



2021.1.17-1.23



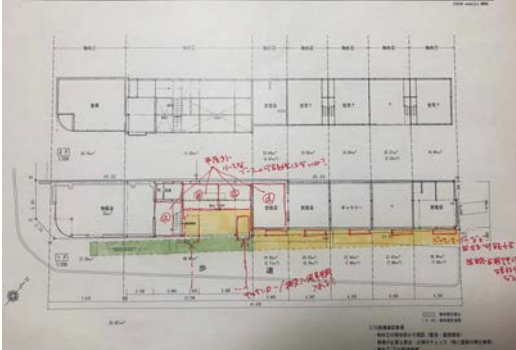
2021.1.25

# 仕事と暮らしの多様性



## 2020- 坂下町エリアリノベーション プロジェクト「サカサカ」

[坂下]サカサカP 改修図 1/200



|      |       |               |        |       |        |         |
|------|-------|---------------|--------|-------|--------|---------|
| 1953 |       |               |        | 小林製靴  |        |         |
| 1961 | 舟木洋服店 | ポーラ化粧品店高岡営業所  | 立花耐酸機器 | 小林製靴店 | 加藤精肉店  | 柳川食品店   |
| 1970 | 舟木洋服店 | ポーラ化粧品店       | 桔梗     | 小林製靴  | 加藤ミート  | 天柳      |
| 1975 | 舟木洋服店 | ポーラ化粧品店高岡営業所  | 桔梗食堂   | 小林製靴  | 雲上食堂   | 天柳食堂    |
| 1980 | 舟木洋服店 | 喫茶横笛          | 桔梗食堂   | 小林靴店  | 雲上(料理) | さこう(料理) |
| 1990 |       | 舟木洋服店         | 八面鳥    | 空き家   | 禅味料理雲上 | さこう     |
| 1995 |       | 舟木洋服店         | 八面鳥    | 智     | 雲上     | さこう     |
| 2000 |       | ヘアスタジオオープンコップ | 八面鳥    | 居酒屋智  | 禅味料理雲上 | さこう     |
| 2010 |       |               |        |       |        |         |

### ■計画概要

|      |                        |
|------|------------------------|
| 計画名称 | 仮称)坂下町エリアリノベーションプロジェクト |
| 建物名称 | サカサカ                   |
| 所在地  | 富山県高岡市坂下町 86-1         |
| 事業主体 | 株式会社つつつ                |
| 建物構造 | 木造瓦葺二階建                |
| 延床面積 | 約 463 m <sup>2</sup>   |

### ■協力者一覧

| 担当           | 事業者   | 代表者・担当者      |
|--------------|---|--------------|
| 発起人・事業主      | たかまち鑑定法人(株)                                     | 服部恵子         |
| 企画・管理・運営     | (株)つつつ  | 服部恵子・清水悟・山本響 |
|              | (有)酢谷不動産  | 清水悟          |
| リノベーション設計・監理 | <small>住まい・まちづくりデザインワークス</small><br>LLC S M D W | 野田明宏         |
| リノベーション施工・監理 | 株式会社スタジオオオスガ                                    | 大菅洋介         |
| チームビルディング    | 東京工業大学 環境・社会理工学院                                | 真野洋介         |
| 企画サポート       | ノツミ木  |              |
| 企画サポート       | cotocoto  |              |

チームビルディングから事業の組み立てへ



2021.6.13,16 テナント募集説明会



テナント募集中

「サカサカ」2021秋 NEW OPEN!

**坂下町の長屋が生まれ変わります**

空き家になっていた万葉線「坂下町」電停前の長屋を再生して、新しい場所が生まれます。  
みんなで集い、作り、繋ぐ場所へ。コンパクトな間取りで賃料を抑えています。  
あなたも、一緒にお店を始めませんか？

