

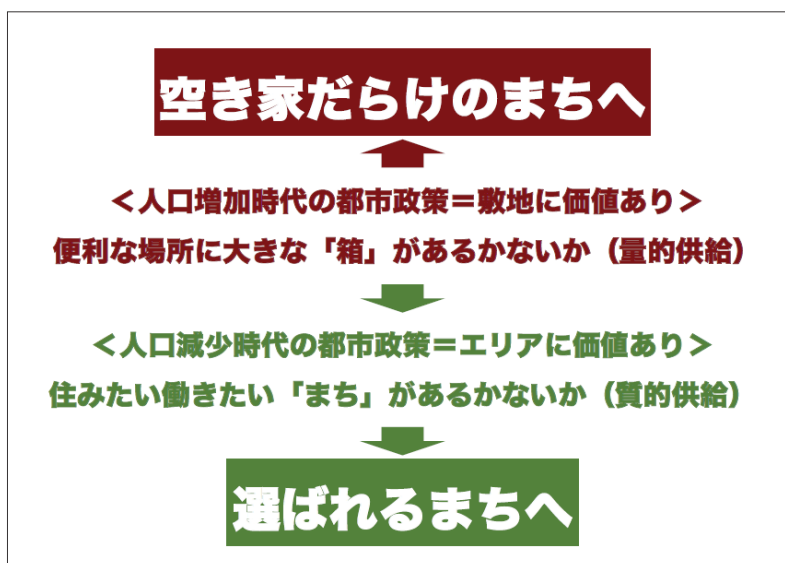
まちなか再生事業 遊休不動産活用勉強会「空きはポテンシャル！」開催報告

令和 8 年 7 月 27 日(月曜日)に、中央公民館ホールにて、津市のまちなか再生プロデューサーを務める西村浩氏(株式会社ワークヴィジョンズ代表取締役・建築家・クリエイティブディレクター)を講師にお迎えして「遊休不動産活用勉強会」を開催し、まちづくりの事例や手法についてレクチャーいただきましたので、その概要を紹介します。

西村氏は、中心市街地等において、空き家や空き地を活用し、点から面へと連鎖させてエリアを再生する「リノベーションまちづくり」の先駆者であり、地元の佐賀県佐賀市での豊富な実績をもとに、長野県佐久市ほか全国各地で都市再生のプロジェクトを牽引されています。



まず、社会環境として、人口減少が進行し、建築費が高騰する現在においては、「量」から「質」への転換が急務であり、建物をどんどん新築して郊外に広げていく従来型の手法ではなく、まちなかの空き家や空き地など既存資源を活用・再生し、コンパクトに住みたい・働きたいまちを実現していく、リノベーション型のまちづくりの重要性について説明されました。



そして、空き家や空き地のほか駐車場の増加については、それらをポテンシャルとして前向

きにとらえ、幸せな暮らしのために楽しんで使い倒すこと、稼ぐ仕組みを考えることの必要性を説明されました。また、「敷地に価値なし、エリアに価値あり」を合言葉に、価値を高めて選ばれるエリアになることが極めて重要であると強調されました。



地方の駐車場事情については、24時間で数百円の売上にしかないなど、ビジネスモデル自体が佳境にあり、土地を他の事業に活用し、収益化を図るべきとの教示がありました。

佐賀市呉服元町エリアにおいては、まちづくりの起点となった実践事例として、「わいわいコンテナプロジェクト」が紹介されました。駐車場だらけのシャッター商店街にあった空き地を、休憩所つきの芝生広場に手作りで改造したというものですが、その空間が、子供や母親が安心して遊べる・過ごせるというエリア独自の価値をつくり、それが周辺店舗の来客につながり、巡り巡って土地所有者の利益にもなるモデルケースとして、注目されるようになったとのことです。



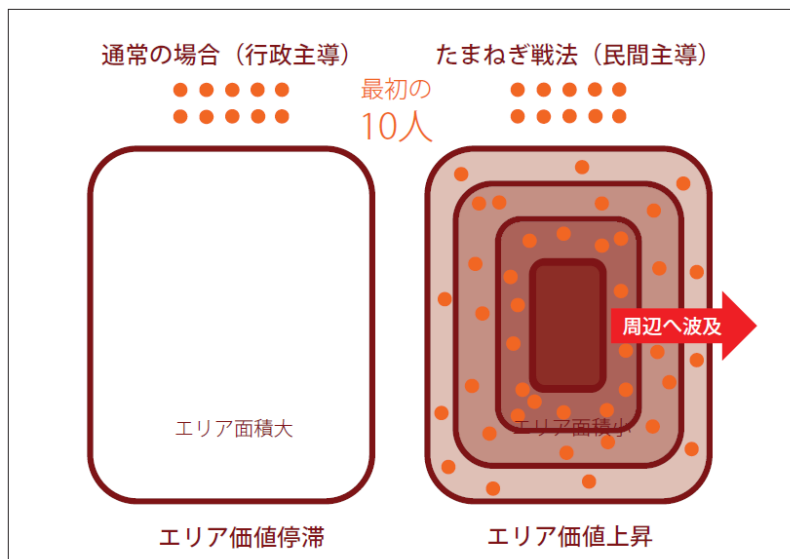
さらに、同エリアにおける空き店舗の再生に向けた社会実験として、「オープンシャッタープロジェクト」が紹介されました。いくつかの空き店舗のシャッターを開けて、内部を見学させてもらうというものでしたが、その店舗で期間限定のチャレンジショップの出店希望者を募ったところ、空き店舗が足りなくなるほどの反響があったとのことです。

これらのプロジェクトをきっかけに、段々とエリアの価値が高まり、民間の投資が入り、飲食店、雑貨店、設計事務所、クリエイター拠点など、西村氏自身で所有・運営する施設も含め、空き

店舗の再生が連鎖していったとの説明がありました。



特に、雑貨店については、西村氏自身で駐車場の一角を賃借し、簡易建築により新築したのですが、子育て世代の女性たちが店舗を運営しています。その後、彼女たちが沿道でマルシェを主催するようになり、無機質な風景の駐車場が、子育て世代の仕事や交流の拠点に生まれ変わったことは、非常に大きな効果があったと実感されていました。



また、空き店舗の活用に取り組むプレイヤーが活動するエリアについては、行政計画のように最初から広く構えず、民間主導で 200m 程度の範囲に小さく集中させ、エリアの変化を皆が実感できることが効果的であり、これを「玉ねぎ戦略」として紹介されました。



最後に、まちづくりには、エリアの未来を考える「妄想力」、持続するための仕組みを作る「構想力」、責任をもって実践する「実行力」が大事であり、当事者になって活動に参加して欲しいとのメッセージで総括されました。