

01 岩手県紫波町 遊休不動産活用による日詰地区活性化プロジェクト

What ▶ # 遊休不動産の利活用 # 担い手の発掘

お話を伺った方々



日詰商店街のメインロードをバックに。左から合同会社 sasattaの南條 亜依さん、紫波町 地域づくり課の川村 浩平さん。

まちなか再生プロデューサー
株式会社 アフタヌーンソサエティ
代表取締役
しみず よしつぐ
清水 義次さん

行政
紫波町 企画総務部 地域づくり課
かわむら こうへい
川村 浩平さん

民間
合同会社 sasatta 代表
なんじょう あい
南條 亜依さん
はちすずめ菓子店
たかはし しずか
高橋 静さん
たかはし てつや
高橋 哲也さん
※事業実施当時は紫波町職員
藤屋食堂 店主
たかのし けんじ
鷹嘴 賢次さん

リノベーションによるまちづくりで、新たな人材を呼び込む

公民連携のモデルとして全国に知られる紫波中央駅前整備事業「オガールプロジェクト」。しかし、紫波町旧庁舎がある日詰地区からは距離があり、シンボルである日詰商店街からは活気が消えていた。そのような状況の中、オガールと日詰地区を繋ぐまちづくり構想が始動。町と民間が協力したリノベーション事業は地域住民に新しい刺激をもたらし、民間プレイヤーが活躍できるまちへと変化しつつある。

課題

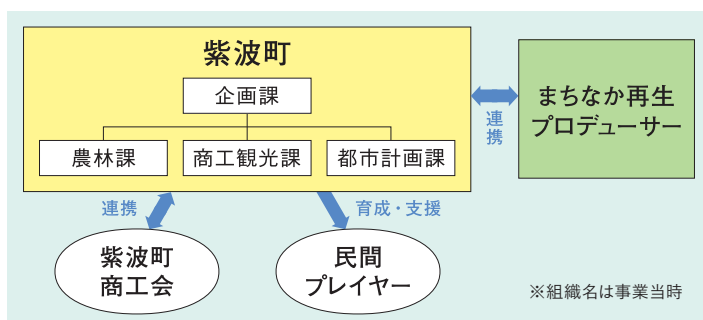
紫波町では早くから町内のインフラ整備事業などでPPP事業の実績を積んできた。そして、大規模公有地開発である紫波中央駅前整備事業「オガールプロジェクト」ではその知見を生かし、公民連携による地方創生のモデルと言われるほどの成功を収めたが、かねてより高齢化や後継者不足から空き店舗・空き家問題が進行していた「日詰商店街」を中心とする旧市街地エリアとの分断という課題があった。役場庁舎がオガールエリアに移転したことにより、旧市街地エリアの衰退が加速するのではないかと懸念が地域住民に広がっていた。

目的

これまで「オガールプロジェクト」を中心に推進してきた公民連携事業を、日詰地区における遊休不動産を活用した民間主導型リノベーションまちづくりへと展開。地域課題解決に向けた「日詰リノベーションまちづくり構想(案)」を策定し、オガールプロジェクトで得たノウハウや人材ネットワークなども活用しながら、遊休不動産のリノベーション、“欲しい暮らしを手に入れる”ライフスタイルと、地域資源を活用した紫波らしい豊かさのある情報発信を行うことにより、定住と起業家育成を促進し、まちなか再生を図る。

地域再生マネージャー事業 実施期間(2015年度～2016年度)

事業実施体制



オガールプロジェクトですでに紫波町と繋がりをもって清水 義次さんをまちなか再生プロデューサーとして招聘。庁内では企画課を主管に各課が商工会や民間のプレイヤーと連携してまちづくりと向き合った。

