

Atami2030

熱海リノベーションまちづくり構想

Atami2030～プロローグ～

江戸時代から湯治という癒しを求めに定期的にくる人々、明治大正時代にはこの環境下に身を置くことで感性を養い駐留した文人たち、要人たちはこぞって別荘を構え、昭和にはいればハネムーン、高度経済成長期には大宴会が催されるハレの場となった。熱海は江戸時代から人を癒し続け、気付きを与え、新たな力を生み出す、人間再生都市として機能してきた歴史を持つ。

また、その歴史の中で突出した旅館という業態は、出稼ぎや訳ありのシングルマザーたちを全国から受け入れる働き口として機能してきた。女性にいち早く自立して生きられる選択肢と希望を与えてきた数少ない都市とも言え、ライフスタイルの多様性を広げた。

多くの人々が熱海市の人口が3万7千人と聞いて驚く。それを遥かに凌駕する文化と歴史の地層と、コンテンツの集積があるからだろう。私たちにとって、この人口という一部分を切り取った概念はそれほど重要ではない。

熱海には、こうして、様々なかたちで交わることのできる間口の広さと、どんな人生をたどってきた人でも受け入れてきた懐の深さがある。

しかし、今の私たちには、この濃厚な熱海の都市の記憶を受け取り、育てていけているだろうか？薄っぺらな観光という枠にはまり観光客数だけを追いかけてはいないだろうか？多様なバックグラウンドの人に自立した働き方の選択肢を示せているだろうか？人生のいろいろなタイミングで、自由な関わり方で熱海を愛してもらえているだろうか？果たして、熱海に住んでいる私たちは、この素晴らしい環境を享受し幸せを実感できているだろうか？

この問いに応えるべく、ここに**Atami2030**を策定し、もう一度熱海の持つ資源に立ち戻り、現代という時代に合わせて都市と暮らしをアップデートしていく指針としたい。

目次

1.	2030年の熱海	1
2.	熱海ならではの居場所	2
3.	危機感	5
4.	はじめの一歩	8
5.	リノベーションまちづくり	9
6.	地域サイクル	10
7.	空間・地域資源の活用	11
8.	2030年に向けたアクション	12
9.	リノベーションまちづくりを進めるには	17
10.	今後のスケジュール	18

2030年の熱海

熱海のまちは常に変わらず開いている。住んでいる人にも、時々通う人にも、初めて訪れる人にも。近くても、遠くても、熱海を思う人はもう**熱海の人**。

内も外もなく、好きになったときから、ちょっと気になった時から、もう**熱海の人**。

熱海はアクティビティあふれる湯治場として、滞在すると元気になれるまちであり、そこからどこにでも行けるまち。

世代間・異文化間の交流もできて、参加と活動によりこころも体も健康になれるまち。

熱海は自分のまちとして訪れることができ、自分らしくが追求できて、活躍もできるまち。

熱海は多様な時間の使い方が実現できて、ストレスフリーな働き方ができる。稼いで活力があるからこそ、人口が少なくても気にしないまち。

熱海は熱海にいても、世界の果てにいても、居場所があります。

熱海にいないのに居場所があるというのはなんだか変だけど、訪れたことがあってもなくても、熱海を思う人には役割があると考えるまちだから。

熱海はどのまちにもできそうなことを、どのまちにも真似できないほどの気持ちと行動で**熱海の人**を待っています。

熱海はいつでも、どんなときも開いているし、これからも、ずっと、もっと開いていきます・・・。

熱海ならではの居場所

－「遊び」と「仕事」で訪れる人が繋がる街－

観光地である事から、もちろん地元で仕事として観光客を受け入れる人もいれば、完全な遊びで来ている人が同居するだけでなく、半分仕事の研修旅行や、地方での起業などの半分仕事の方もおり、あるいは開発合宿などで遊びと仕事を横断するために熱海に来ている人もいる。



熱海ならではの居場所

－「旅行」と「定住」が繋がる街－

東京からの近さもあり、温泉地として旅行をする人も多いが、その中で地域移住に向けてのステップとして考える人がいたり、そのまま定住する人もおり、その間にも毎週熱海に常連として通う人がいるなど、様々なフェーズに合わせた来訪者がいる。