万葉線「坂下町」電停の目の前にあります！



**Point**

1. 万葉線の坂下町駅が目の前に！
2. レトロで統一感のある外観
3. 皆でつくる、始められる！

「自分のお店や拠点を持たい」  
「誰かと一緒にこのエリアで何か始めてみたい」  
という方におすすめです！

**Map**



**サカサカとは？**

「こんな素敵なお店ができたんだ」と思ってもらえるエリア

坂下町にある空き家になっていた長屋が生まれ変わります。その名も「サカサカ」。小さなお店が集う商店街のような施設。屋根付きのアウトドアリビングもあります。

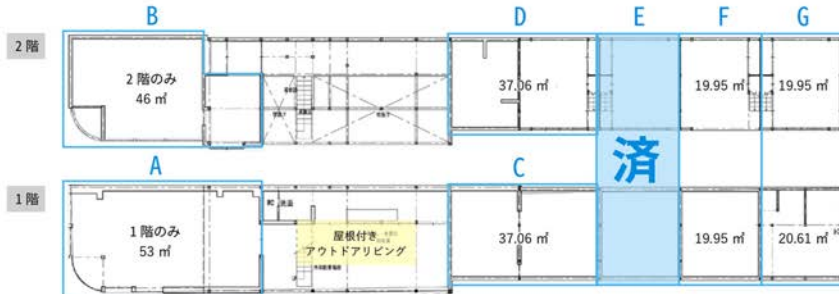
SHIOTANI BUILDING

## 物件概要

建物名 サカサカ  
 所在地 富山県高岡市坂下町 86-1  
 交通 万葉線「坂下町」電停前  
 構造 木造瓦葺2階建  
 建築年 S15~38年  
 共有部 お客様用駐車場あり



## 物件詳細



|     | A        | B        | C        | D       | F        | G        |
|-----|----------|----------|----------|---------|----------|----------|
| 賃料  | ¥80,000  | ¥55,000  | ¥55,000  | ¥43,000 | ¥50,000  | ¥60,000  |
| 敷金  | ¥160,000 | ¥110,000 | ¥110,000 | ¥86,000 | ¥100,000 | ¥120,000 |
| 礼金  | ¥80,000  | ¥55,000  | ¥55,000  | ¥43,000 | ¥50,000  | ¥60,000  |
| 共益費 | ¥4,000   | ¥3,000   | ¥3,000   | ¥3,000  | ¥3,000   | ¥3,000   |

入居を検討したい方、  
興味をお持ちの方のご参加  
お待ちしております。

### テナント募集説明会

■日程  
 第1回 6/13 (日) 13:00~  
 第2回 6/16 (水) 13:00~  
 ※内容は再日同じになっております。  
 ※第3回も開催予定です。日程はSNSにて告知します。

■場所  
 坂下町公民館 (高岡市坂下町 44-1)

■内容  
 ・施設の説明  
 ・募集について  
 ・物件の見学

■お申し込み方法  
 facebookのイベントページより  
 参加ご予約ください。  
 または酢谷不動産までお電話ください。

イベントページは  
こちら



■主催  
 有限会社酢谷不動産、株式会社つつつ

今後DIYイベント等も開催予定。SNSをチェックしてね!

お問合せ 有限会社 酢谷不動産 TEL 0766-25-3609

SNS SNSにて随時最新情報を  
公開しています

instagram  
 @sakasaka\_202111



facebook  
 @sakasaka\_202111



歴史的市街地を核とした中心市街地の再構築



| 計画名/事業名                            | 計画の方針や目標/制度の目的   | 本事業に関する具体的な取り組み  |
|------------------------------------|--|--|
| 文化財課<br>重要伝統的建造物群保存地区保存活用計画(H15年~) | ・地区住民と市民による保存地区の保存と活用に関する創意と意欲の醸成<br>・地区住民と市民が核となり、多様な主体が一体となった総合的、能動的な取り組み<br>・歴史的風致の保存、継承、積極的な活用による、快適な住空間の創設、地域経済や地域社会の活性化、地域の伝承文化の保存と振興、地域のアイデンティティの確立 | ・伝統的建造物の修理事業<br>・非伝統的建造物の修理事業<br>・伝統的建造物への借家による入居補助<br>・固定資産税の軽減   |
| 建築住宅課<br>まちなか居住支援事業(H19年4月~)       | ・まちなかにおける人口対策、コミュニティの再生、中心市街地等の活性化をテーマとしたまちなかの活性化  | ・まちなかでの住宅取得に係る費用補助(住宅の購入/隣地の土地購入/隣接建物の売却等)<br>・耐震改修に伴うリフォームの費用補助<br>・共同住宅や優良賃貸住宅の建設費用補助<br>・U/I/Tターの移住者や子育て世代、3世代同居世帯の居住支援(中古物件購入/リフォーム)   |
| 都市計画課<br>歴史的風致維持向上計画(H23年6月~)      | ・歴史的風致に息づく歴史と伝統を反映した工芸技術及び地域固有の祭礼・年中行事の継承と育成<br>・歴史的風致の核となる歴史的建造物の積極的な保存と活用<br>・歴史的風致を形成する歴史的な町並みの保全と周辺環境の調和   | ・歴史的風致の核となる歴史的建造物や交通施設の整備に関する事業<br>・歴史的風致を形成する歴史的な町並み保全や道路等の整備に関する事業(電柱の地中化/街溝の整備/カラー舗装等)<br>・歴史的風致に息づく工芸技術や祭礼・年中行事の保存継承に関する事業(工房の開設支援等)<br>・その他、高岡の歴史的風致の維持及び向上に寄与する事業(イベント支援等) |

