



## 霧島リノベーションまちづくり戦略会議

主催：霧島市

後援：霧島商工会議所 / 霧島市商工会 / こくふ通り会連合会

協力：株式会社リノベリング

Producer：須部 貴之

[ 霧島リノベーションまちづくり戦略会議委員 ]

有村 健弘 / 大西 正将 / 奥野 貴大 / 白水 梨恵 / 徳永 功一郎 / 日永田 剛 / 増田 泰博 / 松本 一孝

Special thanks：野崎 恭平

[ 霧島リノベーションまちづくり推進ガイドライン制作 ]

Story writing / 白水 梨恵 Illustration / 田代 明歩

Art Direction & Design & Photo / bananaworks

第4回霧島リノベーションまちづくり戦略会議の様子は、Youtubeでどなたでもご覧いただけます。



霧島リノベーションまちづくり



<https://youtu.be/tV7hUvegrxU>



霧島を一緒に  
いっしょに  
つくる

霧島リノベーションまちづくり推進ガイドライン

# LIVE KIRISHIMA

KIRISHIMA / KOKUBU / HAYATO / FUKUYAMA / MAKIZONO / MIZOBE / YOKOGAWA

発行：霧島市 策定：2021年3月

リノベーションまちづくりのコンセプト

# LIVE KIRISHIMA

新しい暮らしを  
霧島から世界に発信

「地球に抱かれている」

このまちにいと時々そんな印象を受ける。

桜島と霧島山という2つの火山に挟まれ、

他にも類を見ない圧倒的なスケールの自然に囲まれたまち。

目に映る風景は四季とともに刻々と変化し、

一瞬たりとも見逃すことができない。

まさに自然が作り出すライブ感。

私たちは、この霧島という圧倒的なスケールの舞台で、

今ある価値を最大源に活かし、

霧島に暮らす躍動感あふれる人たちの手によって、

新しいローカルライフスタイルの実現を目指します。



# What is RENOVATION?

既にある霧島の「自然・歴史」と、これまで磨き上げてきた霧島市の「人」と「食」とを、「遊休不動産」という新たな資源とリミックスすることにより、地方でイノベーションを興すことを目的とし、街の課題解決に向けて着手する取り組みです。

How do you RENOVATE?

## どうやってリノベーションするの？



- 1 各エリアの熱狂的なファンを増やし新たな事業を担う人材を育成
- 2 一定エリアにおいて複数の遊休不動産再生を面的に展開
- 3 事業性・公共性のある公民連携事業により、まちに再投資

