

リノベーションラボラトリプロジェクト

特定事業研究員 増山晃太

1はじめに

近年、空きビル・店舗対策として、“リノベーション”によるやり方が見直されている。ビル・店舗オーナーが改修をしてテナントオーナーに引き渡す“リフォーム”とは異なり、貸し手と借り手が事業計画を綿密に検討し、互いに採算の取れる形で事業を進め、DIY的な空間づくりまで行うやり方を“リノベーション”と定義し、他地域ではまちづくりへの展開も見られるようになってきている。本報告では、地域と大学が連携した『リノベーションラボ (リノベラボ)』という仕組みを提案し、いくつかの空きビル・店舗を対象に試行的取り組みを進めていく。『リノベラボ』は既存の「セントラルマネジメント協議会」の中に置き、実効性を持った組織としている。これまでの取り組みの分析や他地域での取り組みに参加した結果をまとめ、熊本市中心市街地に現存する空きビル・店舗を対象に、利活用計画の立案と担い手の発掘や育成を行う『リノベラボ』の基礎的報告とする。

2リノベーションまちづくりの社会的背景

(1)バブル崩壊から「リノベーション」まで

a)次世代へのバトンタッチとしての資産承継

高度経済成長の最中である 1960 年代後半、日本の都市の街並みは木造から鉄筋コンクリート造の不燃化へと変化した。その時点から 50 年が経とうとする現代に生きる我々は、それらの資産を引き継ぐ世代と言えるだろう。ただし、その資産が建設された当時は経済成長期ゆえに空間の需要は高かったのだが、空き家や空室、空き店舗の増加などが挙げられるように、現代においては真逆の社会傾向にある。ゆえに、過去から引き継いだ資産を次世代へと受け継ぐためには、これまでとは異なるビジネスプランや事業展開を考える必要があるのではないだろうか。

b)非物質主義の浸透

バブル経済崩壊以降、「非物質主義」という社会

的傾向が顕著に表れてきた。これは、他と比較するという相対的な価値から、「人間性」や「自分らしさ」という価値を尊重するという流れである。このことは、社会構造の変化に影響を受けやすい建築業界でも見られることであり、これまでの新築や大きなマイホームに住む必要性という価値が見直されつつあるように感じる。つまり社会全体において「自分らしさ」というものの価値観の浸透が起きているのではないだろうか。

c)不動産価値評価のパラダイムシフト (2001 年)

バブル経済崩壊以前は「土地至上主義」であり、上物は関係無いとされた時代であった。しかし地価や建物評価の下落が起きてくると、元手なく金融機関からの借金で家を買う行為が「負債を背負う」こととして認識されるようになった。そのような中で登場したのが不動産証券化である。これは対象とする不動産の価値を測る際に、実質的な収益性や活用の具合といった観点を評価軸にしようというものである。

d)人口減少 (2005 年～)・少子高齢社会 (1995 年)

ストックを使う人がいなくなることをどのように考えるかという社会に突入したのである。

e)地球環境に対する意識転換・京都議定書 (1997 年)

二酸化炭素排出量の低減が推進され、あるものを活用する・再生するという考え方が主流になってきている。

3リノベーションスクール北九州

(1)リノベーションスクール北九州の概要

リノベーションスクールは、人口減少による空き家や空き店舗の増加を問題意識として、リノベーションを駆使し地域の価値をいかに高め、地域を生まれ変わらせるかを念頭に開催されているイベントである。第 8 回が開催された北九州での活動を先行事例として、静岡県熱海市や和歌山県田辺市、和歌山市など日本各地でも開催されるようになり注目を集めている。

