歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

20　近年開業した店主の地域の繋がりの可視化

対象地域に近年出店した 18 店舗の店主へのヒアリングを行い、開業に至るまでの人の繋がりと現在の地域の方々との繋がりを明らかにした。ヒアリング対象の一覧を図1、2に示す。以下では、代表的な事例を紹介する。

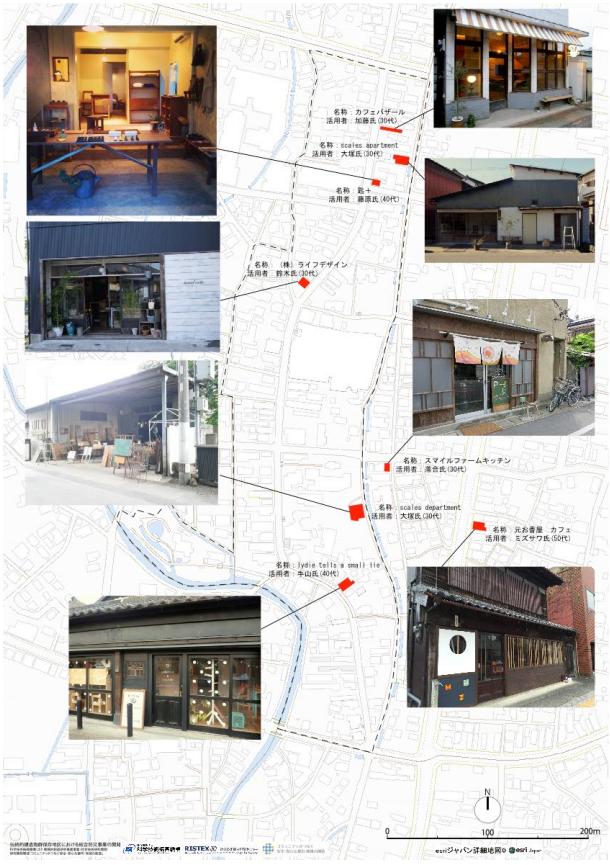

図1　ヒアリング対象店舗（嘉右衛門町地区）

図2　ヒアリング対象店舗（栃木町地区）

■事例1　Scales Apartment/Scales Department（図3）

平成 22 年より嘉右衛門町地区での空き家活用を開始しており、地区内での空き家活用者の中では古参である。地区内で2店舗を経営しており、また、地区全体を使った物販・飲食イベントも年に2回行っている。

空き家の情報収集の変遷をみると、店主は初め、空き家物件の貼紙を見るなど自力での空き家情報の収集を行っている。2店舗目以降は地域住民からの情報提供を受けて短期間で活用物件決定に至っている。また、近年では栃木市で新規出店を検討する者から相談を受ける立場となっていることもわかる。

空き家活用開始後の特徴として、同じように開業した別の店主と共に企画したイベント「クラモノ。」の存在が挙げられる。現在は地区内の複数の出店者で構成される実行委員会が運営している。このイベントでは地区内の既存出店者だけでなく、空き家や伝統的建造物の一部を活用して地区外出店者も参加している。その中には、新規に嘉右衛門町地区・栃木町地区での継続的な出店を考えている者も多いため、空き家活用希望者への情報提供や出店の疑似体験的な場となっている。実際にこのイベントを経て栃木市に出店した例も多い。そのためこのイベントは、空き家活用を促進させる民間支援とみることができる。

