

そうか リノベーション まちづくり レポート

番外編

経営の力がまちを変える！
ビジネスの手法で草加のまちをリノベーション

遊休不動産を活用したビジネスを展開

リノベーションまちづくりで草加を再生

近年、草加駅東口周辺で遊休不動産を活用した新たな事業が次々と展開されています。空き家や空き店舗を生かしリノベーションすることで、初期投資を抑え、より速く事業展開できます。これらの取り組みは若手経営者の「やりたい」という思いや自由な発想力で、地域に根付いた事業が誕生しています。

若手の個人事業主や

民間のまちづくり会社が事業を展開

草加駅東口周辺を中心としたエリアでは、若手の個人事業主や創業者等を支援または自ら事業を起す民間のまちづくり会社が、遊休不動産を活用し、地域の課題の解決につながる新しい事業を展開しています。具体的には、地場産野菜を使った洋風おばんざいを提供するバル「野菜とお酒のバル スバル」、料理をキーコンテンツとして地域間・世代間で交流できる「キッチンスタジオ アオイエ」、地域のコミュニティの場として楽しめる洋食店「アターブル」やコーヒー店「eoma coffee」さらには八幡町では利用者同士で子どもを見守りながら仕事ができる「シェアアトリエつなぐば」が開業しています。また、市の公募型プロポーザルにより選定された(株)奏草舎が公共用地を借り上げ、飲食店を併設したコミュニティパーク「soso park」(上写真)をオープンしました。

まちの価値の向上につながる取り組み

空き家や空き店舗、空き地などの遊休不動産をリノベーションの手法によって活用し、まちを活性化させていく取り組みを、「リノベーションまちづくり」として草加市が推進しており、事業は民間主導で進められます。

市は民間の人たちがまちに必要なビジネスを興し、まちを変えていくことを支援します。

遊休不動産の再生により、新たな産業を生み、雇用を創出するだけでなく、コミュニティの形成やエリア価値の向上につなげていこうとするものです。商業施設などを建てる従来のまちづくりと比べて、今ある空き家や空き店舗を改修して活用するため、初期投資を抑えることができる上、スピードが速く、収益性が高いのが特徴です。

草加市の地域課題の解決のために

草加市では平成25年に「草加駅東口周辺にぎわい創出調査」を実施しました。調査からは草加駅周辺は、「個性や都市空間の魅力に欠ける」「地区内の消費は伸び悩んでいる」「住民間の交流が不足し、地域コミュニティも弱体化している」という結果が出ました。

また、草加市の人口の将来推計を見ると、平成32年で頭打ちとなり、その後は減少し続け、約40年後には約19万人になると推計しています。草加市は東京のベッドタウンとして結婚や子育てを機に移り住んできた住宅の一次取得者が多く、人口構成は全国や埼玉県と比較すると、40〜49歳の比率が高くなっています。しかし、これは将来において、高齢者の比率が全国や埼玉県より高くなることを示



草加でネットPR等を手がけるイベントコーディネーター、市内で13年続くカフェの店主、都市農業の新たな可能性に挑む市内農家の3人を中心とし、草加出身の絵本作家や男女音楽ユニットが参加した計7名で構成されたまちづくり会社「(株)奏草舎」が今年8月に草加駅東口駅前通りに飲食店併設コミュニティパーク「soso park (ソソパーク)」をオープン。

唆しています。

さらに、国土交通省が『東京都市圏における鉄道沿線の動向と東武伊勢崎線沿線地域の予測・分析』において、2005年と2035年との比較で、東武伊勢崎線は東京都市圏の21沿線の中で最も人口減少や高齢化の影響が大きい沿線になると予測されており、夜間人口は約23%減少し、生産年齢人口も36%減少するとされています。

草加市内についても詳しく見てみると、草加駅東口の中心市街地にある旧日光街道沿道エリアはマンション開発が進み、人口も世帯数も増え、20〜44歳の比率が高くなりました。しかし、課題は市内での購買率が激減していることです。埼玉県広域消費動向調査によると、食料品や日用雑貨などの毎日の必需品を草加市内で買う人は平成27年で約92%いますが、洋服・衣料品の購入では平成12年には約76%でしたが平成27年は約51%に、外食においても平成12年の約75%から平成27年には約63%に、家族で買い物を楽しむとなると平成12年の約57%から平成27年は約20%にまで減少しています。食料品や日用雑貨等に対する支出以外は市内購買率が低い状況で、休日も約8割の方が草加市外に出かけており、市内のコンテンツ不足がうかがえます。

