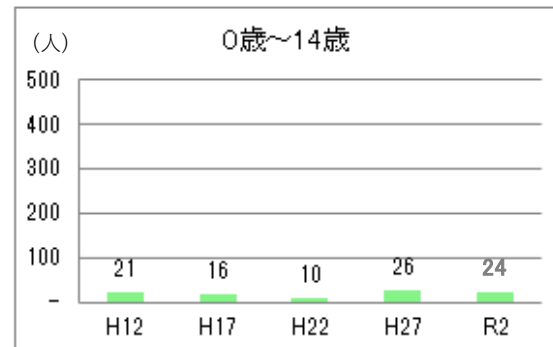
斜面地エリアの現状（定量分析）

人口増減表

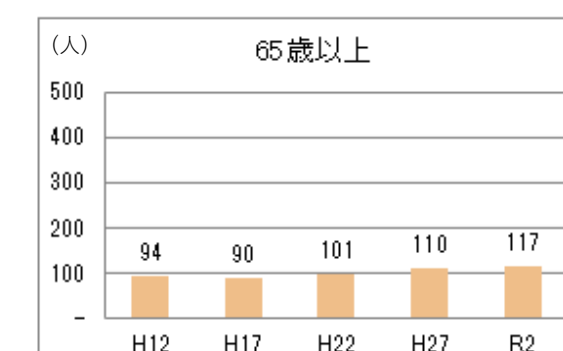
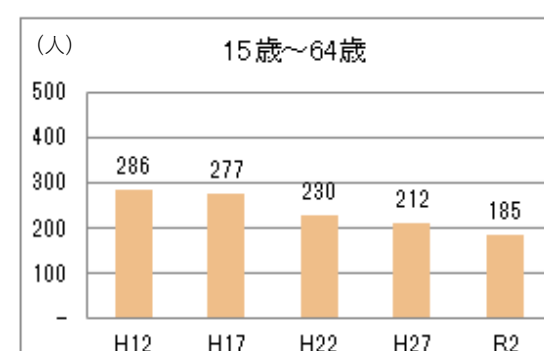
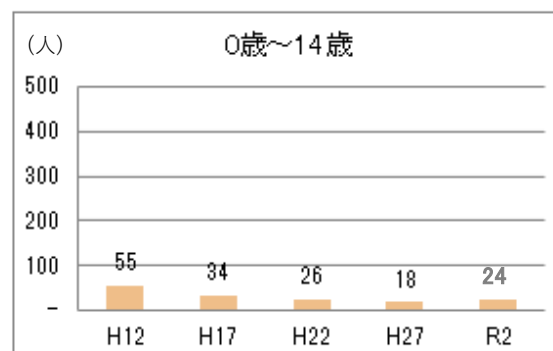
細江町二丁目



入江町

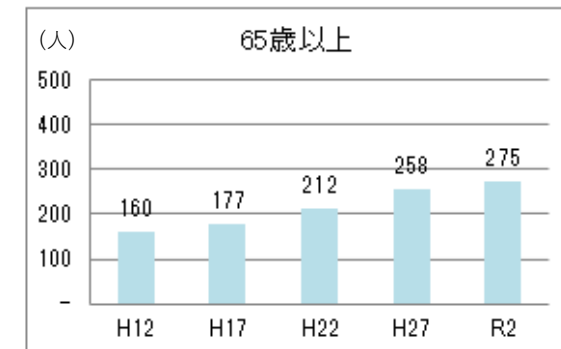
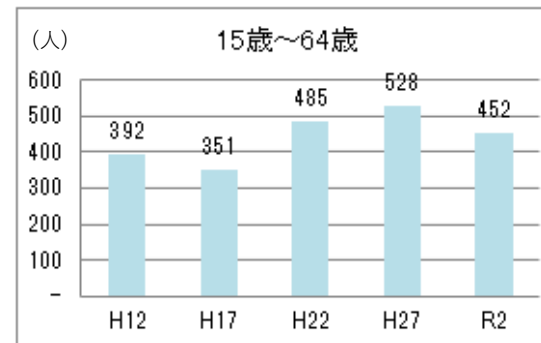
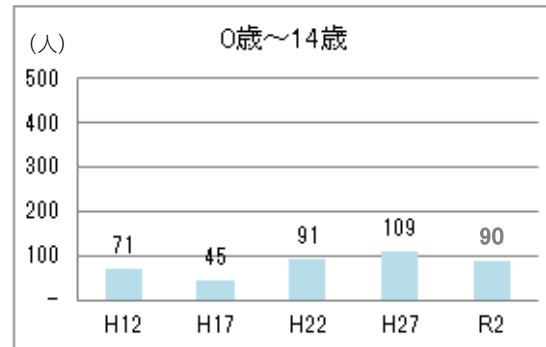


岬之町

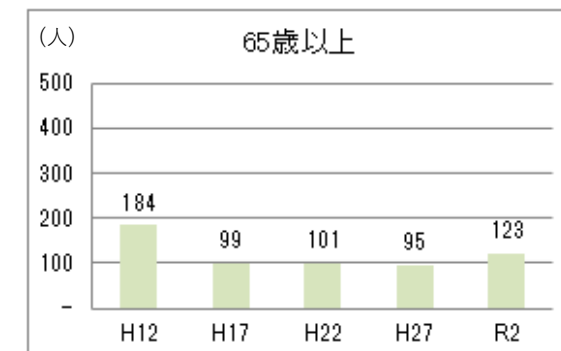
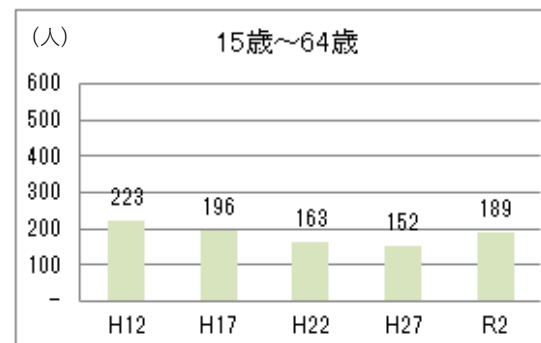
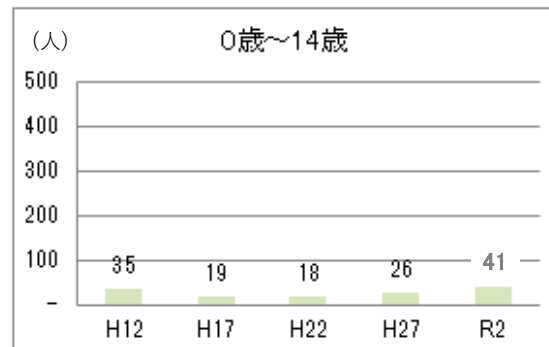


人口増減表

南部町



観音崎町



利用者/宿泊者/住人それぞれに合う、短期/中期/長期的なステイの場所が集積するエリア

① 斜面地の景観を活かした暮らしができる場所

→ 斜面地という立地とそこから海峡を望む下関独特の景観を活かした事業や住居があり「住む」「働く」「遊ぶ」が密接したライフスタイルにあった暮らしを提供するエリア

② 安心して子育てができ、地域ぐるみでこどもを育てる雰囲気創出

→ 車の通れない斜面地の特徴を活かし、安全安心な通りや広場、公園でこどもたちが遊び、大人たちが憩うウォーカブルなエリア

③ 下関市内や近隣地域への観光をするための拠点

→ 魅力的な下関市内や近隣地域の観光客の宿泊場所として、それぞれのニーズに合ったサービスが受けられるエリア



中長期ステイのイメージ（北九州市：tanga table）

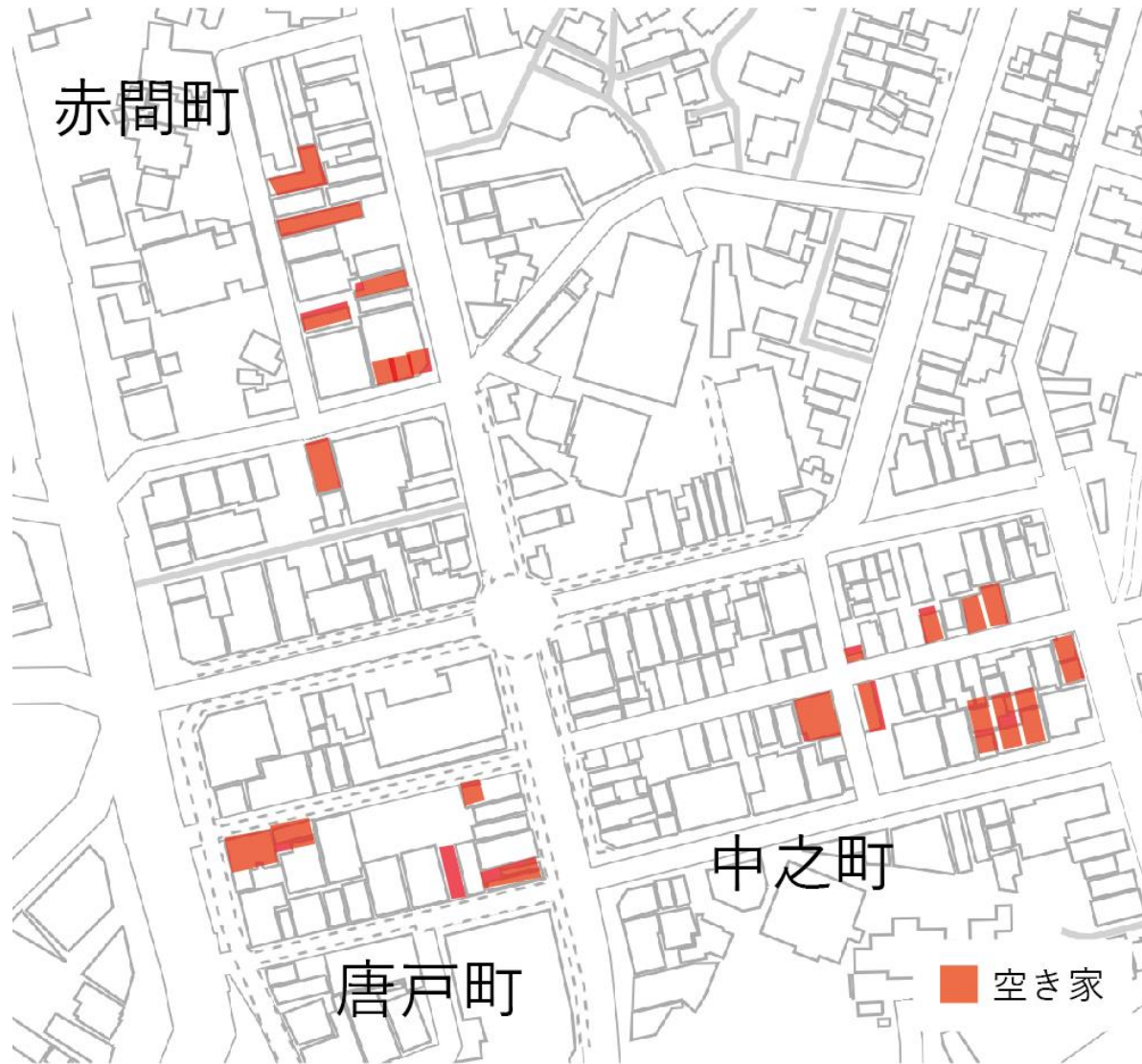


ウォーカブルエリアのマルシェのイメージ
（北九州市：comichi かわらぐち）



海峡を望む斜面地の風景

ポテンシャルマップ



昭和の雰囲気が残る唐戸商店街では空き店舗が目立ち、シャッター街化しています。商店街通りはアーケードがあり、飲食店を中心に商店など多数軒を連ねています。1階が店舗、2階が住居といった形態の建物が多く、跡地の活用としては時間貸し駐車場が目立ちます。

唐戸エリアの現状（定量分析）

- ・路線価推移については、国道9号、県道57号の通りから一本入った地区の路線価が下落しています。
- ・唐戸交差点に面している地区の路線価も著しく下落していることが確認できます。
- ・唐戸エリアの西側に位置している斜面地については家賃断層が見て取れます。
- ・人口増減表より、生産年齢人口がここ10年で半減するなど減少が顕著です。一方で高齢人口については、横ばいとなっており、生産年齢人口を上回る結果となっています。

路線価推移

単位（円/㎡）

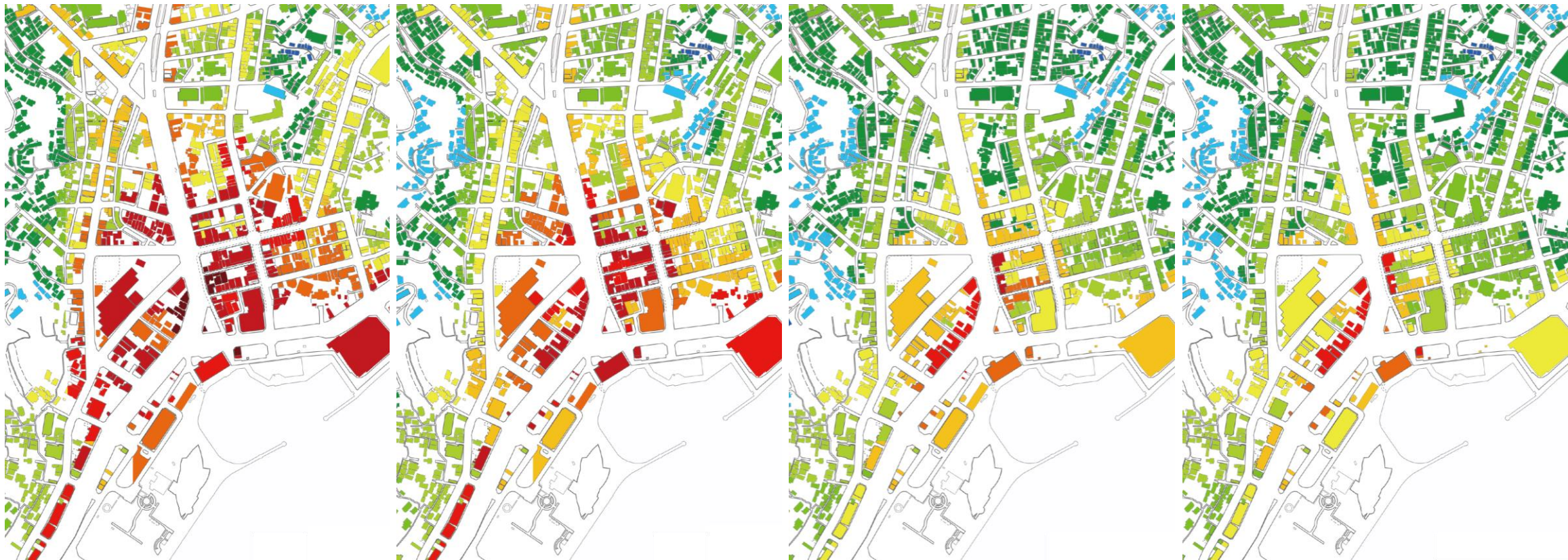
300,000 250,000 200,000 150,000 100,000 90,000 80,000 70,000 60,000 50,000 40,000 30,000 20,000 10,000 0

