

研究助成結果報告書

一般財団法人新潟県建設技術センター理事長 殿

平成31年3月19日

代表申請者名 しばたまち守の会
会長 横山 昌宏

■本年度の取組概要

民間所有の遊休不動産を活用し、遊休不動産の再生と質の高い雇用等の創出を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的として活動する。

そのため、新発田市における遊休不動産活用を図る上で、講師等を招聘し、建物の再生や雇用創出の取り組みの事例を学ぶ勉強会を開催する。市内の複数の地域からエリア選定を行い、まちづくりの対象地域は路線価や商店の減少の推移、地元のキーマンの存在等を考慮し、大栄町・御幸町（旧三之町・四之町）付近とする。

また、新潟県新発田地域振興局の地域振興事業（6月のまちびらき@新発田）と連携して初回を、その後は自前での活動内容を周知・普及するためのイベントを定期的で開催し、新発田市内における遊休不動産を活用したいと考える事業者や、当会の活動に賛同・協力してくれる市民の獲得を図った。

■本年度の活動内容総覧

6月	まちびらき@新発田	開催
8月	花市+まちびらき	開催
11月	県内先進地視察	
12月	長屋おでん会	開催
2月	しばたリノベーションミーティング vol.1	開催
2月	白勢長屋池田邸 現況調査	実施
3月	長屋フラワーワークショップ	開催
通年	毎週水曜に長屋まちびらき（スタッフ常駐による長屋内覧、活動内容の説明）	

■本年度の取組結果（全体）

年度当初、活動の内容を市内で知る人は少なかったが、継続的なイベントや勉強会を通じて活動の賛同者を獲得し続け、12月のおでん会までには延べ500人を超える参加者、来訪者を獲得した。Facebookのページ等を活用し活動内容の告知を積極的に図る他、長屋を活用したイベントの際に事業者として参加されたアーティストからの情報拡散もあり、活

動は新発田市内に知られるようになった。また、2月に初回を開催したしばたりノベーションミーティングでは、まちなかでカフェを運営するキーマン2人のお話をお聞きし、今後も年に数度まちの様々な業種にスポットを当てながら賛同者を募りたい。長屋の調査の結果、段階的な修繕により歴史的な価値を持つ白勢長屋や、市内に点在する歴史的建築物の保存・活用に普遍的に活かすため、パイロットモデルとなる事業として、次年度は具体的な建物回収・運用に着手する予定である。以下個別の取り組み内容についての概要説明を行う。

□6月9・10日 まちびらき@新発田

今回のイベントは第3回を迎える「寺びらき」と協力し、三之町・四之町界限にある新発田の魅力を伝え、「リノベーションまちづくり」という手法を広く知ってもらう目的で実行した。「寺びらき」の開催地である寺町通りから来訪者を誘導し、新発田市の歴史的な箇所・建物を紹介。新発田市の中心市街地を紹介するマップを配ることで、多くの施設が参加者で溢れる2日間となった。また、当イベントについては新潟日報で紹介された。

当会結成後初の大型イベントとなり、別添のマップにおける複数の遊休不動産の活用案を一般来場者に開放したが、スタッフオペレーションが上手く回らず、イベントとしては延べ300人近くの参加があったものの、最も重要な「リノベーションまちづくり」の手法の周知という意味では一定の課題も残った。



【写真1：白勢長屋前でのまち守の会、及び地域振興局のスタッフとの集合写真】

□8月11日 花市+まちびらき

前回6月のイベント時の反省を踏まえ、8月11日に旧三之町地域伝統の仏花販売の夜市「花市」に合わせ、2度目のまちびらきを開催した。今回は三之町町内会が企画したぼんぼりロードに合わせ、6月のイベントを通じて知り合った志のあるオーナーに空き店舗となっていた建物を貸し出して頂き、「世界にひとつだけのぼんぼりワークショップ」と題し、通常の朝顔の柄の絵付けを行うのではなく、好きな絵柄を絵付けし飾るワークショップを実施した。参加された子供達からも好評で、「とてもいい経験ができた」、「自宅に飾って大切にしたい」という感想を頂いた他、四之町の長屋では「リノベーションまちづくり」の手法周知のブースを設け、立ち寄ってくれた参加者に丁寧に我々の活動内容についての説明を行った。なお、「花市」への参加者に対してアンケートを実施し、新発田に、このまちに残したいもの・足りないもの等についての意識調査を実施した。