a)リノベーションスクール北九州について



写真-1 リノベーションスクール北九州の様子

代表の九州工業大学准教授の徳田光弘を筆頭に、KPA共同体(株式会社北九州家守舎, 株式会社アフタヌーンソサエティ, 一般社団法人公民連携事業機構)が主催し, 2011年8月に第1回が開催されてから, 半年に1度のペースでおこなわれている。参加者は, リノベーションスクールと呼ばれるワークショップに参加し, 4つのコース(リノベーション事業計画コース, セルフリノベーションコース, 公共空間活用コース, 公務員リノベーションコース)に分かれてリノベーションを通したまちづくりを学ぶ。講師には, 業界の第一線で活躍する専門家が参加し, 参加者の指導や講演をおこなう。始めは学生の参加者のみで行われたこのイベントも, 8回目の開催となった現在では社会人の参加者も増加し, 関連イベントを交えた「リノベ祭り」として周辺の商店街を巻き込む大々的なものとなっている(写真-1)。

カリキュラムは, 各ユニットで分かれて作業をするユニットワークとそのワークの段階やコースに応じた30~60分程度のレクチャーで構成されている。各ユニットにはユニットマスターがファシリテータとして2~4人配置される。スクールのメイン会場は北九州市魚町銀天街に存在する中屋ビル(福岡県北九州市小倉北区魚町3丁目3-20)である。この中屋ビルも一部リノベーションスクールの案件としてリノベーションされ, 建て直しされたビルの1つである。こちらのリノベーションはスクール開催の主催者でもある。株式会社北九州家守舎が行った最初の場所である。さらに, 現在ではリノベスクールは, 他地域からも開催要請を受けるようになった。2013年11月静岡県熱海市, 2014年1月和歌山県田辺市, 2014年2月和歌山県和歌

山市, 2015年1月鹿児島県鹿屋市, 2015年3月東京都豊島区でも行われた。

b)第8回リノベーションスクール北九州

2014年2月12日から4日間で開催された第8回リノベーションスクール北九州は, 北九州市小倉北区にある小倉魚町銀天街のビルの空きスペースを中心に, 周辺の複数の会場で行われた。リノベーション事業計画コースには40名程度が参加し, 実在する遊休不動産のリノベーション事業プランを企画し, 8つの対象地について最終日に不動産オーナー等へプランの提案をおこなった。セルフリノベーションコースには20名程度が参加し, 対象物件に対する既存の計画に沿って製作活動(以下, セルフリノベーション)を実施し最終日に成果報告をおこなった。公共空間活用コースには20程度が参加し, 魚町サンロード商店街を対象とした公共空間の活用と, サンロード商店街の未来像の実践的な提案をおこなった。公務員リノベーションコースには20名程度が参加し, 関連イベントへの参加やサンロードよりみち市での地元物産品の販売をおこなった。

②運営スタッフの役割

運営サポートスタッフは, 株式会社北九州家守舎一緒に運営を行っている九州工業大学の大学院生の運営スタッフをサポートするのがメインである。業務内容は受付補助, 受講生や一般の方の誘導・案内, 会場となる中屋ビルへの通行量のカウントや雑務である。業務は1日毎にシフトが組んであり, 空いている日や時間を考慮してもらえるため毎日違うメンバーで業務を行っていた。運営サポートスタッフ全体の人数は20名前後で, 内訳は建築やデザインを専攻している学生が運営サポートスタッフの大半を占めていたが, 中には社会人の方もおり, 岡山や東京でリノベスクールを開催しようと考えている人や旅行代理店でイベントを企画している人, 建築士, 教師等様々な方が運営サポートスタッフとして申し込みをしていた。リノベスクールに関心はあるが受講できる時間が作れなかったという方が多く運営サポートスタッフとして参加されていた。運営サポートスタッフは基本的に受講生と違う動きになるので, 直接交流できる機会は少ない。ユニットごとでどのような活動や議論をしているのか,

