

## 地域再生計画

### 1 地域再生計画の名称

建築ストックを活かしたリノベーションシティ・小樽

### 2 地域再生計画の作成主体の名称

小樽市

### 3 地域再生計画の区域

小樽市の区域の一部（手宮地区、中央地区、山手地区及び南小樽地区）

### 4 地域再生計画の目標

小樽市は、明治後期から昭和初期にかけて北海道経済の中心として繁栄したことから、歴史的建造物や個人の邸宅など当時の建築ストックが数多く現存し、小樽港や小樽運河、旧国鉄手宮線などの近代文化遺産と相まって本市の魅力の源となっている。

これらの建築ストックは、所有者の高齢化などにより、空き家となったのち取り壊される傾向にある。平成27年度に実施した小樽市空き家実態調査によれば、市内には空き家が2,423件あり、そのうち良好な状態にあるものは985件ある。そのうち中部地区（手宮地区・中央地区・山手地区・南小樽地区）には空き家が1,149件、そのうち良好な状態にあるものが436件あることから、古くからの趣ある街並みを維持するため、空き家の活用を促す必要がある。



一方で、平成28年6月～7月に実施した空き家所有者アンケートの結果、賃貸や売買を希望している所有者は約59%いるにも関わらず、本市の空き

家バンクの登録件数は平成26年8月の開始以降0件に止まっている。移住者のニーズに応えるためにも、空き家バンクの登録件数を増やす必要がある。

このため、所有者の理解を得つつ空き家物件を収集し、移住希望者などに積極的にマッチングする仕組みの構築や、空き家を修復・管理する仕組みの構築と人材育成が急務であり、これらの取組を推進しつつ、市民・移住者・観光客の交流拠点となり得る施設が必要である。

「小豆将軍」の異名を持つ豪商・高橋直治の邸宅であり、中国・韓国・台湾で根強い人気のある映画「Love Letter」のロケ地でもある「旧寿原邸」を象徴的に活用することで、本市のリノベーション市場を活性化させ、歴史ある街並みを保全する姿勢を明確にする。移住者や観光客の増加により人口減少を抑制し、交流人口を拡大することで地域を再生することを目的とする。

【数値目標】

	事業開始前 (現時点)	平成28年度 (1年目)	平成29年度 (2年目)	平成30年度 (3年目)
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	6件	6件	6件	10件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	0件	0件	10件	12件
空き家バンク登録件数	0件	0件	0件	20件

	平成31年度 (4年目)	平成32年度 (5年目)	KPI増加分の 累計
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	10件	10件	42件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	14件	16件	52件
空き家バンク登録件数	20件	20件	60件

## 5 地域再生を図るために行う事業

### 5-1 全体の概要

市指定歴史的建造物「旧寿原邸」においてリノベーションスクールを開校し、本市建築ストックの再生を図るための拠点として活用する。

市内中部地区に所在する空き家や「旧寿原邸」をDIY講座・修復実習の題材としながら、修繕済みの空き家については「小樽市空き家バンク」への登録を進め、移住ワンストップ窓口と連動しながら、移住希望者とのマッチングを行なうとともに、「旧寿原邸」をお試し移住施設としても活用することにより、移住希望者を積極的に呼び込むための事業を行う。また、「旧寿原邸」においてリノベーション作業も常時公開し、建築ストックの有効活用を国内外に発信する。

### 5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

地方創生拠点整備交付金（内閣府）：【A3007】

#### ① 事業主体

小樽市

#### ② 事業の名称：建築ストックを活かしたリノベーションシティ推進事業

#### ③ 事業の内容

「旧寿原邸」をリノベーションスクールとして再生し、リノベーションに必要な技術研修・DIY講座・修復実習などを実施するとともに、市内中部地区に所在する空き家所有者の了解を得て、空き家を利活用できるように修繕等を行なう。リノベーション済みの空き家を「小樽市空き家バンク」に登録し、移住ワンストップ窓口と連動して移住希望者との仲介を行なうとともに、リノベーションスクールの修了生を中心として、継続的に空き家の維持・管理ができる組織づくりを行なう。また、「旧寿原邸」にイベント・交流スペースを設け、簡易宿所やお試し移住施設等（最大10名が宿泊可能）としても活用する。

#### ④ 事業が先導的であると認められる理由

##### 【自立性】

リノベーションスクールについては受講生30人/年を上限として、実証実験期間中に学費や受講料の設定を行ない、空き家のリノベーションも20件/年を目標に、所有者から実費相当の負担金を徴収しながら実施する。空き家等のマッチングについては、体験ツアー化して

実費相当額を料金として徴収する予定であり、お試し移住や簡易宿所で利用する場合も宿泊料を徴収する予定である。また、地方創生加速化交付金（2次）で実施する「歴史的資源の観光資源化事業」と連動し、日本文化の体験イベント等を企画して利用料等を徴収することにより、リノベーションスクールの事務局を兼ねて旧寿原邸を指定管理する、NPO法人小樽民家再生プロジェクトが自立・自走する体制を構築する予定である。