2006年（平成18年）

2010年（平成22年）

2015年（平成27年）

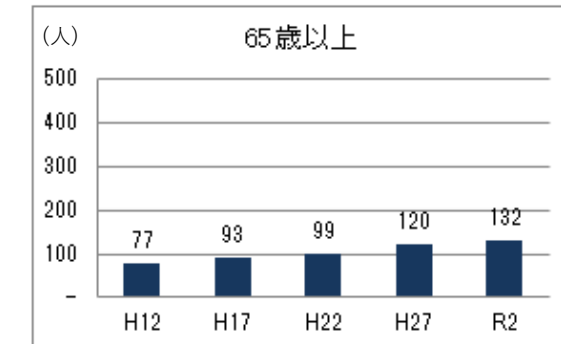
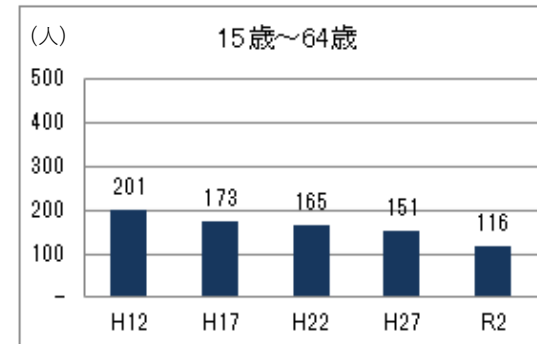
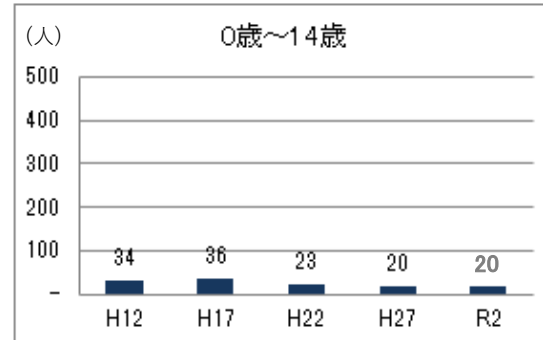
2020年（令和2年）



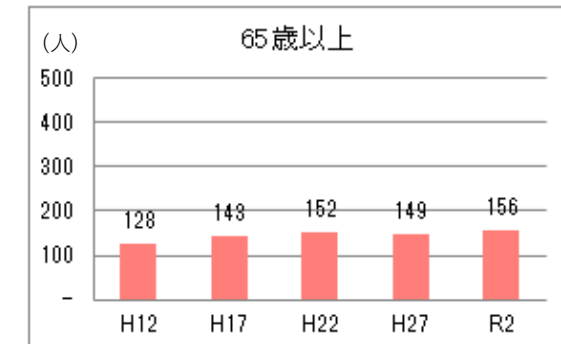
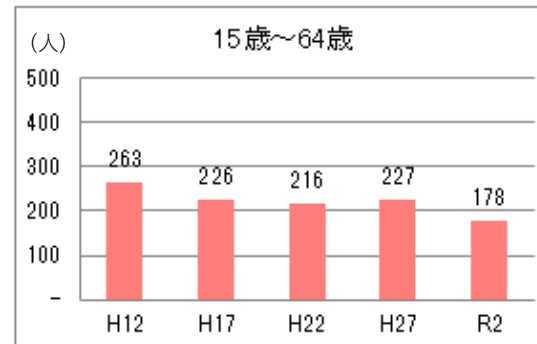
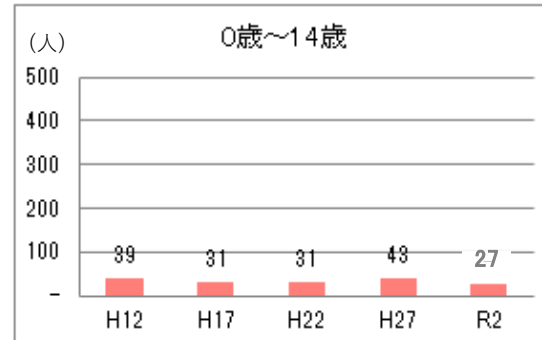
唐戸エリアの現状（定量分析）

人口増減表

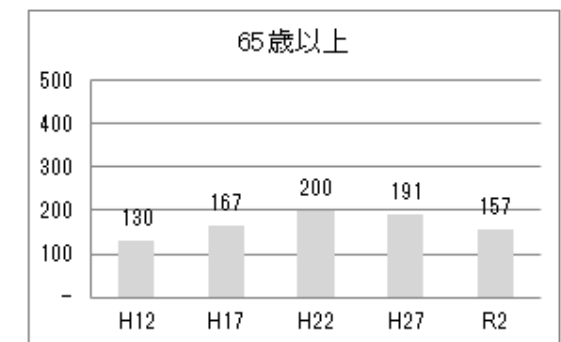
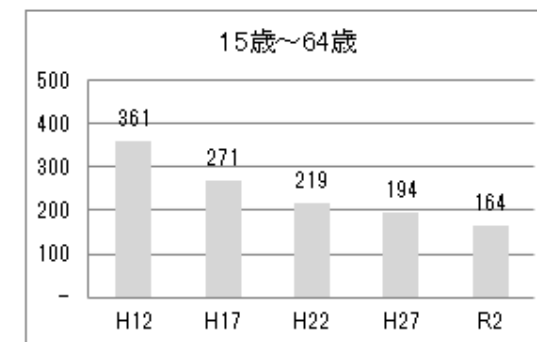
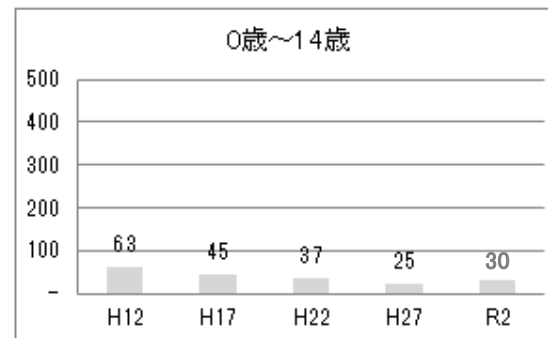
唐戸町



赤間町



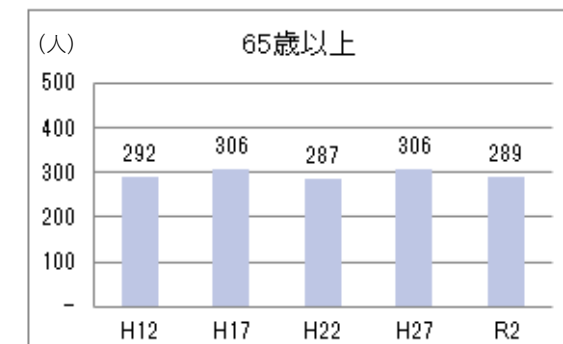
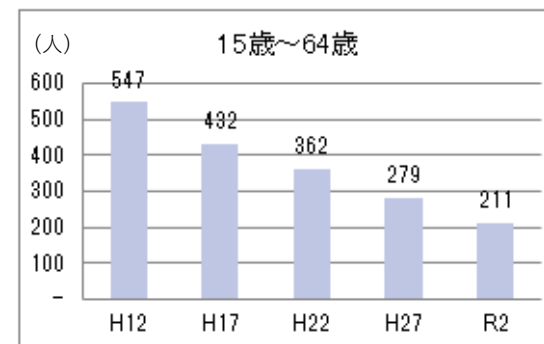
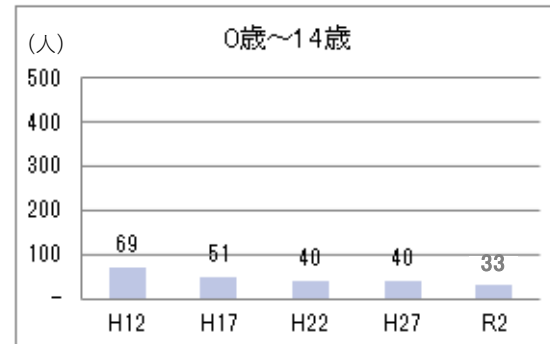
中之町