また、草加駅東口周辺の路線価の推移を見ると、平成4年の草加駅東口第一種市街地再開発事業の完了以降、年々地価は下落しており、平成6年から平成27年では半分以下まで下落しています。つまり、草加市は今のところ人口は増えていますが、駅周辺で買い物をしたり、休日に市内で余暇を過ごす人が少なく、まちの価値が低下しているということが言えます。

そこで、市としても人口が増えている今から将来を見越して、まず第一ステップとして草加駅東口の旧日光街道沿線エリアにおいてリノベーションの手法を活用し、まちの価値向上に取り組みごうとしました。



リノベーションスクールで事業計画を立案

リノベーションまちづくりを加速させる「リノベーションスクール」

このリノベーションまちづくりの取組を加速させるのが、「リノベーションスクール」です。遊休不動産の活用を通して街に新しいビジネスを生み出し、エリアの再生につなげていくための実践の場です。会社員やビジネスオーナー、創業希望者、建築士、デザイナーなど様々なバックグラウンドを持つ受講生がチームを組んで専門家の指導のもと、草加のまちの未来を考えながら実在する空き家・空き店舗などを対象とした事業計画を練り上げます。最終日には不動産オーナーに向けて公開プレゼンテーションを実施。不動産オーナーから了承が得られればスクール後、実際に事業化に向けて推進していきます。

草加市では、これまで2回のスクールを開催し、7つの提案がなされ、平成30年10月現在で6案件が事業化されています。また、スクールを契機に民間まちづくり会社「奏草舎」 「つなぐは家守舎」 「そうか家守センター」 「aoie」 「ネステイキング」 が設立されたほか、こうした動きが波及し、市内の民間事業者の方々がリノベーションまちづくりにより草加のまちの再生に取り組みごうと、「そうか家守舎」を設立するなど、新たな動きも見え始めています。

第3回リノベーションスクール@そうかを平成31年1月に開催

今年度は、平成31年1月19日・26日・27日に「第3回リノベーションスクール@そうか」を開催します。「創業したい」「まちに変化を起こし、まちのためにようなビジネスを興したい」という思いに、クリエイティブな

力と経営力が加わることによって、草加ならではのより魅力的な事業が生まれます。具体的なスケジュールや申し込みなどは専用ホームページ (<https://re-re-ovation.jp/school/sosaka>) によりご確認ください。まちの再生のため、本気で学び行動する皆さんの参加をお待ちしています。

リノベーションスクール@そうか対象案件

- 1. **カフェ**
soso park
草加駅前2丁目 090-3683-1182
飲食店経営経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 2. **カフェ**
キッチンスタジオ アオイ
草加駅前2丁目 090-3683-1182
コンセプト明確、個性あふれる飲食店からカフェまで幅広い業種を、最新のトレンド情報と経験豊富なスタッフがサポートし、人と人、人と物が繋がる場所を創出する。
- 3. **スバル**
野上 志保 06-5415-1156
草加駅前2丁目 090-3683-1182
地域課題を解決する店舗を営む経験豊富な、個性あふれるメンバーで構成されたチームによる、店舗の立ち上げをサポートする。
- 4. **cafe**
ocoma coffee
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 5. **カフェ**
評価 評価
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 6. **カフェ**
シェアアパレル
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 7. **カフェ**
FLUNKEY SOKA SOKO GetAfter
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 8. **カフェ**
麗かフェス
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。
- 9. **カフェ**
よらすキッチン建設
草加駅前2丁目 090-3683-1182
創業経験豊富なメンバーで、資金も含め最適な「cafe cafe」を中心に、起業を考えた人々のリアルなセッションを開催し、店舗の立ち上げをサポートする。