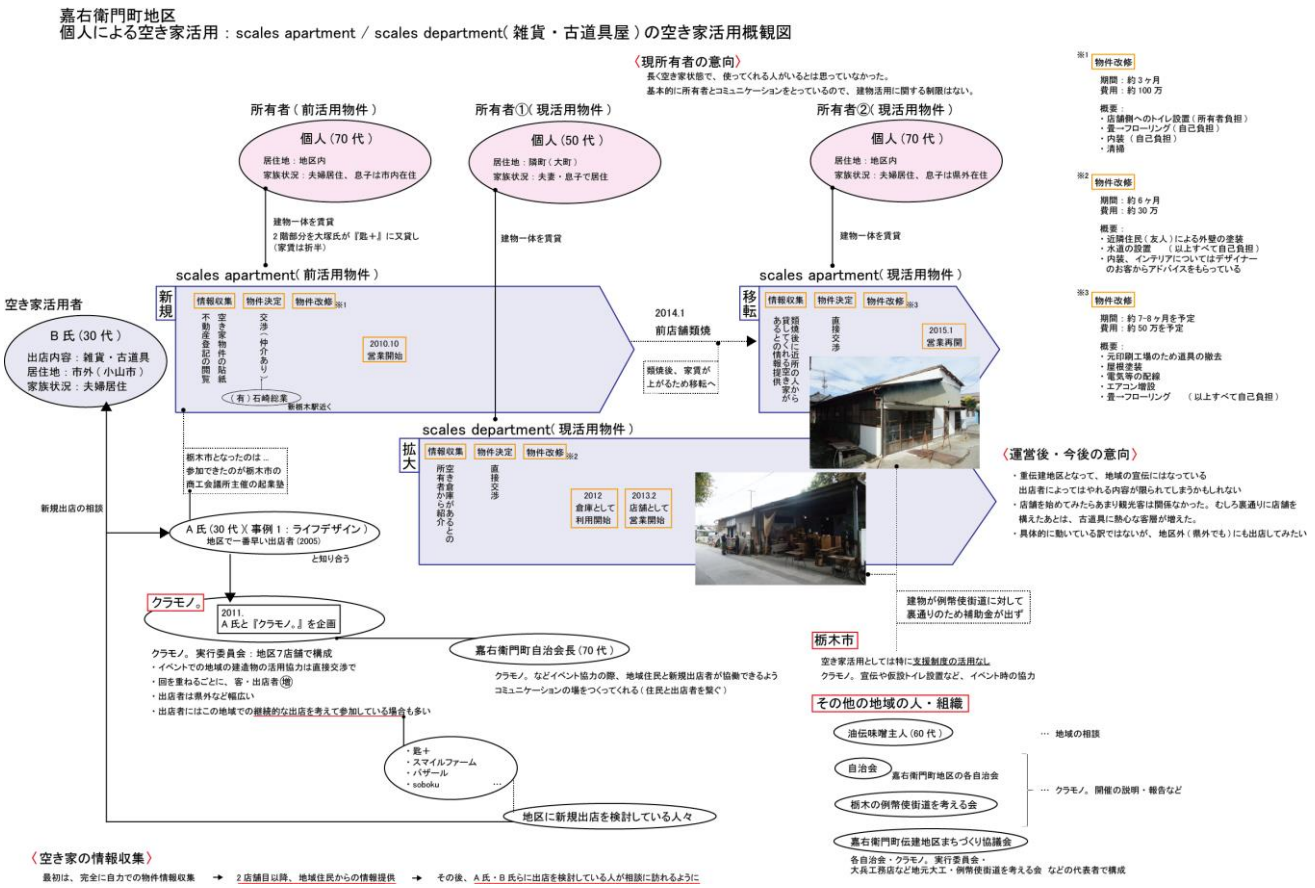

図3　Scales Apartment / Scales Department の空き家活用概観図

■事例2　MOROcraft（図4）

栃木町地区で平成 26 年より運営を開始。店主の活用する物件は国登録有形文化財である。また、両隣と歴史的建造物が連担しており、地域の歴史的・観光的に重要な物件だと近隣住民からも認識されている。

店主は空き家の情報収集の際、栃木市で空き家再生活動のイベントが行われることを知り、参加している。その際、イベントの主催者 A 氏と知り合ったことで、その A 氏から協力を得ながら空き家活用物件の決定から運営までを進めることができている。例えば、当初、現活用物件は建物1・2階両方を賃貸することが所有者の意向であったため、1階部分のみを希望する店主が A 氏に相談し、2階部分の活用希望者を探すといった協力を得ている。こうした地域に根ざして活動する人物の協力は、歴史的環境を持ち、住民の意識が高い地域での空き家活用を円滑に進める上で重要であるといえる。