唐戸エリアの現状（定量分析）

人口増減表

幸町



唐戸市場から唐戸商店街へ観光の幅を広げていくエリア

① 下関独自の文化を感じられるまち

→昔懐かしい商店街や歴史的建造物が点在していることを活かし、まち全体で下関の文化や雰囲気を感じられるエリア

② 商店街の空き店舗を活用した新しい都市型産業を集積する場所

→商店街の空き店舗を活用し、今まで商店街になかった新しい都市型コンテンツを集積することで、暮らしが彩られエリアでの観光の幅を広げていくエリア

③ 来訪者を他のまちなかエリアへつなげるための拠点

→唐戸エリアのコンテンツを活かすことで朝、昼、夜と楽しめる拠点とし、その他のまちなかエリアへつなぎ、下関を堪能してもらうエリア



唐戸商店街



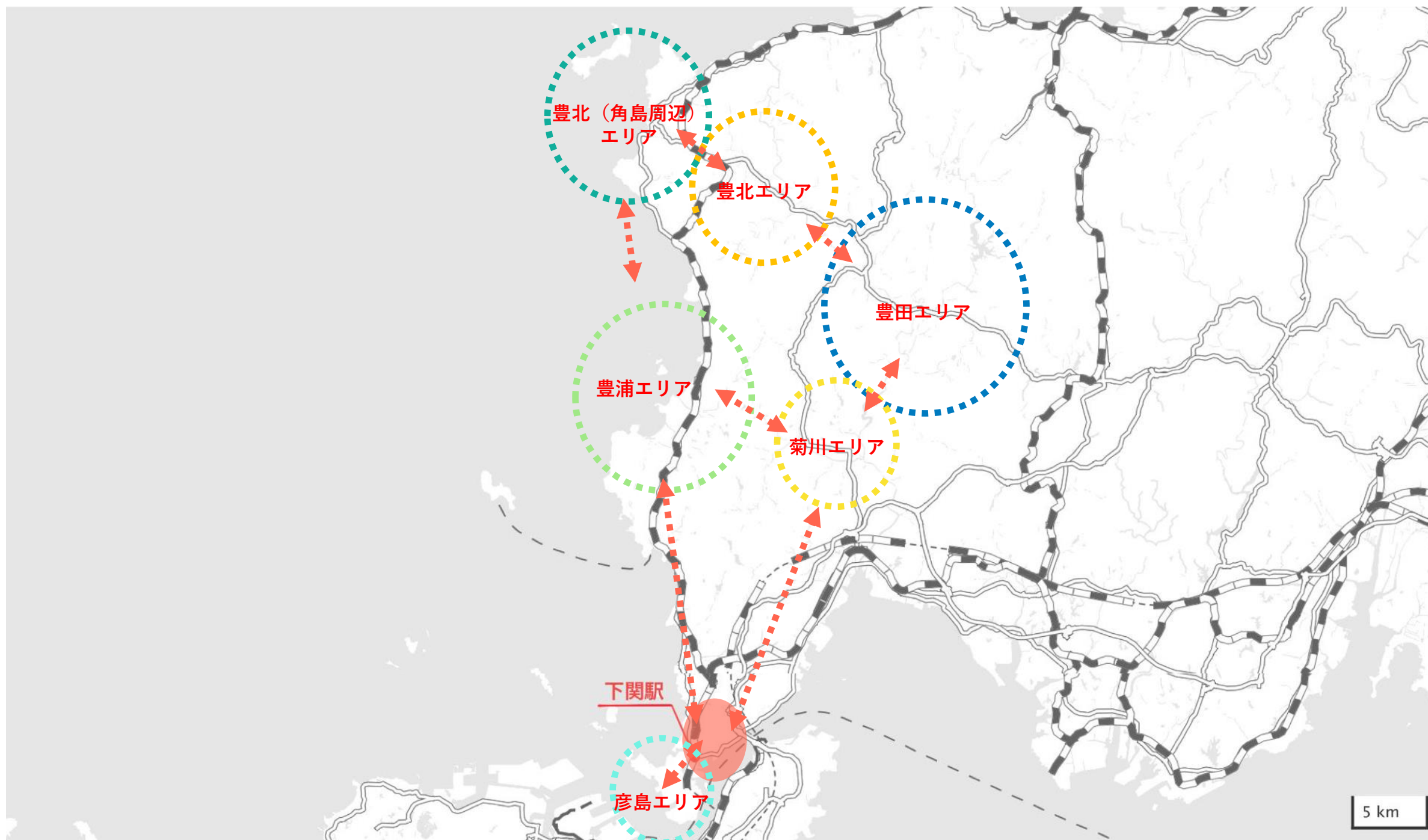
唐戸市場



UOHANA-KITCHEN

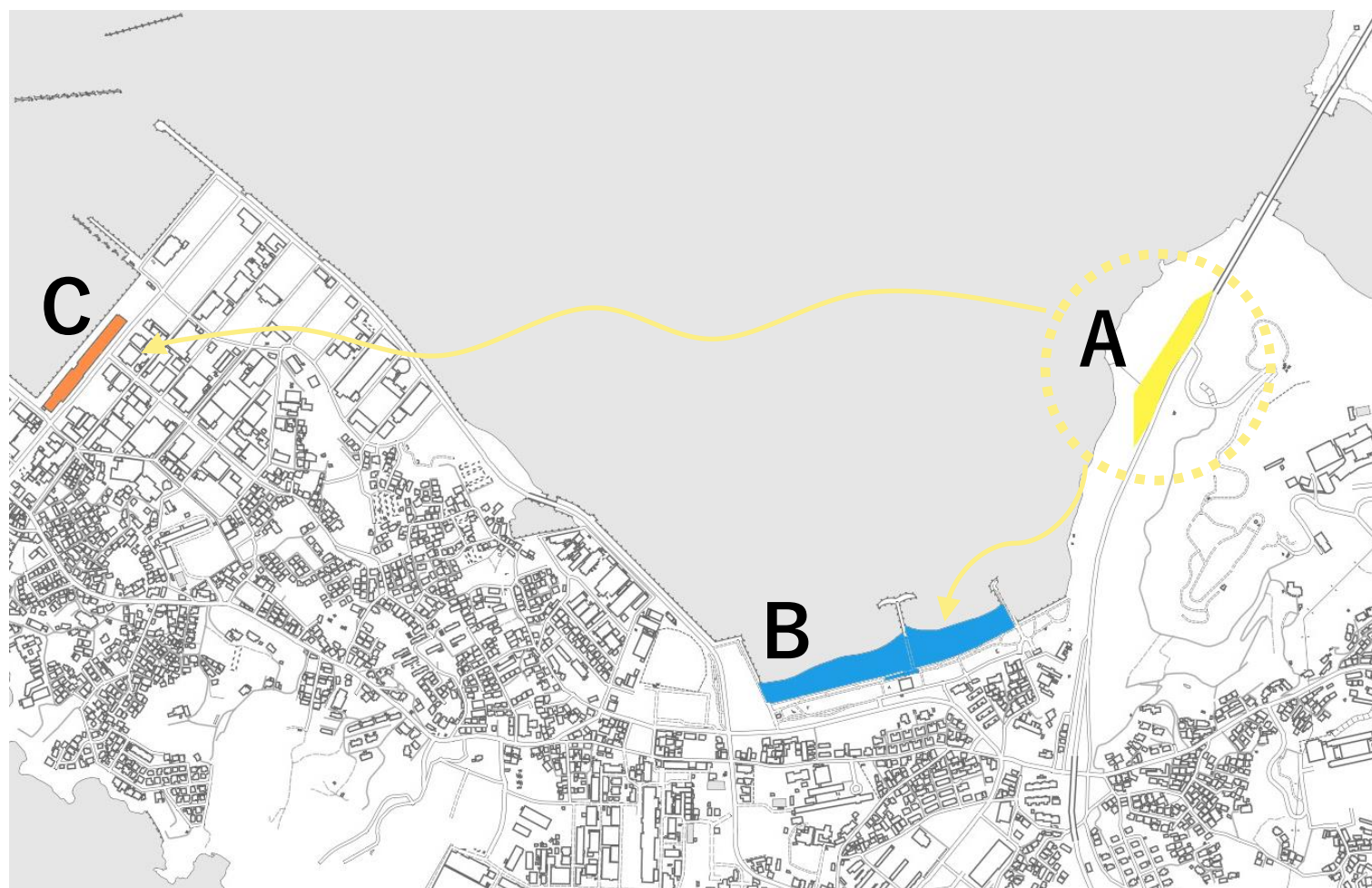
周辺エリアのリノベーションまちづくり

まちなかエリアでの小さなアクションが周辺エリアへ波及していき、相互に連携をしていくことで、市全域に渡る大きなアクションへと変化し、市全域の活性化を目指します。



下関の最南端に位置しており、源平合戦における平家最後の陣地となるなど、長い歴史と豊かな自然に恵まれた関門海峡に浮かぶ島です。島の沿岸部を利用した市内でも有数の工業地帯であるとともに、“ふく”で有名な南風泊（はえどまり）市場を中心に水産業も盛んです。また、武蔵・小次郎の決闘で有名な巖流島をはじめ、市民の憩いの場である老の山公園など観光資源も豊富です。





A 彦島ナイスビューパーク

響灘の絶景を望むことができる彦島ナイスビューパークをメインエリアとし、既存施設や空間をリノベーションすることで、新たな観光スポットや観光ルートを生み出し、彦島の新たな「経済、コミュニティ、情報発信」の拠点となるエリア

B ひこっとらんどマリンビーチ（西山海水浴場）

C 下関市地方卸売市場南風泊市場

彦島ナイスビューパークを起点に、ひこっとらんどマリンビーチや南風泊市場との連携を図ることで、個々の点が線となり相乗効果を生み出し、交流人口の拡大が期待されるエリア

彦島エリアの公共施設、空間・地域資源のポテンシャル（彦島ナイスビューパーク等）

彦島ナイスビューパークは旧彦島有料道路沿いにあり、老の山公園のふもとに位置しています。普段は運転手や地元住民の休憩場所として使われることが多い場所ですが、響灘の絶景を望むことができる同パークを地域資源や観光資源にするため、地域住民と行政職員との公民連携による「空間活用のためのリサーチイベント」を開催しました。キッチンカーや屋台、販売、体験スペースなどを用意し、エリア外からも多数の来場がありました。



イベントポスター



彦島ナイスビューパーク イベントの様子



彦島ナイスビューパーク イベントの様子



彦島ナイスビューパーク 東屋からの眺望



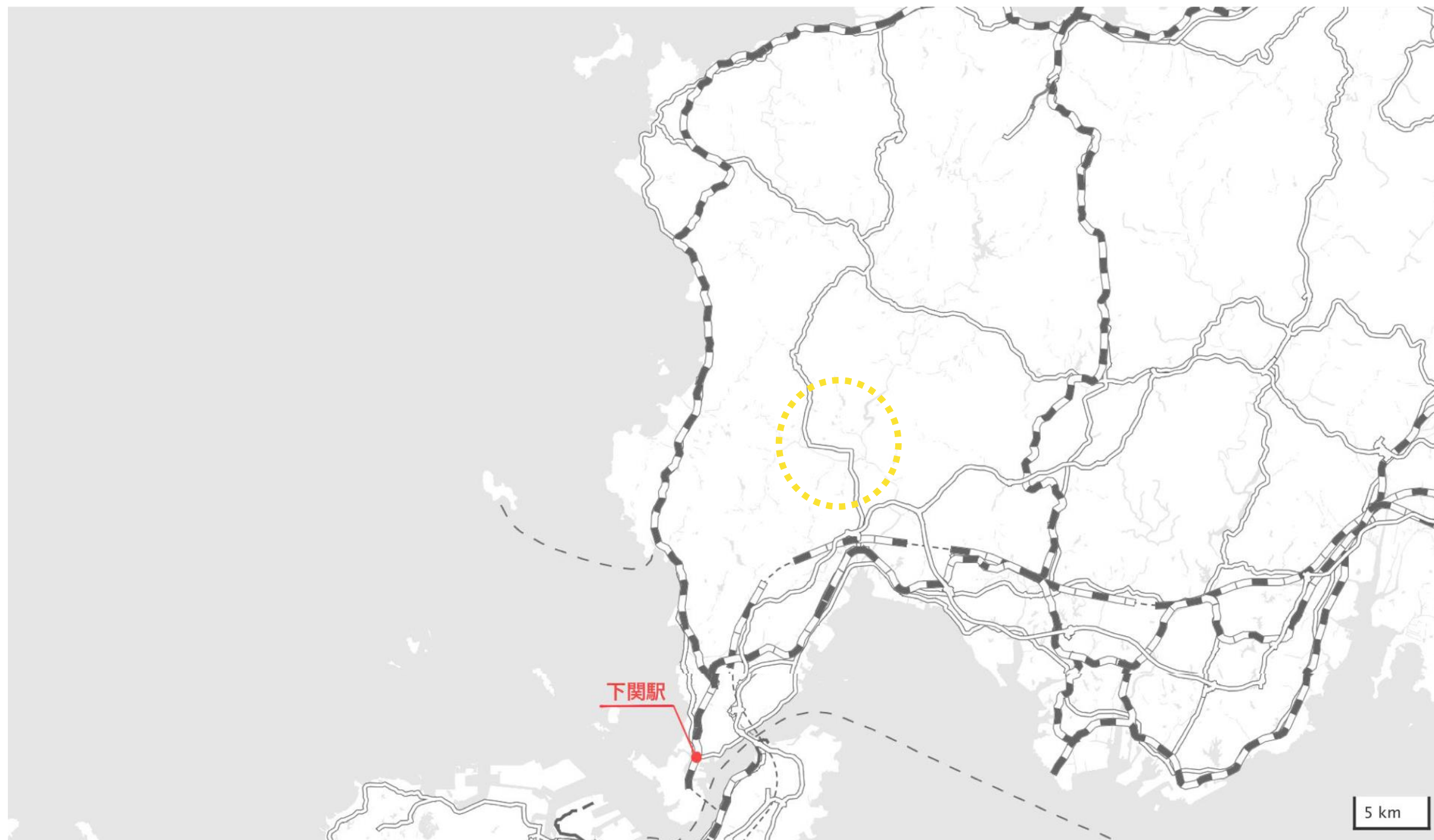
ひこっくらんどマリンビーチ（西山海水浴場）



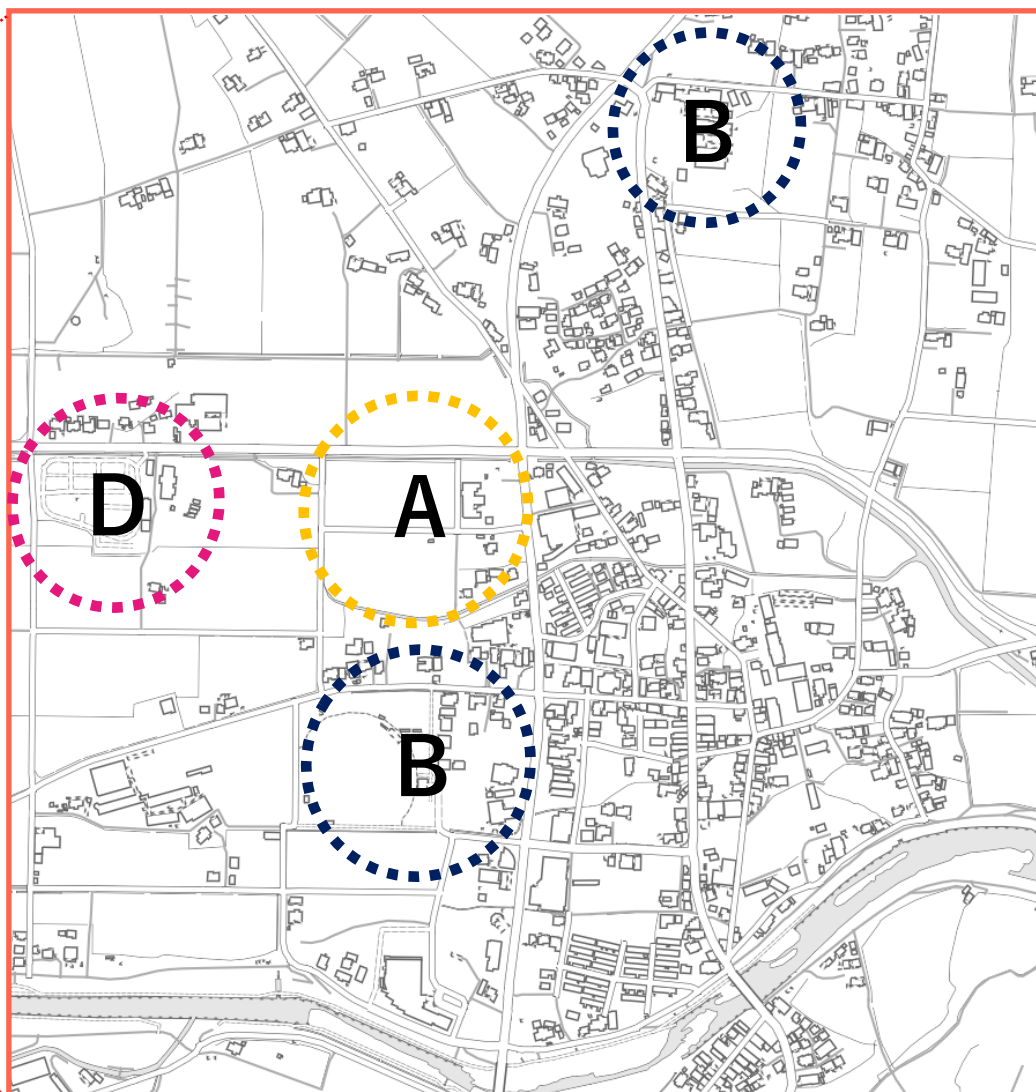
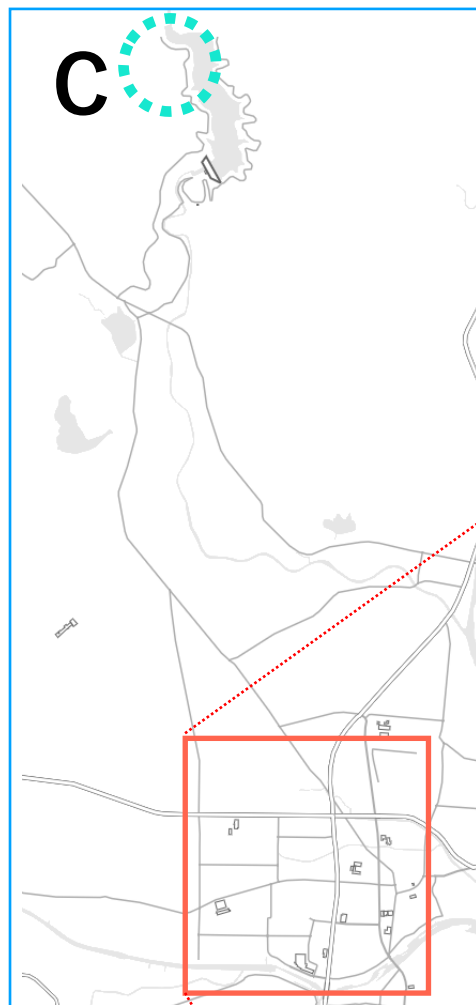
下関市地方卸売市場南風泊市場

菊川エリアの現状

2005年に豊浦郡菊川町が旧下関市と合併したことにより下関市菊川町となりました。菊川地域は「小日本」と称され、日本の原風景が残るエリアです。菊川地域の中心部には、総合支所をはじめ、運動公園やふれあい会館などの文化施設のほか、高校などの文教施設、バスターミナルや道の駅「きくがわ」などがコンパクトに立地しています。



菊川エリアのポテンシャルと将来イメージ

**A** 道の駅きくがわエリア

菊川町の魅力を最大限に活かし、地域の核となるエリア

B 公共施設（体育施設・温泉宿泊施設）エリア

体育館や運動場、温水プールなどのスポーツ環境の強みを活かし、宿泊施設と連携したスポーツを通じ新たなコミュニティを創出するエリア

C 旧菊川自然活用村エリア

屋外レジャー・キャンプ需要の増加により、自然環境の良い空間資源を活用していくエリア

D 自動車学校エリア

地域外からの免許取得者や高齢者講習者をターゲットとし、地域連携事業を進めていくエリア

菊川エリアの公共施設、空間・地域資源のポテンシャル（道の駅きくがわ等）

菊川町のほぼ中心部に位置しており、大きな庄屋風の建物で、地域特産品の販売など観光拠点となっているほか、周辺地域の中継地としての基本機能が充実しています。隣接地には新鮮な地元野菜等を低価格で販売する「小日本ふるさと市」があり、地域のコミュニティとなっています。



道の駅「きくがわ」



道の駅「きくがわ」



小日本ふるさと市



きくがわ温泉華陽

菊川エリアの空間・地域資源のポテンシャル（旧菊川自然活用村）

山に囲まれた自然豊かな場所で、歌野川のゲンジボタルや千本桜など魅力が多く、春は桜、夏はキャンプ、秋はハイキングなど、四季を通じて大自然を満喫しながら家族でのんびりと過ごすことができます。



