“現代版家守”事業で中心市街地の再生を図る

――そうかリノベーションまちづくり（埼玉県草加市）

埼玉県草加市は、賑わいを失った草加駅東口周辺中心市街地の再生に向けて「そうかリノベーションまちづくり」を推進している。民間主導の公民連携によって空き店舗など遊休不動産の利活用を図り、新たなコンテンツとビジネスを創出して地域を活気づける取り組みだ。リノベーションスクールを開催したところ、提案が事業化されて野菜とお酒のバルが開業するなど、早くも成果が現れている。

全国から受講生が参加して開催した「第1回リノベーションスクール@そうか」。

中心市街地の再生に着手

日光街道の宿場町として栄えた草加市は、東京に隣接するアクセスの良さから高度経済成長期以降、住宅都市として急成長した。東武伊勢崎線草加駅東口の旧日光街道沿道（旧町地区）には商店街が形成され、多くの買い物客で賑わった。だが、近隣の大型商業施設開業に伴って客足は途絶え、中心市街地は衰退した。

そのため市は、2013年に「草加駅東口周辺にぎわい創出調査」を実施し、翌14年には庁内調整会議を設置して「にぎわい創出基本計画」策定に向けた検討を行った。

「旧町地区は草加市の都市核に位置づけられていたが、商業とコミュニティの機能が著しく低下し、寝に帰るだけのまちになっていた。調査等によって、地域資源を活用して人が集うコンテンツをいかに創出するかという課題が明確になり、計画策定よりも実事業を求める関係者の声が強いことを認識した」と産業振興課長の高橋浩志郎さんは振り返る。

そこで着目したのが、北九州市などで進められていた「リノベーションまちづくり」である。15年度に草加駅周辺市街地活性化事業として、「そうかリノベーションまちづくり」を開始した。

オープンな委員会で検討

リノベーションまちづくりとは、民間自立型まちづくり会社（家守会社）による遊休不動産の利活用で都市型産業の創出と集積を図り、コミュニティの活性化とまちの再生を実現する試み。地域資源を活かし、できる限り行政の補助金に頼らず、民間主導の公民連携で取り組むのが特徴だ。実施に当たっては、リノベーションまちづくりの先導者である㈱アフタヌーンソサエティ代表取締役の清水義次さんを総合プロデューサーとして招き、その手法を学びながら進めることにした。

15年6月のキック・オフ・ミーティング後、9月に「そうかリノベーションまちづくり構想検討委員会」を設置し、目標や将来の方向性を明確化する構想の検討を開始した。同時に、2日間の「そうか 実践！家守塾」を開催して、リノベーション事業を通じてまちの課題解決役を担う〝現代版家守〟になるための講座

とグループワークを行った。

委員会は、清水さんを委員長に、大学教授、地元不動産会社や建築設計事務所、企業の代表、起業家、副市長・部長級職員の計19人の委員で構成し、7回の委員会を開催した。

「委員会ではワークショップも交えて、傍聴した市民から意見を聞いて構想に落とし込むなど、オープンな形で進めた。毎回70～80人の傍聴者があり、関心の高さと事業への期待を感じた。一方、家守塾は志ある担い手の発掘もねらいに実施した企画で、19人が参加した」と髙橋さん。

担い手の発掘に努める

翌16年度は、構想の検討と並行して、事業化へ向けてアクションを起こす人を見出す実践的な取り組みを開始した。

まず、6月に「まちのトレジャーハンティング@そうか」を開催。36人が参加し、まち歩きで新たなお宝を発掘して報告会を行った。8月からは「まちの学校」を開催。1回目は気軽に集まれる飲食店やカフェの経営を通じて地域活性化に取り組む実践者を、2回目は不動産を活用したまちづくりを進める不動産オーナーなどを、それぞれ講師に招いたトークショーと意見交換会を行った。

さらに11月には、「第1回リノベーションスクール@そうか」を実施。担い手の発掘と育成、遊休不動産の発掘、事業化へのきっかけとリノベーションまちづくりの実践を目的に、草加で事業化の意志のある受講生を全国から募集して3日間の日程で開催した。24人が参加し、旧町地区の遊休不動産3物件を対象に三つのユ

家守事業を支えるのは「志とソロバン」

㈱アフタヌーンソサエティ代表取締役

清水義次さんに聞く

しみず・よしつぐ　1949年生まれ。東京大学工学部卒業。全国各地で都市・地域再生や家守事業などをプロデュース。一般社団法人公民連携事業機構代表理事、草加市のそうかリノベーションまちづくり総合プロデューサーも務める。

――リノベーションのまちづくりに取り組んだ経緯は？

空きビルが多数発生していた東京・東神田の繊維問屋街で2002年に取り組んだのが始まり。行政の補助金に頼らず、民間自らの力でクリエイティブ系の事業者を呼び込んでまちの再生を図った。その結果、クリエイターやデザイナーなどのオフィス、アートギャラリー、カフェやレストランなどが開設されて、賑わいが生まれた。だが、まちが勝手に動き出し、まちづくりの理念が共有されずに方向性を見失う課題も生まれた。

その成果と課題を踏まえて取り組んだのが、北九州市の「小倉家守構想」だ。衰退していた小倉駅周辺の中心市街地の活性化に向け、遊休不動産や公共空間を活用して都市型産業の集積とコミュニティ再生を図りたいという北九州市の要望を受けて、10年度から開始した。市と民間で構想づくりを進め、事業は民間主導で行う公民連携のまちづくりだ。