ユニットの中の様子などは業務の合間の空き時間に見ることが出来る。

③まちづくりへの展開について

運営サポートスタッフに参加して、リノベスクールについて客観視できるところに参加意義があるように感じた。リノベーション業界の第一線で活躍されているユニットマスターのファシリテートがユニットごとで違っており、同じ内容の議論でもユニットマスター次第でいろんな方向へと議論がされていくことやユニットマスターたちの考え方を知れるのも運営サポートスタッフとして参加し、いろんなユニットを客観的に見学が出来るところにあると感じた。こういうのも、業務の合間に自由時間や待機時間といった空き時間が確保されているため、各コースのユニットワークの見学ができる。受講生の動きや議論は一般の見学者の方のように追えないがどのような雰囲気やユニットワークが進められていくかが分かる。運営サポートスタッフ参加者の多くは、リノベスクールに参加したいが時間が確保できなかった方が多く、サポートでもリノベスクール関わりたいと考え運営サポートスタッフへ申し込んだ方が多かった。そのため、運営サポートスタッフを通してリノベスクールを見学し、次回のリノベスクールへの参加意欲が高まりやすくなった方も多と思う。さらに、リノベスクールそのものも客観視でき、商店街とリノベスクールの関係性についても知ることが出来た。リノベスクールが開校されている間、商店街はリノベスクールと一緒に街を盛り上げるということもなく日常の商店街であった。リノベスクールでは、「まちへダイブ」という言葉が合言葉になっており、受講生は夜になると北九州の街へ繰り出し、お酒を交わしながら議論を行う。そして、リノベスクールで使わせてもらっている街へお金を落として帰るといった裏コンセプトがあり、リノベスクールという学校を開校しているが、一種のお祭りのような雰囲気もある。しかし、商店街ではリノベスクールに対して関心が少なく、通行者も「なんかまたやっているな〜」と素通りをして行く方が多くいた。商店街や周辺住民の方とリノベスクールの温度差を感じることがあった。

また、一般参加できるライブアクトに参加されていた方は福岡市や熊本、大分などの九州県内から来られる方が多く、遠くは大阪からもいた。だが、商店街や北九州市内にお住まいの方が来られているのは少なく、リノベスクールへの関心の低さが見られた。魚町銀座街やサンロード、周辺にお住まいの方々と関係性を築き、街の活性化を一緒に行っていくことがこれからの課題なのではと感じた。来年度熊本で開催を予定しているリノベラボにも、地域一体といったコンセプトも大事だと考える。ただ、中心商店街を盛り上げるのではなく、商店街や周辺住民の方も一緒になり街全体として盛り上げていく必要があると思う。そのため、受講生には中心市街地や熊本に詳しい方、アドバイザーには熊本で土地勘や文化を知っている人が必要になってくると考える。また、リノベラボでのスタッフの関わり方もリノベスクールのように少し距離を置くのではなく、受講生もスタッフと関わりが持てるようにユニットに議事録以外にもスタッフをつけるなどして、スタッフ、受講生、マネージャーが一体となり事業計画を完成させていくことが必要になると考える。

4 リノベーションラボラトリーについて

(1) リノベーションラボラトリーの仕組み

熊本市中心市街地に現存する空きビル・店舗を対象に、様々なバックグラウンドを持った参加者がチームを組み、物件のマーケティング調査や出店希望者のマッチングなども含め、事業プランの練り上げ、遊休不動産所有オーナーに事業プランを提案し、事業化を目指す。また、事業化物件はモデルケースとして、遊休不動産の新たな事業スキーム、契約方法や家賃価格の見直し等を公開し、不動産オーナーのためのセミナー実施とともに多くの遊休不動産オーナーへ理解を深める啓発を実践していく。この事業により空き店舗を解消する機運を創出するとともに、リノベーションによるまちづくりの手法を実践できる人材の育成や空き店舗が埋まることでの創業者の創出を目的としている(図-1)。