【写真2・3：ぼんぼりワークショップの様子】 【写真4(右下)：ぼんぼりロード夜景】

□11月10日 先進地視察（柏崎市／BiwajimaBakery・燕市吉田町／ヨシダリノベーションプロジェクト）

2度のイベントを通じ、活動を行っている旧四之町在住の住民がまち守の会に入会してくれるようになり、会の方向性の再度の共有と、県内他地域での取組みを学ぶために視察を企画した。実際に訪れたのは柏崎市でコンテナを活用しベーカリー・地元作家の雑貨屋を経営し話題を集めている BiwajimaBakery（柏崎市穂波町1-25）、また市役所や新潟大学との連携で商店街のまちづくりに取り組んでいる、燕市吉田（燕市吉田上町4-28付近）のヨシダリノベーションプロジェクトの現場であり、両者とも事前に連絡を取り、BiwajimaBakery については経営者である八幡開発株式会社の飯塚氏、ヨシダリノベーショ

ンプロジェクトについては実行責任者の蓮沼氏にお会いし、取組みにおけるノウハウや目標についてお話を伺った。

BiwajimaBakery は地元で不動産屋を営む飯塚氏が、不動産屋の店舗に併設する形でベーカリーを設置していることが特徴であり、店先の緑地と相まってこれまでにない町の居場所としての不動産屋を目指して取組みをされているのが特徴であった。新発田でも活かせる点として、会の参加者からはイートインスペースのある飲食店・休憩場所を有効に配置しないと、歩き疲れた観光客や近隣住民の滞在時間を延ばすことが出来ず、その地域への魅力がいかにあつたとしても、リピーターの獲得に繋がりがづらいのでは、という意見が共有された。ベーカリーだけでなく、店内には地元の作家による小物や衣服の展示販売スペースもあり、ハイシーズンには前面の芝生スペースでマルシェを行うなど、地域の憩いの場としての機能を果たしている部分も、空地を持て余している新発田の市街地で活かせるのではないかと意見があつた。

ヨシダリノベーションプロジェクトは地元で設計事務所を営む蓮沼氏が地元の地域活性化を目指しスタートさせたもので、産学官の連携が非常にスムーズに機能している事例として着目されているものである。クラウドファンディング等新しい手法も活用し、SNSでの情報発信も巧みに行われており、会でも視察の希望の声を早くから上がっていたものであった。建築士自らが先頭に立って遊休不動産の活用に動いており、ワークショップ形式で労働力を参加者から獲得し、改修のプロセスを逐一見せるスタイルは、次年度の取組みで我々も大いに活かしていきたい。また、職業能力開発短期大学や敬和学院大学など、新発田にも地元の大学や地域活動の盛んな高校は複数存在するため、学生の活躍の場を市街地に作り、協働していく形を継続して模索したいと感じた。



【写真 5・6：柏崎での Biwajima Bakery 視察の様子。写真左は開店前のベーカリー店舗に並ぶ買い物客の列。手前に見えるコンテナの中にはイートインスペースが併設されている。に写真右の中央が飯塚氏、約 1 時間に渡って事業説明を頂いた。】



【写真 7・8：ヨシダリノベーションプロジェクトの現場。空き店舗をリノベーションし 2019 年 4 月にカフェとして再オープンを目指している。この日も雑貨屋や古本屋を招いて イベント中であった。】

□12 月 2 日 長屋おでん会

年間を通じて信頼関係を構築した長屋の住民や四之町の町内会の方へのお礼の意味も込め、新発田市内の特産の具材（野菜や麩、卵等）を使ったおでんを振る舞う会を企画した。それと同時に、長屋改修のための資金を本格的に寄付金として募り、事業者の収益の一部を改修費の積み立てとするための試行を兼ねたイベントと位置づけた。当日は市内外より複数の事業者が出店し、地域住民とのコミュニケーションをとりながら活動を行った。天候にも恵まれ盛況であったが、長屋内部の老朽化やトイレが使用できないことなどで、歴史的建築物を会場とする利点が活かせなかった。安心して建物を利用して貰うために最低限の環境整備が急務であると考えさせられるイベントとなった。