事業実施内容

●民間プレイヤーの発掘と育成

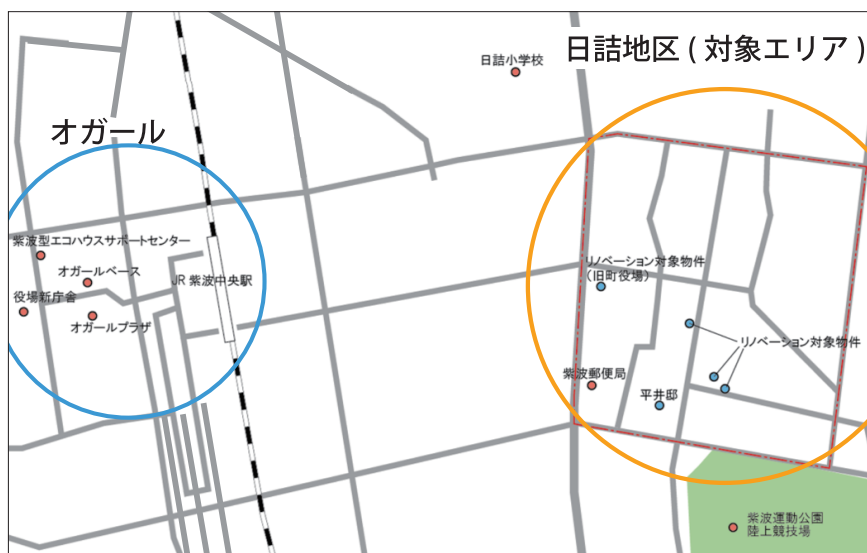
What — 何をしたのか？

事業を継続していくためには、町主導ではなく民間による自走が必要である。リノベーションへの関心を入口に、自身で空き家・空き店舗を活用しながら新たな事業を起こす人材を確保・育成するための取り組みを行った。

How — どのようにしたのか？

●リノベーションスクールを開催

まちなか再生プロデューサー主導のもとでリノベーションスクールを実施。3日間のプログラムでは、講義のほか、実際に空き物件を行政が準備して断熱改修ワークショップも行った。参加者には空き店舗を活用した開業を目指す者も参加しており、改修後は菓子店をオープンした。また、実際に参加者がリノベーションに取り組む姿をまちなかの人々に見せることでまちづくりのビジョンを可視化し、住民たちの理解を深める効果も期待した。



(上) オガールプロジェクトのエリアから日詰商店街までは東北本線を挟んで約0.9 kmの距離。(右) 空き物件の状況をまとめたポテンシャルマップ。(下) 町の空き店舗をチェックして回るリノベーションスクールの様子。



(出典：2015年度まちなか再生支援事業 報告書)



●地域住民にまちづくりのビジョンを共有

What — 何をしたのか？

「リノベーションまちづくり」をまち全体で進めていくため、住民たちとまちづくりのビジョンを共有。特に日詰商店街の店主たちの間には、オガール建設時から「日詰商店街が置いていかれるのではないかと」の懸念が広がっていたため、改めてまちの目指す姿をしっかりと説明し、理解と協力を得るための下地を作っていた。

How — どのようにしたのか？

●講演会や説明会を複数回実施

対象地域の住民や商店主に向けて、「リノベーションまちづくり」の概要やまちの目指す姿を説明する機会を数多く設けた。参加者を集めるにあたり行政が積極的に地域のキーマンなどにも声を掛け、回を重ねるごとに参加者が増えていった。

●紫波町職員が地域住民の中に入って信頼関係を構築

「リノベーションまちづくり」を進めるため、地域住民との信頼関係を構築。空き家・空き店舗についての情報収集も行い、物件の確保にも繋がった。リノベーションスクールの題材となった2軒の空き物件も、当時、町の担当者として事業に携わっていた高橋 哲也さんが物件オーナーと直接交渉し、理解を得られたことから借り受けることができた。

「当時は毎日のように日詰商店街に通い、キーマンや商店主の方々と話し合いました。表に出てきていない空き物件も多く、地元住民からの情報収集は欠かせません。信頼関係をつくり上げたことで、貸出を前向きに検討してくれる物件オーナーも現れました」(高橋 哲也さん)