周辺の風景



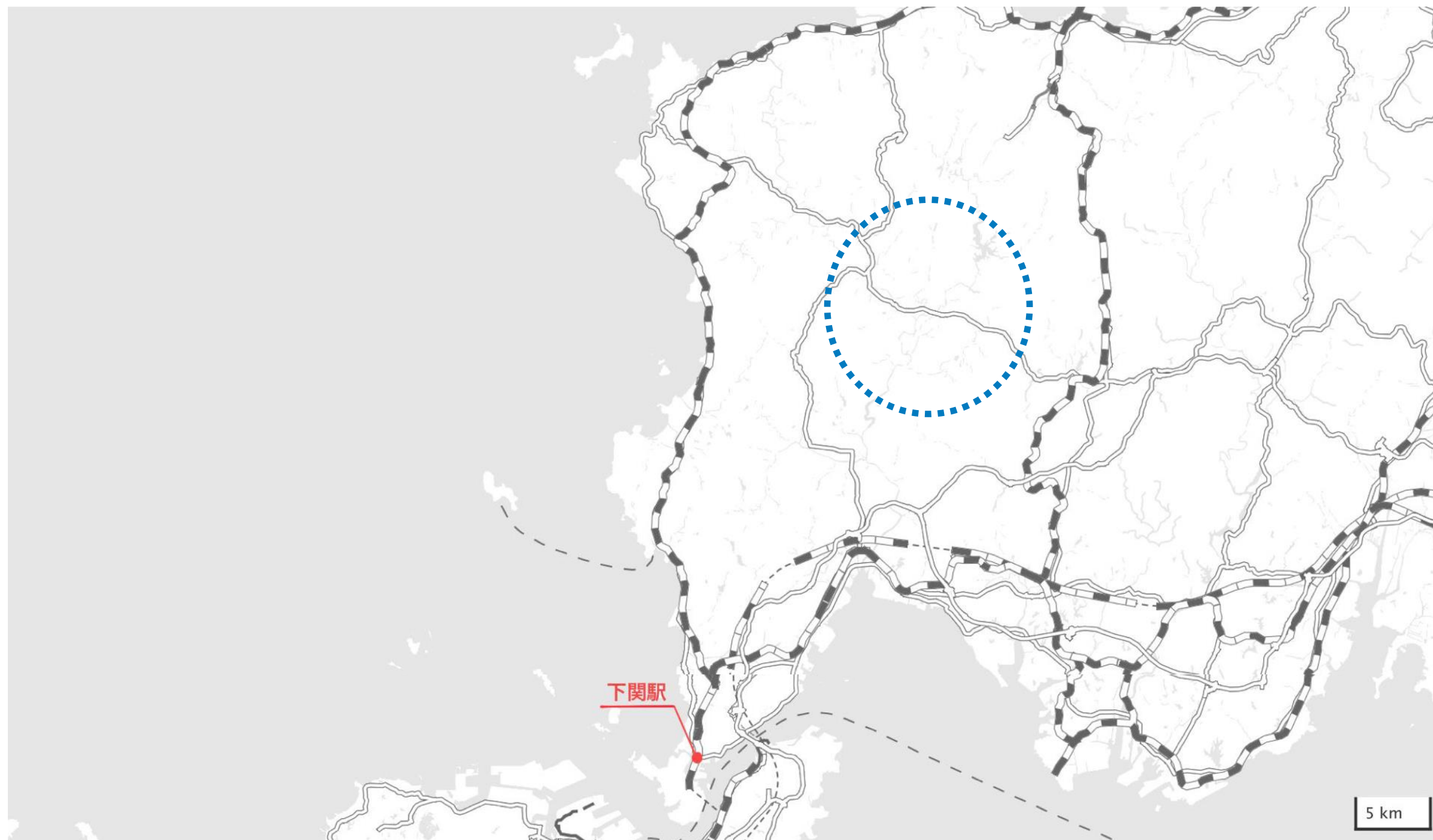
キャンプの様子

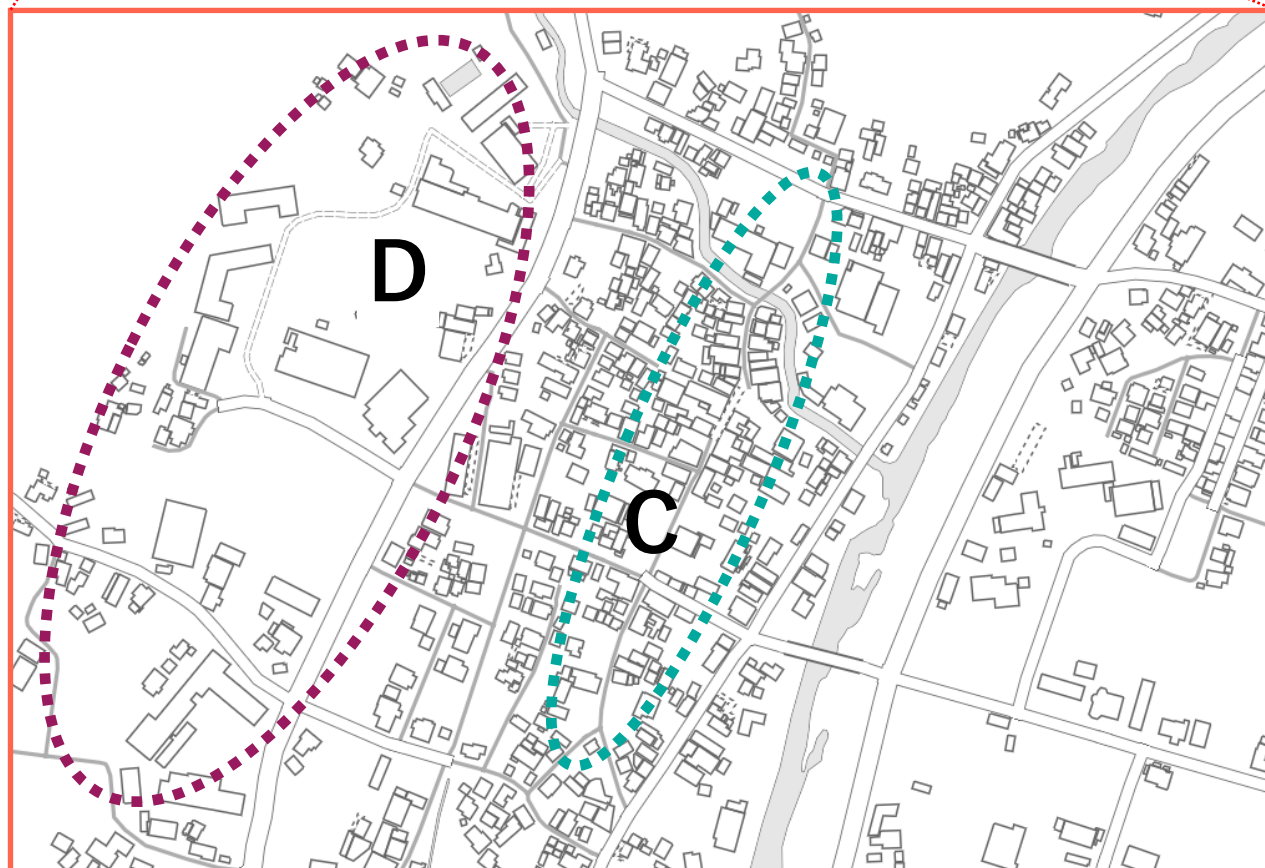
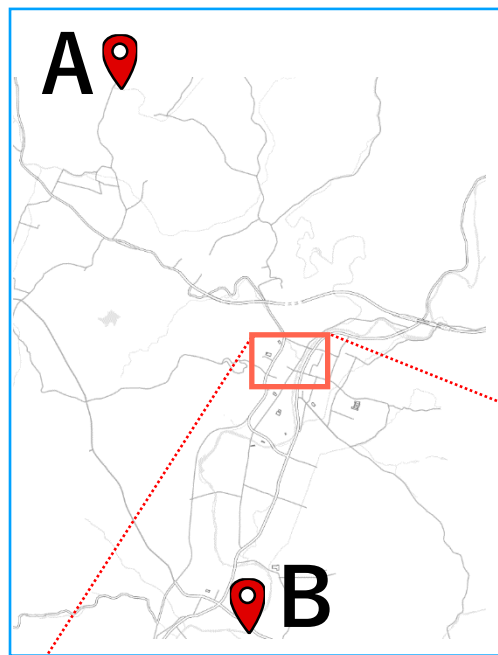


春の桜の様子

豊田エリアの現状

2005年に豊浦郡豊田町が旧下関市と合併したことにより下関市豊田町となりました。大部分が山林に占められており、豊かな田園風景が広がるエリアです。豊田地域の中心地である西市地区は県道沿いに市街地が形成されており、総合支所や道の駅「螢街道西ノ市」などの公共施設や比較的規模の大きい商業施設が立地しています。また、旧赤間関街道と旧肥中街道が交差し宿場町として栄えていたことから、旧道には街道の歴史を伝える街並みが残っています。





A 旧豊田中小学校エリア

山の中にある廃校施設。地域の拠点として新たなコミュニティを創出するエリア

B 日野温泉エリア

温泉施設を中心とした新しいツーリズムを提供するエリア

C 西市銀座街エリア

旧宿場町の街並みを活かし、民間での動きをつくり、リノベーションまちづくりによってコンテンツを生みエリアの再生につなげていくエリア

D 公共施設・公園エリア

公共施設を拠点とし、公園・広場を面的に活用していくエリア

豊田エリアの公共施設のポテンシャル（旧下関市立豊田中小学校）

2021年3月に閉校した公共施設です。思い出の詰まった校舎を地域振興のため新たな拠点とするため、地域住民・地元百貨店・行政が連携し、2022年4月に山のなかの小さな小学校「思い出さいか市」を開催しました。百貨店のお買い物のほか、キッチンカーの出店や様々なワークショップ、竹の子掘りなどの体験型イベントが開催され、地域住民だけでなくエリア外からも多くの人を訪れました。また、教室やグラウンドでは同窓会が開かれ、久しぶりに顔を合わせる同級生もありました。廃校を中心に、コミュニティの再生と新たなコミュニティの創生が図られています。



思い出さいか市の様子



豊田中小学校 校舎

豊田エリアの公共施設のポテンシャル（温泉施設「日野温泉いこいの家」）

日野橋のふもとに位置し、周辺の田園風景にも溶け込んでいる温泉。市民の福祉と保健の向上及び増進を図ることを目的として設置され、地域のコミュニティの場となっています。



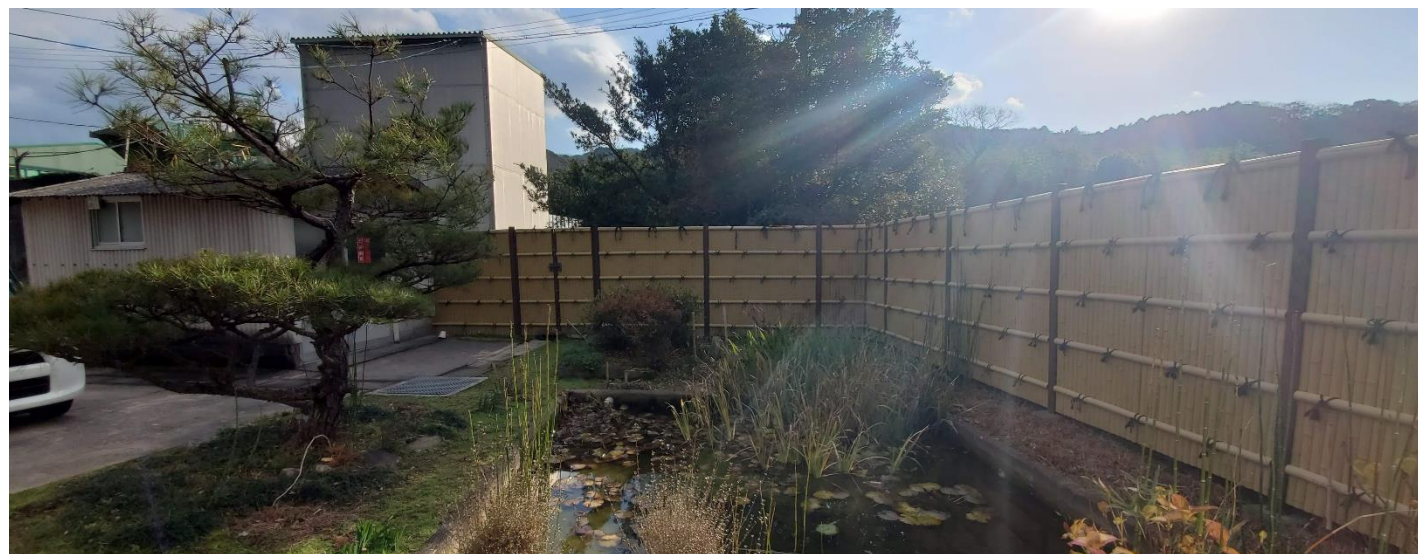
外観



浴場



待合室



外構の様子

豊田エリアの空間・地域資源のポテンシャル（西市銀座街）

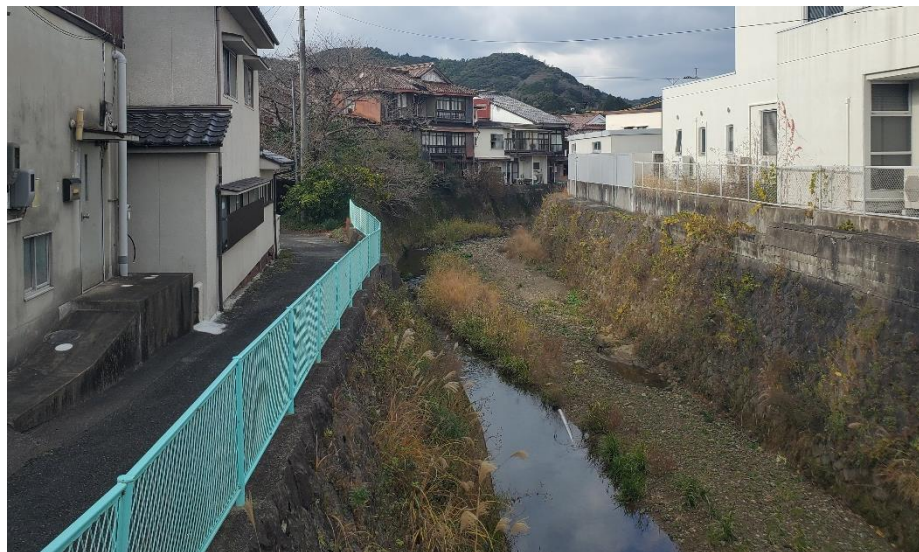
かつては宿場町として栄え、西市銀座街と呼ばれた賑やかな商店街でしたが、時代の流れとともに過疎化が進み、宿場町としての街並みは残っているものの、商店街には空き家や空き地が目立ちます。