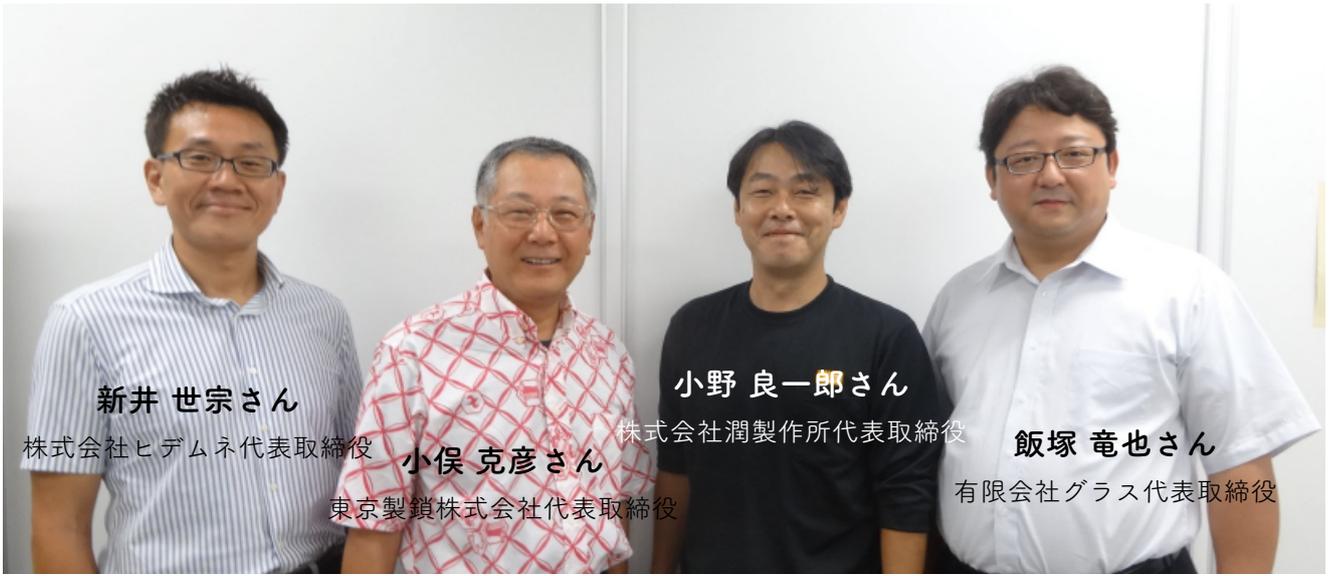
草加駅東口周辺を中心としたエリアでは、地域の課題の解決につながる新しい事業が続々と生まれています。



座談会

リノベーションにより草加のまちの再生に取り組もうと、市内事業者の方々が集結し、「合同会社 そうか家守舎」を設立。草加のまちづくりへの想いや関わり、ビジョンについて語って頂きました。

リノベーションまちづくりを基点に、 草加への想いが連結する



新井 世宗さん

株式会社ヒデムネ代表取締役

小俣 克彦さん

東京製鎖株式会社代表取締役

小野 良一郎さん

株式会社潤製作所代表取締役

飯塚 竜也さん

有限会社グラス代表取締役

みなさんは4人で事業を立ち上げられていますが、最初に出会ったきっかけは何だったのでしょうか？

小俣：私は草加商工会議所街づくり委員会の委員長を務めている関係で、草加市の「リノベーションまちづくり構想検討委員会」に知り、飯塚さんや小野さんと知り合いました。街づくり委員会でも空き店舗や空き倉庫の対策がテーマになっていて、草加マルイの空き店舗の話が出たんです。そのとき、草加駅前の店舗をリノベーションして「音楽教室」をやりたいと、私と飯塚さんが考え今に至っています。

新井：僕については、以前から市内のまちづくりなどに関する会合に顔を出していて、小野さんとも知り合いました。その縁で今回のチームに加わった形です。

飯塚：新井さんと小野さんは飲食に関わる事業を、そして僕と小俣さんが音楽に関わる事業をリノベーションでやろうと考えていて、それが一緒になった形ですね。ちなみに、4人は全員草加育ちです。

小野：私たち4人は、普段はそれぞれが会社を経営しています。私はねじ関連部品を製造する会社で、小俣さんはスチール建具の製造会社。そして飯塚さんはハウスクリーニングの会社を、新井さんはレストランを経営しています。小俣さんについては、「ドレミファそうかコンサート」というプロとアマチュアが共演するコンサートの実行委員長でもありますね。みんな産業は違つけど、地域の縁で知り合いました。

—— 普段のお仕事や活動の内容はバラバラなんですね。

飯塚：そうですね。僕は草加の商工会議所の青年部で活動していますが、そこで色々な異

業種の人と知り合えた時、みんなの力を結集すると何でもできるような気がしたんです。あの時にイメージしていたこと、今の取り組みは近いと思っていますね。実際、アイデアやスキルを補い合って相乗効果が生まれるんです。こういうことを昔からやっていたかと思つていたのでワクワクしています。