熱海ならではの居場所

連続性があるという事は、

【どこかしらには居場所があるという事】

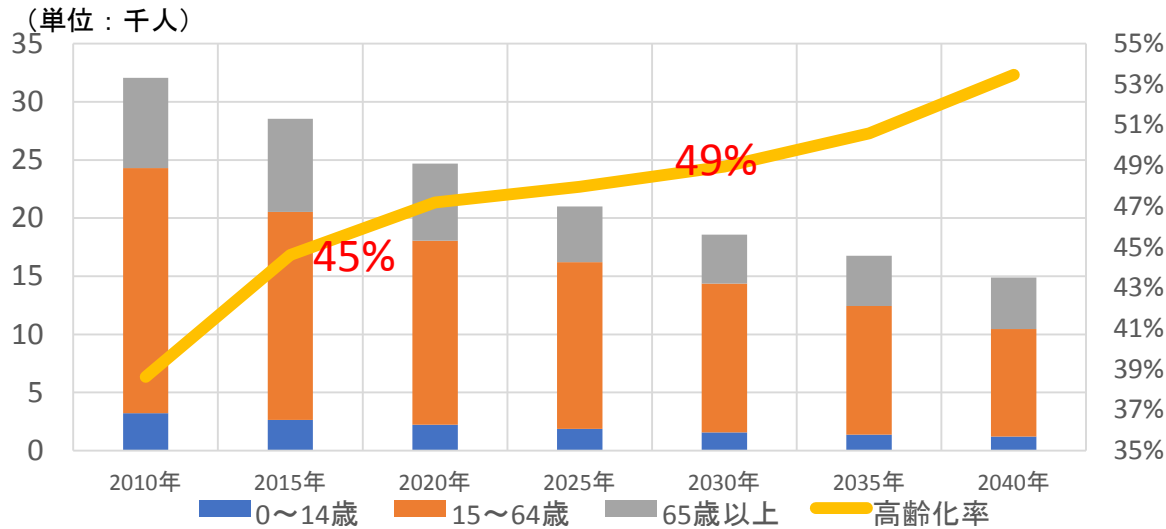
【どちらでもないを認めてくれるという事】

**自分のさじ加減で、
居場所を決められる街**

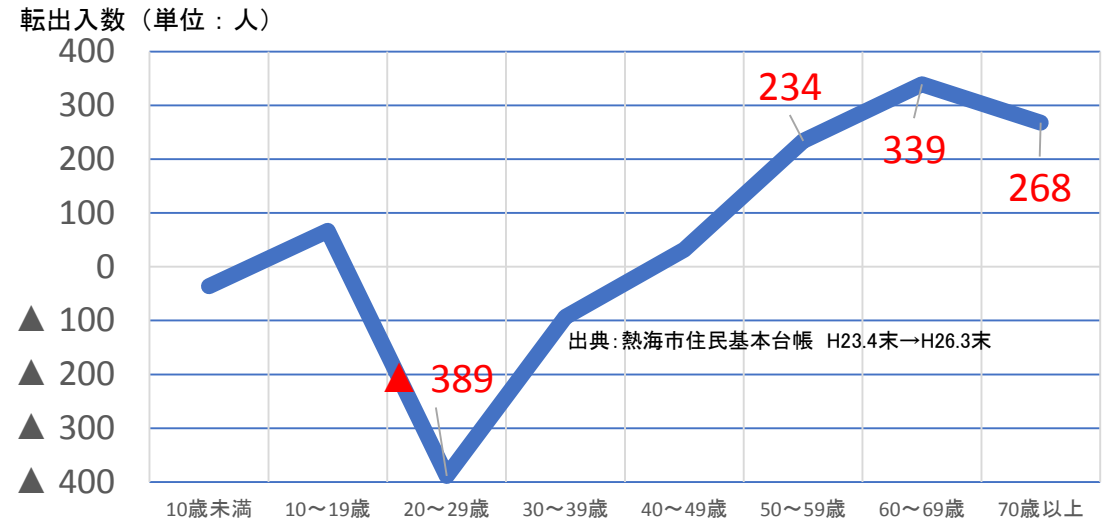