通りの様子



旧肥中街道



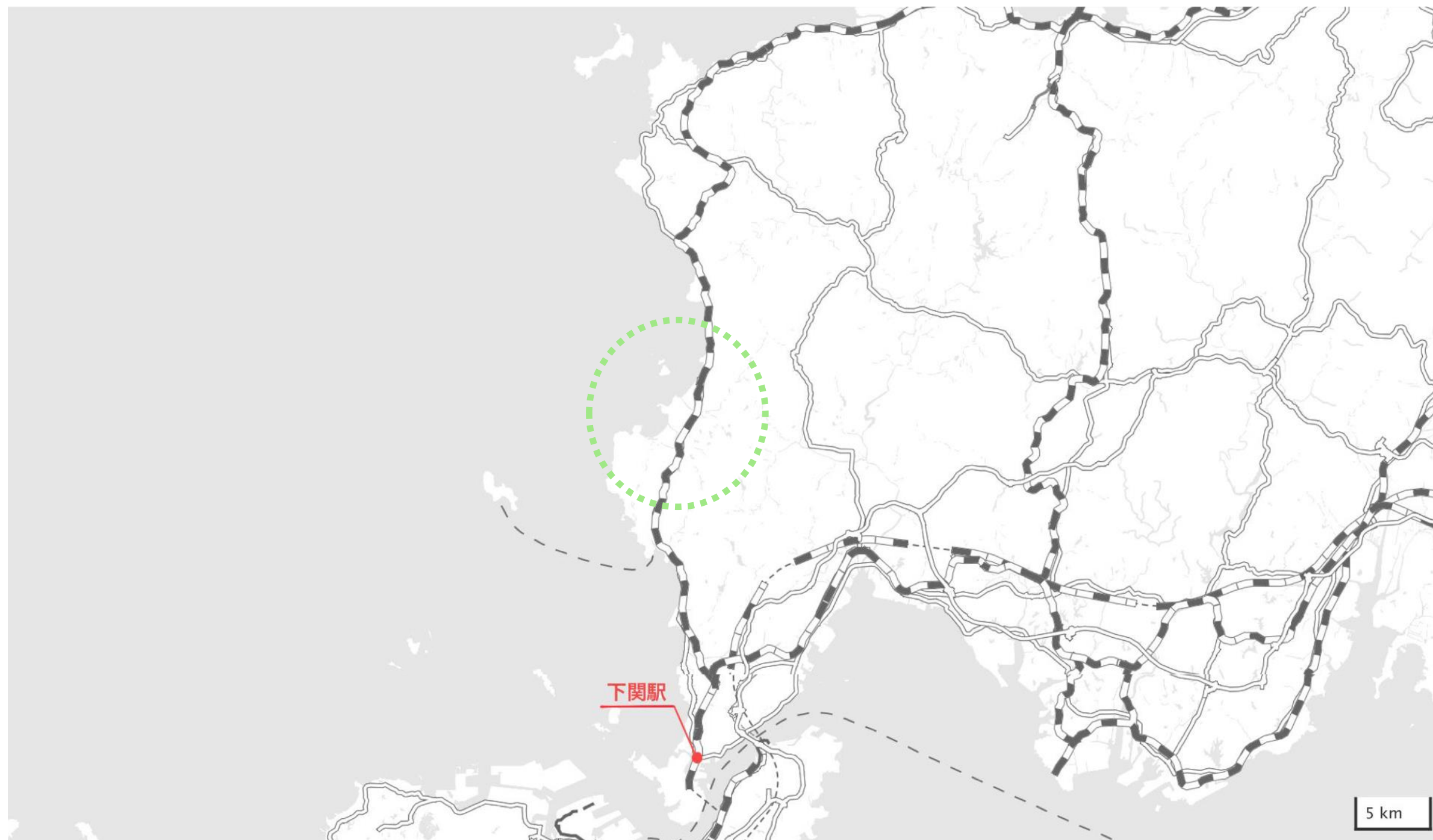
隣接する支流の様子



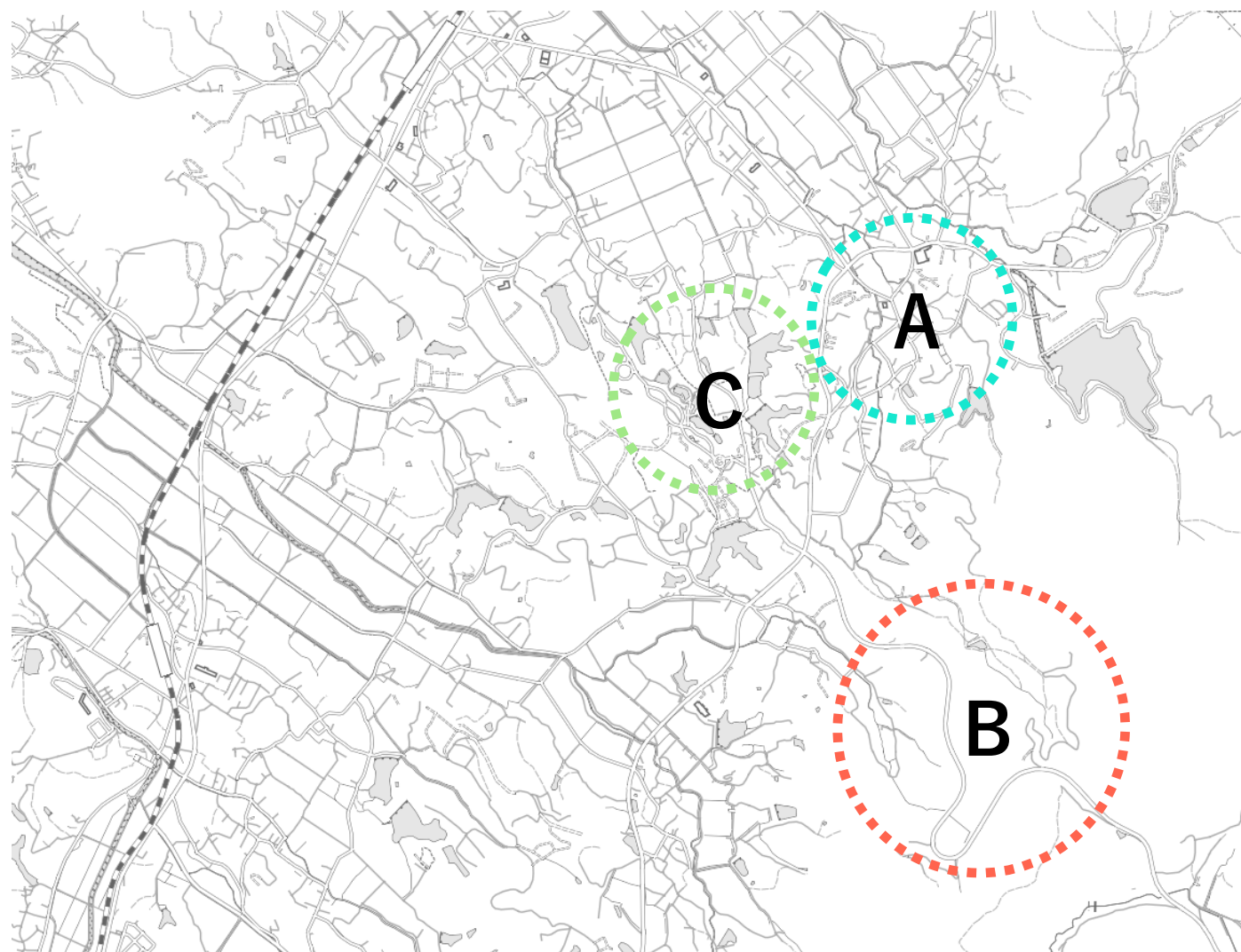
街並みの様子

豊浦エリアの現状

2005年に豊浦郡豊浦町が旧下関市と合併したことにより下関市豊浦町となりました。豊浦地域は、農業や漁業、温泉を主とした観光業を中心に発展してきた地域であり、中心市街地は国道191号沿いのJR川棚温泉駅を中心に形成され、国道沿線には、大型ドラッグストアやコンビニ等多数の商業施設が立地しています。



豊浦エリアのポテンシャルと将来イメージ

**A** 川棚温泉街エリア

温泉地らしい景観と雰囲気再生し、「穏やかで、豊かな風土を活かした、『癒やしの小旅行』を可能にするまちづくり」の中心となるエリア

B 響灘・厚島展望公園エリア

限りなく広がる響灘の水平線や沈む夕日、緑豊かな川棚温泉エリアの街並みを一望できる。パノラマに広がる眺望を活かし、回遊性を生み出すエリア

C リフレッシュパーク豊浦エリア

大自然の恵みを活かし、訪れる人に憩いと遊びを提供するエリア

豊浦エリアの公共施設、空間・地域資源のポテンシャル（川棚温泉街）

約800年の歴史を誇る温泉地として発展してきましたが、現在は観光スタイルの変化、後継者不足、建物の老朽化等により、旅館やホテルの廃業が続いています。

温泉地らしい情緒風情のある街並みの面影は一部に残っているものの、空き地、空き家、空き店舗が目立ちます。



川棚温泉街の街並み



川棚温泉街の街並み



下関市川棚温泉交流センター（川棚の杜）



とんがりぼうし豊浦

豊浦エリアの空間・地域資源のポテンシャル（響灘・厚島展望公園）

展望台からは、響灘に浮かぶ男島、女島、竜宮島、石島の4島を総じて呼ばれる厚島と、限りなく広がる響灘の水平線、緑豊かな川棚温泉エリアの街並みを眼下に一望できます。昼間の眺望はもちろん、響灘に沈む夕日や満天の星空を見ることができます。



公園内の様子



公園からの眺望

豊浦エリアの空間・地域資源のポテンシャル（リフレッシュパーク豊浦）

三方を雄大な山々に守られた豊浦地域の穏やかな自然を体感できる下関最大級の公園。春は菜の花、秋はコスモスなど四季折々の花であふれています。子供たちも楽しめるよう、大型すべり台等の遊具も充実しており、世代を問わず楽しめる施設があります。