**!** ヒト・コト・カネを集中させることで人が出会い、消費活動やコミュニケーションが生まれ魅力的なエリアになる!!

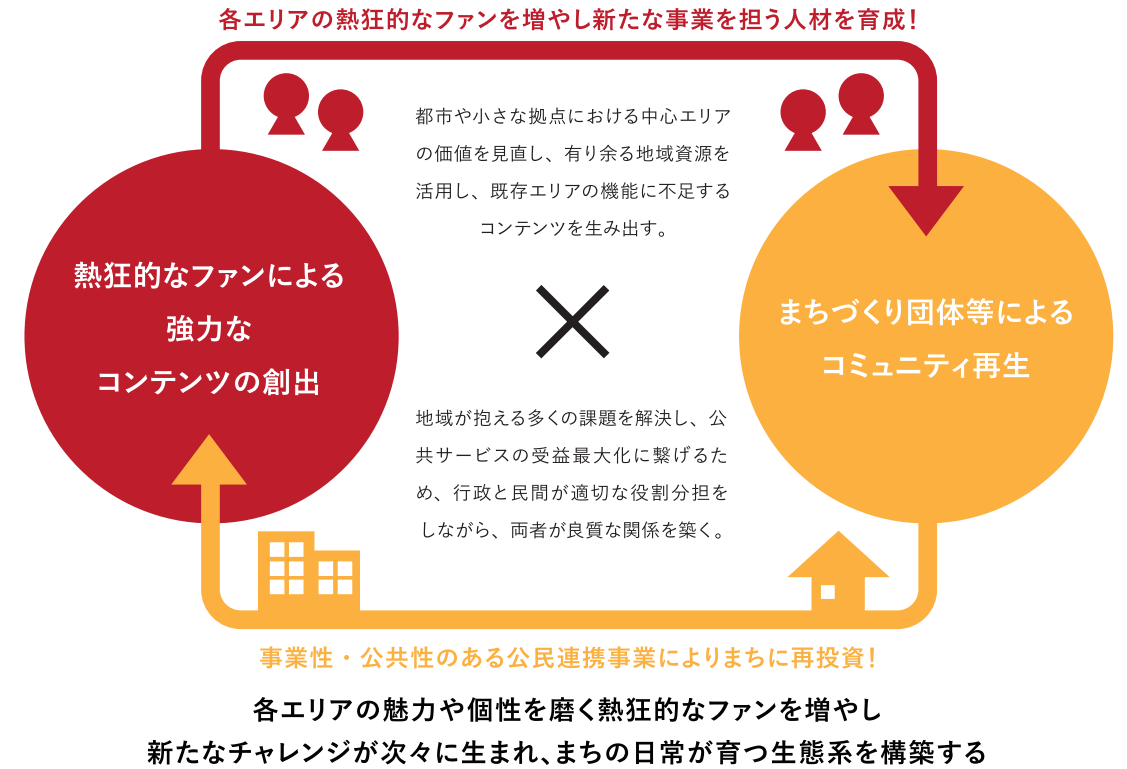
**他のエリアに波及させる!!**

## リノベーションまちづくりの4つの掟

- ACT NOW できることから始めよう!
- 民間資金の活用 補助金に頼らない計画をつくろう
- 民間主導の公民連携 官民のパートナーシップを築こう
- 都市経営課題を解決 まちの課題解決に繋げよう

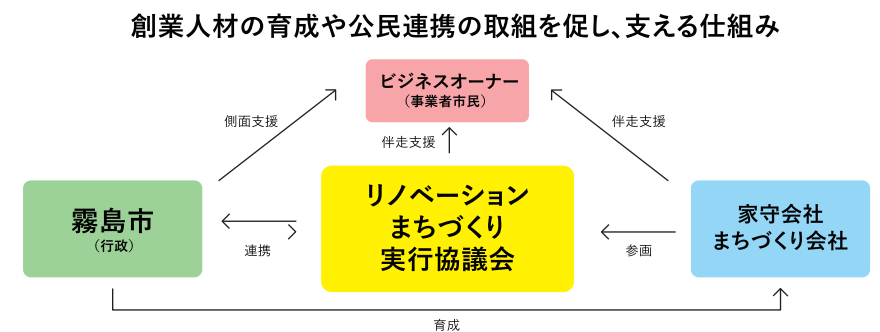
What kind of process?

## どのような過程(手順)でやるの？



Who promotes it?

## 誰が霧島のまちづくりを推進するの？



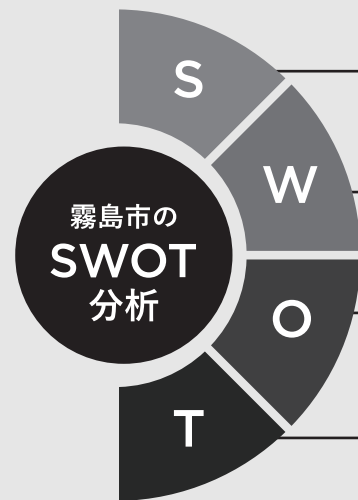
推進主体である霧島リノベーションまちづくり実行協議会を核に、行政と民間の公民連携の取組を促進していきます。

実行協議会とは、リノベーションまちづくりの取組を広く普及啓発し、新たなプレイヤーを発掘するため、戦略的なプロモーションを積極的に行います。また道路空間や広場等の活用を先駆的に行いながら、新しい公共の楽しみ方を実践します。

# 霧島を育てる成長戦略

## ■クロスSWOT分析(4つの戦略)<sup>※1</sup>

	機会	脅威
強み	事業機会を本市の強みで最大限に活用する。強みを活かし機会を獲得するための戦略を考える。	他市には脅威でも本市の強みで脅威を機会に変える。強みを活かし脅威を除去するための戦略を立案する。
弱み	事業機会を本市の弱みで取り逃さない。弱みを克服し機会に挑戦するための戦略を考える。	本市の弱みと脅威で致命傷にしない、克服するようなアイデアを生むことが出来れば新たな価値を創造できる。