危機感 「現実」を直視し、衰退の要因を考える／誰のせいでもなく、自分たちのまちの問題

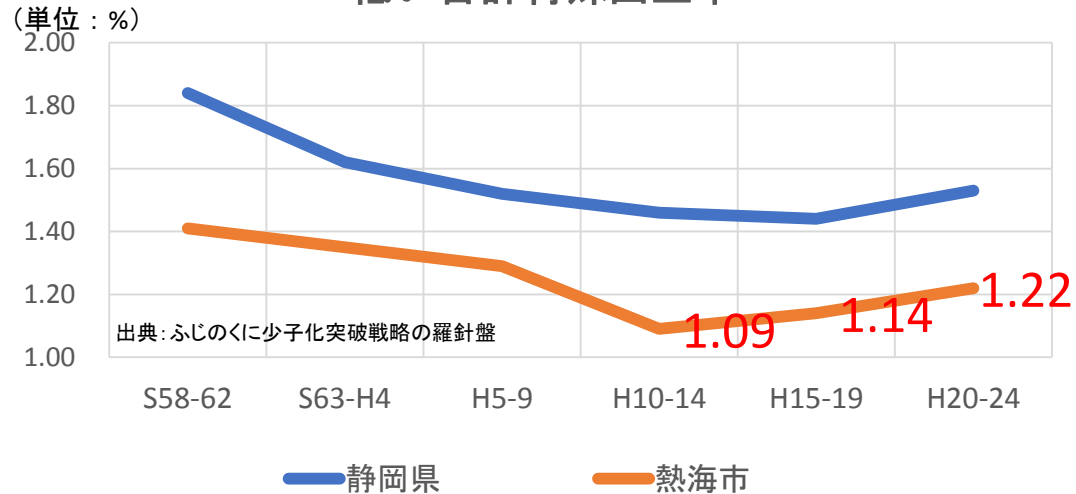
急激な人口減少と高い高齢化率



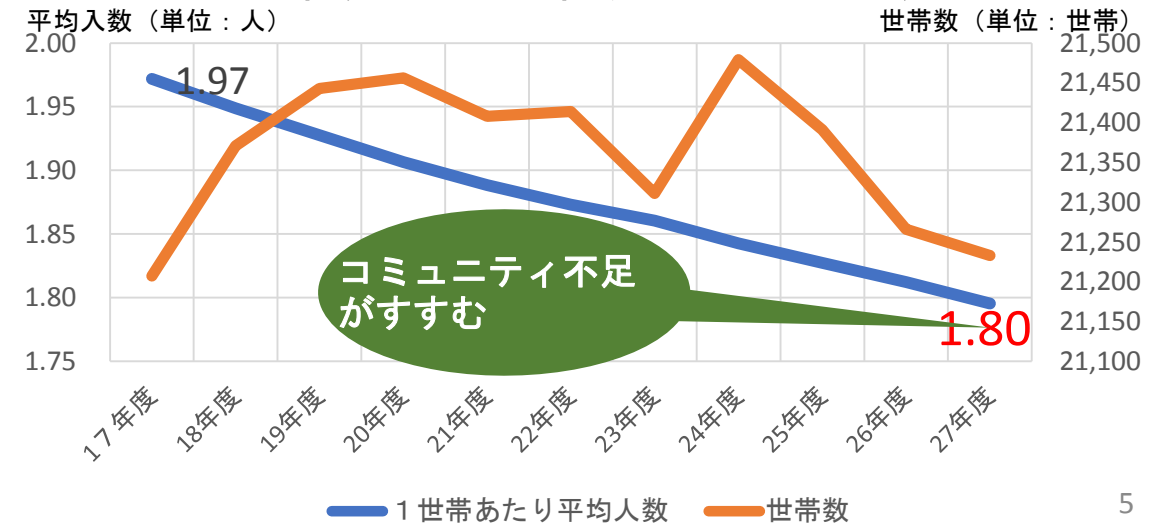
若年層の流出と転入超過は高齢層