春の菜の花畑の様子



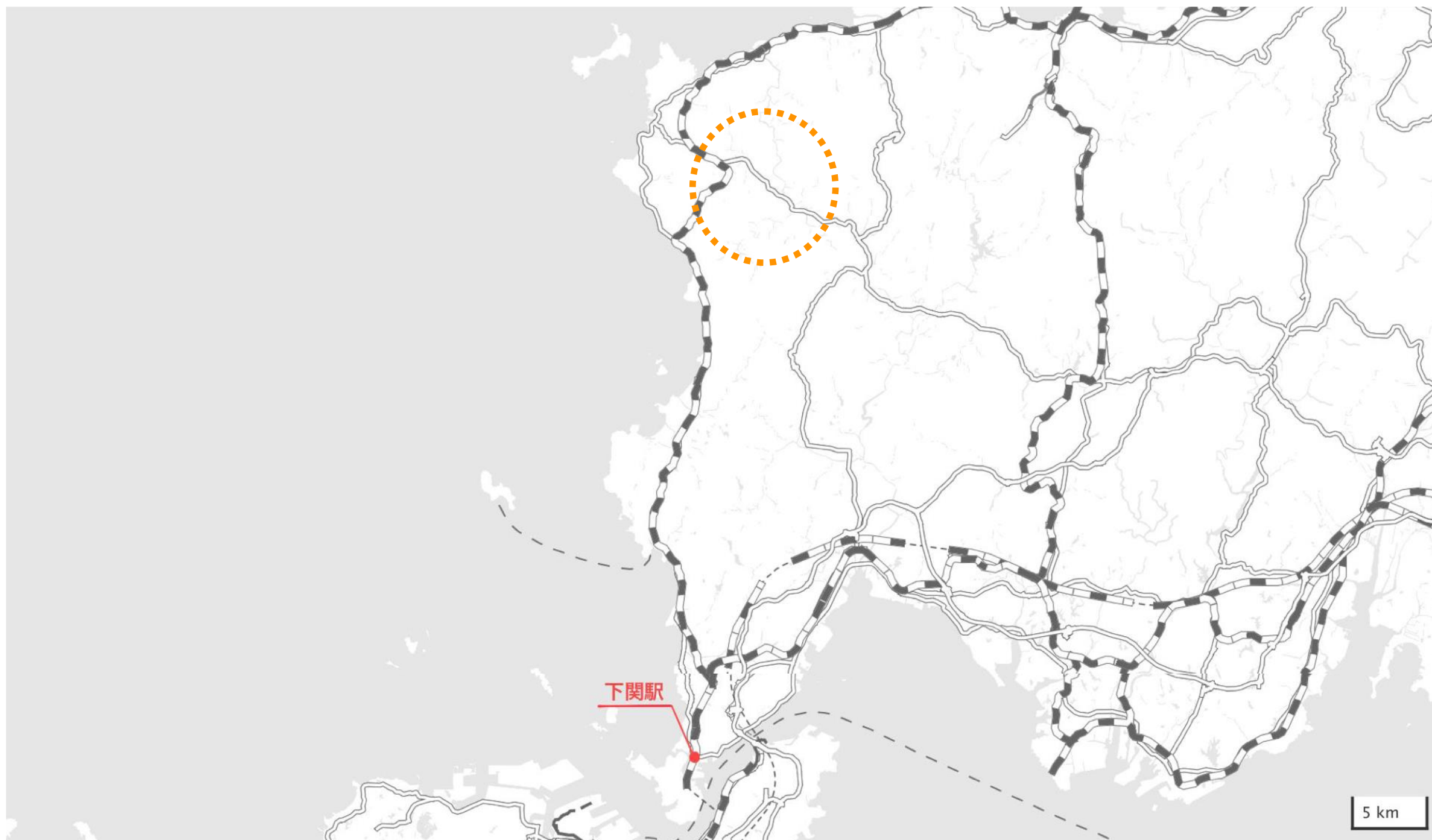
秋のコスモスの花畑の様子



公園内のアトラクション

豊北エリアの現状

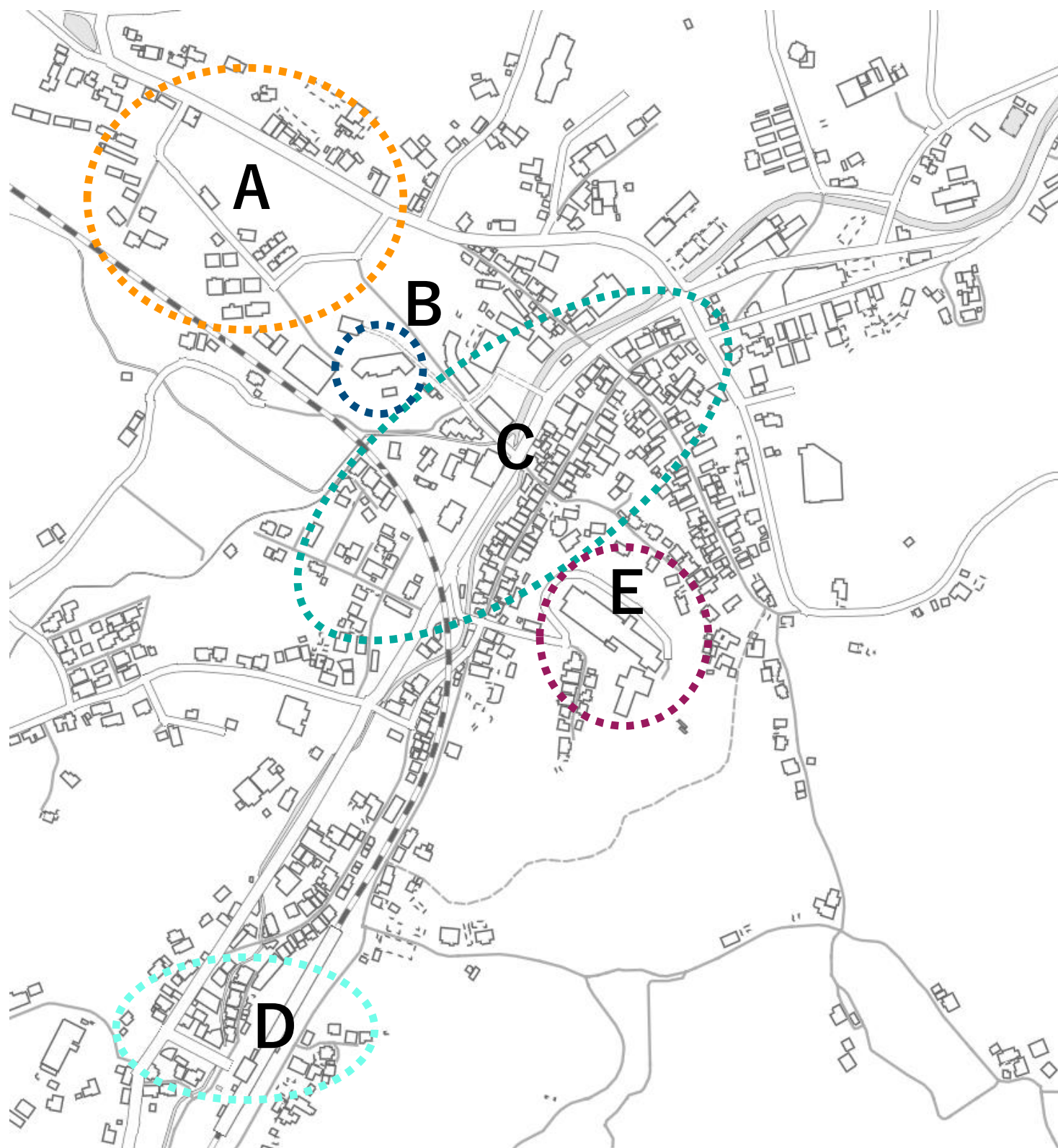
2005年に豊浦郡豊北町が旧下関市と合併したことにより下関市豊北町となりました。西は響灘、北は日本海に面した本州最西端に位置する自然あふれる町です。豊北地域の中心地である滝部地区は国道、県道、JR山陰本線滝部駅を骨格として市街地が形成されており、総合支所などの公共施設や山口県の有形文化財に指定されている歴史的建造物である豊北歴史民俗資料館（太翔館）などが立地しています。



豊北エリアのポテンシャルと将来イメージ



豊北エリアの10年後の将来イメージ



A 市営住宅エリア

遊休不動産である市営住宅や、旧教職員住宅、旧消防署官舎をリノベーションし、市の方向性を示すエリア

B 豊北歴史民俗資料館（太翔館）エリア

市営住宅エリアリノベーションにより、市のスタンスを見せながら、コミュニティが創出され、滝部地区のシンボルとなるような活用案・計画案をつくるエリア

C 商店街エリア

民間での動きをつくり、リノベーションまちづくりによってコンテンツを生みエリアの再生につなげていくエリア

D 滝部駅周辺エリア

駅舎と活用できる公民の空き物件を使い、豊北町の顔となるような公民連携によるリノベーションを行うエリア

E 元温浴施設（大型施設）エリア

民間事業者と定期的な連絡を取りながら豊北町の将来イメージを共有し、公民連携の方策を検討するエリア

豊北エリアの公共・民間施設のポテンシャル（旧教職員住宅等）

旧教職員住宅や旧消防署官舎、広場など用途の変更が進まず未利用となっている公共施設・人口減少等により民間の空き家や施設などが多数存在しています。



旧教職員住宅



旧消防署官舎



豊北歴史民俗資料館（太翔館）



豊北特産品センター



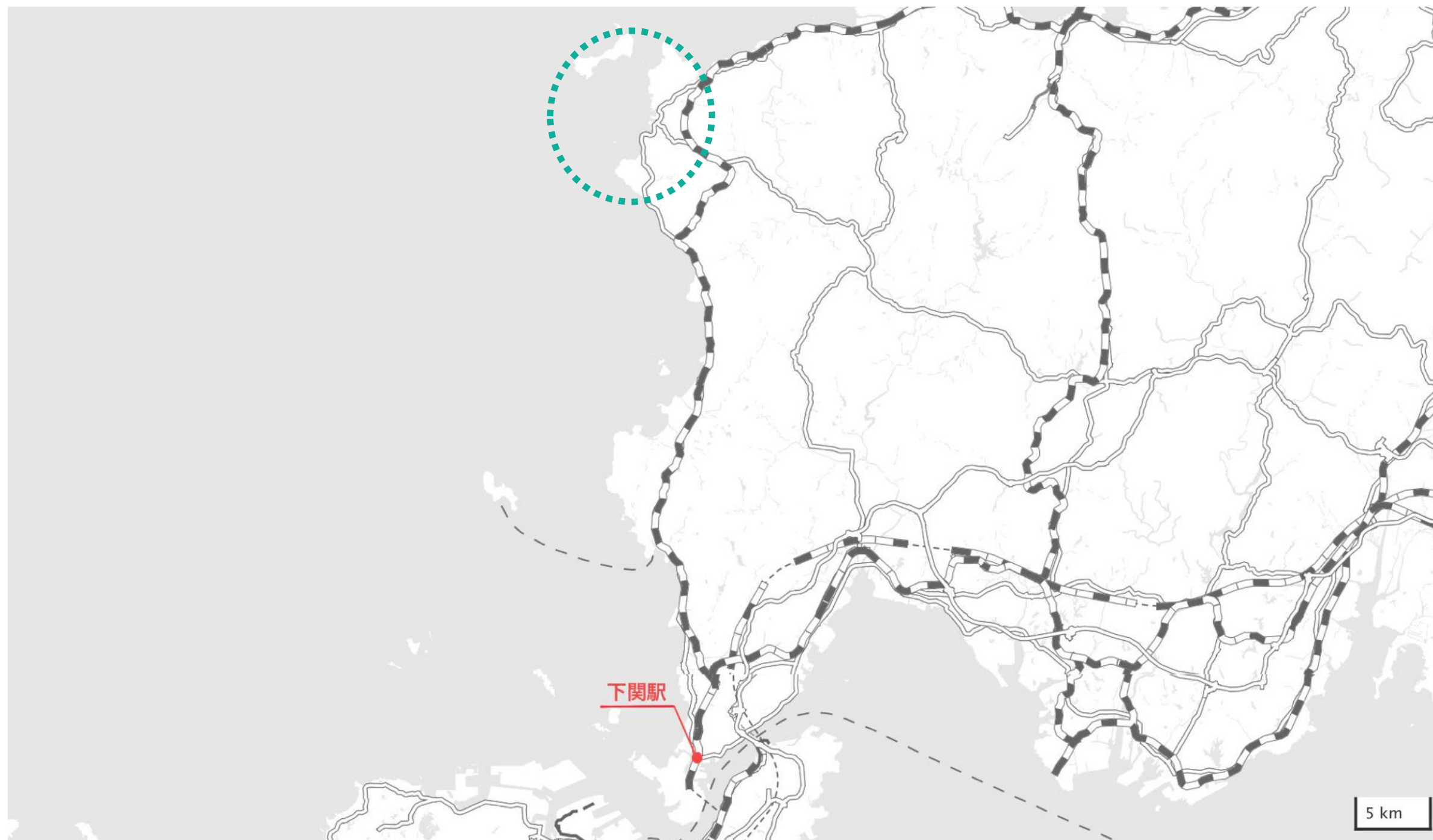
元温泉施設（旧滝部温泉・民間施設）

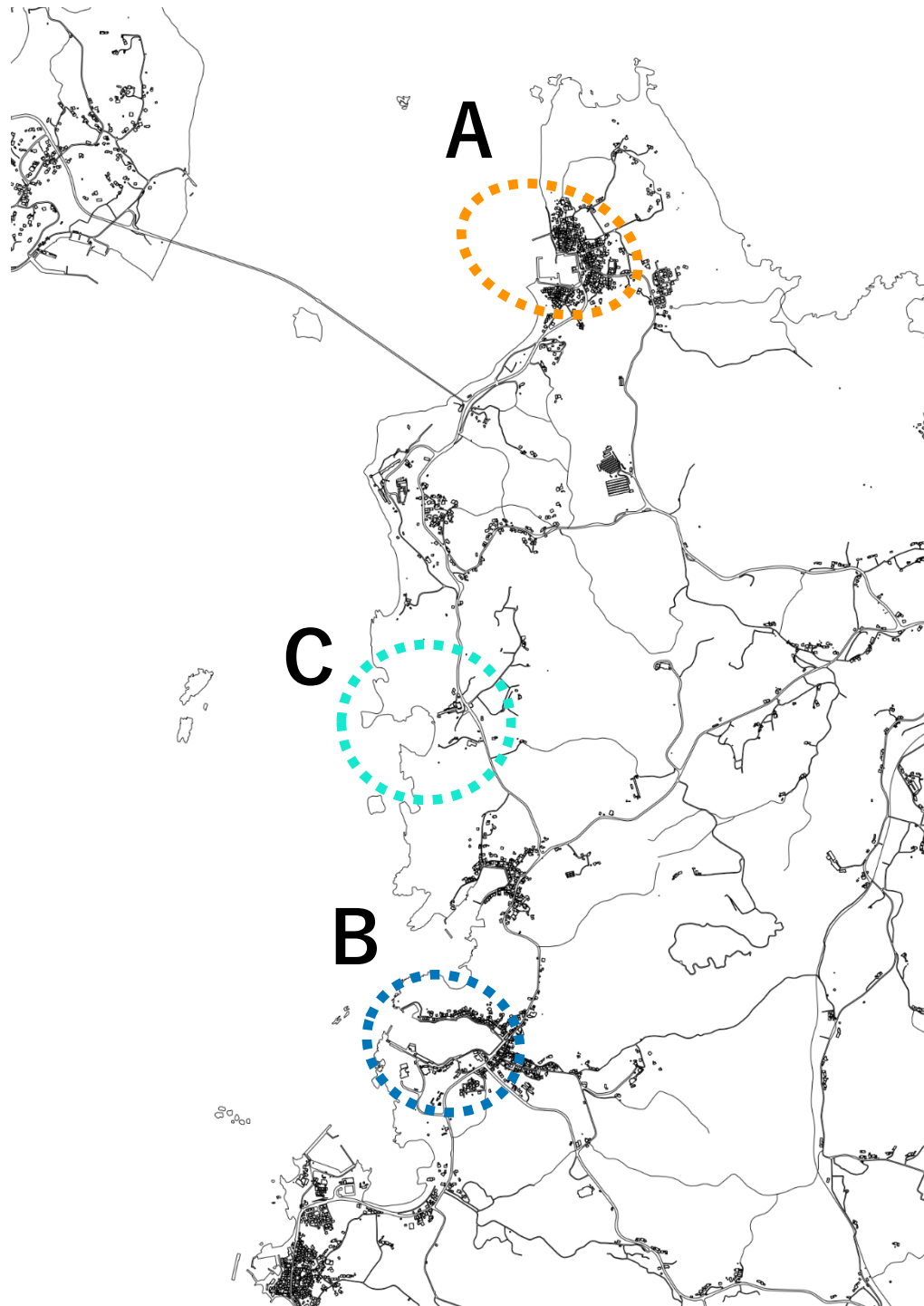


JR滝部駅（民間施設）

豊北（角島周辺）エリアの現状

豊北町の北西に位置しており、北長門海岸国定公園に代表される美しい海岸線が形成されています。観光スポットである角島大橋や道の駅「北浦街道豊北」があるほか、地方卸売市場特牛市場など、沿岸部には漁港が点在し、漁村集落が形成されています。





A 島戸漁港エリア

角島と本土をつなぐ角島大橋に近く、また島戸海水浴場が隣接しており、観光客が滞在できる貸別荘や景観を活かした飲食店などが集積するエリア

B 特牛漁港エリア

江戸時代から明治期にかけて急激に発展した港町ですが、現在は空き地・空き店舗が目立ち、静かな漁村集落となっています。
下関市地方卸売市場特牛市場を中心にして、地元で水揚げされたばかりの豊富で新鮮な魚介など、海の豊かな恵みを活用していくエリア

C 旧神田小学校エリア

角島大橋へ向かう県道に面し、海など自然に囲まれた廃校施設。立地環境を活かし、民間事業者による利活用を検討するエリア

豊北（角島周辺）エリアの公共施設、空間・地域資源のポテンシャル（下関市地方卸売市場特牛市場）

特牛漁港は北長門海岸の典型的な溺れ谷に立地する天然の良港で、漁港内にある下関市地方卸売市場特牛市場では、年に一度、魚のつかみ獲りや、マグロの解体ショーなど老若男女が楽しめる「北浦さかなまつり」が開催されています。

海岸線に沿う国道から一本入った南北の通りが旧赤間関街道北浦筋で、遊郭であった面影を伝える建物や趣のある古い建物が残っています。



下関市地方卸売市場 特牛市場



下関市地方卸売市場 特牛市場



特牛市場周辺の街並み



特牛市場周辺の街並み



旧特牛製網所

豊北（角島周辺）エリアの公共施設、空間・地域資源のポテンシャル（旧下関市立神田小学校）

2019年3月に閉校した公共施設です。角島大橋へ向かう県道に面し、美しい海など豊かな自然に囲まれて立地しています。校舎や倉庫、給食室、屋内運動場など民間事業者による利活用の可能性を調査・分析し、最適な活用方法の検討を進めています。