### 強み

Strengths

### 都市と自然が共存している

☑住みやすい ☑子育てしやすい ☑自然の中で遊べる ☑質の高い暮らしが実現できる

### 弱み

Weaknesses

### 遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している

☑まちなかの空き店舗の増加 ☑中山間地域の空き家増加 ☑不足する公共施設の維持管理費

### 機会

Opportunities

### 流れはローカル志向

☑東京一極集中の是正 ☑地方に注目が集まっている ☑若者割合が維持されている

### 脅威

Threats

### クリエイティブ産業(振興)<sup>※2</sup>の遅れ

☑光回線の遅れ ☑就業希望の高い情報通信業が少ない ☑文化、アート、音楽に触れる機会が少ない

※1.SWOT分析とは・・・「内」と「外」をバランスよくみる、「良い要因」と「悪い要因」をバランスよくみる事で、理想へのシナリオの精度をより高めることが出来ます。

※2.クリエイティブ産業・・・広告、建築、アートと骨董、工芸、デザイン、フィルムとビデオ、ゲーム、音楽、舞台芸術、出版、ソフトウェア、TVとラジオなど(英国1997年定義)

# L

新しい暮らしが  
実現できる街に！

## Local Mind

強み

× 機会

都市と自然が共存していて「住みよい場所」×「遊べる場所」がセットになっていることを最大限に生かし、霧島でしか味わえないローカル暮らしを实践し、そのような暮らしを魅力的に感じる若い人(特に、人口減少が著しい20代から30代)から選ばれる、「憧れ」が生まれるまちにする。

# I

クリエイティブな  
人材が  
集まる街に！

## Interactive Mind

弱み

× 脅威

遊休不動産を活用したサテライトオフィスやコワーキングスペースなどを手掛けるIT企業等を誘致し、クリエイティブ人材が集まる拠点をつくるなど、世代や属性を超えた出会いから「対話」が生まれるまちにする。

# V

新たな一歩を  
踏み出せる街に！

## Venture Mind

弱み

× 機会

ローカルの価値を再認識し、遊休化した不動産を活かしながら地域の新しい魅力やコミュニティを創出・発信するなど、若い世代の人材の発掘・育成を強化し、新たな「挑戦」が溢れるまちにする。

# E

アートや音楽が  
あふれる街に！

## Enrich your Mind

強み

× 脅威

子育て世代も楽しめる音楽やアートなどのイベントを通して、クリエイティブなコンテンツと触れる機会を創出することで、子育てしやすい場所だけでなく、+αの子ども達の「感性が豊かに育つ」まちにする。