主な成果

●2軒の古民家を新たな店舗に改修

リノベーションスクールには毎年30人ほどが地域内外から参加。実際に8案件中2軒の空き家・空き店舗を改修した。

ひとつは7年間空き家となっていた美容室で、高橋 静さんが借り受けて2016年度から改修を行い、2017年5月にVeganアップルパイ&キッシュ専門店「はちすずめ菓子店」としてオープン。もうひとつの旧横沢邸は2階部分のみリノベーションを行い、その後の活用については後進に託した。

「アップルパイの店を開きたいと場所を探していたときに紫波町のことを知り、役場に開業の相談に行っただけです。そのときに、リノベーションスクールに参加して開業しないかと提案いただきました。当時はリノベーションという言葉も知りませんでした。古いものが好きなので、今では作られていないデザインのガラス窓や美容院ならではの看板や料金表などを生かしながら断熱改修を行い、内装は有志の方や友人に手伝ってもらいながら進めました。3カ月ほど毎日作業をしていると、次第にまちの方が声を掛けてくださるようになり、だんだんと協力していただけるようになって。オープンしてからも温かく迎えていただきました。開業にあたって町から補助金が出たわけではありません。民間事業者がやりやすい環境をつくってくれたことが、新しいことを始めるのに挑戦しやすい場所というイメージにも繋がっているのかもしれないね」(高橋 静さん)

なお、「はちすずめ菓子店」は高橋 哲也さんが家守兼大家として物件を管理し、開業へのハードルを下げた。

このように開業にまで至る実績を得たものの、リノベーションスクールの参加者から紫波町にプレイヤーとして残る参加者が少なかったことから、「紫波町で起業する人材を育成する」ことが課題として残った。

●地域住民の「リノベーションまちづくり」への理解が進んだ

当初は「リノベーションまちづくり」に対する地域の理解が進んでいるとは言えなかったが、実際に外から人が来て空き家を改修し、新たな店が開業したことによって、少しずつ意識が変わってきたという。特に、藤屋食堂の3代目店主、鷹觜 賢次さんが商店街の若手代表として自身でも新たな事業に挑戦しながら、ヨソ者・若者と昔からの店主との間に立って橋渡しを行うキーマンとして活動するようになったことは、その後の取り組みの発展に繋がっている。

「僕も最初は『リノベーションまちづくり』と言われてもどんな動きをしているのかまったく知らなくて。町が勝手に始めて、偉い先生たちが来て何かやってみただけで、一体なんなんだ？ くらいの気持ちでした。

しかし、散歩の途中で静さんが毎日壁を塗ったり床を剥がしている姿を見かけるようになり、個人が企画していろいろな人がそこにに関わりながら作業を進めていることにとっても驚きました。それまで店主のおじさんたちがやってきた旧態依然としたやり方しか知らなかったの、こんなことができるのか、と。それで興味が湧いて、『何か手伝えることはありますか？』と声を掛けました。静さんは商売のやり方にしても、開店前にすでに SNS やイベント出店で固定のファンをつくっており、オープン時からお客さんをたくさん呼んでいて、それも新鮮でしたね。これまで見かけたことのないような若いおしゃれな女性が『はちすずめ菓子店』のエコバッグを持って商店街を歩いているのを見て、自分たちもこのままではいけないと気づかされました。そして、静さんみたいな人たちが来て店を始めてくれるなら、もっと応援して一緒にできることを考えていこうと意識が変わりました」（鷹觜さん）

●感度の高い若者の間で紫波町の認知が広がった

まちなか再生プロデューサーの清水さんは、各地で公民連携の豊富な実績をもち、またリノベーションスクール自体も高い発信力を備えている。こうした背景から、「次のプロジェクトはどこで行われるのか」と注目している感度の高い人々がスクールに集まり、その存在がまちに熱気をもたらす好循環が生まれている。今回もスクールを実施したことで、紫波町の取り組みが地域外へと広く情報発信され、その結果、紫波町の「リノベーションまちづくり」が、地域での起業やまちづくりに関心をもつ若者の間で広く知られるようになっていく。こうした評価の高まりを背景に、紫波町はまちづくりの先進地域として認識されるようになり、視察や見学に訪れる人や、実際にまちづくりに参加したいと考える人が年々増加している。