新井：リノベーションまちづくりの活動をしていると、個人ではできないことに携わられてしかも仲間と一緒に進められるのがいいですね。私が普段やっている飲食業も、街のお店がひとつに集まって活動できれば面白いと思うのですが、どうしてもライバルになりがちです。

小野：私は「連携」と「連結」って違うと思うんですけどね。連携は、いわゆるチェーン店のような感じで、共通点はあるけど各自が思い通りに活動しているイメージ。私たちがやりたいのはその先で、色々な人の想いがひとつの軸で連結していくようなイメージを描いています。そんな人たちがアイデアを出し合えば、きっと面白いことになりますから。出会いが自分を成長させてくれることも楽しみです。



——リノベーションまちづくりを手がける「家守会社」として会社を設立して事業をされるとのことですが、具体的にどのような事業内容なのでしょう？

小侯…10月に「そうか家守舎」という社名で設立しましたが、当面の事業内容は、飲食店のテナントサポートと音楽教室の運営です。マルイの空き店舗をリノベーションして教室として使います。いずれは定期的にミニコンサートをできるようにしたい。さらに、ランチやディナーと絡めてコンサートでお客さんに音楽を楽しんでもらうことも考えています。

飯塚…音楽教室については、特定の楽器にこだわらず、何でも扱ってもいいです。いろいろな楽器の子たちが集まると、子ども同士でバンドを組むことができますし、可能性が広がりますからね。

小侯…いろいろな楽器の先生と交流ができると、たとえばピアノを習っていた子が弦楽器や管楽器に触れるような機会を持てますし、そこから感受性が開かれるかもしれません。あと



から感受性が開かれるかもしれません。あとは、先生と生徒だけで完結するのではなく、親子のコミュニケーションを広げるきっかけにもしていただき、お子さんの教育にも何かお役に立てれば、と思います。そういうえば、小野さんは塾もやりたいんですよね？

小野…私はすでに別会社で塾を運営していますが、ニーズがあれば音楽教室と塾を一緒にやってもいいですね。勉強だけが教育ではないと思いますし。とにかく、世の中を良くするための活動ができればと思っていますので。イベントをするにしても、ただ楽しいものだけではなく、たとえば教育のあり方を本気で考える場を作ることもしたいな、と。

小侯…子どもを教育するには、勉強だけでも音楽だけでも足りません。将来の世の中のためにも、何か貢献していきたいというのが私なりの理念です。

——そうか家守舎の活動を通じて、どのように草加のまちづくりに関わっていきたくていますか？

小侯…草加市内では、私たち以外にもリノベーションまちづくりの活動が広がっていますよね。市外の人も多く関わり、まちづくりの起爆剤になっています。だから、このまま終わらせたくない。私たちのビジネスモデルがうまくいけば、それを街の人に伝える活動もやっていきたいです。

小野…私は、まちづくりの活動に「横串」を通したいという思いを持っています。草加市内でも役所や様々な団体が活動していますが、それぞれが独自に動いているので、もったいないと考えていて。本来、草加市には大きな可能性ががありますからね。リノベーションで活かせる素材が多い上、東京へのアクセスも良く住居も多い。草加せんべいの知名度も相変わらず高いです。



小侯…草加はベッドタウンでもあり、同時に産業の街でもあります。住む人が多い分、まちづくりに活かせる経験やアイデアも蓄積しているはずなんです。ただ、一般的なビジネスでは、なかなか地域とのつながりが生まれません。実際、私も製造業を営んでいますが、お客さんは県外の方が多くですね。家守舎のいいところは、ビジネスを通じて地域の活性化に貢献できることにあると考えています。我々としては、音楽と食をベースにして、さらに情緒豊かな街にしていきたいんです。

新井…そのためにも、私は草加の人が全員応援してくれるようなビジネスにしたいと思っています。普通のビジネスなら、特定の人のターゲットを絞ってプランを立てますが、まちづくりなので最初から100パーセントを目指すつもりでやらないといけないと思うので。

——最後に、今後描いているビジョンについてお聞かせください。

小野…ひとまずマルイの音楽教室がスタートですが、経験を積んだ後は建物1棟をまるごとリノベーションすることも視野に入れていきます。そして5年後には草加、谷塚、獨協大前、新田のエリアにもそれぞれ私たちがプロデュースする場所を作るイメージです。ただ、自分たちが作るうとしていないものを見ると、ただの「場所」ではないような気もして…。どうなんだろう？