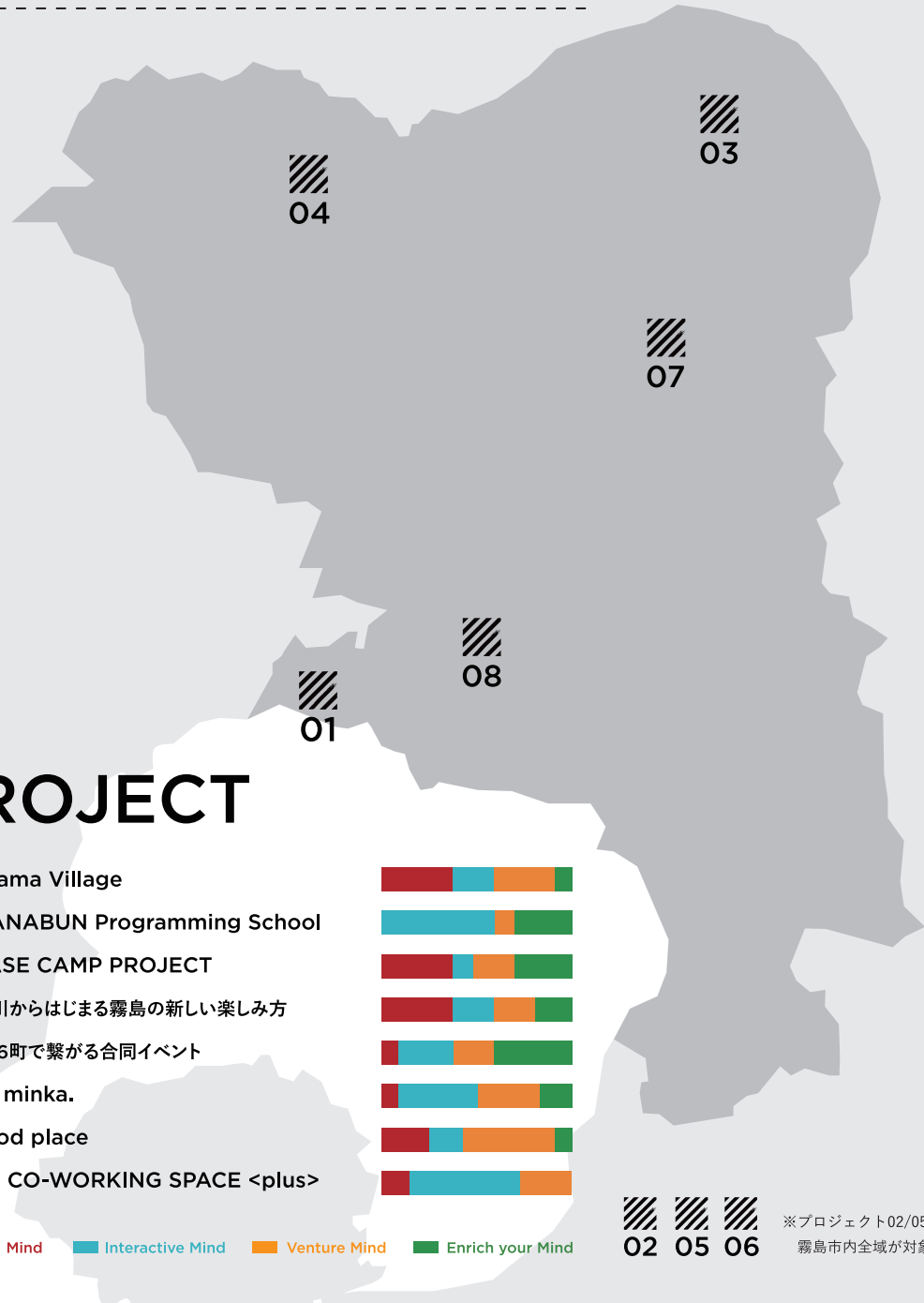
MOVING PROJECT

# 霧島を一緒につくろう！

霧島にはが  ある！今できることを  でやってみる！

LIVE KIRISHIMAを通じて、霧島市のまちに変化が起こっています。

すでに動き出しているプロジェクトをご紹介します。



## PROJECT

- 01. Obama Village
- 02. MANABUN Programming School
- 03. BASE CAMP PROJECT
- 04. 横川からはじまる霧島の新しい楽しみ方
- 05. 1市6町で繋がる合同イベント
- 06. co minka.
- 07. good place
- 08 3rd CO-WORKING SPACE <plus>

Local Mind Interactive Mind Venture Mind Enrich your Mind

02 05 06

※プロジェクト02/05/06は霧島市内全域が対象です。

# 01

PROJECT

中期～長期

隼人町小浜

## Obama Village

株式会社Obama Village  
有村 健弘さん



ロケーションの良い小浜で、  
古民家の活用や新しい中山間地域の  
在り方を一緒に考えていきたい

中山間地域のエリアリノベーションを実現することで、地方創生の新たなモデルケースを作り出したい。自分たちが魅力的なエリアを作ることによって地元を離れた若者が希望を持って帰って来たり、新しく移住や起業を志す人を増やして街づくりに貢献していきたい。



隼人町小浜地区にて事務所、店舗等の複合施設を新築し、テナントとして提供したり、チャレンジショップとしてこれから新しくビジネスを始める人への応援を行う。また、近くに民泊や賃貸住宅も新たに設けることで「働く場所」「住む場所」「遊ぶ場所」を徒歩圏内で実現させる新しいライフスタイルを提案していく。