**①住まい・暮らしに結びつきにくい**  
**②エリアでの取り組みが弱い**

| 高岡市 | 計画/事業/条例名称   | 社会資本整備<br>都市集約 | 住環境の<br>整備・創出 | 商業環境<br>の整備 | 歴史的資源<br>の保全 | 市民・民間<br>事業創出 | 土地・不動産<br>の環境整備 |
|-----|--|----------------|---------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|
|     | 伝統的建造物群保存地区保存活用計画/H15-まちなか居住推進総合事業/H19-  |                | ②             |             | ①            |               |                 |
|     | 歴史的風致維持向上計画/H23-32<br>「歴史と伝統を活かした住まいまちづくり/H29-32」<br>→街なみ環境整備事業  |                |               |             | ③③           |               |                 |
|     | 社会資本総合整備計画<br>「まちなかの環境改善による防災性の向上/H26-30」<br>→博労地区まちづくり、暮らし・にぎわい再生事業<br>「だれもが住み続けたい住まいと住環境の創造/H27-31」<br>→空き家再生等推進事業 | ④④             | ④④            | ④④          |              |               |                 |
|     | 山町筋まちづくり計画(H28-)   | ⑤⑤             | ⑤⑤            |             | ⑥⑥           | ⑥⑥            | ⑥⑥              |
|     | 中心市街地活性化基本計画(H29-34)   | ⑦⑦             | ⑦⑦            |             |              |               |                 |
|     | リノベーションスクール(H29-)  |                |               |             |              |               | ⑧⑧              |

|  |  |  |
|--|--|--|
| 都市計画課<br>社会資本総合整備計画<br>「まちなかの環境改善による防災性の向上」<br>(H26年~H30年)   | ・歴史的な都市空間を継承しつつ、住民が安心・安全に住み続けられる災害に強いまちづくりの実施<br>・木造密集住宅地区では、住民主体による燃えにくさ・逃げやすさの向上を図るまちづくり、商業地区では、老朽建物の建替えの促進や道の整備を進めるまちづくり<br>・修復型のまちづくりによる防災性の向上 | ・暮らし・にぎわい再生事業(市街地再開発/駅前広場整備)<br>・駅前ビル跡地広場整備事業<br>・まちなか住宅市街地総合整備事業(博労地区まちづくり)<br>・地籍調査事業  |
| 都市計画課<br>社会資本総合整備計画<br>「だれもが住み続けたい住まいと住環境の創造」<br>(H27年~H31年) | ・良質な住宅資産の形成<br>・居住の安定(住宅セーフティネット)の確保<br>・良好な住環境と住文化の形成<br>・連携・協働の住まいづくり  | ・住宅地区改良事業<br>(空き家の活用/老朽化空き家の除却/空き家実態調査)<br>・まちなか居住支援事業(優良共同住宅の供給促進)  |
| 商業雇用課<br>山町筋まちづくり計画<br>(H28年~)                               | ・空き家の再生と賑わいづくり<br>・地域コミュニティの活性化と地域文化の継承  | ・伝統的町家の再生事業(町民文化交差点の整備/伝統的建造物の修理)<br>・町家文化情報発信事業<br>・賑わい創出事業(テナント運営/交流イベントの企画運営/情報発信)  |
| 商業雇用課<br>第三期中都市市街地活性化基本計画<br>(H29年4月~H34年3月)                 | ・交流人口の拡大(行き交う人で賑わうまち)<br>・まちなか居住と生活サービス・事業創出機能の充実(住む人、働く人で賑わうまち)   | ・市街地の整備改善のための事業(市街地再開発/駅前広場整備/都市計画道路整備/伝建地区保存修理事業等)<br>・都市福祉施設を整備する事業(シルバーショップ運営/既存公共施設運営等)<br>・居住環境向上のための事業(建物修繕/まちなか住宅取得支援/空き家対策等)<br>・経済活力の向上のための事業(中心市街地や観光地における開業支援/文化・産業・観光振興に関するイベント開催/市外への情報発信/赤レンガの銀行活用等) |
| 商業雇用課<br>リノベーションまちづくり事業<br>(H29年~)                           | ・遊休資産や未利用・定未利用を活用した再生を通じた地域の活性化  | ・自立経営の手法を学ぶイベントの企画運営(リノベーションスクール)  |