### 【官民協働】

NPO法人小樽民家再生プロジェクトは、中小企業家同友会のメンバーが中心となって設立され、古民家のマッチングを手がけた実績を有することから、空き家・空き店舗のマッチングとリノベーションスクールの事務局を担う。北海道職業能力開発大学校には、リノベーションスクールの講師を務める建築科の教員がおり、同大学校の学生有志による「小樽まちづくりプロジェクト」は、実際に市内の空き家のリノベーションを手がけた実績を有することから、DIY講座や修復実習のサポートを行う。国立大学法人小樽商科大学にも、都市計画専攻の教員がおり、地域の活性化に取り組む授業を開講していることから、地域志向研究を兼ねてリノベーションスクール・DIY講座の運営全般をサポートする。また、同大学の教員と学生が設立したNPO法人EGA-0が運営するファンドや、北海道銀行小樽支店が運用するリバースモーゲージローンの活用により、空き家所有者を資金面でサポートする仕組みについても研究する。小樽市は地域交流拠点としての「旧寿原邸」の運営・管理に協力するほか、移住ワンストップ窓口を通じてリノベーションスクール・簡易宿所・お試し移住施設の情報発信等を行い、移住希望者の了解のもと、空き家・空き店舗のマッチングに誘導を行う。また、小樽観光協会に事務局を置く「おたる案内人」や、NPO法人小樽歴史文化研究所のメンバーをガイドとして常駐させるなど、官民協働で事業を実施する体制を構築済みである。

### 【政策間連携】

本市においても平成28年度に「小樽市空家等対策計画」を策定する予定であり、当該計画の空き家等の利活用対策と連動し、本市の建築ストックの有効活用を担う拠点として当該施設を位置づける。また、近年、古民家を利用した移住希望者のニーズが高まっていることから、空き家・空き店舗のリノベーションを促し、官民連携で強固なマ

ツチング体制を構築することで、移住者を積極的に呼び込む予定である。また、旧寿原邸は映画「Love Letter」のロケ地としても知られていることから、「歴史的建造物の観光資源化事業」と連動して中国・韓国・台湾からの観光客に日本文化を体験してもらう場や、宿泊も可能な施設としても活用することにより、本市の滞在型観光の推進にも寄与させる考えである。

#### ⑤ 重要業績評価指標（KPI）及び目標年月

	事業開始前 (現時点)	平成28年度 (1年目)	平成29年度 (2年目)	平成30年度 (3年目)
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	6件	6件	6件	10件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	0件	0件	10件	12件
空き家バンク登録件数	0件	0件	0件	20件

	平成31年度 (4年目)	平成32年度 (5年目)	KPI増加分の 累計
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	10件	10件	42件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	14件	16件	52件
空き家バンク登録件数	20件	20件	60件

#### ⑥ 評価の方法、時期及び体制

地域の産学官金労言からなる「小樽市人口対策会議」を常設していることから、毎年6月に開催される第1回会議の際に評価を実施する。

#### ⑦ 交付対象事業に要する経費

##### ① 第5条第4項第1号イに関する事業【A3007】

総事業費 59,770千円

## ⑧ 事業実施期間

地域再生計画認定の日から平成33年3月31日（5カ年度）

### 5-3 その他の事業

#### 5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

#### 5-3-2 支援措置によらない独自の取組

##### (1) 歴史的資源の観光資源化事業

地方創生加速化交付金事業「明日の小樽を支える観光イノベーション事業」の一環

事業概要：日本遺産登録に向けた取組と連動し、歴史的建造物・産業遺産を観光資源へと転化させることにより、観光客の周遊エリア拡大や面的展開を図るもの。

実施主体：NPO 法人小樽歴史文化研究所

事業期間：平成28年度

##### (2) 移住促進事業

事業概要：移住希望者向けワンストップ窓口を設置し、移住希望者に向けた情報発信や相談に対応する。また、「移住・起業希望者の小樽体験ツアー」で空き物件の視察や起業セミナーを実施するほか、移住者コミュニティの形成にも取り組んでいるもの。

実施主体：小樽市

事業期間：平成21年度～

##### (3) 空き家対策事業

事業概要：市内にある空き家・空き地の物件情報を登録し、公開することによって、物件の有効活用を図り、市への定住人口や地域の活性化を促進するもの。

実施主体：小樽市

事業期間：平成17年度～

## 6 計画期間

地域再生計画認定の日から平成33年3月31日

## 7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

### 7-1 目標の達成状況にかかる評価の手法

重要業績評価指標（KPI）の達成度による評価を行なうほか、事業評価調書を作成し、各事業年度において小樽市人口対策会議の委員による点検・評価・見直しを実施するとともに、必要な計画の見直しや検討を行なう。

### 7-2 目標の達成状況にかかる評価の時期及び評価を行う内容

	事業開始前 (現時点)	平成28年度 (1年目)	平成29年度 (2年目)	平成30年度 (3年目)
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	6件	6件	6件	10件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	0件	0件	10件	12件
空き家バンク登録件数	0件	0件	0件	20件

	平成31年度 (4年目)	平成32年度 (5年目)	KPI増加分の 累計
移住相談件数のうち実際に移住した世帯数	10件	10件	42件
移住ワンストップ窓口と連動した空き家のマッチング件数	14件	16件	52件
空き家バンク登録件数	20件	20件	60件

### 7-3 目標の達成状況にかかる評価の公表の手法

評価結果については、小樽市総合戦略に登載している事業の評価と区別のうえ、本市ホームページにおいて公開する。