既存の建物の佇まいを残してリノベーションされた「はちすずめ菓子店」。

まちなか再生プロデューサーコメント



株式会社 アフタヌーンソサエティ 代表取締役 清水 義次さん

“情報を外に発信していくことで、感度の高い人たちがまちに集まってくる”

紫波町とはオガールの取り組みからご一緒させていただき、もう20年近い付き合いになります。今回は旧中心市街地における「リノベーションまちづくり」を目的としていましたが、実はオガールと考え方は同じ。建物が新しいか古いかは問題ではなく、中身をいかに充実させるか、が重要となります。どちらもハードをつくるだけでは機能しない。コンテンツが何よりも大切。そして、それを動かす人をつくる。この2つをテーマに取り組みを行いました。事業実施期間中は2年間リノベーションスクールを開催しましたが、スクールをやるだけでまちの何かが劇的に変わるわけではない。大事なことは情報が外に出ていくこと。私が主催する「リノベリング」が情報発信を行うことで、まちづくりに関心の高い層が紫波町の取り組みを目にする機会が増え、感度の高い人たちが少しずつ集まり始め、それが毎年積もっていくと、連鎖がどんどん大きくなっていく。事業は民間の独立採算で進める必要がありますから、この流れを生んで、新しいことを起こしてくれる人が我も我もと来てくれる流れを生むことがとても重要です。

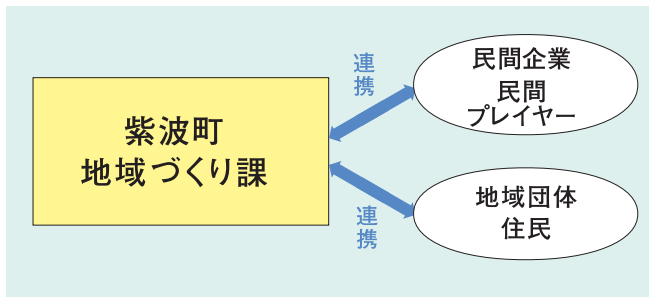
紫波町では「はちすずめ菓子店」や「YOKOSAWA CAMPUS」など多くのリノベ実績ができましたし、日詰平井邸のような事例も出てきました。「リノベーションまちづくり」は建物を直すだけではなく、中身が新しくなり、建物がリノベーションされることが理想です。今後も町内で活動する人たちの力で、継続していってもらいたいと思います。

PROFILE

1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年、株式会社アフタヌーンソサエティ設立。都市生活者の潜在意識の変化に根ざした建築のプロデューサー、プロジェクトマネジメント、都市・地域再生プロデューサーを行う。

地域再生マネージャー事業 終了後の取り組み (2017年度以降)

事業実施体制



民間のプレイヤーが個々で取り組みを推進。町は専門部署（企画課公民連携室）を設置し、各課の領域を横断する仕組みづくりが行える体制を確立。2024年度には公民連携係と地域づくり係からなる「地域づくり課」を新設。民間事業者と連携した遊休不動産の活用を進めるだけでなく、その後の地域づくりも一体で考える体制を整えている。

事業実施内容

●「紫波町で起業する人」にターゲットを絞った人材発掘・伴走支援

What — 何をしたのか？

リノベーションや起業に関する講座やワークショップは事業終了後も開催しているが、より効率よく人材発掘に繋げていくため、ターゲットを絞った講座を開催。事業化まで伴走し、成果へと繋げた。