(2) リノベーションラボラトリーの今後について

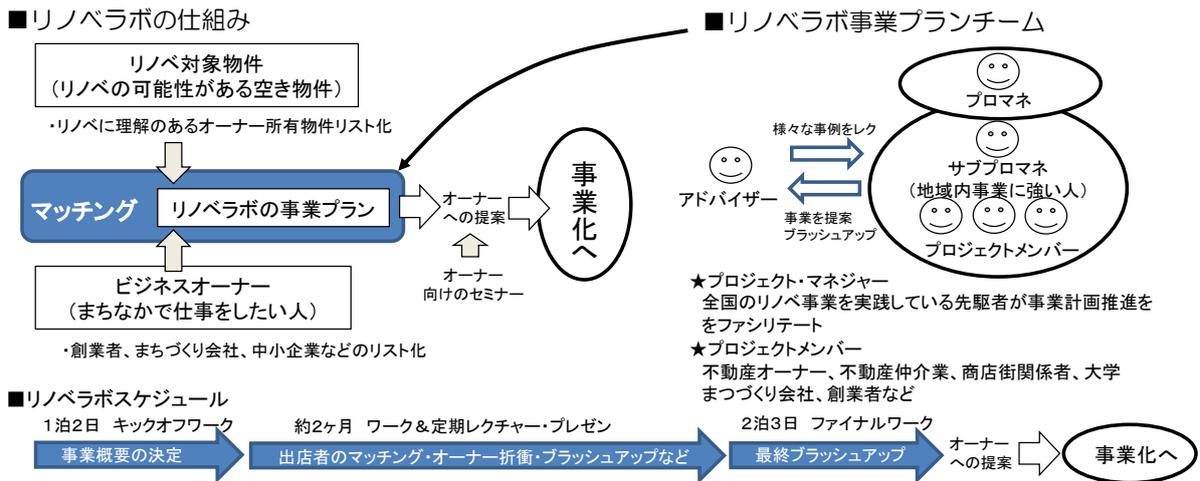


図1 リノベーションラボラトリーの仕組み

まずは、平成27年度に予定されている二つの物件におけるリノベーション事業を成功させビジネスモデルを増やしていくことが必要である。そのためには

- ①事業を推進するための人材の集積と組織化
- ②事業に協力してもらえる建物所有者の発掘
- ③意欲あるショップオーナーの発掘

が基本的な課題として挙げられる。

中心市街地でリノベーション事業を持続していくためには、セントラルマネジメント協議会に①の課題に対応して、部会に人材を蓄積していくことが望まれる。②の建物所有者の発掘には商店街の協力が必要であり、セントラルマネジメント協議会への商店街の積極的な参加が望まれる。③のショップオーナーの発掘は、シーズマーケット等の実績から熊本城東マネジメント(株)に負うところが大きいですが、多くのテナントを抱え情報も豊富な商店街の関与も今後強めていく必要がある。

あわせて、技術研修や開業資金融資の斡旋など起業化を支援することも従来からの施策の延長で考えると、商工会議所、市、中心市街地活性化協議会の役割として望まれる(課題④)。さらに、商店街をはじめとする関係団体との連携を強めるためには、リノベーション事業の広報を、セントラルマネジメント協議会と中心市街地活性化協議会を中心に進める必要がある(課題⑤)。

5.リノベーションラボラトリーの始動に向けて

今年度の取り組みでは、リノベーションまちづくりの先行事例である「北九州リノベーションスクール」を視察し、運営から事業計画策定まで幅広い情報を得ることができた。リノベスクールの経験を活かした、熊本の先行事例である「水道町324」は現在も運用が続けられており、新しいライフスタイルの提案の一助となっている。これらの準備段階を経て、リノベーションラボラトリーは空きビル・店舗対策としての活動を実質的に進めていく段階へと入っている。熊本の既存の仕組みとも連携しながら、ビルや店舗にとどまらないまちづくりへの波及を目指す上では、学生の人材育成も含めて大学組織の役割は大きい。中心市街地へと広がりがあり、かつ継続的な仕組みを維持するために熊本大学が役割を果たし、行政と民間を橋渡しするリノベラボがこれまでにない形での地域活性化を実現していくことが望まれており、次年度は候補とする物件について議論を進めていきたい。