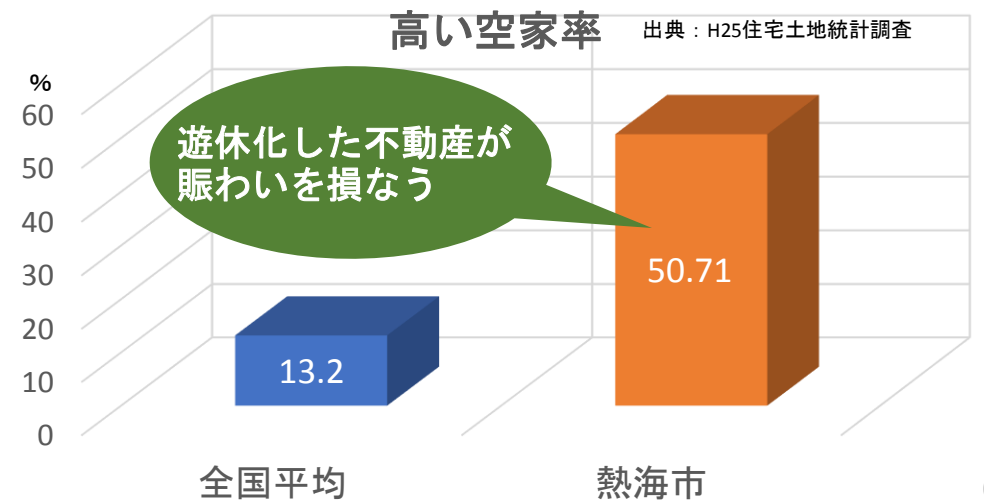
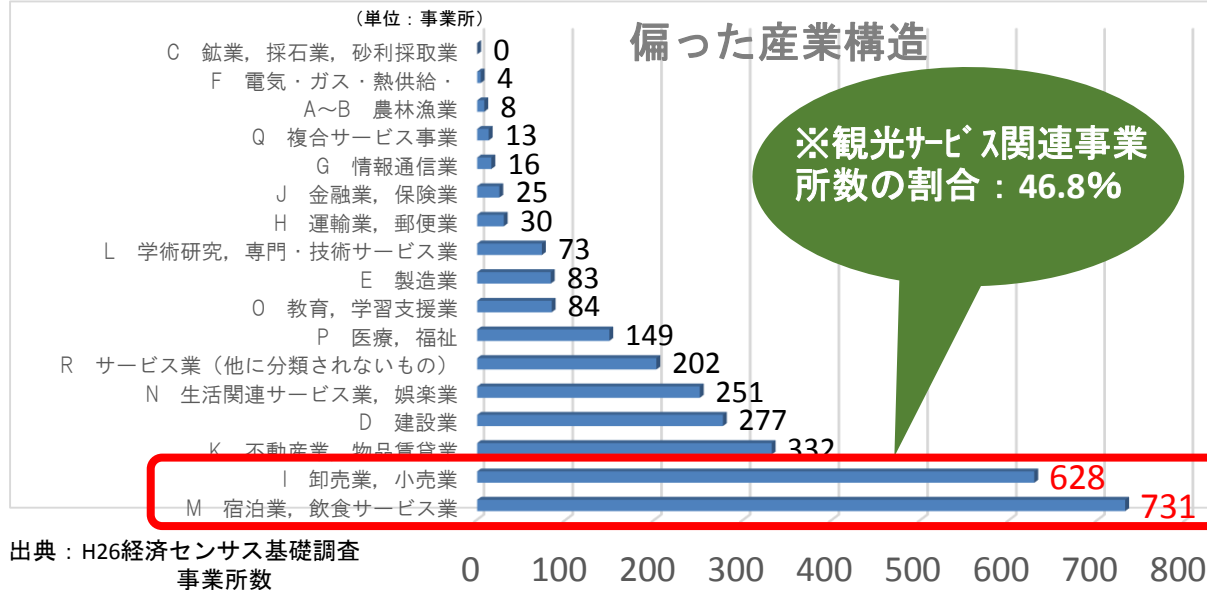
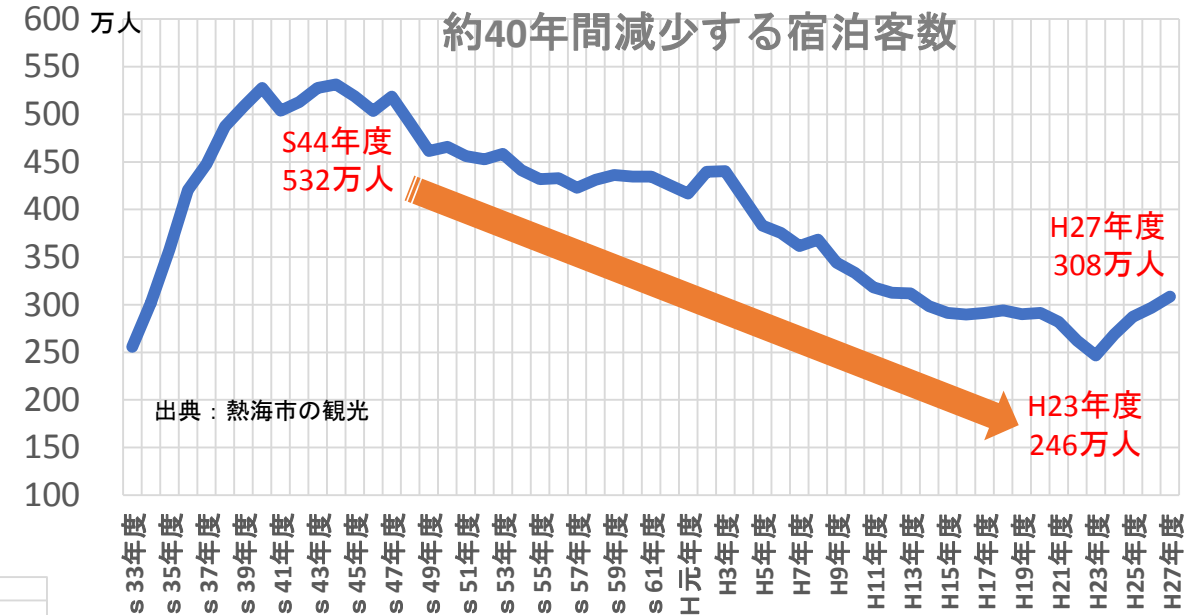
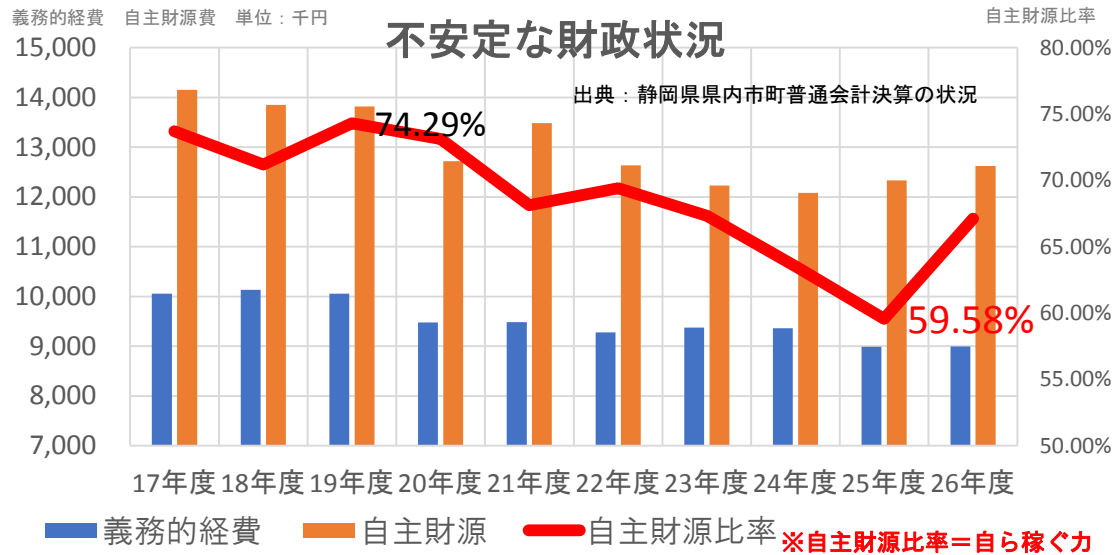
低い合計特殊出生率