# 02

PROJECT

初期～中期

市内全域

## MANABUN Programming School

株式会社CONAWORKS  
大西 正将さん



子ども向けの  
プログラミング教室をしながら、  
ITで働く人達が育つ土壌をつくりたい

日本全体でIT業が盛り上がっている傾向に対して、遅れを感じる霧島で底上げをし、より自由に、豊かに生きることが出来る人を霧島に増やしたい。



小中学生の子供や、プログラミングを仕事の選択肢としている高校生～大学生に向けて、プログラミングスクールを開催します。プログラミングが仕事の選択肢に入ることはもちろん、プログラミングを通じて学べるロジカルシンキングや問題解決のプロセス、ものづくりの発想力は人生の幅を広げます。



# 03

PROJECT 初期～中期 牧園町

## good place

マルマメン工房  
増田 泰博さん



アウトドアも楽しめる  
珈琲店を通して、  
霧島の豊かな自然と人をつなげたい

霧島の自然が好きでいつか住みたいを思って移住しました。まだまだ表に出ていないポテンシャルがあると思うので、BASECAMPを拠点に霧島の自然と人々を繋ぎ、ワクワクする空間をつくりたい。



アウトドアと防災の要素を含んだカフェを開き、珈琲をツールにアウトドアアクティビティの楽しさを伝え、霧島の魅力を発信していく。



# 04

PROJECT 初期～中期 横川町

## 横川からはじまる 霧島の新しい楽しみ方

一般社団法人横川kito  
白水 梨恵さん



空き家再生第一号として  
街の風景を変え、横川の情報を  
発信するメディアとして  
機能していきたい。

霧島＝温泉というイメージが強く、その他の地域資源が埋もれてしまっている現状がある。神話や自然観光、文化、産業遺産、鉄道、キャンプやカヌーなどのアウトドア・レジャーなど、定番観光以外の見どころ、楽しみ方を提案したい。



私自身の拠点である横川町を中心に、霧島が持つたくさんの地域資源(特に未だ観光に活用されていないもの)を再発掘し、誰もが楽しめる形に編集し、霧島の新しい魅力として売出していく。



# 05

PROJECT 初期～中期 市内全域

## 1市6町で繋がる 合同イベント

タグズハウス株式会社  
徳永 功一郎さん



特別な人だけではなく  
誰とでも繋がれて、  
霧島って人が温かいねって  
感じることができる街にしたい

1市6町それぞれの街が主体的に開催する事で、まずは身近な周りのヒトの繋がり、周りに在るモノ(自然、特色、文化、歴史など)の素晴らしさを改めて感じるきっかけとなればと思います。それを一緒に開催することで、霧島市全体の繋がりを深めていきたい。



自然や建物の活用の仕方を多くの人と模索しながら、霧島の面白い所を発掘していきたい。そして1市6町それぞれの色々な場所を活用する合同イベントと一緒に開催します。



# 06

PROJECT 中期～長期 市内全域

## co minka.

日永田 剛さん



みんなが利用できて  
持続可能でクリエイティブな場所  
「Co-minka. (公民館×古民家)」を  
つくりたい

霧島って何かおもしろそう!ということを発信することで市外の人にたくさん興味を持ってもらい、面白い人たちを呼び込みたい。大人ももちろん楽しむが、子どもたちの世代のためにもわくわくするような環境を作りたい。



空き家や古材を活用して大人も子どもも楽しめる空間を作る。民泊と共用スペースの提供します。





# PROJECT 07

初期

霧島町

## good place

マルマメン工房

増田 泰博さん



山も海もつながっている

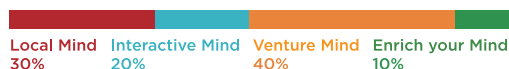
という認識が生活の中に

意識できるようなまちにしていきたい

農業を通じて今の景色や環境を守りつつ、世代を超えたつながりや市街地と中山間地域とのつながりも考えていきたい。唯一無二の場所として、これからの農業風景を残し紡ぎ、立ち寄りた場所をしたい。