飯塚…物理的な場所ではないという意味？

小野…私がかもとも経営している会社では世の中の人気が入ってくれ、僕らがおもしろいと思う「ものづくり」という理念を掲げているのですが、そうか家守舎の場合、「○○づくり」の○○が何なんだろうとずっと考えています。場所なのか、人なのか、もしくは街なのか。

新井…幸せとか笑顔じゃないですかね。僕は飲食業をやっているけれどネジは作れない。逆に小野さんはねじを作れるけど飲食業はできない。そんな人たちが集まって動くことで、新しいものができて、関わる人が幸せになる。——。そういうことじゃないですか。

——ありがとうございました。今後のご活動を応援しています。





様々な料理教室やイベントを開催

キッチンスタジオ アオイエ

「鉄は熱いうちに打て」
チームの勢いが7ヶ月でアイデアを形に



キッチンスタジオ アオイエとは一体どんな場所？

草加駅から徒歩4分、八幡神社の大きな鳥居をくぐり趣のある参道を歩くと右側に小道が。そこに現れるのは真っ青な木造の建物、「キッチンスタジオアオイエ」(以下アオイエ)です。4室の木造賃貸アパートをリノベーションし、人と人、人とまちを繋げるというコンセプトで様々な料理教室や食にまつわるイベントを開催したり、ホームパーティーなどプライベートなイベントを開催する場としてレンタルする事もできます。親子や子連れで参加できる教室やまちの飲食店の方による教室、庭を利用した流しそうめんやBBQなどが人気です。

5名の運営メンバーに飲食関係者なし！

私たちは2017年9月に開催されたリノベーションスクール@そうか(以下スクール)でチームとなり、全員がそれぞれが本業を持ちながら運営しています。普段の仕事は建築士が2名、その他は不動産経営、ガゼシヨップ経営、デザイナーをしています。

事業化まで僅か7ヶ月という圧倒的なスピード

3日間のスクールの中でコンセプトや事業内容がほぼまとまっていた事、「熱が冷めないうちに進めるのが大事」というアドバイスをキーワードに、勢いで先にオープン日を決め一気に事業化へ進んでいきました。設計、工事、登記、事業計画、ブランディング、料金及び報酬体系の決定、講師の募集、協力して頂く飲食店の発掘、機材や設備購入、ロゴ作成、パンフレット作成、ホームページ作成、SNSアカウント作成、DIY、宣伝広告プロモーション、近隣へのご挨拶など、思いつく範囲で考えてみてもやるべき事がものすごく多い。最終的になんとか間に合ったのは、チームで本業を生かした役割分担ができたからだと思います。



6ヶ月の運営を経て新たなステージへ

スクール時にはヘッドタウンのパパへ向けた料理教室を、事業化時には曜日や時間帯に合わせて女性やファミリー層にも来てもらえる教室としてスタートしました。運営と集客で試行錯誤を繰り返して、苦労もたくさんありましたがお客様の反応からは確かな手応えを感じています。しかし料理教室は予約制のものがほとんどで、開催日も土日祝に集中してしまうことが気になっていました。もっと知ってほしい、もっと気軽に利用してほしいという想いが次第に強くなっていき、オープンデイや予約不要で参加できるイベントを増やせるように動き始めました。



庭でBBQや流しそうめんなども楽しめる。

アオイエがまちの人たちの共有のキッチンであり、共有のリビングでもあるような場所になったらいいと考えています。そのためゆくゆくは私たちが企画した教室やイベントに参加して頂くのではなく、アオイエを利用してくださるみなさんがやりたい事を企画して開催できるような場になっていきたいと思います。

挑戦はまだ続く

業種の異なる5人が集まって専門外である料理教室に挑戦したことから始まり、「親子連れで行ける料理教室がほとんどないからやってみよう」「存在は知ってるけれど入ったことがない飲食店の店主さんとまちの人が繋がれるような料理教室を開催しよう」など、ほかにはない独自のコンセプトで事業を展開してきました。

これからもアオイエは本当の意味でまちにとって必要な場所となるよう、地域の方々の生活の一部となる場づくりに挑戦していきます。



店名 : キッチンスタジオ アオイエ
 運営 : 株式会社 aoie
 住所 : 草加市高砂 2-20-7
 (草加駅より徒歩4分)
 電話 : 048-951-4017