世帯数及び1世帯あたりの平均人数

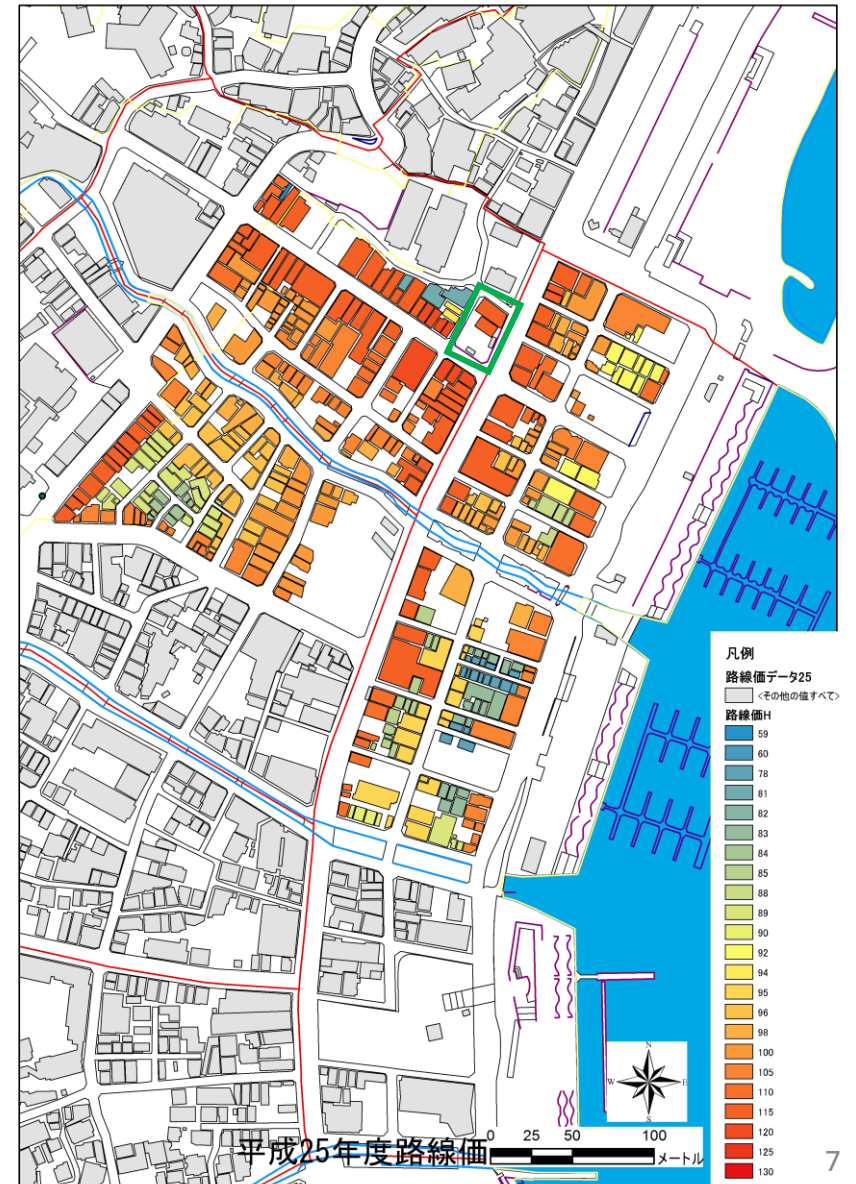
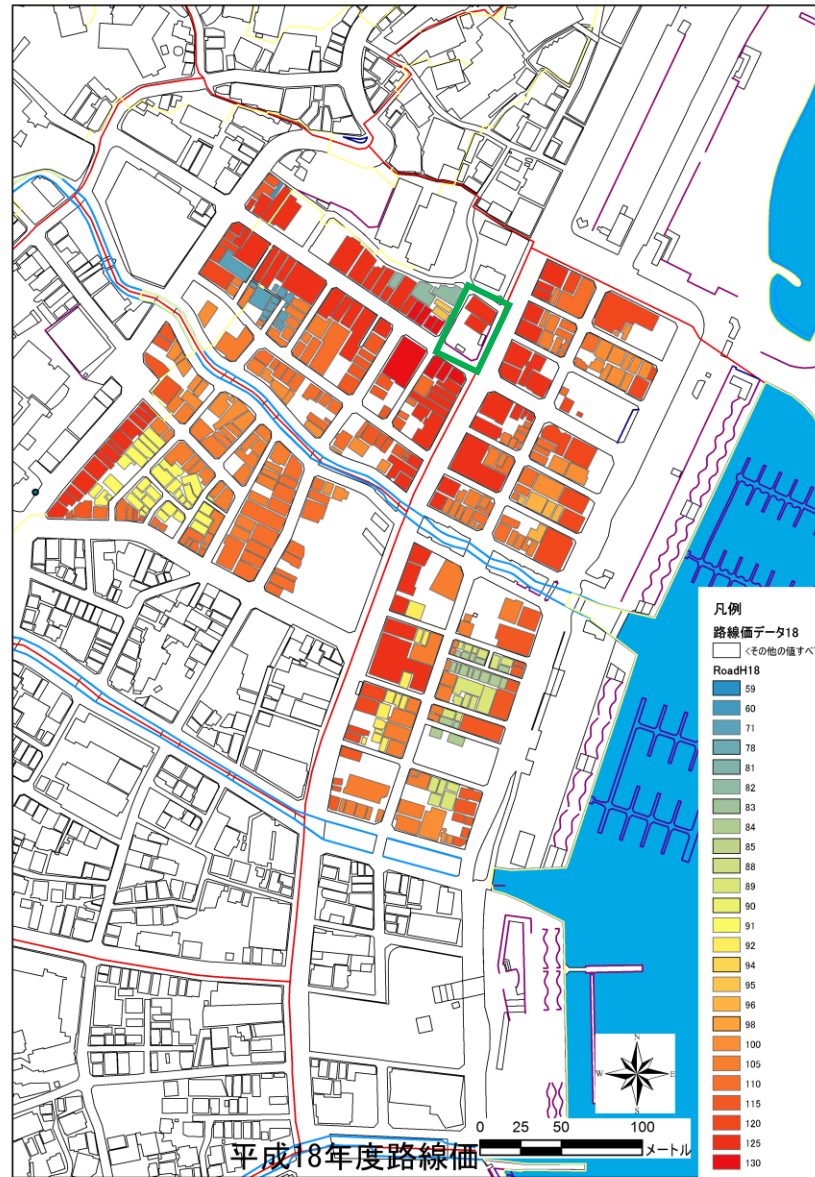
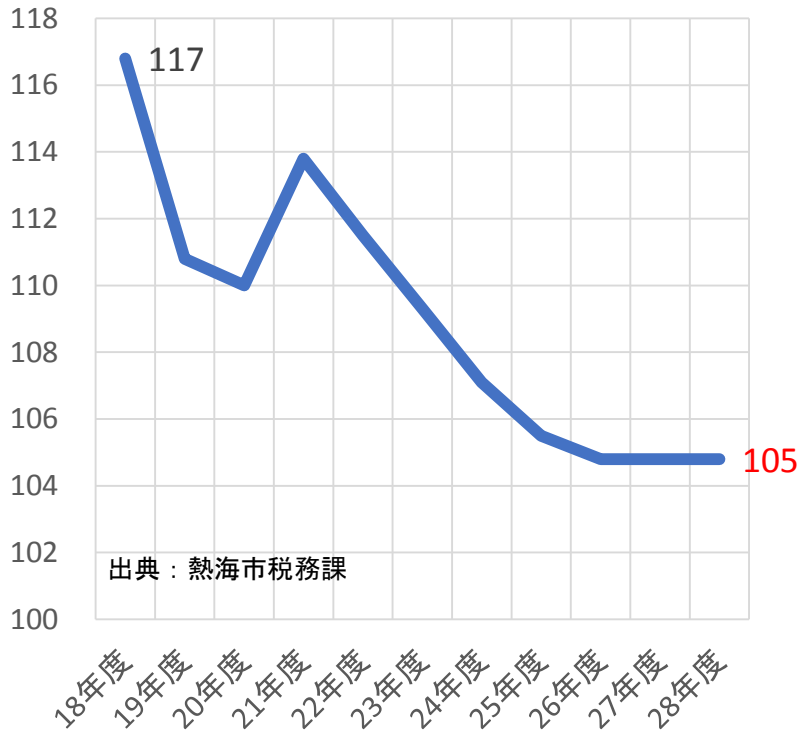