【写真 9～11：おでん会の様子。地域の方でのおでんの振舞いの他、地元のアロマ作家や農家、お茶屋などの事業者が出店を行った。】

□(2019 年)2 月 9 日 白勢長屋池田邸現況調査

白勢長屋の一角にある池田裕一氏の保有する棟について、今後の戦略的な改修計画を練るために躯体の健全度等の評価を行うべく、木造伝統建築の専門家に調査を依頼したものの。まず長屋は躯体を隣り合う棟同士で共有しているため、単棟での調査・改修では修復が不完全になる可能性が高いことを会として認識した。その上で現在 7 棟が連なる長屋、ひいては新発田市内の未活用の木造建築の今後を見据えて、修繕方法や活用手段のパイロットタイプとして池田邸の修繕計画を稼働させていく結論に至った。

現況調査の結果としては床下の基礎・柱の腐食が著しく進んでいること、軒樋の破損から長屋の棟同士の連結部に雨水が浸水し、躯体の損傷を速めていることが判明した。会では今回の報告書を元に池田邸単独の修繕であと 10 年間健全に内部空間の活用を行うことを当面の目標とする。さらに棟を跨いだ全体の改修・修繕のタイミングが更に将来やってくることをも考慮し、見積もりを取った上で次年度以降に必要な資金集めを行い、修繕に向かう予定である。



【写真 12・13：長屋の現況調査の様子。写真左：基礎部の損傷は激しく、材料の再利用は難しい判断が下された。写真右：当日見学で参加した職能短期大学校、伊藤研究室の学生に説明を行う清水氏】

□(2019 年)2 月 16 日 しばたリノベーションミーティング vol' 1

新発田市内において自分自身で空き店舗をリノベーションの手法で再生し、活用しながら人の集う場を作られているゲストを招き、生の体験談・実績について話を伺うシンポジウムを企画。継続して毎年一定回数を行う予定であるが、初回は新発田でバー・カフェを営まれるカフェノバ店主の松井雅哉氏、タイコやの斎藤千恵子氏にお越し頂いた。また、県外からは東京都品川で実際に長屋の活用し地域住民の学校として活用されている田邊寛子氏を招聘し、実際に不動産として長屋を活用する際の難しさ・楽しさについてや、ご自身の活動内容について伺った。会場は新発田市役所 1 階の札の辻ラウンジとし、真冬の開催であったが 70 名以上が参加し、会の活動が地域に伝わってきていることを実感した機会となった。なお今イベントも事後、新潟日報にて特集・掲載がなされた。



【写真 14：しばたリノベーションミーティングの様子（市役所 1 階 札の辻ラウンジ）】

□ (2019 年) 3 月 2 日 長屋フラワーワークショップ

長屋で定期的に「稼ぐ」プロジェクトとして、フラワーアーティストである折原氏が主催。午前はお彼岸の仏花作成のワークショップ、午後はコサージュづくりと二つのプログラムで構成され、定員越えの参加者があったもの。収益の 10 パーセントを長屋修繕のために寄付をして貰う形式で、試験的な試みとして行った。まち守の会としては、資金・人的リソースを最小限にして実施することを前提とし、今後も定期的に様々なワークショップ等を開催する際のモデルケースとして検証を行うことが出来た。



【写真 15・16：フラワーワークショップの様子。午前・午後共に満席であった】

□通年 長屋まちびらき（厳冬期を除き毎週水曜日に実施）

厳冬期を除き、毎週水曜にスタッフが時間を決め白勢長屋の池田邸を開け、「リノベーションまちづくり」並びに白勢長屋の歴史について資料を展示。来場者には飲み物の提供や取り組みの説明を逐一行い、平時の活動として年間を通じて行ったもの。回数を経て、地域住民の寄り合い所のような場所としても機能しつつあり、次年度も継続していく予定である。



【写真 17：水曜開催のまちびらきの様子。地域住民が集う場としても機能した】

■総括

年間を通じて毎週月曜を中心に、会のメンバーで協議を行いながら事業に取り組んだ。年度当初と比較し会を構成するメンバーの数が増えたが、活動内容の周知と遊休不動産の活用については、力が分散してしまった感がある。2019年3月10日に行った全体会合では、事業提案・実行のスピードアップを図るため、次年度は①遊休不動産の活用・修繕、②活動の告知・イベント企画、③クラウドファンディング等資金調達の三つを活動の軸とする。出来る限り迅速に遊休不動産を活用する形で事業化1件を達成したい。本助成制度を活用出来たことにより、情報発信をじっくりと行いながら、市内だけでなく活動の認知度を高めることができた。今後は遊休不動産の所有・管理をしっかり行っていける母体として組織体制の整理を進め、活動を次のステップへと進める一年としたい。