マルマメン工房として農業をしながら山間部の小さいコミュニティを回しつつ、学びや食、文化を発信する場所をつくります。



# PROJECT 08

初期～中期

国分

## 3rd

CO-WORKING SPACE <plus>

株式会社PBOOKMARK

松本 一孝さん

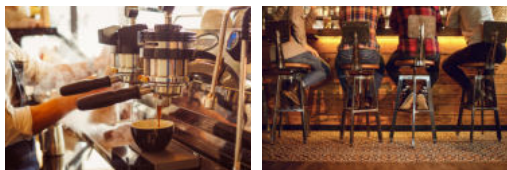
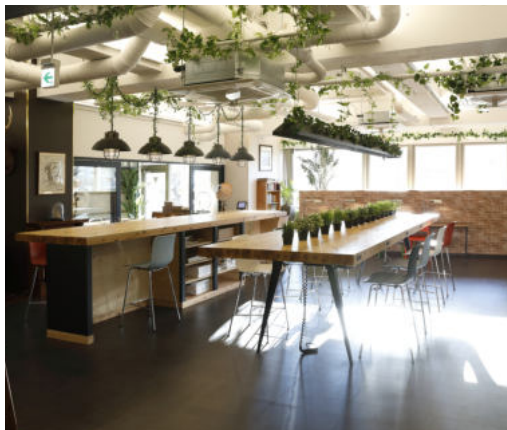


クリエイターの育成や

新しいコミュニティづくりを通して

ローカルを面白くしていきたい

ECの運営を通して培った“ディレクション”と“マネジメント”を活かしてクリエイターが育つ環境作りをしていきたいです。また「街が面白くなる事業×クリエイターの技術」で、街の面白さを最大化させたい。



インキュベートであり、クリエイターとのマッチングが促進される施設を国分の中心市街地に作りたい。併設した飲食ブースでは昼間はカフェ、夜間はバーと、ビジネスの会話が弾む空間を生み出したいです。



## 霧島の現状を知っておこう！

数字からみる、霧島市の現状と課題

20代の人口

平成18年→令和2年(15年間)



約 30% 減少

20代の人口減少が著しく、それに伴い30代及び0~4才の人口も減少傾向(全国21.1%減)。

空き店舗率

令和2年時点



24.2% 上昇

空き店舗率の上昇とともに、跡地に駐車場や空き地が散在するなど都市のスポンジ化が進行(鹿児島県平均16.6%)。

空き家

霧島市内

平成20年→平成30年(10年間)



2420戸 増加

空き家の数は年々増えており、空き家率は全国平均と県平均と比べても高く、地区別で見ると中山間地域における空き家棟数の割合が高い。  
→人口減少が進む中山間地域においてはマッチングを促す必要。

商業地地価

平成20年→平成30年(10年間)



40% 下落

商業地における地価の最高値は10年前と比べ、40%下落。  
→商業地(稼く場所)としての求心力の回復は必要不可欠。

自主財源/義務的経費

財政自立度指数

平成29年時点



0.61

財政自立度指数とは、市が直接徴する収入である自主財源(市民税、固定資産税、使用料等)を、既に支払うことが決定している義務的経費(扶助費、人件費、公債費)で除した数値

公共建築物維持更新費

約 34 億円



毎年不足

今後、必要となる維持管理や大規模改修、建替え、譲渡等への対応については、民間活力の導入を含めた柔軟な発想による管理運営が求められている。

## 霧島の本質的な都市経営課題

- 各地区的情報が集まらない(ヒトとの出会いが生まれにくい)
- コミュニティが生まれにくい(新しいコトが生まれにくい)
- 各地区的の中心エリアにおける消費活動の低下(カネが落ちない)



リノベーション事業やリノベーションまちづくりに関心がある方！何かやってみたい方！

お問い合わせ 霧島市役所 商工観光部 商工振興課 ☎0995-64-0912

より詳しい情報は霧島市のHPの「霧島リノベーションまちづくり推進ガイドライン」からご確認ください ▶ <http://www.city-kirishima.jp/shoukoushinkou/machizukuri/shokogyo/renovation.html>