校舎とプール



校舎と豊北神田市民グラウンド



校舎からの眺望



隣接する肥中海水浴場

下関でのリノベーションまちづくりのアクション

下関市のリノベーションまちづくりでは次のプロセスにより、まちの中心部エリアの再生を支援しリノベーションまちづくりを実践していきます。

a. リノベーションまちづくりの推進

令和4年度のまちづくり構想検討委員会が出た内容を実践し、関係者がフラットに議論できる協議会の整備や実際の活動に合わせた柔軟なガイドラインの見直し・更新、情報発信などを行い、民間プロジェクトの後押しをしつつ、まち全体の方向性を官民で話し合いリノベーションまちづくりを推進していきます。

b. リノベーションまちづくり啓発活動

ビジネスプレイヤー・家守候補者・志のある不動産オーナーを発掘するための講演会やシンポジウム、民間プロジェクトのきっかけづくりのためのワークショップを開催します。啓発活動を行うことでビジネスプレイヤーはビジネスへのチャレンジ、家守候補者は家守会社の立ち上げ、不動産オーナーは民間プロジェクト創出のための物件提供をするなど、民間プロジェクトを生み出すための素地づくりを行います。

c. プロジェクトづくり（リノベーション実践ワークショップ）

民間での新しいビジネスモデルの創造を目的に、ビジネスプレイヤーと不動産オーナーのマッチング、先進事例についての講演、起業を検討しているビジネスプレイヤーの事業計画等に関して実現のための継続的なアドバイスを実施するなど、民間プロジェクトをつくり出し、にぎわいをつくります。

d. エリアのマーケットリサーチ及び将来ビジョンの設定

空間資源の調査・分析、縮退エリアの現状リサーチの結果から、エリアのマーケティング戦略を組み立て、リノベーションの事業計画や提案を行い、ビジネスモデルを創造し、新しいマーケットを作り出すためのアドバイスを行います。加えて、すでに取り組んでいる様々なまちづくり事業を踏まえて助言を行います。エリア再生コンサルティングを行うことで縮退エリアのにぎわいの再生と他の事業と連携の取れた一貫性のあるまちづくりを行います。

e. 民間事業者による公共施設の利活用（上物提供、事業者公募）

遊休化した公共施設をまちのポテンシャルとして捉え、事業者の公募などによる民間による活用を検討し、官民連携による公共施設のリノベーションを行うことで、エリア全体の再生の拠点として整備を行います。

f. プロジェクトに寄り添う行政のアクション投資

活動や取組自体への共感を持つ人々の寄付等の「志ある資金」による資金拠出を受けながら、一定エリア内で自立的に行われる住民等のまちづくり事業を支援します。

これらによって、リノベーションによるエリア再生ビジネスが生まれ持続し、拡大発展していくプロセスをつくります。

民間のプレイヤーや家守、金融機関、市関係部局などの関係者一人一人が自分事としてリノベーションまちづくりに関わるため、フラットに議論できる協議会を整備・運営し、情報発信などを行っています。まちが将来どうなったら良いかを話し合い、共有することで官と民が同じ方向を見て進めていくリノベーションまちづくりを行っています。

下関市まちづくり構想検討委員会について (市民参加型の検討委員会を開催し、延べ約130人が参加)

下関市まちづくり構想検討委員会は、既にまちなかエリアや周辺地域で活動している民間のプレイヤーや家守（家守候補者含む）、学識経験者、金融機関のほか、市民や市の関係部局担当者などで構成され、計3回それぞれ異なる大きなテーマと、小さな3つのテーマで議論を展開していきました。その内容は本ガイドラインの骨組みとなっています。

第一回 「まちを変えるコンテンツ」

- ・ 下関駅周辺エリアのまちを変える新しいコンテンツは何か？
- ・ 新しいツーリズムや新しいライフスタイルを創造する際の下関の魅力的な資源とは何か？
- ・ エリアにチャレンジできる場をつくり出すには何ができるか？

第二回 「空間資源の活かしかた（公民の不動産）」

- ・ 公と民の低利用・未利用不動産について
- ・ 遊休不動産の活用にあたり課題は何か？
- ・ 遊休不動産を活かす下関らしいコンテンツは何か？

第三回 「中心部と周辺地域をどのようにつなぐのか」

- ・ 周辺地域のポテンシャル（低利用・未利用不動産など）
- ・ 周辺地域で可能性のあるコンテンツは何か？
- ・ どうすれば中心部と周辺地域をつなげるか？



委員会の様子



委員会の参加者たち

地域の人たちがまちづくりに意識的に取り組んでもらえるよう、志のある不動産オーナー、まちづくりのプレイヤーとなる家守候補者、ビジネスプレイヤーの発掘を行います。そのために新たなまちづくりの手法を普及・啓発するための講演会、シンポジウムなどを開催します。

これまでの講演会・レクチャーについて

a. 「公民連携によるまちづくり リノベーションによるエリア再生」

縮退社会での行政のあり方や公民連携によるまちづくりについて、らいおん建築事務所 嶋田洋平氏が、様々な自治体に関わる中で地域が抱える問題や民間主導によるまちづくりの重要性、その際の行政の役割について話しつつ、一方で一民間事業者（プレイヤー）として、福岡県北九州市小倉で行っている北九州家守舎での活動内容とそれによってどうエリアが変化してきたかなど、様々な視点から下関市の将来について考えるレクチャーを行いました。

b. 「リノベーションで、仕事をつくる」

嶋田氏が作り出したプロジェクト（仕事）について、どのように始めてどのように形をつくっていったのか、どのようにまちと関わってきたのかという話をし、実際に参加者が何かを始めるときの具体的なビジョンを考えられるようなレクチャーを実施しました。



レクチャーの様子



レクチャーの様子



レクチャーの参加者たち

多様なスキルを持つ参加者を募り、他のまちで実績のあるゲストを招いてユニットワークを行います。プレイヤー個人で考える事業よりも発展した新しいビジネスモデル・民間プロジェクトの創造、実現を目指すことで、まちを再生する新たなにぎわいをつくり出します。

リノベーションまちづくり実践ワークショップ

元々旅館を営んでいた地上4階建てのビルを1階と2～4階の2つのユニットに分けてフィールドワークを行い、ユニットごとにポテンシャルを探し、物件の活用方法について議論を重ね、事業計画や収支計画を物件オーナーに提案しました。

下関の特性を活かしたプランや周辺地域とのつながりを考慮した提案となり、この物件を拠点にまちのにぎわいが広がっていく未来を想像することのできる提案となりました。



ワークショップ参加者たち



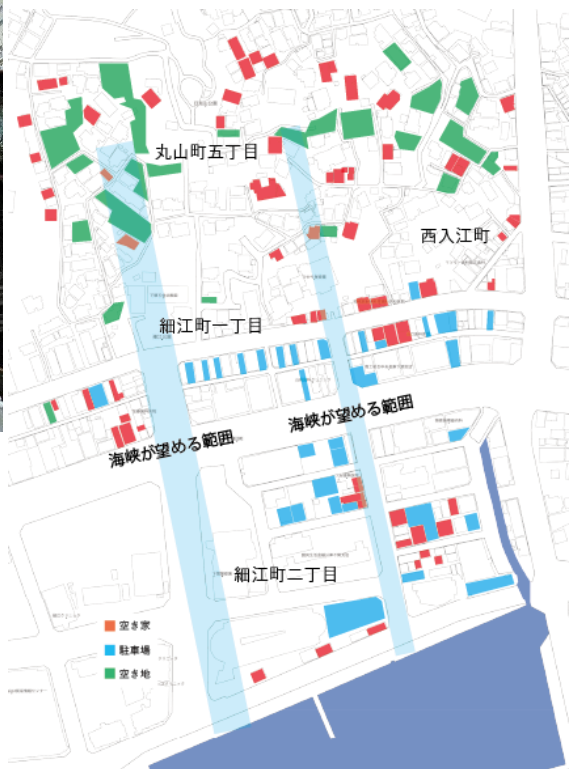
ユニットワークの様子

エリアのマーケットリサーチ及び将来ビジョンの設定

エリアの現状の調査や分析を行います。そこから見えてくる情報を基にし、エリア内の新しい民間プロジェクトの動きを点として捉え、それらの点と点を結び、エリア全体を面的に変化させるため、リーディングプロジェクトの特性に合わせて、エリアの将来ビジョンを設定します。

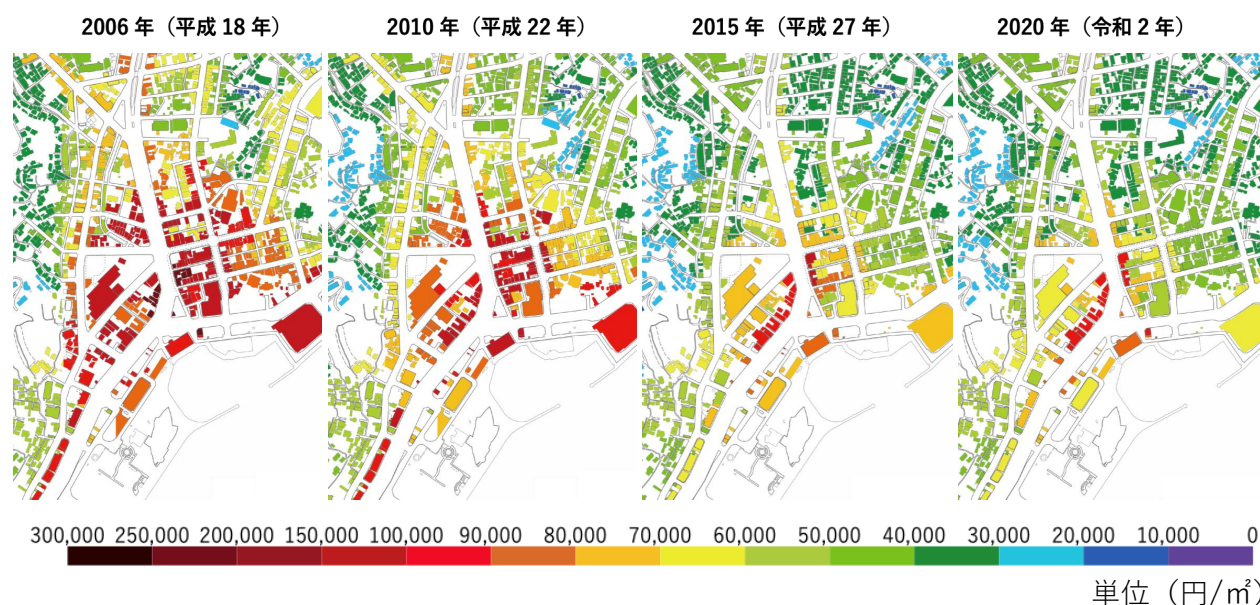
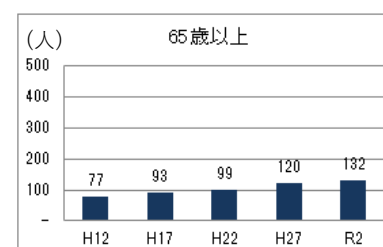
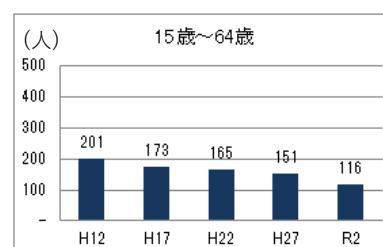
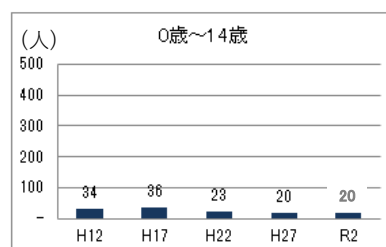
定性分析（ポテンシャルマップ）

エリアにある空き家や空き地、駐車場などをまちのポテンシャルと捉え、まち歩きを行い、地図にプロットします。それらが固まっており面的にリノベーションをしやすいエリアを把握します。



定量分析（人口動態・路線価推移）

町丁目別の人口動態をグラフ化します。国税調査による路線価図を単価ごとに色分けします。それらを5年ごとに並べ比較することで近年のまちの変化を把握します。



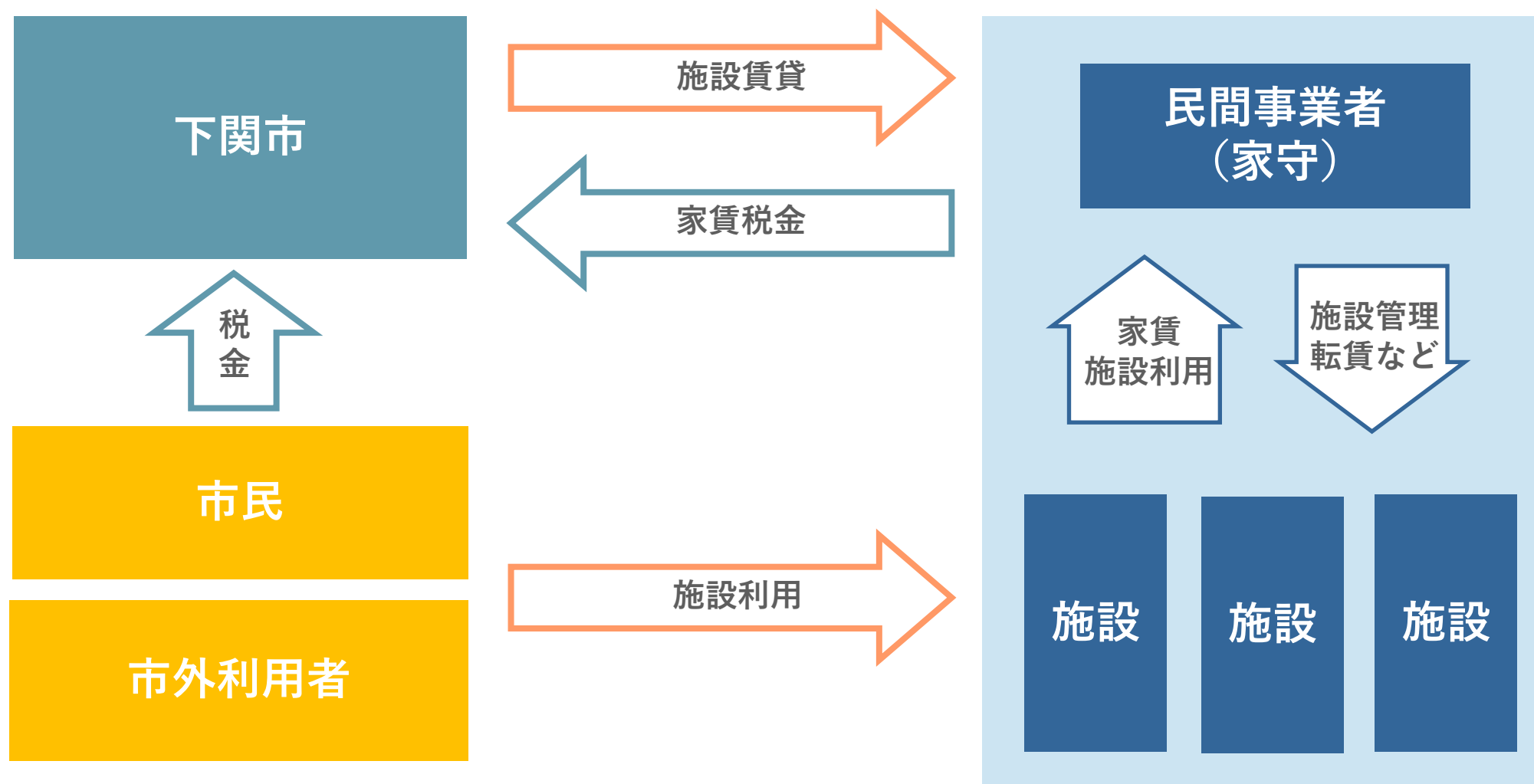
民間事業者による公共施設の利活用（上物提供、事業者公募）

下関市では、財政健全化プロジェクトの取組項目の一つとして、公共施設マネジメントの推進を行っています。

本市が抱える公共施設の問題は、古い時代に建築された多くの公共施設が今後10年から20年の間に更新を迎える一方で、人口の減少等により、公共施設の利用需要が変化していくこと、あわせて、生産年齢人口の減少による税収減に加えて、扶助費の増大が見込まれるなど、近い将来、大きな財政負担として顕在化することが想定されます。