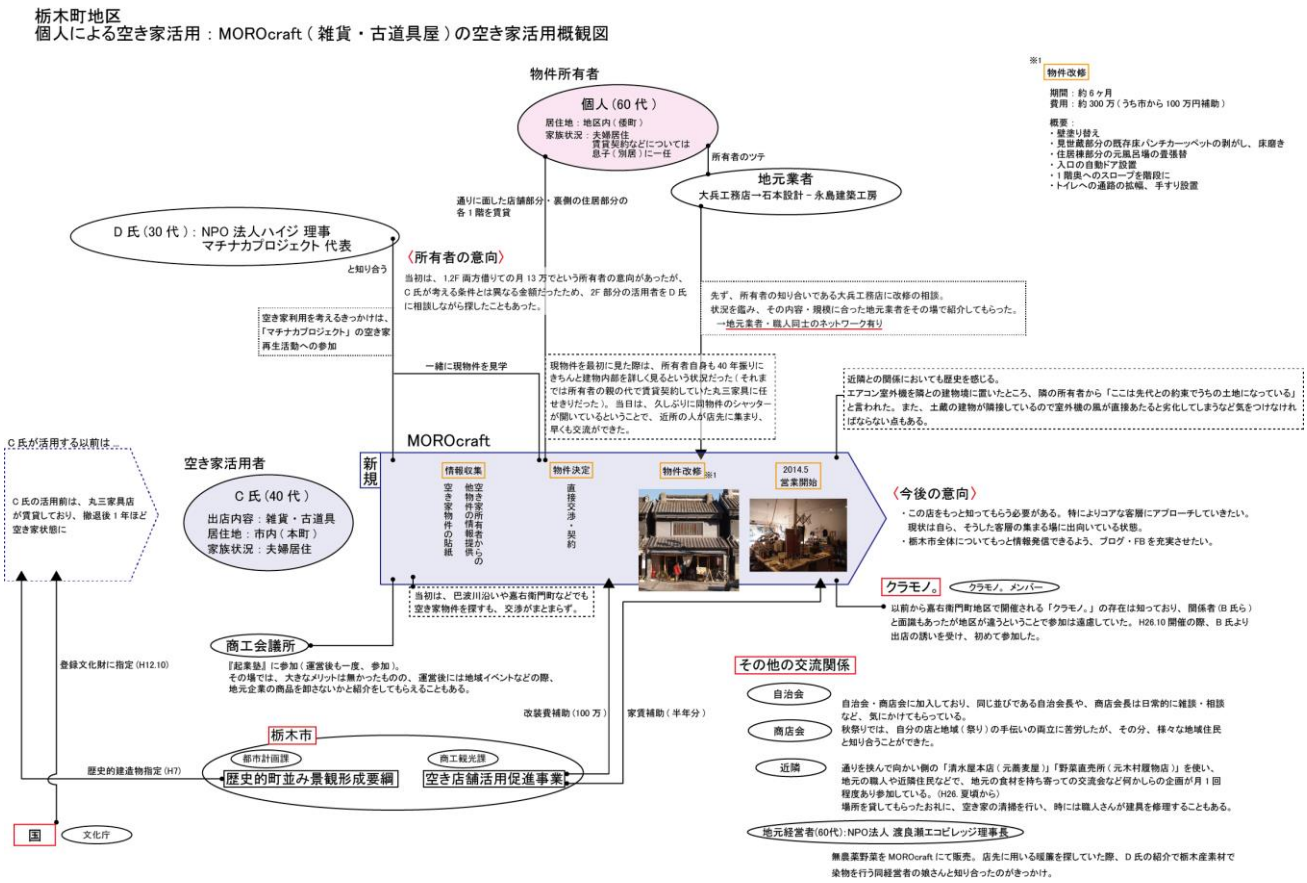

図4　MOROcraft の空き家活用概観図

■事例3　小山高専サテライト・キャンパス（図5）

栃木町地区の例幣使街道沿いにある栃木市所有の北蔵と呼ばれる空き家物件において、平成 22 年 2 月、市主催「北蔵活用プロポーザル」コンペ開催時に、小山工業高等専門学校およびパートナーとなる民間事業者で空き家活用提案を行い採択された。民間事業者はカフェを見世蔵にて賃貸経営、居宅部分および土蔵を小山高専が賃貸し、教育文化・研究、情報発信、地域貢献活動を柱とした事業を展開し、イベントや授業を開催、また、地域イベントの協力を行いつつ、小山高専の学校紹介や地域研究（歴史的町並みの防災・まちづくり研究）の拠点となって栃木市やまち・市民への貢献を目指している。もともと小山高専にはまちづくりを考える建築学科があり、かつ、学校のサテライトキャンパスを思案していた時期とあいまって、また、当時の校長が文化庁出身であったため互いの意思が整っていたことがきっかけとなった。市との契約による5年賃貸として使用し、その後は成果をもとに市との協議のうえ、継続を審議することとなっている。