## 中心市街地における行政施策

### ■まちの再構築：居住地の多様化に向けた展開

複合的な住環境形成を進めるために、現在は都市計画、建築政策、都市経営、商業雇用等に分かれて実施されている各施策を現場ベースで統合し、公民連携手法等によって横断的に展開させる

#### ①高岡の歴史的環境を活かした複合的居住スタイルの提示

住まい+仕事場・店舗(学生・クリエイター・起業家等)  
近隣居住(職場近くに住める/親・子の近くに住める)

#### ②ストック活用による住宅多様化

狭小間口の空き地や非文化財の歴史的建物、空きビル等の活用

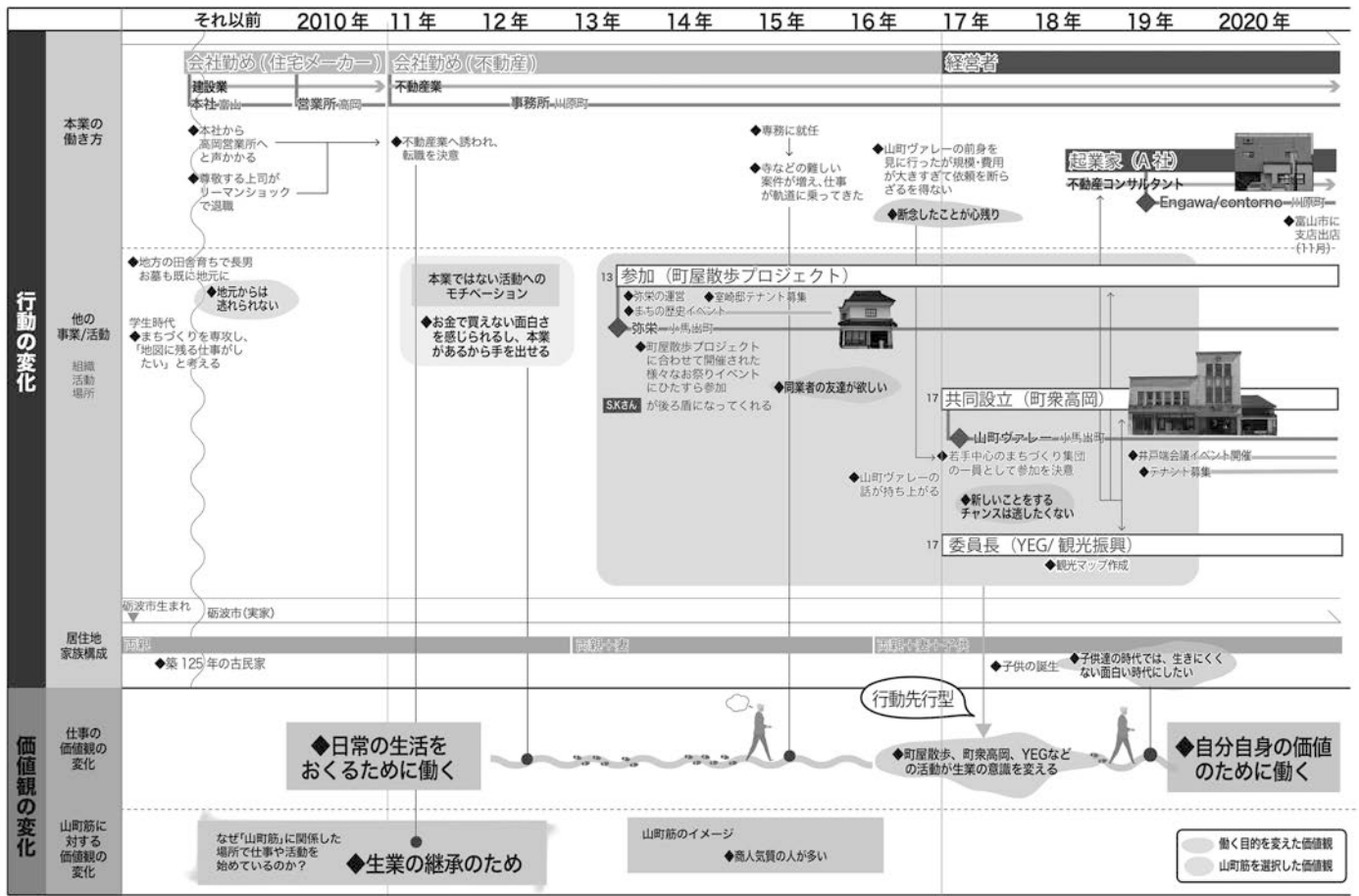
#### ③空き家バンクと創業支援、移住・定住支援の連動化

#### ④住宅以外の「場所」ビジネス活性化

ワークスペース/レンタルスペース  