危機感 「現実」を直視し、衰退の要因を考える／誰のせいでもなく、自分たちのまちの問題



危機感 「現実」を直視し、衰退の要因を考える／誰のせいでもなく、自分たちのまちの問題

路線価 単位：千円 ※銀座町11番あたり **下がる路線価**



始めの一步

2030年に向け、住んでいる人の暮らしが充実することが最優先！

暮らしを楽しみ、それがまちの魅力になる。

そのためには熱海に今長く滞在する（住んでいる）人が、いきいきと暮らして、そして、自分たちがもっている経験、資源、力をまちにもっと開くことが大切！

**はじめの一步として、自分たちの暮らしは、自分たちで創る！
楽しいライフスタイルを創ろう！**

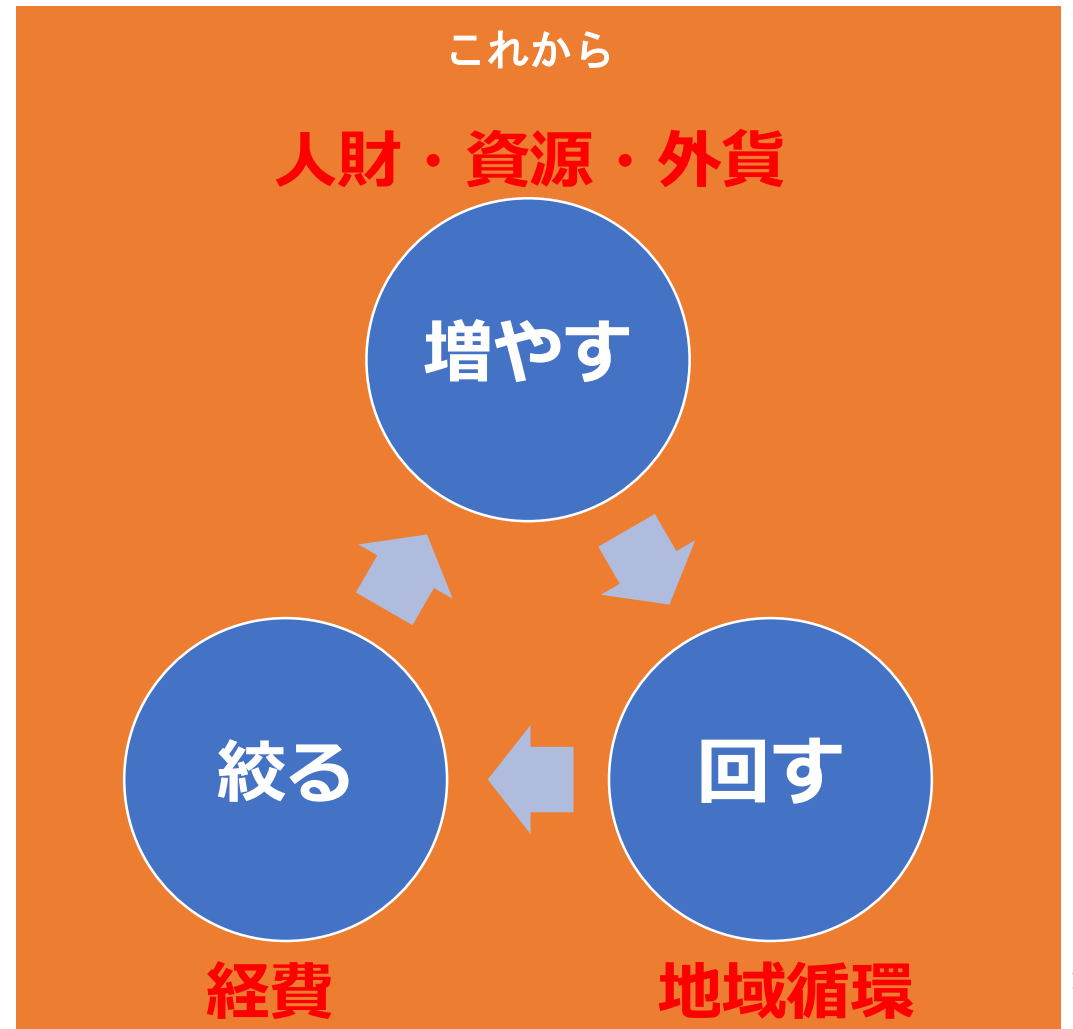
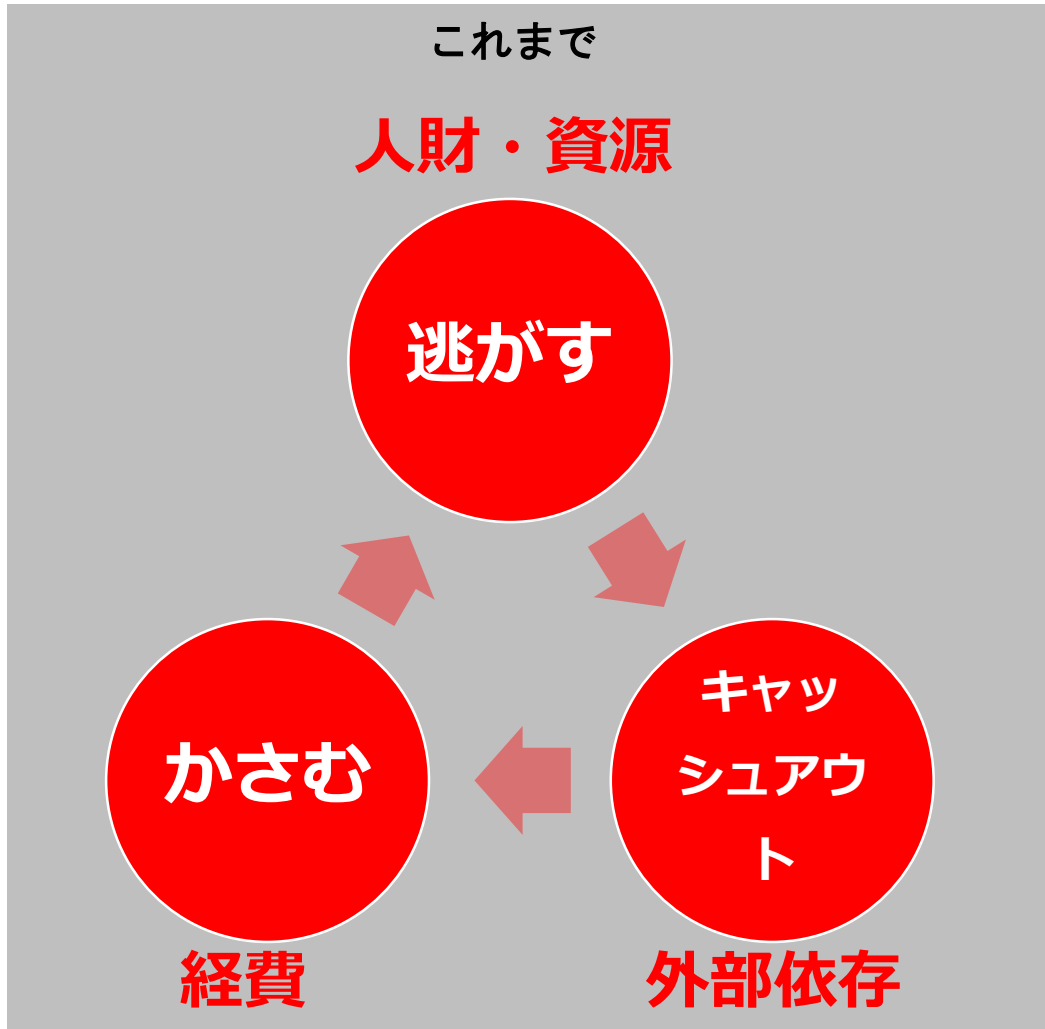
リノベーションまちづくり ～民間主導の公民連携～