このような問題を解決するには、低・未利用となっている公共施設について、運営を担う民間事業者を公募し、民間事業者へ賃貸するなど、利活用を図るといった公民連携の手法をとることで「持続可能な行財政運営」と「行政サービスの維持・向上」の同時実現が可能となります。

パブリックマインドを持つ民間と行政が適切な役割分担のもと連携した公民連携事業を通じて、志と質の高いサービスの提供と継続的な施設経営の両方が図れます。

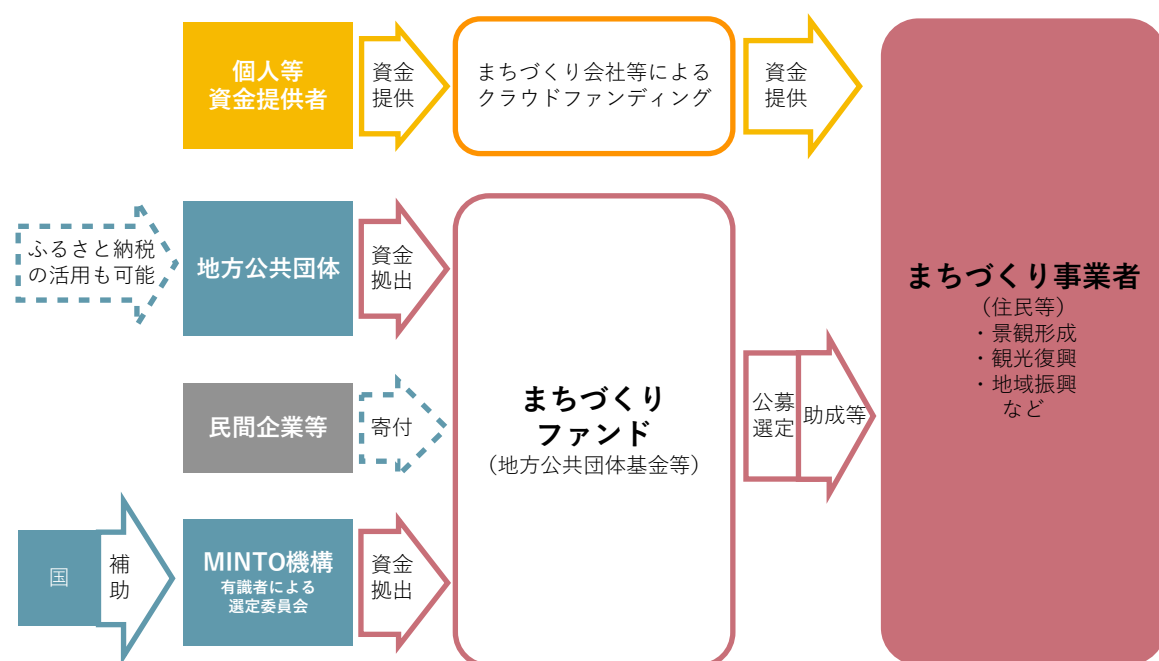


リノベーションまちづくりによって創出される事業は、収益性と公益性を備えた民間主導の事業であり、できる限り補助金に頼らず、経済合理性を追求するものとなります。一方、ビジネスオーナーの多くは資金的に乏しい若者であり、また、家守事業者は自ら事業を行わず、物件も保有しない場合が多いなど、通常では資金調達が難しい状況にあります。このため、リノベーションまちづくりを通じた事業について、特にスタートアップ期における資金調達をスムーズに行うことができる環境整備を行う必要があります。

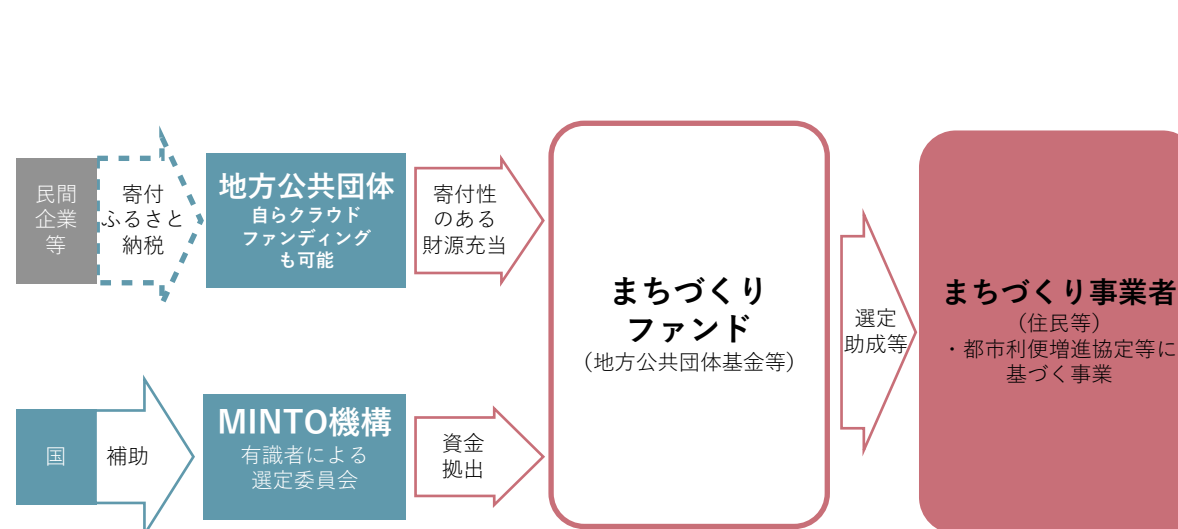
公的融資

既存の制度融資の利活用を図るとともに、使い勝手の向上や地域金融機関、日本政策金融公庫等と連携し、事業の実績や保証のない若い起業家でも利用できる新たな公的融資について検討します。

a.クラウドファンディング活用型ファンド



b.共助推進型ファンド



出典：一般財団法人 民間都市開発推進機構ホームページ
https://www.minto.or.jp/common/pdf/r4_fand_brochure.pdf

相談体制

融資やクラウドファンディングなど多様な資金調達方法を相談できる体制について検討します。

リノベーションまちづくりでは、民間の事業者が起業しやすいように行政が次のようなアクションを起こし、事業を始める場を整え、手助けをします。

現状分析 組織づくり

関係者がフラットに議論できる協議会の整備

現状を把握し、どのような課題があるのかをクリアにします。
また組織づくりとして一緒に動くメンバーを固定化し核となる組織をつくります。

市場開発

建築確認等許認可運用の弾力化や公共空間・公共施設の利用ルールの見直し

民間遊休ストック活用を促し、見直すことにより新たなプレイヤーの発掘や育成を進めます。

事業開発

事業を行う場所（物件）の提供

まち歩きワークショップ等を開催し不動産オーナーへの啓発を行います。
事業を始めたい民間の事業者に、不動産オーナーから提供された遊休不動産の紹介を行い、迅速に情報を発信していきます。

人材開発

起業したい民間の事業者が、事業を始めやすい場づくり

民間の方も参加可能なオープンな検討の場づくりを行い、民間主導プロジェクトの創出を目指します。

実行と継続

起業者への継続的なフォローアップ

短期間～中期間をかけ支援の仕組みをつくり、複数の持続可能なプロジェクトを立ち上げます。（実践ワークショップや家守塾の開催など）

民間が公民連携でやるべきこと

民間自立型のまちづくり会社である「家守会社」を中心に、不動産オーナー、ビジネスオーナー、地域金融機関や行政と連携し、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じてコンテンツを生み出していきます。

① 自らの敷地だけでなく、エリアの価値を向上させる

不動産活用を通じて、自らの敷地のみならず、エリアの価値を向上させることを念頭に置きます。

そのために、まずは家守会社や若いビジネスオーナーたちに低廉な賃料で物件を使ってもらうことから始めます。

そのうえで、収益をまちへ再投資し、エリアの価値の向上を図っていきます。

② ここでしかできないことをやる

人口減少やネットビジネスの台頭など、社会や経済の構造が大きく変容する現代においては、「ここでしかできないこと」を生み出し、薄利多売ではない高付加価値なビジネスモデルを実践することが事業の成否を分けます。

③ 補助金に頼らない事業の実現

補助金に頼らず、まずはどの程度のリスクなら無理なく負えるかを考え、大きな投資による大きな事業ではなく、小さな投資により小さく事業を始めます。そのうえで収益を再投資し、事業を大きくしていきます。

このガイドラインを基に民間主導による公民連携のまちづくりを実現するため、リノベーションまちづくりに関する情報交換、普及啓発、人材育成、金融支援制度の検討などを行う市民参加型のリノベーションまちづくり会議（仮称）を開催し、リノベーションまちづくりに関わる市民をはじめ、不動産オーナーや大学、企業、地域金融機関などの関係者がフラットに集まれる場、誰もが活動しやすい環境づくりをサポートをしていきます。

不動産オーナー

志を持つ所有者による
遊休不動産の提供

民間自立型 まちづくり会社 （家守会社）

補助金に頼らない
民間による事業の実現

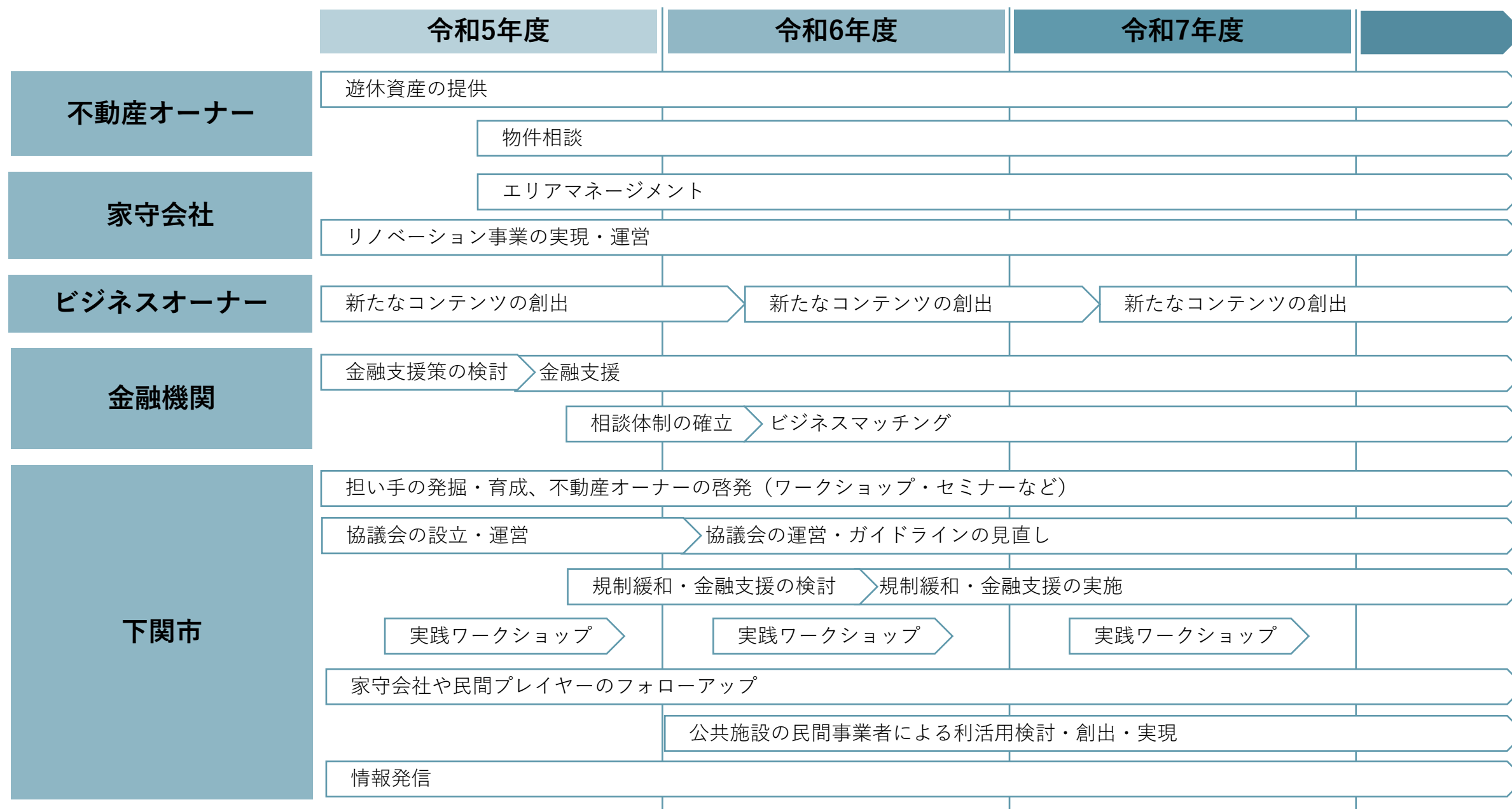
ビジネスオーナー （事業プレイヤー）

まちのニーズにあった
新しいコンテンツの創出

都市を再生する都市政策と具体的な再生戦略（＝リノベーションまちづくりガイドライン）の推進
関係者がフラットに集まれる場、活動しやすい環境づくりの支援
リノベーションまちづくり実践ワークショップの開催
担い手の発掘・育成、不動産オーナーの啓発
規制緩和、金融支援環境の整備 など

下関市

工程表



下関市リノベーションまちづくりガイドライン

令和 5 年（2023年）3 月 策定

発 行
編 集

下関市
総合政策部 エリアビジョン推進室
〒750-8521 下関市南部町1番1号
TEL：(083)231-5838 FAX：(083)232-9569
ホームページ：<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/>
E-mail：ssareavi@city.shimonoseki.yamaguchi.jp