――具体的な取り組み内容は？

「家守」とは、土地・建物と店子（借家人）を管理していた江戸時代の長屋の大家さんのこと。その「現代版家守」を復活させ、空きビルをオフィスに転用して起業家などに貸し、新たな賑わいを創出する試みだ。行政と連携したのが東神田との違いで、構想づくりでは事業を担える実行力のある人を委員にした。中でも、志のある不動産オーナーに加わってもらったのが奏功し、構想実現の推進力となった。不動産オーナー自らリノベーションの投資を行ったことでプロジェクトが動き出し、構想を発表した3か月後には空きビルをリノベーションした第1号の施設がオープンした。

また、構想を動かすエンジンとしてリノベーションスクールを開催したのも特徴だ。参加者が遊休物件の活用策を所有者に提案するワークショップによって、新たな事業が次々と生まれた。

――その手法を取り入れた草加のまちづくりの手応えは？

草加は東京のベッドタウンとして成長したが、リノベーションのまちづくりの大きな力となったのは起業意欲を持った子育て世代の女性だ。また、都市型農業を活用した面白いビジネスも生まれた。潜在資源を見出して中心街再生に結びつけたことで様々な動きが芽生え、家守会社が立ち上がっている。人と人、世代と世代がつながり、都市型コミュニティが生まれているのも大きな成果だ。

次のステップは、パブリックマインドを持った企業といかに手を組むかだ。地域の金融機関が果たす役割も大きい。「志とソロバン」が家守ビジネスの支柱であり、適正な利益を上げる仕組みがなければ事業の継続は難しい。さらに自治体も、地域最大の不動産オーナーとの認識を持って有効活用を常に考えていく必要がある。

リノベーションによる地域再生は、地に足を着けて一段ずつ積み上げていく他に成果を出す道はない。草加の取り組みが、全国ベッドタウンの中心市街地活性化モデルになることを期待している。

ニットに分かれてユニットマスター（実践指導者）等の助言などの下で具体的な利活用の事業計画を検討。公開プレゼンテーションの場で、不動産オーナーに事業を提案した。

16年度までリノベーションまちづくりを担当した産業振興課係長の夢田章吾さんは、「担い手となる参加者の募集には、ホームページやフェイスブックを活用。また、委員会や各イベントの後に懇親会を開いてコミュニケーションを深め、人の輪を広げた。スクールには創業意欲の高い20代～40代が参加し、人と人がつながって事業が動き出した。まちの一番の資源は人であることを再認識した」と手応えを話す。

まちの新たなお宝の発掘を目的に実施した「まちのトレジャーハンティング@そうか」。

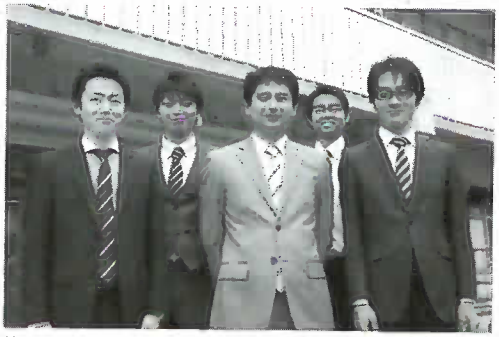
中心街をモデルに開始

今年1月には、「そうかリノベーションまちづくり構想」を策定した。構想では、草加のまちの現状と課題を踏まえた上で、目指す未来のカタチを示し、実現のためのプロセスと実施体制などを記載した。

具体的には、民間と公共の不動産オーナーが遊休不動産を提供し、家守会社が民間自立型事業を企画・運営して構想を具現化し、ビジネスの実施主体となる事業オーナーが遊休不動産でコンテンツを創出する。民間組織としてそうかリノベーションまちづくり協議会を設置し、市と両輪で家守会社などを支援。市は資金調達の支援や規制緩和など民間が事業を進めやすい環境整備に取り組むことなどを明記している。

そうかリノベーションまちづくりは、モデル地域として旧町地区で推進。次のステップで市内の他エリアに広げて市内全域の活性化を図り、さらには東武伊勢崎線沿線の都市へ波及させていくとしている。

また、リノベーションまちづくりは基本的に民間が主導し、市町村と連携して進めていくが、都道府県の役割も重要だという。高橋さんは、「県内市町村職員対象のリノベーションまちづくりの学びの場の提供や情報の提供・共有、ともに規制緩和への知恵を絞ることなど、担うべき役割は少なくない」と指摘する。


リノベーションまちづくりに取り組む産業振興課主事の福嶋祐樹さんと安高昌輝さん、課長の髙橋浩志郎さん、係長の夢田章吾さんと小林賢太朗さん（左から）。

対象案件が事業化

リノベーションまちづくりに着手して2年間で成果も出始めている。不動産オーナーや創業者自らの手により、空き店舗や倉庫、蔵を活用したレンタルキッチンやグリルバー、カフェが3店開業。今年3月には、リノベーションスクールの対象案件の事業化が実現し、地場野菜を使った洋風総菜を提供するバル（酒場）の「スバル」がオープンした。他の2案件の事業化も進められており、家守会社もユニットを母体に3社立ち上がっている。

今後、遊休不動産を利活用した店舗やオフィスが広がれば、旧町地区は活気を取り戻すと市では期待を寄せている。その場合のカギは、不動産オーナーからいかに遊休不動産を提供してもらうかだという。

今年度から担当となった係長の小林賢太朗さんは、「民間主導で動き出したが、対象物件の発掘には苦心している。不動産オーナーや創業希望者、市民への継続的なPR・啓発が必要だと感じている。経済効果が現れるには時間がかかると思うが、地道に取り組んでいきたい」と抱負を語る。市は今年度、4件の物件でリノベーションスクールを行っていく予定だ。（取材・文／吉田直幸）

リノベーションスクール対象案件の事業化第1号となった「スバル」。