リノベーションまちづくりとは・・・

- ①リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変えること
- ②民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う“民間主導の公民連携”が基本
- ③遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型のプロジェクトを興して地域を活性化すると同時に、都市・地域経営課題を複合的に解決する
- ④補助金に出来る限り頼らない

地域サイクル

経済、人材に加え、エネルギーや食材、木材を域内でサイクルさせることで、無駄な経費を削減し、人材の流出を減らし、キャッシュアウトを防ぐ。そして適正な地域サイクルを構築する！

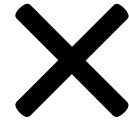


空間・地域資源の活用

まちのコンテンツと潜在資源から新しいシゴト、暮らし、産業群を育てる！

空間資源

空家・空ビル・公共空間



熱海周辺に潜在する
豊富な地域資源

温泉・山・畑・海・水・人

活用

新しいシゴト、暮らし、新しい産業群
職・食・住・遊
昼も夜も楽しい熱海のまちを創る

2030年に向けたアクション テーマ：不動産・暮らし

・ 課題

- まちの遊休化した不動産は賑わいを損なっている。
- 若い人やファミリーが住める住宅が少なく、働く場も限られている。
- まちなかに温泉はあるものの活用しきれていない。
- 交通インフラが整っておらず、山間部の高齢者など外出せずに孤立している。
- 本人や親が望む教育の選択ができない。

・ ビジョン

まちの遊休化した不動産を店舗やオフィス・住宅として活用することで、若い人やファミリーが住み、働く場を作り、まちの賑わいを生み出す。また、マンションなどの温泉をシェアすることで、銭湯の役割を担いすべての人が温泉を楽しみ、失われつつある地域コミュニティを取り戻しながら住環境を整える。そこから生まれたコミュニティは高齢者などの孤立を防ぎ心の健康も取り戻す。そんな大人たちの姿を見ること、ここから生まれたコンテンツを使った教育は子供たちにとってきっとかけがえのないものとなる。

アクション

HUBlic ATAMI



熱海で働く20代の女性が、働きながら街の人たちと出会い、学び、幸せになるためのシェアハウス事業

Circulation life プロジェクト ～新しい暮らしの在り方～



南熱海を舞台に、トライアルステイを軸とした新しい暮らし方を体験できる「場」と「プログラム」の提案

遊休不動産の利活用



熱海の空き家郡を一括管理し、エリアの価値を高める

2030年に向けたアクション テーマ：食と農

• 課題

地域の食材を使用している旅館・飲食店が少ない。また、地域食材や周辺地域の豊富な食材が知られておらず、それを活かした調理技術や、調理方法など地域で消費する仕組みが必要。

• ビジョン

伊豆や三島・沼津など周辺地域の食材も活用し、旅館・飲食店で消費することで、無駄なキャッシュアウトを防ぐ。そして、質の高い食で人を呼び込み外貨を稼ぐことで旅館・飲食店・生産者はさらに質の向上を目指し、世界に誇る「美食のまち」として循環する。