How — どのようにしたのか？

●「しわ起業塾」を開催し、起業に繋がる人材を発掘

事業実施期間中に見えた「リノベーションを行うだけでは紫波町での直接的な起業に繋がらない」という課題を解消するため、紫波町での起業を前提とした「しわ起業塾」を2018・2019年度に開催。2018年には12人、2019年には20人（うち人は講義聴講のみ）が参加した。参加者は実際に開業を行う前提で物件を用意してリノベーションを行うとともに、事業化まで町が伴走して支援を行った。後に「YOKOSAWA CAMPUS」を運営する南條さんも起業塾を受講。そのほか「ひづめゆ」の運営関係者3人も起業塾に参加しており、事業化に繋がっている。

●公有遊休不動産の活用を公民連携で進める

What — 何をしたのか？

紫波町庁舎がオガールに移転したことにより、旧庁舎はそのまま日詰地区に取り残され、その利活用が課題となっていた。この公有遊休不動産を「リノベーションまちづくり」で得た繋がりやノウハウを生かしながら、民間との連携で進めていくこととなった。

How — どのようにしたのか？

●紫波町旧庁舎のリノベーションを検討

庁舎移転に伴い遊休不動産となっていた旧庁舎の活用について、2015年度に旧庁舎のリノベーションの可否に係る本格的な調査を行い、多大な費用が必要となることから、解体もやむなしとの方向で協議が進められていた。

そのような状況の中、公民連携による事業推進に活路を見出し、民間事業者が参画・提案しやすい環境を整えるために「民間対話」を実施。2018年度には活用事業提案募集を行ったが、町が提示するビジョンが明確化されていなかったこともあり、事業者からの応募を得られなかった。

その結果を踏まえて再度、民間との対話や住民との意見交換会を行い、2020年度に活用事業提案募集を実施。町内の事業者が共同で設立した「株式会社ひづめゆ」と、基本協定と旧庁舎解体に係る費用負担協定を締結した。

●空き校舎を活用し、新たな拠点を整備

2022年3月までに町内の7つの小学校が閉校によって空き校舎となり、それらを公有遊休不動産として活用する方針を定めた。2校は公共利用の方針であったが、それ以外はその用途が決まっていなかったため、民間との対話を経てそれぞれ事業者を決定し、「産業振興と人材育成」を基本コンセプトとしたバラエティに富んだ活用を進めていくこととなった。

主な成果

●リノベーションによる新規出店

2018年度、学生インターンとして紫波町を訪れ、しわ起業塾に参加した南條さんが、2019年度に地域起こし協力隊として移住。旧横沢邸をリノベーションし、同年コミュニティスペース「YOKOSAWA CAMPUS」をオープンした。その後2022年度には一階部分をコーヒースタンドに改修し、カフェとしてリニューアルしている。

「紫波町のことは最初まったく知らなかったのですが、まちづくりの先進地域としてすでにたくさんの人が入り込んで活躍していました。その姿を見て、なんてキラキラしているんだろう、と衝撃を受けたんです。地方出身で東京に憧れて上京した私にとって、

地方にこんな場所があることが驚きでした。そして、自分も現場に関わっていききたい思いが溢れ、ここに移住して活動することになりました。日詰の今の課題としては家守機能をもつ会社がないことで、できることなら私が全部買い占めてテナントにしたいくらいなのですが、それはまだ難しいので、手始めに大森書店という本屋さんが売りに出ていたので購入しました」（南條さん）最近では町が関与しないところでも自然発生的に民間のプレイヤーが増えており、2024年度までに理髪店や駄菓子店、飲食店など日詰商店街のみで23件（紫波町全体では35件）のリノベーション実績を得た。2021年度には中小企業庁の「はばたく商店街30選 2021」にも選ばれている。そのほか、日詰商店街で古くから営んでいた醸造業を盛岡へ移していた平井家の当代が、同家が保有する国指定重要文化財「日詰平井邸」内で酒蔵を復活。酒造りを行うとともに、由緒ある建物をオープンなカフェとして開放して注目を集めている。

