

不動産リノベーションと地域の活性化

はじめに

人口・世帯構造の変化とそれに伴う財政制約の中でいかに経済を活性化させるかは国だけでなく自治体においても大きな関心事である。しかし一時的な投資とその波及効果による従来型の経済対策は、財源問題とその施策継続性に疑問を持たざるを得ない。そうした厳しい環境下で地域経済を動かす一つの施策として既存遊休ストック活用による経済振興が挙げられる。短期間に大規模な資金循環を興すことが効率的という従来の価値観からみれば低効率に映りそうだが、既存の資産を活用して今そこにはない経済

活動を誘発、継続させることは地域社会自体の持続可能性の向上そのものである。本稿では、地域社会の持続可能性と活性化という目的を達する手段としてのリノベーションという捉え方で不動産リノベーションと地域の活性化について記してゆく。

都市経営という視点

まだ記憶にも新しい二〇一三年七月のアメリカ・デトロイト市の連邦破産法九条の適用申請による自治体破産。ここではその要因分析を目的としないが、幾つかの見方を示せば、これまで地域を支えてきた基幹産業が競争力を失いつ

めには、利活用を引き出す仕組み・仕掛けといったスキームまでも「改修の対象」として捉えるべきであるという考え方に行きつく。

リノベーションの担い手 『北九州市、小倉家守構想における家守という存在』

前述の前提でリノベーションの担い手を考えると、場所や建物をどのように使うかを構想する力、(改修などの)構想を実現する力、さらに実現した構想を運営する力といった要件を併せ持つことが必要であることが理解できる。加えて重要なことは利活用の構想力と具体化した構想を運営する力は、地域に入ってこそ磨かれ発揮されるという点である。その場所をだれがどのように使うと地域に生産が生まれ消費が生まれヒトとモノとカネの循環が起きるのか、そうしたアイデアをより高い現実性をもって仕立てるためには地域に入りこみ、根付き、理解することが一番力になるということである。

そうした担い手の登場により街中に新規投資が呼びこまれ始めた注目事例がある。北九州市の小倉家守構想である(詳細は北九州市のHP情報ii参照)。北九州市が小倉家守構想をリードし、民間主導の公民連携による多種多様なプロジェクトを市がサポートしている。一つの例として、筆者も関わっている不動産オーナーと市民活動

（株）クルート住まいカンパニー
住まい研究所
主任研究員

矢部智仁
Tomohito Yabe



つある現実に対し、将来にわたり雇用や成長をもたらす新たな産業の育成や誘致に注力しきれなかったという都市経営の失敗という見方、あるいはデトロイト都市圏として捉えた場合、周辺都市では一定以上の所得層の居住が進展する一方で市内中心部では空洞化が進みその不動産価値が低下、結果として固定資産税減収等の財政問題に繋がる構造的な背景をもたらしただ都市計画の失敗という見方もできそうである。

ところで都市経営ということについて、国土交通省都市局が設置した都市再構築戦略検討委員会による「中間とりまとめ(二〇一三年七月)」に注目すべき方向性が記された。都市再構築の

による利活用構想提案の出会いの場としてのリノベーションスクールは、オーナーの意識啓蒙機会となり、建物改修とビジネスアイデアが遊休不動産の具体的再活用を引き起こす機会となっている。試みの成果は徐々にではあるが表れており、魚町という中心市街地に仕事の場が生まれ、そこに集まったクリエイターにヒトがひきつけられ、さらに増えたヒトを前提に新しい仕事(雑貨、飲食店など)がエリアに勃興、入れ替わりが起きはじめている。

おわりに

中心市街地活性化のための諸施策は、経済振興対策でもあり都市的土地利用対策でもあり従来なら別々な施策であったかもしれない。その中で「不動産リノベーションによる地域の活性化」が持つ意味は、異なる施策を同時推進するという効果的な行政運営であり、自治体と市民による官民連携施策という人的資源の効果的活用であり、さらに施策効果の持続性期待が高い都市経営手法であると捉えられる。これらの多面的な効用を期待できる施策推進にあたっては、前述のように利活用の構想力、実現力、運営力を一元的に提供できるかが重要であり、その意味で建設・不動産業界は機会の大きさを自覚すべきであろう。

何をリノベーションするのか

不動産(建物)のリノベーションの一つの定義として「新築時の目論見とは違う次元に改修すること」と表されることがあるが、不動産リノベーションと地域の活性化の関係という視点で考えた場合、単なる建物改修手段だけではなくもう少し拡張的な意味を持つことになる。

そもそも遊休不動産の発生原因は外部環境の変化や、オーナー意向や行政規制による使い方の制約など単純なハードウェアの刷新だけでは解決しない可能性もある。そう考えると、実は不動産が将来にわたり継続的に活用されるた