# 海辺の風景

夫の転勤で県外から引越してきた我が家。霧島には小さいながらもこだわりの詰まったお店があちらこちらにあって、週末はいろいろなイベントが開催されています。「歩くのが楽しそうなまちだな」というのが霧島市への第一印象でした。ある日、家族でふらっと立ち寄ったアートイベントで、私は一人のクリエイターさんと仲良くなりました。その方は私と同じ二歳の子どもを育てるママさんで、海の近くで小さな雑貨店を営んでいるそうです。初めてお店を訪ねた時、私は霧島の海の楽しさに魅了されました。穏やかな海の向こうに桜島を眺められる砂浜。貝殻を拾い集めたり、娘と思いきり遊んだり、疲れたら木陰で休憩したり。海辺には他にもたくさんの方がいて思い思いに過ごしていました。驚いたのは、ずっと外遊びが苦手だと思っていた娘が満面の笑顔で楽しんでいました。帰宅後、拾った貝殻でネックレスを作ってあげたら大喜び！それ以来、頻りに海に出かけては貝殻アクセサリーをつくるようになりました。「うちのお店で売ってみたい？」そんな嬉しいお誘いをいただいて、今度からお店に商品を置かせていただくことに。親子で夢中になった霧島の海の魅力を、アクセサリーを通してたくさんの人に知ってもらえたらどんなに楽しいだろう。ワクワクとドキドキが入り混じった私の小さな挑戦が始まります。



# 山あいの風景

週末に差し迫った商談会に向けて、地域をあげた準備が大詰めを迎えている。アジアを中心に世界各国から参加する食品バイヤー達と霧島とをリモートで繋いで、霧島の地域や食材の魅力をプレゼンするオンライン商談会を開催するのだ。僕の地元は霧島でも特に農業が盛んな山あいのまち。代々続く農家で生まれ育った僕は、霧島の地域や食材のことを多くの人に知ってほしいと思いつつも、どうすればいいのかずっと分からずにいた。转机になったのは「霧島ガストロノミー」の存在を知ったこと。「美味しい霧島」をコンセプトに地域の魅力や食文化を世界に発信する取り組みだ。「山と海、両方の霧島らしさを詰め込んで、世界に通用する霧島ブランドをつくりたい」僕が掲げた目標を周りが応援してくれて、世にも職種も様々なプロジェクトチームが立ち上がったのは一年前。市内各地の生産者グループが試作を繰り返しながら商品開発を行い、地域の魅力や商品に込めた想いをデザイナーが形にする。霧島産食材を海外へ販売する地元商社の若手メンバーとは何度も一緒に海外へ足を運んだ…。七十歳を超えた世代から二十代まで、それぞれの得意分野を持ち寄りながら走ってきた一年間。「霧島の山間部から世界を相手に勝負する」とてもなく大きな目標のように感じていた未来の実現が、もう目の前に迫ってきている。



# story...

## 数年後の霧島市

## 街なかの風景



# 霧島の未来を想像してみよう

あなたとつくる

近い将来どんな暮らし方をしたいですか？霧島をどんな街にしたいですか？  
数年後の霧島の風景を切り取ってみました。



僕は子どものころからわりと要領がよくて、受験も第一志望だった東京の大学に進むことができた。サークルを立ち上げたリ、バイトでリーダーを任せてもらったりして、自分で言うのもなんだか周りからは一目置かれるようなタイプ。就職活動でもそこそこの企業から内定をもらった。正直、満員電車は嫌だし、妥協した感はある。でも良い給料もあって安泰な生活を送るのが「勝ち組」ってやつなんだろう。そんな僕の思い込みは意外すぎる場所で打ち砕かれることになる。お盆にあわせて霧島の実家に帰省した僕は、地元の友達に連れられてとあるトークイベントに参加したんだ。着いて早々驚いた。会場は野外。街角のちょっとした芝生広場が、夕暮れの中煌々といくつものライトで照らされていて、そこにはたくさんの方が集まっていた。登壇者は霧島で暮らす地元の人たち。会社員仲間や音楽やアートのイベントを主催する男性。東京と霧島で二拠点生活を送るWEBエンジニアの女性はどう見てもまだ二十代。毎朝釣りをしてから出勤し、休日は家族でアウトドアを楽しむ三十代は、霧島産食材を海外で販売しているらしい…目を輝かせながら自分とまちの未来を堂々と語る彼らを見て、僕は「悔しい」と思った。田舎だと決めつけてきた霧島に、こんな大人たちがいたなんて。「…「勝ち組」の人生ってなんだ？そこにいる自分は幸せなのか？」子どものころに思い描いた将来の自分はどんな姿をしていたらうか。会場からの帰り道、ぼーっと夜空を見上げながら、子どものころの自分自身に想いを馳せる。もしかしたら、心の奥底ですっと探し求めていた未来は、すぐ足元にあるのかもしれない。