仕事と地域と母親と想いを結ぶ

『つなぐば』づくり



—小嶋さん(写真一番左)は「シェアアトリエつなぐば」(以下「つなぐば」)を今年の6月にオープンされていますが、それまでの経緯を教えてください。

もともと私は川口に建築事務所を構えているのですが、2年ほど前に草加市のリノベーションスクール(以下「スクール」)の第1期の講師を依頼されたことが最初のきっかけです。そこから、スクールで組んだメンバーでプロジェクトを進めていきました。メンバーは、デザイナーや不動産会社勤務、公務員の方など普段の仕事はバラバラです。3日間のスクールが終了した後、1年半ほどの準備期間を経て、今年の6月に草加市の八幡町でつなぐばをオープンしたというのが、おおまかな流れです。

—つなぐばには、カフェやショップ、アトリエ(ワークスペース)が設置されていますが、「子連れで働ける場所」としてキッズスペースも備えています。こうしたコンセプトはスクールの時に生まれたものなんですか？

そうですね。これはメンバーから「働く場所を求めている母親が多い」という話が出たことがきっかけです。草加市には小物などの創作をしている女性が多くいらつしやるということと、そういう方が創作や販売をできるスペースを作るという話になりました。なのでコンセプトは早い段階できていたのですが、そこからが大変でした。事業化するにあたって考えるべきことや、やるべきことが多く、時には徹夜をすることもありました。にもかかわらず、時間をかけて交渉を進めていた物件が、契約予定日の前日に様々な事情でお借りできなくなってしまうんです。

—それは大変でしたね…。プロジェクトはどうなったのでしょうか？

すべていったん白紙に戻しました。メンバーで「どうしたらいいんだ」と途方にくれていましたが、あらためて考える時間ができたので、自分たちのビジネスを冷静にブラッシュアップしたり、応援してくれる方の関係を広げたりしながら、気持ちを切り替えていきましたね。物件探しもふりだしに戻り、草加駅の近くで探していたのですが、なかなか条件の合う場所が見つかりません。そんな時に市役所の方を通じ現物件のオーナーをご紹介して頂きました。

実際にこの場所を見せられたとき、自分たちが思い描いていたイメージに合う場所だとすぐに気がつきました。目の前に大きな公園があり、子どもが安全に遊べますし、スペースも十分です。

—そこからオープンに向けて、どのように進められたのでしょうか？

私たちは、「DIO (Do It Ourselves)」というキーワードを掲げ、欲しい暮らしを自分たちでできることを大切に考えています。ですから、リノベーションもできる限り自分たちでやることにしました。ただ、これは思いのほか大変でした。手伝いに来てくださる方は女性が多く作業にあまり慣れていなかったこともあり、なかなか計画どおりに進みませんでした。ただ、その時間を経てメンバーの関係が深まったり、後につなぐばに入居される方と出会えたりしたので、良かった面もあります。

—そしてオープンの日をようやく迎えたわけですが、この日はいかがでしたか？

オープニングパーティーのときに挨拶に立ったのですが、自然と涙が流れましたね。火事など色々ありながら1年半かけてオープンを迎えられたから、家族への感謝をあらためて感じましたし、それまで協力してくださった方々の顔を見て、こみあげるものがありました。

—最後に、今後の展望をお聞かせください。

私たちは、「女性が輝いて生活できるまち」を目指しています。私は男性ですが、女性が笑顔で生活できていると家族としても幸せですからね。地域に溶け込んでいる女性が活躍すれば、地域の賑わいも生まれると思います。今後は、目の前の公園を使ったイベントをやったり、別の空き家を使ってお店を作ったり、この地域で色々な活動もしていきたいですね。また、つなぐばでも女性や子どもさんに限らず色々な年齢や立場の人をつなぐ場所になれるといいな、と思っています。



店名 : シェアアトリエ つなぐば
運営 : つなぐば家守舎株式会社
住所 : 草加市八幡町 935-4
(新田駅より徒歩 15 分)
電話 : 048-948-8240

ウゴキ
ハジメ
タマチ、

ツギハ
キミノ
バン。

第3回

リノベーションスクール @そうか

2019.1.19 (SAT)・26 (SAT)・27(SUN)

公開プレゼンテーションは1.27 (SUN) 14:00～16:00 見学無料!!

受講生募集中!



あなたは草加をどんなまちにしたいですか。

空き家や空き店舗を使って、地域の課題を解決できるビジネス。

そして、まちや周辺エリア、住む人の暮らしが変わるビジネスを興してみませんか。

問合せ：草加市産業振興課 リノベーションまちづくり推進係

電話：048-922-0839 FAX：048-922-3406 MAIL：sangyosinko@city.soka.saitama.jp

概要、申込について、詳細は

第3回リノベーションスクール@そうか

で検索