●商店街に若者の姿が見られるように

「YOKOSAWA CAMPUS」を目指して訪れる若者の姿も日常的に見られるようになり、店主たちもまちづくりの成果を実感し始めている。

「駐車場から少し距離があるので、YOKOSAWA CAMPUSまで歩いている若いお客さんの姿が他の店からも見えるんですよ。店主の方々がそういうまちの変化に気づき始めていることは、今後のまちづくりを進める上でとても大きいことだと思っています」（川村さん）「カフェってコミュニティスペースみたいなものなので、ここに来て話して仲良くなって『じゃあ、イベントのスタッフやってみる？』って声を掛けることもあったりして。

そもそも商店街自体がこれまではそういう役割を果たしていたんですよね。お肉を買いに行き、ちょっと話して帰ってくるとか。若い人たちにはここまで歩いてくる間に他のお店に立ち寄ってくれたら嬉しいですし、立ち寄れる小売店がもっと増えたらいいなと思っています。古着屋さんとか雑貨屋さんがあったらいいですよ」（南條さん）

また、2023年度から日詰商店街全体を巻き込んだイベント「本と商店街」を、盛岡の独立系書店「BOOKNERD」の協力を得て開催。町外から多くの出店者・参加者が集まり、回を重ねるごとに商店街の空気も変化してきた。

「最初は消極的だった商店街の人たちも、実際に若い人がたくさん日詰商店街に来て、お店で買い物をしてくれたことで『自分たちもやれることはないか』と言ってくれるようになりまして。昨年のイベント後には『やっとあんたがやりたかったことがわかってきたよ』と言っていただけて、驚くと同時にとても嬉しかったです。今まで何度も口で説明してきてはいましたが、やっぱり実際に見える形をつくることは大事ですね」（南條さん）



「YOKOSAWA CAMPUS」のカフェスペース。

●公有遊休不動産の活用が実現

2022年度には紫波町旧庁舎が「ひづめゆ」にリノベーションされ開業。温浴施設、コンビニエンスストア、飲食店、醸造所が入居する複合施設となっている。また、隣接する旧紫波郡役所は、2026年度のオープンに向けて工事中。オープンオフィスやオープンキッチンを備え、歴史的意匠と新しい価値観が対等に交わる「多様なライフスタイルの人に開かれた場」を目指す。また、2021年度から始まった空き校舎活用では、公共目的での利活用が検討されている2校を除いた5校すべてで民間による利活用が進んでいる。



温浴施設を中心とした複合施設「ひづめゆ」。

●リノベーションまちづくりの波を紫波町全体に

事業では日詰地区を対象地域としていたが、紫波町の大部分を占める農村地域にもこれを波及させるべく、取り組みの拡大を始めた。すでに古民家を改修した宿がオープンし、空き校舎では農産物や森林と暮らしをテーマにした活用も進められている。さらに元紫波町職員の高橋 哲也さんが現在、農村に入って活動を進めており、長年リノベーションまちづくりに携わって得たノウハウや知見をどのような形で落とし込んでいくのか期待したい。

自治体コメント



紫波町 企画総務部 地域づくり課 川村 浩平さん

民間主導の新たな公民連携へ

紫波町は他の自治体と比較しても、起業・創業支援の補助が充実しているわけではありません。しかし、だからこそ時間や資金を投資し、自らリスクを取る民間プレイヤーと、町が覚悟をもって連携することでより効果的な公民連携を行うことができると考えています。3件のインフラ整備にはじまり、オガール、中心市街地エリアへと続いてきた公民連携事業で得た経験から、これからもパブリックマインドをもつ民間事業者との連携を目指していきたいです。町は仕組みづくりのプロとしてそこにに関わり、境目のない対等な関係性を構築したいと考えています。

取り組みのプロセス



マネージャー事業実施期間中

1年目（2015年度）

地域住民への「リノベーションまちづくり」への理解促進と空き物件の確認を進めながら、リノベーションスクールを実施して人材確保と育成を行った。また、公有遊休不動産の活用について協議を進めた。