アクション

Organic Cafe M2



「からだ想いのごはん」をテーマに、忙しい女性でも手軽に安全で栄養のある食事がとれるコンセプトを提供するカフェ

純喫茶パールカトマイ



老舗喫茶店を引き継ぎ、新たな歴史を紡ぐ。マイコーヒーのある居場所を作る本格派イタリアンバー

Café Beluga



誰でもオリジナルビールを作って販売できる、全国初のビール醸造所をオープンし、熱海をホームブリュワリーの聖地に

2030年に向けたアクション テーマ：林業とエコな暮らし

・ 課題

熱海市の面積の63%は森林にも関わらず、木が活用されていないばかりか、伐採するための経費がかかっている。

木造住宅は寒く、暖めるためのエネルギーは外部から取り入れているため、キャッシュアウトしている。

・ ビジョン

自伐型林業を取り入れ、兼業や副業の働き方を作ることで人材を増やす。そして、熱海産の木材は、建材や薪・チップなどにし住宅・エネルギーとして活用し、無駄なキャッシュアウトを防ぎながら循環させる。

また、きれいに整えられた山は新たなツーリズムを生み出すコンテンツとなる。

アクション

熱海林業研修第1期生～熱海キコリーズ～



熱海市開催の自伐型林業研修を経て、未来に向けた取り組みを始めた。熱海の産業として林業を興す

熱海を「木」でわかす



国外に流出している燃料費を地域内で循環させるために木質燃料（薪・チップ）を製造販売し、熱エネルギーの地産地消を目指すプロジェクト

2030年に向けたアクション テーマ：福祉と健康

• 課題

急速な高齢化とひとり世帯の増加によるコミュニティが不足している。

平均寿命が国・県の値より男女ともに低く、習慣的喫煙者の割合が特に高齢者において高く、死亡の要因としては糖尿病による割合が高い。

• ビジョン

誰もが役割を持ち、活躍できるまち。居場所と役割が、活動と参加に繋がる。心身ともに充実し、生き生きした、持続可能で健康的な地域を取り戻す。

アクション

Warmy



子育ても楽しみながら「私らしい」働き方をつくる ママの就労支援事業

エイペックス・スポーツ株式会社



熱海の体験ツアーによる、重度障がいをもつ子供たちの自立支援プロジェクト

2030年に向けたアクション テーマ：ツーリズム

• 課題

全国各地で人口減少が叫ばれるなか、国内旅行者の数も減少。インバウンドやこれまで熱海を訪れたことの無かった人など、様々なニーズに応えられる宿泊施設やサービスが必要。

• ビジョン

まちの人や魅力的な暮らし方が新たな熱海のツーリズムとなり、世界中から人が集まる。

泊食分離など様々な宿泊形態により旅館と地域が連携する。

首都圏に近いことで、単なる旅行者から長期滞在や働き方の変化に伴うワークステイ的な使い方にも対応していく。

アクション

utrymme(ユートリム)



泊まるだけでなく、アイデアが湧き出し、熱海の街にクリエイティブを生み出す新しい合宿所

株式会社伊豆おはな（夢の伊豆観光応援プロジェクト）



障害・要介護・持病の有無にかかわらず、誰もが伊豆半島の観光を楽しむことができる、共生社会を実現させるプロジェクト

Weeken'



都市会社員の兼業・二拠点事業支援で、熱海の課題に取り組むプロジェクト

リノベーションまちづくりを進めるには

リノベーションまちづくりを推進するためのキーとして家守会社が大変重要です。家守会社は、ありあまる空間資源と豊富な地域資源を活用していく推進役です。エリア一帯でまちづくりとファシリティマネジメントを総合的に展開する民間のメンバーによるチーム。まちづくり事業を行い、収益を上げ、収益が積み上がったならそれをまちに再投資していく民間自律型のまちづくり会社で補助金には頼らない。

熱海を活性化させる都市政策と具体的な活性化戦略策定



不動産等物件所有者 (民間・公共) は、パブリックマインドを持ち事業企画力、経営力がある家守会社を応援し、家守会社に活動させてどんどん稼いでもらう。そして持続する熱海のまちをつくる！

スケジュール（2017年～2030年）

	内容	2017年～	2030年まで達成したいこと
2030プロジェクトチーム	官民の枠にとらわれない、行動する人の集まり。公民連携を進める主体となるチーム	4月にチーム立ち上げ	
2030アップデート会議	常に熱海に関する人が暮らし方や使い方について、未来を見据えて議論していく場。年に1回構想見直しも検討	定期的に開催次回テーマ案（アート、教育、子育て、交通など）	様々な人がまちに関心を持ち、主体的にまちづくりに参加していく。
コミュニティ醸成	外の人の中の人世代間を越えて異文化交流ができ、熱海とのかかわりができる場	ナエドコを拠点に定期的に人が集う「ナエドコラボ」を開催	いろいろなコミュニティが醸成される。
創業支援	【99°C】2030年の熱海に向けた仕事を始めようとする人たちの地域課題発見と事業プラン作成支援プログラム 【A-biz】個店支援による創業者フォロー 金融機関、商工会議所による事業フォロー	99°C→9月～12月開催予定	熱海での創業支援のスキームが確立し、新しい事業が生まれるサイクルができる。そこから創業者と創業希望者のコミュニティができ、人が人を支えていく。
リノベーションスクール	街の存在する遊休不動産を題材に、周辺エリアも含めた関係性の中で建物のあり方を考え、エリアの価値向上によって建物と街を再生させる為の手法と思想を実践的に学べる場	11月開催予定	不動産オーナーが積極的にまちづくりに参加し、物件やエリア、熱海の暮らしなど自由に議論が行われ、遊休不動産が活用される。
家守塾	実際の遊休不動産を活用し、家守やPPPエージェントとして、収益を上げながら、エリアを変え、熱海の都市経営課題を解決する事業を生み出し、立ち上げることを本気で目指す場	年1回～2回開催	エリアごとに家守会社ができ、エリア、地域のトータルマネージメントが行われ、まち全体の価値が高まっていく。
公共空間、公共施設等	公共空間、公共施設の活用について規制緩和やそれを進める行政の体制作り	職員向けPPP講座、公共空間利活用講座開催	公共空間が民間の発想によって自由に活用され、稼ぐ場となり、健全な市政の運営ができる。