活動場所・居場所/中長期滞在型プロジェクト

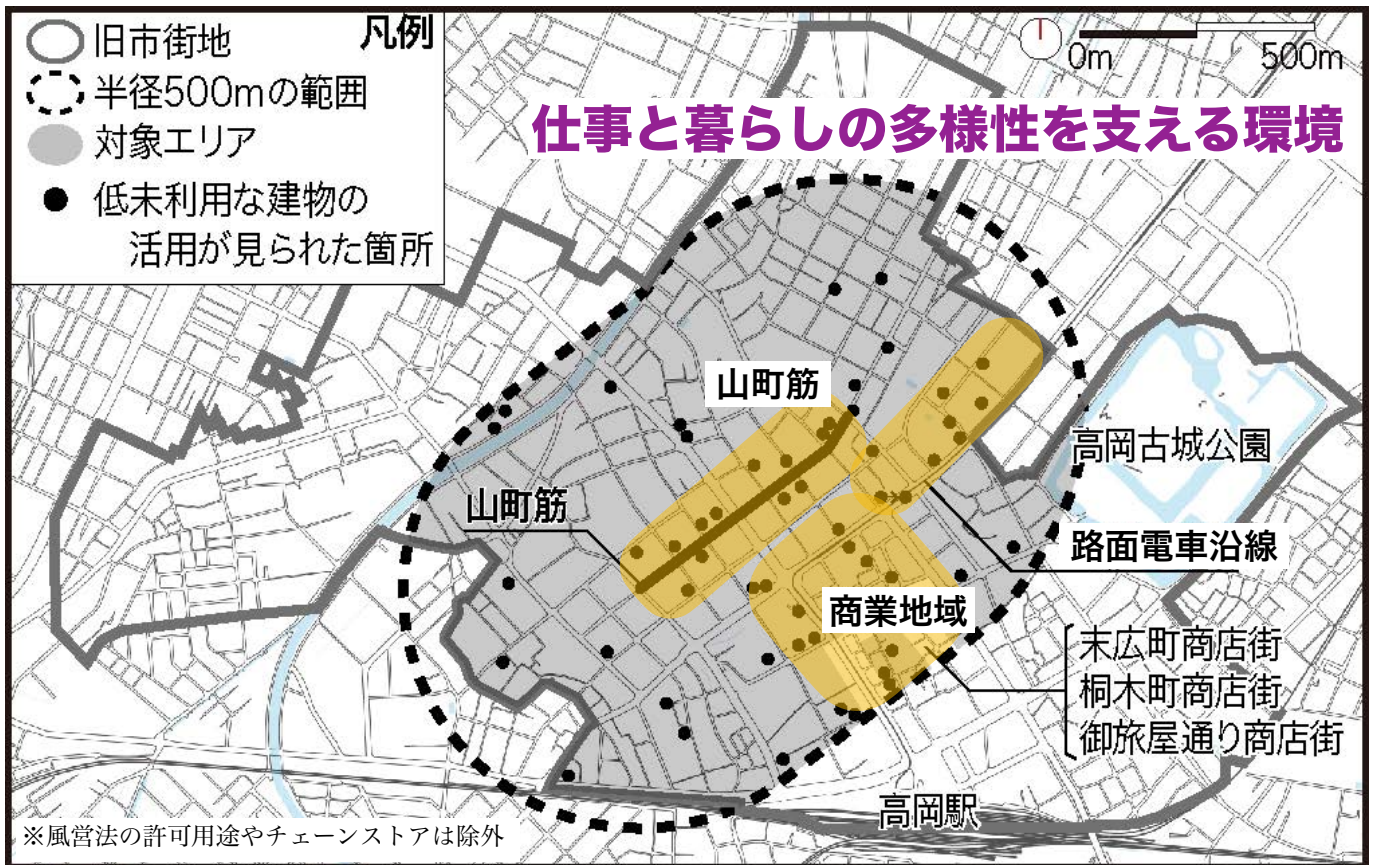
※各計画書や事業パンフレットより作成



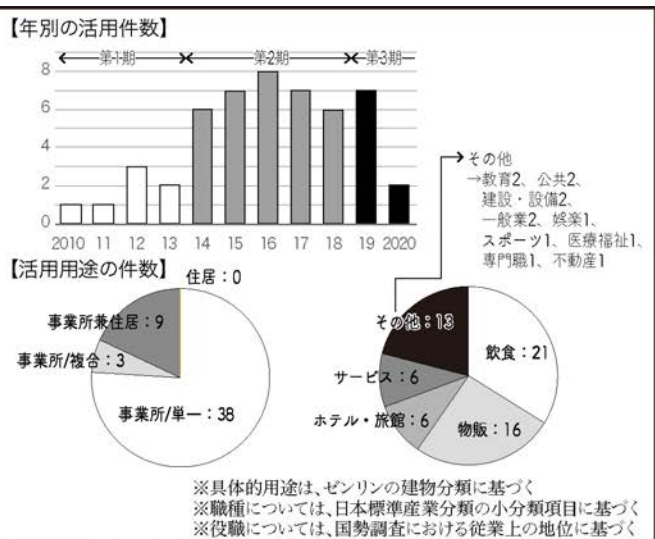
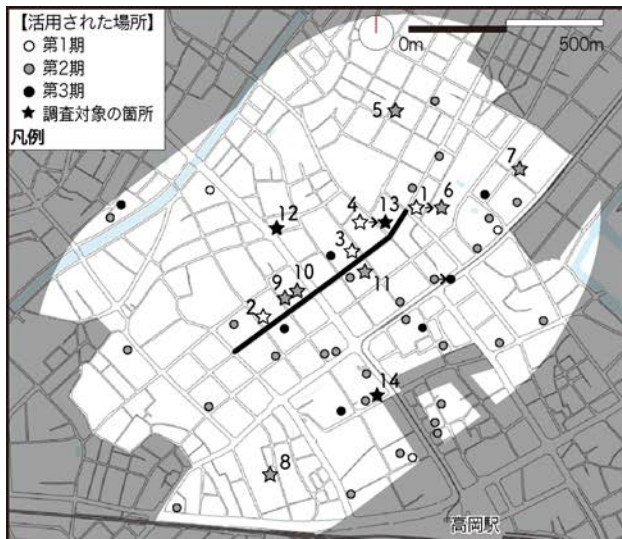