- 企画課が中心となり、農林課や商工観光課、都市計画課などと協力して事業を推進。地域住民への声掛けや空き物件の情報収集・確保にも努めた。
- 遊休不動産のリノベーションによる活用の調査を実施。

リノベーションスクールで題材とする空き物件の提供、参加者を中心としたリノベーションまちづくりへの協力呼び掛けなどを行った。

- リノベーションスクールに地域内外から多くの人が参加した。
- 「日詰リノベーションまちづくり構想(案)」を策定し、まちづくりの方向性を定めた。

成果に繋がったポイント

- 地域住民にまちづくりのビジョンを共有したこと。
- 紫波町職員がまちに入って商店街のキーマンとまちなか再生プロデューサーを繋げたこと。
- 発信力のあるまちなか再生プロデューサーがリノベーションスクールを実施したこと。

2年目（2016年度）

リノベーションスクールによる人材確保・育成、空き物件の確保を引き続き継続しながら、実際の開業まで伴走を行った。

- 前年に引き続き、企画課が中心となって、リノベーションスクールや講座などへの参加呼び掛けや地域住民との情報共有、開業支援などを行った。

リノベーションスクール参加者が実際に物件を改修。開業を希望するプレイヤーも現れ、地域住民が協力する場面も見られた。

- リノベーションスクールで2軒の空き物件を改修。
- 地域住民や商店主らの「リノベーションまちづくり」に対する意識が変化。関わる人も増え、民間プレイヤーが活動する下地づくりができた。

- 紫波町職員が地域住民と信頼関係を構築し、隠れた空き物件の情報も入りやすくなったこと。
- リノベーション物件が開業し、まちの変化を目にすることで、地域の商店主に刺激を与えたこと。

マネージャー事業終了後

3-5年目（2017年度～2019年度）

紫波町で活動するプレイヤーを育てるための取り組みに注力し、民間プレイヤーの自走によるまちづくりの拡大を目指した。

- プレイヤーの人材育成を継続して行う。
- 公民連携による公有遊休不動産活用の取り組みを進めた。

- 2017年度「はちすずめ菓子店」開業。
- 2019年度、学生インターンを経て移住した南條さんが町内で起業。商店街活性化の取り組みを次々と行い、若者を呼び込んでいる。

- 民間プレイヤーの動きが活発化し、リノベ物件による開業、イベント開催など多くの試みが自走し始めた。
- 商店街全体が外から来る人たちとの関わりを積極的に持つようになった。

- 紫波町で起業を希望する人材の育成・支援に注力し、チャレンジしやすい場所としてのイメージを醸成したこと。

6年目（2020年度）以降

民間主導型公民連携へのシフト。パブリックマインドをもった民間事業者との連携を進める。

町がすべてを担うのではなく、民間事業者・起業家・住民が主役となって挑戦できる制度を整える。

- 2022年度には紫波町旧庁舎を「ひづめゆ」にリノベーション。
- 2023年度には廃校になった旧水分小学校をリノベーションした「はじまりの学校」が開校するなど民間主導の公民連携の流れを農政部へも展開。

- 町の関与なしにリノベ物件で開業する人が増えた。(2024年度時点で日詰商店街内で23件)
- 空き校舎活用によって、教育や産業創出など、より規模の大きな地域活性化の取り組みが増えていった。

- 民間企業との対話を重ね、双方が納得できる形での公民連携を進めたこと。

2024年度までの実績

2024年度までに民間のリノベーションが進み、日詰商店街のみで23件(紫波町全体では35件)となっている。日詰商店街では「さんさん朝市」「本と商店街」が民間主導で開業され、チャレンジが次のチャレンジを生むエリアとなっている。「さんさん朝市」は2024年度から5月～11月の間で毎月1回開催され、1回あたり200人を超える集客。「本と商店街」は2024年度から6月に開催され、約2,000人の来場者を集めている。2024年4月には旧星山小学校の校舎・敷地を活用した「星山えほんの森保育園(民営)」が開園。民間事業者による公共施設、公有地の活用が進んでいる。