改修には全面的に栃木市の予算から出ているが、使用者固有の設備（具体的には、照明器具やエアコン、シンク等、店舗では厨房設備等）については自己負担であった。

小山高専は、店舗のように売上収益等は無関係で開館しているため、持続可能な空き家活用の例となるが、それでも運営側は事業費・人件費に苦慮していることも事実である。しかしながら、「とちぎ歴史文化まちづくりセンター」と別名を打っていることからも、この物件の活用から、地域研究の拠点として歴史的町並みの防災事業の開発に着目し、研究によりまちづくりに貢献していることで、地域住民や各種団体とのつながりができ、空き家活用の意識の高まりにもなっている。

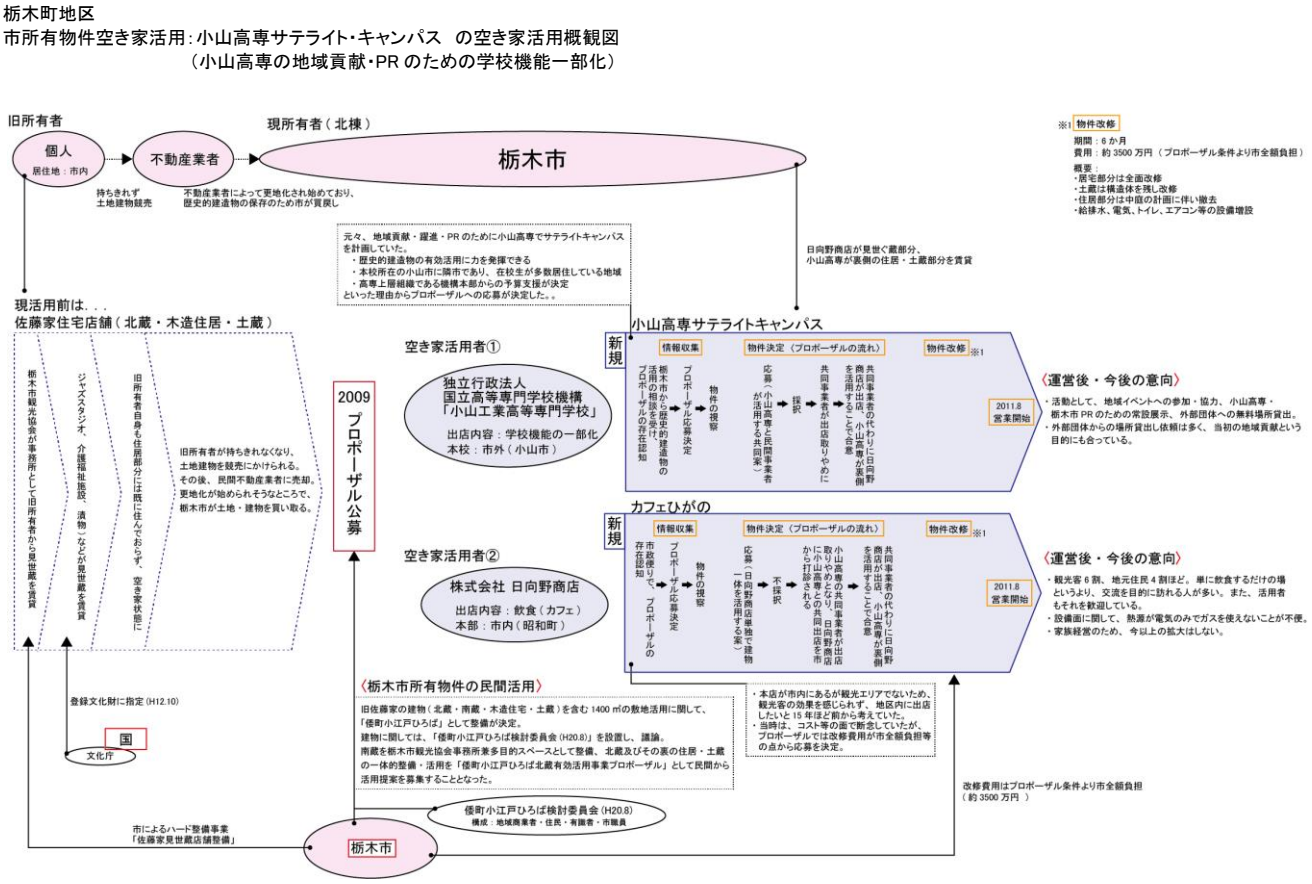

図5　小山高専サテライト・キャンパスの空き家活用概観図