## ライフシフトと不動産活用





**独自のエリア：歴史的な通り（山町筋）を中心に半径500mの範囲**  
**→低未利用から居住以外の用途へ活用：55件（うち5件は建替）**



| 活用された建物の概要 |                   |        |        |       | ヒアリング対象者概要 |       |      |            |    |     |             |      |            |       |       |
|------------|-------------------|--------|--------|-------|------------|-------|------|------------|----|-----|-------------|------|------------|-------|-------|
| 活用用途       | 用途構成              | 具体的用途  | 従前用途   |       | 活用年        | 建物構造  | 階数   | 対象者        | 性別 | 年齢  | 職種          | 役職   | 建物活用への関与関係 |       |       |
|            |                   |        | 用途構成   | 具体的用途 |            |       |      |            |    |     |             |      | 店舗経営       | 事務所経営 | 不動産経営 |
| 1 事業所単一    | サービス              | （観光案内） | 事業所単一  | 物販    | 2011       | 土蔵造   | 2階   | A          | 男  | 40代 | ガス業         | 自営業主 |            |       | ●     |
|            |                   |        |        |       |            |       |      | B          | 男  | 50代 | その他機械器具卸売業  | 自営業主 |            |       | ●     |
|            |                   |        |        |       |            |       |      | C          | 男  | 30代 | 不動産仲介業      | 役員   |            |       | ●     |
|            |                   |        |        |       |            |       |      | D          | 男  | 40代 | 土木建築サービス業   | 自営業主 |            |       | ●     |
| 2 事業所単一    | 専門職（不動産）          |        | 事業所単一  | 金融・保険 | 2012       | 鉄骨造   | 2階   | E          | 女  | 40代 | その他の専門サービス業 | 自営業主 |            | ●     |       |
| 3 事業所単一    | 一般業（計量）           |        | 事業所単一  | 金融・保険 | 2012       | 鉄骨造   | 2階   | B          |    |     |             |      |            | ●     |       |
| 4 事業所単一    | 物販（日用雑貨）          |        | 事業所単一  | 物販    | 2012       | 土蔵造   | 2階   | F          | 男  | 40代 | デザイン業       | 自営業主 | ●          |       |       |
| 5 事業所単一    | 一般業（工場）           |        | 事業所単一  | 一般業   | 2014       | 鉄骨造   | 3階   | G          | 男  | 30代 | 金物製造業       | 自営業主 |            | ●     |       |
| 6 事業所単一    | 飲食                |        | 事業所単一  | サービス  | 2014       | 土蔵造   | 2階   | H          | 女  | 30代 | 喫茶店         | 自営業主 | ●          |       |       |
| 7 事業所単一    | ホテル・旅館            |        | 住居     |       | 2014       | 木/土蔵造 | 2階   | E          |    |     |             |      | ●          |       |       |
| 8 事業所単一    | 一般業（デザイン）         |        | 事業所単一  | サービス  | 2015       | RC造   | 2階   | I          | 男  | 30代 | デザイン業       | 自営業主 |            | ●     |       |
| 9 事業所単一    | 物販（食品）            |        | 事業所兼住居 | 医療・福祉 | 2016       | RC造   | 3階   | J          | 男  | 30代 | 菓子・パン小売業    | 自営業主 | ●          |       |       |
| 10 事業所複合   | スポーツ/娯楽など         |        | 事業所単一  | 物販    | 2017       | RC造   | 4階   | K          | 女  | 40代 | 不動産賃貸業      | 役員   |            |       | ●     |
| 11 事業所複合   | 飲食/物販など           |        | 事業所兼住居 | 物販    | 2017       | 木/土蔵造 | 2/3階 | ABCDE<br>L | 男  | 40代 | 建築リフォーム工事業  | 自営業主 | ●          |       |       |
| 12 事業所複合   | ホテル・旅館<br>/物販（食品） |        | 事業所兼住居 | 医療・福祉 | 2019       | 鉄骨造   | 2階   | C          |    |     |             |      | ●          | ●     | ●     |
| 13 事業所単一   | 物販（日用雑貨）          |        | 事業所単一  | 物販    | 2019       | 土蔵造   | 2階   | M          | 男  | 40代 | その他什器卸売業    | 自営業主 | ●          |       |       |
| 14 事業所単一   | ホテル・旅館            |        | 事業所兼住居 | 物販    | 2019       | 鉄骨造   | 2階   | N          | 男  | 20代 | 簡易宿所        | 自営業主 |            |       |       |